

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 算 定 要 領

## 目 次

### 損失補償基準算定要領

1. 一般事項	1、2
2. 細則第1 (建物移転料)	2、3
3. 細則第2 (工作物移転料)	3
4. 細則第3 (立竹木の移転料)	3
5. 細則第4 (動産の移転料)	3
6. 細則第5 (仮住居等の使用に要する費用)	3
7. 細則第6 (家賃減収補償)	3
8. 細則第7 (借家人に対する補償)	3
9. 細則第8 (改葬の補償)	3
10. 細則第9 (祭し料)	3
11. 細則第10 (移転雑費)	3、4
12. 細則第11 (営業休止補償)	4
13. 細則第12 (営業規模縮小の補償)	4
14. 細則第13 (営業廃止補償)	4
15. 細則第14 (農業休止の補償)	4
16. 細則第15 (立毛補償)	4
17. 細則第16 (仮換地指定に伴う補償)	4
18. 細則第17 (離職者補償)	4
19. 細則第18 (土地の使用に係わる補償)	4
附 則	4、5

## 1. 一般事項

### 1. 標準書の採用

この算定要領で「用対連基準」とあるものは、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱を受けて、関東地区用地対策連合協議会が編集した損失補償算定標準書（算定要領及び歩掛編）同（単価表編）を含むものである。

### 2. 標準単価の作成方法、労務単価及び資材単価の取扱い

標準書単価表（木造建物、非木造建物及び工作物）の説明事項に記載されているとおり、建設物価、積算資料、積算ポケット手帳、コスト情報、その他刊行物及びカタログ等（各資料の発行年月も含む）を使用すること。

- ① 建設物価、積算資料、コスト情報の一般の資材単価は、原則として補正しないが、割引率、小口割増条件の記載があるものは、その条件に従う。
- ② 建設物価、積算資料、コスト情報に掲載の「公表価格」（カタログ等に表示する価格、いわゆる「定価」）及び積算ポケット手帳に掲載の価格については、割引率の記載があるものは当該割引率により補正し、記載がない場合は、80%の補正を行うこと。  
ただし、各資料に掲載されている単価で「小口単価」が掲載されている場合は、原則としてその単価を採用する。
- ③ 業者見積もりの場合は、原則として3者以上の見積もりの最低価格を採用すること。ただし、特殊なものについては、1社見積りによることができるものとする。

### 3. 数量等の処理

（物件の計測）

- ① 調査において、建物の大きさ、長さ、高さ等の計測を行うときの単価は、メートルとして、少数点以下第2位（センチメートル）までとする。  
この場合に、小数点以下第3位（ミリメートル）については四捨五入とする。ただし、排水管等で小数点以下第2位までの計測が困難なものはこの限りではない。なお、建物等の面積に係る計測は、柱又は壁の中心線で行うことを原則とする。
- ② 建物等の構造材、仕上げ材等の厚さ、幅、長さ等の計測は原則としてミリメートルを単位とする。ただし、通常メートル又はセンチメートルが単位として使用されているものについては、その例によるものとする。
- ③ 立竹木の計測の単位は、毎木調査にあつては、根本周囲、胸高直径（目通幹周）はセンチメートルとし、小数点以下を四捨五入し、枝幅、樹高はメートルとし、小数点以下第2位を四捨五入する。その他草花、地被類、芝等にあつては、面積の算出に必要な方法によるものとする。

（図面等に表示する数値及び面積計算）

- ① 建物等の調査図面に表示する数値は、前条の計測値をもって記入する。
- ② 建物等の面積計算は、前項で記入した数値によって小数点以下第4位まで算出しそれを建物等の各階別に累計し、その小数点以下第2位（第3位切捨て）までとする。
- ③ 建物等の延べ面積は、前項で算出した各階別の小数点以下第2位までの数値を合計した数値とする。
- ④ 1棟の建物が2以上の用途に使用されているときは、用途別の面積を前2項によって算出する。

（計算数値の取扱い）

- ① 建物等の補償額算出に必要な構造材、仕上げ材等の数量算出の単位は通常使用されている例

によるものとする。ただし、算出する数量が少量であり通常使用している単位で表示することが困難な場合は、別途の単位を使用することができるものとする。

② 構造上、仕上げ材等の数量計算は原則として、各々の単位を基準として次の方法によって行うものとする。

イ 補償額算出調書に計上する項目ごとに集計する。

ロ 前項の使用単位で直接算出できるものは、その種類ごとの計算過程においては小数点以下第3位（第4位切捨て）までとする。

ハ 前項の使用単位で直接算出することが困難なものは、種目ごとの長さ等の集計を行った後使用単位数量に換算を行う。この場合に、長さ等の集計は、原則として小数点以下第2位をもって行うものとし、数量換算結果は小数点以下第3位まで算出するものとする。

（補償額算定書に計上する数値）

補償算出調書に計上する数値（価格に対応する数値）は次の各号によるものとする。

① 建物等の延べ面積は、前記（図面等に表示する数値及び面積計算）の③で算出した数値とする。

② 工作物等の長さ等の数量は、前記（物件の計測）の1で計測したメートルを単位とした小数点以下第2位（センチメートル）までとする。ただし、排水管等で小数点以下第2位までの計測が困難なものについては、小数点以下第1位までとすることができる。

③ 構造材、仕上げ材その他数量は、前記（計算数値の取扱い）の②のロハで算出したものを小数点以下第2位で計上する。この場合、小数点以下第3位を四捨五入するものとする。

（補償額等の端数処理）

補償額等の積算を行う場合の資材単価等の端数処理は、原則として次ぎの各号によるものとする。

① 補償額積算に必要となる資材単価等は、次による。

100円未満	1円未満切り捨て
100円以上10,000円未満	10円未満切り捨て
10,000円以上	100円未満切り捨て

② 建物の推定再建築費及び工作物の再設費又は移設費算出のために純工事費に一定率を乗じて算出する。共通仮設費、諸経費等にあつては、100円未満切り捨てた金額を計上する。

③ 建物1平方メートル当たりで算出する単価（現在価格等）は、100円未満切り捨てとする。

④ 工作物等の補償単価は（一位代価）は次による。

100円未満	1円未満切り捨て
100円以上10,000円未満	10円未満切り捨て
10,000円以上	100円未満切り捨て

#### 4. 構内移転単価、構外移転単価の適用区分

構内移転単価の適用については、従前地と仮換地が概ね一致する場合、存置整備等において運搬費（小運搬を除く）を必要としない位置へ移転する場合に適用し、それ以外は構外移転単価を適用する。

#### 2. 細則第1（建物の移転料）

建物の移転等に伴う補償金については、用対連基準による。

※n：従前の建物経過年数の認定方法は、以下のとおりとする。

経過年数の認定方法については、公的書類（建築確認申請書、登記簿、固定資産税台帳等）あるいは建築物所有者等からの聞き取り等により判断することとなる。

なお、経過年数で1年未満の端数がある場合の取扱いについては、それが6か月未満の場合は切り捨てとし、6か月以上の場合は1年とすることとする。

### 3. 細則第2（工作物の移転料）

工作物の移転補償については用対連基準による。

### 4. 細則第3（立竹木の移転料）

立竹木の移転補償については、用対連基準による。

### 5. 細則第4（動産の移転料）

動産移転補償については、用対連基準による。

### 6. 細則第5（仮住居等の使用に要する費用）

仮住居等の使用及び動産の一時保管に伴う補償金は、毎年度当初にそれに要する標準家賃、倉庫保管料及び荷役料を下記により調査して求めるものとする。

#### ① 標準家賃

建物の規模、構造、築年月日、間取り、面積、設備等の態様、家賃、一時金、契約の期間、更新時の費用、その他必要とする事項

#### ② 倉庫保管料及び荷役料

国土交通省届出料率表等を参考とする。なお、倉庫保管面積は、建物の使用面積の50%を標準とし、実状にあわせて補正できるものとする。

### 7. 細則第6（家賃減収補償）

1. 家賃減収補償を算出するについて(α)は0.1の範囲で適正に定めた率を標準とするが、移転対象建物の管理費及び修繕費相当額が把握できる場合は、実態調査した額を基に算出できるものとする。
2. 更新料相当額は、賃貸借契約書で内容等を確認した結果、補償期間中に更新時期となり、更新料が得られる場合は、「得られることが見込まれる更新料相当額」を補償することができるものとする。

### 8. 細則第7（借家人に対する補償）

1. 借家人に対する補償について、標準家賃は細則第5（仮住居等の使用に要する費用）における標準家賃とする。
2. 第2項第(一)号の中での「高齢」とは、年金支給年齢を目安として、現時点では65歳以上とする。

### 9. 細則第8（改葬の補償）

墳墓の改葬の補償額は、用対連基準による。そのほか細則第9第1項（三）の柵垣等の移転並びに補修については、基準第10条（工作物の移転料）によるものとする。

### 10. 細則第9（祭し料）

祭し料は、用対連基準による。

### 11. 細則第10（移転雑費）

1. 移転雑費の補償については以下によることとする。

- ① 仮住居等の選定に要する費用は用対連基準による。
- ② 法令上の手続きに要する費用は用対連基準による。
- ③ 移転通知費、移転旅費、その他の雑費は用対連基準による。なお、中断移転の場合、移転通知費及び移転旅費については2倍とする。その他の費用のうち建築祭儀費、地鎮祭費用、上棟式費用、建築祝費用については、用対連基準の定めを標準とする。

2. 就業できないことにより通常生ずる損失補償については、用対連基準による。

#### 12. 細則第11（営業休止の補償）

1. 休止の補償は細則第11第2項第1号三にある長期とは、3年以上の休止をいう。なお、仮営業所設置と営業休止補償との経済比較を試みるものとする。
2. 第1項の他は、用対連基準による。

#### 13. 細則第12（営業規模縮小の補償）

営業規模縮小の補償は、用対連基準による。

#### 14. 細則第13（営業廃止の補償）

営業廃止の補償は、用対連基準による。

#### 15. 細則第14（農業休止の補償）

農業休止の補償は、用対連基準による。

#### 16. 細則第15（立毛補償）

立毛補償は、用対連基準による。

#### 17. 細則第16（仮換地の指定等に伴う補償）

1. 仮換地の指定に伴う補償についての対象となる土地については、
  - ① 地目 現況
  - ② 地積 公簿
  - ③ 補償期間  
仮換地の指定の効力発生の日から使用収益開始日の前日まで。ただし、換地処分の公告がある日までを限度とする。
2. 標準農業所得は過去3年分の平均値とする。

#### 18. 細則第17（離職者補償）

離職者補償は、用対連基準による。

#### 19. 細則第18（土地の使用に係わる補償）

土地の使用に係わる補償は、用対連基準による。

附 則

この損失補償算定要領は平成8年4月1日から施行する。

附 則

この改正算定要領は平成14年5月1日から施行する。

附 則

この改正算定要領は平成２９年９月２９日から施行する。