

第3回

横浜国際港都建設事業

二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区

土地区画整理審議会

次 第

日 時 平成30年9月11日(火)
午後2時から
場 所 都市整備局
二ツ橋北部土地区画整理事務所会議室

議 題

- 1 (報告) 土地評価基準について ー資料(1)
- 2 (諮問) 換地設計基準について ー案
- 3 その他
 - ・ 今後の土地区画整理審議会の予定について ー資料(2)

横浜国際港都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第１期地区土地区画整理事業

土地評価基準

第１章 総 則

第１．目 的

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二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第 1 期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。

第２．適用の範囲

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：整理前各筆の価格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各筆の権利価格を設定する。
- ② 換地処分時：整理前各筆の価格、整理後各筆の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。

第３．用語の定義

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、賃借権その他土地を使用し又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の大なるものを上位とし、同価の場合は大なる間口の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) 奥行百分率 画地の価格が奥行により逡減する割合をいう。

第4．評価方法

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。

第2章 路線価算定

第1．路線価を付す道路

路線価は原則として、車道機能及び歩道機能を満たした幅員4 m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。

第2．歩行者専用道路

計画的に整備された市街地における歩行者専用道路については、車道機能を満たし得る道路と一体に考え路線価を付設することとする。

第3．路線価の付け方

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、又は路線の左右において異なるときは、前項の規定にかかわらず、1街区長を区分し、又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。

第4．路線価の算定

路線価は別表1により算出するものとする。

第5．路線価の表示

路線価は、地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

第1．画地等の指数

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出する。

第2．画地指数の算定

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3～第7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

第3. 普通地の計算

普通地の計算は、その画地の接する路線価指数に奥行百分率を乗じ第8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。

第4. 角地の計算

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/正面路線価)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項の計算をし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。

第5. 正背路線地の計算

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×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/正面路線価)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。

第6. 三・四方路線地の計算

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4. 2項の側

方加算指数、第5. 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3. 1項の規定を準用して算定するものとする。

2 第4. 3項を準用する。

第7. 無道路地の計算

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百分率を乗じ、第8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3. 1項の規定を準用して算定するものとする。

第8. 指数の修正

画地の奥行に応じて、別表2-3の奥行百分率により修正する。

2 画地又は画地の部分が次の各号のいずれかに該当するときは、その画地又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。

(3) 形状が不整形なもの

別表2-6に規定する不整形修正係数を乗ずる。

(4) 形状が袋状のもの

袋地修正係数(0.98)を乗ずる。

(5) 無道路地のもの

無道路地修正係数(0.93)を乗ずる。

(6) 宅地として利用できない傾斜地(崖地)

崖地修正係数(0.5~0.3)を乗ずる。

(7) 高低差のある画地

盛土、切土加工により改良せねばならない画地及び換地指定により道路面と著しく高低差が生じた画地は、その高低差に応じて別表2-7に規定する修正係数を乗ずる。ただし、修正率は当該宅地を標準画地に造成するに要する費用の範囲内とする。

(8) 道路に接する方向(宅地の方向)

道路からの距離が25m以内の部分については、別表2-8に規定する宅地の方向修正係数を乗ずる。

(9) 鉄道沿線の画地

線路敷からの距離が25m以内の部分については、鉄道騒音修正係数(0.99)を乗ずる。

第9. 私道等の評価

路線価を付した道路又は私道の用に供している画地又は画地の部分の平方メートル当たり指数は、第2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

第10. 私道等を含む画地の計算

画地の一部が路線価を付けた道路又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9により、その他の部分は第2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3. 1項の規定を準用して定めるものとする。

第11. 街区評価

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。

第12. 画地の分割等

仮換地指定後、画地の分割又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画地の総指数は、分割後の各画地の総指数が分割前の画地の総指数に符号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を合計した値とする。

第4章 その他

第1. 画地等の評定価額

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。

第2. 指数の単価

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。

第3. 権利の価額

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権利価額割合及び指数の単価を乗じて得た価額とするものとする。

第4. 委任

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、評価員の意見を聞いて横浜市が定める。

第5. 土地評価図書の整備

土地評価を明らかにするため、次の各号に掲げる図書を整備するものとする。

- (1) 路線価算定計算書
- (2) 施行前後の路線価指数図 縮尺 1/1,000～1/500
- (3) 施行前後の画地の平方メートル当たり指数計算書
- (4) 施行前後の画地の平方メートル当たり指数図 縮尺 1/1,000～1/500
- (5) 土地評価調書

附 則

1. この基準は、平成 30 年 9 月 4 日から施行する。

別表 1

路 線 価 算 定 基 準

1. 路線価式の構成

路線価は、次の式により表わす。

路線価＝街路係数＋接近係数＋宅地係数

2. 各係数の算定方式

(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。

街路係数＝ $t \cdot F(w) + \Sigma X$

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

ΣX : 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わす指数で別表 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、次の式により算出する。

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

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

	係 数		摘 要
	整理前	整理後	
幹線街路	0.60	0.60	
区画街路	0.60	0.60	
行止り路(回転可能)	0.55	0.55	幹線街路
行止り路(回転可能)	0.55	0.55	区画街路
行止り路(回転不能)	0.50	0.50	

別表 1-2 X の値

項 目		係 数	
街路の空間 機能に基づく もの	(1) 歩行者専用道 路、避難通路	$3.5 > W \geq 1.5$	0.20
		$1.5 > W$	0.10
	(2) 歩 道	$6 > W \geq 3.5$	0.15
		$3.5 > W \geq 1.5$	0.10
		$1.5 > W$	0.05
街路の整備 水準・環境 要因等	(1) 舗 装	舗装なし	-0.05
	(2) 縦断勾配 α	$3\% < \alpha < 6\%$	-0.05
		$6\% \leq \alpha$	-0.10
	(3) 自動車騒音	計画的な緩衝措置が 講じられていない場合	-0.10

(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に応じて逡減する係数で次式により算出する。

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

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

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が逡減せず、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 : 影響力の逡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	摘要
交通施設	鉄道駅	1,500	50	2	0.30	三ツ境駅、瀬谷駅
	バス停留所	300	50	2	0.10	中丸、上橋
公園等	街区公園	300	50	2	0.10	二ツ橋北部子供の遊び場、東野第二公園、地区内新設街区公園
学校	小学校	500	50	2	0.20	二つ橋小学校
文化・厚生施設	せやまる・ふれあい館	800	50	2	0.10	
	診療所	800	50	2	0.10	なごみクリニック

(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。

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

$u \cdot F(P, Q)$: 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。

$F(P, Q)$: 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。

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

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)

Y : 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的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	整理前	整理後
係数	2.0	2.0

別表1-5 P_0 及び Q_0 の値

	係数	備考
P_0 (%)	25	
Q_0 (m/ha)	250	

別表1-6 Y の値

項目	内容	係数
供給処理施設	下水道・上水道整備	0.4

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
住 宅 地	0.25	0.125

別表 2-2 背面加算率

	2路線に挟まれた正背路線地	1路線に挟まれた正背路線地
住 宅 地	0.038	0.020

別表 2-3 奥行百分率 (%)

奥行(m)	単独	修正	奥行(m)	単独	修正
1	100.0	90.0	51	87.3	94.4
2	100.0	95.0	52	87.2	94.3
3	100.0	97.0	53	87.1	94.2
4	100.0	98.0	54	87.0	94.0
5	100.0	98.6	55	86.9	93.9
6	100.0	99.1	56	86.8	93.8
7	100.0	99.4	57	86.8	93.7
8	100.0	99.7	58	86.7	93.5
9	100.0	99.8	59	86.6	93.4
10	100.0	100.0	60	86.6	93.3
11	99.4	100.0	61	86.5	93.2
12	98.6	100.0	62	86.4	93.1
13	97.8	100.0	63	86.4	93.0
14	97.1	100.0	64	86.3	92.9
15	96.4	100.0	65	86.2	92.8
16	95.9	100.0	66	86.2	92.7
17	95.3	100.0	67	86.1	92.6
18	94.8	100.0	68	86.1	92.5
19	94.3	100.0	69	86.0	92.4
20	93.8	100.0	70	86.0	92.3
21	93.3	100.0	71	85.9	92.2
22	92.9	100.0	72	85.9	92.1
23	92.6	100.0	73	85.8	92.0
24	92.2	100.0	74	85.8	91.9
25	91.9	100.0	75	85.8	91.9
26	91.5	99.7	76	85.7	91.8
27	91.2	99.4	77	85.7	91.7
28	90.9	99.1	78	85.6	91.6
29	90.7	98.8	79	85.6	91.6
30	90.4	98.5	80	85.6	91.5
31	90.2	98.3	81	85.5	91.4
32	89.9	98.0	82	85.5	91.3
33	89.8	97.8	83	85.5	91.3
34	89.6	97.5	84	85.4	91.2
35	89.4	97.3	85	85.4	91.1
36	89.2	97.1	86	85.4	91.1
37	89.1	96.8	87	85.3	91.0
38	88.9	96.6	88	85.3	90.9
39	88.7	96.4	89	85.3	90.9
40	88.6	96.2	90	85.3	90.8
41	88.4	96.1	91	85.2	90.7
42	88.3	95.9	92	85.2	90.7
43	88.2	95.7	93	85.2	90.6
44	88.0	95.5	94	85.2	90.6
45	87.9	95.3	95	85.1	90.5
46	87.8	95.2	96	85.1	90.5
47	87.7	95.0	97	85.1	90.4
48	87.6	94.9	98	85.1	90.3
49	87.5	94.7	99	85.0	90.3
50	87.4	94.6	100	85.0	90.2

(注) 1 単独奥行百分率は、普通地の袋地部分及び無道路地並びに崖地を含む画地の崖地部分の指数を算定する場合に用いる。

2 修正奥行百分率は、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ものとする。

別表 2-4 間口狭小修正係数

間口長	2m 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
修正係数	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00

別表 2-5 奥行長大修正係数

奥行 間口	3.0 以上 ～ 4.0 未満	4.0 ～ 5.0	5.0 ～ 6.0	6.0 ～ 7.0	7.0 ～ 8.0	8.0 ～ 9.0	9.0 以上
修正係数	1.00	1.00	0.99	0.98	0.97	0.96	0.95

別表 2-6 不整形修正係数

かげ地割合	10% 未満	10% 以上 ～ 15% 未満	15% 以上 ～ 20% 未満	20% 以上 ～ 25% 未満	25% 以上 ～ 30% 未満	30% 以上 ～ 35% 未満	35% 以上 ～ 40% 未満
整理前	1.00	0.99	0.99	0.98	0.97	0.96	0.94
整理後	1.00	0.99	0.98	0.97	0.95	0.93	0.91
かげ地割合	40% 以上 ～ 45% 未満	45% 以上 ～ 50% 未満	50% 以上 ～ 55% 未満	55% 以上 ～ 60% 未満	60% 以上 ～ 65% 未満	65% 以上	
整理前	0.92	0.90	0.87	0.83	0.78	0.70	
整理後	0.88	0.85	0.82	0.79	0.73	0.65	

注) かげ地割合 = (想定整形地の地積 - 当該画地の地積) / 想定整形地の地積

別表 2-7 道路との高低差による修正係数

高低差	1m 未満	1m 以上 ～ 2m 未満	2m 以上 ～ 3m 未満	3m 以上 ～ 4m 未満	4m 以上 ～ 5m 未満
道路面より高い 場合の修正係数	1.00	0.98	0.96	0.94	0.92
道路面より低い 場合の修正係数	0.96	0.93	0.90	0.86	0.82

別表 2-8 宅地の方向修正係数

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

注) 道路から 25m までの範囲に適用する。

都 二 第 223 号

平成 30 年 9 月 11 日

横浜国際港都建設事業

二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第 1 期地区土地区画整理審議会

会長 金子 秀喜 様

横浜国際港都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等

沿道地区第 1 期地区土地区画整理事業

施行者 横浜市

代表者 林 文子



換地設計基準について（諮問）

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二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業

換地設計基準(案)

(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二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業の換地設計において、必要な事項を定めることにより、適正に換地の設計を行うことを目的とする。

(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、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- (1) 「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、換地の位置、地積、形状を定めることをいう。
- (2) 「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の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。

(換地設計の対象とする従前の宅地の状況)

第3条 換地設計は、横浜国際港都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理事業施行条例(平成27年6月5日横浜市条例第42号。以下「条例」という。)の施行日(平成27年8月25日)現在における画地の状況を対象として行うものとし、その後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。

2 換地設計を行うための基準となる整理前の画地の地積は、条例に規定するところにより定める。

(従前の宅地と換地の対応)

第4条 換地は、従前の宅地一筆について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 既登記の所有権以外の権利等が存しない所有者を同じくする数筆の宅地について、隣接して換地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5条 換地設計の方法は、比例評価式換地計算方法による。

- 2 前項による画地の評価は、別に定める横浜国際港都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期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6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であると認められ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る。

(換地の地積)

第7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。

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

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評定指数

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評定指数

d : 一般宅地の平均減歩率

y : 一般宅地の宅地利用増進率

- 2 前項の画地の評定指数は、別に定める土地評価基準により求めるものとする。

(換地の形状)

第8条 整理後の画地の形状は、長方形を標準として定める。

- 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。
- 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9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。

(特別の扱いを行う宅地)

第10条 法第95条の規定により、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。

2 法第95条第6項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。

(その他必要な事項)

第11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

この基準は平成〇〇年〇月〇日から適用する。

今後の土地区画整理審議会の予定について

－資料（２）

	日時	内容
第１回	平成 30 年 3 月 27 日（火） 午後 2 時から	・ 審議会会議規程の制定 ・ 会長及び会長代理の選出
第 2 回	平成 30 年 5 月 23 日（水） 午後 1 時から	・ 評価員の選任（諮問）
第 3 回	平成 30 年 9 月 11 日（火）	・ 換地設計基準について（諮問） ・ 土地評価基準について
第 4 回	平成 30 年 10 月	・ 換地設計（案）について（諮問） ・ 換地の個別説明について
第 5 回	平成 30 年 12 月	・ 換地の個別説明の報告 ・ 仮換地案の任意縦覧について
第 6 回	平成 31 年 1 月	・ 任意縦覧の報告 ・ 換地計画に関する意見書の処理について（諮問）
第 7 回	平成 31 年 2 月	・ 第 1 回仮換地指定について（諮問）

- ※ 第 1 回仮換地指定までの予定です。
- ※ 仮換地案の任意縦覧等の状況により開催が増えることがあります。
- ※ その他事業の進捗に応じ適宜開催する必要性が生じます。

○横浜国際港都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画
整理事業施行条例

第3章 土地区画整理審議会

(審議会の名称)

第7条 法第56条第1項の規定により設置する土地区画整理審議会の名称は、横浜国際港
都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理審議会（以下
「審議会」という。）とする。

(委員の定数)

第8条 審議会の委員（以下「委員」という。）の定数は、10人とする。

2 前項に規定する委員の定数のうち、法第58条第1項の規定により施行地区内の宅地の
所有者（以下「宅地所有者」という。）及び施行地区内の宅地について借地権を有する者
（以下「借地権者」という。）がそれぞれのうちから各別に選挙する委員の数の合計は、
8人とする。

3 第1項に規定する委員の定数のうち、法第58条第3項の規定により市長が土地区画整
理事業について学識経験を有する者から選任する委員の定数は、2人とする。

(委員の任期)

第9条 委員の任期は、5年とする。

(立候補制)

第10条 選挙すべき委員は、候補者のうちから選挙する。

2 土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第22条第3項の
規定により確定した選挙人名簿に記載された者（以下「選挙人」という。）は、同条第1
項の規定による公告があった日から10日以内に、立候補届を市長に提出して候補者とな
り、又は他の選挙人の承諾を得て立候補推薦届を市長に提出してその選挙人を候補者とす
ることができる。

(予備委員)

第11条 審議会に、宅地所有者から選挙される委員及び借地権者から選挙される委員につ
いての予備委員をそれぞれ置く。

2 予備委員の数は、それぞれ宅地所有者から選挙すべき委員の数又は借地権者から選挙す
べき委員の数の半数以内で市長が定める。ただし、選挙すべき委員の数が1人の場合は、

- 1人とする。
- 3 予備委員は、委員の選挙において、当選人を除いて、次条に規定する数以上の得票を得た者のうち得票数の多い者から順次定めるものとし、得票数が同じであるときは、市長がくじで定める。
- 4 市長は、前項の規定により予備委員を定めた場合においては、予備委員となった者にその旨を通知するとともに、令第35条第5項の規定による公告と併せて予備委員の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに委員に補充すべき順位を公告するものとする。
- 5 第3項の規定により予備委員として定められた者は、前項の公告があった日において、予備委員としての地位を取得するものとする。
- 6 委員について、令第35条第2項の規定により当選人を定めた場合において、その当選人となった者及び既に予備委員である者を除き、次条に規定する数以上の得票があった者があるときは、第3項及び第4項の規定により予備委員を新たに定めることができる。
- 7 法第58条第1項の規定により選挙された委員に欠員を生じた場合においては、第3項の規定による委員に補充すべき順位に従い、順次予備委員をもって補充するものとする。
（当選人又は予備委員となるために必要な得票数）

第12条 当選人又は予備委員となるために必要な得票数は、当該選挙において宅地所有者及び借地権者からそれぞれ選挙すべき委員の数でその選挙におけるそれぞれの有効投票の総数を除して得た数の5分の1以上の数とする。

（委員の補欠選挙）

第13条 宅地所有者から選挙された委員又は借地権者から選挙された委員の欠員が、それぞれの定数の3分の1を超えるに至った場合において、補充すべき予備委員がいないときは、それぞれの委員の補欠選挙を行うものとする。

（学識経験委員の補充）

第14条 学識経験を有する者のうちから選任した委員に欠員を生じた場合においては、市長は、速やかに、補欠の委員を選任する。