

目 次

序

第 1 編 土地区画整理事業における移転補償の特徴

1 はじめに	3
2 建築物等の移転の重要性	4
3 土地区画整理事業における建築物等の移転等の特徴	5
4 公共事業と補償	8
5 土地区画整理事業における損失補償の特徴	11

第 2 編 移転の実施手順

第1章 計画的な移転の必要性 17

第2章 協議移転の一般的実務手順

1 実態調査(事業計画作成時における建築物等の概要調査)	20
2 損失補償基準及び細則	26
3 事業計画	26
4 換地設計、施工計画	27
5 建築物等調査(移転計画作成のための調査)	27
6 算定要領等の作成	28
7 移転計画	28
8 移転説明会	28
9 建築物その他の立会調査等(移転実施計画作成、補償金算定のための調査)	29
10 移転実施計画	30
11 補償金算定	30
12 移転・除却の通知及び照会	31
13 移転協議	31
14 契約(承諾)	32
15 移転工事着手	33
16 移転工事完了の検査	33
17 補償金の支払	33
[参考資料] 移転補償費総額の概算方法	34

第3章 直接施行の一般的実施手順

1 書類の送付に代わる公告等	45
2 催告	45
3 直接施行通知	46
4 直接施行	46

5	補償金協議	50
6	収用委員会への裁決申請及び裁決	50
7	補償金供託	51

第3編 移転計画、移転実施計画の作成

第1章 移転計画

1	移転計画の内容	55
2	建築物及び工作物等の調査	55
3	現況図と仮換地図の重ね図の作成	65
4	移転を要する建築物等の把握	67
5	移転群の設定	71
6	移転後の建築物等の配置	71
7	移転工法の認定	73
8	移転順位の決定	76
9	移転計画図書の作成	76
10	移転時期の設定	80
11	移転関連工事の調査	80

第2章 移転実施計画

1	移転実施計画の内容	81
2	移転実施計画作成のための準備	81
3	移転方法の認定	82
4	移転実施工程表の作成	83
5	移転事業費の積算と財源の確保	84

第3章 直接施行の実施計画

1	直接施行実施計画(案)	85
2	直接施行実施要領(案)	88
3	実施要領に基づく作業分担	92

第4章 移転関連手続きの様式(文案)

104

第4編 土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準(案)、 同細則(案)及び解説

第1章 土地区画整理事業における損失補償の運用

145

第2章 民法、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱、用対連基準、同細則の 改正とそれに伴う土地区画整理事業における損失補償基準(案)等の 改正及び留意事項

147

第1章 総則	
第1条 目的	150
第2条 用語の定義	151
第3条 補償額算定の時期	152
第4条 個別払いの原則	152
第5条 損失補償の方法	153
第6条 基準に定めない場合の措置	153
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	154
第2節 建築物移転料等	
第8条 建築物の移転料	155
第8条の2 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	159
第9条 工作物の移転料	161
第10条 立竹木の移転料	165
第11条 動産の移転料	166
第12条 仮住居等の使用に要する費用	167
第13条 家賃減収補償	168
第14条 借家人に対する補償	169
第15条 改葬の補償	170
第16条 祭し料	171
第17条 移転雑費	172
第3節 営業補償	
第18条 営業休止の補償	173
第19条 営業規模縮小の補償	175
第20条 営業廃止の補償	176
第4節 農業補償	
第21条 農業休止の補償	178
第22条 立毛補償	178
第5節 その他の措置	
第23条 仮換地の指定等に伴う補償	179
第24条 離職者補償	180
土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準細則(案)別表	181

第4章 算定要領の作成

1	基準第8条関係（建築物の移転料）で定める項目等	195
2	基準第8条の2関係（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）で定める項目等	205
3	基準第9条関係（工作物の移転料）で定める項目等	208
4	基準第10条関係（立竹木の移転料）で定める項目等	211
5	基準第11条関係（動産の移転料）で定める項目等	217
6	基準第12条関係（仮住居等の使用に要する費用）で定める項目等	220
7	基準第13条関係（家賃減収補償）で定める項目等	222
8	基準第15条関係（改葬の補償）で定める項目等	222
9	基準第16条関係（祭し料）で定める項目等	225
10	基準第17条関係（移転雑費）で定める項目等	226
11	基準第18条関係（営業休止の補償）で定める項目等	228
12	基準第21条関係（農業休止の補償）で定める項目等	230
13	基準第22条関係（立毛補償）で定める項目等	230

第5編 移転補償実務 Q&A

第1章 建築物等の移転・除却手続

1	移転・除却の準備	233
2	協議に基づく移転・除却	233
3	直接施行	233
4	その他	233

第2章 移転・除却に伴う損失補償

1	損失補償の対象	234
2	建築物等の評価	234

第3章 建築基準法等他法令との関係

1	他法令に基づく移転・除却	235
2	移転・除却に伴う不適格	235

第4章 その他

付 録

付録 1	土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準(案)・同細則(案)	
■	土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準(案)	259
■	土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準細則(案)	264
■	土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準細則(案)別表	278
付録 2	公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱	292
	昭和 37 年 6 月 29 日 閣議決定 最近改正令和元年 12 月 20 日	
付録 3	用対連基準、同細則	
■	公共用地の取得に伴う損失補償基準	305
	昭和 37 年 10 月 12 日 用地対策連絡会決定	
	最近改正 令和 2 年 1 月 31 日	
■	公共用地の取得に伴う損失補償基準細則	327
	昭和 38 年 3 月 7 日 用地対策連絡会決定	
	最近改正 令和 3 年 3 月 19 日	
■	公共用地の取得に伴う損失補償基準細則 別表	373
付録 4	公共事業の施行に伴う損失の補償等に関する消費税及び地方消費税の取扱い の改正について 平成 26 年 3 月 12 日	389
付録 5	土地区画整理事業における建築物等の移転に対する建築指導行政側等の見解	407