

第 1 4 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：令和 8 年 8 月 27 日（木） 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 事業の進捗状況について（報告）《公開》 ー資料（1）
 - （1）事業経過について
 - （2）工事の進捗状況について
 - （3）評価員会の開催について
- 2 仮換地指定の軽微な変更について（報告）《非公開》 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

第14回 土地区画整理審議会

令和 8 年 8 月 27 日（木）

横浜市 都市整備局
二ツ橋北部土地区画整理事務所

目 次

議題 1 事業の進捗状況（報告）

- (1) 事業経過について
- (2) 工事の進捗状況について
- (3) 評価員会の開催について

議題 2 仮換地指定の軽微な変更について（報告）

目 次

議題 1 事業の進捗状況について（報告）

- (1) 事業経過について
- (2) 工事の進捗状況について
- (3) 評価員会の開催について

議題 2 仮換地指定の軽微な変更について（報告）

議題 1 (1) <主な経緯：事業計画決定以降>

平成27年8月	<u>事業計画決定（事業着手）</u>
平成30年3月	事業計画変更（第1回）：資金計画の変更(軽微な変更)
平成31年1月	<u>施行地区の一部で工事に着手</u>
令和元年 8月	事業計画変更（第2回）：区域の拡大ほか
令和元年 9月	<u>一部宅地について使用収益を開始</u> (その後、順次使用収益を開始)
令和2年12月	<u>雨水調整池工事に着手</u>
令和3年 4月	<u>都市計画道路整備工事等に着手</u>
令和4年 1月	事業計画変更（第3回）：資金計画の変更(軽微な変更)
令和5年 1月	事業計画変更（第4回）：事業期間の延伸(軽微な変更)
令和5年 2月	審議会委員選挙
令和5年10月	事業計画変更（第5回）：道路形状の変更(軽微な変更)
令和6年10月	事業計画変更（第6回）：道路形状の変更(軽微な変更)
令和8年 6月	<u>出来形確認測量完了</u>

議題 1 (1) <主な経緯：事業計画の決定後>

◆平成31年2月 8日	<u>第1回仮換地指定</u>
◆令和元年10月30日 ～11月12日	換地設計案の任意縦覧
◆令和2年 1月30日	第2回仮換地指定
◆令和2年 7月30日	第3回仮換地指定
◆令和3年 6月30日	第4回仮換地指定
◆令和4年 4月22日	第5回仮換地指定
◆令和5年 1月16日	第6回仮換地指定
◆令和5年 9月11日	第12回土地区画整理審議会
◆令和6年 2月 7日	第7回仮換地指定
◆令和6年10月21日	第13回土地区画整理審議会
◆令和8年 5月29日	<u>第8回仮換地指定</u>

目 次

議題 1 事業の進捗状況（報告）

- (1) 事業経過について
- (2) 工事の進捗状況について
- (3) 評価員会の開催について

議題 2 仮換地指定の軽微な変更について（報告）

議題 1 (2) 工事の進捗状況について（報告）



令和元年 7 月

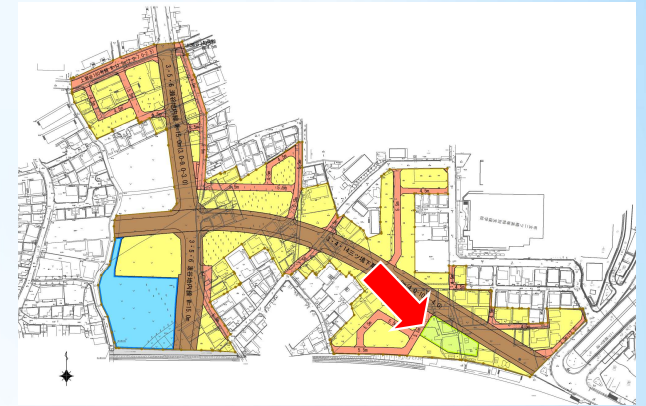


現在（令和 8 年 8 月）

議題 1 (2) 工事の進捗状況について（報告）

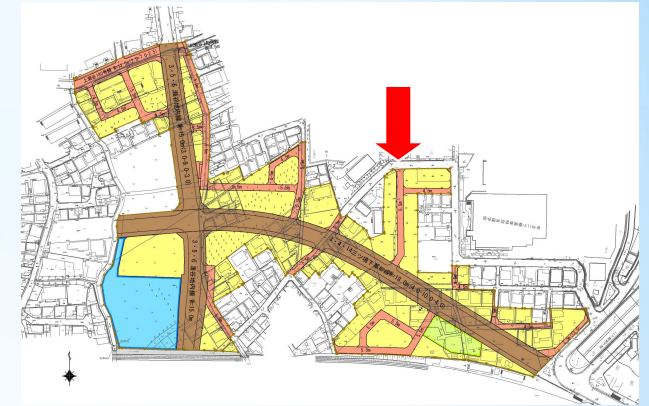
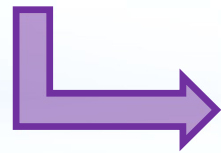


平成28年4月

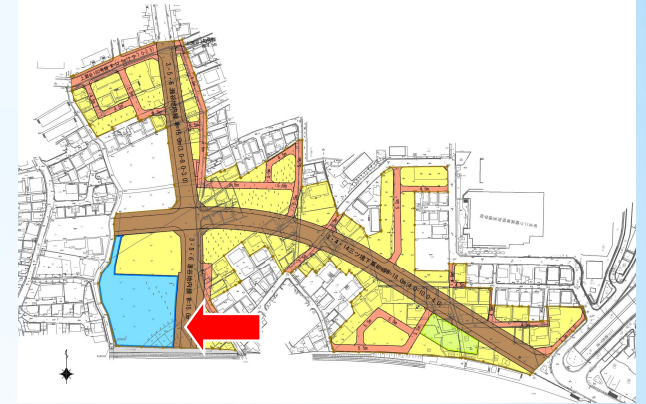


現在（令和8年8月）

議題 1 (2) 工事の進捗状況について（報告）



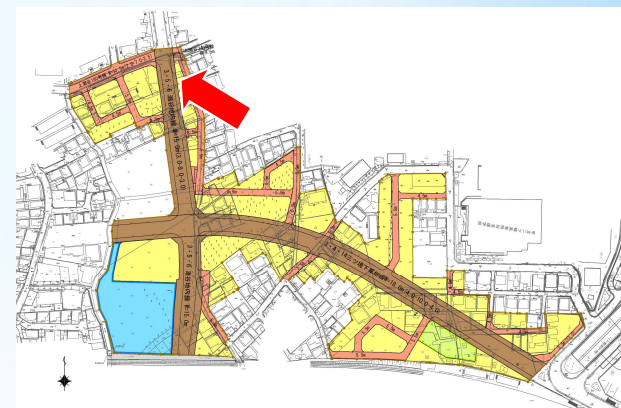
議題 1 (2) 工事の進捗状況について（報告）



議題 1 (2) 工事の進捗状況について（報告）



平成29年 2 月

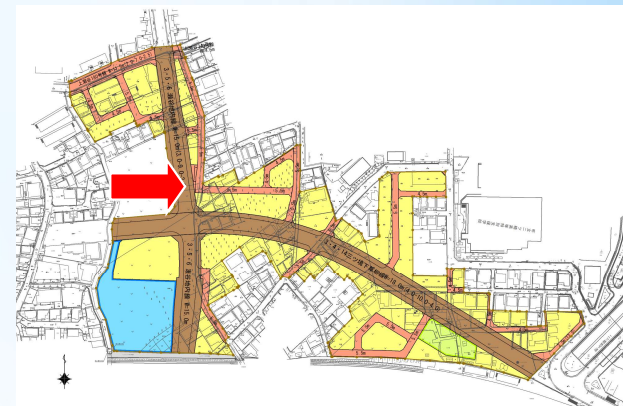


現在（令和 8 年 8 月）

議題 1 (2) 工事の進捗状況について（報告）



令和2年10月



現在（令和8年8月）

議題 1 (2) 工事の進捗状況について（報告）



議題 1

(2) 工事の進捗状況について（報告）

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 航空写真・設計図重ね図 (2025年12月28日撮影航空写真)



目 次

議題 1 事業の進捗状況（報告）

- (1) 事業経過について
- (2) 工事の進捗状況について
- (3) 評価員会の開催について

議題 2 仮換地指定の軽微な変更について（報告）

議題 1 (3) 評価員会の開催について（報告）

清算金

土地区画整理法第94条

清算金

換地に不均衡が生じたときは金銭により清算するものとし、換地計画においてその額を定めなくてはならない。

■土地の評価は「指数（個）」として表します。

評価員会

土地区画整理法第65条

評価員会

市は、審議会の同意を得て評価員を選任し、換地計画に伴う清算金（指数1個当たり単価）や土地に存する権利価額（借地権割合）を定めようとする場合、評価員の意見を聴かなければならない。

■本事業では、第2回審議会（H30.5.23）において評価員が選任され、清算金に密接に関係する「土地評価基準」策定の際に意見を聴いています。（H30.8.22）。

■今回、清算指数1個当たり単価と借地権割合について意見を聴きました。

議題 1 (3) 評価員会の開催について（報告）

評価員会の開催

日 時：令和8年7月24日10:00

場 所：横浜市都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所

評価員：土地区画整理士 原 和義 氏
不動産鑑定士 鈴木 修 氏
不動産鑑定士 飯田 行雄 氏（3名全員出席）

議 題：換地計画に伴う清算指数1個当たり単価、及び
借地権等の権利価額割合（借地権割合）について

議題 1 (3) 評価員会の開催について（報告）

1 清算指数 1 個当たりの単価について

(1) 指数単価は固定資産税評価額をもとに定める。

【理由】

■ 固定資産税は、市が同一のルールのもと広く継続的に行う土地の評価であり、公共団体施行の土地区画整理事業において指数 1 個当たり単価を定める際に、固定資産税評価額を採用することが一般的であること

■ 福岡高等裁判所において、土地区画整理事業の清算金の価格水準について、次の趣旨の判決が示されていること

「清算金の性格が損失の補償ではなく換地の不均衡の是正であることから、清算金算定のための土地評価額は時価である必要はなく施行地区内の権利者の納得の得られる固定資産税評価額でも差し支えない。」

■ 当事業地区では、令和 8 年 4 月時点で、約 75% の仮換地に対して固定資産税が課せられており、評価に係る安定性が担保されていること

(2) 指数単価の算定

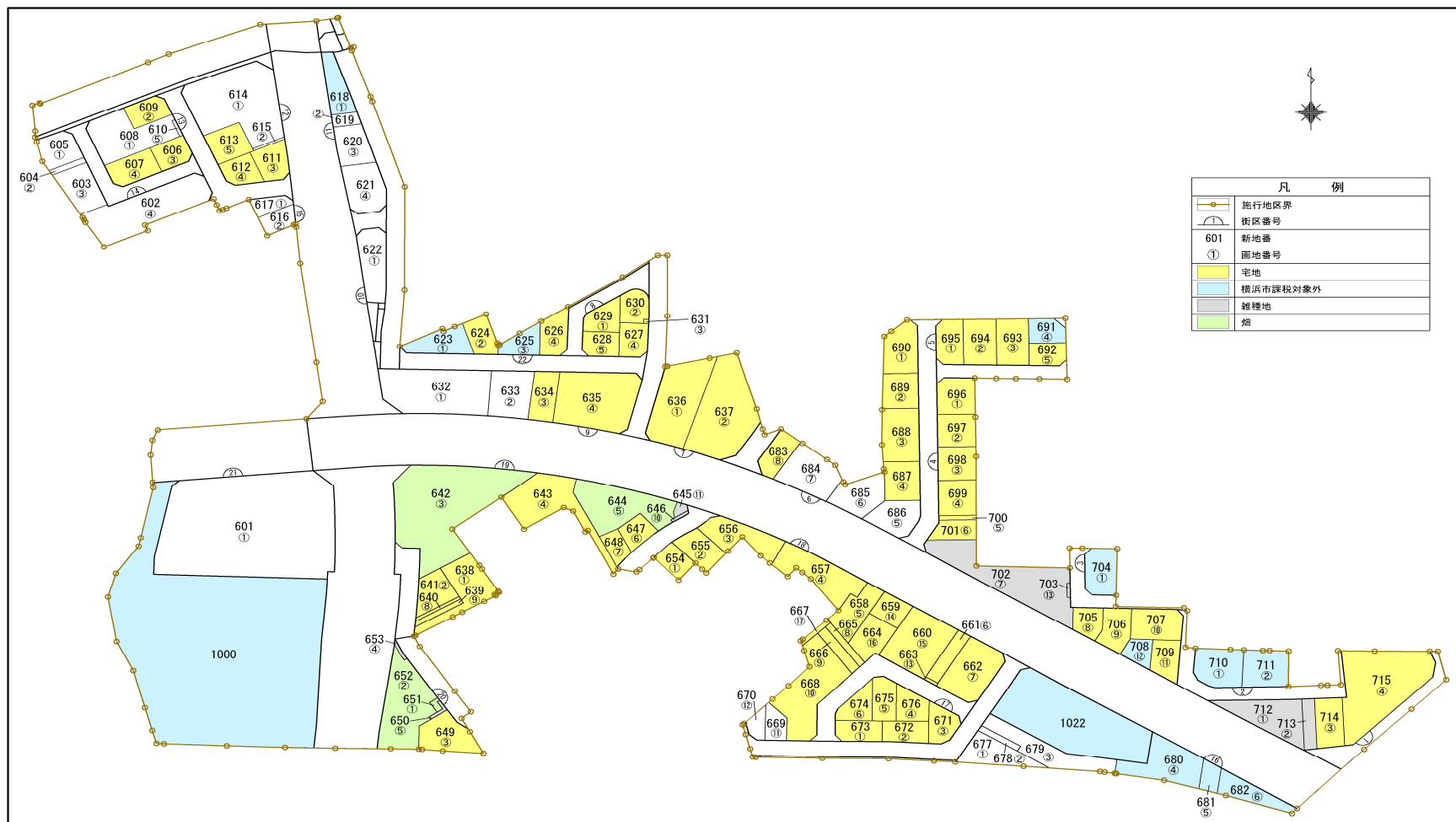
固定資産税評価額の合計（円）÷ 施行後評定指数の合計（個）

議題 1 (3) 評価員会の開催について（報告）

（1－資料）R8固定資産税の課税状況

■ R8.4現在、固定資産税の課税状況です。

民地104筆のうち固定資産税が課税されている土地は79筆（約75.96%）。



議題 1 (3) 評価員会の開催について（報告）

2 地上権等の権利価額割合（借地権割合）について

- 相続税路線価は、本区画整理事業施行中のため、現在、当事業地区には付されておらず「個別評価」と表記されている。
ただし、当事業地区に隣接する、又は周辺の路線価は、すべて「D地域」（借地権：所有権＝60：40）となっている。

3 結論

- 1 清算指数1個当たり単価は、107（円/個）とする。

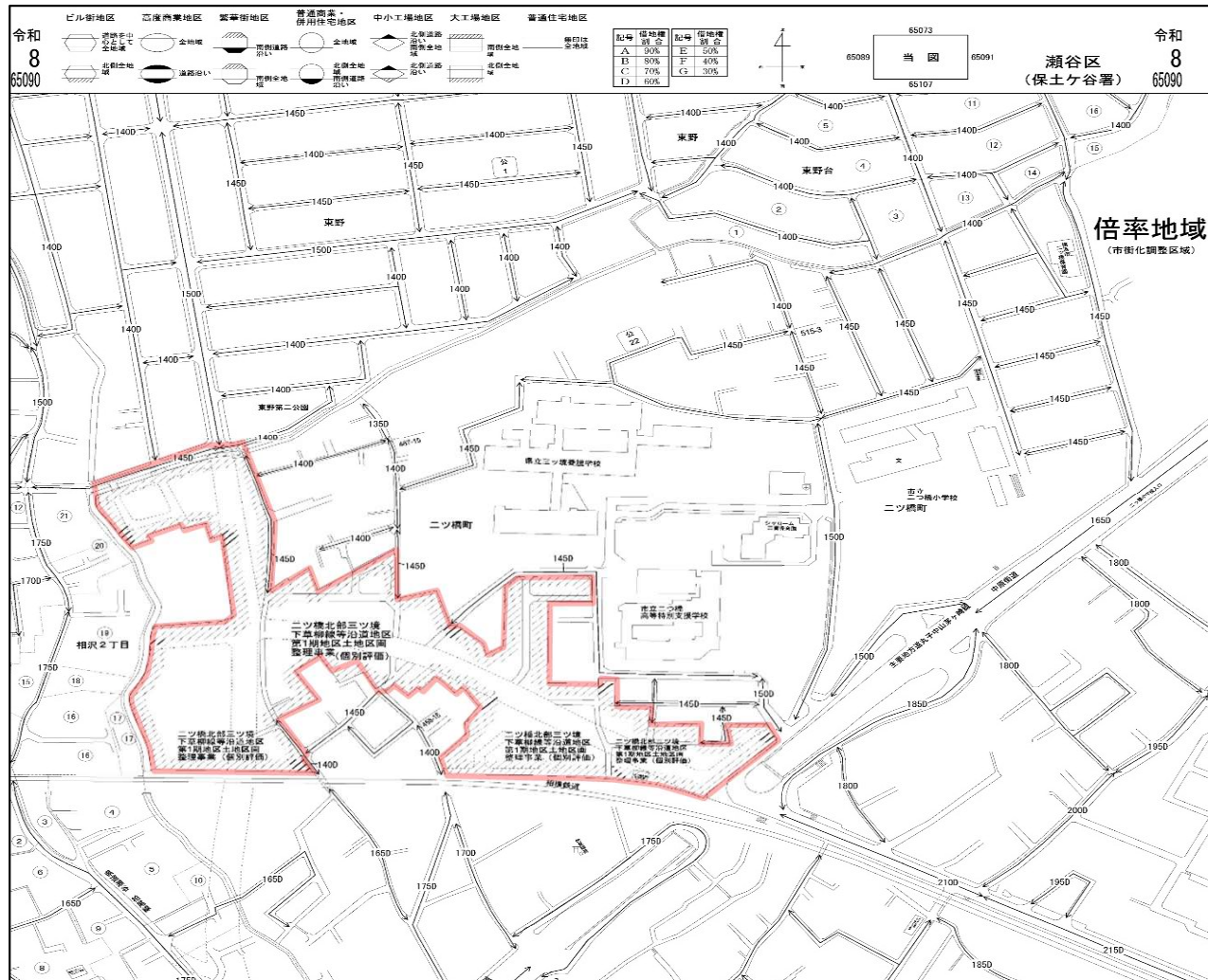
清算指数1個当たり単価（円/個）の算定
＝ 固定資産税評価額の合計（円）÷ 施行後評定指数の合計（個）

- 2 地上権等の権利価額割合（借地権割合）は、60：40（借地権：所有権）とする。

議題 1 (3) 評価員会の開催について（報告）

（2－資料）R8相続税路線価図

■ R8.1現在の相続税路線価図。当事業地区は「個別評価」とされています。



出典：国税庁財産評価基準書路線価図