

## 川崎市の損失補償算定要領

### (趣旨)

第1条 川崎市の事業に必要な土地等の取得又は土地等の使用に伴う損失の補償については、川崎市の事業の施行に伴う損失補償基準（以下「基準」という。）、川崎市の事業の施行に伴う損失補償基準実施細則（以下「細則」という。）及びその他別に定めるほか、この要領による。

### (建物等の移転料関係)

第2条 細則第15第1項中の残地は、建物と同一使用目的に供されている一の画地の残地ととらえ、隣接空地については考慮しない。ただし、三者契約を締結する等、隣接地を移転先地とすることが明らかな場合はこの限りでない。

2 細則第15第1項（四）の規定は、有形的、機能的及び法制的検討を行った結果、残地が合理的な移転先と判断されれば、最後に経済的検討を行い移転工法を決定するものとする。この場合において、各検討項目の内容は次のとおりとする。

(1) 有形的検討は、残地に建物を移転することが物理的に、かつ、技術的に可能であるかについて、当該建物の配置状況、建物の構造、土地の取得面積、残地面積、形状、高低差、隣接地との状況等から検討を行う。

(2) 機能的検討は、残地に建物を移転することにより、従来利用していた目的に供することが著しく困難となるか検討を行う。

(3) 法制的検討は、残地に建物を移転することに対し、建築基準法、消防法その他の公法上の制限等諸法制との関係において法的適合性の検討を行う。

(4) 経済的検討は、当該建物の従前の価値が失われず、かつ、残地内工法における補償総額に経済的合理性を有しているか検討を行う。

3 細則第15第1項（四）第二号に定める移転先の認定にあたっては、従前の建物の機能を確保するための最低限の範囲として、構造材の変更を伴わない工法を原則とする。

4 細則第15第1項（四）第四号の規定については、次のとおりとする。

(1) 経済要件は総合比較とし、本号に定める建物の移転に伴い通常生ずる損失に対する補償額には営業補償等を含み、全補償額において経済比較を行うものとする。

(2) 利用環境面等を考慮し、移転工法が限定される場合又は明らかに補償金額が高額になる等、経済比較を行う必要がないと判断される場合は、本号の規定によらず、残地を移転先と認定することができるものとする。

- 5 細則第 15 第 1 項（七）の規定について、建物所有者と借家人の間で同意されたものに対する補償金は、借家人に委任払いできるものとする。
- 6 細則第 15 第 7 項の規定は、既存不適格物件を対象とするものとする。
- 7 細則第 15-2 の規定は、契約時点の建物移転料をもって補償するものとする。なお、この場合において、当該土地の使用終了後、当該土地に建物を移転することを想定した前価計算は行わないものとする。

（仮住居等に要する費用関係）

第 3 条 細則第 17 に規定する一時金相当額について、当該一時金相当額が返還される場合の運用益損失額は原則補償しないものとする。

（借家人に対する補償関係）

第 4 条 細則第 18 第 2 項（一）に規定する標準家賃について、市営住宅へあっせんにより入居する場合は、当該市営住宅の使用料及び敷金をもって算定するものとする。

（移転雑費関係）

- 第 5 条 細則第 21 第 1 項（三）の規定は、代替農地を取得しなければ、農業経営が立ち行かなくなる場合に限るものとする。
- 2 細則第 21 第 2 項の規定は、宅地建物取引業者に依頼して選定することが適当であると認められる場合（以下「業者選定の場合」という。）の費用を算定するものとする。ただし、実情等により、建物等の所有者及び借家人又は細則第 21 第 1 項に掲げる所有者、借地人若しくは耕作者が自ら移転先等を選定することが適当であると認められる場合（以下「自己選定の場合」という。）においては、この限りでない。
  - 3 移転先地を三者契約により取得する場合、市が所有する代替地を取得する場合又は市営住宅に入居する場合の、細則第 21 第 2 項に定める移転先又は代替地等の選定に要する費用は、同項（一）に定める自己選定の場合の規定を準用し算定するものとする。この場合において、選定に要する日数は、業者選定の場合の日数を準用するものとする。
  - 4 細則第 21 第 2 項（三）第二号及び第三号の媒介報酬相当額は、補償月数を 1 か月として算定するものとする。
  - 5 細則第 21 第 3 項（三）に規定する権利の抹消及び設定登記には、抵当権の抹消及び設定登記は含まない。

附 則 （令和 2 年 3 月 2 6 日 3 1 川建用第 2 8 9 号）

（施行期日）

1 この要領は、令和 2 年 7 月 1 日から施行する。

（経過措置）

2 この要領の施行日以前にした算定に対する適用については、なお従前の例による。