

事業名称

# 横浜国際港都建設事業 瀬谷駅南地区土地区画整理事業

事業の目的と効果

本地区は、相模鉄道本線の瀬谷駅の南側に位置し、駅から県道横浜厚木までの間の延長約500m、面積約3.2haの地区です。

本地区の中央部を縦断する都市計画道路環状4号線は、本市の道路整備の基本方針に基づいて整備を進めるべき幹線道路「3環状10放射」を構成する重要な路線であり、昭和32年に都市計画決定されました。

環状4号線は本地区では既存道路の拡幅であり、相模鉄道本線との交差点における踏切では慢性的な渋滞が発生していたことから、早期の拡幅と立体交差化が望まれていましたが、用地買収方式で事業を進めることが困難となっていました。

そこで、沿道区画整理型街路事業として土地区画整理事業を施行し、環状4号線と沿道宅地を整備することとし、相模鉄道本線との交差点では環状4号線をオーバーパス（立体交差）させるための公共用地を創出しました。

全長約230mの跨線橋が別途事業で整備され環状4号線の立体交差化が実現したことで踏切による渋滞が解消されるとともに、渋滞回避のために周辺の生活道路等へ迂回していた車両も減少し、地域の安全性と利便性が向上しました。

また、沿道宅地の利用増進が促進されたことで、広域にわたって住環境の向上が図られました。



【案内図】



【参考図】

事業計画内容

施行者	横浜市				面積	約3.2ha	
所在地	瀬谷区 瀬谷四丁目及び瀬谷五丁目の一部						
施行期間	昭和63年12月5日		～	平成17年9月30日		(16年9か月)	
都市計画決定	昭和63年8月5日	事業計画決定	昭和63年12月5日	換地処分公告	平成10年8月5日		
地区内人口	従前	320人	計画	640人			
人口密度	従前	100人/ha	計画	200人/ha			
権利者	土地所有者	47人	借地権者	0人			
	筆数	77筆					
減歩率	公共	33.6%	保留地	-			
	合算	33.6%					
事業進捗率	事業費執行率	100%	仮換地指定率	100%		使用収益開始率	100%

地区の概要	項目	整理前	整理後
	区域区分	市街化区域	市街化区域
	用途地域	第1種住居専用地域	第一種低層住居専用地域
		住居地域	準住居地域
		近隣商業地域	近隣商業地域
	高度地区	第1種高度地区	第1種高度地区
		第3種高度地区	第4種高度地区
		第4種高度地区	第6種高度地区
	建ぺい率	50%	50%
		60%	60%
80%		80%	
100%		100%	
容積率	200%	200%	
	300%/400%	300%/400%	

事業名称						
横浜国際港都建設事業 瀬谷駅南地区土地区画整理事業						
事業収支						
収入	保留地処分金		-	支出	調査設計費	237,218千円
	国補助金		-		工事費	812,928千円
	市負担金		-		補償費	1,838,218千円
	市単独費	1,262,190千円			減価補償金	2,679,280千円
	公共施設管理者負担金	4,370,810千円			事務費等	65,356千円
	その他負担金		-			
	合計	5,633,000千円			合計	5,633,000千円
	土地利用					
	項目	整理前		整理後		備考
公共用地	道路(国)	1,686.34㎡	5.28%	1,686.37㎡	5.28%	
	道路(市)	7,731.48㎡	24.23%	11,063.98㎡	34.68%	
	緑地	-	-	100.05㎡	0.31%	
	公園	-	-	-	-	
	計	9,417.82㎡	29.51%	12,850.40㎡	40.27%	
宅地	畑	16,026.28㎡	50.23%	19,058.68㎡	59.73%	
	宅地	5,115.14㎡	16.03%			
	山林	414.00㎡	1.30%			
	雑種地	483.00㎡	1.51%			
	鉄道用地	6.90㎡	0.02%			
	公衆用道路	414.00㎡	1.30%			
	計	22,459.32㎡	70.39%			
保留地	-	-	-	-		
測量増減	32.24㎡	0.10%	0.30㎡	0.00%		
合計	31,909.38㎡	100.00%	31,909.38㎡	100.00%		
事業の経過						
	年月	内容			備考	
	昭和63年8月	都市計画決定			昭和63年8月5日	
	昭和63年12月	事業計画決定			昭和63年12月5日	
	平成3年3月	事業計画変更(第1回)				
	平成4年1月	事業計画変更(第2回)				
	平成4年9月	仮換地指定、使用収益開始(順次)				
	平成7年6月	事業計画変更(第3回)				
	平成10年2月	事業計画変更(第4回)				
	平成10年8月	換地処分公告			平成10年8月5日	
参考	横浜市で換地確定図(換地図)を保有している地区は【くかっぴー】で閲覧できます。					換地図あり