

上段：変更前

下段：変更後

横浜国際港都建設事業  
ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区  
第1期地区土地区画整理事業

事業計画書（第6回変更）

決 定 日

当 初	平成27年 8月25日
第1回変更	平成30年 3月23日
第2回変更	令和元年 8月23日
第3回変更	令和4年 1月14日
第4回変更	令和5年 1月13日
第5回変更	令和5年10月 5日
第6回変更	令和6年10月25日

横 浜 市

# 目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
	(1) 土地区画整理事業の名称	1
	(2) 施行者の名称	1
第2	施行地区	1
	(1) 施行地区の位置	1
	(2) 施行地区位置図	1
	(3) 施行地区の区域	1
	(4) 施行地区区域図	1
第3	設計の概要	2
1	設計説明書	2
	(1) 土地区画整理事業の目的	2
	(2) 施行地区内の土地の現況	2
	(3) 設計の方針	3
	(4) 整理施行前後の地積	4
	(5) 保留地の予定地積	5
	(6) 公共施設整備改善の方針	6
	(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	8
2	設計図	8
第4	事業施行期間	8
第5	資金計画書	9
1	収入	9
2	支出	10
3	年度別歳入歳出資金計画表	11
第6	参考図書	12
1	現況図	12
2	市街化予想図	12

## 第1 土地区画整理事業の名称等

### (1) 土地区画整理事業の名称

横浜国際港都建設事業 ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地区画  
整理事業

### (2) 施行者の名称

横浜市

## 第2 施行地区

### (1) 施行地区の位置

本地区は横浜市の中心部から西側約11.8kmに位置し、相模鉄道瀬谷駅より東側に約1km、三ツ境駅より西側に約0.6kmに位置する、南北約250m、東西約400mの区域である。地区南側に相模鉄道本線が接し、地区東側には主要地方道丸子中山茅ヶ崎線が接している。都市計画道路三ツ境下草柳線が東西に横断し、都市計画道路瀬谷地内線が南北に地区を縦断し、地区内で交差している。

### (2) 施行地区位置図

別添、施行地区位置図（縮尺 1:10,000）のとおり。

### (3) 施行地区の区域

面積 約4.1ha

本地区は、横浜国際港都建設計画ニツ橋北部土地区画整理事業地区（面積約172ha）の施行区域の一部で、区域に含まれる土地の名称は、次のとおりである。

横浜市瀬谷区ニツ橋町及び東野の各一部。

### (4) 施行地区区域図

別添、施行地区区域図（縮尺 1:500）のとおり。

### 第3 設計の概要

#### 1 設計説明書

##### (1) 土地区画整理事業の目的

本地区を含む二ツ橋北部地区は、土地区画整理事業の都市計画決定（昭和33年度）が行われたが、一部を除き土地区画整理事業が未着手となっている。

本地域周辺の重要な幹線道路である都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線は、地区の周辺の整備が進んでいることから、都市計画道路の整備とあわせた沿道まちづくりを進めることにより、地域の重要な道路を整備するとともに、健全かつ良好な市街地を形成することを目的とする。

##### (2) 施行区域内の土地の現況

###### (イ) 地区の現況

本地区は、相模鉄道の沿線にあり、昭和37年以降住宅建設が急激に進んだ地区である。

本地区周辺では、大規模な団地開発や無秩序な宅地開発が進み、幹線道路の整備が求められている。

###### (ロ) 地区内人口、人口密度

本地区の人口は約250人、人口密度は約64人/haである。

###### (ハ) 土地利用の現況

約4.1ha

本地区の現況は、公共用地約9.9%、宅地約26%、農地約38%、その他約26.1%である。

###### (ニ) 道路の状況

幅員約3mの道路が大半を占めており、一部の区間が幅員約5mとなっている。地区東部においては、丸子中山茅ヶ崎線の側道部が隣接している。

こうした道路に接道して、低層な戸建て住宅や共同住宅が存在しており、それ以外は、ほとんどが畑である。

###### (ホ) 供給処理施設の現況

上水道は、横浜市水道局により各戸に供給されている。

下水道は、分流式で整備されている。雨水排水に関しては、一部下水道は整備されているが、それ以外は、道路側溝により地区外へ排出されている。

ガスは、既存道路に送ガス管が布設されている。

電気は、東京電力㈱により各戸に供給されている。

電話は、日本電信電話㈱により各戸に供給されている。

(3) 設計の方針

(イ) 土地利用計画

都市計画道路の整備にあわせて、区画道路を整備するとともに、公園の整備や、雨水調整池の整備を行い、良好なまちづくりを目指す。

(ロ) 公共施設計画

a 道路計画

地区の東西を横断する、都市計画道路3・4・14三ツ境下草柳線（幅員18m）と地区南北を縦断する都市計画道路3・5・6瀬谷地内線（幅員15m）を整備する。これらの道路に、土地利用等を考慮して幅員4.5m～12.0mの区画道路を適正に配置する。

b 公園計画

地区東側に、街区公園を1箇所配置する。（約850m<sup>2</sup>）

c 排水計画

地区内の雨水排水は、地区内の調整池に導き、流量調整後、和泉川に放流する。

汚水排水は、流域下水道までは、一般宅地からの汚水排水を管渠で集め、公共下水道汚水幹線に接続して排水する。

(ハ) 供給処理施設計画

上下水道、都市ガス、電気、電話を地区全体に整備する。

## (4) 整理施行前後の地積

## (イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備考	
		地積 m <sup>2</sup>	%	筆数	地積 m <sup>2</sup>	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	1,501.16	3.58			-	
		水 路	148.97	0.36		-	-	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	1,352.37	3.23		17,454.91	41.64	
		公 園	-	-		854.46	2.04	
		河 川	-	-		3,624.40	8.65	調整池
		水 路	253.10	0.60		-	-	
		そ の 他	854.46	2.04		-	-	
	公 共 用 地 計		4,110.06	9.81		21,933.77	52.33	
					21,932.17	52.32		
宅 地	民 有 地	田	-	-	-	-	-	
		畑	17,918.02	42.74	32	-	-	
		宅 地	8,436.71	20.12	66	19,989.07	47.67	
		原 野	237.73	0.57	5	-	-	
		公衆用道路	594.74	1.42	21	-	-	
		雑 種 地	128.00	0.31	4	-	-	
		そ の 他	-	-	-	-	-	
		小 計	27,315.20	65.16	128			
	公 有 地	国 有 地	31.84	0.08	1	-	-	
		準 国 有 地	-	-	-	-	-	
		県 有 地	-	-	-	-	-	
		市 有 地	9,972.08	23.77	44	-	-	
		そ の 他	-	-	-	-	-	
		小 計	10,003.92	23.85	45			
宅 地 計		37,319.12	89.01	173	19,989.07	47.67		
					19,990.67	47.68		
保 留 地		-	-	-	-	-		
測 量 増 減		493.66	1.18	-	-	-		
合 計		41,922.84	100.00	173	41,922.84	100.00		

(ロ) 減歩率計算表

整理前 宅地地積  (台帳地積)	同更正地積  〔測量増減 を加減 したもの〕	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積	保留地を 除いた 宅地地積	公 共 減歩地積	公共保留地 を合算した 減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	%
37,319.12 (21,690.89) (21,692.66)	37,812.78 (22,184.55) (22,186.32)	19,989.07 19,990.67	19,989.07 19,990.67	17,823.71 17,822.11 (2,195.48) (2,195.65)	17,823.71 17,822.11 (2,195.48) (2,195.65)	47.14 47.13 (9.90)	47.14 47.13 (9.90)

※ ( ) 内は減価補償金相当額をもって整理前の宅地を買収し、減歩率を緩和した場合。

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地 価格総額 (予想)	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理後1平 方メートル 当り予定価 格	保留地とし て取り得る 最大限地積	保留地の 予定地積	割 合	摘 要
千円	千円	千円	円/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
5,921,481	3,474,100 3,474,378	△2,447,381 △2,447,103					

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画との関連

事 項		公示年月日	備 考
市 街 化 区 域		昭和45年6月10日	県告第490号
地域地区	第1種低層住居専用地域	平成8年5月1日	県告第437号
	第1種住居地域	平成8年5月1日	県告第437号
	第1種中高層住居専用地域	平成8年5月1日	県告第437号
その他の地域地区	準防火地域	平成8年5月1日	市告第147号
都市施設	道 路	都市計画道路 2・1・12三ツ境瀬谷線	昭和32年12月17日 建設省告示第1653号
		都市計画道路 3・4・14三ツ境下草柳線	昭和47年3月10日 市告第49号
		都市計画道路 3・4・14三ツ境下草柳線 (W=18m)	平成26年12月5日 市告第684号
		都市計画道路 3・5・6瀬谷地内線	昭和32年12月17日 建設省告示第1653号
		都市計画道路 3・5・6瀬谷地内線	昭和47年3月10日 市告第49号
		都市計画道路 3・5・6瀬谷地内線 (W=15m)	平成26年12月5日 市告第685号
市 街 地 開 発 事 業	横浜国際港都建設計画二ツ橋北部土地区画整理事業を施行すべき区域の決定	昭和33年3月13日	建設省告示第325号

(ロ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種	形状寸法			整備計画	摘要		
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)				
街 路	幹線 街路	3・4・14 三ツ境下草柳線	◇	18	382	6,880.88	4.0m-10.0m-4.0m アスファルト舗装・植樹・L型側溝	都市計画決定 平成26年12月5日	
		3・5・6 瀬谷地内線	◇	15	237	4,316.69	3.0m-9.0m-3.0m アスファルト舗装・植樹・L型側溝	都市計画決定 平成26年12月5日	
	小計			619	11,197.57				
	路	幅員12.0m			12.0	46	219.56	4.0m-8.0m アスファルト舗装・L型側溝	地区内3.5m
		幅員11.5m			11.5	76	948.75	2.0m-7.0m-2.5m アスファルト舗装・L型側溝	上瀬谷180・340
		幅員 6.5m			6.5	13	111.72	アスファルト舗装・L型側溝	
		幅員 5.5m			5.5	667	3,850.29 3,848.69	アスファルト舗装・L型側溝	
		幅員 4.5m			4.5	227	1,127.02	アスファルト舗装・L型側溝	
		小計			1,030	6,257.34 6,255.74			
	特殊 街路	小計			-	-			
		小計			-	-			
	公 園	街区公園					854.46		
小計			-	-	854.46				
河 川 ・ 水 路	調整池					3,624.40			
	水路								
	小計			-	-	3,624.40			
合 計					21,933.77 21,932.17				

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

a 上水道

宅地利用の増進による需要増等を見込んだ供給体系にもとづき、横浜市水道局より地区全域に整備する。

また、消火栓、防火貯水槽を適宜配置する。

b 都市ガス・電気・電話

ガスは東京ガス株式会社より供給を受ける。

電気は東京電力株式会社より供給を受ける。

電話等はNTT（東日本電信電話株式会社）等より供給を受ける。

2 設計図

別添設計図（縮尺1/1,000）のとおり。

**第4 事業施行期間**

自 平成27年 8月25日 （事業計画の決定の公告日）

至 令和14年 3月31日 （ただし、清算期間5年間を含む）

## 第5 資金計画書

### 1 収入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
国庫補助金	2,659,296	旧地域活力基盤 創造交付金 820,538 ×5.5/10= 451,296  都市再生 4,416,000 ×5.0/10= 2,208,000
市 費	2,577,242	旧地域活力基盤 創造交付金 820,538 ×4.5/10= 369,242  都市再生 4,416,000 ×5.0/10= 2,208,000
市単独費	4,199,462 5,035,462	
公共施設管理者 負担金		
そ の 他		
合 計	9,436,000 10,272,000	

## 2 支出

(単位：千円)

事		項	単位	数量	事業費	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道路築造費	幹線街路	m	619	684,541 860,093	電線共同溝整備費含む
			区画街路	m	1,030	170,593 232,853	
			特殊街路	m	-	-	
		水路築造費	幹線水路			-	-
			支線水路	m <sup>2</sup>	3,624	789,866	調整池
			公園緑地施設	m <sup>2</sup>	854	30,088 60,000	
			計			1,675,088 1,942,812	
	移 転	建物移転費	戸	81	2,623,320 2,654,048		
		工作物・その他	式	1	261,561 365,656		
		計			2,884,881 3,019,704		
	移 設	上水道移設費	m	493	35,095 49,095		
		下水道移設費	m	189	7,407		
		ガス移設費	m	532	50,000 68,690		
電柱・電纜移設費		式	1	46,253			
その他移設費		式	-	-			
計				138,755 171,445			
該 法 第 2 事 業 第 2 費 項	上水道	m	1,661	145,809			
	下水道	m	3,388	491,597 755,120			
	ガス	m	-	-			
	電気	m	-	-			
整地費		式	1	643,621			
工事雑費		式	1	456,000			
調査設計費		式	1	989,208 1,126,448			
工事費計				7,424,959 8,260,959			
減価補償費		式	1	1,950,000			
計				9,374,959 10,210,959			
事務費		式	1	61,041			
合計				9,436,000 10,272,000			

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区 分		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	計
歳 出	公 共 施 設 整 備 費	-	-	-	11,030	61,067	371,137	387,724	286,131	337,795	220,204	-	-	1,675,088
	移 転 移 設 補 償 費	-	686,139	261,492	993,535	1,293,503	309,737	727,348	201,559	406,044	91,070	-	3,209	4,973,636
	そ の 他 工 事 費 ・ 事 務 費 等	47,764	77,583	73,013	202,873	211,891	118,709	337,015	459,556	499,382	405,517	306,810	47,163	2,787,276
	計	47,764	763,722	334,505	1,207,438	1,566,461	799,583	1,452,087	947,246	1,243,221	716,791	306,810	50,372	9,436,000
歳 入	国 庫 補 助 金	-	404,138	174,082	580,489	774,010	296,691	276,000	17,970	57,564	20,000	40,000	18,352	2,659,296
	市 単 独 費	47,764	359,584	160,423	626,949	792,451	502,892	1,176,087	929,276	1,185,657	696,791	266,810	32,020	6,776,704
	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	47,764	763,722	334,505	1,207,438	1,566,461	799,583	1,452,087	947,246	1,243,221	716,791	306,810	50,372	9,436,000
差引過不足		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借入金		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 第6 参考図書

### 1 現況図

別添現況図（縮尺1/1,000）のとおり。

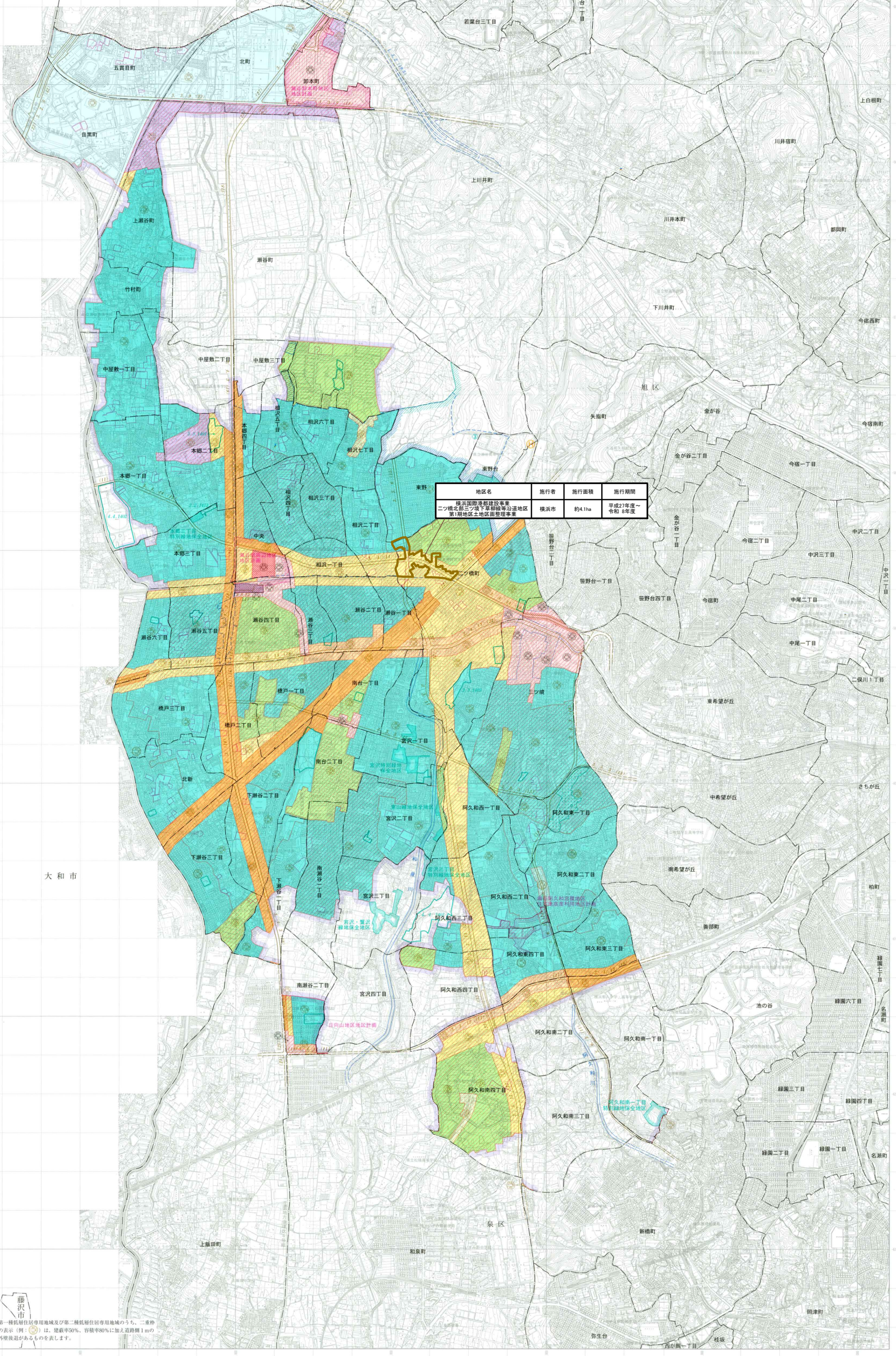
### 2 市街化予想図

別添市街化予想図（縮尺1/1,000）のとおり。

# 横浜国際港都建設事業 ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地整理事業

## 瀬谷区都市計画図

町田市



地区名	施行者	施行面積	施行期間
横浜国際港都建設事業 ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地整理事業	横浜市	約4.1ha	平成27年度～ 令和3年度

土地利用	
凡例	縮尺 1:10,000
市街化調整区域	
第一種低層住居専用地域	1 低 60-100
第二種低層住居専用地域	2 低 40-80
第一種中高層住居専用地域	1 中高 150
第二種中高層住居専用地域	2 中高 60
第一種住居地域	1 住 200
第二種住居地域	2 住 80
準住居地域	準住 200
近隣商業地域	近商 200-300
商業地域	商業 80-300
準工業地域	準工 200-300
工業地域	工業 200
工業専用地域	工業専 200-300
防火地域	
準防火地域	
風致地区	
特別緑地保全地区(緑地保全地区)	
生産緑地地区	
高度利用地区	
地区計画等	

都市計画施設	
都市計画道路	
都市計画公園	
都市計画緑地	
貯留施設	
河川	
病院	

市街地開発事業	
土地整理事業	
市街地再開発事業	

注) 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域のうち、二条件の表示(例)は、建築率50%、容積率80%に加工道路幅1mの例外規定があるものを表します。

# 横浜国際港都建設事業 ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地区画整理事業 区域図

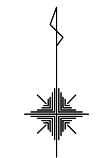
東野

瀬谷町字廣町

相沢二丁目

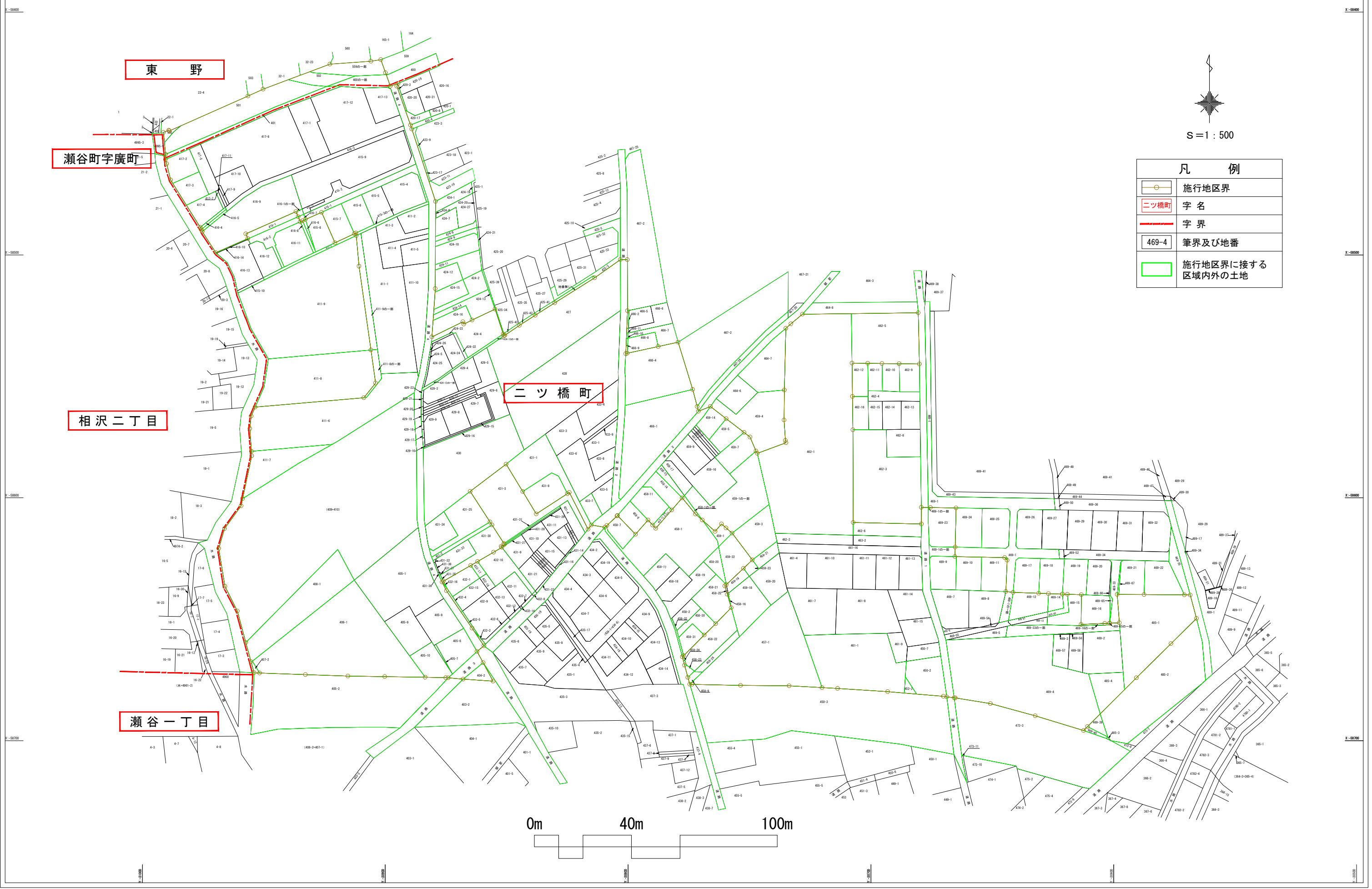
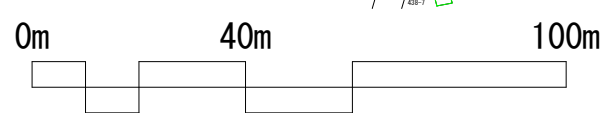
瀬谷一丁目

ニツ橋町



S=1:500

凡例	
	施行地区界
	ニツ橋町 字名
	字界
	筆界及び地番
	施行地区界に接する 区域内外の土地

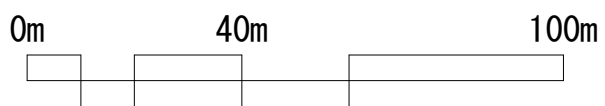


# 横浜国際港都建設事業 ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地区画整理事業 設計図

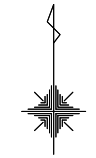


S=1:1000

凡例	
	施行地区界
	都市計画街路
	区画街路
	公園
	調整池

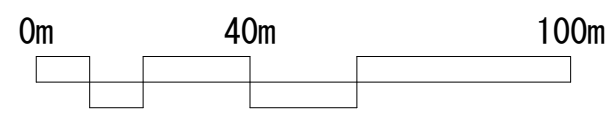


# 横浜国際港都建設事業 ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地区画整理事業 現況(イ)



S=1:1000

凡 例	
	施行地区界
	厚生施設
	一般店舗施設
	工業施設
	住居施設

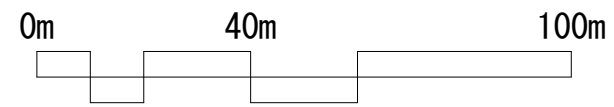


# 横浜国際港都建設事業 ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地区画整理事業 現況図(口)

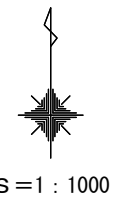


S=1:1000

凡 例	
	施行地区界
	上水道
	下水道(汚水)
	下水道(雨水)
	電 柱



# 横浜国際港都建設事業 ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第1期地区土地区画整理事業 市街化予想図



凡例	
	施行地区界
	一般住宅地
	公園
	調整池

