

# 土地区画整理事業損失補償基準

## 目次

- 第1章 総則（第1条～第8条）
- 第2章 補償の算定
  - 第1節 補償の種類（第9条）
  - 第2節 建築物移転料等（第10条～第19条）
  - 第3節 営業補償（第20条～第22条）
  - 第4節 農業補償（第23条・第24条）
  - 第5節 その他の措置（第25条・第26条）
- 附則

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 この基準は、土地区画整合法（昭和29年法律119号。以下「法」という。）に基づき川崎市（以下「市」という。）が施行する土地区画整理事業（以下「事業」という。）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適正な損失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、屋根及び柱又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、塀及び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、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、移転等の承諾又は契約の締結（以下「承諾等」という。）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、各人別に見積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 損失補償は、原則として金銭をもってするものとする。ただし、市において事業施行上特に必要があると認めるときは、補償金の全部又は一部に変えて、当該補償に係る工事の実施及び施設の提供等を行うことができる。

(損失補償金の支払時期等)

第6条 損失補償金は、原則として移転等の完了を市が認定した後支払うものとする。ただし、必要があると認めるときは、損失補償金の一部を前払いすることができる。

(損失補償金の返還)

第7条 建築物の所有者が移転等を完了しないときは、既に支払った損失補償金の一部又は全部を返還させるものとする。また、その際、法第77条の規定により施行者が移転等の工事を行うことができるものとする。

2 建築物の占有者が立ち退きを完了しないときは、既に支払った損失補償金一部又は全部を返還させるものとする。

(基準に定めのない場合の措置)

第8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 補償の算定

### 第1節 補償の種類

(補償の種類)

第9条 補償金は、次表に掲げる項目に区分して算定するものとする。

補 償 項 目		内 容
建 築 物 移 転 料 等	建築物の移転料	建築物の移転等に伴う補償金
	工作物の移転料	工作物の移転等に伴う補償金
	立竹木の移転料	立竹木の移転に伴う補償金
	動産移転料	動産の移転等に伴う補償金
	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
	家賃減収補償	家賃収入の減少に伴う補償金
	借家人に対する補償	建築物等の借り手の継続が困難なときの補償金
	改葬の補償	墳墓の改葬に伴う補償金
	祭し料	宗教上の施設の移転等に伴う補償金
	移転雑費	建築物等の移転に伴う雑費
営 業 補 償	営業休止時等の補償	営業の休止及び仮営業所の設置に伴う補償金
	営業規模縮小の補償	営業規模の縮小に伴う補償金
	営業廃止補償	営業規模の廃止に伴う補償金

農業 補償	農業休止の補償 立毛補償	農業の休止に伴う補償金 農作物の立毛に対する補償金
その 他の 措置	仮換地の指定に伴う補償 離職者補償	法第 101 条の規定による補償金 建築物等の権利者に雇用されている者の離職に伴う補償金

## 第 2 節 建築物移転料等

### (建築物の移転料)

第10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。

### (工作物の移転料)

第11条 工作物の移転等が必要になったときは、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、これにより通常生ずる損失を補償するものとする。

### (立竹木の移転料)

第12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。

### (動産の移転料)

第13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14条 移転し、又は除却する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、仮住居を新たに確保し、かつ、使用するのに通常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15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、当該移転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。

### (借家人に対する補償)

第16条 建築物の全部又は一部を現に借りしている者がある場合において、移転等に伴い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借料が新たに借りする建築物について通常支払われる借料相当額に比し低額であると認められるときは、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。

(改葬の補償)

第17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18条 神社、仏閣、教会等の宗教上の施設を移転し、若しくは除却し、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19条 建築物等に移転し、又は除却する場合において、仮住居等の選定に要する費用、法令上の手続に要する費用、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及び占有者が就業できないときは、第20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。

### 第3節 営業補償

(営業休止等の補償)

第20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

2 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）等並びに前項第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、次に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

2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては、第26条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

(営業廃止の補償)

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り引き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に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）

2 前項の場合において、解雇する従業員に対しては、第26条の規定による離職者補償を行うものとし、事業主に対する退職手当補償は行わないものとする。

第4節 農業補償

(農業休止の補償)

第23条 建築物等の移転等に伴い、通常農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) 通常農業休止を必要とする期間中の固定的な経費等
- (2) 通常農業休止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 土地に農作物の立毛があり、事業の施行に伴い、これを刈取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、既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。

#### 第5節 その他の措置

(仮換地の指定等に伴う補償)

第25条 法第101条の規定による損失の補償については、通常生ずる損失を補償するものとする。

(離職者補償)

第26条 建築物等の移転等に伴い、建築物等の権利者に雇用されているものが職を失う場合において、これらの者が再就職するまでの期間中所得を得ることができないと認められるときは、これらの者に対して、その者の請求により、再就職に通常必要とする期間中の従前賃金相当額の範囲内で妥当と認められる額を補償することができるものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成3年3月6日から施行する。土地区画整理事業損失補償基準の廃止)
- 2 土地区画整理損失補償基準（昭和53年6月1日施行）は、廃止する。

附 則

この改正基準は、平成14年9月12日から施行する。

附 則

この改正基準は、平成19年10月1日から施行する。

附 則

この改正基準は、平成29年4月1日から施行する。