

第1期地区 まちづくりニュース

平成29年 8月 21日発行 第5号

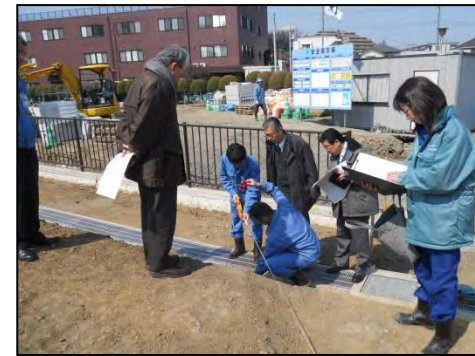
○ まちづくりのことば辞典 ○

土地区画整理事業で使われる専門的な言葉を紹介します！
今回の言葉は説明会でも出てきた「仮換地指定」です。

● 「仮換地指定（かりかんちしてい）」とは

施行前の従前地に対応する宅地のことを「換地」といいます。
仮換地とは換地の予定地のことで、一時的な仮の換地という意味ではなく、そのまま最終段階で「換地」となります。しかし、全体の工事が概成し、出来形確認測量が完了しないと、正確な地積がわからないので、登記することができません。そこで、「仮換地」と呼んでいます。

仮換地指定は、仮換地の位置やおおよその地積を指定することですが、従前の宅地にあった「土地を使用する権限」、例えば土地を耕作する権利、土地に建物を建て居住する権利などを仮換地に移行する行政処分です。



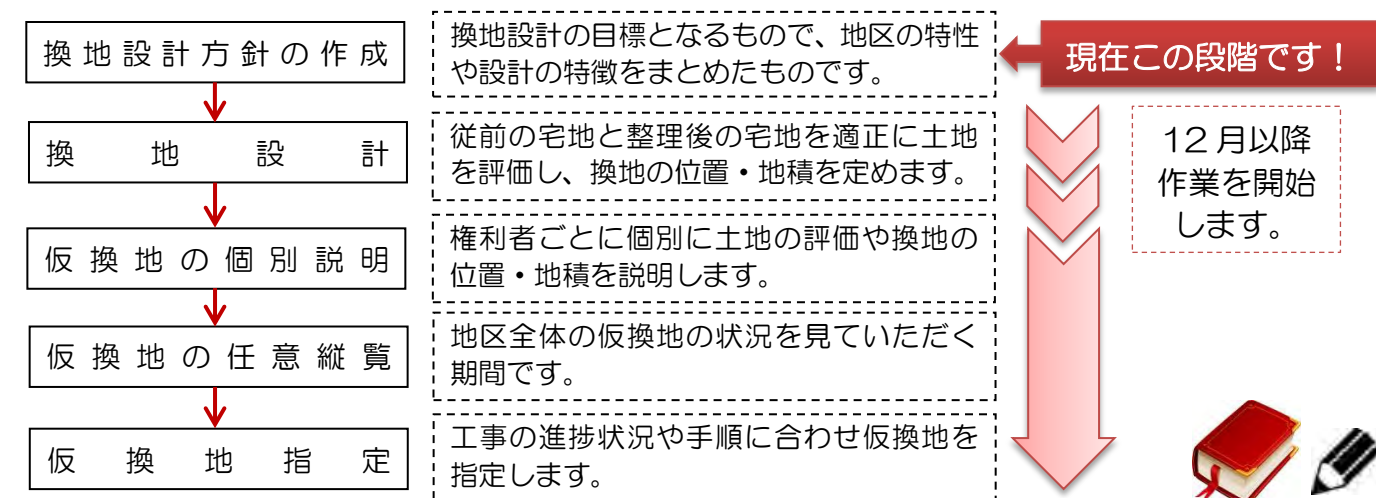
仮換地の使用収益開始は、開始日の前日に現地の立会を行い、宅地を引き渡します。（宅地の周囲の距離を測っている様子です。）

● 2種類ある仮換地指定

仮換地指定により「土地を使用する権限」が移行するといっても、「①行先がすぐに使用できる場合」と、「②工事が完了していないためすぐには移行できない場合」があります。

②の場合には、後日、「仮換地の使用収益開始日の通知」により移行先の使用開始日が通知されます。

● 仮換地指定までの流れ



～残暑お見舞い申し上げます～

真夏にもかかわらずこのところぐずついた天気が続いています。皆さまいかがお過ごしでしょうか。涼しいのはありがたいですが、右の写真のような、夏らしい晴天の日も恋しいものです…。

先月末はお忙しい中、多くの方に説明会にお越しいただきありがとうございました。今回のニュースでは説明会の開催報告や、区内での動きについてお伝えします！



1. 第5回地権者説明会を開催しました

第1期地区の地権者の皆さま約80名を対象に「第5回地権者説明会」を事務所で開催し、換地設計・土地評価・土地区画整理審議会等についてご説明しました。

開催日	時間	出席者数
7月27日(木)	19:00～	25名
7月29日(土)	10:00～	25名

- 説明会の質疑応答の際に地権者の皆さまからいただいた主なご意見、ご要望は別紙にまとめましたのでそちらをご覧ください。
- 現時点で、地区外移転（売却）か地区内移転（換地）か判断に迷われている方を対象に、「個別ヒアリング」を8～9月にかけて実施しています。ご希望の方は説明会資料に同封した「個別ヒアリング日程希望表」に希望日をご記入の上、FAX等で二ツ橋北部土地区画整理事務所までお送りください。



職員による説明の様子



多くの方にお越しいただきました

次回の第6回地権者説明会は以下の通り10月頃を予定しています。日時等、詳細が決まりましたらお知らせします。

- 日時：平成29年10月頃（予定）
- 場所：二ツ橋北部土地区画整理事務所 会議室（1階）
- 内容：土地区画整理審議会について、道路・造成・施工計画の検討状況 など

【問い合わせ先】

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

住所：〒246-0021 瀬谷区二ツ橋町467-23

電話：045(363)3110

FAX：045(363)3116

担当：（土木制度関係）福田・大熊・島岡・野口・横田

（補償関係）久松・阪井

事業に関して不明な点やご意見、ご相談等がありましたら、お気軽にご連絡ください。



2. 現地での地質調査が無事に終了しました

第1期地区内の工事着工に向け、詳細な設計を行う上での基礎資料を得るため、地盤の性質や強さなどを調べる地質調査は、8月2日をもって現地での掘削調査が終了しました。騒音等ご迷惑をおかけしましたが、調査にご理解・ご協力いただきありがとうございました。



地盤の性質があらわに！



土を叩いて強さを調べています

3. 埋蔵文化財試掘調査の結果、遺物・遺構等はありませんでした

第1期地区内の一部が、地中に埋蔵文化財がある可能性のある「埋蔵文化財包蔵地（遺跡）」に指定されているため、文化財保護法に基づき、7月3日に市有地（元国有地・三ツ境養護学校南側）において試掘調査を行いました。

調査の結果、遺物・遺構等は発見されませんでした。



まずバックホウで掘削して…



遺物・遺構等がないかを確認！

およそ5m×2m 四方、深さ1mから2m程度まで掘削し、確認しました。

4. 土地区画整理審議会について

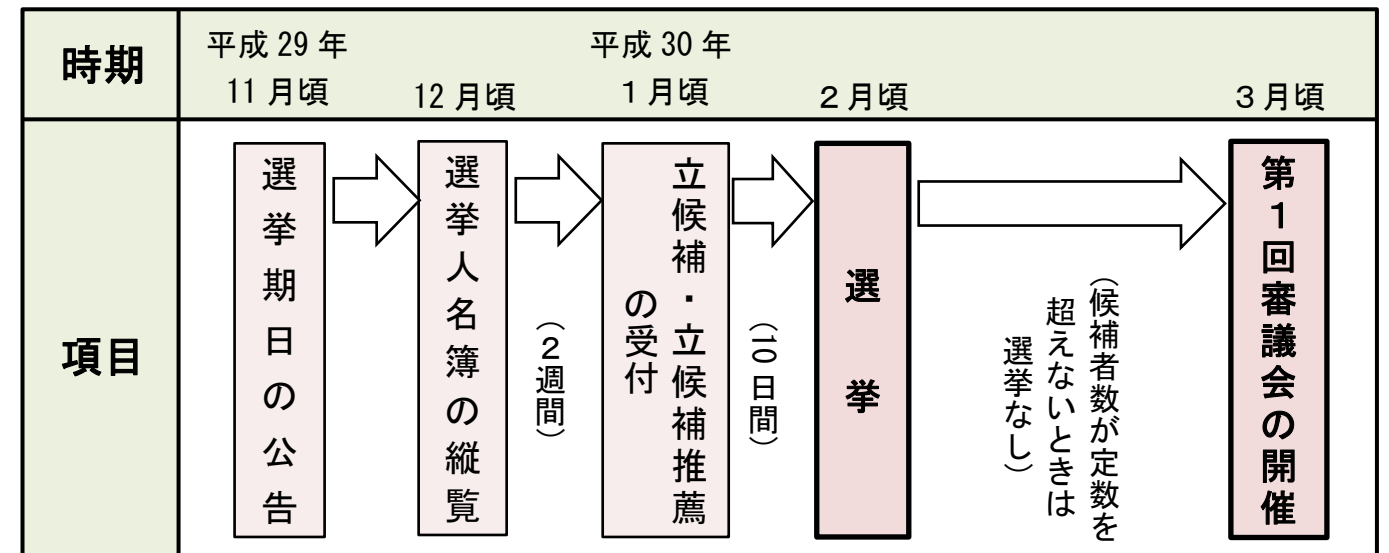
当地区における「土地区画整理審議会」の設置に向けた手続きが始まります。

● 権利者の代表委員は8名です

- 土地区画整理審議会は、仮換地指定や換地計画作成など、地権者の方々の権利に関する行政処分が、適正に、また公正に行われているかを確認する重要な機関です。
- 審議会は、10名の委員から構成されます。そのうち**権利者の代表委員は8名**です。（残りの2名は学識経験委員です。横浜市が選出します。）

● 権利者の代表委員は地権者の皆さまによる選挙で選出します

- 権利者の代表委員は、「宅地の所有者」及び「借地権者」それぞれから別々に選出します。
 - 来年1月頃、立候補・立候補推薦の受付を行い、2月頃の選挙を予定しています。
- 審議会は、地権者の皆さまの意見を反映させるための、権利を守る大切な機関です。積極的な“立候補”をお願いします。**



5. まちづくり検討会を開催します！

本地区のまちづくりの問題や将来像などについて話し合ってください場として、「第1回まちづくり検討会」を以下の通り開催します。

● 第1回まちづくり検討会

日時：平成29年9月2日（土） 10時から
（2時間程度を予定しています）
場所：二ツ橋北部土地区画整理事務所



この「検討会」では、皆さまが、本事業でのまちづくりについて、日頃から感じたり、考えたりしていることなどを何でもお話しください場にしたいと思っています。

お気軽に、多くの皆さまのご参加をお待ちしています。



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5回地権者説明会で皆さまからいただいた主なご意見・ご要望

<開催概要>

平成29年7月27日（木）	19:00～21:00	ニツ橋北部土地区画整理事務所にて
平成29年7月29日（土）	10:00～11:50	ニツ橋北部土地区画整理事務所にて

1. 地区外移転（売却）に関すること

- 地区外移転（売却）を希望する場合はいつまでに判断しなければならないのか。
（横浜市）今年12月に減価買収地を確定しますので、この時までには判断をお願いします。

2. 地区内移転（換地）に関すること

- 以前、市から「市が用地買収を先行的に行うことで、減歩（従前の土地に対して換地の面積が減少すること）が生じないようにする」という説明を受けたが、今回の説明では減歩が生じるという話であった。説明内容に相違があるのではないか。
（横浜市）一般の土地区画整理事業では、新しく作る道路や公園等の用地を皆さんから提供していただいて事業を行います。この地区では、横浜市がこうした用地を先行的に買収して事業を行います。この考え方は変わっていません。（すでに用地買収を進めています。）しかし、例えば事業前に不整形だった土地が、事業後に整形な土地になれば、土地の評価が高くなるのでその分面積は減ります。
- 地区内移転（換地）を希望している地権者の方は、1回で移転できることをほとんどの方が望んでいる。個々の家庭の事情もあり2度の移転は負担が大きい。
（横浜市）現状空き地になっている市有地から先行的に宅地造成工事を行うことで、移転のスケジュールがどのように変わってくるかなど、工事の工程について検討を進めています。次回10月の説明会でその検討状況をお伝えする予定です。
- 換地の位置等の希望はいつどんな方法で聞いてくれるのか。
（横浜市）換地設計（換地の配置計画）については今年12月以降、減価買収地が確定してから行います。皆さまの希望を聞き位置を決めるわけではありませんが、土地利用の意向などを確認したいと考えています。

3. 土地区画整理審議会に関すること

- 土地区画整理審議会の議事要旨は公表されるのか。
（横浜市）土地区画整理審議会は基本的に公開が原則ですので、傍聴することができます。また、議事要旨についても市役所の市民情報センターやニツ橋北部土地区画整理事務所のホームページ等で公開されます。

4. まちづくりに関すること

- この地区の用途地域は、土地区画整理事業完了後も変わらないのか。
(横浜市) 用途地域については都市計画で決定している事項になりますので、基本的には変更はありません。(地元住民の皆さまからご要望があれば調整を行います。)
- 「まちづくり検討会」で扱う対象範囲は第1期地区内のみか。
(横浜市) 9月2日に開催予定の「第1回まちづくり検討会」については、第1期地区を対象に行います。その後検討会を複数回行っていく中で、第1期地区内とその周辺地域も含めた対象範囲について検討していきます。
- 「まちづくり検討会」で出された意見はどの程度、事業に反映されるのか。
(横浜市) 検討会で出されたご意見については事業に関する事項の検討を進める中で参考にさせていただき、反映できるものについては反映していきます。

5. その他

(1) 第2期以降地区の進捗状況

- 第2期以降地区の事業化に向けた進捗状況はどうなっているか。都市計画道路三ツ境下草柳線は全線開通しなければ効果が表れないのではないか。
(横浜市) 第2期以降地区については、来年度には事業が具体化できるよう、個別ヒアリング等地元に入って調整・検討を行っています。また、今年中を目途に懇談会を開催する予定です。第1期地区に続く事業計画決定を目指し、今後も進めていくと同時に、まちづくりニュース等で進捗状況等をお伝えしていきます。

(2) 道路計画の地域全体への説明

- 道路計画については地域全体に説明すべきではないか。いつ頃に説明があるのか。
(横浜市) 今年11月頃を目途に、町内会等を通じ地域に道路計画案をお示しできるよう検討を進めています。説明の対象や方法等、詳細が決まり次第ご連絡します。

(3) 造成計画の進捗状況

- 道路と宅地との高低差に関する情報が早く知りたい。
(横浜市) 現在の検討案(今年5月に説明会で説明したもの)では、都市計画道路と宅地との間に2~3mの高低差が生じる計画となっています。この高低差を少しでも少なくし利便性を向上できないか検討中です。次回10月の説明会でその検討状況をお伝えする予定です。

(4) 施工計画の進捗状況

- 5月の説明会で示された「施工計画の検討案」の修正案はいつ頃示されるのか。
(横浜市) 施工計画について検討案を精査中です。次回10月の説明会でその検討状況をお伝えする予定です。

※ 説明会の際にお配りしました配布資料と併せてご確認ください。