

業 務 説 明 資 料

本説明書に記載した内容には、現在検討中の内容も含まれるため、本プロポーザルに限っての設定条件とし、業務（換地設計等）実施の条件となるものではありません。

- 1 件名 令和2年度旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業換地設計等業務委託
- 2 履行期限 契約締結日から令和3年3月19日まで
- 3 履行場所 横浜市瀬谷区及び旭区の一部ほか

4 業務目的

本業務は、平成31年度旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業概略換地設計等業務委託及び旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画を踏まえ、民間土地所有者、庁内関係区局及び国等の関係機関と協議を行いながら、土地区画整理事業の換地設計等を行うことを目的とします。

5 業務推進上の留意事項

(1) 旧上瀬谷通信施設地区の土地利用検討状況

ア 民間土地所有者の意向

旧上瀬谷通信施設地区の約45%は民有地であり、約250名の方々が民間土地所有者となっています。土地利用検討にあたり、まず民間土地所有者の皆様の意向を踏まえることが重要であると考えています。また、民間土地所有者と協議を行いながら業務を進めることが必要です。

平成29年11月には、民間土地所有者の皆様による旧上瀬谷通信施設まちづくり協議会（以下、まちづくり協議会）が設立され、まちづくり協議会による農業振興部会・土地活用（都市的土地利用）部会にて、将来の土地利用の検討を進めてきました。

また、民間土地所有者と個別面談を通じ、民間土地所有者の意向確認や農業振興及び土地活用の検討状況について共有してきました。平成30年9月に市が把握している全民間土地所有者を対象に行った意向調査では、約110haのうち約28haの民間土地所有者が営農の継続を希望し、約68haの民間土地所有者が都市的土地活用を希望、約14haについては未回答となっています。こういった民間土地所有者の意向を確認しながら事業を実施していくことが必要です。なお、民間土地所有者の意向をより明確にするため、令和2年中には、継続的に意向確認を行いながら換地設計を進めていきます。

イ 土地利用検討の方向性

令和2年3月に策定した旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画では、土地利用を農業振興、公園・防災、観光・賑わい、物流の4つのゾーンとし、各ゾーンが連携することで「郊外部の新たな活性化拠点の形成」を実現していくこととしています。

ウ 国際園芸博覧会

本市では、旧上瀬谷通信施設において、基盤整備の促進、国内外への地域の知名度やイメージの向上、さらには先進的なまちづくりを進めるため、2027年3月から9月の国際園芸博覧会の開催に向けた検討を進めています。国際園芸博覧会の会場は地区南側の公園事業区域を中心に配置する計画としています。

エ 土地区画整理事業の検討状況

旧上瀬谷通信施設地区は、国有地約45%、民有地約45%、市有地約10%が混在しており、これを解消するとともに、農業振興と都市的土地利用を行う土地を集約し、将来必要となる農業基盤や道路等都市基盤の整備を一体的に推進するため、本地区全域で市施行による土地区画整理事業を実施することを前提に検討を進めています。

そして、令和元年12月に、市街化調整区域内で市施行による土地区画整理事業の実施を可能とする、構造改革特別区域法が改正され、令和2年1月に構造改革特別区域計画認定申請を行い、認定を受けたことにより、市街化調整区域内で市施行による土地区画整理事業が可能となりました。

事業後は、農業振興ゾーンは市街化調整区域とする一方、観光・賑わいゾーンや物流ゾーンは市街化区域に編入することを想定しており、市街化調整区域と市街化区域の2つの区域への換地が想定されています。

市街化区域に編入する観光・賑わいゾーンや物流ゾーンは大街区を想定しています。その中でも観光・賑わいゾーンの区画は概ね100ha規模となることが想定されており、一般的な大街区への換地手法である短冊換地では、地権者の意向の変化による設計のやり直しに時間を要する等の課題があります。

また、現在、民有地のほとんどは市街化調整区域で農業振興地域の農用地区域となっており、現在の土地利用は農業となっています。事業後は農業振興ゾーンで引き続き営農する、または、農地を貸す意向をもつ民間土地所有者と、物流ゾーンや観光・賑わいゾーンで土地を売る、貸すなどを希望する民間土地所有者に分かれ、その意向と土地利用ゾーンが一致していないことから、農業振興ゾーン、物流ゾーン、観光・賑わいゾーンへの申出による換地を想定しています。

そのため、民間土地所有者の意向が刻々と変化することを適切にとらえ、柔軟な対応が可能な換地設計を行う必要があります。具体的には、一定の公共減歩、保留地減歩を確保するとともに、減歩率を調整し、各ゾーンに換地される宅地面積を調整する必要があります。あわせて保留地の配置を検討する必要があります。これには、保留地単価が大きく異なる市街化調整区域と市街化区域では保留地処分金が大きく異なることなどの課題があります。更に、換地設計が土地利用計画、資金計画と関連することをしっかり理解し設計を進める必要があります。

また、事業推進にあたっては、特に営農継続を希望する民間土地所有者に配慮し、休止期間などの影響を抑えた計画とする必要があります。

一方、本地区では2027年3月からの国際園芸博覧会の開催を目指し、基盤整備を進める必要があります。そのため、土地区画整理事業の環境影響評価や都市計画に係る手続きを、令和4年度に完了するよう進めているところです。また、都市計画決定後、事業計画決定・事業認

可を取得し、速やかに、仮換地指定を行うことで、2027年3月からの国際園芸博覧会開催までに、基盤を整備するよう進めることとしています。

(2) 関連事業

旧上瀬谷通信施設地区は、土地区画整理事業以外にも、(仮称)都市高速鉄道上瀬谷ライン整備事業、(仮称)旧上瀬谷通信施設公園整備事業など、庁内関係区局において跡地利用の具体化に向けた取組を併行して進めており、業務実施にあたっては、密接に連携して取り組むことが必要です。そして、現在、防衛省が行っている国有地の土壌汚染調査や権利関係調整等の進捗や結果についても、土地利用の検討を進めていくうえで注視する必要があります。他部署・他機関において実施する関連業務と整合を図りながら業務を進めていく必要があります。

6 業務内容

令和4年度の都市計画決定、事業計画決定、その後速やかに仮換地指定をするため、平成31年度旧上瀬谷通信施設地区土地区画整理事業概略換地設計等業務委託とまちづくり協議会で検討された内容や、**5 業務推進上の留意事項**を踏まえて、次の業務を行います。

また、この業務遂行に際し、令和2年度の他の旧上瀬谷通信施設地区に関する業務と連携を図りながら、換地設計案、事業計画案の作成を行うこととします。

(1) 計画準備

基盤整備の推進と民間土地所有者の早期の生活再建を図るため、速やかに換地設計等を進める必要があります。また、本業務に関する契約図書、指示事項及び貸与資料を十分に把握し、適切で効率的な業務遂行にあたっての方針や作業スケジュールを記載した業務計画書を作成します。

(2) 条件整理

令和元年度までに実施した調査・検討内容を確認し、本業務に反映するための条件整理を行います。

(3) 換地

農地希望者と都市的土地利用希望者が混在する中で、民間土地所有者(約250名、約1600筆)の意向を踏まえ、換地設計を進めます。

ア 換地設計準備

民間土地所有者の従前地積の決定方法の検討、換地設計諸基準(土地評価基準案、換地設計基準案)の民間土地所有者との調整・案決定支援を行い、換地設計の基礎資料を作成します。

イ 土地評価

土地評価基準案に則り、整理前後の土地について適正な評価を行います。

ウ 換地設計案作成

換地設計基準案に則り、従前の宅地に代えて換地を定めるため、施行後のすべての画地の位置、形状及び面積等を定め、換地設計案を作成します。

(4) 事業計画

ア 事業計画案作成

土地区画整理事業の事業化に向け、事業の施行地区の区域、設計の概要、事業施行期間、資金計画についての骨格を定めます。また、事業を円滑に進めるため、地元との合意形成に必要な資料を作成します。

イ 実施計画案作成

補助金（社会資本整備総合交付金やその他の国庫補助等）を導入する場合に、国土交通省等と協議が必要となることから、補助金導入の基礎となる資料を作成し、収入の根拠とします。

ウ 公共施設用地の地区編入

宅地以外の土地を区域に編入する場合に、当該土地を管理する者の了承を得る必要があります。そのため、管理者と協議等を行う資料を作成します。

エ 概略補償調査

将来補償対象となり得る地区内の土地に存する物件の概要について実態調査を実施し、補償費に関する概算事業費を踏まえた事業計画策定や換地設計、移転計画等の基礎資料を作成します。

(5) 街区確定計算

事業計画の設計図で示される公共施設用地や宅地について、計算により各々の境界点の位置を定め、図上にて公共施設用地及び宅地の面積を確定し、事業計画、換地設計の精度を高める基礎資料として作成します。

(6) 打合せ及び資料作成

本業務着手時及び成果品納品時のほか、適宜打合せを行います。本業務内容に関して庁内関係区局及び関係者・関係機関と協議を行う場合は、協議資料の作成を行います。また、会議や地元説明会への出席、資料説明及び記録作成を求める場合があります。

7 その他

- (1) 本市における施策の転換等やむを得ない事由により予定業務の発注が行われない場合は、業務を受注できない場合があります。
- (2) 業務の実施に関しては、プロポーザルの内容に係わらず、委託者と協議の上、検討を行う

こととします。

(3) 成果品の納入先は横浜市都市整備局上瀬谷整備推進課とします。

8 成果品

- (1) 業務計画書
- (2) 報告書（A4版）3部
- (3) 報告書概要版 3部
- (4) 換地設計案
- (5) 事業計画案
- (6) 実施計画案
- (7) 調査・検討過程の資料で委託者が必要と認めるもの
- (8) 上記提出文書等のデータを格納した電子媒体（CD-RもしくはDVD-Rで、データ形式はマイクロソフトオフィスなどの汎用的なものとする） 2部