

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業 換地設計基準

(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、川崎市が施行する川崎都市計画事業登戸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、適正な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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 換地設計 整理前の宅地又は権利等の目的となっている整理前の宅地若しくはその部分に対し、それぞれ換地又は換地についての権利等の目的となるべき宅地若しくはその部分の位置、地積及び形状を定めることをいう。
- (2) 権利等 宅地について存する所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限をいう。
- (3) 画地 整理前の1筆の宅地又は1筆として定められている換地をいい、権利等で区分される整理前の宅地又は換地については、区分されるそれぞれの部分をいう。
- (4) 一般宅地 法第2条第6項に規定する宅地のうち、第10条に掲げる法第90条の規定に関する措置を行う宅地、第11条に掲げる法第95条の規定に関する措置を行う宅地、第12条に掲げる既成小宅地以外の宅地をいう。

(換地設計の基準時)

第3条 換地設計は、事業計画の決定の公告の日（以下「公告の日」という。）現在における宅地を対象として行うものとする。

2 公告の日の翌日以降において、次の各号に掲げる変動があった場合は、前項の規定にかかわらず他の宅地との関連上支障のない範囲で、換地設計時現在における宅地を対象とすることができる。

- (1) 宅地以外の土地が宅地となったとき。
- (2) 権利等の登記又は既登記の権利等について変動があったとき。
- (3) 法第85条の規定による権利等の申告又は既申告の権利について変動があったとき。
- (4) 分割又は合併が行われたとき。
- (5) 利用状況、環境等について著しい変化があったとき。

3 公告の日の翌日以降において、宅地が宅地以外の土地となった場合は、第1項の規定にかかわらず、当該土地は換地設計の対象としない。

(整理前の宅地の地積)

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各筆の地積及び整理

前の宅地に存する所有権以外の権利の地積は、川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例（昭和63年川崎市条例第25号）の規定するところにより定めるものとする。

（換地計算の方法）

第5条 換地設計における画地の計算は、比例評価式換地計算法によるものとする。

2 前項の規定において、整理前及び整理後の画地の評価は、別に定める川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業土地評価基準（平成3年9月1日施行）により行うものとする。

（整理前の宅地と換地との対応）

第6条 換地は、1筆の整理前の宅地について1筆となるように定めるものとし、該宅地が権利等で区分されている場合は、その区分されるそれぞれの部分の整理前の画地に対し、その部分の整理後の画地を定めるものとする。

2 同一土地所有者又は同一土地所有者で使用収益権者を同じくする同一地目の数個の整理前の画地について、それぞれ異なる既登記の権利等が存しない場合は、前項の規定にかかわらず、整理後の画地を1個として定めることができる。

3 1個の整理前の画地に対応させる1個の整理後の画地を定めることが、換地設計上困難である場合は、第1項の規定にかかわらず数個の整理後の画地を定めることができる。

（換地の位置）

第7条 整理後の画地の位置は、事業計画に定める公共施設の配置及び整理前の画地相互の利用状況等を考慮して、原位置付近に定めるものとする。

2 新たに造成される公共施設の影響その他特別の事情によって、整理後の画地の位置を原位置付近に定めることが困難な場合は、前項の規定にかかわらず、他の位置において相対的位置関係を考慮して定めるものとする。

3 整理後の画地の位置は、道路に面するように定めるものとする。ただし、特別の事情のある場合で、所有権者又は使用収益権者を同じくする画地と隣接する位置に定めるものについては、この限りでない。

（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。ただし、これによりがたいものについては、この限りでない。

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

上式において

E_i : 整理後の画地の地積

e_i : 整理後の画地1平方メートル当たりの指数

A_i : 整理前の画地の地積

a_i : 整理前の画地1平方メートル当たりの指数

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 前項の規定にかかわらず、特に必要があると認められる画地については、街区の形状又は利用状況を考慮して整理後の宅地の地積を定めることができるものとする。

(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、整理前の画地の形状を考慮して定めるものとする。ただし、街区の形状等によりやむを得ない場合は、この限りでない。

(法第90条の規定に関する措置)

第10条 法第90条の規定に基づき、土地所有者（使用収益権が存するときは、使用収益権者を含む。）の申し出又は同意があつた整理前の画地については、換地を定めないものとする。

(法第95条の規定に関する措置)

第11条 法第95条第1項第1号から第5号及び第7号の規定に掲げる画地で、換地を定める場合に、その位置、地積等に特別の考慮をする必要がある宅地については、第7条及び第8条の規定にかかわらず、当該宅地の公共性、公益性及び機能並びに一般宅地の平均減歩率及び宅地利用増進率等を勘案して、換地の位置及び地積等を定めるものとする。

- 2 法第95条第1項第6号に該当する宅地で、同条第6項の規定により換地を定めないことができる宅地は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）第3条に規定する道路の用に供されている宅地
- (2) 不動産登記規則（平成17年2月18日法務省令第18号）第99条の規定による土地の地目が、公衆用道路等の公共施設として表示されている宅地で、現に公共の用に供されているもの
- (3) 公衆の通行の用に供されている宅地で、道路の築造又は舗装等の工事を地方公共団体が施行しているもの若しくはその指導により施行されているもの
- (4) 公衆の通行の用に供されている宅地で、相当程度の幅員があり、次に掲げるもの
 - ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項第5号の規定に掲げる道路の位置の指定を特定行政庁から受けているもの
 - イ 建築基準法第42条第2項又は第3項の規定により特定行政庁の指定を受け、道路とみなされるもの
 - ウ その他ア及びイに準ずるもの

(既成小宅地等の措置)

第12条 第3条に規定する換地設計の基準時現在において、地積の小なる整理前の画地については、川崎都市計画事業登戸区画整理事業小宅地等取扱い要

領（平成3年11月20日施行）により整理後の画地の地積を定めるものとする。

（公共又は公益施設等の用に供する宅地）

第13条 公共又は公益施設等の用に供する目的をもってその管理者となるべきものが取得した整理前の宅地については、当該施設の計画に適合するように合併又は隣接して換地を定めることができる。

（委任）

第14条 この基準に定めるもののほか、換地設計に関し必要な事項は、施行者が別に定める。

附 則

この基準は、平成3年11月20日から施行する。

附 則

この基準は、平成19年10月1日から施行する。

附 則

この改正基準は、平成29年4月1日から施行する。