

第3回 横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会

日時：平成30年4月5日（木）午前10時00分から

場所：綱島地区センター会議室

会 議 次 第

- 1 開会

- 2 定足数の確認

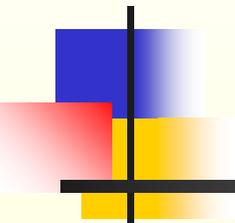
- 3 議事録署名人の選出

- 4 報告事項
 - (1) 審議会会長印について
 - (2) 評価員の選任に関する同意書について
 - (3) 再開発事業区への換地申出結果
 - (4) 土地評価基準の決定について
 - (5) 換地計画について
 - (6) 仮換地個別説明について

- 5 諮問事項
 - (1) 換地設計基準案について

- 6 連絡事項

- 7 閉会

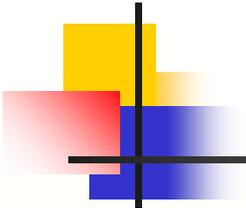


横浜国際港都建設事業
新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

第3回土地区画整理審議会

平成30年 4月 5日

横浜市



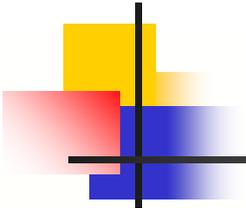
本日の内容

■報告事項

- 1 審議会会長印について
- 2 評価員の選任に関する同意書について
- 3 再開発事業区への換地申出結果
- 4 土地評価基準の決定について
- 5 換地計画について
- 6 仮換地個別説明について

■諮問事項

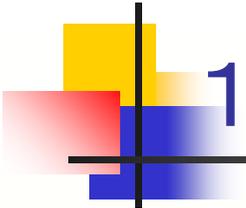
- 1 換地設計基準案について



本日の内容

■報告事項

- 1 審議会会長印について
- 2 評価員の選任に関する同意書について
- 3 再開発事業区への換地申出結果
- 4 土地評価基準の決定について
- 5 換地計画について
- 6 仮換地個別説明について



1 審議会会長印について

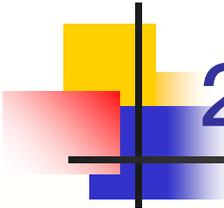
「新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会会長印」を作成しました。

使用目的

今後、審議会による回答を文書により頂く場合、会長印を押印した上で回答をして頂きます。

管理方法

- ・「会長印」は横浜市で管理します。
- ・適正に管理するため、管理簿を作成し、都度、会長の決裁（押印）を得たうえで、会長印を押印し、文書番号により管理します。



2 評価員の選任に関する同意書について

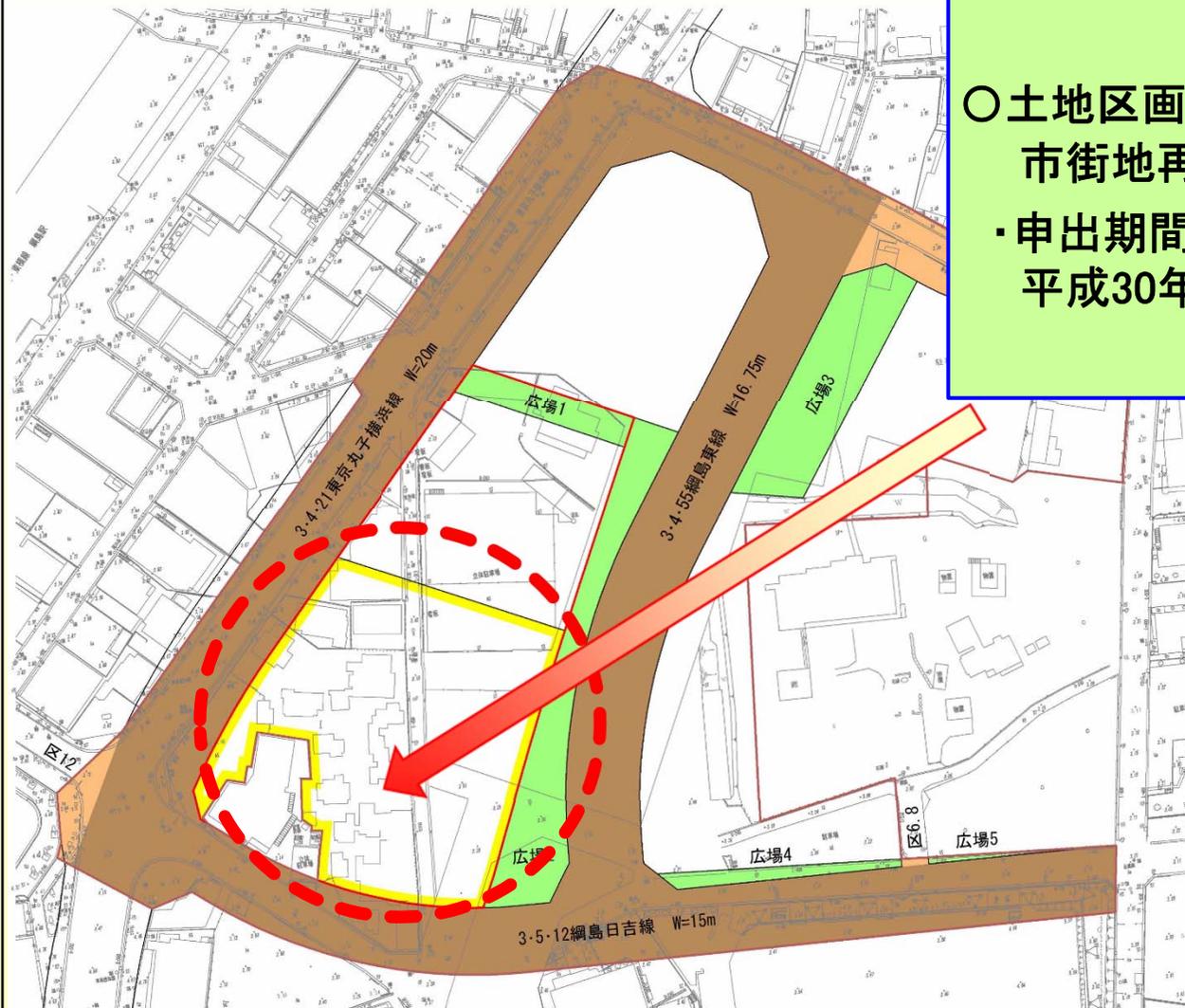
評価員の選任に関する同意を文書にて回答して頂きました。

第2回審議会にて同意して頂きました「評価員の選任」について、会長より文書にて回答を頂きましたので、報告します。

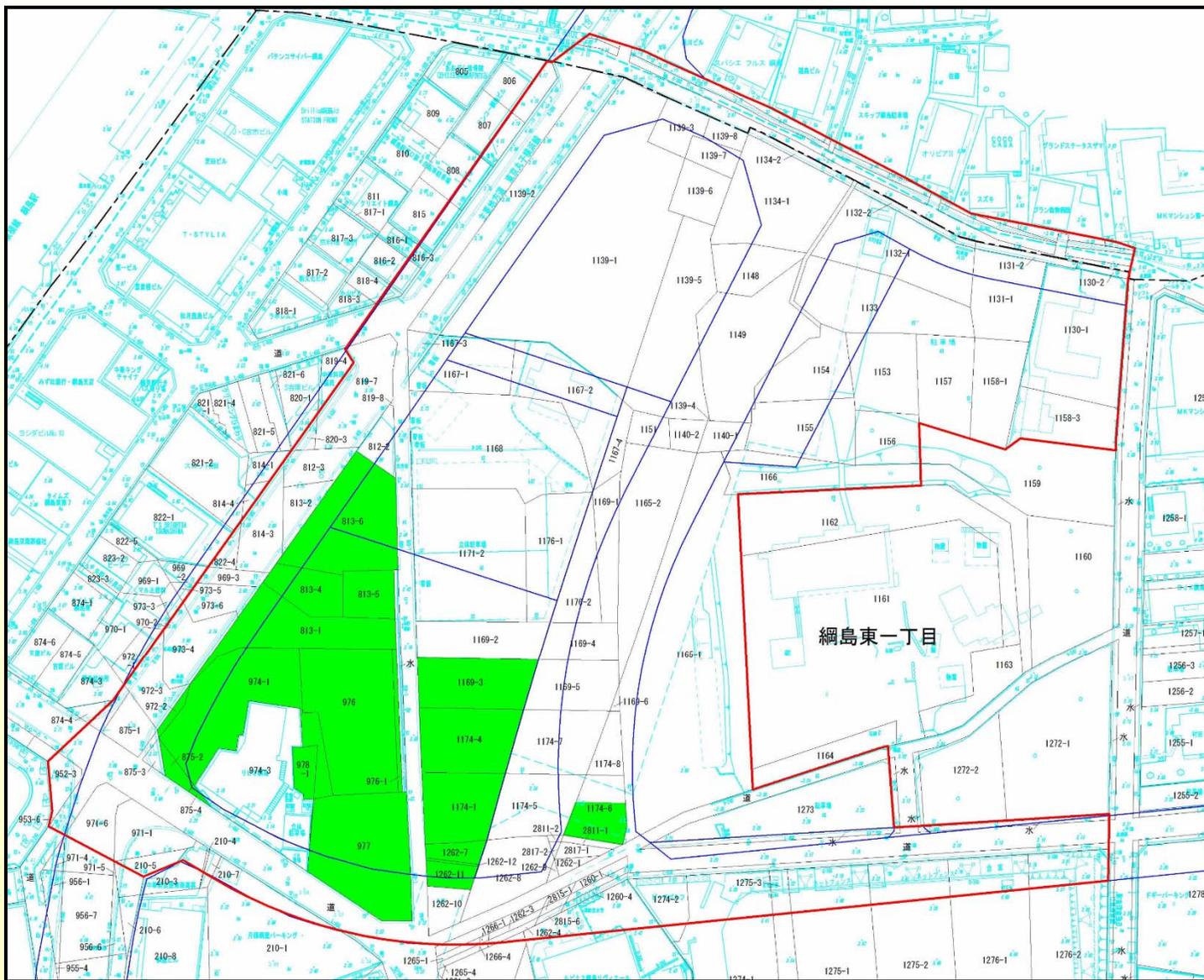
別紙「【報告事項2】」をご覧ください。

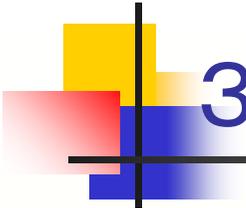
3 再開発事業区への換地申出結果①

- 土地区画整理法第85条の3に基づく市街地再開発事業区への換地の申出
- ・申出期間
平成30年1月5日～3月5日 60日間



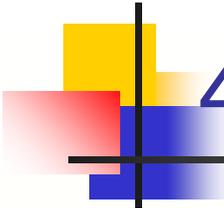
3 再開発事業区への換地申出結果②





3 再開発事業区への換地申出結果③

申出者数	筆数
11名 ※共有は1名と数える	19筆



4 土地評価基準の決定について

平成30年3月20日開催の評価員会に土地評価基準(案)を諮り
施行者が決定しました

目的

土地評価の実施の方法について定めることにより、評価の適正と均衡を図ることを目的としています。

評価方法

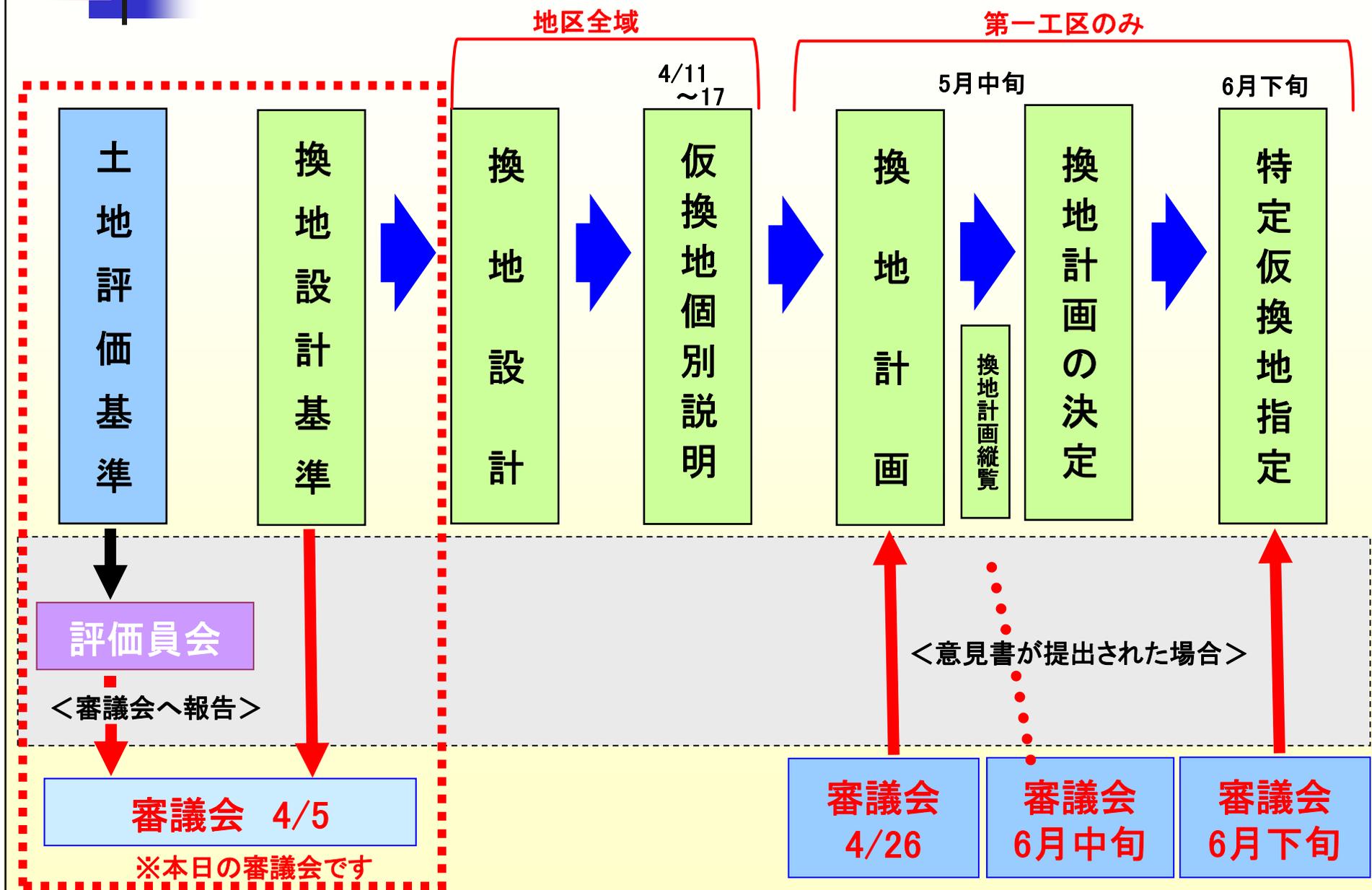
「路線価式評価方法」を用います。

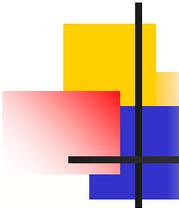
これは、事業前後の土地の評価に当たり、路線ごとに「路線価」を付し、これに接する画地の評価を、その形状、位置などの個別条件により算定する計算方法です。

内容

土地評価基準には、主にこの「路線価算定の方法」と「画地評価の方法」を定めています。「別紙【報告事項4】土地評価基準」参照

5 換地計画について①





5 換地計画について②

本地区で策定する換地計画は以下のとおり。

○特定仮換地指定を目的とした換地計画(今回)

1. 換地計画の決定



2. 換地計画に基づいた仮換地指定(=特定仮換地指定)

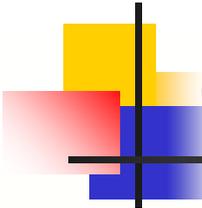


3. 再開発事業の従前権利が確定(第一工区の仮換地が確定)



4. 再開発事業の組合設立

○換地処分を目的とした換地計画(事業収束時)



6 仮換地個別説明について

目的	個別の仮換地指定の内容を事前にご理解頂くために行います。
期間	平成30年4月11日～4月17日(予定)
説明事項	1. 仮換地の位置・地積 2. 仮換地指定について 3. 今後のスケジュール など
実施方法	地権者の方を個別に訪問し、説明します。

平成30年2月22日

横浜国際港都建設事業
新綱島駅周辺地区土地区画整理事業
施行者 横浜市
代表者 林 文子 様

横浜国際港都建設事業
新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会
会長 池谷 聡

評価員の選任について（回答）

第2回新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会の諮問事項「評価員の選任（平成30年2月22日都市推第866号）」について、同意します。

横浜国際港都建設事業
新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

土地評価基準

平成 30 年 4 月

横 浜 市

目 次

第1章 総 則

第1条	目的	1
第2条	適用の範囲	1
第3条	用語の定義	1
第4条	評価の方法	2
第5条	土地利用区分	2

第2章 路線価算定

第6条	路線価を付す道路	2
第7条	路線価の付け方	2
第8条	路線価の算定	2
第9条	路線価の表示	3

第3章 画地評価

第10条	画地等の指数	3
第11条	画地指数の算定	3
第12条	普通地の計算	3
第13条	角地の計算	4
第14条	正背路線地の計算	4
第15条	三・四方路線地の計算	4
第16条	無道路地の計算	5
第17条	指数の修正	5
第18条	私道等の評価	6
第19条	私道等を含む画地の計算	6
第20条	大規模画地の評価	6
第21条	街区評価	6
第22条	画地の分割等	7

第4章 その他

第23条	画地等の評定価額	7
第24条	指数の単価	7
第25条	権利の価額	7
第26条	委任	7

附則		7
----	--	---

別表		8
----	--	---

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、以下「法」という。）第3条第4項の規定により、横浜市が施行する横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業の土地評価の実施の方法について定め、もって評価の適正と均衡を図ることを目的とする。

(適用の範囲)

第2条 この基準は、土地区画整理事業を施行する上で必要となる、次の各号の段階での土地評価に適用する。

- ① 換地設計時：整理前各筆の指数及び比例率を求めることにより、整理前各筆に対する整理後の権利を設定する。
- ② 換地処分時：整理前各筆の価格並びにこれに対する権利価格及び換地価格を確定し、清算金、減価補償金を確定する。

(用語の定義)

第3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) 画 地 一筆の宅地において、地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用または収益することができる権利（自用地を含む。）の部分をいう。
- (2) 間 口 画地の路線に接する部分をいう。
- (3) 標準画地 路線に直角に接し、宅地の平均的利用状態においてその価値が最高とみなされる矩形地をいう。
- (4) 路線価 路線に標準画地が面していると想定した場合におけるこの標準画地の宅地としての利用価値であり、標準画地の1平方メートル当たりの価格を相対指数により表示する。
- (5) 路線順位 画地の接する路線の路線価指数の大なるものを上位とし、同価の場合は大なる間口が接する路線を上位とする。
- (6) 正面路線 2以上の路線に接する画地において、路線順位の1位のものをいう。

- (7) 側方路線 角地及び三・四方路線地において、側方の間口が接する路線をいう。
- (8) 背面路線 正背路線地及び三・四方路線地において、背面の間口が接する路線をいう。
- (9) 分割線 画地の形状、利用状況により画地を部分に分割する線をいう。
- (10) 奥行逓減割合 画地の価格が奥行により逓減する割合をいう。
- (11) 大規模画地 当該地区で採用されている一般的な街区に納まらない程度の面積の画地で、一体的土地利用がなされているもの、又はそれが見込まれるものをいう。

(評価の方法)

第4条 画地の評価は、原則として、第2章路線価算定及び第3章画地評価の規定により行うものとする。

(土地利用区分)

第5条 路線価評価及び画地評価の算定に用いる土地利用区分は、土地利用現況及び土地利用計画により、商業地、住宅地に区分して行うものとする。

第2章 路線価算定

(路線価を付す道路)

第6条 路線価は原則として4m以上の道路に付設することとするが、宅地利用上これと同等の機能を有していると認められる道路についてはこの限りではない。また、計画的に整備された市街地における歩行者専用通路については、必要に応じて付することができるものとする。

(路線価の付け方)

第7条 路線価は1街区長ごとに付けることを原則とする。

2 宅地の状況が1街区長の間で相違すると認められるとき、または路線の左右において異なるときは、前項の規定に関わらず、1街区長を区分し、または路線の左右に異なる路線価を付けることができるものとする。

(路線価の算定)

第8条 路線価は別表1により算出するものとする。

(路線価の表示)

第9条 路線価は、地区または工区における施行前の路線価の最大値を指数1,000個として比較換算した指数（以下「路線価指数」という。）により表示するものとする。

第3章 画地評価

(画地等の指数)

第10条 従前の宅地及び換地は、画地ごとに平方メートル当たり指数及び総指数を算出するものとする。

2 前項の場合、特別の必要があるときは、隣接する数個の画地を合わせて一個の画地とみなして総指数を算出し、その総指数に符合するように各画地の平方メートル当たり指数及び総指数を定めることができるものとする。

3 一筆の評定指数は、一筆内の各画地の総指数の合計をもって算定する。

(画地指数の算定)

第11条 画地の平方メートル当たり指数及び総指数は、画地を次の各号に分類して、以下第12条から第16条の規定により算定するものとする。

- (1) 普通地 1辺が路線に接している画地
- (2) 角地 2路線の交差する位置にあって、それらのいずれにも接している画地
- (3) 正背路線地 2路線にはさまれ、それらのいずれにも接している画地
- (4) 三・四方路線地 3以上の路線に囲まれ、それらのいずれにも接している画地
- (5) 無道路地 路線に接していない画地

(普通地の計算)

第12条 普通地の計算は、その画地の接する路線価指数に奥行通減割合を乗じ第17条に規定するところにより必要な修正を行い、平方メートル当たり指数(小数以下四捨五入。以下同じ。)を算出し、その画地の地積に平方メートル当たり指数を乗じて総指数(小数以下四捨五入。以下同じ。)を算出するものとする。

2 画地を2つ以上の部分に分割して計算する必要がある場合は、分割したそれぞれの部分の指数を前項に規定する方法に準じて算出し、各部分の指数の合計を計算で用いた面積で除して得た値を平方メートル当たり指数とし、総指数は地積に平方メートル当たり指数を乗

じて得た値とするものとする。

(角地の計算)

第13条 角地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に側方加算指数を加算し、地積で除して平方メートル当たり指数を求め、総指数は地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とするものとする。

2 側方加算指数は次の計算によって算定する。

側方加算指数＝側方路線価指数×側方路線間口×側方加算率

側方加算率は、別表2-1に定めるところによるものとする。ただし、正面路線間口が15メートル未満のときは、側方加算率に $1/15 \times$ 正面路線間口(m)を乗じた値をもって側方加算率とする。

3 1項、2項の計算において(側方路線価指数/正面路線価指数)が0.8以上で、かつ、側方路線間口が正面路線間口より大なる場合は、側方路線を正面路線とし、正面路線を側方路線として1項、2項の計算をなおし両者のうち評価指数の大なるものを用いるものとする。

(正背路線地の計算)

第14条 正背路線地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に背面加算指数を加算し、地積で除して平方メートル当たり指数を求め、総指数は地積に平方メートル当たり指数を乗じて得た値とする。

2 背面加算指数は、次の計算によって算定する。

背面加算指数＝背面路線価指数×全奥行の修正奥行百分率×背面加算率×背面間口×奥行×(背面路線価指数/正面路線価指数)²

背面加算率は、別表2-2に定めるところによるものとする。ただし、画地の奥行が30メートル未満のときは、背面加算率に $1/30 \times$ 奥行(m)を乗じた値をもって背面加算率とする。

(三・四方路線地の計算)

第15条 三・四方路線地の計算は、正面路線から普通地として計算した指数に第13条第2項の側方加算指数、第14条第2項の背面加算指数をそれぞれ加算し、地積で除して、平方メートル当たり指数を算出し、総指数は第12条第2項の規定を準用して算出するものとする。

2 第13条第3項を準用する。

(無道路地の計算)

第16条 無道路地の計算は、その画地が主として利用している路線の路線価指数に、その画地の図心までの距離による奥行通減割合を乗じ、第17条に規定する修正を行い、平方メートル当たり指数及び総指数は第12条第1項の規定を準用して算定するものとする。

(指数の修正)

第17条 画地の奥行に応じて、別表2-3の奥行通減割合により修正する。

2 画地または画地の部分が次の各号のいずれかに該当するときは、その画地または画地の部分の指数について次の各号に定める修正をするものとする。

(1) 間口が4メートル未満のもの。

別表2-4に規定する間口狭小修正係数を乗ずる。

(2) 間口に比して奥行が3倍以上のもの。

別表2-5に規定する奥行長大修正係数を乗ずる。ただし、鉄道機構所有地には適用しない。

(3) 単独の三角地

三角地修正係数(0.9)を乗ずる。

(4) 分割計算による三角部分

三角部分修正係数(0.95)を乗ずる。ただし、鉄道機構所有地には適用しない。

(5) 角度修正の必要なもの。

奥行の両辺が平行またはこれに近いもので、路線との形成する角度が85°以下のものは、別表2-6に規定する不整形角度修正係数を乗ずる。ただし、鉄道機構所有地には適用しない。

(6) 形状が不整形なもの。

不整形修正係数(1.00~0.90)を乗ずる。

(7) 形状が袋状のもの。

袋地修正係数(0.95)を乗ずる。

(8) 無道路地のもの

無道路地修正係数(0.90)を乗ずる。

(9) 地下鉄トンネル上の画地

地下鉄トンネルにより宅地に利用制限が生じる部分に土地利用制限修正係数(0.7)を乗ずる。

(10) 道路に接する方向(宅地の方向)

画地が道路に面する方向により、別表2-7に規定する宅地の方向修正係数を乗ずる。

(私道等の評価)

第18条 路線価を付した道路または私道の用に供している画地または画地の部分の平方メートル当たり指数は、第11条の規定によらず次の各号により算出し、総指数は平方メートル当たり指数に地積を乗じて得た値とするものとする。

(1) 路線価指数に0.1以下を乗ずるもの。

固定資産税を免ぜられている部分。

(2) 路線価指数に0.3を乗ずるもの。

固定資産税を納めている部分

(私道等を含む画地の計算)

第19条 画地の一部が路線価を付けた道路または私道の用に供されているときは、当該部分とその他の部分とに分割し、当該部分は第18条により、その他の部分は第11条の規定を準用して、それぞれの部分の指数を算出し、平方メートル当たり指数及び総指数は第12条第1項の規定を準用して定めるものとする。

(大規模画地の評価)

第20条 大規模な画地の評価は、第11条から第19条までの規定によらず、主に利用する数路線の平均路線価指数(画地辺長と路線価指数の加重平均)を用い、画地の利用目的、規模、形状等を考慮し、大規模画地修正係数(0.90~1.00)を乗じ、また地下鉄トンネルにより宅地に利用制限が生じる部分においては第17条第2項第9号を適用し定めることができるものとする。

(街区評価)

第21条 宅地利用増進率は、街区評価により求めなければならない。これに必要な街区の評価は、換地の割り込みを考慮して街区を必要に応じて2つ以上の部分に分割し、街区を囲む

路線価指数を基準として、画地の評価の方法に準じて計算するものとする。

(画地の分割等)

第22条 仮換地指定後、画地の分割または合併があった場合の変動後の画地の総指数は、次の各号により定めることができるものとする。

(1) 画地が分割された場合における分割後の総指数は、分割後の各画地の総指数が分割前の画地の総指数に符合するように按分して定める。

(2) 画地が合併した場合における合併後の画地の総指数は、合併前の各画地の総指数の合計した値とする。

第4章 その他

(画地等の評定価額)

第23条 画地の評定価額は、画地の総指数に指数の単価を乗じて得た価額とするものとする。

2 各筆の評定価額は、一筆内の各画地の評定価額の合計とする。

(指数の単価)

第24条 指数1個の単価は、工事概成時の、標準的な宅地の適正な価格（即ち、標準価格）を基準として定める。

(権利の価額)

第25条 従前の宅地及び換地に存する権利の価額は、当該権利の存する画地の総指数に別に定める標準的権利価額割合及び指数の単価を乗じて得た価額とする。

(委任)

第26条 この評価基準に規定するものの他、土地評価に関し必要と認める事項は施行者が定める。

附 則

この基準は、平成〇〇年〇月〇日から施行する。

別表 1

路線価 = 街路係数 + 接近係数 + 宅地係数

(1) 街路係数

街路係数は、宅地が接する街路のみによる利用価値・効用を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{街路係数} = t \cdot F(W) + \sum X$$

$t \cdot F(W)$ ……街路の交通機能による宅地の利用価値・効用を表わす。

$\sum X$ ……………街路のスペース機能及び整備水準による宅地の利用価値・効用を表わす。

t : 市街地の街路網における当該街路の交通上の性格、系統性及び連続性等街路の等級を表す指数で別表 1-1 で与えられる。

$F(W)$: t 値を幅員に応じて修正する係数で街路幅員の関数として以下の式で表わすものとする。

$$F(W) = \frac{W}{W+3}$$

X : 街路の空間機能に基づく宅地の利用価値・効用及び街路の整備水準を表わす係数で別表 1-2 で与えられる。

別表 1-1 t の値

道路区分	商業地	住宅地	摘要
幹線道路	2.5~4.0	1.0~2.0	都市間道路 都市間幹線
準幹線道路	1.5~3.0	1.5~2.5	地域幹線
区画幹線道路	1.2~2.0	1.2~2.0	地区間幹線
区画道路	1.0~1.5	1.0~1.5	一般区画道路
行止り路	0.5~0.8	0.5~0.8	
歩行者専用道路	0.5~2.0	0.5~1.5	広場

別表 1-2 X の値

項目		商業地	住宅地
歩道	$W \geq 6$	0.2~0.5	0.15~0.3
	$6 > W \geq 3.5$	0.1~0.25	0.1~0.2
	$3.5 > W \geq 1.5$	0.05~0.2	0.05~0.15
	$1.5 > W$	0~0.1	0~0.1
街路修景	良好な植樹帯等	0.1~0.2	0.05~0.2
舗装	舗装なし	-0.1~-0.3	-0.05~-0.2

(2) 接近係数

接近係数は、宅地が交通、文化、公共施設等の諸施設との相対的距離によって受ける受益又は受損価値を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{接近係数} = \sum m \cdot F(s)$$

m : 対象施設から受ける受益又は受損価値の大きさを表わす係数で、別表 1-3 で与えられる。

$F(s)$: m 値を対象施設からの距離 s に応じて逓減する係数で次式により算出する。

$$F(s) = \left(\frac{S-s}{S-R} \right)^n \cdots \cdots (s \geq R)$$

$$F(s) = 1 \cdots \cdots (s < R)$$

S : 対象施設の影響距離限度 (メートル) で別表 1-3 で与えられる。

R : 定位距離 (m が逓減せず、等レベルに保たれる距離限度) (メートル) で別表 1-3 で与えられる。

n : 影響力の逓減する割合を表わす係数で別表 1-3 で与えられる。

s : 対象施設からその路線までの距離 (メートル)

別表1-3 S、R、n、mの値

対 象	施 設	S	R	n	m		備 考
					商 業 地	住 宅 地	
交 通 施 設	鉄道駅 バス停留所	800	50	2	0.5~1.0 0.1~0.2	0.3~0.6 0.1~0.2	
		300	50	2			
公 園 等	近隣公園	800	50	2	0.2~0.3	0.2~0.5	
学 校	幼稚園 小学校	300	50	2	0.1 0.1~0.2	0.1 0.2~0.3	
		500	50	2			
文化・厚生施設	公民館・図書館	800	50	2	0.1~0.2	0.1~0.2	
官 公 署 等	郵便局・銀行	500	50	2	0.1	0.1	
商 業 施 設	マーケット	500	50	2	-	0.3~0.8	

(3) 宅地係数

宅地係数は、宅地の利用状況、文化性、安全性、自然環境等によってもたらされる価値を表わす係数で、次の式により算出する。

$$\text{宅地係数} = u \cdot F (P \cdot Q) + \Sigma Y$$

$u \cdot F (P \cdot Q)$ ……土地利用や公共施設の整備水準などにより面的に形成される宅地の利用価値・効用を表わす。

ΣY ……………文化・厚生上の整備水準による宅地の利用価値・効用を表わす。

u : 地域的条件、土地利用の用途、ロット割による建築密度、商業ポテンシャル及び市街地形成熟度との関係で定まる宅地の一般的利用性の基本的等級で、別表 1-4 で与えられる。

$F (P \cdot Q)$: 公共施設の整備状況による宅地の有効利用性、防災性、安全性等により u 値を修正する係数で次式により表わす。

$$F (P \cdot Q) = 1 + \sqrt{\left(\frac{P}{P_0} \right) \times \left(\frac{Q}{Q_0} \right)}$$

P_0 : 基準公共用地率 (%) でその標準値は別表 1-5 で与えられる。

P : 対象地域の公共用地率 (%)

Q_0 : 基準道路長密度 (m/ha) でその標準値は別表 1-5 で与えられる。

Q : 対象地域の道路長密度 (m/ha)

ΣY : 供給処理施設の整備状況等、宅地利用に直接的に影響する物理条件によって付加された価値・効用を表わす係数で別表 1-6 で与えられる。

別表 1-4

u の値

区分	商業ポテンシャル	商業地形成の熟度			備考
		高	中	低	
商業地	高	2.5~3.0	2.3~2.5	2.0~2.3	
	中	2.0~2.3	1.8~2.0	1.5~1.8	
	低	1.5~1.8	1.2~1.5	1.0~1.2	

区分	ロット割の程度	市街地形成の熟度			備考
		高	中	低	
住宅地	大	1.8~2.0	1.4~1.6	1.0~1.2	
	中	1.8~2.0	1.4~1.6	0.8~1.0	
	小	1.6~1.8	1.2~1.4	0.8~1.0	

別表 1-5 P_o 及び Q_o の値

	商業地・住宅地	備考
P _o (%)	25	
Q _o (m/ha)	250	

別表 1-6 Y の値

項目	内容	
供給処理施設	下水道・上水道整備	0.3~0.5
	下水道のみ整備	0.1~0.3
	上水道のみ整備	0.1~0.3
	ガス管整備	0.1~0.2

別表 2-1 側方加算率

	2 路線の交差する角地	1 路線の屈曲による角地
商 業 地	1.0	0.50
住 宅 地	0.5	0.25

別表 2-2 背面加算率

	2 路線にはさまれた正背路線地	1 路線にはさまれた正背路線地
商 業 地	0.150	0.075
住 宅 地	0.075	0.040

別表 2-3 (1) 単独奥行百分率 (%)

奥行 (m)	商業地	住宅地	奥行 (m)	商業地	住宅地
1	111.3	107.2	51	59.8	77.5
2	108.8	106.1	52	59.6	77.4
3	106.4	104.9	53	59.5	77.4
4	104.1	103.8	54	59.4	77.3
5	101.8	102.7	55	59.3	77.2
6	99.6	101.5	56	59.2	77.1
7	97.5	100.4	57	59.0	77.1
8	95.4	99.3	58	58.9	77.0
9	93.4	98.3	59	58.9	76.9
10	91.4	97.2	60	58.8	76.9
11	89.5	96.1	61	58.7	76.8
12	87.7	95.1	62	58.6	76.8
13	86.0	94.1	63	58.5	76.7
14	84.3	93.1	64	58.4	76.7
15	82.7	92.1	65	58.4	76.6
16	81.1	91.1	66	58.3	76.6
17	79.6	90.1	67	58.2	76.5
18	78.2	89.1	68	58.2	76.5
19	76.8	88.1	69	58.1	76.5
20	75.5	87.2	70	58.1	76.4
21	74.3	86.3	71	58.0	76.4
22	73.1	85.5	72	57.9	76.4
23	72.0	84.8	73	57.9	76.3
24	71.0	84.2	74	57.8	76.3
25	70.0	83.6	75	57.8	76.3
26	69.1	83.0	76	57.8	76.2
27	68.3	82.6	77	57.7	76.2
28	67.5	82.1	78	57.7	76.2
29	66.8	81.7	79	57.6	76.1
30	66.1	81.4	80	57.6	76.1
31	65.5	81.0	81	57.6	76.1
32	65.0	80.7	82	57.5	76.1
33	64.5	80.4	83	57.5	76.0
34	64.0	80.1	84	57.4	76.0
35	63.6	79.9	85	57.4	76.0
36	63.2	79.7	86	57.4	76.0
37	62.9	79.5	87	57.4	76.0
38	62.5	79.3	88	57.3	75.9
39	62.2	79.1	89	57.3	75.9
40	61.9	78.9	90	57.3	75.9
41	61.7	78.7	91	57.2	75.9
42	61.4	78.6	92	57.2	75.9
43	61.2	78.4	93	57.2	75.8
44	61.0	78.3	94	57.2	75.8
45	60.8	78.2	95	57.1	75.8
46	60.6	78.0	96	57.1	75.8
47	60.4	77.9	97	57.1	75.8
48	60.2	77.8	98	57.1	75.8
49	60.1	77.7	99	57.1	75.7
50	59.9	77.6	100	57.0	75.7

別表 2-3 (2) 修正奥行百分率 (%)

奥行 (m)	商業地	住宅地	奥行 (m)	商業地	住宅地
1	85.0	95.0	51	83.9	88.9
2	91.3	96.1	52	83.3	88.6
3	94.3	96.9	53	82.7	88.4
4	96.0	97.6	54	82.2	88.2
5	97.1	98.2	55	81.7	88.0
6	97.9	98.6	56	81.2	87.8
7	98.5	99.1	57	80.7	87.6
8	98.9	99.4	58	80.2	87.4
9	99.3	99.7	59	79.8	87.2
10	99.6	100.0	60	79.3	87.0
11	99.8	100.0	61	78.9	86.8
12	100.0	100.0	62	78.5	86.6
13	100.0	100.0	63	78.1	86.5
14	100.0	100.0	64	77.7	86.3
15	100.0	100.0	65	77.3	86.1
16	100.0	100.0	66	77.0	86.0
17	100.0	100.0	67	76.6	85.8
18	100.0	100.0	68	76.3	85.7
19	100.0	100.0	69	76.0	85.5
20	100.0	100.0	70	75.7	85.4
21	100.0	100.0	71	75.3	85.2
22	100.0	100.0	72	75.1	85.1
23	100.0	100.0	73	74.8	85.0
24	100.0	99.5	74	74.5	84.9
25	100.0	98.9	75	74.2	84.7
26	100.0	98.4	76	73.9	84.6
27	100.0	97.9	77	73.7	84.5
28	100.0	97.4	78	73.4	84.4
29	100.0	96.9	79	73.2	84.3
30	100.0	96.4	80	73.0	84.2
31	100.0	95.9	81	72.7	84.0
32	99.0	95.4	82	72.5	83.9
33	98.0	95.0	83	72.3	83.8
34	97.0	94.5	84	72.1	83.7
35	96.1	94.1	85	71.9	83.6
36	95.2	93.7	86	71.7	83.5
37	94.3	93.3	87	71.5	83.5
38	93.4	92.9	88	71.3	83.4
39	92.5	92.5	89	71.1	83.3
40	91.7	92.1	90	70.9	83.2
41	90.9	91.8	91	70.7	83.1
42	90.1	91.4	92	70.5	83.0
43	89.3	91.1	93	70.4	82.9
44	88.5	90.8	94	70.2	82.9
45	87.8	90.5	95	70.0	82.8
46	87.1	90.2	96	69.9	82.7
47	86.4	89.9	97	69.7	82.6
48	85.7	89.6	98	69.6	82.5
49	85.1	89.4	99	69.4	82.5
50	84.5	89.1	100	69.3	82.4

- (注) 1. 単独奥行百分率表 (別表 2-3 (1)) は、普通地の袋地部分及び無道路地の指数を算定する場合に用いる。
2. 修正奥行百分率表 (別表 2-3 (2)) は、袋地を除く普通地、角地、正背路線地及び三・四方路線地の指数の算定に用いる。
3. 画地の奥行にメートル未満の端数があるときはメートル以下を四捨五入する。

別表 2-4 間口狭小修正係数

間口長	2.0m未満	2.0m以上 2.5m未満	2.5m以上 3.0m未満	3.0m以上 3.5m未満	3.5m以上 4.0m未満	4.0m以上
商業地	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	1.00
住宅地	0.80	0.84	0.88	0.92	0.96	1.00

別表 2-5 奥行長大修正係数

$\left(\frac{\text{奥行}}{\text{間口}}\right)$	3.0以上 4.0未満	4.0以上 5.0未満	5.0以上 6.0未満	6.0以上 7.0未満	7.0以上 8.0未満	8.0以上 9.0未満	9.0以上
修正率	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94	0.92	0.90

別表 2-6 不整形角度修正係数

角 度	20° 以下	25°	30°	35°	40°	45°	50°
修正率	0.70	0.76	0.80	0.83	0.86	0.88	0.90
角 度	55°	60°	65°	70°	75°	80°	85°
修正率	0.92	0.935	0.950	0.965	0.975	0.985	0.995

- 注) 1. 画地と正面路線との交角が 85° 以下で平方四辺形に近い画地の計算に用いる。
 2. 画地の奥行方向の両辺と正面路線とのそれぞれの交角の差が 10° 未満の場合に用いる。
 3. 計算に使用する角地は、間口の midpoint と画地の図心を結ぶ線が正面路線となす角とする。

別表 2-7 宅地の方向修正係数

道路に接する 方向	修正係数	摘 要
北	1.00	
西	1.01	
東	1.02	
南	1.03	

都市推第 1111 号

平成 30 年 4 月 5 日

横浜国際港都建設事業

新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会

会長 池谷 聡 様

横浜国際港都建設事業

新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

施行者 横浜市

代表者 林 文子



換地設計基準案について（依頼）

別紙、換地設計基準について、貴会の意見を求めます。

横浜国際港都建設事業
新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

換地設計基準（案）

平成30年 月 日

横 浜 市

目 次

第1章 総 則

第1条 目的	1
第2条 定義	1

第2章 換地設計

第3条 換地設計の基準時点	1
第4条 整理前の画地の地積	1
第5条 従前の宅地と換地の対応	1
第6条 換地設計の方法	2
第7条 換地の位置	2
第8条 換地の地積	2
第9条 換地の形状	3
第10条 法第90条の規定に基づく措置	3
第11条 特別の扱いを行う宅地	3
第12条 法第95条第6項の規定に基づく措置	3

第3章 その他

第13条 その他	3
附則	3

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、以下「法」という。）第3条第4項の規定に基づき、横浜市（以下「施行者」という。）が施行する横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地設計を行うことを目的とする。

(定 義)

第2条 この基準において「換地設計」とは、法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地の位置、地積、形状を定めることをいう。

2 この基準において「画地」とは、従前の宅地又は換地をいい、従前の宅地又は換地について使用し又は収益することができる権利が存する場合は、それらの権利で区分される従前の宅地又は換地の部分をいう。

第2章 換地設計

(換地設計の基準時点)

第3条 換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における宅地を対象として行うものとする。

2 事業計画決定の公告の日以後に生じた、土地区画整理事業外の要因により生じた画地の変動については、換地設計上支障のない範囲において、その状況を考慮することができる。

ただし、鉄道工事が起因となる土地利用状況の変化は考慮しない。

(整理前の画地の地積)

第4条 換地設計を行うための基準となる整理前の宅地の地積及び所有権以外の権利の目的となる整理前の宅地の地積は、横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業施行条例（平成29年2月15日横浜市条例第61号。以下「施行条例」という。）の規定により定められた地積とする。

(従前の宅地と換地の対応)

第5条 換地は従前の宅地1筆については1個を定める。ただし、従前の宅地が画地によって区分されている場合は、整理前の画地1個について整理後の画地1個を定める。

2 所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地について、隣接して整理後の位置を定めることが適当であると認められる宅地については、それらの宅地を合わせて1個の換

地を定めることができる。

- 3 1筆の従前の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不適當であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができる。

(換地設計の方法)

第6条 換地設計の方法は、比例評価式換地計算方法によるものとする。

- 2 前項において用いる画地の評価は、別に定める横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業土地評価基準による。

(換地の位置)

第7条 整理後の画地の位置は、整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して定める。

- 2 所有者を同じくする2つ以上の宅地について、そのうちに地積が小であるため1個の換地を定めることが不適當と認める宅地が存する場合は、他の宅地に隣接して換地を定めることができる。
- 3 整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられているときは、法令の定める許認可の条件を勘案して、整理後の画地の位置を定めことができる。
- 4 法第85条の3(市街地再開発事業区への換地の申出等)の規定により事業計画に定めた「市街地再開発事業区」に権利者から申出があった場合は、当該区域に換地を定める。
- 5 前項の申出について、法に定める要件に適合しない場合は、この申出に応じない。

(換地の地積)

第8条 整理後の画地の地積は、次式により算出した地積を標準として定めるものとする。

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i (1-d)^y}{e_i}$$

上式において

- A_i : 整理前の画地の地積
- a_i : 整理前の画地の平方メートル当たり指数
- E_i : 整理後の画地の地積
- e_i : 整理後の画地の平方メートル当たり指数
- d : 一般宅地の平均減歩率
- y : 一般宅地の宅地利用増進率

(換地の形状)

第9条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として定める。ただし、街区の形状又は他の画地との関連において特別の考慮を必要とするものについては、この限りでない。

2 整理後の画地の間口長は、整理前の画地の利用状況及び整理後の画地の土地利用を勘案して定めるものとする。

3 整理後の画地は、道路に面するとともにその側界線は道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを原則とする。

(法第90条の規定に基づく措置)

第10条 法第90条の規定に基づく土地所有者の申出又は同意があった従前の宅地については、同条の規定により換地を定めないことができるものとする。

(特別の扱いを行う宅地)

第11条 法第95条第1項に該当する宅地については、同条同項の規定により位置、地積等に特別の考慮を払い換地を定めることができるものとする。

2 前項に該当しない特別の考慮を払う画地の取り扱いについては、土地区画整理審議会の同意を得て定める。

(法第95条第6項の規定に基づく措置)

第12条 法第95条第6項の規定に該当するものについては、換地を定めないことができるものとする。

第3章 その他

(その他)

第13条 この基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項は、施行者が土地区画整理審議会の意見を聴いて別に定めるものとする。

附則

この基準は、平成 年 月 日より施行する。

横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業

換地設計基準（案）解説

横 浜 市

条 文	解 説
<p style="text-align: center;">換地設計基準（案）</p> <p>第1章 総 則 （目 的） 第1条 この基準は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、以下「法」という。）第3条第4項の規定に基づき、横浜市（以下「施行者」という。）が施行する横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業の換地設計について必要な事項を定めることにより、適正に換地設計を行うことを目的とする。</p>	<p>（目 的） 施行者である横浜市は土地区画整理法その他関係法令を遵守して換地設計を行います。事業目的の実現や換地の取り扱いの統一性、換地相互の公平性、均衡性の確保を図るためには、地区の実情に配慮した技術的基準が必要です。 そのため、換地設計を行う上で必要となる具体的な事項を本基準に定め、適正な換地設計を行うことが本換地設計基準（案）の目的です。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">（土地区画整理事業の施行）</p> <p>第三条 4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。</p> </div> <p style="text-align: right; color: red;">土地区画整理法より抜粋</p>
<p>（定 義） 第2条 この基準において「換地設計」とは、法及び事業計画に定める公共施設と宅地の整備計画に適合するよう、この基準に基づき換地の位置、地積、形状を定めることをいう。</p>	<p>（定 義） 換地設計は、従前の宅地に対してどのような換地を定めるべきかを、整理前の画地の位置、地積、形状、利用状況、土地評価等を総合的に勘案した上で、換地計算をして図面（街区図）上に割込み、換地計画の案（仮換地指定の案）を策定する作業のことです。 換地設計は本基準に基づき適正に行います。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">（仮換地の指定）</p> <p>第九十八条 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。</p> <p>この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者がいるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。</p> </div> <p style="text-align: right; color: red;">土地区画整理法より抜粋</p>

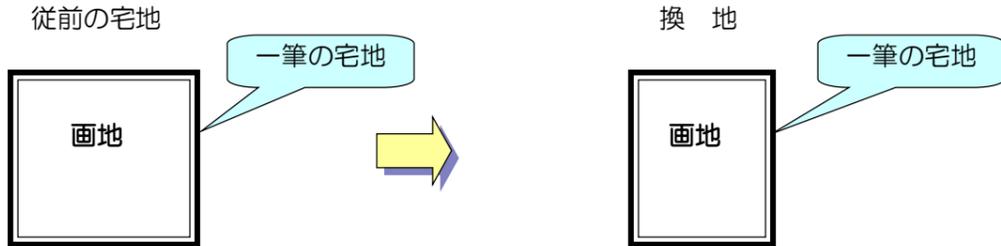
条 文

2 この基準において「画地」とは、従前の宅地又は換地をいい、従前の宅地又は換地について使用し又は収益することができる権利が存する場合は、それらの権利で区分される従前の宅地又は換地の部分をいう。

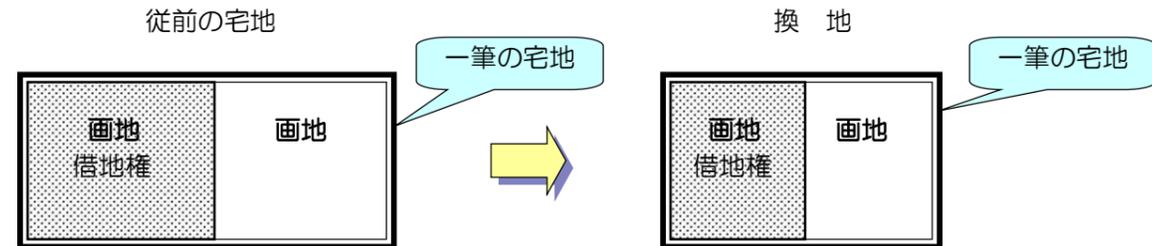
解 説

第2項「画地」とは 従前及び従後（換地）の1筆の宅地のことを「画地」といいます。また、1筆の一部に借地権等の使用収益権がある場合には、その部分も「画地」といいます。

（使用収益権で区分されていない場合）



（使用収益権で区分されている場合）



使用収益権とは、以下のものが挙げられます。

登記簿によるほか、未登記にかかるものについては、権利の申告により把握し、換地設計に反映します。

権利等の種類		権利の目的
使用 収益 権	借地権	建物の所有を目的とする地上権、賃借権（敷地権を含む）、転借権
	地上権	工作物又は竹木を所有するための土地の使用収益権
	賃借権	賃金を払うことを約束し、土地を使用収益する権利。 地主の承諾がなければ権利の譲渡・転借はできない
	永小作権 小作権	工作又は牧畜を目的とする土地の使用収益権
	貸借権	他人の土地を無償で使用収益する権利

条 文	解 説
<p>第2章 換地設計 (換地設計の基準時点) 第3条 換地設計は、事業計画決定の公告の日現在における宅地を対象として行うものとする。</p> <p>2 事業計画決定の公告の日以後に生じた、土地区画整理事業外の要因により生じた画地の変動については、換地設計上支障のない範囲において、その状況を考慮することができる。 ただし、鉄道工事が起因となる土地利用状況の変化は考慮しない。</p>	<p>(換地設計の基準時点) 新綱島駅周辺地区土地区画整理事業の事業計画決定の公告の日は、平成29年2月15日です。 この日現在における宅地を対象として行うこととなります。</p> <p>第2項：土地区画整理事業外の要因は以下のものが考えられます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計画の認可の公告の日以後において宅地となった土地 登記内容又は公図の変更等により、新たに宅地となった土地のことをいいます。 例) 公共用地の払い下げにより、新たに宅地として登記される土地 2. 宅地以外の土地となった土地 登記内容又は公図の変更等により、新たに公共用地(宅地以外の土地)となった土地のことをいいます。 例) 道路セットバック等(分筆、寄付)によって新たに公共用地となる土地 3. 利用状況又は環境等に著しい変化のあった宅地 区画整合法第76条の申請により建物等が建築された場合や、土壌汚染等の環境上の問題が発覚した場合などは、状況に応じた換地設計を行います。 4. 分割又は合併の行われた宅地 宅地の分割や合併が行われると、土地利用の単位(所有権の移転も含む。)や利用状況が変更前(分割又は合併前)と異なる場合があるので、このような場合には、変更後の実態に合わせて換地設計を行います。 5. 宅地について存する権利又は処分の制限(以下「権利等」という。)について申告又は登記のあった宅地 借地権等の使用収益権について権利申告があった宅地や、新たに登記された宅地をいいます。 6. 既申告又は既登記の権利等について変更のあった宅地 既申告地積又は既登記地積について変更が生じた宅地をいいます。 例) 地権者が地積更正を行い、登記簿面積が変更される場合。 <p>以上の宅地については、前項の規定にかかわらず他の宅地に支障のない範囲において、換地設計作成時現在の状況を考慮できるとしたものです。</p>

条 文	解 説
<p>(整理前の画地の地積)</p> <p>第4条 換地設計を行うための基準となる整理前の宅地の地積及び所有権以外の権利の目的となる整理前の宅地の地積は、横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業施行条例（平成29年2月15日横浜市条例第61号。以下「施行条例」という。）の規定により定められた地積とする。</p>	<p>(整理前の画地の地積)</p> <p>整理前の画地の地積については、施行条例（横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業施行条例（平成29年2月15日））により定められています。施行条例第15条には、“従前の宅地各筆の地積（以下「基準地積」という）は、この条例の施行の日現在における土地登記簿に記載されている地積”とあり、同第16条では、基準地積の更正について記載されています。</p> <div data-bbox="1549 478 2792 1885" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(基準地積の決定)</p> <p>第15条換地計画を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積(以下「基準地積」という。)は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)現在における不動産登記法(平成16年法律第123号)第2条第9号に規定する登記簿に記載されている地積とし、施行日現在において登記されていない宅地については、市長が実測した地積とする。</p> <p>(基準地積の更正等)</p> <p>第16条宅地所有者は、前条の登記されている地積が事実と相違すると認めるときは、施行日から60日以内に、次に掲げる書類を添えて、市長に基準地積の更正を申請することができる。この場合において、その者の所有する宅地が2筆以上にわたり連続しているときは、その全部について申請しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 宅地の境界について、隣接する宅地の所有者の同意があることを証する書面 (2) 宅地の実測図 (3) 隣接する宅地の地積及び所有者の氏名を記入した見取図 (4) 隣接する宅地との境界標識の種別、境界点の位置及び境界点間の距離を記入した境界表示図 <p>2 前項の規定による申請があったときは、市長は、申請人の立会いを求めて、当該申請に係る宅地の地積を実測等により確認して、前条の登記されている地積が事実と相違していると認めるときは、その基準地積を更正しなければならない。この場合において、実測に当たり必要があるときは、その宅地の関係土地所有者の立会いを求めることができる。</p> <p>3 市長は、前条の基準地積が明らかに事実と相違すると認める場合は、その宅地の所有者及び関係土地所有者の立会いを求めて、その宅地の地積を実測して、その基準地積を更正することができる。</p> <p>4 市長は、施行地区を適当と認める区域に分割し、各区域について実測した宅地の地積とその区域内の基準地積を合計した地積との間に差異がある場合は、その差異に係る地積を区域内の基準地積に案分して、基準地積を更正しなければならない。</p> <p>5 前項の規定によりその差異に係る地積を案分すべき宅地は、次に掲げる宅地以外の宅地とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 前条又は第2項若しくは第3項の規定による実測の結果、地積の定まった宅地 (2) 施行日以前にその地積を実測したことが登記所備付けの地積測量図で明らかな宅地 <p>6 施行日後に分割した宅地の分割後の宅地各筆の基準地積は、分割前の宅地の基準地積を分割後の宅地各筆の登記された地積に案分して得た地積とする。ただし、分割後の一部の宅地が実測地積である場合は、その実測地積をもって当該宅地の基準地積とし、分割前の基準地積からその実測地積を差し引いた地積を他の宅地の基準地積とする。</p> </div> <div data-bbox="2347 1839 2745 1902" style="border: 1px solid black; background-color: #e0f7fa; padding: 2px; text-align: center;"> 施行条例より抜粋 </div>

条 文

(従前の宅地と換地の対応)

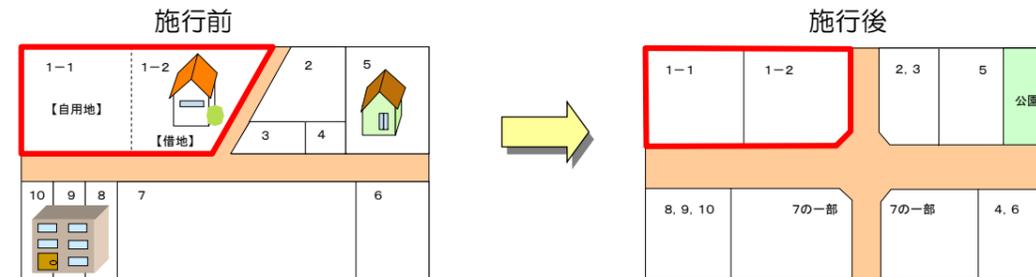
第5条 換地は従前の宅地1筆については1個を定める。ただし、従前の宅地が画地によって区分されている場合は、整理前の画地1個について整理後の画地1個を定める。

2 所有者及び所有権以外の権利者を同じくする数筆の宅地について、隣接して整理後の位置を定めることが適当であると認められる宅地については、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができる。

3 1筆の従前の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不適当であると認められる宅地については、数個の換地を定めることができる。

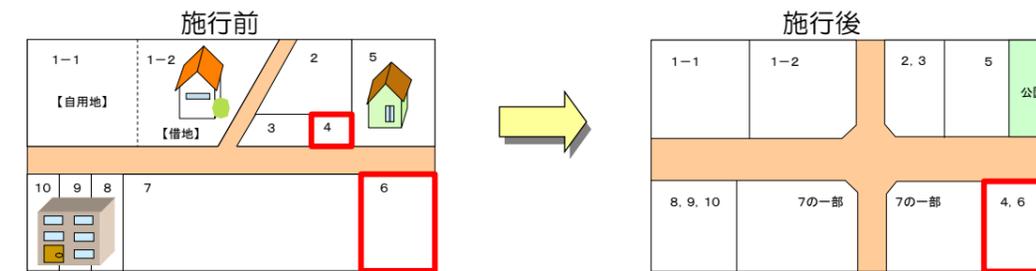
解 説

従前の宅地の一部について、既登記の権利等が存する宅地については、原則としてそれらの権利等の目的となっている宅地の部分とその他の部分に分割した換地を定めるものです。

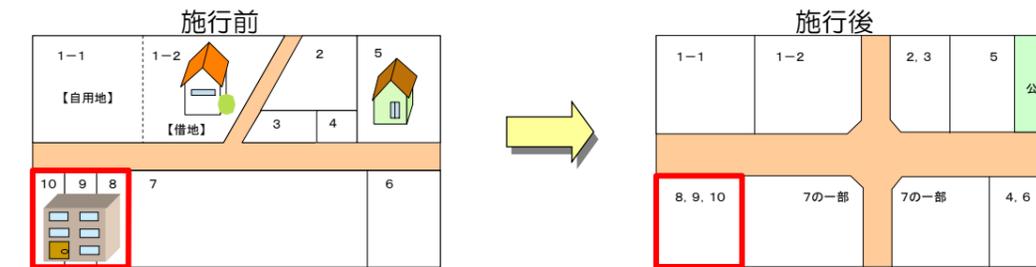


第2項

所有者を同じくする2以上の宅地のうち、地積が小であるため1個の換地を定めることが不適当な場合は、他の宅地に隣接又は合併して換地を定めます。

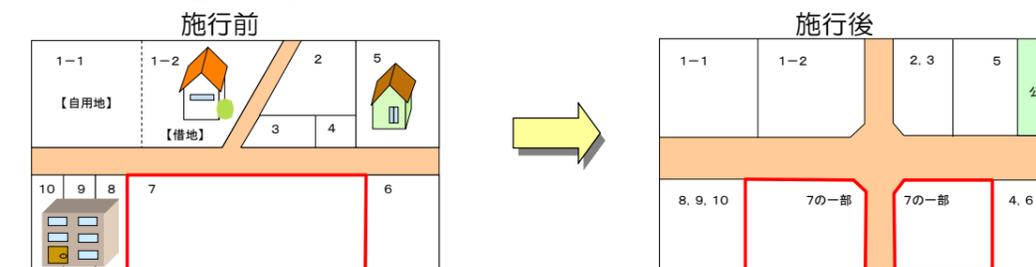


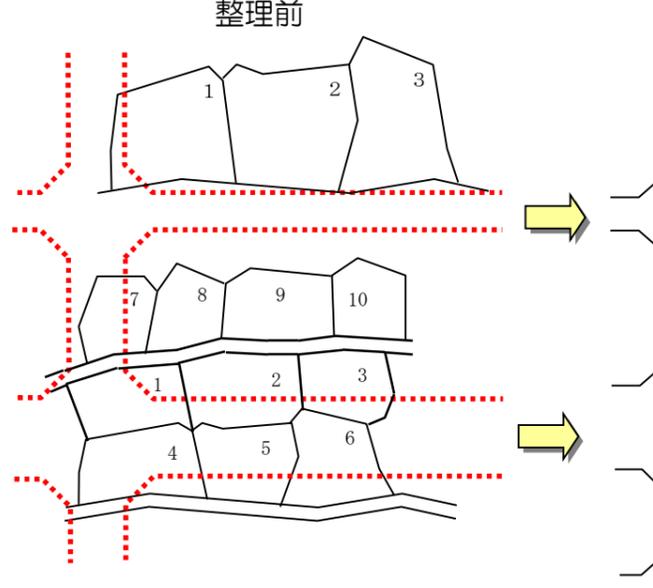
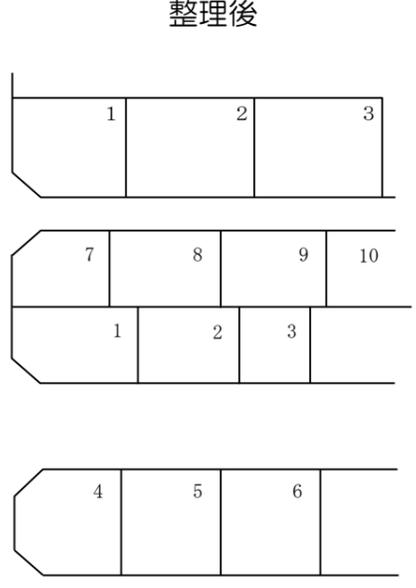
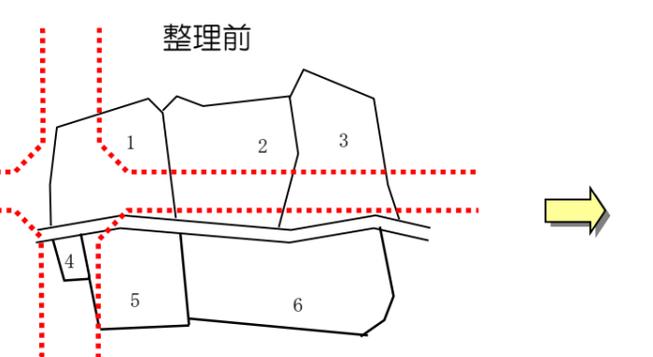
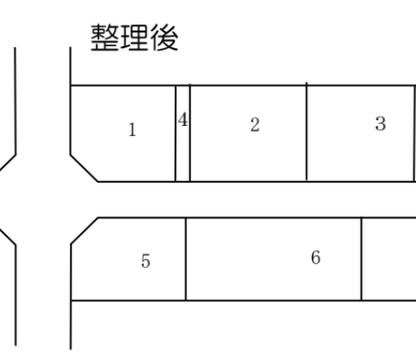
既登記の所有権以外の権利等が存しない同一所有者の数筆の宅地が隣接し、それらの利用状況が1筆の宅地と同様である場合には、それらの宅地を合わせて1個の換地を定めることができます。



第3項

従前の宅地の地積が著しく大である等の理由により、1筆の宅地について1個の換地を定めることが困難又は不適当な場合は、数個の換地を定めることができます。



条 文	解 説
<p>(換地設計の方法)</p> <p>第6条 換地設計の方法は、比例評価式換地計算方法によるものとする。</p> <p>2 前項において用いる画地の評価は、別に定める横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理事業土地評価基準による。</p>	<p>(換地設計の方法)</p> <p>本地区では換地地積を求めるための計算方法として、「比例評価式換地計算方法」を用いることとします。</p> <p>この方法は、整理前・後の評価の関係に着目し、一括して土地評価を行い、その増進の割合により換地計算する方式です。</p> <p>なお、具体的な換地地積の計算方法については、第8条「換地の地積」にあります。</p> <p>第2項 土地評価に関する事項は、土地評価基準で定めます。</p>
<p>(換地の位置)</p> <p>第7条 整理後の画地の位置は、整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮して定める。</p> <p>2 所有者を同じくする2つ以上の宅地について、そのうちに地積が小であるため1個の換地を定めることが不適当と認める宅地が存する場合は、他の宅地に隣接して換地を定めることができる。</p>	<p>(換地の位置)</p> <p>整理後の個々の画地(換地)は、原則として現在の画地の位置付近に定められますが、個別には整理前の画地の位置、面積、形状、利用状況、環境などを総合的に勘案して定めることとなります。</p> <p>ただし、新しい道路等の公共施設が整備された場合などには、換地の配分について全体的に調整した上で個々の換地位置を決めることとなります。</p> <div style="text-align: center;"> <p>整理前</p>  <p>整理後</p>  </div> <p>第2項 所有者を同じくする2以上の宅地のうち、地積が小であるため1個の換地を定めることが不適当な場合は、他の宅地に隣接又は合併して換地を定めます。</p> <div style="text-align: center;"> <p>整理前</p>  <p>整理後</p>  </div>

条 文

3 整理前の画地が法令の規定により許認可を必要とする用途に供せられているときは、法令の定める許認可の条件を勘案して、整理後の画地の位置を定めことができる。

4 法第85条の3（市街地再開発事業区への換地の申出等）の規定により事業計画に定めた「市街地再開発事業区」に権利者から申出があった場合は、当該区域に換地を定める。

5 前項の申出について、法に定める要件に適合しない場合は、この申出に応じない。

解 説

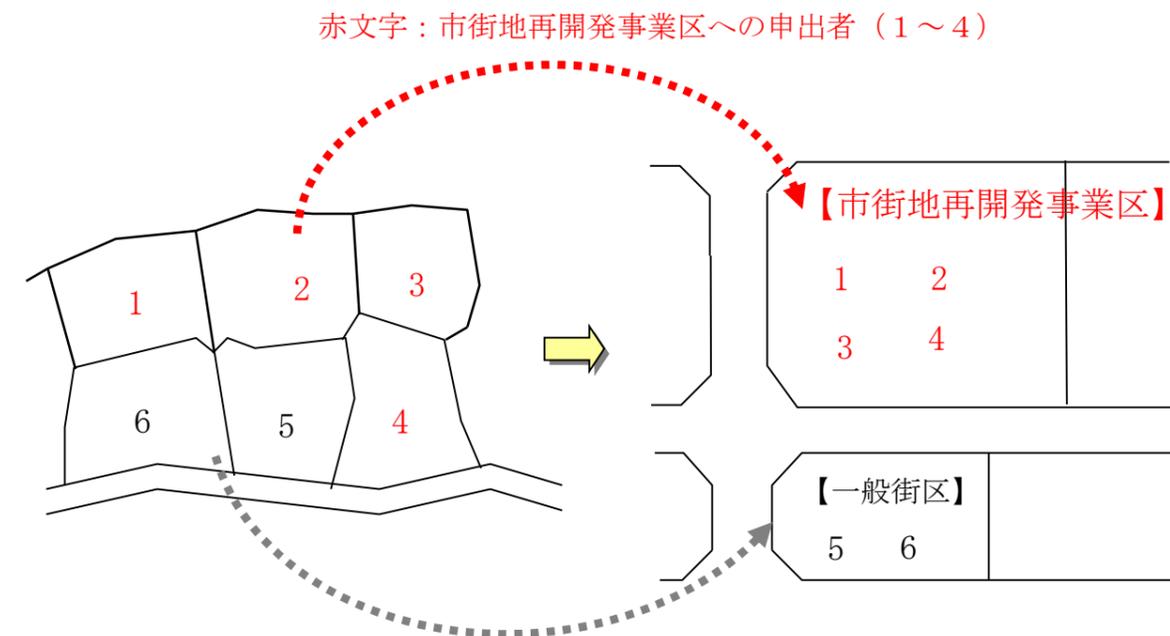
第3項

整理前の画地が、法令の規定により許認可を必要とする用途である場合は、整理後の画地の位置は従前の宅地利用が維持できるように定めるものとします。

例) 用途不適格の建物が存する土地について、用途が適格となるべき範囲を定めてその位置に（飛）換地する場合。

第4項

事業計画に定めた「市街地再開発事業区」に権利者からの申出があった場合は、当該区域に換地を定めます。



5 前項の申出について、法に定める要件に適合しない場合は、この申出に応じないこととします。

法第85条の3第2項

2 前項の規定による申出をしようとする者は、申出に係る宅地（市街地再開発事業区外のものに限る。）について、当該申出をする者以外に所有権若しくは地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、若しくは収益することができる権利（地役権を除く。）又は当該宅地に存する建築物その他の工作物の所有権若しくは賃借権その他の当該工作物を使用し、若しくは収益することができる権利を有する者があるときは、当該申出についてこれらの者の同意を得なければならない。

土地区画整理法より抜粋

条 文

(換地の地積)

第8条 整理後の画地の地積は、次式により算出した地積を標準として定めるものとする。

$$E_i = \frac{A_i \cdot a_i \cdot (1-d) \cdot y}{e_i}$$

上式において A_i : 整理前の画地の地積

a_i : 整理前の画地の平方メートル当たり指数

E_i : 整理後の画地の地積

e_i : 整理後の画地の平方メートル当たり指数

d : 一般宅地の平均減歩率

y : 一般宅地の宅地利用増進率

解 説

(換地の地積)

比例評価式換地計算方法においては、次のような手順により整理後の画地(換地)の地積を求めます。

計算例

A_i (整理前の画地の地積) : 400㎡
 a_i (整理前の画地の平方メートル当たり指数) : 800個/㎡
 e_i (整理後の画地の平方メートル当たり指数) : 1000個/㎡
 $(1-d) \cdot y$ (比例率) : 1

【整理前】

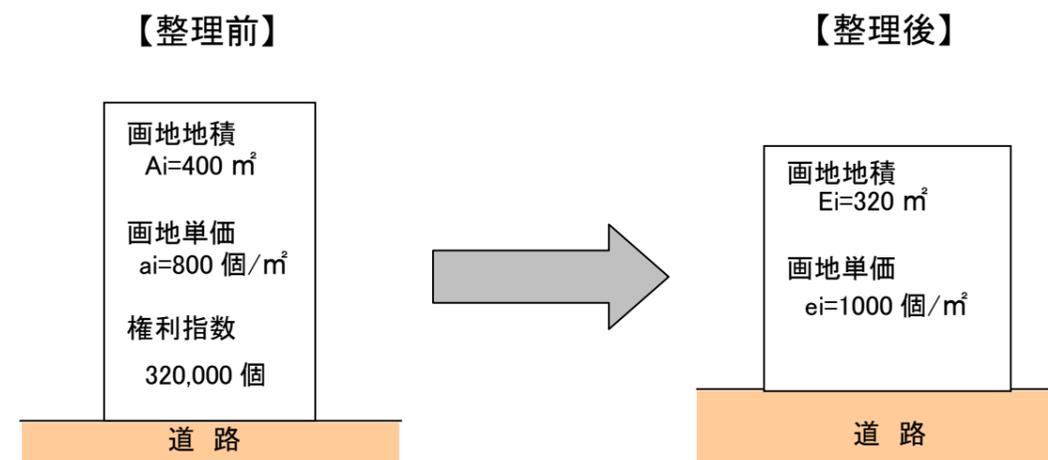
画地の評価指数 = $A_i \times a_i = 400 \times 800 = 320,000$ 個

画地の権利指数 = 画地の評価指数 × 比例率 = $320,000 \times 1 = 320,000$ 個

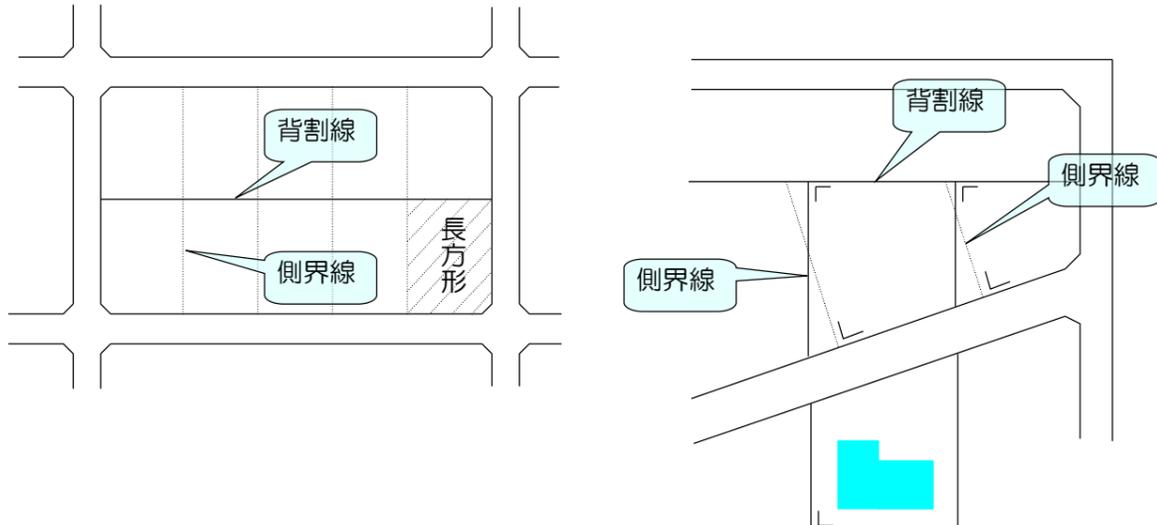
【整理後】

整理後の画地の地積 (E_i) = 画地の権利指数 ÷ $e_i = 320,000 \div 1000 = 320$ ㎡

減歩率 = $1 - (E_i \div A_i) \times 100 = 20\%$



ただし、法令の規定に基づき特別な取扱いを行う宅地については、第8条によらず定める場合があります。(本基準第10条~12条参照)

条 文	解 説
<p>(換地の形状) 第9条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として定める。ただし、街区の形状又は他の画地との関連において特別の考慮を必要とするものについては、この限りでない。</p> <p>2 整理後の画地の間口長は、整理前の画地の利用状況及び整理後の画地の土地利用を勘案して定めるものとする。</p> <p>3 整理後の画地は、道路に面するとともにその側界線は道路境界線又は裏界線に直角になるように定めることを原則とする。</p>	<p>(換地の形状) 標準的な画地の形状は、長方形として定めます。 ただし、街区形状や隣接する他の画地等の関係で長方形に設定できない場合もあります。</p> <p>第2項 整理後の画地の間口は、整理前・後の画地の利用状況や整理後の画地の土地利用を勘案して定めます。</p> <p>第3項 整理後の画地は、道路に面するように定めるとともに、その側界線（隣接画地との境界線）は道路境界線又は裏界線（背割線）に直角になるように定めることを原則とします。 しかし、街区形状等の関連で直角としないよう定める場合もあります。</p> 
<p>(法第90条の規定に基づく措置) 第10条 法第90条の規定に基づく土地所有者の申出又は同意があつた従前の宅地については、同条の規定により換地を定めないことができるものとする。</p>	<p>(法第90条の規定に基づく措置) 宅地所有者の申出又は同意があつた場合は、換地を定めなくて金銭で清算します。その場合、換地を定めない宅地又はその部分に借地権、賃借権等の使用収益権を有する者がある場合は、その使用収益権者の同意が必要です。</p> <div data-bbox="1573 1575 2760 1890" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>(所有者の同意により換地を定めない場合) 第九十条 宅地の所有者の申出又は同意があつた場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないことができる。この場合において、施行者は、換地を定めない宅地又はその部分について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、換地を定めないことについてこれらの者の同意を得なければならない。</p> </div> <p style="text-align: right;">土地区画整理法より抜粋</p>

条 文	解 説
<p>(特別の扱いを行う宅地)</p> <p>第 11 条 法第95条第1項に該当する宅地については、同条同項の規定により位置、地積等に特別の考慮を払い換地を定めることができるものとする。</p> <p>2 前項に該当しない特別の考慮を払う画地の取り扱いについては、土地区画整理審議会の同意を得て定める。</p>	<p>(特別の宅地に関する措置)</p> <p>法第 95 条第 1 項は、公共性のある施設の用に供している宅地についての考慮（換地を定める場合）であり、この措置の適用をすると、その位置・地積等に特別の考慮を払い換地を定めることができるという規定です。</p> <p>なお、この措置を適用する場合には、土地区画整理審議会の同意を得ることが必要となります。</p> <p>第2項 法に該当しないものについても、施行地区の特性及び事業目的に適合するように実態的に定めることができるようにします。</p> <p>この取扱いについては、土地区画整理審議会の同意を得て定めることができると規定します。</p> <div data-bbox="1596 695 2801 1619" style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>(特別の宅地に関する措置)</p> <p>第九十五条 次に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鉄道、軌道、飛行場、港湾、学校、市場、と畜場、墓地、火葬場、ごみ焼却場及び防火、防水、防砂又は防潮の施設その他の公共の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地 2. 病院、療養所、診療所その他の医療事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地 3. 養護老人ホーム、救護施設その他の社会福祉事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地 4. 電気工作物、ガス工作物その他の公益事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地 5. 国又は地方公共団体が設置する庁舎、工場、研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地 6. 公共施設の用に供している宅地 7. その他特別の事情のある宅地で政令で定めるもの </div> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">土地区画整理法より抜粋</p>

条 文	解 説
<p>(法第95条第6項の規定に基づく措置) 第12条 法第95条第6項の規定に該当するものについては、換地を定めないことができるものとする。</p>	<p>(法第95条第6項の規定に基づく措置) 法第95条第6項は、公共施設の用に供している宅地(法第95条第1項6号)について、換地を定めなくて金銭で清算することができるという規定です。 なお、この措置を適用する場合には、土地区画整理審議会の同意を得ることが必要となります。</p>
<p>第3章 その他</p> <p>(その他) 第13条 この基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項は、施行者が土地区画整理審議会の意見を聴いて別に定めるものとする。</p>	<p>(その他) この基準に定めるもののほか、換地に関し必要な事項は、土地区画整理審議会の意見を聴き施行者が定めることとなります。</p>
<p>(附 則) この基準は、平成 年 月 日から施行する。</p>	