

地域の皆さんと協働のまちづくりを目指して！

ニッ橋北部地区のまちづくりについて

：横浜市都市整備局・瀬谷区発行

地区特性に応じたまちづくりを進めます

◆ニッ橋北部地区について

皆さんがお住まいになっているニッ橋北部地区（面積約 172ha）は、土地区画整理事業の実施によって健全な街づくりを進める地区として、昭和 33 年に都市計画決定されました。その後、45 年以上が経過し、瀬谷駅北地区（8.9ha）で土地区画整理事業が実施されましたが、その他の区域では土地区画整理事業が進まないまま市街化が進み、現在約 16,000 人の方が居住するなど、地区の状況は大きく変化しています。

◆当地区のまちづくりに関する横浜市の考え

横浜市では、このような地区の変化や市を取り巻く社会経済情勢等の変化により、市が土地区画整理事業を進めることは極めて難しい状況にあることから、土地区画整理事業によるまちづくりにこだわることなく、地区特性に応じた新たなまちづくりの方法を、地域の皆さんと協議しながら、見直しを進めていきたいと考えています。

※横浜市が考える「ニッ橋北部地区のまちづくりの考え方」は裏面をご覧ください。

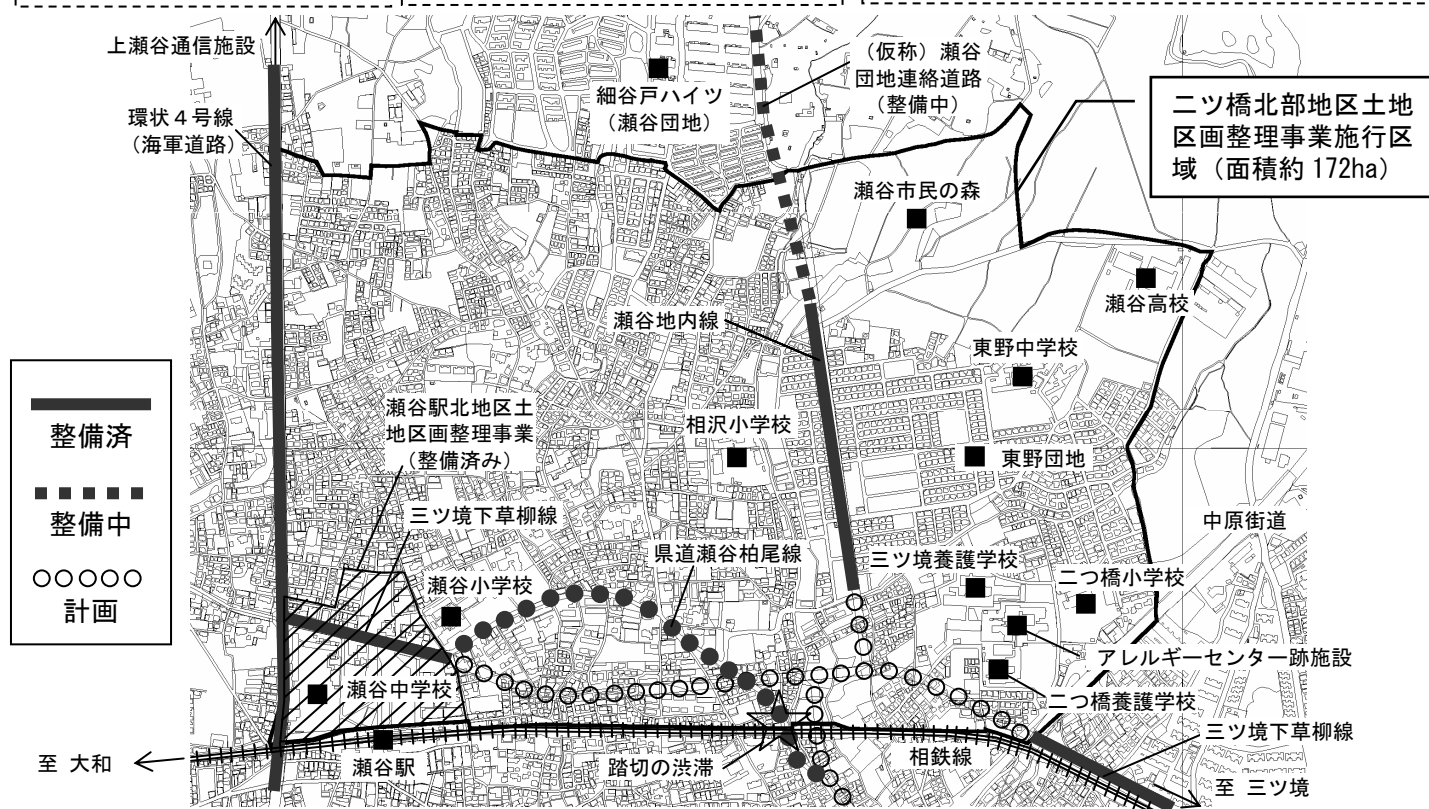
ニッ橋北部地区及び周辺の市街地の状況

ニッ橋北部地区の状況

- 面積約 172ha
- 地区内人口約 16,000 人
- 都市計画決定時の人口は約 1,200 人

昭和 40 年代から、大規模な住宅団地や戸建て住宅の建設等、急速な市街化が進みましたが、県道瀬谷柏尾線の交通渋滞や住宅地内に狭い道が多いなどの課題を抱えています。

- 都市計画道路三ツ境下草柳線の一部（瀬谷駅北側及び三ツ境駅～中原街道の区間）は整備済です。
- 都市計画道路瀬谷地内線の一部（東野団地内）は整備済みです。それに接続する（仮称）瀬谷団地連絡道路は整備中で



二ツ橋北部地区のまちづくりの考え方


平成16年度に行った二ツ橋北部地区の実態調査の結果をうけて、横浜市では、二ツ橋北部地区をA～Fの6つに地区に分けて、土地区画整理事業によるまちづくりにこだわることなく、各地区の特性に応じたまちづくりを地域の皆さんと協議しながら、見直しを進めていきたいと考えています。

A 住環境整備などのまちづくりの検討を進めていく地区

瀬谷駅の北側に位置し、戸建て住宅が建ち並んでいますが、農地も比較的多く残っています。

一方で、地区内に幅の狭い道が多く、地区内交通の危険性や日照などの住環境、大震災時における避難・消防活動といった防災面など、検討すべき課題が残っている地区であると考えています。

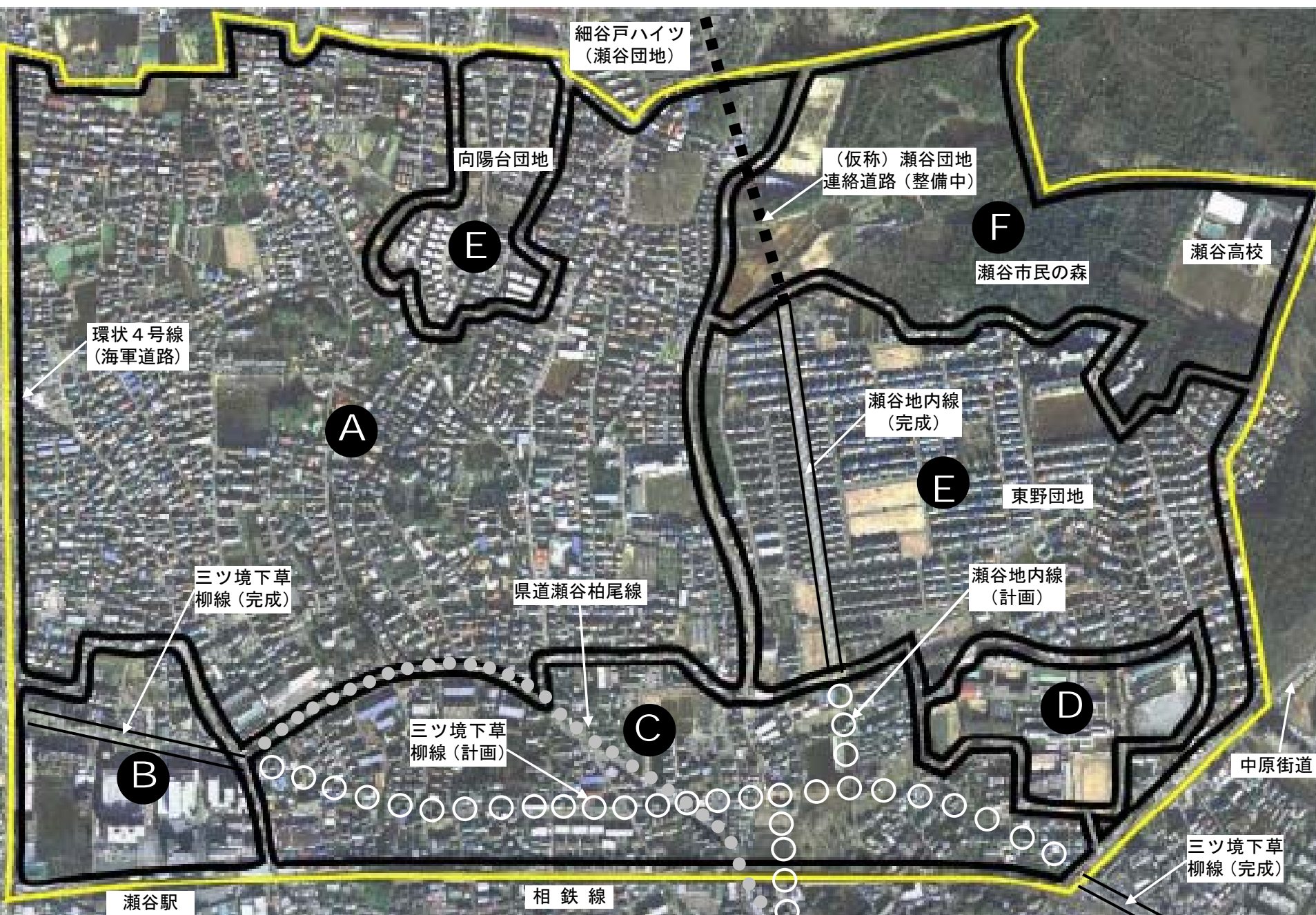
必要に応じて、道路を拡げたり、新しく道路を整備したり、また、環状4号線（海軍道路）沿いの土地利用のあり方を含め、地域の皆さんと今後のまちづくりについて検討をしていくべき地区であると考えています。



B 瀬谷駅北地区土地区画整理事業地区

瀬谷駅の北側の地区では、土地区画整理事業が実施されています。また、あわせて地区計画によるまちづくりが進められている地区でもあります。

本地区は、今後とも瀬谷駅北側の市街地の顔となる地区として、望ましい土地利用の誘導を進めていくべきであると考えています。



C 都市計画道路の整備や土地利用等のまちづくりの検討を進めていく地区

当地区は瀬谷駅の北側に位置し、戸建て住宅が建ち並ぶほか農地も残されています。地区中央を県道瀬谷柏尾線が通っているほか幅の狭い道路も存在しており、交通渋滞の緩和や歩行者の安全性の確保等が課題となっています。

地区内には、都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線が計画され、地区周辺での整備が進んでいます。

当地区内での整備により、相鉄線の北側で瀬谷駅と三ツ境駅とを直接結ぶ幹線道路の整備や、東野団地から瀬谷駅へのアクセス改善などが期待できます。

都市計画道路の整備にともない、沿道の土地利用や狭隘道路の整備など、地区の今後のまちづくりについて、地域の皆さんと検討していくべき地区であると考えています。

D 公共公益施設地区

本地区は、アレルギーセンター跡施設を含み、養護学校や小学校など大規模な公共公益施設を中心とした地区です。

現在再整備が計画されているアレルギーセンター跡施設の利活用計画等と併せて、周辺の道路などの整備を検討していく地区であると考えています。

F 緑地の保全を図る地区


現在、瀬谷市民の森や瀬谷高校、ゴルフ練習場などの土地利用がなされている地区です。

また、地区の大部分が市街化を抑制する市街化調整区域に位置づけられていることから、今後とも瀬谷市民の森を中心に、緑地の保全を図っていくことが望ましい地区であると考えています。

E 良好な住宅団地を保全する地区

東野団地や向陽台団地など、昭和40年代から50年代を中心に、住宅団地が形成された地区です。

良好な住宅地を形成するという土地区画整理事業を実施する上での目的をほぼ達成している地区であり、今後とも良好な住宅地を保全するまちづくりを進めていくことが望ましいと考えています。



今後のまちづくりの進め方

地区にお住まいの皆さんには、横浜市が考える『二ツ橋北部地区のまちづくりの考え方』について説明いたします。

土地区画整理事業によるまちづくりにこだわらないで、それぞれの地区の特性に応じた新たなまちづくりの方法について、皆さんのご意見を伺いながら検討を行います。

地区の特性に応じたまちづくりを、地域の皆さんと協働で進めていきます。

まちづくりの実現

二ツ橋北部地区を6つの地区に分けて、それぞれの地区の特性にあったまちづくりを、皆さんと事業の必要性や緊急性などを話し合いながら進めていきたいと考えています。

市民との協働による地域のまちづくりを進めていくために様々な制度があります。このような制度も活用しながら、この地区のまちづくりを皆さんと一緒に進めていきます。

土地区画整理事業とは・・・

土地区画整理事業とは、ある一定の区域内の土地について、道路・公園等の公共施設の整備及び宅地の利用増進を図るために行う事業です。

つまり、皆さんの土地の一部を提供していただき、道路・公園等の公共施設の整備を行うとともに、土地を整形化し、宅地を利用しやすくすることを目的としています。

<建築制限>

二ツ橋北部地区は、昭和33年に都市計画決定がなされてから、「都市計画法」による建築制限を行っています。建築を許可できる建物は、原則以下のような建物です。

- 3階以下の建物であること
- 地階を有しないこと
- 主要構造部が、木造・鉄骨造・コンクリートブロック造・その他これらに類する構造であること

■土地区画整理事業のしくみ

