

事業名称

横浜国際港都建設事業 瀬谷駅北地区土地区画整理事業

事業の目的と効果

本地区は、相模鉄道本線瀬谷駅の北側に接する約8.9haの地区で、昭和33年に「二ツ橋北部地区土地区画整理事業」として都市計画決定された約172haのエリアの一部です。

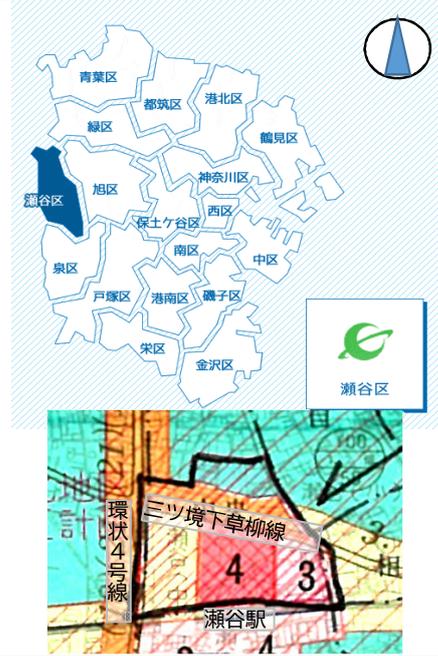
事業着手前の本地区は、駅前にもかかわらず都市基盤施設となるバスターミナルや都市計画道路等の公共施設が未整備であり、狭隘道路が多く緊急車両の通行が困難な状況でした。地区内には、スプロール状の住宅地や農地が広がり、核となる都市機能が不足していました。

また、本地区の西端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ていましたが未着手となっており、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。

事業の施行により、隣接する瀬谷駅南地区での事業と連携し、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、全長約230mの跨線橋が別途事業で整備され、踏切による渋滞が解消されました。

さらに、本地区を東西に横断する都市計画道路三ツ境下草柳線やバスターミナル、駅前広場、公園等の公共施設を整備したことで、地域の安全性と利便性が向上しました。

地区内南側の瀬谷駅前には商業施設が整備され、北側には良好な環境の住宅地を配置したことで、効率的な土地利用と住環境の向上が図られました。



事業計画内容

|        |                                   |           |             |         |            |        |  |  |
|--------|-----------------------------------|-----------|-------------|---------|------------|--------|--|--|
| 施行者    | 横浜市                               |           |             |         | 面積         | 約8.9ha |  |  |
| 所在地    | 瀬谷区 相沢一丁目、中央及び本郷三丁目の一部            |           |             |         |            |        |  |  |
| 施行期間   | 昭和63年10月15日 ~ 平成25年2月28日 (24年4か月) |           |             |         |            |        |  |  |
| 都市計画決定 | 昭和33年3月13日                        | 事業計画決定    | 昭和63年10月15日 | 換地処分公告  | 平成12年3月26日 |        |  |  |
| 地区内人口  | 従前                                | 300人      | 計画          | 1,000人  |            |        |  |  |
| 人口密度   | 従前                                | 34人/ha    | 計画          | 110人/ha |            |        |  |  |
| 権利者    | 土地所有者                             | 60人       | 借地権者        | 7人      | 筆数         | 189筆   |  |  |
| 減歩率    | 公共                                | 22.5%     | 保留地         | -       | 合算         | 22.5%  |  |  |
|        | 減歩緩和前                             | -         | 減歩緩和後       | -       |            |        |  |  |
| 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 |             |         | 第一種住居地域    |        |  |  |
|        |                                   | 住居地域      |             |         | 準住居地域      |        |  |  |
|        |                                   | 近隣商業地域    |             |         | 近隣商業地域     |        |  |  |
|        |                                   | -         |             |         | 商業地域       |        |  |  |
|        | 高度地区                              | 第1種高度地区   |             |         | 第4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    |        |  |  |
|        |                                   | -         |             |         | 第7種高度地区    |        |  |  |
|        | 建ぺい率                              | 50%       |             |         | 60%        |        |  |  |
|        |                                   | 60%       |             |         | 60%        |        |  |  |
| 80%    |                                   |           | 80%         |         |            |        |  |  |
| -      |                                   |           | 80%         |         |            |        |  |  |
| 100%   |                                   |           | 200%        |         |            |        |  |  |
| 容積率    | 200%                              |           |             | 200%    |            |        |  |  |
|        | 300%                              |           |             | 300%    |            |        |  |  |
|        | -                                 |           |             | 400%    |            |        |  |  |
|        | -                                 |           |             | -       |            |        |  |  |

| 事業名称                      |   |                    |             |            |             |                    |
|---------------------------|---|--------------------|-------------|------------|-------------|--------------------|
| 横浜国際港都建設事業 瀬谷駅北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       | 449,502千円          |
|                           | 国補助金                                    |                    | 2,374,650千円 |            | 工事費         | 3,506,272千円        |
|                           | 市負担金                                    |                    | 2,163,350千円 |            | 補償費         | 4,085,934千円        |
|                           | 市単独費                                    |                    | 3,224,000千円 |            | 減価補償金       | 0千円                |
|                           | 公共施設管理者負担金                              |                    | -           |            | 事務費等        | 158,292千円          |
|                           | その他負担金                                  |                    | 438,000千円   |            |             |                    |
|                           | 合計                                      |                    | 8,200,000千円 |            | 合計          | 8,200,000千円        |
|                           | 土地利用                                    |                    |             |            |             |                    |
|                           | 項目                                      | 整理前                |             | 整理後        |             | 備考                 |
| 公共用地                      | 道路(国)                                   | 5,468.01㎡          | 6.12%       | 5,498.71㎡  | 6.16%       |                    |
|                           | 道路(市)                                   | 3,011.28㎡          | 3.37%       | 18,128.13㎡ | 20.29%      |                    |
|                           | 公園                                      | -                  | -           | 3,000.33㎡  | 3.36%       |                    |
|                           | 計                                       | 8,479.29㎡          | 9.49%       | 26,627.17㎡ | 29.81%      |                    |
| 宅地                        | 畑                                       | 30,193.00㎡         | 33.80%      | 7,424.49㎡  | 8.31%       | 法第95条第6項該当1筆85㎡    |
|                           | 宅地                                      | 20,374.98㎡         | 22.81%      | 31,202.18㎡ | 34.93%      | 法第95条第6項該当2筆61.33㎡ |
|                           | 雑種地                                     | -                  | -           | 1,709.47㎡  | 1.91%       |                    |
|                           | 公共用道路                                   | 504.00㎡            | 0.56%       | -          | -           |                    |
|                           | 鉄道用地                                    | 4,678.00㎡          | 5.24%       | 3,962.32㎡  | 4.44%       |                    |
|                           | 国有地                                     | 213.00㎡            | 0.24%       | 177.00㎡    | 0.20%       |                    |
|                           | 市有地                                     | 21,528.09㎡         | 24.10%      | 18,223.48㎡ | 20.40%      |                    |
|                           | 計                                       | 77,491.07㎡         | 86.75%      | 62,698.94㎡ | 70.19%      |                    |
|                           | 保留地                                     | -                  | -           | -          | -           |                    |
| 測量増減                      | 3,356.35㎡                               | 3.76%              | 0.60㎡       | 0.00%      |             |                    |
| 合計                        | 89,326.71㎡                              | 100.00%            | 89,326.71㎡  | 100.00%    |             |                    |
| 事業の経過                     |   |                    |             |            |             |                    |
|                           | 年月                                      | 内容                 |             |            | 備考          |                    |
|                           | 昭和33年3月                                 | 都市計画決定(二ツ橋北部172ha) |             |            | 昭和33年3月13日  |                    |
|                           | 昭和63年10月                                | 事業計画決定             |             |            | 昭和63年10月15日 |                    |
|                           | 平成元年12月                                 | 事業計画変更(第1回)        |             |            |             |                    |
|                           | 平成3年8月                                  | 仮換地指定、使用収益開始(順次)   |             |            |             |                    |
|                           | 平成4年1月                                  | 事業計画変更(第2回)        |             |            |             |                    |
|                           | 平成7年6月                                  | 事業計画変更(第3回)        |             |            |             |                    |
|                           | 平成9年12月                                 | 事業計画変更(第4回)        |             |            |             |                    |
|                           | 平成12年2月                                 | 事業計画変更(第5回)        |             |            |             |                    |
|                           | 平成12年3月                                 | 換地処分公告             |             |            | 平成12年3月26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              |