

# 第1期地区 まちづくりニュース

平成30年 5月 18日発行 第7号

## 6. 事務所の職員を紹介します！

事務所の立ち上げから2年ほど経過しました。今年度は昨年度より2人増員し、12人体制となっております。引き続き、皆様のご意見を伺いながら、職員一丸となって事業に取り組んでまいりますので、よろしくお願いいたします。

所長	補償担当	換地・工事 関連担当
八子	(係長)久松	(係長)福田
	阪井	島岡
審議会担当	平井(晶)	野口
(係長)鈴木	石原	横田
みづ 壬生		平井(貴)



前列左から野口、平井(貴)、八子、鈴木、壬生  
後列左から島岡、福田、久松、石原、平井(晶)、阪井  
左上：横田

## 7. ニツ橋北部自治会の皆さまを対象とした説明会を開催しました

ニツ橋北部自治会の皆さまを対象に「道路計画等説明会」を事務所で開催し、「第7回地権者説明会」でご説明した内容のうち、「道路計画・下水道計画・公園計画」等についてご説明しました。

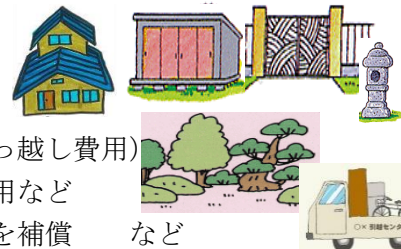
開催日	時間	出席者数
4月25日(水)	19:00~	7名
4月26日(木)	19:00~	22名
4月28日(土)	10:00~	15名

### ○ まちづくりのことば辞典 ○

(建築物等の移転に伴う)「**補償**(ほしょう)」

土地区画整理事業の施行に伴って必要となる建築物の除却等によって損失を受けた方に対して、その損失を施行者である横浜市が行う補償を**損失補償**といいます。補償には以下列のように様々な項目があります。

- (1) **建物移転補償**：当該建物の経過年数・使用されている材料等により算出
- (2) **工作物補償**：門・塀等の工作物の移転等に要する費用を補償
- (3) **立竹木補償**：庭木等の移植または伐採に要する費用を補償
- (4) **動産移転補償**：家財道具等の動産を移転するのに要する費用を補償(引っ越し費用)
- (5) **移転雑費補償**：仲介手数料・建築確認申請手数料・設計監理料・登記費用など
- (6) **仮住居補償**：建物の移転期間中、仮住まいが必要な場合に要する費用を補償



### 【問い合わせ先】

都市整備局 市街地整備部 ニツ橋北部土地区画整理事務所

住所：〒246-0021 瀬谷区ニツ橋町 467-23

電話：045(363)3110

FAX：045(363)3116

担当：(換地・工事関連関係) 福田・島岡・野口・横田・平井(貴)

(補償関係) 久松・阪井・平井(晶)・石原

(審議会関係) 鈴木・壬生

事業に関して不明な点やご意見、ご相談等がありましたら、お気軽にご連絡ください。



### ～仮換地指定・工事着手に向け事業を進めていきます～

厳しい寒さが続いた冬から急に暖くなり、春爛漫な日が続き、新緑が美しい季節を迎えました。皆さまいかがお過ごしでしょうか。

昨年度中は、皆さまのご協力をもちまして無事、土地区画整理審議会を発足させることができました。新しい年度を迎え、今年度は仮換地指定・地区内の一部工事着手に向け、皆さまと共に着実に事業を進めてまいります。どうぞよろしくお願いいたします。



## 1. 第7回地権者説明会を開催しました

第1期地区の地権者の皆さまを対象に「第7回地権者説明会」を事務所で開催し、道路計画・造成計画・施工計画・土地区画整理審議会等についてご説明しました。

開催日	時間	出席者数
4月12日(木)	19:00~	20名
4月14日(土)	10:00~	22名



- ・説明会の質疑応答の際に地権者の皆さまからいただいた主なご意見、ご要望は別紙にまとめましたのでそちらをご覧ください。
- ・次回の**第8回地権者説明会**(第1期地区地権者の皆さまを対象)は、以下の通り予定しています。詳細については後日送付する「開催通知」をご覧ください。

日時	平成30年 6月 7日(木) 19:00~21:00 (予定)
	9日(土) 10:00~12:00 (予定)
場所	ニツ橋北部土地区画整理事務所 会議室(1階)
内容	仮換地指定に向けた今後のスケジュール など

## 2. 土地区画整理審議会が発足しました！

### ● 土地区画整理審議会の 委員 10 名が決定しました

審議会の委員を決める手続きの結果、地権者 8 名の方から立候補いただき、学識経験者 2 名を含めた合計 10 名の委員が決定しました。

なお、候補者の数が定数を超えなかったため、投票は行いませんでした。

### 【委員の紹介(立候補受付順(敬称略))】

#### 宅地所有者(6名)

露木 勝治、比奈地 信雄、守屋 文雄、金子 秀喜、露木 晴雄、大熊 茂光

#### 借地権者(2名)

大越 進、松本 健

#### 学識経験者(2名)

柳 修、西田 雅江

### ● 第 1 回土地区画整理審議会を 開催しました

日時：平成 30 年 3 月 27 日(火)  
午後 2 時から午後 3 時まで

場所：二ツ橋北部土地区画整理事務所  
議事：

- ・審議会の運営規程を決定しました。
- ・審議会の会長、会長代理の選出の結果、会長を金子秀喜 委員、会長代理を柳修 委員に決定しました。



土地区画整理審議会の委員の皆さまです。

### Q.土地区画整理審議会とは？

土地区画整理事業を行うにあたり、仮換地指定や換地計画の作成など土地の権利に対する処分を行うときに、それらが適切に行われているかを確認する機関です。

※第 2 回土地区画整理審議会は平成 30 年 5 月 23 日(水)に開催します。

## 3. 今後もまちづくりを検討していきます

土地区画整理事業による新しいまちづくりについて、事業区域の周辺の皆さまも含め、地域全体でルールを検討しています。

- ・まちづくり検討会(第 1 期地区の地権者の皆さまを対象)  
⇒ これまでに 4 回開催(平成 29 年 9 月~30 年 2 月)
- ・まちづくり懇談会(第 1 期周辺地区の皆さまを対象)  
⇒ 平成 30 年 2 月に第 1 回を開催しました。



今後、第 2 回まちづくり懇談会(5 月 26 日予定)の開催後、第 1 期地区内と周辺地区の皆さま全体でまちづくりを検討する場を設けていきたいと考えています。詳細が決まりましたらお知らせいたします。多くの皆さまのご参加をお待ちしています。

## 4. 土地区画整理事業の流れと今後の進捗状況

本事業の流れを以下に示します。

詳細については、第 8 回地権者説明会(6 月頃を予定)でご説明する予定です。

今年度中(平成 31 年 3 月まで)の仮換地指定・宅地造成工事の着手を目指し、事業を進めていきます。



### Q.仮換地指定とは？

施行前の従前地に対応する宅地のことを「換地」といいます。

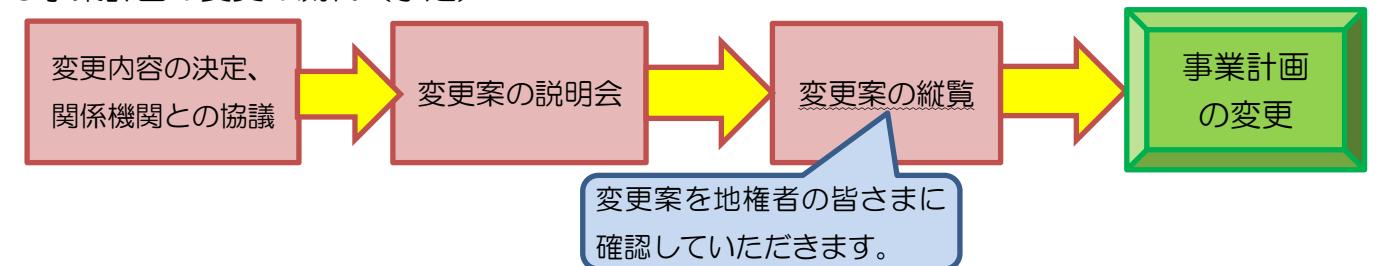
仮換地とは換地の予定地のことで、一時的な仮の換地という意味ではなく、そのまま最終段階で「換地」となります。しかし、全体の工事が概成し、出来形確認測量が完了しないと、正確な地積がわからないので登記することができません。そこで「仮換地」と呼んでいます。

仮換地指定は、仮換地の位置やおおよその地積を指定することですが、従前の宅地にあった「土地を使用する権限」、例えば土地を耕作する権利、土地に建物を建て居住する権利などを仮換地に移行する行政処分です。

## 5. 事業計画の変更について

平成 30 年 3 月 23 日に事業計画の変更(1 回目)を行い、資金計画の変更を行いました。さらに、2 回目の事業計画変更として、施行地区の変更や公共施設計画(道路や調整池など)の変更等を仮換地指定までに予定しております。

### ●事業計画の変更の流れ(予定)



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

**第7回地権者説明会で皆さまからいただいた主なご意見・ご要望**

＜開催概要＞

平成30年4月12日（木） 19:00～21:10 ニツ橋北部土地区画整理事務所にて  
 平成29年4月14日（土） 10:00～12:00 ニツ橋北部土地区画整理事務所にて

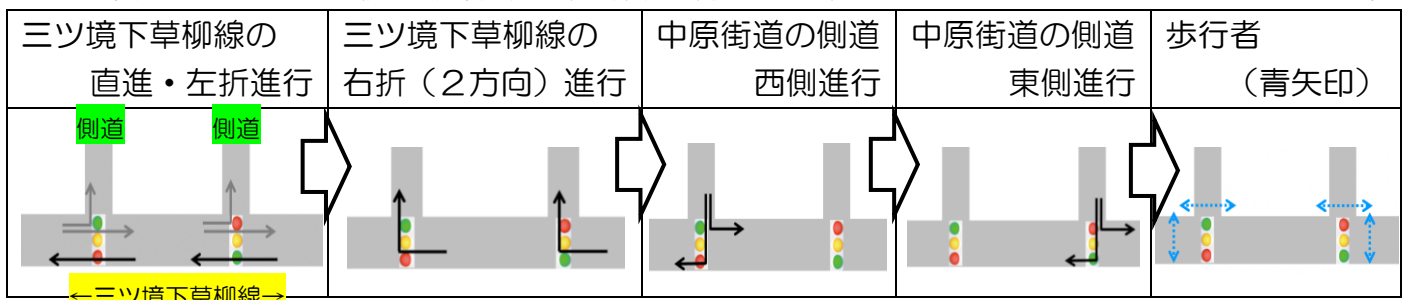
**1. 事業計画の変更に関すること**

- **第2回事業計画の変更**（平成30年度中予定）における施行地区の拡大や公共施設（道路、調整池等）計画の変更に向けた手続きをどのように進めるのか。  
 （横浜市）今後、公共施設（道路・調整池等）の計画を固めるため、関係部署との協議と検討を進めます。その後、事業計画変更案の縦覧（平成30年夏頃）を経て、事業計画を変更（平成30年度中）する予定です。

**2. 道路計画の検討案に関すること**

- 毎回説明会で示される道路計画の図面には「検討案」と書かれているが、いつ計画を確定させるのか。現時点でこれまで自治会から意見・要望してきたことが検討案に反映されていない。  
 （横浜市）今後第2回事業計画の変更（平成30年度中を予定）までに、道路の位置や形状等について、いただいた意見・要望を踏まえて検討し、計画を確定します。なお、横断歩道の設置や公園内の設備等については、このスケジュールによらず、いただいた意見・要望をもとに、引き続き関係部署と協議を進めます。
- **1号交差点（※1）**は交差点の規模が大きいですが、車両同士の接触の危険はないか。信号によって車両をどのように処理する計画か。  
 （横浜市）信号計画については神奈川県警察と協議を進めているところです。歩行者、車両の双方が交差点内で錯綜しないよう検討を進めています。

↓信号パターンの検討案(今後の協議や実際の運用状況によって変更することがあります)



- 三ツ境下草柳線が和泉川（水路）を渡る箇所（※2）の構造はどのようになるのか。  
（横浜市）渡河部の構造や道路の高さについて検討中です。道路の高さの決定にあたっては、和泉川（水路）の水が流れる断面を確保しつつ、施行地区外の周辺宅地等への影響を踏まえ検討します。

### 3. 造成計画の検討案に関すること

- 造成計画の検討案は、地区内の建物を一度すべて撤去することを前提とした図面か。  
（横浜市）基本的には一度建物を撤去していただくことが前提です。造成計画は換地の位置・形状等によって変わるため、換地の検討と並行して検討を進めます。換地の条件（位置・造成高等）によっては、既存の建物撤去が必要ないこともあり得ますので、その場合は個別に相談させていただきます。
- 造成計画は、地区内権利者の地区外移転（売却）か地区内移転（換地）の意向を反映したうえでの検討案か。  
（横浜市）平成 29 年中に、戸建住宅にお住まいの地権者に「地区外移転（売却）」か「地区内移転（換地）」か、ご判断いただきました。今回お示しした造成計画案は、皆さまのご意向を踏まえ再検討した計画案です。なお、換地先がまだ決まっていない段階ですので、換地後の宅地を概ね 150 m<sup>2</sup>程度と仮定した場合の造成イメージです。

### 4. 工事に伴う移転のスケジュール等に関すること

- 現時点で換地の位置は決まっていないのか。  
（横浜市）換地先はまだ決まっていません。今後地権者の皆さまと個別相談を行い、換地の案を一度お示しするなどして決めていきます。換地が決まるまでの詳細なスケジュールについて、次回説明会（平成 30 年 6 月頃を予定）でお示しする予定です。
- 仮に旧国有地（※3）に一度移転する場合、平成 31 年上期には建築を開始せねばならず、スケジュールが差し迫っている。建物補償をいつしてくれるのか。  
（横浜市）現在の検討案では、旧国有地は平成 30 年度中に造成工事をはじめ、平成 31 年春頃までに完了させる予定です。換地先での建築開始に間に合うよう、補償交渉や契約などの手続きを行います。今年・来年に行う予定の工事や補償等の詳細なスケジュールについては、次回説明会（平成 30 年 6 月頃を予定）でお示しする予定です。
- 今回示された施工計画案は、工事着手が以前示された計画案から 1 年遅れている。  
（横浜市）工事スケジュールについては、工事の順番・地権者の移転期間・工事中の生活用道路及びライフラインの確保等を考慮し、再度精査した結果、平成 34 年度まで工事を行わざるを得ない状況となりました。

- 施工スケジュールは個々の家庭の事情に配慮してもらえるのか。  
(横浜市) 換地の決定に向け、今後地権者の皆さまと個別相談を行い、その結果を踏まえ、造成計画・施工計画等についても見直していきます。

## 5. その他

### (1) ニツ橋北部自治会について

- 既存のニツ橋北部自治会館が新たに整備する都市計画道路にあたらないう、都市計画道路の幅員や形状を変更できないか。  
(横浜市) 都市計画道路の中心線や幅員は都市計画決定事項であり、変更することはできません。
- 工事期間中、ニツ橋北部自治会館はどうなるのか。  
(横浜市) 現地で測量を行った結果、既存のニツ橋北部自治会館が都市計画道路線に建物本体の一部がかかっています。今後、自治会館の建物調査を行い、工事中の対応等について、自治会と調整させていただきます。

### (2) 路線バスについて

- 新しく整備される都市計画道路沿いに路線バスは通るのか。バス停は設置しないのか。  
(横浜市) バスの運行についてはまだ決まっていません。バス停の設置にあたっては、今後地元の方々と相談しながら、調整を進めていきます。

※ 第7回地権者説明会の資料と併せてご確認ください。

