

淡路駅周辺地区における借家人補償等運用要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、大阪都市計画事業淡路駅周辺地区土地区画整理事業における借家人補償に関して内容、要件等必要な事項を定めることにより、事業の円滑な進捗を図ることを目的とする。

第2章 借家人補償等の運用

(借家人補償の適用基準)

第2条 淡路駅周辺地区において、再築工法により移転をする場合は「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」(以下「基準」という。)細則第7第1項第3号に規定する『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』に該当することとし、借家人補償を適用する。ただし、次のいずれかに該当するものを除く。

- (1) 使用借権者、同居人及び定期的に家賃を支払っていない者
- (2) 転貸人等賃料を払っているが入居していない者
- (3) 移転先において通常借家関係を継続すると認められる親族間や法人とその構成員等当事者間の関係が客観的に見て密接不可分であると認められる場合の賃借人
- (4) その他、賃貸借契約があるが通常の借家権者と認められない場合の賃借人
- (5) 東淡路第3住宅に入居する賃借人

(補償金額の算定)

第3条 補償金額は以下により算定する。

- (1) 使用建築物が住居専用である場合 「別表 A」
- (2) 使用建築物が住居・商業併用である場合 「別表 B」
- (3) 使用建築物が商業専用である場合 「別表 C」
- (4) 使用建築物が倉庫である場合 「別表 D」

ただし、賃借人が期間の定めがある建物の賃貸借契約を締結している者(借地借家法第38条)、取壊し予定の建物の賃貸借契約を締結している者(同法第39条)若しくは一時使用目的の建物の賃貸借契約を締結している者(同法第40条)、又はこれらに準ずる者であるときは、各別表における借家人補償については、現在家賃は、標準家賃と同額であるものとして算定する。

(決裁添付資料)

第4条 賃貸借契約書、家賃領収書(1年分)、及び住民票を添付する。ただし、賃貸借契約書または家賃領収書のいずれかが無い場合は、所有者及び占有者連名の申告書及び施行者による理由書を添付する。

(借家人補償適用時の家賃減収補償の運用)

第5条 賃貸建築物の所有者及び借家人との補償契約は同時に締結することを原則とする(移転期限も概ね同時期とする。)。したがって、基準第14条及び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等取扱要領(以下「要領」という。)第9に規定する家賃減収補償の補償期間は、借家人の入退去の準備に要する期間としての2か月のみとする。この場合、要領第9第1項(3)号に規定する家賃欠収補償は行わない。なお、同一時期とは1か月以内を標準とする。

- 2 要領第9第1項(2)号の α は0.1として算定を行う。
- 3 建築物所有者に家賃減収補償を適用する場合は、借家人の休業補償の固定的経費において当該借家の家賃を補償しない。
- 4 やむを得ない事由により、建築物所有者と移転補償契約締結以前に借家人が移転する立退補償契約を締結する場合は、家賃欠収補償を適用する。欠収期間は当該借家人の立退完了日より当該賃貸建築物の借家人全員との立退補償契約の締結が完了するまでの期間に1か月の準備期間を加えたものとし、原則として6か月を限度とする(1か月未満切捨)。なお、家賃欠収補償の準備期間と、家賃減収補償の準備期間が重複しないよう留意することとする。

第3章 雑則

(その他)

第6条 この要綱に定めのない事項は基準、基準細則及び要領等に従う。

附則

- 1 この要綱は、平成14年10月25日から施行する。
- 2 この要綱は、平成15年9月11日から施行する。
- 3 この要綱は、平成16年4月1日から施行する。

別表 A 住居専用

補 償 項 目		取 扱 要 領	備 考
動産移転料		第8	1回分
借家人補償	一時金にかかる補償	第12第2項	
	家賃差補償	第12第3項	
移 転 雑 費	移転先選定費	第14第1項	委託報酬額における権利金相当額は、当地区において授受が行われることが通常であると確認できないので、適用しない。
	その他官公署に対する法令上の手続きに要する費用	第14第2項（3）号	
	法令上の手続きに必要な日当及び交通費	第14第2項（4）号	
	契約に要する費用	第14第3項（2）号	工作物等を補償する者に限る。
	転居通知費	第14第3項（3）号	近畿地区用対連損失補償標準書補償標準単価表（通常損失補償編）第3章第3の借家人の欄を適用。
	就業できないことにより通常生じる損失の補償	第14第3項（4）号	継続困難を適用。

別表B 住居・商業併用

補 償 項 目		取 扱 要 領	備 考
動産移転料		第8	1回分
借家人補償	一時金にかかる補償	第12第2項	
	家賃差補償	第12第3項	
移 転 雑 費	移転先選定費	第14第1項	委託報酬額における権利金相当額は、当地区において授受が行われることが通常であると確認できないので、適用しない。
	その他官公署に対する法令上の手続きに要する費用	第14第2項（3）号	
	法令上の手続きに必要な日当及び交通費	第14第2項（4）号	
	契約に要する費用	第14第3項（2）号	工作物等を補償する者に限る。
	転居通知費	第14第3項（3）号	近畿地区用対連損失補償標準書補償標準単価表（通常損失補償編）第3章第3の借家人の欄を適用。
営業補償		第15～第19	休業期間は工程表を作成し、日数を認定する。

別表C 商業専用

補 償 項 目		取 扱 要 領	備 考
動産移転料		第8	1回分
借家人補償	一時金にかかる補償	第12第2項	
	家賃差補償	第12第3項	
移転雑費	移転先選定費	第14第1項	委託報酬額における権利金相当額は、当地区において授受が行われることが通常であると確認できないので、適用しない。
	契約に要する費用	第14第3項（2）号	工作物等を補償する者に限る。
営業補償		第15～第19	休業期間は工程表を作成し、日数を認定する。

別表D 倉庫

補 償 項 目		取 扱 要 領	備 考
動産移転料		第8	1回分
借家人補償	一時金にかかる補償	第12第2項	
	家賃差補償	第12第3項	
移転雑費	移転先選定費	第14第1項	委託報酬額における権利金相当額は、当地区において授受が行われることが通常であると確認できないので、適用しない。
	契約に要する費用	第14第3項（2）号	工作物等を補償する者に限る。