

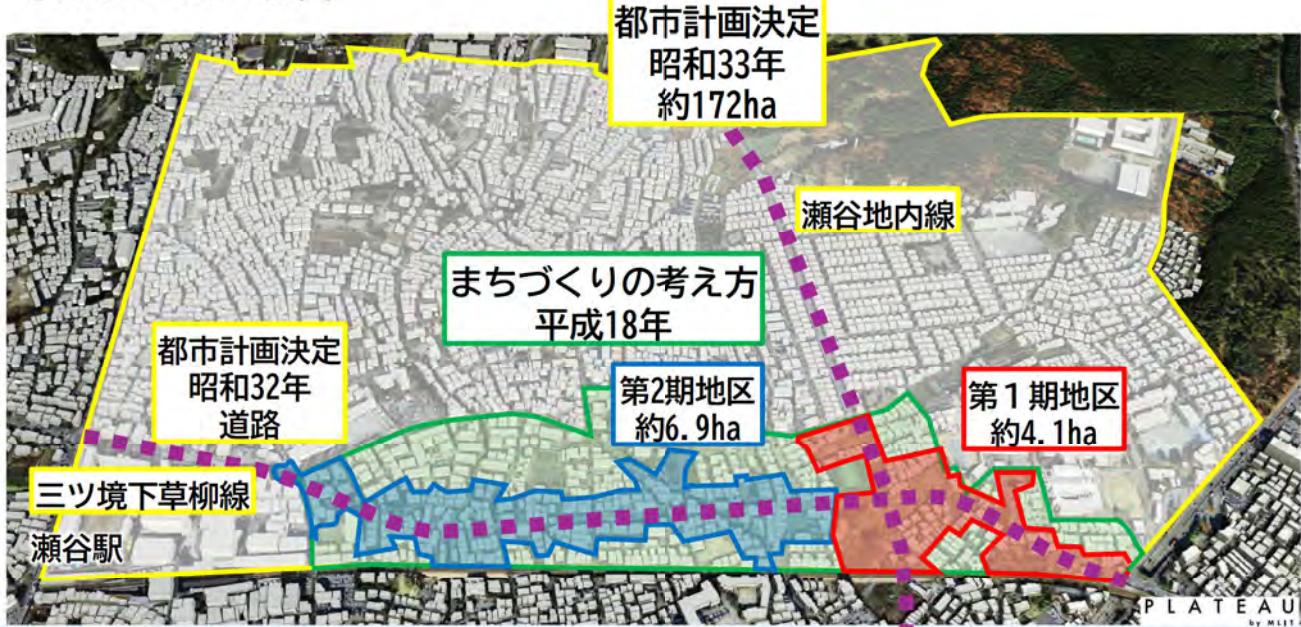


本日の次第

- 1 本事業について
- 2 個別ヒアリングの状況について
- 3 前回説明会からの主な変更点について
- 4 将来のまちのイメージについて
- 5 事業計画の決定について
- 6 今後の予定について

1 本事業について（前回説明会資料より）

●まちづくりの歴史



3

1 本事業について（前回説明会資料より）

安全性、防災性などが高まります。



- ◆ 区画道路の幅員が4.5m以上となりすれ違いがスムーズになります。
- ◆ 都市計画道路から接続道路へスムーズに救急車や消防車が進入できるようになります。
- ◆ 都市計画道路を緊急時の輸送路として活用することで、大規模災害の際に物資の輸送が可能となります。
- ◆ 無電柱化され電線等は地下化されるため、防災性が向上し景観も良好になります。

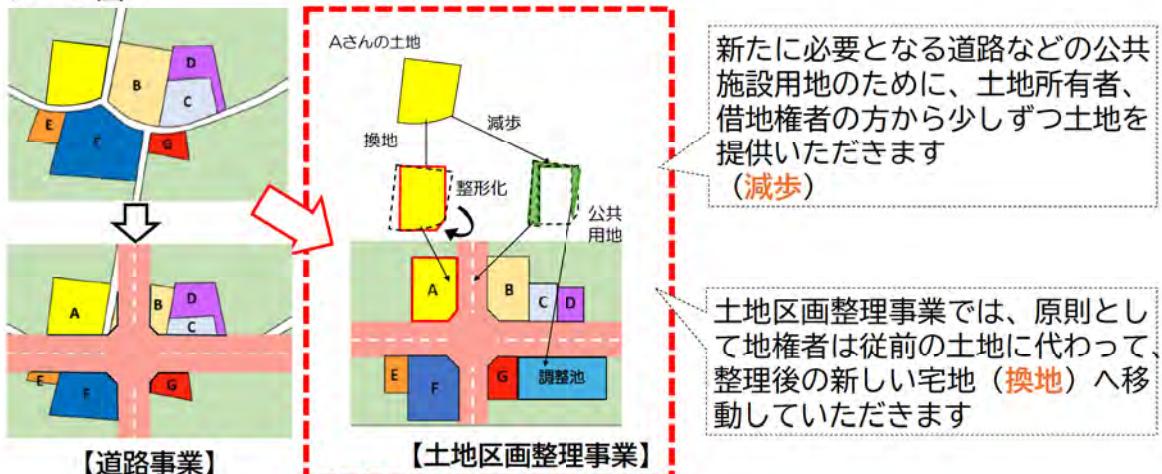
4

1 本事業について（前回説明会資料より）

土地区画整理事業とは…

道路などの公共施設を整備・改善し、併せて宅地を組み替えて、使いやすくする事業

＜イメージ図＞



減歩により従前より面積は減少しますが、土地が整形されることや
都市計画道路等の公共施設の整備により、宅地の利用価値は高くなります

5

1 本事業について（事業の流れ）

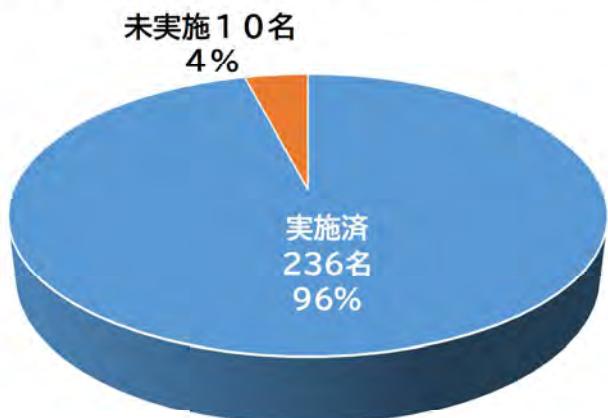


6

2 個別ヒアリングの状況について

●個別ヒアリングについて

前回説明会における施行地区内の地権者（土地所有者）の皆さまを対象に個別のヒアリングを行い、事業の仕組みや補償のご説明のほか、土地の換地・売却希望についてお伺いしました。



- ・全対象者：246名
- ・実施時期：令和6年7月～12月



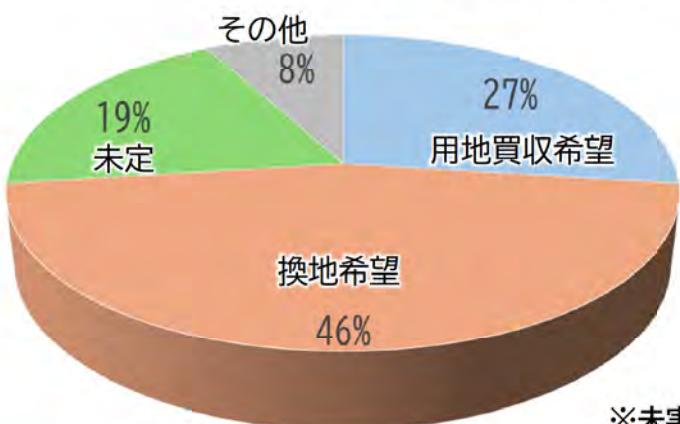
7

2 個別ヒアリングの状況について

●地権者（土地所有者）の土地の換地・売却希望について

○事業に伴う土地活用については、「換地希望」と回答した地権者が46%で最も多い結果となりました。

○次いで、「用地買収希望」と回答した地権者が27%となりました。



・用地買収

→土地の売却を希望する地権者から区画整理実行者が土地を買い取ることです。

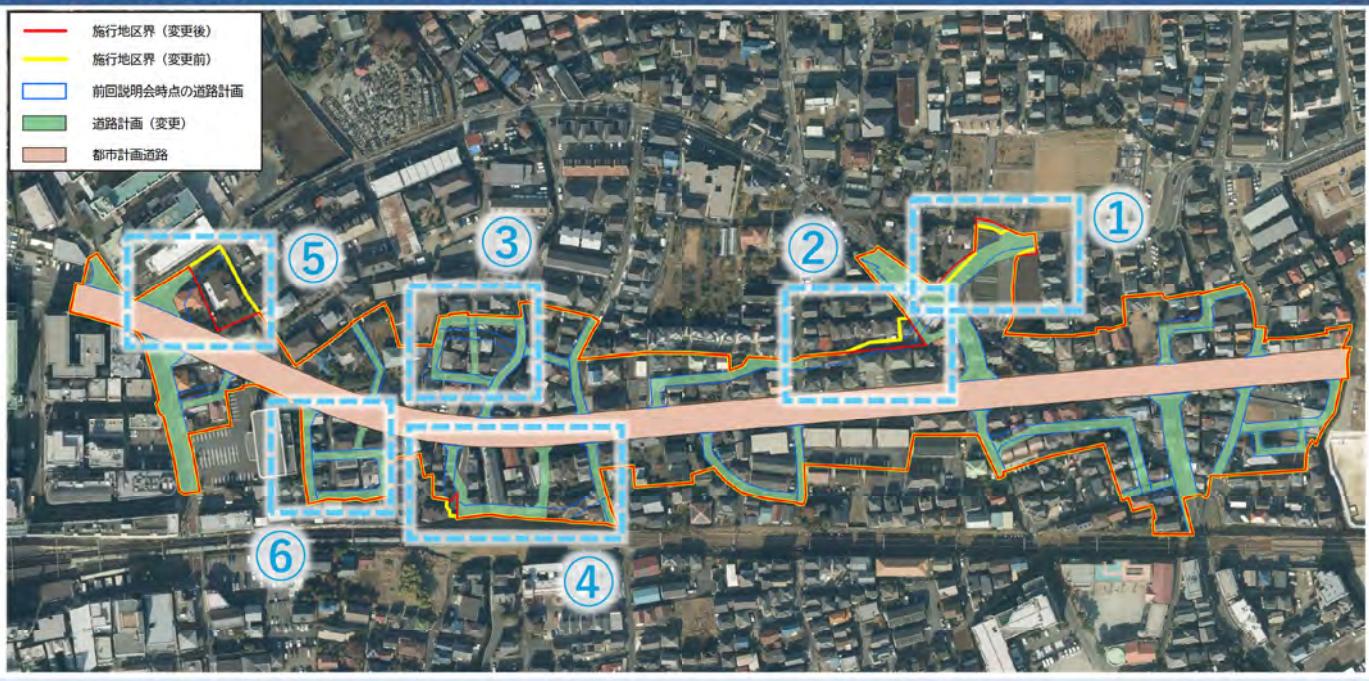
・換地

→土地区画整理前の土地（從前地）を造成後の宅地に再配置した土地のことです。

※未実施を除く

8

3 前回説明会からの主な変更点について



9

3 前回説明会からの主な変更点について（変更箇所①）



10

3 前回説明会からの主な変更点について（変更箇所②）

道路計画の変更



上記に伴う地区界変更



11

3 前回説明会からの主な変更点について（変更箇所③）

道路計画の変更



上記に伴う地区界変更



12

3 前回説明会からの主な変更点について（変更箇所④）



13

3 前回説明会からの主な変更点について（変更箇所⑤）



14

3 前回説明会からの主な変更点について（変更箇所⑥）

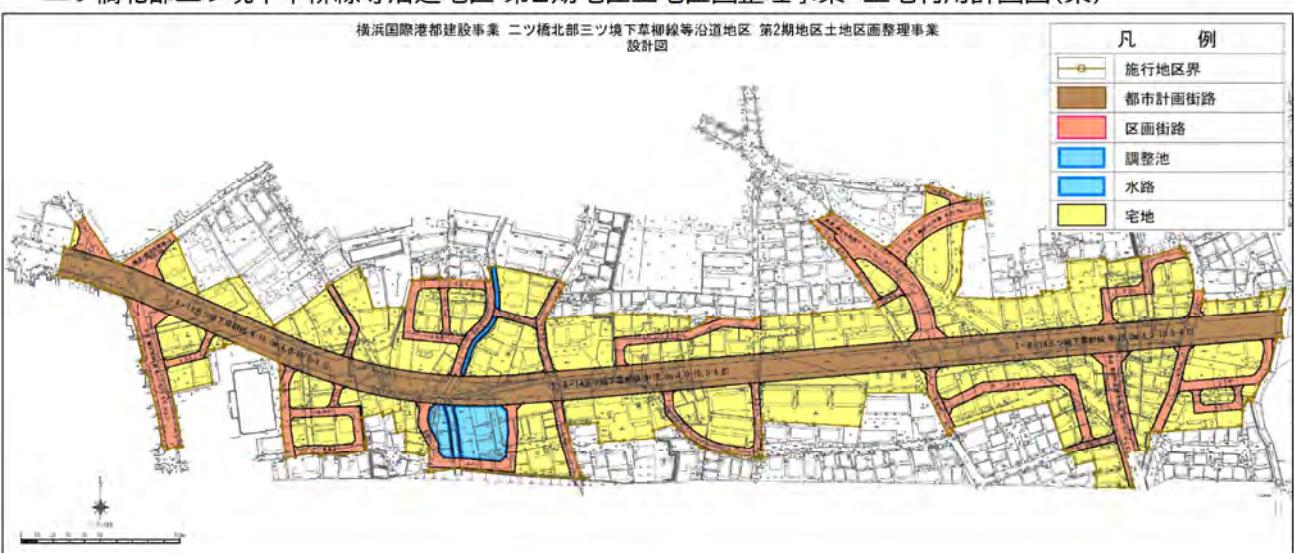


15

3 前回説明会からの主な変更点について

● 変更を反映した土地利用計画図

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 土地利用計画図(案)



16

4 将来のまちのイメージについて（参考：第一期地区の状況）



第1期地区の状況

令和7年5月撮影

※動画でご説明します。

17

4 将来のまちのイメージについて（参考：第1期地区の状況）



三ツ境下草柳線と沿道宅地の現在の状況



調整池の現在の状況

※令和7年5月撮影

18

4 将来のまちのイメージについて



第2期地区のイメージ CG

令和7年9月作成

※動画でご説明します。



19

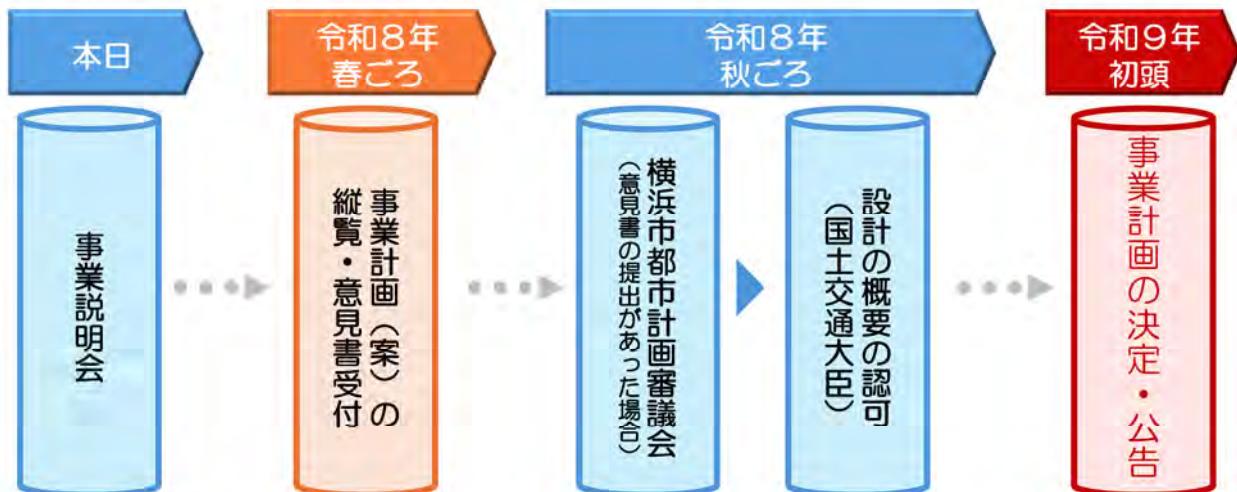
4 将来のまちのイメージについて（第2期地区のイメージ）



20

5 事業計画の決定について

●事業計画（案）の決定までの流れ



事業計画の縦覧や意見書受付の詳細な時期については、別途、皆様にお知らせします。
(令和8年3月頃を予定)

21

5 事業計画の決定について

●事業計画の概要

| | | | |
|---------|------------------------------------|--|---|
| 事業名称 | 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 | | [参考] 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 ※第6回事業計画変更（令和6年10月時点） |
| 施行者 | 横浜市 | | 横浜市 |
| 土地の名称 | 瀬谷区相沢一丁目、二丁目、四丁目、中央の各一部 | | 瀬谷区ニツ橋町、東野の各一部 |
| 地 権 者 数 | 約240人 | | 約90人 |
| | (施行前) 宅 地 約84% 公共用地 約16% | | 宅 地 約90% 公共用地 約10% |
| 土地の状況 | (施行後) 宅 地 約56% 公共用地 約44% | | 宅 地 約48% 公共用地 約52% |
| | 用地買収前 約34% 用地買収後 約 7% | | 用地買収前 約47% 用地買収後 約10% |
| 地区面積 | 約6.7ha | | 約4.1ha |
| 総事業費 | 約220億円 | | 約103億円 |
| 事業施行期間 | 令和8年度から令和25年度 | | 平成27年度から令和8年度 |

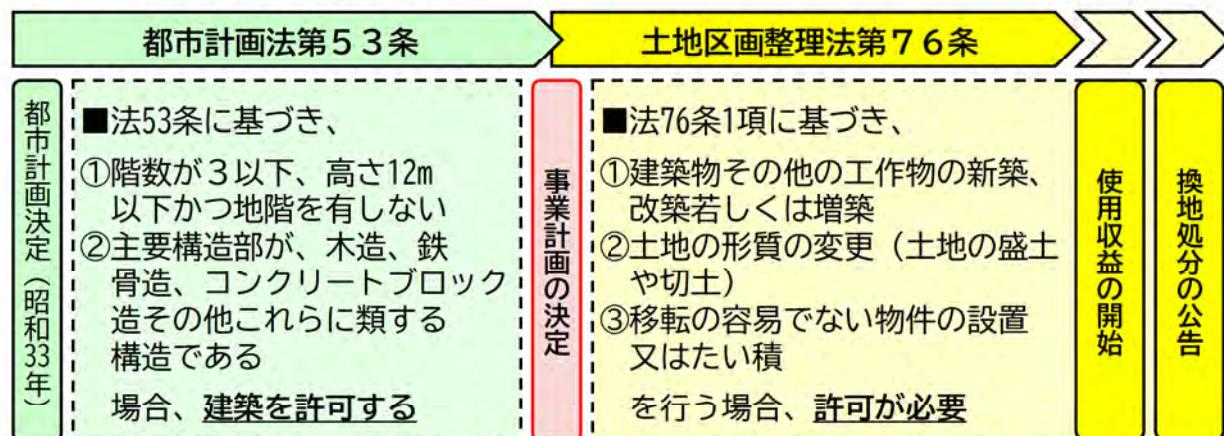
22

5 事業計画の決定について

●建築の制限（土地区画整理法第76条）

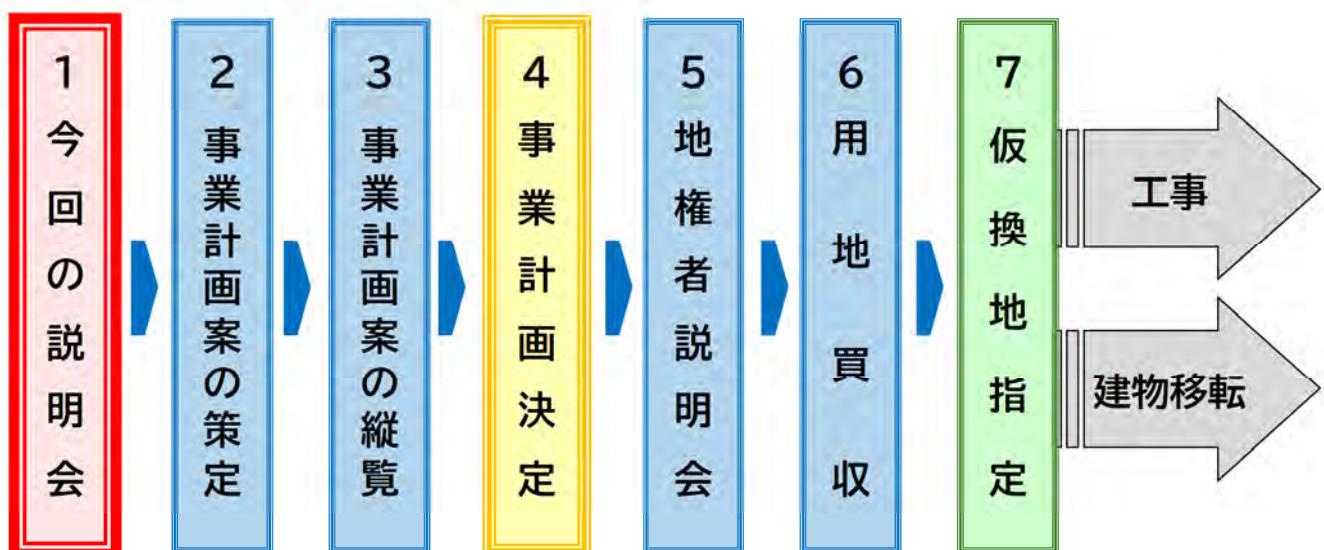
土地区画整理法第76条では、事業計画の決定の公告日後、事業施行地区内において建築行為等は原則できなくなり、建築行為等を行う場合は市長の許可を受けなければなりません。

ただし、既存の建物について倒壊の危険性、老朽化の程度、生活環境の維持のためなど、状況に応じて許可する場合もあります。



23

6 今後の予定について



24

6 今後の予定について

● 土地区画整理事業における土地の用地買収

将来の公共用地となる面積の一部を用地買収します。

事業計画決定に基づき、市が税務署と協議を行い、本区画整理事業に対する課税の特例の適用確認したあと、土地・建物調査など買収に向けた作業を行います。

用地買収の期間 ※

- 令和9年度から12年度にかけて用地買収を行います。

買収予定面積：約12,000m²

- 予定面積に達した場合、それ以上の用地買収はできません。

買収する土地の確定

- 事業計画決定後、説明会・個別ヒアリング等を実施し、売却か換地かの意向の確認を行い、買収する土地を確定します。

土地・建物調査

- 土地代金や建物等の補償金は、測量や土地鑑定、建物調査により個別に算定します。
- 測量、建物調査は、買収が確定した土地から行います。

※ 早期に売却が必要な方は、事務所にご相談ください。

事業調整を進める中で条件は異なりますが、事業計画決定前であっても、土地・建物調査を行い物件（建物）移転補償、用地買収が可能となりました。

25

以上で説明は終わりです。

事業について不明な点等のご質問やご意見につきましては、
下記にお問い合わせください。

事業に関するお問合せ先

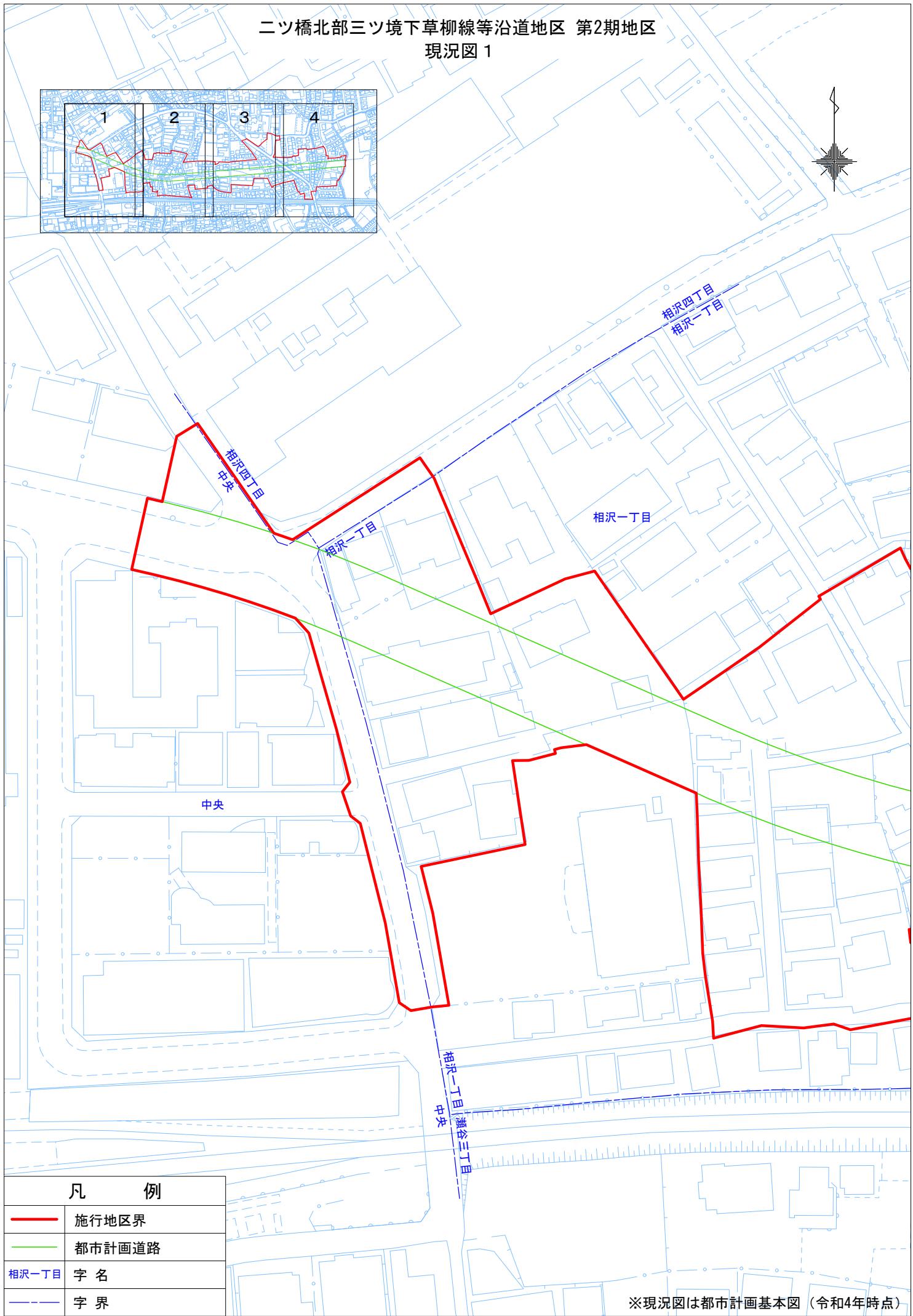
横浜市 都市整備局 市街地整備部
二ツ橋北部土地区画整理事務所

電話：045-363-3110 FAX：045-363-3116
E-mail：tb-futatsubashi@city.yokohama.lg.jp

26

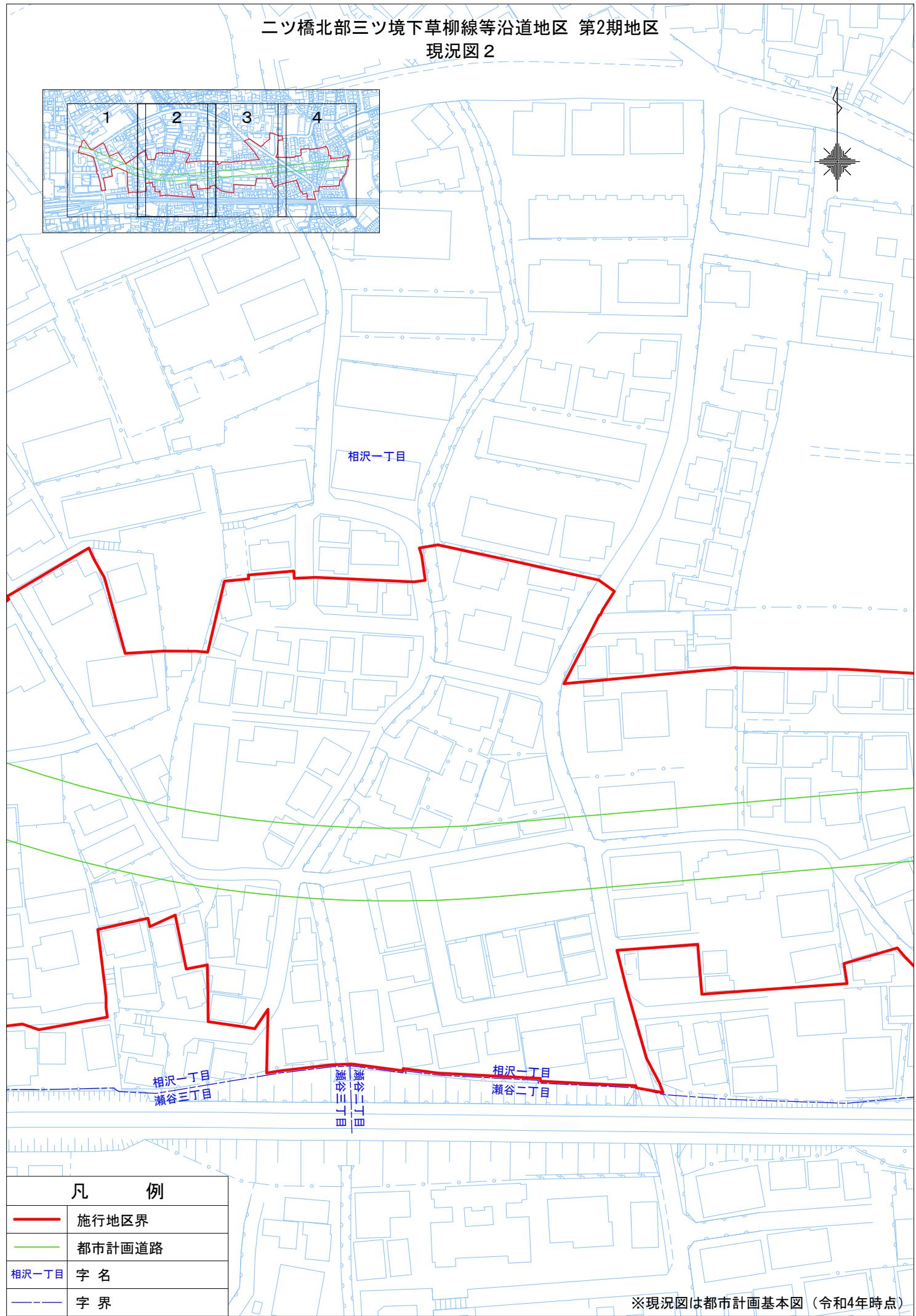
ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第2期地区

現況図 1

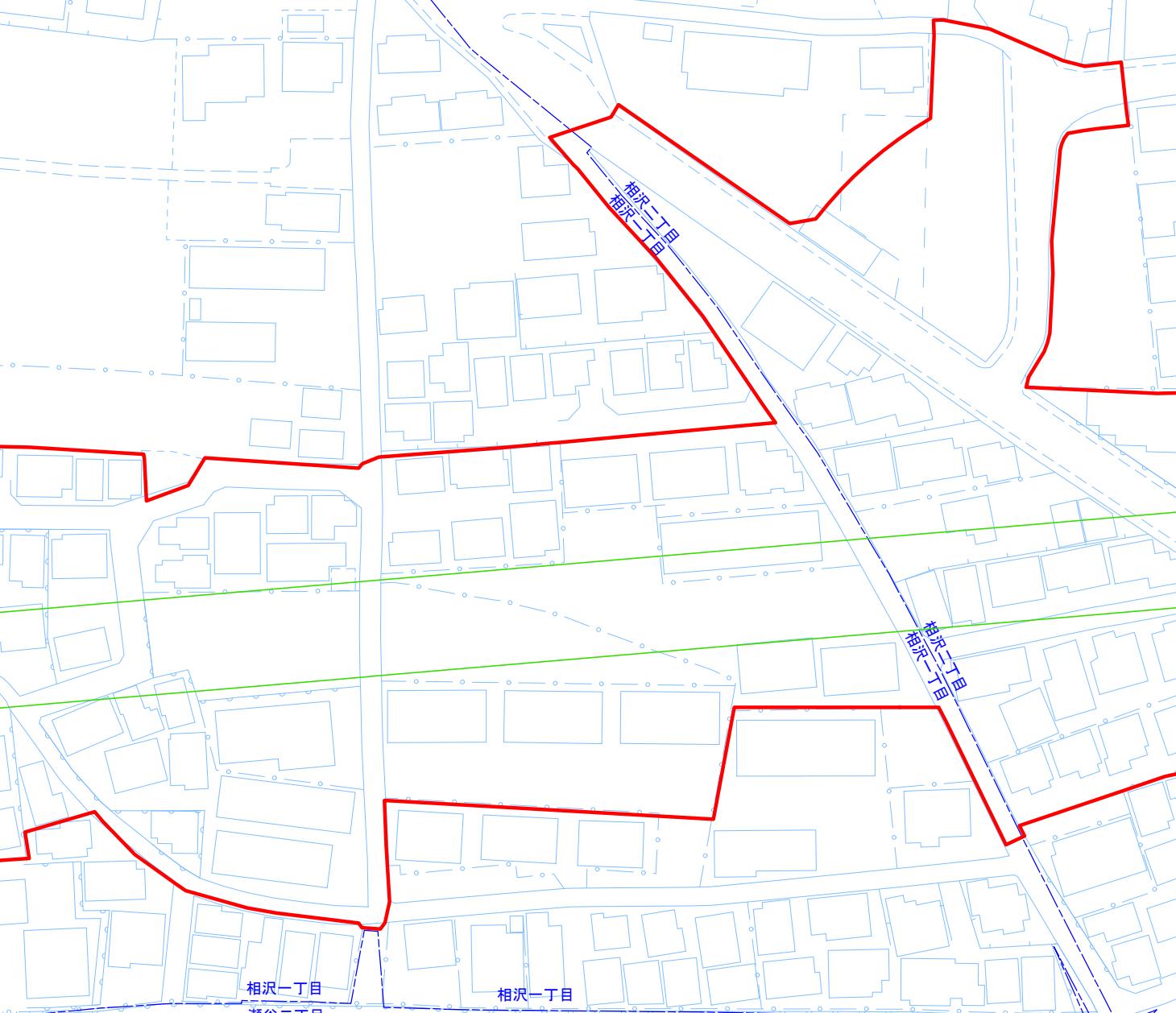
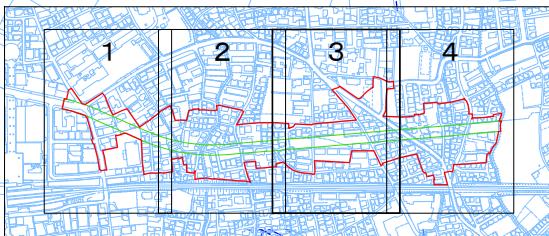


ニッ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第2期地区

現況図2



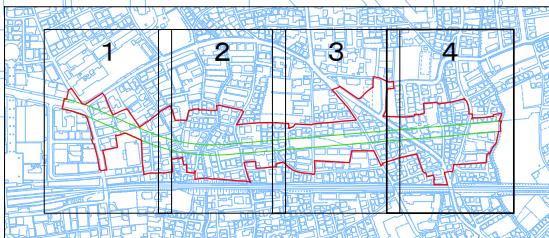
ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第2期地区
現況図3



| 凡 例 | |
|-------|--------|
| — | 施行地区界 |
| — | 都市計画道路 |
| 相沢一丁目 | 字 名 |
| — | 字 界 |

※現況図は都市計画基本図（令和4年時点）

ニツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 第2期地区 現況図 4



ニッ橋町
ニ丁目
相沢二

相沢二丁目
瀬谷一丁目

相沢二丁目

| 凡 例 | |
|-------|--------|
| — | 施行地区界 |
| — | 都市計画道路 |
| 相沢一丁目 | 字 名 |
| — | 字 界 |

※現況図は都市計画基本図（令和4年時点）