

# 川崎市上下水道局廃止管路用地等売払価格基準要綱

(平成15年4月1日15川水総管第2号)

(趣旨)

第1条 この要綱は、廃止管路用地及び単独利用不可能地（以下「廃止管路用地等」という。）を随意契約により売り払う場合における廃止管路用地等の価格設定について必要な事項を定める。

(売払先)

第2条 廃止管路用地等は、原則として隣接する土地の所有者又は旧所有者に売り払うものとする。ただし、上下水道事業管理者が特に認めるものはこの限りでない。

(標準地)

第3条 廃止管路用地等の価格の評価に当たっては、原則として自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる近隣地域のうち、土地の利用状況、環境等が同等と認められる土地（以下「標準地」という。）を選定し、その価格（以下「標準地価格」という。）を基準とするものとする。

(標準地価格)

第4条 標準地価格は、次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に掲げる価格によるものとする。

- (1) 標準地に係る川崎市不動産評価委員会の評価先例価額がある場合 当該評価先例価額
- (2) 標準地に係る本市又は川崎市土地開発公社の売買実例がある場合 当該売買実例による売買価格
- (3) 標準地に係る不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定事例がある場合 当該鑑定事例における鑑定価格

(4) 前3号以外の場合 標準地に係る地価公示地又は県基準地の価格  
(売払価格)

第5条 廃止管路用地等の売払価格は、標準地価格に当該売払い時までの物価の変動に応ずる修正率を乗じたものに、一から別表第1に規定する率を減じて得た率を乗じて得たものとする。

2 隣接地と廃止管路用地等を併合することによって、従前の利用価値より併合後の土地の利用価値が増大すると認められる場合の売払価格は、その実情に応じて、前項の規定により算出した価格に、別表第2に規定する率に一を加えた率を乗じて得たものとすることができる。

3 前2項の規定にかかわらず、売払申請人が不動産業者等であって、申請人所有地と廃止管路用地等を併合して第三者に譲渡することが明らかな場合の売払価格は、標準地価格によるものとする。ただし、売払申請人の開発行為等により、管路等の寄付、帰属、交換等を伴う売払いの場合についてはこの限りでない。

附 則

この基準は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年4月1日から施行する。

別表第1（第5条関係）

1 廃止管路用地

（1）売払地の両側が同一所有者の場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合
道路	A	4 m以上	45%	55%
	局用地	3 m～4 m	50%	65%
		2 m～3 m	60%	70%
	A	2 m未満	70%	75%

（2）売払地の両側が異なる土地所有者の場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合
道路	A	4 m以上	45%	65%
	局用地	3 m～4 m	55%	70%
		2 m～3 m	65%	75%
	B	2 m未満	75%	85%

（3）売払地の片側が道路に面している場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合	
道路	局用地	A	4 m以上	35%	45%
		3 m～4 m	45%	60%	
		2 m～3 m	55%	65%	
		2 m未満	65%	70%	

(4) 売払地が袋地である場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合
道路	局用地 A	4 m 以上	4 5 %	6 5 %
		3 m ~ 4 m	5 5 %	7 0 %
		2 m ~ 3 m	6 5 %	7 5 %
		2 m 未満	7 5 %	8 5 %

(注) 幅員は、売払地の平均幅員とする。

## 2 単独利用不可能地

### (1) 売払地の両側が同一所有者の場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合
道路	A	4 m 以上	4 0 %	5 0 %
	局用地	3 m ~ 4 m	4 5 %	6 0 %
		2 m ~ 3 m	5 5 %	6 5 %
	A	2 m 未満	6 5 %	7 0 %

### (2) 売払地の両側が異なる土地所有者の場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合
道路	A	4 m 以上	4 0 %	6 0 %
	局用地	3 m ~ 4 m	5 0 %	6 5 %
		2 m ~ 3 m	6 0 %	7 0 %
	B	2 m 未満	7 0 %	8 0 %

### (3) 売払地の片側が道路に面している場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合	
道路	局用地	A	4 m 以上	3 0 %	4 0 %
			3 m ~ 4 m	4 0 %	5 5 %
			2 m ~ 3 m	5 0 %	6 0 %
			2 m 未満	6 0 %	6 5 %

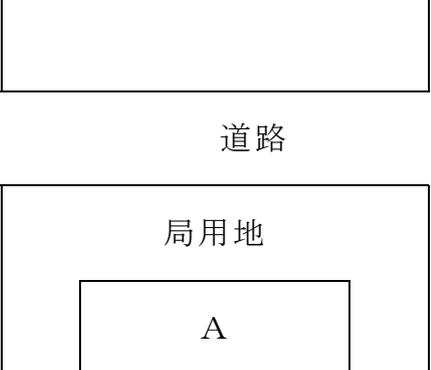
(4) 売払地が袋地である場合

例		売払地の幅員	商業地域の場合	住工地域の場合
道路	局用地 A	4 m 以上	40 %	60 %
		3 m ~ 4 m	50 %	65 %
		2 m ~ 3 m	60 %	70 %
		2 m 未満	70 %	80 %

(注) 幅員は、売払地の平均幅員とする。

別表第2（第5条関係）

1 併合後の土地が、2以上の道路が交差する角地となる場合

例				商業地域の場合	住工地域の場合
		 <p style="text-align: center;">道路</p> <p style="text-align: center;">局用地</p> <p style="text-align: center;">A</p>		10%	5%

2 併合後の土地が二方道路となる場合

例				商業地域の場合	住工地域の場合
道路	局用地	A	道路	10%	5%

3 併合後の土地が道路付きとなる場合

例					商業地域の場合	住工地域の場合
道路	A	局用地	A	B	10%	5%

4 併合後の土地が単独利用可能となる場合

例					商業地域の場合	住工地域の場合
B	道路		局用地		10%	5%
		A				