

二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 土地地区画整理事業（第2期以降地区）

地域説明会

三ツ境下草柳線等周辺地区

瀬谷駅北地区

第2期以降地区

第1期地区

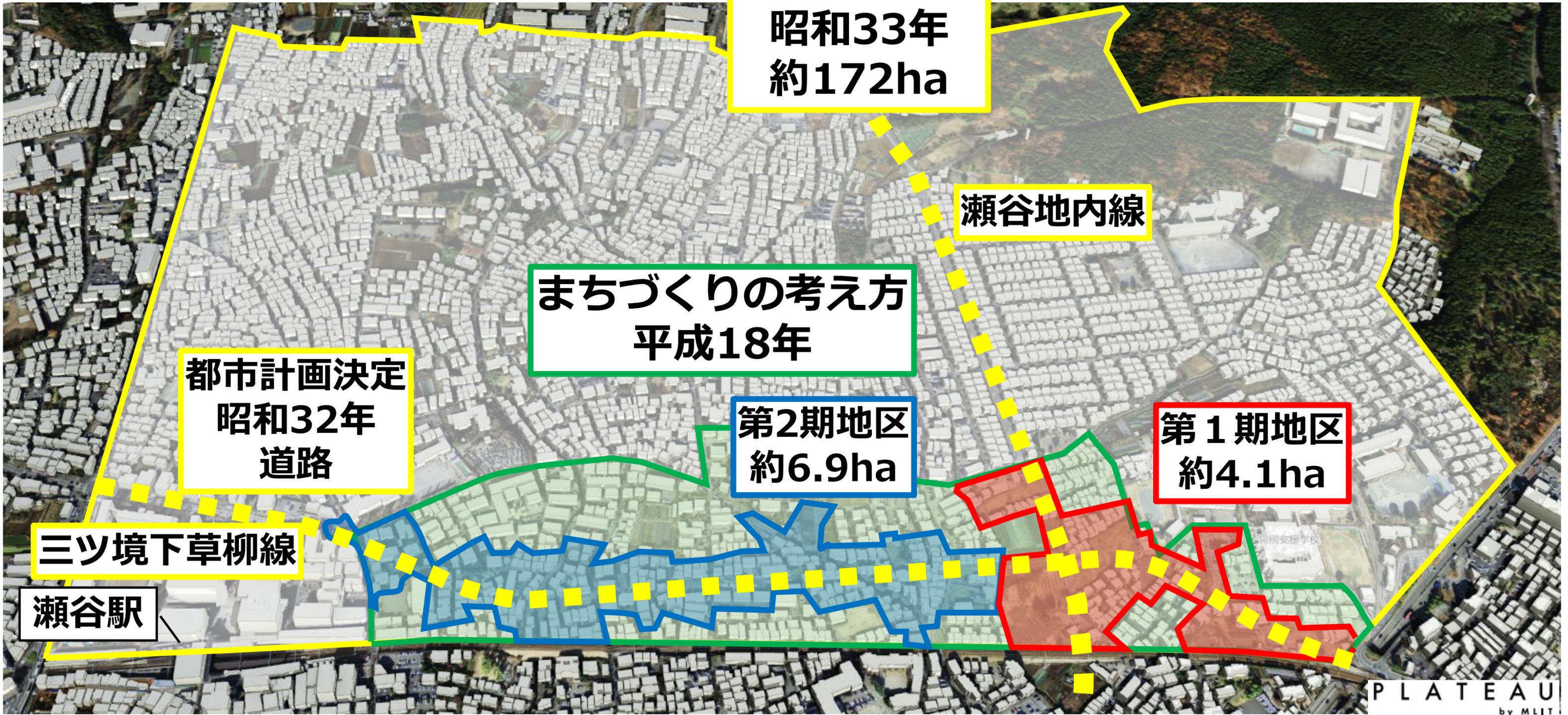
横浜市 都市整備局 二ツ橋北部土地地区画整理事務所

令和6年5月30日（木）・6月1日（土）・6月4日（火）・6月9日（日）

- 1 地区周辺のまちづくりの歴史
- 2 本地区における土地区画整理事業の効果について
- 3 第1期地区の進捗状況について
- 4 第2期地区の計画について
- 5 整備イメージについて
- 6 土地区画整理事業について
- 7 今後の予定

1 地区周辺のまちづくりの歴史

●まちづくりの歴史



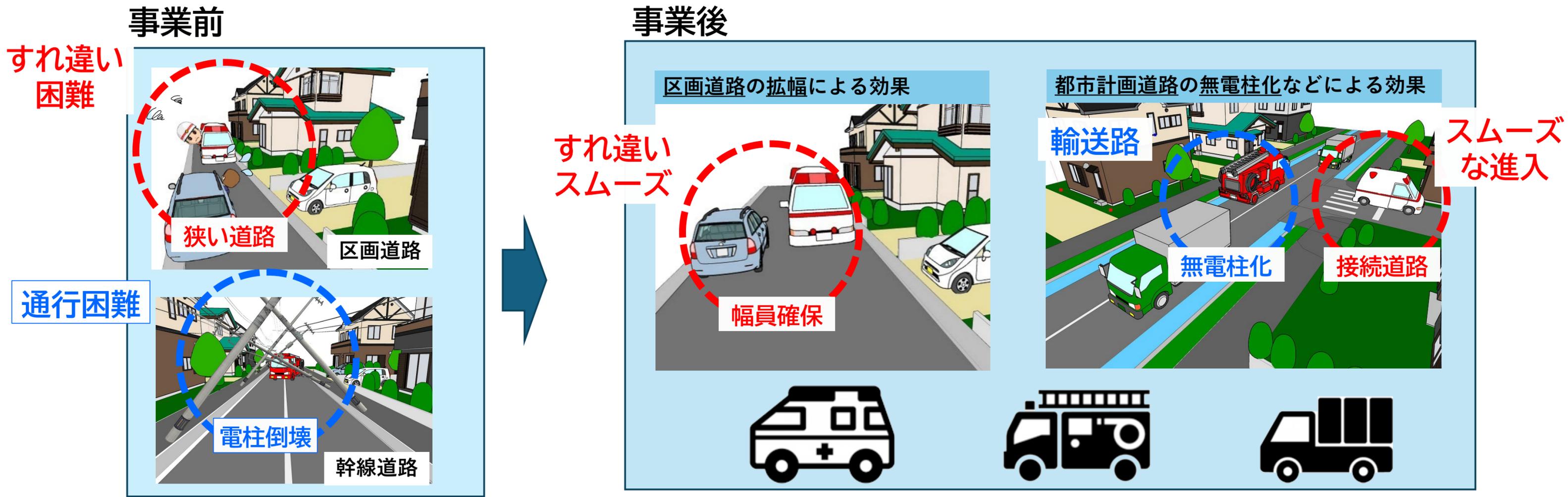
1 地区周辺のまちづくりの歴史

●道路ネットワークの構築について



2 本地区における土地区画整理事業の効果について

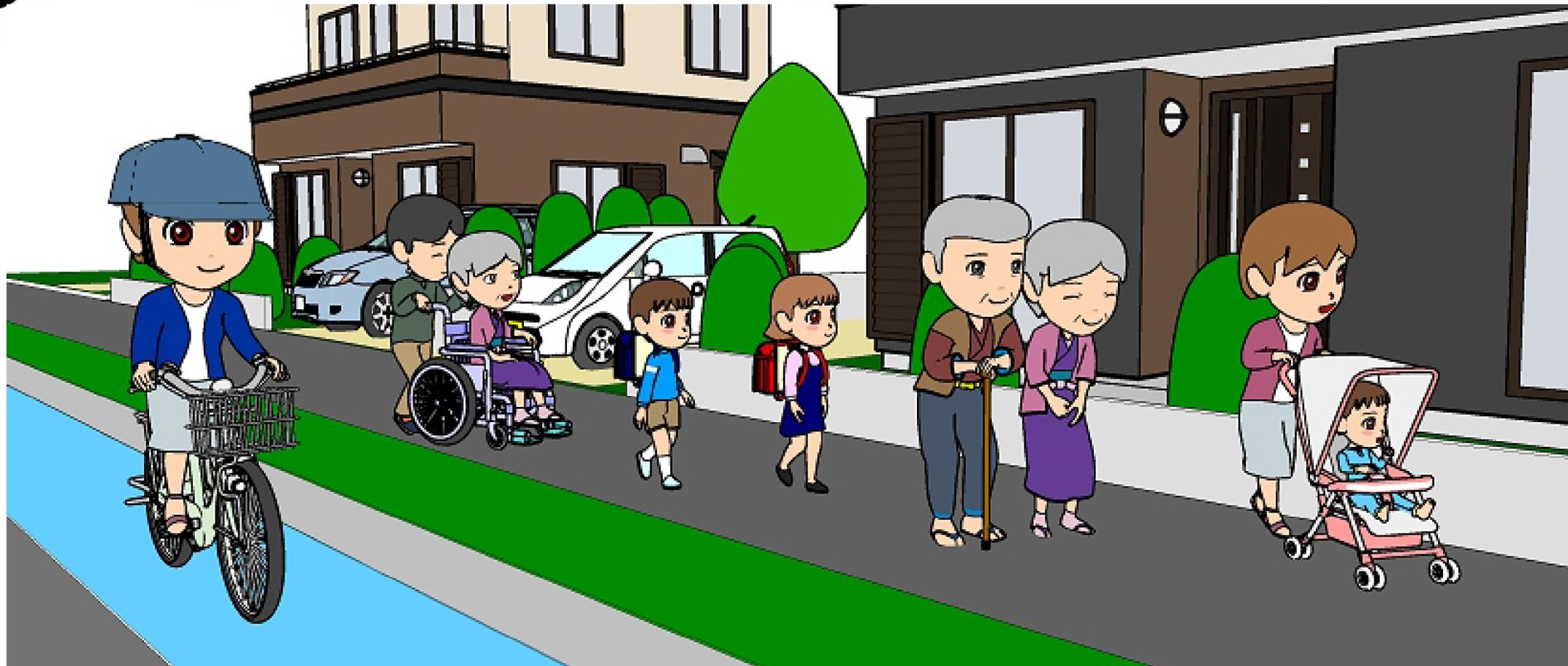
安全性、防災性などが高まります。



- ◆ 区画道路の幅員が4.5m以上となりすれ違いがスムーズになります。
- ◆ 都市計画道路から接続道路へスムーズに救急車や消防車が進入できるようになります。
- ◆ 都市計画道路を緊急時の輸送路として活用することで、大規模災害の際に物資の輸送が可能となります。
- ◆ 無電柱化され電線等は地下化されるため、防災性が向上し景観も良好になります。

2 本地区における土地区画整理事業の効果について

様々な方の移動の自由が高まります。



- ◆ ベビーカーや車いすの方が通りやすい道路勾配になります。
- ◆ 都市計画道路は歩道が両側に整備され、別途自転車レーンも整備されます。

3 第1期地区の進捗状況について



区画道路沿いの住宅



造成中の宅地

3 第1期地区の進捗状況について



都市計画道路 工事状況



都市計画道路 完成区間

3 第1期地区の進捗状況について



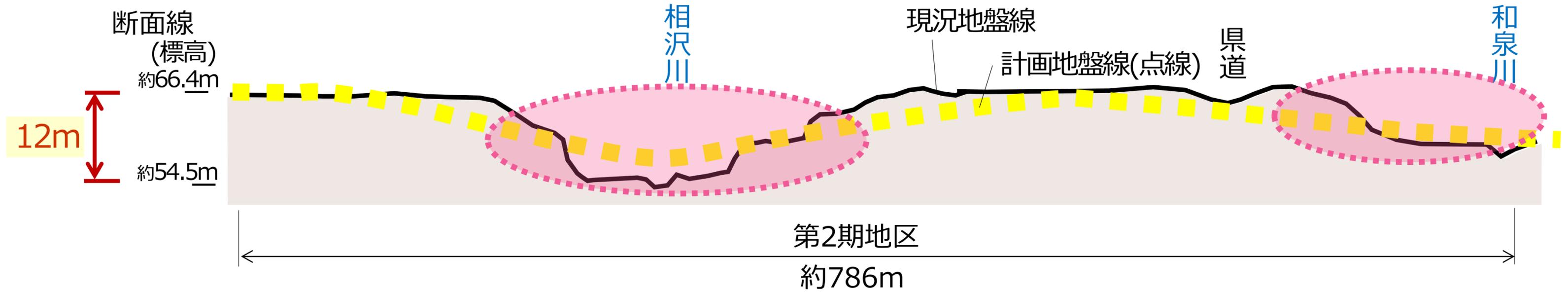
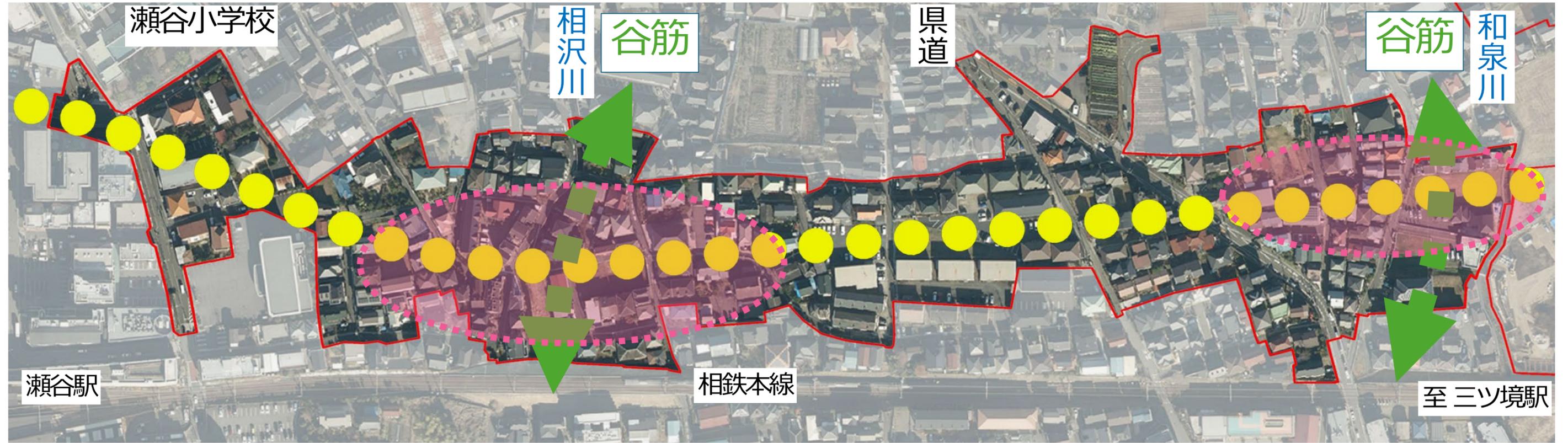
調整池



宅地擁壁

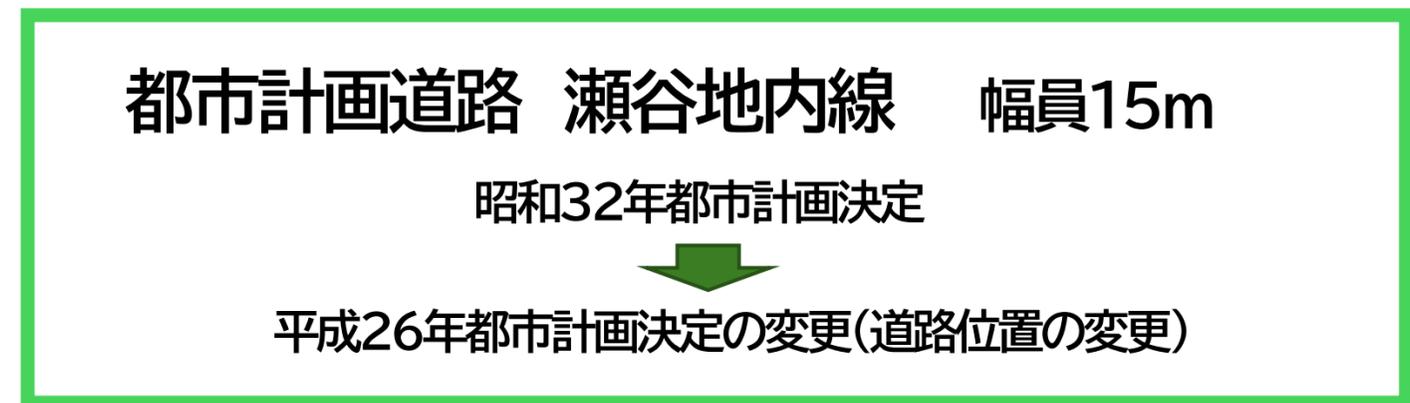
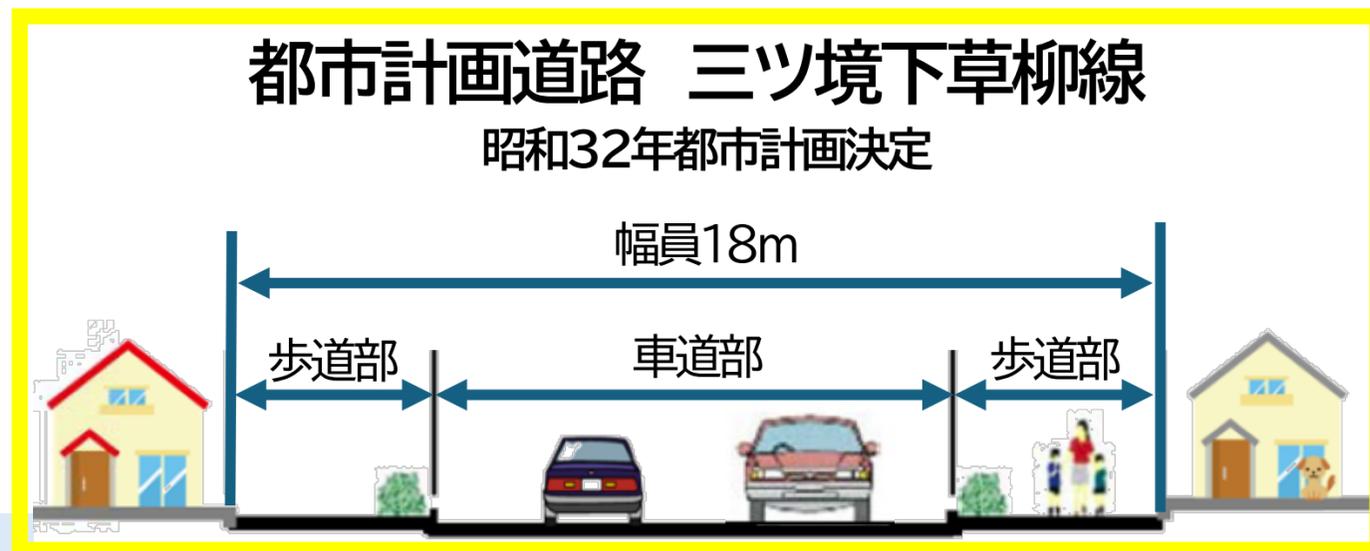
4 第2期地区の計画について

●地区の特徴

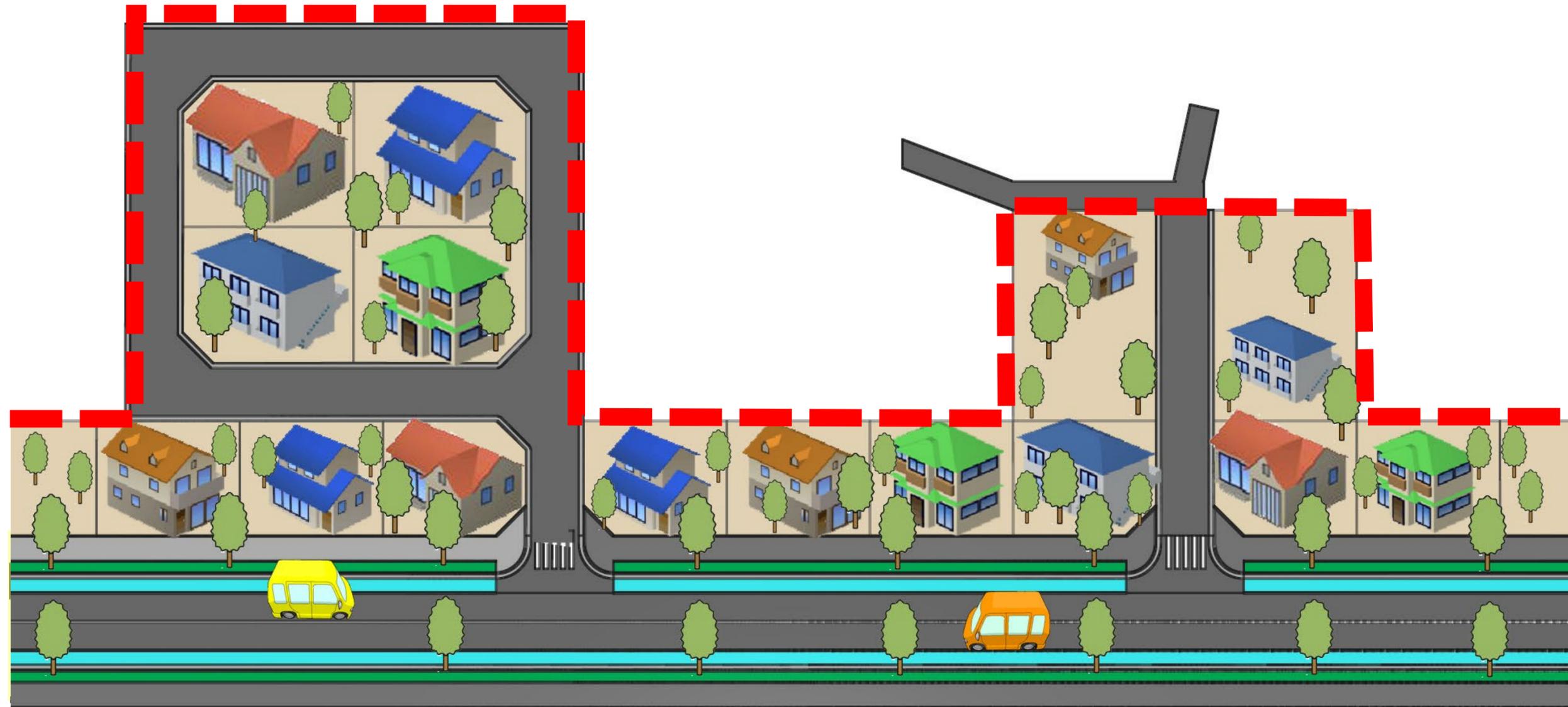


4 第2期地区の計画について

●計画の考え方



4 第2期地区の計画について

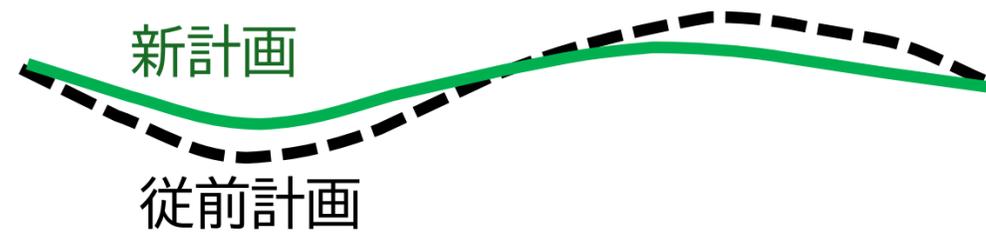


- **都市計画道路の沿道宅地は**必要に応じて施行地区に含みます。
- 接続道路は幅員や勾配を考慮したうえで計画、整備するため、**都市計画道路から離れた宅地であっても**施行地区に含まれることがあります。

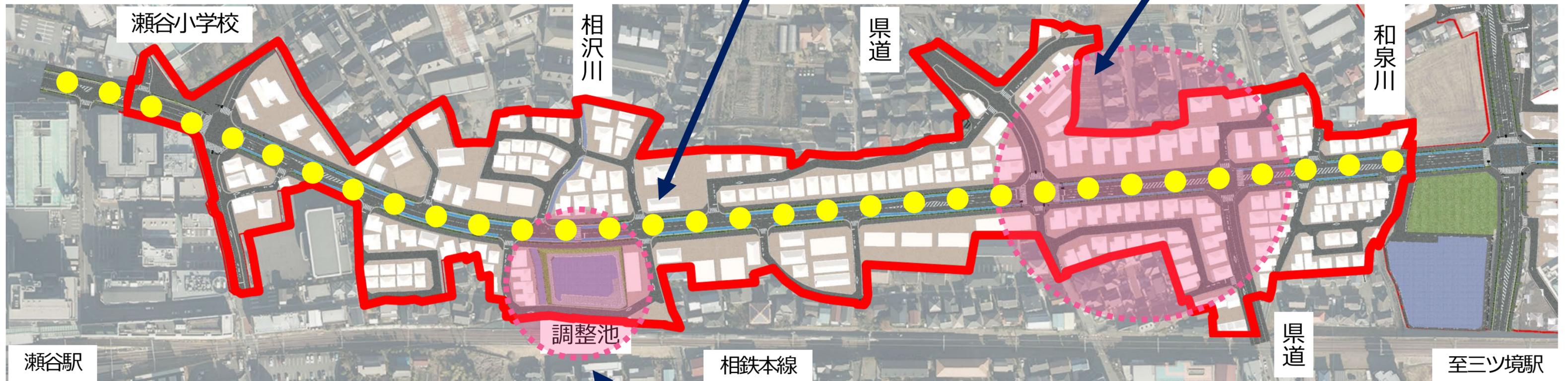
4 第2期地区の計画について

● 施行区域の見直し（拡大）の大きな要因

① 都市計画道路の勾配見直し



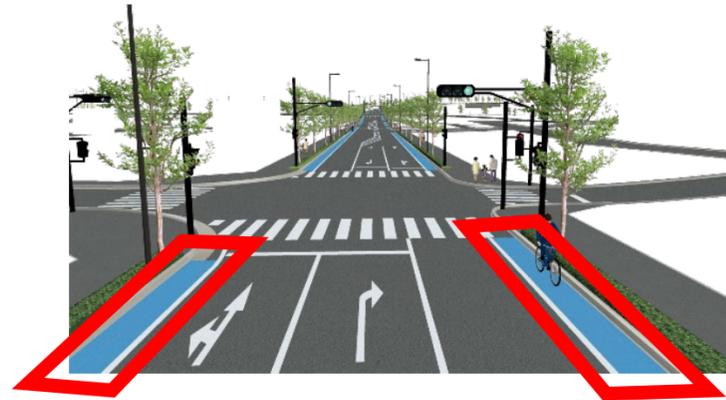
② 都市計画道路と県道瀬谷柏尾の接続位置見直し



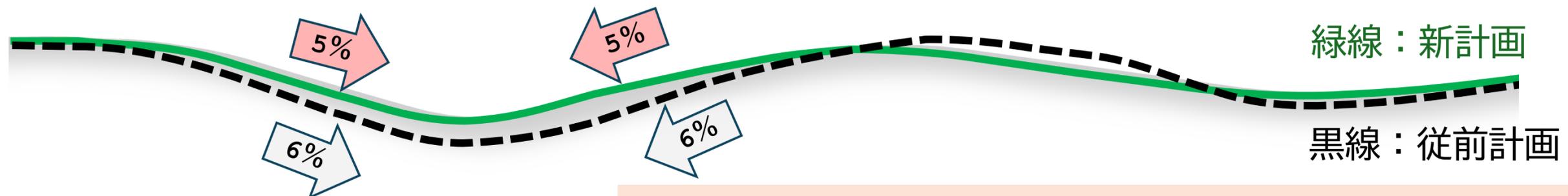
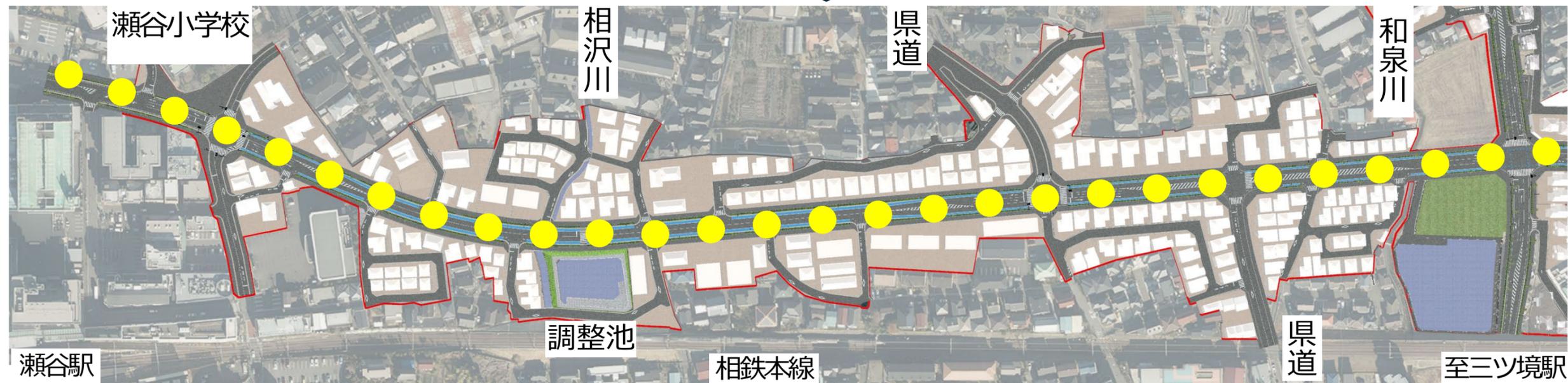
③ 雨水調整池の計画

4 第2期地区の計画について

①-1 都市計画道路(三ツ境下草柳線)の勾配見直し



自転車走行レーンを設ける上で、最大勾配を5%以下で計画

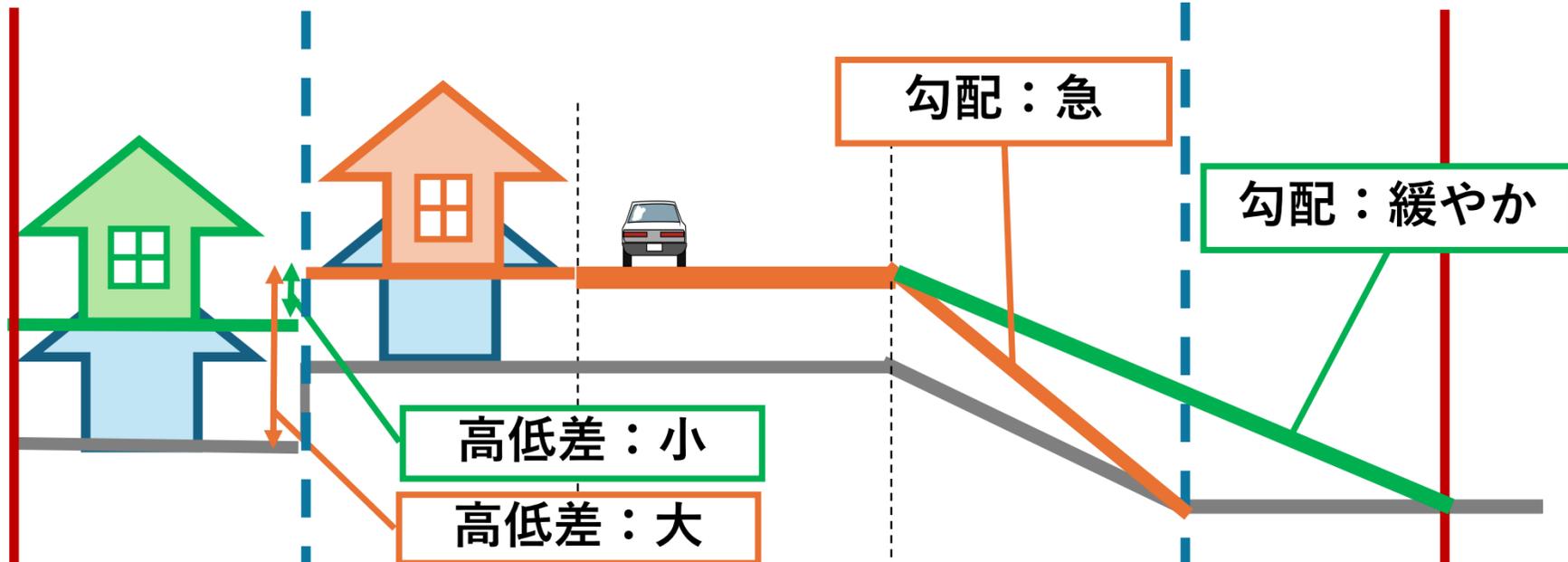


過年度検討した勾配から緩やかになるように見直しを実施

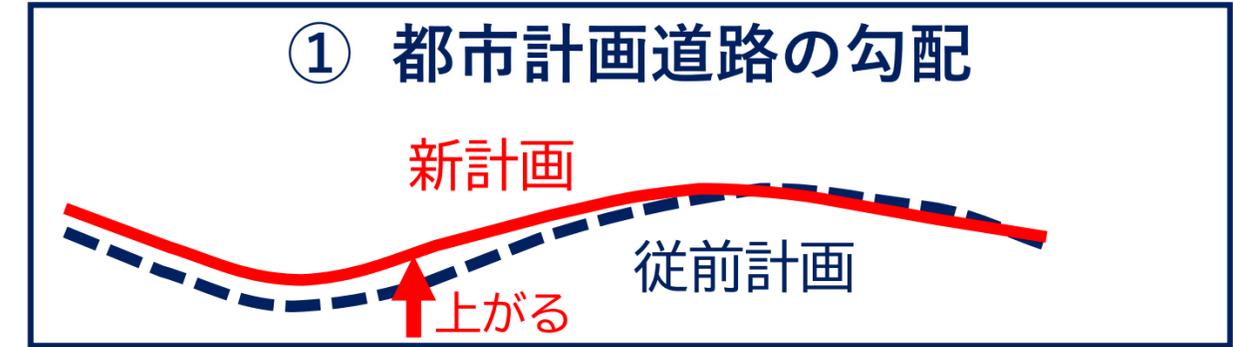
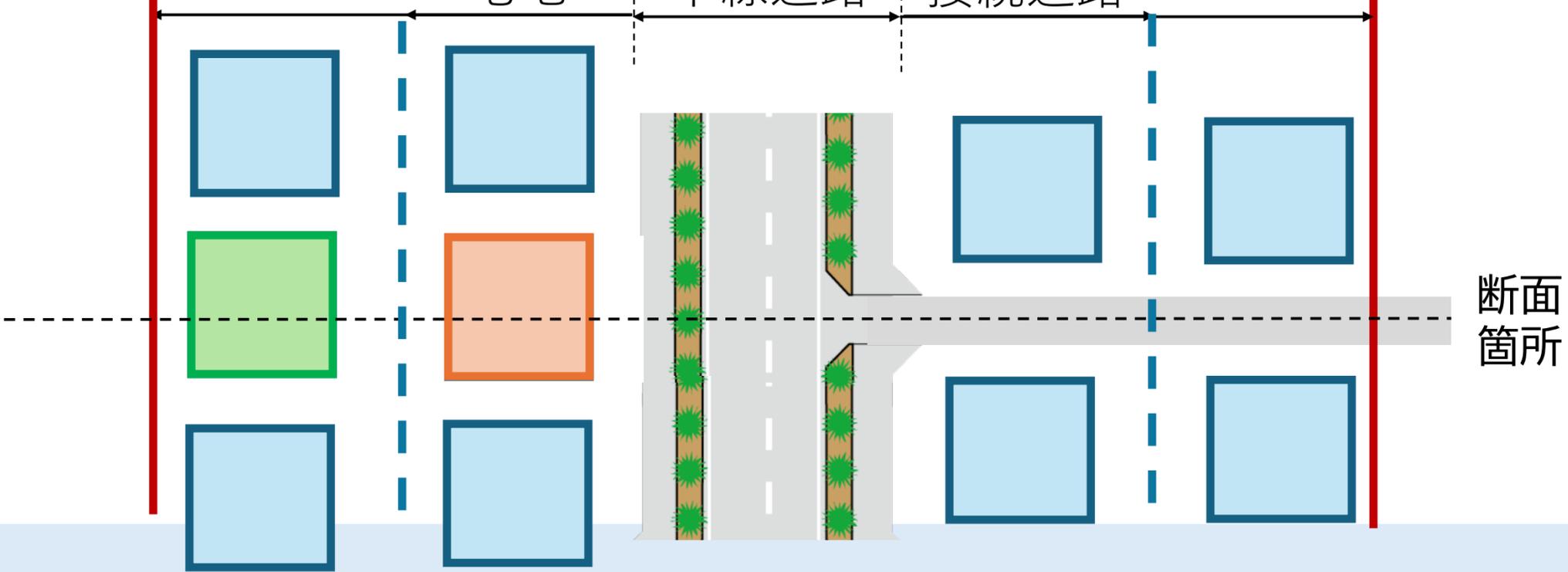
4 第2期地区の計画について

①-2 都市計画道路の勾配見直しに伴う、施行地区の拡大イメージ

<断面図>



<平面図>



都市計画道路を上げると…

- ・ 接続道路の勾配が急になる。
- ・ 隣接する宅地との高低差が大きくなる



- ・ 接続道路を長くすることで、勾配を緩やかにできる
- ・ 隣接する宅地を含めた広範囲で造成を行うことにより、段差を解消する

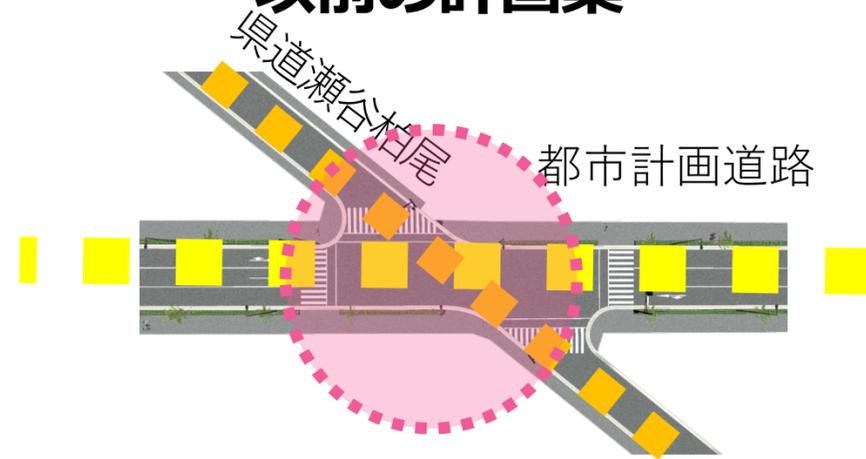
施行地区の拡大

4 第2期地区の計画について

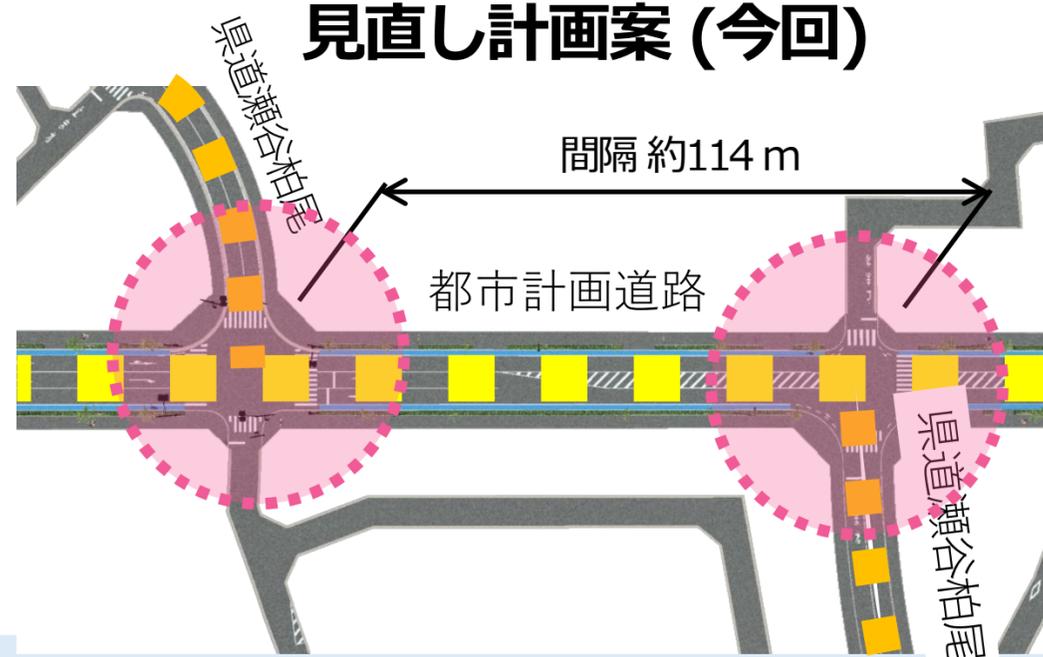
② 都市計画道路との接続（県道瀬谷柏尾交差点形状）

県道瀬谷柏尾を都市計画道路に対し直角に交差して2か所を取り付く計画となり、それに接続する道路等を再配置したことで、以前の計画より**施行地区が拡大**

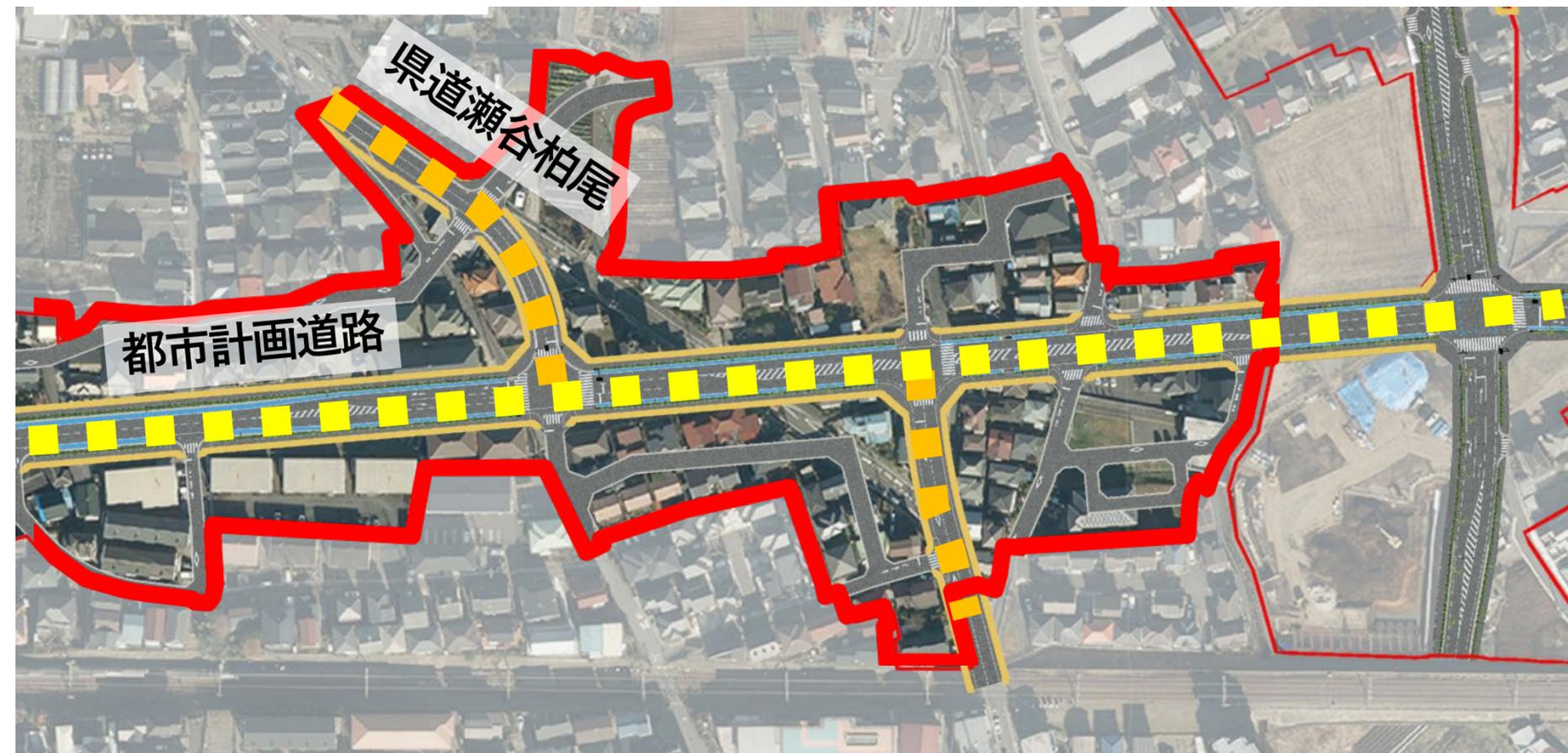
以前の計画案



見直し計画案 (今回)



施行地区が拡大

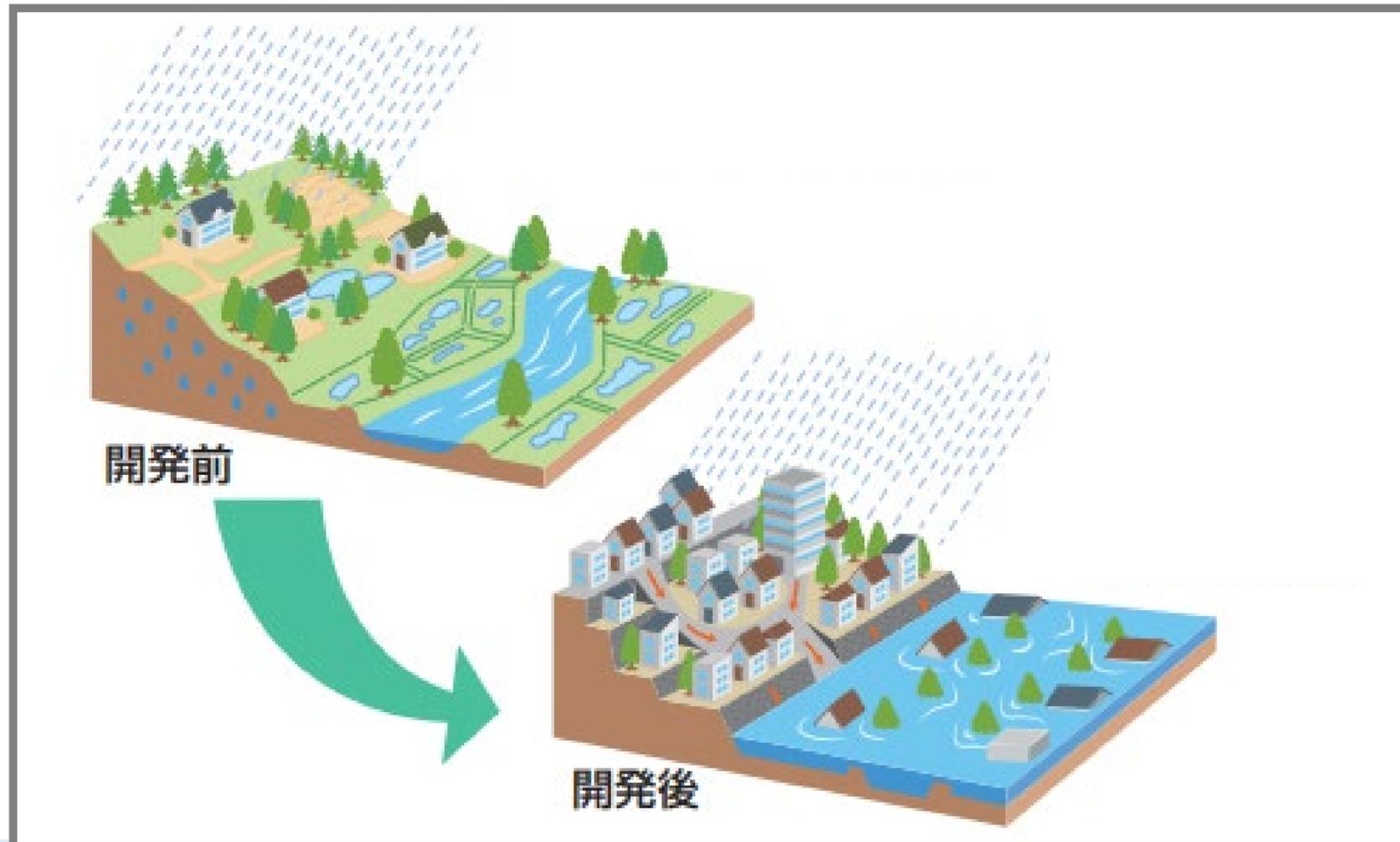


4 第2期地区の計画について

③ -1 雨水調整池の計画

雨水調整池とは、
雨水を一時的に貯めたり、河川への流出を遅らせたりして河川へ流れ込む水の量を調節する目的で設置するもの

宅地開発による河川への影響のイメージ



雨水調整池の平常時と満水時の様子

平常時



満水時



4 第2期地区の計画について

③ - 2 雨水調整池の予定地

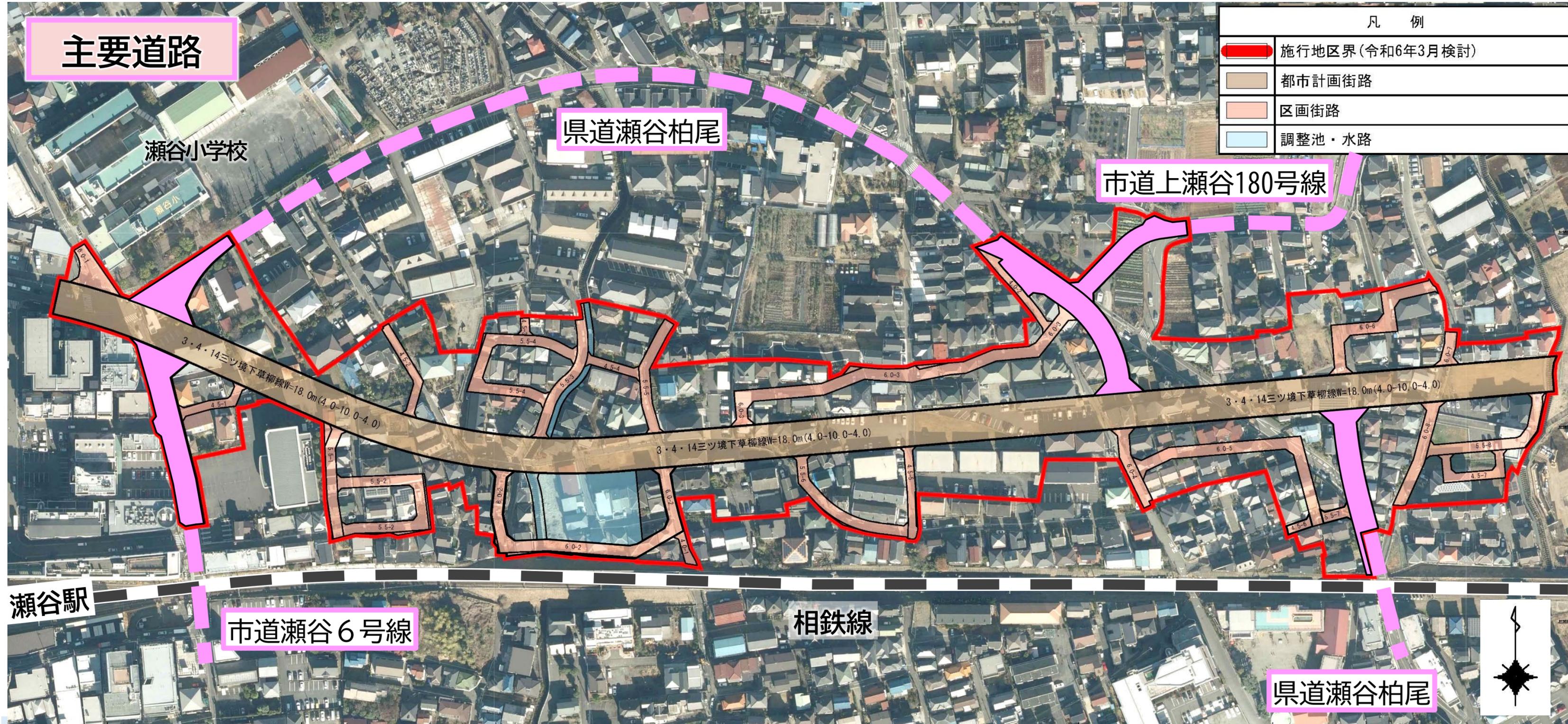
和泉川：第1期地区内

相沢川：第2期地区内 に整備する計画



4 第2期地区の計画について

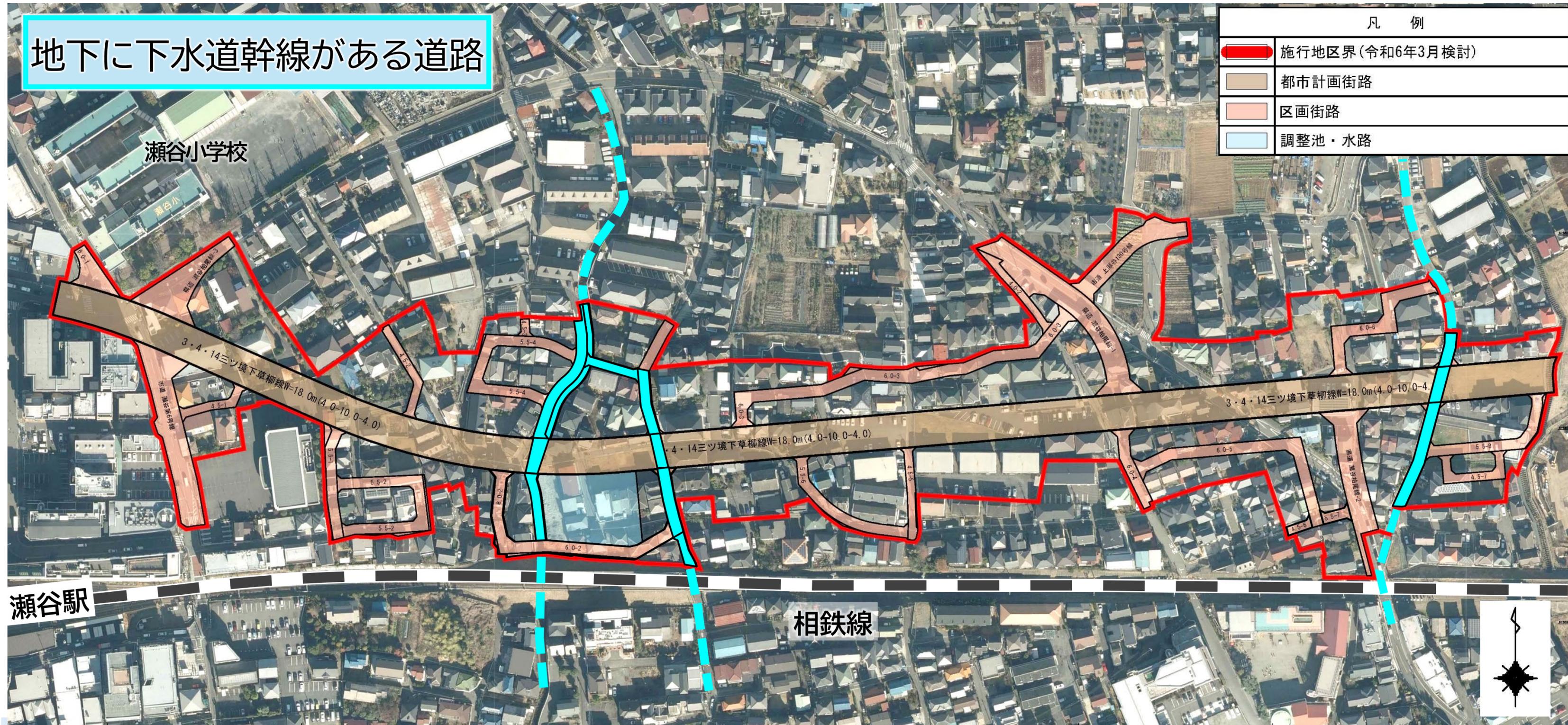
● 接続道路について



4 第2期地区の計画について

● 接続道路について

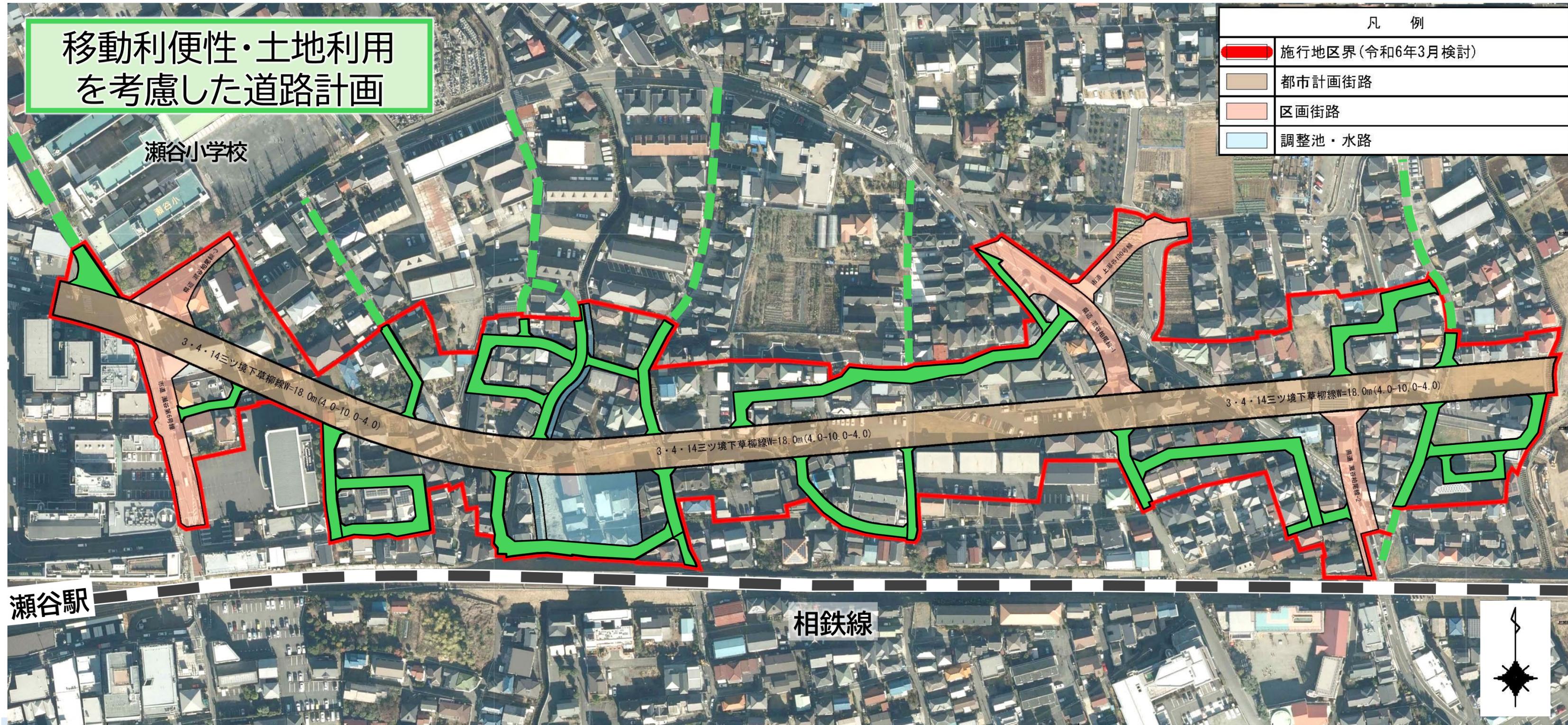
地下に下水道幹線がある道路



4 第2期地区の計画について

● 接続道路について

移動利便性・土地利用
を考慮した道路計画



4 第2期地区の計画について

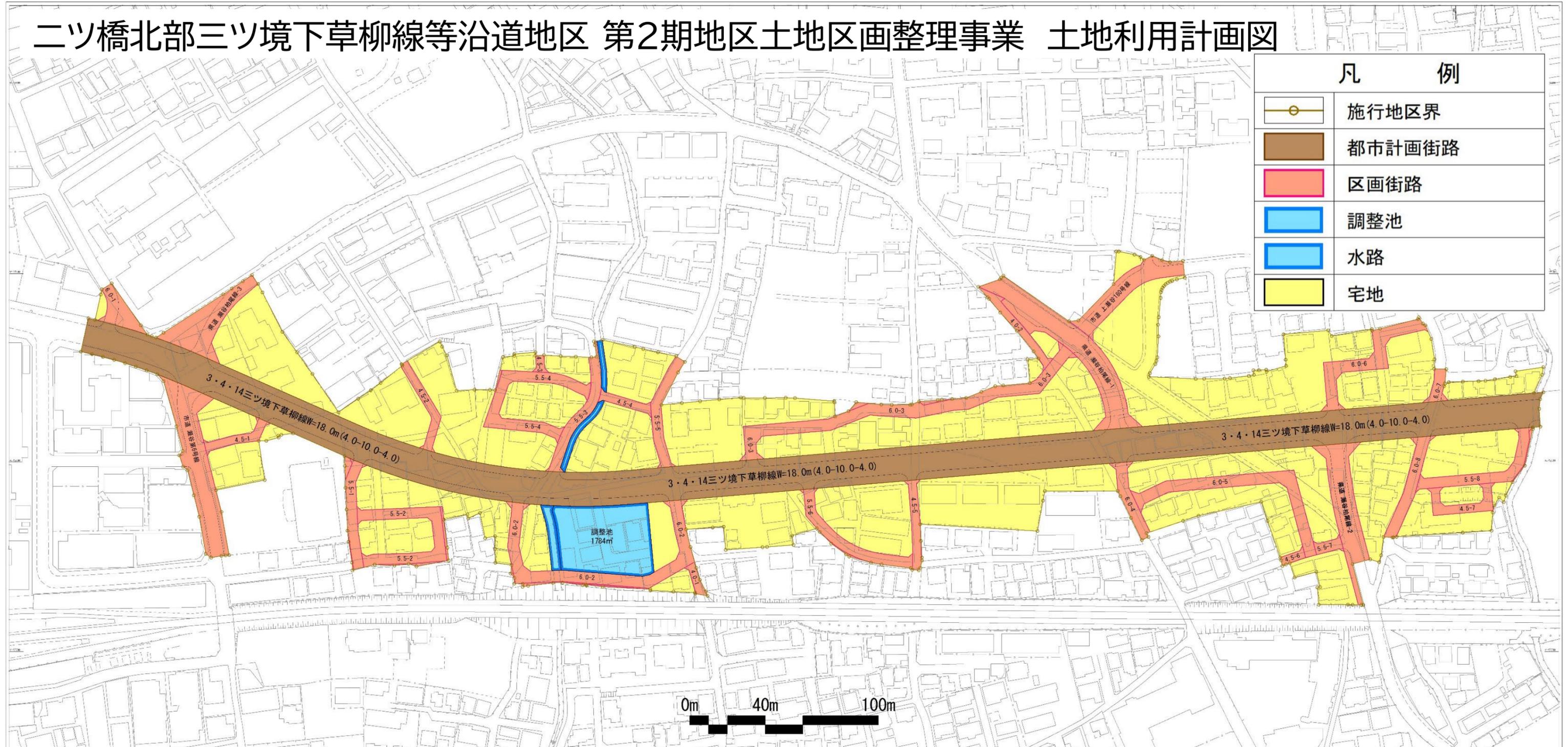
●その他施行地区に含まれるケース

道路計画地（都市計画道路、接続道路）の整備以外の理由により、施行地区の範囲に含まれることがあります。

- ① 計画道路と現在の宅地の高低差が大きい場合には、その宅地の造成を行うため施行地区に含まれることがあります。
- ② 宅地と私道をお持ちの方は、**宅地のみ**あるいは**私道のみ**が施行地区の範囲に含まれている場合があります。
- ③ **施行地区の範囲外**であっても、造成など事業にご協力頂く場合もあります。

4 第2期地区の計画について

●土地利用計画図



5 整備イメージについて



ニツ橋第1期地区



ニツ橋第1期地区

5 整備イメージについて



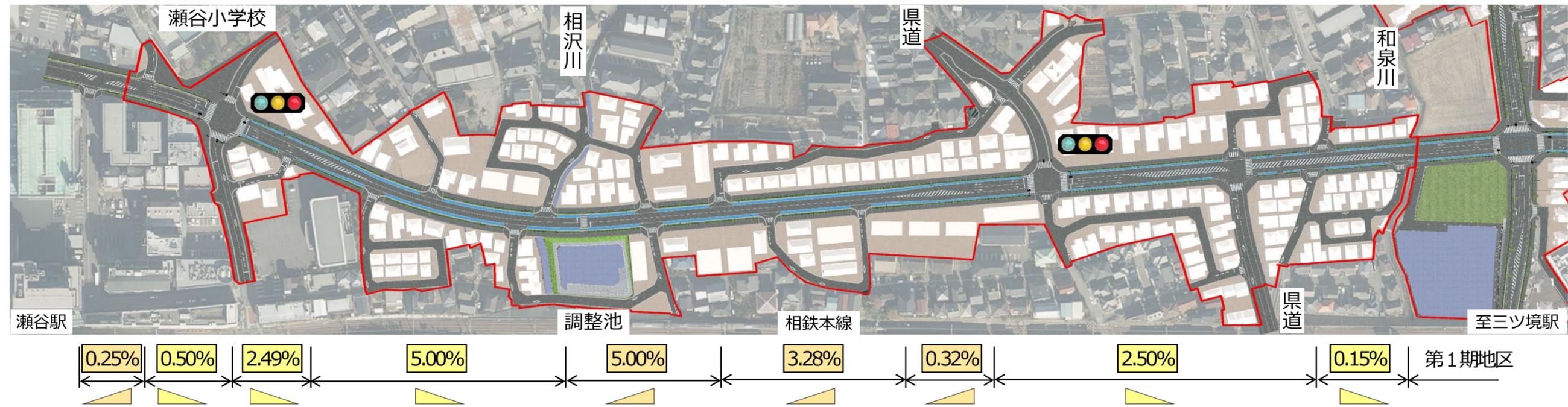
霧が丘地区



泉ゆめが丘地区

5 整備イメージについて（イメージ動画により説明）

都市計画道路 整備イメージ



■ 走行動画の概要

第2期地区内の都市計画道路の走行イメージ動画を作成しました。

第1期区域界付近から瀬谷小学校付近へ走行する動画の抜粋



瀬谷小学校付近区域界付近から第1期地区方面へ走行する動画の抜粋



■ 整備イメージ

◆ 車道部 ◆



一般部
 ・自動車、自転車、歩行者を分離します。
 ・無電柱化にします。

交差点
 ・信号を設置します。
 ・右折レーンを設置します。



◆ 歩道部 ◆



一般部
 ・歩きやすい歩行空間を確保します。
 ・植栽帯を設置します。

交差点
 ・信号待ちの滞留する空間確保をします。
 ・横断歩道を設置します。



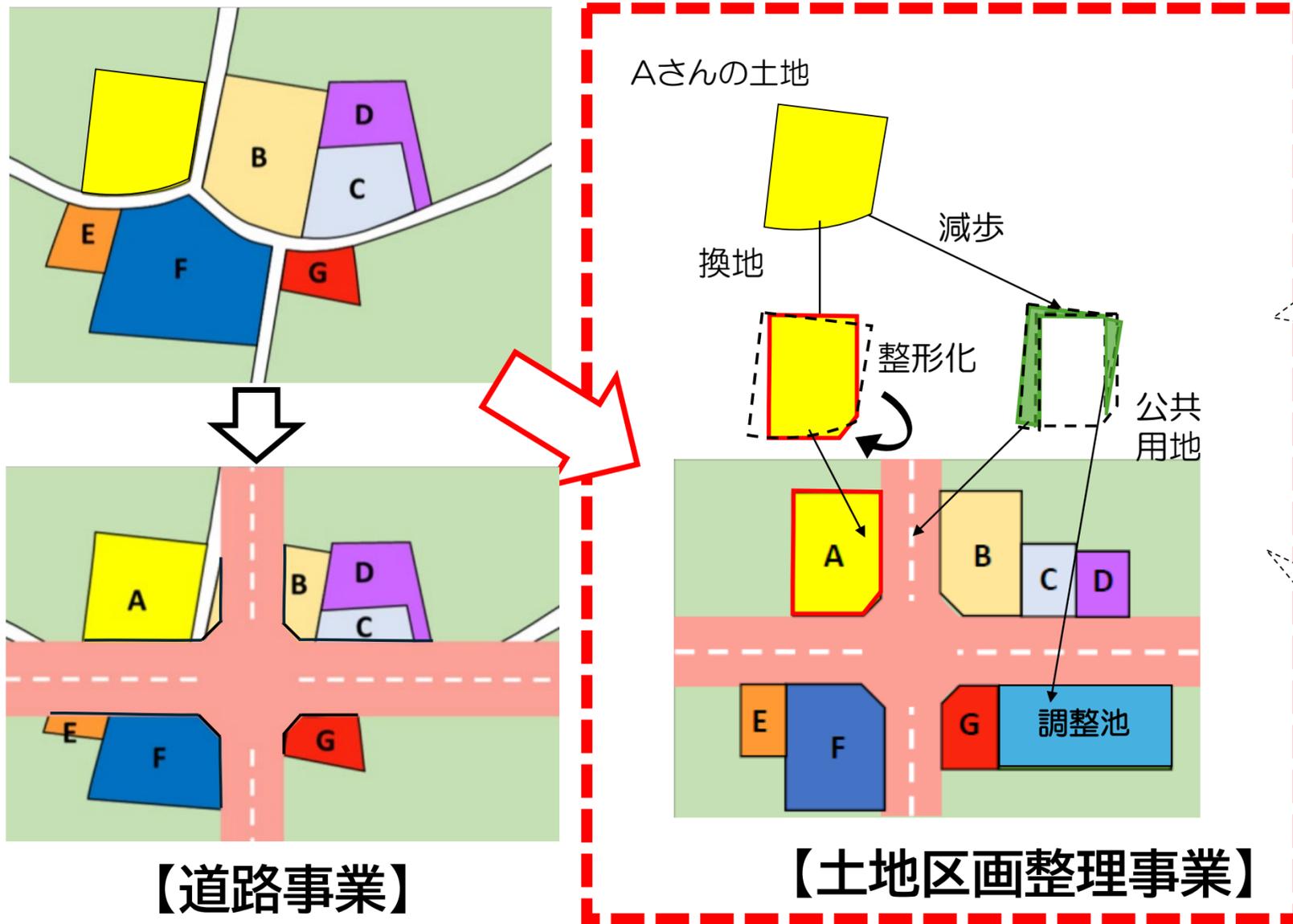
※整備イメージで今後変更になることがあります。
 ※周辺の宅地は、現在想定している配置としています。

6 土地区画整理事業について

土地区画整理事業とは…

道路などの公共施設を整備・改善し、併せて宅地を組み替えて、使いやすくする事業

<イメージ図>



新たに必要となる道路などの公共施設用地のために、土地所有者、借地権者の方から少しずつ土地を提供いただきます
(減歩)

土地区画整理事業では、原則として地権者は従前の土地に代わって、整理後の新しい宅地（**換地**）へ移動していただきます

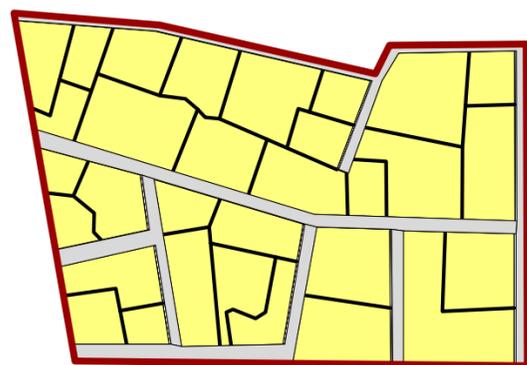
減歩により従前より面積は減少しますが、土地が整形されることや都市計画道路等の公共施設の整備により、**宅地の利用価値は高くなります**

6 土地区画整理事業について

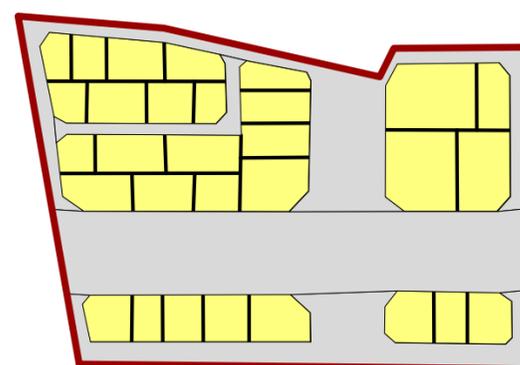
●減価補償地区とは (国のHPより)

参考

[施行前]



[施行後]



公共用地	2万㎡
宅地	10万㎡
平均単価	20万円/㎡
宅地総価額	10万㎡ × 20万円/㎡ = 200億円

公共用地	6万㎡
宅地	6万㎡
平均単価	25万円/㎡
宅地総価額	6万㎡ × 25万円/㎡ = 150億円

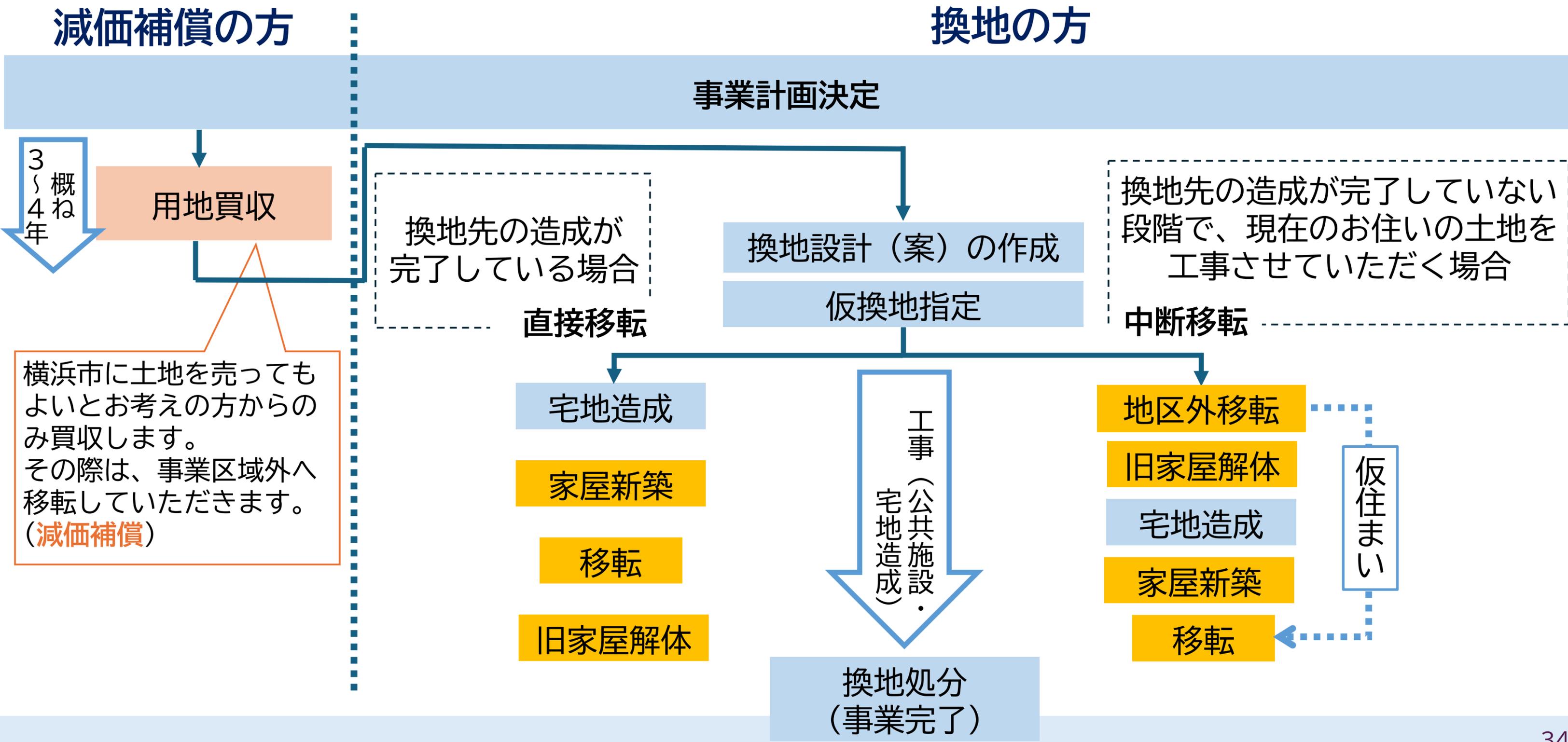
200億円 - 150億円 = 50億円 減価補償金相当額

↓
事業計画決定後、先行して買収

事業計画決定後、換地ではなく土地を売却してもよいという方から、土地を**先行して買収**させていただき、公共用地に充当することで減歩率を抑えます。

6 土地区画整理事業について

● 主な事業・移転等の流れについて



6 土地区画整理事業について

●補償について

事業により移転する方で、建物等を所有されている方に対して補償を行います。移転の際に仮住まいが必要な場合は、それに対する補償など下記に記載の補償があります。そのほか、アパートなどにお住まいの方に対する借家人補償などの補償があります。

建物移転補償

建物に対する補償です。経過年数や材料などにより算出します。

工作物補償

門や塀などの工作物の移転に要する費用を補償します。

立竹木補償

庭木等の移植や伐採に要する費用を補償します。

動産移転補償

家具などの動産を移転するのに必要な費用を補償します。
(引っ越し費用)

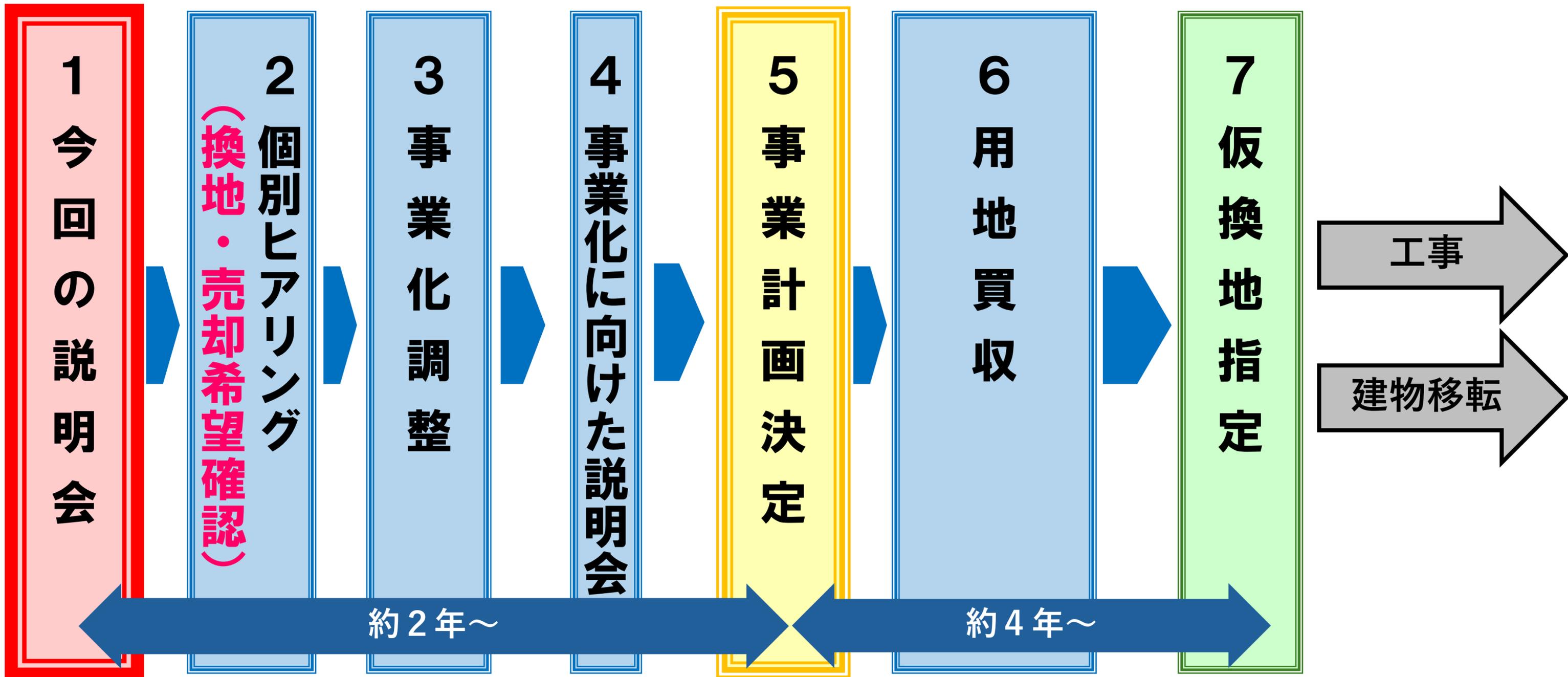
移転雑費補償

仲介手数料や交通費、登記費用など移転の際に必要な費用を補償します。

仮住居補償

仮住まいに必要な家賃等に対する補償をします。

7 今後の予定



令和6年7月
~12月頃

このスケジュールは、順調に進んだ場合のスケジュールを示したものであり、状況により変わることがあります。

以上で説明は終わりです。

事業について不明な点等のご質問やご意見につきましては、本説明会の後に行う「個別ヒアリング」においても説明させていただきます。

事業に関するお問合せ先

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

電話:045-363-3110 FAX:045-363-3116

E-mail tb-futatsubashi@city.yokohama.jp