所有者・第三者からみた

港北ニュータウン土地区画整理事業

はじめに

編集者

この手の報告書では公の立場では言えない部分がある。実はこの部分を表現した権利者の言葉や新聞社等の記事を後の世に残しておきたい。公団の記述としては、権利者が主張した言葉が沢山有っても、言った人、聞いた人の責任もあって記述しない。しかし、関係者が居なくなると、書き残して置かなければ何も残らない。

幸いにして横浜国大等の学生が、港北ニュータウンの文献を整理しているので、国大に問い合わせれば分かることが多い。川手メモが整理され、卒業論文、修士論文となって整理されるが、それ以後の部分については誰のメモがあって誰が分析するかは今後の課題である。取り敢えずは担当した人の思いを残すことが必要である。

区画整理問題を施行者として答えることは難しい。担当者の意気込みとして答える方が権利者にとって大切ではないだろうか、港北ニュータウンを権利者・第三者・そして担当者として眺めておきたいと思い「権利者・第三者として見た港北ニュータウン」を企画した。至る所でそれぞれの見解があるだろうが一つの真実である。

正確に港北ニュータウンを記録したものは、公団で発行したもの、横浜市が作った港北ニュータウン紙がある。他に、宅地会ニュースとしての記録、大学生の卒業論文、修士論文もある。私の書いたエッセイもある。色々有って良いだろう。

総　目　次

第１章　港北ニュータウンの街づくり（権利者のレポート）　金子三千男

〔１〕港北ニュータウン事業 ―― 1

〔２〕事業の転換（多機能複合都市の建設（昭和61年に追加）―― 16

〔３〕港北ニュータウンの街づくりの特色 ―― 18

〔４〕港北ニュータウン事業のインフラ ―― 21

〔５〕港北ニュータウン街づくり・区画整理事業進捗状況と見通し ―― 24

〔６〕港北ニュータウンのこれからの課題 ―― 25

〔７〕終わりに（社会への貢献）―― 29

第２章　港北ニュータウン事業の権利者研究会 ―― 31
１．序（港北ニュータウン事業の権利者研究会） ―― 32
２．地元の組織・これからの対応 ―― 34
３．地元の研究会
(1)　まえがき ―― 34
(2)　人口計画と土地利用計画（第一部会） ―― 35
(3)　日照指導要綱と建築物等基準条例（第二部会） ―― 36
(4)　工事期間中の生活対策（第三部会） ―― 37
(5)　農的土地利用（第四部会） ―― 38
(6)　屋敷林の保存（第五部会） ―― 40
(7)　アパートマンション経営と採算性の検討（第六部会） ―― 41
(8)　農的土地利用と屋敷林の保存（第七部会） ―― 42
(9)　地元参加によるセンター計画（第八部会） ―― 45
(10)　商工業者の生活対策（第九部会） ―― 47
４．やさしい街づくり（街づくり協定の選択） ―― 48
５．おわりに ―― 54

第３章　港北ニュータウン地域の草創期（昭和43年頃） ―― 57
１．背景 ―― 58
２．民間宅地造成 ―― 59
３．港北ニュータウン事業 ―― 60
４．市民がつくる都市 ―― 62
５．施行主 ―― 64
６．横浜市準備室 ―― 66
７．計画地の周辺 ―― 67
８．業者の割り込み ―― 69
９．勝田団地の造成 ―― 71
10．高速鉄道 ―― 73
11．開発協議会 ―― 75
12．配水池騒動 ―― 77
13．地価（地主の大変な関心） ―― 78

14. 河川改修 ―― 80
15. 農業対策 ―― 82
16. 都市化と農業 ―― 84
17. 一般住民 ―― 86
18. 除外同盟 ―― 88
19. 地元の反応 ―― 90
20. 埋蔵文化財 ―― 92
21. むすび ―― 94
22. 編集後記 ―― 96

第4章　港北ニュータウン事業の正念場 ―― 97
Ⅰ、港北ニュータウン正念場 ―― 99
Ⅱ、30万人のニュータウン（おいしいことづくめの構想） ―― 99
Ⅲ、あゆみのダイヤル ―― 100
Ⅳ、大きなうねり ―― 101
1．地権者の自主へ対策協　2．大きな成果をあげた対策協
Ⅴ、条件つけ協力無理強い ―― 105
1．造成工事スケジュール概要　2．土地供用は57～62年度
3．締めくくりに公団と市の確約　4．出席者の顔触れ
Ⅵ、合同協議会で鋭い質疑 ―― 110
1．家屋移転質す　2．地下鉄と交通で打々発止
3．減歩率35％は変えない　4．換地操作とダムの撤去
5．地下鉄の計画を衝く　6．地下鉄が走らないなら減歩修正も
7．河川改修を質す　8．関連八道路の進捗は？
9．生活対策を迫る
Ⅶ、平気で計画を変更 ―― 123
1．不信感の一掃必要　2．二次造成を推進する年
3．具体的計画示し責任もて　4．三者で腹を割り話す土壌
Ⅷ、合同協議会と三委員会 ―― 131
1．推進協の事業推進機構　2．ノー減歩、ノー精算の闘い
3．あとがき

第５章　港北ニュータウンにおける苦悶 ―― 135
１．先行造成地と仮換地 ―― 136
２．存置建物と移転建物の通知 ―― 138
存置と移転の区別お知らせ　墓地換地の申出
３．小宅地の減歩率 ―― 141
４．既存宅地の減歩率の目安 ―― 143
５．歩行者専用道路の評価 ―― 143
６．用途地域の指定と換地計画 ―― 145
７．直接移転と中断移転 ―― 148
８．造成スケジュール提案 ―― 151
９．昭和５５年頃の想定問答 ―― 153
10．地下鉄と区画整理土地評価の関係（昭和55年頃） ―― 156
11．用地取得に協力した方への生活再建対策について（通知案） ―― 159

第６章　権利者の区画整理感覚 ―― 161
１．ある人の区画整理実践 ―― 162
２．区画整理事業と地理学 ―― 165
３．港北ニュータウンの区画整理 ―― 166
４．港北ニュータウンの緑道 ―― 169
５．減歩率感覚再考 ―― 170
６．地主対応における柔軟姿勢 ―― 173

第７章　申出換地について ―― 177
１．はじめに（申出換地の重要さ） ―― 178
２．換地における土地利用の選択 ―― 179
(1)　望ましいまちづくりに向けて ―― 179
(2)　大規模区画整理の「特別な用地」の概念 ―― 180
３．現時点における「照応」に対する視点 ―― 183
４．照応換地の実務的取扱い ―― 186
(1)　照応のとらえ方 ―― 186
(2)　申出調査 ―― 187

(3) グループ会議 ―― 189
5．港北地区で採用した申出調査の原案 ―― 190

第8章　港北ニュータウンの住宅公団の街づくり
―― 東急多摩田園都市開発と比較して ――　武藤　孝雄
1．はじめに ― 横浜市北部地域における大規模土地区画整理事業 ―― 203
2．日本での代表的土地区画整理事業の事例（東急モデルと公団モデル）― 207
3．東急多摩田園都市開発に於ける東急モデルの特色 ―― 210
4．東急方式の開発が成功した理由 ―― 214
5．公団による港北ニュータウン開発の特色 ―― 215
6．おわりに ―― 222
（ ― 参考 ― ）私の土地区画整理事業に関する認識 ―― 222

第9章　居住者の立場からの随想（頃日雑感）―― 225
1．街づくりは皆のもの ―― 227
(1) 街づくりは皆のもの (2) 港北ニュータウンの現況 (3) わがまちの名称
(4) 町内会の管理体制 (5) 港北ニュータウン計画で取り残されたところ
2．住民に課せられた街づくり ―― 233
(1) 街づくり (2) 街づくりの根源 (3) 町内会での地区計画
(4) ゴミの収集 (5) 街づくりの目標 (6) みんなで生きること
3．変わり行く街の風景 ―― 238
(1) 通勤途上の道 (2) 連なるミキサー車 (3) オリンピック開店
(4) 東急港北デパート (5) 茅ヶ崎絵画展
4．町内会活動 ―― 242
(1) 健民祭 (2) ボランティア活動 (3) ＰＴＡが活動母体
5．環境改善 ―― 244
(1) 環境爽やか運動 (2) バスの運行 (3) 自転車放置 (4) 不法駐車
6．都筑区の自然 ―― 248
(1) 茅ヶ崎の谷戸 (2) 規制緩和は住民意思で (3) わが町の水源管理
(4) 児童公園の鉄柵
7．都築の発展 ―― 251

第10章　おわりに　都筑区に街づくり協議会が必要 ―― 253
1．事業推進協議会解散 ―― 254
2．事業推進協議会が果たした役割 ―― 254
3．これからも組織が必要 ―― 255
4．港北ニュータウンと公団区画整理等の既開発 ―― 255
5．これからの組織 ―― 256

第 1 章

港北ニュータウンの街づくり

金子　三千男

第1章　港北ニュータウンの街づくり（権利者のレポート）金子三千男

はじめに

茅ヶ崎町内会の町民は、昔80所帯であったものか1300世帯になり、新しくお住まいになる方も多くなった。そこで今までの当地区の街づくりの思い出を綴ってみる。

私は、北山田の生まれで学校を出て農業をするつもりであったが、時代の波は都市化であり、青年に達した頃には、田園都市線沿線で沢山の組合区画整理が施行されていた。その一つが北山田に隣接するすみれが丘の東急主体の区画整理である。

中川地区では、東急等の土地買収計画などあって、権利者が戸惑っているところに、横浜市の飛鳥田市長は、ここ茅ヶ崎界隈を住民参加型の港北ニュータウン事業と位置づけた。そして区画整理のパートナーに日本住宅公団を選んだ。

このような時代に結婚し茅ヶ崎町に住むようになった。この事業には、若輩として協力し、勉強もした。その仲間は、今では皆この事業を引き継ぎ事業の中核になっている。そんな意味から知っている事業情報をあまり気張らないで語ることにする。

〔1〕港北ニュータウン事業

1．事業の創生

港北ニュータウンの街づくりは、昭和40年2月横浜市により、市の六大事業として大黒埠頭のベイブリッジなどとともに発表された。

横浜市は、過去に関東大震災と太平洋戦争の2回にわたり市街地の大半が破壊された。そして戦後は、港横浜としての生命線である港湾施設を米軍に接収されるなど市として苦難の道を歩いた。このような事が二度とないように、将来に渡って禍根のない、そして災害に強い街づくりを計画したのであった。

この市の骨格をなす都市計画事業は、終戦以来20年近くを経て、漸く構想として発表されたわけで、極めて時代遅れた感があった。日本住宅公団は、横浜市の当時の飛鳥田市長の要請をうけて、昭和44年に事業区域の決定をし、権利者の協力を得て大部分の地域において事業用地の先行買収にとりかかった。昭和47年から事業計画の説明が全地域で始まり、昭和49年8月には建設大臣の認可を得て、土地区画整理事業としての都市開発事業が始まった。

横浜市の六大事業は、御存知のとおり、市の象徴ともなるベイブリッジ、金沢シー

サイドタウン、戸塚から関内を経て新横浜・あざみ野に至る地下鉄網、現在注目を浴びているＭＭ２１地区、横浜高速道路網、そして、港北ニュータウンである。

これらの事業は、地下鉄四号線、横浜高速道路網の一部を残して、昭和40年に構想を発表以来30年余を経て、次々に事業は完成し、或いは完成に近づいている。ここ港北ニュータウンとしての横浜市の都市基盤整備事業も、区画整理は換地処分を経て、区画整理登記を終え、残された部分（都田・早淵川沿い）も事業認可になった。最近、世情に併せるが如く、ゆめはま２０１０プランが発表され、地下鉄四号線問題が現実味を持ち、人口の高齢化対策等を加味し、既にあった色々の計画に対して、軌道修正を図っていることが分かるが、仕事の初心は全うしてもらいたいものである。

2．港北ニュータウン事業の区画整理が完成

港北ニュータウンの街づくりの中心をなす土地区画整理事業は、事業開始の昭和49年で、今は22年目の平成９年３月に区画整理登記が完了した、簡単な歴史は、昭和49年認可、昭和51年申出換地、昭和52年仮換地の供覧、昭和58年第一回の街開き、平成８年３月末に工事が概ね完了し、平成８年９月に換地処分、平成９年３月に区画整理登記である。換地処分により審議会の任務も終わり、後で説明する港北ニュータウン事業の推進協議会も解散されてしまった。

使用収益の開始の経過について、民有地の大半は、平成７年度末には最後の仮換地の供用開始があり、公共用地の公園などの、工事については多少後回しとなり平成９年度末になっても終わっていないところがある。いずれにしても、一地区と二地区を結ぶ中央地区の事業も始まり、残された工事は、急ピッチで進められている。

区画整理は終わっても、港北ニュータウンの街づくりに必要な建物（商店街、学校、警察、体育館等）に関して、多少問題を残している。実感として、仄聞から、多くの人々は、この区画整理の街づくりに関して、高い評価をしているようである。

つまり港北ニュータウンの街づくりの苦労に巻き込まれた我々権利者にも、果実を受け取ることが出来る時期が来つつあるようである。現に、新しい住民が続々と入居し、百所帯の町内会も千所帯となり、全員がその生活にも慣れて来たのである。

そして、先般の新聞発表を見ると、センター北とセンター南の間、即ち、中央地区の区画整理も事業認可になったし、茅ヶ崎中央にあるセンター南（二地区）には、東急港北店が平成十年春開店され、一方、都筑区の庁舎の前には、警察署の設計図が出来、昭和大学の総合病院も準備され、郵便局も検討されている。センター北には愛称

「あいたい」と言うタウンプラザが平成十年春開店された。東急デパートに匹敵する阪急デパートは平成十一年に開店される。都筑区の人口は、毎年五千人から八千人程増えることから市民への対応も整備されつつある。そこで、新しい街づくりについて私たちの土地活用についてもよくよく考えなければならないのである。

街づくりは、紙芝居のように、突然に画面が変わるものではなく、これからも街づくりの仕様について、公団、横浜市に一段の努力をお願いしたいのである。特に、四号線問題、商業施設問題、企業が持っている土地の早期活用等に期待する。

3．港北ニュータウン事業の概要

港北ニュータウンの土地区画整理事業は、第一地区約 548ヘクタールと第二地区約 769ヘクタールに分かれているが、両方の地区とも土地区画整理事業としては、日本一の規模である。この双子の区画整理は、街づくりとして一体であり、ここに来て中央地区の約27ヘクタールの区画整理が加わった。言わば、近代都市として極めて高い街の機能を持っている。

言うまでもないが、今後このような大規模な区画整理事業が施行されることは二度とないだろう、それは権利者のまとまりを得る事が不可能と言うこと、幾ら規制緩和が叫ばれても、体質的な規制強化の行政の縦割化や資金難がネックとなっている。

港北ニュータウン事業としての対象面積は、発表時2530ヘクタールで、東京都心から西南に約25キロメーター、横浜市心から約12キロメーターにあり、ほぼ、正方形のまとまった地区である。公団の区画整理部分は、前述の通りであるが、都筑区だけで言えば、公団以外の部分は、開発済の所 530ヘクタール、土地改良地区 230ヘクタール、そして未開発部分と、面開発をするには既に乱開発が進み手が付けられないようなところが約 700ヘクタールが存在する。

この事業が始まった頃の茅ヶ崎町は、田園都市風景が点在する、農地山林の地域であった。しかるに、東京の都市一極化の波に飲まれ、横浜市郊外部が、急激に乱開発されつつある現状を見ていた。当該地区は不思議に、道路、鉄道等の交通機関に恵まれなかった事が、幸いして、自然状態のままの現況が残された場所となっていた。

この内訳は、1327ヘクタールの区域において、公団が土地区画整理事業で都市開発を行うこととし、既存の開発地区３ヵ所を除き、概ね残りの 960ヘクタールは、市街化調整区域に編入し、当面開発を保留した訳である。

「港北ニュータウン」事業について区域の定義は、横浜市が計画を立てた広義の意

味での2530ヘクタールの部分を指す場合と、公団が行う土地区画整理事業地区としての1713ヘクタールを指す狭義の意味の場合の二通りがある。

ここではどちらかというと、狭義の意味で使っている。

さて、港北ニュータウン地区は、当時、いわゆる農村のおもかげを色濃く残す田園地帯で、従前の土地利用は、90%が畑地、山林で、4%が宅地、残りの6%が道路等で、所有区分では、民有地が94%、公有地が6%という状況であった。

住宅は、谷戸を中心に、区域決定当時（昭和44年）に1700戸が道路に沿って、或は、小規規模開発により散在しており、人口は僅かに約7000人程度であった。

高速道路交通は、極めて恵まれていて、東名高速道路は、地区の西側にあり、現在では、川崎インターまで約6ｋｍ、また、横浜インターまで約8ｋｍとなっている。現在、横浜市と地元の意向を合わせて、道路公団に次のインター開設を請願し実現したのである。この東名のインターは、横浜・川崎の中間に当たる、東急田園都市線、市が尾と藤ケ丘の間に新設され、東名高速道路から国道 246号線に接続する青葉横浜インターであり、平成十年春に共用開始された。

一方、当該地区の東側を走る第三京浜道路には、地区外（地区南方）に港北インターがあり、川崎のインター迄の中間点に都筑区インターが新設された。即ち、第二地区東側に接しサービスエリアもあり既に使用開始になっている。

道路公団、住宅公団の行う開発につきものの、埋蔵文化財の遺跡調査は、発掘事業に手間取ったがその成果物の一部は、センター北の歴史博物館に収められている。

鉄道に対する市民の依存は、かっては東急田園都市線にある、あざみ野、江田、市が尾の各駅、及び、ＪＲ横浜線の中山、新横浜の各駅を最寄駅とし、東急東横線の大倉山・綱島駅等であり、各家庭からは全てバスを乗り継いで利用していた。

今日では、新横浜からあざみ野間を通る市営地下鉄3号線が平成5年の春に開通し、地区内にセンター南駅が出来た。そして横浜市の中心地区である関内と約30分で結ばれている。更に、横浜4号線の中山・日吉間について、先般の認可になり20世紀中に工事が始まると期待されている。

港北ニュータウンでの、大々的な街開きは、昭和58年8月に、荏田高校周辺の地域で東急田園都市線江田駅を最寄り駅として行なわれたが、その後、順調に、いや急激に数多くの地域で街づくりが行われ、人口が定着し、区域内人口は、平成9年末で、約8万人近い状況となっている。これは、年率に直せば、10年間で毎年約5000人の人口増加となるわけで、人口の増加も著しい事である。茅ヶ崎町を取っても前述したように 100世帯が1000世帯になって町内会業務も多忙である。

横浜市の北部地域に存在する港北区・緑区は分区され、ここに都筑区が誕生し、新庁舎も出来上がった。言わば、港北区・緑区を４分割し、東横線を中心にして港北区とし、ＪＲ横浜線を中心に緑区を形成し、田園都市線を中心にして青葉区を、更に、港北ニュータウンを中心に独立した都筑区を誕生させたのである。

区画整理事業の中には、道路位置等で、町や市の大字の境界線が変更されたケースは多い、又、市町村の行政区の変更をもたらした例もいくつかあるが、政令指定都市の区域の変更、名称の変更は、始めてで、行政の調整に苦労があったと思う。

こうして眺めてみると、横浜市の北部地域が際立って早く変貌を遂げていることが伺がわれる。ここに建設された新しい区役所の庁舎は、横浜市の副都心として相応しい建物であって我々区民が誇りにしているものである。

これだけ大きな事業であるから、時代の変化に対応し、計画の一部が変更されることも余儀ない事とされる。即ち、研究所等が増え、集合住宅が減り、その結果として、人口定着の減少化を反映して、学校計画を見直した。それは、小学校の計画が22校（当初計画27校）になり、これに対して、現在８校が開校した。今後も、学校が過密にならないように更なる増設を期待している。中学校は、計画12校（当初計画14校）に対し、４校開校した。高等学校は、計画３校（当初計画６校）に対し、２校開校した。その代わり計画になかった高校が１校、大学が１校開設された。

公共・公益機関の集合住宅は約6000戸建設されており、計画が転換されたことにより新たに、複合・多機能都市化を目指して進められた研究所・研修所・私立学校・本社機能を持つ事務所等に付いては聞くところによれば、既に誘致企業は、32件、約37ヘクタールになり、そのうち開業・開設された事業所は、22件に達し、従業員数は、約3000人となったと聞いている。（平成７年当時）

残念であるがバブルの影響で他社に譲渡したものもある。

タウンセンターは、総面積約70ヘクタールであり、道路や公共用地を除いて約40ヘクタールが利用可能面積である。その規模は、第二地区部分で、略、新宿新副都心に匹敵し、ここに業務核都市機能を持つ様々な企業の誘致が出来るように計画されている。時間がある方は、公団事務所の脇にある街づくり会館の資料を見て欲しい。

横浜市内には、戸塚、上大岡、鶴見、港北ニュータウンのタウンセンターの４つの副都心が計画されているが、全く新しく建設される副都心は、この港北ニュータウンタウンのセンターだけである。現在は、第一地区に歴史博物館が完成し、平成七年二月から市民が集まり、都筑区役所、公団の事務所、熱供給の施設、東京ガスの建物等、続々と建設され、加えて警察署、病院、郵便局等早期着工を期待している。

タウンセンターには、丘の上の町には、東急デパート等と言った大きな建物が建てられる地域である。丘の下の町には、専用店舗、言わば寿司屋、焼鳥屋等個人的に商売をする希望者の換地で構成され、下町風のものとなるのである。

従って、丘の上の土地は、多数の権利者が短冊状に換地を受け、その土地を共同で使用する１ブロックをつくった。更に、横浜市・公団が関与した大街区がある。即ち、一人一人では建物が建てられない共同化義務街区を二か所設定した。これらのブロックは、最近の商業ビルの大型化にあわせるように、当初に決められた換地規模を拡大したものである。これにあわせてタウンセンター全体のマスタープランについて大幅な土地利用の変更を検討して現在の計画に変更されたのである。

二カ所のタウンセンター（センター南と北で）の共同化義務街区には、大手のデパート４社が進出の条件を詰めたが、センター南は高島屋と決まったかに見えたが、このバブル期に撤退し、今は東急デパートキーテナントになっている。そしてセンター北では阪急デパートが中心になって仕事が進められている。何れも平成十年・平成十一に開店される運びである。この地域のタウンセンターの計画は、ブロック毎に多数の権利者が換地（細かく配分）されていることから、土地区画整理事業の延長線上として再開発の方式、建築協定等を組み入れることが必要であり、権利者の一層の団結を必要とする街づくりであり、最後の纏めの段階になり街の仕上げと考えている。

ここには、横浜市と公団が共同で、第三セクターである㈱港北都市開発センターを設立して、きめ細かい対応を練り、我々と共同で更なる街づくりを目指している。

この他、タウンセンター地区での工事を見ていると、都市基盤整備水準を「ゆめはま２０１０プラン」の都市づくりに見合うように、共同溝、地域冷暖房、立体駐車場等の姿が見える。区役所に通じる歩行者専用道路も出来て、デパート開店に合わせて公園も竣工した。

こうして見ると横浜市都筑区は、期待を一杯に含んだ新しい街である。願いとしては、権利者の建物も街づくりの見本として地域全体を統一したデザインと色彩の調和が必要であり、中川、仲町台にない新奇な調和ある街づくりを期待したい。特に、公共空間である広場、歩行者道路と、各ビルは違和感のないグレードで仕上げることを目指さなければならない。ここに新しく住む住民もそれを待ち望んでいる。

タウンセンターの土地は、私達の手元に有るのであるから、私達の責任も大きくなった。結構、ビルの立ち上がりが進んでいるが、地下鉄４号線の着工、竣工に合わせて、更に進むことを期待している。

こうした現状を踏まえて、昭和40年後半の時期に、巷で語り合った港北ニュータウ

ンの街づくりについて、原点に立ち戻ってどのような構想、理念を考えたのかについて、当時を振り返り思い出して見たいと思う。

4．港北ニュータウンの街づくりの構想と理念

(1) 第一の理念

当時は、緊急の要請である街の乱開発の防止を掲げている。昭和30年代の後半になると、東京都に集まっていた、人口等の一点集中の社会増の圧力は、次第に周辺都市に殺到した。中でも、川崎市とそれに隣接する横浜市北部地域は、スプロール化の大波をかぶりはじめ惨めな都市になってしまうと心配された。

一方で、東急電鉄を中心とする東急グループは、東急田園都市線の延伸工事と平行して宅地化を企画し、土地区画整理組合方式で、区画整理事業を開始しており、この静かな横浜市北部地域にも、住宅が集中し始めた。区画整理事業区域外の市街化の方向についても、時間の問題であった（東急グループでは今で言う一括代行方式という独特の区画整理方式で昭和28年に有馬地区から順次区画整理事業に取りかかる）

こうした局面を迎えてスプロール防止に、何らかの方策が必要となった。例えば、都市基盤を整備し、開発を積極的に行い、一部の地域のみに開発を誘導するか、或いは、当該地域の開発を当面凍結するかの対策が考えられた。

しかし、将来の横浜市の都市づくりからみて、未開発の内陸部と海岸・中心部とのバランスある発展を図る観点からは、消極策は退けられ、東京都心に近く、横浜市の中心に至便の立地を活用することが必要になったかと思う。

乱開発の防止の面からみれば、出来るだけ広い範囲を開発対象区域に編入することが有効である。しかし、大規模になればなる程、権利者の団結が必要なことであり苦労が伴う。この地区でも、権利者の全てが賛成だった訳でもなく、一部には、現状維持が良いと、土地区画整理事業に協力をしない人もいたわけであり、何度も話し合いが繰り返されたのである。開発と保全のバランスをとることも、事業を進めるに当たっては大切な要素なのである。

そこで、乱開発の防止のために、大きな網をかけておき、都市基盤の整備を行うことを希望する地域と地区住民の生活基盤を農業に強く依存したいと言う地域との二つの側面の人が居ることから、宅地開発をする区域と農業基盤を保全・整備する地域とに分離して、都市機能と農業との共存を図る方向が模索された。

この結果、港北ニュータウンの街づくりとしての都市開発地域は、ほぼ半分程度に

縮小されたわけで、残りの部分は、逆に、都市開発凍結地域として、開発を保留することとなり、乱開発の防止と農業確立に役立てることになった。

こうして、半分は土地区画整理事業の選択の方向に進み、現在では都市化を逸して残念がる空気もあるが、港北ニュータウン地区は、開発と保全の希望どおりほぼ明確に二分されているが、見方に因っては明暗が出来た。

(2) 第二の理念

保全地区の自然環境を生かし開発と調和した都市農業の確立を図ることである。

住宅供給の要請は、良い建物を提供する事は、何時でも強く叫ばれているが、開発当時の要求も、数の上から更に強かったものである。

一方で、権利者の希望も都市政策の上からも、都市内で全く農業が不必要であるとの議論は無かった。住宅地と農業生産地のバランスを図りながら、近郊農業を活性化することと、オープンスペースとして、都市での農業景観を保全することを目的とする事の必要を掲げた。

都市での農業には、様々の制約がつきまとう、先ず、第一に農業を住宅地から分離することが必要である。それは、生活排水や住宅の日陰が作物の成育に影響を及ぼし、住宅と農業の間に対立が生じるからである。分離しておけば、新鮮な農産物に対する需要は、開発によって増加する人口が受け持つのである。

制約の第二は、効果が高いが副作用の強い農薬を使用することがむづかしくなる。従って、高度な有機栽培など、自然と調和する農業を採用しなければならない。

消費者と生産者が、お互いに顔をみることの出来る距離は、生産者と消費者のコミュニケーションが可能となり、都市農業は、強い競争力と継続力を持ち得るものとなる。現在の農業生産物の流通は、朝市があり、ここで新住民の方々に販売され、街の交流の場にもなっている。

港北ニュータウンの街づくりでは、事業地区外に市街化調整区域として、農業専用地区として 230ヘクタールの土地があり、事業地区内にも生産緑地法の指定要件に該当するように、集合農地として30ヘクタールの土地が設けられている（始めのアンケートでは 100ヘクタールであったが、権利者の申出の結果は30ヘクタールとなり、現在では、生産緑地として20ヘクタールになった）。この地域の自然特性、立地上の特性、当時の社会上の要請である住宅開発、都市と農業の在り方等、多方面の課題の回答を欲深く見出そうとするもので、乱開発を未然に防止するとともに、良好な市街地の形成により、港北ニュータウン全域で30万人とするため、人口の計画的な誘導を図

り、一方で、農業との共存を図ることを前提として、開発の区域と区域外の開発方法などについて大枠を睨んで計画の決定をみたわけである。

(3) 第三の理念

この開発の大枠を具体化するための、権利者の発言の場を確保することであった。権利者の発言の保証をすることによって、市民参加の開発システムを導入し、それを街づくりに生かすことである。

これは所謂、住民参加の「横浜方式」と言うものである。

土地区画整理法は、個人施行、及び、組合施行において、権利者自らが施行者になりうることが規定されている。言わば、権利者が都市開発の主役になる場が与えられているのだから、公団施行において、権利者の意見を聞き、共に事業をする事は特殊な例であるとは言えない。

区画整理事業は、そもそも権利者と一体において行うものである。又、市民参加の点で、次に述べる港北ニュータウン事業推進連絡協議会などで検討された事業計画にしたがって換地計画等を実現することは、合目的の達成であり、だから土地画整理審議会のみで運営する他の公団の土地区画整理事業とは異なっている。

港北ニュータウンの街づくりでは、横浜市、権利者、及び、公団の三者で港北ニュータウン事業推進連絡協議会を組織している。地元では、これを、三位一体の街づくりと言う言葉で簡潔に表現している。

港北ニュータウンでは、施行者と権利者の中に、公共団体である横浜市が参加していることに特徴があるだろう、特に、過小宅地対策には力を注がれてきた。

横浜市は、都市計画の決定者の役だけでなく、公共事業の当事者として、地下鉄3号線や幹線道路や小中学校の建設等の公共・公益施設の建設について、この港北ニュータウン事業推進連絡協議会で約束し、施行する責任を持っている。従って、行政の監督の立場だけでなく公団の施行する区画整理事業の基盤整備に協力して港北ニュータウンの街づくりを推進していく使命があった。

この港北ニュータウン事業推進連絡協議会は、港北ニュータウン開発構想の発表により触発された権利者が、昭和42年に組織した港北ニュータウン開発対策協議会が母体となり小宅地の住民も含めて改組したものである。この事業推進連絡協議会は、港北ニュータウンの街づくりの事業計画書（権利者との合目的）作成の役割を果たし、具体的な実務面では、事業の施工監理のチェック機能を持っている。

更に、換地計画の実現に向けて（権利者との合目的に合わせた換地計画）は、区画

整理審議会が機能するという、二重構造をとっている。

こうして2年に一回開催される港北ニュータウン事業推進連絡協議会の総会が、事業方針の最高決定機関としての力を有していて、ここで決定されたことは、事業に携わる三者（権利者・横浜市・公団）が共に守る義務があるわけである。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会は、合同協議会を中心にして、事業対策委員会、生活対策委員会、農業対策委員会の3委員会が運営され、事業の推進、生活再建に必要な事項、更に、農業の振興・農業地域の検討等を行っている。又、必要に応じて、各委員会に特別委員会が設けられている。

昭和51年10月に「事業対策連絡協議会」が「事業推進連絡協議会」に改称されからでも事業対策委員会は、延べ45回、生活対策委員会は延べ43回、農業対策委員会は延べ42回、合計で 130回開催されてきた。

公団が、港北ニュータウン事業の開発に着手する時点では、権利者が5600人、家屋数2500戸を数え、事業の円滑な推進に当たって、どのようなコミュニケーションを諮るのかが課題であった。その点で、権利者が港北ニュータウン事業対策連絡協議会を組織化したことは、事業施行上重要な条件であった。

事業方針についての公団の意思は、この港北ニュータウン事業推進連絡協議会に対して提案し、協議をつくし、了解を得れば（それが三者の合目的）基本的に事業を進めることが出来ると言うルールができた。

勿論、当初は「対策協議会」であったから、注文が多く出され、公団も経験に乏しく、戸惑ったことであろう。事務的な負担もかなり苦労したことであろう。

権利者は、この港北ニュータウン事業推進連絡協議会を通じてコミュニケーションを重ねることによって、港北ニュータウンの事業方針が次第に浸透して行った。開発情報を公団と権利者が共有していく過程を経て、権利者の街づくりへの理解と、公団と権利者の理解も深まった。コミュニケーションをとる手段としては、この港北ニュータウン事業推進連絡協議会と横浜市が編集し発行している「港北ニュータウン」紙等も、既に百号に越え、まとめてみれば相当のボリュームだろう、港北ニュータウン事業に関する情報として大いに役にたったものである。

5．申出換地—生活の対策の実現—

次に、港北ニュータウン開発事業の根幹をなす「申出換地」、いわば飛換地についてご説明する。

港北ニュータウン開発は、我が国で有数の大規模事業であり、又、当時の権利者の大多数が、その所得を農業に依存していたから、長期にわたる都市開発事業の中で、どのように生計を転換していくのかは、賛成派も、又、批判的な人々も等しく大きな不安を感じていた。

そこで、このような大規模事業を円滑に進展させるために、権利者の生活上の不安を緩和することが、事業のカナメとなった。それは、土地区画整理事業そのものの中で解決しなければならないと考えた。

即ち、事業の中心をなす換地設計――土地利用の変換の仕組みを生かす ―― 新方式を考えなければならなかった。この方法は、我々権利者からの発想で、現位置に換地するならば自分の土地が有るところに駅を作れと言うことになった。

この要求は極めて当たり前のことであり、公団も権利者会話の解決策として取り上げた、前例のないことを施行者として決断するには苦労があったようだ。

権利者としての公団も、その事業目的である集合住宅の建設や、宅地の分譲をするためには、集合住宅建設用地や分譲宅地を、いわば「飛換地」によって集めた方が良いし、事業計画の土地利用計画に併せた換地取得は望ましいことである。

権利者も、農業から小売業や不動産業等の第3次産業へ職種の転換を図るためにも色々のことを勉強しなければならなかった。希望する事業転換には、事業を能率よく実現するための立地条件と、適当な用地面積が必要であり、いたづらに現位置換地のみの対応では、却って街づくりの発展を阻害しかねない。

従って、それぞれの権利者の生活再建に併せた適地の選択が必要で、公団も権利者も、区画整理の換地において、お互いに「飛換地」を必要とした訳である（飛び換地はおかしいと言うものの筑波では2キロも離れたところに換地されたと聞いた）。

しかしながら、無原則に全ての土地を権利者の自由にして「飛換地」を実施することは、事実上不可能であり、一定のルールが必要であった。

土地区画整理事業は、権利者の合意により事業の方針を決定していくことが根底になければならない。土地区画整理は、一般に多数決合意の世界とされていて、換地は、それぞれの組織、例えば、組合では、総会の同意で、公団では、土地区画整理審議会の意見を聞いて決めるものである。

先ほど述べた港北ニュータウン事業推進連絡協議会の要望として申出の方法が決定され、港北ニュータウンでは、農業・商業・工業・集合住宅等の4種類の換地については、権利者の申出により「飛換地」が実施されたのである。

この「申出換地」の対象は、権利者の生活基盤となるもので、幹線道路沿い土地で

は、集合住宅とし住居地域指定の「アパート・マンション地区」として定め、更に、

港北ニュータウン区域内の既存の工場・倉庫を集約した「準工業地域」を定め、更にまた、生産緑地法の指定要件に該当するように農地を集め「集合農地」とした。

また、付加価値の高い商業・近隣商業地域となる「近隣センター、駅前センター、タウンセンター」等の地域を定めた。即ち、四区分である。

ちなみに、「アパート・マンション地域」は、約80ヘクタール、
「準工業地域」は、約13ヘクタール、
「集合農地」は、約30ヘクタール、
「近隣センター、駅前センター、タウンセンター」は、それぞれ、約5ヘクタール、約9ヘクタール、約12ヘクタールであり、小計、約25ヘクタールであった。

申出換地面積の総計は、約 200ヘクタールにのぼった。

申出換地の宅地は、経済的利用価値の高いと言う関係から、平均減歩率よりも高く、従前地にもよるが、タウンセンターでの平均的減歩率は、標準地で約65～75%、中には80%のものもあった。近隣センターは40～50%、集合農地では約35%、アパマン等の用地では、35～50%となっていた。

多摩センターのように、公団が業務施設用地の全てを所有し、一般から業務施設の利用を募りこれを誘導し、或いは、建設していく仕組みではなく、港北ニュータウンでは、区画整理事業のために権利者が宅地を所有し、その全面積の65%は、我々が所有しているのである。従って、駅前の換地も全面積の65%を我々権利者が所有する点が当該地区の特色になっている。

「申出換地」は、土地利用面で権利者の生活再建の政策的配慮を行ったわけだが、申出の通りの土地活用が権利者の義務であり、将来の街づくりの中で、その役割を義務として分担しなければならない。

申出換地予定地に、従前の土地を持っているからと言っても、申出をしないと、そのまま底地に残れないルールになっている。逆に、土地を純粋に用途目的にあわせて申出換地したので、申出換地を受けた権利者は、他の用途に使用できない事になる。

駅前の一等地にぺんぺん草が生える光景は不経済であるが、ここでは見られないこととする理想を追求した。

これを保証するため、事業計画により平行して都市計画法での用途地域の指定を決定し、申出換地を受付けることが必要であった。

港北ニュータウンの街づくりについて、現地を視察された方は、幹線道路の沿道に展開している数多くのアパート・マンション群に驚きと関心をもっている。これは、

単に民間の活力を利用しただけでなく、申出換地により民間活力が最大となるよう、智恵を出し合い誘導した結果である。

現在、総てうまく言った訳では無いが、言うならば申出換地は、町並みづくりに貢献したとも言える。他の区画整理事業では、換地処分が終了した後、長期にわたり土地活用がなされていないケースが非常に多く見うけられるのであって、巨額の造成費等、公共投資が生かされないという批判になっている。

されど、港北ニュータウンの街づくりでは、建物の立ち上がりが、極めて早く、街の熟成に関して良い結果を生んだと考えらる。

申出換地は、生活対策の一面の他に、実は、街の早期実現という大きな目的を秘めていた。土地利用における野心的試みといってよい、タウンセンターの業務用地を種に、街の中心を作り出すことである。

港北ニュータウンの街づくりが、大規模であることは、単に住宅を並べるだけでなかったので、予想しなかった色々の問題が発生した。これからは、ここでの経験と誘導方策の結果の果実を住んでくれる住民に託さなければ仕事は終わらない。

この街では、住宅ばかりでなく、住民の生活を豊かに、そして楽しく過ごせる施設を、かなり大量に導入する必要がある。

一般に土地区画整理事業の際に、商業・近隣商業用地は、総面積の6～7％程度だが、これをバラバラに配置しても、有効的なインパクトを持たない。

港北ニュータウンの街づくりでは、副都心規模に施設を集約してタウンセンターとしている。タウンセンターの機能は、港北ニュータウンの住民にサービス範囲を限定することでなく、横浜市北部をカバーし、今後の業務核都市としての機能を果たすことを期待した街づくりである。

港北ニュータウンの街づくりの大きな懸案は、我々権利者の生活再建という問題であり、申出換地という方法を採用することにより解決したと思っている。

街づくりについて、賛成・保全の対立を沈静化（用地を売った人と売らない人・大地主や過小宅地の対立、そして賛成だけれど申出には応じない等）して、街づくりへ焦点を絞り込むことができた。

申出換地は、港北ニュータウンの街づくりの第一歩であったと思う。

この結果、道路・公園等や小・中学校の公共・公益施設の位置を決定、公団の集合住宅、4種類の申出換地の換地位置の決定など、換地設計で特別な処理を要する換地が決定されたことにより、残りの土地は、申出換地の用地でない一般宅地（住宅専用第一種）に換地を決定した。

6．仮換地の供覧（情報の公開）

申出換地は昭和51年２月から５月の期間に実施され、申出換地により各権利者の仮換地が決定したが、権利者対策のとして、全ての権利者に対して、自分の所有している従前地が、どの位置に移動し換地されるか供覧により明らかにした。

何せ当時の権利者数は6000名を越えていたので、毎日、時間を決め、昭和52年10月から53年５月末迄、６か月間にわたり説明を続けた。

自分の所有している従前地がどうなるのかは、生活の変貌については不安の種である。例えば、進学のため、或いは、地区外に土地を買い求めるためなど、金融機関からの融資の条件ともなる、借金の担保としても知りたい事もあり、権利者の直接の要望に応えた。換地の使用開始迄には、1300ヘクタールの大工事であり、使用収益の開始が思うに任せず、仮移転先も整わず生活に苦労がある。

供覧結果、例え図上であっても全ての換地先について、全ての権利者の知るところとなり、売買や担保について使用収益の開始について、どのようにしたら良いか権利者が判断できるようになった。

現在の言葉で言うところの換地計画の情報公開と同様のことである。

このことは、事業の長期化の過程で役立った。即ち、造成スケジュールが遅れがちで、計画どおり進まず、事業延伸を余儀なくされたことが多かった。しかし、その原因究明よりも、何時、換地が供用開始されるのか、自己の利害に関心が移った。全員が、事業を推進していく方向になり造成等に協力的になった。

ここに至るまで、認可前に土地を買った人の建築待ちの問題（建築費の値上り）仮住居に長いこと我慢した人の苦労があった。

このような、計算が出来ない損失に対しては、認可前の情報の不足もあったし、権利者の非協力もあったし、行政指導や公団の非能率もあったし、国の政治の問題もあったし、皆で責任を振り分けることしか方法が無かった。

でも一番困ったのは権利者で生活の変化に苦しんだ人がいたことであるが、バブルがはじけた様子をみれば世相の話でもある。

これからは、区画整理情報を生活の常識として、手続き様式を簡単にし、誰でもが判断できるように計画を考えなければならない。即ち、移転・換地を前提とした事業計画が必要になって来たのである。

7．仮清算の実施 —— 事業長期化対応 ——

市民参加システムとして土地区画整理事業に組み込まれた第三の権利者対策は仮清算の実施であった。事業が長期化し、いつ換地処分があるか、その時に清算金が支払えるのか、或いは、徴収金の交付はどんなものか等、新たな心配ごとが発生した。権利者にとっては誠に当然の心配であった。

昭和49年８月に建設大臣の認可を得て事業開始して以来、地価上昇が著しく清算金が高騰して、若かった権利者が高齢化し支払い能力に不安をもつようになった。

そこで公団では、港北ニュータウン事業推進連絡協議会に諮り、実施方針を定める事になった。具体には区画整理審議会のなかで事務方法を詰め、仮清算等の申出を募り権利者の、清算金に対する不安解消と円滑な事業収束を図る意図から、区画整理法第 102条に基づき仮清算の実施に踏み切ったのである。

この結果、清算対象者約4300人中、約2700人の、63％の権利者が申出をし、特に清算金徴収対象者では約2400人中、約2000人、80％の方が応じたという状況であった、今にしてみれば、大変であったが権利者が安心したことであり、実施に踏み切って良かったようである。この仮清算の効果は、実質的な本清算につながるものである。

これも、市民参加のシステムの一環として公団が事業の円滑な進展をはかるため実施した換地計画の中での工夫の一つの方法であった。

これらの換地設計システムは、当然の如く権利者サイドにたった換地設計方針であって、権利者と公団が真剣な議論を続けて採り入れたものである。

このような方法は、以後の街づくりに生じた課題を権利者と話し合いで解決していこうとする住民参加のきっかけとなった。

8．財団法人、港北ニュータウン生活対策協会の設立

この他、権利者のために、公団の組織とは別に、生活対策の一環として公団が出資した財団法人があり、権利者の土地活用の相談や新旧住民のコミュニケーション等の推進を目的として設立された。

即ち、現在の財団法人港北ニュータウン生活対策協会がこれである。

この組織は、横浜市が設立を認可したもので、この基金による仕事として、港北ニュータウン内の権利者が具体にどんなビルを建てればよいのか等の相談や低利の融資を行い、コミュニティ誌として「ふれあい」の発行等の仕事を行っている。

港北ニュータウンの最終的な土地利用計画では、公共用地約 410ヘクタールを除くと、約 910ヘクタールが宅地となる。 910ヘクタールの内、教育施設やその他施設を除くと約 760ヘクタールとなり、その内、約 500ヘクタールが普通の宅地である。つまり66.6%が私有地となっている。このことは、港北ニュータウンの街づくり、殊に人口の定着を目的とする住宅開発について、民間の活力を適切に、且つ、早期に活用することが事業の成果を左右することを意味している。この街の早期完成に当たっては、公団の用地だけの立ち上がりでは、如何ともしがたい面があり、港北ニュータウンの街づくりには、まだまだ権利者の力が必要である。

この点で、今後とも公団外の民有地の活用をエンジョイする、財団法人港北ニュータウン生活対策協会の活躍が期待されるところである。

〔2〕事業の転換（多機能複合都市の建設── 昭和６１年に追加）

港北ニュータウン街づくりに、一つの理念が追加された。

それは、港北ニュータウン事業推進連絡協議会の総会で、昭和61年に承認を受けて追加した業務核都市形成に寄与する多機能複合的都市の建設である。簡潔に言うならば、複合多機能都市づくりであった。

公団は、この複合多機能都市化を「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」のキャッチフレーズで分かり易く表示しているが、従来のベッドタウン都市から、昼間人口を増やし、多様性をもつ自立型の都市づくりを指向しようとするものである。この事は既に、公団では、多摩ニュータウン事業や研究学園都市等で実施している。

このような新しいコンセプトを導入したのは、住宅開発の限界、つまり人口の社会増の伸びが小さくなってきたこと（抑制策）、或いは、人々の関心の範囲が多様化してきたことにより、従来の都市開発自体を軌道修正していこう、言うならば、ニーズに合わせた都市開発を試行して、より魅力ある都市として、２１世紀を目指す都市づくりを行うことを意図したものであろう。

新しいコンセプトを港北ニュータウンの街づくりに導入すれば、簡単に複合多機能都市化が進展する事ではないだろう。キャッチフレーズを唱えるだけで、容易に多機能都市化が実現できるわけでないのである。

進出された企業サイドの幹部の方々の話は、港北ニュータウンの立地条件の中で、高速道路と新幹線に近接していることを判で押したように言っているが、本当は区画整理により港北ニュータウンで、複合・多機能化を実現した背景として、港北ニュー

タウン内の幹線道路が格子状の道路構成を有し、この道路の幅員が18m以上あり、高速道路とリンクしているためで、何れは横浜市の北部の中心だけでなく、東京都心部との関連性が強まり、首都圏西域の拠点を形成するとの読みがあるからだと思う。

港北ニュータウンの土地利用計画は、既に、都市計画が決定されていたし、又、それに基づき事業計画が認可になり、権利者には仮換地の供覧において換地を知らせてしまったおり、このような事業において今更大幅な変更は不可能である。そこで公団の集合住宅用地や、一部教育施設用地を転用し、企業誘致を行うこととした。リコー中央研究所や、デュポン・ジャパン研究所などが昭和61年度に誘致された。

誘致の基本的な条件としては、なにしろ第2種住居専用地区、或いは、住居地域に誘致企業の研究所を建設するわけであるから、お隣りに個人住宅があり、その住環境を阻害することはできない。自ずからら誘致できる企業の業種制約があり、当初は、公害のない、騒音等のない研究所・研修所の企業が対象となった。そして学校・本社業務ビル等が追加された。

例えば、既に決定している外国人学校である東京横浜ドイツ学園・洗足学園大学等の私立学校、サレヂオ学園や、ザ・チェース・マンハッタン銀行総括本部、坂田タネ等の本社機能を持つ企業等である。このように次第に誘致範囲を拡げている。

こうして現在複合・多機能化の成果は、30数企業に及び合計約40haを譲渡している。予定譲渡面積は、約70haですから、その60%以上を越す段階になっている。

誘致企業の開設や学校の開校が増えるにつれて、最寄りの仲町台駅、センター南、中川駅などでは、国際都市化にふさわしい、新しい住民の増加が目立ち、港北ニュータウンの雰囲気を少しづつ確実に変えている。（平成7年4月）

土地利用計画図を見ると、茶色に塗られた部分は、公団の計画建設用地で、既に、譲渡したり、建設しているものの名称が入っている。仕方がないが、このようにかなりバラバラに誘致企業が立地している。

最近の都市開発事業における土地利用計画は、たとえて見ると、幕の内弁当のように仕切られて、業務部分が住宅部分と分離されている。しかし、計画のないスプロール地区では、まるで「混ぜ御飯」のようになっている。港北ニュータウンの土地利用計画は、申出換地により、土地利用の純化を図っているので、「幕の内弁当」と「混ぜ御飯」の中間となっているのが特色になっている。

幕の内弁当は、公団のケースでは、厚木ニューシティ森の里が代表的な例だろう。さて、このように、港北ニュータウンの街づくりには、公団が権利者の生活再建に対して出来るだけ協力してきた歴史がある。公団の示す街づくりのガイドラインを権利

者が良く理解し、合意形成してきた街づくりなのである。住みよい街づくりの掛け声の基に、次第に街づくりが具体化されている。

〔3〕港北ニュータウンの街づくりの特色

公団の土地区画整理事業の目的である都市基盤整備事業について、当該地区の権利者関係、地勢関係、社会関係において、市民、横浜市、公団がどのように考えているか等、開発の目標と開発の内容を定めたかに焦点をあて、他の土地区画整理事業と区別される特色を取り上げてみたい。

くどく説明することではないが、話の都合上初めに申上げるのは、開発に当たっての位置関係、地勢、地区の背景等の前提条件である。これまでも随所に断片的に触れたがここで一度整理しておこう。

1．港北ニュータウンの開発条件

⑴　地勢上の特徴

港北ニュータウンは、地図で見るように、西は多摩丘陵、東は下末吉台につながる、標高10～80mの小高い丘陵地で、東西にいくつかの谷が横切っている。地区のほぼ中央部に、早淵川が、南部に、大熊川が流れ、いずれも鶴見川に注いでいる田園風景に溢れた町である。

地質は、三浦層郡下末吉層の上に、下末吉ローム、武蔵野ローム、立川ロームが覆っていて、地盤は良好であり地震の巣もない。このように谷戸と小高い山をかかえ、比高差70mの丘陵地を、なるべく自然を残し緑を残し、標高30～40m程度の平坦地にならし、将来の住宅地環境を良好に保もつ造成設計とした。山頂部を切り崩し、谷戸沿いに土砂を堆積する方法を選び、事業地区内で土砂を処理する原則をたてた。

斜面は、基本的に保存緑地として保全することに注意されたが、事業地区内の景観は、大きく変化することは必然である。しかし、北斜面に大きな法をとったり、グリーンマトリックスを設計したり、他の公団開発地区に比べて、随所に現況をとどめるように工夫をしていており評価に値する計画である。

⑵　開発地区内権利者の状況

開発地区内の従前の土地利用状況は、田畑、山林が90％で、宅地が４％、道路が６％であった。区域決定時の権利者数は、約3300人で、事業認可時の権利者数は、5600

人であった。この間2300人、約70％の増加があった。この増加人数は、一部は、小規模デベロッパーによる住宅開発の土地を買った者の宅地であり、残りは個人で土地を取得した者の宅地である。小規模デベロッパーの住宅開発の影響は、宅地の細分化に繋がり、後に、区画整理事業が大変苦労することになった。

また、事業認可時の住宅数は、約2500戸で、そのうち谷戸部分に散在する住宅を中心に1700戸、70％の住宅が、造成計画に関係して移転することになった。小規模住宅等を中心に、1000戸は権利者の希望により現位置にかなりまとめて残こした。このことについてここでは、存置地区と言う言葉を造語した。

地区内の建物は、①　直接、造成済みの住宅地に移転した方と　②　公団が用意した仮移転住宅に仮移転した方とに分かれた。中には、造成工事の遅れから十五年以上も仮移転住宅に住んでいたケースがあった。ここで先行造成地区を気に入って移転した人は早く快適な生活が出来た。

港北ニュータウン事業は、はじめから実際は20年はかかる仕事だったのだが、条件を無視してけつを抑えて説明して公団等は答えに苦労したことは大変だと思った。

※　当時、担当者は、研究学園都市の区画整理事業において、10地区、1100ヘクタールの宅地開発が５年で終わったことから、平坦地であったり、宅地造成協議などが無かったことと言うことを考えず、同じ条件ならば、物理的には早期にできると判断したのだろう。ここでは権利者の考え方の多様化や宅地造成の協議等に手間を食い、安全な街づくりの手続きをしたので時間がかかった。

(3)　開発開始の条件

公団と市は港北ニュータウンの事業開始に当り、権利者と３つの約束を交した。

一つには、公団の住宅建設、つまり賃貸住宅や分譲住宅の建設にあてる用地と宅地の譲渡にあてる用地を確保するために、地主に40％の土地の売却を依頼してきた。

二つには、当初計画において民有地の平均減歩率は平均35％とすることとした。このことは、当然の事として権利者の土地が良いところに換地されれば減歩が上がる

三つには、昭和45年に、10年後の昭和55年度に仮換地の供用開始、つまり事業の概成をすると言う約束をした。

第一の約束である40％土地買収の目標は、36％強となり、ほぼ目的を達成した。

第一の約束の35％の減歩率は、民有地だけで言えば、35.7％になっているが、このことは、権利者の換地が良いところに集まったこと、当初計画より、公共用地面積が広くなったことによる。

事業の概成時点は、２度の延伸を繰り返し、３年度、更に４年延伸して、平成７年

度末になると説明された。その後、清算事務としての分割徴収期間が10年間ある。

神奈川県の平塚市と同規模人口の都市を造るのだから、20年を要するのは、当たり前だったのかもしれない、終わりが見えて事情が分かったと言う感じである。

※　昭和55年度は無理であり、認可後、一度に建物移転をすること、横浜市の宅地造成協議が簡単なこと等の条件の場合に、はじめて言えることであった。

2．港北ニュータウン開発目標と主な開発内容

港北ニュータウンの開発目標は、

①　緑を最大限保存する都市（公園・緑道・集合農地・農業専用地域）

②　故郷を偲ばせる都市（在来風景の保存）

③　安全な都市（歩道橋・歩行者専用道・電線の地中化・雨水の一時貯留池）

④　高度なサービスを得られる都市（鉄道・共同構・公共公益施設等）

が挙げられている。

この４つは、①と②がペアで、③と④がペアになっている。

①と②は、港北ニュータウンでの自然環境、豊かな緑資源の保全と利用であり、最も大切な事である。③と④は、港北ニュータウンでの都市的生活の快適性、近代化等、都市生活のサービス水準の向上を示すものである。

①と②は、関連するものであるから、区別なしに説明されている。

即ち、港北ニュータウンの地勢条件である比高差70ｍを現況を考えながら30～40ｍの平坦地に造成した結果、一部では、権利者が昨日まで故郷として見慣れた景観が失われ。しかし、何箇所かに昔の姿を止めていて、権利者のアイデンティティへの影響を最小限にとどめ、公園・保存緑地などと神社（約10社）仏閣（12ケ寺）等、地域の歴史を持つ限られた区域を保存した。その事が昔のままの自然の緑を最大限保存することに通じ、故郷を偲ぶよすがとなった。緑を確保し、積極的に、日常生活に利用できるようになっている（約20％が緑っぽい）。

公園は、地区を４分割して、それぞれに地区公園を配置し、地区公園に関連して、15の近隣公園が配置されている。これら公園は、各住宅から徒歩圏で 250ｍの誘致距離を考えて、約65箇所の児童公園が設置されている。中心部に、19haの総合公園があるほか、中学校区域を基本に、８つの集合運動場が展開されている。（当初計画では13の集合運動場があったが集合住宅地の減少で他に転換された）。

公園面積の50％は、既存林を残しており、残りは、加工して主に多目的広場になっ

ている。公園の自然景観は、本地区の自慢できるものの一つである。

こうして、公園等の緑地は、地区全体面積の約10％ 130ヘクタールにおよび、横浜市内でも有数の緑の資源を持つニュータウンが誕生した。

その他、公団が譲渡する計画建設用地には、その20～30％の保存緑地を設けることを義務づけているので、その緑地面積は、最大50haに達し、この分も緑の資源に加味されることとなる（集合住宅や小中学校の用地でも緑部分を手伝っている）。

公園と公園の間・学校と学校・公園と学校の間は、概ね、緑道（グリーンロード）で、ネットワークし、斜面緑地を借景としつつ、せせらぎを通し、水とみどりの有機的なつながりを生かしている。

公園には池を設けて、周囲の在来樹林の湧水を貯めて、せせらぎに落とし、水道水のいらないローコストの水辺とし、生活用水の入らない自然水系としている。

緑道は、住宅の間をぬって歩くように設計され、田園的住宅風景がみられる。ここに配置された換地が一番贅沢な環境を持っている。

その結果は、開発によって、ふるさとの景観の恩恵を受けた市民と、田舎のふるさとから離れてニュータウンに住みついた市民の共感を呼ぶ新しいふるさとが、ささやかではあるが、実現できたと思う。

③と④は、都市生活の快適性を左右する要素であり、次項の港北ニュータウン事業のインフラとして詳しく説明する。

〔4〕港北ニュータウン事業のインフラ

1．広域交通システムと居住地区内交通システム

広域鉄道は、横浜市高速鉄道３号線が、戸塚・関内・横浜駅・新横浜駅等を経て、港北ニュータウン内の４駅を通り、東急田園都市線あざみ野駅に接続している。

新横浜駅～あざみ野駅間は、平成５年春に開通した。これにより、横浜市の中心部の関内地区とは、約30分で結ばれた。また、注目されているＭＭ２１地区とは、第三京浜道路を通じて結ばれることから、港北ニュータウンが、同地区勤務者の住宅供給の機能を果たすことは当然のことである。

また、横浜４号線は、東横線日吉駅～港北ニュータウンを経て、ＪＲ横浜線中山駅方面に接続を予定している、２０世紀中に整備する鉄道として、運輸省の運輸政策審議会の答申を得ており、ゆめはまプランとして位置づけられ、今年度に予算が計上さ

れ、着工時期、地下鉄の仕様等、横浜市で検討中で早晩着工されるであろう。

完成すれば東急田園都市線の混雑緩和のバイパスとして、また、22万人の港北ニュータウンの足として、重要な役割を果たすことであろう。

広域交通網としての幹線道路網は、地区内を縦横8本あり、格子状に組み込んで、東名高速道路と新インター（横浜青葉）の接続が平成十年三月に完成し、第三京浜の都筑インターは平成七年に完成した。今後、地区外の接続道路の整備が進めば、当地区の開発のポテンシャルが一層高まるものと期待している。

道路設計面では、幹線道路として幅員18m、22m、28m、40mの主だった道路の総延長は延べ28ｋｍと計画されている。

通過交通の流入が多いことが予想されていたので、基本的に掘割道路構造とし、宅地のレベルを3～4ｍ高くし、歩行者交通とは、立体交差させて、自動車と歩行者の交通を分離し、交通の安全性を高めていた。しかし、これらの道路に接して店を構える人が多くいて、この道路に駐停車が多くなり交通渋滞、違法駐車が絶えない。

歩道には、低木樹をガードフェンスとして巡らし、道路により異なった街路樹を植えて景観を整えている。40m道路には、8ｍの中央分離帯を設けている。

街路灯は、300ｋｍの道路総延長のうち、約100ｋｍを地下埋設にし、道路景観が重視されている。幹線道路に電柱が建っていないことは、当該地区の自慢である。

バス輸送は、この道路を利用して300mおきにバス停留所を用意しているが、ここに駐車する車があって、バス内では駐車しないように放送されていた。

居住地区内にある区画道路は、通過交通の通り抜けが出来ない道路パターンを原則としている。歩行者専用道路は、日常生活活動に関係する施設の利便性を考慮し、通学、買物、散歩等の行動に対して、放射状にネットワーク化されている。また、一部には、車と草花が共有された歩行者優先の道路となっている。

しかし、幹線道路の沿道利用が進むにつれ、歩道の切下げをする権利者も多く、緑のガードフェンスが取り払われたり、街路樹を枯らしたりするケースが増え、景観が損なわれる状態が見受けられる。

2．横浜市の副都心となるタウンセンターと各センターの建設

横浜市の副都心の一つとなるタウンセンターは、商業・業務集積地区として、首都圏でも有数の規模をもっていることから、横浜市北部地域の商業核となるだけでなく、首都圏域をも視野におさめた、広域対象の拠点形成を目指している。

広域拠点形成のために、商業施設を中心とした単一機能主体型のセンターでなく、業務・文化・住宅・公共施設等の多様な機能、大小様々な空間・形態が複合する多機能型センターを目指すものである。時代の要請である国際化・情報化についても、公団は積極的に対応したと思う。

このタウンセンターは、住宅環境内に立地するため、週休2日制の時代でも、人通りの絶えることのない生活に根ざした人間味のあるセンターとしたいと思っていた。物的消費生活に加えて、知的・文化的消費を支える、生活や文化拠点として将来のあるべき文化生活を提案するような情報発進性の高い拠点となることを願っている。

現在、田園都市線の地域は、住みたい沿線の第一として人気が高く、所得の高い、文化に関心がもたれる方が、当該地区に移り住んでいるわけで、その人々も含めて皆が集まるタウンセンターにしなければならない。

勿論、港北ニュータウンに居住する方が、誇りにできるような個性豊かなセンターを目指さなければならない。タウンセンターは、道路等の都市基盤施設の整備水準や、都市空間の処理に配慮し、ＣＡＴＶ等の情報系のソフトシステムを充実させ、ハードとソフト両面のバランスをとり、隣接する総合公園を包含する都市的機能と自然的機能をミックスさせた快適なものと説明されている。

現在、既に共同溝や、地域冷暖房の一部が出来て区役所等も活用し、港北東急デパート、阪急デパート、「あいたい」等も利用している、センター駅前の地下式立体駐車場やセンター内の各施設も効率良い地域冷暖房を活用する。

各駅前センターや、近隣センターでは、当初マスタープランの見直し作業があったが、既に、中川駅周辺は賑わい、仲町台駅周辺でも建物の建設ラッシュである。

中川駅前は、地下鉄開通前から地元権利者と相談しつつ、多くのビルのデザインを統一して建築に着工したのである。仲町台でも「まちづくり協定」の基に、建物の建築が進められた。続いて、北山田、葛が谷に電車が引けるのが楽しみである。

基盤整備については、次の項目と一緒にして、説明しよう。

3．その他下水道等の基盤整備事業

上水道は、地区内の横浜市営水道として、牛久保、及び、港北の両排水池から給水されている。下水道は、分流式であり、雨水は、港北ニュータウン関連河川に放流し、汚水は、地区外の港北、緑の両下水処理場で処理されている。

関連河川とは、鶴見川、早淵川、大熊川で、港北ニュータウン事業に平行して改修

が進められてきた。今では少しづつ昔を取り戻し、魚が泳ぎ鳥が来るようになった。地元には早淵川を奏でる会（ハーモス）など誕生し環境復元の努力をしている。

地区内に発生する塵は、地区内に建設された北部工場で処理され、ごみ処理の余熱の有効利用として、プールなどの施設が開設されている。この余熱利用施設は、ごみ焼却に伴い発生する熱を施設の冷暖房や温水プール等に利用するもので、地区センター、温水プール、障害者研修保養センター、老人福祉センターが併設された複合施設となっている。

〔5〕港北ニュータウン街づくり・区画整理事業進捗状況と見通し

土地区画整理事業の現状は、計画した1700戸の移転対象住宅は全て移転完了した。建物移転の完了により造成工事も全て完成し建物の新築を待つばかりである。

平成4年2月には、港北ニュータウン唯一の、立木の除却を目的とする所謂、直接施行が実施された。換地問題も、換地処分の公告（平成8年9月）があり区画整理登記も完了した（平成9年3月）。

事業工期の問題等の初めのボタンのかけちがいを修復するのに、随分時間を要したが、これだけの事業であるから止むを得ないことであったかも知れず、施行者である公団を褒めて良いと思う。寧ろこのよう大規模事業に直接施行が一つしかないことは、珍しいことで、権利者の発想を取り入れた三位一体の事業の結果である。

一次造成工事は、私たちが見ても 100%着工し殆ど完了している。

二次造成工事は、殆ど着工したが、公園工事等一部が施工中である。

尚、今まで第一地区が遅れたと言われたが、その理由は、存置が多いこと、建物が多いこと、埋土地域が多く地盤安定に時間を要したこと等が上げられる。

存置整備工事は、居住中の住宅をそのままにして置き、道路・下水道等の基盤整備を実施しようとするもので、言わば木造密集地帯の整備的工事である。工事技術面でも、生活道路の確保や安全管理等、現場の苦労は想像以上のものだったと思う。

密集地区で、既存不適格住宅は、一部増築等では、持主自身でもその排水系統がわからず、 1／100 から 1／50、更に、 1／25の図面を引き、はじめて工事にかかるという手間が必要であった。

港北ニュータウン事業のように、めったにない大規模な存置整備工事であるから、工事記録ビデオを撮影して、後学のためになにかの参考として残すべきである。公団に行けばあるものと思っている。

仮換地指定の引渡しは、途中公団用地を除いて殆ど完了し、民有地を優先的に仕上げた事を評価する。しかし、高度利用の集合住宅用地が後になったことは、地下鉄乗車券の売上、町の発展にはマイナスとなったが電車には結構人が乗っている。

この間、宅地分譲は、企業誘致分をいれて、約 200ヘクタールを処分し、公的住宅も約7000戸が建設さた。多少過剰気味であるが居住する者にとって好ましい。

〔6〕港北ニュータウンのこれからの課題

1．土地区画整理事業による基盤整備事業の完了

昭和49年 8 月に、建設大臣の認可を得て、事業を開始して以来、既に23年が経っている。この事業は、区画整理事業としては珍しく大規模な巨大都市開発事業である。この間、石油ショックの波や、不動産不況の波を被り、幾多の困難に遭遇してきたが、権利者組織である港北ニュータウン事業推進連絡協議会の強力な推進力と公団と横浜市の努力により順調に事業が進められてきた。

平成 9 年度末には、土地区画整理事業にかかわる換地が全面的に供用開始となって、残された公園工事、権利者の上物工事を推進し、街の早期完了が待ち望まれている。遅ればせながら、地元側役員の一人として、一般権利者にかけた長年の苦労に酬いたことと安心するものである。

2．タウンセンターを中心とする上物整備の展開

港北ニュータウン事業における宅地の所有割合は、公団の用地が33％と少なく、大半の66％は、民有地である。従って、民有地の活用が、街の熟成の鍵をにぎっていると認めざるをえない。ではあるが勿論のこと、公団も企業の誘致や公共住宅の建設に全力を傾け、港北ニュータウンの熟成に努力しなければならない。

平成 7 年当時、建築確認申請は、毎月、約 200件に達し、年間約1000件程度になっていると聞く。結果的に期待を裏切った所があるが、幹線道路に面しては、既成市街地並の賑わいが観察出来る。このような民有地の立ち上がりは、想像以上のものである。公団の投資額、公共投資、民間の建築投資、その他の投資等、港北ニュータウンを舞台に、年間約数百億円以上の推定投資額があって、近隣の経済をうるおしていると考えられる。この活況を見るにつけ先人達の顔を思い浮かべる。

港北ニュータウンに従来からあった工場、並に、ここに進出して来た小売業等の商業者、或いは、建設業等の関連企業は、商業施設の不足、発注額の増加により、好調な状況にある。又、農業から商業に転向したものも活況の一翼を担っている。

平成5年春に、待望の地下鉄3号線が開通したことにより、タウンセンターは、既に完成・開館した歴史博物館等、新都筑区庁舎、市民ホール、公団事務所で賑わっている、そして、計画されている総合病院、警察、郵便局、その他、公共・公益施設等の公共先行投資が促進されることを待ち望んでいる。

民間の土地にも、オリンピックが開店し、平成10年春には東急と権利者の共同出資のデパートが開店し翌11年には阪急デパートが開店されると言う具体的な動きがでている。その他、東京ガスなどの建物も出来た、民間マンション、業務ビルが出来て、料理屋等予約しないと食べられない。センターの歩行者専用道路にはジョギングの権利者が多い。この街の来訪者は公共空間について見応えあるといっている。

3．横浜市北部地域整備への参画

港北ニュータウンは、2500ヘクタールの区域面積を擁しているが、市街化区域に編入した都市開発事業としては、公団の1320ヘクタールと既に開発していた 150ヘクタールの合計1500ヘクタールであり、未だにフロンティアとして、今後の開発を待つ、1000ヘクタールの地域が、開発が保留された農業専用地域と乱開発された未整備（既成市街地）地域である。

開発の一番の問題は、既成市街地に減歩率がかけられない、用地買収に応じないことにより、都市施設が設置出来ないことである。

しかし、タウンセンター間約30ヘクタールは、道路2本と鉄道2本が、幅約 500mの範囲に設置されるので、この開発がなければ港北ニュータウンが成立しない。

幸いにして、区画整理事業の認可（中央地区）になり審議会が誕生し工事が進行している。この地域は、中央地区と言われ、開発の影響を強く受け、住宅、或いは、農地としての使用が現実的に困難となる事ははっきりしていて、タウンセンターと連続させ、中央公園、大塚歳土塚公園、阪急、東急を遊回するために一体化しなければならない。この事は誰しもが認識して来たことである。

タウンセンターは、ゾーニングにより、各ゾーンの役割分担を明確にしているが、まだまだ不足している機能もあり、この一地区と二地区の間に挟まれた新規の開発地域で、その機能を分担し、補完してもらい、より充実したタウンセンターとしたいと

言うのが計画の趣旨である。

また、その他、周辺地区においても、公団と二人三脚で都市開発を実施し二千五百ヘクタールの地域を明るく楽しく美しい環境の町にしたい。

4．横浜4号線の事業化推進

港北ニュータウンの当初のマスタープランでは、横浜市営地下鉄が2本、都営地下鉄の乗り入れが1本計画され、合計3本であった。これら鉄道は、横浜市の中心部とを結ぶとともに、直接東京都心に接続することにより、土地区画整理事業の計画人口22万人の活動の動脈を確保する予定であった。

残念なことに都営の話は消えてしまい、東急目蒲線が日吉まで延びてくる話となっている。一方、地下鉄4号線は横浜市のゆめはま２０１０プランとして、日吉・中山間が先行着工する事になり、調査費が付き着工も間近である事は皆さんも承知していることである。

4号線の用地として区画整理では、そのブッロックを確保しており、草が生えて残っていることから、地区内は手間はかからないであろう、地区外は道路下の工事にしても新駅周辺の区画整理についても難しい問題が多い。

都営線廃止の経緯は、その後の首都圏域の鉄道の見直しにより、都営6号線の乗り入れの必要がないとされ、又、横浜4号線は、当初のコースを一部変更して、東急東横線に日吉駅で接続し、建設中の東横線・目蒲線の複々線を利用して、都心方面に乗り入れすると言う構想の様だ、背景の詳細は分からない。

今後、港北ニュータウンのタウンセンターが、首都圏機能の分散の受皿として、機能分担していくとしたら、田園都市線のみでは、都心との便利な接続が確保されず、他にもう一本新線が必要となってくる。

横浜市営地下鉄3号線は、平成5年春には開通したが、土地区画整理の事業計画では、土地利用計画において、駅前センターを予定して仮換地を指定しているので、鉄道事業と区画整理事業は別であるといっても権利者としては、横浜4号線の早期実現を横浜市に強く要望してきたものである。

更に、横浜北部の地域が海（横浜港）と空（羽田）へのアクセスとして、出来れば一刻も早く鶴見から臨海までの延伸を望んでやまない。

当該事業の完成について首を長くして待っている者が多く、計画をきいて事業に参画したものの半数が世を去り、我々の元気な内に鉄道の運行を見たいものである。

この件については、町会たよりに関連記事が掲載され、陳情、回答が掲載されている、横浜市に向かって一層努力を重ねてお願いしたい。

5．鉄道と土地評価

区画整理事業の事業計画に鉄道の新設を取り込んだ例は千葉ニュータウン、東急、相模鉄道位で少ない。新住宅市街地開発事業では、多摩ニュータウンの京王・小田急等がある。そして常磐新線が脚光を浴びている。

このように区画整理事業と同時に計画され、平行して進められることは数多い。また、既存の鉄道駅の広場を拡張したり、複線化に協力することもしばしばある。この時、駅や広場の要素を土地評価にどの程度に取り入れるのが妥当かの議論がある。

ここでは二駅あって、Aは、区画整理が駅広を作り、鉄道側は施設を整えホームを作って電車が停まった。Bは、区画整理事業で線路敷と駅の広場を準備したにとどめ電車の施設の設置時期（開通）の目処は経っていない。

この中での論争は、

① 事業計画の土地利用計画が変わらなければ減歩（土地評価の結果）は変わらないと言う考え方と、

② 電車が停まるか、停まらないかで減歩（土地評価の結果）が変わると言う考え方がある。

体験的には、区画整理事業による減歩率は、大方の地区で増換地は好ましくないし、港北ニュータウン事業でも、最高減歩は80％程度と考えられている。従って、土地評価の幅も、ある程度の枠の中に限定されてしまうのが常である。

区画整理事業の評価では、換地計画の中に存在し、価値とは、評価の考え方を整理して、それに似つかわしい評価尺度を探ることによって計量される。

ここでの考え方は、①であり、事業計画が権利者と施行者の合目的であるから、この計画が変わらなければ減歩も変わらないとする事に違和感がない。事業計画の土地利用計画が変わらないのに減歩が変わることは権利者の不満になる。

区画整理事業は、土地など物理的問題を整理するものであるが、その判断をするのは権利者である。区画整理事業は、多数決の合意の世界であると言われている。

しかし、①と②の差は、歴然としているとみるが、これは固定資産税評価で補うことが当然だと考えるし、現に固定資産税の土地価格に大きな差が付いている。この差が問題だと言って、区画整理評価をやり直すとすれば、駅が出来ない周辺の土地に他

の土地が清算金を拠出して交付することになる。

或いは、換地設計をやり直して減歩率を変えることになる。また、早急に電車に関する工事をして、電車を走らせて貰うしかない。いずれも出来ない相談であるとすれば、実際に行われているように固定資産税評価で調整するしかない。

理論的にも区画整理事業の土地評価は、電車の通る道の確保、駅舎用地の確保、或いは、これに関連した駅前広場確保、そして道路パターンに対して計算をするものである。そうでなければ権利者との合意形成が出来ないであろう。

ここでは、鉄道の進捗状況にかかわりなく、鉄道用地と駅舎用地と土地利用計画を立てている。一方の線路に、換地処分の時期までに鉄道が引けない場合、この土地を誰が管理するかの問題がある。恐らく、横浜市か公団が管理することになる。ここで管理できない場合は、既に設立されている財団法人生活対策協議会が権利者の代表として管理しなければならないと考えたこともある。

鉄道用地の予定宅地は大切な土地で、何時か来るであろう鉄道のため財産である。若し、このことを怠り、用地を一般に処分するような事があれば、減歩率が変えるか清算金で徴収交付して解決するとことになり問題を越えた欺瞞行為となる。

もう一度鉄道が早く来ることを願って、夢を抱き続けなければならない。

〔7〕終わりに（社会への貢献）

東急田園都市線の沿線地域は、土地区画整理事業において、都市開発された戦後の代表的なニュータウンであり、東急グループの4000ヘクタール、公団施行の1320ヘクタール、合計5320ヘクタールの巨大都市開発である。

これらの事業は、東急田園都市線を生み出し、国道２４６号線、東名高速道路、第三京浜道路、東海道新幹線等の国土幹線網が充実することにより、この地域の開発のポテンシャルを高めることになる。

更に、第三京浜の都筑インターや東名高速道路に横浜青葉インターの工事が完了したことや、日吉から鶴見・臨海に４号線が延びれば羽田空港までの足として京急活用で盛んになり、これからの北部副都心としての開発可能性としての発展を具体化し促進させることになり、これを助けるのが区画整理事業である。

新たに生み出された公共用地としては、東急田園都市沿線の組合施行に約 670ヘクタール、港北ニュータウンに約 430ヘクタールあり、その合計は約1100ヘクタールに及ぶ道路等の用地ができたことになる。この用地は豊かな公共ストックとなり、これ

からの街づくり（街の管理を含め）に関して市民生活の役に立つものである。

港北ニュータウン事業は、豊かな公共ストックを土地区画整理事業という手段で導き出し、権利者・横浜市・公団の三位一体で創り出した文字通りの一大ニュータウンなのである。今や、昔「横浜のチベット」といわれた面影は、少しも見られない街に変わりつつあり、更に変化をするだろう。

東急田園都市線の沿線地域は、首都圏の中でも住みたい街として人気の高い地域であり、港北ニュータウンは、地下鉄3号線でこれと接続し、一部では直接バスで田園都市線と接続している。住みよい街づくりの目標も、手の届く範囲にあり、人口増加の激しさは、住みたい街は急激な変化を示している。

集合住宅地は、公団の集合住宅の他に、横浜市・神奈川県の住宅供給公社、そして、土地の卸売による民活としてのユニークなマンション、更に、民有地のアパート等、住宅の供給も多様化している。一部では、住宅過剰と価格の低迷で販売先が見当たらず悪戦苦闘している場面もある。

横浜市の北部地域の中心となるタウンセンターの完成は、区画整理の手続きでは終わったが、上物の熟成、街の管理面からはこれからである。

三位一体で進めてきた港北ニュータウン事業は、土地区画整理の話し合い、合意形成による街づくりは、贅沢すぎる最大の実験でもあった。

今、ここに生活する権利者は、螢を呼び戻そうと努力している。町内会では、今まで権利者の結束を得ることが出来なかった、地区計画等、住まい方の勉強も必要だと感じている。しかし、まちづくりのルールを知らない者があり誰がその者に鈴を付けるか苦慮している。

横浜市・公団は、以前に啓蒙した街作り協定の重要性について、もっと、しつこく我々を教育すべきであったと悔いている。

横浜市や公団は、以前の問題にこだわることなく、色々の情報を権利者に伝達し、未来永劫に生活対策協会を通じてでも、三位一体の関係を続けて行くことが、港北ニュータウン事業としてのまちづくり締めくくりだと考えている。

そこに住んでいた人、新しく生活をする人達が仲良く暮らせる街づくりが、我々が始めに夢見た目的としての港北ニュータウンの街造りなのである。

この栞においては、私が主語となって話を進めてきたが、港北ニュータウン事業は、一人で出来たものではなく、港北ニュータウン事業推進協議会を組織する多くの権利者の協力の賜物であり、更には、公団、横浜市、そして私どもの三位一体の事業で成立したものであり、この事を誇りにしている。

第 2 章

港北ニュータウン事業の権利者研究会

地　　元　：　市役所　：　公　　団
（個人参加）　（個人参加）

文　責　　金子　三千男
清　水　　浩

第2章　港北ニュータウン事業の権利者研究会

港北ニュータウンに6年余在籍した中で、生活対策委員会・農業対策委員会には殆ど専属で権利者の相手をした。討議の中で気になったのは、公団と言う組織が私の背後に有り、機関の前例主義の意向にも配慮しなければならないことであった。

日本の都市計画では、一般に権利者が決めた計画でもルールがあって、その形式に規制誘導されることになっていて、権利者の勝手気儘が許されない事が多い。

それでも当該地区のように研究会の意思が強く反映されて、その検討を受けることで申出換地を実施しする事になった。一方で前例主義の者（周囲）からは、当該地区の担当者は非難を受けて苦労をした。現在はその方法が実ったものと思っている。

区画整理事業の世界では、前例がない仕事を進めることに、多くの批判があり、勇気をもって実施するしかない。今では当該地区の権利者からは、良く実施に踏み切ったと評価された。この礎となったのが、権利者委員会での議論であった。

港北ニュータウン事業の権利者研究会の紹介

目　次

1．序（港北ニュータウン事業の権利者研究会）―― 32
2．地元の組織・これからの対応 ―― 34
3．地元の研究会
(1)　まえがき ―― 34
(2)　人口計画と土地利用計画（第一部会） ―― 35
(3)　日照指導要綱と建築物等基準条例（第二部会） ―― 36
(4)　工事期間中の生活対策（第三部会） ―― 37
(5)　農的土地利用（第四部会） ―― 38
(6)　屋敷林の保存（第五部会） ―― 40
(7)　アパートマンション経営と採算性の検討（第六部会） ―― 41
(8)　農的土地利用と屋敷林の保存（第七部会） ―― 42
(9)　地元参加によるセンター計画（第八部会） ―― 45
(10)　商工業者の生活対策（第九部会） ―― 47
4．やさしい街づくり（街づくり協定の選択） ―― 48
5．おわりに ―― 54

1．序（港北ニュータウン事業の権利者研究会）

港北ニュータウンでは、区画整理事業を始めようと決断するに当たって、それぞれのリーダーは重い責任を背負った。従って、研究会などで生活対策等を議論する機運を醸成することが当然の義務と感じていた人がいた。その一人が、故　鈴木　清氏である、一番熱心で生前には色々お話を聞いて我々の知恵とした。

横浜市では、これらの事業に向けて、全面・側面から手を貸した。勿論、公団は施行者として土地区画整理事業の中心であった。例えば、講師を招いたり、先行地区の見学を企画したり、会場を提供し議論をしたり、個人的に意見を言わして貰った。

その時の報告書の中から抜き出し、加えて私自身が研究会に参加して、討議した時の印象を加えて読み物とした。権利者に対しての我々の参加資格は、横浜市・公団職員でありながら思い切った個人的発言と理解してもらうことにした。

この討議の中で、折角、理想的な仕組みを取り決めて、計画通り街が出来ても、皆でその街を守らなければ、猫に小判、馬の耳に念仏となり、効果がないので、建築協定、街づくり協定、港北ニュータウン憲章と言ったものを定めようと考えた。

この協定に対して、多くの人が協定締結に参加しようとしたが、何処にもあるように、２・３の人が反対し、港北ニュータウン事業全体の協定は実現せず、小区域で部分的なものになってしまった。

反対理由は、自分の首を絞めるようなものだ、自分の土地を自分勝手に使いたい、要らぬお節介だ、と言うのである。現時点で見ると随所に協定締結が出来なかった事を反省している人が増えている。

港北ニュータウン事業での出来事の詳細については、川手さんが挑戦しているので、それと重複しないようにアバウトな面だけ私が取りまとめたいと考えている。

又、何処かで私に係わる港北ニュータウン関連資料がでてきたら、再度この区画整理研究で取り上げるつもりである。

今回は、生活対策委員会での討議のダイジェストを紹介するが、住民参加の仕組みの大要は、横浜市と権利者と公団は、一緒になって港北ニュータウン事業推進協議会を設立した組織にかける。特に、この中を三組織に分け、事業を進めるための事業対策委員会、権利者の生活を守るための生活対策委員会、そして農業従事者が多かったので、当座の問題として農業対策委員会が設置された。

事業対は、事業全般にわたるもので、関連する出席者の数も多かった。公団の職員も事業対には多数職員（私を含めて）が出席した。

これに対して、生活対、農業対は比較して少人数であった。農業対は、土地改良地区に農地を求めたものを除き、港北ニュータウン区画整理事業区域の中では、39haで約３％の面積の問題であったが、生活対は、権利者の生活転換に関する問題の検討で、本来は、区画整理の補償問題とも受け止められている。ここでは補償の問題を越えて、積極的に生活改善、生活転換を検討する委員会であった。

港北ニュータウン事業は、権利者と横浜市と公団が三位一体となって施行する全国でも稀に見る大規模区画整理事業である。六千人の権利者組織は不可欠である。

当該事業は、はじめ2530ヘクタールと広く、ほぼ現在の横浜市都築区と重なっていて、昔の中川村を中心とした四村からなる。

それぞれの街の人々の意見も多様化していてまとめることに苦労が多かった。2530ヘクタールの区域の関係者としては人口が３万人に達し、権利者の意思を総意としてまとめることは大変なことであった。

この区域の中で、代表が集まり議論の結果、やっとのことで面積にして1320ヘクタールが区画整理事業を施行する地域に決まった。当然、減歩がかかり、公団に40％の土地を売ることになり、全体権利者の同意とはとても行かなかったが、この地域の人々の内で、熱意のある地主が中心になって、事業対策協議会を誕生させた。

地区から外れたところは、市営住宅になった区域、組合施行を選んだ区域、そして住宅密集地、農業継続地として土地改良事業を選んだ地域である。

この住民と三位一体の事業対策協議会は、大きく事業対策、生活対策、農業対策の三部会に別れて以下に説明するような内容の研究を行った。二年に一回は、市長も交えた合同協議会も持たれた。

その後、当該区域に住む小宅地を守る会が誕生し、区画整理事業に対して注文を付けた。即ち、大地主は土地活用が出来て開発に恵まれるかも知れないが、我々は五十坪の土地にしがみついているので、ここから減歩され例え十五坪でも取られたら生活できないと言う声となった。区画整理事業の認可後、小宅地のグループを事業対策協議会に吸収して現在は事業推進協議会になって存続している。

権利者が港北ニュータウン事業に手をつけてから、言わば、事業対策協議会が誕生してから実に三十年が過ぎて、換地処分を迎え区画整理登記が完了した。そして、港北ニュータウン事業の中心として存在した、事業推進協議会も解散した。

ここに昔のことを思い出しながら、皆で考えたことを書いておこう。

2．地元の組織・これからの対応

事業対策協議会は、農家を中心にした地元町内会組織、農協組織とも重なっていて話し合いが持たれていた。住民組織が農業生活者が中心であったこと、当該区域で土地を売ってくれる人がメインだから、用地買収に協力する人々が中心になることは当然であった。

当初は、土地の値段、土地の面積、区域の取り方等が話し合いのテーマで、お互いに中傷し合うこともあり、それを越えて権利者の絶大なる協力があってこそ、買収予定面積の90％に達した。

港北ニュータウン事業の区域取りも、地区外になった人から、今になって生活に格差がついたので、何故、開発地区に入らなかったのかと反省している。

区画整理事業の計画の説明会の段階で、サラリーマンなど建築敷地のみしか持たない者も参加させなくては、工事が進まなくなったので対策協議会から推進協議会に改組し宅地会も合体した。

宅地会の言い分は、横浜市・公団・大地主がサラリーマン宅地の面倒を見てくれないとして、小宅地を守る会が誕生させたと言う。組織が二頭建てとなり、三位一体が崩れかけたが、港北ニュータウン事業に無関係の者が存在するのはおかしいとして、事業推進協議会に団結して住民組織の対面はたもてた。しかし、組織メンバーの比重が大地主に多いことで小宅地を守る会は、解散せず存続していた。

事業推進協議会は、地元町内会組織を中心にしているが、リーダーはまちづくりに熱意のある者として積極的な人と自分の生活を守るために汲々と行動する人とからなる。いずれにしても選挙でまちづくりの代表を選ぶほど住民意識は醸成されていない。従って、区画整理によるまちづくりは、今しばらく公共団体が中心になり、区画整理専門家、権利者集団の三位一体の仕組みが大切なことだと思う。

区画整理事業のキーワードも「行政」に「従う」と言う感覚から「自分たちの生活環境を良くしよう」という自覚を組織の中に組み込まなければならない。

3．地元の研究会

(1)　まえがき

この文章は、新しい街づくりのために「昭和48年」「昭和49年」「昭和50年」の報告書より抜粋したものである。言わば地元権利者の研究会の成果である。

権利者は、開発に伴う生活の変化にどのように対応したら良いのか、事業対策協議会（以下対策協）の研究部会を通じて検討されてきた。この事は、港北ニュータウン事業の区画整理を担当するものにとって大きな指針となっている。しかし、ここには当地区に２・３年の在任期間では分からない難しい問題が含まれている。

また、一般の権利者にとっても難しい理念が分からないまま研究成果が動き出して理解できていないものからの非難もあった。それでも、日本人は、世間体、横並び権利者ムードで理解半ば賛成止むなしと言う方向に進む。しかし、一人二人は自分の哲学を持っていて中々説を曲げない者がいる。こうして色々の権利者が混じり合って議論をして事業を進める事がここでの住民参加の事業なのである。

今もって多くの人が議論をしているが、権利者の中には、区画整理組合の経験をした者等、区画整理の専門家になってしまった人が居る。私もここでの権利者との接触は新しい区画整理事業を見たのである。

このような意味もあって、「地元権利者の研究会の成果」を皆さんにもお知らせして、これからの区画整理事業に役立てたいと思う。

横浜市では、これら報告書を刊行し、権利者の道しるべとし、ニュースソースを提供しているが、充分に浸透させるためには、まだまだ難しい問題があるようで、権利者を素晴らしい街づくりに向けて、マイルドコントロールするまでには至らないし、どのようにしたら良いかも分からない。恐らく、小学校・中学校の生徒に教育していくことが必要であろう。社会道徳、社会連帯の触れ合いが大切であろう。

街づくりは、まだまだ全国民的努力が必要なのである。

(2)　人口計画と土地利用計画（第一部会）

計画的まちづくりの目標を達成するためには、権利者と共々に計画を検討することになり、その内容として、そこに住む人々のための、良好な環境と便利な都市機能の確立がある。そのベースとなるものが人口計画と土地利用計画である。

計画人口は、種々の仮定条件を基にして推計できても、その計画の範囲に人口を抑える方法は法律や行政的に決め手がない。

この不足を補足する意味で、用途地域別の強化やまちづくり協定、建築協定、地区協定のようなものを活用して、権利者相互において、土地の分割面積、建築物の高さ、土地利用の規制、敷地の緑化等を協定することにより、都市の環境、機能を充分に活用し、明るく楽しく美しい街にしょうと考えている。

逆に、計画人口に達しなければ、商業活動に陰がさすから、権利者相互で計画人口

に達するように、明るく楽しく美しい街にする努力も必要である。

まとめとして、港北ニュータウンが快適で住みやすい環境を保有するための条件として、次の項目に対する地元住民の相互理解と協力が必要だと結んでいる。

① 民有地の一戸当たりの分譲面積の狭小化の防止

② 都市環境、適正な土地利用を保証するため、人口協定及び建築協定等の締結

③ 市有地の市民優先分譲

これらの勉強会の成果を踏まえて申出換地が実施されたのであり、このアイデアも生活対策が基本であり、申出換地を生かすも殺すも住民サイドである。

(3) 日照指導要綱と建築物等基準条例（第二部会）

第一部会で算定した人口計画が建築基準法、建築基準条例、日照指導要綱を適用した場合、果たして権利者にとって妥当であるかどうかについて、個々の建物についてケーススタディを行い、一定面積の敷地に何戸、何人が収容できるかについて検討した。そして実際に多少の誤差があることは止む得ないが、第一部会で取り上げた原単位を満足する結果を得ている。

住宅の形式について、研究会の作業の中では、住宅建物タイプ別、敷地条件（用途地域方位等）別に分類し、法規制上のチェック（建築基準法、同施行令、同施行規則、建築基準条例、日照指導要綱等）をして、どうあるべきか確認している。

この結果は、

① 建築形態を日照条件に合わせて工夫すること

② 一街区の規模及び街区内での建物配置を工夫する事により人口計画の可能性を確認した。そして、

○低層共同住宅、中高層共同住宅等の地区を選定、

○不動産経営の採算性の検討、

○市有地の市民優先分譲についての検討、

○建築協定、土地利用協定等の各種協定の検討を必要としている。

要は、第一部会、第二部会の研究目的は「換地を基礎とした生活対策の確立とこれに関連して魅力あるまちづくりが必要である」と言う原則に立って立案されたものである。その結果「申出換地」の実現を望み、実現させたのである。これからもこの制度を生かすも殺すも権利者次第で宝の持ち腐れと言われたくない。

⑷　工事期間中の生活対策（第三部会）

港北ニュータウン事業が進むと家業の中断、又は、転業が必要となる場合が考えられる。このような事態に転業対策を中心とした生活対策が必要であるとしている。従って、第三部会では、地元権利者が工事により発生する仕事を請け負ったり、労務提供する場合の方策を検討している。又、各地の転業対策の実態を調べて紹介し、地元会社の構想を提案している。

工事により発生する事業を請け負う場合、工事の種類、工事の請負資格、地元権利者の意識、職業対策等、色々の面からの対応を整理している。

工事参加への方策としては、各々の権利者が個別的に、横浜市、公団、農協等の仕事を請け負った民間業者に労務提供をする形と、業務の規模が大きくなったり、特殊能力が必要となる場合は、会社などの組織を作って、充分な経験を積んで対応する事になる。これらの場合いずれにしても、転業希望者に対する職業訓練や資格の取得の方法について考えるように提案している。

又、会社等の組織対応の方法として各地の転業対策の実態を参考にして、会社設立の具体策を提案している。更に、タウンセンターを作るときの組織（横浜市、公団、権利者）について考えている。

まとめとして、工事期間中の生活対策を実現するための心得としては、

①　当事者が自分自身の問題として認識する。

②　当事者がその方策に対して充分な意欲をもつ、

③　当事者が充分な協調性を持つ。

この三つの条件を満足しなければならないとしている。

生活対策上取り上げることが出来る仕事として、

①　造成工事関係への就労、

②　公団区画整理事業の街路樹用の苗木の育成栽培、

③　地元組織の設立による就業。等を挙げている。

いずれにしても、当事者の取り組み方が重要な問題で商業ベースに合わなければ生活対策にならないし、一人一人が自分自身の問題として意欲的に立ち向かって行く姿勢が必要だと提言している。事実、港北ニュータウン事業が進行中に、北斗企業株式会社、港北ニュータウンサービス、富士産業が設立されて、この三部会で検討された内容の業務に携わり成果を挙げた。

また、地区内の工事に止まらず広く横浜市内の下水管等の管掃除も受託して活躍している。更に、上記業務内容に止まらず、補償交渉、現況調査、地区内見学会の実施

（旅行会社）等、公団本来業務の補助者としても活躍した。

工事期間中の仮住まいについては、地区外仮住まいとして、仮設住宅の提供、一般マンションなどの借り上げ費用の補償、建築を急ぐ人には、他地区の公団分譲地の斡旋（この場合地区内の土地は公団が買収）等も行った。又、小さな宅地の持ち主に対しては、農協等が中心となり区画整理事業による買い増し合併換地の対応もした。

⑸　農的土地利用（第四部会）

事業の目的である都市農業の確立と言う見地から見るまでもなく、権利者の農業志向は極めて高かった。申出換地の以前に意向調査したところ約10％の土地が農業を継続したいと言う意思表示をした。

この部会は、権利者各位が専門家であり、特に大熊、折本等の人々に農業志向が強かった。権利者の多くが農業従事者であったので、民有換地が都市機能を完備した港北ニュータウンとして利用できるまでに至るについては、使用収益が開始されたとしても直ちに建築物等が建つとは思われなかった。

何故ならば、農家の人々の主人公は他に技術がなく当面農業経営を継続したいと思っていた。土地を売るにしても、地区外アパートからの収入、地区内貸家からの収入があるから、相続税を払う時期までは、問題が起こらないと見ていた。

従って、使用収益が開始された換地（農地）の宅地化は段階的に起こるものと考えていた。しかし、一部権利者は積極的に借家を建てたので現時点（換地処分時）で見ると宅地化は予想より早いようである。

この部会での検討内容は、もっと本質的なところで考えようとしたもので、単に農的使用に限定せず、自然環境の維持、都市住民のレクリエーション及び緊急事態発生に対する避難空間としての活用も念頭に入れて検討した。

しかし、全体が農地であることは、都市施設の整備改善の意味がないし、区画整理事業が宅地の利用増進を求めていることから、区画整理事業区域外の土地改良地区、区域内の農的利用の申出換地に止めることにした。

農的利用をする土地は、全て民有地であり、即ち、昭和48年度の「土地利用などに関する意向調査」によれば、換地において農的利用をしたいと希望している者が17％あり、未回答の者にも農的利用を希望しているものもいるので、25％位は一時的にも農業継続を考えていた。

農業は、他の産業と異なり、個々の自立経営農家によって構成されていて、農家の集合体としてこの辺の集落が形成され、相互扶助により経営が成立している。

従って、比較的長期に農業継続を意図する場合は、集団農地としての農業用地が必要であり、一般的に言って、日照、通風、施肥、鼠害、病害等から隔離された農的環境が必要で、土地の面的連帯の結びつきが必要である。また、収益が低いので税制等の行政上の配慮も必要となってくる。

農業用地の要求は、農家側からの問題として、前述問題の他、作物の盗難、ゴミ投棄がり、都市側からは税制の不公平、薬害、虫害、砂塵等の苦情が起こる。このような観点から農耕地は一定面積規模の集合が必要となってくる（約２ヘクタール）。

これらの問題解決には、農業サイドでの農業協定とか農業緑地制度や生産緑地制度による自主的な規制制限が必要なことを示唆している。

結論として、港北ニュータウン建設過程においては、農業用地としての暫定的土地利用も止む得ないものとして考え、明確な土地利用区分と農業者の自主的農業協定の条件の基で農業経営が許されるべきものとしている。

そして農業対策委員会での今後の研究課題として次の項目を挙げている。

○　農的土地利用の基本構想　次頁図参照

①　生産基盤、並びに、生産体系の確立

②　計画的土地利用における農業協定

③　都市環境と調和する個別利用指数の策定

④　対住民（消費者）への生産物流通体制

⑤　税制への対応（固定資産税・財産税・相続税）

○　緑のセンター

①　用地・予定地

②　規模・形状

③　資金計画

④　運営・経営形態

⑤　離農者が出たときの対応（生活対策との関連）

⑥　農業調整地域の位置づけ

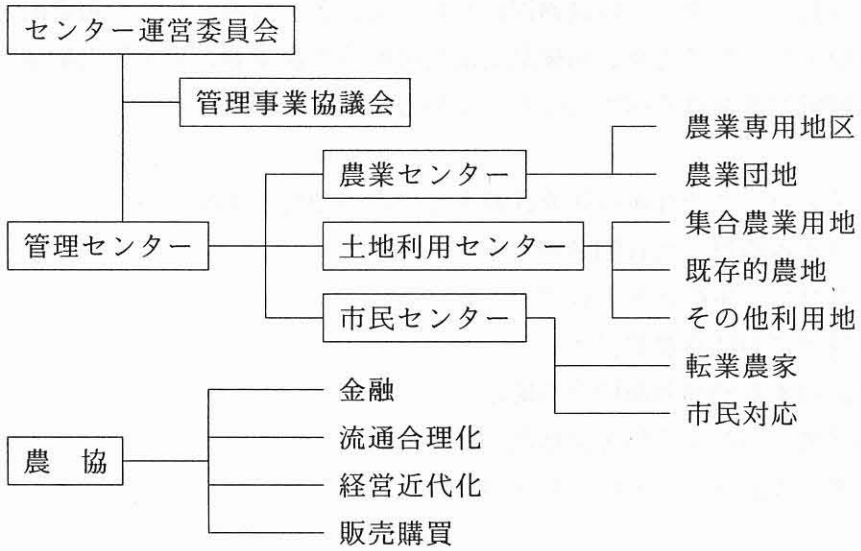
以上の趣旨によって、申出調査を行ったところ、農業用地に申出した農地は40haであり、地区面積の３％程度であった。本来、一カ所にまとめるべきのものであったが、自分の住居に近いところと言うことで、それぞれの地域毎に実施された。

申出換地の説明会では、前面道路に汚水管を入れ、岩盤等、農業に適さない換地となった場合には、かたくない土を客土することになっていた。

しかし、換地の使用収益開始は、地域毎に部分的に行われることが明らかになり、また、農業に関する継続意思に変化が見られるようになり、換地を早く宅地化する意向が強くなってきた。そこで農業継続の意向を再度調整し、本当に農業をするものだけに、農業が出来るかたくない土を客土することにし、反面、汚水枡は、先行投資をしないことに整理すべきである。しかし、一般の宅地と同じように枡を付けた。

いずれにしても農業を継続するためには、当該街区内で、農業緑地、生産緑地の制度上からも換地の調整が必要である。

農的土地利用と屋敷林の保存の管理機構



⑹　屋敷林の保存（第五部会）

港北ニュータウン事業の設計方針として、「緑豊かな街づくり」を掲げている。そのためには、雑木林、公園、緑地などの他立派な屋敷林等、集落地中心の植生を生かさなければならない。

緑豊かな街づくりの具体的方法は、従来の公園、緑地の他に集合住宅の斜面、独立住宅の一部でも造成設計上において、現況地形、現郷植生の保存を図ることにある。また、造成面においても現存する樹木の活用、実生からの育成により積極的な緑化対策の推進が必要だとしている。

今後の問題点として、

①　独立住宅内の自然地形、植生の保存の方法（なるべく大画地の宅地とする）

② 屋敷林保存予定地の現地調査及び現権利者との話し合いが必要である。

(7) アパートマンション経営と採算性の検討（第六部会）

権利者の発想として「人口と土地利用（一部会）」で試算した計画人口をどのようして守り育てるかについて検討している。

港北ニュータウン事業の各種計画は、計画人口二十二万人に対応して計画されていることから、実際に港北ニュータウンに定着する人口に近づくかどうかが、街の活動を左右し、環境の良い街づくりのポイントでもある。

そこで計画的に建設可能な公的集合住宅以外の民有地について、地元の生活対策との関連から幾つかの住宅形態を想定し、既に検討してきたが、不動産経営の収益採算性について不足しているので、ここに地元の生活対策の一つとして、クローズアップされるような採算性を検討する。

建物建設については、早いもの勝ちでアパートを建築することなく、決められた土地利用計画の中で何時でもアパートが建築できるように要求している。

六部会における作業の成果として、良好な環境の街づくりに合わせて、権利者の生活対策を進めるための目標として、

① 不動産経営の採算性の確立、
② 早い者勝ちの建築状況になることをさける、
③ 計画人口を越えないこと、
④ 日照問題等で権利者相互の摩擦を起こさないようにする。
⑤ 全体の土地利用と矛盾しないこと、等を掲げている。

六部会では、これらの目標のもとに、一部会、二部会、三部会を踏まえ、工事期間中の生活対策、換地後の生活対策を検討した結果、申出換地を提案し、これらの指導、相談、助成、管理、運営が出来る第三セクターの設立を提案した。更に、不動産経営についての是非、規模等についてケーススタディーしている。

ケーススタディーは、目標を満足する枠内で各住宅形態ごとに一定の敷地を設定し、収益が確保できる住宅規模を明らかにしている。しかし、特殊のケースもあり、計算に用いられた一定規模に到達するまでの土地取得も必要となる。

環境の良い街づくりと言う面から見ると、土地利用計画と言う一定の法則のもとに権利者の相互理解が必要であろう。

一定の法則とは、

① 生活再建の一環としての不動産経営の実現、

② 人口の枠に対して早いもの勝ちの現象を防止する。

③ 街づくり全体の中で各住宅形態の適正な配置をする。

最終的には、これら生活対策を確立するには、お互いに人に迷惑を掛けないと言う協定が必要になってくる。その一つが建築協定、街づくり憲章である。

そこで具体的には、港北ニュータウン事業における土地区画整理事業施行区域内において、五つの地区に分類して、各住宅形態における建築活動の整理が必要だと考え、各地区のボリュームと人口について検討を行っている。

人口算出表

種別	区画規模	人口密度	地区面積	区画数	戸数	人口
独立住宅Ⅰ	264 ㎡	160/ha	366.7ha	13,889㎡	13,889戸	58,334人
独立住宅Ⅱ	500 ㎡	90/ha	19.7ha	395㎡	395戸	1,664人
集合＋独立	264 ㎡	680/ha	55.8ha	2,115㎡	12,684戸	38,052人
集合専用	1,320 ㎡	460/ha	24.7ha	188㎡	3,003戸	11,411人
商業地区	1,320 ㎡	580/ha	22.0ha	166㎡	3,333戸	12,665人
合計					33,357戸	122,126 人

集合＋独立＝アパートマンション併用

集合専用＝マンション専用地区

商業地区＝各センターマンション用地

(8) 農的土地利用と屋敷林の保存（第七部会）

第四部会において「集合農地」としての土地利用を提案してきた。しかし、良好な宅地の供給を主眼とする土地区画整理法との兼ね合いから、かなり難しい提案であった。その後、横浜市に「農業緑地保全に関する要綱」が定められ、一方、国においては、第１次「生産緑地法」が制定されたので、これらの制度の検討を行うと共に農家の意向調査を行い、空間地区利用としての集合農地と位置づけを明確にした。

具体的には、農的土地利用と緑地制度の関連、集合農地と地域共同体の有り方、アンケート調査の実施とその分析、緑のセンターの機能と機構、屋敷林の保存について、関係者から意見を聴取して検討を加える。

ともあれ緑豊かな街づくりの中で、農的土地利用や屋敷林は、一人、農家サイドの問題ではなく、都市空間として自然環境の維持や新旧住民の交流の場、子供の教育材

料、そして災害時における緊急避難空間として重要な役割を持っていることを再確認しようとしている。（第四部会と第五部会を合わせて第七部会とした）

土地区画整理事業下における農的土地利用と緑地制度の関係は、民有による都市農業と緑地保全の新しい課題の整理が必要である。

農業用地は、公園緑地等の公共用地と有機的関連のもとに、住民に対する環境機能の確保、生鮮野菜の供給源、農業従事者の働き場所として必要である。

しかし、緑地空間を農地として、生産行為を通じ、常に適正に管理しようとする場合、市街化区域においては、農業収益に対する土地税制が問題として生じて来る。即ち、宅地並み課税の適用であり、これに見合う農業収益は見込めない。従って、農業専業のための施策が必要となる。

当時、農業緑地制度（横浜市要綱）は、市街化区域内に農地を所有し、又は、耕作をする意欲のある農家が農地に宅地並み課税を受けた場合に、農業経営を継続し得ない状態に追い込まれることを重視し、意欲ある農家に農業継続可能のために設けられた奨励金制度である。

当時の生産緑地制度は、都市空間としての環境機能及び公共用地等の予定地として、都市の利用計画の調整機能を農地に求めて、空間の保全を暫定的に図ろうとするものである。そこで集合農地の基本的考え方として、

① 農業継続に意欲のある農家、
② 複数農家による農地の集合体、
③ 一団地面積の街区単位を（0.5ha から0.9ha）
④ 10年＋アルファーの利用期間、
⑤ 都市との共存と調和を図る。等を満足させることが挙げられている。

出来れば、これらの農地は、公園、緑道、高級住宅地に隣接し、農業利用の効果、永続性を一層高める。これらの集合農業用地は、単なる資産保持のためでなく、長期に農業継続の場を確保しようとする農家集団が持つもので、自主的に農業協定を結び優良農地として維持することになる。

しかし、一方には都市施設の遊休化につながるので、なるべく早く宅地として利用を図るべきと言う意見も併記されている。（相矛盾する）

緑のセンター構想の理念は、都市の住民が農業に対する理解と緑や自然に対する認識を深めるために、新旧住民の接触の場となるための機能として具体化される。

① 都市農業の指導育成の場、
② 児童等の教育の場、

③　農業公園としての場、
④　住民交流の場、
⑤　市民の実験農場としての場、
⑥　自然への直接参加の場、
⑦　農業の再認識の場、等が考えられる。

緑のセンターの管理機構としては、上記、機能に対応したものが必要であろう。例えば、次頁のようなものがある。

屋敷林の保存については、港北ニュータウン事業の計画の基本方針として「緑豊かな都市づくり」「ふるさとをしのばせる都市」等を取り上げている。これは、広く地元住民、横浜市、公団の合意の上で計画が進められているものので、緑の環境づくりは、現在の自然地形、自然植生を出来るだけ保存することにより達成される。

その一環として屋敷林の保存が考えられる。

計画の中で、公園・緑地はもとより、集合住宅地においても、自然地形、自然植生の保全について注意深い配慮がなされている。

民有地の独立住宅においても、建物の移転を極力少なくすることにより、家屋の背景となっている周囲の自然地形、自然植生が保存されるよう計画されている。この背景の緑を屋敷林と呼んでいる。

屋敷林は、単独に孤立することなく、公園、緑地、集合住宅地内の自然地形、植生と連携し、体系化されることにより都市全体の環境水準を高め品位を向上させる意義を持たせる方向をとっている。又、港北ニュータウンでは、十二寺院中、十寺院は存置され、その背景に自然があり樹木は存置されよう。

これらの存置には、都市づくりと権利者の意思が一致しなければ出来ない、若し緑保存のことについて権利者の理解がないときは、換地変更により理解ある権利者の土地と交換したり、公的な助成措置等の要望もしなければならないとしている。

更に、開発地域内の屋敷林保存のための緑地制度の適用比較や現況斜面保存のモデルパターンなどの検討を行っている。

緑地機能を持たせるものとして、神社仏閣があり、長年にわたる緑の蓄積がある。又、昔からの屋敷林として大土地所有者の存置建物がある。

寺院墓地については、当然、緑との関連と、先祖の祭りがあるから、墓地を必要とする者に対して申出調査を行い、何処の寺にどの程度の墓地を必要とするか権利者に問うてみた所、極めて常識的な数量の申出があり、両地区十二寺院の周辺に換地をすることが出来た。これも権利者と共にした申出換地にヒントを得たものである。

事業計画は、建物移転が行われれないように極力努力が払われた。権利者は、この建物移転を行わない建物を存置建物と呼んだ。そして、なるべく早くこの計画に基づいた存置建物と建物移転の別を通知するように求めてきた。施行者としての公団がこの要望に対応したのも権利者の意思を尊重してのことである。

存置建物の区域は、在来の建物に付随した樹木も同時に保存され、現況を存置するには有効な方法であったが、今になってみると移転要望の苦情になった。

(9) 地元参加によるセンター計画（第八部会）

表題については、センターに対する各人の抱いているイメージが違うので、ここに明確にしておく必要を感じ、今後、地元の人々が港北ニュータウンの開発利益をどのように受けられるのか、即ち、生活対策が立てられるかは、権利者にとって極めて重要なテーマである。このことから意向調査・申出換地等による、センター地区への換地指向に対して。権利者の意向を反映させるように提案している。

センターの役割は、当時、横浜市の六大事業に位置づけられ、横浜市北部の中心的性格をもつ広域型のセンターと、各駅前（四カ所）、そして近隣センター（六カ所）が各々結ばれ、本地区全体が権利者に対して「高い水準のサービスが得られる都市」としての基本方針を満足させなければならない。例えば、大阪の千里ニュータウンの中央地区センターは、28haの面積でデパート迄も有する北大阪の副都心としての機能を持ち、都心的雰囲気をも持っている。

港北ニュータウン地区に新しく作られるセンターは、全権利者が楽しめるものでなくてはならず、センターに換地を受けた者の勝手な考え方で独り占めする事では、センター建設の根底が危うくなることを示唆している。

「高い水準のサービスが得られる都市づくり」についての具体的開発目標は、

① 買い物が便利であり、
② 高い水準の社会、文化、厚生施設によるサービスが得られること、
③ 豊かな都市空間と賑わいがあること、
④ 実現の容易さと将来の発展の余地があること、
⑤ 余暇活動の出来る空間があること、
⑥ 住民のための職場が確保されることではないかと、まとめている。

更に、センターの基本設計は、センターの特徴、各センターの性格などを紹介している。

これらのセンター地区の開発計画は、当地区の一つの目的である「市民参加のまち

づくり」から出発することになる。即ち、計画実現のために、市民（権利者）が主体となって推進していくことを求めている。

センター地区への地元権利者の参加の方法としては、土地建物・資本、或いは、経営主体・労働主体としての参加などが考えられる。この中で最も一般的な参加は、土地による参加で「個人所有地の換地」による方法で「共同体としての換地」による方法がある。後者は、

①土地の共有化、

②土地保有組合への出資、

③センター会社への土地の出資、の考え方を提案している。

港北ニュータウン事業の基本理念の中で「市民参加のまちづくり」を言っていることから、個人所有地の換地の方法として土地区画整理区域内の全権利者に対して、センターへの参加の機会を公平に与えることが望まれている。その解決方法として換地設計に対し、かなり思い切った方法を取り入れるように言っている。

そこで従来から行われてきた換地位置の決め方（現位置換地）でなく、難しい問題であっても、全ての地域から、センター地区に換地が受けられるような内容を持った所謂「特別な換地方針」を検討する必要があるとしている。

反面、センター地区への参加には、計画的開発や土地利用上の制約など、街づくりの義務とも言うべき前提条件が必要だと言うことをつけ加えたが、一部に勝手気儘にやらせろと言う意見があって、残念ながら中々一本にまとまらなかった。

共同体としての換地は、換地処分の登記などの見地から、土地の登録税や所有権が変わることは所得税法の面から思わしくないようであった。

新しい仕組みに対する努力の結果生まれる街であるから、指導、調整機関の役割を持つ組織が必要であり、センターに参加した人々が、建設、管理運営上からの建築協定等の締結が必要だとしている。

いずれにしても、センター地区の開発は、権利者、横浜市、日本住宅公団が一体となり事業の推進に合わせて検討していくものだと結んでいる。

申出換地の手法の発生は、永続的な地元権利者の生活対策の確立を原則とし、センターへの換地手法として生まれ、更に、アパートマンション・工場・農業用地にも申出換地を普及させ、四種目の申出換地が実施された。

施行者としては、従来の換地方法に比較して大胆なもので、未経験であり、勇気を持って実施に踏み切るのに時間がかかった。何にしても権利者の力強いバックアップがあって実施することが出来たのである。

これからは、権利者全員が、各々の土地利用区分の人々がグループを作って、八部会で検討した内容を基にして、港北ニュータウンの街づくりの母体としてのセンター作りの努力をしなければならない。

又、センターへの申出者（権利者）の申出面積が多くなったので、公団は、権利者との話し合いの中で、当初から予定していた公団換地を民有地に明け渡すことになったので、一般権利者のセンター作りの責務も増したのである。地区の平均減歩率もここだけで考えれば公団より一般権利者の土地の方が高価になった。

⑽　商工業者の生活対策（第九部会）

土地区画整理事業区域内には、建設業、製造業、卸小売業、サービス業等あり、これ等の四種類の自営業者を対象にして、生活対策の研究をすることになった。

そして、工場、作業所を集約することによって、既存の状況のように、工場の回りに宅地があったり、宅地の回りに工場があると言うことを避けるためには、工場等の操業者にとっての不安を解消するような換地を考えなければならず、換地設計において解決するように提案している。即ち、工場を経営する人は準工業用地に換地の申出をすることが前提になる。

これと平行して、製造業グループでは、集約換地により工場が移転される場合に、施設の重複投資をさける意味と同業者の間の連帯を深めるために、共同化、近代化をはかり、製造業の経済効率を高めようとしている。即ち、港北ニュータウン事業地区産業協同組合準備委員会が生み出した「ニュー港北協同組合」がある。

卸・小売業グループは、センター・アパマン・一般住宅等で営業できるものもあり、一個人のケースで解決した方が良いと指摘している。

更に、精密・プレス等の四業種の自営業者は、各々工事期間中の諸問題（移転休業その他）工事完了後の諸問題についての意向について調査した。

建設業グループは、地元業者に港北ニュータウン事業の関連工事を受注させろと言っていた（三部会でも議論されている）。その他、九部会では、地区内業種の権利者に対して行ったアンケートを基にして権利者の意向を分析した。

この準工業地区の設計についても、精密工場、鉄鋼長もの搬入、プレス工場、色々事情があり、換地の隣接関係にも機械的にはいかず現位置でない別なルールが必要となった。準工業地区も一地区は東山田、二地区は第三京浜寄り等に設定されたが、地元権利者から東に偏っている西の方にも準工業地区を設けろと言う意見が出て、それを聞き入れ全体で四カ所に決まった。

4．やさしい街づくり（街づくり協定の選択）

横浜市から港北ニュータウン事業を見れば、およそ都筑区全域の二千五百ヘクタールの区域を舞台にしている。

その基本理念は、○市民参加のまちづくり、○乱開発の防止、○都市農業の確立で農業と住宅と都市機能を合わせもった、活力あるまちづくりを展開する。

港北ニュータウン事業の都市に関する基盤整備は、公団の土地区画整理事業の区域千三百ヘクタールを中心にして進められている。昭和58年の第１次使用収益の開始から着々と進めて以来十二年の歳月が過ぎ、平成七年度末には、二次造成が完成し、民有地の使用収益の開始が行われ、平成八年度末には区画整理登記が完了した。

市民参加のまちづくりを進めるには　3．で記述したように港北ニュータウン事業推進連絡協議会を設置し、街づくりのルールや進め方を検討してきた。その成果の一つとして申出換地が実施された。即ち、農業（第一種）、商業・業務（駅前センター等・商業・近隣商業）、工業（準工業）、アパートマンション（住居・第二種）等の土地利用について、各々の権利者の生活指針に基づいて申告させることであった。

住んでいる人から苦情が出ない街づくりには、街づくり協定、建築協定等を締結してお互いが、港北ニュータウン地域内の生活環境を損なわずに共存出来るようにしなければならない。しかし、一部ではその趣旨を尊重して協定を締結したものの大部分は束縛されるのが嫌だと締結できない。誰が鈴を付けるかは難しい問題である。

誰も用途地域・地区等の法律に定められた基準だけでは、良い環境を保てないことは分かっているが、自主協定が出来ないのが実情である。中には建築基準法を守らない人、自分の宅地先の道路を駐車場としている人がいて不愉快な街となる。

港北ニュータウンのように権利者が理解を示した地区でも隣人同士でこのような話をする事は難しいので、行政が常に街づくり・街の住まい方のキャンペインを続けていかなければ、街づくり協定の締結は難しい。

街づくり協定の中身は、それぞれの土地利用区域によって異なる。以下、必ずしも実行されていないけれど土地利用区分ごとに取決めた内容を記述する。

⑴　戸建て住宅地区

①　最小敷地面積

港北ニュータウンでは、区画整理事業で仮換地指定した区画を変更しないことを原則とし、やむを得ず敷地分割をする場合でも戸当たり百八十㎡以上を確保することに

した。敷地が細かく分割されると日照や通風、プライバシーが損なわれ、災害に対して弱い街となる。そしてミニ開発が進行すると街のイメージを悪化させる。

② 戸当たり敷地面積

計画戸数を越えた過密な土地利用となると、人口計画の整合性を欠き小・中学校の不足をはじめ、生活関連組織に支障をきたして不便で暮らしにくい街となる。

③ 建築物の用途

用途地域は、第一種住居専用地区で専用住宅や併用住宅を主体とした戸建て地区である。従って、アパートなど計画外の建物を建てることは出来ない。

④ 建物階数

高さ制限が十メートルになっているが、二階建てを原則とし秩序ある町並みをつくる。三階建てを建てると隣接する宅地の日照、通風、プライバシーに支障、影響を与えることになる。

⑤ 緑化と外構

港北ニュータウンの緑豊かな街づくりは、区画整理事業で用意した公園・緑地と業務施設用地の緑、小中学校用地の緑、公団等集合住宅用地の緑、そして当該地域の個別住宅の庭木に因って構成されている。敷地の外周は生け垣とし、花の咲く木、実のななる木を植える。ブロック塀など閉鎖的で味気のないものは避ける。また、ブロック塀は地震時の倒壊など泥棒の隠れ施設となり安全性に問題がある。

⑵ 共同住宅地区

① 最小敷地面積

当該地域での狭小な宅地は、秩序ある落ち着いた町並みの妨げになるので、敷地面積の最低を二百六十㎡以下に分割しないことを原則とした。また、敷地面積の十五％以上の緑地化を図る。

② 戸当たり敷地面積

計画戸数を越えた過密な土地利用となると、人口計画の整合性を欠き、小・中学校の不足をはじめ、生活関連組織に支障をきたして、不便で暮らしにくい街となる。当該地域では敷地面積四十三㎡一戸と言う計画戸数を守ることになっている。

③ 建築物の用途

共同住宅地区での用途指定は、第二種住居専用地区と住居地域である。工場、倉庫、ホテル等の建築は、住宅経営に悪影響を及ぼすためさける。さけて欲しい建物が建つと周辺に営業車や大型車入り込み住宅環境を阻害することになる。住宅地はなるべく

閑静なるをもってよしとする。

④　建物階数

これらアパートマンション地域は、高さ制限が十五メートルと二十メートルになっていて凡そ四階から六階が制限となる。

⑤　人・車の出入口

港北ニュータウンの幹線道路は、通過交通を主体に計画されたので、幹線道路からの人・車の出入は避けることになっている。ガソリンスタンドやファミリーレストラン等の沿道利用施設についての出入口は必要最小限にすることとしている。

⑥　区画道路での路上駐車

日常生活に支障を来すだけでなく、災害時の緊急車の通行障害となるので予め必要とする台数分の駐車スペースを取る。若し、幹線道路に店舗など商業施設を計画する場合、客用、商品搬入のための駐車場を敷地内に設けて出口は一カ所とし外周は生け垣で囲み、通過交通の支障にならないようにする。

⑦　緑化と外構

幹線道路からの景観は、緑化と外構によって左右される。方策は、擁壁上部の生け垣づくり土羽部分の緑化、擁壁下部は株物緑化して外観を緑で囲むことにする。

一方、戸建て住宅に面する方は、生け垣つくりを進めると同時に、中木を植栽するなどしてコンクリートの地肌をカバーする。屋根、窓の構造、外壁の色彩などもお互いに調和を計る。特に、広告物は色デザインに配慮し宅地内で処理する。

⑧　外壁後退

街区幅が狭くてままならないが、道路境界から三メートルは離し、緑化スペースを確保する。商品やワゴンが歩道に出ないように外壁を後退するとか、一階部分をコモンスペースとするなどの配慮が必要である。

⑶　工場倉庫等地区

①　最小敷地面積

細分化した敷地に、工場、倉庫が建て混むと災害時に非常に危険である。そこで、最低規模を二百六十㎡とし、それ以下に分割しないことを原則とした。

②　建築物の用途

当該地域では、準工業地区に指定されている。しかし、工場倉庫等の地区にマンション等が建てられると、その居住者から工場の騒音、振動、臭気等に関する苦情出されて操業時間、操業そのものが制限されて、トラブルが起こる。当該地域では、工場

経営者が気兼ねなく操業が出来るように住宅・マンションの建築は制限する。但し、工場に付属する宿舎は例外とする。

③　車の出入口

幹線道路は、通過交通のために計画されているので、幹線道路からの出入りは極力さける。準工業地域には、職種に合わせて十二メートル道路等も配置してある。

擁壁の前面には、擁壁の構造上道路境界側等に未利用地が生ずる。この空間を利用して花壇風に四季を楽しんで街の美化にも役立てる。

小宅地については、一メートル以下でも宅地面まで間知で擁壁を積むことにした。結果論として、いずれの場合でも石積み宅地を使用開始するに際し、それを取り除くに大金をかけている。始めから石積みをしない方が経済的である。

④　駐車場・荷捌き場

特に大型車が駐車したり荷降ろしをすると他の工場の営業活動に支障となるので、区画道路に路上駐車が生じないよう必要な駐車場や荷捌き場を敷地内に設置する。

⑤　共同化

敷地が小さい宅地で、敷地単位で土地利用を図ると充分な駐車場・荷捌き場が取れない場合に、共有の建物を建てたり、駐車場等の共同化を図り効率化を目指す。

⑥　緑化

当該地区は、とかく潤いのない殺伐とした街並みになるので、道路に面した部分は緑化の協定をしておくことが必要である。敷地面積の十％は緑化の義務とする。

⑦　外壁後退

工場・倉庫には危険物が貯蔵される場合があり、災害時には非常に危険なので、敷地境界から一メートル以上は離すことにする。

(4)　近隣・駅前センター地区

近隣センターや駅前センターでは、建築物の敷地、用途や形態についての基準を定めるだけでは、賑わいのある街づくりを進めることは出来ない。

業種の適性な構成や配置について、又、敷地の共同利用、建物のデザイン、色彩の統一等について、各センター毎に権利者が集まって話し合う事が必要である。話し合いの中から当該センターにマッチした協定つくりが望まれる。

①　最小敷地面積

換地での最小単位は、七十五㎡から五百㎡までそれぞれの土地利用に合わせて決められている。尚、都合に因っては権利者が五千㎡等広大な土地利用も可能である。

② 壁面後退

歩行者専用道路に接する階は、一定の壁面後退をして、店先の空間を広くし、商品やワゴンが道路に出ないように配慮する。

③ サービスヤード

敷地内で駐車場を含むサービスヤードを計画する。宅地規模が小さいときは、敷地を共同利用してサービスヤードを確保する。

④ 車の出入口

サービス用車両は、歩行者専用道路や幹線道路を避け区画道路から出入りする。

⑤ 植樹帯

サービスヤードには、境界から幅一メートル以上の目隠しを兼ねた植樹帯を設ける。特に、商業施設が戸建て住宅地区に面する場合は、これら施設の裏側の乱雑な表情が直接住宅地側に露出しないように、コンクリート壁等を立ちあげ、更に道路側を全面緑化するなど、周辺地区への配慮をする。

⑥ 建築物の用途

商業・業務地区に相応しい街づくりをするため、工場・倉庫等は作らない。また、歩行者専用道路に接する階は賑わいを演出する店舗とする。特に、夕方、土曜・日曜にシャッターを下ろす様な業種は避け終日楽しめるようにしたい。

⑦ 建築物の意匠（デザイン）

近隣センター、駅前センターの魅力ある街づくりには、建物の形態、色彩、階高、壁面後退によって生み出した部分についても、舗装材料等、デザインの質について地区毎に話し合うことにする。また、広告物や看板の大きさ、色彩の統一について、更に日除け（シェード）庇、アーケード等の大きさや色彩の統一について検討する。

⑸ 歩行者専用道路やコミュニティー道路に接する宅地

① 最小敷地の確保

換地を分割してこれら歩行者専用道路にのみ接する宅地は作れない。必ず区画道路に面している部分が必要である。何故かと言うと歩行者専用道路等には、ガス、水道、下水等の生活必需施設が入っていない。

② 車の出入口

歩行者専用道路は、緊急車両以外の車は通行できない。駐車場等、車の出入口は区画道路側に設置する事になっている。車が徐行して通ることが出来るコミュニティー道路にも駐車場等車の出入口は作らないで花壇など花で飾る事としている。この道路

の幅員は3mが車で3mが植樹帯である。低木にはツツジ等が植えられている。

③　人の出入口

歩行者専用道路やコミュニティー道路は、小学校・中学校、公園、センター、バス停、鉄道駅等と住宅地をネットワークした居住者交通の軸である。従って、各宅地に歩行者出口を設けて、これら道路を有効に活用することが出来る。また、出入口にはアルコーブを設けて町並みに変化をつけたり、隣近所で花を植えたりコミュニティの場として親しみをもって活用する空間である。ホテル等の建築は、住宅経営に悪影響を及ぼすためさける。さけて欲しい建物が建つと周辺に営業車や大型車入り込み住宅環境を阻害することになる。住宅地はなるべく閑静なるをもってよしとする。

④　建物階数

これらアパートマンション地域は、高さ制限が十五メートルと二十メートルになっていて凡そ四階から六階が制限となる。

⑤　人・車の出入口

港北ニュータウンの幹線道路は、通過交通を主体に計画されたので、幹線道路からの人・車の出入は避けることになっている。ガソリンスタンドやファミリーレストラン等の沿道利用施設についての出入口は必要最小限にすることとしている。

⑥　区画道路での路上駐車

日常生活に支障を来すだけでなく、災害時の緊急車の通行障害となるので予め必要とする台数分の駐車スペースを取る。若し、幹線道路に店舗など商業施設を計画する場合、客用、商品搬入のための駐車場を敷地内に設けて出口は一カ所とし外周は生け垣で囲み、通過交通の支障にならないようにする。

⑦　緑化と外構

幹線道路からの景観は、緑化と外構によって左右される。方策は、擁壁上部の生け垣づくり土羽部分の緑化、擁壁下部は株物緑化して外観を緑で囲むことにする。

一方、戸建て住宅に面する方は、生け垣つくりを進めると同時に、中木を植栽するなどしてコンクリートの地肌をカバーする。屋根、窓の構造、外壁の色彩などもお互いに調和を計る。特に、広告物は色デザインに配慮し宅地内で処理する。

⑧　外壁後退

街区幅が狭くてままならないが、道路境界から三メートルは離し、緑化スペースを確保する。商品やワゴンが歩道に出ないように外壁を後退するとか、一階部分をコモンスペースとするなどの配慮が必要である。

(6) 緑道に接する敷地

① 最小敷地の確保

換地を分割してこれら歩行者専用道路にのみ接する宅地は作れない。これらの道路には、ガス、水道、下水等の生活必需施設が入っていない。港北ニュータウン事業での設計では必ず区画道路に面している。

② 車の出入口

緑道は、公園の一部であり車の通行はできない。駐車場等車の出入口は区画道路側に設置する事になっている。

③ 人の出入口

緑道は、公園の一部であり道路は無い。従って、各宅地に歩行者出口を設けなければならない。また、出入口には区画道路側に設置し町並みを保つ。

④ 緑化と外構

緑道は、地域の特色である谷戸景観を生かし、公園などのオープンスペースをネットワーク化して権利者に寄与する。緑道は、丘陵地の原風景をイメージし、せせらぎを配して「水」と「緑」が一体化した豊かな自然の空間を造っている。この自然環境を守るために隣接する宅地も植栽を施し緑道を積極的にエンジョイする。

⑤ 外壁後退

緑道に面する部分は、生け垣など十分に緑化に配慮し、建物の外壁は緑道の境界から2m以上離して、敷地面積の20%以上を緑化する。

(7) 隣地の境界

隣地の境界は、1m以下は自然法なので境界杭を埋設して区分している。1m以上は石積みをして境界杭を埋設して区分している。擁壁は横浜市との宅地開発造成協議に基づくものである。擁壁の前面には、道路の場合は、構造上道路との未利用地ができる。又、民有地の場合も隣地との間に未利用地ができる。小規模宅地については、てんばまで石積みをしたが、宅地の大小を問わず不経済であったようである。理由はそれを取り除くために多額の工事費がかかることである。

5. おわりに

はじめにも一部書いたことであるが、現在、港北ニュータウンの区画整理事業は既に換地処分を終え区画整理登記も完了している。区画整理事業を始めるに当たり、ここに記録したような、街づくり協定を全域で土地利用区分に合わせて締結して貰うべ

きであった。逃げ口上になるが、私達は、区画整理事業における行政当局との調整、仮換地の供覧、権利者との補償協議、工事施工など盛り沢山の仕事を抱えており、目先のことに追われて努力不足であった。

そして、これが頓挫する事を一番気にしていたので「さわる神に祟り無し」と言う事が念頭にあって権利者との街づくり協定の話はおざなりになっていた。

今、港北ニュータウンに住んで見て、権利者の中には道路の性格も分からない人、宅地の利用区分が分からない人がいて、住まい方についても勝手気儘である。

一方で公団の造成工事の遅れもあって各商業センターには一向に建物が建たず、その分、アパートマンション用地の建物で、ピザ屋、食堂、本屋、自動車屋等が開業してしまい、そこに集まる自動車に道路が対応できないでいる。ゴミの投棄の問題も、住宅地に溢れてしまう、直接、清掃局に申出ることになっている。

又、靴屋の大型店が三百メートルの間に三店も開業し、早々に一店舗が潰れてしまった。ガソリンスタンドも競争に負けて閉店したものがある。幹線道路は、商店が出来るほどに、道路は違法駐車に埋まり、充分に機能しなくなってしまう。ここまで来てしまったのだから、利用者は、お店の営業姿勢、不便さ等による自然淘汰を待つしかない。居住するものから見れば、計画に沿って一刻も早く商業地区の建設を望むもので、沿道土地利用よりはセンターの活用を願ってるのである。

土地利用にかかる街づくり協定は、遅きに失したが、今からでも必要な事である。協定が嫌だと言う人に、隣近所で説得することはとても非常に難しい。従って、もう一度、行政当局が街づくり協定締結の音頭をとって貰いたいものである。不特定多数の者がゴミを捨てる、自動車を止める、街路樹の根本に塩を撒いて枯死させる、色々の人がいるが、判っていても隣人が注意をする事は日本では難しい問題である。

実は、街づくりに一番大切なことは、街の管理と理想的な街とは何かを住民が認識することである。全員でなくても指導者が理解することである。これらの人々が勝手気儘であれば、街づくりを強制することになってしまうのである。街づくりの最後は、一握りの人々の理解を得ることである。

こんなことを考えていると、区画整理事業は権利者の意見をまとめる事であるが、権利者に理解力が無いと思わぬ方向に進んでしまう。予め何が街づくりか、どんな街としたいかを、判断できる市民になってもらいたいものであり、小学校・中学校の頃から街づくりの必要性について教育していかなければならないのである。

合 同 専 門 委 員 会（12月３日）

第 3 章

港北ニュータウン地域の草創期

朝日新聞記事（S43頃）

第3章　港北ニュータウン地域の草創期（昭和43年頃）

昭和43年の朝日新聞に収録された港北ニュータウンの記事である。仕事に従事するに当たって地元の情報として役立ったので再現する。区画整理の仕事は、半分は技術行政だが、半分は地元権利者の考え方を知り、権利者にとって必要な情報を公開するものである。そして事業の運営は瑕疵の無い手続きにより成立する。

目　次

1．背景 ―― 58
2．民間宅地造成 ―― 59
3．港北ニュータウン事業 ―― 60
4．市民がつくる都市 ―― 62
5．施行主 ―― 64
6．横浜市準備室 ―― 66
7．計画地の周辺 ―― 67
8．業者の割り込み ―― 69
9．勝田団地の造成 ―― 71
10．高速鉄道 ―― 73
11．開発協議会 ―― 75
12．配水池騒動 ―― 77
13．地価（地主の大変な関心） ―― 78
14．河川改修 ―― 80
15．農業対策 ―― 82
16．都市化と農業 ―― 84
17．一般住民 ―― 86
18．除外同盟 ―― 88
19．地元の反応 ―― 90
20．埋蔵文化財 ―― 92
21．むすび ―― 94
22．編集後記 ―― 96

港北ニュータウンの事業認可は、昭和49年認可、換地処分は平成8年9月
区画整理登記完了平成9年3月

港北ニュータウン地域の草創期

1．背　景（次の頁からの記事は大体各項目が一日分のものである）

昭和40年代のはじめは、今で言う代行業務が東急によって施行されていた。一方で民間宅地造成が大きなスプロールとして港北ニュータウン地域を蝕んでいた。

そもそも聞いた話であるが、東急田園都市線の構想は、道路として箱根のターンパイクにつなげる私設高速道路であり、同類のものとして西武鉄道で作った草津、軽井沢の道路があり、この形態は、現在も随所にある。

しかし、役所側の意向で潰れ、今の電車道となった。東急としてどちらが儲かったか分からないが、庶民のためには大切な電車であり、国策からは成功したものである。又、この時期（昭和43年？）は、成田の国際空港の用地買収、筑波の研究学園都市の用地買収等、日本の大規模開発の草創期でもあった。

東急田園都市線の周辺の区画整理事業は、約50地区、面積約4000ヘクタール、人口は約40万人の大規模なものが計画されていた。それに港北ニュータウン事業として、面積約2530ヘクタール、人口約30万人の計画が加わる。合わせると、東京都と住宅公団が多摩ニュータウンで展開している事業としては、面積約3000ヘクタール、人口約30万人の規模から見れば、２倍半という大きな地域であり、この街づくりが区画整理事業を主体に行われる。

本事業は、それぞれの専門家から見れば、欠けているものが有るかもしれないが、都市計画的には「理想的都市」を目指している。

言わば今まで開発されてきた無造作の民間の宅地開発から見れば、格段の高水準レベルにあると評価されていた。しかし、常に問題となる開発中の問題、開発開始までの不便さに苦情を言う人々も多かった。

先般、朝日新聞の○○記者が綴った記事が見つかったので、ここに港北ニュータウン事業を振り返る必要上、黄ばんだコピーをワープロ・オアシスに展開した。この記事は反対者の批判的一面があるが開発第三者の目と言うものはこんなものである。

この時期は、私が福岡にいた居た時期で、大変な仕事を始めるなと感じていた。それから７年後に、港北ニュータウンの区画整理事業に携わることになった。この記事の中身は、引き継がれた内容が断片的に内蔵されており、この冊子の作成に当たって懐かしく感じたことを思い出す。

着任した時期も、同じ様な状況であり、区画整理事業の先行きが不透明で悩ましさ

は同じであった。在任期間は6年で、同意されていなかった評価員の審議会同意、仮換地の供覧、仮換地の決定、一部指定（換地の造成）が完了した。

このような歴史的メモとしては、次章で昭和54年発行の港北新報での権利者の意向をまとめた記事を紹介しており、ここでも（照応第19号で整理した）朝日新聞の記事を紹介し、我々の勉強の材料として過去を振り返ってみる。

2．民間宅地造成

(1) 反発する自治体

先ず、第一には行政サービスの遅れで、その一因が地方自治体の東急資本に対する「反発」にあることは否定できないようだ。田園都市線を動脈にして民間資本の太い流れが、地方自治体の境界線やその財政にお構い無しに流れ込み、山を割り、谷を埋める。それに伴って学校、下水・・・・等の公共施設を作らなければならないのは、ただでさえ財政窮乏にあえぐ地方自治体である。なかでもこの施設費負担の大きい横浜市の東急に対する「反発」はかなり根強いものがある。そして不幸なことに、この「反発」と対立の結果生じる色々のしわ寄せは、ここの住民が被らなければならないのだ。飛鳥田市長は、雑談中、よく冗談交じりに言う「あそこは横浜市じゃないよ」と。

(2) 看板にも問題が

第二には、東急の多摩田園都市と言う看板にも問題がある。東急の計画では、総面積の半分を区画整理方式で開発する。残りはその刺激による第三者の開発を待つだけ、しかも東急の社有地は全体から見れば10%程度で、その部分は確かに看板として良くできている。しかし、地元農民ら第三者の手による宅地造成とのアンバランスは、あまりにひどすぎないか、そこに住む人々は、不満を、怒りを、どこにぶつけたら良いか。

(3) 赤字線解消の手段

第三には、ここの住民には田園都市線の赤字解消のための「手段」に過ぎないのではないかとの疑問がある。東急では、大雑把に昭和50年頃には人口40万人を狙っていたと言うが、いまの勢いではとても不可能であり、そこで考えられたのが、当面は平面開発だったものを高層アパート等により立体化すること。それ自体は悪いことでは

有るまい。だが、人口定着を急ぐのは、一日も早く新線の赤字を解消しよう、と言うのがねらいとしか思えない。その意味では、沿線住民が鉄道の収支バランスを保つための「手段」と言える。

住民が強く要望している先行運転にしても、実現はまだまだ先になりそうだ。

このように民間宅地造成のモデルとも言える多摩田園都市でさえ、多くの問題点を抱えているのを考えると、わたくしたちは「民間宅造」そのものに対する疑問を抑えることができない。

ここに40万人の理想都市ができたところで、恐らく一般大衆の住宅難は一向に解消されないであろう。それは本来、公共機関が全てなすべき仕事をしていないからではなかろうか、もっとも、国の住宅政策そのものが、依然として住宅建設の大半を民間に頼っているのが現状であるから・・・・・。

ところで都市開発の解消として取り上げた、ここ港北区でもう一つ注目すべき開発プランががある。横浜市が住宅公団とタイアップしてやろうとしている港北ニュータウンである。構想通り実現できれば、そこには「人間らしい生活」を営める筈である。本当に理想通り実現できるか、目を港北ニュータウン事業に転じてみよう。

3．港北ニュータウン事業

(1)　林の中に「拠点」

港北ニュータウン予定地にヘリコプターで飛んでみた。人家の密集した綱島地区を越えると、ふいに家が疎ら（まだら）になり、広々とした田園地帯に出る。港北ニュータウン地域の始まりである。

第三京浜道路に沿って北に向かう左手には、小刻みに波うつ低い緑の丘陵地が見渡す限り続く、農家や新しくできた小規模な住宅地が点在する以外は、まだ殆ど手つかずの未開発地帯、ここが港北ニュータウンの本舞台である。

やがて前方の林の中に、まばゆく輝く白い団地が近づいてきた。港北ニュータウンの一拠点となる横浜市営勝田団地だ、鉄筋五階建ての十二棟は既に完成し、その脇に十九棟の建設が急ピッチで進められている。

機首を西に向けると中川町や荏田町で、横浜市内ではもう殆ど見られない森林地帯が広がっている。横浜市が最も買収を希望している地帯である。ほどなく建設中の東名高速道路の上空にでた。港北ニュータウンの西の外れあたりで東急の田園都市と接している。

港北ニュータウン地区を僅かに外れた横浜線沿線には、民間業者による宅地造成地がいくつも出来上がっている。道は例外なしにひょろひょろに痩せて曲がりくねり、車やバスが列を作ってノロノロ走っている。

横浜市内をあちこち飛んでみたが、手つかずの土地がこれほど広く残っているのは、やはりここだけだ。この「真空地帯」めがけて、開発の波がすさまじい勢いで押し寄せてきているのがハッキリと見て取れた。

(2) 4年前に計画誕生

港北ニュータウン計画が生まれたのは、飛鳥田市長就任後の去る昭和39年2月、もう4年前の事である。

基本構想によると、港北ニュータウン建設地帯は、港北区の中央部で、北は川崎市との境界線、南は横浜線、東は東横線と綱島町、西は谷本川と多摩田園都市に囲まれた2500ヘクタールの地域で、神奈川区や金沢区が、すっぽり入る広大な区域である。ここに横浜市が住宅公団とタイアップし、区画整理方式で昭和60年を目標に住宅7万戸を建設する。

計画人口は25万人で、所要経費約8000億円となっている。

だが、激しい人口流入に悩む横浜市が、なぜ率先してこれほどおおがかりな港北ニュータウン事業を始めなければならないのかと言うことになる。

(3) 乱開発に市が先手

飛鳥田横浜市長は言う。「これまで横浜市は民間事業者の乱開発にやられっ放しだった。だから今度はこっちが主役になり、積極的に開発によって先手を打とうと言うわけだ」と言うのは、この地域は、横浜の中心部から12キロメートル、東京の都心からでも僅か25キロメートルであるが、交通の便が悪いために開発が遅れている。

最近の第三京浜道路、田園都市線の開通、東名高速道路、横浜線の複線化等で、放っておけばまたたくまに、不動産業者による乱開発が進むことは目に見えている。そうなったら、いくら環境整備をしても、あとの祭りであり、先行投資をして理想的な町づくりをしておくのが最善の策と言うのである。

(4) 公園もふんだん

構想はなかなか雄大だ、先ず、計画地域のうち、東部、南部、北部に三っの住宅地をつくり、住宅公団等の手で低層から高層の11階建ての一般住宅や賃貸住宅を大量に

建設する。緑地確保と農地を失う農家のために農業専用地区を設ける。

公園もふんだんにつくられる。40ヘクタールの自然公園をはじめ、大公園、近隣公園20カ所、運動公園三カ所、児童公園80カ所等である。

商店、5000軒を収容する商業地区もできる。中心にはビジネスセンターが置かれ、将来はここを中心に新しい区が独立する。区役所、警察署、交番23カ所、消防署、総合病院、そして、貯水池二カ所、下水処理場二カ所、卸売市場、塵焼却場等が計画されている。教育施設は、小学校25、中学校12、高校10があり、計画的に配置され、幼稚園、保育所も各々25できる。更に、横浜の都心と港北ニュータウンを結ぶために、横浜市営の地下鉄３号線、４号線の乗り入れが計画されている。

とは言え、具体的な細部プランは実は未だ何も決まっていない。計画区域さえ最終決定はこれからである。地元での土地買収の交渉もスムースとは言いがたいようだ。港北ニュータウンをめぐる様々な問題を考えてみよう。

4．市民がつくる都市

(1)　横浜市の六大事業

今年の元旦、飛鳥田横浜市長は次のような新春の言葉を発表し、市民の協力を求めた。「わたしの市政は、いよいよ第二の段階に入った。これまで通り市民生活の環境整備を進めて行くと同時に、これからの市政の最も大きな課題と重点は、都市建設におかなければならない。新しい年は、地下鉄を始め基幹的な事業が一斉に建設の槌音を響かせることになるだろう。そして市民参加による生き生きとした、人間中心の都市づくりによって、未来の横浜を切り開いていかねばならない」。

更に市長は、横浜には三つの顔がある。一つは明治、大正にかけての横浜をリードした「港湾貿易都市」。次に「大正から昭和、戦後にかけての「近代的重工業都市」そして最近顕著な、東京のベッドタウンとしての「住宅都市」である。この三つは、お互いに矛盾する面も少なくないが、これから先もなくなることはないであろう。とすれば、未来の横浜はこの三つの顔の調和の上に出来上がる「国際文化管理都市」にならなければならない。と言っている。そして、このため、先に六つの基幹産業を発表した。即ち、市街地中心地区の強化、富岡・金沢地先埋め立て、地下鉄建設、都市高速道路、ベイブリッジと、この港北ニュータウン事業である。六つの事業は、相互に補いあい、刺激しあいながら将来の骨格となるものである」と言った。

(2) 冒険過ぎると批判（ガラス張りの計画）

ところで我が国のニュータウンづくりは、これまでのところ「秘密主義」の臭いが強い。団地つくりにしても同様である。肝心の計画は限られた関係者しか知らない。担当者は出来るだけこっそりと事を運び、土地取得に全力をあげる。そして土地買収がある程度の目安が着いたところで一般に公表という段取りである。

何故こんな方法を取るのか、言うまでもなく、計画公表による地価の値上がりを防ぎ、計画をスムースに実現するためである。早い話が東急の多摩田園都市の場合、土地買収は15年も前から始まっていた。今の開発ぶりを見ると、故五島慶太氏の「先見の明」は流石である。しかし、当初は、土地を手放す農民は殆ど計画を知らなかったようである。

これに対して、飛鳥田市長は従来のやり方をやめ、早い時期から港北ニュータウン事業の構想、計画を市民に公表するという新しい方法を取った。都市計画の専門家の中でさえ「無茶だ」「冒険だ」と市長の発表を思いとどませようとする声が強かったと言う。

(3) 泣かされる現場

事実、港北ニュータウン計画が明らかになってすぐに、計画区域の地価は跳ね上がった。更に、そこに地下鉄が出来ることが分かって、また値上がりしたと言われる。港北ニュータウン事業を担当する横浜市と住宅公団の係員は「これまでと違って現場の仕事はうんと難しくなる」と嘆いた。だが、市長は「都市は市民によってつくられる、それが民主的な都市づくりだ」と力説する。革新市政で生まれた「対話」「民主的話し合い」の原理を港北ニュータウンづくりに生かそう。ここで横浜市のマスタープランを素材に、多くの市民が話し合いに加わり、より良い港北ニュータウンを市民の手で作ろうと言うものである。

もっとも「なあに、革新市政としての将来への〝看板〟が必要になり、早くからアドバルーンをあげただけさ」と冷やかす向きも無いではないが・・・・。

(4) 姿勢は高く評価

「飛鳥田市長の方法は、進歩的な行き方だし、都市づくりの姿勢として、高く評価すべきだ」と言うのは、内藤亮一横浜国大教授である。同教授はかって横浜市の建築局長を努めた。土地を売ってもらうために、一升瓶を下げて農家を回ったこともあるそうだ。

同教授によれば、我が国では土地は売手市場なので、民主的に話し合いでやろうとすると、うんと暇がかかる。おまけに諸外国に比べて、都市計画や土地に関する法律が、根本的に不十分である。先進国では、宅地と言えば最低でも下水施設と道路が整備されたものを指す。我が国ではこの要件を満たさなくても、法律上も現実も宅地として通用してしまう。例えば、宅地にするため農地や山林を買おうとすれば、その価格は、宅地化を見込んだ「高値」になってしまうのが実情である。「ともかく、法律が不備なのだから、民主的ルールでやるのは大変苦労だと思う。結果を見なくては今から何とも言えないが・・」

5．施行主

(1) 事務所開設

まわりの開発が少しも進まない東海道新幹線の新横浜駅のすぐ横に、細長いビルがポツンと建っている。未だ「貸室」の大きなビラが張られたままのフロアーもある。ビルの一番上の6階の一室のドアに「日本住宅公団港北連絡所」と書いた紙がセロテープで止めてあった。

港北ニュータウン事業を進めるため、公団の内部的な連絡機関として設置されたのは、昨年9月（昭和42年？）である。スタッフは、首都圏開発本部用地第一課の牛島第二係長ら三人で、今のところの仕事は、港北ニュータウンとは別の市内新治地区の土地買収が中心のようだ。

同地区は横浜線をはさんで、北の港北ニュータウンと対（ツイ）になる大団地作りである。「港北ニュータウン事業が軌道に乗れば、当然ここが公団の現地の中心母体となるでしょうが・・・」と牛島係長は言う。

(2) 魅力ある場所

「港北ニュータウンの区域は、公団としても非常に魅力ある場所である」と東京・九段の公団で話すのは、藤崎首都圏宅地開発本部次長である。都心に近く、しかもこれほどまとまった地域は、今ではここしかない。

以前から公団では開発の候補地として考えていたが今度の場合は、地元横浜市が積極的に取り上げているので好都合とも言える。

港北ニュータウンづくりの中心は横浜市で、国や県の協力を得て同市がリードするが、現実面の施行主体は日本住宅公団である。そして街づくりの方法は東急の多摩田

園都市と同じように土地区画整理方式が適用される。

(3) 割りが悪い

公団では、区画整理で道路、公園などの公共施設のために、権利者からの土地の減歩で全体の35%前後の土地提供を受ける。残った土地を公団が半分買う。従って、地主の持ち分は元の土地の三分の一となる。これまでの公団の団地づくりの土地の割り振りを見ると、三分の一が地主の土地、三分の一が賃貸住宅、三分の一が分譲宅地となっている。

多摩田園都市の場合、減歩は平均23%で港北ニュータウン事業の説明会で「東急がやっている区画整理の方がまだ割りがいい」という声もあったそうである。

一昨年の10月、港北ニュータウンづくりに関して飛鳥田市長と林公団総裁の間で覚書が交わされた。その内容は双方とも「今は公表できる段階ではない」と言う。しかし、多摩田園都市で問題になっている学校用地など、公益的用地の負担関係が中心となっていることは確かである。

(4) 宅地開発のモデル

横浜市側では「ともかくこれまでの団地づくりより公共面をうんと考えて貰っているので、今後の公団の宅地開発の一つのモデルになる筈だ」と自賛する。これに対して、公団側は「区画整理事業のやり方、交通機関をどうする、学校用地、その建設など色々なルールの大まかな原則を決めた。抽象的に譲歩の姿勢を示してはいるが・・・」と言う。そして藤崎次長は「港北ニュータウンに限らず、公共的な面の負担関係は年々良くなっているはず。将来はもっと負担の幅を延ばしたい」と答える。

(5) 困難が伴う面買収

一年数カ月前から覚書を交換しているが、現実面は未だこれからである。実際に土地買収が済んだ地区は一つもない。公団の腹積もりは四十二年度・四十三年度で買収を済ませる予定だったと言うから、これからの話し合いはかなりのハイペースが必要である。しかも「率直に言って土地買収は年々困難になっている」と同次長は言う。道路や鉄道のような「線買収」と違って「面買収」は大きな苦労が伴う。大阪の千里ニュータウン等の例を見ても全く同じだそうである。

二月始めに予定されている港北ニュータウン開発促進協議会の第二回総会には、買収価格などある程度は具体的なことを提示したい、と公団では言うが、ともかく相手

のあることで、ことに公団では、地元の意向が一本にまとまって地元開発委員会と言った窓口を通して買収しているのが是までのやり方で「地元さえまとまれば、今からでも買収に乗り出す」と公団では待ち構えているのだが・・・。

6．横浜市準備室

(1) 横浜市のスタッフ

港北ニュータウン建設準備室のスタッフ？、現在、室長（課長級）以下９人であり。野球チームならどうにか作れても、人口25万の港北ニュータウンづくりのリーダーシップを取ると言うのは、この陣容では一寸無理じゃないだろうか。

横浜市役所の八階、準備室の片隅で、ある係員が心配そうな顔つきで、ある資料を見せてくれた。それによると、東京都が住宅公団や東京都住宅供給公社と協力して進めている多摩ニュータウンのスタッフは、東京都多摩新都市開発本部で現在64名、港北ニュータウン事業では、用地買収、住宅建設等は住宅公団が担当するから、これらの部門の職員を除いても、東京都のスタッフは40人で、横浜市の４倍強である。又、大阪府に完成した千里ニュータウンは、港北ニュータウンより規模が一まわり小さいが、 300人がかりだったと言うから、横浜市とは比較にならない。

港北ニュータウン準備室が発足したのは昨年９月のこと、港北ニュータウン計画は既にその３年半前に発表されているのだから、大分のんびりしている。

準備室ができるまでは、市側の直接の担当者としては、計画局総合企画課の中に開発調査係が２人しか居なかった。港北ニュータウン関係の予算は、昭和40・41年度に調査費としてそれぞれ 100万円、42年度に 300万円ついただけで３年度分合わせても 500万円である。

(2) 段違いの住宅公団

それに比べて横浜市とタイアップした住宅公団の方は、はるかに積極的で、例えば、住宅公団の首都圏開発本部の中の港北ニュータウン担当者は、特定地区開発課など20数人で、42年度だけでも1800万円を計上している。

また、横浜市と住宅公団は、現在、日本都市計画学会に港北ニュータウンのマスタープランづくりを依頼しているが、公団がそのために 300万円出したのに対し、横浜市が出資したのは76万円だけだった。

(3) 応対だけで手一杯

9人だけであるから、準備室員たちの多忙は相当のものである。落ち着いて仕事をしようにも、地元の人達がひっきりなしに相談にやって来る。港北ニュータウン予定地周辺に土地を買った人たちが問い合わせにやって来る・・・。「とにかく客の応対に追われて肝心の仕事が手に付かない。地元へ調査に出掛ける時間なんて殆ど無い。本当に焦りを感じますよ・・」とある係長が言う。

ところで横浜市が去る40年に発行した「横浜市の都市づくり」は港北ニュータウン計画について「計画の運営は、横浜市がリードしながら、国をはじめ、県、公団、公社、民間の協力を得る」と述べている。つまり、港北ニュータウン計画の主体はあくまでも横浜市であり、住宅公団の役割は、市の指導を受けて事業を施行して行くことにある。と言うわけである。だが、現実には、主客転倒。港北ニュータウンの発案者が横浜市と言うだけで、いまのままでは公団に引きずられる心配が強い。この結果どういう事態が生まれるかと言う議論が起こっていた。

(4) 公団ペースが心配

庁内では事実上の「港北ニュータウン部長」といわれる横浜市計画局の鳥井総務部長でさえこう語る「港北ニュータウンは、決して単なる大団地ではありません。25万人の市民が、本当に人間らしい生活が送れる理想的な住宅地をつくろうという夢がある。だからこそ住宅公団にまかせっきりにはせず、横浜市がリードをとってマスタープランづくりを進める必要が有るわけです。計画が発表された当初から、このことは何回となく強調されてきた筈だ。ところがいざ仕事をするとなると、スタッフは増員してくれない。確かに安上がりであるが、このままでは、公団ペースに巻き込まれて、本来の港北ニュータウンが出来なくなる恐れがあると思いますね」

7．計画地の周辺

(1) 横浜線中山駅周辺

港北ニュータウン予定地の南の境界線、横浜線の中山駅前に行ってみた。

密集した商店街の狭い道が一筋。買い物かごをさげたり、子供の手を引いた主婦たちの脇を砂利や土を満載したダンプやバス、乗用車が警笛を鳴らしてひっきりなしに行き交う。こぢんまりした駅前広場に続々と乗り込んでくるバス、広場からはみ出た十日市場団地方面などの路線バスの停留所は一番混雑の激しい道路の脇にある。

「そう、夕方なんかバス待ちの行列が道路沿いに50メートルか60メートルも続きますかな。客がバスに乗降しているあいだは、後続の車は全部ストップ。電車を降りた人はどっとバス停に殺到して道を塞ぐ。その交通整理が大変で・・」と駅前交番のお巡りさん。5年か6年前商店街通りを2メートル程拡幅したことがあるというが、こう人や車が増えては狭さが目立つばかりである。おまけに、駅前広場の西側の商店街通りはその拡幅さえやっておらず、いまだにバスが擦れ違うことさえできない。「昔はのんびりした商店街だったがねー」と駅前で種子（タネ）屋を経営している中山商店街協同組合の三好米男理事長は感慨深げに語ってくれた。

(2) 商店ざっと二百軒

以前は商店街と言っても、30軒ほどがバラバラに建っていたくらい。まわりは一面田圃で、車の往来も少なかった。それが周辺の宅地開発や市営十日市場団地の出現で、商店があっと言う間に建ち並び今ではざっと 200軒。そう語る三好さん自身、いまでは自民党出の県会議員である。

だがこの駅前の混雑も放置しておくわけにも行かなくなった。2年前から川和警察署は「混雑度は限界に来ている」として、同駅前でのバスの増発は一切認めなくなっている。「このままでは商店街そのものの発展が頭打ちになる。港北ニュータウンが出来ても、そのお客を迎え入れる余地さえない」 — こうした危機感から地元民の間で生まれたのが、同駅の裏口を大規模に区画整理事業をして新しい商店街を作る構想であった。

(3) 商魂たくましい

現在、中山駅の改札口は表口、つまり南口しかない。裏口は一面の田圃である。

だが、港北ニュータウンが出来るのは駅の裏口側である。つまり、このままでは、港北ニュータウンに背を向けて居ることになる。しかも表口は商店でもう満員で、となければ、いやでも裏口に改札口を作り、駅前広場と新しい商店街を作らなければならない。

横浜市と地元側でまとめた原案によれば、同駅の裏側と恩田川に挟まれた約165000平方メーターの田圃を約2億円かけて区画整理事業をする。駅前広場からは15メートル道路を通し公園も2カ所設ける。

この裏口開発案に対しては、初めのうちは「商売ガタキが増える」と現在の商店街の中から反対する声がかなりあったようだ、だが、裏口開発がかなり確実化してくる

と、今度は「裏口の発展に乗り遅れまい」と、ひそかに手を延ばして裏口の土地を手にいれた商店が増えた。

先に登場した三好理事長の話では、もう20数店に達している。と言う。駅を挟んで表口、裏口に本店、支店を構えようと言う逞しい商魂だ。

(4) 改善がせまられる

ともあれ、中山商店街を一例として、今後、港北ニュータウンの旋風が、周辺地域にかなりの変化をもたらすことは確実である。そして、乱開発と生活環境の未整備に悩むこの地方の住民たちが、この「変化」に期待を寄せていることも事実である。

横浜市計画局の鳥井総務部長は言う「港北ニュータウンの地域内だけ良くなっても、周辺地区が未整備なら何にもなりません。例えば、横浜市が戸塚区につくった市営上飯田団地のために、ただでさえ混雑している戸塚駅周辺の状態が更に悪化したと良く言われますが、私達はこうした二の舞はしたくない。

横浜線の中山・鴨居駅や東横線の綱島駅などの周辺には何んらかの整備をして幹線道路を通す必要があるでしょう。周辺地区への配慮が港北ニュータウン地区内の整備におとらず必要だと言えるのです」

8. 業者の割り込み

(1) 鳶に揚げを取られる

港北区川和町にＳ建設が造成中の都筑が丘分譲住宅は「この位置は横浜市の港北ニュータウン計画地域の中に入っており、当地域25万人の大都市計画に伴い地下鉄や道路網が近くに入り、近い将来、周辺が新住宅地として目ざましい発展が約束されています」とＳ社のパンフレットに書いてある。

宅地造成の現場を訪れた。県道12号を国道２４６の方へ向かう。国道に出る少し手前に川和高校に通ずる坂道のバス通りを登ると山肌を大きく切り開き、何台ものブルドーザーが唸りをあげている。山裾には30数戸の住宅が並び既に入居している。そのすぐ裏には、棟上げ近い家々が並び、又その後ろではどんどん整地が進んでいる。

この分譲住宅群は北が東急の多摩田園都市に接し、南は港北ニュータウン区域と接する。東急と公団の二つの新都市づくりの接点となっている。

(2)　無指定地をねらえ

バス通りに面したプレハブの現地事務所で社長にあった。開口一番「わたしの一生をかけた仕事です」と言う。土地買収を始めたのは3年前、この地を選んだのは、未開地で都市計画上未指定地区であること。しかも「川和町の人々は、東京では考えられないほど人情がこまやかで純朴」なためだとか。

第一期、約30戸は既に完成。第二期、約 220戸は今造成、建築中。双方合わせるとその広さは、約 66000平方メートル、更に、三期、四期・・と計画しており、目指すところは、面積で 100ヘクタール、3000戸、人口1万人前後と中々の規模の団地である。しかも殆どが一戸建ての分譲住宅である。「ほら裏山の木が全部切ってあるでしょう」と社長は南側の小山を指した「三期はこれまでの10数倍、あの裏山から港北ニュータウン区域に入るのです」

(3)　事前審査するが

S社のチラシを持って横浜市の担当部局を回った。先ず、建築局の宅地指導課「うーん港北ニュータウン云々の文句ねえ。好ましいことではないですがね」

宅地開発をしようとするとき、施行者は事前審査願いを横浜市に提出し、横浜市では、宅地開発対策協議会の宅地関連事前審査部会で検討する。そして開発しようとするところが、港北ニュータウン事業に関係があれば、計画局の港北ニュータウン準備室と合議するシステムとなつている。とは言っても、それは同協議会が出来た一昨年の9月からである。S社の開発が始まったのは、それ以前だったと言うのが実情のようである。

港北ニュータウン準備室の話では「計画区域内での民間の団地作りはここだけ、最近はPRが進んだせいか、区域内の開発申請はごく少ない。それにS社は計画区域のはずれですからね」と言う。

S社社長は「一期はスンナリ認可、二期を申請する頃、港北ニュータウン計画のことはほのかに聞いていた。三期から計画区域と言われても、どうも寝耳に水のような感じだった。協力するのはやぶさかでないが・・・」と述懐する。

横浜市は現状では、S社のように業者が港北ニュータウンの区域内でやろうとするとき、道路はこう、下水はこうと、将来の港北ニュータウンに合わせ、色々の条件を付けて認可している。しかし、これは、あくまで行政指導で、法律的な裏付けがない「紳士協定」である。業者が「そんな条件は飲めない、どうしてもやる」と突っぱねれば横浜市はどうにもならない。

注（清水の後付け）：　認可時の現実は、区画整理事業区域内でも認可までの５年間に1000戸以上の住宅が建設されたことも事実だ。

(4)　細かい指導が必要

そこで、せめて区域なり、公共施設の位置、規模なりを決めておこうと急いでいるのが、港北ニュータウン事業の都市計画決定である。区域はこの範囲、幹線道路はこういう具合に、公園はここに・・・と言った基本計画を作り、建設大臣の認可を得る。そうすれば、少なくともそれ以後新しく出てくる宅地造成の申請に対しては、港北ニュータウンとマッチするよう、よりキメの細かい条件が付けられるわけである。

そのためにも、日本都市計画学会に年度末を目標にマスタープラン作りを依頼し、それをもとに横浜市の原案作成を急いでいるようである。

9．勝田団地の造成

(1)　森に囲まれた団地

港北ニュータウンの計画地は、大半が森林と田畑ばかりの広大な未開発地帯である。だが、その中に只一カ所、具体的にニュータウンの形を取り始めている個所がある。計画地のほぼ中央、港北区勝田町・新羽町にまたがる横浜市営勝田団地がそれだ。人口25万の港北ニュータウンに比べれば、小さな芽でしかないが・・・。

勝田団地に足を伸ばしてみた。東横線綱島駅からバスで約25分、綱島旅館街の雑踏を抜け、第三京浜道路の下をくぐって、藁葺屋根が点々とする雑木林を走ると、静かな冬の日差しを浴びたこぎれいな団地がゆるやかな丘陵地に建っていた。

既に五階建て12棟が完成、昨年６月に第一陣の 430戸が入居した。その北側に19棟 720戸の建設がいま急ピッチで進められている。これは４月中に完成の予定で、入居者も決まっている。43年度には更に 320戸が建設され、最終的には1460戸、計画人口5800人の中規模の団地となる。

(2)　横浜市も細かい配慮

この団地は、昭和40年の初め、もともと港北ニュータウンとは無関係に計画された。しかもその後間もなく、この地区が港北ニュータウンの中心になることがハッキリしてきたため「港北ニュータウンに恥じない団地にしなければ・・・」と横浜市建築局は宅地造成上建物の配置などに細かく気を配ったと言う。

そんなためか、団地内の道路は広々として気持ちが良い。殆どの道には歩道がつくられ、団地の中央を走るバス道路には歩道橋も取りつけられている。7000万円掛けたと言う団地専用の汚水処理場も活動中である。

ヨチヨチ歩きの子供の手を引いて散歩中の奥さんに聞いてみた。「住心地？とにかく周り一面が林と畑ですから、空気がいいわね、一番の問題は団地にお医者さんが一軒も無いことで、仕方無くこの子はバスで綱島まで連れて行っています。でも夜遅く、急病にでもなったらどうしようかと心配で・・・」

(3) ないないずくめ

住民に聞いてみると、足りないものはいくつもあるようだ。交番、保育所、小学校、団地集会所・・・。どれも用地は確保してあるのだが、肝心の建物が建たない。

団地マーケットは、商店30軒が入った建物が出来る予定であるが、今のところ肉屋、乾物屋などの6店が小さなプレハブの仮店舗で営業しているだけである。商品の品数が少ないから、一寸した日用品であっても主婦たちはバスに乗り、綱島方面に「買い出し」に行く。

入居当時、特に道路状態が最低だった。綱島から団地までの県道のうち、団地に近い2キロが無類の悪路だった。

団地自治会の会長代行の阿部忠信さんは「バスは揺れるなんて、生易しいものじゃなかった。跳ねる、と言う方が正確でしょう。バスに乗ったため、流産した御婦人が4人も出たとか。雨があれば、凄い水溜まり、バスがスリップして通れないなんて良くありましたからね・・・」と語る。団地自治会は、こんな状態に対する住民の不満から、入居間もない昨年7月に結成された。そして環境整備を要求して、何回となく横浜市当局に陳情を繰り返してきた。

(4) やっと医院建築着工

その効果もあってか、昨年10月頃からやっと道路の舗装工事が始まった。今はアスファルトの舗装中で、今月末にはほぼ完成の予定である。

阿部さんは言う「新しい団地はみんなこんなものだ、と言ってしまえばそれまでです。でも少なくとも市が造る団地なら、もう少し計画的に、入居するまでに施設や道路を整備しておいて呉れるのが親切というものじゃないでしょうか」

これに対して、横浜市建築局の松林総務課長は「勿論、入居時に何もかも完備しておくのが一番いい。私達もそれを願い、横浜市内部でも各局の財政事情が色々あり、

調整を取るのは困難だった。

医院の方は、なかなか開業希望者が現れず、予定より大分遅れてしまったが、それもほぼ解決し、今月中には内科兼小児科医院が着工される。小学校も来年度にはプレハブ校舎が出来るし、保育所も近く工事にかかる。ニュータウンにふさわしい団地になりますよ」。だが、横浜市当局が各局間と緊密な連絡をとり、より総合的に計画を立て実施していたならば、勝田団地の住民の苦労はもっとずっと少なくて済んだのではないだろうか。

港北ニュータウンづくりが、勝田団地の例を、より大きな規模で繰り返すようなことがあっては大変だ。

10. 高速鉄道

(1) 港北ニュータウン事業の交通機関

人口25万と言えば、地方なら一寸した中心都市である。ニュータウンづくりで先ず考えなければならないのは、そこへの「足」交通機関である。

港北ニュータウンに関連する足としては、南に横浜線、東に東横線、西に田園都市線がある。しかし、いずれも計画区域をかなり離れており、港北ニュータウンの中に入る足は何もない。

そこで今横浜市が考えているのは、港北ニュータウンの中を走る高速鉄道である。市の計画によると地下鉄3号線と4号線の2本である。3号線は本牧から伊勢佐木町、横浜駅、新横浜駅を経て中心勝田を結ぶ19.2キロ、そのうち山下町から横浜駅間の5.25キロは緊急建設区間として新年度早々に着工の予定である。もう一本の4号線は鶴見駅から末吉橋、勝田を経て元石川に出る15.3キロである。そして横浜線とは新横浜で、田園都市線とはたまプラーザで、東横線では綱島と日吉の中間で、それぞれ連絡させる計画である。綱島と日吉の間には東急に新駅をつくって貰う腹づもりだ。

(2) 目下プラン作成中

プランはあるがルートは未定と言うのは、港北ニュータウンの全体計画自体を今都市計画学会に頼んで作成して貰っている最中であるからである。

そのメンバーには運輸省鉄道監督局の専門家に加わってもらって、足をどうするかの大綱を示してもらう考えである。

もっとも、一昨年の7月の都市交通審議会の答申では「3号線・4号線の建設は必

要」と認めており、細かなルートは別としても、基本は変わらないと見られる。その答申では、3号線の新横浜 ― 勝田間は52年度から55年度迄に、4号線は49年度から60年度迄に建設するようにと言っている。

安藤高速鉄道部長は「横浜の地下鉄は、東京や大阪の古い地下鉄とは違って郊外電車の性格が強い」と言う。例えば、東京の銀座線は、都電やバスに代わる性格が強かった。だが横浜市では、3号線・4号線のように、急速に膨れ上がっている郊外部と中心部を結びつける役割が大きい。

(3) お買い物は地下鉄で

地下鉄が出来れば勝田から伊勢佐木町まで20分足らず。「仮に港北ニュータウンの通勤者が東京に向かったとしても、奥さん方の買い物は、伊勢佐木町へ、元町へと言うことにしたいですなぁ。地下鉄を引いて港北ニュータウンの住民を名実共に横浜市民に、と言うが私の願いだし、使命だ」と安藤部長は言う。

地下鉄とは言っても、港北ニュータウンに多い丘陵地はトンネルで、早淵川沿いなどは高架にする方針だ。駅間の距離は 1.5キロ前後で各駅ではバスと直結させ、駅から住宅地、駅と駅との間をバスでピストン輸送する構想である。そうなれば、当然、駅前広場の用地も充分に生んでおくことが是非必要である。それが港北ニュータウンづくりの大きなポイントの一つである。

ところが、区画整理事業をやる場合、公共用地として確保が義務付けられているのは、道路、公園、広場、河川の四っで、鉄道用地は含まれていないのが現状だ。

市の安藤部長も「足のない団地をつくっても仕方がないでしょうにね。まあ公団さんは他のニュータウンをみても、鉄道用地のことは十分に考えてくれているようですがね」と苦笑い。

(4) 現実はバスだけ

さて、いま現実に港北ニュータウンに入る交通機関は、バスだけで、勝田団地には綱島から東急バスが走ってはいるが昼間は30分に一本。昨年7月に横浜市交通局は、この団地へ入るバス運転を計画し、東急と話合ったが「あの当たりは東急の縄張り、それに2社が走ると定期券などの点で利用者が困る」と言うことで、横浜市はすんなりと手を引いたそうである。従って、市が計画した港北ニュータウンの中心になる勝田へは、横浜市の交通機関は全然無いと言うのが現実なのである。

11. 開発協議会

(1) 総会の内容

七日午後、港北区役所三階の公会堂で開かれた港北ニュータウン開発対策協議会の第二回総会を傍聴した。

港北ニュータウンづくりに当たって、横浜市は三本立ての組織を考えた。

一つは、市役所内部の各担当部局の連絡協議会であり、もう一つは、国、神奈川県、公団、学者による連絡組織であり、残る一つは、地元中心の組織であるこの開発対策協協議会である。

同協議会が発足したのは昨年の6月、その後13回にわたる地区毎の地元説明会が行われ、昨年暮れには第二回の総会が開かれる予定であった。

ところが新吉田、新羽地区の港北ニュータウンに対する反対陳情、水道局が港北ニュータウン地区内に建設する港北配水地の用地問題などで遅れ、第二回の総会開催は設立総会から7ヵ月振りだった。

(2) 活発なやりとり

議事に入って先ず、用地、農業、生活の三つの専門委員会設立のための規約改正は満場一致で決まった。質問一つ無かったが、港北ニュータウン区域、公団の施行区域、買収方針が示されたあとは、約一時間半にわたって次々に質問が飛び出した。

主なやりとりを拾ってみる。

委員：公団施行以外の区域はどうする。

横浜市計画局：多くは農地で、昔からの集落もある。皆さんと相談の上、区画整理事業を　やるのか、そこは何もしないのか、個々に決めたい。

委員：専業農家は、むしろ公団施行区域に多い。土地の半分を売ったうえに減歩でさらに土地を取られる。10,000㎡前後の農家が多いから、残りの土地が3000㎡前後になってしまっては、どうして農業ができよう。農業の将来のためとは言っても、庇を貸して母家を取られる感じがする。

計画局：いまの港北ニュータウン内には1800戸の農家があり、その意向調査をやっているので、それを総合して対策を考えたい。

委員：第一段階で公団部分となる所と、一方残ったところは乱開発の場となる。これは重大なことである。

市長：はっきり言わせて貰えば、農地として残すところを早く決めてもらいたい。そ

れを除いて都市計画決定をしてもらいたい。その用意は十分ある。
委員：公団区域は北と南に分かれるが、双方の地主が同時にまとまるのは困難だと思う。どちらか一方しかまとまらなくても施行するのか。

(3)　民主的町づくりを

公団：15万や30万㎡位で地元の意向がまとまってもどうこうするつもりはない。全体がまとまったら着工する。北が先、南が先と言うずれは有るにしても、それはあくまで残った地区もまとまる可能性のある時だけである。
委員：公団は土地の半分と言わず、売ってくれるところがあれば、どんどん買ったらいいでないか。
公団：結論としては50％だけ売って頂きたい。千里や多摩ニュータウンのように 100％買収の方が、確かにうちとしてはやりやすい。だが、ここでは市長さんの民主的町づくりに同調して「50％買収」で行きたい。
委員：乱開発を防ぐには、25万都市になっても困らないように、道路も鉄道も上下水道も造ったらいいではないか。あとは今まで通り自由にさせてもらいたい。
市長：正直言って、他地区と同じ順序で投資していたのでは、大きなズレがあり、乱開発は避けられない。
委員：民主的な町づくりとは言っても、この協議会の運営もお仕着せで、専門委員が出来ても不安が残る。
委員：早い話、われわれが市役所に行くのに、距離も遠いし、交通機関も不便だ。
　港北ニュータウンの準備室位は、区役所に持ってきて人も、もっと増やして欲しい（拍手）。

(4)　すれ違いの議論

　結局、近く発足する三つの専門委員会で、もっときめ細かく話し合う事になったが、この日の議論はすれ違いがちである。横浜市と公団は、この日の具体案を「あくまで一つの思案。地元民に対するたたき台だ」と言う。
　これに対して委員連は「ハッキリした細かい案を出して呉れなくては、地元で説明も出来ない。概算の費用を出してくれないようでは・・・試案と言っても大まか過ぎる」とむくれ、不安は解消できそうもない。
　今後、専門委員での話し合いがどう進むのか。その辺が港北ニュータウンづくりの「ヤマ場」となりそうである。

12. 配水池騒動

(1) 当局に大きな教訓

昨年、後半から今年の初めにかけて「これでは港北ニュータウンはできなくなるではないか」と問題が提起され、横浜市、日本住宅公団、地元港北区の地主など関係者一同を大騒ぎさせた「事件」が発生した。これが港北配水池問題である

市当局は、対策に苦心惨憺したが、騒ぎはどうにか収まった。この問題を通じて、港北ニュータウン計画に対する市内部の調整不足が浮き彫りにされ、大きな教訓を残した。

騒動の舞台を訪れた、横浜線の中山駅から長津田駅に通じる県道を、川和警察署の少し先で右に折れる。登り坂の細い農道をたどると広々とした丘陵地にでる。殆どが畑地で、ところどころにトラックを止めてお百姓さんたちが畑仕事をしている。畑の間の林には自然林の面影が残っている。ここが横浜市水道局が第七次配水池拡張計画の一環として持ち上がった港北配水池の予定地である。港北ニュータウンの計画地域内でもある。

用地は川和、佐江戸、池辺にまたがる約66,000㎡である。工事が始まれば、谷は埋められ、丘はならされて台地になり、ここに貯水量四万㌧の池が三つ、合計12万㌧の横浜市最大の配水地が出来上がる。海抜60メートルの高さを利用して、自然流下方式で鶴見、港北の両区に送水する予定である。市の水道局がこの地に白羽の矢を立て、同市開発公社に依頼して用地買収に掛かったのは41年の10月の事であった。

(2) 3・3㎡（坪当たり）2万円で

同公社は百十人の地主と交渉、昨年3月頃には、坪当たり2万円程度で買収することにまとまりかけた。ところが、この買収交渉は、港北ニュータウン計画を担当する市計画局とは無関係のまま進められていた。計画局や住宅公団では、港北ニュータウンの買収価格は坪当たり一万数千円程度と踏んでいたから、担当者は、水道局の買収価格を聞いて飛び上がらんばかりに驚いた。「同じ港北ニュータウンの地域内の、しかも丘陵地にそんな値段をつけられては、港北ニュータウン全体の買収価格が吊り上げられて建設出来なくなってしまう」と早速買収に待ったをかけた。

水道局も買収はひとまず中止したが、一度2万円の値段を付けた以上、それ以下の値では地主側が納得しない。そこで借地方式に切替え、10月末には、2年先に単価2万円程度で買うと言う条件を示し、その間の借地料、立木補償として、坪当り5000円

を支払うと言う案が生まれた。

(3) 価格差はおかしい

ところがこれに対しては、同じ港北ニュータウン地域内の勝田地区の農民たちが怒り出した。この地区の地主は、その前年に、市営勝田団地のために坪当り12,000余円で土地を提供している。「市の買収価格に一年間でこんなに格差がつくのはおかしい。若し配水池に高い値をつけるなら横浜市を相手どって追加金要求の訴訟を起こす」といきまき、市会議員に陳情書提出した。

さらに市議会では、公明党など野党側が「市内部の連絡がなっていない」と市当局を激しく追求した。11月の臨時議会では配水池建設を含む水道局の第7次拡張計画変更案を継続審議としてしまい、飛鳥田市長は苦境に立った。

港北配水池をつくれば、飛鳥田市政の大きな柱である港北ニュータウン事業が出来なくなる。配水池を犠牲にすれば、激増する横浜市民に水を提供することが出来なくなる。何とかして、港北ニュータウンと港北配水池を両立させる妙案はないものか・・・・。横浜市の首脳部は頭をひねりにひねった。その結果、生まれたのが、等価交換方式と言う案が浮上した。つまり今は買収価格については一切触れずに土地を使用させてもらい、近い将来、港北ニュータウン地域内にそれに見合う広さと価格の土地を見つけて地主に提供すると言う案である。

飽くまでも一時凌ぎの案であるが、とにかくこの案で市側は昨年末から今年始にかけ地主を口説き落とすことに成功した。今、予定地では測量が進められている。早ければ3月中にも着工出来そうだと言う。だが、昨年9月、港北配水池問題の起こった都田（つだ）地区で港北ニュータウンの地主説明会が開かれたとき、ある農民が言ったという「配水池ひとつ買収するのにこんなにもたついていて、一体広大な港北ニュータウンの買収ができるのかな」港北ニュータウン建設の本格的段階を迎え、こうした発言が繰り返されるようであってはなるまい。

13. 地価（地主、大変な関心）

(1) 関係予算

港北ニュータウン事業の開発費は、49,349,000円。これは先に飛鳥田市長が明らかにした横浜市の43年度予算案の一項目である。

その内訳を見れば、基本計画策定費38,000,000円、農業振興対策費 3,600,000円、

生活再建対策費 3,500,000円、港北ニュータウンに各種審議会、協議会の運営費など 4,249,000円九千円、となっている。

42年度の実質的当初予算と言われる昨年6月現在のニュータウン関係費 2,100,000円に比べると20数倍である。とは言っても港北ニュータウン事業建設費からすればスズメの涙だろうが・・・。

(2) 概算ぐらい示せ

「港北ニュータウンにはどれくらいの金がかかるのか」「公共投資の概算ぐらい示せ」「国や県からどの程度の金がもらえるのか」。先日の開発対策協議会総会で、地元委員はしきりに経費を問題にした。市の概算によれば、総額は8000億円。それは、何にもない土地に25万人の新都市をつくり出したとしての費用だと言う。市の全予算を注ぎ込んだにしても5年や6年はかかる計算になる。

地元側がしきりに金額を気にするのも、一つには河川改修、上下水道などの都市的整備をどの程度やってくれるかという期待と不安、そして根本は「一体いくらで土地を買うのか」と買収価格の目安を少しでも早く知りたいためのようである。

(3) 地下鉄で地価の値上がり

港北ニュータウン区域の地価は、構想が打ち出されて1000円、地下鉄が引けることがわかって更に1000円値上がりしたと言われている。地価については、地主だけでなく事業をする側も神経をとがらせる。「配水池騒動」もその一例であった。結局は買収価格の問題であった。水道局の付けた値段を聞いた公団側は「そんな値では港北ニュータウンなんて問題にならない」とビックリした。

公団首都圏宅地開発本部の藤崎次長は「公団はあくまで一般勤労者のための住宅を供給するのが任務、水道局の値段ではとても買い切れません」と首をひねっていたものだった。そんな値段で買ったのでは、仮に住宅を作ったところで、サラリーマンには手が出ない高いものしか出来ないと言うのだ。

(4) 6年前は2万円

現実はどうか、第三京浜沿いなどでは、早くも「六年前に道路用地を売ったが、平均的に坪当り2万円一寸であった。それに物価の値上がりを考えれば・・場所の良いところでは10万円のところもある」と言う地元の人も居る。また、逆に、既に勝田団地に土地を売った人達は「港北ニュータウンの価格によっては・・・」と手ぐすねひ

いて待っているとも言う。これはほんの一、二例である。ともかく地元の関心、思惑は大変なものだ。

全国76カ所の団地建設費の調査によると、それに伴う周辺地価の値上がりは、2倍から最高 100倍、平均で14倍強だったと言う。公団の車が一度土地を見に来ただけで、たちまち値上がりすると言うのが現実の姿である。また、この地価の高騰のために港北ニュータウンのような公共事業が益々難しくなっているのも事実である。

ヨーロッパ等では、公共用地のために土地を買収するとき、価格はその計画を決定したときの地価で決めているという。その後の開発を見込んだ値上がり分を含ませず、同時に「ゴテ得」を許さないためにである。港北ニュータウンをその方式でやれと言うのではない。国の施策がこういった方向をとらない限り地価の高騰は防止できない、とは多くの学者が指摘しているところである。

(5) 高ければ開発困難

港北ニュータウンづくりの経費の中で最も変動しやすいのが土地買収費。しかも建設のカギを握っている。港北ニュータウンの最初のモデルプランをつくった環境開発センターの試算によると「家賃は2万円が限度として、地価が1平方メートル5000円を上回ると開発はかなり困難、6000円を越えると不可能に近くなる」と言う。

開発をとるか、このままで乱開発を待つか。港北ニュータウンの建設を左右するのは、地元権利者の考え方の一つ、と言っては言い過ぎだろうか。

14. 河川改修

(1) 水害

朝からの雨は、午後になって叩きつけるような激しさに変わった。六時半に半鐘がなり、鶴見川の堤防決壊が知らされた。と思う間もなく、渦巻く濁流が家々になだれこみ、たちまち膝から胸、首の高さになる。住民たちは屋根の上に避難することになり、雨にうたれながら夜明けを待った。

一夜あけてみると、見渡す限り一面の「湖」の中に人々が孤立していた。食べ物も飲み水もない。丹精した農作物も泥海の底になってしまう。首まで水につかりながら急拵えの筏を押して、食料、衣類を運んでいる。深みにはまらないように、手に持った竿一本が頼りである。

近くの工場から流れ出したどす黒い油が大きなクマをつくって、いくつもいくつも

浮かんでいた。 —— 去る41年6月末、台風四号に襲われた横浜市港北区の川向町、新羽町、大熊町、折本町一体の実情である。

鶴見川とその支流の早淵川などは、各所で氾濫し、港北区内だけでも堤防決壊27カ所、床上浸水2400戸、水をかぶった田畑は、40ヘクタール、死者6名、重軽傷者11名の被害であった。

(2) 水につかる新市民

災害の後、横浜市消防局は、詳細な「台風四号被害発生概要図」を作った。それを広げてみると、紫色で印刷された床下浸水地域が、鶴見川、早淵川沿いに巨大なクモのように長い太い手をさしのばし、港北区全体をしっかりと抱え込んでいる。問題なのは、港北ニュータウンがこの洪水地帯の上にぴったりと重なって計画されていると言う事である。

若し河川改修が遅れたまま港北ニュータウンが建設されたとすれば、濁水の中に首までつかって筏を押す姿が、そのまま港北ニュータウンの市民ともなりかねない。

(3) 名だたる洪水川

元々鶴見川は札付きの「洪水川」なのである。下流部分は建設省、中流は神奈川県、上流部分は横浜市の管理である。

建設省は昭和14年以来、延々と改修を続けてはいるのだが、全体のペースは極めて遅い。大雨が降れば水は簡単に堤防を越えてしまう。

現在、鶴見川が耐えられる流量は、下流の河口に近い部分で毎秒約 550ﾄﾝ。将来、港北ニュータウンができて、沿岸区域が大規模に宅地化された場合、河口部分の流量がどれ位になるかと言うと、関係者の試算では、毎秒1800ﾄﾝ位と言う。今の3倍以上の流量に耐えられるように改修しなければならないわけだ。

今、建設省は、新治水5ヵ年計画に取り組もうとしている。都市河川の整備に重点が置かれ、鶴見川についても、43年度から47年度までに、総額 125億円をかけて全面的に改修し、河口付近での最大流量を毎秒約 900ﾄﾝに増やす計画である。だが、若しこの計画が理想的に行われたとしても、港北ニュータウン建設に必要な流量のやっと半分でしかない。

(4) 一部だけで二十五億

おまけに港北ニュータウン地域の中心を流れる早淵川は、殆ど未改修のままで、こ

の川も、国、県、市と管理が三つに分かれていて、横浜市の土木局の推定では、市の管理部分を港北ニュータウンに適合するよう改修するだけで25億がかかると言う。

だが、横浜市が43年度予算で早淵川改修にあてた費用は、県からの補助金を含めても僅か 400万円である。横浜市の河川改修事業費の全体が毎年 3 億 5 千万円位だから、港北ニュータウンに備えるためには、同市の河川改修予算の七年分を早淵川に回さなければならない。それは可能か ――― 「先ず難しいでしょうな」と馬場土木局治水課長の弁。「今の市の財政状態ではそんな大金を捻り出すのはとても無理。となると住宅公団にかなりの部分を負担して貰わなければ」と言うことである。要するに、国にしろ県、市にしろ、今のままでは、港北ニュータウン建設に間に合うように河川改修をやりとげることはとても出来そうもない。

(5) 遊水池も実現無理

それでもなお港北ニュータウンをつくるとすれば、打開策はただ一つ、各所に遊水池をつくっておき、洪水になりそうな場合はそこに水を流し込むことである。

関係者の話によると、現在の河川に負担をかけないように遊水池をつくるとすれば、宅地開発面積の約 3 %が必要となり、港北ニュータウンの場合、75ヘクタールと言う広大な遊水池をつくらなければならないことになる。

だが横浜市では、とてもこんな大遊水池を作る余裕はない。これも住宅公団に負担してもらうことになりそう。しかし、住宅公団がこうまで巨額の負担を負った場合、その分は港北ニュータウン住民に跳ね返り、家賃や分譲価格がぐんと跳ね上がるのは目に見えている。庶民には手が届かない「高級ニュータウン」にもなりかねない。

15. 農業対策

(1) 農業との共存

横浜市が去年六月に港北ニュータウンの地元に示した構想は「早淵川の両岸に幅 1 キロ、 440ヘクタールの農業地帯をベルト状に設けて、新しい都市農業を開発します。そのほぼ中心には広さ40ヘクタールの自然公園をつくり緑地を保全します」と言う農業地帯の説明であった。

港北ニュータウン地域の権利者は殆どお百姓さん。約1800戸の内、 600戸は専業農家である。このあたりは市内に残る大切な農業地帯だけに、その対策は港北ニュータウンづくりにとって大きな柱である。従って、農業対策には横浜市も一番知恵をしぼ

っている。全国的にも珍しいという、港北ニュータウン地域内の農業専用地区を考え出したのもそんな配慮からである。「区画整理事業によって明日から農業が出来なくなる訳ではありません。将来も農業を続けたいと考えておられる方々は、主として農業地区を利用して市民に喜ばれる花卉、生鮮疏菜などの生産や、温室園芸、ハチ物園芸などを続けて行くことも自由です」とバラ色の未来を描いて見せた。

⑵　一カ所集中に難色

ところが、地元の説明会を進めるうちに、どうしても、農民が農業地区を一カ所にする事に難色を示していることがわかってきた。そこで当初のプランを訂正し、先日、発表された計画によると、農業のための地区は、早淵川沿いから第三京浜の東側、更に鶴見川に近い区域まで広がった。その面積は、1000ヘクタール。もっともこの区域は、公団の開発区域を除いた残りの全部の面積で、市側の呼び名も「農業地区及び一般開発地区」と言うあいまいなものである。

⑶　土地改良区を核に

市の説明によると、この地区では、九つの土地改良地区を「核」に農業用地を確保する。また、既に一部開発の波に洗われているところは一般開発地区として両者の共存をはかるものとしている。土地改良区は、集団化によって農地、灌漑水路等の整理、改良を行い農業の近代化をはかろうというもの。だから既に改良の終わったところ、あるいは工事中のところでは、当然港北ニュータウン計画に首を捻る農民が多く、より現実的な今回の案になったようである。

⑷　農家にアンケート

当初計画の農業用地 440ヘクタールが、今度のプランでは一見1000ヘクタールに広がったように見える。だが、そのうちどのくらいが農業地区として残るかは未だわかっていない。市農政局では「全て地元の農家の考え方は一つで、農業を続ける意向の人が多ければ農地の割合が増えるだろうし、少なければ逆になる。これは今後の地元民の対話で決まる」と言っていた。

それと並行して市では、去年の暮れ、県の農業会議に港北ニュータウン区域の農家の意向調査を委託した。同会議では、先月10日、農業台帳を基に約1500戸の農家にアンケート用紙を直送したが、現在、三分の一位の回答が集まっており、三月末までに集計すると言う。調査票では、①　農業経営の現況、②　今後の農業経営への意向、

③　港北ニュータウン計画への意見。の三つを、細かい項目毎に質問している。同会議ではこの調査の後、更に具体的に調べるため、現地での聞き取り調査も行うことにしている。都市化と農業の問題は、同会議としても重点事業の一つで、港北ニュータウンの農業対策には注目しており、調査も積極的なようである。

(5)　生々しい声も

「農業対策といっても一律にはいかない。正直言って模索している段階。新しい都市農業を残さなければならないことはハッキリしているが・・・」と大場農政局次長は言う。

先ず、基本形として農業専業地区に残る農民。次いで、公団区域内。ここでも一度に全部の家が建つわけでもないから、区画整理（道路）のキメの荒い区域を作れば農業が続けられるし、将来は宅地にもできるのでは・・・また、一般開発地区でもしばらく農業を続けるにはどうするか・・・。「それぞれ農民の希望に適した施策を考えて行きたい。どうも農民はこれまで上から号令を掛けてもらうのに慣れているから、話し合いの民主的な町づくりに戸惑っている。でもこれからは、もっと具体的に生々しい声が出てくるでしょう。また、そうでなくては農業対策も打ち出せない」と農政局次長は言っている。

16. 都市化と農業

(1)　横浜市の農業

横浜市内の農業について、66年版市政概要では「工業団地、住宅団地等の造成に伴って、その規模は年々縮小し、斜陽産業化しているることは周知の通りである」とごく簡単にかたづけている。

横浜の農業、その中でも一番大きなウエートを占める港北区の農業の動きを数字で眺めてみよう。40年の農業センサスによると、市内の農家は約12,000戸、農業人口は約74,000人、耕地面積は 7,800ヘクタール。15年前の調査と比較するといずれも三分の一位に減少している。このうち港北区だけを見ると、農家数5000戸、農業人口30,000人、耕作面積3500ヘクタール。農家数で全市の42%を占め、農業人口で45%を占めており、ご当地では文字通り横浜の「穀倉地帯」である。

(2)　だんだん小型化

だが、昭和32年頃から、この穀倉地帯への開発の波が目立って押し寄せ始めた。昭和35年頃から昭和40年の５ヵ年間は特に急テンポで、農家は 440戸減、耕地面積は約 600ヘクタール減った。急激な農地転用の結果、農家の階層にも大きな変化をもたらした。農家が減ると同時に一戸当たり耕作規模も段々減って小型化してきた。しかも、第三京浜、田園都市線などの開通で地価が高騰したため、農業用地の転用地域もだんだん広い範囲に分散されていった「このままではやがて農業が消えてしまう」と市農政局は強調する。

「都市化と農業をどう調整するかは、私どもが直面する最大の課題だ」と県農業会議の金子業務部長は言う。このため同会議では港北ニュータウンの農民の意向調査と並行して、既に区画整理事業が終わった恩田地区など 500戸を対象として、その後の農業経営にどんな変化があったかを、やはりアンケートによって調べている。前者では、これから区画整理事業による開発を受ける農民の考えを、後者では、開発の結果どんな影響を受けたかを調べる。そして、それを基に今後の開発はどうあるべきか、将来の都市近郊農業の有り方を探ろうとしている。

(3)　生産団地を希望

ごく最近では、同会議は、県、横浜市に対して土地区画整理事業に関する要望書を提出した。それは、①　計画地区内の農業者の意向を十分に反映させ、市街化区域の造成と並行して農業が続けられる生産団地（生産緑地）の造成を行う。②　計画区域内で営農が困難になる農業者へは、地区外の農業団地への移動なり、代替地の斡旋を積極的に指導すること —— の二本を柱としている。「どうもこれまでの開発は宅地開発が多く、農民は置き去りにされた印象が強いので・・・」と金子部長は言う。

飛鳥田市長は、港北ニュータウンづくりには二つの大きな意義がある。一つは乱開発に対する住民の自己防衛。もう一つは新しい近郊農業の有り方を創造することだと言う。

「利益が少なく、時間が不規則で加えて後継者不足など、近郊農業は沢山の問題を抱えている。市民の野菜などに対する需要は増えているのに、肝心の足元の農家が駄目になってきている。どうしたら良いのか、手をこまねいていても問題解決にはならない。農家のみなさんと手を結んで都市農業をどうするか、研究し実現して行かねばならない」。

市では意向調査と合わせ、４月早々から学者グループにコンサルタントになっても

らい、具体策をねる計画である。だが、地元のお百姓さんたちは、先ず、土地が減ることを問題としている。

(4) 効率化はかる必要

「わしらの田畑はせいぜい１ヘクタール迄だ、それだって食っていくのがやっと。仕方がねえから土地の一部を売った金利や貸家を持ったり、女房や息子が勤めに出るようにしているんじゃねえか。それが土地の半分も売った上、減歩でとられたら、どうやって生きて行けるんだ。市は、大丈夫だ大丈夫だと言うが、そんなら２反（20アール）や３反で食える農業の見本をみせてもらいてえもんだ」と、少ない土地を使った効率のいい農業のモデルをつくり出すことが、そのまま港北ニュータウンづくりにも繋がるものだ。

17. 一般住民

(1) 分譲住宅を買った人

「この家ですか。ええ、主人の退職金で一年前にやっと建てたばかりなんですよ。港北ニュータウンのために他の場所に移転させられるようなことになったら大変です」市営勝田団地近くにある田圃に囲まれた、真新しい住宅の一室で老年の主婦は静かに語る。

「この辺の農家では、港北ニュータウンの土地買収の話でもちきりらしいんです。私たちは大地主ではないので、まだ何も知らされていませんが、この家のあたりも港北ニュータウン計画に引っ掛かるとかで・・・」一体どうなることか、気掛かりでならないと言った表情であった。

(2) マイホーム三千戸

広大な港北ニュータウン予定地には、現在約5000戸、２万人近い住民がいる。その内、約1900戸は昔からこの地区に住んでいる農家である。残りの3100戸が一般住宅で、その大半はここ数年の間に、郊外の安い土地を求め、待望の我が家を建てて引っ越してきた人達で、それだけに、港北ニュータウン計画には殊の外関心が強い。

ある若い奥さんは、「川崎に住んでいたんですが、東海道新幹線の用地に引っ掛かり、補償費を貰って２年前に引っ越してきました。港北ニュータウンの事を聞いたのは、ここに来てからで、びっくりするやら、がっかりするやら・・・若し、港北ニュ

ータウンの都合でここも引き払わなければならなくなったりしたら、よくよく運が悪いだなあ、と主人と話し合っているのです」と言う。

だが、必ずしも港北ニュータウンが迷惑だと言うひとばかりではない。雪解けの後のひどくぬかる道に沿った家に住んでいる会社員は「港北ニュータウン大賛成、4年前に引っ越してきたのであるが、何しろ通勤にも買い物にも不便でかなわない。できれば補償費でも貰って、もっと便利のいい土地に移転したい。補償費の対象にならなくても、この付近が開発されて環境が良くなることは確かでしょうね」と早期着工を待ち望む。

(3) 動かさぬ農業地域

では、これら一般の住民たちはどうなるのか。横浜市の港北ニュータウン準備室の土肥室長は「まだマスタープランもできていない段階で、どの地区の家がどうなるかと言うことは全く未定だが、決して現在住んでおられる方が不利になるようなことはありません」と次のように語る。

港北ニュータウン区域内は、住宅公団が開発する区画整理事業施行地区と農業専用地区と一般開発地域の三つに大別される。このうち農業地区にある民家には原則として手を触れない方針。現在のまま住んでいられる訳だ。

区画整理事業地区では、公団、地主、一般の宅地権利者が参加して、公団方式の区画整理を行う。これまでの曲がりくねった細い道路の代わりに整然とした街路を通し、公園を作り上下水道を設けて「横浜のチベット」は優れた宅地に生まれ変わる。

(4) 減歩の代わり清算金

だが、区画整理事業における換地処分によって、区域内の民家の移転は当然こととして起こりうる。また、民家も農家も田畑も、新しくできる公共用地のために一定の率で土地を提供する。これまでの住宅公団の例では、地区平均の減歩率は、大体35%前後で、例えば、 200平方メートルの宅地なら70平方メートルだけ土地が小さくなる訳だ。

小宅地等どうしても土地が小さくなるのはイヤだと言う人は、減歩される分の土地代金を清算金として払うことになる。区画整理事業によって住宅環境が良くなり、土地の評価額は上がるから、例えば、換地後の土地評価額が1平方メートル2万円と仮定すれば、先程のこの家は 140万円の清算金が徴収されることになる。

「素人目には損するように見えるかもしれない。しかし、実際には住宅環境はそれ以

前とは比較にならないくらい良くなる訳だし、例え換地が減る（減歩）としても、土地の価格そのものが上がるから、売ろうと思えばいい値段で売れるはず。清算金を払っても、決して損をするはずはありません。区画整理事業の運営も権利者全員から選挙される審議会で民主的に行われます。一般の住民の方々も安心して区画整理事業に参加して頂きたい」と準備室長は強調する。

しかし、一般住民に関するかぎり「安心」できるような材料はまだ何一つ与えられていないのが現状だ、これまで行われた地元説明会は地主や農家が対象で、一般住民はツンボ桟敷に置かれている。例え「損」はしないにしても、移転や清算金の支払い等、面倒な手続きや精神的負担の問題は住民にとって大きい。

港北ニュータウンづくりをスムーズに進めるためには「先住民」へのＰＲがもっと必要との声が高まっている。

18. 除外同盟

(1) 市の世話にならん

「われわれの町を港北ニュータウン区域から除外して欲しい」と昭和42年７月港北区新吉田町、新羽町の権利者 277人が、横浜市、市議会に陳情した。二つの町は第３京浜の東西両側に広がり、開発されつつあるところ。港北ニュータウン区域の東の外れにある。住民たちは、港北ニュータウン地区除外同盟をつくり、開発地域に入りたくないと運動を開始した。その代表者山本光雄さんを訪ねた。彼は「わたしも開発対策協議会の委員の一人なので、去年の６月の第一回の総会には新田地区の他の委員と一緒に出席した。一応計画の内容を聞いておこうと言う程度の気持ちだけだったが、問題にならないので皆と相談して除外同盟を作った。去年の11月頃だったかなあ、市長から陳情に対する文章の回答がきたけれど、全役員の署名をとって市長宛に返上しましたよ」と言っていた。

このため、同地区では、他の地区で行われたような地元説明会は一度も開かれない。また、先日の第二回総会にも殆どの委員は顔を見せなかった。それと言うのも、総会を前に新田農協で権利者が集まって相談したところ「出席すると港北ニュータウンに賛成したと見られる」との意見が圧倒的であったためだそうだ。

(2) 立派な道路は不要

山本さんは、現在工事が行われている新吉田新羽谷戸土地改良区の理事長である。

この組合は、生産を上げ農耕をしやすくするためにと、昭和37年から始まった土地改良で、組合員38人、田圃は、約10ヘクタールである。今年で事業はほぼ終わるという「うちの組合はかなり理想的な改良をやっているつもりだが、素人がやっても減歩は10%位、農道の幅を6メートルと十分にとってある。

港北ニュータウンで言うように35%減歩や幅30メートルとか40メートルの道路なんて、わしら農民には不必要だ」と言う。更に「二回目の案だってなんのことはない、田圃の多いところを公団施行区域から外しただけ。今でも港北ニュータウンから除外して欲しいとの意向は変わらない。

公団のやるところは高台ばかり。向こうに住宅地をつくれば、下水は当然低い地帯に流れ、われわれが迷惑するだけだ。勝田の市営住宅を見れば分かることである。低所得者のためにと言って農民の犠牲で土地を安く買っているが、夜になれば市営住宅には自家用車がずらりと並んでいる。実際、今まで市がわれわれのために何をしてくれたか、皆、いまさら市の世話になどなりたくない気持ちが強い」と言い切る。

(3) 地元の利益が先

地元、新田農協の小島清組合長は「当初の計画に比べれば、うちの地域では、公団の分はうんと減った。第三京浜の東側は全部外れたし、残っているのは西側の40戸か50戸かであろう。

東側の地主はホッとしたけれど、西側はえらく神経質になっている。まあ、農協としては公平に地元の有利になるようにやって行きたいと思っているが・・・」と言い、地区が公団区域とそれ以外の区域に二分されたのに戸惑った表情である。

新田地区連合町内会の笈川新一会長は「ここが都筑郡から横浜市に編入されて20数年経つが、市が何かをやって呉れたと言う実績は一つもない。これでは市が何を言っても信用できません、ついてこいという方が無理ですよ」と強調する。港北ニュータウンの計画自体は確かに立派なものであろう。だが道路舗装一つにしても、町会が負担しているのが現状で、膨大な港北ニュータウンが本当に出来るのだろうか。

乱開発はいけないといいながら、建売りをどんどん許可しているんだから、虫食いになっても仕方がない。「わたしたちは何も意地を張っているのではない。ただ市が信用できないんだ。ことによったら、港北ニュータウンも「空中分解」してしまうのではないですか」

この地区の住民の話を聞いた時に、市に対する不信感が余りにも強いのに驚いた。市の言うことには耳を貸せない、と言う感じであった。

(4) 地価対策の声も

これに対して市側の一部には「いや、あの地区は第三京浜の開通で地価が上がっているからですよ、やっぱり問題は買収価格に尽きる」と言う声もある。確かにその点は無視できない。事実、地元では「中川や牛久保町の様な未開発地と同じにされてはかなわない」とハッキリ言う人がいるほどだ。

しかし、地元の説明会も開かれずに飛鳥田市長の言う民主的まちづくりが出来るだろうか。市長は「どうか反対の人々も出てきて話し合って欲しい」と言う。だが、この人たちの不信感をなくし、話し合いの場に座らせるにはまだまだ時間がかかりそうである。

19. 地元の反応

(1) 地元四地区の内容

港北ニュータウンの計画は、大きく見ると四つの地区に分けられる。いずれも農協を単位としたもので、東側は除外同盟を作っている新田地区、北側は中川地区、南側は都田地区、そして西側は多摩田園都市線に接する山内地区である。新田地区を除いたところは、市内で一番の未開地で、今でもバス通りから山道を30分近くも歩かなければならないところも残っている程だ。各地区毎に港北ニュータウンに対する反応を探ってみよう。

(2) しばらくは静観 —— 中川地区 ——

面積から見て一番大きな割合を占めているのが中川地区である。農協が管轄する8つの町の全部がすっぽり港北ニュータウン区域に入っている。従って、その反応は早かった。昨年7月には、金子保中川地区連合町内会長を委員長にした「港北ニュータウン中川地区対策委員会」と言う組織が自主的に結成された程だ。また、昨年の開発協議会に市側は23人の委員を指名してきたが「人選の根拠が曖昧だ」として全員返上し、改めて各ブロック毎に一般住民も一緒になり、委員を選んでもらい、先日の第二回総会には47人の委員を送り出すなどしている。

金子委員長は「地元の対策委員会で十分に話し合い、住民の意志にそった町づくりをするのがねらいだ。他地区と違って、ここでは全域が港北ニュータウンに入っているだけに問題は大きい」と言っていた。そして下からの意見を集約した結果、昨年の10月に「現時点では市の計画に反対である」と横浜市に申し入れた。

同委員長は「ともかく買収面積が大きすぎ、地区の大半がなくなってしまうので地

主の不安が強すぎた」と言い。絶対反対でなく「賛成できかねる」と言ったニュアンスが強いようである。

二回目のプランに対しても、伊藤真一都筑中川農協組合長は「より具体化し、やや前進とは思うが、いますぐ委員会を開いて意志を再確認しようと言う機運はなさそうだ」と言い、しばらくは静観と言ったところである。

(3) 賛否以前の問題 —— 都田地区 ——

中川地区に次いで広い都田地区の反応は「全く混沌としていてわたしには分からない」と原正治都田地区連合町内会は首をひねる。「地元の説明会を開いても、正直いって何が何だか分からないのが実情、市側はともかく協力してくれと言うが、こっちはともかく聞いておこうと言う。信田隆治都田農協組合長も「まだ賛成、反対以前の段階だ、今度の具体案を基にもう一度、役員らに集まって貰おうと思っているが・・・」と言う。

(4) 乱開発防止は納得 —— 山内地区 ——

山内地区の場合は他と違って、港北ニュータウンに入るのは荏田町だけ、それも町の全域ではない。範囲が小さいだけにまとまりは良く、権利者の代表者会議は度々やっていると言う。港北農業委員会の松沢健三会長は「次の説明会ぐらいには地元の意志をはっきりさせたい。うちの地区に限らず、乱開発を防ぐためには、何とかしなければならないことでは考えは同じと思う。ただ、「50%買収」「35%減歩」に皆が二の足をふんでいるのではないか」と判断している。

松沢さんによれば、開発と結婚するのが絶対いやだという人は別として、殆どの人たちが「結婚適齢期」に来ていることは認識している。だが、いまの見合い相手では土地が少なすぎる。もう少し土地を持った相手が欲しいと言うのだ。土地が減ることで市側は「開発で土地が値上がりする。どうしてもイヤなら、減歩分の清算金として開発前とその後の値上がりの差額を払えばよい」と強調する。これに対し松沢さんは「卑しくも行政官が値上がりを見込む不動産屋のような言葉を口にすべきではない。それ以前にもっとやることがあるでしょう」と怒る。

中川町の山腹で野良仕事の農民に聞いた。4年前に自分で坪当り、1万5千円で5軒分の宅地を個人に売った。2軒は出来ているが、3軒は中々建築許可がおりない。昨年夏、約3000平方メートルの山林を売る話がついたが、これも中々認めてくれない。「港北ニュータウンも早くしないと不動産屋に買い占めされるぞ、やるんならやる、

やらないならやらないで、早く決めてくれ、市側は買値も言わないで何が説明会だ」と言っていた。

20. 埋蔵文化財

(1) 遺跡調査

それは終始あわただしく、駆り立てられるような遺跡調査であった。

真夏の太陽が照りつける丘陵地帯。宅地造成工事のブルドーザーが唸りをあげて走り回る傍らで、麦わら帽子、ランニングシャツ姿の汗みどろの調査員たちは黙々と発掘作業を続けている。二週間かかりで、やっと古墳の中心部まで発掘が進んできたのである。水筒の水で喉をうるおし、調査員たちはさらにシャベルを握る手に力をこめた。やがて土の中から、矢じり、玉、刀剣などの副葬品が出始めた。古墳の内部を撮影し、測量し、克明にメモをとる。「もうそろそろ始めてよろしいでしょうね」と宅造工事の現場監督が一通り調査を終えた調査員に声を掛けた。

その直後、数台のブルドーザーが、発掘されたばかりの古墳めがけて突進した。凄まじい地響き。古墳の壁面に大きな亀裂が走り、千数百年の時の流れに耐えてきた遺跡はあっと言う間に崩れ落ちた。一時間後にあたりはすっかり平らにならされ、宅造工事の土台がすでに形をとり始めている。これは昨年8月、大場町で行われた稲荷前古墳郡の発掘調査のひとこまである。

(2) 確認だけで五百カ所

港北区は埋蔵文化財の宝庫といわれる、今までに確認されたものだけでも、同区内の遺跡は約 500カ所、横浜市全域の半数以上を占める。

しかし、宅地化の波は、これら遺跡を情け容赦無く押しつぶし始めている。既に、東急田園都市建設によって、相当数の遺跡が破壊されたと見られるが、若し、港北ニュータウンがこれまで通りのやり方で建設されれば、貴重な埋蔵文化財の大半は壊滅してしまうだろう。いまのうちに何とか手を打たなければと、横浜市教育委員会は、去年5月、横浜市北部埋蔵文化財調査委員会（朝比奈貞一委員長）を発足させた。6月から12月にかけて、学者、市民、学生ら述べ4500人を動員して、港北ニュータウン予定地を中心に大がかりな遺跡分布調査をおこなった。

(3) 古墳上に社員寮

稲荷前古墳群もこの調査の時に始めて見つかったものだが、時すでに遅く、ある会社の社員寮建設工事が進められている真っ最中だった。前方後円墳2基、円墳四基、横穴4基と言う関東地方でも珍しい大規模遺跡だけに、市の教育委員会も大慌てで、取り合えず宅地造成を中止してもらい、緊急調査をした訳であるが、業者との約束で発掘の済んだブロック毎に次々とブルドーザーに押し潰されてしまった。

この調査団の責任者だった東大東洋文化研究所助手の甘粕健氏は言う「あんなに情けないことはなかった。民族の遺産として残すべき学問上重要な資料が、むざむざと破壊されて行くのを見ていなければならなかったんですから・・・」

稲荷前古墳群と並行して発掘が行われた、同区、市が尾町の朝光寺原遺跡も同じ運命をたどった。200戸にのぼる弥生時代中期の集落跡は、発掘が一区切り済む毎に宅地造成工事によりつぶされ全滅した。集落全体の航空写真を撮るひまさえなかったと言う。

(4) 最後の望みを託して

そうした問題のある調査であったが、調査委員会では、4月頃迄に結果をまとめ、これを基に港北ニュータウン建設によって、これらの遺跡が破壊されることのないように、市計画局に強く申し入れると言う。

この調査に参加した一人、横浜市立三殿台考古館員井上義弘氏は「いままで私たちにとっては全て負け戦だった。だからこそ港北ニュータウンに最後の望みを託したい。そうして、考古学関係者と都市計画の専門家が十分に話し合って、遺跡を保護するマスタープランづくりをしてもらいたい」。

だが、こうした要望が現実の港北ニュータウン計画にどれほど盛り込まれるだろうか。「確かに私たちとしても出来るかぎり遺跡保護に努めたいと思いますよ」と同市計画局の鳥井総務部長は言う。「しかし、学者の要求通りに遺跡をことごとく残していけば、港北ニュータウンは建設できなくなる。

結局、もう一度、綿密な調査をした上で、保存すべき少数の重要な遺跡と記録保存だけに止める遺跡に分ける踏ん切りが必要になるのではなかろうか。そして重要なものは遺跡公園にしたり、その他のものは考古学館を設けて出土品などの資料を収めることで解決する以外はないと思いますね」と付け加えた。

21. むすび

(1) 地域民主主義

港北ニュータウン構想を明らかにしたとき、飛鳥田市長は同時に話し合いによる民主的な都市づくりを強調した。住民との対話によるガラス張りの都市づくり「地域民主主義」をスローガンとする同市長は、港北ニュータウンでも革新的な方式を打ち立てようとしているのだ。この思想は、これまで秘密主義の臭いが強かった都市づくりとは、打って変わって、早くから構想を公表し、それを市民と一緒に考えながら、計画を練り実現して行こうと言う、我が国では例のない「横浜方式」である。都市建設の本来あるべき姿を大胆に追求しようとするこの姿勢は高く評価すべきであろう。

(2) 話し合い煮詰める

横浜市では、近く地元住民との話し合いの場である開発対策協議会の中に、用地、農業、生活対策の三つの専門委員会を設けて、更に話し合いを煮詰めることにしている。市長が何度も明らかにしているように、港北ニュータウンには、乱開発に対する地元民の自己防衛、新しい都市農業の創造、そして民主的な都市づくりの、三つの柱は大きな意義がある。

これまでの話し合いの結果、少なくとも「乱開発を防ぐために何か手を打たなくては」と言う考えは、殆どの地元の人たちが認めるようになった。その意味では確かに前進と言えよう。だが、いま以て話し合いのテーブルに付こうとしない地元民がいるかと思えば、計画を早くから公表したため、開発を見込んで地価が高騰するなど、現状では民主的方式の行手には大きな障害が横たわっていることも否定できない。

地価が上がって買収単価が高くなれば、それは港北ニュータウンの住宅の家賃や分譲価格に跳ね返るのは当然だろう。公団が施行する面積も当初計画より少なくなる。少ない面積で予定通りの住宅を建てようとすれば、いきおい高層化を考えなければならなくなる。となると建設費が嵩み又家賃に跳ね返るのでないか。

(3) 尻拭いの心配

こうした状況に、河川改修の不満と言う悪条件が加わる。既に見てきたように、いまのままでは、国も県も市も、短期間に大がかりな改修をする力はない。

そこで建設省は最近その費用を開発者と河川管理者と折半しようと言う新方式を考え出した。東京の多摩ニュータウンがその第１号で、港北ニュータウンもこの方式が

取られるだろう。

となれば改修費のかなりの部分を公団が負担することになるわけで、その分もまた港北ニュータウンの住民の家賃に跳ね返ることにならないか、結局、全ての尻拭いは、新住民が高い家賃を払うことで負担させられる心配が強い。

現に「このままで港北ニュータウンができれば、２ＤＫで２万５千円以上、３ＤＫで３万円以上の家賃は避けられそうもない」との声さえある。将来の物価高を見込んでも、会社の幹部クラスででもなければ入居できない「高給？ニュータウン」しか出来ないのではないかと心配されているのである。

⑷　民主方式を貫く

飛鳥田市長は「多少時間がかかっても話し合いによる民主方式をとるか、あるいは住民をつんぼ桟敷に置くこれまでのやり方を取るか、このように分類すれば私はためらわずに前者を取る。確かにその方法は困難が伴うが、ベストを尽くしてやり遂げる覚悟であり、また、出来ると思っている」と言い切ってキッと口を結んだ。

受け取る市民の側は、これまで、ある時は力で押し切られ、またあるときは、だまされ続けているから、いますぐ横浜市の言うことを全面的に信用してくれと言われても中々難しいことだろう。従って、これまでのやり方なら一つの努力で済むところであるが、この方法は十の努力が必要かも知れない。「パイオニアに苦労はつきものだよ」と同市長は言う。

理想を実現するためには、当初はゆっくりしたペースでいくより仕方がない。だが、長い目で見れば、完成までの期間は従来のやり方と大差なく出来よう。場合に因っては短くなるかも知れない。また、港北ニュータウンが形を作り始めれば、当然、公共投資もそこに吸い寄せられる訳で心配はない。住宅だって、そんな高いものは作らない。

又、市長は「率直に言ってどうもニュータウンと言う語感では千里をはじめ各地のニュータウンのように土地を開発して新しい住民を迎える大団地を思い浮かべるだけだろう。地元の人たちにもそんな誤解があるようだが、港北ニュータウンは従来のものとはまるっきり質を異にする。乱開発に対する住民の自己防衛としてのニュータウンは例がない。

更に、近郊農業対策、民主的都市づくりと言う二つの要素が加わり、これが実現すれば、ニュータウンと言う言葉の意味が大きく変わるであろう。私はニュータウンに新しい概念を持ち込みたい。まあ見ていて下さいよ」と言っていた。

(5)　民間宅造の限界

私たちは前半で東急の多摩田園都市を、後半で横浜市の港北ニュータウンを神奈川県下の都市開発の最前線として取り上げ、現地を歩き、様々な人々の考えを聞いた。人口40万人を目指す多摩田園都市は、民間資本による開発では、我が国最大級であり、また、人口25万人を目指す港北ニュータウンは、地方自治体が音頭を取って「横浜方式」によるユニークなものである。しかし、多摩田園都市は、民間資本による宅地造成の限界を感じ、また、港北ニュータウン事業では、民主主義の理想とそれを受け止める権利者の現実の間に大きなギャップをいやと言う程感じさせられた。

既に新しい家々が建ち並ぶ多摩田園都市と、これからマスタープランをつくる港北ニュータウン事業では、開発の進み具合に大きな差がある。だが、東急でも横浜市でも担当のスタッフは「まだ開発の途上だ、もっと開発が進んで、都市らしくなったらもう一度見てください」と胸を張る。そのときは私たちが取り上げた開発の歪み、犠牲、住民の悩み、農家の不安・・・・と言った諸問題が解決され、本当に住み良い新都市が生まれていることを心から願いたいものである。

編集後記　清水　浩

港北ニュータウンの事を知ろうと思って、ワープロ入力の傍ら色々と考えたことは一般権利者を誘導する指導者の責任である。

一方で、港北ニュータウン事業に関して知りえた懐かしい人名、懐かしい地名等があって、時には、それに対して事実に反するのではないか等とコメントしたいことがあったが、間違いであっても、あえて、なるべく原案を尊重した。しかし、ところどころでほんの少し勝手に字句を追加したところがある。

いずれにしても区画整理事業認可前の議論が、認可後も審議会や対策協議会で継続されたことは人間の本性は変わらないものと思った。

何れにしても、換地処分が行われ区画整理登記が完了した。この新聞記事にある最後の願いは、殆どが解決されたように見られる。色々の意見の人が参加したこの事業は正に住民参加の区画整理である。

こんな大土地区画整理事業が竣工した事はまったくめでたい事である。今後は、二度とこのような区画整理事業は起こらないであろうと言う人がいるが正に歴史的事実である。改めて、先人の努力の結実に感動するものである。

第 4 章

港北ニュータウン事業の正念場

港北新報 1

港北ニュータウンへの注文

第4章　港北ニュータウン事業の正念場

「港北ニュータウンの正念場」は、港北ニュータウン事業の一面について、施行者でないもの（株式会社横浜港北新報社）が書いた記録（昭和54年７月20日発行）である。この時期は、私の在任期間と丁度重なっていて懐かしいものである。この記録は施行者にとって多少意に沿わない所があるが地元権利者の意向の記録である。

この正念場は、原文のままで会員が皆で勉強して区画整理の苦労を知るために役に立つかも知れない時間を掛けて権利者側からの整理を試みたい。

港北局に着任したのは、昭和50年９月１日で、それまで審議会で、評価員の同意を拒否し審議が空転していた。次の審議会が９月６日なので、同意を求めて反対の審議員ととの協議を９月２日に持った。結果は６日に同意を頂き、以後の審議会が軌道に乗り、換地設計基準を説明し、減歩の傾向、申出換地の実施を説明した。

この間、色々の見方が有るだろうが、結果から言えば、経験的、常識的にこちらの言い分が優れていたので、順調に事が運び、昭和51年２月には、申出換地について、小学校の講堂を借りて、地域毎に地元説明を繰り返し行うことが出来た。そして５月には、権利者からの申出を受付、引き続き申出の調整、権利の確定、買増しの促進、換地設計の準備等を実施した。

息つく間もなく昭和52年10月の仮換地の供覧に向けて準備にかかった。やっとの思いで約束通りに10月から仮換地の供覧を実施した。

権利者の考え方も多様化し、仕事を進める中で、権利者に教えられるような意見も当然あった、換地問題では、ほぼ順調に推移したが、後日に先送りされたこともあり。造成スケジュールの遅れ、地下鉄の見通し等が俎上に上がった。しかし、区画整理事業で全てが解決出来ないことも事実であり、凌がねばならいことでもあった。

正直言って造成スケジュールの大半の遅れは、横浜市との協議が大変だったこと権利者の一人が土地を貸してくれない場合は、再び工事区域を変えて横浜市との協議をしなければならず、その度に、色々の問題が生じて時間を要した。河川問題や調整池問題の解決は区画整理事業外の問題がネックになり遅れることもあった。

公団内部では、換地がまとまらないから補償の調印が出来ない、補償がまとまらないから工事が出来ない、事業計画がしっかりしないから全体を取り仕切れない、更に、外部要因がまとまらないと外に向かって話が出来ない事もあった。権利者からみれば、公団は一つであって、常に窓口は全ての答えをしろと詰め寄られた。

区画整理事業を施行するには、トータルコーディネーターが必要であると、かねてから言われている。しかし、その者も万能では無いから、この中で権利者と施行者の代弁をする者との責任分担も明確にしておく必要がある。大塩総裁から「いそがばまわれ」と言われるように申出はこれから採用される確かな方法なのかも知れない。

第4章　港北ニュータウン事業の正念場

「目　次」

Ⅰ、港北ニュータウン正念場 ―――― 99

Ⅱ、30万人のニュータウン（おいしいことづくめの構想） ―――― 99

Ⅲ、あゆみのダイヤル ―――― 100

Ⅳ、大きなうねり ―――― 101

1．地権者の自主へ対策協　2．大きな成果をあげた対策協

Ⅴ、条件つけ協力無理強い ―――― 105

1．造成工事スケジュール概要　2．土地供用は57～62年度

3．締めくくりに公団と市の確約　4．出席者の顔触れ

Ⅵ、合同協議会で鋭い質疑 ―――― 110

1．家屋移転質す　2．地下鉄と交通で打々発止

3．減歩率35％は変えない　4．換地操作とダムの撤去

5．地下鉄の計画を衝く　6．地下鉄が走らないなら減歩修正も

7．河川改修を質す　8．関連八道路の進捗は？

9．生活対策を迫る

Ⅶ、平気で計画を変更 ―――― 123

1．不信感の一掃必要　2．二次造成を推進する年

3．具体的計画示し責任もて　4．三者で腹を割り話す土壌

Ⅷ、合同協議会と三委員会 ―――― 131

1．推進協の事業推進機構　2．ノー減歩、ノー精算の闘い

3．あとがき

（横浜港北新報社）

Ⅰ、港北ニュータウン正念場

港北ニュータウン事業は大きいヤマ場を迎えた。日本住宅公団は３月29日「新しい工事スケジュール」を明かにした。地権者にとって重要な仮換地は最終調整中である。公団の宅地造成工事の本格化にからむ仮移転は強力に進められる。これらへの地権者の対応が極めて重要となってきている。

同事業は、５５年完成の計画であった。地権者は、構想後10年間「対策協」として計画に参加し、協力と要望を続けてきたが、50年に公団は、オイルショックを理由に「完成の５～７年遅延」を提示した。地権者は「生活の脅威」と強く抗議。「後日スケジュールを回答」ということになった。二年後やっと「投げ返したボール」が新スケジュールだ。ともあれ「ニュータウン構想」及び今日までの歩みをまず素描、そして新スケジュールに話を進めよう。

Ⅱ、３０万人のニュータウン（おいしいことづくめの構想）

「港北ニュータウン構想」が横浜市の六大事業の一つとして発表されたのは、昭和40年２月である。当時の飛鳥田市長は、横浜市の中心部から北北西約12㌔、東京都心から約25㌔の丘陵地帯、つまり、港北、緑区にまたがる2530ヘクタールを計画的に開発し、人口30万人の住みよい副都心をつくり、これによって乱開発を防ぎ、また都市農業の確率をはかることによって生産緑地を確保、更に防災のための避難場所ともなる —— との考えの基に、この構想に踏み切った。

港北区は、約1486ヘクタール。北・南・東山田町、大棚町、茅ヶ崎町、勝田町、牛久保町、中川町、新吉田町、新羽町の10ヵ町に及ぶ地域。また、緑区は、約1044ヘクタール。川和町、佐江戸町、池辺町、東方町、折本町、大熊町、荏田町の７ヵ町にわたっている。地域のほぼ中央部に、早渕川、南部に、大熊川、江川が流れ、いずれも鶴見川に注いでいる。

広大な2530ヘクタールの地域を開発する、この事業は「区画整理方式」をとっているのが特徴で、1324ヘクタールを開発地区とし、日本住宅公団の施行で市街化する。230ヘクタールは農業専用地区として、野菜類を中心とした都市農業を確立、生産緑地を確保する、という画期的な計画である。従って、ニュータウン全域の地権者は、市民参加という考えのもとに参加、横浜市、住宅公団と地権者で協議をかさねて、こ

の事業を推進してきた。

「港北ニュータウン」は、住宅公団施行の開発区に約22万人、その他の市住宅及び民間、農業地区に８万人、あわせて30万人を収用する新都市をつくり出す計画であり、開発区内には、中央センター、商業センター、駅公園、ゴミ焼却場、下水処理場、小学校・中学校・高校、更に、墓地までつくる基本設計をたてている。

また、道路・交通としては、ニュータウン地域に市営地下鉄を二本新設する考えであり、その一本は市営３号線（本牧－横浜駅－新横浜駅－ニュータウン）もう一本は４号線（鶴見－日吉と綱島の中間－ニュータウン－田園都市線を結ぶ）である。

３号線は、横浜駅－新横浜駅間はメドがついたが、その先は明確でなく、

また、４号線も現在は“ヤブの中”というほかない。

道路は、①　新横浜－元石川線（新横浜駅前－第３道路港北インター－ニュータウン、幅員25～32㍍）②　日吉－元石川線（松下通信の日吉寄り－高田－ニュータウン－元石川、幅員22㍍）の二幹線道路とその他、③　横浜－上麻生線（小机－川向－池辺－ニュータウン－川和高校北側－市ヶ尾、幅員22㍍）④　中山－北山田線（勝田－佐江戸－落合橋－中山、幅員18㍍）が計画されている。これが「ニュータウン構想」のあらすじである。

Ⅲ、あゆみのダイヤル

おいしいことずくめのこの構想。40年から今日まで、計画は、どんな歩みをたどったのか、ダイヤルふうにメモしてみよう。

▷40年２月◁　横浜市は、６大事業のひとつとして港北ニュータウン構想を発表

▷41年７月◁　港北ニュータウン構想を地元で説明会開催

▷42年６月◁　港北ニュータウン開発対策協議会が発足

▷同年９月◁　市は、港北ニュータウン建設準備室を設置。公団用地事務所を設置

▷43年４～７月◁４月市は、建設部を設置。７月港北ニュータウン建設事務所を開所

▷44年４～８月◁４月市は、基本構想を市会全員協議会に説明。５月用途地域の告示（住宅地域の指定）土地区画整理事業の区画、事業の決定。６月建設大臣が公団へ土地区画整理事業の特許。８月公団が港北開発事務所を設置。

▷45年11月◁　新羽・大熊農業専用地区着工（47年10月竣工）

▷46年１月◁　市は、基本構想を対策協に説明

▷47年２～８月◁　２月市と公団は、基本設計を対策協に説明。３月同基本設計を４

月まで地元に説明。8月港北ニュータウン建設研究会が発足。

▷48年4～10月◁　4月基本計画（案）を開発審議会に諮問、答申は同年12月。都田（池辺地区）農業専用地区を4月着工。5月に市・公団は、基本計画（案）施行規程、事業計画を地元に7月まで説明。9月建設大臣に事業計画の認可申請。10月建設大臣が施行規程。事業計画を縦覧。

▷49年3～8月◁　3月文化財問題協議会より市長へ報告。また、県は都市計画地方審議会に意見書を付議。7月市は、基本計画を決定。8月建設大臣が施行規程、事業計画を認可。

▷50年11月～51年3月◁　50年11月、公団は、オイルショックを理由に、工事スケジュール見直し試案（55年完成計画を5～7年延長を求める）を対策協に示し、地元に説明。対策協は「見直し」による工事遅延に強く抗議。ニュータウンの中心である中川地区は、抗議集会をひらき、51年1月飛鳥田市長に“団交”また、3月公団南部総裁に強い抗議

▷51年3月～10月◁　51年3月～5月、申出換地制度を採用することとなり、公団は全地権者から、センター地区、アパート・マンション地区、集合農業用地区、工場地区への申出を受け付ける。同9月～52年8月特別専用地区のグループ会議開催。51年10月、対策協を拡充し「小規模宅地所有者の会」を加え「港北ニュータウン事業推進協議会」に改組

▷52年10月～53年4月◁　公団の開発区（1320ヘクタール）の仮換地供覧実施。第二地区52年10～12月、第一地区53年2～4月。

▷53年12月～54年3月◁　仮換地供覧の意見書は、第二地区約10％の 360名、第一地区約29％の 900名が提出、公団は第二地区53年10月、第一地区54年3月メドに調整

▷53年11月◁　推進協の第二回総会がひらかれ、細郷市長、公団の沢田総裁らが出席、地元代表の鋭い質疑があった。

▷54年3月◁　公団は「新しい工事スケジュール」を発表。仮換地というヤマ場を迎えた。また造成工事の仮移転も本格化して行く。

Ⅳ、大きなうねり

1. 地権者の自主へ対策協

昭和46年6月17日。港北区の中川小学校で港北ニュータウンの「促進協議会」が開

催された。地権者の計画参加はこのときにはじまった。したがって「港北ニュータウンの歩み」は、このときからペンをとらねばならない。さきの「ダイヤル・メモ」を追って「その歩み」の大きいうねりを浮き彫りにして行くことにした。

横浜市は、42年のこの日、市の構想を説明し、地権者の賛成を一挙にとりつけて、事業を促進するための「促進協議会」の結成まで持っていこうとした。臨席の長老市議は「めでたい話だ。港北の躍進を……」とトンチンカンな祝辞を述べる一幕もあった。しかし地元側は「促進するかどうかは今後の問題であり、市の構想を地元に持ち帰り、関係部落ごとに慎重に検討したい」との態度を示した。

その後の部落集会では「促進するということではなく、ニュータウン計画に対する対策を協議する組織をつくろう」ということになり、地区別に「対策協議会」をつくり、それらの委員で「港北ニュータウン対策協議会」をつくった。「対策協」は横浜市・住宅公団との話合いに際しては、地元の自主的な強い注文をつけながら、協力をしてきたのである。

港北ニュータウン計画は全面積2530ヘクタールという広大な土地を対象とし、農業専用地 230ヘクタール、その他 909ヘクタール、開発地区は1391ヘクタールとし住宅公団は1324ヘクタールの土地を早渕川で二分し、第一区 554ヘクタール、第二区 770ヘクタールとし、うち 400ヘクタールの土地買収を目指した。結果的には 330ヘクタール（約 100万坪）を買収、その総金額 220億円。これによって区画整理方式で住宅公団が施行者となり、1324ヘクタールを宅造、30～35％の減歩によって公共施設などを出すことになった。

41年「対策協」が発足し、44年には市の区画整理事業の方針が５月決定しているのであるが、その間における「対策協」が最も苦慮したのは、①　港北ニュータウン計画の具体的な把握、②　区画整理のアミにかけられる1324ヘクタールという広大な土地の今後、それにからむ減歩率30～35％の妥当性、③　さらに住宅公団が買収を目指す 400ヘクタールの地価等々があげられる。

「対策協」の常任委員は「計画の具体的把握」のため、鶴見川の本支川改修、計画関連道路、交通などの諸計画の明示を市に強く求めながら、地元の強い要望をぶっつけ続けたのだった。また、減歩率についても、はげしい意見のやりとりを繰りひろげた。さらに、住宅公団の土地買収について、①　地価、②　税優遇をめぐって真剣な質疑を行った。土地については、「対策協」の常任委と用地対策委の合同委員会は、住宅公団・市当局の間で、全体の均衡を考え、調整価格を９ブロックにして打ち出し3.3平方㍍平均18,000円という線にした。

東急の田園都市開発と港北ニュータウン計画は、相前後して進められ、そうしたムードの中で「バスに乗り遅れたくない」という心理が農家に底流していた。さらに、新都市計画法の施行で「区画整理事業に伴う住宅公団の用地先買いに対する租税特別措置1200万円控除、4分の1課税の適用を受けるためには44年6月以前に都市計画を決定する必要がある」ということであり、もしそれができないと「控除は 600万円に引き下げられる」という問題が出てきた。こうした客観事情もあって、結局農家は住宅公団の土地買収に追い込まれたのだった。

2. 大きな成果をあげた対策協

昭和47年2月に公団・市は、基本設計を「対策協」に説明、同8月には「港北ニュータウン建設研究会」が発足した。鈴木清氏は「対策協」と「研修会」の懸命な努力による成果を概要し、次のように話した。

「病気をしたため空白があり、直接的な関係もなくなっているのですが…」と前置きしながら「市の宅地開発要綱はニュータウン域内地権者に適用を除外することが、＜憲法の重さ＞できまっている」と強調した。つまり地権者の生活対策は、①　事業期間中と、②　換地された土地の活用の2段階に分けられるが、後者の段階に入ると「宅地開発要綱適用除外」は極めて重要な意義を持つというのである。①の段階では、農家は遊休労働力によって生活を立てることになるが、②の段階に入ると、住宅、アパート・マンション、商業に土地を利用して生活対策が立てられる。そのとき、例えばビルを建てようとすると、公共施設の規制を受けるのであるが、地権者にはそれは適用除外される。そういう重要な協定をすでにしているというわけ。

さらに「申出換地制度を採用させ、また換地計画は＜縦覧＞ではなく＜供覧制度＞にした」という。換地に際して地権者が生活対策上から希望する、①　住宅、②　アパート・マンション、③　商業地などを先取り申請する制度を住宅公団に採用させ、さらには、換地計画が決まると従来は縦覧させるのが一般的であるが「供覧制度」とし、意見が申し述べられるようにしたわけ。いま仮換地が最終調整中であるが「申出制」および「供覧制」の採用にもとづいて、地権者が意見を述べ、それによって調整することにしているのである。

「対策協」は昭和51年10月16日、第6回総会をひらき、「港北ニュータウン事業推進協議会（推進協）」にと発展的に改組したのであるが、それまでの10年余の長い期間、ニュータウン事業に対して、地元の自主性を持ちながら、幾多の建設的なドライ

ブをかけてきた。鶴見川改修の促進などもまた、大きな関連をもっており、その成果は極めて大きくまた重いといえる。

なぜ「対策協」から「推進協」にとなったかは、ちょっとアトにして、50年11月の港北ニュータウン事業にとっては、重大な事件にふれておかねばならないのである。それは住宅公団がオイルショックを理由にして、工事スケジュールの見直しを持ち出してきたことである。「事業完成の55年を５～７年遅らしてほしい」というのであった。港北ニュータウン計画は、中川地区を中心とし、山内、新田、都田の４地区にまたがる計画であり、中心の中川地区としては「地区の興亡」にもかかわる重大事である。そこで中川地区代表の常任委員長金子保氏は、１月５日に飛鳥田市長と住宅公団南部総裁にあて、つぎの通知書を内容証明で送付した。

〔飛鳥田市長殿〕　工事スケジュールのみなおしについて、昭和50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、日本住宅公団より発表された工事スケジュール、すなわち昭和60年、62年完成案について、当地区においては地元地権者の総意を代表し左記理由により、貴職に対し通知するものである。なお回答を１月15日までに文書により寄せられたい。

中川地域は全地域がニュータウンに含まれており、したがって55年完成に合わせ生活設計を真剣に考えていた。７年完成がおくれれば、この間の生活をどう補償されるのか、死活の重大問題であるので、貴職の六大事業として公約し、着手した以上、その貴任において、即時に60年、62年案を撤回し、当初の事業計画書どおり55年完成を再確認されたい。

右が文書により確認されない場合は、当中川地区は今後一切の協力を拒否する。

〔南部総裁殿〕　工事スケジュールみなおしについて、昭和50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、日本住宅公団首都圏宅地開発本部長より発表された、工事スケジュール、すなわち昭和60年、62年完成案について、当中川地区といたしましては、各町ごとに慎重に全地権者と協議を重ねた結果、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点における地元説明の内容を一方的に踏みにじったもので、断固として認められない。したがって左記のとおり貴職に対し中川地区の総意を代表し通知するものである。なお回答を文書で、きたる15日までに寄せられたい。

記

一、この度の60年、62年案は即時撤回し、当初の計画55年完成を再確認されたい。

一、右回答が得られない場合は、当中川地区において今後一切の協力を拒否する

中川地区代表は、１月29日飛鳥田市長に“団交”を強行、さらに４月１日住宅公団で南部総裁に会見し強談判に及んだのだった。市・公団は、地元の怒りの噴きあげに対し大あわてだった。公団の「見直し」は、たしかにオイルショックという要因もあったが、必ずしもそれだけでなかったようである。市・公団は小規模宅地所有者の会（詳細は別項）からも強い要望もあるので、同会も加えて市・公団および地元の「三位一体」を持ち出し、組織の改組をはかった。それが「促進協」なのである。この看板の塗りかえで全てめでたしというわけにはいかないのは当然である。問題は市・公団がさきの不信感を拭うため今後どのような誠意や努力をみせるかである。

「推進協」となってからの“足取り”に入るよりさきに「今日的な重要問題」ともいうべき、住宅公団の「造成工事スケジュール概要」が昭和54年３月29日示されたのでむしろその中身へと入ることにしよう。

V、条件つけ協力無理強い

1. 造成工事スケジュール概要

港北ニュータウン事業推進連絡協議会（推進協）の第12回合同協議会は、54年３月29日横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所の会議室でひらかれ、日本住宅公団は「造成工事スケジュールの概要」を明らかにした。

(1). 一次造成工事（土の切盛り）は59年度までにすべて着手する。

(2). 二次造成工事（擁壁工事、上・下水、ガス等の埋設、道路舗装）は、第一地区は55年度から、第二地区は54年度から着手する。造成工事は、両区とも62年度に既成完了となる。

(3). 土地の供用開始は、第一地区は58年度から、第二地区は57年度からはじめ、両区とも62年度までに全ての土地が使用できるようになる。

「これらは、次の前提条件を具備した場合」としており、① 要移転家屋1379戸のうち 235戸は、53年度末までに移転契約がすんでいる、② 一次造成工事の着手面積（予定を含む）は、第一地区 120ヘクタール、第二地区 318ヘクタール、合計 438ヘクタール、進捗率37.6％である、③ 公共下水道は、雨水幹線23路線のうち13路線に着手、泥水幹線も一部着手する、④ 河川改修は、早渕川、大熊はほぼ完了し、鶴見川の暫定改修工事は、概ね見通しがたった――との状況を踏まえ、３つの前提条件を明らかにしている。

(1). 鶴見川の暫定改修は、59年3月までに完了する予定である。

(2). 造成工事の標準的な工期は、一次造成工事は、1～3年間、二次造成工事には、2～3年間とし、一次造成工事の着手から使用開始までは、少なくとも4年間が必要である。

(3). 補償は、59年4月から全面的に造成工事が施工できるように、59年3月までに全部完了すること。なお補償については地元権利者からの協力が不可欠である。

「前提条件」は以上の3点であるが、さらに「地元権利者への協力要請」として、次の4点を示している。

「計画を成就するためには、地元地権者の努力が不可欠である」と述べ、

① 補償は、標準的に工事が行われる前提とし、調査、算定、交渉等の期間について従来より短縮した期間を設定した、

② 代替地農地の提供は、工事の手順上、今後はとりやめる方向にした、

③ 今後ますます大規模化する造成工事の影響等に関して理解と協力を要請する、

④ 54年度の施行計画の実施にあたっては特段の協力を要請する ― としている。

これら4点の「地権者への要請」について、質疑の中で佐藤委員が「“地権者へのお願い”とあるが、これは、このようにしてください ― とする一方的な言い訳のような気がする」と述べており、裏をかえせば「要請への協力がスムーズでないと、造成工事スケジュールも狂ってしまう」ということ、つまりは「要請4点」もまた前提条件ということで、① 補償、② 代替農地廃止、③ 工事影響、④ 54年度計画は、地権者にかぶせた前提条件とみられている。

だから、佐藤委員は「換地、減歩、工事上の問題が解決しないと補償に応じないとする雰囲気がある」とクギをさしている。また、平野委員は、代替農地問題を質疑、これは今後「農業対策委員会」で検討することになった。

公団が示した「前提条件」の「鶴見川の暫定改修」については、「59年3月まで完了の予定」と抑え「もしも完了しない」ときは、建設省にゲタを預け、その裏に地元の鶴見川改修促進委員会の「ドライブ如何」と「逆櫓」を準備しているようである。また「補償」については「地権者の協力不可欠」としており、公団独自に課しているのは「造成工事」でしかなく「少なくとも4年間が必要」としているが、内藤委員は「何らかの方法を考えれば、あと2年位はスケジュールが短縮できるのでないか」と茅ヶ崎3、4工区の造成工事をみていての実感から迫っている。これは「公団の努力は十分といえるか」と詰め寄ったわけであろう。

2. 土地供用は５７～６２年度（今年度から二次造成へ）

公団は「造成工事スケジュール概要」を明らかにした中で、① 工区設定等に特に配慮した点、② 一、二次造成工事計画、③ 供用開始について、それぞれ次のように説明している。

▷工区設定等に特に配慮した点＝一次造成工事 ① 広い面積が早期に供用開始できるような工区設定をした。このため幹線街路を主体とした工区を先行して着手する、② 西地区内に所在する家屋のうち、1379戸の家屋を移転する必要があるが、地区内に居住している者に、工事による迷惑をできるだけかけないように、家屋の少ない地域から工事工区を設定する工事手順とする、③ できるだけ家屋の直接移転が可能となるよう、先行造成地（工場、倉庫等地区）等の造成計画を勘案して、工事工区を決定した。ただし、①の目的のために、中断移転を必要とする家屋が相当数ある、④ 工事の安全を最重点においた造成手順としたので、造成工事に併せて流末水路の改修、防災ダム等の設置を行いながら工事を進める計画とする。

二次造成工事 ① 一次造成工事の完了時期及び土の切り盛りの技術的な検討を行った上、着手年度を決定した、② 幹線街路の築造及び下水道の流水管渠布設は供用開始の区域に必要な街路から整備する、③ 二次造成工事にあたっては、水道、電気、ガス等の供給施設を併せて整備する。

▷一、二次造成計画＝一次造成工事 54年度から50年度末までに、第一地区 369ヘクタール、第二地区 358ヘクタール、計 727ヘクタールの面積を、一次造成する計画である。54年度の主な一次造成工事計画は第一地区は中川５工区（その２）牛久保５工区、同６工区、中川牛久保２工区、北山田工区及び東山田４工区、計 106ヘクタール、第二地区は荏田２工区、佐江戸工区、勝田工区及び勝田、新吉田工区、計97ヘクタール、合計10工区、 203ヘクタールである。

二次造成工事 54年度から61年度までの間に、第一地区 488ヘクタール、第二地区 677ヘクタール、計1165ヘクタールの面積の二次造成工事を行う計画である。54年度の計画は52ヘクタール、年度のピークとしては、57年度 241ヘクタール、60年度 253ヘクタール。

▷供用開始＝つぎの事項を考慮して計画を立案した、

① 原則として一次造成工事が着手された順序で供用開始する、

② 供用開始は電気とガス等の都市施設が整備され、横浜市の宅地造成等規制法に基づく検査を完了した住区ごとに開始する、

③　造成工事の標準工区、また現在の一次造成工事の進捗状況、

以上のことから供用開始の時期は、第一地区においては58年度から、第二地区においては57年度からとなり、完了時期はともに62年度となる。供用開始面積は、第一地区58年度92ヘクタール、第二地区57年度 131ヘクタールとなり、60年度には両地区合わせた累計で 680ヘクタール（進捗率60％）となる予定。

3. 締めくくりに公団と市の確約

公団の「造成工事スケジュール概要」をめぐって、出席の合同協議会委員は、真剣な鋭い質疑を行い、

①　交通問題については「特別部会」の設置意見もあったが「難しい問題要素も含まれているので、次回継続してこの問題を検討する」ことにし、

②　着工面積、完了面積の資料にはとくに意見がなかった、

③　「地権者へのお願い」については、代替農地問題は農業対策委員会で検討する。具体的問題は事業、生活、農業の各対策委員会で検討する ― などがきまった。

しかし、公団説明に対する「締めくくり」が問題となり、概案つぎの注目される発言が続いた。

宮川委員　本日の造成スケジュールに対して、本会としての結論はどうなのか、継続協議ということなのか、締めくくりをはっきりしておかれたい。

加堂補償部長　具体的な意見も大分出されたので、私どもとしては積極的に解決して参りたいと考えている。本日は、大方の意見が出されたようで、最後の意見を賜りたい。

宮川委員　いまのような雰囲気では、確実に62年度に造成工事ができるかどうかは全くの推測であって、確実な保証はない。本日、この案で何とか承知してくれということになると、その裏付けとして、とにかく万難を排してもやるのだという、はっきりしたことをいってもらいたい。

はっきりしないままで今日終わりにしてしまい、あとであのとき説明したから、あれでいいのだとなると、また水掛け論になると思う。

さきほどいわれたように、これ以上の減歩はないというような答弁があれば心強く思うのだが、この案で了承しろというからには、公団も市もこれで乗り切るという確たる締めくくりが欲しいと思う。

木村局長　公団の本日提案した62年度案について、問題なくやるかという質疑と思う

が、本日まで公団として長い間検討を重ねてきた結果、物理的に62年度可能ということで、組織体制としても対応していけるということで提案した次第である。公団としては62年度までに完了する予定でいる。

猪狩都市整備局長　公団のほうからいまいわれたが、そのように事業計画が進められるならば、市のほうとしても総力をあげてこれに対応していきたいと考えている。先程いわれたように、まだ補償問題など十分見通しがたっていない問題もあるが、公団のスケジュールにあわせる形で精いっぱい工夫していきたいと思っている。

山本委員　道路局のほうの対応はどうか。

金子街路建設部長　市を代表して都市整備局長から決意がいわれたとおりであり、道路局としても十分対応して行きたいと考えている。

続橋会長　それぞれから意思表示があり、こういったことで一歩踏み出したということである。本日は総論であるが、まだ今後煮詰める問題も多々あると思われる。だが一応本日示された内容については、ご承認たまわりたいと思うが……

金子（保）委員　それぞれの責任ある方たちから確たる発言を頂き、今後、それぞれの部門により具体的検討も行われるということの前提で、一応この案を認めたいと思う。また事業対策委員会等で検討を願うということと併行して、地区の組織においても具体的な検討を進めて行きたいと考えている。

これらの発言があって、続橋会長が会議をしめくくった。

4. 出席者の顔触れ

合同協議会の出席者は続橋会長、中村副会長、地元委員は松沢健三、青木公雄、徳江義治、福田浩司、金子保、浜田格彦、森登、加藤寿雄、鈴木光栄、小島喜治、佐藤鉄雄、内藤正康、長沢定吉、井上哲次、山本光雄、吉田時雄、森正治、平野正二、菅沼喜代造、宮川金次、長谷川金雄の諸氏。

横浜市からは猪狩都市整備、寺内企画調整、門倉緑政、石渡交通各局長、小林港北ニュータウン建設部長、北村企画調整局次長、金子道路局街路建設、河合下水道局河川、村岡交通局高速鉄道建設、小倉交通局自動車部各部長と佐藤緑区、内山港北区各区政部長。

公団から木村港北開発局長、加堂補償、清水事業、工藤工事各部長が、

さらに吉野港北区農業委員会長、小泉教委事務局施設部長が出席した。

VI、合同協議会で鋭い質疑

1. 家屋移転質す

昭和54年３月29日の「合同協議会」での地元委員と公団、市との質疑応答は、重要な内容を持っているので、その概略を綴ってみることにしよう。

公団の「造成工事スケジュール概要」は鶴見川の暫定改修が59年３月完成予定を踏まえて立案されているので、吉田委員が同改修計画について質疑の口火を切った。計画は本紙が伝えたパイプライン方式によるもので、「大黒町の土捨場を固めることが先決である。努力している」という答え以外は新しいものはなかった。むしろ「新羽橋のかけかえは54～57年度の予定で、国と具体的な協議をしており、54年度着手できるものと思う。また亀の子橋は55年度以降、新羽橋の進捗をみながら55～58年にかけて工事する」ことを市側が明らかにしたのは注目された。

また宮川委員の質問に金子街路建設部長は「現在の横浜～上麻布線とニュータウン地区界までのつなぎ部分の質問と思うが、幅員18㍍の計画線となっており、家屋も割合に少いので工事はやりやすいと思うが、全体の工業費との関係もあるので、接続についての工事年度は今後きめたい」と答えた。続いて金子（保）委員は「公団のスケジュール案に基づいて具体的に個々の問題の検討が行われるが、このスケジュールに市は、今後十分対応して行く姿勢があるか？、都市計画道路、上・下水道、学校建設、地下鉄建設の問題があるかどうか…」と突っ込んだ。猪狩都市整備局長は「今回のスケジュール案提示は前々からの約束で、53年度末までということで本日提示された。この前には公団から市にスケジュールの協議がもたれ、市の関係局部で協議したわけで、本日のスケジュール内容により公団が事業計画を変更したとしても、市は十分に対応していけるものと考えている」と。

金子委員　スケジュールの検討にあたり一番不安なのは、1500戸からの家屋移転の問題である。今回のスケジュールの中では、直接移転を、前提としながらも、スケジュール通りにやって行くのには、約 500戸近い中断移転もやむを得ずしなければならないというが、中断移転は年次別にどのように進められ、用地はどのように確保されているのか？

加堂補償部長　中断移転の予定は、54年度 107戸、55年度約92戸、56年度 185戸、57年度 185戸、58年度 202戸、合計 775戸となる。これは中断移転の総数である。１戸の仮設住宅が２～３回使えるので、約 410～ 420戸の仮設住宅建設を考えている。用

地の確保はいろいろの条件があって、場所選定に難しい問題がある。中断移転の補償は、金銭と現物提供があるが、私どもの補償基準の中では金銭対応が原則とされている。港北地区は仮居住が極めて長いのと、子供の学校通学問題がある。

移転先は田園都市線、横浜線、東横線の最寄駅を中心としたデータが現在一部できあがっている。仮住居する費用も具体的に積算して行きたい。補償は、現在住んでいる土地、家屋等の価額がベースになっている。建物補償交渉は、情報と具体的金額を提示し、金銭対応でできるだけお願いしたい。

2. 地下鉄と交通で打々発止

佐藤委員はまた、① 第一地区の供用開始は58年度からとなっているが、その前提として牛久保配水池が早くできぬとダメということだが、54年度計画で配水池工事に確実に着手できるか、② 52年度造成が完了し、供用開始となるが、62年度に地下鉄も入るか－などを質したのに対し、加堂補償部長は「牛久保配水池は底地の問題がある。予定地周辺の方々にいろいろの意見があり、補償交渉も難航している。供用開始までに配水池計画ができていないとナンセンスな話となる。中川住民協も総力をあげて公団と一体となって地権者の説得あたってほしい。」と答えた。

また地下鉄問題について猪狩都市整備局長は「地下鉄は58年度までに新横浜までということで、あとの延伸は引続き早くできるよう努力して行く。当面間に合わないときはバス輸送で対処する。これは前々から申し上げているとおりで、バス輸送の限界を超えるような人口定着が始まったら、バス輸送力の限界に対応した大量の人口定着の調整の問題がおこると思う。今後、人口定着の問題は公団とも充分協議して行く」と重要な答弁をした。

松沢委員も「バス輸送の対応というが、どのうようなルートでどこを通り人をはこぶのか」と衝く。「田園都市線の沿線でいえば江田駅、市ヶ尾駅、あざみの駅、国鉄では新横浜といったところを考えている」と猪狩局長。「それでは横浜市内への通勤者をあまり考えていないのか」と松沢委員の質問が続く。「横浜市内の土地開発なので、つとめて横浜指向で考えていかねばならないが、最寄駅ということで、田園都市線ならば田園都市沿線各駅、国鉄なら新横浜駅、東横線なら交通量に問題があるが、綱島駅ということになる。

人口定着とのかかわり合いの中で、バス路線をどのようにして行くかは、今後公団のスケジュールをみながら皆さんと相談してやって行く」と猪狩局長が応じた。

石渡交通局長も「バス輸送で対応しきれなくなるまで放置するようなことは絶対考えていない。私どももこのスケジュールを踏まえ、人口定着が今後どのように推移して行くかを見極めながら対応して行きたい。具体的な問題となると、バス輸送は、やはり道路整備が大きな要因となる。この道路整備状況を踏まえ、また新横浜からの地下鉄延伸も詰めつつ交通問題を考えて行く。なお一部先行造成地に移転された方々は、現在のバス輸送体系があるので、この体系の中で当面やって行きたい。造成も進み58年度対応、59年度対応の時点で、ある程度の人口定着があったら、新しいバス路線も考える」と懸命。交通問題では激しいやりとりが展開された。

3. 減歩率の３５％は変えない

「供用開始と仮換地指定との関係」を宮川委員が聞き、清水事業部長は「供用開始は一定の都市施設等が整備され、都市としての機能が働くようになった時点に開始になる。仮換地指定は二次造成後に、市の宅地造成の検査がすんだ所から実施して行きたいと考えている。特に建物があり移転する場合には、仮換地の指定が必要になるので、当面は先行造成宅地というようなところから、仮換地指定をして行く」と説明。

宮川委員　本日の６２年度案に対し、市も対応し、公団もいろいろ約束を果たすことができると受け止めているが、今後の経済変動及び当初より事業が遅れたことにより、３５％減歩は変わらないのかどうか伺いたい。

木村局長　ただいま事業年度が延伸することにより、減歩率が変わるのではないかという質問のようだが、公団としては事業年度が延伸したとしても、現在きめられている減歩率を変えるつもりはない。

山本委員は「六大事業のひとつなのに、事業の遅れについては市の弁明が何らないが…」と切り込み、市側は「申し上げるのが遅れて申しわけない」とわびた。ついで「デベロッパーによる宅地開発、たんなる区画整理事業とニュータウン開発事業の違い」を質したのに対し猪狩局長は「民間企業による宅地開発、民間の組合施行による土地区画整理の事業認可は横浜市長。公団のニュータウンの事業認可権者は建設大臣で、その差がどうかは難しい問題であるが、公共性等との観点で差がある」と答弁。山本委員はホコ先をゆるめず、鋭い質問を展開した。

山本委員　市は公団に協力し、また指導監督の立場によるが、われわれがいろんな問題に直面したとき、市の方が足を引っ張っているようなことがあるが……

猪狩局長　市が足を引っ張るようなことがあるはずがない。個人的な問題が出てきた

場合に、全体的必要措置をとるようなことがあるかも知れないが、基本的に足を引っ張るようなことはない。

山本委員　では全面的に協力してもらいたい。個々の問題で後日検討しなければならない問題もある。市の六大事業がこのように見直されているにもかかわらず、関連道路は一本すらできあがっていない。市のほうはどうしているのか？

金子街路建設部長　大変厳しい言葉を頂いたが、ニュータウン事業の進捗に合わせ、われわれの方の事業も行うことであり、現在、日吉～元石川線、新横浜～元石川線の二路線を最重点的に整備を進めている。それに間に合うよう事業を進めている。山本委員は道路、交通、特に地下鉄問題について石渡交通局長の説明を求めた。

4. 換地操作とダムの撤去

山本委員　好むと好まざるにかかわらず、事業が遅れることは必至と思う。今回のスケジュールによりひとつの例をとってみても、57年度に使用収益開始され、しかもその土地は他人がつかってしまう。そこの底地々権者の換地は62年度にならないと、使用収益開始ができないといった場合には、われわれは地元に帰って説得する自信がない。このようなことで、今後、止むを得ず防災ダムをつぶさないかぎり、換地操作のできなくなった場合には、市は公団にダムの埋立てを許すかどうか？

小林港北ニュータウン建設部長　市が許す許さないという問題ではない。地人に水害を及ぼさないため防災ダムがつくられている。単純に換地操作上のため、市が公団にダムを埋めていいといえない。ダムの場所の地権者に他の方法で何らかの解決方法をしていかねばならないので、協議している。ダム撤去の問題は鶴見川の関係で、今後、個々の問題として解決して行く。

山本委員　止む得ない場合にダムを埋めるか埋めないのか、端的に答えて欲しい。

小林部長　端的にいって埋めることは無理である。

山本委員　すると６２年度案は原則的には不可能ということになると思うが…

小林部長　少しおかしいではないか？公団は大前提に鶴見川改修時期をあげて、今回のスケジュール案をつくりあげている。当然、防災ダムの問題も検討し、スケジュールも組み立てられているはずであり、ダムが撤去できなかったら、このスケジュールがダメになるということはないと思う。

山本委員　鶴見川改修促進は、特に港北区長をはじめ地元の皆さんが「促進委」をつくり、働きかけた結果であり、この辺ははっきりといっておく。今回のスケジュール

に市がほんとうに協力し、進めて行くかどうか疑わしい。私どもの新田谷戸の河川改修にしても、十数年前からいろいろいってきた。22工区の造成も完了し、新吉田工区が発注される直前になったので、再度申し入れたら、ようやく公団で施行するようになった。ダム撤去がどうしてもできないなら、公団がいくら計画し、地元が協力しようとしても、できない問題があることを申しあげておく。

猪狩局長　公団のスケジュールにも幾つかの前提条件があった。そのひとつは58年度鶴見川暫定改修完了予定ということがある。すべてこれを踏まえてスケジュールが成り立っている。鶴見川暫定改修がもし58年度末に終わらなかったら、このスケジュールが成り立つかというように置きかえて考えた場合には、これは別途検討しなければならない問題だと思う。また58年度末までに鶴見川暫定改修ができあがったにもかかわらず、ダム撤去させないということで、権利者に迷惑をかけることがおこらないかという質問のようにも受けとめられるが、何らかの都合で部分的にでもダム撤去ができない場合がおこったとすると、その時点ではダム撤去しない方法で何らかの便法を考えて行かねばならないだろう。

山本委員　新田地区には準工業地域が設けられている。この地域が57年度使用開始されることになっている。ところが、そこの底地地権者の換地は62年度でなければ、土地は使えないようになっている。このような計画であるとすると、われわれ地元の地権者に説得できる自信がないということだ。22工区にあるダム一つぐらい埋めても、換地計画の中に盛り込めないかと申し上げている。

猪狩局長　いまただちに、その時はどうするということよりも、このスケジュールを基本的に理解されれば、いろいろ具体的な検討の場もあろうと思う。

「推進協」となって3年、53年11月には、第二回総会が開かれた。同総会には、細郷市長、沢田住宅公団総裁をはじめ、市・公団側から担当首脳が顔をならべた。細郷市長は「一緒に街づくりのプランをつくって行くという考え方が基本」とし「皆さんのご意見やご要望などを伺いながら、私どもの考えていることも聞いていただいて、できるだけ早い時期に、港北ニュータウンができあがるように力をあわせていきたい」と挨拶。沢田総裁も「港北ニュータウン事業は、規模も他に例をみない大きなもの。また街づくりの進め方も幾多の時代を先取りした試みがなされている」ので「この歴史的な大事業を立派に果たしたいと心から念じている」と述べた。だが、総会では松沢健三全地区代表が　①　地下鉄問題　②　河川改修　③　関連道路　④　生活対策の四点、つまり関連公共事業と生活対策について代表質問を行い、さらに各代表がそれら四つの問題に鋭い質疑を展開した。

5. 地下鉄の計画を衝く（遅れは期待を裏切る）

昭和53年11月15日の港北ニュータウン事業推進連絡協議会の顧問会議では

問い　交通問題、足の対策は？

答え　港北ニュータウンの基幹施設の一つである鉄道事業については、とりあえず市営高速３号線の施設整備に重点を置き、近いうちに横浜 ― 新横浜間の営業免許を得、都市計画決定をし、工事施工認可の手続きを経て、54年度中には工事に着手する予定である。引き続きニュータウン内への延伸について全力をあげて努力する。当面は田園都市線とバス利用でやむを得ない実情である。との質疑応答を展開しているが、続く11月25日の港北ニュータウン事業推進連絡協議会の第二回総会で、全地区代表の松沢健三氏は、代表質問で「地下鉄問題」をとりあげ、石渡交通局長が応答、さらに山内地区代表の徳江義治氏が鋭い質疑を繰り広げた。

松沢代表　地下鉄の建設は、いままでの説明だと、横浜と新横浜駅間はかなりの進捗をしているようですが、新横浜からニュータウンを通って田園都市線に結ぶ３号線の延長は、いまだに明らかでない。港北ニュータウン計画に協力してきた地権者の大半は、この地下鉄に期待してきた。地下鉄の完成が遅れることは、土地の使用も街の完成も遅れることになって、ニュータウンのみならず港北区、緑区にとっても、大きな期待を裏切ることになると思います。また４号線、６号線の見直しというような話もあるようですが、駅前配置もほぼ決まっている現在、地下鉄の計画がどうなっているのか伺いたい。

石渡交通局長　地下鉄のニュータウン問題については、日夜努力してきたのですが、あのオイルショック以来のきびしい財政事情により、なかなか思うようにいかなかったのです。最近ようやく横浜と新横浜間の地下鉄建設については、営業の面で免許がおりる予定になりました。具体的に認可がおりますと、早急に横浜 ― 新横浜間の地下鉄工事に着手し、おくれを取り戻したいと考えております。新横浜からニュータウン、さらに田園都市線と結ぶ延伸については、まず横浜 ― 新横浜間の工事着手を進め、それを前提とした中で考えて行きたいと思っています。

なおこれに直接関係はありませんが、現在、１号線（上永谷から戸塚）につきましては、すでに工事着手の段階にきていますので、戸塚から関内を通り横浜から新横浜、さらにニュータウン、田園都市線というような鉄道網が一日も早くできるように、努力を続けて行きたいと思っています。４号線は、３号線の建設促進の中で、この問題を眺め早急に方針を決定して行きたいと思います。６号線は具体的には進んでいませ

ん。東京都と協議し検討して行きたいと思っています。ニュータウンのバス路線についても、3号線の地下鉄をバックボーンとして、ニュータウンの足の確保を考えて行きたいと考えています。

6. 地下鉄が走らないなら減歩修正も

徳江義治氏（山内地区代表） 松沢代表の質問に対する交通局長の答弁で、横浜 ―― 新横浜間の地下鉄建設について、ようやくメドがついたというお答えがありましたが、今日現在、新横浜からニュータウン区域内への地下鉄計画は、依然としてメドが立っていないという実情にあると受けとったのですが…かって港北ニュータウンは、飛鳥田市長のときに52年に開通させるということを前提として、私たちは用地の買収に応じたのです。その後、何回かの総会で、そのたびごとに開通時が延ばされてきて、現在は夢の彼方に、地下鉄の夢は消え去って行きました。きょうの総会で、ようやく新横浜までメドがついたという話ですが、新横浜からニュータウンに入る計画の3号線はいつ開通するのですか？ 今日はなんとしてもその計画について、はっきりとしたお答えを聞かせていただきたい。また4号線は若干問題があるようですが、6号線はほとんど可能性が考えられないということでしょうか？ そうしますと、4号線なり6号線の路線計画を予定して換地された方は、当然、駅前という評価を織り込んで換地されているわけで、地下鉄が入ってこないということですと、評価上の大きな問題になりますし、ひいては生活対策にも大きな影響をもたらします。ただ単に東京都の都合でできませんというのでは、地権者は承知できません。

つぎに横浜市の財政事情からみますと、港北ニュータウン計画を実現するのは、無理ではないか、もし無理でないとしても、相当の時間が必要ではないかと思います。そこで私は一つの提案をしたいのです。

それは民間エネルギーを参加させたらどうか、官民一体となってこの事業に取り組めば、それだけ早く完成できるのではないかと思うのです。住宅公団も手がたりなくて事務処理が大変渋滞しており、わずか7人ばかりの増員では、この港北ニュータウン事業を早期に仕上げることは無理だと思います。従って、それならば、民間デベロッパーを起用してはどうかと思うのです。

交通局長 地下鉄の建設については、さきにお話ししたように、3号線は横浜 ― 新横浜間の目安がついた中で、これからさきのニュータウン計画の進行に関連して考えて行きたいと思っているのです。ニュータウンの施工がすんだアトからまた掘り起こ

すことは好ましいことではないと考えています。ただ4号線は、現在1号線と3号線に全力投球しているので、その中で並行して持って行きたいと思っているのです。6号線は残念ながら私どもの営業路線ではなく、東京都で協議してもらうよう努力して行きたいと思います。

松林市助役　ご指摘のように横浜市で全部まかなうのは大変ですから、例えば病院とか文化施設などは、民間エネルギーを導入してやって行きたいと思っています。民間の交通機関の導入は、今後検討して行きたいと思いますが、現段階ではやはり横浜市の地下鉄計画ということで考えております。

藤崎住宅公団理事　私が宅地開発本部長をしているときに港北ニュータウン計画が始まりました。途中一時期は、抜けましたが、現在は担当理事です。この事業は首都圏の中で大事な事業ですから公団として誠心誠意やっています。ご質問の民間活用という点ですが、いま公団は、港北開発局に 106名の職員がおり、さらにコンサルタントとして、民間から60名ほどが、同局内に部屋も与えて仕事を進めています。公団としては、常日頃から、できるだけ外人部隊の力を借りて事業を進めておりまして、公団の職員が足りないから遅れているというようなことがないよう進めています。

徳江氏　この分だと私どもの生きている間に電車は走らないでしょう。駅前を予定して換地を受けた人は、減歩率の修正を求めざるを得なくなります。

公団側　いまおっしゃるようなことのないよう現計画でできるよう努力します。区画整理の基盤整備に基づき公共事業、鉄道の遅れなど危ない面があろうかと思いますが、そのような事態が起きたらその時点で考えることにし、現在は視点を変えずに推進して行きたいと思っています。

徳江氏　ハッキリとした答弁が聞かせてもらえていません。市は地下鉄が引けない状態で、減歩の修正をするという意向ですか？

猪狩都市計画整備局長　いま具体的にお答えする時期ではなく、精一杯実現するよう努力する考えです。

徳江氏　駅前ということで換地を受け、歩減りに応じたのに、使用収益がなかったら、区画整理事業の中でどうするかという問題なのです。

公団側　地下鉄3、4、6号という3線が入ることになっており、用地の目的に評価差があり、使用収益の開始までにすべてが入るとは考えていません。3号線は早々に造成工事とあわせ施工します。4号線は検討中で6号線は現時点では入らない状況ですが一部土地利用の（鉄道用地）の見直しが必要だと思っていません。

7．河川改修を質す（新羽橋・亀の子橋かけかえ・橋が堰なって危険）

昭和53年11月の第二回総会で「河川改修および下水道」の「経過と見通し」では、つぎのように報告された。

河川改修については、早瀬川（高田橋～関根橋 6.9㌔）大熊川（鶴見川合流点～西原橋2.36㌔）の２河川とも、53年度末に完了をメドにほぼ計画通り進んでいる。

早淵川の国直轄区間の高田橋～鶴見川間は、建設省も上流と同様に53年度完成を目標に工事を進めている。

また鶴見川本川の改修費は、ここ数年、飛躍的に増加し、改修が促進されており、暫定改修完了は58年頃といわれているが、今後さらに市・公団をはじめ地元関係者と力を合わせ、さらに強力に国に要請していかなければならない。

また下水道については、港北、緑両下水道処理場、新羽ポンプ場ともすでに稼働を行っており、幹線下水道も元石川～新羽幹線、新吉田幹線、新田谷雨水幹線が工事中であり、今後も引き続き、土地区画整理事業の進捗に支障のないよう整備を進めて行く。なお市ヶ尾幹線もニュータウン関連部分はすでに完了している。

松沢健三全地区代表は、河川改修について代表質問を行い、佐藤下水道局長が答弁したが、さらに新田地区代表の吉田時雄氏が質疑を展開した。

松沢代表　幸い53年は、台風もなく、52．53年のような水による被害はなかったが、耕地田畑を近くに持っている私たちにとっては、河川改修と下水道は大きい関心事であります。関連河川である早淵川、大熊川はほぼ予定通り完成しそうですが、これが完成すれば、この地区の浸水は解消できるでしょうか？　鶴見川全域の改修が完成しなければ、沿岸の浸水は解消されない、ニュータウン内の暫定的な防災ダムもできないことになります。防災ダムは、今後どのようにして行くのか？　またそこに配置されたものが、何時になったら使用することができるようになるのでしょうか？

佐藤下水道局長　大熊川の改修は、53年度に、護岸 260㍍と新大熊橋のかけがえなど、予定通り53年度末に完成します。早淵川は、53年度は、護岸1000㍍と関根橋と鍛冶橋のかけかえなども予定通りであり、53年度末には、ニュータウン関連河川の改修が完了する予定です。また建設省直轄区画につきましても、改修工事は、53年度に、三歩野橋、峰大橋のかけかえなどがあり、改修は完了する予定です。お尋ねのニュータウン関連河川、早淵川、大熊川沿岸地区の浸水問題は解消します。さらに鶴見川本線の改修計画は国の直轄区域は国で進められ、地元のみなさん、市議の方々が総力をあげて促進してくださった結果、53年度の改修費も47億５千万円と、前年度の51％増とい

う大きな予算を獲得、その促進に拍車がかけられています。暫定改修については、58年頃までに完了する予定ですし、暫定改修が完了した後に引き続き抜本的本改修が実施される予定です。現在つくっている防災ダムに水がたまるわけですが、現在の権利者の方から公団が、土地をお借りしているわけです。これから後は、仮換地の終了という形で、大方その場所に移っていただくわけです。したがって、そうした予定者の方と今後いろいろ相談をしながら、地権者の意見を十分尊重しつつ具体的な解決を図って行くよう考えています。

吉田時雄氏（新田地区代表）　とくに鶴見川改修について質問したい。港北ニュータウン計画は、42年度発足、市の六大事業の一つとして、総面積1530㌶、完成後の人口は25万人という大事業にもかかわらず、当時、鶴見川改修にはほんとうに無計画でした。私たちは強い陳情と要望をかさね、48年に鶴見川改修促進委員会が発足しました。港北、鶴見の両区が合体して発足したもので、建設省、大蔵省に改修促進の強い陳情を重ねてきました。その結果、現在改修が着々と進んでいます。現在までに改修されましたところは、鷹の大橋から亀の子橋の約5000㍍、堤防のカサ上げが１～２㍍されました。さきほど話があったように、早淵川と大熊川が完成しつつあります。しかし完成しますと鉄砲水となって鶴見川に流入することになります。50年９月９日の17号台風を思い出すのですが、このとき、港北区には、雨らしい雨は降りませんでしたのに、緑区から奥、上流の町田方面は 170㍉の雨で、鶴見川は決壊寸前の危険にさらされました。もしも、あの時にもう少し港北区に雨が降っていたら、どんな惨事が起こっていたかと思いますと、ゾットする思いです。これらの心配を解消するため新羽橋と亀の子橋のかけかえをしていただきたい。堤防の高さがたとえ１～２㍍カサ上げされても、橋が堰になってしまいますので、たとえ改修が全部できたとはいえ、それで無事終われりとはいえません。それからもうひとつ、鶴見川の下流の残土のしゅんせつを急ぐ必要があると思います。

下水道局長　鶴見川の改修は流量毎秒2300㌧と決定されています。そのうち1800㌧は暫定的にまかなわれることになっています。しゅんせつをする場合、53年度の予算の中では、建設省から聞いていますのは、パイプラインの発注などを計画しており、引き続きしゅんせつを強力に進めるということです。町田、東京、横浜、川崎が一緒になった建設省主催の委員会で、単に河川改修だけでなく、鶴見川の総合的な治水対策という意味も含めて検討しています。また新羽橋は５４年度から57年度に掛け替えをします。亀の子橋は55年に掛け替えるよう計画しています。

吉田氏　下水道について、港北ニュータウンが完成しますと、下水道により汚水の80

%が新羽地区に流れてきますが、これについての対策は？

下水道局長　港北ニュータウンは鶴見川の左岸地域と合わせて下水道計画上は、港北下水処理地域に入ります。この地区の汚水は、現在進めている元石川、新羽幹線という幹線下水路を通り、新羽ポンプ場を経由して港北下水処理場で処理することになっています。新羽ポンプ場の汚水を送る能力は十分ありますので、鶴見川が氾濫するまでに、新羽に汚水が流れ込むことはあり得ません。万が一鶴見川が氾濫したときでも、港北ニュータウンの汚水が新羽地区に流入しないように、幹線の途中に緊急時の遮断装置を設けるつもりです。

8．関連八道路の進捗は？（上麻生線、教委と調整急げ）

53年11月の第二回総会で「関連道路」の「経過及び今後の見通し」についてつぎのように報告された。――関連道路については、公団が開発を進めている第一、第二地区を縦断する新横浜～元石川線と日吉～元石川線を最重点的に整備を進めている。このうち新横浜～元石川線の折本地区、荏田地区は現在工事中であり、53年度には西側は、国道 246線まで改良工事が既成し、港北インターチェンジとの間も約50％が完成することになる。日吉～元石川線は、牛久保町の整備が一応完了し、高田町、東山田町については、引き続き用地買収、補償を進め、一部工事に着手し、早期完成を図って行く――

全地区代表の松沢健三氏は、つぎのような代表質問をし、当局の応答があり、続いて都田地区代表の信田隆治氏の質疑があった。

松沢代表　関連街路として計画されているものが八つあるが、そのうちとくに新横浜駅～元石川線、日吉～元石川線の両線を優先的に整備すると説明しているが、この地区には、他に幹線道路というものは一つもありません。最低の二路線の整備が実現しないと、港北ニュータウンは、“陸の孤島”になってしまいます。この路線の建設について、さらに他の関連街路についても合わせて説明してください。

池沢道路局長　新横浜～元石川線は、現在、荏田地区を54年で完成する予定です。次に折本地区、第三京浜からニュータウン入口までについては、52年に工事に入っており、55年に完成させたいと考えています。次に、小机、烏山ですが、新横浜～第三道路に通じる間は土地改良区の土地登記事務を待って、54年度から用地買収に入り、57年度完成を目標にしています。日吉～元石川線は、部分的に進めています。高田、東山田地区は、いま用地買収を進めており、53年度中に一部着工します。58年度に完成

したいと思っています。

信田隆治氏（都田地区代表）　港北ニュータウン事業の関連街路として日吉～元石川線、新横浜～元石川線、丸子～茅ヶ崎線、横浜～上麻生線、生田～横浜上麻生線、生田～横浜線がある。特に横浜～上麻生線は、小机を経て梅田橋まで完成しているが、ニュータウンに入る道路の促進を望む。貝の坂の改修および丸子～茅ヶ崎線の部分改修ができないか。

道路局長　横浜～上麻生線は継続してやっています。今後は池辺線の交差点までを55年に完成したい。丸子～茅ヶ崎線は現在、池辺地土地改良区の調整が必要です。このルートは、旭区が整備中であり、港北、緑区ではありません。貝の坂の改修は延長 510㍍、53年度に工事に着手、54年度に全部完了します。

信田氏　上麻生線について回答が十分でない。地元の権利者から土地買収をしなくてはならないが、教育委員会は、道路予定地が、学校の予定区域に入っており、その辺の調整がうまく行っておらず問題であります。

9．生活対策を迫る（計画の遅れで生活に不安が）

昭和53年11月の第二回総会で「生活対策」の「経過と見通し」についてつぎのように報告された。

――生活相談所を開設し、生活再建に伴う諸問題の相談に応じるとともに、先進地の視察などを行ってきたが、これらを参考とし、当初生活の基盤である農地を手放した農家を主体に、融資等の助成措置を具体化して行く。また工事中の生活対策についても、市・公団・地元で十分協議し、できうるかぎり、日常生活に支障をおよぼさないよう努力して行く―　松沢健三全地区代表は「生活対策」についてつぎのよう代表質問を行い、猪狩都市計画整備局長の答弁のアト、中川地区代表の金子保氏は、さらに鋭い質疑を行った。

松沢代表　多くの地権者は、造成工事が計画通り速やかに完成することを何よりの生活対策と考えています。市や公団の考えでは、55年度までに荒い造成が終わって、60年には完成するということを信じて、私どもは、いままでの用地買収に応じた。その協力した人達は、工事の遅れによる収入なしの状態で、この間には相続の問題も出てきています。これらのことについて、どのようなお考えがあるのか？　また工事に先行して土地造成に快く応じてくれた人たちの生活補償の問題があります。

この人達は不便な場所に率先して移り住んで、工事の早期完成を願い、不便を耐え

忍んでいる。この人たちの生活についても十分なアフターケアーを講じてもらいたい。少なくとも先行補償が終わったからというような、公団の態度は、考えて貰わなくてはならないと思います。

猪狩都市計画整備局長　生活対策についてどのように考えているかとの質問ですが、用地買収に応じていただいた方にご迷惑をかけないということで、目に見えないような生活改良の対策を示させていただいています。しかし、これだけで終わったわけではなく、これからが本番であります。

換地後の土地の利用、これから、どのよに事業の場の中での就労、また助成等をするか、具体的に考えていきたいと思っています。

金子保氏（中川地区代表）　生活対策について　①市、公団当局の基本的な姿勢を質したい　②工事の促進　③避けて通れない土地使用料の改訂　④工事中の地元先行買収地権者の援助についてお聞きしたい。

われわれ地権者は、自らの生活を守るべきで、55年度区画整理事業の終了が建設省の認可の際にも記録されている。現況では将来生活に不安がある。したがって一日も早く工事を促進して、計画的に完成しなくてはならないと思います。年度内にスケジュール原案を提示して欲しい。困難に耐えて行けるよう税の負担を考慮し、物価高の中で宅地造成の目的に適正な使用料の改正を望みます。

生活を守るためにも格段の配慮をお願いします。またこの事業の方向と将来を考えるとき、先行買収に協力した人達同志の互助組織が行われる必要があります。市、公団、地元の三者が生き残れるように物心両面の配慮を熱望します。

松林市助役　生活は個々の問題で、具体的に、市、公団が全力をあげて考えて行きたいと思っています。

木村港北開発局長（公団）　工事全体のスケジュールは、鶴見川改修にメドがついたので、現在原案を作成中で、54年３月に明らかにし、たたき台にしていただく考えです。土地使用料の改訂は、事業対策委員会の中で、補償費の有り方について大方の同意を得ています。また「農業用専用地区」の「経過と見通し」については、次のように報告している。 ――すでに営農中の新羽、大熊農専地区（23ヘクタール）のほか、池辺農専地区（60ヘクタール）について47年度から整備を進め、現在最終段階に入っている。また東方地区（60ヘクタール）折本地区（43ヘクタール）についても地元と調整中である――

これに対して都田地区代表の信田隆治氏は、づきの質疑を行った。

信田隆治氏（都田地区代表）　ニュータウン内の第一、第二に30ヘクタール、 137人

の集合農地をつくり、少なくとも10年は農業を続けて行こう。やむを得ず用地の買収に応じたが、残った農地で農業をやって行くためには、市の補助がないとやって行けず、宅地並みの課税には困っている。営農指導について市街化調整区域と違って市はどのようにこれら農家を育成する考えであるか伺いたい。

門倉緑政局長　集合農地については営農対策で長期に農業をやるよう育成する考えです。市街化地区内の農地は将来は宅地とみていますが、調整区域内の農地は一般的に園芸、畜産などに、国、県で３％、市で２％補助する方針です。集合農地に対する宅地並み課税については、農業緑地保全政策制度よって国が54年度にどのような対策をとるか、現在案が出ていて検討されているところです。

Ⅳ、平気で計画を変更

１．不信感の一掃必要（新春に真剣座談会）

「新春ニュータウン語る」という座談会で日本住宅公団港北開発局長の木村俊一氏が、「来年度はまず工事全体のスケジュールの原案を出して地元・市・公団が三位一体になって審議して行く」と計画の進捗について口火を切り、「二次造成を推進する年」だと54年を意義づけた。

横浜市の都市計画整備局港北ニュータウン建設部長小林弘親氏は、道路、河川、地下鉄の実状を説明し「軌道に乗ったいまの造成工事をさらに発展させて行く年」と述べた。

港北ニュータウン事業推進協議会長の続橋一男港北区長は「事業の遅れが一番大きな問題」とし、「公団・市・住民が三位一体とはいえ、まだ昔の対策協と同じパターンで総会そのものが進められている」と〈推進協〉の反省を望んだ。同推進協副会長の中村稔緑区長は「いずれにしても三者一体でしゃにむにいかなれば……」と強調したのだった。

これに対して『住民』というか『地元』というか、地権者側はまず推進協の山内地区常任委員長松沢健三氏は、住宅公団の仕事の進め方について具体的な苦言、注文を述べながら「三位一体というが、やっぱり地元が結束した一つの力を持たなかったら、公団や市まかせじゃとても進まない。三位一体の主体は、むしろ地元だと思う」と。また中川地区常任委員長の金子保氏は、「工事スケジュールは理論的なものでなく、住民の人間性を加えたもの」を強く望んだ。特に金子氏としては『計画の遅れで泣か

されている地権者』を考えることの重要性を強く訴えたわけ。

続いて、都田地区常任委員長の中山恒三郎氏は『三位一体に地元は徹しているが、むしろ問題は公団・市にある』との点から「住民の中には〈だまされた〉といった考えが非常に強くなっている」と鋭い指摘をした。

これをうけて新田地区常任委員長の山本光雄氏もまた「行き当たりばったりだから〈だまされた〉という感じを住民が強くしてしまう」と衝いたのである。山本氏は「河川改修も地元が区長を中心に運動した。その成果は非常にありがたかった」と述べ、『続橋港北区長を高く評価』して、市・公団側にそういう姿勢を迫った。

同新田地区の吉田時雄氏も「第二次造成を行うというが、本当に地権者がそこに家が建てられ、利用できるのはいつか、明確にした方がいい」と述べた。

地元側は、表現こそ違ってはいるが、『責任をもって計画を進めよ。そうでないから不信感を抱かせているのであり、三位一体には、不信感の一掃こそ問題』と、きびしい訴えをしたのである。市の小林港北ニュータウン建設部長は「過去のいきさつを色々と聞くと、何かごまかしというか、多少脚色して話をしないと、バカンとつぶされてしまうことが事実あった」とし、今後の三位一体には「腹を割った話し合い」が必要であると受けとめた。

住宅公団の港北開発局補償部長加堂宏氏も「さきの見直し案を地元の対策協に出して決裂した時にも、」「いろいろな問題があって、それが公団の姿だというふうに不信感を」持たれたようだが「そういう時こそ、色々と討議をして行かなくては…」と過去を振り返って、素直に不信感を反省していたようであった。しかし、公団の木村港北開発局長は『公団の性善説』に立てこもってか？　他に原因を求めるような発言に終始する構えであったようにみられた。

地元側としては、祖先から引き継いた尊い土地を出し、きびしい減歩率を呑み、家屋移転や換地という難問にゆすぶられようとしている。テーブル・ターゲットの変更は、犠牲をさらに大きくする、そういう『受難の立場』にある。市・公団およびその担当者は、そういう厳しさに立地していない。特に担当者は、それを職としてサラリーを得ているに過ぎない。金子保氏のいう「工事スケジュールは理論的なものでなく、住民の人間性を加えたしっかりしたものを」（前出）とのその寸言の中に、リアルな訴えがあるといえよう。

市・公団側は『計画の遅れ』をオイルショックという『流行語』で逃げる。また逃げられるのであるが、地元は『泣くよりほかに逃げ場がない』のである。だから『理論という逃げ場』をとらず、もっと『人間性』をというのが、地元の切々たる訴えな

のである。つまり『逃げられる』市と公団。『逃げられない』地元。そのギャップを埋めるものは『人間性』であろう。三位一体は、ステータス・ギャップを双方が埋める努力をどう推進するかであり、弱者の側に強者が立つのをヒューマニズムという。強者のその苦労を弱者が理解することが、一体化の道である。ともあれ、座談会の要旨を載録することは、港北ニュータウンの今後にとっても重要なことであろう。

2. 二次造成を推進する年（市・公団は一層の馬力を）

港北ニュータウンの遅れに地元地権者の間には「だまされた」という気持ちがみられる。世紀の事業ともいうべきなのに、現状はどうで、その問題点は何か？　市、公団と推進協代表による座談会を催した。①二次造成に着手する　②スケジュール見直しをやる、ことが明らかにされ、地元は「責任を以て計画を進めよ」と強く迫るのだった。以下はその概要……

木村俊一氏（住宅公団港北開発局長）　計画の進捗状況だが、造成工事がやっと手に付いたというのが現状である。一次造成と言っているが、全体の面積1320ヘクタールの約三分の一、 430ヘクタールを何らかの形で着手した。53年度末にさらに60ヘクタール程度の造成を手がける予定である。

来年度の計画は、まだ具体的に考えていないが、少なくとも将来へのステップを確立したいと思っている。飛躍的に工事を延ばすには、それなりの準備が必要であり、来年度は、そういう基礎作業をやって55年度以降の進捗に備えたい。

来年度は、まず工事の全体スケジュールの原案を出し、地元・市・公団が三位一体になって審議して行く。1320ヘクタールの区画整理というと、かなり大規模な工事で、地権者も、6600人、その一人一人がいろんな意見をもっており、その調整は、非常に難しい問題を含んである。しかし、とにかく何度も説明し、ご理解いただき、事業を円滑に進めていきたいと思う。

仮換地の案は、一昨年の10月から12月に第二地区、更に第一地区も昨年の２月～４月の間に供覧も終え、それに対する意見書が出ている。一地区 900通、二地区 360通。再度、色々の意見を出された方々と調整をしている。

二次造成は、市との間に宅地造成等規制法に基づく協議をし、昨年９月に一応基本的な考え方の整理が終わっているので、それに基づいて、今後二次造成を進めていきたい。二次造成が進むということは、地区内にある2500軒からの家屋の内、約1500軒を動かすのだが、今後の事業促進の一番の問題は、家屋の移転であろうといわれてい

る。本年は、その辺のメドをつけたいと考えている。

いままでは、土木工事（一次造成）が多かったが、これから二次造成になってくると、具体的に将来の街は、こうなるんだということが出てくるので、それを目で見て皆さんのご理解を進めていきたい。

緑地化の整備も地区内の方はもちろん、地区外の方にも利用していただけるものは、特にできるだけ早い時期に整備していきたい。

造成工事が進んでいっても一番ここで問題なのは、地下鉄の導入ということである。地下鉄の導入も造成工事とタイミングがずれないよう、関係機関と十分調整をして工事を進めていきたい。本年はいままで懸念となっていた主本題を整理して、来年度以降の作業促進のステップにしていきたい。

小林弘親氏（市都市整備局港北ニュータウン建設部長）　本年は、二次造成についても、具体的な個々の問題は詰め切ったということであり、いよいよ本格的に工事が進められる状況になったといえる。あと一番問題なのは道路である。新横浜 ― 元石川線も荏田で地元と調整がつかなかったが、ようやく昨年決着がついて着工、本年度から全面開通が可能になるようになった。これで国道 246号とニュータウンが完全に幹線道路につながる。

折本側も一昨年から工事が進められ、ヤナセの裏の山を削っているが、あれも新横浜 ― 元石川線を57年度には全部つなげたいと考えてやっている。

日吉 ― 元石川線の方は、牛久保のところでは一応、 246号と地区との道路改良工事が終わっているが、まだ港北ニュータウン事業の中の道路が整備されていないので、現在変則的な形で使っている。

あと高田、東山田方面で用地買収補償などの折衝をして、一部今年度工事にかかりたいと考え、現在作業を進めている。

河川は、本年度に早淵川、大熊川の改修を終えるというところで、これは現在ほぼ予定通りに進んでいる。

下流の部分は、国の直轄区間の部分も上流部と併せて今年度中に改修を終わらせるといっている。一番問題なのは下流の鶴見川本川で、これも地元のみなさんがいろいろと国に働きかけてくれた結果、ここで実ってきている。

事業費そのものもここ数年大幅に伸びている。更に、これは公団とのからみもあるが、鶴見川のしゅんせつ工事も発表され、いよいよ本格的な改修工事が軌道に乗ってきたといえる。現在、国では58年度をメドに暫定改修を終わらせ引き続いて本格改修になろうかと思う。

地下鉄の問題は、先ず、横浜 ― 新横浜間から早期に着工しなければ、先に延びないので、横浜 ― 新横浜間については、近々国から認可が降りるときいている。それと引き続いて緒手続きを取り、本年度中には着工したい。そして引き続き、新横浜から港北ニュータウンに向かって延伸をする。少なくとも地区内は、同時施工をすることによるメリットが非常に大きいので、その辺を、今後国と折衝していかなければならない。造成工事の方もこれからいろいろ問題が出てくる。それらを解決しながらできるだけ早く、より良いものを作っていきたい。

続橋一男氏（推進協議会会長）　非常に明るい見通しである。具体的な問題がこれから出てくるという時、今後、推進協の果たす役割にも大きいものがある。

事業の遅れが一番大きな問題である。推進協としては生活対策の問題を今後どう取り扱って行くか、大きな課題としてお互いに解決していきたいと思う。

この間の二年目に開かれた総会を見ても、公団、市、住民が三位一体とはいえ、まだ昔の対策協と同じパターンで総会そのものが進められている。その辺にちょっと問題があるんじゃないか。三位一体なら、三位一体なりの総会のやり方が考えられてもいいんじゃないか。推進協の会長としては、一日も早く大きな事業が完成するよう、市、公団も、より一層馬力をかけて取り組んでほしい。

中村稔氏（推進協議会副会長）　私も総会に初めて出席したが、前にはいろいろなハプニングが起こったと聞いていたので、内心どうなるかと心配していた。一番印象に残っているのは、最後に山本さんがいわれた「みんな言いたいことはたくさんあるが、言わないんだ」ということ、そういう点、市も公団もよく理解してほしい。

3．具体的計画示し責任もて

松沢健三氏（山内地区常任委員長）　いままで目の当りに見ている工事の遅れのアイ路、それを指摘し解決し、新しい計画に入っていかなければならない。思いついたことを順にいってみると、

まず、第一次造成と第二次造成を同一業者にやらせる。第一次造成をやっている工事屋は、そこの土質を非常によく知っている。第一次造成の時に公団の設計より以上のことをどうせ第二次造成も我々は発注を受けるんだから、少しこの場合手間をかけてもやっておいた方がいいという風に、無駄な工事がなくなる。だから第一次造成をまじめにやった業者には第二次造成も任せる。

それから、次に工事設計の発注がまずい。発注を受けた業者は現地を知っている。

ところが発注を受けた元請け業者が設計しないで、第二次の発注をすると、第二次の発注業者は、現地を全然見ていない。だから、工事設計の変更変更で尊い時間を無駄にしている。

第三番目は、補償と工事の関係である。折角、地元に補償係と地元役員が骨を折って補償を納得させる。工事課もきてこの補償がまとまった場合、いつ何日から着工すると約束したにもかかわらず、補償は、承諾したけれど工事発注は半年も一年も遅れる。その姿を見ているからなかなかスムーズに進まない。そういう点、いつ何日といったらズバリ発注できるようにする。それには人が足りない。

それからニュータウンの中の工事に地区外の道路を使う。県道はまだいいんだが、土地改良で折角造った農道辺りを工事に使い、補修されない。だから少なくとも工事上必要な道路はまず整備してかかる。これをやらないといけない。

それから固定資産税だか、少なくともニュータウンの中の固定資産税は、工事が終わるまで、据え置きにしてもらいたい。三位一体というが、やっぱり地元が、結集した一つの力を持たなかったから、公団や市任せじゃとても進まない。三位一体の主体はむしろ地元だと思う。まず地元が結束する。これが工事促進の一番のカギじゃないかと思う。

金子保氏（中川地区常任委員会）　まず工事の遅れを取戻し、みなさんに明るい希望を与えることでなければいけない。

工事スケジュールは、理論的なものでなく、住民の人間性を加えたしっかりしたものにして行く。53年度中には、市、公団より原案を出してもらい三者一体で血の通ったものにして行く。

中山恒三郎氏（都田地区常任委員長）　この事業について住民の中には「だまされた」といった考えが非常に強くなっている。具体的な積みかさねがあっての計画の発表ならいいが、気休めのいい加減な数字を、言ってもらっては困る。何年にはこうなるといったら、市も、公団側も十分責任をとってやってほしい。本当に三者一体と言うなら、地元が参加できる体制を作ってほしい。

山本光雄氏（新田地区常任委員長）　はっきりいえば、いま中山さんがおっしゃったように、地元の人が「だまされた」という感が強い。

これは、公団に対してではなく、横浜市の六大事業なんだということで発足したにもかかわらず、市がそれについての計画を本当に立てたのかどうか。これが、もし一民間のデベロッパーが開発申請をしたものであれば、一部をちょっと直すのにさえ、もう大変な事業変更で大きな負担がかかる。にもかかわらず、例えば、地下鉄の問題

にしても、事業変更しようという案を市は考えているようで、とにかくそういうことを簡単にやる。だから行き当たりばったりだから、だまされたという感を住民が強くしてしまう。

河川改修も地元が区長を中心に運動した。その成果は、非常にありがたかったが、そういうものについても、市当局は、率先してやるべきところを協力したという態度で、主客転倒じゃなかろうか。更に、関連道路 ― 57年度に一本完成するというが、当初ニュータウンは、55年完成ということだったのに、57年に道路がやっと一本開通するということでは、いかにズサンな計画であったか、もう少し真剣にやっていただきたい。新田地区は、ニュータウンができてもできなくてもそれ程影響のないところである。むしろ、関連道路、あるいは、逆に言えば、「排水をもらう被害者の立場にある」という、住民意識が、非常に強い。

そういう意味でも、まわりの人に迷惑をかけないように、港北ニュータウン事業を一日も早く完成してほしい。地元としては、利益を受ける地域で便乗的な要望が多いという声が出ているので、便乗しないで利益を受ける地元は、利益を受けるだけの負担をすべきである。

吉田時雄氏（新田地区）　いま地権者が何を知りたいか、何を望んでいるか、造成して何時、家が建てられるんだろうか、地下鉄は、本当に入ってくるのか、それとも入ってこないのか、これらを最も心配していると思う。

さっき局長は54年度に第二次造成を行うといった方がいいと思う。特に言いたいのは、大熊川、早淵川が53年度に大体改修が終わるとなると、鶴見川本川はなお危険で鉄砲水がくる。本川改修後に、早淵川、大熊川の改修をしてほしかった。

4．三者で腹を割り話す土壌

木村氏　いままでの工事の進み方が行き当たりばったりだったという点、確かにその通りである。地元の土地の使用承諾のとれるところ、仕事のやり易いところから手がけていったからだ。それで人家のあまりないところとか、使用承諾を得られるところから進めてきたのが、いままでの実態である。いま、工事スケジュールの見直しをやっているが、いつまでも、こういう状態だと、結局そのつど計画を立てていかなくてはならず、非常に非能率だ。

公団は、先ず、第一点、鶴見川の改修、少なくとも暫定改修が終わらないことには、地区内に残っている造成地工事用の防災池など改廃できない。

もう一つは、家屋がスムーズに移転するということ。特に、港北ニュータウンの谷戸部分は、軟弱地盤である。一日や二日で土を盛れば固まるという地盤ではない。

早く谷戸部分の工事にかかりたい。それらをふまえて、いま工事スケジュールの見直しをやっている。

小林氏　いま当初の計画がずれてきているのは事実である。ただ六大事業としてスタートしたんだからといって、全ての費用を投げうって、港北ニュータウンに注ぎ込むという訳にはいかない。全市民を対象にした行政が進められている。

日本の経済情勢、大きくいえば世界的な、これまでになかった大きな経済情勢の変化があったことも否めない。その変化の中で精いっぱい進めてきた。単純にだまされたと受けとられては、われわれとしては納得がいかない。

街路の問題は、横浜市は非常に遅れているが、丁度その伸び盛りの時に石油ショックという大きな問題がでてきた。

逆に下水道は、こういう情勢にありながらも、国の政策に乗って大幅に伸びてきており、当初の予定通りに進んできている。これからも苦しい問題がいろいろあろうかと思うが、とにかく、この港北ニュータウンをより早くより良いものにするよう努力していきたい。

端的にズバリを出し、本当に協議して行くのが三者一体の一つの進め方だと思うが、その辺、過去の経緯をいろいろ聞くと、何かごまかしというか多少脚色をして話をしないとバカンと潰されてしまうことが事実あった。

やはりお互い腹を割って話し合いをしていかないと、何かだましっこをしているんじゃないか？

加堂宏氏（公団港北開発局補償部長）　私は、局長よりも古いが、先の見直し案を地元の対策協に出して決裂した時にもいた。いろんな問題があって、それが公団の姿だというふうに不信感をもったら、いろいろ討議をしていかなくてはならない問題を抱えている時代に、よりよい結果は得られない。

金子氏　港北ニュータウン事業がいかに大きな責任と問題をもっているか、市の議会の中でも全くニュータウンを知らない議員が多いという。港北ニュータウンは、横浜市の斜陽投資だといわれる事は、腹が立って堪らない。

２１世紀の都市・港北ニュータウンが、どの位世話にならずに、納める税金を他の13区に返せるか、そういう計画性について市にも知ってもらわなきゃならないし、関連地域にニュータウンの重要性を積極的にＰＲしてほしい。

山本氏　ニュータウンの生命である地下鉄３号線も目鼻がつくというのが、それも本

当かどうかわからない。また、4号線も「けむとろ」である。

6号線も発表した以上、なんらかの目鼻をつけてほしい。これが、今年度の課題だろう。それから港北、緑区の議員が、港北ニュータウンのためにどれだけ努力してくれたか、疑問に思う。

中山氏　工事が遅れるなら遅れるで仕方ない。同時に公団は遊んでいる土地に地域に還元してほしい。緑地化を進める公園、運動場など早く整備していってほしい。もう一つ公団と市の間で意思の疎通が欠けているように思うが……。

吉田氏　細郷新市長に今後の港北ニュータウンのあり方に具体的な発言をしてもらいたい。

木村氏　こんどのスケジュール見直しが促進につながるかどうかということだが、いままでのように、できるところからやるのではなく、計画性をもって能率的にやっていきたい。それにはいろんな前提条件があると思う。例えば、土地の使用承諾も年度が決まれば、全部その前年度に承諾をいただけるとか、家屋は、所定のところに移転していただくとか、前年度に工事の設計その他を進めて行けば、きっと工事に着手できると思う。

続橋氏　鶴見川の改修一つをみても、地域の方々の協力や後押しが、如何に大きな力をもっているか、今回の鶴見川の改修促進に果たした力というのは、素晴らしいものだと思う、堤外地（河川敷）の買収も、建設省の単価でもって130名の人が1ヶ月位の間に全部買収交渉に応じた。どうして鶴見川の改修が必要なのかということを区民がすべて承知していると、協力体制がものすごく良くできてくる。

工事スケジュールが提示されて、検討する中で、細かい点まで港北ニュータウン事業に関連ある地権者、そこに住んでいる方々が知って頂き。工事のスケジュールを隅々まで地域のみなさんに、よく理解していただけるように、推進協は今後こういう点を重視していきたい。

Ⅷ、合同協議会と三委員会

1．推進協の事業推進機構

港北ニュータウン事業推進連絡協議会は合同協議会と事業対策委員会、生活対策委員会、農業対策委員会という、三つの委員会によって事業が進められている。

合同協議会　「推進協」となって、2年間、9回開催された。①土地区画整理審議会

の経過報告　②造成工事の進捗状況報告と造成工事計画　③埋蔵文化財発掘調査の進捗状況　④関連事業の工事進捗状況　⑤土地区画整理事業の事業計画変更　⑥土地使用料の改定　⑦各専門委員会の活動状況　⑧建築協定の進め方　⑨埋蔵文化財発掘調査の覚書の一部改訂　⑩５３年度以降の埋蔵文化財発掘調査　⑪電柱問題の取扱いなどの報告と協議があった。

事業対策委員会　当面の主な検討課題は、先行造成工事のスケジュール検討と補償の研究、及び、電柱問題などである。先行造成工事のスケジュール検討は、その前提として造成工事期間中、公団が土地を一時借地するので、土地の使用料問題がある。これについては、「補償の研究」を行うため、補償問題研究部会を設置し、土地使用料（特に、農地、山林などの作付け補償料）の算定基準、補償料などの妥当性についての検討が行われ、その結果は、公団の補償に反映されている。

先行造成工事のスケジュール検討は、地区内の家屋を移転するための土地造成を重点に、第一地区、第二地区それぞれの工事スケジュールが、事業対策委員会で協議され、現在鋭意工事が進められている。

電柱問題は研究部会が設置され、新しい街づくりにとって電柱や架空線が、防災、交通の災害にならないか、また街の美観からどうかを検討しているのである。

生活対策委員会　生活対策と港北ニュータウン内の環境保全対策を検討し、港北ニュータウン環境保全対策の一環として、建築協定の検討を先行して進めることになり、その結果、生活対策委員を主体に、地元有識者、横浜市、及び、公団の関係職員により、建築協定研究班が組織され、建築協定締結へ向けての協定素案づくりの作業が進められた。

この作業では、一般住宅地と共に特別な用地の申し出に基づく、タウンセンター、駅前センター、近隣センター、共同住宅、工場・倉庫などの用地の各地区別にそれぞれの用途に応じた街づくり協定案を検討し、一応の素案をまとめた。

この素案をもとに、多くの地権者に対して街づくり協定についての認識を深めてもらうため、その説明用のスライドを作成し、今後、これをもとにして地元有権者らによる全ての地権者の協定加入を目標にＰＲ活動をして行く。

この他、生活対策委員会の活動としては、生活対策の一貫として、地権者の生活相談ということで、生活問題懇談会を実施する一方、将来の生活対策などの参考とするため、先進地の視察も実施した。

農地対策委員会　集合農地利用に伴う諸問題として、耕土の問題、農業緑地制度と生産緑地制度の比較検討、集合農地利用協定の問題などと、畜産経営農業対策を当面の

課題として取り組んできた。

集合農地利用に伴う諸問題で、特に、中心的問題である集合農地利用協定については、農業対策委員を主体に集合農地申出代表者により検討し、その結果、一応の素案がまとまり、集合農地への申出者を対象に説明会を開催した。

集合農地利用協提案の確定をはじめとする集合農地利用にかかる諸問題の取り組みは、集合農地利用協定準備委員会を設置し、検討を進めて行く。

畜産経営農家対策は、都市化の進展に伴って種々問題があり、畜産経営が極めてきびしい状況下におかれることが予想されるので、これらにどう対応すべきかなど、畜産農家、市・公団が一体となって研究して行くため、畜産問題研究部会が設置されている。同研究会は、市街化区域内での畜産経営の現状を再確認するため、市内の畜産農家の実情を視察するとともに、地区内畜産農家の経営意向についても、調査を実施し、これと共に今後の畜産農家のあり方の協議を進めている。

2．ノー減歩、ノー精算の闘い（小規模宅地所有者の会が活発）

小規模宅地を守る会では、「港北ニュータウン計画を知ったのは、45年～46年ですよ。小規模の宅地所有者には、何ら知らされず、地元農家と市・住宅公団が相談して進めていた。55年完成の予定であり、完成すると地価が暴騰するので、35％の減歩を農家は呑んで、住宅公団の区画整理事業の施行計画が進められているのである。私たちは驚いたり、怒ったりで、小規模宅地所有者の会を組織し、都市計画審議会に物言いをつけた」と会長の岸田秀男氏は語った。

南山田の小規模宅地所有者が結束して、南山田、東山田に組織の輪をひろげて行った。ニュータウン地域内に土地を持っているが、地区外に住んでいる人たちも、その組織に参加し、1880世帯を数えるに至っている。

「静かで緑の多い所に、ローンで家を求めた人たち、 330平方メートル（百坪）内外の人が大半（百㎡の人も多い）である。相談もなしに開発して、減歩するとか、金で精算するとか、もってのほかである。だから減歩なし、精算なし、を強く訴えた」というのである。

ノー減歩、ノー精算、更に、

① 直接移転を認めろ

② 土地の買い増しを認め、市が融資を斡旋せよ

③ 工事災害補償には市と公団が完全に責任を持て

④　公共施設は全面的に市がやり、公共減歩の負担をかけるな、などの要求をぶっつけて、8年もの闘いを続けている、との話である。

そうした「ひたぶるな闘い」の結果、オイルショックによる「計画見直し」などもあって、「対策協」が「推進協」に組織がえをしたときに、その「推進協」のメンバーとして、更に、

①　私道の評価 ― 宅地を求める時点で、宅地なみの代価を払いながら、さらにそれを清算金で買い戻すという馬鹿げた話、

②　位置価の算定が矛盾だらけである、

③　路線価の算定は、街としての機能（地下鉄の三線 ― 3、4・6号線）が実現し、その他公共施設、商業施設等、生活の利便性が完全に行われた時点での指数であり、一体、その時期までの空白期間の住民の損失（固定資産税、都市計画税）をどうするか、

④　移転補償がこれまでの例をみると完全なものではない。移転者はこの事業の協力者だから、完全補償すべきである等々を強く訴えている。

しかも現在、仮換地、宅地造成工事ともからんで仮移転問題が起こっており、それに関連する移転補償では、住宅公団のやり方に強く反発しており、「場合によっては法的な闘いも辞せず」との強い姿勢を固めているようである。ともあれ小規模宅地所有者の会の組織概要はつぎの通り。（省略）

3．あ　と　が　き

◆…この血の訴えともいえる「港北ニュータウン計画の見直しに対する抗議」が地元からぶっつけられたのが、51年の春だった。

「投げられたボール」を、公団から投げ返してきたのが、54年3月。なんとノンビリしている。しかも「造成計画スケジュール」なるもの、前提条件やら協力お願いなど、十二分の逆櫓（さかろう）で固めたものである。

◆…この小冊子を出さだるを得なかった理由もそこにある。インフレと石油の今後の7年先を、公団は見通して「新スケジュール」を提示したのか、ここが最大の疑問点である。だから合同協議会の席でも、不信感が底流していた。ともあれ厳重な監視を続けることにしよう。

第 5 章

港北ニュータウンにおける苦悶

清　水　　浩

区画整理事業における

第5章　港北ニュータウンにおける苦悶

私の在任期間は、昭和50年から昭和56年迄の約6年半の間で、そんなに長い期間の在籍ではない。港北ニュータウン事業は、第一地区と第二地区の二つの区画整理事業によって成り立っており、この二つの事業を権利者と共に上手くやっていくには、立割りにして、第一地区は誰、第二地区は誰と責任分担することでなく、横割で仕事別に分担した方が適切と発想した。組織的には、第一地区は、鎌田、第二地区は、清水であったが、二人で相談して、鎌田は、外交（横浜市との折衝、公団本社・首都圏開発本部との折衝）。清水は、両地区の審議機会対策、権利者対策及び折衝、そして毎週月曜日に第一課と第二課の職員と定期的な課内会議を実施する事を受け持った。

勿論、決裁を取って仕事の内容を決めたものでなく「あうん」の呼吸で進められたものである。この課内会議に提出する議題としては、私が考えていたことをメモとして提出し、ここで整理したものがこの図書となっている。

従って、実行されたものもあり、埋もれてしまったものもある。港北ニュータウン事業の換地業務も既に区画整理登記が完了し、今では単なる歴史的な事実となってしまったと思い、事業の妨げになることもないと考えて発行する。

目　次

1．先行造成地と仮換地 ―――― 136
2．存置建物と移転建物の通知 ―――― 138
　存置と移転の区別お知らせ　墓地換地の申出
3．小宅地の減歩率 ―――― 141
4．既存宅地の減歩率の目安 ―――― 143
5．歩行者専用道路の評価 ―――― 143
6．用途地域の指定と換地計画 ―――― 145
7．直接移転と中断移転 ―――― 148
8．造成スケジュール提案 ―――― 151
9．昭和55年頃の想定問答 ―――― 153
10．地下鉄と区画整理土地評価の関係（昭和55年頃） ―――― 156
11．用地取得に協力した方への生活再建対策について（通知案） ― 159

1．先行造成地と仮換地

公団は、事業期間を短縮するために、建物を港北ニュータウン区画整理事業区域外の調整区域に仮移転を行いたいと思っていた。つまり地区内で仮換地先の造成が出来たら、再び移転をお願いする方法を取ろうとしている。

これを二重移転・中断移転と言っている。そのため後日現況に復旧をする条件で調整区域の土地の借用を求めた。

しかし、横浜市は、地区外、調整区域への建築は、例え仮移転であっても許可をしない方針を取っていた。また、権利者の考え方も、換地設計・造成計画において、建物移転が起こらないよう、存置建物となるよう計画を立てるべく要求していた。従って、若し、例え建物移転が生じても、直接仮換地に移転が出来るように計画を建てることである。

このような背景があって、仮移転を考えるに当たっても、区画整理事業区域内の土地しか手当てすることが出来なかった。この場合、条件として地区の周辺部で日常生活に不便を感じないところ、更に、小学校区の配慮も必要になった。工事が可能で施行に支障のないこのような条件の土地を探す事は難しいことである。

更に又、小宅地を守る会のスローガンの一つとして「直接移転」を掲げ、二重移転には応じないとしている。このような条件下で、公団は直接移転の方向を取らざるを得ず地区内先行造成地の計画に努力した。

公団としても、権利者の要望が強いので、区画整理事業全体の造成計画の検討と並行して、少しでも早く造成ができる直接移転が出来る先行造成地を選ぶ必要があった。一方、土地区画整理審議会において仮換地案を審議するに当たり、補償交渉において、公団が二重移転ばかりを主張していても話が進まないので、直接移転の方向も加味しながら話し合いをした。

因みに、事業計画で建物移転の計画を発表（存置・移転の通知、昭和51年）したときには、権利者に対して移転時期・方法は移転交渉時に示すことにした。

この過程の中で、第二地区については、工事が相当広範囲で行われているので、都市施設の仮設標準、生活の利便性を問われ、直接移転地の選択は容易でなかった。事実、権利者も公団の準備した先行造成直接移転地に理解を示してくれた。

第一地区では、施行している工事面積が少なく、逆に建物移転戸数が多く、直接移転地を探すことが出来ないし捜し出した先行造成地を広げることも出来なかった。

不足分の先行造成地は、大地主の移転建物約 100戸分、申出換地対象者の建物につ

いて約 100戸分について二重移転（仮移転）をお願いすることになった。小宅地を守る会の人々の小宅地については直接移転を余儀無くされた。

その後、これらの人々も自分の換地が内定したこと、事業促進の必要性に対する理解を示して呉れた。そして、自分たちの生活の向上のため二重移転に応じる人が増えてきた。また、仮換地の供覧後二重移転を条件として仮換地の変更をした人も居た。更に、買い増しによる環境改善のため先行造成地から出て、二重移転に転換した人も居た。小宅地を守る会の当初からの原則である直接移転も、事業が具体的に展開するに至ってからは、二重移転の理解を得ることが出来た。

このように公団の対応は、第一地区、第二地区も同じように進めたが、それぞれの地区の特殊性、地理性の差があって相当に異なった方向に進んでしまった。

一方、公団は、「原則的には直接移転」と言う条件を知りながら、基盤整備の造成完了目標を62年度末におくスケジュールを作成し（後述・前述）、出来るだけ多くの二重移転をお願いすることになった。

この計画は、合同協議会に提出（昭和54年３月29日）したところ大筋において了解されたが、中川地区住民協においては、地区に持ちかえり検討する事になった。しかし、ここでは中断（二重）移転に応じる人が増えてきた。

審議会でも「原則的には直接移転」と言う換地案について議論をしたが、審議会は建物移転の時期・移転方法を議論する場でなく、諸般の状況を判断して換地を決め、その内容について意見を聞く場なのである。

従来は、ここに有ったからここと言う単純な整理をしていたが、港北ニュータウンでは、工事を考慮したり移転を考慮したり柔軟に対応している。言葉の端を捉えて、言った言わないの論争は無意味なものである。

このような問題も有ったが、直接移転、二重移転の情報を加味しながら、多くの意見を聞いて換地案を作成し、供覧の資料とした。

供覧、再供覧の中で一般の権利者の意見も聴取し改めるべきものは改め、聞くべきものでないものは、断り、換地案が正式に決まった。あとは、第１次工事の完了を待って、電柱、瓦斯を入れ舗装をして、宅地の使用収益の開始を待って、仮換地の指定をして建物移転を行った。この中で、直接移転でなく中断移転を望む者に対しては、仮移転を行って工事工区の範囲を広め事業の促進に努めた。

この間の事情について、小宅地を守る会のニュースから見ると「公団は、直接移転を原則としながらも、工事等の都合で中断移転が止む得ない場合がある」（昭和50年12月の第49号の一面とか昭和52年１月の第61号の二面）との記事が有った。

審議会の中で、直接移転の先行造成地を増やすようにとの要望が出された、しかし、工事施工上は技術的に不可能と説明している。更に、宅地会ニュース（昭和54年５月第89号）の報道で、公団が個人的に中断移転を行う交渉に対して「先行造成地は、早く直接移転をする所であり努力してくれ、一方、仮移転を行った会員、これから仮移転に応じる会員があるが、それぞれの事情に因って行われるものである」と個人の自由を尊重している。これら仮移転に応じる人々は百人に達した。

この時点で、62年案にしても66年案にしても権利者の選択肢が広がり、

① 直接移転と思って換地を決めたが仮移転になるとすれば、現位置、或いは、一般の換地の流れに合わせて換地の見直しをしてくれるのか、

② 小さな造成区域を造ってでも先行造成地の完成を早めて呉れ、

① については、出来る可能性の有るものは審議会の意見を聞く。

② については、雨水計画、土量運搬の関係から不可能である。

2．存置建物と移転建物の通知

本来、建物移転についての決定は、補償担当職員の移転建物の調査に端を発し、建物移転の通知を以て事実となる。しかしながら港北ニュータウンにおいては、建物移転戸数が約2500戸を数え、これらの建物が全部移転されるものでなく、移転の有無の情報を早く知らせろと言う意見となった。

事業計画上建物移転をしなくても良い建物をここでは存置建物と呼ぶ。

存置建物は、事業計画、工事計画上、その宅地造成工事を行わず、換地の位置や面積が変わらない所が多い。この場合でも、周辺公共施設の整備を行う事になる。この存置建物の所在する街区は、

① 従前の土地の形状は一切いぢらない、従って、建物移転はあり得ない。

② 従前の土地の区画形質を多少変えるので、垣根、柵、立木、車庫などの移転がある。しかしながら建物本体の移転は行わない。

この場合は、多少は土地が減少したり、逆に在来道路の廃止部分が宅地に付け加えられて増し換地になることがある。

その他の土地については、区画整理事業の目的である、公共施設の整備改善と区画形質の変更を行うが、建物移転が伴う。この場合、面的な条件と造成上の条件がある。存置街区の場合は、区画形質の変更がないから減歩率も小さい。

建物移転の有無については、事業計画の縦覧の時期について、建物移転を行わない

建物を図示した。

審議会において、その図面を見せろ、その図面を条件としろとの発言が有ったが、公団としては、雨に濡れて存在しないと答え（状況が変化している）再生する事にした。権利者として早く情報を欲しいと言うことは分かるが、正確に建物移転について、存置、移転の区別をする事は不可能に近いもので有ったが、揚げ足をとる議論をかわさなければならないので、その区別を各権利者に通知することとした。

この事だって換地が決まらなければ移転先も決まらないものであり、この辺の複雑な仕組みが、公団の他の部署の人にも分からず、区画整理課は悩ましい日を過ごした。しかし、建物の存置、移転の区別が決まれば、おのずと換地の位置が決まると考えれば現位置に固執しない換地案が成立する。

このように、存置、移転の区別を通知することについて、審議会では、この通知義務の有無の議論をする場では無いと思ったが、議論しても仕方がないので、区画整理課において発送した。この際、墓地の移転先についても、どの菩提寺にするかの申出調査を実施した。

本来、移転通知については、移転交渉時に発送されるもので、土地については、仮換地の指定で行うものである。

通知に当たっての存置画地の定義をした。（正に現位置換地）

(1) 建物（居住の用に供しているもの）の移転を行わない。且つ、造成工事を行わない。この換地において基準地積の範囲内を存置と言う。

(2) 存置区域内における歯抜けの更地については、

① 角地部分は道路以外の二辺の境界が変わらず現位置換地を存置画地と言う。

② 一路線に面して他の三辺の境界が変わらず現位置換地を存置画地と言う。

(3) 道路の拡幅により曳家となる宅地でも、従前の土地と換地が殆ど重なる場合には、その土地を存置画地と言う。

お知らせ ① ●土地区画整理事業区域内の建物の取扱について

権利者各位殿

当公団の施行している土地区画整理事業も着々と進行しているが、換地を定めて行く作業過程の中で、地区内に存在する建物の取扱について、検討し、土地区画整理審議会の意向を図りつつ、現段階での方針を整理し、その結果をお知らせする事となりました。

この取扱の方針は、事業計画に基づき

①「存置建物」は、造成工事等を実施しても、移転は必要ない建物、言い換えれば現在の建物がそのまま残るものである。

②「移転建物」は、造成工事や道路拡幅工事等を実施するため、止むを得ず移転（曳家又は移築）して頂くものである。

③「条件的存置建物」は、現在の設計では移転だが計画を詳細に検討（事業計画変更もある）することにより存置建物として取扱う建物である（逆の場合もある）。

の三種類が考えられています。

以上のような方針に基づき、地区内に存在する建物の取扱を検討した結果、

貴方の所有している下記の建物は現時点において「存置建物」です。 又は「移転建物」です。

として取り扱うことと予定しましたのでお知らせします。

（記載事項）　土地所有者氏名　　建物所在地番　　備　考

尚、換地についての確定は、仮換地の指定、又は、仮換地の通知をもって行い。建物移転については、移転時期に別途協議いたします。連絡先は、区画整理課です。

以上

お知らせ　②　●墓地の換地の申出調査（昭和51年５月）

墓地権利者各位殿

港北ニュータウンの区画整理事業は、「特別な用地」に関する申出調査を始めとして換地設計の作業も着々と進んでいます。（特別な用地は所謂申出換地）。

今回行います「墓地の換地」に関する申出調査は、一般宅地の換地を決める前に、現在区域内に点在している墓地（墓地として登記のあるもの及び一般の宅地の一部を墓地として使用している内墓も含む）について、皆様のご意向を反映して換地を決めておく必要があることから行うものです。

港北ニュータウン区画整理事業区域内にある墓地は、出来るだけ寺院周辺へ集合換地をする予定ですので、墓地を所有している方は、必ず「墓地の換地」に関する申出書を提出して下さいますようお願い致します。

尚、不明な点が有りましたら、区画整理課に問い合わせ下さい。必要が有れば個別訪問してお答え致します。記入方法および記入上の注意。

⑴　申出人の住所・氏名欄には、墓地が存在する土地の登記簿上の所有者の現住所、及び氏名を記入して押印して下さい。共有地の場合は、別紙に共有者全員の署名、押印をしてください。

⑵　従前の墓地の所在地について

①　登記簿地目が墓地である墓地を所有している方は（イ）の欄に記入して下さい。

②　登記簿の地目が墓地以外の山林、田畑、宅地の一部に墓地を所有している方については（ロ）の欄に記入して下さい

⑶　墓地換地の申出について（該当する欄に○をして下さい。例（イ）　）。

①　寺院周辺へ換地を希望する場合は、希望する寺院名を記入して下さい。この場合は第一地区に土地を所有されている方は第一地区の、第二地区に土地を所有されている方は第二地区のそれぞれの区域内の寺院に限ります。

②　地区外の寺院に移転なさる等、地区内での墓地換地の希望が無い場合は（ロ）に○を記入して下さい。この場合従前の土地の墓地は一般換地として換地します。

⑷　登記上の墓地については、その土地の基準地積を基に、内墓については、現に使用されている墓地面積を基にして換地をする予定ですが、参考として、換地の希望面積を記　入して下さい。

「墓地の換地」に関する申出書

施行者殿　　申出者　住所・氏名

申出内容

⑴　従前の墓地の所在地（（イ）（ロ）のいづれか該当部分に記入する）。

（イ）登記簿上の墓地

町名　地番　地目　登記簿地積　所有者氏名　菩提寺

（ロ）内墓

町名　地番　地目　登記簿地積　墓地部分の地積　所有者氏名　菩提寺

⑵　墓地換地の申出

（イ）○○寺周辺への集合換地

（ロ）墓地換地に関する申出なし、

⑶　墓地換地に関する希望面積、換地面積で○○㎡を希望します。

以上

3．小宅地の減歩率

小宅地の利用は、価格的（総額は小規模）に買いやすいことから単価が割高になっているとしても、品等の高い宅地とは言えない。言わば、標準宅地に比較して環境、

形状が良いとは言えないが、割高なのは、宅地総額が小額に他ならない。

従って、区画整理事業の土地評価においても、価格を高めに設定して、減歩率を定めなければならない。

しかしながら、一般的評価結果だけで計算するのでなく、換地計画の決定の基準の仕組みを無視して、尺度を策定することでは換地計画の説明が出来ない。

小宅地の価格は、弱者救済が必要な特別な宅地もありそうで、換地位置の工夫がいる。これらの宅地がもっている特有の日照、通風、隣棟間隔からくる防火安全の不利、或いは間口が極度に狭いなど、標準的な宅地から見てマイナス視される要素である。従って、宅地の単価が低いと考えれば減歩率が高くなる。それでも家が建てられたと言う既得権のような行政の間隙を通り抜けた建物なのである。

① 防火・安全・保健衛生との関係

過小宅地は、宅地規模が小さいために生ずる防火にたいする安全性が乏しい。日照、通風からの保健衛生上の弊害、又、隣棟間隔のうすさによる弊害の最たるものは防火である。このように宅地密度の高さが安全の街の弊害になっている。

② 建築制限との関係

建築基準法の許容建築面積が制限されているので、減歩により換地が少しでも減れば、従来の建物は換地に治まらずに、狭い家が更に狭くなると言う苦情が相次ぐ、一方で、小宅地に対して基準が甘過ぎると言うが、現在、公団の間取りは３ＤＫとか３ＬＤＫが常識化し、４人家族の標準型で、建築床面積で60㎡から80㎡になっており、一戸建ての小宅地の面積として、最小限百㎡が必要と考えられる。そこで建蔽率から土地を逆算すれば 160㎡以下の土地には減歩を掛けない事になるので、これを以て基準とした。

③ 間口との関係

一般的に奥行き10に対し間口３以上になるように換地を定めることにしている。但し、小宅地で間口比率は満足しても絶対値が５ｍを切るようなことは避けたい。

④ 宅地の最低条件

宅地として土地を利用する場合の最低条件は、建築基準関係法規、地区計画があればその約束の上で一定規模の面積が必要であり、良好の環境が求められる。更に、防火・防災等の安全性と保健衛生の確保が必要である。

⑤ 小宅地の評価上の問題点

最小面積の確保の方策、全国レベルでの行政施策、宅地の立体化、宅地の共有化、建物の高層化に対する小宅地権利者の慣れ等である。

4．既存宅地の減歩率の目安

建物移転を行う小宅地は、減歩率が10％程度と思われている。鑑定評価からの宅地価格の見解は、宅地の原料として存在する山林・田畑の２倍ぐらいすると指摘されていた。現位置に止まらず評価の低いところに換地すればノー減歩ノー清算のところも出来るように評価尺度を作ることになる。

存置地区の小宅地は、殆ど工事をしない場合、権利者は区画整理事業に関係ないのだから「ノー減歩」「ノー清算」の換地計画を期待している。

公団としても、存置建物とする事で移転補償の手間と補償金が減ずる効果があるのでノー減歩ノー清算を目安としている。

以上の結果を導くために、移転を行う小宅地の価格は、普通の宅地に比し、鑑定士は２倍だと言っているが、区画整理評価では、 1.2倍とし、権利者の意図する減歩率の目安に合わせた。

整理後の小宅地は、従前の土地よりは良くなったことは確かであるが、区画整理事業により田畑山林の標準宅地に比較して、自分の家に車庫も出来ないなど、宅地の品等程度が落ちるから、この場合は比較尺度で逓減して価格を求めた。

存置地区の小宅地の価格は、区画整理事業にあまり係わらないと言うことで、従前の土地に存置係数を乗じて対応し、整理後には、前述の通り標準宅地に比較して宅地の品等が落ちるので、比較尺度で普通地より逓減した。二重に減歩緩和対策を講じたので、清算金を交付するような事態が起こる場合は、緩和係数を加減する事により、過小宅地の「ノー減歩」「ノー清算」を目安を達成した。緩和係数を存置地区の位置によって加減すること等へんな意見も内部討議ではあった。

これらの考え方は、事業計画を達成するための権利者の合意したもので記載された数字的問題について理解を得たものである。換地計画においては、個々の数字を併せるものであり、一率に近くすれば、存置地区の小宅地の人々から清算金を徴収することになる。

5．歩行者専用道路の評価

歩行者専用道路は、近年の計画では当然のように街つくりの骨格として設計され、生活の条件となっており、街の品等も上向きに作用する。

歩行者専用道路の評価について考えるとき、二つの側面がある。一つは、街全体か

ら考える評価であり、もう一つは、歩行者専用道路が画地に接する条件の評価である。これは「全ての宅地評価」「個々の宅地評価」の立場から考えることである。

街全体の便益を考える場合、緑道の体系・歩行者専用道路の体系がある街と、これらの体系が無い街では、街の性格も随分と異なり、街の品等に影響を与える。即ち、街の顔として街の中心として重要な要素となっている。

仮に、この体系に直接面していなくても、一歩あるけば、この体系を伝って、駅や公園や商業施設に歩いて行ける。また、車と歩行者との分離も住み慣れて見れば、安全な大切な要素である。

このような街の体系の評価は、各々の街の権利者の意志のまとめである「事業計画書」に凝縮されている。この体系を減歩率の分布、各筆評価における評価バランスを勘案しながら、それぞれに影響を与える係数を大きく取るか小さく取るかを考える。平均減歩率で言えば、これらの体系が蜜なれば高くなり、享受する価格も大きくなる。この事は公共用地の面積が増し工事費用が増すから減歩率も高くなる。

権利者にこの関係が見えないことがないように事業計画の中で工夫することが必要となる。緑道と歩行者専用道路の体系は、駅、公園、緑地、学校、広場、公的施設の庭、集合住宅の広場、歴史的遺産を繋ぐ貴重な施設である。今では、大きな街でも、小さな街でも必要条件になってきた。

区画整理事業の評価では、この体系に対する評価尺度を、接近係数、宅地係数の何処に入れたら良いか思考している。接近係数の場合は、道路施設と宅地の距離（遠近）によって評価の差を付ける。若し、地区全体が価値を共有する場合は、各筆に均一の価値として「Z」を与える。宅地係数とする場合は、宅地の品等が歩行者体系として各筆に及ぼすとして、計画の有無に関係し、ある場合は均一価値であるが、無いよりは大きな値「Y」を与える。

何方にしても、この体系の有無が街にとって重要なもので、その存否は街の価格に大きな影響を与えるものである。

歩行者専用道路を路線価として見ると、建物の建築可能の条件を備えていないので、背面加算として見る。表道路でないので、低い値を付けるようにしている。即ち、汚水管、水道管が入っていない、車が通れない等の反面、街路修景が優れ、人間が安全に通行できる機能を持っている。居住地ではあまり人通りが多いと、通行人に宅地内が見られると言うデメリットもある。

港北ニュータウンの歩行者専用道路は、一つ一つが性格を異にし、土地利用が商業施設の場合は、歩行者専用道路が極めて重要な道路となっており、路線価も高い値を

付けるべきである。一般住宅地の場合は、建築可能条件を備えていないので、標準の区画道路より低い値を付けている。

定型化の土地評価基準では、一般道路と歩行者専用道路はセットで路線価を付けているので歩行者専用道路には独立した路線価を付けていない。従って、背面に歩行者専用道路が有るので、その宅地は、一般道路だけに面しているよりは高い値になっている。

一方、港北ニュータウン事業で、個々の宅地と歩行者専用道路の関係（接し方）を見ると、事業計画では専用道路にだけ面する宅地は作らないことにしているので、一般道路から宅地の評価をしている。

従って、定型化の考え方で宅地の評価が出来るのである。しかし、後日、分筆されて一方の宅地が一般道路に面しなくなった場合の評価が問題となる。この場合は、分割協議（分筆に際して予め施行者と協議する仕組み）によって土地利用が出来るよう（水道、下水が使えるよう）に指導する。土地利用の単位は、面積と形状がセットで成り立つもので画地の分割等をどう規制するかも区画整理の課題である。

6．用途地域の指定と換地計画

土地利用に関しては、用途地域・地区の指定が大きく係わってくる。多くの地区（公共団体）においては、区画整理事業の完了（換地処分）を目処に用途地域の変更指定をしようとしている。

例えば、事業計画の認可時に地区全体で、全域が第一種住居専用地区に指定されていて、仮換地が使用収益開始された時には、減歩も負担したし、事業計画当時の土地利用計画の絵柄通りに用途が決まり建物が建てられると思っている。

権利者の誰でもが、区画整理事業を始めるときに説明された予想図（新用途）を頭において、施行者を信じて事業を進めて来たのに、用途が以前のままでは移転交渉もまとまらないし、従来の生活転換も計られないのである。

換地計画の換地位置や減歩率は、区画整理事業の新設の都市施設と用途地域によって宅地の増進が見込め区画整理事業のメリットと関連している（公共福祉）。

区画整理事業は、都市計画で定められた上位計画、公共団体の計画に合わせてと言うよりは、指導によって厳密に行われるもので、道路の計画が有ればそれを期待し、電車の計画があればそれを期待している。

区画整理の事業計画で、都市計画道路、鉄道、用途地域等が図示されていれば、権

利者が減歩の判断資料とするだろう。従って、区画整理事業の中身について当然として、周辺都市計画、公共・公益施設計画を立てたものは、その実現に向かって最善の努力をしなければならない。

こんな事から換地計画を担保する要素として、都市施設の規模、関連交通機関、更に、周辺都市計画を明示し、土地利用計画図、パンフレットに示された土地利用（将来用途地域に繋がる）の内容を実現に向けて確定して行く必要がある。

事業計画に基づいて換地を決めてから、用途地域の指定を変えられては権利者の不満を抑えるのに苦労がいる。

区画整理事業は、このような都市計画を活用して、公共施設の整備改善、新設により、区画形質の変更を行い、土地の基盤を整備し、従前の土地から換地への移行をもって、宅地の利用増進を図るものである。この際、用途指定は重要な条件である。

区画整理事業は、事業計画などで説明される基盤整備だけが評価要素で、立体換地を除いて、建築物の建設（小・中学校の建物も含む）や商業施設（デパート等）の誘導、高速鉄道等の建設・運営は含まれない。

バスも道路計画でバスベイを設けるが、具体的な運営などについては、当該公共団体や鉄道バス企業者が行うことになっている。

換地計画担当者は、全くこれらの事情を知らないで換地設計をすることは出来ないし、これらの施設が出来ないとして設計することも出来ない。そこで外部要因であるこれらの施設は、将来この計画上に完成するものとして、評価要素に多少盛り込んで評価尺度を作ることにし、減歩率のバランスを図ることにする。

これらの施設が早くできたとして、駅前の土地の減歩率が低すぎると言う意見は現状では出ないだろう。施行者も権利者もこれらの施設の決定、実行は少しでも早いことを願っているが一度には出来ない。

用途地域の決定は、建物を作る、電車を走らせる事から見れば、費用が掛からないから簡単である。前例、基準は有ろうが行政の判断で行われる。従って、区画整理事業に合わせて実施されても支障はないものと思う。

若し、従前の土地の状況で用途指定をした場合に、即刻効力が発生し、大きな建物の建築申請が出た場合、建築を拒否する事が出来ないという事情が有れば、仮換地の使用収益の開始に合わせて効力が発生するようにしておけば足りる。基盤整備が出来ていないところでは建物は建てられないのである。

又、図上で指定する場合、現場に出来た区域と擦れが生じた時を問題にするが、工事の竣工図面をもって指定した時の図面と差し替えておいても何の不都合も無い。

区画整理事業の場合、権利者が建物を建てるとき、施行者の意見を聞いて、建築許可を得なければならない。

仮換地の使用収益の開始の指定が有るまでは、従前地に建てることになり、整理後ターゲットにした新しい用途指定図面とは整合していないのである。用途地域の指定は、計画された土地利用に基づいて実現するもので、従前の土地の利用状況に適応しないことは常識で、行政指導で充分に効果を上げることが出来る。

次に、図上で指定する場合と現場に出来た用途区域での不一致については、区画整理事業の施行区域でなければ、現地にその杭を打つことが出来ても、区画整理事業では、殆ど宅地造成があり、在来道路は、その使命を終え廃止され、新しい道路が用途地域指定の目安となる。

宅地も従前の土地は、滅失し、新しい宅地が生まれる。前述したように、新しい道路が出来たときに正確な用途指定図面を作成したら良い。

区画整理事業は、換地処分迄は登記簿上全ての土地は仮の面積であり、保留地も換地もその処分により確定する。図上で指定されたものは、現地が出来て再確認し処分で確定する。

墓地は、土地利用計画図に着色し示されれば、区画整理事業の認可をもって成立し、町字界の変更は、従前の土地の表示は消えて換地処分の翌日に換地の効力が発生する。このように、区画整理事業は事業の時間上のからみを見事に処理している。

こうして見てきたように、用途地域の指定も事業計画の図書の一環として決まり、使用収益の開始によって効力が発生するような仕組みにしてもらいたいものである。それには事業計画の認可に当たって充分に目を通して貰いたいものである。

換地計画の作成に当たっては、技術上の問題だけでなく、権利者の理解を得ることが大切であり、以上述べてきたような机上論だけではなく、生活と密接した部分を説明しなければならない。

港北ニュータウン事業に当たっては、権利者の意識も強く常に生活再建、権利者の落ちこぼれが無いようにと、事業より生活優先が求められている。この用途地域についても決まっていれば、権利者と施行者の安心感は大分違うのである。（用途が決まらない悩みからの記録である）。

区画整理事業は、行政の狭間で未解決の問題を整理するものではない。用途地域の問題以外でも区画整理事業と「行政の立て割り窓口との対応」「町界の変更」「道路の管理」「道路の廃止・変更」「開発要綱と区画整理事業の重複指導」等、大都市公共団体程複雑になっている。

公共団体は、区画整理事業を促進するためにあり、権利者の生活向上のためにある。権利者と施行者が悩むことは、周辺施設の負担も含むことになり、自らの利益の負担に上乗せさせられることである。全市的に見ると何故、区画整理事業の区域にだけ、限られた公共的資金を使うのかという問題もある。

以上、用途の問題は、区画整理事業の上位計画で区域内の住民の勝手は許されないものである。公共団体の持っている地域地区の指定の基準を受けて、最も重要条件であって換地計画（土地評価基準、換地設計基準の設定）を立て、各々の宅地の減歩率を定めて換地面積を決める。施行者や権利者は、早い時期に用途地域の指定を希望しているのである。

7．直接移転と中断移転

表題について補償金の総額、及び、移転工法の議論は別として、宅地会ニース、審議会発言、対策協議会発言、地元井戸端会議発言から、権利者の持っている建物移転に関する気持ちを整理してみると、次の様である。

① 建物移転はしたくない（存置建物でありたい）
② どうしても建物移転をする場合であっても一度移転・直接移転が望ましい。
③ 前記方法が取れない場合に二回移転・中断移転も止むえない。

担当者は、事業が進むに連れて順序が逆になることが分かっている。

事業のことが分からない時期に権利者と建物移転の是非を相談し、理解を得ることは困難なことである。

区画整理事業は、５年・10年と年月がかかるもので、港北ニュータウン事業の様に大規模となると10年・20年と長年月を必要とする。① の声により、道路の計画も建物移転を極力さけている。

時には、都市計画道路迄も建物移転を少なくするように設計されており、権利者の心変わりで設計を変更することは事業が振出に戻ることで許されない。区画整理事業は大きな計画に基づいて、施行されているもので簡単に変更できない。

土地区画整理事業の計画は、大きく土地利用計画、工事計画、換地計画、移転計画があり、これらの計画を総合したものが事業計画、基本計画となる。一般的に、これらの計画に基づいて仮換地の指定、移転補償交渉、先行造成のための土地使用承諾、工事施行管理等が行われる。

港北ニュータウン事業でも、土地利用計画、工事造成計画を精査する中で、造成を

しない地域、建物移転をしない地域に分類した。造成を行わない地域を「存置地域」とし、移転を行わない建物を「存置建物」とした。また、将来、行政指導、工事実施上止む得ずに移転になる可能性のある建物については「条件付存置建物」とした。

反対に移転すると決めた建物でも「存置建物」に変更されるものもあり、多少流動的取決めである。

換地計画においても存置建物の条件を検測して換地設計を実施する。移転建物の地域は換地設計に自由裁量があって、補償交渉の促進、造成工事の効率化等の観点から、権利者の意見を反映させる努力をした。

特に二重移転（中断移転）が忌避されたので、大土地所有者の協力を得て建物の行き先を先行造成し、直接移転が実施されるよう努力した。事業開始時期には「存置建物」を希望するものが多く、土地利用計画設定に苦労があった。

建物について存置にするも直接移転にするも限られた条件の中で実施されるので、権利者の全ての要求を聞くことは出来なかった。直接移転先の先行造成地域は、場所（位置）と時期が問題で、既存施設や新規バス路線などをも考慮して定めた。

大土地権利者は、換地先を早く使用収益しようとして貸した、小宅地の移転先として貸したのではないと言って、先行造成地の取り合いになったこともあるが、大権利者が事業促進のために譲歩してくれた。また、一方で先行工事の場所が悪いと仮設住宅に住むものもいて全体の造成工事が急がれた。

港北ニュータウン小宅地を守る会の「宅地会ニュース」では、これらの事情について、前述したように「公団は直接移転を原則とすると答えた。しかし、工事などの都合で中断移転も止む得ない。審議会の中でも先行造成地域を増やすように要望したが、増やすことが出来なかった」とあった。

権利者からの先行造成地の要望は、一地区と二地区では事情が異なり、一地区では、建物が多く動かし、土量も多く地盤の安定に時間も必要で、全部の建物を直接移転するだけの先行造成地を作ることが出来ない。

当初から、大地主の90所帯と特別の用地に申出した80世帯の人には、中断移転（仮移転）であると説明した。その後、これらの者の中から仮移転を望む者が出てきたので、小宅地の人が買い増して先行造成地に換地された。

事業施行上好ましいことであっても、お互いに苦しみながら事業に参加しているのだから始めの約束は守るべきだ、直接移転の方針を変更して仮移転することはおかしいと言う意見も出た、公団としては、原則的に直接移転をするとしていたが、工事期間を短縮するためには仮移転者が増えることを望んでいた。

直接移転か仮移転かは、事業当初の言葉の約束に止まらず、権利者の意志により可能な限り事業期間が短くなるように修正することが望まれる。従って、各権利者の仮移転への変更は柔軟に対応することで補償交渉もまた進捗する。

小宅地を守る会の「宅地会ニュース」でも、自分たちの宅地について直接移転を実施しろと言っていながら、一部の仮移転を望む会員には、それぞれの事情が有るだろうから、個人の自由を尊重しながら直接移転としなければならないと決めている。

存置建物・存置地区と決めたところには、必ずしも好ましい環境でないところもあるが、これこそ無理して決めたことであり、今更変更は許されないということでまとまっていた。また、区域外でも施行区域に編入との気持ちがあっても、最初除外の気持ちがあって先が見えてきたら編入とは勝手だと多くの人が受け入れなかった。

直接移転と中断移転の問題について審議会で色々説明してきたが、審議会は宅地造成のスケジュールを決めたり、建物の移転時期を決めるところではないが、色々の意見を聞いて仮換地の指定に関する判断をさせてもらっている。時には、直接移転先行造成地を増やすこと中断移転期間を短くする事の質問を浴びたが、区画整理課では、工事課と補償課との間を取っていたので権利者からみれば歯切れが悪かった。

横浜市では、先行造成地を先行使用宅地と呼んで使用収益の開始以前に部分的に宅地造成完了検査をして移転がスムースに進むように配慮した。でも、基本的には仮換地の指定後に建物移転をした。

こんな状況の中で、審議会で建物移転に関する情報として、存置建物、条件付き存置建物、移転建物の類別を示せとの要望が出された。公団では前例がないことで困惑したが、建物所有者に対して、その内容を通知した。

区画整理課としては、工事課と補償課との調整が必要で時間を要した。更に、権利者は移転時期をも示せとも言っていた。

換地計画においては、諸般の状況を情報として受入れ、先行造成地区に直接移転が出来るように仮換地を考え、原案を作成し、審議会の意見を聞いて再検討して、仮換地の供覧を実施した。その後、権利者の個々の意見を整理して仮換地を決定したのである。

港北ニュータウン事業で何をしても文句が出るもので、審議会で直接移転を決めたのはおかしい。確かにその意見もある。

区画整理事業の審議会では、法律に定めた換地に関することの意見を聞いたり、問題に因っては同意を求める機関である。しかし、先行造成地の状況を把握することも、仮換地指定の内容として、審議会委員が意見を言う換地計画の決定の基準に盛り込ま

なければならないのである。

二地区では、建物が少ないこと、先行造成地が広範なこと等から、権利者が割りに自由に直接移転を選択することが出来た。

港北ニュータウン事業では、造成スケジュール等は対策協の事業委員会、換地については区画整理審議会で議論することになっている。以前、対策協議会から換地に関する問題も対策協で検討しろと言う意見が出されたが、法律で審議会の役割が明示され、二カ所で同じ議論をする事は出来ないと説明し、対策協には、広報、港北ニュータウンニュースに記事を載せて報告することにした。どちらの委員会でも情報は共有し、決定は法律で定めた機関が行うことが順当である。

8．造成スケジュール提案

表題について、対策協の委員から問題提起があった（昭和54年８月）。それは審議会運営について、議事録に中断移転の言葉が明記されていないのに、宅地会ニュース（小宅地を守る会）、港北ニュータウンニュースに明記されている。

公団は、審議会で全建物移転について、直接移転を肯定するような発言をしてきた。このような事実があるのに、中断移転でなければ達成できないような、62年案の造成スケジュールを提示した責任があると言うのである。

公団は、少しでも早く事業を終了すべく望んでおり、物理的に可能な限り最早スケジュールを示したものであり、家屋の移転協議、中断移転が順調に進むものとしている。全家屋直接移転で中断移転はしないとは一言も言っていない。

対策協の委員は、このスケジュールを進めるため、公団は、直接移転でなければ移転交渉に応じないと言っている宅地会に対し、中断移転を前提とした62年案の造成スケジュールを説得する責任があると言う。この解答に公団内部の行き違いがある。

公団は、宅地会も現在では早期事業の完成を望んでいるので、一部中断移転に応じて呉れるよう交渉している。一方、中川住民協の傘下にある宅地会に対して、対策協の幹部として中断移転に理解するよう助言して貰いたいと付け加えた。

対策協の委員は、宅地会が中断移転に応ぜず62年案の造成スケジュールが達成されない場合は、大地主に対して遅れる事を納得させなければならない。しかし、62年より遅れることは納得できない。当時としては無理難題であった。

照応第19号に書いた朝日の記者の発言でも、昭和43年に順調に言って60年に完成となっているのに昭和49年認可の事業計画書に何故55年概成と書いたママとしたか、私

には原因は分からないが、仮換地も決まらない昭和50年11月にはとても55年概成と言えないところに追い込まれた。

恐らく内部事情が外部に出て公団に逆輸入されたものと思う。

以上の意見を受けて、62年案の造成スケジュールの検討に入った。

条件整理の中で、60年案を立てるとすれば、建物を全部地区外に仮移転をしなければならない。62年案では、地区内に一部仮移転を計画することが出来る。この内容について、補償課は、絵に書いた餅と批判し、直接移転が前提でなければ補償交渉ができないと主張していた。

区画整理課も同様な意見であったが、52年に仮換地を発表することが約束されているし、申出換地を実施し、この内容を盛り込まなければならないので、作成中の62年案を横目に見ながら、換地計画作成に当たった。

また、造成スケジュールの検討と、並行して先行造成地に直接移転が出来る予定日を知らせるようにしていた。事業計画課は、公共事業の整備スケジュール、工事計画課は、移転計画に関わり無いところから工事にかかる案を作成し、美しい工事着工年度別の図面を作成した。

オール公団としては、諸般の事情により、対策協に62年案の造成スケジュールより遅いものを提出するわけに行かず、同じ案を提出する事にした。その内容は、54年以前の計画は、実施可能なものとした。工事着工年度別の図面が美し過ぎて否決されてしまった。

その前提が中断移転を前提とした原案にあった。直接移転と言う宅地会に対する約束との矛盾が理論上の衝突であったが、権利者も施行者も全部直接移転で実施できると思っていなかったのである。

公団内部でも、補償課と工事課は、直接移転でなければならないと言うことは知らなかった。問題は事業部の連絡の拙さにあると言っていた。事業部では言った筈と言う水掛け論になってしまった。現状を踏まえずに、時間に縛られて無理な造成スケジュールを提出したところに問題があった。

対策協から差し戻されたので、内部検討をしたが、新しい解決策は何も出なかった。昭和54年３月、手書きの前回の図面に比べれば汚い図面で、対策協に62年案の造成スケジュールを説明しら、大筋で了解を得た。

中川住民協だけは、地元に持ちかえり細部協議をする事になった。中川住民協の中には前述した宅地会があり、宅地会では、今回提示した案で中断移転戸数が 750戸あり、直接移転の原則を無視したと反発した。

中断移転の理解のためには、区画整理課で換地原案作成の条件の一つとして先行造成地に直接移転をする案を説明したことから、再度、建物移転と換地案の関係を精査して説明することとした。

これとは別に現状を捉えながら審議会を通じて協議を続行する。

この時期には、仮換地の供覧も終わり、個人個人の要望の整理も終わり、先行造成地も多少明確になり、中断移転も換地位置との関係から仕方が無いことが分かり、工事が完了した換地に建物移転することで交渉がまとまりつつある。

こうした中で、用途地域の条件の変更問題が起こり、港北ニュータウン事業では限り無く新しい問題点の処理に追われていた。

9．昭和55年頃の想定問答

この頃は、62年案の造成スケジュールも了承され、同年せせらぎ公園の通水式があり、55年頃には、川和中学、茅ヶ崎中学が開校され、直接移転の建物も沢山新築されている。又、中川住民協も62年案に多くの苦情を言わなくなった。所が62年案によって、すんなり事業が進むとは誰も思っていない。

数多い問題点は、地下鉄開通の目処、用途指定の変更、公団、横浜市、権利者の事業に対する責任の明確化、そして事業収支の問題、公団内部での責任のなすりあい等の面白くないことも多かった。

このような時期に権利者から何か言われたときに困ると考え、その対策としての想定問答を考えていた。その内容は、当時、意識していた問題、悩まされている問題が中心になっている。

Q：62年案の造成スケジュールが達成されなかった場合に公団はどの様な措置を取ってくれるのか

A：62年案の造成スケジュールの骨組みは、物理的に過ぎるが、その条件は、

① 調節池としてのダム撤去に必要な鶴見川の改修は、昭和58年に完了することが前提に成っているが、現在、昭和56年から鶴見川の改修度合いに応じて一部でも撤去していく。

② 家屋移転も昭和58年に完了することも一つの条件となっている。

③ 工事期間は、一時造成（整地工事）に、一年から二年かかるものとし、二次造成（下水管を入れて道路舗装をする）には二年ないし三年かかる。トータルで最低四年が必要である。

従って、移転補償に対する権利者の協力が必要であり、協力無くしてこのスケジュールは達成できない、公団だけが62年案の責任者であるとは現時点では言えない。ある時点で、横浜市、公団、権利者のどこに問題があったかについてはハッキリするだろう。

Q：公団住宅の建設スケジュールを教えて欲しい。

A：公団等の集合住宅は、当面57年末の使用開始部分に1500戸建てる事に専念している。以後、各年度毎の建設戸数については種々の状況を判断して計画を立てる。

Q：地下鉄四号、六号の促進対策についてどの様に考えているのか。

A：四号については横浜市の六大事業に位置づけられており、公団としても、区画整理事業を越えてまちづくり事業として必要な施設である。六号については、建設省等の力添えにより運輸省に働き掛ける。いずれも公団では力不足なので権利者と共に横浜市の行政指導を仰ぎながら、東京都、川崎市にお願いすることである。

Q：存置建物の対策として、現存する限りは現在の建坪が維持されるが、建替えの時には同じ建坪の建物が建てられない。この場合、宅地の優先分譲が受けられるか。

A：直ちに優先分譲するとは答えられないが検討してみる。この場合、その権利者の土地は、両隣の人に公団の分譲価格で譲渡すること、或いは、公団に譲渡する事とする。当然の事として建物の移転補償は要求しないこととする。

Q：土地区画整理事業の進行に伴い、公益施設（小学校・中学校）の建設が進んでいるが用地の処分単価はどの位か。組合施行では㎡当たり5000円と言われている。

A：現時点での原価計算では、15万／㎡前後となっているが、公益施設用地の単価について、今後、横浜市当局と十分に協議して決めたい。

Q：土地区画整理事業費には、保留地処分金を当てるのが常識であるが、当地区では保留地処分金だけでは事業費が不足している。不足分は何処から充当するのか、

A：御指摘の通り、不足分の事業費の補充は保留地面積を増加（減歩率を上げる）することになる。しかし、ここでは減歩率を上げることは法度である。

日本住宅公団施行では、分譲価格も宅地政策、住宅政策に係わるもので、公示価格（時価の70％）を越えないように設定される。そこで不足部分は、補助金、出資金、公団の資金で賄われる。

この価格は、建設・大蔵などの厳しい予算査定により、宅地政策などを十分に反映して決められるもので、組織において十分に検討されたものである。

Q：まちづくり協定を議論するとき、用途地域別人口計画、街区別（地域別）人口計画を教えて欲しい。数字で示して欲しい。

A：計画人口は、各々の区分において検討しているが、用途指定、宅地面積の積算で建物を建てるか建てないか、建設時期は何時等、権利者の条件は反映できない。

Q：自動車社会となるが集合住宅の駐車場計画はどうなのか。

A：なるべく多くのスペースを確保したいが、集合住宅の建設戸数を増やさなければならない。出来るだけ多くの駐車スペースが確保できるように建築部隊にお願いする。一般的に建設戸数の30％の台数の駐車スペースとするが少ないと思う。

Q：集合住宅の入居に伴い、地下鉄が入らない場合、バス等の暫定輸送について公団はどのように考えているのか。

A：横浜市交通局に対して、バスによる暫定輸送をお願いしている。もとより最寄り駅は江田、市が尾、新横浜である。更に、換地の使用開始の面積が広がれば、鷺沼、あざみ野等とのバス網の整備をお願いしていく。

Q：事業進捗において、一番ネックになっている事は何か、例えば、①　地元の非協力、②　公団の人員不足、③　ダム撤去が出来ない・・

A：回答し難いが、他地区に比較して、規模が大きく補償件数も多く地域代表から早くやれと言われても、ほんの一部の権利者が反対しただけで、計画が崩れてしまい、正直言って、権利者の協力度合いが事業遅延の致命傷となる。時には既発注の工事工区の縮小、工事の一時中止等も遅延の原因である。話し合いの区画整理事業は時間がかかる。

Q：三位一体と言うが、公団の役割は何か、

A：権利者は、土地提供者であり、事業促進の要であるが、土地を売らなかったものは必ずしも事業に賛成でないと、補償の調印に手こずる。

横浜市は、地区外の公共・公益施設の設置を担当する。特に、地下鉄、河川改修、区画整理事業区域外の整備は、重大な仕事である。

公団は、1320ヘクタールの土地区画整理事業で、事業計画書に示された、公共施設の整備改善と区画形質変更にかんする「計画・施行」を担当する。その大部分は権利者との交渉であり、横浜市の協議と共に外部要因である。これを街づくりの基盤整備と言う。それには、仮換地の指定と建物の移転が終わって造成工事にかかるという手順が必要だ、この内、造成工事にかかる計画は、横浜市の行政指導があり、工区の縮小、工事の一時中止となれば、この計画の行政指導を再び仰ぐことになる。この面では、監督指導機関の処置に手間暇の時間がかかる。

Q：生活対策費として七億八千万円が拠出されているがどの様な性質のものか

A：用地買収協力者への生活転換資金であるり、保留地処分金からでなく、公団の財

布から出ている。事務局長は横浜市からでている。

10. 地下鉄と区画整理土地評価の関係（昭和55年頃）

Q：地下鉄は、現在の区画整理土地評価ではどの様に捉えるか、

A：① 区画整理事業は事業計画内の基盤整備から考える。

② 換地の決定は、換地計画の決定の基準による。

③ 価格の目標は計画の合目的と社会通念による。

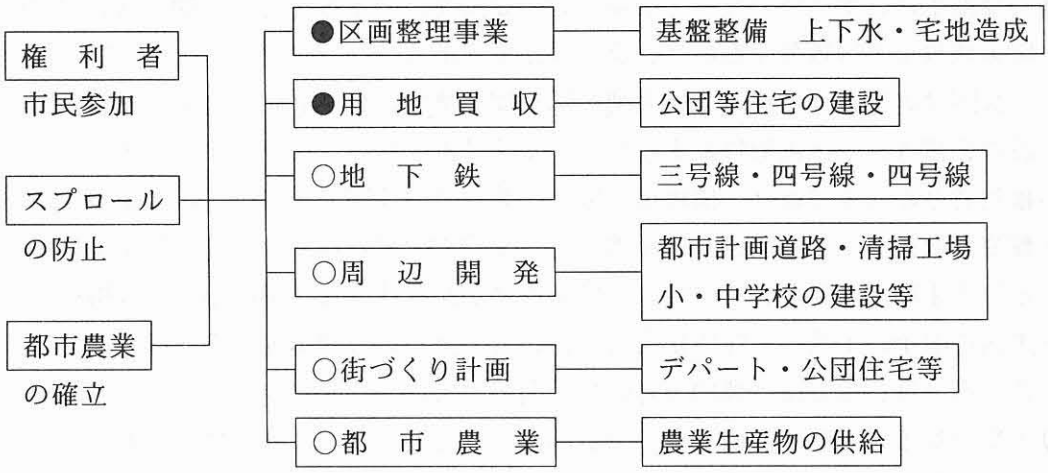
港北ニュータウン事業は、市民参加の基に行われている区画整理事業である。この区画整理事業には、住宅建設や商業施設の建設は含まれていない。同様に地下鉄の建設も含まれていないが、横浜市が提唱している港北ニュータウン事業には含まれていて、区画整理事業と同時並行的に進められている事業である。

区画整理事業は港北ニュータウン事業における道路、公園等の基盤整備を行うものである。基盤整備の内容は、区画整理の事業計画に記載されている公共・公益施設の整備を言う。地下鉄に付いては、駅前広場、線路敷地は評価の対象としているが、地下鉄の開通の時期は明示せず、いずれ運行されるものとして考えている。

港北ニュータウン事業の目標

街づくりの理念（安全な街・故郷を忍ばせる・サービスの行き届いた）

分担 ● 公団 ○ 横浜市



Q：区画整理事業の施行者としての地下鉄の実現性の判断は如何に。

A：地下鉄を通すことが出来る者は、三号線・四号線について横浜市であり、六号線については東京都となっている。その用地は地下鉄建設に支障のないように準備する。

公団には、実現の見通し、計画の内容についてコメントできる立場でない。尚、区画整理事業の計画に示された土地利用計画は、横浜市などの意見により、地下鉄の構想を反映して定めたものであり、事業計画が変更されないかぎり、地下鉄は通るものと考えて事業を進めていく。六号線についても同様である。

減歩率の35％は、区画整理事業の事業計画に定めた基盤整備を行うときの負担であり、事業計画記載の事実以外のことは負担の対称外で、これらの施設は、それぞれの省庁、公共団体、商業者の努力により設置されるものである。公共・公益施設の設置については、公団がその事業の収支の範囲内で一部負担することもある。また、公団としては、地下鉄の実現について権利者以上に熱望している。

Q：地下鉄が通らなくなった場合に平均減歩率を35％より少なくしてもらいたい。

A：現時点では、横浜市が公式に地下鉄開通ついて撤回、変更の意志を聞いていない。若し、地下鉄が通らなくなった場合は、港北ニュータウン事業上の大問題である。かかる事態になった場合、施行中であれば、十分にその内容を検討して、具体的に事業計画の変更などの見直しをする。先ず、こんな事はないだろう。

理屈で言えば、このような場合、平均減歩率の35％は変わらないが、各々の土地の減歩率は変更されるだろう。手続きとしては、既に仮換地は、面積的に、位置的に決まっているので清算金で是正される。一部駅前など駅前広場が不要になれば、その周辺の宅地に配分される。平均減歩率の35％は微々たるものであるが下がることもある。

Q：地下鉄の開通時期の早い遅いのアンバランスは、区画整理評価上考慮しなければ減歩率からみて不公平である。

A：区画整理事業の計画の中では、宅地総額が平均的に2倍なると考え、宅地単価は平均的に3倍になると説明してきた。この条件を守りながら、平均減歩率の35％近似の範囲内で、各宅地のバランスを図りながら、区画整理事業による受益の度合いを考えて、それぞれの土地の減歩率を計算するものである。

言わば、事業計画での約束により計算される。若し、地下鉄が来なくても、この配分の基準を変えることはない。理論的には、減歩率の低い土地は上がり、駅前の土地は減歩率が下がる事になる。こんなことは権利者が認めないだろうから一々考

慮することは不可能である。

区画整理事業の評価は、従前の土地が負担すべき割合を算定する仕組みであり、区画整理事業の合目的の範囲内で評価要素が決められる。その手続きは、換地計画の決定の基準による。最終的決定は、換地処分によって確定する。

言わば区画整理事業の仕組みによって構成されるものであり、事業計画の変更のない限り、評価内容も変わらない。

若し事業計画外の色々の条件（地下鉄の開業、デパートの開業、学校の開設等）に因って評価尺度が変わり、減歩率が変わるようなことがあっては、換地計画としての減歩率の目処が定まらず、仮換地指定も出来ないし、指定したとしても変更ばかりしなければならない。

例えば、T地区では、換地処分直前に地下鉄がこないと言うことで、区画整理事業の評価を変えてしまったところ、換地処分をして間もなく地下鉄が開業され減歩緩和分は貰い得になった。それは地下鉄が入るべく土地利用計画を立ててあったからである。土地利用計画を変えてしまえば永遠に地下鉄は来ないであろう。

このように区画整理事業の評価では、換地指定の時点で地下鉄が来ないからと言って評価を変えるべきではなく、更に、運行の早い遅いを評価要素としない。

小学校・中学校の開設時期、商業施設の開設時期も評価要素としていない。これらの要素による価格の変化についてのアンバランスは、固定資産税に因って巧みに調整されている。従って区画整理で評価要素としているのは、事業計画書と土地利用計画図だけである。

Q：減歩率の根拠になる区画整理事業の評価要素は、港北ニュータウン計画に含まれている諸施設である。都市計画の決定などの、免許、許可・認可の得られたものを反映させるべきである。これらの許可・認可の見通しのない施設については、区画整理事業の評価要素からも排除すべきである。

A：各土地の減歩は、平均減歩率の35％近似と言う枠の中で、各土地相互の減歩配分のバランスを考慮しながら決める。即ち、事業計画書の増進率（単価の比）とか、増加率或いは比例率によって、各々の宅地の利用増進に応じて負担度合いが計算される。この価格は換地計画の決定の基準の仕組みにより成立して決まる。

言わば、換地計画の決定の基準は、土地評価基準と換地設計基準による。

このように区画整理評価は、事業計画の内容に基づいて、各々の土地の負担の割合を決めるのであって、都市計画決定の認可・許可のあるものに絞りたいが、認可が無くても計画、施行規程、土地利用計画図に明確に示されているものは取り上げ

ることもある。

11. 用地取得に協力した方への生活再建対策について（通知案）

初秋の候、益々御清祥のことお喜び申し上げます。

当公団の業務につきまして、皆様方には、過日の用地取得時から今日に至まで、一方ならぬご協力を賜りましたことを感謝し、厚くお礼申し上げます。

さて、港北地区の土地区画整理事業における造成工事のスケジュールの策定につきましては、港北ニュータウン事業推進連絡協議会において協議の結果、地元地権者、横浜市及び当公団の三者が協力し合って事業を推進し、昭和62年度をもって概略完成させる旨の合意に達しましたことは、既に皆様方もご承知の通りであります。

ところで、当該事業につきましては、他の土地区画整理事業に比較して、大規模かつ複雑な要素を持ち、事業期間も長期に亘ることから、用地取得に協力された、地権者の皆様方への生活再建対策が重要な課題の一つとして配慮されてきた所でありますが、この度、地元地権者の代表者、横浜市及び当公団の三者で協議の結果、当公団におきましては、生活再建対策措置として、横浜市に対して金七億八千万円を負担することにしましたので、予めお知らせ申し上げます。

なお、当公団においては、職員一同、目的達成に向けて鋭意努力をしているが、皆様方におかれましても、今後ともご協力の程、よろしくお願い申し上げます。

これにて区画整理事業の総てが終わったものでは無いが、事業に油が注入され、もやもやが取れたような気持ちがした。今回は、先行造成地、存置建物、造成スケジュール、直接移転、減歩率の目安、事業の想定問答の一部などを思いのままに書いてみた。いずれ改めて港北ニュータウン事業の区画整理の優等生ぶりがわかる、項目を改めて権利者の気持ちについても書いて見るつもりである。

平成10年現在、平成８年９月に換地処分があり、平成９年３月に区画整理登記が終わった。これで区画整理法による事業は完結したが、現在でも土木事業は継続されている。かくして大土地区画整理事業も完了したので述べてきた苦悶も一段落した。現在も民事訴訟が一件継続されているという。

日本住宅公団港北第一地区土地区画整理審議会

日本住宅公団港北第二地区土地区画整理審議会

第 6 章

権利者の区画整理感覚

複数権利者の発言

港北ニュータウンの

第6章　権利者の区画整理感覚

区画整理とは、権利者との共同作業であり、権利者に事業選択の余地がある。区画整理の契約書は事業計画書であり、その中身として、事業計画・換地計画・換地処分の整合性（事業の三位一体）が必要であり、権利者の理解が必要なのである。

区画整理の特徴は、仮換地指定、換地処分であり組合施行では、権利者の合意が必要であり、公共団体施行では、審議会・評価員の意見を聞いて定める。

換地の位置決めは「換地の流れと申出換地」により見定め、計量尺度の判断は、各筆・画地の評価のバランス（高い低い）と各筆減歩率のバランス（平均値に対して）によって判断される。即ち、従前地から換地への権原の移行の条件を整理する事なのである（換地位置の決定、評価の対比が相応しいか）。

解決は、土地がここにあったから、ここに換地する事ではないだろう。換地は、位置と尺度の検証として、換地計画のフィードバックシステムが用いられる。更に思うに、区画整理は、石川栄耀先生は、人間工学と土木工学で成立しているというし、私は 1/3が権利者の意識で、 1/3は、行政区画整理システムで、そして1/3 は、法律数理であると思っている。

この頃は、仕事の中で権利者対応の部分が益々重要な時代になった。社会の趨勢として建物が多い地域に区画整理を展開しなければならなくなった。計画・換地・補償と言った区画整理学について勉強しなければならない。ここに掲載した話は地主と会話したことを纏めたもので少しでも参考になればと思っている。

目　次

1．ある人の区画整理実践 ―――― 162
2．区画整理事業と地理学 ―――― 165
3．港北ニュータウンの区画整理 ―――― 166
4．港北ニュータウンの緑道 ―――― 169
5．減歩率感覚再考 ―――― 170
6．地主対応における柔軟姿勢 ―――― 173

権利者　K・M

1．ある人の区画整理実践

人生、物事、出来事、経営の実践は、賭であり、博打であり、決断である。そしてそれは、運によって結果としての道は左右される。これが私の哲学である。

港北ニュータウン事業の話が、持ち上がったのは昭和42年前後で、権利者の決断があった。その当時、私は街作りには鉄道の敷設が欠かせない、道路の交通体系を整備する事だと思って、周囲の権利者の理解を求めた。これは満州における体験に基づく博打の実践であり、今になってみれば、物事の成功に対する責任である。

当時、公団は用地の提供を要求していた。漏れ承るところでは、公団の土地単価の予算は坪15,000円で、地区面積の40％を買うと言うものであった。当然、用地買収単価の値付けの問題がはなやかに議論された。

横浜市、公団は地元から、いくらなら売るかと言われたから三万円だと答えた。他の地域では25,000円だと言っていた。いずれにしても公団の予算の二倍を吹っ掛けたのである。これも賭である。公団は17,000円が従来からの予算単価であり、これでも港北ニュータウン内の 160万坪の用地買収では、全国の予算の半分の規模に達していて、とても応じられないと言っていた。

公団の担当者は、権利者の要求に対して努力し、用地買収が実施される時期は、三年余り先のことであり、経済情勢を見れば、要求を呑んでも良いのでないかと、公団の内部説得が難しかったと聞く。そして地元の言い分の単価で事が進んだ。

問題として残ったのは、何時までに電車を引く、工事が完了すると言う、工程の問題で、言質をとっていたので公団を後日いじめた。

新都市計画法の施行による買収には、所得控除があり、所得控除期限が切れると言う条件もあって、駆け込み的に用地買収の契約が成立した。かくして1300㌶の地区が動き出したのである。事業の進行過程では、微妙に実情が変化し、常々、賭に遭遇した、時には、事業の原点に戻って問題になったこともしばしばあった。

これだけの街づくりを区画整理事業で施行することは前代未聞で話が大きく伝わり、人の欲をかき立てて、土地転売（転がし）が面白いように進んだ。これも権利者の博打だったのかも知れない。

儲け話の逆もあり、この金儲けを種に、上手い話を仕上げて、人の権利証書と実印を預かり、必要以上の根抵当権を設定して、権利者に損害を与えた。或る権利者は、小豆相場に手を出して痛い眼にあったりもした。あまり世間の冷たい風を知らない権

利者は、簡単に手玉に取られた。又、どこぞの飲み屋のお姉さんと仲良くなり、示談金としてお兄さんから4000万取られたり、これら問題も、経済の活性化から見れば大いに役割を果たしたものと思う。

時には、公団の買収協力費を役員だけで使い一般の人に知らされなかった事があり怒ったものであり、住民参加のまちづくりでは情報を満遍なく流すべきだと思った。色々のことが公団の知らないところあったがこれが事業の起こりである。

公団と言うか、川手イズム（当時の所長）を整理して、横浜市と権利者の言い分を聞きながら簡単な説明資料ができ、これに肉漬けして、港北ニュータウン事業のパンフレットが出来たのは、話が持ち上がってから5年先の事であり、それから2年経ってやっと事業計画書が出来上がり、その中身に昭和55年に完成と有り、そんなに簡単に出来るものでないと思った。しかし、一つの約束である。

もう一つの約束は、40%買収と35%減歩の約束があった。権利者の代表として結果36%買収に留まったのであるから、公団の面積取得から見れば、単純に平均減歩率が39%になって、公団の収支が落ち着く筈なのに、公団は、35%に固執した。勿論、私は35%に固執し公団との話し合いに賭けた。

考え方としては、公団の土地買収と区画整理事業は別次元のものであり、買収は諸般の事情で出来なかったのでこれでチョン。減歩は、その後、事業計画書により認可になったものであるから守らなければならないものだと責めた、公団担当者も平均減歩率の数字を捉えて返答に窮した。

別の担当者の意見では、約束したことは常々変化するもので、事業計画書に示された保留地面積と保留地減歩率は、地区平均の地価の所で取得したときのものであるから、権利者の土地の平均減歩率の数字も換地の位置によって変化するものであり、タウンセンターでの土地について、公団の取得率が40%にならず30%に留まった事からすれば、一般権利者の減歩も、事業計画書記載の平均減歩率より高くなることは当然と説明していた。

地主の平均減歩率を35%ととして守ったのは、賭けに勝ったような気持ちである。即ち、公団の説明では、一般の権利者の土地総計の減歩率を35%とされているが、事業計画書の平均減歩率は、約37.5%となっている。従って、公団所有地の減歩率は、約40%となっている。区画整理事業から見れば不公平である。

このような事は、一般権利者から見ると理解できない所が多く、複雑な換地計画の仕組みは、素人受けがしない事が問題なのである。

街づくりの仕事は、きっと断片的に存在するものでなく、建物の建築までも区画整

理事業の中身に入っているように感じる。本来、区画整理事業は、街づくりのインフラ事業であり、権利者が建物を建てやすくするものである。

或る権利者から、建物を建てるときにバラバラに建てられては隣近所迷惑になるから、地区計画、街づくり協定、建築協定を結んで、権利者の身勝手を抑止しようとの声が上がった。これに対して自分の身を縛るような草裁判の様なことは止めるべきだと主張した。これはそんな悪い奴は居ないと言う性善説に立っていった。

今日、現実を見ると街路樹を取り除く人があり、看板を建てる人が居たり、街の調和が保たれない例が多い。一人一人は、金と女の欲に眩むようで、人の迷惑よりは自分の勝手の方が優先し、不法駐車、ゴミの投棄、商店街で無いところに店を出したり、街の美しさは保たれていないのである。どうして改善したら良いのだろうかと考えることもある。このような世相で楽しく住まうのには、以前は反対してきたが、街づくり協定のようなものが必要だと思うしかない。

港北ニュータウン事業も、そろそろお終いを迎えている。結論的に私はタウンセンターの共同義務街区を選ばなかった。あれだけの人を集めて誰が責任を持って商業ビルを作るのか、商人から見ると計画の実現は覚束ない。

計画サイドから考えれば、ダイエイ、ヨウカドウー等に一切の経営を任せて、駒割りの一つ一つを権利者が受け持てば事はなると言うが、ここに参加した権利者をまとめる事が至難な業であり、俺のような者が２～３人居たら、何処の床を確保するのかにも相当な時間がかかる。そこで俺はさけた、賭をしなかったのである。

街作りに参加した人も、実情が判らないまま賭けて居るように思う。よっぽどしっかりした指導者が居ないことにはまとまらないのではないかと思う。減歩率を我慢して参加したのであるから、街が熟成するまで待つしかない。芝生が生えていたり、焼き鳥やが出来たり、闇市のようなものから商店街が出来てくる。

街作りは、勝手にやらせて段々と街になる。それにしては、減歩率が高すぎる。固定資産税も高すぎる。財産税の評価額も高すぎるものと思う。これでは税金を払うために土地を売り続けるしか方法がない。

減歩も街づくりも、事業計画書の諸条件の約束があって成立しているものと考えれば疑問であるが、公共用地の確保、インフラの整備の費用として考えれば、そのための必要減歩面積を確保しなければならない。そのために誰がどれだけ負担するかの配分として片づけよう。

計画と実現、そして減歩率はどんな因果関係があるのか中々難しい問題である。

権利者　X

2．区画整理事業と地理学

区画整理事業は、地理学の分野でもある。地図が変わる、産業が変わる、人口が増える、生活が変わる。港北ニュータウンでも正にその通りである。

地図が変わると言う面から見れば、この地域が、畑作農耕、水田、山林、竹林の農業地帯であり、農家の人々の中に生活の転換を図って、土地を手放し、この土地に日本の好景気に支えられ、中小企業が進出してきた。又、それにつれて、家内工業も成立するようになり、農業に従事していた若者が、これら工場の働き手になった。必然的に農業の働き手が減少し、本格的農業地帯から変貌せざるを得なかった。

そして、新しく参入してきた労働力の住まいとして家が必要になり、農地が中山、新羽、鴨居等の工場・研究所に通う者の住宅地としての草刈り場になってしまい、加速度的に農業放れを起こし、土地利用は自然と雑然としてきた。

これではならじと、自分の住宅環境は自分で守らなければならない、横浜市も4米道路と小宅地で構成された街になってしまうとことを危惧し、町内会、自治会等が発起して区画整理事業を起こすことになる。これが地図の変革の原因なのである。

ここ港北ニュータウン事業は、組合施行ではない。住宅公団が主体となり、権利者と横浜市がお互いに力を出し合って行うものとして、日本一の面積（1320ha）の規模を持つ、権利者・地主・公団の三位一体で構成された事業である。

茅ヶ崎町内会で言えば、全地区の10%以上の区域を占め、約80世帯の人が公団に土地を売り、区画整理事業の原動力となった。出来れば、公団以外の人に事業以前に土地を売らずに、この事業に集中してもらいたかった。また、公団の用地買収以後、残地について、公団の用地買収単価より割増の価格で土地が売れるようになり人手に渡すのもしばし待てなかったことが、現状の地図を変え、工場、住宅地が増えた。

この町内会で、昔の地図の面影（現況）と言えば、小学校・中学校の裏手の山林公園、東一丁目隣接の斜面と蓮華公園の当たりの山林、茅ヶ崎城跡などの山林、竹林等である。その他の場所は、地均しして宅地となり、自分の家、借家、アパートになった。又、一部は、農業継続の意思を捨てず、生産緑地の指定を受けて農業を継続している。農作物は、蔬菜園芸、花卉園芸、植木苗木、栗、梅、柿等である。

以前の道は、右に左にくにゃくにゃと迂回した坂道である。現状は、六米道路に囲まれて、畑も宅地も整形された。地図を見ても判るように、田園風景の農村地帯から整然とした高級住宅地に変貌した。お祖父さんの持っている地図を見て、今、売って

いる地図と比較して見よう、もの凄く変わったことが良く分かるたろう。

さて、次は、産業ですが、一望、農地・山林であった所が、住宅地になり、商業が立地し、研究所が建ち、工場が出来た。農業専従者は、不動産管理業に転身したり、サラリーマンに鞍替えしている。しかし、何分農家はお金持ちなので、一般サラリーマンとではお付き合いが出来ない高給取りになってしまった。収入が上がり、当然、多額の固定資産税も納めるようになった。一人一人の生活が贅沢にならないように質実剛健で有ってほしいと思っている。

人間は働いていなければ価値のない人になる。農業であれ、不動産賃貸業であれ、サラリーマンであれ、町内会のボランティアであれ、全て職種として産業統計となり集約され、それが都筑区の姿となるのである。

人口の問題は、港北ニュータウンの区画整理事業を始める前、１万人であったものが10万人になった。茅ヶ崎町では、５・６百人であったものが、5000人ほどになっている。これにファミール、メゾンふじのき台、ガーデンホームズ等の集合住宅の人口を加えれば、１万人は優に超えることである。病院は満員だし、サービスが良く安いお店は何処も混んでいる。まさに、街づくりは地理学である。

権利者　Ｍ・Ｋ

３．港北ニュータウンの区画整理

町内会の地域では、現在、寿福寺の周辺とか、茅ヶ崎城址の周辺で工事が行われています。私たちの住んでいる、東二丁目、三丁目、そして、南一丁目から南五丁目は既に工事が終わったところです。その経緯はいずれお話するとして、新しくお住みになった人々に、事業に参加した権利者として区画整理の本質を書いてみます。

区画整理事業は、換地と言う、新しく住む場所（山林田畑が宅地になる不便な住まいが便利になる）を決めるに当たっての作業があり、その方法（換地設計）は、ここ港北ニュータウンでは、権利者の話し合いによって進められました。

もっとも、新しく住民になる人々には、その意見を聞くわけに行かなかったのですが、この点は、公団や横浜市役所のまちづくりプランナーと言う専門家が居て、その意見でカバーしました。言わば、どこから見ても恥ずかしくない、街づくりの仕組みが出来ているのです。

組織的には、この計画に対して、まちづくり対策協議会（後日・推進協議会）と言う横浜市、公団、権利者の三位一体の組織があり、しばしば協議が持たれました。即

ち、ここで行われた街づくり協議は、整理されて実行されるのです。

区画整理とは、そもそも話し合いであって、土地の権利の配分において公平を守る（バランス良く）ものです。現に色々の問題が残されていますが、それでも一般的に生活が向上し良い街が出来たと喜んでおり、将来を期待しています。

港北ニュータウンは、誰が出資して行われたのかと言いますと、地主が土地を売って、国費、市費が投入され、公団のセンスが生かされた街だと思います。茅ヶ崎町内会では、80世帯の昔からの住民（農地山林宅地）が土地を提供したからです。提供の方法は、自分の持ち分の土地の40％について、用地買収に応じ、区画整理の保留地、公共減歩として35％の減歩に応じたものです。

そして事業の効果に目を付けて、地主さん達はそれ以後も都合で土地を売る事になりました。その結果、買った人は、新しい生活をする宅地の基盤としました。この人達も区画整理の権利（減歩を受けた土地を買った）を継承した人になります。

その他、区画整理の権利者には属しませんが、減歩された土地に権利者が家を建て、その住宅を借りている人々がいます。

ここに掲げた人が全て茅ヶ崎町内会の皆様であり、内訳は、区画整理事業の関係権利者と、ここに生活する住民からなっています。

区画整理は、土地の形状を変え、土木工事を施工し、登記簿記載事項を変更する事業です。先程、申し上げましたように、多くの人々が港北ニュータウン事業に参画しようとする意思決定があったから今日の素晴らしい街があるのです。

今から30年前に、我々が土地を売るという決断は大変なものでした。しかし、80世帯の人々は、まとまって街づくりをしようと考えて、公団に対して前述のように40％の土地を売ることにしました。

公団に土地を売ったのち、オイルショック迄は、小宅地が増えたものです。その後、事業認可になり、一時盛んだった反対運動が収まると事業の先行きが見えて、土地価格も強含みとなりました。仮換地が決まり、換地先の工事が始まり、将来の街の姿が見えてきますと、今まで治まっていた地価は更に買い含みとなりました。昭和60年頃（認可から12年）には、仮換地で、坪当たり60万円程度だったものが、平成を境に急激な地価上昇をもたらして、坪当たり 200万円と言われるようになりました。しかし、今はバブルが弾けて、公団分譲価格は 100万円となりました。ここでは、区画整理を土地の値段と言う歴史から眺めて見たのです。

若し、区画整理が無かったら、地下鉄の駅も出来なかったし、区役所の建物もセンター南には建たなかったでしょう。恐らく、全域・全部が小規模宅地群となり、道路

は狭いし、バス停は遠いし、雨の日など悲惨そのものとなったでしょう。そして、狭い道にはバスや自家用車がひしめき、車の大渋滞が起きているでしょう。

此処、横浜にも東京にも通勤できない横浜のチベットと言われていたところは、恐らく、更に手の付けようが無い町になったでしょう。横浜市の都市計画の重荷になっていた事でしょう、それでも土地の値上がりだけは続いていたことでしょう。

当時の農業優先の生活様式は、現在、建物の賃貸料収入による生活に変わりつつあります。ここだけでなく、都市近郊部では、農業従事者が減り、職業の転換が求められているのも事実です。それでも港北ニュータウンでは、農業を継続する人の意向を尊重し、農業用地を作りました。宅地を選択した人達の生活は、アパートマンション経営、業務用ビル賃貸業、商業ビルによる賃貸業に変わりつつあります。

区画整理は、住んでいる人、土地を持っている人の経済に関係してきます。ただ、街づくり計画の良さだけでは生きていけません。人は、そもそも理想的と言う霞を喰って生きられないからです。このように、人の生活に関係する事業だから、人の意見を聞いて事業を進める仕組みになっているのです。

港北ニュータウンの区画整理は、地元から選挙された権利者（審議会）が、公団に対して換地に対する意見を言う構成になっています。区画整理は、公団が責任をもって施行する訳ですが、土地の区画形質の変更など土地の権原の移行について意見を聞きます。茅ヶ崎町内では、金子さん、小山さん、田中さんが審議会委員です。

とりもなおさず、権利者は、土地を公団に売ったことにより、港北ニュータウンに参画する事が出来たのです。区画整理の本質は、街づくりの計画を権利者間で約束する事から始まり、公団は（施行者）その約束を守ることによって事業を施行するもので、そこの土地柄を大切にしなければなりません。

この目的を皆で守り育むことが街づくりであります。良い環境が立派な人間を作るのです。土地を売って、減歩をだして作った街だから、自分達で大切にしなければなりません。第四日曜日に街の人々が出て街の清掃をするのも、美しく明るい街で有りたいからで、良い子が育つと信ずるからです。メンデルの遺伝もあるけれど環境遺伝を唱える人もいるのです。

ここの区画整理事業は、大詰めに来ていて、全体的に言えば1800戸の移転計画は全て完了し、換地は殆ど使用収益が開始されています。これから落ちついた生活が始まるのです。都筑区役所も５年３月には出来上がり、センター南駅前の土地も仮換地の使用収益が開始されました。

生きているうちには出来ないと思った事業も換地処分（区画整理登記迄）の時期が

見えてきたようなものです。未だに見えないものは、地下鉄四号線の開通、商業施設の整備でしょう。何方も用地の整備は、できていますから、横浜市も公団も、そこに換地を受けた者も、最初に決めた目的に向かって進んでもらいたいものです。公団や横浜市には活路を開いてもらいたいものです。

権利者　S・K

4．港北ニュータウンの緑道

港北ニュータウンのパンフレットには、グリーンマトリックスという言葉が、何度か出てきます。港北ニュータウンの計画を理解する上で重要な言葉です。

マトリックスは、繊維が織りなされた状況の組織体をさして使う言葉です。グリーンマトリックスは、色々な要素が組み合わされています。例えば、茅ヶ崎中学校・小学校が面しているグリーンベルトを歩いると、色々の人に出会います。

早朝は、お年寄りの散歩、次はセンター南駅へと急ぐサラリーマン、そうして、通学の子供たち、やがて中学生のマラソン・郵便屋さんのバイク姿へと続きます。

昼は、時々グリーンベルトのゴミを拾い集めている中年の人を見かけます。

夕方は、犬の散歩が主流ででした。

休日は、子供と大人が群れ合って、ざりがにとりをしたり、自転車交通が盛んであったり、そうして毎日、白鷺が定まった時刻に白い羽をきらきらさせながらグリーンベルトに沿って舞ってゆく姿が印象的です。きっと私が気がつかないもっと沢山の出合いが、このグリーンベルトの上に起きているのだと思います。

グリーンベルトに沿って昔の山が保存されていて、豊富な樹種が織りなす風景と鳥や虫たちがいるからこそ、それにつられて散歩にでる、お年寄りに早朝出会うし、白鷺が舞っているのを見ることが出来るのです。また、この緑道沿いの水路で、休日には親子でざりがにとりに興じることが出来ます。

グリーンベルトに面して、学校があるから通学の子供を見ることが出来ます、グリーンベルトの先に、駅があるから、サラリーマンが通勤で歩く姿を見るのです。残念なのは、グリーンベルトに面して、住宅があるからゴミを拾う人もでてきます。

グリーンベルトに面して何かがある、グリーンベルトの先に何かがある、誰でもが自然に、色々な行動、色々な生活を垣間見ることが出来ます。

そうして、これからまだまだ沢山の施設がグリーンベルトに面して建設されます。最近では、鴨池公園の子供会館が話題を呼んでいます。子供会館へ行く子供たち、会

館周辺で遊ぶ子供たち、それを見守りに行く大人たちの姿が目に見えるようです。やがて区役所がオープンし、センターのオフィスが活動を始め、センタの商店が店を開くようになると、グリーンベルトの需要は更に変化に富んだものになるでしょう。このようなグリーンベルトにまつわる諸要素が織りなす状況を計画しました、これを、私たちは、グリーンマトリックスと呼びました。

港北ニュータウンのパンフレットに書かれている計画の考え方から見る、グリーンベルトに沿った住宅地、市の敷地、公団の用地、企業の敷地の利用のあり方は、グリーンベルトの上で織り広げられる生活の内容に潤いを与え、温かみを与え、安心を与え、美を与え、喜びを吸収できるようになっているのです。

既に、グリーンベルトに面して建てられている建物や施設物の総点検をすべきでしょう。例えば、グリーンベルトに背を向けて建てられて無様なものは、建築物の壁を美しいタイルで貼りなおすとか、勝手口のごみ箱や物置の位置を移動させるとか、植林するとか、色々あると思います。落書きや、不良少年のたまり場になりがちな、橋の付近に交番が出来れば、さぞかしよいのにと思ったりもします。

今年から始まった町内会の隔月清掃も、グリーンベルトに力が入ってきていますが、これもグリーンマトリックス思想の延長上にあると思います。町内の人達がグリーンベルトを自分の庭の一部と思いはじめた証拠です。これからは、市役所の人達もグリーンベルトは、市の用地だから住民の勝手は許さない等と言えないでしょう。その代わり、私達の側からグリーンベルトの管理について、責任のある提案をし続けて行かなければならないことも覚悟すべきでしょう。

一方グリーンベルトが完成すると、わが国でも数少ない公園道路になります。市役所は横浜の誇りの一つとして、港北ニュータウンのグリーンベルトを全国へＰＲするでしょう。わが国の先進地域として、そうする義務もあると思います。そうしてこの街を見学し易いように、ガイド用のサインが必要になります。散歩道を汚す人も多くなることでしょう。その時ば市役所に頑張ってもらうことも考えねばなりません。

グリーンベルトの上に織り成される活動は、増えるばかりです。正に港北ニュータウンはグリーンマトリックスで出来ているニュータウンだと考えざるを得ません。

権利者　Ｋ・Ｓ

5．減歩率感覚再考

港北ニュータウンの権利者の中には有名人が沢山いる。

あるときMさんから「房総の土地を買って区画整理を進めているが、工事費が不足して困っている」どうしたら良いかと言う相談があった。答えは、工事費不足に対応して保留地を増して事業費を補うことになる。保留地を増やせば減歩率が上がり、総代会においては、権利者の話合いが必要である。

彼は、房総の当該地に行って総代会で減歩率を上げる提案をし、権利者の賛同を得て事業を終えたそうである。分かり切った理屈であるが、それを実行したMさんの説得力は大したものである。

減歩率について、低くしろと言う意見は多いが、高くしてでも事業の早期解決を計れと言う意見は、経営感覚、事業運営感覚を持ち合わせている人である。

一転、港北ニュータウン事業では、Mさんは平均減歩率35%と言う公団との約束論を持ち出して論争が起こった。公団は、防備一方の反論になったそうである。言わばMさんの論法に巻き込まれてしまった。

港北ニュータウン事業は、40%買収、35%減歩の約束で出発した。この約束をした、当事者公団の組織はハッキリしないが、この二つの数字は事初めの条件としたことは間違いない。それが36%しか買えなかった。ここでは権利者側が事業当初の約束を守れなかったのは、次のことが原因であった。

平均減歩率の方は、基準地積において35%と約束した。それが公共・公益施設の用地が増えたことによって37%とに上がった。しかし、公団の意識としては、民間の人（公団・横浜市を除く）の減歩率は、概ね35%に収まるように考えていた。

その条件は、当該地区の平均的な土地価格の場所に換地した場合であり、民地が良いところを取れば変化するものである。

○認可時の平均減歩率

減歩されない従前宅地の面積を100とした場合の比率

減歩率　35%	宅地面積　65%	
	公団　23.5%	民　41.5%

○見なおし時、平均減歩率

減歩率　37.5%		宅地面積　62.5%	
民　35%	公団　40%	公団　21%	民有　41.5%

何れも平均的土地評価単価のところに換地された場合を言う。

減歩率は、公共減歩率と保有地減歩率からなる。

民有の換地先が高いところ（タウンセンター用地等）に行った場合には、平均減歩率より高くなり、住宅地に換地される面積が多くなれば、民有地の平均減歩率より低くなる（35％＞）。

何故、平均減歩率（35％）を言ったかと言えば、民間の人の土地の整理前の土地価格が高いからである。詳細に減歩率を計算して見なければ判らないが、この数字の意味は、35％±１％で収まれば約束は守られていると考えるのが常識である。

このような減歩率の傾向を判断資料としながら、評価尺度を設定して、換地位置の相関の中で換地計画が立てられて減歩率が決まる。この場合の民有地のみの平均減歩率は35.7％程度となっていた。この結果を捉えて、公団は再三の答弁で35％を言っていたから、約束した減歩率を上回ったと言うのがこの論争の始まりである。

確かに認可に向けての事業計画説明、或は、それ以前の用地買収時の説明、更に、認可後の地元説明も35％の数字を使っていた。この時点で35.7％と言う数字、全体で37％の数字を説明する事は出来ない。事業計画の数字で説明するしか方法が無い。

問題が発生した時点では、申出換地における民有地の申出が、当初の換地で60％が70％に増えた。その分、民有地の減歩率は上昇するものである。この話を行き詰めれば権利者の土地がセンターに全部換地されたとしても減歩率の35％の数字を守ることになる。公団と一般の権利地積比を考えれば、36：64でセンター換地を支配したときに減歩率の35％が成立する。

このように減歩率の約束は、後日の換地の取り方によって変化する（良いところ悪いところ）ものである。このような事は、当然、換地計画の決定の基準に決まるのである。事業計画時、供覧時に示す、この場合の減歩率算定根拠は、従前の土地の総評価額と整理後の街区評価の総額の比率である。

その後において、換地設計、権利者の申出等により、公団の土地と民有地を区分して見ると、前述したように何方かが評価の高いところを取るかによって、民有地の減歩率が増減するのである。

しかし、前述の通り、公共・公益用地の負担は区域内の全部の土地で負担するのである。これらの面積が増えれば、減歩率は高くなる、更に、従前の土地の総評価額と整理後の街区評価の結果、37％の答えが出たが当初の約束と言うことも区画整理事業の要素であるので評価尺度を勘案して民地を概略35％に収めているのである。

この場合の仕組みを、区画整理テキストに有るように演繹的思考であるとして、公団が評価員の意見を聞くだけで進めてみても、37％減歩が理論的・合理的であると言えない一面がある。それは、区画整理事業が権利者の理解（合目的）によって進めら

れるものであるから権利者の意向を無視する訳には行かないのである。

特に、港北ニュータウン事業では、事業の初めから、権利者と横浜市と公団の三位一体の事業であり、評価員選出に当たっても、一年もの間、審議会の同意が得られなかった、評価員の同意を得た経緯においても、公団の原案について、評価員の意見だけで強引に進めるものでないと説明し、審議会に対しても、換地、減歩率を通じて、評価の現状を説明すると答えて、早急に同意するよう求められた。

権利者にとっては、事業施行の最大条件は、減歩率の約束、事業施行期間、地下鉄等であり、単純の数字の問題で論争になった。正直の所、区画整理事業は、数字の組合せだけで事が進むものではないし、法律の字句だけで判断するもので無いので複雑である。言わば、合目的と社会通念で権利者と施行者が、充分に話し合って事業を進めるものである。

減歩率が上がることにより、増進率が上がり、街なみが良くなり、土地価格も上昇するものである。

評論家　H・S

6．地主対応における柔軟姿勢

区画整理事業の意見交換は、全て権利者と等距離で話し合わなければならない。しかし、人間にはどうにもならない相性の様なものが有り好き嫌いが出来てしまう。

権利者によっては、自分の利益追随型の人が施行者の担当者のところに通うこともある。そして心許し盆栽を呉れたり蘭を呉れたりする。

しかし、それ以上に深く付き合ってはいけないようである。第三者、評論家は、利害が知的問題であるから、いささか事情が違うのかもしれない。

施行者と権利者の対話において、区画整理哲学の様なものが中心である。議論であれば構わないが、哲学を持たない人との話し合いでは、人脈、隣人の事が話題になって終い、区画整理の話しは、単なる摘みになってしまい、浪花節的解決となる。この解決方も必要であるが、出来るだけ、権利者とは、一般的平均的に付き合うことが区画整理事業に取っては必要なことである。

区画整理事業の区域内には、一般的・平均的に付き合えない人がいる。例えば、地区面積の半分も土地を所有している人、一つの地区で10haも20haもの大量の土地を所有している人等、特殊の人がいる。

これらの人の土地は、換地基準に馴染まない場合もあり、事業計画の段階で、取扱

をしっかりと位置づけて置かなければならない。

計画段階で一般的平均的ものとして扱っていると換地を定める時に特例になるが、事業計画の段階から決めて、区画整理の事業計画（合目的）としておけばよい。

ある地区では、徳川時代から続いてきた数件の家並があった。これを区画整理事業の事業計画で存続させた、勿論、この地域を地区外とする事も可能である。このような性格の土地であるから減歩率について相当の配慮が出来るものだと思う。（区画整理事業は合目的と社会通念の世界）。区画整理だからこそ、義務としてその町並みを保存しから、公共団体は固定資産税に付いても然るべき配慮をすべきである。

更に、都市農業の確立のために、優良農地として、生産緑地の選択がある。この指定を受けたものは、宅地と言うよりは、生産緑地制度による農地であるから、低減歩で換地（都市施設が無い宅地）する事になる。

当該、区画整理事業区域内の保安林の指定は、人間が住む環境として極めて重要なもので、権利者が自己の土地利用を公共的保安林として望ならば、そのような事業計画とすべきであろう（この場合も都市施設を必要としない）。

この場合、今まで言われてきたように、公共用地（道路・水路）にて囲むと言うことでなく、新宿御苑などのように周囲を垣根・柵で囲み、数カ所からの出入りであることが望ましい。言わば無道路の換地でノー減歩率が好ましい。

このような対策が講じられていれば、住宅地化するには区画整理事業が必要であるし、更には、保安林・公園としての指定を解除しなければならない、都市計画変更も必要で、言わば、三重の鍵が掛けられている。

区画整理事業における公園は、権利者に緑を提供するものであって、そこに永久に存続する保安林が設置されることは、ロンドン等の都市公園、欧州の野性動物が住む森として発展するもので、都市計画にとってこれに勝ものはないと考える。

公共だけでは、これだけの発想を金銭的にカバー出来ない。権利者が民有地を投入しようという気概が有れば、喜んで民有地を計画に組み込むべきだろう。

新京成電車も田園都市線も右に左に曲がっている。また、多摩では、ゴルフ場をさけて住宅が出来ている。当然の如く必要な保安林は多少変形でも良いだろう。

港北ニュータウン事業の区画整理では、一カ所で18haの公園がある。筑波では一カ所で20haの公園がある。両地区とも百ha以上の公園面積を確保している。

更に、保安林が増えることは、将来の人類のためにこのような都市を作ることは、非常に望ましいことであり、都市計画上の決まりで３％、公団では５％の公園を前提として区画整理事業を施行している外側の条件として必要である。

港北ニュータウン事業では、９％が公園・緑地として存在し、集合住宅の一割程度が緑であり、全地区の30％が公園的性格の土地である。権利者総意の区画整理事業では、とても珍しい事である。

地区面積の半分も土地を所有している人、一つの地区で大量の土地を所有している、特殊の人に一般街区に一般的平均的換地をする事は適切でない。

港北ニュータウン事業では、Ｋさんと言う20haもの大量の土地を所有している人がいた。当地区では極めて重要な文化財が発掘された、公団換地とするか、Ｋさんの換地にするかで協議した。集合住宅地でも一カ所は、Ｋさんの換地にするか協議した。いずれも事業計画を立てる段階では、公団の集合住宅として説明されていた。

しかし、換地設計に当たって、自由になる土地が多い方が良いこと、Ｋさんに取っては、画地がばらばらでは、管理する事が難しいこと、いずれは土地を売ることになるからと考え、横浜市が購入する文化財出土地に換地する事で協議が整った。

審議会に対する説明は「Ｋさんの土地が20haもあり、一般街区にまとめて換地する事が技術上難しいので、集合住宅地として説明してきた用地に換地する」としたものである。

その後、横浜市から、出土文化財の重要性からと言う理由で、川和・北山田の都市計画道路の変更を求めてきたが、今更変更できないことで落ち着いた。逆に小宅地、建築待ちの宅地については、先行造成街区を設定して、特別配慮をした。

これとは別に、港北ニュータウン事業の特殊性として申出換地が実施された。これは他の区画整理事業から見れば一般的平均的なものとして整理されない。

区画整理事業の照応の原則は、一万地区施行された事業が、それぞれ特殊なものであって、現位置換地などと言って片づけられないし、土地利用計画、都市の整備水準においても日進月歩である。

区画整理事業は、区画形質の変更と公共施設の整備改善で成立し、事業計画書にその概要を定める。事業計画書が権利者との事業に対する合目的である。

計画における区画形質の変更の条件は、主なものとして、事業計画の土地利用計画とか宅地の利用増進、増加額、そして、平均減歩率である。

公共施設の整備改善は、工事の計画や工程や費用である。この内容を調節しながら事業計画再構築し照応換地を求めるのである。

これからの時代には、新しい感覚の柔軟な区画整理事業の演出が望まれている。

公共減歩と保留地減歩、各換地の配分の仕組みを説明する必要がある。

①　は、公共減歩率は、道路・公園の面積の増分で、保留地減歩率は、工事費の掛け

方である。

② は、公共減歩率と保留地減歩率をたした合算減歩率を地区平均減歩率と言い、この平均減歩率を中心にして、各々の土地が換地先に於いてどのような減歩率なるかとと言う個々の問題がある。

①の平均減歩率は、事業計画に示されており、権利者との約束ごとで、事業をするものの合目的である。

②各々の減歩率は、後日、土地評価基準などにより、バランスが取られるが、先ず第一に、皆さんが一番高い減歩を何処にするかにより、一番低い減歩（例えば、家のある宅地で二百平方米以下の部分）が定まり、最終的には役員会・総会によって決めることである。

これは、換地計画の決定の基準によるが、只、土地評価基準に於いて定めたと言うことだけで、一番高い所と、一番低い所について、権利者の減歩感覚をないがしろにしては、区画整理事業は施行できない。

第 7 章

申出換地について

清　水　　浩

第7章　申出換地について

当時（昭和50年）は、区画整理側に申出換地の実例がなくて苦労したものである。それでも、横浜市では、新本牧の区画整理施行に関する検討の中で議論され、港北の権利者からは、一方的現位置換地の説明はまかりならぬ、このまちづくりは、権利者主導のものであるといった意見があり、従来のように、現位置絶対、或いは、施行者勝手の区画整理は許さないと釘をさされていた。

こんな議論の最中、大都市圏法の特定土地区画整理事業の中に申出換地なる字句が登場し、制度化された（昭和50年７月16日）。しかし、港北の申出換地は、一般の土地区画整理事業なので、区画整理の仲間からは適法ではないと批判された。当地区の施行にあたって担当者は悩んだが、この手法を採用しないと事業が進まないところに来ていた。そこで採用するしかないと腹を括って実行した。この事はもう25年前のことであり、今から始める事業では、更に綿密な深い検討があって当然であろう。

ご紹介する内容は、現時点で加筆したところがあるが、ほぼ当時のままである。世間では精密で専門職の立場からこの議論をしているが、むしろ易しく柔らかく権利者に分かる仕組みを考えたり、その説明技術のようなものをしっかり組み立てる必要があろう。尚、申出換地についての詳細は、「換地計画の進め方」（法経出版Ｓ56年）にあり、このレポートはその中から抽出したものである。又、港北ニュータウンは換地処分も終わり区画整理登記も完了し公団からも申出換地に関し出版されている。

目　次

１．はじめに（申出換地の重要さ）――― 178
２．換地における土地利用の選択 ――― 179
(1)　望ましいまちづくりに向けて ――― 179
(2)　大規模区画整理の「特別な用地」の概念 ――― 180
３．現時点における「照応」に対する視点 ――― 183
４．照応換地の実務的取扱い ――― 186
(1)　照応のとらえ方　(2)　申出調査　(3)　グループ会議
５．港北地区で採用した申出調査の原案 ――― 190
①　「特別な用地」に関する申出の実施にあたって ――― 192
②　「特別な用地」に関する申出説明書 ――― 196
③　「換地設計方針」の概要 ――― 201
６．おわりに ――― 202

はじめに

1. 申出換地の重要さ

住む側の気持ちは、良い環境を望んでいる。良い環境とは、公共・公益施設が整っていて、住宅地であれば静かで、緑豊かなところであり、商業地であるならば、電車駅などに近くて、人の流れが多く、且つ容積率の高い地域であろう。

一般に、新開発の区画整理は公共・公益施設の乏しいところで実施される。従って、公共・公益施設を整え、これに併せた土地利用計画が権利者の合目的になる。

さて、公共施設の整った街であっても、公共施設の用地の広い街、即ち、公共施設の充実した街は一般的に言って住環境の良い街であり、公共施設の整備改善に多く金をかければ良い街になることは、覆しがたい原則である。その結果は、区画整理の場合、減歩が高い方が良い街になることは当然である。

一方で、土地区画整理事業の目的を考えるに、良い住環境を求めるほか、自分たちの宅地の経済効果を狙っている。この二つの目的達成は、公共施設の整備改善とそれぞれの宅地の区画形質の変更が必要になってくる。

新開発の事業では、当然、整理前の宅地の物理的形状とか、宅地の場所について、整理後において、めためたに変わってしまう。

既存住宅地で、整理前の土地利用形態を変えず道路幅員も変えない場合は、従来の形状を守ることが出来ても、整理後において利用形態を変えて、新しい街を実現する場合は、形状、位置が違うものとなるであろう。

このような事態に土地が移動する場合、そこにあった土地だから、そこに近いところに移動するというのでは、計画次第で、その土地が非常に高い経済効果を手中にすることになり、不公平だという意見が出てきた。そして、そこに土地がなかった人から計画についての理解が得られない事態が起こった。

そこで経済効果の高いところへの換地について、選択、希望といった発想が持ち上がり、申出換地が提唱された。

この方法は、一般の土地区画整理法では、行間を読んで実施し、大都市圏法の特定土地区画整理事業では、その法文を読んで施行している。

ここでは、若干問題視される行間を読んで実施する申出換地について考える。

以上のように土地区画整理は権利者の事業目的を計画書に示して施行される。別の一面では、都市計画実現の役割を果たしてきた。当地区においては、換地を決めるに当たっての合目的実現には、最大限の考慮を払うべきとの意見があって、権利者の土

地利用の目的を探るに当たって申出換地が必要になった。

最近の照応に関する裁判例も、勝手な解釈を含めて説明すると、換地を決めるに当たって換地先は無限にある、従って、その事業目的に沿っての換地決定の裁量権は施行者にある。また、位置、地積、環境、土質、水利、利用状況等の項目において仮に前後の土地において一致していても、当該事業の施行において、社会通念上おかしければ、照応に該当しないと言っている。

正に区画整理は、権利者参加（参画）の事業であり、権利者の意識をまとめることにある。その一つの方法が申出換地である。今まで照応換地に関して現位置と言ってきたが、これでは権利者が納得しない時代になってきた。もう一つの方法は、以前から採用していたが換地の位置の決定について、飛び換地の方向、整理前の土地利用の種別等について色別しておいて、自分の換地が宿命的にここでしかないということを理解させることである。いずれにしても換地決定の仕組みと、その内容について権利者の意見聴取を通過しなくては換地案が成立しないのである。今後は、申出換地は換地決定手法として脚光をあびるであろう。

2. 換地における土地利用の選択

(1) 望ましいまちづくりに向けて

一般に土地区画整理事業は、たんに公共施設の整備改善や区画形質の変更（宅地の形状の整形化）にとどまらず、まちづくり協定などを取り入れた上物の建設迄も考慮して進める必要がある。そして、居住者に於ける住まい方の約束のようなものがないと、好ましいまちの状態は維持できないであろう。

大規模な地区の土地の用途は、一般的な独立住宅用地のほか集合住宅用地、商業、業務施設等用地、工場用地等が必要となり、さらに暫定的には農業用地も計画する場合がある。これらも自分たちの生活と係わっている。

区画整理後の土地利用が個々の権利者の主観的意図のままに行われたのでは、全体として調和のある美しい住みよい環境の街づくりが望めないと言うことから、上位計画としての規制がある。しかし、土地利用計画が照応換地に大きく係わる事を忘れてはならない。

土地基盤は、区画整理によって整備されても、建物が統制されなければ美しい街が出来ない。そこで権利者同士の話合いがもたれるのである。そこで上物の建築に当たって、都市計画法、建築基準法等に根拠を置く用途地域地区や公共団体の建築指導要

綱等の規制により調整されている。しかし、これらに満足せず土地利用を更に純化するためには、建築協定、街づくり協定等の自主規制を実現させることが必要で上記の包括的な公的規制だけでは解決できない。

望ましいまちづくり実現の方法として、換地計画の段階で、土地利用計画と権利者の土地利用構想との調和を図ることが考えられる。つまり、換地計画を決めるに当たって事業計画において定められた土地利用計画を基盤として、各権利者が自分の土地を如何に利用するのか、どのような建物を建設するのか、という選択の場と時間を与える必要がある。これを申出換地、選択換地と言っている。

⑵　大規模区画整理の“特別な用地”の概念

多くの権利者は、整理後の土地利用計画の態様に着目し自己の生活対策や不動産経営に併せた換地を希望している。単にここにいたからここにと言った現位置換地の換地計画には満足しないようになった。

将来、市街地となると予想される区域は、整理前において住居地域とか第一種住居専用地域としてベタに指定が掛けられていることが多いが、区画整理事業を契機に、その土地利用計画に合せて木目細かく指定し、変更がなされるのが通常である。

権利者は大規模区画整理事業では、一般的な独立住宅用地より土地利用の融通性のある土地を希望するものが多く、新しい商業用地など用途地域が指定（土地利用計画に沿って）されるであろう土地を望むことが多い、この土地を“特別な用地”として、換地計画上、換地操作上の特別な配慮をする必要がある。

特別な用地は、アパート・マンション等の用地（第二種住居専用地域、住居地域）、工場，倉庫等の用地（準工業地域）、センター用地（商業地域，近隣商業地域，第二種住居専用地域，）及び、集合農地等（第二種住居専用地域）であり、これらの用地は事業計画の中で位置づけられ、区画整理に合わせ用途を見直して街の核の形成に寄与するものが多い。

①　アパート・マンション用地

第一種住居専用地域では、住宅の高さが10メートル以下と制限され、容積率も低く抑えられて、賃貸などの住宅経営の効率が悪い。しかし、百坪単位の閑静な住宅地にとっては木造賃貸アパート等の乱立は、静かな環境破壊からして、日照，通風，景観等の居住環境要因を疎害する場合が多く、閑雅な住宅地としてのイメージが損なわれてしまい、ひいては、高級、閑静な町の荒廃を招きがちである。

アパート・マンションの建設は、土地所有者の内とりわけ農家世帯の生活対策（転

業）として、住宅経営が最も容易で危険度の少ないものとして有力視されている。

ところが、集合住宅の建設が容易に無規制に行われるならば、上下水道、ガス等の供給処理施設や教育施設等の容量はすぐに限界を越えてしまうため、事実上の解決策として、建築行政上、早期建設の者だけが許容されるといった“早い者勝ち”の不条理が生ずることになる。

このようなことを未然に防ぐために、将来の土地利用に合わせた、権利者の利用目的に合わせた換地の申出でにより、計画的に解決することが望ましい。

合理的な解決策としては、集合住宅の立地を用途地域上、将来指定されるであろう第二種住居専用地域，住居地域，近隣商業地域に限定して、換地設計の段階で、予め建設希望者に対して、それぞれの土地利用を申出させる、この種の用地を換地として取得（申出・申告による）させ、各ブロック単位で建築協定を締結すれば、すぐれた環境の集合住宅地を形成することが可能となるであろう。

② 工場・倉庫等用地

区画整理地区内には、区画整理完了後も継続して操業する工場がある。既存の工場は、例え建築基準法上で、適法又は既存不適格として容認されるとしても、その立地によっては騒音，振動，悪臭などの発生源となり、近隣住宅に迷惑を及ぼすこととなり、住民運動の対象となることも少なくない。

更に、農家世帯の転業（生活対策）として工場や倉庫を新規に開業することも考えられるので、地区内の妥当な場所に（準）工業地域を指定して、権利者の希望により集約換地を図り、土地利用の純化をはかることができるならば、居住環境は混乱せず、工場側にとっても円滑な操業が出来て、かつ，経営規模の拡大も可能となる。

準工業地域内の工場配置について、区画整理事業を機会ににして、倉庫業，化学，機械，精密機械，塗装，プレスの業種等を予め想定した上で工場の職種間の調整が行われるならば、相隣障害を最小限にすることも可能であり、工場独自の建築協定等の必要性が強く認識されるであろう。

③ 集合農地

土地区画整理事業により短期間に大量の宅地が供給されるが、これらの土地の一部は農業が継続され、長期間に亘り徐々に市街化が進んでゆくことを望んでいる土地がある。それは需要面からの制約とともに、農家世帯では、従来の生活構造を急激に変えることは難しいので、過渡的，暫定的に農的土地利用を行う者が少なからず存在するからである。従って、当分の間農業を継続したい農地を集約して集合農地として措置する必要が起こる。

この農地は、一時的にしても市街地における緑の空間を提供し、修景効果のみならず、地震，火事等の災害時には避難空間ともなり得るものである。

全国的にも、都市におけるオープン・スペースに対する価値観が変り、地方自治体を中心に市街化区域内の農地を積極的に評価する政策が推進され、宅地並み課税と農地課税との差額相当分を補助する施策がとられている例もある。

この事例では、公共団体が農家世帯の助成策として農業緑地制度を条例で定め、市長との契約により補助金を支給している。

国の政策としても、将来公共用地への転用を前提として、結果的には暫定的農業を保護する形で生産緑地制度を設け，生産緑地の区域を指定し一般農地並みの課税をしている。

農業緑地制度，生産緑地制度を利用するためには、農地の一定規模のまとまりが必要条件であり、土地区画整理事業の中で農業適地へ土地を集約し暫定的農業継続に便宜を図ることが求められる。

④　センター用地

まちの計画にはセンター用地として利用する街区を定める。この場所を換地として、単に現位置換地ということで、自己の居住の用に供する宅地を持つ者が機械的に他の用途に換地を受けることになれば、高減歩を受けた狭小な宅地が出現する。

このような場所では一戸建ては不経済であり、また中高層建築の建ち並ぶ中での生活を強いられ商業的環境を阻害することは好ましくない、このような場合、嫌々ながら何れ商業的利用に移らざるを得ない。

更に、商業施設の建設が、民有地の中で自然発生することを待つとすれば、その建設はまちの人口定着後となり、極めて時期の遅いものとなる。また無規制に店舗が建設されれば、集積の効果を期待し得ず、業種の偏向も当然予想され、多くの住民にとって充足性、利便性の低い商業施設群になってしまう。

さらに、センター地区の換地を取得した者が、自ら事業を営まず企業法人等に用地を売却するような場合は、取得者（転買を受けた人）にとって、収益還元価格と時価との差が、企業経営に対し過大な用地費負担を強いるため、建物建設に対する先行投資分の利子負担の圧迫と相まって、商品価格やサービスに悪影響を及ぼし、結局はまちの住民全体の不利益となると言った危惧がある。

この種の弊害を避けるため、換地の段階で現位置にこだわらず特別な配慮を行い、センター建設に意欲のある人々に積極的に門戸を開き、建設エネルギーを集中させ、計画的開発を図ることが大切である。そのためにも（用地価格を低めにする）、セン

ター建設の担い手を申出させ権利者に委ねる必要が生ずる。

こうしてそれぞれの換地に申出でされた土地は、申出別にグルーピングして（用途別・職種別・街区の別）、同一目標を持った権利者により組織される会議の中で、換地の位置・面積・職種等の調整をする（グループ会議）事になる。施行者は、その結果を参考にした換地案を区画整理審議会の意見を聴いて（組合の場合は総会なり総代会の同意を得て）決定する。このグループ会議は将来のセンター建設計画、事業経営に際してもコントロールする機能を果すことが望まれる。

魅力あるまちの中心を円滑に建設するために、建設スケジュールの策定や建築協定の締結等をめぐり、建設計画会議等により関係権利者間で組織的な取組みを行う。このことから、長期間の土地の遊休化といった住民の側から見た不利益な事態を招来することなく、合理的かつ段階的な計画開発が行なわれることになろう。

3. 現時点における「照応」に対する視点

特別な用地への申出制度で換地設計を行うことは、土地区画整理法第89条に抵触するのではないか、照応の概念とは何かとの疑問が呈されたのである。ここでは、立法趣旨，判例，学説，実務の動向等を観察し、当該地区での実態を把握し、特別な用地の取扱いについて、照応換地の範疇にあることを確認しておく必要があろう。

(1) 土地区画整理法第89条の沿革と立法趣旨

照応換地について、現行土地区画整理法の制定以前には、特別都市計画法や（旧）都市計画法に基づき、耕地整理法（参考１）の準用ということで土地区画整理が実施されていた。

耕地整理法における当該規定の趣旨は、『換地を交付するに当り従前の土地の地目、面積、等位等を標準としないで決めると、それまで営んできた農耕方法を変更し、農具の改良が必要となったり、あるいは資本、労力に変動を来たし、その結果、過労過逸の者が出てきて自作者及び小作者の健全なる農業状態を破壊してしまったり、或いは土地に代る金銭の交付を受けて浪費してしまったり、過当の換地が交付され清算金を支払うため高利の借財をして、土地所有者の経済状態を撹乱してしまう。ひいては、耕地整理の効果を収めることができなくなってしまう。

そこでこのようなことにならないようにというのがこの条項の目的とする・・・』（「土地区画整理逐条討議」土地区画整理法制研究会編）と解釈されている。

原則的には、土地区画整理法第89条もこの趣旨を踏襲したものと一般に解されてい

るが現実とは乖離している。

参考1.＊　耕地整理法第30条第１項
　換地ハ従前ノ土地ノ地目、地積、等位等ヲ標準トシテ之ヲ交付スヘシ、但シ地目、地積、等位等ヲ以テ相殺ヲ為スコト能ハサル部分ニ関シテハ金銭ヲ以テ之ヲ清算スヘシ

(2)　法第89条の解釈

換地設計において、「従前の土地と換地との関係は、一般的に見て、位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等の各要素を総合的に勘案して、ふさわしく、相対的にバランスが取れたものでなければならない」というのが通説であるが、前述の各要素が、個別的に照応していなければならないとする厳格解釈の立場に立つ少数説もある。しかし、近年のように耕地整理や均一の宅地を作る区画整理から、整理前の機能を全く変えてしまったり、大都市の計画が立案されて、権利者もこれを支持する時代がやって来たので、厳格解釈をとる余地がなくなってきたものと思う。

従って、位置、地積などの個別項目を捉えて議論するのでなく色々の項目を忖度して、前・後が相応しく、横並びに価格が均衡したものでなくてはならない。

例えば、角地が普通地に、用途が近商から住居になったとしても、減歩が平均減歩に比較して極度に軽いものであれば、この土地について照応考慮がなされたものと考えられる。

少数説の論拠は、施行者が自ら取得しない権利を他人に設定することは有り得ないから、創設的な行為とは考えられず、確認行為にすぎないと判定し、認定の基準は、より具体的、個別的でなければならぬという実態論からと（事業の合目的に反する）、また、形式的にも法第94条には、「総合的に考慮して」の文言が明記されていることとの対比において個別的照応の論拠としている。（しかし、全く似通った換地は区画形質の変更をすればありえない。）

逆に、通説よりも更に有権解釈の立場から、法第89条に列挙された各要素は宅地の経済価値を構成する主たる要素の例示であり、事業の合目的を満足し、経済価値が照応していれば、法第89条は満足されるとの説（価格照応説）もある。この場合、価格の決め方について、権利者の相互理解によるのか、鑑定評価の結果によるのか意見の分かれるところである。

判例においては、施行者の裁量権を正面から肯定し（S28.10.20高松高判）、この意味からは、換地処分の性格はむしろ創設的色彩の濃いものと解しているようである。即ち現位置換地や目白押し換地を望ましいとしながらも、相隣関係を乱す飛換地（S27.7.10 大阪高判、S28.8.24 仙台高判、S29.11.17松山地判）ですらも、いずれも一貫して適法とし相当高い減歩率の換地予定地であっても、ことさらに不利益を与えない限り、違法なものではない（S30.1.14 静岡地判）としていることなどから判断すると通説と立場を同じくするものと思われる。

更に、平成元年10月 3日最高裁第三小法廷判決 ― 原判決破棄、被上告人の控訴破棄 （昭63年行ツ第 104号仮換地指定処分取消請求事件）

「要旨」1. 仮換地の方法は多数ありうるから、具体的な仮換地指定処分を行うに当たっては、土地区画整理法第89条１項所定の基準の枠内において、施行者の合目的的な見地からする、裁量的判断に委ねざるをえない面があることは、否定し難いところである。

「要旨」2. 仮換地指定処分は、指定された仮換地が、土地区画整理事業開始時における従前の宅地の状況と比較して、土地区画整理法第89条１項所定の照応の各要素を総合的に考慮してもなお、社会通念上不照応であるといわざるをえない場合においては、右１の裁量的判断を誤った違法のものと判断すべきである。

とあり、幅広い感覚で区画整理が出来るようになった。

また、土地区画整理事業の目的から権利者の合目的として定める土地利用計画が照応考慮の重要項目であるから、これをベースにおいて法第89条１項所定項目を考えるべきでないかと指摘する人が多くなった。

前述の価格照応説に対しては、「宅地価格を標準とするとしても、市街地的商店街にあっては、位置、間口、区画の大小、長短、面積は、営業の使命を制するものというべきものであるから宅地価格によってのみ仮換地指定の基準とすることはできず……」（S41.5.14 静岡高判）と明らかに否定的立場をとっているようである。しかし、位置、間口、区画等が価格を左右するものであるから、価格を厳密に捉えれば肯定するだろう。業種に因って変化するような価格の判定は難しいものである。

ここで注目すべきこととして、照応条件の内容に関し、権利者の主観的使用価値に論及する判例がいくつかあり「換地の指定に当って、換地の客観的等位ないし、評定価格のみを基準とし、その主観的使用価値を無視し、従前より著しく減歩した地積を指定することは違法である」（S25.6.1松山地判、S26.2.8松山地判）と正面から肯定するものと「従前の土地が神社の神田とされ、所有者が特にこれに愛着を感じてい

る場合、換地を他に定めてもこれによって換地処分が無効となるものではない」（S35.5.1水戸地判）と逆に否定的なものとがあり、これらはいずれも下級審の判例であり、動向は必ずしも明らかではないが、調和的に解釈するならば、主観的使用価値が、第三者（施行者、周辺関係権利者）に容易に察知・対抗でき、それが社会的に通常容認されるものであれば、物理的に同質でなく、位置の変動があっても主観的使用価値への配慮が望ましいということになろう。（現時点での社会通念）

また、照応の原則には、89条の各項目の照応の度合という個別論よりは、前・後の土地について、ふさわしいとか、他の土地との均衡と言った、権利者相互のバランス論としても論議されることが少なくない。従って、「換地予定地が従前の土地に比較して、等差があるというだけではただちに当該処分が違法となるものでなく、当該処分が違法となるのは、施行者が区画整理にあたって合理的理由もないのに、特定の者に対して故意に不利益な処分をした場合か、又は、当該処分が特定の者にとってのみ著しく不利益なものである場合でなければならない」（S41.5.14 福岡高判）と、判例も、権利者間の均衡について大きな考慮を払っていることが伺われる。

4. 照応換地の実務的取扱い

(1) 照応のとらえ方

換地処分を行うに当たっては、法第89条に掲げられた各要素を総合的に勘案して、従前地と換地とが照応していなければならない。このことは、前節に見るとおりであるが、照応の度合、各要素のウェイトの置き方は、時の社会状勢、個々の区画整理地区の土地利用計画等諸般の事情を考慮して考えなければならず、換地は単一、絶対的に定められるものでないから、施行者は委ねられた裁量権を有効適正に駆使して決めるものである。

土地区画整理事業は、その事業計画について権利者の縦覧を経て、建設大臣或いは都道府県知事の認可を受けて施行されるものである。このことは、権利者が将来の街づくり、土地利用計画に対する合同目標（合目的）を確認し、縦覧された設計図を基に大規模造成が行なわれ、更に、土地利用計画（一般住宅地用地、センター地区の用地、集合住宅用地）にあわせた換地計画が行われることに同意したと見ることができる。更に、申出換地（特定土地区画整理事業）のように合目的達成のために換地を配慮する事は当然の措置である。

特に、大規模な区画整理の土地利用計画の内容は、都市計画道路などの公共施設の

新設にとどまらず、鉄道・学校の計画、公的集合住宅用地などの公益施設用地を大量に配置し、商業業務を始め、行政・文化等のリージョナルセンターを擁する郊外住宅都市への発展を目ざすもの迄もある。

一般に、新市街地の開発を目的とした地区での土地利用の現況は、公共用地や宅地はわずかで、水田，畑、その他山林原野がほとんどである。従前地のこの地目において各筆間の格差は評価上もさしたるものがみられない。

それに引き替え、整理後について、従前の土地利用が一新されて公共用地が20%から30%となり、田・畑・山林の現況はなくなり計画された優良宅地となり、土地評価上に大きな差異が生ずる。

このような社会情勢の下（大幅の変化）では、原位置尊重の換地とか、目白押し換地（押せ押せ換地）を行うよりは“特別な用地”を定める方法を取る方が実情に合っている。このことは、原位置や従前の地縁社会をかなり軽視しても、新しい計画に即応した換地計画、即ち、権利者の意向に沿った換地の設定の方法として望ましい。

このように土地利用の態様に注目しながら照応条件を充足することが、むしろ権利者の意向とも合致し、一般の権利者にとって秩序あるまちが実現することになろう。土地利用の照応といっても、従前の土地利用状況は、ほぼ均質なものであり、整理後は多様な土地利用計画を定めているので、単純に現位置という照応条件を求めることは逆に不公平であり実態にもそぐわないようである。

尚、換地の位置は、照応について通説の立場をとれば、従前地における地理学上の経緯度的な現存位置のみならず、都市施設との関係、相隣関係、及び、土地を使用収益する利用権原迄も含む多方面の位置関係を示すものと考えられる。しかし、一部の実務家において現位置換地が通説のように説明しているが、実体に則した説明をするように注意した方が良いだろう。そこで将来の土地利用計画に対するまちづくりの役割分担を行う形で、権利者各自が換地においてどのような土地利用をするかの意志表示をすることは、主観的な「権利者の意向」を尊重することになる。こうした結果、原位置換地を行った場合よりも計画的な土地利用が実現されるものと思われる。

(2)　申出調査　（計画的土地利用の申出）

施行者は土地利用計画の実現策として、権利者全員に権利者の意向について申出調査を行う。その方法は，申出書、申出説明書を郵送（配達証明付）し、権利者は、その申出書に所定の事項を書き入れて施行者に提出する。

この調査段階では権利者が自己の将来計画について明確な考えを持っていないこと

が多く、そのために土地利用計画、土地利用規制、街づくりの趣旨、権利者が果すべき種々の役割等について、懇切丁寧な説明資料の配布、地元への出張説明会の実施、相談窓口の開設等、充分な情報提供と内容説明を行う必要がある。

申出の締切期限は、権利者がこれらの情報を基にして決心する期間、例えば二から三ケ月を見るべきであろう。

調査を実施する前に、申出先の想定減歩率、調査漏れの防止、申出適格者、申出規模、申出調整等の調査方法について、土地区画整理審議会（組合の場合は、総会なり総代会）の賛同を得る必要がある。出来れば、施行規程（組合の場合は、定款なり換地規程）に申出方法の採用と換地計画の関係、及び、事業計画にその計画を示しておくことが望ましい。

申出に当たっては、希望する特別な用地の類型（タウンセンター・アパートマンション・農地・工場）に基づきその用地を選択し、これに対応する従前地（地番を特定しないで）の面積を申告させる。権利者の所有地のうち、どの土地（筆）を特別な用地の従前地とするかについて、施行者が特定できるようにする理由は、全体の均衡を計ることから考えて、望ましい照応状態が現出できるからである。

この申出結果に基づいて設計された換地に対して、申出者が翻意して一般住宅地への換地を望む事はできない（禁反言の法理）のは当然であり、申出時期に遅れて、後から、特別な用地を要望するということは認められない（信義誠実の法則）ことも止むを得ないことである。

実施過程での問題は、特別な用地の底地の権利者の取扱い、申出以後の権利・義務の承継、申出内容の補正（とりわけセンター用地関係）の３点であり、最終的に問題を処理するために特別な用地の類型毎にグループを結成し、その討議のために追加調査を実施することも必要になる。

底地権者が特別な用地に申出をしない場合には、周辺の一般住宅予定地が換地先としてふさわしいと考えるべきである。従って、底地権者が、現位置の特別な用地を換地先として望む場合には、申出調査の段階で意思表示をしなければならない旨のＰＲを徹底的に行うことになる（底地の人を集めて説明会をする）。底地権者が他の申出者に先駆けて原位置を取得する優先権を認めるか否かは、特別な用地における換地設計基準、基本方針の問題にあるが、今の所、申出者間においては次善の策として底地優先型が尊重されている。

次に、権利承継の問題としては、申出された従前地が特定されていないため、相続等の包括承継の場合は、全ての権利、義務を承継することに異論はないが、当該従前

地を特定承継することが認められるか否かは議論の分かれるところであろう。しかし、売買においては、仮換地証明においてその関係を明らかにすることが出来ることから、この場合も仮換地証明を持って特定することが出来る。

申出内容の補正は、申出制度が主観的利用価値を土地の属性として配慮したものであるから、権利者の申出に基づいて、施行者は、換地設計の基準日における従前地を特定し、その土地を特別な用地に換地することになり、たとえ、その地番の土地が仮換地指定、換地処分の時点において他の名儀に変わって、新しい名義人が不服を唱えても施行者のとった処分は免責されると考えている。しかし、事情が許せば換地計画において対応することが出来る。このような不安定な権利状態をなるべく回避し、更に最短期間とするために、施行者は、早期に従前地を特定し、関係権利者に供覧又は通知を行うことが要請される。

(3) グループ会議

区画整理の土地利用計画によって定めた特別な用地は、受け皿として有限であるから、申出量との関係で特別な用地の過不足が生じ量的調整が必要となる。

特別な用地に申出が満たない場合は、保留地を当てたり大規模所有者の土地を当てて解決する事は容易であるが、申出が多い場合には、申出者の土地を少しつづつ減らすこと、或いは、減歩を高くして申出者の辞退を促す（例えば入札制度）とかクジ引きによる調整が講じられよう。この場合、現位置から遠いからといって排除することは申出の趣旨から望ましくないが一つの方法ではある。

これらの調整は、権利者の意向を交換するグループ会議の場に、施行者が参加して行うが、あまり個別の主張に偏らないようにするため施行者が主導的に行うことが望ましい。グループ討議は、申出を補完するものであり、土地利用の基本的事項（例えば、工場でも「精密とプレス」とは混在させないほうが良い、許認可条件の必要な業種「酒・煙草・ガソリンスタンド」は隣り合わせに換地しない方が良い、農業地は住宅地と混在させない方が良い等の問題を整理する場でもある。結論づけるのは施行者とし、あくまでも申出は換地設計の補助的効果として存在する（申告）ものと考える。ここに申出換地において選択・希望でなく申出なる用語を用いた所以がある。

施行者は、申出調査が終った段階で諸条件を整理し、より望ましい照応考慮の換地の状態を形成するために、特別な用地の換地設計基準、基本方針といったルールを決めることになる。しかしその背景には、説明会などで権利者の意向を聴いて大まかな位置決めの基準（グルーピングなど）についてある程度意識しておく必要があろう。

5．港北地区で採用した申出調査の原案

まずこの頁をご覧ください

権利者各位

⑴　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

（アパートやマンション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

⑵　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。

⑶　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、公団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時迄でです。）

日程下表の通り

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）
会場	学校	ビル	○町	学校	学校	公民館	○町	支所	農協	支店	農協	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

（ここでは省略）

⇨ 「特別な用地」に換地をご希望の方はご覧下さい。

④ 参考図面（図１～図５）（ここでは省略）

⑤ ○○地区「換地設計方針」の概要　⇨　全員ご覧下さい。

の５種類のものです。

以　上

仮換地指定（工事完了地域毎）

審議会で供覧結果の説明

換地設計結果の供覧　52／10～53／5

申出換地〆切　51・5

申出換地説明　51・3／2～3／23

申出書類発送　51・1

①　「特別な用地」に関する申出の実施にあたって

昭和５１年１月

権利者　各位殿

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、港北ニュータウン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、いよいよ計画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、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行くうえで、極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に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、公団が行う土地区画整理事業は，北部地域の主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いる地権者の方々の新しい「生活対策を確立」する方法とをあわせて考えて行くということです。

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行くために、土地利用について調整をはかって行く必要がある土地，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ご意見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、それを皆様が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　○ 駅前センター用地　○ 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。

1．この調査に関しまして、更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、区画整理課分室までおいで下さい。応対は、　月　日から　月　日までの期間，休日を除く月曜日から金曜日の午前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専用電話におかけ下さい。
交通機関は、○○駅下車です。

2．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ございません。
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希望がないものとしてとり扱いますのでご注意下さい。

3．申出書を提出していただく期限は、昭和　年　月　日午後5時までです。提出していただく場には、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、区画整理課へお届け下さい。
あて先　日本住宅公団　港北開発事務所　区画整理課

4．特別な用地に換地を申し出る資格のある方は、昭和　年　月　日（事業計画認可公告の日）時点における地区内の土地の所有者であって、ひき続き現在も土地を所有されている方に限りますので現段階では予備調査となります。

なお、資格のある方々が共同で申し出ることも可能ですが、この場合には原則として期限までに申し出ようとする土地についての共有登記を完了しておくことが必要です。

5．資格のある方が、地区内の土地をさらに買い増しして申し出ようとする場合は原則として期限までに買い増し部分の登記を完了させたうえで申し出て下さい。

なお、資格のある方々が共同で買い増しして申し出る場合は、期限までに申し出ようとする土地についての共有登記を完了しておくことが必要です。

また、買い増しして申し出ようとする場合は，買い増しされる前に、区画整理課までご相談下さい。

6．各調査項目について申出面積の集計結果，ある限度を上下した場合には、土地区画整理審議会の意見を聞き調整をはかることもありますので予めご了承下さい。

7．原則として、現在所有されている土地の面積の合計を越えなければ、調査項目を二つ以上について申し出られることはさしつかえありませんが、その際一つの項目に申し出た面積分は他の項目にも重複して申し出ることはできません。

8．借地権のついている土地を所有されている方でその土地を含めて特別な用地に換地を申し出られる場合には、借地権者の同意書に印鑑証明書を添付のうえ申し出て下さい。

9．第一工区の土地所有者は、第一工区の特別な用地だけしか申し出ることはできません。同様に第二工区の場合は第二工区の特別な用地だけしか申し出ることはできません。

10．別紙説明書に掲出した「想定減歩率」は、現段階で想定した減歩率であり実際に個々の宅地の評価を行った場合には、この幅を上下することがありますので予めご了承ください。

■ 記入上の注意

1．原則として、一度提出していただいた申出書の内容の変更及びとり消しはできませんのご注意下さい。

また、個人の秘密を守るため申出内容に関するお問合せにはお答えしませんが土地区画整理審議会において了承された場合には，この調査結果の概要を発表することもあります。

2．申出書には、土地所有者の住所、氏名、電話番号を記入し、必ず印鑑を押して下さい。氏名、押印のないものは正式の申出書として取り扱いませんのでご注意下さい。

3．集計及び分析は電子計算機を用いて行う予定です。記入される場合には黒のボールペンではっきりお書き下さい。

なお、一度記入した内容を訂正される場合には、その部分に印鑑を押してから訂正して下さい。

4．申出書はそのまま写しがとれる正、副の2枚つづりになっています。

郵送で申し出られる場合には、正の方を公団に届けて下さい。（受付印を押してからそのコピーを返送いたします。）

また、直接持参の方は正、副の両方をご持参下さい。正を提出していただき副に受付印を押して返却いたします。

5．申出書に記入していただく場合には、マスの右側に数字のケタを合わせて下さい。

1マスは1字分です。記入例

	1	5	0	0	㎡

②　「特別な用地」に関する申出説明書

1　センター用地

センター用地に換地を申出でされる方はこの項目をご覧下さい。

センターは、ニュータウン全域の中心となるところで駅前広場を中心とする駅前センタ近隣の住区のサービスを対象とした近隣センターの二種類があります。

将来の用途地域・地区の面からいいますと、駅前センターは商業地域もしくは近隣商業地域や住居地域に、近隣センターは近隣商業地域もしく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、①　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地用地　②　道路や駅前広場等の公共用地　③　将来県、市の施設を設置する予定の公益用地　④　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施行者の責任において必要な建物を立地させる保留地の類で構成されいています。

センターごとの、従前地での申出規模及び想定減歩率は、次表のようになります。

表　○　従前地での申出規模及び想定減歩率

項目・・・・申出区分	利用形態	住宅地利用の適否	従前での土地の申出規模	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	×	1000㎡程度以上（約330 坪）	60～80%	300 ～1000㎡（100～330 坪）
M	専用店舗（専門店）	×	500 ㎡程度以上（150 坪）		200 ㎡（60坪）
C	併用店舗	○	500 ㎡程度以上（150 坪）		200 ㎡（60坪）
D	ゲタバキ住宅	○	2000程度以上（660 坪）		800 ～2000㎡（240～660 坪）

今回の調査は、このうち①一般宅地用地についての換地希望をお聞きするわけですが、次頁の「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。

センター用地にける換地設計理念について

当地区内に計画されている駅前センター地区は、一般的に相当高い減歩率が予想され、その土地利用の方法には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方々の意向をとり入れない、いわば機械的（現位置換地）な換地計画を行う方法は、種々の面から判断して好ましい方法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なる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、この際土地代というものはそこで事業を経営する企業者に対して多大の負担となり、その結果は商品価格やサービスに悪影響を及ぼすことにもなりかねません。

今回行う「申出調査」では、前述のような弊害をできるだけとり除く意味から、センター建設に意欲のある地権者の方々に積極的に機会を設けその建設エネルギーを集中することにより立派なセンターを早期に実現しようとするものです。

今後、建設スケジュールや建築協定等を結び換地を受けた地権者が中心となって、いわば建設計画会議のような組織ができ上り、この機関を通して立派なセンターの育成に努力が払われるならば、先行投資や施設の段階的建設も比較的円滑に行われ、住民全体にとって魅力あるセンターが早期に実現することになるでしょう。

2　アパート・マンション等用地

アパート・マンション等用地に換地を申し出る方はこの項目をご覧下さい。アパートやマンションの立地は、町の全体の人口、地域の居住環境、経営の採算性、立地条件などの要因を配慮する必要があります、これらの点から判断して、一般住宅地となる第一種住居専用地域内ではアパートやマンションの立地は不適当と考えられます。

これに対して、主として幹線道路の沿道地域は、原則として住居地域もしくは第二種住居専用地域に指定される予定であり、これらの街区における宅地はアパートやマンションの立地が可能になります。また、沿道利用を前提としたガソリンスタンドやドライブイン或はクラブハウス付きのテニスコートなどのサービス施設の立地も、ニュータウン計画及び関係法令等の範囲内で考えられます。

これらの意味から、おおむね、幹線道路沿いの地域に周辺への環境等を配慮し、関係者間で建築協定など自主的規制を前提としたうえで、アパート、マンション或は沿道サービス施設用地えの申出で換地を受けるものです。

アパート・マンション等用地に換地を申し出る場合、従前地での申出で規模及び想定減歩率は次の表のとおりです。

表　○　従前地での申出で規模及び想定減歩率

項　目 申出区分	従前地での 申　出　規　模	想定減歩率	備　考
アパート・マンション等用地	500㎡程度以上	35～45％程度	約 150坪

アパート・マンション等用地における換地設計理念について

ニュータウンの住宅地計画は、将来の全体の構想や他の地区の実態から判断して、公的な集合住宅用地のみならず民有地にも一定の量の集合住宅が建設されるものとして計画されています。

一方地権者の方々、特に土地区画整理事業によって従来の農業的な生活基盤が大きく変化することになると思われる方々にとって、その生活対策として当地区内において将来アパートやマンション等を経営する方法が、安全性、永続性、固定性等の面から見て有力なものとして考えられています。

しかし、前述のようにこの計画の中で予定されている民有地における集合住宅の建設が、無計画に行われるとすれば供給処理施設、教育施設等の容量はすぐに限界を越え地域全体の生活水準を低下させ、事実上の解決策として、いわば「早い者勝ち」となると言う不条理が生ずることにもなりかねません。

しかも、集合住宅用地の無計画な立地は高密度による人口問題ばかりでなく、隣接する住宅地の日照、通風、視野、自動車交通量等の生活環境要因を阻害するおそれも十分に考えられます。

これらの問題を解決する方策として、適切な用途地域・地区の指定や建築協定の制度は一般的に非常に有効なものであり、当地区においてもこれらの制度を前提として

アパート・マンション等用地を計画していることからこの部分の土地利用は換地設計に先がけて配慮しておく必要があるわけです。

3　工場・倉庫・資材置場等用地

換地を工場・倉庫・資材置場等用地に申し出る方はこの項目をご覧下さい。ニュータウンの整備にともない、一般住宅地となる第一種住居専用地域内での工業的な土地利用が起こる事は、種々の面から判断して一般的に好ましい状況だとはいえません。

しかし、現在すでに地区内で工場等を経営されている場合や、新たにニュータウンに関連したサービス工場、倉庫、資材置場等の用地が必要と判断される場合には、この部分の用地に換地を申し出る方々のご意見（工場相互間の位置や規模等）を聞きた上で、用途地域や環境面から配慮された用地を設定する必要があると思われます。

このような意味から、地区内に工場・倉庫・資材置場等に主として利用されるべき用地を設定する予定ですが、この用地に換地を希望される方がある基準に達した場合には、その区域について準工業地域又は住居地域の指定を受け、合理的土地利用が図られることになります。そこで、現在地区内で工場等を経営されている方等でそれに適した土地に換地を申し出る方について、まず、そのご意向をお聞きするものです。なお、工場・倉庫・資材置場等用地に換地を申し出る場合の想定減歩率は地区平均の35％程度です。

4　集合農業用地

換地を集合農業用地に申し出る方はこの項目をご覧下さい。

町の整備が進み、仮換地の指定を受けた後においても強く農業を継続することを希望する向きの人に対して、この調査により農業に利用すると申し出る土地の規模等に一定のまとまりができた場合には、その部分を農的利用として行政上の指定を受けることが可能な集合農業用地として換地し、その位置や規模等について換地上の配慮を行います。市街化区域内で行政上の指定を受けて農業が継続される形態としては、生産緑地法にもとづき都市計画として決定される生産緑地制度や市町村の要綱にもとづいて指定される農業緑地制度が考えられてきました。

これらの制度の適用を受けるためには、仮換地の指定を受けた後に土地区画整理事業とは別途に所定の手続きが必要となりますので予めご承知おき下さい。

このような意味から、現段階で仮換地の指定を受けたあとでも当分の間、計画的に農業を継続することについて申出でのご意向をお聞きするものです。

なお、原則としてこの用地は第一種住居専用地域の中に配置される予定で、その際

の想定減歩率は地区平均の35％程度です。

★生産緑地制度と農業緑地制度の概要　　　　昭和50年作成

	生産緑地制度（第二種）	農業緑地制度
指定の条件	1. 区画整理地区内の土地で少くとも仮換地の指定をうけ、使用収益ができる土地で 2. おおむねその「区域」として1ヶ所あたり0.2ha（600坪）以上の規模を有し 3. その合計面積は施行地区面積の30％以内であること	市街化区域内の農地であって次の条件をすべて満たすこと 1. 0.3ha（900坪）以上の農地を所有又は耕作している農業者が所有する土地であり 2. 所有している農地のうち1区画の面積が0.1ha（300坪）以上である 3. 農業生産が行われている農地であること
指定	1. その「区域」ごとの関係権利者全員の同意を得たうえで 2. 知事の承認を受けて都市計画として市長が定める	1. 土地所有者の申請にもとづき 2. 市長が指定する（市長と契約を結ぶ）
指定期間	1. 原則として10年間で終了するが 2. 1回に限りさらに10年間の更新が可能	1. 10年間単位であるが 2. 解除申請が出されなかった場合更に10年間が自動的に更新されるその後の更新も同様
指定期間中の作為の制限	この期間中は指定を受けた者はその「区域」を農地として管理する義務があり、これに抵触するような行為、例えば 1. 建築物の新、改築や 2. 宅地の造成、土地の形質の変更等は制限される違反した場合には罰則の適用がある	この期間中は農業緑地の目的に添って管理し、他の用途に変更しないことまた、契約書の記載事項に違反したような場合は指定をとり消し、契約を解除して 1. 既にうけた奨励金を金利を含めて返還し 2. この土地及びその者が所有する他の土地についても建築等の一切の行政上の協力は行なわれない
土地の買取り又は指定の解除	次のような場合には、原則として公共団体が「時価」で買取ることになっている 1. 指定後5年を経過した場合 2. 農業従事者が死亡するか農業継続が不可能になった場合等は公共団体に買取られこの土地は法律の目的に合致した形で適切に管理される	指定期間内であっても、次のような場合には申請により解除される 1. 相続によりこの土地の処分が必要なとき 2. 事故、天災等により耕作が不可能になったとき 3. 公共の目的のため買収が決定されたとき
助成措置	1. 指定を受けた場合、この期間は宅地並み課税は適用されない 2. 買取られた場合には、その譲渡所得について500万円の特別控除が認められている	1. 毎年度予算の範囲内で奨励金が交付される 奨励金＝固定資産税（宅地並み課税額＋都市計画税額－昭和47農地課税

以　上

③　地区「換地設計方針」の概要

この概要は、土地区画整理審議会において一般的に議論される「換地設計方針」に基づき、その概要を述べたもので、この機会に地権者の皆様にお知らせするするものです。

1　〈目　的〉

土地区画整理事業における換地設計は、従前の土地を事業計画の内容に添って調整する作業であり、設計に当たっては基本的な方針を決めることが必要であります。

2　〈設計の方法〉

換地設計は、認可をうけた事業計画及び施行規程にもとづき策定されるもので、個々の土地の換地地積の計算にあたっては土地区画整理事業の前後の土地評価の結果を比較し、それを基礎にして行います。

3　〈従前の宅地の地積〉

換地設計の基準となる従前の土地の地積の決定方法は、施行規程第20条によりますが、結論的にいえばできるだけ現実又は現実に近い姿で各筆の地積を把握します。

4　〈設計の基準日〉

換地設計を行う基準となる日は、事業計画及び施行規程の認可の公告の日（昭和　年　月　日）と定めます。

5　〈特別な宅地の扱い〉

⑴　次に掲げる土地については、換地の位置、地積等に特別の考慮を払います。

①　法第96条第１項にもとづくもの

（イ）　　（ロ）　　（ハ）　　（ニ）

②　その他、神社及び寺院の敷地・境内地

⑵　現況において道路等公共の用に供されている土地については換地を定めない。

6 〈地積が小である宅地の扱い〉

① 基準日において居住の用に供している宅地は、同一人が所有又は借地する土地の合計地積が 165㎡以下の場合には減歩を課さない。

② また、 165㎡を越え 400㎡未満の場合には一定の方法により減歩の緩和措置を行う。ただし、 8 による申出を行った場合には①の措置は適用しない。

7 〈換地の位置等〉

換地の位置は、 8 による申出の対象になっている土地や事業計画として定められている諸施設にあてられる土地を除いて（一般の宅地）は従前地の原位置を尊重してきめる。

また、公益的な施設の用地やセンター用地の一部及び公的集合住宅用地は原則的に公社・公団の換地及び 8 による申出での換地或いは保留地をあてるものとする。

8 〈特別の用地内への換地についての意向調査〉

次に掲げる「特別用地」内への換地については、権利者の申出でにより調整する。

(1) センター用地（駅前センター）

(2) アパート・マンション等用地（沿道サービス施設用地を含む）

(3) 工場・倉庫・資材置場等用地

(4) 集合農業用地

9 〈保 留 地〉

保留地の位置は、主として事業計画に定められた公益的施設用地をあてるものとし、その地積は事業計画に定められた地積とする。

10 〈土地評価の方法〉

換地設計の実施に当たって、土地を評価する場合に路線価式を用いる。

6．おわりに

申出で調査の内容について、より詳細に纏めらた事例があると思うが情報が少ないので、これを機会に担当者間において申出換地の事例を集め具体的に申出換地の体系化を進めたい。現位置換地よりも裁判に耐え得る方法であろう。

第 8 章

東急方式と公団方式の比較

武 藤 孝 雄

第8章　港北ニュータウンの住宅公団の街づくり

―――― 東急多摩田園都市開発と比較して ――――　　武藤　孝雄

目　次　　平成9年6月3日

1．はじめに ――― 横浜市北部地域における大規模土地区画整理事業 ―― 203
2．日本での代表的土地区画整理事業の事例（―東急モデルと公団モデル）― 207
3．東急多摩田園都市開発に於ける東急モデルの特色 ―――――――― 210
4．東急方式の開発が成功した理由 ―――――――――――――――― 214
5．公団による港北ニュータウン開発の特色 ――――――――――――― 215
6．おわりに ―――――――――――――――――――――――――― 222
（ ― 参考 ―）私の土地区画整理事業に関する認識 ――――――――― 222
224迄

1．はじめに　―― 横浜市北部地域における大規模土地区画整理事業 ――

(1)　横浜市北部地域には、土地区画整理方式による2つの事業がある。

1つは、東急多摩田園都市であり、2つは、港北ニュータウンである。

これにより、東西は川崎市溝の口から大和市中央林間まで、南北はすすき野から仲町台までの東京都心から17Kmから40Kmの圏域で約 5,000ヘクタールの宅地開発が行われ（東急 3,300ヘクタールと公団 1,670ヘクタール）その事業成果として約 1,200haヘクタールに上がる公共施設の集積が図られ、人口も約60万人となっている。

事業施行地区では、道路率約20％、公園率5％近い成果によって人口の増加と定着が著しく、住みたい沿線ＮＯ．１の評価を得ており、ニュービジネス等雇用の機会も多く、首都圏で注目される地区となっていて、第4山の手地区というコンセプトでまとめられることもある。

この2つの事業地区は、これから完成段階に達するわけですが、いずれも事業期間が長期になったため、当初の事業コンセプトが変化しベッドタウン型都市から今後どのようになるのか、いわば都市成長過程にあり、益々、注目されるところである。

(2)　住都公団による港北ニュータウン開発事業と東急電鉄㈱を中心とする東急グループによる東急多摩田園都市開発事業の区画整理

この二つの事業は、横浜市北部地域を中心に土地区画整理事業による大規模開発を目指した点で共通する事業である。

これら二つの大きな街づくりは、わが国を代表する土地区画整理事業であるが、同

時に極めて対照的で且つ補完的な関係がみられる。対照的な点は、事業の運営の差であり、補完的な点は、相互の事業の持つ性格による。事業運営の相違が、ついに相互に切り離しの出来ない関係を創り出した点でも比類ない関係である。隣接する事業地区のお蔭で本来競合的であるところが、補完的関係として成立しているものであり、この小論の隠されたテーマでもある。

お互いの仕上がりの差を比べていくと、公団による港北ニュータウン事業の特色や限界がわかるように思われる。

東急グループは、大規模クラスター開発型集積であり、公団は大規模単一事業型である。どちらも、鉄道一体型開発である。この小論では、簡単に東急モデル、公団モデルと略称する。

なお、詳細の事業展開に触れていないのは、代表的なこれらの事業を土地区画整理事業のモデルとして比較してみるためであることを同時に断っておきたい。

(3)　東急モデルの場合

土地区画整理事業を小規模でも丹念に積み重ねていくと、当初の構想が優れていれば都市が姿を現してくることを現実に見せた点において土地区画整理システムの有効さを示している。

土地区画整理システムが、宅地開発だけでなく、都市開発に結び付くことを立証したのである。東急モデルは、土地区画整理事業としてはその規模や事業の進め方にユニークな点が多いのであるが事業単位を現実的に組み立てる能力で際立っている。

現実的な事業運営方式であり、これから土地区画整理事業を実施していこうとする市町村等の公共団体にとって、随分と参考になる方式であると思える。

即ち、大きい開発構想計画と現実的実施規模の組み合わせで、時間をかけるスタイルである。

公団モデルは、土地区画整理事業のなかで単一事業として最大規模の試行を実施したものであり、いわば規模的に土地区画整理法の想定を凌駕し、法の想定を拡張する最大限の開発事例としての意義があると考えられます。この2つの事例は、法の内容を拡張したと言えるのである。

一般に、土地区画整理事業は「公共施設の整備」と「宅地の利用増進」の2目的を果たすことを意味しているが、既成市街地の中で生活基盤の整備促進を図りながら、一方では、都市人口の大量流入に対処するニュータウン開発がベッドタウン型都市建設を重点に開始される。

当初の港北ニュータウン開発も、ベッドタウン型都市を目指していたが、更に開発

内容を変えて、特に都市施設関係の充実が顕著に見られる。

公団モデルは、東急モデル後追いしながら、更に実験的な面が強くでてくる。

(4) 公団モデルも東急モデルも共に土地区画整理法をバックにした宅地開発事業

昭和30年代から始まった東京への一極集中に伴い発生した宅地不足による地価上昇の過程で着手された歴史的産物でもある。

土地区画整理事業を成立させたこの時代特有の条件とは、何であろうか。

公団モデルと言い、東急モデルと言って、一時代を築いたそれぞれ独特の土地区画整理事業の前提条件を吟味することこそ土地区画整理事業の転期と言われる今日必要とされる検討課題でなければならない。いつまでも土地区画整理事業成立の条件が変わらないままであるわけがない。

これらの開発過程で何が必要とされ、何を達成し、何が変わったのか新たな視点を見いだすために必要である。

(5) 先ず、土地区画整理事業成立の一般的条件とは何か。

ここでは、3条件について分析したい。

イ 人口の社会的増加の著しい地域であって、ごく隣接して巨大な人口を持つ母都市があること。

ロ 宅地・住宅価格が計量可能の範囲で推移すること。

ハ 開発賛成者が多いこと、である。

イは、需要の動向であり、需要はまさに供給を創った。

ロは、権利者や施行者の資金投下の基準であり

ハは、現実に事業実現の可能性である。

イ 人口の社会増の著しい地域でごく隣接して巨大な人口を持つ母都市があること

人口増加が自然増加の場合は、住宅・宅地の需要は自己調達され、住宅地需要は顕在化しにくい。人口の社会的増加が著しい場合、これらに対処する住宅・宅地の供給が開始される。

また、巨大な母都市から勝手に流出する住宅需要はこれを収容する宅地開発を起業化させてくる。職場への通勤動線をどう確保するか次第である。

更に、住宅・宅地需要は、一気に高まる特色を持っている。

この点で、昭和29年の土地区画整理法の制定に合わせて都市開発事業を多摩田園都市で着手しようとした東急電鉄㈱の事業化の早さは、素晴らしいものである。

ロ 住宅・宅地価格が計量可能の範囲で推移すること。

宅地開発は、かなり長期的であるため外的な経済・社会変動による地価の予測が

計量可能の範囲にあることが必要である。地価の乱高下は、投機を誘うが、健全な投資を控えさせる。急激な地価変動は、長期の投資を不可能とする。しかし、マイルドな地価上昇は、地価下落に比べて、住宅・宅地販売、店舗開発、資金の回収や人口の定着等に良い影響を与え事業が活性化していく。

ハ　開発賛成者が多いこと。

現実には、いかなる開発適地といえども開発反対者の多い地区での土地区画整理事業の実施は効率が悪い。

戦後の農地解放により、小作農が自作農になった結果、宅地開発のメリットを受ける人数が多くなった社会的背景はある。仮に、地主・小作関係が維持されていたとすれば、少数の賛成派たる地主と多数の反対派たる小作の生活面の対立を土地区画整理法の中で解決するのは事実上困難であろう。

土地区画整理法を実際に適用するに当たり、日本では強制的な手段を最小にすることができるのもこの様な背景が幸いしている。

(6)　上述した3条件による、土地区画整理事業が成立の条件を背景にして、

土地区画整理事業等の都市開発事業による都市開発や都市再開発の進展の結果は、住宅・宅地市場はもはや成熟市場となったばかりでなく、道路・公園・電気・ガス・上下水道などのインフラ整備において、大部分の市街化区域では当然なナショナルミニマムとなった。

都市生活の最小限の必要条件であり、生活の十分条件ではなくなってしまった。

都市における市民生活でナショナルミニマムは、当たり前のことに過ぎない。

かって営々として土地区画整理事業を運営した結果は、今日市民生活で当たり前のものとなるものを達成したのである。

このようなハード面のインフラ整備は、達成されたのである。

首都圏内の市街化区域では、インフラ整備水準に大きな差を感じて現実の生活に悪い影響を与えられ、移転して解決しなければならないというほどのことは、ほとんど見られなかった。

即ち、全般的なナショナルミニマムの急激な上昇によって、既成市街地等から新たな宅地や住宅を取得しようとする購買動機が薄れつつあるのである。

宅地開発は、いまやそれこそ新たな開発コンセプトを必要としている。

宅地開発側からインフラ整備を進め、インフラ整備が終わってから、さあどうぞ出来上がったあとは自由に土地を活用してくださいと主役交代を申し出られても、余程開発の理念やコンセプトが権利者や土地の購入者に理解されていなければ、街づくり

が軌道に乗るはずがない。

宅地開発の当初から、開発理念は普遍性をもって関係者に理解され徹底されなくては、街づくりは難しい。将来の街づくりのためには、事業の設計段階からソフトを踏まえたハードの設計と住民参加が必要である。

用意されたお仕着せの街づくりは、最早新たな住民を招く魅力に乏しいのである。街づくりのキーワードは、始めから終わりまでの住民参加でなかろうか。

そして、住民参加の概念が入り難いと従来考えられた都市計画の専門性の高い土地区画整理事業の分野である港北ニュータウン事業もさまざまの局面で、街づくりの主役の一人になったことを、見ておきたい。

2．日本での代表的土地区画整理事業の事例 ── 東急モデルと公団モデル ──

(1) 横浜市北部地域での東急モデルと公団モデルとの比較

事　　項	公　団　モデル	東　急　モデル
土地の先行取得	30～70% 程度	原則的にしない
施　行　者	土地所有と同時に施行者となる	施行者の代理人（一括代行）
事　業　規　模	港北ニュータウンで1,317ha 一般的に30～300ha 程度	多摩田園都市で3,300ha/60 1組合平均55ha規模
鉄　　道	一体型 （他の交通機関に依頼）	一体型
公　共　減　歩	30～50% 程度	平均20% 程度
保　留　地　減　歩	10～15% 程度	平均20% 程度

(2) 東急多摩田園都市開発事業の概要

東急モデルの当時の開発コンセプトや土地区画整理事業の特色は如何であったか。

・ 日本での代表的土地区画整理事業であり本格的区画整理事業の始まりである。

・ 東急多摩田園都市開発事業は、当時群を抜き構想の雄大なものである。
経済界の大物実業家の着想と実行力は、時代の趨勢を確実に把握していた。

・ 事業は極めて現実的に着手され、これから開発に着手する場合の手本になる。
公団の港北ニュータウンは、資金・事業運営等少し理想的すぎ参考になりがたい

・東急モデルの事業上の特色

○ 鉄道導入による一体型のクラスター開発

東急モデルは、3300ヘクタールの広大な宅地開発区域を想定し、そこに居住するこ

とになる人々のために一本の鉄道を軸にし、60を数える土地区画整理事業をほぼ同一水準で整備していこうとするクラスター開発である。それぞれのクラスターの性格にあわせながら、全体に共通するコストを東急グループが負担しつつ、開発を進める。当該事業としての平均55ヘクタールの規模は、事業規模として手頃で、広く個人情報のネットワークも組め、土地の先行買収をしなくても開発後の土地利用を考える土地所有者と共同事業も計れる。

○　業務一括代行

土地区画整理事業に伴う、事務、技術、施工等、組合業務を一括代理して行うことを東急では、一括代行と称している。

一括代行のメリットは、関連業務がスムーズに運営できる組合側の利便と資金が外部に流出しないように循環的に構成可能な一括代理側に有利である。また、事業のピークを均し、平均化することも可能である。

○　土地利用は、点開発型の住宅地専用

55ha程度の開発では、土地利用は商業・住宅のバランスが必要で平均的な宅地開発となる。思い切った特色をクラスターに持たせるのは、クラスター開発の場合できない。各クラスターを単独目的のために利用できないのである。それは、用途地域によって、土地の経済的価格に大きな差が出てくると、クラスター毎に、更に土地所有者間に不満が出るからである。

そこで、東急多摩田園都市は、3,300ha を40年かけて開発してきた割りには似かよってくる。住宅地専用型の開発は、文教都市のようになり、連続した落ち着いた町並みが続く。

○　戦略的コアの不在

55ha程度でのクラスター型開発では、各クラスターは専門化・特化できないので、商業・業務の中心を創れない。創れても小規模に留まる。最寄り品を取り扱う商店は多いが、買い回り品を扱う大規模ショッピングセンターは構成できない。近くに、代替するコアが必要とされる。港北ニュータウンのタウンセンターがこれに当たり、需要と供給が密接し、相互に強い補完的関係を形成する。

(3)　公団による港北ニュータウン開発の概要

- 単一事業としては日本で一番の大規模事業である。
- 土地区画整理法の想定規模を超えている。
- 事業を円滑に推進した新機軸を採用した。
- 事業期間は長期で先行投資が多い。

・　公団モデルの事業上の特色

○　大規模面開発型

住宅地開発と業務用地開発が混然となっている。宅地開発の形態をもつ地域開発。そのため、道路率等が高い公共施設優先で、新都市機能の多様化に対応可能。

○　先行買収３６％を実施

公団先行買収の用地は、港北ニュータウンの街づくりの性格と骨格を規定。用地にゆとりがあるため、途中からの街づくり理念の転換が可能であった。

但し、公団の宅地と民有地の比は１：２であり、民有地が街づくりの肉付けを左右することになる。

○　副都心形成を可能にした大規模ニュータウン

大規模ニュータウンのメリットである商業・業務機能を集積した戦略的コアを創造。大規模開発の利益を追求したが、一方で施設に進出するテナント不足から大規模不利益が出始めている点を否定できない。

○　住宅地と農業専用地区の一体化による総合開発計画

宅地開発と農地開発が同時に決定されたことは、例を見ない。ドイツの都市開発に似ている。

○　新横浜駅前 ──東急多摩田園都市との連担性

横浜市の周辺部と中心部のバランスある発展に寄与。内陸部メガロポリスといえる開発段階に達している。

○　港北ニュータウン開発の二重性

①　公団は土地所有者と施行者の二面性

②　事業運営の並列性

港北ニュータウン事業推進連絡協議会（任意団体）と土地区画整理審議会（法定）

③　開発目的の二重性

住宅地開発（公団施行）と農業専用地区開発（横浜市）の一体化による総合計画性

④　開発内容の二重性

宅地開発と大規模開発から生じる地域開発 ――― 複合多機能都市を準備

⑤　東急多摩田園都市と港北ニュータウンの連担性

相互に補完的役割

⑥　宅地開発（一般的役割）と副都心開発（戦略的機能）の二面性

○　港北ニュータウン事業を円滑に推進した新機軸（イノーベーション）

① 事業運営システムへの住民参加 —— 港北ニュータウン事業推進連絡協議会

・開発方針の決定・協議・実行

・個人の利害と住民集団の総意を分ける。

・代議制

・事業情報の公開

② 土地の経済的付加価値を最大にする土地利用計画

・地域のプライスリーダーシップを握り、周辺の地価に左右されない独自の採算性を確保。

・用途地域制を換地システムにリンクさせた。

③ 土地区画整理システムの新しい試行

・生活再建・土地活用の効率化要求と事業の円滑な推進の対立を解消。

・申出換地の採用で市街化の促進と開発利益の公平な配分を保証。

・仮換地の供覧で個人情報の事前公開（換地処分段階での公開以前に告知）。

・仮清算で事業長期化（権利者の高齢化）と地価騰貴に対処。

・先行造成地で住宅移転の容易化と造成コスト逓減。

・共同義務化街区の設定で再開発型共同ビル建設を土地区画整理事業で実現。

● 公団型港北ニュータウン土地区画整理事業の場合

<table>
<tr><th colspan="2">事業前の土地利用</th><th></th><th colspan="2">事業後の土地利用</th><th></th></tr>
<tr><td colspan="2">道路・河川等公共施設　5%</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">道路・河川等公共施設　31%</td><td rowspan="2">公共減歩</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">公団先行買収地　36%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">宅地・山林・田・畑</td><td rowspan="3">民有地 59%</td><td rowspan="3"></td><td>施行者用地（造成経費）10%</td><td>保留地減歩</td></tr>
<tr><td>公団先行買収地　20%</td><td rowspan="2">1：2</td></tr>
<tr><td>宅　地（民有地）　39%</td></tr>
</table>

3．東急多摩田園都市開発に於ける東急モデルの特色

この２つの事業に共通しているのは、鉄道一体型事業である。

東急モデルと言われるケースは、クラスター開発による鉄道一体型事業である。東

急方式は簡潔に言うならぶどうの房の一粒一粒が事業単位で、文字通りすき間もなく重ねていく開発方式であり、中心部に鉄道という芯を通すものである。

この一粒一粒の事業単位は、事業計画のまとまった順番に事業が開始するように進められていて、平均して55ヘクタールの規模で展開されている。近郊で、土地所有権が細分化されているため、権利者数は約 200人程度の組合事業として組織する。施行者と権利者とが、言わば、顔見知り可能の状態で事業が進むわけである。事業単位は、現実的に組織化されていると考えられる。

このことは、供用開始後、地権者と東急グループが共同事業の取り組みをする点で極めて有利な情報ネットワークを組むことが可能である。

東急モデルの特色を以下分析してみましょう。

(1) 東急モデルの一括代行方式

ここては、組合業務の一括代行として組合業務、設計施工等の技術的業務、法的換地等手続等を一括して請け負う仕組みをとっている。

資金と人と技術を出して、見返りとして宅地開発業務終了時に経費相当分として必ず保留地を取得する仕組みで、原則的に用地の先行取得の投資を必要としない。

勿論、不動産開発事業として土地を取得し、別に利益を上げるることはしても、代行業務そのものでは必要としない。

(2) 東急グループの規模など

施行面積は、3300ヘクタールで60組合を組織して開発しているが、1組合平均して55ヘクタール規模となるので、造成期間も平均7年程度ですむ。事業開始の第1回目の起業化は、困難だったかも知れなかったが、第2回目以後は比較的容易であり、実績を積めば更に有利にすすめられる。

(3) 東急モデルによるクラスター開発では、

権利者の開発同意によってまとまった順に仕事を進めるため、隣接した事業地区を必ずしも先に取り組むわけではない。

現にまとまる所から進められる。こうして、全体の事業のピークを平準化したり、グループ内で仕事を廻しなどして資金効率をあげることも可能である。コストの低減と早期資金回収が容易となる。

(4) 東急方モデルのクラスター方式の問題

現実的な方式ではあるが、3300ヘクタールで60組合ともなれば、始めと終わりの時期は40年近くの時間的経過から、当初の造成水準と最近のそれとでは工法・材料等に

違いが出て、出来上がりにも大きく影響している。

一貫した水準を維持するのは容易ではない。しかし、全体が平均的に調和した街づくりとなった印象を与えるのは、始めに大きく事業区域を示し、必ず実施し、仕上げると言う構想があって、そのため大きな差異を感じさせないせいだろうか。

(5) 事業コストを低減

早期資金回収を図りつつ、巨大な都市開発事業を進める現実的な東急モデルにも、資金コスト提言の困難はある。

東急モデルのクラスター開発の最大の弱点は、その取り扱う事業規模が現実的であるというそのことによる。3300ヘクタール規模は、取扱が容易で着手し易いのですが、同時にクラスター毎の理想的組み合わせがむつかしいことである。

クラスター毎に、土地利用を単一利用に指定或いは、専門化することが出来ないことである。例えば、Aクラスターを一種住専に、Bクラスターを商業のみに、Cクラスターを住居にと専用的に指定すると、土地の価額に影響を与え、地権者間に公平感がなくなり、事業そのものの維持ができなくなる。

用途地域が指定されると単一用途に1クラスター全体を指定できなくなる。

この結果、全体計画の中で、中心となるコアが計画できないことになる。どうしても、組合毎に独立した土地利用計画で処理していくしかない。そのため、事業地区外に区役所、公益施設をセットしている。土地区画整理組合の一地区完結型の独立した土地利用計画で処理されてしまう。3300ヘクタールという全体計画を睨んだ土地利用計画は達成できなくて、個別的土地利用計画しかできない。

個別の土地利用計画で処理していくと、複合・多機能型のように全体にインパクトを与える都市づくりではなくて、平均的な住宅地専用型の街づくりとなる。

全体構想は大きくても、特色ある街づくりは、クラスターの規模が小さい点では難しいのではなかろうか。

(6) 55ha規模での商業用地の指定面積

商業地の指定は、横浜市の基準では5～7%程度であり、実面積では約3～4haとなる。このような3～4haでは、駅前など最寄り品を中心にした近隣商業型の商業が精一杯となってしまいう。

(7) 東急モデルでは、大規模センターコアが創れない

大規模都市核が出来ないことは、東急多摩田園都市の方向が、文教都市型の落ち着いた町並みを形成し、最寄り品中心の商業活動となり、新興住宅地としては珍しく便利な生活が可能となるが、買い回り品はどうしても外部に流出することになる。

港北ニュータウンのタウンセンターは、大規模な商業集積を目指し、東急多摩田園都市とこの点で補完性を有し、この補完性で強い連担性を持つことになる。当面60万人のセンターとなるものである。

港北ニュータウン計画でタウンセンターが持つ意義はここにある。タウンセンターは、港北ニュータウンの中心と同時に、東急多摩田園都市の中心であり、隣接する東急多摩田園都市から流出する商業需要を充足する点で、特別な剰余価値を得ることで立地の位置に恵まれる。

タウンセンターの競合相手は、どこかと考えると、恐らく二子多摩川園の高島屋を中心とするショッピングセンターでなかろうか。規模と駐車場台数を生かし、郊外型同士の競合が始まっている。初めて、横浜市が東京都と本格的な商業競合システムを持ったと言える。公共規制から公共助成が必要な時であろう。

(8) 東急モデルの開発の特色

もっと沢山指摘できるかも知れませんが、東急一括代行方式による土地区画整理事業は土地区画整理法を幅広く解釈することによって、街づくりのノウハウを創り出し、法の標準的解釈よりもずっと内容を実践的に深め相当拡充したといわれている。

画期的イノーベーションが、時代や開発地区毎に随所に見られます。小黒地区の集合農地は、港北ニュータウンの集合農地のさきがけの事例である。

東急方式の開発は、クラスター開発という、ぶどうの房の一粒一粒は甘さが均一で差がつけられないことから、多少仕上がりに時間的差があっても、各事業毎にほぼ同水準に完成してきた。しかも、いきあたりばったりに3300ヘクタールの開発に着手したのではなくて、大きな都市開発を指向してきたため、その規模は公共団体の計画自体や、行政方針を左右していた。

東急モデルでは、初めに東急の保留地に東急グループが戸建て住宅や集合住宅を建てたり、公団住宅等の誘致を図り人口を定着化させる作業が行われるのです。次いで民有地に住宅が少しづつ立ち上がり土地利用が促進されている。

人口が増加し各種の店舗を必要とする段階になると、主として民有地の路線住居地域を中心に一斉に住宅と店舗の複合建物が立ち上がっていった。こうして、次第に街が熟成した。電車を増便し、交通関係が整備されてくると、ショッピングセンターの建設に着手した。

東急グループの投資によって開発地区のステータスは上がり、その投資態度は、まるで産業資本家が計画的に投資を進めて行くようにみえる。

このような投資は、多くのビジネスチャンスをより拡大して地域の評価を高め、グ

ループと居住者の資産価値を高める。

住宅地にステータスを意味づける状況から、住みたい沿線ＮＯ．１の東急多摩田園都市線の評価はこのようにして形成されたものである。開発地区のコーポレートアイデンティティを重視した開発姿勢がうかがえる。

開発地区に居住する人々を選択し、地区のイメージを創り出す点では画期的と言えるだろう。横浜市での数少ない人口増加地区として、青葉区と都筑区があり、いずれも土地区画整理事業の成果であり、巨大土地区画整理事業開発は、十分地域開発として機能することが証明されたことが評価されなくてはならない。

4．東急方式の開発が成功した理由

勿論、土地区画整理事業で開発を行ったことが、その第一の理由であろう。なかでも、基本的に一括代行として、過剰な先行土地買収による資金負担を避け、保留地を取得しつつ事業規模を拡大したことであろう。

東急グループは、事業実績を積み重ね、権利者の信用を得て、更に事業を進める事業方針をとった。この考え方は、一私企業の態度として先駆的なものである。この段階では、公益事業者の範疇に属する態度と言えそうである。

このようなことができたのは、土地区画整理事業を単なる収益事業とみなしていないと考えないと、これは理解しがたい。

鉄道事業の公益性を、事業遂行の理念の中に引きずって居るのでしょうか。

一括代行方式は、用地買収を基本的に伴わず土地区画整理事業を拡大することが可能であり、保留地減歩を一括代行の経費として取得する。その割合は、平均約20％で、東急多摩田園都市の骨格を形成するところまでが精一杯で、東急色をかすかに着けた状態と言える。都市の肉付けは、どうしても、個人の民有地活用に依存している。東急と民有地の共同事業が必要となる。

事業規模が小さいため、どうしても東急多摩田園都市の性格を左右する業務地区の開発のチャンスが無い。

しかし、さすがにポイント毎に必要に応じ、拠点駅となる多摩プラーザや青葉台を中心にショッピングセンターは創っている。

今後、直面する２次開発段階では、現状と同じような土地利用に固定化すると街の活性化に影響するので、時代の流れに合わせた土地利用の規制緩和も課題になる。行政当局は、２次開発段階のプランを住民に示す段階にあるのではなかろうか。バブル

時の相続税課税によって、あの田園調布が見る影もなく変化したように、行政の方向づけが街づくりに大きな影響を持つからである。

都市は生きており質の高い住民が生活している点を見過ごしてはならない。

なお、常磐新線計画では、大規模型クラスター開発が予定されているが、これは東急方式の小規模型の反省に立っているのでしょうか。

5．公団による港北ニュータウン開発の特色

⑴　40％の先行買収

公団は、40％の先行買収を権利者に提案し、事業参画の条件の１つとしている。公団の場合は宅地開発を施行者として実施するだけでなく、開発後の宅地に住宅を建設し、或いは宅地として供給することが、公団の事業目的であるからです。換言すれば、住宅・宅地供給のために役立つ地域で民有地を含めて基盤整備を行う。

ここでは、 356ヘクタールの用地を先行買収した。この先行買収地は、港北ニュータウンの街づくりの性格 ――― 現状では複合・多機能都市化 ―― と街づくりの骨格を形成する機能を果たし、港北ニュータウン最大の地主として、貴重な用地を活用し街づくりに貢献している。

しかし、街づくりの肉付けは、三分の二を占める権利者に委ねている。先行買収用地の規模が４０％ということは、従前の地権者にとっては、みすみす将来値上がりする土地を手放すことによってかなり大きな負担となり、公団にとっては、本来もっと取得できれば思う存分仕事がやりやすかった？と思える。

「意外に中途半端な数字」であるかもしれないが、土地区画整理事業自体が、権利者と公団との共存の街づくり事業であることからも、土地の全面買収に踏み切らなくて良かったのではないか。かくて、公団は、施行者と大地主の二面性を持ち、街づくりに責任を持つことになった。

しかし、買収協力地主の生活再建は、権利者と組織する生活対策委員会を通じて、開発事業の中で配慮することになった。

⑵　土地利用計画策定時に用途地域を決定

港北ニュータウン計画は、土地利用計画策定時に用途地域を決定した。これは、当時画期的なことであったが、都市計画法の精神からして、換地段階で用途地域を決定するより合理的であるのは、間違いない。何故なら、換地処分は経済活動の成果であるから、土地の付加価値に影響する用途上の規制などの要素は当初から開発条件とし

ておかねばならないからである。

港北ニュータウン計画は大規模宅地開発であり、当時換地部門からは工期を短縮するためにも工区割りを行い、施行期間を短縮する議論もあったが、分割して施行したわけではないことから自ずと規模的に地域開発になり、一般の土地区画整理事業が宅地開発であると同様に宅地開発のみの観点で理解してはならない。

例えば、道路率21.8%は、宅地の5分の1以上が道路であり、幅員40m道路等の地域幹線道路は、土地区画整理事業では過大な負担である。地域開発の広域的視点から取り入れられたが地域開発の視点がないと疑問になる計画あろう。

この港北ニュータウン事業が、宅地開発と地域開発の二重性を有していたからこそ、時代によってその重心を移して、複合・多機能都市化にも、或いは住宅建設にも対応可能であったと考えられる。勿論、先行買収地があったればこそである。

(3) 港北ニュータウン計画最大の特色

住宅地開発と農業専用地区開発とが同時に、一体的に実施されている総合計画となっている点である。公団は、全ての開発業務を遂行出来ない。農業関係には、関与できない。横浜市が、都市農業と言う市独自の政策をもって取り組んだお蔭で、港北ニュータウン開発が、日本における開発史に輝いているのである。

公団は、市街地となった宅地を生産緑地として換地するために申出換地を実施したが、これは飽くまでも住宅地開発の補助手段であり、地方公共団体に農業専用地区のような提案をしたり、農業政策を提示することはできない点で画期的なのである。

横浜市と公団は、良きパートナーであった。外国企業誘致と共に、生活している市民からは、農業専用地区のオープンスペースが評価されている点を見逃すわけにはいかないであろう。

(4) 国土幹線網等からの利便性

横浜市北部地域は、新幹線や東名高速・第三京浜・246号線の国土幹線網に近接して、鉄道との利便性と共に、道路交通の利便にも恵まれている。新横浜から港北ニュータウンをへて東急多摩田園都市の地域まで、連担して内陸部メガロポリスと表現していいような新興都市部を形成している。

港北ニュータウンは、その中心部に位置しており、更に 1317 ヘクタールの規模を生かして、横浜市の副都心となるタウンセンターを創り出している。22万人を収容する住宅を造ると、必然的に市民サービスをどう組み立てるのかが、課題となる。

ベッドタウン型都市では、ショッピングセンター構想で済むが、複合・多機能型都市では開発地域全体が自立型の賑わいのある自己完結した街づくりを目指し、港北ニ

ュータウンは、この複合・多機能都市を指向している。ショッピングセンターや公共・公益施設を持ち、昼間人口を増やす雇用創造と職住近接を図る方向に転換した。

大規模ニュータウンの特色を生かすために、港北ニュータウンでは、商業用地を一か所に集中したことで、横浜市北部地域の中心となることが決定された。

横浜市内周辺部と中心部のバランスある発展のきっかけともなって、横浜市全体の副都心化計画の自立化に役立つことになる。

(5)　街づくりの新機軸

港北ニュータウン事業は、公団にとっても経験の少ない大規模事業であった。当時、多摩ニュータウン、つくば研究学園都市、大阪圏の千里ニュータウン、中部圏の高蔵寺ニュータウン等の企画立案があり、これらの経験を経験を踏んだ者が基になり開発がスタートしたのである。

土地区画整理法の規定通りに進めても、必ずしもうまく行かないことが考えられた。誰もやったことがないことを、ここでの土地区画整理事業は、前例にこだわらず、権利者と利害を共有する方向で進められたのである。

港北ニュータウン開発の規模が大きいことから、事業の難しさが漠然と分かっても、事業の展開を理解しがたいのは、事業を円滑に推進した法律に書かれていない新機軸、いわゆるイノーベーションを組み込んでいるからである。

イ、港北ニュータウン事業は、土地区画整理法をバックにしていますが、その社会的条件となる権利者数5600人や1600戸の住宅移転、また、自然的条件となる1317ヘクタールの規模や住宅と農業専用地区との共存などの開発条件は、土地区画整理法が想定していた範囲を超えるものである。

社会的条件は、事業のやりやすさや複雑性を意味し、権利者数と住宅数を変数とする方程式になり、小さいほど事業は楽である。自然的条件は、事業手法や計画条件に影響する。

これらの条件を、事業の支障条件でなくて、事業遂行の支援条件に転化させることが新たな工夫として考案されなければならなかった。これが、権利者・横浜市・公団の三位一体の組織である。

港北ニュータウン開発理念に「住民参加」が、謳われています。厳密に言えば、権利者である住民に事業参加の途を開くものです。住民参加こそ、三位一体の支援条件となるシステムである。

権利者が、公団だけであったとしたら、スムーズに事業が推進できるでしょうか。権利者数が多いと事業の阻害要因になるものだろうか。公団と権利者が利害を共有す

るパートナーとなって始めて、事業を進めることができる。パートナーとしての権利者と公団と横浜市が対等の立場で協議する場が設けられたのが、港北ニュータウン事業推進連絡協議会である。

40%の先行買収の結果、権利者を協力者にしなければ事業が円滑に推進されないことは明らかなことである。事業協力者をどう遇するか、多人数であることからしても軽視できないことも、新たな権利者参加の組織を必要としたのである。

権利者集団の意思と権利者個人の利害を分けて受け止めることが必要である。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会の権能は、港北ニュータウン開発の基本的事項を協議して、この協議によって事業を進めていくルールになっている。権利者・横浜市・公団の三位一体の姿勢を打ち出す組織なのである。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会の機能は、3つに整理される。

① 事業施行者の公団、事業計画者の横浜市と権利者のコミュニケーションの場
② 事業施行に関する協議と事業意思決定の場
③ 事業情報公開の場　　となっていまる。

港北ニュータウン事業推進連絡協議会は機能面でみますと、事業運営組織といってよい。事業の運営を土地区画整理法に基づかない任意団体において事業の方針を基本的に決定することは、画期的な住民参加による事業運営システムと言える。

一方、土地区画整理法では土地区画整理審議会を組織しなければならないので、これは主に換地計画について意見を述べる場であり、事業推進連絡協議会は審議会での審議報告を受けるという関係に止めている。換地評価委員との関係も同様である。

事業運営システムは、港北ニュータウン事業推進連絡協議会と土地区画整理審議会の二重構造になっており、それぞれの機能を異とする並列組織となっています。組織的には、上下関係はありませんが、権利者は事業推進連絡協議会を当然の如く上位機関と考えている。

勿論、権利者数が多いので直接民主制でなく、代議制になっている。

この港北ニュータウン事業推進連絡協議会の協議は一般権利者にも公開されているが、更に、事業情報は、「港北ニュータウン紙」を通じて全ての権利者にフィードバックされる仕組みによって公開されている。

これを20年以上続けていますから、港北ニュータウンの街づくり方針は地権者に徹底されたといって良いであろう。

他の地区では、開発対策協議会は区画整理事業認可時に解散して、施行者や計画当局に下駄を預けるが、港北ニュータウンでは住民である権利者が自ら参加されたこと

が、事業の人的側面でうまくいった条件であった。

ロ、権利者である協力地主の生活再建については、港北ニュータウン事業推進連絡協議会の中に生活対策委員会を設け3者で具体的に解決を図ることになりました。当時、公団から先行買収により約 350億円に上る資金の支払いがなされていた。10万ﾄﾝタンカー10隻の海運会社やデパート3店を建設するに足る資金量であり、「生活」再建といっても内容は、事業を構想するものであった。土地固定資産を流動化して金融資産とし、この大量の資金を背景に事業家に成長する条件が成立していたといえる。こうして、都心部に代替資産を購入し、本格的不動産事業家が誕生していった。自力で生活条件を構築できる権利者が育っていったのである。

しかし、一方では定期的な収入の安定のため不動産賃貸収入を図るアパート・駐車場経営・店舗経営の勉強会も始まった。この勉強会から、土地区画整理法第98条を部分的に否定する新しい換地システムの採用が、公団に強く要望される契機となった。後述する申出換地 —— いわゆる飛び換地である。経済的に利用価値の高い換地を施行者である公団が一人占めすることなく、権利者にも開放したのである。

ハ、マスタープラン作成の上で考慮されたことは2つある。

1つは、用途地域を土地利用計画に当初から反映させたことである。

2つは、宅地開発を遂行しながら、地域開発の準備を進める、大規模ニュータウンの商業地域を集約しタウンセンターを創ることである。

いずれも、地区内の土地の経済的付加価値を極大にすることを意味しています。経済的付加価を極大にすることは、タウンセンターを横浜市北部地域の地価に関して、プライスリーダーシップを持たせることで可能となる。土地区画整理事業での単なる開発利益の追求ではなくて、事業地区全体の土地価格の底上げを狙うには、開発周辺地区にプライスリーダーシップをとられて、その影響下にあるわけにはいかない。事業の決算を見通した運営を行うためにも、必要な要素となるものである。

地価のリーダーシップは、同時に住宅価格や施設賃料、住宅賃貸料の主導権を握る可能性を意味している。外部の人による地域の評価を高める方策は、別に考慮される必要がある。こうして、港北ニュータウンは、地価の主導権を握ることで、巨額の開発利益を自ら取得する機会を手にしたのである。東急多摩田園都市が、発展すればするほど、港北ニュータウンのチャンスは大きくなる因果関係を持たせたのである。

ニ、多数の権利者にとって開発に対する心配事は、農業収入をやめても生活できるのかということ、つまり生活再建の可能性であった。簡潔に言いうと、換地された宅地を利用・活用して、生活の糧としなければならない事である。土地活用出来やすい換

地を取得することが絶対に必要なのである。当時、換地方針の一般的原則は、従前地の近傍・類似の位置に換地することとなっていた。これを現位置換地という。

港北ニュータウンは、広いですから、大地主といえども地下鉄駅前等の経済的付加価値の高い宅地から外れているケースも多いので、権利者から一定の条件で全て駅前に換地するような仕組みを考えて欲しい、いわゆる申出換地のような対策を講じて欲しいと言う意見が強く出された。土地区画整理事業によって山林や農地が宅地化されることは、宅地の利用増進を図ったことになり、それぞれの宅地の整備度合いによって開発利益を配分することである。

地区全体の開発利益をどのように公平に権利者の従前地に帰属させるか、開発利益が巨額であれば単なる従前地の位置関係でなく、街づくりの視点がないと土地活用に結びつく換地も満足できない多くの問題を抱えている。また、施行者である公団が、356ヘクタールの巨大地主であっても、好きなところを独占できるものでもない。

土地区画整理事業は、権利者間で合意されたことが、認められる世界でもある。即ち、土地区画整理事業は、権利者が参画し街づくりの合目的を定めるもので、権利者間で合意された事業計画が、土地区画整理事業の街づくり憲法である。

権利者間の合意に基づいた権利者の生活再建の土地活用効率化要求と公団の事業円滑化のもくろみは、申出換地の採用という、飛び換地を媒介にして解決された。

しかし、全ての土地をその対象としたのではなく、4種の用途地域に限り、生活転換の申出により権利者に開放した。

その申出用地のトータル面積は、1317ヘクタールの31% 162.2ヘクタールであった。港北ニュータウンの4種の申出換地は、センター用地、準工業用地、アパマン（路線住居）用地、集合農地である。

土地区画整理事業の中で、単なる現位置換地によらず生活再建のための効果的配慮がなされたのは、社会政策の観点から評価される。

なお、その後、この集合農地、アパマン用地（集合住宅地）の申出換地の法整備は、特定土地区画整理事業にそのまま組み込まれているが、センター用地と準工業用地の対策はまだない。

また、横浜市の新本牧の土地区画整理事業では、選択換地として同様のことが実施された。土地区画整理事業の中で、現位置換地のみの原則の一律適用を部分的に否定し、照応の原則の流動化を図ったことは、時代が変わって、当局や権利者の理解で追認された事であろう。

港北ニュータウンで試行された申出換地の考え方が、各地で実施されました。特に、

小沢弁護士がジュリスト（平成７年10月号）「換地計画の自由と制約」を発表されたのは力になった。

換地原則を部分的に否定し、権利をこのように、港北ニュータウン事業を通じて区画整理法が改正されたり、関連法が制定されたケースは、他にも見られる。例えば、先行造成地への移転もそうである。

タウンセンター内には核的商業ビル用地が４ヶ所あるが、このうち２ヶ所は公団、２ヶ所は民間となっている。民間用地は、1.6 ～ 1.8ヘクタール規模のブロックを設けて、地区の象徴たるビルになるよう配慮した。この用地は、減歩率も65～70％と高かったので、特に共同ビルを建てることを約して換地を受ける共同義務化街区という呼び名を与えている。

そのままでは、共同ビルは建たないので、更に公団の関連会社である港北都市開発センターが事務局となって、タウンセンター開発促進協議会を組織化して、テナント開発、ビルの設計、税制度の研究や共同事業の形態等を検討しています。

最近のテナント進出意欲の減退に伴い核的施設用地の再検討を必要としている。その結果、民間用地の利用が優先され、公団用地の開発は後回しになっており、当分の間公団用地は暫定利用を考慮せざるを得なくなっている。

タウンセンターの規模が大き過ぎることにより、土地利用が具体化するには、かなりの時間が必要となることが、はっきりしてきたのである。タウンセンターのように副都心を目指す商業地域での民有地と明確に競合する土地利用は、ある意味で再検討しなければならなくなったのですが、換地処分直前では、不可能である。このことは今後の検討課題である。

申出換地は、民有地の３１％の換地を飛び換地とし、残りは原則に戻り現位置換地としたわけであるが、それぞれの換地がどこに属するかの大枠を決定しただけで、具体に従前地と換地の位置を決定したわけではないのである。

ホ、仮換地の供覧は、全ての従前地の換地情報を個人に対し情報として公開した。

縦覧と違い、供覧では換地位置等の変更を希望することができ、調整可能な限り公団が保有していた集合住宅用地など公益用地を除いて、70ヘクタールの宅地は、結果として不整形地や高圧線下に集まることになり、宅地分譲に苦慮する例もあった。

権利者は、将来の換地位置が決定し、生活再建の具体策を検討する材料を得たわけであり大いなる安心である。

6．おわりに

平成８年９月には港北ニュータウン換地処分の公告があり、平成９年３月には２万筆の土地区画整理登記を完了した。残された業務は、年賦になっている土地区画整理事業の清算金の徴収・交付だけとなった。

港北ニュータウン事業開始の当初、終わりなき土地区画整理と目されていたが、長期に渡る裁判事例もなく終えることができたのは、事業計画の実効性、事業の中核をなす換地計画が多くの権利者に認められたからであり、申出換地の採用は住民参加を通じて、街づくりの立ち上がりの速さなど、今後の土地区画整理事業の良き先例となるものと信じている。

以　　上

―参　考―

私の土地区画整理事業に関する認識

武藤孝雄

1．戦前の宅地供給 ――――

・1945年までの大都市の人口は、東京都で 550万人～ 600万人程度であり、現在の23区内で収容可能であり、新たな大規模かつ計画的宅地供給計画はなかった。しかし、昭和10年代には、次第に増加する中間層に対して、東京圏では東急電鉄グループ五島慶太社長による東急池上線・目蒲線の延伸に伴い田園調布等の新開地が誕生した。

また、大阪でも阪急電鉄小林一三社長による宝塚開発等が進められ、芦屋等の高級住宅地が誕生した。これら宅地供給の代表的事例は、民間によるもので公共団体はほとんど手をだしていない。

・当時は土地供給に対する法的規制や助成もなくもっぱらデベロッパーによる宅地供給であり、支払いには民間ならではの割賦制など新しい制度が取り入れられた。

・昭和10年代は、日本経済も軽工業から重化学工業へ移行する初期で、農村の不況も反映し都市への人口の都市集中がみられたが、当時はまだ東京・大阪にはスラム地区も見られたのである。

2．土地区画整理の手本となった耕地整理 ――――

・日本の1945年までの稲作を中心とする農業は、一つには大土地所有と小作の土地制度のもとで極めて低い生産性を示し、主要食料の輸入国であり、食料の自給策として耕地整理の手法が採られた。耕地整理は、主として田・畑の土地改良を行うため灌漑用水を伴うものであった。

・農道の整備・農地の集約を土地所有者と小作人の負担としておこなった。農地造成コストは受益者負担としたのである。灌漑用水路・農道等の公共施設の建設コストは、農地の減歩で賄われた。この手法は土地区画整理事業に引き継がれた。

3．土地区画整理事業の歴史 ————

・第２次世界大戦において日本の都市・住宅は壊滅的な損害を受け、戦前水準に回復したのは、昭和28年以降とされている。

・戦災復興策としては、緊急的な住宅建設が始められたが、一方で都市基盤整備として道路拡幅を中心に戦災復興事業が、耕地整理の手法をまねて実施された。

しかし、都市の宅地を道路に転用する大規模減歩は、戦災復興事業としても反対が強く、15%以上の減歩については、公的負担とすることとされた。
市民の負担と公共負担は、無償となる減歩率15% を境としたのである。

・戦災復興事業としての住宅供給は、公営住宅と住宅金融公庫に任され、応急住宅が建設されたのである。

・1952年の朝鮮半島における戦争の特別需要で日本経済は復旧過程を終了した。この頃から、所得の高い層では、住宅の自力建設が可能となってきた。民間での宅地供給が必要とされたが、この段階でも、宅地供給や都市開発に公的資金と技術が用いられることはなかった。公団が中間層を対象に発足するのは、昭和30年である。

4．土地区画整理法の成立と民間の宅地供給 ————

・昭和29年土地区画整理法が成立した。宅地供給に、法的根拠を持ち新規事業の機会が誕生した。計画的な都市開発の必要は、当時国の財政力では無理であった。

・昭和28年東急電鉄グループの五島慶太会長は、東京の西南部丘陵地域に 5,000haの宅地開発と40万人の居住構想を発表し、秩序なく自然開発的に進めらる宅地供給を初めて計画的に開発する端緒を開いた。この構想は現在の第三京浜道路・湘南バイパスに繋がっている

・箱根ターンパイクの道路建設と田園都市線の鉄道建設を軸にイギリスのロンドン郊外の衛星都市をモデルとしたのであった。

新設の鉄道・道路を中心に新都市を建設する鉄道一体型開発は、東急電鉄得意のパターンでもあり、公的供給の代弁であった。

・この事業の支障は、この開発対象地区が東京の10～20kmをベルト状に計画されていた首都圏緑地保全地域に指定されていることであった。この指定解除は、東京への

人口集中をどうコントロールするか、引いては、日本の経済成長に影響することから政治問題化した。そして、経済成長の国策のもとに、宅地・住宅供給は焦点となったのである。

5．土地区画整理事業の構造 ————

・受益者負担主義と費用の転嫁

土地区画整理事業は、宅地の利用増進と公共施設の整備を目的とするものであるが、開発地区の全てのコストは、土地の所有者及び借地権者が負担することとなっている。土地の造成工事や道路・公園・河川等公共施設の整備や上下水道・電気・ガス等公益施設と鉄道・バス等公共輸送機関等の諸経費は、原則として受益者である土地の所有者及び借地権者が負担する。

開発の結果、宅地の利用増進が計られ土地の経済的利用価値が増加したとされる。

この負担額は、いずれ土地の価格や住宅の価格に転嫁される。

受益者負担主義は、実は権利者にも負担が過大であると同時に、事業の成立条件として負担額が最終需要者に転嫁される構造を前提とした事業であり、転嫁できなければ事業は破綻することになるのである。土地の経済的利用価値が増進するのは、地価インフレを前提にしているといわれるのは、そのためである。

・受益者負担主義と整備水準のアンバランス

宅地の利用は、開発地区毎に特に利便が増減するものではないが、公共施設の整備コストは、その整備水準により大きく増減する。整備水準を下げて、コストを低下させる要求は強いのである。そこから、土地区画整理事業単位毎に、公共施設の整備水準のアンバラが出てくる。公共施設の整備水準が現行レベルの改善程度で行うのが通常の土地区画整理事業であり、例えば将来の自動車交通増加予測に対応できる水準まで準備できるかといえば、受益者負担原則のみでは困難なのである。

一事業単位毎のアンバラは、ついに一国内の整備水準のアンバラに結果する。

その他の内容を羅列しておこう。

・事業施行者は、個人・組合で実施する民間と公共団体・公団等で実施する。
・公共施設の帰属は将来の管理者が無償で受領する（内容は、寄付行為である）
・事業期間は、制限がない。
・当初補助金はつかなかったが、最近は国庫補助事業対象がある。
・事業費用は、権利者負担であるが、決算時に金銭清算とする。
・公共減歩率と保留地減歩率は事業単位毎に異なる。

第 9 章

港北ニュータウンに住んでまちづくりエッセン

清　水　　浩

第９章　居住者の立場からの随想（頃日雑感）

はじめに（港北ニュータウンの概要）

港北ニュータウンの区画整理は、換地処分があり区画整理登記も終わり、この街に新しい人々がどっと入ってきた。私の住んでいる茅ヶ崎町内会は、戸建て建物の居住者から考えれば、事業前80軒であったものが、今では、1300世帯になってしまった。これからが「街づくり本番」とは港北ニュータウン推進協議会会長の言葉である。

この事業に携わった者は、誰しも変化して行く「この街」を格別の思いで見つめているだろう。その一人の視座から「頃日雑感」を綴ってみる。

当該地区は、住宅・都市整備公団施行の最大級の地区で、面積規模は約1320ha、権利者数は約6000人、建物戸数は約2500戸、筆数約 20000筆、全国ではじめて区画整理事業で申出換地を採用することになった特徴的な地区である。発表された時の地域は、約2500haで中川、山内、都田、新羽の昔の四村の共同事業であったが、中川地区を除き区域外を望む者が多く、結果的に公団が施行するのは約1320haにとどまった。

当地区は、当時横浜の農村地帯で権利者は農業で生計を立てていた。権利者に聞けば、ご当地に開発の話が持ち上がったのは昭和38年６月の事であった。地主たちは集会を開き横浜市に相談をした。東急田園都市線の沿線では、昭和28年頃から組合施行の区画整理が起こり、東急主体の区画整理組合が50組合施行され竣工している。

話がずれたが、昭和40年２月には前述の港北ニュータウン事業が横浜市の六大事業として位置づけられた。昭和40年10月には中川、山内、都田、新羽の連合町内会を中心に意見交換会が開かれ、昭和41年７月に都市計画道路網、高速鉄道計画、人口30万人都市、権利者から40％の土地買収、平均35％の減歩率等の方針が打ち出された。

昭和41年10月に中川、山内、都田、新羽の各地区の意見を持ち寄り協議した。昭和41年11月に日本住宅公団が開発に同意したが、地元では「協力しない」「意思表示をしない」「協力する」に分かれて議論があり、昭和42年６月には、中川、山内、都田、新羽の連合町内会のメンバーが中心になり、港北ニュータウン開発対策協議会が設立された。地域の代表は、賛成、反対の地主の板挟みになり苦労をした。

昭和43年４月に開発区域の設定、用地買収単価が検討され、都市計画法の改正の動きなどがあり諸問題の整理に入った。この時、横浜市には港北ニュータウン建設部の設置、公団用地買収事務所の開設などと続いた。

この頃、勝田市営団地が出来たり周辺開発にバラバラな動きが見え、当初の約2500haの計画の実施に難点が見えるようになった。昭和43年11月には用地対策委員会を設

置し、地域を19に分割して用地買収価格を設定した。昭和44年１月には横浜市・日本住宅公団の連名により用地買収協力のお願い文書が権利者に発送された。

昭和44年２月に約2500haの開発区域が、公団施行区域、農業専用地区（地元要望）、既に開発された小規模な部分と、その他部分（地元の要望で市街地調整区域）に分けられ、昭和44年５月公団の施行区域が定まり、都市計画法が施行されると同時に、土地の売買契約の調印に入った。昭和44年８月には、公団の港北開発事務所が設置され、いよいよ事業が本格化した。

昭和44年12月、横浜市長より公団総裁に開発要望書が提出され、昭和45年１月には予定面積に達しなかったが用地買収を完了させた。昭和46年６月に横浜市と公団で事業に関する覚書を締結し開発対策協議会に説明した。この時の工事スケジュールは昭和47年度事業認可、昭和55年度末完成すると説明したことが後日大問題になった。昭和46年12月に小規模宅地を守る会が発足し、減歩反対、清算金徴収反対を唱えた。

昭和49年８月事業認可まで、地元では権利者・公団・横浜市が参加した勉強会が続いた。昭和50年２月には区画整理審議会が発足し、昭和51年２月から申出換地の説明をし、昭和51年５月にやっと仮換地案ができた。（前述、区画整理研究参照）

第９章　居住者の立場からの随想（頃日雑感）　　目　次

１．街づくりは皆のもの ―― 227
(1)　街づくりは皆のもの　(2)　港北ニュータウンの現況　(3)　わがまちの名称
(4)　町内会の管理体制　(5)　港北ニュータウン計画で取り残されたところ

２．住民に課せられた街づくり ―― 233
(1)　街づくり　(2)　街づくりの根源　(3)　町内会での地区計画
(4)　ゴミの収集　(5)　街づくりの目標　(6)　みんなで生きること

３．変わり行く街の風景 ―― 238
(1)　通勤途上の道　(2)　連なるミキサー車　(3)　オリンピック開店
(4)　東急港北デパート　(5)　茅ヶ崎絵画展

４．町内会活動 ―― 242
(1)　健民祭　(2)　ボランティア活動　(3)　ＰＴＡが活動母体

５．環境改善 ―― 244
(1)　環境爽やか運動　(2)　バスの運行　(3)　自転車放置　(4)　不法駐車

６．都筑区の自然 ―― 248
(1)　茅ヶ崎の谷戸　(2)　規制緩和は住民意思で　(3)　わが町の水源管理
(4)　児童公園の鉄柵

７．都築の発展 ―― 251

この街に住まって

1．街づくりは皆のもの

(1) 街づくりは皆のもの

公共団体も権利者も、美しい街、ゆったりした街を造りたいことは共通している。港北ニュータウンの土地区画整理事業は、平成8年9月29日に換地処分の公告があり、平成9年の3月28日に新横浜アリーナで竣工式を迎えた。

何事も巨大（並外れた）のプロジェクトであり、新しい発想も盛り沢山であったが、公園などの土木事業を残して区画整理の事務手続きは終わりを迎えた。

民間の土地も集合住宅の土地も集合農地の40ヘクタールを除けば、殆どの土地に建物が建てられたか、駐車場として空地利用されている。一部使用収益が遅れていた地域も、建築確認の許可の下りるのをまって建築着工に拍車がかかっている。残された所は、業務施設、学校用地、地下鉄用地、保留地等である。

ここに住まいを求めて住んでいる人は、一様に喜んでおりこの街を褒めている。誰しも住んでみて思うことは、街が違法建築、違法駐車に苛まれ、住まい方のルール違反も目立つようになったことに対しどのように対処したら良いかと言う事である。

土地利用の純化は、計画、換地の段階で図面は出来たが、街づくり協定、建築協定、地区計画の締結が出来ないところが多かった。今は努力不足を反省している。

しかし、権利者が換地は決まったけれど、造成スケジュール（工程）について約束が違うという爆発エネルギーをまともに受けていた時期でありそれ所ではなかった。また、この時期に、申出換地後に用途条件の変更が起こり、生活対策、文化財の発掘等の業務も多用をきわめ、街づくり協定などについては、権利者に積極的に説明する環境でなかった。後日、街開き、集団的仮換地の使用収益の開始に当たって、少しでもこの街づくり協定締結に努力をしなければならなかった。

協定は今でも遅くはない、実施すべきことは分かっているが、隣人同士では発意出来ないことが多く、横浜市地域振興課のお世話にならなければならない。

できれば都筑区に街づくり係を設けてもらい街の保全、地域振興に手を貸してもらいたいものである。以前、港北ニュータウン部で作成した資料があるから活用したら良いと思う。この辺の対策がないと、宅地は相続など時間と共に細分化され美しい街は滅んでしまう。街を破壊するものは「税金納入に関する土地の分割」である。

土地の値段も一段落し、余程良い環境でなければ、土地の値上がりはなくなっただろう。だから今こそ、環境を整備し美しい街の保全が大切なのである。

(2) 港北ニュータウンの現況 （特に特別の用地のその後）

市民参加のまちづくりの具体的成果としては「特別な用地」の申出換地がある。即ち「特別な用地への申出換地」と言い、センター用地、アパート・マンション用地、工場等用地、集合農業用地に対する整理後の土地利用を聞くものである。方法は、予め施行地区の権利者の意向を調査し、その結果にもとづいてそれぞれの地域・用地に換地の申告をするものである。

当時、区画整理担当者はこの社会での現位置換地の説明から脱皮できないでいた。地元では、現位置換地に固執するならば、自分の土地に鉄道駅を持ってくるよう主張した。公団では鉄道が引かれる場所は一つしかないので、駅周辺に誰でも換地が与えられる方法として、申出換地を権利者と共に選択したのである。

特別な用地は、地元権利者の建設エネルギーを最大限に生かして、将来の生活対策に資すると共に、土地利用の用途純化をはかって、用途の混在から起こる様々な問題が出ないように、あらかじめ防止する意味も込められていた。現在、駅前に区役所よりに大規模な東急港北デパートのでかい鉄骨の姿が見えてきた。東急港北デパートは、建設の代表者がK氏になっている。このグループ（52名）は、区画整理に参画した町内会長を中心にした人達で、都筑区を代表する地主さん達である。この街区は、先行共同義務街区と言って街づくりの商業の核となる。

東急港北デパートの敷地は、略14,900㎡、建築面積略13,400㎡で、東京ドームの建築面積14,700㎡（民放で聞いたところ）と略同じである。床面積は、略 105,000㎡で高さ31mの9階建てである。映画館が7つもできるし楽しみである。生活をしている居住者にとっては誠に有り難いことである（現在は開店している）。

センター北には、一地区の地主さんたちが集まって南と同様に阪急デパートと手を組んで中心施設の建設に着手した。いずれも公団集合住宅地等に建設される市民を当て込んだものである。また、センター北には、平成10年3月には公団が作っている色々の職種が入るプラザビル「あいたい」が完成した。建物の大きさは、地上6階、地下4階、床面積30,000㎡の大きなものだ。

タウンセンター街区には、Kさんを始め茅ヶ崎町内会の大地主さんの建物、その他商業・業務活動をしようとしている大地主さんの建物計画が林立している。公団の都市施設の事業としての歩行者道路の橋脚の補強も進んでいるので、近いうちに車の心配をしないで、買い物が出来るだろう。今は道路に停めて買い物をしている人が多いが、ゆったりと歩いて買い物ができる日を待望している。

街づくりの基盤の区画整理が終わり、これからは、住んでいる人が、主人公になり

自治活動をして、明るく楽しく美しい街にしていかなければならない。そのためのコモンクラブは、欠かせないエネルギーの醸成の場となる。現存する組織としては、町内会、自治会の発言力の増幅でないかと思う。都筑区民は挙って努力をしなければならない。勿論、横浜市の助言が欠かせない。

(3) わがまちの名称

港北ニュータウンの大部分（公団1320ha＋土地改良 280ha＋すみれ・勝田等）が開発を終え残す所は文化財的な場所、未開発、乱開発地域で全体の3割に満たない。

昭和41年に横浜市が港北ニュータウンの開発を打ち出したのは、市が示した2500haで略現在の都筑区の面積（区2789ha）である。当時、ニュータウンという言葉は流行語であったが、今では余り良い響きを持った言葉ではない。

先般、都筑区が誕生した時、事業名称の変更が議論されたが、当時80％の事業が収束を迎えようとしているので今更その必要がないと言うことになった。

今では、横浜の未開発地域（チベット）ではなく、日本を代表する都市となっている。最早、港北ニュータウンではない「新都市都筑」なのであり、もっと端的に言えば「都筑」をもって、この都市の名称として宣伝したいものである。

港北ニュータウンの名称は呼び慣れて30年が経過した。公団では、各地区で色々の事業名称を使って仕事をしてきたが、その区画整理が終わって、新しく決められた名称（ここでは都筑）を使用し、事業で使った名称は忘れられている。

今更、都筑が嫌だから別の地域名称を公募することは愚かなことである。これからは都筑で全国に売り出すことが必要である。例えば、日本一の区長が居る、日本一の町内会がある、日本一の緑道がある、ドイツ学園がある、大学がある、公園・緑地の比率は一割もある、中央公園は18haである、茅ヶ崎城跡がある、大塚歳土塚古墳がある、日本一の機能的都市である、故郷を偲ばせる（昔の）街である。小さい都市であっても、日本一の生活都市であれば、都筑の人気が出るだろう。現に新しく住みついた人には自然環境の不満は少しもない。

港北ニュータウンの人口も1万人が13万人になった。10万人近い人は、若者で新しい感覚を持っている。都筑区を形成する一つ一つの町内会も、さま変わりして行く、盆踊りや運動会の単位はある程度の規模でないと成り立たない。

しかし、近隣の生活単位のごみ拾い、ボンエルフ道路の花壇づくり（例えば紫陽花通り）、ごみ集積場の管理、違法駐車絶滅など、生活単位で異なる問題は、各組（グループ）毎に集まって会合を開き運営することも可能である。

街の名称の議論も小さな単位で愛称を付けてもよい。児童公園には、かきのき、つゆくさ、タンポポ等の愛称がついている。道路では、樫の木通り、ハナミズキ通り、楠木通り、欅どおり、あきにれ通りがある。全体の名称は前述した都筑である。

これから考えなければならない問題は、街の管理運営で皆で捻出した所謂公共用地を美しく明るく皆で楽しめるものにしていかなければならない。この町内会が日本一になるためには、皆で色々の知恵を出し合わなければならない。

近々、ＫＪ法を用いて街の管理についての意見を聞いてみたいと言う人がいた。茅ヶ崎公園など地区公園を中心にして地元に愛護会を造る意見も出ている。これらの運営は、市民・区民が一緒になって、ゲーム感覚で、権利者がＣＧでも使えて、町内会館に集まり都市計画・街づくり・公園作りに参画して行かなければならない。現に茅ヶ崎南一丁目のファミール（丸紅団地）など自治会で竹藪管理をして住民が竹の子堀をして親睦をはかっている。

(4)　町内会の管理体制〔組織〕について

横浜市では、街の自治活動を大切にする理念の基に、町内会に対して、広報よこはまの新聞配り、回覧配布、ポスター掲示を依頼している。また児童公園の草刈りも、町内の老人会に委託している（これらのことは本当なのか？市役所に聞いてみた。色々の企画を市役所は持っている、理屈先行でなく行動先行で動いて見たい）。

先般、路上違反広告物追放の方針を立て、これら広告物の「はぎ取り道具一式」を添えて町会に依頼してきた、連合町内会組織を通じて実施しろとのお達しだろうが、誰も作業をしていないことから見れば、専門業者に依頼すべきことである。

また、配布のチラシとして違法駐車禁止のカードが入っていたが、勝手に違法自動車に張るべきかどうか、その経緯の説明がない。組長さんもただ渡されただけでは取り扱いに困る。広報部は、送られてきたものについて、配布はしても内容説明は手に負えない。当町内会では交通部が実行することになったが難しく目につかない。

都筑区では、それぞれの町内会の部長会議でも開いた上で、交通、道路、広報、体育等の仕事の内容を連絡し合ったらどうだろうか先が見えてこない。

町会では、組長さんが隣人に対して町会への入会キャンペーンをしている。南二丁目等は誰れ一人として町内会に入っていない。区役所では南二丁目が町内会に加入しているかどうかさえ把握していない。市民任せでなく市役所職員等が、その主旨を説明に行かなければならない（今では二世帯が入会）。

町内会は、ご承知の通り任意加盟の組織で強制力はない。入会している人は、近所

付き合いの話題提供、話題収拾の情報交換の源としている。

町内会には、隣人の付き合いも「遠い親戚より近い隣人」が大切だと考えているから入会している。広報よこはまを貰いたいからではない。ましてや茅ヶ崎便りを貰いたいからではない。本当は、町内会の人々が仲良く暮らしたいからなのである。

広報の茅ヶ崎便りも只お知らせをするだけでなく仲良くするための手段である。従って、皆様が主催する色々の催しも、積極的に記事として提供されることを望。

今でも、各地区・各家庭で、習字、編み物、お花、また、学校では、剣道、空手、バスケットが行われている。時間を掛けて町内会が結束されていくのである。

広報よこはま等に載せられた内容について、横浜市は、説明をしたと言うだけでは、下々には伝わってこない。一般市民は、沢山の情報誌、回覧を見やるだけであり、情報をこなしていると思っていることはお仕着せであって間違いである。

住民組織として、もっときめ細かい方法が必要であると考えると、一町内会の規模は二百所帯ぐらいが最適であろう。町内会行事の体育祭にしても、小さなグループで一人一人に参加を呼びかけることで盛り上がっている。

町会組織は、ボランティアで、動く人が楽しみを感じなければ、仕方無しに順番だからと思い仕事の分担をしている。従って、労働量は少ない方が良いのである。

現在のように、各部単位の運営が出来ず、何でもかんでも町会長頼みの運営にするならば、組織の分割が必要である。昔、茅ヶ崎町内会は八十世帯であった。しかし、現在は、町会費を納めている世帯だけでも、千三百所帯・百二十組に及ぶ。今月の回覧は、十五種類以上有り、更に赤い羽根の封筒、領収書、羽根があり、共済組合の新規入会者に与える領収書が来た。集められた庶民の浄財がどれほど役に立つか不明の点がある。山ほどの情報と形容できる程の中身についての市民への伝達である。新聞紙を数えていると新聞屋の苦労が分かると言うものである。

ボランティアの限界から見て、組織の分割の提案がぼちぼちある。それは、町内会が大きすぎる、現在の町会を十分割したらどうか、即ち、南一・二丁目、南三丁目、南四丁目、南五丁目、中央、そして東一丁目、東二丁目、東三丁目、A組、B組、C組である。そして、各町会長或いは補助者の所へ、広報物が直送できるようにしておく。横浜市側は一団体五十世帯以上であれば送付するとのことである。

こうなれば、広報の仕事は分散される。

町内会便りが必要とする意見として発行停止を懸念する人には、各町会で年間二万円程度の予算を組めば、今迄通り茅ヶ崎町全体のニュースが作成され運営できる。

体育は、十町内会が合同で行動すれば従来どおりに開催できよう。盆踊りも同様連

合町内会単位で実施すれば面白い。

又、交通部も周辺の事情の分かったところで違法駐車問題に対処できるし、道路部も昔の様に道路補修をしなくても良いから道路の美化活動、公園の管理活動等新しい仕事に挑戦できよう。方向がハッキリしないから街の美化にも躊躇してしまう。

意見のまとめは、現在の千百世帯を百世帯程度に分割して、町内会配布物（情報）の効率化・迅速化を図りたいものである。配布の過程を新聞折り込みとすることは可能であり、インターネット時代への対応も必要である。

⑸　港北ニュータウン計画で取り残されたところ

街づくりは、権利者が参画する納得するが前提の事業であり、はじめようという意見が起こったら、権利者の結集としてどの様な街をつくるか考えることから始まる。そしてパートナーである、計画立案者とでも言うか市役所の意見も聞いて、コンサルタントを活用する（市と権利者或いは市と権利者と公団又は市と権利者と組合）。

事業をどの組織との組み合わせでやるか決定したら、事業手法を選択し、事業計画を作る。区画整理の場合は、区画整理設計に権利者が参画することになる。

この計画のなかに、街づくり憲章、地区計画がないと換地処分が終わったとき、その街を管理するシステムがないので、土地利用区分の詳細にかけ、勝手気儘に（建築基準法のなかで）建物が建てられ、中には予想もしなかった建物が建ってしまう。その建物に来るお客さんの車の駐車違反が増え、商業競争に破綻が起こる。

街づくりは、その企画・区画整理・街の管理でワンセットである。港北ニュータウンでは、最後の管理の段階に入っている。こんな視点から私たちの住居を見ると、港北ニュータウンの道路・公園・緑地の計画実現については、何の不満もないが住む人を限定すべきであった。事業施行中に街づくり憲章が議論の場に載ったことがあったが、事業推進を急ぐあまり中途半端になってしまったことは失敗であった。

権利者の中には、市民参加の区画整理と言っても、権利者役員から下部への伝達が悪く、代表者の自己満足で終わった。普通の人は、余り深く物事を考えなくて道路は車を自由駐車の場所としている。或いは、土地利用のルールを知らずに第一種住居専用地区に工事事務所を作り、周囲に工事用、通勤用の車を定期的に駐車している。

この様なことになったのは、不動産業者にその意識がないからであり、街づくり憲章がないからである。港北ニュータウンの街づくりは、取り残された仕事と出来上がった街をどの様に管理していくか、後の人に残されて仕舞った。いや自分達の意思で作ってきた街で、美しく明るく楽しく住んでいくラストスパートに入っている。

このような問題は、権利者だけの問題でなく、行政担当者の意識が変わるまで、彼らに対して、街づくり憲章を掲げておく必要がある。何故かと言えば、行政には柔軟性がなく、書かれた文章で判断するからであり、頑な頭の人々が集まっているからである。いや行政組織が、職員をこのような方向に導いてしまっているのである。

間違いとは知らないでわざとやったこと一寸したことは許されるが、知っていて違反することは許されないのである。皆で監視して少しでもなくしたいものである。

2．住民に課せられた街づくり

(1) 街づくり

街づくりは、道路や公園を作るだけのものではない。道路・公園を管理（活用）し市民が楽しく住むことが出来る方法迄を含めたものである。

筑波研究学園都市や港北ニュータウンで土地区画整理事業を進めてたが、区画整理は道路・公園を造ると言うハードの面と権利者の意思をまとめる（コーディネート）と言うソフトの面から成り立っている。

港北ニュータウンは、権利者の意識が基になり都市施設が整理された。所謂、区画整理により都市の基盤整理が出来たのである。今後は、造られた都市施設の管理・維持を目標として、住民としてこの街に如何に楽しく住むかの問題に直面している。

その窓口は、町内会であり議論は町内会活動の中なのである。時には、組織の中で意識の高いものを集め、街づくり方向を定め、共に議論する百世帯位いでまとまることもある。まとまりを作るときの注意として、色々の人が住んでおり、価値観も区々であり、楽しく美しく住む（共に同じ目標を掲げる）共通認識が必要である。

一団の土地の人の居住関係が百坪以上の土地に住んでいる場合は街並みも揃うが、その中に二・三人でも三十坪の土地に住む人が混じるとそこで街並みが崩れる。緑被率も違うし、路上駐車も止む得ない場合が起こる。又、食堂などを経営する人がいるとお客さんの車が静かな住宅地に並ぶことになる。従って、緑に囲まれて静かに住む目的を持った人と、人々を沢山集めようとする目的をもった人とは相いれない。

美しい街か、部屋さえあれば良いと言うことでは、その人達の求める雰囲気が違い、その実現のへの道筋としては、経済力が違うから美しき街並みはできない。更に、百坪の土地を持っている人も、相続などの都合で、三分割して三人の人に土地を売ると、三様の土地利用が生まれて、兼業商業、兼業事務所が出来てしまう。

静かな住宅地は、賑やかな住宅地に汚染されていく、静かな場所を求めて外部に移

ると虫食いが進み、小規模な宅地が出来て全部が賑やかな宅地になってしまう。百坪宅地から見ると小規模宅地が病巣で、病から伝染を止めるには、ポケットパーク的な予防注射が必要である。時には再開発と言う外科的手術をしないと直らない。予防もしないで手術もしないと大手術（二回目、三回目の区画整理）が必要になる。

はじめから病気にならないためには、街づくり協定、地区協定を街単位、町内会単位で締結することになる。病気で言えば予防接種の類であり、勝手気儘に街を破壊して住むことが出来ないように予め自己規制するのである。

(2)　街づくりの根源

街づくり・仲間づくり、環境づくりが、川筋の街づくりに必要であると教えられた。時には、必要な土地買収も行うことになる。権利者にとっても共通の目的を持ち、自然と共存することが、街づくりには大切なのである。この中心になるのは、青年会で老人を巻き込んで実施するのである。

かくして地域活動の幅（世代を越えて）を広げなければならない。既存組織の活用としては、自治会、町内会、小学校、中学校、等がある。権利者による共同事業、多様な選択肢の提供、参加した人に対し公平感を与えることで、ゲーム感覚で、都市計画に参画させることから街づくり（川筋整理）がはじまる。

(3)　町内会での地区計画

自分の隣近所にごみ捨て場があることを嫌う。電柱でも駐車でも、全て何でも自分の側にあれば嫌い、人の家の前に捨て場を求める。隣人が見かけても忠告することは日本では出来ない。集まって約束（地区計画）をしようとしても出席しなかったり、賛成の一票を投じないから地区計画は成立しない。事務所を作ってはならないところや営業してはならないところで堂々と開業し、駐車違反の標識がある周辺道路には、常に、作業用、通勤用の車を停めている。この場合は法律違反なのである。

数人が同調してこれを繰り広げ大多数の人が迷惑だと感じるようなことはしてならない。町内会の役割の一つは、多数の人の生活を守り、美しく明るく楽しい街づくりにある。時には、数人のために活動することがあっても、駐車違反や街の美化に反するようなものは応援出来ない。駐車違反も一人一人は、悪いと知っていても人間のづぼらさが助長して、一人が駐車違反をすると連鎖的に広がってしまう。

禁煙運動もゴミ捨て運動も、一人の違反行動から連鎖して、そうでない人に迷惑を及ぼすことになる。これは自由に生きることには入らない。

(4)　ゴミの収集

足立区北千住の商店会街と住宅街が同じゴミ収集場所にゴミを出していた。そのゴミは乱雑になり、交通の妨害にもなっていた。今後、分別化を進めるに当たっても、企業ゴミと生活ゴミが同じ場所であることは、収集側からも苦労が多いため現在の収集場所を廃止し、二箇所にして企業ゴミと生活ゴミの分別収集を可能にした。

また一案としてゴミの収集場所を廃止し、各家庭の出入口に置く、或いは、3～5軒で一か所にしたり、アパート1棟で一か所とすれば、それぞれの責任が明確になる。結果的にゴミの量が半減したそうである。

世田谷区でも、ゴミは、東京都で販売した透明のゴミ収集袋に入れて、自分の家の前に置いておく、所定のものは東京都で収集する自己責任もハッキリする。

生活ゴミは、収集用の透明ビニール袋を市民が購入して（一世体当たり百枚、五百円）、その袋に入ったものだけを無料とし、企業ゴミ、不燃ゴミの収集有料化については、そのゴミを梱包し料金支払い済のシールを張ったものだけを収集する。シールを剥がして盗難するだろうという問題についてはシールに強力接着剤を組み合わせる。シールはみかん箱一個あたり二百円位にすれば自己責任の意識が高揚されよう。

清掃局も収集場所が増えることで費用が嵩むが、ビニール袋の販売、証書シールの販売などで雑収入を得ること、更に、ゴミの減量化が進などで、収集場所が増える費用増に見合わないかと思った。

市民・区民が自己責任を負い、全て公共団体に依存するのでは公共団体の経済が成り立たない。結果的に経営の合理化もあるが市民の税負担になる。

車の入らない場所は、軽トラで小運搬をすることになるので、証書シールの値段を二倍の四百円にして、それなりの負担額とする。それが嫌なら街づくりに協力して、6m道路に面する宅地に変る努力をすれば二百円で済む。これも自己責任である。

(5)　街づくりの目標

街づくりは、明るく楽しく美しい居住環境を作ることである。しかし、街づくりを担う者の中には、儲け、利潤の手法として目標を設定する向きがあり、居住環境作りよりも金儲けが第一義とされ、土地価格の暴騰に手を貸してきた。

建前的にそうであってはならない。しかし、公共団体もそれを補う公団公社も独立採算制（採算性の議論が優先される）を協調する余り、良い街づくりが二次的になる。当然の事として不動産屋、ゼネコン、或いは、商社も土地で儲けることに終始した結果（利益追求の場）、土地の値上がりが起こり街づくりも頓挫している。

電鉄も沿線に市民を張り付けるため土地を買って、その値上がりで赤字分を補う方法を考えた。当初は巧く行ったが、今ではつまずいている。バブルの元凶は、土地を商品としたからである。

街づくりが金儲けの目標になって国民も踊らされてきた。バブルが弾けたのは、土地を持っている農民もそれに便乗するサラリーマンも皆が悪いのである。戦争で負けた時のように懺悔しなければならない。

戦争と言えば、昭和二十年から三十年にかけて住宅難にかこつけて、やたらにバラック（狭い粗悪な建物）が建てられて、今でも残っているところがある。

当時は、土地がないと言えば、あて先として、河川敷、道路敷、軍隊の施設の跡地が用いられた。時には、宮城を開放しろという意見さえあった。今はホームレスが隅田川の河畔に陣取っている。全て時代の流れである。

どの家にも、どこの国にも、客間がある。宮城はいくら貧乏になった日本でも数少ない客間の一つとして、美しい環境として残っているのである。港北ニュータウンで言えば、駅前広場、中央公園、地区公園、近隣公園なども客間であろう。

東京の川が失われたのは、首都高速道路が河川の上に作られたからである。当時は花より団子の時代で環境は二の次であり、道路が出来れば良かった時代である。

土地が買えないからといって東京の美しいシンボルとしての河川・水路・お掘りを台無しにしたことは、愚かな事として言い伝えられている。今取り壊せと言っても車事情から考えれば出来ない事である。都心の地下（高深度）に十文字のトンネルを掘って、出来るだけ橋脚を越えて走る首都高速の車を少なくしよう。

(6) みんなで生きること

テレビで色々の人の意見、新聞で小説、エッセイを見ていると、一人一人は各々自分の生き方を信じて、落ち度がない生き方をしていると思っているようだ。

道路に駐車する人の信条も、車を道路に並べていけない、道路の植木を大事にしなければいけない、ゴミは道路に捨ててはいけない、静かな住宅街で専用事務所を設けて工事用の車両を沢山停めてはいけない、専用飲食業をしてはいけない、工場はしてはならない、いずれも出来ない事は判って停めているから始末が悪い。

このような建物が増えてくると、折角努力して作ってきた環境も、乱雑な土地利用の環境になってしまう。即ち「工場と飲食業と住居の混在」になって、住まいに毎日油の匂いがしてたまらない、そして望ましい土地利用の純化は崩れてしまう。

このようなことは、一人一人の価値観で是非を論ずるものではなくて、市民、区民

の全てが共通して守らなければならない「いけない」事なのである。人間の勝手気まま、横着さが判っていても、皆で「いけない」事を繰り返している。

港北ニュータウンの区画整理の中でも、Sさんは、この事を充分に理解し、街づくり協定、地区協定（いずれも法律を補完するもの）が必要だと説いていた。言わば住民の個人的勝手は許さないと言う方向である。

一方で、Mさんは、自己規制などとんでもない、建築基準法等法律で縛られている範囲を守っているだけで充分だと主張して、街づくり協定の締結は結局できなかった。それではもっと建築規制を厳しくすれば良かった。

結果は、前述のように勝手な土地利用になってしまった。リーダーのMさんの言い分は、みんなの賛成が得られたと決めていた。権利者の中には、公団に売った土地までも、公団が土地利用するまでは、その土地利用権を主張している。

権利者からは、世の中が変わっても、土地を売っても昔の記憶が消えないのである。こうした人々は、勝手な行動が「自由」だと思っている。いけないと言う制約を尊重することが「自由」だと思っていない。文化を愛好する勝手な自由とは異なる。

文化とか趣味は、制約がなく自由である。能を鑑賞する人、日本舞踊を踊る人、区画整理問題を整理する人（学者・実務者・評論家・社会教育者）など、やりたいこと、良いと思っていることは様々で、文化に対して自分の尺度を持つことができる。

どの文化を選択するかは、個人の自由であり、夢中になることも、一つ一つの文化に距離を置いて接する勝手が許される、土地利用の規制とは全く異なった問題である。文化の問題でも、一人一人に対し、それぞれの文化（能、絵画、音楽、俳句、短歌、手芸等）に夢中になれとは言えない、それぞれの文化をまとめるリーダーの力量により文化に接している。

参加者が楽しいと思ってくれれば愛好者が増える。文化を多少なりとも知る人は、時間があれば気軽にその場に出かけていく、文化人の教育は、小中学校の頃から必要でも、費用が嵩み感激、鑑賞も千円程度でないと親が躊躇してしまう。

色々の人には、色々の生き方があると言ったが、私には「区画整理の体験の整理」「自分の健康管理」「講演依頼・技術指導」「畑の除草・植物の生育」等が考え方の優先順位であり、過日、あれ程に熱中していた「囲碁」「観劇（演劇）鑑賞（絵画、音楽）」「数々のスポーツ」「旅行」等について今は途絶えている。

今日のテレビでは、若者の非行化、大人いじめ（大人に対して強盗・殺人）を問題にしていた。何がそうさせるのか、大人がする女高生売春、政治家の人格、親は勉強していれば金をくれる。全て刹那的に安易な道を選んでいる

煙草を吸うな酒飲むなパチンコするなと言うが、お兄さんもしているし、親もしている。世間には色々取決めがあっても何でも通る。官々接待、汚職、女性問題等、世の親父は、何でもやっているではないかと言うのが子供の反論である。

世間並みとは何か、接待、汚職、売春をやることだと思っている。そして子供の序列は、偏差値の学業、成績次第となり、どこに勤めようが人生が見通せる時代になり、魅力がなくなり、オームのように死後の世界に期待をする人が増える。

世の中は、　多重人格 ――――現実対応（バーチャル） ――――非行化

世間並み・普遍的な楽しい生活と価値判断能力にかけ、やることがないから、男はオヤジ狩り、女は売春に走る。そして子供たちは、親がだらしない、うわべ大人、嘘の社会の大人、色々の大人に倫理観がないと言う、子育ては女任せ、時には保育所任せになり、これでは子供の非行は救えない。

昔のように、大家族主義が必要だ、倹約（古新聞で魚や野菜を包み、買い物袋を何度も何度も利用していた）時代から、物の使捨て時代に移り、人間の使捨て時代に進んでしまい、若者に先が見えなくなってしまった。パチンコしたり競馬をしている人が居る反面、再利用の技術を発明した人も居る。

再利用では、ペットボトル三本で麻地のようなシャツが一枚できる。若者にこのような技術を身につけさせれば、生き甲斐を感じるのではないだろうか、リサイクル産業はこれからのものだそうである。

一方で、文化は人を育てる。非行と言われる前に野球でもサッカーでも一緒に汗を流せるボランティアが必要である。適当な人が居ないときには、役所に非行防止課をおいて毎日遊んでやっても、歓楽街で遊ぶ人が減れば効果がある。

彼らが大人を襲うようになったのは、大人が金を持っているからだそうである。何故金が必要かは、パチンコがしたい、ゲーム機械に没頭したい、洋服が欲しい等、限りない欲望を満足するためにある。

パチンコ、ゲーム機が文化だと思っている人に、子供のときから本当の文化を教えておきたいものである。パチンコ、ゲーム機、飲食歓楽街も大人が作ったものであり、健全な非行に向かわないような趣味を味わってもらいたい。都筑区には地域毎に文化センターがあり、健全な交流ができる指導者が欲しい。

3．変わり行く街の風景

(1)　通勤途上の道

地下鉄が開通してから五年、仮設道路を通りセンター南から電車に乗っている。

家を出てから、途中「こぶし」の咲く道、「夏つばき」の咲く道、昔、老人会でゲートボールを楽しんでいた山が集合住宅地になっている。未だに夏椿が五本ほど枯れている姿は淋しい光景である（瑕疵）。夏椿はセンターに向かう歩行者専用道路の街路樹として植えられた。こぶしは年々大きくなって、春一番先に白い花を咲かせ、夏には太陽を遮ってくれる。整地された宅地に、五本ほどの竹がにょきにょきと生えているが、何時迄の運命かそれまで頑張って貰いたいと声を掛けたくなる。これからも本当に楽しい変化がある。

この花が咲く道路の近くには、若い人が住んでいる地主の家作住宅群である。その間には、未だ草の生えている宅地が、家の建つのを待っている。この辺は、駅まで五分とはかからない便利なところである。

先般、大きなピンク色の家が出来た、ドイツ人らしき人が生活している。茅ヶ崎公民館の後は樹木が切り倒されて、寿福寺のセレモニーホールが建築された。観音堂も銀杏の木を一本残して丸裸になっている。茅ヶ崎城の北側の斜面も大工事が終った。茅ヶ崎城の中を通る道には千手観音の石仏が立っていた。歴史的な記録がないと言われていたが先般発掘調査の結果、倉庫や住宅跡が発見され青磁のかけらが出てきたらしい。

橋を渡ると駅の入口までがカラー舗装になっている。風避け砂避けのネットが張ってあった昔が懐かしい。デパートも出来たし、中央地区の整地が進み道路の形が出来て、都市計画道路も姿を見せてきた。右手は、駅前広場で、地下二階の地下駐車場が営業を始めた。駐車場の上の広場にはバスが入ってくる。東西の都市計画道路を結ぶ連絡道路ができて遠回りをしていた車が便利となった。

都筑区役所の大きな建物は消防署が入り、保健所が入り、公会堂が出来た。この建物が完成して五年も過ぎた。今では区民活動の拠点となっている。この建物も東急デパートの影に隠れてしまった。中央公園の大きな森に、日が長くなった五月の太陽が隠れる。その向こうにある心行寺の森が美しい。

(2)　連なるミキサー車

八時頃タウンセンターには、コンクリートミキサー車が、それぞれの工事現場に向かい数珠つなぎになって入ってくる。都筑区の街づくりでは不景気は感じられない。それに比例して駐車違反が急増し市民の歩行を妨げている。

こんなに建てても利用者が居るだろうかと心配である。巨大のデパートが誕生した

が商売をしていけるだろうか、人事ながら心配である。アパート・マンションは、建築する人の家に建設業者の営業マンが訪問して仕事を取っているようである。

民間業者のアパートは公団建物の不振を余所目に活況を呈している。分譲した長谷工の建物には殆ど電気が光々と付いている。幼稚園も小学校も生徒数が増えている、この街に来た居住者も喜んで生活している。

センター南には駅前広場があり、デパートに通ずる道にはアーケードがあり、傘をささずに行ける。この広場では、時々、横浜市の職員（区役所勤務）が業務開始前のひととき、広大な広場のごみ拾いをしている。市民にとってとても気持ちが良いものである。それに反して終電間近になると、この広場で若者のオートバイが暴走している。正に「昼と夜」或いは「表と裏」の社会である。美しい街も使う人によって見苦しくなる。特に月曜日の朝は烏も手伝ってゴミの散乱が酷い。

(3)　オリンピック開店に思いを馳せる

平成８年４月17日センター南にオリンピックが開店した。何時になくセンター南駅に降りる乗客が多い、話題を聞いていると、期待に胸を秘めたオリンピックの事務員、店員の初出勤の人々である。センター地区の車道・歩道の土工事も終わり、区画整理最後の締めくくりの換地計画の縦覧も今日が最終日である（当時の思い出）。

この頃は、権利者が思い思いの建物を建て始め、出来る前から募集広告が新聞に折り込まれている。何棟かの鉄骨五階建てのビル工事を見ると共同して大きなものを建てたほうが良いと思った。後から続々と新しい建物が建ち、商売の方も同業者が増えるのだから経営者は内々戦々恐々としているであろう。

大規模な工事として、平成８年には東京ガスの建物が完成し、オリンピックが開店し、平成10年春は、港北東急デパートが完成し賑わいを増した。建物が建つとそこに通う従業員も増え、地下鉄の乗降客も増え経営に明るい兆しが見えてくる。

センター南駅への道も、選択肢が増え楽しみである。一つは、白樫の並木道を歩く。二つは、歩行者専用橋を渡り鉛筆ビルの中を色々の街路樹を眺めながら商店街を横切る。三っ目は、丘の上の街と駅前広場がある丘の下の街の間を歩く、遠方にはセンター北の街並みや博物館の三角屋根が見える。

いずれにしてもここ数年間は、日々変わる風景を見ることができて、傍観者としても楽しみであるが、一方でどんどん増えていく歩道に乗り上げた車に頭が痛い。

区画整理登記も完了したのだから、土地利用の権原は、権利者に帰属し、これからは換地を受けた権利者が建物を建てる番になったのである。今思い出すと、昭和50年

地元では、事業年度について「公団の嘘つき」と施行者を突き上げていた。港北新報の記者も何かと事を荒立てる記事を書いた（第4章）。権利者の中には、街づくりの地区外になりたいと港北ニュータウン除外同盟を作ったりして参加しなかった。何時も野次馬になることは簡単であるが、結末に責任を取ることは大変である。時々の指導者の展望に欠けていたでは済まされないような気がする。

港北ニュータウンを取り巻く環境に、小宅地を守る会（宅地会）の存在があった。仮換地指定、移転補償について、ことごとに意見を言って、公団にとって難題であったが、この組織が有ったことが事業の推進にも幸いしたようである。

在任期間、色々の問題が有ったが、審議会運営も軌道に乗り、仮換地案も決定してくれて縦覧にこぎ着けた。多くの意見書が出たが、これを処理し、工事完了に合わせて逐次仮換地の使用収益の通知を発送し、今では全ての宅地の使用収益の開始を終えた。この事業に携わってきた全ての者にとって感無量のことである。

公団の責任はこれで終わるが、区画整理区域から外れた港北ニュータウン事業の一部は、完成の目処が立っていない。即ち、早渕川沿いの調整区域をどうするのか、虎ケ谷の谷戸の防災問題はどうするのか、権利者の意識の問題もあるが、横浜市の強い行政指導（住民参加の誘導）が必要であろう。区画整理に限れば、5年後の街並みが蜃気楼のように見える。駅の乗降客も5年後は大変な数になる。

(4) 東急港北デパート

区役所の前に大規模な建築物が東急港北デパートであり、代表者は町内会長の金子保氏になっている。土地提供者のグループ（52名）は、区画整理に参画した町内会長を中心とした、都筑区を代表する地主さんたちである。この街区は、先行共同義務街区と言って、街づくりの商業核となるものである。

土地所有者のグループは大地主と商業施設の建設に夢を託する人々と東急が契約して建築をしたのである。この事は、金銭計算により銭足らずで有るかも知れないが、居住地以外に土地を持っている人々の夢に繋がると同時に、港北ニュータウンに住む人々に必要な中心施設であることには間違いがない。

センター北には、一地区の地主さんたちが集まって、センター南と同様に阪急デパートと手を組んで中心施設の建設に着手し地下を掘り下げている。いずれも公団集合住宅地等に建設される市民を当て込んだものである。

東急港北デパートの敷地は膨大なもので、この周辺の街区には、金子保さんを始め、茅ヶ崎町内会の大地主さんの建物が建設され、その他にも、商業・業務活動をする建

物計画が林立している。都市施設としての歩行者の橋梁が整備され通過交通に妨げられずに買い物が出来る筈だが、道路に停めて買い物する人が多く不愉快である。

(5) 茅ヶ崎絵画展

茅ヶ崎公園の円いプールがある。その近くに地盤改良工事をしている。その周辺に白いパネル壁があって、茅ヶ崎小学校、茅ヶ崎台小学校の生徒の児童画が展示してあった。子供のいないご家庭でも散歩のときに鑑賞していた。展示されている絵は50点位はあり、小学校１年生の合作画の画題は「山と海と川」であり、山の絵は、青空をバックにして大木に動物、虫、花等が書いてあった。海の絵は、いろんな種類の魚が空色の海のなかを泳いでいた。構図はデホルメされているが面白い絵である。

4．町内会活動

(1) 健民祭

町内会最大のイベントである健民祭がある。この日は茅ヶ崎町内会の人々が多く集まる日で人の交流の日であり、老弱男女もこの日ばかりは集まってくる。昔、百所帯であったときは全部知り合いであったが今や千所帯になり参加者も増えた。

健民祭の裏方は、実行するのに大変である。体育係は、前日学校の運動場に集まり、協議用の線引き、協議器具の調達、天幕・机・椅子の調達等色々の準備がある。体育部員は大きなボランティアであり、それはそれは大変なことである。

プログラムは、各家庭に配付され町内会を白・青・赤・黄・ピンクの５組に分けて競争をする。当日の結果は、黄色（南五丁目）が一番で、黄色（東三丁目）が二番で、ピンク（南三・四丁目）が三番であり、はじめ大差が付いたが、最終的には良い勝負であった。一日一人の怪我もなく一人一人に思い出を残して健民祭は終了する。

(2) ボランティア活動と草の根運動

町内会の運営も小さなボランティアであり、町民の協力がなければ成立しない。このような努力の積み重ねがなければ市民レベルのボランティアは出来ない。サッカークラブも、剣道も空手も野球も、好き嫌いも有るけれど小さなボランティアによって成り立っている。教会も仏教も信仰を支えるものは献金でありボランティアである。健民祭も町民の個人的な協力がなければ成立しない。

健民祭の協力を越えて、町民レベルの協力があり、これが出来て、区民的、市民的、

広域的な協力体制が出来るのである。文化的ボランティアは、教養を必要とした高水準のボランティアで、音楽、芝居等の知識がないと労働提供だけになり長続きしない。音楽芸能に多少でも参加すればその意図するところが判るだろう。

町内会への協力は、政治家のように献金を受けて威張っている人と分けが違う。見返りなしに時には町民ボランティアにご祝儀をはずみ、そして時間を割いて文句を言われながらも頑張るのが現状である。そして、それぞれのレベルで言うに言われぬ、書くに書けない意思が交換される。内容はどうであれコミュニケーションに大切なことである。即ち、聞き流しながら情報を得て判断の足しにすることが隣人との交際に必要である。こんな意味から伝統的井戸端会議が廃らないのである。

茅ヶ崎小学校の運動会には、四人の孫が通っていたから一日中見ていても飽きないが一人ぐらいだと、その種目を見たら帰るかもしれない。こんな所から、町内会単位、街づくり単位が設定されている。そして子供を通じて親のコミュニケーションが活発になり、不便も、そのまま放置せず解決策が議論されるのである。

(3) ＰＴＡが活動母体

ここに集まる人の顔が大きく様変わりした。農家の人々の子育てが一段落し、農業以外の職業を持つ若い夫婦（父兄）が目につき世代交代が感じられる。運動会に集まる父兄は、当然の事ながら自分の子供にカメラを向けている。誰も彼も子供の姿を追いかけ種目ごとに右往左往している。何時もゴール周辺はカメラの砲列である。

運動会場は、父兄の親睦の一面がある。奥さん同士が仲良くなり、親父を紹介している風景も多く見られた。たまには、旦那が奥さんを、奥さんが祖父さんや婆さんを紹介している風景もある。子供たちも、何時もの仲良しグループと伸び伸びと話し合っている。勝っても負けても子供の徒競走は良いものである。

当町内会でも健民祭と称して町内会の人々で運動会を実施している。それぞれのグループごとに天幕を張って、その下でお弁当を食べて和気あいあいお喋りをしている。ここでもグループ分けをして競技をしている。そしてその結果に基づいて代表リストができている。集まる仲間は、５年ほど前は知っている顔ぶれであったが、この頃では、全然知らない人が増えてきた。町内の役員をしている者ですらこんな状態だから、農家の方で町の役員をしていない人、また新住民になった人等は、変わったなーの連続である。それでも家族連れで賑わっている。

当町内会を通じての街の育成も、街の管理も重要な役割である。政党の離散分立、政治の連合など目まぐるしい時代であるから、多事多難であり、すこしづつ運動会に

来る人、街を育てるべき人の顔ぶれが変わるのは当たり前なのである。

5．環境改善

⑴　環境爽やか運動

横浜市には「ヨコハマさわやか運動」が今から17年も前からあった。遠くにあって知らない人が多いだろうが私もその一人である。この度５年以上にわたり「町内会だより」の内容の充実と向上に務め、この運動に貢献したとして表彰をして頂いて、はじめて「ヨコハマさわやか運動」の実態に触れたので概要を紹介しよう。

この運動のキーワードは「清潔できれいな街づくり、私たちの街は、私たちの手できれいに」と言うものであった。

運動の内容は、総務としては、総会の運営、事業の企画調整、功労者の表彰、広報活動、統一実戦活動（キャンペーン）、地域連帯の醸成とふれあい活動。

街のさわやか活動としては、

① 定期清掃活動の推進（茅ヶ崎町内会でも偶数月の第四日曜日を定期化）
② 市街地清掃活動の推進（駅周辺）
③ 公私有空閑地対策（雑草・ゴミの不法投棄）
④ 路上違反広告物追放運動の推進（氾濫する違法広告物の撤去）
⑤ 関内地区清掃事業（障害団体に委嘱し歩道、植樹帯、交差点の美化活動）
⑥ 幹線道路等清掃（花の苗を地域に配布、植樹枡を利用した花壇作り）
⑦ 公園さわやかアップ事業、
⑧ 水辺のさわやか運動（河川の美化と親水性の醸成）
⑨ 緑化の推進（緑のさわやか運動・市のはなバラの普及事業）
⑩ 空き缶デポジット事業及び「空きビンポスト」に因る資源回収、
⑪ 不法投棄防止対策（深夜パトロール、市民監視通報制度）
⑫ 放置自転車及び沈船等の発生防止および処理（条例により持ち主に自主撤去を促し、所有者が判明しないものの撤去）
⑬ その他の環境浄化活動の推進（ポルノ自動販売機、放置自転車追放等）の活動。

ここで聞いたことであるが、残念なことに、都筑区の活動が横浜市の中で一番低調のようである。今後は都筑区地域振興課で踏ん張ってもらいたいものである。

尚、都筑区の中で表彰されたのは、個人では、大矢さんと私であった。全市で３２

名が表彰され、殆どの人が、道路美化、道路清掃、路上広告物の撤去、花壇作り等、長年に渡り道路などの公共用地の清掃に努めたことによるものである。

団体表彰は、２１団体有ったが、都筑区では江田南小学校ＰＴＡ（上邨光子氏）で月に一度児童が通学路沿いのゴミを広いながら登校し、また、校外委員を中心とし、歩道橋、大通り沿いの歩道等を分担して清掃するなど、自主的かつ独創的な活動をしたことがこの運動に貢献した事として表彰された。

さて、横浜市は、これだけでなく色々の仕事をやっている。多くの人が「横浜市は何をやっているのか」と口にするが、それぞれの分野で頑張っていても、市民に見えてこないところが問題なのである。或いは、旧来の組織に気づかい、企画倒れになることも多い。色々の美しい言葉を使うが労働がついてこないからであろう。

昔は、公園事務所、土木事務所に人夫がいて直轄で除草業務、維持管理業務、清掃業務などしていた。清掃するところが少なかったのかも知れない。清掃作業をこの運動に頼るようになった。自分で公共用地の清掃に従事しなくても皆の土地は皆できれいにしなくてはなるまい。現状で行政の清掃を待っていては街は美しくならない。

表彰式の後で、記念シンポジウムがあった。記憶に残ったことを書いてみる。

テーマは「河づくりからまちづくり、ふるさとづくりへ」。コーディネーター、村橋克彦氏（横浜市大）嶋田昌子氏（横浜シティガイド協会）パネリスト、檜垣宏子氏（鶴見川クリーンアップ作戦委員会副実行委員長）木村泰助氏（金沢区六浦地区連合町内会長）松井隆一氏（うるおいのあるまちづくり地域問題促進委員会・川崎市）

①　侍従川（木村泰助氏）

横浜市金沢区内で完結する川、鎌倉の朝比奈地区が源流である。ここでは、この川の流域活動を紹介する。六浦の町内会長は、取手の出身で、この汚れた川に葦を植えて自然を呼び戻そうと茨城から葦の根を取り寄せ、一回ならずも大雨で土砂共々海に流されたが今では侍従川に根付き水質も浄化され魚が遊ぶようになった。現在、この運動を支えている人は町内会長を始め町内会の人々、学者、小学校の先生等である。横浜市金沢区の地域振興課も出来ない相談に積極的に応じているようである。

小学校の先生は、この川筋に小学校が６校あるが、その全小学生を巻き込んで自然（川と緑と魚）を知ってもらう教育をしている。ここで感じることは、このように、各分野の人々が侍従川の浄化をターゲットにして、仲間意識、共通認識を持っていることである。町内会長は、当年82才で「皆が参加してくれて有り難う、何れ旅立つ冥土は花咲かり」と結んでいた。

②　鶴見川（檜垣宏子氏）

この川筋運動は有名で、流域がバクのような形をしている。都筑区役所にもイラストマップが置いてあった。鶴見川は、流域人口百六十万人、河口から源流まで42.5kmあり、丁度マラソンコースの距離である。しかし、橋脚部分では、土手に上がって遠回りをしなければならない。言わば、自然を愛でるものにとって親水性がないのである。河口の貝殻浜は、面白い素材が転がっていている。

鶴見川では、行政と学者と河川浄化グループと中央官庁職員が一体となり高度の勉強をしている。流域には。現在三十位の団体が存在し、自然観察、ウォークラリー、筏フェスティバル等様々なイベント活動がある。

③　宮前区の平瀬川の七夕サミット（松井隆一氏）

川は地域の財産である。平瀬川をもっときれいにして憩いの場とすることで気分のいい街づくりにつなげたいと考え、川の清掃から中州の清掃、そして当該グループの芝居活動等、市民の共同作業を通し、阻害要因の改善を目標として街づくりをしている。問題点は、行政の既成概念、前例主義、縦割り行政で、目的毎に仕事が出来ないものかと思っている。集まった人々による新しき問題解決の方策が必要である。

(2)　バスの運行について

バスと言う交通機関は、便利でなければ利用者は増えない。バスが運行時間を守ることは難しいことであるが、20分、１時間に１本しか走らないバスが、予定時間より早めに通過してしまったことに腹立たしさを感じた。バス運行が、乗ろうと思った人に不快感を与えるようでは交通機関としての信頼性を失う。

自分勝手な対策を提案すると、思い切って、「江田・市ケ尾・あざみ野行きを廃止し、市営地下鉄線最寄り駅停車の地区内循環バスを頻繁に走らせたら如何か」

例えば、茅ヶ崎町内会のある２地区で言えば、仲町台から４号線川和予定駅、港北ニュータウン車庫、江田高校、みずきが丘、心行寺、都筑区役所、センター南、茅ヶ崎中学、せせらぎ公園、新羽高校、仲町台といった具合に内回り、外回りで走らせたらどうだろう。望ましい運行間隔は７、８分間隔でなければならない。

中山方面は、センター南、シンフォニックヒルズ、中山のピストン輸送。或いは、センター南、川和予定駅、ヒルズ、鴨居、新羽駅、仲町台を回る循環バス経路もある。仲町台からは、北川橋、高田町方面にもピストン輸送も考えた置かなければならない。このルートの代案は、センター南から仲町台を経由して、北川橋、北山田、センター北と循環する方法もある。

バスは、電車より運行間隔を縮めなければ都会のバスと言えない。不便であれば乗

らないことは当然で、 200円が惜しと言うより、何時来るか分からないから乗らないと言う方が本当の気持ちである。乗客を増やすには、自家用車に乗らなくても手軽に乗れる便利さが要求される。このような体系を作るには、バス車輌を小型化して経費節減も必要かもしれないが、乗客の究極の目的は便利さである。

都筑区は、色々の点で、近代都市の実験区であり、役所と区民の交流でも、街の経営でも、都市環境、都市標識、町内会運営、全てが実験であって貰いたい。このように考えると都筑区の整備はこれからが本番である。

特に、区画整理事業としての、中央公園、地区公園・学校等を結ぶ緑道（市民のジョキングの道）において１地区と２地区の間の整備が終わっていないので工事を急いでもらいたい。また、地下鉄４号線も未だ工事が目に見えないことは残念である。

計画人口は半分の13万人であり、小中学校の開校も予定の半分である。センター南の商業地にはビルが建ちはじめ活気を呈している。商業地でない所に商店が林立し、空き地は駐車場になっている。しかし、駐停車がバス運行の支障になっている現状からバス輸送を楽しくするために幹線道路への違法駐停車はやめようでないか。

(3)　自転車放置

通勤途上で気になることがある。それは自転車を駐輪場に置いている人と、駐輪禁止になっている駅前広場や道路に停めている人が居る。駐輪場は駅から遠く屋根もなく料金が要る、違法駐車は駅に近く料金は要らない。これでは真面目に駐輪場に置く人は馬鹿馬鹿しいと思う。誠におかしな話であるが日本人の中にはモラルの無い人がいて、これが段々違法駐車化を増長して行く、モラルはその人の人格で、金に変えられるものではない。

何れも、一般市民にとって迷惑のことである。咎めが無いからこのようなことが横行する訳で、この解決策は、取り締まりの実行しか無さそうである。車を買うとき車庫証明が必要であるが、この時、毎年車の税金を払う場合に車庫証明を添付し、その税金の納入通知を車にはることを義務付けたら如何か。警察が車庫証明を出すのが大変なら、町内会の交通部と組長の認印で町内会長が証明したらどうであろう。

同時に違法駐車摘発の方法を考えるべきである。道路は車庫ではないし、商品の置き場所ではない。大地主は、５台も停められるスペースがあるが、アパート住まいの人々は、車庫が持てない事に対し政策が悪いと言う。茅ヶ崎町内会では車庫用地になるような土地が結構ある、借りて車を路上に停めることを止めようでないか。

(4) 不法駐車に嘆く

道路を車庫代わりに使う、商品の置き場所として使う、たまに一日ぐらい使うならばいざ知らず、毎日、恒常化されては文句も言いたくなるものである。

近所の人の話では、駐車場に一万円づつ払うなら路上駐車のほうが安くつくと、借りていた駐車場を返して、路上に恒常化する。それも自分の家の前ならば良いが、余所の人の土地の前に停めている、その人の話だと停める車はいつも同じである。どうせ捕まらない、罰金も来ないならばと横着している。逃げ得、置き得と決め込む。その停め方も歩道に乗り上げて駐車する人がいて、歩行者は車道を歩くことになる。

次に幹線道路に言及しておくと、中途半端に車道が広いので、片側に駐車の列が出来る、歩道は、街路柵や植え込みがあり、歩くところは幅が1米も無いので、歩行者にとって不便である。歩道について机上論では十分に歩ける幅であっても、前から自転車が来ると立ち止まらなければならない。もう少し幅を広くしておくべきだ。

この歩道の幅を3米とすれば、2米が歩道で1米が植樹帯にして貰いたかった。

歩道3＋車道4＋中央2＋車道4＋歩道3　（全体で16米）或いは

歩道3＋車道4＋車道4＋歩道3（全体で14米）にしたら駐車スペースがなくなり、車の流れが順調になり、不愉快な思いをする事がなくなる。歩行者と居住空間の関係から見ると設計ミスとも言える。商品の置き場所としての問題は、販売車というナンバープレートのない大きな商品を道に並べている。タイヤを売っている店では、商品を道路に並べてしまうので、普通の人は車道を歩く事になる。

建物事態がセットバックされていれば多少は救われたかも知れないが、正面道路側にいっぱいに建てている。どうせ一定の建蔽率一杯に利用するのだから、正面から1米か2米セットバックして建てたら環境が保てたものと思う。

土地利用の効用が分からない人々に対し、どの様に教育するかも長い目で必要なことである。住民の自習も良いけれど行政指導の役割である。まだまだ、日本では道徳教育が必要で、社会人としての生育が遅れているように思う。では、近所の人達が共同して、極端に言えば、自分の車庫にある車を全部道路に並べたらどうなるだろう。殆ど渋滞して車が通れなくなり、商売は上がったりである。

6．都筑区の自然

(1) 茅ヶ崎の谷戸

権田池に入る小さな沢がごみ捨て場になっていた。実は余り意識していなかったが、

誰の話からか分からないが横浜市の注意もあり、6ヵ月も前から、ごみを取り除く地盤改良工事が行われた。今日のところ（8・10・27）黒い土が出て大きな根が出た。工事担当者は段切りして伐根して整地すると言ったことを思い出している。

変な物が捨てられていれば、5メートル掘り下げたのだから、悪臭があるはずだが、地山の層が見えている程度でどんな物が掘り出されるか楽しみである。谷筋と目されるところも、さしたる塵が出ておらず「大山鳴動鼠一匹」というところである。

こんな事をするならば、もっと他にやらなければならない所が有るはずだが、皆我慢して家を建てているのである。特に鈴木さんに指摘されたところは問題である。

こんな所に金をかけるならば、横浜市の予算で体育館或いは市民の生活市場用地として買収し、建設資金に当てたら経済的である。地主さんが参加するならば、それもよしと考える。或いは、地主対策だけであれば、換地交換も可能であったと思う。色々この手の話は、柔軟に対応すべきで金銭の投入に工夫する必要がある。

(2) 規制緩和は住民意思で

何でもかんでも規制緩和は間違っている。特に都市計画、街づくりの規制は道徳モラルに欠ける現世では緩和してはいけないものである。食品等の検査は、人々の身の安全のために必要であり、市民の生活を守ることになるが、それでも自助努力が必要である。一般的に、許可認可の手続き廃止は、無駄な労働力を省くことになる。

交通違反とか、建築基準法違反は、商業規制とは全く異なる。街づくりは、折角豪邸を作っても隣に工場が出来たり、事務所が出来て、道路を駐車場代わりに使われては、街並が失われてしまうから、この種のことには規制強化が必要である。

都市計画で言えば、用途の規制、土地利用の純化等が必要で、程度問題もあるが、建築自由は、街の破壊になってしまう。国民意識が向上するまでは、むしろ用途規制及び、土地利用純化について、厳しい規制が必要なのである。

港北ニュータウンでは、小規模宅地の人達に、建蔽率の40／60を50／80に変更する提案をしたら、建て替えるとき、これらの権利者は環境改善の努力をしたいと現状維持を主張し、一方で、土地の買い増しをして小宅地からの脱却を図った。

建築規制で気がついたことを言えば、農業地域（調整区域）でも、農家の二・三男は家が建てられるし、農業施設の建築がきる。事後、貸家にしている例もある。また、都市計画道路等が出来ると沿道施設に限って建築が進められている。こんなことが出来る不合理を無くし、区画整理事業を条件に建築を許可すべきである。

現状では裏道（法の目的をかい潜って）建築をしたり、農地を潰したり、廃棄物を

置いたりする。結果は、農業破壊・国土破壊に繋がっていく。開発は、全て区画整理の基盤整備によるべきである。

建築基準法の強化が出来ないならば、街づくり協定、地区協定を建築の条件とすべきである。更に街の住まい方に関する街の管理規定が必要になってくる。建築規制ができないのは、小さな土地しか売買ができないと錯覚しているからである。

昔のように30㎡を宅地面積から引いて建物を建てさせるようにしたら、すばらしい街が出来るだろう。再びその時が来たように思う。日本の街を美しくするために必要なことである。

(3)　わが町の水源管理

我々の住んでいる都筑区には、早淵川、大熊川、それに緑区を流れる谷本川（鶴見川）があり、早淵川には、福富さんが主催する「ファーモス」があり、川の浄化、小鳥のウォチング等、自然を鑑賞をしている。早淵川は、川底がコンクリートで固められていなかったから、鮎も「のぼって」来ると聞いている。早淵川に入る、柚の木、渋沢、茅ヶ崎の谷戸、そして仲町台からせせらぎ公園の池を通り流れる川筋がある。北山田、牛久保にも何本かの谷筋がある。早淵川にも、横浜南部の侍従川と同じように十以上の小学校が近接し、絶好の自然環境の勉強の場所となっている。

都筑区の町内会では、この川筋の一つ一つに管理者をおいて、管理する案が浮上しようとしている。金子会長も同じようなことを言っていた。

茅ヶ崎町内会では「権田池」或いは「み手洗い池」を源流として大崎橋上流で早淵川に入る川筋がある。ポンプで水をくみ上げ美しい流れを作ろうという案もあった。この川筋にも自転車、バイク、ゴミなどが捨てられていて、清掃浄化に務めているが後を絶たない。結構、労働力を必要とするものである。この池を含めた、公園の愛護団体を作り、権利者が主体になって街起こしに活用しようとしている。

江田地区には、鴨池公園に端を発する水みちと、葛がや公園から見影橋の下を通るささ舟の道とが一緒になり、渋沢となり流れ早淵川に入る谷筋がある。また、江田高校から不動公園の下を流れ柚の木の田んぼを通り早淵川に入る谷筋もある。この二つは、江田の東、南の人々が、管理団体になっている。現に表彰された江田南小学校のＰＴＡが活躍している。

都筑区内には、このような、谷戸が十以上あるだろう。それぞれ美しく保つためには「緑と川と言う自然」を愛する団体が必要であろう。近い将来に町内会を越えた川筋連合体が見えてくる。なお、青葉区の寺家の故郷の水も鶴見川に流れ込む。

福富さんのような行動力がある人が数人いて同じ考え方の人をまとめれば緑豊かな街づくりは完璧であろう。役得を求めず自ら行動するトップが必要である。

(4) 児童公園の鉄柵

足立区の児童公園の中に4×4の柵がある。これは小動物（ウサギ・ヤギ）を飼う檻かと思ったら、水たまりまでセットされていて、もっと小さな動物、ドジョウ、トンボ等が住めるような環境を造りその発生を促すものである。そして子供が自然を観察するシステムである。この公園は、出来たばかりで、周囲には赤い樹木が植えられ、遊具もゴジラ、キリン等の動物をデザイン化したものがあった。この4×4の空間は、都会のミクロの空間で、野鳥が木の実を食べ、水浴びをする場所でもある。

この頃の人々は自分勝手で、児童公園には家に帰ろうとしない中学生の溜まり場となり、煙草を吸い、自動販売機で飲料水（ビール）を飲み、何かを話している。

明治・大正の若者は、国家・時代を嘆いて、生きる全てを失い日光や熱海で自殺している。今の人から見れば馬鹿馬鹿しいことであるが、暴走族になったり、人に危害を与えることはなかった。昔は煙草を吸ってふらふらして、人に不安を与えるようなことはしていない。この平和の日本の中で若者は何を求めているのか。

昔の社会悪は、スリ、空き巣位のものであり、軍国主義者から見れば共産党、共産主義者から見れば軍国主義であった。かって中曾根元総理曰く、文部省の教育が悪い、日教組が悪い、その教育を受けた人が社会を運営している。中曾根さんは首相だったのではないか、その時何をしたかは別として事実であったものと思う。今の若い人は何を憂いているのか、それにしても、駐車違反にピストル強盗、麻薬等とアメリカナイズされてきた。アメリカは危ないが日本は安全と言う神話も崩れてしまった。

都筑区には公園緑地が沢山有り、緑部分は二百ヘクタール位は有るのではないか、我が茅ヶ崎町内会の九ヘクタールの地区公園のなかにも柵で囲った自然動物育成保護区がある。前述したが、これも人間から自然を守るための苦肉の策である。

一人一人の人間を柵で守る社会となり、コンピューターが食事と書物と差し入れ、柵のなかには、多チャンネルのテレビがあって、自由な社会とどの様な関係があるのか、他人に迷惑を掛けなければ勝手だと言う情けない人々になったのだろうか？。

7．都筑の発展

権利者の業務ビルの建築が盛んである。都築警察署の地鎮祭があり、昭和病院の地鎮

祭があり、着工を見た。郵便局も間近に着工されることを望む、都築の発展は着実に進んでいる。今日は昭和病院の概要を示しておこう。

北部医療の拠点、いよいよ着工に

横浜市北部地区の地域中核病院となる昭和大学横浜市北部病院（都筑区茅ヶ崎中央35の１・市営地下鉄センター南駅徒歩７分）と昭和大学診療放射線専門学校の起工式と祝賀会が６月24日（水）、学校法人昭和大学（天野長久理事長）の主催により行われた。

計画によると、同病院は 653の病床数を有し、がん、心疾患、脳血管疾患に対応する充実した診療機能を備える。24時間 365日応需体制を敷き、地域医療連携室の設置、地域医療機関との連携促進も図っていくという。

施設規模は敷地面積約22,700㎡（中央棟・約 9,600㎡、西棟・約13,100㎡）、延床面積約77,200㎡（中央棟・地下３階地上９階　約49,800㎡、西棟・地下３階地上12階　約27,400㎡）を誇る。

天野理事長は「21世紀の新しい夜明けに向け、世の中に誇れる、また、十分力を発揮できる病院を作っていきたい」と、抱負を披露。

同病院は、平成10年度から12年度にかけて建築工事が進められ、13年度中の開院を目指していくこととしている。

そして周辺に業務ビルが建ち並んだら、港北ニュータウンも本格的な街となるだろう。病院が出来て長津田に火葬場が出来れば、コウコのウレイがない。

第 10 章

都筑区のまちづくりの今後

清　水　　浩

平成９年12月区画整理手続きが終わった

第10章　街づくり協議会が必要（まとめ）

街づくりには、権利者の団結というか街に住む人々の一体感「共棲」が必要であり、街を作ることのみならず、人が街に住むと言う生活のあり方と、造ることとの一体性が区画整理の技術に組み込まれなければならないのである。住むことも街を造ることも区別がなくなったのである。

下町の山谷等上野界隈の街は格子戸を開ければ隣の家に直結していて、向こう三軒両隣が街を構成していた。内儀さんは、着物の仕立てをしたり園田屋（餅菓子屋）で桜餅や柏餅の餅を葉っぱで包む内職をしていた。昔でも新開発の地域では、田植えや畑の除草など人手不足の補いをした。このことが町民の一体感を醸しだすのである。ではどの様にしたら良いのかと言う答えは比喩的であるが所得が少なかった長屋生活の時代を作ることかも知れない。飲み屋横町も必要なのかもしれない。

そうは言っても江戸の昔に戻ることが出来ない現状である。港北ニュータウン住まい方としては、第９章で記述したように始めに街づくり憲章や地区計画を建てて自己規制をしなければ隣の人に注意を促すこともできない。店舗を貸す人も一々細かく注意すれば出ていってしまうし効率良く賃貸するには余裕空間を造ろうとしないし、権利者と貸家建築を契約する者の街づくりに関する知識との擦れも望ましい街づくりの仕組みのなかに入れておかなければならない。

仕方がないからもう一度「街づくり・住まい方委員会」のような組織を作る必要が有るのではないだろうか、このような観点から事業推進協議会解散は仕方ないとしても議論の場として新しい組織（街づくり・住まい方委員会）が必要かと考えてこの図書の終わりとしたい。

目　次

１．事業推進協議会解散 ―――― 254
２．事業推進協議会が果たした役割 ―――― 254
３．これからも組織が必要 ―――― 255
４．港北ニュータウンと公団区画整理等の既開発 ―――― 255
５．これからの組織 ―――― 256

公団区画整理がおわって

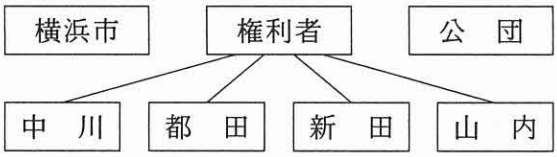
1．事業推進協議会解散

先般、平成８年11月末に港北ニュータウン推進協議会が解散された。理由は定かでないが公団の区画整理事業が完了したからであろう。港北ニュータウン事業の認識がミクロ事業、即ち、公団の区画整理が終わったと見てのことであるが、公団の区画整理は、横浜市が主張したマクロ事業の2500ヘクタールから見れば、港北ニュータウン事業の二分の一の1320ヘクタールであり、他の開発で完成したところが 700ヘクタールあっても、これから整備しなければならない地域が 800ヘクタール残っている。ちなみに、都筑区の総面積は約2800ヘクタールである。区画整理だけでなく、都市計画道路の一部や地下鉄４号線の日吉～中山間が決定されたが、新駅部分の区画整理は未着工である。このような意味から、権利者の街づくりの意見の集約の場として、これからも権利者組織を形成することが必要だと思っている。

2．事業推進協議会が果たした役割

事業推進協議会は、昭和42年港北ニュータウン開発対策協議会として発足し、51年に事業推進協議会と改組し、市・公団との三位一体を構成したのである。

この組織は、港北ニュータウンの基本理念である「市民参加のまちづくり」を実現させるため、地元と横浜市・公団とをつなぐ組織として作られたものである。参加者は、中川地区、都田地区、新田地区、山内地区の権利者により構成され、開発計画、造成工事等の実施に関して度重なる協議を行い意思の疎通をはかった。



ここで議論された協議の内容は、地元に伝えられ、地元からの要望は、各地区の代表者を通じて、横浜市、公団に伝えられ区画整理事業に反映された。

具体的成果の一つは、申出換地であり権利者の土地利用の要望を反映させた。このことは、地元のエネルギーを最大限に生かし、将来の生活対策に役立て、土地利用の純化をはかり、用途の混在から起こる様々の問題を予め防止するものであった。

一方、一般権利者の情報誌として、横浜市では隔月にＰＲ紙「港北ニュータウン」を発行して、地元・市・公団の相互の意志疎通を図った。

3．これからも組織が必要

港北ニュータウン事業の中で未開発な地域と都筑区の中で街づくり整備が終わっていない地域について、新たに事業を起こすための推進協議会が必要である。

今までも街づくり組織と町内会組織が平行的に存続してきた。

都筑区においては、結果的に素晴らしい都市と素晴らしい農村とに二分された。

素晴らしい都市は、最早昔の農村に変貌することはできないが、都市としての悩みも多い、例えば、駐車違反問題、ごみ捨ての問題、静かな住宅地に工場やパチンコやが進出する問題、道路の不法占拠、道路の私物化、地域活動の文化的指向、自然愛護等、山積した問題の処理方法を考えなければならない。

素晴らしき農村は、寺家の故郷のように昔を徹底的に追求するか、区画整理により公団地域のような街にするか、もっと静寂な高級住宅にして都筑区の奥座敷にするか、街づくり計画として色々のメニューが有るだろう。

4．港北ニュータウンと公団区画整理等の既開発

平成８年には、港北ニュータウンの区画整理の審議会が解散された。権利者の声は横浜市が称していた2500ヘクタールの街づくり（以下横浜市の港北ニュータウン）は終わっていないのに、港北ニュータウンの事業推進協議会も解散させられた。公団区画整理等以外の未開発の地域はどうなるのかが心配である。

港北ニュータウンの内訳は、既に開発された区域は、公団区画整理の1320ヘクタール。勝田市営住宅、すみれが丘、都筑ケ丘等は 100ヘクタール。更に、土地改良の地区は 230ヘクタールで、未開発部分は 800ヘクタール（新羽・新吉田の一部を含む）であり、横浜市が掲げた2500ヘクタールの住民参加の街づくりは終わっていない。

都筑区と横浜市の唱える港北ニュータウン区域は、略重なっているが、区域再編に際し港北ニュータウン区域から「新吉田・新羽の地域」がはずれ、横浜市の港北ニュータウン区域以外であった「川和・川向・佐江戸」が都筑区に加わった。これが新しい都筑区の全容である。開発されたところは過去に街づくりを選択した。

今、未開発の地域と呼ばれるところは、現状維持を主張して街づくりに加わらない方向を選択した。新吉田・新羽の地域は、港北区になったから都筑区では論じないとしても、都筑区に属する、川和・川向・佐江戸（都田地区）と、中川・荏田・勝田の早渕川に沿った地域は、これから開発されるところになる。

当該地区は、今後開発するか、現状維持とするか、生活にとって大切なことであるから改めて住民の意向を確かめてみたらどうか考えてみる時がきたと思う。

港北ニュータウンの歴史を振り返ってみると、公団の区画整理区域から外れたいと考えた地域が、ここで街づくりの検討に迫られている地区になった。新羽・新吉田地区では、公団区画整理からの除外同盟をつくり現状維持を選択した。他の地区も同じようなもので反対運動が組織化されなかっただけで現状維持派と推察した。

現在では公団区画整理にすっぽり入った中川地区に対し、都田地区のように現状維持を選択した地域は、先を越されたと言う感覚もあった。公団区画整理の中でも建物移転反対と言った人が建物移転をしてくれと言うように権利者の意識が代わった。

はじめの選択は開発（減歩率と用地買収）か、現状維持で別れた筈でだが、時間が経つと街の状況が変わり、権利者にも見えないものが見えてきて、未開発を選択したグループも再考したいと考え方が変わるようである。

5．これからの組織

開発するにしても現状維持とするにしても、地元の一住民として考えてみて見れば、当然、将来を見通した気持ちを、地元側からの意見を聞く組織として、推進協議会に代わる組織が必要であると考える。何故かと言えば、住民参加の都筑区の街づくり完成、都筑区の街の運営もこれからである。

解散された昔の組織を元に戻すことは出来ないが、都筑区連合町内会の組織を活用して頑張って欲しいと思う一面と、或いは、別組織として「街を育てる会」を設立し（官主導で良いから）街づくりに意欲のある人の立候補を促しては如何であろうか、今までのように、経歴に基づく選考とか、既存町内会の役員に頼むのでなく、市民サイドでの組織を作ることが必要である。この組織は、開発された地域と未開発の地域の違和感の整理をすることにより二つの議論の内容は大幅に変わる。

都筑区は、大きく次のように分類される。即ち、区画整理等の開発が終わった地区では、今後の街の管理運営の議論を、土地改良をして農業を継続する道を選んだ地区では、農業生産性の向上と農産物販売の議論をしなければならないし、或いは、残された部分は、自然発生的に長い歴史の中で作られた街の雰囲気を、今後の方向としてどの様に変えるか、このまま温存するか、農業生産地域とするか、区画整理を施行する街づくりを選択するかの議論をする事になる。

そこで改めて権利者の意向を聞くことになる。意見の内容は、改めて開発を具体化

するか、このままにしておくか、選択することの意向を聞いて、開発を促進すると言う意見が多ければ、区画整理の手法しかないことを理解するまで検討する。

港北ニュータウンでは、公団が入ったから土地買収をして35％の減歩率で済んだが、これからの開発場所は、建物も多いし、土地価格の値上りも期待できないので、横浜市の参画が必要であり、減歩率も公団が区画整理を施行したときより高くならざるを得ないであろう。中川地区とのバランスでも、新地区はあまり甘い汁は吸えない筈である。この事業を進めるに当たっては、横浜市が減歩率軽減等の資金手当てをするに当たって至難のことになる。権利者にとっても全員が団結して進めなければならない大事業で大変な決断を有する。オリンピックの選手村に絡めたり、大街区の都市施設の整備水準を落とした工夫が凝らされた区画整理を考える必要もある。

都筑区においては、前述のように素晴らしい都市と素晴らしい農村に二分した。

先に記述したように素晴らしい都市は、公団施行等の区画整理が終わった地域で、もはや農村に変貌することはできない。（旧村で言えば中川地区）。

素晴らしき農村は、青葉区の寺家の故郷のように昔を徹底的に追求するか、区画整理により公団地域のような街にするか、もっと静寂な高級住宅として、都筑区の奥座敷にするか、街づくり計画には色々のメニューが有る（旧村で言えば都田地区）。

従って、都筑区の連合町内会における議論も、横浜市や都筑区の庶務的連絡事項は共通であっても、都市と農村では、街づくりについて検討すべきことが違う。地域の今後のあり方等については、新しく情熱に燃えた検討事項を定めての議論が必要であり街が出来たところとでは、相当かけ離れたものとなる。

このような議論をする場として、開発済の地区（街づくり推進委員会Ａ）と未開発地区（街づくり推進委員会Ｂ）に二分し、前述したような、それぞれの議論を行うべきである、以前で言えば二つの街づくり推進委員会を発足させるべきである。

街づくり推進委員会Ａについても、早渕川沿いの問題がある。この地域は、耕地と言われる、荏田、中川、茅ヶ崎、大棚、勝田等の田圃の地域と家屋が存在する昔からの街を含んでいる。いわば旧道沿と早渕川沿いでスプロールが進んだ所について、今後どのようにするのか検討をしなければならない。即ち、旧村の中川地区でも、このままで良い所と、何とかしなければならない所を、区別して検討をしなければならない。都田地区と同様の悩みがある。

街づくり推進委員会Ｂは、開発の是非から、当該地区の地域分けから始めなければならないなど大変な問題を抱えている。只、道路だけを作れと言う選択値であれば、市に対して線的に土地を売って道路用地とすれば、年度計画を立てて道路が作られる。

面的に開発を望ならば、すこしづつ（10ヘクタール）開発地区を設定して街づくりをしていくと言う選択も有るが、小刻みでは公団が施行した美しい街はできないであろう。だとすれば一括して都田の街づくりを考えることになる。この場合、とてつもなく多くの検討事項があることは間違いない。

いずれにしても、先ずは、都筑区の地域振興課か、横浜市の港北ニュータウン部がアクションを起こして、権利者の意向を聞いて見る必要がある。良く話し合えば、これからの開発が見えてくる。そして権利者参画型の区画整理に落ちつく筈である。

何故ならば、できるだけ土地は持っているべきで、権利者が所有土地を全部売って開発すると言う新住宅市街地開発法の選択はないからである。

結論は、区画整理を前提にＫＪ法で権利者の意向を調べてみることから始まる。今後、横浜市は都筑区をどのようにして行くのかしっかりした方針を出し、そのリーダーを中心にして権利者の議論を誘発させるべきである。

先日聞いた話であるが、東京の都心三区の住民にアクアラインが開通した時バス便が良くなれば木更津に住んで都心三区の勤務地に通っても良いと答えたそうである。木更津が横浜の奥座敷となるのである。

港北ニュータウンも４号線が最終目標であるループ状に線路が開通すれば、東京の代替に変わることも夢ではない、街づくりには見えない価値が存在する。

できれば、市長・区長にも、組織を越えた意見をお伺いして見たい、どんな答えが来るだろうか、街づくり推進協議会をつくることは、市民にとって大いに議論しなければならない基本的組織として重要な問題である。

何れにしても市民一人では街づくりは出来るものではなく、街づくり協議会と言う合意形成の場がなければならない。

第三者から見た港北ニュータウン誌

平成10年９月９日発行

著　　者　清　　水　　浩
TEL 045-941-4428（自宅）

発 行 所　区画整理研究会（ＳＳＣ）
TEL 03-5276-8778
FAX 03-5276-8790

印刷・製本　㈲慶　文　社　☎03-3292-8529

経　歴　書

１．氏　　名	清　水　　浩
１．生年月日	昭和４年７月10日
１．現 住 所	横浜市都筑区茅ヶ崎南３－５－26　電話 045-941-4428
１．本　　籍	横浜市都筑区茅ヶ崎南３－５（東京高田馬場生まれ世田谷育ち）
１．最終学歴	昭和27年３月　茨城県立農科大学農学科卒業（現茨城大学）
１．資　　格	昭和58年１月10日　技術士　登録番号第15733号 昭和59年３月26日　土地区画整理士　登録番号第830558号
１．賞　　罰	①土地区画整理法施行15周年記念、区画整理関連論文応募（昭和43年） 優秀作品に当選表彰　賞金授与、題目「土地評価の一面について現場での観察」 ②日本住宅公団創立15周年記念、職員論文募集応募（昭和45年） 優秀論文に当選表彰　賞金授与、題目「土地区画整理における照応」（権利価格について） ③日本土地区画整理協会会長賞（平成７年）