

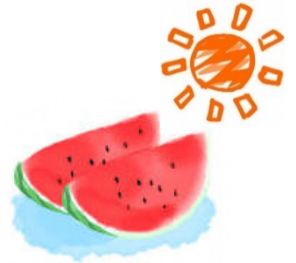
第1期地区 まちづくりニュース

平成30年8月24日発行 第8号

～仮換地指定・工事着工に向けて事業を進めていきます～

8月末にも関わらず、外出する気も失せてしまうような厳しい暑さが続いています。皆さまいかがお過ごしでしょうか。お身体にはお気をつけてお過ごしください。

仮換地に向けた個別ヒアリングを開催し、いよいよ本格的に仮換地指定および工事着工に向けて動き始めています。皆さまとともに着実に事業を進めてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。



1. 第8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を対象に「第8回地権者説明会」を事務所で開催し、補償のしくみや仮換地に向けた今後のスケジュール等についてご説明しました。

開催日	時間	出席者数
6月7日(木)	19:00～	18名
6月9日(土)	10:00～	19名



仮換地に向けた今後のスケジュールを説明



多くの方にお越しいただきました

- ・説明会で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ご覧ください。
- ・**次回の第9回地権者説明会は9月下旬を予定**しています。日程等、詳細が決まりましたらお知らせします。

日時：平成30年9月下旬（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：道路計画について・換地設計基準について・今後のスケジュールについて 等

○ 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用語を解説するコーナーです！

「評価員（ひょうかいん）」

土地区画整理事業（第65条）より、横浜市等の公共団体が施行する土地区画整理事業では、各事業ごとに「土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を審議会の同意を得て、評価員に選任しなければならない」と、定められています。

この規定は、事業施行者（横浜市）が行う土地評価について、その評価の適正を担保するために、土地等の評価について経験を有する者を評価員に選任し、法の定めに基づき意見を聴くこととしたものです。

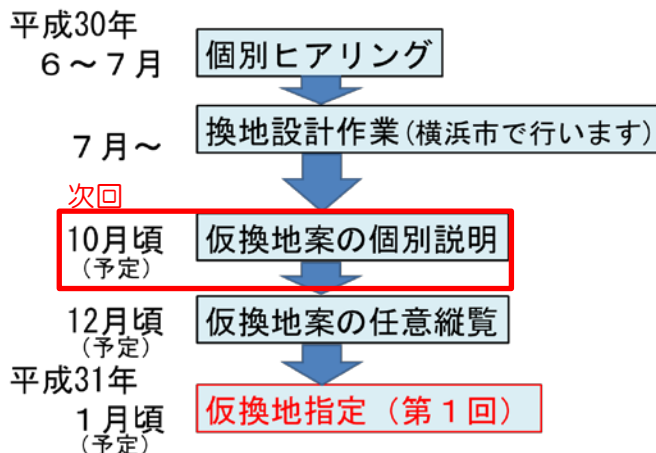
2. 仮換地に向けた個別ヒアリングを実施しました

仮換地に向けた個別ヒアリングを6月25日（月）～7月14日（土）の約3週間にわたって行いました。ご協力いただきありがとうございました。

今回の個別ヒアリングで皆さまからいただいたご意見やご要望を参考にして、換地設計作業を進めていきます。

10月頃に予定している個別説明の際には、換地場所・換地先の土地の面積および形状等の案を個々にお示しします。

●仮換地に向けた今後のスケジュール



3. 土地区画整理審議会について

第2回土地区画整理審議会を開催しました

日時：平成30年5月23日（水）
場所：二ツ橋北部土地区画整理事務所 1階
議事：評価員の選任について

3名の評価員の選任について、土地区画整理審議会にて同意が得られました。今後、土地評価基準等についてご意見をいただきます。

※第3回土地区画整理審議会は平成30年9月上旬の開催を予定しています。

＜評価員の紹介＞

- 飯田 行雄 氏
経歴等：不動産鑑定士、土地家屋調査士、土地区画整理士 等
- 鈴木 修 氏
経歴等：不動産鑑定士 等
- 原 和義 氏
経歴等：土地区画整理士 等

4. まちづくり検討会について

土地区画整理事業によるまちづくりに合わせ、第1期地区内(右図赤線内)と周辺地区の皆さま合同(右図黒点線内)でまちづくりルールの検討を進めています。

第6回まちづくり検討会(平成30年8月4日開催)の中で話し合った内容や今後の予定については、別途お配りしている「まちづくり検討会レポート 第6号」をご覧ください。



【問い合わせ先】

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

住所：〒246-0021 瀬谷区二ツ橋町 467-23

電話：045(363)3110

FAX：045(363)3116

担当：(換地・工事関連関係) 福田・島岡・野口・平井(貴)・横田
(補償関係) 久松・石原・阪井・平井(晶)
(審議会関係) 鈴木・壬生

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。



二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8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30年6月7日（木）	19:00～21:10	二ツ橋北部土地区画整理事務所にて
平成30年6月9日（土）	10:00～12:00	二ツ橋北部土地区画整理事務所にて

1. 事業計画の変更に関すること

- **第2回事業計画の変更**（平成30年度中予定）で変更する内容を詳しく説明してほしい。
（横浜市）事業計画の変更案の詳細な内容につきましては、事業計画の変更を行う前に、変更案についての説明会を開催する予定としておりますので、その際にご説明します。
- **第2回事業計画の変更**（平成30年度中予定）は、公共施設（道路、調整池等）計画が確定した段階で行うものではないのか。これまで何度も横断歩道の設置や調整池の上部利用等の要望を出してきたが、それらをしっかり反映しないまま換地設計作業を進めて大丈夫なのか。
（横浜市）事業計画の変更は、公共施設（道路・調整池等）の位置や面積、構造の概要など、骨格を定めた上で行います。詳細な検討については変更後も行うことができます。また、換地設計と造成計画は並行して検討を進めていきます。
- **第2回事業計画の変更**（平成30年度中予定）を行うにあたっては、地権者のみならず、地域全体への説明が不可欠であり、地域全体の合意を得た上で、変更を行う必要があると思われるが、どのように取り組んでいくのか。
（横浜市）事業計画の変更を行う前に、地域全体を対象とした変更案についての説明会の開催を予定しています。その後につきましても、縦覧などの手続きをしっかりと行い、慎重に進めていきます。

2. 今後のスケジュールに関すること

- 現時点で換地の位置は決まっていないのか。
（横浜市）換地先はまだ決まっていません。6月末～7月にかけて地権者の皆さまと個別ヒアリングを行い、それを踏まえ、換地設計作業を順次進めていきます。

- 換地先がBL①（旧国有地）の場合、平成31年1月に仮換地指定とあるが、住宅の設計などについては、仮換地指定後に行えばよいということになるのか。

（横浜市）平成30年10月に予定している仮換地案の個別説明の段階で、換地先や土地の形状、面積等をお示しし、平成30年12月に予定している仮換地案の任意縦覧では、それらが概ね確定するため、仮換地指定を待たずに、設計の検討を進めていただくことは可能であると考えています。

- 平成30年12月に予定している仮換地案の任意縦覧後に仮換地案が変更になる可能性はあるのか。

（横浜市）仮換地案が確定するのは平成31年1月に予定している第1回仮換地指定の際になりますので、任意縦覧後に変更になる可能性はあります。

- 平成30年12月に予定している仮換地案の任意縦覧はBL①（旧国有地）のみが対象か。

（横浜市）任意縦覧は地区全体を対象として行います。

3. その他

(1) まちづくりのルールに関すること

- まちづくりのルールが出来上がるのは第1回仮換地指定（平成31年1月予定）後とのことだが、そのルール次第では従前と従後の土地の価値に変化が出てしまうことが懸念される。その辺りはどのように進めていくのか。

（横浜市）まちづくりのルールを決定する際には様々な手続きが必要であり、時間がかかってしまうため、事業と並行して進める必要があります。土地の評価については今後、換地設計を進める中で評価員等にご意見をいただきながら検討を進めていきます。

※ 第8回地権者説明会の資料と併せてご確認ください。