

# 第1期地区 まちづくりニュース

令和元年 10月28日発行 第12号

金木犀薫る秋がやってきました。皆さまいかがお過ごしでしょうか。

このたび、BL①の工事が進捗し、一部宅地で使用収益を開始することができました。関係する皆様には多くの調整等にご協力いただき、ありがとうございました。これに続き他のブロックも、仮換地の決定や工事着手に向け進めてまいります。引き続きご理解とご協力をお願いいたします。



## 1. 事業計画を変更しました

縦覧等の手続きを経て、令和元年8月23日付で、事業計画の変更（第2回）を行いました。

### ○ 主な変更内容

- ・事業区域の拡大（約3.9ha→約4.2ha）
- ・道路、調整池の形状の変更
- ・事業期間の変更  
（平成27年度～平成33年度  
→平成27年度～令和10年度  
※清算期間の5年間を含む）
- ・資金計画の変更（電線共同溝整備費の追加等）  
（事業費：約73億円→約85億円）



## 2. 仮換地の個別説明を行いました

昨年6月以降から、仮換地の個別相談会等を実施し、皆さまの仮換地について検討やご相談を重ねてきました。今回、全体の仮換地案が概ね整いましたので、9月17日（火）からの約2週間で、第2回仮換地指定以降の皆さまを対象とした仮換地の個別説明を実施しました。

ご協力をいただき誠にありがとうございました。

皆さまへの個別説明の結果、個々の仮換地案については、概ねご理解をいただくことができましたと考えております。

今後は、事業区域全体の仮換地案について公表し、意見書を提出する機会を設けたのち、仮換地案の一部において第2回仮換地指定を行う予定です。

※ 仮換地案を公表する期間や内容については別途お知らせします。

### ○ 今後のスケジュール（予定）

- |             |                            |
|-------------|----------------------------|
| 令和元年 10月24日 | 第6回土地区画整理審議会(仮換地案について)     |
| 令和元年 10月末～  | 仮換地案の公表・意見書の提出（2週間）        |
| 令和元年 11月下旬  | 第7回土地区画整理審議会(第2回仮換地指定について) |
| 令和元年 12月上旬  | 第2回仮換地指定                   |



### 3. BL1の工事が進み、一部で使用収益が始まりました

BL①（旧国有地）の部分について、道路や下水の工事と仮換地の整備工事が進み、9月30日以降、順次、仮換地の使用収益を開始しています。

使用収益の開始により、仮換地が横浜市から権利者に引き渡され、権利者の皆さまは仮換地先で土地利用（建物の建築等）を行うことができます。



新しく整備された道路



仮換地の引き渡しの様子  
(地権者の方と事務所職員で現地を確認します)

### 4. 土地区画整理審議会の補欠選挙を行いました。

土地区画整理審議会は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。

平成29年度に委員を選出し、これまで5回の審議会を開催しました。

今年度に入り、借地権の委員に権利変動が生じ、その地位を失ったため、借地権の委員に欠員が生じ補欠選挙が必要となりました。

選挙手続きにおいて借地権者2名の方から立候補いただき、このたび委員が決定しました。

今後審議会を開催し、仮換地（案）や第2回仮換地指定についてご審議いただく予定です。

#### 【委員のご紹介】

早川 静人委員、二見 勝治委員

### 5. 第11回地権者説明会（7月4,6日）の開催報告

工事の進捗状況や仮換地についてご説明しました。

説明会で皆さまからいただいた主なご意見等は別紙にまとめましたのでご覧ください。

開催日	時間	出席者数
7月4日(木)	19:00~	13名
7月6日(土)	10:00~	21名

#### 【問い合わせ先】

横浜市 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) 森・島岡・福田・横田・平井(貴)

(補償関係) 久松・平井(晶)・石原・阪井

(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11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>**

令和元年7月4日（木）19:00～21:00 二ツ橋北部土地区画整理事務所にて  
令和元年7月6日（土）10:00～11:40 二ツ橋北部土地区画整理事務所にて

**1. 宅地整備基準・地盤改良に関すること**

- 宅地整備基準において下水等の引込み管は、原則1画地1箇所と書いてあるが、増やすことはできないのか。  
（横浜市）1画地1箇所が原則ですが、大規模敷地等については対応を検討します。工事に入る段階で確認させていただくのでご相談ください。
- 地耐力については市の調査結果によって30kN/m<sup>2</sup>以上あるかを確認するとの事だが、ハウスメーカーが独自に調査して30kN/m<sup>2</sup>に満たない場合は対応してくれるのか。  
（横浜市）原則として市の調査結果を基に対応します。ハウスメーカーの調査と市の調査で調査結果が多少違う可能性はありますが、これまでの工事箇所で双方の調査結果について大きな差があったケースは今のところありません。
- 地盤改良について、改良材を混合して改良することになると思うが、植物を植えるのに不向きな土壌となる。杭基礎などの方式で補償はしてくれないのか。  
（横浜市）地耐力が基準に満たない場合、市が改良材の混合により地盤改良を行うか、改良費相当額の補償を受けるかを選択していただくこととなります。  
なお、杭基礎などに補償金を充当することが可能です。
- 地耐力について、地盤改良工事が終わった後に再調査するのか。また、調査は1宅地につき4隅と中心で5か所程とのことだが、この程度では少ないのではないのか。  
（横浜市）地盤改良工事後に再調査します。調査箇所についてはハウスメーカーが実施する一般的な箇所数と同程度です。
- 宅地内に電柱の設置があり得るとの事だが、電柱の位置はいつ頃決まるのか。  
（横浜市）宅地割が決まり、電線共同溝による無電柱化の概要が決まった時点となります。皆さまが建築計画を立てる前までに決定し、お知らせします。
- なぜ電柱を宅地に置かなければならないのか。新しく道路を作るのだから道路に設置すればいいのではないのか。区画整理で作る道路なのに電柱を民地に入れるのはおかしいことなので検討していただきたい。
- 換地に当たって土地面積が減るのに、敷地内に電柱を立てろというのか。土地面積が減らされることは仕方ないと思うが、今の家の面積分は建てたい。土地面積が減らされた

上、電柱を立てないといけないのか疑問。

(横浜市) 以前から区画道路に電柱を置くことで車椅子や歩行者の方の通行の支障となってきました。近年は安全面を重要視する傾向にあるので、道路上にはできる限り支障物を置かないこととされています。地権者の皆さまにはご不便をおかけしますが、ご理解ください。

## 2. 調整池に関すること

・調整池について、地区内約 4.2ha 全ての雨水が流れ込むということか。

(横浜市) 地区の中心あたりに分水嶺があり、調整池に流れ込むのは地区外も一部含んだ西側の部分です。地区の東側は中原街道側へ流れることとなります。

・調整池について、和泉川の近くに住んでいるが、和泉川はよく氾濫している。地区内の水を集めるとの事だが、深さ 1.2m では足りないのではないか。

(横浜市) 流入流出については基準があり、この基準に沿って設計しています。

この調整池の整備で河川への流出を抑制するため氾濫の可能性は低減されます。

・調整池は今年度決まるということだが、形状が決まっていない状況で決められるのか。

(横浜市) 調整池の形状については以前ご説明したオープン形状・自然流下方式となります。今回はオープン形状・自然流下方式の一般的な構造をお示しました。

・調整池の底面の高さや川の底面の高さがどのくらいになるのか。また、設計図ができていれば示してほしい。

・増水したとき河川に逆流するのではないか。

(横浜市) 構造等に関しては河川関係部署と協議中です。大雨時の対応もあるので、安全面を含めて考えて設計しています。具体的な設計について状況が明らかになり次第、高さも含めてご説明します。

なお、河川から逆流しないよう河川への流出口に逆流防止装置をとりつけます。

・調整池内は雨で水がたまると思うが、ドライにはできないのか。調整池内を普段自治会で使いたいという意見も出ている。

(横浜市) 地域の皆様からは調整池を利用できるようご要望をいただいておりますが、具体的な設計について状況が明らかになり次第、改めてご説明します。

・地元と検討会を行うとのことだが、具体的にどのような組織でやるかきちんと知らせてほしい。

・「住民と対話」とあるがいつ頃なのか。

(横浜市) 対話については、設計案がまとまり次第自治会等にご説明していきたいと考えています。

### 3. 道路計画に関すること

- 道路のきちんとした計画が決まっていないうちに物事が進んでいるような気がする。区画道路などは決まったのか。全体像がないまま、一部分だけ進めるのはどうなのか。横断歩道の位置についても地域として不満足である。こういった課題が解決しないまま進んでいる。
- 区画道路について都市計画審議会の中で、勾配 12%を 10%にするのがやっとで、これ以上変更できないと説明があった。

(横浜市) 道路計画については横断歩道を含め全体像を昨年 12 月の道路計画等説明会でお示ししており、この内容で進めています。勾配については、地区外の地盤高さを変えることはできないので、全体で宅地とのバランスも見て、この勾配としています。

- 道路や宅地は平面的には案が決まっていると思うが、高さが示されていない。情報を開示してほしい。

(横浜市) 道路の高さですが、昨年 12 月の道路計画説明会でも説明しており、この内容で進めさせていただきたいと考えています。

### 4. 手続きに関すること

- 造成計画確認（切り下げ部分やガス管の位置等）というのがあるが、図面を出さなければならないのか。いつまでに出さなければならないのか。

(横浜市) 換地の位置、面積等が決まった段階から建物の計画を立てていくことになると思います。ハウスメーカー等で建築計画の検討をしたいと思いますので概ねの計画案がまとまった段階で横浜市に情報をいただき、調整させていただきたいと考えています。その際、横浜市で切り下げなどの標準的な案を示させていただきながらご相談をさせていただきます。

### 5. その他

- 仮換地先へ移転した後、住所はどうなるのか。

(横浜市) 新しい住所が確定するのは、換地処分が終わった事業完了時点となります。したがって、それまでの期間は換地前の住所を使用していただくこととなります。

- 先日の審議会の時に出された事業計画だと事業期間が令和 10 年度までかかるということで認可を取っている。事業期間の延伸を認めると事業期間の延長に歯止めが効かない。

(横浜市) 事業期間が令和 10 年度まで伸びてしまっているのではないかとのことですが換地処分の時期自体は令和 5 年度で、以前お示した通りです。なお、換地処分後の 5 年間は金銭のやりとり(清算手続)があるので、今回事業計画書に記載したものはその期間を付け加えて令和 10 年度までとなっています。

※ 第 11 回地権者説明会の資料と併せてご確認ください。