

# 港北ニュータウン建設事業概要

平成6年3月

住宅・都市整備公団港北開発局

## はじめに

港北ニュータウン建設事業は、昭和40年2月の横浜市による6大事業発表から、昭和49年8月の土地区画整理事業の建設大臣認可を経て、四半世紀以上にわたり事業が進められてきた。

その間、昭和56年10月に本書の前段にあたる「港北地区事業概要」がまとめられた。これは、事業なかばにおける計画上の考え方、事業の変遷を概説したものであり、いわば計画論のまとめであった。

その後、事業計画の変更、土地利用転換、昭和58年8月の集合住宅入居、昭和59年3月の宅地分譲開始、市営地下鉄3号線の高架化等があり、事業内容にも、大きな変化が現れた。

公団施行地区の1,317 haの土地区画整理事業については、平成7年度の基盤整備概成に向けた最終段階に至っており、今後は、タウンセンター及びタウンセンター中心部である港北ニュータウン中央地区の整備が進められようとしている。

本書は、港北ニュータウン建設事業の最終整備段階に入ろうとするこの時期に、昭和56年以降を中心にこれまでの事業内容を事業計画、区画整理、補償、工事等の各側面から整理して事業の記録としてまとめたものである。したがって、前段の「港北地区事業概要」が主に計画論のまとめであったのに対して、本書は「港北地区事業概要」を踏襲しながら、これまで実施してきた事業の具体的中身のまとめとすることができる。

最後に、本書を作成するにあたり、ご指導・ご協力を頂いた関係各位に厚くお礼を申し上げます。

平成6年3月

住宅・都市整備公団港北開発局

### 関係者名簿

#### 総務補償部

専門役	武藤孝雄
宅地募集第一課	岩山正純
宅地募集第二課	河内金雄
補償企画課	井上精記

#### 事業部

事業計画第一課	高松数則
	岩佐秀樹
	前田正人
	草場優昭
事業計画第二課	野田隆弘
	越智武雄
区画整理第一課	高橋久雄

#### 工事部

専門役	柏司治
工事計画課	斉藤孝志
	園田隆一郎
都市施設課	副島勇造
	前田健次郎

# 事業の経緯

年月日	主な経緯
昭和40. 2. -	横浜市、6大事業を発表
41. 7. -	港北ニュータウン計画を地元へ説明
41.11. -	公団、港北ニュータウン開発について同意
42. 6. -	港北ニュータウン開発対策協議会発足
44. 4. -	市、基本構想を市会全員協議会に説明
44. 5. -	土地区画整理事業の区域、事業の決定
44. 5. -	公団、用地取得に着手
44. 6. -	建設大臣、公団へ土地区画整理事業の特許
44. 8. 1	港北開発事務所開設
44.10. -	パイロットプラン（縮尺1/10,000）の検討に着手
45.11. -	新羽・大熊農業専用地区着工（47.10竣工）
46. 1. -	市、港北ニュータウン基本構想を対策協に説明
46. 7. -	公団の基本計画図を対策協同委員会に説明。基本的な了承を得、基本設計（縮尺1/1,000）の作成に着手
47. 2. -	市・公団、港北ニュータウン公団施行地区基本設計を対策協に説明
47. 3. -	同基本設計を地元説明（47.4まで）
47. 9.29	公団、港北地区開発計画基本方針理事会で決定
48. 3. -	市、港北ニュータウン基本計画（案）を市会全員協議会に説明
48. 4. -	同基本計画（案）を開発審議会に諮問（答申48.12）
48. 4. -	都田（池辺地区）農業専用地区着工
48. 5. -	市・公団、上記基本計画（案）・施行規程（案）・事業計画（案）を地元へ説明（48.7まで）
48. 9. -	公団、施行規程・事業計画を建設大臣に認可申請
48.10. -	建設大臣、施行規程・事業計画を縦覧
49. 3. -	文化財問題協議会、C7C8遺跡の保存と事業計画を調整
49. 3. -	県、都市計画地方審議会に縦覧に係る意見書付議
49. 7. -	市、基本計画を決定
49. 8.27	建設大臣、施行規程・事業計画を認可
49. 8. -	公団、工事着手
50. 2. 9	土地区画整理審議会の発足
51. 3. -	「特別な用地」の申し出調査（51.5まで）
51.10. -	港北ニュータウン事業推進連絡協議会が発足（港北ニュータウン開発対策協議会を改組）
52.10. -	公団、仮換地の供覧（53.4まで）
53.12. -	公団、事業計画変更を建設大臣に認可申請
54. 2. -	建設大臣、事業計画変更を縦覧
54. 4.12	建設大臣、事業計画変更（第1回）を認可
54. 4. 1	第一地区第一回仮換地指定
54. 6. 1	第二地区第一回仮換地指定
55. 1.18	第二期土地区画整理審議会発足
55. 4.28	建設大臣、事業計画変更（第2回）を認可、事業年度延伸、資金計画改定
56. 5. -	タウンセンター予定地造成工事着手
57. 5.15	第一地区牛久保10工区建築協定認可公告
57. 7. 9	折本農業専用地区土地基盤整備工事完了
58. 3.17	建設大臣、事業計画変更（第3回）を認可
58. 3. -	第二地区第一次供用開始（約100ha）

年月日	主な経緯
昭和58. 6. -	新横浜・元石川線開通
58. 8. -	第二地区集合住宅第一次入居開始
58. 8. -	荏田近隣センター開設
58. 9. 5	荏田準工業地域建築協定認可公告
59. 3. -	第二地区第一回宅地分譲（30画地）
59. 4. 5	新吉田準工業地域建築協定認可公告
59. 5.15	荏田南2-2街区建築協定認可公告
59. 7. -	市営地下鉄3号線の高架構造等変更計画合同協合意
60. 1. -	第一次研究所用地分譲募集（3画地）
60. 2.10	第三期土地区画整理審議会発足
60. 9.14	第1回港北ニュータウンまつり
60. 9. -	民間向け集合住宅用地分譲募集（2画地）
61. 2. -	市営地下鉄3号線免許取得（新横浜～あざみ野間）
61. 2. -	川和富士公園開園
61. 3. -	土地利用計画の見直し合同協了承
61. 9. -	造成工事スケジュール（66年度完成）を合同協了承
61.10. -	デュボンジャパン・リミテッド開設
62. 2. -	市営地下鉄3号線工事着手（新横浜～あざみ野間）
62. 4.11	建設大臣、事業計画変更（第二地区：第4回）を認可
62.11. 5	東山田準工業地域建築協定認可公告
63. 2. 1	建設大臣、事業計画変更（第一地区：第4回）を認可
63. 4. -	大熊・東山田線開通
平成 1. 2. -	株港北都市開発センター設立
1. 6. -	川和駅前共同化ビルオープン
1. 8. 5	建設大臣、事業計画変更（第5回）を認可
1. 9. -	仮清算の実施（H2.9まで）
2. 2.11	第四期土地区画整理審議会発足
2. 2.14	中川駅前センター街づくり協定の了承
2. 3. -	第一地区街びらき
2. 7. -	タウンセンター共同化義務街区開発推進会発足
3. 4. 5	南山田準工業地域建築協定認可公告
3. 6. -	タウンセンター開発推進協議会発足
3. 8.24	東山田一工区建築協定認可公告
3. 9. 6	東京横浜ドイツ学園開校
3.10. 3	建設大臣、事業計画変更（第6回）を認可
3.10. -	タウンセンター関連地区整備促進協議会発足
4. 5.11	港北ニュータウン行政サービスセンター開設
4. 7.30	建設大臣、事業計画変更（第7回）を認可
4. 8. 6	港北ニュータウン熱供給会社設立
5. 2. -	港北ニュータウン街づくり指導基準の改定
5. 3.18	市営地下鉄3号線開通（新横浜～あざみ野間）
5. 3.19	仲町台駅前センター街づくり協定の了承
5. 5.30	タウンセンター街づくり協定の了承
6. 4. -	公団港北開発局局舎移転（予定）

※上記の表において、昭和55年4月以前は「港北地区事業概要（昭和56年10月）」によるものであり、それ以降は新たに追加したものである。

# 目次

## I 港北ニュータウン建設事業

1. 開発までの経緯	1
1-1 開発前の状況	1
1-2 港北ニュータウン計画	4
2. 港北ニュータウン事業推進連絡協議会	6
2-1 推進協組織体制	6
2-2 港北ニュータウン事業推進連絡協議会合同協議会	6
2-3 専門部会の活動	7
2-4 交通問題委員会	7
2-5 住居標示検討委員会	7
2-6 土地利用特別委員会	7
3. 用地買収	8
3-1 用地買収の経緯	8
3-2 用地買収価格と買収率の決定	9
3-3 霧が丘地区等への特別分譲	9

## II 土地区画整理事業

1. 計画の概要と変遷	11
1-1 公団施行決定後の経緯	11
1-2 基本方針の内容	11
1-3 都市計画決定	16
1-4 事業計画の経緯	18
1-5 現行計画の概要	22
1-6 土地利用転換	25
1-7 事業スケジュール	25
2. 補償	26
2-1 土地区画整理事業における損失補償	26
2-2 補償の種類	26
2-3 港北ニュータウンにおける補償	27

3. 区画整理	31
3-1 区画整理の経緯	31
3-2 測量	31
3-3 土地区画整理審議会等	32
3-4 換地設計	34
3-5 仮換地指定	39
3-6 仮清算	40
3-7 76条許可申請の処理手続き	41
3-8 町名・地番の整理	41
4. 宅地造成	43
4-1 造成計画の考え方	43
4-2 造成手法	46
4-3 造成工事の進捗状況	48
5. 道路	50
5-1 道路	50
5-2 歩行者専用道路	54
5-3 コミュニティ道路	54
5-4 橋梁	56
5-5 駅前広場	58
5-6 佐江戸・北山田線の道路擁壁	59
6. オープンスペース	60
6-1 グリーンマトリクス・システム	60
6-2 グリーンマトリクスの構成要素	61
6-3 総合公園	61
6-4 地区公園	63
6-5 近隣公園	64
6-6 児童公園(街区公園)	66
6-7 緑道	66
6-8 せせらぎ	67
6-9 運動広場	69
6-10 保存緑地	69

7. 供給処理施設	71
7-1 河川整備	71
7-2 公共下水道	72
7-3 上水道	73
7-4 電気	74
7-5 ガス	74
7-6 電話	74
7-7 CATV	75
7-8 地下埋設物の道路占用位置	75
8. 新都市施設	77
8-1 電線類の無電柱化	77
8-2 共同溝及び電線共同収容溝	77
8-3 地域冷暖房施設	79
8-4 地下駐車場	80
9. 存置整備	82
9-1 存置の状況	82
9-2 存置整備の考え方	83
9-3 東山田町の事例	83
10. 鉄道・バス	84
10-1 鉄道	84
10-2 バス	86
11. 埋蔵文化財	87
11-1 予備調査(昭和42年度～45年度)	87
11-2 本調査(昭和46年度～52年度)	87
11-3 残余の遺跡調査(昭和53年度～58年度)	87
11-4 自主継続調査(昭和59年度～60年度)	87
12. 公共施設の引継ぎ	89
12-1 公共施設の引継ぎ状況	89

13. 関連公共施設に関する費用負担等	93
13-1 幹線街路	93
13-2 公園	94
13-3 河川改修	95
13-4 公共下水道	95
13-5 市営高速鉄道・駅舎	95
13-6 上水道	95
13-7 ガス	95
13-8 その他	95

### Ⅲ 上物整備

1. 住宅	97
1-1 住宅供給計画の設定	97
1-2 集合住宅	98
1-3 街びらき	103
1-4 民有地の利用と街づくり指導方針	103
2. 誘致施設	104
2-1 施設誘致の考え方	104
2-2 施設誘致方策	104
2-3 誘致施設の立地状況	104
3. 宅地処分	108
3-1 宅地処分状況	108
3-2 一般宅地分譲の募集及び応募状況	108
3-3 民間卸の経緯	108
4. センターの形成	109
4-1 タウンセンター	109
4-2 駅前・近隣センター	114
4-3 第3セクターの設立	122
5. 公益施設	123
5-1 公益施設の経緯	123

5-2 教育施設等	123
5-3 その他公益施設	125

#### IV その他

1. 建築協定等	127
1-1 建築協定	127
1-2 街づくり協定	128
1-3 地区計画	129
2. 生活対策協会	131
2-1 (財)港北ニュータウン生活対策協会設立までの経緯	131
2-2 協会の事業	131
2-3 協会設立の背景	132
3. 港北ニュータウンまつり	133
3-1 まつり	133
4. その他地区	134
4-1 農業専用地区	134
4-2 港北ニュータウン中央地区	136
5. 年表	138
6. データ	144
6-1 人口推移	144
6-2 ビルトアップ戸数	145
6-3 76条許可申請件数	147
6-4 各種証明書の件数	147
6-5 新住居表示	148
6-6 港北開発局組織の変遷	149

## 開発までの経緯

### 1-1 開発の経緯

#### 開発の経緯

1970年代後半、東京都は、首都圏の人口増加に伴って、郊外にニュータウンを開発する方針を打ち出した。この中で、港北ニュータウンは、東京都の東部、川崎市と接する地域に位置し、交通の便が良く、開発に適したと判断された。1978年に、港北ニュータウン事業推進連絡協議会が設立され、開発の経緯が整理された。



## I. 港北ニュータウン建設事業

1. 開発までの経緯
2. 港北ニュータウン事業推進連絡協議会
3. 用地買収

# 1. 開発までの経緯

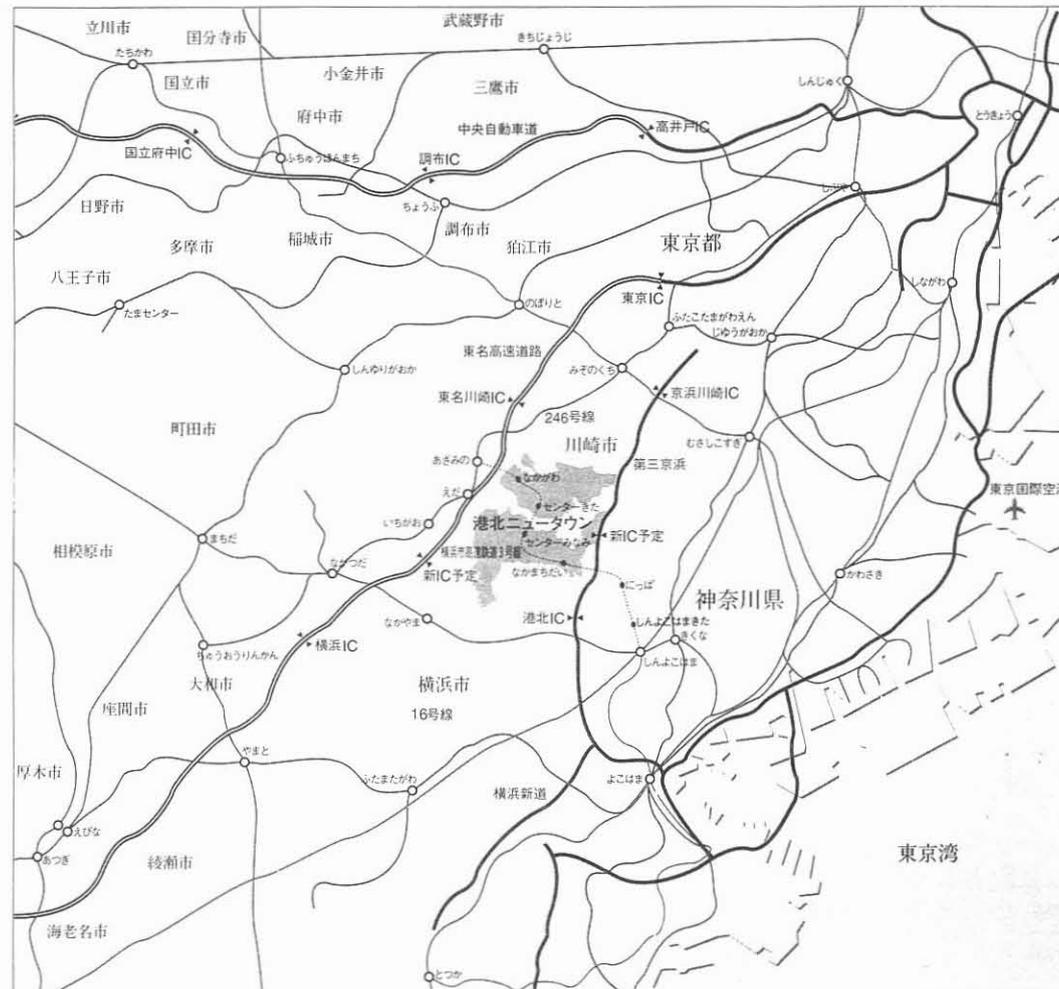
## 1-1 開発前の状況

### (1) 位置

港北ニュータウンは、横浜都心部から北西方約12km、東京都心から南西方約25kmに位置し、横浜市港北区と緑区（行政区再編成により平成6年11月6日からは都筑区）にまたがっている。

ニュータウン周辺には、JR東海道新幹線、同横浜線、東急東横線、同田園都市線等の鉄道網と、第三京浜道路、国道246号線、東名高速道路等の道路網が発達しており、横浜及び東京都心と直結する優れた交通条件を備えている。

図1-1 港北ニュータウン位置図



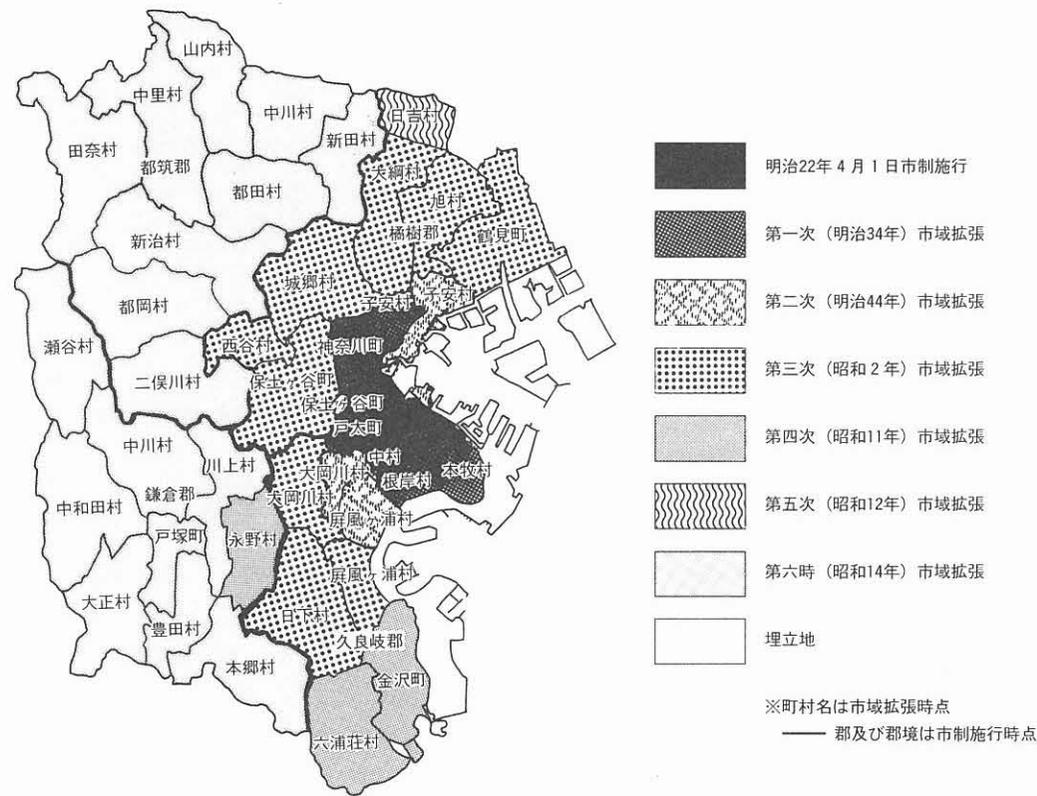
### (2) 歴史

港北ニュータウンは、平安時代には石川牧、立野牧といった主に牧場地であったが、鎌倉時代には谷ごとに村や寺社ができ、室町・桃山時代になると小机城を中心とする交通の要所に変化した。江戸・明治時代は豊かな農村地帯であった。近年では、周辺地域の急速な市街化進展の中で、まとまった規模の自然が保たれてきた地区である。

表1-1 歴史

年月日	主な歴史
明治22. 4. 1	市制施行（現中区の北半分、面積5.4km <sup>2</sup> 、人口116,193人）
34. 4. 1	第一次市域拡張：神奈川町、本牧村、根岸村など編入（面積24.8km <sup>2</sup> 、人口299,202人）
44. 4. 1	第二次市域拡張：子安村、屏風ヶ浦村など編入（面積36.71km <sup>2</sup> 、人口444,039人）
昭和 2. 4. 1	第三次市域拡張：鶴見町、保土ヶ谷町など編入（面積133.88km <sup>2</sup> 、人口523,597人）
2. 4. 1	区制施行：鶴見区、神奈川区、中区、保土ヶ谷区、磯子区
11.10. 1	第四次市域拡張：金沢町、六浦荘村など編入（面積168.02km <sup>2</sup> 、人口738,400人）
12. 4. 1	第五次市域拡張：日吉村の一部編入（面積173.18km <sup>2</sup> 、人口759,700人）
14. 4. 1	第六次市域拡張：山内村、中川村、新田村など編入（面積400.97km <sup>2</sup> 、人口866,200人）
14. 4. 1	港北区、戸塚区の新設
31. - -	政令指定都市となる
40. 2. -	横浜市、6大事業を発表 ①都心部強化事業 ②金沢地先埋立事業 ③港北ニュータウン建設事業 ④高速鉄道建設事業 ⑤高速道路網建設事業 ⑥横浜港ベイブリッジ建設事業
43. - -	港北区の人口30万人を超える
44. - -	港北区から緑区が分区
44. 6. -	建設大臣、公団へ土地区画整理事業の特許

図1-2 横浜市の変遷過程



(3) 人口

終戦直後（昭和20年）の横浜市市の人口は624,994人であったが、昭和30年には1,143,687人と、2倍近く増加、その後高度経済成長期を迎え、市が6大事業を発表した昭和40年には1,788,915人と急増していった。

表1-2 人口・世帯数

区 分	横 浜 市		港 北 区		緑 区	
	人 口(人)	世 帯 数(戸)	人 口(人)	世 帯 数(戸)	人 口(人)	世 帯 数(戸)
昭和20年	624,994	142,074	86,314	16,583	-	-
昭和25年	951,189	210,454	93,421	18,486	-	-
昭和30年	1,143,687	255,833	111,095	22,840	-	-
昭和35年	1,375,710	343,533	147,688	34,985	-	-
昭和40年	1,788,915	481,943	235,046	62,718	-	-
昭和45年	2,238,264	643,262	221,511	67,968	147,156	37,432
昭和50年	2,621,771	796,463	255,275	82,969	236,251	64,289

資料:国勢調査結果

(4) 土地利用

港北ニュータウン公団施行地区における開発前の土地利用構成比は、概ね表1-3のとおりであり、雑木林や竹林を主とした山林と田畑が全体の約90%を占め、集落は主に谷戸部に集中していた。

表1-3 土地利用構成比 (%)

区 分	第一地区	第二地区
山林原野	39.0	42.0
田 畑	49.0	47.0
宅 地	6.0	5.0
そ の 他	0.0	0.0
公共用地	6.0	6.0
計	100.0	100.0

資料：公団事業地区の概要(平成5年度版)

(5) 地形・地質

港北ニュータウンは、多摩丘陵から下末吉台地につながる標高10~80mの小高い丘陵地で構成され、東西方向にいくつかの谷が横切っている。地域のほぼ中央部に早瀬川が、南部に大熊川、江川が流れ、いずれも鶴見川に注いでいる。

地質は、三浦層群下末吉層の上に下末吉ローム、武蔵野ローム、立川ロームが覆っている。

図1-3 地形図



### (6) 自然環境

港北ニュータウンは、東側のなだらかな台地上や緩やかな傾斜地が畑地、西側の丘陵地が樹林地となっていた。

現況植生は、二次林（代償植生）が多く、自然植生はきわめて少ない。自然植生は、山の中には見られず、社寺林や農家の屋敷林など、集落の中やまわりで見られる。

植生は、丘陵の斜面沿いにモウソウチク林、スギ・ヒノキ植林地、やや急な台地上にはクロマツ植林地、急斜面にはコナラ・クヌギ林が生育していた。

### (7) 既存家屋等

港北ニュータウン公団施行地区内には、約3,600棟の家屋等が分布しており、権利者数、筆数はそれぞれ6,792人、21,259筆であった。

表1-4 既存家屋等（昭和55年度）

区 分	第一地区	第二地区	計
既 存 家 屋	1,788戸	755戸	2,543戸
権 利 者 数 (うち借地権者)	3,442人 (20人)	3,350人 (16人)	6,792人 (36人)
筆 数 (うち民地筆数)	9,978筆 (7,325筆)	11,281筆 (7,297筆)	21,259筆 (14,622筆)

## 1-2 港北ニュータウン計画

### (1) 公団による開発決定までの経緯（昭和44年6月まで）

表1-5 公団による開発決定までの経緯（昭和44年6月まで）

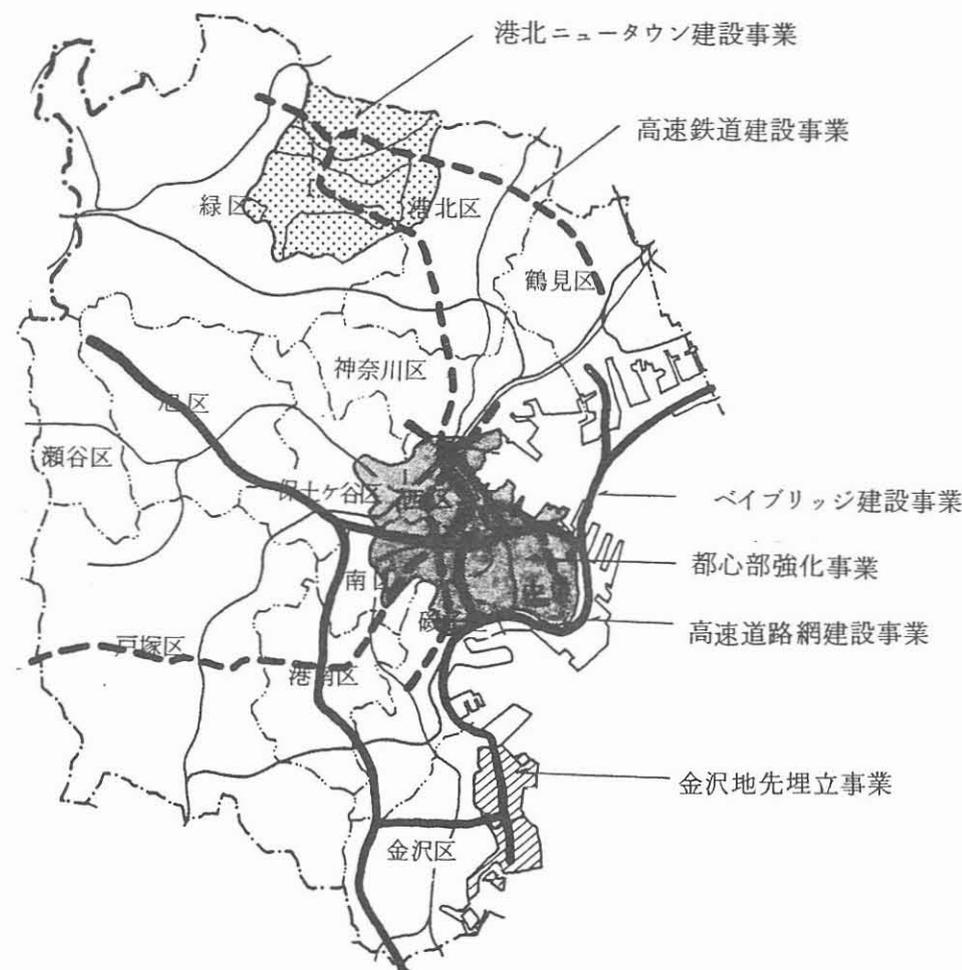
年月日	主な経緯
昭和40. 2. -	横浜市、6大事業を発表
41. 7. -	横浜市より住宅公団に対して、港北ニュータウン開発について申し入れ
41. 7. -	港北ニュータウン計画を地元へ説明
41.11. -	公団、港北ニュータウン開発について同意
41.11. -	横浜市と住宅公団との間に港北ニュータウン開発に関する覚書（了解事項を含む）の交換
42. 6. -	港北ニュータウン開発対策協議会発足
43. 6. -	港北ニュータウン基本計画原案策定
43. 9. -	港北地区を公団開発の候補地として理事会決定
44. 2. -	港北ニュータウン計画区域のうち公団開発区域を決定（図上計測で1,324ha、第一地区554ha、第二地区770ha）
44. 3. -	港北ニュータウン建設総合基本計画案策定
44. 4. -	理事会において地区決定
44. 4. -	市、基本構想を市会全員協議会に説明
44. 5. -	土地区画整理事業の区域、事業の決定
44. 5. -	公団、用地取得に着手
44. 6. -	建設大臣、公団へ土地区画整理事業の特許

### (2) 港北ニュータウンの位置づけ

港北ニュータウン計画は、昭和40年2月に発表された横浜市6大事業のひとつとして位置づけられた。

- ①都心部強化事業
- ②金沢地先埋立事業
- ③港北ニュータウン建設事業
- ④高速鉄道建設事業
- ⑤高速道路網建設事業
- ⑥横浜港ベイブリッジ建設事業

図1-4 横浜市6大事業計画図



### (3) 開発区域の決定

港北ニュータウン区域は、約2,530haを対象に、昭和42年に開発構想が策定され、その中で農業との調和が当初から検討されており、区域の中に農業的利用を取り込む構想を持っていた。

開発区域の決定は、その後の地元との調整や、公団内部の検討の結果、そのうちの約1,324haの区域については、公団が土地区画整理事業により整備することとし、昭和44年5月都市計画決定がなされ、これを同年6月、日本住宅公団が施行者となって開発することが決定された。

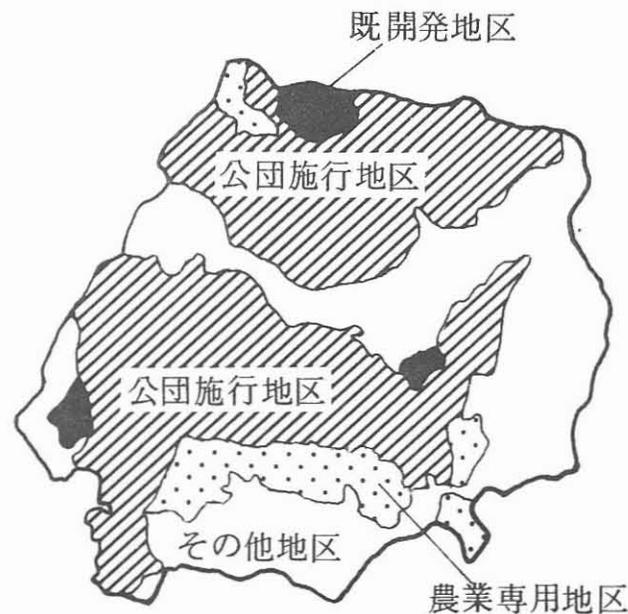
また、この他に既開発地区として勝田団地（14ha、市による一団地経営）、北山田地区（38ha、組合による土地区画整理事業）、川和高校等（15ha）、計67haは一般宅造により既に市街化されていた。

当初の開発構想では、2,530haはすべて開発区域と農業専用地区になる計画であったが、横浜市により昭和44年3月に策定された「港北ニュータウン建設総合基本計画」では、開発地区1,391ha（うち公団開発1,324ha）、農業専用地区420ha、その他地区719haと分類され、最終的には公団開発地区1,317ha、農業専用地区230ha、その他地区916haとなった。

表1-6 事業手法

地区名	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口
公団施行地区	土地区画整理事業	住宅・都市整備公団	1,317ha	220,000人
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67ha	80,000人
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230ha	
その他地区	-	-	916ha	
計	-	-	2,530ha	300,000人

図1-5 地区区分図



#### (4) 事業の目的

昭和40年代の高度経済成長期に入って、港北ニュータウン周辺の乱開発が急速に進み、そのまま放置すれば、ニュータウン地域も当然これらの影響を受け、乱開発されることは明らかであった。

そこで、横浜市は、この地域における乱開発を未然に防ぐとともに、人口を計画的に誘導し、併せて都市と農業とが調和した新しいまちを実現するために「乱開発の防止」、「都市農業の確立」、「市民参加のまちづくり」を基本理念として港北ニュータウン建設事業を計画した。

公団施行地区は、まちづくりの基本方針として「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、「ふるさとをしのばせるまちづくり」、「安全なまちづくり」、「高い水準のサービスが得られるまちづくり」を設定し、21世紀を指向した新しいまちづくりを目指すこととした。

## 2. 港北ニュータウン事業推進連絡協議会

昭和42年に開発対策協議会が発足し、土地区画整理事業に伴う用地買収、基本構想、農業専用地区等について協議を重ね、事業の円滑かつ効率的な推進、関係住民と市・公団との連絡調整に成果を修めてきた。

昭和49年8月の事業認可後、土地造成工事が本格化するのに伴い、事業をより推進するためには関係者が一体となり、各地区の特殊性を尊重し基本的及び各地区共通な問題以外は各地区固有の問題として解決できる組織として、4地区にそれぞれ自主的な組織が設置された。

昭和51年10月には、開発対策協議会を新たに4地区の代表と市・公団の代表をもって構成する「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」と改め、新組織が結成された。

### 2-1 推進協組織体制

図2-1 港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織（発足時）

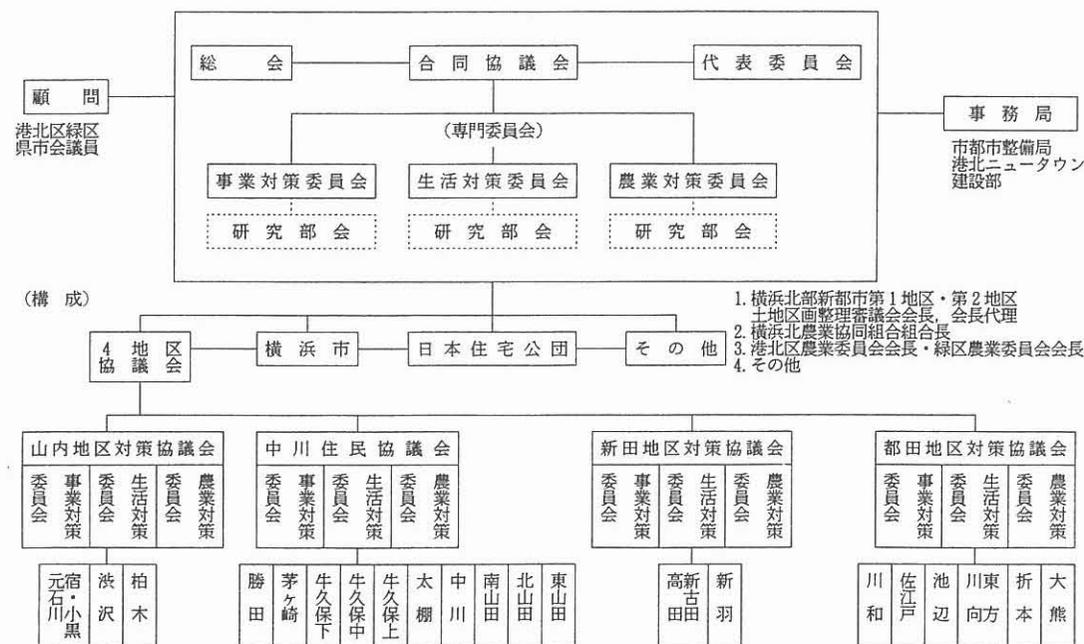


表2-1 港北ニュータウン事業推進連絡協議会総会

回数	開催日	備考
第1回	昭和51.10.16	対策協第6回総会
第2回	53.11.25	
第3回	55.11.1	
第4回	57.11.6	
第5回	59.11.10	
第6回	61.11.8	
第7回	63.11.12	
第8回	平成2.11.10	
第9回	4.11.7	

### 2-2 港北ニュータウン事業推進連絡協議会合同協議会

昭和51年11月24日に第1回の合同協議会が開催されて以来、その年により1～5回開催され、平成5年7月までに43回開かれている。

表2-2 合同協議会の主な内容

回数	開催日	主な内容
第1回	昭和51.11.24	先行造成地のスケジュールについて等
第2回	52.4.26	各専門委員会の活動状況報告等
第3回	52.5.19	埋蔵文化財発掘調査に関する覚書の一部改定(案)について等
第4回	52.6.11	合同協議会新委員の紹介等
第5回	52.10.11	ニュータウン地域内の建築協定について等
第6回	53.2.15	第二地区の仮換地供覧結果報告等
第7回	53.3.28	土地区画整理審議会の経過報告等
第8回	53.7.3	まちづくり協定の今後の進め方について等
第9回	53.9.8	土地使用料改定について等
第10回	53.12.11	土地使用料改定について了承等
第11回	54.1.24	市営地下鉄3号線の経過説明、池辺・佐江戸工区の造成について等
第12回	54.3.29	造成工事スケジュールについて等
第13回	54.7.2	埋蔵文化財発掘調査の進捗状況報告等
第14回	54.12.21	各専門委員会の活動状況報告等
第15回	55.5.29	事業施行期間及び資金計画の変更について等
第16回	55.7.30	四地区会長と生活対策委員長との打合せ会の結果報告
第17回	55.9.10	用途地域の指定について等
第18回	56.2.3	用途地域・地区指定変更の調整経過報告等
第19回	56.6.23	55年度造成工事進捗状況・56年度造成工事計画等

第20回	昭和56.10.19	公園・緑道計画の都市計画決定等
第21回	57. 7. 9	56年度造成工事進捗状況・57年度造成工事計画等
第22回	57. 9.10	第四回推進協議会総会の開催について等
第23回	58. 5. 9	各専門委員会の活動状況報告等
第24回	58.11.10	平均減歩率が当初の35%を上回っていることについて等
第25回	59. 4.11	土地利用の促進・市営地下鉄3号線の構造見直しについて等
第26回	59. 7. 5	市営地下鉄3号線の構造見直し了承等
第27回	59.10.12	土地利用の促進について等
第28回	60. 7. 5	土地利用見直しに関する特別委員会設置等
第29回	61. 3.22	土地利用見直し了承等
第30回	61. 7.25	造成工事スケジュール・まちづくりの基本的考え方等
第31回	61. 9.30	造成工事スケジュール・まちづくりの基本的考え方等
第32回	62. 7. 8	第一地区中川駅周辺地区の供用開始について等
第33回	63. 2.12	62年度造成工事進捗状況等
第34回	63. 7. 8	第一地区中川駅周辺地区の街びらきについて等
第35回	63.10.11	各専門委員会の活動状況報告等
第36回	平成 1. 7. 6	市営地下鉄3号線の整備状況・4号線の計画について等
第37回	2. 4.16	第三京浜新インターと市営地下鉄3号線の完成時期について等
第38回	2. 7. 9	市営地下鉄3号線の整備状況・4号線の計画について等
第39回	2.10.15	市営地下鉄3号線の遅延について等
第40回	3. 7. 9	土地地区画整理事業の新事業スケジュールについて等
第41回	4. 7. 8	市営地下鉄3号線の駅名・4号線の検討状況について等
第42回	4.10.20	新しい街づくり基準の内容説明等
第43回	5. 7. 1	4号線の早期事業化について等

## 2-3 専門部会の活動

### (1) 事業対策委員会

事業スケジュール、補償問題、工事進捗をはじめとする事業推進に伴う必要な事項について検討を行う。研究部会として、電柱問題委員会が昭和53年7月に設置された。

### (2) 生活対策委員会

生活再建、造成工事及び移転に伴う必要な事項を協議する。具体の成果として、生活再建を進める地元企業の設立（北都企業：昭和50年7月、港北ニュータウンサービス：昭和53年9月）がある。また、研究部会として、ニュータウンコントロール研究部会（昭和52年1月）、建築協定研究班（昭和52年6月）が設置された。

### (3) 農業対策委員会

農業の振興及び農業地域の検討に関して協議する。研究部会等として、畜産問題研究部

会（昭和52年10月）、耕土問題委員会（昭和53年9月）、集合農地利用協定運営連絡協議会（昭和57年3月）が設置されている。

## 2-4 交通問題委員会

バス、地下鉄の整備等の交通問題を検討する交通問題委員会が昭和54年10月に設置され、横浜市営地下鉄3号線、バス路線等について議論されてきている。

## 2-5 住居標示検討委員会

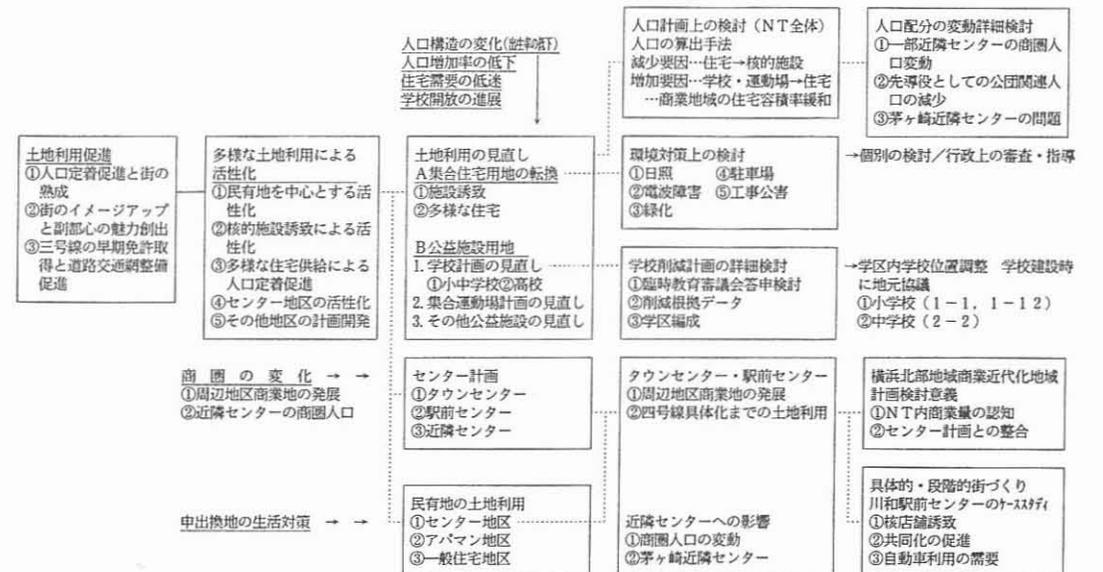
町名・町界の検討のため、昭和56年7月に設置され、現在に至っている。

## 2-6 土地利用特別委員会

昭和50年代後半における学校用地、集合運動場等の見直し、公団用地における民間建設事業者への土地分譲、多機能複合化を進めるための施設誘致等の動きに対応するために、計画建設用地での土地利用を検討する土地利用特別委員会が昭和60年7月に設置された。

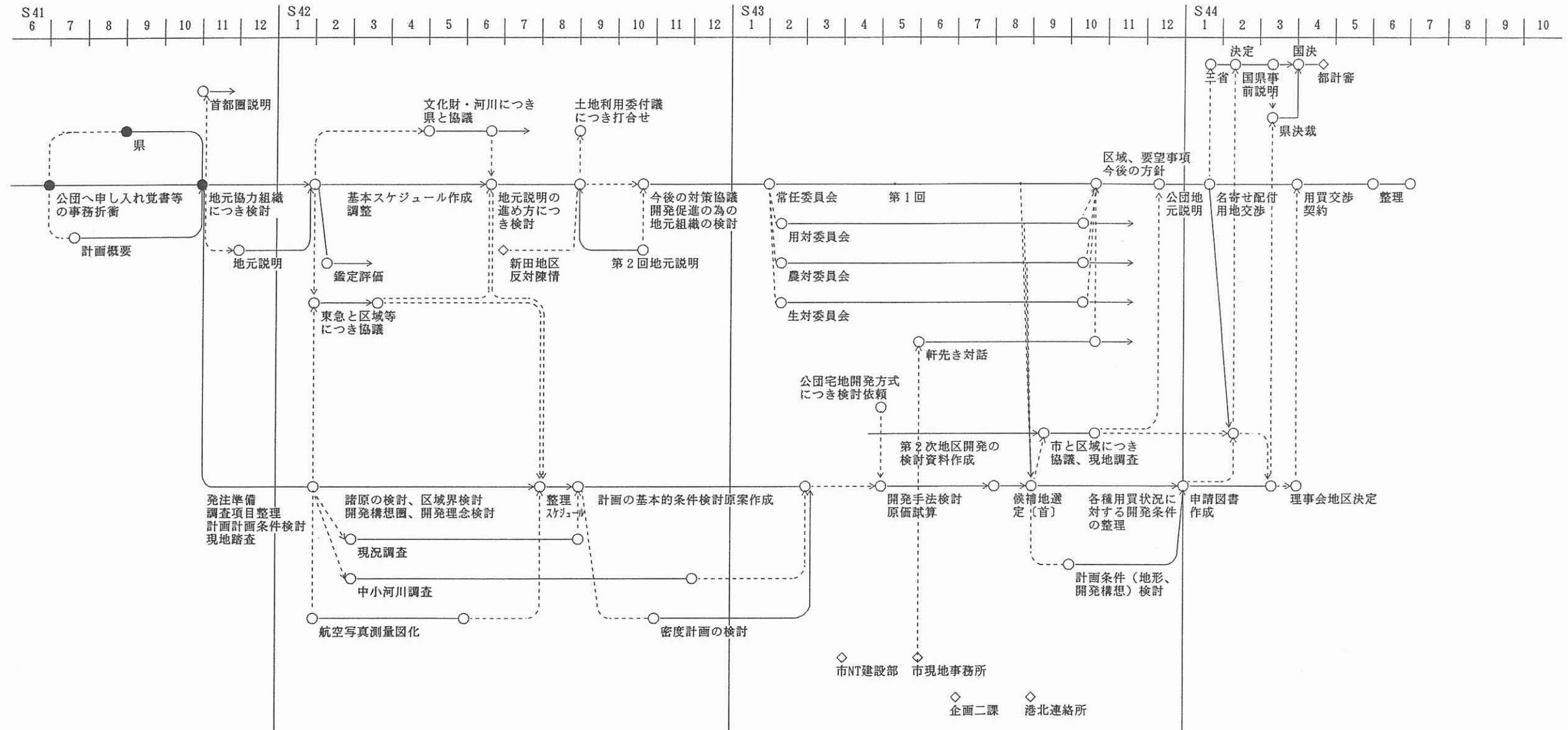
また、人口定着の促進、一般住宅地における住宅の早期建ち上げ方策を検討する街づくり検討ワーキングが平成2年12月に本委員会内に設置され、合同協議会で「新しい街づくり基準」が了承された。

### (1) 土地利用特別委員会の検討経過(昭和60年7月以降)



# 3. 用地買収

## 3-1 用地買収の経緯



### 3-2 用地買収価格と買収率の決定

港北ニュータウンの用地買収は、200坪（約661m<sup>2</sup>）以上の土地所有者から各々40%買収を目途に昭和44年度に着手し、企業の所有地については横浜市、一般民地については農協の協力を得て公団が交渉を担当した。契約はほとんど44年度中に行われた。

表3-1 用地取得面積等

用地取得面積	契 約 額	平 均 単 価
3,563,560(m <sup>2</sup> )	23,387,819(千円)	6,560円/m <sup>2</sup> (21,600円/3.3m <sup>2</sup> )

### 3-3 霧が丘地区等への特別分譲

港北ニュータウンの建築抑止者（昭和44年から49年事業認可時まで建築予定地を保有したまま、市、公団の要請により建築を手控えている地権者）に霧が丘地区の一部を特別分譲することで、土地を買収した。

特別分譲を希望する建築抑止者数は当初220名（昭和50年時点）であったが、そのうちの42名について、昭和54年2月に首都圏宅地開発本部に特別分譲を依頼し、さらに55年3月に、10名について追加依頼した。契約者は54年8月に4名、55年3月から4月にかけて32名、計36名であった。

表3-2 霧が丘地区等への特別分譲

霧が丘地区	33件
その他地区（港南台、洋光台、東生田）	9件

## II. 土地区画整理事業

1. 計画の概要と変遷
2. 補償
3. 区画整理
4. 宅地造成
5. 道路
6. オープンスペース
7. 供給処理施設
8. 新都市施設
9. 存置整備
10. 鉄道・バス
11. 埋蔵文化財
12. 公共施設の引継ぎ
13. 関連公共施設に関する費用負担等

# 1. 計画の概要と変遷

## 1-1 公団施行決定後の経緯（事業計画）

表1-1 公団施行決定後の経緯（事業計画）

年月日	主な経緯
昭和44. 6. -	公団施行として特許
44.11. -	地区界測量、基本測量開始
44.12. -	港北ニュータウン開発について横浜市長より公団総裁宛要望 ①ニュータウン中心地区開発の方式について ②横浜市宅地開発要綱の適用について ③横浜市と公団との協議会の設立について
45. 6. -	横浜市長の要望に対し回答
45.12. -	横浜市港北ニュータウン建設協議会第2部会において基本構想を決定
46.11. -	基本設計図第一次案により横浜市各局（17局2区）に対し説明（～S47.1）
47. 2. -	横浜市各局の意見による修正を加え、基本設計第二次案作成
47. 2. -	基本設計第二次案を対策協同委員会に説明
47. 9.29	港北地区開発計画基本方針理事会で承認
47.12. -	区域変更、都市計画道路の変更追加が都計審にはかられ、決定（告示48.2）
48. 3. -	公団事業計画についての各局意見を覚書として交換
48. 3. -	公団法第36条第41項の意見聴取について、横浜市回答
48. 3. -	神奈川県に対し、意見聴取
49. 8.27	施行規程・事業計画の建設大臣認可、公団、本格造成工事着手
54. 4.12	事業計画変更認可（第1回）、都市計画道路の変更に基づく土地利用計画の変更
55. 4.28	事業計画変更認可（第2回）、事業施行期間の変更、資金計画の変更
58. 3.17	事業計画変更認可（第3回）、都市計画決定に基づく道路・歩専道・公園の変更
62. 4.11	事業計画変更認可（第二地区：第4回）、土地利用転換の実施
63. 2. 1	事業計画変更認可（第一地区：第4回）、土地利用転換の実施
平成 1. 8. 5	事業計画変更認可（第5回）、市営高速鉄道3号線計画確定に伴う変更、事業施行期間の延伸
3.10. 3	事業計画変更認可（第6回）、タウンセンター・マスタープラン修正に伴う変更
4. 7.30	事業計画変更認可（第7回）、佐江戸・北山田線の区域変更、事業施行期間の延伸

## 1-2 基本方針の内容

公団は事業実施にあたり、昭和47年9月29日に事業者としての横浜北部新都市第一地区第二地区開発計画基本方針を決定した。

所在地	神奈川県横浜市港北区の一部、緑区の一部
着手年度	昭和44年度
地区面積	第一地区：546.7ha、第二地区：768.8ha、計：1,315.5ha
事業施工方式	土地区画整理事業
施行者	日本住宅公団

### (1) 開発計画の概要

#### ①計画人口

- ・計画人口：220,000人
- ・人口密度：167人/ha

#### ②住宅地計画

- ・住宅地を原則として幹線道路により13の中学を中心とする住区に分ける。各住区は通過交通を排除し、住区内施設は、歩行者専用路により安全に結びつける。
- ・歩行者専用路網は、車道と完全分離して住区及び主要施設を有機的に結びつける。
- ・集合住宅地：土地の高度利用を図るためできるだけ集合住宅用地を多くする。配置及び大きさは全体の人口バランスを考慮するとともに現況樹木を極力保存すべく、緑道、公園等をあわせて計画する。街区の大きさは3.0～7.0haとする。
- ・公団宅地分譲地：独立住宅用地は約62ha、2,400戸を計画する。
- ・民有地：民有地は独立住宅用地を主体に計画し、その規模は平均210m<sup>2</sup>/戸とする。将来マンション等の建設が予想されるので、人口計画の中では民有地の約1割について集合住宅用地並みの人口密度を想定する。

#### ③交通計画

- ・鉄道：徒歩圏域をなるべく広く、かつ、地区全域から均等なサービスができるようなルートを計画する。予定路線のルート、及び駅は次のとおりである。

1. 市営地下鉄3号線：地区内4駅  
ルート：横浜中心部～港北NT～田園都市線
2. 市営地下鉄4号線：地区内3駅（うち共通駅3駅）

ルート：鶴見～綱島付近～港北NT

3. 都営6号延伸線：地区内3駅（うち共通駅2駅）

ルート：東京都心～港北NT

・街路

1. 既決定の都市計画街路（5路線）のルートを尊重しつつ、方向性と段階構成を明確にした道路配置とする。
2. 交通量の多い街路の交差点については将来立体交差の余地を残す。
3. タウンセンターに対するサービスがスムーズになるような道路配置とする。
4. 通過交通が住宅地を通らないような道路とする。
5. 歩車分離の徹底を図る。
6. 原則として幅員18m以上の道路をバスルートとする。

④施設計画

・教育施設計画：住区には、中学校1校、小学校2校、集合運動場1箇所、幼稚園2園を計画する。高等学校は、第一地区3校、第二地区3校、計6校を計画する。また、特殊学校を1校計画している。

区分	施設数（箇所）		1校当たり面積 (ha)	対象人口(人)
	第一地区	第二地区		
幼稚園	11	14	0.2	8,000～10,000
小学校	12	14	1.2	8,000～10,000
中学校	6	7	1.9	16,000～20,000
集合運動場	6	7	2.0	16,000～20,000
高等学校	3	3	3.6	30,000～40,000
特殊学校	0	1	1.2	-

・センター計画：タウンセンター1箇所、地区センター4箇所（第一地区2箇所、第二地区2箇所）、近隣センター6箇所（第一地区2箇所、第二地区4箇所）を計画する。

1. タウンセンター：早濑川をはさんで両地区にまたがるタウンセンターは、横浜北部の広域的センターとし、商業社会施設等を計画する。
  2. 地区センター：各駅前に、40,000～50,000人を対象とした商業社会施設等を計画する。
  3. 近隣センター：タウンセンター、地区センターを補う位置に日用品を中心とした商業施設等を計画する。
- ・その他の公益的施設計画：地区の住民のために公益的施設用地として行政施設（国県市事務所）、厚生施設（病院、診療所、保育園等）、住民サービス施設（電報電話局、消防警察、郵便等）等を確保し、中心的施設についてはタウンセンター内に計画する。

⑤公園、緑地計画

- ・樹木等の自然を最大限に活かす設計とする。
- ・各住区と駅や中央公園等の施設を緑道によって体系的に結ぶ。
- ・文化財は極力、公園内にとりこむ。
- ・中央公園：港北ニュータウン全体を対象に、タウンセンターの西側に、自然公園の性格をもたせて計画する。
- ・近隣公園：誘致距離500mを標準として現況植生を保全しながら緑道歩行者専用路沿いに有機的に配置する。
- ・児童公園：誘致距離250mを標準として歩行者専用路沿いに有機的に配置する。
- ・緑道：幅30mで自転車専用路、散策路、緑地帯を含み、周辺の樹木を活かしながら中央公園や近隣公園等を結ぶ。

区分	施設数（箇所）		1箇所当たり面積(ha)
	第一地区	第二地区	
中央公園	0	1	19
近隣公園	9	9	2.0～5.0
児童公園	27	37	0.12～0.5
緑道	1	1	W=30m L=3,756m

⑥宅地造成計画

- ・造成方針
  1. 現況流域をできるだけ尊重した造成とする。
  2. 地区の地形や家屋、樹木等を可能な限り尊重した造成とする。
  3. 切盛土は地区内でバランスするような造成とする。
  4. 土工量は平均3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>以下となるよう計画をたてる（第一地区1,500万m<sup>3</sup>、第二地区2,000万m<sup>3</sup>、計3,500万m<sup>3</sup>）。

⑦供給処理施設計画

- ・上水道計画：横浜市営上水道により二箇所の配水池（第一地区新設、第二地区増設）から地区全体に給水する。
- ・下水道計画
  1. 雨水：現況流域を尊重し、管渠及び一部開渠により下流の早濑川、大熊川、矢上川、江川に放流する。
  2. 汚水：地区内を管渠により地区外を元石川、新羽幹線、山田幹線、荏田幹線、中山幹線、市ヶ尾幹線を経て菊名処理場、恩田処理場にて処理の後、鶴見川に放流する。

- ・ガス供給計画：東京ガスにより供給する。
- ・電気供給計画：東京電力により供給する。

⑧その他

- ・高圧線計画：地区内の黒部、新羽、甲信幹線は現ルートとする。港北幹線は都市計画街路横浜元石川線に移設することで、現在、関係者と協議中である。
- ・文化財：公団地区内で279箇所確認されたが、そのうち39箇所が破壊されている。現在、8箇所を公園内で保存する予定で、その他文化財審議会からの保存の要望がでており、市で保存すべく検討中である。
- ・清掃工場計画：第二地区南側に地区内外にわたり予定されている。

⑨減歩率

- ・合算減歩率：35% (%)

区 分	公共減歩率	保留地減歩率	合算減歩率
第一地区	22.5	12.5	35
第二地区	25.6	9.4	35
全 体	24.3	10.7	35

②人口計画

種 別	第 一 地 区			第 二 地 区			全 体			摘 要
	面積 (ha)	戸数 (戸)	人口 (人)	面積 (ha)	戸数 (戸)	人口 (人)	面積 (ha)	戸数 (戸)	人口 (人)	
集合住宅	74.0	11,400	43,200	100	15,400	58,500	174.0	26,800	101,700	約65m <sup>2</sup> /戸、3.8人/戸
分譲住宅	33.2	1,300	5,500	28.91	1,100	4,600	62.11	2,400	10,100	約260m <sup>2</sup> /戸、4.2人/戸
施 設	72.55	400	1,500	101.33	500	1,800	173.88	900	3,300	商業(公団)の1/2が市街地住宅となる600m <sup>2</sup> /戸、3.8人/戸
民 有 地	222.4	10,400	43,500	318.1	14,600	61,400	549.5	25,000	104,900	約216m <sup>2</sup> /戸、4.2人/戸
合 計	-	23,500	93,700	-	31,600	126,300	-	55,100	220,000	

(2) 土地利用計画の概要

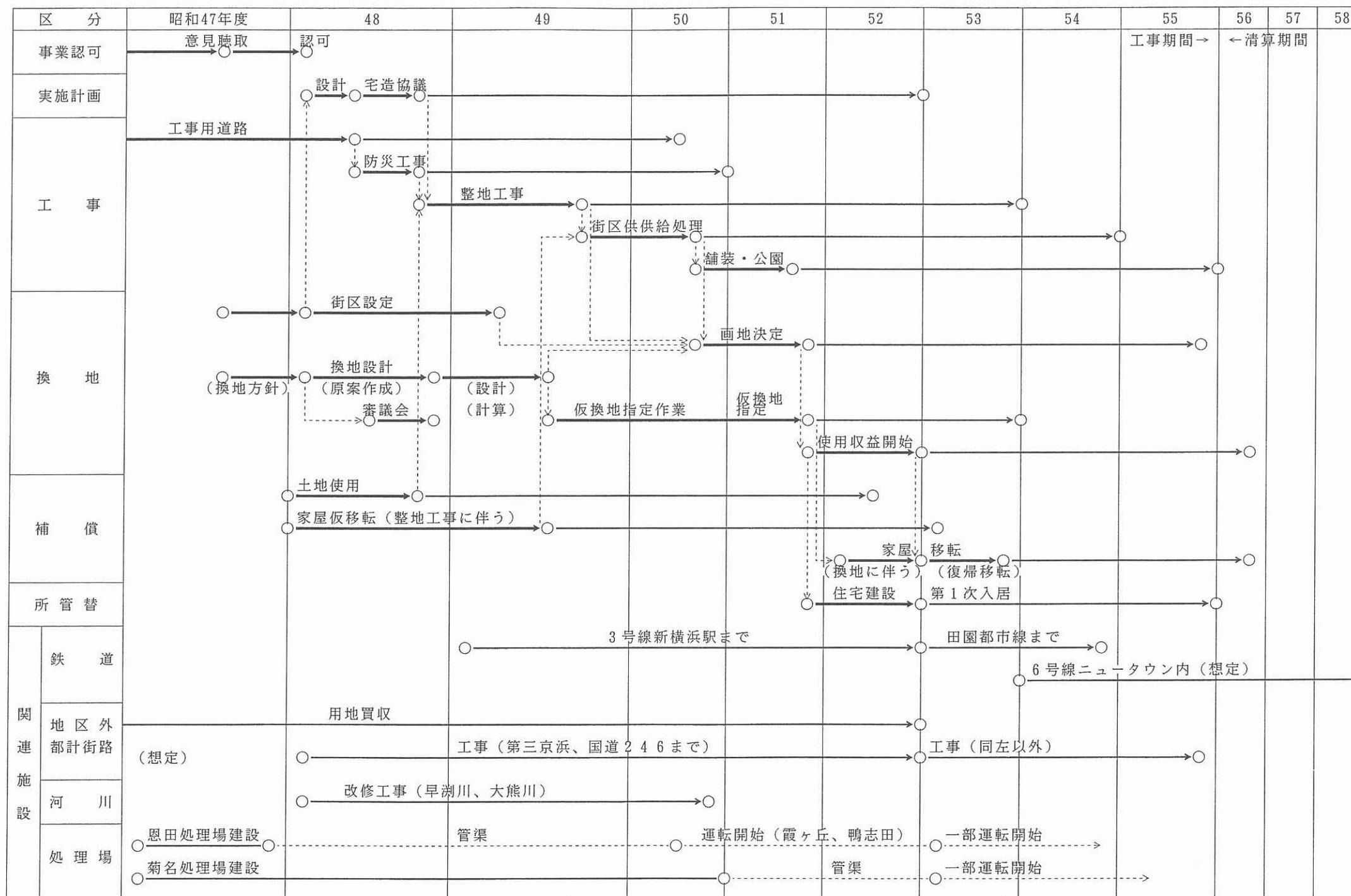
①土地利用計画

区 分	第 一 地 区		第 二 地 区		全 体		摘 要	
	面積 (m <sup>2</sup> )	%	面積 (m <sup>2</sup> )	%	面積 (m <sup>2</sup> )	%		
公共用地	道路	1,084,000	19.8	1,645,000	21.4	2,729,000	20.8	
	公園・緑地	386,000	7.1	612,000	7.9	998,000	7.6	
	水路	24,000	0.4	7,000	0.1	31,000	0.2	
	小 計	1,494,000	27.3	2,264,000	29.4	3,758,000	28.6	
宅 地	集合住宅用地	740,000	13.5	1,000,000	13.0	1,740,000	13.2	山田小学校 (4,071m <sup>2</sup> )、配水地 (59,000m <sup>2</sup> ) を含む
	分譲宅地用地	332,000	6.1	289,100	3.8	621,100	4.7	
	民有地	2,175,500	39.8	3,121,600	40.6	5,297,100	40.3	
	小 計	3,247,500	59.4	4,410,700	57.4	7,658,200	58.2	
施 設 用 地	教育施設用地	522,000	9.6	578,000	7.5	1,100,000	8.4	幼、小、中、高、特殊学校、運動場、鉄道第2外環東京厚木を含む
	商業その他用地	203,500	3.7	435,300	5.7	638,800	4.8	
	小 計	725,500	13.3	1,013,300	13.2	1,738,800	13.2	
合 計	5,467,000	100	7,688,000	100	13,155,000	100	公団取得用地積 4,099,900m <sup>2</sup> (32.1%) 換地計画等により公団取得用地積は上記より減少する見込みである。	

## (3) 関連公共公益事業の概要

区分	名 称	事業主体	事業量 (m)	事業費 (百万円)	公 団 負 担 金 (百万円)	
街路	日吉・元石川線	横浜市	幅員 2 延長 4,170	1,860	310	(第一地区)
	中山・北山田線	〃	幅員 18~28 延長 4,430	1,500	156	(第一地区)
	(仮称)川向・東山 田線	〃	幅員 22~28 延長 3,160	1,407	74	(第一地区)
	横浜・上麻生線	〃	幅員 22~32 延長 2,250	1,542	242	(第二地区)
	新横浜・元石川線	〃	幅員 25~40 延長 9,410	7,623	1,270	(第二地区)
	宮内・新横浜線	〃	幅員 40 延長 140	360	60	(第二地区)
	(仮称)大熊・東山 田線	〃	幅員 20 延長 2,650	729	122	(第二地区)
	鴨居・東山田線	〃	幅員 18 延長 1,010	132	22	(第二地区)
	計			15,453	2,510	
	河川	早 湖 川	県・市		4,390	671
大 熊 川		市		1,410	549	(第二地区)
計				5,800	1,750	(第一地区) (第二地区)
公 共 下 水 道	処 理 場				386	(第一菊名)
					423	(第二菊名)
					158	(第二恩田)
	管 渠				1,638	(第一地区)
					2,225	(第二地区)
	ポ ン プ 場				28	(第一地区)
					30	(第二地区)
計					4,888	
駅舎					200	(第一地区)
					200	(第二地区)
ガス 施設					619	(第一地区)
					880	(第二地区)

(4) 全体スケジュール



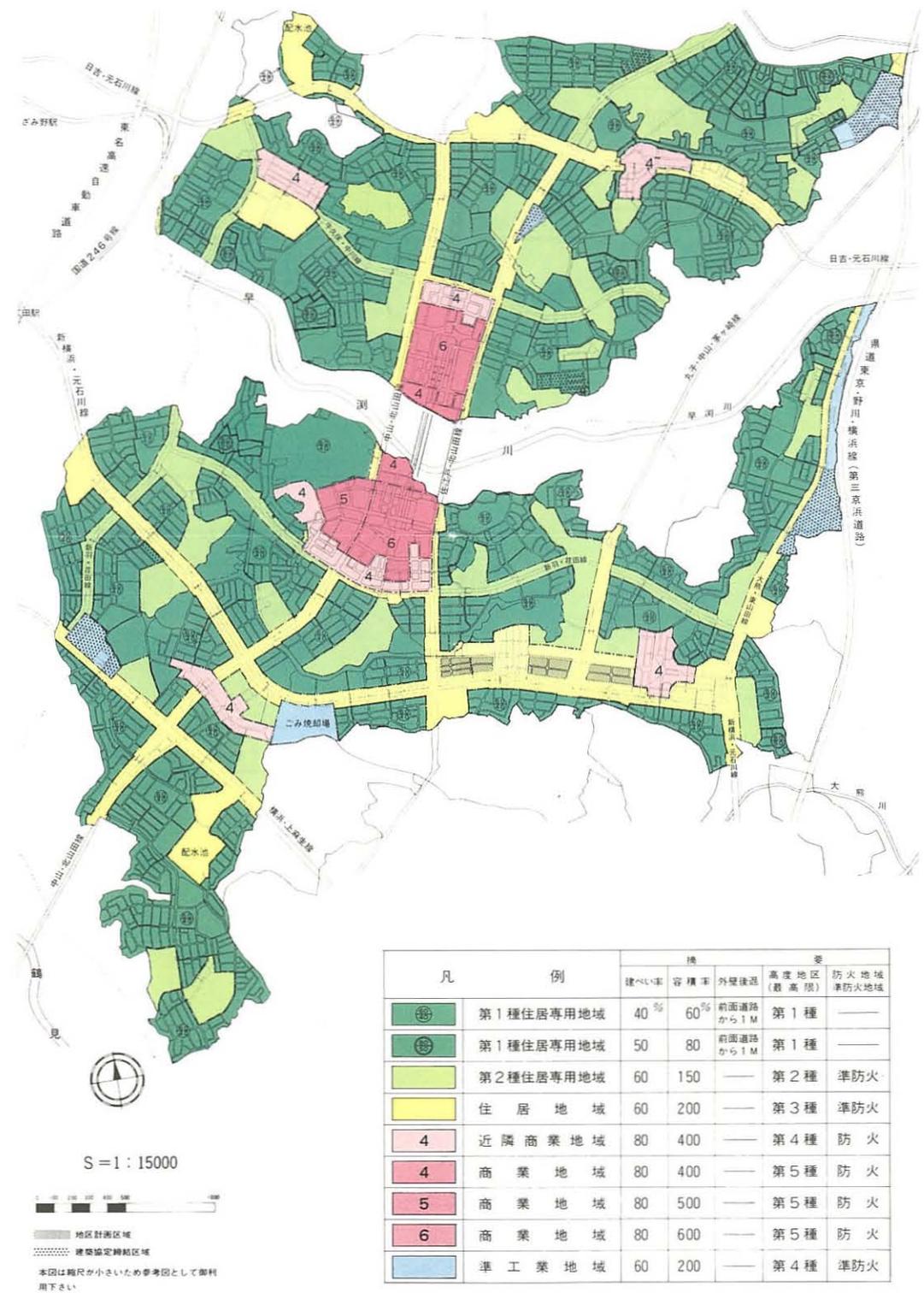
### 1-3 都市計画決定

#### (1) 市街化区域、地域地区の指定

表1-2 指定の主な内容

指定年月日	指定内容
昭和45. 6. 10	神奈川県告示第490号市街化区域指定
48. 12. 25	神奈川県告示第1201号第一種住居専用地域指定
52. 3. 10	神奈川県告示第232号市街化区域指定
52. 3. 30	神奈川県告示第233号第一種住居専用地域指定
56. 11. 17	神奈川県告示第966号第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域に指定
56. 11. 19	横浜市告示第255号高度地区の指定 神奈川県告示第256号防火地区地域及び準防火地区地域の指定
62. 2. 27	神奈川県告示第143号用途地域の一部変更 横浜市告示第25号高度地区の一部変更 横浜市告示第26号防火地区地域及び準防火地区地域の一部変更 (市営地下鉄3号線の高架化に伴うもの)
平成 2. 4. 25	横浜市告示第128号港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画の決定 (市営地下鉄3号線の高架化に伴うもの)
4. 1. 14	横浜市告示第6号駐車場整備地区の指定
5. 2. 19	神奈川県告示第121号用途地域の一部変更 横浜市告示第30号高度地区の一部変更 横浜市告示第31号防火地区地域及び準防火地区地域の一部変更 (タウンセンターの変更に伴うもの)

図1-1 都市計画図 (平成5年2月現在)



(2) 都市計画施設

表1-3 都市計画施設指定状況

指定年月日	都 市 施 設
昭和44. 5.20	早渕川
48. 2. 9	3.2.3新横浜元石川線
48. 2. 9	3.3.22中山北山田線
48. 2. 9	3.3.25日吉元石川線
48. 2. 9	3.3.32横浜上麻生線
48. 2. 9	3.3.39東方北山田線 (3.4.31佐江戸北山田線に変更、3.3.45佐江戸北山田線に変更)
62. 2.27	3.3.39センター南停車場線
44. 5.20	3.4.19丸子中山茅ヶ崎線
48. 2.15	3.4.29大熊東山田線
55.12.25	3.4.36新羽荏田線
55.12.25	3.4.37牛久保中川線
62. 2.27	3.6.8大熊停車場線
55.12.25	8.6.4歩行者専用道路港北ニュータウン1号線
55.12.25	8.6.5歩行者専用道路港北ニュータウン2号線
55.12.25	8.6.6歩行者専用道路港北ニュータウン3号線
55.12.25	8.6.7歩行者専用道路港北ニュータウン4号線
55.12.25	8.6.8歩行者専用道路港北ニュータウン5号線
55.12.25	8.6.9歩行者専用道路港北ニュータウン6号線
55.12.25	8.6.10歩行者専用道路港北ニュータウン7号線
55.12.25	8.6.11歩行者専用道路港北ニュータウン8号線
55.12.25	8.5.4歩行者専用道路港北ニュータウン9号線
55.12.25	8.6.12歩行者専用道路港北ニュータウン10号線
55.12.25	8.7.16歩行者専用道路港北ニュータウン11号線
55.12.25	8.7.17歩行者専用道路港北ニュータウン12号線
55.12.25	8.5.5歩行者専用道路港北ニュータウン13号線
56.11.13	5.5.901港北ニュータウン総合公園
56.11.13	4.4.901港北ニュータウン地区1号公園
56.11.13	4.4.902港北ニュータウン地区2号公園
56.11.13	4.4.903港北ニュータウン地区3号公園
56.11.13	4.4.1302港北ニュータウン地区4号公園
56.11.13	3.3.903港北ニュータウン近隣1号公園
56.11.13	3.3.904港北ニュータウン近隣2号公園
56.11.13	3.3.905港北ニュータウン近隣3号公園

指定年月日	都 市 施 設
昭和56.11.13	3.3.906港北ニュータウン近隣4号公園
56.11.13	3.3.907港北ニュータウン近隣5号公園
56.11.13	3.3.908港北ニュータウン近隣6号公園
56.11.13	3.3.909港北ニュータウン近隣7号公園
56.11.13	3.3.910港北ニュータウン近隣8号公園
56.11.13	3.3.911港北ニュータウン近隣9号公園
56.11.13	3.3.1312港北ニュータウン近隣10号公園
56.11.13	3.3.1313港北ニュータウン近隣11号公園
56.11.13	3.3.1314港北ニュータウン近隣12号公園
56.11.13	3.3.1315港北ニュータウン近隣13号公園
56.11.13	3.3.1316港北ニュータウン近隣14号公園
56.11.13	3.3.912すみれが丘公園
56.10.15	2.2.918港北ニュータウン児童1-1号公園、他25箇所
56.10.15	2.2.945港北ニュータウン児童7-1号公園、他38箇所
56.10.15	10港北ニュータウン都市緑地1号
56.10.15	11港北ニュータウン都市緑地2号
56.11.13	5港北ニュータウン緑道1号
62. 2.27	6港北ニュータウン緑道2号
56.11.13	7港北ニュータウン緑道3号
56.11.13	8港北ニュータウン緑道4号
56.11.13	9港北ニュータウン緑道5号

(3) 都市計画事業

表1-4 都市計画施設事業認可状況

事業認可日	名 称
昭和53. - -	3.2.3新横浜元石川線
57. 6. 8	3.3.22中山北山田線
61. 7. 1	3.3.25日吉元石川線
56.10.16	3.3.32横浜上麻生線
58. 9. 2	3.3.39東方北山田線 (3.4.31佐江戸北山田線に変更、3.3.45佐江戸北山田線に変更)
平成 5. 2. 5	3.3.39センター南停車場線
昭和58. 9. 2	3.4.19丸子中山茅ヶ崎線
55. 5.13	3.4.29大熊東山田線
58. 9. 2	3.4.36新羽荏田線

事業認可日	名 称
昭和61.12.20	3.4.37牛久保中川線
平成 4. 2. 4	3.6.8大熊停車場線
6. 4. 8	8.6.4歩行者専用道路港北ニュータウン1号線
1. 9.26	8.6.6歩行者専用道路港北ニュータウン3号線
2.11.20	8.6.7歩行者専用道路港北ニュータウン4号線
昭和62. 8.11	8.6.8歩行者専用道路港北ニュータウン5号線
62. 6. 2	8.6.9歩行者専用道路港北ニュータウン6号線
平成 6. 3.25	8.6.10歩行者専用道路港北ニュータウン7号線
1. 9.26	8.6.11歩行者専用道路港北ニュータウン8号線
5.11. 9	8.5.4歩行者専用道路港北ニュータウン9号線
昭和58.12.27	8.6.12歩行者専用道路港北ニュータウン10号線
57. 6. 8	8.7.16歩行者専用道路港北ニュータウン11号線
60.10.25	8.7.17歩行者専用道路港北ニュータウン12号線
61.10.31	8.5.5歩行者専用道路港北ニュータウン13号線
平成 5.10.22	5.5.901港北ニュータウン総合公園
4.12.17	4.4.901港北ニュータウン地区1号公園
昭和61.10.15	4.4.902港北ニュータウン地区2号公園
60.10.17	4.4.903港北ニュータウン地区3号公園
58.10.15	4.4.1302港北ニュータウン地区4号公園
平成 6. 3. 8	3.3.905港北ニュータウン近隣3号公園
6. 3. 8	3.3.907港北ニュータウン近隣5号公園
1.12.12	3.3.1312港北ニュータウン近隣10号公園
昭和59. 9.22	3.3.1313港北ニュータウン近隣11号公園
平成 1.12.12	5港北ニュータウン緑道1号
3. 9. 9	6港北ニュータウン緑道2号
昭和63.12. 7	7港北ニュータウン緑道3号
58.10.15	8港北ニュータウン緑道4号
58.10.15	9港北ニュータウン緑道5号

## 1-4 事業計画の経緯

### (1) 当初事業計画の概要(昭和49年8月27日)

#### ① 施行面積

・1,315.5ha(第一地区546.7ha、第二地区768.8ha)

#### ② 事業施行期間

・昭和49年8月～昭和61年3月

#### ③ 事業費

・998億円(第一地区462億円、第二地区536億円)

#### ④ 合算減歩率

・第一地区35.0%、第二地区35.0%

#### ⑤ 土地利用計画

表1-5 土地利用計画

区 分	第一地区		第二地区		全 体		備 考	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)		
公 共 用 地	道 路	109.4	20.0	165.3	21.5	274.7	20.9	道路、歩道、広場
	公園・緑地	38.6	7.1	61.2	8.0	99.8	7.6	総合公園、近隣公園、児童公園
	河川・水路	3.5	0.6	0.5	0.1	4.0	0.3	早瀬川
	小 計	151.5	27.7	227.0	29.5	378.5	28.8	
宅 地	集合住宅用地	72.0	13.2	104.0	13.5	176.0	13.4	
	分譲宅地用地	31.3	5.7	30.0	3.9	61.3	4.7	
	民 有 地	218.3	39.9	312.5	40.6	530.8	40.3	
	教育施設用地	73.6	13.5	95.3	12.4	168.9	12.8	小学校(27)、中学校(13)、高等学校(6)、幼稚園(25)
その他施設							行政、商業、その他	
小 計	395.2	72.3	541.8	70.5	937.0	71.2		
合 計	546.7	100.0	768.8	100.0	1315.5	100.0		

#### ⑥ 人口計画

表1-6 計画人口

区 分	第一地区		第二地区		全 体	
	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)
集 合 住 宅 用 地	11,080	42,100	16,000	60,800	27,080	102,900
分 譲 宅 地 用 地	1,200	5,000	1,150	4,800	2,350	9,800
公 益 的 施 設 用 地	380	1,400	480	1,800	860	3,200
民 有 地	10,360	43,500	14,430	60,600	24,790	104,100
合 計	23,020	92,000	32,060	128,000	55,080	220,000

⑦鉄道計画

- ・横浜市営高速鉄道3号線、4号線
- ・東京都都市計画都市高速鉄道6号線
- ・鉄道駅6箇所（第一地区3箇所、第二地区3箇所）

⑧道路計画

- ・都市計画道路3.3.25日吉元石川線、3.3.22中山北山田線、3.3.29東方北山田線、3.2.3新横浜元石川線、3.3.32横浜上麻生線、3.4.19丸子中山茅ヶ崎線、3.4.29大熊東山田線
- ・幹線道路7路線（第一地区4路線、第二地区3路線）
- ・住区内道路は、通過交通を排除することに留意し幅員4～9mを配置
- ・歩行者専用道路は、歩行者の安全を確保するため、幅員3～15mを配置

⑨公園・緑地計画

- ・総合公園1箇所（第二地区）
- ・近隣公園18箇所（第一地区9箇所、第二地区9箇所）
- ・児童公園64箇所（第一地区27箇所、第二地区37箇所）
- ・緑地6箇所（第一地区3箇所、第二地区3箇所）

⑩センター計画

- ・タウンセンター1箇所（第一地区1箇所、第二地区1箇所）
- ・地区センター4箇所（第一地区2箇所、第二地区2箇所）
- ・近隣センター6箇所（第一地区2箇所、第二地区4箇所）

⑪教育施設計画

- ・幼稚園25園（第一地区11箇所、第二地区14箇所）
- ・小学校27校（第一地区13箇所、第二地区14箇所）
- ・中学校13校（第一地区6箇所、第二地区7箇所）
- ・高等学校6校（第一地区3箇所、第二地区3箇所）
- ・特殊学校1校（第二地区）
- ・集合運動場13箇所（第一地区6箇所、第二地区7箇所）

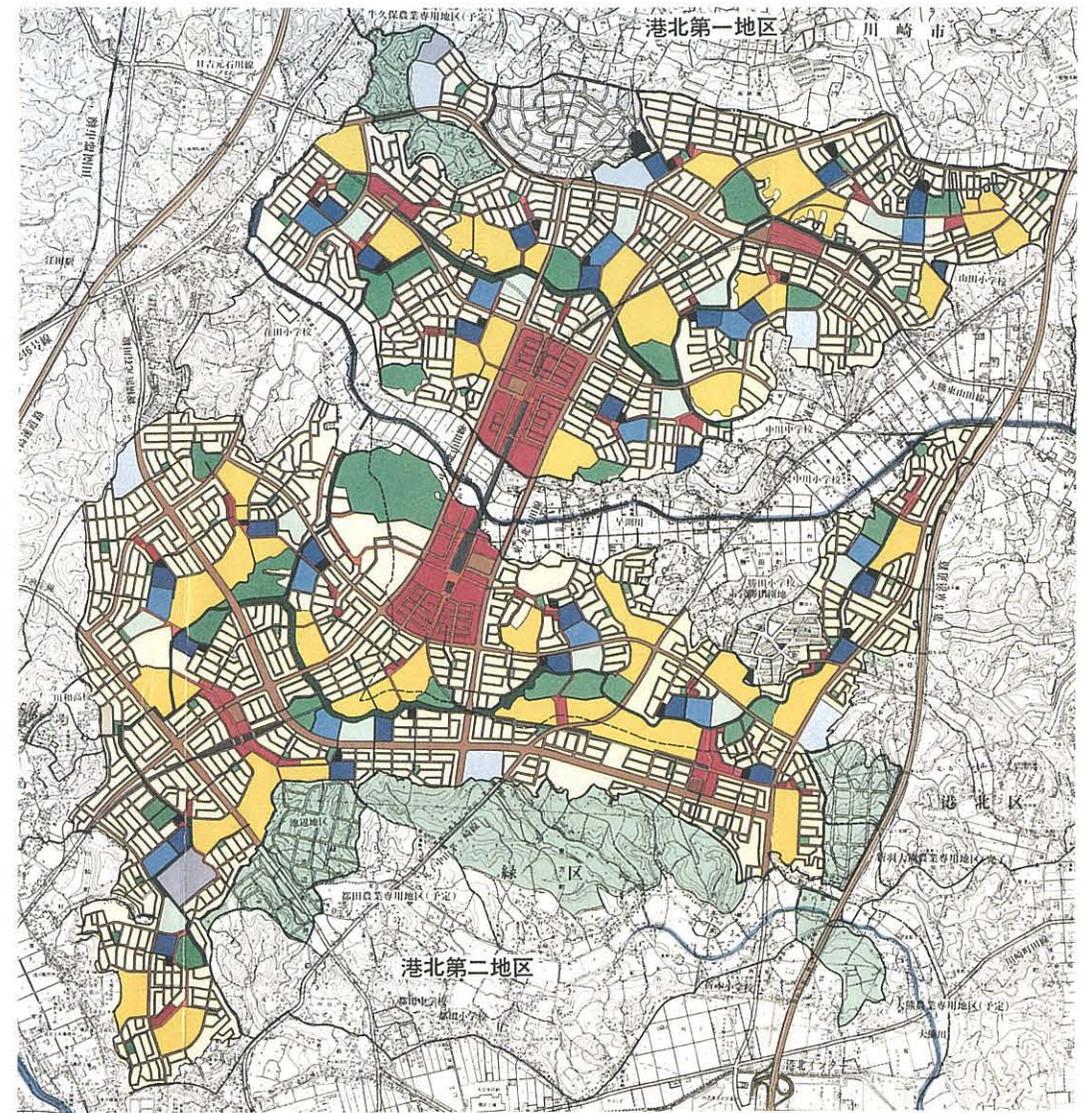
⑫上水道計画

- ・横浜市営水道の配水池より地区全域に給水する。

⑬下水道計画

- ・汚水は、港北及び緑下水処理場で処理する。
- ・雨水は、ニュータウン関連河川（早瀬川、有馬川、大熊川、鶴見川）に放流する。

図1-2 土地利用計画図（昭和49年9月発行のパンフレット）

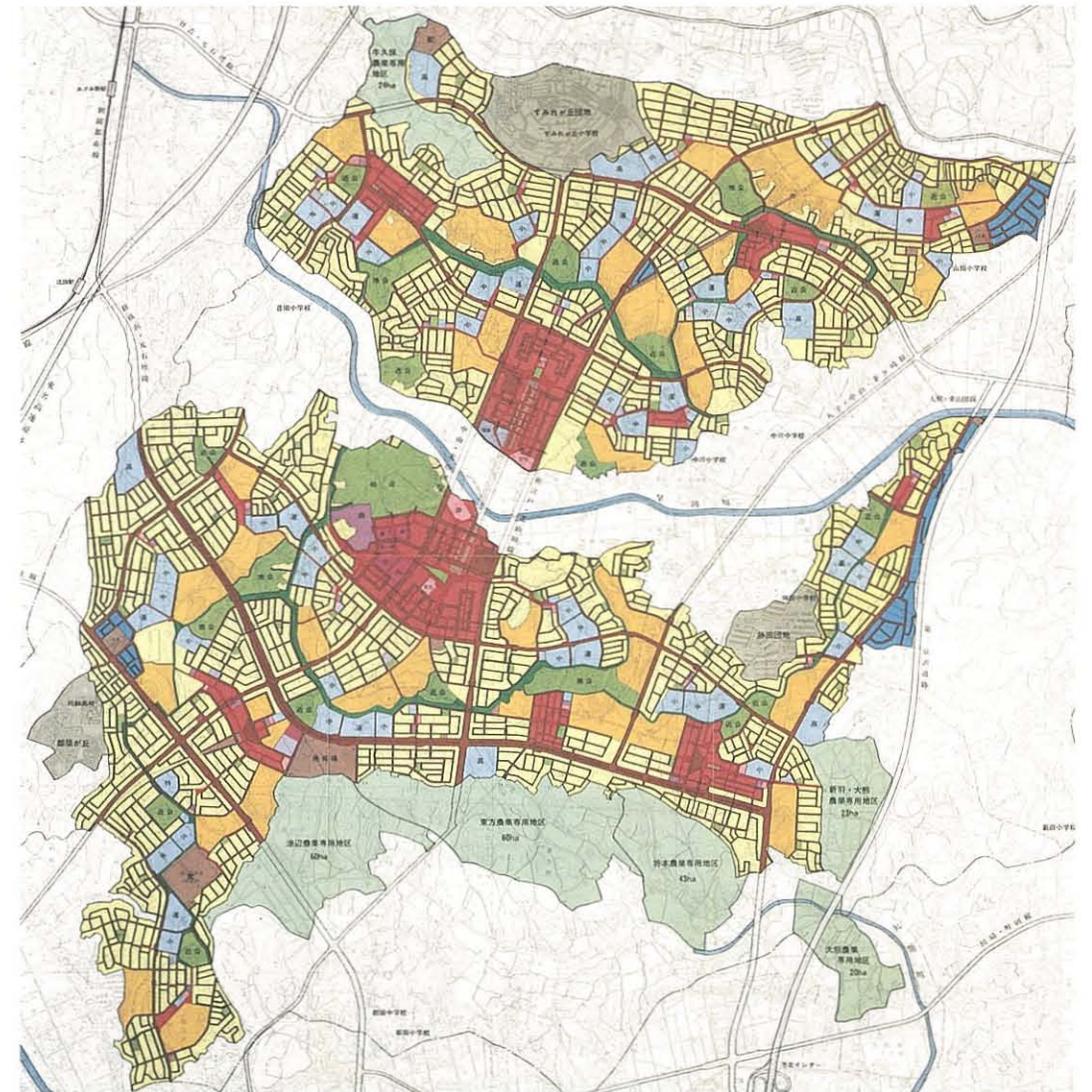


	集合住宅地		中心地区		鉄 道
	独立住宅地		厚生施設		処理場・ポンプ場
	幼稚園		公園		公共施設用地
	小学校		緑 地		公団施行区域
	中学校		街路・駅広		農 専 地 区
	高等学校		緑 道		ニュータウン区域
	集合運動場		歩行者専用道路		市 界
	特殊学校		河川・水路		区 界

(2) 第1回事業計画変更の概要 (昭和54年4月12日)

- ①区域変更に基づく施行地区の変更 (1315.5ha→1316.8ha)
- ②都市計画道路の変更に基づく土地利用計画の変更 (丸子・中山・茅ヶ崎線等)
- ③特別な用地の土地利用の変更 (申し出換地の結果に基づく設計調整)
  - ・センター用地・工場倉庫等用地・アパートマンション用地・集合用地
- ④区画道路、歩行者専用道路の詳細変更
- ⑤小宅地関連区画道路の再設置
- ⑥各種公益的施設用地の変更 (全体土地利用、換地設計、造成計画等の総合調整)
- ⑦公園緑地計画の変更 (地区3号公園、遺跡公園等)
- ⑧市営地下鉄のトンネル化 (4号線)、オープン水路の暗渠化

図1-3 土地利用計画図 (昭和54年5月発行のパンフレット)



道路・駅前広場	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></span>	行政施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D9534F; border: 1px solid black;"></span>
歩行者専用道路	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E67E22; border: 1px solid black;"></span>	文化施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #F0C0C0; border: 1px solid black;"></span>
公園・緑地	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #2ECC71; border: 1px solid black;"></span>	商業施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E74C3C; border: 1px solid black;"></span>
緑道	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #27AE60; border: 1px solid black;"></span>	都市運営施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A67C52; border: 1px solid black;"></span>
河川・水路	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span>	集合住宅地	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #F1C40F; border: 1px solid black;"></span>
教育施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6495ED; border: 1px solid black;"></span>	一般住宅地	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #F9E79F; border: 1px solid black;"></span>
医療施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6A329F; border: 1px solid black;"></span>	工場用地	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #3498DB; border: 1px solid black;"></span>
福祉施設	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #7B68EE; border: 1px solid black;"></span>		

(3) 第2回事業計画変更の概要(昭和55年4月28日)

- ①事業施行期間の変更(昭和61年3月31日→昭和68年3月31日)
- ②資金計画の変更(998億円→2,935億円)

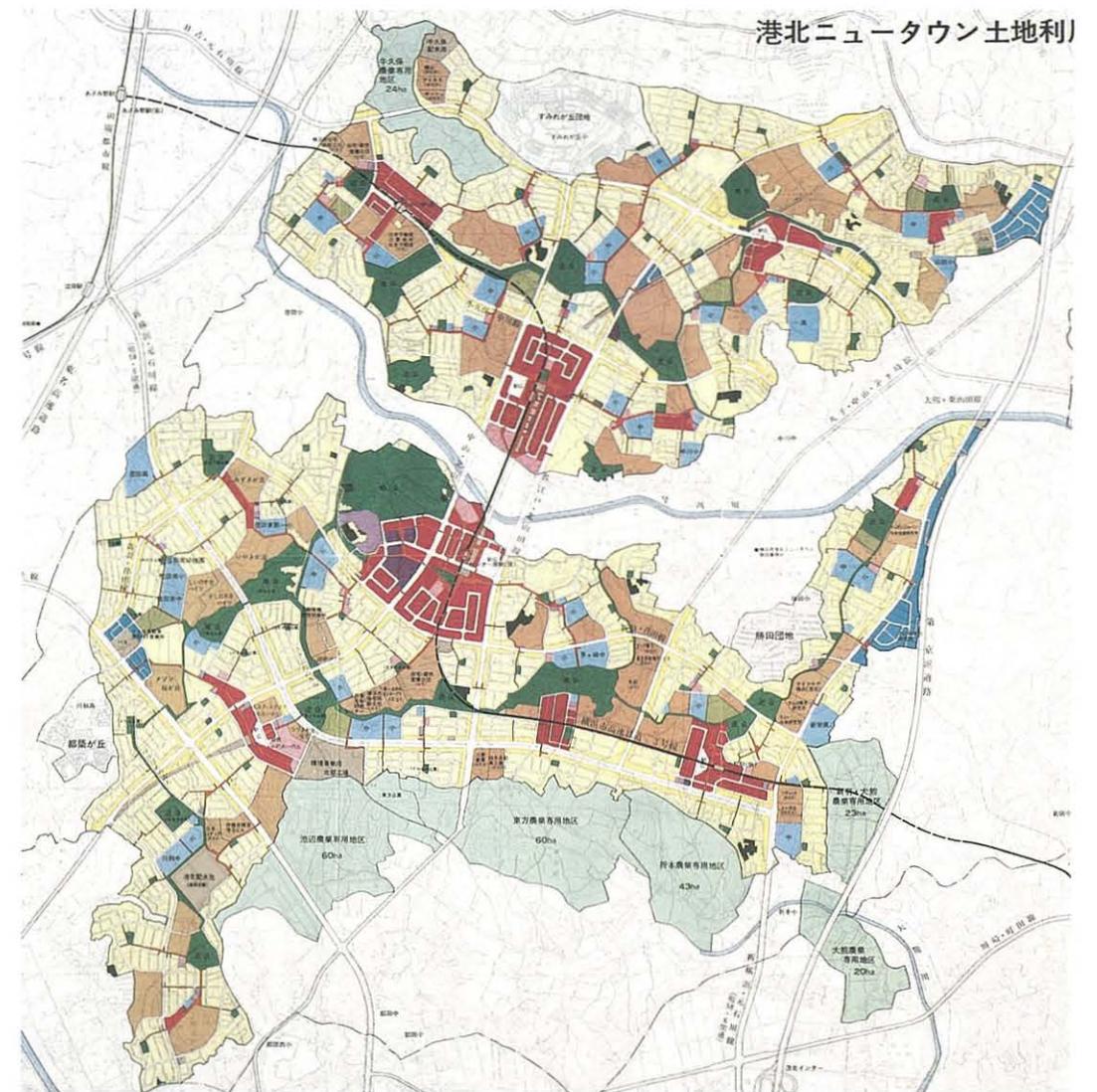
(4) 第3回事業計画変更の概要(昭和58年3月17日)

- ①施行者の名称変更
- ②都市計画決定に基づく道路、歩専道、公園の変更
  - ・都市計画道路の変更及び追加、歩行者専用道路の都市計画決定に基づく変更
  - ・公園・緑地の都市計画決定に基づく変更
- ③区画道路の詳細変更
- ④公益施設の一部修正
- ⑤施行規程の変更(名称変更等)
- ⑥別途事業導入による資金計画の変更(2,935億円→2,919億円)

(5) 第4回事業計画変更の概要(第一地区:昭和63年2月1日、第二地区:昭和62年4月11日)

- ①土地利用転換の実施
  - ・集合住宅用地から計画建設用地への名称変更
  - ・教育施設の数、位置の修正(小学校27箇所→22箇所、中学校13箇所→12箇所、高校6箇所→3箇所)
  - ・集合運動場から運動広場への名称変更(教育施設から除外、13箇所→8箇所)
- ②区画道路の詳細変更

図1-4 土地利用計画図(昭和63年3月発行のパンフレット)



道路・駅前広場		福祉・文化施設	
歩行者専用道路		商業施設	
公園・緑地・緑道		都市運営施設	
河川・水路		墓地	
教育施設		計画建設用地	
運動広場		一般住宅地	
医療施設		工場用地	
行政施設			

(6) 第5回事業計画変更の概要 (平成元年8月5日)

- ①市営高速鉄道3号線計画確定に伴う変更
- ②事業施行期間の延伸 (昭和68年3月31日→平成14年3月31日)
- ③存置建物の調整等による変更
- ④早期建築希望者対応のための変更
- ⑤施行規程の変更
- ⑥資金計画の変更 (2,919億円→5,447億円)

(7) 第6回事業計画変更の概要 (平成3年10月3日)

- ①タウンセンター・マスタープラン修正に伴う変更
- ②市営地下鉄6号線の廃止に伴い、鉄道用地を計画建設用地及び一般宅地への変更
- ③区画道路の詳細変更

(8) 第7回事業計画変更の概要 (平成4年7月30日)

- ①佐江戸北山田線の区域変更 (大擁壁の道路区域化)
- ②事業施行期間の延伸 (平成14年3月31日→平成18年3月31日)
- ③資金計画の変更 (5,447億円→8,347億円)

1-5 現行計画の概要

(1) 施行面積

・1,317ha (第一地区:548ha、第二地区:769ha)

(2) 事業施行期間

・昭和49年8月～平成14年3月 (清算期間を含む)

(3) 事業費

・5,447億円 (第一地区2,486億円、第二地区2,961億円)

(4) 平均減歩率

・第一地区37.5%、第二地区37.7%

(5) 権利者数等

表1-7 権利者数等

区 分	区域決定時 (昭和44年2月)	事業認可時 (昭和49年8月)	平成3年9月末現在		
			第一地区	第二地区	全 体
権利者数	3,300人	5,600人	3,980人	4,740人	8,720人
筆 数	18,000筆	19,500筆	12,300筆	15,900筆	28,200筆
家屋戸数	17,000戸	2,540戸	-	-	-

(6) 土地利用計画

表1-8 土地利用計画

区 分	第一地区		第二地区		全 体		備 考	
	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)		
公 共 用 地	道 路	116.7	21.3	171.8	22.3	287.6	21.8	道路、歩専道、広場
	公園・緑地	47.6	8.7	74.3	9.7	122.9	9.3	総合公園、地区公園、 近隣公園、児童公園、 都市緑地、緑道
	河川・水路	0.5	0.1	0.1	0.0	0.6	0.1	早瀬川
	小 計	164.9	30.1	246.2	32.0	411.1	31.2	
宅 地	計画建設用地	84.5	15.4	99.7	13.0	184.2	14.0	集合住宅、研究所、研 修所等
	分譲宅地用地	31.0	5.6	39.2	5.1	70.2	5.3	
	民 有 地	211.5	38.6	296.8	38.6	508.3	38.6	
	教育施設用地	56.4	10.3	86.7	11.3	65.2	5.0	小学校(22)、中学校 (12)、高等学校(3)、 幼稚園
	その他施設					77.9	5.9	商業・業務、行政、 文化、福祉等
小 計	383.3	69.9	522.4	68.0	905.8	68.8		
合 計	548.3	100.0	768.6	100.0	1316.9	100.0		

(7) 人口計画

表1-9 計画人口

区 分	第一地区		第二地区		全 体		備 考
	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)	
計画建設用地	5,800	22,000	7,900	29,900	13,700	51,900	
分譲宅地用地	1,200	5,200	1,500	6,300	2,700	11,500	
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600	
民 有 地	16,200	64,300	23,100	90,700	39,300	155,000	
合 計	23,300	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000	H5.10現在 53,900人

(8) 鉄道計画

港北ニュータウンには、市営地下鉄3号線（4駅）が開通している。また、横浜4号線（2駅）が計画されている。

①市営地下鉄3号線

- ・横浜～新横浜～ニュータウン～田園都市線あざみ野
- ・横浜～新横浜間 昭和60年3月開通
- ・新横浜～あざみ野間 平成5年3月開通

②横浜4号線

- ・日吉～ニュータウン～横浜線方面

(9) バス輸送計画

既存バス路線として、市営バス、東急バスが運行されている。

表1-10 既存バス路線

系統	運 行 区 間
[300]	新横浜駅前～江田駅
[301]	市ヶ尾駅～江田駅
[302]	新横浜駅前～北山田（北川橋経由）
[303]	新横浜駅前～北山田
[304]	新北川橋～江田駅
[73]	中山駅～中山駅（循環）
[88]	中山駅～道中坂下
[305]	市ヶ尾駅～中山駅
[306]	市ヶ尾駅～あざみ野駅
[307]	市ヶ尾駅～道中坂下
[89]	市ヶ尾駅～江田駅
[308]	新横浜駅～あざみ野駅
[309]	新横浜駅～市ヶ尾駅

(10) 道路計画

①幹線道路

広域交通を処理するとともに、バスサービスのネットワークを構成する。都市計画道路は、新横浜元石川線（3・2・3、幅員25、32m、延長9.8km）、中山北山田線（3・3・22、幅員18、22、28m、延長4.1km）、日吉元石川線（3・3・25、幅員22m、延長3.1km）ほか8路線、延長約27kmである。

②住区内道路

幹線道路に囲まれた住区内では、通過交通を排除するため、区画道路はU字型パターンを原則とする。

- ・幅員4～22m、延長241km

③歩行者専用道路

歩行者の安全を確保するため、住宅地と各種施設とを結ぶ歩行者専用道路を設け、歩車分離の体系を組む。

- ・幅員3～42m、延長53km

④歩車共存道路

U字型区画道路の先端部（幅員6m）と、これに接する歩行者専用道路（幅員3m）を一体化し、合計9m（一部10.5m）の中で、いわゆるボンネルフタイプの歩車共存道路を計画する。

- ・計画総延長約5km

(11) 公園・緑地計画

①公園

地区面積の9.3%（約120ha）を公園・緑地とし、公園は総合公園（19ha規模1箇所）、地区公園（5～9ha規模4箇所）、近隣公園（15箇所）、児童公園（街区公園、65箇所）を計画している。

②緑道

公園、学校、集合住宅用地などを結び、幅員10～40m、延長14.5kmの緑道を設け、ニュータウンの空間構成の骨格を形成するよう計画している。

③せせらぎ

緑道内には6系統延長5kmのせせらぎを計画し、うるおいと親しみのある空間を創出する。

(12) センター計画

地区内には、第一地区と第二地区にまたがって2つの鉄道駅を中心に配置されたタウンセンター、4つの鉄道駅を中心にした駅前センター4箇所、さらに近隣センター6箇所を計画している。

タウンセンターは、横浜市の副都心として位置づけられており、広域圏を対象とした商業、業務、サービス、文化等の高度な都市機能の集積を図る。

(13) 公益的施設計画

①教育施設

小学校22校、中学校12校、高等学校3校などを計画している。

②その他公益施設用地

行政施設用地(4.4ha)、文化・福祉施設用地(5.9ha)、医療施設用地(6.6ha)、都市運営施設用地(8.8ha)等を計画している。

(14) 供給処理施設計画

①上水道

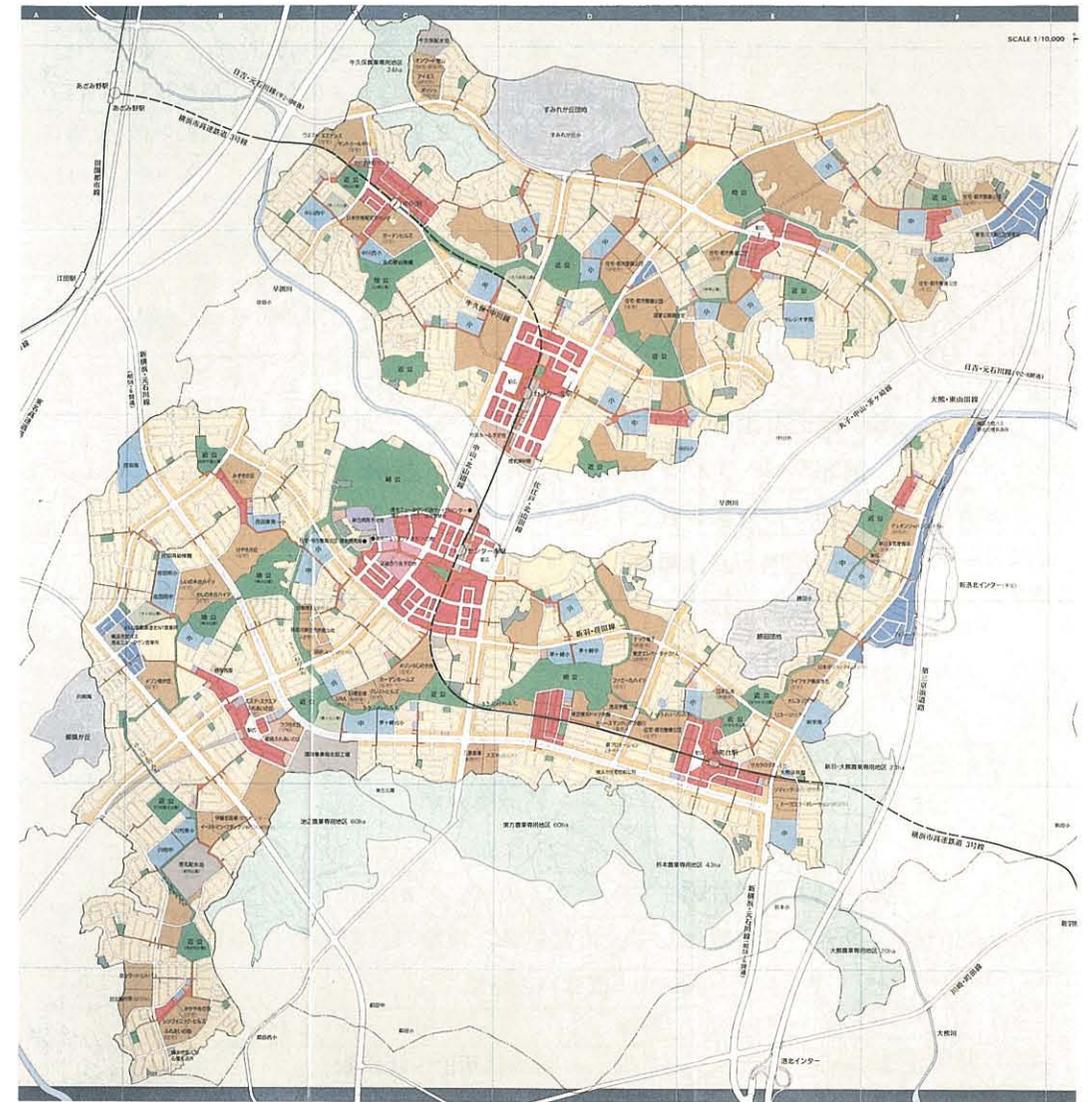
酒匂川を水源として、神奈川県内広域水道企業団の西長沢浄水場から取水し、牛久保及び港北配水地を配水拠点として地区内に給水する。

②下水道

汚水は、地区外の港北及び緑下水処理場で処理する。

雨水は、ニュータウン関連河川(鶴見川、早渕川、大熊川)に放流する。

図1-5 土地利用計画図(平成6年7月発行のパンフレット)



道路・駅前広場等		福祉・文化施設	
歩行者専用道路		商業・業務施設等	
公園・緑地・緑道		都市運営施設等	
河川・水路		墓地	
教育施設		計画建設用地	
運動広場		一般住宅地 *アパート・マンション等用地	
医療施設		工場用地	
行政施設			

## 1-6 土地利用転換

昭和50年代後半には、港北ニュータウンにおける施設誘致の気運が芽生え始めていたが、初期入居の不振をきっかけに、施設誘致の実現が開始されるとともに港北ニュータウン全体の土地利用を見直し、多機能複合化への転換が行われた。

### ①集合住宅用地から計画建設用地へ

それまで、集合住宅用地と定められていた公団換地スーパーブロックを計画建設用地と名称変更し、概ねその3分の1を目途に誘致施設用地へと転換する。

### ②小・中学校、集合運動場の見直し

児童・生徒数の推移、学校管理上の課題から、小・中学校数の減少、集合運動場の廃止及び運動広場の創設を行い、低層住宅地を増やす。

### ③高校用地の一部転換

高校設置計画の確定により、一部高校用地を誘致施設用地に転換する。

以上をもとに、施設誘致が行われ、昭和60年3月に第1号の立地が決定した。また、これら土地利用変更は、第4回事業計画変更で手続きが行われた。

## 1-7 事業スケジュール

港北ニュータウン開発計画発表時から掲げていた昭和55年概成という事業スケジュールについては、事業認可の遅れ、さらにはオイルショックや鶴見川改修工事の遅れから改定せざるを得なくなり、昭和54年に事業スケジュールを延伸し、昭和62年概成へと改められた。

この際に地権者の生活再建対策を実施する財港北ニュータウン生活対策協会が昭和56年2月に設立されるに至った。

また、その後も事業スケジュールの見直しが行われており、昭和61年には62年→66年へ、平成3年には3年→7年（一般住宅地は平成6年）へと延伸が行われ、現在に至っている。

## 2. 補償

### 2-1 土地区画整理事業における損失補償

#### (1) 法に定める損失補償の規定

土地区画整理法では、次のように損失補償を規定している。

表2-1 法に定める損失補償の規定

条件	事項	内容
第73条	土地の立ち入り等に伴う損失の補償	測量または調査のために他人の土地に立ち入り、測量の必要上、樹木、生垣を伐除した場合の補償
第78条	移転等に伴う損失の補償	仮換地の指定等に伴い、建築物等を移転または除却した場合の補償
第79条	土地の使用等	移転または除却を要する建物居住者の一時収容施設、資材置場等の施設に必要な土地の使用
第101条	仮換地の指定等に伴う補償	工事施行上等の事由により、仮換地を使用収益できない場合の補償
第114条～116条	権利の放棄等、移転建築物の賃借料の増減の請求等	

#### (2) 補償の基準等

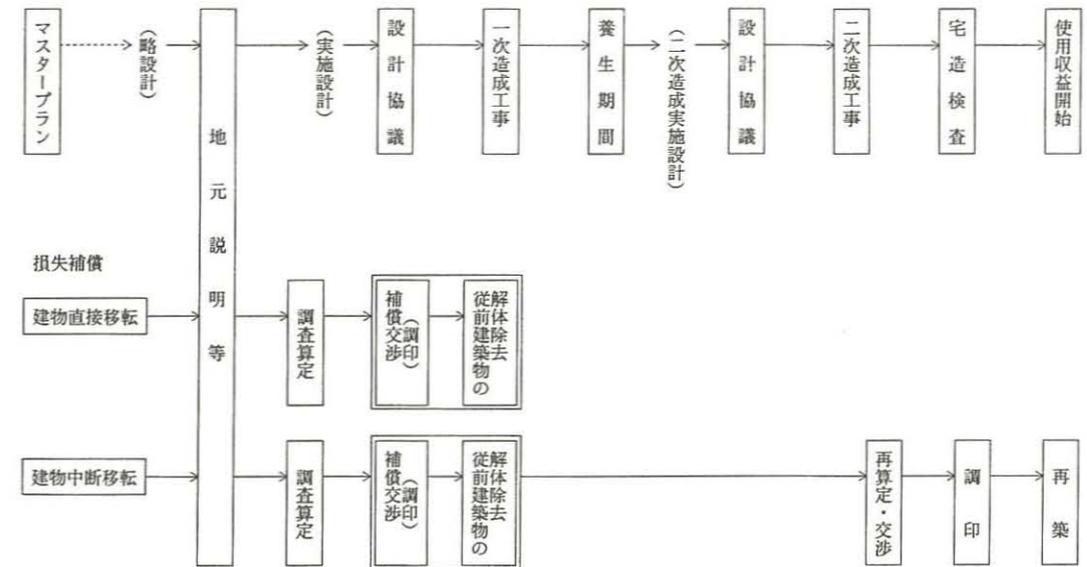
補償基準は、下記の①～⑤を基礎とし、港北ニュータウンでは⑥により実施している。

- ①「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」(S37.6.29閣議決定)
- ②「日本住宅公団の用地取得に伴う損失補償の基準を定める規程」(S39.6.3規程第14号)
- ③区画整理事業への準用 (S49.3.28通知)
- ④「住宅・都市整備公団の事業の実施に伴う損失補償の基準を定める規程」(S57.4.6規程第2号)
- ⑤「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準額算定要領」(S57.9.7通知)
- ⑥港北開発局「損失補償要領」(S55.4.1)
  - ・「損失基準則」
  - ・補償額算定要領
  - ・補償の取り扱い
  - ・標準単価表、同単価算定内訳書

#### (3) 造成工事と損失補償

造成工事と損失補償の関わりは、次のフローのとおりである。

図2-1 造成工事と損失補償のフロー



### 2-2 補償の種類

#### (1) 区画整理事業における損失補償

- ①建築物の移転補償：建物移転、工作物移転、立竹木移転、動産移転
- ②建築物等の移転に伴い通常生ずる損失の補償：仮住居補償、借家人補償、移転雑費補償、改葬補償及び祭し料
- ③営業補償：営業休止、規模縮小、営業廃止
- ④立竹木伐採補償
- ⑤農作物等補償
- ⑥土地使用等に係わる損失補償：土地使用、権利の制限
- ⑦（仮換地指定に伴い生ずる損失補償）
- ⑧その他の補償措置

## (2) その他の補償

- ①事業損失補償：工事实施に際し、十分な工法等の措置を講じたにもかかわらず発生した損失、不利益等に対する補償
- ②地区外土地の借地及び物件補償

## 2-3 港北ニュータウンにおける補償

### (1) 特徴

#### ①中断移転方式

港北ニュータウン事業の補償についての大きな特徴として、数多くの補償対象物件(建物をはじめ存置工作物、樹木、墓地等)の中断移転がある。

この中断移転については、計画、補償、工事、換地の一連の事業工程を経て、さらに最後に再度補償の業務に取り込むこととなった。

表2-2 中断移転件数

建物の中断移転件数	902件
存置整備に伴う工作物等中断移転件数	577件

#### ②地元組織対応

港北ニュータウン事業に係る各業務については、その段取り手順に関して公団と地元組織(合同協議会、事業対策委員会、農業対策委員会等)等との合意により確立している方法、又は慣行的に定着している手法を踏襲して遂行する必要があった。補償業務についても、施行者主導型というよりは、地元組織への対応を重視したスタイルであり、地元役員、対策委員、審議員等との協議、調整により対応してきた。

#### ③基準単価策定

「損失補償準則」(昭和55年4月1日策定)をはじめ、港北ルールとして確立している基準単価表の改訂及び作成を毎年度行い、補償処理に対応してきている。よって、長期かつ対象の物件等補償について、全事業期間を通して一貫した均衡のとれた対処が図られた。

#### ④税務対策

他に類を見ない長期かつ大量の補償物件と中断移転の対応ということで、まとまった国税協議による取り扱いがあり、所定の手法に準じて、租税特別措置法の適用等につき、毎年相当数の税務対応業務を行ってきた。

部分的に港北ニュータウンならではの措置もあり、税務担当局並びに関係団体等への説明協議を実施してきた。

## (2) 補償

### ①家屋移転

港北ニュータウンの既存家屋は約2,500戸に及び、その過半数の約1,573戸が造成工事にあたり移転を要する。一次造成工事着手に先立ち、順次これらを地区外へ直接移転または中断移転する必要があるため、移転のための調査算定、補償交渉がなされ、概ね完了した。

表2-3 移転、存置戸数(平成6年3月末)

区分	移転	存置	合計
第一地区	1,091戸	678戸	1,769戸
第二地区	482戸	289戸	771戸
全体	1,573戸	967戸	2,540戸

なお、中断移転の場合には、金銭補償による地区外への仮住まいが基本原則であるが、現物提供方式として、すみれが丘及び第一地区と第二地区の間に存する市街化調整区域等に用地を借用して仮設住宅を建築し対応している。

### ②事業所移転

地区内に工場、店舗等の事業所が第一地区168件、第二地区64件、計232件存在した。

これら事業所のうち、工場については、良好な環境の保全、事業効率の面等から、特に土地利用計画の中で工場倉庫用地を手当てして集中的な換地操作を行っており、第一地区では東山田及び南山田地区に、第二地区では川和及び新吉田地区に確保されている。また、地区内には、造成スケジュール上、中断移転を余儀なくされる工場等のため、第一地区の大棚、東山田地区、第二地区の東方地区に仮設事業所用地が用意された。

### ③墓地移転

区画整理事業における墓地の移転は「墓地、埋葬等に関する法律」に基づき、市町村長に改葬の許可を受け実施された。

地区内には12箇所の寺院のほか、100箇所以上の個人墓地等の墳墓が存在したが、これらの散在する墓地を各菩提寺にまとめて換地し、墓地の集団化に配慮している。各寺院は極力存置とし、併せて既存林等の緑化保全を図っているが、将来タウンセンター用地となる第一地区の長徳寺、第二地区の自性院については移転を行った。

### ④土地使用料

造成工事に着手する際、当該街区の底地は、仮換地が未指定であるため、地権者から土地を借用して工事を施工している。借用期間は、原則として造成工事着手から仮換地指定による使用収益開始日の前日までである。

土地使用料は、昭和52年6月11日の合同協定で決定されたルールに基づき、現実の使用状況により①畑グループ、②田グループ、③宅地・雑種地グループについて、収益性ま

たは公租公課に対応する単価を定め補償している。

⑤事業損失

工事等の施工に伴う事業損失の全体予想発生件数は、約2,400件となり、工事着工前における事前調査と工事完了後における事後調査により対応しているところであるが、数度にわたる工事の複合影響による申し出が顕著で、原則的対応が難しくなっているのが特徴である。また、施行者が混在しており負担割合等の問題も生じている。造成工事の終了後の補償で、直接事業スケジュールとは関連性は薄いですが、的確な処理により対応している。

⑥存置整備補償の取組

移転をしないで現在の位置のまま、周辺の整備事業を行う建物は存置家屋とし、区画整理事業として一定の水準を確保した。

存置整備は、現実生活がありながらの工事施行であるので、諸問題が多く、また、現場対応の計画・換地・工事・補償とそれぞれの部門にわたる調整が必要であり、存置の密度と多量の東山田地区他においては、プロジェクトチームを結成して対応し、効果的推進を図ってきた。

⑦補償状況の概要

表2-4 補償主要物件進捗状況概要表（平成6年3月末契約ベース）

項	目	地区別	区分	単位	全体計画	実績累計	進捗率	6年以降計画
建 物	移 転	第一地区	直接移転	戸	424	424	100%	0
			中断移転		667	667	100%	0
			計		1,091	1,091	100%	0
		第二地区	直接移転	戸	247	247	100%	0
			中断移転		235	235	100%	0
			計		482	482	100%	0
	計	直接移転	戸	671	671	100%	0	
		中断移転		902	902	100%	0	
		計		1,573	1,573	100%	0	
	復 帰	第一地区	-	戸	667	625	94%	42
第二地区		-		235	223	95%	12	
計		-		902	848	94%	64	
事業所 (内数)	移 転 (営業補償)	第一地区	-	戸	168(141)	168(141)	100%	0
		第二地区	-		64(34)	64(34)	100%	0
		計	-		232(175)	232(175)	100%	0
	復 帰	第一地区	-	戸	129	120	93%	9
		第二地区	-		28	28	100%	0
		計	-		157	148	94%	9
存 置 備	工作物 等移転	第一地区	-	件	917	902	99%	15
		第二地区	-		384	379	99%	5
		計	-		1,301	1,281	99%	20
	工作物 等復帰	第一地区	-	件	482	354	73%	128
		第二地区	-		90	55	61%	35
		計	-		572	409	71%	163
事 業 損 失	第一地区	-	件	1,665	1,056	63%	609	
	第二地区	-		767	628	82%	139	
	計	-		2,432	1,684	69%	748	
土 地 使 用	第一地区	-	ha	285.1	285.1	100%	0	
	第二地区	-		428.3	428.3	100%	0	
	計	-		713.4	713.4	100%	0	
項 目	地区別	区 分	単位	建設戸数	解体処分戸数			
					実績累計	進捗率	6年以降計画	
仮住い住宅	全 体	-	戸	447	265	59%	182	

表2-5 建物移転方法別・年度別実績（平成6年3月末）

区 分	第 一 地 区			第 二 地 区			全 体		
	直接移転	中断移転	合 計	直接移転	中断移転	合 計	直接移転	中断移転	合 計
昭和47年度	0	0	0	1	0	1	1	0	1
48	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	4	4	8	0	3	3	4	7	11
50	2	6	8	6	8	14	8	14	22
51	5	7	12	10	19	29	15	26	41
52	8	12	20	3	5	8	11	17	28
53	17	50	67	12	53	65	29	103	132
54	8	29	37	49	20	69	57	49	106
55	77	55	132	31	47	78	108	102	210
56	159	185	344	21	21	42	180	206	386
57	73	135	208	64	12	76	137	147	284
58	39	106	145	21	11	32	60	117	177
59	7	34	41	11	17	28	18	51	69
60	4	12	16	3	8	11	7	20	27
61	3	17	20	6	1	7	9	18	27
62	9	6	15	3	0	3	12	6	18
63	3	2	5	0	1	1	3	3	6
平成元年度	0	1	1	2	5	7	2	6	8
2	1	2	3	2	3	5	3	5	8
3	0	2	2	1	1	2	1	3	4
4	4	2	6	0	0	0	4	2	6
5	1	0	1	1	0	1	2	0	2
実績累計	424	667	1,091	247	235	482	671	902	1,573

図2-2 家屋分布図



### (3) 仮設住宅の建設

要移転とされた家屋のうち、直接移転が不可能な家屋については、中断移転方式に依らざるを得なく、同移転を推進するための事業効果、効率等を考慮して、次のような諸施策を講じた。

#### ①建設用地の確保

昭和48年度と52年度に既成市街地すみれが丘の宅地を取得し、さらに当初から考えられていた仮住宅のローテーションによる再利用も計画通りに運用できず、すみれが丘と一部先行造成地使用にも不足をきたしたため、事業地区周辺の市街化調整区域内の借地をもって、これに対応した。

## ②仮住まい住宅の建設等

建設実績は447戸と膨大な戸数となった。仮設建設に際し、特に事業所中断の仮設工場設置は、許認可と生産ラインにあわせたプランニング等もあり、より多くの時間を要するものである。

また、調整区域内の土地の利用に当たっては、農地法に基づく農地転用諸手続及び中断期間の長期化に伴う増改築、維持補修等のメンテナンス業務についても、きめ細やかな対応を行っている。

## (4) 先行造成地

港北ニュータウンは、当初、昭和55年度完了を目途として着手したが、事業認可に予定より2年を要したため、49年8月の事業認可後早期に造成工事に着手する必要がある。この段階では、換地の計画が未定であったことから、家屋移転は原則として中断移転とし、直接移転は少数の家屋に限ることとした。

中断移転用地については、これを地区内に手当てすることは工事の支障となることが多く、また生活利便性を確保することが困難なことなどから、地区外のすみれが丘地区等を予定したが、すみれが丘では相当規模の用地を確保するには限界があり、さらに多くの中断移転用地が必要であった。早濶川沿いの区域もその候補地としてあげられたが、市街化調整区域内であることから、都市計画上必ずしも好ましいことではなかった。

こうした状況下で、本造成に先がけ、地区内に小規模の先行粗造成地を短時間で整備し、集団的な中断移転に対処する方針がとられ、その第1号として昭和51年には柚木地区（第二地区）の先行造成地に17戸の中断移転が行われた。この公団の方針に対して、地元では当初から存置もしくは直接移転を希望するものが多く、補償交渉が難航することも少なかった。

そこで、昭和52年頃から事業実施工程の見直しを行い、可能な限り先行造成地への直接移転で対応する方向で換地の位置決め作業が始まった。その段階で、第二地区については工事が広範囲にわたり進められていたため、直接移転に対処することは比較的容易であったが、第一地区は進捗が遅く、移転家屋も多いことから、400m<sup>2</sup>以上の土地の建物約90戸及び申し出換地対象者の建物約80戸については中断移転とし、400m<sup>2</sup>以下の土地の建物は原則として先行造成地へ直接移転となる換地計画を作成した。こうして昭和53年12月には第一地区の11工区で先行造成地への直接移転が始まった。

その後、当初目標の昭和55年度工事完了が事実上不可能となったため、工事スケジュールの見直しを図り、54年3月に62年造成スケジュールを合同協で発表し、地元の一部（中川地区）で大幅な延伸に対する不満があったが、55年4月には地元で大筋において了解した。

こうして、先行造成地への直接移転、すみれが丘、早濶川沿い区域への中断移転が進められた。

## (5) 直接施行

### ①対象地（第二地区）

- ・横浜市緑区東方町字平台2028番1 畑 248.26m<sup>2</sup>
- ・ 〃 〃 2029番 畑 1,142.71m<sup>2</sup>

### ②対象物件

- ・ 栗：2本
- ・ 竹：61束

### ③執行した理由

対象地の所有権を取得した直後から17年間にわたり、土地使用の交渉を重ねてきたが、交渉の都度、換地・減歩への不満及び公団の用地買収についての不満等で交渉が全く進展しなかった。

一方、当該地の造成工事に着手できないため、他の権利者（64人）の仮換地（3.3ha）の使用収益ができなかった。

### ④執行日

- ・平成4年2月20日（立竹木等の伐採除却）
- ・平成6年6月30日（伐採樹木等の返還搬入）

### ⑤補償金の供託

- ・立木に係る補償金（土地区画整理法第78条第1項）及び、土地使用料（同法101条第1項）
- ・供託先：横浜地方法務局
- ・供託時期：地区内の土地使用料の支払い時期に合わせ実施

### 3. 区画整理

#### 3-1 区画整理の経緯

表3-1 区画整理の経緯

年 月 日	主 な 経 緯
昭和45. -. -	現況測量の実施
47. -. -	土地評価等の検討
48.10. -	事業計画・施行規程の縦覧（縦覧者1,814名）
49. 8.27	事業計画・施行規程の建設大臣認可
50. 2. 9	土地区画整理審議会の発足
50. 7. -	対策協から公団総裁に地元の意向を換地に反映との要望
50.10. -	審議会に換地の希望調査について提案
50.12. -	「特別な用地」に関する調査の実施を説明
51. 2. -	申し出調査の実施（～S51.5）
51. 6. -	墓地の申し出調査の実施
51. 8. -	按分率の決定
51.10. -	「存置建物」「移転建物」「条件付存置建物」の通知
52. 9. -	第二地区換地設計基準決定
52.10. -	第二地区仮換地の供覧（～S52.12）
52.12. -	第一地区換地設計基準決定
53. 2. -	第一地区仮換地の供覧（～S53.5）
54. 4. -	第一地区第一回仮換地指定
54. 6. -	第二地区第一回仮換地指定
55. 1.18	第二期審議会発足
55. -. -	存置精査（90戸移転とした、～S59）
58. 3. -	第二地区供用開始（100ha）
59. 1. -	市から3号線の高架化の提案
59. 3. -	第二地区で第一回宅地分譲（30画地）
60. 2.10	第三期審議会発足
61. 7. -	土地利用計画見直しを決定、①集合住宅の一部利用転換、②学校計画見直し
63. -. -	タウンセンター・マスタープラン修正による換地調整
63. 3. -	土地利用計画の変更に伴う換地調整（～S63.10）
63. 3. -	審議会に仮清算実施及び仮清算小委員会の設置提案
63. 4. -	審議会・仮清算小委員会で仮清算実施上の課題等説明
平成 1. 4. -	仮清算金の単価決定（指数単価75円、地区平均195,000円/m <sup>2</sup> ）
1. 8. -	審議会に仮清算金の縦覧について答申
1. 8. -	施行規程の変更（仮清算の追加、清算期間5年を10年に）
1. 9. -	仮清算金の縦覧及び申し出（～H1.12）
2. 2.11	申し出人の仮換地で未指定地は仮換地指定
2. 3. -	第四期審議会発足
2. 4. -	仮清算金明細書の送達
2. 5. -	仮清算金額の通知
2. 7. -	仮清算金の第1回徴収・交付
3. -. -	北山田駅前センター、茅ヶ崎近隣センター・マスタープラン修正
4. 2.20	第二地区で立竹木の直接施行実施

#### 3-2 測量

##### (1) 測量の種別等

表3-2 測量の種別等

現況測量	施行前の地形・地物を把握するため実施
地区界測量	施行区域界を確定するため、施行区域図等に基づき実施
街区確定測量	設計図に基づき街区の位置・形状・面積を確定するため実施
画地確定測量	換地設計に基づき画の位置・形状・面積を確定するため実施
公共施設平面図測量	公共施設の引継を行うため、大街区単位で平面測量を実施

##### (2) 測量の実施時期

図3-1 測量の実施時期

測量工程	年度												
	昭和45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
①基本測量	—												(補正) —
②現況測量		—					—	(補正)					
③地区界測量	—						—						
④街区確定測量				—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑤建物のある宅地の実測測量							—						
⑥建物のある箇所の現況測量												—	
⑦画地確定測量												—	—
⑧街区点・画地点の杭打測量						—	—	—	—	—	—	—	—
⑨公共施設(道路)の引継													

測量工程	年度												
	昭和58	59	60	61	62	63	平成元年	2	3	4	5	6	
①基本測量				—	(補正)								
②現況測量													
③地区界測量													
④街区確定測量	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑤建物のある宅地の実測測量													
⑥建物のある箇所の現況測量													
⑦画地確定測量	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑧街区点・画地点の杭打測量	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑨公共施設(道路)の引継													

### 3-3 土地区画整理審議会等

#### (1) 審議会委員選挙

第一地区、第二地区とも委員定数は30名、うち学職経験委員は7名である。

表3-3 審議会委員選挙

年月日	審議会委員選挙
昭和50. 2. 9	第一期審議会（第一地区投票、第二地区無投票）
55. 1. 18	第二期審議会（第一地区無投票、第二地区無投票）
60. 2. 10	第三期審議会（第一地区投票、第二地区投票）
平成 2. 2. 11	第四期審議会（第一地区無投票、第二地区投票）

#### (2) 審議経緯

昭和40年頃からは都市化の波が地区の周辺部に及び、事業認可時で16町、権利者5,600人、家屋数2,500棟であった。

都心に近い立地条件から権利意識が高い地区であり、審議会等では、各事案について審議が行われている。また、審議会等の運営については、事前に審議会会長等と十分調整し、実施されている。

審議会等開催回数は、平成5年度末で第一地区420回、第二地区240回に達している。

表3-4 審議経緯（第一地区）

〔第一期〕 No1～43 昭和50.4.21～54.3.15 審議会 49回 小委員会 117回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営議事規則の決定</li> <li>・評価員の選任→以降3回にわたり継続審議</li> <li>・換地設計方針を説明</li> <li>・特別な用地への申し出調査の説明</li> <li>・換地設計基準（案）を説明</li> <li>・土地評価基準（案）を説明</li> <li>・換地位置の概要説明</li> <li>・換地設計基準の決定</li> <li>・第一回仮換地指定（先行造成地）</li> </ul>
〔第二期〕 No50～89 昭和55.3.27～59.12.12 審議会 42回 小委員会 95回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員より審議会の条件付公開の提案があったが、公開しないとの結論</li> <li>・市営高速3号線の構造変更を説明</li> <li>・存置の精査（存置→移転）</li> <li>・保留地の決定</li> <li>・土地利用の促進について説明</li> </ul>
〔第三期〕 No91～130 昭和60.3.28～平成2.2.7 審議会 40回 小委員会 41回	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審議会に委員連絡会議を設置</li> <li>・スケジュール変更に伴う早期建築希望者対応について（昭和62→66）</li> <li>・施行者限りの仮換地指定についての諮問（答申）</li> <li>・小・中学校の変更に伴う換地調整</li> <li>・仮清算実施を提案 仮清算小委員会を設置</li> <li>・法第95条第6項該当地（私道）の決定</li> <li>・土地評価基準の変更説明</li> <li>・清算金の単価決定について</li> <li>・タウンセンターマスタープランの変更に伴う換地変更について</li> <li>・仮清算金明細書の決定について</li> </ul>
〔第四期〕 No131～(156) 平成2.3.16～(5.3.4) 審議会 (26回) 小委員会 (8回)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東山田存置整備について</li> <li>・スケジュール変更に伴う早期建築希望者対応について（昭和66→平成7）</li> <li>・北山田駅前センターの事業計画変更に伴う換地変更について</li> <li>・生産緑地を対象とした仮換地指定の諮問（答申）</li> <li>・寺院・墓地の仮換地指定諮問（答申）</li> </ul>

表3-5 審議経緯（第二地区）

<p>〔第一期〕 No1～42 昭和50.4.15～54.5.17 審議会 48回 小委員会 32回</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営議事規則の決定 評価員の選任</li> <li>・換地設計方針の説明</li> <li>・特別な用地への申し出調査の説明</li> <li>・土地評価基準（案）の説明</li> <li>・換地位置の概要説明</li> <li>・換地設計基準の決定</li> <li>・第一回仮換地指定（先行造成地）</li> </ul>
<p>〔第二期〕 No42～77 昭和55.3.27～59.10.24 審議会 32回 小委員会 16回</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保留地の決定</li> <li>・民有地の平均減歩率について</li> <li>・第一期供用開始の仮換地指定諮問（100ha）</li> <li>・市営3号線の構造変更について説明</li> <li>・土地利用の促進について説明</li> </ul>
<p>〔第三期〕 No81～120 昭和60.3.27～平成2.2.6 審議会 40回 小委員会 27回</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審議会の運営 委員連絡会議の設置</li> <li>・特別小委員会の設置</li> <li>・市営3号線の高架化に伴う換地設計の変更（地区計画）</li> <li>・スケジュール変更に伴う早期建築希望者対応について</li> <li>・仮清算実施を提案 仮清算小委員会を設置</li> <li>・小・中学校用地の一部変更に伴う仮換地の調整</li> <li>・法95条6項該当地（私道）の決定</li> <li>・清算金の単価決定について</li> <li>・タウンセンターマスタープランの変更に伴う換地変更について</li> <li>・仮清算金明細書の決定について</li> </ul>
<p>〔第四期〕 No121～(151) 平成2.3.19～(6.3.3) 審議会 (31回) 小委員会 (-回)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮清算金の徴収及び交付事務について</li> <li>・茅ヶ崎近隣センターの事業計画に伴う換地変更について</li> <li>・直接施行を前提とした仮換地指定の諮問（答申）</li> <li>・生産緑地を対象とした仮換地指定の諮問（答申）</li> <li>・墓地の仮換地指定の諮問（答申）</li> </ul>

(3) 評価委員会の経緯

評価員の定数は、第一地区及び第二地区それぞれ7名である。

表3-6 評価委員会の経緯

回数	年月日	主な審議の内容
1	昭和50.9	・土地利用計画の説明
2～12	50.10～ 53.1	・土地評価の説明（土地評価基準の了解を得る） ・換地方針の説明
13～15	53.5～ 56.7	・仮換地供覧（意見書の説明）等の説明
16～19	57.2～ 60.8	・第二地区保留地について（諮問） ・第一地区保留地について（諮問） ・鉄道3号線の計画変更に伴う土地評価の変更
20	61.8	・土地利用計画の見直しの説明
21	62.6	・地区計画の導入に伴う土地評価への影響の説明
22～23	62.2～ 62.7	・早期清算の説明 ・仮清算の説明 ・タウンセンターの見直しの説明
24	63.9	・土地評価基準説明（基準等を再度説明） ・土地評価基準作業要領説明 ・位置価・路線価説明
25～27	63.10～ 63.12	・土地評価基準変更案説明 ・土地評価基準作業要領変更案説明
28～31	平成1.1～ 1.8	・土地評価基準変更案（諮問） ・土地評価基準作業要領変更案（諮問） ・仮清算金単価算定の説明 ・両地区の保留地の変更の説明 ・指数単価及び権利価額割合（諮問）
32～34	1.12～ 2.12	・両地区の保留地の第2回変更（諮問） ・仮清算金の縦覧報告 ・両地区タウンセンターの路線価変更（諮問） ・両地区タウンセンターの仮換地修正の説明
35	3.7	・第二地区新港北ICの設置に伴う土地評価への影響について説明
36～37	3.12～ 4.7	・両地区の路線価の変更（諮問） ・両地区の保留地の変更の説明
38～42	4.12～ 6.3	・両地区の路線価の変更説明等

### 3-4 換地設計

#### (1) 土地評価の概要

##### ①港北地区における土地評価の条件

- ・平均減歩率35%を満足し、かつ事業計画で定めた土地利用計画に沿って減歩率のバランスが満足する。
- ・小規模宅地に対して過大な清算金が生じない。
- ・土地評価の作業が迅速に処理できる。(電算処理)

##### ②土地評価の方法

表3-7 土地評価の方法

整理前	位置価指数(地帯係数+街路係数+接近係数+宅地係数)を基礎に宅地ごとに個別修正 位置価ポイント:50m間隔のメッシュ
整理後	路線価指数(地帯係数+街路係数+接近係数+宅地係数)を基礎に宅地ごとに個別修正 路線価ポイント:道路の中心点

##### ③土地評価結果の概要

表3-8 整理前位置価及び路線価指数

(個)

区分	第一地区			第二地区		
	最高値	最低値	平均値	最高値	最低値	平均値
位置価指数	1,000	852	887	1,000	843	884
路線価指数	4,248	2,339	2,701	4,239	2,330	2,630

表3-9 整理後土地評価指数

(個/m<sup>2</sup>)

区分	第一地区		第二地区		備考
	整理前	整理後	整理前	整理後	
一般宅地	936	2,512	914	2,544	
特別用地		3,500		3,386	センター・アパマン・準工・集合農地の4用地
存置	1,269	2,340	1,156	2,310	建物移転を避ける区域に存する宅地
小宅地	1,086	2,235	996	2,168	従前の基準地積が400m <sup>2</sup> 未満の宅地
墓地等	936	1,986	898	1,947	墓地、社寺及び神社
保留地	-	2,701	-	2,720	
総計	951	2,708	921	2,725	
増進率	2.847		2.958		

#### (2) 換地設計等の概要

- ・特別な用地への申し出調査を行い、②のとおり特別な用地への換地を定めている。
- ・小規模宅地については、④のとおり措置を講じている。
- ・一般換地については、概ね原位置に定めている。

##### ①換地設計等の経緯

表3-10 換地設計等の経緯

年月日	主な経緯
昭和48.10.-	事業計画・施行規程の縦覧(縦覧者1,814名)
49.8.-	事業計画・施行規程の建設大臣認可
50.2.-	土地区画整理審議会の発足
51.3.-	「特別な用地」の申し出(～S51.5)
52.10.-	仮換地の供覧(～S53.4)
63.3.-	審議会に仮清算実施及び仮清算小委員会の設置提案
63.4.-	審議会・仮清算小委員会で仮清算実施上の課題等説明(2年間で約40回)。 評価員回(12回)
平成1.4.-	仮清算金の単価決定(指数単価75円、地区平均195,000円/m <sup>2</sup> )
1.8.-	審議会に仮清算金の縦覧について答申
1.8.-	施行規程の変更(仮清算の追加、清算期間5年を10年に)
1.9.-	仮清算金の縦覧及び申し出(～H1.12)
1.12.-	タウンセンターのマスタープラン修正に伴う換地変更(～H2.7)
2.3.-	仮清算申し出者で未指定地は仮換地指定
2.4.-	仮清算金明細書の送達
2.5.-	仮清算金額の通知
2.7.-	仮清算金の第1回徴収・交付

##### ②申出換地

###### (a)申出換地の背景

従来の換地方式では、個々の権利者の主体的意図と計画的な街づくりの意図とが十分合致せず、また、現行の都市計画法や建築基準法では、これを十分にコントロールすることができないため、港北ニュータウンでは、従来からの現位置換地にこだわることを止め、土地利用計画に対応したセンター用地、アパート・マンション用地、工場・倉庫等用地などの特別な用地を設け、商店経営やアパート・マンション経営に意欲のある権利者及び既に地区内において工場等を営んでいる権利者に対し、適地への換地を行うため、申し出調査に基づきいわゆる飛び換地方式が採用された。

(b)申し出調査

申し出調査は昭和51年2月16日から1週間にわたり実施された。

この調査は、単なる現状の意向確認ではなく、将来計画の決心を促し、特別な用地への換地意志の有無を確定させる性格を持たせている。このため、計画説明、土地利用規制、街づくりの趣旨と権利者が果たすべき種々の役割の類型等についての説明資料の配付や地元説明会の実施、相談窓口の開設等十分な情報提供の上、申出書の提出で締め切られた。

また、調査の実施を前に照応要件について相互のバランスを保つため、減歩率に直接関係する評価の面では、あらかじめ大方の権利者の了解を求め、申し出適格者、申し出規模、調査方法については土地区画整理審議会の賛同を得て実施された。

(c)グループ討議

申し出量との関係で、特別な用地の過不足が生じ、量的調整の必要性が生ずる。一方、特別な用地の換地設計基準、基本方針といったルール決めについても申し出権利者の意向、了承を得ることが望ましく、大まかな位置決め基準についても各権利者の希望状況がある程度認識した上で実施することが望ましい。

このような量的調整、位置決めルールづくりについて権利者の意思を交換する場として、グループ討議の場を設定した。

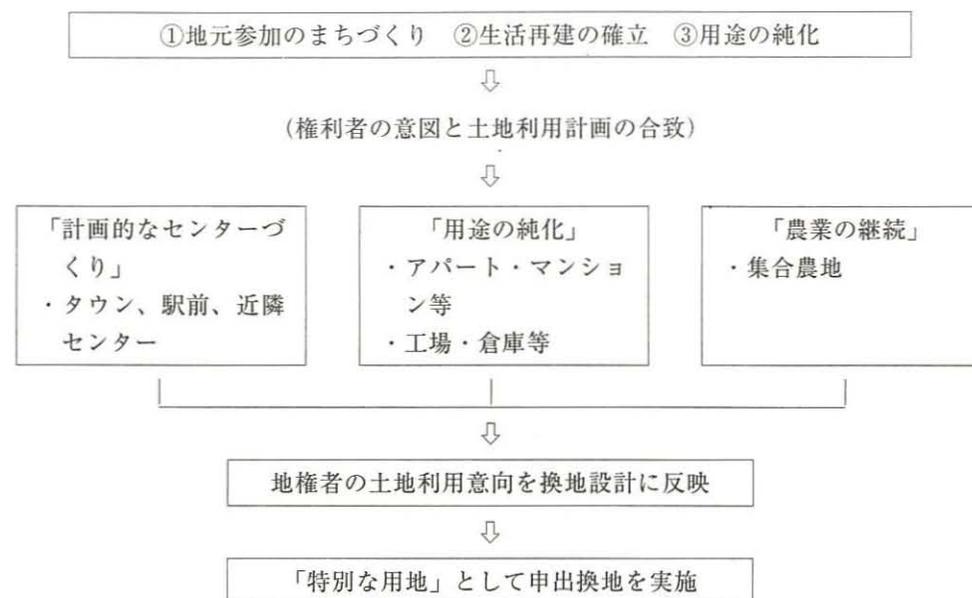
(d)申出換地の経緯

表3-11 申出換地の経緯

年月日	主な経緯
昭和42. 6. -	港北ニュータウン開発対策協議会発足
47. 8. -	対策協議会に建設研究会を設置
	①人口計画と土地利用計画について
	②日照等指導要綱・建築基準条例について
	③工事期間中の生活対策について
	④農業的土地利用について
	⑤非農家土地利用及び生活対策について
49. 7. -	建設研究会の成果を受け、対策協から公団に要望が出される
	①民有地の低層高密度住宅地区の設定
	②民有地中高層住宅地区の設定
	③各種センター地区の地元参加（センター地区への換地）
	④農的利用民有地の集合換地
	⑤自営業者の集合換地
50.10. -	公団が申出換地実施を決定

(e)申出換地の位置づけ

図3-2 申出換地の位置づけ

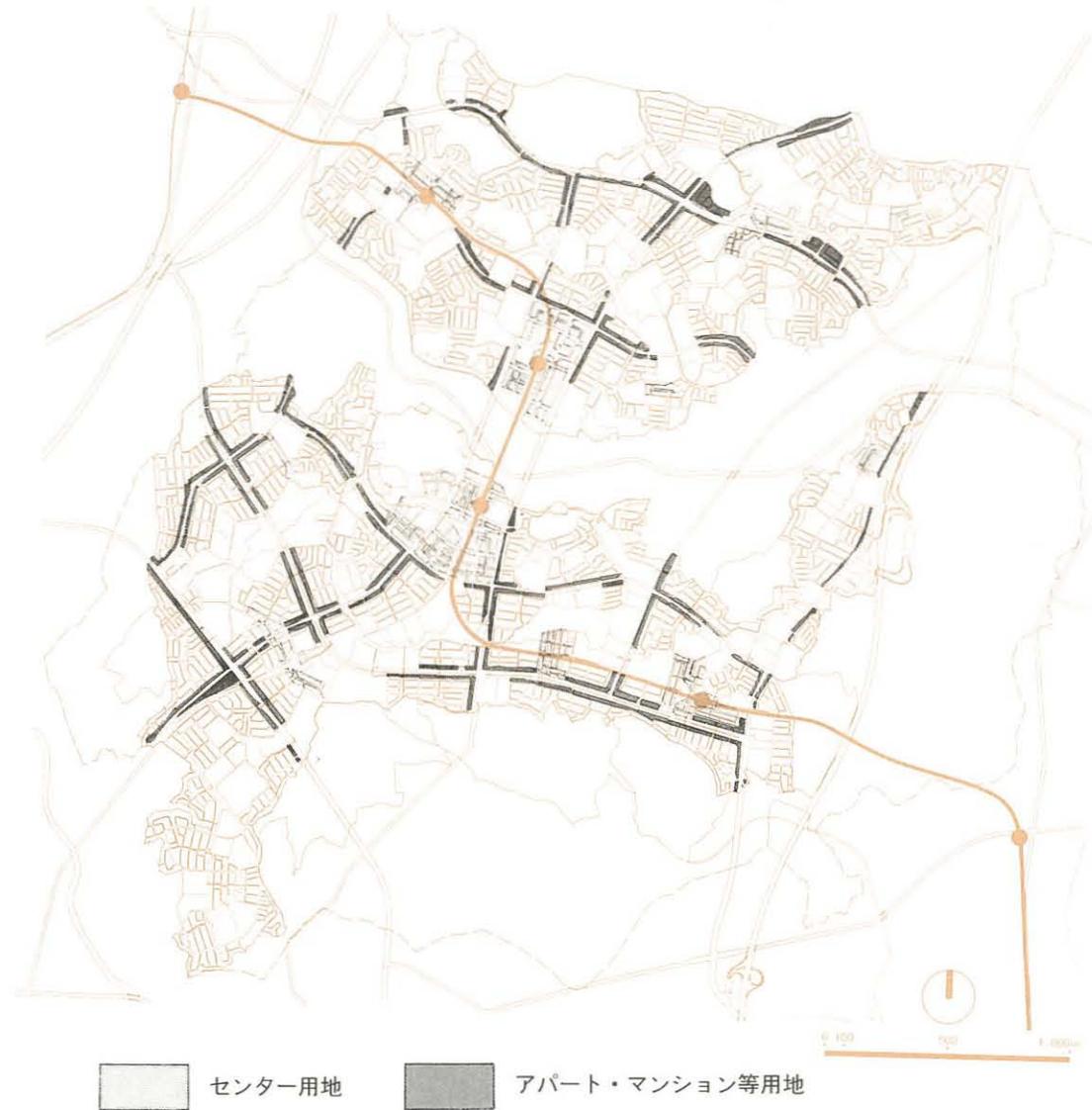


(f)特別な用地の概要

表3-12 特別な用地

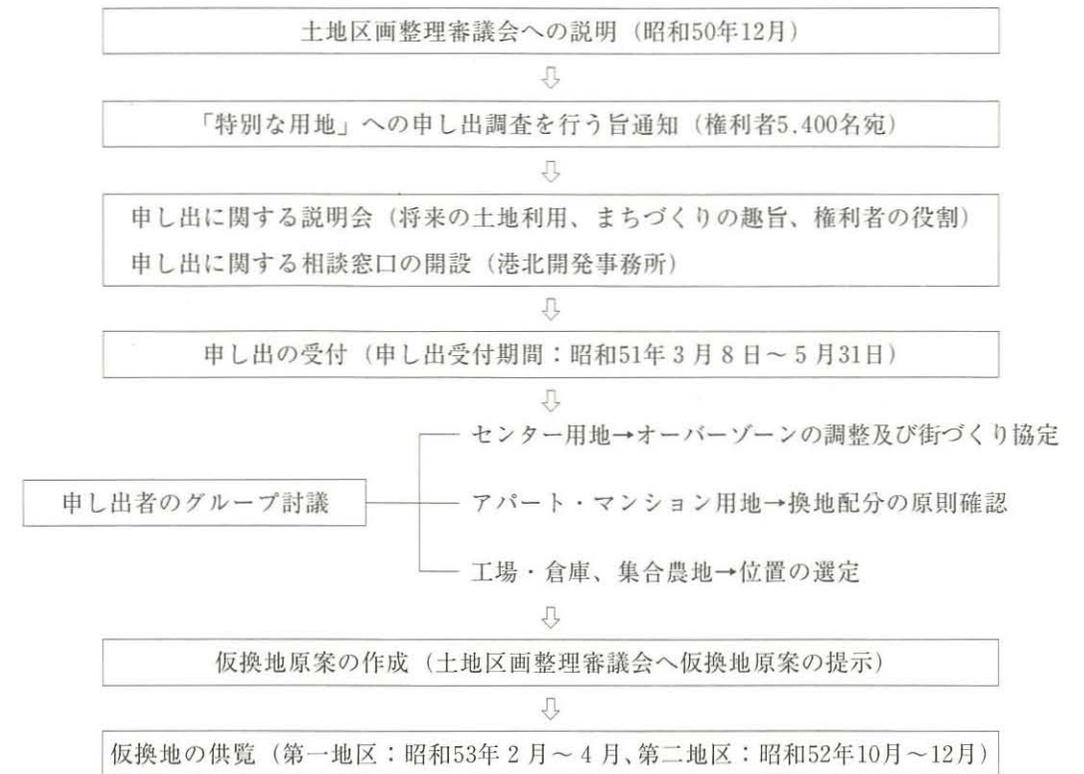
区分	箇所数	面積(ha)	想定減歩率(%)	換地の位置	
センター	タウンセンター	2	16.9	65~75	大幅な飛び換地
	駅前センター	4	7.2	55~65	〃
	近隣センター	6	3.7	40~50	〃
	計	12	27.8	-	-
アパート・マンション用地	12	70.0	35~45	従前地付近	
工場・倉庫等用地	特定せず	特定せず	35	大幅な飛び換地	
集合農業用地	特定せず	特定せず	35	従前地付近	

図3-3 特別な用地位置図



(g) 申出換地の実施

図3-4 申出換地の実施



(h) 申出換地の結果

表3-13 申出換地の結果

申し出区分	公団等(ha)	民有地			
		面積(ha)	人数(人)	減歩率(%)	
センター	タウンセンター	20.6	18.9	430	72
	駅前センター	7.4	16.2	346	62
	近隣センター	4.0	6.1	120	49
	計	32.0	41.2	896	
アパート・マンション用地	33.3	80.2	851	42	
準工用地	5.4	13.7	230	27	
集合農業用地		28.5	168	32	
合計		163.6	2,145		

### ③減歩率について

用途等別減歩率は概ね次のとおりである。

平均減歩率は第一地区37.5%、第二地区37.7%である。

表3-14 減歩率

種 別		減歩率(%)	
申出換地用地	センター用地	タウンセンター	70
		駅前センター	60
		近隣センター	45
	アパート・マンション等用地		40
	工場・倉庫等用地		30
	集合農地用地		30
一般換地		30	
小規模宅地		10	
存 置		5	

### ④小規模宅地に対する措置

#### (a)小規模宅地の状況

表3-15 小規模宅地の状況（事業認可時点・昭和48年8月27日） (人)

区 分	第一地区	第二地区	計
165m <sup>2</sup> 以下	1,031	484	1,515
166～400m <sup>2</sup>	778	616	1,394
計	1,809	1,100	2,909
(参考・全権利者)	-	-	(5,600)

#### (b)小規模宅地に対する措置

##### ○小規模宅地の換地地積

- ・事業計画認可時で165m<sup>2</sup>以下の宅地は減歩しない。
- ・事業計画認可時で165m<sup>2</sup>(0%)～400m<sup>2</sup>(35%)の宅地は減歩緩和を行う。  
※計算上の減歩相当分は清算金処理となる。

##### ○買増し合併換地

##### ○小規模宅地用街区及び先行造成地の設定

- ・小規模宅地用街区：一般街区幅44m、小規模宅地用街区幅約30m
- ・先行造成地：家屋移転を直接移転とするため。早期建築希望対策

##### ○仮清算の実施

### ⑤90条、95条6項該当地

#### (a)90条項該当地

権利者からの申し出により、換地不交付としている。

表3-16 90条項該当地

区 分	筆 数	権利者数	面積(m <sup>2</sup> )
第一地区	7	6	98
第二地区	4	3	88

#### (b)95条6項該当地

審議会の同意を得て、換地不交付としている。

表3-17 95条6項該当地

区 分	筆 数	権利者数	面積(m <sup>2</sup> )
第一地区	285	195	14,169
第二地区	202	39	20,367

### (3) 換地設計の供覧

#### ①実施内容等

- ・権利者個々に「仮換地のお知らせ」（指定通知書と同じ内容）を送付
- ・権利者個々に日時を指定して、スライドにより港北地区の土地評価及び換地設計の概要について説明し、その後、個別に換地について説明を行った。

#### ②実施時期

表3-18 実施時期

第一地区	昭和53年2月20日～4月28日
第二地区	昭和52年10月31日～12月17日

#### ③権利者からの意見書等

表3-19 権利者からの意見書等

区 分	供覧対象者数(人)	応対者数(人)	応対率(%)	意見書等数(通)
第一地区	3,098	2,359	76	904
第二地区	3,074	2,169	70	361
計	6,172	4,528	73	1,265

#### ④権利者からの意見書への対応

- ・提出された意見書等について、個々に対応方法を定めた。
- ・審議会等に、提出された意見書等についての対応方法の説明を行い、第一地区では計97回の審議を行い、ほぼ昭和55年11月に収束した。また、第二地区では計14回の審議を行い、ほぼ昭和54年10月に収束した。
- ・各権利者へ、提出された意見書等の取り扱いについて通知をし、個別に説明を行った。

#### (4) 換地の調整

##### ①事業の延伸に伴う換地調整

事業スケジュールの延伸に伴う仮換地の供用開始時期の変更により、住宅建築計画上支障が生じる権利者に早期に建築可能な場所への換地変更等を行うために、対象となる権利者の意向調査を行い、換地変更等の対応を行った。

##### ○事業延伸及び延伸に伴う住宅建築計画の調査について

- (a)55年から62年へ延伸：対応なし
- (b)62年から66年へ延伸：遅延区域の権利者の早期建築者の意向調査
- (c)66年から平成7年への延伸：遅延区域の権利者の早期建築者の意向調査

##### ○事業延伸に伴う換地変更について

表3-20 事業延伸に伴う換地変更

区 分	換地変更要望者	換 地 変 更 者	
第一地区	(b)	153	59
	(c)	60	22
	計	213	81
第二地区	(b)	96	49
	(c)	32	21
	計	128	70
合 計	341	151	

##### ②3号線高架化に伴う評価変更及び換地調整

鉄道計画の変更（地下構造から地下深度の変更と一部高架構造）によって道路及び造成計画が変更になり、確定していた換地に変更が生じ、各権利者との換地調整が行われた。

- (a)第一地区では2箇所鉄道計画の変更によって、道路及び造成計画が変更になり、換地調整が行われた。

1箇所では道路及び造成計画が変更により、存置から移転となった。

(b)第二地区では横浜市営地下鉄3号線の一部高架化及び高架化に伴う用途地域の変更により影響を受けた換地について、以下の換地調整が行われた。

##### ○新たにトンネルの上の宅地となった仮換地及び街区変更等により仮換地の位置、形状が著しく変化する仮換地

- ・原則的には仮換地の位置の変更を行い、その変更にあたっては、変更前換地位置を尊重し、公団の一般換地及び土地利用転換を図った公益施設用地に仮換地を充当した。

##### ○市営地下鉄3号線の高架化及びそれに伴う用途地域の変更により、路線価等土地評価上の修正が必要とされる仮換地

- ・当地区の換地設計は、特別用地への申し出等地権者の意向を反映したものとなっている。こうした特別用地への申出換地等の趣旨を尊重し、各地権者間の混乱を避け、併せて用途純化のため、建築物等の用途制限及び土地の利用制限を講ずる措置として、地区計画制度の導入を前提に換地設計の見直しを行った。

- ・地区計画に定められる建築物等の用途制限及び土地利用制限等を踏まえ、その制限等に沿った土地利用を考慮し、仮換地の位置、形状、面積規模等を定め、換地設計の見直しを行った。

- ・地区計画には、「地区計画の案策定時における土地所有者等利害関係者の意見聴取の義務付け」があるため、換地設計の内容については、地権者の意向を十分に反映させる必要があった。特に鉄道に隣接する仮換地については、騒音、振動、景観等の環境等が著しく変化するため、地権者の意向を踏まえて仮換地の位置の変更を行った。

- ・仮換地の変更先としては、公団の一般換地及び土地利用転換を図った公益施設用地とした。

##### (c)換地調整の権利者数

表3-21 換地調整の権利者数

区 分	権利者数(人)
第一地区	15
第二地区	128
計	143

##### ③土地利用転換（小・中学校用地の変更）に伴う換地調整

小・中学校用地の変更（廃止及び位置変更）により、定めた仮換地の評価変更が生じたため、換地調整が必要となった。審議会に変更の説明を行い、変更対象権利者に変更内容の説明を行い、了解を得た。

評価変更は、小・中学校用地の変更に伴う路線価指数の変更によるもので、個々の仮

換地の変更量は小さいが、対象者数は相当数になった。

(a)換地調整について

- ・換地調整は、個々の仮換地では軽微であるため、現仮換地で行う。
- ・仮換地指定済及び標準画地割調整済の仮換地は、清算処理として対応する。
- ・上記以外で公団換地で換地調整ができる場合は、換地対応で処理する。

(b)換地調整の数量

表3-22 換地調整の数量

区 分	権利者数(人)	画地数(画地)
第一地区	680	1,070
第二地区	760	1,580
計	1,440	2,650

④タウンセンターの計画変更に伴う換地調整

(a)換地面積

- ・全体の換地面積は変更しない。
- ・変更前の換地設計と変更後の換地設計で、内容に格差が生じないように配慮する。  
特に、共同化義務街区への申し出調査結果に基づいて、適切な換地調整を行う必要がある。

(b)土地利用計画

- ・土地利用計画に即した換地を行う。
- ・変更後の土地利用計画で、共同化義務街区が提案されているため、それに伴う換地設計の変更が生じる。

(c)評価指数

- ・権利指数、評価指数及び比例率は変更しない。

(d)マスタープランの変更に伴う公共用地の取扱い

- ・マスタープランの変更に伴う公共用地の面積差は、公共用地（駐車場用地）として取り扱う。
- ・マスタープランの修正に伴う公共用地の面積差（「変更後のマスタープラン」－「変更前のマスタープラン」）は暫定的に駐車場用地（公共用地）とする。

(e)共同化義務街区への申出換地

- ・港北ニュータウンのセンター形成上の最大の課題は、隣接する複数の地権者による共同事業を推進することである。
- ・センターに換地を希望する地権者の「申し出」に基づいて換地が設定されている経緯から、個々の地権者の宅地は小さくとも、隣接した地権者が共同して商業ビル等を建築することが求められている。また、個々の敷地の規模から、共同事業なくし

ては、各センターに魅力的で集客力のある大規模な施設を立地させることは難しく、また土地の有効利用を図りにくい傾向にある。

- ・共同事業は、地権者の発意によって進められ、これまで荏田近隣センター、川和駅前センター、中川駅前センター、佐江戸近隣センターでいくつかの事業が実現し、あるいは検討されている。

3-5 仮換地指定

(1) 仮換地指定の手順

- ①各年度ごとに、「供用開始スケジュール」に基づき指定箇所を決定
- ②指定箇所の仮換地指定の準備（指定調書の作成・審議会の準備）
- ③審議会の審議（事前説明及び諮問答申の計2回）
- ④指定箇所の工事完了の確認（境界杭を含む）
- ⑤仮換地指定通知書の作成
- ⑥権利者へ仮換地指定通知書の発送（配達証明）及び受領の確認

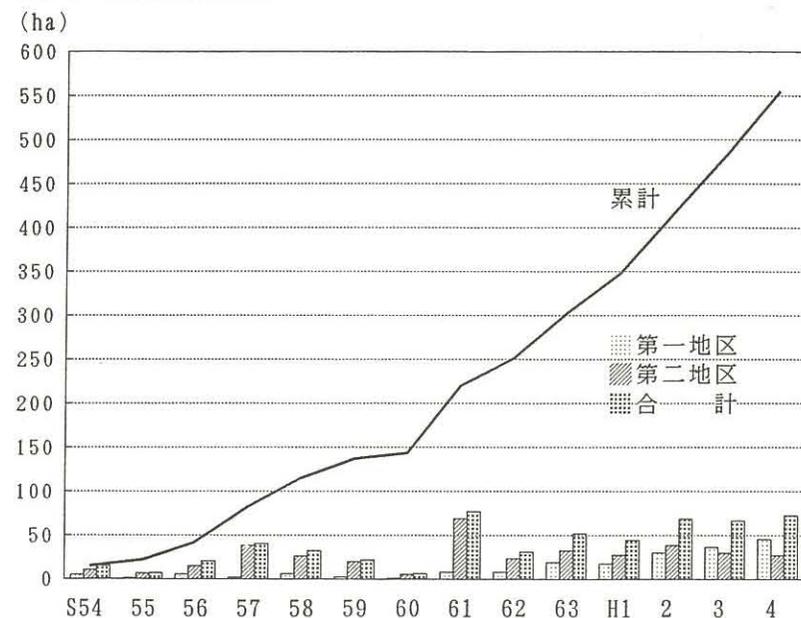
(2) 仮換地指定の経緯

表3-23 仮換地指定面積 (ha)

区 分	～54年度	55年度	56年度	57年度	58年度	59年度	60年度	61年度
第一地区	4.7	0.7	5.2	2.1	6.0	2.2	1.0	7.8
第二地区	10.2	6.2	15.1	38.3	26.4	19.7	5.5	69.0
合 計	14.9	6.9	20.3	40.4	32.4	21.9	6.5	76.8

区 分	62年度	63年度	元年度	2年度	3年度	4年度	計
第一地区	7.7	19.1	17.3	30.0	36.6	45.2	185.6
第二地区	23.4	32.6	27.2	38.3	29.7	27.4	368.0
合 計	31.1	51.7	44.5	68.3	66.3	72.6	554.6

図3-5 仮換地指定面積



### 3-6 仮清算

#### (1) 目的

- ①事業の長期化による地価の高騰や権利者の高齢化に伴う支払い能力の低下に対する不安を解消する。
- ②換地不交付となる宅地のほとんどが、使用収益できなくなっているため、早期清算する。
- ③今後の事業の収束を円滑に進める。
- ④工事概成区域の拡大に伴い、権利者から実質的清算を急ぐ雰囲気が存在し、これに応える必要があること。

#### (2) 実施方法

表3-24 実施方法

項目	要旨	
①主旨	清算金を事業の途中で定め、仮清算という手法により徴収又は交付を行い、仮清算期間中に終了した場合は、本清算時において徴収又は交付を行わない実質的な本清算となるような仮清算とした。	
②対象	対象範囲	仮清算の通知は、全権利者及び全筆を対象とした。
	仮清算対象者	仮清算金の縦覧時において、公団が指定する申し出書により仮清算の実施の手続きをした権利者を、仮清算対象者として決定した。
③仮清算実施の申し出	仮清算実施の申し出は1回限りとし、申し出をしない権利者についての清算金の徴収又は交付の時期は本清算時とする。	
④仮清算金の徴収又は交付の時期	平成2年度7月から実施。	
⑤仮清算金の徴収又は交付の方法	仮清算金の徴収又は交付は一括又は分割とし、分割期間は金額に応じて10年以内とする。 なお、仮清算金は、同一権利者について徴収金と交付金がある場合は、相殺して徴収又は交付をする。	
⑥仮清算金の通知及び縦覧	仮清算金の通知は全権利者に対して実施し、その内容については、法に基づくものではないが一定期間「仮清算金の縦覧」を行い、権利者に説明を行った。	
⑦時点修正	仮清算期間中に徴収又は交付が完了しなかった場合は仮清算金の未了分について、仮清算実施の申し出をしなかった場合は清算金の全額について、換地処分時に時点修正を行い、徴収又は交付を行う。 この場合の時点修正は、仮清算時に徴収又は交付を行った場合と換地処分時に行う場合の金銭価値の変動分を補正するものであり、公的に認められている消費者物価指数、投資財指数等に基づき修正係数を算定する。	

#### (3) 清算金の算定時点及び算定方法

仮清算の実施に当たって、清算金を法94条に基づき算定し、その金額を仮清算金として早期に徴収又は交付することとした。

この場合の清算金の算定時点及び清算金算定の方法は次のとおりである。

### ①清算金の算定時点

清算金の算定時点について、事例及び判例等では一般的に工事が概成した時点とされている。工事が概成した時点と定めているのは、(a)権利者への受益又は損益が生ずる時点、(b)事業の施行による宅地の利用増進が顕在化する時点とするのが主な理由である。

港北地区においては、事業効果が顕在化している状態と判断し、清算金算定の時点を平成元年1月時点とした。

### ②清算金の算定方法

#### (a)清算金単価算定の考え方

・港北地区においては、権利者に対して仮換地供覧時（昭和52年）から公示価格を基本として定めるとの説明を行っているが、今までの説明の経緯等から、徴収者にも納得される単価を算定する必要がある。

#### (b)清算金単価の算定方法

・指数単価の算定にあたっては、不動産鑑定評価額及び地価公示価格のうち主に事業内要因による価額を算定し、その額に相続税評価額その他を参酌して定めた。

#### (c)指数単価の決定

・各データに基づく算定結果を勘案し、指数単価を75円/個と決定した。  
・これを一般住宅地の平均指数（概数）に換算すると次のようになる。

$$75\text{円}/\text{個} \times 2,600\text{個}/\text{m}^2 = 195,000\text{円}/\text{m}^2 (643,500\text{円}/\text{坪})$$

### ③清算金の時点修正

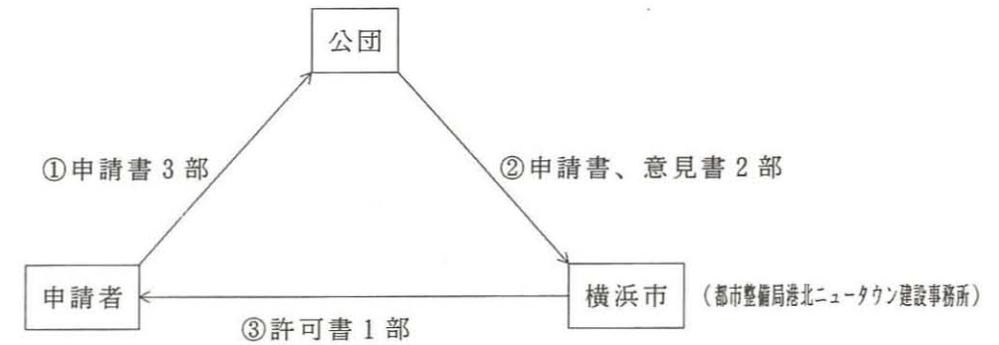
仮清算時に清算を行わなかった場合及び換地処分時までに仮清算を完了しなかった場合は、未了分の指数についての時点修正の上、換地処分後に徴収及び交付を行う。

なお、時点修正等の内容については換地計画で定めることとした。

## 3-7 76条許可申請の処理手続き

76条許可申請は施行者公団を経て行われる。また、建築基準法による建築確認申請時点までに敷地条件、排水設備等を調整しておく必要があり、この手続きの中で横浜市の関係部局と事前調整が行われる。

図3-6 76条許可申請の処理手続



## 3-8 町名・地番の整理

- ①実施予定面積：1,702ha
- ②実施済み面積：999.1ha
- ③実施率：58.7%（予定数77か町中57か町設定）

表3-25 町名・地番の整理

実施日	面積 (ha)			街区数	新町数	新町名
	港北区	緑区	計			
昭和58. 8. 8		127.0	127.0	166	7	[緑区]荏田東三丁目、荏田南一丁目～三丁目、荏田南五丁目、大丸、見花山
59.11. 5		17.2	17.2	27	1	[緑区]平台
61. 2.10		36.2	36.2	53	2	[緑区]葛が谷、富士見が丘(編入)見花山
62. 5. 6	50.3	128.0	178.3	248	9	[港北区]茅ヶ崎南三丁目～五丁目 [緑区]荏田東一丁目、荏田東二丁目、荏田東四丁目、荏田南四丁目、仲町台二丁目～三丁目(編入)葛が谷
63. 2.29	18.5	1.4	19.9	21	1	[港北区]新栄町(編入)見花山
平成 1. 2.27	45.6	32.7	78.3	106	5	[港北区]勝田南一丁目～二丁目、茅ヶ崎南一丁目 [緑区]桜並木、仲町台四丁目
1.11.27	60.6	61.5	122.1	172	7	[港北区]牛久保西二丁目、牛久保西四丁目、中川一丁目～二丁目 [緑区]加賀原一丁目～二丁目、二の丸(編入)富士見が丘
2. 7. 9	120.0	10.0	130.0	239	7	[港北区]牛久保二丁目、北山田六丁目、中川三丁目～五丁目、東山田四丁目 [緑区]仲町台五丁目
3.11.11	138.6	37.5	176.1	254	11	[港北区]牛久保三丁目、牛久保西三丁目、北山田四丁目～五丁目、茅ヶ崎東二丁目～三丁目、茅ヶ崎東四丁目、中川七丁目、東山田三丁目 [緑区]川和台、長坂
4.10.19	84.1	29.9	114.0	180	7	[港北区]牛久保一丁目、牛久保西一丁目、北山田三丁目、南山田一丁目、南山田三丁目 [緑区]高山、仲町台一丁目
合計	517.7	481.4	999.1	1,466	57	[港北区]31か町 [緑区]26か町

# 4. 宅地造成

## 4-1 造成計画の考え方

### (1) 造成計画の基本方針

港北ニュータウンにおける造成計画の基本方針は、以下のとおりである。

- ①地区内近距離土量バランス
- ②現況植生の保存
- ③既存集落、社寺仏閣の保存
- ④土工量の低減
- ⑤現況分水嶺の尊重
- ⑥境界周辺との造成協力は原則として行わない
- ⑦造成定規

図4-1 一般部分の造成方針

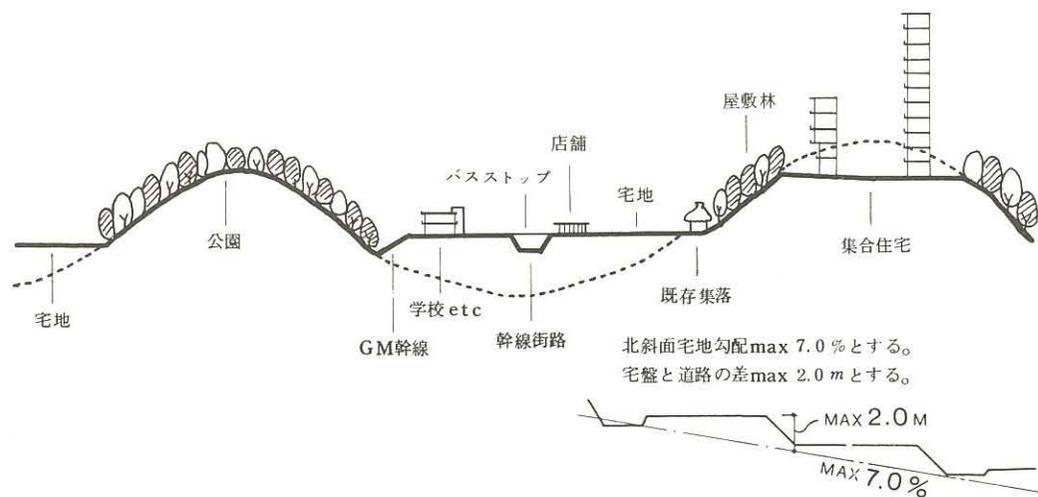


図4-2 グリーンマトリクス部分の造成方針



図4-3 現況植生の保存状況



■ 現況植生の保存

(2) 切盛計画、工区別

港北ニュータウンの造成計画は図4-4のとおりであり、これに基づく切盛計画は図4-5のとおりである。

図4-4 造成計画水系図

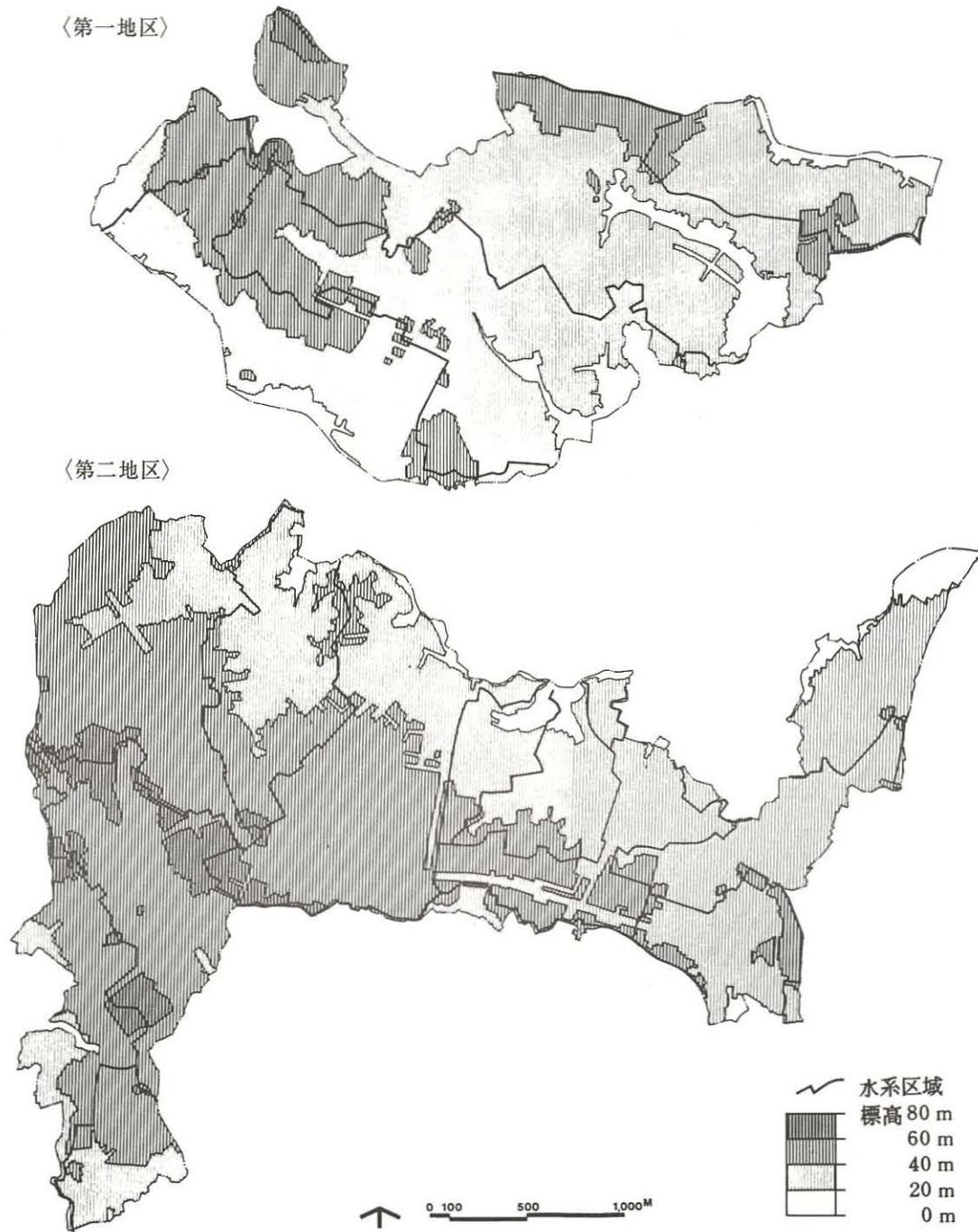


図4-5 切盛計画図



### ③ 防災ダム

港北ニュータウンにおける防災ダムは、第一地区と第二地区にそれぞれ5箇所、計10箇所設置され、昭和63年までにすべて撤去された。

この他、造成工事にあたり、市の指導に基づき各所に調整池を設置したが、河川改修（鶴見川）流末下水道等の整備状況に応じ、市と協議しながら順次撤去が進められた。

表4-1 防災ダムの諸元

	ダム名称	計画流域面積 (ha)	湛水面積 (ha)	有効貯水量 (1000m <sup>3</sup> )	計画ダム高 (m)	設置期間
第一地区	3	18.65	1.35	20.2	6.70	S53～S62
	5	27.63	1.55	42.0	8.70	S54～S63
	7	21.00	1.10	35.9	9.30	S51～S59
	9	80.43	4.12	42.5	8.70	S50～S61
	10	17.15	1.10	36.4	8.00	S50～S57
第二地区	1	139.30	4.20	132.9	13.00	S50～S57
	12	38.38	1.50	24.2	6.60	S51～S63
	13	45.51	2.40	53.4	9.80	S52～S54
	14	56.50	3.30	49.6	10.00	S48～S63
	18	71.20	1.15	48.7	8.50	S50～S57
合計		494.75	20.67	439.9	—	—

図4-6 鶴見川河川断面図

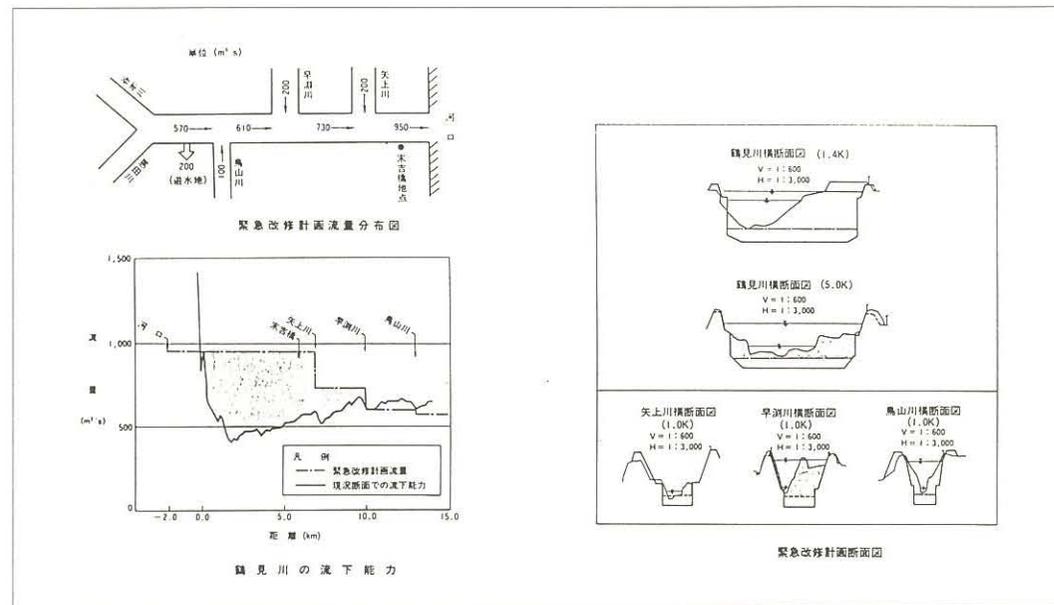


表4-2 白山遊水池の諸元

位置	横浜市緑区白山町
貯水部	
形式	築堤式 (堤高 6 m)
貯水容量	134,000m <sup>3</sup>
湛水面積	41,700m <sup>2</sup>
流入部	
形式	河川からの横越流
越流量	50m <sup>3</sup> /s
越流幅	25m
越流水深	1 m
導水部	
形式	自然流下
ボックスカルバート	3m×2.5m×2連、延長59m
水門	3m×2.5m×2門
排水部	
ボックスカルバート	0.95m×0.95m、延長23m
樋門	径 1 m、1 門
防災ポンプ (内水排水) 設備	
排水設備容量	0.45m <sup>3</sup> /s (ポンプ 3 台、自動起動運転)

図4-7 白山遊水池位置図



## 4-2 造成手法

### (1) 施工手順

図4-8 一次造成フロー

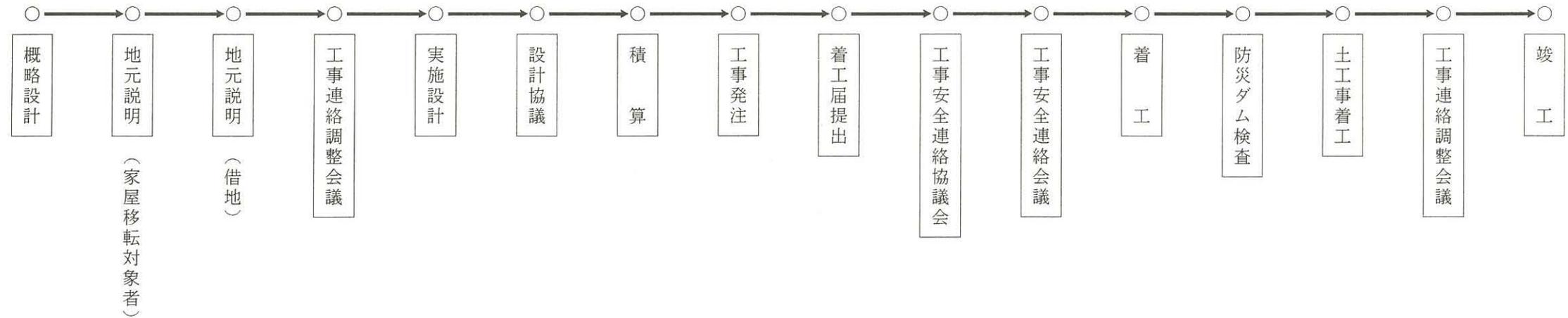
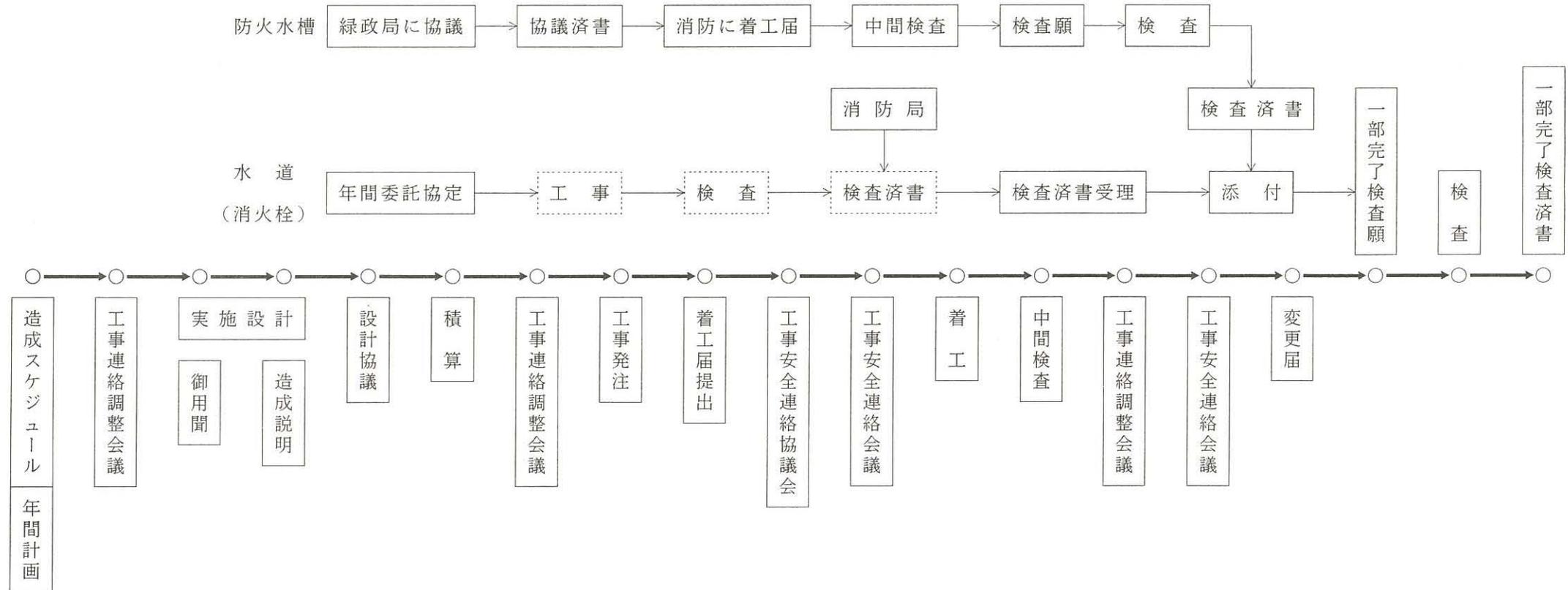


図4-9 二次造成フロー



## (2) 先行造成地と仮検査

先行造成地と仮検査制度は、港北ニュータウン事業を対象に、区画整理事業の推進を図るために導入された。(昭和52年2月1日付「横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業の施行に伴う宅地等の造成工事の協議等に関する協定」他参照)

図4-10 先行造成地位置図

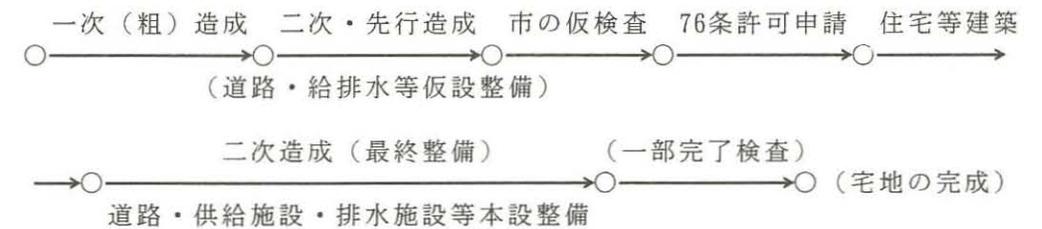


先行造成地は、地区内の造成工事に起因する要移転家屋を収容する目的で、全体協議(その2)の成立に先行して整備した宅地を、または最終整備が未完成の状態でも供用を開始する造成地をいう。

仮検査とは、先行造成地の導入目的を達成するために、宅地造成等規制法等による検査に代えて、宅地造成の最終整備が完了しなくても宅地としての使用を認めるためのものである。

先行造成地の位置を図4-10に、仮検査のフローを図4-11に示す。

図4-11 先行造成地と仮検査のフロー



その後、仮検査制度は事業の進捗に合わせて、街の早期熟成を目的に種々のケースに対応できるよう整理され、一般宅地の他タウンセンターや駅前センターに採用されている。

〔港北ニュータウン早期開発街区における土地区画整理事業の検査対応について横浜市と住宅・都市整備公団はつぎのとおり確認する〕

平成4年7月23日

横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業(以下「港北ニュータウン事業」という。)が昭和49年8月27日に事業認可以来、造成事業を着々と進め、平成7年度事業概成することになった。その間、平成5年度早々には市営高速鉄道3号線の開業が見込まれることや、平成6年度中には行政区として分区が予定されている。こうした都市としての骨格が出来上がりつつある中で横浜の新しい副都心として、計画人口の定着と街の早期熟成を目指して上物整備の促進が待たれるところである。特にタウンセンター地区や駅前センター地区等では、この地域や周辺地域の利便性を高めるための核的施設の集積が早急に求められている。こうした地域については、基盤整備と施設整備が同時に進行することになり、その対応に特に配慮する必要が求められている。

土地区画整理事業の進行中に先行整備した宅地については、基盤整備の進展と人口定着の整合を図りながら仮換地指定を行い、土地利用が所有者のニーズに合うように調整してきている。しかし事業の概成に向けて押し迫った現在、ニーズに合わせて造成工事をして行くことは難しいことから早期に集積を図るべき街区については特に別途の対応が必要との認識で以下のように整理する。

土地区画整理事業に於ける検査対応の整理

1. 通常ケース

造成計画に基づいた工事の終了→一部完了検査→一部完了検査済証交付→(二次開発)  
→建築工事

2. 仮検査対応、昭和54年3月26日制定

造成計画に基づいた対象部分の工事の終了→仮検査→仮検査証交付→(二次開発)→建  
築工事→一部完了検査→一部完了検査済証

3. 二次造成対応

対象部分の土地区画整理事業の造成計画、建築計画の確認→建築計画に合わせた造成計  
画の変更→変更した造成工事及び建築工事→一部完了検査→一部完了検査済証

以上3つのケースについて、開発する街区の事情に応じて適用するものとする。一般街区  
においては1又は2のケースで対応するが、街の集積を急務とするタウンセンター地区や駅  
前センター地区等においては3で対応できるものとする。これらのケースの選択については  
調整会議(横浜市と住宅・都市整備公団で組織する。)において協議のうえ決定する。

(3) 造成協定

造成工事の実施にあたっては、当初各工区ごとに市と協議を行ってきたが、事業の円滑  
な推進を図るため昭和52年2月に市と公団の間で造成協定を締結した。

その後、同年3月に全体協議その1(一次造成及び先行造成を目的とした規制法に基づ  
く全地区一括協議)、53年9月に全体協議その2(二次造成を含む新たな全地区一括協議)  
が実施された。

4-3 造成工事の進捗状況

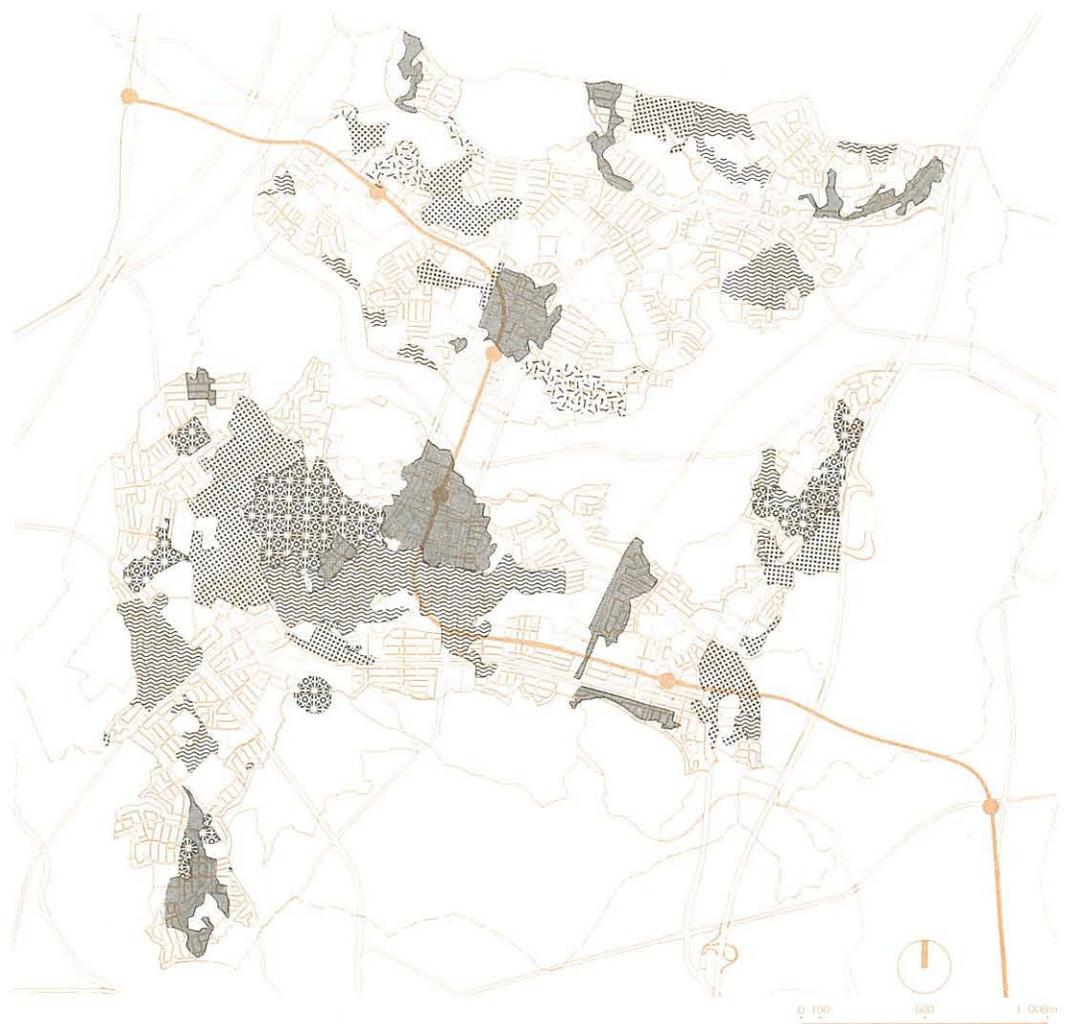
平成6年3月までの造成工事の進捗状況は表4-3及び図4-12のとおりである。

表4-3 造成進捗状況

区 分	全体計画(ha)	一 次 造 成		二 次 造 成	
		面 積(ha)	進捗率(%)	面 積(ha)	進捗率(%)
第一地区	548	548	100	490	89
第二地区	769	769	100	729	95
合 計	1,317	1,317	100	1,219	93

図4-12 造成工事(一次造成)





- |   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
|  | 昭和56年度 |  | 昭和59年度 |
|  | 昭和57年度 |  | 昭和60年度 |
|  | 昭和58年度 |  | 昭和61年度 |



- |   |        |   |       |
|---|--------|---|-------|
|  | 昭和62年度 |  | 平成2年度 |
|  | 昭和63年度 |  | 平成3年度 |
|  | 平成元年度  |   |       |

# 5. 道路

## 5-1 道路

### (1) 道路システムの考え方

道路システムの考え方は以下のとおりである。

- ① 明快な段階構成を持った梯子状道路網によって、通過交通の多い道路を限定するとともに、センターへアクセスする交通とのトラブルを最小限にする。
- ② 横浜北部一帯の核となる広域型センターを成立させるために、想定される商圏からバス及び自動車混乱なくタウンセンターにアプローチできる道路網をつくる。
- ③ バス利用者の主要な目的地となるタウンセンター、横浜市営鉄道駅の2つが自由に選択できるようなバス運行を可能にするとともに、各住戸からバス停まで均質な接近性を得るために、1点集中型の体系ではなく、格子状の道路体系とする。
- ④ 自動車から保護され、緑豊かで人間的住環境をつくるために、住区内を貫通する道路をつくらない。

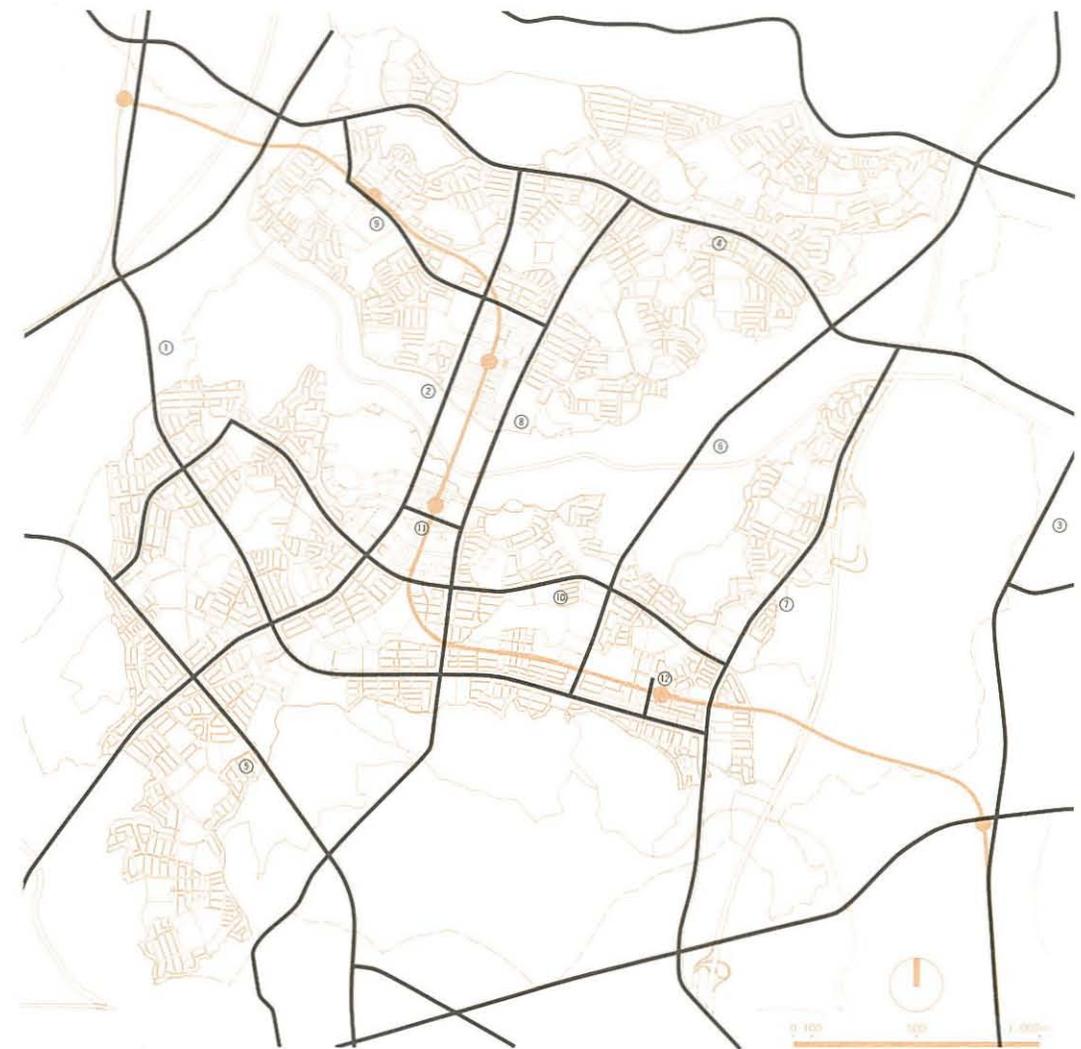
### (2) 道路の段階構成

港北ニュータウンと周辺を結ぶ道路としては、東西に3本、南北に5本の都市幹線道路（都市計画道路）が、既設幹線道路（東名高速道路、第3京浜道路、国道246号線など）と結ばれ、広域的な道路網を構成している。

ニュータウン内の交通は、通過交通を受け持つ地区幹線道路（幅員18～32m）と、サービスを目的とした区画道路（幅員6～9m）によって段階的に構成されている。

区画道路は通過交通が入り込まないよう原則としてU字型の道路パターンとし、また幹線道路は掘割式にするなど、住区内環境の保全を重視している。

図5-1 都市幹線道路（都市計画道路）網図

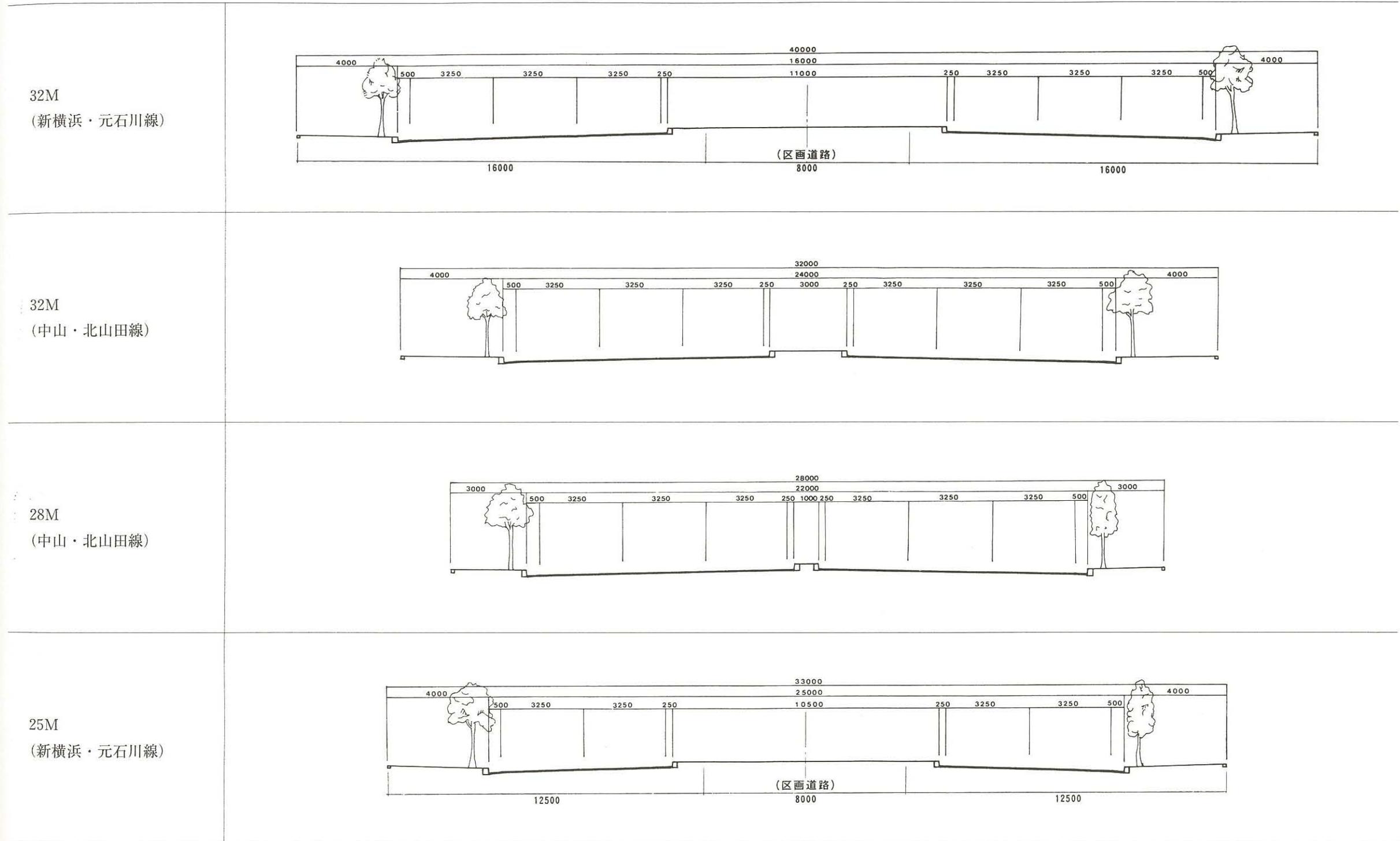


— 都市計画道路

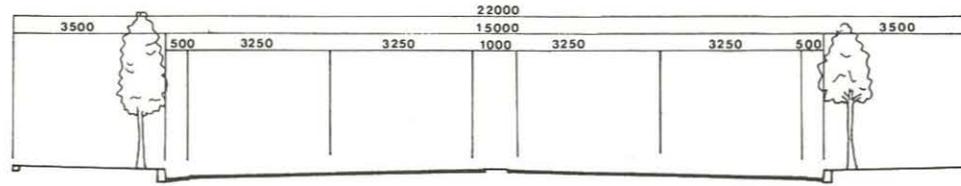
- |            |              |             |
|------------|--------------|-------------|
| ① 新横浜・元石川線 | ⑤ 横浜・上麻生線    | ⑨ 牛久保・中川線   |
| ② 中山・北山田線  | ⑥ 丸子・中山・茅ヶ崎線 | ⑩ 新羽・荏田線    |
| ③ 宮内・新横浜線  | ⑦ 大熊・東山田線    | ⑪ センター南停車場線 |
| ④ 日吉・元石川線  | ⑧ 佐江戸・北山田線   | ⑫ 大熊停車場線    |

図5-2 主要道路標準断面図

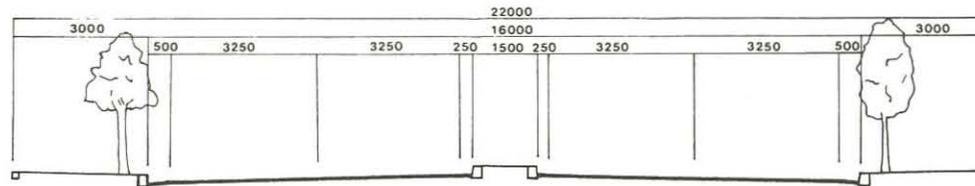
■都市幹線道路（都市計画道路）



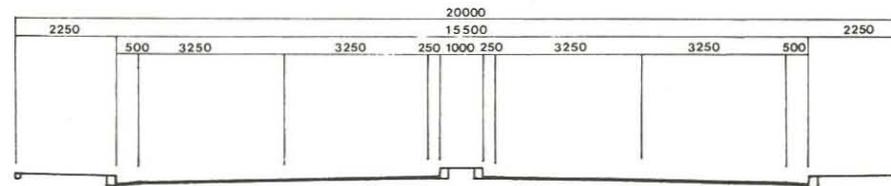
22M  
 (日吉・元石川線)  
 (横浜・上麻生線)



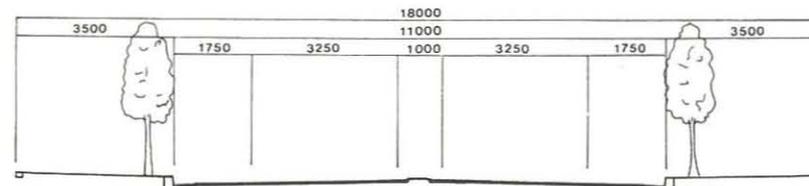
22M  
 (中山・北山田線)  
 (日吉・元石川線)



20M  
 (丸子・中山・茅ヶ崎線)  
 (大熊・東山田線)

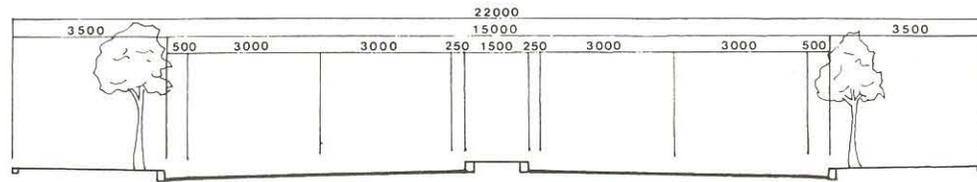


18M  
 (丸子・中山・茅ヶ崎線)

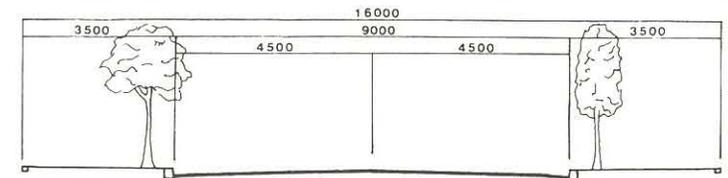


■地区幹線道路

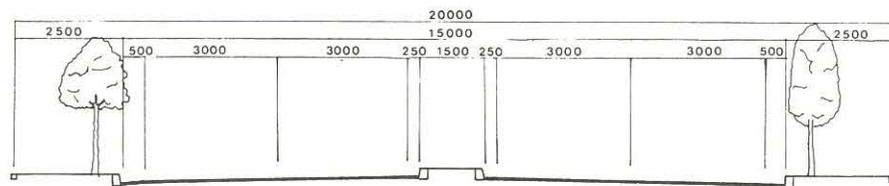
22M



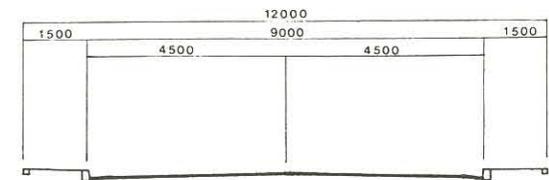
16M



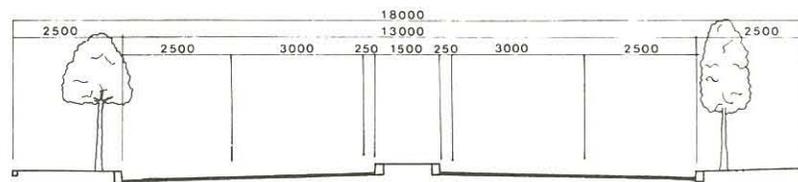
20M



12M



18M



## 5-2 歩行者専用道路

歩行者専用道路は、日常生活につながりのある小・中学校、公園、センター、バス停留所、鉄道駅などと住宅地をきめ細かく結び、主要地点には広場を設け、また適宜すみ違い、折れ曲がりの技法を用いて、自動車交通から分離された安全で快適な歩行者空間を創出している。

幅員は3～42m、総延長は約53kmである。

図5-3 歩行者専用道路網図



## 5-3 コミュニティ道路

コミュニティ道路は、新しい試みとして独立住宅地の区画道路と歩行者専用道路が並行する部分の一部について、これらの境界をなくし一体化し、人と車が共存した「みち空間」を創出している。

具体的には、幅員3m（一部4.5m）の歩行者専用道路がU字型の区画道路（幅員6m）の先端部を束ねる形で配置されており、車道を植栽等により緩やかに蛇行させたり、舗装材を変えることにより、車のスピードを抑制し、人々のふれあいのある環境を確保している。

現在、第一地区12ルート、第二地区24ルート、計36ルート、総延長約4.9kmの整備が進められている。

図5-4 コミュニティ道路模式図

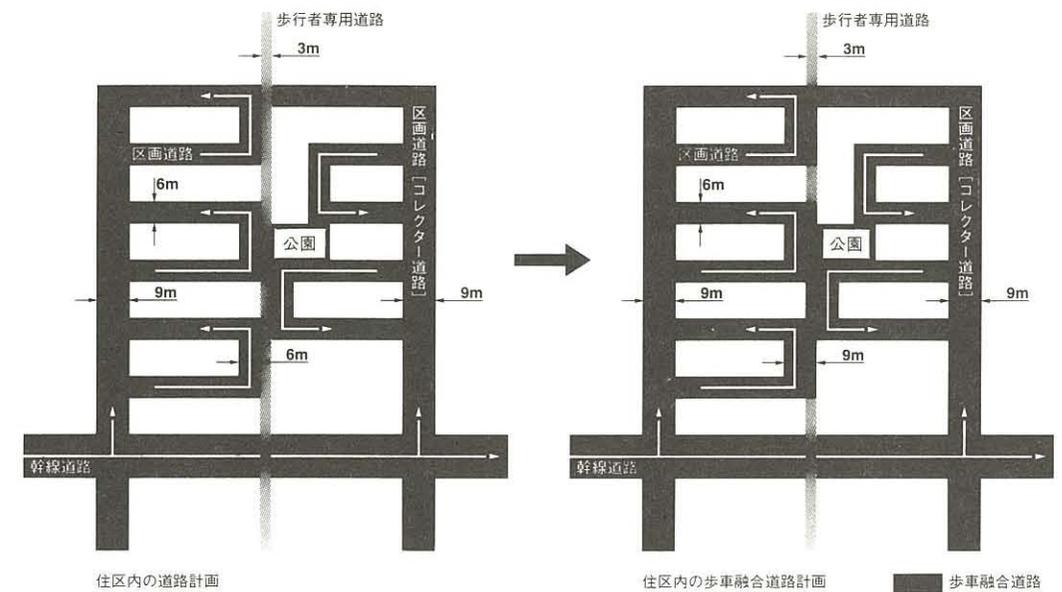


図5-5 コミュニティ道路平面図・断面図 (事例)

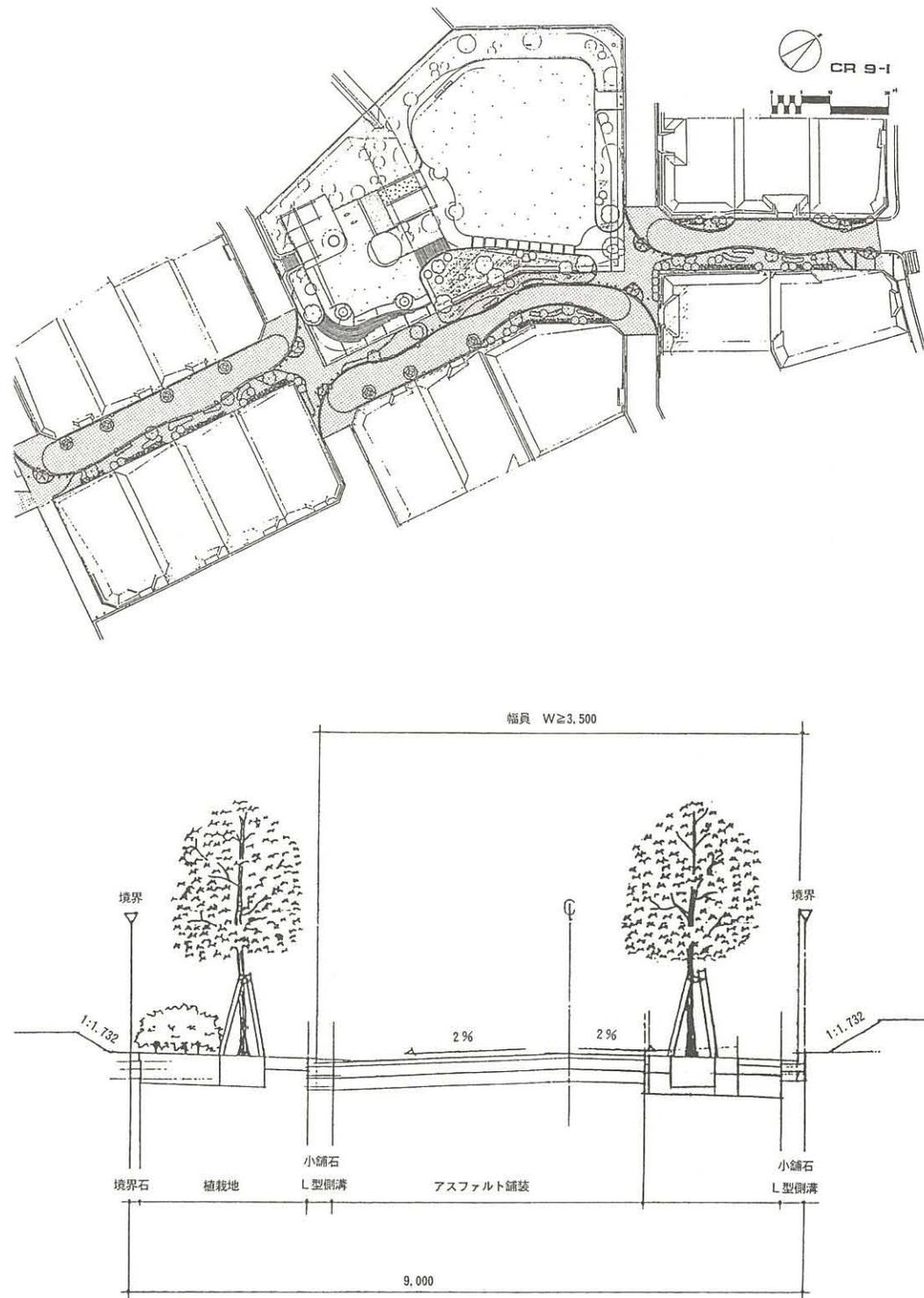


図5-6 コミュニティ道路位置図



## 5-4 橋梁

### (1) 橋梁の分類

橋梁をその交差形態により次の4種に分類する。

表5-1 橋梁の分類

A 形態	道路	道路+緑道
	道路	道路
B 形態	道路	道路
	緑道	歩専道
C 形態	歩専道	歩専道
	道路	道路+緑道
D 形態	緑道	
	道路	

### (2) 橋梁タイプの設定 (真、行、草の概念)

表5-2 橋梁タイプ

目立つ橋	<真>フォーマル	個別デザインを目指す橋
中間	<行>インターメディアイト	デザインの標準化を図る橋
目立たない橋	<草>インフォーマル	個別デザインを目指す橋

### (3) 立地条件からのタイプ設定

#### ①センター系 (C形態)

表5-3 センター系橋梁タイプ

幹線歩専道	フォーマル
支線その他	インターメディアイト

#### ②緑道・公園系 (A、B、D形態)

表5-4 緑道・公園系橋梁タイプ

中景域 (一定の空間の広がりが見られる)	インフォーマル
近景域 (視界が狭い範囲に限られる)	インフォーマル
結節点 (景観が前後で変化する)	フォーマル

### ③幹線道路横断橋 (C形態)

幹線道路横断橋の橋梁タイプは、インターメディアイトを基本とする (上記①と②を除く)。また、駅直近橋は駅サイン橋とし、個別形態の検討を行う。

さらに、路線ごとのカラーリングを行う。

表5-5 路線別カラーリング

新横浜・元石川線	ブルー
丸子・中山・茅ヶ崎線	黒
中山・北山田線	赤
横浜・上麻生線	緑
新羽・荏田線	イエローウォーカー
佐江戸・北山田線	ベージュ

(4) 橋梁の事例

①みかげ橋

B 形 態	フォーマル	緑道・公園系
-------	-------	--------



②中川の橋

C 形 態	フォーマル	センター系
-------	-------	-------



③ドイツ学園の橋

C 形 態	フォーマル	幹線道路横断橋
-------	-------	---------



5-5 駅前広場

(1) 駅前広場の位置

駅前広場は平成5年3月に開通した市営地下鉄3号線の仲町台駅、センター南駅、センター北駅、中川駅と将来開通予定の横浜市営高速鉄道4号線の川和駅、北山田駅の計6箇所がある。

図5-7 駅前広場位置図



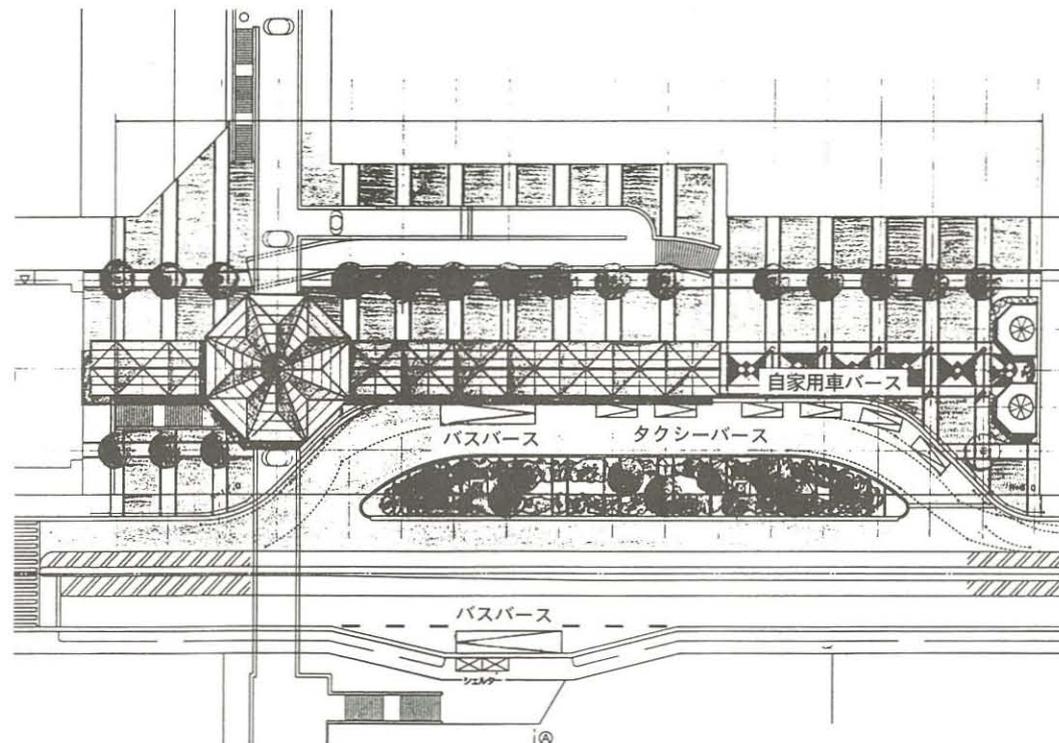
## (2) 駅前広場の諸元

表5-6 駅前広場の諸元

区 分		センター北駅	センター南駅	仲町台駅
敷地面積	(m <sup>2</sup> )	10,120	13,913	5,822
計画乗降客数	(人/日)	50,300	55,400	32,100
バスバース	(箇所)	7	9	5
タクシーバース	(箇所)	2	2	2
タクシープール	(箇所)	17	19	11
自家用車バース	(箇所)	6	7	4

区 分		中川駅	川和駅	北山田駅
敷地面積	(m <sup>2</sup> )	2,715	5,765	6,106
計画乗降客数	(人/日)	17,300	-	-
バスバース	(箇所)	2	-	-
タクシーバース	(箇所)	2	-	-
タクシープール	(箇所)	0	-	-
自家用車バース	(箇所)	2	-	-

図5-8 駅前広場平面図(事例)



## 5-6 佐江戸・北山田線の道路擁壁

### (1) 基本的な考え方

#### ① 遺跡群の保護

第一地区歴史公園の東側に隣接して大塚・歳勝土遺跡がある。この遺跡は発掘調査後その重要性が判明し、現況保存となった。そのために擁壁の建設にあたっては遺跡への影響を最小限にする構造・工法とする。

#### ② 幹線道路の計画変更は行わない

道路縦断は、主要幹線地区界道路(横浜生田線)への接道及び周辺の造成地盤高から決定されており、変更は困難。

#### ③ 景観への配慮

この擁壁建設場所は第一地区の玄関であるので、それにふさわしい整備をする必要がある。

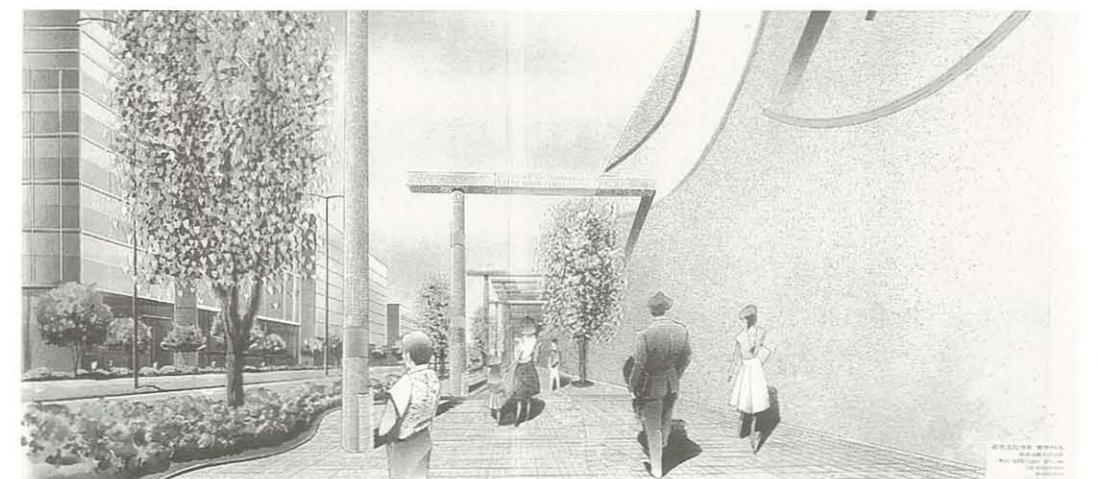
デザイン・コンセプトとしては、近代的な都市空間(タウンセンター)と、過去の歴史を伝える空間(歴史公園)との結接点を表現する。

### (2) 計画概要

表5-7 計画概要

構 造	遺跡に影響を及ぼさない逆L式、永久アンカー構造
規 模	最大高さ約18.5m、延長216m(南北の宅地擁壁部を含めると総延長は300mを超える)
セットバック	歩行空間の確保並びに擁壁による圧迫感を低減させる目的で、擁壁の壁面を従前道路境界から4mセットバックさせる

図5-9 道路擁壁完成予想図



## 6. オープンスペース

### 6-1 グリーンマトリクス・システム

港北ニュータウンでは、公園・運動広場、集合住宅や施設用地内の保存緑地・緑地などのオープンスペースと、小・中学校の校庭や神社仏閣などを、緑道・歩行者専用道路で結んだグリーンマトリクス・システムを採用している。

豊かな自然に恵まれたコミュニティとレクリエーションの場を体系化することにより、敷地の有効利用、貴重な緑の保存・活用、都市災害などに役立っている。

グリーンマトリクス・システムによって生み出される緑空間には、環境資源として元からあった樹林が担保され、港北ニュータウンの「ふるさと」をしのばせる景観の重要な緑となっている。

グリーンマトリクスの概念を具体化するにあたり、台地部を宅地とし、谷戸部を残し、自然なせせらぎを配すなどの工夫を行っている。（「6-7 緑道」参照）

図6-1 グリーンマトリクス・システム



-  公園・緑道・運動広場
-  歩行者専用道路
-  コミュニティ道路
-  小・中学校

## 6-2 グリーンマトリクスの構成要素

グリーンマトリクスは、公園、緑道、歩行者専用道路等で構成されているが、このうち、公園、緑道等の面積は以下のとおりである。

表6-1 公園、緑道等構成要素諸元 (ha)

区 分	第 一 地 区	第 二 地 区	全 体	
公共用地公園	公 園	36.7	61.6	98.3
	緑 道	10.6	12.2	22.8
	都市緑地	0.25	0.46	0.7
	計	47.6	74.3	121.9
宅地での公園	運動広場	6.0	6.6	12.6
	歴史公園	4.5	2.5	7.0
	計	10.5	9.1	19.6
公 園 合 計	58.1	83.4	141.5	
保存緑地 (歴史公園内を除く)	13.6	18.0	31.6	
合 計	71.7	101.4	173.1	

### (1) 公園

近隣公園以外は、地形条件をもとにその位置が決定されており、保全すべき緑の山や水辺を公園に積極的に取り込み、港北ニュータウンのコンセプトである「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」を実践している。

表6-2 公園 (箇所)

区 分	第一地区	第二地区	全 体
総合公園	0	1	1
地区公園	2	2	4
近隣公園	7	7	14
児童公園	26	39	65

### (2) 緑道

緑道は、主要公園をすべてネットワークするグリーンマトリクスの重要な幹線であり、大半は地形条件をもとに谷戸部を主体にそのルートが決定されている。

### (3) 都市緑地

タウンセンター内、シンボル広場の中心に設定されている。アーバニティの高い中にあ

って、やすらぎが感じられる緑を主体とする空間を創出している。

### (4) 運動広場

昭和60年代初頭の土地利用転換により、集合運動場に代わって設けられたものであり、公園では確保できない運動機能がここに集約されている。

### (5) 歴史公園

大塚、歳勝土遺跡や茅ヶ崎城跡遺跡を保存するために設定されている。

### (6) 保存緑地

保存緑地は、主に緑道に面する計画建設用地や、一部の学校に設定されており、現況地形及び緑を保全することが義務づけられている。緑道や公園と一体となり、グリーンマトリクスを形成している。

この他、神社、仏閣などもグリーンマトリクスの構成要素となっている。

## 6-3 総合公園

### (1) 整備方針

地域に古くから継承されてきた文化的・自然的資産の積極的な保存と活用を受け、里山としての景観や植生を再生し継承するという基本理念を踏まえて、以下のような整備方針が定められた。

- ① 保全される山々の中心として、緑に特化した里山公園を実現する。
- ② 隣接するタウンセンターの都市機能を補完する公園としての整備を図る。
- ③ 多世代にわたり多くの市民に利用される開放された公園とする。
- ④ ニュータウンのシティアイデンティティが形成されるような公園とする。

### (2) 整備計画

#### ① 造成計画

現況地形の保全を最優先とし、緑の山としての存在を主張し、谷戸空間・水系の保全を図る。造成区域はセンター隣接部や崖処理をおこなう縁辺部。

#### ② 植栽計画

荒れた里山の再生・保存を果たすため、主に雑木林である二次林の再生を行う。ただ

し、神社周辺や生物相保護区等の重点整備地区にあっては、常緑樹への遷移や桜等の新規緑化を部分的に行い、エリアごとの特色を演出する。

### ③水系保全

谷戸部の豊かな現況水系を活用し、水自然環境の復元を積極的に行う。

### ④生物相保護区

多様な動植物が生息する自然度が高い北側谷戸の一部を「生物相保護区」に設定し、動植物のサンクチュアリとするとともに、観察・学習の場として活用する。

## ③ 施設計画

地形を生かしつつ、公園として必要な施設を導入する。比較的大規模な施設の導入はセンター隣接地とし、その他は谷戸地形を利用したものに留める。

### ①タウンセンター隣接地での整備計画

アーバニティの高い施設整備を行う。

表6-3 タウンセンター隣接地での整備計画

シティプラザ	日常的な集いの空間であると共に、お祭りなどの大規模イベントにも対応する広場
修景池	湧水を利用した大池。カフェテラス等を配置して都心のオアシスとして利用できる
お花見広場	春先にお花見が楽しめる南斜面の広場
駐車場	地形を利用した半地下構造の駐車場
芝生広場	台地の上の広々とした芝生の広場

### ②谷戸等での整備計画

表6-4 谷戸等での整備計画

ミニステージ	緩斜面を観客席に見立てたミニイベントができるステージ
竹林苑	竹の持つ風情を生かした施設を持つ静的な空間

## 総合公園

- ・公園面積：189,352m<sup>2</sup>
- ・整備年度：平成5年度～9年度（予定）
- ・整備種別：-
- ・現況林面積：-



## 6-4 地区公園

地区公園は、総合公園と近隣公園の中間的施設として位置づけられ、ほぼ駅勢圏に対応して地区内に4箇所設けられている（第一地区2箇所、第二地区2箇所）。面積規模は、5～9haで地区内の約4～5万人程度の利用に対応している。

地区公園は、既存樹林を保全した緑の環境であると同時に運動広場を有するスポーツ・レジャーの場としても利用されるが、個々の整備内容については地形的条件や周辺施設との相互関係等から決定されている。

表6-5 地区公園

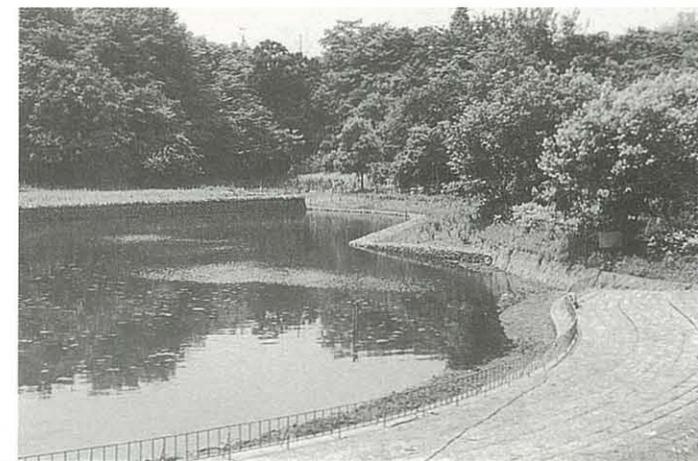
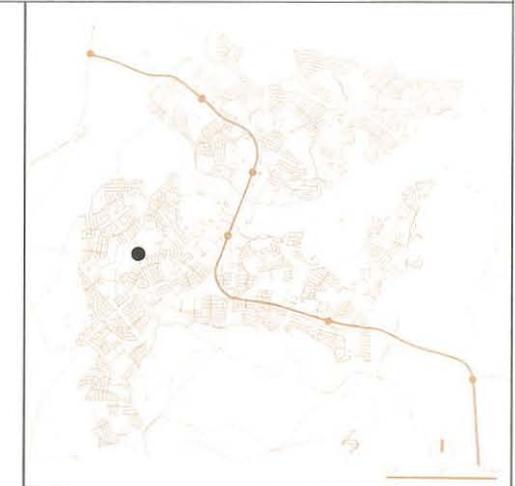
地区	名称	面積 (ha)	主な施設
第一地区	地区1号公園	4.6	山田富士、アートスクエア、池、雑木林、展望テラス、ポケットパーク
	山崎公園	6.7	水遊戯施設、運動広場、池、雑木林
第二地区	地区3号公園	9.5	水遊戯施設、自然観察林、生物相保護区、池、せせらぎ
	鴨池公園	8.8	池、親水広場、生物相保護区、公園橋、多目的広場、せせらぎ、四阿、彫刻広場
合計		29.6	-

### 鴨池公園

鴨池公園は、「ささぶねのみち」と「ゆうばえのみち」の結節点に位置し、第二地区西側の基幹公園となっている。

公園敷地は都市計画道路新横浜・元石川線によって東西に分断されており、西工区は旧来からあった湧水を保護した池と林から構成され、東工区は運動広場と既存樹林から成り、かなり広い範囲にわたって豊かな自然の姿が残された公園となっている。

- ・公園面積：88,020m<sup>2</sup>
- ・整備年度：昭和57年度～60年度
- ・整備種別：施設整備
- ・現況林面積：33,000m<sup>2</sup>

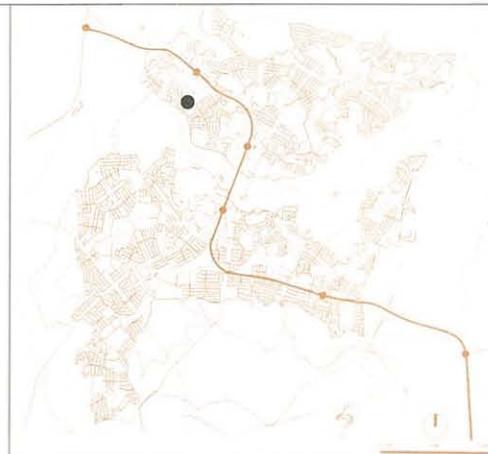


### 山崎公園

動的なレクリエーション活動のための「施設化ゾーン」と静かな自然とのふれあいを提供するための「保全・活用ゾーン」とに分かれている。

「施設化ゾーン」には、水遊戯施設（屋外プールを含む）、運動広場及びせせらぎ（牛久保水系）の水源となっている池が配されている。また、「保全・活用ゾーン」は、現況の地形や植生を活かし、自然環境の保全・育成を図っている。

- ・公園面積：67,300m<sup>2</sup>
- ・整備年度：昭和61年～平成2年
- ・整備種別：施設整備
- ・現況林面積：20,000m<sup>2</sup>



### 6-5 近隣公園

地区公園とほぼ同様の機能を有するが、規模は地区公園よりやや小さく、中学校区に対応して14箇所設置されている。面積規模は2ha前後で、運動広場を併設しているものもある。

近隣公園の機能は、単に緑地の保存だけでなく、区内を流れる水系の保全（せせらぎ公園）や埋蔵文化財などの歴史的遺産の保存（川和富士、北山田富士公園等）の役割も担うなど、地区公園とともにグリーンマトリクス・システムの根幹として重要な役割を果たしている。

表6-6 近隣公園

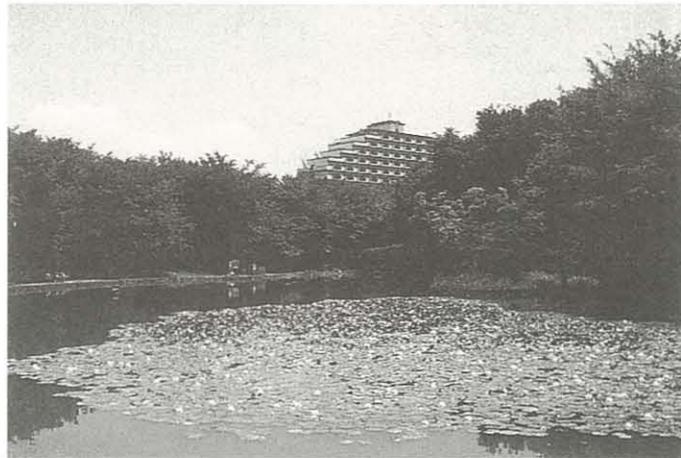
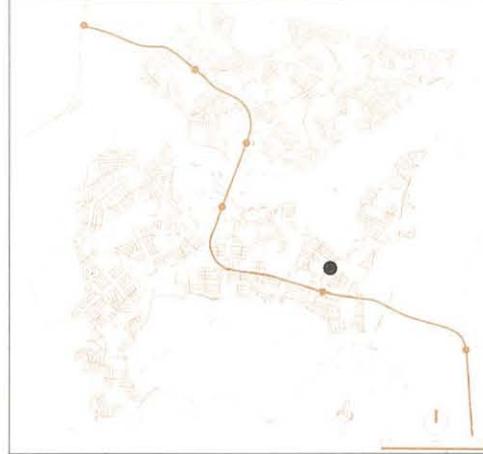
地区	名称	面積(ha)	主な施設
第一地区	近隣1号公園	2.0	-
	近隣2号公園	1.9	-
	近隣3号公園	4.0	-
	近隣4号公園	2.2	-
	近隣5号公園	4.6	-
	近隣6号公園	3.2	-
	烏山公園	1.9	芝生広場、展望広場、庭園広場、散策路、四阿
第二地区	近隣8号公園	2.6	-
	せせらぎ公園	3.7	池、古民家、休憩広場、芝生広場、運動広場(1.96ha)併設
	近隣10号公園	2.4	林間広場、芝生広場、運動広場、池、せせらぎ
	葛ヶ谷公園	2.5	芝生広場、パーゴラ、ストーンファニチャー等、運動広場(1.95ha)併設
	折田不動公園	2.0	山頂小広場、芝生広場、石階段、景石石組、多目的広場
	川和富士公園	2.2	展望広場、登山道、芝生広場、休憩広場、四阿、景石石組
	月出松公園	2.6	自由運動広場、出会い広場、歴史広場、展望広場、林内散策路
合計		37.8	-

### せせらぎ公園

せせらぎ公園は、ニュータウン建設の最も早い段階にモデル的に整備され、既存樹林やせせらぎ、池を取り入れた、港北ニュータウンの代表的な近隣公園のひとつである。

緑道「せきれいのみち」の中ほどに位置し、散策の利用も多い公園である。

- ・公園面積：37,069m<sup>2</sup>
- ・整備年度：昭和56年度～平成4年度
- ・整備種別：-
- ・現況林面積：-

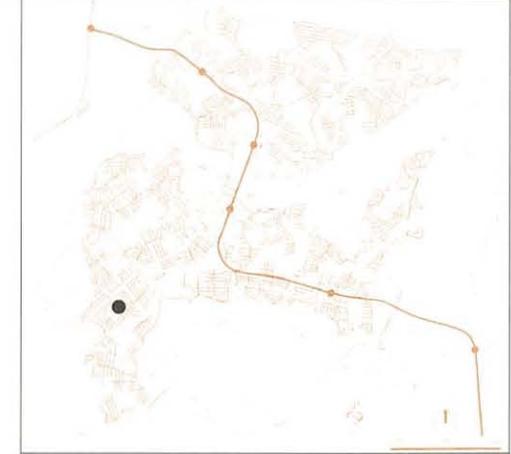


### 川和富士公園

江戸時代関東一円で広まった富士講は、本地域においても「七富士巡り」と称する歴史的背景を有しており、小高い丘陵を富士に模した「港北七富士」として信仰の対象であった。

川和富士はその七富士の1つで、公園内に移築・保存されたものである。

- ・公園面積：22,323m<sup>2</sup>
- ・整備年度：昭和55年度～60年度
- ・整備種別：施設整備（モデル整備）
- ・現況林面積：0m<sup>2</sup>



## 6-6 児童公園（街区公園）

児童公園（街区公園）は、各住区内に均等に65箇所配置されており、子供の遊び場や、憩いの場、近隣のコミュニケーションの場など、日常生活に密着した都市的生活空間として整備されている。規模は比較的小さく、1,200～2,500m<sup>2</sup>程度である。したがって、他の公園とは異なり緑の環境づくりは従属的であり、広場空間の創出が主である。

表6-7 児童公園（街区公園）

地 区	面 積 (ha)	施設数(箇所)
第一地区	5.4	26
第二地区	6.2	39
合 計	11.6	65

なお、このうち3公園については、住民参加による公園づくりを行っており、公園計画への住民、子供たちの意見の反映や公園づくりへの参加（コミュニティ平板、トーテムポール、コミュニティポール他）を実現させた。

表6-8 住民参加による公園

地 区	名 称	整 備 年 度	面 積 (m <sup>2</sup> )
第一地区	児童6-2号公園	昭和57～58年度	2,500
第二地区	児童12-2号公園	昭和59～60年度	1,200
	児童11-3号公園	昭和62～63年度	1,200

## 6-7 緑道

緑道は主として現況の谷戸部に位置し、総延長15kmにも及ぶ。この緑道はそれ自体には既存樹林地を有しない造成盛土面が主体であるが、周囲には保存緑地が指定され、相当量の緑が保全されており、これらの空間も含めた一体的なグリーンベルトとして、港北ニュータウンの骨格が形成されている。

### (1) 緑道空間の整備方針

港北ニュータウンの中で、最も既存樹林を保存しているのは、公園及び集合住宅地であり、特に集合住宅地内の斜面緑地はニュータウンの緑道空間を構成する重要な要素であり、単にその用地（所有者）の利用ということ以外に、都市スケールにおける緑として位置づけられている。

### (2) 緑道の具体的整備例

港北ニュータウン内の5ルートの緑道（ささぶねのみち、せきれいのみち、ゆうばえのみち他）は、グリーンマトリクス・システムの骨格となるもので、各種のオープンスペースを有機的に結び、みどりのネットワークの形成を目的としている。

緑道の幅は10mから40mであるが、緑道を中心とする景域には、集合住宅、施設用地、学校、運動広場などのスーパーブロックが配置され、緑道とスーパーブロックの斜面地を含めると緑の幅が100m以上に及ぶ区域もあり、広大な緑化空間が演出されている。

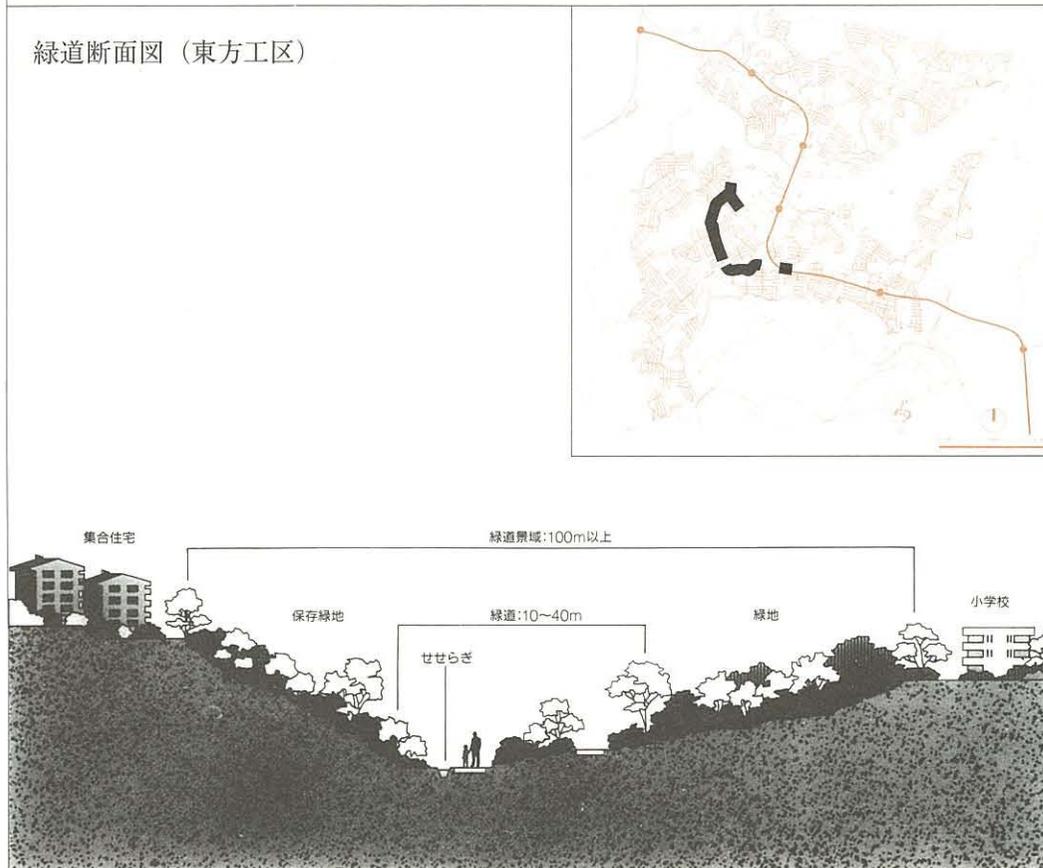
緑道のもう1つの目的は、地域の特色である谷戸景観の保存・再現である。斜面の既存樹林を極力保存し、谷戸の最も低い位置には「せせらぎ」を流し、「緑」と「水」が一体となる豊かな自然空間が形成されている。

## ささぶねのみち

ささぶねのみちは、第二地区の茅ヶ崎から東方を経て渋沢方面に至る。平均幅員30mで、せせらぎを有する「基幹的緑道」である。せせらぎや橋梁を中心に隣接する公共公益施設の保存緑地と一体的空間を形成して、広がりのある景域を有している。東方工区は地形上平坦で顕著な湧水もないが、渋沢工区は谷戸部の既存集落、屋敷林、寺院と一体となった「歴文景域」を形成している。

- ・緑道幅員：15～40m
- ・緑道延長：2.1km
- ・緑道面積：62,700m<sup>2</sup>
- ・整備年度：昭和58年度～
- ・整備種別：施設整備（モデル整備）
- ・現況林面積：1,400m<sup>2</sup>

緑道断面図（東方工区）



## 6-8 せせらぎ

### (1) 緑道との関連

まちづくりの基本方針のひとつである「緑の環境を最大限に保存する」ために、谷戸部に設定された緑道（幅員10～40m）沿いには、既存の斜面緑地（コナラ、クヌギ等の雑木林や竹林）が公園の一部や集合住宅地の一部、あるいは神社、仏閣、文化財の一部として保全されている。

このニュータウンの軸となる緑道に「水」を導入することで、緑道沿いの「緑」は景観的にも機能的にもその存在意義を大幅に拡大し、自然環境と調和のとれた生活環境の創出に寄与している。

### (2) 全体的な配置パターン

総延長15kmの緑道内に図6-3に示すような6系統の流路とこれに付帯する池を拠点として配置する。流路は機能的に水を流すことを主眼とするが、落差をつけたり、あるいは部分的に拡幅するなど、景観上の配慮を行う。また、拠点には周辺の景観や用途に応じて自然型または人工型のたまり・よどみを考える。

### (3) 水源の確保と流量

雨水を池に貯留し、それを放流することを中心に考え、これにポンプによる循環、盲暗渠や井戸からの補給等を組み合わせる。雨水による場合でも、下水道計画との調整を図れば、年間150日程度の流れが期待できる。同時に各流路は降雨時でも水深20cm、流速1.0m/秒を超えないように下水道計画と調整する。

図6-2 せせらぎ水系図



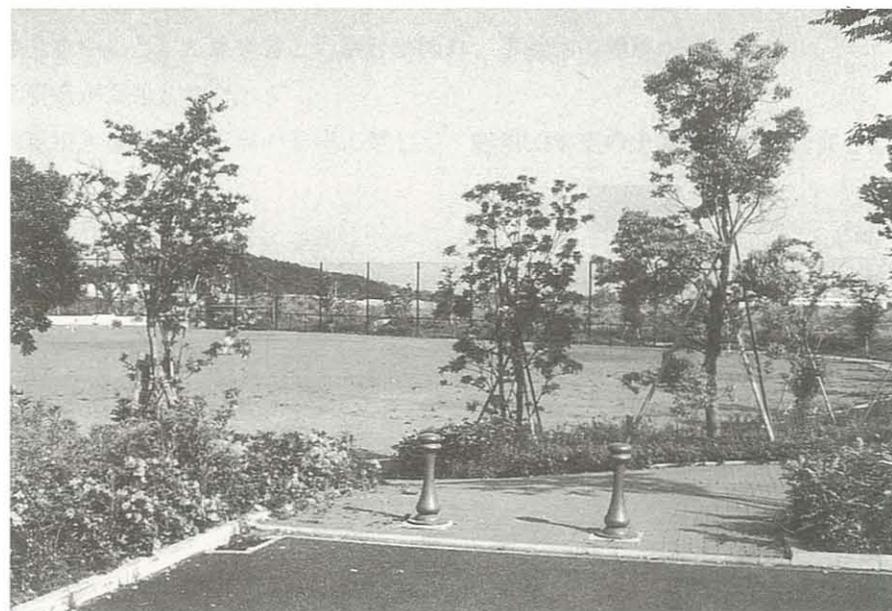
せせらぎの景観



## 6-9 運動広場

土地利用転換により、集合運動場の代替として第一地区と第二地区に各4箇所、計8箇所が設定された。港北ニュータウン内の公園は、既存地形や既存樹林の保全を主目的としており、運動施設の導入がほとんどできないため、それを補完する目的で設定されている。

区画整理事業上は、造成工事を完了し、市に引き継ぐまでを行い、その後、市が運動広場としての整備を行い、一般開放している。



## 6-10 保存緑地

### (1) グリーンマトリクス・システムと保存緑地

保存緑地は、グリーンマトリクス・システムを構成する大切な要素として存在している。既存樹林であるクヌギやコナラなどの二次林を最大限に保全し、担保することにより、港北ニュータウンのまちづくりの基本方針のひとつである「ふるさとをしのぼせる」景観として、また、都市の骨格となる緑として重要なものとなっている。

### (2) 保存緑地の位置

保存緑地の位置は、そのほとんどが傾斜地となっている。これは、緑道等の歩行者空間が、傾斜地である保存緑地のエッジを含めて広大な緑道景観を形成するように計画されたからである。また、傾斜地に二次林が多く、造成上も斜面緑地を残す方が容易であったことなどから、傾斜地が保存緑地として保全・担保されることになった。

### (3) 保存緑地の法的位置づけ

保存緑地は、横浜市の「緑の環境をつくり育てる条例」に基づき、開発者が市長の承認を受けて区域が設定されている。

これを受け、市との協定締結及び緑地保存地区の指定の上で、公租公課の山林としての評価及び公租公課相当額の奨励金交付が受けられ、宅地所有者の緑地管理を助成できるしくみがつくられている。

図6-3 既存樹林を保全する造成手法の例

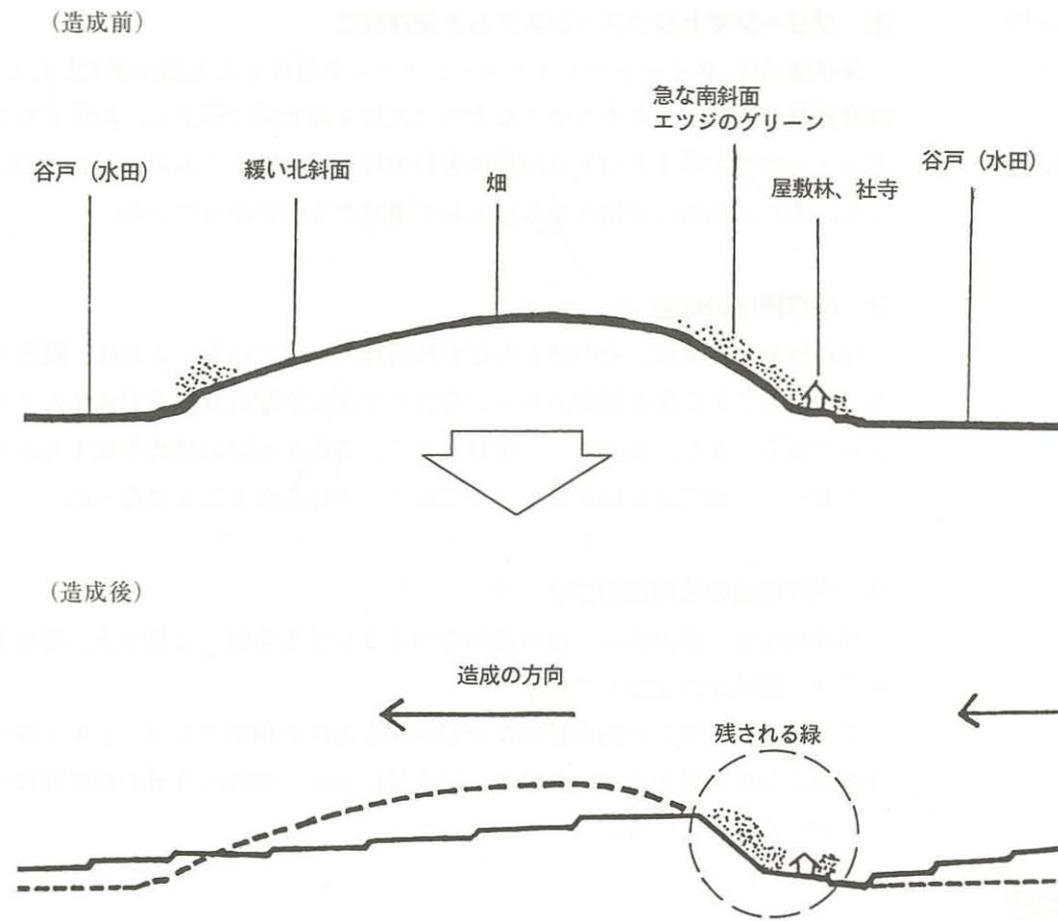


図6-4 保存緑地分布図



表6-9 保存緑地

区 分		保存樹林	現況保存地	造成法面	合 計
第一地区	民 有 地	66,870	17,685	27,945	112,500
	公益施設用地等	18,650	0	13,430	32,080
	計	85,520	17,685	41,375	144,580
第二地区	民 有 地	84,170	35,560	21,430	141,160
	公益施設用地等	45,200	0	12,650	57,850
	計	129,370	35,560	34,080	199,010
合 計		214,890	53,245	75,455	343,590

(m<sup>2</sup>)

## 7. 供給処理施設

### 7-1 河川整備

港北ニュータウンの開発スケジュールを円滑に推進していくためには、関連河川（鶴見川本川、早渕川、大熊川、有馬川）の改修が重要であり、特に鶴見川の改修、地区内防災ダムの設置及び撤去が大きな課題であった。

そこで、公団は、建設省、神奈川県及び横浜市と、下流域住民への対応策及び造成工事の促進、防災ダムの早期撤去について協議し、鶴見川本川の流下能力を早期に高めるために、次の対策を実施した。

- ・直轄河川事業「鶴見川大規模浚渫計画」（いわゆる鶴見川パイプライン計画）への資金立替えを行う。これは鶴見川の浚渫土量（全体約550万 $m^3$ 、約80万 $m^3$ /年）をポンプ浚渫船等でパイプライン、ブースターポンプ（7台）等により、鷹野大橋から大黒埠頭まで送泥する工事で、昭和53年度から57年度にわたって実施された。
- ・地区内防災ダムの代替施設として、白山暫定遊水池（貯水能力約20万 $m^3$ 、面積約6.8ha、将来の用途は横浜市の下水道三次処理場用地）の築造を行った。

これらの対策によって、次のような成果が得られた。

- ①河川のネック部分の解消により氾濫防止に役立ち、流域住民の理解が得られ、開発抑制がなくなった。
- ②防災ダムの早期撤去及び縮小によって造成工事の促進がなされ、これに伴い当初の開発スケジュールの目途がついた。
- ③推進協議会を中心とした地権者との融合が図れ、事業への理解が得られた。
- ④河川改修事業が促進された。

なお、鶴見川大規模浚渫工事の業績に対して、昭和59年度の土木学会賞を受賞した。

図7-1 港北ニュータウン関連河川

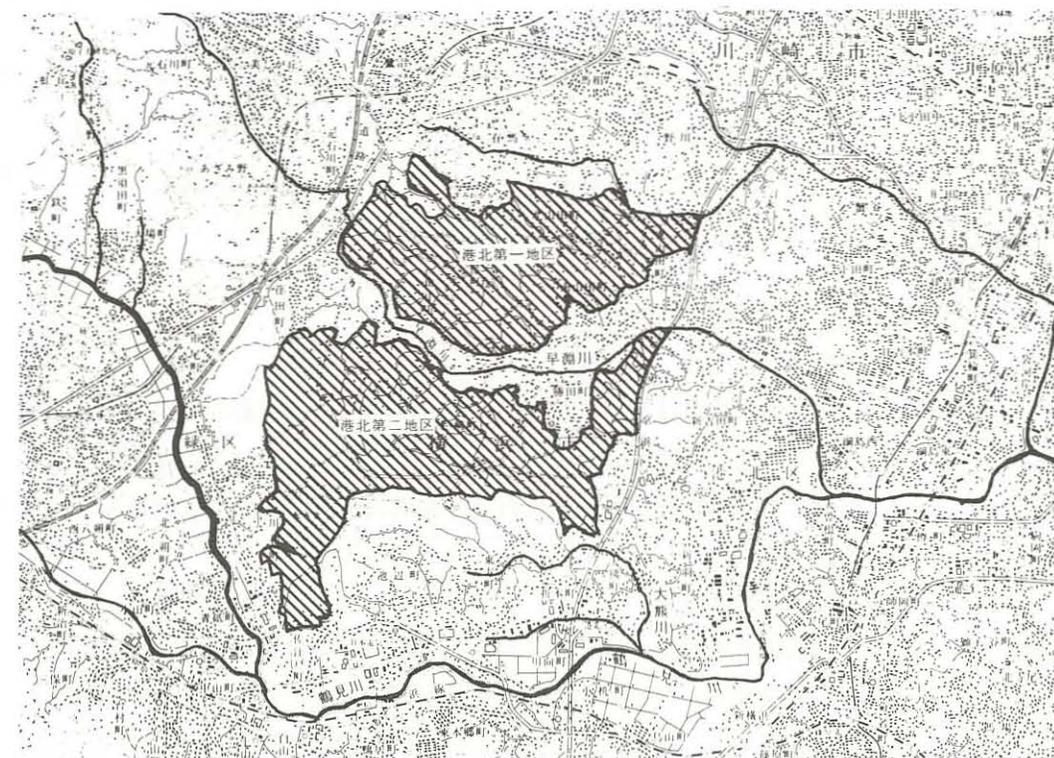


表7-1 鶴見川・早渕川・大熊川河川計画

区 分	鶴 見 川	早 渕 川	大 熊 川
流 域 面 積	234.5km <sup>2</sup>	27.8 km <sup>2</sup>	1.4 km <sup>2</sup>
延 長	42.5km	8.48km	2.34km
計画高水量(長期)	2,300m <sup>3</sup> /s	350m <sup>3</sup> /s	70m <sup>3</sup> /s
計画高水量(暫定)	950m <sup>3</sup> /s	200m <sup>3</sup> /s	70m <sup>3</sup> /s
概 要	昭和49年3月に2,300 m <sup>3</sup> /s決定 2,300m <sup>3</sup> /sの内訳は、1,800m <sup>3</sup> /sが本川、500m <sup>3</sup> /sが遊水池又は分水 既往最大812m <sup>3</sup> /s(昭和41年6月の4号台風)	昭和54年4月に350m <sup>3</sup> /s都市計画決定 昭和46年3月に矢崎橋より関根橋まで1級河川 昭和42年度～45年度に中小河川補助制度で改修 昭和46年度以降は都市小河川補助制度で改修	昭和42年5月に鶴見川合流点より下村橋まで1級河川 昭和46年3月に下村橋より西原橋まで1級河川 昭和45年度より都市小河川補助制度で改修

## 7-2 公共下水道

横浜市の下水道計画区域は、約39,500haで、9処理区に分かれており、港北ニュータウンは、このうち港北処理区及び緑処理区にまたがっている。

ニュータウンの下水道事業は、横浜市公共下水道事業の一環として、公団が横浜市より一部施工委託を受け、事業を実施している。

下水処理システムは分流式で行い、雨水は早渕川をはじめとするニュータウン関連河川に放流し、汚水は地区外の港北・緑両下水処理場で処理される。

### (1) 公共下水道の概要

#### ①第一地区

汚水排水施設は、計画処理人口約92,000人、時間最大汚水量750ℓ（1人1日に換算）として計画し、汚水管約108km（地区内内径250～1,100mm）を敷設し、地区外の横浜市公共下水道の山田幹線、元石川・新羽幹線及び新羽ポンプ場を経て港北下水処理場へ導いている。

#### ②第二地区

汚水排水施設は、計画処理人口約128,000人、時間最大汚水量750ℓ（1人1日に換算）として計画し、汚水管約153km（地区内内径250～1,200mm）を敷設し、地区外の横浜市公共下水道の山田幹線、元石川・新羽幹線及び新羽ポンプ場を経て港北下水処理場へ、一部は市ヶ尾幹線を経て緑下水処理場へ導いている。

なお、山田幹線、元石川・新羽幹線、新羽ポンプ場及び港北下水処理場、また、市ヶ尾幹線及び緑下水処理場の事業は港北ニュータウンとは別途（横浜市）事業となっている。

表7-2 計画処理区域及び計画処理人口

区 分	港北処理区	緑処理区	計
計画処理区域 (ha)	1,147.7	169.2	1,316.9
計画処理人口 (人)	190,000	30,000	220,000

表7-3 家庭汚水量原単位

区 分	原単位
1人1日当たり最大 (ℓ/人・日)	520
1人1時間当たり最大 (ℓ/人・日)	730

表7-4 事業排水量原単位 (m<sup>3</sup>/s)

区 分	原単位	備 考	
商 業 地 域	0.00520		
準 工 業 地 域	0.00139		
学 校 施 設 用 地	0.00100	小・中学校及び高等学校	
その他	総合病院	0.00420	
	清掃工場	0.00547	準工業に0.0035(m <sup>3</sup> /s)を見込む
	福祉工場	0.00100	

表7-5 処理場 (人)

区 分	計 画 処 理 人 口	
	全 体	港北ニュータウン
港北処理場	226,000	190,000
緑処理場	142,000	30,000

## 7-3 上水道

### (1) 神奈川県内広域水道企業団

神奈川県域の水不足を補うために、神奈川県と横浜・川崎・横須賀市の3市とが共同して、昭和44年4月に「神奈川県内広域水道企業団」を発足させた。

同年に県西部を流れる酒匂川上流の足柄上郡山北町神尾田地点に貯水ダムを建設し、下流の小田原市飯泉地点に取水堰を設けて取水し、沈砂地、導水路、浄水場及び送水管等を経て、県営水道及び横浜・川崎・横須賀市の各市に水道用水を供給している。

### (2) 上水道計画の概要

港北ニュータウンへの給水は、神奈川県内広域水道企業団のφ2,800mm系（西長沢浄水場系）を水源として横浜市が受水し、第一地区には牛久保配水池、第二地区には新港北配水池を設置し、これを配水拠点としてそれぞれ高区、低区系別に配水管網を構成し配水している。

高区系は加圧ポンプ方式とし、低区系は自然流下方式とする。高区及び低区の区分は、造成計画地盤高が25m程度を標準境界線とし、土地利用計画及び地形等に応じて区分した。

#### ①計画給水区域

計画給水区域は、第一地区（548.3ha）と第二地区（768.6ha）である。

#### ②計画給水量

計画給水量は、一般給水量と特別給水量を加算したものである。

給水原単位は、「横浜市給水装置工事設計施工指針及び設計施工基準」によるもので、これによりがたい水量は実績及び推定で算出している。

#### (a)一般給水量

・一般給水量は、ニュータウン計画給水人口22万人に給水原単位を乗じて得た量である。

・給水原単位：1人1日最大給水量250ℓ/人・日

#### (b)特別給水量

・特別給水量は、土地利用計画に基づく公共公益施設、商工業施設、その他の水量である。

## ③配水池

### (a)港北配水池

表7-6 港北配水池

用地	58,400m <sup>2</sup>
貯留量	30,000m <sup>3</sup> （うち港北ニュータウン分16,250m <sup>3</sup> ）
港北ポンプ場	150kw×3台

### (b)牛久保配水池

表7-7 牛久保配水池

用地	24,500m <sup>2</sup>
貯留量	23,700m <sup>3</sup> （うち港北ニュータウン分23,250m <sup>3</sup> ）
牛久保ポンプ場	220kw×4台

表7-8 土地利用計画に基づく給水人口

区分	第一地区		第二地区		全体		
	面積(ha)	人口(人)	面積(ha)	人口(人)	面積(ha)	人口(人)	
公団取得地 市有地	集合住宅	65.0	38,000	92.8	54,300	157.8	92,300
	分譲住宅	37.8	6,100	41.8	6,700	79.6	12,800
	公益的施設	73.3	500	98.9	500	172.2	1,000
	小計	176.1	44,600	233.5	61,500	409.6	106,100
民有地	集合住宅	5.6	2,200	-	-	5.6	2,200
	アパマン	32.1	20,000	52.2	32,400	84.3	52,400
	小規模宅地	30.6	8,600	14.8	4,200	45.4	12,800
	一般住宅	118.3	13,300	193.7	24,900	312.0	38,200
	タウンセンター	7.6	1,100	11.9	1,300	19.5	2,400
	駅前センター	7.1	1,400	8.4	1,800	15.5	3,200
	近隣センター	1.7	300	5.0	1,100	6.7	1,400
	公益的施設	0.3	-	0.5	-	0.8	-
	工場、倉庫等	5.9	500	10.7	800	16.6	1,300
	小計	209.2	47,400	297.2	66,500	506.4	113,900
公共用地	公園、緑地	46.6	-	71.1	-	117.7	-
	道路、その他	116.4	-	166.8	-	283.2	-
	小計	163.0	-	237.9	-	400.9	-
合計	548.3	92,000	768.6	128,000	1,316.9	220,000	

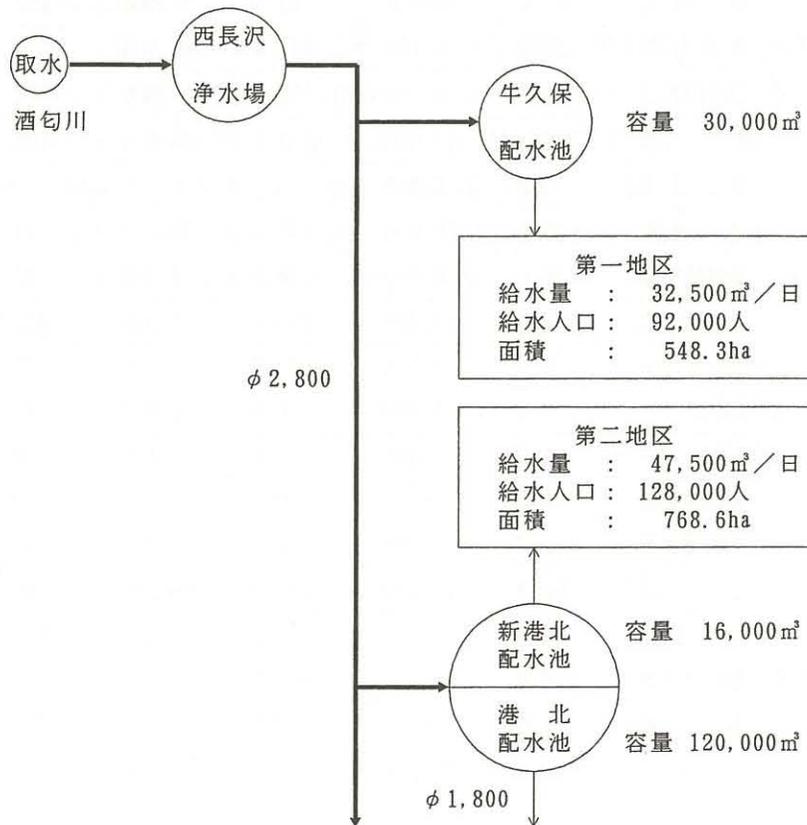
表7-9 計画給水量

区分	面積 (ha)	人口 (人)	日最大給水量 (m <sup>3</sup> /日)			時間最大給水量 (m <sup>3</sup> /日)			
			一般 <sup>※1</sup>	特別 <sup>※2</sup>	計	一般 <sup>※1</sup>	特別 <sup>※2</sup>	計	
第一地区	高区	443.0	72,652	18,585	8,746	26,904	40,364	22,899	63,263
	低区	105.3	19,368	4,842	754	5,596	14,526	2,262	16,788
	計	548.6	92,000	23,000	9,500	32,500	54,890	25,161	80,051
第二地区	高区	658.6	117,702	29,425	12,882	42,307	67,991	34,943	102,934
	低区	110.0	10,298	2,575	2,618	5,193	7,725	7,854	15,579
	計	768.6	128,000	32,000	15,500	47,500	75,716	42,797	118,513
全体	高区	1,101.6	190,334	47,583	21,628	69,211	108,355	57,842	166,197
	低区	215.3	29,666	7,417	3,372	10,789	22,251	10,116	32,367
	計	1,316.9	220,000	55,000	25,000	80,000	130,606	67,958	198,564

※1：計画人口給水量

※2：公共、公益、商工業その他給水量

図7-2 水源系統図



## 7-4 電気

電気工作物は、東京電力株が施行する。

## 7-5 ガス

ガス工作物は、東京ガス株が施行する。

## 7-6 電話

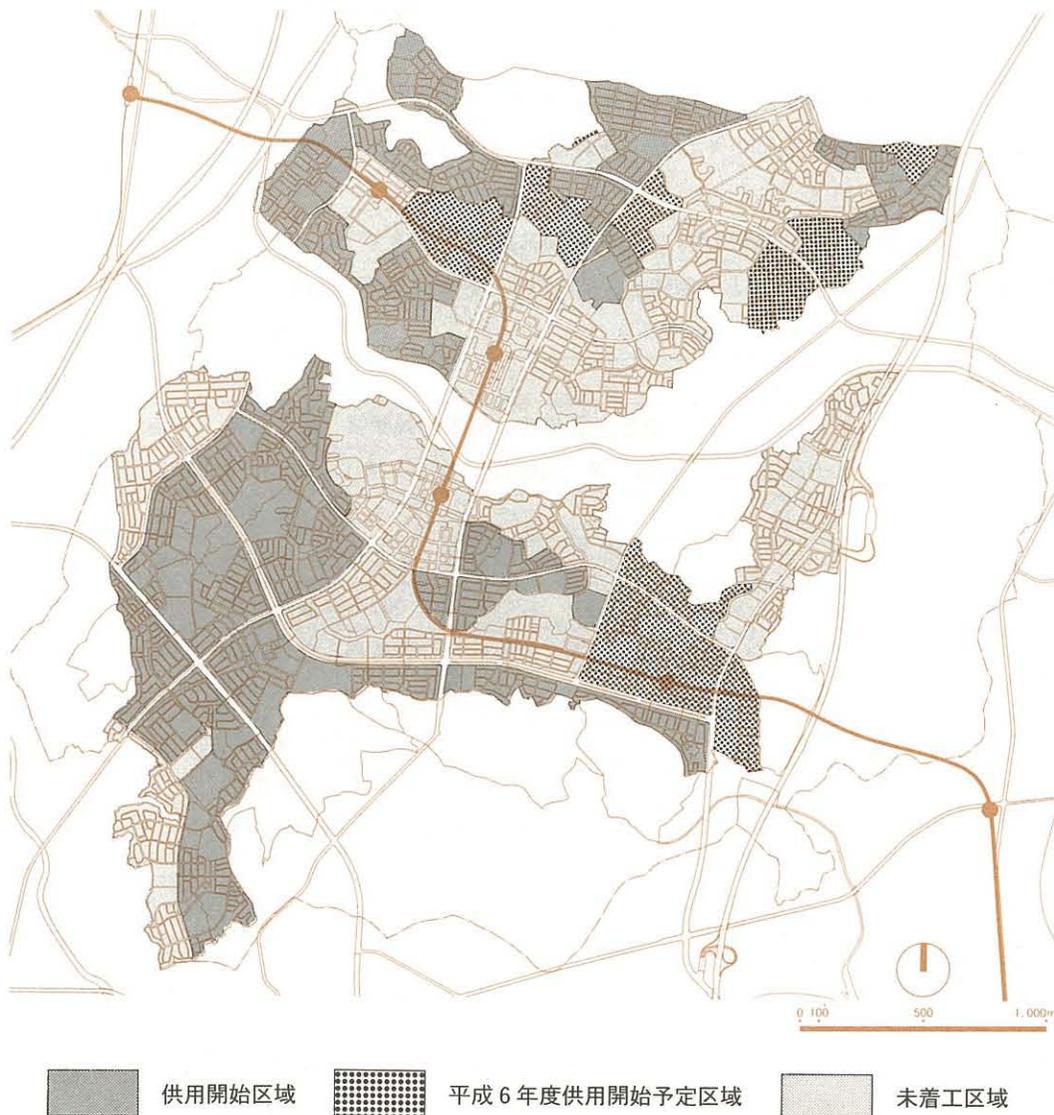
電話工作物は、日本電信電話株 (NTT) が施行する。

## 7-7 CATV

CATV（ケーブルテレビジョン）は、都市基盤施設の一つとして、土地区画整理法2条2項施設に位置づけ、公団が整備している。

現段階は、地上波（VHF・UHFテレビ、FM放送）及び、NHK衛星放送の再送信サービスを行っているが、将来都市型CATVが実施できるだけの周波数帯域で整備を進めている。

図7-3 CATVサービスエリア



## 7-8 地下埋設物の道路占用位置

### (1) 道路占用位置検討の経緯

表7-10 道路占用位置検討の経緯

年月日	主な経緯
昭和50. 3. -	「横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業施工に伴う道路の維持管理に関する協定」
51. 3. -	上記協定に基づき、「港北ニュータウン占用物件調査連絡委員会」において「港北ニュータウン道路等埋設物占用位置図」を作成
54. 3. -	道路占用許可基準告示
54. 4. -	事業計画変更認可
54.11. -	上記事業計画変更及び許可基準告示により、占用位置図を改訂する必要性が生じ、港北ニュータウン占用物件調整連絡小委員会を結成
55. 3. -	港北ニュータウン占用物件調整連絡委員会の結成

### (2) 道路占用位置

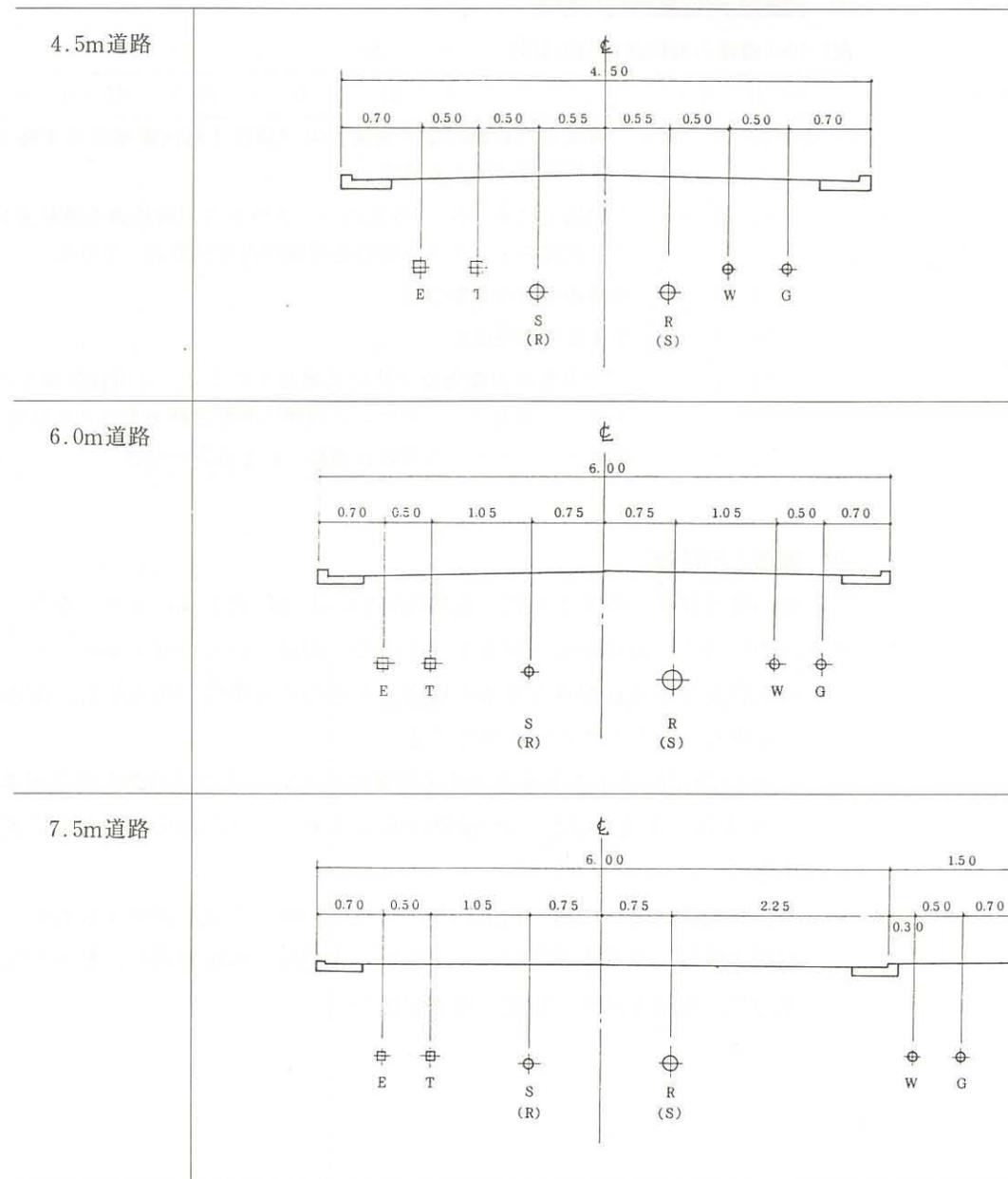
前項の検討経緯の成果として、道路幅員別の占用位置を次に示す。なお、占用位置は横浜市占用規則の「道路占用許可基準」と次の3項について相違する。

- ①汚水管及び雨水管が各々単条の場合、左右の占有条件（汚水を右、雨水を左）を規定から外し、左右どちらでも可とする。
- ②6.0m道路に埋設する下水管の中心間隔を0.75mとする（道路占用許可基準は0.55m）。
- ③2.5m未満の歩道及び2.5mで植樹のある歩道に設ける汚水管の占用位置を車道に変更する。

また、作成にあたっては、以下の関係各機関の間で協議し調整が行われた。

- ・関係各機関：横浜市道路局・下水道局・水道局・都市整備局、日本電信電話(株)、東京電力(株)、東京ガス(株)、住宅・都市整備公団

図7-4 道路等埋設物道路幅員別占用位置図



- (注) ① 単位はメートルである。  
 ② CLは道路の中心線を示す。  
 ③ 占用位置図は北又は東に向った横断の表示である。  
 ④ 凡例 S: 下水管(汚水) R: 下水管(雨水) W: 水道 T: 電話 E: 電力 G: ガス  
 ⑤ 図スケールは種々である。

## 8. 新都市施設

### 8-1 電線類の無電柱化

港北ニュータウンでは、①幹線道路、②計画建設用地、③センター地区（タウンセンター、駅前センター）において配電線類のケーブル等の地中化を含めた無電柱化が進められている。

### 8-2 共同溝及び電線共同収容溝

水道・電気・電話などのさまざまな配管・配線類を一括して地下構造物に収容する「準用共同溝（以下、「共同溝」という。）」が、図8-1のようにタウンセンター内に計画されている。

電気通信ケーブルを主に収容する「電線共同収容溝」（主に区画道路に敷設）は、図8-4のタウンセンター内のほか、駅前センター及び茅ヶ崎近隣センターで導入されている。

表8-1 共同溝の全体計画

整備区域	タウンセンター
整備路線	幹線道路、補助幹線道路などの骨格道路
全体延長	約2,000m（第一地区：約700m、第二地区：約1,300m）
特殊部	75箇所
構造	鉄筋コンクリート（箱型）
収容物件	上水道管（φ300～φ400）
	熱供給管（冷水管（往・環）2本、温水管（往・環）2本）
	電力ケーブル（TTNetを含む）（7条～14条）
	電話ケーブル（5条）
	CATVケーブル（1段）
	その他情報ケーブル（1段）

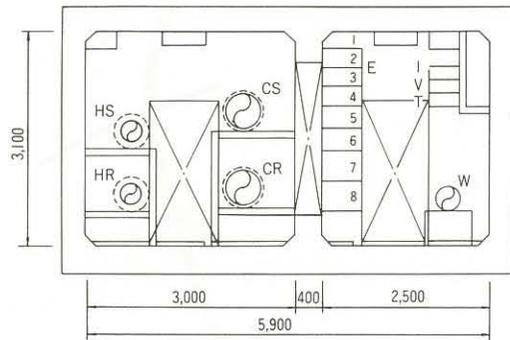
図8-1 共同溝の敷設ルート



図8-2 共同溝の標準断面図

[複断面タイプ]

収容対象物件を全て収容するタイプ



[単断面タイプ]

地域冷暖房を除く収容対象物件を全て収容するタイプ

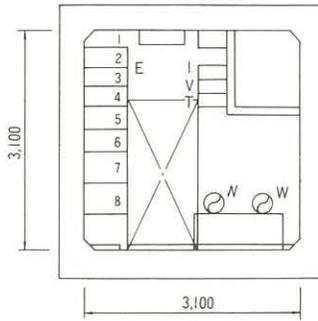


図8-3 共同溝の埋設位置例

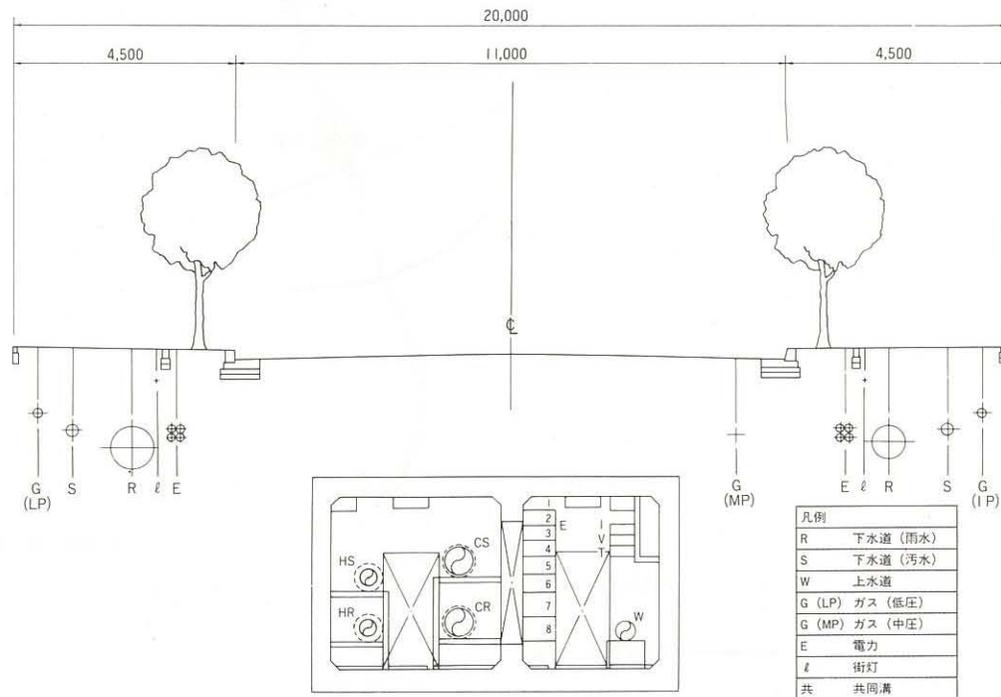
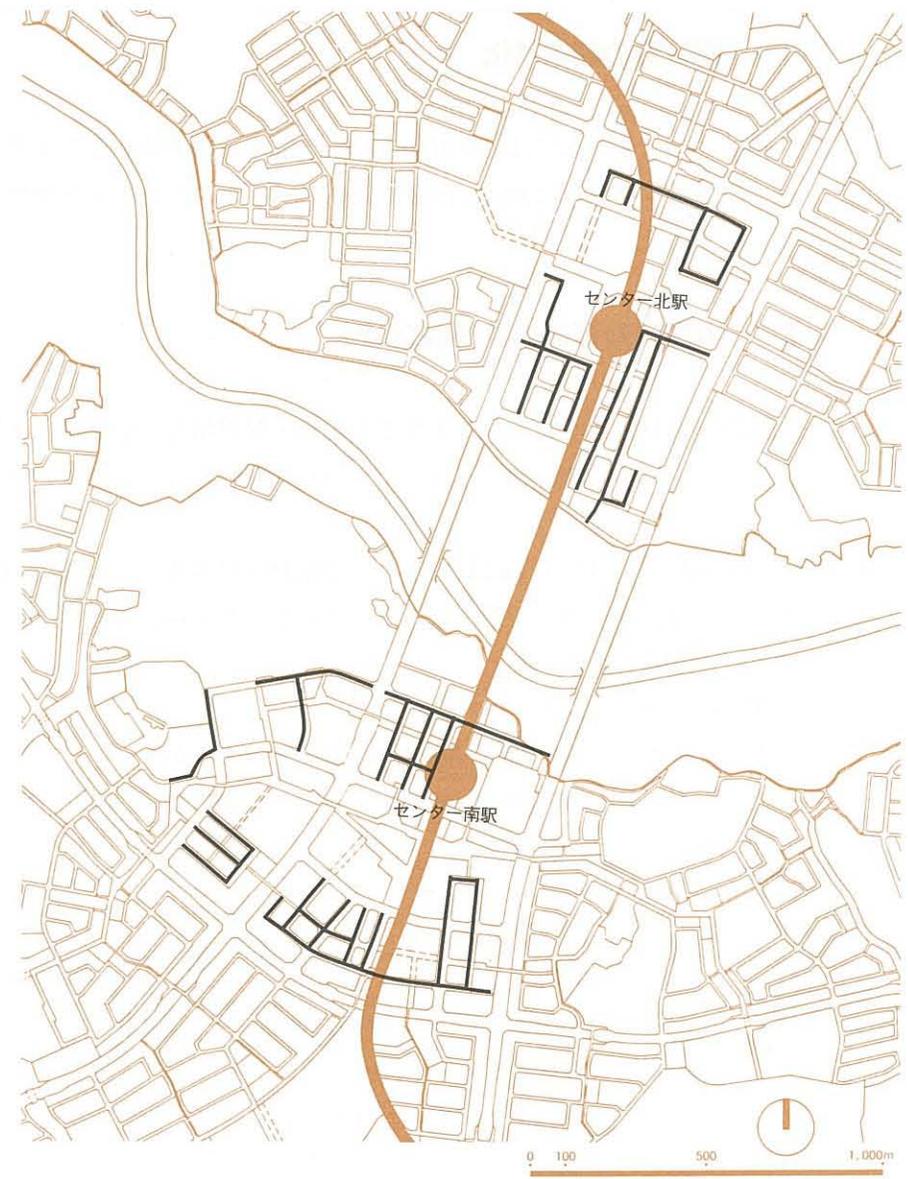
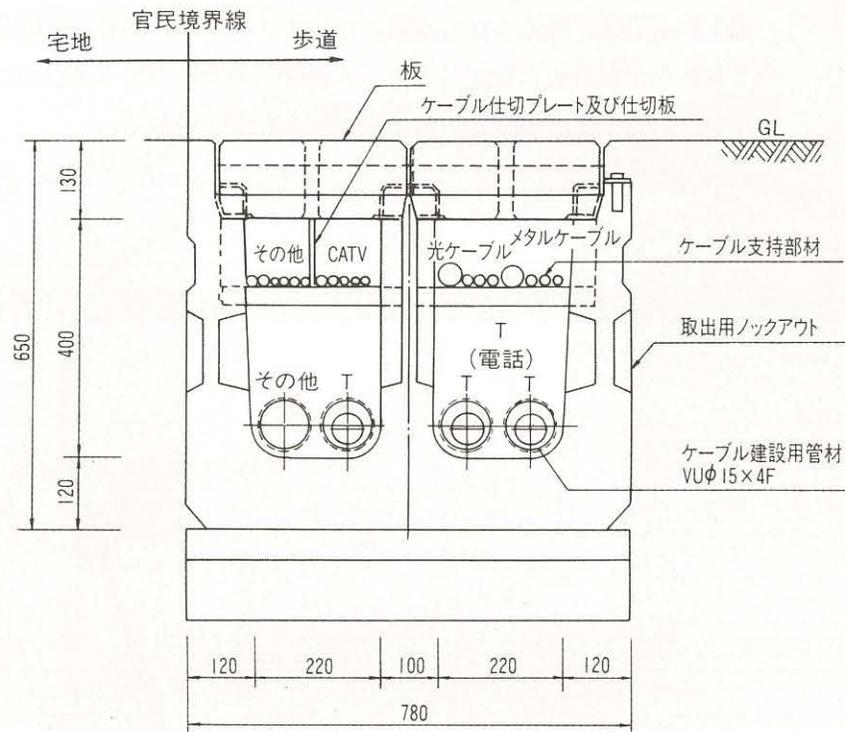


図8-4 電線共同収容溝の敷設ルート (タウンセンター)



電線共同収容溝

図8-5 電線共同収容溝の標準断面図



### 8-3 地域冷暖房施設

タウンセンターでは、共同溝の敷設とともに、エネルギーの一括供給のための地域冷暖房システムの導入が予定されている。

地域冷暖房システムを導入することによって、次のようなメリットが見込まれる。

- ①大気汚染防止による環境保全の向上
- ②電気、石油を中心とした省エネルギー問題への対応
- ③防災性の向上による安全性の確保
- ④地域プラントによる熱エネルギーの安定供給
- ⑤都市整備における高水準サービスの具体化
- ⑥ビルスペースの有効活用

地域冷暖房システムは、タウンセンター北駅を中心としたエリアを第一地区とし、タウンセンター南駅を中心としたエリアを第二地区として、それぞれにプラントを設置して熱の供給サービスが行われる。

表8-2 地域冷暖房システムの熱源

区分	供給面積	熱源	供給媒体	温度
第一地区	5.6ha	電気主体	水熱源回収 電動ヒートポンプ	冷水：7℃ 温水：47℃
第二地区	14.0ha	都市ガス主体	水熱源回収 電動ヒートポンプ 蒸気吸収ヒートポンプ	冷水：7℃ 温水：80℃

図8-6 地域冷暖房システムの導入エリア



## 8-4 地下駐車場

タウンセンターの駐車場需要に対応するため、造成地形を活用した駅前広場地下駐車場の整備を進めている。

地下駐車場は、快適な都市空間の創造をテーマに、機能的な駅前広場の形成及び環境保全と良好な景観形成に資する一方、安全確保のための警報装置の設置、身障者等の利用にやさしい設計、わかりやすいサイン計画などが行われる。

図8-7 公的駐車場位置図

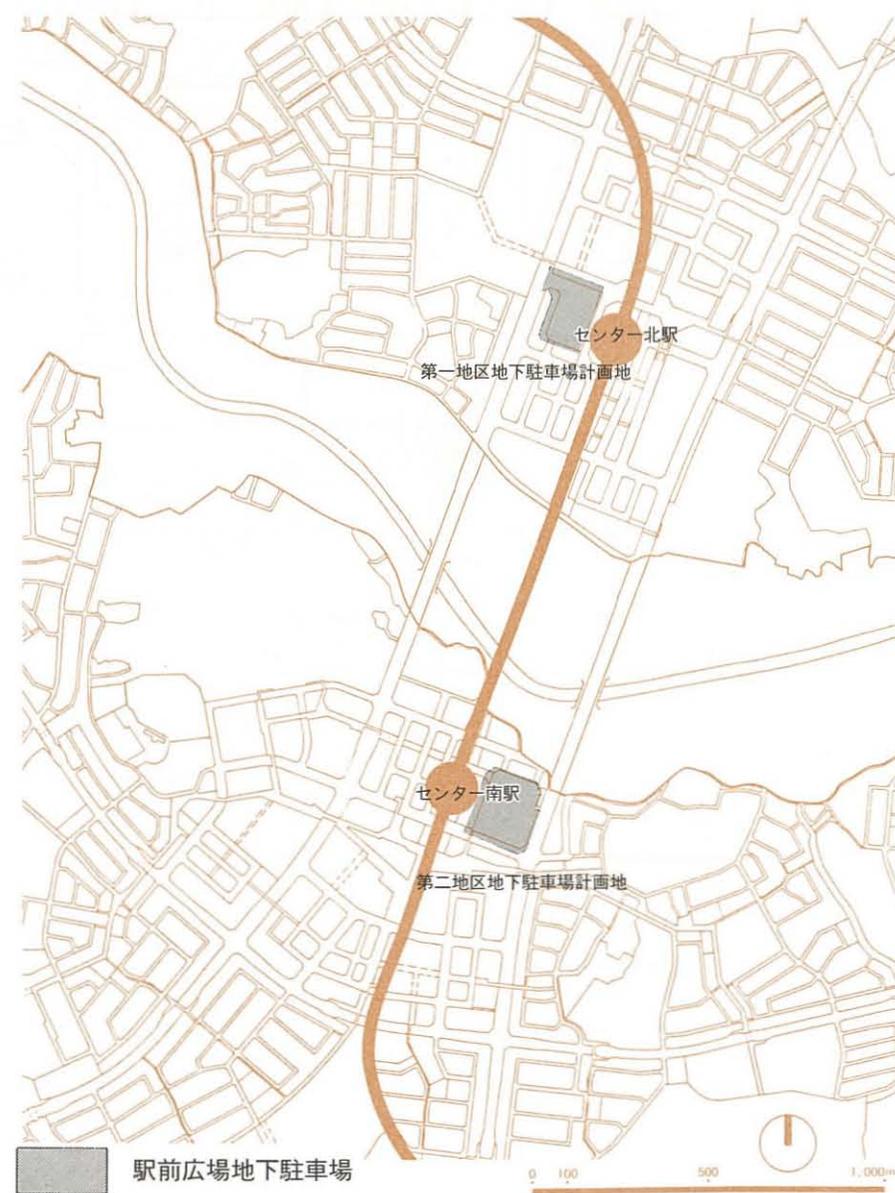


図8-8 第一地区地下駐車場

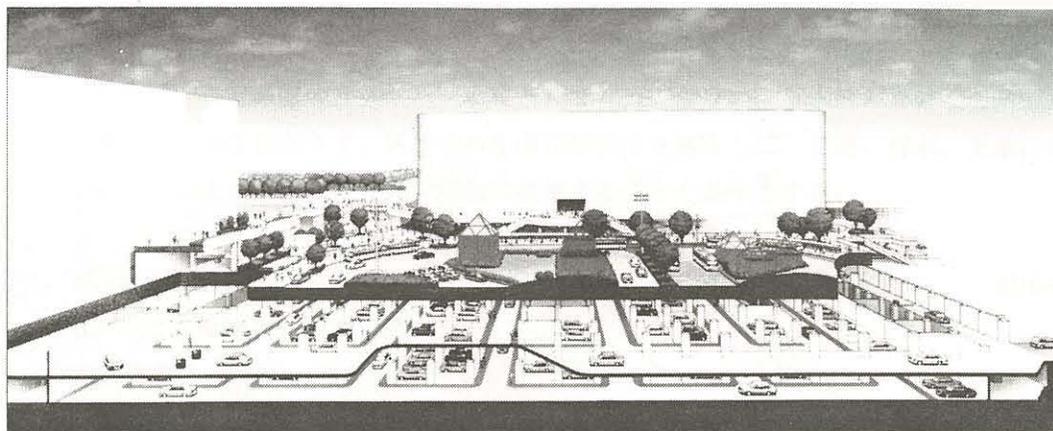


図8-9 第二地区地下駐車場

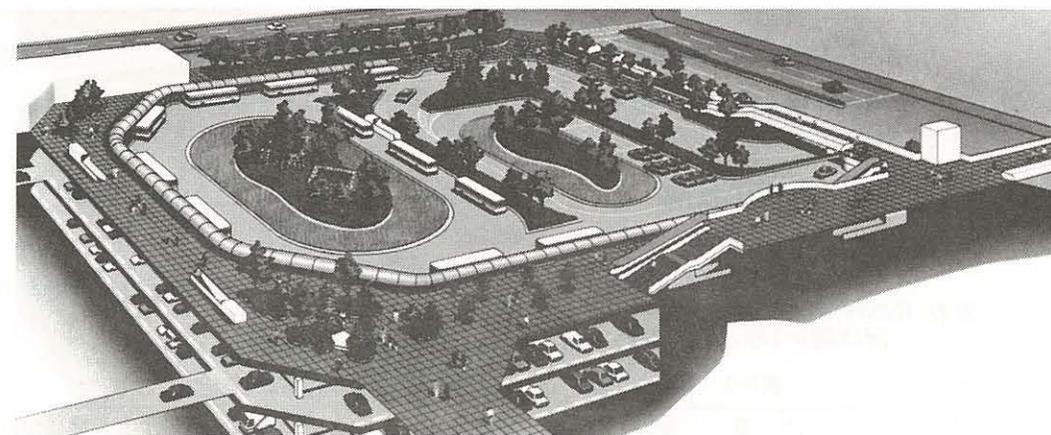


表8-3 第一地区地下駐車場の概要

駅前広場面積		17,662m <sup>2</sup>		
形式		自走式地下2層駐車場		
構造計画	躯体構造	鉄筋コンクリート造		
	構造形式	一般部フラットスラブ形式、特殊部(デッキ載荷)版桁形式		
	建築面積	12,330m <sup>2</sup> (地下のため参考値)		
規模	延床面積及び駐車台数(3ナンバー対応型)		床面積	台数
		B1F	12,330m <sup>2</sup>	218台
		B2F	12,260m <sup>2</sup>	298台
	計	24,590m <sup>2</sup>	516台(うち身障者用6台)	
	駐車に供する面積	5,980m <sup>2</sup>		
エレベーター		1基設置(将来1基増設可能)		
自動車出入口		1箇所(南側道路20.0mから14m道路を介して行う)		
利用者出入口階段		6箇所		
発券所・料金所の数		発券所2箇所、料金所2箇所(予定)		

表8-4 第二地区地下駐車場の概要

駅前広場面積		13,913m <sup>2</sup>		
形式		自走式地下2層駐車場		
構造計画	躯体構造	鉄筋コンクリート造		
	構造形式	フラットスラブ形式		
	建築面積	12,010m <sup>2</sup> (地下のため参考値)		
規模	延床面積及び駐車台数(3ナンバー対応型)		床面積	台数
		B1F	12,010m <sup>2</sup>	259台
		B2F	12,010m <sup>2</sup>	332台
	計	24,020m <sup>2</sup>	591台(うち身障者用6台)	
	駐車に供する面積	6,797m <sup>2</sup>		
エレベーター		1基設置		
自動車出入口		入口・出口各1箇所(北側道路18.5mから12m道路を介して行う)		
利用者出入口階段		6箇所		
発券所・料金所の数		発券所2箇所、料金所2箇所(予定)		

## 9. 存置整備

工事区域内に家屋が軒をつらね、工事に際して、転居及び移転せずに、そのまま工事区域内に残る家屋を「存置」という。

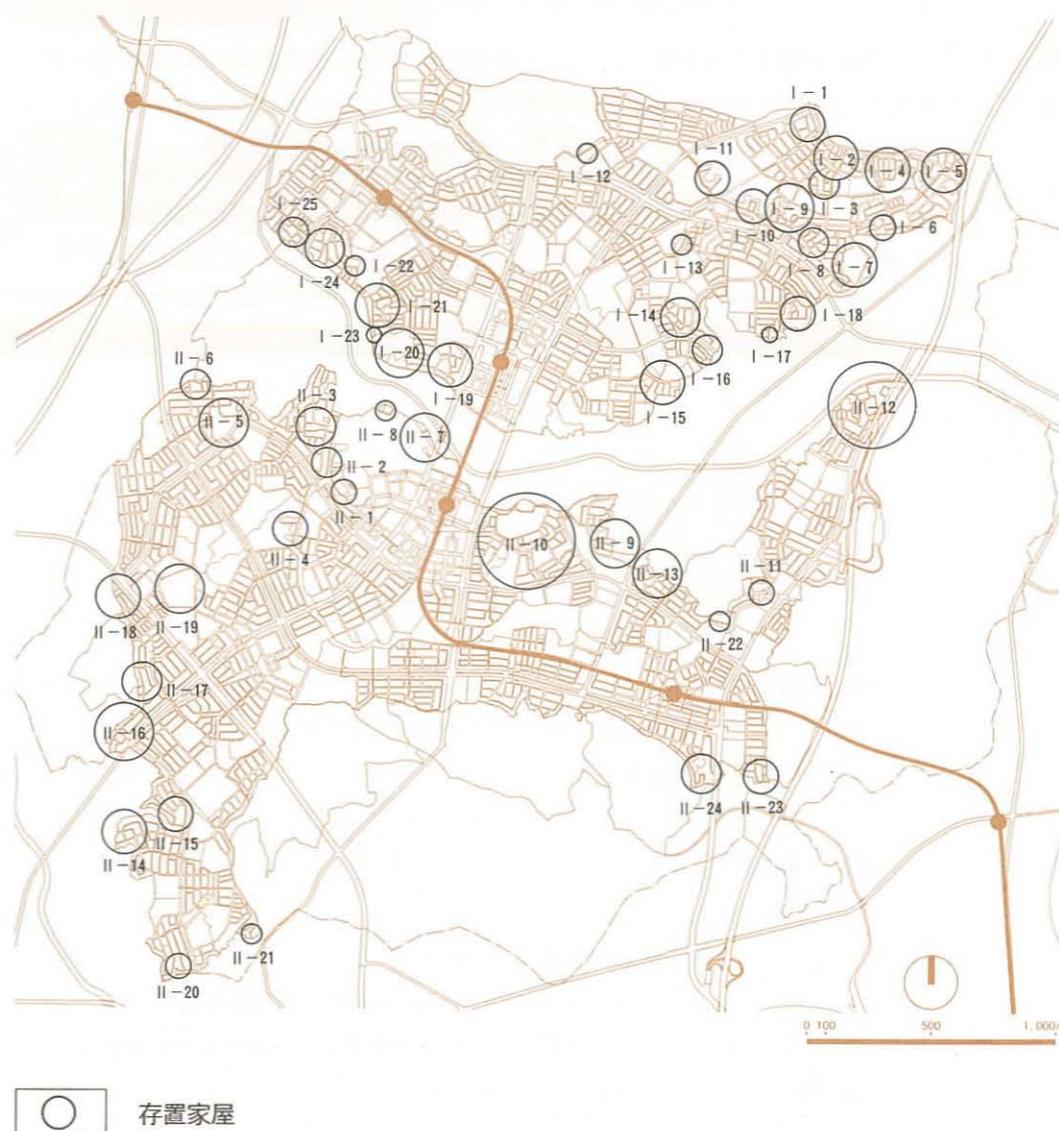
### 9-1 存置の状況

港北ニュータウンの存置家屋数は、第一地区646戸、第二地区270戸であり、その分布状況は図9-1のとおりである。

表9-1 存置家屋数

番 号	第一地区	番 号	第二地区
I-1	27	II-1	1
I-2	60	II-2	4
I-3	46	II-3	34
I-4	144	II-4	6
I-5	51	II-5	9
I-6	8	II-6	2
I-7	12	II-7	8
I-8	6	II-8	2
I-9	19	II-9	23
I-10	12	II-10	55
I-11	16	II-11	5
I-12	1	II-12	58
I-13	2	II-13	3
I-14	64	II-14	4
I-15	26	II-15	7
I-16	19	II-16	14
I-17	5	II-17	5
I-18	7	II-18	4
I-19	22	II-19	1
I-20	7	II-20	3
I-21	44	II-21	1
I-22	1	II-22	1
I-23	1	II-23	12
I-24	45	II-24	8
I-25	1		
合 計	646	合 計	270

図9-1 存置家屋分布図



## 9-2 存置整備の考え方

### (1) 基本的考え方

存置整備は、存置家屋の存在する区域において、道路が狭い、下水道がないなど基盤施設の整備が不十分な状況下で、居住者の生活及び安全を確保して、道路、排水、上水、ガス、石積み等の工事を行い、良好な宅地に整備することを基本とする。

### (2) 存置区域設計要領

主な設計要領は次のとおりである。

#### ①宅地造成

- ・存置宅地は、宅造協議対象外として造成工事を行わない。
- ・工事を施工する部分は、道路高、宅盤高、換地線等により切り盛りが生じるもので、これらは宅造対象部分として処理する。

#### ②自然がけからの排水処理

- ・自然がけからの排水処理は原則として施工しない。
- ・湧水等があり公団が必要と判断した場合は考慮する。

#### ③道路

- ・出入口は切下げを行う。
- ・道路の縦断勾配は現況を尊重するものとする。

#### ④下水道

- ・道路境界の宅地内に排水柵（雨水、汚水）を設置する。
- ・また、現在使用している排水施設は雨水柵に取り付ける。

#### ⑤上水道

- ・道路境界の宅地内に給水管（約1m）を設置する。
- ・また、現在使用している宅内給水管への続替えは公団の負担に於いて本人施工とする。

#### ⑥ガス

- ・宅地へのガス供給管敷設は宅内（約1m）へ設置する。なお、宅内の配管は本人の負担とする。

## 9-3 東山田町の事例

他の区域についても東山田町の存置整備に準じて行われている。

表9-2 東山田町存置整備の経緯

年月日	主な経緯
昭和58.12. -	存置精査図（1/250）作成
60. 5. -	存置整備に関する方針作成
平成 2.10. -	東山田存置プロジェクトチーム発足
3. 3. -	東山田存置（240戸）整備スケジュール、詳細設計図（1/50）作成
3. 4. -	東山田現地事務所開設
6. - -	東山田現地事務所閉設

図9-2 東山田町存置家屋位置図



# 10. 鉄道・バス

## 10-1 鉄道

### (1) 鉄道の経緯

表10-1 鉄道の経緯

年月日	主な経緯
昭和41. 7. -	都交審は「横浜及びその周辺における旅客輸送力の整備増強に関する基本計画」を答申
41. 7. 15	都市交通審議会 9 号答申（本牧から関内、新横浜を経て勝田に至る路線として答申）
41. 10. 11	高速鉄道建設計画決定（市議会議決）
48. 7. 14	事業免許申請（横浜～あざみ野）
59. 1. -	市、新横浜～あざみ野間（10.7km）構造変更発表
60. 6. 17	運輸省へ施行認可申請
60. 7. 11	運政審（答申 7 号）「新横浜～あざみ野」が再答申される
60. 7. -	運政審は「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画」を答申、6 号線を廃止し、市営地下鉄 4 号線にその機能をもたせた
60. 12. 24	施行認可
61. 2. 21	事業免許取得（新横浜～あざみ野）
62. 2. 27	都市計画決定
62. 2. 28	市営地下鉄 3 号線、新横浜～あざみ野間起工式
平成 5. 3. 18	新横浜～あざみ野間開業（本牧～関内～桜木町～横浜～新横浜～港北ニュータウン～あざみ野）

図10-1 港北ニュータウン周辺鉄道網図



図10-2 市営地下鉄3号線路線図



図10-3 市営地下鉄3号線縦断面図

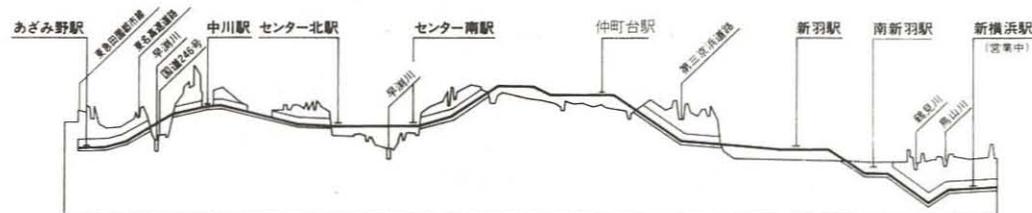
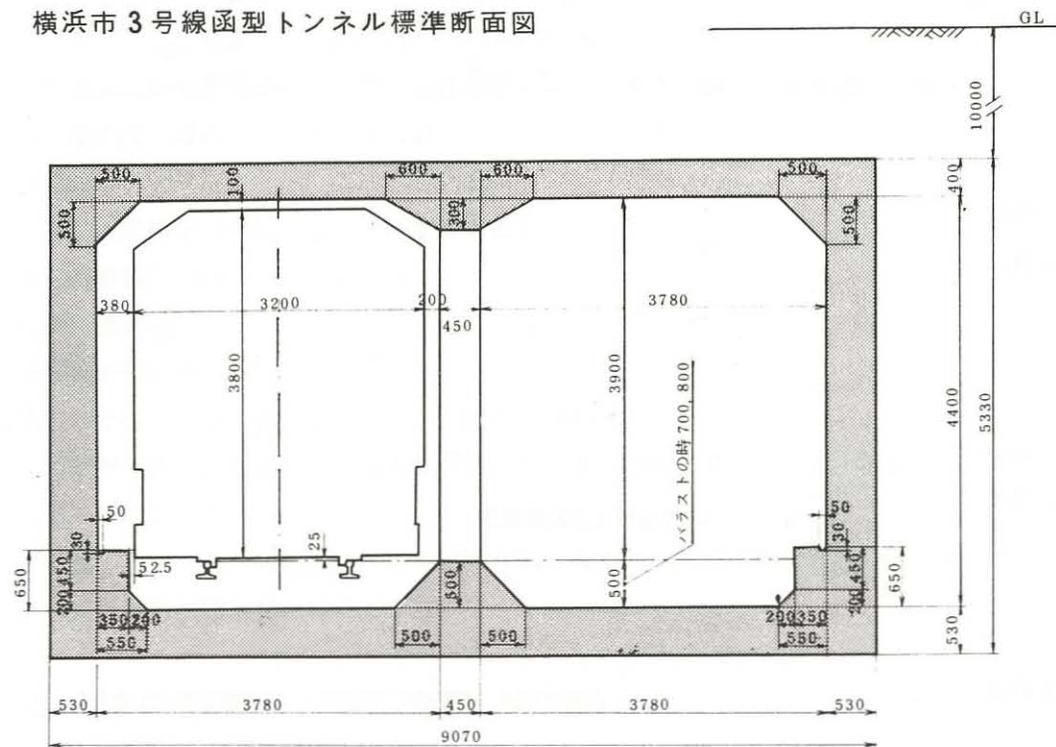
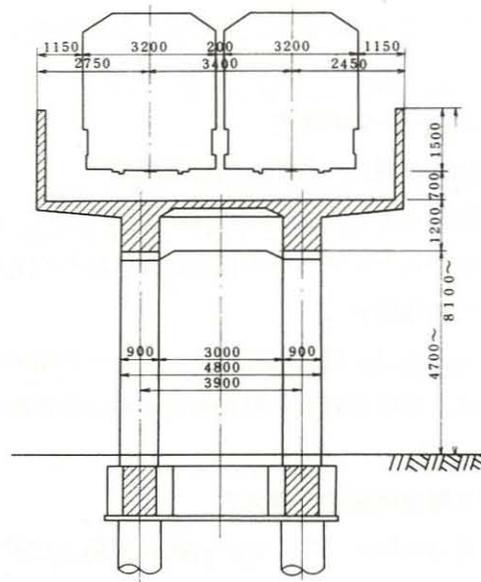


図10-4 市営地下鉄3号線主要構造断面図

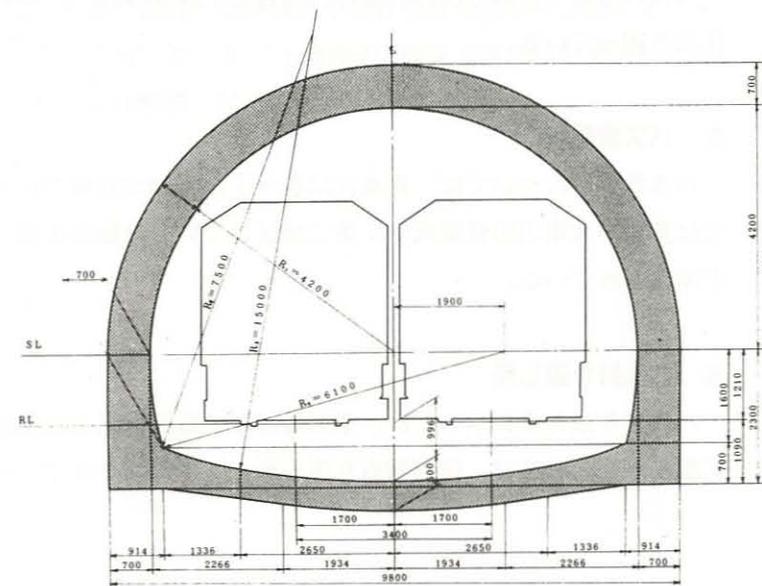
横浜市3号線函型トンネル標準断面図



横浜市3号線高架橋標準断面図 S=1/50



横浜市3号線山岳トンネル標準断面図



## 10-2 バス

### (1) バス運行システム

バスサービスは各種施設に対応した徒歩圏を基本単位としている。

### (2) バスルートの考え方

- ①住区の末端から各駅への往復路線
- ②各駅からセンターへの往復路線
- ③各駅からセンターへの往復路線の起終点を同一にし、経路の異なる2ルートを結合させた循環路線
- ④ニュータウン周辺既存駅とセンターを結ぶ往復路線
- ⑤横浜、川崎等周辺主要市街地からの長距離路線

### (3) バス停留所配置の考え方

バス停は原則として、250~300m間隔に配置する（住戸からバス停までの最長直線距離は300m、歩行距離で450m）。

### (4) 現在のバスルート

港北ニュータウン内のバス路線については、道路の整備、人口の定着・増加により順次バス便の増発・新設を検討。また、市営地下鉄3号線ターミナル駅を中心に、バス経路の体系を図っている。

### (5) バス営業所

バス営業所については、両地区に各々1箇所ずつ計画されており、既に第一地区においては東急バス東山田営業所が、第二地区については横浜市営バス港北ニュータウン営業所が開設されている。

### (6) バス折り返し所

バス折り返し所については、第二地区に2箇所計画されており、既に横浜市営バス新北川橋折り返し所及び、同石橋折り返し所として開設されている。

図10-5 バス停留所上屋位置図（公団設置分）



## 11. 埋蔵文化財

### 11-1 予備調査（昭和42年度～45年度）

「港北ニュータウン地域内文化財調査報告Ⅰ」

横浜市埋蔵文化財調査委員会（昭和45年度）

「港北ニュータウン地域内文化財調査報告Ⅱ」

横浜市埋蔵文化財調査委員会（昭和45年度）

### 11-2 本調査（昭和46年度～52年度）

- ・「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書」（昭和46年12月28日締結）
- ・予備調査の結果を基礎に、上記の覚書が港北ニュータウン開発対策協議会、横浜市及び公団の間で締結され、本調査に着手。

当初は、

- ①発掘調査期間を昭和46年度～48年度までとし
- ②対象遺跡数200箇所以内（194遺跡）
- ③発掘面積約40ha
- ④発掘調査費総額4億円以内
- ⑤費用の分担割合は、市が4分の1、公団が4分の3とし
- ⑥公団と市（横浜市埋蔵文化財調査委員会）との委託契約に基づき、市が実施するもの等としてスタートした。

その後、遺跡数及び発掘面積の増大に伴う調査費の増加並びに調査期間の延伸等がなされ、本調査は昭和52年度末に終了した。

### 11-3 残余の遺跡調査（昭和53年度～58年度）

- ・「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の昭和53年度以降の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書」（昭和53年3月30日締結）
- ・本調査の終了後に残る「残余遺跡」の調査に備え、昭和52年3月31日「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚

書の一部を改正する覚書」を締結。

- ・上記の改正覚書第二条により、「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書」の第四条第(1)号に「残余の調査に係る作業員費相当額」を追加変更。
- 覚書の条項の整備を受け、上記の覚書が、港北ニュータウン各地区協議会、横浜市及び公団の間で締結され、残余遺跡調査が行われることとなった。

当初は、

- ①67箇所の遺跡を対象
  - ②市は、調査員を派遣するとともに、調査事務所の通常の維持管理に係る経常費を負担する
  - ③公団は、作業員費相当額（7,000人日分）を負担する
- としてスタートした。

その後、昭和58年度末まで、調査が実施された。

### 11-4 自主継続調査（昭和59年度～60年度）

- ・「昭和59年度以降の港北ニュータウン地域内埋蔵文化財発掘調査の協力依頼について」、横浜市埋蔵文化財調査委員会及び横浜市教育委員会連名で公団に発信。
- ・公団は上記文書の趣旨に基づき、「上物除去、防災工事をはじめ、トレンチ、表土はぎ等、遺構確認のための条件整備」について対応。

图11-1 埋藏文化財分布图



## 12. 公共施設の引継ぎ

### 12-1 公共施設の引継ぎ状況

#### (1) 道路

区画整理事業での道路の引継ぎについては、本来換地処分等事業完了公告がなされていないが、市と部分引継ぎができるよう協議した結果、ある一定のまとまり（小街区単位）が完成し、必要図書を添付すれば引継ぎができることとなった。

このため、引継ぎ数量が膨大であることにともなう図書作成、補修工事等の引継条件及び業務体制等を考慮し、ある程度均等化した引継ぎ数量の「全体引継計画」を作成し、現在実施している。

表12-1 道路の引継条件

港北ニュータウン地区内事業道路の引継条件について(S58道第2758号 S59.5.1)
①引継箇所の宅造検査が終了していること。
②仮換地指定が終わっていること。
③要綱第12条による事業完了報告がなされていること。
④仮換地指定の地番をそのまま住居表示に移行できるものであること。
⑤公道から公道に接続されていること。
⑥道路台帳（地下埋設物台帳を含む）を作成すること。
⑦道路変更願い及びその付属書類を提出すること。
⑧引継ぎしようとする道路の道路構造図を提出すること。
⑨道路法上の引継ぎがされるまでの間、事業道路内で発生した事故は公団で対応すること。

#### (2) 公共下水道

港北ニュータウンの事業の進め方が、「一流域の完成及び下流からの引継ぎが原則」という引継条件と一致していないこと、また、雨水、汚水の流域も異なることから引継区域の設定が難しかった。

その後、市と協議の結果、下流からの引継ぎが原則であることは変わらないが一流域の引継ぎが年度またがり、おおよそ半分ぐらいが可能であればよいこととなった。

道路の引継ぎと同様に「全体引継計画」を作成し、現在実施している。

表12-2 公共下水道の引継条件

横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業の公共下水道に関する事務取扱要綱(S61.10.1)他
①道路の引継ぎの見込みがあること。
②雨水、汚水とも流域全体の整備の完了見込みがあること。
③供用開始又は水洗化告示の見込みがあること。
④市が管理する管渠まで接続しなければ引継ぎ対象としない。
⑤下流側から管理することを原則とする。(虫食いの引継ぎはしない)
⑥一流域が完成しなくとも引継ぐが、おおよそ半分ぐらいの引継ぎが可能であること。

#### (3) 公園・緑地

公園・緑地の引継ぎは、市と協議の結果、完成ごとに年度末一括引継ぎであったが、児童公園（街区公園）については、平成3年度から年2回の引継ぎとなった。

表12-3 公園・緑地の引継条件

横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業施工区域内の公園緑地の整備及び管理等に関する協定書(S58.7.5)
①公園緑地の出入口へ至る道路が整備されていること。
②公園は一公園を単位として、緑道は幹線道路で区切られた区間を単位とする。
③各年度末に一括して行う。

表12-4 道路及び公園の設置・管理・引継ぎ

公共施設の名称		設 置			施工区分根拠	管 理 ・ 引 継 ぎ	関 係 協 定												
		補助・単独の別	事業主体	施工主体															
道路	都市計画道路 (歩専を含む)	地区内	補助	市	公団受託	要綱第3条 事業道路の管理は、事業施行者が行う。 第11条 事業施行者は、道路管理者と協議して引継ぐことができる。 協定第11条 公団は、維持管理を行う。 第12条 管理引継ぎは、部分引継ぎができる。	48.3.30 覚書(36条協議時交換) 50.3.1 土地区画整理事業等の施行区域内道路に関する事務取扱要綱 52.2.1 「横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業の施行に伴う宅地等の造成工事の協議等に関する協定」 58.8.19 「港北ニュータウン地区内事業道路の引継条件について」(協議) 59.5.1 「港北ニュータウン地区内事業道路の引継条件について」(回答)												
	区画道路	地区内	区画整理	公団	公団														
	都市計画道路	地区外	補助	市	一部区間 公団受託			覚書 第4条	55.3.24 「横浜北部新都市第一地区、第二地区に関連する都市計画道路(地区外分)の整備に関する覚書」 現在まで佐江戸・北山田線のみ。										
公園	総合公園	1				(管理) 58.7の協定第7条 公団は、市に引継ぐまでの間、市に代わって管理。  (引継ぎ) 58.7の協定第9条 公団は、区画整理法第106条第2項又は公団法第36条に基づく引継ぎを、昭和60年度から行う。	58.6.23 横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業に関連する都市公園事業の施行に関する協定(直接施行に関する協定) <table border="1" data-bbox="1915 923 2335 1083"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>第一地区</th> <th>第二地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区公園</td> <td>1、2号</td> <td>3、4号</td> </tr> <tr> <td>近隣公園</td> <td>3、5号</td> <td>10、11号</td> </tr> <tr> <td>緑 道</td> <td>1、2号</td> <td>3、4、5号</td> </tr> </tbody> </table>	区 分	第一地区	第二地区	地区公園	1、2号	3、4号	近隣公園	3、5号	10、11号	緑 道	1、2号	3、4、5号
	区 分	第一地区	第二地区																
	地区公園	1、2号	3、4号																
	近隣公園	3、5号	10、11号																
	緑 道	1、2号	3、4、5号																
	地区公園	4	補助	市	公団 直接施行														
	近隣公園 第一地区1～7号公園 すみれ公園 第二地区8～14号公園	15	補助	市	4公園 直接施行 ・ 公団														
緑 道	5	補助	市	直接施行															
児童公園	65	区画整理	公団	公団															
都市緑地	2	区画整理	公団	公団															
58.7.5 協定 第2条						58.7.5 横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業施行区域内の公園緑地の整備及び管理等に関する協定(平成3.4.1 変更) 「運動公園」 8箇所 募集1課から緑政局へ有償譲渡、その後市が都市計画決定													

表12-5 道路引継ぎ実績及び計画

全体計画	実 績								計 画				備 考
	昭和61年度	62	63	平成元年度	2	3	4	5	6	7	8	9	
313,107 (m)	7,151.3	0	939.7	4,222.7	3,003.7	21,131.5	98,634.8	46,225.6	39,343.5	44,042.2	48,412.0		
累 計 (m)	7,151.3	7,151.3	8,091.0	12,313.7	15,317.4	36,448.9	135,083.7	181,309.3	220,652.8	264,695.0	313,107.0		
進 捗 率 (%)	2.3	2.3	2.6	3.9	4.9	11.6	43.1	57.9	70.5	84.5	100.0		

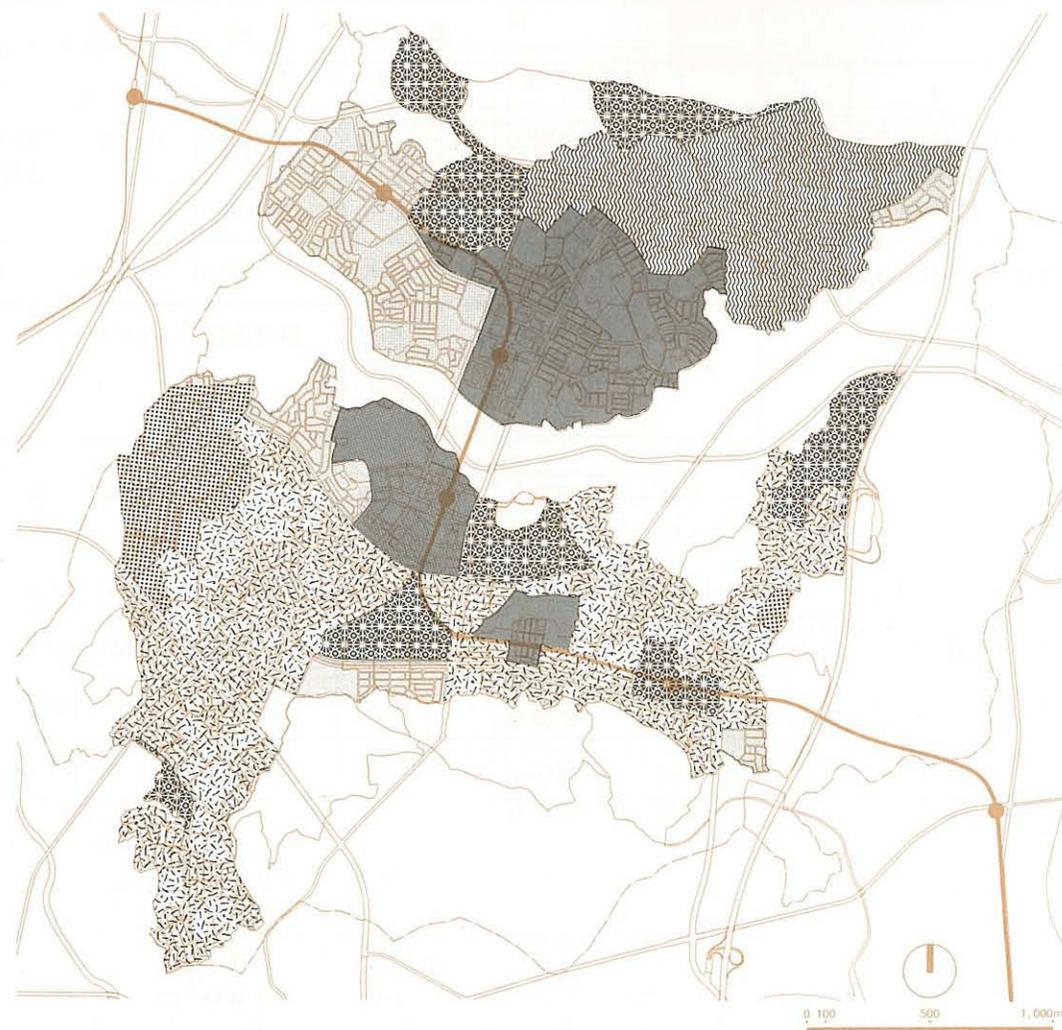
表12-6 公共下水道引継ぎ実績及び計画

全体計画	実 績								計 画				備 考
	昭和61年度	62	63	平成元年度	2	3	4	5	6	7	8	9	
565,893 (m)	0	0	0	0	0	0	147,843.2	56,428.1	97,391.0	75,975.0	105,548.1	82,707.6	
累 計 (m)	0	0	0	0	0	0	147,843.2	204,271.3	301,662.3	377,637.3	483,185.4	565,893.0	
進 捗 率 (%)	0	0	0	0	0	0	26.1	36.1	53.3	66.7	85.4	100.0	
面 積 (ha)	0	0	0	0	0	0	312.8	119.3	230.2	273.8	193.1	187.6	

表12-7 公園・緑地引継ぎ実績及び計画

全体計画	実 績								計 画				備 考	
	昭和60年度	61	62	63	平成元年度	2	3	4	5	6	7	8		9
1,228,910 (㎡)	178,527	4,600	30,956	14,559	22,936	15,582	151,838	30,876	22,322	190,564	96,902	158,000	311,248	9年度は、総合公園を含む
累 計 (㎡)	178,527	183,127	214,083	228,642	251,578	267,160	418,998	449,874	472,196	662,760	759,662	917,662	1,228,910	
進 捗 率 (%)	14.5	15.0	17.4	18.6	20.5	21.7	34.1	36.6	38.4	53.9	61.8	74.7	100.0	

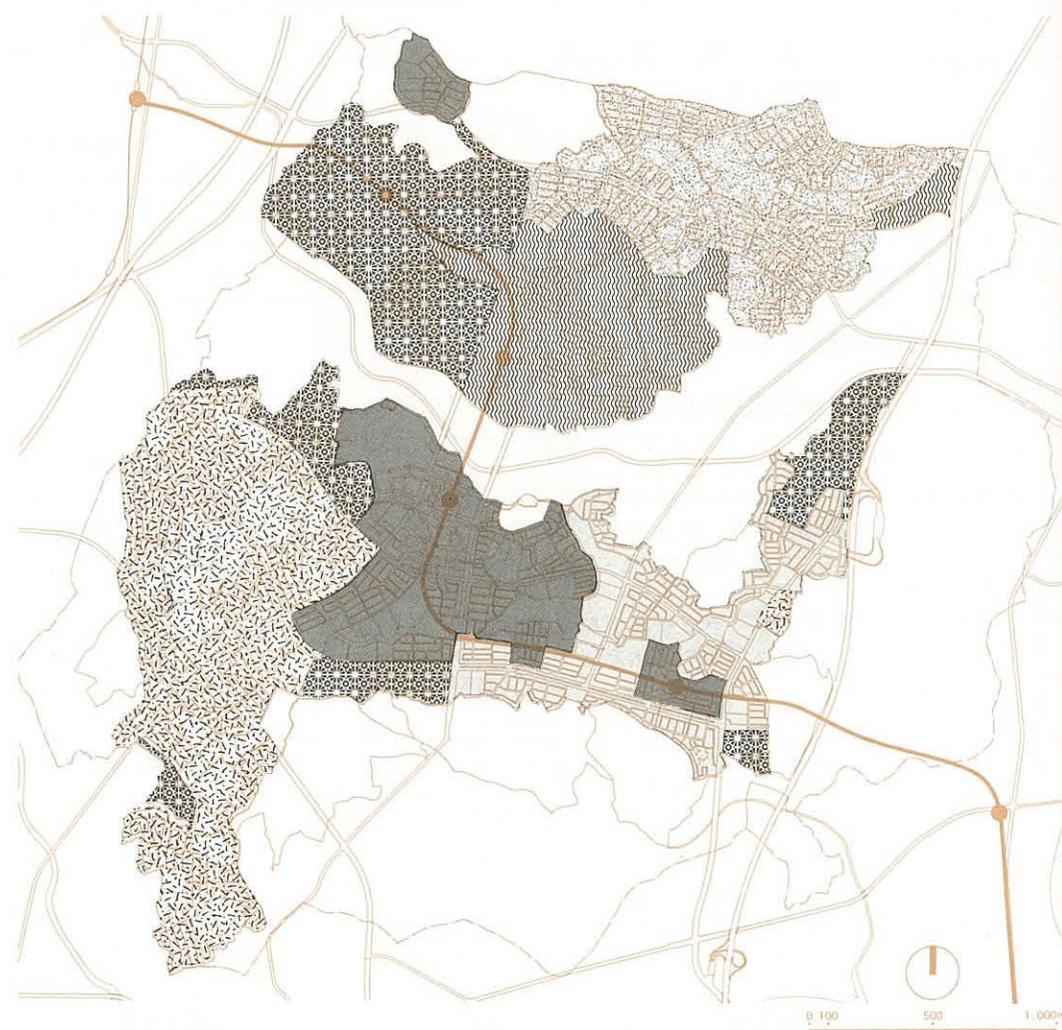
図12-1 道路引継ぎ全体計画



- |   |          |   |            |
|---|----------|---|------------|
|  | 平成3年度引継ぎ |  | 平成6年度引継ぎ予定 |
|  | 平成4年度引継ぎ |  | 平成7年度引継ぎ予定 |
|  | 平成5年度引継ぎ |  | 平成8年度引継ぎ予定 |

※幹線道路は別途引継ぎ

図12-2 公共下水道引継ぎ全体計画



- |   |            |   |            |
|---|------------|---|------------|
|  | 平成4年度引継ぎ   |  | 平成7年度引継ぎ予定 |
|  | 平成5年度引継ぎ   |  | 平成8年度引継ぎ予定 |
|  | 平成6年度引継ぎ予定 |  | 平成9年度引継ぎ予定 |

# 13. 関連公共施設に関する費用負担等

## 13-1 幹線街路

表13-1 幹線街路事業費

施設名称	事業主体・事業年度	事業量(m)	事業費(国費) (百万円)
3.2.3 新横浜元石川線	横浜市 S46-S60	W=25-32 L=9,124	15,814.620 (10,469.320)
3.3.22 中山北山田線	横浜市 S57-H7	W=18-31 L=7,674	9,213.200 (5,135.805)
3.3.24 宮内新横浜線	横浜市 S54-H6	W=22-40 L=3,360	15,989.990 (8,367.110)
3.3.25 日吉元石川線	横浜市 S49-H10	W=22 L=7,510	22,608.130 (12,630.850)
3.3.32 横浜上麻生線	横浜市 S56-H8	W=22-32 L=2,951	7,792.420 (6,627.350)
3.3.39 センター南停車場線	横浜市 H4-H4	W=22 L=360	2,068.000 (1,034.000)
3.3.45 佐江戸北山田線	横浜市 S59-H7	W=18-35 L=3,841	13,318.900 (6,864.745)
3.4.19 丸子中山茅ヶ崎線	横浜市 S58-H7	W=16-20 L=2,306	7,380.800 (3,899.360)
3.4.29 大熊東山田線	横浜市 S55-S63	W=20-23 L=2,648	2,828.300 (1,818.770)
3.4.36 新羽荏田線	横浜市 S58-S62	W=18-20 L=2,400	2,252.600 (1,292.780)
3.4.37 牛久保中川線	横浜市 S60-H5	W=18-20 L=1,999	1,972.400 (1,084.010)
3.6.8 大熊停車場線	横浜市 H3-H5	W=12 L=220	596.200 (298.100)
歩行者専用道路	横浜市 S57-H7	W=6-12 L=14,840	2,490.300 (1,245.150)

図13-1 幹線街路事業位置図

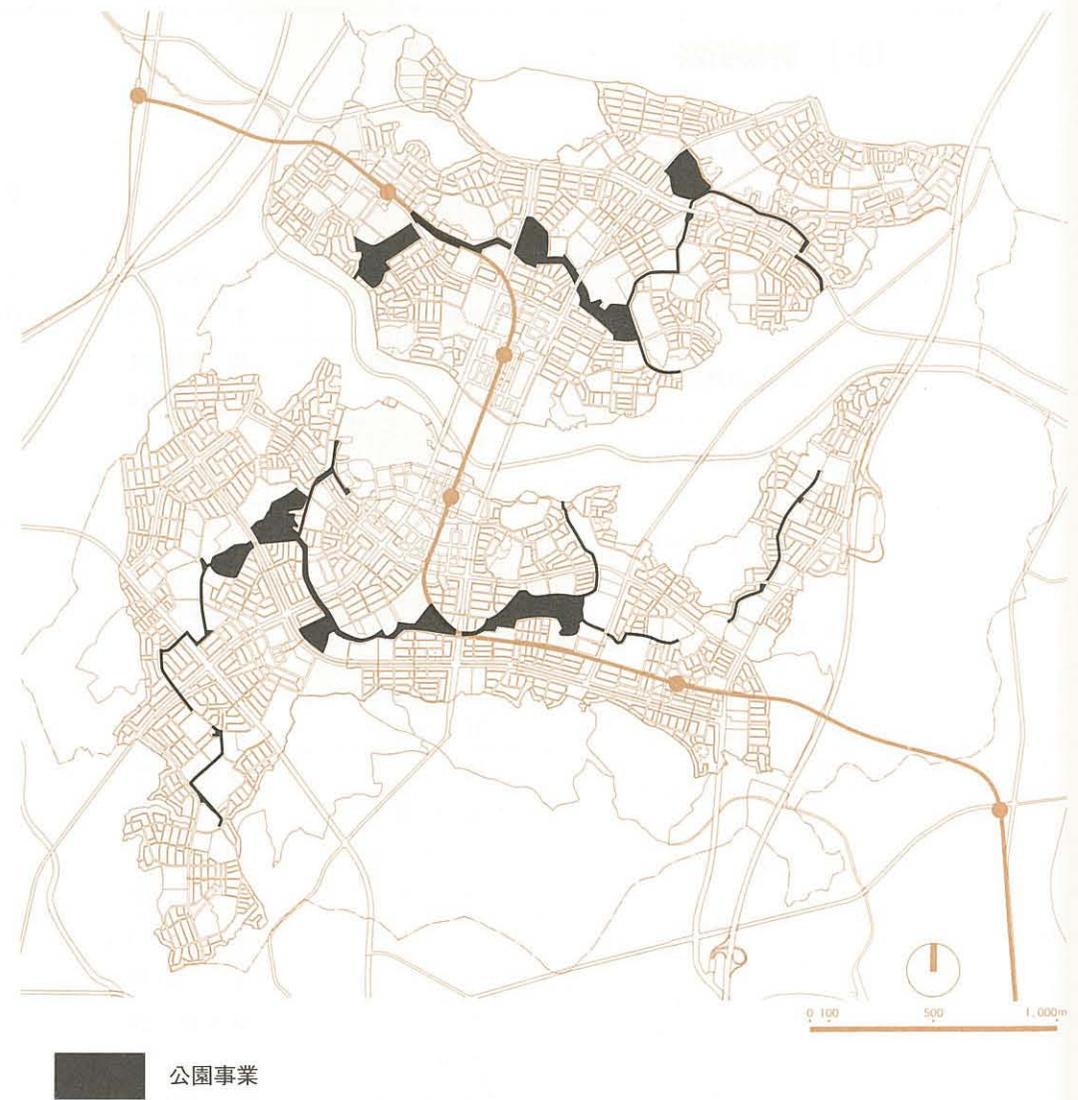


## 13-2 公園

表13-2 公園事業費

施設名称	事業主体・事業年度	事業量(ha)	事業費(国費) (百万円)
総合公園	横浜市 H 5 - H 12	A = 18.9	4,026.000 (2,013.000)
地区1号公園	住宅・都市整備公団 H 4 - H 8	A = 4.6	470.000 (235.000)
地区2号公園	住宅・都市整備公団 S 61 - H 2	A = 8.4	1,616.998 (681.999)
地区4号公園	住宅・都市整備公団 S 58 - S 60	A = 8.8	270.000 (135.000)
近隣3号公園	住宅・都市整備公団 H 6 - H 9	A = 4.0	460.000 (230.000)
近隣5号公園	住宅・都市整備公団 H 6 - H 9	A = 4.6	460.000 (230.000)
近隣10号公園	住宅・都市整備公団 H 1 - H 3	A = 2.4	132.000 (66.000)
近隣11号公園	住宅・都市整備公団 S 59 - S 60	A = 2.5	120.000 (60.000)
緑道1号	住宅・都市整備公団 H 1 - H 9	A = 4.7	1,086.000 (543.000)
緑道2号	住宅・都市整備公団 H 3 - H 7	A = 6.5	830.000 (415.000)
緑道3号	住宅・都市整備公団 S 63 - H 6	A = 3.4	640.000 (320.000)
緑道4号	住宅・都市整備公団 S 58 - H 2	A = 6	720.000 (360.000)
緑道5号	住宅・都市整備公団 S 58 - S 62	A = 3	286.000 (143.000)

図13-2 公園事業位置図



### 13-3 河川改修

表13-3 河川改修事業費

施設名称	事業主体・事業年度	事業量(m)	事業費(国費) (百万円)
鶴見川	横浜市 S53-S61	L = 7,960	3,481.000 (2,269.650)
早濶川	横浜市 S42-S53	L = 11,236	5,553.000 (1,998.083)
大熊川	横浜市 S45-S53	L = 2,553	1,780.000 (593.323)

### 13-4 公共下水道

表13-4 公共下水道事業費

施設名称	事業主体・事業年度	事業量(m)	事業費(国費) (百万円)
横浜市公共下水道	横浜市 S50-H9	L = 61,288	23,903.790 (13,477.794)

### 13-5 市営高速鉄道・駅舎

開発者負担金相当額(ニュータウンルールに基づく、施行基面下工事費の2分の1負担)に対して、港北ニュータウン計画区域面積(2,530ha)に占める公団施行面積(1,317ha)の比率分52%を負担。

・負担対象延長:新羽駅(駅部を除く)～あざみ野(駅部を含む) 8,499m

### 13-6 上水道

横浜市水道条例に沿う協定に基づく負担。

表13-5 上水道に対する負担

専用施設	全額負担
共用施設	水量比による負担
計画給水量	80,000m <sup>3</sup> /日

### 13-7 ガス

総額のうち東京ガス(株)供給規定に基づく開発者負担分を負担。

表13-6 ガス本支管工事費

ガス本支管計画延長	377,131m
工事費総額	8,628,049,013円

### 13-8 その他

#### (1) 埋蔵文化財に対する負担

表13-7 埋蔵文化財調査費用

	第一地区	第二地区	全体
・発掘調査遺跡数	53箇所	151箇所	204箇所
・発掘調査面積	522,280m <sup>2</sup>	836,940m <sup>2</sup>	1,359,220m <sup>2</sup>
・調査費用	公団負担額……………685,900千円 市、その他負担額……………587,600千円		1,273,500千円

#### (2) 横浜緑(仮称)インターチェンジに対する負担

開発者インター工事費13億円に対し、港北ニュータウン受益額相当分として10億円を負担。

表13-8 インター事業費内訳

開発者インター	13億円
道公インター	191億円
緑支線(市立替)	176億円
全体事業費	380億円

#### (3) 地域冷暖房事業に対する負担

地域冷暖房事業のうち、プラント建屋、導管工事及び一部のプラント設備を負担。

表13-9 地域冷暖房事業費

公団負担額	6,700百万円
全体事業費	12,900百万円

#### (4) 地元イベント等に対する負担

- ①ニュータウンまつり
- ②横浜住宅フェア
- ③横浜まちづくりフォーラム
- ④横浜海外企業誘致セミナー等

### Ⅲ. 上物整備

1. 住宅
2. 誘致施設
3. 宅地処分
4. センターの形成
5. 公益施設

# 1. 住 宅

昭和60年代当初に行った土地利用転換により、集合住宅用地から計画建設用地へと名称変更を行った。公団のスーパーブロックは、街づくりの先導役として、集合住宅の立地、また、核的施設としての企業の研究所、研修所、特色のある学校等の立地が進められている。

その割合は、全体の約3分の1を施設用地とすることで、地元との了解が得られているが、経済動向や企業立地動向の推移を見ながら、立地機能を決定するブロックも残しており、住宅立地や施設誘致に機動性を持たせている。

## 1-1 住宅供給計画の設定

### (1) 事業計画上の位置づけ

人口計画において、戸当たり人口や土地利用転換及び地積の見直しにより、ニュータウン全体の計画人口は変わらないが、内訳が変更されてきた。

- ①戸当たり地積、戸当たり人口の修正（第4回事業計画変更、第一地区昭和63年2月1日、第二地区昭和63年4月11日）
- ・集合住宅の戸当たり地積を65m<sup>2</sup>から105m<sup>2</sup>へ見直し（住宅の大型化）
  - ・民有地での戸当たり人口4.2人から4.0人へ見直し、これにより戸数増（戸当たり敷地の狭小化）

### ②土地利用転換にともなう修正

昭和60年代当初の土地利用転換により、集合住宅での戸数減（15,600戸→13,800戸）。それをカバーするために、センター等の民有地での戸数増（37,500戸→39,300戸）が行われた。

## ③事業計画上での人口計画

表1-1 人口計画の経緯

(人)

区 分	当初事業計画 (S49.8.27)			第4回事業計画変更 (S62.4.11/63.2.1)		第7回事業計画変更 (H4.7.30)			
	第一地区	第二地区	計	第一地区	第二地区	計	第一地区	第二地区	計
計画建設用地	第一地区		42,100	22,000		22,000			22,000
	第二地区		60,800	30,400		29,900			29,900
	計		102,900	52,400		51,900			51,900
分譲宅地用地	第一地区		5,000	5,200		5,200			5,200
	第二地区		4,800	5,800		6,300			6,300
	計		9,800	11,000		11,500			11,500
公 益 的 施 設 用 地	第一地区		1,400	500		500			500
	第二地区		1,800	1,100		1,100			1,100
	計		3,200	1,600		1,600			1,600
民 有 地	第一地区		43,500	64,300		64,300			64,300
	第二地区		60,600	90,700		90,700			90,700
	計		104,100	155,000		155,000			155,000
合 計	第一地区		92,000	92,000		92,000			92,000
	第二地区		128,000	128,000		128,000			128,000
	計		220,000	220,000		220,000			220,000

表1-2 計画戸数の経緯

(戸)

区 分	当初事業計画 (S49.8.27)			第4回事業計画変更 (S62.4.11/63.2.1)		第7回事業計画変更 (H4.7.30)			
	第一地区	第二地区	計	第一地区	第二地区	計	第一地区	第二地区	計
計画建設用地	第一地区		11,080	5,800		5,800			5,800
	第二地区		16,000	8,000		7,900			7,900
	計		27,080	13,800		13,700			13,700
分譲宅地用地	第一地区		1,200	1,200		1,200			1,200
	第二地区		1,150	1,400		1,500			1,500
	計		2,350	2,600		2,700			2,700
公 益 的 施 設 用 地	第一地区		380	100		100			100
	第二地区		480	300		300			300
	計		860	400		400			400
民 有 地	第一地区		10,360	16,200		16,200			16,200
	第二地区		14,430	23,100		23,100			23,100
	計		24,790	39,300		39,300			39,300
合 計	第一地区		23,020	23,300		23,300			23,300
	第二地区		32,060	32,800		32,800			32,800
	計		55,080	56,100		56,100			56,100

## (2) 人口計画の検討にともなう位置づけ

戸当たり人口の減少、地価高騰による宅地規模の縮小傾向等を踏まえて、計画人口（22万人）を確保するとともに、一般住宅地の活性化を図るために平成2年より、地元、市、公団の3者で人口計画の見直しにともなう検討作業が行われた。

検討結果については、第24回土地利用特別委員会（平成4年4月28日）において了承された。

その主要な項目は次のとおりである。

### ①集合住宅（新規分のみ）

今後の集合住宅の開発にあたっては、隣接地への影響条件を基本的に変更しないことを前提に、指定容積率を最大限活用する方向で戸数増を図る。

### ②一般住宅地（第一種住居専用地域内）

(a)二世帯住宅の導入のための基準緩和、さらに、ある程度まとまった敷地については、人口増及び地権者の土地活用の観点から積極的に低層系の集合住宅（テラスハウス、タウンハウス）を導入する方向で検討を行う。

(b)中層集合住宅の導入の検討

### ③センター地区

駅前・近隣センター地区において、センターの商業活動等に支障の出ない範囲で、宅地の共同化等土地の有効活用を図りつつ、住宅を積極的に導入することにより戸数増を図る。

上記の方針に基づいて、一般住宅地（第一種住居専用地域内）の低層集合住宅の取扱いについて土地利用検討ワーキング（地元、市、公団）で検討し、その内容を第25回土地利用特別委員会（平成4年9月30日）に報告し、（新）街づくり緩和基準改訂（案）が了承された。その主な内容は次のとおりである。

- ・一住戸当たりの最小敷地面積は180m<sup>2</sup>以上を原則とするが、テラスハウス、タウンハウス等で十分な緑地を確保すると共に、有効な広場を設ける等、良好な住環境の形成に貢献する計画については、テラスハウス等の一住戸当たり敷地面積を110m<sup>2</sup>以上、タウンハウスの一住戸当たり敷地面積を90m<sup>2</sup>以上とすることができる。

平成5年2月1日に「街づくり指導基準」が改訂、施行された。

### (3) 住宅の計画戸数の設定

前項の内容等を踏まえて人口計画の見直し作業を行い、計画人口及び計画戸数について市と公団間で整理（平成5年6月）したものが表1-3である。

表1-3 計画人口及び計画戸数等

区 分	地 積 (ha)	全 体 計 画				
		計画人口(人)	計画戸数(戸)	世帯人員(人/戸)		
公 団 用 地	一 般 宅 地	56.2	18,800	5,400	3.5	
	計 画 戸 建 て	14.7	4,600	1,300	3.5	
	計 画 建 設 用 地	集 合 住 宅	105.0	43,700	13,600	3.2
		ア パ マ ン 等	71.4	8,900	3,000	
		計	176.4	52,600	16,600	
	公 益 的 施 設 用 地	タ ウ ン セ ン タ ー	132.0	1,400	400	3.2
		駅 前 セ ン タ ー		3,400	1,100	
		近 隣 セ ン タ ー		600	200	
		そ の 他 公 益 施 設		400	100	
		計		132.0	5,800	
小 計	379.3	81,800	25,100	3.3		
民 有 地	一 般 宅 地	316.3	85,300	24,400	3.5	
	集 合 農 地	19.5	6,100	2,000	2.6	
	存 置	23.8	3,200	1,000		
	ア パ マ ン	78.2	22,800	9,500		
	工 場 倉 庫	12.9	600	200		
	タ ウ ン セ ン タ ー	21.0	7,100	2,000		
	駅 前 セ ン タ ー	16.2	11,600	4,700		
	近 隣 セ ン タ ー	6.2	2,000	800		
	寺 社、公 益	31.5	100	30		
	小 計	525.6	138,800	44,600		3.1
合 計	904.9	220,600	69,700	3.2		

## 1-2 集合住宅

### (1) 集合住宅用地の配置計画

集合住宅用地は、土地利用計画の計画建設用地内に設定されており、現況の斜面緑地を含んだ地形で主として緑道沿いに配置されている。

各集合住宅用地の密度構成は、ニュータウン全体のバランスの中で、周辺の土地利用に応じて変化を持たせている。

#### (4) 集合住宅の建設状況

集合住宅を建設する際には、立地特性を生かすこと、周辺環境に調和した居住環境を創出すること、多様な住宅を供給することなどに留意している。

集合住宅の供給は、昭和58年8月に始まり、平成6年2月までに、約6,460戸が既に入居を開始している。これは、約14,000戸の全体計画に対して約46%を占める。その状況を表1-4～5に示す。

事業主体別内訳は、公団が3,400戸（8ブロック、シェア約53%）、公社等が1,230戸（6ブロック、シェア約19%）、民間が1,830戸（5ブロック、シェア約28%）である。

表1-4 集合住宅の建設・入居状況（平成5年度末まで） (戸)

区 分	第一地区		第二地区		全 体	
	賃 貸	分 譲	賃 貸	分 譲	賃 貸	分 譲
昭和58年	0	0	0	1,404	0	1,404
59	0	0	0	0	0	0
60	0	0	0	0	0	0
61	0	0	120	379	120	379
62	0	0	0	198	0	198
63	0	0	0	443	0	443
平成元年	0	0	456	464	456	464
2	346	991	0	438	346	1,429
3	0	0	0	0	0	0
4	0	0	0	287	0	287
5	378	266	0	293	378	559
計	724	1,257	576	3,906	1,300	5,163
合 計	1,981		4,482		6,463	

図1-1 集合住宅地位置図



- |              |                    |                |
|--------------|--------------------|----------------|
| ① けやきが丘      | ⑫ サントゥール中川         | ⑳ 1-1-A (公団)   |
| ② みずきが丘      | ⑬ ウエストエミナンス        | ㉑ 1-4-A (公団)   |
| ③ かしの木台ハイツ   | ⑭ 港北ガーデンヒルズ        | ㉒ 2-13-A (県公社) |
| ④ しいの木台ハイツ   | ⑮ ファミールハイツ         | ㉓ 2-5-32 (市公社) |
| ⑤ メゾン桜が丘     | ⑯ シンフォニックヒルズふれあいの街 | ㉔ 2-11-C (公団)  |
| ⑥ つづきが丘      | ⑰ シンフォニックヒルズかがやきの街 | ㉕ 2-6-C (公団)   |
| ⑦ エステ・スクエア   | ⑱ ビュープラザセンター北      | ㉖ 1-4-D (民間)   |
| ⑧ ライフケア横浜港北  | ⑲ コンフォール東山田        | ㉗ 2-2-18 (公団)  |
| ⑨ メゾンふじのき台   | ㉚ プロムナード仲町台        | ㉘ 1-5-B (民間)   |
| ⑩ クレストヒルズ    | ㉛ 2-18-95 (県公社)    |                |
| ⑪ 港北ガーデンホームズ | ㉜ 国家公務員住宅          |                |

表1-5 集合住宅の建設状況

団 地 名		賃・分	戸数(戸)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	保存緑地(m <sup>2</sup> )	住宅形式	家賃(円/月)・価格(万円)	入居時期
管 理 開 始 住 宅	けやきが丘	分譲	440	55,600	42,100	75	12,000	3 LDK, 4 LDK	2,870~3,810	昭和58. 8
	みずきが丘	分譲	388	30,500	36,900	121	0	2 LDK~ 4 LDK	2,830~3,770	昭和58. 8
	メゾン桜が丘	分譲	379	39,000	39,000	100	9,300	2 LDK~ 5 LDK	2,480~4,610	昭和61. 5
	メゾンふじのき台	一次賃貸 二次賃貸 三次賃貸 四次賃貸 分譲	626 ( 67) (172) (105) (112) (170)	46,500	56,000	120	5,000	2 DK~ 4 LDK 1 LDK+S~ 5 LDK 2 LDK~ 4 LDK 2 LDK~ 4 LDK 2 LDK~ 5 LDK	当初家賃84,400~138,800 当初家賃72,512~148,423 当初家賃84,769~125,763 当初家賃87,241~128,750 3,920~6,620	平成1. 3 平成1. 8 平成2. 3 平成2. 4 平成1. 3
	サントゥール中川	一次分譲 二次分譲 一次賃貸 二次賃貸 三次賃貸	641 (183) (112) ( 92) (125) (129)	36,500	58,600	160	1,360	2 LDK~ 4 LDK+S 3 LDK~ 5 LDK 2 LDK~ 4 LDK+S 2 LDK~ 4 LDK 1 DK~ 4 LDK	3,715~6,595 4,542~6,754 当初家賃87,653~165,418 当初家賃84,357~164,079 当初家賃77,971~162,946	平成2. 3 平成2. 8 平成2. 4 平成2. 8 平成2. 12
	シンフォニックヒルズふれあいの街	一次分譲 二次分譲	287 (108) (179)	22,500	29,000	130	0	2 LDK~ 4 LDK 2 LDK~ 5 LDK	5,812~8,074 3,844~7,736	平成4. 3 平成4. 8
	ビュープラザセンター北	一次賃貸 一次分譲	356 (184) (172)	67,000	76,800	116	13,000	1 LDK~ 4 LDK 2 LDK~ 5 LDK	当初家賃98,800~224,900 5,206~8,964	平成5. 8 平成5. 8
	コンフォール東山田	一次賃貸 一次分譲	288 (194) ( 94)	29,900	39,000	130	4,980	- -	- -	平成5. 12 平成5. 12
	かしのき台 (県公社)	分譲	266	26,300	-	-	4,750	3 LDK, 4 LDK	2,895~3,589	昭和58. 8
	しいのき台 (市公社)	分譲	310	32,900	32,100	100	5,980	3 LDK, 4 LDK	2,770~3,490	昭和58. 8
公 社 等	つづきが丘 (市 営)	賃貸	120	8,200	10,200	124	0	3 LDK, 4 LDK	当初家賃45,000~54,000	昭和61. 5
	クレストヒルズ (市公社)	分譲	144	14,900	13,900	93	6,500	3 LDK, 4 LDK	3,190~4,770	平成1. 7
	ウエストエミナンス (市公社)	分譲	93	8,300	10,600	127	0	3 LDK~ 5 LDK	4,310~5,490	平成2. 3
	シンフォニックヒルズかがやきの街 (県公社)	一次分譲 二次分譲 三次分譲	293 (117) ( 93) ( 83)	26,200	30,000	115	0	3 LDK~ 5 LDK 3 LDK~ 5 LDK 2 LDK~ 4 LDK	5,364~8,830 5,161~8,805 4,734~8,926	平成5. 2 平成5. 7 平成5. 9

		団 地 名	賃・分	戸数(戸)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	保存緑地(m <sup>2</sup> )	住宅形式	家賃(円/月)・価格(万円)	入居時期
管理開始住宅	民 間	エステスクエア (日本新都市開発株)	分譲	198	13,800	20,300	150	0	2 LDK～5 LDK	2,500～4,090	昭和62. 8
		ライフケア横浜港北 (中銀マンション株)	分譲	443	20,100	32,400	160	2,900	1 LK ～2 LK	2,650～3,890	昭和63. 3
		港北ガーデンホームズ (第一ホテルエンタープライズ)	分譲	150	14,600	21,900	150	4,600	3 LDK～5 LDK	5,160～8,650	平成1. 8
		港北ガーデンヒルズ (三井・三菱・住友)	一次分譲 二次分譲 三次分譲	603 (262) (223) (118)	36,200	65,000	180	2,480	2 LDK～4 LDK 2 LDK～4 LDK 2 LDK～4 LDK	3,300～8,700 3,697～7,738 3,594～8,630	平成2. 3 平成3. 3 平成3. 8
		ファミリーハイツ (丸紅株)	一次分譲 二次分譲 三次分譲	438 ( 94) (129) (215)	36,700	53,800	147	11,100	3 LDK～4 LDK 3 LDK～4 LDK 2 LDK～4 LDK	3,984～7,809 3,984～7,499 3,207～7,098	平成2. 8 平成3. 3 平成3. 7
建設中及び計画住宅	公 団	プロムナード仲町台	-	820	45,900	76,000	165	6,790	-	-	平成7. 7 予定
		ビュープラザセンター北	-	420	78,000	88,000	113	18,100	-	-	-
		コンフォール東山田	-	110	29,900	38,700	129	4,980	-	-	-
		2-2-18	-	60	4,800	6,200	127	0	-	-	平成8. 3 予定
		1-1-A	-	320	26,800	34,000	126	6,290	-	-	平成8. 3 予定
		1-4-A	-	340	24,100	26,000	107	6,250	-	-	平成7. 12 予定
		2-6-C	-	410	27,900	36,500	131	3,000	-	-	平成8. 8 予定
		2-11-C	-	600	49,100	57,900	117	2,700	-	-	平成9. 3 予定
	公 社 等	2-13-A (県公社)	-	170	16,400	-	-	7,000	-	-	-
		2-18-95 (県公社)	-	90	12,200	7,300	59	0	-	-	-
		2-5-32 (市公社)	-	120	9,600	12,800	134	0	-	-	平成7. 3 予定
		国家公務員住宅 (大蔵省)	-	120	11,000	-	-	2,560	-	-	平成6. - 予定
	民 間	1-4-D (丸紅グループ)	-	560	15,700	23,600	150	2,300	-	-	平成7～8 予定
1-4-D (三菱グループ)		-	16,400		26,400	150	1,700	-	-		
1-5-B (住友グループ)		-	590	39,400	52,500	130	6,700	-	-	平成7～8 予定	

(5) 今後の供給計画

平成6年3月現在の建設中及び計画中の住宅戸数は、公団が約3,080戸、公社等が約500戸、民間が約1,150戸である。

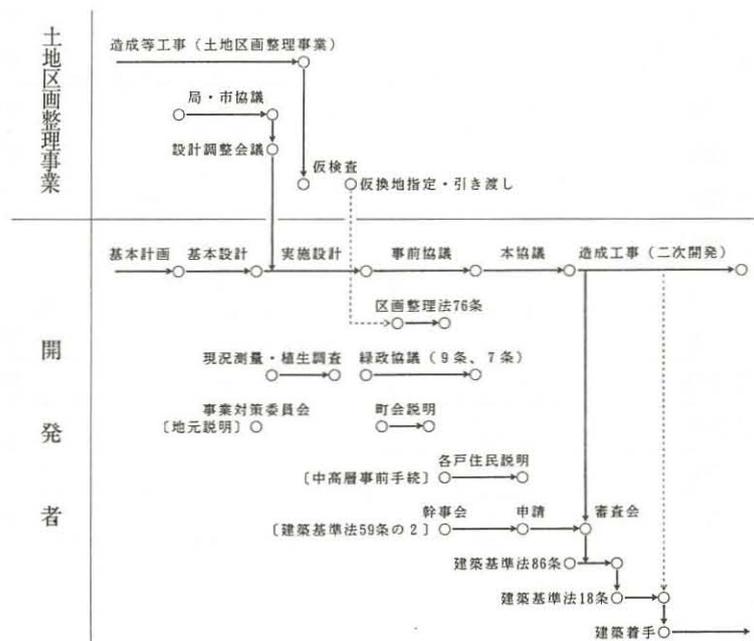
この他に、未処分地で処分計画の決っていないものは4ブロック、計画戸数約3,160戸である。そのブロック別の供給計画を表1-6に示す。

表1-6 未処分ブロック別供給計画

団地名	戸数(戸)	平成6年	7	8	9	10	11	12
1-4-B	360					360		
1-2-D	800					400	400	
1-11-A	1,200						800	400
2-6-A	800					400	400	
合計	3,160					1,160	1,600	400

(6) 計画手続きフロー

図1-2 計画手続きフロー



(7) 集合住宅の計画及び指導基準

公団事業用地等の民間活力導入に関する計画及び指導基準に基づき、集合住宅の計画及び指導等の基本的事項を次のとおり示す。

公団事業用地等の民間活力導入事業に関する計画及び指導基準

(目的)

この基準は、「公団事業用地等の民間活力導入事業に関する基本方針」に基づき、公団事業用地等における集合住宅、戸建住宅及び核的施設の計画を行う際に考慮すべき基準を示すことにより、港北ニュータウン設計調整会議における協議を円滑に進め、もって事業の円滑な運営と港北ニュータウンの街づくりに寄与することを目的とする。

(共通事項)

- 敷地の緑地率は、原則として30%以上とし、敷地の25%以上は樹木をもって緑化するものとする。
- 敷地の周辺には、原則として幅員5メートル以上の緑地を設けるものとする。ただし、公園・緑道に接する部分は、10メートル以上とする。
- 敷地内に保存緑地が存する場合、保存緑地は軽微なものを除き原則として現況を変更しないものとする。ただし、保存緑地の面積は、緑地率に算入することができるものとする。
- 公園・緑道内の池、広場等に敷地の一部が面し、園地的景観の外縁部を構成している場合には、原則としてその園地内より建築物、工作物が見えないように計画するものとする。
- 敷地内に歩行者専用道路の動線が計画されている場合には、これを確保するものとする。
- 敷地内には、鶴見川総合治水対策の一環として540 t/haの雨水貯留施設を確保するものとする。
- 消防水利の確保については、市の指導に従うものとする。
- 敷地周囲に擁壁を設ける場合は、緑地、歩行者専用道路等との調和を図るため、できるだけ低くするとともに、形態及び材質も周辺環境になじんだものとする。
- 敷地内に自然崖を有する場合は、自然崖の改善について、市の指導に従うものとする。
- 市街地環境設計制度による緩和は、高さ制限の解除を対象とする。この場合、緩和処置に伴って提供する公開空地の位置、形態については、周辺の街づくりの上で有効性のあるものとする。

(集合住宅に関する事項)

- 総合的設計による一団地認定を受けることを、原則として計画するものとする。
- 敷地面積は、原則として3,000m<sup>2</sup>以上とする。
- 敷地内は、無電柱化するものとする。
- 敷地が歩行者専用道路に接する場合、人の主出入口はこれに接続する部分に設けるものとする。また、集会所、アルコーブをこの主出入口の付近に設置するものとする。
- 車の出入口は、原則として2ヶ所以上周辺道路に接続させるものとする。
- 駐車場は、計画戸数の50%以上、駐輪場については100%以上それぞれ確保するものとする。
- 駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンをほどこすなど、周辺から直接目に触れないよう配慮するものとする。
- 独立住宅に隣接する部分においては、住棟を低層化するなど周辺の環境になじんだものとする。
- 住棟は、原則として勾配屋根かけとする。
- 北側斜線、道路斜線等の斜線制限により住棟が斜めにカットされるような住棟は、計画しないものとする。

### 1-3 街びらき

第一地区は平成2年3月に中川地区で、第二地区は昭和58年8月に荏田地区で初期入居が行われた。

表1-7 第1回宅地分譲及び第1回入居

区分	第一地区	第二地区
第1回宅地分譲	平成1.11.10	昭和59.3.10
第1回入居	平成2.3.25	昭和58.8.20

### 1-4 民有地の利用と街づくり指導方針

「港北ニュータウン街づくりの手引き」(港北ニュータウンのまちづくり)により、街づくり指導が行われている。

#### (1) 指導の経緯

港北ニュータウンでは、一般住宅地区、共同住宅地区(アパート、マンション地区)、センター地区及び工場倉庫等地区について、用途地域などの基準を満たすだけでなく、地区の土地利用の目標に沿って、自らの生活環境を守り、育んでいくために必要なルールづくりが重要であるという認識のもと、昭和62年2月に「港北ニュータウン街づくりの手引き」が作られ、平成5年2月に改訂され、現在これに基づき街づくり指導が行われている。

#### (2) 指導の基準

一般住宅地区(戸建住宅、テラスハウス・タウンハウス等)、共同住宅地区(アパート、マンション地区)の指導基準には次のようなものがある。

##### ①戸建住宅

- ・一棟当たりの敷地面積は180m<sup>2</sup>以上とする。
- ・地上2階建までとする。
- ・生垣づくりなど緑化をすすめる。

##### ②テラスハウス・タウンハウス等

- ・一棟当たりの敷地面積は220m<sup>2</sup>以上とする。
- ・生垣づくりなど緑化をすすめる。
- ・ブロック塀はつくらない。

##### ③アパート・マンション

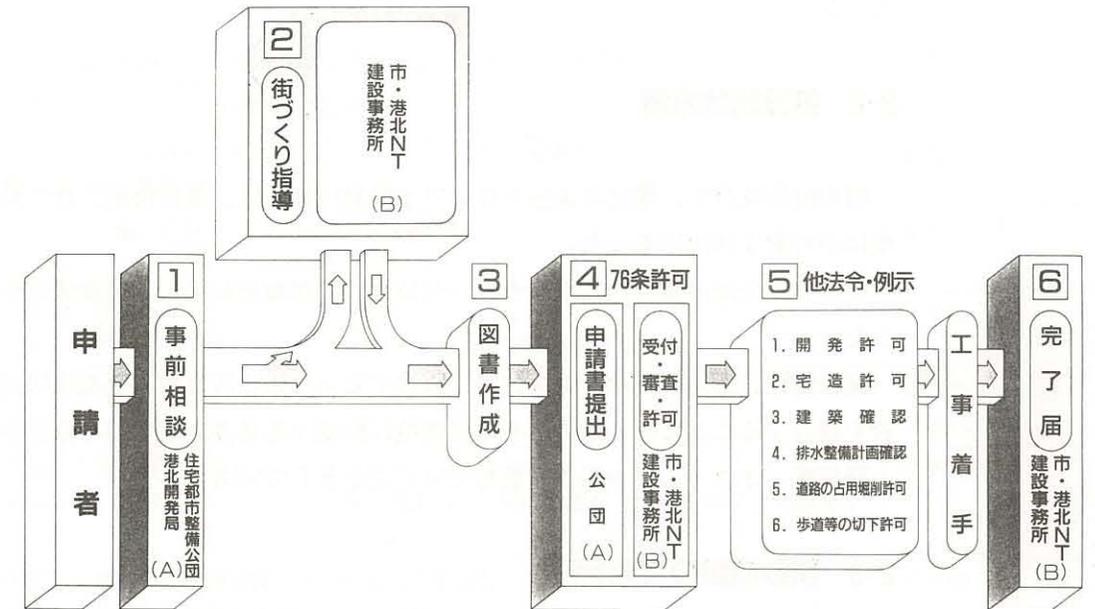
- ・一棟当たりの敷地面積は260m<sup>2</sup>以上とする。

- ・共同住宅を主体とし工場、倉庫、ホテルなどは建てない。
- ・敷地面積の15%以上を緑化する。
- ・一戸当たりの敷地面積は43m<sup>2</sup>以上とする。

#### (3) 街づくり指導と許可申請手続き

港北ニュータウンでは、まちづくりの理念、方針に基づいて、地元、市、公団の3者が協力し、良好な環境の魅力ある街づくりを目指しており、その具体化に向け、街づくり指導を土地区画整理法第76条の許可の段階で行っている。

図1-3 許可申請手続き



- 1 港北ニュータウン区域内で、建築及び造成等の計画をされる方は、まず公団港北開発局(区画整理第一課)にて事前相談を受けて下さい。
- 2 特別な用地等(リーフレット№1~№9)に該当する行為がある場合には、許可申請図書作成前に「街づくり指導」を受けて下さい。
- 3 相談後、土地区画整理法第76条の許可申請図書を作成し、公団(区画整理第一課)に提出して下さい。
- 4 公団に提出された許可申請書は、市・港北ニュータウン建設事務所において、受付・審査の後、許可になります。
- 5 前記の許可を受けた行為であっても、他法令の許可等を必要とする場合には、その法令に従って下さい。
- 6 工事が完了しましたら、速かに完了届を港北ニュータウン建設事務所へ提出して下さい。

#### (4) 地区計画と建築協定

平成6年3月現在、地区計画は茅ヶ崎近隣センター周辺地区で決定されており、建築協定は牛久保10工区をはじめとして7区域で締結されている。

詳しくは、「IVその他 1. 建築協定等」を参照されたい。

## 2. 誘致施設

### 2-1 施設誘致の考え方

公団では、昭和50年代中期以降、従来のベッドタウン都市から、昼間人口を増やし、多様性をもつ自立型の都市づくりへの事業転換を図り、「住む」、「働く」、「学ぶ」、「憩う」などの様々な機能を備えた複合多機能型の都市づくりを目指すようになった。

港北ニュータウンでは、昭和61年に港北ニュータウン事業推進協議会の総会で承認を得て、業務核都市形成に寄与する多機能複合的都市づくりを目指し、施設誘致を行うこととなった。

### 2-2 施設誘致方策

昭和61年時点で、港北ニュータウンの土地利用計画は、既に決定されており、大幅な変更は不可能な状況にあった。

そこで、公団の集合住宅用地や、一部教育施設用地を転用し、施設誘致を行うこととなった。

施設誘致にあたっては、個人住宅に隣接する第二種住居専用地区や住居地区に企業の施設を建設することになるため、その住環境に配慮する必要から公害や騒音等のない研究所・研修所・オフィスビル等を誘致していくこととしている。

### 2-3 誘致施設の立地状況

これまで公団では、先端産業の研究施設を中心に企業等の誘致を行っており、平成6年3月現在、38施設が決定し、既に23社、2学園が開設している。

図2-1 誘致施設の立地状況図



- |                   |                 |                  |
|-------------------|-----------------|------------------|
| ① リコー             | ⑭ スズキ           | ⑳ 京セラ            |
| ② デュボンジャパンリミテッド   | ⑮ 図研            | ㉑ 洗足学園           |
| ③ ナムコ             | ⑯ 三菱倉庫          | ㉒ サカタのタネ         |
| ④ 伊藤忠情報システム       | ⑰ オンワード樫山       | ㉓ 兼松             |
| ⑤ 日産生命            | ⑱ アイネス          | ㉔ 新日本気象海洋        |
| ⑥ 日産産業            | ⑲ ボッシュ          | ㉕ 葵プロモーション       |
| ⑦ フェスト            | ㉔ 日本石油          | ㉖ 東京沪器           |
| ⑧ メトロ自動車          | ㉗ 日本オリベッティ      | ㉘ 住宅・都市整備公団      |
| ⑨ ソディック           | ㉘ 東京横浜ドイツ学園     | ㉙ サレジオ学院         |
| ⑩ トーヨーコーポレーション    | ㉙ チェース・マンハッタン銀行 | ㉚ 日産プリンス 神奈川販売   |
| ⑪ イーストマン・コダックジャパン | ㉚ 日立製作所         | ㉛ ニコル・レーシング・ジャパン |
| ⑫ テック電子           | ㉛ S R A         | ㉜ クリエイト メダック     |
| ⑬ 東芝エレベータテクノス     | ㉜ 日本住情報交流センター   |                  |

表2-1 誘致施設の立地状況

企 業 名	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	容積率 (%)	従業員数 (人)	業 種	研 究 内 容 等	開設時期
デュボンジャパン・リミテッド	25,027	18,700	74.7	258	化学工業	・世界最大の化学会社の日本法人 ・エレクトロニクス関連製品及びシステムを顧客と共同開発する。その他のデュボン製品についても、顧客の要求に適合する製品の開発や新しい用途開発を行う。	昭和61.10
㈱ナムコ	10,144	4,651	45.8	200	その他製造業、娯楽業	・業務用ゲーム機器の大手	昭和61.4
㈱リコー	16,753	18,252	108.9	420	一般機械器具製造業	・先端技術の芽を育てることを目的とし、基礎研究を中心に研究開発を行う。特に電子材料、デバイス、光、認識、情報処理技術及びそれらの基礎物性計測技術などの先端技術分野を対象とした研究開発を行う。	昭和61.4
日製産業㈱	3,994	1,848	46.3	16	電子機器資材商社	・科学機器、工業計器、情報機器、電子部品、金属、物資等の国内販売及び輸出入を行う。 ・日立直系	昭和62.3
日産生命保険相互会社	4,000	3,551	88.8	15	保険業	・日本及び諸外国における生命保険事業及び生命保険の再保険事業を行う。	昭和62.11
伊藤忠商事㈱	16,448	21,414	130.2	307	総合商社	・伊藤忠商事及び同グループの情報通信処理を行う。	昭和62.10
フェスト㈱	2,676	5,864	219.1	61	一般機械機器製造業	・油空圧機器の大手メーカーであるドイツ、フェスト社の日本法人 ・油空圧機器の研究、開発、販売を行う。	昭和63.4
メトロ自動車㈱	956	576	60.3	95	自動車運送業	・無線オペレーター室、研修室	昭和62.7
㈱ソディック	15,644	7,347	47.0	50	金属工作機械業	・放電加工機の大手メーカー ・放電加工機及びその部品素材、コンピューター制御装置の研究開発を行う。	平成元.11
イーストマン・コダック・ジャパン㈱ (日本コダック㈱)	17,124	21,910	127.9	50	写真関連事業	・世界最大の写真用品メーカーの日本法人	昭和63.10 一期 平成 2.12 二期
㈱トーヨココーポレーション	5,051	2,150	42.6	18	建設業(空調設備工事)	・建設、空調、ガス、設備工事のトーヨコグループの中核会社 ・クリーンルーム、コジェネレーション(熱・電併給)、室内環境などの新技術の研究開発を行う。	平成 2.3
テック電子㈱	8,867	2,450	27.6	4	東京電気の販売子会社	・事務用機器、計量器、電気機械器具等の販売及び賃貸等 ・建築工事、電気工事、電気通信工事の設計、請負 ・店舗設計並びに内装設計及び請負等	昭和63.9
東芝エレベータテクノス㈱	9,563	10,448	109.3	19	昇降設備工事	・昇降機の据付及び撤去、保守、修理及び改造、販売斡旋を行う。 ・昇降機、電気、空調、給排水衛生、防犯、防災各設備の監視、制御並びにビル管理等を行う。	昭和63.9 一期 平成 2.10 二期
スズキ㈱	14,195	8,239	58.0	81	輸送用機械器具製造販売	・軽四輪を主力とする自動車メーカー ・光応用研究、コンピューター利用研究、材料開発研究、人間工学研究など行う。	平成元.8

企 業 名	敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	従業員数(人)	業 種	研 究 内 容 等	開設時期
株図研	6,178	13,916	225.3	383	電気機械器具製造業	・CAD、CAM システムの開発、販売専門メーカー	平成 2. 3
三菱倉庫株	14,195	16,351	115.2	-	倉庫業	・倉庫業界首位 ・事務所、研究施設を中心にハイテク関連産業に属する企業をテナントして誘致、運営する。	平成 4. 3
株オンワード樫山	13,677	17,072	124.8	130	既製服製造販売	・紳士既製服の最大手 ・生産、技術に関する総合的な研究、新素材の開発、社員研修を行う。	平成 3. 4
株アイネス	9,809	18,456	188.2	169	情報処理サービス業	・協栄生命保険から分離独立した情報処理サービス最大手 ・金融、自治体の住民情報や税管理システムなどに関するソフトウェアの開発研究を行う。	平成 3. 3
ボッシュ株	9,756	9,092	93.2	110	機械器具卸売業	・世界最大手の自動車部品メーカーであるドイツのロバート・ボッシュ社の日本法人 ・自動車の部品、システムの開発研究を行う。	平成 2.12
日本石油株	7,328	6,820	93.1	29	石油精製・販売業	・石油類、その他鉱物資源及びそれらの副産物の深鉱、開発、採取、精製加工、貯蔵、売買及び輸送を行う。 ・石油化学製品の製造、加工及び売買等を行う。	平成 2. 3
株日立製作所	20,949	6,108	29.2	400	電気機械器具製造業	・ヒューマンインターフェースを実現するシステム・ソフトウェア技術の研究開発を行う。	平成 6. 1
株SRA	8,422	3,385	40.2	200	情報処理サービス業	・独立系のシステム開発の中堅会社 ・官公庁、電力、ガス、金融向けのシステム開発を行う。	平成 6.10予定
株日本住情報報交流センター	19,397	24,709	127.4	-	情報サービス・コンサルティング業等	・住まいづくり及び住生活に関する情報交流センターの建設を目的に設立された第三セクター	平成 6.12予定
京セラ株	21,452	14,823	69.1	377	電気機械器具製造業	・総合セラミックスメーカー	平成 6.12予定
日本オリベッティ株	5,630	9,525	169.2	317	機械器具等卸売業	・イタリアのオリベッティ社の日本法人 ・OA機器、システム製品の研究開発及び基本ソフトウェアの開発などを行う。	平成 4. 7
財東京横浜独逸学園	17,000	11,149	65.6	61	学校法人	・就学者数 600人 ・施設内容は、一般教室、特別教室、音楽教室、美術教室、体育館、多目的ホール、室内プール、図書館、食堂等	平成 3. 9
(学)洗足学園	12,162	5,313	43.7	-	学校法人	・就学者数 600人 ・施設内容は、音楽ホール、教室、個人演習室、教授研究室、事務室、食堂等	平成 6. 3予定
株サカタのタネ	10,456	15,210	145.5	296	種苗業	・種苗、苗木等の販売、造園工事設計・施工及び技術指導を行う。	平成 7. 2予定

企 業 名	敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	従業員数(人)	業 種	研 究 内 容 等	開設時期
ザ・チェース・マンハッタン・バンク	9,719	9,036	93.0	419	金融業	・銀行業務	平成 5.11
兼松株	4,626	4,419	95.5	40	総合商社	・総合商社	平成 7.1予定
新日本気象海洋株	4,626	4,595	99.3	160	その他の事業 サービス業	・環境アセスメント等調査解析、気象、海象の観測、予報の解説を行う。	平成 7.2予定
株葵プロモーション	5,877	2,991	50.9	170	サービス業	・CMの企画制作、記録、教育用展示映像の企画制作を行う。	平成 8.3予定
東京濾器株	5,194	7,225	139.1	120	製造業	・自動車用フィルターの製造及び販売	平成 7.4予定
(学)サレジオ学院	33,969	18,500	54.5	-	学校法人	-	平成 7.4予定
住宅・都市整備公団	15,000	8,297	55.3	-	-	・研修所	平成 6.6予定
日産プリンス神奈川販売株	2,064	2,035	98.6	19	自動車小売 業	・日産自動車の販売及び整備	平成 7.8予定
ニコル・レーシング・ジャパン株	966	2,424	250.9	-	自動車小売 業	・自動車(BMW他)及び自動車部品販売	平成 6.12予定
クリエートメディック株	1,223	2,424	198.2	70	医療用機械 器具製造業	・オールシリコンフォーリーカテーテル、イレウスチューブ、PTCDキット、アンギオカテ ーテル等の製造	平成 6.12予定

### 3. 宅地処分

#### 3-1 宅地処分状況

平成6年3月現在の宅地処分状況は表3-1のとおりである。

表3-1 宅地処分状況

区	分	全体計画 (ha)	供給実績 (ha)	進捗率 (%)
住宅用地	公団住宅用地	116.0	50.6	76.6
	公営公社住宅用地		14.3	
	民間集合住宅用地		19.3	
	アパマン用地		4.6	
	個人分譲宅地		70.2	
業務施設用地	誘致施設用地(研究所等)	68.1	39.0	57.3
	商業用地(センター等)	15.3	1.0	6.5
	その他の用地(幼稚園等)	11.4	1.2	10.5
公益的施設用地	学校用地(小・中・高)	57.8	26.1	45.2
	行政施設用地	42.1	31.9	75.8
合	計	380.9	202.9	53.3

#### 3-2 一般宅地分譲の募集及び応募状況

港北ニュータウンにおける一般宅地分譲の募集は、昭和59年3月に始まり、これまでに9回行われている。

表3-2 一般宅地分譲の募集及び応募状況

	募集地区	募集時期	画地数 (画地)	平均画地面積 (m <sup>2</sup> /画地)	平均単価 (円/m <sup>2</sup> )	平均譲渡価格 (万円)	応募者数 (人)	応募倍率 (倍)
1次	第二地区	昭59.3	30	226.10	161,200	3,646	2,042	68.1
2次	第二地区	昭59.12	45	225.62	168,400	3,798	1,780	39.6
3次	第二地区	昭60.11	35	243.63	155,600	3,790	1,357	38.8
4次	第二地区	昭63.8	35	237.65	271,400	6,451	12,508	357.4
5次	第一・二地区	平元.11	52	232.01	295,600	6,859	26,108	502.1
6次	第一地区	平2.10	60	221.69	311,100	6,896	27,692	461.5
7次	第二地区	平3.10	80	224.67	291,000	6,539	12,210	152.6
8次	第一地区	平4.10	80	217.09	322,600	7,003	7,209	90.1
9次	第一・二地区	平5.10	114	213.39	320,900	6,848	4,077	35.8

#### 3-3 民間卸の経緯

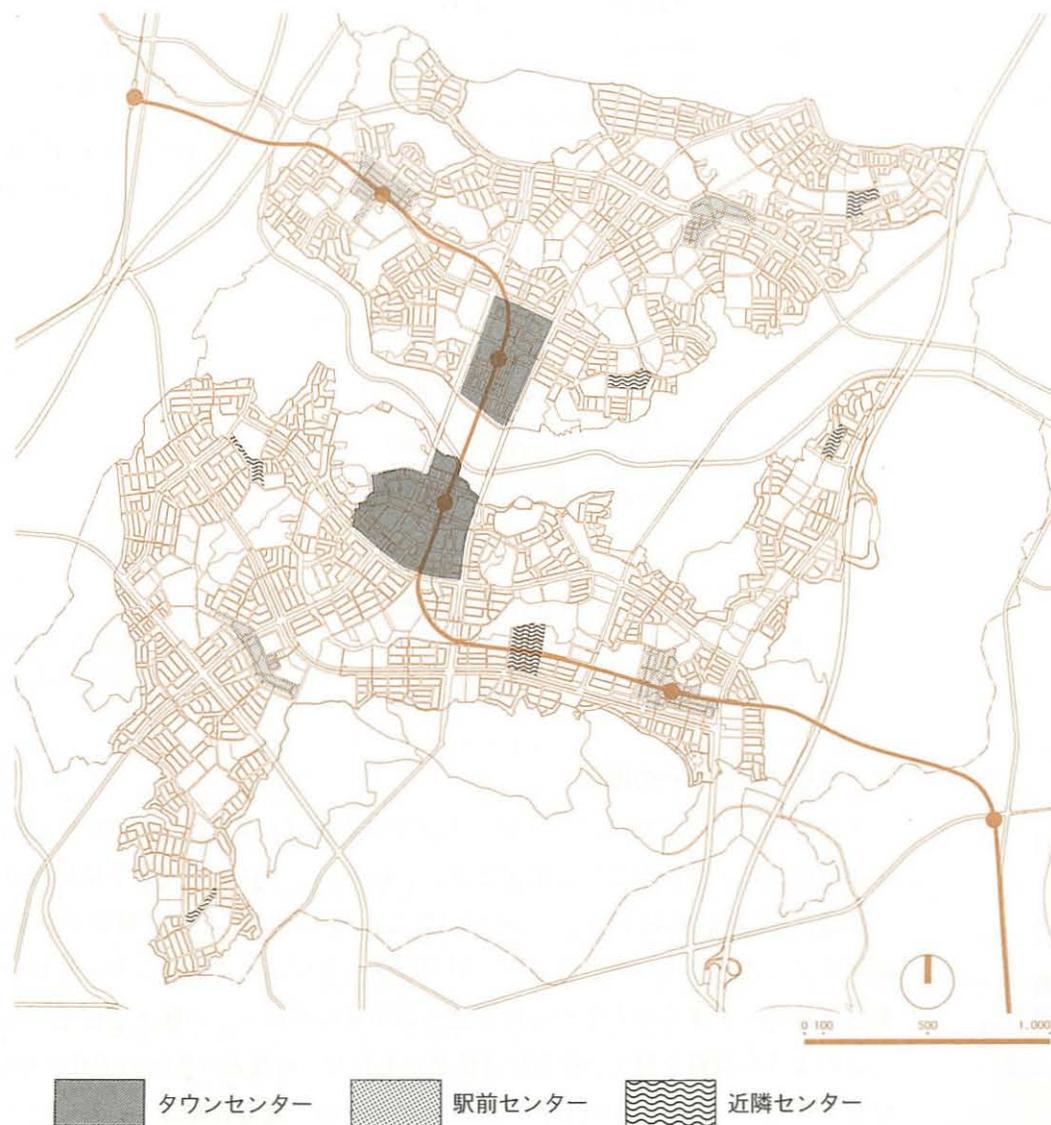
表3-3 民間卸の経緯

事業者名	募集期間	譲渡面積 (m <sup>2</sup> )	所在地	戸数・階数
	契約年月			
中銀マンション(株)	S.60.7.31~10.4	20,108.75	第二地区 2-1-4	443戸・地上14階 1LDK~2LDK
	61.3			
日本新都市開発(株)	S.60.7.31~10.4	13,834.59	第二地区 11-61-1	198戸・地上14階 2LDK~5LDK
	61.3			
三井不動産(株) 三菱地所(株) 住友不動産(株)	S.61.9.26~11.15	36,233.73	第二地区 11-7-1	603戸・地上14階 2LDK~4LDK
	63.3			
株第一ホテルエンタープライズ	S.61.9.26~11.15	14,629.50	第二地区 10-29-6	150戸・地上14階 3LDK~5LDK
	62.9			
丸紅(株)	S.61.9.26~11.15	36,690.57	第二地区 7-1-3	438戸・地上14階 2LDK~4LDK
	62.7			
丸紅(株) 伊藤忠商事(株) 丸紅不動産(株)	H.4.12.18~5.2.9	15,753.54	第一地区 4-44-1	277戸・地上14階 2LDK~5LDK
	H5.3			
三菱地所(株) 株日鉄ライフ	H.4.12.18~5.2.9	16,443.89	第一地区 4-44-3	283戸・地上14階 2LDK~4LDK
	H5.3			
住友不動産(株) 近鉄不動産(株) 株第一ホテルエンタープライズ	H.5.10.26~6.1.11	39,423.36	第一地区 5-56-1	590戸・地上14階 2LDK~4LDK
	H6.3			

## 4. センターの形成

センターは、横浜市北部及びその周辺の広い圏域を対象としたタウンセンター、鉄道駅を中心とした4つの駅前センター、日常生活に対応した6つの近隣センターで構成されており、それぞれのセンターが相互に機能を分担しながら個性的で魅力的なセンター形成を目指している。

図4-1 センター位置図



### 4-1 タウンセンター

#### (1) タウンセンターの経緯

表4-1 タウンセンターの経緯

年度	一般事項	対地権者
昭和49年		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「新しい街づくりのために一住民参加のセンター計画」ニュータウン建設研究会(10月)</li> <li>・当初から計画のあったセンターへの住民参加の具体的提案(地元参加による換地計画)</li> <li>・当時、センター会社は公的主体に加え、地元も資本参画する方向</li> </ul>
50年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「港北ニュータウン中心地区基本設計」を公団策定(9月)</li> <li>・自由大通りを骨格とし、換地区分施設計画、各施設のボリューム、造成計画等をまとめる</li> </ul>	
51年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「港北ニュータウン中心地区基本設計」を市・公団策定</li> <li>・公団案が第一地区と第二地区間の調整区域も開発を指向していた点造成計画が複雑であった点、駅広が佐北線のみ面に面していた点等を修正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別な用地への申出換地の実施(3~5月)</li> <li>・グループ計画をもとに仮換地決定</li> </ul>
52年		<ul style="list-style-type: none"> <li>・第二地区仮換地供覧(10月~12月)</li> <li>・第一地区仮換地供覧(10月~53年4月)</li> </ul>
53年		<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活対策委員会より合同協に報告(7月)</li> <li>・タウンセンターでは建築階数、セットバック、建物用途、建築時期共同化等を規定(提案のみで終わる)</li> </ul>
59年 ~ 60年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「横浜地域(北部)商業近代化地域計画策定」(60年3月)横浜商工会議所</li> <li>・北部地域商業のあり方、タウンセンターの商業需要予測、商業地域型への提言</li> </ul>	

年度	一般事項	対地権者
昭和61年	・マスタープラン修正作業スタート (前期調査を受け、課題解消のためには、マスタープラン修正が不可欠と公団内部で判断)	
62年	・企画提案募集(4月登録受付、6月提出、12月～63年7月検討委員会) ・タウンセンター連絡調整会議発足(市・公団部長会、マスタープラン修正等集中議論の場)(63年7月) ・「作業班」で具体検討を進める	・第1回地権者説明会(総会)(3月)タウンセンター議論の開始 ・世話人会開催開始(～63年3月) ・第1回海外視察(アメリカ、カナダ)(5～6月)
63年	・連絡調整会議としてマスタープラン見直しのガイドライン策定(タウンセンター開発の基本的方向の策定)(1月) ・これ以降、ガイドラインに沿って修正プランの具体内容について市と調整開始 ・企画提案検討結果企業説明(7月) ・修正マスタープラン市・公団合意(11月)	・第2回地権者説明会(総会)(3月)タウンセンター開発の方向、新たな地権者組織の設立 ・代表者会議発足(7月) ・代表者会議基盤修正方向まとめ
平成元年	・港北都市開発センター設立(2月) ・修正マスタープラン記者発表(7月) ・駐車場整備計画研究会(63年12月～平成元年5月)(公共用地駐車場、2条2項施設)	・ブロック会議に修正内容説明(2月)一部修正へ ・第3回地権者説明会(総会)(4月)マスタープランの修正内容の了承 ・第2回海外視察(ヨーロッパ)(5月) ・共同化申し出等調査(8～10月)義務街区への申し出、換地調整
2年	・大規模地区事業調整会議(本社理事説明)(8月)	・タウンセンター換地設計供覧(3月～4月) ・共同化義務街区開発推進会発足(8月)
3年	・地冷検討委員会(6月～4年3月) ・新事業スケジュール決定(昭和66事業年度⇨平成7事業年度) ・区画整理事業計画変更供覧(マスタープラン修正)(10月告示)	・ブロック連絡会(4月)開発ルール、代表者会議の改組、ブロック委員の選出 ・タウンセンター開発推進協議会発足(6月) ・第二地区義務街区、百貨店を対象とした開発計画提案協議実施(10月～4年1月)

年度	一般事項	対地権者
平成4年	・駐車場整備地区(タウンセンター全域)、駅広地下駐車場の都市計画決定(1月) ・歴史博物館着工(1月) ・港北ニュータウン熱供給(株)設立(8月) ・大規模工事(総裁承認工事)承認(駅広地下駐車場整備計画総裁了承)(9月) ・区総合庁舎着工(10月)	・第二地区義務街区、建設組合発足 ・第二地区義務街区、百貨店交渉順画位決定(5月)(1位横浜高島屋、2位東急百貨店) ・第一地区義務街区、企業説明会(8月～11月)
5年	・整備水準についての市との議論の場であるタウンセンター等基盤施設設計推進検討会を開催(5年2月～6年6月) ・横浜市が業務核都市に指定され、タウンセンターが業務集積地区に指定される(2月) ・3号線開通(3月) ・開通イベントをタウンセンター地区で開催 ・建築着工希望者への供用開始スタート(4月) ・地冷事業認可(6月) ・地域冷暖房施設の都市計画決定(11月) ・コンビニエンスストア開店(11月)(ローソン：センター会社経営)	・まちづくり協定成立(5月) ・第一地区義務街区、建設組合発足(8月) ・民有地で建築工事開始(9月) ・横浜高島屋第二地区義務街区から辞退(11月)
6年	・港北ニュータウンを中心としたエリアが都筑区として分区(11月)	・第一地区義務街区事業者ダイエー+百貨店と新聞掲載(1月)

## (2) タウンセンターの概要

タウンセンター計画は、「パイロットプランの検討」(S45年)から数々の検討が重ねられ、昭和51年に市・公団案として策定され、これをベースに申出換地や換地設計が行われた。

また、「横浜21世紀プラン」(S56年)では、都心部を補完する横浜市の副都心として整備することが目標とされ、さらに、昭和62年6月にはタウンセンターを対象に企画提案募集が実施され、多くの企業から民有地等の開発にあたっての様々な提案が寄せられた。

このような経緯を経て、社会経済情勢の変化や、地権者の意向の変化に対応するために、マスタープランの修正が行われ、平成元年4月の「地権者総会」において了承された。

### ①開発理念

- ・多機能複合に基づく広域拠点の形成
- ・生活・文化の情報発信拠点の形成
- ・高度の都心性と自然性を備えたセンターの形成
- ・個性豊かで自己主張を持つセンターの形成

### ②土地所有区分等

表4-2 土地利用計画

区 分	面積 (ha)	割合 (%)	備 考	
公 共 用 地	30.1	41	道路、歩行者専用道路、都市緑地	
宅 地	公共施設用地	8.9	12	市総合庁舎、総合病院他
	鉄道用地	2.8	4	
	商業業務用地	31.0	43	計画建設用地12.1ha 民有地18.9ha
	計	42.7	59	
合 計	72.8	100	第一地区：27.8ha 第二地区：45.0ha	

表4-3 地権者数等

地 権 者 数	第一地区・第二地区計約430名
画 地 規 模	1.9ha~70m <sup>2</sup>
用 途 地 域	商業地域 (600%、500%、400%) 及び近隣商業地域

### (3) 基盤整備計画

広域拠点にふさわしい高度な都市基盤の整備を目指す。

#### ①道路計画

- ・道路ネットワーク等を再編し、車利用への積極的対応を図る。具体的には、周辺幹線道路からの動線を確保するとともに、タウンセンター内のネットワークを再編し段階構成を明確にするなどの対応を図り、車による来街者がスムーズかつ快適にセンターを利用できるようにする。
- ・歩車完全立体分離等を見直し、変化に富んだ快適な歩行者空間を実現する。具体的には、タウンセンターの骨格となる重要な歩行者動線については、完全立体分離を図るが、その他の歩行者動線については、歩行者専用道路という形態にこだわらず、車動線と融合させるなど柔軟に対応し、歩行者にとって分かりやすくかつ快適に利用できるようネットワークを再編強化する。

表4-4 道路計画

都 市 計 画 道 路	幅員28m、22m、20m
シ ン ボ ル 広 場	南・北各センターの中心に位置した、港北ニュータウンのポテンシャルアップを図るシンボリックな空間。イベント等にも対応できる (第一地区1.5ha、第二地区2.3ha)
シ ン ボ ル 道 路	広幅員道路を持ち、量感ある街路樹が並ぶ道路 (幅員22m、16m)
歩 車 融 合 道 路	歩行者と車が共存するコミュニティモール

#### ②供給処理計画

- ・画地規模に対応させるため、共同溝、電線共同収容溝の2種を併用し、タウンセンター全域での電線類の地中化を行う。
- ・公団大規模画地、共同化義務街区をはじめとした大規模民有地を中心とした区域を対象に地域冷暖房システムを導入する。

#### ③駐車場計画

駐車場需要の算定は、駐車場整備地区の都市計画決定の策定資料において以下のように算定されている。

表4-5 施設区分毎の駐車場需要

施 設 用 途	商 業 施 設	業 務 施 設	文 化 施 設	合 計	
施 設 立 地 想 定 (m <sup>2</sup> )	第一地区	183,100	131,900	38,400	353,400
	第二地区	214,600	303,300	56,000	573,900
	合 計	397,700	435,200	94,400	927,300
駐 車 場 需 要 (台)	平 日	4,800	1,800	400	7,000
	休 日	9,700	600	800	11,100 <sup>※</sup>

※休日内訳：第一地区4,700台、第二地区6,400台

区画整理事業のセンターという性格上、公団用地のみで駐車場需要に対応するのは不条理であるため、基本的には全体に付置義務を課し、需要に対応していくこととする。

公的駐車場としては、全需要の5分の1程度を目標に整備することとし、公共用地を活用したものとする。

表4-6 駐車場計画

駅 広 地 下 駐 車 場	土地区画整理事業の中で整備する。 センター北駅：518台 センター南駅：591台
広 場 用 地	用地を区画整理事業で確保し、駐車場としての整備は需要をみながら対応する。 第一地区：3,800m <sup>2</sup> 第二地区：4,000m <sup>2</sup>

#### (4) 上物施設計画

##### ①核的複合施設

センター全体の拠点となる大規模商業系複合施設が立地するブロックを両地区2箇所、計4箇所設置した。

1箇所をシンボル広場に面した場所、もう1箇所は、街の広がり確保のため、駅から若干距離をおいたシンボル通り沿いに配置する。

##### ②ビジネスコア

大規模業務系施設の立地を推進し、業務核都市の一翼を担う4ブロックを対象に、様々な形態での事業化を試みる。

##### ③プラザビル

センター北駅と駅広との間に立地する駅ビルの性格を有するブロックでの施設。第一地区タウンセンターの一期事業として早期実現を図る。

##### ④市総合庁舎(区役所)

区役所、公会堂、図書館、保健所等の市の行政機関が複合的に立地する。

表4-7 市総合庁舎(区役所)

敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)
18,896	30,700	162.5

##### ⑤歴史博物館

ニュータウン地域の出土品や、横浜に係わりのある歴史資料を保存、公開する。

表4-8 歴史博物館

敷地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)
7,279	9,300	127.8

#### (5) 共同化義務街区

##### ①主旨

当時の商業・業務施設開発の傾向のひとつとして、大規模複合開発が増えつつあり、タウンセンターにおいても部分的に大規模街区を用意し、自由度のある魅力的なセンターをつくる必要があった。

一方、申出換地の結果、地権者の細分化された換地が多数存在し、スリット換地での計画的ビルトアップ及び地権者の共同化が課題であった。

マスタープラン修正に際して、地権者の共同化意向を集約し、民有地において、大規模施設が立地可能となるようなシステムを組み込んだものが共同化義務街区である。

##### ②内容

センターを代表する大規模施設を立地させる核的複合施設のうち、地権者が共同により、当該施設を立地させる街区。

各地区、シンボル広場に面したブロックを充てた。

表4-9 共同化義務街区

第一地区	第二地区	合計
1.8ha	1.5ha	3.3ha

##### ③共同化申し出調査に基づく換地者の決定

本街区への換地設計は、共同化申し出調査をタウンセンター地権者を対象に実施し、その希望をもとに換地を定めた。なお、第一地区は申し出が満たなかったため、公団換地を一部充当した。

表4-10 地権者数

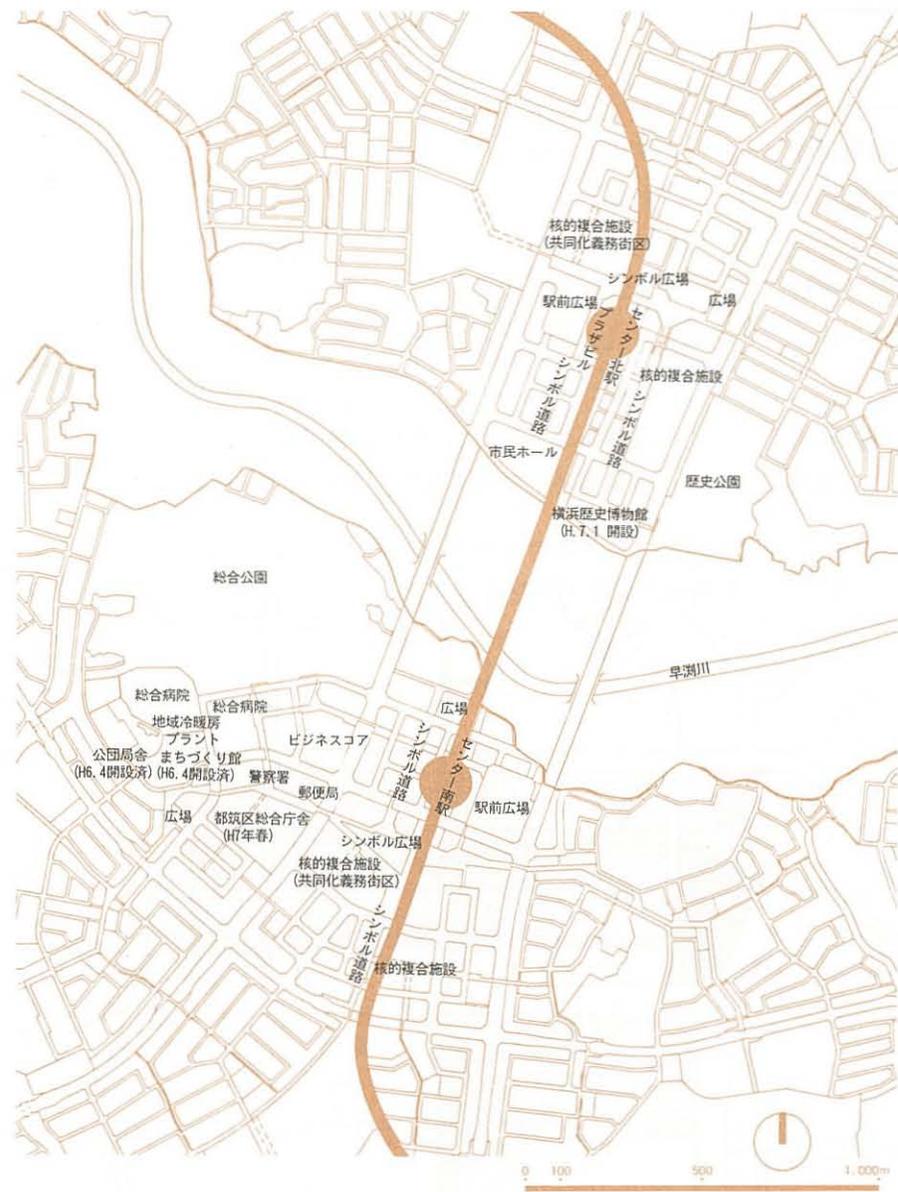
第一地区	第二地区	合計
47名	39名	86名

##### ④事業化に向けての活動

本街区への換地予定者の説明会を実施した後、換地を受けるにあたっての確認書の締結、開発推進会の設立、開発の基本的方向に関する確認書の締結を行い、現在は建設組合の設立まで至っている。

また、対外的には民間事業者と様々な協議を行い、事業化に向けた活動を行っている。

図4-2 タウンセンター



## 4-2 駅前・近隣センター

### ■中川駅前センター

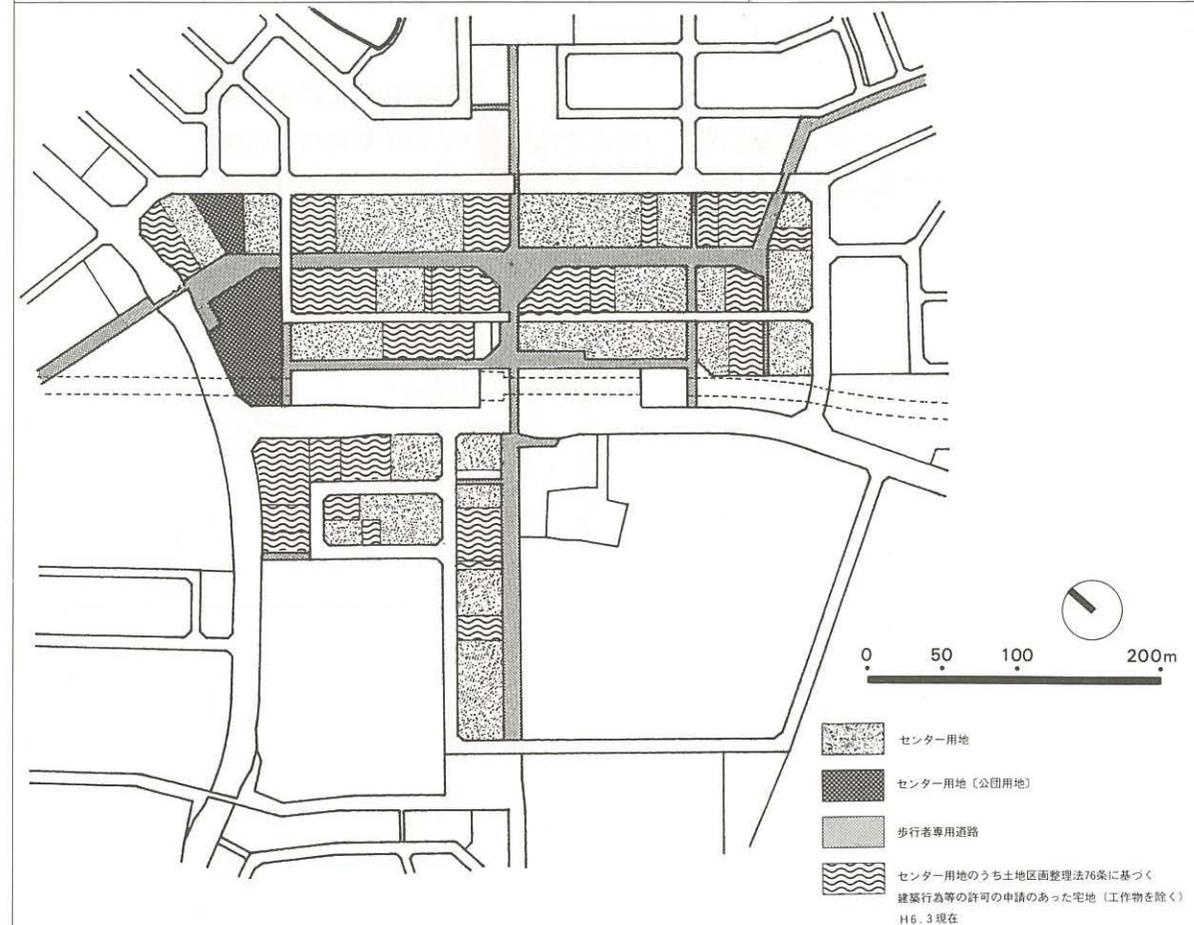
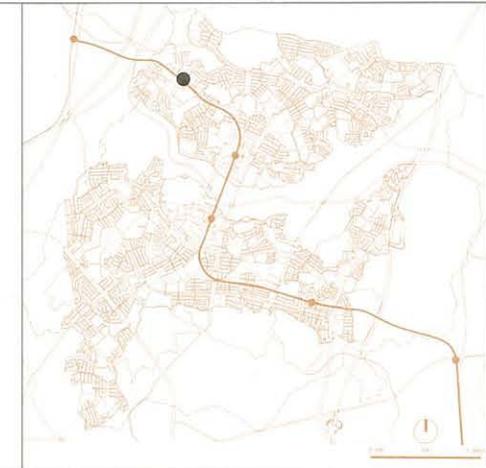
#### 〔中川駅前センターの概要〕

- ①市営地下鉄3号線の中川駅を中心としたセンター。
- ②国道246号と東急東横線日吉駅方面を結ぶ日吉・元石川線につながる幹線道路（牛久保・中川線）にも面し、交通利便性に優れている。
- ③周辺住宅地を歩行者専用道路と緑道でネットワーク。徒歩による利用についても充分配慮されている。
- ④緑豊かな山崎公園や烏山公園が隣接し、自然環境にも恵まれている。
- ⑤センターはヨーロッパの街並みをイメージした「ネオ・ロマンチック」をテーマに街づくりが進められている。
- ⑥センターには、既に郵便局、フィットネスクラブ、ホームセンター、スーパー等がオープンしている。

#### 〔中川駅前センター街づくり協定〕

- ①昭和61年11月に街づくりに関する勉強会が始まり、昭和63年5月に地権者協議会が発足され、平成2年2月14日に街づくり協定が締結された。
- ②中川駅前センターの地形的条件、緑豊かな周辺環境などから考え、「ネオ・ロマンチック」をテーマにヨーロッパイメージの街をつくり、地域生活者に快適な環境を提供しようと、中川駅前センター街づくり協定が締結された。
- ③協定項目には、壁面後退、外装、街並み、色彩、建築設備、駐車場・荷捌き場、駐輪場、看板・広告物、ゴミ置場、シャッター、日よけテント等がある。

供用開始年度	: 平成2年度～
宅地面積	: 5.1ha
地権者数	: 107名
用途地域	: 近隣商業・住居
建ぺい率/容積率	: 近隣商業-80/400、 住居-60/200
高度地区	: 近隣商業-第4種、住居-第3種
防火地区	: 近隣商業-防火、住居-準防火



■北山田駅前センター

〔北山田駅前センターの概要〕

- ①東急東横線日吉駅方面とJR横浜線方面とを結ぶ、横浜4号線の将来予定駅である北山田駅を中心としたセンター。
- ②周辺住宅地とは歩行者専用道路や緑道でネットワーク。国道246号と東急東横線日吉駅方面を連絡する幹線道路（日吉・元石川線）に面し、自動車によるアクセスも容易である。
- ③将来の北山田駅駅勢圏の中心地にふさわしい個性的で魅力のあるセンターの形成を目指している。

〔北山田駅前センターの土地利用計画見直しについて〕

①見直し前の状況

北山田駅前センター（面積約7.3ha）の土地利用計画の骨格は、申出換地の結果を受けて昭和54年4月12日の横浜北部新都市第一地区土地区画整理事業第1回事業計画変更により定められていた。

②土地利用計画見直しの必要性

- ・自動車対応を図る必要が生じた。
- ・大型店舗の立地が可能な街区形状とする必要が生じた。
- ・6号線の廃止により、4号線の駅のみ対応した道路計画に変更する必要が生じた。

③土地利用計画の主な変更点

- ・駅前広場を日吉元石川線をはさみ南北に分けた。
- ・区画道路は、センターの回遊性を高める動線計画とした。
- ・商業施設等に人も車も同一方向から出入りできるよう、また大街区を確保できるよう、末端の歩行者専用道路を廃止し、代わりに区画道路の歩道を拡幅した。
- ・来街者をセンター東部分の諸施設にも誘導するため、駅前センター最東にセンターの核となる大宅地（約5,800m<sup>2</sup>）を配置した。
- ・各宅地の高さ、区画道路との高低差を極力小さくするよう、宅盤を下げた造成計画とした。

④土地利用変更に伴う換地調整方針

- ・換地の位置については原案を基本とし、平成3月11日に行った意向調査での要望事項（共同利用希望、単独利用希望、換地の統合希望、撤退希望）を考慮する。
- ・換地の形状についてはできるだけ単独利用が可能となるよう配慮し、小規模宅地については最低間口を7m程度は確保するよう努める。

〔北山田駅前センターの街づくり〕

- ①平成3年6月に街づくりに関する勉強会が始まり、同年10月に地権者協議会が発足された。

供用開始予定年度：平成7年度

宅地面積：3.8ha

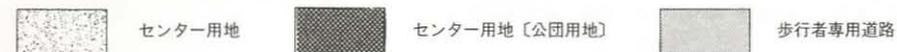
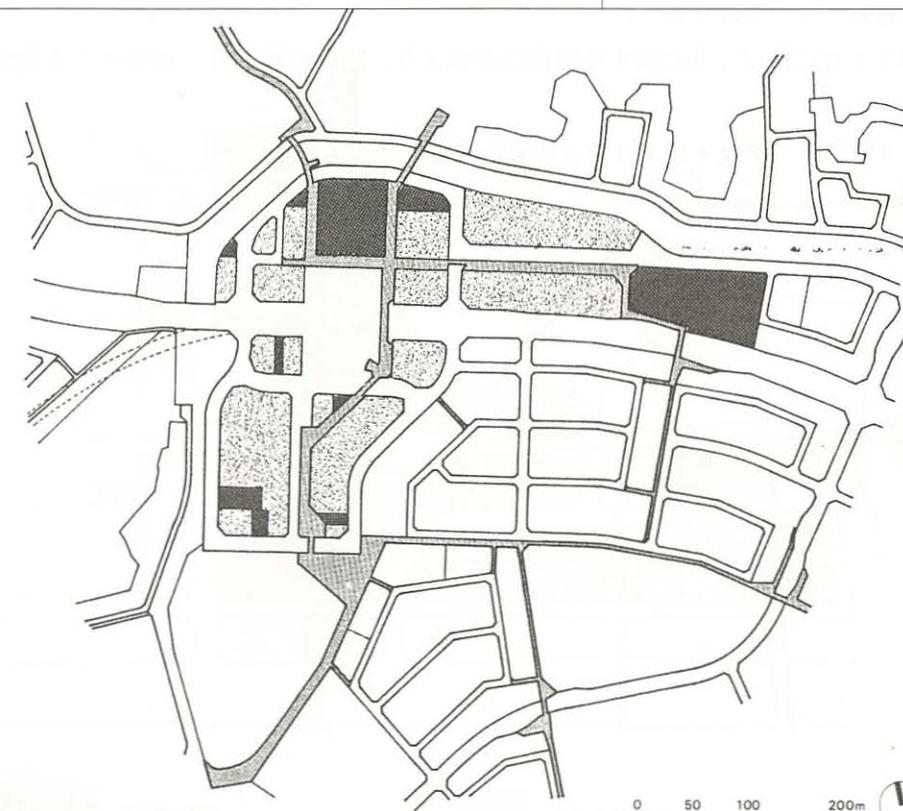
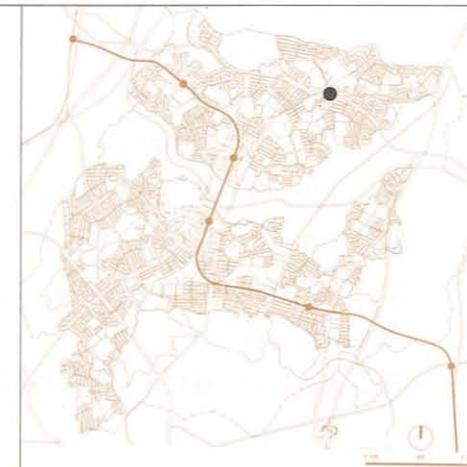
地権者数：70名

用途地域：近隣商業

建ぺい率/容積率：80/400

高度地区：第4種

防火地区：防火



## ■川和駅前センター

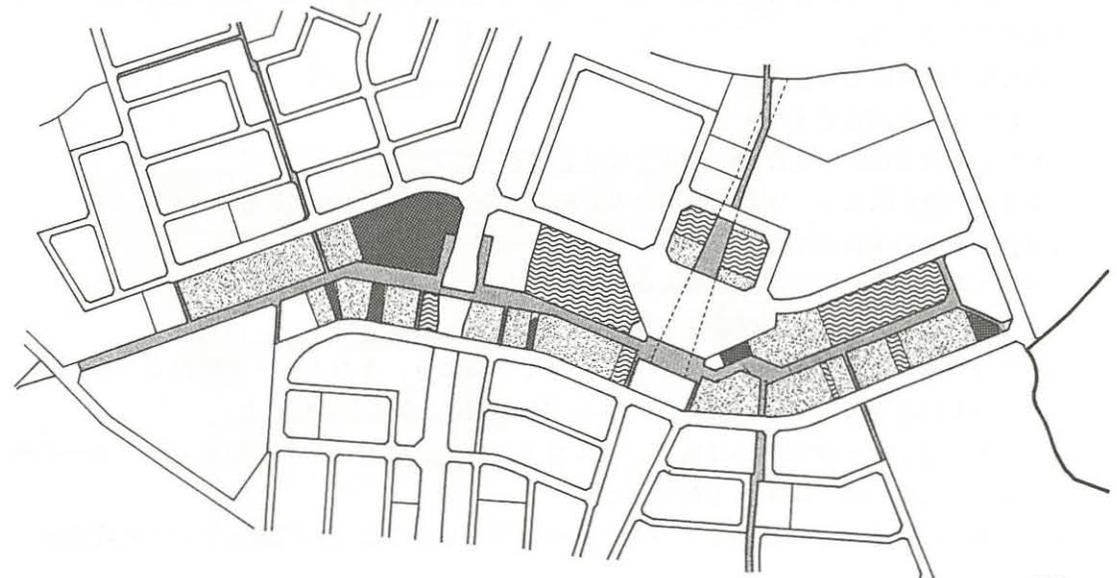
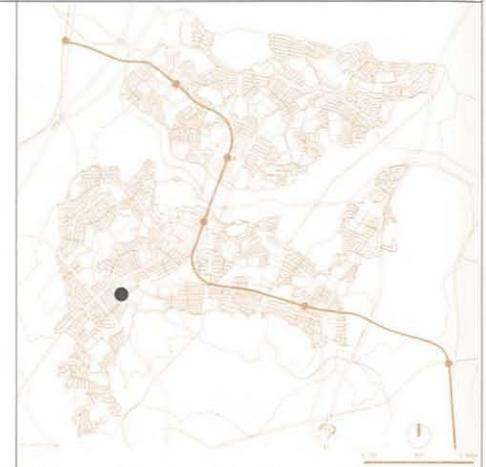
### 〔川和駅前センターの概要〕

- ①横浜循環鉄道（シティループ）の一部として東急東横線日吉駅方面とJR横浜線方面とを結ぶ、横浜4号線の将来予定駅である川和駅を中心としたセンター。
- ②タウンセンターにつながる幹線道路（中山・北山田線）と東急田園都市線江田駅方面に連絡する幹線道路（新横浜・元石川線）の交差点付近に位置し、交通利便性に優れている。
- ③周辺住宅地を歩行者専用道路と緑道でネットワークし、徒歩による利用についても充分配慮されている。
- ④センターには、既に地権者の共同ビル内にホームセンターがオープンしている。

### 〔川和駅前センターの街づくり〕

- ①昭和58年7月に街づくりに関する勉強会が始まり、昭和60年2月に地権者協議会が発足された。
- ②街づくり協定は、平成4年2月14日に暫定案でスタートした。

供用開始年度	：平成3年度（一部昭和61年度）
宅地面積	：4.2ha
地権者数	：72名
用途地域	：近隣商業
建ぺい率／容積率	：80/400
高度地区	：第4種
防火地区	：防火



-  センター用地
-  センター用地〔公団用地〕
-  歩行者専用道路
-  センター用地のうち土地区画整理法76条に基づく建築行為等の許可の申請のあった宅地（工作物を除く）  
H6.3現在

0 50 100 200m

## ■仲町台駅前センター

### 〔仲町台駅前センターの概要〕

- ①市営地下鉄3号線の仲町台駅を中心としたセンター。
- ②第三京浜港北I.C.方面と東急田園都市線江田駅方面とをつなぐ幹線道路(新横浜・元石川線)にも一部面し、交通利便性に優れている。
- ③平成5年春に宅地の整備が終了し、センターとしての施設建設が進められている。

### 〔仲町台駅前センター街づくり協定〕

- ①昭和63年12月に街づくりに関する勉強会が始まり、平成2年3月に地権者協議会が発足され、平成5年3月19日に街づくり協定が締結された。
- ②仲町台駅前センターは、港北ニュータウンにおける横浜都心部から玄関口としての役割を担っており、その台地状にひらけた立地特性、周辺施設の立地及び恵まれた緑環境を生かした「自然と人間」を街づくりのテーマとし、「ネオクラシック」をデザインテーマ、「花」をふれあいテーマとして、これらのテーマに沿った街づくりを展開し、個性と魅力をもち賑わいのある街の創造を目指している。
- ③協定項目には、壁面後退、駐車場・駐輪場・荷捌き場、建築意匠、材質・色彩、花壇等、看板・広告、その他(屋上施設、ゴミ置場、シャッター)等がある。

供用開始年度 : 平成4・5年度

宅地面積 : 6.7ha

地権者数 : 158名

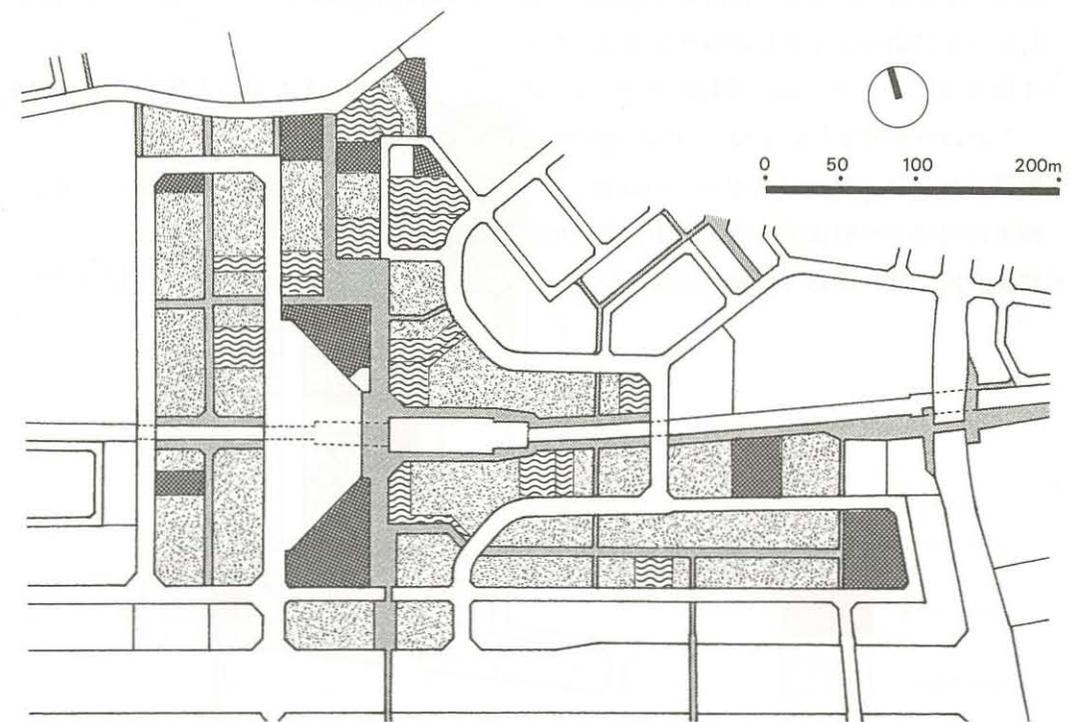
用途地域 : 近隣商業・住居

建ぺい率/容積率: 近隣商業-80/400、

住居-60/200

高度地区 : 近隣商業-第4種、住居-第3種

防火地区 : 近隣商業-防火、住居-準防火



センター用地

センター用地〔公団用地〕

歩行者専用道路

センター用地のうち土地区画整理法76条に基づく  
建築行為等の許可の申請のあった宅地(工作物を除く)  
H6.3現在

■荏田近隣センター（荏田南一番街）

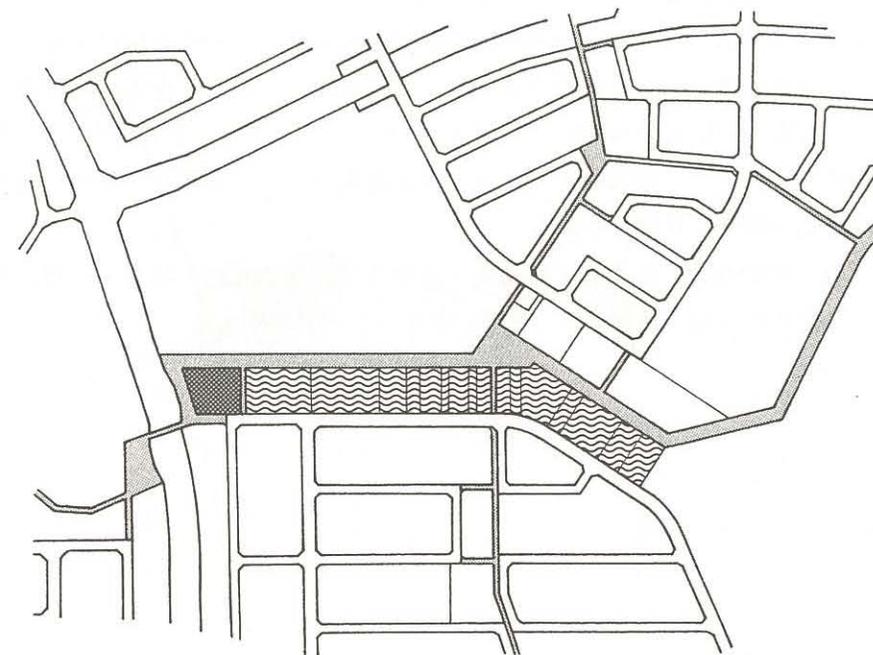
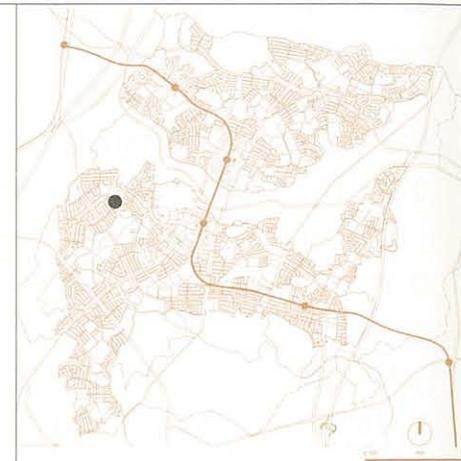
〔荏田近隣センターの概要〕

- ①ニュータウンの中で最も早く開設され、歩行者専用道路に面したセンターは、地域の中にしっかりと根づいた商店街となっている。
- ②出入口を2～3軒毎に共同化したサービスヤードを敷地内に設け、歩行者や他の車両の通行に配慮している。
- ③歩行者専用道路側の1階部分の壁面後退や、軒高を2.85mに統一、店舗が連担するよう1階部分の用途を商業業務と限定するなど、前面の歩行者専用道路側の調子を統一し、全体としてまとまりのあるものを目指している。

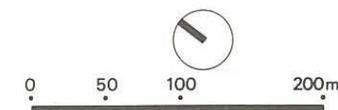
〔荏田近隣センターの街づくり申し合わせ〕

- ①昭和55年8月に街づくりに関する勉強会が始まり、「荏田近隣センター準備会」が結成され、昭和57年に街づくり申し合わせが締結された。
- ②荏田近隣センターでは、建物のデザインに関して「街並み」として見た場合、ある程度統一したほうが望ましい事項について申し合わせを行っている。
- ③外構計画では、サービスヤードの設置、サービスヤード出入口の共同化、サービスヤード側道路境界への植栽帯の設置、歩行者専用道路側1階部分の外壁後退等がある。
- ④建築計画では、建物の用途、店舗の位置、その他のデザインに関することを申し合わせている。

供用開始年度	：昭和57年度～
宅地面積	：1.0ha
地権者数	：22名
用途地域	：第2種住居専用
建ぺい率／容積率	：60/150
高度地区	：第2種
防火地区	：準防火



-  センター用地〔公団用地〕
-  歩行者専用道路
-  センター用地のうち土地区画整理法76条に基づく建築行為等の許可の申請のあった宅地（工作物を除く）  
H6.3現在



■茅ヶ崎近隣センター

〔茅ヶ崎近隣センターの概要〕

- ①国道246号及び東急田園都市線江田駅方面と第三京浜港北I.C.方面を結ぶ幹線道路（新横浜・元石川線）に面しており、自動車によるアクセスが容易なセンター。
- ②平成6年度末に宅地の整備を終了すべく、基盤整備が進められている。

〔茅ヶ崎近隣センターの土地利用見直しについて〕

①見直し前の状況

茅ヶ崎近隣センター（面積約5.2ha）の土地利用計画の骨格については、昭和54年4月12日の横浜北部新都市第二地区土地区画整理事業第1回事業計画変更により定められていた。

②土地利用計画見直しの必要性

昭和61年2月に市営地下鉄3号線の高架化に伴い、第2種住居専用地域から住居地域に変更となったが、延床面積3,000m<sup>2</sup>を超える物品販売店舗が立地できない道路条件となっていた。（横浜市建築基準条例では、幅員11m以上の道路への接道が条件となっている。）

③土地利用計画の主な変更点

- ・区画道路の拡幅、末端歩行者専用道路の廃止による街区規模の拡大  
延床面積3,000m<sup>2</sup>を超える物品販売店舗の立地を可能にするため、末端歩行者専用道路を廃止して街区規模を拡大するとともに、区画道路の歩道幅員を広げて幅員を原則として11m以上とした。同時に商業施設等に人も車も同一方向から出入りできるような動線計画とした。
- ・センターの回避性を高めるため、東西道路を廃止した。

④土地利用変更に伴う換地調整方針

- ・共同利用希望者は、できるだけ隣接して換地する。
- ・小規模の仮換地の間口は、変更前と比較して狭小にならないように配慮する。
- ・撤退希望者は撤退を認めることとし、変更先は一般換地とする。

〔茅ヶ崎近隣センターの街づくり〕

- ①昭和63年12月に街づくりに関する勉強会が始まり、平成3年6月に地権者協議会が発足された。

供用開始予定年度：平成6年度

宅地面積：3.2ha

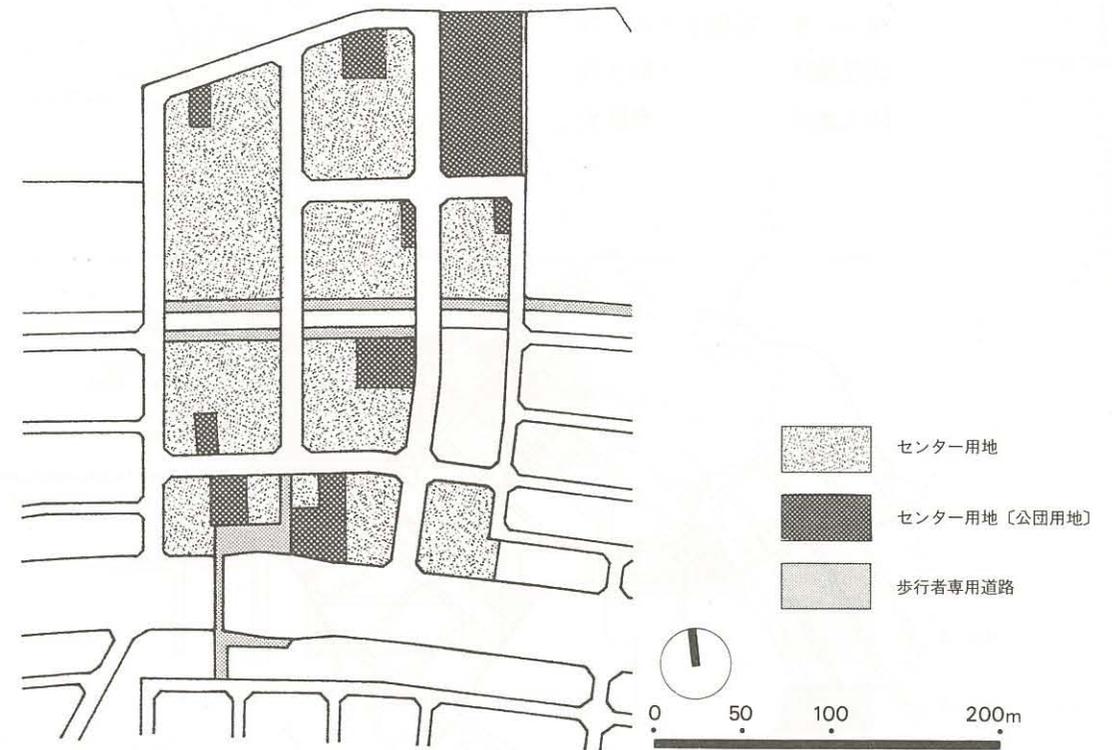
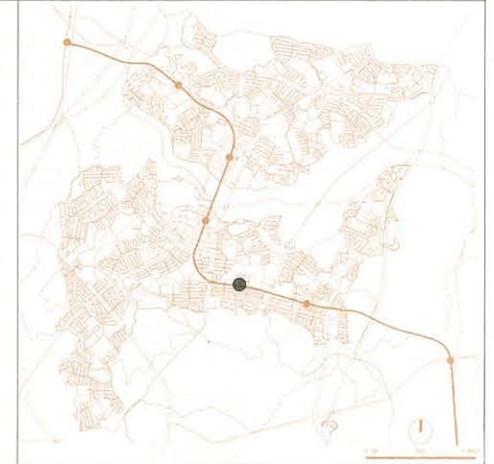
地権者数：61名

用途地域：住居

建ぺい率/容積率：60/200

高度地区：第3種

防火地区：準防火



## ■佐江戸近隣センター

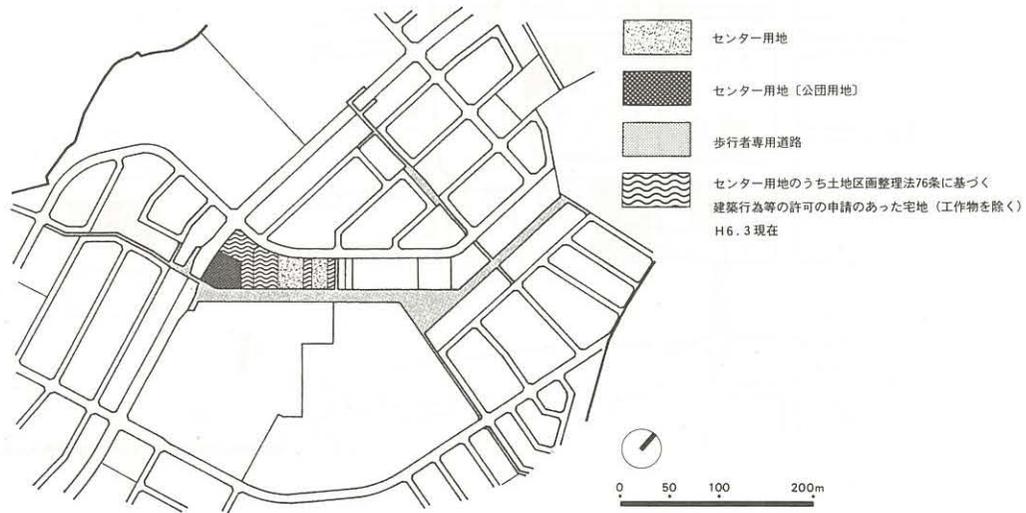
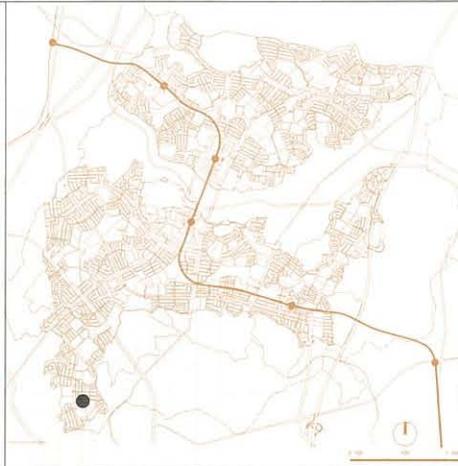
### 〔佐江戸近隣センターの概要〕

- ①ニュータウンの最も南側のセンターで、周辺住宅地とは歩行者専用道路でネットワークされている。
- ②周辺の市街化に合わせたセンターづくりが進められている。

### 〔佐江戸近隣センターの街づくり申し合わせ〕

- ①昭和61年9月に街づくりに関する勉強会が始まり、平成5年5月17日に街づくり申し合わせが締結された。
- ②近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和の取れた街づくりを目指すことを目的としている。
- ③申合せ事項には、外壁後退、駐車場、ゴミ置場の設置、緑化及び建築物の用途等がある。

供用開始年度 : 昭和62年度  
 宅地面積 : 0.5ha  
 地権者数 : 10名  
 用途地域 : 第2種住居専用  
 建ぺい率/容積率: 60/150  
 高度地区 : 第2種  
 防火地区 : 準防火



## ■新吉田近隣センター

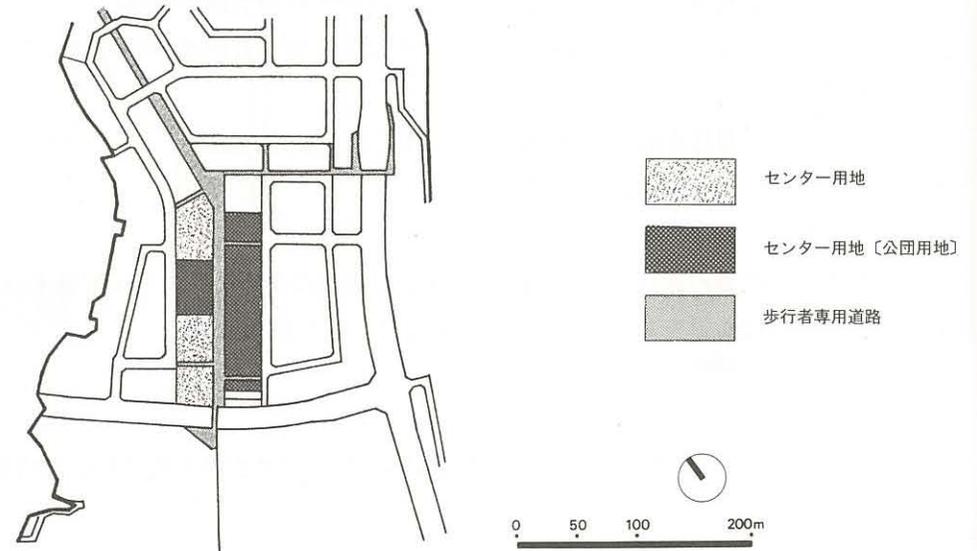
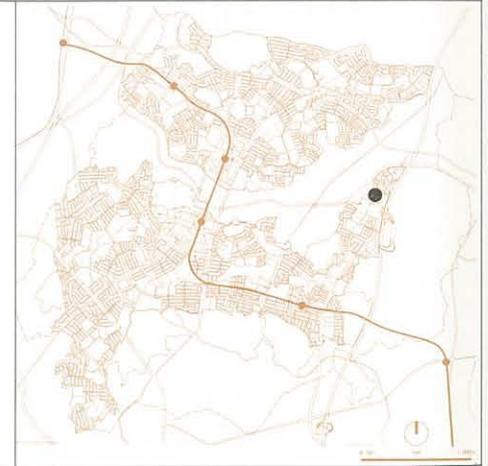
### 〔新吉田近隣センターの概要〕

- ①平成7年開設予定の第三京浜新港北I.C.に至近な位置にもあることから、地域サービスを行うセンターであるとともに、立地特性を活かした特色あるセンターづくりが望まれている。

### 〔新吉田近隣センターの街づくり申し合わせ〕

- ①平成6年1月に街づくりに関する勉強会が始まり、同年中に街づくり申し合わせの締結を目指している。
- ②近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和の取れた街づくりを目指すことを目的としている。
- ③申合せ事項には、外壁後退、駐車場、ゴミ置場の設置、緑化及び建築物の用途等がある。

供用開始予定年度: 平成6年度  
 宅地面積 : 1.0ha  
 地権者数 : 9名  
 用途地域 : 第2種住居専用  
 建ぺい率/容積率: 60/150  
 高度地区 : 第2種  
 防火地区 : 準防火



■東山田近隣センター

〔東山田近隣センターの概要〕

- ①周辺は、戸建住宅や公団の集合住宅のほか、工場・倉庫用地なども至近にあり、地域に密着したセンターの形成が望まれている。
- ②平成6年に宅地を整備すべく、基盤整備が進められている。

〔東山田近隣センターの街づくり申し合わせ〕

- ①平成6年1月に街づくりに関する勉強会が始まり、同年中に街づくり申し合わせの締結を目指している。
- ②近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和の取れた街づくりを目指すことを目的としている。
- ③申合せ事項には、外壁後退、駐車場、ゴミ置場の設置、緑化及び建築物の用途等がある。

併用開始予定年度：平成6年度

宅地面積：1.1ha

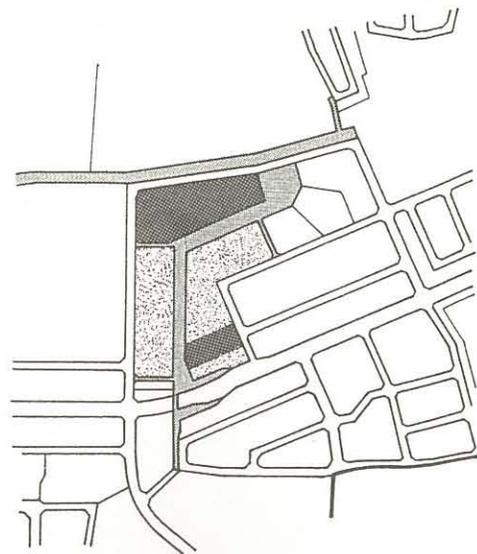
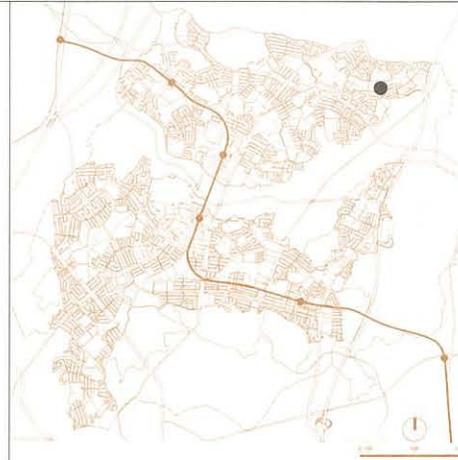
地権者数：20名

用途地域：第2種住居専用

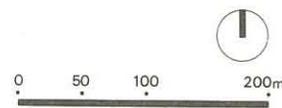
建ぺい率/容積率：60/150

高度地区：第2種

防火地区：準防火



-  センター用地
-  センター用地〔公団用地〕
-  歩行者専用道路



■牛久保近隣センター

〔牛久保近隣センターの概要〕

- ①センター周辺は、戸建住宅や集合住宅予定地があり、センター北駅に近く（約700m）、住宅地の中のセンターという特性を活かしたセンターづくりが望まれている。
- ②平成6年に宅地を整備すべく、基盤整備が進められている。

併用開始予定年度：平成6年度

宅地面積：1.1ha

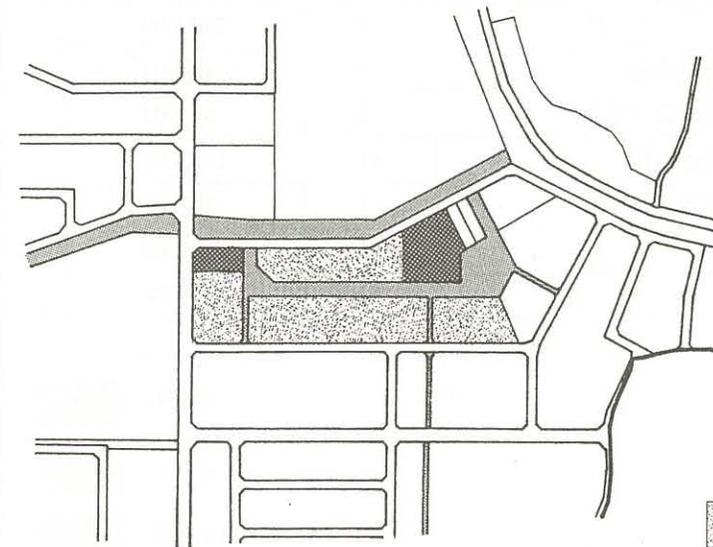
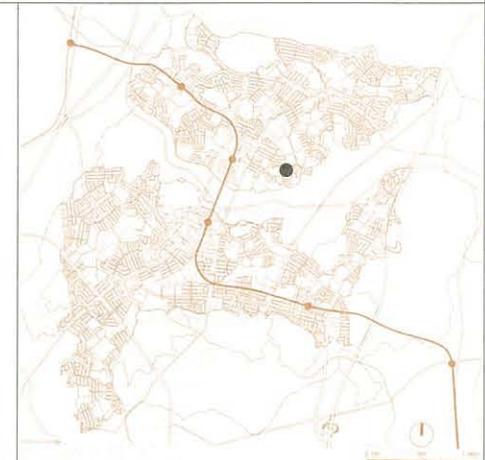
地権者数：19名

用途地域：第2種住居専用

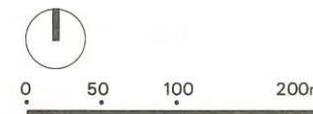
建ぺい率/容積率：60/150

高度地区：第2種

防火地区：準防火



-  センター用地
-  センター用地〔公団用地〕
-  歩行者専用道路



### 4-3 第3セクターの設立

港北ニュータウン並びにその周辺の商業施設、業務施設、文化施設、レジャー施設など広範囲で高度な機能の整備、充実を図るため、横浜市、住宅・都市整備公団をはじめとして関係機関が共同出資して(株)港北都市開発センターが設立された。

#### (1) (株)港北都市開発センターの概要

##### ①所在地

横浜市緑区荏田東一丁目2番地

##### ②設立

平成元年2月1日

##### ③資本金

5億円(授權資本8億円)

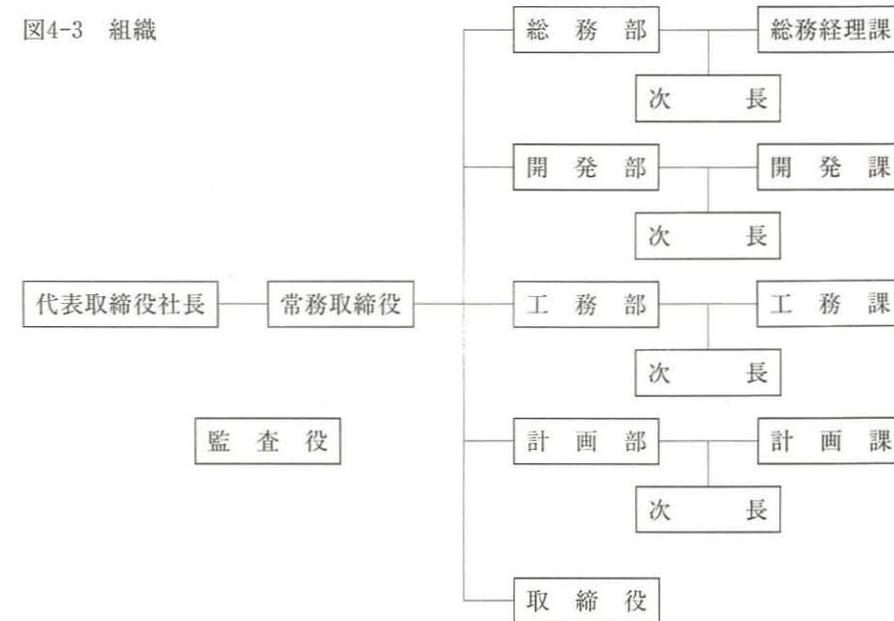
##### ④株主構成と出資比率

表4-11 株主構成と出資比率

区分	株主	株主数	出資額(千円)	比率(%)
公的	住宅・都市整備公団	1	166,000	33.2
	横浜市	1	84,000	16.8
	計	2	250,000	50.0
民間	公益事業	2	40,000	8.0
	長期信用銀行	3	60,000	12.0
	都市銀行	11	130,000	26.0
	地方銀行	1	20,000	4.0
	計	17	250,000	50.0
合計		19	500,000	100.0

### ⑤組織

図4-3 組織



## 5. 公益施設

### 5-1 公益施設の経緯

昭和50年代後半から、人口構造の変化（出生率の低下）、人口増加率の低下、住宅需要の低迷、学校開放の進展などの理由により土地利用の見直しが行われた。

その結果、第4回事業計画変更（第一地区S63.2.1、第二地区S62.4.11）において、公益施設用地に関しては、学校計画、集合運動場計画、その他公益施設計画の見直しが実施された。

また、平成6年度には、その他公益施設計画を中心とする見直し（案）について、横浜市との調整が進められている。

### 5-2 教育施設等

表5-1 教育施設等

施設名	当初事業計画 (S49.8)	第4回事業計画変更 (S62.4/63.2)	見直し(案) (H6)	既施設数 (H6.3)
幼稚園	25	23	15	2
小学校	27	22	22	8
中学校	13	12	12	4
高等学校	6	3	3	2
特殊学校	1	0	0	0
集合運動場	13	0	0	0
運動広場	0	8	8	7

図5-1 教育施設配置計画図

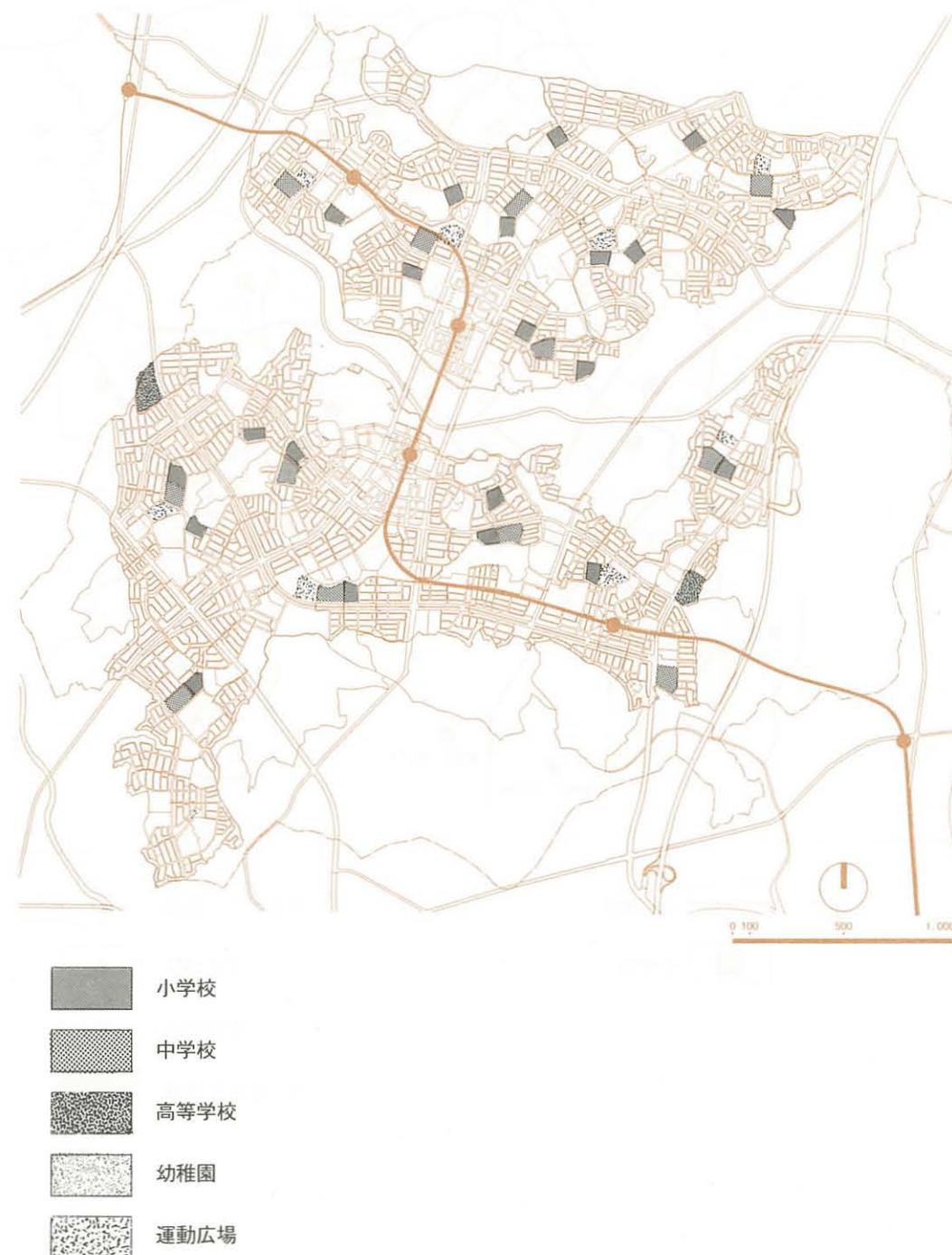
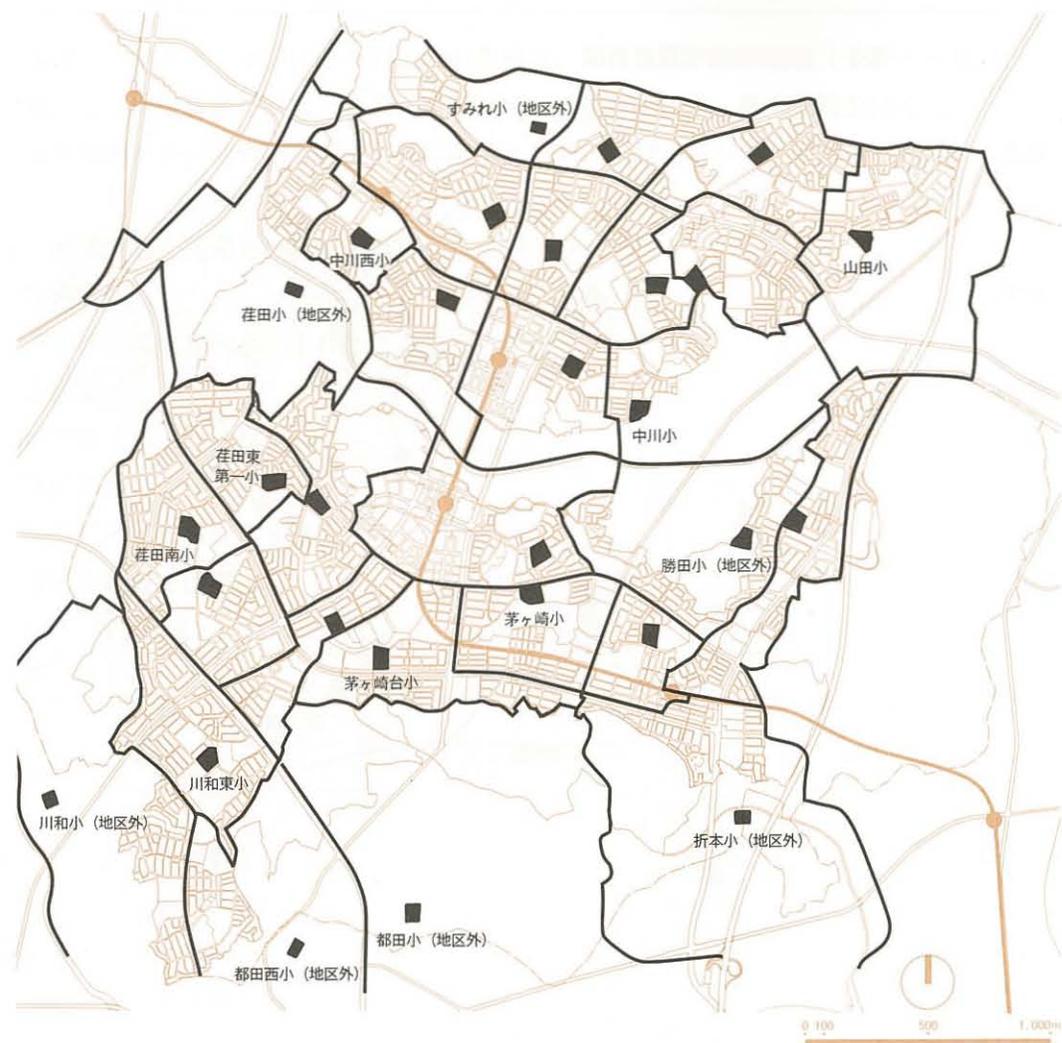


图5-2 小学校区計画図



- 小学校区
- 小学校

图5-3 中学校区計画図



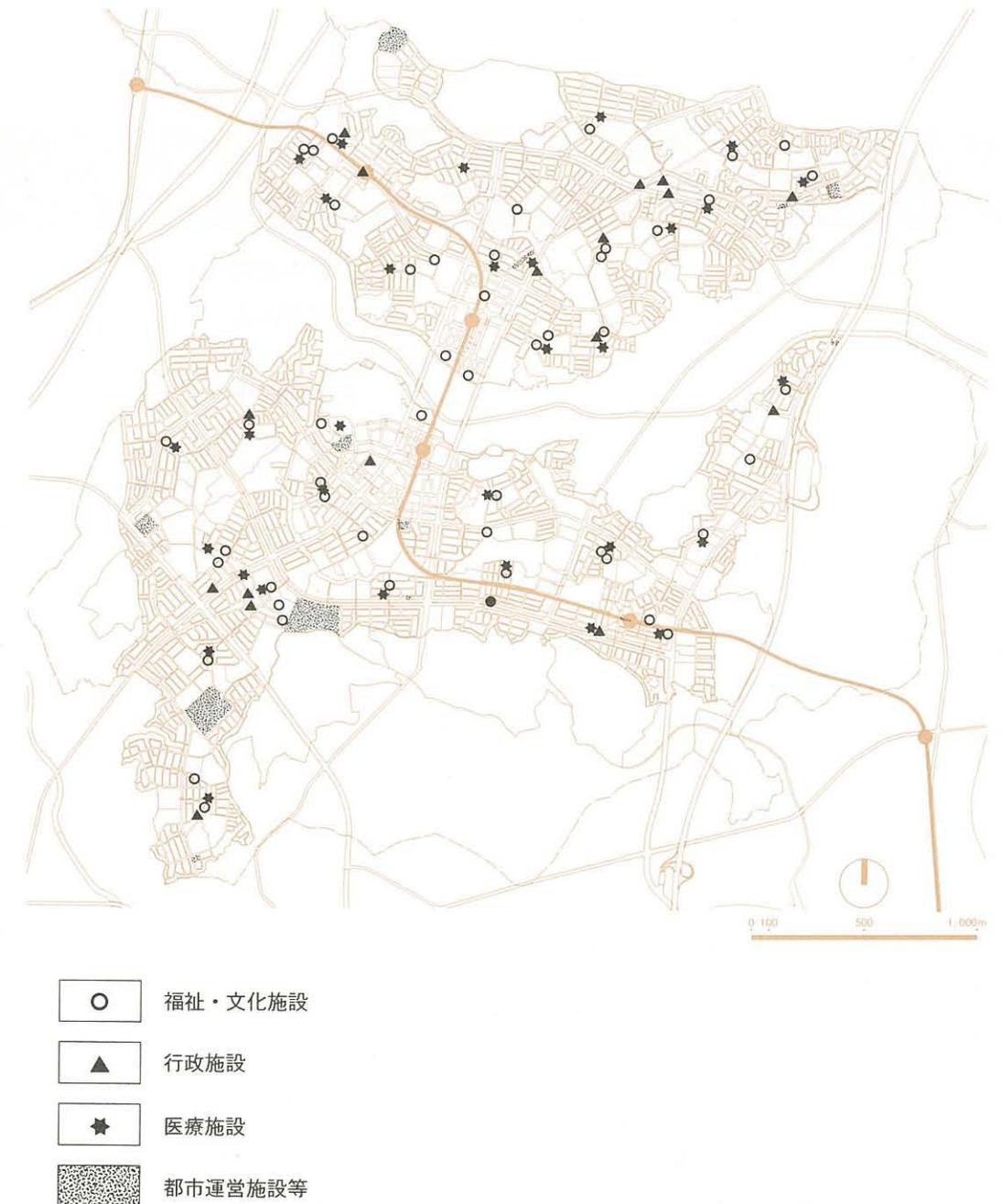
- 中学校区
- 中学校

### 5-3 その他公益施設

表5-2 その他公益施設

施設名	当初事業計画 (S49.8)	第4回事業計画変更 (S62.4/63.2)	見直し(案) (H6)	既設施設数 (H6.3)
<b>医療施設</b>				
一般医診療所	26	26	23	6
専門医診療所	4	4	0	
一般病院	0	0	3	0
老人保健施設	0	0	2	0
休日・急患診療所	0	0	1	0
<b>文化・社会教育施設</b>				
集会所/町内会館		0	0	0
公民館	26	28	0	0
地区センター	4	4	4	1
区スポーツセンター	1	1	1	0
区青少年文化活動センター	0	0	1	0
区民文化センター		0	1	0
<b>社会福祉施設</b>				
保育所	13	13	11	2
老人福祉センター		1	1	1
在宅支援サービスセンター	0	0	4	0
障害者地域活動ホーム	0	0	2	0
通所更生施設	0	0	1	0
通所授産施設	0	0	1	0
特別養護老人ホーム	0	0	1	0
<b>行政管理施設</b>				
消防出張所	4	4	3	0
派出所	10	10	10	2
特定郵便局	10	10	10	1

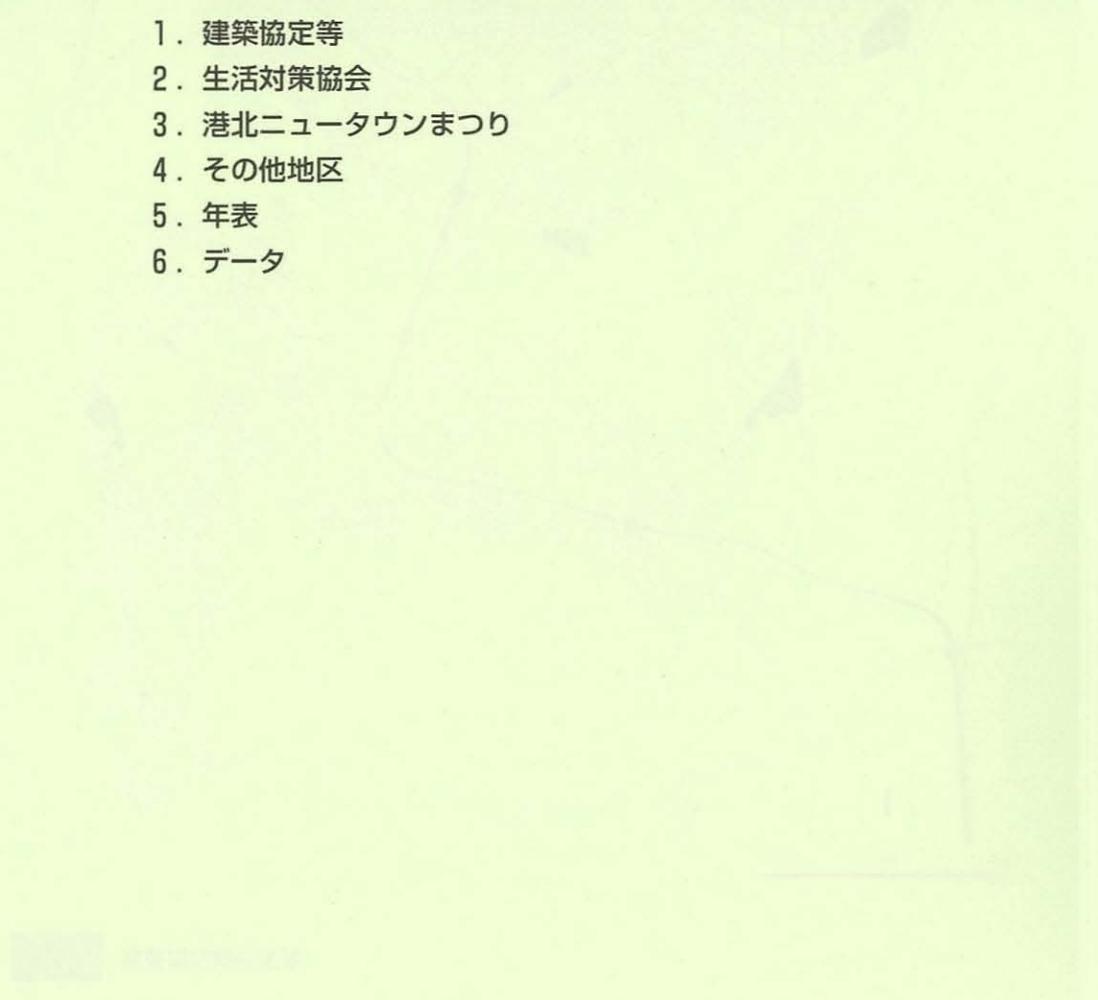
図5-4 公益的施設配置計画図



# IV. その他

- 1. 建築協定等
- 2. 生活対策協会
- 3. 港北ニュータウンまつり
- 4. その他地区
- 5. 年表
- 6. データ

1. 建築協定等	1
2. 生活対策協会	2
3. 港北ニュータウンまつり	3
4. その他地区	4
5. 年表	5
6. データ	6



港北ニュータウンの位置

# 1. 建築協定等

## 1-1 建築協定

港北ニュータウンでは、ニュータウン建築協定研究班での検討を受け、工場倉庫等地区をはじめとした図1-1の区域で建築協定が締結されている。

表1-1 建築協定

年 月 日	建 築 協 定
昭和57.5.15	第一地区牛久保10工区建築協定認可公告
58.9.5	荏田準工業地域建築協定認可公告
59.4.5	新吉田工場倉庫地区建築協定認可公告
59.5.15	荏田南2-2街区建築協定認可公告
62.11.5	東山田準工業地域建築協定認可公告
平成3.4.5	南山田準工業地域建築協定認可公告
3.8.24	第一地区東山田1工区建築協定認可公告

### (1) 荏田準工業地域建築協定（工場倉庫等地区の事例）

表1-2 荏田準工業地域建築協定（工場倉庫等地区の事例）

目 的	建築物の敷地、用途及び形態に関する基準を協定し、準工業地域（工場倉庫等地区）の環境を高度に維持し、増進することを目的とする。
項 目	敷地の最小面積、敷地の主出入口の基準、駐車場・荷さばき場の制限、敷地内緑化、建物用途、外壁後退距離、住居の用に供する部分の最大面積
効力の発生	昭和58年9月5日

### (2) 第一地区東山田1工区建築協定（住宅地区の事例）

表1-3 第一地区東山田1工区建築協定（住宅地区の事例）

目 的	建築物の敷地、用途、構造、形態及び位置に関する基準を定め、住宅地の環境を高度に維持し、増進することを目的とする。
項 目	建物用途、最高高さ、外壁後退距離、敷地の最小面積、区画形質変更の制限、敷地の主出入口に設ける空地、かき・さくの制限、敷地内緑化、その他
効力の発生	平成3年8月24日

図1-1 建築協定締結区域図



■ 建築協定締結区域

## 1-2 街づくり協定

港北ニュータウンでは、センター地区においても多くの民有地をかかえているため、計画の基本方針を地元参加のもとに実現する手段として、街づくり協定を定めている。

### (1) 中川駅前センター街づくり協定

表1-4 中川駅前センター街づくり協定

目的	駅前センターとしてふさわしい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりを目指す。
テーマ	「ネオ・ロマンチック」：ヨーロッパイメージの街をつくり、地域生活者に快適な環境を提供する。
項目	壁面後退・外装・街並み・色彩・建築設備・駐車場、荷捌き場・駐輪場・看板、公告物・ゴミ置場・シャッター・日よけテント・その他
効力の発生	平成2年2月14日から施行

### (2) 仲町台駅前センター街づくり協定

表1-5 仲町台駅前センター街づくり協定

目的	関係者の街づくりに対する意思の統一を図り、調和のとれ、魅力と活力ある街づくりを進める。
テーマ	「自然と人間」：健康的で気持ちのよい雰囲気の街づくりと商店街の形成を目指す。 「ネオ・クラシック」：個性的で、魅力ある都市景観を生み出す。 「花」：店前の花壇、窓辺のプランターの花などにより、街並みに彩りを与え生き生きとした魅力ある商環境づくりを行う。
項目	壁面後退・駐車場、駐輪場、荷さばき場等・建築意匠・材質・色彩・花壇等・看板、公告・その他
効力の発生	平成5年3月19日から施行

### (3) タウンセンター地区街づくり協定

表1-6 タウンセンター地区街づくり協定

目的	魅力的な都市環境を創る。
項目	敷地、共同化・用途・オープンスペースの確保・建物形態・付属物・駐車場、駐輪場
協定の取決め	平成5年5月30日の総会で、タウンセンター地権者の相互の合意のもとに取り決められた。

図1-2 街づくり協定区域内の建築確認申請手続きの流れ

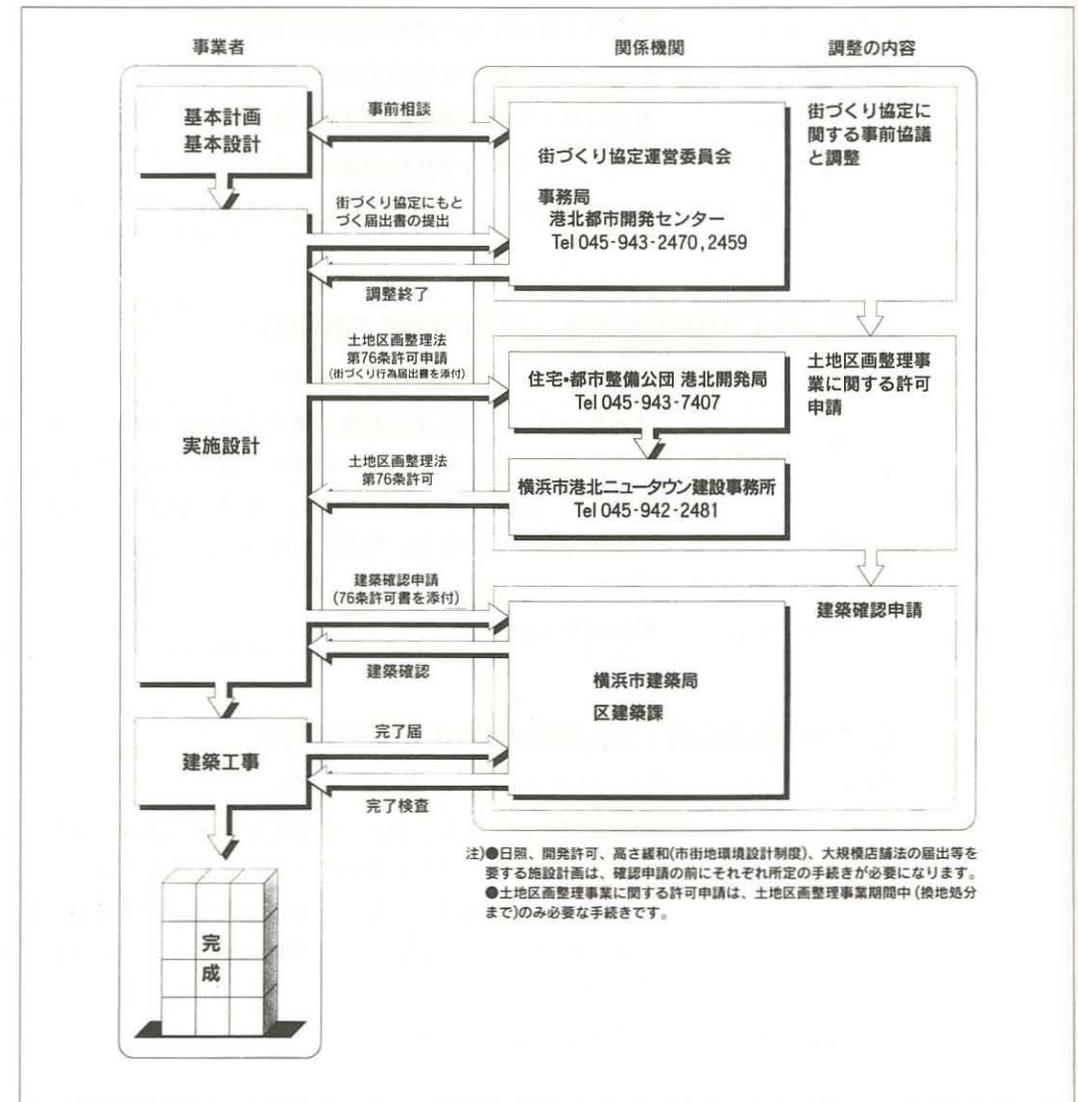


図1-3 街づくり協定締結区域図



街づくり協定締結区域

### 1-3 地区計画

市営地下鉄3号線の高架化に伴い、土地利用の一部を変更したため全体計画と整合のとれた形での土地利用変更を誘導していくことが大きな課題となり、地区計画等の導入を図りながら、計画的なまちづくりを行っている。

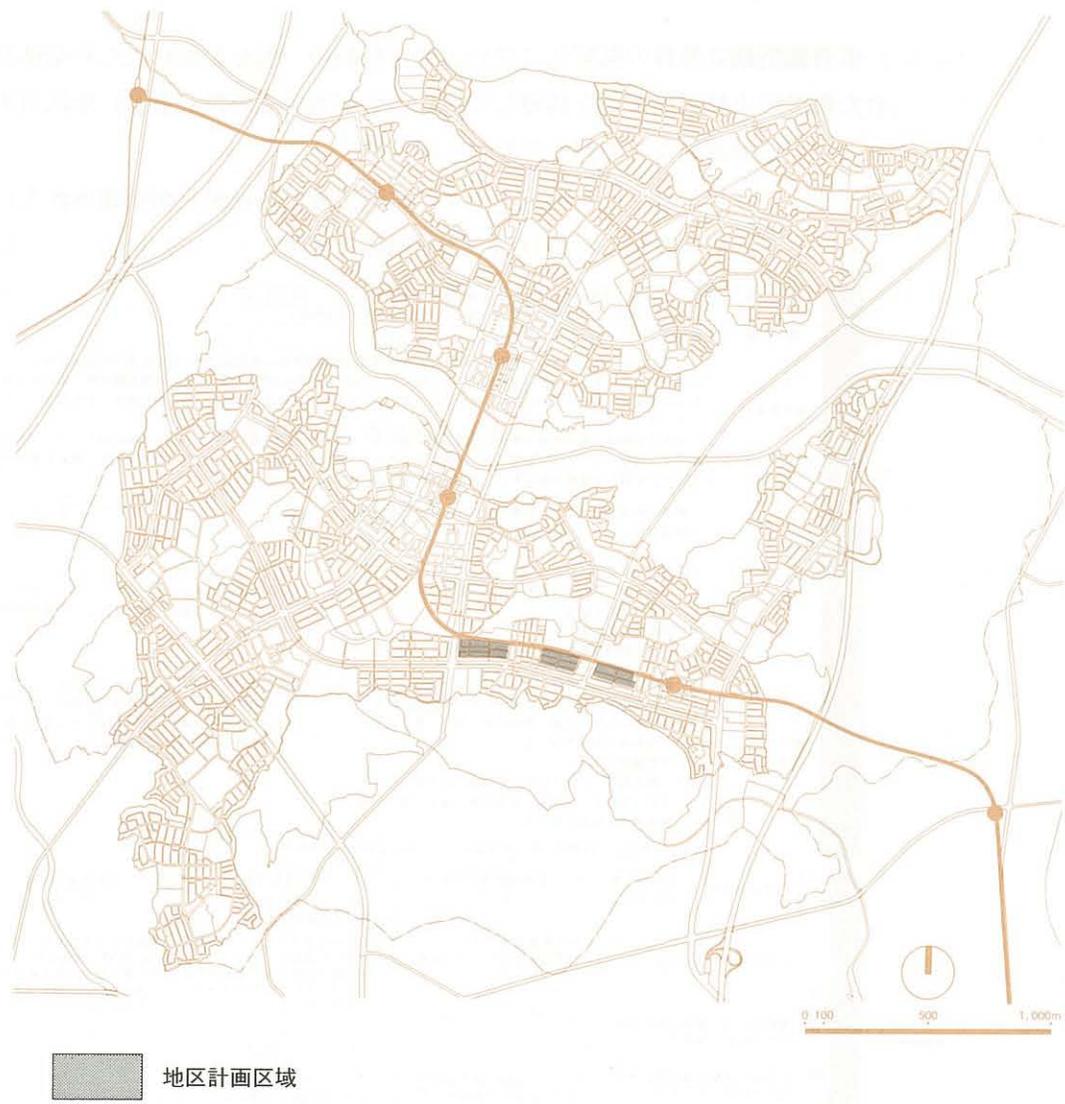
平成2年4月25日に茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画が決定された。

表1-7 茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画（事例）

名称	港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画		
位置	横浜市 港北区東方町及び茅ヶ崎南三丁目並びに緑区大照町及び折本町地内		
面積	約8.2ha		
地区計画の目標	<p>港北ニュータウン地域は、横浜国際港都建設事業横浜北部新都市第一地区及び第二地区土地区画整理事業として都市計画決定された地域である。当地域の街づくりにおいては、乱開発を未然に防止し、緑の環境を最大限に保存する等、良好な住環境を形成すると共に社会のニーズに対応出来る多様な機能の導入を図り、複合的で活気のある街づくりを目指す。</p> <p>本地区計画は、高速鉄道3号線の一部計画変更に伴い、用途地域の見直しが行われた茅ヶ崎近隣センター周辺地区において、港北ニュータウン地域における街づくりの目標を継承し、次に掲げる土地利用、建築物等に関する整備方針のもとに、良好な住環境を形成することを目標とする。</p>		
土地利用の方針	<p>都市型低層住宅地区、中低層住宅地区、高架鉄道沿線地区の三地区に区分し、それぞれ、次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p>1) 都市型低層住宅地区 三階建以下の住宅を中心とし、質の高い戸建て住宅等の立地を図る。</p> <p>2) 中低層住宅地区 周辺環境に適合した中低層住宅等の立地を図る。</p> <p>3) 高架鉄道沿線地区 高架鉄道に面した街区として、住宅、業務、サービス等の用途の複合利用が可能な、中層建築物等の立地を図る。</p>		
建築物等の設備の方針	<p>1) 都市型低層住宅地区 非住居系用途の混在、敷地の細分化や建て詰まり等を防ぐため、用途、敷地規模、高さ、建ぺい率、容積率等の制限を設ける。</p> <p>2) 中低層住宅地区 集合住宅と戸建て住宅とが環境的にも街並として共存出来るよう、用途、敷地規模、高さ、建ぺい率容積率等の制限を設ける。</p> <p>3) 高架鉄道沿線地区 高架鉄道に近接した地区特性に鑑み、堅牢で遮音性の高い中層建築物等の誘導を図ると共に、用途、敷地規模、高さ等の制限を設ける。</p> <p>なお、各敷地内は積極的に緑化を図ると共に、適正な駐車場整備を行う。</p>		

地区の細区分	区分の名称	都市型低層住宅地区	中低層住宅地区	高架鉄道沿線地区
	区分の面積	約1.7ha	約2.9ha	約3.6ha
建築物等の用途の制限	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ●建築基準法別表第二(イ)項に掲げる建築物 ●店舗の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの	●建築基準法別表第二(ロ)項の4.5に掲げる建築物 ●店舗の用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10/10	15/10	—
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	4/10	5/10	—
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は150平方メートル以上とする。 ただし、二以上の住戸を有する建築物の敷地面積は、住戸数に150平方メートルを乗じたもの以上とする。	建築物の敷地面積は200平方メートル以上とする。 ただし、二以上の住戸を有する建築物の敷地面積は、200平方メートル以上、かつ住戸数に43平方メートルを乗じたもの以上とする。	建築物の敷地面積は260平方メートル以上とする。 ただし、二以上の住戸を有する建築物の敷地面積は、260平方メートル以上、かつ住戸数に43平方メートルを乗じたもの以上とする。
壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	計画図に示した道路境界線から建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の面、又は高さ2メートルを超える門若しくは塀の面までの距離は、次に掲げる距離以上とする。 1.5m	2.0m	3.0m
	敷地境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上とする。	—	—
建築物の高さの最高限度	12m(軒高10m) ただし、北側斜線制限については、最高限第2種高度地区の規制を準用する。	15m ただし、北側斜線制限については、最高限第2種高度地区の規制を準用する。	20m(軒高15m) ただし、北側斜線制限については、最高限第3種高度地区の規制を準用する。	
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁その他の戸外から望見される部分及び屋外広告物の色彩、形態等の意匠は、周囲への景観的調和に配慮したものとす。			
垣または柵の構造の制限	垣または柵は、生垣あるいはフェンス等の開放性のあるものとす。			

图1-4 地区計画区域图



## 2. 生活対策協会

### 2-1 (財)港北ニュータウン生活対策協会設立までの経緯

表2-1 (財)港北ニュータウン生活対策協会設立までの経緯

年月日	名称	主な経緯
昭和50.11.26	港北ニュータウン対策協議会	日本住宅公団より施行区域、工事のスケジュール変更について提案 〔理由〕事業認可が2年遅れた。オイルショックによる社会情勢の変化。土地使用承諾、家屋の仮移転等の補償交渉の行き詰まり等により昭和55年度→昭和62年度までに変更する
50.12.16	港北ニュータウン対策協議会	見直し案について審議継続、審議途中中川地区委員が本案の内容を不満として全員退場し、審議未了となる
51.1.5	中川地区対策協議会	中川地区委員長より公団総裁宛内容証明による通知書が送付される ①昭和60年、62年案を即時撤回 ②回答が得られない場合は、今後一切の協力を拒否
51.1.20	中川地区対策協議会	市長回答に対する抗議集会。港商業高校
51.2.18	中川地区対策協議会	公団総裁に対する要求大会。55年完成要求とできない場合の生活補償要求
51.4.-	港北ニュータウン対策協議会	中川、都田、山内、新田の4地区代表市長及び公団総裁に対し、買取協力者に工事遅延による生活助成を要請
51.10.16	港北ニュータウン対策協議会	港北ニュータウン事業推進連絡協議会に改称
52.2.4	港北ニュータウン事業推進連絡協議会	公団及び横浜市、推進協4委員長と生活対策について第1回会議を開催
52.12.16 53.5.9	港北ニュータウン互助懇談会	第1回～第8回港北ニュータウン互助懇談会を開催 ①地元組織の事業内容検討 ②会則(案)の検討
53.7.10 54.5.-	港北ニュータウン互助会発起人会	第1回港北ニュータウン互助会発起人会開催

年月日	名称	主な経緯
昭和54.6.29	中川地区互助会	中川地区互助会設立
54.10.12	港北ニュータウン互助会	都田、山内、新田の3地区、港北ニュータウン互助会を設立
54.11.5	協会設立準備会	
54.11.20	協会設立準備会	
54.12.3	設立発起人会第1回理事会	港北ニュータウン生活対策協会設立
55.9.1		公団が助成金要請に対する協会への回答
56.2.21	財団法人設立認可	神奈川県指令第109号昭和56年2月21日、財団法人港北ニュータウン生活対策協会

### 2-2 協会の事業

協会は、上記の目的を達成するために、港北ニュータウンの地域振興に関する次の事業を行う。

- ①地域住民による祭り等の文化活動、子供会等の団体グループ活動、ミニコミ誌発行等の広報活動、その他のコミュニティ活動の育成及び助成。
- ②地域文化及びコミュニティに関する調査研究。
- ③緑化等の快適な居住環境の整備に関する調査研究及び助成。
- ④住民利用施設の管理運営。
- ⑤港北ニュータウン建設事業に参画した住民に対する土地利用、経営等に関する相談、職業訓練、転業等に関する助成、研修見学会等の開催その他の生活再建対策事業。
- ⑥地域新聞の発行その他の広報事業。
- ⑦その他目的を達成するために必要な事業。

## 2-3 協会設立の背景

- ①昭和49年8月事業計画認可後、昭和50年11月に施行期間の見直し（昭和55年→昭和62年度概成）案を地元へ提示した。その際地元「港北ニュータウン対策協議会」から、施行期間の延伸によって生活基礎の将来設計に困難が生じるとし生活再建対策を拡充強化するよう強い要望があった。
- ②その後地元「港北ニュータウン対策協議会」及び横浜市と協議調整を行った結果、市及び公団は、事業が遅延する場合の生活再建対策措置について、拡充強化することとなった。
- ③これを受けて横浜市と生活再建対策具体化について協議した結果、
  - ・公団は用地買収協力者の生活再建対策を実施するための費用を負担する。
  - ・当該負担金は一括支払いで横浜市に提供され、市の助成金と合して生活再建対策事業費として市の実施する事業に充当する。
  - ・横浜市は昭和54年度から当該団体への助成のための予算化を実施している。上記の生活再建対策等についての枠組が整理された。

### 3. 港北ニュータウンまつり

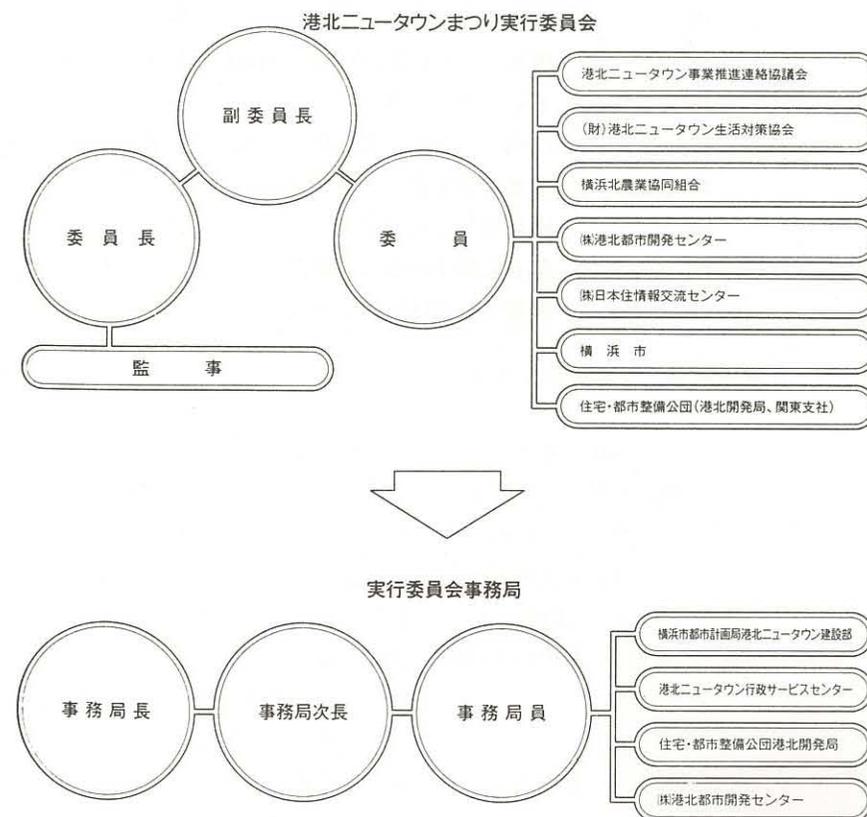
港北ニュータウンでは、PR事業として毎年各種イベントを実施、また、第二地区タウンセンター展示・案内施設や横浜博他でパネル等の展示を行い、ニュータウンのイメージアップを図り、今後の街づくりに役立てている。

#### 3-1 まつり

今後の街づくりの促進に寄与するとともに、新しいコミュニティ形成の一助とすることを目的として、「港北ニュータウンまつり」を昭和60年より開催している。

##### (1) 実施体制

図3-1 実施体制



##### (2) 港北ニュータウンまつり開催日及び来場者

表3-1 港北ニュータウンまつり開催日及び来場者

	開催日	来場者数
第1回	S 60.9.14(土),15(日)	約6万人
第2回	S 61.9.13(土),14(日),15(祝)	約16万人
第3回	S 62.10.31(土),11.1(日),2(月),3(祝)	約35万人
第4回 丘のまつり	S 63.5.1(日),2(月),3(祝),4(祝),5(祝)	約52万人
第5回	H 1.10.14(土),15(日)	約14万人
第6回	H 2.10.6(土),7(日)	約12万人
第7回	H 3.10.19(土),20(日)	約13万人
第8回	H 4.10.17(土),18(日)	約13.5万人
第9回	H 5.10.16(土),17(日)	約12万人

## 4. その他地区

### 4-1 農業専用地区

港北ニュータウン地域内農業専用地区は、ニュータウン計画の基本理念のひとつである「都市農業の確立」を目指し、土地基盤整備、農業用施設整備等各種事業と経営指導が進められてきた。

農業専用地区は、急激な都市開発、スプロール化による農地の点在化、農業環境の悪化にともなう生産意欲の阻害等、農業条件の悪化に対応するため、集団的に広がりをもった農業区域の確保、生産条件である土地基盤の整備、農業近代化施設の整備などを総合的に行おうとするものである。一方、農業専用地区の存在は、市民に新鮮な野菜の供給地として、また都市における緑地空間を補う生産緑地として都市的機能も併せ持っている。

農業専用地区の換地計画にあたっては、農家個々の経営意向に基づき、

- ① 営農形態別の集団化
- ② 外周部には住宅地との緩衝地帯となりうる植木類の配置
- ③ 施設、畜産の用地は、できるだけ中心部に、また公団施行地区から離れた所に配置する
- ④ 中間部には将来の規模拡大にそなえて流動的な作物（路地野菜等）を配置するなどの4点を原則として行われた。

新羽大熊農業専用地区	
指定面積 : 23ha 関係農家戸数 : 71戸	
〔新羽大熊農業専用地区の特色〕	
① 農地集団化事業：公団施行地区と農地の交換分合（25戸転出、24戸転入）	
② 土地改良区換地設計の目標と集団化の方針	
・ 農業生産基盤の整備	
・ 園芸施設利用組合による共同利用等	
・ 個人経営規模形態に対応した近代農業の育成	
・ 母地集団化を進め、1戸当たり1～2団地とする	
③ 水気耕温室で促成トマトを生産、「水気耕トマト」は特産化	
昭和44. - -	農業専用地区に指定
45.11.2	新羽大熊土地改良区設立
45. - -	土地改良法による区画整理（21.5ha、75名）（～S46）
46. - -	畑地かんがい施設整備（16.6ha、75名）（～S47）
46. - -	トレンチャー導入（3台）
46. - -	ハウス・温室、水気耕栽培施設の設置（13棟、8,731㎡）（～S48）
47.10.30	土地基盤整備等工事終了
58. - -	換地処分登記完了
62.1.13	新羽大熊土地改良区解散
62.1. -	農業専用地区協議会の設立

池辺農業専用地区	
指定面積 : 60ha 関係農家戸数: 188戸	
〔池辺農業専用地区の特色〕 ①もともと露地野菜、植木栽培の盛んな地域 ②地形的には起伏が激しく、山林2割の他、急傾斜の畑地があった ③平均5～8%勾配の圃場とし、新たに水気耕温室を設置し、施設園芸家を育成 ④露地野菜と植木生産農家も近年、規模拡大傾向 ⑤施設園芸の「水気耕トマト」は特産化	
昭和47. - . -	土地改良法による区画整理 (36.7ha、166名) (～S51)
48. 2 . 5	都田第一土地改良区設立
48. 4 . 7	土地基盤整備等工事着手
49. - . -	畑地かんがい施設整備 (30.8ha、141名) (～S52)
49. - . -	トレンチャー導入 (3台)
49. - . -	温室・水気耕栽培、ミスト繁殖施設の設置 (野菜: 8棟、4,878㎡、花植木鉢物: 5棟、1,343㎡) (～S51)
52. - . -	土地基盤整備等工事終了

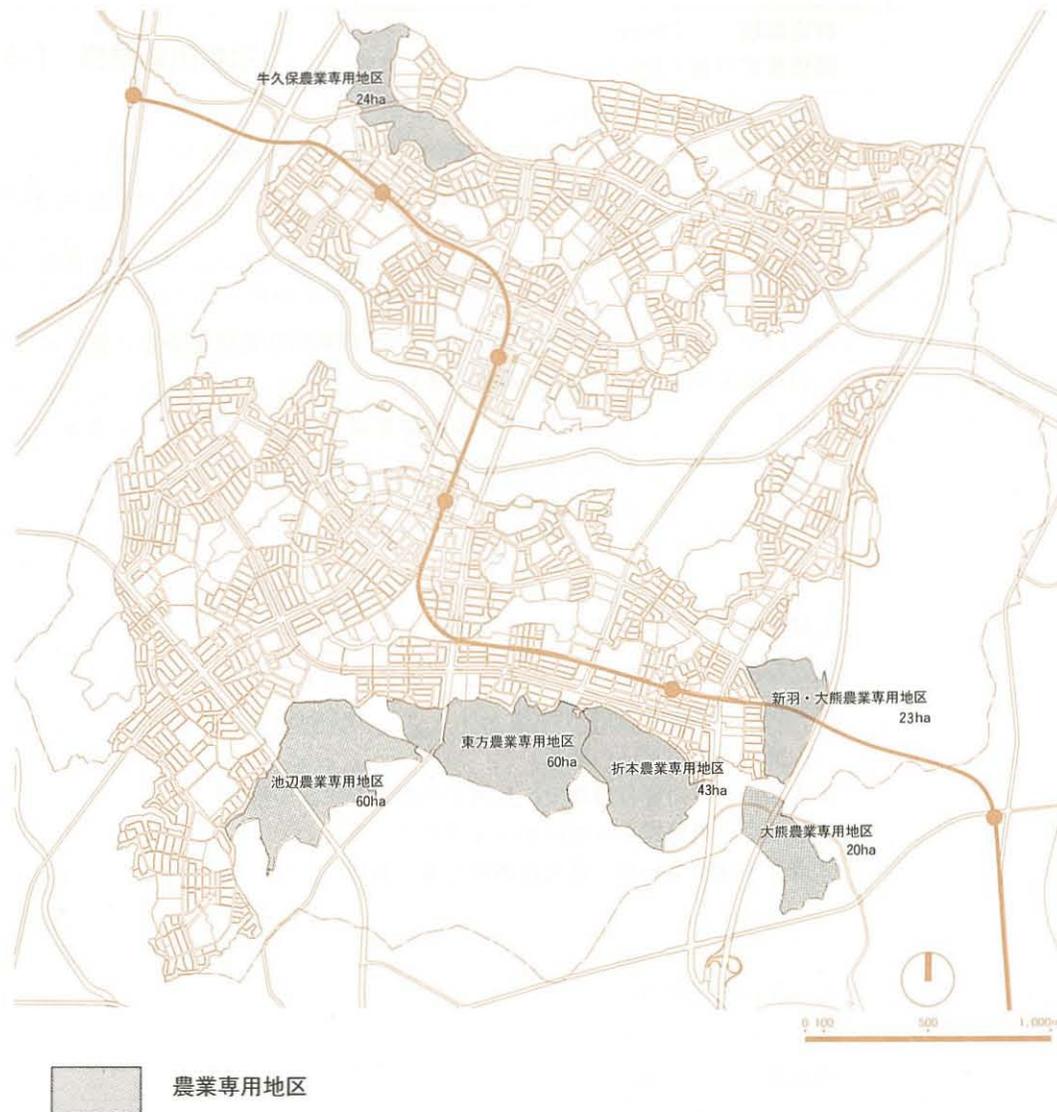
折本農業専用地区	
指定面積 : 43ha 関係農家戸数: 120戸	
〔折本農業専用地区の特色〕 ①中央を南北に大きな谷戸が入り地区を2分している ②港北ニュータウン開発区域から30万㎡の土を搬入埋め立て、圃場整備 (12.5ha)、道路等整備を行う ③他の農業専用地区と比べ、後継者が多く、営農意欲が高い ④大部分の農家がそれぞれ出荷組合としてまとまり、活発に活動	
昭和54. - . -	土地改良法による区画整理 (16.1ha、81名) (～S56)
55. 9 . 3	折本東方土地改良区設立 (地区西側半分)
56. - . -	畑地かんがい施設整備 (9.5ha、51名) (～S58)
57. - . -	温室施設の設置 (野菜: 2棟、2,410㎡、花観葉: 5棟、4,621㎡) (～S58)
57. 7 . 9	土地基盤整備等工事終了
58. - . -	トレンチャー導入 (2台)
62. - . -	折本地区有機肥料生産利用組合の設立
平成 1. - . -	換地処分登記完了

東方農業専用地区	
指定面積 : 60ha 関係農家戸数: 196戸	
〔東方農業専用地区の特色〕 ①都市計画道路丸子茅ヶ崎線と大熊川により地区が4分されている ②大熊川の上流部両岸の丘陵地は台地状で、優れた農耕地となっている。傾斜地は山林、竹林 ③港北ニュータウン開発区域から46万㎡の土を搬入埋め立て、圃場整備 (30.2ha) を行う ④市内でも農業依存率の高い地域で、露地野菜専作農家が多く、畑の回転率の高い軟弱野菜を中心とした専門的農家が多い	
昭和61. - . -	土地改良法による区画整理 (36.4ha、119名) (～S56)
61. 11. 25	東方北部土地改良区設立 (地区西側半分)
63. - . -	24haが整備済

大熊農業専用地区	
指定面積 : 20ha 関係農家戸数: 65戸	
〔大熊農業専用地区の特色〕 ①大熊川右岸の優良畑地で、丘陵上の畑地が生産の中心 ②第3京浜道路により地区が2分されている ③既存宅地が多いが、農地は極めてよく耕作されている	

牛久保農業専用地区	
指定面積 : 24ha 関係農家戸数: 21戸	
〔牛久保農業専用地区の特色〕 ①多摩丘陵の南端に位置し、起伏が激しく、山林の多い地形 ②都市計画道路日吉元石川線により地区が2分されている ③植木、露地野菜が主体に栽培されている	

図4-1 農業専用地区



## 4-2 港北ニュータウン中央地区

昭和62年からタウンセンター地区にはさまれたエリアについて、横浜市及び地元地権者による「センター関連地区研究会」において、面的整備に関する検討が行われ、平成3年度に同研究会、横浜市からそれぞれ公団に対し、事業化検討が依頼された。公団の示した事業化検討結果について、同研究会が改組した「港北ニュータウン中央地区整備促進協議会」によって、地権者全体にアンケート調査、説明会が実施され、公団に対し施行要請が行われた。

公団は、開発意向調査や農林調整協議を経て、平成3年度末から用地買収に着手し、平成5年9月までに地区面積23.7haのうち2.8haを取得した。

港北ニュータウン中央地区の開発計画は、この地区が南北のタウンセンター地区を連絡する枢要な位置にあることから、

- ①タウンセンターの機能を補完し、これと一体となって、横浜北部副都心の形成を図る
- ②これに必要な幹線道路、鉄道等の整備を促進し、併せて住宅、工場等が混在した既存の土地利用を整序する

ことを基本方針としている。

換地手法としては、既存住宅、工場等の受け皿以外ではできる限り副都心形成に寄与させるといふ土地利用計画を実現するため、また、早期着手、早期整備という地権者の強い意向を受け、事業認可までに仮換地の位置を定め、認可後速やかに移転補償、工事着手を可能とするため、全宅地を申し出によって定める選択換地方式を採用することとしている。

図4-2 港北ニュータウン中央地区



港北ニュータウン中央地区

# 5. 年 表

区 分	昭和40年(1965)	昭和41年(1966)	昭和42年(1967)	昭和43年(1968)	昭和44年(1969)
都市・住宅 公団関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>6. 22 公団と文化財保護委員会の間で「日本住宅公団の事業施行に伴う埋蔵文化財包蔵地の取扱いに関する覚書」交換</li> <li>10. 22 宅地開発事業に関連する公共公益施設の取扱い方針(理事会決定)</li> <li>11. - 建設省「宅地開発5箇年計画」発表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6. 1 首都圏整備委員会、近郊整備地帯を指定</li> <li>6. 22 宅地開発事業の施行に伴う関連公共施設整備費の取扱方針(総裁通達)</li> <li>6. 30 首都圏近郊緑地保全法公布(12月施行)</li> <li>近郊整備地帯の無秩序な市街化を防止</li> <li>8. - 建設省「国土建設の長期構想」発表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. 18 兵庫県川西市が「住宅地造成事業に関する指導要綱」実施(以後全国の市町に同様制度が波及)</li> <li>8. 30 宅地審議会「宅地開発と併せて整備すべき公共・公益施設の長期立替施行方式の確立」について答申</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6. 15 新都市計画法、同施行令公布(S44.6施行)都市を市街化区域と市街化調整区域とに区分し、開発をコントロール</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5. 30 「新全国総合開発計画」閣議決定、人間のための豊かな環境を創造することを基本目標とした</li> <li>6. 3 都市再開発法公布</li> <li>6. 23 地価公示法公布、適正な地価の形成を目的とした</li> </ul>
神奈川県・横浜市・地元関連	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. - 市、6大事業を発表                             <ul style="list-style-type: none"> <li>①都心部強化事業</li> <li>②金沢地先埋立事業</li> <li>③港北ニュータウン建設事業</li> <li>④高速鉄道建設事業</li> <li>⑤高速道路網建設事業</li> <li>⑥横浜港ベイブリッジ建設事業</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7. - 市、港北ニュータウン計画を地元へ説明</li> <li>11. - 公団、港北ニュータウン開発に同意</li> <li>1. - 都交審「横浜市営高速鉄道3号線、同4号線」について答申</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6. - 港北ニュータウン開発対策協議会発足</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4. - 市に港北ニュータウン建設部設置</li> <li>9. 10 公団、候補地選定</li> <li>9. - 市、港北ニュータウン建設事業の必要性等を地元へ説明(~12月)</li> <li>12. 23 開発対策協議会常任委員会と用地対策委員会において、公団施行区域と用地買収価格決定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2. - 港北ニュータウン計画区域のうち公団開発区域を決定</li> <li>4. - 市、港北ニュータウン基本構想を市会全員協議会に説明</li> <li>4. - 神奈川県、横浜市、川崎市、横須賀市による神奈川県内広域水道企業団発足</li> <li>5. 14 都市計画決定(用途地域の決定・土地区画整理事業の決定・都市計画街路の変更及び追加・早瀬川の改修)</li> <li>6. - 土地区画整理事業の日本住宅公団への特許</li> <li>12. - 港北ニュータウン開発について横浜市長より公団総裁宛要望                             <ul style="list-style-type: none"> <li>①ニュータウン中心地区開発の方式について</li> <li>②市街地開発要綱の適応について</li> <li>③市、公団との協議会の設立について</li> </ul> </li> <li>1. - 地区内家屋戸数約1700戸</li> </ul>
公団組織					8. 1 港北開発事務所設置
用地取得				10. - 買収価格の発表(16,000~18,000円/坪)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. - 用地買収の説明会実施(~5月、先買率24.5%内諾)</li> <li>5. - 用地買収着手(先買率40%目標)</li> </ul>
補償					
事業計画					<ul style="list-style-type: none"> <li>4. 4 地区決定</li> <li>10. - パイロットプランの検討に着手</li> </ul>
区画整理					11. - 地区界測量、基本測量開始
工事					
都市施設					
宅地供給等					
その他					

区 分	昭和45年(1970)	昭和46年(1971)	昭和47年(1972)	昭和48年(1973)	昭和49年(1974)
都市・住宅 公団関連		3. - 「第二期住宅建設5箇年計画」閣議決定 5. 14 首都圏整備委員会「昭和60年を目的に北関東地区16ヶ所に都市開発と工業地帯の整備を行う」 7. 1 環境庁発足、公害防止、自然環境の保護・整備、その他環境の保全を目的とした	5. 18 ニュータウン関連鉄道に対する助成措置決定(大蔵・運輸・建設省覚書) 6. 22 公団法一部改正、新都市基盤整備事業追加 6. - 新都市基盤整備法公布(12月施行) 11. 29 新住宅地バス路線開設運行費補助制度発足(S48.4.1適用)	3. - 政府、新国土総合開発法案を閣議決定 6. 1 千葉・埼玉・神奈川3県内の分譲宅地等についてその8割を割り当てる地元優遇措置を決定 9. 1 都市緑地保全法公布(S49.2施行) 11. 29 新住宅地バス路線開設運行費補助金交付要綱制定(運輸省自動車局)	3. 25 総理府統計局住宅統計調査中間報告書で「1世帯1住宅は一応達成された」と発表 4. 26 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法案閣議決定 6. 25 国土利用計画法公布 8. - 地域振興整備公団発足
神奈川県・ 横浜市・ 地元関連	6. 10 市街化区域指定 6. - 開発保留地区(約909ha)を市街化調整区域に指定 11. - 新羽大熊農業専用地区着工(S47.10.30竣工) 12. - 横浜市港北ニュータウン建設協議会第2部会において基本構想を決定	1. - 市、港北ニュータウン基本構想を開発対策協議会と公団に説明 11. - 市、港北ニュータウン関連街路建設事務所設置 11. - 基本設計図第1次案により横浜市各局(17局2区)に対し説明(~S47.1) 12. - 港北下水処理場一部運転開始	2. - 市・公団、港北ニュータウン基本設計を開発対策協議会に説明 2. - 市各局の意見による修正を加え、基本設計第2次案作成 3. 1 都交審「都営地下鉄6号線」について答申 3. - 市・公団、港北ニュータウン基本設計を地元の説明(~4月) 12. - 区域変更、都市計画道路の変更追加が都計審に図られ決定(S48.2告示)	2. 9 第二地区、都市計画決定変更(1変) 3. - 市、基本計画(案)を市会全員協議会に説明 3. - 公団法36条による市との協議終了 4. 7 池辺(都田)農業専用地区着工(S52竣工) 4. - 港北ニュータウン開発審議会発足 4. - 基本計画(案)を開発審議会に諮問(S48.12答申) 10. - 建設大臣、施行規程・事業計画を縦覧 12. 25 第一種住居専用地域指定	3. - 神奈川県都市計画地方審議会は縦覧に係わる意見書付議、知事に答申(過小宅地・文化財・環境保存について) 7. - 開発対策協議会代表、公団総裁と会見 7. - 市、基本計画を決定 8. - 港北ニュータウン建設安全管理連絡協議会発足 - - 地区内家屋戸数約2540戸
公団組織					
用地取得				12. - 仮住居用地取得(すみれが丘)	- - 中断移転のために、すみれが丘に約90画地取得
補償			- - 家屋移転開始	12. - 仮住居建設始まる	- - 土地使用料の基本的な整理
事業計画	6. - 基本計画・基本設計に着手	7. - 基本計画を開発対策協議会合同委員会に説明、基本的な了承を得て基本設計に着手	9. 27 港北地区開発計画基本方針を理事会で決定 11. - 事業計画(案)作成	5. - 市・公団、基本計画(案)・施行規程(案)・事業計画(案)を地元説明(~7月)	3. - 文化財問題協議会、C7・C8遺跡の保存と事業計画を調整 8. 27 事業計画認可
区画整理			- - 土地評価等の検討		
工事	1. - 造成基本計画(~5月)	4. - 現況測量完了 7. - 工事防災基本計画、工事用道路計画等について検討始まる	- - 造成工事スケジュール(S55年完成)		8. - 本格造成工事着手
都市施設	- - 給水計画は第一地区に牛久保配水池、第二地区に新港北配水池を設置し、高区・低区別に配水管網を構成				
宅地供給等					
その他					

区 分	昭和50年(1975)	昭和51年(1976)	昭和52年(1977)	昭和53年(1978)	昭和54年(1979)
都市・住宅 公団関連	4. 1 関連公共施設費立替無利子据置制度創設(総裁通達) 6. - 宅地開発公団法成立 7. 16 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法公布(S50. 11施行)、農業との融和を図りながら土地区画整理事業を推進 8. - 建設省、宅地建設10ヶ年計画を決定	3. - 「第三期住宅建設五箇年計画」閣議決定、昭和55年度までに860万戸建設予定、うち公団は31万戸 7. 29 都市計画中央審議会「都市において緑のマスタープランはいかにあるべきか」答申	8. 24 建設省の公団住宅問題対策委員会、公団の未入居住宅問題及び長期保有土地問題についての対策を発表 11. 4 「第三次全国総合開発計画」閣議決定、工業開発優先から人間生活重視へ		12. 5 都市計画中央審議会答申、「長期的視点に立った都市整備の基本方向のありかたについて」、「都市の再開発を広く、かつ強力に推進するための新しい制度のありかたについて」
神奈川県・ 横浜市・ 地元関連	7. - 生活対策として(株)北都企業設立 7. - 小規模宅地所有者、市長に質問書提出	9. 10 横浜市土地調整委員会において、白山地区を緑処理区三次処理用地としての利用決定 10. 16 港北ニュータウン事業推進連絡協議会発足(開発対策協議会を改組)	3. 30 第一地区、都市計画決定変更(1変) 3. 30 第二地区、都市計画決定変更(2変) 6. - 市にセンター開発対策室設置 6. - 横浜市計画局を都市整備局に改名 6. - 緑下水処理場運転開始	9. - 生活対策として(株)港北ニュータウンサービス設立 11. 25 推進協第2回総会	1. - 市営地下鉄3号線(横浜～新横浜)事業免許取得 1. - 都計審、ゴミ焼却場の建設計画認可 2. - 事業計画変更(第1回)の縦覧 4. - 県立荏田高等学校開校 - 港北ニュータウン互助会発足
公団組織		5. - 港北開発事務所を港北開発局に改編			
用地取得				1. 4 仮住居用地取得(すみれが丘) - 白山暫定遊水池用地を取得	
補償	5. 13 中断移転を行う場合の補償金に対する課税の特例創設	- 柚木地区(第二地区)の先行造成地へ17戸中断移転	- 土地使用料の見直し	12. - 第一地区11工区の先行造成地へ直接移転	2. - 霧ヶ丘地区等の特別分譲(42件)を首都圏宅地開発本部に依頼 3. 29 補償交渉に先立ち「地権者へのお願い」配布
事業計画	9. 9 タウンセンター基本設計作成 - タウンセンター基本設計、市・公団修正案作成				4. 12 事業計画変更(第1回)認可
区画整理	2. 9 土地区画整理審議会発足 3. - 「特別な用地」の申し出(~5月) 10. - 公団、申し出換地実施を決定	2. 16 「特別な用地」の申し出調査(~5月) 6. - 墓地の申し出調査 8. 30 「特別な用地」に関して、第1回グループ討議 8. - 基準地積の決定	2. - 第二地区、保留地決定 9. - 第二地区、換地設計基準決定 10. 31 第二地区、仮換地の供覧開始(~12. 7) 12. - 第一地区、換地設計基準決定	2. 20 第一地区、仮換地の供覧開始(~4. 28)	4. 1 第一地区、第1回仮換地指定(約1.5ha) 6. 1 第二地区、第1回仮換地指定
工事	1. - 第二地区2工区仮住居用造成工事完了 3. - 第二地区1工区仮住居用造成工事完了 5. - 造成工事に伴う防災施設基本設計作成 11. - 造成工事スケジュールの変更案を提示(S55→62年)		2. - 市と公団の間で造成協定締結	- 造成基本計画修正	3. - 造成工事スケジュール変更(S55→62年)
都市施設		9. - 市と公団の間で下水道協定及び確認事項 10. - 公共下水道(雨水渠)の整備始まる			3. - 早瀬川河川改修完了 3. - 大熊川河川改修完了
宅地供給等					
その他					

区 分	昭和55年(1980)	昭和56年(1981)	昭和57年(1982)	昭和58年(1983)	昭和59年(1984)
都市・住宅 公団関連	6. - 建設大臣官房に住宅・都市整備公団 設立準備室設置	3. 17 「第四期住宅建設五箇年計画」閣議決 定 3. - 臨時行政調査会発足(会長土光敏夫) 5. 22 住宅・都市整備公団法公布 5. - 土地区画整理法一部改正、公団業務 に都市機能更新型土地区画整理事業 を追加 8. 3 住宅・都市整備公団法施行令公布		1. - 宅地開発指導要綱による開発者の過 重負担の是正を目的に「宅地開発指 導要綱に関する処置方針について」 出される	8. - 「事業実施前に環境影響評価を行う ことが公害防止及び自然環境の保全 上極めて重要である」として環境影 響評価実施要綱決定
神奈川県・ 横浜市・ 地元関連	2. - 市営地下鉄3号線(横浜～新横浜)起 工式 4. - 川和中学校開校 4. - 県立荏田高等学校本校舎完成 11. 1 推進協第3回総会	2. 21 港北ニュータウン生活対策協会設 立 4. - 茅ヶ崎中学校開校 9. - 公園・緑地計画が県都市計画地方審 議会で承認され都市計画決定 11. 17 用途地域変更指定 11. 19 高度地区、防火地域、準防火地域の指 定	5. 15 第一地区牛久保10工区建築協定認可 公告 6. - 市に都市計画局設置 7. 9 折本農業専用地区土地基盤整備工事 完了 11. 6 推進協第4回総会	1. - 事業計画変更(第3回)縦覧 4. - 県立新栄高等学校開校 6. - 新横浜・元石川線開通 8. - 荏田近隣センターオープン 8. - 供用開始区域を中心に新住居表示実 施 9. 5 荏田準工業地域建築協定締結 9. - 荏田南小学校開校 9. - 荏田南中学校開校 9. - 荏田東第一小学校開校	4. 5 新吉田準工業地域建築協定認可公告 5. 15 荏田南2-2街区建築協定認可公告 7. - 市営地下鉄3号線の高架構造等変更 計画合同協議会同意 11. 10 推進協第5回総会 11. - 環境事業局北部工場稼働 11. - 都筑ふれあいの丘(温水プール、地 区センター、老人福祉センター等)オ ーブン
公団組織		10. 1 住宅・都市整備公団発足			
用地取得	2. 12 白山暫定遊水池用地買収				
補償	4. 1 「損失補償準則」を補償基準とする	1. - 仮住居処分開始			
事業計画	4. 28 事業計画変更(第2回)認可	4. - 土地利用計画に合わせ用途地域変更 (案)作成		3. 17 事業計画変更(第3回)認可	4. - 港北ニュータウンの土地利用転換を 発表
区画整理	1. 18 第二期土地区画整理審議会発足		2. - 第二地区、保留地決定	3. - 第二地区、第1次供用開始(約100ha)	8. - 第一地区、保留地決定
工 事	1. - 二次造成工事に先立ち、各宅地の整 備内容について地権者への「御用聞」 を実施	5. - タウンセンター予定地造成工事着手	9. 12 台風18号により防災ダムの貯留量が 危険水位に達する	3. - 供用開始区域の造成工事完了	
都市施設	6. - 建柱位置について公団・市・東京電力 (株)の間で覚書交換				1. - 鶴見川暫定改修
宅地供給等			2. - 第二地区で初の集合住宅建設工事着 手(1400戸)	5. - 集合住宅募集開始(公団・市公社・県 公社) 8. - 県公社かしの木台ハイツ入居開始 8. - 市公社しいの木台ハイツ入居開始 8. - けやきが丘入居開始 8. - みずきが丘入居開始	3. - 第1次宅地分譲募集(30画地) 12. - 第2次宅地分譲募集(45画地)
そ の 他	5. - せせらぎ公園、日本都市計画学会「設 計賞」受賞				1. - 鶴見川浚渫工事の業績により土木学 会賞受賞

区 分	昭和60年(1985)	昭和61年(1986)	昭和62年(1987)	昭和63年(1988)	平成元年(1989)
都市・住宅 公団関連	6. 12 住宅地審議会答申「新しい住宅事情に対応する住宅・宅地政策の基本体系はいかにあるべきか」 9. 9 建設省、全国58ヶ所の民活のプロジェクトを推進する方針 9. 29 通産省、民活で全国98のプロジェクトを推進	3. 25 「第五期住宅建設五箇年計画」閣議決定、昭和65年度までに670万戸建設予定、うち公団は13万戸 3. - 建設省「第2次宅地需給長期見直し」策定 12. 24 首都圏整備計画総理府告示、一極依存構造の是正	6. 2 国土利用計画法一部改正、地価の監視区域制度を創設 6. - 「第四次全国総合開発計画」閣議決定、多極分散型国土の形成や交流ネットワーク構想を計画目標とした	4. 26 土地区画整理法の一部改正(参加組合員制度等) 5. 17 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法公布 6. 14 多極分散型国土形成促進法公布・施行(業務核都市の設置)	6. 28 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法公布(宅鉄法)、常磐新線がこの法律の手法で整備予定
神奈川県・ 横浜市・ 地元関連	3. - 商業化近代化計画の策定 7. - 新横浜・元石川線市へ移管 7. - 運政審、「東京圏における高速道路を中心とする交通網の整備に関する基本計画」を答申、6号線を廃止し、市営地下鉄4号線にその機能をもたせた	2. - 市営地下鉄3号線(新横浜～あざみ野)免許取得 3. - 市営地下鉄3号線の構造変更発表 3. - 合同協議会、土地利用計画見直し決定 11. 8 推進協第6回総会 11. - 東方農業専用地区着工	2. 27 市営地下鉄3号線の高架化に伴う用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域の一部変更 2. - 市営地下鉄3号線(新横浜～あざみ野)工事着手 11. 5 東山田準工業地域建築協定認可公告	4. - 大熊・東山田線開通 4. - 荏田南幼稚園開園 7. - ハマふれんどスポーツプラザオープン 9. - 茅ヶ崎小学校開校 11. 12 推進協第7回総会	2. - 丘のセンターオープン 2. - 港北都市開発センター設立 6. - 川和駅前共同化ビルオープン
公団組織					
用地取得					
補償					
事業計画			4. 11 第二地区、事業計画変更(第4回)認可	2. 1 第一地区、事業計画変更(第4回)認可 11. - タウンセンター修正マスタープラン市と公団の間で合意	8. 5 事業計画変更(第5回)認可
区画整理	2. 10 第三期土地区画整理審議会発足	1. - 市営地下鉄3号線の高架化に伴う換地設計の変更		3. - 仮清算の実施を審議会に説明 4. - 審議会、仮清算小委員会で仮清算実施上の課題等説明(2年間で約40回)	4. - 清算金の単価決定 9. - 仮清算金の縦覧及び申し出(~12月) 12. - タウンセンターのマスタープラン修正に伴う換地変更(~H2. 7)
工 事		2. - 川和富士公園開園 3. - 鴨池公園竣工 4. - 葛ヶ谷公園開園 9. - 造成工事スケジュール変更(S62→66年)	4. - 鴨池公園開園	2. - 折田不動公園開園	
都市施設					
宅地供給等	1. - 第1次研究所用地分譲募集(3画地) 3. - 白山暫定遊水池の跡地処分 9. - 民間向集合住宅用地分譲募集(2画地) 11. - 第3次宅地分譲募集(35画地)	5. - 市営つづきが丘入居開始 5. - メゾン桜ヶ丘入居開始	8. - 民間エステ・スクエア入居開始	3. - 民間ライフケア横浜港北入居開始 8. - 第4次宅地分譲募集(35画地)	3. - メゾンふじのき台入居開始 7. - 市公社クレストヒルズ入居開始 8. - 民間港北ガーデンホームズ入居開始 11. - 第5次宅地分譲募集(52画地)
そ の 他	9. 14 第1回港北ニュータウンまつり(~15日、参加6万人)	9. 13 第2回港北ニュータウンまつり(~15日、参加16万人)	10. 31 第3回港北ニュータウンまつり(~11.3、参加35万人)	5. 1 第4回港北ニュータウンまつり(~5日、参加52万人)	10. 14 第5回港北ニュータウンまつり(~15日、参加14万人)

区 分	平成2年(1990)	平成3年(1991)	平成4年(1992)	平成5年(1993)	平成6年3月(1994)まで
都市・住宅 公団関連	6. 22 住宅地審議会「経済社会に対応したゆとりある住生活を実現するための住宅・宅地政策についての答申」 6. 29 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律公布	3. - 「第六期住宅建設五箇年計画」閣議決定、平成7年度までに730万戸建設予定、うち公団は14万戸 4. 26 生産緑地法の一部を改正する法律公布、市街化区域内農地の活用	6. 26 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律公布、用途地域の細分化	5. 12 都市計画法施行令及び建築基準法施行令の一部を改正する政令公布(6. 25施行) 5. 26 流通業務市街地の整備に関する法律の一部を改正する法律公布(11. 10施行) 11. 19 環境基本法公布	
神奈川県・ 横浜市・ 地元関連	2. 14 中川駅前センター街づくり協定施行 3. - 中川西小学校開校 3. - 中川西中学校開校 4. 25 茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画決定 7. - 共同化義務街区開発推進会発足 8. 8 日吉・元石川線開通 11. 10 推進協第8回総会	3. 9 中川西地区センターオープン 4. 5 南山田準工業地域建築協定認可公告 4. - 横浜市行政区再編成審議会発足 6. - タウンセンター開発推進協議会発足 8. 24 東山田1工区建築協定認可公告 9. 6 東京横浜ドイツ学園開校 10. - タウンセンター関連地区整備促進協議会発足	1. 14 駐車場整備地区の指定 2. 20 歴史博物館建設着手 4. 20 大熊保育園開園 5. 11 行政サービスセンター開設 8. 6 港北ニュータウン熱供給株設立 11. 7 推進協第9回総会	2. 19 タウンセンターの変更に伴う用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域の一部変更 2. - 港北ニュータウン街づくり指導基準の改定 3. 18 市営地下鉄3号線、新横浜→あざみ野間開業 3. 19 仲町台駅前センター街づくり協定施行 5. 30 タウンセンター地区街づくり協定締結	
公団組織					4. - 公団港北開発局局舎移転(予定)
用地取得		- - 港北中央地区用地買収			
補償		9. - これまで1563戸の家屋移転を実施			
事業計画		10. 3 事業計画変更(第6回)認可	7. 30 事業計画変更(第7回)認可		
区画整理	2. 11 第四期審議会発足 7. - 仮清算金の第1回徴収、交付		2. 20 第二地区平台において直接施行実施		
工 事	10. 1 存置プロジェクトチーム発足				
都市施設					
宅地供給等	3. - サントウール中川入居開始 3. - 市公社ウエストエミナンス入居開始 3. - 民間港北ガーデンヒルズ入居開始 8. - 民間ファミリーハイツ入居開始 10. - 第6次宅地分譲募集(60画地)	10. - 第7次宅地分譲募集(80画地)	3. - シンフォニックヒルズふれあいの街入居開始 10. - 第8次宅地分譲募集(80画地)	2. - 県公社シンフォニックヒルズかがやきの街入居開始 8. - ビュープラザセンター北入居開始 10. - 第9次宅地分譲募集(114画地)	
そ の 他	10. 6 第6回港北ニュータウンまつり(～7日、参加12万人)	10. 19 第7回港北ニュータウンまつり(～20日、参加13万人)	10. 17 第8回港北ニュータウンまつり(～18日、参加13.5万人)	10. 16 第6回港北ニュータウンまつり(～17日、参加12万人)	

# 6. データ

## 6-1 人口推移

表6-1 横浜市、港北区、緑区の人口・世帯数

区 分	横浜市		港北区		緑区	
	人口(人)	世帯数(戸)	人口(人)	世帯数(戸)	人口(人)	世帯数(戸)
昭和20年	624,994	142,074	86,314	16,583	-	-
昭和25年	951,189	210,454	93,421	18,486	-	-
昭和30年	1,143,687	255,833	111,095	22,840	-	-
昭和35年	1,375,710	343,533	147,688	34,985	-	-
昭和40年	1,788,915	481,943	235,046	62,718	-	-
昭和45年	2,238,264	643,262	221,511	67,968	147,156	37,432
昭和50年	2,621,771	796,463	255,275	82,969	236,251	64,289
昭和55年	2,773,674	916,074	265,506	95,773	289,766	92,578
昭和60年	2,992,926	1,017,512	280,670	103,129	365,934	123,044
平成2年	3,220,331	1,149,740	305,774	118,519	426,663	148,522

資料：国勢調査結果

表6-2 港北ニュータウンの人口・世帯数・世帯人員（新住居表示エリア）

区 分	昭和58年	昭和59年	昭和60年	昭和61年	昭和62年	昭和63年
第一地区	人口(人)	-	-	-	-	-
	世帯数(戸)	-	-	-	-	-
	世帯人員(人/戸)	-	-	-	-	-
第二地区	人口(人)	1,442	3,644	5,254	8,039	13,082
	世帯数(戸)	401	1,019	1,480	2,350	3,870
	世帯人員(人/戸)	3.60	3.58	3.55	3.42	3.38

区 分	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	
第一地区	人口(人)	-	7,237	9,362	11,334	15,171
	世帯数(戸)	-	2,341	2,989	3,639	4,841
	世帯人員(人/戸)	-	3.09	3.13	3.11	3.13
第二地区	人口(人)	20,590	25,016	28,149	32,318	36,544
	世帯数(戸)	6,658	8,113	9,323	11,014	12,316
	世帯人員(人/戸)	3.09	3.08	3.02	2.93	2.97

資料：横浜市人口のあゆみ

図6-1 港北ニュータウンの人口（新住居表示エリア）

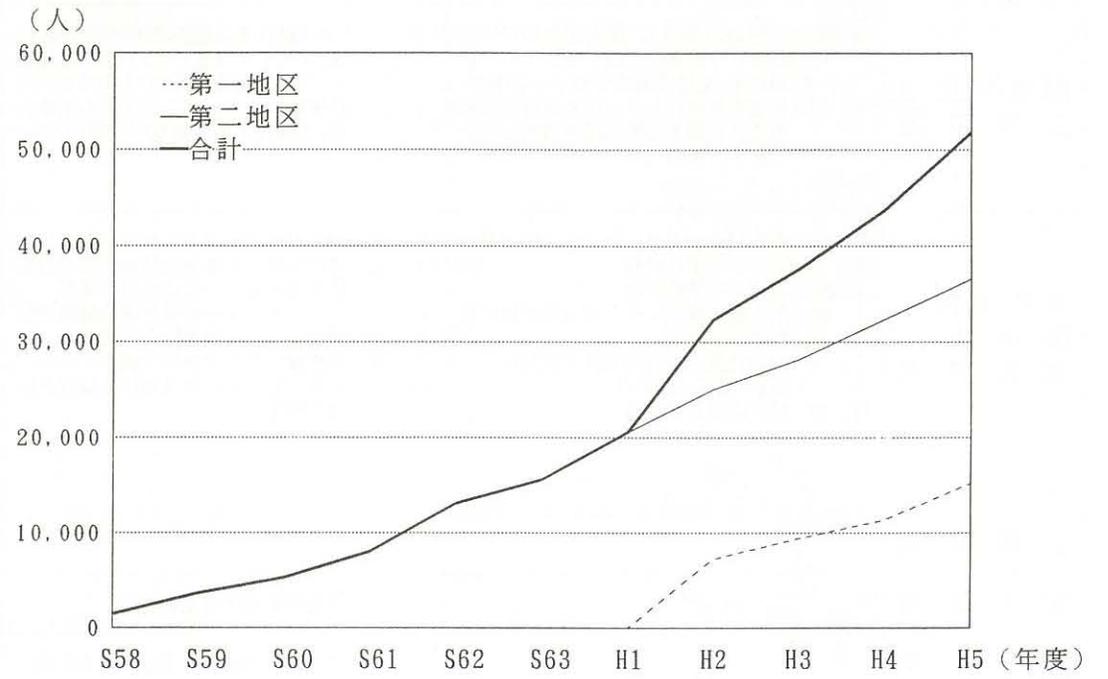
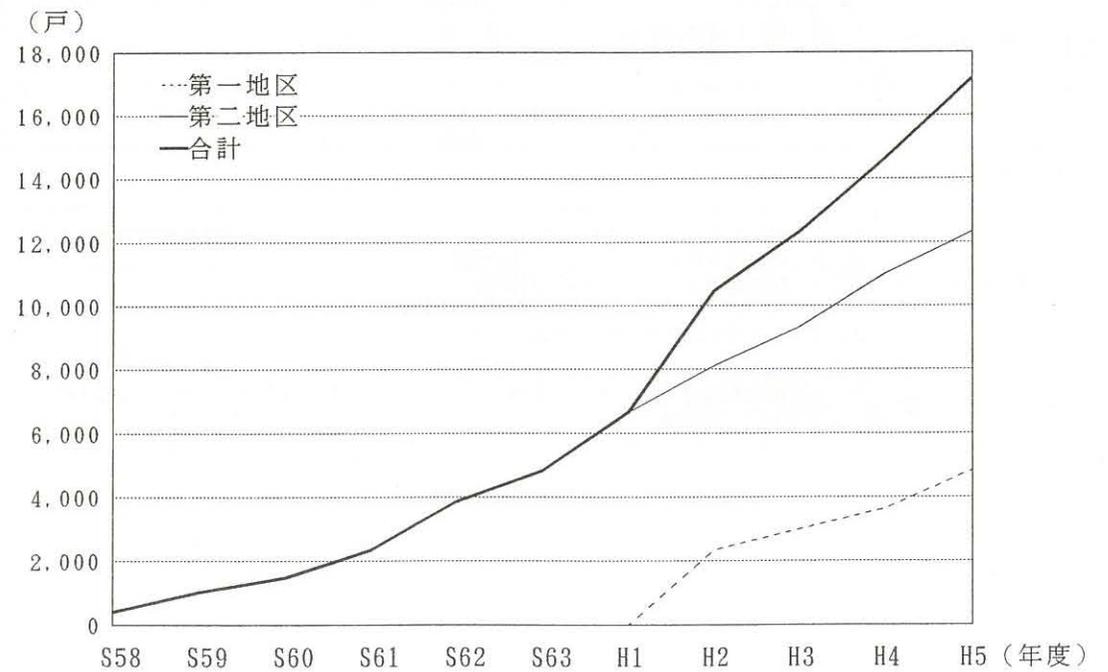


図6-2 港北ニュータウンの世帯数（新住居表示エリア）



## 6-2 ビルトアップ戸数

表6-3 ビルトアップ戸数（第一地区）

土地利用計画	建物用途	～S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	合計
アバマン	専用住宅	5					1		3	9
	共同住宅				39		54	192	283	568
	併用住宅				44	37	31	73	340	525
	独身寮							82		82
	小計	5	0	0	83	37	86	347	626	1,184
工場・倉庫	専用住宅			2	2					4
	共同住宅			41						41
	併用住宅			53	24	1	5	5	2	90
	小計	0	0	96	26	1	5	5	2	135
一般住宅	専用住宅	190	7	22	28	87	145	131	194	804
	共同住宅	25	10	2	16	51	51	159	385	699
	併用住宅	21	1		1	4	6	16	16	65
	小計	236	18	24	45	142	202	306	595	1,568
小規模住宅地	専用住宅	490	10	29	26	69	78	54	59	815
	共同住宅	11			2	6	4		7	30
	併用住宅	7	1	1			1	2	3	15
	小計	508	11	30	28	75	83	56	69	860
駅前センター	併用住宅					10	16	9	112	147
	小計	0	0	0	0	10	16	9	112	147
寺社	併用住宅	1								1
	小計	1	0	0	0	0	0	0	0	1
存置	専用住宅	365	8	12	15	9	24	12	19	464
	共同住宅	89	6	0	2	12	0	7	6	122
	併用住宅	13	1	1	1	2	0	0	2	20
	小計	467	15	13	18	23	24	19	27	606
計画建設住宅	共同住宅				1,337			390	894	2,621
	小計	0	0	0	1,337	0	0	390	894	2,621
合計	専用住宅	1,050	25	65	71	165	248	197	275	2,096
	共同住宅	125	16	43	1,396	69	109	748	1,644	4,150
	併用住宅	42	3	55	70	54	59	105	406	794
	独身寮	0	0	0	0	0	0	82	0	82
	小計	1,217	44	163	1,537	288	416	1,132	2,325	7,122

表6-4 ビルトアップ戸数 (第二地区)

土地利用計画	建物用途	～S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	合計
アパマン	専用住宅	1				2	2	1		2	12	14	7	41
	共同住宅			38	78	86	190	225	288	54	486	313	699	2,457
	併用住宅				50	122	152	241	331	230	274	142	169	1,711
	独身寮					113	106	255	36	200	105		58	873
	小計	1	0	38	128	323	450	722	655	486	877	469	933	5,082
工場・倉庫	専用住宅	1												1
	併用住宅	1	1	4	4	1	1							12
	小計	2	1	4	4	1	1	0	0	0	0	0	0	13
工場・倉庫(小規模)	併用住宅		3	3	1	6			1				6	20
	独身寮									7				7
	小計	0	3	3	1	6	0	0	1	7	0	0	6	27
一般住宅地	専用住宅	28	10	81	85	120	223	212	205	201	274	272	282	1,993
	共同住宅			18	21	43	51	107	195	179	197	335	282	1,428
	併用住宅				3	2	2	2	2	7	2	8	5	33
	独身寮												22	22
	小計	28	10	99	109	165	276	321	402	387	473	615	591	3,476
小規模住宅地	専用住宅	86	82	91	55	38	54	49	33	34	27	29	37	615
	共同住宅							4	6	3	4	8	4	29
	併用住宅	1	2	1	1		1	2	1		4	1		14
	小計	87	84	92	56	38	55	55	40	37	35	38	41	658
近隣センター	併用住宅		12	8							5			25
	小計	0	12	8	0	0	0	0	0	0	5	0	0	25
駅前センター	併用住宅							50					13	63
	小計	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	13	63
公益施設	併用住宅	27												27
	小計	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
寺社	専用住宅	3												3
	併用住宅									1				1
	小計	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	4
存置	専用住宅	105	2	2	2	3	3	2	2	10	6	13	10	160
	共同住宅	11	0	0	0	5	0	0	0	12	7	6	19	60
	併用住宅	1											1	2
	小計	117	2	2	2	8	3	2	2	22	13	19	30	222
計画建設住宅	共同住宅	1,404			120	1,020	144	1,214			740		630	5,272
	小計	1,404	0	0	120	1,020	144	1,214	0	0	740	0	630	5,272
計画建設施設	併用住宅								4			4		8
	小計	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	4	0	8
合計	専用住宅	224	94	174	142	163	282	264	240	247	319	328	336	2,813
	共同住宅	11,320	0	392	1,533	8,078	2,695	10,850	3,423	1,736	10,038	4,634	11,438	64,722
	併用住宅	30	18	16	59	131	156	295	339	238	285	155	194	1,916
	独身寮	0	0	0	0	113	106	255	36	207	105	0	80	902
	小計	1,669	112	246	420	1,561	929	2,364	1,104	940	2,143	1,145	2,244	14,877

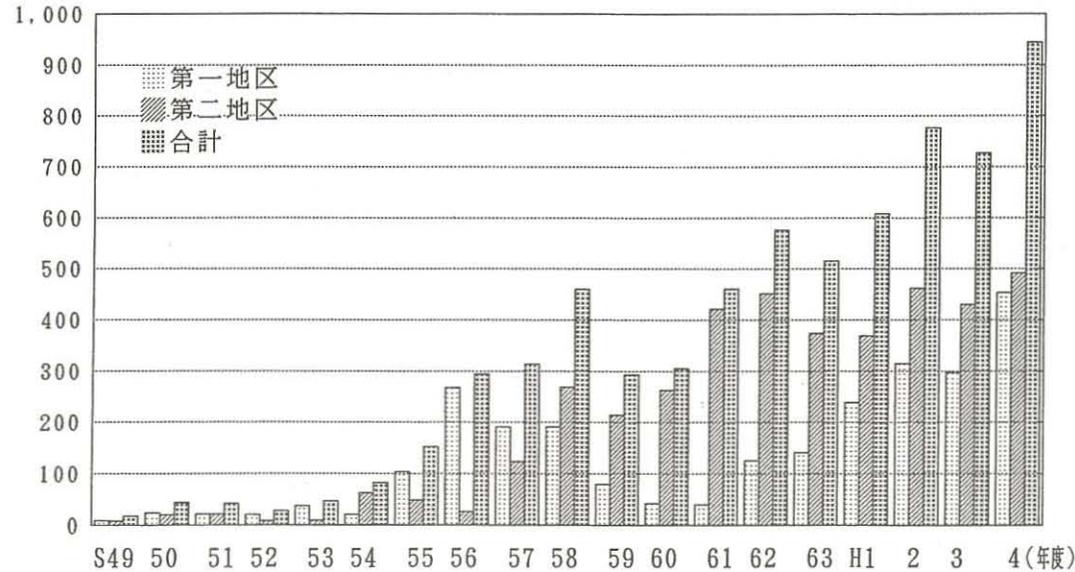
### 6-3 76条許可申請の件数

表6-5 76条許可申請の件数 (件)

区 分	49年度	50年度	51年度	52年度	53年度	54年度	55年度	56年度	57年度	58年度
第一地区	9	24	21	20	37	20	104	268	191	191
第二地区	8	20	21	8	9	62	48	26	123	269
合 計	17	44	42	28	46	82	152	294	314	460

区 分	59年度	60年度	61年度	62年度	63年度	元年度	2年度	3年度	4年度	計
第一地区	79	42	40	125	141	239	315	297	453	2616
第二地区	214	263	421	451	374	369	462	430	492	4070
合 計	293	305	461	576	515	608	777	727	945	6686

図6-3 76条許可申請の件数 (件)

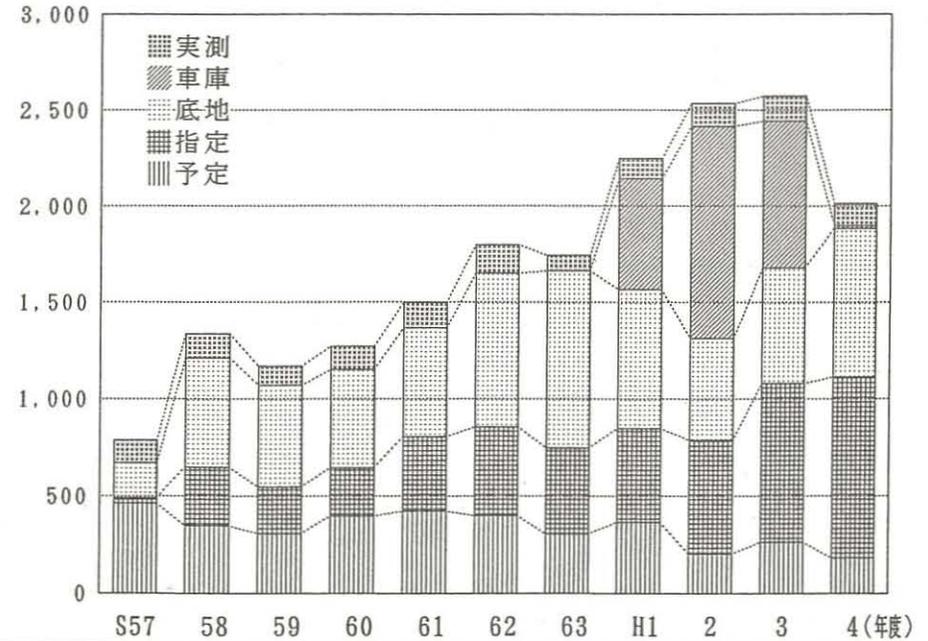


### 6-4 各種証明書の件数

表6-6 各種証明書の件数 (件)

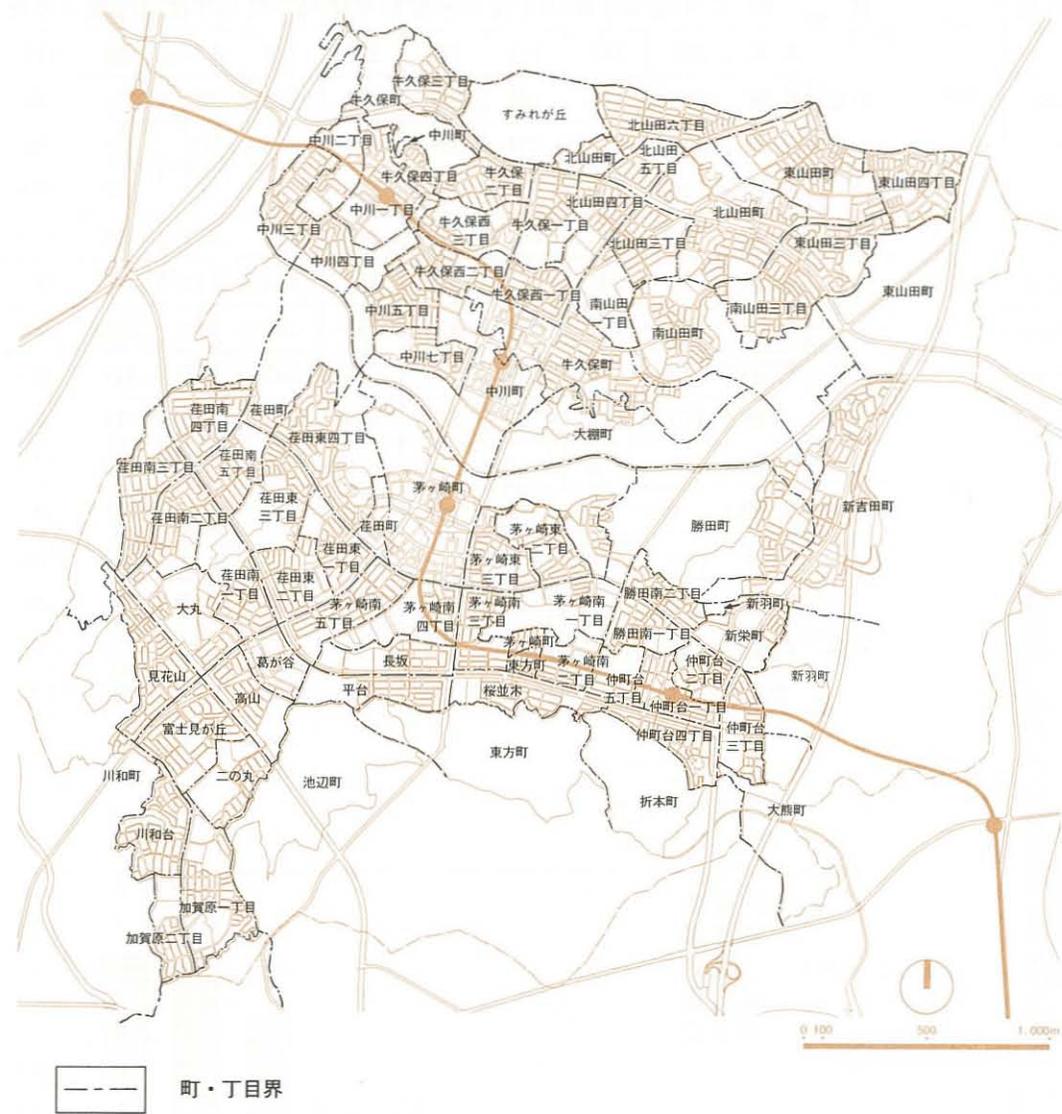
区 分	57年度	58年度	59年度	60年度	61年度	62年度	63年度	元年度	2年度	3年度	4年度	
予定	第一地区	202	181	141	179	228	229	173	229	114	170	114
	第二地区	261	165	166	218	194	171	132	135	89	92	69
	合計	463	346	307	397	422	400	305	364	203	262	183
指定	第一地区	20	60	51	29	40	63	84	136	199	302	431
	第二地区	7	241	189	219	343	392	359	348	385	515	499
	合計	27	301	240	248	383	455	443	484	584	817	930
底地	第一地区	167	297	239	258	233	289	370	269	199	239	350
	第二地区	12	266	284	246	326	505	545	448	325	358	420
	合計	179	563	523	504	559	794	915	717	524	597	770
車庫	第一地区	0	0	0	0	0	0	0	300	518	230	7
	第二地区	0	0	0	0	0	0	0	278	585	536	7
	合計	0	0	0	0	0	0	0	578	1103	766	14
実測	第一地区	49	45	37	46	44	59	27	48	60	51	61
	第二地区	68	80	60	74	88	89	52	55	61	78	53
	合計	117	125	97	120	132	148	79	103	121	129	114

図6-4 各種証明書の件数 (件)

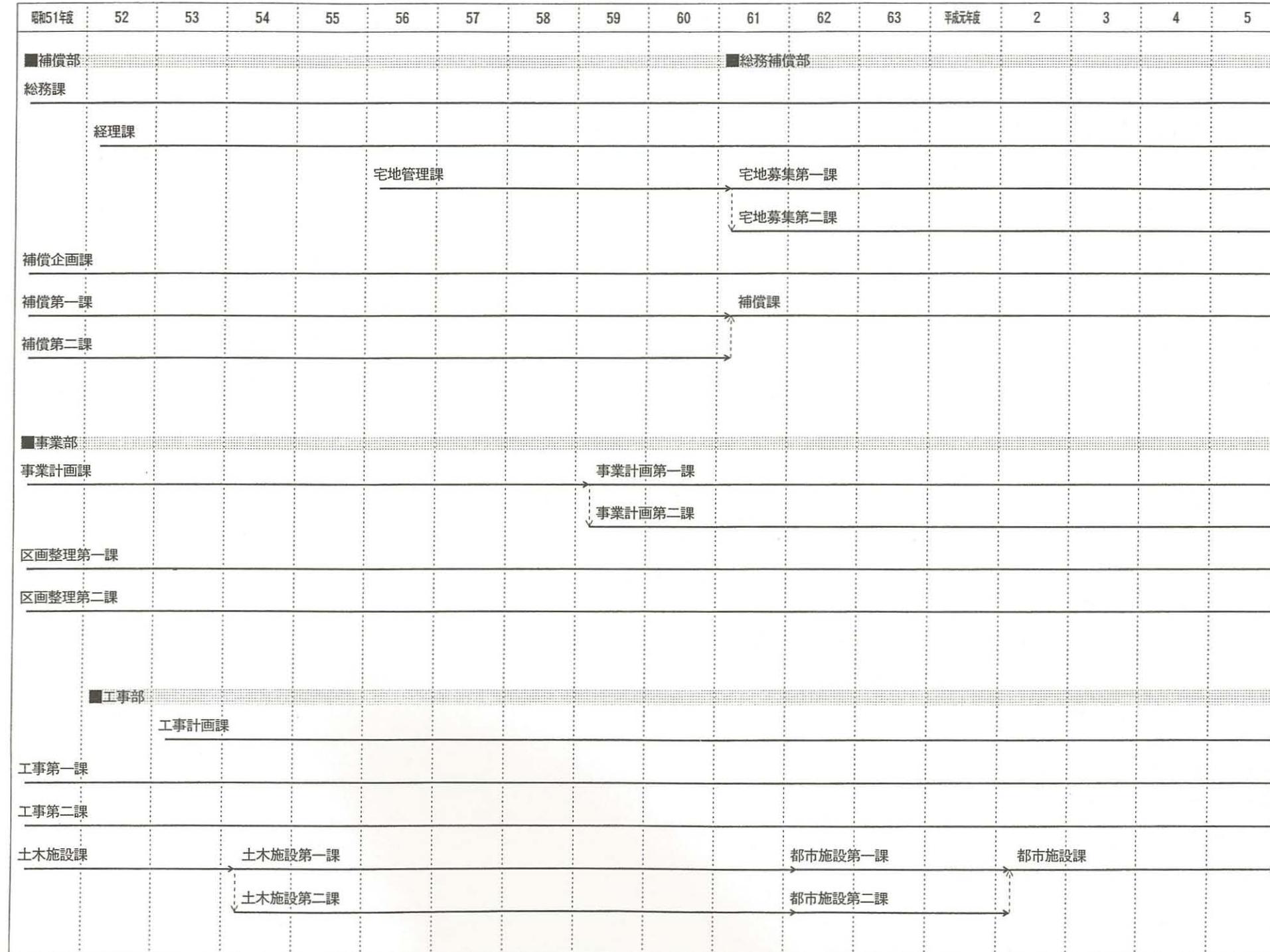


6-5 新住居表示

図6-5 新住居表示



6-6 港北開発局組織の変遷



### 港北ニュータウン建設事業概要

作業期間 平成5年4月1日～平成6年3月26日

委託者 住宅・都市整備公団港北開発局

受託者 (株)目白都市建築研究所

作業スタッフ 竹内 秀夫 西澤 浩一

大場 光博 山根 慎治

川又実佐子 上村 欣光

岩田 建一 曾木 朝子

表紙デザイン・図版作成 井川 泰年 井川 恵美

印 刷 (株)プリントボーイ

