

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

平成30年4月5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30年4月5日より施行する。

