

港北ニュータウン開発における
合意形成プロセスについての研究
~A study about process of making consensus on
Kohoku Newtown development project~

R93045 鈴木 万喜
指導教員 川手 昭二

'97. 2.-6



■目次

§ 序	1
1. 研究の背景	1
2. 研究の目的	1
3. 研究の目標	1
4. 研究の方法	2
5. 港北ニュータウンについて	3
事業の概要	3
市民参加のまちづくりと対策協議会	4
地元4地区協議会の果たした役割	4
§ 1 「都市計画におけるビジョン論」の分析	5
1. はじめに	5
2. ビジョンとは	5
3. ビジョン論分析の結論	7
§ 2 合意形成プロセス分析の手順	8
1. はじめに	8
2. ビジョンの構成要素	8
3. 合意形成プロセス分析の手順	8
§ 3 合意形成プロセス分析	9
1. はじめに	9
2. 港北ニュータウン開発に対してのビジョン	9
3. ケース・スタディ	10
(1) 送電線のNT区域内通過をめぐる対立	10
(2) 用地買収価格をめぐる対立	15
§ 4 まとめ	21
■謝辞	22
■参考資料一覧	22
■ヒアリング	23
■参考資料	26～

§ 序

1. 研究の背景

近年、都市づくりへの市民参加を目指す傾向が高まっている。これまでの都市開発においては、住民の意見が計画作成段階で組み込まれることが少なく、住民の意見が反映されない都市空間がつくられてきた。このようにして造られた都市空間は、個性や活気を無くした都市になってしまう恐れがある。それを防ぐためには、計画者、事業者、地域住民のそれぞれのビジョンを取り入れたマスタープランを作成するべきである。都市開発において、それにかかわるものはそれぞれ異なる目的を持っている。住民参加の計画では、住民の目的も達成される都市空間を作り出さなければならない。この空間を作り出す過程を研究することで、住民たちが真に参加する都市づくりやマスタープランの在り方を知ることができるのではないだろうか。

2. 研究の目的

都市開発において、参加する主体はそれぞれ開発像を持っている。その開発像をビジョンと呼ぶ。各主体のビジョンは異なるが、開発によって作り上げられる空間は一つである。一つの空間をつくるためには、全ての主体が共有できるビジョンが必要である。そのためには、各主体のビジョンを合成し、共有のビジョンを作り上げなければならない。その過程には、いくつもの合意形成がなされている。その合意形成の過程を明らかにし、全ての主体のビジョンを取り入れた都市空間の計画のヒントを得たい。そこで、研究の目的として以下のようにまとめる。

○都市開発において、それぞれの主体の異なるビジョンから共有できるビジョンを作り上げて行く間の合意形成の過程を明らかにする。また、その過程を都市の計画論の一つとして作り上げて行く。

3. 研究の目標

これからの開発は、公共や企業などの開発する側のビジョンばかりでなく、開発される側の地元住民のビジョンも取り入れて行く必要がある。そこで、住民参加型の開発を対象としたい。したがって、「市民参加」を基本理念にかかげて開発された港北ニュータウンを取り上げ、開発の過程で合意形成がどのように行われたのかを明らかにする。

4. 研究の方法

港北ニュータウン開発の中で発生した問題がどのように解決されたのかを、地元リーダーのメモを中心とした資料を川手手法（合意形成プロセス分析の手法）をベースとして分析し、合意形成の過程を考察する。

研究の流れを以下のフローで表す。

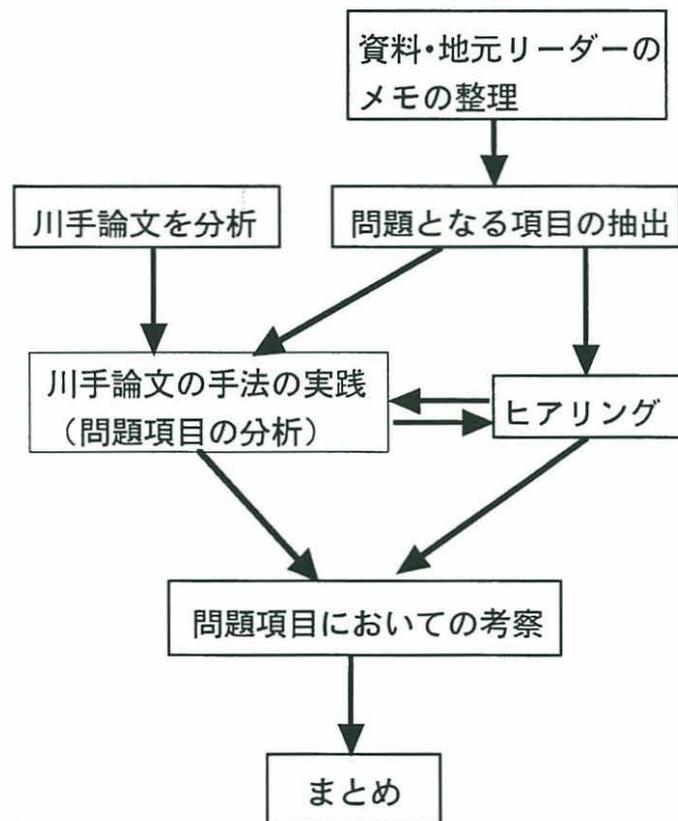


図1 研究フロー

5. 港北ニュータウンについて

[事業の概要]

港北ニュータウン地域は、横浜市の六大事業のひとつとして位置付けられ、「乱開発の防止」「都市農業の確立」「市民参加のまちづくり」を基本理念とした新市街地の建設を目指して昭和40年に計画をスタートさせた。

横浜市の中心部から北北西へ約12km、東京都心から南西へ約25kmに位置し、ほとんどの区域は、横浜市都筑区にあり、一部港北区、青葉区に属している。地域の周辺には東海道新幹線、横浜線、東横線、田園都市線が走り、第3京浜道路、国道246号線、東名高速道路が延びている。造成前の土地利用は雑木林や竹林を主とした山林と田畑が地域の90%を占め、集落は主に谷戸部分に集中していた。



図2 位置図

- (面積) 総面積 2530ha 区画整理区域 1317ha
(人口) 区画整理地区 22万人 既開発地区他 8万人 計30万人
(計画主体) 横浜市
(事業主体) 区画整理区域 住宅・都市整備公団
(特徴的な事業等)
- ・住民参加のまちづくり(港北ニュータウン開発対策協議会)
 - ・「特別な用地」の申し出による換地
 - ・まちづくり協定
 - ・農業専用地区の設定
 - ・グリーンマトリックス(公・民共同のグリーンネットワークの形成)

〔市民参加のまちづくりと対策協議会〕

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」を実現するため、地元と市・公団とをつなぐ組織として、「港北ニュータウン開発対策協議会」が昭和42年発足した。この協議会は、地元4地区（中川、山内、新田、都田）の協議会と市・公団の3者で構成され、用地買収、基本計画等の問題についての協議を行い、お互いの意志疎通が計られてきた。

協議の内容は、4地区の協議会を通じて地元の人々に伝えられ、また、地元の意見や要望は、協議会を通じて市、公団及び関係機関に伝えられ事業に反映されるというかたちで市民参加のまちづくりが進められた。

開発対策協議会は一応の成果はおさめてきたが、事業をさらに推進をするため、その在り方が見直され、第6回総会（昭和51年10月）を契機に「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改められた。

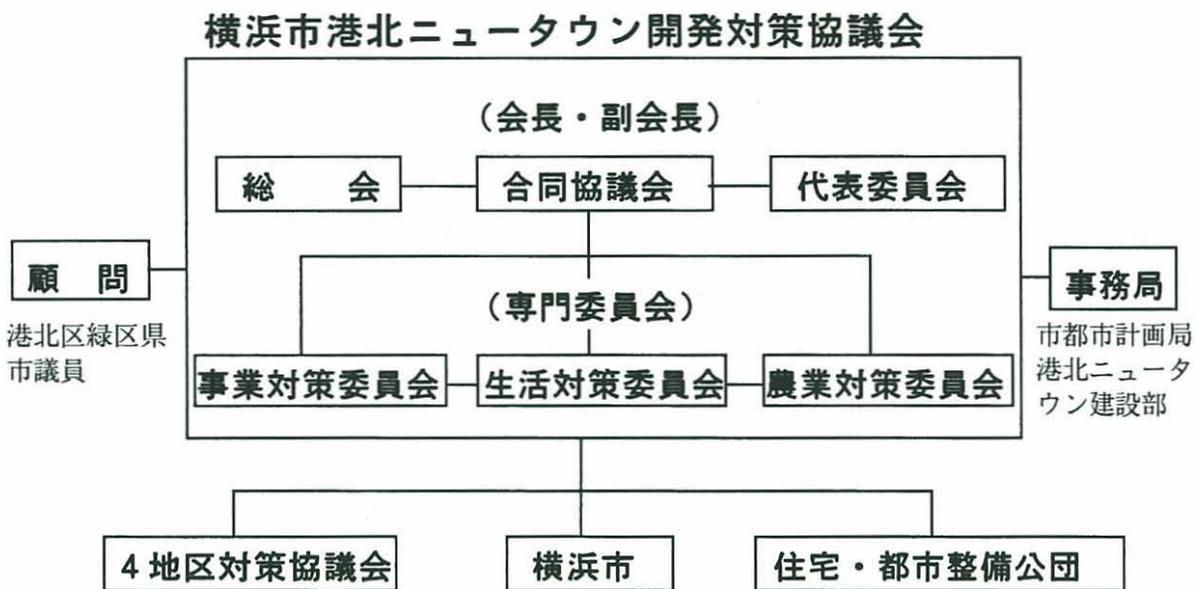


図3 港北ニュータウン開発対策協議会組織図

〔地元4地区協議会の果たした役割〕

参加主体の一つである地元の意見は、4地区協議会によって発言されていたが、4地区協議会とは地元にとってどのような役割をもった組織であったのだろうか。地元という主体を知るために整理して見る。

港北ニュータウンは広大な面積の開発であるから、そこで生活をする住民の数も多く、ニュータウン開発に対する意見も様々であった。それらの様々な意見をとりとまとめ、地元の意見として市・公団に主張し、主張が通るよう交渉するのが4地区協議会の役割であった。4地区協議会のメンバーは、地元町内会などで信頼を得た地元のまとめ役たちであった。地元の意見をまとめ、地元住民の末端にまで説明を行い、説得を行ったのは全て地元のリーダーたちであり、かれらの信頼の下に計画が了承され、進んでいった。4地区協議会は、港北ニュータウン開発事業の中で最も重要な存在であった。

§ 1 「都市計画におけるビジョン論」の分析

1. はじめに

川手教授の「都市計画におけるビジョン論」を参考として今回の研究を行う。そこで、川手論文「都市開発事業において、重層化する計画主体・事業主体間の開発目的・開発目標の調整に関する研究」を分析し、ビジョン論を整理する。

2. ビジョンとは

一般的に言えば「将来像、将来についての見通し」である。都市開発におけるビジョンとは各主体の行動の指針となるものと考えられる。

ビジョンとはどのようなものか把握するためには、まず個人ビジョン・法人ビジョンを理解する必要がある。ビジョンは目的・目標・シナリオ・行動ルールの構成要素に分解して考えることができる。そこで、個人・法人が地域社会で活動するためのビジョンについて構成要素に分解して整理する。

	個人	企業（法人）	基礎自治組織（法人）
目的	人はsomeになりたい、someが欲しいという動機を持っている。「そのsome」が個人の目的。	はじめに企業を組織した人々は、企業を通して社会のためにsomeなる貢献をしたい、someなる能力を備えたいという願いを持っている。「そのsome」が企業の目的。企業の目的はその後の活動により、目的は多様化され成長する。	はじめに活動を組織した人々は、someなる活動の場が得られるようにしたい、someなる活動の結果が社会的な貢献someを果たすことになりうるような能力を備えたいという願いを持っている。「そのsome」が基礎自治体組織の「目的」。
目標	目的を実現するためには、目的が実現しやすい環境を作らなくてはならない。「その環境」が目標。	目的を実現するためには、目的が実現しやすい環境を作らなくてはならない。「その環境」が目標。	目的を実現しやすくするためには、個々の自由な活動が他者にマイナスを及ぼすことを解決して進むための、ソフトとハードのインフラストラクチャーが整備された環境を作らなければならない。「その環境」が目標。
シナリオ	目標を作り出すための手順。	目標を作り出すための手順。企業が目標とする環境は、企業の外部環境だけでなく、内部環境も重要である。目標実現のための手順として、内部環境改善のための手順が重要視される。	目標を作り出すための手順。基礎自治体が目標とする環境実現を支えるものは、someなる活動しようとする意志を持った構成のメンバーの存在。そのようなメンバーを如何に勇気づけ、活動に踏み切らせるかが最大の課題。
行動ルール	自分の目的追求をするうえで、他の人々の行動と調和できるような行動をとるための指針	自分の目的追求をするうえで、他の人々・他の組織（企業内部・外部）の行動と調和できる行動の指針	自分の目的追求をするうえで、他の人々・他の組織にマイナスを与えていないか、活動参加者に充実感を与えるにはどうしたらよいか、などの行動の指針
特徴	身を捨てることも厭わない目的追求	あたかも、個人と同じような行動ルールをもつ あくまでも、企業の存続を前提とした目的追求	基礎自治体とは個別主体活動のまとめ役のような存在

表1 地域社会で活動するための「ビジョンの構成要素」

個人・法人のビジョンについて、どのような構成要素で成り立っているのかは整理できた。これらの構成要素の内容が自分のビジョンとして確立するまでには、図で表される流れで繰り返し見直される。何度も見直され、確信が持てたとき、自分のビジョンとして完成する。

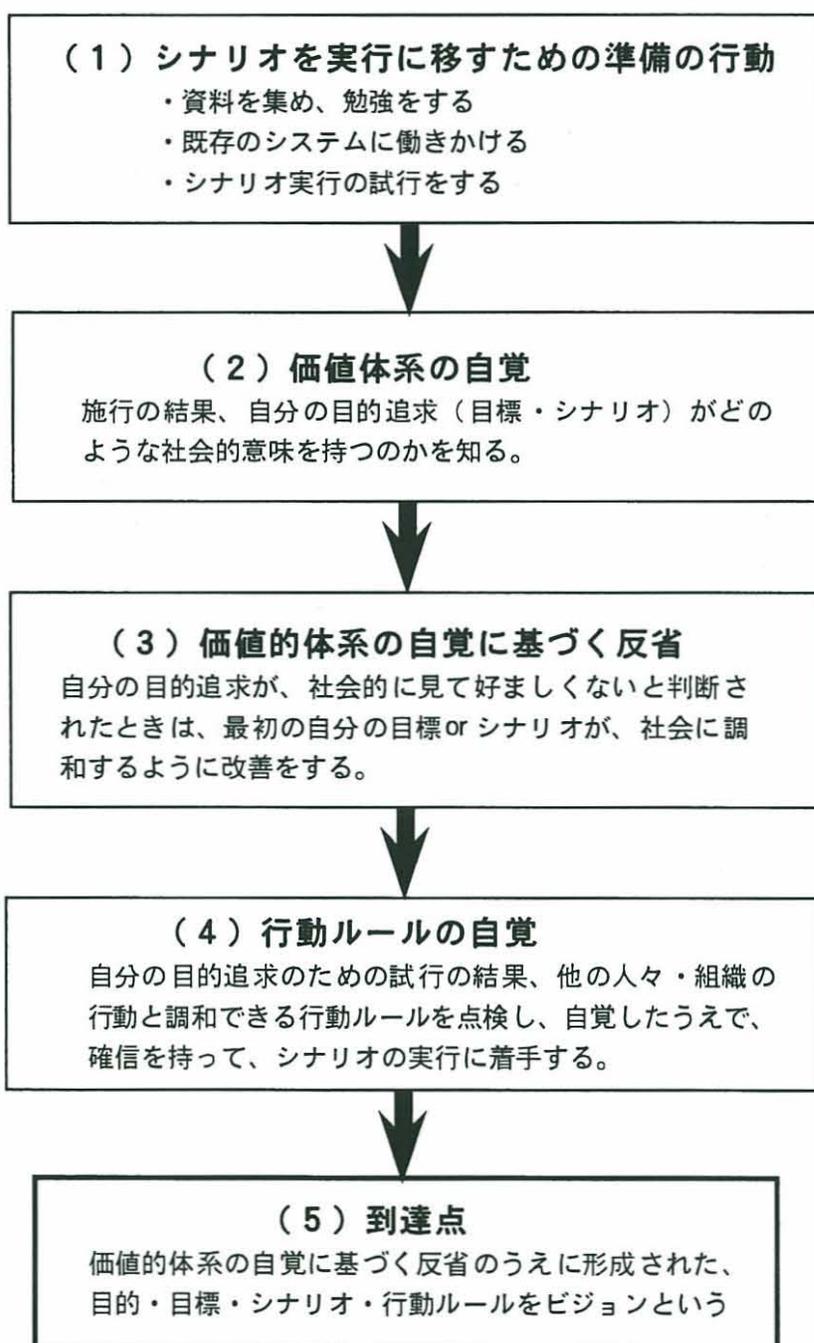


図4 個人・法人ビジョンの形成プロセス

3. ビジョン論分析の結論

個人・法人のビジョンの形成プロセスは、各主体のビジョンを合成し、共有できるビジョンを形成する事の基本になる。図のビジョン形成プロセスを、全ての主体が参加して実践することで共有できるビジョンが作り出されると考えられる。共有できるビジョンを作り上げる過程では、各主体の意見が対立し、その対立を解消し、一致した意見を作り上げるという合意形成が行われている。したがって、この共有のビジョンを作り出す過程を明らかにすることが合意形成の過程を明らかにすることである。

合意形成の過程での各主体の主張はそれぞれのビジョンに基づいており、ビジョンの構成要素のどれかに影響を受けている。合意形成にどの要素が影響を与えたか整理することで、合意形成の中味が明らかになるのではないか。川手論文において、「合意形成に影響を与えるビジョンの要素の把握方法」が示されているので、この手法を参考にして、分析を行う。

(参考)

[合意形成に影響を与えるビジョンの要素の把握方法(川手手法による分析方法)]

(1) ニュータウン開発を「する・しない」に関する衝突の「場」と「状況」を克明に追跡する。

(2) 衝突の「場」における

- a. 問題提起者の目的・目標・シナリオ・行動ルールの仮定
- b. 反対者の目的・目標・シナリオ・行動ルールの仮定
- c. 衝突内容は、目的・目標・シナリオ・行動ルールのどの対立なのか解釈

(3) 対立の「状況」

- a. 「対立」が続くと、誰がどんな実害を受けるかに関する判断材料の収集と分析
- b. 各主体へのヒヤリング(対立が解消しない背景・環境条件は何であると考えたか)

(4) 対立がどう「解決」されたか

- a. 「対立する目的」を抑止する「目的」を発見した
- b. 共通の目標を見つけだした
- c. どちらかが折れた。その理由は。

(5) 結論

(2)の仮定を修正しつつ、各主体のビジョンの何の要素が要素が合意形成に影響したのかを納得する。

§ 2 合意形成プロセス分析の手順

1. はじめに

ビジョン論の分析で得た、ビジョンの考え方や川手手法の分析方法を基に合意形成プロセスを分析して行く。本論文においてのビジョンの構成要素の意味と合意形成プロセス分析の手順をこの章では示す。

2. ビジョンの構成要素

開発事業にかかわる主体の持つビジョンの構成要素を本論文では以下のように定義して考える。

〔目的〕 開発事業によって実現を期待する社会的効果

〔目標〕 目的を実現しやすい環境、つまり、目的を達成するための具体的な手段

〔シナリオ〕 目標を実現するための手順

〔行動ルール〕 それぞれの主体を取り巻く環境に合わせた適切な行動の指針

3. 合意形成プロセス分析の手順

(1) 開発計画に対する各主体のビジョンの構成要素を仮定

(2) 対立の流れを「状況」と「衝突の場」の2つの視点から整理する

また、衝突の場ごとに対立の流れを分ける

状況：問題が解決されるまでの各主体の主張や行動の変化、各主体を取り巻く環境の変化など事実の流れを整理

衝突の場：状況を分析し、対立をビジョンの要素で表し、対立の流れを抽象化して整理

(3) 衝突の「場」の整理

(2)で整理をした「衝突の場」に沿って、対立の内容を「状況」と「衝突の場」にわけて整理する

(4) 対立がもたらす「状況」の整理

対立が解消しない背景・環境条件を明らかにする

(5) 対立はどのように解決されたのか

(6) 解決により得られた共有のビジョン

対立の解決によって得られた共有できるビジョンと、ビジョン形成に影響をもたらした環境をビジョンの構成要素に分けて整理する。

§ 3 合意形成プロセス分析

1. はじめに

合意形成プロセスについて「市民参加」を掲げて行われた港北ニュータウンのなかで行われた合意形成の事例をあげて分析をおこなう。対象とする合意形成は直接のニュータウン開発事業ではないが、それぞれ全く違ったビジョンがうまくまとめられた事例であったので対象とした。

分析対象：東電に関する問題における合意形成

- (1) 送電線ルートニュータウン地区内通過をめぐる対立
- (2) 用地買収価格をめぐる対立

対立する主体：東電、地元（地元4地区協議会）

2. 港北ニュータウン開発に対してのビジョン

港北ニュータウン開発のなかで行われた合意形成プロセス対象とするときに、どの合意形成を対象としたとしても、ニュータウン開発に対するビジョンに基本をおいているはずである。したがって、一つ一つの合意形成に対しての地元のビジョンを理解するためには、港北ニュータウン開発に対する地元のビジョンを整理する必要がある。

（港北ニュータウン開発参加の背景）

港北ニュータウン地域の大部分は横浜のチベットとさえ呼ばれるほど不便な場所であった。同じ横浜でも東横沿線の地域と比べると生活水準に大きな差があった。農業だけでは満足な生活ができず、土地を売らなくてはならない。そうすると土地が侵食されてしまう。また、今のような生活のレベルでは若者は土地から逃げてしまう。このような状態を改善するためには港北ニュータウン開発に参加すべきだという考えであった。農業を本気でやっているものにとっては、ニュータウンは納得できないが、地域の将来を考えると地域に落ちこぼれを出さないためにも参加が決断された。

（目的）

参加の背景から以下のように目的を仮定する。

1. 横浜の他の地域に取り残されることなく、地区全体が将来的に発展すること
2. 都市的な生活を手に入れながらも、農業の継続も可能にする
3. 生活レベルをあげ、快適な生活を確保する

（目標・シナリオ）

市の計画によって開発を行い、鉄道、道路などの基盤が整備された快適な市街地を形成させる。

（行動ルール）

1. 開発によって地元が損をしない
2. 地区内に落ちこぼれを出さない
3. リーダーは地元の信頼を得られるような行動をとり続ける
（チャンスは逃してはならず、開発者に侮られてはならず）
4. 市の最初の約束は守らせる
（鉄道・道路の整備、35%減部の厳守など）

（開発像）

以上より港北ニュータウン開発に対する地元のビジョンをニュータウン開発像としてまとめる。

開発像→鉄道と道路整備が行き届いた田園都市

3. ケース・スタディ

(1) 送電線のNT地区内通過をめぐる対立

東電が送電線昇圧計画を地元の説明、地元の既設ルートへの反対が発生してから、東電の代替案が地元を受け入れられるまでの過程を分析。

《東電昇圧計画に関するビジョンの構成要素》

各主体のビジョンと、合意形成され各主体が共有できるビジョンの構成要素を仮定する。

	1 目的	2 目標	3 シナリオ	4 行動ルール
a 東 電	<ul style="list-style-type: none"> 電力需要の増大に対応した電力の安定供給 <p>(a-1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既設ルートに沿って送電線を大型化 できるだけ安価で工事を行う <p>(a-2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> NT完成の前に送電線を通す <p>(a-3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> これまでの方法(交渉、地役権の設定方法等)を変えずに工事を行う 技術的に地下埋設は選択できない ニュータウン地区だけ迂回させることは他地域の地元感情からできない <p>(a-4)</p>
b 地 元	<ul style="list-style-type: none"> ニュータウン事業に支障をきたさない 美観・安全性の確保 土地評価を下げない <p>(b-1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 送電線を迂回又は地下埋設させる <p>(b-2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画と送電線の調和 <p>(b-3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> どうしてもNTを通らなければならない事の地元が納得できる理由がなければ、NTを通る話は検討しない <p>(b-4)</p>
c 合 意		<ul style="list-style-type: none"> 将来鉄塔を計画道路の分離帯に移設する 緊急に必要な電力は現在の線下を強化することで確保する <p>(c-2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 用地は東電が買収し、市に上地し、公共用地にする <p>(c-3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 用地は市に上地する 35%の減歩に迷惑をかける 将来は必ず鉄塔を道路内に移設する <p>(c-4)</p>

表2 送電線のNT地区内通過をめぐる対立に関するビジョン

《対立の流れ》

対立の流れを「状況」と「衝突の場」の2つの視点から整理。(A)から(D)の4つの衝突の場に分けることができた。

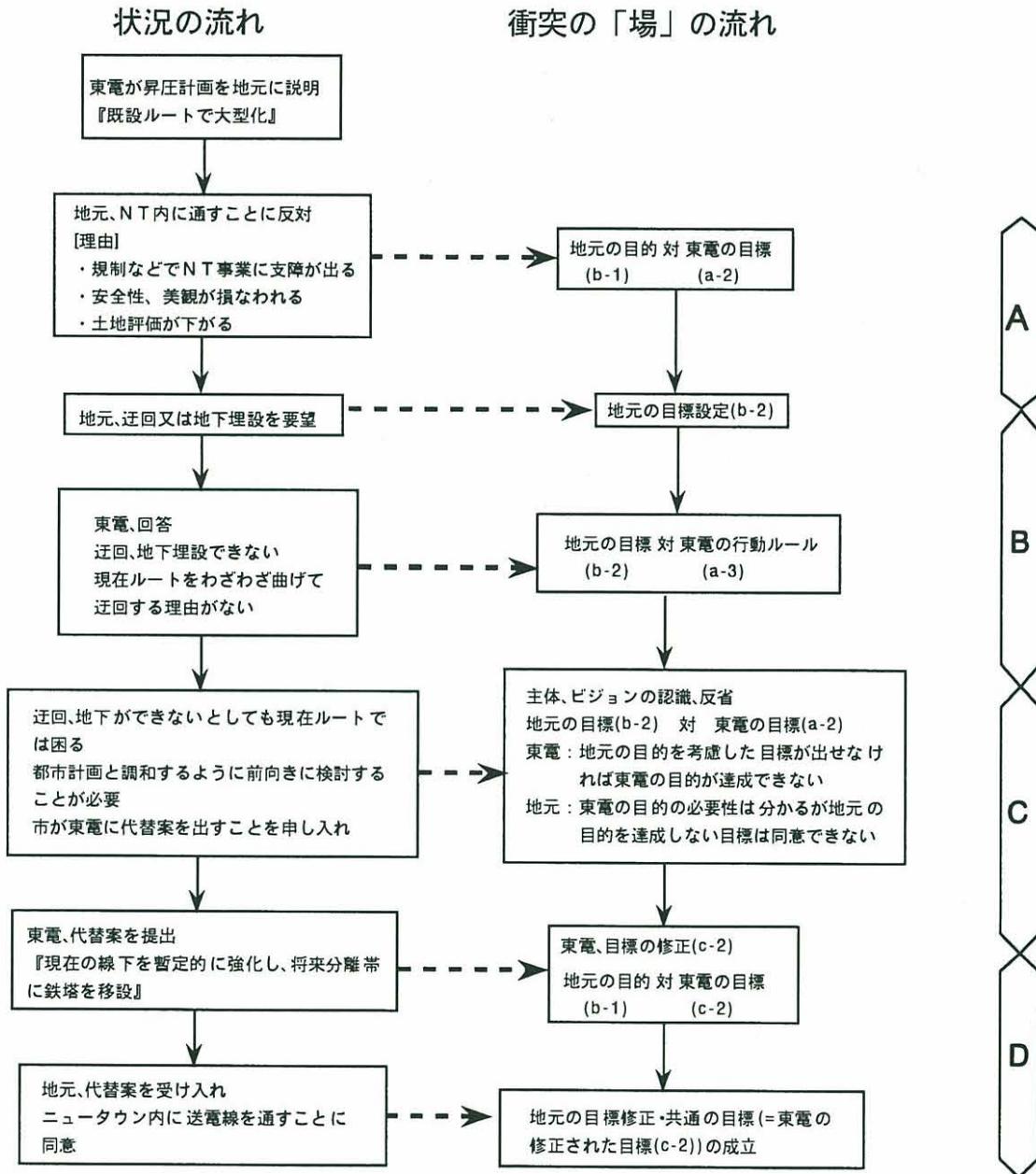


図5 送電線のNT地区内通過をめぐる対立の流れ

《衝突の「場」の整理》

(A) の場：地元の目的 (b-1) と東電の目標 (a-2) が衝突

状況：東電の「既設ルートで大型化」という主張は

- ・規制などにより、ニュータウン事業に支障をきたす。
- ・美観・安全性に問題がある。
- ・土地評価が下がる。

以上の理由から、地元は受け入れることができない。

衝突の場：東電の目標では地元の目的が達成できないと地元が判断し、衝突することとなった。

(A→B) の過程：地元の目標設定

状況：東電の計画に対し「地下埋設又は迂回」という案を主張。

この案が採用された場合、地元は送電線によってニュータウンが影響を受けることがなくなる。

衝突の場：(A) の対立により地元の目的を達成できるような目標を地元が設定することができた。

(B) の場：地元の目標 (b-2) と東電の行動ルール (a-3) の衝突

状況：地下埋設

- ・技術的に困難
- ・地勢に起伏がある
- ・故障時に早期改修ができない

迂回

- ・人家を撤去してまでやる説得力がない

以上の理由から地元の主張は受け入れられない。既設ルートの改修が好ましいと東電が回答。解決案を選択するうえでの東電の制約条件が地元の主張と衝突。

衝突の場：東電のシナリオ選択の環境条件に制約がある。地元の目標にたどり着くようなシナリオが選択できない。つまり、東電の行動ルールの影響により、地元の目標を東電が受け入れることができないために衝突が発生。

(C) の場：地元の目標 (b-2) と東電の目標 (a-2) の衝突

状況：地元、東電とも主張を押し通そうとするが、どちらの主張するルートにも合意が得られない。都市計画に調和する送電線ルートの計画を出すために各主体が検討。

衝突の場：各主体が初めの目標を変更せずに目標同士が衝突する。しかし、地元の目標である迂回、地下埋設は東電の行動ルールによって選択できない。東電の目標である既設ルートは地元の目的達成のためには選択できない。

(C→D) の過程：東電の目標修正

状況：東電が代替案提出「現在の線下を暫定的に強化し、将来分離帯に移設する」

衝突の場：(C) の場で東電が最初の目標 (a-2) を検討し、その結果、各主体の目的を達成できる目標へと修正を行う。

(D) の場：問題解決の場

状況：「NT内の送電線を計画道路に移設する」ことで、地元はNT事業に支障がでることなく、土地評価を下げることもなくなる。東電の代替案に地元が合意。

衝突の場：東電の修正された目標 (c-2) が地元の目的 (b-1) にも対応できる事を確認。東電の修正した目標が各主体が共有できる目標 (c-2) として成立。

《どのように解決されたのか》

東電案：既設ルートで大型化

地元案：地下埋設又は地区外迂回

地元案も東電案も合意ができないということで、東電が目標を修正し代替案を提出。

東電代替案：送電線を計画道路の分離帯に移設する

東電の代替案を採用した場合

東電：地役権を支払わずに送電線を維持で昇圧を行うことができる

地元：送電線による規制がなくなる

土地評価の低い土地を持たずにすむ

以上のように各主体の目的は達成できる。

したがって、送電線を分離帯に移設する案で合意され、ニュータウン区域内に送電線を通すことを地元が受け入れ。各主体の目標が修正され、共通の目標が見いだされる形で合意形成が行われた。

《対立の解決で得られた共有できるビジョン》

[目標]

- ・将来鉄塔を計画道路内の分離帯に移設する
- NT事業に支障がなく、土地評価の下がらないで必要な電力を確保することができると東電、地元が納得し合意した解決案。各主体の目的を達成し、各主体の持つ行動ルールに見合った目標として設定された。
- ・緊急に必要な電力は現在の線下を強化することで確保する
- 計画道路に移設するまでの間も需要にみあう電力を確保しなければならない。そのためには暫定的に現在の送電線を強化する必要がある。東電の目的達成が影響し出された目標である。

[行動ルール]

- ・用地は市に上地する
- 過去にさかのぼって地役権の補償をすることができないという東電の内部の行動ルールがある。企業の行動ルールは変更するのが困難である。そこで内部行動ルールを変更を避けるための手段として、市に上地し、公共用地にすることが必要であった。市に上地した場合、東電は地役権を設定する必要がなくなり、内部行動ルールを守ることができる。東電の内部環境が影響してできた行動ルールである。
- ・35%減歩に迷惑をかけない
- 市と地元の約束に「35%の減歩率の厳守」があった。計画道路の分離帯に鉄塔を移設する場合、分離帯の幅が鉄塔を入れるために広がる。それに伴い、道路の幅員が広くなり、公共用地に必要な面積が広がると35%の減歩に影響を与えることになり、減歩で用地を生み出すことはできない。市は地元との約束があるため、東電に用地を買収させ、35%の減歩率を守らせる必要があった。つまり、港北ニュータウン開発当初の行動ルールに影響を受けできた行動ルールである。
- ・将来は必ず鉄塔を道路内に移設する
- NT区域内に送電線を通すためにはこの行動ルールは絶対に守られなければならない。市と東電の信頼関係の上で必ず守ることが補償されている。

[シナリオ]

用地は東電が買収し、市に上地し、公共用地とする

→計画道路内の分離帯に鉄塔を移設するという目標を実現するためのシナリオを考える。そのとき、「過去にさかのぼり地役権の補償をすることができない」という東電の内部の行動ルールと「35%の減歩に迷惑をかけない」という行動ルールに沿ったシナリオが設定されなければならない。し減歩に迷惑をかけないようにするためには、東電が用地買収を行う方法を選択する必要があった。地役権の補償をしないためには、買収した土地を市に上地し、公共用地にするという方法を選択しなければならなかった。この場合、シナリオ設定に行動ルールが影響していると考えられる。

(参考)

[東電昇圧計画概要]

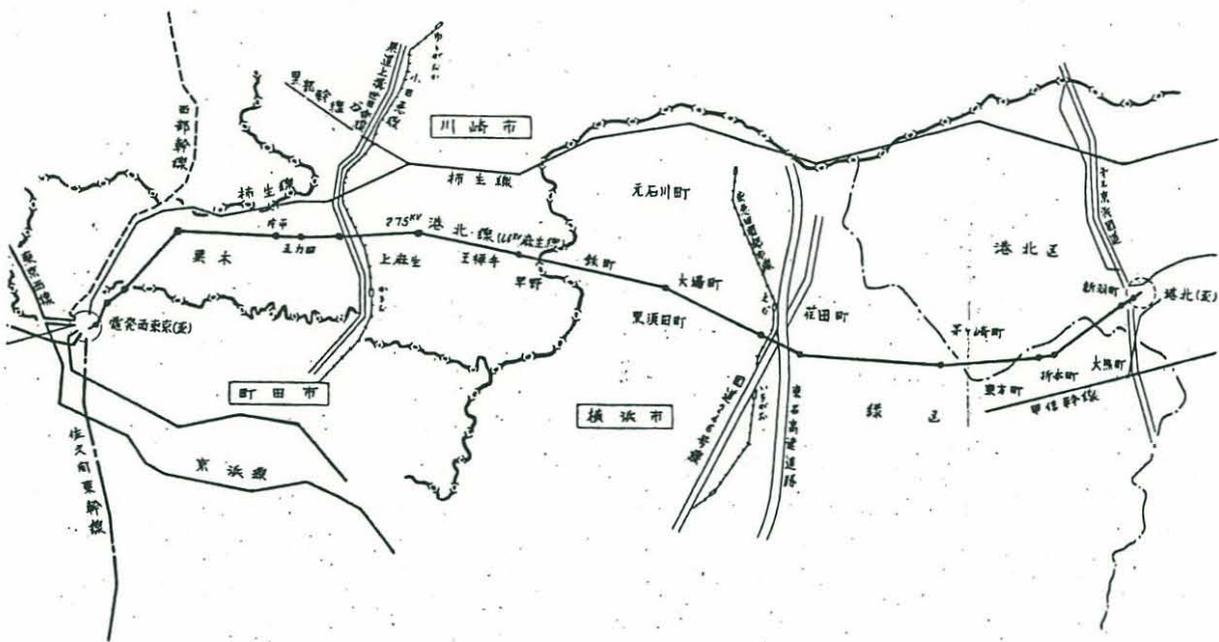


図6 港北線ルート概要図

港北線建替工事

既設15万4千V港北線を27万5千V送電線に建て替えて新設港北変電所に引き込む。

1. 線路名称 港北線
2. 区間 電発西東京変電所（東京都町田市）～港北変電所（横浜市港北区）
（通過市町村） 町田市、川崎市、横浜市緑区（鉄町、元石川町、黒須田町、大場町、荻田町、東方町、折本町、大熊町）、横浜市港北区（茅ヶ崎町、新羽町）
3. 亘長 16.6 km
4. 電圧 27万5千V（6万6千V併架）
5. 線巾 外側線巾約8.4～9.4 m
6. 工期 昭和45年9月～昭和46年6月

(2) 用地買収価格

用地買収の単価についての対立。送電線のルートが決定し、ニュータウン通過が認められた後、東電の問題は用地買収の段階に移る。東電と地元で単価交渉し、地元の希望する価格が東電に受け入れるまでの過程を分析。

《用地買収に関するビジョンの構成要素》

各主体のビジョンと、合意形成され各主体が共有できるビジョンの構成要素を仮定する。

	1 目 的	2 目 標	3 シナリオ	4 行動ルール
d 東 電	<ul style="list-style-type: none"> できるだけ安い値段で買収したい 夏のピークに間に合うように早く暫定工事を行いたい <p>(d-1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 最低52000円 平均57800円 既得権で20%減 この価格で工事着工を認めてもらう (d-2-1) 最低55460円 平均65300円 既得権は20% 工事を認めてもらう (d-2-2) 	<ul style="list-style-type: none"> 既得権が本来30%であるところを20%とする 送電線は将来移設するのでマイナス要因の要素としては価格の評価に用いない <p>(d-3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 価格は既得権の分だけ減額する 1回提示した価格は下ない 過去の悪事(新田変電所の買収価格)を引用することはできない <p>(d-4)</p>
e 地 元	<ul style="list-style-type: none"> 東電の誠意が現れて得するような価格をつけさせる できるだけ高い値段で買収させる <p>(e-1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 地元希望価格 15万円/坪 <p>(e-2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 買収の価格により、暫定工事の着工を決断する 価格決定には「ニュータウンという期待価格」「マイナス要因としての要素」「変電所を買収した事例」以上3点を考慮する 既得権は昇圧を認めるのと相殺 <p>(e-3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既得権は支払わない 納得できる価格が出されなければ工事は認めない <p>(e-4)</p>
f 合 意	<p>(f-1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 買収価格は 15万円/坪 契約後に暫定工事着工を認める (f-2) 	<ul style="list-style-type: none"> 価格は各ブロックを問わず一律15万円/坪 <p>(f-3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 一坪以下は希望により買収 <p>(f-4)</p>

表3 用地買収価格をめぐる対立に関するビジョン

《対立の流れ》

対立の流れを「状況」と「衝突の場」の2つの視点から整理。(A)から(D)の4つの衝突の場に分けることができた。

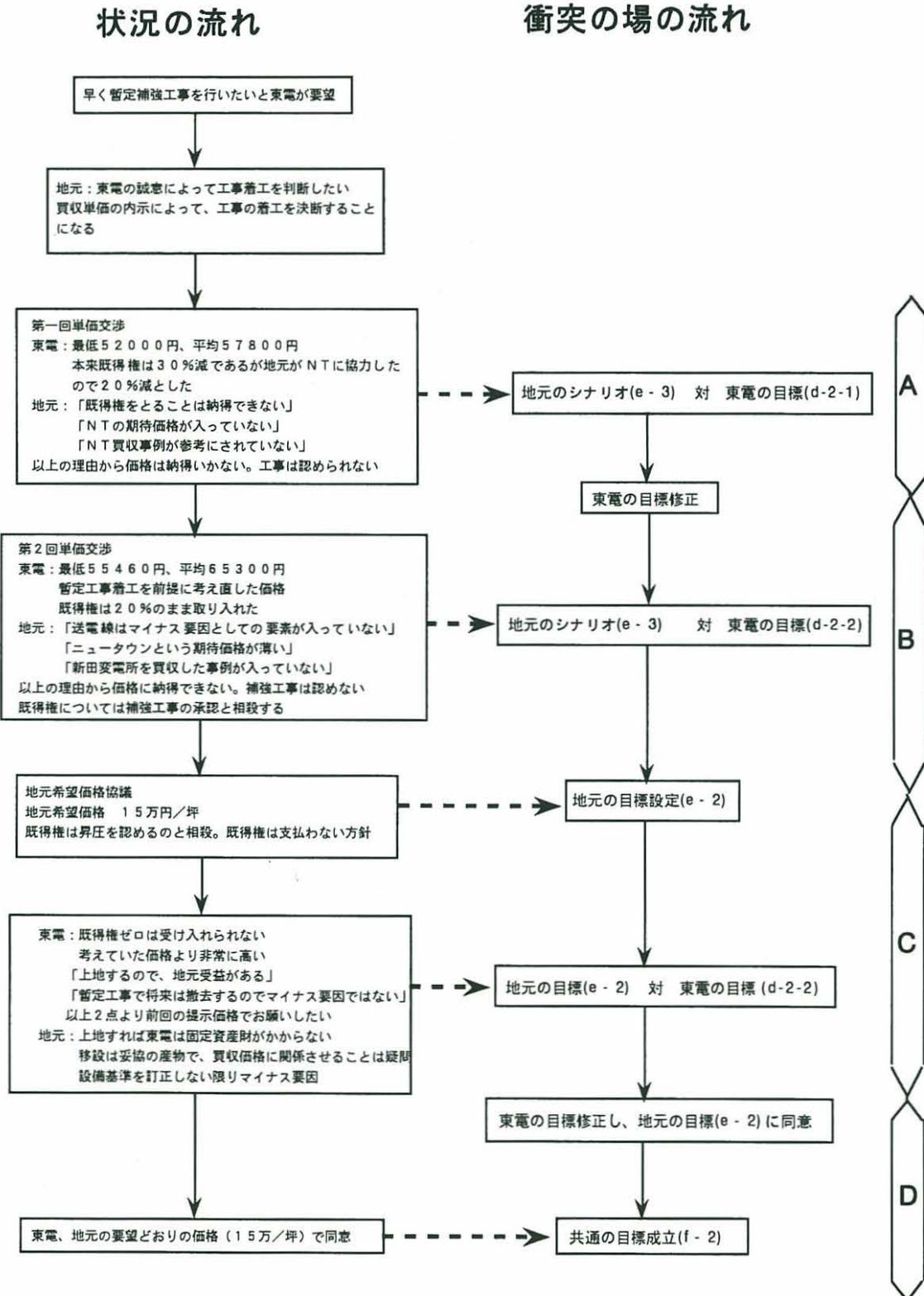


図5 用地買収に関する対立の流れ

《衝突の場の整理》

(A) の場：地元のシナリオ(e-3)と東電の目標(d-2-1)の衝突

状況：東電の提示価格 最低52000円、平均57800円

既得権（地役権）は本来30%減であるが20%減とした。価格は市内の鑑定士が算出。
(価格の算出法)

港北ニュータウン地域内の6地点を選出し、これを更地として評価を行い最も平均的な地点を標準値と決定。この土地の鑑定額に時点修正を行った額を標準地価格（坪当たり66000円）として各ブロック別に公団が買収した格差の比率に論じて格差を算出

$$\text{買収価格} = \{ \text{鑑定価格} \times (1 + 0.3 \times 3/12) \} - \text{既得権}$$

(※価格算出法について資料参照)

この価格に対して地元は

- ・小学校用地、都市計画道路の買収価格と大きな差がある
- ・ニュータウンの期待価格が盛り込んでいない
- ・NT内に送電線を通すことに協力した地主に対して既得権を主張するのは納得できない

以上の理由から、この価格には同意できない。したがって、工事着工にも同意できない。

衝突の場：東電の目標は地元のシナリオではつくることができない。地元のシナリオを使用した目標でなければ地元は同意できない。

(A→B) の過程：東電の目標修正

状況：東電提示価格 最低55460円、平均65300円

工事に着工を急ぎたいため、地元の主張を一部取り入れる。付近の買収事例である荏田小学校の買収価格をかなり参考にして価格を変更。

(※価格算出法については資料参照)

衝突の場：暫定工事着工という目的達成のためには、東電は目標を地元のシナリオを参考に修正し地元にも認めてもらわなければならなかった。

(B) の場：東電の目標(d-2-2)と地元のシナリオ(e-3)の衝突

状況：地元としては

- ・ニュータウンという期待価格が薄い。
- ・送電線のマイナス要因としての要素が入っていない。
- ・3年前の変電所を買収した事例が入っていない。

以上の理由から、小学校用地や都市計画道路の事例をストレートに誘引した価格では同意できない。

東電の主張はニュータウン内の買収事例には期待価格が入っている。

東電が次回地元の希望価格を提示することを要望。

衝突の場：修正した東電の目標も地元のシナリオに合わない。

(B→C)の過程：地元の目標設定(e-2)

状況：地元の希望価格を決定。変電所の買取価格を最低基準としたい。変電所の事例に期待率1.24をかけて価格算出。

宅地について場所を問わず150000円/坪とする

衝突の場：東電の目標は地元シナリオからつくられる目標から掛け離れた数字である。それを修正させるためには地元のシナリオを使用した目標をはっきり出して、対立しなければならない。

(C)の場：東電の目標と地元の目標の衝突

状況：・東電が買取しても上地するので、その土地は地元で受益があると判断する。

・暫定工事であり、将来は鉄塔は撤去してしまうのでマイナス要因にならない。

以上の理由から、東電は地元の要望額は受け入れられない。前回の提示価格で同意して欲しいと要望。それに対し地元は

・上地すれば東電は固定資産税がかからない。

・設備基準を訂正しない限り送電線はマイナス要因である。

以上の点から東電の主張は納得できない。東電が主張を通そうとするなら送電線がニュータウン内に通ること自体考え直したいと主張。

お互いの主張する価格は譲ることができない。

衝突の場：東電は「安く」買取することを目的とし、地元は「高く」売ることを目的としている。正反対の目的から出される目標・シナリオはお互いに歩み寄るのが難しく衝突が解決しない。

(D)の過程：問題解決の場

状況：電力の需要が高まり、供給に不安定が生じているので暫定工事を急がなければならない。そのためには、早期に買取価格について解決をし、工事に着工したい。このような背景から、東電は地元の要望額を飲むことにする。

衝突の場：東電の目的のうち、より重要なのは「暫定工事をする事」である。この目的を達成するためには、地元の目標を受け入れ、それを共有の目標とすることが必要であった。

《問題が解決しない背景・環境条件》

問題が解決を妨げているのは地元と東電とで価格決定時に考慮する要素に対する考え方が違うこと。考慮する要素とは「ニュータウンという期待価格」「マイナス要因としての要素」「変電所を買収した事例」「既得権による価格の減額する」である。

・ニュータウンという期待価格

ニュータウン開発がされることに対する期待価格を買収価格に盛り込む必要があるが、その価格に東電と地元では差がある。

(各主体の考え方)

東電：ニュータウンの小学校用地や都市計画道路用地の買取額を参考にし、期待価格は買取価格に盛り込んでいる。価格に問題はない。

地元：ニュータウンの用地買取時は緊急であったために、十分な期待価格が盛り込まれていない。そのときの価格をストレートに参考にしてもらっては困る。このくらいでは期待価格が盛り込まれているとは言えない。

・マイナス要因としての要素

送電線がニュータウン地区内を通っていることをマイナス要因として価格に反映させるかどうかの考え方に各主体間で差がある。

(各主体の考え方)

東電：送電線は将来計画道路に移設されるのだから、ニュータウンにとってマイナス要因となることはなく、価格に反映させることはない。

地元：送電線が通ることがマイナス要因ではないとは考えられない。送電線が道路に移設されても規制などを受ける。設備基準を改正しない限りマイナス要因であり、価格に反映させるべき。

・変電所の買収事例

今回東電が買収をする3年前にニュータウン区域（公団施行区域外）で変電所を買収している。そのとき、ある人が東電が買収をする前に2～3万/坪で土地を買い、東電に12万位で売り、儲けたということがあった。変電所の買収価格と地主が他より買った価格が極端に差がでてしまった。そのときの事例を引用するかどうかの考えからに差がある。

(各主体の考え方)

東電：過去の悪事を、今回の買収の参考にはできない。現在、体質改善をしており、内部の行動ルールとして変電所の事例は用いない。

地元：高い単価で売った事例があるのだから自分たちの単価がそれよりも低いのはおかしい。付近の土地と買収単価が違い過ぎるのはおかしい。

・既得権による価格の減額

地役権を過去に設定しており、地元には地役権料が既に支払われている。東電はその分の価格を減額して買収価格を提示している。既得権を取るか取らな各主体間で意見が異なる。

(各主体の考え方)

東電：既得権による減額は当然。ニュータウン内を通すことに協力してくれたので既得権による減額は本来30%を20%とした。既得権ゼロは困る。

地元：ニュータウン区域内を通すことに協力した地主に対して、既得権を取ることは認められない。東電に地元に対しての誠意がみられない。

☆東電は電力の安定供給を行うことが最も重要な事柄であるが、安く工事を行いたい。「なるべく安く買収したい」という東電の目的が東電が考え方の変更を難しくしている。

以上の要素に対して、東電が考え方を変え、価格を地元の希望額に歩みよる努力をしない場合、地元はニュータウン区域内に送電線を通すこと自体考え直したいという態度をとった。

《どのように解決したのか》

地元の希望価格15万円/坪は

- ・ニュータウンという期待価格
- ・マイナス要因としての要素
- ・変電所を買収した事例

を考慮し、変電所を買収価格に期待率1.24をかけたもの。

東電にとっては、地元の提示した価格は非常に高いと感じたが、暫定工事を行い電力を補強することが最優先であったため地元の希望価格を飲むことにした。

東電が最優先の目的を達成するために、地元の目標を受け入れ、自分の目標を修正。地元は衝突がおきても自分の目的追求は正しいと考えていたので、目標を変えることなく主張を貫き、合意にいたるという形で合意形成が行われた。

《対立の解決により得られた共有のビジョン》

[目標]

- ・買収価格は15万円/坪
- 東電が暫定工事着手という目的のために妥協し、地元の希望価格が受け入れられた形で価格が決定
- ・契約後、暫定工事着工を認める
- 買収価格が決まり、地元と東電の話し合いがほぼ完了。したがって、契約が成立し、価格の変更があり得ない状態になった時点で暫定工事は認められる。契約後にこだわるのは東電が約束を守ることが地元にとって重要であることが伺える。

[シナリオ]

価格は各ブロックを問わず一律15万円/坪

- 公団の用地買収のときには、ブロック別で評価したが、今回は公平を保つため一律とした。

[行動ルール]

一坪以下は希望により買収

- 東電は一坪以下は買収から除くと考えていたが、地元の意向で地主の希望に任せることにした。

§ まとめ

東電に関する問題において合意形成プロセスを分析することにより、東電と地元のビジョンを具体的につかむことができた。そして、合意形成プロセスはビジョンの構成要素の対立を通して明らかになることがわかった。東電に関する問題においての合意形成がどのように行われたかも分析によって明らかになった。その分析で見られたビジョンと合意形成の関係をまとめ、今回分析した結果得られた合意形成プロセスがどのようなものであったか整理する。

1. 主張はビジョンに基づく。したがって、主張の対立はビジョンの対立。
2. 主張は対立の流れの中で変化して行く。主張の変化はビジョンの要素における衝突の場の変化である。
3. 変化が起こるのは衝突することで各主体が自分のビジョンを自覚し、反省する機会をえたから。その自覚・反省の流れは、ビジョン論の分析において整理した個人・法人のビジョン形成プロセスが基本となっている。
4. 変化を繰り返し、全ての主体が納得できる主張がでたところが合意が成立し、共有できるビジョンが成立する。
5. したがって、合意形成プロセスは衝突の場の変化の繰り返しである。
6. 1から5を整理すると、合意形成プロセスは図のような形が考えられた。

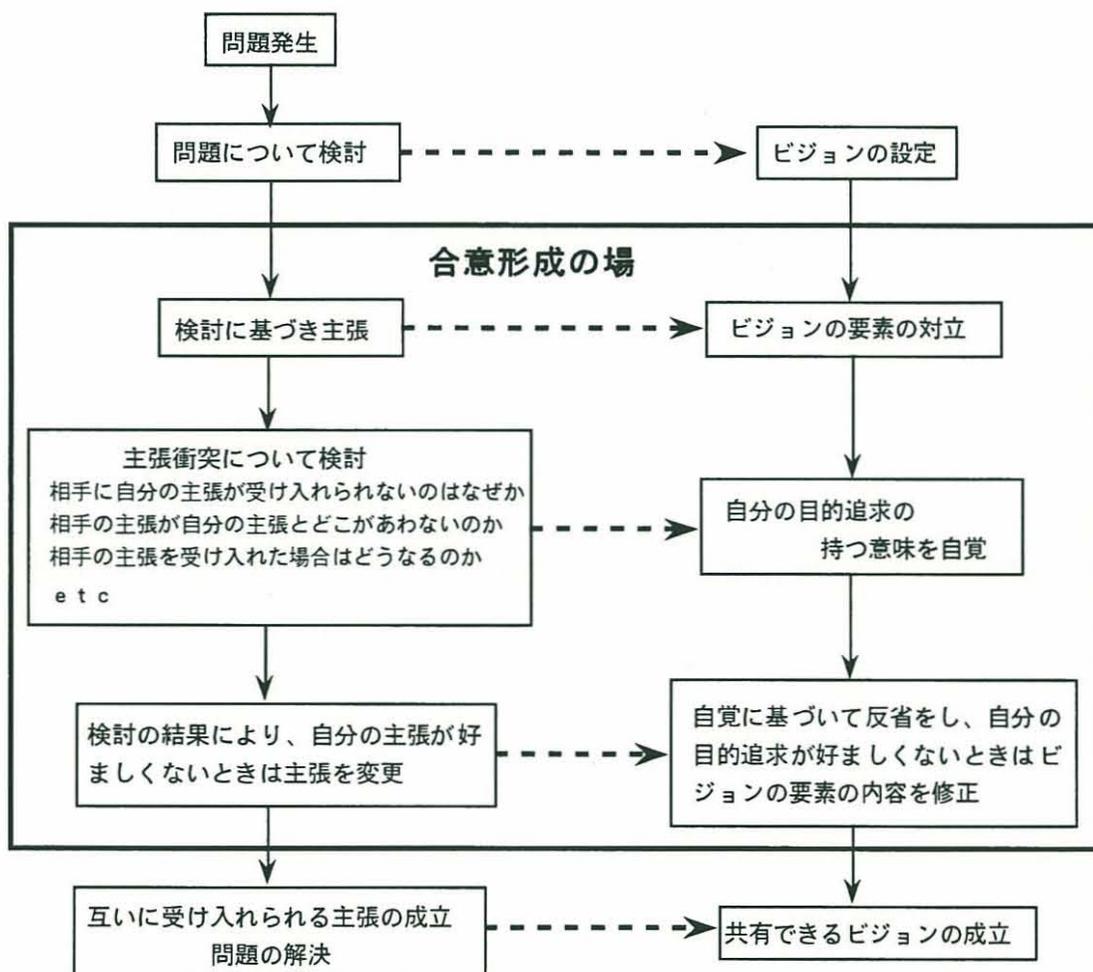


図6 合意形成プロセス

☆問題が解決し、共有できるビジョンが成立するまで合意形成の場の流れが繰り返される

■謝辞

今回の卒業論文の作成に当たり熱心に指導して下さい、様々な提案をして下さった川手教授並びに大学院生の皆様にお礼を申し上げます。ヒアリングに協力して下さいました方々に貴重なお話を頂いたことに感謝の意を表したく思います。最後になりますが、共に卒業論文に取り組み、様々な場面で励ましてくれた4年生の皆様にもお礼を述べたいと思います。ありがとうございました。

■参考資料

- ・港北ニュータウンとともに30年・私の覚書 金子 三千男
- ・都市を計画する 田村 明
- ・港北ニュータウン開発における日本住宅公団の役割 中臣 敬治郎・松本 裕司
- ・都市開発のフロンティア
- ・港北ニュータウンパンフレット 横浜市 住宅・都市整備公団 1983
- ・港北ニュータウンパンフレット 横浜市都市計画局港北ニュータウン建設部 1993
- ・都市計画 129
- ・港北ニュータウン協議会議事録 徳江 義治

港北ニュータウン開発対策協議会資料より

- ・港北変電所新設関連 港北線建替工事について
- ・既設港北線建替工事に関しお願い
- ・東京電力港北線の建替増強工事計画の再検討の要望について
- ・横浜市及び周辺地域の電力システムの増強について
- ・港北ニュータウン地域内における東電送電線昇圧工事に伴う補強工事の着工に対する条件
- ・上記条件についての回答
- ・港北ニュータウン地域内における東京電力株式会社港北線に関する協定書(案)
- ・線下土地の買収について

■ヒアリング

◆1996年11月31日

徳江 氏：山内地区地元リーダー

[東電について]

昭和43年とうじから昇圧計画があったにもかかわらず、地元には知らされていなかった。そのような話は地元として飲めるわけがない。

東電が都市計画決定後に昇圧を言い出したにはおかしい。計画決定されると、現在は山林原野であっても、将来は都市になるのは分かりきっている。都市に高圧の送電線を通すことはできない。東電としては、市街地が形成される前に送電線を通しておきたかっと思っていただろうだ。しかし、地元としては将来、市街地になるのを分かっている、送電線を通す訳には行かないので、市を通じて東電に意見書を出した。

結局は、送電線を買収し、市に上地することで線を通すことに応じた。

送電線は道路の真ん中を通すことになったが、この案には建設省が最後まで渋っていた。安全性などの面で問題があるとしていたが、アメリカでは当たり前のことであったので自分としては問題はないと思っていた。

買収価格に関しては、雑誌の市長対談で買収価格が安いことが話題になっていたので、交渉できると踏んだ。

◆1996年12月14日（土）

山本 氏：新田地区地元リーダー

[当時の新田地区]

ニュータウン区域の約1/3は山林、1/3は畑、1/3は水田で、土地改良が進んだ地域であった。ニュータウン地域の中川地区に比べると優良な農業地区であり、生活も悪くはなかったようである。

[港北ニュータウンを開発することについて]

(反対の理由)

- 土地区画整理への理解がなかった。
- 社会党保守であった当時の飛鳥田市長に対する理解がなかった。
- 農地解放の影響が残っていたため、地主は土地がなくなってしまうのではないかと不安をもっていた。

以上のような理由で反対はあったが、他の地区との兼ね合いもあり、地区の一部だからということで開発に賛成した。

[港北ニュータウン開発対策協議会]

新田としては水害に対する不安があり、条件闘争よりも河川を改修することを守ってくれば開発に賛成したいと考えていた。そこで、新田地区はニュータウン区域に土地を持っていない人でも対策協議会に入れるようにし、新田地区として会合と土地を持っている人達の会合の二つの会合を開いた。地区内は円満であり、話はすぐにまとまって行った。

[東電問題]

地下埋設がよかったが、できないものはしかたがない。必要なものはしょうがないので、誘致することにした。

〔市民参加〕

- ・最初は十分に理解がなく半信半疑だった。
- ・自分が地区の代表ということは、地元をしょっているということであり、それが発言力となった。個人よりも地元をせおっているというと後にはひけない。

〔港北ニュータウン開発を通しての思い〕

よくこれだけの期間で、35%の減歩でこれだけの街ができたかと思う。これから先こんなに大きな区画整理はできないだろう。港北ニュータウンは信頼があったからこそできた。まちづくりは意識改革をしなければできないことである。

◆1996年12月21日（土）

田丸 氏：中川地区地元リーダー

〔港北ニュータウン参加への背景〕

当時の中川地区は山林が多く、ほとんどの人が農業で生計を立てていた。地区には満足な道路もなかった。同じ横浜市内でも、東横沿線とは生活レベルにだいぶ差があった。このままの生活をしていては、若者が逃げてしまおうし、土地を売らなければ生活ができない。土地を売れば東横沿線に住んでいるような人達に土地が侵食されてしまう。農業を本気でやっているものとしては、ニュータウン開発は納得できないだろうが、生活の貧困もこれ以上耐えられない。将来の事を考えれば、ニュータウンに参加することを決断するべきではないか。

地元は市や公団の職員のように数年でニュータウンから離れるという訳には行かず、土地から逃げられない。それを考えるとかなりきついものはあったが、結局、生活の貧困が引き金となり開発に賛成した。

〔市民参加〕

最初から住民参加と言う訳でなく、だんだん住民参加という形になって行った。

〔東電問題〕

送電線の線下は使えないので、結局は全体的に計画を変える必要があった。周囲の人に迷惑をかける送電線はやめろと言うことで反対した。

◆1997年1月12日(日)

高橋 氏：中川地区(南山田)地元リーダー

[港北ニュータウン参加への背景]

当時のニュータウン地域はニュータウンの中心に近い場所では専業農業が多く、荏田地区のような周辺部では兼業農家が多かった。南山田地区は専業農家が多い場所であり、野菜を中心とした農家がほとんどであった。南山田は専業だけでもやって行ける地域ではあったが、生活のレベルは低く、農業も苦勞が多かった。そのため、ニュータウンに期待する気持ちがあったようだ。そこで、むげに反対するよりも話を聞いて行こう態勢であった。ニュータウンを作ることに對しては、こんなところでそんな夢のような事はできるのかと思った。話をきいて、まず、4割買収には愕然とした。4割も買収されたら農業ができなくなる。

[市民参加]

市が住民参加を言い出したのは、反対運動を起こさせないための手口であり、最初は必ずしも住民参加とは言えなかった。

[港北ニュータウン事業を通しての思い]

地元の人には自分の地域の発展を願う気持ちがある。当時、もう農業はできないし、この地域が発展して新たな住民とうまくやって行けたらと思っていた。

◆1997年1月19日(日)

菅沼 氏：都田地区地元リーダー

[当時の都田地区]

当時の都田地区は田畑がほとんどで山林はあまり多くなかった。住民の多くは専業農家であった。農業は盛んであり、現金収入にも困らなかった。農業の後継者も多かった。

土地を売る際に、公団は先行買収率を達成するために、どんな土地でも買っていた。土地使用料が田畑と山林とでは異なり、山林はあまりもらえなかった。そのため、他地区では使用料の少ない山林を売ったが、都田地区では畑を多く売った。

[港北ニュータウン参加について]

40%土地を売ってしまったら、農業をできる面積がなくなってしまう。また、公団の示した単価が安かったため、計画に対して反発があった。しかし、このまま周りが開発されると土地の値段が上がり、他の土地の人が入って来て乱開発となる。乱開発を防ぐためには、市の計画でニュータウンに参加した方がよいと考えた。

[市民参加]

対策協議会を通して、意見は言えたが通ることはなく、結局市の計画にのった形となった。当時、住民参加という言葉を使わなければ計画が進まなかったため、市は市民参加を掲げたのであり、実際は市民参加ではなく、市にだまされた感がある。

[東電問題]

東電と研究会を2年位ひらいた。当初は地下を要望していた。電柱のない町を作るのが夢であったが、結局一部だけで、夢となってしまった。

道路の中心に入れたのはニュータウンにとって新しいプランであった。ほかの地域で道路の中に入っていたところがあり、ニュータウンでもやらねばと言う感じだった。

28

16. KB

45-3-18 (16)
A.M. 10時

港北変電所新設関連

港北線建替工事について

昭和45年2月

東京電力株式会社

1. 港北線の建替工事について

(1) 横浜市川崎市を中心とした周辺地域は近年益々各種産業の進出がめざましく一方これと併行して宅地開発も活発に進められております。

このような情勢から同方面の電力需要も年々著しく上昇しており、当社はこれらの需要動向に対して強固な電力供給態勢の確立に鋭意努めております。

(2) 当社は南横浜火力発電所の新設横浜火力発電所の増設を進めるほか、超高圧港北変電所を新設し超高圧系統を導入して電源の増強をはかるとともに、横浜、川崎地区^(15万474)154KVリング送変電系統をさらに高信頼度なものにする工事を計画いたしております。

(3) このような電源系統の強化をはかる一方、今後飛躍的に発展が予想される港北ニュータウン多摩

丘陵地の工業団地、住宅団地等に対する^定定供給
拠点として、当社はさらに同地域へ配電用変電所
の新增設を計画する等、送配電系統の強化に腐心
しております。

(4) 今回建設を計画いたしました、港北線建替工事は、送電能力の限界に達した154KV既設港北線を^(275KV)275KV超高压送電線に建替えて大容量送電線にいたし、これを需要地点まで導入して電源系統を強固にするとともに配電用変電所への供給用としての^(66KV)66KV送電線を併架させる工事であり、これら長期計画の完成時点に於ては当地区の電力需要に対応する当社の供給設備の形成は万全なものとなり需要家の皆様の御期待にそえるものと思われれます。

また、本工事の実施にあつては周辺地区の発展の動向にそいますよう極力既設送電線ルートを

利用するとともに技術的に可能な範囲に狭線間設計にて建替えることとしております。

以下は本工事の概要であります。

2 工事概要

既設154KV港北線を275KV送電線に建替えて新設港北変電所に引込みます。なおこの際同送電線の下部に66KV麻生線を併架いたすほか港北変電所付近を通過している154KV甲信幹線を港北変電所に引込みます。

(1) 港北線建替工事

① 線路名称 港北線(66KV麻生線併架)

② 区 間 自、電発西東京変電所

(東京都町田市)

至、港北変電所

(横浜市港北区)

(経過市町村)

町田市 (真光寺)

川崎市 (栗木、片平、

五力田、上麻

生、王禅寺、

早野)

横浜市緑区 (鉄町、元石川

町、黒須田町、

大場町、荏田

町、東方町、

折本町、大熊

町)

横浜市港北区 (茅ヶ崎町、新

羽町)

⑤ 回線数 2 (4)

⑥ 電気方式 3相3線式中性点直接接地
方式

⑦ 導体方式 4導体 (併架66KV単導體)

⑧ 支持物 鉄塔 (275KV2回線
66KV2回線設計)

⑨ が い 子 280mmポールソケット型
懸垂がい子

⑩ 電 線 ACSR410mm²
(ACSR610mm²併架)

⑪ 架 空 地 線 AS100mm² 2条

⑫ 線 巾 外側線巾約8.4m~9.4m

⑬ 送 電 容 量 1650MW/cct

⑭ 工 期 (自) 昭和45年9月
(至) 昭和46年6月

③ 亘 長 16.6KM

④ 電 圧 275KV (66KV併架)

45-9-22 受

45計第859号
昭和45年6月3日

東京電力輸送変電建設所
所長 横山 英雄 殿

横浜市長 飛鳥田 一 雄

東京電力港北線の建替増強工事計画の再検討
要望について

貴社が横浜、川崎地区154kVリング送変電系統増強工事の一環として計画をすすめている港北線を275kVに昇圧し、送電設備を建替えることについては、本市が港北ニュータウンとして市街化することを決定している地域を通過しており、この事業実施上に障害となるばかりでなく、将来の市街化時点における安全維持上、美観保持上において現在にも増して種々の支障をきたすと考えられるので、下記のように工事計画を再検討されるよう要望いたします。また、本工事計画は、本市および関係機関等との了解を得た後に着工されるよう併せて要望いたします。

記

1 増強計画のうち、港北ニュータウン地域内については、地下

埋設とするか地区外回線とすること。

- 2 前記1がどうしても困難な場合は、増強のための昇圧分の施設を既設港北線ルートとは別ルートとし、港北ニュータウン地域外に新設すること。

送変送二中発第 4 号

昭和 4. 5 年 月 7 日

横 浜 市 長

飛 鳥 田 一 雄 殿

東京電力送配電建設所

所 長 横 山 英



既設港北線の懸着工事に關しお願い

当社の事業につきましては、常々あたたかいご理解を賜わり、あらゆる面でご協力をいただき厚く御礼申し上げます。

さて、当社は横浜市を中心とする電力供給の信頼度の向上のため、絶対に必要な既設港北線の懸着工事を、昭和 4 6 年 6 月に完成させるべくあらゆる準備を押し進めて参りました。

貴職より、4 5 計第 8 5 9 号（昭、4 5. 6. 3 付）によりお申し入れのありました、港北線の地中化、または、地区外に迂回新設は、すでにご説明申しあげましたように、地中化は、工期的にも技術的にも全く不可能と考えられます。また、ニュータウン地域のみを既設線をそのままにして、

新たに地区外に迂回新設することは土地の有効利用からも、また隣接地帯の地元民感情からも決して好ましい方法とは考えられません。

従つて、横浜市特に港北地区の電力供給対策としては、既設港北線を現在の位置で懸着する以外に方途はないと考えざるを得ませんので、何とぞご理解を賜わりますようお願い申し上げます。

なお、懸着施工に際しましては、鉄線間設計により、敷下地面積を既設線よりも減少させ、更に港北ニュータウンへの供給用の電線となる麻生線（6 万ボルト）を立体的に共架する等、土地の有効利用を計りますとともに、可能な限りの技術を駆使して安全性を高め、従来鉄塔にかえてパイプ構造のものを使用して美観の面にも十分留意したいと存じますので、事情と警察のうえ、ご協力を賜わりますよう、重ねてお願い申し上げます。

以 上

45-9-22(火) 後

送変用二用発第 号
昭和 45 年 7 月 27 日

港北ニュータウン開発対策協議会
会長 北 見 正 毅 殿

東京電力送電建設所
所長 横 山 英 雄 様

既設港北線建替工事に関しお願い

当社事業につきましては、常々ご協力を戴き厚く御礼申し上げます。

さて当社は、横浜市を中心とする地域に対して安定した電力の供給力を確保するため、絶対に必要な既設港北線の建替工事を昭和 46 年 6 月に完成させるべく諸準備を進めてまいりました。

この計画は西東京変電所を起点として、275KV 外輸系統より大容量送電線を横浜地区に導入し、この地区の電源を確保して飛躍的に増大する需要に対処すると共に 154KV 系統の拡大に伴う電力系統運用上の問題、たとえば事故の拡大化、運転の不安定化を軽減する等、著るしい供給信頼度の向上を期待できるものであります。

また、この計画は貴会がご推進中の港北ニュータウン建

設の完成時点においては、同地区の電力供給源ともなり、直接その供給信頼度に影響する処も少なくありません。

この計画の実施に当りましては、開発途上の当地区に新たに送電線を建設しますには、土地利用の観点から極めて困難と判断されましたため、既設送電線を旧ルートで再開発し、大容量化をはかるものとし、同時に 60KV 送電線を共架できる構造とするなど極力地域への影響を除去しつつ電力供給を確保できるよう配慮いたしました。

特に貴会の新しい町づくりとの調和につきましては、可能な限り支障の度合を最少限にとどめるべく努力いたしております。貴会がご懸念しております建築制限等につきましては、既設線の制限を建替えに伴って更に超えることのないよう（両外側より 3m まで制限）配慮し、また土地の有効利用を計るため狭線間設計により既設線々巾より狭め、土地の有効利用を計ることとしております。

その他安全性に留意することはもちろんテレビ電波障害などが生じた場合は工事実施の段階で、ご納得のできるよう対策を講ずることとし、鉄塔周囲環境との調和を計り、また工事中は地元へご迷惑のないよう誠意をもって施工する等、できる限りご要望に添うよう努力いたしますので、ご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

線下土地の買収について

1. 線下土地の買収地について

横浜市港北区茅ヶ崎、緑区荏田、東区折本、大熊町の一部
(別添のとおり)

2. 価格の評価について

(1) 港北ニュータウン地域内(オニ地)の6地点を選定し、

これを更地として鑑定評価を行ない最も平均的な地点

を標準地と決定し、この土地の鑑定額に時点修正を

行った額を標準地価格(坪当り66,000円)として

各ブロック別に公団が買収した格差の比率に準じて

価格差を算定しますと別表のとおりであります。

(2) 既設送電線線下地の既得権について

日本住宅公団と従前の土地所有者との間の土地売買

契約の中で送電線下地は、3割を減じた事例が

ありますが、当社の早期解決を念願とする趣旨と公団

との売買契約時に港北ニュータウン建設に地元は、

協力するという意味あいもあるやに聞いているので、当

社の既得権の差引率は2割とします。

(3) したがって(1)による鑑定価額を時点修正して更に既

得権相当額を差引いた額が今回の買収価額であります。

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{鑑定価額} \times (1 + 0.3 \times \frac{3}{12}) \\ (66,000\text{円} \times 1.075) \\ 70,950\text{円} \end{array} \right\} - \text{既得権} = \text{買収価額}$$

$$- 14,190\text{円} = 56,760\text{円}$$

(4) 非農地の評価について

標準地は農地を鑑定しているので旧土地所有者と日本住宅公団間での契約時の差額率を引用します。非農地は坪当り1,650円減となります。

(5) 買収に伴う線下地面積算出について

日本住宅公団と当社間で照合の結果、一部に修正を要する面積が生じた場合は別途精算します。

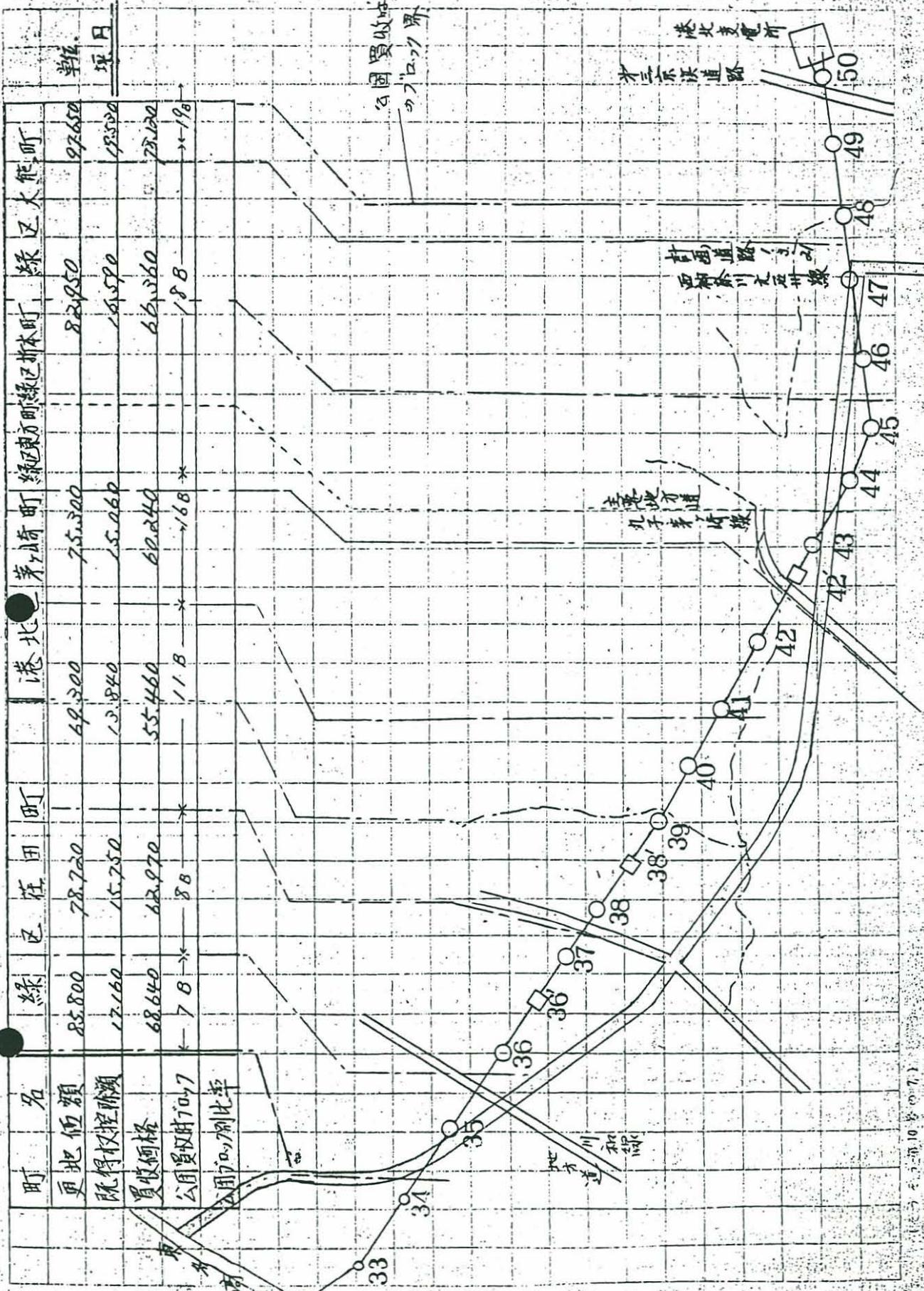
	⑦	⑧	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮
公田買取の範囲	34 ~ 36	36 ~ 38	38 ~ 41	41 ~ 42'	42' ~ 47	47 ~ 48	
経							
更地価額(評価額)	85,800 平均 616	78,720 平均 919	69,300 平均 811	75,300 平均 891	82,950 平均 912	97,650 平均 116	
買収価額	68,640 平均 616	62,970 平均 919	55,460 平均 811	60,240 平均 891	66,360 平均 912	78,120 平均 116	
売買事例 (地租、取引年月及び土地の所在地等)	平均 65,000 (不動産の買手) 宅地、公営現在 東急在田用地	平均 96,000 農地、46/12 在田小学校用地	83,025	70,050 農地 46/10 1044号鉄管止地	72,130 農地 46/9 茅刈前野指前神和地	105,000 宅地 46/9 満地変形跡地	
時価修正率	0 25%の修正	1.025	—	1.075	1.150	1.550	
事情修正率 % (事例地と対象地との差)	-20% 幹線道路6米、約100米	-20% 幹線道路8米、約141米	-10%	0	0	-40% 主要道路10米、40米	
既得権差引率 %	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
その他の修正を要する要因	事例地実況造成引込 宅地であるが、当該 地の事情は5%の引込 率に2-3%の減引率 35%と差引25%を以て	—	近隣に適當な事例地 はないので、両側70%の 平均値を算出し、事情 修正10%を減じて修 正す。	—	—	—	
備考	165,000/9,542.20% 減価率、更に35% の減引率(造成)を 控除	1.075		1.125	1.2	1.69	

47-2-21

減引の考

10.65

65,000 - 20%



町名	緑区	荏田町	港北	茅崎町	緑区	緑区	大田町
更地価額	85,800	78,720	69,320	75,320	82,950	97,650	97,650
既得権控除額	17,160	15,750	13,840	15,060	16,590	18,520	18,520
買収価格	68,640	62,970	55,480	60,260	66,360	79,130	79,130
公用買収時70%7	78	88	118	168	188	198	198
公用70%割比率							

47-2-21(用)

(10年10月7日)