

No.2 土地区画整理事業の決定に関する案件概要

議第1226号 横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定

名称	川向町南耕地地区土地区画整理事業			
面積	約20.5ha			
公共施設の配置	道路	種別	名称	別に都市計画において定めるとおりとする。
		自動車専用道路	1・4・8号高速横浜環状北西線	
		幹線街路	3・2・13号川向線	
	各街区の土地利用を考慮して、幅員4.5m～13.5mの区画街路を適宜配置する。			
公園及び緑地	公園は地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、地区内に公園を適切に配置する。			
その他の公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は合流式及び分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。なお、区域内の雨水については、分流式で排水するものとし、流末において調整池の整備を図る。			
宅地の整備	街区は、物流・工業地区、沿道サービス地区、周辺環境調整地区の土地利用を勘案し、適宜設計する。このため、街区の規模は用途を勘案し、約700㎡～40,600㎡とする。			

(内容)

川向町南耕地地区は、都筑区南部の市街化調整区域に位置し、地区内には地区を横断するように都市計画道路1・4・8号高速横浜環状北西線及び3・2・13号川向線が定められ、地区内には新たに(仮称)港北出入口が整備されます。

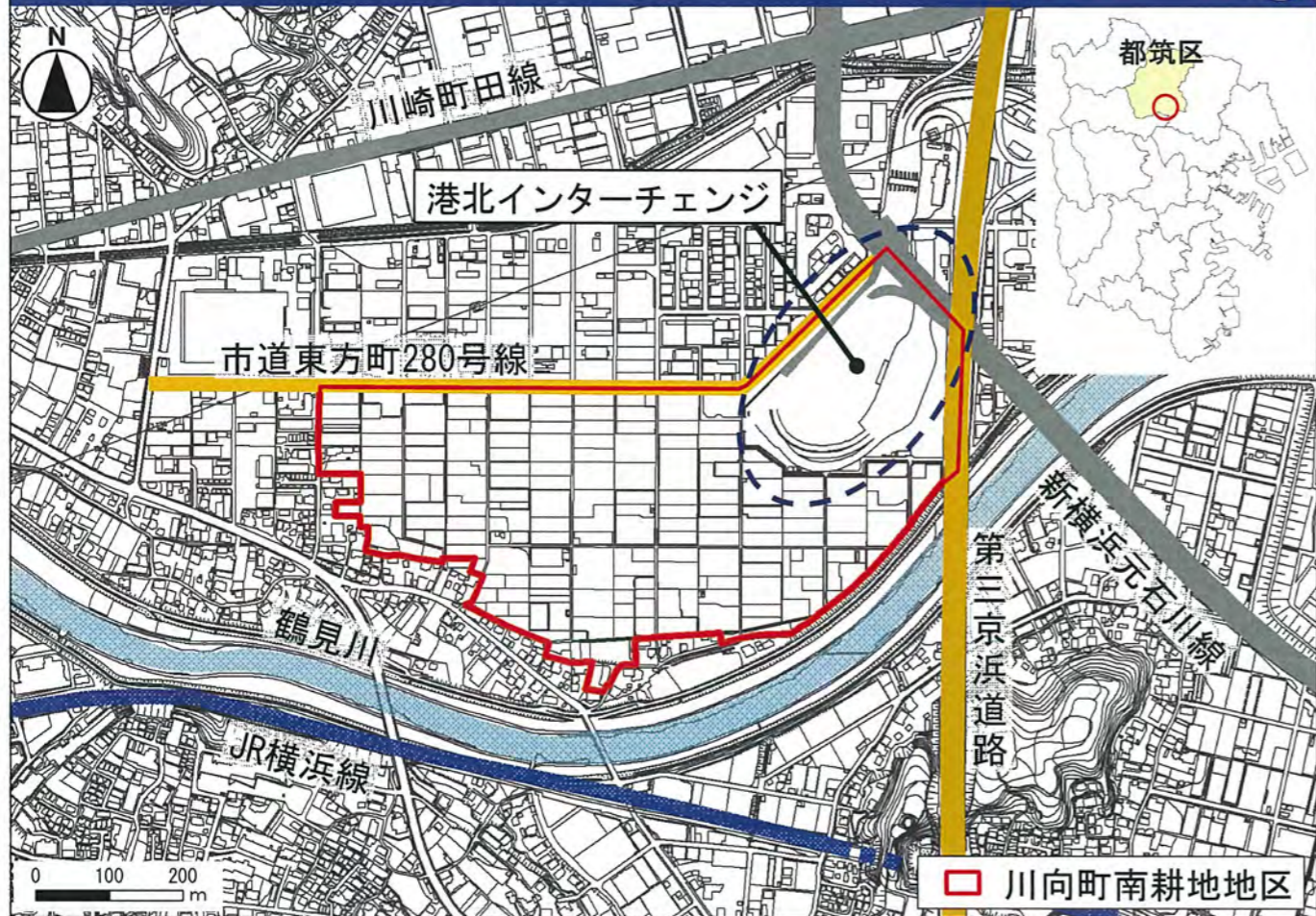
横浜市都市計画マスタープラン都筑区プランにおいて、川向町地区(港北インターチェンジ周辺地区)は、優れた交通利便性を生かした産業の誘致・集積など地域特性に応じた戦略的な土地利用の誘導を図るとしてしています。また、土地の有効活用や広域的な産業拠点としての可能性が高まるとともに、土地利用転換による影響が大きくなると予想されることから、まちづくり重点検討地区に位置付けられ、多様な手法を活用したまちづくりの検討を重点的に行うとしてしています。

まちづくりに関する方針等を踏まえ、平成26年7月に地権者による川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会が発足し、本市とともにまちづくりの検討を進めてきました。

このたび、都市計画道路1・4・8号高速横浜環状北西線及び都市計画道路1・4・6号高速横浜環状北線の整備による優れた交通利便性を生かして、ロジスティクス産業等を中心に土地利用を進めることを目的とした土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、区域区分を変更し、市街化区域に編入するとともに、川向町南耕地地区土地区画整理事業を決定します。

# 案内図

1



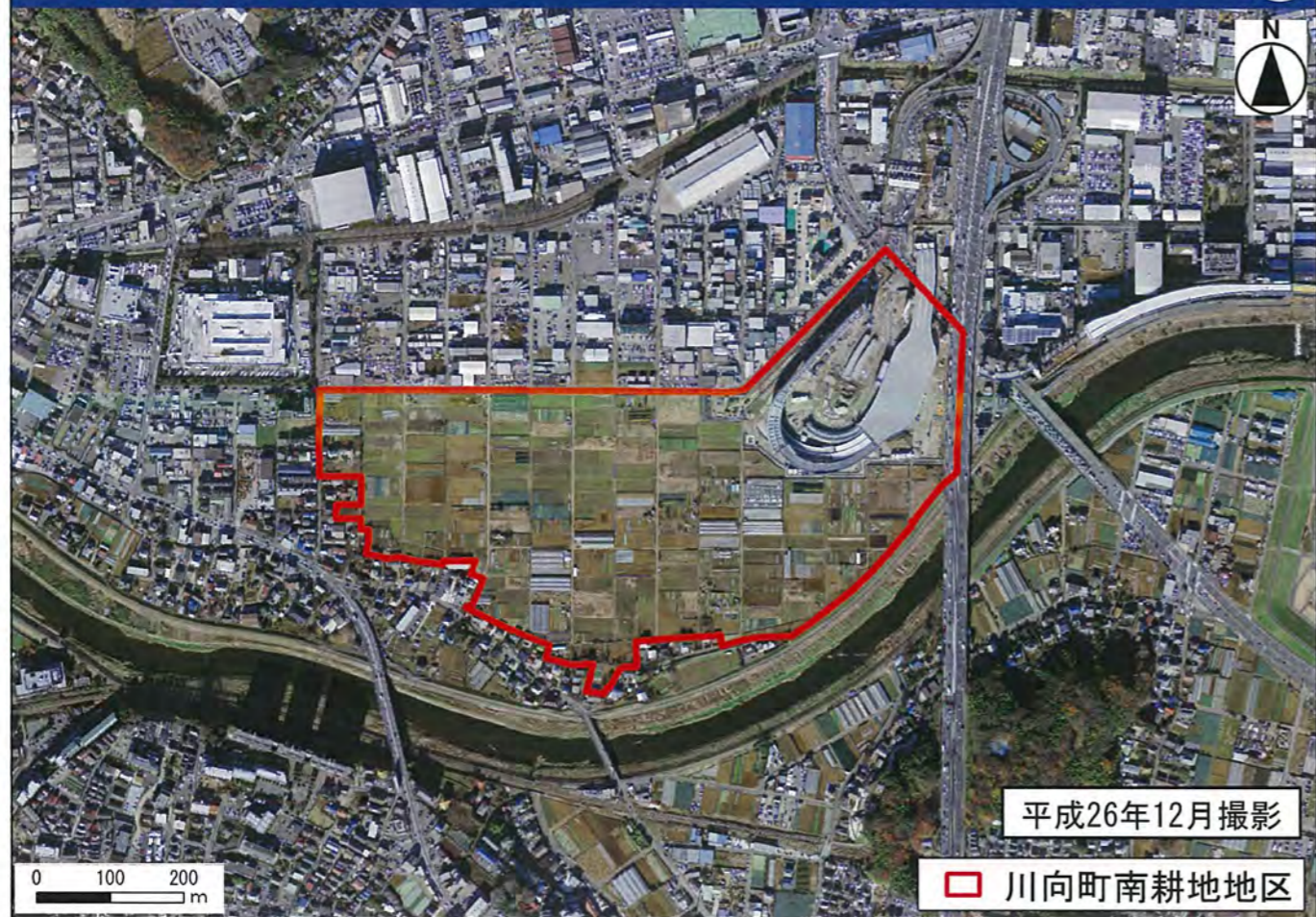
# 地区の現況

3



# 航空写真

2



# 地区の現況

4



■ 地区の現況

5



■ 地区の現況

7



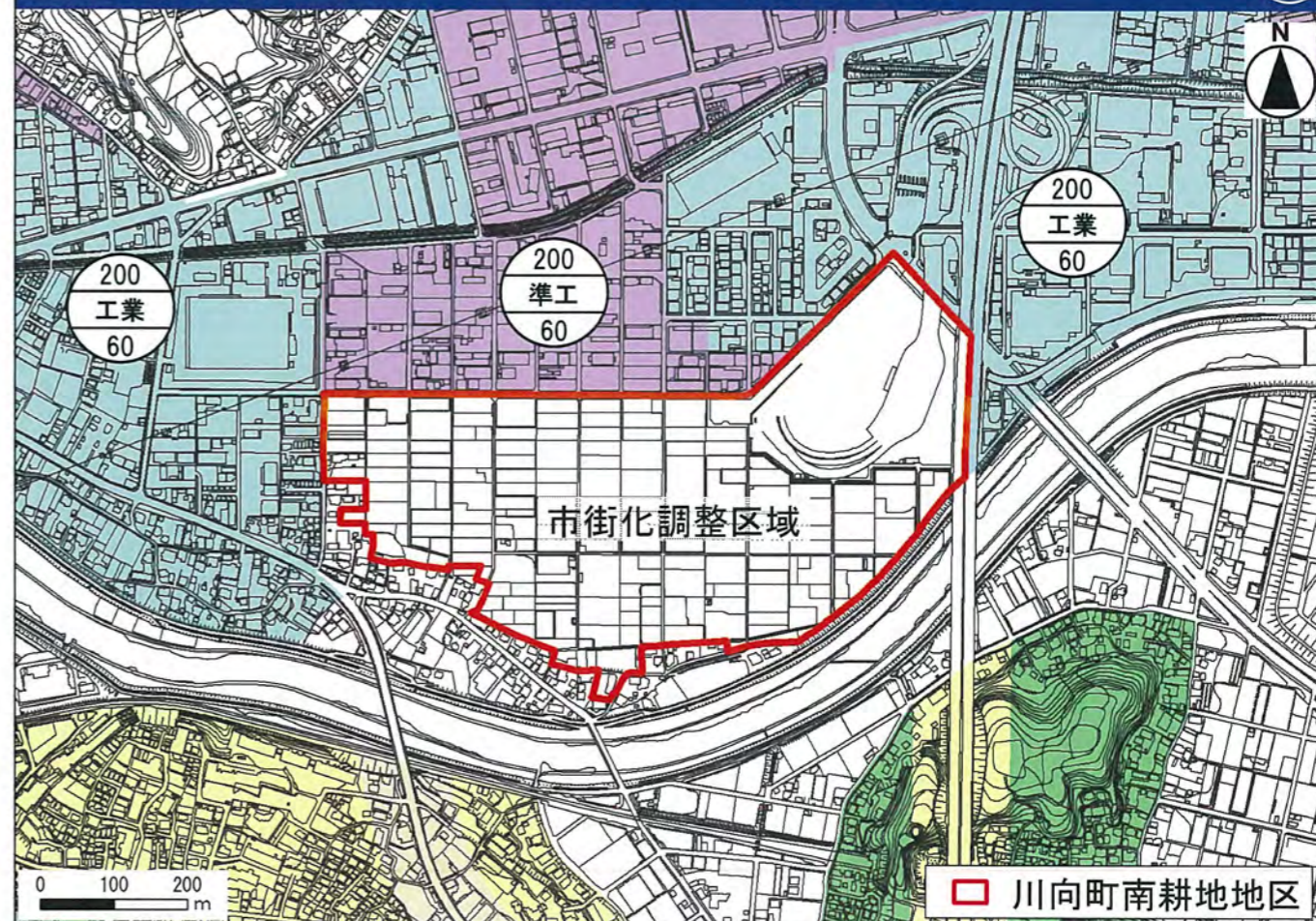
■ 地区の現況

6



■ 現在の都市計画（区域区分・用途地域）

8



## ■現在の都市計画（都市計画道路）

9



## ■横浜市都市計画マスタープラン都筑区プラン

11

### Ⅳ テーマ別まちづくりの方針

#### 3 バランスの取れた土地利用の実現（土地利用の方針）

川向町地区は、計画的な市街地整備が行われることにあわせて市街化区域への編入を進め、優れた交通利便性を生かした産業の誘致・集積など地域特性に応じた土地利用の誘導

### Ⅴ まちづくりの推進

#### 2 地区のまちづくりの推進

- ・「川向町地区(港北インターチェンジ周辺地区)」では、高速横浜環状北線・北西線と(仮称)港北ジャンクション・港北出入口の整備が進みつつある。
- ・土地の有効活用や広域的な産業拠点としての可能性が高まるとともに、土地利用転換による影響が大きくなると予想されることから、「まちづくり重点検討地区」に位置付け

## ■都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

10

### 4 主要な都市計画の決定の方針

#### (1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

#### ④ 市街化調整区域の土地利用の方針

#### エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

次の地区について、優良農地などの保全等の面から農林漁業との調和を図るとともに、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて市街化区域へ編入する。

#### (ア) 都市基盤の整備に合わせた土地利用転換を進める地区

- ・ 鉄道駅や高速道路インターチェンジの整備が予定されている地区
- ・ 米軍施設跡地

#### (イ) 都市的土地利用を誘導することで都市活力の向上につながる地区

- ・ 鉄道駅や高速道路インターチェンジの周辺において都市的土地利用の可能性が見込まれる地区

## ■まちづくりの経緯

12

平成17年8月 (仮称) 横浜環状北西線の「概略計画」公表

平成19年3月 「川向町まちづくりの会」が発足され、まちづくりについて検討を始める

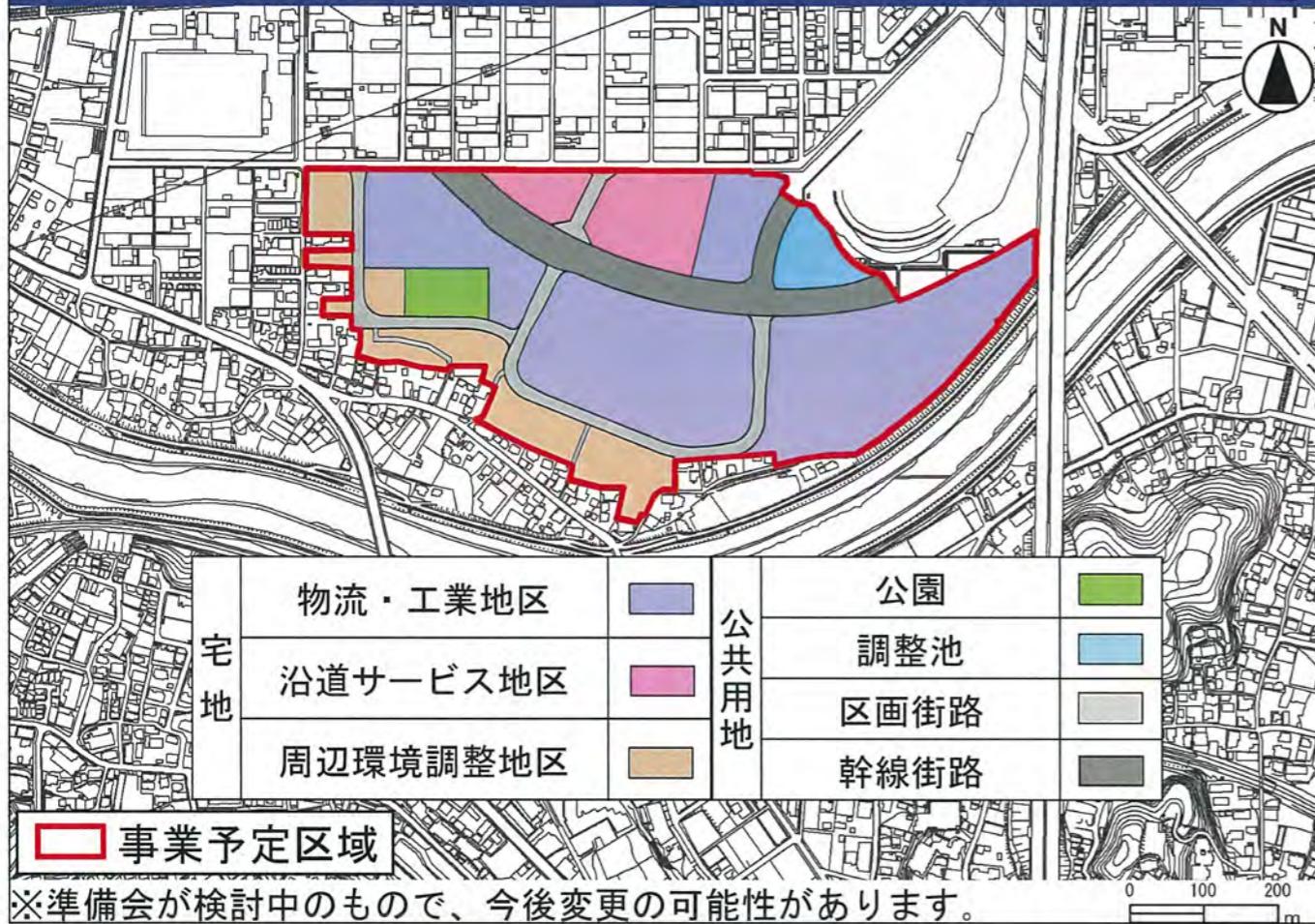
平成23年3月 高速横浜環状北西線を都市計画決定

平成26年6月 インターチェンジ周辺にふさわしい土地利用の方向性をまとめ、「川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会」を設立

土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入し、土地区画整理事業等を都市計画決定

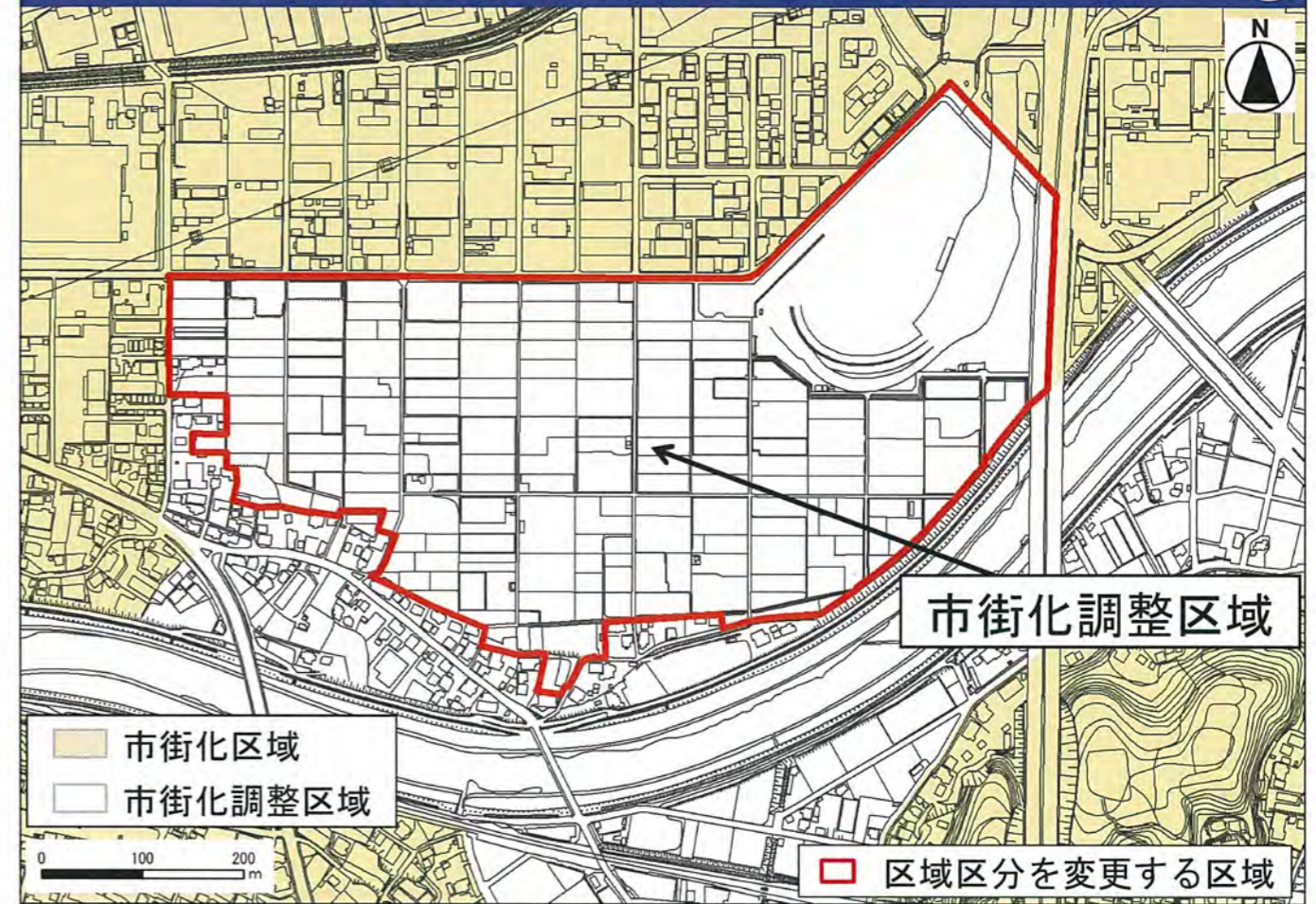
■ 想定土地利用

13



■ 区域区分の変更（変更前）

15



■ 決定又は変更する都市計画

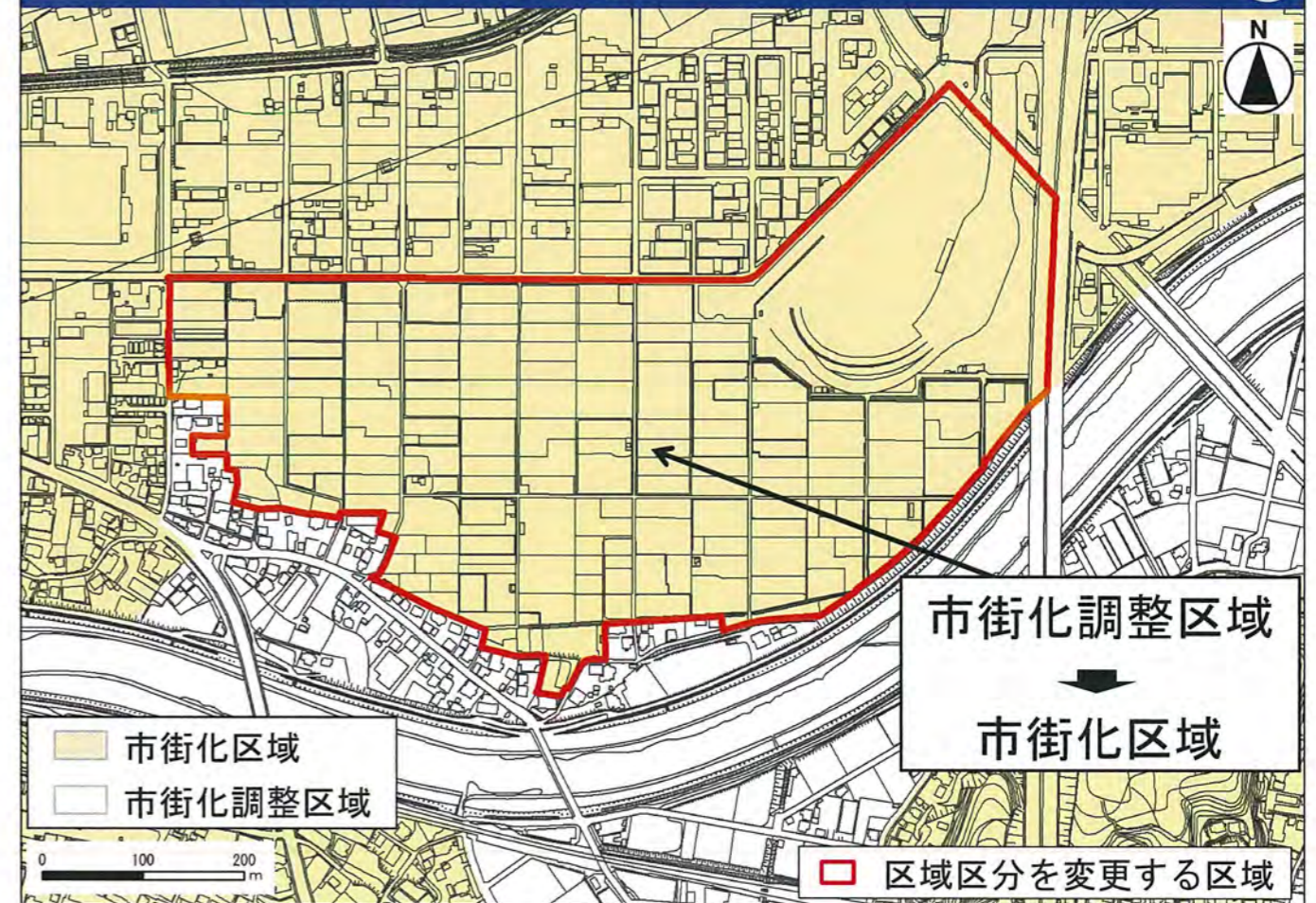
14

- 区域区分の変更
- 土地区画整理事業の決定
- 用途地域の変更※
- 高度地区の変更※

※今回、区域区分の変更に伴い暫定的に指定するものです。今後、土地区画整理事業の進捗に伴い、適切な時期に将来の土地利用計画を踏まえた地区計画の決定とこれらの都市計画を変更する予定です。

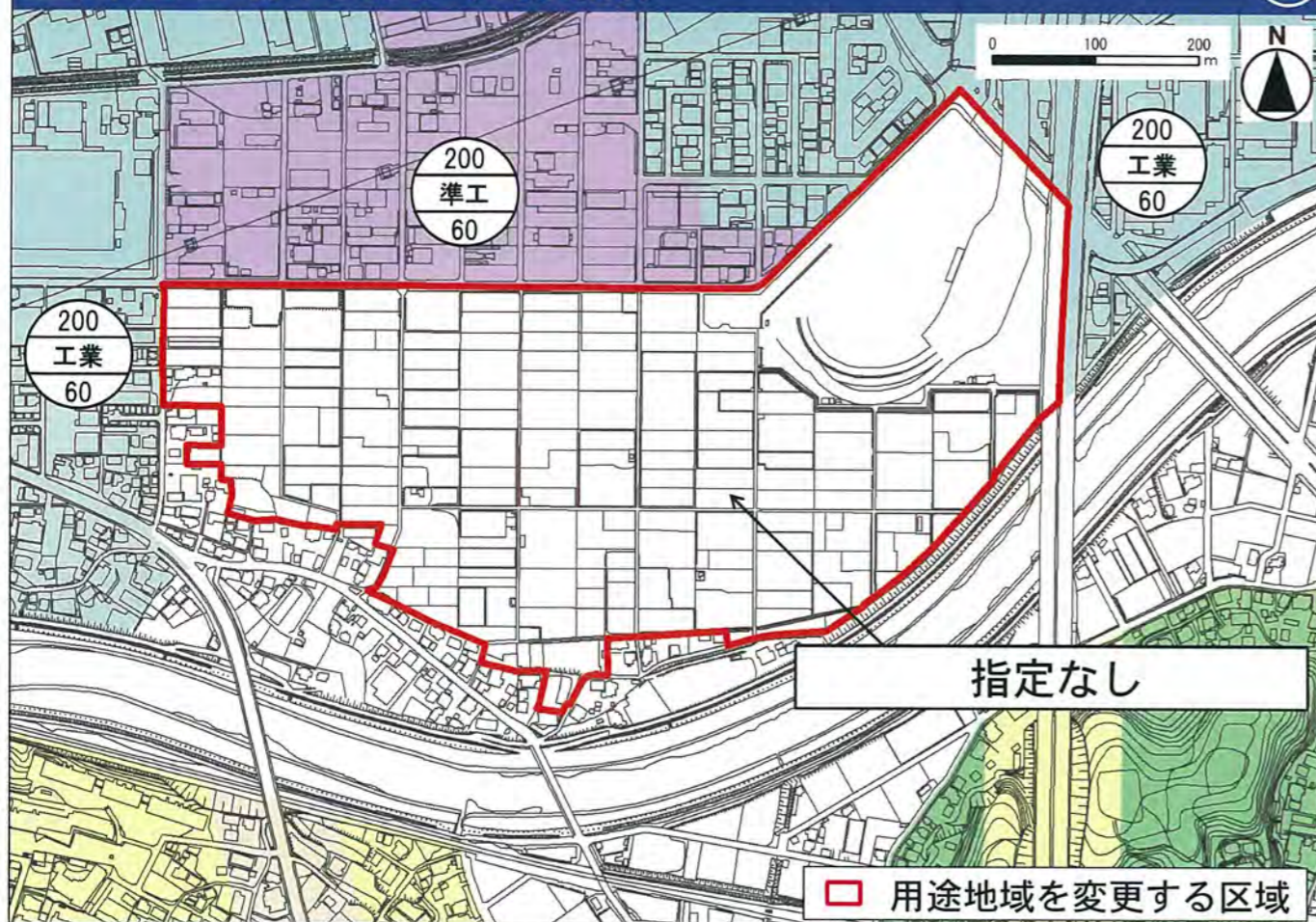
■ 区域区分の変更（変更後）

16



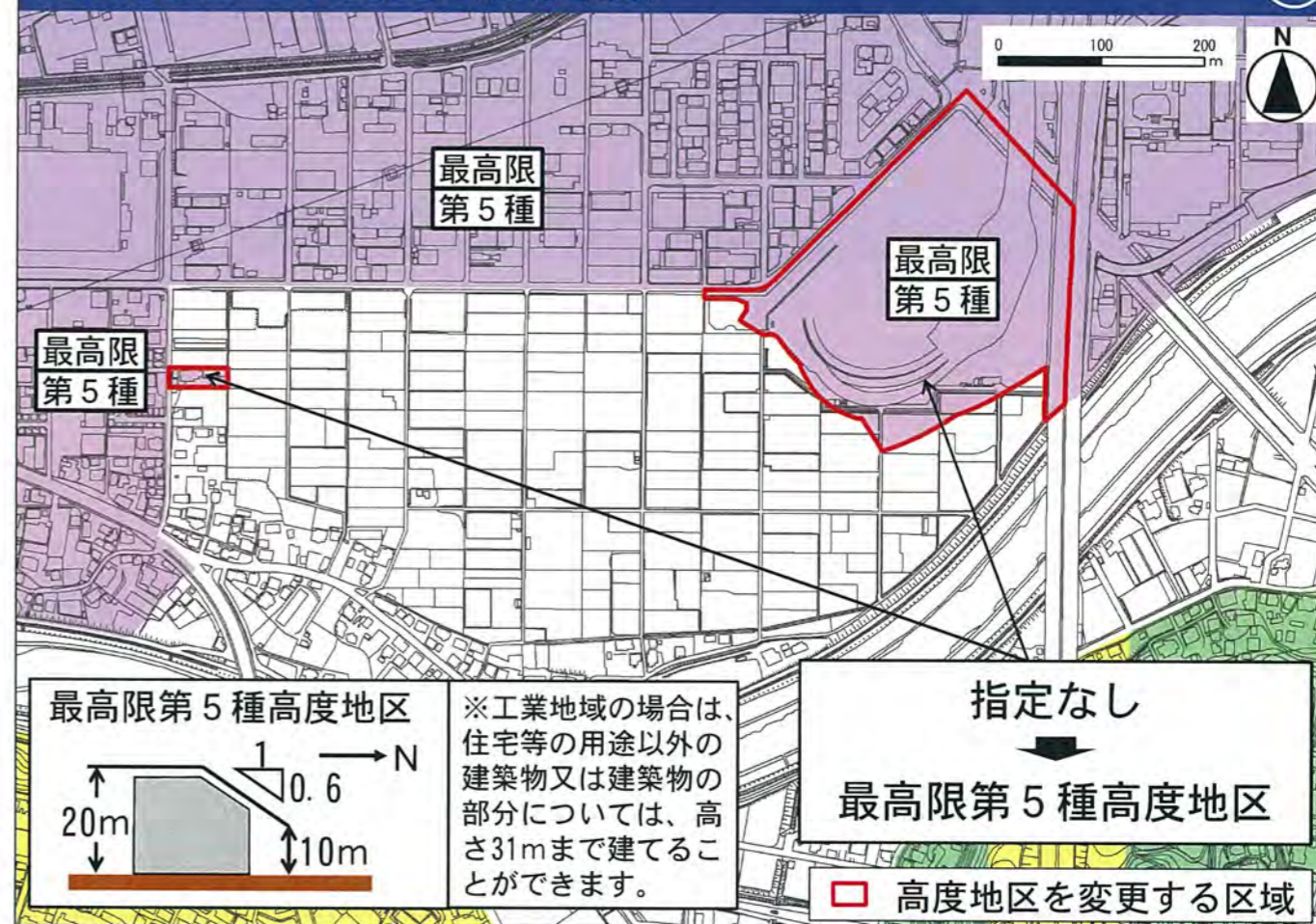
### ■用途地域の変更（変更前）

17



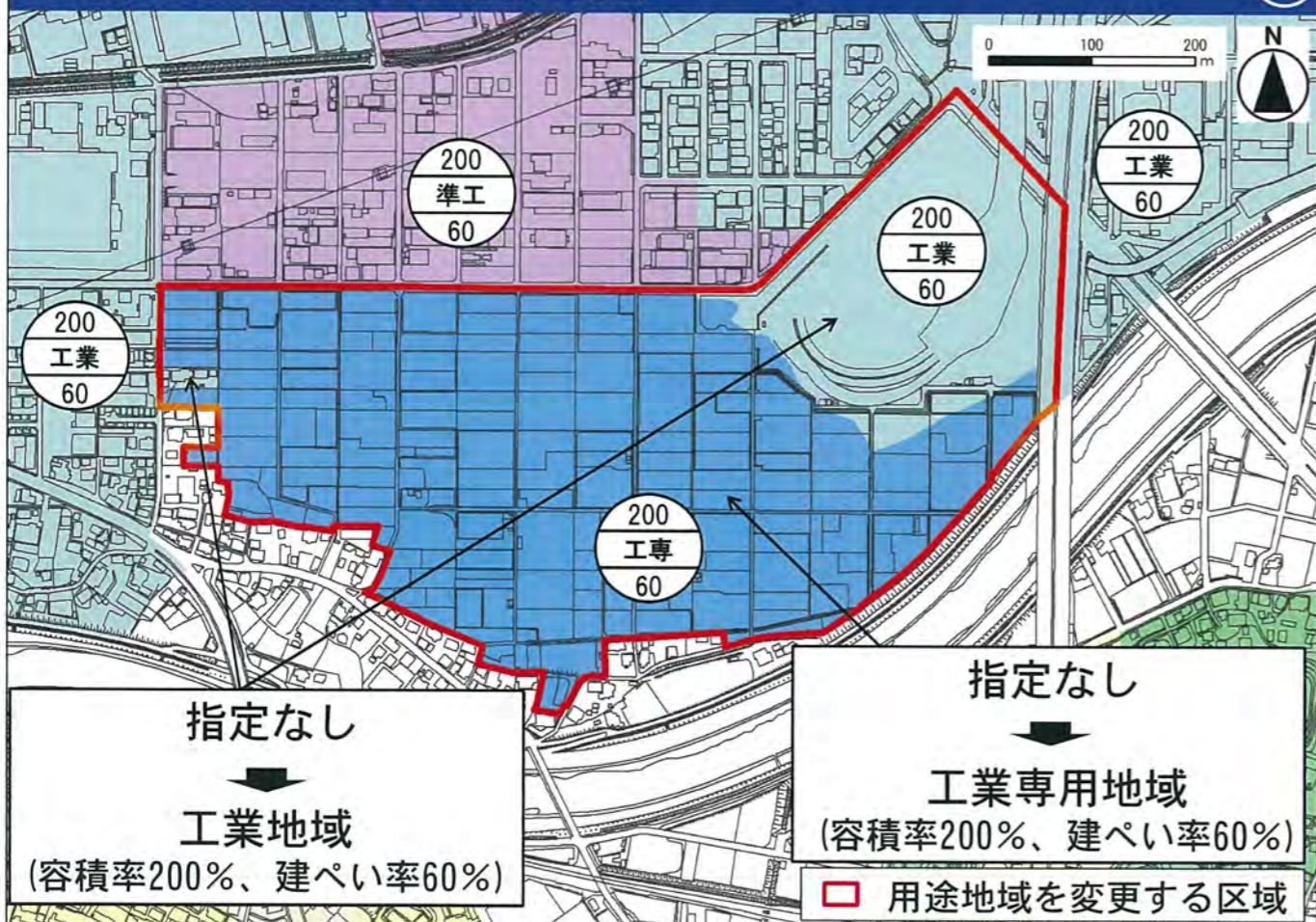
### ■高度地区の変更（変更後）

19



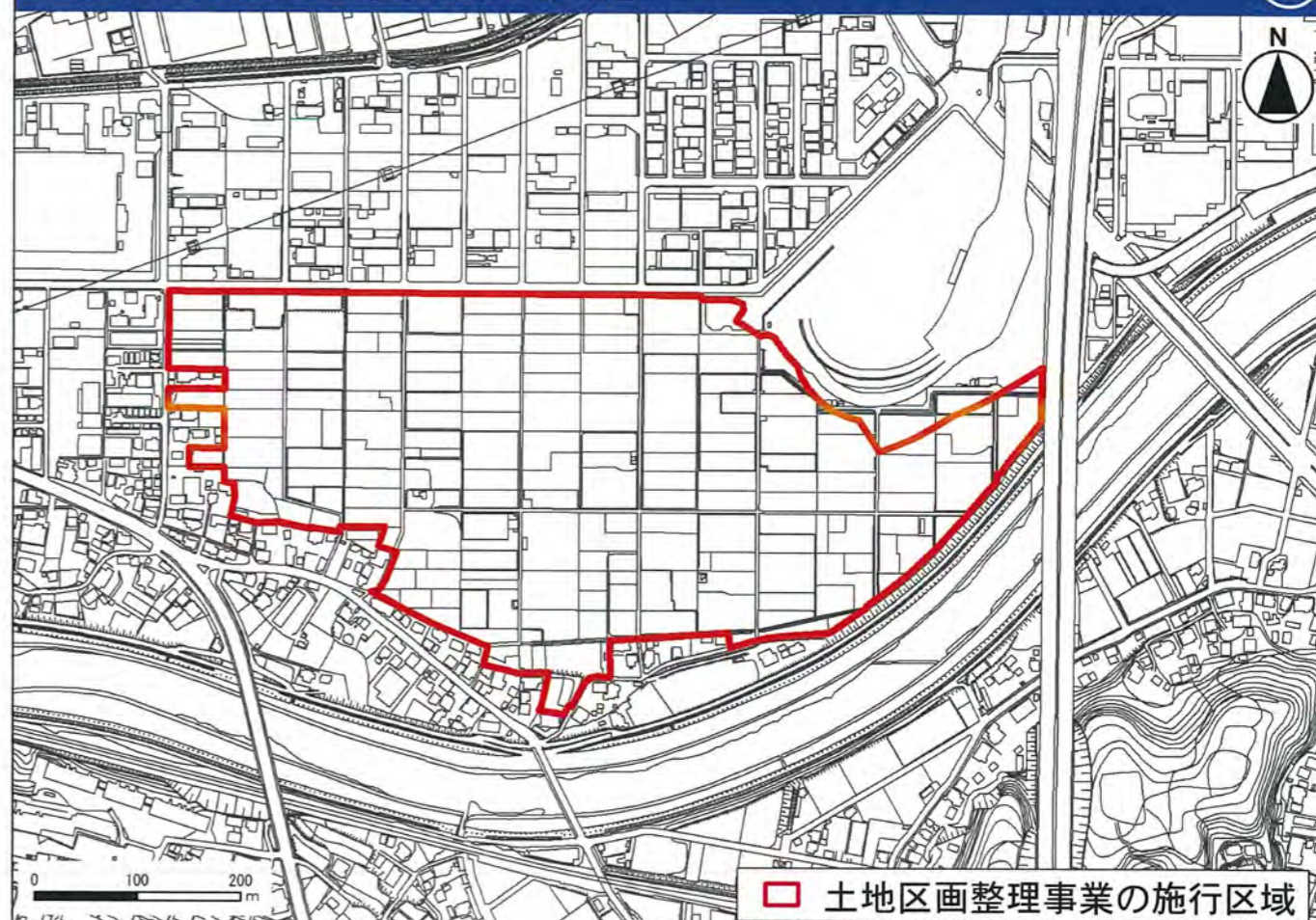
### ■用途地域の変更（変更後）

18



### ■土地区画整理事業の決定

20



## ■土地区画整理事業の決定

21

名称	川向町南耕地地区土地区画整理事業	
面積	約20.5ha	
公共施設の配置	道路	1・4・8号高速横浜環状北西線
		3・2・13号川向線
		各街区の土地利用を考慮して、幅員4.5m～13.5mの区画街路を適宜配置する。
公共施設の配置	公園は、地区面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3㎡以上を確保し、地区内に公園を適切に配置する。	
	下水道計画における排水処理の排除形式は合流式及び分流式とし、流末の公共下水道幹線に接続する。なお、区域内の雨水については、分流式で排水するものとし、流末において調整池の整備を図る。	
宅地の整備	街区は、物流・工業地区、沿道サービス地区、周辺環境調整地区の土地利用を勘案し、適宜設計する。このため、街区の規模は用途を勘案し、約700㎡～40,600㎡とする。	

## ■都市計画法第17条に基づく縦覧

23

縦覧期間	自 平成29年10月13日 至 平成29年10月27日		
意見書の提出	賛成	0通	0名
	反対	0通	0名
	その他	1通	1名
	合計	1通	1名

※「都市計画法案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解」参照

## ■公聴会

22

公聴会の開催	平成29年1月13日
公述の申出	2名
公述人	2名

※「公述意見の要旨と市の考え方」参照

## ■主な意見の要旨【その他】

24

### 1 土地区画整理事業区域にかかる土地の筆界に関する意見

- 川向町南耕地地区の区域の内外に接続する土地の旗竿部分の所有者及び筆界が明確になっていないことが問題である。当該地の旗竿部分の土地の現況は、公衆用道路であり、筆界は官と民の合意が必要である。
- 公述意見の要旨と市の考え方では、筆界の確定等については、今後、本事業を進めていく中で、設立準備会及び土地区画整理組合が確認を行うことになるがあるが、準備会等が決められるものではない。
- 詳細については、登記所へ行ってほしい。

1 土地区画整理事業区域にかかる土地の筆界に関する意見

- 昭和54年10月25日に横浜市緑区川向土地改良区から道路の管理移管に関する届出が本市に提出されましたが、提出された横浜市緑区土地改良区道水路移管申請図には当該地は含まれておらず、また、登記所で土地登記簿謄本等を確認しましたが、本市所有の土地であることは確認できませんでした。
- 当該地の筆界の確定・分筆については、今後、土地区画整理事業を進めていく中で、川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会及び土地区画整理組合が確認を行うこととなります。