

わたしのおぼえがき

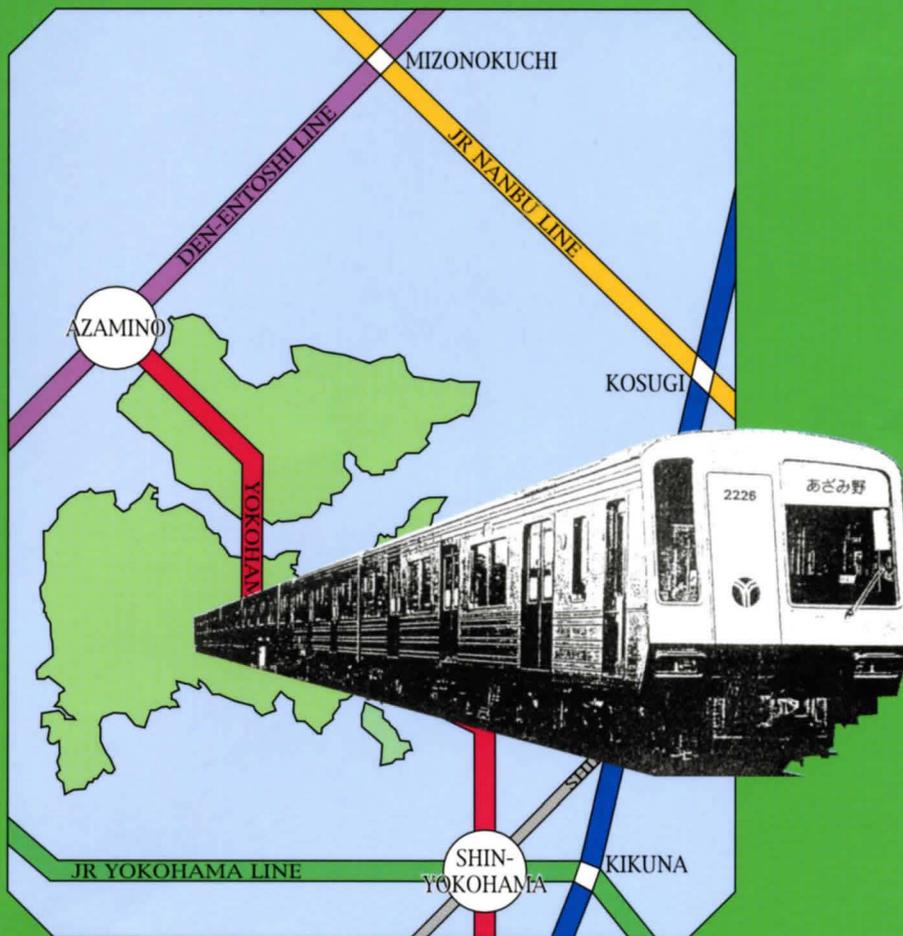
港北ニュータウンと共に33年

私の覚書

1963年(昭和38)

〜

1997年(平成9)



金子三千男

港北ニュータウンと共に33年 私の覚書

1963年 ～ 1997年
(昭和38年) (平成9年)



1985年(昭和60年)2月に行われた土地区画
整理審議会委員選挙に当選し、祝賀会で義母に
花束を贈る。右端は義父、左端は妻。

プロフィール

金子三千男 (かねこみちお)

1937(昭和12)年4月22日 横浜生まれ、日大高校卒

昭和33年4月 日本電気(株)入社

昭和43年3月 同退社、農業に従事

昭和43年11月 金光商事(株)設立不動産賃貸業

昭和48年3月 宅地建物取引登録

昭和59年9月 (有)アシスト設立、不動産管理

平成6年6月 アオキインターナショナル(株)監査役

主な地域活動

(財)港北ニュータウン生活対策協会 理事

港北ニュータウンセンター南駅前共同ビル建設組合 専務理事

港北ニュータウン中央地区整備促進協議会 副会長

港北ニュータウンセンター南商業地区振興会 会長

都筑区懇話会 副会長

都筑警察官友の会 常任理事

横濱都筑睦神興会 最高顧問

中山大三郎ファミリー倶楽部 会長

保護司

OFFICE

金光商事株式会社

〒224-0033 横浜市都筑区茅ヶ崎中央5-1

TEL 045-941-0303

FAX 045-941-0402



表紙写真

平成12年5月、スキップ広場の上空を飾ったブレ鯉のぼり大集合。地元の方々の蔵に眠っていた古い鯉のぼり約50匹が気持ちよさそうに泳いだ。

港北ニュータウンと共に33年 私の覚書

目次

●序章

| | |
|-----------------------|----|
| はじめに | 18 |
| 当時の暮らしと地域の状態 | 19 |
| 昭和38年(1963年) | |
| 6月 住宅団地誘致提案 | 21 |
| 昭和39年(1964年) | |
| 10月 東京オリンピック | 21 |
| 昭和40年(1965年) | |
| 2月 横浜市六大事業発表 | 21 |
| 港北ニュータウン建設の目的 | 21 |
| 港北ニュータウン建設基本方針 | 21 |
| 10月 各地区情報交換 | 22 |
| 昭和41年(1966年) | |
| 7月 地元説明会始まる | 22 |
| 10月 開発対策情報交換会設置 | 23 |
| 11月 日本住宅公団、開発に同意 | 23 |
| 12月 検討会始まる | 23 |
| 昭和42年(1967年) | |
| 3月 港北ニュータウン反対派活動 | 24 |
| 4月 農協組合長反対運動 | 24 |
| 5月 都田農協、市長に反対陳情 | 24 |
| 5月 中川地区開発に踏み切る | 24 |
| 5月 中川地区対策委員会発足 | 25 |
| 6月 港北ニュータウン開発対策協議会発足 | 25 |
| 昭和43年(1968年) | |
| 4月 開発区域検討 | 25 |
| 4月 横浜市に港北ニュータウン建設部を設置 | 26 |
| 6月 都市計画法改正(用途地域等) | 26 |
| 10月 地元から要望書 | 26 |

| | | |
|---------------------|------------------------------|----|
| 11月 | 買収価格決定 | 26 |
| 12月 | 市、地元説明会 | 27 |
| 昭和44年(1969年) | | |
| 1月 | 用地買収協力のお願い | 28 |
| 2月 | 公団開発区域を決定 | 29 |
| 3月 | 横浜北農協設立 | 29 |
| 4月 | 水の確保 | 29 |
| 5月 | 公団、用地買収始める | 29 |
| 5月 | 都市計画決定 | 29 |
| 5月 | 市長と覚え書き | 30 |
| 8月 | 公団港北開発事務所を設置 | 30 |
| 10月 | 緑区誕生 | 30 |
| 12月 | 市長より公団総裁に要望 | 30 |
| 昭和45年(1970年) | | |
| 1月 | 用地買収終了 | 31 |
| 2月 | 造成基本計画 | 31 |
| 5月 | 港北ニュータウン開発対策協議会第3回総会 | 32 |
| 6月 | 市街化と調整区域の線引き | 32 |
| 11月 | 新羽・大熊農業専用地区着工 | 32 |
| 12月 | 都市農業調査団アメリカへ | 32 |
| 昭和46年(1971年) | | |
| 1月 | 市、基本構想を港北ニュータウン開発対策協議会と公団に説明 | 33 |
| 1月 | 河川改修覚書 | 33 |
| 4月 | 市会議員立候補 | 33 |
| 6月 | 市、公団、開発について締結 | 34 |
| 7月 | 基本計画図を説明 | 34 |
| 7月 | 小規模宅地所有者の会発足 | 34 |
| 10月 | 中川地区住民集会(連合町会主催) | 34 |
| 11月 | 港北ニュータウン関連街路建設事務所を設置 | 34 |
| 12月 | 埋蔵文化財 | 34 |
| 昭和47年(1972年) | | |
| 2月 | 基本設計一部修正 | 35 |
| 3月 | 基本設計地元説明会開催 | 35 |
| 3月 | 生活再建 | 36 |
| 5月 | 港北ニュータウン開発対策協議会第4回総会 | 37 |
| 5月 | 高校用地について | 37 |
| 6月 | 中川地区研究会発足 | 37 |
| 8月 | 港北ニュータウン建設研究会発足 | 38 |
| 8月 | 吉祥寺を視察—港北ニュータウン建設研究会 | 38 |
| 9月 | 埋蔵文化財発掘 | 38 |
| 10月 | 新羽・大熊農業専用地区竣工 | 38 |

昭和48年(1973年)

| | | |
|-----|---------------------------------|----|
| 1月 | 生活対策講演会開催 | 39 |
| 3月 | 都田地区の池辺農業専用地区着工 | 39 |
| 3月 | 生活対策地元相談所開設 | 39 |
| 4月 | 港北ニュータウン開発審議会発足 | 39 |
| 4月 | 港北区鶴見川改修促進連絡会発足 | 39 |
| 4月 | 千里、洛西ニュータウン視察—港北ニュータウン建設研究会 | 39 |
| 5月 | 基本計画(案)・事業計画(案)・施行規程(案)、地元説明会開催 | 40 |
| 5月 | 各地区で勉強会開催 | 41 |
| 7月 | 港北ニュータウン開発審議会第3回開催 | 41 |
| 7月 | 計画道路反対運動 | 41 |
| 8月 | 港北ニュータウン建設研究会、5つの研究部会決まる | 42 |
| 8月 | 港北ニュータウン建設事務所を地域内に | 42 |
| 9月 | ゴミ焼却場建設反対運動 | 42 |
| 10月 | 施行規程及び事業計画の縦覧終わる | 42 |
| 12月 | 仮住まい住宅建設始まる | 42 |
| 12月 | 用途地域指定 | 42 |

昭和49年(1974年)

| | | |
|-----|-----------------------------------|----|
| 1月 | 市長と港北ニュータウン開発対策協議会代表委員、会見 | 43 |
| 3月 | 港北ニュータウン建設研究会合同部会開催、中間報告 | 43 |
| 5月 | 港北ニュータウン開発対策協議会、第5回総会延期 | 44 |
| 6月 | 港北ニュータウン建設研究会再編成 | 44 |
| 7月 | 南部日本住宅公団総裁と面会—港北ニュータウン開発対策協議会代表委員 | 44 |
| 7月 | 飛鳥田市長と面会—港北ニュータウン開発対策協議会代表委員 | 45 |
| 8月 | 建設大臣の認可おける—土地区画整理事業の施行規程及び事業計画 | 45 |
| 9月 | 港北ニュータウン開発対策協議会第5回総会 | 45 |
| 10月 | 港北ニュータウン建設研究会報告 | 45 |
| 12月 | 港北ニュータウン建設研究会、地元説明会開催 | 46 |
| 12月 | 地元会社設立準備委員会発足 | 46 |

●第1章 区画整理事業スタート

昭和50年(1975年)

| | | |
|----|----------------------|----|
| 1月 | 港北ニュータウン建設事務所移転 | 50 |
| 2月 | 土地区画整理審議会発足 | 50 |
| 3月 | 生活対策に農協もひと役 | 50 |
| 5月 | 移転補償金の課税 | 50 |
| 6月 | 港北ニュータウン建設研究会—第九部会発足 | 51 |
| 6月 | 地元会社設立準備委員会解散 | 51 |
| 6月 | 河川改修について市と覚書 | 51 |
| 6月 | 市、人事異動 | 51 |

| | | |
|-----|------------------------------|----|
| 7月 | 港北ニュータウン小規模宅地所有者の会、市長に質問書 | 51 |
| 7月 | 地元会社「北都企業(株)」設立—中川地区 | 51 |
| 7月 | 公団総裁に要望 | 52 |
| 9月 | PR版「新しいまちづくりのために」を発行 | 52 |
| 9月 | タウンセンター基本設計 | 52 |
| 10月 | 換地設計方針(案)、公団説明 | 52 |
| 11月 | 港北ニュータウン建設事業協同組合(仮称)、設立準備委員会 | 52 |
| 11月 | 工事スケジュールの見直し発表 | 53 |
| 12月 | 買増換地提案 | 53 |
| 12月 | 工事スケジュール延長への対策 | 53 |

昭和51年(1976年)

| | | |
|-----|--|----|
| 1月 | 市長及び公団総裁に抗議 | 53 |
| 1月 | 飛鳥田市長より回答届く | 57 |
| 1月 | 市役所に出向き抗議集会 | 57 |
| 1月 | 市長より回答届く | 57 |
| 2月 | 公団総裁に抗議 | 57 |
| 3月 | 公団、「特別な用地」に関する地元説明会 | 58 |
| 4月 | 抗議運動中止 | 58 |
| 4月 | 生活補償要求 | 58 |
| 4月 | 市、人事異動 | 58 |
| 4月 | 農業対策、生活対策合同委員会開催 | 58 |
| 4月 | 「特別な用地」の勉強会、各地で開催 | 66 |
| 4月 | 港北ニュータウン開発対策協議会定例会 | 67 |
| 5月 | 公団、港北開発事務所が港北開発局に昇格 | 67 |
| 5月 | 「特別用地」、申込み締切り | 67 |
| 6月 | 市、人事異動 | 67 |
| 7月 | 「特別な用地」グループ討議始まる | 67 |
| 7月 | 組織検討委員会 | 67 |
| 8月 | 基準地積決まる(縄のびの修正) | 75 |
| 9月 | 港北ニュータウン開発対策協議会第6回総会延期 | 76 |
| 10月 | 存置建物に通知 | 76 |
| 10月 | 港北ニュータウン開発対策協議会第6回総会 「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改組 | 76 |
| | 専門委員会の役割 | 76 |
| 11月 | 補償問題研究部会発足 | 81 |
| 12月 | 仮設住宅に移転 | 81 |

昭和52年(1977年)

| | | |
|----|-----------------------------|----|
| 1月 | ニュータウン・コントロール研究部会発足—生活対策委員会 | 82 |
| 3月 | 生活問題懇談会開催—生活対策委員会 | 82 |
| 4月 | 高蔵寺ニュータウン視察 | 83 |
| 4月 | 集合農地を視察—農業対策委員会 | 83 |

| | | |
|-----|-------------------------|----|
| 5月 | 公団港北開発局、工事部を新設 | 83 |
| 6月 | 市も機構改革、計画局が都市整備局に | 83 |
| 6月 | 公団事務所増築 | 84 |
| 6月 | 畜産問題研究部会 | 84 |
| 6月 | ニュータウン建築協定研究班発足－生活対策委員会 | 84 |
| 7月 | 環境事業局工場見学 | 86 |
| 9月 | 建築協定(案)できる | 86 |
| 9月 | 建築協定素案意見交換会 | 86 |
| 10月 | 集合農地利用協定(案)できる | 86 |
| 10月 | 仮換地供覧始まる | 86 |
| 11月 | 4地区会長、市長と会談 | 90 |
| 11月 | 銃猟禁止区域に指定 | 90 |

昭和53年(1978年)

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 2月 | 第6回合同協議会開催 | 90 |
| 2月 | 畜産問題研究部会 | 90 |
| 4月 | 飛鳥田市長、突然の辞任。新市長決まる | 90 |
| 4月 | 仮換地の供覧おわる | 92 |
| 4月 | 公団、人事異動 | 92 |
| 6月 | 宮城県沖地震の教訓 | 92 |
| 7月 | ミヤコタナゴが引っ越し | 92 |
| 7月 | 電柱問題研究部会 | 93 |
| 9月 | 地元会社設立、2つ目－(株)港北ニュータウンサービス | 93 |
| 9月 | 「街づくり協定」PR－生活対策委員会 | 93 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第2回総会開催 | 93 |

昭和54年(1979年)

| | | |
|-----|------------------------|----|
| 1月 | 地下鉄3号線、事業免許おりる－横浜～新横浜 | 94 |
| 2月 | ゴミ焼却場の建設計画、認められる | 94 |
| 2月 | 建築待ちの者へ特別分譲 | 95 |
| 3月 | 泉北、洛西ニュータウン視察 | 95 |
| 3月 | 河川改修完了 | 95 |
| 4月 | 市長、公団総裁ともに造成現場視察 | 95 |
| 4月 | 県立荏田高校開校 | 95 |
| 5月 | まちづくり協定、ブロックリーダー勉強会 | 95 |
| 5月 | 渋沢集落、集団仮移転 | 96 |
| 6月 | 市、人事異動 | 96 |
| 7月 | 土地利用計画、一部変更 | 96 |
| 7月 | 交通問題委員会を設立－第13回合同協議会 | 97 |
| 8月 | チピッコ現地見学会 | 97 |
| 9月 | 都田西小学校開校 | 97 |
| 10月 | 用途地域の変更見送り－事業対策委員会 | 97 |
| 10月 | 市街化調整区域の使用認められる－仮設住宅建設 | 98 |

| | | |
|---------------------|----------------------------------|-----|
| 11月 | 交通問題委員会開催一第2回 | 98 |
| 11月 | 茅ヶ崎ブロック地鎮祭 | 98 |
| 12月 | 港北ニュータウン生活対策協会設立 | 98 |
| 昭和55年(1980年) | | |
| 2月 | 土地区画整理審議委員、決まる | 100 |
| 2月 | 市営地下鉄3号線(横浜～新横浜)、起工式 | 100 |
| 4月 | 荏田高校開設 | 100 |
| 4月 | 電柱建柱問題検討会 | 100 |
| 5月 | 地下鉄操車場反対抗議(新羽町) | 100 |
| 5月 | 公団、人事異動 | 100 |
| 5月 | せせらぎ公園が都市計画学会設計賞受賞 | 101 |
| 7月 | まちづくり協定について、検討会一生活対策委員会 | 101 |
| 9月 | タウンセンター予定地の住民、仮設住宅へ移転了承 | 101 |
| 9月 | 用途地域・地区指定案の再度提案 | 101 |
| 9月 | 川和中学校開設 | 102 |
| 10月 | 茅ヶ崎ブロック会議 | 102 |
| 10月 | 市営地下鉄3号線(新横浜～あざみ野)の免許申請準備一市交通局 | 102 |
| 10月 | 横浜市から、土地を処分される方へお願い | 102 |
| 10月 | 市長、空から視察 | 102 |
| 11月 | 市、人事異動 | 103 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第3回総会(中川小学校体育館) | 103 |
| 昭和56年(1981年) | | |
| 2月 | 財団法人の登録「(財)港北ニュータウン生活対策協会」 | 103 |
| 4月 | 茅ヶ崎中学校開校 | 104 |
| 5月 | 新総合計画原案「よこはま21世紀プラン」 | 105 |
| 6月 | 交通問題委員会一第5回 | 105 |
| 7月 | 住居表示検討委員会設置 | 105 |
| 10月 | 用途地域・地区指定変更、原案どおり了承される | 106 |
| 10月 | 公団、名称変更「住宅・都市整備公団」に | 107 |
| 10月 | 建築協定締結される、牛久保10工区 | 107 |
| 12月 | 住居表示検討委員会一第4回 | 107 |
| 昭和57年(1982年) | | |
| 2月 | 港北ニュータウン初の集合住宅建設が始まる | 108 |
| 2月 | 川手先生からの便り(元公団港北開発事務所長、現筑波大学教授) | 108 |
| 5月 | 牛久保10工区建築協定認可 | 108 |
| 5月 | 準工業地域のまちづくり協定説明会 | 109 |
| 5月 | 文化財調査推進委員会開催 | 109 |
| 6月 | 市の機構改革、「都市計画局」が発足 | 109 |
| 7月 | 第三京浜道路、インター増設について | 110 |
| 7月 | 折本農業専用地区の土地基盤整備工事完了 | 110 |
| 7月 | 診療所用地の分譲始まる一荏田近隣センター | 110 |

| | | |
|-----|-----------------------------|-----|
| 8月 | 準工業地域、まちづくり協定説明会開催ー荇田・新吉田地区 | 110 |
| 9月 | 2小学校、1中学校の学校建設着工 | 110 |
| 9月 | 台風18号 | 110 |
| 9月 | 志村公団総裁、港北ニュータウンを視察 | 110 |
| 10月 | 土地使用料について | 111 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第4回総会開催 | 111 |
| 12月 | 地下鉄3号線(新横浜～あざみ野間)免許難航 | 111 |

●第2章 はじめての街びらき

昭和58年(1983年)

| | | |
|-----|------------------------------|-----|
| 2月 | 地下鉄3号線(新横浜～あざみ野)、昭和62年完成無理 | 114 |
| 3月 | 第一次供用開始 | 114 |
| 4月 | 県立新栄高校開校 | 114 |
| 4月 | 荇田準工業地域建築協定締結 | 114 |
| 5月 | 住居表示検討委員会ー第9回 | 114 |
| 6月 | 市、公団、人事異動 | 114 |
| 6月 | 新横浜元石川線が開通 | 114 |
| 6月 | 相続税・固定資産税・都市計画税の勉強会開催 | 115 |
| 8月 | 住居表示実施ー緑区、元荇田町の一部 | 115 |
| 8月 | 公団及び市・県住宅供給公社、住宅分譲、入居開始 | 115 |
| 9月 | 荇田南小学校、荇田南中学校、荇田東第一小学校が開校 | 115 |
| 9月 | (財)港北ニュータウン生活対策協会、利子補給事業について | 116 |
| 10月 | 交通問題委員会ー第9回 | 116 |
| 10月 | 港北ニュータウンを語る会、発足 | 116 |
| 11月 | 荇田地区、集合住宅入居者の声 | 116 |
| 11月 | 大型店出店計画対策 | 117 |
| 12月 | 地下鉄免許、難航 | 117 |

昭和59年(1984年)

| | | |
|----|-------------------------|-----|
| 2月 | 港北ニュータウンを語る会 | 117 |
| 3月 | 公団、宅地分譲 | 117 |
| 4月 | センター関連地区研究会発足 | 118 |
| 4月 | 土地利用促進への新たな提案ー第25回合同協議会 | 118 |
| 4月 | 西ドイツより訪問客 | 118 |
| 4月 | 地下鉄3号線の構造見直しー高架構造を主体に | 118 |
| 4月 | 文化財調査推進委員会解散 | 118 |
| 6月 | 市、公団、人事異動 | 119 |
| 7月 | 大型店問題についてー横浜商工会議所 | 119 |
| 7月 | ベッドタウンからの転換 | 119 |
| 8月 | センター関連地区研究会 | 119 |
| 9月 | 港北ニュータウンを語る会 | 121 |

| | | |
|-----|-------------------------|-----|
| 9月 | 市営住宅認める一生活対策委員会 | 121 |
| 10月 | 地下鉄3号線、接続駅あざみ野に決まる | 121 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会、第5期役員 | 121 |
| 12月 | 地下鉄問題一鉄道線路沿いの換地 | 121 |

昭和60年(1985年)

| | | |
|-----|-------------------------|-----|
| 1月 | 空からのアクセス研究会 | 125 |
| 2月 | 土地区画整理審議会委員選挙 | 126 |
| 2月 | まちづくり女性委員会発足 | 126 |
| 3月 | ハイテク産業進出決まる | 126 |
| 3月 | 学校用地の利用変更について | 127 |
| 3月 | 空からのアクセス研究会 | 127 |
| 5月 | よこはま21世紀プラン、第二次実施計画策定 | 144 |
| 5月 | 金子会長危篤 | 144 |
| 6月 | 市、人事異動 | 145 |
| 7月 | 「土地利用特別委員会」設置一第28回合同協議会 | 145 |
| 7月 | 地下鉄問題、都営6号線、廃止 | 145 |
| 7月 | 竹下大蔵大臣に陳情 | 145 |
| 8月 | 山下運輸大臣に陳情 | 145 |
| 9月 | 第1回港北ニュータウン祭り | 149 |
| 9月 | 港北ニュータウンを語る会、懇談会(第1回) | 149 |
| 9月 | 住居表示検討委員会一新町名2つ | 149 |
| 10月 | まちづくり女性委員会、報告書 | 149 |
| 10月 | 土地利用特別委員会一土地利用見直しによる検討 | 149 |
| 11月 | 民間活力の導入 | 150 |
| 12月 | 中川住民協議会 | 150 |

昭和61年(1986年)

| | | |
|-----|--------------------------------|-----|
| 2月 | 地下鉄3号線免許、おきる | 151 |
| 3月 | 土地利用見直しを決定一第29回合同協議会 | 151 |
| 4月 | 民間土地利用促進一生活対策委員会 | 151 |
| | 土地の暫定利用提案一住友信託銀行 | 152 |
| 2月 | 施設用地分譲、新たに5社決定 | 159 |
| 3月 | 工事スケジュール見直し一第4回事業対策委員会 | 159 |
| 5月 | 建物移転 | 159 |
| 5月 | 市営住宅入居開始 | 159 |
| 5月 | 施設用地分譲、新たに4社決まる | 159 |
| 7月 | まちづくりの基本的考え方一第30回合同協議会 | 160 |
| 7月 | 工事スケジュール地元説明会一第30回合同協議会 | 160 |
| 7月 | センター用地について一生活対策委員会より提案 | 160 |
| 8月 | 荏田近隣センター、スーパーがオープン | 160 |
| 9月 | 第2回港北ニュータウンまつり | 161 |
| 11月 | 21世紀に向けて新たな出発一港北ニュータウン推進協第6回総会 | 161 |

| | | |
|---------------------|----------------------------------|-----|
| 11月 | 核店舗用地分譲一川和駅前センター | 162 |
| 11月 | 民間集合住宅用地分譲決まる | 162 |
| 昭和62年(1987年) | | |
| 2月 | 地下鉄3号線、新横浜～あざみ野間、建設工事着工 | 162 |
| 2月 | タウンセンター世話人会、発足 | 163 |
| 2月 | 南北のタウンセンター間も動き出す | 163 |
| 2月 | 用途地域、一部変更 | 163 |
| 4月 | 民間企業から建設プロジェクト企画提案募集一タウンセンター世話人会 | 163 |
| 5月 | タウンセンター世話人会、海外視察 | 163 |
| 6月 | 市、公団、人事異動 | 181 |
| 6月 | 第三京浜に新インター建設計画 | 181 |
| 7月 | 民間土地利用、活発になる | 181 |
| 7月 | 公団の土地活用制度一特別借受賃貸借制度 | 181 |
| 7月 | 街づくりのためのパンフレットをつくる「やさしい街づくり」 | 182 |
| 7月 | 早期建築希望者について | 182 |
| 9月 | タウンセンター世話人会一第6回 | 182 |
| 10月 | 第3回港北ニュータウンまつり | 182 |
| 10月 | 立体巨大迷路「ランズポローメイズ横浜」がオープン | 183 |
| 11月 | 「土地活用の手引き」発刊準備一生活対策委員会 | 183 |
| 11月 | 東山田準工業地域、建築協定締結、認可公告 | 183 |
| 昭和63年(1988年) | | |
| 1月 | タウンセンター世話人会一第8回 | 183 |
| 2月 | 第33回合同協議会 | 183 |
| 2月 | 第一地区、施設用地分譲、3社決定 | 183 |
| 3月 | タウンセンター世話人会一第9回 | 186 |
| 4月 | 第2回タウンセンター権利者説明会開催 | 186 |
| 4月 | 大熊・東山田線開通 | 186 |
| 4月 | 荏田南幼稚園開園 | 186 |
| 5月 | 港北ニュータウンまつり「丘のまつり」 | 186 |
| 5月 | 横浜4号線の整備促進一第19回土地利用特別委員会 | 187 |
| 5月 | 研修所用地、特別分譲一第19回土地利用特別委員会 | 187 |
| 5月 | (仮称)住情報交流拠点一第19回土地利用特別委員会 | 187 |
| 9月 | 茅ヶ崎小学校開校 | 187 |
| 10月 | 「土地活用の手引き」発刊 | 187 |
| 11月 | (財)港北ニュータウン生活対策協会、人事異動 | 187 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第7回総会 | 199 |
| 平成元年(1989年) | | |
| 1月 | 東名高速、緑インターチェンジ計画 | 199 |
| 2月 | 新町界、新町名の決定一住居表示の実施 | 199 |
| 2月 | (株)港北都市開発センター設立 | 200 |
| 3月 | タウンセンター関連地区研究会作業部会開催一第13回 | 200 |

| | | |
|-----|-----------------------|-----|
| 3月 | 3部会専門委員会正副委員長選出—推進協 | 201 |
| 4月 | タウンセンター地権者総会—第3回 | 201 |
| 6月 | 港北ニュータウン建設事務所移転 | 201 |
| 5月 | ヨーロッパ視察 | 202 |
| 5月 | 市、公団、人事異動 | 221 |
| 6月 | 港北ニュータウン4地区協議会表彰 | 221 |
| 7月 | 集合住宅入居 | 221 |
| 7月 | 川和駅前共同ビル、オープン | 221 |
| 7月 | ドイツ学園、港北ニュータウンへ移転決定 | 221 |
| 9月 | ニュータウン郷土誌「都筑の民俗」、完成 | 222 |
| 10月 | 第5回港北ニュータウンまつり | 222 |
| 10月 | ふれあい朝市、始まる | 222 |
| 12月 | タウンセンター地区基本計画修正プランできる | 223 |

平成2年(1990年)

| | | |
|-----|---------------------------|-----|
| 2月 | 施設用地分譲 | 224 |
| 2月 | 中川駅前センター街づくり協定、まとまる | 224 |
| 2月 | 土地区画整理審議会委員、任期満了 | 224 |
| 3月 | 「ともしびゾーン」設定計画 | 224 |
| 3月 | 集合住宅、入居開始 | 224 |
| 4月 | 中川西小・中学校開校 | 224 |
| 4月 | 中川地区街びらき | 225 |
| 4月 | 新横浜市長より「港北ニュータウンの皆さんへ」 | 225 |
| 4月 | 茅ヶ崎近隣センター、地区計画決定 | 225 |
| 6月 | 市、公団、人事異動 | 225 |
| 6月 | 宅地並課税について—第5回農業対策委員会等合同会議 | 226 |
| 7月 | タウンセンター共同化義務街区開発推進會、発足 | 226 |
| 8月 | 日吉・元石川線開通 | 226 |
| 10月 | 地域開発セミナー開催 | 226 |
| 10月 | 第6回港北ニュータウンまつり | 227 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第8回総会 | 227 |

平成3年(1991年)

| | | |
|----|--------------------------|-----|
| 2月 | (財)港北ニュータウン生活対策協会設立10周年 | 228 |
| 2月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区開発推進會 | 228 |
| 3月 | タウンセンター代表者会議—第10回 | 228 |
| 3月 | 中川西地区センター開館 | 229 |
| 3月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区開発推進會 | 229 |
| 3月 | 洗足学園、ニュータウンに | 229 |
| 4月 | 行政区再編成審議会、発足 | 230 |
| 4月 | 南山田準工業地域、建築協定締結 | 230 |
| 4月 | 第一地区に初の研究所オープン | 230 |
| 4月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合設立 | 230 |

| | | |
|-----|--------------------------------|-----|
| 5月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合、出店企業募集 | 230 |
| 6月 | タウンセンター関連地区研究会—第17回 | 230 |
| 6月 | タウンセンター開発推進協議会 | 230 |
| 7月 | 人事異動 | 231 |
| 9月 | 東京横浜ドイツ学園開校 | 231 |
| 9月 | 施設用地、分譲 | 231 |
| 9月 | タウンセンター関連地区研究会—第20回 | 231 |
| 10月 | タウンセンター関連地区整備促進協議会発足 | 231 |
| 10月 | ヨコハマ街かどの緑コンクール、受賞 | 232 |
| 10月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合、企業登録締切り | 233 |
| 10月 | 第7回港北ニュータウンまつり | 233 |
| 12月 | タウンセンター関連地区整備促進協議会—第2回役員会 | 233 |
| | タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合、企業提案概要 | 234 |

平成4年(1992年)

| | | |
|-----|----------------------------------|-----|
| 1月 | 北山田公民館、移転竣工 | 241 |
| 2月 | 初の直接施行実施 | 241 |
| 3月 | 市営地下鉄3号線、3駅舎完成 | 241 |
| 3月 | 南山田町内会館、移転竣工 | 241 |
| 3月 | 保育園オープン—市立大熊保育園 | 242 |
| 4月 | タウンセンター開発推進協議会、視察 | 242 |
| 5月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合、企業交渉順位決まる | 242 |
| 5月 | ミニ区役所オープン—港北ニュータウン行政サービスセンター | 244 |
| 6月 | サレジオ学院、ニュータウンへ移転を決定 | 244 |
| 6月 | 市、人事異動 | 244 |
| 7月 | 市、公団より、ニュータウン内居住者へお願い | 244 |
| 8月 | 熱供給会社設立 | 245 |
| 8月 | 市営地下鉄3号線、駅名決定 | 245 |
| 9月 | 街づくり検討ワーキング—第6回生活対策委員会 | 245 |
| 9月 | タウンセンター関連地区整備促進協議会—第5回役員会 | 246 |
| 10月 | 交通問題委員会—第28回 | 246 |
| 10月 | 第8回港北ニュータウンまつり | 246 |
| 11月 | 横浜高島屋、出店苦しむ | 246 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第9回総会 | 246 |
| 11月 | 「パートナー」創刊—駅前・近隣センターの情報誌 | 247 |
| 12月 | 市営地下鉄3号線、開業期日決まる—新横浜～あざみ野間 | 247 |

●第3章 地下鉄開通から都筑区誕生へ

平成5年(1993年)

| | | |
|----|---------------------------|-----|
| 2月 | 市営地下鉄3号線試乗会 | 250 |
| 2月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会専門委員、決まる | 250 |

| | | |
|-----|---------------------------------|-----|
| 2月 | タウンセンター街づくり協定—第3回タウンセンター開発推進協議会 | 250 |
| 2月 | 「横浜業務核都市基本構想」、国から正式承認 | 250 |
| 3月 | 仲町台駅前センター街づくり協定 | 251 |
| 3月 | 新横浜駅～あざみ野駅間、開通 | 251 |
| | 開通記念イベント、盛大に | 251 |
| 3月 | 開通記念イベント「スイッチ・オン・ざ・ニュータウン」 | 251 |
| 3月 | 新たに企業施設、民間集合住宅用地分譲決まる | 253 |
| 4月 | 街づくりの手引き、改訂版発行 | 253 |
| 5月 | 市、公団、人事異動 | 253 |
| 5月 | 住・都公団、新局舎着工 | 253 |
| 5月 | タウンセンター街づくり協定—第5回地権者総会 | 254 |
| 5月 | (株)アイネス、鶴見川治水対策で表彰 | 254 |
| 6月 | 2010年のD区将来像—新総合計画長期ビジョン | 255 |
| 7月 | 武蔵工業大学、新キャンパス建設について | 255 |
| 8月 | ビュープラザセンター北、入居始まる | 255 |
| 10月 | 生活対策委員会研修会 | 255 |
| 10月 | 第9回港北ニュータウンまつり | 256 |
| 10月 | 港北ニュータウンPR | 256 |
| 11月 | 農業対策委員・集合農地利用協定運営連絡協議会委員、合同視察 | 256 |
| 11月 | 東急バス、東山田営業所開設 | 256 |
| 11月 | センター南・北駅前にコンビニエンスストア開店 | 257 |
| 12月 | 横浜高島屋がニュータウンから計画を撤退 | 257 |
| 12月 | 東急百貨店に出店を依頼 | 257 |
| 12月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合—臨時総会 | 257 |

平成6年(1994年)

| | | |
|----|------------------------------|-----|
| 1月 | 高秀市長、新春のことは | 258 |
| 1月 | 港北ニュータウン区域、区名決定 | 259 |
| 1月 | 用途地域が指定替え—土地計画法の改正 | 259 |
| 1月 | 地域療育センター、在宅支援サービスセンター、オープン | 259 |
| 1月 | 港北ニュータウン事業の名称検討 | 260 |
| 3月 | 民間集合住宅用地分譲決定 | 260 |
| 3月 | まちなみ景観賞受賞、ドイツ学園 | 260 |
| 3月 | 中川駅前に交番完成 | 260 |
| 4月 | 小学校2校が開校 | 260 |
| 4月 | 住宅・都市整備公団港北開発局、ニュータウンに移転 | 260 |
| 5月 | 神奈川国体に向け、室内水泳競技場の建設計画 | 261 |
| 6月 | 「港北ニュータウン」事業名称存続 | 261 |
| 6月 | 市、公団、人事異動 | 261 |
| 7月 | フォード自動車、ニュータウンへ進出 | 261 |
| 7月 | ニュータウンの心臓部、「中央地区」都市計画原案説明会開催 | 261 |
| 7月 | 市営地下鉄4号線 | 262 |

| | | |
|-----|-------------------------|-----|
| 10月 | センター南駅前に東急百貨店、決まる | 262 |
| 10月 | 第10回港北ニュータウンまつり | 263 |
| 11月 | 都筑区、発進 | 263 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第10回総会 | 264 |

平成7年(1995年)

| | | |
|-----|--------------------------------|-----|
| 1月 | 横浜市長、新年の挨拶 | 266 |
| 1月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会、第10期正副委員長決まる | 266 |
| 1月 | 横浜市歴史博物館オープン | 266 |
| 2月 | 横浜環状鉄道(4号線) | 267 |
| 2月 | 「中央地区」都市計画決定告示 | 267 |
| 3月 | ハウスクエア横浜(住まいの情報拠点)がオープン | 267 |
| 3月 | 民間集合住宅用地分譲決定 | 268 |
| 3月 | (株)サカタのタネ本社竣工 | 268 |
| 3月 | サレジオ学院竣工 | 268 |
| 4月 | 地域冷暖房プラント始動ー港北ニュータウン熱供給(株) | 268 |
| 4月 | 都筑区総合庁舎完成 | 268 |
| 4月 | センター北駅前広場オープン | 269 |
| 4月 | 第三京浜道路、都筑インターオープン | 269 |
| 5月 | 横浜環状鉄道(市営地下鉄4号線)、中間報告 | 269 |
| 6月 | 「まちづくり月間建設大臣表彰」受賞 | 270 |
| 6月 | 市、公団、人事異動 | 270 |
| 7月 | 阪急百貨店、進出決定 | 270 |
| 7月 | 茅ヶ崎公園プール、オープン | 271 |
| 8月 | 高齢者向け賃貸住宅「ボナーージュ横浜」竣工 | 271 |
| 9月 | 武蔵工業大学、港北ニュータウンに新学部を設立 | 271 |
| 10月 | 第11回港北ニュータウンまつり | 271 |
| 10月 | 港北ニュータウン全地域、住居表示実施 | 272 |
| 12月 | 仲町台地区センター、オープン | 272 |

平成8年(1996年)

| | | |
|----|--------------------------|-----|
| 1月 | 高秀市長、新年の挨拶 | 273 |
| 1月 | 横浜市室内水泳競技場(仮称)、着工 | 273 |
| 2月 | 中央地区、街づくり始まる | 274 |
| 3月 | センター北駅、プラザビル(仮称)着工 | 274 |
| 3月 | フォード自動車、オープン | 274 |
| 3月 | 博物館に野外施設「大塚・歳勝土遺跡公園」オープン | 275 |
| 3月 | 東急百貨店、起工式 | 275 |
| 4月 | 北山田小学校開校 | 275 |
| 4月 | 「オリンピック港北ニュータウン店」、オープン | 275 |
| 4月 | センター南駅前広場、オープン | 276 |
| 4月 | 市、人事異動 | 276 |
| 5月 | 東京ガス港北ニュータウンビル、オープン | 276 |

| | | |
|-----|-------------------------------|-----|
| 5月 | 用途地域が変わる | 277 |
| 7月 | 第46回合同協議会 | 278 |
| 7月 | 公団、人事異動 | 279 |
| 7月 | 中央地区の土地区画整理審議会委員、決まる | 279 |
| 9月 | 換地処分公告 | 279 |
| 8月 | 地下鉄4号線(横浜環状鉄道、日吉～中山)、免許申請 | 280 |
| 10月 | 第12回港北ニュータウンまつり(最終) | 281 |
| 10月 | センター南・北駅舎の店舗利用 | 281 |
| 11月 | 中央地区土地区画整理事業起工式 | 281 |
| 11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第11回総会(解散総会) | 281 |
| 12月 | 中川住民協議会総会(解散) | 283 |

平成9年(1997年)

| | | |
|----|-------------------------------|-----|
| 3月 | 高秀市長、牧野住宅・都市整備公団総裁、挨拶 | 283 |
| 3月 | 横浜市長から港北ニュータウン事業推進連絡協議会役員に感謝状 | 283 |
| 3月 | 港北ニュータウンの土地区画整理事業竣工式 | 284 |
| | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図 | 287 |
| | おわりに | 288 |

※凡例1. 資料及び写真の出典名のないものは横浜市計画局港北ニュータウン建設部(後、横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所)発行、「港北ニュータウン」(昭和46年8月創刊—平成9年3月最終刊)によりました。

※凡例2. 人事に関する氏名は基本的に敬称略としました。

序章

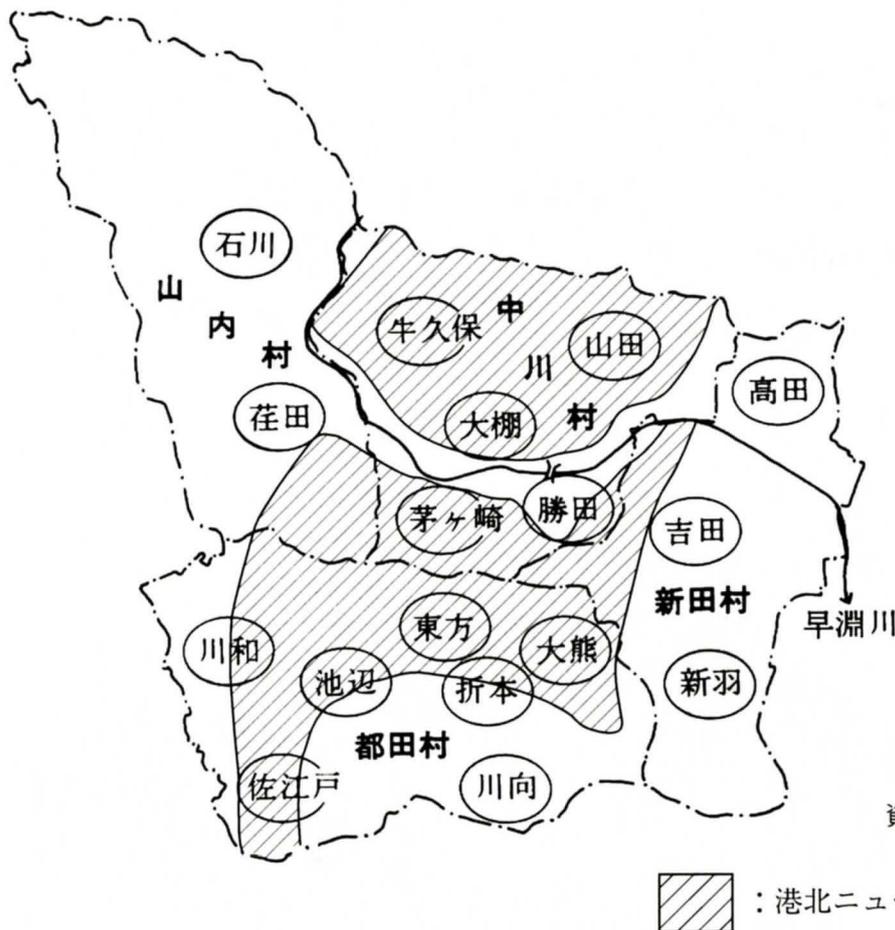
昭和38(1963)年～昭和49(1974)年

静かな農村地帯に土地開発の波が押し寄せた。
その時から、新しい街づくりの夜明けが
始まった。

はじめに

港北ニュータウン地域は、小さな丘の入り込んだ谷戸に農村の集落のある田園地帯であった。約20%が田畑の農地、70%がナラやクヌギ等の雑木の山林、4%が宅地、残りの6%が道路等で、その所有区分は94%が民有地、6%が公有地であった。

また、住宅は谷戸の道路に沿って約1,000戸、人口は5,000人程度の静かな農村で、生活は決して豊かではなかったが人情味のある優しい人々が多く、町で行事がある時は家族総出で手伝い、その町の小学生は学校も休みになるのだった。



都筑郡山田村外四ヶ村
 明治二十二年三月十日 戸長役場 印

資料出典：『都筑の民俗』

都筑郡山田村外四ヶ村として、明治22年3月10日に、戸長役場が都筑郡役所に提出した文書。上手の斜線部分は、その絵図に港北ニュータウン開発地域を重ねたもの。

(参考) 行政の変遷

| | |
|-------|----------------------|
| 明治21年 | 都筑郡 |
| 昭和14年 | 横浜市港北区 |
| 昭和44年 | 横浜市緑区誕生 (港北区から分区) |
| 平成6年 | 横浜市都筑区誕生 (港北・緑区から分区) |

当時の暮らしと地域の状態

昭和30年代に入り、敗戦から立ち直った日本経済の高度成長と共に、各家庭にも三種の神器と呼ばれたテレビ、冷蔵庫、洗濯機が登場しはじめた。この電化の波は、決して裕福ではなかったこの辺りの農村へも波及してきて、今まで釜と薪で炊いていたご飯が電気炊飯器、ハタキとホウキが電気掃除機へと変わっていった。また、農機具の方も耕耘機や発動機が普及し、生活様式が一変されてきた。

一方で、日本の経済発展につれて乱開発も進み、消防車も入れない道路沿いに次々と住宅が建ち並び、家庭や工場の雑排水が河川や農業用水に流れ込み生活や農業へも悪影響を及ぼすようになった。また、田園都市線沿線の宅地造成が進み、早渕川(ニュータウンのほぼ中央を流れている)は、台風の度に氾濫を起し川沿いの住宅や農地は毎年大きな被害を受けていた。

この頃、市営住宅である勝田団地が完成し入居が開始され、民間デベロッパーによるすみれが丘団地の造成が始まり、東京オリンピックを来年にひかえ日本中がお祭りムードで沸き返っていた時、町内の正覚寺庫裡を会場に民間不動産業者によって、丸子・中山・茅ヶ崎線沿いに日本住宅公団の団地誘致の話し合いが持たれた。

団地建設の土地は、少数の地権者に負わず多数の地権者と土地を交換して誘致することで一致し、代表者が横浜市に相談することになる……。

思えばこれがきっかけになって、行政も思案に暮れていた地区内の乱開発、防災、教育、福祉等の対策として、港北ニュータウンの計画的土地開発の提案が始まったのだと思う。



開発当初の村ー請地古梅全景 写真提供：土屋幸之助氏

写真で見る当時の暮らし



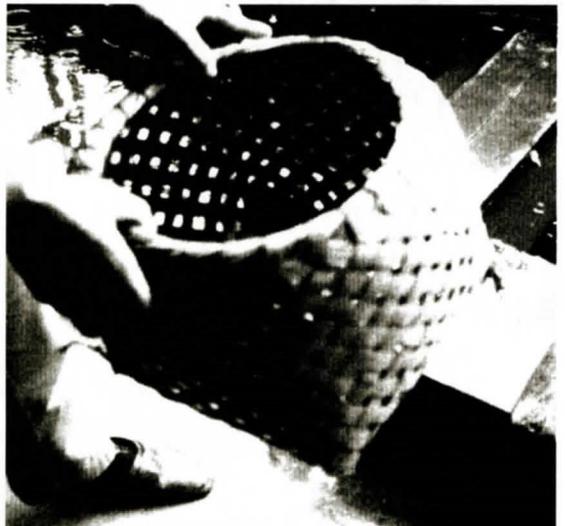
開発当時の農家—金子幸作氏宅。



ヤツガシラの茎でズイキを作っている。
干して保存食に利用した。



田植えの風景。



イモフルイ。



秋に刈り取られた稲は、籾殻を取ると藁束にして重ね保存した。この藁で縄や俵などを作った。



ほとんどの農家には屋敷林に囲まれた内墓地があった。

写真提供：土屋幸之助氏

●昭和38年(1963年)

6月 住宅団地誘致提案

民間不動産業者により、丸子・中山・茅ヶ崎線沿いに日本住宅公団の団地誘致について、正覚寺庫裡で説明会が行われた。土地を交換して行う団地の造成について、多数の地権者で検討することにして代表が横浜市に相談にいったところ、「ちょっと待ってほしい」と、市から言われた。

●昭和39年(1964年)

10月 東京オリンピック

●昭和40年(1965年)

2月 横浜市六大事業発表(市長・飛鳥田一雄)

- | | | |
|------------------|-------|--------------|
| 1. 都心部強化学業 | …………… | 横浜駅西口、東口、関内等 |
| 2. 金沢八景埋立事業 | …………… | 市街地工場移転等 |
| 3. 港北ニュータウン建設事業 | …………… | 人口30万人のまちづくり |
| 4. 高速鉄道建設事業 | …………… | 市営地下鉄建設 |
| 5. 高速道路建設事業 | …………… | 横浜～羽田間 |
| 6. 横浜港ベイブリッジ建設事業 | …………… | 横浜～川崎間 |

港北ニュータウン建設の目的

1. 乱開発の防止 …………… 環境悪化と災害を防止するため計画的に開発するベッドタウンづくり。
2. 都市農業の確立 …………… 乱開発による農地の被害を防止して、都市と農業の調和をはかる。
3. 市民参加の街づくり …… 地元住民と相談しながら計画を進めていく。

港北ニュータウン建設基本方針

1. 計画区域内に660m²(200坪)以上の土地所有者は、所有地の4割以上を日本住宅公団の買収に協力すること。
2. 緑の環境を最大限に保存する。(自然環境を生かす)
3. ふるさとを偲しのばせる都市づくり。(神社、仏閣、文化財、樹木を保存する)
4. 高い水準のサービスが得られる都市づくり。(タウンセンターを中心に、鉄道、道路をはじめ、商業、教育、医療施設を配置して近代都市をつくる)

10月 各地区情報交換

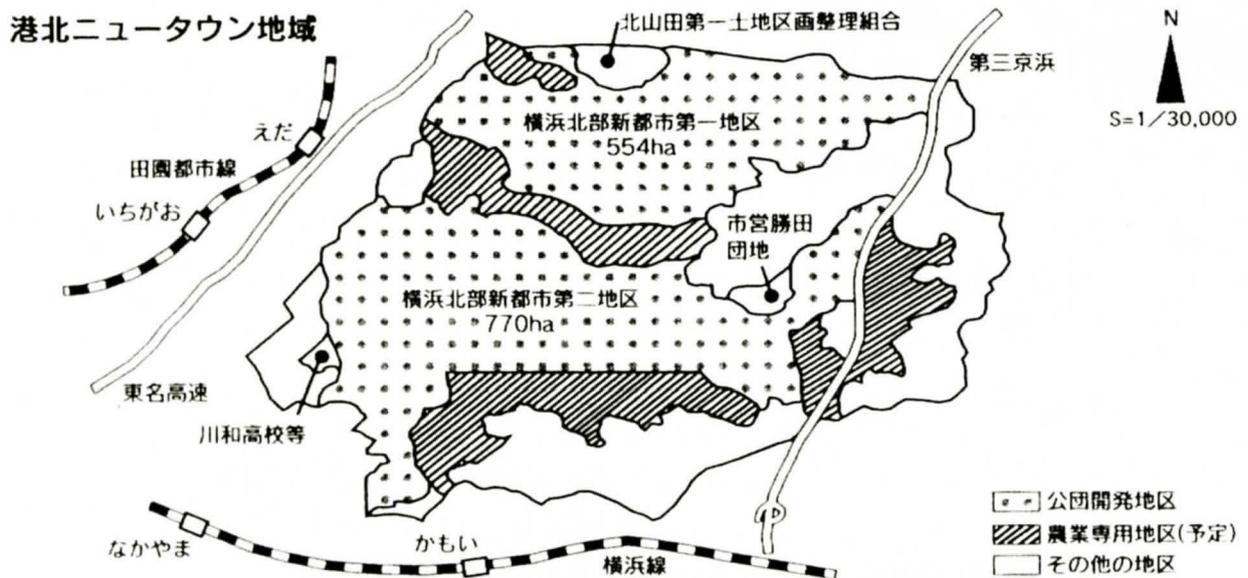
中川、山内、都田、新羽の各地区町内代表者により、再三にわたり協議した結果、地元説明会を開催して各地権者の意見を聞くことにする。

●昭和41年(1966年)

7月 地元説明会始まる

各地区と町内ごとに、市・公団によるニュータウン計画の説明会を開催。

1. 道路は第三京浜道路からニュータウンを通り、国道246号線(東京沼津線)に通し、さらに日吉からニュータウンを通り国道246号線へ。
2. 鉄道は横浜中心部よりニュータウンのセンターを通り田園都市線に。また、鶴見から綱島を経てニュータウンのセンターから横浜線に。なおニュータウンから多摩川を渡り都営6号の東京新線、永田町までの3路線を計画する。
3. 30万人の人口を定着させ、近隣の農家は新鮮な野菜を住民に提供し、消費者と生産者が一体となる都市農業を目指す。
4. 平均減歩率は35%くらいでやりたい。
5. 以上を条件に昭和55年に完成するので、地主の皆さんの所有地を4割以上の買収に協力して下さい。



最初に発表された土地利用計画

当時の資料より

10月 開発対策情報交換会設置

ニュータウン開発計画区域の情報交換をするために4地区の意見交換の場を設ける。

中川地区 …… 牛久保町 南山田町 北山田町 東山田町 大榎町
中川町 勝田町 茅ヶ崎町

都田地区 …… 大熊町 折本町 池辺町 佐江戸町 川和町 東方町

山内地区 …… 荏田町

新田地区 …… 新吉田町 新羽町

各地区ごとに意見をまとめ持ち寄る。

11月 日本住宅公団、開発に同意

横浜市の依頼により、横浜市と日本住宅公団との間に港北ニュータウン開発に関する覚書締結。

12月 検討会始まる

各町、地区別に検討会が始まり、計画区域は、賛成、反対の大騒ぎとなる。

◆協力しない(反対理由)

1. 先祖からの土地を減らしたくない。
2. 農地を取られては農業経営ができなくなる。
3. ニュータウン区域から外して欲しい。

◆保留(流動的態度)

1. 少しは協力してもよいが、4割買収は多過ぎる。
2. 皆さん次第。
3. 区画整理はよいが、買収には協力できない。

◆協力する(賛成理由)

1. 都市近郊の野菜は市場に出しても売れなくなった。東京オリンピック以降、道路がよくなり地方の大量輸送と統一した選別と荷造り等。
2. 土地を農業以外の土地利用したい。
3. 農業後継者がいない。息子はサラリーマンで農業をやらないと言っている。
4. 生活様式が近代化、昔のままの農業では嫁の来てがない。
5. 買収に応じた者と応じない者には何か差をつけるべき。
(市長—正直者には馬鹿を見させないようにする。)

●昭和42年(1967年)

3月 港北ニュータウン反対派活動

中川、都田、新田、山内農業協同組合の各組合長が中心になりニュータウンの話し合いがもたれ、農業経営の面から反対するよう呼びかける。

4月 農協組合長反対運動

茅ヶ崎町の観音堂に中川農協組合長は組合員(青年部)を集め、港北ニュータウン計画について、4割買収されたら耕地が少なくなり生産農業が成り立たなくなる。また、養豚、酪農、養鶏等が最も難しくなるので、反対するようすすめる。



屋敷の廻りには畑や竹林があり、
四季折々収穫物があった。



一面に広がる水田

写真提供：土屋幸之助氏

5月 都田農協、市長に反対陳情

都田農協は青年部を中心に某市議員提案により、港北ニュータウン区域の農業専用地区に指定すれば買収区域からはずれるので、土地を売らなくてもすむと指導され、代表者数人で横浜市長に農業専用地区に指定するよう陳情する。

5月 中川地区開発に踏み切る

旧都筑郡中川村はほぼ全地域が開発予定地域となり、地区内に相当な賛否の議論があったが、昭和30年代より東急グループが国道246号線沿いの開発を始め、田園都市線沿線の状況を見ているので、地元は将来の生活再建について、横浜市と街づくりの中で実現することや、先行買収で「正直者には損はさせない」との約束を交わし、横浜市の事業として行いたいとする市長との約束で開発に踏み切ることとなった。

5月 中川地区対策委員会発足

中川地区では、港北ニュータウン計画を促進するため、対策委員会を発足する。

会長 金子 保

副会長 鈴木 格(勝田) 小山 馨(茅ヶ崎) 大久保竹治(中川)
 関 金三(大棚) 栗原昌治(南山田) 大嶋正三郎(北山田)
 飯田嘉一(東山田) 岩崎正雄(請地) 宮台正之(金子入)
 小島喜治(小山田) 伊東真一(南山田)

会計 飯田嘉一 佐藤正男

監事 高野喜助 男全規夫

総務部 栗原孝雄 大嶋正三郎 小島喜治 市川藤吉 大久保幸二
 唐戸藤太郎 小山 馨 吉野弥一 吉野敏雄 長澤太美

調査部 栗原昌治 鈴木 清 北村正晴 高橋良雄 川田正親 宮台正之

6月 港北ニュータウン開発対策協議会発足

この日まで半年間、各地賛否両論あるが、将来展望を見て開発推進の結論に達し、中川、都田、山内、新田の4地区から代表者を送り出して、今後の情報交換と開発促進に向けて「港北ニュータウン開発対策協議会」を発足し、第1回総会を開催した。

地域代表は賛成派、反対派の板挟みで大変な苦勞をしたが、再三にわたり将来等の話し合いを続けるうちに理解者が増えた。さらに進めるために常任委員会と用地対策委員会を設ける。

●昭和43年(1968年)

4月 開発区域検討

各地区、町内ごとに検討の結果、開発区域境を決定し、さらに買収価格の検討に入る。なお、各地権者は自己所有面積の4割を公団に売るために、それぞれ試算に入る。

| | |
|--------------|---------|
| 港北ニュータウン全域面積 | 2,530ha |
| 区画整理施行区域 | 1,391ha |
| 農業専用地域 | 420ha |
| その他(反対) | 719ha |
| 権利者 | 3,300人 |
| 住宅 | 1,700戸 |
| 移転家屋 | 1,573戸 |

4月 横浜市に港北ニュータウン建設部を設置

横浜市は計画局に港北ニュータウン建設部を設置、地元に職員を派遣。公団職員と共に毎昼夜問わず地元説明会に参加、事業計画、将来構想等を説明し、事業参画を促す。

6月 都市計画法改正(用途地域等)

国は乱開発やトラブル防止に法律改正を行う。目的は都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、国土の均衡ある発展と公共福祉の増進に寄与すること。

10月 地元から要望書

中川地区対策委員会から、開発計画原案について各町からの要望をまとめ、市に提出し、その回答を得る。

南山田町－開発区域の原案で了解。

北山田町－農業専用地区を11ha造ってほしい。

答－面積が小さいので難しい。

東山田町－市街化調整区域にしてほしい。

答－開発区域に協力してほしい。

勝田町－開発区域の一部を市街化調整区域にしてほしい。

答－原則的に了解。

牛久保小山田－市街化調整区域にしてほしい。

答－農業専用地区として農業を続けてほしい。

牛久保金子入－農業専用地区25ha造ってほしい。

答－造成上、技術的に難しい。

牛久保請地小梅－市街化調整区域にしてほしい。

答－造成上、技術的に難しい。

大棚町－農業専用地区を市街化調整区域にしてほしい。

答－原則的に了解。

中川町－農業専用地区を市街化調整区域にしてほしい。

答－原則的に了解。

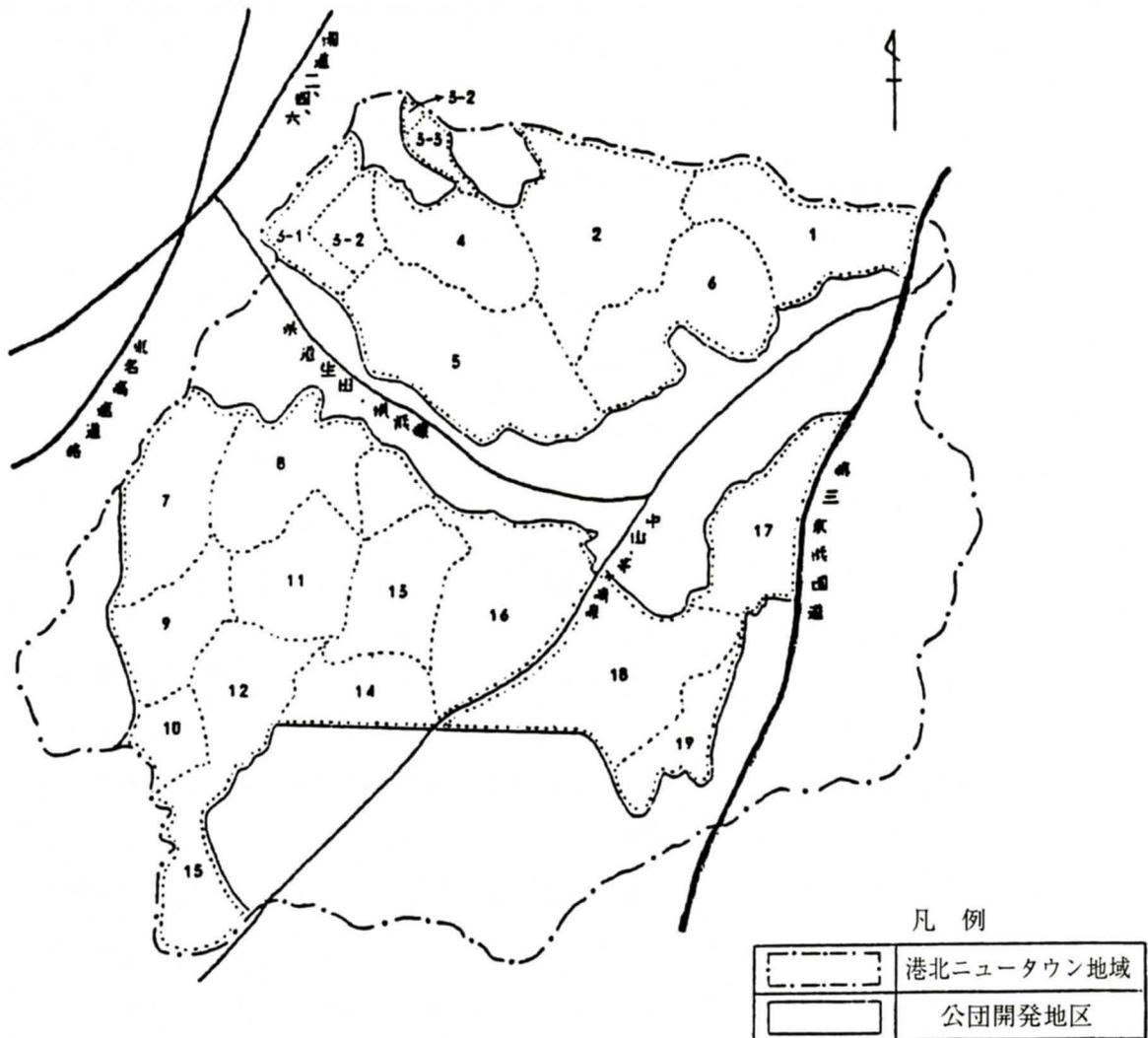
茅ヶ崎町－農業専用地区を開発区域にしてほしい。

答－原則的に了解。

11月 買収価格決定

港北ニュータウン開発対策協議会常任委員会と用地対策委員会において、公団施行区域の用地買収価格を決定(開発区域内を道路等で19ブロックに区分して事例評価を参考に価格を決定)し、地積は公簿により高圧線下は通常価格の7割にする。

用地取得価格ブロック割図



| ブロック | 4, 11, 13 | | 12 | 2, 8, 9, 16 | | 3-3, 18 | 3-2, 5, 7 | 17 | 6, 10 | 3-1 | 1, 15, 19 |
|------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----------------|----------------|
| 地目 | 良地 (田・畑) | | 良地 (田・畑) | 良地 (田・畑) | | 良地 (田・畑) | 良地 (田・畑) | 良地 (田・畑) | 良地 (田・畑) | 良地 (田・畑) | 良地 (田・畑) |
| | 5,900円/m ² 約 19,500円/坪 | 5,930円/m ² 約 19,600円/坪 | 6,360円/m ² 約 21,000円/坪 | 6,510円/m ² 約 21,500円/坪 | 6,660円/m ² 約 22,000円/坪 | 6,750円/m ² 約 22,300円/坪 | 6,930円/m ² 約 22,900円/坪 | 6,960円/m ² 約 23,000円/坪 | 7,200円/m ² 約 23,800円/坪 | | |
| | 非農地 (山林・原野) | | 非農地 (山林・原野) | 非農地 (山林・原野) | | 非農地 (山林・原野) | 非農地 (山林・原野) | 非農地 (山林・原野) | 非農地 (山林・原野) | 非農地 (山林・原野) | 非農地 (山林・原野) |
| | 5,750円/m ² 約 19,000円/坪 | 5,780円/m ² 約 19,100円/坪 | 6,210円/m ² 約 20,500円/坪 | 6,360円/m ² 約 21,000円/坪 | 6,510円/m ² 約 21,500円/坪 | 6,600円/m ² 約 21,800円/坪 | 6,780円/m ² 約 22,400円/坪 | 6,810円/m ² 約 22,500円/坪 | 7,050円/m ² 約 23,300円/坪 | | |

当時の資料より

12月 市、地元説明会

市は、港北ニュータウン建設事業の理解があまりされていないブロック等に、さらにニュータウン建設事業の必要性を説明する。

●昭和44年(1969年)

1月 用地買収協力のお願い

開発区域内地権者に、4割買収の協力と、本年6月より都市計画法改正に伴い譲渡所得税の特例が受けられない旨の文書を配布する。

昭和44年1月10日

地権者の皆さんへ

横 浜 市
日 本 住 宅 公 団

港北ニュータウン計画に係る ご協力のお願いについて

「港北ニュータウン」計画につきましては、横浜市が皆様方にお約束した市の六大事業の一つとして、計画したもので、これまで地元説明会等を通じてニュータウンの必要性、街造りの構想、その他住宅公団が参画する理由等の点についてご説明してまいりました。

ところがすでに、ご承知のことと思いますが、昨年都市計画法が改正され、本年6月から施行されることとなりました。これが施行されますと、従来、ご説明しておりました譲渡所得税等の特例措置が受けられないこととなり、土地を売っていただく地権者の皆様方には、大変な税負担が課せられます。

市、公団といたしましては、税法上の特例が受けられる現在、皆様方のご理解、ご協力を賜わり、是非とも「港北ニュータウン」の実現を計りたい所存であります。

お手元にお届けしました、名寄簿は、ニュータウン区域内の住宅公団施行予定地区の所有地を、地権者の皆さま一人一人毎に記載したものでございます。この中から住宅公団に売っていただける土地を4割以上ご選択のうえ、それらについて各筆毎、地番欄に押印していただき、1月26日までに提出して下さるよう切にお願いいたします。

敬 具

当時の資料より

2月 公団開発区域を決定

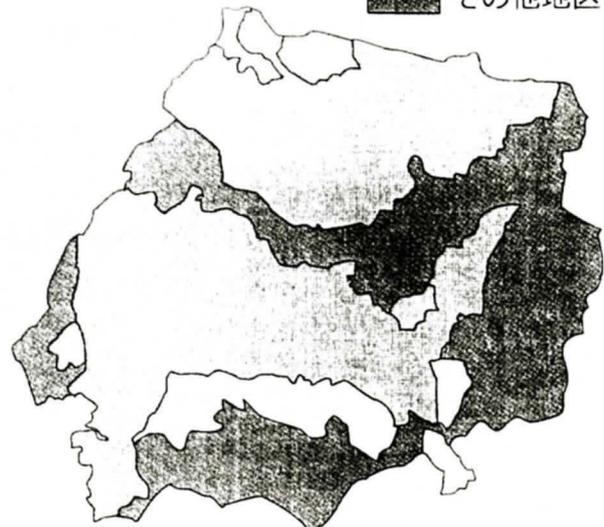
計画区域のうち公団開発区域を決定。面積は1,317ha。当初、早渕川兩岸の農業専用地区を地元の要望で調整区域として、都田地区農業専用地区をさらに地元要望が強く、大幅に増やす。

| 中川地区 | | 都田地区 | |
|---------|-----|---------|----|
| 牛久保 | 140 | 池 辺 | 90 |
| 大 棚 | 14 | 折 本 | 10 |
| 北山田 | 120 | 大 熊 | 40 |
| 中 川 | 120 | 川 和 | 60 |
| 東山田 | 90 | 東 方 | 70 |
| 南山田 | 72 | 佐江戸 | 30 |
| 勝 田 | 50 | | |
| 茅ヶ崎 | 140 | | |
| 約 746ha | | 約 300ha | |

| 山内地区 | | 新田地区 | |
|---------|-----|--------|----|
| 荏 田 | 200 | 新吉田 | 40 |
| | | 新 羽 | 30 |
| 約 200ha | | 約 70ha | |

地区区分図

-  公団施行地区
-  既開発地区
-  農業専用地区
-  その他地区



当時の資料より

3月 横浜北農協設立

山内、都田、新田、中川他合併。

4月 水の確保

神奈川県水道企業団発足。
将来の水道関係をまかなう。

5月 公団、用地買収始める

農村の姿を根底から変える事業に、生活基盤である土地を手放す決意と、土地税制の改正に挟まれた厳しい情勢と不安の中で、都市計画法の施行日ギリギリで、各地区、町内ごとに公団職員が出張して売買契約の調印が始まる。
当時は都市銀行、地方銀行問わず、農家の自宅に毎日20~30枚の名刺の山ができる程、金融合戦が続いた。その後は不動産業者が代替地の斡旋で、伊豆、草津、那須方面の別荘地、千葉、茨城等への斡旋合戦が続いた。

5月 都市計画決定

用途地域の決定と同時に、土地区画整理事業、都市計画街路の変更及び追加、また、早渕川の改修。

5月 市長と覚え書き

港北ニュータウン計画の北部(荏田、中川、牛久保)は、すでに東急と開発計画が進められている所もあり、双方話し合い、ニュータウン計画区域から東急側が撤退することとなり、混乱を防ぐために、開発対策協議会は飛鳥田市長と9カ条の覚え書きを交わす。

1. 東名高速道路の市が尾インターチェンジ計画を白紙に戻すこと。
2. 今後インターチェンジ計画は、対策協議会と協議して決定すること。
3. 鉄道路線の設定は、政治圧力を排除するとともに、対策協議会に協議して決定すること。
4. 早渕川沿岸の市街化調整区域は、市の責任で土盛りすること。
5. 地元が要望した市街化調整区域は、市長が公約した年より10年以上市街化にしないこと。
6. 市が決定した調整区域(早渕川沿岸)は、今後、地元の要望に対し優先的に責任を持つこと。
7. 計画事業に対する事業費の地元負担を求めないこと。また、減歩率35%を超えないこと。
8. 先行買収を余儀なくされた地元地権者の救済対策を、最後まで責任対処すること。
9. 地権者から市に対する貸付金(市債発行)の実現をすること。

以上

8月 公団港北開発事務所を設置

日本住宅公団では菊名にある港北区役所前に設置する。

10月 緑区誕生

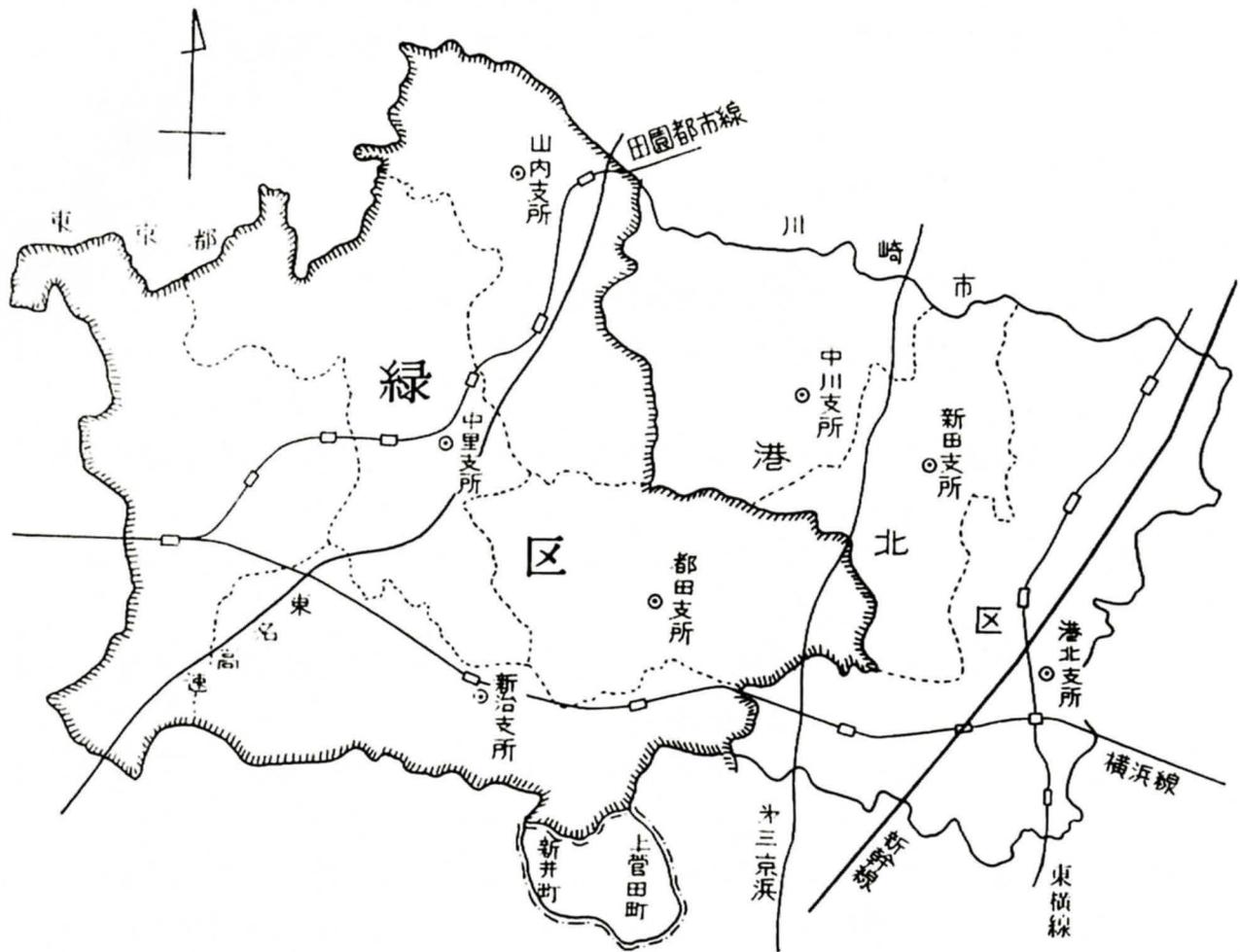
横浜市市の3分の1を占めるといふ広い範囲の港北区を大きく二分して、10月1日より、行政区の新しい体制によって、港北区と緑区に分かれた。同時に新井、上菅田町は保土ヶ谷区に編入された。

昭和14年4月、都筑郡から横浜市港北区として区制がしかれて30年、急増する人口に対処し、行政サービスの万全を図るためといわれる。

12月 市長より公団総裁に要望

港北ニュータウン開発について、次の点を要望した。

1. ニュータウン中心地区開発の方式について
2. 市街地開発要綱の適応について
3. 市、公団との協議会の設立について



資料出典：「横浜北農協だより」第8号
昭和44年10月1日発行

●昭和45年(1970年)

1月 用地買収終了

日本住宅公団による土地の4割買収は全地権者の98%の協力で終わる。2%の地権者は買収に応じなかった。

2月 造成基本計画

給水計画は第一地区に牛久保配水池、第二地区に川和配水池を設置し、高区、低区別に配水網を構成。

5月 港北ニュータウン開発対策協議会第3回総会

事業を進めるについて、横浜市、日本住宅公団と地元とのパイプ役として住民参加の理念に基づき、港北ニュータウン開発対策協議会を組織する。

| |
|---|
| 会長－港北区長 副会長－緑区長 |
| 常任委員会－会の運営、及び専門委員会の調整等を行う。 委員長－金子 保(中川) 信田隆治(都田) 松沢健三(山内) 山本光雄(新田) |
| 事業対策委員会－用地買収、物件補償並びに事業計画実施に伴う必要事項につき意見を述べる。 委員長－鈴木 清(中川) 菅沼喜代造(都田) 徳江義治(山内) 吉田時雄(新田) |
| 生活対策委員会－転業業種の検討、転業資金の斡旋、その他生活再建に必要な事項について意見を述べる。 委員長－男全規夫(中川) 相沢金蔵(都田) 井上利光(山内) 小島 清(新田) |
| 農業対策委員会－農業専用地区の検討、都市農業経営の検討並びに農地の交換分合の調整、その他農業振興に関する必要事項につき意見を述べる。 委員長－吉野敏雄(中川) 斉藤忠夫(都田) 石渡寅吉(山内) 笈川 潔(新田) |

6月 市街化と調整区域の線引き

港北ニュータウン区域2,530haのうち、開発区域1,317haを市街化区域として、その他は市街化調整区域に指定。

11月 新羽・大熊農業専用地区着工

地区内の宅地利用と農業継続者と土地を交換して(約半数)、近代農業に向かって基盤整備に着工、新羽大熊土地改良組合(市補助事業)を設立。

12月 都市農業調査団アメリカへ

アメリカのニュータウンの現状と特に都市近郊における農業諸問題について、調査団を編成して、一行は羽田空港を発ち、ロサンゼルス、ワシントン、ラスベガス、サンフランシスコ等の都市周辺のニュータウン地区を訪問。港北ニュータウ

ン計画の参考にするため調査して帰る。調査団－北見正義、金子 保、松沢健三、菅沼喜代造、鈴木 清、田丸政治、山本光雄、徳江義治、吉田時雄、福田隆蔵、斉藤増次郎。調査団を羽田空港までバスを仕立てて見送りに行き、飛行機が飛び立つまでデッキで手を振り無事を祈る。(時代を感じる)

●昭和46年(1971年)

1月 市、基本構想を港北ニュータウン開発対策協議会と公団に説明

- 交通……………1. 幹線道路の交通は住区内に入らぬよう計画し、通勤、通学等のための歩行者専用道路を設けて交通の安全を図る。
 2. 鉄道は、市営高速鉄道2路線を計画、さらに東京から1路線。
- 公園緑地……………中央大公園及び運動公園、児童公園のほか、自然を生かした緑道を造る。(グリーンマトリックス)
- 排水……………分流式とし、雨水は地区内外の下水路を経て、早濶川及び鶴見川に放流する。汚水は下水道幹線を経て菊名下水処理場で処理の後、鶴見川に放流する。
- 教育公益施設…人口に適合するよう、小・中学校、高等学校を設け、その他各種の公益施設も適正に配置する。
- 商業施設……………横浜の副都心として位置づけた商業業務施設を計画する。

工事スケジュール

| 昭和46年 | | | 昭和47年 | | | | | | |
|-------|----|-----|-------|---|------|---|----|---|----|
| 10 | 11 | 12月 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7月 |
| 基本設計 | | | 地元説明 | | 事業認可 | | 着工 | | |

1月 河川改修覚書

県、市、公団との間で、早濶川、大熊川の河川改修の覚書をかかわす。

4月 市会議員立候補

昭和45年5月、港北ニュータウン事業を推進するため、中川地区は市会議員に金子保さんを送ろうと対策委員全員が発起人になり、代表が自宅に伺い、要望した。「港北区は発足して33年、人口22万人の都市になった。しかし、行政サービス、公共施設すべて無計画、行き当たりばったり、農業も緑も減び、公害の街ともなりかねない。港北に夢はない。そこで世界に誇れる港北ニュータウン計画を柱として、港北区新住民のために挺身する」と了解し、立候補を決意した。

さっそく後援会を発足して運動を繰り広げ、運動期間中、私に「親戚なので、金のかかる係を担当しろ」と、給食係を命じられ、地域の大勢の方々に支えられて選挙運動を展開、昭和46年4月の地方選挙で、港北区定員6名のところ、12名立候補して、惜しくも次点で落選。

6月 市、公団、開発について締結

港北ニュータウン開発に関する基本的了解事項について、市、公団で締結。

7月 基本計画図を説明

基本計画図を港北ニュータウン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。さらに工事防災基本計画、工事用道路計画等について検討始まる。

7月 小規模宅地所有者の会発足

計画区域内の小規模宅地所有者が会員を集め、減歩反対、工事による被害を旗印に有志によって組織する。

10月 中川地区住民集会(連合町会主催)

市は市長以下関係局長他、公団は総裁以下関係者、地元出席者600名参加。先に説明した土地利用構想の通り、基本計画を本年度中に決定し、昭和48年度中には仮換地を発表して、昭和55年度中には完成する。また、市長は「4割買収に協力した者に絶対馬鹿を見させない」と約束する。

11月 港北ニュータウン関連街路建設事務所を設置

市は港北消防署(菊名)にある港北ニュータウン建設事務所に隣接して、港北ニュータウン関連街路建設事務所を設置。

12月 埋蔵文化財

埋蔵文化財調査に関して、市、公団、港北ニュータウン開発対策協議会の間で覚書を交わす。

●昭和47年(1972年)

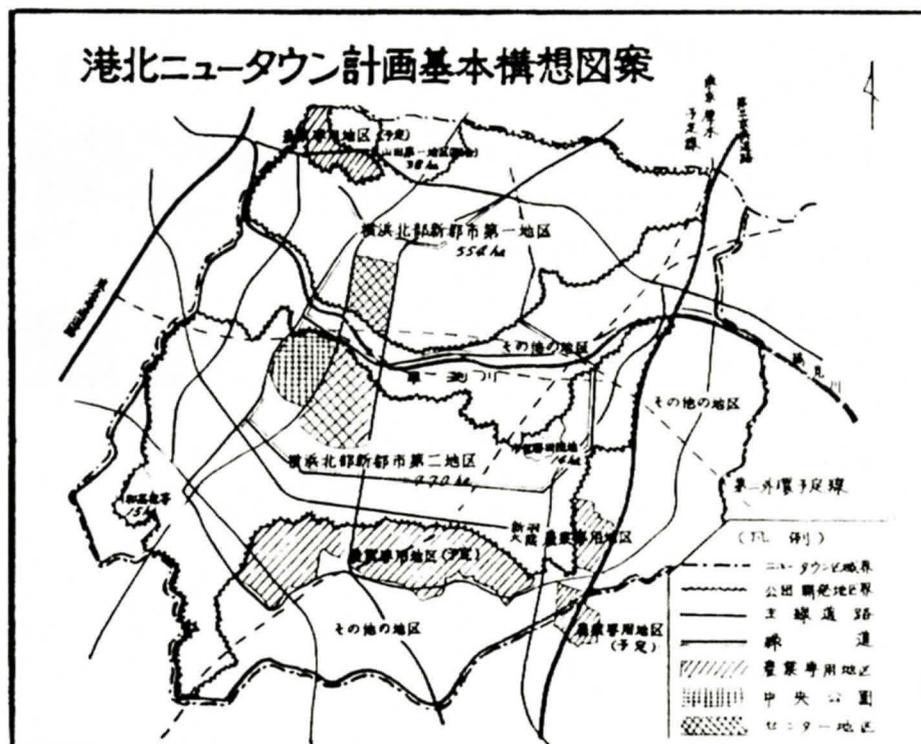
2月 基本設計一部修正

港北ニュータウン開発対策協議会および市内部ほかの意見をもとに修正を加え、基本設計第二次案を作成し、港北ニュータウン開発対策協議会に説明。特に開発区域と存置区域、また農業専用区域等の関係について、それぞれの話し合い等がもたれ、調整する。さらにセンター地区を西側に広げ、都市機能の充実を図るために一部修正。

3月 基本設計地元説明会開催

基本設計について、各地区、町別に23回にわたり説明会を開き、地権者の同意を得る。これによって「年内に工事を着工するので、建築や土地造成は延期または中止して下さい。違反行為を防止するためのパトロールの強化を図るが、地元の皆さんも協力をお願いしたい」との説明をした。

| | | | | | |
|------|----|-------|-----------------------------|------|---------|
| 開発面積 | …… | 第一地区 | 約547ha | 第二地区 | 769ha |
| 建造物 | …… | 埋蔵文化財 | 約220カ所 | 家屋 | 約4,500棟 |
| | | 神社稲荷 | 約56社 | 寺院 | 12社 |
| | | 工場 | 20 | | |
| 人口計画 | …… | 22万人 | (一人当たり59.81m ²) | | |



資料出典：「横浜北農協だより」第24号 昭和46年2月1日発行

昭和44年4割買収に伴い、それまでの生活基盤である農地が使えなくなり、区画整理の終わるまでの間、何をするか悩んで県農政課等に相談したところ、職員に「ニュータウン区域のナラ、クヌギは椎茸栽培に適している。雑木は伐採焼却する予定はないか」との話で、さっそく関係者に了解を得て椎茸栽培を県林務課の指導により始める。椎茸菌の製造元の森産業や明治の会社に行ったが参考にならず、きのこ類の性質を独学で学び、四季のうち、きのこが自然発生する時期の湿度と気温を気象庁等に問い合わせ、市場で最も高値の時をねらって椎茸が発生しやすい条件にしたら、おもしろいように採れた。原木は自分で伐採するより買った方が安上がりだった。

土に生きる

No. 42



写真
上、背面が発芽室
下は自作のクーラーと薪木

アイデアで 椎茸不時栽培

茅ヶ崎・金子三千男氏
(35才)

土に生きる「いやあ、だめですよ。まだまだ駄目だしなんですよ」と恐縮する、が縁側には美事な椎茸が山積みされ奥さんのなれた手でどんだん袋詰めされていく。真夏の太陽の下に椎茸の特有の香りがする。

間の厚いW4号(森産業開発)が主力で、一三〇三号(明治製菓)が若干混っているという。共に夏菌だが栽培はむずかしいと云われている。「良く出ますね、何かコツでも」

「コツと云う程でもないですがクーラーを使っています」

W4は夏15℃、24℃に保た

せる。このクーラーは氏が自分で作ったもので、古自動車エンジンのラジエターと古扇風機を組み合せたもの。これが普通の木造の小屋を立派な椎茸室にしている。氏の芽出しは12時間浸水し24時間水を切って、



が使えるようになってしまった。完成まで何とか出来ないか。10aで出来る農業生産は、そして公害もなく、男一人で(勤め人の様に)廻せる仕事はという条件に合ったので。

始めて4年目。樽数一万八千。3人の仲間が出発。現在12人になった。グループで視察に行ったり、原木の買付けに行ったり、技術交換したり楽しみながら、立派な成績をあげている。

悩みはトリコデルマ(雑菌現在防除法なし)と人工増場である。

吾妻山バス停から西へ、約400m。

*菌打ち作業で原木に穴をあけるが、片手で原木を保定回転出来る台を氏が開発した。

資料出典：「横浜北農協だより」第43号
昭和47年9月10日発行

5月 港北ニュータウン開発対策協議会第4回総会

飛鳥田市長 …… 委員、顧問の方、今後よろしく頼む。

事業認可を今年中に取り、何とか鍬入れを行いたい。

| 会長(緑区長) 谷知 晃 | | 副会長(港北区長) 豊田敏郎 | | |
|--------------|-------|----------------|------|------|
| 地 区 | 中 川 | 都 田 | 山 内 | 新 田 |
| 常任委員長 | 金子 保 | 中山恒三郎 | 松沢健三 | 山本光雄 |
| 事業対策委員長 | 鈴木 清 | 菅沼喜代造 | 徳江義治 | 吉田時雄 |
| 生活対策委員長 | 大久保久夫 | 宮川金次 | 井上利光 | 小島 清 |
| 農業対策委員長 | 吉野敏雄 | 斉藤忠夫 | 石渡寅吉 | 笈川 潔 |

5月 高校用地について

県より北部地域人口急増につき、高校用地を確保して欲しいとの要望があり、県ではこの地域に既に4校を新設する計画があるとのこと。

6月 中川地区研究会発足

中川地区の農家は90%が開発区域内なので、田畑としての利用ができなくなるため生活対策が必要となる。そこで事業対策委員長でもある鈴木清不動産鑑定士を中心に、各町3~4名が参加して勉強会を開く。換地計画前に換地後の土地利用を研究して、これを生活対策へ導入することについて。

◆講演会「不動産投資の比較研究」

講師 三京商事(株) 不動産鑑定士 専務取締役 村松喜平氏

- ① 貸家、貸ビル、アパート経営の基本原則、投資形態の差異と特徴
- ② 投資利回り(表面利回りと実質利回り) 森ビル等を参考にする

8月 港北ニュータウン建設研究会発足(世話人-小岩井直和・都市計画局)

港北ニュータウン開発対策協議会の常任委員会及び三専門委員会よりの提案で、今後の建設を自らの問題として関係資料の収集と分析、また、これを事業に反映させ、円滑に建設を進めることを目的に「港北ニュータウン建設研究会」を発足した。

メンバーは、権利者の中から推薦された方、北農協、横浜市、日本住宅公団の職員が個人の資格で参加するという形で構成されている。

研究課題

1. 土地区画整理事業に関する研究
2. 土地利用に関する研究
3. 都市計画の地域指定に関する研究
4. 建築法制と技術に関する研究
5. 金融と税制に関する研究
6. その他

8月 吉祥寺を視察-港北ニュータウン建設研究会

港北ニュータウン建設研究会発足後の会議の後、出席したメンバーで東京都武蔵野市吉祥寺を見学した。吉祥寺は都心から20kmの場所で人口30万人の副々都心。東京周辺の都市では将来の港北ニュータウンに最も類似した性格の街として、中心部の形成及び機能等を調査研究するため視察。

9月 埋蔵文化財発掘

ニュータウン地域内には、古代人の住居跡、貝塚、古墳などの遺跡がある。縄文時代には小高い丘に住み、狩猟生活を営んでいた。約2,000年前の弥生時代には稲作と金属を手に入れた人々が移り住んできた。早淵川、恩田川沿いの台地に集落を作っていたことが、かまどの跡などからわかっている。

この地域には、古代から中世にかけての各時代の遺跡が約250カ所あり、教育委員会の三宅指導主事のもとに調査するため、地元の協力を依頼された。

10月 新羽・大熊農業専用地区竣工

天候によって左右される農作業も、これからは灌水施設が整備されスプリンクラーによって、いつでも散水でき、また、農家個々の経営意向に合わせハウス栽培の集団化を進めたり等、組合の役員は44年から問題また問題とあったが、不慣れな農家でもみんなで団結すれば必ずできると語っていた。

●昭和48年(1973年)**1月 生活対策講演会開催**

講師の一人石田猛氏は、横浜市中区本牧で漁業をしていたが、市の六大事業の金沢埋立事業のために転業を余儀なくされた。石田氏の体験談は、「生活対策は自分自身の問題で家庭環境など家族と真剣に考えること、自分以外に頼れる者はいない、誰も助けてくれない」との話だった。

3月 都田地区の池辺農業専用地区着工

ニュータウン開発計画の都田地区池辺農業専用地区34.5haの基盤整備が始まる。地元の地権者で検討されていた組合員193名による都田第一土地改良区が設立され、第一期工事の起工式が行われる。工事費9,600万円を投じ、今後の都市農業経営を目指す。

3月 生活対策地元相談所開設

港北ニュータウン建設事業を機会に生活再建されようとする主に農家のために開設する。造成工事中に将来の生活設計の指針を立て、その方針にそった準備をして造成工事が終わった後、直ちに転業のできる条件を作っておくために行う。

4月 港北ニュータウン開発審議会発足

市長の諮問機関として港北ニュータウン開発審議会が発足。港北ニュータウン建設の基本的な計画を審議することを目的として、事柄の意志決定は市長であるが、各分野の意見を参考として判断のよりどころにするため、学識経験者10名、関係行政機関の職員6名及び市長が認める者13名の合計29名によって構成。4月17日に第1回審議会を開催、港北ニュータウン基本計画(案)が諮問され審議された。

4月 港北区鶴見川改修促進連絡会発足

鶴見川のうち、建設省直轄管理区間である本川亀の子橋より下流、早渕川の高田橋から本川合流点などの改修について、市や国の関係機関と港北ニュータウン関係の地元組織との連絡、調整及び河川改修の促進を図るため。

4月 千里、洛西ニュータウン視察－港北ニュータウン建設研究会

港北ニュータウン建設研究会では、換地後の土地利用をいかにするか参考にするため千里ニュータウン、洛西ニュータウン、農業センターの実状を調査するために視察。

5月 | 基本計画(案)・事業計画(案)・施行規程(案)、地元説明会開催

計画面積及び開発手法

| | | | | | |
|--------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 公団開発地区 (人口22万人) | 第一地区 | 547ha | 農業専用地区 | 都田地区 | 163ha |
| | 第二地区 | 769ha | | 大熊地区 | 20ha |
| 既成開発地区 (人口8万人) | 勝田団地 | 14ha | | 新羽・大熊 | 23ha |
| | すみれが丘 | 38ha | | 牛久保 | 24ha |
| | 川和高校 | 15ha | その他地区 | | 917ha |

土地利用計画

| 項 目 | | 第一地区 | 第二地区 | 全体 |
|-----------------------|---------|---------|----------|---------|
| 公 共 用 | 道 路 | 1,093ha | 1,652ha | 2,745ha |
| | 公園 緑地 | 387ha | 613ha | 1,000ha |
| | 水 路 | 35ha | 5ha | 40ha |
| 宅 地 施 設 用 | 集合住宅用地 | 720ha | 1,040ha | 1,760ha |
| | 分譲宅地用地 | 312ha | 300ha | 612ha |
| | 民 有 地 | 2,184ha | 3,069ha | 5,253ha |
| | 計 | 3,216ha | 4,409ha | 7,625ha |
| | 教育施設用地 | 523ha | 591ha | 1,114ha |
| | 商業、他用地 | 213ha | 418ha | 631ha |
| | 計 | 736ha | 1,009ha | 1,745ha |
| 合 計 | 5,467ha | 7,688ha | 13,155ha | |



5月 各地区で勉強会開催

横浜北農協だよりに取り上げられたように各地区で勉強会が行われた(記事参照)。



去る五月二十九日に中川支(小山正支部長)で港北ニュータウンの勉強会を副組長、住宅公団、横浜市ニュータウン事務所など関係機関の出席を得て開催した。これは今年末より工事が始まるニュータウン、特に生活対策について後継者の立場から勉強会を開いたもので参加者二十五名はバスで阿藤協管内の洋光台、港南台の両団地を公団の担当者より甲で説明を受け、次いで礪子支所に於て地元組台員(五名より)団地建設の経過、換地補償、アパート経営などの問題点について活発な意見交換をした。その後中川支所に帰り公団畑越専門役、小泉副組

長、田丸理事を中心に検討を重ね今後の対策について話し合った。その中で青年部より出された意見として
 ①宅地なみ課税との関係
 集合換地(生産緑地)をしてもいい、そこには宅地なみ課税はしないことを認めてもらう。
 ②用途地域との関係
 緑地、公園が多いのに建ぺい率が高いのはおかしい。
 ③生活対策として
 十年位の工事中生活補償として調整区域内にアパートを建設することが特設できるよう検討してほしい。
 ④家庭内の対話がうまくいっていない。

⑤北農協のニュータウン対策として窓口でコンサルタント的な人材を確保してほしい。
 等々が出された。
 これに対して公団畑越専門役より港北ニュータウンは洋光台などとは違い出来るだけ緑を残す計画で特に自然山林を確保し、緑道等造ってゆきたい。換地については審議会で検討されるが三〇坪、四〇坪を一ヶ所に集めて換地することは可能であるが、一〇〇坪、二〇〇坪を集めることは不可能と見える。また特に若い人が集合換地を本当に希望されるのであれば、重要な意味を持つだろう。
 また小泉副組長より北農協と

しても今後も出来る限りのお手伝いをしてゆくが、それと同時に家庭内での対話で充分検討した結果組合員の意見として反映し盛り上げるべき努力をしてほしい。
 全体を通していえることは洋光台では36%減歩であるにも拘わらず人口の増加学校不足であるのに港北ニュータウンでは、学校公共施設、緑を多く確保しているのに35%減歩で出来るかどうか。また計画の中で民間の高層建築が可能ない区域は15%であるが、建てたくても換地されなければならない等問題点も数多い港北ニュータウン対策を今後も後継者として勉強していきたい。

7月 港北ニュータウン
開発審議会第3回開催

7月 計画道路反対運動

新横浜・元石川線の公害防止を旗印に、荏田団地(246号線沿い)から道路建設反対の陳情が市にあり、工事用道路進入口ができないので、公団は途方にくれた。
 港北ニュータウン開発対策協議会代表はただちに飛鳥田市長に面会を求め、即対処するよう要望。
 市長は反対運動代表と会い、構造や振り分け道路の変更で決着する。

資料出典：「横浜北農協だより」第53号
昭和48年7月1日発行

8月 港北ニュータウン建設研究会、5つの研究部会決まる

港北ニュータウン建設研究会は発足以来「換地後の土地利用について」を研究した中で、住宅経営、農業的土地利用など、さまざまな利用形態を考えた時、これらの土地利用をニュータウンに調和させ現実化させるために、細部にわたって研究することを目的に、以下の部会を作る。

第一部会 人口計画と土地利用計画について

第二部会 日照と建築基準法と条例について

第三部会 工事期間中の生活対策について

第四部会 宅地以外の土地利用、特に農業的土地利用について

第五部会 屋敷林の保存について

8月 港北ニュータウン建設事務所を地域内に

現在の港北ニュータウン建設事務所の位置はニュータウン地域から遠く、相談等に行くには非常に不便であることと、事業を円滑に推進するために、充分に対応できる組織と機構を持った事務所をニュータウン内に移転してもらうことを要望する。

市長 …… 早期に要望に答えられるよう取り組み、進める。

9月 ゴミ焼却場建設反対運動

農業専用地区の後継者より、現在、新鮮な野菜を毎日横浜市民に出荷してきたが、ゴミ焼却場からの公害で野菜の生産ができなくなるとの陳情があった。横浜市は近代的焼却設備なので、公害はないと、反対者を中心に、稼働している戸塚清掃工場等の見学会を行い、認識を高めてもらう。

10月 施行規程及び事業計画の縦覧終わる

2週間にわたって行われた縦覧期間中の質問は、ほとんど地元説明会等で答えたものが多かった。中には、宅地が狭いので減歩、清算金があるなら区画整理に反対するとの意見等もあった。

12月 仮住まい住宅建設始まる

工事のための中断していた移転用住宅をすみれが丘に建設着手する。

12月 用途地域指定

ニュータウン区域全体を第一種住居専用地域に指定(将来はそれぞれの用途に変更する)。

●昭和49年(1974年)

1月 市長と港北ニュータウン開発対策協議会代表委員、会見

代表委員は事業認可が2年以上遅れていることから市長に説明を求める。

1. 縦覧による意見書が1月の都市計画審議にかけられなかった理由は何か。

市長 … センター地区に重要な文化財が発見され、その遺跡の取扱について関係方面の意見を聞いたうえで、3月にかける。

2. 新横浜・元石川線の工事が中止しているが何故(荏田団地反対運動)。

市長 … 本路線が絶対ないといけない訳ではない。話し合いながら進める。

3. 地下鉄3号線の見通し。

市長 … 事業に間に合わせるように開通させたい。陸の孤島にはしない。

4. 地元民の生活対策としてのタウンセンターの発展と行政施設をどう考えているか。

市長 … タウンセンターの施設を準備するまでに必要な費用予算を計上している。

5. 鶴見川改修問題について。

市長 … 国と連絡を取り改修促進に努力する。

3月 港北ニュータウン建設研究会合同部会開催、中間報告

各部会で調査研究したものを港北ニュータウン開発対策協議会に報告し、特にニュータウンの環境保全と生活対策のための土地利用別の換地方法について、説明して承諾を得る。

第一部会 … 人口計画と土地利用計画について。

1. 面積と人口推計。

2. 土地利用形態と人口推計の原単位について。

3. 民有地と公団用地の面積と人口推計。

4. 新用途地域別面積と人口推計。

第二部会 … 日照等指導要綱と建築基準条例について。

1. 住宅形態の分類。

2. 敷地の形状と方位の分類。

3. 法規制のチェック。

4. ケーススタディの結果。

第三部会 … 工事中の生活対策について。

1. 仕事の種類と性格。

2. 仕事参加の方策。

3. 泉北ニュータウンの実例。
4. 地元会社設立構想。

第四部会 … 農業的土地利用について。

1. 換地後の農業的利用形態。
2. 集合換地による農業的利用。
3. 一般換地による利用。

第五部会 … 屋敷林の保存について。

1. 設計図で屋敷林を探し保存方法を検討する。

5月 港北ニュータウン開発対策協議会、第5回総会延期

事業認可の遅れで将来が不安になり、このまま総会を開催したら地権者の我慢も限度を越しているのでは收拾困難と予想されるため、総会は見送り、役員のみ任期につき改選。

| 会長 飯泉港北区長 | | 副会長 寺内緑区長 | | |
|-----------|-------|-----------|--------|------|
| 地区 | 中川 | 都田 | 山内 | 新田 |
| 常任委員長 | 金子 保 | 中山恒三郎 | 松沢健三 | 山本光雄 |
| 事業委員長 | 鈴木 清 | 菅沼喜代造 | 徳江義治 | 吉田時雄 |
| 生活委員長 | 大久保久夫 | 宮川金次 | 鈴木光治 | 小島 清 |
| 農業委員長 | 長沢清作 | 信田隆治 | 内野孫左衛門 | 秋元喜作 |

6月 港北ニュータウン建設研究会再編成

港北ニュータウン建設研究会では土地利用の研究をさまざまな方面からさらに検討するために部会を設ける。

第六部会 … 人口計画と日照及びアパート・マンション経営の採算性について
—鈴木部会長。

第七部会 … 農業的利用と屋敷林の保存について—徳江部会長。

第八部会 … 地元参加によるタウンセンターの土地利用について—宮川部会長。

7月 南部日本住宅公団総裁と面会—港北ニュータウン開発対策協議会代表委員

1. 工事計画の昭和55年完成を確認する。
2. 建設研究会の成果を換地に反映させる。
3. 工事中の生活対策として地元法人に配慮する。
4. 日本住宅公団港北開発事務所を拡充させる。 以上を確認する。

7月 飛鳥田市長と面会－港北ニュータウン開発対策協議会代表委員

1. 昭和55年完成の確認をする。
2. 建設研究会の成果を換地に反映させる。
3. 工事中の生活対策として地元法人に配慮する。
4. ニュータウン事務所の地域内設置と拡充をさせる。 以上を確認する。

8月 建設大臣の認可おりにる－土地区画整理事業の施行規程及び事業計画

27日

当初昭和47年4月の予定が2年4カ月遅れておりにる。その遅れのために地域内には住宅等の建築物が続々とできた。しかし今後は土地区画整理法76条に基づき規制する。これから本格的な工事に着手するので協力願う。

| 昭 和 | 43年(区域決定時) | 49年(事業認可) |
|-----|------------|--------------------|
| 権利者 | 3,300人 | 5,600人 |
| 住宅数 | 1,700戸 | 2,540戸(移転家屋1,573戸) |
| 開発費 | 5,447億円 | 8,347億円 |

9月 港北ニュータウン開発対策協議会第5回総会

事業認可により今後のスケジュールの報告と建設研究会の成果を具体化することを確認する。なお、副会長の寺内緑区長は都市計画局長に就任のため、緑区長は二宮氏が就任、同時に開発対策協議会副会長に就任する。

10月 港北ニュータウン建設研究会報告

再編成した各部会では、研究内容を開発対策協議会に報告し、今後の方向性について地元の地権者に説明することを確認する。

第六部会 … 人口計画と日照及びアパート・マンション経営の採算性について。

1. 地権者へPRするためダイジェスト版を作って用途地域別の換地方法を説明する。

第七部会 … 農業的利用と屋敷林の保存について。

1. 屋敷林の保存と農地の集合換地の希望を取り、換地に反映させる方法。

第八部会 … 地元参加によるタウンセンターの土地利用について。

1. タウンセンター計画のあり方、位置、規模等の検討。

12月 港北ニュータウン建設研究会、地元説明会開催

「地元の中から一人の落伍者も出さないように」、地権者が将来の土地利用に合わせ、それぞれの用地に換地を希望する方法を説明する。この方法は区画整理事業では日本で初めての試みで、地権者全員の総意でないとできないことを説明し、この方法を取らないと区画整理事業の照合の原則では、教育、福祉、行政、商業施設の配置等が難しいために、誰でも住みたくなる街づくりはできないために提案実施する。

| ニュータウン用語 | 用途地域 |
|-----------------|------------------|
| 1. タウンセンター用地 | 商業地域 |
| 2. 駅前センター用地 | 近隣商業地域または住居地域 |
| 3. 近隣センター用地 | 第二種住居専用地域 |
| 4. アパート・マンション用地 | 第二種住居専用地域または住居地域 |
| 5. 工場・倉庫等用地 | 準工業地域 |
| 6. 農業利用用地 | 第一種住居専用地域 |

◎各地権者の所有面積に関係するが、目安として3分割を提案する。

1. 将来の生活基盤とする土地(アパート・マンション、店舗等)
2. 財産として子孫に渡す土地(集合農地等)
3. 流動的な土地(事業資金、相続等の売買等)

なお、非農家(工場、商業関係)の生活対策を検討するため第九部会を設け研究を進める。

また、各説明会会場により、都市計画法改正による用途地域指定は、今まで農家にとってあまりなじみがないので、理解されていない部分があり、法改正から説明し、ほとんどの地権者が理解されるまで説明会を重ねる。

12月 地元会社設立準備委員会発足

農家の工事中の遊休労力と生活対策のために、公団の造成工事から出る作業をするために地元が一つになり、公団に申し入れるために各地区に提案。

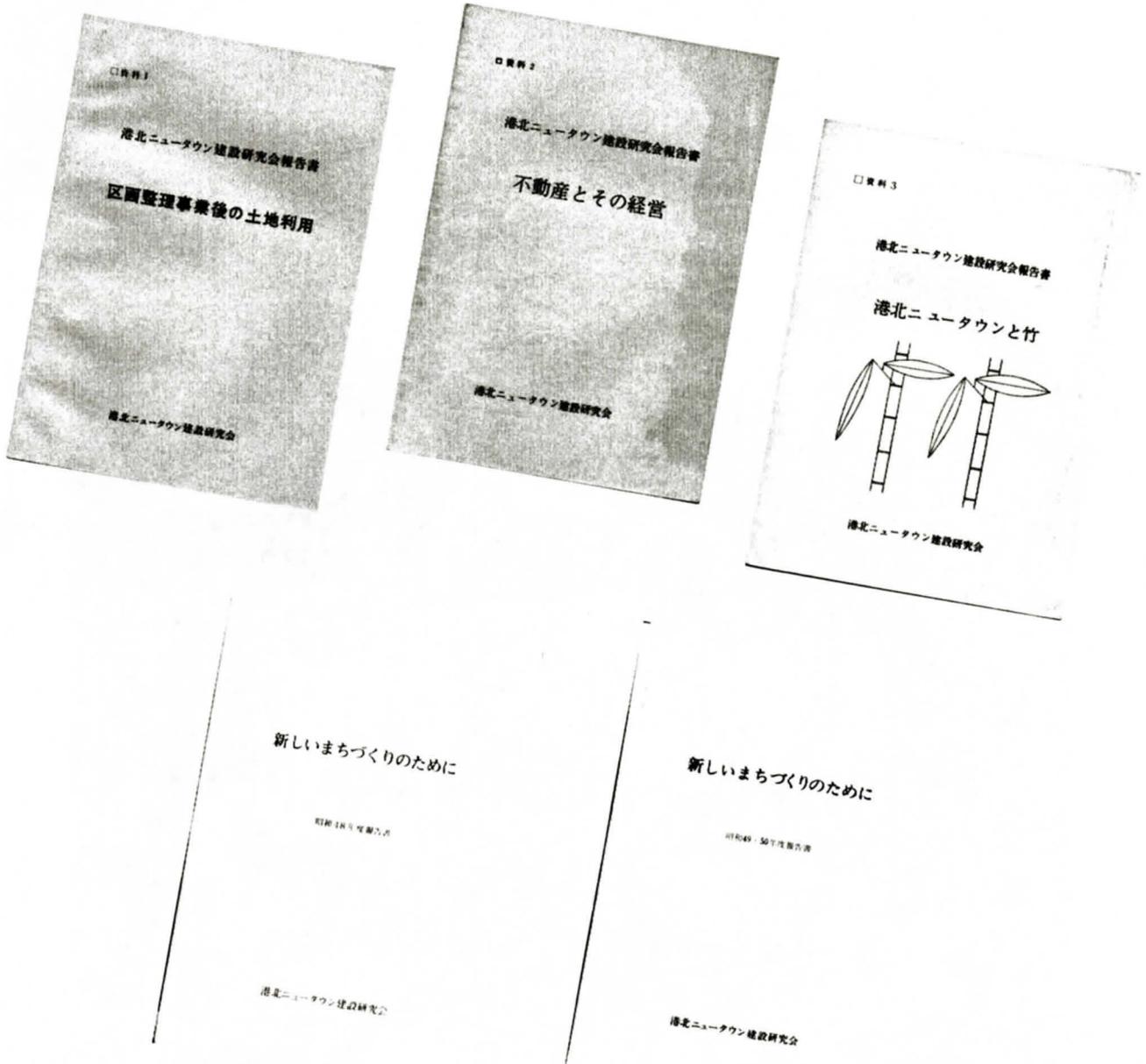
山内地区 … 作るべきである。ただし、全体の考え方が地区の実態に即したものであれば、地域全体のものとして考えてほしい。

中川地区 … 会社にどのように参加するか希望を調べているので、もう少し時間がほしい。

都田地区 … 将来に備えて勉強するべきで、地区ごとに設立するのではなく、全体で作るべきだ。

新田地区 … 会社設立は賛成だ。全体の方針に従う。

港北ニュータウン建設研究会 報告書



港北ニュータウン建設研究会で発行した報告書
「区画整理事業後の土地利用」
「不動産とその経営」
「港北ニュータウンと竹」
「新しいまちづくりのために（昭和48年度報告書）」
「新しいまちづくりのために（昭和49・50年度報告書）」



昭和57年当時のニュータウン。工場煙突がシンボリック的存在だった。

第1章 区画整理事業スタート

昭和50(1975)年～昭和57(1982)年

造成工事が始まった。
新しい街づくりへの夢と、生活基盤である農業からの転換、
その上、社会情勢の変化による工事の遅れもあり、
苦悩がつづく。

●昭和50年(1975年)

1月 港北ニュータウン建設事務所移転

横浜市計画局港北ニュータウン建設事務所は港北区菊名より勝田町760番地に移転。新事務所には下水道局河川工事事務所も同居することになる。

2月 土地区画整理審議会発足

日本住宅公団施行の土地区画整理事業の審議会委員が、第一、第二地区のそれぞれの地区別に選挙によって選出される。各地区24名で、投票は公団港北開発事務所で行われた。第二地区については無投票。第一地区では29名の立候補のため投票で決まる。任期5年。

第一地区所有者……………男全富雄 田丸政治 森 登 小島喜治 織茂繁男
皆川亮一 佐藤鉄雄 大久保正治 本村明正 荒井一愛
長沢定吉 斎藤実弘 小泉里治 渡辺 正 笹本秀夫
小口 一 岸田秀男 野村良博 関 金三 稲葉 満
(有)田園製作所 白江久甫 早船文蔵

借地権者……………松本静雄

第二地区所有者……………佐藤正男 田中 進 鶴谷 政 鈴木 清 山本隆一
鈴木孝雄 橋本孝一 松沢健三 青木公雄 中山恒三郎
菅沼治元 平野正二 加藤 剛 宮川金次 内藤正康
金子 保 中山 要 渡辺正次 秋元喜作 重田清助
谷本峯雄 山本光雄 田中達夫

借地権者……………秋沢照男

3月 生活対策に農協もひと役

横浜北農業協同組合員の4分の1強にあたる港北ニュータウン地域内組合員のために、都市ガス及び上水道の技術修得の希望者を募集。

農協と取引のある会社で働きながら技術を覚え資格を取得、将来は都市ガスや水道の設備業として一本立ちできるようになるため。

5月 移転補償金の課税

家屋等の中断移転を行う場合の補償金に対する課税について、公団と税務署と検討の結果、契約して本移転まで期間があるので、完結の年度末に申告する特例が創設された。

- 6月 港北ニュータウン建設研究会－第九部会発足
非農家の土地利用及び生活対策について研究するため。
- 6月 地元会社設立準備委員会解散
工事中の生活対策のために地元会社設立について、中川、山内、都田、新田の4地区が一体で結成する予定であったが、意見がまとまらず、準備委員会は解散する。中川地区は全域がニュータウン区域なので工事中による遊休者が多く、会社設立の意欲は強いが、他の地区は一部がニュータウン区域なので消極的であり、中川地区はいつまでも待てないと単独で設立することになる。
- 6月 河川改修について市と覚書
港北ニュータウン開発対策協議会は、早渕川、大熊川改修工事促進を要望してきたが、開発利益者負担の割合協議がまとまり、昭和53年度までに完成を条件に43億円の地元負担で調印する。
- 6月 市、人事異動
計画局港北ニュータウン建設部長 小林弘親
計画局計画部長 近藤忠臣(前建設部長)
- 7月 港北ニュータウン小規模宅地所有者の会、市長に質問書
港北ニュータウン事業の計画実施について、小規模宅地所有者から見た問題について、市長に質問書が提出される。
その内容は、減歩、清算金無し、家屋移転条件等なので、市としては現段階では回答できないもので、今後、検討の中で問題の解決を図っていくとのこと。
- 7月 地元会社「北都企業(株)」設立－中川地区
地元会社「北都企業株式会社」が、工事期間中の生活対策として遊休労力者350名の参加のもとに、各町1名以上の役員が出て創立総会開催。
業務内容は、公園緑地等の維持管理並びに造園工事等。
代表取締役 皆川亮一
専務取締役 大久保久夫
取締役 松本静雄(中川) 高橋良雄(南山田) 男全由治(北山田)
飯田恒雄(東山田) 関 敬一(勝田) 皆川健一(大柵)
鈴木貞助(牛久保)
経理担当取締役 金子三千男(茅ヶ崎)
監査役 金子 保 大島正三郎 田丸政治

7月 公団総裁に要望

港北ニュータウン開発対策協議会では、港北ニュータウン建設研究会の研究成果である換地方法(希望換地)を取り組むよう公団総裁に要望する。

9月 PR版「新しいまちづくりのために」を発行

港北ニュータウン建設研究会の第六部会(鈴木清部会長)では、「魅力あるまちづくりと、地元の中から一人の落伍者も出さないために」を課題に、その一つとして「不動産経営とその採算性について」という具体的テーマを取り上げ検討してきた。この研究成果を地元でPRするために、わかりやすく解説した「新しいまちづくりのために」を発行する。

9月 タウンセンター基本設計

タウンセンターの基本設計作成決まる。

10月 換地設計方針(案)、公団説明

港北ニュータウン開発対策協議会では街づくりと生活対策について、港北ニュータウン建設研究会の成果を全国で初めて換地設計に反映させることに成功する。

1. 設計基準日は昭和49年8月27日(事業計画認可の公告の日)とし、減歩の対象としない宅地は同一権利者が所有する地積が165m²までの宅地、また減歩緩和措置は165m²から400m²までの宅地、ただし小規模宅地用街区に換地するもののみとする。
2. 換地の位置は概ね現位置を原則とする。
3. 特別な配慮を行う用地は次の通りとする。

- | | |
|---------------|------------------|
| ①タウンセンター用地 | (商業地域) |
| ②駅前センター用地 | (近隣商業地域) |
| ③近隣センター用地 | (第二種住居専用地域) |
| ④アパート・マンション用地 | (第二種住居専用地域、住居地域) |
| ⑤集合農地用地 | (第一種住居専用地域) |
| ⑥倉庫、工場用地 | (準工業地域) |

以上の特別用地内への換地について意向調査を行うこととする。

11月 港北ニュータウン建設事業協同組合(仮称)、設立準備委員会

港北ニュータウン建設研究会第9部会では、「港北ニュータウン建設事業協同組合(仮称)」設立準備委員会を発足。30万都市をみざす港北ニュータウン開発地区内建設業関係者が、この機会に大同団結して、組合員の福利厚生や経営改善、資材の共同購入、さらに将来は仕事を共同受注し得る体制をつくるのが目的である。

11月 工事スケジュールの見直し発表

26日

港北ニュータウン開発対策協議会11月定例会において、日本住宅公団より工事スケジュールについて説明があった。

日本住宅公団首都圏宅地開発本部長より「今までの工事スケジュールは昭和47年に作られたもので、認可を受けるまでに予定より2年費やしてしまった。今回は本年初頭より真に責任もてるスケジュールを作成したので、協力を願う」と説明。その主な理由は、「第一に建設大臣の認可が2年あまり遅れたこと、第二に家屋の移転並びに土地使用交渉での補償交渉の遅れ等のため、区内全域の造成工事完了は昭和62年度に改めざるを得ない」、という内容。

出席者全員、罵声をあげ狂乱状態になり、会議続行拒否。

12月 買増換地提案

港北ニュータウン建設研究会第九部会では、地域内の工場その他事業所の換地について、減歩されると規模を縮小しなければならず、経営面に支障をきたすところから、従前の規模確保まで土地の買増の提案が出され、港北ニュータウン開発対策協議会で検討することになる。

12月 工事スケジュール延長への対策

各地区別に協議が行われ、中川地区では数回の会合、また、各町の地権者の意向を持ち寄った結果、「市長が昭和55年完成と言うから土地を売った。最初から昭和62年完成と言えば、土地は売らなかった。市や公団は百姓をだました。断固として抗議する。」ことで一致する。

今後、中川地区としては港北ニュータウン開発対策協議会に出席せず、独自で行動することを確認する。

| |
|----------------------|
| ●昭和51年(1976年) |
|----------------------|

1月 市長及び公団総裁に抗議

5日

港北ニュータウン開発対策協議会中川地区では、正月早々、市長並びに公団総裁に「港北ニュータウン完成年度の変更に対し、それを撤回し、『当初約束の昭和55年完成』にせよ」と要請文を内容証明で発送し、回答を求めた。

通知書

通知人 橋本市 派北區 茅ヶ崎町 二〇四三番
派北ニュータウン開発村協議会
中川地区単任委員長 金子保
被通知人 橋本市中区 港町一丁目一番地
橋本市長 飛鳥田一雄 殿

工事スケジュールのみなおしについて
俾記の件について昭和五〇年十一月二十六日
派北ニュータウン開発村協議会十一月定例
会において日本住宅公団より発表された工事
スケジュール即ち昭和六〇年六月二年完成案
において当地区においては地元地権者の同意
を代表し左記理由により責務に押し通知する



ものである。なお回答を一月十五日までに文
書により寄せられたい。
中川地区は全地域がニュータウンに含まれ
ており、したがって五年完成に合せ生括
設計を具剣に考えたい。七年完成がおく水
小はこの向の生括を補償せよのか死活の
重大問題である。この責務の重大事業として
公約し着手した以上その責任において即時
六〇年、六二年案を撤回し、当初の事業計
画書どおり五年完成を再確認されたい。
右が文字により確認されたい場合は当中川地
区は今後一切の協力を拒非いたします。

橋本市 建設部長 飛鳥田一雄
橋本市 建設部長 飛鳥田一雄



通知書

通知人 橋本市 派北區 茅ヶ崎町 二〇四三番
派北ニュータウン開発村協議会
中川地区単任委員長 金子保
被通知人 東京都 都十代目区 九段北一丁目一
四の六
日本住宅公団 総裁 南部哲也 殿

工事スケジュールのみなおしについて
俾記の件について昭和五〇年十一月二十六日
派北ニュータウン開発村協議会十一月定例
会において日本住宅公団より発表された工事
スケジュール即ち昭和六〇年六月二年完成案
において当地区においては地元地権者の同意
を代表し左記理由により責務に押し通知する



といたしましては各町ごとに慎重に全地権者
の協力を空けた結果、本件については日本住
宅公団が建設大臣の事業認可申請時裏におけ
る地権者の説明の内容を一方的に踏みにじったも
のど断乎として認められたい。したがって左
記のとおり責務に押し中川地区の同意を代表
し通知するものである。なお回答を文書で来
る十五日までに寄せられたい。
一、この左記の六〇年、六二年案は即時撤回し
当初の計画を五年完成を再確認されたい。
一、右回答が得られたい場合は当中川地区にお
いては今後一切の協力を拒非いたします。

橋本市 建設部長 飛鳥田一雄
橋本市 建設部長 飛鳥田一雄



飛鳥田市長よ 市の六大事業の一つであると 自ら公認した 港北ニュータウンを沈没させるな！

1. 市長よ、あなたは昨年11月26日、港北ニュータウン開発対策協議会11月定例会において、日本住宅公団をして、当初住民との約束でもあり、建設大臣による事業認可書に基づく、昭和55年造成工事の完成と言う公約を一方的に踏みにじり、昭和60年または昭和62年に完成がずれこむと発表させたが、このことは、法律的にも道義的にも非常に重大なる問題であることを承知してのことであるか。
1. 私達、関係住民はこうした一方的な発言は絶対に容認しないし、市長の真意であるとすれば、関係住民一丸となって反対に立ちあがるであろう。7年間の工事延長により住民の受ける生活苦はどのようなものであるか理解できないであろう。永年住みなれたこの地を捨て他国へ移住と言う事態も起き得る状況を、あなたはどうか考えるのか。港北ニュータウン施行地区内の住民を、棄民として考えているのか。
1. 私達は、市長が初めてこの構想を発表した10年前から、市長のあなたを信じ、理想都市の建設と言う大義のため、祖先伝来の土地の4割買収に応じ、更に3割5分の公共減歩の負担を受け入れ、また、埋蔵文化財の保存保護調査にも協力し、数億円の負担も甘受している。私達はそうした中で、残された僅かな土地で立派にそれぞれの生活を確立すべく研究を重ね、昭和55年対応を胸にえがいて来たが、これらは総べて水泡に期す危険が生じている。私達の忍耐にも限度があることを充分承知されたい。
1. 建設大臣の認可と共に、区画形質の変更、使用収益の制限等により、少しばかりの家屋の増改築の申請ですら、公団の同意を得るのに数ヶ月もの月日を要する始末であり、自分の土地や家屋ですら、自分の生活のために思うように使用収益が図れないと言うことが7年もの歳月が更に加わるとすれば、私達は何をもって生活を維持すればよいのか。
1. 市長よ、あなたは、私達住民に対してこう約束をしたではないか、住民対話による街造りであると。また、正直者には絶対に馬鹿を見せない。私達はこうした公職にあるあなたの言葉を信頼して来たが、今はその信頼は失われつつある。
あなたが、私達住民との約束を守り、以前の信頼関係を求めるならば、港北ニュータウンは当初の約束通り55年までに完成させるとの決意を新たにすることであり、口先だけではなく、自ら陣頭に立って地元対策協議会等に出席することであり、誠意を見せることである。
1. 市長よ、あなたが、マスコミや国に向かって立派なことを言われるように、善良な市民であり住民である私達をだますようなことはするな。市民である私達にベテランと言われたいくれば公約を守れ。

昭和51年1月20日

港北ニュータウン開発対策協議会
中川地区対策協議会
中川地区住民一同

1月 飛鳥田市長より回答届く

14日

建設省の事業認可が2年遅れたこと、オイルショックによる社会情勢の変化等により、工事スケジュールの再検討が必要になった。今後とも難関を突破し、地元、公団、市と話し合い事業遂行に全力投球するとの回答。

1月 市役所に出向き抗議集会

20日

港北ニュータウン開発対策協議会中川地区では、市長の回答は満足できないと、360名の地権者代表がバス6台を連ねて、市庁舎玄関前にむしろ旗を持って市長に会見を申し入れた。市長は急遽、会場を港商業高校体育館に指定、そこで抗議集会を開く。



抗議行動のために作った鉢巻き。全員この鉢巻きをしめて市役所に出向いた。

市長は「港北ニュータウンは自分の政治生命がかかっており責任を感じている。しかし、全く予期できない社会情勢のために工期は変更せざるを得ない。今後発生する諸問題についても一つ一つ対策協議会にはかり、良い知恵をお借りして地元の皆様と話し合って解決していきたい」と答え、集会は平行線のままで2時間経過。最後に大島正三郎副会長より「本日の回答では納得できない」と、この抗議に対し文書で1月31日までに回答を求めたところ市長はこれを約束して閉会した。

1月 市長より回答届く

31日

「市長として、さらに心を引き締め日本住宅公団ともども難関を突破し事業推進に全力投球していき、今後とも地元、市、公団の三者がお互いに信頼関係の上に立って本事業を推進していく決意である。」

2月 公団総裁に抗議

18日

港北ニュータウン開発対策協議会中川地区では、日本住宅公団九段本社に抗議デモに向かう旨の通知をしたところ、総裁が地元に出向くとのことで、中川小学校体育館に地権者450名を集め、総裁に抗議する。

1. 昭和55年完成要求と、もし出来なければ生活補償を要求する。
2. 港北開発事務所を決定権のある開発局に格上げせよ。

公団の回答

1. 工事完成には最善を尽くし、工事計画62年案は白紙に戻す。また、生活補償は難しいが、今後、市、公団、地元と話し合い工事を推進したい。
2. 事務所を拡充するよう検討する。

3月 公団、「特別な用地」に関する地元説明会

各地元の小学校体育館、北農協会議室等で、8回にわたり、特別な用地に換地を希望する人に、申込みについて説明会を開催。

「特別な用地」の申し出調査と同時に始まる。

1. タウンセンター用地 (商業地域)
2. 駅前センター用地 (近隣、住居地域)
3. 近隣センター用地 (第二種住居専用地域)
4. アパート・マンション用地 (第二種住居、住居地域)
5. 工場、倉庫、資材置場等用地 (準工業地域)
6. 農業利用用地 (第一種住居専用地域)

4月 抗議運動中止

港北ニュータウン開発対策協議会中川地区では工事遅延に対する抗議を、市、公団に直接会談等によって行ってきたが、今後遅延による適正補償交渉を行うために一時出席拒否していた港北ニュータウン開発対策協議会に出席して要求することにする。ただし、今後の市、公団の対応によっては再び抗議運動を再開することもあり得る。

4月 生活補償要求

中川、都田、山内、新田の代表は、市長、公団総裁に出向き、昭和44年の買収協力者に工事遅延による生活助成を要請する。

4月 市、人事異動

港北区長 続橋一男(元市民局部長)

港北ニュータウン開発対策協議会では会長が港北区長と緑区長とが交互にあたるため、会長に緑区長の二宮氏、副会長に続橋氏が就任。

4月 農業対策、生活対策合同委員会開催

港北ニュータウン建設研究会の昭和49、50年の報告書を、「新しいまちづくりのために」としてまとめ、第六部会(アパート・マンション経営と採算性の検討)部会長の鈴木清氏が病気のため、常任研究員金子三千男と飯田恒雄氏で報告。

この報告書は地元地権者の生活再建対策の一助として活用、また、特別な用地(申し出換地)に際しての参考書として説明会を開催する。

20日－北農協荏田出張所、21日－北農協中川支所、27日－新田支所、28日－都田支所、各会場とも午後6時30分。

まずこの頁をご覧ください

地権者各位

日本住宅公団港北開発事務所
 所長 川手 昭二

1. 次に掲げる特別な用地に換地をご希望の方は、同封の「申出書」を必ず提出して下さい。

- ① センター用地 駅前などの商業施設用地
- ② アパート・マンション等用地 アパートや及びガソリンスタンド等の施設用地
- ③ 工場・倉庫・資材置場等用地
- ④ 集合農業用地

2. 特別な用地に換地をご希望のない方は、「申出書」を提出していただく必要はございません。その場合は、一般宅地への換地として措置いたしますが、この際の方針につきましては、同封の⑤の資料を参照して下さい。

3. この調査に関して、さらに詳しい説明をご希望の方及びご質問のある方は、日本住宅公団港北開発事務所区画整理課分室までおいで下さい。

なお、下表の日程でこの調査に関する説明会を開きますので、ご希望の方はできるだけ最寄りの会場へ、同封の説明書等を必ずご持参のうえおいで下さい。

(時間は何れも午後6時から午後9時までですが、3/7(日)は午後2時から午後5時までです。)

| 月 日 | 3/2 (火) | 3/4 (木) | 3/7 (日) | 3/9 (火) | 3/11 (木) | 3/16 (火) | 3/18 (木) | 3/23 (火) |
|------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 説明会場 | 山田小学校 | 中山商店ビル | 荏田小学校 | 中川小学校 | 公茅ヶ崎民館 | 新横田支所 | 本横田農協 | 勝田小学校 |

4. 本日、お手元にお届けしました印刷物は

- ① 「特別な用地」に関する申出調査の実施にあたって
 - ② 「特別な用地」に関する申出調査 説明書
 - ③ 「特別な用地」に関する申出調査 申出書
 - ④ 参考図面 (図1～図5)
 - ⑤ 港北地区「換地設計方針」概要 (現在審議会で審議中)
- } 「特別な用地」に換地をご希望の方はご覧下さい
- ➡ 全員ご覧下さい。
- の5種類のものです。

以上

③「申出書」は 送付してありません

① 「特別な用地」に関する申出調査の実施にあたって

昭和51年2月

地権者各位

日本住宅公団港北開発事務所
所長 川手 昭二

厳冬の候、皆様にはますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、港北地区の土地区画整理事業も皆様のご協力を得て着々と進行し、いよいよ換地について具体的な作業にとりかかる運びとなりました。

この段階において、日本住宅公団では土地区画整理審議会で審議中の「換地設計方針」(⑤の資料)の第8に基づく特別な用地につきまして、特に換地を希望される場合の申出調査を実施することとなりました。

この調査は、特別な用地に関する皆様のご意向を換地に反映してゆくうえで、きわめて重要なものとなりますので、そのご意向をお持ちの方は同封の説明書等をよくご覧のうえ、必ず所定の期日までにお申し出下さるようご案内申し上げます。

■ この調査の目的

港北ニュータウンの「まちづくり」は横浜市の六大事業の1つとして、横浜市の北部に新しい都市を建設しようとするものです。

今回、日本住宅公団が行う土地区画整理事業は、港北ニュータウンの軸ともなるべき事業でありその目指すところは、港北ニュータウンを「魅力ある都市」にしようということと、地区内の土地を生活の基盤としておられる地権者の方々の「生活対策を確立」する方法とをあわせて考えてゆくということなのです。

この調査は、以上のような背景のもとに行われるものです。

さて、港北ニュータウンの「まちづくり」の事業をさらに進めてゆくために、土地利用について調整をはかってゆく必要のある土地、すなわちセンター用地、アパート・マンション等用地、工場・倉庫・資材置場等用地、集合農業用地の4項目(これを特別な用地と呼びます)につきまして、地権者の立場から換地希望のご意向をお知らせいただき、その結果を換地に反映してゆく努力をいたします。

なお、特別な用地の部分の土地については、関係地権者の声を反映してゆくと同時に、それを皆様を守り育ててゆくために必要な用途地域・地区の指定がなされるほか、センター用地及びアパート・マンション等用地については建築協定などの自主的な相互規制が前提となりますので、この点予め十分ご承知おき下さい。

■ 調査の項目

この調査は、下記の項目について行います。

① センター用地

1-1 タウンセンター用地

1-2 駅前センター用地

1-3 近隣センター用地

② アパート・マンション等用地

③ 工場・倉庫・資材置場等用地

④ 集合農業用地

以上各項目についての説明は、②「特別な用地」に関する申出調査、説明書、及び参考図面をよくご覧下さい。

■ 調査に先立って

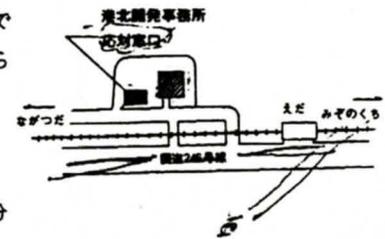
調査に際しましては、まず下記の点にご留意下さい。

- この調査に関しまして、さらに詳しい説明を希望される方及びご質問のある方は、必ず印鑑をご持参のうえ日本住宅公団港北開発事務所区画整理課分室までおいで下さい。応対は、3月8日から5月31日までの期間、休日を除く月曜から金曜の午前10時から午後5時まで行います。

なお、この調査に関する電話でのお問合せは

045 (912) 0981～4 におかけ下さい。

交通 東急田園都市線 江田駅下車 徒歩約5分



- 特別な用地に換地を希望されない場合には、「申出書」を提出していただく必要はありません。

なお、期限までに申出書の提出がなかった場合には、今後とも特別な用地に関する換地のご希望がないものとして取り扱いますのでご注意ください。

- 申出書を提出していただく期限は、昭和51年5月31日午後5時までです。提出していただく場合には、必ずこの日までに書留郵便(当日消印有効)又は直接持参の方法で、公団港北開発事務所へお届け下さい。

② 「特別な用地」に関する申出調査 説明書

(用途地域・地区及び都市計画上の制度等の説明は、別添の「用語の解説」をご覧ください)

Ⅰ センター用地

センター用地に換地をご希望の方はこの項目をご覧ください。

図1及び図2でおわかりのようにセンターには、ニュータウン全域の中心となるタウンセンター、タウンセンター以外の第一、第二地区それぞれ二駅づつを中心とする駅前センター及び近隣の住区のサービスを対象とした近隣センターの三種類があります。

将来の用途地域・地区の面からいいますと、タウンセンターは商業地域もしくは近隣商業地域に、駅前センターは近隣商業地域もしくは住居地域に、また近隣センターは第二種住居専用地域にそれぞれ指定される予定です。

センター内の土地利用は、店舗やオフィスビル及びゲタバキマンション等が立地する一般宅用地、道路や駅前広場等の公共用地、将来国、県、市の施設が立地する予定の公益用地、さらにこの土地区画整理事業に関連して各センターの成長をはかるために、初期の段階で公団の責任において必要な建物を立地させる公園取得用地の四種類で構成されています。

今回の調査は、このうち一般宅用地についての換地希望をお聞きするわけですが下記の「センターにおける換地設計理念」にありますように、各センターを立派にかつ早期に実現するために、いわゆる投機的な立場からの換地の申し出は受付できませんのでこの点を十分にご理解下さい。

センターごとの、従前地での申出規模及び想定減歩率は、次の表のようになります。

★タウンセンターを申し出られる場合(図2、4を参照して下さい)

| 用途区分 | 利用形態 | 住宅的利用の 適否 | 従前地での 申出規模 | 想定減歩率 | 区画整理後の 標準的宅地規模 |
|------|----------------------------------|--------------|----------------------|--------------|-------------------------|
| A | 専門店ビル オフィスビル 娯楽ビル 飲食ビル等 | × | 1700㎡程度以上 (約500坪) | 65~75% 程度 | 500~2500㎡ (150~750坪) |
| B | 専用店舗 (専門店) | × | 300㎡程度以上 (約90坪) | | 90~200㎡ (30坪~60坪) |
| C | 併用店舗 | ○ | 300㎡程度以上 (約90坪) | | 90~200㎡ (30坪~60坪) |
| D | ゲタバキ マンション等 | ○ | 3000㎡程度以上 (約900坪) | | 900~2000㎡ (300~600坪) |

★駅前センターを申し出られる場合(図2、5を参照して下さい)

| 用途区分 | 利用形態 | 住宅的利用の 適否 | 従前地での 申出規模 | 想定減歩率 | 区画整理後の 標準的宅地規模 |
|------|----------------------------------|--------------|----------------------|--------------|-------------------------|
| A | 専門店ビル オフィスビル 娯楽ビル 飲食ビル等 | × | 1300㎡程度以上 (約400坪) | 55~65% 程度 | 500~2500㎡ (150~750坪) |
| B | 専用店舗 (専門店) | × | 500㎡程度以上 (約150坪) | | 200㎡ (60坪) |
| C | 併用店舗 | ○ | 500㎡程度以上 (約150坪) | | 200㎡ (60坪) |
| D | ゲタバキ マンション等 | ○ | 2300㎡程度以上 (約700坪) | | 900~2000㎡ (300~600坪) |

★近隣センターを申し出られる場合(図2、5を参照して下さい)

| 用途区分 | 利用形態 | 住宅的利用の 適否 | 従前地での 申出規模 | 想定減歩率 | 区画整理後の 標準的宅地規模 |
|------|----------------------------------|--------------|----------------------|--------------|-------------------------|
| A | 専門店ビル オフィスビル 娯楽ビル 飲食ビル等 | × | 900㎡程度以上 (約300坪) | 40~50% 程度 | 500~2500㎡ (150~750坪) |
| B | 専用店舗 (専門店) | × | 400㎡程度以上 (約120坪) | | 200㎡ (60坪) |
| C | 併用店舗 | ○ | 400㎡程度以上 (約120坪) | | 200㎡ (60坪) |
| D | ゲタバキ マンション等 | ○ | 1600㎡程度以上 (約500坪) | | 900~2000㎡ (300~600坪) |

センター用地における換地設計理念について

当地区内に計画されているような大規模なセンター地区については、一般的に相当高い減歩率が予想され、その土地利用のされ方にもセンターに適した種々の規制が考えられています。

このようなセンター地区に地権者のかたの意向をとり入れない、いわば機械的な換地設計を行う方法は、種々の面から判断して好ましい方法であるとは考えられません。

また、あえてこの方法をとった場合には、商業施設等の立地時期やその内容も極めて恣意的なものとなり、結局はニュータウン全体にとって充足性、利便性の低い商業施設群にしかならないことも考えられます。

さらに、自ら事業を営む場合を除けば一般的にはその土地は企業等に時価で処分されることになるでしょうが、この際の土地代というものはそこで事業を営む企業者に対して多大の負担となり、その結果は商

正

③ 「特別な用地」に関する申出調査

申出書

1

(公団で記入します)

日本住宅公団港北開発事務所

所長 川手 昭 二 宛

下記のとおり「特別な用地」に換地を申し出ます。

あなたの住所は
(登記簿上の土地所有者)

あなたの氏名は
(登記簿上の土地所有者)

フリガナ

印 電話 ()

(二人以上で共有する土地で申出る場合には、この欄に1名のみ記入し残りの方の住所・氏名・印・電話番号は別紙にお書き下さい。)

1 センター用地について

1-1 タウンセンター用地について

1. あなたが地区内に所有する土地のうち、図4のタウンセンター用地区分図で区分されたどの部分に、従前地で約何平方メートルを申し出ますか。

タウンセンターの

| | | | | | |
|----|---|--|--|----|----------------|
| Aに | 約 | | | 00 | m ² |
| Bに | 約 | | | 00 | m ² |
| Cに | 約 | | | 00 | m ² |
| Dに | 約 | | | 00 | m ² |

2. あなたが1で申し出た部分に換地が実現しない場合でも、タウンセンター内の他の部分に換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)

(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

3. あなたがタウンセンター内で考えておられる業種は何ですか。できるだけ具体的にお書き下さい。(例、婦人服店、宝石店、ナイトクラブなど)

1-2 駅前センター用地について

1. あなたが地区内に所有する土地のうち、図5の駅前センター用地区分図で区分されたどの部分に、従前地で約何平方メートルを申し出ますか。それぞれの駅前センターについてお答え下さい。

| | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|--|----|----------------|-----------|---|--|--|----|----------------|
| イ 駅前センターの | | | | | | ロ 駅前センターの | | | | | |
| Aに | 約 | | | 00 | m ² | Aに | 約 | | | 00 | m ² |
| Bに | 約 | | | 00 | m ² | Bに | 約 | | | 00 | m ² |
| Cに | 約 | | | 00 | m ² | Cに | 約 | | | 00 | m ² |
| Dに | 約 | | | 00 | m ² | Dに | 約 | | | 00 | m ² |

2. あなたが1で申し出た、駅前センターに換地が実現しない場合でも、他の駅前センター用地に換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)

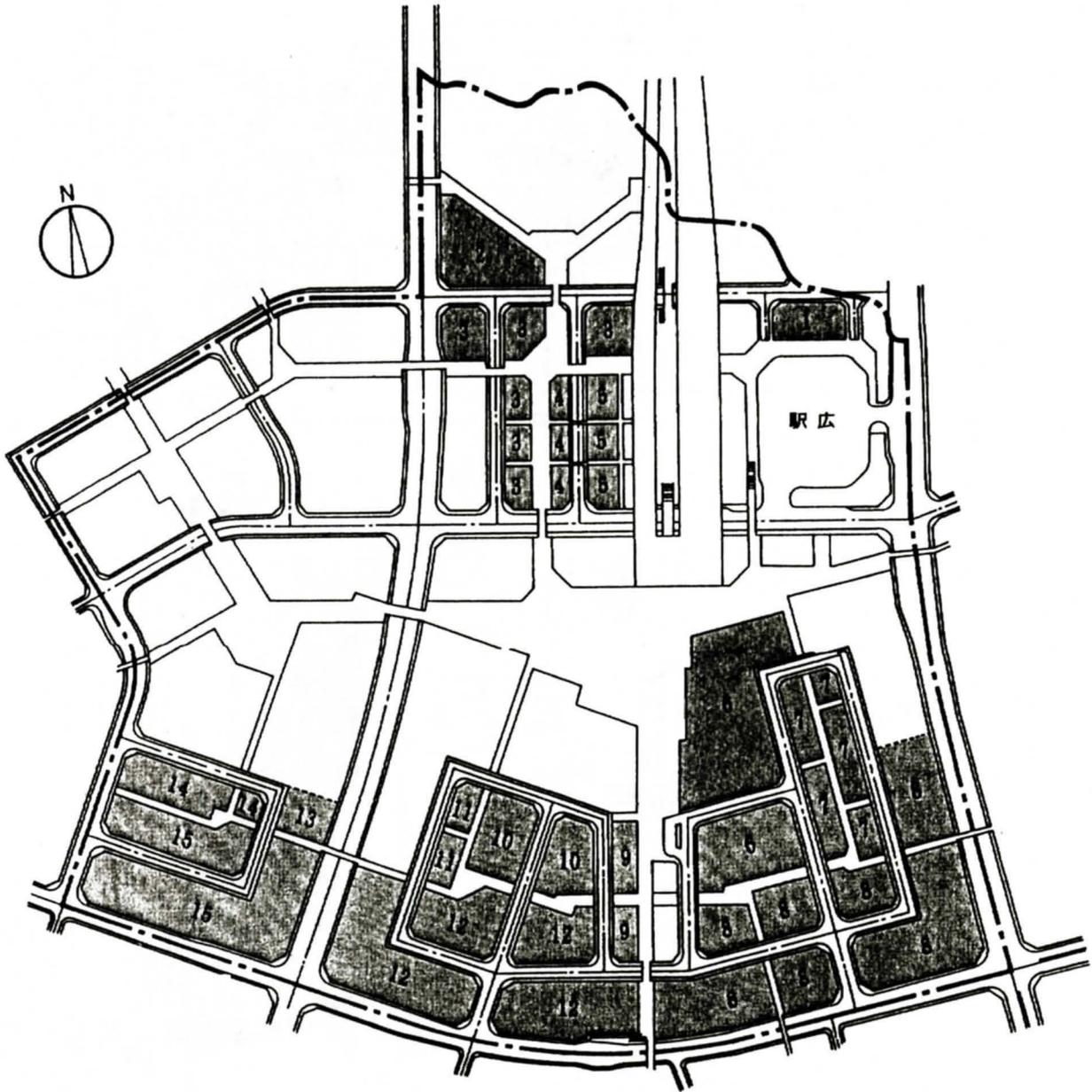
(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

3. あなたが1で申し出た部分に換地が実現しない場合でも、駅前センター内の他の部分に換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)

(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

4. あなたが駅前センター内で考えておられる業種は何ですか。できるだけ具体的にお書き下さい。(例、パチンコ屋、レストランなど)

図4 第二地区タウンセンター用地区分図 縮尺 1/3500

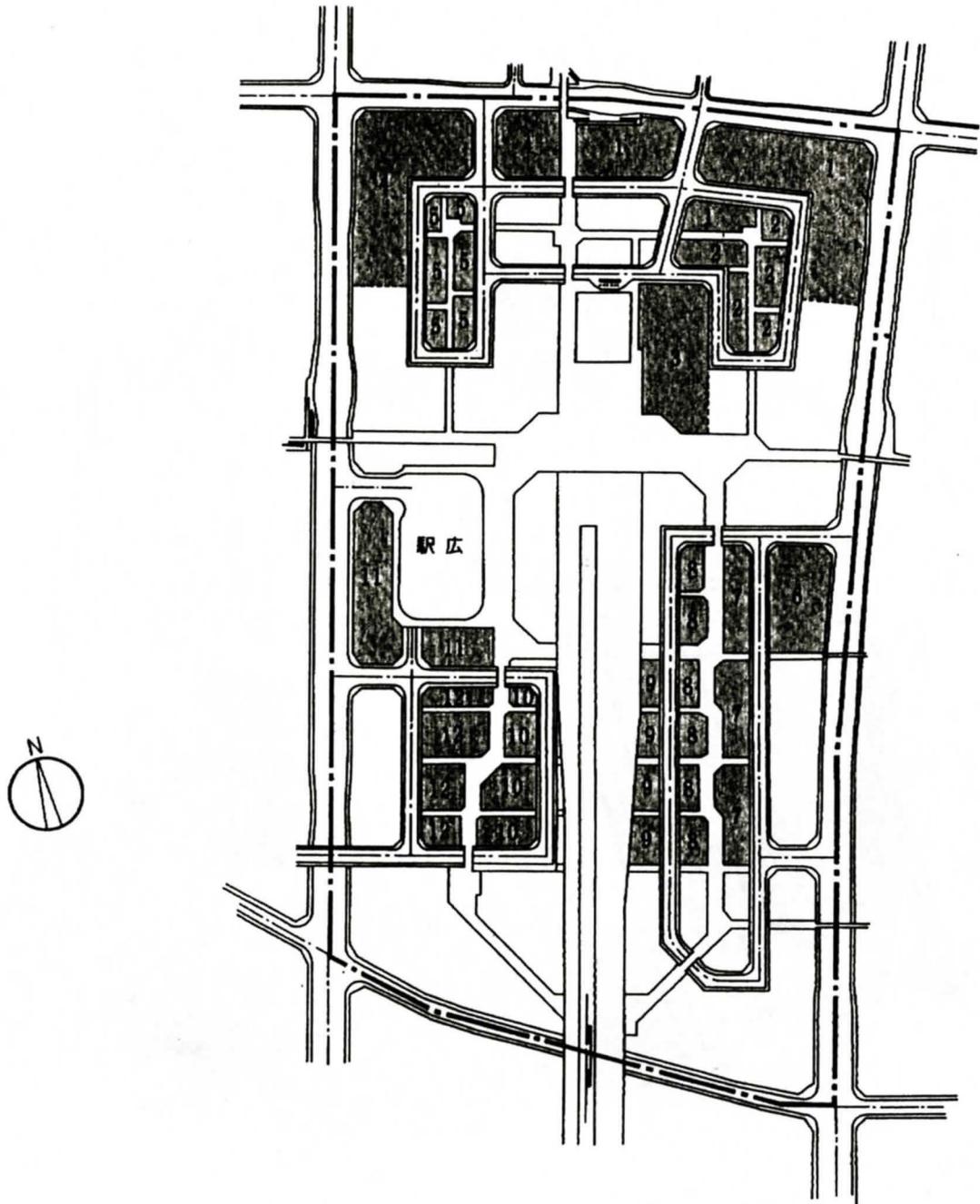


申込み区分一覧表

| 申込区分 | 内容 | 街区番号 | | | | | | | | | | | | | | |
|------|----------------------------------|------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| A | 専門店ビル オフィスビル 娯楽ビル 飲食ビル等 | ○ | ○ | ○ | | | ○ | | | | ○ | | | ○ | | |
| B | 専用店舗 (専門店) | | | | ○ | ○ | | | | | | | | | | |
| C | 併用店舗 | | | | | | | ○ | | ○ | | ○ | | | ○ | |
| D | ゲタバキ マンション等 | | | | | | | | ○ | | | ○ | | | | ○ |

○は申込み区分A、B、C、Dに適合するセンターの街区を示したものです。

図4 第一地区タウンセンター用地区分図 縮尺 1/3500



申込み区分一覧表

| 申区 込 み 分 | 内 容 | 街 区 番 号 | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| A | 専門ビル オフィスビル 映画ビル 飲食ビル等 | | | ○ | | | ○ | ○ | | | | ○ | ○ |
| B | 専用店舗 (専門店) | | | | | | | | ○ | ○ | ○ | | |
| C | 併用店舗 | | ○ | | | ○ | | | | | | | |
| D | ゲタバキ マンション等 | ○ | | | ○ | | | | | | | | |

○は申込み区分A、B、C、Dに適合するセンターの街区を示したものです。

1-3 近隣センター用地について

1. あなたが地区内に所有する土地のうち、図5の近隣センター用地区分図で区分されたどの部分に、従前地で約何平方メートルを申し出ますか。それぞれの近隣センターについてお答え下さい。

| ハ 近隣センターの | | | | | ニ 近隣センターの | | | | |
|-----------|--|--|----|----------------|-----------|--|--|----|----------------|
| Aに約 | | | 00 | m ² | Aに約 | | | 00 | m ² |
| Bに約 | | | 00 | m ² | Bに約 | | | 00 | m ² |
| Cに約 | | | 00 | m ² | Cに約 | | | 00 | m ² |
| Dに約 | | | 00 | m ² | Dに約 | | | 00 | m ² |

2. あなたが1で申し出た近隣センターに換地が実現しない場合でも、他の近隣センター用地に換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)
3. あなたが1で申し出た部分に換地が実現しない場合でも、近隣センター内の他の部分に換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)
4. あなたが近隣センター内で考えておられる業種は何ですか。できるだけ具体的にお書き下さい。(例. パン屋、酒屋など)

(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

2 アパート・マンション等用地について

1. あなたが地区内に所有する土地のうち、図3アパート・マンション等用地位置図で示されたどの位置に、従前地で約何平方メートルを申し出ますか。

アパート・マンション等用地の

| | | | | |
|--------|--|--|----|----------------|
| 1の部分に約 | | | 00 | m ² |
| 2の部分に約 | | | 00 | m ² |
| 3の部分に約 | | | 00 | m ² |
| 4の部分に約 | | | 00 | m ² |
| 5の部分に約 | | | 00 | m ² |

2. アパート・マンション等用地の中で、マンション専用街区が設定された場合、あなたはこの部分に換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)
3. あなたが1で申し出た位置に換地が実現しなくても、他の位置に換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)

(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

3 工場・倉庫・資材置場等用地について

1. あなたが地区内に所有する土地のうち、工場・倉庫・資材置場等用地に従前地で約何平方メートルを申し出ますか。

約 00 m²

2. 現在地区内で操業していて、住宅部分又は従業員宿舎等が工場とは別々になっているような場合、1で申し出た部分に住宅等の部分もあわせて換地を希望しますか。(該当するものを○で囲んで下さい)

(1. 希望する。)
(2. 希望しない。)

3. あなたが工場等用地内で考えておられる業種又は使用目的は何ですか。できるだけ具体的にお書き下さい。(例. プレス工場、倉庫など)

4 集合農業用地について

1. あなたが地区内に所有する土地のうち、集合農業用地に約何平方メートルを申し出ますか。

約 00 m²

一般論では財産三分法

委員を中心に

ニュータウンの特別用地への、換地申し出調査に対する、各地区の地権者の間には、関心が次第に高まりつつあります。特に、第一地区の海北丘陵茅ヶ崎町では、

公団の計画図によると、町内の半分以上が、タウンセンター用地となり、

その用地内とされている地域、現在の農家の方も、約三十三六十七戸が、止むなく、センター用地外へ、移転をせざるを得ない情勢となりつつあります。

この事や、特別用地の申し出に

対し、同町の生活対策委員岸友治氏、農業対策委員岸忠男氏、地元有志の吉野一雄氏などが中心となり、連日二回位、夜、深更に至る迄、熱心な研究・討論が続けられ、お互いの意見をのべあい、共通の問題の点に対し、その解明に全力を注いでいます。なお、去る四月十六日の夜開かれた

講師に金子さん

研究、懇談会の席上、

講師の校を努められている同町の金子三千男氏は、申し出の調査に対する、私見として、次の



金子さん

様に語っている。即ち、「一般論であるが、たくさん土地を所有される農家の場合には、財産三分法でやれば宜しいと思

います」

一、所有される面積の三分の一は、固定収入（毎月きまつて入金のあるもの）の得られる様な土地（センター、アパート、マンション用地等）に換地を申し出る。却ち、その用地内の不動産等の収入により、他の残りの土地の税金を払い、生活費をも、賄える様にした。

二、次の三分の一の面積の土地は、農業用地を申し出、農地の安い固定資産税等の課税を

受け、先祖伝来の土地を確保し、子孫に確実に引きつぐ様にした。

注、この発言は、窪田町の窪田岸治氏も賛成されて居ります。

三、残りの三分の一の面積の土地は、処分自由な個所に申し出をする。

即ち、私達の家庭には、災難、不幸が、いつ訪れるか分りません。その時の対策として、緊急の場合、あわてず、然も、爾後の財産保全に不利とならず、迅速に処置できる様に、処分が自由に出来る土地を確保したい。

唯、これはあく迄、私見であるので、所有する土地を三分にするか、二分にするか等、その価値は、零に等しいであろうと囁かれています。

工事の早期完成を

また、金子氏は、将来の工事完成後の問題であるが、私見として、私達の真の生活対策は、早期工事を完成して賣い、公団用地に建物を早く建築して譲り、地区内に鉄道を早く開通して賣うことである。

鉄道の早期開通をし、駅の営業が始まらなければ、今、特別用地を申し込んで、仮に換地されても、

町 茅ヶ崎

研究会つづく

町内の半分が
センター用地



資料出典：「横浜北農協だより」第87号
昭和51年5月1日発行

4月 港北ニュータウン開発対策協議会定例会

27日

港北ニュータウン開発対策協議会定例会で、港北ニュータウン事業のさらに円滑な推進を図るために、今まで起きた種々の問題を踏まえ、港北ニュータウン開発対策協議会組織のあり方についての検討を目的に、組織検討委員会(仮称)を設け意見の集約をはかることにする。

組織検討委員会(仮称)のメンバーは各地区に持ち帰り、内容を検討することにする。

5月 公団、港北開発事務所が港北開発局に昇格

日本住宅公団では、港北開発事務所を港北開発局に機構改革する。

局長 島田親二

補償部長 加堂 宏

事業部長 川手昭二

5月 「特別な用地」、申込み締切り

3月から申込受付を開始。5月31日の締切日の段階で、計画面積に対し申出面積が満たない部分や殺到した部分もあり、今後、区画整理審議会の意見を聞きながら調整していく。

6月 市、人事異動

港北ニュータウン建設事務所長 渡 幹夫

緑区助役 佐藤幸吉

7月 「特別な用地」グループ討議始まる

換地の申込者は各ブロックごとに土地の利用方法、建物の形態、建築の時期等を再確認のうえ調整に入る。

特にタウンセンター関係に申込みされたブロックは、共同建築用地のため討議に時間を要した。

この計画は地元の生活対策から生まれたもので、地区外、企業等の投機的な申込みは遠慮していただくことになっている。

7月 組織検討委員会

今まで地元役員で組織されていた港北ニュータウン開発対策協議会を、今後、ニュータウン全地域の権利者を対象に、また、市、公団も参加した組織づくりを検討する。

「特別な用地(センター)の申し出」辞退届について
 日本住宅公団 港北開発局
 事業部長 川手昭二

すっかり秋らしい気候となりましたが、皆様には御健勝のことと存じます。

さて、すでに過日のケルーフ討議で公団より報告しましたように、特別な用地(センター)に対する申し出面積が、予定していた民有地の枠を越え、公団としましては、あらゆる角度から検討を加えた結果、皆様から申し出のありました面積を全て特別な用地として換地できるように、民有地の枠を拡張し、別添図のとおり用地区分の修正を行うことになりました。このことについては、前回のケルーフ討議において報告し、基本的には皆様の御了解を得ております。

そこで、皆様におかれましては、御自分の申し込まれた部分について別添図を御検討の上、申し出面積の一部または全部を辞退される方は、10月31日までに日本住宅公団港北開発局区画整理課へ、印鑑持参の上直接届出をされるようお願いいたします。

なお、辞退される方以外は、届出の必要はありません。

添付資料

1. 用地区分図(修正案)
2. 希望業種一覧表
3. 次回ケルーフ討議の御案内

※希望業種については確定されたものではありません
 資料として御取り扱います。

ケルーフ討議の御案内

二地区タウンセンターA につきまして
 申し出者によるケルーフ討議を下記の要領で開催いたしますので、御出席くださるよう御案内いたします。

なお、ご欠席の場合には、ケルーフ討議において決定された方針で、今後の作業を進めてゆきますので御了承ください。

記

1. 開催日時 10月20日(水) 午後 2時より
4時まで
2. 会場
3. 議題
 - (1) 範囲拡張の方針(案)確認
 - (2) 換地の優先順位について
 - (3) 建築協定について
 - (4) その他

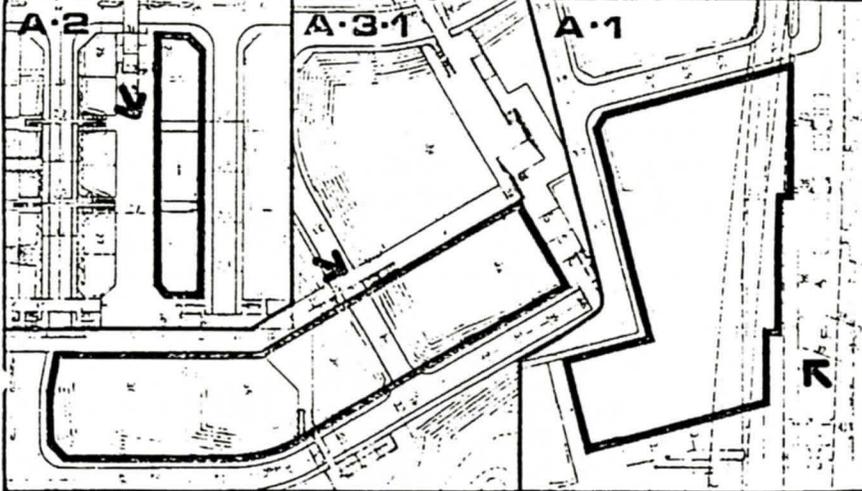
タウンセンター(中心地区)ゾーン別建築計画の条件抜粋および 予想減歩率

(注) 詳細は前掲資料「ゾーン別建築計画の条件」参照

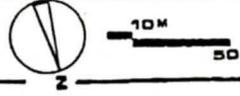
| | A ₁ | A ₂ | A ₃₋₁ | A ₃₋₂ | A ₃₋₃ | A ₃₋₄ |
|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| ① 敷地規模 | • 3000m ² | • 最小規模 500m ² | • 最小規模 800m ² | • 最小規模 500m ² と 600m ² | • 最小規模 1000m ² | • 最小規模 500m ² |
| ② 地形(地盤状況) | • 平坦 | • 車道より一部4m高い | • 地区内車道より 6~8m高い | • 地区内幹線道路より一部 6~8m高い | • 地区内幹線道路より 2~4m高い | • ハス工場と同じ高さ |
| ③ 法的規制など | • 商業地域(600%/80%) • 4種高度地区 | • 同左 • 同左 | • 同左 (500%/80%) • 高さ31mまで | • 同左 (600%/80%) • 4種高度地区 | • 同左 (400%/80%) • 同左 | • 同左 (500%/80%) • 高さ31m |
| ④ 敷地利用条件など | • 敷地分割不可 | - | - | - | - | - |
| ⑤ 建築設計条件 | • 壁面後退義務 • 建物階数4階以上 | • 壁面後退義務 • 建物階数3階以上 • 街区毎の共同化 | • 建物階数3階以上 | • 壁面後退義務 • 建物階数3階以上 • 街区毎の共同化 | • } 同左 | • } 同左 |
| ⑥ 建築時期 | • 第一期 | • 同左 | • 第三期 | • 第一期比第二期 | • 第三期 | • 第一期 |
| ⑦ 予想減歩率 | • 70%程度 ただし地下鉄通過部分のみ多少減歩率がある | • 70%程度 | • 65~70%程度 | • 70~75%程度 | • 65~70%程度 ただし70%に近い値とすることは予想される | • 75%程度 |
| | A ₃₋₅ | A ₃₋₆ | A ₃₋₇ | A ₃₋₈ | A ₃₋₉ | A ₃₋₁₀ |
| ① 敷地規模 | • 最小規模 500m ² | • 同左 | • 同左 | • 最小規模 1000m ² | • 同左 | • 同左 |
| ② 地形(地盤状況) | • 平坦 | • 同左 | • 同左 | • 地区内車道と同じ高さ | • 地区内車道より一部 2~6m高い | • 同左 |
| ③ 法的規制など | • 商業地域(500%/80%) • 4種高度地区 | • 同左 (600%/80%) • 同左 | • } 同左 | • } 同左 | • 近隣商業地域(400%/80%) • 3種高度地区 | • } 同左 |
| ④ 敷地利用条件など | - | - | - | - | - | • 一部敷地地下鉄予定 |
| ⑤ 建築設計条件 | • 建物階数は3階以上 • 街区毎の共同化 | • 壁面後退義務 • 建物階数は3階以上 • 街区毎の共同化 | • } 同左 | • 建物階数は3階以上 | • 同左 | • 同左 |
| ⑥ 建築時期 | • 第三期 | • 第二期 | • 同左 | • 第三期 | • 同左 | • 同左 |
| ⑦ 予想減歩率 | • 65~70%程度 ただし70%に近い値とすることは予想される | • 70~75%程度 | • 70~75%程度 | • 65~70%程度 ただし70%に近い値とすることは予想される | • 65~70%程度 ただし65%に近い値とすることは予想される | • 65~70%程度 ただし65%に近い値とすることは予想される また地下鉄通過部分のみ多少減歩率がある |

※ 各ゾーンの予想減歩率は、おおむねの推定によるもの70%以前期の評価率により、必ずしもこの範囲内におさまらばならないとあり得ます。

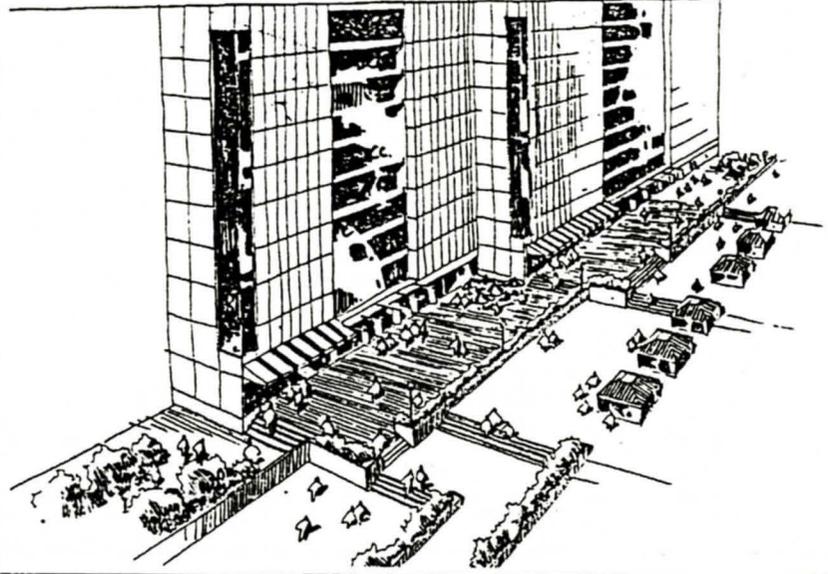
ゾーン別完成予想図 第2地区 (A)



(注) ここに示される透視図は、望ましい建築形態の1つをモデル的に描いたものである。

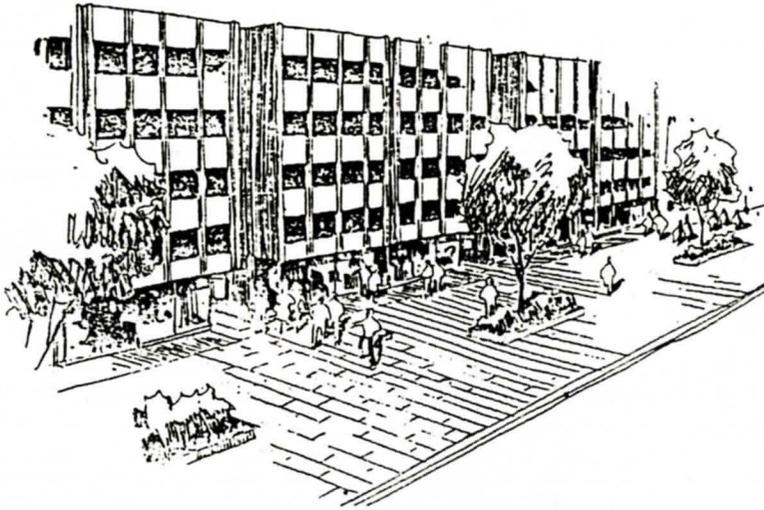


A-1

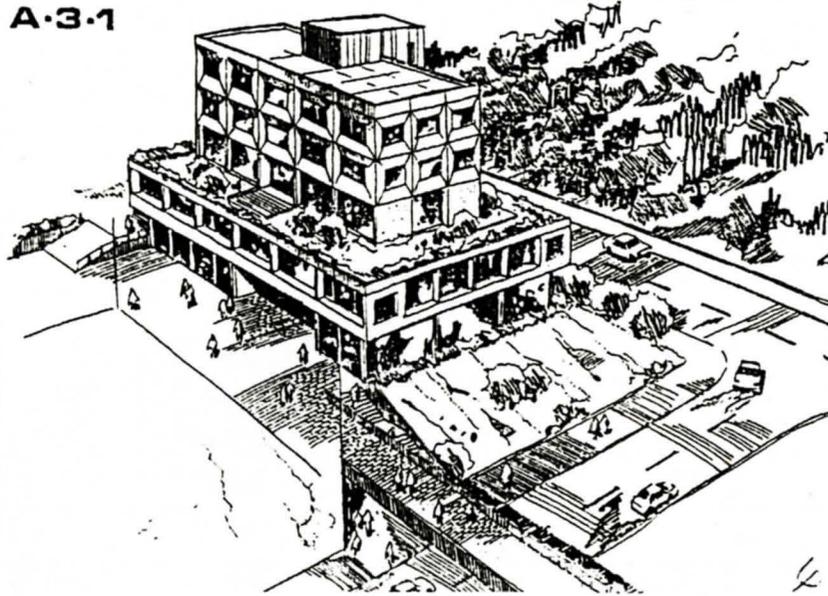


(参考書)

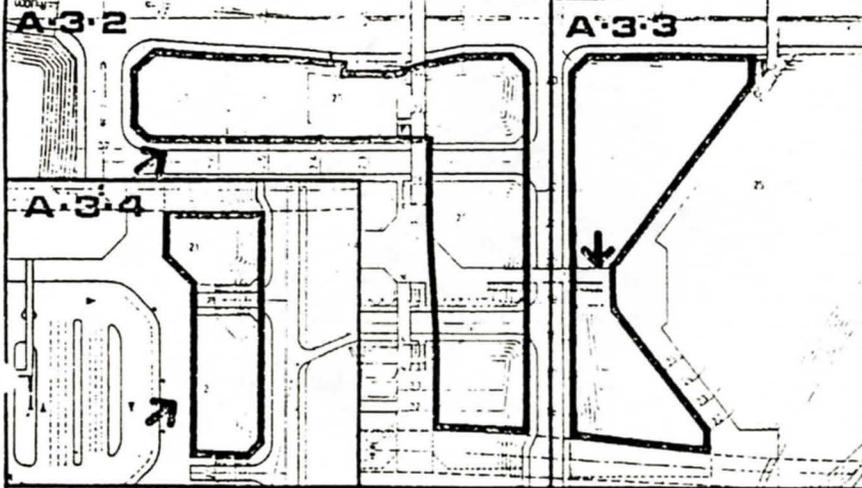
A-2



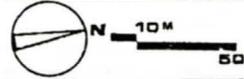
A-3-1



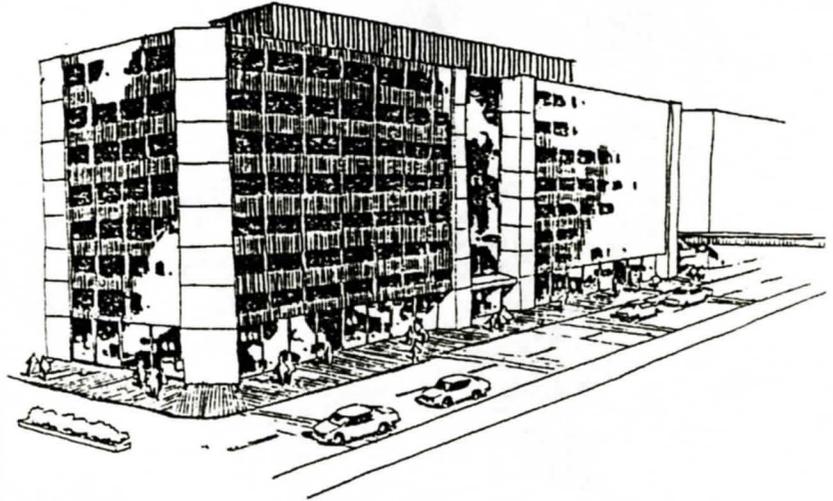
ゾーン別完成予想図 第2地区(A)



(注) ここに示される透視図は、望ましい建築形態の1つをモデル的に描いたものである。

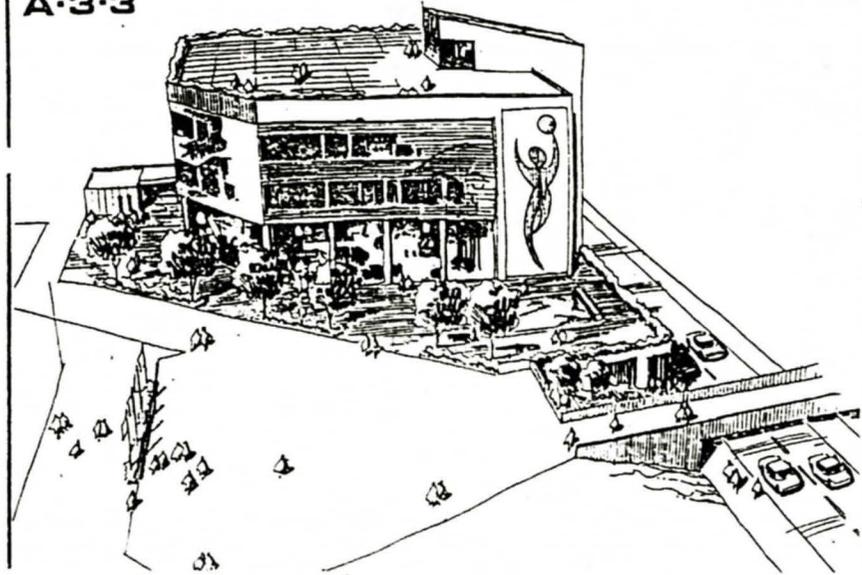


A-3-2

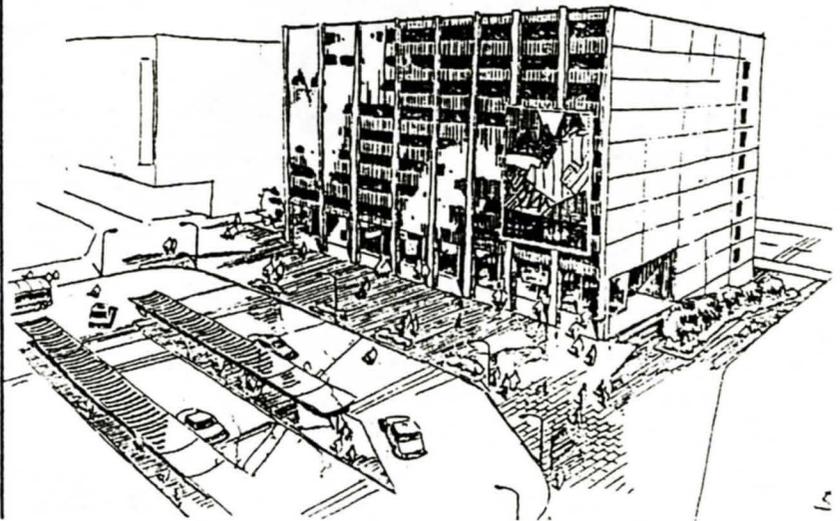


(参考書)

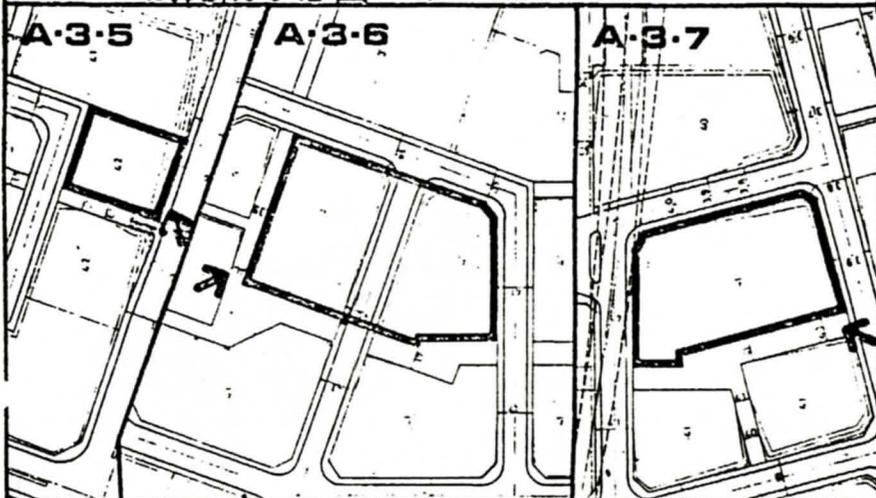
A-3-3



A-3-4



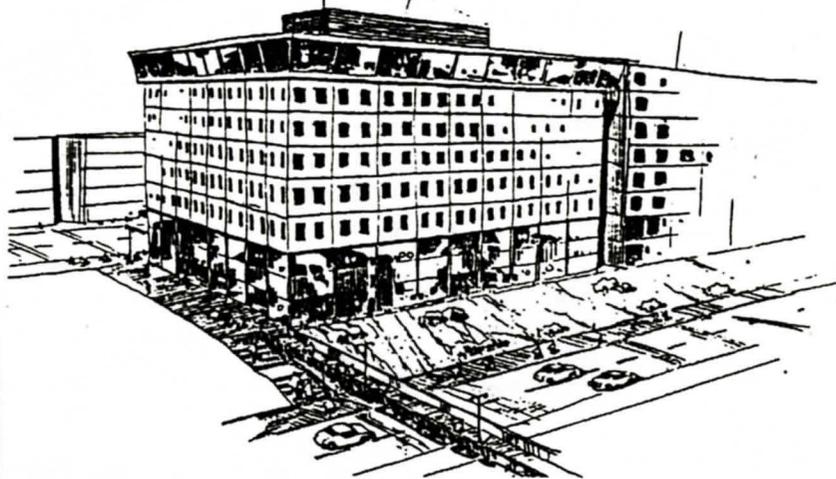
ゾーン別完成予想図 第2地区(A)



(注) ここに示される透視図は、望ましい建築形態の1つをモデル的に描いたものである。

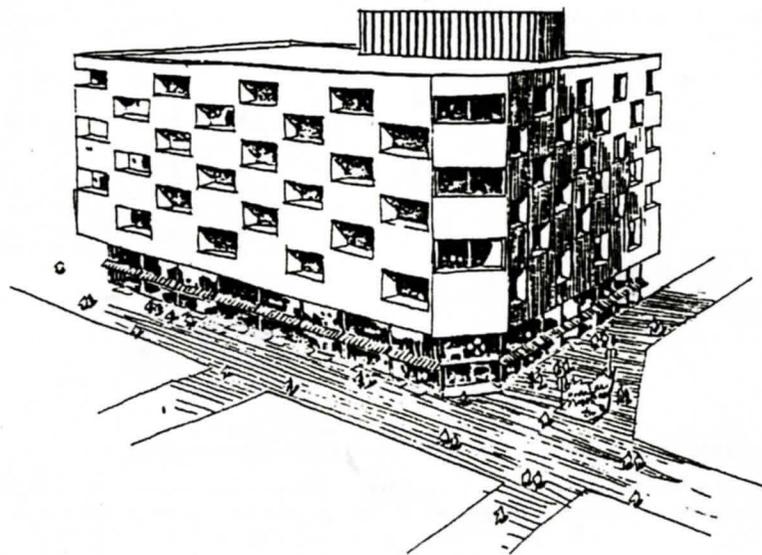


A-3-5

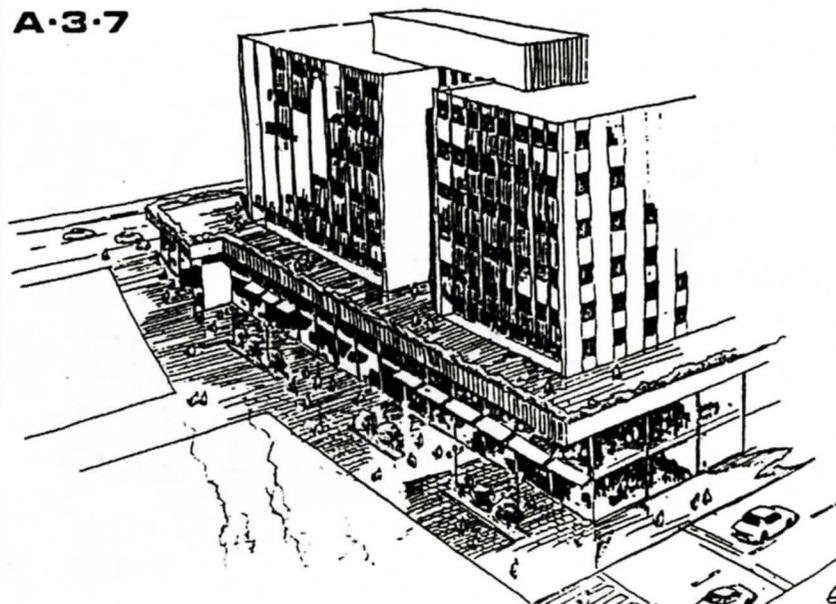


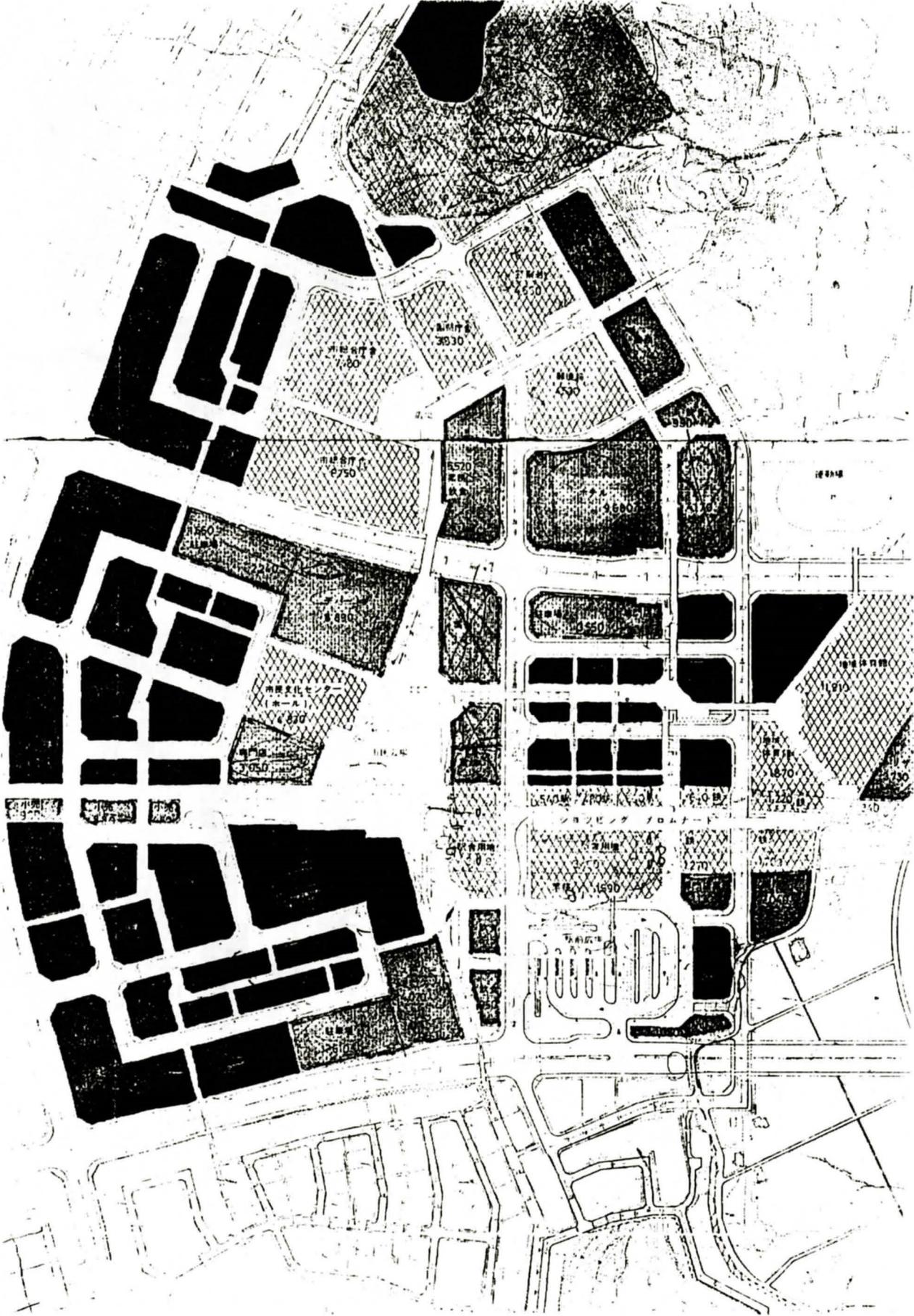
(参考書)

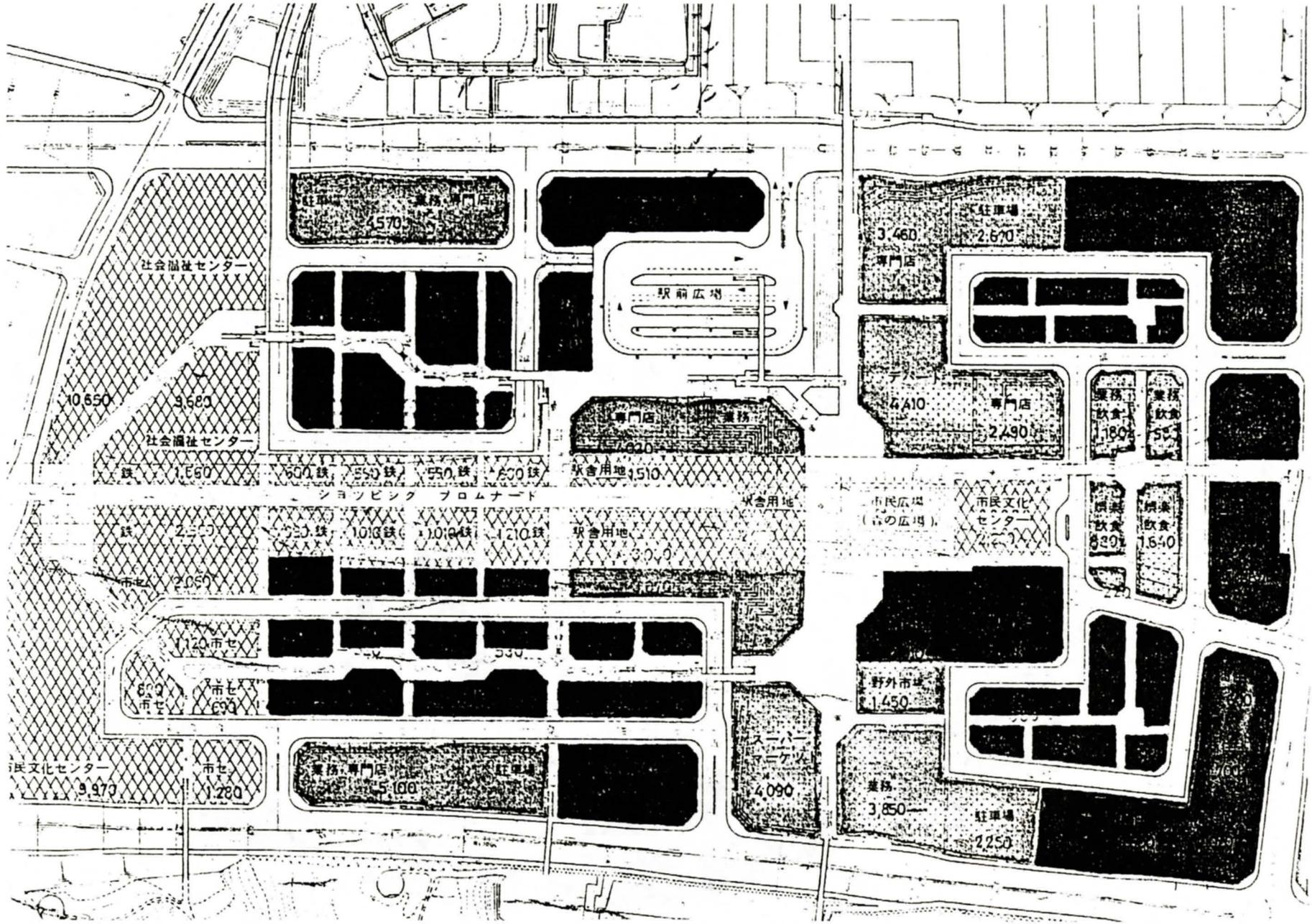
A-3-6



A-3-7







8月 基準地積決まる(縄のびの修正)

事業計画認可公告の日(昭和49年8月27日)現在の実測登記していない筆について、各地区町内別の実測ののび率で基準地積を決める。事業認可日以前に登記簿を錯誤等により地積訂正をした土地については、登記簿地積を基準地積とする。



| 地区名 | 按分区番号 | 按分率 | 町名 |
|------|-------|-------|-------|
| 第一地区 | 1 | 1.295 | 中川町 |
| | 2 | 1.208 | 牛久保町 |
| | 3 | 1.244 | 〃 |
| | 4 | 1.251 | 南山田町他 |
| | 5 | 1.115 | 南山田町 |
| | 6 | 1.193 | 北山田町 |
| | 7 | 1.223 | 東山田町 |
| 第二地区 | 1 | 1.245 | 荏田町 |
| | 2 | 1.211 | 川和町他 |
| | 3 | 1.257 | 荏田町 |
| | 4 | 1.160 | 東方町他 |
| | 5 | 1.157 | 茅ヶ崎町他 |
| | 6 | 1.271 | 勝田町他 |
| | 7 | 1.299 | 新羽町他 |
| | 8 | 1.244 | 大熊町他 |

換地計画において、換地を定めるために「基準」となる「従前の土地(土地及國庫所有の土地をいふ)各筆の地積」を「基準地積」といいます。
 ① 換地計画認可公告の日現在、登記簿を錯誤等により地積訂正をした土地については、登記簿地積を「基準地積」として手続します。

基準地積決まる

「基準地積」を定める方法として、
 ① 換地計画認可公告の日現在、登記簿を錯誤等により地積訂正をした土地については、登記簿地積を「基準地積」として手続します。
 ② 換地計画認可公告の日現在、登記簿を錯誤等により地積訂正をしていない土地については、実測の地積を「基準地積」として手続します。

資料出典：横浜市計画局港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.29 昭和51年11月発行

9月 港北ニュータウン開発対策協議会第6回総会延期

港北ニュータウン開発対策協議会第6回総会は9月11日に予定されていたが、当日局地的集中豪雨に見舞われ、港北ニュータウン地域でも一部被害が発生するなど、市では災害対策本部が設置され事態に対応することになったため、やむを得ず延期する。

10月 存置建物に通知

地区内に2,540戸の建物があるが、約840戸の建物は事業上移転の必要のないことを通知する。

10月 港北ニュータウン開発対策協議会第6回総会 「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改組

従来の組織を見直し、事業推進を図るために組織検討委員会を設け検討した結果、現在の港北ニュータウン開発対策協議会は昭和42年発足以来、用地買収、基本計画、農業専用地区等の問題について協議を重ね一応の成果をおさめてきた。しかし、事業計画認可以来、造成工事も本格化してきた現在、事業を推進するため、農家、サラリーマン、事業経営者が一体となり各地区の特殊性を尊重し、4地区には各々自主的な組織を設置して、市、公団と直接対応できることとし、新たに4地区組織代表と、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」に改称、地元、市、公団の相互協力のもとに事業の推進に努力することが決議された。

専門委員会の役割

事業対策委員会

事業の推進に伴う必要な事項を協議する。

1. 工事スケジュールについて
2. 補償問題について

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。

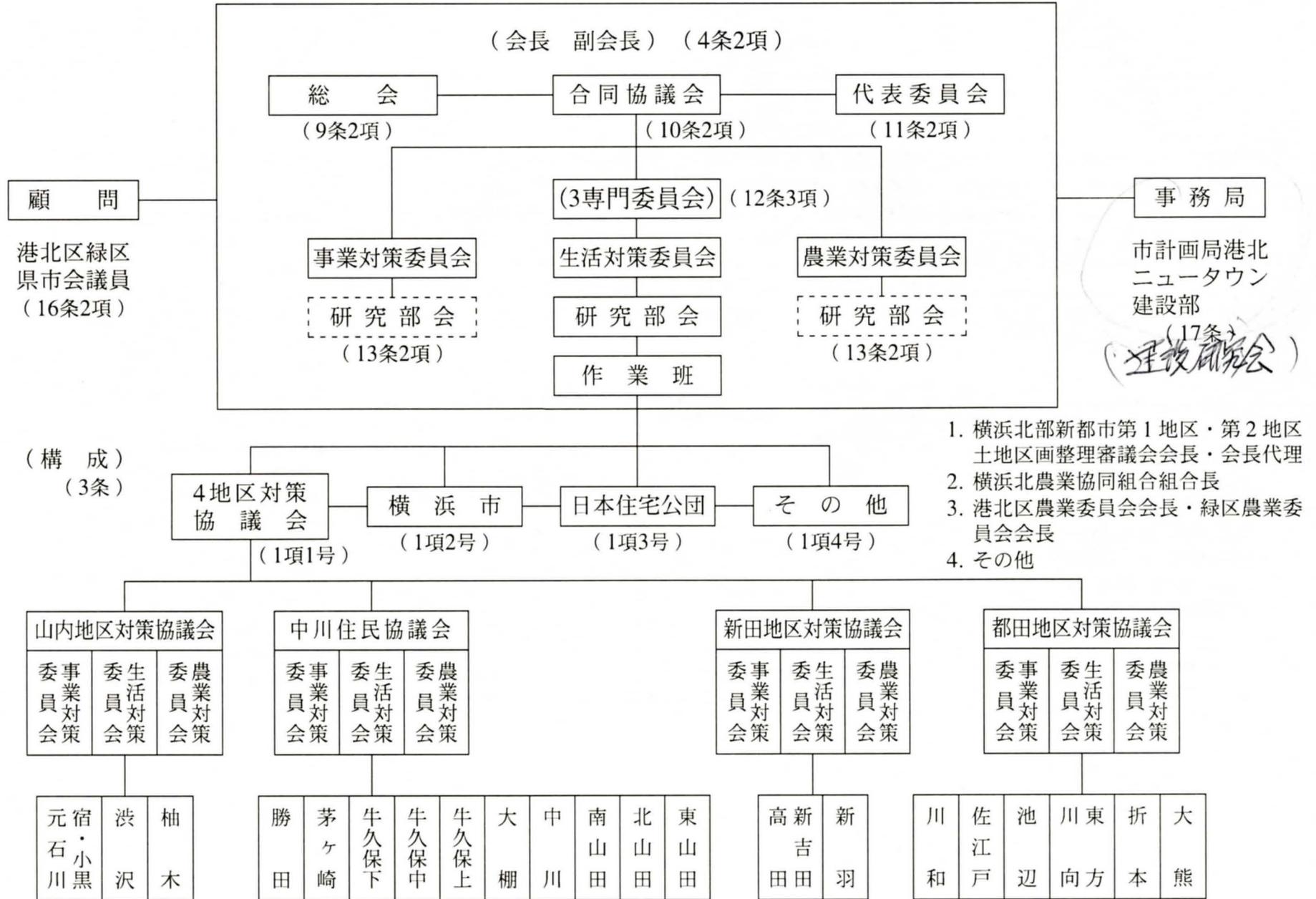
1. 工事中及び換地後の生活対策について
2. 環境対策について

農業対策委員会

農業の振興及び農業地域に関する必要な事項を協議する。

1. 都市農業経営について

横浜市港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図



港北ニュータウン建設事業を始めるに当って、市民参加の都市づくりを柱に、乱開発の防止と都市農業の確立を基本理念として、合理的な生活環境を整備した人間のための、人間らしく生きることのできる都市づくりを目標に皆さんと一緒に努力し、すでに十年余りの歳月を経過しました。

昭和四十二年には、港北ニュータウン開発対策協議会が発足し、港北ニュータウン事業の地元説明会を初め、公団施行区域の決定、農業専用地区の選定、公団の用地買収等を通じ、地元関係者、市、公団が密接な連絡を取りながら、市民参加の都市づくりに踏出し、一応の成果を得たものと思えます。

この間、昭和四十七年には、新羽・大熊農業専用地区の基盤整備を完成し、昭和四十九年には、事業

の大半を占める公団開発地区が建設大臣の認可を得て、ようやく造成工事も本格的に始まりました。しかしながら、この十年間、必ずしも順風満帆ではありませんでした。この中でも、特に昭和四十八年に始まった世界的石油ショック

それにもかかわらず、昨年には公団の工費スケジュールを見直さざるを得ない情勢となり、関係者の皆さんから強い不満の意が表明されたのであります。

幸い、地元関係者の皆さんも前向きな姿勢を示され、事業を推進

してゆくことになりましたことは喜びに耐えませぬ。

市民参加による都市づくりは、今では、各地の自治体で全面的に取り上げられるようになりましたが、この港北ニュータウンの構想

が示された当時は、必ずしも多く



新組織発足にあたって

横浜市長 飛鳥田 一雄

これは、横浜市のあらゆる事業に重大な支障をおよぼしたのであります。

このような状況の中でも、横浜市も日本住宅公団も港北ニュータウン建設事業には可能な限りの努力をばらって来たつもりです。

するため現在の開発対策協議会のあり方を見直し、各地区の組織強化と充実を図り、新たに、港北ニュータウン事業推進連絡協議会を発足させ、横浜市、公団と地元関係者が一体となって工事のスケジュールを始めとする諸問題を解決

の賛成を得ていたわけではありませんでした。

港北ニュータウン建設事業を市民参加のもとに推進するに当って私達は、お互いに強い信頼関係の中でそれぞれ意見を出し合い、お互いの立場、意見を尊重し、困難

な問題に対しては向かい合えないのか、どうすれば出来るのかと十分に検討して、解決の方策を見出し、ていくことに努力していきたいと思えます。

そのような意味でも、この港北ニュータウン事業推進連絡協議会に幅広い各層の方々が積極的に参加され、関係者の中から脱落者を出さないよう、各地区の組織を始めとして、この協議会を通じて、農家も、勤労者も、事業者も、中も公団も共に考え、共に行動し、一日も早く、よりよい都市づくりが完成し、さるにこの協議会が将来の新しい社会づくりの基礎となり後世に受け継がれることを期待するとともに、横浜市としても、これに最大限の努力をばらって参る覚悟であります。

(総会の席上での挨拶の要旨)

資料出典：横浜市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.29 昭和51年11月発行

11月 補償問題研究部会発足

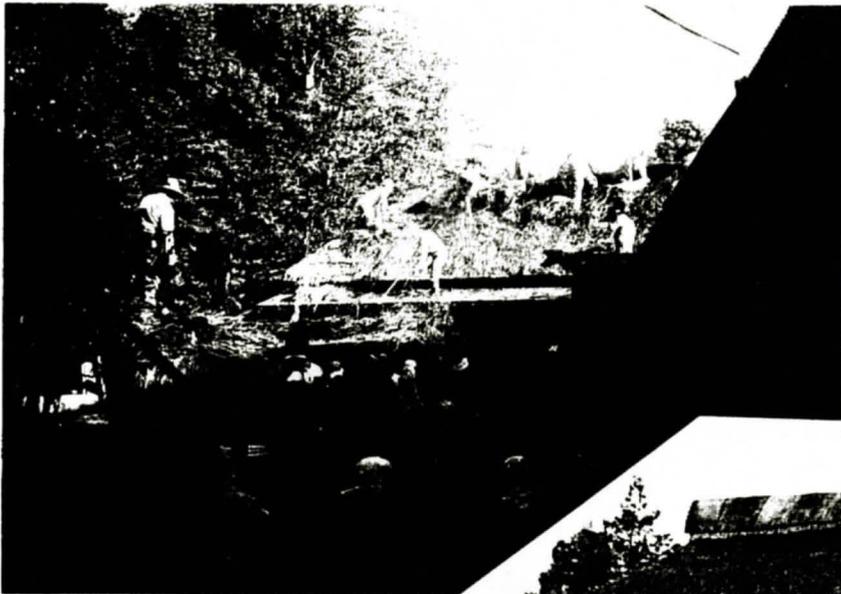
委員 地元－徳江義治 唐戸藤太郎 吉田時雄 菅沼喜代造 青木公雄
金子三千男 織茂保正 鈴木 清 佐藤鉄雄 牛島三義(税理士)
公団－加堂 宏 中村規矩夫 井形増喜 沢口健一
市 －小林弘親

事業推進のため、補償問題の検討をするために発足する。

1. 補償交渉の進め方。
2. 補償にかかわる諸問題(理解度)の対応策。

12月 仮設住宅に移転

工事スケジュールによって、柚木地区は集落ごとまるまる仮設住宅に移転。古くても何十年と住み慣れた家を去る時は泣きたい思いで、それぞれ第二地区の荏田町先行造成地に。21世帯が公団規格の仮設住宅に移転し、元の家解体が始まる。



●昭和52年(1977年)

1月 ニュータウン・コントロール研究部会発足－生活対策委員会

港北ニュータウン事業推進連絡協議会生活対策委員会の中に、ニュータウン・コントロール研究部会を発足。

委員 地元－金子三千男(部会長) 森 正治 鈴木光治 徳江義治 宮川金次
内野孫左エ門 信田隆治 関 敬一 金子 保 小泉 清
渡邊忠吾 鈴木 清 田中千秋

農協－大曾根銈一

公団－川手昭二 支倉幸二

市－ 小林弘親 高井 芳 渡 幹夫

生活対策委員会では、活動方針を分析、下記の項目を検討することになる。

1. 環境保全対策
2. 商工業対策
3. センター対策
4. アパート・マンション対策
5. ニュータウン憲章の制定
6. コントロール機関の検討

以上の作業班を組織して研究に入る。

3月 生活問題懇談会開催－生活対策委員会

港北ニュータウン事業推進連絡協議会生活対策委員会の主催で計7回開催。各会場とも大多数は農業経営者だが、会社員と婦人の出席も多く活発に意見交換が取り交わされ、中には夫婦で熱心に質疑する方もいた。

講師 — 税理士 牛島三義氏

テーマー「補償金と税金について」

相談員－事業対策 徳江義治

生活対策 金子三千男

農業対策 信田隆治

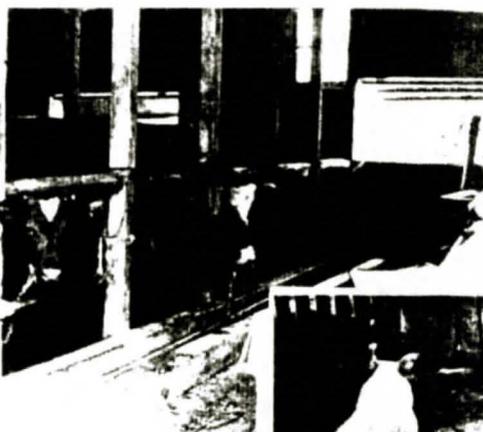
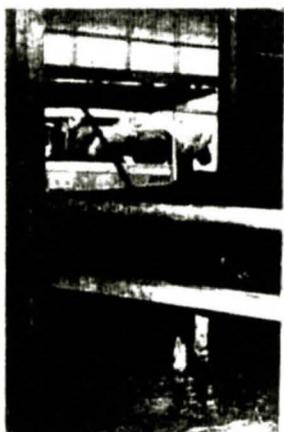


6月 公団事務所増築

日本住宅公団港北開発局は、公団の機構改革による局昇格に併せ、事業促進に対処するため、事務所の増築を進め竣工した。

6月 畜産問題研究部会

ニュータウン地域内で畜産経営を継続していくには、どのような設備と環境が必要か、農業対策委員会の中に畜産問題研究部会を設置して検討してきたが、「市街地での畜産経営は環境保全上困難な問題が多いので、これらの問題を乗り越えても経営を継続する意志のある者には何らかの指導をしたい」と、市、公団は説明する。



当時の牛舎(上)、豚舎(右)。



6月 ニュータウン建築協定研究班発足—生活対策委員会

生活対策委員会では、検討課題の「環境保全」について検討した結果、現在の都市計画法、建築基準法ではニュータウンの環境保全は厳守できないという結論が出て、「誰でも住みたくなる街づくり」をするには建築協定以外にないので素案作りのために「ニュータウン建築協定研究班」を設置する。

ここで検討した事項については、港北ニュータウン事業推進連絡協議会の各組織で、さらに検討を加えた上で地元への説明をする。

地元—金子三千男(班長) 鈴木 清 徳江義治 飯田恒雄 関 敬一
沼田 知 内野義宣 内藤正康
市—岩崎駿介 高井 労 金子光一 渡 幹夫
公団—川手昭二 支倉幸二 清水 浩

7月 環境事業局工場見学

港北ニュータウン地域にゴミ焼却場の計画が持ち上がり、港南工場、南戸塚工場を見学した。ゴミは有効な燃料であることを知った。家庭で始末に困ったゴミも焼却することで発生する熱エネルギーを利用して温水プールに、高齢者の浴場等に、また、蒸気タービン駆動で発電された電力を3号線の駅のエスカレーターにまで、というように今までのように「ゴミ焼き場」のイメージではなく近代的工場というイメージになった。



9月 建築協定(案)できる

生活対策委員会のニュータウン建築協定研究班では、用途地域別に建築協定素案をつくり、合同協議会に説明し、承認の上、各地権者へのPRの方法等を協議し進めることで確認する。主な内容は、住宅地は田園調布、成城、美しが丘のような高級な街。商業地はレジャーとショッピングを合わせた街。工場地区は周囲に気を使わず操業できる準工業地域として建築協定素案をつくる。

9月 建築協定素案意見交換会

ニュータウン建築協定研究班では用途地域別に説明会をそれぞれ行っているが、積極的な意見と消極的な意見が出される。

積極例－商業地区ではブロックごとに高さやデザインを統一できないか。

消極例－法で権利が許されている建築基準法の規制だけでよい。

10月 集合農地利用協定(案)できる

農業対策委員会では、ニュータウン建築協定研究班から提案の集合農地利用の協定書案をたたき台として、集合農地研究員と検討の結果、協定案をまとめる。

1. 生産緑地制度か、農業緑地制度かの選択は統一的に行う。
2. この協定を運営する委員会は、第一地区、第二地区合わせて一つとする。
3. この同意は協定の効力の発効の日までに異議の申立てのない時は、そのまま協定を締結したものとする。

10月 仮換地供覧始まる

土地所有者と借地権者の土地について、その位置、地積、形状等の変動の有無や仮換地の造成計画の関係図書を供覧し、土地区画整理事業の協力を仰ぐ。なお、仮換地指定は工事が完成した時点で、権利者に仮換地指定通知書を送付される。

街づくりの協定はなぜ必要か

港北ニュータウン建設事業も、いよいよ仮換地(換地原案)の供覧の段階にまで進められてきました。一般に、土地区画整理事業による基盤整備がなされると建築物の用途や形態を定めた「用途地域・地区」が建物建設の極く基礎的なルールとして制定されますが、まち全体を健全に発展させ、個々の敷地や建物をより効果的に利用していくためには、そこに住まれる方自身が建物の建て方、利用の仕方、維持管理の仕方などについて自らルールを定め、積極的に、その運用をはかっていくことが望まれます。そこでこの問題についてニュータウン建築協定研究会で積極的に活動されている金子生活対策委員長に、これまでの経過を含め、街づくりの「協定」の必要性について執筆して頂きました。

住みよいまちづくりのために

昨年、港北ニュータウン事業推進連絡協議会が踏足して間もなく、三つの専門委員会と四地区正副会長との合同会議が開催され、委員会活動の目標と活動分野の調整を行った。その際、ニュータウン内の環境保全対策を考へていく必要があると感ずる意見が出され、それをどの委員会でもやるかという事で話し合った結果、将来の生活対策につながるので生活対策委員会に担当してほしいと感ずる事になった。同じ時に「補償問題の研究」を事業対策委員会、「集積地利用の研究」を農林対策委員会に担当して研究を進めた訳である。早速生活対策委員会で協議した結果、研究会を組織して作業にかかり「環境保全」するには地権者がルールを作り守ってゆく事で環境が保全出来ると感ずる事で、まず港北ニュータウンの「スローガン」で

ある横浜北部における中心地区と進んで協定が踏足して間もなく、三つの専門委員会と四地区正副会長との合同会議が開催され、委員会活動の目標と活動分野の調整を行った。その際、ニュータウン内の環境保全対策を考へていく必要があると感ずる意見が出され、それをどの委員会でもやるかという事で話し合った結果、将来の生活対策につながるので生活対策委員会に担当してほしいと感ずる事になった。同じ時に「補償問題の研究」を事業対策委員会、「集積地利用の研究」を農林対策委員会に担当して研究を進めた訳である。早速生活対策委員会で協議した結果、研究会を組織して作業にかかり「環境保全」するには地権者がルールを作り守ってゆく事で環境が保全出来ると感ずる事で、まず港北ニュータウンの「スローガン」で

ある横浜北部における中心地区と進んで協定が踏足して間もなく、三つの専門委員会と四地区正副会長との合同会議が開催され、委員会活動の目標と活動分野の調整を行った。その際、ニュータウン内の環境保全対策を考へていく必要があると感ずる意見が出され、それをどの委員会でもやるかという事で話し合った結果、将来の生活対策につながるので生活対策委員会に担当してほしいと感ずる事になった。同じ時に「補償問題の研究」を事業対策委員会、「集積地利用の研究」を農林対策委員会に担当して研究を進めた訳である。早速生活対策委員会で協議した結果、研究会を組織して作業にかかり「環境保全」するには地権者がルールを作り守ってゆく事で環境が保全出来ると感ずる事で、まず港北ニュータウンの「スローガン」で

ある横浜北部における中心地区と進んで協定が踏足して間もなく、三つの専門委員会と四地区正副会長との合同会議が開催され、委員会活動の目標と活動分野の調整を行った。その際、ニュータウン内の環境保全対策を考へていく必要があると感ずる意見が出され、それをどの委員会でもやるかという事で話し合った結果、将来の生活対策につながるので生活対策委員会に担当してほしいと感ずる事になった。同じ時に「補償問題の研究」を事業対策委員会、「集積地利用の研究」を農林対策委員会に担当して研究を進めた訳である。早速生活対策委員会で協議した結果、研究会を組織して作業にかかり「環境保全」するには地権者がルールを作り守ってゆく事で環境が保全出来ると感ずる事で、まず港北ニュータウンの「スローガン」で

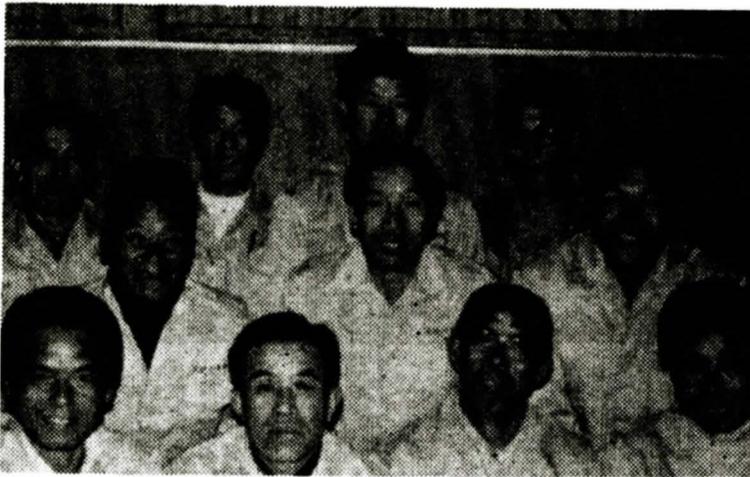
ある横浜北部における中心地区と進んで協定が踏足して間もなく、三つの専門委員会と四地区正副会長との合同会議が開催され、委員会活動の目標と活動分野の調整を行った。その際、ニュータウン内の環境保全対策を考へていく必要があると感ずる意見が出され、それをどの委員会でもやるかという事で話し合った結果、将来の生活対策につながるので生活対策委員会に担当してほしいと感ずる事になった。同じ時に「補償問題の研究」を事業対策委員会、「集積地利用の研究」を農林対策委員会に担当して研究を進めた訳である。早速生活対策委員会で協議した結果、研究会を組織して作業にかかり「環境保全」するには地権者がルールを作り守ってゆく事で環境が保全出来ると感ずる事で、まず港北ニュータウンの「スローガン」で

ある横浜北部における中心地区と進んで協定が踏足して間もなく、三つの専門委員会と四地区正副会長との合同会議が開催され、委員会活動の目標と活動分野の調整を行った。その際、ニュータウン内の環境保全対策を考へていく必要があると感ずる意見が出され、それをどの委員会でもやるかという事で話し合った結果、将来の生活対策につながるので生活対策委員会に担当してほしいと感ずる事になった。同じ時に「補償問題の研究」を事業対策委員会、「集積地利用の研究」を農林対策委員会に担当して研究を進めた訳である。早速生活対策委員会で協議した結果、研究会を組織して作業にかかり「環境保全」するには地権者がルールを作り守ってゆく事で環境が保全出来ると感ずる事で、まず港北ニュータウンの「スローガン」で

ある横浜北部における中心地区と進んで協定が踏足して間もなく、三つの専門委員会と四地区正副会長との合同会議が開催され、委員会活動の目標と活動分野の調整を行った。その際、ニュータウン内の環境保全対策を考へていく必要があると感ずる意見が出され、それをどの委員会でもやるかという事で話し合った結果、将来の生活対策につながるので生活対策委員会に担当してほしいと感ずる事になった。同じ時に「補償問題の研究」を事業対策委員会、「集積地利用の研究」を農林対策委員会に担当して研究を進めた訳である。早速生活対策委員会で協議した結果、研究会を組織して作業にかかり「環境保全」するには地権者がルールを作り守ってゆく事で環境が保全出来ると感ずる事で、まず港北ニュータウンの「スローガン」で

資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.36 昭和52年11月発行

「信じ合う心までニュータウンの犠牲にしたくない」と強い結束の富士組のみなさん。今後の活躍が期待される



お互いが信じあう
 部落により何ら不安もない所もあれば、厳しい環境に追いこまれる部落もありその対応に公団が問われる時でもありません。
 また地権者もともすれば他人を批判したり、冷静な判断ができなくなり俺一人損をしてはと考え勝ちです。「国やぶれて山河あり」と歌われてきました。戦さにかけても私共のふる里は残りました。
 が、ニュータウンはその山川をなくすのですから多少の動揺はしかたがないとしても、お互いが信じ合える心までニュータウンの犠牲にしたくないと思えます。
 生活対策も個々には多いと感じ

川 信じあいかばいあう 中 十二人で「富士組」を結成

あと何年

早いものです。区画整理も買収以来十年の空白が生まれました。この間、公団として努力はされていると思いますが人生のうち十年の空白のいかにむなしいことか。また、これから使用収益が開始されるまで何年、生活設計も立たず実にムタ取り返しがつかない。とくに農家の若い者は動き盛りを見送ってしまいます。

が、しかし過去はもうありません。これからは一日も早く使用収益が開始されるよう公団は勿論、地権者も努力せねばなりません。ニュータウンの名に本来の区画整理の名称がうすれ、地権者の誤解、また理解に苦しむ事もあるように思う。公団内では区画整理ですが外部ではニュータウンの呼び方が強く使われているように思えます。民間業者の開発に接した地権者にしてみれば、一部公団の官僚的な発言・行動が気になるのではないのでしょうか。勿論、職員の方々の日頃のご努力には感謝しておりますが、躍進五十三年の行動に期待しております。

ますが実際に対策が必要となる部落は少ないと思えます。部落にまつては対策が一番重要な所もあります。
 公団・市は責任を感じるべきでしょう。また、いろいろな事情があると思いますが、北農協の平等な生活対策指導に奮起をお願いいたします。

準備は万全

私達も仲間十二人で工事中の生活対策の基礎作りと思ひ最初北都企業より仕事が北山田に発注され

た時、作業に応じてくれた者を中心に「富士組」を結成し北都企業の仕事をしております。
 作業の中心は北都企業が市より受けた高圧清掃事業と教育委員会文化財発掘調査委員会のジープの運転に当番制で出ており、その他公団の用地清掃等を行なっております。
 とくに高圧清掃は作業に入る前半月、市内の高圧清掃業者に通い車、機具の操作技術の指導をうけて三名が保安免許をとり、実習を重ねて高圧清掃作業に入りました。実動するまで半年間、作業員の予防注射等で準備期間がありました。
 実際に作業に入りますと、区画整理工事が本格的に始まらぬため農家と両立せねばならず苦しいときもあります。が、お互いが信じあひ庇いあうことが、富士組の財産。と思ひ込んでおります。
 一日も早く生活対策が必要でない時代になりたいものです。
 【富士組一作業員】



昨年10月3日畜産経営農家の視察で（港南区日野町）

写真：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.37 昭和53年1月発行

資料出典：「横浜北農協だより」第108号 昭和53年2月1日発行

横浜市の六大事業の一つとして推進されているニュータウン事業はすでに十三年を経過しました。この事業は、住民参加による都市造りが特色です。

計画区域内にはブルドーザーが稼働し道路造成工事、雨水遊水池外が次々と造成されており

かつての緑豊かな山林原野が赤色のはだをあらわしています。自然の保全が私達の生活にとって如何に大切であるかは申しあげざるまでもありませんが、

何かもったいないような気がいたします。

計画の細部は理解していませんが自然をながした都市造りがなされるの聞いておられます。ぜひそうしてほしいと願う気持ちです。

都市と農業との併立が今後の課題ともいえます。昨年四月、農協が実施した農家実態調査によりますと、将来

の農業経営の後継者については不明、という回答が四割近くを示しております。

都市農業といいますが、都市額も約三兆円といわれ今迄の備されていることと思

のなかでの農業が如何にむずかしいか又、問題をかかえているかがうきほりされています。昨年の低経済不況下に迎えた

耐えぬく努力を

東山田町 亜厂節子さん記



五十三年はあらゆる面でも困難な年と思われれます。昨年の企業倒産は一万八千余、負債総額も約三兆円といわれ今迄の備されていることと思

最高といわれております。そして今年三月から五月にかけて増加するものと報せられてい

港北N・T事業も区画整理の為に先行造成の工事が各所で始まると、工事の影響をうける農家がでて参ります。勿論その範囲内は公団よりの補償がありますが、工事の完成を急ぐ為に、農協支所又は地区毎に集まって貰い、一日でも早く全員の了解が得られる様に致したい。

農業の、一時的中断あるいは隣に重点をおいて、その対策をす

元会社がありますが、それはもう十分な、地元新会社の成立

ある町づくりを基本とし、お互いが規制をして守り育てゆくた守る為に、住民自らの手でこの

この換地をうける地権者の皆様が中心となり、各自の生活を

途地域別のグループなり、一般住宅地などについて、相互の意志の疎通をはかり、連帯と相互

地元会社設立と建築協定にご理解を

新田地区生活対策委員長

森 正 治さん



この換地をうける地権者の皆様が中心となり、各自の生活を

11月 4地区会長、市長と会談

飛鳥田市長と、金子保、中山恒三郎、松沢健三、山本光雄の各会長は、各地区の要望等を話し合いそれぞれの諸問題について強力に進める事を確認する。

1. 工事遅延による固定資産税の課税に配慮してほしい。
2. 生活再建対策の具体案を示してほしい。

市長 「地元でなんらかの受け皿を作り、具体策を決めるようなことが出来れば、それにより市も対応していきたい。」

3. 公共施設は早期に建設してほしい。
4. 既設中学校の過密化を解消するため、予定校の建設を早期に実現してほしい。
5. 地下鉄3号線の早期開通と6号線の見通しはどうか。

11月 銃猟禁止区域に指定

港北ニュータウン地域内は自然山林が多く、この中に生息する野鳥や小動物をねらって狩猟の時期になると鉄砲が撃たれ、民家まで散弾が落ちてきて危険だったが、今回、県より公団施行地区全域を銃猟禁止区域として指定を受けた。

●昭和53年(1978年)

2月 第6回合同協議会開催

特に地下鉄3号線の早期開通に意見が集中。路線免許取得が難航しているので、地元が地下鉄促進を強力に押し進める必要があることを確認し、市交通局と協議して進めることになる。なお、4地区会長と市長の懇談会で出された「ニュータウン事業の工期延長に伴う生活再建援助の要望書」については、まだ内容の整理がなされていないため、次回に報告すると回答があった。

2月 畜産問題研究部会

畜産経営の今後について、個別意向調査の結果。

- | | |
|--------------------|-----|
| 1. 継続を強く希望する | 4戸 |
| 2. 現在地で可能な限り継続したい | 3戸 |
| 3. 補償条件しだいで廃業してもよい | 29戸 |
| 4. 現在飼育していない | 2戸 |

4月 飛鳥田市長、突然の辞任。新市長決まる

飛鳥田市長は社会党委員長就任のため市長を辞任。選挙により細郷道一氏に決まる。新市長は「21世紀を展望する街づくりの一環として取り組み、私は先頭に立

「って全力を尽くす」と挨拶。

港北ニュータウン地域のみなさん、お元気でしょうか。私はこのたび、みなさんのご支持によって、市政を担当することになりました。よろしくお願い申し上げます。

このために、市民のみなさんでもそうであるように、市政が、何を望んでおられるか、あらゆる機会をとらえて、これを立て実行していかねければなりません。しかしそれは、変化に

対応するものではないかと考えております。せん。

せんが、私はたとえ時間がかかっても、確実に一歩一歩進んでいくようにしたいと思います。そして、みなさんの現在の生活から将来にかけてまで十分に考え、みなさんが港北ニュータウンに住んでいることを孫の代まで誇れる街づくりにしていきたいと思えます。

港北ニュータウンの

みなさんへ



横浜市長 細郷道一

私は、市政を行うにあたって三つの基本的な考えを持っています。それは、第一に「市民とともに歩む、市民本位の市政」第二に「変化に対応する市政」第三に「二十一世紀を展望する街づくりの市政」です。

私は、この基本姿勢によって、新しい市政を行ってまいります。港北ニュータウン建設事業も私の掲唱している「二十一世紀を展望する街づくり」の一環と

して取り組んでまいりたいと思っております。また、オイルショック以来時代は大きく変化してまいります。みなさんのご家庭に努力していかなければなりません。

私は、その先頭に立って全力をつくす覚悟であります。みなさんのご協力を心からお願いいたします。

今後、私が市政を担当する限りこの姿勢をつらぬき、私の掲唱している「活力あるヒューマンな都市よこはま」をつくるよう全力を尽くしていく覚悟です。

横浜市にはいろいろな問題が山積しております。また、オイルショック以来時代は大きく変化してまいります。みなさんのご家庭に努力していかなければなりません。

私は、その先頭に立って全力をつくす覚悟であります。みなさんのご協力を心からお願いいたします。

私は、その先頭に立って全力をつくす覚悟であります。みなさんのご協力を心からお願いいたします。

資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所「港北ニュータウン」No.40 昭和53年7月発行

4月 仮換地の供覧おわる

第一地区、第二地区、ともに権利者の仮換地の供覧が昨年10月より行われ、4月ですべて終わる。それぞれ意見もたくさんあったがほとんど理解された。

4月 公団、人事異動

港北開発局長 木村俊一（前局長の島田親二氏は退職）

事業部長 清水 浩（前事業部長の川手昭二氏は退職し、筑波大学教授に就任）

6月 宮城県沖地震の教訓

ニュータウン建築協定研究班では、地震による被害をさらに研究し、特にブロック塀の危険を再認識する。



【土留に使用したため倒れたブロック塀】



【コンクリートのてん充がしてなくて倒れたブロック塀】

7月 ミヤコタナゴ(国指定天然記念物)が引っ越し

第二地区勝田町の通称「権田池」に生息する国指定天然記念物「ミヤコタナゴ」(体長4cm前後)を、県文化財保護課、県淡水魚増殖試験場の職員の手により、中区三溪園の池に移す。



7月 電柱問題研究部会

事業対策委員会では、電柱問題研究部会を設けて電柱の位置について検討してきた。当初、全面地下埋設の方向で進めてきたが技術的問題、費用体系等の大きな問題があり電柱を立てざるを得なくなった。

しかし、幹線道路、緑道、歩行者専用道路、公園、公益施設、集合住宅地、センター等からは電柱をなくして地下埋設にすることを検討。

9月 地元会社設立、2つ目－株式会社港北ニュータウンサービス

先に設立された北都企業と同じように、中川地区以外の農家の生活対策のために「株式会社港北ニュータウンサービス」が設立される。業務内容は、土木、建築、造園、管工事等を行う。

9月 「まちづくり協定」PR－生活対策委員会

生活対策委員会では、誰でも住みたくなるまちづくりのために、「港北ニュータウンNo.41号」(横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所発行)に記事を掲載し、「まちづくり協定」をPRし地権者に理解と協力を願う。

賛成派－ぜひ環境の良い街にするために進めて下さい。

反対派－今の規制もきついのに、それ以上厳しくするな。

11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第2回総会開催

総合質問

1. 高速鉄道3号線の建設はいつなのか。また、4号線、都営6号線を見直すと
いう話があるが、どのようにするのか。
2. 当初55年概成、60年完成を信じ、用地買収に応じた地権者に対し、市、公
団は生活対策を考えているのか。
3. ニュータウン関連街路8路線の整備の見通しはどうか。
4. 早渕川、大熊川の改修はいつできるのか。
5. 市、公団とも、ニュータウン事業を進めるのに、現在の職員数では不可能
と思うが、自信があるのか。

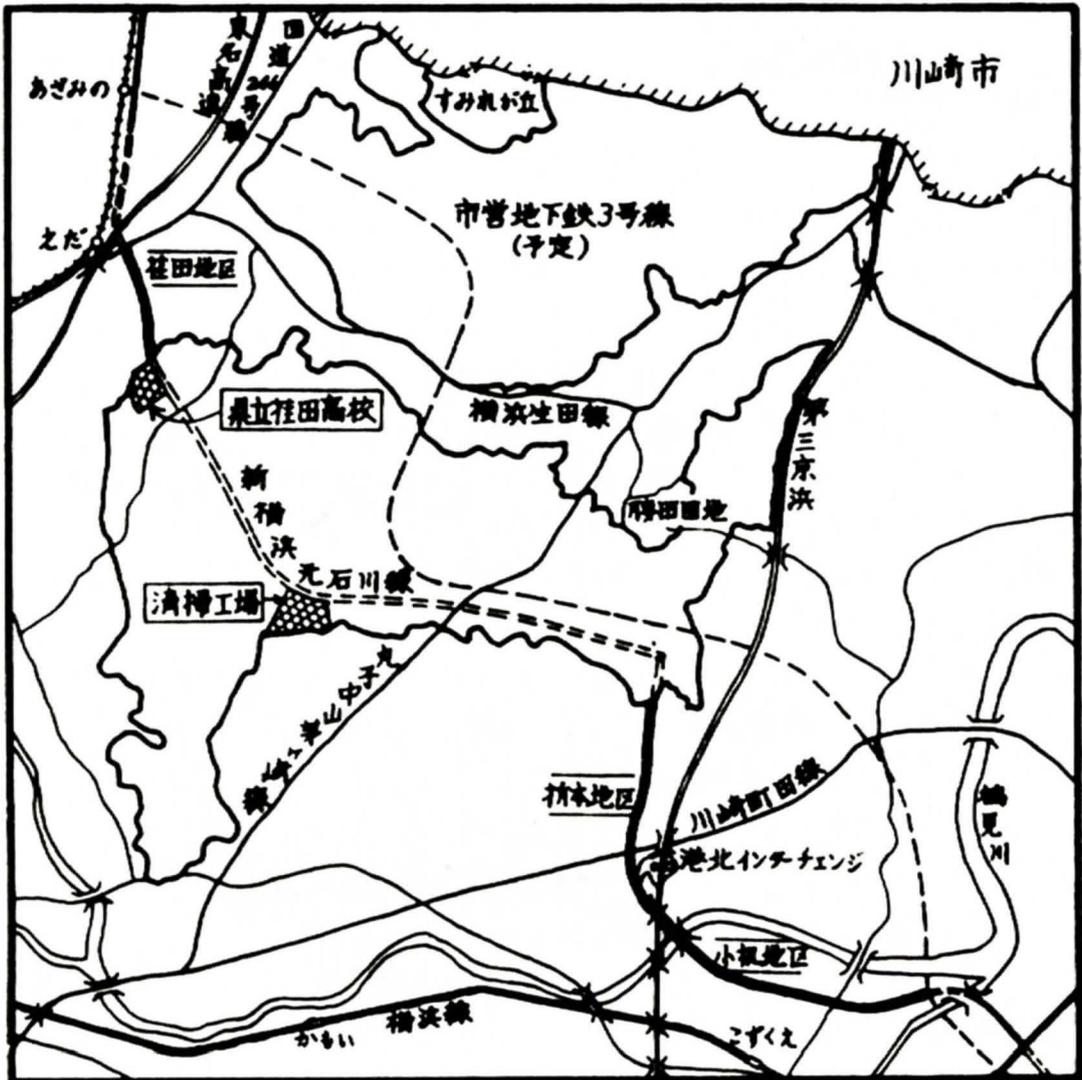
細郷市長－皆さんの要望も聞き、私どもの考えを言わせていただき、早く出来るよう力を合わせていきたい。

沢田公団総裁－公団にとって歴史的な大事業なので、立派にやりとげたい。

●昭和54年(1979年)

1月 地下鉄3号線、事業免許おりのー横浜～新横浜

市営地下鉄3号線の横浜～新横浜間、7.2kmの区間、駅数5に対し運輸大臣の免許が下りる。この免許は運輸省との話し合いの過程で、さらに港北ニュータウン方向への延伸が前提とされている。



資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所「港北ニュータウン」No.44
昭和54年3月発行

2月 ゴミ焼却場の建設計画、認められる

市で7番目のゴミ焼却工場、北部工場(仮称)が県都市計画審議会で認められる。敷地面積6.4ha、処理能力1日800t、煙突130m。当初港北ニュータウン計画に無く地元は大反対であったが、ニュータウンの将来のために、焼却場の近くに多目的運動場を建設することを見返りに承諾する。

2月 建築待ちの者へ特別分譲

公団は、昭和55年概成を待っていた地権者(42名)に対し、日本住宅公団首都圏宅地本部を通じ、緑区霧が丘の分譲宅地に案内する。

3月 泉北、洛西ニュータウン視察

港北ニュータウン事業推進連絡協議会の事業対策、生活対策、農業対策の3専門委員会の委員を中心に、泉北ニュータウン(大阪府)、洛西ニュータウン(京都市)の視察を各委員会の参考にするため実施する。

3月 河川改修完了

早瀬川、大熊川ともに改修工事が完了した。今後、河川氾濫の心配もなく港北ニュータウン事業の本格的工事に入れる見通しがついた。

4月 市長、公団総裁ともに造成現場視察

第一地区、第二地区の造成工事現場、家屋の移転場所、河川改修状況等を視察、その後、第二地区せせらぎ公園の池に通水式を行い、記念樹を植樹する。

**4月 県立荏田高校開校**

港北ニュータウン地域に6校の高校建設予定のうち、荏田に工事中の荏田高校は田奈高校に間借りして開校する。校舎完成は9月の予定。

5月 まちづくり協定、ブロックリーダー勉強会

生活対策委員会では「一般住宅地区まちづくり協定案」の内容について各地区ごとに勉強会を開催。まとめを各地区より選出されたリーダーによってさらに内容を検討した上で、地域への普及と協定締結に向けた作業のための勉強会を開催する。

5月 渋沢集落、集団仮移転

荏田町渋沢の52世帯は、先行造成地に公団が準備した仮設住宅に移転が完了。元の家屋は解体され、秋から本格的造成工事に入る。

6月 市、人事異動

港北区長 竹内繁美 緑区長 梅田兼光 都市整備局長 近藤忠臣

港北ニュータウン建設部長 河合菊雄

なお前港北ニュータウン建設部長の小林弘親氏は港湾局長に就任。

7月 土地利用計画、一部変更

主な内容は、センター、工場倉庫等の「特別な用地」内の道路配置の変更、小規模街区の新設、存置家屋周辺の道路配置の修正、集合住宅用地の配置・形状の一部変更、公園の配置・形状の一部変更、連続的な緑道空間の変更等、その他。

計画面積と計画人口

| 地区名 | 計画面積(ha) | 計画人口(人) |
|--------|----------|----------|
| 公団施行地区 | 1,317 | 220,000 |
| 既開発地区 | 67 | } 80,000 |
| 農業専用地区 | 230 | |
| その他地区 | 916 | |
| 計 | 2,530 | 300,000 |

土地利用と人口計画

| 住宅用地 | 面積(ha) | 戸数(戸) | 人口(人) |
|--------|---------|--------|---------|
| 集合住宅用地 | 157.8 | 24,280 | 92,300 |
| 分譲住宅用地 | 79.7 | 3,060 | 12,800 |
| 民有地 | 506.3 | 27,120 | 113,900 |
| その他地区 | 573.1 | 260 | 1,000 |
| 計 | 1,316.9 | 54,720 | 220,000 |

備考

| | | |
|---|----|-------------------------------|
| 集合住宅用地 | 1戸 | 66.99m ² (19.66坪) |
| 分譲住宅用地 | 1戸 | 260.46m ² (78.79坪) |
| 民有地 | 1戸 | 186.69m ² (56.47坪) |
| アパート・マンション用地 43m ² (13坪)に1戸 一般住宅用地180m ² (55坪)に1戸 | | |

7月 交通問題委員会を設立－第13回合同協議会

バス、地下鉄等、交通問題を検討するため交通問題委員会を設立する。

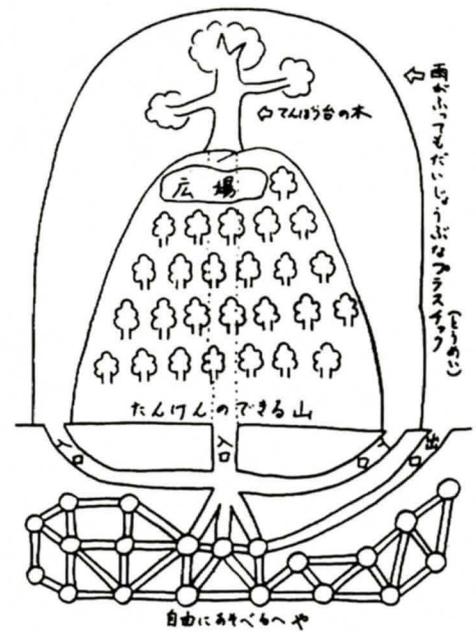
委員は、松沢健三、徳江義治、金子 保、野村良博、山本光雄、吉田時雄、中山恒三郎、菅沼喜代造、横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部長、企画調整局企画部長、交通局高速鉄道建設部長、交通局自動車部長、道路局街路建設部長、住宅公団事業部長、工事部長。

8月 チビッコ現地見学会

夏休みを利用して、地元の子供たちによる港北ニュータウン現地見学会を開催。記録映画を見た後、埋蔵文化財や農専地区、せせらぎ公園などの見学をして「ニュータウン事業と私たちの生活」をテーマに、自分たちの将来のまちについて話し合った。そして最後に、一人ひとりが遊び場の設計者になり、遊び場をつくるとしたらどんなものか、自由に夢を描いた。



せせらぎ公園で



資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.47 昭和54年9月発行

9月 都田西小学校開校

都田小学校の生徒数の増加により、学区を2分し、生徒の一部が分かれて都田西小学校に通うことに。生徒数600余名、17学級で開校する。

10月 用途地域の変更見送り－事業対策委員会

事業対策委員会において、市より、現在は全地域が第一種住居専用地域になっているが、公団集合住宅建設、荏田の近隣センターの建設、工場の移転等に対処するように用途地域指定の変更をしておきたいとの提案があった。

しかし、地元としては内容より事業が遅れているのに用途地域の変更だけを先に指定すると、不動産業者やその他ニュータウンの目的が破壊されないか等の意見が出て、この用途地域の変更は慎重に対処すべきと今回は見送る。

- 10月 市街化調整区域の使用認められる－仮設住宅建設**
早濑川沿岸の市街化調整区域に、港北ニュータウン造成工事に伴う仮移転用地として、行政側の県、市並びに農業委員会より認められ、本年度160戸、55年度186戸、56～57年度以降307戸の計653戸の仮設住宅を建設する。
- 11月 交通問題委員会開催－第2回**
荏田南地区集合住宅の入居が57年より始まるのに合わせ、田園都市線及び新横浜駅への暫定的なバスルートの計画(江田駅と市が尾駅に新横浜からの巡回バスを乗降客に合わせ運行)と、地下鉄3号線の新横浜～あざみ野間について航空測量とボーリングによる土質調査が行われることが報告。
- 11月 茅ヶ崎ブロック地鎮祭**
茅ヶ崎町内で初めての造成工事着手のため、永年継続してきた農村の歴史を大きく変える節目として町内関係者多数の出席のもとに、金子保他52名が参加、地鎮祭を行う。
当初、タウンセンター区域に57戸の世帯があり、1年前まで直接移転の予定だったが、タウンセンター用地を早期に造成工事をしないと鉄道誘致の申請も出来ずやむなく全世界帯が中断移転を了承し、それぞれ早濑川沿いの市街化調整区域の農地に建てられた仮設住宅に一時移転することに決定。
- 12月 港北ニュータウン生活対策協会設立**
土地区画整理事業により、従来の農業経営の生活基盤を縮小せざるを得ず、また、将来に向かって生活設計の転換も図らなければならない等、同じ悩みを持つ地権者同志が集まり、互いに協力し合って生活再建対策を確立していくことを目的として組織する。
- | | |
|------|--------------------------|
| 理事長 | 竹内繁美(港北区長) |
| 副理事長 | 金子 保 中山恒三郎 |
| 理事 | 田丸政治 小島喜治 松沢健三 森 正治 佐藤幸吉 |
| 監事 | 金子三千男 佐野重雄 |

「もやい」の心よもやま

港北区中川町

大久保 正 治

明治から大正へと産業のめざましい発展の隆に、農業の進歩の牛の歩みにも似て十年一日の姿があった。労力は足りても耕地は足りない。農機具・機械にいたっては入手困難であった。そして用いる肥料も金肥の購入がなかなかできず、屎尿に頼るより外なかった。屎尿入手の方法は都会地との契約汲取り方式が長く続いた。

その頃のことである。手車と称した大八車で肥糞を三本乃至四本をつけて神奈川・川崎・東京方面へ朝早くから晚まで出かけた。昭和に入ると頃からリヤカーを用い、牛馬車となり、殊に黄色い朝鮮牛が飼い易く、使い良かったので、牛車が非常に多くなった。馬を使っていた家も古くからあったが増えなかった。牛の方が手軽に扱えることができた。その後は機械化して自動三輪車となる。

これは大八車時代のこと、冬

時などは午後二時、三時ともなると、五台も十台も出汲みのけり車がカラカラと音をたてて続いたものだ。一つの農村風景であった。それを迎えるに女・子どもが茶うけ弁当を持って行った。出会うた程良いところで茶うけを食べてから大八車のをとを押し家路を急いだ。

中川や山内は、どちらへ出るにしても街道に大きな坂があって、重い荷では越えるのに難しかった。そこで誰かともなく、全く自然に生れた生活の知恵とでも言うか「もやい車」である。現代語で言えば「共同動作」であり「共同作業」である。それは坂をあがるのに二台乃至三台の車が共同して一台づつを坂の上まで押し上げることで、見ず知らずの人とでも「もやいましょう」「そうだな。頼むよ」と言った具合に極めて自然になごやかにやったものだ。毎

日、長い坂や急な坂で、そんな風景が見受けられた。これは隣人を大切に「秋深き隣は何をする人ぞ」の心の現われであり、誰もが内に蔵している精神である。

吾等のニュータウン建設過程の中で、土地使用の段階でもそのよくな「もやい」の心が求められるのではない。例えば、ビルの共同建築や農的利用者同志など……この精神無しに無理な協定や共同作業に入ったなら、共同は見かけと利害関係だけのものとなり、後日振り返り、どんなにむなしいものであるか、後悔しないで済めば幸いである。先人のこうした立派な心を培っておいてくれたことに感謝しながら、多くの皆様の心の中によみがえらせていただけたなら、それこそ望外の幸いである。同じようなことで「ええしごと」ということが、農業期にはしばしば行われていた。これも立派な

「もやい」だ。単なる都台主義や合理主義だけではなかった。今日はその田植え、明日は隣の田植えなど、仕事の共同化である。機械化された今日では、それと全く同じ方式は取れないが、その精神での機械の共同購入、共同使用をする「ええしごと」が可能でありこれが合理的で能率的であるはずだ。

最後に「もやい」の現代版・国際版を紹介しよう。十一月十八日の東京国際女子マラソンで、どこの国の誰かは不明だが、走りながら受取ったコップの水をこぼしてしまうと、すかさず自分の受取ったコップを手渡してやった走者を見た。相手は競争相手に敵なの……またゴール直前で互いに手を取り合って仲よくゴールインするほほえましき（競技規則違反だろうか……）

みんな根底をさぐれば、友情・友愛の精神の発露であって、私に言わせてもらえば、日本人の昔からもっていた「もやいの心」から芽ばえ、そして育ってきたもののように思えてならない。

資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」 No.49 昭和55年1月発行

大久保正治さんは明治生まれの教育者。
明治、大正、昭和、平成と時代の流れをつぶさに体験してきた。
大久保さんは日本人の心の源流にもやいの精神を見る。
助け合い、励まし合い、支え合い、友情・友愛の精神は、合理化が進んだ現代でも大切であり、心を打つと説いている。

●昭和55年(1980年)

2月 土地区画整理審議会委員、決まる

土地区画整理審議会委員は、第一地区、第二地区ともに任期満了につき、新たに選挙のため立候補受付をしたが、定員のため無投票で決まる。

第一地区会長 野村良博 副会長 皆川亮一
第二地区会長 金子 保 副会長 山本光雄

2月 市営地下鉄3号線(横浜～新横浜)、起工式

市営地下鉄3号線、横浜駅～新横浜駅間の起工式が行われた。

工事に4年間、総事業費約1千億円(1キロ当たり約140億円)をかけ、昭和59年4月に開業の予定。



4月 荏田高校開設

県立荏田高校は、昨年4月に県立田奈高校に間借りして開校していたが、ニュータウン内の校舎が完成したので引っ越した。

新生361名と2年生、合わせて542名。

4月 電柱建柱問題検討会

地元、公団、東京電力、市の四者による検討の結果、道路に電柱を建てる位置について、歩車道区分のない道路は民地側寄り、歩車道区分のある道路は歩道内の車道側寄り、ということで合意する。

5月 地下鉄操車場反対抗議(新羽町)

新田地区新羽町より、地下鉄操車場建設用地の反対抗議出る。

新羽連合町内会代表の長沢茂氏は市に質問状を提出、回答を求める。

5月 公団、人事異動

港北開発局長 野々村宗逸 (前局長の木村俊一氏は南多摩開発局長に転任)

5月 **せせらぎ公園が都市計画学会設計賞受賞**

せせらぎ公園の計画・設計が日本都市計画学会設計賞を受賞する。

7月 **まちづくり協定について、検討会—生活対策委員会**

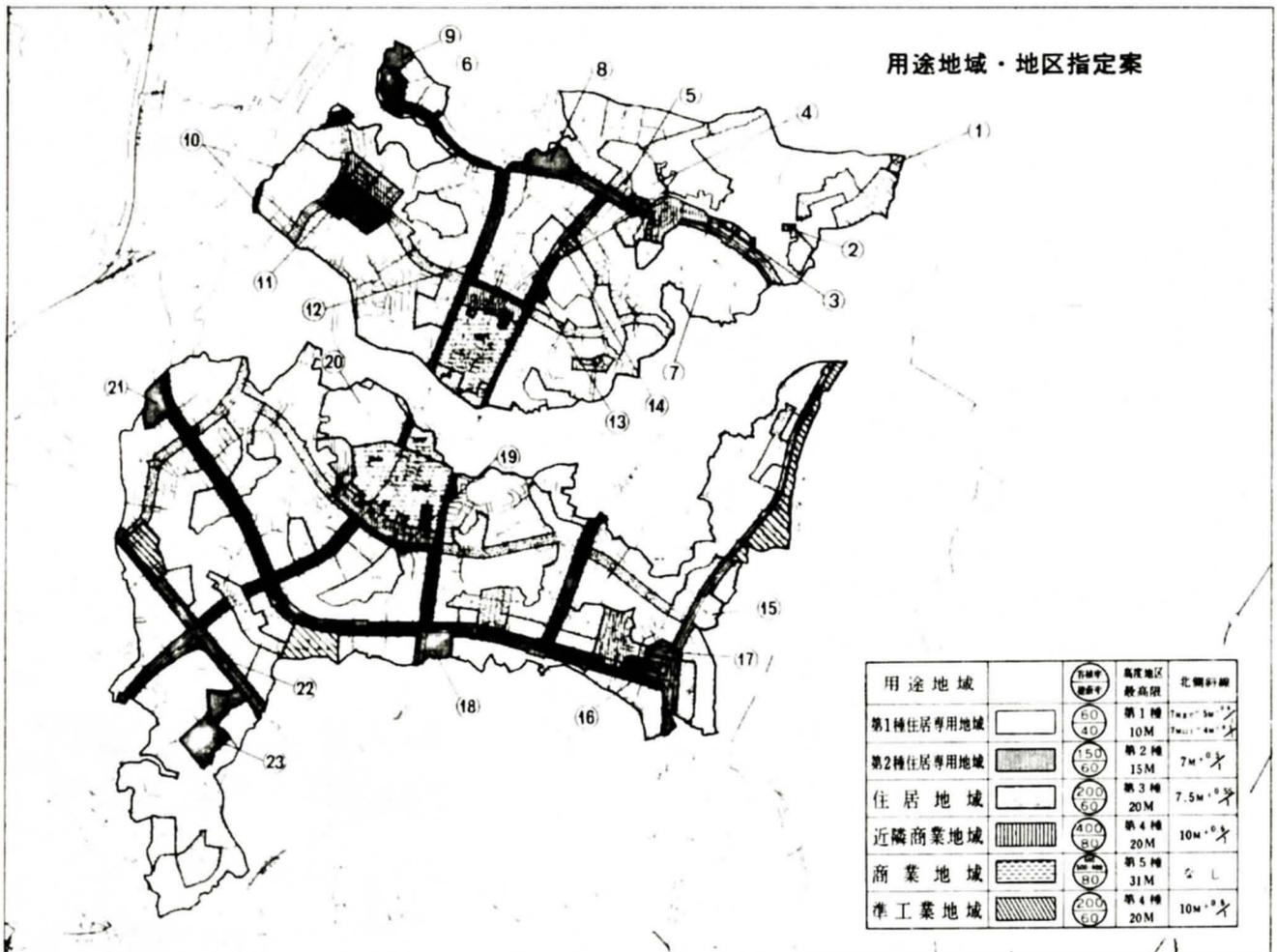
生活対策委員会では、各地区ごとに検討会を開催して内容を説明しているが、地権者に浸透せずいきづまりを感じる。委員が理解されていない地区もある。

9月 **タウンセンター予定地の住民、仮設住宅へ移転了承**

タウンセンター予定地に住んでいる住民は、早渕川沿いの市街化調整区域に建設する公団仮設住宅に、全員移転を了承する。

9月 **用途地域・地区指定案の再度提案**

地区内の工場移転や近隣センターの建設等を踏まえ、現在の全域第一種住居専用地域では計画的な街づくりは難しく、それぞれの用途地域別に再提案する。



資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所「港北ニュータウン」 No.54 昭和55年11月発行

9月 川和中学校開設

川和中学校は都田中学校の一部に間借りして4月から開校していたが、校舎完成につき引っ越しする。

これでニュータウン内の中川小学校、荏田高校につづき、3つ目の学校ができる。



10月 茅ヶ崎ブロック会議

横浜市市民局より提案の住居表示について協議する。若い人は現代風の地名を望むが、高齢者やこの地で育った人たちは現町名に愛着があり、残したい旨の希望がある。今後、慎重に検討する。

10月 市営地下鉄3号線(新横浜～あざみ野)の免許申請準備－市交通局

年内に運輸省へ事業免許申請をして、電車車庫を新羽町の約8万 m^2 の規模で計画している。なお、総工費約2,200億円で、昭和62年に開通予定。

10月 横浜市から、土地を処分される方へお願い

ニュータウン内で土地を処分される方(300 m^2 以上)へ、横浜市が将来の公共施設用地として買い取りますので、港北ニュータウン建設事務所にお知らせ下さい。租税特別措置法の1,500万円の控除の対象となります。

10月 市長、空から視察

細郷市長は、佐藤助役、近藤都市整備局長、河合専任主幹、梅田緑区長、木下港北区長と、消防局のヘリコプターで港北ニュータウン全体の進捗状態を視察する。



11月 市、人事異動

港北ニュータウン建設部長 田中祥夫 (前部長の河合菊雄氏は下水道局長に昇進)

11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第3回総会(中川小学校体育館)

細郷市長……………21世紀を展望する新しい街づくりのために、地元、市、公団の三者一体となって最善の努力をしたい。

沢田公団総裁……………昭和56年10月をメドに、日本住宅公団と宅地開発公団が合併改組され新しい公団の名称は「住宅・都市整備公団」となる予定であるが、名称は変わっても内容は変わらず、公団は全力をあげて事業完成に努力する。



沢田総裁のあいさつ

●昭和56年(1981年)

2月 財団法人の登録「(財)港北ニュータウン生活対策協会」

港北ニュータウン生活対策協会は、財団法人登録の申請について、事業内容が特殊なため県でも例がなくやっと登録される。

| | | |
|------|-------|----------------|
| 理事長 | 梅田兼光 | (緑区長) |
| 副理事長 | 金子 保 | (中川住民協議会会長) |
| 同 | 中山恒三郎 | (都田地区対策協議会会長) |
| 常務理事 | 佐藤幸吉 | (元緑区区政部長) |
| 理事 | 田丸政治 | (中川住民協議会副会長) |
| 同 | 小島喜治 | (中川住民協議会委員) |
| 同 | 松沢健三 | (山内地区対策協議会会長) |
| 同 | 森 正治 | (新田地区対策協議会副会長) |
| 同 | 木下富士男 | (港北区長) |
| 同 | 近藤忠臣 | (横浜市都市整備局長) |
| 監事 | 金子三千男 | (専門委員) |
| 同 | 佐野重雄 | (都田地区対策協議会副会長) |



森 正治氏
 ● 財団法人港北ニュータウン生活
 対策協議会理事
 ● 緑区ニュータウン互恵会会
 長
 ● 港北ニュータウン新田地区
 対策協議会副会長
 ● 港北ニュータウン事業推進
 連絡協議会委員



松沢健三氏
 ● 財団法人港北ニュータウン生活
 対策協議会理事
 ● 港北ニュータウン山内地区
 対策協議会会長
 ● 港北ニュータウン事業推進
 連絡協議会委員



中野正一氏
 ● 財団法人港北ニュータウン生活
 対策協議会副理事長
 ● 港北ニュータウン互恵会副
 会長
 ● 港北ニュータウン都田地区
 対策協議会会長
 ● 港北ニュータウン事業推進
 連絡協議会委員

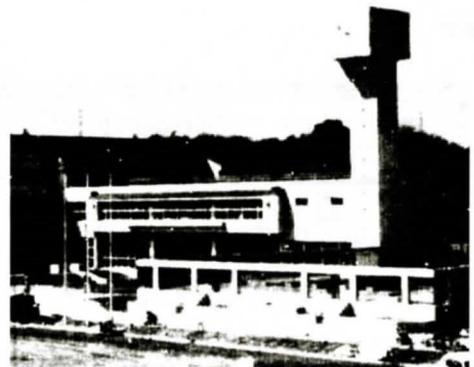


金子保氏
 ● 財団法人港北ニュータウン生活
 対策協議会理事
 ● 港北ニュータウン互恵会副
 会長
 ● 港北ニュータウン都田地区
 対策協議会副会長
 ● 港北ニュータウン事業推進
 連絡協議会委員

写真：財団法人港北ニュータウン生活対策協会
 「ふれあい」創刊号 昭和61年1月発行より

4月 茅ヶ崎中学校開校

中川中学校の生徒数が1,700人近くに急増したため、昭和53年から新中学校開校の準備を進めていたが本年4月3日開校、落成式が行われる。学校の周辺は工事中のところもあり、必ずしも十分ではないが将来は南側に緑地帯や公園のある恵まれた教育環境になると思う。



5月 新総合計画原案「よこはま21世紀プラン」

市の新総合計画原案「よこはま21世紀プラン」による港北ニュータウン事業は、二つの方向にそって位置づけられている。その一つはタウンセンター地区を横浜の都心機能を補完する副都心として整備する。二つ目は住宅建設、生活関連施設、レクリエーション施設等の整備を進め、豊かな自然環境をそなえた都市として魅力ある住みよい街を築く、としている。

新たな豊かさを求めて

横浜市長 細 郷 道 一



一寒村にすぎなかつた横浜が、開港によって日本の近代化の先駆けとなり、国際港都の役割をはたしてきました。市政施行当時人口二十万人であった横浜が、二十七万人を擁する日本第二の大都市に成長したのは先人の英知と努力に負うところが大きかったです。

しかし、輝かしい歴史にいろどられた横浜も過去半世紀の間にいろいろな試練に遭いました。関東大震災、昭和の初めの経済恐慌、戦時中の大空襲、戦後の長期にわたる接収、高度経済成長時代の人口急増などです。こうした試練は、横浜の都市づくりを困難にし、今なお諸問題が山積しています。

本市は、昭和四十八年に策

定した現行計画を基本とし、五カ年指標によって緊急に解決をせまられている諸問題に対処してきました。

このたび、本市が新しい総合計画づくりに着手したのは、今後もこれらの諸問題の解決をはかることはもちろんですが、ひとつには、現行計画をつくった当時とは社会・経済情勢が大きく変化したからです。とくに、第一次オイルショック以後の市民生活は、一変したといつてよいでしょう。もうひとつは人口の高齢化問題をはじめとして、新たに生じた市民的課題に対応し、さらに、二十年後に到来する二十一世紀の時代を展望して現在および将来の横浜市民に快適で安全な市民生活の実現をめざすためでありま

皆さんの英知とエネルギーを結集して、新たな飛躍をめざそうではありませんか。熱心な議論を期待してやみませ

資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所「港北ニュータウン」No.58 昭和56年7月発行

6月 交通問題委員会-第5回

地下鉄3号線の横浜駅～新横浜駅間は全工区着工し、昭和59年4月完成を予定に鋭意工事を進めている。新横浜～あざみ野間は免許を得るよう努力している。また、田園都市線との接続問題は東急電鉄との協議を詰めて、また、新羽駅の位置等は地元と協議を進める。

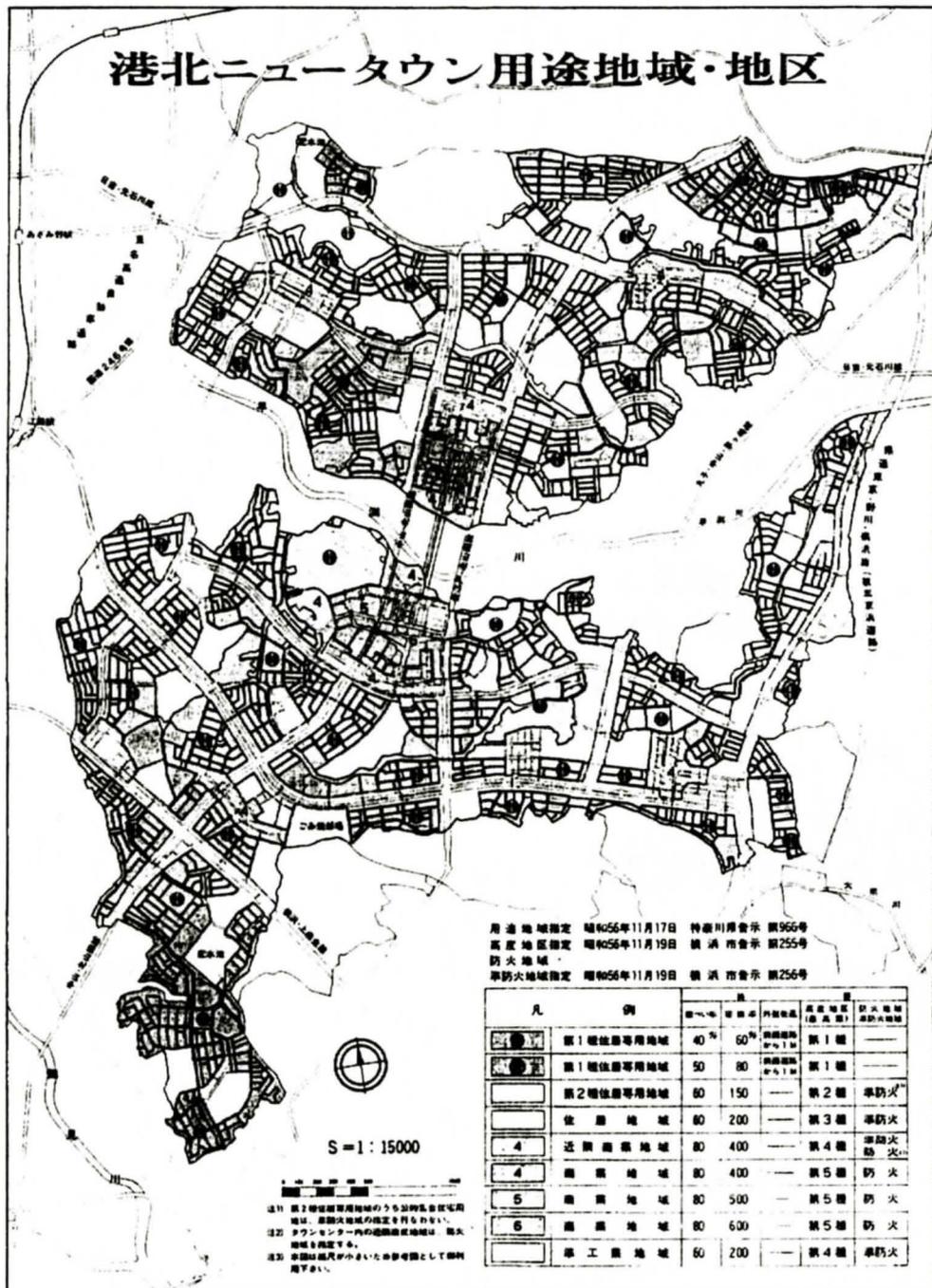
7月 住居表示検討委員会設置

地域の住居表示の実施について港北ニュータウン事業推進連絡協議会の意見を反映して、町界、町名を検討することを目的に住居表示検討委員会を設置する。町名については、原則として歴史、文化を尊重して命名することを確認。

10月 用途地域・地区指定変更、原案どおり了承される

今までは全地域が第一種住居専用地域のために、用途別に指定する。

| | 建ぺい率 | 容積率 | 建ぺい率 | 容積率 | 建ぺい率 | 容積率 |
|-----------|------|-----|-------|-----|------|-----|
| 第一種住居専用地域 | 40 | 60 | 一部 50 | 80 | | |
| 第二種住居専用地域 | 60 | 150 | | | | |
| 住居地域 | 60 | 200 | | | | |
| 近隣商業地域 | 80 | 400 | | | | |
| 商業地域 | 80 | 400 | 一部 80 | 500 | 80 | 600 |
| 準工業地域 | 60 | 200 | | | | |



資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.60 昭和56年11月発行

10月 公団、名称変更「住宅・都市整備公団」に

日本住宅公団と宅地開発公団が統合して、新たに「住宅・都市整備公団」として10月1日より発足する。なお、ニュータウン事業については、そのまま業務は引き続き行う。総裁に志村清一氏が就任。

住宅・都市整備公団の
発足にあたって

港北開発局長 野々村 宗 逸



新公団の発足にあたり、ごあいさつ申し上げます。
港北ニュータウンの土地区画整理事業につきましては、皆様には常日頃からご協力を頂き、厚くお礼申し上げます。
さて、皆様にも久しく親しんで頂きました日本住宅公団は、この十月一日付をもちまして、宅地開発公団との統合により新たに住宅・都市整備公団として発足し、同公団の総裁に志村清一が就任いたしました。

日本住宅公団及び宅地開発公団は、設立以来今日までに、約百三万戸にのぼる住宅供給と約三万ヘクタールに及ぶ宅地開発を行ってまいりましたが、国民の間には住生活の向上・改善に対する要望が強くなり、また今後都市化の一層の進展が予想されることから、良好な住宅及び宅地の供給と都市の整備とを総合的・一体的に推進していく幅広い機能を有する実施機関の設立が望まれてきたところであり、今後、政府の推進する行政改革を契機といたしまして、両公団の統合が結実するに至ったわけでございます。

この新公団の発足に伴い、従来日本住宅公団及び宅地開発公団で進めてまいりました事業は、そのまま新公団が引継いで行うこととなります。
従いまして、当港北ニュータウンの土地区画整理事業につきましても、従来どおり、新公団の港北開発局において引継ぎ行うこととなっております。
新公団の発足にあたりまして、更に気持を引き締め、公団職員一丸となって事業の一層の推進を図ってまいり所存でございますので、従来にも増して、皆様のご指導、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

資料出典：横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.60 昭和56年11月発行

10月 建築協定締結される、牛久保10工区

第一地区牛久保10工区の住民90名が、佐藤鉄雄氏を中心に生活対策委員会がまとめた素案をもとに、牛久保10工区建築協定準備委員会を組織して検討を重ね、風通し、建築の敷地、建築物の用途、建築物の形態、建築物の位置等、緑とゆとりなど地域に合った内容に修正して締結する運びとなった。

12月 住居表示検討委員会－第4回

市民局提案の原案を地元で十分協議を行い、各地域ごとに問題点を検討して固まった案を次回に持ち寄る。また、タウンセンター地区の町名は全体でさらに協議することになる。

●昭和57年(1982年)

2月 港北ニュータウン初の集合住宅建設が始まる

第二地区の田園都市線江田駅に近い緑区荏田町に、住宅・都市整備公団が820戸、市住宅供給公社が310戸、県住宅供給公社が270戸を完成昭和58年8月の予定で着工する。

2月 川手先生からの便り(元公団港北開発事務所長、現筑波大学教授)

「牛久保10工区の皆さん、建築協定第一号おめでとうございます。自分たちの権利を主張する上で、きわめて戦闘的であったように思う。建築協定とは『隣に高層マンションが出来たら困ると思った人は、自分の敷地には建てない約束をして、隣の人に安心させ、隣の人にも同じ約束をするように要求する』というものです。ところが『私の敷地は勝手に利用するけど、回りの敷地は市が禁止してくれ』と言う人が多い中で、牛久保10工区の皆さんは、身勝手な人たちではなかったわけです。お見事でした。」

5月 牛久保10工区建築協定認可

建築協定は市長に認可申請され、一連の手続きの後、認可公告された。下記は公聴会での公述人の意見。

1. おもいやり、迷惑をかけない精神でお互いの守れる範囲の基準を定めようと協定を作成した。
2. よりよい環境をつくるために最低限守れるルールは必要である。
3. 乱開発防止のため、みんなでじっくりと話し合っただけで協定を作成した。
4. 南側4メートルのセットバックにより日照は確保される。
5. 秩序のある建築、隣近所のトラブル防止のためにルールは必要。
6. 思想と秩序ある街なみを作ろうと思った。
7. 他の街を視察したが、建築協定があるために美しい街並みを備えている。
8. 建築協定が港北ニュータウン全体に広がることを期待する。
9. 住みよい街づくりに今後も努力していきたい。



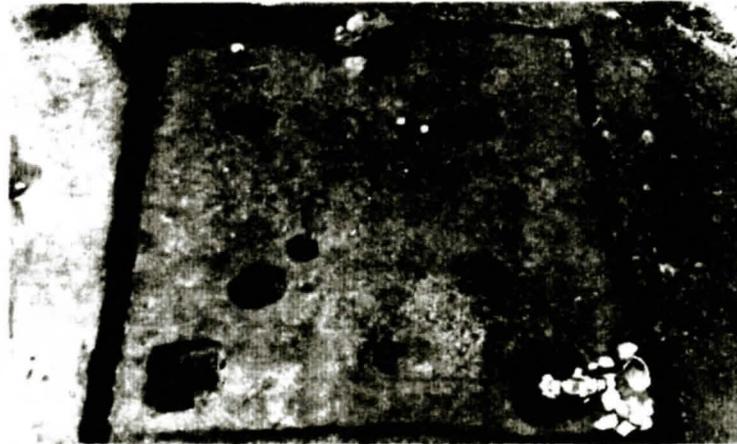
ゆったりとした、調和のあるまちに――

5月 準工業地域のまちづくり協定説明会

生活対策委員会は本年度供用開始になる準工業地域の地権者を対象に、まちづくり協定の説明会を行う。

5月 文化財調査推進委員会開催

昭和46年度から始まった文化財調査費は、累計で5,900万円、及び三の丸遺跡調査費4,000万円である。



竪穴式住居跡
(荏田第12遺跡)

6月 市の機構改革、「都市計画局」が発足

市では機構改革を行い、都市整備局と企画調整局の一部を再編統合し「都市計画局」として発足。局長に佐藤安平氏、港北区長に江口氏、緑区長に横塚氏が就任。



都市計画局長 佐藤安平

都市計画局の発足にあたって

さる6月5日の機構改革に伴い、都市計画局長を命ぜられたので、就任にあたり一言御挨拶申し上げます。

都市計画局は、これまで皆様に親しんで頂きました旧都市整備局を横浜の「副都心」として育成するのをはじめ、事業全体を「郊外

と旧企画調整局の一部が再編統合され発足したものでございます。当局は都市計画に関する総合的な企画、実施及び調整を担当する都市づくりの中核的な推進部門として、「よこはま21世紀プラン」の積極的な推進を図るものであります。

都市計画局の発足にあたり、皆様の信頼にお応えできるよう、全力を傾ける所存でありますので、暖い御支援、御協力をお願いいたします。

地域の総合整備の一環として位置づけ、土地区画整理事業、道路、公園、高速鉄道等の基幹施設整備や市民利用施設等の整備を進め、快適で便利な総合的街づくりを行うこととしております。

今後とも地権者の皆様、住宅・都市整備公団、本市の関係各局との密接な連絡調整を図り、残された都市基盤整備、住宅建設、交通輸送対策・公共公益施設の整備等に取組んでまいりたいと考えております。

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所「港北ニュータウン」No.65 昭和57年9月発行

7月 第三京浜道路、インター増設について

江口港北区長より第三京浜道路のインター増設について、将来の港北ニュータウンに必要なので、今後陳情等の運動で地元の方の協力を願う。

7月 折本農業専用地区の土地基盤整備工事完了

折本農業専用地区の土地基盤整備工事が完了。畑地^{かんがい}灌漑用の井戸も設置されて、スプリンクラー等の利用で今後ますます農業経営の向上が期待される。

7月 診療所用地の分譲始まる－荏田近隣センター

第二地区荏田近隣センターの診療所用地、内科、小児科、整形外科、歯科等の用地として分譲募集が始まる。さらに幼稚園用地の分譲も始まる。

8月 準工業地域、まちづくり協定説明会開催－荏田・新吉田地区

生活対策委員会では、第二地区の荏田と新吉田の準工業地域の地権者を対象に、まちづくり協定の持つ意義や必要性について、用途混在によるトラブルなど他地区における具体的な事例を通して説明する。

9月 2小学校、1中学校の学校建設着工

第二地区の緑区荏田方面の使用収益開始に伴い、新しい住民を迎えるために小学校2校、中学校1校を、地区のシンボルにふさわしい個性と歩行者専用道路との調和を図り、慎重に設計され、着工した。

9月 台風18号

台風18号の大雨で防災ダムが満水になり、危険水位まで達したが難を逃れた。

9月 志村公団総裁、港北ニュータウンを視察

志村住宅・都市整備公団総裁は、吉岡理事、野々村港北開発局長とともに港北ニュータウン建設事業の進捗状況と、第一地区の存置地区、センター地区、牛久保10工区、第二地区の供用開始地区、コミュニティ道路等を視察。



総裁視察

10月 土地使用料について

事業対策委員会に、公団より昭和57年度の土地使用料についての提案があり、現行単価の据え置きが了承される。

| | | | |
|-------|-----|------------|-------|
| 宅地 | 25円 | 墓地、境内 | 25円 |
| 準宅地 | 22円 | 植木畑(地区内移植) | 0~12円 |
| 山林、原野 | 4円 | 植木畑(地区外移植) | 25円 |
| 雑種地 | 11円 | 収穫樹畑 | 12円 |
| 耕作畑 | 25円 | 竹林(A) | 12円 |
| 休耕畑 | 12円 | 竹林(B、C) | 4円 |

11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第4回総会開催

細郷市長 … 生きがいのある、ゆとりとふれあいのある健康な街として、真に21世紀へ向けた都市づくりを進める。

志村総裁 … 市民参加の街づくりという基本理念のもとに、地元、市及び公団が一体となって時代を先取りした街づくりをする。

会長 江口港北区長 副会長 横塚緑区長

中川地区会長 金子 保

山内地区会長 松沢健三

都田地区会長 中山恒三郎

新田地区会長 山本光雄

事業対策委員長 大久保久夫(中川)

生活対策委員長 宮川金次(都田)

農業対策委員長 大矢知道(山内)



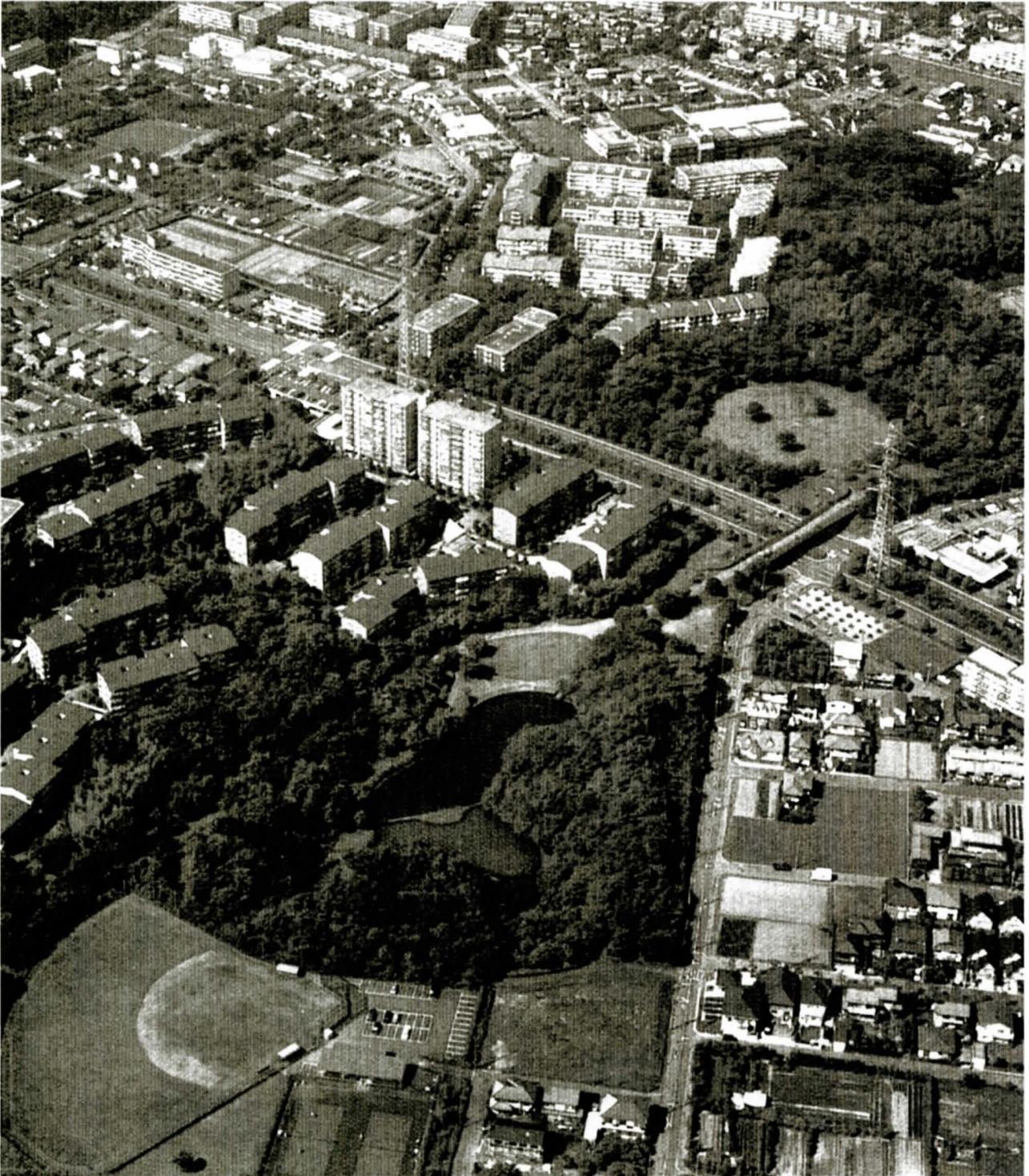
細郷市長のあいさつ



志村総裁のあいさつ

12月 地下鉄3号線(新横浜~あざみ野間)免許難航

新横浜~あざみ野間の免許について運輸省に折衝しているが、国の財政状況が悪化の中では新線については厳しい状況であると交通問題委員会に報告された。



昭和 58 年撮影の航空写真。
鴨池公園の周囲にけやきが丘、みずきが丘、かしの木台、しいの木台の集合住宅が完成。
ニュータウン初の街びらきが行われた。
写真提供：都市基盤整備公団神奈川地域支社横浜北部開発事務所

第2章 はじめての街びらき

昭和58(1983)年～平成4(1992)年

第二地区荏田南・荏田東に
公団、市、県の集合住宅が完成、
港北ニュータウン初の街びらきが行われた。
一方、地下鉄建設への
絶え間のない努力がつづけられる。

●昭和58年(1983年)

2月 地下鉄3号線(新横浜～あざみ野)、昭和62年完成無理

細郷市長は、現況では新横浜からあざみ野に向かう地下鉄3号線の延伸は、運輸省との折衝で昭和62年完成は困難であることを発表する。

3月 第一次供用開始

昭和49年に事業認可を得て着手した港北ニュータウン土地区画整理事業は、第二地区荏田地区において、最初の供用開始が行われた。

4月 県立新栄高校開校

港北ニュータウン地域内二つ目の高校が第二地区東側の新羽町に開校。

地区のシンボルとして高さ20数メートルの時計塔にオランダから取り寄せたチャイムがつき、港北ニュータウンにふさわしい工夫がされている。



4月 荏田準工業地域建築協定締結

調印式には、協定の検討経過報告と内容の説明、確認に続き、運営委員の選出と調印手続きがされた。

5月 住居表示検討委員会－第9回

住居表示制度の説明の後、新町設定については、供用開始区域の決定に合わせ順次進めていくことになった。

6月 市、公団、人事異動

市 港北ニュータウン建設部長 佐藤孝昭 (前都市計画局主幹・みたとみらい21担当)

公団 事業部長 山口 宏

6月 新横浜元石川線が開通

新横浜元石川線は港北ニュータウンの動脈であり、新横浜から第三京浜を横切って港北ニュータウンを通り国道246号線に接続する。



この道路建設は、市北部の交通混雑の緩和にかなり役立つ。開通に先立ち、市長はじめ公団総裁、地元関係者のほか多数の方々による式典が行われ、式後パレードを行った。

6月 相続税・固定資産税・都市計画税の勉強会開催

生活対策委員会では、相続税・固定資産税・都市計画税について、供用開始後の評価等を想定して具体例をつくり各地域別に勉強会を進める。

8月 住居表示実施－緑区、元荏田町の一部

新町界、新町名を第二地区の緑区元荏田町の一部に、港北ニュータウンで最初の指定をする。

荏田南一丁目、二丁目、三丁目、五丁目、大丸、見花山、荏田東三丁目の7か町が住居表示検討委員会の検討の結果、命名。

8月 公団及び市・県住宅供給公社、住宅分譲、入居開始

| | | | | |
|-----------|----------|------|-----------|---------------|
| 住宅・都市整備公団 | けやきが丘 | 440戸 | 3LDK－4LDK | 2,870～3,810万円 |
| | みずきが丘 | 388戸 | 3LDK－4LDK | 2,830～3,770万円 |
| 県住宅供給公社 | かしの木台ハイツ | 266戸 | 3LDK－4LDK | 2,900～3,590万円 |
| 市住宅供給公社 | しいの木台ハイツ | 310戸 | 3LDK－4LDK | 2,770～3,490万円 |

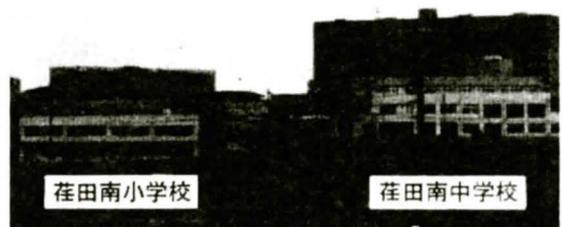


写真：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部事業調整課発行「街づくりの手引き」平成5年3月改訂版より

9月 荏田南小学校、荏田南中学校、荏田東第一小学校が開校

公団、市・県住宅供給公社の入居開始に合わせ、荏田南小学校、荏田南中学校、荏田東第一小学校の3校が開校。

また、荏田近隣センターには内科、小児科、整形外科、歯科、東調布信用金庫、郵便局、店舗には生鮮食品、米屋、家庭電器、薬局、パン屋、飲食店等が開店する。



9月 (財)港北ニュータウン生活対策協会、利子補給事業について

「本年度から当協会において、住宅・都市整備公団及び横浜市の用地買収に協力した人で、生活再建のために転業または開業される計画のある方に対し、利子補給事業を行うことになりました。受給資格者の認定は、協会に設置された利子補給選定委員会で選定されますが、細部については協会へ問い合わせ下さい。」

10月 交通問題委員会－第9回

地下鉄3号線の新横浜からあざみ野間の建設について、運輸省の査定も5%から10%の建設補助金カットという現状で、新規路線の免許条件も厳しく、東急電鉄との接続問題を含め進展は見られない。

そこで、委員長から「地元からも運輸省に早期免許をおろすよう陳情活動してはどうか」の提案に、その場は了承されたが、地区外で地下鉄用地買収反対の運動があり、港北ニュータウン事業推進連絡協議会としては陳情は取りやめる。

10月 港北ニュータウンを語る会、発足

地域内に住む若者の有志が集まり、港北ニュータウン事業が現在直面しているさまざまな問題について、横浜都市問題研究会会長の横山健一市議員をはじめ、市、公団の方々と自由な立場で自由な討議を行い、鉄道等の認可について語り合った。国の動き方など中身の濃い勉強会になり、今後、定期的に行うことにする。 監事－大久保久夫 事務局－飯田恒雄 金子三千男

11月 荏田地区、集合住宅入居者の声

- 環境が良く安全なまちづくりをもっと宣伝すべき。
- タウンセンターに近く将来性を買いました。
- 自然環境が残っており、教育環境としては最高の所。
- 人と車を分離して、通行の安全や住宅内に通りぬけの道がない街づくりはすばらしい。
- 自然と共存できる街づくりは他の街にはない。すばらしい。
- 今は買い物等は不便だが、将来性を期待しています。



川和富士公園で遊ぶ子ども。



コミュニティ道路の親子連れ。

写真は住宅・都市整備公団港北開発局発行の「写真で見る港北ニュータウン」より

11月 大型店出店計画対策

港北ニュータウン事業推進連絡協議会では、大型店出店対策について「大型店出店計画研究会(仮称)」を設置して、(財)港北ニュータウン生活対策協会を事務局として検討を進めることにする。

港北ニュータウンの商業施設計画は、広域型のタウンセンター、地区型の駅前センター及び住区型の近隣センターの3段階構成をとっている。大型店は、タウンセンターに集積させることとしている。

限られた商業量の中で無計画に大型店を出すことは、港北ニュータウン建設の趣旨に合わないので、調整役の横浜商工会議所も慎重に対処しようとしている。

港北ニュータウンの適正な商業量を確保するために、申請の早いものから調整される現行の先願主義を見直すために、研究会を設置する。

12月 地下鉄免許、難航

市営地下鉄3号線免許申請について、工事予算額の削減のため、路線を地下から高架に変更する案に関係者はショックを受けるが、国の財政が厳しい現状でそれを考慮して検討するよう提案がある。今後、市、公団と調整することとなるが、公団関係者は工事の変更、換地の変更等で、反対の声がある。

●昭和59年(1984年)

2月 港北ニュータウンを語る会

横山健一先生に「みなとみらい21と鶴見21の展望」と題して講演をいただき、その後フリートーキングに入り、前回より参加者も増え、熱心に討議された。

「地下鉄3号線の免許は国の力をかりなければ、早くおりないですよ」と聞かされ、政治の裏表のエピソード等の話も出て、いっそうこの会が団結して行動することを申し合わせる。



3月 公団、宅地分譲

第二地区荏田南の住宅地30区画の分譲をする。画地によって横浜市民用、県民用、一般用の3種類に、購入申込者平均倍率68倍、敷地面積198m²~227m²で、価格は2,569万円~3,987万円で分譲した。

4月 センター関連地区研究会発足

港北ニュータウンの第一地区と第二地区間の調整区域をどうするかについて、関係町内会の大棚町、中川町、茅ヶ崎町より代表を出して研究することになる。

4月 土地利用促進への新たな提案－第25回合同協議会

集合住宅用地の一部転換及び民間活力の導入、学校、集合運動場計画等の見直しが提案された。

4月 西ドイツより訪問客

横浜の姉妹都市ハンブルグ市(西ドイツ)の桜の女王が港北ニュータウンのせせらぎ公園と、開校100周年の中川小学校の校庭に桜の苗木を記念植樹する。この桜の女王は横浜・ハンブルグ友好委員会会長の横山健一氏が、横浜シーサイドライオンズクラブの会員で港北ニュータウンを語る会に先生と親しい方がいる関係で実現した。



4月 地下鉄3号線の構造見直し－高架構造を主体に

地下鉄3号線を早期導入するにあたって、鉄道建設費の大幅削減をはかるため高架構造を主体にした見直しについて、小倉交通局長から提案があった。

「免許取得のための折衝で、取得には国の厳しい財政事情が壁になり建設費を削減する強い示唆があったこと、従来の計画路線のうち地下90%地上10%を地下40%地上60%にすることにより、約780億円の建設費を削減することができること、そうすることによって59年度中に免許取得したい」という提案である。

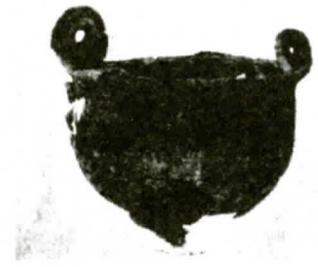
公団は地権者の判断を待ち、慎重に結論を出すと結論を持ち越した。

4月 文化財調査推進委員会解散

埋蔵文化財調査の終了により、解散する。



▶ 縄文時代前期土器
大塚・歳勝土遺跡
(弥生時代中期)



6月 市、公団、人事異動

市 港北区長 寺門敏雄(元区長江口昭悟氏は道路局長)
公団 補償部長 田中将 工事部長 大槻昌生

7月 大型店問題について－横浜商工会議所

港北ニュータウンを中心とする横浜北部地域の商業基本計画を策定するため、横浜商工会議所内に商業近代化横浜地域(北部)部会が設置された。これは中小企業庁の指導により「商業近代化地域計画、横浜地域(北部)基本計画」を進めるため、委員の構成は地元、国、県、市、住宅・都市整備公団、学識経験者等の委員からなる。部会の下に三つの分科会が設置され研究を始める。

7月 ベッドタウンからの転換

横浜市は時の流れとともにオイルショックや激動の社会変化により、今までのベッドタウン的街づくりから、職場と住宅の接近した活気ある街づくりに転換をし、住宅地も民間建設業者に分譲してはどうかとの提案をした。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会は「土地利用特別委員会」をつくり、検討することになった。

委員長 金子 保

委員 松澤健三 徳江義治 青木公雄 平野正二 佐野重雄 山本光雄
吉田時雄 田丸政治 小島喜治 金子三千男 皆川亮一 鈴木 清

8月 センター関連地区研究会

センター間、市街化調整地域の土地利用について、中山・北山田線、佐江戸・北山田線の左右を区画整理して、大学、病院等の誘致はどうかとの提案がある。



NTの雑居都市反対

小規模宅地所有者の会

港北ニュータウン小規模宅地所有者の会(野村良博会長)第13回定期総会は、八月二十六日中川小学校体育館で開かれた。

新年度の運動方針は、事業認可から滿十年、この間種々の障害に阻まれ、円滑に進展せず、まだその半ばにも達してない、そして内外の情勢は大きく変動し遂に地下鉄の地上化、土地の多目的利用など事業内容の大転換を余儀なくされるに至った。こうした状況に対し、次の項目を柱として強力に活動を進めて行くこととする。

① 減歩救済の実効確保、事業当初において小規模宅地の保護が約束され減歩救済が行なわれたとして救済分は追って金銭清算することになっていく。清算金の単価は事業完了時に決められるので相当の高額が予想される。これでは当局の行った救済措置とは果して何んであったのか、疑問になる、解決の道を強力に求めていく。

② 日常生活の便利確保、中川地区は港北区内の行政僻地であるニュータウンの完成は遠い。従ってそれ迄の間、区役所、保健所、警察、郵便、学校、交通など諸々の行政サービスについては、暫定措置が講じられるよう関係方面に強く働きかけて行かなければならない。

③ 事業の方向転換に対して、分譲住宅の売行き不振に端を発した土地利用の多目的化は、企業や文化施設などの導入となつて現われ、住宅中心の都市から、混在都市に変わらうとしている。時勢の変化で止むを得ないが、そこに住む者の居住環境を損うことのないよう、土地利用は見せかけてなく裏に潜む内容を厳重に監視することが必要である。

④ 街づくりの原点、そこに住む住民が、お互に他の人の事を大切にし、何か皆の役にたつことをして上げたいと思う心を育てることが街づくりの原点である。牛久保二丁区、十丁区、東山田一丁区等に見られる建築協定や緑化推進グループ、公園自主管理、街の清掃活動などこの善意と奉仕の精神の具體的であり全地域に広げていきたい。以上運動方針を承認、予算、役員の変更、総会声明、スローガンの確認をした。

⑤ 鉄道3号線が市、市の施策の重点が最近臨海地帯におかれていますときに、斜陽の傾向をたどるニュータウン事業に活力を取り戻す唯一の道は鉄道の

も愈々最後の時を迎えた。事の次第により非条理を排除するために断固たる行動をとらなければならぬ。

即時着手である。

出、同滝口峰雄の諸氏、

総会声明 港北ニュータウンの士地区画整理事業は認可の日から今日でちょうど十年になる各所に住宅、道路、公園などが安をさせ、広い範囲に事業の進展が実感として受止められるようになった。然し全体としての進歩は未だ半ばを超えていない。この十年の間に、社会経済情勢は大きく変り、本年に至り、地下鉄の地上化及び土地計画の多目的利用による住宅都市から雑居都市への変貌という、事業計画の根幹を揺がす大転換を余儀なくされるに至った。当初かけられた故郷を偲はせる街、誰でも住みたくなる街という事業計画の理念は薄れ、延引に延引を重ねた事業の完成は更に遠のき、公約された62年既成も今は過去のものとならうとしている。

保と日常生活に不可欠な便利に対する暫定措置である。併せて今般新しく打出された土地の多目的利用による居住環境の質的低下防止である。

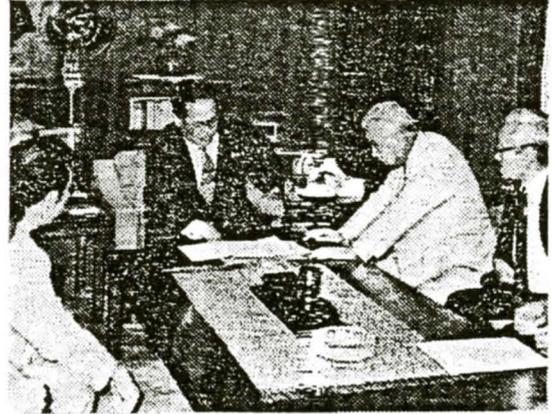


資料出典：「横浜緑港北新報」
昭和59年9月6日発行

9月 港北ニュータウンを語る会

会では横山健一先生を先頭に中川連合町内会代表金子保氏他数名と、小此木彦三郎通産大臣を訪ね、「地下鉄3号線新横浜・あざみ野間の免許取得」について陳情に行く。

小此木通産大臣は、東急電鉄と接続駅について至急話し合い、また、本年の予算枠に入れるよう最大限の努力をすると誓った。



横浜市営地下鉄延伸線の早期着工で山下運輸相(中央)に申し入れる小此木三郎＝運輸省大臣室

9月 市営住宅認める－生活対策委員会

市は、建築局より市営住宅建設の説明をする。事業対策委員会では、「ニュータウン開発当初、市営住宅は建設しない約束で地元は協力した。事情の変化はわかるが、この問題は環境保全を研究している生活対策委員会に論議の場を移し検討すべきである」とし、それを受けて生活対策委員会の検討結果は、「本来、地区内に市営住宅は建設しない約束であるが、建設する地域の都田地区で了承済みであり、周囲の環境が十分考慮されている。駐車台数に不安はあるが、市では経験によって判断するとしているのでこれで十分である」と了承する。

120戸。賃料4万5千円。

10月 地下鉄3号線、接続駅あざみ野に決まる

小此木通産大臣のはからいで、横浜市と東急電鉄との地下鉄3号線接続問題について、市長、東急副社長との協議の結果、あざみ野駅に決定する。

11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会、第5期役員

| | | | |
|--------|--------|---------|-------|
| 会長 | 横塚緑区長 | 事業対策委員長 | 吉田時雄 |
| 副会長 | 寺門港北区長 | 生活対策委員長 | 金子三千男 |
| 中川地区会長 | 金子 保 | 農業対策委員長 | 佐野重雄 |
| 都田地区会長 | 中山恒三郎 | | |
| 山内地区会長 | 松沢健三 | | |
| 新田地区会長 | 山本光雄 | | |

12月 地下鉄問題－鉄道線路沿いの換地

地下鉄3号線の高架化問題について、交通問題委員会では鉄道線路沿いの換地について影響の出るブロックのみ代替地等の対策で調整する。

あざみ野駅で合意す

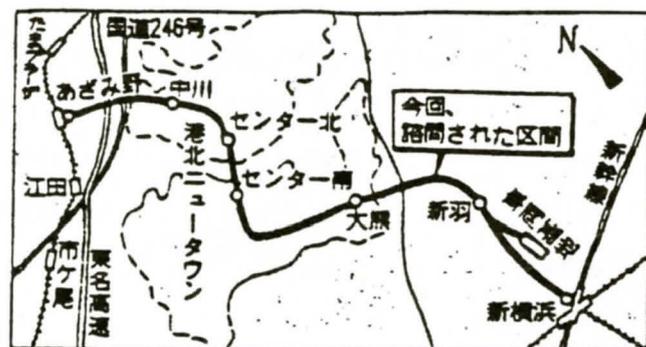
市営地下鉄の延伸 年度内免許取得か

港北ニュータウンの大きな公約である市営高速鉄道（地下鉄）3号線の新横浜以北への延伸問題で、懸案となっていた田園都市線との接続駅が「あざみ野」にすることで、合意ができたと七日細郷市長と田中東急相談役が同席して発表した。これによって今年度中にも事業免許が取得できる可能性が強まったとしており早ければ昭和六十五年度には建設中の港北ニュータウン内を通る市民の足が開通する見込みになった。新横浜駅からニュータウンを経て田園都市線までに至る約十一キロ。

新横浜以北の延伸についてはさる四十七年六月の都市交通審議会（運輸省の諮問機関・現在の運輸政策審議会）で答申を受

この間市交通局長、都市計画局長らと東急の専務、常務陣による六人委員会を設け話し合いを続けていた。この延伸は急いでいる港北ニュータウンの足の確保の面から解決を急がねばならず、また来年三月に国鉄のダイヤ改正で、新幹線の新横浜駅停車本数の大幅増と地下鉄3号線新横浜駅―新横浜駅が開通することもあり、五島東急社長から問題解決を一任された田中東急相談役と細郷市長とのトップ会談で話し合いが煮つまり、このほど両者合意することになった。

この合意により、三号線延伸は、今年度中に事業免許がおり、六十年代中に都市計画決定、高架部分の用地買収にかかると、工事施工認可がおり次第工、五、六年内に開通する見込みになった。この路線が開通すれば、これまで、バスによる輸送しかなく、一部に陸の孤島の声もあつた港北ニュータウンに、大量輸送の足が確保されることになり、市が進めているニュータウン三十万人定賛、多目的利用などの事業にも、はずみがつくものとみられる。



資料出典：「横浜緑港北新報」
昭和59年11月15日発行

ベッドタウンの転換

NT総合都市へ研究施設

港北ニュータウン事業推進連絡協議会第五回総会がさる十日新築の「都筑地区センター体育館」で都建市長、大塚住宅、都市整備公団総裁はじめ各幹部、県・市職、地権者ら二百五十名が出席してひらかれた。経過等の報告について金子保氏が代表で質問に答えて野々村港北開発局長が市の土地計画見直しを受けて具体化に公団の集合住宅用地約七公を来年一月から研究施設進出企業の本拠を始める、市側は既に有力な研究所の進出を打診しているという。

市長・総裁挨拶

池沢市助役 現在我が国は安定的な経済成長が推移する中で大きな変革の中にいます。私共横浜市も市政をとりまく環境の変化の中で柔軟かつ敏感に反応していくと共に、健康で豊かな市民生活をおくれる街づくりを重点目標として、その表現に向けて取り組んでおります。港北ニュータウンも総会十年を経過し、いよいよ本格的な街づくりの段階に至ったわけです。高速鉄道についても東急も自意に達しその表現に向けて更に前進いたしました。(市長代理)

大塚総裁 この港北ニュータウンも去年の暮、第一次分譲を開始、同じく六月に都市計画道路、新横浜・元石川線が開通して新しい街としての第一歩を踏み出し、これも皆様方の協力と感謝いたしております。十年の間に一次、二次の石油ショックと激動の社会変化を我々は経験してきました。住宅に対するニーズも変り、多様化、高度化しております。ベッドタウンの街づくりから、もっと活気のある街づくりへの転換が必要だと考えております。公団としてもこれら諸問題の解決に向けて努力していきたいと考えておりますので今後とも皆様のご協力をお願い申し上げます。

金子氏代表質問

金子保氏の代表質問の要旨は下記の通り。
 ①土地利用の促進、具体策は。
 ②病院等公共公益施設の整備。
 ③交通問題について①も母線の免許取得の時期②工事着手の時期の営業開始の時期は。
 ④六十二年度概成。不安感です。
 ⑤存続区域取り残されるのか。
 ⑥道路、特に第一地区はまだ幹線道路一本開通してない。
 ⑦鶴見川の改修は、暫定改修として九五〇ト対応工事は一応終了しているものの暫定的なもので下流域に住んでいる者にとって安心できない。

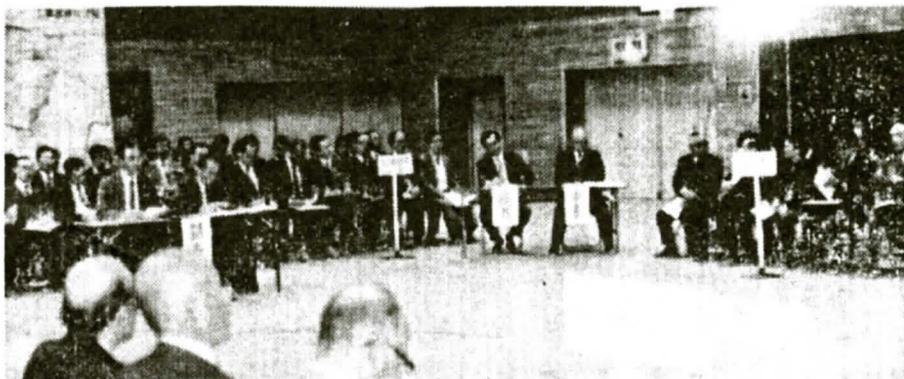
佐藤市都市計画局長 民営を

基本に五百ベッド規模の総合病院を整備、急救医療、特殊専門医療にも対応できる、地域医療として連携、機能的にも高い診療を確保していく考え方で、構想を練っている。

行政サービスのあり方ですが先般審議会の答申の中で港北ニュータウンは一行政区とするのが適当である。現時点では、開発スケジュールにもとずく人口定着計画に応じて段階的に行政サービスを実施していく。小幡市交通局長 新横浜駅から港北ニュータウン地区へ結ぶ路線について、あさみ野統統というところで、市東急を円滑に合意となりました質問の時期について五十九年度内事業免許取得に全力を尽す所存です。次に

着手並びに営業開始の時期ですが、免許取得後手続など含めて営業開始までには六年必要であると考えております、いづれにしてもまず免許の取得することが事業の第一歩ですので全市挙げて全力を投ずる所存です。

次に新羽地区の車両基地など代替地について現在港北ニュータウン地域に団地を確保、地元の見守り等々ながら、更に代替地の確保につとめる。
 野々村住宅・都市整備公団港北開発局長 現在の状況では六十二年度概成は非常に厳しい状態であると申しあげるを得ない。土地利用促進として市側の促進策を受けて、公団の集合住宅用地約七公で来年一月から研究施設進出希望企業の本拠を始めることとしております。



港北ニュータウン事業推進連絡協議会5回総会、都筑地区センター体育館で

資料出典：「横浜緑港北新報」
 昭和59年11月22日発行

ニュータウンづくりの決
め手でありながら、十年來
の懸案になっていた横浜市
営地下鉄路線がやっと正式
決定。「感慨無量。でも、こ
れからが正念場」と改めて
気を引き締める。事業推進
連絡協議会総

会では代表質
問に立ち、次
々、厳しい矢
を横浜市、住
宅・都市整備公団に放った
が、「市や公団の幹部は次々
と交代するけれど、われわ
れは先祖代々の土地を守っ
ていく」というだけあって、
遅々として進まぬ事業に注
文は山積み状態。

この人

「促進という掛け声だけ
でなく、二年、三年先のメ
をあげて食糧増産」戦後は
「新農村づくり」に励んだ

新しい街を目指す港北ニュータウン建設の
住民側のリーダー

金子 保さん

ドを示せなく
ては、「事業
が二十年以上
かかるという
のは人権問題
だ」
戦前は「村



かねこ・たもつ 町内会長
25年、連合町内会長20年。住
民協議会の母体となった対策
協時代からの会長。横浜市港
北区茅ヶ崎町2043。67歳。

金子さんが住民側のリーダ
ーとなったのは計画発表の
年。七分三分で反対が多か
った」中で、「役所へ出るに
は半日、一日がかり、市バ
スもなく、同じ市民であり
ながら不公平。それに乱開

発は進むし、道路などもい
っこうに改善されない。こ
れを改善するには大規模で
計画的な街づくりしかな
い」と、まとめ役就任の腹
を固めた。

以来十七年、街づくりの
重要さを心得つつも、住民
側の代表として行政側とわ
たりあったことも何度か。
そのかいあってか、住民側
では、これまで計画からの
脱落者は「一人も出ていな
い」といい、自分でも区画
整理に協力のため、金子家
十四代目にして初めての借
家生活を、子供のころメダ
カを追った早淵川沿いで統
けている。

資料出典：神奈川新聞
昭和59年11月18日発行

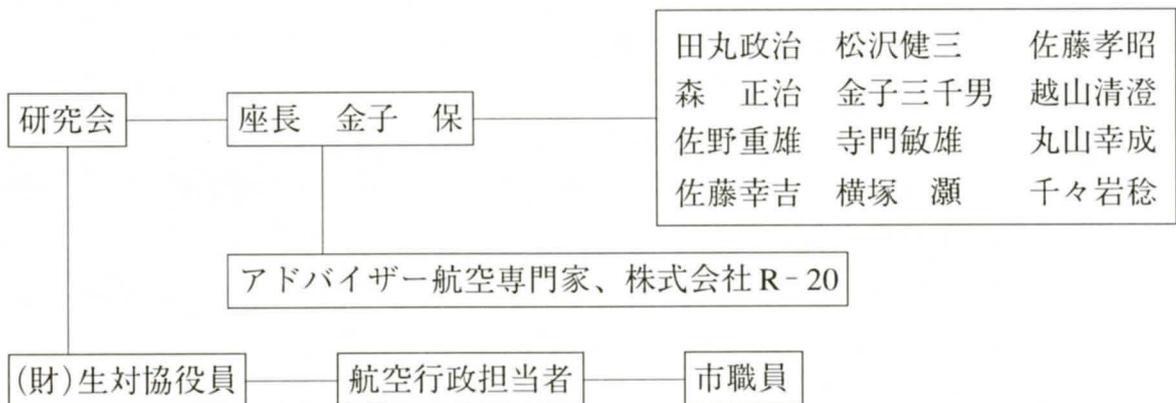
●昭和60年(1985年)

1月 空からのアクセス研究会

港北ニュータウンも、住宅都市からさまざまな機能を整えた複合都市に転換しつつある。タウンセンターでは、来るべき高度情報化社会に向けて、商業、業務施設の整備が急がれており、また、土地利用の転換によって、研究所、研究施設等も随時立地することが可能となっている。高度情報通信システムにみられるように、光ファイバー等のケーブルが全国的に敷設され、企業情報等が管理される時代と将来は目前で、企業秘密の保持やイグゼキュティブ(経営管理)な緊急会議等、短時間で目的地まで到着し帰還する必要に迫られている。

そこで(財)港北ニュータウン生活対策協会では、港北ニュータウンに空からのアクセスができないかを検討するため、研究会を設置することにする。

1. 全国各地の空のアクセス実態把握、研究、視察。
2. 航空法制等の研究。
3. 港北ニュータウンでの立地検討、研究。



1. コミューター航空とは空のタクシー
2. 航空行政上のコミュニーター
3. 日本のコアコミュニーター航空

2月 土地区画整理審議会委員選挙

第一地区、第二地区ともに定数を各町内別に推薦したが、個人立候補が届け出て定数を上回り、地権者による選挙となった。

第一地区 会長 皆川亮一
副会長 野村良博
第二地区 会長 山本光雄
副会長 鈴木 清



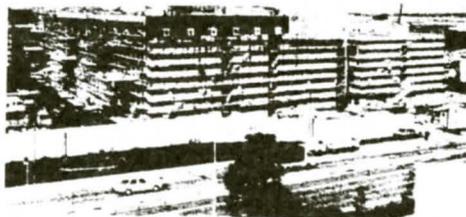
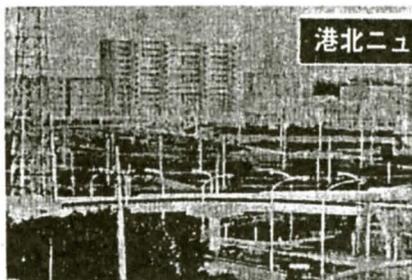
土地区画整理審議会選挙で当選を果たし、熱気にあふれる祝賀会場（左から二人目が筆者、右隣は妻）

2月 まちづくり女性委員会発足

住宅・都市整備公団港北開発局では、これからの社会状況の中で、高齢化、女性の社会進出に対応した新しいまちづくりに、女性の視点からの提言を得るために「まちづくり女性委員会」を発足する。

3月 ハイテク産業進出決まる

市と公団とで港北ニュータウンの活性化のために研究所用地の譲渡公募を行い、申込者の審査選考の結果、アメリカのデュポン・ジャパン・ミリテッド、(株)エム・シー・エル、(株)リコーの3社に決定。いずれもハイテク先端産業といわれる分野で国際的に活躍している。



春には完成、リコー研究所

資料出典：「横浜緑港北新報」

3月 学校用地の利用変更について

市教育委員会より、当初の学校計画は昭和46年当時、新生児出生率が伸びて各学校の収容能力が追いつかずどこまで伸びるか予測できない時だったが、その後、今日では出生率が落ちていることから、今後学区等を具体的に検討するとともに用地の利用変更について協議することにする。

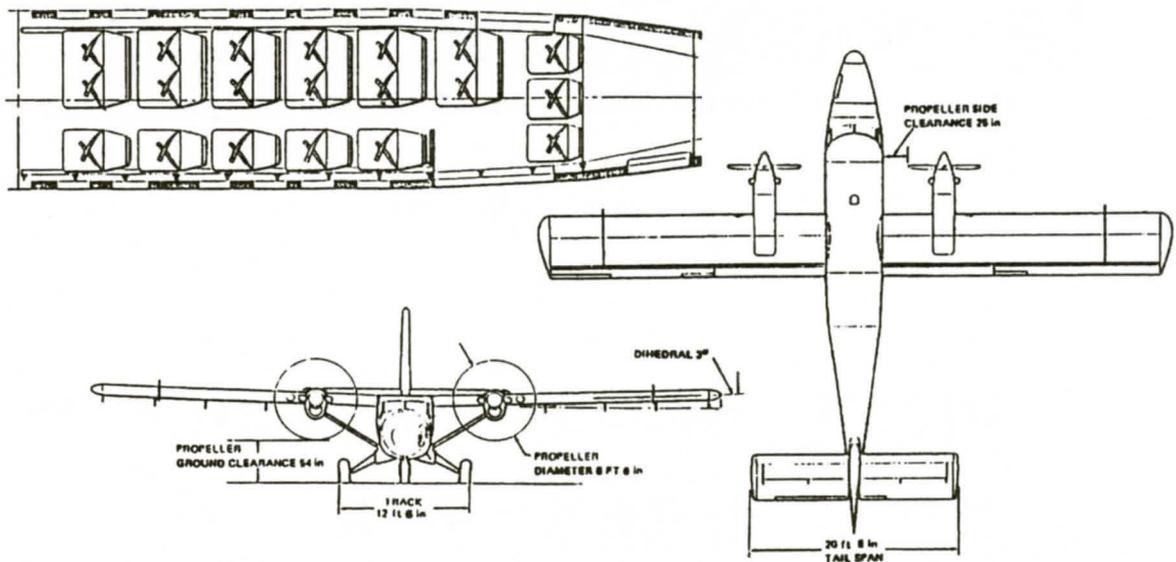
3月 空からのアクセス研究会

コンピューター航空とは、小型の輸送機を使用して、約250キロメートル以下の短い路線を定期的に運航する近距離航空輸送事業のことである。もともとは第二次世界大戦後に、アメリカで4人乗りから6人乗りの小型旅客機による「空のタクシー」から発達したものが、世界各地に普及しつつあるものである。

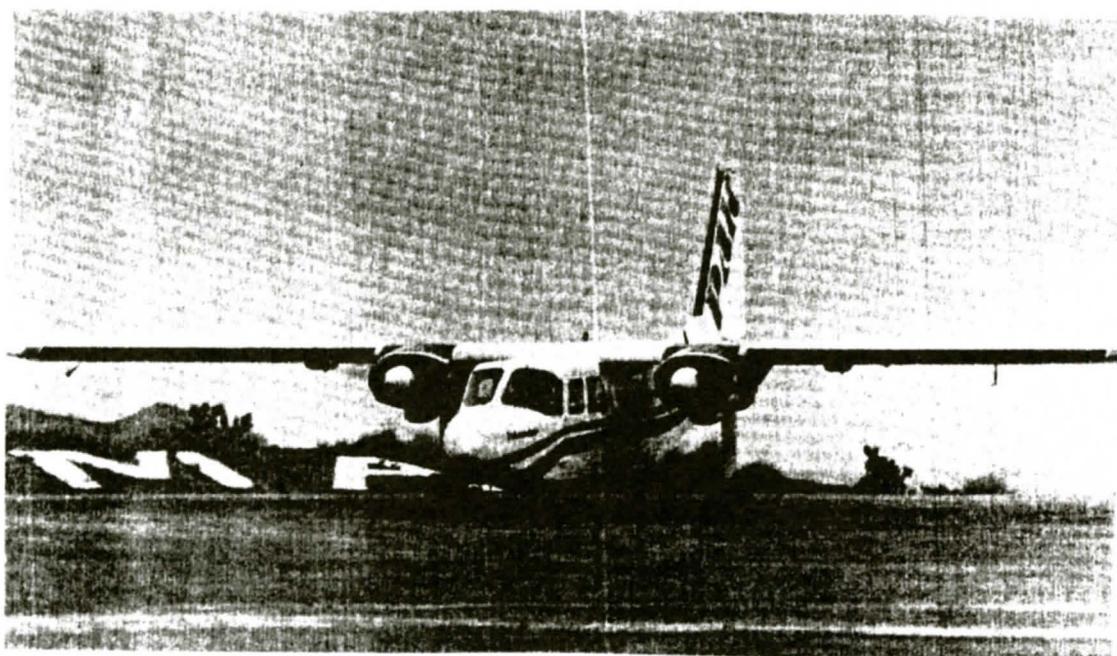
視察

ケラマ飛行場は、沖縄本島的那覇空港より15分の外地島(フカチ)に個人で造り、経営されている。

高度が200メートル位の高さで飛ぶので、海のサンゴがはっきり見えて、言葉に表せないすばらしさだった。軽飛行機なので恐怖感はほとんどなく、仮にエンジンが止まってもグライダーのように海に滑走するとのことである。



港北ニュータウン 空からのアクセス 調査報告書



昭和60年 3 月

財団法人 港北ニュータウン生活対策協会

株式会社 R-20

1. 調査の目的と方法

1-1 調査の目的

本調査は、最近全国的に注目され、各地でシンポジウムや勉強会が開かれているコンピューター航空、つまり小型航空機による交通輸送手段の基礎的な知識、情報を把握し、港北ニュータウン計画での将来における可能性を、港北ニュータウンの特性などを踏まえつつ、主として地元の立場からの検討を加え、現時点で考え得る港北ニュータウン地区内での構想案を作成することを目的としている。

このため本調査では主として次のことを明らかにすることに努めている。

- (1) コンピューター航空とはなにか、その概要を把握し、現実に航空会社視察によってコンピューター航空事業とその施設の実体を体験する。
- (2) 他の研究会、シンポジウム等を調べ、今後の調査研究に役立たせる。
- (3) 港北ニュータウンにおけるコンピューター航空事業用地利用を検討するため、その前提条件を整理すること。
- (4) 前提条件を受けて現時点で考え得る空港用地の基本的考え方（構想案）を整理する。
- (5) コンピューター空港の実現に向けての今後の検討課題を整理する。

2-4 コミューター航空事業に使用される航空機

航空機とひと口に言ってもその性能、形態また法律的な点からも意味が違って区別される。

「人が乗り、航空の用に供することができる機器」を航空法では航空機といい、普通我々が旅行などに利用する飛行機、ジェット機と呼ばれるものから、回転翼航空機つまりヘリコプターと飛行船も含まれる。この、普通飛行機と呼ばれるものを法律的に言うならば「推進装置を持ち、固定翼によって生ずる揚力によって飛行するもの」となる。

同じ航空機といっても、それぞれが特徴ある性能を持っているのであれば、各地域の特徴に合わせた地域航空システムにマッチした、適切な航空機材の選択もコンピューター航空成立の“かぎ”となりうる。

現在、世界のコンピューター運航会社数及び保有機数は下表のとおりである。

世界のコンピューター機保有状況

| | 運航会社数 (%) | 保有機数 (%) | 1社あたり平均 |
|-------|--------------|---------------|---------|
| 米 国 | 243 社 (59.4) | 2030 機 (60.4) | 8.7 機 |
| 太 洋 州 | 55 (13.9) | 454 (13.5) | 8.3 |
| ヨーロッパ | 58 (14.7) | 409 (12.2) | 7.1 |
| アフリカ | 20 (5.1) | 208 (6.2) | 10.4 |
| 南 米 | 20 (5.1) | 208 (6.2) | 10.4 |
| ア ジ ア | 7 (1.8) | 50 (1.5) | 7.1 |
| 計 | 394 (100.) | 3,359 (100) | 8.5 |

資料「コンピューター調査報告書」

B. セスナ402 (米国セスナ社)

| | |
|-------|--------------------------|
| 座席数 | 9 |
| 離着陸性能 | 離陸 677メートル 着陸 538メートル |
| 巡航速度 | 386キロメートル/時 |
| 価格 | 約7,100万円 |

特にこれといった特徴はないが、小型コミューター機として各国で使われている。

航空機は陸上、海上の乗物などと違って、座席数と機体価格の関係は逆になる。電車、バス、あるいは船などは大量に旅客を乗せれば乗せるほど旅客1人分のコストは安くなるが、航空機の場合は旅客1人分重くなった分の重量を空中に持ち上げるのに必要なエンジンパワー、そのため大型になったエンジン、客席を支えるための機体構造の強化など、そのための費用が加算された結果、価格は膨大なものになってしまう。

5人乗り、9人乗りの小型機などは一人のパイロットで運べる旅客数が少ないので効率は悪いが、短距離であればピストン輸送をしても充分採算が合う。実際にその様な使い方をされている。

公共施設地圏航空が那覇ー慶良間間に就航させている。

C. 他にはピラツス・ブリテンノーマンBN-2A アイランダー

これは公共施設地圏航空などが短距離間に就航させている。

D. パイパーナバホ・チーフテン

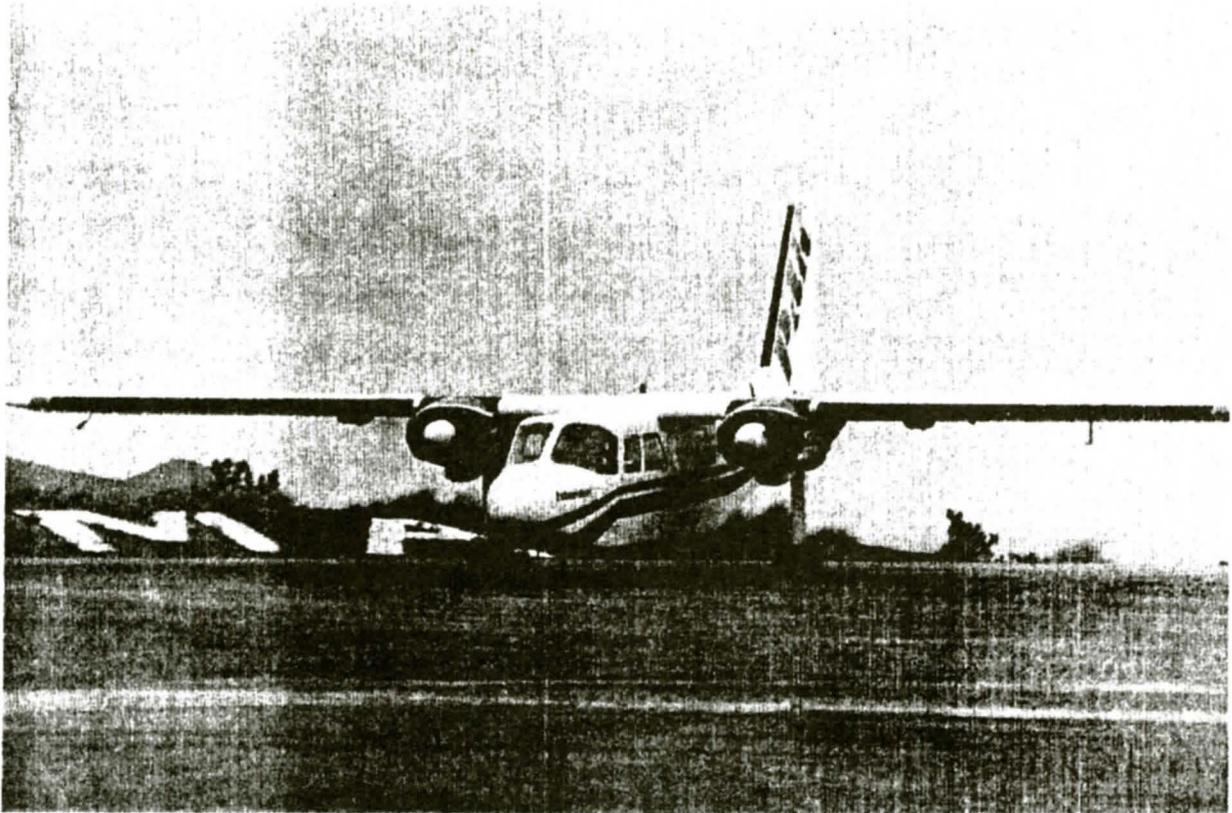
E. エンブラエルEMB-110バンディランテという順になっており、上位5機種で全世界のおよそ3分の1を占めている。

コミューター機として代表的な15機種についてみると四発のDHC-7を除いてすべてが双発プロペラ機である。乗客数も10~30席クラスが主流となっていて、巡航速度は平均すると時速380キロメートル前後、客室も与圧なしが普通となっている。

参考に現在世界中で使われている主なコミューター機のデータを、開発中のコミューター機とあわせて添付する。

アイランダー

離島間の旅客輸送を目的として、開発されたISLANDERは世界180ヶ国で13000機近くが活躍しています。無駄を省いたシンプルな構造をもち、2地点間の往復運航に耐えられる様に脚は固定式にするなど、運航上のトラブルやメンテナンスのわずらわしさを避けています。そして抜群の離発着性能（STOL性）等、数々の特徴を有した省エネ時代のコンピューター機です。我が国でも新中央航空(株)、長崎航空(株)、公共施設地団航空(株)と2地点間航空輸送に独占的に使用されています。尚、性能を向上させたタービン・アイランダーもコンピューター界で高い評価を得ています。



性能諸元

| | レシプロエンジン 260HP | レシプロエンジン 300HP | タービンエンジン、 320HP |
|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 離陸距離 (50ft) | 354m | 338m | 354m |
| 着陸距離 (50ft) | 299m | 299m | 335m |
| 失速速度 | 72km/h | 72km/h | 82km/h |
| 上昇率 (2エンジン) | 288m/min | 349m/min | 366m/min |
| " (1エンジン) | 52m/min | 69m/min | 84m/min |
| 上昇限度 | 4145m | 6004m | 7260m |
| 巡航速度 | 267km/h | 274km/h | 289km/h |
| 全長 | | 35ft8in (10.86m) | |
| 全幅 | | 49ft (14.94m) | |
| 全高 | | 13ft9in (4.18m) | |
| 乗組員 | | 1名 | |
| 旅客 | | 9名 | |



ベル 212/UH-1N

BELL 212/UH-1N

(般用ヘリコプター)

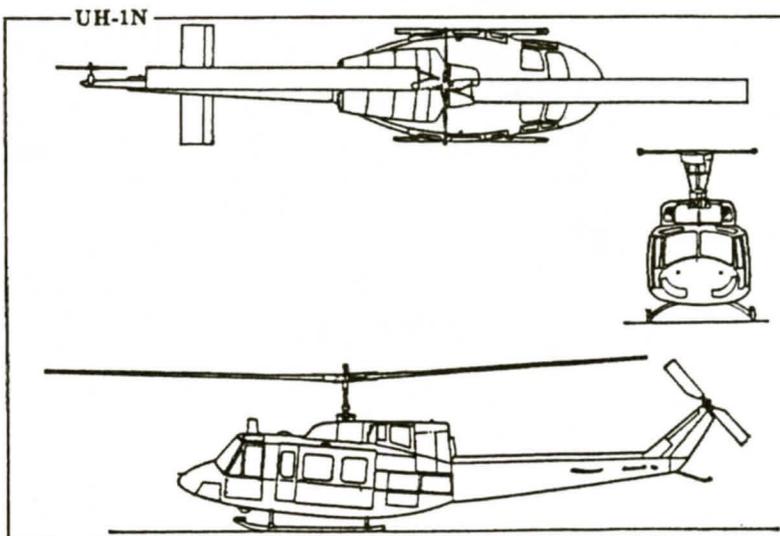
1968年にベル社が P & WC 社の
ツインパック・エンジンPT6T-3を
装備した双発ヘリの開発を、カナダ
政府から依頼された。すでに双発タ
ービン・ヘリ 208 型を自社開発して
いたベル社では、その経験をいかし
てこれに応じ試作したのが、ベル212
型である。機体は、205A (UH-1H
の民間型) を流用しているが、揚力
ロータは205A 型のを改良し、
10° のねじりさげをもつロータ羽根
の外側部約1.5mの部分で、翼厚を
内側部の1/2に減じ、ロータを駆動す
るパワーを節約するとともに、ロー

タ・スラップ(騒音)も小さくして
いる。またロータの振動を低くする
ため、羽根はバランスをとったあと
シールされている。PT6T-3エンジ
ンは、2つのターボシャフト・エン
ジンからなり、それぞれの歯車装置
から共通の減速歯車を通して1つの
出力軸を駆動する。また各エンジ
ンは、独立した燃料系統と潤滑系統、
それぞれのオーバランニング・クラ
ッチをもっていて、正常作動状態
では、各エンジンの出力は燃料系統を
自動的に制御して等しくされ、前記
クラッチによって総計 1,340shp に

制御される。もし一方のエンジンが
故障しても、残る片側のエンジンが
自動的に作動して、30分間は900shp、
連続的には 800shp のパワーを供給
できる。そしてこの出力で、212 型
は高度 2,600m において最大離陸重
量で巡航飛行ができる。

エアタクシーやビジネス用、キャ
ビン内装を変えてカーゴ用や救難用
などによる般用ヘリコプターで、民
間および軍用型が考えられ座席数は
6~15である。1970年10月FAAの型
式承認をうけ、イタリアのアグスタ
社でも契約生産されて、70年からカ
ナダ軍用(CH-135)70機、米空軍用
79機、海軍用および海兵隊用として
225機、民間用約100機が引き渡さ
れ、全生産機数は約600機に達し、
中国でも8機使用している。

[データ:212型] 回転翼直径14.69
m、胴体全長12.92m、全高4.53m、
自重2,517kg、総重量5,080kg、発
動機 P & WC PT6T-3B 1,800 (減
格 1,350) shp × 1、燃料容量 814 +
681ℓ、最大速度259km/h(140kt)/SL、
最大巡航速度 230km/h、最良上昇率
402m/min、実用上昇限度 4,330m、
地面効果内ホバール限度 3,350m、航
続距離420km(227nm)、座席数15、
原型初飛行1968春。(和田)



(1) 慶良間飛行場

名 称： ケラマ飛行場 H級

所 在 地： 沖縄県島尻郡座間味村字慶留間モカラク934番地

設置管理者： 渋谷逸雄 公共施設地図航空（株）

開港年月日： 昭和57年7月15日

運行時間： 日の出～日没

路線・便数・機種： 那覇4便（アイランダー、セスナ402）

（不定機便としては粟国、伊江、南・北大東、
与論がある）

滑走路： 長さ800メートル、幅30メートル

舗装、転圧の上40mmコンクリート

航空保安施設： ・ 風向風速計

・ 対空通信施設（地上局）

駐機場： 6機

付属施設： ターミナル兼事務所 鉄骨造平屋



公共施設地図航空のネットワーク

(2) 慶良間飛行場の設置経過

| | |
|-----------------------|---|
| 昭和47年～ | 座間味村より国、県へ空港設置の申入 |
| 昭和49年 3月 | 座間味村空港適地調査(県土木) |
| 昭和54年 5月 | 座間味村田中村長を村役場に尋ね、石原真太郎代議士、 奥山日出男八丈島町長と一緒に飛行場作りの申入 |
| 昭和54年 6月 | 座間味村定例議会、慶良間飛行場設置賛成 |
| “ 8月11日 | 飛行場用地賃貸借契約(村) |
| “ 9月 1日 | 開発行為事前協議の申出 |
| “ 9月 1日 | 地形測量実施の伐採許可(県令環1363) |
| 昭和55年 6月30日 | 開発行為事前協議申出承認(県知事) |
| “ 7月21日 | 伐採に至る不始末を侵し、顛末、始末書提出 |
| “ 9月24日 | 開発行為許可申請 |
| 昭和56年 3月26日 | 林地開発許可(県令環469) |
| “ 3月31日 | 自然公園内工作物の新築等許可(県令環351) |
| “ 3月31日 | 開発行為許可(県指令第1号) |
| “ 6月 1日 | 仮工事請負契約 本部町(有) 玉金組 |
| “ 6月 8日 | ケラマ飛行場設置許可申請 (運輸大臣) |
| “ 10月10日 | 自然開発防災、取付道路工事着手 |
| “ 11月20日 | ケラマ飛行場設置官報告示(運輸省) |
| “ 12月 4日 | 好聴会開催 於座間味村村役場 |
| 昭和57年 2月10日 | 飛行場設置許可(大阪航空局長) |
| “ 2月10日 | 工事請負契約締結(有限会社 玉金組) |
| “ 3月11日 | 地鎮祭[起航式] |
| “ 3月11日 | 法79条但書、場外離着陸の許可(那覇空事) |
| “ 6月10日 11日 23日 | 一期工事中間検査(沖縄県) |
| 昭和57年 6月26日 | 一期工事 検査合格(沖縄県) (引続き第二期工事への届出) |
| “ 6月28日 29日 30日 | 飛行場(第一期)工事完成検査(大阪航空局) |
| “ 7月 9日 | 飛行場(第一期)工事検査合格通知(大阪航空局) |
| “ 7月10日 | ケラマ飛行場供用開始の届出 |
| 大安吉日 15日 | ケラマ空港開港式 |

5. 港北ニュータウンでの空港計画

港北ニュータウンでの空港試案を述べる前に、日本の空港についての概要を少し整理したいと思う。

日本にある77空港は空港整備法によって次の4つに大別される。

- | | | |
|----------|--|---|
| 1. 第1種空港 | 国際空港 | • 設置者は運輸大臣 • 成田空港だけは 新東京国際空港公団 |
| 2. 第2種空港 | 主要国内空港 (基幹空港) | • 設置者は運輸大臣 • 設置者は運輸大臣、 管理者が地方公共団体 |
| 3. 第3種空港 | 地方空港 | • 設置者は地方公共団体 |
| 4. その他 | 共用飛行場 (非公共飛行場として民間のプライベートなもの、 地方自治体専用、それにヘリポートも含めること とする) | |

以上の空港を結んだ航空ネットワークが日本の空にあるわけである。基幹空港間、基幹空港と地方空港、地方空港間などとネットワークの組み方が違うのは当然であるが、今後の空港、とくにコンピューター航空として計画される空港に関してはその地域が、コンピューター機による利便性の高い航空サービスを受けることができなければ意味がないといえる。

5-1 空港計画上の留意点

地域空港計画を立案するにつき、次の事項などを詳細に検討の必要があると思われる。

1. どのような地域空港をつくるか — 目標、目的を確立する
利用方法
航空路線計画等
2. 空港運営主体はどうするか — 規模、運営方法等
3. 空港用地の技術的検討 — 適地調査
立地可能性
建設費等
4. 調査、計画、設計、建設の工程計画の立案
5. 資本調達はどうするか — 大空港の場合は国の空港整備特別会計の制度があるが、小型空港の場合は特別会計に依存するのはむずかしい
6. 飛行場設置許可を取る
7. 空港建設後の空港の維持運営をどうするか
8. 二地点間航空を担当する航空輸送企業の在り方

5-4 今後の課題

交通後進地域の振興対策として注目されているコミューター航空も大都市周辺地域にとっても十分な研究調査が要求される。

他の地域によるコミューター航空研究会の動向、二地点間航空計画、あるいは航空法などの調査研究を続け、さらに、他のコミューター航空事業の視察などに積極的に参加することなどにより、事業運営前の調査研究として、次の様な課題の解決に努力しなければならないと考える。

A. 港北ニュータウンでのコミューター航空の性格づけ

他の空港・コミューター空港とのネットワークの検討、利用客の調査、旅客需要予測などの周到な調査、研究を実施しなければならない。

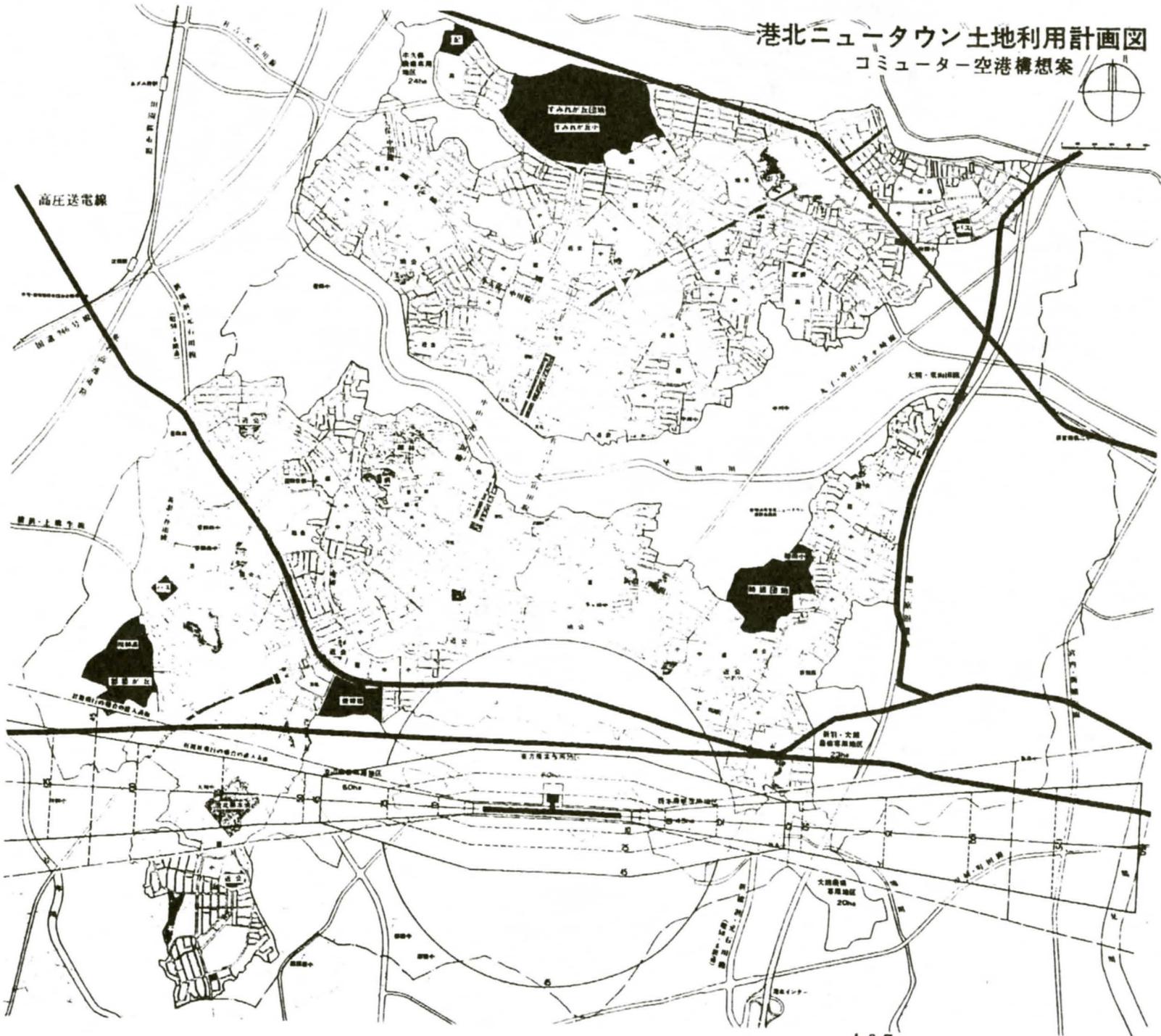
B. 飛行場の整備と運営

- (1) 地元住民の合意のもとに飛行場あるいはヘリポートの設置、運営を検討する。
- (2) 航空機の発着に支障のない用地の確保と必要最小限の施設規模の算定。
- (3) 気象条件、立地条件、飛行場への進入、離陸経路の確保
- (4) 航空機使用事業及びスポーツ航空などの企画検討
- (5) 飛行場自体、あるいは周辺の利用計画

C. 需要規模に適合した航空機材の選定及び運賃の設定

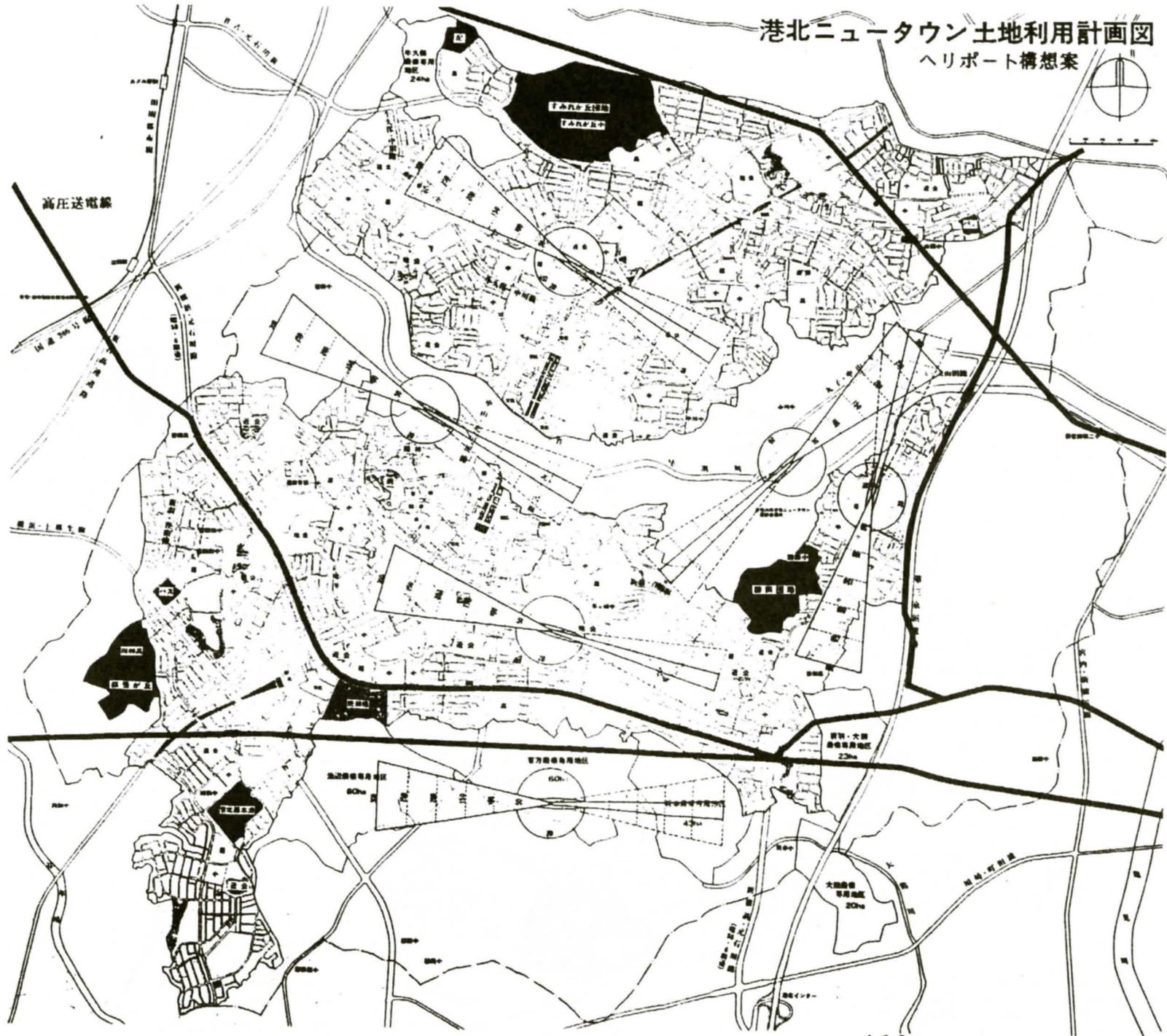
- (1) それぞれの地域の特性に適した機材が選定されなければならないが、港北ニュータウンにとっての最適の航空機を研究、選定する。
- (2) 運航状況によつての運賃設定も重要であるが、利用者との間にも運賃についての調査、合意も検討の必要がある。

港北ニュータウン土地利用計画図
 コミューター空港構想案



港北ニュータウン土地利用計画図

ヘリポート構想案



4. 沖縄コンピューター航空視察

視察は座長金子保氏以下18名の港北ニュータウン・コンピューター研究会委員で、視察期間は昭和60年2月17日に羽田を出発し2月20日に戻るまでの4日間であった。

視察空港は、石垣島空港、多良間空港であり、沖縄県的那覇空港を中心に、沖縄諸島、南西諸島に離島間定期航空網をもつ南西航空の諸施設を見学した。視察行程のなかで、今回の研究テーマであるコンピューター航空の代表的な使用機材であるデハビランドカナダDHC-6 ツインオッターに乗り、実際の離島間コンピューター路線を経験した。短期間の視察ではあった但那覇においては南西航空株式会社の後藤政弘常務取締役、高橋正夫参与、大月宗男企画担当役員付、それに国場道雄企画室長諸氏のレクチャー及びディスカッションなども行った。加えて、公共施設地図航空の慶良間飛行場見学の機会があったため、一部委員により、公共施設地図航空のコンピューター機、アイランダーの塔乗と慶良間飛行場の見学も行うことができた。尚、参加コンピューター研究会調査員は下記の通りである。

コンピューター研究会調査員名簿

(60.2.17)

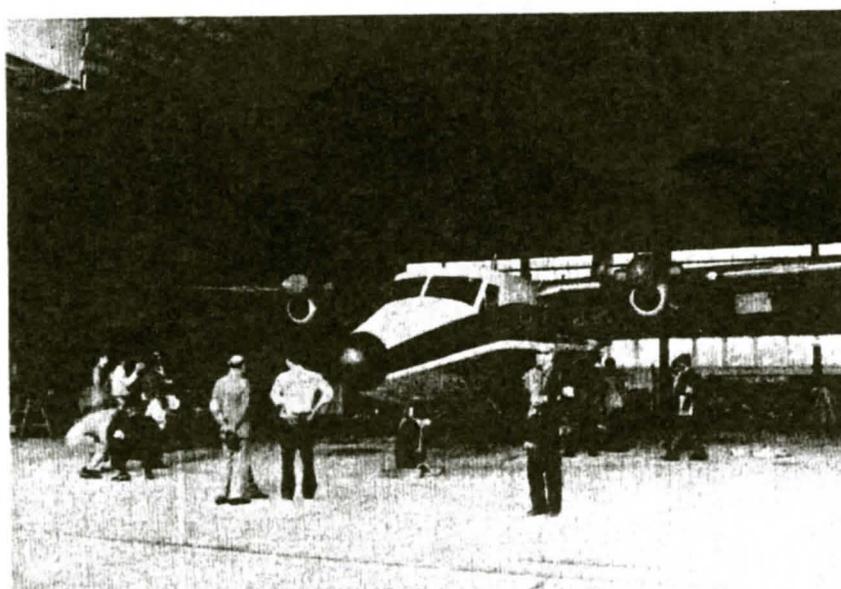
| 氏名 | 住所 | 電話番号 |
|-------|-----------------|--------------|
| 金子 保 | 港北区茅ヶ崎町 2,043番地 | 592-2666 |
| 横塚 潤 | 〃 富士塚 1丁目18番16号 | 401-9421 |
| 田丸 政治 | 〃 すみれが丘 9番地16 | 592-0085 |
| 小島 善治 | 〃 牛久保町 1,816番地 | 911-3930 |
| 松沢 健三 | 糠区荏田町 4,498番地 | 911-3247 |
| 森 正治 | 港北区新吉田町 4,502番地 | 592-7033 |
| 寺門 敏雄 | 保土ヶ谷区東川島町28番地の1 | 381-3240 |
| 佐藤 幸吉 | 旭区桐が作 1,879番地 | 351-8368 |
| 金子三千男 | 港北区茅ヶ崎町 562番地 | 591-2652 |
| 佐野 重雄 | 糠区池辺町 2,303番地 | 931-4711 |
| 平野 正二 | 〃 大熊町 386番地 | 471-9703 |
| 石渡 貞吉 | 〃 荏田町 639番地 | 911-3273 |
| 秋元 善作 | 港北区新羽町 2,256番地 | 541-1318 |
| 佐藤 孝昭 | 磯子区杉田町 8丁目33番地 | 774-9418 |
| 丸山 幸成 | 南区榎町 1丁目34番地 | 711-3496 |
| 伊東 銚亮 | 保土ヶ谷区観台 260 | 331-7238 |
| 渡部 昇 | 茅ヶ崎市松波1-8-24 | 0467-86-4136 |
| 平田 善照 | 戸塚区飯島町2686-8 | 892-8753 |

沖縄コミュニティー航空視察記録写真



南西航空那覇ターミナル・石垣島空港・多良間空港

昭和60年2月17日-20日



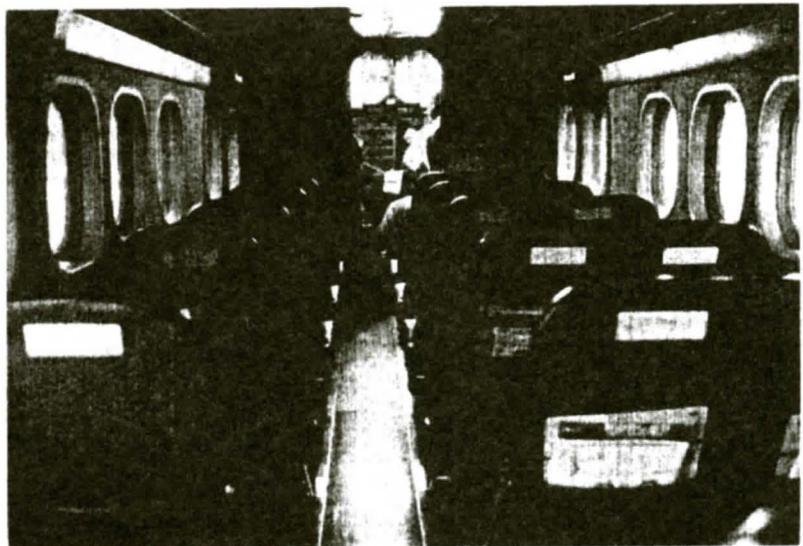
ハンガー内部とDHC-6



南西航空ハンガー



南西航空・DHC-6



DHC-6内部

5月 よこはま21世紀プラン、第二次実施計画策定

市では、昭和56年に策定した21世紀プランの第二次実施計画において、ニュータウンに関連して次のことを明記した。

1. 街づくりの推進

土地区画整理事業を推進し、市営地下鉄3号線の建設と4号線の事業化の調査検討を行う。また、バス路線の整備を進め、日吉・元石川線の整備、第三京浜の新インターの事業化を図る。

2. 市民利用施設の整備

行政サービスコーナー、小・中学校の整備。

3. 歴史博物館の建設着手

埋蔵文化財や郷土資料等の保存、展示を行う。

4. 農業専用地区の整備

土地基盤整備や農業施設整備を進め、都市農業の確立をはかる。

5. タウンセンター地区開発

副都心としての育成をはかり、また、地下埋設物の共同溝化やCATVの導入については引き続き研究を行う。

6. 市街化調整区域の土地利用

早瀬川沿いの市街化調整区域等については、教育、文化、研究開発施設等の立地を含め地域に合った土地利用を検討する。

7. 魅力的な地区環境の形成

タウンセンター、駅前センターをはじめ、各地区の街づくり協定等を推進し、商店街や集合住宅の環境整備の指導と、歩行者専用道路、駅などの交通施設、緑地、公園、公共公益施設の質的向上を図り市街地環境の形成を進める。

5月 金子会長危篤

中川地区連合町内会視察研修会で、シンガポール、スリランカの都市視察に私も参加して帰ってきた後、会長は体調を崩し「ちょっと疲れたから」と藤が丘昭和医大病院に入院された。間もなく、長男の進さんが夜中に来宅され「今、病院の医師から危篤状態が数日続いているので、最悪の事態を考え準備しては、と言われ、家族を残し自分だけ帰ってきた」と言う。驚いた。ニュータウンの一番大事な時に、まさか……。しかし、葬儀を考えざるを得なかった。金子会長の前任の連合町内会長関金作さんが亡くなられた時に中川地区葬だったことを思いだし「会長も地区葬だ」と、進君と副会長の田丸政治氏宅に相談に行こうと車に乗った。しかし時計を見ると夜中の1時を過ぎていたので、「まだ死んだわけでもない、もう一日待とう」と車を降り、進君は病院に戻った。その後小康状態が続いたが快復され、一ヶ月くらいして元気な姿で帰ってきてくれた。ホッとした。

6月 市、人事異動

港北ニュータウン建設事務所所長 朝隈則雄

7月 「土地利用特別委員会」設置－第28回合同協議会

市より港北ニュータウン内小学校5校、中学校1校の削減、また、集合運動場用地の転換等を含めた提言があった。今後削減校の位置や、集合運動場の削減は市民利用施設として残すことも考慮に入れた検討、また、民間住宅建設事業者への土地分譲などを検討するため、土地利用の促進と見直しに関する「土地利用特別委員会」を設置することにする。

7月 地下鉄問題、都営6号線、廃止

衆議院運輸政策審議会が、「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」を運輸大臣に答申する。

内容は、昭和75年を目標に整備すべき路線として、横浜3号線の建設、また、4号線の新設では鶴見方面を日吉に変更して示している。

また、港北ニュータウンから永田町の都営6号線は廃止された。

7月 竹下大蔵大臣に陳情(陳情書次ページ)

港北ニュータウンを語る会は、横山健一市会議員、小此木彦三郎衆議院議員と中川地区金子保他有志により、竹下大蔵大臣にMM21視察の際に面会時間を取っていただき、高速3号線免許取得について陳情する。

その席で竹下大蔵大臣より運輸大臣にも陳情するように指導された。

8月 山下運輸大臣に陳情(陳情書次ページ)

港北ニュータウンを語る会は、横山健一市会議員、小此木彦三郎衆議院議員より、山下運輸大臣のアポイントが取れたと急に連絡が入り、中川地区金子保他有志により運輸大臣に高速3号線免許取得について陳情する。

すでに連絡が入っていて、「今年度の早い時期に事業免許を出す」と言われた。

翌日、日本航空のジャンボ機が群馬県御巢鷹山に墜落大惨事。歌手の坂本九、元横綱の奥さん他多数の犠牲者が出る。

横浜市高速鉄道三号線 新横浜～あざみ野間

新規路線の早期事業免許について（陳情）

初夏の候、貴職には益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、私共の関係いたす港北ニュータウン建設事業は、横浜市の北部地域、約二、五〇〇ヘクタールの広域について、昭和四〇年初頭に横浜市が六大事業として掲げた行政施策に位置づけられ、爾来、住宅・都市整備公団を施行者とする土地画整理事業として、横浜市、住宅・都市整備公団、それに私共地権者が一体となって「安全で快適な街」を計画的に建設するため、進めてまいった事業でございます。

私共がこの事業に賛同し、これまで協力してまいりましたのは、過去から何ら行政サービスを受けることが出来ず、ただ、ただ自らの資産や労力を投げ打って努力を重ねてまいった中で、この事業の受け入れに対し、また、この事業の推進に対し、強い行政施策と多くの援助が約束されたからであり、これを信頼したからでございます。同時に、住宅政策を柱とした、極めて公共性の高い国家的な事業とも考えたからでございます。

このため、先祖伝来の貴重な土地の四〇％を公団に譲渡し、剩へ強減歩に甘んじ、計画達成のため、十数年間に及ぶ生活の不便にも耐え協力してまいったのでございます。

しかるに、街づくりの強力な推進力となるべき鉄道建設は、遅々として始まらず、当初の約束からは大幅に遅れ、未だに事業免許も取得できないという状況でございます。

その上、昨年は市から、現下の厳しい国家財政事情の中で早期に事業免許を取得するためには、鉄道建設費を大幅に削減しなければ困難であり、このため、地下構造から、高架構造を主体とした計画に変更したいとの要請を受けたのでございます。

私共といたしましては、鉄道導入は港北ニュータウン建設事業の当初からの約束であり、土地画整理事業が進ちよくしている中で、何故、今日に至り計画を変更しなければならぬのか憤懣やるかたない思いでございましたが、早期事業免許のためと万難を排し、この變更に踏み切ったのでございます。

しかし、その後、一向に免許の見通しには進展がなく不安を感じざるを得ません。この鉄道の見通しが立たない状況下では、換地として与えられた土地の有効な利用方法も見あたらず、ただ、ただ高額な税金のみを払わされることとなり、真に公共性を重んじ、この事業に協力してきた私共にとっては何ともひどい仕打ちであり、憤慨に耐えません。

そのみならず、このままでは港北ニュータウン計画そのものが破綻の憂き目を見るのは必至でございます。

私共は、自らの財産を預け、事業の一日も早い完成を願って長年協力してまいりましたし、今後もその気持ちに変わるところはございません。

国家財政が厳しいとは言え、これらの事情をおくみとりの上、三号線の早期事業免許につきまして、最大限のご理解、お力添えを賜りたく、失礼を顧みず貴職への陳情を計画した次第でございます。

私共の窮地をご賢察の上、宜しくご配慮賜りますようお願い申し上げます。

昭和六〇年 月 日

楽しいがいっぱい
イベントがいっぱい

9/14. 15. 16

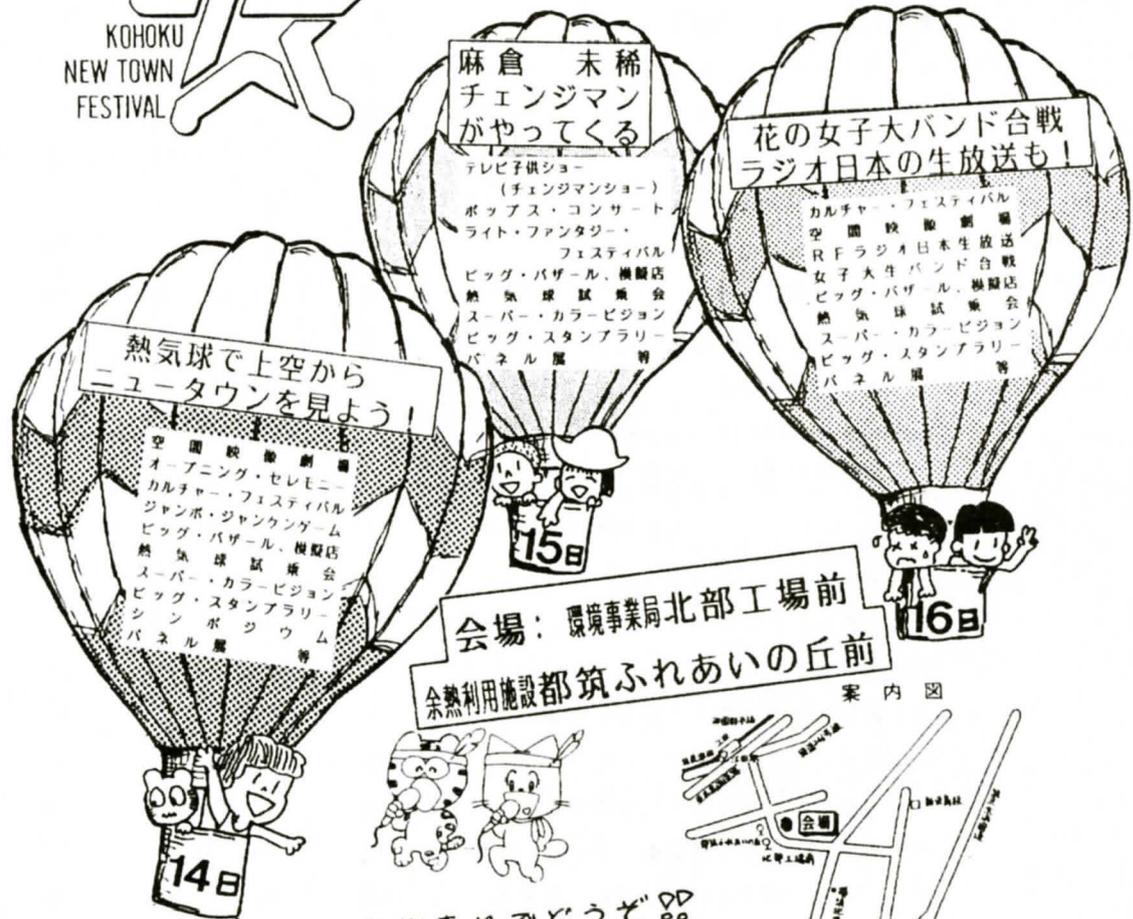
(土) (日) (臨時休日)

港北ニュータウンまつり

主催 港北ニュータウンまつり実行委員会

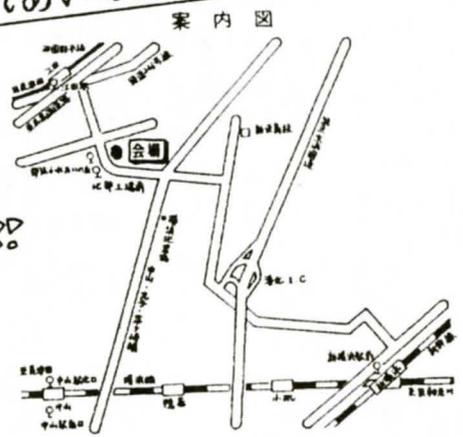
本横 浜 市 郡 市 計 画 局
 本住宅・都市整備公団港北開発局・関東交社
 本港北ニュータウン事業推進連絡協議会
 ＊(財)港北ニュータウン生活対談協会
 本横 浜 北 農 業 協 同 組 合

かがやき'85



☆ご家族連れでどうぞ!!

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 回 | | | | | | | | | |
| 覧 | | | | | | | | | |



9月 第1回港北ニュータウン祭り

都筑ふれあいの丘周辺の学校予定地を利用して、市、公団、地元で実行委員会を組織してニュータウンのPRをするために「港北ニュータウンまつり」を開催。ラジオ番組の生放送、バザールなどで6万人の来場があり、まずまずであった。

9月 港北ニュータウンを語る会、懇談会(第1回)

高速鉄道3号線免許取得について、国会議員、県議員、市議員を囲み横浜で懇談会を開く。

小此木彦三郎衆議院議員、横山健一市議員、嶋村尚美県議員、中村幸義市議員、公団局長以下3部長、市都市計画局長、港北ニュータウン部長、高速鉄道部長、地元からは金子保、田丸政治、大久保久夫、松本静雄、飯田恒雄、関敬一、金子三千男の出席で行われる。

9月 住居表示検討委員会－新町名2つ

委員長中山恒三郎氏は中山恒三郎商店が倒産のため退任。

後任に金子保氏を選任する。

新町名できる。「緑区葛が谷」、「緑区富士見が丘」の2つ。

10月 まちづくり女性委員会、報告書

1. 楽しいコミュニティづくり
 2. これからの職場づくり－女性の就業の場のあるまち
 3. 活気あるセンターづくり
 4. 情報を使いこなすまち
 5. 世界に開かれたまち
- と、それぞれ具体的な提言をする。

10月 土地利用特別委員会－土地利用見直しによる検討

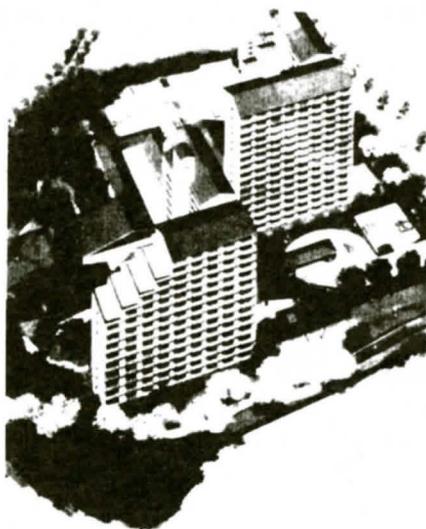
土地利用の見直しにより計画人口の配分が変化するため、近隣センターの商圈を再検討するとともに、今後、横浜商工会議所と検討した横浜市北部地域商業近代化地域計画に基づき検討する。

合わせて小・中学校用地、集合運動場用地についても港北ニュータウン全体の活性化に役立つことを前提として検討することにする。

期待される

多様な住宅の供給

◀ 集合住宅 ▶ 初の“民活導入”



ライフケア住宅の完成予想図

住宅・都市整備公団が、昨年秋に募集した民間集合住宅用地二画地と、施設用地五画地のうち三画地の譲渡先の企業が昨年十一月決定しました。今年三月には正式な契約が締結される予定です。上掲は地図参照。

この民間集合住宅用地の分譲は、多様化する住宅ニーズに対応するため、民間事業者の斬新な企画や販売力によって多様な住宅供給を行い、ニュータウンの人口定着を図ることに狙いが集まっています。これも街づくりの活性化のための具休策の一つで、今後、導入されたシステムが、それぞれの画地と事業者は表

1のとおりでありますが、両社とも地域と調和した特色ある住宅計画を打ち出しています。日本新都市開発の集合住宅は、一時分譲用で居住者以外の周辺住民も利用できる多目的ホールなどのコミュニティ・施設が併設されることにも特徴があります。中銀マンションの集合住宅は、ライフケア付き住宅で、五十五歳以上の高齢者を対象に健康管理や食事などのサービスを行い、ライフケアのための共有スペースも十分とっています。

一方、昨年に引き続き、施設用地の譲渡先の企業は表2のとおりで、日産生命と日製卒業は職員の研修所を計画しています。

60年度

施設用地も分譲決定

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.82 昭和61年1月発行

12月 | 中川住民協議会

一部の委員より「市長の頭の中には、MM21が9割、ニュータウンは1割しか無く、3号線の免許取得は市の部長や局長クラスでは駄目だ。市長の頭をMM21が5割、ニュータウン5割にするよう働きかけるのは、今がチャンスだと思う。なぜなら、それは市長が税金を使って選挙運動をしているから」と、発言。

しかし、協議会としては取り上げず、金子会長より「現在、交通局が中心になって今年中に免許取得すると言っているのです、もう少しの間信じてやってほしい」と提言する。

●昭和61年(1986年)

2月 地下鉄3号線免許、おりる

21日

昭和48年7月に免許申請してから12年7か月でやっと免許がおりる。運輸大臣の諮問機関である運輸審議会の答申を受けて運輸大臣より地下鉄3号線の新規延伸部、新横浜～あざみ野間について事業免許がおろされる。

免許取得の引き金は、地上構造1割、地下構造9割であった計画を、約6割を地上に計画変更したことが認められ免許の取得となった。(12年7か月ぶりの取得に感激は大きかった。)

新横浜～あざみ野間、

所要時間約16分。

昭和62年に着工、

昭和67年4月開業の予定。

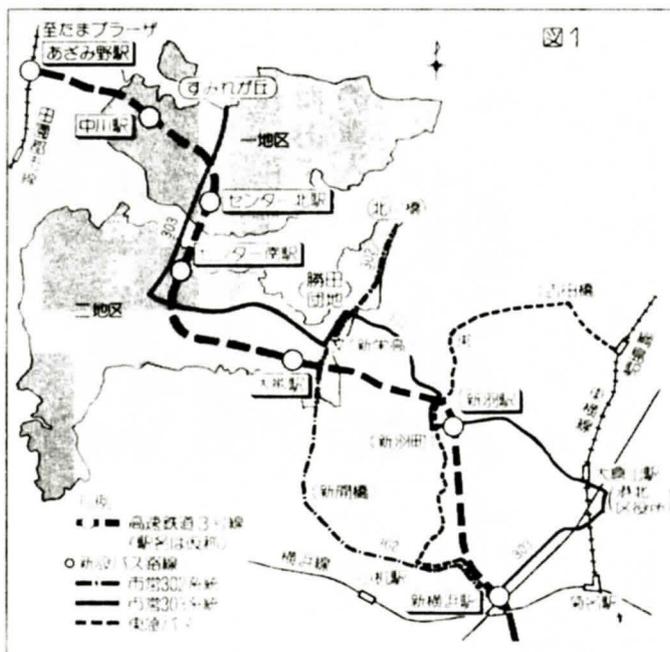
複線10.9km。

総建設費1,496億円

(車両基地含む)。

1km当たり141億円。

駅は地上4駅、地下2駅。



資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.83 昭和61年5月発行

3月 土地利用見直しを決定－第29回合同協議会

当初、住宅都市を目標としていた港北ニュータウンだが、計画人口の定着促進と街の熟成を図り副都心の魅力を創出するなど、活気のある街づくりを進めて行くために土地利用の見直しを行い、帰宅して寝るだけのベッドタウンから、幼児や学生、高齢者までが楽しく住み、学び、働き、憩い、昼夜活動している多機能都市を目指して街づくりを進める。

また、地下鉄3号線免許取得について高架化に伴う換地設計の変更を地権者に相談しながら進める。

4月 民間土地利用促進－生活対策委員会

土地信託制度による超大型住宅展示場計画の提案があり、地元の方々に説明して推進する。

“首都圏住宅博”（仮称）・住宅展示場プロジェクトの提案

—— 港北ニュータウンの熟成をめざして ——

- 港北ニュータウンは良好な住宅地として熟成を図る時期にさしかかっています。
- 暫定的な土地利用のモデル的な試みとして「土地信託」を活用した住宅展示場を開催することを提案します。
- 当プロジェクトは住関連についての総合的な内容をもつものであり、全国最大の展示場となるものです。
- また、良質な住環境の“街並み”として会場を構成します。
- これらにより、港北ニュータウンの市街化の促進に役立ちます。



昭和61年 住友信託銀行

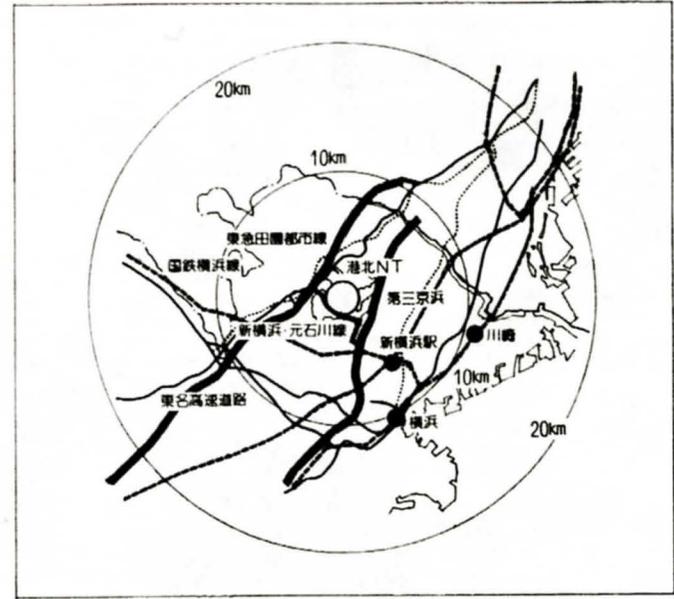
1. 港北ニュータウンのまちづくりの経緯

- 港北ニュータウンは、横浜市の中心部から約12km、東京都心から約25kmに位置し、豊かな自然に恵まれた良好な住環境の形成をめざしています。
- 港北ニュータウンは、昭和40年代前半以降、「市民参加のまちづくり」を基本理念とし、地元と横浜市、住宅・都市整備公団が一体となって社会の新しいニーズに対応する21世紀をめざしたまちづくりが進められています。
- このような方針のもとに昭和58年8月には集合住宅の入居も始まり、港北ニュータウンも「街」としての熟成を図っていく時代を迎えようとしています。また、デュポン、リコー等の研究所立地も進み、新しいまちづくりの方向が見え始めました。

2. 開催予定地区

- 「首都圏住宅博」(仮称)は港北ニュータウン内の中心部であるタウン・センターに隣接したブロックで行われる予定です。
- 当地区はニュータウン内の主要幹線道路に面しており、最寄り駅からの交通アクセスが容易で、首都圏全域からの来場が見込めます。

港北ニュータウンの位置図



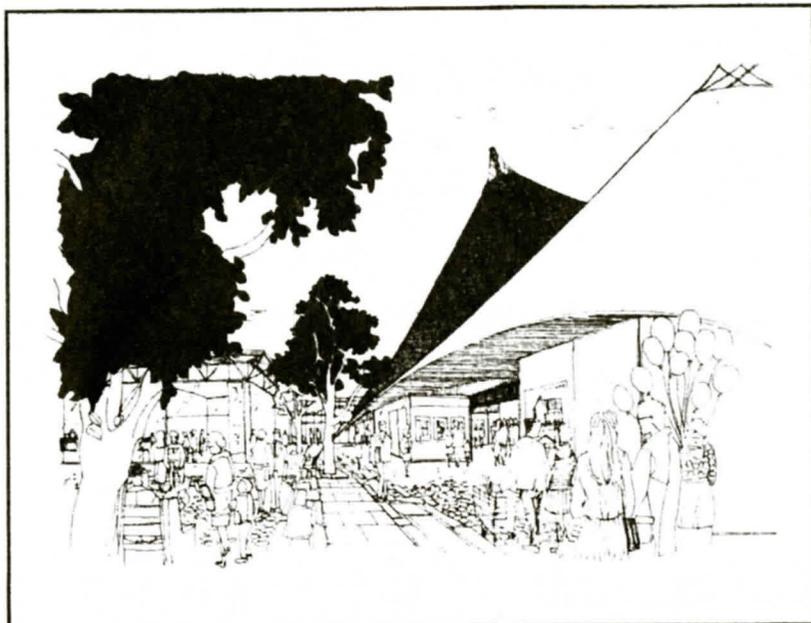
港北ニュータウン全体計画図



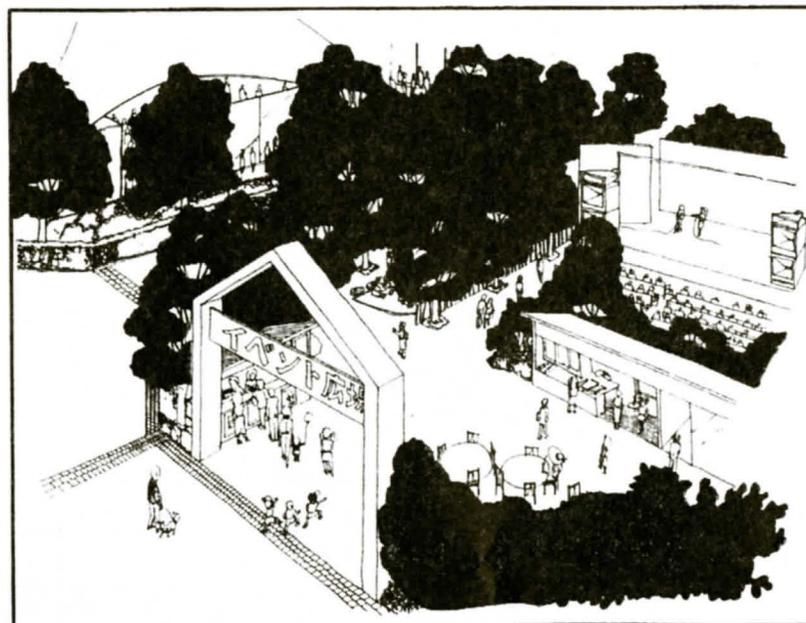
3. 「首都圏住宅博」(仮称)プロジェクトの計画内容

■計画のテーマ

- (イ) 日本一の規模で、全国の住宅展示場の中心的存在を担うものとします。
- (ロ) 100戸前後のモデルハウスを設置し、個々の単体建物としての展示よりも集合としての街並みの在り方を見せることを主要テーマとします。
- (ハ) そのためには良好な住宅地を形成するための様々な手法を導入し、理想的な住宅地をモデル的に実現していきます。
- (ニ) パビリオン会場では、これからの住生活をテーマとし、住関連企業の出展を企画し、また住まいに関する公開セミナー、ディスカッション等を開催し、総合的な知識提供、地域文化に貢献する方向を目指します。
- (ホ) イベント広場では様々な催し物の開催だけでなく、来場者の憩いの場・語らいの場としての開放的な空間を提供します。
- (ヘ) また、豊かな自然環境に恵まれた港北ニュータウンの特性を生かし、「街」のなかに「四季」を取り込み、季節に応じた「街並み」の変化や自然との対話を演出します。



●パビリオンイメージスケッチ

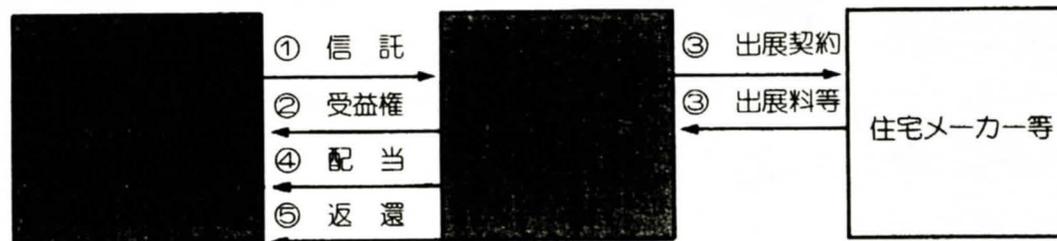


●イベント広場イメージスケッチ

4. 全国最大規模の「首都圏住宅博」(仮称)は「土地信託」を活用して開催されます

■「土地信託」の仕組みについて

- ①信託契約の締結(信託開始)……形式的な所有権の移転をし、信託の登記を行います。
- ②信託受益権の取得……土地所有者は信託の受益権(証書)を取得します。
- ③事業の実施……住友信託銀行が住宅展示場を運営します。
- ④信託配当の受取り……収入から固定資産税、経費等を差引いた残りを信託配当として受取ります。
- ⑤土地の返還(信託終了)……土地所有者は、元の状態で土地の返還を受けます。



■「土地信託」の効果とは……………

「土地信託」は暫定的な土地利用において、個別事情に即応できる柔軟性に富んだ方式です。

具体的には、次のような効果があります。

1. 「信託」の性格上、土地への新たな権利関係は発生しません。
2. 事業遂行上の事務手続きの煩わしさはありません。
3. 事業リスクはほとんどかかりません。
4. 複数の土地所有者の間で住友信託銀行が第三者として調整機能を発揮しますので、土地所有者相互の利害関係を薄くすることができます。
5. 土地所有者に、例えば緊急な換金化や相続等の個別事情が発生した場合にも素早く対応できます。

5. 「首都圏住宅博」(仮称)プロジェクトの計画概要

名称：「首都圏住宅博」(仮称)

開催地：港北ニュータウン第2地区タウンセンター隣接ブロック

規模：約5.0ha (約15,000坪)

施設：展示住宅100棟程度

- (●メーカービレッジ5区画)
- (●一般展示住宅75区画)

常設パビリオン

期間：5～6年程度

駐車場：500台程度

交通：(鉄道) ●東海道新幹線(新横浜駅)
 ●東急田園都市線(あざみ野駅・江田駅・市ヶ尾駅)
 ●東急東横線(綱島駅)
 最寄駅よりシャトルバス運行予定
 (道路) ●東名高速道路(東名川崎I.C.)
 ●第三京浜(港北I.C.)

会期：昭和61年秋より(予定)

このパンフレットについてのお問い合わせ先

住友信託銀行

港北ニュータウンプロジェクト推進事務局

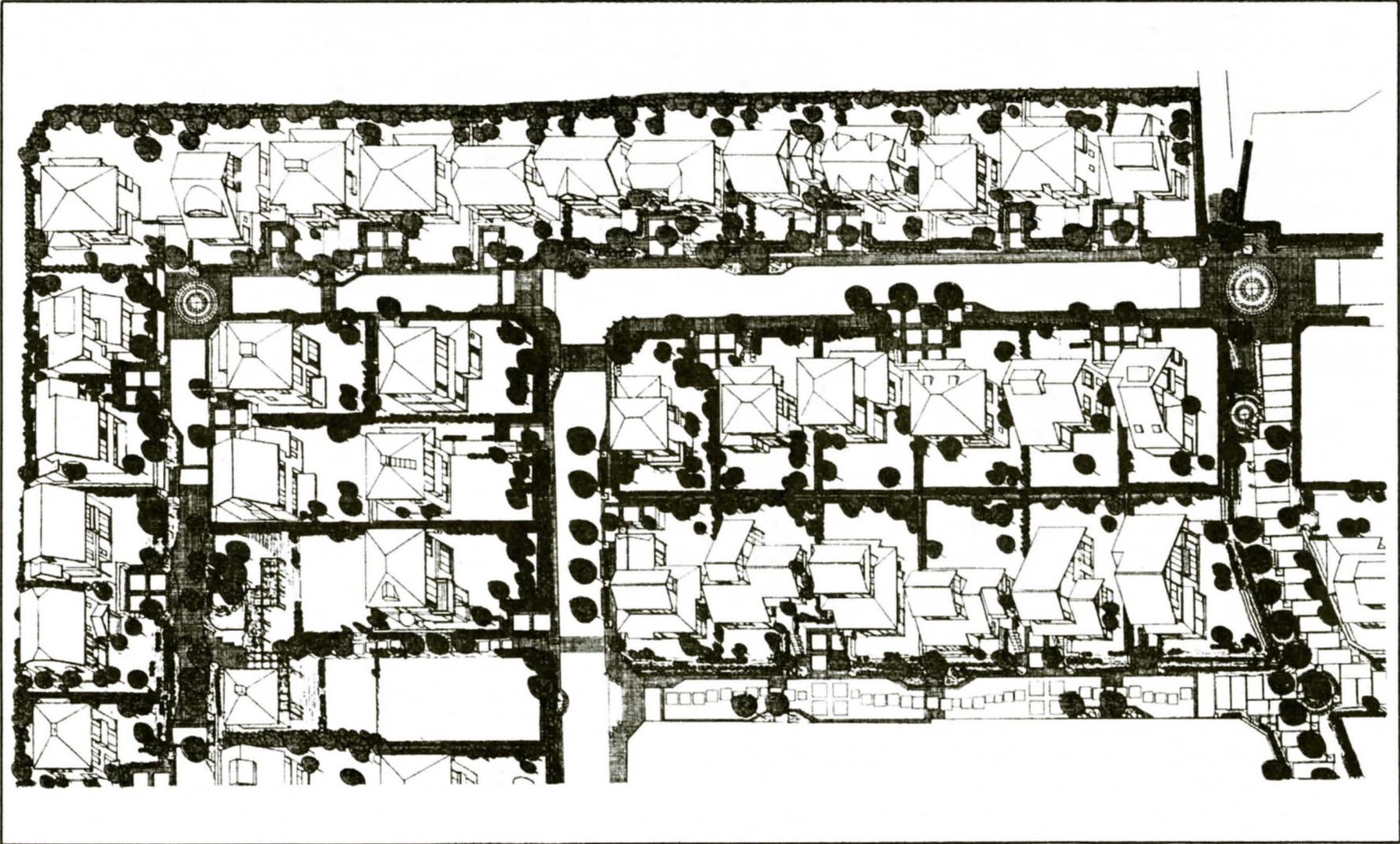
東京都千代田区丸の内1-4-4

TEL. 03(286)8205～6

担当 山田、堅田



会場位置図(予定地)



●街並みモデル図（街区ごとにテーマをもった良好な街並みを見せる建物展示ブロックです）

ニュー計画の原点は

農業を軸に共存共栄への道

「港北ニュータウンの将来を考へる場合、どうして総ての農家がニュータウン計画に踏み切ったか」ところに立ち

戻ることが大切と述べるのは、いままで何度か登場いただいたニュータウン中川地区住民対策協議会、金子保会長。港

北ニュータウンのそもそもの出発から将来の展望を語ってもらった。高度成長時代の乱開発が周辺に押し寄せ、中川地区もその例外ではなかった。しかし、中川地区の土地の価格は東横沿線の十分の一以下、中に入れば、道も行政施設もいままお十九世紀その

もの状態、まるで陸の孤島だった。バス道路を一本通してくれと市に陳情しても、計画道路にしてやるが実現するのに五十年かかるかも知れないというつれない返事。足元を見た悪徳業者は「日吉に隣接した優良宅地」という触れ込みでタタ同然で中川の土地

を買いたたいていく。農地を売らないで持っていたほうが美徳といつても、辺りがほとんどスプロール化し、伝統に培われた優良な農村は次第に分断して、育まれた優良な農地はしだいに荒廃していく。一方、農業も大変な不景気で厳しかった。

北農協だより
金子保さん語る

どんな時代でも楽な農業などないものですが、農業に生きることを余儀なくされている者にとっては、想像以上に厳しい時代でした。いよいよもって農家はタタ同然でも土地を売らざるを得ない状態に追い込まれていった。港北ニュータウンの話がきた時、みんな話したい、乱開発でスプロール化して都市の掃きだ

めになるより、地域を新しい可能性にかけたのです。当時は、国をあげての住宅建設促進で、時代の要請ともいうべき横浜市の都市開発のニーズに応えながらも、共存と共栄でせめて人並みの暮らしの実現と、都市農業の将来と発展にかけたのです。土地の管理者としての義務を果たしていけば、きつと道路も鉄道も入ってきて、社会・時代

は応えてくれるに違いないと確信し、四十%の買収と三十五%の減歩を受け入れたのです。地権者の団結が国を、県、市を動かしたのです。今日、港北ニュータウン事業で、先に開通した新元石川線一つをとってもその影響は、地元に限らず、近隣地域にもどれだけの恩恵をもたらしたかわかりません。地下鉄も同じことです。まして、港北ニュータ

ウンの三十万人のエネルギーのもたらす経済的、社会的影響力は計り知れないものがあります。港北ニュータウンは決して地元だけの開発ではないことを他地区の人たちも認識を深め参加してほしい。将来の日本の都市計画の指針になるスケールの大きなものなのです。港北ニュータウンのなかで農業者は、緑とオゾン、きれいな水と空気を守る自然

の管理者です(計画では公園、緑道、農業専用地域とリクリエーション行為を体系的に結び付けた開発となっている。一人あたりのオープンスペースは、市平均の約五倍)住むものの生命が保全される豊かな街、それが港北ニュータウンです。次代を担う人が育つ都市になってほしいと思っっています(談)。(一面本文とも文責、広報課)

2月 施設用地分譲、新たに5社決定

| | | |
|-----------|---------|------|
| フェスト(株) | 研究所 | 4階建て |
| メトロ自動車(株) | 事務所 | 2階建て |
| (株)ソディック | 研修所・研究所 | 4階建て |
| トーヨコ(株) | 研究所 | 3階建て |
| 日本コダック(株) | 研究所 | 4階建て |

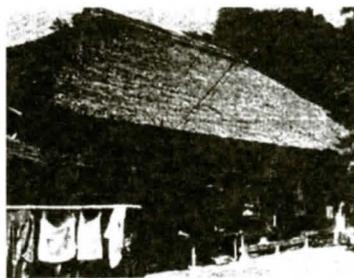
3月 工事スケジュール見直し－第4回事業対策委員会

公団より「昭和62年事業完成を目標に、市、地元と全力を尽くしてきたが、地下鉄3号線の免許もおりて地下から地上構造に変更等、諸般の事情により昭和62年に全部を完成させることは残念ながらできなくなり、工事スケジュールの見直しをせざるを得なくなった。ここに私たちの力が及ばなかったことを心からお詫びする。今後、残っている案件を精力的に取り組み、昭和66年度には全部の供用開始を図っていく。この機に心を新たに事業推進を図ってまいります。」と、住宅・都市整備公団港北開発局野々村局長より挨拶があった。なお今後、地元の説明会を開催し協力願うと提案。やむなし。

5月 建物移転

第一地区 1,704戸の内、1,029戸移転完了、残り45戸

第二地区 474戸の内、417戸移転完了、残り27戸



5月 市営住宅入居開始

つづきが丘市営住宅、入居始まる。

5月 施設用地分譲、新たに4社決まる

| | | |
|--------------|---------|------|
| テック電子(株) | 研修所 | 3階建て |
| 東芝昇降機サービス(株) | 研修所 | 5階建て |
| 鈴木自動車工業(株) | 研究所 | 4階建て |
| (株)図研 | 研修所・研究所 | 8階建て |

7月 まちづくりの基本的考え方－第30回合同協議会

1. 交通体系の整備促進
2. 魅力ある副都心の形成
3. 計画人口の定着と街の熟成
4. 公益施設等の整備推進

【具体的方策】

市営地下鉄3号線の建設を昭和67年開業を目標に、さらに4号線の具体化に向けて検討を行う。また、主要幹線道路を先行的に整備し、第三京浜の新インターチェンジの建設を昭和66年度開業を目標に交通網を形成する。集合住宅の建設、企業の研究所、大学等の核的施設の誘致、昼間人口の増加、小・中学校の開校、保育園、幼稚園等の施設建設、また、コミュニティ施設、公園、運動広場の整備、タウンセンターの整備を進め、商圏50万人の横浜北部地域の副都心として位置づける。また、車対応型センターとして港北ニュータウンのイメージアップ、知名度をあげる街づくりの促進を図る。

7月 工事スケジュール地元説明会－第30回合同協議会

地元－造成工事の完成を少しでも早くできないか、第一地区は遅れているが……。

公団－第一地区には大きな盛土工区が残っている。盛土後、1年～2年の沈下の安定性が必要で、物理的に不可能である。

地元－昭和55年度完成、昭和62年度完成を信じて土地を求めた新地権者に対して、市・公団はどう考えているか。

公団－意向調査を行い、早期建築希望者の中でも特に困っている者について、先行造成地へ換地変更等で対処していきたい。

7月 センター用地について－生活対策委員会より提案

センター用地について申出換地がグループ討議によって行われてから10年が経過した。その間、相続等で所有者が代わるなどの事情があり、再検討の必要があることを述べ、今後、市、公団、地元と協議する。

8月 荏田近隣センター、スーパーがオープン

荏田近隣センターは、昭和58年の集合住宅の入居に合わせ、(財)港北ニュータウン生活対策協会が中心になり地権者勉強会を重ねて、店舗24はすでに営業しているが、この8月にスーパーがオープンする。



写真：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部
事業調整課発行「街づくりの手引き」平成5年3月改訂版より

9月 第2回港北ニュータウンまつり

本年度は3日間の開催にしたため、延べ16万人の人出があった。都筑ふれあいの丘周辺の会場で、公園、緑道を使ったウォークラリー、木の実ナナやデュークエイセスなどのコンサート等、また、地元住民も出演及びボランティアで運営に参加し好評だった。

家族連れで賑わうセンタープラザ



異国のムードのフラメンコ・ショー

11月 21世紀に向けて新たな出発—港北ニュータウン事業推進連絡協議会第6回総会
ふれあいの丘都筑地区センターにおいて開催。

市長—昭和49年に区画整理事業が着手されてから幾多の社会・経済的な情勢の変化に見舞われたが難関を切り抜けてきた。

第二地区のまちびらき以来、諸施設の開設も着実に進み、本年2月に事業免許を得た地下鉄3号線の建設もいよいよ起工の運びとなり、港北ニュータウンのまちづくりの歴史に1ページを飾ることができると確信。

しかし、造成工事が昭和62年度完成の目標を達成できなかったことは、皆様方に大変迷惑をかけることになり誠に遺憾に思うが、今後、事業促進に一層の努力と方策を提案するのでご協力を願う。

総裁—建設事業は、近年の大きな社会・経済情勢の変化の中で公団としては地元、市の協力をいただき多くの困難な問題に対応し推進してきた。

事業認可から13年、すべての面で積極的に取り組んできた。工事スケジュールについては補償交渉や造成工事の推進に懸命の努力を重ねたが、区域によっては供用開始が昭和66年度を待たなければならない状況となったことは、誠に申し訳なく遺憾に思う。

今後、最大限の努力をするのでよろしく願う。

推進協議会—建設事業は、供用開始区域の増加とともに本格的なまちづくりを進める段階にいたった。

しかし、難航している補償物件を抱えた造成工事は、関係者の努力にもかかわらず大幅に遅れた区域があり、今後、一層の地元協力を得て三者一体となって事業完成に向けて努力することを決議する。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会役員

| | |
|---------|------------|
| 会長 | 横塚 瀬(緑区長) |
| 副会長 | 寺門敏雄(港北区長) |
| 中川地区会長 | 金子 保 |
| 新田地区会長 | 山本光雄 |
| 都田地区会長 | 菅沼喜代造 |
| 事業対策委員長 | 吉田時雄 |
| 生活対策委員長 | 金子三千男 |
| 農業対策委員長 | 渥見義光 |



11月 核店舗用地分譲—川和駅前センター

川和駅前センターの核店舗用地分譲について「オーケー(株)」に決定し、スーパー、専門店、カルチャー施設等で構成される商業ビルに決まる。

11月 民間集合住宅用地分譲決まる

| | |
|------------------------------|------|
| 三井不動産(株)、三菱地所(株)、住友不動産(株)の3社 | 652戸 |
| (株)第一ホテルエンタープライズ | 150戸 |
| 丸紅(株) | 474戸 |

●昭和62年(1987年)

2月 地下鉄3号線、新横浜～あざみ野間、建設工事着工

地下鉄3号線、新横浜～あざみ野間は昭和67年開業を目標に、起工式が区内において地元、市、公団や各界の関係者の参加のもと盛大に行われる。昨年、事業免許取得。その後、都市計画決定などの手続きを経て念願の着工となった。

あざみ野～中川～センター北～センター南～大熊～新羽～新横浜
あざみ野～新横浜まで16分。

建設 10.9km。

建設費 1,496億円。

営業開始 昭和67年4月(予定)。

2月 タウンセンター世話人会、発足

タウンセンター地区地権者説明会を開催し、商業、業務、サービス、文化など、高度な機能をもった横浜の副都心としての街づくりを目指して各ブロックから世話人を選出し、地権者との連絡調整をしながらセンターづくりを進める。
第一地区16名、第二地区26名で踏み出した。

2月 南北のタウンセンター間も動き出す

南北のタウンセンターに挟まれた市街化調整区域について、昭和60年より地元協議を進めているが、現在、大柵町、中川町、茅ヶ崎町の3町より研究員を選出して今後の問題を検討する。

2月 用途地域、一部変更

市営地下鉄3号線の高架化に伴う用途地域の高度地区、防火地域、準防火地域に一部変更。仲町台より茅ヶ崎近隣センター付近。

4月 民間企業から建設プロジェクト企画提案募集ータウンセンター世話人会

タウンセンターの街づくりのため、タウンセンター建設プロジェクト企画提案を募集する。

これは、市、公団が共同で募集するもので、広く熱意のある民間企業からセンター全体の開発整備の考え方や民有地等の活用方法などについて、実現性の高い事業の企画提案を受けていくもの。

提案された企画を、市、公団で総合的に検討して関係権利者に説明し、同意を得たものについて事業実施の募集を行う予定である。

私見であるが、現在の計画道路では近い将来再開発は明白であるので、その前にセンターを車対応社会に変更してからでないと募集は無駄になると提案する。

5月 タウンセンター世話人会、海外視察

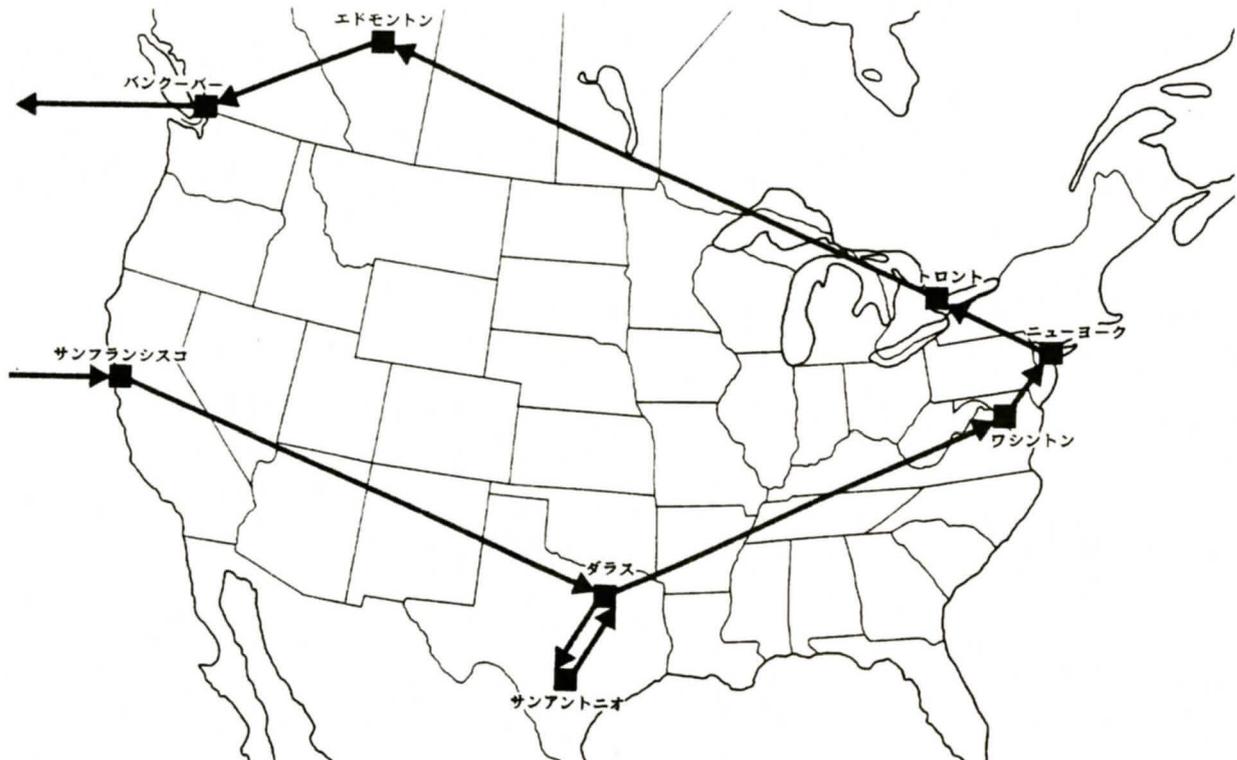
世話人会では地権者の希望を募り、ニュータウン計画視察団を結成、アメリカ、カナダの主要都市を公式訪問して各都市計画局長等より説明を受ける。

特にレストンニュータウンや牧場をニュータウンにしたカークニュータウンなど、人工湖、人工の丘、緑と水を活かした街づくりはうらやましかった。悲しいことに日本の地形では無理なことで、関東平野のど真ん中で計画してみたいと思った。

1. 類型別視察地一覧表

| 視察日 | 5月25日 | 5月26日 | 5月27日 | 5月28日 | 5月29/30日 | 5月31日/6月1日 | 6月2日 | 6月3日/4日 |
|---------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|
| 視察都市 分類 | サンフランシスコ | ダラス | サンアントニオ | ワシントン | ニューヨーク | トロント | エドモントン | バンクーバー |
| 複合型 ニュータウン | フォスターシティ | ラスコバリス | | リズトン | ハッデリーホークシティ | | | |
| 商業 施設 | 街区、 ストリート景 | エム・ディー・ビル | | アメリカンシティ | | ヨークビル セントローレンススクエア | | ダウタウン |
| | モール型 | クワンタイル・C | | シェーデンパーク | | イートンセンター クインズ・S.C | ウエストエドモントンビル | |
| | ウォーター フロント型 | フィッシュマンズワーフ PIER39 サフー、キャリー | | パセパルパ | | フットマーク ビル | | クワンタイルプラザ |
| | その他 | | | トビー・ファクトリー | カーボン・グループ トランザク | | マニラビル・C | |
| 実業施設 | リサーチセンター | L.T.センター インフォマート | | クリスタルシティ | ファイナンスセンター IBMビル AT&Tビル | | | |
| 公共・文化施設 | | | アパルチ博物館 | スミソニアン博物館 リンカーン記念堂 | 国道本館ビル | トロント市役所 スキャターセンター | | B.C.スタジアム |
| 情報・交通系 | ケーブル | ラスコバリス コミュニケーショセンター | リポート | | | スキャタービル ラジオタワー | | |
| 環境デザイン | ゴードン・ポート ゴードン・ポートブリッジ | クワンタイル・ビル ライズ | パセパルパ | パセパルパ アメリカンシティ 街並み | セントラルビル | | | クワンタイルビル |
| その他 | | | コンベンションセンター | | シェイブ・シティ コンベンションセンター | ナイアガラ・レイク ハーバーフロント開発 計画 | コンベンション 施設 | B.C.プレイス 開発 計画 |

2. 視察都市経路



1. 複合型ニュータウン開発

① フォスターシティ

1) 位置図



2) 規模

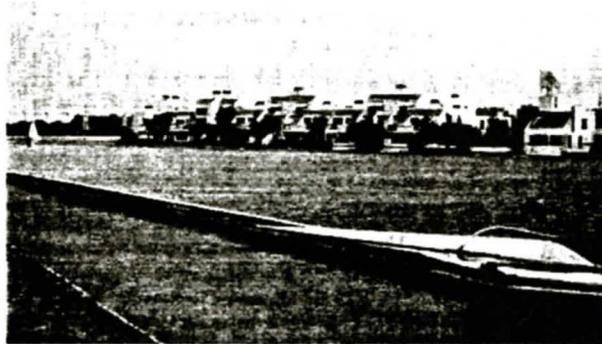
- ・面積 1,000ha
- ・計画人口 3万人

3) 経緯

- ・1936年に住宅建設が開始。
- その後、土地の所有者ジャック・フォスター氏からディベロッパーへ売却が展開。
- ・1972年市役所が建設。
- さらにレクリエーションセンター、ショッピングセンター（ファッションアイランド）リンカーンセンター等、様々な都市施設が整備。

4) 概要・特徴

- ・水路が住宅地内を巡り、水に面して住宅が建てられており、親水性に富んだ住宅地である。
- ・街づくりにおいては、各ロット毎にマスターアーキテクトを置いた個別プロジェクトで長い年月の間に一つの街をつくっている。
- ・住宅は、一戸建、低層集合住宅で中所得者層を対象にしたものが多い。



5) 港北N.T.タウンセンター地区計画に参考となる部分

- ・建物の色彩計画をコントロールし、統一感を与えている点。
- ・宅地内に電柱がなく街路が整然としている。
- ・池に沿ってジョギングコースが計画され、屋外の簡易アスレチックが楽しめるようになっている。

6) 全体図



②ラスコリナス

1) 全体図



Begin your personal home tour at the Las Colinas Residence Information Center

- | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| ● Residential Information Center | ○ Office Bldg. Stage | ● Club, Pool, Racquet & Gymnasium | ● Leisure Club |
| ● Office Bldg. Stage | ○ Office Bldg. Construction | ● Office Bldg. Construction | ● Office Bldg. Construction |
| ● Office Bldg. Stage | ○ Office Bldg. Construction | ● Office Bldg. Construction | ● Office Bldg. Construction |

2) 規模

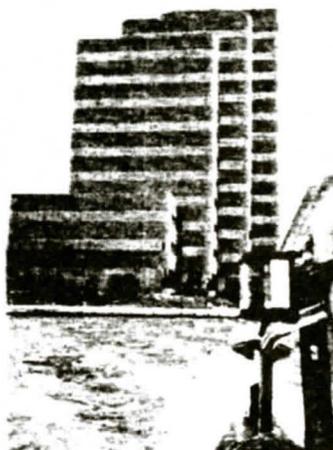
- ・開発面積 4,856ha
- ・予定の定住人口 50,000人(現在25,000人)
- ・予定事業所数 1,000所以上

3) 経緯

- ・マスタープラン発表 1973年

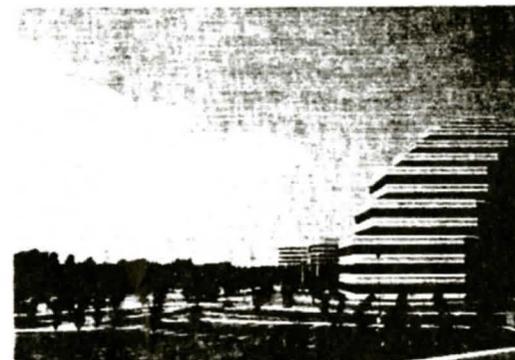
4) 概要・特徴

- ・ダラス市のダウンタウンとフォートワース空港の間に位置する。
- ・人工的に造られた湖と運河のある緑豊かな環境の中にオフィス施設、商業施設、住宅地が複合している。
- ・アーバンセンター……人造湖であるカロリン湖は調整地としての機能の他に、水上交通にも利用され、重要な景観要素となっている。
- ・住宅エリア(ビレッジ)と業務エリア(オフィスパーク、ビジネスパーク)とは緑地帯で分離されており、ゴルフ場が配置されている。
- ・建売住宅は、15万～100万ドル、高級住宅では100万ドル以上になる。
- ・道路、公園、緑地帯などの公共スペースの維持・管理や、コミュニケーション・システム(80chのCATV、24時間体制のセキュリティ、医療救急サービス)の管理はラス・コリナス・アソシエーションが行っている。住民や企業は土地評価額100ドル当り18セントの年間整備費を負担している。



5) 港北N.T.タウンセンター地区計画に参考となる部分

- ・アーバンセンターに見られるように、カロリン湖と運河を人工的に造って景観とアメニティを創出し、オフィス、ホテル、商業施設を配置して、中心地区を形成している点。
- ・住民や企業から、整備費を徴収して、公共スペースや、コミュニケーション・システムの運営を行っている点。特に、住宅エリアと業務エリアを柔かく分けるグリーンベルトの機能を持つゴルフ場の運営費もこうした整備費でまかなっている。



③レストン

1) 全体図

Community Facilities Plan



2) 規模

- ・開発規模 2,994ha
- ・人口 46,500人(1985年末現在)
62,000人(2000年末現在)
- ・事業所数 1,100

3) 経緯

- ・開発当初はロバート・E・サイモン
その後、ガルフオイルを経て、
現在モービルオイルによる
Reston Land Corporation

4) 概要・特徴

- ・ワシントン郊外の職・住複合型ニュータウン。
- ・開発初期は、自然環境を重視した住宅地として出発したがワシントンとダレス空港を直結する高速道路の開通後は1000社以上の企業が進出し、ハイテクパークを形成している。
- ・タウンセンター地区、ビジネス地区、5つの住宅地区(ビレッジ)の7つのブロックから成る。
- ・住宅の建設はRHOA(Reston Home Owners Association)のデザイン評議会の承認の下に、ホームビルダーが建設する。住宅タイプは、戸建住宅、タウンハウス、マンション、パティオ住宅等幅広いライフステージと、ライフスタイルに対応できるバリエーションがある。
- ・ワシントンとダレス空港を結ぶ高速道路沿いというロケーションからハイテク関連のベンチャー産業が数多く進出している。
- ・RHOA管理によるテニスコート、ゴルフコース、プール、アスレチッククラブ等のスポーツ施設が、多数あり、低料金で利用できる。



5) 港北N、T、タウンセンター地区計画に参考となる部分

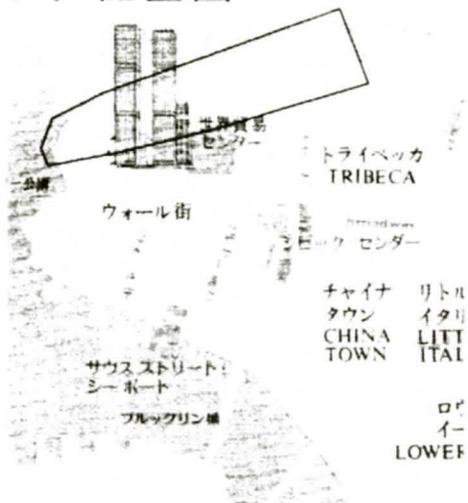
- ・レストンの居住者や家屋所有者によって組織されるRHOAという団体が、デザイン評議会を設け、景観保護や環境維持の為に、ホームビルダーの指導、承認を行っている点。
- ・RHOAが、湖、公園、緑地帯等の公共スペースやスポーツ、レクリエーション施設の維持・運営の為に居住者・家屋所有者から共益費を徴収している点。

(1世帯当り年間 185ドル)



④ バッテリーパークシティ

1) 位置図



2) 規模

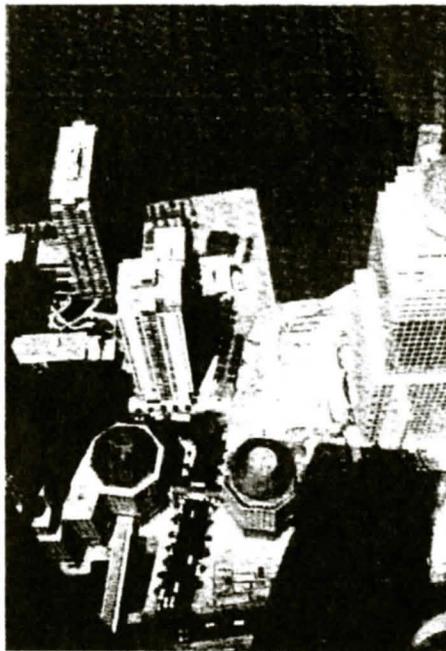
- ・開発面積 32ha
- ・住宅19,000戸で人口約3万人
- ・投資額 約30億ドル

3) 経緯

- ・1968年 ニューヨーク州は条例で、バッテリーパークシティオーソリティを設置し、1979年に基本計画。
- 1981年にコマーシャルセンター、1983年に住宅が着工し現在住宅に完成。

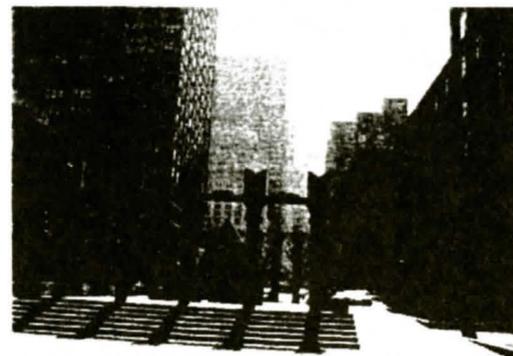
4) 概要・特徴

- ・マンハッタン島の先端西側の老朽化した港湾施設をとりこわし、埋立てを含めて再開発した住宅、商業、業務、水際線のオープンスペースで構成される新市街。
- ・バッテリーパークシティオーソリティ (B.P.C.A.) がニューヨーク市と100年間の借地契約をかわし、B.P.C.A.が民間ディベロッパーに土地を転賃。しかし、全体構成はB.P.C.A.によって定められた計画基準によってディベロッパーのデザインは規制される。
- ・業務・商業地区……4.9ha
(うちオープンスペース2.0ha)
- 住民地区………36.9ha
(うちオープンスペース9.0ha)
- ・全体的空間構成はハドソン川の景観を最大限に保護するように建築物の高度配置に注意が払われている。



5) 港北N.T.タウンセンター地区計画に参考となる部分

- ・長期プロジェクトに対応する為、州政府保証債で資金調達し、埋立造成まで行なう非営利団体であるB.P.C.A.を設置した点。
- ・B.P.C.A.が定めた計画基準によってディベロッパーのデザインを規定している点。
- ・建築費の1%を彫刻等の作品へ向けるファイン・アート・プログラムを採り、待並の整備を図っている点。



2. 商業施設

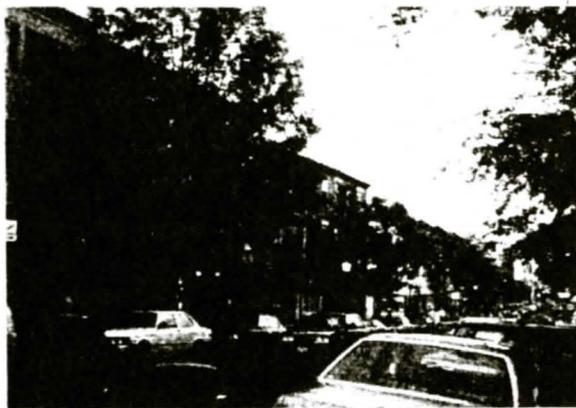
①アレキサンドリア（街区型）

● 位置図



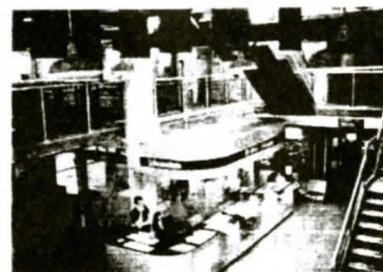
● 規模

・人口10万程度



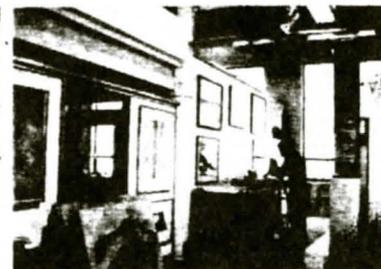
● 経緯 系年

- 1974年 市が再開発マスタープランとして採用した「アレキサンドリア都市デザイン研究」で、行政と民間地主の協力体制を提唱。
- 1977年 再開発基本10則が採用され、パブリックスペースアクセス、住宅、産業地の限定という基本ポリシーが確定。
- 1978年 基本10則を受けたデザイン大要が市評議会に対して答申。
- 1982年 アレキサンドリア市地域開発プランニング部がコンサルティング会社E D A Wの協力を得て「アレキサンドリア・ウォーターフロント・デザイン・プラン」を立案。



◀ トービドゥ・ファクトリー・アートセンター
1918年に魚雷工場として建設された建物を330万ドルをかけてアートセンターに改装したもので、観光名所になっている。

▶ 内部は、彫刻家、画家など、様々なアーティストのアトリエ、工房を兼ねたショップで構成されている。



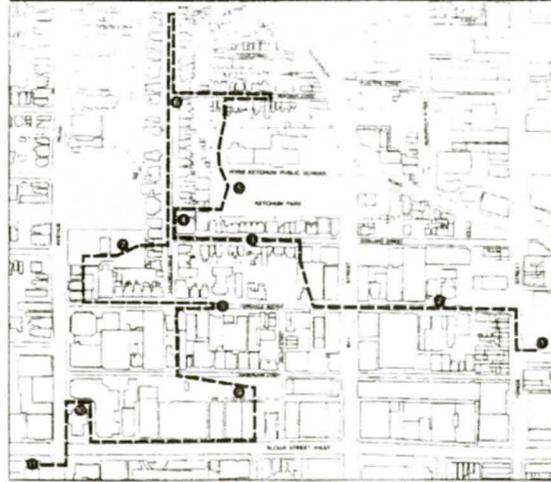
● 概要・特徴

- ・市街は東端のオールドタウンとその西側に広がるニュータウンに分かれる。
- ・オールドタウンには、独立戦争当時の史的建物が、1000軒以上立ち並び連邦史跡登録所によって国家的保存建造物に指定されている。
- ・これらの由緒ある建物は、レストラン、ホテル、土産物店などに利用され、落ち着いた待望の商業エリアを形成している。
- ・アレキサンドリアの最大のビジネスは観光、ホテル、レストラン等であり、年100万人近い観光客、コンベンション客が訪れ、彼らが同市に落した金額は84年で1億5940万ドルに達する。

②ヨークビル（街区型）

●位置図

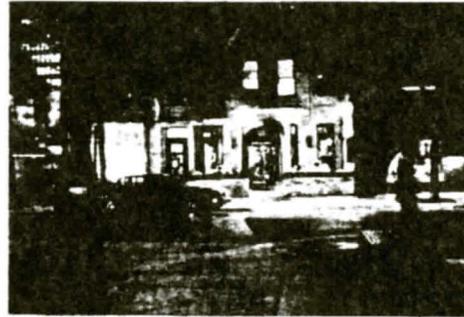
SESQUICENTENNIAL CELEBRITY WALKING TOURS



- | | |
|--|--|
| 1. Metro Central Reference Library, 789 Yonge Street | 5. Jesse Ketchum School and Park |
| 2. Yorkville Branch, Toronto Public Library, and Yorkville Fire Hall, 22 and 34 Yorkville Avenue | 6. Yorkville Residence Area |
| 3. Scollard Street | 7. Hazelton Lanes and York Square |
| 4. Heliconian Club, and Olivet Congregational Church, 35 and 33 Hazelton Avenue | 8. Yorkville Avenue and Old York Lane |
| | 9. University Theatre Site |
| | 10. Bloor Street and the Renaissance Plaza |
| | 11. Royal Ontario Museum |

●概要

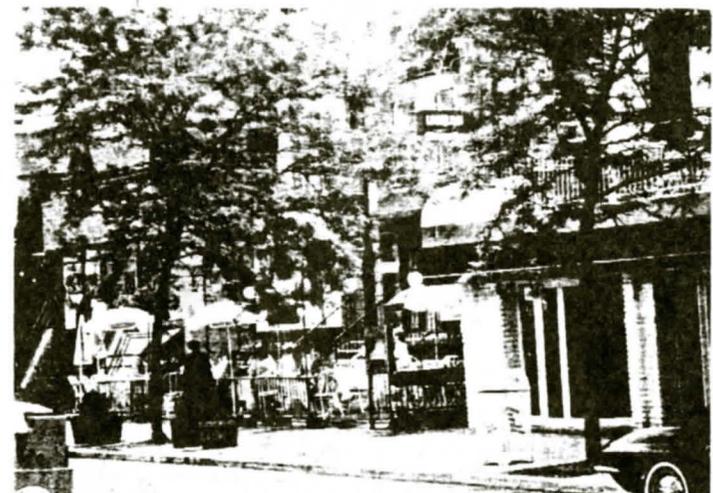
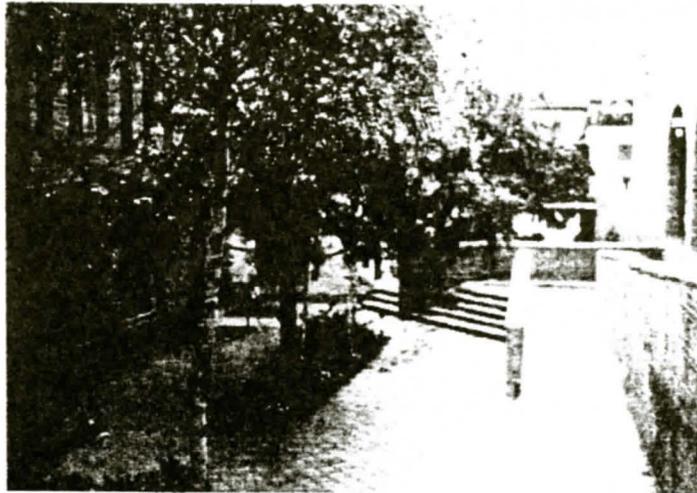
- ・静かな環境と古い街並みを活かした、個性的で洗練された高級志向の高級並ぶショッピング街で、ダウンタウンの大ショッピングセンターと差別化している。
- ・55店のブティック&レストランが入るHazelton lanes、80店のテナントが入るHudson's Bay Centerなどの小規模のショッピングセンターもあるが、何れも、中庭や小広場を利用して、街並みのスケールに溶けこんでいる。



▶夜遅くまでトロント市民にぎわう。

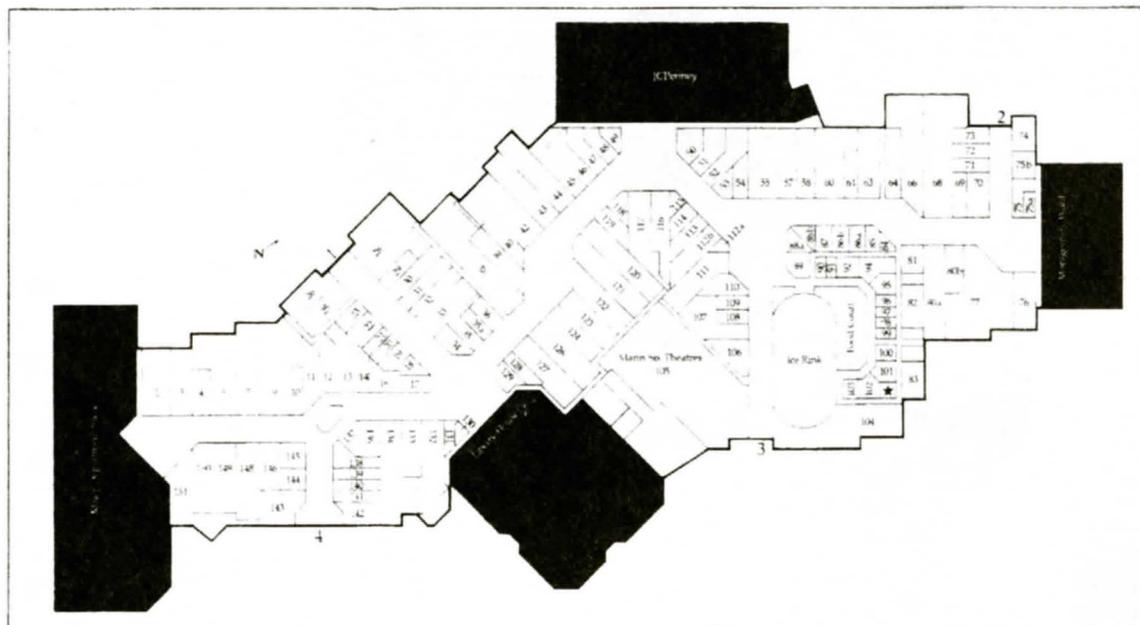


▶建物と建物の間は、このようなオープンスペースでつながれている。



③サンマテオファッションアイランド（モール型）

● 全体図



● 概要・特徴

- ・フォスター・シティの中にある モール型のショッピングセンター。
- ・4つの大型店舗と150の専門店で構成されている。

▶アイス・リンクが設けられており、これを取り囲むようにして、フードコートがあり、このショッピングセンターの中心を形成している。

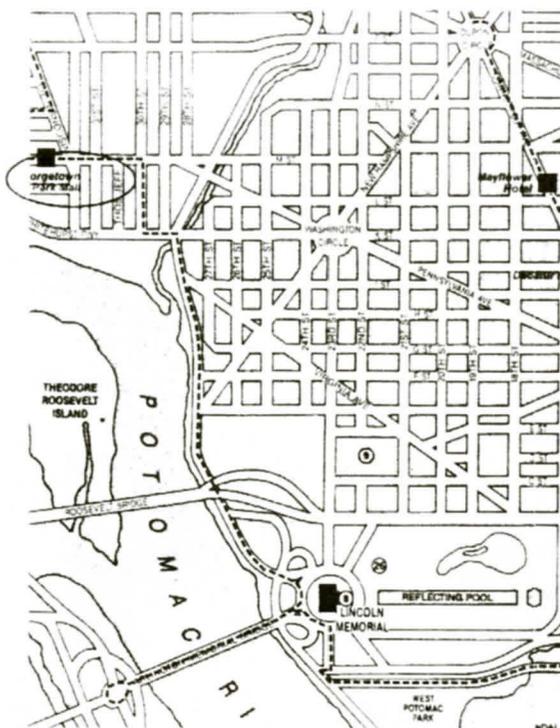


▼モールの交差点は、トップライトがとってあり、視覚的なポイントとなっている。



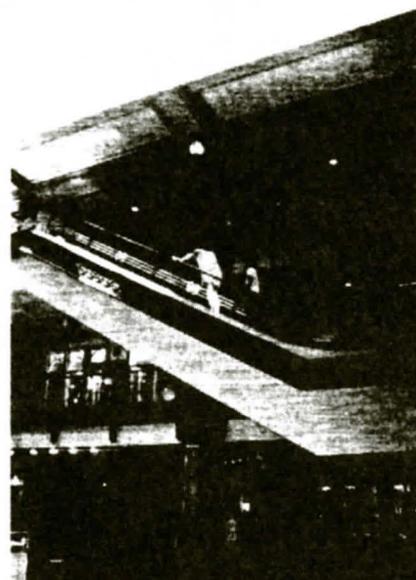
④ ジョージタウンパーク (モール型)

● 位置図



● 概要 - 特徴

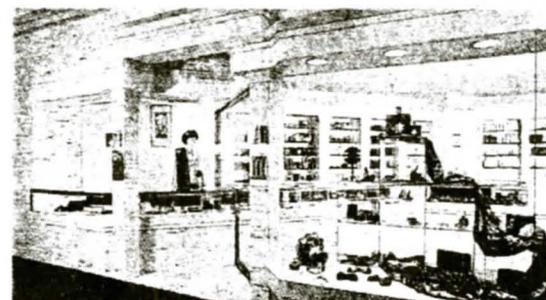
- ・ビクトリア王朝の様式をもった、モール形式のショッピングセンター。
- ・小規模ながらも、センスある高級店、フードブティックなどで構成されている。
- ・キング・ジョージⅡ世の名前をとったこの街は、ワシントンの中でも高級な住宅エリアであり、歴史のあるビクトリア調の建物を改装したレストラン、ナイトクラブ、ギャラリー、高級店がある。



◀ 三層構成になっている。



▼▶ ジョージタウンパークのセンスある高級店



◀ モールの中心にある噴水とトッブライト。周囲にはイスとテーブルが置かれている。

⑤ イートンセンター (モール型)

● 位置図



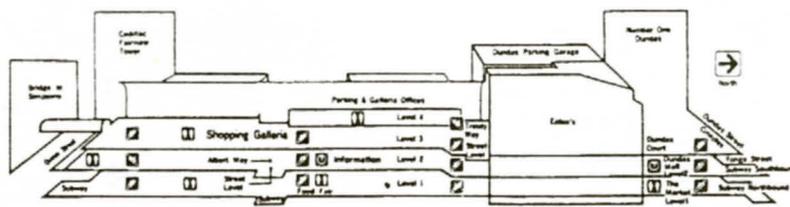
● 規模

- ・地区総合面積 60ha
- ・敷地面積 58,680m²
- ・延床面積 343,730m²
- ・モール長 260m

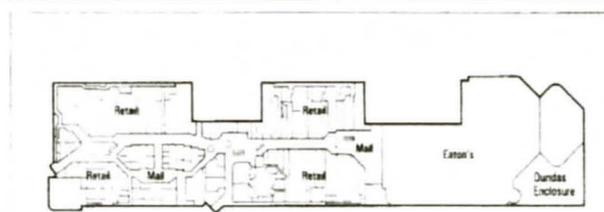
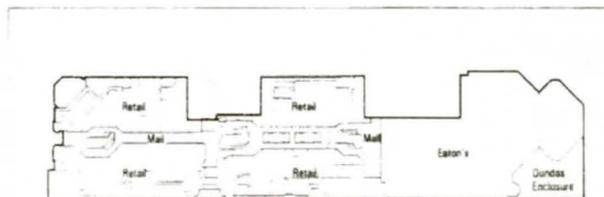
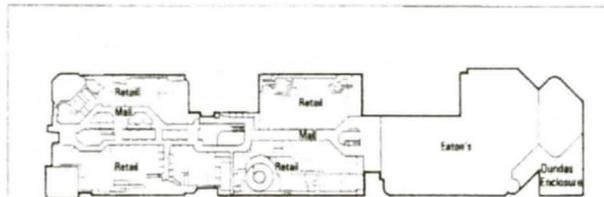
● 概要・特徴

- ・北米有数の大型のショッピングセンター。
- ・イートンデパートを北端にして、巨大なガレリアが南のシンプソン百貨店まで 250m 連続し、ショップ、レストランが約 300 店舗はいる。
- ・店舗の上部は駐車場になっており、1590 台収容。
- ・トロントの最も繁華な目抜き通りである Yonge St. 沿いにあり地下鉄、市電、バスの便がよく、日平均50万人が訪れる。
- ・オフィスとしては Number One Dundas(49,609 m²) ディベロッパーである Cadillac fair view のタワー (62,814m²) ガレリア内 (4,339m²) がある。

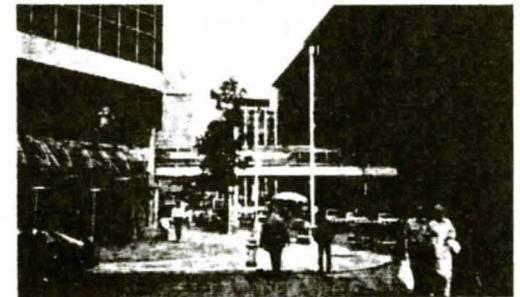
● 全体図



● 平面図

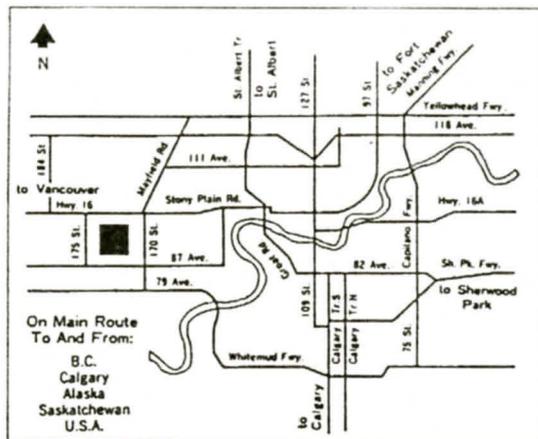


▼南側のシンプソン百貨店に連がるブリッジ。



⑥ ウエストエドモントンモール (モール型)

● 位置図



● 規模

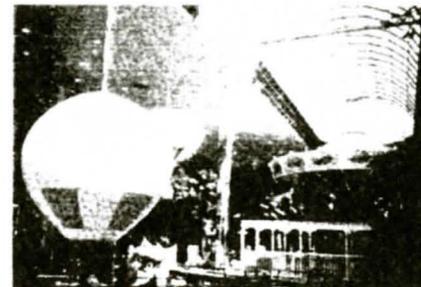
- ・ 総面積 263.046 m^2
- ・ 核店舗 THE BAY 14.864 m^2
EATON'S 16.722 m^2
SEARS 14.121 m^2
SAFeway 4.273 m^2
- ・ 店舗数 300 店

● 経歴沿革

- ・ 第1期 1981年9月オープン
- ・ 第2期 1983年8月オープン
- ・ 第3期 1985年8月オープン
- ・ ディベロッパー、オーナー
TRIPLE FIVE CORP

● 概要・特徴

- ・ 単なるショッピングセンターを越えた、レジャー、レクリエーション、アミューズメントの要素が複合した商業施設。
- ・ 1981年開店後の1年以内に売上高1億3000万CSを記録。1982年の1 FL^2 当り売上は465CS。
- ・ 第3期までの総工費は約3億5000万ドル。
- ・ 週末には40万人を越す人出がある。
- ・ 専門店舗からの売上げの他に、ファンタジーランド内の遊園地的な施設からの売上もかなりある。



▲ジェットコースター、メリーゴーランドなど様々な乗物、遊具施設がある。

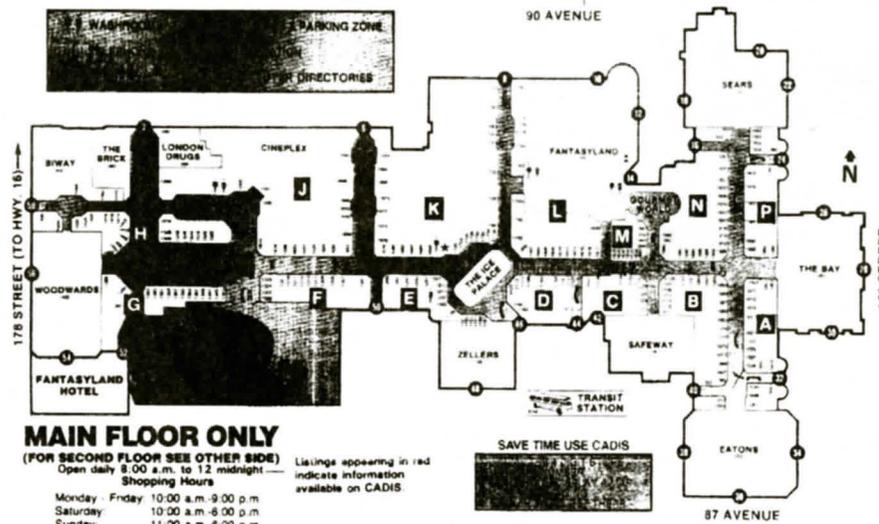


▶ 人造太陽熱を備えた世界最大のWATER PARK。



▲ヨーロッパの街並を再現した高級店。

● モール案内図



▲本物の潜水艦があり水中探索を体験できる。

⑧ パセオ・デル・リオ (ウォーターフロント型)

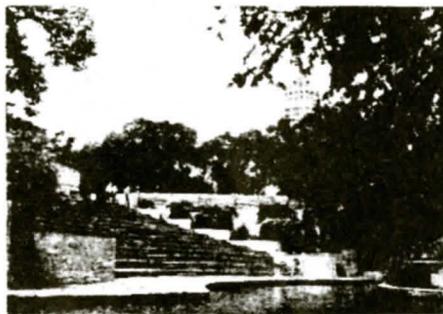
● 全体図

Paseo del Rio San Antonio River Walk

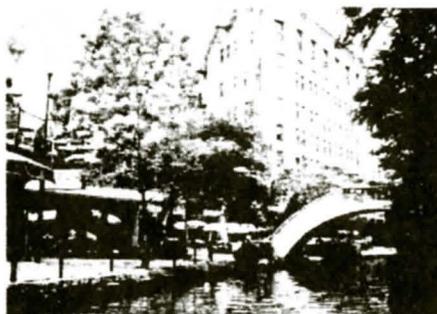
The San Antonio River is the focal point of the city's festivals, lending its graceful presence to Fiesta and the famous River Parade, art shows, the candlelit pageantry of Las Posadas at Christmas, outdoor concerts and even canoe races. But most of the time, the river remains a quiet haven for those who just want to stroll along and enjoy its beauty. This walking tour is designed to let you discover the magical qualities of the river on your own.

La Mansion del Rio Hotel wishes to thank the San Antonio Conservation Society for its contribution in saving the river and for providing valuable information and assistance in the completion of this brochure.

- Main River Walk Tour (1 hour) 1.9 miles
- ▲▲▲ Extension Tour (2 hours) 3.4 miles
- 🚪 Stamp to River level



▲アーニソン水上劇場
川の上に設けられたステージの上ではジャズ、マリアッチ、カントリー、ウェスタンなどが上演され、川岸に設けられた観客席から鑑賞することができる。

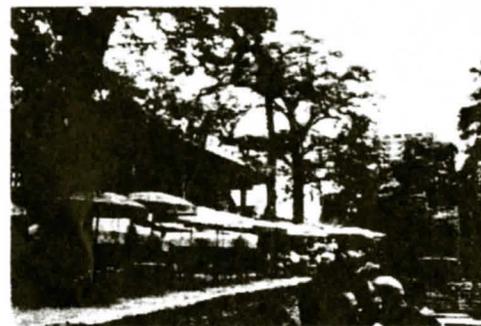


● 概要・特徴

- ・ダウンタウンの中心部を貫通するようにして流れるサンアントニオ川からダウンタウン周辺を環状する形で水路をひきこみ、それに沿ってカフェ、レストラン、土産物屋などが並ぶ。
- ・コンベンションセンターまで水路が続き、水上タクシーや遊覧船が往来している。
- ・テキサス州の中でも最も史跡保存には熱心だとされているサンアントニオは、同時に米国を代表する成長都市でもある。1983年度の観光客数は950万人に達し、7億9500万ドルをこの街に落としている。

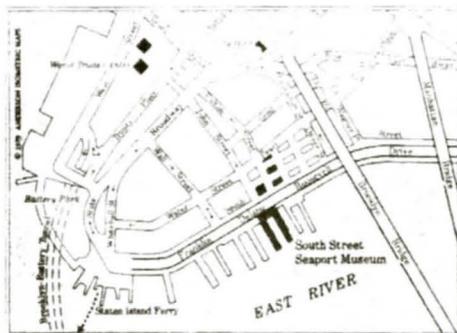


▲水沿いに、カフェ、レストランが数多く点在し、夜は食事をする人々にぎわう。



⑨ サウスストリートシーポート(ウォーターフロント型)

● 位置図



● 規模

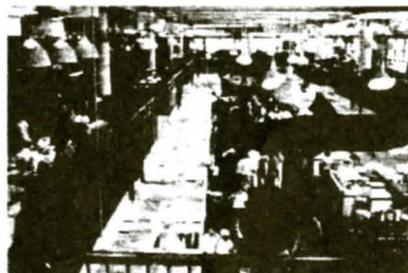
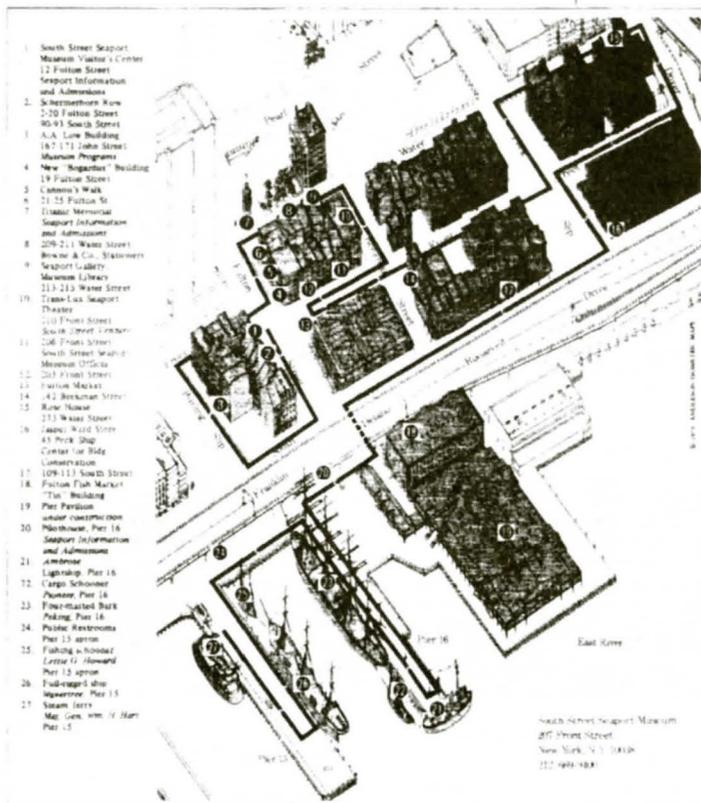
- ・ピア17 17,000㎡
建設費 5000万\$
120 店舗
- ・フルトンマーケット 60店舗

● 経緯

- ・1983年 フルトンマーケット オープン
- ・1985年 ピア17 オープン

● 概要・特徴

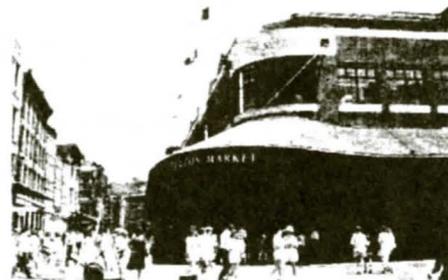
- ・ラウス社、ニューヨーク州、市による官民協同再開事業の成功例。
- ・サウスストリートシーポートのあるイーストリバーサイドは19世紀前半にはニューヨークで最も栄えた港湾地区であったが、後半からは衰退の一途をたどっていった。このような歴史的街区の保存の動きに対して1967年に地区の保全と再開業による再生のための市民団体ができ、計画が実現されてきた。
- ・この地区はマンハッタンの高度利用地区にあたることから、歴史的街区の保存を条件に、空中権を街路を越えて周辺地区に対して委譲することで収支のバランスを確保している。



▲フルトンマーケット内部
1階は、魚、果物などの市場になっており、大きな吹き抜けをとり囲む2階、3階にはセルフサービスのレストランがある。



▲ピア17の外観
フルトンマーケットが観光名所のな商業施設となったため、ピア17では、ニューヨーカーのアフター5に的を絞ったレストラン、パブや特色のある物販店を中心に展開している。



▲フルトンマーケットの周囲には、テラスのあるシーフードレストラン、露店が多数あり、ニューヨーカー、観光客でにぎわう。

⑩ グランビルアイランド (ウォーターフロント型)

● 全体プラン



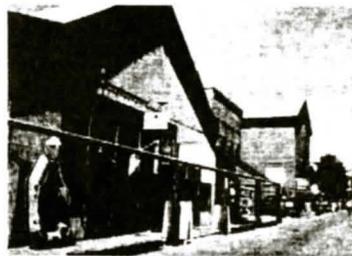
● 規模

- ・ 開発面積 150,000 m^2
- ・ 総延床面積 62,000 m^2
- ・ 商業施設 工房関連 3700 m^2 ～5600 m^2
その他 19500 m^2 ～29700 m^2
- ・ 文化施設 工房関連 3700 m^2 ～5600 m^2
その他 4600 m^2 ～5600 m^2
- ・ 住居施設 900 m^2 ～3700 m^2
- ・ 工業施設 4600 m^2 ～111100 m^2
- ・ 教育施設 18600 m^2 ～23200 m^2
- ・ レクリエーション施設 3700 m^2 ～7400 m^2



▲ 対岸には、コンドミニアムも続々と建設されている。

▼ ローコストだが、青い海と空に映える、のびのびとしたデザインの建物群で構成されている。



▲ パブリックマーケットは、バンクーバー市民の日常生活に欠かせない、市場となっている。

● 概要・特徴

・ ダウンタウンに隣接した工場用地の跡地を、バンクーバー市民のレクリエーションやショッピングの為の場として再開発。

・ 行政だけが、事業を推進するのではなく、民間の自発的な事業意欲がひきだされるように計画を誘導。

つまり、インフラとしての街路やオープンスペースの整備は行政が担当し、建物の方は、パブリック・マーケットなどの中心となる建物のリノベートに留め、それ以外の建物については、一定のガイドラインの下で、個々の設計者がこのアイランドの歴史的な文脈を継承して発展的に計画できるようにした。

(「商業空間のスペース・デザイン」
鹿島出版会参考)

▶ 再開発の引き金となり、この計画の公共施設のひな形となったパブリック・マーケット



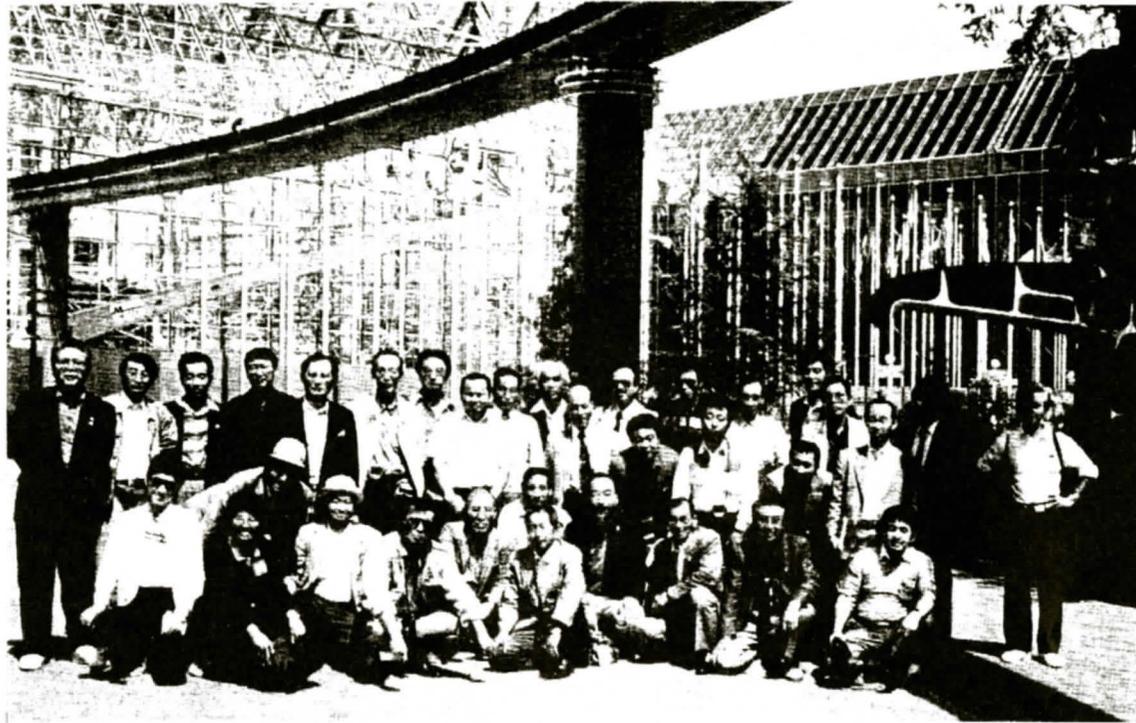
V. 今回の視察をおえて

1. 7月4日の感想報告会の要約

視察を終えて1ヵ月が経った7月4日に、感想報告会を開き、感想を述べて頂いた。以下はその時の感想を要約して列挙したものである。

- ◆計画から実施までの期間が短かすぎ、スケジュールが調整できずに参加できなかった人が多かったので、次回からは、早めに視察の計画を立てるようにしてほしい。
- ◆今回、参加できなかった方に、この貴重な体験をどう広め伝えていくかが重要である。言葉や写真で見せて伝えても、なかなか実感できないと思うので、やはり、できるだけ多くの人々に実際に視察してきてもらいたい。そして地権者間で共通認識をもった上で港北ニュータウンをどういう街にするか考え、実現へと向かっていきたい。
- ◆視察してきたことで、ニュータウンの街づくりを協力して推めていく仲間意識、連帯感ができた。
- ◆新しい時代の中で、新しい町ができているのが実感した。
- ◆街の全体計画、イメージづくりの上で参考になった。
- ◆今回みてきたことを参考にして、今の時代にあった視点で、センターの計画を見直して考えていく時期にきている。
- ◆アメリカ、カナダという広大な土地での街づくりなので、港北ニュータウンにそのままとりいれるには無理があるが、街づくりに対する考え方とか、一つの方向性をもって街づくりをしていくという考え方は必要だ。
- ◆北米だけでなく、ヨーロッパも視察の対象にし、参考にしていくべきだ。
- ◆横浜市、住宅・都市整備公団の知恵を借りながら、協同で、計画をつくっていきたい。

- ◆21世紀に都市計画のモデルとなり、視察の対象地として選ばれる様な魅力ある日本一の街にしていきたい。
- ◆公園や道路などのオープンスペース、住宅街の形成など、これからの街づくりの上で参考になる要素が多かった。
- ◆レジャー施設を含んだショッピングセンター、家族が楽しみながらショッピング出来るという点。
- ◆水辺に面した待並、水と緑を活かした景観の作り方が参考になった。
- ◆公園、道路などのオープンスペースの維持・管理が非常に良い点。
- ◆駐車場のあり方、システムについて考えていく必要がある。



6月 市、公団、人事異動

市、港北ニュータウン建設部長 渡 幹夫
公団、事業部長 布施守敏

6月 第三京浜に新インター建設計画

日本道路公団では、横浜と東京を結ぶ幹線道路である第三京浜に新しく2か所のインターチェンジの設置を計画する。

港北インターチェンジと京浜川崎インターチェンジの間に、新港北(港北区新吉田町)、野川(川崎市宮前区野川)のインターチェンジを新設予定として提案。(野川地区は地元で反対運動を起こす)

7月 民間土地利用、活発になる

土地の供用開始とともに、民間の賃貸マンション、タウンハウス等の建築が、活発に始まる。

店舗付きマンションを建てたKさんの話。

「初めての供用開始で何から手をつけていいか分かりませんでした。金利が非常に安いことから採算ベースにのりそうだと判断しました。資金は、土地担保に融資を受けました。相続対策の面からも考え、(財)港北ニュータウン生活対策協会の利子補給制度も利用しています。今後とも具体的土地利用を勉強していく場を持ちたいと思います。」

戸建て賃貸住宅を建てたIさんの話。

「生活対策上、何か有効な土地利用を考えなければならなかったが、現実には何かから手をつけていいか分からない状態でした。資金は銀行から融資を受けました。税金対策にも有効だと考えます。今後、地権者自ら対策を考えなければならぬと思います。」

7月 公団の土地活用制度－特別借受賃貸借制度

特別借受賃貸借制度は良質低廉な賃貸住宅の供給を促進するために、昭和62年から始まった。これは、地主さんに代わり公団が住宅を建設し、その住宅と土地を一定期間借り受け、公団賃貸住宅として維持・管理を含め公団が経営するもの。また、一定期間(20～35年)経過後、原則として無償で土地建物が返還される、というものである。

7月 街づくりのためのパンフレットをつくる
「やさしい街づくり」

—私が主役です。豊かな快適環境の創造—

港北ニュータウンまちづくりの基本方針

- 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

7月 早期建築希望者について

早期建築街の人に供用開始エリア内の35画地、及び荏田の先行街区8画地、その他民民の交換を含む3件について、審議会の説明を経て希望者に説明する。

9月 タウンセンター世話人会—第6回

市より「商業近代化地域計画」の説明と、公団より他都市の商業地区について事例等の説明があった。

今までの検討経過をふまえ今後のタウンセンターづくりの参考とするため、尼崎市の「つかしん」と神戸市の「ポートアイランド」「西神ニュータウン」を関係者25名で視察する。

10月 第3回港北ニュータウンまつり

緑豊かな港北ニュータウンをテーマに、10月31日より11月3日までタウンセンター地区で行う。昨年の2倍以上の35万人の人出があった。また、横浜・近代水道創設百周年の展示や都筑ふれあいの丘の開設3周年記念事業も同時に行われた。



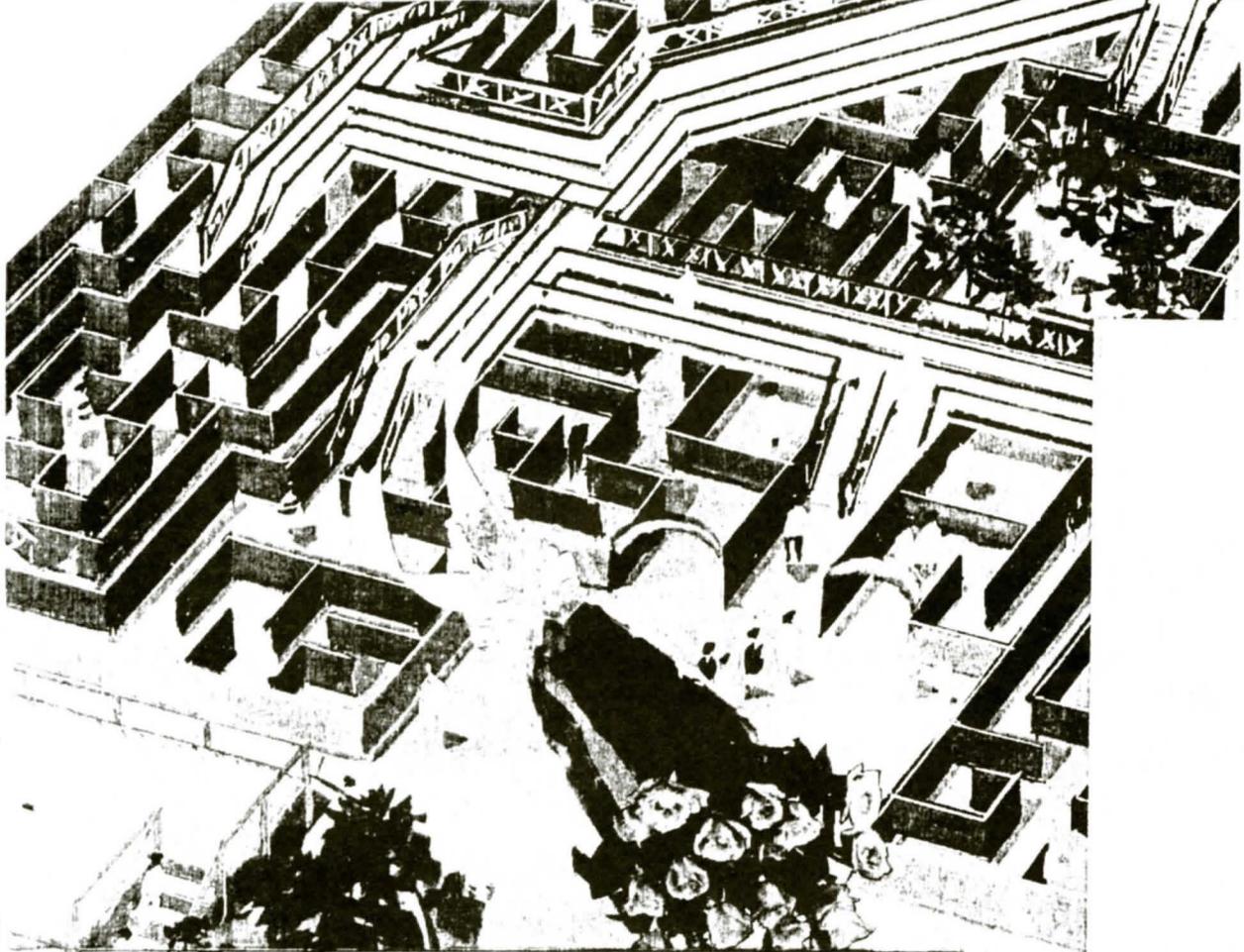
- 10月 立体巨大迷路「ランズボローメイズ横浜」がオープン**
立体巨大迷路「ランズボローメイズ横浜」は、第二地区タウンセンター計画地の一部にオープン。迷路は幅70メートル、奥行50メートル、抜け出すには平均50分程度かかるという。この迷路に広い地域から多くの人々が訪れている。
- 11月 「土地活用の手引き」発刊準備－生活対策委員会**
民有地の土地活用の方策の検討という視点から、
1. 港北ニュータウンの市街化状況と問題点
2. 区画整理地区における土地利用の一般的可能性
3. 土地活用制度・手法の検討
さらに議論を深め中身を選択して地権者の土地利用の一助になるよう進める。
- 11月 東山田準工業地域、建築協定締結、認可公告**
第一地区東山田準工業地域で、港北ニュータウン内5番目の建築協定が締結される。この地域では本年2月の全体集会を皮切りに、14人のブロック代表者を中心に延べ10回にわたる検討会を重ね、5月に協定の調印が行われた。今後、地権者相互の話し合いによる協定の趣旨を尊重した街づくりの展開が期待される。

●昭和63年(1988年)

- 1月 タウンセンター世話人会－第8回**
今後タウンセンター開発を進めていくため、解決しなければならない現基本計画の課題と協議すべき内容の説明。また、大型店の出店の際に必要な手続き等について、さらにタウンセンター開発の先導的な役割を担う公団用地の活用、管理運営等を行う第三セクターの設立について説明、報告がある。
- 2月 第33回合同協議会**
事業対策委員長吉田時雄氏死亡のため、次回総会まで山本光雄氏が代行することになる。昭和66年度完成の工事スケジュール達成の見通しの説明。地下鉄3号線については、用地買収と工事についてはほぼ順調に進んでいると報告。
- 2月 第一地区、施設用地分譲、3社決定**
- | | | |
|---------|-----|----|
| 檜山(株) | 研究所 | 5階 |
| (株)アイネス | 研究所 | 4階 |
| ボッシュ(株) | 研究所 | 4階 |

横浜の新名所になるか？

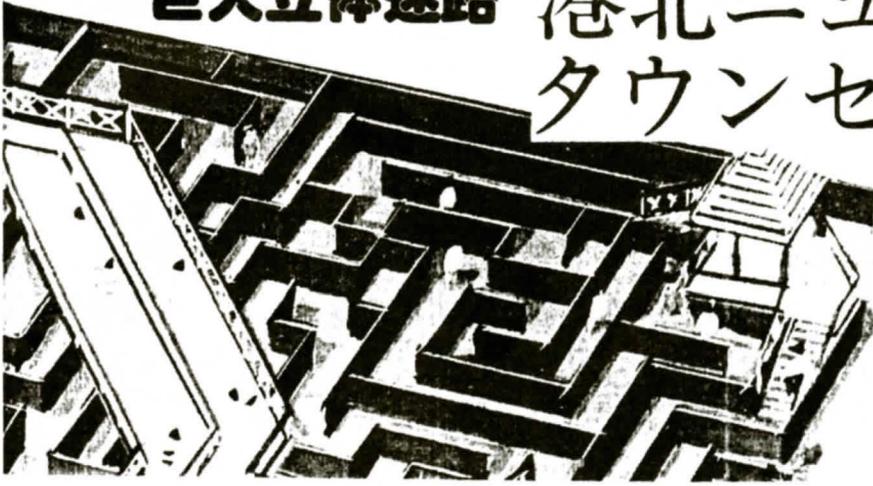
ランズボローメイズ横浜



ニュージーランドからやってきた

巨大立体迷路

港北ニュータウン タウンセンターに オープン



写真：(財) 港北ニュータウン生活対策協会発行「ふれあい」第3号 昭和62年11月発行(写真下)と、ランスポローメイズ横浜の記事(写真上と前ページ)

3月 タウンセンター世話人会－第9回

前回に引き続き、現基本計画の修正(車社会に対応)の方向、今後の地権者組織のあり方について、その基本的な考え方に合意。早い時期にタウンセンターの地権者総会を開催し説明を行うことを確認。

4月 第2回タウンセンター権利者説明会開催

世話人会で国内外の先進地の視察調査等、センター開発をめぐり数々の会議検討を重ねた報告をして、これからタウンセンターを整備していくには現プランを時代に適したより良いものにすることが必要であるとの報告をする。

それには地権者、市、公団が共通の認識に立脚し、合意形成を図りながら、三者一体になって進めることを確認。

今後、現世話人会にかわり新たな地権者組織である「代表者会議」の設置が了承され、現世話人を中心に各ブロックから選出することになった。今後、センター全体の開発の方向性や開発体制等の検討をさらに進めることを了承。

4月 大熊・東山田線開通

4月 荏田南幼稚園開園

5月 港北ニュータウンまつり「丘のまつり」

横浜市政100周年記念事業を兼ねて開催。

「丘のまつり」は横浜市政100周年を記念する「横浜丘と海の祭り」の丘の部分を表すイベント。「輝く丘の人間ルネッサンス」【土と海と空へ向かって新しい伝説の誕生】をテーマに、新しい街づくりにふさわしい各種のイベントが行われ52万人の人出があった。

「オープニングセレモニー」
来賓あいさつをする横浜市長



「アジア音楽祭」フィナーレ
中国・韓国・香港・フィリピン・日本が出演



- 5月 **横浜4号線の整備促進－第19回土地利用特別委員会**
前回からの懸案事項であった横浜4号線の整備促進と転換用地の取り扱いについて、文書で確認する。
公団は4号線の早期整備に資するよう従来の方式を超えた協力を行い、市は事業主体等、実施に必要な整備方策について早期にとりまとめるよう努める。
これらの方針に資するため、小中学校及び集合運動場用地からの転換用地のうち9haについて、処分を凍結する。
目的達成のため、地元、市、公団の三者が一体となって、横浜4号線の早期建設に向けて協力していくこととなった。
- 5月 **研修所用地、特別分譲－第19回土地利用特別委員会**
第二地区せせらぎ公園隣の元集合運動場用地の一画が、日本石油(株)の研修所用地として分譲する。日本石油(株)の会社設立100周年の記念として建設、年間約1万人の研修生を見込む。
- 5月 **(仮称)住情報交流拠点－第19回土地利用特別委員会**
中川地区に、住まいに関する総合的な情報提供、住宅相談、住意識啓発を目的とした各種イベントを開催するための施設が計画され、第三セクターによる建設、運営が予定されている。
- 9月 **茅ヶ崎小学校開校**
茅ヶ崎南地区の公団、民間集合住宅の入居に合わせ工事中であった茅ヶ崎小学校が開校する。中川小、荏田東第一小、荏田南小学校の学区からの準備委員会関係者によって開校準備が進められた。
- 10月 **「土地活用の手引き」発刊**
(財)港北ニュータウン生活対策協会土地利用研究会と、生活対策委員会(港北ニュータウン事業推進連絡協議会)の合同で、民有地の土地利用方策の検討をまとめた「土地活用の手引き」が発刊された。
港北ニュータウンのより良い街づくりのために作成されたこの手引書を、各地区に今後の土地活用の参考書として配布する。
- 11月 **(財)港北ニュータウン生活対策協会、人事異動**
常務理事 朝隈則雄
「土地活用の手引き」を窓口で配布。

港北ニュータウンのより良い街づくりのために

土地活用

の 手引き



2 土地活用の基礎知識

土地活用を考える時 検討すべきことは？

これまでの土地利用をやめて、新しい土地利用(土地活用)を行う時には、いろいろなことを考え、決めていかなければなりません。特に、施設の建設を伴う土地活用の場合には、右の図のようにさまざまな手順と段階を踏んでいく必要があります。

ここでは、土地を活用しようとする場合に検討しなければならないことがらについて考えてみましょう。

●土地活用の目的は？

いまお金が必要なのか、長期的に安定した収入が得たいのか、相続税対策として考えているのかといった土地活用の目的によって土地利用の方法や利用できる手法も違ってきます。

→「活用目的が重要ポイント」(7ページ)参照

●土地活用の方法は？

その土地を自分で使うのか、貸すのか、売るのが、また、建物を建てるのかどうかなどによって、財産としての価値や税金の額、収入の継続する期間や額が異なってきます。

→「土地利用を分類すると…」(5ページ)参照

●何を計画するか？

あなたの土地がある場所やその土地の大きさや形、道路の幅員や接道条件などによって、計画する建物の用途や形態、大きさなどが制限されてきます。

→「計画をたてる時に注意することは…」(8ページ)参照

●事業としてうまく成立するか？

いくらいい計画をつくっても、事業としてうまくいくかどうかは別の話です。そのためには、事業手法や事業区域、事業採算などについてあらかじめ十分に検討しておく必要があります。

→「4土地活用の手法」「5共同での土地活用」
「6不動産経営の基礎知識」参照



目有効活用事例の紹介

港北ニュータウンも荏田南方面から着々と街づくりがすすめられています。そうした中ですでに土地活用に着手されている方も大勢おられます。ここではニュータウンの中で事業に着手されている方、田園都市線沿線で不動産経営を行われている方、また商店街の再開発で全国から注目を集めている大倉山商店街の方、それらの方々に貴重な経験談をうかがいました。実際にお話しされたままの形で再現いただきましたが、そこには経験された方だけが持つキラリと光るコトバがあります。心よく取材に応じてくださいましたことに感謝いたします。

ようやくまとまった 川和駅前センター 共同ビル事業

共同ビルを手がけた吉川さんと森さんの話

戻ってきた土地はスリット状

換地の場所によって、減歩の率が違いますので、今我々がやっている川和駅前センターですと、はじめの土地の4割ぐらいになっているんです。それに板チョコのようなスリット状でかえってきましたので、当初は自分で建てて何かやろうと思っていたのですが、ところが北側斜線による制限で3階が限度、それに間口が広いものでも6mくらい、狭いものだと5mくらい切っているんです。奥行がほしい30mですか。

そのようなスリット状の土地を有効に使うといっても、自分一人でやった場合効率がうんと悪くなると考えていたときに、公団から民賃制度についてのパンフレットがきまして、関東支社に行つて話を聞いてきました。

はじめは簡単なデッサンで プランを立てた

そのうち荏田の住宅・都市整備公団と話し合いをして設計屋さんに叩き台としてパースを描いてもらい、具体的な計画に入ったわけです。一番問題になるのは収支計算です。はじめは収支計算がどうなるかということだけを追求していたのです

が、何とかポリウムのあるものを作ることでよってできるだけ収益をあげようということでプランはまとまりました。

2つのブロックでスタート

つぎにこのプランに何人がまとまるかということに話が進んでいきまして、ウチのブロックは私(吉川)が世話役に、もうひとつのブロックは森さんが世話役になって、それぞれのブロックで個別に訪問したり、会合を開いたりして話をつめました。ただ、どうしても話に参加できない人がいたので。結局Aブロックは両サイドの人がこのプロジェクトに参加しないことになり残りの6人で、Bブロックは4人で進めることになりました。

分配の方法が最大の問題

一番の問題になったのが分配の方法です。何人かの土地をまとめて一つの建物を造りますので、その建物を個々に区分所有として分けなければいけない。特に問題になるのは一人の人が事情ができて売らなければならなくなったときどうするかということです。この方法は分有の土地の上に借地権をつける形ですので、一つ売るということになるといろいろ複雑な問題がでてくるのです。

このような共同ビル事業のケースは公団としてもはじめてのケースです。駅前センターとかタウンセンターというのは非常に小さい権利面積が集まっています。そうしたときにどういう問題がでてくるのか、非常にむずかしいですね。結局、自分の土地の面積に応じた公平な分配をしようということになりました。ただ、面積のいかににかか

わらず共同だから発言権は同じにしようという約束事をかわしました。

駐車場は大きな課題

1階がテナント2階以上が賃貸住宅で、Aブロック、Bブロックは間に通路をはさんでそれぞれの建物を建てますが、話し合いは同時に進行して事業はそれぞれA B 独自で行うことになっています。計画の段階で駐車場は大きな問題でした。はじめ地下に駐車場を造るしかないとその方向でやっていたのですが、お金があまりにもかかりすぎる、こんなに金をかけていいのかとか、いろいろ意見がでましたけど、結局当初の収益よりも長期的な展望でいった方がいいだろう、収支が合う中で最大限大きくしよう、駐車場も地下に造ろうということで建物の概要が決まりました。

話のスタートから4年くらいかかりました。



川和駅前センター共同ビルの完成図

企業を入れるには 真剣に勉強する必要があります。

川和に住む信田幹郎さんの話

やっぱり企業がいいと

「アオキ」さんに貸すことになったいきさつというのは、あの土地はアバマン用地でしたから最初はアバマンでも建てようかと思っていたのです。アバマンだって経費がかかるし、はたして人が入ってくれるか不安でした。それに公団の方も企業を誘致するように考え方も変わってきたようだし、確かにそうだなと思っていたんです。しかし企業を引っ張ってくるにしても、どうい企業がいいのか私達にはわからないし、ちょっと知り合いのところにあたってみたけど中々いいものがなかった。いろいろ考えたうちで「アオキ」さんあたりが一番いいんじゃないかということになりました。



港北ニュータウンの幹線道路に面して建ち
ひときわ目立つアオキ紳士服店

たけど、はじめはどういう会社かわからなかったのです。とにかく港北ニュータウンに本社を移して非常に業績があがったということです。それを知ってから私自身も考え方がかわりましたよ。こんなに業績のいい会社ならもっと応援してもよかったなと、建物ももっと大きくすればよかったと思うんですけどね。ただ経済新聞を見せられても漠然としてましたし、人のうわさだけではわかりませんしね。

設計図を見せられてもどんな建物かピンとこなかった

資金は全て借入でスタートしました。税理士さんに計算はしていただきましたけど、いろいろな税金があるし、借入金の金利もあるし、専門的な知識がないとわからないですね。かといって自分がその立場にならないと真剣に調べようとはしないんでね。やっぱり事業というのは人がやるから自分もという安易な考えではできません。設計図にしてもどういう形にできあがるのかピンとこないですから、「アオキ」さんの時も設計図を見ただけではわからなかったですよ。

相続の関係で妻と二人の名義になっています。大きいところはやっぱり共有にした方がいいと思っただけです。まだ土地はあちこちにあるんですが良い方にくらぶんだったら早い方がいいし、悪い方にくらぶんだったら遅い方がいいですね。早い方がいい、遅い方がいいと必ずしもいえないでしょう。ものによっては後になっては追い付けないものもでてきますしね。業者間でもあとからでは割り込めないということもありますし。いろいろ土地利用はありますけど、単に借家を造るとい

のは非常に単純なやり方ですけど、企業と取り引きするようになると予備知識が必要です。それにはある程度勉強が必要ですね。相手が企業ですと必ずしも成長する企業とは限らないし、私は幸いにしていい企業にぶつかったということです。半信半疑だったんですけど。

農住団地第一号の経験から

千草台に住む谷本肇雄さんの話

農協の指導で地権者がまとまって

農住団地というのは農協がすすめる住宅の建設でその第一号が私のところだったのです。昭和45年に第一号を造り、それと相前後して金融公庫の融資による農住団地を造りました。それは地権者が8人で、建物は2DK、325所帯分の団地です。着工は46年で47年3月から賃貸を開始しました。横浜北農協が中心になり、設計は県の経済連に頼み、資金は公庫から7割、農協から3割借りました。原価償却の仕方は本体が60年、設備が15年。本体60年というのは税法上の計算です。実際には30年そこらで償却しないとダメなんじゃないかと思いますが。管理は有限会社農住管理組合というのを作りまして、農協の職員を派遣してもらい、集金業務などもできるように農協からもお金を出し、我々も出資して、職員の給料や事務所の経費など支払っていくという方法です。土地の共同利用ではありませんので、自分の土地を



農住千草台団地

担保にして資金を借り、自分の土地に建物を建てるという方式ですから自分の持分がはっきりしていて非常にやりやすいですね。

設備の交換は グレードアップして

今になってみますと早く建てたものはある程度時代遅れになってきていますね。昔はただコンクリート打って塗装しただけでした。今の建物は外壁もタイル張りですし、グレード感が全然違ってきています。設備の面でもトイレは農住団地は和式水洗になっていますが、それ以外のものは洋式水洗、去年の11月に建てたものは、ウォッシュレット付きになっているんですよ。洗面セットにしても厨房施設にしても全然グレード感が違ってきているんです。お客様の入れ替えの時には設備を取り替えています、やはり最新式のものに替えています。

今造っている住宅の建築単価は坪70万円位です。昔造った農住団地は坪10何万円がそこらですよ。そうすると今の単価で造った建物は非常に利幅が

少ないことになります。ですから余程入居率を高めないでと経営が苦しくなります。どうやって入居率を高めるかといった時に、第一は設備をよくすることです。13年前の厨房セット、洗面セットを取り替えると約40万円かかります。それでもやりませんとお客さんは入ってくれません。だいたい決めるのは奥さんですから、女性の気に入るように造らないとこれからはいけませんね。

相続の節税は 親子の対話から

茅ヶ崎に住むKさんの話

キッカケづくり

ひと口に相続対策といいますが、なかなかむずかしいものです。それはどこの家でも先祖代々財産の名義は親だと思いますが、そこに子供や兄弟がいて、親の死後(相続)の話をするキッカケがむずかしいのです。



港北ニュータウンにもシャレた外観のビルが多くなった

へたに話を出すと家庭の崩壊になりますからね。この情報化時代ですので、どこの親でも子供でも相続税は高い、どこの家では何億という税金を取られたとか、日頃みんな雑談の中で話したり聞いたりして知っていると思いますが、他人とは話しますが親子で話すキッカケがないんだと思いますよ。

藤が丘のある人は 自分で相続税対策を

それでも最近では親自身から相続対策をしたいんだがと相談を持ちかけて来る人が増えましたね。私の知っている人で、もう70歳位の藤が丘の人ですけど、10数年前(当時55歳)に私の家に来て、「俺の土地を案内するから全部見てくれ」っていうんです。私はなにごとかと思っていたら、「これから相続税はどんどんあがっていくだろう。だから俺が死んだら相続税がかからないように借金を残してやろうと思っている。これから俺の土地を案内するから、どう利用したらいいか、遠慮なしに話してくれよ。俺は参考にして計画を立てるから」といって、10ヶ所以上の土地を見て回りました。すでに賃貸ビルを2、3ヶ所やっていましたけど、その人は毎年税務署から相続評価の路線価を聞いてきて、自宅の財産を評価しては借入金と比較し、借入金が少なくなると次の計画を立て、建物の管理会社を作って、うまく相続対策を合法的にやっていました。あの人のように親自身が相続対策をやっていると、子供は親を見てますから、代々相続対策がなされると思うんですがね。

勉強会の成果を 父に話し…

私の家での相続対策のキッカケは、40年代の中頃税理士と私達の賃貸業グループで月に1回「経理と税の問題について」というテーマで勉強会をしていて、その都度家に帰って教わったことを親に話していたんです。例えば農業経営も青色申告にするとこうなるので税金が安くなるとか、または、先程話した藤が丘の人の話をしているうちに、父から「家でもやった方がいいんじゃないか。俺も百歳も二百歳も生きるわけじゃねえし、後で困らねえようにしとけよ」というひと声で、家族で日常相続対策の話ができるようになって、始まったわけです。

借金でマンション建設 それで相続税ゼロ

対策には、養子縁組、負担付贈与、借入金による不動産取得、土地の分筆等がありますが、簡単にできるものから始めました。まず、両親に孫と養子縁組をして相続人を増やし、次に借入金でアパート、マンションを建てて貸します。そうすることによって、いざというときは土地は評価が更地より安くなり、借入金はそのまま控除されますので、税金が安くなるというわけです。ですから財産に応じて賃貸建物を造って親が丈夫なうちに家賃で借入金と利息経費が払えれば、相続税を払うことを思えば早くやった方がいいと思いますよ。

現実に、家でも父が昨年他界しましたが、父自身も計算して早いうちから対策をたてていましたので、相続税はほとんどなしでした。また、最近の税制改革で相続税法も変わり養子縁組も2人までとか、土地を買っても3年以上たたないと認めないとかいいですけど、裏を返せば節税のためにやっても良いということだと思います。

賃貸業の鉄則は 店子と親しくならない

最後に賃貸業をやっていて経験したことでですが、建物は安かろう悪かろうでは、それなりの人しか入らずトラブルも多くなってしまいます。いい物を造っていい人に入ってもらうほうがトラブルは少ないようです。それと大家と店子は親しくしないことだと思います。あまり近い関係になりますと賃料値上げとか更新は思い切てできなくなり好ましくありません。私は自分で不動産業をやっていますが、自分のアパートやマンションは他の業者に頼んで店子とは顔を合わせません。私は事業としての貸家業の鉄則と思っています。

**これからはグレード
の高いものでなければ、
生き延びることは
できません。**

あざみ野に住む松本長蔵さんの話

賃貸マンションは 豪華な設備で

これからは地域間競争の時代になると思いますよ。町田、新百合が丘、厚木・相模原方面とね。その地域間競争に勝つには、建物に十分経費をかけて、勿論むだ使いはいけませんけど、いいものを建てないといいお客様は入りません。わたしも貸家稼業を20年ばかりやっておりますが、当初は20年くらい前ですから建物を建てればお客様はすぐ入ってくれたんですよ。どんなものであろうと、格好がどうであろうとね。しかしこれからはそうはいかないでしょう。それでは、何でもいいものさえ建てればいいのかというと、そうじゃないと思います。マンション経営というのは、周辺は立派に植樹をして、中にも植木を置く場所を取ってグレード感を高めないと、これから21世紀に向かうんですから、後では手直してできませんからね。20所帯入るんだったら18所帯でいいんです。あとの2所帯分は子供の遊び場とか、エントランスホールとか、何かびっくりするような付帯設備をつければ、家賃は8万円のところを9万円でも10万円でもいい。2所帯分は十分回収できるんです。お客様も喜ぶし、トータルで考えると収益性もいいわけです。広さでいえばちょっと前は広い方が喜ばれた。3LDKあたりがよく求められました。最近は家族構成が変わってきまして小人数になってきました。ですからこれからは2LDKくらいでいいんです。親子3人か4人、ムダな部屋は必要ない、主寝室があって子供部屋があってホールと台所があればいいんです。お客様もそれさえあればよけいな家賃を払わなくていい、という傾向

になってきています。業者はどっちかというとき大きい方がいいんです。何故かっていうと設備が少なくてすむからです。1つのマンションで所帯数が少なければ台所の設備、風呂の設備、電気設備が少なくてすむでしょう。部屋数の多い所帯数の少ないマンションを業者は建てたがるわけです。ところが最近の傾向は子供が1人が2人。小人数なんです。しかも共稼ぎ。90パーセントは共稼ぎです。そういう家族がどんどんこの辺に移ってきています。

内装は簡単に 外装は立派に

もう一つのポイントは中の内装は立派なものはいらないということです。2年か3年で入居者は変わりますから、今は壁紙ですばらしいものがあるでしょう。あれでいいんです。そういうこともマンション経営では大切ですね。外壁はしっかり見栄えのするタイル張りにするとか外観にはウンとお金をかける。

いろんな業者が設計を持ってきますけど「こんな設計で20年やっていけるの」ってよく私はいうんですよ。これといって勉強したわけではないのですが、いいものを見つけてああいうものを自分でもできるのかな、造りたいなと、そこから勉強になるんです。最近デザインの斬新ないい建物がありますね。こちらがそういうイメージのものを専門家にヒントをあたえ、それで設計してもらうわけです。出窓は丸くしたいとか、玄関はこうしたいとか、こちらのイメージを伝え設計家と一体になって造る。それにはやっぱりこちらも勉強していなければだめですよ。向こうのいいなりで

「ああ、そうか、そうか」といっていたのはいいいものはできません。いろいろ注文をつけているうちに設計マンも夢中になり真剣になってくるんです。

シャレたタウンハウス に人気

1種住専の土地利用といったらタウンハウス以外に方法はないですね。できればもう少し高度利用したいのですが、基準があるでしょう。ですから決められた範囲の中で坪数に対しての建物になる。その中で質のいいものをつくって10万円の家賃が12万円いただけるように。「きれいなタウンハウスだわ」と利用していただく、1種住専にできることはそれっきりないんです。

昭和40年ころからずっと3つばかり区画整理事業にかかわってきまして、3年ばかり前に荏子田が終わり連続20年やってきました。市街化にしますとどうしても税金が高くなります。アパートとマンションを建てて維持管理をしませんと生きのびることができないわけです。30パーセントくらいは農地として、これは次の世代に申し送るくらいの長い目で見えています。あまりに一徹な考え方ですといろいろ間違いもおこりますので、30パーセントくらいは更地でおかなければいかんと。あとの30パーセントはマンションなりアパートなり造ってお金を回転させなければいけないと。維持していくにはこのような考え方でいこうと思っています。荏子田にタウンハウスを建ててちょうど3年目になります。建築協定があって、180㎡1宅地、という条件をつけられています。建ぺい率は一般のものとかわりはないが1宅地が180

㎡と決められていますからどうしても敷地があまりってしまいます。そこに駐車場をつくったり家庭菜園をつくったりしているわけです。そして入居者に利用していただく。荇子田はまったくびっくりするような住宅地ですよ。シャレたタウンハウスが多くて。こんなにゆったりとした土地利用でこれで採算が合うのかなということですが、これは世の中よくできているもので、お客様もいい方が入ってくるのです。家賃の方も12万でも13万でもいいというような。中には一流会社の技術関係の方ですが、会社契約で入ってくるのです。会社の方も優秀な社員を獲得するために会社契約で家を借り社員に提供する。建て主の私の方も安心できるわけです。はじめは我々素人ですから13万のタウンハウスなんて人が入るかという懸念があったわけです。業界の方々ともいろんな話をしてみました。しかし「この土地は非常に質のいい住宅地で、環境がいいから、入るお客様の質もいい、そういう人が集まる場所なんだから、グレードの高いほどいいんだ」というんですよ。実際に各界の名士の方とか一流サラリーマンといわれる方々がたくさん住んでいます。荇子田というのは非常



荇子田南に建つタウンハウスもなかなかオシャレな建物だ

に不便なところなんです。最近はバスも走るようになりましたけど、車でなければとても駅には行けないような陸の孤島だったんです。それが人気があるというのは、第一に何がよかったかということと建築協定で乱開発しなかったということ、スラム街のような建て方をしなかったということ。時代もよかったかもしれないですね。緑区が伸びる成長期だったから。

設計は一流のデザイナーに

これからは設計を大事にしなければいけませんね。お客様に魅力的に見てもらうには建物の設計が大事です。これからの設計は一流のフリーの人を使うことですね。どうせ設計料払うわけですから。少しのお金じゃありませんからね。これからは売手市場から買手市場とかわってきますから。そろそろ旧式なマンションでは敬遠されてくるでしょう。デザインがよくなければだめ、これが原点です。建築技術はそれほど差はないです。



荇子田にはスマートなタウンハウスが多く見られる

おわりに

港北ニュータウンは66年度完成に向かって進んでいます。地権者の皆様が今後「新しいまち」で、新しい時代のくらしを迎えるとき、最も重要な生活対策を新しい街づくりの中で、土地をどう生活に役立てていくか、私どもの委員会並びに研究会では土地活用という面から研究調査を重ねてまいりました。

3年近い年月を経て、私どもがまとめましたこのささやかな小冊子が皆様の土地の有効利用にお役にたち、さらに私たちの新しいまち「港北ニュータウン」が名実ともに皆様方の手によって「すばらしいまち」になる一助となれば、望外の喜びです。

最後にこの小冊子をまとめるにあたり、編集に携わってこられた委員のご尽力、並びに（財）日本不動産研究所の茂木泰氏、（有）田園都市出版の安達智恵子さんのご協力に対し、厚くお礼申し上げます。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会生活対策委員会委員長

（財）港北ニュータウン生活対策協会土地利用研究会座長

金子三千男

委員名簿

生活対策委員会

金子三千男（中川地区）（委員長）
山田 晃（中川地区）
関 敬（中川地区）
唐戸 馨（中川地区）
中村 信男（新田地区）（副委員長）
金子米太郎（新田地区）
渡辺 恵治（新田地区）
宮川 金次（都田地区）（副委員長）
若林 耕三（都田地区）
沼田 知（都田地区）
長谷川金雄（都田地区）
福田 浩司（山内地区）（副委員長）
志村 富雄（山内地区）

土地利用研究会

金子三千男（中川地区）（座長）
大久保久夫（中川地区）
中村 信男（新田地区）
佐野 重雄（都田地区）
青木 公雄（山内地区）

横浜市

清水 利光
江成 藤吉
板垣 憲明
吉田 正博
岡村 駿

住宅・都市整備公団

堀田 孝義
長瀬 克彦
勝見 純
山地 英樹
佐藤 晃司

（財）生活対策協会

上肥 政彦
朝隈 則雄
若松 茂

11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第7回総会

細郷市長—ニュータウン事業もいよいよ仕上げの段階に入り、地元・市・公団の三者の共通目標である昭和66年完成も手の届くところまで進んだ。市としても地下鉄3号線の昭和67年春の開通に最大限の努力を払うとともに、街路整備など都市施設の整備やタウンセンター地区における横浜の副都心としてふさわしい街づくりと、今後一つ一つ課題を解決して精一杯努力する。

丸山総裁—ニュータウン建設事業は構想以来20余年を経過し、この間の大きな社会・経済情勢の変化の中で、地元の皆様のご協力によって困難な事態を着実に乗り越えてきた。今後、タウンセンターの早期整備と、その他、開発に関わる諸問題も皆様の力をお借りして積極的に推進する。



細郷横浜市長



丸山公団総裁



金子中川地区会長

●平成元年(1989年)

1月 東名高速、緑インターチェンジ計画

横浜市より公団に対し、東名緑インターチェンジの開発について協力依頼書が届き、同意書、確認書を締結。

2月 新町界、新町名の決定—住居表示の実施

新住所を決めるにあたっては、まず、大きすぎる町や町の境界が入り組んでいる町を整備して、適切な大きさに町を分け、町の境界を道路や鉄道などでわかりやすくする。新しい町名の決定にあたっては、現町名や字名などを尊重して地元と協議して決定する。具体的には、茅ヶ崎南、荏田東は現町名を採用してできたもので、平台、葛ヶ谷は字名あざめいを採用してできた。

2月 (株)港北都市開発センター設立

2月1日、(株)港北都市開発センターが、住宅・都市整備公団、横浜市、公益事業者、金融機関の出資により設立された。

この会社は港北ニュータウン及びその周辺地域の各種の施設の建設、経営、及び管理を行うとともに、今後、各種の事業を積極的に展開し、地域の発展、活性化と利便の向上に役立っていききたい。皆様のご支援ご協力を願う。



港北ニュータウンニュース前号で会社設立を紹介した港北都市開発センターの創立披露パーティーが、去る4月28日、新横浜国際ホテルに於て約250名の出席者を集め盛大に行われました。

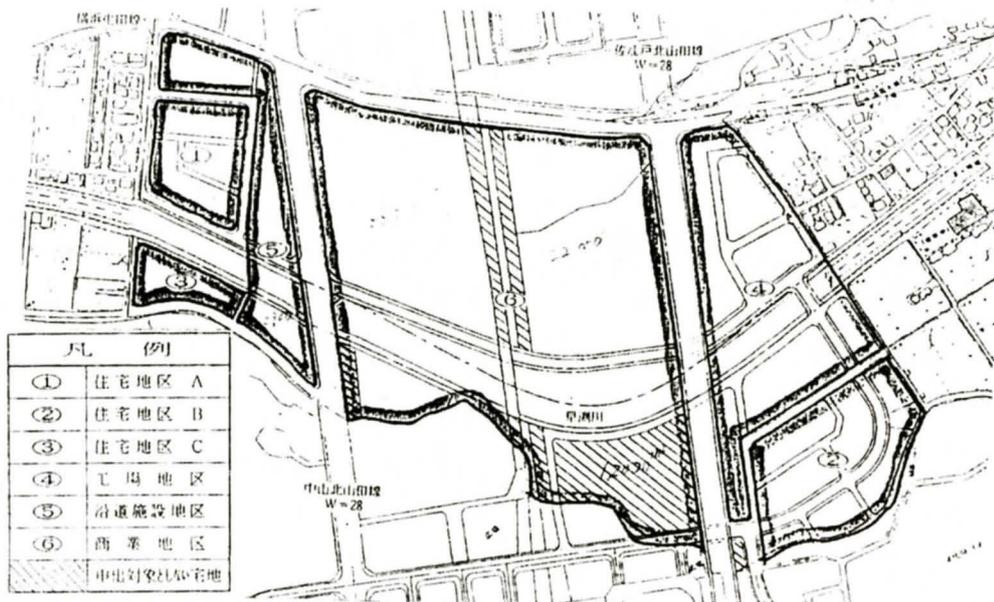
元からは、タウンセンター地権者代表者会議の金子会長などが出席されました。また、吉岡社長の「地元と連携し、ニュータウン及び地域の発展に貢献したい」との挨拶に対し、地元を代表して金子会長より、「市・公団・地元が一体となって夢のあるニュータウン・タウンセンターをつくっていく」との祝辞が述べられました。

株 港北都市開発センター創立披露

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.96 平成元年7月発行

3月 タウンセンター関連地区研究会作業部会開催－第13回

面的整備、土地利用方法等について研究が行われる。望ましいと思われる土地利用方法、区画整理上の問題点、現況の問題点、区画整理の区域、住宅、工場、農地等の取扱等についてさらに研究を続ける。



3月 3部会専門委員会正副委員長選出—推進協

各専門委員会委員長・副委員長が決まる。

事業対策委員長 大久保久夫 副委員長 山本光雄 岩沢慶尚 清水順三
 生活対策委員長 宮川金次 副委員長 金子三千男 中村信男 福田浩司
 農業対策委員長 大矢知道 副委員長 小山 正 坂倉徳蔵 渥見義光

4月 タウンセンター地権者総会—第3回

現在の社会状況のもとでは、車利用による広域からの集客を図る必要がある。従来の計画は車による来街者を迎えるには不十分な点があるので、これを修正する。現在の中山・北山田線、佐江戸・北山田線から、タウンセンター地区への進入道路、及び両センター内に東西間に連絡道路を増設し、駐車場も適正な位置に大量に確保する。

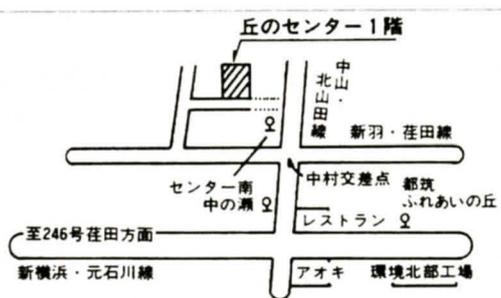
また、歩行者と車との共存による多様な歩行者空間を創設する。また、第一地区、第二地区ともに、駅を中心に考えられているが、街の賑わいが駅前に集中しているので、核的施設の立地をそれぞれ2カ所に確保して、センター全体を回遊できるように配置する。また、民有地で核的施設用地は、共同化に賛同することを前提として、換地の申し出を受けて行う。

6月 港北ニュータウン建設事務所移転

港北ニュータウン建設事務所が、6月10日(土)移転しました。新事務所は、タウンセンター1地区「丘のセンター」内一階で、6月12日(月)より業務を開始しました。業務内容は、従来どおり、造成工事等の検査・許認可事務などを行います。なお、同所二階では、前号で掲載した㈱港北都市開発センター(助港北ニュータウン生活対策協会及び横浜市建築相談所が業務を行っています)。

**ニュータウン
建設事務所
移 転 の
お 知 ら せ**

| | | | |
|------------------|-----------------------|--------------|---------------------------------------|
| 江田 駅 発 | 北川橋行 市営 304 | バス停 中の瀬(江田東) | 所要時間 約10分 徒 歩 5分-6分 |
| | 新横浜行 市営 300 | バス停 都筑ふれあいの丘 | 所要時間 約12分 徒 歩 12分-15分 |
| 新 横 浜 発 | 北山田行 市営 303 東 急 | バス停 センター南 | 所要時間 約37分(大倉山経由)新横浜→大倉山(8分) 徒 歩 3分 |
| | 江田行 市営 300 | バス停 都筑ふれあいの丘 | 所要時間 約20分 徒 歩 12分-15分 |



新住所 港北区茅ヶ崎町
 「丘のセンター」内
 電話番号 9 9 4 2 1 2 4 8 5
 FAX 9 4 2 1 2 4 8 5

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.96 平成元年7月発行

はじめに

本報告書は、港北ニュータウンにおける「タウンセンター地区の街づくりに関する調査研究」の一環として行われた“欧州視察”の結果をとりまとめたものである。

タウンセンターは長年に亘る区画整理事業の進展によって概成時期を間近に控え、また、市の高速鉄道3号線の開通とセンター内の駅の開業も近づく中で、いよいよ本格的な街づくりの時期を迎えつつある。

こうした中で、タウンセンターの計画の見直し等の検討を、昭和62年に発足した「地権者世話人会」、それを昭和63年から発展的に引き継いだ「地権者代表者会議」において進めてきたが、その検討の一環として国内外の様々な事例収集、視察を行ってきた。

その内海外視察は昭和52年5月25日～6月5日に行われた北米視察に次いで今回で二度目であるが、前回のアメリカ、カナダ、そして今回の西ドイツ、イギリス、フランス、スペインを合わせると主要な先進諸国6ヶ国、12都市に及ぶものとなっている。

視察内容は単に商業開発を対象とするものに留まらず、ニュータウン開発や再開発一般、さらに業務開発地区や公園・広場、話題の建築物といった広範なものであり、港北ニュータウンの顔となる中心地区の形成に向けて、様々な機能が複合し、人々が集まる活気溢れるセンターをつくっていく上で大いに参考になるものであると考える。そういった意味で、今後センター地区の具体の街づくりの検討を深めていく中で、本報告書がその一助となれば幸である。

1. 視察行程一覧



| 日次 | 月日(曜日) | 都市名 | 現地時間 | 交通機関 | 備考 |
|----|----------|----------------------------|-------------------------|-----------------|---|
| 1 | 5月10日(水) | 丘のセンター 成田空港着 東京(成田)発 | 08:00 10:00 14:00 | バス BA 8 | 集合 結団式 |
| | | ロンドン着 ロンドン発 ハンブルク着 | 18:30 20:50 23:00 | LH 1623 | |
| 2 | 5月11日(木) | ハンブルク | | | 公式訪問 ・ハンブルク建設局 |
| 3 | 5月12日(金) | ハンブルク発 バルセロナ着 | 13:15 15:50 | I B 521 | |
| 4 | 5月13日(土) | バルセロナ | | | |
| 5 | 5月14日(日) | バルセロナ発 ロンドン着 | 10:10 11:10 | I B 618 | |
| 6 | 5月15日(月) | ロンドン | | | 公式訪問 ・ミルトンキーンズ開発公社 ・ドックランド開発公社 |
| 7 | 5月16日(火) | ロンドン発 パリ着 | 14:30 16:30 | B A 312 | |
| 8 | 5月17日(水) | パリ | | | 公式訪問 ・セルジイポントワーズ 整備公社 ・デファンス整備公社 |
| 9 | 5月18日(木) | パリ | | | |
| 10 | 5月19日(金) | パリ発 ロンドン着 ロンドン発 | 12:30 12:30 15:30 | A F 812 BA 7 | |
| 11 | 5月20日(土) | 東京(成田)着 丘のセンター | 11:20 15:00 | バス | 解散 |

視察団名簿

(順不同、敬称略)

| | | | |
|-------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|
| 団長 | 金子 保 | 横浜市港北区茅ヶ崎南3-8-21 | ☎ 045-942-2666 |
| 副団長 | 徳江 義治 | 横浜市緑区荏田町1324 | ☎ 045-911-0109 |
| 団員 | 小島 喜一 | 横浜市港北区牛久保町1816 | ☎ 045-911-3930 |
| | 大久保 信正 | 横浜市港北区中川町2098 | ☎ 045-911-0019 |
| | 松澤 秀定 | 横浜市緑区荏田東4-12-8 | ☎ 045-911-3234 |
| | 関 敬一 | 横浜市港北区勝田南2-2-12 | ☎ 045-592-5956 |
| | 金子 三千男 | 横浜市港北区茅ヶ崎南3-6-17 | ☎ 045-942-3319 |
| | 鈴木 清 | 横浜市港北区大榎町263 | ☎ 045-591-3811 |
| | 岸 芳秋 | 横浜市港北区茅ヶ崎町914 | ☎ 045-941-3202 |
| | 三村 清一 | 横浜市緑区東方町1256 | ☎ 045-941-1067 |
| | 内野 正吾 | 横浜市緑区荏田東4-35-5 | ☎ 045-941-0925 |
| | 平野 泰二 | 横浜市緑区大熊町386 | ☎ 045-471-9703 |
| | 関 義和 | 横浜市港北区勝田町1216 | ☎ 045-941-8817 |
| | 池田 徹 | 横浜市緑区桂台2-13-9 | ☎ 045-982-7010 |
| | 深川 清治 | 横浜市港北区茅ヶ崎町602 | ☎ 045-942-2859 |
| | 清水 利光 | 横浜市中区港町1-1横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部 | ☎ 045-671-2666 |
| | 石田 英昭 | 横浜市中区港町1-1横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部 | ☎ 045-671-2680 |
| 嶋田 桂二 | 横浜市緑区荏田北1-5-5住宅・都市整備公団港北開発局 | ☎ 045-943-7310 | |
| 白井 一男 | 横浜市緑区荏田北1-5-5住宅・都市整備公団港北開発局 | ☎ 045-943-7381 | |
| 松井 雅彦 | 横浜市港北区茅ヶ崎町1820港北都市開発センター | ☎ 045-941-3663 | |
| 岡 利実 | 東京都新宿区四谷4-28-20パレエテルナル404階アルテップ | ☎ 03-225-6170 | |
| 添乗員 | 照沼 隆利 | 横浜市西区北幸1-1-8横浜東洋ビル6F日本交通公社横浜支店 | ☎ 045-312-3341 |



2. 視 察 先 一 覧

| 種 類 | 都 市 | ハンブルク (西ドイツ) | バルセロナ (スペイン) | ロンドン及びその周辺 (イギリス) | パリ及びその周辺 (フランス) |
|-----------------------------------|-----|--|---|--|--|
| [ニュータウン] ・商業系施設 ・業務系施設他 | | ○シティ・ノード (新規開発業務地区) | | ○ミルトン・キーンズ ・セントラル・ミルトン・キーンズ ・セントラル・ビジネス・エクスチェンジ・オフィス | ○セルジイ・ポントワーズ ・セルジイ・プレフェクチュール ・セルジイ・クリストフ駅前センター ・県庁、市役所、文化センター、芸術センター、オフィス 等 |
| [再開発地区] ・地区更新型 (立地施設) | | ○ハンザ・フィアテル (商業施設) ○ゲンゼ・マルクト (商業施設) | | ○バービカン ・芸術センター ・業務施設 ・高層住宅 等 | ○ラ・デファンス ・業務施設、新凱旋門 ・レ・カトル・タン (商業施設) ○レ・アール ・フォーラム・デ・アル (商業施設、文化施設、公益施設 等) |
| ・地区修復型 (立地施設) | | ○ハンブルガー・ホフ (商業施設) ○カウフマンズ・ハウス (商業施設) ○ギャラリー (商業施設) | | ○コベント・ガーデン ・商業施設 ・劇場 等 | |
| ・複合型 (立地施設) [地区更新+地区修復] | | ○クアリー (商業施設) | | ○ドックランド ・商業・業務・住宅・文化施設等が複合立地 | |
| [既存商店街] ・路線型 | | ○コロナーデン通り ○運河沿いのコロナーデ | ○ランプラス通り | ○リージェント・ストリート ○ニュー&ールド・ボンド・ストリート ○スローン・ストリート | ○シャンゼリゼ |
| ・パサージュ型 | | ○再開発商業施設内のパサージュ | | ○バーリントン・アーケード ○ロイヤル・アーケード ○ピカデリー・アーケード | |
| ・デパート他 | | | ○サン・ホセ市場 | ○リバティ・デパート | |
| [広場・公園等] | | ○市庁舎前広場 | ○レアール広場 ○ゲエル公園 | ○ハイド・パーク ○トラファルガー広場 | ○リュクサンブール公園 |
| [その他特徴のある施設・街並など] | | ○市庁舎 ○中央駅 ○クラインガルテン | ○オリンピック施設群 ○ガウディの建築 ・サグラダ・ファミリア教会 ・カサ・ミラ、カサ・バトリョ ○カテドラル ○市庁舎、自治統領事 | ○ロイズ本社ビル ○バックingham宮殿 ○プライベート・ガーデン | ○ボンビドーセンター ○ルーブル美術館 ○ポフィルの住宅 ○エッフェル塔 ○ノートルダム寺院 ○凱旋門 |

2. 再開発地区

(1) ハンブルクのバサージュ

■公式訪問先

○自由ハンザ都市ハンブルク 建設局

Baubehörde Die Freie und Hansestadt Hamburg
36, Stadthausbrücke 8, 2000 Hamburg 36

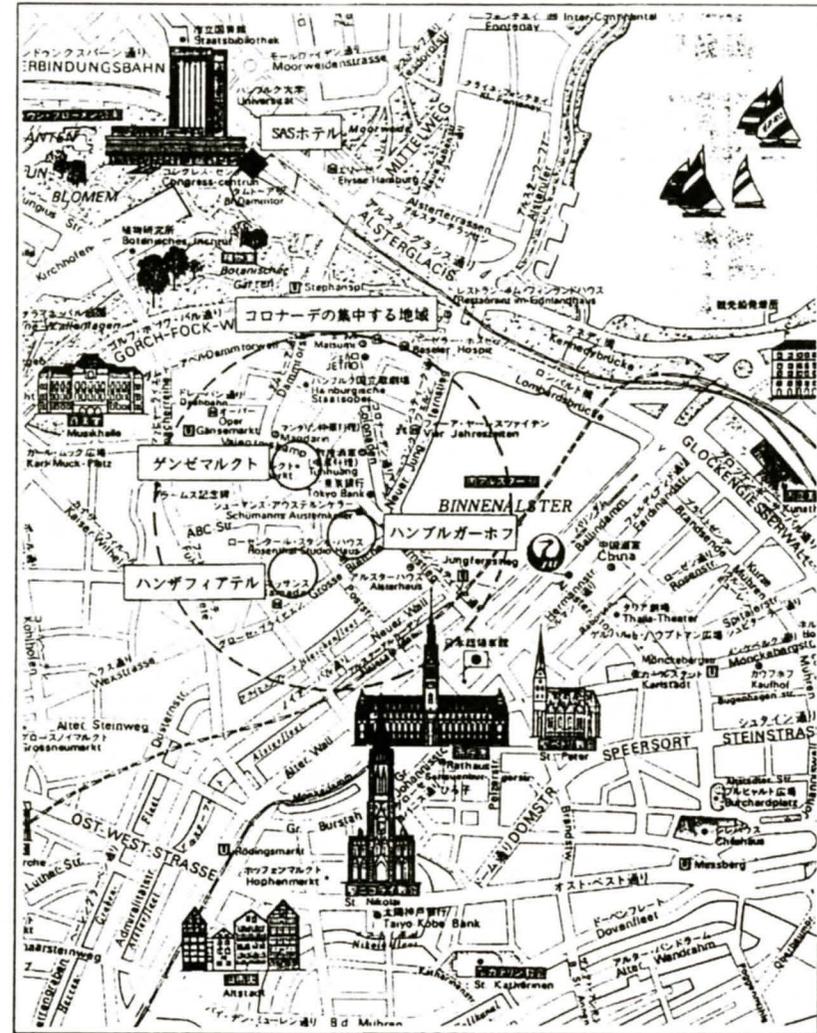
担当：都市計画担当部長 ピーター・イリス氏 (P. Illies)

■ハンブルクの概要

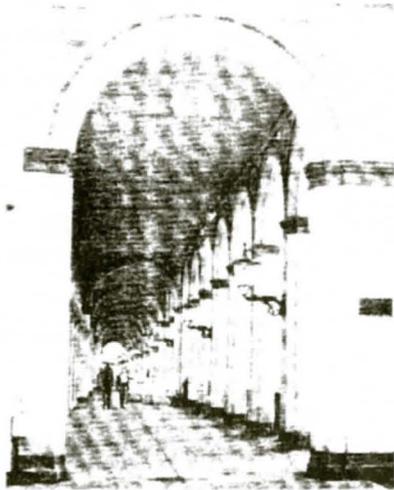
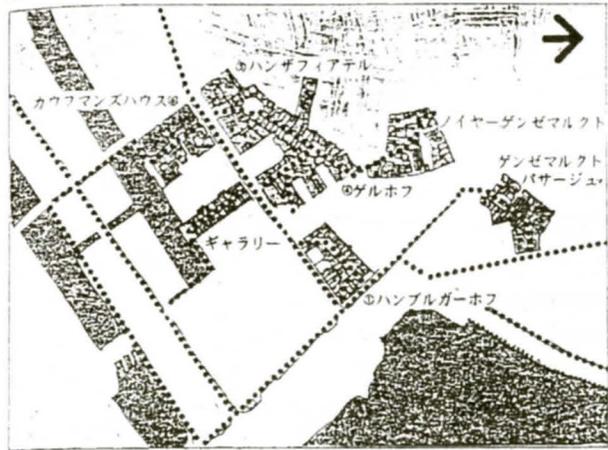
○ハンブルクの近年

- ・現在は、元々城塞が築かれていたシティ（中心部）の中にオフィス街が形成されている。
- ・川は輸送とビールの醸造に役立つことから旧くから発達し、人造湖や運河も多い。
- ・建築物は本来、倉庫－加工場－店舗で構成された商人の家が多かったが、現在は旧来の形を残しているものはあまりない。
*カウフマンズハウスはこの商人の家の構成を残して再開発したものである。
- ・ハンブルクそのものは、近年はサービス業中心の都市になってきている。
*19世紀－産業革命による変化を受ける
1842年－大火によって町が大きく変わる
19世紀末－コレラの流行で8,000人以上が死亡し、発生者の多い地区で全面的な建替えが行われた。
*産業面では、従来の主流であった造船等をはじめとした港湾関係、生産関係の分野で衰退してきており、逆にサービス業・情報系の分野が主流になってきている。
- ・市中心部には以前は20万人以上が住んでいたが、現在は約10万人の就業人口があり、住宅はあまりない。
*計画的に中心部の住宅地を業務等の産業用地に転換してきた。
また、同時に交通上の観点から、道路整備、特に通りの形成を積極的に図ってきている。

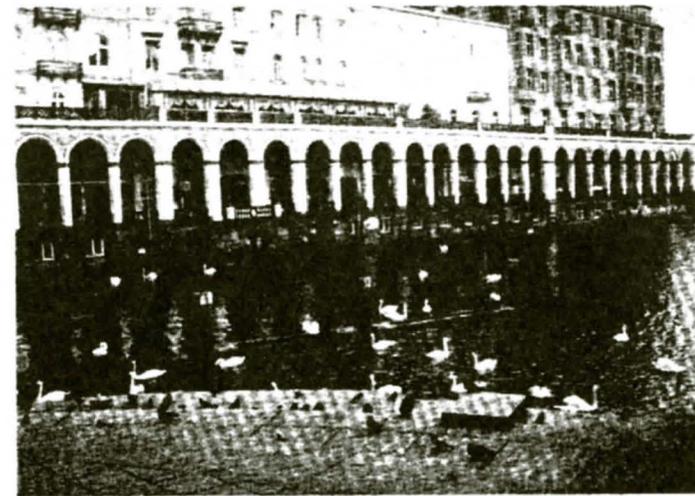
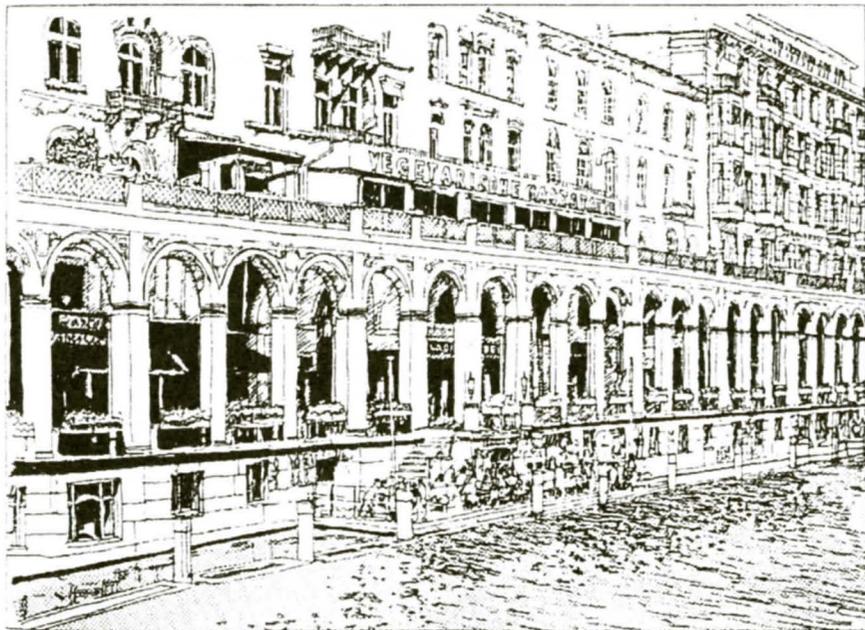
■ハンブルク中心部



■ハンブルクのパサージュ



■コロナーデ (アルスター・アルカーデン)



(4) ラ・デファンス

■ 公式訪問先

○ラ・デファンス整備公社

ETABLISSEMENT PUBLIC POUR L'AMENAGEMENT DE LA REGION DE LA DEFENSE

Tour Fiat cedex 01,92080 Paris La Defense

担当：建築局都市計画担当 レミ・メイソン氏

Remi Masson : Architecte DPLG Urbaniste

■ 計画の概要

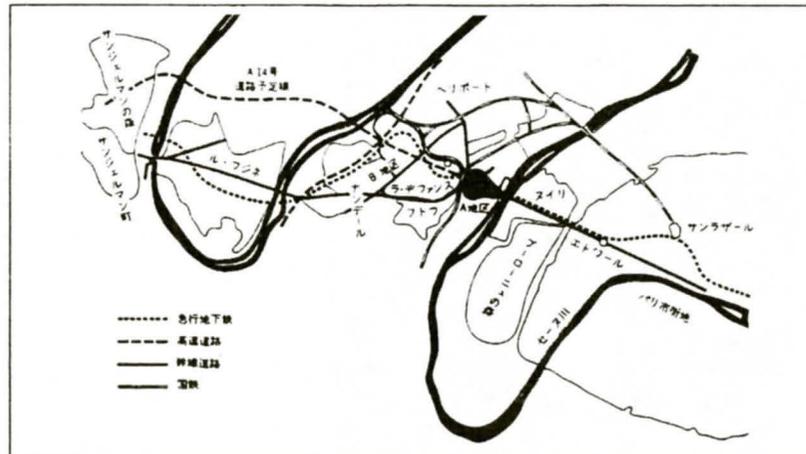
○経緯

- ・デファンス地区はフランス西部への交通の要衝であり、セーヌ川下流に向けて発展を続けるパリ地方の産業の中心であった。そのため、中小工場群や老朽住宅群が混在する劣悪な環境であった。
- ・その整備計画が1956年に認可され、1958年にE・P・A・D（デファンス地区整備公社）が設立される。
- ・E・P・A・Dの役割は地区の基幹構造の整備に限られ、住宅建築、業務建築などには関係しない。

○計画

- ・計画面積――約815ha、（Aゾーン：約115ha、Bゾーン：約700ha）
- ・建設時期――1963年～
 - * 計画の変遷――
 - ・第1期（1958～69年）
 - ・高さ制限を設け、5～6F止まりの建物を想定
 - ・8,000人収容の住宅と事務所棟が主体（3万㎡/棟）
 - ・第2期（1970年代）
 - ・よりスペースの大きな施設が要請され、高層ビルの建設が計画される。（8万㎡/棟に変化）
 - * FIATビルは10万㎡
 - ・第3期（1980年代）
 - ・1974～76年のオイルショックを受けて、省エネ建築の要請が高まる。

■ 位置図

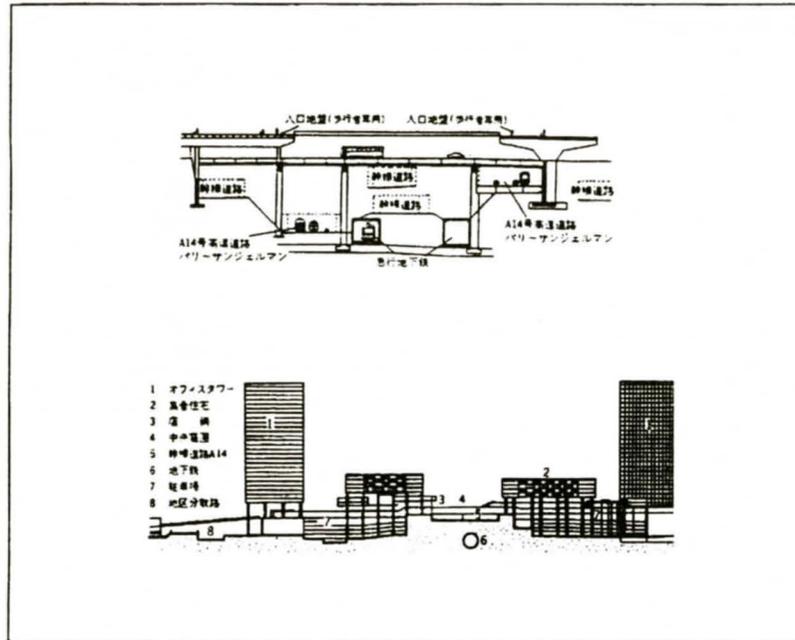


- ・現在は次の2ヶ所を除いて開発は終了している。
 - ・CNIT（国立産業技術センター）
 - 第1期の施設である展示会場の内部改変
 - ・テット・デファンス（アルシュ）
 - 105mの新凱旋門となる事務所ビル
- ・計画目標――
 - ・パリの都市機能の混乱を招いている中核業務施設を移転する。
 - ・同時にパリの都市機能を回復させ、首都機能の拡大・発展を図る。
 - ・業務施設の他、文化・学術施設、地方行政施設も加えた新しい活動的・合理的な都市の創造を目指す。
- ・全体構成――
 - ・Aゾーン：パリのモニュメント軸の延長線上に位置し、これを地区の主軸とする。
 - 高度に機能分化させた公共交通施設群を重複させる。
 - 塔状事務所棟群を建設する。
 - * 1棟の平均：30数階、25,000㎡、全体で延床面積：約140万㎡の計画であったが、オフィス床面積約220万㎡、600社、約75,000人が働く。

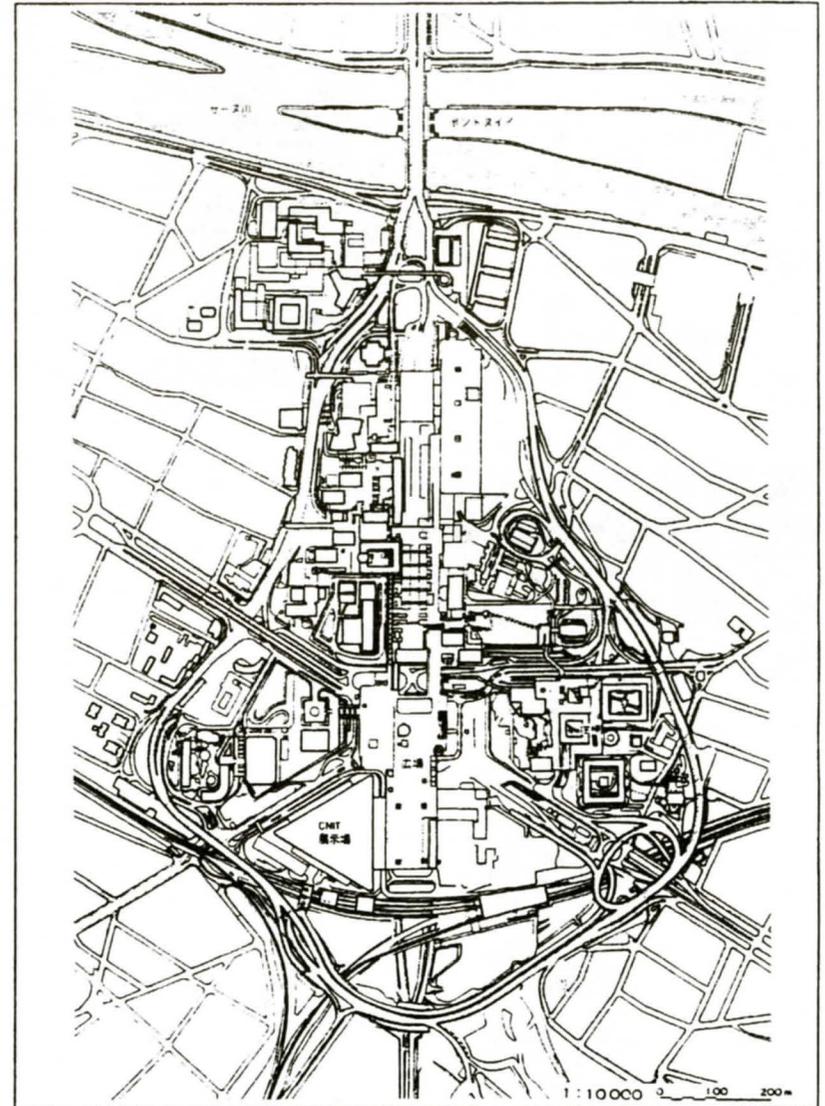
- * 低層階部分に駐車場、商業施設を設ける。
- * 就業人口：約40,000人、居住人口：15,000人
- * IBM、ゼロックス、フィアット、プジョー、エッソ、モータール、エルプ等の国際企業が集積立地している。

- ・ Bゾーン：緩衝空間を挟んで高層住居群を建設する。
- * A・B両ゾーンで住宅用地：400ha、公共用地：100ha、都市公園：72ha
- ・ 中間ゾーン：都市公園で囲まれたヘリポートを含む交通施設が配される。
- * 交通用地の4層の立体利用—下から“地下高速鉄道”“遠距離自動車道”“駐車場約8,000台”“地区サービス路・歩行者専用路”

□断面構成

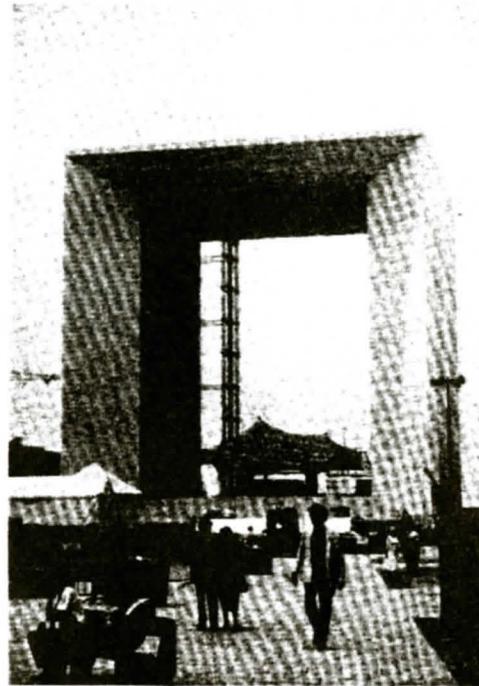
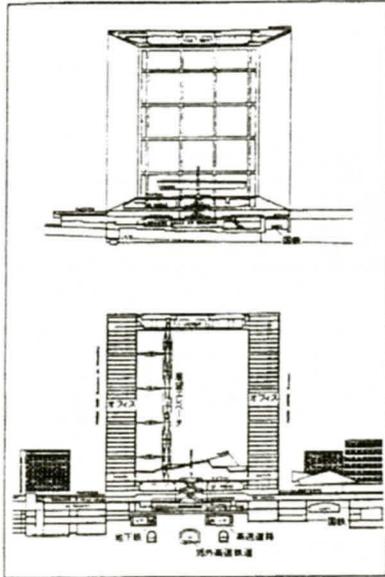


□Aゾーンの全体計画図

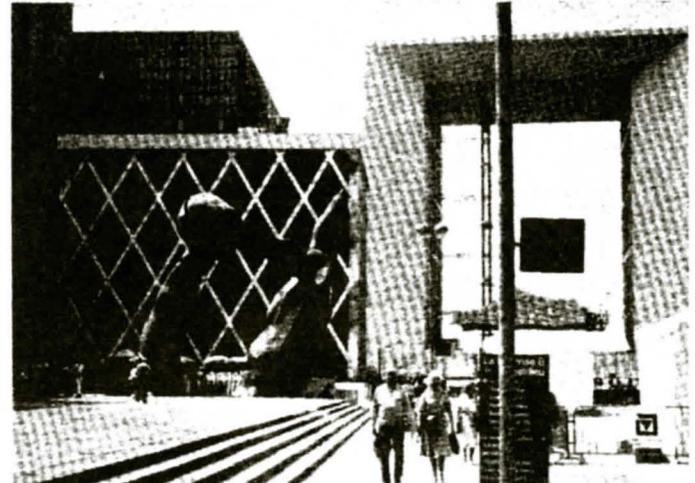
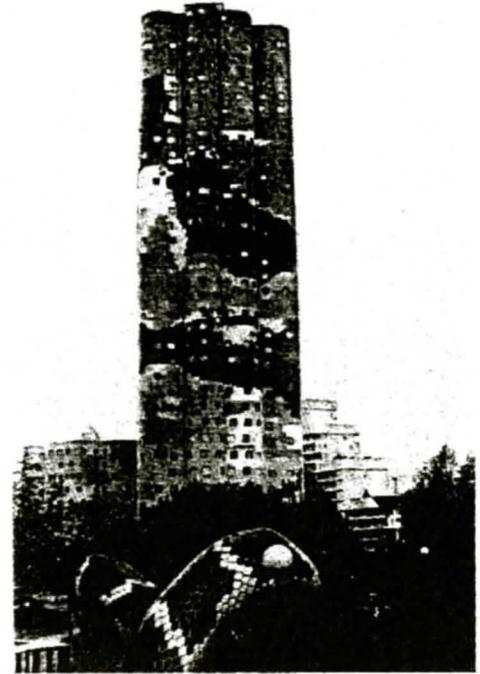


■テット・デファンス（アルシュ）

- ・一辺100m以上の立方体状のオフィスビルで、「新凱旋門」と呼ばれている。
- ・1989年7月頃に完成の予定で、現在最終工事が行われている。
- ・*テット・デファンス開発公団により建設され、総事業費は690億円が計上されている。



■Bゾーンの住宅棟



(5) パーピカン

■計画概要

○計画の背景

- ・ロンドンの戦災復興再開発で位置付けられた最大規模の地区である。
- ・1959年の「パーピカン再開発1959」が最終案となり建設される。

○計画の目標

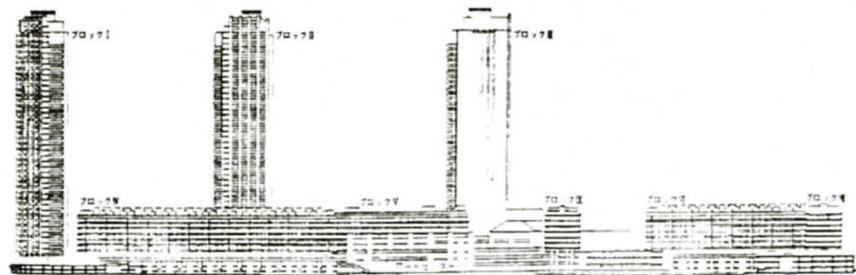
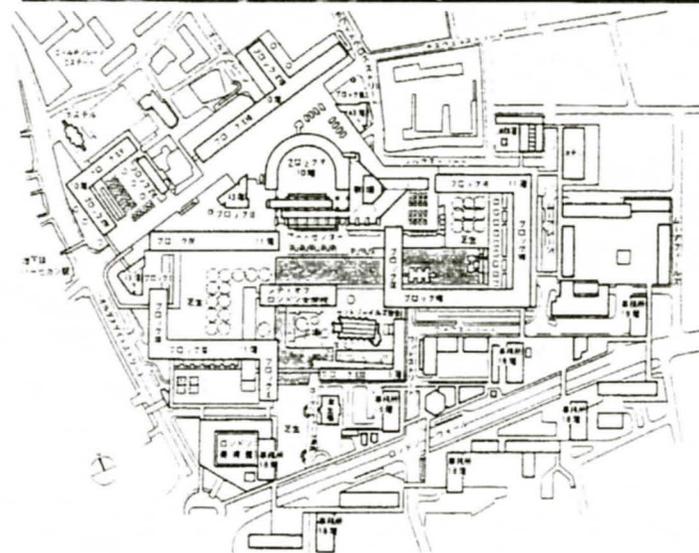
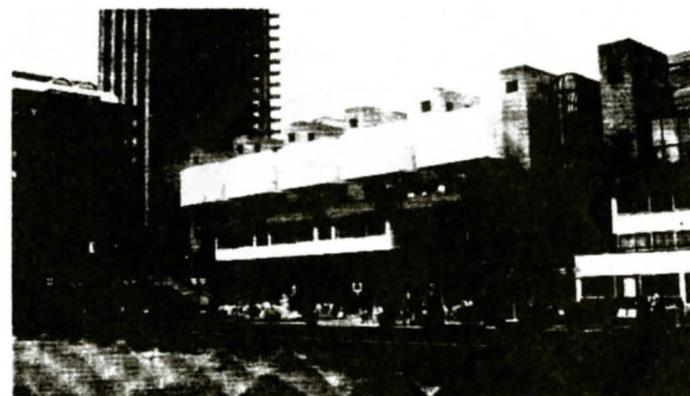
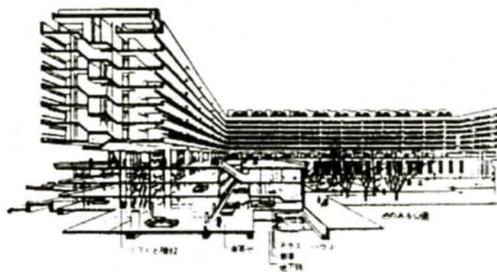
- ①都市内住居の提供＝都心の人口減少と交通難に対応し、中・高所得者層を対象とした快適な近隣住区をつくる
- ②都市内に水と緑の豊かな空間を生み出す＝商業施設、アートセンターなどと人工湖を含む大きなオープンスペース、歴史的建造物の保全を一体的に開発し、都心のオアシスを創出する
- ③土地の高度利用を行う＝都心の高地価地区における高い開発コストを補うとともに、多様な機能を立体的に開発する

○計画諸元

- ・設計：Chamberlin, Powell & Bon
- ・開発：City of London, G.L.C.
- ・建設：1965～1981年
- ・敷地：24.8ha
- ・総戸数：2,113戸
- ・人口密度：570人/ha
- ・駐車場：アートセンターのデッキ下に2,500台

○地区の構成

- ・北側－16.0ha＝住居および公共施設地区
- ・南側－8.8ha＝商業・業務施設地区
- ・住宅地区では、連棟ブロックと塔状ブロックがオープンスペースを囲み、土地の高度利用を図るために歩行者デッキが3～4階レベルで全体を巡っている。
- ・池を中心とする中庭には教会が保存され、アートセンターと女学校が建設された。



(6) コベントガーデン

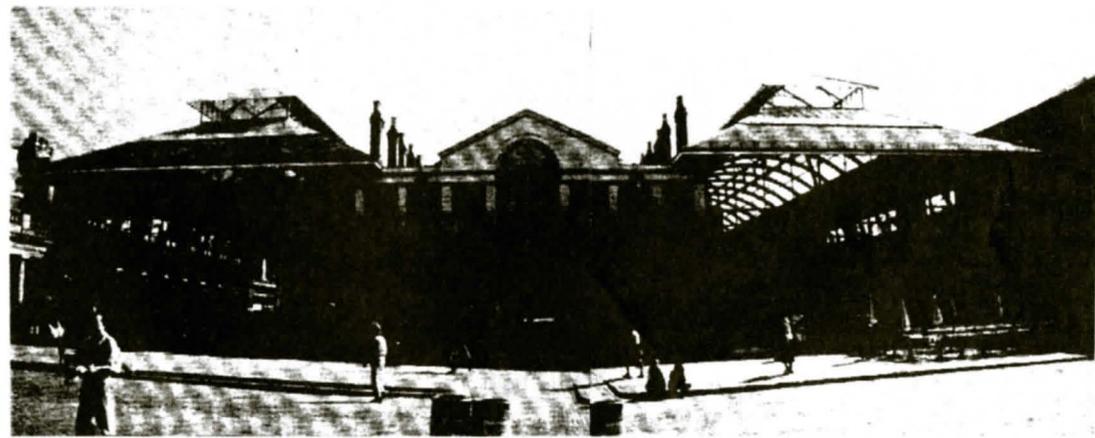
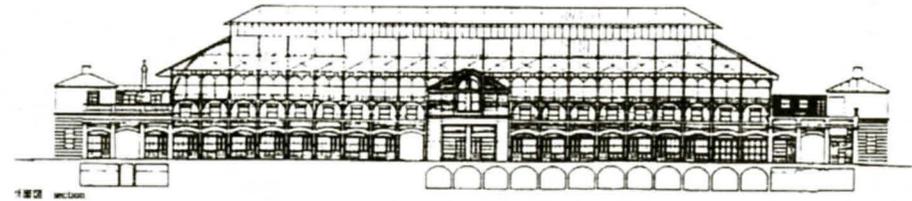
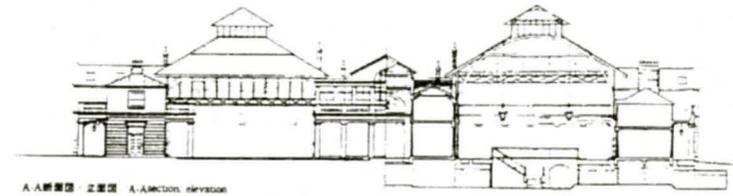
■ 計画概要

○ 経緯

- ・映画「マイ・フェア・レディ」のワン・シーンとなった青果市場があった地区で、市場がテムズ河の対岸(ヴォクソール)へ移転(1974年)したことで大規模なショッピングセンターに生まれ変わった。
- ・ビクトリア朝様式の建物は歴史的・建築的に重要なものとして保存・復元され、修復・改善型の再開発が行われた。
- ・1980年のオープン時は全体で50ユニット(店舗)を募集し、1,000以上応募があった。

○ 計画

- ・地区面積：約36ha
- ・計画人口：6,000人(現2,500人程度)
- ・建物：地下1階、地上2階、レンガ+鉄骨造
延床面積-8,035㎡、売場面積-5,063㎡(現49店舗)

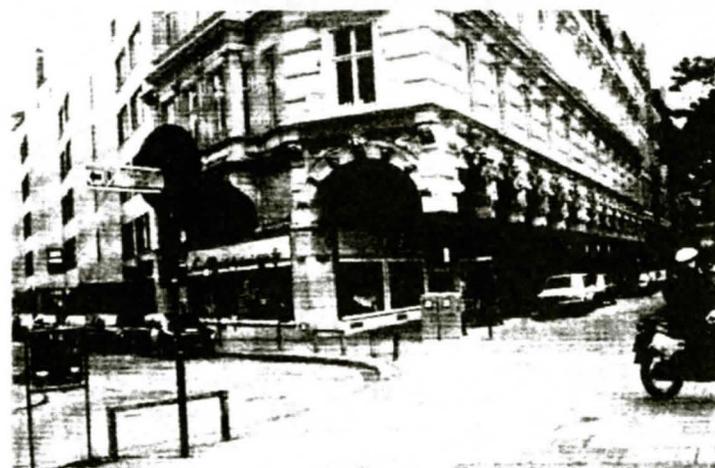


3. 既存商店街

(1) コロナーデン通り (ハンブルク)

■コロナーデン通り

- ・古い街並みを活かした商店街で、単断面の歩車共存道路が特徴的。
- ・建物の1階部分は列柱と建物内通路で構成されている。



(2) ランプラス通り (バルセロナ)

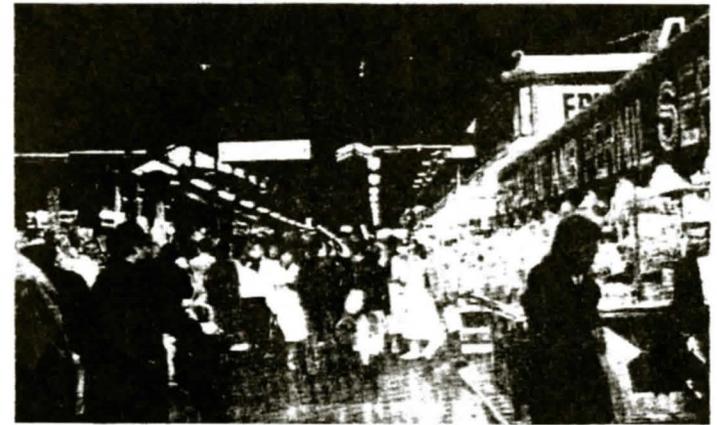
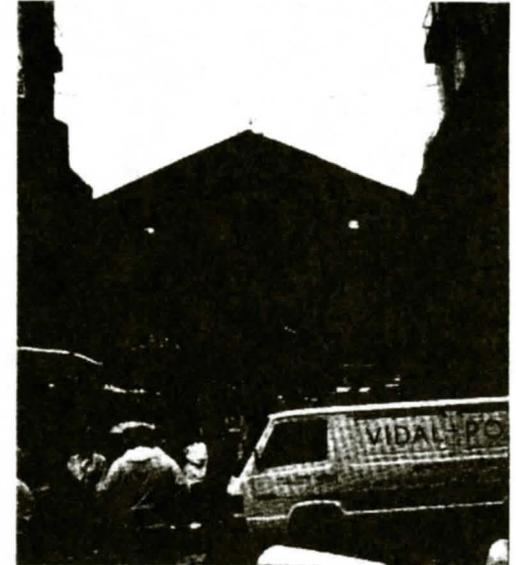
■ランプラス通り

- ・バルセロナを代表するメインストリートで、プラタナスの並木が繁る広い遊歩道を形成している。
- ・バルセロナ港沿いに立つコロンプスの塔からカタルーニャ広場に至る広い通りで、ブティックやホテル、レストラン、オペラハウス、市場などが並ぶ。
- *通りの幅員は約40mで、両側にそれぞれ一方通行の車道(2車線+停車帯)を配し、中央に20~25mの歩行者専用道路を持つ。



□サン・ホセ市場

- ・ランプラス通りのほぼ中ほどにある市内最大の市場。
- ・カタルーニャ語の“ラ・ボケリア (La Boqueria)”で親しまれている。
- ・地中海からの新鮮な魚と果物が安く売られており、いつも大勢の買物客で活気がある。



(3) リージェントストリート等 (ロンドン)

■リージェント・ストリート

- ・ロンドンの北にリージェンツ・パークを整備し、南のセント・ジェームズ・パークと結ぶ通りをリージェント・ストリートとしてつくることを、建築家ジョン・ナッシュによって計画（1811年以降）された。
- ・このリージェントストリートとオックスフォードストリート、ボンDstリート、ジャーミーストリートなどは、世界の一流品を揃えた高級商店街を形成している。
- ・既存の建物によって曲がる道路を逆に利用し、アイストップとして教会を設けたり通りに空間的変化を持たせる計画としている。



リージェント・ストリート

ピカデリー・サーカスが大きく弧を描いて北に伸びる高級ショッピング街で、通りに沿って曲線で作られた建築物は19世紀の建築家ジョン・ナッシュの作である。これらの建物の中に英国の有名店が並んでいる。

ボンDstリート

リージェント・ストリートの西に平行して走る「高級ブランド街」で、北のニュー・ボンD、南のオールド・ボンDがあり、道沿いには高級店が多い。

オックスフォード・ストリート

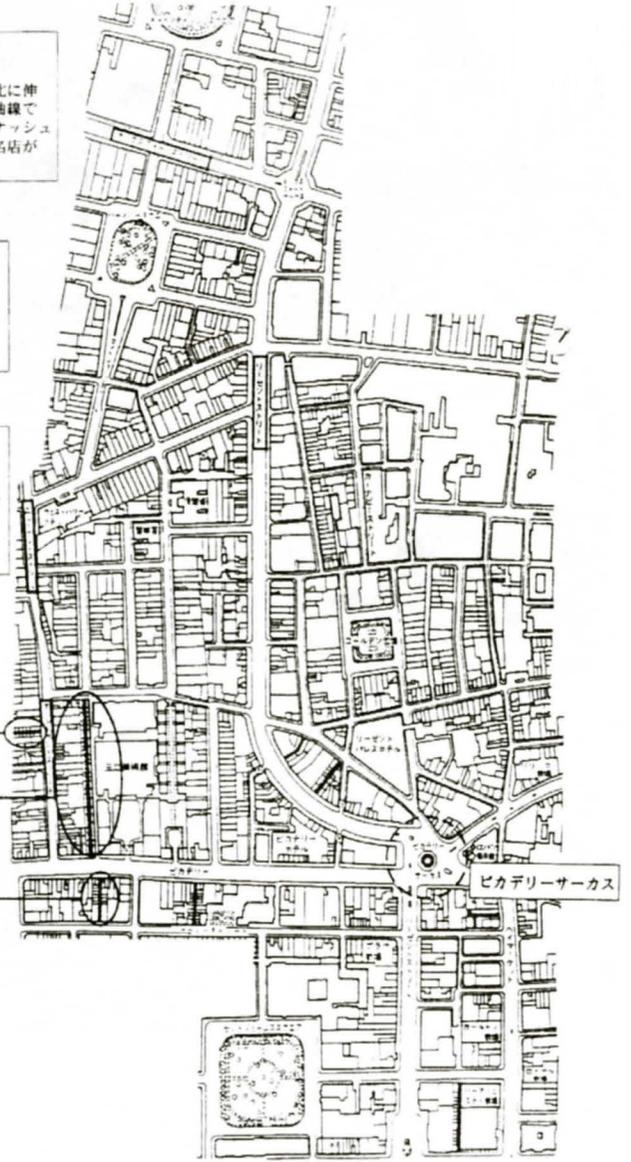
マーブル・アーチから東のチャリング・クロス・ロードまで東西約2kmに及ぶショッピング街で、デパートや靴屋など庶民的な店が多く、ウェスト・エンドで最も賑やかな通りである。

ロイヤルアーケード

パーリントンアーケード

ピカデリーアーケード

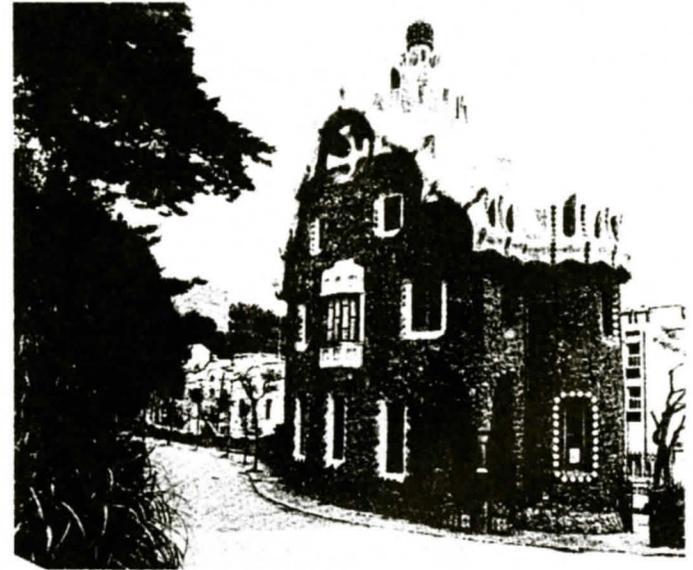
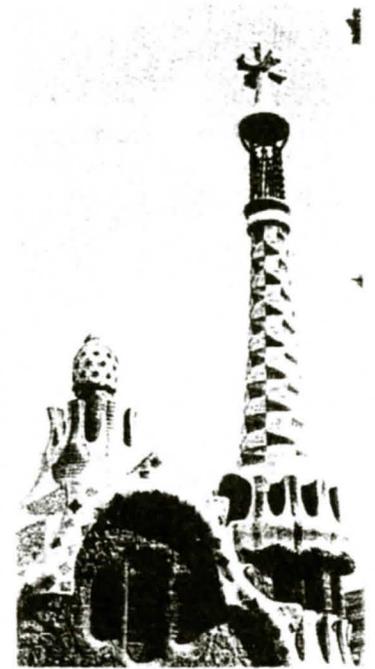
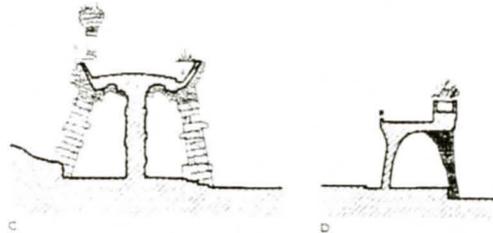
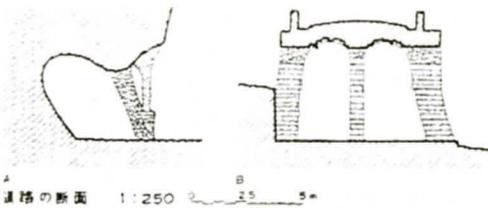
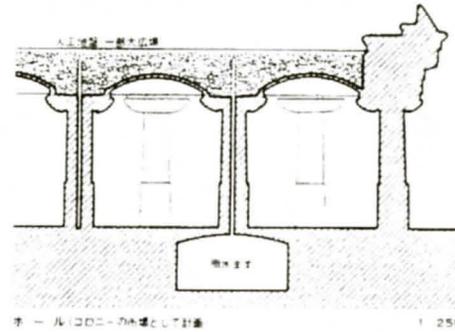
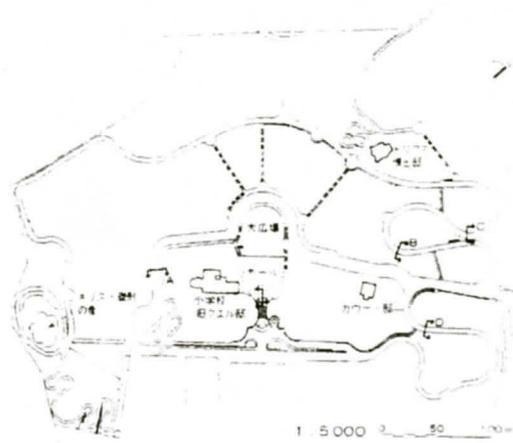
ピカデリーサーカス



(3) グエル公園 (バルセロナ)

■公園の概要

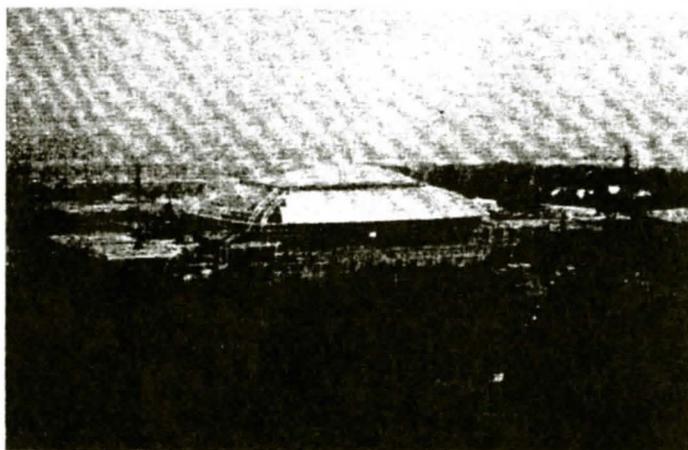
- ・当初、荒涼とした丘陵を英国庭園を模した住宅地とすべく計画されたが、現在は都市公園となる。
- ・面積：約20ha、アントニオ・ガウディの設計による。
- ・主な施設：2つのゲートハウス、劇的な入り口階段、ドーリス式柱群に支えられるマーケット・ホール、その上部のセラミック・タイル貼りの曲がりくねったベンチをもつ遊び場などからなり、粗石の傾斜柱に支えられた陸橋が土地の形状に合わせて走る。



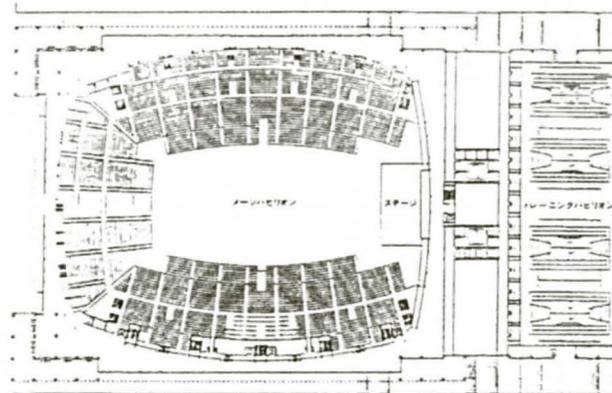
(5) オリンピック施設 (バルセロナ)

■モンジュイックの丘を中心としたオリンピック施設

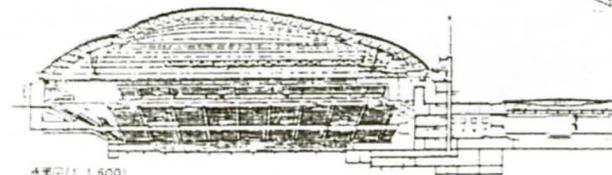
- ・現在、バルセロナのモンジュイックの丘で1992年に開催されるオリンピックの施設が建設されている。
- ・その中で、世界的に有名な日本の建築家磯崎新による「バルセロナ・スポーツパレス」が注目を集めている。



名称——バルセロナ・スポーツパレス
(Palau D' esports a Montjuic)
所在地——Olympic Complex, Montjuic,
Barcelona
発注者——バルセロナ市
設計者——磯崎新, Juan Carlos Cardenal(建築)
川口衛, Martínez Carzon(構造)
福島俊雄(室内環境)
INYPESA(電気)
Josep Maria Milán(空調)
Francisco Labastida(照明機)
Alfred Delgado(舞台設備)
監理者——アラタ・インサキネーム+
AOMSA
施工者——ORAGORONA(屋根構造)
COMSA(下部構造)
施工期間——昭和60年1月~64年5月(予定)
二層——77連ベッセ(約70連用)
(建築概要)
床面積——5万7000㎡
構造・階数——S造(2層)
RC造・地下3階地上6階(下部)
(仕上げ)
屋根——セラミック、メタ
外壁——プレキャストコンクリート、珪
石仕上げ
外回り建具——アルミニウム



平面図(1:1,600)

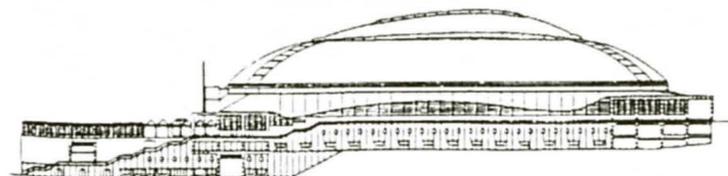


断面図(1:1,600)

●バンタドーム

川口衛・法政大学教授が開発したバンタドームは、大空間架構の建設に、安全作業と省力化をもたらしてくれた。そしてバンタドーム技術は、海を渡った。シンガポールでは丹下健三氏が、バルセロナでは磯崎新氏の設計を手助け、現在施工中だ。世界的に注目されている空間構造の一つである。

▶バルセロナ・スポーツパレス ——
シンガポール・インドア・スタジアム



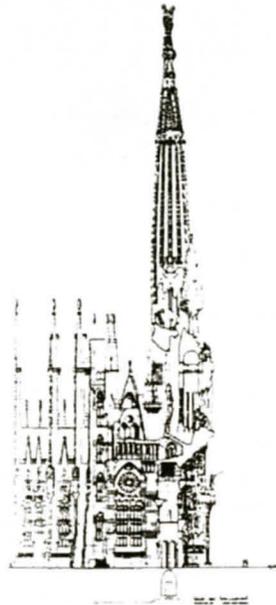
(6) ガウディの建築 (バルセロナ)

■アントニオ・ガウディ (1852~1926)

- ・カタルーニャ地方のレウス市で生まれ、バルセロナで活躍した世界的に有名な建築家。
- ・代表作に100年以上の工事でまだ完成していない「サグラダ・ファミリア」や「カサ・ミラ」「ゲル公園」などがある。
- ・大部分の作品がバルセロナ市内にある。

■サグラダ・ファミリア贖罪聖堂

- ・晩年をこの建築現場で暮らしたガウディのライフ・ワーク。今やバルセロナのシンボルとなっている。
- ・着工以来100年以上を経ているが、完成までにさらに100年から200年かかるという。
- ・現在出来ているのは、地下聖堂と東側ファサードの4本の塔などで、「イエスの誕生」をテーマにする塔は高さ107mあり、エレベーターが通っている。



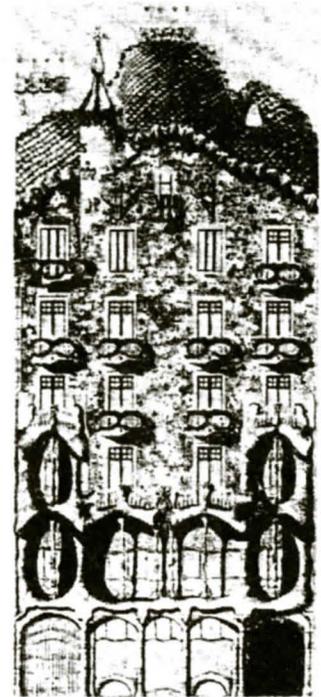
■カサ・ミラ (ミラ・イ・カンプスの家)

ガウディが建設した世俗建築のうち最も重要なもの。竪割の入口を伴う2つの中庭(四と楕円)をもつアパートである。波打つ水平帯の積層からなるファサードは、水成あるいは岩石から啓示を得たともいわれ、そこには自然のリズムとの調和と統一が読み取れる。屋根および屋上は特異な相貌を見せながらも全体を統合している。



■カサ・バトリョ

ごく普通の住宅を改築したもの、平調さを避け一体性を得るため、1階ファサードには五連のアーチが、2階には連続的にゆるるリズムをもつトリビューンが、そして高塔にセラミック・タイル貼りの屋階と小塔が追加され様相は一変した。ファサード全面を覆うに彩色されたガラス・モザイクが覆い、その表面はかすかにうねる。



5月 市、公団、人事異動

市一 港北区長 岡田節夫
 緑区長 鈴木康生
 港北ニュータウン建設部長 清水利光
 港北ニュータウン建設事務所長 長沢 毅
 公団一総務補償部長 白江丈郎
 工事部長 小島 旭

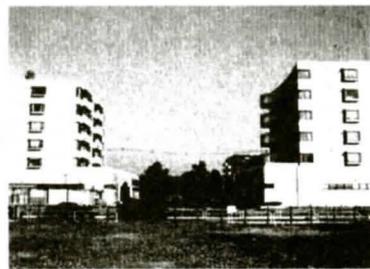
6月 港北ニュータウン4地区協議会表彰

資料出典：横浜市都市計画局
 港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.96
 平成元年7月発行

7月 集合住宅入居

公団のメゾンふじのき台、賃貸67戸、
 分譲88戸。隣接の横浜市住宅供給公社、
 第一ホテルエンタープライズの集合住宅の入居始まる。

7月 川和駅前共同ビル、オープン



写真：(財) 港北ニュータウン生活対策協会
 「ふれあい」第6号 平成3年2月発行

川和駅前センター地権者による共同ビル。
 ベルテ・セゾンとベルテ・レナール

7月 ドイツ学園、港北ニュータウンへ移転決定

ドイツ学園が発祥の地の横浜へ
 68年ぶりに里帰りすることにな
 った。
 ドイツ学園は明治37年横浜で創
 立、大正12年の関東大震災で被
 災し、同年、東京で授業を再開、
 同14年、大森に開校して今日に
 至った。現在、幼稚園、初等、
 中・高等課程の合わせて486名
 の児童、生徒が学んでいる。

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.97 平成元年10月発行

9月 | ニュータウン郷土誌「都筑の民俗」、完成



写真：港北ニュータウン郷土誌編纂委員会発行「都筑の民俗」

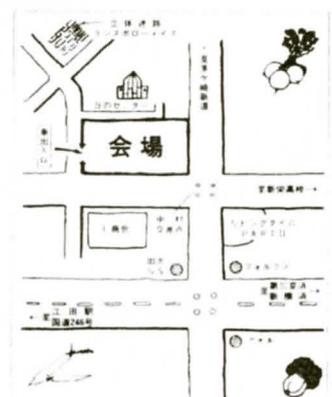
10月 | 第5回港北ニュータウンまつり

5回目を迎えた港北ニュータウンまつりも、これまでの事業PR型から市民参加型のイベントへ企画するなど、住民相互間の交流、コミュニケーションづくりのための祭りへと新しい方向に動きだした。ステージでは地元の郷土芸能、高校生によるブラスバンドや壮年男女のポップス等、市民が出演、最後に寺内タケシコンサートで幕を閉じた。14万人の人出。



10月 | ふれあい朝市、始まる

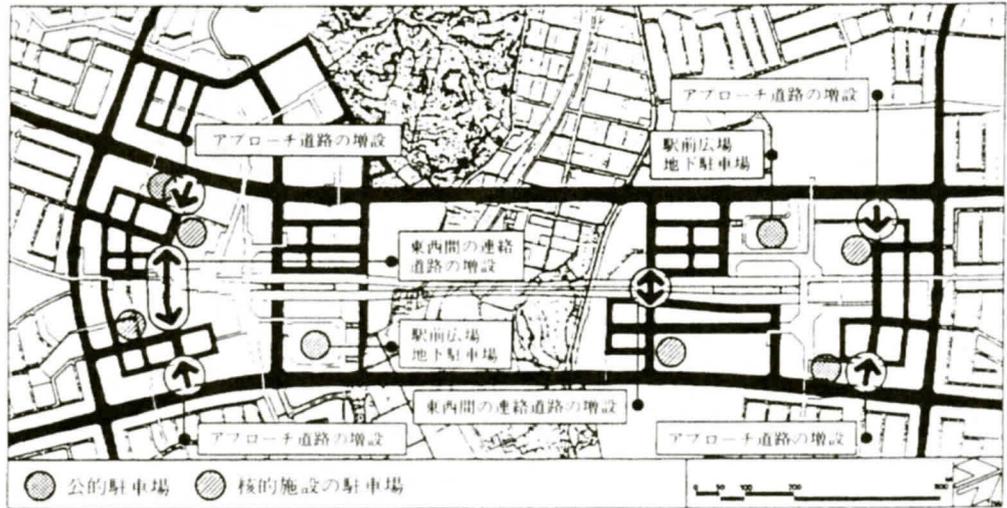
ニュータウン内の生産者と消費者が直接ふれあう機会をつくり、都市農業の確立とニュータウンの活性化を目的として、22日(日)より朝市を始める。実行委員長の大矢知道氏が中心になり、毎週日曜日午前9時より12時頃まで新鮮な野菜類、卵等を即売する。



12月 タウンセンター地区基本計画修正プランできる

タウンセンターのマスタープラン修正に伴う換地について、タウンセンター地権者に説明、共同化核施設用地の申込み始まる。

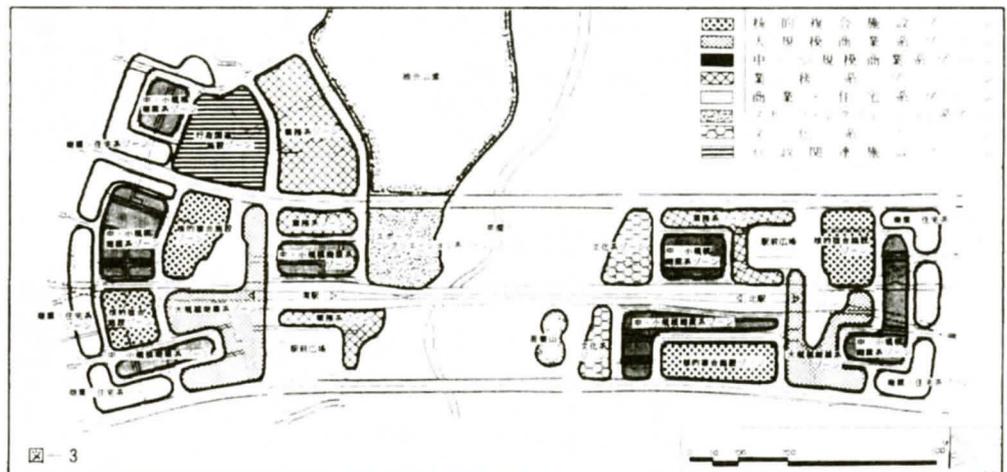
車による来街者への対応



大規模複合開発への対応



施設の構成イメージ



資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.98 平成2年1月発行

●平成2年(1990年)

2月 施設用地分譲

施設用地2画地の分譲募集によって、応募の中より2社に決定。

京セラ(株) 研究所 4階 日本オリベッティ(株) 研究所 5階

2月 中川駅前センター街づくり協定、まとまる

この協定は、中川駅前センターにふさわしい商環境、住環境を創造、維持し、魅力的で活気のある街づくりを目的としている。

ヨーロッパをイメージテーマとして建築物も中世ヨーロッパ風の外観を形成するよう、外装、色彩、建築設備、看板・公告物等の項目を盛り込んで14日の地権者総会です承。それぞれの努力によって魅力的な街を造ろうと誓った。

2月 土地区画整理審議会委員、任期満了

第一地区、第二地区ともに任期満了につき改選。

3月 「ともしびゾーン」設定計画

ともしびゾーンについて、警察及び公団から、これからは高齢化社会になるので、老人、障害者が安全で快適に過ごすためには必ず必要な対策ということで、今後ニュータウン内に設置計画をする。

3月 集合住宅、入居開始

公団-サントウール中川、市公社-ウェストエミナンス、民間-港北ガーデンヒルズ、民間-ファミリーハイツ、それぞれ入居開始される。



4月 中川西小・中学校開校

この春街びらきした中川駅前の集合住宅入居開始に合わせて建設していたもので、両校の開校でニュータウン区域内の学校は、小学校6校、中学校4校、高等学校2校となる。



4月 中川地区街びらき

中川駅を中心に、集合住宅、個人住宅の建設のほか、研究所等、企業施設の誘致も進んで、社会ニーズに対応した多機能複合都市を目指して都市づくりが着々と進められている。

第1地区街びらき



4月 新横浜市長より「港北ニュータウンの皆さんへ」

高秀秀信市長より。

「このたび、市政を預かることになった高秀です。私は皆さんの毎日の生活が安全、安心、安定の下に送れることを念頭に置いたまちづくりを進めていきます。港北ニュータウン建設事業についても積極的に取り組み、高速鉄道新横浜～あざみ野間の早期完成や副都心にふさわしい整備を図ります。今後地域の皆さんのご意見に耳を傾けご協力をいただきながら、皆さんが「ふるさと」として誇りをもてる街を実現するために着実な歩みを進めていきます。」

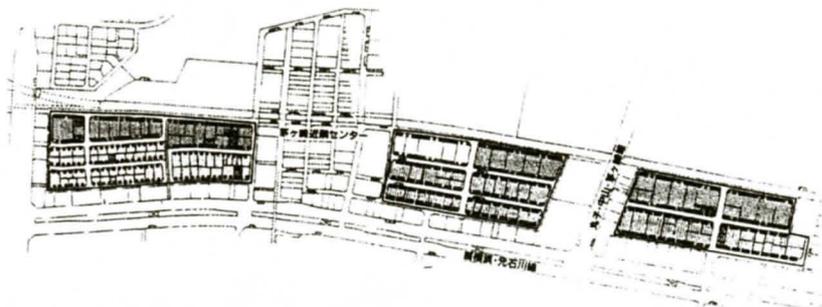


横浜市長

高秀秀信

4月 茅ヶ崎近隣センター、地区計画決定

茅ヶ崎近隣センター周辺の地区では、市営地下鉄3号線が地下構造から高架構造に変更されたため用途地域も変更となり、地区計画によって一種住専を住居地域に変更する。



6月 市、公団、人事異動

市一 都市計画局長 小澤恵一

公団一事業部長 両角 博

6月 宅地並課税について－第5回農業対策委員会・

集合農地利用協定運営連絡協議会合同会議

農業対策委員会では、供用開始に伴う税制改正の市街化区域の宅地並み課税について、集合農地利用協定運営委員会とともに、当初の目的と大幅に違うので、今後、検討、論議していく。さらに、市営地下鉄3号線の開業工事が、土地買収等で平成5年の早い時期に開業の予定と報告される。

7月 タウンセンター共同化義務街区開発推進会、発足

第一地区、第二地区それぞれ核的複合施設の建設に向けて、調査研究を行うとともに、会員相互の合意形成を図ることを目的とし、今年度内に事業主体・手法等について具体的な方向を定めることを目標に活動を行う。

第二地区タウンセンター共同化義務街区開発推進会会長 金子 保

副会長 守谷寿三男 金子三千男

事務局 鈴木 清

幹事 鮫島 清 伊藤一男 飯山 登 金子宏正

8月 日吉・元石川線開通

港北区日吉六丁目より港北ニュータウン第一地区を通り、緑区元石川町まで13kmの都市計画道路で、この内、元石川町の国道246号線より県道子母口・綱島線まで5.9kmが開通する。式典のあと、市長、公団総裁、地元関係者によるテープカット、続いて消防局音楽隊を先頭に、ミス横浜、金の星幼稚園園児などによるパレードが行われた。



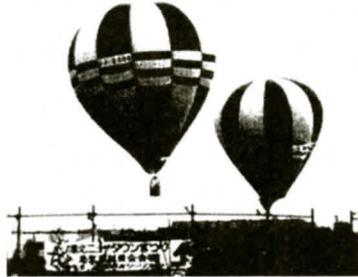
10月 地域開発セミナー開催

「港北ニュータウンの将来」と題して、日本経済新聞社の主催で開催された。講師の木村尚三郎東大名誉教授は「これからの横浜文化」について、続いて横浜市の小澤恵一都市計画局長が「21世紀へ飛躍する横浜－港北ニュータウンを中心に」をテーマに講演し、700人の参加者に向けて、発展が期待されている港北ニュータウンに、活気ある豊かな街づくりの必要性をアピールした。



10月 第6回港北ニュータウンまつり

「かがやき'90」と題して、都筑会場、中川会場の二か所で開催された。会場間を専用バスで連絡し、市民参加の趣向で家族連れなど12万人の人出であった。



11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第8回総会

ふれあいの丘の都筑地区センターにおいて開催。関係者200余名の参加。

高秀市長…港北ニュータウン建設事業は、市の街づくりの骨格をなす事業として現在終段階に入っている。今後、本格的な上物整備に向けて皆様の協力を頂きたい。市営地下鉄3号線については、買収の土地価格の高騰による用地取得難等により開通時期を延伸せざるを得ないこととなり、地元の皆様の期待に沿うことができず残念に思う。今後、平成5年度早期の開業に努力する。



丸山総裁…港北ニュータウンは構想から20余年を経過

し、また、事業認可から17年目を迎えるに至っている。この間、大きな社会、経済情勢の変化の中で、地元皆様方並びに横浜市の皆様のご協力ご指導を頂きまして、供用開始も拡大してきています。また、最近の宅地分譲や集合住宅の募集も大変な評価を頂きニュータウンが目指している21世紀に向けた安全で快適な多機能複合型の街づくりに、一層の努力をするとともに、今後、公団が果たすべき主要な仕事を全力をあげて事業を執行してまいります。



地元決議…我々地元、横浜市、住宅・都市整備公団の三者は、本総会を契機に造成工事の一層の促進、タウンセンターの早期整備、地下鉄3号線の平成5年早期の開通、並びに4号線の実現等、これまで幾多の困難を乗り越えてきた気魄と英知をもって、改めて最大限の努力を傾け、事業の達成に邁進することをここに決議する。

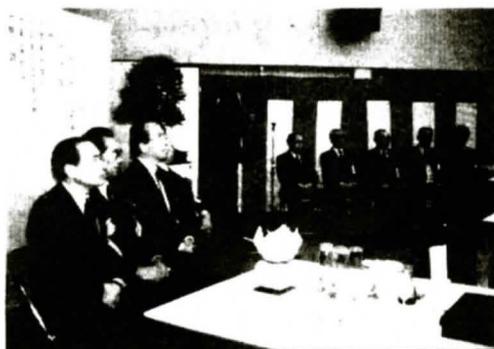
●平成3年(1991年)

2月 (財)港北ニュータウン生活対策協会設立10周年

財団法人港北ニュータウン生活対策協会設立10周年記念式典が行われた。地元互助会の役員、横浜市から江口助役、公団から野々村常任参与をはじめ、10年の歴史の中で協会にたずさわられた方々の出席で行われ、それぞれ10年の感謝状が贈られた。

贈呈者－金子 保 田丸政治 小島喜治 佐野重雄 金子三千男

設立十周年を迎える



2月 タウンセンター第二地区共同化義務街区開発推進会

事業化に向けて、当面必要となる事業主体のあり方、事業手法及び建物構造等について、その内容を確定する。

1. テナント、建物の管理など将来の経営のあり方については、事業の進展に併せながらさらに検討する。
2. 具体的に事業を進めるため、民間企業への委託方式を採用すべく、委託内容について検討する。
3. 委託に当たっても、建物基本形画、建設費の重要事項の決定権は地権者が持つものとする。
4. 民間企業の選定の仕方、費用の負担方法等についても検討する。

3月 タウンセンター代表者会議－第10回

全体計画の素案やこれからの具体的なタウンセンター建設に向けての対応について討議の結果、具体的に協議、調整を図る場として、現在の代表者会議を「タウンセンター開発推進協議会」に改組することを決定し、街づくり協定等の開発ルールに関する検討も、改組後の地権者組織において検討を進めることになった。ブロック別に各地権者に説明する。

3月 中川西地区センター開館

この地区センターは、ニュータウン地区内では2番目、第一地区では初めての施設で、地域交流の拠点として期待される。中川駅前センターの街づくりに調和したヨーロッパ風デザインの明るい感じの建物。当日は高秀市長、地元から金子保会長他、関係者多数の出席で式典が行われた。



3月 タウンセンター第二地区共同化義務街区開発推進会

開発の基本的方向

1. 土地の所有形態 原則として地権者各自の分有を前提とする。
(譲渡等について規制が必要となる)
2. 建物の所有形態 原則として地権者全員の共有を前提とする。
(個々の地権者は、出資額〔原則として土地面積に応じる〕の持ち分を持つ)
3. 共同化事業方式 原則として共同出資方式とする。
(土地と建物の建設費を共同で出資する方式)
事業化段階に対応した組織のあり方〔組合、会社方式等〕についてはさらに検討する。
4. 事業手法 事業受託方式と自己建設方式の長所(企業の専門知識)を有効に活かした方法で進める。
5. 建物用途等 商業、業務を中心として都心機能にふさわしく、かつ他との分担に配慮した機能が望ましい。
6. 収入 リスクの高い収益を期待するより、長期的に安定した収入が得られる開発手法が望ましい。
7. 相続対策 建設資金等の借入れ形態についても、原則として相続税の節税効果が大きい方法を前提として考える。

3月 洗足学園、ニュータウンに

第二地区の学校用地を洗足学園に分譲。同学園は大正15年開校の洗足高等女学校を母体に、川崎市の溝ノ口校地で幼稚園から大学までの一環教育を行っている。場所はドイツ学園に隣接し、大学音楽部及び短期大学音楽科のオペラ関連の授業を行う。

4月 行政区再編成審議会、発足

横浜市では、港北ニュータウンの進捗状況に合わせて平成6年度をめどに、港北区及び緑区の再編成を実施するために、横浜市行政区再編成審議会を発足する。計画では、昭和59年の行政区審議会の答申で示された4分割案による港北ニュータウン地域を一行政区とし、港北の残る区域を一行政区、緑区の残る区域は横浜線沿線と田園都市線沿線とに分ける基本方針に沿って、住民意識、地域特性等を考慮しながら検討していく。

4月 南山田準工業地域、建築協定締結

港北ニュータウン第一地区の南山田準工業地域の建築協定が、ニュータウン内で6番目の建築協定として締結された。この建築協定が昨年4月から地権者によって延べ9回にわたって検討されてきた。

4月 第一地区に初の研究所オープン

現在港北ニュータウンに進出が決定している企業は25社で、すでに開業しているのはすべて第二地区に集中している。第一地区では初の、「アイネス総合研究所」、「オンワード総合研究所」、「ボッシュ・テクニカルセンター・ジャパン」の3社がオープンする。

4月 タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合設立

事業化に向けて現在のタウンセンター共同化義務街区開発推進協議会を発展的に解消して、組織を「タウンセンター共同化義務街区建設組合」とする。

理事長 1名、副理事長 2名、理事 若干名、監事 2名。

5月 タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合、出店企業募集

タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合では総会において、そごう、高島屋、三越、西武、大丸、東急の6社を指名し出店計画の概要説明会を開催する。

6月 タウンセンター関連地区研究会－第17回

土地所有者のセンター関連地区への意識調査について、郵便アンケートによって行うことを提案する。現在、第一地区と第二地区との間の調整区域について地権者はどう考えているか、アンケートで確認してそれを基に開発の検討に入ることにする。

6月 タウンセンター開発推進協議会

協議会では、具体的なルールを検討する「開発ルール部会」と事業化促進計画を検

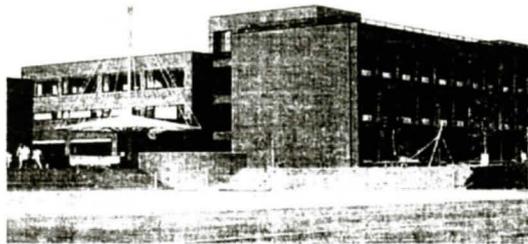
討する「事業化促進部会」を設置し、第一地区、第二地区それぞれからの部会員で構成し、開発ルール部会長に徳江義治氏、事業化促進部会長に田丸政治氏にお願いし、今後、活動予定については(株)港北都市開発センターが事務局として部会ごとに具体的討議に入ることにする。

7月 人事異動

(財)港北ニュータウン生活対策協会常務理事 谷野 護
(前常務理事、朝隈則雄氏退任)

9月 東京横浜ドイツ学園開校

緑が多く、教育環境にすぐれ、国際性豊かな街づくりを進めている港北ニュータウンを永住の地として選択。この学園の卒業生はドイツのすべての大学に入学する資格が与えられるという。開校記念週間の行事として、音楽と演劇の夕べや学園祭が行われる。



9月 施設用地、分譲

アメリカの大手銀行、チェース・マンハッタン銀行が決まる。日本での本社機能を持つ乃木坂オフィスを全面移転する。また、種子ビジネスの大手企業、サカタのタネの本社のニュータウン進出が決定する。

9月 タウンセンター関連地区研究会-第20回

地権者のアンケートの結果、整備事業を進めるため新しい組織を作ることが検討され、中川町、大柵町、茅ヶ崎町で説明会を行う。

10月 タウンセンター関連地区整備促進協議会発足

事業を進めるにあたって町別委員を選出し、タウンセンター関連地区整備促進協議会を発足する。

会長に金子保、副会長に松本静雄(中川)、金子三千男(茅ヶ崎)、皆川健一(大柵)が選出され、会長より住宅・都市整備公団へ開発のための事前調査の依頼をする。

10月 | ヨコハマ街かどの緑コンクール、受賞

横浜市緑の協会から「貴殿の管理する庭園について、市民から推薦があったので審査させて下さい」との通知があり、その結果、受賞する。

しかし、どなたが推薦して下さったか未だにわからず。

ヨコハマ街かどの緑コンクールについて

財団法人 横浜市緑の協会
理事長 小島 清

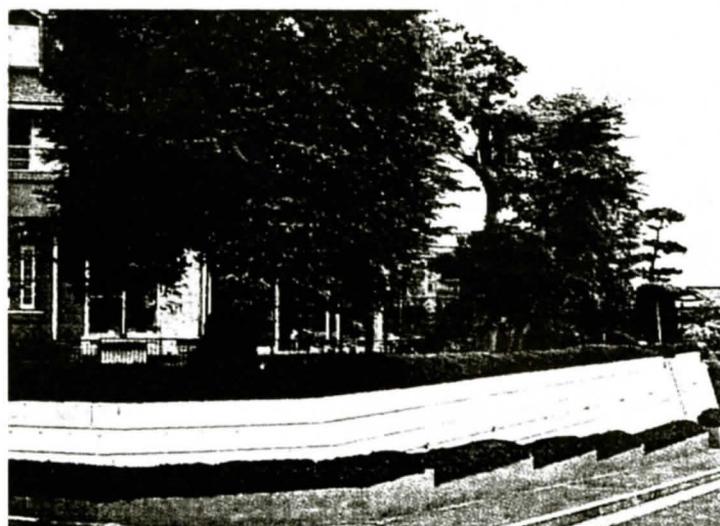
緑は目を楽しませ、安らぎを与えてくれるだけではなく、空気をきれいにしたり、気温の変化を和らげたりしてくれます。いつも何げなく見過ごしがちなわたしたちの街の中にも、きれいに刈り込まれた生垣、石作りの建物に絡まるツタ、ベランダや玄関前の植木鉢に植えられた草花があります。このように私たちのまわりには、市民の皆様がつくり、丹精込めて育てられた美しい緑がたくさんあります。

そのような美しい街の緑を表彰し、市民の皆様が緑化の手本としていただくため、昭和62年度より「ヨコハマ街かどの緑コンクール」を実施しています。

このコンクールは、住宅や事業所などの民間施設の緑で、地域の人々にうおいと安らぎを与えており、一年を通して管理されている緑について、市民の皆様からの自薦・他薦をいただき、それを①管理の度合い ②通行人の目に触れる度合い ③地域の住民に親しまれている度合い ④地域の景観に調和している度合いなどを基準に審査し、特に優れているものを「街かどの緑賞」として選定するものです。

このコンクールも過去6回の開催で99ヵ所の緑を選定することができました。市民の皆様からの推薦も年を追うごとに増加し、緑化に対する意識の高まりを感じることができます。

この冊子が、皆様の緑づくりの一助になれば幸いです。

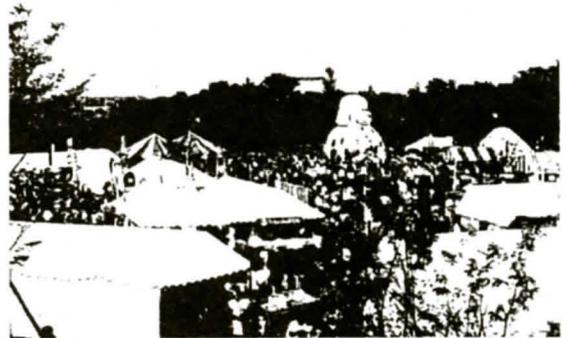


資料出典：(財)横浜市緑の協会

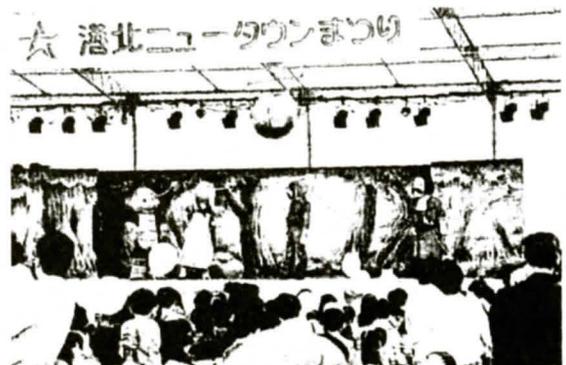
14
茅ヶ崎南3-6-17 金子三千
男氏宅 メタセコイアを中心
に見通しよい作庭⑤

10月 | タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合、企業登録締切り
 (株)横浜そごう、(株)横浜高島屋、(株)西武百貨店、(株)東急百貨店の4社が企画提案募集に応募される。共同化義務街区建設組合では、今後、全組合員へ企業提案の説明、ヒヤリング等を重ねて1社にしぼる。

10月 | 第7回港北ニュータウンまつり
 「港北ニュータウンまつり～かがやき'91～」が牛久保西公園を中心に行われる。市民参加のイベントがたくさんあり、家族連れ等で13万人の人出だった。



かがやき'91 第7回
☆ 港北ニュータウン
 KOHOKU NEW TOWN MATSURI **まつり**



12月 | タウンセンター関連地区整備促進協議会－第2回役員会
 地元地権者全員を対象とする事業化に対する意向調査の結果が、公団より報告された。それによると、約90%の人が事業に賛成であることがわかり、今後の対応として残りの方たちの理解を得るためにも協議検討する。
 その後の活動により、地権者の賛成が97%に達したが、残る農業継続希望者のために、今後、地区外の農地との交換等の取り組みを行い、会長より公団あてに施行要請を行うことを了承する。

(1) 登録企業の概要

| | (株) 横浜そごう | (株) 横浜高島屋 | (株) 西武百貨店 | (株) 東急百貨店 | |
|--------------|--|--|---|--|---|
| 本社所在地 | 横浜市西区高島2-18-1 | 横浜市西区南幸1-6-31 | 東京都豊島区南池袋1-28-1 | 東京都渋谷区道玄坂2-24-1 | |
| 設立時期 | 1969年5月(昭和44年) | 1957年4月(昭和32年) | 1940年3月(昭和15年) | 1919年3月(大正8年) | |
| 資本金の額 | 4.5億円('91.10) | 30億円('91.2) | 30.63億円('90.5) | 375.50億円('91.1) | |
| 主要株主 | 千葉そごう42、広島そごう27、 柏そごう22、そごう9 | 高島屋、相模鉄道 | セゾン、西和産業 | 東京急行電鉄、三井信託、第一生命、 住友信託、三菱信託、日証金 日本生命、東洋信託、住友生命、 東急不動産 | |
| 従業員数 | 2,410名 | 3,216名 | 19,681名 | 4,833名(32歳) | |
| 店舗及び 売場面積 | 横浜 売場面積 計6.8万㎡ ※グループ百貨店全体では、国内 23店、海外7店 売場面積 計76.1万㎡ | 横浜、港南台、玉川 売場面積 計10.2万㎡ ※グループ百貨店全体では、国内 18店、海外4店 売場面積 計40.6万㎡ | 池袋、渋谷、大宮、船橋、宇都宮 静岡、沼津、浜松、軽井沢、筑波 所沢、高槻、志沢、豊橋、大津、 八尾、塚新 売場面積計42.1万㎡ ※グループ百貨店全体では、国内 34店、海外1店 売場面積 計60.3万㎡ | 本店、東横、日本橋、吉祥寺、札 幌、町田 売場面積 計17.8万㎡ ※グループ百貨店全体では、国内 10店、海外7店 売場面積 計26.6万㎡ | |
| 業 績 | 売上高 | 161,354百万円('90年度) ※グループ百貨店全体では、 12,864億円 | 272,070百万円('90年度) ※グループ百貨店全体では、 11,950億円 | 994,620百万円('89年度) ※グループ百貨店全体では、 15,550億円 | 393,216百万円('90年度) ※グループ百貨店全体では、 5,080億円 |
| | 営業利益 | ———— | 9,122百万円(＼) | ———— | 8,612百万円(＼) |
| | 経常利益 | ———— | 10,631百万円(＼) | ———— | 11,187百万円(＼) |
| 売上構成 | 衣料品41、身回品10、家庭用品10 食料品18、雑貨18、食堂・喫茶2 サービス他1 ('90年度) (注) 上は(株)そごうの売上構成 | 衣料品42、家庭用品10食料品20、 雑貨13、他15 ('89年度) | 衣料品35、身回品7、家庭用品10 食料品15、雑貨22、他10 ('89年度) | 衣料品41、身回品8、家庭用品12 食料品22、雑貨14、食堂・喫茶2 他2 ('90年度) | |
| 備考 | | | | | |

[事業収支計画 ①]

(単位:百万円)

| 項 目 | | A 提 案 | B 提 案 | C 提 案 | D 提 案 | | |
|-----------|----------------|-------------------------|-----------------------------------|---|---|--|---|
| 事業収支概要 | 税引前利益の黒字転換年度 | 1 年目 | 4 年目 | 1 年目 | 1 年目 | | |
| | 税引前利益累計の黒字転換年度 | 1 年目 | 8 年目 | 1 年目 | 2 年目 | | |
| | 剰余金発生年 | 1 年目 | 1 年目 | 1 年目 | 1 年目 | | |
| | 20年目の剰余金累計額 | 16,811 | 5,951 | 210 | 39,308 | | |
| | 同投資利回り | 19.9% | 8.6% | 0.4% | 53.3% | | |
| | 20年目の借入金残高 | 発生せず | 発生せず | 0 | 0 | | |
| | 借入金完済年度 | " | " | 20 年目 | 5 年目 | | |
| 投資・資金調達計画 | 投資計画 | 建設工事費合計 | 79,657 | 66,147 | 43,923 | 69,844 | |
| | | 公租公課 建設期間中金利 | 4,767 | 2,702 | 1,765 1,219 | 2,864 1,014 | |
| | 投資総額 | 84,424 | 68,849 | 46,907 | 73,722 | | |
| | 資金調達計画 | 敷金・保証金 | 敷金 | 25,327 (151.0千円/m) | ①- 9,056 (140.8千円/m) ②- 1,022 (46.5千円/m) | 8,385 ①- (73.0千円/m) ②- (45.0千円/m) | ①- 5,313 (45.4千円/m) ②- 504 (15.8千円/m) |
| | | | 保証金 | 59,097 (352.0千円/m) | ①- 52,808 (821.3千円/m) ②- 5,963 (271.0千円/m) | 19,566 ①- (169.0千円/m) ②- (106.0千円/m) | ①- 47,821 (408.4千円/m) ②- 4,536 (141.8千円/m) |
| | | 合計 | 84,424 | 68,849 | 27,951 | 58,174 | |
| | 借入金 | 0 | 0 | 18,956 | 15,548 | | |
| | 条件等 | 借入金割合 | - | - | 40.4% | 21.1% | |
| | | 借入金の返済条件 | - | - | 20年 7% | 5年 7% | |
| | | 保証金の返済条件 | 10年据置き、11年目より 償還年数10年(無利息、均等払) | 元本10年据置き(利子分据置き) 償還年数10年(金利7% 元金均等払) | 10年据置き、11年目より 償還年数10年(無利息、均等払) | 10年据置き、11年目より 償還年数10年(無利息、均等払) | |
| 剰余金の運用条件 | | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | | |
| 備考 | | ①: 純粋消費施設 ②: テーマ消費施設 | ①: ショッピング施設 ②: 駐車場 | ①: 百貨店、専門店等 ②: 駐車場 | | | |

[事業収支計画 ②]

(単位:百万円)

| 項目 | | A 提案 | | B 提案 | | C 提案 | | D 提案 | | |
|------|---------------|-------------------------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------|--|------|--|--|
| 収入項目 | 賃貸収入 | 3,899 (2.72千円/m ² /月) | ①-3,588 (4.7千円/m ² /月) ②- 823 (3.1千円/m ² /月) (3.07千円/m ² /月) | 2,778 ①- (2.4千円/m ² /月) ②- (2.1千円/m ² /月) (2.31千円/m ² /月) | 6,376 (4.54千円/m ² /月) | | | | | |
| | 駐車場収入 | 684 (1.18千円/m ² /月) | 628 (1.20千円/m ² /月) | 576 (1.51千円/m ² /月) | 605 (1.58千円/m ² /月) | | | | | |
| | 収入合計 | 4,583 (2.28千円/m ² /月) | 5,039 (2.57千円/m ² /月) | 3,354 (2.12千円/m ² /月) | 6,981 (3.90千円/m ² /月) | | | | | |
| | 改定率等の条件 | 5年延置き 6年目より毎年2% | 3年で10% | 3年で8% | 3年で10% | | | | | |
| | 収入割合(対投資額) | 5.4% | 7.3% | 7.2% | 9.5% | | | | | |
| 支出項目 | 修繕費 | 102 (3年10%) | 321 (1年3%) 建設費×0.5% | 132 (10年目まで一定) 建設費×0.3% | 338 (年3%) 建設費×0.5% | | | | | |
| | 損害保険料 | 84 (3年10%) 建設費×0.1% | 128 (一定) 建設費×0.2% | 70 (一定) 建設費×80%×0.2% | 162 (一定) 建設費×80%×0.3% | | | | | |
| | 公租公課 | 869 (土地:3年5%) | 623 (土地:3年15%) | 457 (土地:3年15%) | 786 (土地:年10%) | | | | | |
| | 一般管理費 | 50 (3年10%) | 10 (1年3%) | 0 | 0 | | | | | |
| | 減価償却費 | 建物 | 969 47年(60%) 残価 10% | 791 47年(60%) 残価 10% | 589 47年(70%) 残価 10% | 871 47年(64%) 残価 5% | | | | |
| | | 設備 | 2,024 15年(40%) 残価 10% | 1,652 15年(40%) 残価 10% | 791 15年(30%) 残価 10% | 1,547 15年(36%) 残価 5% | | | | |
| | 費用合計 | 4,098 | 3,525 | 2,039 | 3,704 | | | | | |
| 利益 | 営業利益 | 485 | 1,514 | 1,315 | 3,277 | | | | | |
| | 収入に対する営業利益率 | 10.6% | 30.0% | 39.2% | 46.9% | | | | | |
| | 償却前利益の初期投資利回り | 4.12% | 5.75% | 5.75% | 7.72% | | | | | |
| 備考 | | ①:純粋消費施設 ②:テーマ消費施設 | ①:ショッピング施設 ②:その他の施設(行木打込等) | | | | | | | |

注: () については、用途別延床面積に対する平均賃料を表わす。

【開発コンセプト及び導入事業計画】

| 項目 | A 提案 | B 提案 | C 提案 | D 提案 |
|-----------|--|--|---|--|
| 施設の総称 | 都筑フォレスト | シテ・コンティナタル | —— | ザ・プレステイジ・21 |
| 開発コンセプト | <ul style="list-style-type: none"> 大型百貨店を核とした都市型商業施設 (都筑そごうと専門店街 + ワールドレストラン街) 都筑からの文化情報発信基地 “都筑クレセントガーデン” | <ul style="list-style-type: none"> 複合型テーマショッピングパーク 世代、国を超えた総合的な交流性 感動を与える文化空間 清潔でゆとりある快適な環境 時とともに成長・拡大する内容 | <ul style="list-style-type: none"> ショッピング機能を中心とし、エンターテイメント・ホテル・オフィス機能の構成によるコミュニティセンター型複合施設の創造 | <ul style="list-style-type: none"> 量から質へ、質から品位・品格へ 世界に開かれ、ネットワークされた国際的な街づくり 現存する丘、緑、空と調和した健康的な街づくり 芸術と文化の香り溢れる人間的な街づくり |
| 商圏人口のとらえ方 | オープン時 (H7年) ・デイリー商圏 (車10分圏) 62万人 ・ウイークリ商圏 (車20分圏) 120万人 ・マズリ商圏 (車30分圏) 301万人 | 車30分圏で現在 300万人 | 車20分圏で現在85万人 ⇒ 将来 100万人超 | 現在75万人⇒ 将来 120万人超 |
| 施設の基本構成 | 商業施設 92,000㎡ (1~9F) 文化施設 14,900㎡ (10・11F) 駐車場 48,500㎡ (B1~B3F) 後方施設 12,400㎡ (B3~11F) 合計 167,800㎡ | 純粋消費施設 64,300㎡ (B1~8F) テマ消費施設 22,000㎡ (9~15F) 駐車場 43,600㎡ (B2~B4F) 都市公共施設 33,500㎡ (B1~15F) 合計 163,400㎡ | ショッピング 60,600㎡ (B1~8F) エンターテイメント 21,200㎡ (1~9F) ホテル 6,700㎡ (1・10~13F) オフィス 11,800㎡ (1・9~18F) 駐車場 31,700㎡ (B2~B4F) 合計 132,000㎡ (※後方施設を含んだ面積) | 百貨店・専門店 100,100㎡ (B1~13F) 文化施設 12,100㎡ (10~13F) 駐車場 32,000㎡ (B2~B4F) 倉庫・機械室 4,900㎡ (B2・B3F) 合計 149,100㎡ (※B1~13Fは後方施設を含んだ面積) |
| 導入施設内容 | <ul style="list-style-type: none"> ●商業施設 <ul style="list-style-type: none"> ○都筑そごう 62,000㎡ ○専門店街「012」 15,000㎡ ○ワールドレストラン街 15,000㎡ ●文化施設：都筑クレセントガーデン <ul style="list-style-type: none"> ○コスモシアター ○「ミュージアム」クビドン館 ○そごう美術館 ○都筑彫刻庭園 ○THE・檜舞台 (ホール) ○ミュージックアクト (スタジオ) ●駐車場：1,900台 (自走式+機械式) ●パブリック：24時間自由通路 | <ul style="list-style-type: none"> ●純粋消費施設 <ul style="list-style-type: none"> ○百貨店 36,000㎡ ○専門店ゾーン 32,000㎡ ●テーマ消費施設 <ul style="list-style-type: none"> ○オランジュリー (社交場) ○カルチエ・クルトゥール (ギャラリー、シネマ、アトリウム、文化雑貨店等) ○「シネ・パーク」 (ファミリーマーケット) ○スパ (スポーツクラブ) ○レストラン・パーク ○「ビューラウド」 (展望ラウンジ) ●駐車場：1,500台 (自走式+機械式) ●都市施設・公共空間 <ul style="list-style-type: none"> ○「グラン・パサージュ」 (アトリウム (1~10F) + 自由通路) ○都市広場 ○公共ホール ○屋上庭園 | <ul style="list-style-type: none"> ●ショッピング <ul style="list-style-type: none"> ○新生活SO-20 百貨店 ○KOHOKUデパート ○インナーシティYOKOHAMA (専門店) ●エンターテイメント <ul style="list-style-type: none"> ○ワールド・シネマ・シアター (レストラン) ○アミューズメント・フュージョン (娯楽) ○「ビューティ」 (健康・美容) ○KOHOKUホール ○シネマ・コンプレックス (ミニシアター) ●ホテル：コミュニティホテル ●オフィス：KOHOKUビジネスセンター ●駐車場：920台 (自走式+機械式)・※800台+80台 (バイク)+40台 (自転車) ●パブリック <ul style="list-style-type: none"> ○アトリウム (B1~8F) ○24時間通路 | <ul style="list-style-type: none"> ●百貨店・専門店 <ul style="list-style-type: none"> ○ハイグレードな百貨店 ○「カブ」なイメージの専門店 (109) ●スターダスト・ブレイス (文化) <ul style="list-style-type: none"> ○スターダストホール ○アートギャラリー ○ル・シネマ ○スターダストラウンジ&バー ○各種レストラン ●コミュニケーション・エコ <ul style="list-style-type: none"> ○エコ・スポーツ ○エコ・サロン ○スクーリングルーム ○多目的ホール ○コミュニケーション・ラウンジ ●コミュニティ・サロン：各種シティサービス機能の集積 ●駐車場：1,008台 (自走式+機械式) ●パブリック <ul style="list-style-type: none"> ○大アトリウム (1~13F) ○24時間通路 |
| 備考 | | | | |

[建物概要等]

| 項 目 | | A 提 案 | B 提 案 | C 提 案 | D 提 案 | |
|----------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------|
| 建 | 主要用途 | 店舗・美術館 | 商業施設 | ショッピング、エンタテインメント、ホテル、オフィス | 百貨店・専門店・文化ホール | |
| | 建物構造 | SRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造) | SRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造) | SRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造) | 地上:鉄骨造、地下:SRC造及びRC造 | |
| | 建物階数と最高高さ | 地下3階、地上11階(55m) | 地下4階、地上15階(97.5m) | 地下4階、地上18階(86.9m) | 地下4階、地上13階(72m) | |
| | 基準階高 | 4.2m | 4.8m | 4.6m | 4.5m | |
| | 建築面積と建ぺい率 | 11,500㎡(77%) | 11,500㎡(77%) | 11,200㎡(75.1%) | 11,400㎡(76.4%) | |
| | 延べ床面積 | 167,800㎡ | 163,400㎡ | 132,000㎡ | 149,100㎡ | |
| | 容積率対象延べ床面積 | 134,262㎡ | 134,100㎡ | 105,600㎡ | 119,300㎡ | |
| | 容 積 率 | 900 % | 899 % | 708 % | 799.7% | |
| | 用 途 別 面 積 表 | 用途1 床面積 | 商業施設 92,000㎡ | 純粋消費施設 64,300㎡ | ショッピング 60,600㎡ | 百貨店・専門店 100,100㎡ |
| | | 床面積の構成比、階数 | 54.8% 1~9階 | 39.4% 地下1~8階 | 45.9% 地下1~8階 | 67.1% 地下1~13階 |
| 用途2 床面積 | | 文化施設 14,900㎡ | テーマ消費施設 22,000㎡ | エンタテインメント 21,200㎡ | 文化施設 12,100㎡ | |
| 床面積の構成比、階数 | | 8.9% 10~11階 | 13.5% 9~15階 | 16.1% 1~9階 | 8.1% 10~13階 | |
| 用途3 床面積 | | 後方施設 12,400㎡ | 都市公共施設 33,500㎡ | ホテル 6,700㎡ | 地下倉庫・機械室 4,900㎡ | |
| 床面積の構成比、階数 | | 7.4% 地下3~11階 | 20.5% B1~15階 | 5.1% 10(1部1F)~13階 | 3.3% 地下3~地下2階 | |
| 用途4 床面積 | | | | オフィス 11,800㎡ | | |
| 床面積の構成比、階数 | | | | 8.9% 9(1部1F)~18階 | | |
| 駐車場、床面積、台数 | | 48,500㎡(1,900台) | 43,600㎡(1,500台) | 31,700㎡(920台) | 32,000㎡(1,008台) | |
| 駐車1台当りの床面積 | | 25.5㎡/台 | 29.1㎡/台 | 34.5㎡/台 | 31.7㎡/台 | |
| 床面積の構成比、階数 | 28.9% 地下3~地下1階 | 26.7% 地下4~地下2階 | 24.0% 地下4~地下2階 | 21.5% 地下4~地下2階 | | |
| 駐車1台当りの店舗系部分面積 | 62.8㎡/台 (119,300㎡+1,900台) | 79.9㎡/台 (119,800㎡+1,500台) | 102.3㎡/台 (81,800㎡+800台) | 116.2㎡/台 (117,100㎡+1,008台) | | |
| 設 備 概 要 | 標準的仕様である | 標準的仕様である | 標準的仕様である | 標準的仕様である | | |
| 仕 上 概 要 | 標準的仕様である | 標準的仕様である | 標準的仕様である | 標準的仕様である | | |
| 概 算 工 事 費 | 近隣対策費等(工事費割合) | 20百万円 (0.03%) | 事業受託者負担 0百万円 (—) | 440百万円 (1.0%) | 100百万円 | |
| | 設計・監理料(工事費割合) | 2,587百万円 | 1,927百万円 (3.0%) | 1,318百万円 (3.1%) | 2,197百万円 | |
| | 建物・建設工事費 | 77,050百万円 | 64,220百万円 | 42,165百万円 | 65,212百万円 | |
| | 建設工事費合計 (平均建設単価) | 79,637百万円 (475円/㎡) | 66,147百万円 (405円/㎡) | 43,923百万円 (333円/㎡) | 67,509百万円 (453円/㎡) | |
| | 総工事費(テナント工事含む) (平均建設単価) | 94,146百万円 (561円/㎡) | 105,000百万円 (643円/㎡) | 58,300百万円 (442円/㎡) | 81,500百万円 (547円/㎡) | |
| | テナント工事費割合 | 15.4% | 37.0% | 24.7% | 17.2% | |

[基準階平面と外観イメージ]

| 項目 | A 提案 | B 提案 |
|--------|---|--|
| 基準階平面 |  |  |
| 外観イメージ |  |  |
| 備考 | | |

[基準階平面と外観イメージ]

| 項目 | C 提案 | D 提案 |
|--------|------|------|
| 基準階平面 | | |
| 外観イメージ | | |
| 備考 | | |

●平成4年(1992年)

1月 北山田公民館、移転竣工

第一地区の北山田では、公園予定地内にあった古くから利用されてきた公民館を、市有地に移転竣工した。

2月 初の直接施行実施

住宅・都市整備公団では、造成工事の必要性から土地区画整理法(77の6)に基づいて、直接施行を第二地区平台で実施した。

土地区画整理法第77条第6項は、権利者が移転等に非協力的な場合に区画整理の施行者が直接施行を実施できるとされている。公団では、昭和49年3月から話し合いを続けてきた非協力地権者に対して、工事予定地にある立竹木の伐採または移植を依頼し交渉してきたが合意が得られず、やむを得ず港北ニュータウンにおいて初めての直接施行に踏み切ったもの。

公団は職員70名と関係工事者の合計130名を動員して、午前9時55分、執行本部長による執行宣言後、対象地の確認、物件の調査、伐採、発生材の運搬等を行い、午後1時25分、終了宣言によって終了した。この結果、造成工事の遅れで影響を受けていた他の権利者の工事に着手することができた。



3月 市営地下鉄3号線、3駅舎完成

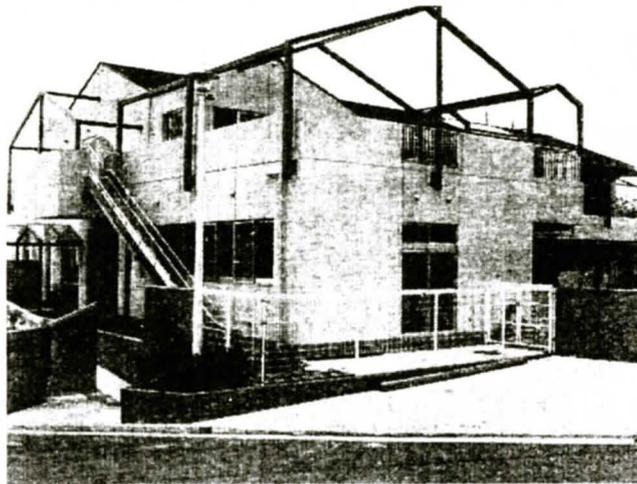
市営地下鉄3号線の港北ニュータウン内にある、センター北駅、センター南駅、中川駅(名称は仮称)の3駅舎が完成した。なお、大熊駅(仮称)は本年の夏頃には完成する予定。

3月 南山田町内会館、移転竣工

南山田では、古くから調整区域内の個人所有地に公民館があり利用していたが、地主より返還要請があり、現会長所有地に移転竣工する。

4月 保育園オープン—市立大熊保育園

横浜市立大熊保育園が改築されオープンした。今まで大熊農業専用地区内にあったが、通園の利便性と港北ニュータウンの世帯数増加に伴い移転する。場所は市営地下鉄大熊駅(仮称)近くで、(株)ソディックの北側。



4月 タウンセンター開発推進協議会、視察

タウンセンター開発推進協議会では、街づくりの具体的な事例研究の一環として、多摩センター、新百合が丘等を視察して今後の課題とする。



5月 タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合、企業交渉順位決まる

地権者組織のタウンセンター共同化義務街区開発推進協議会は、昨年より開発計画について提案募集を行い、百貨店のそごう、高島屋、東急、西武の4社からの提案について、今年1月以降、事業受託企業の選定を進めてきたが、横浜高島屋を第一交渉順位、東急百貨店を第二交渉順位として決定。

今後、タウンセンター共同化義務街区建設組合において企業と交渉を進め1社にしぼり、タウンセンターにおける先導的核施設の建設を図っていく予定である。

港北NT
核商業施設

横浜高島屋が進出

コンペで決定

百貨店中心の「複合型」

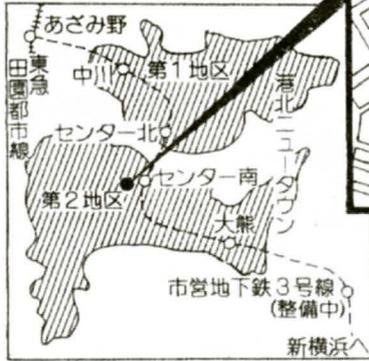
7年開業目指す

港北ニュータウン・タウンセンター第二地区共同化義務街区開発推進会(金子保会長、地権者三十五人)は十九日、同街区の開発計画提案競技(コンペ)で横浜高島屋を第一交渉順位企業に選んだ、と発表、同社の進出が事実上決まった。同街区開発は、港北ニュータウンの核となるタウンセンターでの最初の大規模開発事業となる予定。

同街区は、平成五年に開通予定の高速鉄道3号線(仮称)の近くの港北区茅ヶ崎町で、一万四千九百平方



核的複合施設の
対象街区



方、施設は百貨店を核テナントとしたもの。コンペには横浜高島屋、東急百貨店、横浜そごう、西武百貨店が応募。施設配置や事業概要など総合的に審査して選定した。

横浜高島屋の提案は、「世代、国を超えた総合的な交流性」などを持った複合型テーマショッピングパーク「シネ・コンテナタル」。

同開発推進会は二十九日、建設組合に組織替えし、選定企業と協定を結び、平

延べ床面積十六万三千四百平方。百貨店、専門店ゾーンのほか、ギャラリー、シネマ、スポーツクラブ、展覧ラウンジ、アトリウム、公共ホール、駐車場などを導入する。建設工費は六百六十億円。

第二交渉順位は、東急百貨店。東急百貨店の提案は、「ザ・プレス・テイジ」で鉄骨造り十三階(地下四階)建て、延べ床面積十四万九千平方。同開発推進会は今後、横浜高島屋と条件調整を進め、折り合わなければ東急百貨店と条件を詰め、最終的に事業受託企業一社を決定する。

快適性ある施設に
綾元文横浜高島屋副社長の話、港北ニュータウン・タウンセンター第二地区共同化義務街区開発計画で、優先交渉権の第一順位の指名を受けたが、今後は、こ

れをしっかり受けとめて、同地区共同化義務街区開発推進会の皆さんと話し合い、二十一世紀にあふましいアメニティのあるショッピングゾーンづくりを実現していきたいと思ってい

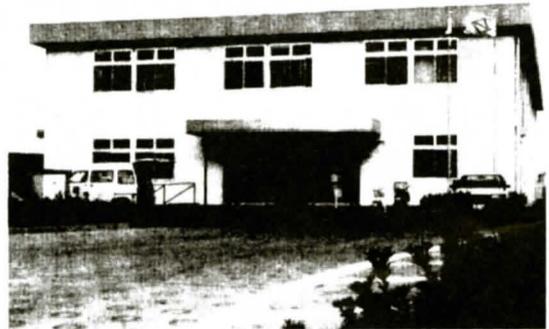
成五年着工、七年開業を目指す。土地は地権者の分有で、建物は組合が建設し共有となる。選定企業は施設を一括して賃借する。



資料出典：神奈川新聞 1992年(平成4年)5月20日

5月 ミニ区役所オープンー港北ニュータウン行政サービスセンター

横浜市では平成6年度の行政区再編成を控え、港北ニュータウン地区の行政サービスを充実させるため、港北ニュータウン行政サービスセンターをオープンする。



6月 サレジオ学院、ニュータウンへ移転を決定

川崎市宮前区鷺沼にあるサレジオ学院が港北ニュータウンへ移転を決定。生徒数800名の中高6年制の一貫教育をとる男子校で、施設を整備拡充して教育内容を充実したいと昨年から移転を検討をしていた。場所は北山田と南山田にまたがる3.2haの土地。

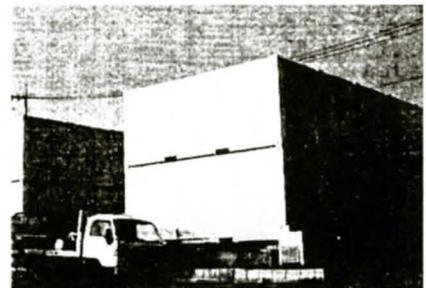
6月 市、人事異動

都市計画局港北ニュータウン建設部長 牧畑昌男

7月 市、公団より、ニュータウン内居住者へお願い

土地利用にあたって

駐車場や資材置場としたり、コンテナを倉庫等に利用したりするケースが見受けられます。これらの中には住環境になじまず、近隣住民とのトラブルにもなりますので注意して下さい。



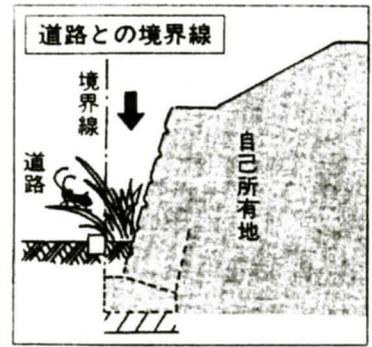
縁石の切り下げ

敷地の自動車出入口に縁石の切り下げをしないで三角ブロック等を使用されている方は、通行の支障になり危険ですので、すみやかに歩道・縁石の切り下げ工事を行って下さい。



宅地の管理

宅地を所有されている方は、火災予防や防犯上からも、雑草の刈り取り等をして、近隣の迷惑にならないようお願いします。



迷惑駐車

商業施設やアパート・マンション地区周辺の迷惑駐車が非常に多く、近隣の方から苦情が絶えませんので、迷惑駐車をしないよう、ご協力をお願い致します。

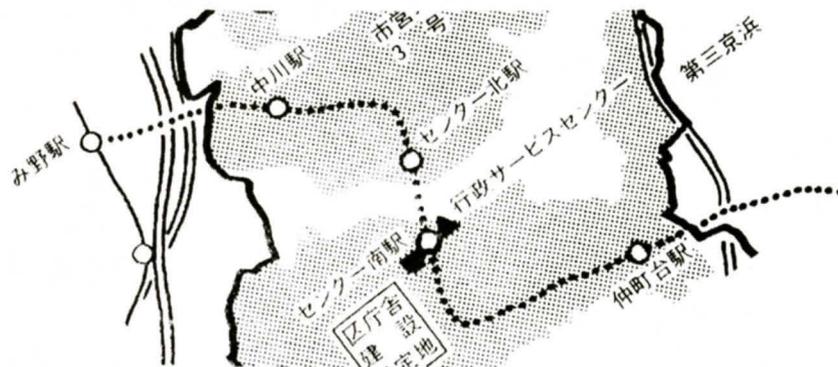


8月 熱供給会社設立

タウンセンター地区は、横浜の副都心にふさわしい高度な土地利用が計画されている。このため、環境保全、省スペース、省力化、省エネルギー等の観点から地域冷暖房施設の導入が検討され、この事業を効果的かつ専門的に運営する「港北ニュータウン熱供給株式会社」が設立された。

8月 市営地下鉄3号線、駅名決定

来年に開業が予定されている市営地下鉄3号線(新横浜～あざみ野間、10.9km)の駅名が決定する。駅名は新横浜駅から「新横浜北駅」、「新羽駅」、「仲町台駅」、「センター南駅」、「センター北駅」、「中川駅」、「あざみ野駅」。



資料出典：
横浜市都市計画局
港北ニュータウン
建設事務所
「港北ニュータウン」No.113
平成5年10月
発行

9月 街づくり検討ワーキング―第6回生活対策委員会

第一種住居専用地域の街づくり指導基準の緩和の検討を進めてきた「街づくり検討ワーキング」から、「新しい街づくり基準」として現在の第一種住居専用地域の最小敷地面積を200m²から180m²に、テラスハウス等は220m²に2戸、緑地、広場、外壁後退、駐車場等の基準を提案、土地利用特別委員会に説明し了承される。

9月 タウンセンター関連地区整備促進協議会－第5回役員会

4月に行われた第4回役員会では、協議会から事業要請を受けた公団が事業のための用地買収に着手し、目標の2haの内、1.86ha(98%)まで進んだこと、今後、さらに交渉を続けることが報告された。

それを受けて第5回役員会では、土地利用検討部会からの報告として、タウンセンター開発と重複せずにタウンセンター全体の発展に寄与でき、しかも特徴ある安らぎや豊かさを与える開発をさらに研究すると報告。

10月 交通問題委員会－第28回

市営地下鉄3号線開通の時期の質問に対し、交通局より、開業期日の発表はもうしばらく待って欲しい、また、開業時の駅周辺整備について関係者と調整を図っていくとの説明があった。バス路線等については、3号線開通後のバス路線再編計画(案)についての説明に、さらに充実を図ってほしい意見が出された。

なお、4号線についても、現在、検討状況についての報告があった。地元も4地区をあげて支援していくので、一日も早い事業実施に向け市に努力して欲しいと要望をする。

10月 第8回港北ニュータウンまつり

「港北ニュータウンまつり、かがやき'92」が、牛久保西公園で開催された。

天候にも恵まれ、13万人の人出があった。



11月 横浜高島屋、出店苦しむ

タウンセンター共同化義務街区建設組合では、第一交渉順位の横浜高島屋に出向き数回の交渉を重ねるが、バブルのはじけた今、景気不透明につき出店を延ばして欲しい旨が伝えられ、組合はそのまましばらく待つことにする。

11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第9回総会

高秀市長－緑豊かな住環境を備えた、活気ある多機能複合都市の形成を目指して、皆様のご協力をいただき整備を進めているが、調和のとれた街の概観も見えてきた中で、来年3月には、市営地下鉄3号線が開通でき

る見通しがついた。ここに至るまで地元の皆様をはじめ、公団の方々に感謝する。一方、市民サービスのより一層の向上を目指し努力する。今後とも、ご支援ご協力を賜りますようお願いする。

豊蔵総裁—港北ニュータウンは事業構想から4半世紀余り、土地区画整理事業着手から19年目を迎えた。日本でも例を見ない大事業が何とかここまで来られたのは、地元の皆様、横浜市の方々の賜物と感謝する。今後は、平成7年度までの供用開始に向けて努力する。また、「センター間地区」については、現在、用地買収を進めているが、引き続き早期事業化に向けて取り組む。ニュータウンを「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」といった多様な街づくりに公団も努力する。



11月 「パートナー」創刊—駅前・近隣センターの情報誌

港北ニュータウンの4つの駅前センターと6つの近隣センターは、それぞれ機能を分担しながら魅力ある街づくりを進めている。その中で、地権者からの「どのように街づくりを進めて良いかわからない」との声に応えるために、情報誌として「パートナー」を(財)港北ニュータウン生活対策協会、公団、市の三者で編集し、年4回発刊する。地権者の方、また企業にも配布し、ニュータウンのPRにも活用できることを目的にする。

港北ニュータウン・近隣センターの街づくり情報誌 年4回発行 平成4年1月1日発行



発行：(財)港北ニュータウン生活対策協会
編集協力：横浜市都市計画局/住宅・都市整備公団/港北開発局

写真：(財)港北ニュータウン生活対策協会発行「パートナー」表紙部分

12月 市営地下鉄3号線、開業期日決まる—新横浜～あざみ野間

待ちに待った市営地下鉄3号線が、平成5年3月18日に開業することを決定する。

北
港
ニュータウン

「暗雲」に「街づくり」

大型店進出に遅れ イトーヨーカ堂は撤退

人口三十万人をめざし、横浜市と住宅・都市整備公団などが開発を進めている、首都圏有数の住宅地、横浜市北部の港北ニュータウンで、大型店の進出計画が取りやめられたり、遅れたりする例が目立っている。景気低迷で、土地の賃料などをめぐる地権者との交渉が難しくなったのが要因といわれる。「街づくりの根っこが揺らぎかねない」と、関係者は頭を抱えている。

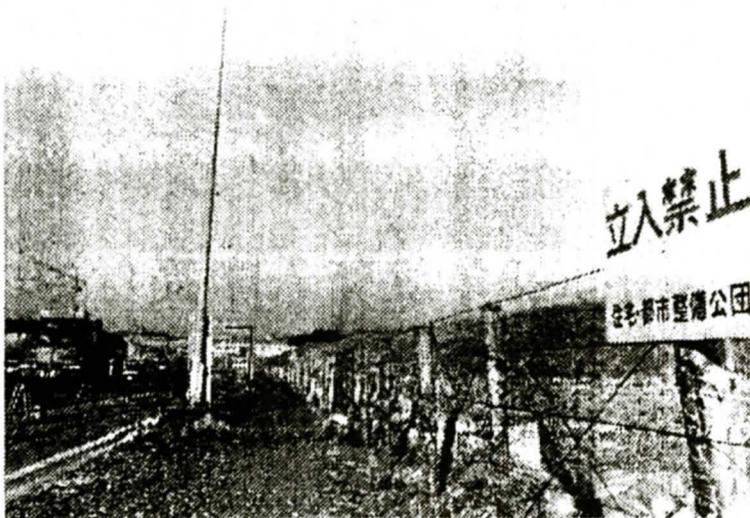
景気低迷が影響 頭抱える関係者ら

イトーヨーカ堂は、三月「下鉄三号線の「センター」駅前地区に、複数の地に延伸開通する横浜市営地「南」駅前地区に、複数の地権者から土地を借り、地上四階、地下一階、売り場面積約一万五千平方メートルの出店を計画、九〇年十一月、商業活動調整協議会の了承を受けていた。

しかし、開業予定の九二年十一月になっても、用地はさら地のまま。今月八日、地権者も商業施設設置の届けを取り下げ、計画は白紙に戻った。「地権者と条件面で折り合えなかった。不況のせいばかりではないが、探検見通しが当初考えていたより厳しくなり、交渉が厳しくなった面はある」と、イトーヨーカ堂広報室は話す。

また、ニュータウン内の別の場所に予定されているスーパー「オーケー」の開業は、当初の予定より一年以上延び、今年十月以降になる見込みだという。スーパー「マルエツ」や「東急ストア」も進出計画を明らかにしているが、酒粕の落し込みで、全社的に出店戦略を見直すといった動きがあるうえ、地権者側の換地も遅れており、建設、開業の日程は立たないままだ。

現在のニュータウンは、約五万人が入居しているが、日用品の買い物は不便で、食料品をトラックで「行商」する業者が重宝がられているほどだといわれる。駅前地区から、イトーヨーカ堂が「撤退」したことで、中核施設になるはずの、百貨店を中心とした十五階建てテナントビル計画への影響も懸念されはじめた。横浜市経済局は「せつかく地下鉄ができるのに、街づくりの視点からも商業施設がせひ必要なのだが……」と話している。



港北ニュータウンの地下鉄駅前地区。将来は商業ビルが立ち並ぶはずだが…… 横浜市港北区で

第3章

地下鉄開通から都筑区誕生へ

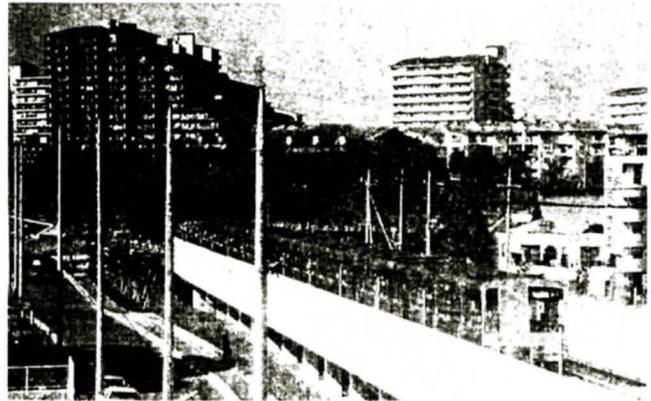
平成5(1993)年～平成9(1997)年

横浜市営地下鉄3号線が開通し、
駅前センター、住宅建設が急ピッチで進む。
そして、港北ニュータウンを中心とした
新しい都筑区が誕生。
新生都市の幕開け。

●平成5年(1993年)

2月 市営地下鉄3号線試乗会

交通委員会では23日、3号線の試乗会の後、会議を開催、交通局より開業の運行計画等の営業概要について説明を受ける。朝夕の時間帯は6分おき、昼時は8分おきに運行を予定。また、開業に伴い各駅のバスルートの再編成を行うと説明があった。



2月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会専門委員、決まる

| | | | |
|---------|------|-------|------|
| 事業対策委員会 | 委員長 | 大久保久夫 | (中川) |
| | 副委員長 | 山本光雄 | (新田) |
| | | 岩沢慶尚 | (都田) |
| | | 清水順三 | (山内) |
| 生活対策委員会 | 委員長 | 宮川金次 | (都田) |
| | 副委員長 | 関 敬一 | (中川) |
| | | 中村信男 | (新田) |
| | | 福田浩司 | (山内) |
| 農業対策委員会 | | 委員長 | 大矢知道 |
| 副委員長 | 飯塚正吉 | (中川) | |
| | 板倉徳蔵 | (新田) | |
| | 栗原 進 | (都田) | |

2月 タウンセンター街づくり協定—第3回タウンセンター開発推進協議会

タウンセンター開発推進協議会では、施設建設に関する一定のルールづくりを定めた「街づくり協定」について、詳細な検討をして素案をまとめる。今後、ブロックごとの各地権者に説明し、「タウンセンター街づくり協定」として取り決めていく。

2月 「横浜業務核都市基本構想」、国から正式承認

横浜市が国土庁など8省庁と協議してきた「横浜業務核都市基本構想」が正式に承認された。業務核都市は、東京一極集中による諸問題を解決することを目的に、首都機能などの移転の受け皿として整備する都市群。この基本構想で、みなとみ

らい地区、横浜駅周辺、新横浜、港北ニュータウン等が指定を受けた。

3月 仲町台駅前センター街づくり協定

仲町台駅前センターの地権者で組織する地権者会議の総会が行われ、街づくりの方向性を定めた「街づくり協定」がまとめられた。この協定は、仲町台という名の持つ明るい響き、自然と人間、ネオクラシック、花をテーマに、建築用途や形態等を申し合わせて魅力ある街づくりを目指そうというものである。

3月 新横浜駅～あざみ野駅間、開通

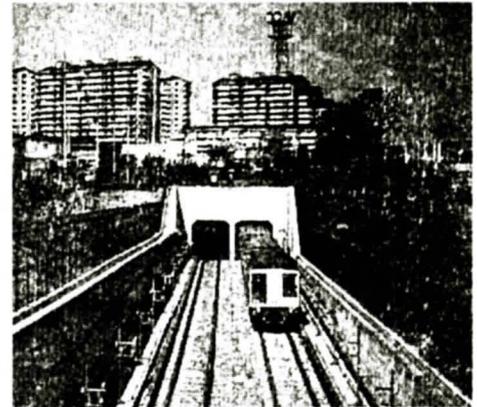
18日

横浜市営地下鉄3号線、あざみ野駅～新横浜駅間10.9kmが開業。この開通により戸塚～横浜～港北ニュータウン～あざみ野まで、横浜を南北に横断する33kmを55分でつなぐ動脈が完成した。

会議の度に「3号線、3号線」と口癖のように唱えた3号線。今後は4号線を唱える毎日にしないとニュータウンは終わらない。

開通記念イベント、盛大に

あざみ野駅プラットホームで開通記念式典を開催。テープカットなどのセレモニーに続き、会場をセンター南駅に移して祝賀会が開かれ、開通を祝った。



3月 開通記念イベント「スイッチ・オン・ぞ・ニュータウン」

地元、市、公団で構成された開通記念イベント実行委員会主催の「スイッチ・オン・ぞ・ニュータウン」がセンター南駅前で行われた。当日はあいにくの天気だったので舞台を駅構内に移し、茅ヶ崎町の八木節やいろいろなアトラクションが催され、外では都筑陸の本神輿、女神輿、北山田の子供神輿、南山田、川和上の神輿と、川和上の花籠やパレード等が繰り出し、高秀市長夫妻も見えて開通を祝った。また、中山大三郎さん作詞・作曲の「ニュータウン音頭」と「ふれあい丘のまち」の2曲を弟子の宮川朱美が歌って披露し待ちに待った3号線を心から祝った。

3月 新たに企業施設、民間集合住宅用地分譲決まる

住宅・都市整備公団では、施設用地、民間集合住宅用地の分譲募集の結果、譲渡先を決定する。

施設用地 0.5ha 東京濾器(株) 本社、研究所

民間集合住宅用地 1.6ha 丸紅(株)、伊藤忠商事(株)、丸紅不動産(株)
戸数252 14階

民間集合住宅用地 1.6ha 三菱地所(株)、(株)日鉄ライフ 戸数264 14階

4月 街づくりの手引き、改訂版発行

街づくり指導は、供用開始以来、過密化防止と良好な環境の確保等を目的として行われているが、2月より第一種住居専用地域の基準の一部が改正になり、これに伴い「港北ニュータウン街づくりの手引き」の改訂版が発行された。
2世帯住宅やテラスハウス等が建てやすくなる緩和条件等をわかりやすく記載する。



港北ニュータウン街づくりの手引き
私が主役です。豊かな快適環境の創造

5月 市、公団、人事異動

市 港北ニュータウン建設事務所々長 松崎宏興

公団 総務補償部長 中村輝次

工事部長 蒲田良男

5月 住・都公団、新局舎着工

第二地区タウンセンター西側に、住宅・都市整備公団港北開発局の新局舎とニュータウン事業PR館の建設予定地において、地元、横浜市、公団等の工事関係者が出席して起工式が行われた。



5月 | タウンセンター街づくり協定－第5回地権者総会

タウンセンター地区では、開発推進協議会において、21世紀を目指し魅力的な街づくりのために、建築物等に関する一定の取り決めとして街づくり協定を検討してきた。この内容をブロックごとに地権者説明会を開催したり、ハガキによる意見の照会等を経て第5回地権者総会において了承された。

この街づくり協定の運営は、街づくり協定運営委員会を設置して、施設建設、広告物・工作物の設置等の街づくり行為を行う事業者は、土地区画整理法第76条の届出、及び建築確認申請に先立って、あらかじめその計画を街づくり協定運営委員会へ届け出て、調整を経ることになっている。

この街づくり協定運営委員会は、タウンセンター開発推進協議会委員の互選による地権者代表16名、市職員1名、公団1名、(株)港北都市開発センター職員1名によって構成されている。

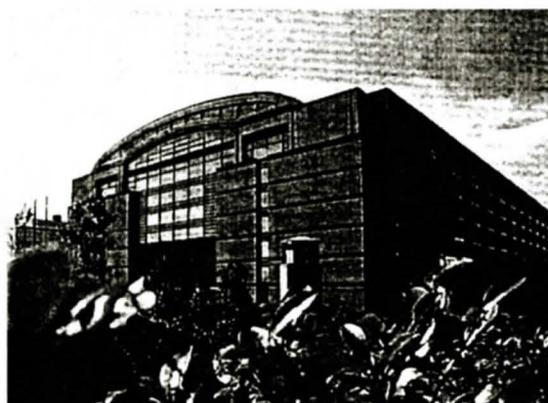
委員長 金子 保
副委員長 徳江義治 田丸政治



資料出典：横浜市都市計画局
港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.112
平成5年7月発行

5月 | (株)アイネス、鶴見川治水対策で表彰

港北ニュータウン地区に企業施設を建設した(株)アイネスが、鶴見川流域総合治水対策協議会より、大雨が降っても雨水が大量に川に流れ込むのを防ぐために敷地内に降った雨水をできる限り貯留しておく雨水流出抑制施設を設けたことにより、総合治水に貢献しているとして感謝状が授与された。



6月 2010年のD区将来像－新総合計画長期ビジョン

平成6年秋に行われる行政区再編成でD区(港北ニュータウンを中心にした新区)の将来像について、行政サービスセンターから原案が発表された。

都市の快適性、人の温もりを実感する新しい生活文化都市

1. 安全で快適に暮らせる街をめざして
2. 人・もの・情報が行きかう活力ある街をめざして
3. 水と緑に親しめるうるおいのある街をめざして
4. すこやかで心ふれあうだれにもやさしい街をめざして
5. 芸術・文化の香りあふれる街をめざして

7月 武蔵工業大学、新キャンパス建設について

武蔵工業大学は、現在、工学部のみの単科大学だが、港北ニュータウンの中に文系理工系複合型の新学部を設置し、新キャンパスを建設したい要望があり、市としても実現に向けて積極的に対応していくことにする。

候補地 港北区牛久保三丁目。中川駅より約300m。敷地面積 6.5ha。

キャンパスの学生数 2,000人。開設目標時期 平成8年4月。

8月 ビュープラザセンター北、入居始まる

港北ニュータウン第一地区に住・都公団の集合住宅「ビュープラザセンター北」の第一次入居が始まる。ビュープラザセンター北は市営地下鉄センター北駅より徒歩10分の近さにあり、「サントゥール中川」「港北ガーデンヒルズ」に続く大規模集合住宅として地域の活性化につながるものと期待する。



10月 生活対策委員会研修会

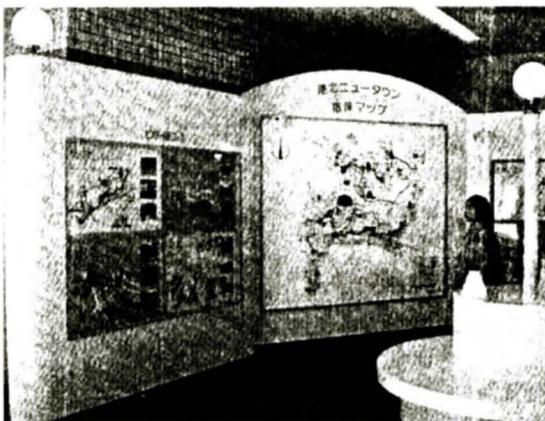
委員会の検討課題のひとつである「土地活用の促進」の一環として、各地区正副会長にも参加を呼びかけて土地活用のための公的制度についての研修会を開催する。はじめに横浜市住宅供給公社「横浜市地域特別賃貸住宅制度」について、公団から公団の民賃制度「民営賃貸用特定分譲住宅制度」について、それぞれ勉強をし、地元の地権者に活用をPRする。

10月 | 第9回港北ニュータウンまつり

今回も牛久保西公園で開催する。当日はあいにく雨模様の天気だったが、ちびっこに人気の「ダイレンジャーショー」をはじめ熱気ある舞台やお神輿も繰り出して、お祭り気分を最高潮に盛り上げ、2日間で延べ12万人の人出があった。



10月 | 港北ニュータウンPR



資料出典：横浜市都市計画局
港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.114
平成6年1月発行

港北ニュータウンウォッチング

案内コーナーを開設 センター南・北駅

第九回港北ニュータウンまつりの開催にあわせて、住宅都市整備公団により、市営地下鉄センター南駅と北駅の一画に、港北ニュータウンのPRを目的とした「憩いの場」が設置されました。

この「憩いの場」は、両駅の改札口の近くに設置されており、港北ニュータウン内の心安らぐ場所をパネルで紹介し散策コースの案内をしています。

今回設定された散策コースには、各コースごとに雰囲気、特徴を生かした「風息」「悠歩」「風流」「感色」などのネーミングがされており、第一地区、第二地区にそれぞれ四つずつのコースが設定されています。

また、コース概要等を紹介した散策マップが、「憩いの場」に備え付けられていますので、皆さんもぜひ一度ニュータウン内の散策と心のリフレッシュをかねた「港北ニュータウンウォッチング」を味わってみてはいかがでしょうか。

なお、散策コースについては、今後、更新していく予定です。

11月 | 農業対策委員・集合農地利用協定運営連絡協議会委員、合同視察

今後の営農の参考にするために、茨城県「筑波研究学園都市」の農林水産省農業生物資源研究所他の視察が行われた。

11月 | 東急バス、東山田営業所開設

東急バス(株)が港北ニュータウンの東山田準工業地域に営業所を開設する。これにより担当営業所が従来の新羽営業所から移管され、日吉方面、川崎方面路線の新設・増強、運行時刻の変更があった。

11月 センター南・北駅前にコンビニエンスストア開店

市営地下鉄センター南駅と北駅前の1画に、コンビニエンスストアがオープンする。タウンセンター内ではまだ供用開始区域も少なく、乗降客へのサービスと同時に夜間の駅前の安全性も考慮して(株)港北都市開発センターが開設する。

12月 横浜高島屋がニュータウンから計画を撤退

タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合では、平成4年5月に第一交渉順位を横浜高島屋に決定以来、交渉のたびに景気の先行きが不透明なのでもう少し待ってほしいと数回に渡り回答を引き延ばされてきたが、今回、高島屋副社長より「第一順位の指名を受けた直後からバブルの影響を受け、2年以上の不景気を経験したことがない非常事態でありリストラを進めてきた。ニュータウン出店の検討を真剣に続けてきたが景気の先行きが未だに見えない状態で、申し訳ないが、今回、出店を断念せざるを得ない。20ヵ月にわたって売上げが低迷して、20億円の経常利益を出したが人件費等で55億円の持ち出しとなっている状況である。暫定利用も現段階では無理である」と撤退を表明。

12月 東急百貨店に出店を依頼

タウンセンター共同化義務街区建設組合の交渉委員は西南東急百貨店に高島屋の撤退を報告し、東急百貨店に出店の依頼をする。交渉の中で「当社も高島屋と同じです。しかし、ニュータウンの将来に魅力があります。暫定利用なら検討してみましよう」と回答をもらう。



12月 タウンセンター第二地区共同化義務街区建設組合—臨時総会

臨時総会を開催し、理事長より「第一交渉順位の横浜高島屋が撤退したことは残念です。1年半、交渉を続けてきたが、昨年より景気に不透明なところがあり、試練の時期を迎えている。皆様の意見をお聞きしたい」と意見を求めた。

- 東急百貨店へ行って感触はどうだったか。
- 現在は高島屋と同じであるということだった。
- 当面、暫定利用の検討をしたらどうか。
- それは良い意見だと思う。
- 我々は百貨店にしぼってきたが、もっと広い範囲の業種も視野に入れて考えてはどうか。
- この時期なので、ご意見のように検討しましょう。

- 横浜高島屋、東急百貨店と話を進めてきたが、現在の経済状況では固定資産税のことを考えると何か考えなければならない。できればスーパーのようなものが良いと思う。皆様に良い意見を出してほしい。
- 暫定利用で良いから、ぜひ検討してほしい。
- 今までの経過は良く承知している。長い間、役員の皆さんご苦勞さまでした。検討会を作って検討していくことは賛成です。市、公団の方も良い意見を出してまとめてほしい。
- 市、公団の協力をいただき、振り出しに戻って検討する。
- 30年の歳月をかけて街づくりをやってきた。計画を変更し、タウンセンターの一番の心臓部の立ち上げが厳しい状況になり残念である。現在は、世界的不況であるが何とかしたい。意識を新たにして横浜の副都市としてのセンターを築かなければならない。今後、良い企業を迎えるためにもがまんしてほしい。役員だけでなく、お互いに意志の疎通をはかりながら検討を進めていきたい。

●平成6年(1994年)

1月 | 高秀市長、新春のことは



横浜市長 高秀秀信

あけましておめでとうございます。皆様のご協力を得て進めてまいりました港北ニュータウン建設事業も、基盤整備が仕上げの段階に入り、今年秋には行政区再編成が行われ、港北ニュータウンを一つの区域とする新しい区「都筑区」が誕生します。

その意味で本年は、港北ニュータウンが一つの街として新たな一步を踏み出す年であり、これまで進めてまいりましたタウンセンター地区の一体的整備や各駅前センターの整備、残された基盤整備事業の推進などに気持ちを新たにしてお取り組んでいきたいと考えております。

一つの行政区になることによって、皆様へのきめ細かな行政サービスが可能になるとともに、タウンセンター地区への区役所を初めとした行政機関の集積や商業利便施設の立地が促進され、より一層の人口定着が進み、港北ニュータウンの街の熟成が進展するものと考えております。

今後とも、二十一世紀を担うにふさわしい街づくりを進めてまいりますので、よろしくお願いたします。

平成六年元旦

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.114 平成6年1月発行

1月 港北ニュータウン区域、区名決定

横浜市の行政区再編成について区名選定委員会で協議していたが、港北ニュータウン地域を統括する区名について、応募の中より「港京区」「都筑区」が最後まで論議された。この2つの案のうち、都筑という名称は昭和14年に横浜市に編入される以前から都筑郡として古くから親しまれてきた名称なので、「都筑区」に決定する。この区名の決定を受けて「区名決定を祝う新春のつどい」が開催された。また、今秋に誕生する都筑区を祝い、さまざまなイベントが行われた。

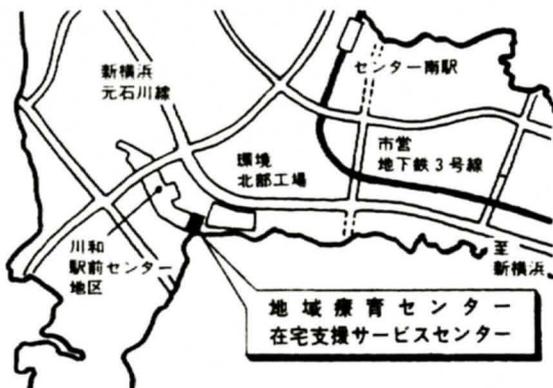


1月 用途地域が指定替え－土地計画法の改正

昨年6月の都市計画法の改正を受けて、さらに環境の良い街づくりを進めるために、現在の住居系3種類の用途地域が7種類へと細分化され、新用途地域は全部で12種類になる。それぞれ制限をして理想的な街づくりのために用途地域の指定替えが行われる。

1月 地域療育センター、在宅支援サービスセンター、オープン

「横浜市北部療育センター」と「横浜市葛が谷在宅支援サービスセンター」が、同時にオープンする。地域療育センターは横浜市が障害児の早期療育システムの整備をはかるために、総合リハビリテーションセンターを中核施設に、市内各方面に設置を進める中のひとつで、精神薄弱児、肢体不自由児の通園施設や診療所がある。主に就学前の障害児に対する医学的、心理的な総合相談及び社会的な評価、診断を行い、リハビリテーションセンターとも連帯した専門的な療育訓練を行う。また、在宅支援サービスセンターは、在宅で援護を必要とする高齢者が、住み慣れた地域で安心して生活を続けられるよう相談や健康チェック、入浴等、各種サービスを提供するところ。



1月 港北ニュータウン事業の名称検討

本年秋に行われる行政区再編成により、港北ニュータウンは新しい「都筑区」になることに伴い、新区名とニュータウンの名称が一致しなくなるので、住民より意見を聞くために名称検討委員を募集する。

3月 民間集合住宅用地分譲決定

住宅・都市整備公団では民間集合住宅用地の譲渡先を決定する。

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の3社共同に、第一地区、牛久保東の3.9ha、住宅590戸、14階建てを平成9年度完成に決める。

3月 まちなみ景観賞受賞、ドイツ学園

横浜市の都市景観の創造や保全に寄与したまちなみ及びまちなみを構成する建築物などを表彰し、個性と魅力ある街づくりを広めていくことを目的に、第5回横浜まちなみ景観賞の建築部門でドイツ学園が表彰された。



3月 中川駅前に交番完成

中川駅前センターの街づくり協定に合わせた三角屋根のしゃれた交番が新設された。港北ニュータウンの北部地域を担当する。



4月 小学校2校が開校

川和東小学校と茅ヶ崎台小学校が開校した。

川和東小学校の建物は、児童にやさしい色をテーマに、大地の色をイメージした茶系統に統一した建物。茅ヶ崎台小学校は屋根のトップライトによる自然光が明るい空間と雰囲気を作り出している。



4月 住宅・都市整備公団港北開発局、ニュータウンに移転

住宅・都市整備公団では昨年より建設を進めていた港北開発局5階建ての新局舎が完成、平常業務を開始した。建物は薄いグリーンの外装で、応接スペース、大会議室を備えている。

5月 神奈川国体に向け、室内水泳競技場の建設計画

平成10年の第53回国民体育大会・神奈川大会の水泳競技会場として使用されることが内定した、北山田の横浜市室内水泳競技場(仮称)の建設について実施設計を行い、平成7年度から工事に着工したいとの報告がある。

6月 「港北ニュータウン」事業名称存続

行政区再編成により、港北ニュータウン区域の区名が都筑区に決定以来、港北ニュータウン名称検討委員会で事業名称を検討していたが、現在の名称は全国的に知名度があり広く住民にも親しまれていること、また、現在の名称は、所在地を示すだけでなく事業の歴史と事業に携わってきた関係者にとっても愛着の深い名称であること等により、「港北ニュータウン」を引き続き使用することが適当であると、名称存続を決める。



6月 市、公団、人事異動

市 港北区長 長嶋 睦 道路局長 杉浦治雄

公団 開発局長 阿久津孝 事業部長 岡田高昌 工事部長 工藤正寿

7月 フォード自動車、ニュータウンへ進出

フォード自動車(日本)株式会社は、自動車部品部門として日本で2番目の技術開発研究所を北山田に建設することを決定する。この施設では、アジア太平洋地域自動車部品部門の本部機能を設置する計画。また、施設内には、社の歴史、製品を展示する計画もある。

場所 北山田四丁目。敷地 3,478m²。延べ床面積 5,310m²。

開業予定 平成8年1月。

7月 ニュータウンの心臓部、「中央地区」都市計画原案説明会開催

港北ニュータウン南北タウンセンターの間に位置する中央地区の土地区画整理事業に関する都市計画原案説明会が開催された。

この地域は、昭和62年から「タウンセンター関連地区」として、地域の土地利用のあり方について地元地権者が研究会



を組織して検討してきたもので、地域全地権者に受け入れられ具体化されることになった。

今後は、建設大臣の認可を経て都市計画の決定が行われ、住宅・都市整備公団が事業認可の手続きを進めていく。

資料出典：
横浜市都市計画局港
北ニュータウン建設
事務所
「港北ニュータウン」
No.117
平成6年10月発行



7月 市営地下鉄4号線

高秀市長は「都筑のつどい」に出席され、「市営地下鉄4号線の『日吉～ニュータウン～中山』間は、横浜環状鉄道の一部として整備していく。整備手法等について検討中であり、結論が出次第、手続きを開始し、早急に着工したいと考えている」とのコメントをした。

〔ゆめはま2010プラン5か年計画中間とりまとめの概要・抜粋〕

| 横浜環状鉄道(シティループ) 事業内容 | 整備水準 | | |
|--|-------|-------|-------------------|
| | 1993年 | 1998年 | 2010年 |
| 日吉～港北ニュータウン～中山間 | 構想・検討 | 事業所 | 開業 |
| 中山～二俣川・鶴ヶ峰～東戸塚～ 上大岡～根岸～元町付近間 日吉～鶴見間の整備検討 | | 構想・検討 | 一部区間 を除き 開業 |

資料出典：
横浜市都市計画局
港北ニュータウン
建設事務所
「港北ニュータウン」No.117
平成6年10月
発行

10月 センター南駅前に東急百貨店、決まる

第二地区共同化義務街区建設組合では、百貨店高島屋を選び順調に港を出航し、海に出たとたんバブル経済崩壊の波をかぶった。あわや沈没と思われた船は、船長をはじめ乗組員全員で闇夜をさまようことになった。機関士担当の高島屋グループは、全員荒波に飛び込み行方不明。途方にくれた船長以下は、お互い励まし合い、荒波の静まるのを待った。しかし、一向に波の静まる気配はない。その時、荒海に豪華客船(東急グループ丸)が通りかかり、船長以下全員救助され、無事港に戻り、東急グループに出航当時の話を詳しく説明したところ、「当社でよろしければニュータウンの発展に協力しましょう」ということになって、新たな機関士TMD(スペシャルタウン109、西南東急百貨店、専門店街)に依頼して再出航した。



資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.118 平成7年1月発行

10月 第10回港北ニュータウンまつり

昨年につき、牛久保西公園で開催。ステージでの催し物や企業ブース、フリーマーケット、朝市などで賑わい、約8万人の人出だった。



11月 都筑区、発進

11月6日、港北区、緑区の行政区再編成が実施され、新しく都筑区、青葉区が誕生した。港北ニュータウンを含む都筑区は、地下鉄センター南駅前の仮庁舎で業務を行い、現在建設中の区総合庁舎は平成7年春の完成を目指している。

11月 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第10回総会

港北ニュータウン事業推進連絡協議会第10回総会が、都筑地区センターで開催された。当日は、横浜市から高秀市長、広瀬助役をはじめ関係局長、部長、住宅・都市整備公団からは、豊蔵総裁、小川理事をはじめ、港北開発局長、部長、そして地元地権者など、約170名が出席した。

司会により推進協会長、高秀市長、豊蔵総裁のあいさつがあり、議事では活動報告に続いて、小澤都市計画局長から建設事業の経過と今後の見通し、公団の阿久津局長から土地区画整理事業の経過と今後の見通しについて説明があった。

続いて地元代表の金子会長の質問に対して、市、公団より答弁があり、平穩のうちに終了した。



金子中川地区会長



徳江山内地区会長



山本新田地区会長



菅沼都田地区会長

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.118 平成7年1月発行

高秀市長 あいさつ (要旨)

皆様方には、日頃から港北ニュータウン建設事業をはじめとして、市政全般にわたり、ご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。さて、港北ニュータウン建設事業もいよいよ平成七年度末には全宅地の供用開始が予定され、二十一世紀を担うにふさわしい街づくりが着々と進められています。とりわけ、市営地下鉄3号線の開通により、各駅前では本格的な施設建設が始まってきており、商業・業務・住宅といった様々な機能が複合した街づくりが順調に進み、人口も六万人を超えるに至りました。

このようなか中、十一月六日には、ニュータウン区域が一つの行政区、都筑区として発足いたしました。今後は、より一層きめ細かな行政サービスが提供できまふととも、地域コミュニティの増進が図られ、一体的な街づくりが進むものと考えております。

現在策定中の「ゆめはま2010プラン」では、首都圏の業務核都市として、市内に多様な就業機会を確保するとともに良質で多様な住宅を供給し、市民が快適に働



くことのできる職住が近接した都市づくりを重点施策に掲げています。港北ニュータウンでは、この具体化として、業務集積地区であるタウンセンターに国の行政機関や企業の本社機能を誘致するとともに、全体としては住宅建設を進め、バランスのとれた多機能複合都市の建設に努めてまいります。また、ご心配をおかけしております、ニュータウン内のもう一本の鉄道につきましては、本市の副都心間を結び市域の一体性を確保するための横浜環状鉄道の一部分として位置づけ、日吉・港北ニュータウン・中山間については早期に事業着手する計画であります。今後とも、私は、この街を次の世代に誇れる先進的な街にするよう全力を挙げて努力してまいるのでございますので、皆様方の変わらぬご支援、ご協力をお願い申し上げます。

豊蔵総裁 あいさつ (要旨)

港北ニュータウン事業も、事業着手以来二十年を経て、漸く事業の収束段階を迎えることが出来ましたことは、地権者の皆様、市当局のご協力、ご指導の賜物と深く感謝いたしております。平成七年度末の全宅地供用開始迄、あと一年余となりましたが、今後とも、目標の達成に向けて最大限の努力をして参ります。現在、タウンセンターでは、横浜副都心に相応しい駅前広場下駐車場、共同溝、地域冷暖房施設などの高度な都市基盤の整備を進めておりますが、今後、駅前広場やシンボル広場の整備に、全力を挙げて参ります。

港北ニュータウンは、人口六万人を超え、着々と成長を遂げておりますが、今後とも多様な住宅・宅地の供給、施設の誘致を行うとともに、タウンセンターでも、港北都市開発センターと協力して商業・業務施設の建設を進めるなど、市街化促進に向けて一層の努力をして参りたいと思っております。また、懸案の横浜4号線につき



ましては、「ゆめはま2010」で、早期事業化が打ち出されたことは、大変喜ばしいことであり、公団も、その実現に協力して参りたいと考えております。また、中央地区では、地元のご協力を賜り、用地買収を終了し、現在、平成七年度の事業認可に向けて手続きを進めております。最後に申し上げたいのは、公団が、土地区画整理事業で実現して参りましたものは、街の骨格作りであり、今後、二十一世紀の街に相応しい高邁な精神を、この街に吹き込むのは、皆様のお力による所が大きいということであり、構想以来三十年を経たこの大事業が、立派に成人し、社会から良き評価をもって迎えられることを念願して、ご挨拶とさせていただきます。

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.118 平成7年1月発行

1月 | 横浜市長、新年の挨拶



あけましておめでとうございます。
二十数年の歳月をかけて展開してまいりました、港北ニュータウン建設事業もいよいよ平成七年度末には、全宅地の供用開始が予定されており、基盤整備事業は最終段階を迎えています。これもひとえに、長期間にわたりご苦勞を重ねてこられた地元地権者の皆様や、事業を施行されました住宅・都市整備公団の方々のご努力の賜物であり、厚く御礼申し上げます。
おかげをもちまして、昨年は、港北ニュータウン区域が都筑区として発足し、本年は住民の皆様の様々なニーズに応えられる本格的な区づくりを進める年となります。この中で港北ニュータウン建設事業の果たす役割は大きく、これからの区づくりのかきを握っていると云っても過言ではありません。
今後は、タウンセンター地区をはじめとした各センターなどへ商業・業務機能を集積させるとともに、多様な住宅などの建設を積極的に進め、職住が近接したバランスある多機能複合都市の形成に努めてまいります。この中で、昨年十一月にタウンセンター地区での本格的な商業施設の第一号として、西南東急百貨店を核とする大規模商業施設の進出が決定したことは、現在の厳しい経済状況の下では非常に喜ばしいことであり、センター開発にはずみがつくものと期待しております。
私は、引き続き港北ニュータウンを、二十一世紀を担うにふさわしい先進的な街に仕上げ、産声をあげた都筑区を大きく発展させるよう、全力を挙げて努力してまいりますので、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。
平成七年元旦

横浜市長 高秀秀信

資料出典：横浜市都市計画局
港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.118
平成7年1月発行

1月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会、第10期正副委員長決まる

| | | | | | |
|---------|-------|------|------|------|------|
| 事業対策委員長 | 大久保久夫 | 副委員長 | 山本光雄 | 岩沢慶尚 | 大矢安夫 |
| 生活対策委員長 | 関 敬一 | 副委員長 | 中村信男 | 宮川金次 | 福田浩司 |
| 農業対策委員長 | 佐野重雄 | 副委員長 | 平野輝男 | 板倉徳蔵 | 栗原 進 |
| | | | 大矢知道 | | |

活動方針

- ①造成工事の早期完成と安全対策。
- ②供用開始に備えて土地活用の促進。
- ③横浜環状鉄道(4号線)の早期事業化促進。
- ④まちづくりと調和した営農研究等、都市農業と近隣住民との調和検討。

1月 | 横浜市歴史博物館オープン

横浜の歴史というと開港後の歴史をイメージする方が多いと思うが、この博物館は原始から近現代(開港期)までの横浜の歴史が詰まっている。他の博物館のように高価な展示品はないが、横浜庶民の暮らしを伝える出土品や資料が展示され、特に港北ニュータウン周辺の歴史を知ることができる。

コンピューターグラフィックスなどの映像資料も随所に使われていて、子供から大人まで楽しめる歴史学習の場となっている。



横浜市歴史博物館で
学習する子供たち

2月 横浜環状鉄道(4号線)

事業主体が交通局に決定。平成7年度予算で調査費、約3億5,600万円が計上される。

2月 「中央地区」都市計画決定告示

港北ニュータウン南北タウンセンターの間に位置する「中央地区」は、北部新都市中央地区として土地区画整理事業の実施に向けて手続きを進めてきた。横浜市都市計画審議会及び神奈川県都市計画審議会にはかり、市街化区域への編入等の都市計画決定が告示された。

面積－23.7ha。

本年秋－事業認可、着工。

平成13年度末－造成工事完了。

住宅・都市整備公団が施行する。

3月 ハウスクエア横浜(住まいの情報拠点)がオープン

住まいと暮らしに関する情報の集積拠点として、住まいを表す「ハウス」と、広場の意味を持つ「スクエア」をひとつにした「ハウスクエア横浜」は、「住まいの情報館」と、その回りに最新のモデルハウス27棟が、ひとつの街並みを形成している。

多世代住宅やお年寄りが安心して暮らせる住宅、あるいはスペースを有効に活用した都市型住宅など、各モデルハウスはそれぞれ個性あるテーマを持ち、工法、外観、内装、間取りから設備まで、いろいろなバリエーションの住宅が建ち並んでいる。住まいに関するあらゆる情報をわかりやすく紹介し、専門的なニーズにも対応できるセンター施設である。場所は市営地下鉄3号線、中川駅徒歩3分の所にある。



3月 民間集合住宅用地分譲決定

第二地区、茅ヶ崎町の勝田町境、約5haの民間集合住宅用地の譲り受け先が決定する。

日本ランディック(株)、総合地所(株)、平和不動産(株)、有楽土地(株)、(株)長谷工コーポレーション。

戸数 779戸、階数 5~14階、入居予定 平成9年。

3月 (株)サカタのタネ本社竣工

仲町台駅東側に、横浜反町より本社を移転する。

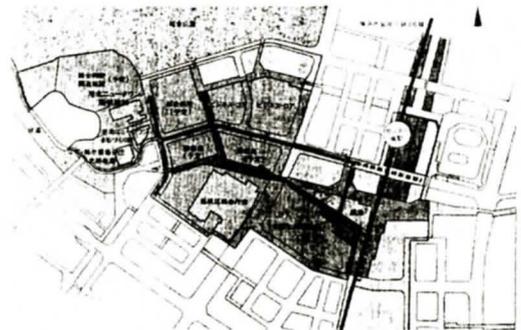
3月 サレジオ学院竣工

川崎市宮前区鷺沼より南山田に移転する。

4月 地域冷暖房プラント始動—港北ニュータウン熱供給(株)

センター南駅近くに完成した地域冷暖房プラントが、4月1日より始動した。この施設は、従来ビルごとに設置する必要のあった冷暖房機器を、地域冷暖房プラントに集約して専用導管を通じて、各ビルに温水・冷水を供給することができる。このシステムの導入によって、

- ①大気汚染、地球温暖化防止
- ②省エネルギー
- ③防災性の向上
- ④熱エネルギーの安定供給
- ⑤建物スペースの有効活用
等のメリットがある。



港北ニュータウン熱供給(株)が事業主体で営業する。

4月 都筑区総合庁舎完成

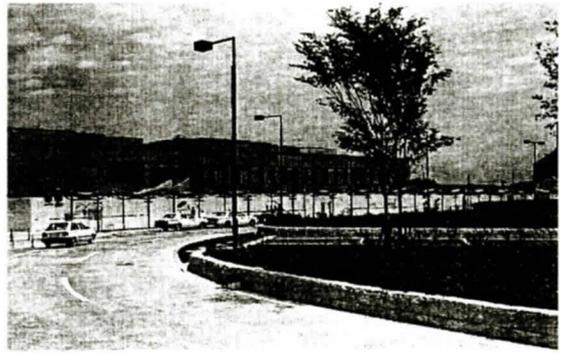
昨年11月6日に誕生した「都筑区」の総合庁舎が、センター南駅前に完成し、24日から業務開始された。区役所をはじめ、保健所、消防署、農政事務所、公会堂の他、区総合庁舎としては初めての児童相談所、図書館が収容されている。



さらに冷暖房は、地域熱供給システムを採用、雨水も中水としてトイレの洗浄水に利用するなど、さまざまな工夫がされている。

4月 センター北駅前広場オープン

センター北駅前に広場、1.3haがオープンした。しゃれたデザインのバス停やタクシー乗り場が整備され、タウンセンターの北の玄関口として、広場の地下には地域内外からの自動車の流入に対応するため、二層式の駐車場(約520台)が計画整備されている。



4月 第三京浜道路、都筑インターオープン

第三京浜道路から直接港北ニュータウンに乗り入れる「都筑インターチェンジ」が開通した。港北インターチェンジから東京方面に約3kmの位置に開設され、港北ニュータウンの幹線道路、大熊・東山田線と結ばれている。この開通で港北ニュータウンの交通アクセスは一層強化され、今後の街づくりに大きなはずみがつくと思われる。



都筑インターチェンジ

5月 横浜環状鉄道(市営地下鉄4号線)、中間報告

横浜環状鉄道整備 中間報告

リニア推進方式採用

平成七年五月、横浜環状鉄道(日吉・中山間)整備について、学識経験者などから構成された「横浜都市圏総合交通計画研究会」は中間報告をまとめました。横浜環状鉄道のうち、日吉・中山間については、港北ニュータウン事業の促進を図るための最優先区間として、「ゆめはま2010プラン」5か年計画「中

に事業着手として位置づけ、平成八年度免許申請に向け、今年度予算において、事業主体となる交通局に調査費を計上しました。中間報告によると

① 鶴見から内陸部の拠点を經由して根岸に至る区間を独立した運行とし、長期的には完全ループを目指す。

② 1.1~1.5キロ程度の間隔で

駅を配置し、乗換え駅については、利便性の高いものを目指す。

③ システムは急勾配を克服でき、経済的な小断面で整備できるリニア推進方式が望ましい。としています。

このリニア推進方式は、すでに大阪市営地下鉄鶴見緑地線、都営地下鉄十二号線で採用されています。

—— 既存路線
 —— 事業中及び構想の路線
 ■■■■■ ゆめはま2010プランの横浜環状鉄道

資料出典：横浜市都市計画局
 港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.120
 平成7年10月発行

6月 「まちづくり月間建設大臣表彰」受賞

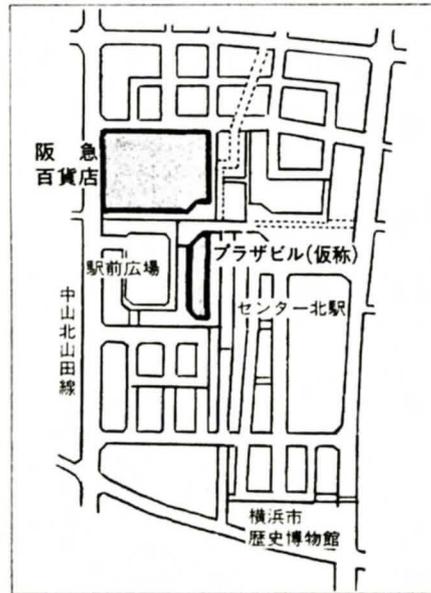
港北ニュータウン事業推進連絡協議会4地区協議会が、長年にわたる港北ニュータウンの街づくりへの貢献に対し、まちづくり功労者として建設大臣より表彰された。4地区協議会の金子会長、山本会長、菅沼会長、青木会長が出席、感謝状の贈呈等が行われた。



6月 市、公団、人事異動

市 都筑区長 小池 博 港北ニュータウン建設部長 松崎宏興
港北ニュータウン建設事務所長 佐藤良治
公団 港北開発局長 斎藤幸一
総務補償部長 宮内充郎 同次長 芳賀巧喜

7月 阪急百貨店、進出決定



港北ニュータウン、センター北駅周辺

港北ニュータウン、タウンセンター地区に相次いで大規模店舗の進出が決定しました。今回発表されたのは、阪急百貨店をキーテナントとするショッピングセンターと「プラザビル(仮称)」の2店舗です。どちらも地下鉄センター北駅前に出

店が決まりました。(図参照) 阪急百貨店をキーテナントとするショッピングセンターは、延床面積約六万五千平方メートル(駐車場を除く)。千五百台程度の駐車場を持つ大型店舗が想定されており、平成十一年度の完成を目指し、具体的なショッピング

グセンターの規模や百貨店の構成などを年度内にもまとめることとしています。「プラザビル(仮称)」は、平成十年三月開業の予定。ニュータウンの玄関にふさわしい生活利便サービスを提供する諸々の施設で構成されます。延床面積は約二万二千平方メートル、約百台の駐車場を持つ大型店舗です。地下鉄センター北駅周辺にはすでに駅前広場(バスターミナル)が完成しており、今回紹介した両施設がオープンすることで、駅前の賑わいや周辺地域の市街化に一層のはずみがつくものと思われま

す。駅前広場の活性化やイメージの向上は、港北ニュータウン全体の活性化やイメージの向上につながります。相次ぐ大型店舗の進出で、港北ニュータウンはさらに魅力的な街となることでしょう。

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.120 平成7年10月発行

7月 茅ヶ崎公園プール、オープン

市営地下鉄「仲町台」駅の近くに完成した茅ヶ崎公園は、起伏に富んだ自然の地形を生かして、芝生広場、水鳥の集まる池やせせらぎ、樹林地、生物相保護区などが広がる緑の拠点として、今年春から供用が開始された新しい地区公園です。この公園の一角、茅ヶ崎小、中学校の南側に茅ヶ崎公園プールが七月八日にオープンし、八月三十一日までの開場期間中、多くの家族連れでにぎわいました。

夏を満喫
にぎわう茅ヶ崎公園プール



プールがあり、一般用プールには、横浜市の公園プールで初めてというウォータースライダーが設置され、子供達の人気を集めていました。ゆるやかな傾斜地を利用したプールの周囲には、豊かな自然林が生い繁り、日光浴と同時に森林浴も楽しめられます。また、オフシーズンになると、生息する水鳥の休息地としての活用も考えられており、緑豊かな公園として四季折々の景観を楽しむことができます。

資料出典：
横浜市都市計画局
港北ニュータウン
建設事務所
「港北ニュータウン」No.120
平成7年10月
発行

8月 高齢者向け賃貸住宅「ボナージュ横浜」竣工

仲町台駅前に、住宅・都市整備公団が建設を進めていた高齢者向け賃貸住宅「ボナージュ横浜」、183戸が竣工。この住宅には介護施設「ゆうらいふ横浜」が隣接している。敷地の東西を結ぶシンボルロードや中央のコミュニティ広場などにより、同じ敷地内の「プロムナード仲町台」の一般向け分譲住宅、賃貸住宅、636戸とともにさまざまな世代の交流が図れるように配慮してある。



9月 武蔵工業大学、港北ニュータウンに新学部を設立

地下鉄中川駅近くの牛久保三丁目に進出を計画している武蔵工業大学が、新学部の内容を確定して文部省に設置の許可申請を行う。



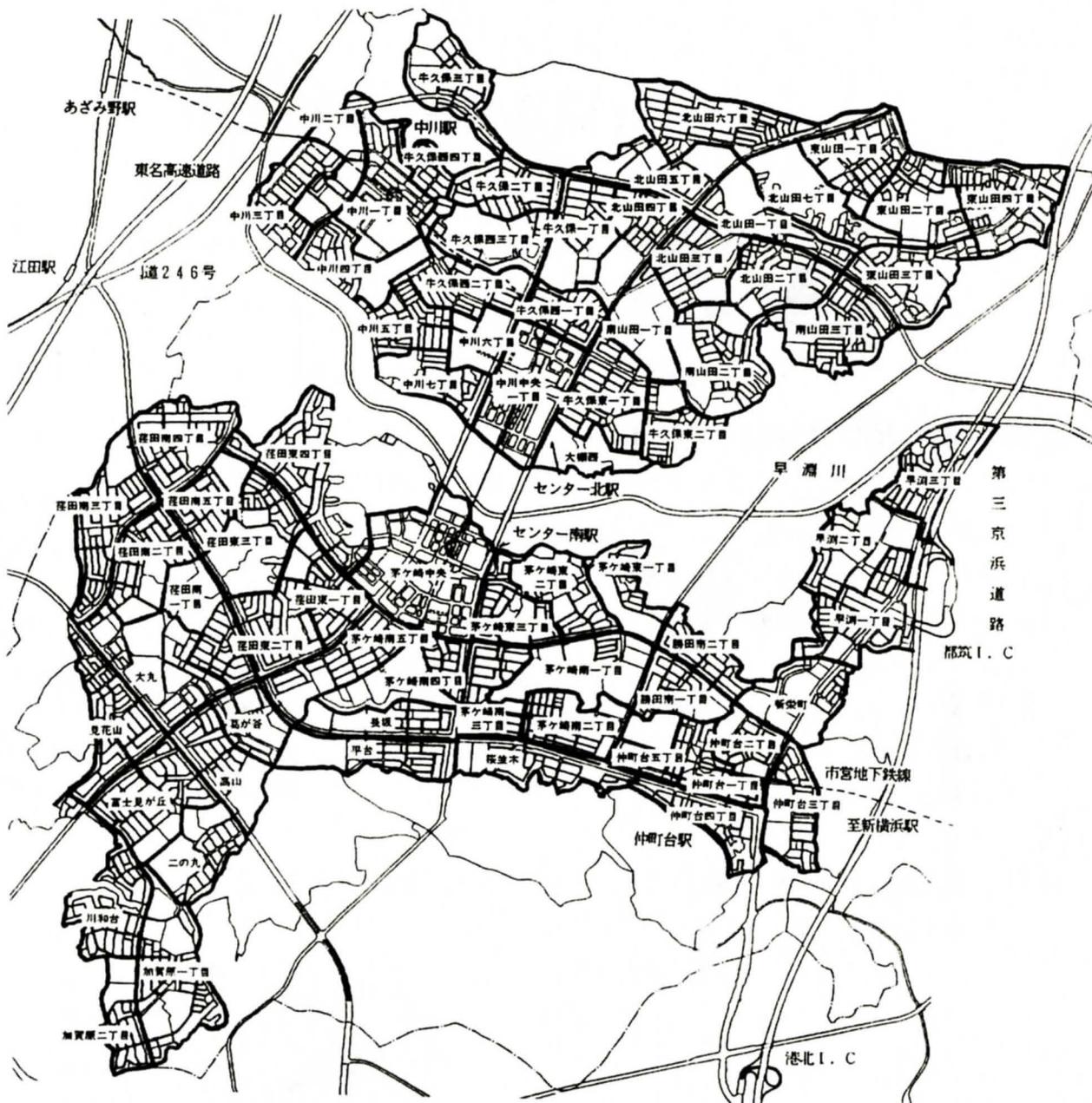
武蔵工業大学 イメージバース

10月 第11回港北ニュータウンまつり

牛久保西公園において、第11回港北ニュータウンまつりが開催された。当日は曇り空だったが、たくさんの人で賑わい恒例のまつりを楽しんだ。会場のアンケートによると、住まいは都筑区内が73%、青葉区が8%、その他19%。年齢では30・40代が44%、50・60代が16%であった。

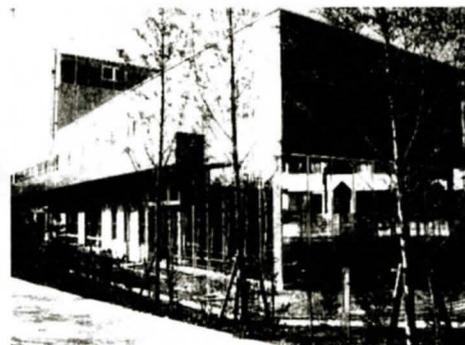


10月 | 港北ニュータウン全地域、住居表示実施



資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.121 平成8年1月発行

12月 仲町台地区センター、オープン
都筑地区センター、中川西地区センターに続き、ニュータウン地区内3館目となる仲町台地区センターが、22日にオープンした。



●平成8年(1996年)

1月 | 高秀市長、新年の挨拶



あけましておめでとうございます。
 本年は、二十数年の歳月をかけた土地区画整理事業が、三月の全宅地の供用開始、九月末の換地処分公告により、完成を迎えるという画期的な、そして誠に喜ばしい年であります。この間、長年にわたり事業推進に多大なるご協力をいただいてまいりました地元の皆様へ深く感謝申し上げます。また、事業施行者である住宅・都市整備公団の方々の並々ならぬご努力に対しまして厚くお礼申し上げます。

さて、昨年は、基盤整備関連で最大の懸案でありました横浜環状鉄道について事業主体や基本システムを決定し、早期着工に向け具体的な取り組みを開始しました。施設建設関係でも、進出企業や学校のオープンが相次ぐとともに、フォード自動車技術開発研究所の着工や武蔵工業大学の新学部構想の確定など大きく話題を提供しました。商業施設についても、一昨年の東急百貨店に続いて、昨年七月にはセンター北駅前に阪急百貨店の進出が決定するなど、二十一世紀を担う多機能複合都市としての建設が着実に進んできております。

土地区画整理事業が完成する今後は、これまで以上に商業・業務・文化・住宅等様々な機能の集積を促進し、職住が近接した横浜市北部地域の先進的な都市に仕上げていくことが益々重要な課題になってきます。

私は、引き続き地域の皆様とともにこの港北ニュータウンを、高度なサービスが享受でき、次代に誇れる街とするため、全力を挙げて努力してまいりますので、よろしくお願ひ申し上げます。

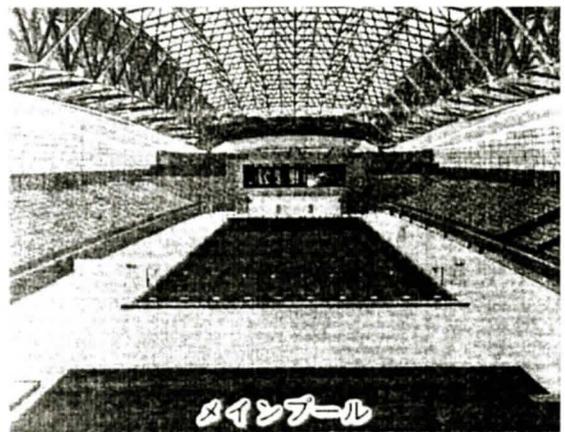
平成八年 元旦

横浜市長 高秀秀信

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
 「港北ニュータウン」No.121 平成8年1月発行

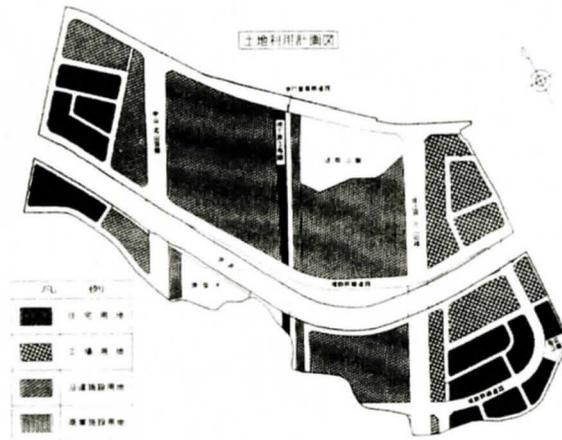
1月 | 横浜市室内水泳競技場(仮称)、着工

平成10年の夏季国体に向けて、室内水泳競技場の起工式が第一地区の東山田と北山田にまたがる6.9haの建設予定地で行われ、今後、平成10年春の竣工に向けて工事が進められる。



2月 中央地区、街づくり始まる

港北ニュータウンの中心部のタウンセンター南北をつなぐ「横浜北部新都市中央地区土地区画整理事業(23.7ha)」の事業計画が1月5日より2週間縦覧された。2月29日に建設大臣認可になり、住宅・都市整備公団の施行で事業が進められる。



資料出典：横浜市都市計画局
港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.122
平成8年6月発行

3月 センター北駅、プラザビル（仮称）着工



平成十年の開業予定で、センター北駅と駅前広場にはさまれた敷地に「プラザビル（仮称）」が建設されます。

文化、ファッショ
ン、アミューズメン
ト、銀行など様々な
生活利便施設で構成
されており、地上六
階・地下四階建ての
建物内には、駅と駅
前広場を結ぶ自由通
路や約百台分の駐車
場が確保されていま
す。

また、地下三、四
階には地球環境に配
慮した街づくりをめ
ざしてセンター北駅
の西側をカバーする、地域冷暖
房プラントの設置が、港北ニュー
タウン熱供給（株）により進
められます。

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.121 平成8年1月発行

3月 フォード自動車、オープン

外資系企業として8番目の進出となるフォード自動車が、今後の日本市場及びアジア太平洋地域における事業拠点となる施設を北山田四丁目に開設した。



3月 博物館に野外施設「大塚・歳勝土遺跡公園」オープン

横浜市歴史博物館に野外施設として「大塚・歳勝土遺跡公園」が、23日にオープン。面積4.6haに弥生時代中期の大塚遺跡の住居群と歳勝土遺跡の墓群を中心に整備された遺跡公園で、歴史博物館と連絡する入口には、遺跡の移り変わりや昔ばなしがイラストや写真によってわかりやすく案内されている。



3月 東急百貨店、起工式

第二地区共同化義務街区建設組合では、東急グループによる「スペシャルタウン109」の名称で地上7階、地下1階の10万m²、駐車場1,000台、平成10年春開業の予定で着工した。



4月 北山田小学校開校

開設した北山田小学校は、約12,000m²の敷地の南側にグラウンド、北側に校舎が配置され、3階建ての屋上には水泳プールが作られている。建物の色やデザインも周辺地域との調和や都市景観のスカイラインを演出する工夫がされている。



4月 「オリンピック港北ニュータウン店」、オープン

地権者6名により昨年7月に建築着工した共同店舗が、キーテナントのディスカウントストア「オリンピック港北ニュータウン店」としてオープン。



4月 センター南駅前広場、オープン

昨年のセンター北駅前広場に続いて、センター南駅の駅前広場がオープンする。北駅同様に安全で、緑を多く取り入れたデザインが訪れる人々に安らぎを与える駅前広場と思う。



4月 市、人事異動

都筑区長 長沢 毅
都市計画局長 清水利光
建設事務所長 片田卓夫

推進協議会 新会長
インタビュ

四月一日付で推進協議会会長に就任された長沢毅都筑区長に、港北ニュータウンの印象などについて語っていただきました。

① 横浜市入庁年と経歴
昭和四十一年入庁
土木局、日本下水道事業団、都市計画局、下水道局

② 生活信条
「相手の目を見て挨拶を交わすことから始めよう」をモットーに、職場でも、家庭でも常に「明るく、楽しく」を心がけています。

③ 趣味、特技
昔はヨット、山歩き。
今は囲碁、ゴルフ、釣りなどにでも手を出すが、どれも一流になりきれません。

④ 港北ニュータウンについての印象
街づくりの理想と英知を結集した壮大な事業。関係者の夢と苦勞が偲ばれます。

⑤ 港北ニュータウンに関しての思い出やエピソード
平成元年から四年間、都市計



画局港北ニュータウン建設事務所長として、推進協議会の事務局長を担当しました。このたび、推進協議会会長として再び港北ニュータウン事業に携わることができ、感慨無量です。

市営高速鉄道三号線開通式で、一番電車を見送った時の感動は生涯忘れられません。

⑥ これからの街づくりのあり方
換地処分後も残された基盤整備が急務であると考えます。特に、横浜環状鉄道の整備や中央地区土地区画整備事業の進展は、タウンセンターをはじめ、駅前、近隣センターのビルトアップの促進を図る上で、キーポイントとなります。今後とも、住民の交流を進め、地域コミュニティの醸成を目指し、様々な取組みを積極的に進めていく必要があると感じています。

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.122 平成8年6月発行

5月 東京ガス港北ニュータウンビル、オープン

東京ガス港北ニュータウンビル「アースポート」がオープンした。このアースポートには、都筑、緑、青葉の3区、14万4千世帯の業務を担当する都筑支社のほか、都筑お客様センター、ショールーム、機器サービス部が設けられ地域サービスの拠点として営業する。



5月 用途地域が変わる

平成4年の都市計画法及び建築基準法の改正に伴い、用途地域の種別が細分化され、横浜市でも5月から適用される。

(1) 住居系用途地域の細分化



(3) 最低限敷地規模の導入

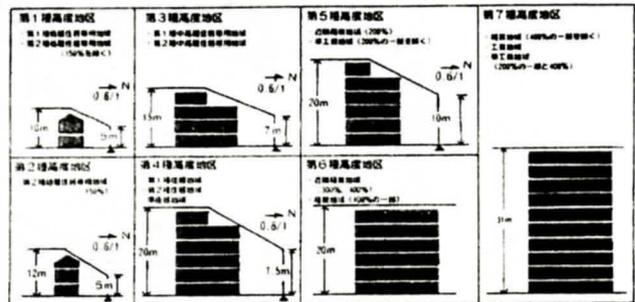
| 容積率 | 敷地面積の最低限度 |
|-------------|-----------|
| 容積率が60%の区域 | 165㎡ |
| 容積率が80%の区域 | 125㎡ |
| 容積率が100%の区域 | 100㎡ |

ただし、港北ニュータウン土地区画整理事業施行区域内は165㎡

(2) 容積率の引き上げ

| 変更前容積率 | 変更後容積率 |
|--------|--------|
| 50% | 60% |
| 60% | 80% |

(4) 建築物の高さの制限の変更



※▲調地境界線

平成四年の都市計画法及び建築基準法の改正に伴い、用途地域の種別が細分化され、横浜市でも平成八年五月十日から新しい用途地域が適用されています。平成六年一月号(No.114)でもお知らせしましたが、今回の主な変更点をご紹介します。

① 住居系用途地域の細分化
住居系の用途地域が三種類から七種類になりました。(用途地域全体では、八種類から十二種類になっています。) ↓ 図表(1) 参照

② 容積率の引き上げ
低層戸建て住宅地における居住水準の向上を図るため、容積率が引き上げられました。なお、港北ニュータウン土地区画整理事業施行区域内(以下「ニュータウン施行区域内」という。)の容積率六十パーセントの地域は全て、八十%に引き上げられています。 ↓ 図表(2) 参照

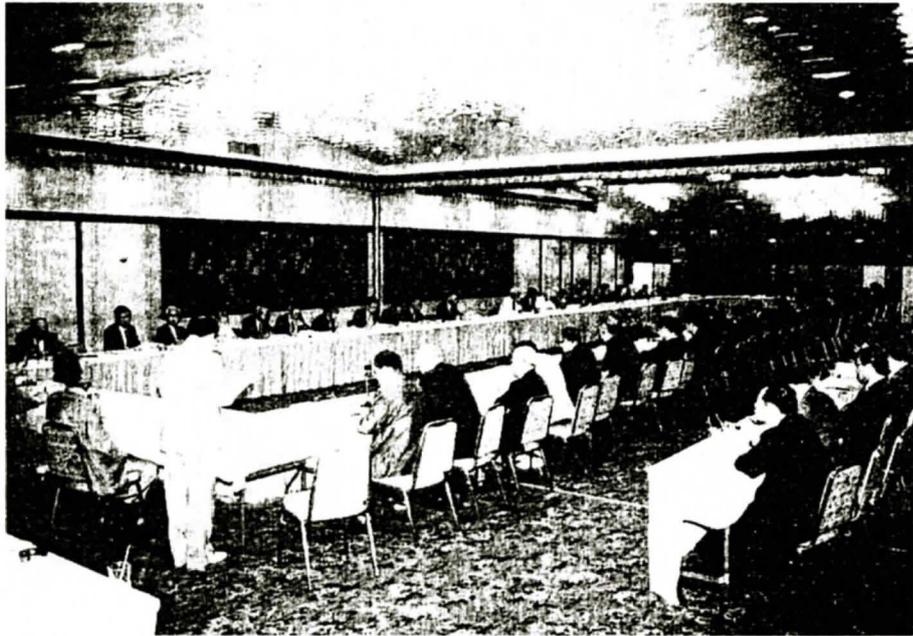
③ 最低敷地規模の導入
低層住宅地の良好な住環境を保護するため、今回新たに設けられた制度です。第一種及び第二種低層住居専用地域の容積率百パーセント以下の地域で、最低敷地面積が定められました。なお、ニュータウン施行区域内の住宅地(容積率八十パーセントの区域)は、最低敷地規模が百六十五平方メートルと定められました。 ↓ 図表(3) 参照

④ 建築物の高さ制限の変更
用途地域の細分化に伴い、建築物の高さ制限(最高限高度地区)が次のように変更されました。◇ 北側斜線の勾配の統一 ◇ 容積率二百パーセントを超える地域での北側斜線の廃止 ◇ 地区特性に応じた種別の新設(五種類から七種類へ) ↓ 図表(4) 参照

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.122 平成8年6月発行

7月 第46回合同協議会

昭和49年に始まった区画整理事業も、本年9月29日に換地処分公告をもって収束する。これまでニュータウン事業の推進に大きな役割を果たしてきた「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」について、区画整理事業の竣工に伴いその使命は概ね終結につき、解散を含め今後の取り扱いの検討を総会までに行う。



第四十六回 合同協議会開催

七月四日午後二時から、新横浜ホテルにおいて、港北ニュータウン事業推進連絡協議会の第四十六回合同協議会が開催されました。

昭和四十九年に始まった区画整理事業も本年九月二十九日に予定される換地処分公告をもって収束することから、ニュータウンの各事業の見直し等について活発な討議が行われました。

まず横浜市及び住宅・都市整備公団の人事異動の報告に続いて、当協議会会長である長沢都筑区長のあいさつがありました。

議事では、市及び公団から「港北ニュータウン関連事業の進捗状況と事業計画」並びに「土地区画整理事業の進捗状況と事業計画」についての報告・説明があり、これに対して関連街路の整備見直しや横浜環状鉄道の建設計画等について質疑応答が行われました。

(関連記事二・三面)

つづいて、専門委員会（事業対策・生活対策・農業対策）及び特別委員会（土地利用・交通問題）の各委員長から活動経過の報告がありました。さらに、事務局から総会へ向けての会議日程等について説明がありました。

た。

また、これまでニュータウン事業の推進に大きな役割を果たしてまいりました「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」について、区画整理事業の竣工に伴い、その使命は概ね終わったのではないかとことから、解散を含め推進協議会の今後の取り扱いの検討を代表委員会等に委ね、その結果を第十一回総会に諮りたいとの事務局からの提案があり、了承されました。その他報告事項として、「換地処分に伴う区画整理登記」について横浜地方法務局から、「港北ニュータウンの街づくり指導」について横浜市からそれぞれ報告がありました。

議事終了後、市・公団の人事異動に伴う地元主催の歓送迎会が新旧委員多数出席の中、和やかに行われました。

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.123 平成8年10月発行

10月 | 第12回港北ニュータウンまつり(最終)

の市民に米場いただきました。メインステージでは、都筑区在住の俳優渡辺裕之さんが、この日のためにバンドを結成し、都筑イベント倶楽部のバンドと共演するなど、見事な腕前を披露してくださいました。

また、会場内ではふれあい朝市やフリーマーケットなど、恒例の催し物が多数開催され、来場者は思い思いの一日を楽しんでいました。

かがやき'96 第12回
港北ニュータウンまつり
KOHOKU NEW TOWN MATSURI

第十二回 港北ニュータウンまつりが、平成八年十月十七日(日)に牛久保西公園で開催されました。やや肌寒かったもの、の好天に恵まれ、昨年来を上回るおよそ十万人



資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所「港北ニュータウン」No.124 平成9年3月発行

10月 | センター南・北駅舎の店舗利用

センター南駅構内の3階に書店とコンビニエンスストア、1階に銀行、ファーストフード、ドラッグストア。センター北駅には、高架下にペットショップ等が出店する。

11月 | 中央地区土地区画整理事業起工式

11月1日、「横浜北部新都市中央地区土地区画整理事業」の起工式が、神奈川県、横浜市、地権者の列席のもと、住宅・都市整備公団港北開発局の斎藤局長の主催者挨拶で始まり、事業概要の説明、来賓祝辞、鍬入れと式典が行われた。この事業は、港北ニュータウンの中心部の南北タウンセンターをつなぎ、タウンセンターの機能を補充し、横浜北部副都心の形成を図る重要な事業であり、早期完成を目指し進められる。



11月 | 港北ニュータウン事業推進連絡協議会第11回総会(解散総会)

29日

港北ニュータウン建設事業は、昭和30年代後半からの都市化の進展によるこの地域のスプロールを未然に防止し、都市と農業の調和を図ることを理念とした街づくりに対し、用地買収に協力し、区画整理を実施するという地元地権者の大いなる決心をもとにスタートした。

その核となる土地区画整理事業は、昭和49年の認可以来22年を経て、本年9月に換地処分公告を迎えるに至った。その間、当協議会は住民参加による街づくりをかね、地元、横浜市、住宅・都市整備公団が一体となり、幾多の困難な課題に対し熱心な討議と調整を重ね事業の推進に努めてきた。

その結果、多機能複合都市への土地利用の転換や、市営地下鉄3号線の導入等が実現化し、さらに、残された懸案の市営地下鉄4号線についても、横浜環状鉄道の一部として位置づけられ、そのうち、日吉～中山間は最重要路線として本年度

中の免許申請が予定されている。
今後、区域の人口増加とタウンセンターの西南東急百貨店や阪急百貨店の進出によって、急速に進展していくことが予想され、活気ある街の実現に向けて大きく前進するものと期待する。

「港北ニュータウン」事業推進連絡協議会第十一回総会が、平成八年十一月二十九日（金）「都筑地区センター」体育館で開催されました。当日は、横浜市長が公務のため急きょ出席できなくなりましたが、小椋助役をはじめ関係局長・部長、また、住宅・都市整備公団からは牧野総裁・下田理事をはじめ港北開発局長・部長及び地元地権者など約百八十名が出席しました。総会は、山本新田地区会長の司会進行により始まり、まず、長沢協議会会長（都筑区長）の開会のあいさつがあり、続いて来賓として、高秀市長代理小椋助役及び牧野総裁のあいさつがありました。次に、正副議長の選出が行われ、長沢会長、金子協議会副会長がそれぞれ選出されました。次に、長沢協議会長の活動報告、清水横浜都市計画局長から「港北ニュータウン」建設事業の経過及び今後の見通し、齋藤住宅・都市整備公団港北開発局長から「土地区画整備事業の経過」についてそれぞれ報告がありました。これに対して、地元四地区を代表して金子中川地区会長から代表質問が行われ、横浜市長・公団から答弁がありました。続いて「事務局から協議会の取り扱い」について、代表委員会等における討議の経緯を踏まえ、本総会をもって協議会を解散したい旨の提案が行われ、了承されました。これによって、長年にわたり事業の推進に大きな役割を果たしてきた協議会は、今回の総会をもって解散することになりました。その後、徳江山内地区副会長による決議文の朗読、菅沼都田地区会長による閉会のあいさつにより総会を終えました。

地区会長 インタビュ

港北ニュータウン事業推進連絡協議会の解散にあたり、ニュータウン事業の推進に尽力いただきました四地区の会長に、次の項目についてご意見、ご感想を伺いました。



中川住民協議会
金子 保 会長

- 1 従来の状態がひどかったため、このままでは何年たつても地主が長くないと思つたため、道路の整備、緑の確保など、二十一年紀に向けての街づくりを成しとげようと思ひ、答を決定した。
- 2 ① 皆さんを説得し、事業について賛同を得ること。
- 2 ② 皆さんの協力を得、用地買収がまとまったこと。
- 2 ③ 皆さんが、役員を信頼してくれ、まがりなりにも住民参加の街づくりが出来たこと。素晴らしいことだと思ふ。
- 4 横浜の副都心として眠らずに活気ある街、夢のある街が住みたくなる街を創りあげてほしい。



新田地区対策協議会
山本 光雄 会長

- 1 地元の皆さんの賛成が多く、市の六次事業の一つであったため、また、スプロール化を防ぐには、このような事業が必要と考え、鶴見川の水源から土地を守るため、河川改修を基に賛同を決定した。
- 2 ① 用地の四割買収を話し合ひで決めたこと、皆さんの同意を得るまで大変だった。
- 2 ② 素晴らしいニュータウンづくりが出来たこと、子供、住民のために素晴らしいことだと思ふ。
- 2 ③ 開発に便して私欲に走った人のことが印象的だ。また、区画整理審議会ではこれだけの大きな区画整理で皆さんの協力を得られたこと、さらには、仮清算が出来たこと。
- 3 ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿
- 4 皆さんの意向を尊重して、現在、土地所有者の意識改革を希望しています。
- 4 皆さんの意向に答われた、向う三軒両隣りと仲良くするよう広い心で街づくりを励んでいただきたい。



都田地区対策協議会
菅沼 喜代造 会長

- 1 環境と調和した「住宅都市」を夢見て決意した。
- 2 ① 用地買収で、皆さんの協力を得るまでが大変だった。
- 2 ② 組織的に着手し、事業の見通しが着いたとき、非常にうれしかった。
- 2 ③ 当初の事業完成予定年度が石油ショック等の混乱の中で、延長をせざるを得なくなった時、事業の先行きに対して不安を感じた。また、造成に伴い荒廃された文化財の保護に感銘を受けた。
- 3 今思えば、樹木を風害や日差しから守るため、谷地や低地に公園や緑地を設置すべきだったと思ふ。グリーンマトリックスを導入したことは非常に良かった。また、交通体系の不備な所が見受けられる。
- 4 これからも当初の理念に沿って、誰もが住みたくなる街づくりを進めてもらいたい。特に、タウンセンターの立ち上げと横浜環状鉄道は早急に整備してもらいたい。



山内地区対策協議会
青木 公雄 会長

- 1 昭和四十二、四十三年の野菜の大暴落による離農者の増加が起り、このまま放置すれば畑が荒れてしまうと思ったため。
- 2 ① 家屋移転について、皆さんの説得と賛同を得るのが大変だった。
- 2 ② 地元、横浜市長及び住宅・都市整備公団の二者で気持ちよく話し合ひが出来、街づくりがなされたこと。
- 2 ③ ほとんどの公園が従前の地形を残してあること。
- 3 申し出用地が出来たことが良かった。④ 個人個人のモラルの確立による街づくりを望む。

資料出典：横浜都市計画局
港北ニュータウン建設事務所
「港北ニュータウン」No.124
平成9年3月発行

12月 中川住民協議会総会(解散)

有史以来の市民参加による港北ニュータウン建設事業は、基本計画の実施より3度にいたる見直し等を経て、その間、高度経済成長期、バブル経済崩壊による長期低迷期等の幾多の難局を乗り越えて、地権者の願望通り、土地区画整理事業も平成8年度をもって完結するとともに、その母体である港北ニュータウン事業推進連絡協議会も総会において解散の決議が行われたことをうけ、中川住民協議会も解散した。

●平成9年(1997年)

3月 高秀市長、牧野住宅・都市整備公団総裁、挨拶



当公団が昭和四十四年の用地買収以来進めてまいりました港北第一、第二地区の土地区画整理事業は、昨年九月の換地処分公告をもって収束の運びとなりました。これまでの間、地元の皆様には、大変ご苦勞をおかけしましたが、皆様一人ひとりのご理解とご協力により、はじめてこの大事業が達成されたのであり、ここに深く感謝申し上げます。

私も公団は、全国で約三万七千ヘクタールの都市開発事業を手掛けてきており、また、阪神・淡路大震災の復興事業もお手伝いさせていただいておりますが、街づくりにおいて重要なのは、街が安全かつ快適であるための都市基盤をしっかりと作り上げることであり、そして街づくりの目標を関係者が共有し、その実現に向けて協働していくことでもあります。港北ニュータウンが今日の姿に至ったのは、港北ニュータウン事業推進連絡協議会の活動をはじめ、地元の皆様と横浜市、公団が一体となり取り組んできた成果であり、我が国の今後の街づくりの大きな指標となることと確信しております。

ニュータウンの姿も公園、緑道などによる街の骨格が出来上がり、緑豊かな空間が形成され、すでに、七万八千人の方がお住まいになっております。公団としては、タウンセンターの横浜市の副都心としての成長等、ニュータウンのより一層の発展に向けて、努力していく所存でございます。この港北ニュータウンが、住む人が誇りをもち、訪れる人が喜びを感じる素晴らしい街となることを願っています。

平成九年三月

住宅・都市整備公団総裁 牧野 徹



昨年九月の土地区画整理事業の換地処分公告により、昭和四十年の構想の発表から三十有余年を経て、港北ニュータウン建設事業は、大きな節目の年を迎えました。この間、長年にわたり事業推進に多大なご協力をいただきました地元の皆様には、深く感謝申し上げます。

昭和三十年代後半から横浜市の郊外部が急速に乱開発される中で、港北ニュータウン建設事業は、計画的に人口を誘導し、都市と農業とが調和した新しい街を実現するため、「乱開発の防止」、「都市農業の確立」、「市民参加のまちづくり」を基本理念として掲げスタートしました。この間、社会経済情勢の変化等の困難な課題に対し、地元、横浜市及び住宅・都市整備公団が一体となり、熱心な討議と調整を重ね、事業の推進に努めてまいりました。

今日、タウンセンター地区への大型商業施設の進出をはじめ、ニュータウン全域への様々な企業の研究所等の立地や住宅の建設など多様な機能が複合した街の建設が進んできております。

基盤整備事業は、収束を迎えた訳ですが、港北ニュータウンの街づくりの面からみますと、横浜環状鉄道の早期事業化やタウンセンターの立ち上げによる街の熟成など残された課題については、今後、より一層の努力が必要となっております。

私は、引き続き地域の皆様と力を合わせて、横浜市の副都心として、この港北ニュータウンを次の世代に誇れる先進的な街となるよう全力を挙げて努力してまいりますので、よろしくご願い申し上げます。

平成九年三月

横浜市長 高秀 信

資料出典：横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所「港北ニュータウン」No.124 平成9年3月発行

3月 横浜市から港北ニュータウン事業推進連絡協議会役員に感謝状

26日 永年にわたる港北ニュータウン建設事業の推進に尽力され、その発展に寄与された功績をたたえて、港北ニュータウン事業推進連絡協議会役員の方々に感謝状が贈られた。



3月 | 港北ニュータウンの土地区画整理事業竣工式



住宅・都市整備公団
港北開発局
開発局長

齋藤 幸一

港北ニュータウンは、横浜市の「六大事業」の一つとして乱開発を未然に防止し、都市と農業が調和した新しいまちを市民参加のもとに建設することを基本理念として、昭和40年代当初から計画に着手されました。

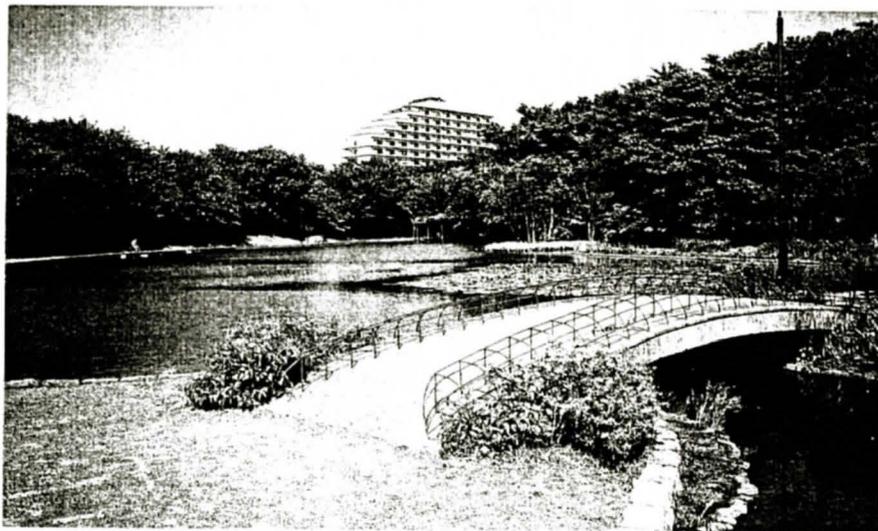
公団は、横浜市の要請のもとに地元等との調整を進め、面積1,317ha、計画人口22万人、地権者数5,600人の日本最大規模の土地区画整理事業を施行するものとし、昭和44年に用地買収に着手し、昭和49年8月に建設大臣より土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の認可を得ました。その後、昭和58年3月の第1次供用開始を経て、平成8年3月に全宅地の供用開始を行い、同年9月の換地処分の公告をもって事業の収束を迎えました。

これは、ひとえに地権者はじめ横浜市並びに関係機関の方々のご協力の賜物であり、心より感謝申し上げる次第であります。

港北ニュータウンのおよそ30年に及ぶ歴史は、市民参加によるまちづくりの実践の歴史であり、この間、港北ニュータウン事業推進連絡協議会等を中心として事業の推進に係る諸課題が協議、調整され、社会経済情勢の変化に対して多機能複合都市への土地利用の転換やタウンセンターの計画変更等の対応が図られ、また、換地計画等に関しては、センター用地等の申出換地、事業長期化に伴う仮清算など新しい取り組みが行われました。

港北ニュータウンの土地区画整理事業の竣工にあたり建設の長い過程のごく一部ではありますが、この写真集にまとめました。港北ニュータウンのまちづくりの回顧の一助になれば幸いです。

平成9年3月



せせらぎ公園とライフケア横浜港北

資料：住宅・都市整備公団港北開発局
「港北第一・第二地区 土地区画整理事業竣工記念
写真で見る港北ニュータウン」

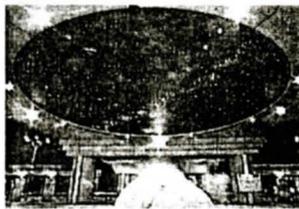
市民参加の街づくり

港北ニュータウン第1・第2地区

基盤整備事業が完了

港北ニュータウン地域は、西は多摩丘陵、東は下本吉台地につながる高い丘陵地で、東西にいくつかの谷が横切っている。地域のほぼ中央には早瀬川が流れ鶴見川に注いでいる。造成前、昭和三十年代のこの地域は、雑木林や竹林が生い茂り、田畑が点在する豊かな農村風景が広がっていた。

仲町台駅前広場



四十年代の高度経済成長時、急速に発展・拡大する東京と横浜からほど近いこの地域を開発の波が襲った。しかし横浜市は、時期を失することなく、この地域における乱開発を未然に防ぎ、調和のとれた開発をめざした街づくり計画を策定した。

その理念は「乱開発の防止」、「都市農業の発展」、「市民参加のまちづくり」そして後に追加された「業務核都市形成に寄与する多機能複合的なまちづくり」の四点。

「港北ニュータウン事業」のスタートだった。横浜市の要請に基づいて住宅・都市整備公団は、この事業の中核地域で、計画全体の大半を占める千二百七十の土地区画整理事業を施行することになる。

計画人口二十万人、地権者数一万二千二百人というわが国でも最大級の土地区画整理事業である。

同地区の街づくりの基本方針は「緑の環境を最大限保存するまちづくり」、「ふるさとのまちなみを継承するまちづくり」、「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」の四点。その実現のために、さまざまな事業が展開されているが、その中で最も重要視されたのが「市民参加」だった。

中川、山内、新田、郡田の四地区住民による対策協議会と、横浜市と住都公団が参加する港北ニュータウン事業推進連絡協議会は、この事業にかかわるあらゆる問題を協議し、地元の見解を反映させてきた。

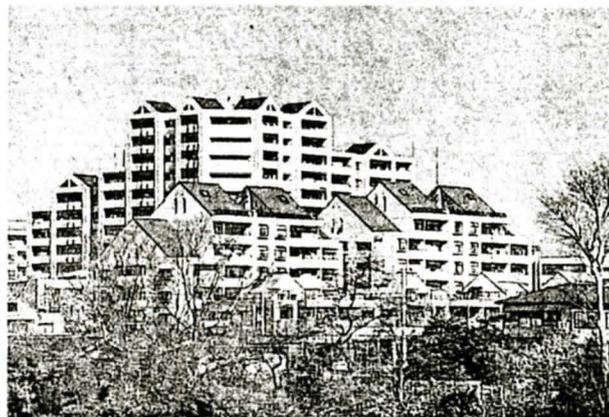
この努力は、斜面緑地、寺院、屋敷林などを保存し、それらを核として公園と緑道で構成される緑のネットワークや、機能的に配置される歩行者専用道路のネットワーク。さらに横浜市北部の副都心となるための行政施設や商業施設が人居住するタウンセンターを始めとする各センター地区の設定など、地元住民の利便性に結実されている。

センター構想は、第一地区・第二地区にまたがり、ふたつの駅を中心に配置されているタウンセンターと、四つの駅を中心とした駅前センター、さらに近隣センター十六カ所がある。特にタウンセンターは面積約七十三haという大規模なもので、現在行われている中央地区の区画整理が完了すると九十haを超え、新宿副都心と肩を並べる規模となる。

また、同地区の優れた自然環境と立地条件を生かし、先端技術産業の研究開発や情報産業の誘致（現在四十一施設）や国際級の大会を開催できる横浜市水泳競技場（平成八年一月着工）、武蔵工業大学・環境情報学部などの開設（平成九年予定）などの多機能複合の街づくりも着々と進んでいる。

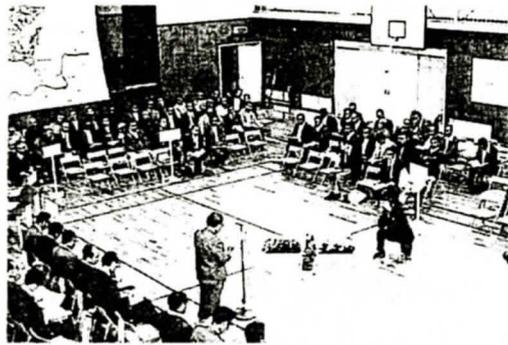
昭和四十二年二月、横浜市が発表した新しい都市計画は三十年の歳月と約九千億円の事業費、さらに多くの地域住民の協力によって、ようやくその姿を表わそうとしている。二十一世紀型都市の誕生だ。

シンフォニックヒルズかやきの街



資料出典：神奈川新聞 1997年(平成9年)3月27日

地元・市・公団の連携プレー実る



昭和51年には事業推進連絡協議会が発足した



事業対策委員会の視察風景

港北ニュータウンの三十年に及ぶ街づくりの事業は、地元地権者と横浜市、住宅都市整備公団の三者による協力によって実現した。まさに市民参加による街づくりの実践の歴史といえるだろう。

地元と市、公団をつなぐ組織として作られたのが港北ニュータウン事業推進連絡協議会。開発計画、造成などの事業に伴う問題を協議し、お互いの意思疎通を図るのが目的。

協議の内容は、地区の協議会を通じて地元の人々に伝えられ、反映されるという形で市民参加が進められてきた。

港北ニュータウンの第一地区の土地区画整理事業の竣工式が、きょう二十七日午前、横浜アリーナで開催される。

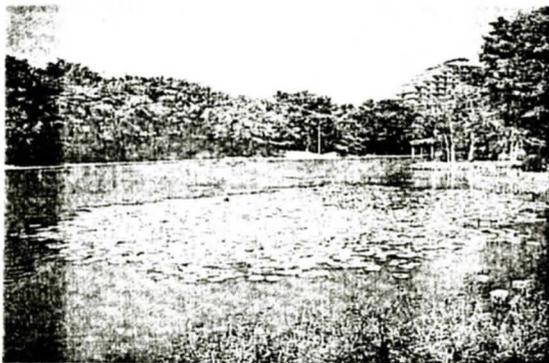
式典は牧野徹住宅・都市整備公団総裁のあいさつでスタート。事業経過報告の後、亀井建設相や高秀横浜市長らの米賀あいさつが予定されている。

また、同事業に協力した地元地権者に感謝状が贈られる。

新設された都筑区総合庁舎



ヒュープラザセンター北



せせらぎ公園



平成五年三月には横浜市場地下鉄3号線が開通

きょう

竣工式

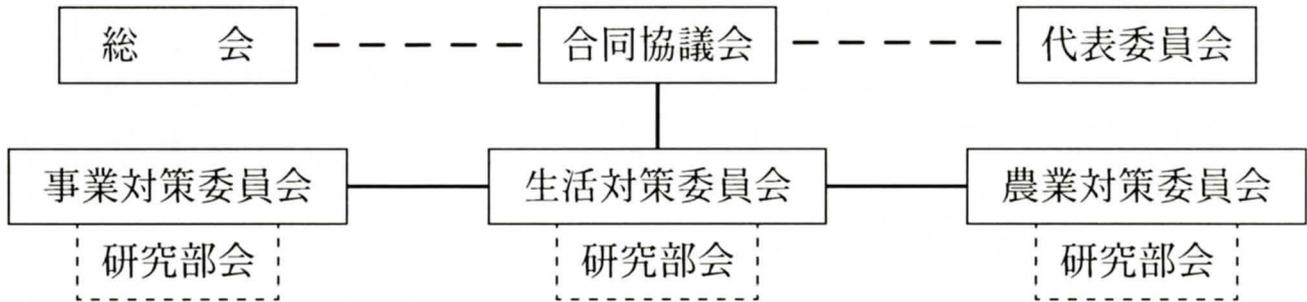
港北ニュータウンの第一地区の土地区画整理事業の竣工式が、きょう二十七日午前、横浜アリーナで開催される。

式典は牧野徹住宅・都市整備公団総裁のあいさつでスタート。事業経過報告の後、亀井建設相や高秀横浜市長らの米賀あいさつが予定されている。

また、同事業に協力した地元地権者に感謝状が贈られる。

資料出典：神奈川新聞 1997年（平成9年）3月27日

港北ニュータウン事業推進連絡協議会



| 中川地区 | 都田地区 | 山内地区 | 新田地区 | 横浜市 | 公団 |
|---------|---------|--------|--------|--|---------|
| 牛久保140 | 池辺 90 | 荏田200 | 新吉田40 | 部長 他 | 局長 他 |
| 大棚 14 | 折本 10 | | 新羽 30 | | |
| 北山田120 | 大熊 40 | 約200ha | 約 70ha | 各地区協議会 会長、副会長 常任委員 事業対策委員 生活対策委員 農業対策委員 | |
| 中川 120 | 川和 60 | | | | |
| 東山田 90 | 東方 70 | | | | |
| 南山田 72 | 佐江戸 30 | | | | |
| 勝田 50 | | | | | |
| 茅ヶ崎140 | | | | | |
| 約 746ha | 約 300ha | | | | |

主な委員会

合同委員会
 代表委員会
 事業対策委員会
 生活対策委員会
 農業対策委員会
 土地利用特別委員会
 交通問題委員会
 文化財調査推進委員会
 住居表示検討委員会
 集合農地利用委員会
 タウンセンター世話人会
 センター関連研究会

過去の検討、研究会

開発対策協議会
 建設研究会（1から9部会）
 電柱問題検討会
 地元会社設立準備委員会
 まちづくり協定研究会
 畜産問題研究部会
 コントロール研究部会
 鶴見川改修促進連絡協議会

おわりに

30年余にわたる港北ニュータウン開発事業に携わってきた私は、自身の議事録をもとに、下記の資料を参考にさせていただき、「覚書」としてまとめました。特に横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所発行の「港北ニュータウン」、また住宅・都市整備公団港北開発局発行の「港北ニュータウン—四半世紀の都市づくりの記録」に掲載された記事との照合によって内容を確認の上、補足構成しました。

ご協力いただきました関係各機関に対し厚くお礼申し上げます。

ご協力いただいた関係機関

港北ニュータウン開発対策協議会

港北ニュータウン事業推進連絡協議会

横浜北農業協同組合

都市基盤整備公団神奈川地域支社横浜北部開発事務所

横浜市都市計画局港北ニュータウン部

財団法人港北ニュータウン生活対策協会

主な参考資料

「港北ニュータウン」 {昭和46(1971)年～平成9(1997)年}

—横浜市都市計画局港北ニュータウン建設事務所

「港北ニュータウン郷土誌」—中川地区対策協議会

「都筑の民俗」—港北ニュータウン郷土誌編纂委員会

「横浜北農協だより 20周年記念縮刷版」—横浜北農業協同組合

「港北ニュータウン—四半世紀の都市づくりの記録」—住宅・都市整備公団港北開発局

「ふれあい」—財団法人港北ニュータウン生活対策協会

「土地活用の手引き」

「神奈川新聞」

「朝日新聞」

「横濱港北緑新報」

「日刊建設工業新聞」

港北ニュータウンとともに33年
私の覚書

発行 2001年6月

著者 金子三千男

制作 (有)田園都市出版

非売品

