

横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定（横浜市決定）

国際港都建設計画川向町南耕地地区土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称	川向町南耕地地区土地区画整理事業		
面 積	約 20.5 ha		
公共施設の配置	道 路	種別	名称
		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。		これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
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。		

「施行区域は、計画図表示のとおり」

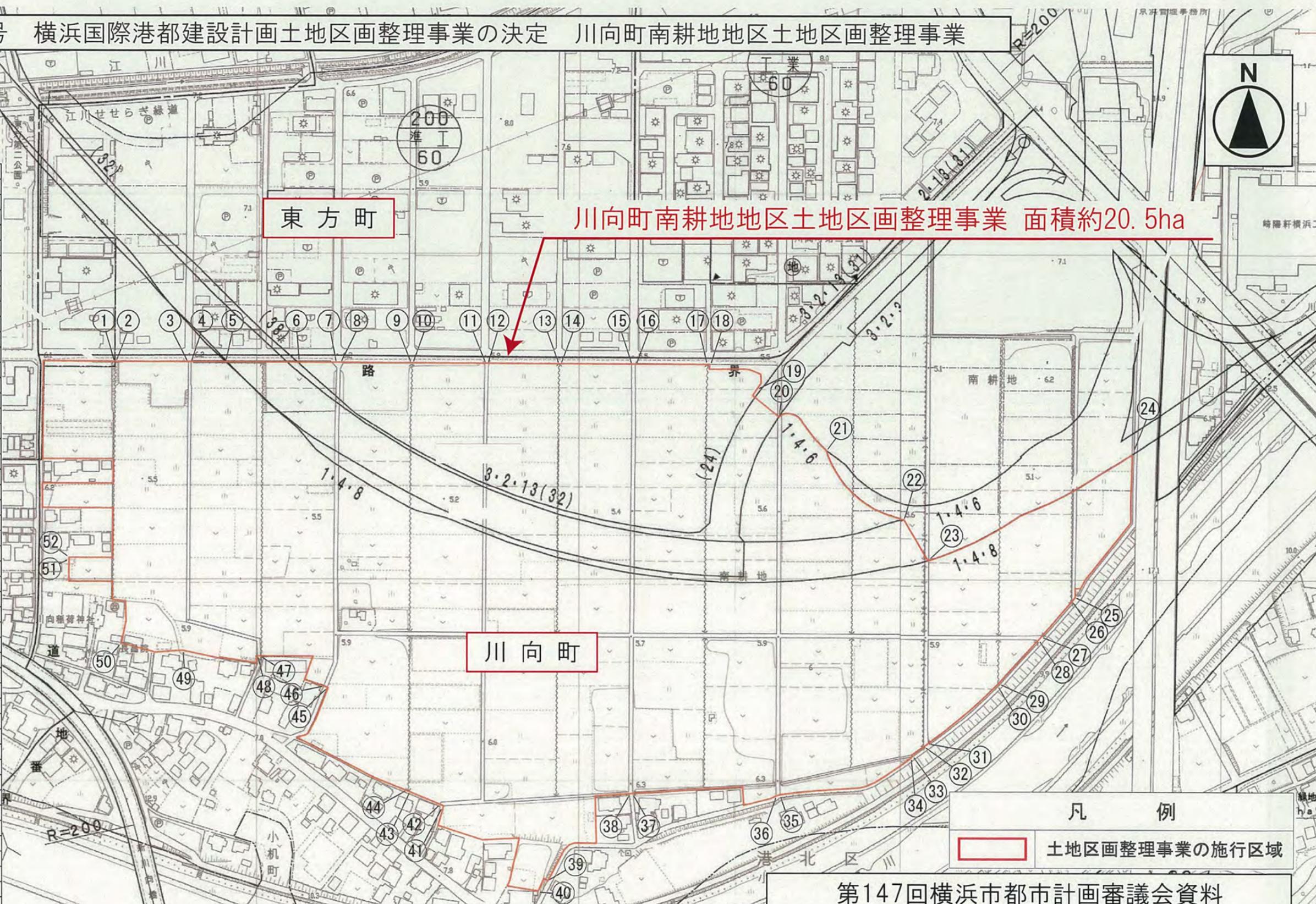
理 由

高速横浜環状北線・北西線の整備に伴う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とした土地利用を進めることを目的とした土地区画整理事業を決定する。

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 川向町南耕地地区土地区画整理事業



凡 例		
番号間	境界	備考
① - ②	現地杭界	
② - ③	地番界	別紙公図写しのとおり
③ - ④	現地杭界	
④ - ⑤	地番界	別紙公図写しのとおり
⑤ - ⑥	現地杭界	
⑥ - ⑦	地番界	別紙公図写しのとおり
⑦ - ⑧	現地杭界	
⑧ - ⑨	地番界	別紙公図写しのとおり
⑨ - ⑩	現地杭界	
⑩ - ⑪	地番界	別紙公図写しのとおり
⑪ - ⑫	現地杭界	
⑫ - ⑬	地番界	別紙公図写しのとおり
⑬ - ⑭	現地杭界	
⑭ - ⑮	地番界	別紙公図写しのとおり
⑮ - ⑯	現地杭界	
⑯ - ⑰	地番界	別紙公図写しのとおり
⑰ - ⑱	現地杭界	
⑱ - ⑲	地番界	別紙公図写しのとおり
⑲ - ⑳	現地杭界	
⑳ - ㉑	都計道界	1・4・6号 高速横浜環状北線
㉑ - ㉒	都計道界	1・4・8号 高速横浜環状北西線
㉒ - ㉓	現地杭界	
㉓ - ㉔	都計道界	1・4・8号 高速横浜環状北西線
㉔ - ㉕	地番界	別紙公図写しのとおり
㉕ - ㉖	現地杭界	
㉖ - ㉗	地番界	別紙公図写しのとおり
㉗ - ㉘	現地杭界	
㉘ - ㉙	地番界	別紙公図写しのとおり
㉙ - ㉚	現地杭界	
㉚ - ㉛	地番界	別紙公図写しのとおり
㉛ - ㉜	現地杭界	
㉜ - ㉝	地番界	別紙公図写しのとおり
㉝ - ㉞	現地杭界	
㉞ - ㉟	地番界	別紙公図写しのとおり
㉟ - ㊱	現地杭界	
㊱ - ㊲	地番界	別紙公図写しのとおり
㊲ - ㊳	現地杭界	
㊳ - ㊴	地番界	別紙公図写しのとおり
㊴ - ㊵	現地杭界	
㊵ - ㊶	地番界	別紙公図写しのとおり
㊶ - ㊷	現地杭界	
㊷ - ㊸	地番界	別紙公図写しのとおり
㊸ - ㊹	現地杭界	
㊹ - ㊺	地番界	別紙公図写しのとおり
㊺ - ㊻	現地杭界	
㊻ - ㊼	地番界	別紙公図写しのとおり
㊼ - ㊽	現地杭界	
㊽ - ㊾	地番界	別紙公図写しのとおり
㊾ - ㊿	現地杭界	
㊿ - ①	地番界	別紙公図写しのとおり



凡 例	
	土地区画整理事業の施行区域

第147回横浜市都市計画審議会資料	
都市計画の種類及び名称	横浜国際港都建設計画土地区画整理事業の決定 川向町南耕地地区土地区画整理事業
名称	計画図
縮尺	S=1:3,000

※本図面は、法定図面を基に作成しています。

第 147 回横浜市都市計画審議会

都市計画案に対する意見書の要旨と 都市計画決定権者の見解

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
川向町南耕地地区土地区画整理事業

平成 30 年 1 月 15 日

意見書通数及び人数

	通数	人数
賛成	0	0
反対	0	0
その他	1	1
合計	1	1

都市計画案に対する意見書の要旨

川向町南耕地地区土地区画整理事業

整理番号	分類	意見の要旨	住所
1	その他	別添「意見の要旨」中 1 と同旨	都筑区川向町

※横浜市内の住所については区名から表記

意見の要旨

川向町南耕地地区土地区画整理事業

分類	番号	意見の要旨
その他	1	土地区画整理事業区域にかかる土地の筆界について（1件）

都市計画案に対する意見書の要旨と都市計画決定権者の見解

区分	意見の要旨	件数	都市計画決定権者の見解
その他	<p>公述意見の要旨と市の考え方では、土地区画整理事業の区域については、原則として地形地物で定めているとある。これについては、異論はないが、川向町南耕地地区の区域の内外に接続する土地（以下、「当該地」という。）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と都市整備局市街地整備推進課へ伝えてきた。</p> <p>具体的には、当該地の旗竿部分に接続する土地の筆界が定まらず、筆界確認書への承諾もできない状況では、換地図及び14条地図の作成も行えない事態となる。</p> <p>当該地の旗竿部分の土地の現況は公衆用道路である。また、市がインフラを整備し、側溝を設けアスファルト舗装を行った結果であり、川向土地改良区財権として管理されたものが市へ道水路移管の届出以降引き継ぎされた土地である。よって筆界は官と民の合意が必要である。</p> <p>そのため、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とあるが、準備会等が決められるものではない。市街化区域への編入あつての区画整理事業であり区画整理事業あつての市街化区域への編入だと思うので、詳細については、登記所へ行ってほしい。</p>	1件	<p>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御意見にありました土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。</p> <p>御意見にありました土地の筆界の確定・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。</p>

第147回横浜市都市計画審議会

公述意見の要旨と市の考え方

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
川向町南耕地地区土地区画整理事業

平成30年1月15日

目 次

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 川向町南耕地地区土地区画整理事業

・公 述 人 1	1
・公 述 人 2	2

■公述人 1

公述意見の要旨	市の考え方
<p>川向町の水田地帯は、平成の現代、鶴見川中流域において、貴重な田んぼである。四季折々の景観で癒され、心を豊かにしてくれる。特に川向稲荷神社裏の農道は、周囲を田んぼに囲まれ、田起こし、代かき、田植え、稲刈り、笠がけ、四季折々の風景と人々の生活感を感じることのできる、とても大好きな場所である。田植えの季節には、鶴見川の堰から取水するために堰を上げると、上流の鴨居の方まで水がたたえられ、鴨池人道橋の上から、今年も田植えが始まるのだと毎年思いをはせていた。そこにある季節感や生活感を感じることは、私にとってかけがえのないことで、このような広い水田地帯が身近に残っていることは幸いなことである。この風景が永遠に残ってほしいといつも思っていたが、高速道路の工事が始まり、調整区域が解除になると聞いた時は、とても残念な気持ちになった。</p> <p>何より驚いたことが、川向町では田んぼの水路が石組みのままに使われていることで、魚やザリガニの住める環境にあったことである。しかし、今日まで石組みの水路を維持管理してきたことは、本当に大変なことだろうと頭の下がる思いであった。この川向町の田んぼは、数百年あるいは千年の歴史があるかもしれない。稲作が伝来し、都筑の人々は、谷戸田を開拓し、鶴見川流域の湿地に新田を開拓していったのではないかと想像する。それは、とりもなおさず水との関いではなかったか、自然を恐れ敬い、そして神仏に一粒でも多くの米を収穫できるように祈ったのではないか。用水路の取水口の近くにある水神様の祠を見るたびに思いをはせる。</p> <p>幸い、川向地区は現代まで田んぼが残っている。川向町の人々が数百年の間、どのような思いで、田んぼで働き生活の糧を経てきたか、100年後の世代が思いをはせられる何かを残してくれたら幸いである。また、川向町の方々には、田んぼが無くなっても、水神信仰を初め、様々な民間信仰を後世にまで伝えていただけたら幸いである。</p>	<p>川向町南耕地地区（以下「当地区」という。）は、これまで地権者や関係者のみなさまによる営農・維持活動により、現在まで田園風景が残されてきました。また、本市としても横浜農業振興地域整備計画に基づき、当地区では農業の振興を図ることとして位置づけられておりました。</p> <p>一方で、市北西部と横浜都心・湾岸エリアの連絡を強化することや、災害時等における道路ネットワークの信頼性を高めること等を目的として、当地区において、高速横浜環状北線・北西線の整備が進み、農地の分断、細分化などにより営農環境が変化しています。</p> <p>本市の上位計画である横浜市中期4か年計画2014～2017では、「鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等でのインフラ整備などの様々な機会をとらえて、良好な緑環境の保全・創造とのバランスを図りながら、市街化調整区域を含めた戦略的な土地利用誘導を進めます。」としています。</p> <p>都市計画マスタープラン都筑区プランでは、「川向町地区(港北インターチェンジ周辺地区)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を誘導」としています。</p> <p>こうした中、当地区では、地権者の方々が中心となり、高速道路インターチェンジ周辺にふさわしいまちづくりの検討が進められ、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、区域区分の変更等を行い、市街化区域に編入することとしています。</p> <p>また、本事業は、事業区域内宅地の所有権や借地権を有する者が、共同して事業を行う「組合施行」で進める予定であり、現在、その準備組織として、川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会（以下「設立準備会」という。）が発足しております。</p> <p>今後も、周辺環境に配慮しながら、高速道路インターチェンジ周辺にふさわしいまちづくりを進めていきます。今後の土地利用計画については、設立準備会が中心となって検討してまいりますので、今回いただいた御意見については、設立準備会にお伝えします。</p>

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人2

公述意見の要旨	市の考え方
<p>用途地域の選定、短冊換地及び大幅な減歩率に関しては、地権者にとって寝耳に水の事であり、賛成できない地権者の話も耳にする。</p> <p>土地所有者が明確でなく、筆界が特定できていないため、予定事業施行区域内外に接続する土地の筆界確認書への合意も完了していない。このように、土地区画整理事業の組合設立への要件を満たさない事も考えられる状況の中で、区域区分の変更についての考えを聞きたい。</p> <p>詳細に述べると、1点目は、用途地域の選定並びに短冊換地についてである。川向町第二公園が港北インターチェンジを下りた北側にある。その前面道路より北側の江川までが川向町北耕地になる。今回、事業を行う予定の南耕地と市街化区域の北耕地を比較してみると、北耕地については、昭和26年設立の認可を受けた川向土地改良区によって、耕地整理が行われ、区域区分の変更、インフラ整備が行われたようである。区画整理事業でいう減歩率に関しては、道路拡張部分を分筆して横浜市へ寄附しただけの10パーセントにも満たないものであり、一部を除いて、土地の形状も整形された良い土地となっている。結果、地権者にとってはありがたい耕地整理になった。今回の区画整理事業施行予定区域内の南耕地に話を置き換えると、家が建てられない用途地域の選定、独立できない短冊換地、大幅な減歩率、明治45年以前より地積の増減が全くされていないため、相当な細伸び地区であり、恐らく40パーセント減歩と推測できる。このように、一体誰のために、誰が希望して、何のための区画整理事業なのか、地権者にとって全くありがたくない結果となりそうである</p> <p>2点目の筆界確認についてだが、当地区内の土地所有者だが、施行予定区域内外に接する土地であり、筆界確認を要する土地に該当する。現在、当該地に接する土地について、筆界確認書への合意は得られていない。理由としては、当該地先の旗竿部分について、所有者が明確になっていないことや筆界が特定できていないことである。当地区で過去2度に渡り行われた明治並びに昭和、川向土地改良区による耕地整理まで遡る。その旗竿部分の一つの見方として、公図上、明治45年の耕地整理によって赤道がはずれ、当該地の一部と見受けられるが、合筆の登記が一切されていないということである。2度目の耕地整理にあたる昭和の土地改良区によって、昭和25年11月10日道路、公道として横浜市長より地区編入の承認を受けた。土地改良区財産として、約29年に渡って管理されていた旗竿部分について、導水路管理移管の届出が、昭和54年10月25日横浜市長へなされた資料があるが、今現在引継ぎがなされていない。その結果、土地改良区財産の引継ぎ先が決まらずに、解散の認可が下りてしまったことになる。耕地整理による脱落地イコール国有地と言った扱いも考慮しなければいけないと思う。現状では、横浜市の下水並びに水道管が公道扱いで埋設されており、占有状態が続いている。さらには、土地改良区が入ったことにより、旗竿部分の形状が旧公園と一致せず、筆界の特定も困難になっている。</p> <p>過去2度の耕地整理によって、土地の表示と権利が100年以上に渡って、明確にはなっていない。とにかく、国と横浜市、そして当該地所有者である私の協議が整わない限り、筆界確認書への合意、換地図の作成は、困難ではないでだろうか。また、このような現状が放置されたまま、先に進んでしまうと、さらなる混乱を招きかねない。早期解決を願っている。</p>	<p>川向町南耕地地区について、横浜市中期4か年計画2014～2017では、「鉄道駅周辺や高速道路インターチェンジ周辺等でのインフラ整備などの様々な機会をとらえて、良好な緑環境の保全・創造とのバランスを図りながら、市街化調整区域を含めた戦略的な土地利用誘導を進めます。」としています。</p> <p>都市計画マスタープラン・都筑区プランでは、「川向町地区(港北インターチェンジ周辺地区)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を誘導」としています。</p> <p>こうした中、当地区では、地権者の方々が中心となり、高速道路インターチェンジ周辺にふさわしいまちづくりの検討が進められ、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、区域区分の変更等を行い、市街化区域に編入することとしています。</p> <p>また、本事業は、事業区域内宅地の所有権や借地権を有する者が、共同して事業を行う「組合施行」で進める予定であり、現在、その準備組織として、川向町南耕地地区土地区画整理組合設立準備会（以下「設立準備会」という。）が発足しております。</p> <p>用途地域の選定について、工業専用地域については、区域区分の変更に合わせて、暫定的に指定することとします。今後、土地区画整理事業の進捗にあわせて、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に伴い、用途地域等の都市計画を変更する予定です。</p> <p>換地等については、都市計画決定し土地区画整理組合が設立された後、総会等での議決を経て、決定していくことになります。</p> <p>なお、土地区画整理事業の区域については、原則として現況の地形地物等で定めています。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となります。</p>