

土地区画整理事業施行に伴う
建築物等の移転又は除却による損失補償基準

目 次

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	(補償金支払の時期)	2
第7条	(基準に定めのない場合等の措置)	2
第2章	補償金の算定	
第1節	補償の種類	
第8条	(補償の種類)	2
第2節	建築物移転料等	
第9条	(建築物移転料)	2
第10条	(工作物移転料)	3
第11条	(立竹木移転料)	3
第12条	(動産移転料)	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	(借家人補償)	3
第16条	(墳墓改葬料)	3
第17条	(祭し料)	4
第18条	(移転雑費)	4
第3節	営業補償	
第19条	(休業補償)	4
第20条	(仮営業所設置補償)	4
第21条	(営業規模縮小の補償)	4
第22条	(廃業補償)	5
第4節	農業補償	
第23条	(休耕補償)	5
第24条	(立毛補償)	5
第25条	(水利補償)	5
第3章	雑 則	
第26条	(運用の細目)	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）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。

(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で、建築物以外のものをいう。

(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、間借人及び建築物等の所有者と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。

(補償金支払の時期)

第6条 補償金は、建築物等の移転等の工事完了後において支払うものとする。ただし、必要と認めるときは、工事着手時に補償金の2分の1以内の額を前金払いすることができるものとし、残額についてはやむを得ないと判断される場合に中間金を支払うことができるものとする。

(基準に定めのない場合等の措置)

第7条 この基準に定めのないもの又はこの基準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8条 補償金は、次の項目に区分して算定するものとする。

1 建築物移転料等

- (1) 建築物移転料 (建築物の移転等に伴う補償金)
- (2) 工作物移転料 (工作物の移転等に伴う補償金)
- (3) 立竹木移転料 (立竹木の移転等に伴う補償金)
- (4) 動産移転料 (動産の移転に伴う補償金)
- (5) 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)
- (6) 家賃減収補償 (家賃収入の減少に伴う補償金)
- (7) 借家人補償 (建築物の賃貸りの継続が困難なときの補償金)
- (8) 墳墓改葬料 (墳墓の改葬に伴う補償金)
- (9) 祭し料 (宗教上の施設の移転等に伴う補償金)
- (10) 移転雑費 (建築物等の移転等に伴う雑費)

2 営業補償

- (1) 休業補償 (営業の休止に伴う補償金)
- (2) 仮営業所設置補償 (仮営業所の設置に伴う補償金)
- (3) 営業規模縮小の補償 (営業規模の縮小に伴う補償金)
- (4) 廃業補償 (営業の廃止に伴う補償金)

3 農業補償

- (1) 休耕補償 (農業の休止に伴う補償金)
- (2) 立毛補償 (農作物の立毛に対する補償金)
- (3) 水利補償 (水利施設の設置に伴う補償金)

第2節 建築物移転料等

(建築物移転料)

第9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。

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の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。

- 3 次条の規定による補償をする場合における第 1 項の規定により建築物の所有者に補償する当該建築物の移転料の額は、同項の費用の額から次条の規定により算定した額を控除した額とする。

(配偶者居住権を有する者に対する建築物の移転に係る補償)

第 9 条の 2 移転の対象となる建築物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建築物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建築物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建築物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする。

(工作物移転料)

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の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。

(立竹木移転料)

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。

(動産移転料)

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 移転等を行う建築物に、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 14 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。

(借家人補償)

第 15 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。

(墳墓改葬料)

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。

(祭し料)

第 17 条 神社、仏閣、教会等の宗教上の施設の移転等を行うとき、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 18 条 建築物等の移転等に伴い、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、当該建築物等の所有者、占有者及び配偶者居住権を有する者が就業できないときは、第 19 条から第 23 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 3 節 営業補償

(休業補償)

第 19 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

(仮営業所設置補償)

第 20 条 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）等並びに前条第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21条 建築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。

- （1）営業の規模の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
- （2）営業の規模の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、これにより通常生ずる損失額

（廃業補償）

第22条 建築物等の移転等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。

- （1）免許を受けた営業等の営業の権利等が資産とは独立に取引される慣習があるものについては、その正常な取引価格
- （2）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
- （3）従業員を解雇するため必要となる解雇予告手当相当額、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
- （4）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）

第4節 農業補償

（休耕補償）

第23条 仮換地の指定又は土地使用等に伴い通常農業を一時休止（以下「休耕」という。）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）休耕を必要とする期間中の固定的な経費等
- （2）休耕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24条 仮換地の指定又は土地使用等に伴い土地の農作物の立毛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。

（水利補償）

第 25 条 仮換地の指定又は土地使用等に伴い従来農業水利を利用している者がある場合において、農業水利の利用が不能と認められるときは、これに代る水利施設の設置に要する費用相当額を補償するものとする。

第 3 章 雑 則

(運用の細目)

第 26 条 この基準の運用に関し、必要な事項は都市整備局長が定める。

附 則

第1条 この基準は、昭和39年5月1日から施行する。

第2条 この基準制定以前に制定された損失補償に関する諸基準は廃止する。

第3条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、昭和41年9月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、昭和45年7月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、昭和56年10月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、昭和57年8月1日から施行する。

附 則

第1条 この基準は、昭和63年8月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、平成2年8月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、平成11年10月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、平成26年11月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。

附 則

第1条 この基準は、令和2年8月1日から施行する。

第2条 この基準の規定にかかわらず、現に建築物等の所有者等と補償について協議中のものについては、従前の例によることができる。