

# 和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理事業損失補償基準

## 目次

### 第1章 総則（第1条—第6条）

### 第2章 補償金の算定

#### 第1節 補償の種類（第7条）

#### 第2節 建築物移転料等（第8条—第16条）

#### 第3節 営業補償（第17条）

#### 第4節 農業補償（第18条・第19条）

#### 第5節 その他の措置（第20条）

## 附則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）により和光市（以下「施行者」という。）が施行する和光市駅北口土地区画整理事業（以下「事業」という。）に伴う損失補償の基準を定め、もって事業の円滑な遂行と損失の適正な補償の確保を図ることを目的とする。

#### （用語の定義）

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 建築物 土地に定着する物件のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの並びにその一般的造作をいう。
- (2) 工作物 門、塀、建築物の内外を問わず設置された光熱水設備、衛生設備、機械設備、営業用設備、造園設備その他これらに類するものをいう。
- (3) 動産 居住用家財、店頭商品、事務用什器、原材料、据付けをしていない機械器具、金庫その他これらに類するものをいう。
- (4) 建築物等 建築物、工作物、動産及び立竹木をいう。
- (5) 所有者 建築物等の全部又は一部について所有権を有する者をいう。
- (6) 占有者 建築物等の全部又は一部について現に占有している者で、借家人、間借人及び生計を異にする同居人等をいう。
- (7) 移転等 移転又は除却をいう。

#### （補償額算定の時期）

第3条 損失の補償額は、契約締結の時の価格によって算定するものとし、その後の価格の変動による差額については、追加払いしないものとする。

#### （個別払いの原則）

第4条 損失の補償は、各人別にするものとする。ただし、各人別に算定することが困難であるときは、この限りでない。

(損失補償の方法)

第5条 損失の補償は、原則として、金銭をもってするものとする。

(基準に定めのない場合の措置)

第6条 この基準に定めのないもの又はこの基準により難いものについては、その実情に応じて適正に補償するものとする。

## 第2章 補償金の算定

### 第1節 補償の種類

(補償の種類)

第7条 補償金は、次表に掲げる項目に区分して算定するものとする。

|             | 補償項目          | 内容                    |
|-------------|---------------|-----------------------|
| 建築物移<br>転料等 | 建築物の移転料       | 建築物の移転等に伴う補償金         |
|             | 工作物の移転料       | 工作物の移転等に伴う補償金         |
|             | 立竹木の移転料       | 立竹木の移転等に伴う補償金         |
|             | 動産の移転料        | 動産の移転に伴う補償金           |
|             | 仮住居等の使用に要する費用 | 仮住居の使用及び動産の一時保管に伴う補償金 |
|             | 家賃減収補償        | 家賃収入の減少に伴う補償金         |
|             | 借家人に対する補償     | 建築物の借り手の継続が困難なときの補償金  |
|             | 祭し料           | 宗教上の施設の移転等に伴う補償金      |
|             | 移転雑費          | 建築物等の移転等に伴う補償金        |
| 営業補償        | 営業休止の補償       | 営業の休止及び仮営業所の設置に伴う補償金  |
| 農業補償        | 農業休止の補償       | 農業の休止に伴う補償金           |
|             | 立毛補償          | 農作物の立毛に対する補償金         |
| その他の<br>措置  | 仮換地の指定等に伴う補償  | 法第101条の規定による補償金       |

### 第2節 建築物移転料等

(建築物の移転料)

第8条 建築物の移転等が必要となったときは、通常これに要する費用を補償するものとする。

2 建築物の移転等に伴い木造の建築物に代えて耐火建築物を建築する等の建築基準法(昭和25年法律第201号)その他の法令の規定に基づき必要とされる既設の施設の改善に要する費用は、補償しないものとする。

(工作物の移転料)

第9条 工作物の移転等が必要となったときは、通常これに要する費用を補償するものとする。

2 工作物の移転等に伴い建築基準法その他の法令の規定に基づき必要とされる既設の施設の改善に要する費用は、補償しないものとする。

(立竹木の移転料)

第10条 立竹木の移転等が必要となったときは、通常これに要する費用を補償するものとする。

(動産の移転料)

第11条 動産の移転が必要になったときは、通常これに要する費用を補償するものとする。

(仮住居等の使用に要する費用)

第12条 移転し、又は除却する建築物に現に居住する者がある場合において、その者が仮住居を必要とするものと認められるときは、通常仮住居の使用に要する費用を補償するものとする。

2 建築物の移転等に伴い移転する動産を他に一時保管する必要があると認められるときは、その保管に通常要する費用を補償するものとする。

(家賃減収補償)

第13条 建築物の全部又は一部を賃貸している者が当該建築物の移転等により移転期間中賃貸料を得ることができないと認められるときは、当該期間に応ずる賃貸料相当額から当該期間中の管理費相当額及び修繕費相当額を控除した額を補償するものとする。

(借家人に対する補償)

第14条 建築物の全部又は一部を現に賃借りしている者がある場合において、移転等に伴い賃借りを継続することが困難となると認められるときは、その者が新たに当該建築物に照応する他の建築物の全部又は一部を賃借りするために通常要する費用を補償するものとする。

2 前項の場合において、従前の建築物の全部又は一部の賃借料が新たに賃借りする建築物について、通常支払われる賃借料相当額に比し著しく低額であると認められるときは、賃借りの事情を総合的に考慮して適正に算定した額を補償するものとする。

(祭し料)

第15条 神社、仏閣、教会等の宗教上の施設を移転し、若しくは除却し、又は墳墓について改葬を行うときは、移転等又は改葬に伴う供養、祭礼等の宗教上の儀式に通常要する費用を補償するものとする。

(移転雑費)

第16条 建築物等を移転し、又は除却する場合において、仮住居等の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、転居通知費、移転旅費その他の雑費を必要とするときは、

通常これらに要する費用を補償するものとする。

- 2 前項の場合において、当該建築物等の所有者及び占有者が就業できないときは、次条及び第18条に規定するものを除き、それらの者が就業できないことにより通常生ずる損失を補償するものとする。

### 第3節 営業補償

(営業休止の補償)

第17条 建築物等の移転等に伴い通常営業を一時休止する必要があると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- (1) 通常休業を必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課等の固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額
  - (2) 通常休業を必要とする期間中の収益減（個人営業の場合においては、所得減）
  - (3) 休業することにより、又は、店舗等の位置を変更することにより、一時的に得意を喪失することによって通常生ずる損失額（前号に掲げるものを除く。）
  - (4) 店舗等の移転等の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他店舗等の移転等に伴い通常生ずる損失額
- 2 営業を休止することなく仮営業所を設置して営業を継続することが必要かつ相当であると認められるときは、仮営業所の設置の費用、仮営業所であるための収益減（個人営業の場合においては、所得減）等並びに前項第3号及び第4号に掲げる額を補償するものとする。

### 第4節 農業補償

(農業休止の補償)

第18条 建築物等の移転等に伴い通常農業を一時休止する必要があると認められるときは、次の各号に掲げる額を補償するものとする。

- (1) 通常農業休止を必要とする期間中の固定的な経費等
- (2) 通常農業休止を必要とする期間中の所得減（法人経営の場合においては、収益減）  
(立毛補償)

第19条 土地に農作物の立毛があり、事業の施行に伴いこれを伐採する必要があるときは、当該立毛の粗収入見込額から当該土地の引渡時以後に通常投下される農業経営費（自家労働の評価額を含む。）を控除した額を補償するものとする。この場合において、当該立毛に市場価格があるときは、当該立毛の現在の処分価格を控除するものとする。

- 2 前項に掲げる土地に農作物を作付するためにすでに費用を投下したときは、当該費用を補償するものとする。

### 第5節 その他の措置

(仮換地の指定等に伴う補償)

第20条 法第101条の規定による損失の補償については、通常生ずる損失を補償する

ものとする。

附 則

この基準は、平成25年11月11日から施行する。