

船橋都市計画事業飯山満地区土地区画整理事業

損 失 補 償 基 準

# 目 次

## 損失補償基準

### 第 1 章 総則

第 1 条	目的	1
第 2 条	用語の定義	1
第 3 条	補償額算定の時期	1
第 4 条	個別払いの原則	1
第 5 条	損失補償の方法	1
第 6 条	基準に定めのない場合の措置	2

### 第 2 章 補償金の算定

#### 第 1 節 補償の種類

第 7 条	補償の種類	2
第 8 条	建物等の移転方法に関する一般原則	2

#### 第 2 節 建物移転料等

第 9 条	建物移転料	3
第 10 条	工作物移転料	3
第 11 条	立竹木の移転料	3

#### 第 3 節 建物等の移転等に伴う補償

第 12 条	動産の移転料	3
第 13 条	仮住居等の使用に要する費用	3
第 14 条	家賃減収補償	3
第 15 条	借家人に対する補償	3、4
第 16 条	改葬の補償	4
第 17 条	祭し料	4
第 18 条	移転雑費	4

#### 第 4 節 営業補償

第 19 条	営業休止補償	4
第 20 条	営業規模縮小の補償	4
第 21 条	営業廃止補償	5

#### 第 5 節 農業補償

第 22 条	農業休止の補償	5
第 23 条	立毛補償	5

#### 第 6 節 その他の措置

第 24 条	仮換地指定に伴う補償	5
第 25 条	離職者補償	5
第 26 条	土地の使用に係わる補償	5
	附則	6

## 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。）による土地区画整理事業の施行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。

#### 一 建物

土地に定着する物件のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの並びにその一般的造作をいう。

#### 二 工作物

門、塀、建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で、建物以外のものをいう。

#### 三 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。

#### 四 建物等

建物、工作物、動産及び立竹木をいう。

#### 五 所有者

建物等の全部又は一部について所有権を有する者をいう。

#### 六 占有者

建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、建物等の所有者と生計を異にする同居人等をいう。

#### 七 移転等

移転又は除却をいう。

### (補償額算定の時期)

第3条 損失補償の額は、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。

ただし、中断移転等の場合のように、補償期間が長期にわたり新たに損失が生じると認められるときは、当該損失を補償することができるものとする。

### (個別払いの原則)

第4条 損失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、この限りではない。

### (損失補償の方法)

第5条 損失補償は、原則として、金銭をもってするものとする。ただし、所有者等が金銭に代えて建物の提供その他金銭以外の方法による給付を要求した場合において、その理由が相当であり、かつ、真にやむを得ないものであると認められるときは、事情の許す限り、これらの給付を行うよう努めるものとする。

(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は、「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(以下「用対連基準」という。)に準拠するものとし、これにより難しいものについては、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 の 項 目	内 容
建物 移転 料等	建物の移転料	建物の移転等に伴う補償金
	工作物の移転料	工作物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
	仮設建物の建設に要する費用	仮設建物の建設に要する補償金
	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	建物の貸借の継続が困難なときの補償金
	改葬の補償	墳墓の改葬に伴う補償金
	祭し料	宗教上の施設の移転等に伴う補償金
	移転雑費	建物の移転等に伴う雑費
営業 補償	営業休止の補償	営業休止及び仮営業所の設置に伴う補償金
	営業規模縮小の補償	営業規模縮小に伴う補償金
	営業廃止の補償	営業の廃止に伴う補償金
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 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
	離職者補償	建物等の権利者に雇用されている者の離職に伴う補償金
	土地の使用料	土地の使用に伴う補償金

(建物等の移転方法に関する一般原則)

第8条 建物等の移転を行う場合には、当該建物等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建物等を直接仮換地等へ移転する方法(以下「直接移転」という。)により行うものとする。

2. 仮換地が造成工事その他特別の事情により使用することができない場合において、従前の土地に存する建物等を移転する必要があるときは、前項の定めにかかわらず、当該建物を仮移転先に移転し、仮換地への移転が可能となった日以後において仮換地へ再移転する方法(以下「中断移転」という。)により行うことができるものとする。

## 第2節 建物等の移転料

### (建物の移転料)

第9条 建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. 建物等の移転に伴い木造の建物に代えて耐火建築物を建築する等の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。

ただし、法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該既設施設の改善を行うこととなったときは、それにより通常生ずる損失を補償するものとする。

### (工作物の移転料)

第10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施設の改善に要する費用は補償しないものとする。

ただし、法令の規定に基づき改善を必要とする時期以前に当該既設施設の改善を行うこととなったときは、それによる通常生じる損失を補償するものとする。

### (立竹木の移転料)

第11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。

## 第3節 建物等の移転等に伴う補償

### (動産の移転料)

第12条 動産の移転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。

### (仮住居等の使用に要する費用)

第13条 移転し、又は除却する建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14条 建物の全部又は一部を賃貸している者が当該建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たときは、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15条 建物の全部又は一部を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認められるときは、その者が新たに当該建物に照応する他の建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、従前の建物の全部又は一部の賃借料が新たに賃借りする建物に

ついて通常支払われる賃借料相当額に比し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。

(改葬の補償)

第16条 墳墓について改葬を行うときは、通常改葬に要する費用を補償するものとする。

(祭り料)

第17条 神社、仏閣、教会等の宗教上の施設を移転し、又は墳墓について改葬を行うときは、移転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18条 建物等を移転し、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、法令上の手続きに要する費用、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、当該建物等の所有者又は占有者が就業できないときは、第19条から第21条まで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4節 営業補償

(営業休止の補償)

第19条 建物等の移転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。

- 一 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。
- 二 通常休業を必要とする期間中の収益減(個人営業においては、所得減)
- 三 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、一時的に消失することによって通常生じる損失額(前号掲げるものを除く)
- 四 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じる損失額

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。

(営業規模縮小の補償)

第20条 建物等の移転等に伴い通常営業の規模を縮小しなければならない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。

- 一 営業規模縮小に伴う固定資産の売却損、解雇予告手当相当額その他資本及び労働の過剰遊休化により通常生ずる損失額
- 二 営業規模縮小に伴い経営効率が客観的に低下すると認められるときは、これによる通常生ずる損失額

2. 前項の場合において、解雇する従業員に対しては、第25条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

(営業廃止の補償)

第21条 建物等の移転に伴い通常営業の継続が不能とな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。

- 一 免許を受けた営業等の営業権利等が資産とは独立に取引される習慣があるものについては、その正常な取引価格
- 二 機械器具等の資産、商品、仕掛品等の売却損その他資本に関して通常生ずる損失額
- 三 従業員を解雇するために必要となる解雇手当相当額、転業が相当と認められる場合において従業員を継続して雇用する必要があるときにおける転業に通常必要とする期間中の休業手当相当額その他労働に関して通常生ずる損失額
- 四 転業に通常必要とする期間中の従前の収益相当額（個人営業の場合においては、従前の所得相当額）

2. 前項の場合において、雇用する従業員に対しては、第25条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

第5節 農業補償

(農業休止の補償)

第22条 建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。

- 一 通常農業休止を必要とする期間中の固定的な経費等
- 二 通常農業休止を必要とする期間中の所得減（法人経営においては、収益減）

(立毛補償)

第23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時は、当該立毛の粗収入見込み額から当該土地の引渡し時以降に通常と投下される農業経費（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、当該費用を補償するものとする。

2. 前項に掲げる土地に農作物を作付け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6節 その他の補償

(仮換地の指定等に伴う補償)

第24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。

(離職者補償)

第25条 建物等の移転等に伴い建物等の権利者に雇用されている者が職を失う場合において、これらの者が再就職するまでの期間中所得を得ることが出来ないと認められるときは、これらの者に対して、その者の請求により、再就職に通常必要とする期間中の従前の賃金の範囲内で妥当と認められる額を補償することができるものとする。

(土地の使用に係わる補償)

第26条 第19条第2項による場合において、土地を借り受ける必要が生じたときはそれに要する費用を補償することができるものとする。

附 則

この損失補償基準は平成 8 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

この改正基準は平成 1 4 年 5 月 1 日から施行する。

附 則

この改正基準は平成 2 9 年 9 月 2 9 日から施行する。