

平成22年8月5日

和光市駅北口土地区画整理事業

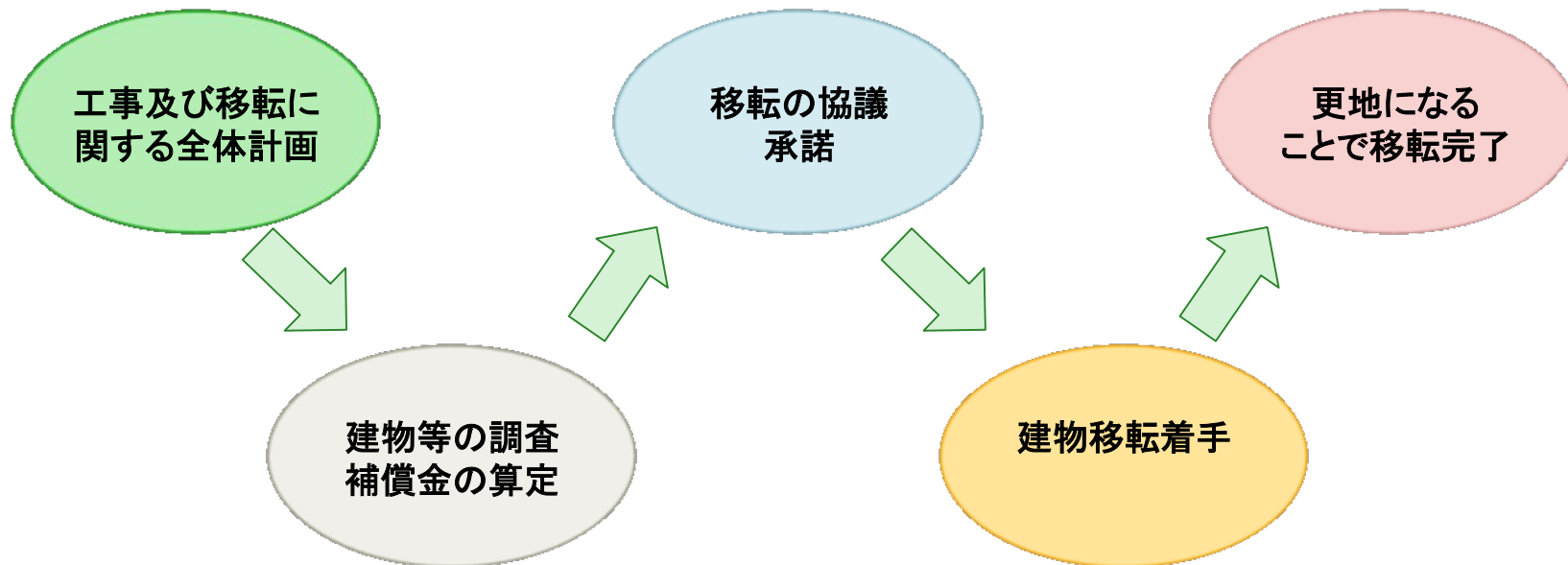
損失補償について

和 光 市

1. 土地区画整理事業での損失補償

土地区画整理事業の施行に伴い既存の建物等に移転する場合、移転に伴う損失に対して正当な補償を行う必要があります。通常、補償は金銭により実施され、これを損失補償金と呼びます。損失補償金は、現在ある建物等を仮換地へ移転することを前提に算定しますので、建物や外構設備である塀、物置、庭木等について詳細な現地調査を実施することが重要です。

《損失補償の流れ》



2. 損失補償の内容

(1) 補償費の項目

このような項目で補償を行います。建物所有者、占有者が異なる場合、それぞれ補償します。

補償の項目	内 容
建築物の移転料	母屋本体や設備 等
工作物の移転料	建物廻りの塀や物置 等
立竹木の移転料	庭木、生垣、芝、利用樹 等
動産の移転料	屋内動産（建物内の家具、電気製品、什器 等）
	屋外動産（建物廻りの雑品）
仮住居等の使用に要する費用	移転中の仮住まいの費用
家賃減収補償	貸家の移転での家賃の減収分の補償
祭し料	稲荷様や墓などの宗教施設の移転に伴う祈とう料、供物料
移転雑費	移転に伴う法令手数料等の諸雑費
営業休止の補償	営業を休止する場合の休止期間中の収益減
仮換地の指定等に伴う補償	仮換地と従前の土地の両方が使用できない場合の損失の補償



動産(自転車)

(2) 移転の方法

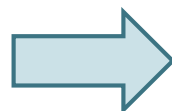
移転の方法は次のとおりです。

① 直接移転

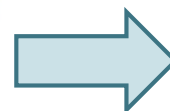
仮換地の整備が終了した後、従前の土地から仮換地へ移転を行います。
従前の土地から仮換地先へ直接移転を行うことから直接移転と呼びます。



移転の承諾



仮換地の整備

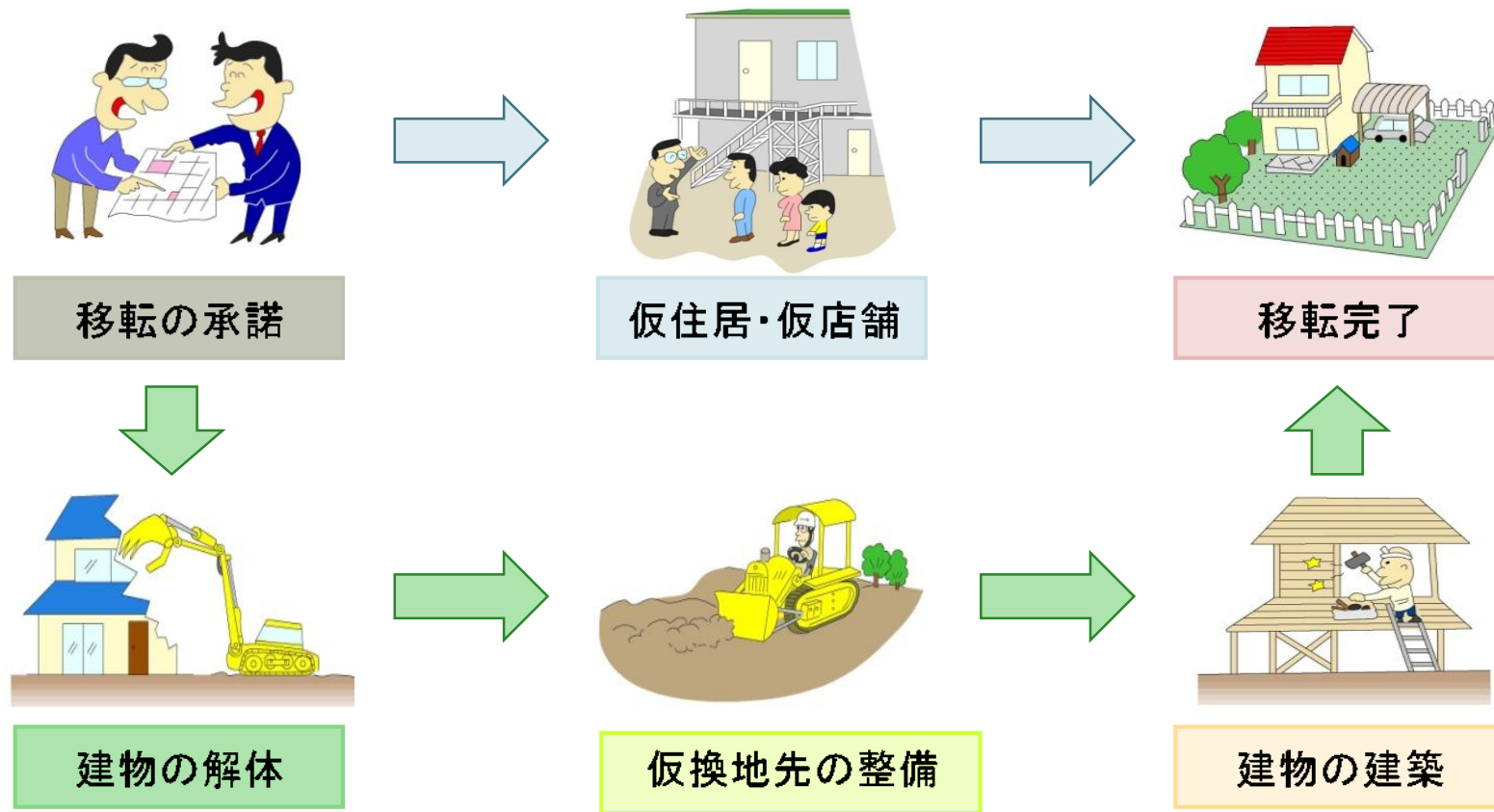


建物移転

② 中断移転

仮換地先及び従前の土地の両方が使用できない場合、一時的に仮住居や仮店舗へ引っ越していただき、従前の建物を撤去し、仮換地先の整備が完了した後、建物を再建することとなります。

土地の使用に関して一時的な中断期間が生じることから中断移転と呼びます。

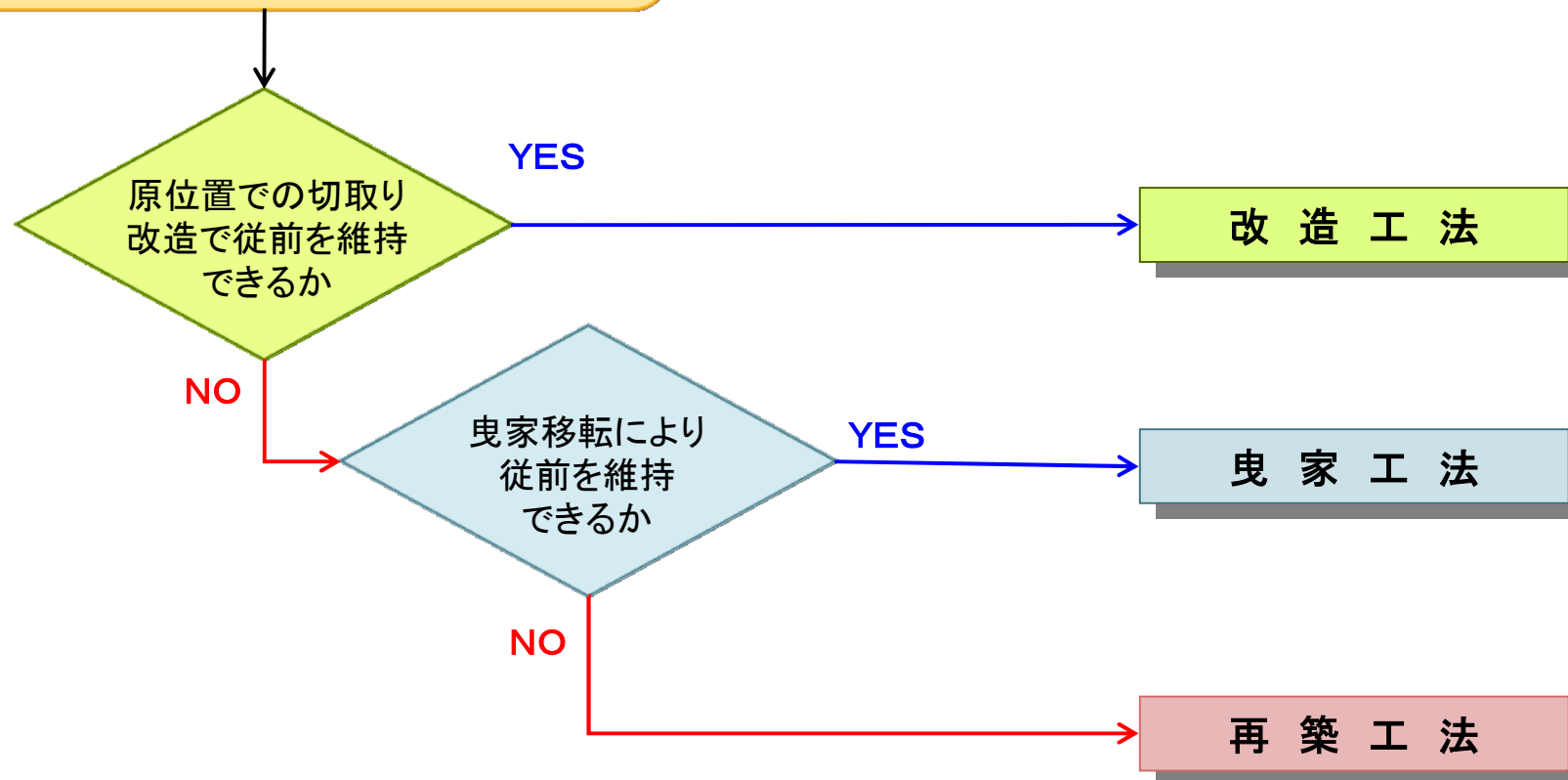


(3) 移転工法のフロー

移転工法は、通常下記のフローに従い決定します。

移転の判断要素

- ・有形性 : 仮換地に建物が納まるか？
- ・機能性 : 従前機能が維持できるか？
- ・経済性 : 経済的な妥当性はあるか？

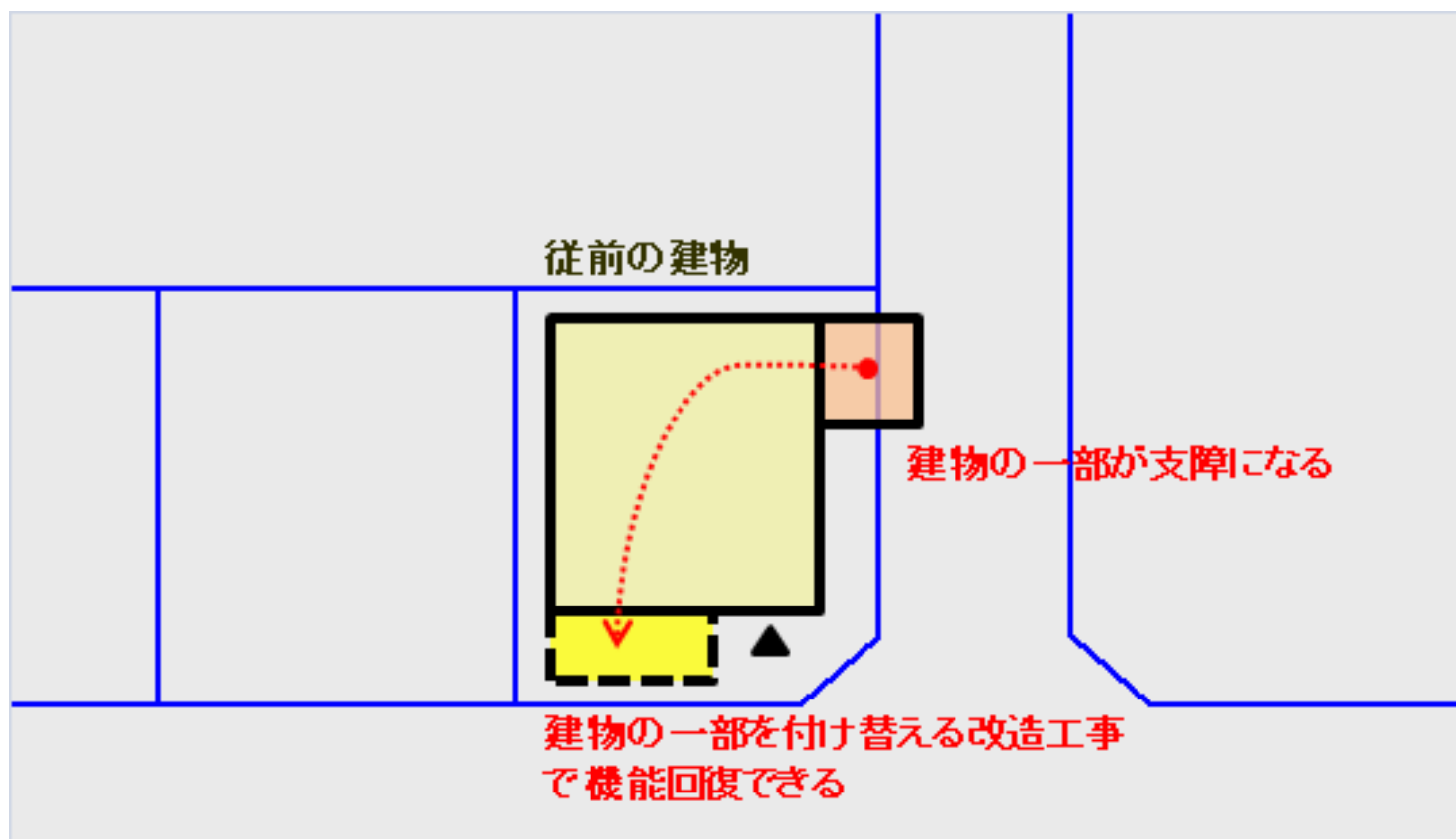


(4) 移転工法の適用イメージ

移転の適用のイメージは次のとおりです。

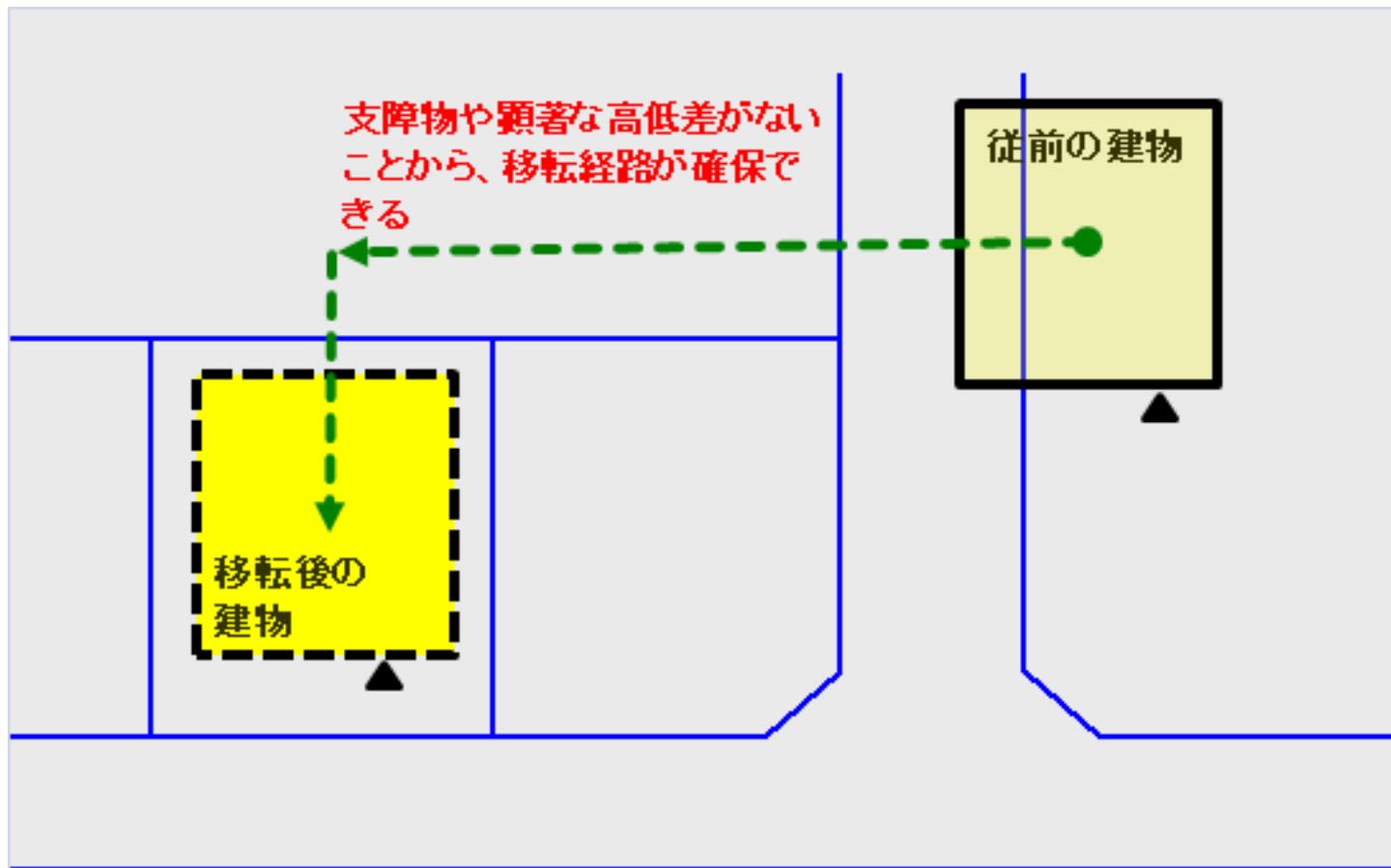
① 改造工法

建築物の一部を切り取る等の改造を行う工法。一部を切取ることによって、従前の機能回復が可能な場合に適用します。



② 曳家工法

建築物を解体しないで仮換地に曳行する工法。従前の土地と仮換地の間
に障害物、または著しい高低差が無い場合に適用します。



③ 再築工法

仮換地に従前と同種同等の建築物を再築する工法。従前の土地と仮換地の間に障害物、または著しい高低差があり、曳家することが困難な場合に適用します。

