

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2期地区土地区画整理事業

事業計画書（案）

決定日
当初令和年月日

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 二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第2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12.2kmに位置し、相模鉄道瀬谷駅より東側に約0.5km三ツ境駅より西側に約1.3kmに位置する、南北約190m、東西約770mの区域である。

地区南側に相模鉄道が接し、地区北側を県道瀬谷柏尾が通っている。

都市計画道路三ツ境下草柳線が東西に横断し、県道瀬谷柏尾と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6.7ha

本地区は、横浜国際港都建設計画二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。

横浜市瀬谷区相沢一丁目、相沢二丁目、相沢四丁目、中央の各一部。

(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）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。

本地区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は、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30年代後半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、多数の小規模な宅地開発が進み、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1,100人、人口密度は約164人/haである。

(ハ) 土地利用の現況

現況土地利用は、公共用地約16%、宅地約67%、農地約2%、その他約15%である。

宅地は、低層の戸建て住宅やアパートの敷地が多い。

(ニ) 道路の状況

県道瀬谷柏尾は幅員8m～10mであり、一部に歩道が設置されている。

その他の住宅地の道路の幅員は2m～4.5mであり、歩道がなく、一部の道路は行止りとなっている。

(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、一部下水道管渠が整備されているが、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、既存道路の一部にガス管が布設されている。

電気は、電気事業者により各戸に供給されている。

電話等は、通信事業者により各戸に供給されている。

(へ) 地 価

本地区の地価は、238,500円/㎡～359,400円/㎡程度であり、地価の平均は253,000円/㎡となっている。

(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、雨水調整池や水路の整備を行い、良好なまちづくりを目指す。

(ロ) 人口計画

現在は、住宅地と一部商業が混在した既成市街地であり、人口計画は将来の住宅主体の土地利用を勘案して、施行前と同様の計画人口とする。

(ハ) 公共施設計画

a 道路計画

地区を東西に横断する都市計画道路3・4・14三ツ境下草柳線（幅員18m）を整備する。

県道瀬谷柏尾については、三ツ境下草柳線との交差点を改良するとともに、歩道整備を行う。

そのほかに、幅員4.5m～12.0mの区画道路を適切に配置する。

b 排水計画

地区内の雨水排水は、相沢川流域と和泉川流域となり、相沢川流域においては、地区内に新たに整備する調整池に導き、流量調整後、相沢川へ放流する。和泉川流域については、管渠にて集め、和泉川へ直接放流する。

汚水排水については、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。

c 公園計画

本地区は、道路の整備改善を主たる目的としているため公園の整備は行わない。

(ニ) 供給処理施設計画

上下水道、ガス、電気、電話等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 ²	%	筆数	地積 m ²	%		
公 共 用 地	地方 公共 団体 所有 地	道 路	9,549.77	14.18		28,128.45	41.76	
		河 川	-	-		1,429.66	2.12	調整池
		水 路	1,128.54	1.68		384.85	0.57	
		公 共 用 地 計	10,678.31	15.86		29,942.96	44.45	
宅 地	民 有 地	田	393.00	0.58	1	-	-	
		畑	9,801.07	14.55	27	-	-	
		宅 地	36,634.48	54.40	279	37,412.04	55.55	
		山 林	2,006.96	2.98	24	-	-	
		原 野	272.31	0.40	6	-	-	
		原 野 萱 野	123.18	0.18	4	-	-	
		境 内 地	475.31	0.71	4	-	-	
		公 衆 用 道 路	786.58	1.17	22	-	-	
		雑 種 地	9.67	0.01	3	-	-	
		萱 野	29.00	0.04	1	-	-	
		小 計	50,531.56	75.02	371			
		市 有 地	5,243.38	7.78	20	-	-	
宅 地 計	55,774.94	82.80	391	37,412.04	55.55			
測 量 増 減	901.75	1.34	-		-			
総 計	67,355.00	100.00	391	67,355.00	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 ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%
55,774.94 (39,319.89)	56,676.69 (40,221.64)	37,412.04	37,412.04	19,264.65 (2,809.60)	19,264.65 (2,809.60)	33.99 (6.99)	33.99 (6.99)

※ () 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 ²	m ²	m ²		
14,339,203	10,176,075	△4,163,128					

(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
区域区分	市街化区域	昭和45年6月10日	県告第490号
地域地区	用途地域	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2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
		近隣商業地域	平成8年5月1日 県告第437号
		準住居地域	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(変更) 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(変更) 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
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) 公共施設整備計画

①道路計画

道路については、都市計画道路3・4・14号三ツ境下草柳線と県道401号瀬谷柏尾、市道瀬谷第6号線、上瀬谷第180号線を本地区の骨格的施設として位置付け、歩行者、自転車、自動車の円滑かつ安全な通行を確保する公共交通網の整備を図る。また、都市計画道路と接続する道路として、幅員4.5～6.0mの区画街路を適宜配置し、緊急車両の進入性や防災性の向上を図るとともに、周辺既成市街地との円滑な交通連携を確保する。

②河川・排水施設

本地区の雨水排水は、各道路に雨水管渠、側溝を布設し、一部を除き流末部分に計画する調整池を経て、流量調整の上、下流河川へ放流する。本地区は、相沢川流域と和泉川流域に分かれており、相沢川流域内に必要な対策貯留量を確保する調整池を計画する。汚水排水は、適宜、道路に汚水管渠を布設し、流末は地区内外の既設幹線管渠に接続する。

③上下水道その他供給処理施設

上下水道等の供給処理施設については、関係機関との協議を踏まえ、将来需要を見据えた計画的な整備及び必要な更新を行う。あわせて、都市計画道路整備と連携した電線類の地中化等により、防災性の向上及び良好な沿道景観の形成を図る。

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員 (m)	延長 (m)	面積 (㎡)			
街 区 画 街 路	都市計画道路 3・4・14 三ツ境下草柳線	◇	18	787	14,169.97	4.0m-10.0m-4.0m アスファルト舗装・植樹・L型側溝	都市計画変更 平成26年12月5日	
	小計			787	14,169.97			
	県道401号 瀬谷柏尾		12.0	200	2,618.12	2.5m-7.0m-2.5m (一部除く) アスファルト舗装・L型側溝		
	市道 瀬谷第6号線 幅員 12.0m		12.0	93	1,239.92	2.5m-7.0m-2.5m アスファルト舗装・L型側溝		
	市道 上瀬谷第180号線 幅員 12.0m		12.0	65	796.25	2.5m-7.0m-2.5m アスファルト舗装・L型側溝		
	幅員 6.0m		6.0	479	3,215.56	アスファルト舗装・L型側溝		
	幅員 5.5m		5.5	715	4,178.88	アスファルト舗装・L型側溝		
	幅員 4.5m		4.5	390	1,909.75	アスファルト舗装・L型側溝		
	小計			1,942	13,958.48			
	特殊 街路							
	小計			-	-			
	河 川 ・ 水 路	調整池				1,429.66		
		水路		3.0~5.0	104	384.85		
		小計		-	-	1,814.51		
合 計					29,942.96			

(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、消火栓を適宜配置する。

b 下水道

横浜市の公共下水道計画の整合を図り、地区全域に整備する。

c ガス・電気・電話等

ガスは、ガス事業者より供給を受ける。

電気は、電気事業者より供給を受ける。

電話等は、通信事業者より供給を受ける。

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 令和9年 月 日（事業計画の決定の公告日）

至 令和31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	5,598,500	旧地域活力基盤創造交付金 5,705,000 $\times 5.0/10 =$ 2,852,500 都市再生 5,492,000 $\times 5.0/10 =$ 2,746,000
市 費	5,598,500	旧地域活力基盤創造交付金 5,705,000 $\times 5.0/10 =$ 2,852,500 都市再生 5,492,000 $\times 5.0/10 =$ 2,746,000
市単独費	10,522,000	
公共施設管理者負担金		
その他		
合 計	21,719,000	

2 支出

(単位：千円)

事		項	単位	数量	事業費	摘 要	
公 共 施 設 費	築	道路築造費	幹線街路	m	787	1,021,000	電線共同溝整備費含む
			区画街路	m	1,942	339,000	
			特殊街路	m	-	-	
	造	水路築造費	幹線水路		-	-	
			支線水路	m ²	1,815	875,000	調整池、水路
			公園緑地施設	m ²			
		計			2,235,000		
	移 転	建物移転費	戸	253	8,920,645		
		工作物・その他	式	-	-		
		計			8,920,645		
備 費 設	上水道移設費	m	2,122	233,000			
	下水道移設費	m	1,663	73,000			
	ガス移設費	m	1,521	264,000			
	電柱・電纜移設費	式	1	83,000			
	その他移設費	式	-	-			
	計			653,000			
該 法 第 2 事 業 第 2 費 項	上水道	m	3,753	224,000			
	下水道	m	5,936	823,000			
	ガス	m	-	-			
	電気	m	-	-			
整地費	式	1	1,738,000				
工事雑費	式	1	851,000				
調査設計費	式	1	1,482,000				
工事費計				16,926,645			
減価補償費	式	1	4,163,000				
計				21,089,645			
事務費	式	1	629,355				
合計				21,719,000			

3 年度別歳入歳出資金計画表

(単位：千円)

区分	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	令和21年度	令和22年度	令和23年度	令和24年度	令和25年度	計		
歳出	公共施設整備費	-	188,000	188,000	188,000	188,000	114,000	114,000	114,000	182,000	114,000	114,000	194,000	152,000	123,000	123,000	86,000	27,000	26,000	2,235,000	
	移転移設補償費	-	1,155,000	1,155,000	1,155,000	1,155,000	698,000	698,000	698,000	1,021,000	705,000	705,000	1,195,000	931,000	756,000	756,000	526,000	214,000	213,645	13,736,645	
	その他工事費等	95,000	483,000	483,000	483,000	483,000	292,000	292,000	292,000	469,000	295,000	295,000	500,000	390,000	316,000	316,000	220,000	28,000	15,355	5,747,355	
	計	95,000	1,826,000	1,826,000	1,826,000	1,826,000	1,104,000	1,104,000	1,104,000	1,672,000	1,114,000	1,114,000	1,889,000	1,473,000	1,195,000	1,195,000	832,000	269,000	255,000	21,719,000	
歳入	国庫補助金	-	809,500	809,500	809,500	809,500	141,500	141,500	141,500	420,000	103,000	103,000	621,500	288,500	153,000	153,000	51,000	20,500	22,500	5,598,500	
	市単独費	95,000	1,016,500	1,016,500	1,016,500	1,016,500	962,500	962,500	962,500	1,252,000	1,011,000	1,011,000	1,267,500	1,184,500	1,042,000	1,042,000	781,000	248,500	232,500	16,120,500	
	公共施設管理者負担金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	計	95,000	1,826,000	1,826,000	1,826,000	1,826,000	1,104,000	1,104,000	1,104,000	1,672,000	1,114,000	1,114,000	1,889,000	1,473,000	1,195,000	1,195,000	832,000	269,000	255,000	21,719,000	
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

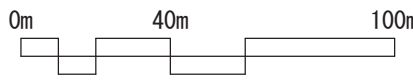
別添市街化予想図（縮尺1/1,000）のとおり。

縦覧専用

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2期地区土地区画整理事業 区域図



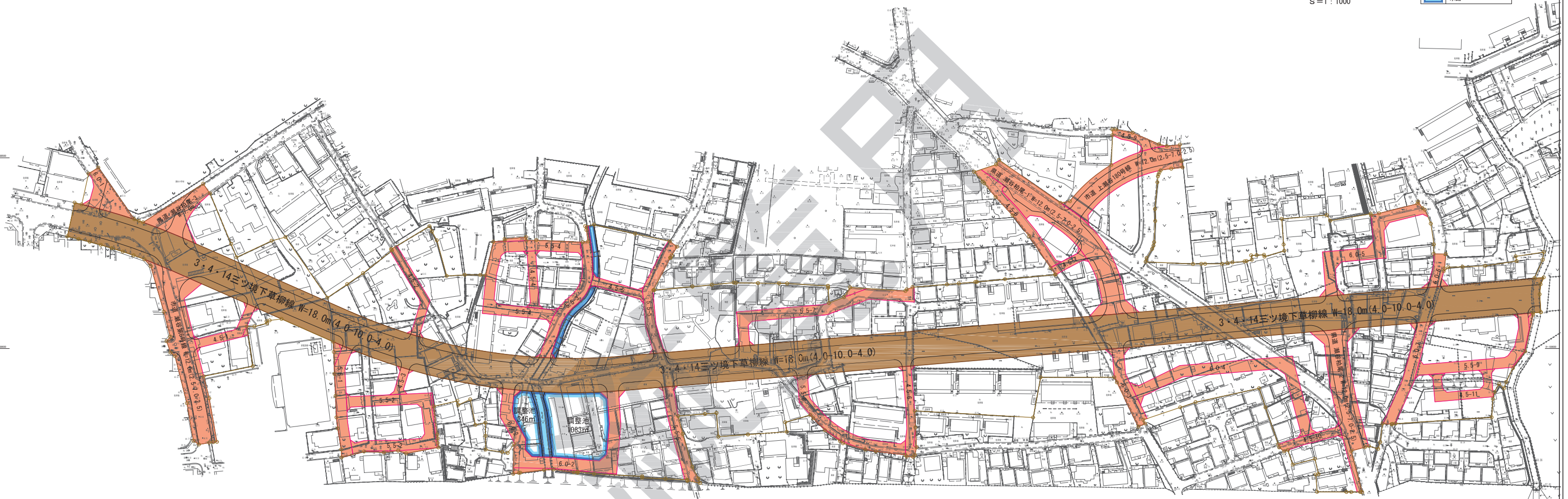
凡 例	
	施行地区界
	相沢二丁目 字名
	字 界
	19-5 筆界及び地番
	施行地区界に接する 区域内外の土地



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2期地区土地区画整理事業 設計図



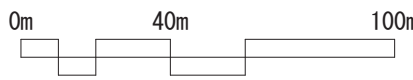
凡 例	
	施行地区界
	都市計画街路
	区画街路
	調整池
	水路



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2期地区土地区画整理事業 現況(イ)



凡 例	
	施行地区界
	厚生施設
	一般店舗施設
	住居施設
	その他



横浜国際港都建設事業 二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第2期地区土地区画整理事業 現況(口)



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2期地区土地区画整理事業 現況(ハ)



- 凡 例
- 施行地区界
 - 鉄道
 - バス路線(神奈中 間15)
 - バス路線(神奈中 境30)
 - バス路線(神奈中 瀬31)

S=1:1000

0m 40m 100m

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2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
	調整池
	水路

