

# 第5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31年1月24日（木）  
午後1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

### 諮問事項

- 1 施行者限りで効力発生の日を定めることについて ー資料（1）
- 2 施行者限りで処理できる仮換地指定の軽微な変更について ー資料（2）
- 3 第1回仮換地指定について **<非公開>** ー資料（3）

### その他

- 4 仮換地の指定通知について ー資料（4）
- 5 今後の土地区画整理審議会の予定について ー資料（5）

## 土地区画整理法（抜粋）

## （仮換地の指定）

第 98 条 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。

2 施行者は、前項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定する場合においては、換地計画において定められた事項又はこの法律に定める換地計画の決定の基準を考慮してしなければならない。

3 第一項の規定により仮換地を指定し、又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分を指定しようとする場合においては、あらかじめ、その指定について、個人施行者は、従前の宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもって施行者に対抗することができる者並びに仮換地となるべき宅地の所有者及びその宅地についての同項後段に規定する権利をもって施行者に対抗することができる者の同意を得なければならない。組合は、総会若しくはその部会又は総代会の同意を得なければならないものとし、第三条第四項若しくは第五項、第三条の二又は第三条の三の規定による施行者は、土地区画整理審議会の意見を聴かななければならないものとする。

<省略>

5 第一項の規定による仮換地の指定は、その仮換地となるべき土地の所有者及び従前の宅地の所有者に対し、仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を通知してするものとする。

6 前項の規定により通知をする場合において、仮換地となるべき土地について地上権、永小作権、賃借権その他の土地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、これらの者に仮換地の位置及び地積並びに仮換地の指定の効力発生の日を、従前の宅地についてこれらの権利を有する者があるときは、これらの者にその宅地に対する仮換地となるべき土地について定められる仮にこれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分及び仮換地の指定の効力発生の日を通知しなければならない。

7 第一項の規定による仮換地の指定又は仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地若しくはその部分の指定については、行政手続法(平成 5 年法律第 88 号)第三章の規定は、適用しない。

## （仮換地の指定の効果）

第 99 条 前条第一項の規定により仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から第百三条第四項の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとする。

2 施行者は、前条第一項の規定により仮換地を指定した場合において、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を同条第五項に規定する日と別に定めることができる。この場合においては、同項及び同条第六項の規定による通知に併せてその旨を通知しなければならない。

3 前二項の場合においては、仮換地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、前条第五項に規定する日(前項前段の規定によりその仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定めた場合においては、その日)から第百三条第四項の公告がある日まで、当該仮換地を使用し、又は収益することができない。

都 二 第 484 号

平成 31 年 1 月 24 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



施行者限りで効力発生の日を定めることについて (諮問)

土地区画整理法 (昭和 29 年法律第 119 号) 第 98 条第 1 項の規定による仮換地指定は、同条第 3 項の規定により、その通知に先立って土地区画整理審議会の意見を聴くことになるが、同条第 5 項又は第 6 項に規定する仮換地の指定の「効力発生の日」等については、事業の進捗にあわせる必要があるため、下記の場合においては土地区画整理事業施行者限りで定めることとしたい。

については、貴会の同意を求めます。

記

- 1 仮換地指定に関し、土地区画整理法第 98 条第 3 項の規定により貴会に仮換地の位置及び地積について意見を聴き異議ない旨の答申が得られた場合において、その答申が得られた日から翌年度の末日までに仮換地の指定の「効力発生の日」を定めるとき。
- 2 前項の仮換地指定のうち、同法第 99 条第 2 項の規定により仮換地の使用収益開始の日を従前の宅地の使用収益停止の日と別に定める場合において、当該仮換地の「使用収益開始の日」を定めるとき。
- 3 換地計画において換地を定めない宅地の使用収益の停止に関し貴会に諮問し異議ない旨の答申が得られた場合において、その答申が得られた日から翌年度の末日までに従前の宅地の「使用収益停止の日」を定めるとき。

都 二 第 484 号

平成 31 年 1 月 24 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



施行者限りで処理できる仮換地指定の軽微な変更について（諮問）

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 3 項の規定により貴会に諮問した仮換地の指定案を変更して指定する場合又は同法第 98 条第 5 項若しくは第 6 項の規定により通知した仮換地の指定を変更する場合において、別紙の各項目に掲げる軽微な変更については、土地区画整理事業施行者限りで処理することとしたいので、貴会の同意を求めます。

〔別紙〕

### 仮換地指定の軽微な変更

1 次に掲げる各号のいずれかに該当し、換地の実質を変更しないもの

- ① 従前の宅地の地番、地目又は地積の変更
- ② 従前の宅地の分割又は合併
- ③ 新たな借地権等の登記又は申告によるもので、その借地権等の存する宅地又はその部分が1筆の全部又は地主自用地の全部のもの
- ④ 借地権等の消滅
- ⑤ 「換地変更願」による換地の変更で、その内容が願出どおりのものであり、かつ、変更の範囲が極めて小範囲であって他の換地に影響を及ぼさないもの

2 仮換地指定等調書及び添付図並びに仮換地指定通知の明らかな記載の誤りを訂正するもの

(注) 上記の軽微な変更の内容のうち、仮換地指定の内容の変更であっても、土地区画整理法第129条の規定により旧権利者に行った仮換地指定通知が新権利者に承継されるとみなせるものについては、変更があっても新たに仮換地指定の通知は行わない。

## 軽微な変更(例)

1. 従前の宅地の地番、地目又は地積の変更によるもので換地の実質を変更しないもの

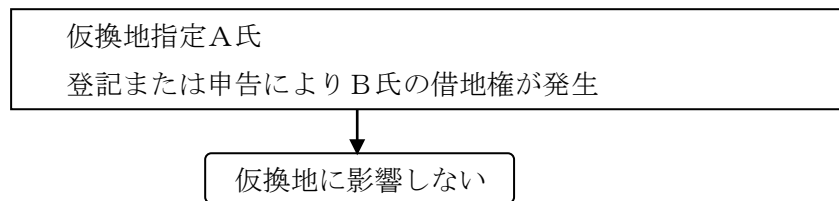
登 記 簿 の 表 示 内 容

変更前	ニツ橋町〇〇-〇	畑	200㎡
変更後	ニツ橋町〇〇-〇	雑種地	200㎡

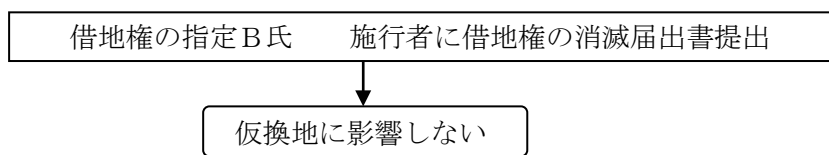
2. 従前の宅地の分筆又は合併によるもので、換地の実質を変更しないもの



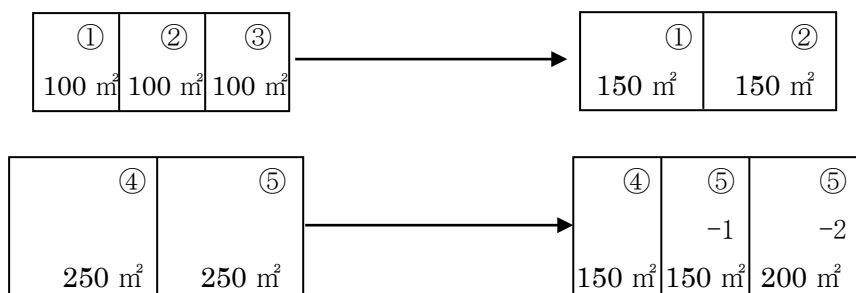
3. 新たな借地権等の登記又は申告によるもので、その借地権等の存する宅地又はその部分が一筆の全部又は地主自用地の全部であり、換地の実質を変更しないもの



4. 借地権の消滅によるもの



5. 関係権利者から提出された換地変更願による換地変更で、その内容が願出どおりのものであり、かつ、その変更の範囲が小範囲であって他の換地に影響を及ぼさないもの



## 4 仮換地指定通知について

## 仮換地指定についての説明

## 1. 仮換地指定通知について

## (1) 仮換地指定とは

- 土地区画整理事業では、工事等を行う必要から、従前の宅地（現在の所有地、借地）に代えて新たに使用収益ができる土地を指定できることになっており、この土地を「仮換地」といいます。
- この仮換地の位置、地積、仮換地の指定の効力発生の日等を権利者に通知することを「仮換地の指定」といいます。
- 仮換地はそのまま換地になる土地ですが、事業が終了する段階にならないと「新しい町名・地番」や「最終的な換地地積」が確定できないこと、また、土地登記簿は従前の宅地のままで使用収益権のみが移行すること等のため、『仮換地』という表現になっています。
- 事業に伴う土地登記簿や公図の書替えは、事業の最終段階で、施行者である横浜市が、登記所に申請（換地処分の登記）して行います。
- 従って、契約上は『仮換地』に着目した「所有権移転」や「抵当権等の抹消・設定」等の登記事項の変更であっても、換地処分までは従前の土地のままの登記簿で行ってください。

## (2) 仮換地の地積

- 仮換地の地積は、工事完了後の測量結果により確定するため、この通知書では小数以下の数字を省略してあります。
- 事業の最終段階で行う「換地計画の縦覧」及び「換地処分通知」の時点には、少数以下までを含んだ確定した地積をお知らせいたします。

## (3) 仮換地の位置等

- 仮換地の位置や形状は、添付した3種類のサンプルの図面をご覧ください。

## ① 仮換地案内図

- あなたの仮換地の位置を赤色で着色してあります。

## ② 仮換地位置図

- あなたの仮換地を赤色で着色し、仮換地となるべき土地（底地）を黄色で縁取りしています。
- 新しい建物の登記や住所変更の際に、底地の地番が必要になります。

## ③ 仮換地明細図

- 仮換地の形状及び周囲長を示した図面で、あなたの仮換地を赤色で着色してあります。

## 2. その他

## (1) 仮換地指定通知とあなたの移転等の時期

- 仮換地指定通知に伴い、建築物等を移転（または除却）する必要がある方には、今後、個別に移転補償額の協議をしますので、横浜市からの連絡をお待ちください。
- 仮換地指定通知には、「仮換地の指定の効力発生の日」から従前の宅地の使用収益ができないことになっていますが、横浜市から移転の時期等の説明や移転通知照会があるまでは、従前の宅地の使用収益を継続してください。

- 「仮換地について使用又は収益を開始することができる日」については、仮換地に係る工事が完了した後に、改めて通知します。

## (2) 仮換地での建築行為等の制限について

- 施行地区内において建築物その他の工作物（塀、擁壁等）の新築・改築・増築や土地の区画形質の変更（土地の埋め立て、掘削等）を行う場合、また移動の容易でない物件（重量が5トンを超えるもの）を設置・堆積する場合は、土地区画整理法第76条第1項の規定による横浜市長の許可が必要となります。
- 建築行為等をしようとするときは、事前に横浜市にご相談ください。

## (3) その他の留意事項

## ① 土地の権利変動・仮換地の分割等

- 仮換地の指定後、土地の権利変動（売買、相続、贈与等）や分・合筆をされる場合は、必ず事前に横浜市にご連絡ください。

## ② 仮換地に新築した建物の表示登記での「所在」

- 仮換地での建物表示登記での「所在」は、仮換地の底地である従前の土地のうち建物にかかる従前の土地の「所在」で行います。

## ③ 仮換地へ住所変更する場合の住所

- 仮換地の底地である従前の土地の地番になります。

## ④ 仮換地証明等

- 仮換地証明や敷地地番該当証明（仮換地の底地証明）が必要な方は、横浜市へ申請して下さい。（土地の権利者以外の方が申請する場合は、委任状をご持参ください。）

※主な利用目的 仮換地証明：土地の売買、仮換地を担保とした資金借入  
敷地地番該当証明：建物の表示登記

## ⑤ 仮換地指定通知書の保管

- この通知書は、紛失されたとしても再発行できませんので、事業の終了まで大切に保管してください。

## ■ 仮換地指定に関連する横浜市の問合せ先

横浜市都市整備局市街地整備部二ツ橋北部土地区画整理事務所  
〈住所〉  
〒246-0021 横浜市瀬谷区二ツ橋町467-23  
電話番号 045-363-3110

仮換地指定通知書の記載内容 << 5号通知の例 >>

(換地先の工事がまだ完了していない等の理由で使用収益開始日を別に定める場合の所有者あての通知)

土地登記簿記載の土地所有者の住所・氏名を記載してあります。

○○○○○○○○  
○○○○ 様

第 号  
平成31年 月 日  
< 指定番号 >

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 横浜市長 林 文子 印

仮 換 地 指 定 通 知 書

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地区内のあなたが所有する宅地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により、下記のとおり仮換地を指定しますので、同条第5項及び第99条第2項の規定により通知します。

No. 1

記

従 前 の 宅 地				仮 換 地				記 事
町 名	地 番	地 目	登記地積 基準地積 (㎡)	街区番号	画地番号	位 置	地 積 (㎡)	
二ツ橋町	100 - 2	宅地	110.00 110.59	1	2	添付図面 のとおり	約100	
							以上	
仮換地の指定の効力発生の日				平成 年 月 日				
仮換地について使用又は収益を開始することができる日				別に定めて通知する				

下段の基準地積は、実測地積又は縄伸び按分後の地積です。

小数点以下は省略してあります。

区画整理後の町名・地番が決まるまでの間、仮換地の位置を特定するために、街区と仮換地各筆に番号を付したものです。

工事が完了し仮換地を使用できるようになったときに、改めて通知します。

法令上はこの日から従前の宅地は使用できない表現になっていますが、横浜市から具体的に移転の時期等の説明や移転通知照会があるまでは、従前の宅地の使用を継続してください。

**審査請求の提出先**  
〒231-8588 横浜市中区日本大通1  
神奈川県知事  
≪事務取扱：政策局政策部政策法務課≫

(注) 1 この通知書記載の「仮換地の指定の効力発生の日」から、従前の宅地については、使用し、又は収益することができません。  
(注) 2 別に通知する「仮換地について使用又は収益を開始することができる日」までは、仮換地を使用し、又は収益することができません。  
<教示> この通知について不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内に神奈川県知事に審査請求をすることができます。(審査請求書の記載事項は、行政不服審査法第19条に規定されています。)  
また、行政事件訴訟法の規定により、この通知書を受け取った日(その他、審査請求をした場合においては、裁決があったことを知った日)から6箇月以内に横浜市を被告として取消訴訟を提起することができます。



仮換地指定通知書の記載内容 << 6号通知の例 >>

(換地先の工事がまだ完了していない等の理由で使用収益開始日を別に定める場合の借地権者あての通知)

借地権者の住所・氏名を記載してあります。

第 号  
平成31年 月 日  
< 指定番号 >

〇〇〇〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇 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 横浜市長 林 文子 印

仮 換 地 指 定 通 知 書

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地区内のあなたの借地権の存する土地について、土地区画整理法第98条第1項の規定により、下記のとおり仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しますので、同条第6項及び第99条第2項の規定により通知します。

No. 1

記

従前の宅地に存する借地権				仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地又はその部分					記事
町名	地番	借地権等符号	登記地積 基準権利地積 (㎡)	街区番号	画地番号	借地権等符号	位置	地積 (㎡)	
二ツ橋町	100 - 2	(1)	110.00 110.59	1	2	(1)	添付図面 のとおり	約100	
								以上	
仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地又はその部分の指定の効力発生の日							平成 年 月 日		
仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地又はその部分の使用又は収益を開始することができる日							別に定めて通知する		

下段の基準権利地積は、実測地積又は縄伸び按分後の地積です。

小数点以下は省略してあります。

区画整理後の町名・地番が決まるまでの間、仮換地の位置を特定するために、街区と仮換地各筆に番号を付したものです。

工事が完了し仮換地を使用できるようになったときに、改めて通知します。





法令上はこの日から従前の宅地は使用できない表現になっていますが、横浜市から具体的に移転の時期等の説明や移転通知照会があるまでは、従前の宅地の使用を継続してください。

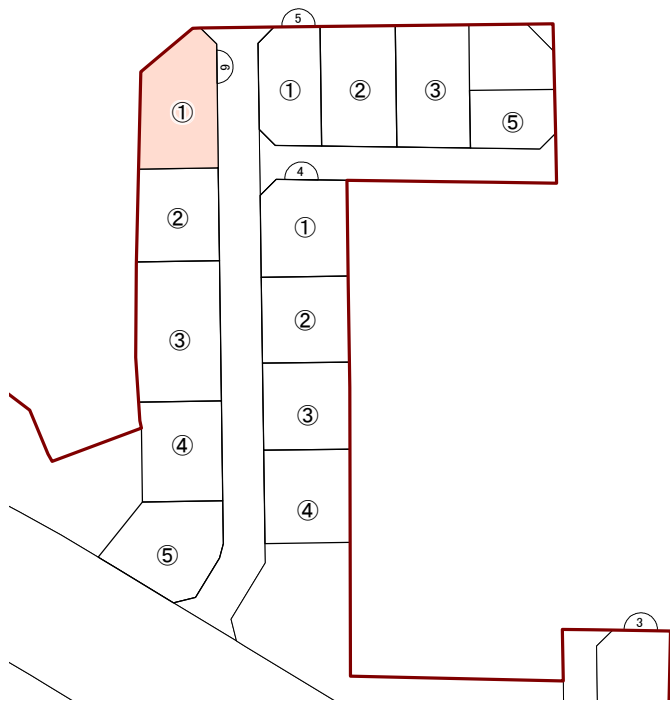
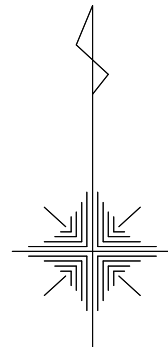
**審査請求の提出先**  
〒231-8588 横浜市中区日本大通1  
神奈川県知事  
≪事務取扱：政策局政策部政策法務課≫

(注) 1 この通知書記載の「仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地又はその部分の指定の効力発生の日」から、従前の宅地については、使用し、又は収益することができません。  
(注) 2 別に通知する「仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地又はその部分の使用又は収益を開始することができる日」までは、仮換地を使用し、又は収益することができません。  
< 教示 > この通知について不服があるときは、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3箇月以内に神奈川県知事に審査請求をすることができます。(審査請求書の記載事項は、行政不服審査法第19条に規定されています。)  
また、行政事件訴訟法の規定により、この通知書を受け取った日(その他、審査請求をした場合においては、裁決があったことを知った日)から6箇月以内に横浜市を被告として取消訴訟を提起することができます。

# 仮換地案内図 サンプル





縮尺：1/1,000

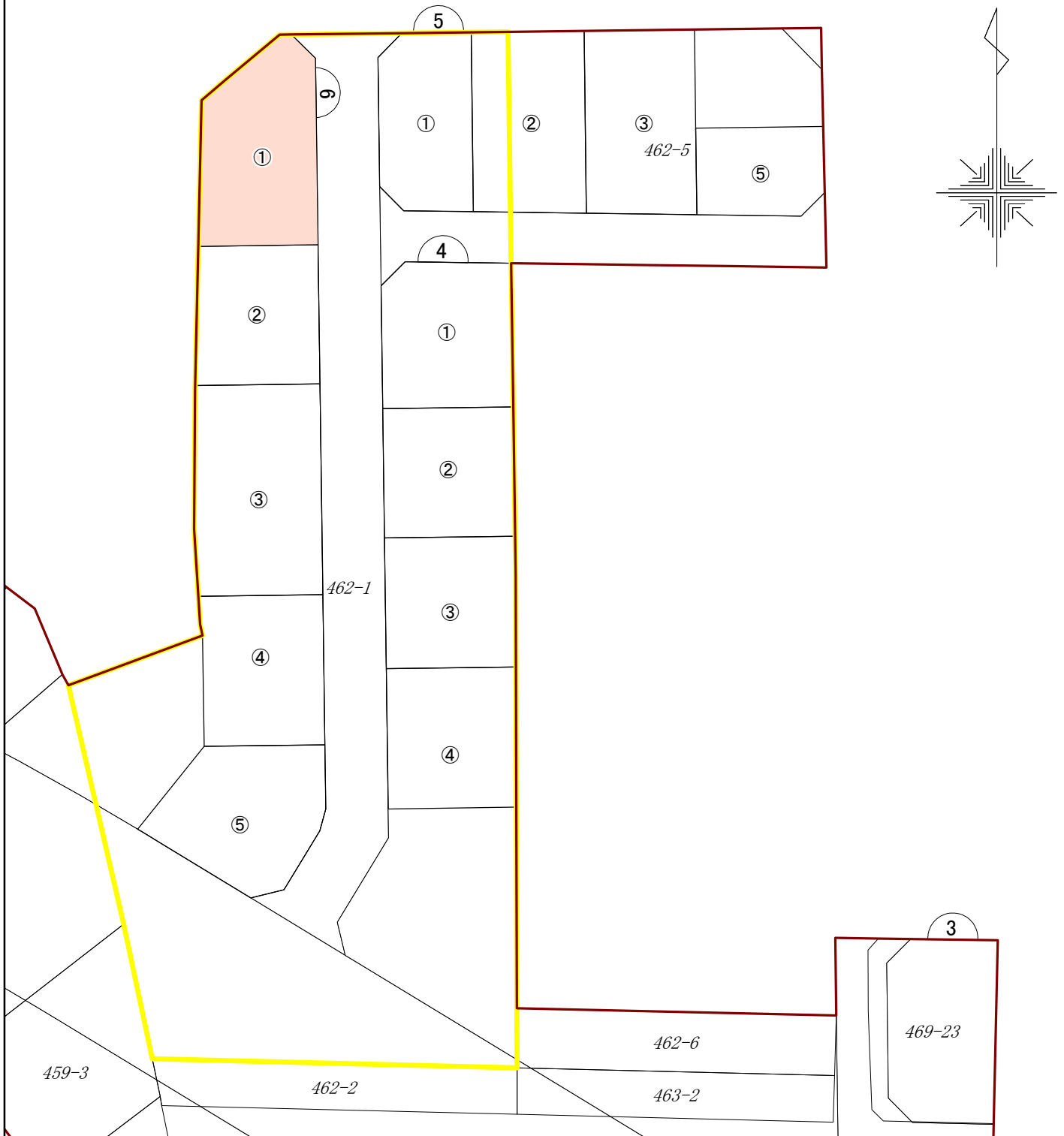
凡 例	
	仮換地について仮に権利の目的となる宅地の位置
	街区番号
	画地番号
	施行地区界



# 仮換地位置図 **サンプル**




縮尺：1/500

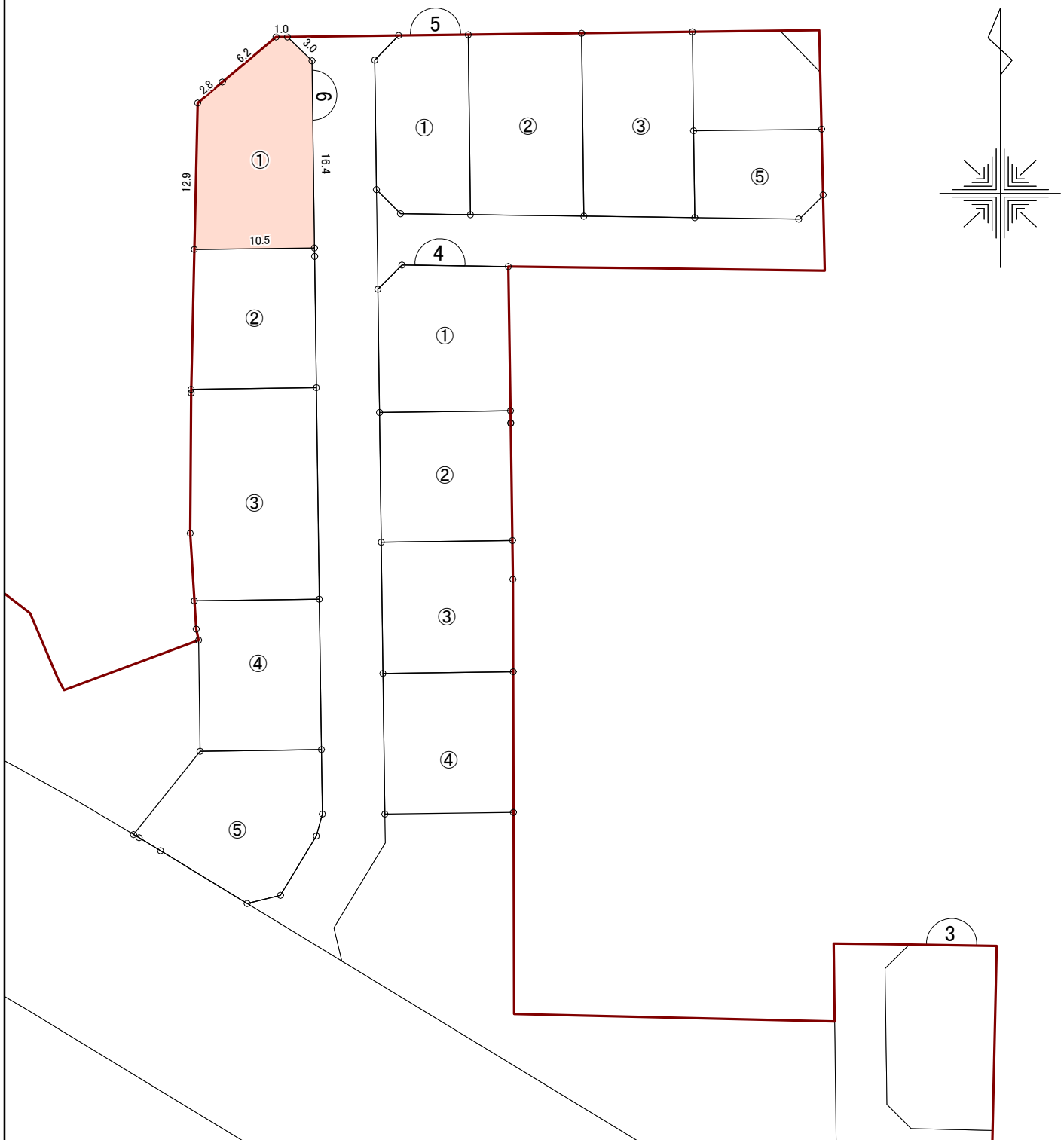
凡 例	
	仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地
	街区番号
	画地番号
	仮換地となるべき土地
462-1	従前の宅地の地番



# 仮換地明細図 サンプル

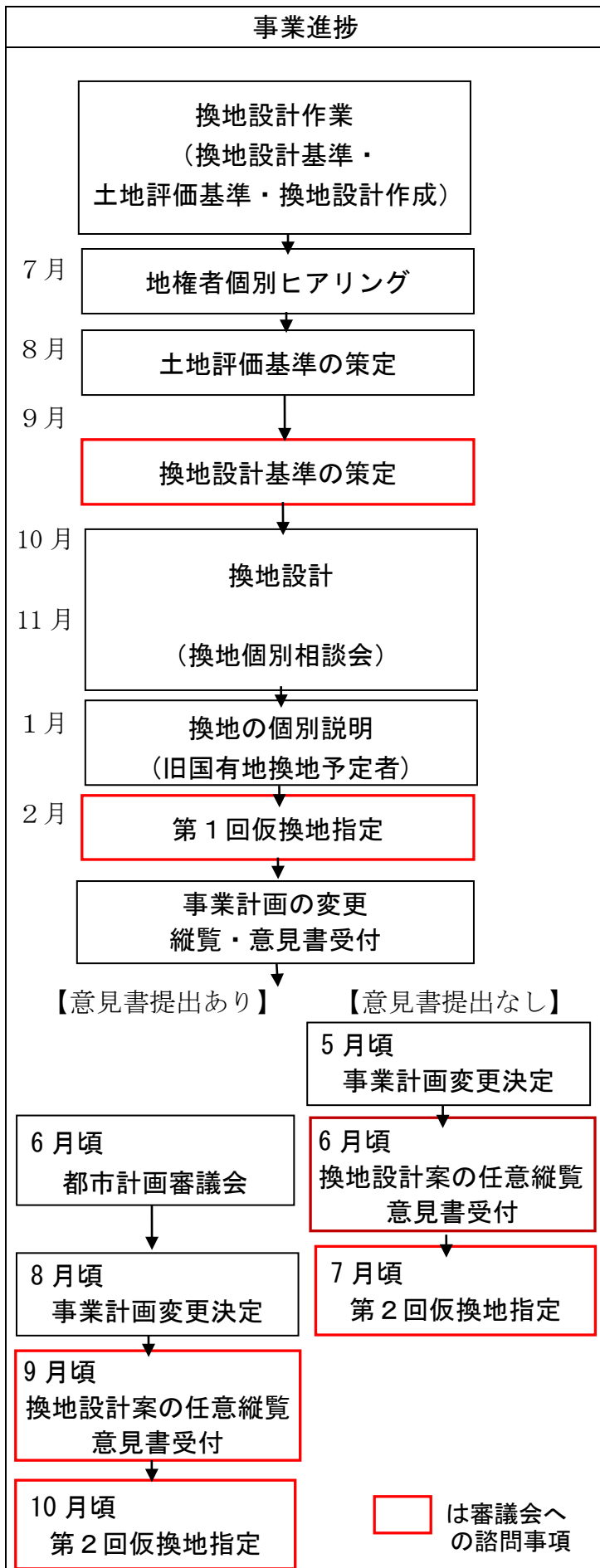
縮尺：1/500

凡 例	
	仮換地について仮に権利の目的となるべき宅地
	街区番号
	画地番号
6.2	周囲長(単位はm)



今後の土地区画整理審議会の予定について

－資料(5)



土地区画整理審議会	
第1回	平成30年3月27日(火) ・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) ・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22日(月) ・換地設計の検討状況について

第5回	平成31年1月24日(木) ・第1回仮換地指定について(諮問)
-----	------------------------------------

※事業計画変更決定後開催

第6回	・換地設計(案)について(諮問) ・任意縦覧について
第7回	※意見書提出があった場合 ・換地設計に関する意見書の処理について
第8回	・第2回仮換地指定について(諮問)