

土地区画整理事業損失補償基準細則第17に定める 仮換地の指定等に伴う補償に関する取扱基準

(目的)

- 1 この取扱基準は、土地区画整理事業損失補償基準細則（以下「細則」という。）第17に定める仮換地の指定等に伴う補償額及び補償対象地積の算定並びに補償金の支払手続について定めるものとする。

(補償額)

- 2 細則第17第1項の取扱いについては、当該地域における土地の正常な取引価格に6パーセント（年）を乗じて得た額の範囲内で、次により算定した額とする。ただし、これにより難しい場合には、当該地の土地所有者又は借地権者（以下「権利者」という。）と協議の上、別途定めることができる。

(1) 補償額（円/㎡・月）の算定

商業系地域の補償額＝商業地域の1台あたり平均駐車料金（円/月）÷
（1台あたり駐車面積）

住居系地域の補償額＝住居地域の1台あたり平均駐車料金（円/月）÷
（1台あたり駐車面積）

その他地域（農地など）の補償額＝住居系地域の補償額に0.8を乗じて得た額とする。

1台あたり平均駐車料金：登戸土地区画整理事業区域内の平均駐車料金

1台あたり駐車面積：27.35平方メートル

(2) 補償額の減額

権利者が官公庁や公益事業者の場合の補償額は、前号の補償額に0.7を乗じて得た額とする。

(3) 補償額の決定

補償額は、毎年3月に地区内の駐車場使用料の調査を行い、次年度の償額を決定する。

(4) 補償額の端数処理

前号で算定された補償額については、10円未満を切り捨てる。

(補償対象地積の算定)

- 3 細則第17の補償対象地積は、原則として従前宅地の基準地積とする。ただし、仮換地内で一部使用収益を開始している場合又は損失に対する代替地を使用している場合は、その地積を除いた基準地積とする。

(補償の例外)

- 4 次の各号に該当する場合は、当該地の権利者と協議し補償を行わないものとする。

(1) 施行者が、権利者の損失を補填する代替地等を提供し、従前地の使用時と同等の使用収益が得られた場合

(2) その他損失がないことを権利者と施行者が認めた場合

(補償金の支払)

- 5 補償金の支払は、次により行うものとする。

(1) 施行者は、第1号様式により権利者から土地使用収益に関する損失補償の承諾を得た後に、補償金を支払うものとする。

(2) 損失補償期間満了を待たずに仮換地の使用を開始する場合、施行者は、第2号様式により権利者から仮換地引渡しの通知を行い、第3号様式により権利者から仮換地引渡しの承諾を得た後に、補償金を清算し支払うものとする。

(3) 売買等により権利者の変動が生じた場合は、従前の権利者の損失補償期限は変更事由が発生した日の前日までとし、施行者は、従前の権利者に速やかに補償金を清算し支払うものとする。また、変更後の権利者については、(1)により新たに手続を行うものとする。

(4) 施行者は、土地使用収益に関する損失補償承諾書(第1号様式)の内容に変更が生じた場合には、第4号様式により権利者から変更内容について承諾を得た後に、補償金を支払うものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この基準は、平成19年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この取扱基準施行日前において、既に仮換地指定され、その指定の内容に基づき、損失補償に関する承諾を得ている権利者については、従前の例による。

附 則

この改正基準は、平成29年4月1日から施行する。

(第1号様式)

土地使用収益に関する損失補償承諾書

年 月 日

(あて先)

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業

施行者 川 崎 市

代表者 川崎市長

(承諾者) 住 所

氏 名

印

私は、川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業の施行に伴い、別表表示の土地の使用収益不能に関する損失補償を、次により承諾します。

- 1 別表土地の使用収益は、年 月 日から停止する。
- 2 損失補償期間は、年 月 日から仮換地指定による使用収益開始の日の前日又は施行者の定める日までとする。
- 3 損失補償金は、月額 円とする。ただし、1月未満の端数は日割計算とする。この場合において、円未満は切り捨てる。
- 4 前項の損失補償金の支払は、次のとおりとする。

	損失補償期間	補償金額(円)	支払期限
	合 計		

- 5 期間内の本件の土地に関して所有権の移転等による変更が生じる場合は、事前に施行者と協議を行うこと。
- 6 期間内の本件の土地に関することは、施行者の指示に従うこと。
- 7 その他疑義のあるときは、別途協議すること。

(別 表)

土 地 の 表 示

所 在 地	地 目	地 積 (m^2)	月当たり単価 ($\text{円}/\text{m}^2$)	月当たり補償額 (円)
計				

(第2号様式)

川 第 号
年 月 日

様

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業
施行者 川崎市
代表者 川崎市長 (市長名)

仮換地の引渡しについて (通知)

年 月 日付け 第 号で指定した仮換地について、年
月 日に使用できるようになりました。

つきましては、仮換地の使用開始に伴い、年 月 日付けで承諾を
いただいた「土地使用収益に関する損失補償承諾書」第2項に記載された施行
者の定める日を 年 月 日とし、施行者が支払う損失補償金につ
きましても 年 月 日をもって終了することになりましたので、お
知らせいたします。

なお、別紙「仮換地引渡しの承諾書」を 年 月 日までに提出
くださいますようお願いいたします。

- 1 従前の土地及び損失補償対象地積
- 2 仮換地
- 3 損失補償期間
- 4 損失補償金額

(第3号様式)

仮換地引渡しの承諾書

年 月 日

(あて先)

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業

施行者 川崎市

代表者 川崎市長

(承諾者) 住 所

氏 名

印

年 月 日付け 川 第 号で通知のあった仮換地の引渡し及び施行者が支払う損失補償の終了について、承諾いたします。

(第4号様式)

土地使用収益に関する損失補償承諾書の一部を変更する承諾書

年 月 日

(あて先)

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業
施行者 川崎市
代表者 川崎市長

(承諾者) 住 所

氏 名

印

年 月 日付けの「土地使用収益に関する損失補償承諾書」について、
次のとおり一部 変更することを承諾します。