

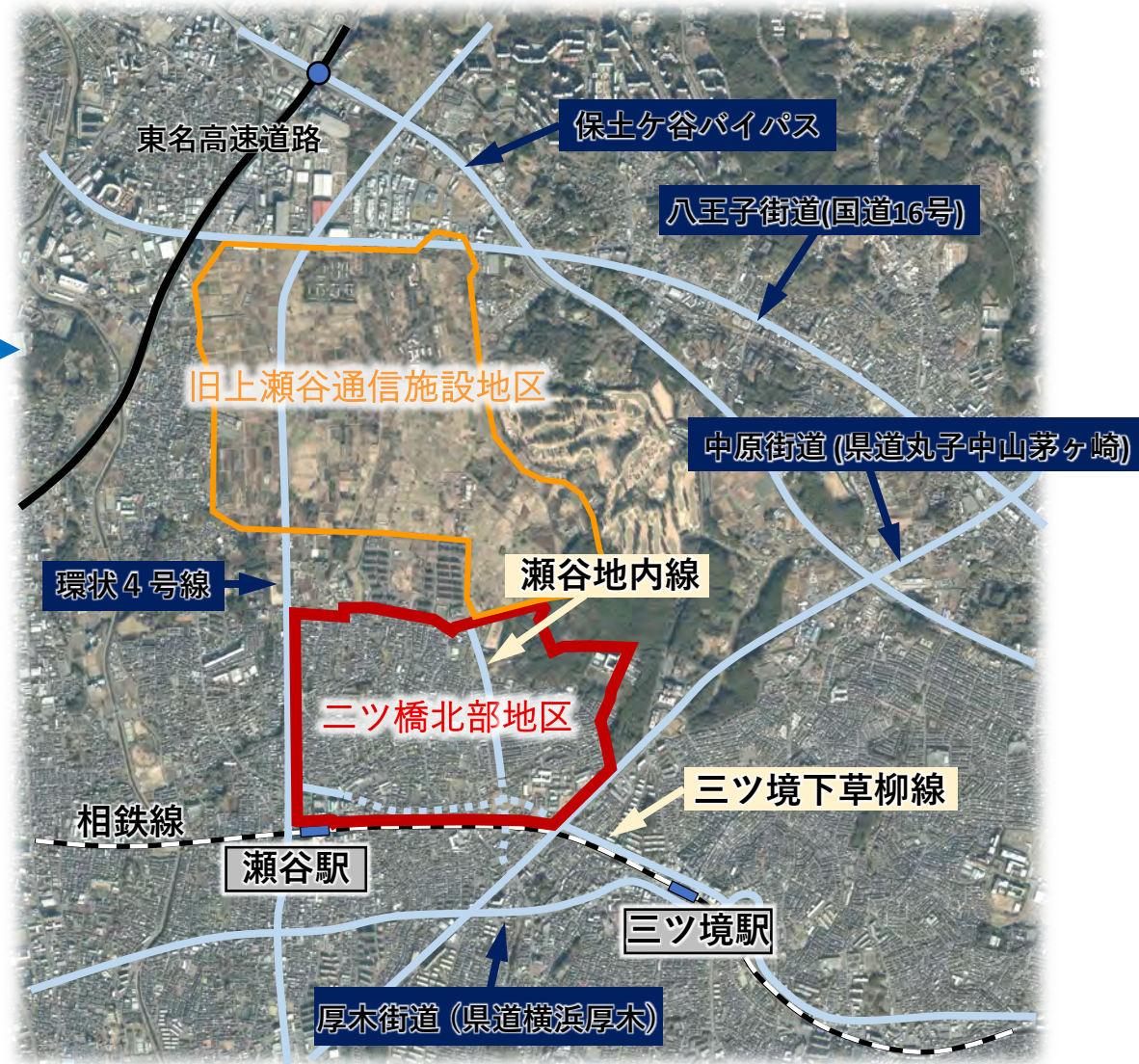
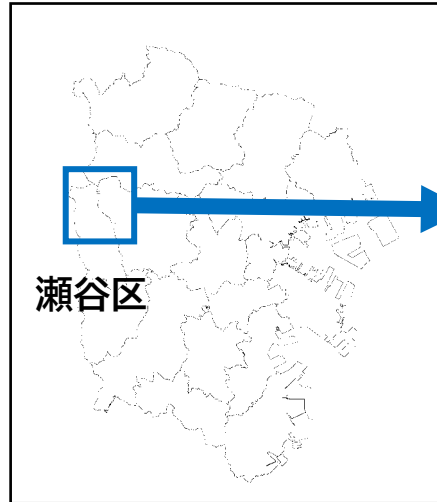
ま	ち	づ	く	り	委	員	会
令	和	8	年	6	月	1	日
都		市	整	備			局

二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区 土地区画整理事業の推進について

- 1 ニッ橋北部地区のこれまでの経緯
- 2 土地区画整理事業の実施による効果
- 3 第1期地区 事業の進捗状況
- 4 第2期地区 事業計画の概要
- 5 第2期地区 事業化に向けた検討状況

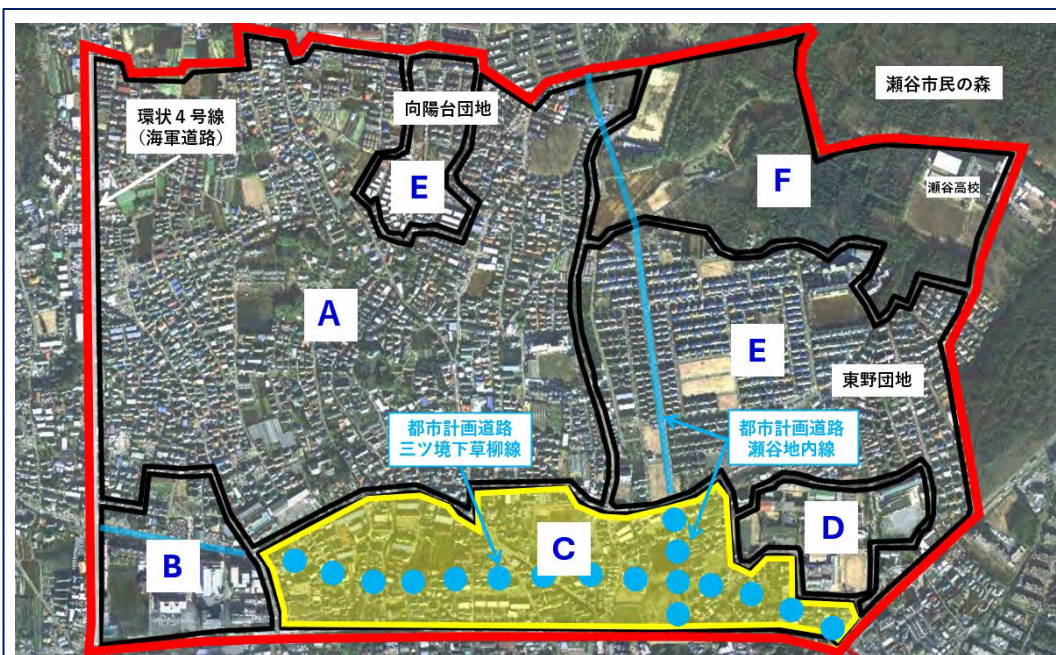
1 ニツ橋北部地区のこれまでの経緯

ニツ橋北部地区の位置



1 ニツ橋北部地区のこれまでの経緯

- ・昭和32年12月 都市計画道路三ツ境下草柳線及び瀬谷地内線都市計画決定
 - ・昭和33年3月 ニツ橋北部地区土地区画整理事業の都市計画決定（約 172ha）
 - ・平成12年3月 瀬谷駅北地区土地区画整理事業（約 8.9ha）（B地区）の換地処分
 - ・平成18年3月 ニツ橋全体のまちづくりの考え方について公表
- ➡ 土地区画整理事業は区域全域では行わず、C地区の一部で事業を実施する方向で検討



- A(約 75ha) 住環境の改善などのまちづくりを実施
- B(約 8.9ha) 瀬谷駅北地区土地区画整理事業完了地区
- C(約 20ha) 沿道区域 : 都市計画道路と沿道のみを整備
その他区域 : 住環境の改善などのまちづくりを実施
- D(約 6.1ha) 公共公益施設を維持する地区
- E(約 34ha) 良好な住宅団地を保全する地区
- F(約 24ha) 緑地の保全を図る地区

※H18.3公表した図面を一部加工

1 ニツ橋北部地区のこれまでの経緯

- 平成27年8月 第1期地区 事業計画決定 (令和8年度事業完了予定)
 - ～令和8年4月 第1期地区の事業を推進するとともに、第2期地区の事業化に向けて、全地権者等を対象とした説明会、ブロック別懇談会、個別ヒアリング等を継続的に実施
- 令和8年4月 第2期地区において土地区画整理法に基づく事業計画の縦覧を実施



2 土地区画整理事業の実施による効果

(1) 東西を連絡する道路ネットワークの完成

幹線道路の不足に起因する現在の慢性的な渋滞、旧上瀬谷通信施設地区の開発による将来の交通量増大に対応



慢性的に渋滞する県道瀬谷柏尾



旧上瀬谷通信施設地区の開発

【観光・賑わい地区】

テーマパークを核とした複合的な集客施設

【物流地区】

新技術を活用した効率的な国内物流を展開する

新たな拠点を形成

《出展：旧上瀬谷通信施設土地利用基本計画デザインノート》

2 土地区画整理事業の実施による効果

(2) 当該エリア及びその周辺地区の防災性・安全性の向上

雨水調整池の整備、地区内の狭隘道路の解消、都市計画道路の無電柱化などにより災害に強いまちづくりに寄与するのみならず、安全な歩行者空間も確保。また、当事業で整備する都市計画道路は、旧上瀬谷通信施設地区に整備される広域防災拠点からの物資輸送ネットワークの一翼を担います。

土地区画整理事業の施行範囲



洪水ハザードマップ（瀬谷区）

雨水調整池を整備

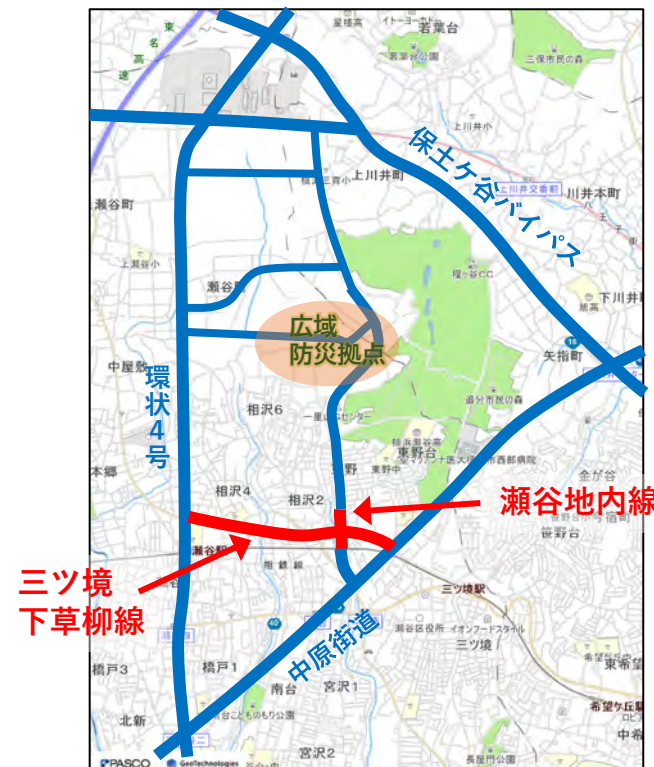
下流域に
浸水被害の想定
(緑色：浸水0.5～3.0m)



第2期地区内の狭隘道路



都市計画道路の整備イメージ



広域防災拠点と周辺道路

三ツ境
下草柳線

瀬谷地内線

2 土地区画整理事業の実施による効果

(3) 魅力あるまちづくりの推進

土地区画整理事業による宅地の整形化、敷地の接道向上、建物の建て替えなどにより、
良好な住環境の創出につながります。

【新たな街なみのイメージ】



都市計画道路沿道エリア



住宅地エリア

3 第1期地区 事業の進捗状況

- ・平成27年8月 第1期地区事業計画決定 (令和8年度事業完了予定)
- ・平成28年度～令和7年度 用地買収、仮換地指定、物件移転補償、基盤整備工事などを実施
この間に、調整池（令和5年9月）、公園（令和7年6月）などの整備が完了

<今後の予定>

- ・令和8年秋以降 都市計画道路開通
- ・令和9年3月 換地処分



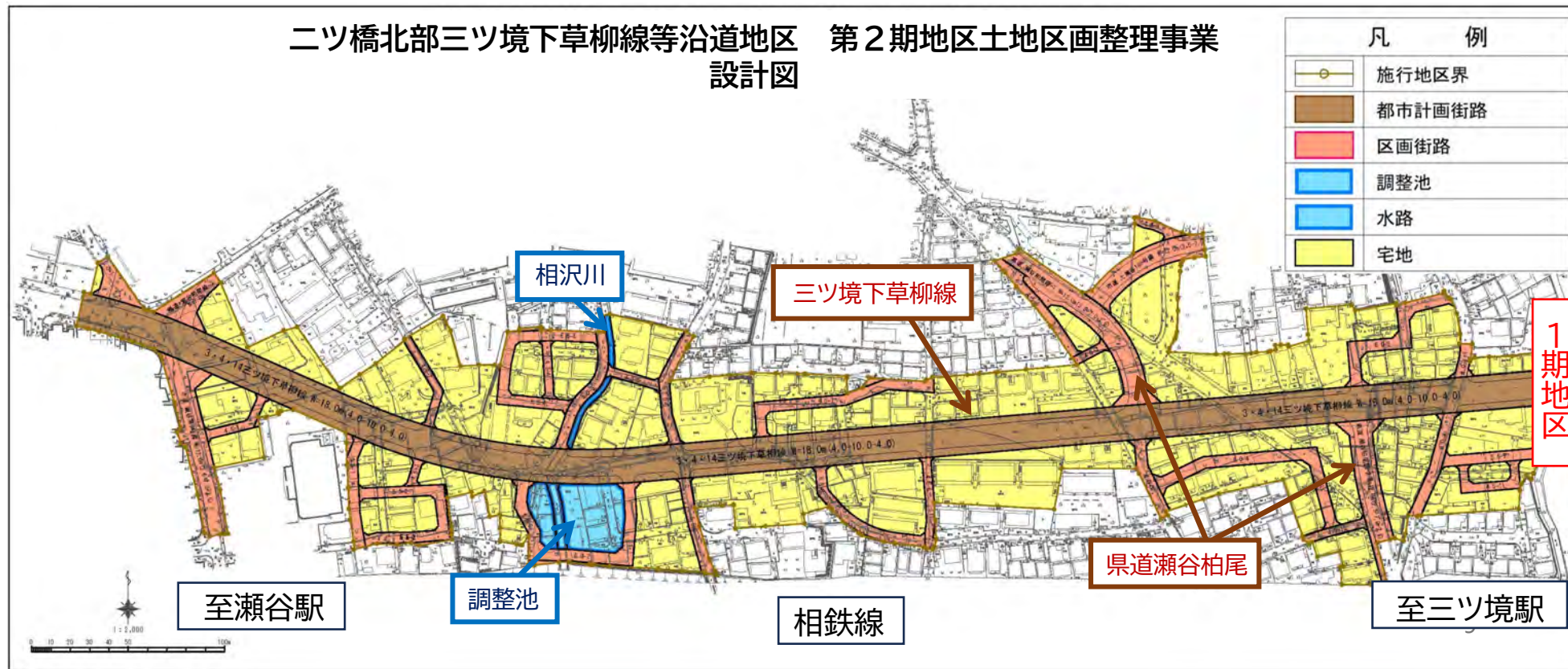
公園



三ツ境下草柳線

	第1期地区 ※第6回事業計画変更(R6.10時点)
土地の名称	瀬谷区二ツ橋町、東野の各一部
地区面積	約4.1ha
地権者数	約90人
総事業費	約103億円
事業期間	平成27年度から令和8年度

4 第2期地区 事業計画の概要



<整備する公共施設の概要>

都市計画道路 三ツ境下草柳線 (代表幅員18m、延長約787m)

区画道路 (幅員4.5m~12m、延長約1,942m)

雨水調整池 (面積約1,430㎡)

4 第2期地区 事業計画の概要

	第2期地区
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
地区面積	約6.7ha
地権者数	約240人
総事業費	約217億円
事業期間	令和8年度から令和25年度
減歩率(※)	用地買収前 約34% 用地買収後 約7%

※ 道路などの公共施設用地を確保するため、元の宅地面積が減少することを減歩といい、減少する面積割合を減歩率という。

5 第2期地区 事業化に向けた検討状況

<これまでの検討経過>

令和6年度

5月～6月

施行予定地区内及び周辺住民を対象とした事業説明会を開催（4回開催）

6月～12月

施行予定区内の全地権者約240人を対象とした個別ヒアリングの実施

令和7年度

9月

施行予定地区内及び周辺住民を対象とした事業説明会を開催（3回開催）

令和8年度

4月

土地区画整理法に基づく
事業計画の縦覧

<今後の予定>

令和9年1月以降

事業計画決定【公告】



令和7年9月 事業説明会の様子