

第2回 横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理審議会

日時 令和5年5月25日(木) 午後6時30分から

場所 横浜市役所 18階共用会議室 みなと1・2・3

次 第

議 題

- 1 【諮問】換地設計基準案について(資料1、2)
- 2 その他
審議会の今後の予定について (資料3)

横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区
土地区画整理審議会委員名簿

1 宅地所有者から選出する委員

氏名	フリガナ	備考
西村 則人	ニシムラ ノリヒト	財務省関東財務局横浜財務事務所長
相澤 正夫	アイザワ マサオ	
飯塚 肇	イイツカ ハジメ	
大塚 廣志	オオツカ ヒロシ	
奥津 敏雄	オクツ トシオ	会長
小島 政滋	コジマ マサシ	
嶋森 久伸	シマモリ ヒサノブ	
高橋 功	タカハシ イサオ	
奥津 文雄	オクツ フミオ	
平本 順一	ヒラモト ジュンイチ	
阿部 幹男	アベ ミキオ	
岩崎 良一	イワサキ リョウイチ	
高橋 慎一郎	タカハシ シンイチロウ	
杉崎 俊一	スギザキ シュンイチ	
原 博之	ハラ ヒロユキ	
廣瀬 昌子	ヒロセ マサコ	

(当選人公告順)

2 学識経験者から選任する委員

氏名	フリガナ	備考
大橋 南海子	オオハシ ナミコ	
長尾 ゆき子	ナガオ ユキコ	
野竹 秀一	ノタケ シュウイチ	
柳 修	ヤナギ オサム	会長代理

(五十音順)

都上整 第 105 号

令和 5 年 5 月 25 日

横浜国際港都建設事業

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理審議会

会長 奥津 敏雄 様

横浜国際港都建設事業

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業

施行者 横浜市

代表者 山中 竹春



換地設計基準案について（諮問）

別紙、換地設計基準案について、貴会の意見を求めます。

横 浜 国 際 港 都 建 設 事 業
旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業

換地設計基準(案)

令和5年 月 日

横 浜 市

換地設計基準(案)

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旧上瀬谷通信施設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。

(整理前の画地の地積)

第4条 換地設計を定めるときの基準となる従前の宅地の地積及び従前の宅地について存する所有権以外の権利の目的となる宅地の地積（以下「基準地積」という。）は、横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業施行条例（令和4年9月28日横浜市条例第27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、比例評価式換地設計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旧上瀬谷通信施設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並びに事業計画に定める公共施設及び公共的な施設の予定地の配置を考慮して定めるものとする。

- 2 前項にかかわらず、別に定める横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業換地申出要領（以下「換地申出要領」という。）の規定に基づき所有者から換地の申出があった場合は、申出することができる地区において、整理前の相隣関係を考慮して整理後の画地の位置を定めることができる。
- 3 所有者を同じくする2つ以上の宅地を有する場合、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。

(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。

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

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

- 2 前項の規定にかかわらず、換地申出要領における農業振興地区に申出をし、個別利用のみを行う場合で、所有者を同じくする画地又は借地権（法第 85 条第 1 項により施行者に申告された未登記の借地権を含む。）を有する者を同じくする画地の基準地積の合計が 1,000 平方メートル未満であるときは、基準地積の合計を整理後の画地の地積とすることができる。この場合において、前項の規定により算出された地積との間に差異が生じたときは、金銭でこれを清算することとする。

(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な考慮を必要とするものについては、この限りではない。
- 2 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。
- 3 共同利用を行う整理後の画地の形状は、第 1 項及び第 2 項の規定にかかわらず、公共施設の位置、街区の形状及び他の画地の形状を踏まえ短冊状に換地を定めることができるものとする。

(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 項に該当する従前の宅地については、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 前項に該当しない位置、地積等に特別の考慮を払う画地の取扱いについては、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。

(保留地)

- 第 13 条 法第 96 条の規定による保留地は、換地に支障のない範囲で定めることを原則とする。

第3章 そ の 他

(その他)

第14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、令和 年 月 日より施行する。

横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業

換地設計基準(案)解説

1

(目的) 第1条

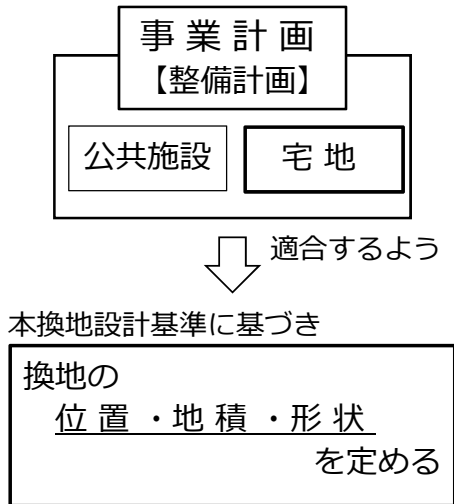
施行者である横浜市は土地区画整理法等を遵守して換地設計を行いますが、事業目的の実現や換地の取扱いの統一性、換地相互の公平性、均衡性の確保を図るためには、**地区の実情に配慮した技術的基準が必要**です。

そのため、**換地設計を行う上で必要となる具体的な事項を本基準に定め、適正な換地設計を行う**ことが本換地設計基準（案）の目的です。

2

(定義)
第2条第1項

換地設計とは



整備計画

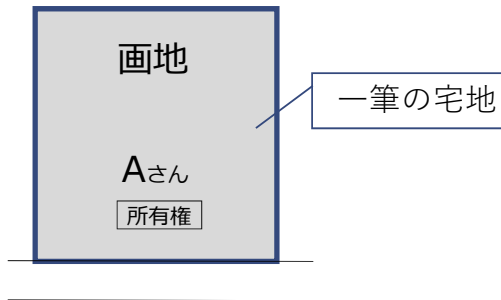


令和4年10月5日公告 事業計画書 3

第2条第2項

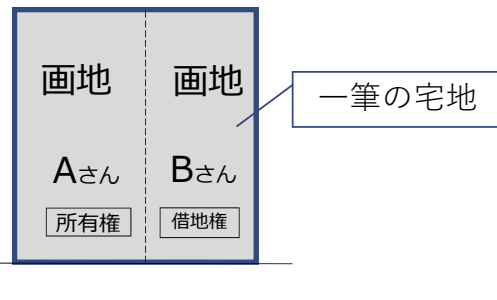
画地とは

従前又は
従後(換地)の
一筆の宅地 = 画地



例

使用、または収益を得ることが
できる権利で区分される場合は、
それぞれを「画地」と呼びます。



(換地設計の基準時点)
第3条第1項、第2項

前提

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います。

事業計画決定の公告日：令和4年10月5日

前提に関わらず

その日以降に、次項のような**土地区画整理事業以外で画地の変動が生じた場合、換地設計に支障がない範囲で、その状況を考慮することができます。**

5

第3条第1項、第2項

土地区画整理事業以外で画地の変動が生じた場合の例

- ◆ 登記内容の変更等により、新たに宅地となった土地
- ◆ 分筆又は合筆された宅地
- ◆ 宅地について存する権利等について申告があった宅地や、新たに登記された宅地
- ◆ 地積について変更のあった宅地

等

6

(整理前の画地の地積)
第4条

本地区は、③④⑤を
基準地積として採用!

整理前の画地の地積 (基準地積) → 施行条例に基づき定める

① 施行条例の施行日 (令和4年10月5日) 現在における登記簿地積



地積の更正

② 登記簿地積に相違があるため地積更正の申請 (施行日から60日以内) があった場合、その申告された実測地積 → 該当なし

③ 地籍調査の成果に基づく
実測地積

④ 登記所備付けの地積測量図に
記載の実測地積

⑤ 区域面積から公共用地面積を除いた面積と、基準地積の合計地積との間に差異がある場合は、その差異を①の基準地積に案分

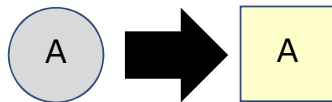
7

(従前の宅地と換地の対応)
第5条第1項~第3項

換地の組み合わせ

※ () 内は共有の場合

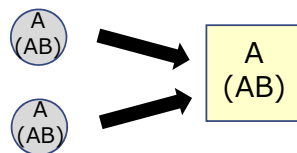
1. 従前の宅地 1 筆
に対し換地 1 個



従前の宅地

換地

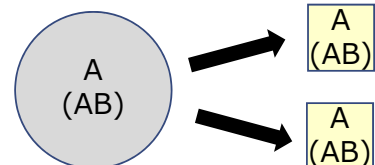
2. 従前の宅地数筆
に対し換地 1 個



従前の宅地

換地

3. 従前の宅地 1 筆
に対し換地数個



従前の宅地

換地

換地の組み合わせは上記の3パターンに分かれます(土地区画整理登記規則より)。 8

(換地設計の方法)

第6条第1項、第2項

比例評価式換地計算方法とは

整理前と整理後の画地をそれぞれ評価し、両評価の指数の関係によって換地の地積を算出する方法です。

具体的な換地地積の計算方法については、第8条第1項にあります。
土地評価に関する事項は、土地評価基準で定めます。

<特徴>

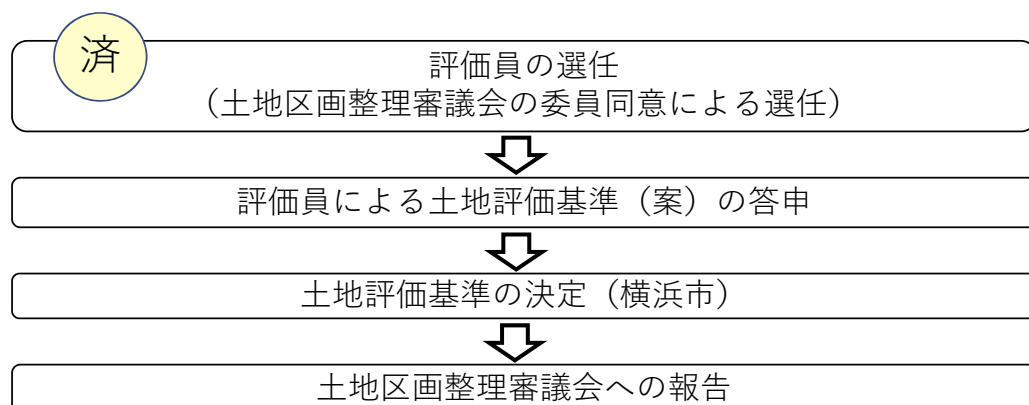
- ・計算方法が理論的かつ合理的であり理解しやすい。
- ・整理前の画地の評価に応じて、整理後の画地地積を計算するため、宅地相互間の均衡が図れる。

※比例評価式換地設計方法は、
全国で広く一般的に採用されている方法です。

9

第6条第1項、第2項

土地評価基準決定の流れ

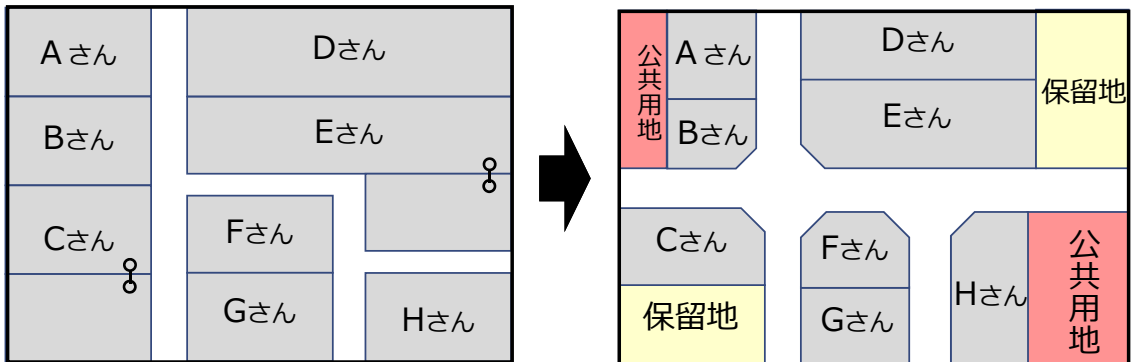


10

(換地の位置)
第7条第1項

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、並びに事業計画に定める公共施設及び公共的な施設の予定地の配置**を考慮して定めます。

本地区は任意の申出換地を行います。申出がなかった場合は当該条文に基づき換地を行います。

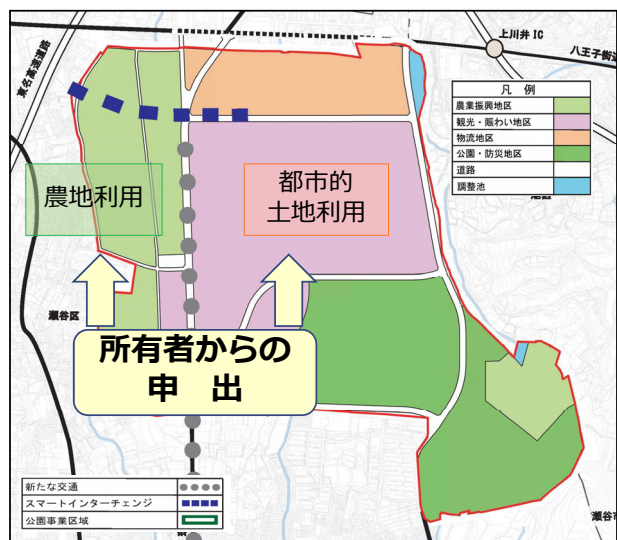


第7条第2項

申出による換地の位置

前項の規定に関わらず、**土地所有者から換地の申出があった場合は、申出することが出来る地区において、整理前の相隣関係を考慮して整理後の画地の位置を定めることができます。**

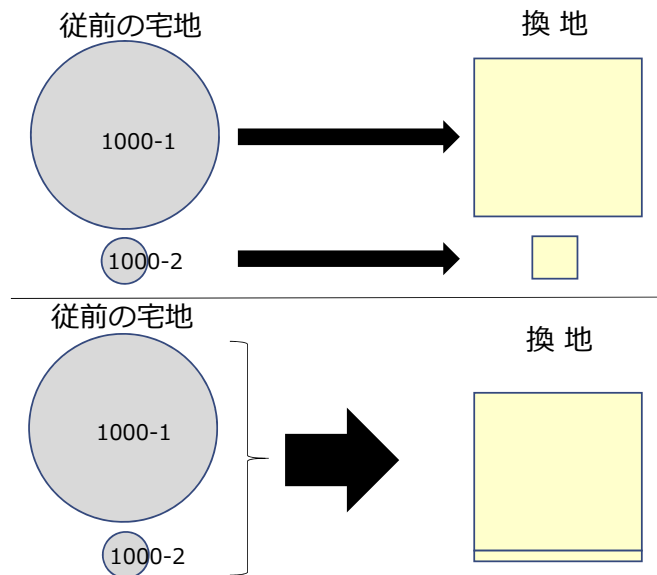
申出できる地区等申出方法については、「換地申出要領」に規定することになり、審議会へ諮問したうえで定めます。



第7条第3項

小さな換地の位置

所有者を同じくする2つ以上の宅地を有する場合、そのうち地積が小であるため1個の換地を定めることが不相当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ます。



13

(換地の地積) 第8条第1項

「比例評価式換地計算方法」による換地地積算出の計算式

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

※比例評価式換地設計方法は、
全国で広く一般的に採用され
ている方法です。

- 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

14

第8条第2項

小規模宅地の取り扱い

所有する整理前の画地の基準地積の合計が1,000㎡（1反）未満で、農業振興地区で個別利用を行う意向の方を対象に、従前地積のまま換地を行う”減歩緩和”が選択できます。

目的

営農環境の保全

本地区での営農継続のため一定規模未満の農地について従前地の地積を確保

なお、この取扱いを行う場合は、緩和した減歩相当の地積は、清算金を徴収することで公平性を保ちます。

規模

整理前の基準地積の合計が1,000㎡未満

農業振興地区で個別利用を行う方に限る

15

(換地の形状)

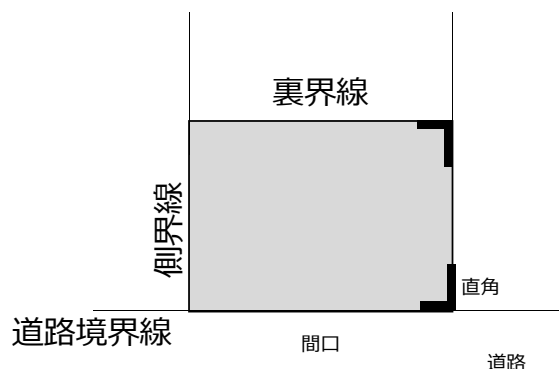
第9条第1項、第2項

標準的な整理後の画地の形状

整理後の画地の形状は

- ・ 長方形を標準として定める
- ・ 道路に面するように定める
- ・ 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

ただし、街区形状や隣接する他の画地等の関係で長方形に設定できない場合もあります。

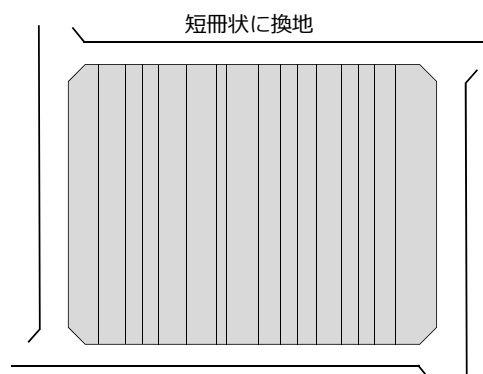


16

第9条第3項

共同利用を行う画地の形状

整理後の共同利用を行う画地は、
第1項及び第2項の原則にかかわらず、
公共施設の位置、街区の形状及び他の
画地の形状を踏まえ、
短冊状に換地を定めることができるもの
とします。



17

(法第90条の規定に基づく措置)

第10条

換地不交付

土地所有者の申出又は同意があった場合は、換地を定めず、金銭で清算します。

その場合、換地を定めない宅地又はその部分に借地権、賃借権等の使用収益権を有する者がある場合は、その使用収益権者の同意が必要です。

18

(特別の扱いを行う宅地)
第11条第1項

土地区画整理法第95条第1項に規定される宅地に
特別な考慮を払い換地する場合

法第95条第1項は、**公共性のある施設の用に供している宅地についての考慮**であり、この措置を適用すると、**その位置・地積等に特別の考慮を払い換地を定めることができます。**

なお、この措置を適用する場合には、土地区画整理審議会の同意を得ることが必要となります。

法第95条第1項に規定される宅地の例

- ・ 鉄道、学校、飛行場
- ・ 病院、養護老人ホーム
- ・ 電気やガス等の工作物
- ・ 公共施設の用に供している宅地 等

19

第11条第2項

土地区画整理法第95条第1項に規定されない宅地に
特別な考慮を払い換地する場合

法第95条第1項規定される宅地に該当しないものの、地区の特性や事業目的に適合するために、位置・地積等に特別の考慮を払い換地を定める場合、この取扱いについては土地区画整理審議会の同意を得て定めます。

20

(法第95条第6項の規定に基づく措置)
第12条

公共施設の用に供している宅地（法第95条第6項）

法第95条第6項は、**公共施設の用に供している宅地(法第95条第1項第6号)**について、事業の施行により、その公共施設に変わるべきものが設置され、その結果、その公共施設が廃止される場合、換地を定めずに金銭で清算することができるという規定です。

なお、この措置を適用する場合には、土地区画整理審議会の同意を得る必要があります。

21

(保留地)
第13条

保留地は、換地に支障がない範囲で定めることを原則とし、その際、土地区画整理審議会の同意を得て定めます。

22

(その他)
第14条

当換地設計基準に定める事項のほか、換地設計に関し必要な事項がある場合は、土地区画整理審議会の意見を聴き、施行者が別に定めます。

審議会の今後の予定について（仮換地の指定まで）

時期	主な諮問事項	根拠法令
令和5年夏	・換地申出要領（意見）	法88-6
令和5年秋	・換地設計案（意見） ・仮換地の指定（意見） ・特別な扱いをする宅地（同意）	法88-6 法98-3 法95-7

- ・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。
- ・その他、必要に応じて諮問事項を追加・変更することがあります。

法：土地区画整理法