

第1期地区 まちづくりニュース

平成31年1月11日発行 第10号

～2019年もどうぞよろしくお願ひいたします～

新年を迎え、活気にあふれる今日この頃、皆さまいかがお過ごしでしょうか。

第1回仮換地指定及びBL①(旧国有地)の工事着手が目前に迫り、いよいよ本格的に事業が動き始めようとしています。地権者の皆さまにはご迷惑・ご不便をおかけしますが、今後も着実に事業を進めてまいりますので、引き続きご理解・ご協力のほど、よろしくお願ひいたします。



1. 第10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10回地権者説明会」を事務所で開催し、事業計画の変更や仮換地指定に向けたスケジュール等についてご説明しました。

| 開催日 | 時間 | 出席者数 |
|-----------|--------|------|
| 11月29日(木) | 19:00～ | 14名 |
| 12月1日(土) | 10:00～ | 21名 |



- ・説明会で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ご覧ください。
- ・次回の説明会については、開催日時が決まり次第別途ご連絡いたします。

2. BL①(旧国有地)の工事に着手します

三ツ境養護学校の南側にあたるBL①(旧国有地)について、工事業者が決定し、いよいよ工事が始まります。近隣の住民の皆さまには大変ご迷惑おかけしますが、ご理解・ご協力のほどよろしくお願ひいたします。

については、二ツ橋北部自治会を対象とした工事説明会を開催します。

【工事説明会】

- 日時：平成31年1月19日(土) 10:00～11:00
場所：二ツ橋北部土地区画整理事務所 会議室(1階)
内容：工事の内容について、安全対策について等
業者名：拓神建設(株)



3. 第2回道路計画等説明会を開催しました

二ツ橋北部自治会の皆さまを対象に「第2回道路計画等説明会」を事務所で開催し、事業の進捗状況や事業計画の変更等についてご説明しました。

〈主なご意見・ご要望〉

- ・雨水調整池の上部利用を検討してほしい
- ・横断歩道を複数設置してほしい
- ・新たに建つ建物の高さを制限してほしい 等

| 開催日 | 時間 | 出席者数 |
|----------|--------|------|
| 12月1日(土) | 14:00～ | 14名 |



4. 仮換地に向けたスケジュールについて

第1回仮換地指定（BL①）を2月に予定しており、BL①に換地を予定している皆さまを対象とした個別説明を1月12日(土)～1月16日(水)に行います。

BL①以外に換地を予定している皆さまにつきましては、2月以降に個別説明を行う予定としていますので、別途お知らせします。



◇まちづくりコラム◇

～ 換地する場合の土地評価について ～

土地区画整理事業における土地評価は、宅地の価値が施行前・後でどのように変化するかを評価するために行うものです。

本地区は土地評価の方法として、「路線価式土地評価」を採用しています。この評価方式は、道路毎に路線価を付しこれに接する画地を評価する方法です。一般的には、路線価を基準として、道路との位置関係、形状（奥行長・整形の度合い等）、高低差、利用状況等により計算します。

本地区は、一部畑地を含む低層の住宅地を形成しています。また、地区周辺は学校や公共・公益施設等が集積しています。こうした土地利用については、事業後も大きく変わらないものと考えています。こうしたことから、土地利用による評価は行っていません。

なお、本地区内には、生産緑地の指定を受けている農地がありますが、その農地については、換地先におきましても、継続して生産緑地の指定を受けることとなります。

土地評価の方法については、「土地評価基準」で定めています。この基準については横浜市が作成し、土地評価委員会（平成30年8月22日）にてご意見を伺った上で、決定いたしました。

【問い合わせ先】

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 瀬谷区二ツ橋町 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・平井(貴)・横田
(補償関係) 久松・石原・阪井・平井(晶)
(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。



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10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11月29日（木）19:00～20:30 | 二ツ橋北部土地区画整理事務所にて |
| 平成30年12月1日（土）10:00～11:30 | 二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

- 事業完了時期が2年延びることについて、地権者も計画を立てているので延びると言われても困る。目標をしっかりとたてて前倒しできるように進めてほしい。

（横浜市）旧国有地の造成を先行して行う施工計画を皆様にお示しし、それに合わせて今回事業期間を2年延長しています。皆様の生活に影響してくるものであることは重々承知していますので、これからも皆様に施工計画等を示しながら事業を進めていきます。

- 手続きにある「意見書の提出」の意見とはこういった例があるのか。

（横浜市）「道路計画について、幅員は4.5mから5.5mに広げるということだが通過交通の増加が懸念されるためそのままにしてほしい」「区画道路について、1本減らす予定だが前のままにしてほしい」といった例が挙げられます。意見書が出た場合、市の都市計画審議会に諮らなければいけません。都市計画審議会は毎月行っているものではありませんので、この時期の事業計画変更で意見書が出た場合、6月の都市計画審議会に諮ることとなります。

- 地権者とコミュニケーションが図れていれば意見書は出ないという認識でよいのか。今後のスケジュールに影響が出ないように進めてもらいたい。

（横浜市）道路計画等の内容については地権者の方を含め地区周辺の方にも説明してきていますので、意見書が出ることが無いように進めてきたとは考えています。

2. 宅地整備の考え方に関すること

- 自動車乗り入れ箇所は画地によっては何か所か検討できると思うが選択肢はないのか。また、乗り入れ箇所などは聞き取りを行うとの事だが、どれくらい変更の対応をさせていただけるのか。

（横浜市）基本的には皆さまの建築計画等を可能な限りお聞きし、整合を図りながら造成を行っていきます。ただし、建築計画に時間がかかる等でライフライン関係の工事とのタイミングが合わない場合には、標準とされる部分に予め造成させていただく場合があります。その場合、引き渡し後に自動車乗り入れ施設等の位置を変更する際は自費での工事となるため、ご承知おき願います。

3. 地区計画に関すること

- 地区計画の内容について個別に話をしているのに今回の案はそれが考慮されていない。地権者全員の同意は必ずしも必要ではないとのことだが少数意見だと切り捨てることの無いように要望する。

(横浜市) 今回のお示しした案では「まちづくり検討会」で検討してまとまったものをたたき台としてお示しました。これをベースにまずは地権者の皆様の意向を把握した上でまちづくり検討会等で検討を進めていきます。

4. 公共施設計画に関すること

- 調整池や道路計画の検討状況はどうなっているのか。地元としては水たまりになるような遊水池だと困る。早く計画を示してもらいたい。

(横浜市) 本日は事業計画変更の内容となる道路の骨格について説明しました。道路の勾配や宅地との高低差などの詳細については今後詰めていきます。調整池については現在構造について協議中のため、説明できる段階になったら皆様に改めて説明します。

- 緑が多い地域だったのが道路ができることで緑が無くなってしまおうし公園も狭くなる。調整池についても決まったものを示されて、それが困ってしまって使えないような場所にはしないでほしい。計画を決めてしまう前に内容を示してほしい。

(横浜市) 公園については既存の広場より狭くなります。お祭り等の利用勝手も考慮する必要があるため、公園だけでなく街路樹も含めて緑化を考えていきます。調整池についてはご要望をいただいていますので検討の段階でご説明します。

5. 土地の評価に関すること

- 土地の評価について従前の土地の利用状況、例えば宅地と生産緑地では土地の評価が変わるのではないか。どのような基準になっているのか。

⇒ニュース裏面のまちづくりコラムをご覧ください。

※ 第10回地権者説明会の資料と併せてご確認ください。