

第3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8月9日（水）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】換地申出要領案について（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 393 号

令和 5 年 8 月 9 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



換地申出要領案について（諮問）

別紙、換地申出要領案について、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 申 出 要 領 (案)

令和5年 月 日

横 浜 市

換地申出要領（案）

（目的）

第1条 この要領は、横浜国際港都建設事業旧上瀬谷通信施設地区土地
区画整理事業換地設計基準（令和5年5月25日施行。以下「換
地設計基準」という。）第7条第2項の規定に基づき、換地の申
出に関し必要な事項を定めることを目的とする。

（申出対象地区）

第2条 換地設計基準第7条第2項における換地の申出をすることがで
きる地区（図1参照、以下「申出対象地区」という。）は、次の
各号に掲げる地区とする。

- (1) 瀬谷 農業振興地区（露地野菜エリア）
- (2) 瀬谷 農業振興地区（施設園芸エリア）
- (3) 瀬谷 農業振興地区（果樹エリア）
- (4) 瀬谷 農業振興地区（植木エリア）
- (5) 瀬谷 農業振興地区（個人賃貸エリア）
- (6) 旭 農業振興地区
- (7) 農業振興地区（企業売却エリア）
- (8) 都市的土地利用地区（観光・賑わい地区）
- (9) 都市的土地利用地区（物流地区）

2 前項の申出対象地区の利用については、次の各号に定めるもの
とする。

- (1) 前項第1号から第6号は換地を個別に利用する地区とす
る。
- (2) 前項第7号から第9号は共同利用を行う地区であり、換
地を個別に利用できないものとする。

（申出ができる者）

第3条 前条第1項の申出対象地区へ換地の申出をすることができる者
は、次条第1項の施行者が指定する日において、旧上瀬谷通信施
設地区土地区画整理事業の施行地区内の宅地の所有権を有する国
又は地方公共団体以外の者（以下「換地申出者」という。）とす
る。

2 所有権が共有の場合は、換地申出者選任届（第1号様式）が提
出されている場合は代表者が、換地申出者選任届が提出されてい
ない場合は共有者全員が記名押印のうえ、換地の申出を行うもの
とする。

3 換地申出者が死亡し、相続人が存する場合は、相続届出書（第
2号様式）に相続人全員が記名押印することをもって、相続人を
換地申出者とする。なお、相続人が複数いる場合は、相続人全員
による共有として前項の規定を準用する。

4 その他特別な事情があるものについては、施行者と別途協議し

て定めるものとする。

(換地の申出の方法)

第4条 換地申出者は、施行者が指定する日までに、旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の施行地区内の所有権を有する宅地（以下「所有権を有する宅地」という。）について、換地申出対象地区申出書（第3号様式、以下「申出書」という。）に申出対象地区その他必要な事項を記入押印のうえ、施行者に提出するものとする。

2 所有権を有する宅地に地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利（地役権を除く。）を有する者（以下「使用収益権者」という。）がある場合、換地申出者は、申出書に使用収益権者の換地申出に係る同意書（第4号様式）を添付し、施行者に提出するものとする。

3 換地申出者は、第6条の場合を除き、所有権を有する宅地の一筆ごとに換地の申出を行うものとする。

(換地の位置)

第5条 施行者は、換地の申出があった整理前の宅地について、換地設計基準第7条第2項の規定に基づき、当該宅地の換地を第2条第1項の申出対象地区に定めるものとする。

2 換地申出者から換地の申出が無い場合は、換地設計基準第7条第1項の規定に基づき、換地を定めるものとする。

(申出数量の調整)

第6条 第4条に規定する換地の申出の結果、換地設計基準第8条第1項又は第2項の規定に基づく整理後の画地の地積の合計と申出対象地区の地積との間に差異が生じた場合は、次の各号のとおり調整を行うものとする。

(1) 申出対象地区の地積より整理後の画地の地積の合計が小さい場合は、保留地等の設定により調整を行うものとする。

(2) 第2条第1項第9号の地区について、申出対象地区の地積より整理後の画地の地積の合計が大きい場合は、整理後の画地の地積の合計と申出対象地区の地積が整合するように画地の地積を案分し調整を行う。その際、申出対象地区を超過した整理後の画地の一部について、あらかじめ他の申出対象地区に換地の申出を行うものとする。

(換地の申出の承継)

第7条 第4条に規定する換地申出者が行った当該申出に関する全ての事項は、権利変動後の所有権を有する者に承継するものとする。

(申出後の変更)

第8条 換地申出者による申出書の提出後は、換地の申出の変更はできないものとする。ただし、施行上の事由により変更が生じた場合はその限りでない。

(雑則)

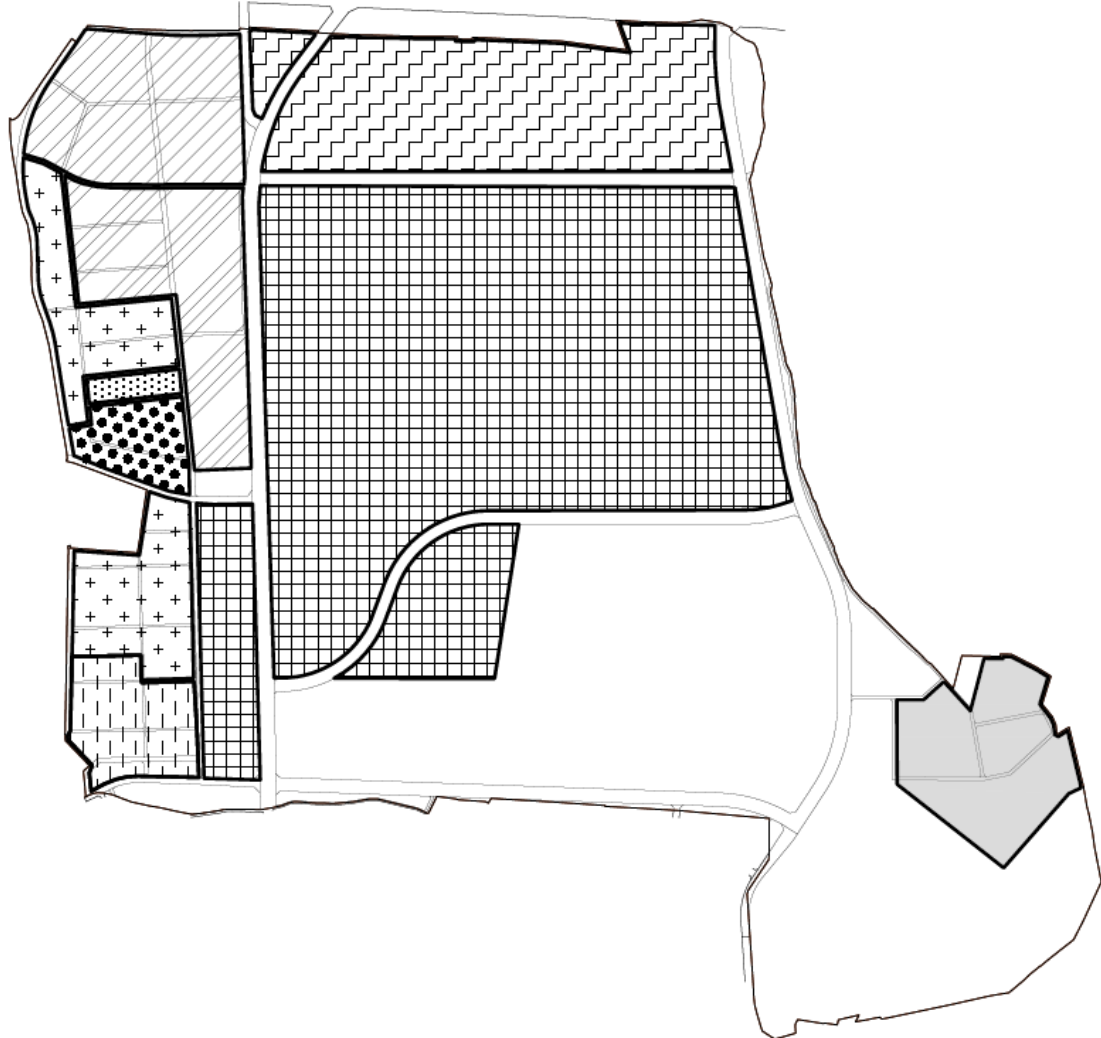
第9条 この要領に定めるもののほか、換地の申出に関して必要な事項は、施行者が土地区画整理審議会の意見を聴いて別に定めるものとする。

附 則

この基準は、令和 年 月 日より施行する。

図1

申出対象地区



※ 各申出対象地区の申出数量により、申出対象地区の配置は変更になる場合があります。

凡 例	
	(1)瀬谷 農業振興地区（露地野菜エリア）
	(2)瀬谷 農業振興地区（施設園芸エリア）
	(3)瀬谷 農業振興地区（果樹エリア）
	(4)瀬谷 農業振興地区（植木エリア）
	(5)瀬谷 農業振興地区（個人賃貸エリア）
	(6)旭 農業振興地区
	(7)農業振興地区（企業売却エリア）
	(8)都市的土地利用地区（観光・賑わい地区）
	(9)都市的土地利用地区（物流地区）

換地申出者選任届

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 横浜市長 山中 竹春 様

換地 申出者	住 所	
	氏 名	㊟（実印）

換地の申出を行うにあたり、上記の者を代表者として選任しましたので届け出します。

共有者又は共同相続人	住 所		
	氏 名	㊟（実印）	持分
	住 所		
	氏 名	㊟（実印）	持分
	住 所		
	氏 名	㊟（実印）	持分
	住 所		
	氏 名	㊟（実印）	持分
	住 所		
	氏 名	㊟（実印）	持分
	住 所		
	氏 名	㊟（実印）	持分
	住 所		
	氏 名	㊟（実印）	持分

(裏)

共有者又は共同相続人(続き)	住 所	
	氏 名	持分 ㊟ (実印)
	住 所	
	氏 名	持分 ㊟ (実印)
	住 所	
	氏 名	持分 ㊟ (実印)
	住 所	
	氏 名	持分 ㊟ (実印)
	住 所	
	氏 名	持分 ㊟ (実印)

記

土地の表示	町名	地番	地目	登記地積 (m ²)	権利の種別	摘要

- (注) 1. この書類には、共有者又は共同相続人全員が記名押印し、かつ、全員の印鑑登録証明書（発行の日から3か月以内のもの）を添付してください。なお、提出する書類が複数の場合であっても全員の印鑑登録証明書は1通でよく、書類ごとに複数提出する必要はありません。
2. 共有者又は共同相続人あるいは土地が多数により欄が足りない場合は、任意の紙に必要な事項を記入して本様式に貼り、貼り合わせた箇所に共有者又は共同相続人全員で割印してください。

令和 年 月 日

相続届出書

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 横浜市長 山中 竹春 様

被相続人	住 所	
	ふりがな 氏 名	
相続人	住 所	
	生年月日	大正・昭和・平成・令和 年 月 日
	ふりがな 氏 名	㊞ (実印)
相続人	住 所	
	生年月日	大正・昭和・平成・令和 年 月 日
	ふりがな 氏 名	㊞ (実印)
相続人	住 所	
	生年月日	大正・昭和・平成・令和 年 月 日
	ふりがな 氏 名	㊞ (実印)
相続人	住 所	
	生年月日	大正・昭和・平成・令和 年 月 日
	ふりがな 氏 名	㊞ (実印)
相続人	住 所	
	生年月日	大正・昭和・平成・令和 年 月 日
	ふりがな 氏 名	㊞ (実印)
相続人	住 所	
	生年月日	大正・昭和・平成・令和 年 月 日
	ふりがな 氏 名	㊞ (実印)

(表)

第3号様式(第4条関係)

令和 年 月 日

換地申出対象地区申出書

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 横浜市長 山中 竹春 様

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業の施行地区内に所有する下記の土地については、次のとおり申出対象地区へ申出をします。

換地申出者	住所			
	ふりがな 氏名	Ⓜ (実印)	電話	() -

なお、所有者に変動が生じたときは、当該申出書に関する全ての事項について、変動後の所有者に承継します。

記

町名	地番	地目	登記地積 (㎡)	申出対象地区【第1希望】									申出対象地区【第2希望】 ※第1希望でNo.9を 選択した方は、No.1 ~8のいずれかを 記入してください。
				農業振興							都市的土地利用		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	

- (注) 1. 一筆ごとに、希望する申出対象地区【第1希望】No.1~9(下表1「申出対象地区一覧」参照。)に○を記入してください。
2. 都市的土地利用地区(物流地区)No.9を選択した場合は、整理後の画地の地積の合計が申出対象地区の地積を超過することが想定されるため、【第2希望】として都市的土地利用地区(物流地区)とは異なる申出対象地区No.1~8のいずれかを記入してください。
3. 所有する土地が多数で別紙1を添付する場合は、別紙1も同様に記入し本様式に貼り、貼り合わせた箇所に換地申出者全員で割印してください。

表1 申出対象地区一覧

No.	申出対象地区	No.	申出対象地区
1	瀬谷 農業振興地区(露地野菜エリア)	6	旭 農業振興地区
2	瀬谷 農業振興地区(施設園芸エリア)	7	農業振興地区(企業売却エリア)
3	瀬谷 農業振興地区(果樹エリア)	8	都市的土地利用地区(観光・賑わい地区)
4	瀬谷 農業振興地区(植木エリア)	9	都市的土地利用地区(物流地区)
5	瀬谷 農業振興地区(個人賃貸エリア)		

添付書類

- 1 換地申出者の印鑑登録証明書（法人の場合は、法人の印鑑登録証明書）
※発行の日から3か月以内のもの
- 2 本要領第3条第2項又は第3項に掲げる書類（該当する場合）
- 3 本要領第4条第2項に掲げる書類（該当する場合）

換地申出者（共有者又は共同相続人）記入欄

住 所			
ふりがな 氏 名	㊟ (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	㊟ (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	㊟ (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	㊟ (実印)	電話	() -

◆確認事項のチェック欄

- ・都市的土地利用地区または農業振興地区（企業売却エリア）へ換地の申出を行う方
 当該地区に換地を受けた際、当該地区に換地を受けた他の所有者と共同で土地利用を行うことについて了解しました。
- ・現在、他者に貸している土地を都市的土地利用地区または農業振興地区（企業売却エリア）へ換地の申出を行う方
 貸している相手に、将来土地の貸し借りができなくなることを説明し、理解を得ました。
 該当しません。
- ・現在、抵当権等が設定されている土地を都市的土地利用地区または農業振興地区（企業売却エリア）へ換地の申出を行う方
 抵当権者等に説明しました。
 該当しません。

- (注) 1. 換地申出者が共有で、「換地申出者選任届（第1号様式）」を提出される場合は、表面の換地申出者の欄に代表者が記名押印してください。その際、裏面の換地申出者（共有者又は共同相続人）記入欄は記入しないでください。
2. 換地申出者が共有で、「換地申出者選任届（第1号様式）」を提出されない場合は、裏面の換地申出者（共有者又は共同相続人）記入欄に共有者全員が記名押印してください。その際、表面の換地申出者の欄は記入しないでください。
3. 相続人が1人の場合は、表面の換地申出者の欄に記名押印してください。その際、裏面の換地申出者（共有者又は共同相続人）記入欄は記入しないでください。
4. 相続人が複数おり、「換地申出者選任届（第1号様式）」を提出される場合は、表面の換地申出者の欄に代表者が記名押印してください。その際、裏面の換地申出者（共有者又は共同相続人）記入欄は記入しないでください。
5. 相続人が複数おり、「換地申出者選任届（第1号様式）」を提出されない場合は、裏面の換地申出者（共有者又は共同相続人）記入欄に相続人全員が記名押印してください。その際、表面の換地申出者の欄は記入しないでください。
6. 共有者又は相続人が多数で全員が記入できない場合は、別紙2に必要事項を記入し本様式に貼り、貼り合わせた箇所共有者又は相続人全員で割印してください。

換地申出者（共有者又は共同相続人）記入欄

住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -
住 所			
ふりがな 氏 名	① (実印)	電話	() -

使用収益権者の換地申出に係る同意書

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 横浜市長 山中 竹春 様

私を使用収益権を有する下記の土地にかかる換地設計基準第7条第2項の申出を換地申出者が行うことについて、換地申出要領第4条第2項の同意を示します。

使用 収益 権者	住 所
	氏 名 ㊟（実印）

記

町名	地番	地 目	登記地積 (㎡)	権利の種別	一部又は全部

- (注) 1. この書類は、使用収益権者が記名押印し、印鑑登録証明書（発行の日から3か月以内のもの）を添付してください。
2. 使用収益権を有する土地が多数により欄が足りない場合は、任意の紙に必要事項を記入して本様式に貼り、貼り合わせた箇所に割印してください。

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(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。地区の実情に配慮した技術的基準として、審議会（第2回）において当地区の換地設計基準を諮問し答申をいただきました。

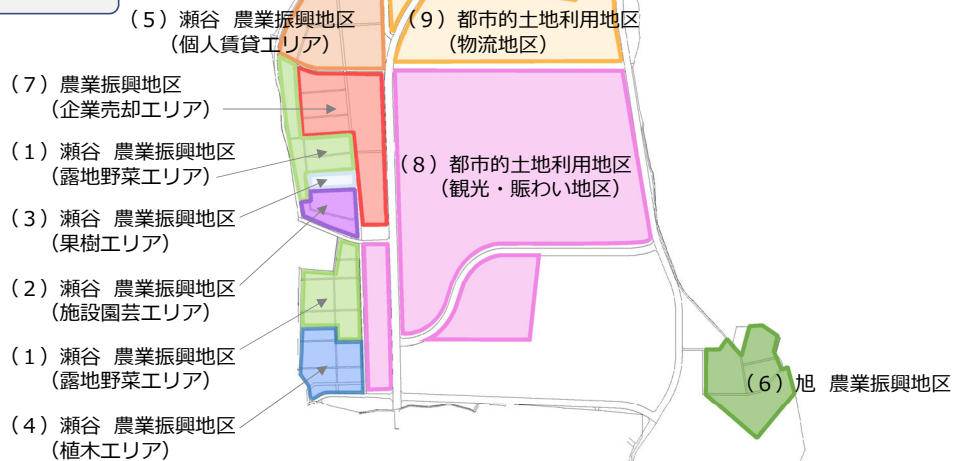
そこで、当地区の換地設計基準第7条第2項の規定に基づき、**土地所有者からの換地の申出により適正に換地の位置を定めます。**

そのため、**換地の申出に関し必要な事項を定める**ことが本換地申出要領（案）の目的です。

2

(申出対象地区)
第2条第1項

申出対象地区

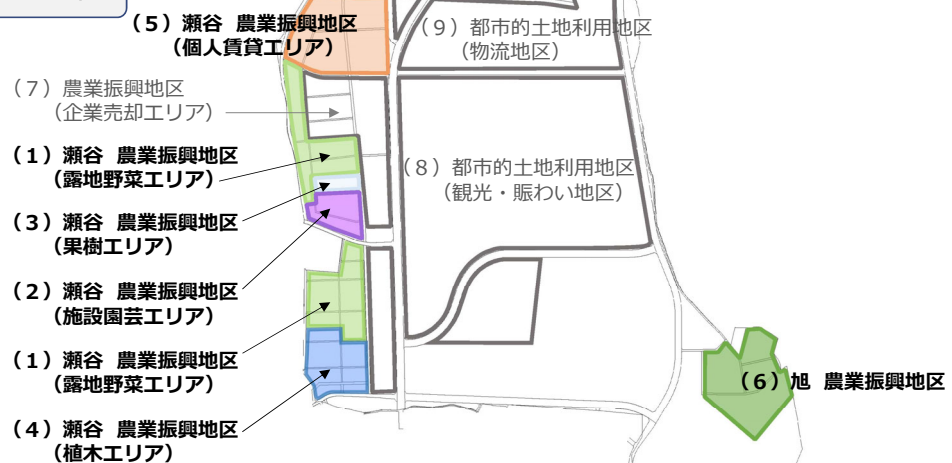


※ 各申出対象地区の申出数量により、配置は変更になる場合があります。

3

第2条第2項第1号

個別利用を行う地区



※ 各申出対象地区の申出数量により、配置は変更になる場合があります。

4

第2条第2項第2号

共同利用を行う地区



※ 各申出対象地区の申出数量により、配置は変更になる場合があります。

5

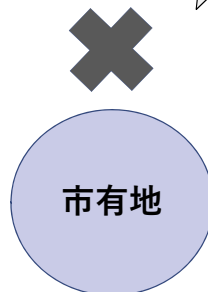
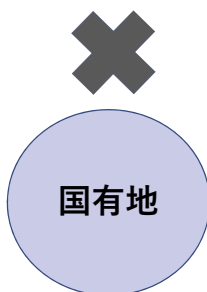
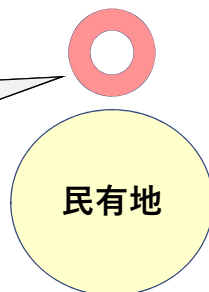
(申出ができる者)

第3条第1項

換地申出者とは

当事業の施行地区内の宅地の所有権を有する
国又は地方公共団体以外の者をいいます。

申出ができる



申出ができない

6

第3条第2項

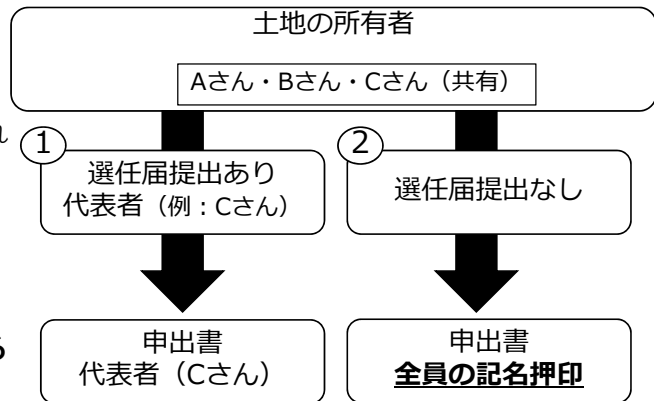
※ 第1号様式 参照

所有権が共有の場合

共有者全員が申出ができる者にあたります。

本地区では、以下2つの方法のいずれかで換地の申出を行うものとします。

- ① 共有者の中から代表者を選任し、**換地申出者選任届（第1号様式）**を提出することで、**代表者を換地申出者とする**
- ② **共有者全員を換地申出者とする**



7

第3条第3項

相続を称する書類（戸籍謄本、遺言書、遺産分割協議等の写し）を添付

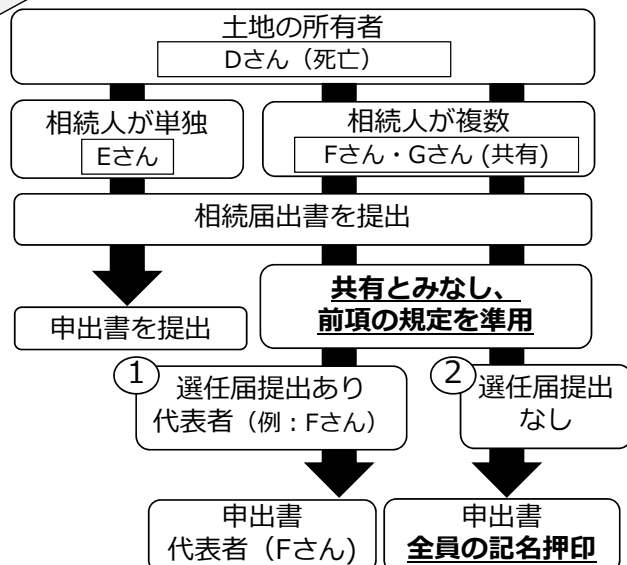
※ 第2号様式 参照

相続人が存する場合

相続届出書（第2号様式）に相続人全員が記名押印することで、相続人を換地申出者とします。

相続人が複数いる場合、本地区では、以下2つの方法のいずれかで換地の申出を行うものとします。

- ① 相続人の中から代表者を選任し、**換地申出者選任届（第1号様式）**を提出する場合
- ② **相続人全員で申出を行う場合**



8

第3条第4項

換地申出者について、その他特別な事情があるものについては、施行者横浜市と別途協議し定めるものとします。

(換地の申出の方法)

第4条第1項

※ 第3号様式 参照

換地の申出の方法

施行者が指定する日までに、施行地区内の所有権を有する宅地について換地申出対象地区申出書（第3号様式）に

- ・ 換地申出者の住所、氏名、電話番号
- ・ 申出対象地区
- ・ 確認事項のチェック欄

を記入し、**実印押印**のうえ、**発行の日から3か月以内の印鑑登録証明書**を添付し、施行者に提出するものとします。

※換地申出対象地区申出書を提出していただく期限は、別途、施行者が権利者の皆様にお知らせします。

第4条第2項

※ 第4号様式 参照

換地申出対象地区申出書（第3号様式）の添付資料

該当者のみ提出

所有権を有する宅地に

- ・ 地上権
- ・ 永小作権
- ・ 賃借権
- ・ 地役権を除くその他の当該宅地を使用し、
又は収益することができる権利

が存する場合、その権利者に換地の申出を行うことについて同意を得るとともに、使用収益権者の換地申出に係る同意書(第4号様式)にその権利者から住所、氏名を記入、実印押印をいただいたうえ、申出書に添付し、施行者に提出するものとします。

第4条第3項

換地の申出の原則

換地の申出は、第6条の申出数量を調整する場合を除き、所有権を有する宅地一筆ごとに行います。

都市的土地利用地区（物流地区）に申出を行う方は、当該地区の整理後の画地の地積の合計が地区面積を超過することが想定されるため、超過分を他の申出対象地区に換地すべく、あらかじめ第2希望も換地の申出を行っていただくこととします。

申出書の記入例

町名	地番	地目	登記地積 (㎡)	申出対象地区【第1希望】									申出対象地区【第2希望】 ※第1希望でNo.9を 選択した方は、No.1 ～8のいずれかを記入して ください。	
				農業振興							都市的土地 利用			
				1	2	3	4	5	6	7	8	9		
瀬谷町	100	畑	1,300	○										
瀬谷町	200	畑	1,000									○	1	

(換地の位置)
第5条第1項

申出による換地の位置

換地設計基準第7条第2項の規定に基づき、整理後の画地の位置は、**申出対象地区**において、**整理前の相隣関係を考慮して定めます。**

換地設計基準第7条第2項

前項にかかわらず、別に定める横浜国際港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。**



第5条第2項

申出がない場合の換地の位置

換地設計基準第7条第1項の規定に基づき、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。

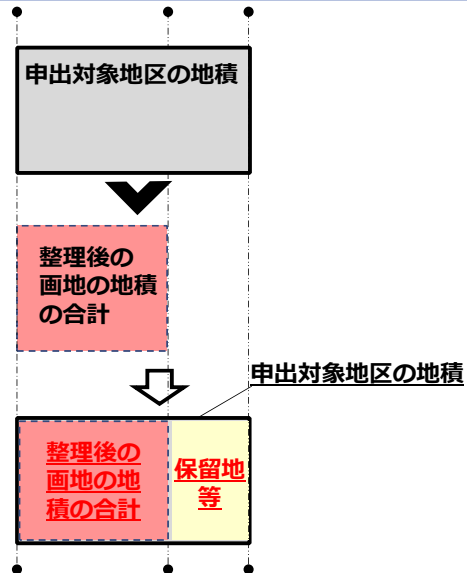
換地設計基準第7条第1項

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るものとする。

(申出数量の調整)
第6条第1項第1号

換地申出の数量調整①

換地の申出の結果、換地設計基準に基づき算定した整理後の画地の地積の合計が、申出対象地区の地積より小さい場合、保留地等の設定により調整を行います。

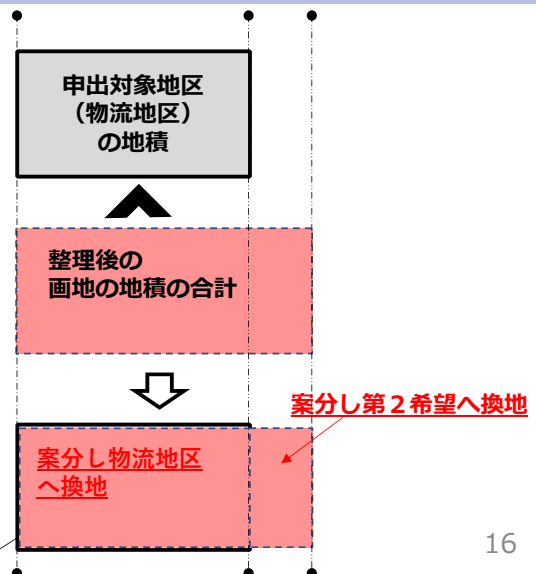


15

第6条第1項第2号

換地申出の数量調整②

換地の申出の結果、換地設計基準に基づき算定した整理後の画地の地積の合計が、申出対象地区（物流地区）の地積より大きい場合、整理後の画地の地積の合計と申出対象地区（物流地区）の地積が整合するように画地の地積を案分し調整を行います。



16

(換地の申出の承継)
第7条

申出内容の承継

換地の申出後に相続や売買などで土地所有者が変わっても、
申出書に関する全ての事項は承継され、変更することはできない
ものとします。

17

(申出後の変更)
第8条

申出内容の変更

申出書を提出した後は、施行上の事由により変更する場合を除
き、換地の申出内容を変更することはできないものとします。

18

(雑則)
第9条

この要領に定めるもの以外で、
換地の申出に関して必要な事項が生じた場合は、
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年秋	<ul style="list-style-type: none">・ 保留地の決定（同意）・ 意見書の内容の審査（意見）※・ 換地設計案（意見）・ 特別な扱いをする宅地（同意）・ 仮換地の指定（意見）	法96-3 法88-6 法95-7 法98-3

※意見書が提出された場合

- ・ その他、事業の進捗に応じ適宜開催することがあります。
- ・ 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