

土地区画整理事業の仮住居補償金算定に伴う事務取扱要領

(趣旨)

第1条 この要領は、本市が施行する土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という）において、仮住居補償金の算定に必要な基準を定める。

(用語の定義)

第2条 この要領における用語の意義は以下のとおりとする。

(1) 中断移転

仮換地を使用できない状態で従前地上の建築物等を解体撤去し、仮換地が使用可能となった時点で再築する方法をいう。ただし、建築物等の所有者からの申し出による移転を除く。

(2) 中断期間

物件移転補償契約に基づく建築物等が存する土地の明け渡し完了日の翌日から、仮換地の使用収益を開始する日までの期間をいう。

(3) 仮住居

土地区画整理事業において従前地上の居住する建築物等を解体撤去し、住居を施行者が設置する仮設住宅以外の住宅とする場合の住居をいう。

(4) 仮住居補償

「損失補償算定標準書（関東地区用地対策連絡協議会）別表第四（建物移転工法別補償期間表）」に定める期間に前後の準備期間を加えた仮住居補償期間及び中断移転による仮住居補償期間が、施行者に原因がある場合または客観的に止むを得ないと判断できる場合の仮住居の補償をいう。

(補償金の算定)

第3条 土地区画整理事業における仮住居補償金の算定は次のとおりとする。

(1) 仮住居補償額の算定式

$$\text{仮住居補償額} = \text{権利金等の一時金相当額} + \text{家賃相当額}$$

- ・権利金等の一時金相当額は、標準家賃（月額）に平均月数を乗じた値とする。この場合において、当該地域における借家等の際に要する権利金等の一時金の額を考慮する。
- ・家賃相当額は、標準家賃（月額）に仮住居補償期間（月）数を乗じた値とする。
- ・標準家賃（月額）は、当該地域における民間の同種の賃貸事例の家賃を考慮して個別に算定する。ただし、年間でおおむね10戸以上の移転が見込まれる場合における標準家賃の算定方法は、当該地域における賃貸事例の家賃を考慮し、土地区画整理事業ごとに定めることができる。

- ・標準家賃（月額）は、1㎡当たり標準家賃に仮住居所要面積を乗じた値とし、百円未満を切り捨てとする。

（２）二世帯住宅等

二世帯住宅等は、２以上に区画された部分をそれぞれ１の住居として仮住居補償を行う。

- ・二世帯住宅等とは、一棟の家屋内に、原則として専用の出入口、炊事場、浴室及び便所を有し、一世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が２以上ある住宅とする。

（補足）

第４条 この要領に定めのない事項については、その都度都市局長が定める。

附則

この要領は、平成３０年 ４月 １日から施行する。