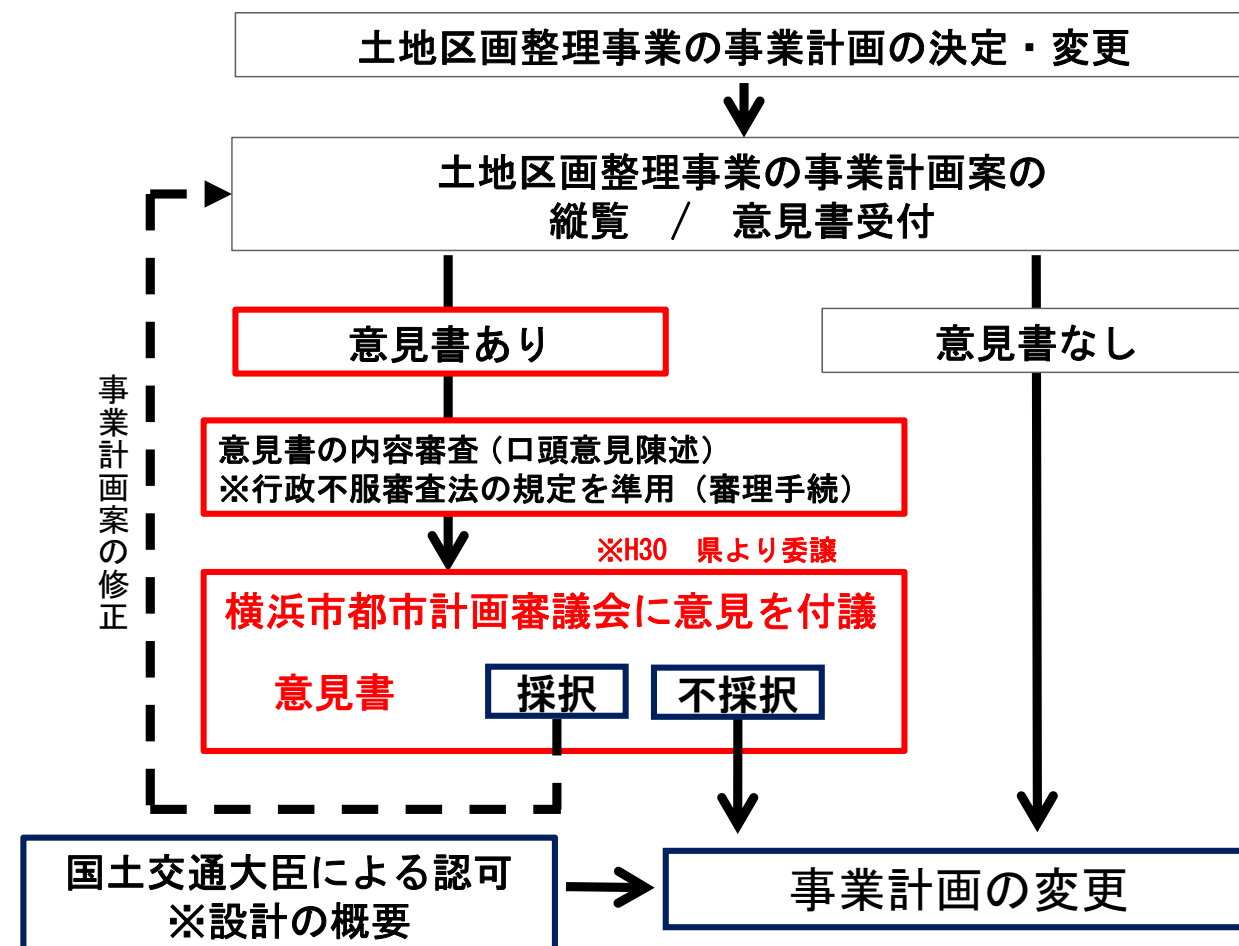


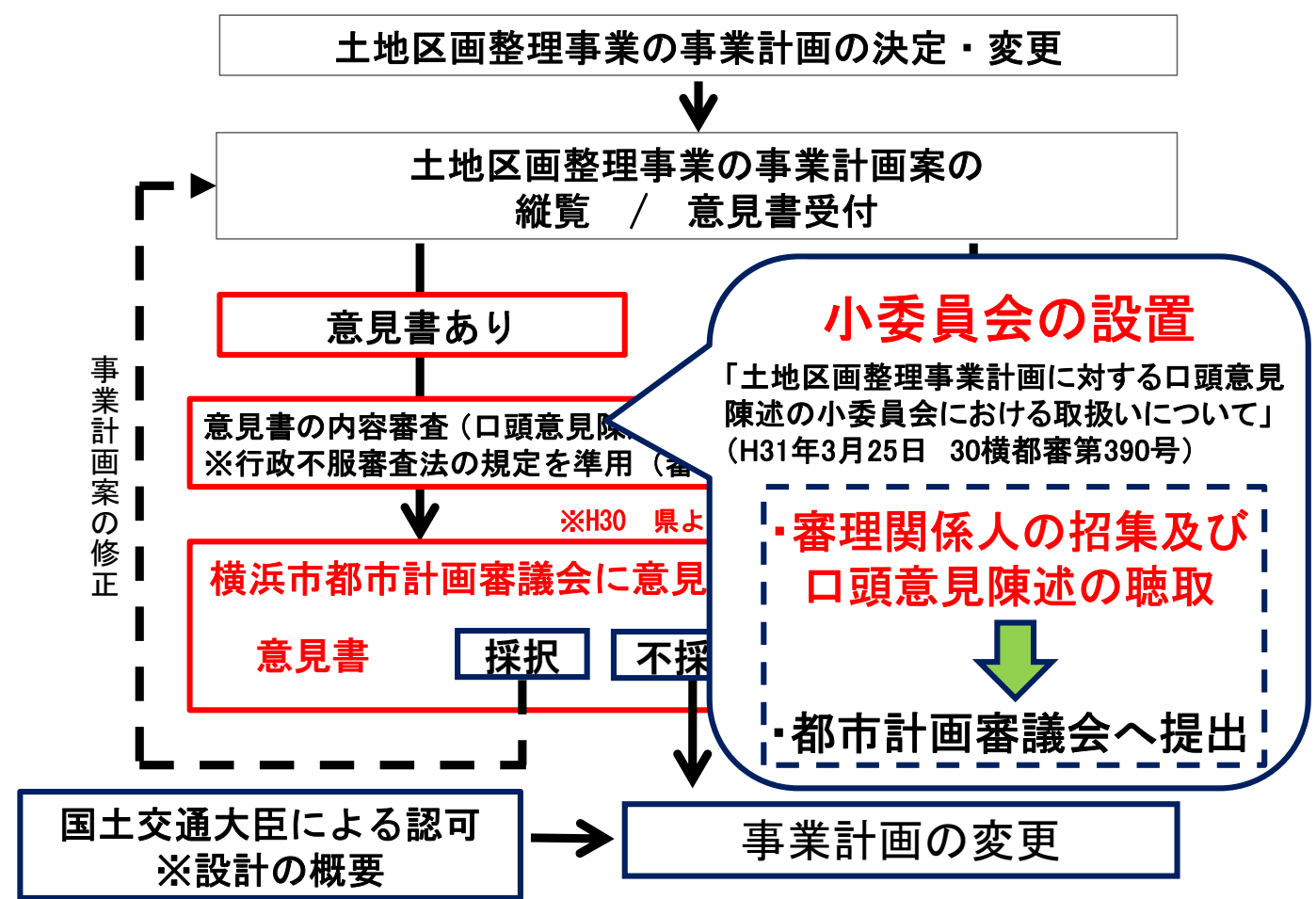
議第1391号

土地区画整理法第55条第3項に基づく
旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業
の事業計画変更に対する意見書の審査

- 1 意見書の審査手続
- 2 事業計画の変更内容
- 3 意見書及び口頭意見陳述の内容

- 1 意見書の審査手続
- 2 事業計画の変更内容
- 3 意見書及び口頭意見陳述の内容





意見書の提出が1通(1名)うち口頭意見陳述申立人が1通1名あったため、以下の体制で小委員会を行うこととしました。

○小委員会の委員構成

氏名	分野
森地 茂	交通計画
高見沢 実	都市計画
杉原 光昭	法律
清水 博	土地区画整理事業



- 意見書の審査手続
- 事業計画の変更内容
- 意見書及び口頭意見陳述の内容

■ 本案件のこれまでの経緯

9

土地区画整理事業の決定
※第162回横浜市都市計画審議会に付議

…令和4(2022)年4月15日

土地区画整理法第55条に基づく
事業計画の縦覧(意見の募集)

…令和4(2022)年6月4日
～6月17日(7月1日)

旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業計画
に対する口頭意見陳述の小委員会

…令和4(2022)年7月11日
～8月5日

土地区画整理法第55条第3項に基づく
意見書の審査
【第164回横浜市都市計画審議会】

…令和4(2022)年8月26日

事業計画決定

…令和4(2022)年10月5日

土地区画整理法第55条に基づく
事業計画変更案の縦覧(意見の募集)

…令和5(2023)年5月26日
～6月8日(6月22日)

■ 事業計画変更の概要

10

● 道路計画

- 都市計画審議会(令和5年6月23日)にて審議済の都市計画道路の内容に整合させ、一部の区画街路を幹線街路に区分変更
- 農業振興地区の土地利用の具体化に伴う区画街路の変更

● 排水施設(調整池)

- 横浜市「市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針 運用基準」の改定に伴う変更
- 道路付帯地の活用による変更

● 整理施行前後の地積

- 施行前: 筆界未定解消に伴う変更
- 施行後: 公共施設(道路・調整池)の変更に伴う内訳の変更

● 資金計画

- 収入: 道路の都市計画変更に伴う国庫補助の導入による、内訳の変更
- 支出: 公共施設の変更に伴う工事費の変更による、内訳の変更

■ 道路計画

11



考え方(変更なし):

- 3・3・9号 国道16号線は、拡幅のため用地を確保
- 3・4・3号 環状4号線を拡幅整備
- 幅員26mの3本の道路を地区内の幹線街路として整備
- 幅員4.5mから18mの区画街路を適宜配置
- 交通広場内にバスベイ、タクシーベイ、駐輪場等の整備

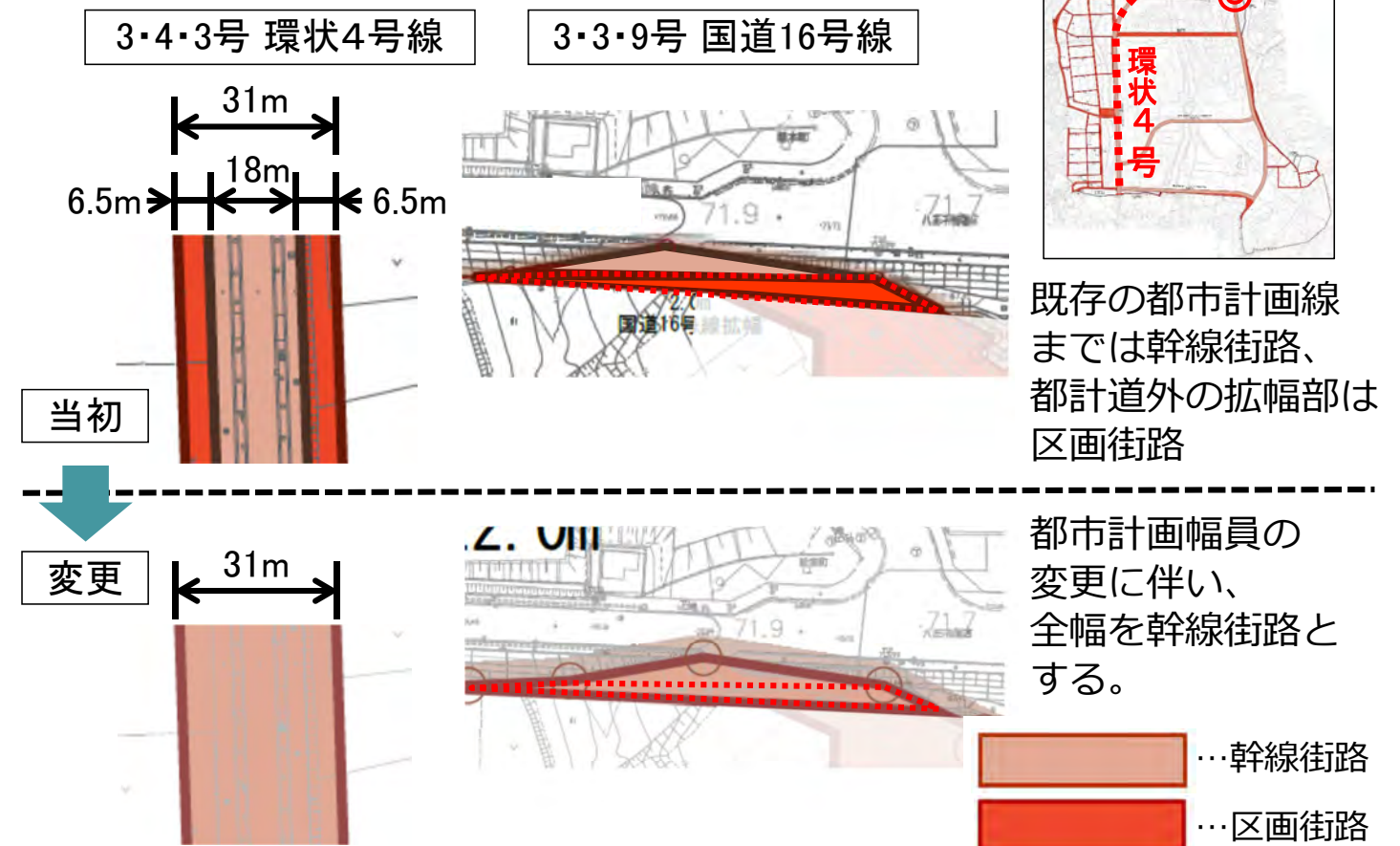
変更点:

- 一部路線の区分変更(区画街路 → 幹線街路)
- 農道(区画街路)の配置変更

■ 道路計画

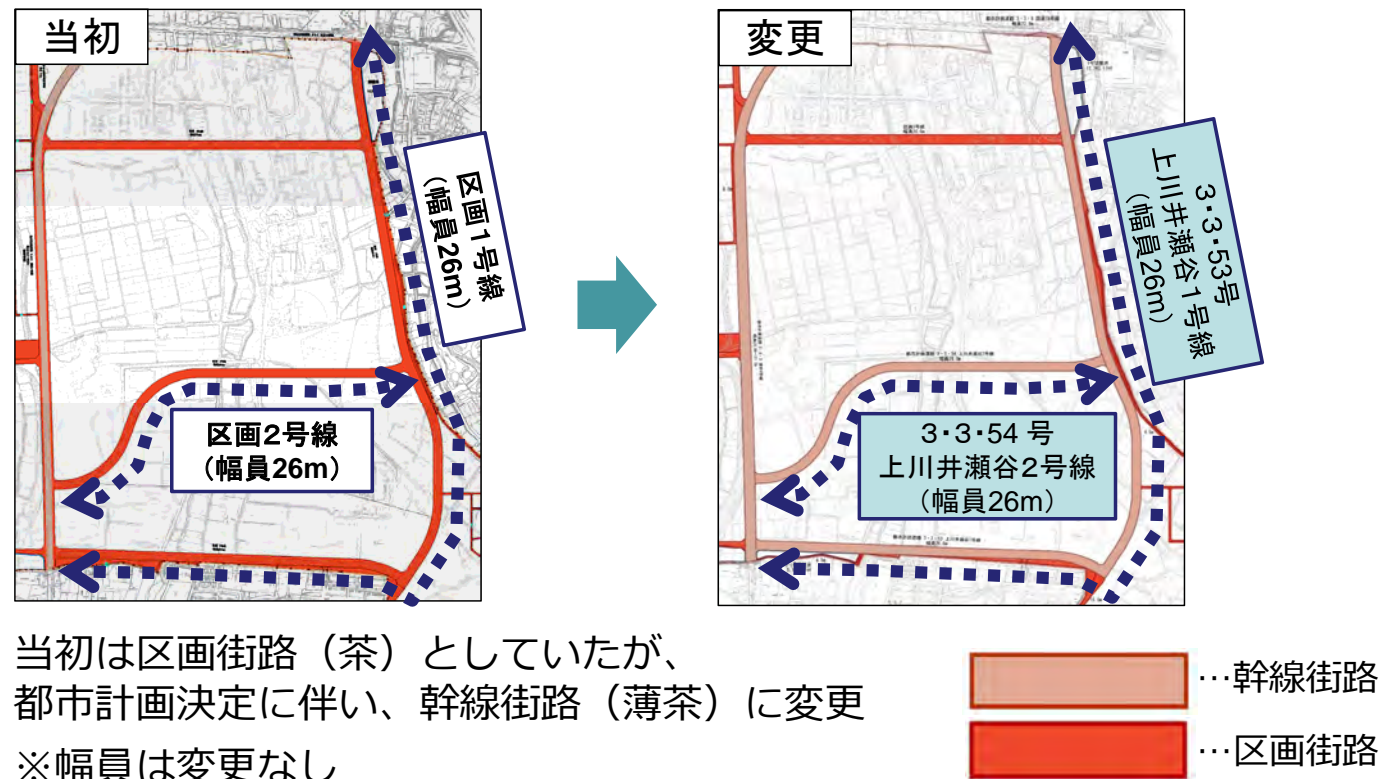
12

【都市計画道路の変更・決定】



【都市計画道路の変更・決定】

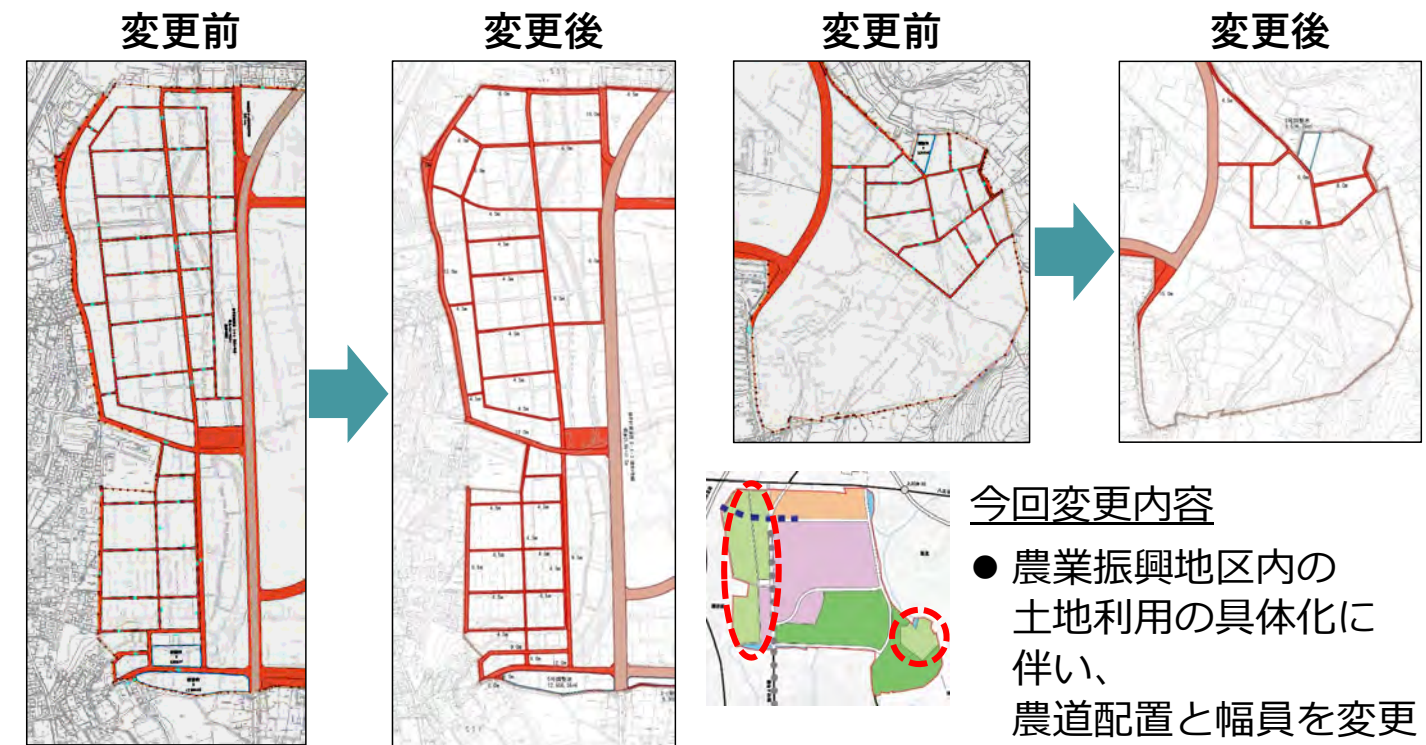
区画1号線（区画街路） → 3・3・53号上川井瀬谷1号線（幹線街路）
 区画2号線（区画街路） → 3・3・54号上川井瀬谷2号線（幹線街路）



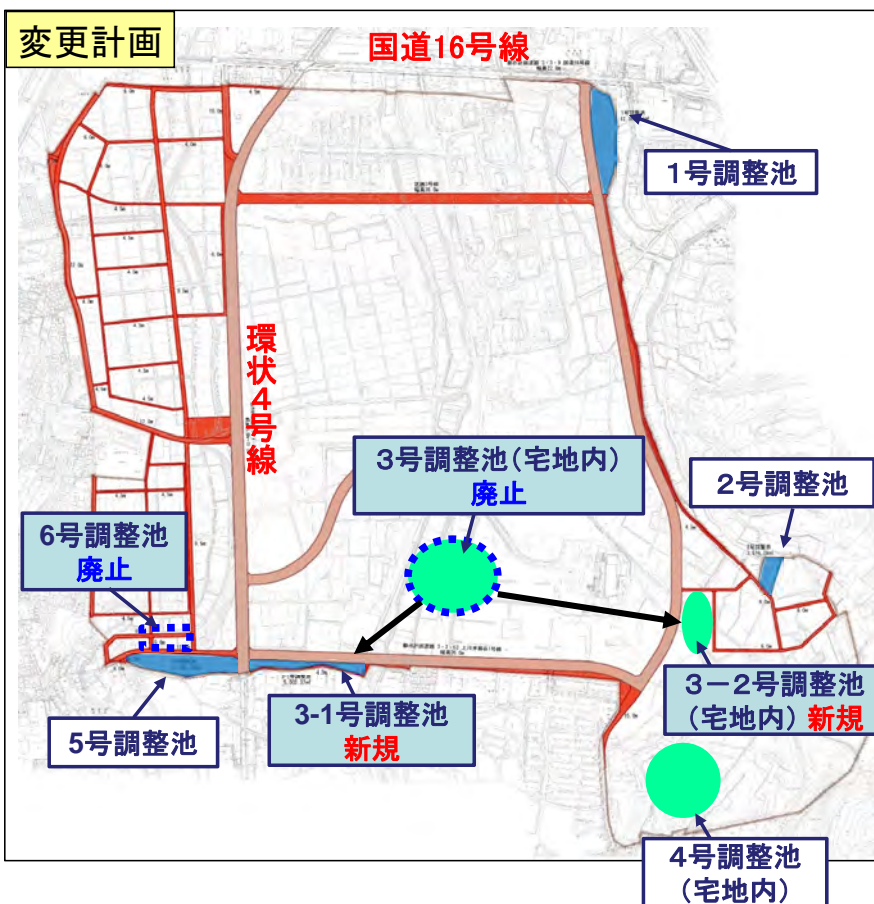
【農道の変更】

瀬谷区側 農業振興地区

旭区側 農業振興地区



【今回変更】



今回変更内容

- 6号調整池を廃止
 - 「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく農用地区域の雨水貯留
 ↓
 改正基準(※)において不要となったため廃止
- 3号調整池(宅地内)を分割
 - 道路付帯地の有効活用のため3-1号調整池を新規配置
 - 3-2号調整池を宅地内に配置

※ (市) 市街地開発事業において整備する公共施設等の設計に関する技術指針 運用基準 (令和5年5月改定)

土地の種目別施行前後対照表（当初計画からの増減）

区分	施行前	施行後
公共用地	道路 約 13.8 (+0.2)	約 27.3 (-1.6)
	水路 約 4.1 (+0.2)	-
	調整池 -	約 3.4 (-0.2)
小計	約 17.9 (+0.3)	約 30.6 (-1.8)
宅地	民有地 約109.91 (-0.04)	約 159.5 (+1.8)
	国有地 約 110.2 (+0.3)	
	市有地 約 10.3	
小計	約 230.5 (+0.3)	約 159.5 (+1.8)
保留地	-	約 58.3
測量増減	約 0.09 (-0.64)	-
合計	約2,484.77 (-0.04)	

施行前
 筆界未定解消に伴い増減
 ● 登記地積の更正
 ● 名義変更

施行後
 ● 公共施設の計画変更により増減

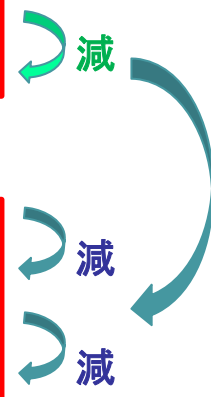
(単位：ha)

※四捨五入の関係で合計値は一致しないものがある

減歩率計算表

農道の減により、公共減歩地積が減となるため、減歩率が減
 上段：変更前
 下段：変更後

整理前 宅地面積 (登記簿地積)		A	m ²	2,301,618.17 2,304,625.17
同更正地積 (測量増減を加えたもの)		B	m ²	2,308,875.81 2,305,511.56
整理後 宅地地積	保留地を含む	C	m ²	2,160,724.84 2,178,564.34
	保留地を除く	D	m ²	1,577,403.84 1,595,243.34
差引 減歩地積	公共減歩地積	B - C	m ²	148,150.97 126,947.22
	公共保留地を合算 した減歩地積	B - D	m ²	731,471.97 710,268.22
減歩率	公共減歩率	(B - C)/B	%	6.42 5.51
	公共保留地合算 減歩率	(B - D)/B	%	31.68 30.81



収入

変更前		変更後	
区分	金額	区分	金額
国庫負担金又は補助金	—	国庫負担金又は補助金	約 37.5億
市町村負担金	—	市町村負担金	約 37.5億
保留地処分金	約 638億	保留地処分金	約 638億
市単独費	約 128億	市単独費	約 53億
合計	約 766億	合計	約 766億

(単位：円)

今回変更内容

地区内4路線の都市計画決定(予定)に伴い、国庫補助を導入

- 3・3・9号 国道16号線
- 3・4・3号 環状4号線
- 区画1号線 (3・3・53号 上川井瀬谷1号線)
- 区画2号線 (3・3・54号 上川井瀬谷2号線)

支出

上段：変更前
 下段：変更後

区分		金額
工事費	公共施設整備費	約 399億 約 408億
	法第二条第二項事業費	約 34億
	整地費	約 194億 約 186億
	工事雑費	約 30億 約 28億
	調査設計費	約 73億
損失補償費		約 5億
借入金利子		約 26億
事務費		約 5億
合計		約 766億

- 農道延長の減・調整池築造費の増 → 全体として増額
- 農道計画の見直しにより、農道擁壁の整備費が減
- 工事費の増減を工事雑費により調整 → 総事業費は変更なし

(単位：円)

※四捨五入の関係で合計値は一致しない

- 1 意見書の審査手続
- 2 事業計画の変更内容
- 3 意見書及び口頭意見陳述の内容

縦覧期間	令和5年5月26日～6月8日
縦覧者数	3名
意見書提出期間	令和5年5月26日～6月22日
意見書の提出	1通（1名）意見の区分：反対 ※うち口頭意見陳述1名

令和5年7月14日(金)に小委員会が意見聴取を実施

1 意見書【意見の区分：反対】

意見の要旨	施行者の見解
手つかずで残されている上瀬谷の貴重な自然を破壊する行為だ。	<p>自然環境の保全に関しては、豊かな水や緑が融合する自然環境を有した現在の地形や広がりのある農地、隣接する市民の森などの立地特性を活かすことで、環境と共生した郊外部の新たな活性化拠点の実現に向けた土地利用を進めていきます。</p>
貴重で広大な自然が残る土地を平らにならす行為は、市が目指すSDGsに反する。	

1 意見書【意見の区分：反対】

意見の要旨	施行者の見解
<p>花博・テーマパーク誘致で大渋滞が予想され、私の生活にも多大な支障が出る。</p>	<p>将来の交通需要に対応するため、環状4号線、国道16号線（八王子街道）の拡幅整備、上川井瀬谷1・2号線等を整備します。</p> <p>また、周辺では三ツ境下草柳線、瀬谷地内線の整備を進めるとともに、新たな交通や新たなインターチェンジの検討も進めています。これらを一体的に整備することにより、交通の分散・混雑の緩和を図り、交通渋滞等による周辺地域への影響を低減させていきます。</p> <p>国際園芸博覧会（GREEN × EXPO 2027）の来場者輸送については、円滑な輸送の実現に向け、立地特性や道路を活かした輸送アクセスについて、公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会や交通事業者、横浜市などの関係者による協議会において、検討が進められています。</p>

1 意見書【意見の区分：反対】

意見の要旨	施行者の見解
<p>「国際園芸博覧会」や「来るか来ないかわからないテーマパーク」のために自然を破壊し現行計画を遂行することを、瀬谷区・旭区民、横浜市民は望んでいるのか。意識調査をしたことはあるのか。</p>	<p>当事業のまちづくりの方針や土地利用の考え方をとりまとめた「土地利用基本計画」は、市民意見募集や説明会等を実施し、市民の皆様のご意見も踏まえたうえ策定し、観光・賑わい地区、物流地区、農業振興地区、公園・防災地区を配置することとしています。更に、土地利用基本計画をより具体化することなどを目的とした「デザインノート」についても、市民意見募集を経て、令和5年2月にとりまとめたところです。</p> <p>国際園芸博覧会（GREEN × EXPO 2027）については、正式な開催申請に先立ち、市民意見募集を実施した上で、基本構想案を策定しました。また、令和5年1月に公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会が「2027年国際園芸博覧会基本計画」を策定した際にも、意見募集を実施しています。</p>

1 意見書【意見の区分：反対】

意見の要旨	施行者の見解
<p>予算もこのままで良いのか。中学校の自校式親子式給食や、市長の選挙公報にあった「いつでもどこでもPCR・抗原検査」といった優先課題を執行すべき。</p>	<p>事業費については、保留地処分金に加え、国庫補助を導入することで、市の負担を抑制しています。また、当事業は、横浜市中期計画2022～2025の戦略5及び政策26に位置付けられており、こうした上位計画に基づき取り組んでいきます。</p>

2 口頭意見陳述

（口頭意見陳述当日に追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>道路計画について、令和5年1月の公聴会※や令和5年6月の都市計画審議会※において、市民や委員から渋滞の懸念が示されたが、市は計画の根拠として、人口減少するかもしれない2046年の交通量予測しか示さず、回答になっていない。花博の来場者数に合わせた交通量を試算し、周辺住民が困らないような渋滞緩和策を示すべきだ。</p>	<p>国際園芸博覧会（GREEN × EXPO 2027）の来場者輸送については、円滑な輸送の実現に向け、立地特性や道路を活かした輸送アクセスについて、公益社団法人2027年国際園芸博覧会協会や交通事業者、横浜市などの関係者による協議会において、検討が進められています。会場までの来場手段として、近隣の鉄道駅からのシャトルバス等を利用する「公共交通機関（33%）」、「観光ツアー等による「団体バス（27%）」、「自家用車（34%）」、「徒歩等（6%）」を想定しています。道路などの具体的な交通量については、想定を基に推計を実施し、協議会において現在整理中です。</p>

※ 都市計画道路3・4・3号環状4号線、3・3・9号国道16号線、3・3・53号上川井瀬谷1号線、3・3・54号上川井瀬谷2号線に関する手続

2 口頭意見陳述

（口頭意見陳述当日に追加された意見）

意見の要旨	施行者の見解
<p>海軍道路の桜について、「桜並木を残す形での歩道化」を検討してください。市が主張する桜の接木も、1回しかやっていないのでは、継承とは言えない。</p>	<p>環状4号線（海軍道路）の桜並木については、直近10年で毎年約20本程度を撤去せざるを得ないなど、年々老木化が進んでいる状況にあるため、新たなまちづくりをきっかけとして、桜をしっかり再生していく必要があると考えています。 なお、環状4号線は緊急輸送路としての役割がある中で、区画整理事業区域内の北側と南側の起終点が既成市街地との関係で固定されている状況を踏まえ、両地点の車道を直線で結ぶ計画で拡幅を行うこととしています。 桜の再生については「新たな桜の名所づくりに向けた基本計画」を策定し、環状4号線の拡幅後の歩道部への桜並木の再生や、接ぎ木や撤去樹木の教育活用等による記憶の継承など、継続して自然との調和を次の世代に繋げていく取組を計画しています。</p>

意見書・口頭意見陳述ともに、そもそもの計画に対して反対であるため、今回の事業計画の変更についても反対という趣旨が主なものであり、これに加えて、前回審議会です承された都市計画道路の変更への反対意見も述べられていました。

また、質問では、事業計画書の変更内容にも触れられていましたが、多くは将来の土地利用、現在の自然環境の保全、渋滞発生への対応、桜の伐採の再考などでした。

なお、この審理手続は、土地区画整理法に基づく事業計画の変更に対する意見を述べる機会であり、定められた都市計画に対して意見を述べる場ではありません。

そのため、上位計画となる都市計画を覆す判断を、今回の審理手続で行うことはできないと考えます。

（いただいたご意見）

- ・ 自然環境の保全
- ・ 交通渋滞への対応
- ・ 花博・テーマパークについて市民は望んでいるのか
- ・ 他の優先課題に予算を使うべき
- ・ 海軍道路の桜並木の伐採の再考・次世代への継承 等

- ▶ **そもそもの計画に対する反対意見を述べることをもって、今回の事業計画の変更に対する反対という意見であったため、今回の変更内容への具体的な意見ではないことから、事業計画の変更案を修正する必要はないと考えます。**
- ▶ 一方、自然環境の保全、交通渋滞への対応などの意見が寄せられていることから、引き続き、**現在の地形や水辺空間、既存樹木などを活かし、自然と調和した土地利用を検討するとともに、事業の進捗や検討状況について、地域の皆様に丁寧にご説明し、ご理解・ご協力をいただきながら、着実に事業を進めていきます。**