

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細則

和光市が施行する和光市駅北口土地区画整理事業の損失補償は、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（以下「基準」という。）に定めるもののほか、この細則の定めるところによる。なお、この細則における損失補償費は、関東地区用地対策連絡協議会の定める「損失補償算定標準書」を準用して算定するものとする。

第1 基準第8条（建築物の移転料）は、次により算定する。

1 建築物の移転工法の認定に当たっては、当該建築物が移転後においても従前の価値及び機能を失わないよう、仮換地の規模及び形状、建築物の形態、構造及び用途並びに仮換地及び建築物のその他の条件を考慮して、通常妥当と認められる移転工法を認定するものとする。

2 建築物の移転工法及びその認定方法は、次のとおりとする。ただし、必要に応じて2以上の工法を併用することができるものとする。

(1) 曳家工法

建築物を解体しないで仮換地に曳行する工法をいい、従前の土地と仮換地との間に障害物又は著しい高低差等のない場合に適用する。

(2) 再築工法

仮換地に従前の建築物と同種同等の建築物を再築する工法をいい、従前の土地と仮換地との間に障害物又は著しい高低差のある場合等で、曳家工法によることが著しく困難と認められる場合に適用する。

(3) 改造工法

建築物の内部の間取り等構造を一部改造する工法をいい、建築物の一部除却、道路位置の変更等に伴い、従前の機能を回復するための改造が必要と認められる場合に適用する。

(4) 除却工法

建築物の全部又は一部を取りこわす工法をいい、建築物を仮換地に移転する必要がないと認められる場合に適用する。

(5) 復元工法

従前の建築物を解体し、仮換地に従前どおり再築する工法をいい、文化財保護法等により指定された建築物で、建築物を原形で復元することが妥当と認められる場合に適用する。

3 建築物の移転工法別の移転料は、次に掲げる式により算定した額とする。

(1) 曳家工法

曳家工事費＋補修工事費（補足材費を含む。）

(2) 再築工法

建築物の現在価額＋運用益損失額＋取りこわし工事費－発生材価額

なお、運用益損失額とは、建築物を建築する際、現在価額を超えて新たな出費を強いられる費用につき、本来であれば、耐用年数満了時までの間運用し、利益を得ることができたはずの額をいう。また、建築物の現在価額と運用益損失額の合計は、建築物の推定再建築費に再築補償率を乗じて得た額を標準とする。

(3) 改造工法

切取工事費＋切取面補修工事費（補足材費を含む。）＋残存部の一部改増築費（補足材費を含む。）－発生材価額

(4) 除却工法

ア 建築物の一部を切取る場合

切取部分の現在価額＋切取工事費＋切取面補修工事費（補足材費を含む。）－発生材価額

イ 建築物を再現する必要がないと認められる場合

建築物の現在価額＋取りこわし工事費－発生材価額

(5) 復元工法

解体工事費＋運搬費＋復元工事費（補足材費を含む。）－発生材価額

第2 基準第9条（工作物の移転料）は、次により算定する。

- 1 工作物の移転料については、建築物の移転料の算定方法に準じて算定するものとする。
- 2 特殊な庭園（樹木、竹、灌木、花卉、芝生、花壇、庭石、燈籠、池泉、流水、生垣等を構成要素として、これに造園技術を加え、建築物と一体となって総合的美的景観が作られているものをいう。）については、庭園の構成物件の移転料のほか、現在の美的景観を形成するために要する造園費を加算できるものとする。

第3 基準第10条（立竹木の移転料）は、次により算定する。

- 1 立竹木を移植することが相当であると認められるときは、次の各号に定めるところにより算定した額を補償するものとする。
 - (1) 移植に通常必要とする費用
掘起し、運搬、植付け、根廻し、風除け、養生等の労働費、材料費及び雑費の合計額
 - (2) 枯損等により通常生ずる損失の額
立竹木の正常な取引価額に枯損補償係数を乗じて得た額
 - (3) 収穫樹の移植に伴う減収による損失の額
移植後の各年における推定減収額の前価合計額
- 2 立竹木を伐採することが相当であると認められるときは、当該立竹木の正常な取引

価格と伐採除却に要する費用相当額との合計額から伐採により発生した材料の価格を控除した額を補償するものとする。

第4 基準第11条（動産の移転料）は、次により算定する。

- 1 動産移転料を補償する動産は、これを屋内動産と一般動産に区分する。
 - (1) 屋内動産とは、居住用家財、店頭商品、事務用什器その他の動産で普通引越荷物として取扱うことが適当なものをいう。
 - (2) 一般動産とは、木材、薪炭、石炭、砂利、石材、鉄鋼、据付をしていない機械器具、金庫その他の動産で容積及び重量で台数積算を行うことが適当なものをいう。
- 2 動産の移転料は、次に掲げる式により算定した額とする。
$$1 \text{ 台あたり標準移転費} \times \text{所要台数} \times \text{移転回数}$$
- 3 屋内動産の移転料は、建築物の占有面積及び収容状況を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。
- 4 一般動産の移転料は、品目、形状、寸法、容積、重量、その他台数算出上必要な事項を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。
- 5 前2項の場合において、取扱いの困難な動産については、その実情に応じて梱包、積上げ及び積卸し人夫賃、易損品割増料その他必要と認める特殊経費を加算することができる。

第5 基準第12条（仮住居等の使用に要する費用）は、次により算定する。

- 1 同条第1項の補償額は、仮住居建築物の権利金等の一時金相当額と家賃相当額との合計額とする。
 - (1) 仮住居建築物の権利金等の一時金相当額は、当該地域における借家等の際に要する権利金等の一時金の額を考慮して定めるものとする。
 - (2) 家賃相当額は、次式により算定した額とする。
 - ア 自家自用の場合
$$\text{標準家賃（月額）} \times \text{仮住居補償期間（月）}$$
 - イ 借家の場合
$$\left(\text{標準家賃（月額）} - \text{現在家賃（月額）} \right) \times \text{仮住居補償期間（月）}$$
 - ウ ア及びイにおける標準家賃は、当該地域における類似の建築物の賃貸事例を考慮して定めるものとする。
 - エ ア及びイにおける仮住居補償期間は、標準移転工期を勘案して適正に定めた期間とする。
- 2 同条第2項の補償金は、以下のとおりとするものとする。
 - (1) 既設の倉庫に保管することが適当と認められるときは、普通倉庫保管料及び普通倉庫荷役料により算定した額とする。
 - (2) 仮倉庫を設置することが適当と認められるときは、保管に要する必要最小限の規

模とし、当該仮建築物の建設費と使用後の解体除却に要する費用との合計額から発生材の価額を控除した額とする。また、設置場所の借入れを要するときは、その地代相当額を加算する。

第6 基準第13条（家賃減収補償）は、次により算定する。

同条の補償額は、次式により算定するものとする。

従前の建築物の家賃（月額） \times （ $1 - \alpha$ ） \times 補償期間（月）

α ：管理費及び修繕費相当額を考慮し、0.1の範囲内で適正に定めた率

補償期間：第5の仮住居補償期間に準じて定めた期間とする。この場合において、基準第14条の借家人に対する補償を行う場合は、借家人の入退居の準備に要する期間（原則として各1か月）を加えることができるものとする。

なお、止むを得ない事由により、建築物所有者との建築物移転補償契約以前に借家人が移転することにより、建築物所有者が家賃を得ることができない場合は、相当と認められる期間を加えることができるものとする。

第7 基準第14条（借家人に対する補償）は、次により算定する。

1 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、次の場合とする。

- (1) 従前の土地について換地を定めないこととしたため、当該建築物を除却する必要があるとき
- (2) 当該建築物の一部を除却する必要がある場合において、当該除却部分が賃借りの対象となっているとき
- (3) (1)及び(2)の他、賃借りの継続が客観的にみて困難であると認められるとき

2 同条第1項の補償額は、当該地域における借家等の際に要する権利金等の一時金の額を考慮して定めるものとする。

3 同条第2項の補償額は、次式により算定した額とする。

（標準家賃（月額） $-$ 現在家賃（月額）） \times 補償期間（月）

- (1) 標準家賃は、当該地域における類似の賃貸事例等を考慮して定めるものとする。
- (2) 補償期間は、原則として24か月を超えない範囲で適当と認められる月数とする。

第8 基準第15条（祭し料）は、次により算定する。

1 祭し料は、神社、仏閣、教会、墓地等の宗教上の施設の種類、格式及び移転規模等並びに移転等に行われる諸制式、宗派及び当該地方の慣行等を考慮し、解体式、竣功式等に要する費用を適正に算定するものとする。

2 宗教上の施設であっても、神官、僧侶、牧師等が専ら居住の用に供している建築物を移転し、又は、除却する場合は通常の移転等として取扱い、祭し料は補償しないものとする。

第9 基準第16条（移転雑費）は、次により算定する。

1 同条第1項の補償は、次による。

- (1) 仮住居等の選定に要する費用とは、宅地建物取引業者に依頼して選定することが適当であると認められるときは、委託報酬相当額及び選定に要する交通費等とし、建築物等の所有者及び占有者が自ら選定する場合は、選定に要する交通費及び日当等とする。
- (2) 法令上の手続に要する費用とは、建築物の確認申請、建物の登記等に要する費用とする。
- (3) 転居通知費、移転旅費その他の雑費は、移転し、又は除却する建築物等の用途、移転等の規模及び世帯の構成等を考慮して適正に定めた費用とする。

2 同条第2項の補償は、次による。

- (1) 建築物等の所有者及び占有者が就業できないときとは、これらの者が仮住居等の選定、移転前後の動産の整理、移住、法令上の手続、移転工事監督その他の事由のため就業できなくなる場合をいう。
- (2) 就業できないことにより生ずる損失額は、就業不能日数に当該地域における平均労働賃金を乗じて得た額を参考として算定する。この場合において、就業不能日数は、建築物等の種類、構造及び移転工法等に応じて適正に定めた日数とする。

第10 基準第17条（営業休止の補償）は、次により算定する。

1 同条第1項の補償については、次による。

- (1) 通常休業を必要とする期間は、標準移転工期の日数に、準備日数として業種、営業設備、営業規模等により適正に定める日数を加算した期間とする。
- (2) 固定的な経費の補償は、それぞれ次の各号に掲げるとおりとする。

ア 公租公課

固定資産税、都市計画税、自動車税等を対象として補償し、営業収益又は所得に応じて課税される法人税、事業税、所得税及び印紙税、登録免許税等は除外する。

イ 電気、ガス、水道、電話等の基本料金

電気、ガス、水道の基本料金は、実情に応じて適正に定めた額を、電話については、局預け基本料金をそれぞれ補償する。

ウ 営業用資産（建築物、機械等）の減価償却費及び維持管理費

直接移転の対象となる建築物を除き、休業期間中の営業用資産（機械等及び移転の対象とならない建築物）の陳腐化による減価償却相当額及び維持管理費相当額の合計額として、それらの資産が休業期間中稼働しているものとして算定した減価償却費の範囲内で適当と認められる額を補償する。

エ 借入地地代、借家家賃、機械器具使用料及び借入資本利子

休業の全期間について補償する必要はなく、営業の内容を調査して算定した必要最小限の額を補償する。

オ 従業員のための法定福利費

従業員のための健康保険料、厚生年金保険料、労災保険料、雇用保険料等の社会保険料のうち、雇主の負担となる額を補償する。

カ 従業員のための福利厚生費

従業員のための厚生施設費等のうち、雇主の負担となる額を補償する。

キ その他の固定経費

従業員のための賞与、同業組合費、火災保険料、宣伝広告費等について適正に算定した額を補償する。

(3) 従業員に対する休業手当相当額は、その休業期間に対応する平均賃金の100分の80を標準として当該平均賃金の100分の60から100分の100までの範囲内で適正に定めた額とする。ただし、次の各号に掲げる場合には、減額し、又は補償しないものとする。

ア 同一経営者に属する営業所が他にあり、そこで従事できるとき

イ 営業所の休止に関係なく、外業に従事できるとき

ウ 従業員が一時限りの臨時に雇用されているとき

エ 家族従業員であって、その賃金を自家労働評価額として必要経費から除外したとき

(4) 休業期間中の収益減又は所得減の補償額は、休業期間中、当該営業所により得られる予想収益（又は所得）相当額とする。ただし、セールスマン等により営業の一部を継続できる場合には、それによる予想収益（又は所得）相当額を控除するものとする。

(5) 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は、次式により算定する。

得意先喪失補償額＝従前の1か月の売上高×売上減少率×限界利益率

売上減少率：売上高の減少額に対する従前の1か月の売上高を100としたときの率をいい、別表（売上減少率表）による。

限界利益率：（固定費＋利益）÷売上高

2 同条第2項の補償については、次による。

(1) 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、次の各号に掲げる場合とする。

ア 銀行、郵便局等公益性の強い事業で、その営業活動を休止させることが社会的にみて妥当でないとき

イ 通常の休業をさせることにより、その営業補償が著しく高額となり、経済的にみて妥当でないとき

ウ 急施を要する工事等のため、とりあえず仮移転をさせる必要があるとき

(2) 仮営業所の設置の費用は、仮営業所を営むため必要最少額のものを対象とし、新

築を要するときは、その地代相当額と当該仮設建設費と使用後の解体除却に要する費用との合計額から発生材の価格を控除した額とする。また借入れる場合においては、仮営業期間中の貸借料相当額及び仮営業所の賃借りに通常必要とする費用とする。

第11 基準第18条（農業休止の補償）は、次により算定する。

1 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、農業施設の移転等に伴い経営地の全部又は大部分が利用できない場合において、農業を一時休止しなければならないときとする。

2 同条第1号の固定的な経費等は、次の各号に掲げるものとする。

(1) 公租公課

(2) 施設の減価償却費

(3) 施設の維持管理費

(4) その他細則第10の1(2)に定めるところに準じて必要と認められる経費

3 同条第2号の所得減は、次式により算定する。

（休止前の所得相当額）－（休止後においても得られる予想所得相当額）

所得相当額：農業粗収入から農業経営費（自家労働額を含まない。）を控除した額。

農業粗収入：過去3年間の平均収穫量を基準とし、補償時の農産物価格により算定する。

農業経営費：種苗費、肥料費、諸材料費、防除費、水利費、畜力費、建物費、農具費、雇用労働費、借入資本利子、地代、公租公課、その他の経費とし、自家労働の評価額及び自己資本利子見積額は経費に算入しない。

第12 基準第19条（立毛補償）は、次により算定する。

1 粗収入見込額は、当該立毛作物の予想収穫量を当該作物の生産者価格に乗じて得た額と副産物の価格との合計額とする。

2 農業経営費は、肥料費、諸材料費、防除費、建物費、農具費、雇用労働費、自家労働費、公租公課、借入資本利子及びその他の経費とする。

3 同条第2項に掲げる補償額は、当該土地についてすでに投下した種苗費、肥料費、耕うん、整地その他の労働費（自家労働の評価額を含む。）等の経費の合計額とする。

第13 基準第20条（仮換地の指定に伴う補償）は、次により算定する。

同条の補償額は、従前の土地の利用形態に応じ算定するものとする。

附 則

この細則は、平成25年11月11日から施行する。

別表（第10関係）

売上減少率表（1か月の売上高を100とする）

大分類	符号	分 類	短期休業	長期休業
製造業	1	自主的な生産活動を行い、全国を商圏とする大企業	10	10
	2	主として受注状況等によって生産し、特定地域を商圏とする中小企業	50	100
	3	主として発注者の計画に従って生産し、限定的取引先を有する中小企業	100	190
	4	主として受注状況等によって生産する極めて小さな企業（零細、家内工業）	50	100
建設業	5	大・中規模の総合建設業	10	30
	6	その他の建設業（工務店、設備工事業、杭打業、さく泉（井）業）及び塗装店、畳店、その他これに類する業種	40	80
卸売業	7	特定地区（問屋街）にあるもの及び店頭販売を主としている卸売業	30	60
	8	店頭以外の販売を主としている卸売業	10	30
小売業	9	飲食料品、日用品、雑貨等の最寄品を主として販売する小売業及び製造販売業（生鮮食品、一般食品等の食料、弁当惣菜類、医薬品、化粧品、文具、書籍、陶磁器等）	50	90
	10	衣料品、身回品等の買回品を主として販売する小売業（紳士服、婦人服、子供服、呉服、和装品、寝具、鞆、靴、袋物、アクセサリー）	40	80
	11	家具、電気、レコード店等の専門品を主として販売する小売業（ホームセンター、インテリア、スポーツ用品、時計、メガネ、自動車販売）	30	60
飲食店業	12	大衆食堂等の食事を主としている飲食店業（うどん、そば、中華そば、レストラン、すし屋、お好み焼き等）	60	100
	13	スナック、酒場等の飲食を主としている飲食店業（バー、喫茶店、小料理店等）	30	50
	14	料亭等の比較的高級の飲食店業	10	30
サービス業	15	環境衛生、宿泊、娯楽に関するサービス業、その他これに類する業種（理容業、美容業、クリーニング業、公衆浴場業、旅館、ホテル、パチンコ店等）	40	80
	16	事務所を構えて営業を行うサービス業、その他これに類する業種（会計経理事務所、弁護士事務所、不動産仲介業、広告代理業、司法書士、行政書士等）	70	130
	17	機械整備に関するサービス業、その他これに類する業種（自動車整備業、機械整備業等）	30	50

18	医療・健康・保健衛生に関するサービス業、その他これに類する業種（医院、マッサージ師等）	40	70
19	ガソリンスタンド、洗車場業、その他これに類する業種	40	80
20	その他のサービス業	20	40

(注)

- 1 この表における「短期休業」とは、機械設備等の移転のため、1～2か月程度の営業休止期間をいう。なお0.5か月程度の営業休止期間は、得意先喪失の度合いが小であるため補償対象外とする。
- 2 この表における「長期休業」とは、店舗等の移転、開店（業）の準備期間等のため、6か月程度の営業休止期間をいう。
- 3 その他
 - (1) 長期の中断移転の場合（1年程度以上）及び塾・各種学校その他本表を直ちに適用できない業種については、実情により別途適正に売上減少率を定めるものとする。
 - (2) 地域性、又は知名度等により本表により難しい場合は、実情により適正に補正することができるものとする。