港北ニュータウン

四半世紀の都市づくりの記録

住宅・都市整備公団
港北開発局

港北ニュータウン

四半世紀の都市づくりの記録

住宅・都市整備公団
港北開発局

ごあいさつ

住宅・都市整備公団

総裁　牧　野　　徹

住宅・都市整備公団は昭和30年（当時日本住宅公団）の設立以来、大規模かつ計画的な新市街地の整備ならびに大量の住宅地の供給を目的として全国で264地区約37,000haの都市開発事業を推進してきました。

この中にあって、港北ニュータウンの土地区画整理事業は、昭和30年代後半の高度経済成長のもたらした首都圏への過度な人口集中を社会的な背景とし、多摩ニュータウン，千葉ニュータウンなどの開発に続いて、横浜市の「六大事業」の一つとして昭和40年代当初から計画に着手された日本最大規模の土地区画整理事業であります。

公団は、市民参加の基本理念のもとに地元地権者、横浜市と三位一体となって、多くの課題を克服し、この壮大なまちづくりを推進してきました。その結果、高水準に整備された大規模なタウンセンターや自然を多く残した公園・緑道などに囲まれた住宅地など個性ある新しい都市の骨格ができあがり、港北第一・第二地区土地区画整理事業は着手以来四半世紀の時を経て、収束を迎えました。

これは、地権者をはじめ横浜市及び関係機関の方々の幅広いご協力の賜物であり、心より感謝する次第であります。また、公団としては、歴史に残る大事業を施行し、光栄であると同時に、公団の都市開発事業全体にとって大変多くの教訓を得ることができました。

港北ニュータウンは多くの研究所・研修所や大学が立地する等多機能複合都市として成長しつつあり、すでに居住人口８万人近くとなりましたが、タウンセンターをはじめとして市街地の更なる熟成が強く期待されているところであります。港北ニュータウンが今後より一層発展し、21世紀を担う横浜の副都心として、緑豊かなふるさととして、住む人が誇りを持ち、訪れる人が喜びを感じるすばらしい街となることを願うものであります。

平成９年３月

刊行によせて

横浜市長　高　秀　秀　信

土地区画整理事業の竣工を迎え、この「港北ニュータウン事業史」が発刊されることを、心からお喜び申しあげます。

港北ニュータウン建設事業は、昭和30年代後半から横浜市北西の郊外部が急速に乱開発される中で、横浜市の都市としての骨格を整備する事業の一つとして、都市と農業とが調和した新しいまちを実現するため、「乱開発の防止」,「都市農業の確立」,「市民参加のまちづくり」を基本理念として掲げスタートしました。

施行面積1,317ヘクタールに及ぶ我が国最大規模の土地区画整理事業は、昭和49年の事業着手から22年を経て、平成８年９月の換地処分公告により、収束を迎えました。この間、地元の皆様，住宅・都市整備公団及び横浜市が一体となり、21世紀の新しい街づくりを目指し、事業の推進に努めてまいりました。ここにあらためて、関係者の皆様及び土地区画整理事業の施行者である住宅・都市整備公団の御協力と御尽力に心から感謝を申しあげます。

港北ニュータウンでは、昭和58年から集合住宅の入居が始まり、昭和61年には研究所の立地が行われているほか、外資系企業や教育機関等が立地しております。また、タウンセンター地区に大型商業施設の建設が始まるなど、業務，商業，文化等の多様な機能が複合した、緑豊かな魅力ある街の建設が進んできております。

新たな発展へ向かう時に、先人の歩んできた足跡を振り返り、港北ニュータウン事業の歴史を知ることは、誠に有意義なことであり、この歴史的な大事業を後世に伝える貴重な資料として、本誌が大きな役割を果たしていくものと期待しております。

平成９年３月

まえがき

港北ニュータウンは、横浜市の「六大事業」の一つとして乱開発を未然に防止し、都市と農業が調和した新しいまちを市民参加のもとに建設することを基本理念として、昭和40年代当初から計画に着手されました。

公団は、横浜市から要請を受け、面積1,317ha、計画人口22万人、地権者数5600人の日本最大規模の土地区画整理事業を施行することとし、昭和44年に用地買収に着手し、昭和49年８月に建設大臣より土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の認可を得ました。その後、昭和58年３月の第１次供用開始を経て、平成８年３月に全宅地の供用開始を行い、同年９月の換地処分の公告をもって事業の収束を迎えました。

この間、事業の推進にあたっては、地元地権者，横浜市及び公団で構成する港北ニュータウン事業推進連絡協議会等を中心に市民参加による街づくりに取組み、土地区画整理事業の推進に係る諸課題について信頼関係に基づく協議調整がなされました。また、社会経済情勢の変化に対し多機能複合都市への土地利用の転換やタウンセンターの計画変更等の的確かつ柔軟な対応を図る一方、当初の基本理念を堅持し自然の地形や樹木を保存し、地区全体に公園・緑道等を体系的に整備した「グリーン・マトリックス・システム」と呼ばれる他の都市に類を見ない空間システムを形成しました。さらに、換地計画等に関しては、センター用地等への申出換地を実施し、事業途上での仮清算の実施を行う等、新しい仕組みを取り入れ、先駆的かつ特徴的な事業を展開してきました。

本誌は、施行者として公団が四半世紀にわたる土地区画整理事業の歴史を取りまとめたものであり、この長期にわたる特色あるまちづくりの記録を後世に伝えるとともに、今後のまちづくりの参考になれば幸いです。

平成９年３月

住宅・都市整備公団

港北開発局長　齋　藤　幸　一

目次

回顧と展望

第1章　港北ニュータウン計画の背景

1. ニュータウン建設へのめばえ……1
2. 横浜市六大事業……2
3. 港北ニュータウン開発の胎動……2
4. 市民参加の計画づくり……4
5. 用地取得の推進……4
6. 土地区画整理事業区域の決定……5
7. 現地開発事務所の発足……7
8. マスタープランの策定……7
9. 事業計画への展開……12
10. 港北ニュータウン建設研究会の活動……12
11. 当初事業スケジュールの策定……13
12.「宅地会」の結成……14
13. 河川改修計画……15
14. 埋蔵文化財の調査……15

第2章　開発のあゆみ

1. 高度経済成長の終焉……17
2. 事業計画の認可……17
3. 宅造協議と造成工事……20
4. 補償基準等の策定と移転の推進……21
5. 先行造成地と仮住い住宅建設……24
6. 申出換地の実施……26
7. 換地設計……29
8. 仮換地の供覧……30
9. 事業スケジュールの延伸……31
10. 河川改修と地区外暫定遊水池計画……34
11. 存置整備街区の計画……36
12. 港北ニュータウン生活対策協会の設立……36
13. 住宅・都市整備公団の設立……37

第3章　多機能複合都市への転換

1. 経済のソフト化……39
2. まちびらき……39
3. 住居表示の実施……41
4. 多機能複合都市への転換……41
5. 企業の誘致と進出……43
6. 民間マンション建設の導入……44
7. 地下鉄３号線の高架化とその影響……45
8. センター系マスタープランの修正……46
9. 事業スケジュールの再延伸……49
10. 仮清算の実施……50
11. 直接施行の実施……51
12. 存置整備の推進……52

13. 緑の保存……53
14. 佐江戸北山田線の大擁壁……53
15. 都筑インターチェンジの建設……54
16. 新都市施設の整備……54
17. 事業完了……55

第4章　まちづくりの新たな展開

1. タウンセンターのまちづくり……59
2. 駅前・近隣センターのまちづくり……61
3. 中央地区の計画……63
4. 地下鉄４号線の計画……64
5. 都筑区の誕生……65

終　章　港北ニュータウンの今後の展望

技術と記録

第1章　計画

第１節　開発までの経緯……1-1
　１．開発前の状況……1-1
　２．港北ニュータウンの開発……1-6
第２節　住民参加の系譜……1-10
　１．地元説明会……1-10
　２．港北ニュータウン開発対策協議会……1-10
　３．港北ニュータウン建設研究会……1-11
　４．小規模宅地所有者の会……1-13
　５．港北ニュータウン事業推進連絡協議会……1-14
第３節　マスタープランの策定……1-18
　１．基本構想の検討……1-18
　２．開発計画基本方針……1-24
第４節　事業計画の認可……1-30
　１．事業計画の認可までの経緯……1-30
　２．都市計画決定……1-31
　３．当初事業計画の概要……1-34
第５節　計画の変遷……1-37
　１．計画の変遷……1-37
　２．事業計画の変更……1-38
　３．最終事業計画の概要……1-43
第６節　供用開始……1-47
　１．第１次供用開始……1-47
　２．初期入居（まちびらき）……1-47
　３．荏田近隣センターの開設……1-48
　４．住居表示の実施……1-48
　５．供用開始の経過……1-49
第７節　土地利用転換……1-51
　１．ニュータウン建設へのめばえ……1-51
　２．土地利用転換の内容……1-51
　３．企業誘致……1-52
　４．民間マンション建設の導入……1-52
第８節　鉄道計画……1-53
　１．当初の鉄道計画……1-53
　２．地下鉄３号線の計画……1-53
第９節　センター形成と街づくり協定……1-56
　１．タウンセンター……1-56
　２．駅前・近隣センター……1-67
第10節　まちづくりの新たな展開……1-72
　１．中央地区の計画……1-72
　２．地下鉄４号線の事業化……1-75
　３．センターの建ち上げ……1-75
　４．人口定着の促進と集合住宅の建設……1-77
　５．「その他地区」の対応方針……1-77
第11節　埋蔵文化財……1-78
　１．予備調査（昭和42年～45年度）……1-78

２．本調査（昭和46年～52年度）……1-78
３．残余の遺跡調査（昭和53年～63年度）……1-79
４．歴史公園……1-79
第12節　関連公共施設に関する費用負担等……1-80
１．別途事業の概要……1-80
２．その他……1-81

第2章　用地買収・補償

第１節　用地買収開始と実績……2-1
１．用地買収開始前夜……2-1
２．用地買収価格の決定……2-2
３．交渉と斡旋依頼……2-3
４．用地買収実績……2-4
第２節　補償業務の実施……2-6
１．補償実施の経緯……2-6
２．補償業務に係る特徴等……2-17
３．補償物件の概要……2-19
４．建物中断移転の実務……2-20

第3章　区画整理

第１節　区画整理の業務経緯……3-1
第２節　測量及び権利調査……3-4
１．測　量……3-4
２．権利調査……3-7
３．図書管理……3-9
第３節　審議会及び評価員会……3-11
１．土地区画整理審議会……3-11
２．評価員……3-18
第４節　土地評価及び換地設計等……3-19
１．土地評価……3-19
２．換地設計等……3-24
３．申出換地……3-30
４．小規模宅地……3-35
５．存　置……3-36
６．仮換地の供覧……3-40
７．換地の画地割・造成計画等の調整……3-42
８．換地の変更等……3-43
９．電算の活用……3-49
第５節　仮換地指定等……3-52
１．仮換地指定……3-52
２．住居表示の実施……3-55
３．法第76条申請等……3-57
第６節　換地計画等……3-60
１．仮清算……3-60
２．換地計画……3-65

3．登　記……3-69

第4章　工事

第1節　造　成……4-1
1．造成計画……4-1
2．造成協定……4-7
3．仮設工事……4-7
4．先行造成地……4-14
5．一次造成……4-14
6．二次造成……4-20
7．存置整備……4-23
8．工事検査……4-24
9．安全対策に関する組織体制づくり……4-25
第2節　道　路……4-26
1．道路計画……4-26
2．道路整備……4-27
3．地下埋設管の道路占用……4-30
第3節　橋　梁……4-34
1．橋梁計画の基本方針……4-34
2．タウンセンターの橋梁……4-42
第4節　オープンスペース……4-45
1．グリーンマトリックスシステム……4-45
2．公園整備……4-48
3．緑道整備……4-51
4．せせらぎ整備……4-52
5．保存緑地整備……4-55
第5節　供給処理施設……4-57
1．上水道……4-57
2．ガ　ス……4-59
3．電　気……4-60
4．電　話……4-61
第6節　下水道……4-62
1．排水計画……4-62
2．幹線下水道整備……4-65
3．地区界沿いの下水道整備……4-66
4．雨水貯留……4-66
第7節　新都市施設の建設……4-69
1．ライフラインの地中化……4-69
2．共同溝及び電線共同収容溝……4-70
3．地域冷暖房施設……4-73
4．ＣＡＴＶ（ケーブルテレビジョン）……4-74
5．地下駐車場……4-76
第8節　タウンセンター及びその他のセンター……4-78
1．タウンセンター整備計画……4-78
2．駅前センター・近隣センター整備計画……4-83

第5章

宅地管理・処分

第１節　住宅建設……5-1
　１．人口配分計画の達成……5-1
　２．集合住宅地における住宅建設……5-2
　３．一般住宅地における住宅建設……5-5
　４．沿道利用宅地……5-5
　５．住宅用地の管理・処分……5-5
第２節　誘致施設……5-10
　１．企業誘致導入の経緯……5-10
　２．企業誘致スキームの構築……5-10
　３．誘致施設用地の処分……5-11
第３節　公益施設用地の処分……5-16
　１．教育施設計画……5-16
　２．教育施設等の見直し……5-18
第４節　公共施設の引継ぎ……5-20
　１．全体引継計画の策定……5-20
　２．引継ぎ作業……5-20
第５節　建築協定等……5-23
　１．街づくり協定……5-23
　２．建築協定……5-25
　３．地区計画……5-26
第６節　民有地の土地利用と街づくり指導……5-27
　１．街づくり指導の経緯……5-27
　２．街づくり指導基準……5-27
　３．76条許可申請時の街づくり指導……5-27

歴代局長・所長座談会　抄録

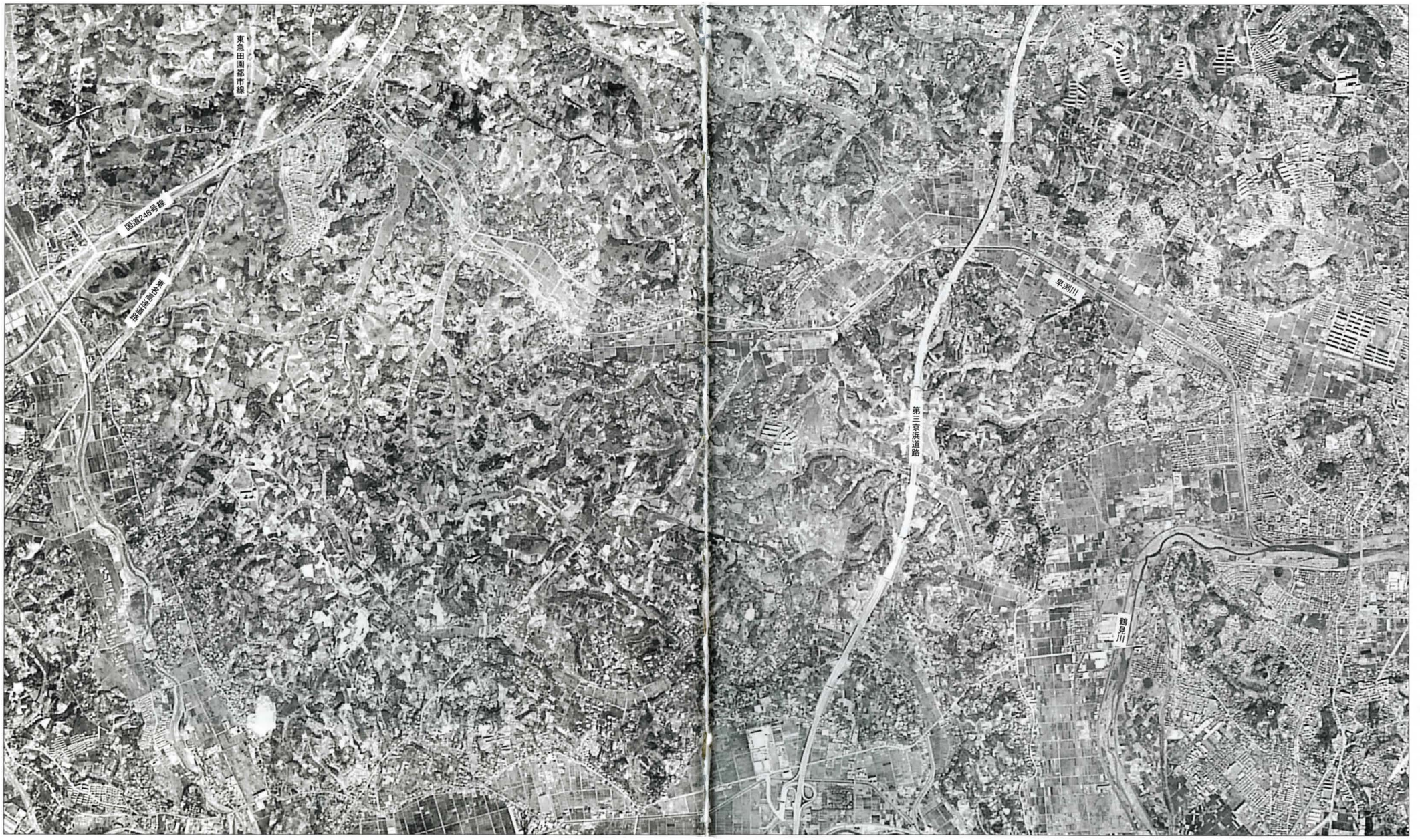
資料
　港北ニュータウン関連年表……資料-1
　土地区画整理審議会委員，評価員名簿……資料-19
　港北ニュータウン開発対策協議会委員名簿……資料-21
　港北ニュータウン事業推進連絡協議会委員名簿……資料-21
　旧日本住宅公団港北開発事務所・港北開発局
　　住宅・都市整備公団港北開発局
　　組織図……資料-33
　旧日本住宅公団港北開発事務所・港北開発局
　　住宅・都市整備公団港北開発局
　　在籍職員名簿……資料-39

編集後記

港北ニュータウン

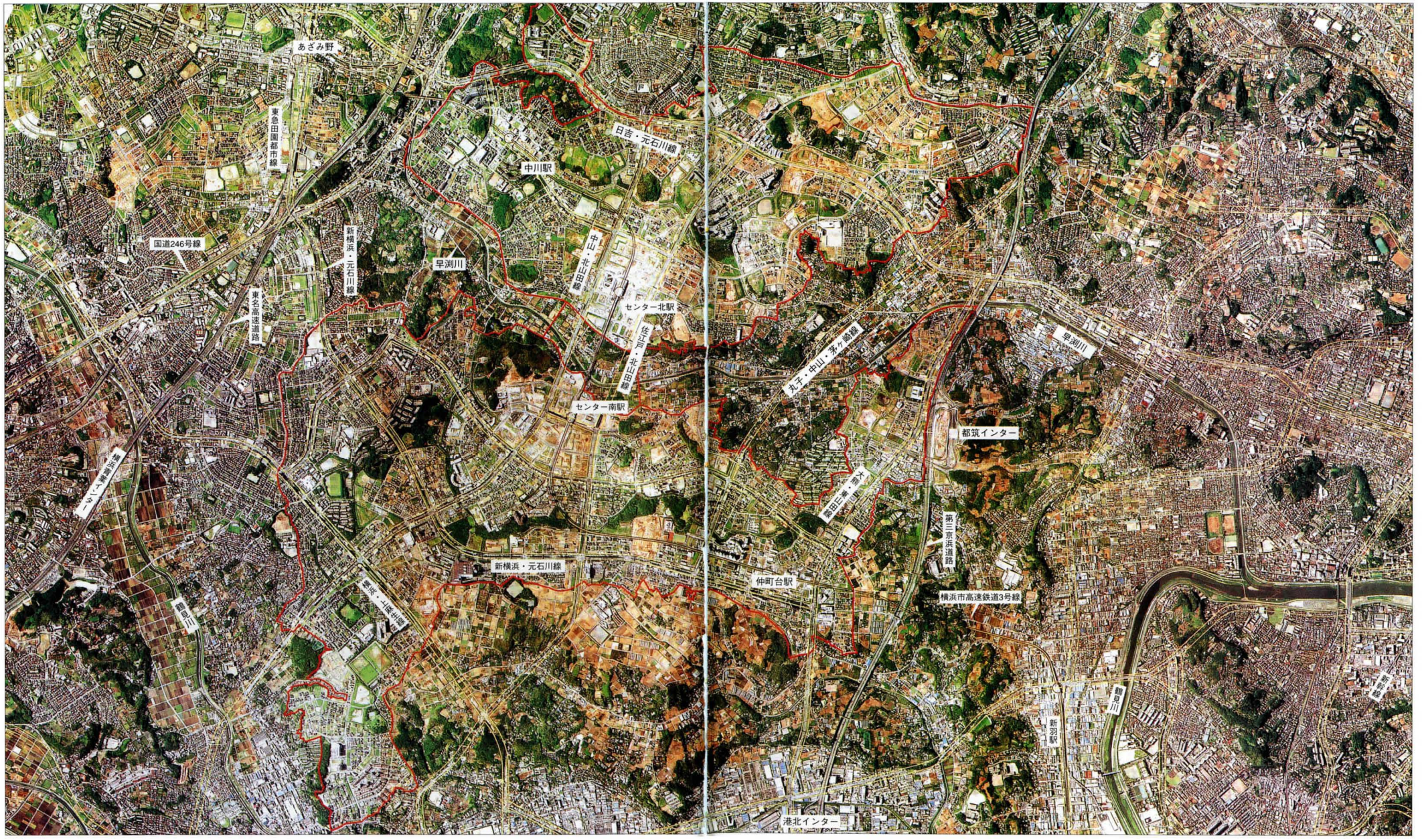
四半世紀の都市づくりの記録

空から見た港北ニュータウン（昭和42年）



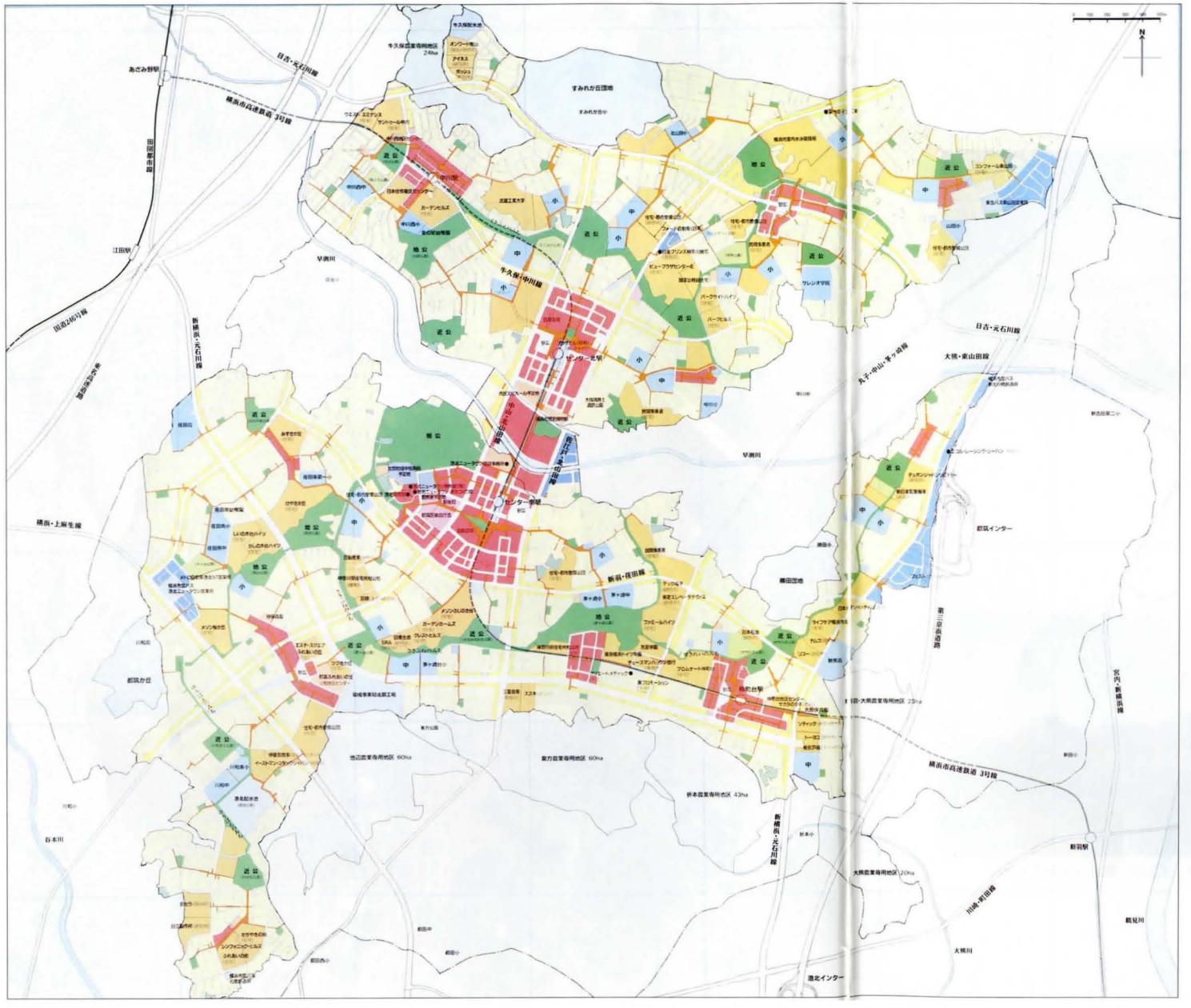
昭和４２年３月

空から見た港北ニュータウン（平成７年）



平成７年５月撮影

土地利用計画図



土地利用計画図

都市計画決定線は参考ですので、詳細は都市計画課備付の縦覧図で確認のこと。都市計画決定線は平成4年1月現在。
この土地利用計画図は、横浜国際港都建設事業　横浜北部東都市第一地区及び第二地区土地区画整理事業　変更(第3回)事業計画にもとづくものです。

凡例

公共施設用地	道路・駅前広場等	
	歩行者専用道路	
	公園・緑地・緑道	
	河川・水路	
公益的施設用地	教育施設	
	運動広場	
	医療施設	
	行政施設	
	福祉・文化施設	
	商業・業務施設等	
	都市運営施設等	
	墓地	
計画建設用地		
住宅用地	一般住宅地	
	アパート・マンション等用地 (ただし、中央地区においては公道施設用地)	
工場用地		

計画面積と計画人口

地区名	事業の種類	施行主体	計画面積	計画人口
公団施行地区	土地区画整理事業 (港北第1、第2地区)	住宅・都市整備公団	1,317ha	220,000人
	土地区画整理事業 (港北中央地区)	住宅・都市整備公団	24	80,000
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67	
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230	
その他地区			892	
計			2,530	300,000

地区区分図

公団施行地区
既開発地区
農業専用地区
その他地区

土地利用計画(公団施行地区)

項目		第1地区		第2地区		合計		中央地区	
		面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)	面積(ha)	構成比(%)
公共用地	道路	117.5	21.4	170.7	22.2	288.2	21.9	7.1	30.0
	公園・緑地	47.6	8.7	74.3	9.7	121.9	9.3	1.3	5.3
	河川・水路	0.5	0.1	—	—	0.5	0.0	1.0	4.4
	計	165.6	30.2	245.0	31.9	410.6	31.2	9.4	39.7
住宅用地	計画建設用地	81.7	14.9	101.0	13.1	182.7	13.9	—	—
	分譲宅地	37.0	6.8	39.0	5.1	76.0	5.7	—	—
	民有地	212.9	38.8	300.5	39.1	513.4	39.0	2.8	11.8
	計	331.6	60.5	440.5	57.3	772.1	58.6	2.8	11.8
施設用地	教育施設	27.8	5.1	35.2	4.6	63.0	4.8	—	—
	商業その他施設	23.2	4.2	47.7	6.2	70.9	5.4	11.5	48.5
	計	51.0	9.3	82.9	10.8	133.9	10.2	11.5	48.5
合計		548.2	100.0	768.4	100.0	1316.6	100.0	23.7	100.0

人口計画(公団施行地区)

項目	第1地区		第2地区		合計	
	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)	戸数(戸)	人口(人)
計画建設用地	5,800	22,000	7,900	29,900	13,700	51,900
分譲宅地用地	1,400	5,800	1,500	6,300	2,900	12,100
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600
民有地	16,000	63,700	23,100	90,700	39,100	154,400
計	23,300	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000

(中央地区：計画戸数220戸／計画人口750人)

港北ニュータウンの道

都市計画道路　3.2.3　新横浜・元石川線

都市計画道路　3.3.23　中山・北山田線

コミュニティ道路

御影橋（中山・北山田線）

都市計画道路　3.3.45　佐江戸・北山田線

歩行者専用道路

都市計画道路　3.3.32　横浜・上麻生線

中川歩道橋

都市計画道路　3.3.25　日吉・元石川線

駅前広場（センター北駅）

港北ニュータウンの公園と緑道

総合公園

牛久保西公園（運動広場）

中川ききょう公園（街区公園）

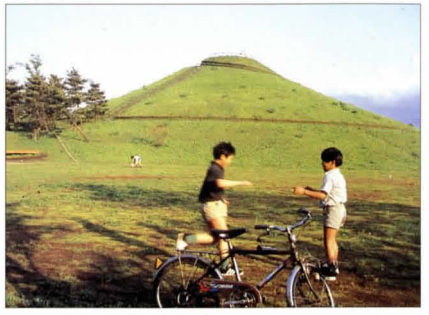
鴨池公園（地区公園）

山崎公園（地区公園）

荏田南もも公園（街区公園）

せきれいのみち（緑道）

せせらぎ公園（近隣公園）



川和富士公園（近隣公園）

ささぶねのみち（緑道）

港北ニュータウンの住宅地

けやきが丘（公団）

しいのき台ハイツ（市公社）

アパート・マンション

アパート・マンション

港北ガーデンヒルズ（民間）

戸建住宅

シンフォニックヒルズかがやきの街（県公社）

荏田近隣センター

プロムナード仲町台（公団）

戸建住宅

港北ニュータウンの公益施設と誘致施設

都筑区庁舎

横浜市歴史博物館

研究所（リコー）

研究所（イーストマン・コダックジャパン）

都筑ふれあいの丘

研究所（ボッシュ，アイネス）

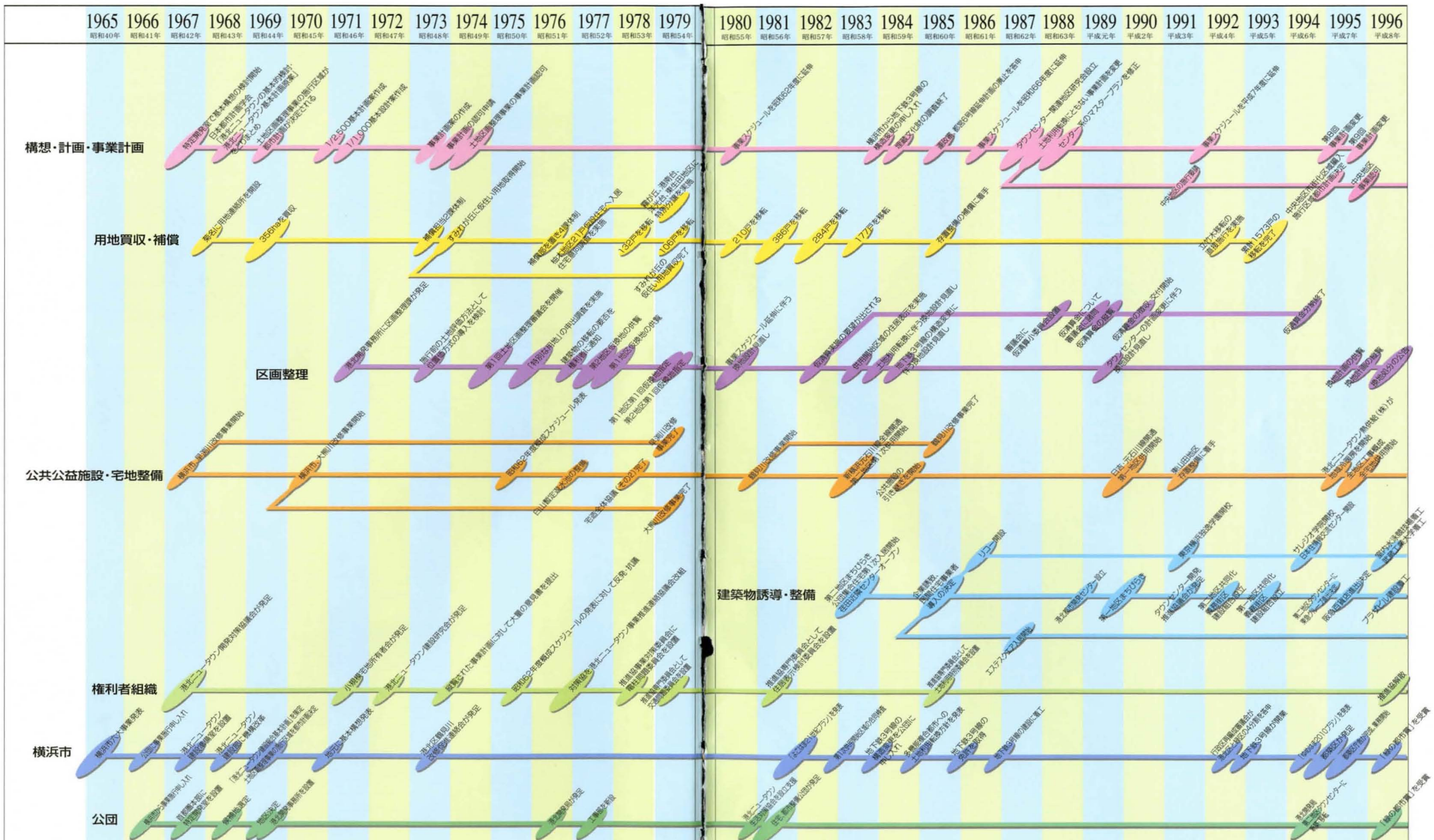
仲町台地区センター

外国人学校（東京・横浜独逸学園）

中川郵便局と交番

中学校・高等学校（サレジオ学院）

港北ニュータウン　建設のあゆみ



港北ニュータウン

回顧と展望

第1章 港北ニュータウン計画の背景

1. ニュータウン建設へのめばえ

昭和40年、わが国は国民所得倍増計画のもとに沸いた「オリンピック景気」直後の証券不況の年でもあったが、つづく５年の長期にわたる「イザナギ景気」の出発点となる年でもあった。前年池田内閣からかわった佐藤内閣は、公害問題、都市の過密化と農村の過疎化、消費者物価の上昇などの高度経済成長のひずみの是正をはかるため、社会開発と安定成長を掲げ、中期経済計画に、これまで10%を超えていた経済成長率の目標を8.1%に下げ、消費者物価の安定を全面的に打ち出した。

この年、東京・近畿・中部の大都市圏人口は約４千万人、全国の人口の４割に達し、首都圏の人口はすでに２千万人を超え、大都市の巨大化と過密化が急激に進行するとともに、所得水準の向上にともなう住宅に対する意識の変化もあいまって、住宅・宅地の不足はますます深刻な社会問題となってきた。

政府は、昭和30年代の経済・産業優先の政策に対して相対的に遅れをとっていた住宅政策を建て直すため、昭和41年６月住宅建設計画法を制定して住宅建設の長期的な計画を一元化することとし、住宅難世帯の解消と一世帯一住宅の実現を目標とする第一期住宅建設五箇年計画を定めた。

当時、日本住宅公団（現住宅・都市整備公団）は、創立（昭和30年７月25日）以来昭和39年までに20万戸余りの住宅の建設と約8,700haに及ぶ宅地開発に着手してきており、第一期住宅建設五箇年計画においても、公団住宅は、公営住宅及び公庫住宅と並ぶ住宅政策の３本柱に位置づけられ、45年度までに35万戸の住宅を建設する使命を負うとともに、大量の宅地を供給するという使命も課せられていた。

公団の設立当初の住宅建設は、既成市街地内の小規模な団地建設と、郊外の大規模な空閑地や工場跡地を全面買収して宅地造成し、すべて集合住宅とする団地建設が主流であった。また、これらの団地建設にあたって、学校、生活利便施設、上下水道等の公益施設は、既設の施設を利用することで足りたのである。しかしながら、このようなまとまった空閑地を確保することは、次第に困難になってきたのである。

一方、昭和30年に土地区画整理法が施行され、公団の設立にともなって公団が土地区画整理事業の施行者として追加改正されたが、団地建設の手法としての土地区画整理事業は、事業着手から宅地供給までに長期間を要することから、当初は重視されていなかった。しかしながら、まとまった団地建設用地の確保が困難になるにともなって、大規模な農地や山林について一定の面積の用地を先行取得して、土地区画整理事業により公共・公益施設を整備するとともに公団用地をまとめて確保する新たな開発方式への期待が高まってきたのである。

公団施行の土地区画整理事業の特徴は、あらかじめ相当量の土地を取得することによって一地主となると同時に、土地区画整理事業の施行者として事業を施行する「先買い方式による土地区画整理事業」である。これによって公団換地と保留地を活用し、住宅用地のほか、住宅地の核となる地区センター、近隣センターの用地をあわせて整備し、ここに学校、保育所、市役所出張所、郵便局、店舗、銀行等の施設を誘導・整備することが可能となったのである。このような事業方式の導入により、既成市街地から離れた住宅団地に一つの街としての機能を持たせることができるようになり、公団は次第に大規模なニュータウン建設の担い手へと変貌を遂げることとなった。

昭和36年、公団は、大規模なニュータウン開発の第１号として、愛知県春日井市の高蔵寺ニュータウン建設のための用地取得に着手するとともに、計画人口８万人のニュータウンのマスタープランの作成にとりくみ、面積706haに及ぶ土地区画整理事業の認可に向けて着々と準備を重ねていった。いわゆる住宅団地とは異なるニュータウンの建設には、人口計画、地域施設計画、中心地区計画、交通計画、緑化計画等の総合的な計画が必要であり、高蔵寺ニュ

ータウン建設のために行われたこれらの研究は、その後の公団のニュータウン建設技術の根幹をなすこととなったのである。

一方、首都圏においては、東京都区部における再開発と並行して、区部周辺地域における大規模な宅地開発を行なう必要性から、南多摩地区に計画人口33万人という世界的にも有数な大規模ニュータウンである多摩ニュータウンの建設が決定され、公団は、昭和38年に制定された新住宅市街地開発事業により、開発区域2,962haのうち894haを施行することとなり、用地取得と事業承認の準備を進めていた。

2. 横浜市六大事業

当時、横浜市では、米軍による長引く接収のため戦災復興事業が立ち遅れたうえ、重化学工業中心の臨海工業地帯の造成等工業化への偏重により、都市整備の相対的な立ち遅れがみられた。さらに主として東京から溢れた人口の急激な流入により、市の人口は昭和30年の114万人から40年には179万人に膨張していた。このような人口増加は、既成市街地の過密化と周辺の農地や丘陵の乱開発をもたらし、生活環境の悪化が急速に進んでいった。

横浜市は、飛鳥田市長のもとで、東京への人口集中の余波を受けて無秩序に拡大都市化する横浜に新たな方向を与えようとし、その具体策として登場したのが、昭和40年２月に発表され、後に「六大事業」と呼ばれることとなった都市づくりのプロジェクトである。

この六大事業は、①都心部強化事業、②金沢地先埋立事業、③港北ニュータウン建設事業、④高速鉄道建設事業、⑤高速道路網建設事業、⑥横浜港ベイブリッジ建設事業からなり、横浜市の都市構造の根幹をつくろうとする戦略的なプロジェクトであったが、莫大な事業費と期間を必要とするものであり、事業主体としては横浜市のほか国の機関や民間企業が考えられていた。

当時横浜市の都市整備部門では、18地区の793haに及ぶ戦災復興土地区画整理事業の施行途上にあり、また東海道新幹線の新横浜駅北部の土地区画整理事業に着手したばかりでもあった。

六大事業の一つである港北ニュータウン建設事業の事業主体として公団が浮上してきたのは、この六大事業の発表から間もないころであり、ニュータウン建設の担い手へと変貌しつつあった公団は、磯子区で当時首都圏では最大級規模のニュータウンであった洋光台と港南台の建設準備を進めていた。

3. 港北ニュータウン開発の胎動

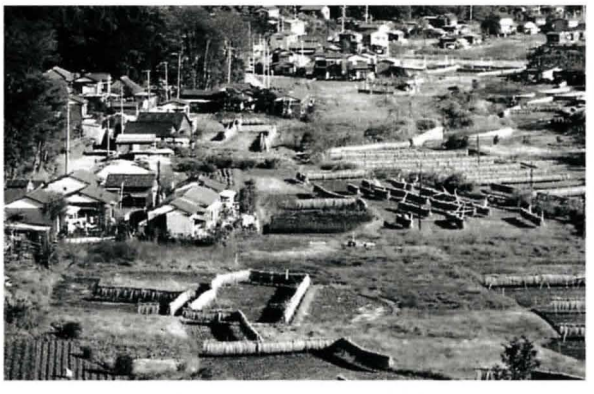
横浜市の北西部にあたる港北区の北部は、なだらかな丘陵と谷戸に開墾された水田が広がる農村地帯であり、国鉄横浜線と東急東横線から離れていたために、住宅地開発の手がまだ延びていなかった。

しかし、国道246号の拡幅、第三京浜道路・東名高速道路の建設、東急田園都市線の延伸等が進められると、この地域には無計画な住宅地開発のスプロールが急速に広がっていった。

このため、横浜市では、北西部のまだ開発計画がたてられていない17箇町にまたがる約2,500haの区域については、小規模な土地区画整理事業や民間の宅地開発によらないで、大規模な都市計画事業により一括して計画的に開発しようとしたのである。

当時、この区域は、未開発の丘陵地が大部分を占

昭和40年頃の港北スプロール地区



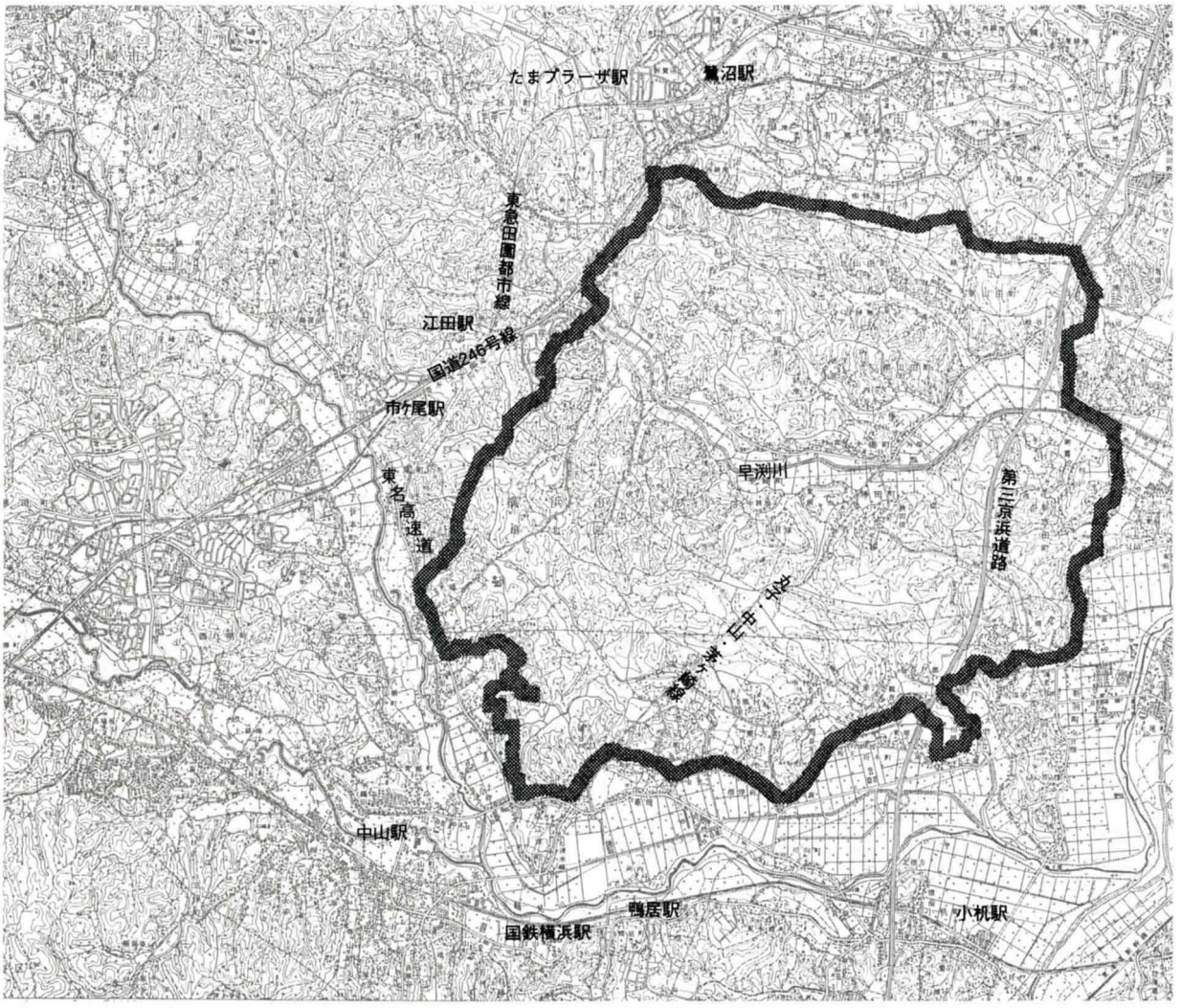
めていたが、平地や谷戸には、わが国で最初に西洋野菜を栽培したといわれる大規模に近郊農業を営む農家や、スプロール状に開発されたミニ開発の住宅地等が多く含まれており、約３万５千人の人口を擁する地域であった。この地域に、「港北ニュータウン」の構想がたてられたのである。

昭和38年に住宅及び住宅地供給策の切り札として、施行者に土地の収用権を認め、事業地内の宅地の全面買収による大規模な住宅地の造成を目的とした新住宅市街地開発事業が制度化された。

横浜市では、当初港北ニュータウンの開発をこの新住宅市街地開発事業により進めることを検討していたが、市から公団への開発の申し入れがなされるまでの検討の過程で、それまで公団がニュータウン建設の手法として実績を重ねてきた土地区画整理事業へと事業方式は転換していった。しかしながら、その後の具体的な開発計画を作成していくうえで、ニュータウンの開発と農業の存立の調整方策、土地区画整理事業における農地、既存住宅地への対応方策は大きな課題として残ることとなった。

昭和41年７月、横浜市から公団に対して、港北ニュータウンの開発について公式の申し入れがなされ

昭和41年頃の港北地区



た。そして、昭和41年11月、港北ニュータウン開発に関する基本的な事項について、公団と市とのあいだで、①港北ニュータウンは、新しい市街地として健全な生活圏を成し、合理的な生活を営めるよう環境整備を行い、もって横浜市の発展に寄与するよう開発するものとする、②港北ニュータウン開発の事業実施は、横浜市の基本構想に基づき、主として公団が行うものとする、③横浜市は、港北ニュータウン開発と併行して、関連する公共施設の整備を行うものとし、公団は、その建設費用について極力分担に応ずるものとする、④公団は、横浜市の鉄道建設に必要な開発区域内の鉄道用地の確保その他鉄道建設の促進について、特別の配慮をするものとする、⑤公団は、横浜市に対して、公共用地、義務教育施設用地、市営住宅用地及び公益施設の用地の譲渡について、特別の配慮をするものとする、⑥公団は、横浜市内に居住または勤務する者に対する公団賃貸住宅の入居率を相当優遇するよう配慮するものとする、⑦横浜市は、公団の行う用地買収に対し、全面的に協力するものとする、等を骨子とする覚書が取り交わされたのである。

(注) 横浜市では、六大事業により位置づけられた旧港北区の17箇町にまたがる約2,500haの区域全体について整備する市街地を「港北ニュータウン」と称しているが、公団の事業として「港北ニュータウン」（または「港北地区」）という場合には、後に公団が施行することとなった横浜北部新都市第一地区土地区画整理事業及び同第二地区土地区画整理事業により整備する市街地（約1,317ha）を指している。

4. 市民参加の計画づくり

横浜市六大事業のひとつとして港北ニュータウン建設事業が発表された翌年の昭和41年７月、市は港北ニュータウンの開発について地元説明にはいった。

市は当初から、港北ニュータウン開発計画を進めるにあたって、「市民参加によるまちづくり」を掲げており、開発計画を地元に示し、地元と協議しながら事業を進めていく方式を採用したのである。

市による地元説明会の後、区域に含まれる旧山内、同中川、同新田及び同都田村等では地区ごとに開発について話し合いがもたれていたが、昭和42年６月、市及び公団と地元との間をつなぐパイプ役として「港北ニュータウン開発対策協議会」（「対策協」）が発足した。

この対策協は、これらの各地区から選出された委員による常任委員会及び事業対策、農業対策、生活対策の各専門委員会によって組織が構成され、計画の当初から各委員会において検討が重ねられ、さらに対策協委員代表と市・公団の三者で協議が行われた。協議の内容が、委員により地元の人々に伝えられることにより、また地元の意見や要望等は対策協を通じて市・公団及び関係機関に反映されることにより、対策協は「市民参加によるまちづくり」の実践の場となったのである。

5. 用地取得の推進

港北ニュータウンを、先買い方式土地区画整理事業により開発しようとしていた公団は、昭和42年９月菊名に用地連絡所を設置すると、横浜市と協力して地元の開発に対する理解と協力を得るため、本格的に活動を開始した。

当地区の周辺は、当時から横浜市内でも有数の農業地帯であり、地元の農業継続の意向ともからんで、開発機運の盛り上がりに欠ける状況がしばらく続いていた。

昭和43年９月、公団では候補地選定等理事会（A審）を開き、取得目標面積、取得価格の検討が行なわれ、40%買収・35%減歩を目標に、港北地区を事業候補地としてとり上げることが正式に決定された。

ついで昭和43年末には、公団の用地買収に協力してもらえるかどうかについて意向調査を実施したが、公団の事業への同意率は地権者の20%程度で、とても事業化を見込める数字ではなかった。

しかしながら、その後のたび重なる説明会や港北ニュータウン開発対策協議会等との話し合いのなかで、少しずつではあるが、計画的な街づくりの必要性が浸透し、開発の機運が盛り上がっていった。

昭和44年４月、公団の地区決定等理事会（Ｂ審）が開かれ、「意向調査の結果からは同意率が目標を満たしていないが、事業化を進める。」という結論に達し、公団は港北ニュータウン開発の事業に着手することとなった。

この結論を受け、用地取得の担当部門では、区域を数ブロックに分けた用地取得価格帯を作成して、港北ニュータウン開発対策協議会にこれを提示し、つづいて個別の用地買収交渉に入った。

用地取得の交渉にあたっては、地元の有力者、農協等の協力を得て、公団職員が直接権利者と交渉することとした。また、営農を希望する農家に対しては、都市農業の継続及び緑地空間の確保・保全のため、区域内の農地と横浜市が計画していた農業専用地区内の農地との交換分合を弾力的に行うなど、買収以外の方法も検討された。

時期を同じくして、新都市計画法が公布され、新法のもとでは都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に区分されることになり、市街化調整区域においては住宅地等の開発が制限されることとなった。

また同時に、租税特別措置法の改正により、これまで土地区画整理事業にともなう用地買収については、長期保有土地等の譲渡益について収用対象事業と同じ1,200万円とされていた控除額が、収用対象事業以外は600万円に実質的に引き下げられ、昭和44年６月14日から施行されることとなった。

一方横浜市は、港北ニュータウンの事業区域における公団の用地取得が進まない場合には、新都市計画法の施行後、開発への協力が得られない区域については、線引きにより市街化調整区域に区分することを示唆するとともに、新法施行後は土地の売却にあたって、所得税のうえで権利者に不利になることを説いた。

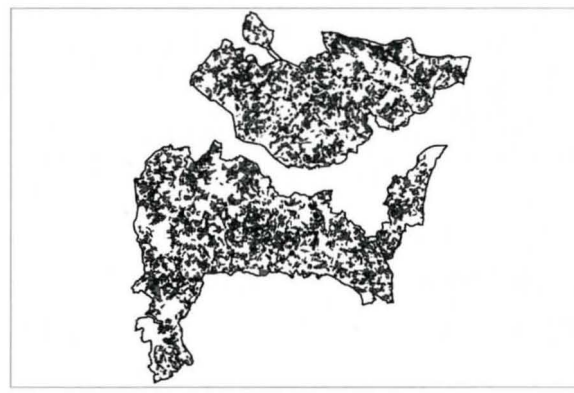
当初から非常な難航が予想された用地取得であったため、区画道路を減らしたスーパーブロック方式の計画を検討した時期もあったが、このような背景もあり、徐々に地権者の理解も得られるようになり、次第に用地買収に応じる土地所有者が増えていった。取得交渉に着手して間もない昭和44年６月には約356haの用地を取得することができ、用地取得の目標をほぼ達成することができたのである。

6. 土地区画整理事業区域の決定

⑴区域が決まるまで

横浜市が描いた港北ニュータウンの区域は、六大事業発表当初の昭和40年には、西と南の境界が鶴見川にまで及ぶ約3,600haについて検討されており、このなかで「住宅開発地域」として検討されていた北地区736ha、南地区887haが公団の事業区域の原型となっている。この区域については、昭和42年に日本都市計画学会に基本計画原案の作成が委託されたときに約2,500haの区域に絞られ、このうち約1,500haの区域について公団が事業を行うものとして検討されたが、翌43年に引き続き行われた基本計画のなかでこの区域を精査することにより、公団の事業区域

公団取得用地の分布



は約1,324haとなり、土地区画整理事業の施行区域が決められていった。

北地区（第一地区）については、北部の現在のすみれが丘団地は当時組合施行の区画整理事業（北山田第一地区）が施行されており、東急田園都市線江田駅周辺でも、組合施行の区画整理事業が施行中または準備中であったため地区から除外されたほか、良好な植木の産地であり、その後牛久保農業専用地区となった区域も、公団の事業区域からは除外された。一方、東山田はミニ開発による小規模宅地が相当数あったが、市のスプロール防止という方針のもとに、区域に含めることとなった。

第一地区と第二地区の中間に位置する早渕川沿岸地域は、古くからの集落が多く、また一部圃場整備が行われていたこともあり、公団の事業区域からは除外された。

南地区（第二地区）については、現在の勝田団地は事業区域から除外されていたが、南側の現在の農業専用地区になっている区域は、当初事業区域に含まれていた。しかしながら、港北ニュータウン開発の柱のひとつが近郊農業の確立であったことと、西洋野菜を初めて栽培したのがこの地域であったことから、どこに農業専用地区を決めるかという問題が浮上した。一時、早渕川周辺地域の一部である荏田の渋沢と柚木を農業専用地区にという案もあったが、結局この区域は「その他地区」として位置づけられることとなり、最終的に現在の池辺、東方、折本等が農業専用地区とされ、公団の事業区域から除外されることとなった。

昭和44年４月、北部地区（第一地区）、南部地区（第二地区）をあわせた約1,324haの区域が、土地区画整理事業を施行する区域として決定され、市会全員協議会への説明を経て、神奈川県地方都市計画審議会に付議されたのである。

⑵ニュータウン開発と農業との調和

大量の農地が含まれている港北ニュータウンの全域を開発するということについては、当初から横浜市内部でも問題意識があり、ニュータウンと農家の共存の形態が模索されていたが、計画の過程で、従来の農村地域における近郊農業という観点から脱して、都市内部において農業を存続するとともに、緑地空間を確保する「都市農業」という概念が生まれてきた。

このため、横浜市では昭和43年に「港北ニュータウン農業対策要綱」を定め、公団の事業区域の外側に設定した農業専用地区内の土地と、事業区域内の営農継続希望者の農地との交換分合を行なったうえで、農業専用地区の基盤整備を行なうこととしたのである。

農業専用地区は、新都市計画法による線引きにより市街化調整区域とされたが、一方で、市街地において農地を緑地空間として保全しようとする都市農業の考え方は、その後生産緑地法により都市計画の制度として受け継がれることとなった。

⑶都市計画決定

以上のような経過を経て、港北ニュータウンにおける公団の事業区域が決定されたが、同時に港北ニュータウン全体について、公団の事業区域、開発済の勝田団地及び土地区画整理事業施行中の北山田第一地区等からなる「開発地区」（1,391ha）、「農業専用地区」（約420ha）並びに「その他地区」（約719ha）の地区区分が決定された。

都市計画決定手続きについては、事業区域内の建築行為を早期に制限し、改正前の租税特別措置法のもとで用地買収の促進を図るため、新都市計画法の施行を目前にした昭和44年５月、旧都市計画法により横浜国際港都建設計画横浜北部新都市第一地区（554ha）及び同第二地区（770ha）が土地区画整理事業を施行すべき区域として都市計画決定された。そして同年６月、公団はこれらの都市計画事業について、建設大臣から旧法第５条に基づく事業施行の特許を得たのである。

7. 現地開発事務所の発足

昭和42年７月に公団の首都圏宅地開発本部企画用地部では特定地区開発室が設置され、港北ニュータウンの基本構想の検討がスタートした。翌43年７月、首都圏内の開発業務の拡大にともなって企画用地部企画課が２課に分けられたことにより、特定地区開発室は廃止され、港北ニュータウンの業務は神奈川県、千葉県、茨城県を担当する企画第二課に引き継がれることとなった。

現地では、昭和42年から用地交渉の窓口として東急東横線菊名駅の近くに用地連絡事務所を設置していたが、横浜市から現地開発事務所の早期開設の要望を受け、昭和44年８月国鉄横浜線中山駅の近くに、所長以下庶務課、事業計画課及び工事課の体制により、港北開発事務所を開設した。さらに、昭和46年２月には、東急田園都市線江田駅の近くに事務所を移転し、体制をととのえた。

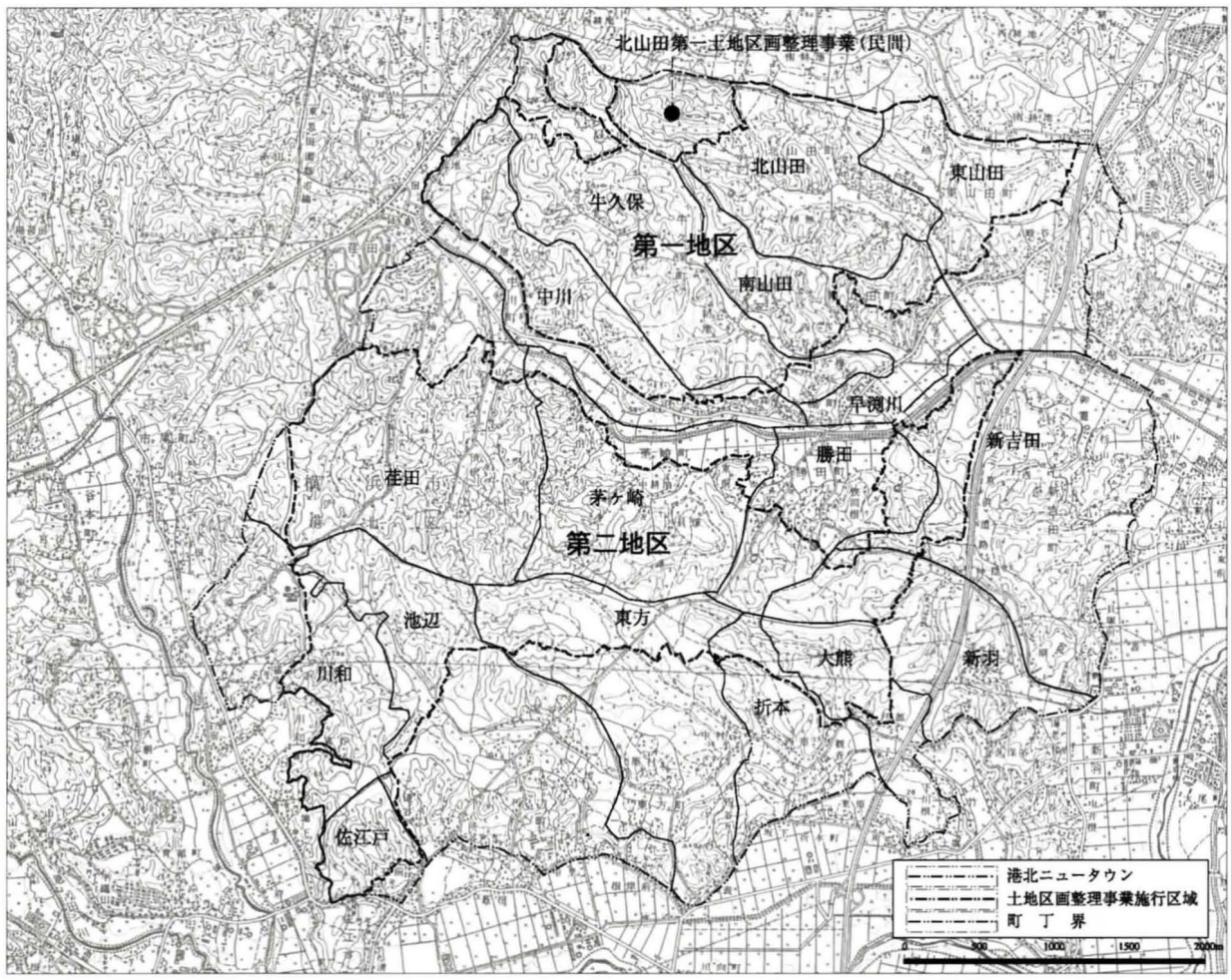
一方、市では昭和42年９月に港北ニュータウン建設準備室を設置し、翌43年４月には港北ニュータウン建設部と改組したのち、同年７月現地に港北ニュータウン建設事務所を開設した。

8. マスタープランの策定

(1)基本構想、基本計画

昭和42年７月、公団は日本都市計画学会に「港北ニュータウンの基本的条件の検討」を委託し、同時期に横浜市も同学会に「港北ニュータウン基本計画原案」の作成を委託した。

土地区画整理事業の施行区域



都市計画学会に設けられた「港北ニュータウン研究委員会(委員長：松井達夫早稲田大学教授(当時))は、両委託を一体として検討することとし、翌43年8月に「港北ニュータウンの基本的条件の検討・港北ニュータウン基本計画原案」としてとりまとめた。

これが、港北ニュータウンにおける実質的な計画作業の第一歩であり、このなかで、運輸省の都市交通審議会の答申による鉄道の新駅とリンクしてセンターを配置する「多核センター案」が提案された。

次いで昭和43年、市は「港北ニュータウン建設総合基本計画」を日本都市計画学会に委託し、放射状街路パターンの「ワンセンター案」が翌44年3月にまとめられた。

昭和44年8月、公団の港北開発事務所が開設されるとともに、10数名のスタッフにより「パイロットプラン」の検討が開始された。このパイロットプランについては、10,000分の1の地形図により、市のワンセンター案と公団の6箇所の駅前センターにより港北ニュータウン全体をカバーする多核センター案を比較対照しながら、相当数の比較検討案が作成された。

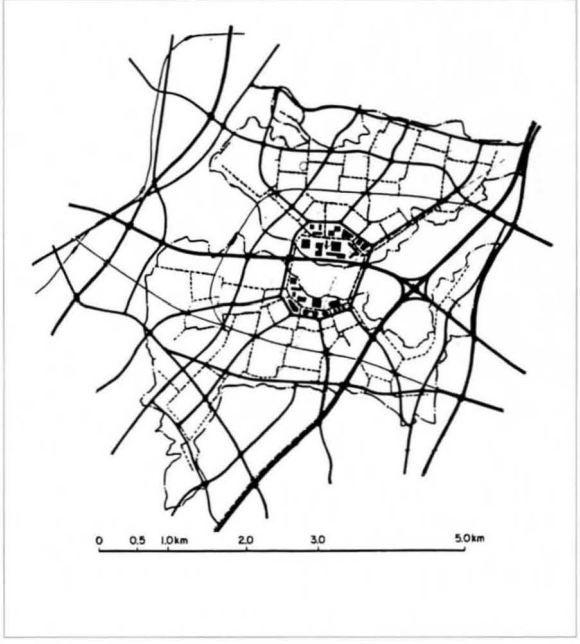
パイロットプランを絞り込む過程で、港北ニュータウンを「横浜副都心」に位置づけるという構想がはじめて登場してきた。この構想については、市と公団で意見が一致していたが、公団の多核センター案では、横浜副都心としてのポテンシャルをもたせることは難しく、ワンセンターにする必要が生じてきた。

そこで、公団は、市の放射状街路パターンのワンセンター案と異なる、フレキシブルなワンセンターを意図したラダー（はしご）型街路パターンのワンセンター案をまとめ、都市計画学会に委託した委員会に諮った。その最終案が、現在の港北ニュータウンの基本的骨格となっている。

港北ニュータウンでは、諸外国の先進ニュータウン事例の設計パターンの検討から入ることはせず、開発コンセプトを定めて、それを空間化する方法を採ることとした。

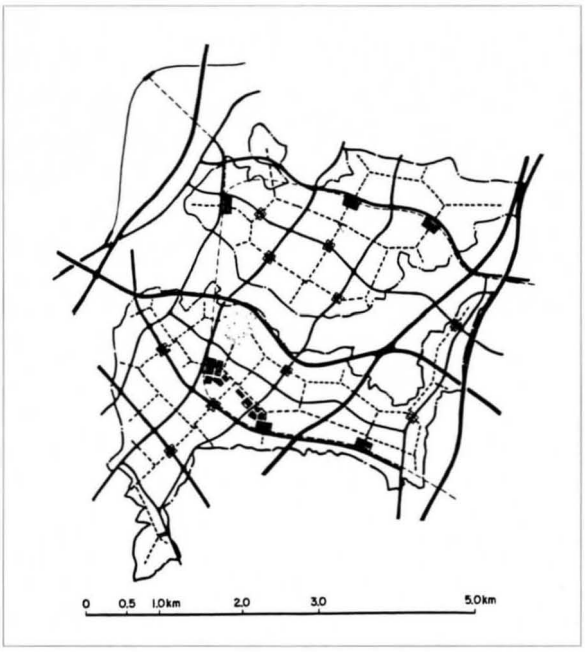
昭和44年にパイロットプランの作業を開始する前に、まず、開発コンセプトを「ふるさととなるような定住空間の創出」と定め、公団、市、対策協役員の議論を経て、ひとつの樹形図（技術と記録第1章

多核センター案



出典：「港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討1970.3」

ワンセンター案



出典：「港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討1970.3」

第３節参照）にまとめられ、「開発目標の樹」がつくられた。

一方、実現化に関する制約条件も同様に整理され、「制約条件の樹」がつくられ、この制約条件のフィルターを通して、開発目標達成のための７つのシステム（グリーンマトリックスシステム、社会施設システム、センターシステム、交通システム、住宅・住宅地供給システム、供給処理システム及び住民参加システム）が提案された。

(2) 人口計画

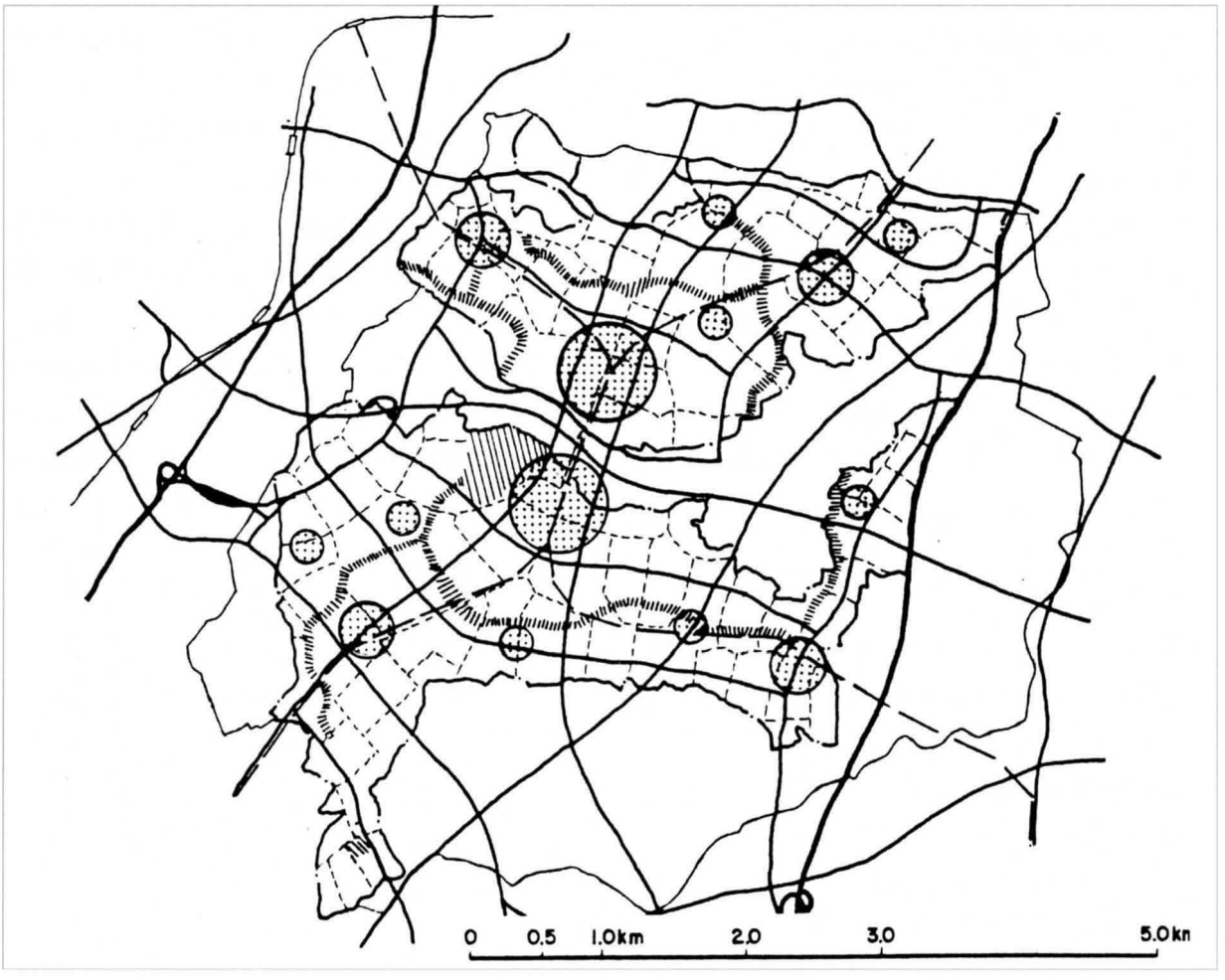
港北ニュータウン全体の計画人口については、当初から30万人とされており、ニュータウンが開発地区、農業専用地区及びその他地区に区分された際に、開発地区は229,600人とされ、このうち北山田第一土地区画整理事業地区及び市営勝田団地の人口を除いた22万人が公団の事業区域に配分され、その後に引き継がれている。

(3) 土地利用計画

六大事業の発表当初、港北ニュータウン開発の目的は住宅地の乱開発の防止にあった。このため、土地利用計画は中高層住宅及び低層住宅による住宅地を主体とするもので、各センターをどのように性格づけ、どのように配置するかということが検討課題であった。

センター計画については、パイロットプランの検討の過程でワンセンター案と多核センター案が融合

パイロットプラン最終案



出典：「港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討1970.3」

して、ワンセンターを「リージョーナル（地域）センター」、多核センターを「地区センター」に位置づけるという考え方に発展したが、さらにリージョナルセンターはニュータウン及び周辺地域の中心となるばかりでなく、横浜都心に対する副都心的性格を持つ「中央センター」、地区センターは各駅前の「地区センター」及び日常生活の中心となる「近隣センター」とする方針に収束していった。

この3段階の構成によるセンター計画では、それぞれのセンターの性格に対応した利用圏域が設定されるとともに、利用圏域に対応した商業施設及び公益施設が配置されることとなった。

すなわち、中央センター（後の「タウンセンター」）については、第一地区と第二地区にまたがる位置に1箇所とし、都心性商業施設（一部近隣性商業施設）及び広域的公益施設を配置するものとし、地区センターについては、4箇所の各鉄道駅を中心とする徒歩圏（600m）に対応して近隣性商業施設（一部都心性商業施設）及び公益施設を、またバス停を中心とする9箇所（パイロットプラン最終案では8箇所、事業計画では6箇所となった。）の近隣センターについては、徒歩圏（400m）に対応して近隣性商業施設及び近隣性公益施設を配置するものとした。

このようなセンター計画が明確になるにしたがって、住宅地として必要な公益施設、教育施設、公園・緑地等の土地利用計画の骨格がつくられていったのである。

(4)鉄道計画

鉄道については、地区全体に均等なサービスができるよう市営地下鉄3号線、同4号線及び都営6号線延伸線の3路線が計画された。

市営地下鉄3号線は横浜中心部から港北ニュータウンを通り東急田園都市線に至るルートで、地区内に4駅、同4号線は鶴見から綱島を通り港北ニュータウンに至るルートで、地区内に4駅（共通駅2駅）が計画されており、また都営6号線延伸線は都営6号線を港北ニュータウンまで延伸するものとして計画された。

(5)道路計画

港北ニュータウンの周辺には、当時すでに東名高速道路、国道246号及び第三京浜道路があり、また昭和40年当時、第一地区の北部を東西に通る現在の日吉元石川線、第二地区を東西に通る新横浜元石川線、東南から北西に抜ける横浜上麻生線、南から横浜上麻生線までの中山北山田線、及び丸子中山茅ヶ崎線の5路線が、おおむね現在のルートですでに都市計画決定されていた。

道路計画の検討にあたっては、幹線道路について、これらの既決定の都市計画道路を尊重しながら、センター地区の性格づけとあり方をめぐって、市と公団のあいだで、南北方向の軸となる現在の中山北山田線及び佐江戸北山田線並びに第二地区の東西方向の幹線である新横浜元石川線の配置の模索が続けられたが、パイロットプランを検討するなかで一案（No. 5 - 4）に絞り込まれ，おおむね現在の道路配置パターンに落ちついた。これらの道路については、昭和48年2月に都市計画決定された。

当初これらの幹線道路計画には、当時建設省が構想としていた自動車専用道路である東京第二外郭環状道路（第二外環）及び東京厚木線が与条件として加えられており、第二外環については中央の谷戸を東西に、また東京厚木線については主要地方道丸子中山茅ヶ崎線におおむね並行して配置する構想が検討されていた。しかしながら、公団の土地区画整理

幹線道路の配置

事業の事業計画認可申請までに都市計画決定される見通しがたたなかったため、その後事業計画には現れることなく現在に至っている。

事業区域内の道路配置パターンについては、パイロットプランの検討段階においてセンター地区をリージョナルセンターとして位置づけるとともに、フレキシビリティーのあるラダー型の道路配置パターンとするプランに収束していった。

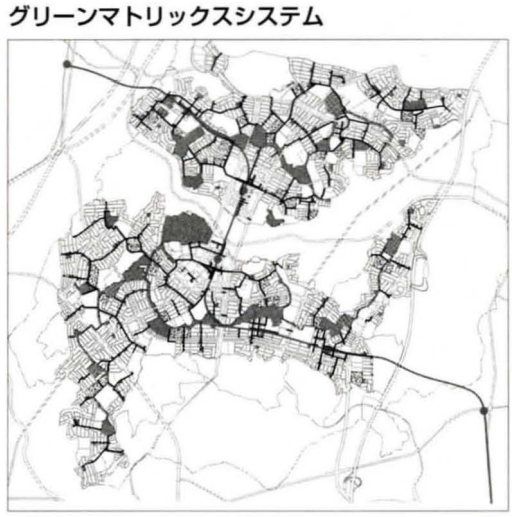
(6)“グリーン・マトリックス”

港北ニュータウンでは、現存する緑地をオープンスペースの核として位置づけ、公共空間である公園及び非公共空間である集合運動場（一般市民も利用できる約2haの運動広場。小学校2校、中学校1校に対して1箇所配置するものとして計画された。）、校庭、集合住宅地、社寺等を「緑道」によって連続的、体系的に配置することにより、それぞれの要素自体の機能も複合化され、限られた空間の中で最大限のレクリエイション活動を可能とするように考え、この体系を“グリーンマトリックシステム”と名づけた。

当時日本のコミュニティ計画の潮流は、アーバニティの追求をめざして近隣住区論からワンセンター型へ変わりつつあったが、港北ニュータウンの計画コンセプトは、アーバニティの追求と同時に自然との接触の追求にあったのである。

パイロットプランの検討が収束した昭和45年6月、2,500分の1のマスタープランの検討に着手し、即地的な検討を行ったうえで、グリーンマトリックスシステムが導入されることとなった。

グリーンマトリックスシステム



その背景には、限られた土地利用計画上の枠組みの中で、最大限の自然空間とオープンスペースをつくるため、新たなシステムを構築する必要があったからである。

このため、都市住民の様々な行動と都市空間のもっている機能とをオーバーラップさせたマトリックスをつくり、いろいろな空間でどれだけのアクティビティの展開ができるか検討し、パイロットプランの最終案をベースに、具体的にマトリックスの形状を描く作業を行っていった。

関東地方の基本的な農村の景観である斜面地の保存緑地を都市の緑として残すためには、港北ニュータウンでは谷戸部を中心とした自然を都市の骨格に据えようとした。

すなわち、丘陵部を造成して集合住宅や学校を配置し、この斜面の保存緑地を残して緑道または歩行者専用道路により結合してネットワークさせることにより、オレンジ系（歩行者専用道路）とグリーン系（緑道）が交錯するシステムになり、さらに利便施設の体系がオーバーラップすることによって、都市の骨格がつくられていったのである。

斜面緑地の保存、谷戸の集落の保全を図るグリーンマトリックスの考え方及び歩車分離による歩行者の安全と歩行の快適性の確保という原則的な考え方から、幹線道路と歩行者専用道路または緑道が立体交差することとなり、ニュータウン内には多くの橋梁が必要となってきた。

これらの橋梁は、利用形態から道路橋、歩専橋、緑道橋に分類され、当初140余りの架橋が計画されていたが、その約7割が歩行者のための橋梁として計画された。

(7)造成計画基本方針

このようなグリーンマトリックスの考え方から、造成計画については、現況の斜面の緑地や屋敷林などの現況植生を残した造成を行うとともに、地区内

の家屋密集地域は現況を保全して環境改善を推進するため、①現況植生の保存、②既存集落、社寺仏閣の保存、③現況分水嶺の尊重、④地区内近距離土量バランス、⑤土工量の低減を基本方針とした。

⑻雨水排水計画

港北ニュータウン区域は、すべて鶴見川水系に属しており、雨水排水計画においては、早渕川、大熊川等の支流の流域を原則として変更しないこととし、開発による雨水流出量の増加は、流末河川の改修により対応するものとした。

しかしながら、開発によって影響を受ける諸河川の治水事業とニュータウンの開発スケジュールとの間には時間的なギャップが生ずるため、①治水事業が早期に完了するように改修工事のスピードアップを図る、②治水効果をもつ遊水池あるいは調整池を暫定的に設置し、治水事業とは独立してニュータウン開発を進められるよう、造成計画が検討された。

⑼供給処理施設の計画

上水道については、神奈川県全体の水不足のため、新たな水源が必要とされていたが、昭和44年４月に神奈川県、横浜市、川崎市及び横須賀市により神奈川県広域水道企業団が設立され、神奈川県西部を流れる酒匂川上流に貯水ダムを建設することにより水源が確保された。港北ニュータウンは、西長沢浄水場を経由して同企業団から横浜市が受水し、地区内に新たに牛久保及び港北の２配水池を設置することにより給水が確保されることとなった。

また、下水道については、市の下水道計画において、新たに港北処理区と緑処理区が設定されて処理されることになり、土地区画整理事業の計画が検討段階にあった昭和44年に港北下水処理場及び元石川新羽幹線が都市計画決定され、緑下水処理場が昭和48年に都市計画決定されている。

公団の事業区域については、大部分が元石川新羽幹線により新羽ポンプ場を経由して港北下水処理場に至る港北処理区に属しており、第二地区の西部が市ケ尾幹線を経由して緑下水処理場に至る緑処理区に属している。

9. 事業計画への展開

昭和46年１月、横浜市は、これまでの公団との検討を踏まえた基本構想を対策協に説明し、その内容について対策協小委員会で検討に入ったが、対策協からはさらに具体的な計画を示すよう市に要望が出された。市はこれに対処するため、公団に2,500分の１の基本計画案の作成を依頼し、同年４月に基本計画案を対策協小委員会に示した。

対策協小委員会ではこれを検討した結果、同年６月に基本構想及び基本計画案の大筋が地元に了承され、これをもとに、公団では同年７月に1,000分の１の基本設計の作業に入ることとなった。

公団は、同年10月に完了した基本設計（第１次案）を横浜市関係各局に説明するとともに、必要な修正を行って昭和47年２月に同第２次案を作成した。同月、第２次案について対策協合同委員会に説明を行ったのち、３～４月に30回にわたる地元説明会を行ったが、同年９月この説明会における意見をとりいれるとともに、都市計画決定の見通しがたたなかった第二外環及び東京厚木線を基本設計から除外した第３次案を作成したのである。さらに、造成計画上の立体的な詳細検討を再度行って第４次案が作成されたのは同年11月であった。

この第４次案をもととして公団が事業計画案としてとりまとめ、昭和48年３月旧日本住宅公団法第36条に基づく横浜市関係各局協議を終え、続く神奈川県との協議、同年５～７月の39回に及ぶ地元説明会を経て事業計画の認可申請に至ったのは昭和48年９月のことである。

10. 港北ニュータウン建設研究会の活動

港北ニュータウン建設計画は、対策協の常任委員会、定例会、事業・農業・生活の各専門委員会において、用地買収から基本設計にわたる幅広い検討が

行われてきた。これらの議論を通して、今後の港北ニュータウン建設に広く市民、地元、学識経験者が積極的に参加し、広範な課題をとりあげて研究する場を設けるべきであるという意見が、地元と市の双方から出され、これを踏まえて、昭和47年８月地元、市、公団等との共同研究機関として、「港北ニュータウン建設研究会」が発足した。

この研究会は市民の自主的な活動によって、港北ニュータウン建設を自らの問題として、関係資料の収集・分析を行い、その結果を事業に反映させることにより、事業を円滑に進めることを目的として、①人口計画と土地利用計画、②日照等指導要綱・建築基準条例、③工事期間中の生活対策、④農業的土地利用、⑤屋敷林の保存に関する研究が実施された。

このほかにも「竹藪の研究会」や「アパマン（アパート・マンション）の研究会」などいくつかの研究会が発足し、事業に対する認識や生活再建をどのようにしていくかということを地権者自らが学ぼうとする動きが出てきた。

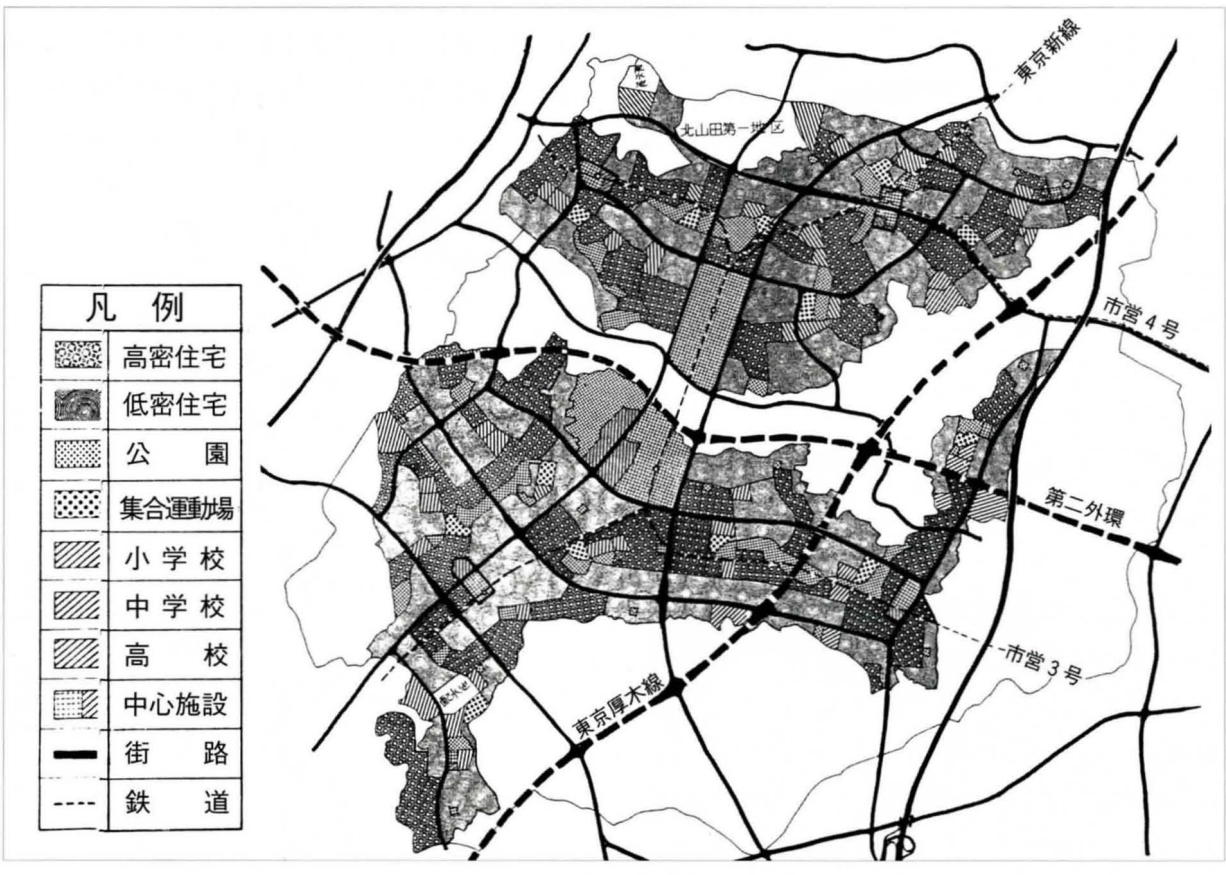
一方、市は土地区画整理事業に関する「新しいまちづくりのために」というパンフレットを作成し、地権者の事業に対する認識を深めていった。

11. 当初事業スケジュールの策定

昭和44年７月に事業スケジュールの作成に着手した際、一般的に土地区画整理事業の施行期間は10年が限度であるという見方から、公団は10年間で整備する案を作成した。これが、「昭和55年度概成スケジュール」であった。

このスケジュールは、昭和46年基本設計、昭和47年夏事業認可、同年秋土地区画整理審議会の設置、本格的な造成工事着手を前提条件としたものであった。

基本構想図



出典：「港北ニュータウン」No.1　昭和46年8月

しかしながら、基本設計の最終案作成が昭和47年11月となり、建設大臣の事業認可を受けたのは昭和49年８月であった。この時、既に55年度概成スケジュールから２年間遅れていた。

さらに、事業認可の直後から本格的な造成工事に着手することを想定していたが、造成工事に必要な工事用道路や防災ダム建設工事等のため必要な土地の使用承諾、家屋の仮住居先移転交渉における地権者の換地先及び工事工程に対する不安等の理由から、全面的な造成工事に着手することができなかった。

12.「宅地会」の結成

事業区域内の宅地所有者約5,600人のうち、半数以上の約2,900人は所有規模が400㎡以下の小規模宅地所有者であった（事業計画認可時点）。これらの小規模宅地所有者からは、たびたび減歩や清算金等に関する意見が出されており、一般地主とは異なる小規模宅地所有者独自の問題を抱えていた。

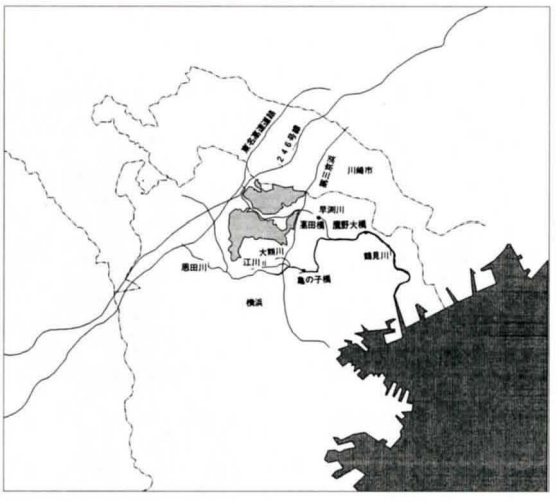
このため、小規模宅地所有者は、自分たちの意見を港北ニュータウン事業に反映させることを目的として、昭和46年７月、40名の有志により「小規模宅地所有者の会」（「宅地会」）を結成した。宅地会は、その後自らの取組み課題を掲げながら規模を拡大し、会員1,000名を超える組織に拡大していった。

宅地会の結成以前から、小規模宅地所有者の一部は市長に対して、港北ニュータウンにおける土地区画整理事業では、小規模宅地所有者に減歩、清算金等の負担を原則として課さない計画とすることを要望していたが、会の結成後には、①100坪以下の宅地に対する減歩・清算金の免除、②直接移転による建築物の移転、③工事災害の防除と被害者への十分な補償、④建築物の移転、営業中断に対する適切な補償を求めて、市及び公団に対する要望を繰り返していった。このような小規模宅地所有者の意見は、事業計画の縦覧に際して大量の意見書となって現れてきたのである。

その後、昭和50年７月宅地会から市長に対して減歩や清算金等に関する質問書が提出され、以後数次にわたる会談の結果、同年８月に市長からの回答書が宅地会に手渡されたが、回答書には具体的な解決策や考え方が示されていないとして、再回答を申し入れた。さらに、数次にわたる会談において、市有地の活用等市の考え方が提案され、土地区画整理事業のなかでの解決に委ねられていくことになるのである。

地元説明会のようす

鶴見川流域図



13. 河川改修計画

港北ニュータウンは、鶴見川の支川である早渕川の中流部流域（流域面積13.4㎢）、大熊川の全流域（流域面積4.0㎢）及び江川の上流流域（流域面積3.9㎢）を占めている。これらの流域の土地利用現況は田・畑、山林・原野等であり、面積の約90%が自然のままの状態であった。このような地域の市街地開発が進むとき、雨水の流量の増加、流出時間の短縮、貯留作用の減少等が起こり、河川の下流地域においては洪水の危険が想定される。

港北ニュータウンの建設が下流部に与える影響を考慮すると、早渕川及び大熊川並びにこれらの支川と鶴見川との合流点付近の河川改修は必須の条件であり、ニュータウンの工事に先行して改修事業に着手することが必要であった。

このため、横浜市では、早渕川については昭和42年度から、大熊川については昭和45年度から測量、用地買収等に着手していた。

しかしながら、鶴見川の亀ノ子橋から下流及び早渕川の高田橋から下流については建設省の直轄管理区間となっていたこともあって、国と市の改修計画の歩調がそろわず、昭和47年末になって建設省京浜工事事務所と横浜市により鶴見川改修問題協議会が、また翌48年4月には地元組織を交えた港北区鶴見川改修促進連絡会が発足し、鶴見川の改修の促進を図っていくこととなった。

14. 埋蔵文化財の調査

港北ニュータウンの区域内では、縄文時代の三の丸遺跡や弥生時代中期後半の遺跡である鶴見川左岸の佐江戸の遺跡、池辺の遺跡、折本の遺跡、早渕川右岸の茅ヶ崎の遺跡、新吉田の遺跡等約90箇所の遺跡の存在が知られていた。

昭和45年3月、横浜市埋蔵文化財調査委員会のもとで、港北ニュータウン埋蔵文化財調査団が結成され、同年4月から12月にかけて予備調査が行われた。

この予備調査の結果を基礎として、対策協、市、公団の間で昭和46年12月に「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書」が締結され、本調査に着手することとなった。

当初は、発掘調査期間、対象遺跡数、発掘面積、発掘調査費用、費用の分担割合等について公団と市（横浜市埋蔵文化財調査委員会）のあいだで委託契約を結び、市が調査を実施するものとして本調査がスタートした。

その後遺跡数及び発掘面積の増大にともなって調査費の増加及び調査期間の延伸等が行われ、一応昭和58年度に調査の終結宣言がされたが自主調査として継続され最終的には総額18億3千万円にのぼる事業費を投じて平成元年3月に調査が終了した。

調査遺跡数は、第一地区、第二地区あわせて268箇所を数え、発掘面積は約89haに及んだ。また、発掘された文化財のなかには、縄文時代の三の丸遺跡、南堀貝塚、弥生時代中期の大塚・歳勝土遺跡等学術的に価値の高い遺跡も発見され、これらの遺跡は歴史公園として保存されるとともに、整理箱に収納された17,000箱に達する出土品は、平成7年1月に開館した横浜市歴史博物館に収蔵されることとなった。

第2章 開発のあゆみ

1. 高度経済成長期の終焉

戦前戦後を通じて最長の７年にわたって政権を維持してきた佐藤内閣が沖縄返還という悲願を果たして終局を迎えると、これを受け継いだ田中内閣は、ニクソン米大統領のドル防衛措置発表後の景気の一時的な落ち込みを切り抜け、日中の国交樹立・正常化をはかる一方で、日本列島改造構想を下敷きにした新全国総合開発計画の練り直し、年平均 9.4%の経済成長率を前提とした経済社会基本計画の決定など、矢継ぎ早に新たな政策を打ち出していった。

世間は列島改造ブームに沸き、大幅な金融緩和も手伝って、昭和48年の地価公示の上昇率は30%に達するとともに、円の対ドルレートの切り上げから変動相場制への移行により、沈静化していた消費者物価も12%上昇し、急激にインフレーションが進行していった。

昭和48年10月、アラブ石油輸出国機構が一方的に発表したイスラエル支持国向けの原油価格の大幅引き上げと供給量の段階的な削減は、一挙にインフレーションを高進して狂乱物価をよぶこととなった。先進経済各国がこのオイルショックによるインフレーションにみまわれるなかで、わが国は、公定歩合９%という未曾有の金融財政引き締め政策をとり、その抑制にいち早く成功したが、それはまた同時に、重化学工業を中心に春を謳歌してきた高度経済成長時代の終焉を告げることともなったのである。

2. 事業計画の認可

(1)当初事業計画の概要

公団は、昭和42年からの約６年にわたる横浜市及び対策協との構想・計画の協議並びに地元説明会を経て、ようやく横浜北部新都市第一地区、第二地区の土地区画整理事業の事業計画としてとりまとめると、昭和48年９月に建設大臣に対してこれら２事業の認可申請を行った。

当初の事業計画は、施行地区面積1,315.5ha(第一地区546,7ha、第二地区768.8ha)、事業費 998億円（同462億円、 536億円)、合算減歩率35.0%（同35.0%、35.0%)、計画人口22万人（同９万２千人、12万８千人)、施行期間昭和49年８月～昭和61年３月（清算期間５年を含む）という内容のものであった。

道路については、幹線道路となる都市計画道路が７路線含まれているが、当時公団施行の土地区画整理事業には国庫補助を直接導入できなかったことと覚書の経緯もあり、横浜市が街路事業により整備することとなった。このほか、通過交通を排除することに留意した区画道路を配置するとともに、グリーンマトリックスの考え方にもとづく緑道や歩行者専用道路がネットワーク化されて配置された。

公園については、総合公園が第二地区に１箇所、近隣公園18箇所（同９箇所、９箇所)、児童公園64箇所（同27箇所、37箇所）が計画されたほか、斜面の現況植生を保存した緑地が６箇所計画された。

センター地区については、早渕川を挟んで両地区の中央部を結ぶかたちでタウンセンターが１箇所計画されたほか、駅前センター４箇所、近隣センター６箇所が計画された。

教育施設については、幼稚園25園、小学校27校、中学校13校及び高等学校６校が計画され、これらの

当初事業計画の土地利用計画

（単位：ha)

区分			第一地区	第二地区	全体
公共用地	道路		108.4	164.5	272.9
	公園・緑地		38.6	61.2	99.8
	水路		2.4	0.7	3.1
	小計		149.4	226.4	375.8
宅地	住宅用地	集合住宅	74.0	100.0	174.0
		分譲住宅	33.2	28.9	62.1
		民有地	217.6	312.2	529.8
		小計	324.8	441.1	765.9
	施設用地	教育施設	52.2	57.8	110.0
		商業等	20.3	43.5	63.8
		小計	72.5	101.3	173.8
合計			546.7	768.8	1,315.5

学校と隣接して集合運動場が配置された。

また、ニュータウンの鉄道については、都市交通審議会の答申にもとづき、横浜市営高速鉄道３号線、同４号線の新設と都営６号線（都営三田線）の延伸を予定し、第一地区及び第二地区にそれぞれ３箇所の駅が設置される計画となった。

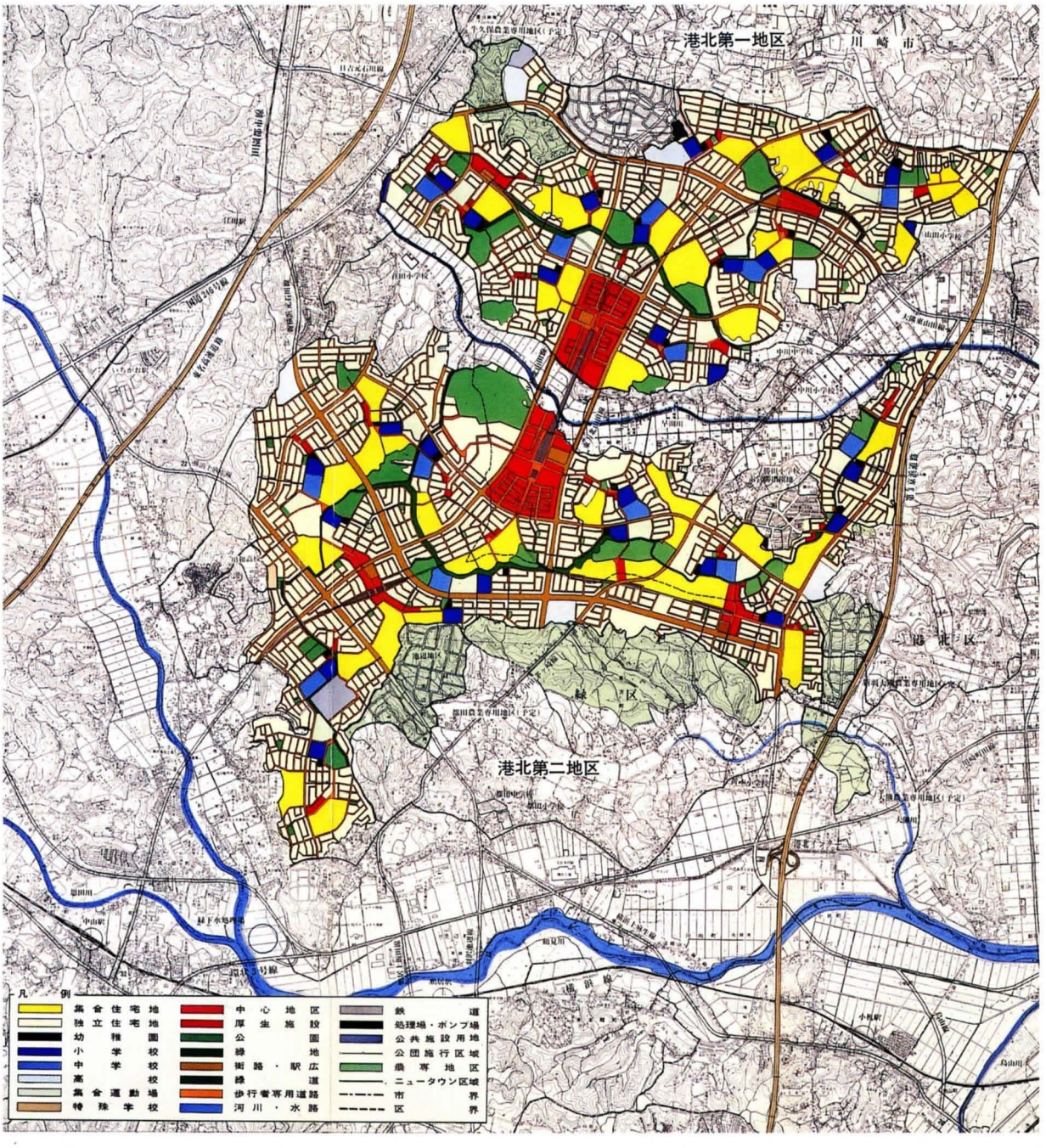
港北ニュータウン建設事業の主要部をなす横浜北部新都市第一、第二土地区画整理事業は、このような事業計画として組み立てられ、認可申請に続いて縦覧されることとなった。

⑵事業計画の縦覧

昭和48年10月14日から27日までの２週間、港北開発事務所において事業計画と施行規程の縦覧が行われた。

縦覧期間中には約1,800人(第一地区約1,000人、第二地区約800人）の関係権利者が事務所を訪れ、計

当初事業計画の土地利用計画図



画内容、換地、工事及び補償等について質問が多数寄せられた。

縦覧期間に続く２週間、事業計画と施行規程に対する関係権利者の意見書が提出されたが、その数は実に延べ4,500通にのぼった。

このような大量の意見書が提出された背景には、権利者個人の換地や補償については事業認可後でなければ明らかにできないという土地区画整理事業のシステムと、農家と小規模宅地所有者という開発に対して立場が異なる土地所有者が約5,600人という空前の大規模な事業であったことがある。

意見書の処理手続きの過程では、昭和49年３月29日神奈川県都市計画地方審議会における意見書の審査において、①過小宅地の問題についての慎重な配慮、②文化財等の保存についての慎重かつ最大の努力、③樹木等環境保全に対する充分な留意、という３項目の意見が付され、県知事に答申されることとなった。

さらに、各意見書に対する回答の作成等の事務には膨大な時間が費やされることとなり、これらの手続きを経て建設大臣の事業認可を得たのは、認可申請から11か月後、市から公団に開発の申し入れがあった時点からは、実に８年を経過した昭和49年８月27日のことであった。

同年12月、田中首相が辞任して三木内閣が発足し、また、総需要抑制政策のもとに昭和49年度の公共投資等の財政執行が抑制されており、経済成長率も戦後初のマイナスを記録するなど、戦後の政治経済の一大転換期であった。

⑶土地区画整理審議会の発足

昭和50年２月９日、土地区画整理審議会の委員の選挙が行われた。審議会の委員は土地区画整理法により選挙で決定されることとなっており、第一地区及び第二地区の施行規程において、それぞれ委員の定数は30名（学識経験委員６名を含む）とされていたが、そのうち選挙すべき委員の数は24名（土地所有者23名、借地権者１名）であった。

第一地区では、土地所有者27名、借地権者２名の立候補があり、公団では市の選挙管理委員会に依頼して投票箱等を借用し、投票日に備えた。地元では、選挙前から地元新聞に掲載されるほど選挙活動が活発に行われ、また農家や小規模宅地所有者等の事業に対する関心が高かったことから、投票率は75％（有権者数約2,800名に対し、投票総数約2,100名）に達した。

第二地区では、立候補受け付けの段階では、委員の定数を上回る立候補者がいたが、辞退により定数と立候補者数が同数となったため投票は行われなかった。

選挙による委員が決定した後、第１回の審議会が、第一地区については昭和50年４月21日、第二地区については同15日に開催された。第１回の審議会では、評価員の選任への同意が議題であったが、第一地区においては評価員の選任が継続審議になるなど、初回から権利者の構成と事業への参加意識を色濃く反映した展開となった。

審議会の法律上の役割は、評価員の同意、仮換地の指定、保留地の設定、換地計画案の作成等換地に関する審議を行うことである。港北地区においては、申出換地の導入、小規模宅地への対応、早期建築希望者のための仮換地の対応、買増合併換地、仮清算の実施等他の地区ではみられない方法がとられたこと、また議案によっては宅地規模区分や旧行政区分による小委員会を設けて検討が行われたことなどから、審議会等の開催回数は、最終的に第一地区444回（審議会183回、小委員会261回）、第二地区267回（審議会172回、小委員会95回）に達し、他に例をみない開催回数となった。

この年７月25日、公団は創立20周年を迎え、発足以来59万戸の賃貸住宅と34万戸の分譲住宅の建設、25,000haに及ぶ住宅団地、工業団地、流通業務団地等の造成をなし遂げてきた。この間、地価の高騰による用地取得難、インフレーションによる建設費等の高騰、公共団体の要望との調整、日照・騒音等の生活環境問題等、時代の移り変わりとともに宅地開発をとりまく環境は大きく変わってきていた。

3. 宅造協議と造成工事

⑴工事着工の遅れ

土地区画整理事業における工事着工の原則は仮換地の指定後であるが、公団では従来から、事業期間の短縮のため、事業認可後直ちに土地所有者の起工承諾を得て、仮換地の指定に先立って工事に着手してきた。港北ニュータウンにおいても、工事の実施にあたっては土地所有者との土地使用契約により、防災ダム、工事用道路、排水施設等先行して必要となる工事に着工することを計画し、第二地区西側の一部についてはすでに工事が開始されていた。

しかしながら、工事が必要となる谷戸部には住宅が密集しており、これら宅地会の土地所有者は仮換地への直接移転を求めて、当初から中断移転には反対していた。また、大量の中断移転先用地を確保しようとする場合、当時市街化調整区域での対応が認められていなかったため、早期工事着工の目論見は暗礁に乗り上げてしまった。

折から、宅地会と横浜市とのあいだでは、過小宅地の減歩率、清算金及び建築物の移転等をめぐって質問書と回答書のやりとりが行われており、公団では宅地会への対応のため、直接移転ができる小規模な先行造成地を多数つくる工事計画の作成にとりかかったのであるが、本格的な造成工事に着手できたのは昭和51年であった。

⑵工事手順の検討

当初の事業計画における工事計画は、いわゆる「昭和55年度概成スケジュール」により組み立てられていた。もとより、このスケジュールは、昭和47年の事業認可を前提として作成されていたものであり、事業認可の２年の遅れ、土地使用交渉の難航等により、昭和50年にはいると工事スケジュールの見直しの必要性が生じてきた。

昭和50年11月、公団は対策協の定例会の場で、①事業推進体制の確立、②仮住居用地としての先行的小規模地区の造成、③地区外の仮住居用地の準備、④地区内水系の下流部からの大規模造成等を骨子とする工事計画作成方針を発表するとともに、工事概成予定時期を昭和60～62年とする工事スケジュールの変更を明らかにした。この方針によって作成された具体的な工事計画が、「昭和62年度概成スケジュール」である。

工程計画の検討にあたっては、仮換地原案の供覧は昭和52年10月、早渕川等の改修及び地区外関連水路等の整備は昭和52年度完了を前提条件とし、関連都市計画道路、鶴見川改修までの雨水調整施設等はこれらと整合をもつよう整備すること、並びに、当該年度に造成される工区内の切盛土量はバランスさせながら行なう等を方針として、造成工事の工程は、すでに着手された補償・工事等及び各工区への防災施設の設置等を優先することを条件として定められた。

このスケジュール変更の発表に対しては、対策協をはじめとして宅地会、住宅建築予定者等の権利者が「昭和55年度概成スケジュール」の完遂を求めて譲らず、市長への抗議文の提出や公団総裁への面会の要求をする場面もあったが、この発表を契機として、事業推進体制が強化されていくこととなった。

造成工事の状況

緑区荏田町付近造成状況-54・11月撮影

⑶宅造協議

港北ニュータウンの丘陵地は宅地造成規制区域に指定されていたため、当初工事の着手にあたっては、宅地造成等規制法に基づいて工事単位ごとに横浜市と協議を行っていたが、工事着工の促進と効率化を図るため、両地区全域の工事について一括して協議を行うこととした。

そこで、昭和52年２月公団と横浜市のあいだで「横浜北部新都市第一、第二地区土地区画整理事業の施行にともなう宅地等の造成工事の協議等に関する協定」（「造成協定」）を締結し、同年３月に一次造成（粗造成）及び先行造成に関する全体協議（その１）を終え、引き続き二次造成に関する全体協議（その２）に移り、すべての協議が完了したのは昭和53年９月であった。

⑷地下埋設物の占用協議

上水道、下水道、電気、電話、ガス等の道路等の占用については、宅造協議と並行して、公団と横浜市のあいだで協議が進められ、昭和50年３月にとり交わされた「横浜北部新都市第一、第二地区土地区画整理事業の施行にともなう道路の維持管理に関する協定」に基づいて設置された港北ニュータウン占用物件調査連絡委員会において、港北地区道路等埋設位置図が作成され（昭和51年３月）、その後事業計画の変更及び横浜市道路占用規則の一部改正にともなう「道路占用許可基準」の告示により改訂が行われた（昭和55年３月）。

⑸軟弱地盤対策

港北地域一帯の丘陵地は三浦層群及び関東ローム層からなっているが、丘陵地を刻みこんだ谷戸部は、土質区分上は泥炭質地盤、粘性質地盤に属するピート層が主体となった軟弱地盤が分布している。これらの谷戸部は、大部分が盛土区域となっており、このため盛土による圧密沈下や建築物を存置とした区域の地盤の隆起・沈降が想定された。

第一地区については、盛土区域のほぼ全域が軟弱地盤となっているが、第二地区については、沢ごとにかなり異なった様相で軟弱地盤が分布しており、軟弱地盤の状況としては、第一地区よりはかなり複雑な状況であった。

軟弱地盤対策としては、軟弱地盤上の盛土厚がほぼ４～13mと比較的厚いこと、また軟弱地盤の面積が広いことから経済的且つ効率的な方法が求められた。軟弱地盤対策工法の選定にあたっては、事業スケジュールから一次造成着手後概ね３年以内に有害な残留沈下が終了し、二次造成着手時点（概ね供用開始２年前）での残留沈下量が20cm以下であることを基準とした。地盤調査及び先行盛土箇所での追跡調査の結果、大部分の箇所で集水暗渠排水と載荷盛土の併用による対策が施された、また、存置家屋周辺や地区界部での盛土では、家屋や地区外への影響を防止するため、ＣＤＭ等により軟弱地盤の改良を行った。

4. 補償基準等の策定と移転の推進

⑴港北地区の補償業務の特徴

港北地区における補償業務の特徴は、膨大な数量の補償対象物件と25年間にもわたる長期間の補償業務、及び建築物をはじめとした各種物件について、大量の中断移転を実施してきたことといえる。

開発構想の当初から、両地区をあわせて約1,320haという広大な面積と約2,500戸の建築物の存在は、他に類例のない膨大な物量であり、これらの補償物件に関する業務は、最大の事業課題になるものと認識されていた。結果からいうと、建物の移転1,573戸（直接移転671戸、中断移転902戸）、その内事業所の移転は232戸（直接移転75戸、中断移転157戸）、存置整備における工作物等の移転約1,300件、事業損失約2,400件及び土地使用713haにものぼり、ひとつのプロジェクトとしてみた場合、これほどの規模のものは他に例をみない。

このため、補償業務については事業認可前の昭和48年から２課体制で臨み、昭和51年の港北開発局への機構改革と同時に補償部を設置し、補償企画課、

補償第一課、補償第二課及び専門役をつけて増強を図った。

補償業務の手始めは、事業認可直後からの民有地の土地借り上げに始まり、住宅等の建築物についても、昭和49年には11戸、昭和50年には22戸など、次第に補償交渉がまとまりつつあった。しかしながら1,316ha（当時）という事業区域の面積に対する着工面積は微々たるものであり、造成工区の展開にともない、さらに地元との交渉を進めるうちに、権利者の立場の相違、地区ごとの権利者構成の相違等により、補償交渉は次第に難航する局面が出てきた。

そのような状況から、昭和55年度概成スケジュールの見直しは、必至のものとなり、その後昭和62年度概成スケジュールが発表されることとなるが、公団では工事担当部門と補償担当部門が連携して工事工程計画に関する説明会を開催し、権利者に大規模造成への転換にともなう先行造成地の必要性と、早期工事完了のための土地使用への理解を求めていった。

その頃、第二地区の柚木地区では、21戸の住民が先行造成地の仮住い住宅に移転する協議がまとまり、昭和51年12月仮住い住宅への入居が始まった。この柚木地区での移転は、先行造成地への移転についての権利者の認識を変えることになり、昭和52年には池辺・佐江戸工区、勝田・大棚工区、川和工区等の先行造成地の整地工事に着手できるようになってきた。

柚木地区の仮住い住宅

⑵補償基準等の整備

大量の物件を擁し、長期の事業が予測された当地区の補償業務は、先例が及ぼす影響は大きく、地区全域、全事業期間にわたって、均等な処置が最も重要な問題となることから、その扱いに偏重と遺漏がないよう十分な配慮を必要とした。

そのため、当地区の基準である「損失補償要領」においては、圧倒的質量に対応すべく、規程、基準、算定要領、標準単価表等と連動した詳細な「取扱い」方針が整備されることとなったのである。

特に、造成工事と仮換地の使用収益開始を待って復帰再築が実現される中断移転にあっては、一般の補償基準のなかで想定されていない部分が多い。このため、多くの議論と検討を踏まえて、対象者の信頼に足りる精緻でキメ細かい「取り扱い方針、運用方針」を逐次統一整理し、「港北地区土地区画整理事業損失補償要領」のなかに集成していった。

また、中断移転に対応する仮住い住宅についても、長期事業のなかで金銭対応者とのバランス、補償理論との整合等、一定の規範に則した貸与の基準が必要であり、一方仮住い住宅建設に係る時間的ないしは費用等の効果もあわせて考える必要があった。そのため、建設、発注、貸与基準及び契約様式等を定め、的確な運用を行うものとした。

造成工事に着手するための借地の土地使用補償については、公団内部において議論するとともに、推進協の事業対策委員会等でも審議され、地区の実態農業所得を土地使用料に反映すべきであるとして、その算定方式が昭和52年６月合同協議会で決定され、以後同方式で実施していくこととなった。

⑶建築物等の移転の推進

港北地区における住宅等の移転に係る基本工程は、調査、算定から建物移転除却まで14～15か月の工程となっている。その基本工程の前後には工区の権利者または地元組織への説明会、仮住い住宅入居調整、移転除却の促進業務、経理・税務事務等の業務が付随し、さらにこれらの手順が各年度に重複してくるため、毎年の業務量は膨大であった。

住宅の移転は、昭和47年度の先行的移転に始まり、平成５年度の２戸の移転契約をもって完了したが、この間の移転総戸数は1,573戸であり、ピーク時には、昭和56年度386戸、昭和57年度284戸にも達した。

事業所等の建築物の移転については、第一地区168件、第二地区64件、計232件（移転事業所には、工場・店舗のほかにも作業所、事務所及び畜産業（酪農、養豚、養鶏の合計40戸））を数えた。

これらの事業所については、準工業地域への工場移転の推進、畜産業の業種転換方針により対応してきたが、事業所の移転補償については、移転対象物そのものが権利者の生計の手段となっており、一方で既存不適格等の大きな課題があり、類型別にキメ細かい取り扱い方針を整えておく必要があった。なかでも、中断移転によらざるをえない場合には、補償内容の説明・説得と仮設事業所の設置等にあたって多くの困難な局面があったが、権利者の理解を得てようやく終結に至った。

また港北地区では、寺の境内墓地のほかに、いわゆる屋敷墓地または内墓といわれる個人が所有・管理している墓地、墳墓施設が多かった。これらの墓地は、事業計画において墓地とする区域に集約することとしたが、工事展開上中断移転とせざるをえない場合が多く、墓石等の仮置きとともに、発掘・改葬した遺骨等の仮安置・供養を行った。

⑷土地使用にともなう補償

造成工事の着手にともなう土地使用の補償については、使用土地に存する物件が多種多様であったが、植木等の立竹木が圧倒的に多く、場合によっては仮植地提供による中断的な方法を考慮する必要があった。

また、土地使用にあたっては、現況地目に対応する土地使用料単価により使用料月額を定め、当該従前地の仮換地の使用収益開始日をもって期間終了とする契約を行った。事業初期においては、登記簿地積を補償面積としていたが、仮換地に対応する従前の宅地の基準地積が決定した時点からは、その基準地積により使用料を算定したため、一部では差額の補償支払を行った。

⑸存置整備補償

地区全域に散在する約1,000戸の存置家屋及びその周辺の整備事業は、移転実施後の区域または土地使用の区域における造成工事と異なり、権利者の現実の生活のなかでの工事施工であるため、独特の工事手法が必要とされた。

すなわち、生活用道路の確保、日常生活の中での給排水施設の付け替え、仮設駐車場の設置と切り替え等、権利者の日常生活に対する充分な配慮が必要となるのである。特に、比較的小規模な宅地が密集している区域が多く、このような区域における造成・整備工事には、大型機械を使用することができないなどの問題のほかに、建築物等に対する事業損失が大きな課題となった。

このため、工事、補償、換地等の各担当部門が共同して対処することとし、

①宅地形状・構造物・庭まわりの詳細調査
②整備の標準設計
③標準設計についての説明と意見聴取
④意見に対する諸調整と確認
⑤工事詳細設計と工事着手
⑥物件補償（仮移転）
⑦整備工事の実施と各種仮設対応
⑧仮換地指定（供用開始）
⑨復帰補償（本移転）

存置区域の住宅

及び事業損失の対処等一連の業務をプロジェクトチームの編成により取り組んできた。

また、住居の直近での工事による影響が懸念される病人、夜勤者等に対して、居所の移動が必須条件となり、「避難移転」として仮住い住宅の提供等の措置を講じた。

⑹事業損失補償

事業の実施にともなって発生するいわゆる「事業損失」は、発生原因の種別と現象として顕われる類型は多様であり、また土地区画整理事業で想定されている一般の補償ではないが、一定の因果関係と一般的受忍範囲を超えていると認められる事案については、損害賠償の一種にあたることを考慮し、事業損失補償として対応するものとした。

このため、港北地区の長期的かつ輻輳した工事等との因果関係が認められる損傷、不利益、機能阻害等に対しては、明確な対応方針と的確な補償処理の体制を整えておくことが必要となった。

すなわち、工事施工に起因したことの実証とするために、施工前の建物等現状調査、施工後の損傷等状況の調査を行ない、施工前後の比較によって補償すべき範囲の特定を行った。

事業損失補償の実施は、損傷した部位について修復に要する費用を積算し、補償契約を締結して処理してきたが、その総件数は約2,400件に及んでいる。

5. 先行造成地と仮住い住宅建設

⑴先行造成地

港北地区では、地区内の造成工事により移転を必要とする住宅等の建築用地で、横浜市との宅造全体協議（その２）の成立に先行して整備し、供用開始する造成地を「先行造成地」といっている。

市と公団は、事業認可以前に、住宅等を建設する目的で宅地を購入した権利者に建築を控えるよう要請した経緯があった。これらの建築手控え者に対しては、昭和51年７月に「地区外地権者の住宅等意向調査」を実施したが、その結果換地の早期使用を希望した者は、両地区で 594名に達し、この意向については仮換地原案において対応することとした。

一方、地区内には、約2,500戸の建物があり、そのうち移転となる1,573戸について宅地会を中心に直接移転の要望が出されたため、直接移転できる造成可能な区域を早期に設定する必要があった。

先行造成地は、これら建築手控え者と直接移転先の仮換地の早期使用収益開始を図るために考案されたものである。

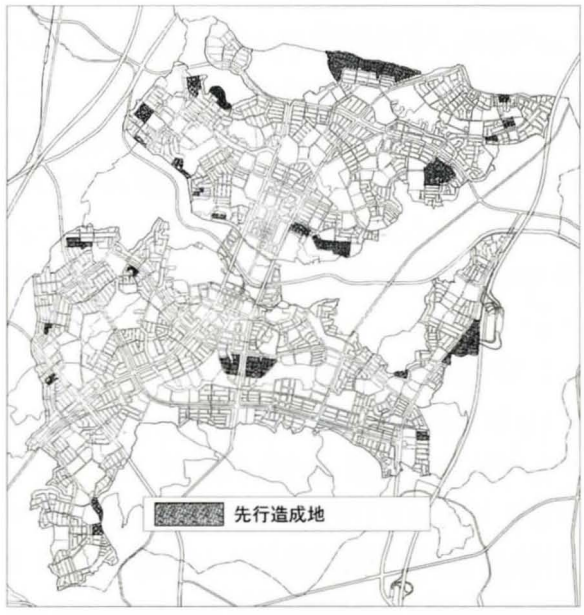
先行造成地の選定にあたっては、①地区内で比較的家屋が少ない区域、②土工事が比較的少ない区域、③供給処理施設（電気、ガス、水道）が比較的容易に整備できる区域、④利便施設（店舗、学校等）が比較的至近距離にある区域等の条件を基本方針として、第一地区に14箇所、第二地区に11箇所が設定され、１～５ha程度の小規模な区域が拠点的に整備された。

先行造成地の整備水準としては、①道路は街築整備、舗装は暫定舗装、幅員及び縦断勾配は宅造全体協議（その２）と整合、②宅盤及び擁壁高は宅造全体協議（その２）と整合、③消防活動及び日常生活の利便性のための進入路確保（暫定可）、④雨水、汚水を排水するために必要な排水施設（暫定可）の設置、その流末処理（暫定可）の確保等が造成協定に規定された。

また、先行造成地は、住宅等の建付地の換地として先行的に造成するものであり、早期建築希望者の換地を無原則に先行造成地に定めた場合、その宅地を処分することを目的とした仮換地の変更の希望があったときには、先行造成地の使用目的として問題が生ずるため、（土地区画整理法）76条協議会を設置し、審査の上で認定することとした。

なお、「地区外地権者の住宅等意向調査」を実施した際に、公団の他地区の宅地分譲を希望する権利者が220名おり、これらの権利者には特別分譲により対応することとした。この特別分譲にあたっては、港北地区に比較的近い位置にある霧が丘地区をはじめ、港南台地区、洋光台地区及び東生田地区に公団が所有する宅地を処分することとしたが、その後希望者は漸減することとなり、首都圏宅地開発本部から昭和54～55年に特別分譲を受けた者は、最終的に霧が丘地区33名、その他の地区９名の計42名であった。

先行造成地の位置



⑵すみれが丘仮住い住宅

大量の中断移転が想定された当地区においては、当時近郊に賃貸住宅が少なかったことから、大量の仮住い住宅建設用地を確保する必要があった。

工事スケジュール等から事業区域内だけでは到底対応できないことから必然的に地区外等にその用地を確保することとなった。

その候補地としては、第一地区の北側に隣接して開発された住宅地であるすみれが丘が最も適しており、公団では、昭和48年から53年までのあいだに、同住宅地に100区画余りの用地を確保し、仮住い住宅の建設に備えた。

⑶地区外仮住い住宅の建設

事業スケジュールの見直しにおいても、仮住い住宅の必要数量は膨大なものとなり、事業区域内及びすみれが丘だけでは対応できない状態に至った。また、当初考えていた住宅のローテーション再使用についても、計画どおりの有効活用ができず、いよいよ逼迫してきた。このため、施行区域外の市街化調整区域（港北ニュータウンの「その他地区」）となっている土地の借上げにより対応するしか方法はなく、特に農地については目的終了後の原状回復を前提として、一時的な農地転用により建設用地を確保した。

横浜市の都市計画及び建築担当部局に対しては、中断移転に係る仮住い住宅であり、事業推進上絶対に必要な措置であることを説明し、了解を得た。

⑷大量の仮住い住宅の建設

この結果、中断移転者に対応する仮住い住宅の建築総戸数は、447戸（事業区域内先行造成地等156戸、すみれが丘85戸、地区外借地206戸）を数えた。

当地区の仮住い住宅については、長期間にわたり、大量に必要である等の地区特性を考慮して、調査研究を実施し、市場流通と汎用性、規格化により現場施工が容易であること、解体移築及びメンテナンスが容易であること等から「建設大臣性能認定工業化住宅」によることとして出発した。

構造様式は「軽量鉄骨軸組み木質系プレハブ住宅」

とし、住戸型式については、事業初期においては10パターンを定め運営してきたが、居住機能及び補償基準上の兼ね合い等からその後、30タイプ（平家建18、二階建12タイプ）を準備し、あわせて附属下屋、物置、カーポート等も標準化した。

事業の収束期に臨み、使用済みの仮住い住宅の処分について他地区への移設再利用も含め諸方策を検討したが、必ずしも再利用は経済的に得策でないとの結論に達し、逐次解体処理することとしている。

6. 申出換地の実施

⑴導入の背景

昭和47年８月に発足した港北ニュータウン建設研究会の研究成果として、昭和49年７月には、アパート・マンション経営、農的土地利用、地元参加によるセンター計画及び商工業者の生活対策に関する提言がなされ、権利者の生活再建のため、土地利用上の位置づけと条件の明確化の必要性が謳われた。

すなわち、すみやかな人口定着及び土地利用計画の目標実現のため、アパート・マンション用地、集合農地及び工場倉庫用地については、それぞれの想定用途地域、土地利用規制及びまちづくり目標を明確にすること、センター計画については、権利者全員の機会均等による参加を認めること等が提言されたのである。

当時、換地について宅地所有者の意向を反映する制度としては、昭和47年に制定された新都市基盤整備法のなかで、土地区画整理法を準用して行われる土地整理において、一団の宅地となるよう換地の希望の申出をすることができることが規定されていたにすぎなかったが、昭和50年に制定されたいわゆる大都市法の特定土地区画整理事業において、共同住宅区及び集合農地区への換地の申出が制度化されたことにより、権利者の意向に基づく換地という概念が、換地設計において新たな位置づけを得たのである。

当地区は、施行面積、権利者数とも膨大な数に上る大規模な土地区画整理事業であり、一般の権利者の従前の宅地がその過半を占めるなかで、横浜市と公団が目標とした土地利用計画を実現していくためには、権利者の主体的エネルギーを活用する方策とともに、計画的な街づくりと対応した換地設計方式が必要とされていた。現位置尊重の換地設計方式では、個々の権利者の主体的意図と計画的な街づくりとの意図が十分合致せず、しかも都市計画法や建築基準法等の制度だけでは、計画的な街づくりを十分に誘導・コントロールすることができない状況であった。

このため、都市計画法の制度による用途地域・地区の指定と同時に、「街づくり協定」による自主的な規制を行い、土地利用の積極的・合理的な促進を図ることが必要であり、そのためには換地設計の段階で、土地利用計画における「特別な用地」については、個々の権利者の整理後における土地利用の希望を換地設計に反映する手法（申出換地方式）の採用が必要だったのである。

すなわち、権利者の生活再建対策を具体的に確立するとともに、意欲のある人々のエネルギーを結集し、かつ土地利用計画と適合する土地利用意向をもつ権利者の換地をその意向に適した位置に配置することにより、計画の実現を図ることを目的として、換地の申出調査を実施し、換地設計を行ったのである。

⑵「特別な用地」の位置づけ

申出換地の対象となる「特別な用地」は、建設研究会の提言と対策協における了承を踏まえ、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種類とし、権利者の意向実現と土地利用計画の整合を図りながら、土地利用計画を実現していく区域として位置づけられた。

街づくりにおける申出換地の位置づけ

- 地元参加の街づくり
- 生活再建の確立
- 用途の純化

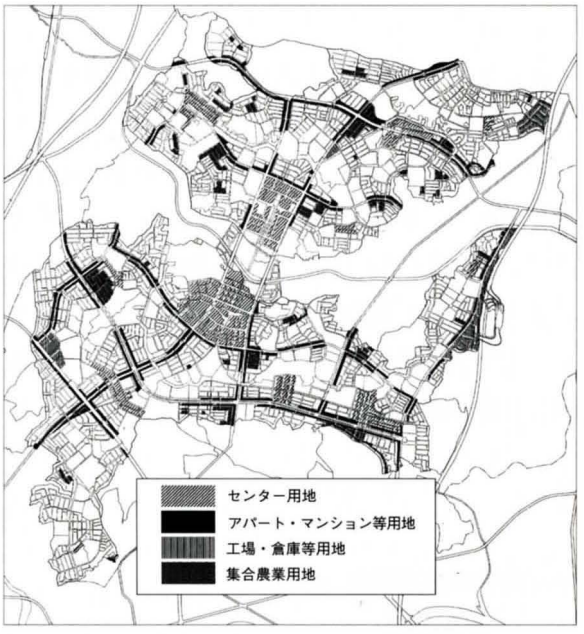
→ 権利者の意向と土地利用計画の合致

- 「計画的なセンターづくり」
  タウンセンター、駅前センター、近隣センター
- 「用途の純化」
  アパート・マンション、工場・倉庫等

→ 権利者の土地利用意向を換地に反映

- 「農業の継続」
  集合農業用地

「特別用地」位置図



(3)申出換地の流れ

申出換地では、事業計画の認可時点の権利者のうち、申出調査により特別な用地への換地を希望をする権利者を定め、申出者によるグループ討議において地積と位置の調整を行って換地設計に反映することとした。

申出換地の流れ

審議会への説明（昭和50年12月）

↓

「特別な用地」への申出調査を行う旨の通知
（認可時の全権利者）

↓

申出に関する説明会（将来の土地利用、まちづくりの趣旨、権利者の役割）
申出に関する相談窓口の開設

↓

「特別な用地」の申出受付
（昭和51年3月8日～5月31日）
申出の受付数は、第一地区341名（110ha）、第二地区545名（140ha）であった。

↓

申出者のグループ討議
- ｾﾝﾀｰ用地→申出ｵｰﾊﾞｰｿﾞｰﾝの調整
- ｱﾊﾟｰﾄ用地→換地配分の方法調整
  ﾏﾝｼｮﾝ等
- 工場等用地、集合農業用地→位置の調整

↓

申出換地及び一般換地について換地設計を行い、仮換地原案を作成

↓

審議会へ仮換地原案の提示

↓

仮換地の供覧
（全権利者に「仮換地のお知らせ」を発送し、個別応対を行った）

⑷申出調査の実施

申出調査は単に権利者の現状の意向確認を行うものではなく、将来の権利者各自の土地利用の決心を促し、特別な用地への換地の希望の有無を確定させることを目的として行われたものである。

申出調査の実施にあたっては、土地評価については評価員に諮り、申出対象者、申出規模及び調査方法については審議会に諮って実施に移された。土地利用計画の説明、街づくりの趣旨及び権利者が果たすべき役割等について、権利者全員に説明資料を送付するとともに、地元で説明会を開催し、さらに3か月間の個別応対窓口の設置等により周知を図ったうえで、昭和51年3月8日から5月31日までの13週間にわたる申出の受付が行われた。

なお、権利者は申出を行う従前の宅地を特定せず、提示された想定減歩率を勘案し、所有する従前の宅地の登記簿地積の範囲のなかで、希望する特別な用地の類型ごとに申出を行うものとした。

特別な用地の面積については、タウンセンター、駅前センター及び近隣センターのセンター用地についてのみ定められ、他の特別な用地については、権利者の意向により用地を確保するものとした。

⑸グループ討議による調整

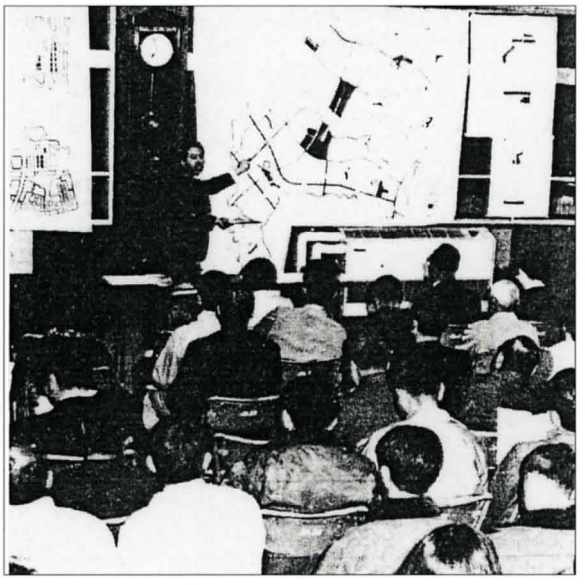
申出の結果、用地面積が定められていたセンター用地については、駅前センターを筆頭として予定面積を相当超過したため、グループ討議により面積と位置の調整が行われた。

公団は、総面積調整のため、当初公団の換地を想定していたセンター用地のうち一部を縮小して権利者の換地の拡大に対処するとともに、最小敷地規模の縮小やごく僅かではあったが申出辞退の受付も並行して行った。位置についても議論の的となったが、建築物の建設時期等センター建設への意欲、従前の宅地の位置関係から優先順位を設定し調整がなされた。申出権利者の意向を満たすべくとられた対策により、申出権利者の位置と換地地積が確定したが、結果として権利者のセンター用地については希望の多かった駅前センター用地の 2.2倍を筆頭に、全体で 1.5倍に拡大するとともに、当初想定された公団の換地地積は相当縮小されることとなった。

用地面積と位置を特定しないで行われたセンター地区以外の特別な用地については、面積は申出権利者の意向に沿って確保されるため、位置の調整がグループ討議の中心となった。換地の位置については、アパート・マンション用地は原位置付近を原則として定めることが確認され、工場・倉庫・資材置場等用地及び集合農業用地については、まちづくり、居住環境への影響に配慮して換地の集約箇所の調整を行うとともに、工場・倉庫・資材置場等の用地については、将来これらが不適格建築物とならないよう、用途地域の指定箇所の検討・調整も行なわれた。

グループ討議においては、換地面積や位置の調整とともに、将来のまちづくりに対する各用地のあり方も議論に取り入れられて進められ、この議論のなかから、集合農業用地では集合農地利用協定、センター用地等では街づくり協定、工場等用地では建築協定が締結されることとなった。

申出調査の地元説明会



7. 換地設計

事業認可時点における施行地区内の土地は、田、畑、山林、原野等の都市的未利用地がほとんどの割合を占め、公共用地率も低く、生活利便施設についても地区外の鉄道駅周辺を利用する状況にあった。

一方、施行後については、一転して高度利用がなされるセンター地区をはじめとし、生活利便施設は地区内で充足できる高度な都市的土地利用計画とされていた。

このような施行前後の宅地の利用価値の増進と、施行後における各土地利用計画の間の宅地の利用価値の乖離を踏まえ、さらに、事業認可時点における5,600人の権利者と2万筆にものぼる空前の数の宅地を評価し、換地設計により施行後の土地利用計画に収めるため、施行前の土地評価方法については位置価方式、施行後については路線価方式とし、換地設計方式としては申出換地方式等の港北地区独自の手法が検討、採用されていった。

また、港北地区においては申出換地方式の採用、大規模な公共施設及び公益的施設の配置による大量の飛換地の発生、既に開発されてきた比較的小規模な住宅地の存在等により、現位置換地方式を原則とする一般の土地区画整理事業の場合と異なり、換地に関するイメージが権利者には想定できない状況が考えられたため仮換地の指定に先立つ「仮換地の供覧」を実施することとした。

(1)土地評価

施行前の土地評価については、地帯的に評価する方式の検討を行ったうえで、土地区画整理事業においては最も適正な評価方式とされる路線価評価方式の骨格を受け継ぎながらも、広域的空間における位置を評価する位置価方式を導入することとなった。

土地評価において特に留意された点としては、事業計画で定めた土地利用計画と整合する減歩率のバランスと、小規模宅地に対して過大な清算金が生じない配慮を行い、大量の土地評価を行うために、当時ようやく土地区画整理事業にも応用されるようになったコンピューターが利用されることとなり、作業が迅速に処理された。

施行前の土地評価にあたっては、施行後の路線価を付す道路の数とほぼ同数の約 5,000点の「位置価」と呼称する価値を算定する評定点を設定し、路線価評価方式の骨格となる係数に駅及び幹線街路による地帯的な影響を考慮した地帯係数を接近係数から分離・新設して行うこととした。

この評価方式について、事業計画認可直後の昭和49年9月～10月に、内部調整を行ったうえで換地設計へと作業が進められた。

なお、施行後の土地評価についても、駅のみを要素とする地帯係数を新たに加えた路線価評価方式によるものとした。

(2)換地設計

換地設計の方法の根幹を定める換地設計の方針については、第一地区では第6回、第二地区では第3回（いずれも昭和50年10月）の土地区画整理審議会において審議が始まり、換地設計方式、基準地積、特別な宅地の取扱い、減歩緩和等に関する活発な論議が展開された。

また、換地設計の方針として、当初より「特別な用地」への申出調査の実施及び換地への配慮も盛り込まれ、さらに申出調査の方法の検討も行われた。

これにしたがい、「特別な用地」の換地については申出により位置を定めることとし、特別な用地以外の換地については、概ね原位置を尊重して定めることとして、各町の小字ごとに施行前後の位置関係を考慮しながら地区全体のバランスがとれるように換地を配分した。

特別な用地への申出調査の実施と並行して、審議会においては、昭和51年2月より換地設計基準の審議を行い、第二地区では全会一致で答申されたが、第一地区においては、小規模宅地の取扱い等に意見が提出されて採決に持ち込まれ、賛成多数で原案を支持する答申が行われた。

さらに、工事計画においては移転家屋の扱いが工

事工程の鍵を握り、小宅地所有者を中心とした直接移転の強い要望もあったため、一定のエリアごとに先行造成地を定め、小宅地で移転となる建築物は原則として先行造成地へ直接移転することとした。

第一地区については各町別に、第二地区については、小宅地の更地は荏田方面を中心に集約することとし、建付地は各町別に、供給処理施設等考慮したうえで先行造成地に換地を定めるものとした。

このように、本事業においては、権利者のほぼ過半数を占める2,900人の400㎡未満の小規模宅地権利者の取扱いが事業推進上の大きな課題であった。特に、第一地区においては、地区内権利者の35%を占める 165㎡以下の小規模宅地の所有者への対応が事業進捗の必須条件であり、さまざまな方策を講じて換地設計が行われた。

小規模宅地に対する措置として、減歩緩和の措置がとられた。165㎡以下の宅地は減歩を行わないこととし、165㎡を超え400㎡未満の宅地については減歩を緩和した。また、横浜市の行政施策による措置として、申出により、260㎡を限度として従前の宅地と換地が同面積となるよう、市所有地の換地地積を減じ、清算金で処理する措置がとられた。さらに、買増合併換地、先行造成地への換地、私道部分の換地交付等の手法も採用された。これらの措置により対応した権利者の数は、延べ4,900人となった。

審議会においては、換地設計方針の説明から始まり、約２年の期間をかけて減歩緩和方策、私道の取扱い、さらに換地の位置等については、第一地区では宅地規模別、第二地区では地域別の小委員会を設けて個々に詳細な検討が行われた。

昭和52年６月には第二地区の審議会では仮換地の供覧手続きの審議がすでに始まっていたが、特別な用地についてはグループ討議において換地地積及び位置の調整作業が続けられ、その結果は換地設計に反映されて仮換地原案が作成された。

8. 仮換地の供覧

法的手続きとしての仮換地の指定に先立って、仮換地の供覧を実施することとした。

仮換地の供覧の目的は、個々の権利者に具体的な仮換地の位置、地積、形状や清算の有無を説明し、権利者の理解、協力を得ることにより事業の推進を図ることである。

このため、権利者には供覧の前に仮換地指定通知書と同形式の「仮換地のお知らせ」を送付し、さらに、公団が指定した供覧会場への来場日時に、スライドによる港北地区の土地評価及び換地設計の概要に関する説明を行うとともに、権利者との個別面談により仮換地について説明を行った。

第二地区については、昭和52年10月31日から７週間、第一地区については、一般宅地と小規模宅地を区分し、町別、五十音順に昭和53年２月20日から10週間を費やして供覧が行われた。この期間中、供覧対象者の４分の３に相当する約4,500人の権利者が説明会場に来場した。

供覧された仮換地案について提出された意見書は両地区で1,265通、意見は延べ4,300件にも達し、特に、第一地区においては904通、延べ3,500件もの換地の位置・形状、減歩率、清算金、買増希望、早期建築希望等に関する意見が提出された。

提出された意見書の取扱いについては、対応方法の案を定めて審議会に説明するとともに、審議会に小委員会を設置して審議を行うこととした。小委員

供覧会場で説明を聞く権利者

会は地域別に設けるものとしたが、第一地区においては、特に小規模宅地小委員会が設置された。

第二地区では、昭和53年４月から審議会に説明のうえで意見書提出者に対して個別に再供覧を行う一方、第一地区では、昭和53年９月から審議会に説明を行ったうえで意見書提出者に対して個別に再供覧を行い、昭和55年11月に終了した。

このように、仮換地の指定の前提条件となる仮換地の供覧及び意見書への対応が収束したのは昭和55年10月から11月であり、昭和50年10月に審議会に対してはじめて換地設計の方針の説明を行ってから、申出換地に係る調整を経て換地設計原案の確定に至るまでに要した期間は５年に及んだ。

9. 事業スケジュールの延伸

(1)対策協の反対

対策協における「昭和62年度概成スケジュール」発表から明けた昭和51年１月５日、全域が港北ニュータウンに含まれている中川地区では、事業の遅延による生活再建に不安を覚え、市長に対して、「完成年度の変更を撤回し、当初目標の55年度に完成せよ」という通知文が提出された。

これに対して市長は、「事業認可が約２年遅れたこと、オイルショックによる社会情勢の重大な変化があったこと等によりスケジュールの再検討が必要になったこと、そして今後とも事業遂行に全力投球する」旨書面により回答した。これに対し、中川地区では不満の意を表すとともに、さらに同月20日市長及び公団総裁に対して抗議文を提出したのである。市長は、先の回答書の補足説明という形で回答した後、中川地区と質疑応答を交わし、同月31日「横浜市としては、更に心を引き締め、公団ともどもこの難関を突破し、事業進行に全力投球していき、今後とも地元、市、公団の３者がお互いに信頼関係の上に立って事業を推進していく決意である」ことを表明した。

一方公団では、昭和62年度概成スケジュールの発表にともなうこのような事態の展開に対処するため、昭和51年５月、地区全域の並行的な工事進行を図るために、各地区各町に１箇所以上の先行造成地をつくるという原案を固めると、６月から中川地区を皮切りに第一地区で三十数回、第二地区で十数回の説明会を開催し、大規模造成着手のための先行造成の必要性に理解を求めるとともに、中断移転にともなう仮住居への移転、土地使用承諾及び補償交渉等への協力を求めた。

しかしながら、仮換地案が決まっていないこのような段階においては、権利者にはこの事業により自分の住宅や工場が移転するかどうかもわからず、また公団としても建築物の最終的な移転先が不明確なままに、工事のために民々契約により大量の建築物の移転を図ることには限界があった。

このため、権利者からの建築物の取り扱いの問合わせに対する対応及び工事施工計画、換地設計等における建物の扱いについて、公団としての統一方針を示すことが必要となり、既存の建築物の大部分である約 2,500戸について、「存置建物」、「条件付存置建物」（当初計画では移転建物であるが、計画を詳細に検討することによって存置建物として扱える建築物）及び「移転建物」に区分し、移転の要否を権利者に知らせることとし、昭和51年11月建築物の所有者に対して、事業における建築物の取扱いを通知したのである。

土地区画整理事業において、仮換地案の決定以前に、個々の建築物の移転に関して権利者に通知するということは異例のことであるが、通知をした結果、土地使用承諾や補償交渉に応じる権利者が次第に増えてくるとともに、宅地会に属する権利者のなかからも中断移転、仮住居への移転を受け入れる権利者が現れてきたのである。

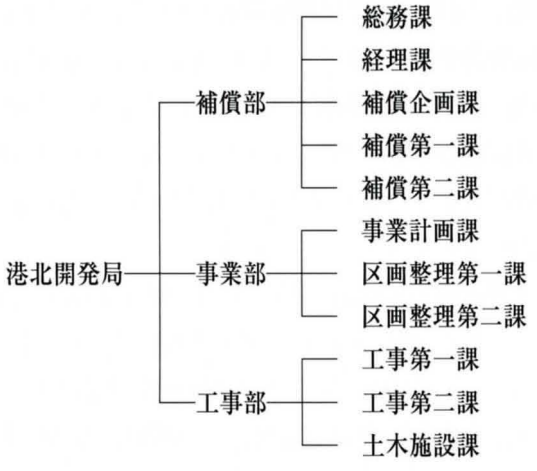
このため、一部の先行造成地については工事の着手ができるようになったのであるが、対策協で昭和62年度概成スケジュールが容認されたわけではなく、引き続き工事期間の短縮が求められていた。

補償担当部門が工事領域の確保のために日夜補償交渉を繰り返している一方、区画整理担当部門では小規模宅地への対応、特別な用地の換地方針等換地設計方針について内部検討を積み重ねてきたが、昭和50年10月公団から申出換地方式の採用が表明され、翌年3月に申出調査の説明会が各地区で開催されると、権利者の関心事は換地へと移っていったのである。

⑵公団組織の拡充

昭和62年度概成スケジュールの発表による事態の紛糾を重くみた公団は、同時に表明した事業推進体制の確立について早急に具体的な行動に移すこととし、昭和51年5月16日付けで、これまで首都圏宅地開発本部に属していた港北開発事務所を、本社直轄の港北開発局とする機構改革を行うとともに、補償部（4課）及び事業部（6課）を置いて体制の強化を図った。さらに、1年後の昭和52年5月16日、公団は工事部門の強化を図るため、事業部に属していた工事第一課、同第二課及び土木施設課の人員を増強して工事部とし、3部制として局の体制を整えた。

昭和52年の機構改革後の組織図



⑶事業推進連絡協議会への改組

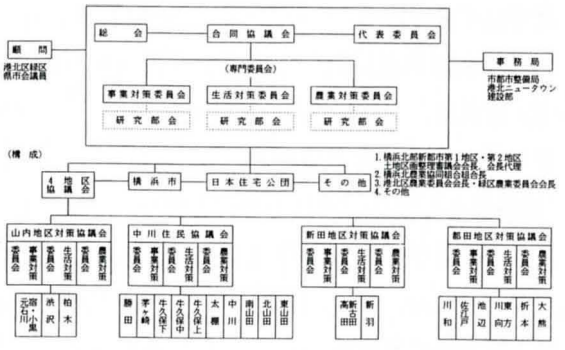
また、昭和62年度概成スケジュールの発表は、対策協をはじめとして権利者全般のこれまでの事業協力姿勢に変化をもたらすこととともなった。

すなわち、昭和51年4月27日に開かれた対策協定例会において、従来の対策協組織を見直して事業推進を図ろうという提案が行われ、組織検討委員会を設置して検討を進めることになったのである。

その結果、昭和51年10月16日に開催された第6回対策協総会において、事業をより推進するために地元が一体になるとともに、各地区の特殊性を尊重し、基本的な問題及び各地区共通の問題以外については各地区固有の問題として解決できる組織とするため、4地区がそれぞれ市及び公団と直接対応できる自主的な組織を設置したうえで、4地区の代表と市・公団の代表をもって構成する「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」（「推進協」）と改めることが決議され、同日の総会を第1回推進協総会として生まれ変わることになったのである。

推進協には、①合同協議会で定めた事項を協議する総会、②基本的な事項及び全地区の共通事項を協議するとともに、市・公団及び関係者相互の連絡調整を密にする合同協議会、③合同協議会、各地区対策協議会及び専門委員会との連絡調整を行う代表委員会、④合同協議会の議を経て4地区共通の事項に

推進協組織図



ついて協議する専門委員会の４つの会議が置かれた。

専門委員会では、テーマを細分化し、①事業対策委員会（事業スケジュール、補償問題、工事進捗等事業推進にともなう必要な事項について検討する。研究部会として、電柱問題委員会が昭和53年７月に設置された。）、②生活対策委員会（生活再建、造成工事及び移転にともなう必要な事項を協議する。昭和53年９月に生活再建を進める地元企業㈱港北ニュータウンサービスが設立された。また、研究部会として、昭和52年１月にニュータウンコントロール研究部会、同年６月に建築協定研究班が設置された。）、③農業対策委員会（農業の振興及び農業地域の検討に関して協議する。研究部会等として、昭和52年10月に畜産問題研究部会、翌53年９月に耕土問題委員会、昭和57年３月に集合農地利用協定運営連絡協議会が設置された。）、④交通問題委員会（昭和54年10月に横浜市営地下鉄３号線、バス路線等の交通問題を検討する委員会として設置された。）、⑤住居表示検討委員会（町名・町界の検討のため、昭和56年７月に設置された。）、⑥土地利用特別委員会（昭和60年７月、昭和50年代後半における学校用地、集合運動場等の見直し、公団用地における民間建設事業者への土地分譲、多機能複合化を進めるための施設誘致等の動きに対応するため、計画建設用地での土地利用を検討する委員会として設置された。）等の委員会が設置された。

その後平成２年12月には、人口定着の促進、一般住宅地における住宅の早期立ち上げ方策を検討する街づくり検討ワーキングが本委員会内に設置され、「新しい街づくり基準」を策定するなどの活動が続けられた。

⑷事業スケジュールの延伸

昭和50年11月の昭和62年度概成スケジュールの発表以来、粘り強い補償交渉と先行造成地の確保に専念してきた公団は、昭和51度年末、その第１号として第二地区の柚木地区の集落を全面的に先行造成地の仮設住宅に移転する一方、権利者の協力や執行体制の強化等により一次造成工事の着手面積を全区域の15.4%に相当する203haにまで拡大してきていた。

また、宅地造成等規制法による横浜市との協議については、大規模造成方式への転換にともない、一括協議方式へ移行するための造成協定を締結しようとしているところであった。

他方、換地関係については、昭和51年５月末に特別な用地への申出調査が締め切られてから、権利者による１年余りのグループ討議、審議会における仮換地案の審議、そして昭和52年10月には第二地区、昭和53年２月には第一地区の仮換地供覧にこぎつけていた。

この間、対策協から推進協への改組、地元権利者法人の設立、飛鳥田市長から細郷市長への交代、農業専用地区の整備、市営地下鉄３号線（横浜－新横浜間）の事業免許取得、公団の港北開発局への機構改革など、権利者、横浜市、公団にとってめまぐるしい日々が流れていった。

仮換地についての意見書の処理がおおむね収束してきた昭和53年末、施行区域、道路等の都市計画変更との整合、換地設計による街区設計の変更及び公益施設用地等の変更にともなう設計変更等のため、事業計画の変更を行う必要が生じ、昭和54年４月12日第１回事業計画変更が認可されたが、施行期間の変更については、なお保留となっていた推進協における工事スケジュールについての合意を待たねばならなかった。

昭和53年９月、宅地造成等規制法及び造成協定に基づく宅造全体協議（その２）が成立すると、公団では協議に基づいて工事スケジュールの再検討に入った。同年12月の段階における工事の進捗状況は、両地区あわせて440ha（33%）の一次造成工事が着手または完了しており、これ以上の工事進行を図るためには、もはや住宅密集地区への着手が不可避の状況となってきていた。

昭和54年３月、公団は合同協議会の場で、これまで検討してきた工事スケジュールの発表を行った。この工事スケジュールは、昭和50年11月に発表した

スケジュールと同じ昭和62年度概成を目標としたものであるが、その前提条件として、①鶴見川の暫定改修が59年３月までに完了すること、②造成工事の標準的工期を一次造成で１～２年、二次造成で２～３年、工事着手から供用開始までは最短で４年間とすること、④補償は59年３月までに全部完了することとした。さらに工事の段階的な目標として、①一次造成は昭和59年度までに全て着手する、②二次造成については、第一地区が昭和55年度から、第二地区が昭和54年度から着手する、③土地の供用開始については、第一地区は昭和58年度から、第二地区は昭和57年度から順次行い、両地区とも昭和62年度までにすべての土地の使用収益を開始する、とした。

この昭和62年概成スケジュールについては、ようやく同日の合同協議会においておおむねの了承を得ることができ、その後昭和55年４月28日に認可された第２回事業計画変更において、施行期間の終期を昭和68年３月31日（清算期間５年を含む）と変更することにより、正式に事業スケジュールが延伸されたのである。

しかしながら、事業の前途には、鶴見川の改修、防災ダムの早期撤去、存置街区への対応、土地使用交渉及び移転補償交渉等、工事計画上楽観を許さない多くの問題が山積みされていた。

10. 河川改修と地区外暫定遊水池計画

⑴河川改修と防災ダムの計画

宅地開発の工事においては、開発による雨水流出量の増加及び雨水貯留量の減少により下流河川に与える影響を軽減するため、早期の河川改修及び開発地区からの雨水幹線排水施設の整備が必要である。

港北ニュータウンでは、事業の初期段階で、開発地区内の約70%を流域内とする早渕川、大熊川及び有馬川について市により河川改修計画（昭和45～53年度）が作成され、早渕川及び大熊川については昭和53年度に改修が完了した。

また、ニュータウンの下水道事業は、横浜市公共下水道事業の一環として、公団が横浜市より一部施工委託を受け、昭和51年10月から一次造成工事と並行して地区外の公共下水道（雨水幹線及び取付雨水枝線）の整備を開始した。

早渕川、大熊川の下流である鶴見川については、古くから台風による洪水災害が多く、昭和41年６月の台風４号や昭和50年９月の台風17号では床上・床下浸水、家屋の全壊・流出などの被害が発生していたため、流域の都市化にともなう治水安全度の向上を図ることは緊急の課題となっており、港北ニュータウンの開発にあたってはその改修が絶対的に必要な条件となっていた。

このため、昭和48年４月の建設省、横浜市及び地元組織による港北区鶴見川改修促進連絡会の発足以来、国の直轄事業による改修計画・工事が進められてきたが、港北ニュータウンの開発スケジュールとの整合がとれず、公団では地区内に暫定の防災ダムを設置することとした。

しかしながら、鶴見川下流住民が国・県に対して河川改修の促進と上流域の開発の規制を要請したことから、県は鶴見川流域の約６%を占める港北ニュータウンに対して、鶴見川改修完了時期までの地区内防災ダムの撤去の延期を要請してきたのである。

公団は、この要請に対して造成地区内に沈砂効果のある沈砂池及び流出抑制効果のある防災小堤を設置することで、建設省、神奈川県、横浜市及び下流住民への対応を図り、造成工事の促進、防災ダムの早期撤去について協議した結果、鶴見川大規模浚渫計画への参画と白山遊水池の建設により対策を図ることとなった。

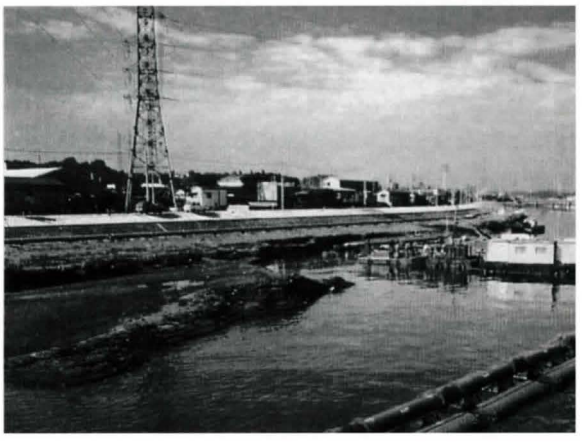
⑴鶴見川大規模浚渫計画

鶴見川の下流部の横浜市鶴見区や川崎市幸区は、住宅や工場の密集地帯となっており、河道拡幅が不可能であったため、建設省では、堤防を嵩上げするとともに河底を掘削して流下能力を増大する計画を進めており、その一環として大規模な浚渫計画（いわゆる「鶴見川パイプライン計画」）を検討していた。

しかしながら、建設省の鶴見川改修計画と既に発表済みである昭和62年度概成スケジュールとは整合せず、港北ニュータウン開発の成否は鶴見川改修にかかることとなった。紆余曲折の結果、公団では、浚渫工事に必要なポンプ浚渫船、パイプライン等の施設を建設し、建設省に賃貸・譲渡することにより浚渫工事を促進させ、ニュータウン開発事業の推進を図ることとした。

この浚渫工事は、浚渫用大型ポンプ船からパイプラインへ送り込まれた堆積土を、鷹野大橋からパイプラインを通じて約14km先の横浜港大黒埠頭埋め立て地へ直接排送して処理しようとするものである。途中、鶴見川河底と京浜運河河底が埋設管となり、パイプラインの起伏が多くなるため、再加圧ポンプ6基を設置し、中継しながら圧送することとした。

ポンプ浚渫船・パイプライン



昭和54年12月起工式が行われ、本格的な浚渫が始まり、昭和58年度末までの浚渫土量累計は約320万㎥（約80万㎥／年）に達し、緊急改修計画（950㎥／S）を概成した。

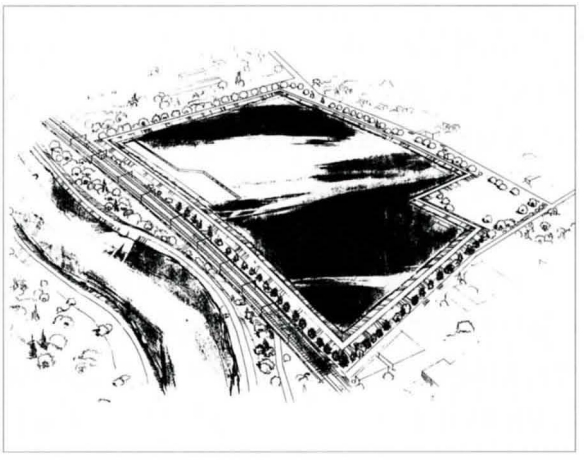
都市河川における長距離土砂輸送システムはわが国では事例がなく、この技術的に優れた業績に対して、昭和59年度土木学会技術賞が建設省関東地方建設局に贈られた。

⑵白山暫定遊水池計画

工事期間中地区内に防災ダムを設置して、これを長期間にわたって存続させることは、事業推進上支障をきたすとともに、早期のまちづくりに影響を与えることが懸念されたため、昭和51年9月横浜市等関係機関との協議において、①防災施設は「防災施設基本設計（昭和50年5月)」により設置することを原則とするが、設置困難な場合には横浜市と協議のうえ、横浜市の「遊水池設置に関する基本的事項(昭和50年3月制定)」に準じてよいものとする、②鶴見川の暫定改修に先行して防災ダムを早期に撤去し、あるいは防災ダムが設置できない場合は、これに代わる措置として開発区域外に遊水池を設置することを推進する、という方針がとりまとめられた。

この方針により、開発区域外における遊水池の位置選定がなされ、すでに横浜市が緑下水処理第3次

白山暫定遊水池



処理施設の建設を予定していた緑区白山町の同施設の区域を着工まで一時使用することとし、用地の確保、使用期間等を取り決めた覚書をとり交わして、いわゆる“白山遊水池”を築造することとなった。

この白山遊水池により、防災ダムの早期撤去及び縮小によって造成工事が促進されるメリットがあり、また流域住民の理解も得られるところとなった。

11. 存置整備街区の計画

事業の施行上建築物の移転を特に要しないことを、現在でこそ「存置」と慣用しているが、この用語は港北地区の土地区画整理事業のなかから新しく生まれてきた、いくつかの区画整理用語のひとつである。港北ニュータウンの基本計画発表当初から、地元には住宅等の移転反対という意見が強かったため、公団は住宅等の建築物については、できるだけ存置となるように設計を検討していた。この存置となる住宅等の建築物は、全体で約2,500戸の建築物のうち、昭和51年時点では第一地区で755戸、第二地区で309戸あったのである。

昭和51年に最初の先行造成地が完成し、比較的生活しやすい位置に仮設住宅が建設されて同年12月に入居がはじまると、これまで移転に反対していた地元住民から、一転して住宅等を全面的に移転する旨の要望が出された。これに対して公団は、工事計画の地元説明会等においても最初の方針を貫き、計画を変更することはしなかった。

しかしながら、仮換地の指定以前に工事を進めるためには、権利者に移転の要否を知らせて補償交渉に臨む必要があり、昭和51年11月に建築物の所有者に対して移転に関する通知を行ったのであるが、このなかで「存置建物」及び「条件付存置建物」として区分した建築物についても、仮換地の供覧後の意見書処理にあたって、さらに精査して移転か存置を明確にする必要が出てきた。

当初の存置・移転の判断は、500分の１の現況・街区確定・調整公図の重ね図及び造成計画図により行っていたが、さらに作業精度を高めるため、昭和56年４月から存置及び条件付存置とした区域の詳細測量（250分の１）を行い、道路計画と造成計画の重ね図（存置精査図）を作成したうえで、存置建物１件ごとに①道路と宅地との高低差—玄関のアプローチ、②道路勾配及び③施工方法について精査を行った。

精査の結果については、審議会及び同小委員会に諮り、存置・移転の区分の説明が行われた。第二地区については、公団の原案により存置とする建築物が確定したが、第一地区においては、昭和56年９月地区別に小委員会を設置して議論することとなり、昭和57年から２年半に及ぶ議論を経て存置とする建築物を決定した。

この間、宅地会は２回にわたり存置を見直す要望書を提出し、小委員会での議論の末、存置･移転の方向づけがなされた。その結果、昭和59年の存置精査の段階では、存置建物の戸数は第一地区で655戸、第二地区で279戸となり、さらに、工事の実施段階で第一地区に５戸の新たな移転が生じることとなった。

12. 港北ニュータウン生活対策協会の設立

昭和50年11月に示された昭和62年度概成スケジュールの地元説明に際し、用地買収に協力した権利者や先行造成地へ移転した権利者から、スケジュール変更の受け入れの条件として、公団が事業年度の延伸にともなう生活対策を講じることとする意見が出され、その後昭和53年11月に開かれた第２回推進協総会において、就業の場の確保に加え、融資等の助成措置を具体化していくこととなった。

公団はその具体策について推進協４地区会長等と協議を重ねてきたが、地元ではすでに昭和54年６月に権利者の生活再建を目的とする港北ニュータウン中川地区互助会、同年10月には港北ニュータウン互助会が発足しており、これらの互助会の連絡調整と

統一を図るため、同年12月港北ニュータウン生活対策協会が設立された。その後、昭和56年２月財団法人としての認可を得、権利者の生活再建対策を実施する㈶港北ニュータウン生活対策協会が設立された。

㈶港北ニュータウン生活対策協会の設立目的は、港北ニュータウン地域において旧来から生活している人々とこの地域に移り住む人々との融合を図るために、住民が一体となって自主的に進める地域文化の創造、コミュニティづくり、居住環境整備等の諸活動の育成及び助成並びに地域文化、コミュニティ及び居住環境に関する調査研究を行うとともに、この地域の建設事業に参画した住民に対する生活再建対策事業その他地域振興に関する事業を行い、地域住民の生活の安定と向上及び住みよい街づくりに寄与することである。

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

13. 住宅・都市整備公団の設立

わが国は、昭和20年代の復興期から40年代末までの高度経済成長期を通じ、人口、産業・経済の拡大を続け、これらが大都市を中心とする地域に集中することにより、経済的に大きな飛躍を遂げたが、同時にまた、大都市地域においては都市基盤施設の不足、住宅・宅地の慢性的不足と価格の高騰、居住環境の悪化等の問題を惹き起こすことにもなった。

一方この間、国民の所得水準と生活水準は著しく向上し、日常生活における価値観は、消費の量的な充足への希求を実現すると、住宅・生活環境の質的な充足と多様化・個性化を指向する方向に変化してきた。

昭和50年代にはいると、このような都市化社会の進展と価値観の変化は、大都市地域のみにとどまらず地方の中心的な都市にも波及していくとともに、大都市地域における都市問題がますます深刻化していくことが懸念された。

昭和53年、建設省では従来の住宅政策と都市政策に抜本的な検討を加え、公共部門と民間部門が適切に役割を分担しながら、都市基盤施設等の社会資本の充実と住宅及び居住環境の改善を一体的に推進し、都市・住宅問題を効果的に解決していこうとする画期的な転換に踏み切った。

このような住宅・都市政策を推進するためには、住宅・宅地の供給と都市整備を一体的に実行することができる公的事業体の存在が必要となり、昭和54年12月、日本住宅公団と宅地開発公団を統合してその実施機関とすることが閣議決定された。

昭和56年５月15日、国会で住宅・都市整備公団法が成立し、100万戸を上回る住宅建設と26,000haの宅地開発を行ってきた日本住宅公団は宅地開発公団と統合され、新たに住宅・都市整備公団が発足した。

第3章 多機能複合都市への転換

1. 経済のソフト化

昭和55年７月、大平首相の急死のあとを継いだ鈴木内閣には、第１次石油ショック以来落ち込んだ税収不足と、内需拡大のための公共投資増額のはざまで、急速に拡大した財政赤字を建て直すという大きな課題が残された。

このため、中曾根行政管理庁長官が打ち出した池田内閣以来の臨時行政調査会（「第２次臨調」）が発足し、経団連の土光名誉会長が会長に就任した。第２次臨調は、増税なき財政再建、行政改革の実行、特殊法人の整理・民営化、民間活力の活用等の提言を柱に、解散まで５次にわたる答申を行った。

一方、昭和54年に登場したサッチャー英首相が財政引き締め、国有企業の民有化、規制緩和等により「英国病」の克服に挑戦し、また、昭和56年に就任したレーガン米大統領が減税先行、高金利政策、規制緩和、歳出削減等により「強いアメリカ」の再生に乗り出し、欧米諸国に蔓延していたスタグフレーションに沈静化がみられてきたのである。

産業界では、２度の石油ショックを経て、減量経営とコストダウンに務めた結果、高度経済成長時代のリード産業であった鉄鋼、非鉄金属、石油化学等の重化学工業から、電気機械、自動車、精密機械等の機械工業を中心とする高付加価値産業に主役がとって代わるとともに、コンピューター・ソフト提供、情報サービス、セキュリティ等の新たな業態が第二次産業の雇用吸収力の低下をカバーする大きな役割を果たし、第三次産業が変容と拡大を遂げてきた。いわゆる“経済のソフト化”である。

一方、高度経済成長期に大都市と地方の所得格差が縮小したことにより、都市型の消費行動が全国的に展開されるようになってきており、自動車の普及と道路の整備率の向上により、既成市街地の商店街は地盤沈下しはじめ、量販店、ディスカウントストア等は店舗の大規模化と駐車場の確保を求めて郊外へと外延化していった。

2. まちびらき

⑴第１次供用開始と集合住宅への入居

仮換地の供覧後の調整が終了し、建築物の移転にともなう補償契約件数がピークに達した昭和56年、工事の着工面積は一次造成が689ha（52%）、二次造成が122ha（9.2%）に拡大してきており、工事部門では昭和62年度概成スケジュールの当面の目標である第一地区の昭和58年92ha供用開始、第二地区の昭和57年131ha供用開始に向かって、急ピッチで工事を展開していた。第二地区における公団の集合住宅への昭和58年入居開始（まちびらき）も大きな目標のひとつであった。

第二地区では荏田町周辺の工区が早い段階から一次造成工事に着手していたため、昭和62年度概成スケジュールにおいても早期に供用開始する区域として位置づけられており、約100haが昭和57年度の第１次供用開始の区域として決定された。

この区域には、一般住宅地のほかアパート・マンション用地、集合住宅、荏田近隣センター、小学校２校、中学校１校、工場・倉庫用地が計画されており、公団では供給処理施設、道路、公園等の整備や宅地の整地を進める一方、市では小・中学校の建設・開校の準備、近隣センターに換地を申し出た権利者はセンター開業の準備に追われていた。さらに、工場・倉庫用地に換地を申し出た権利者は建築協定の準備を進めていた。

また、集合住宅については、ニュータウン全体で第一地区に13ブロック、第二地区に21ブロックが計画されており、公団をはじめとして公的機関により約24,300戸の集合住宅が建設される予定となっていたが、このうち第二地区の３ブロックが第１期の集合住宅として建設されることとなり、昭和57年２月に着工された。

集合住宅用地３ブロックのうち、２ブロックについては、公団関東支社が「みずきが丘」とこれに近接する「けやきが丘」、他の１ブロックについては、

神奈川県住宅供給公社が「かしの木台ハイツ」、横浜市住宅供給公社が「しいの木台ハイツ」をそれぞれ建設した。

昭和58年３月、第１次供用開始区域について工事が完了し、市の都市計画局、道路局、下水道局、消防局等により合同検査が行われ、これに続いて仮換地の引き渡しが行われた。

第１次供用開始の区域は100haと規模が大きく、港北地区では最初の大々的な供用開始となったため、仮換地の指定にともなう審議会への諮問資料は膨大な量となり、諮問にあたっては、事前に説明を行ったうえで答申を受けた。

仮換地の現地引渡しについては、その方法等について公団内で打合せが繰り返され、権利者には事前に宅地の造成内容を通知していたこともあり、権利者と現地での確認作業は行わず、画地表示板を設置して権利者自身が確認できるように配慮したため、混乱を生じることなく終了した。

また、同年８月には住居表示が実施されるとともに、荏田近隣センター、荏田東小学校、荏田南小学校及び荏田南中学校が開校し、公団等の集合住宅も完成してまちびらきが行われた。

しかしながら、５月から応募を受け付けていた集合住宅の分譲募集の申し込み状況は低調であり、事業認可以来10年かけてたどり着いたまちびらきであったが、この第１次入居の不振は、以後集合住宅用地についての土地利用転換のきっかけとなったのである。

公団の集合住宅「けやきが丘」

⑵荏田近隣センターのオープン

荏田近隣センターを調和のとれた魅力あるセンターとするため、昭和55年８月に関係権利者により荏田近隣センター準備会が設立され、まちびらきとセンターのオープンに向けて３年間の調整が続けられた。

出店調整の過程では、既存の荏田商店街との業種調整、権利者の開店時期・業種の希望の調整及びこれにともなう仮換地の変更等多くの調整が行われたが、権利者間の協力により、生鮮食品をはじめとした商店街がつくられ、昭和58年８月のまちびらきにあわせて荏田近隣センターがオープンした。

オープンした当時の荏田近隣センター

⑶新横浜元石川線の開通

都市計画道路新横浜元石川線は、新横浜から北上して第三京浜と立体交差し、第二地区を横断して江田駅前で国道 246号に接続する標準幅員40mの幹線道路で、港北ニュータウンを貫いて最初に整備された幹線道路である。

この道路は、横浜市の中心部と周辺部を結ぶ放射状の道路のひとつとして位置づけられているが、港北地区にとっては、初期段階における工事用進入道路及び第二地区の供用開始に不可欠な道路として位置づけられていたため、地区外については事業認可以前から市により測量・用地買収・補償等の業務が先行して実施され、昭和48年までには用地買収、移転補償がほぼ完了した。

工事着工は昭和48年に荏田地区から始まり、昭和

54年には国道246号からニュータウン地区界までが工事用道路として使われたが、第二地区内の区間についても整備が進められ、昭和58年６月には全線が開通して荏田地区における第１次供用開始が行われたのである。

開通した新横浜元石川線

新横浜元石川線開通式

3. 住居表示の実施

土地区画整理事業の施行地区内の土地は、一般的には換地処分と同時に町名・町界・地番等が整理されるが、施行中の仮換地の所在は、底地の地番で表示することが通例となっている。このため、施行期間が長期化すると、市街化の進行による建築物の増加、土地の分合筆、造成にともなう町界の混乱等が起こり、底地の地番による表示は分かりにくいものとなることから、港北地区では仮換地の使用収益開始とあわせて早期に住居表示を実施することとした。

昭和58年３月の第二地区の第１次供用開始を前に、昭和56年６月推進協議会に町界・町名や住居表示等について検討する「住居表示検討委員会」が設置され、新たな町名等の検討が進められた結果、第１次供用開始とともに、旧字名をもとにした荏田東三丁目、荏田南一～三、五丁目、大丸及び見花山の新たな７町が誕生した。

以後、供用開始にあわせて住居表示が実施され、平成７年度に住居表示区域の住居表示が完了した。

4. 多機能複合都市への転換

(1)土地利用転換

イラン革命による石油生産量の減少を見越したＯＰＥＣ諸国は、再び原油価格の引き上げを決定し、昭和56年10月にはついに１バレル34ドルまで引き上げられた。この第二次石油ショックに対してわが国は比較的早めに金融引き締めを行い、昭和55年３月には公定歩合を再度９％まで引き上げていた。この金融引き締め政策は、インフレの再燃をくい止めることに成功はしたが、景気の冷え込みは長引き、昭和58年はじめまで３年にわたる戦後最長の不況を経験することとなった。

港北ニュータウンの第１次供用開始区域となった荏田地区における集合住宅の分譲募集は、不運にも不況感の抜けきれない景気の立ち上がり時期にあたって不振に終わったが、このことは構想の作成時点から約20年の歳月が経過した土地利用計画を見直そうとする契機ともなった。

一方、横浜市においては、昭和56年12月、２期目の細郷市長のもとで新総合計画「よこはま21世紀プラン」が策定・発表され、その中で、計画期間20年間の人口増加率の減少により、義務教育年齢の人口割合が急激に低下することを予想するとともに、横浜市の首都圏における主体性の確立、首都圏の中核都市としての機能の向上等が目標とされるなかで、港北ニュータウンのタウンセンター地区を「商業業務機能を中心に、文化・スポーツ・レクリエーション・医療・福祉等の施設の立地を進め、都市機能の集積を図る」横浜市の新機能を補完する副都心と位置づけられた。

人口集中の鎮静化や安定成長期にはいった社会経済情勢の変化に対する認識と、新総合計画における港北ニュータウンの新たな位置づけを背景として、市は、昭和59年４月の推進協合同協議会において、昭和56年にすでに指定されていた用途地域等の枠組みの中で、土地利用促進方策の検討の必要性を提案するとともに、地下鉄３号線の構造の見直しを提案

した。

このような公団と横浜市それぞれの土地利用転換の必要性を背景として、昭和59年９月土地利用転換の基本方針が提案された。

提案の骨子は、学校数を再検討するとともに、土地利用計画の一部を見直し、核的施設の誘致により住宅都市から多機能複合都市への転換を図ろうとするものであった。

昭和60年７月推進協合同協議会において、市は学校用地及び集合運動場設置計画の見直し、公団は核的施設の誘致計画及び民間住宅建設業者への集合用地分譲による多様な住宅供給について提案し、説明を行った。

これらの提案に対して、権利者側からなお検討が必要であるとして、「土地利用の見直しに関する特別委員会」の設置が決定され、以後同委員会において10回にわたる審議・検討が行われ、昭和61年３月の推進協合同協議会において、土地利用見直しが決定された。

その主な内容は、①集合住宅用地と定められていた公団換地のスーパーブロックを計画建設用地と名称変更し、概ねその３分の１を核的誘致施設用地へと転換する、②児童・生徒数の将来見通し、学校管理上の課題から、小・中学校数の削減、集合運動場の廃止及び運動広場の創設を行い、低層住宅地を増加する、③高校設置計画の変更により不要となった一部高校用地を核的誘致施設用地に転換する、というものであった。

この土地利用転換にともない、昭和62年４月に第二地区、昭和63年２月に第一地区の第４回事業計画変更が行われた。

この土地利用転換にともなって、計画人口・商圏人口への影響、住環境への配慮、民間ディベロッパーの導入、学区編成・通学距離、集合運動場の廃止と跡地利用の方針等が検討課題として残された。

集合住宅用地の一部転換による人口減については、センター用地での住宅戸数増及び学校用地等の一部住宅用地への転換による戸数増により補完し得る見通しであり、計画人口は変更しないこととした。

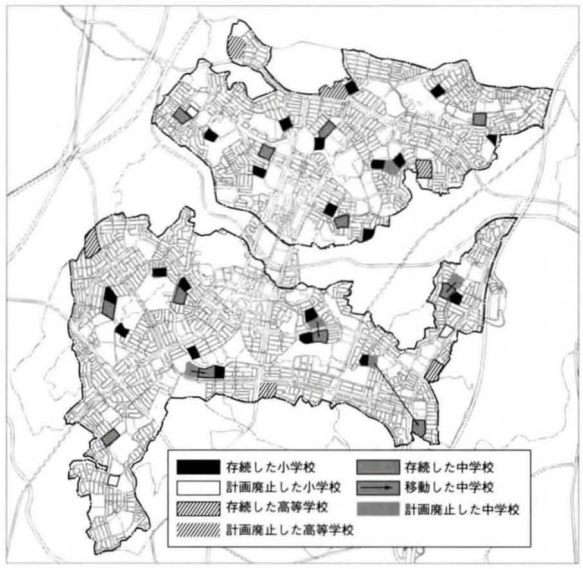
商圏人口については、茅ヶ崎近隣センターを除いて影響がないことが確認され、このため、茅ヶ崎近隣センターに関しては、その成立が可能となるような土地利用計画を具体的に検討し、生活対策上支障のないように見直していくこととなった。

住環境への配慮については、港北ニュータウンの住環境と調和する安全でクリーンな施設の誘致を図り、日照、緑化、駐車場、電波障害、工事公害などの環境対策を関係当局が責任をもって行うこととなった。

民間ディベロッパーの導入については、企画力、設計力、販売力が強化されてきており、それぞれの企業が持つノウハウにより、きめ細かな対応ができるという利点があり、公団としても環境に十分留意した企画案及び業者の選定を行い、市においても十分指導監督を行うこととした。

児童・生徒発生率の低下により小学校５校、中学校１校を削減するという案に対しては、地元から、小学校の児童数が28学級では最大 1,000人を超えるため過大になるという意見や、学区編成にあたっては行政区を越えないこと、通学距離を適正にするなどの要望が出されたが、残されることとなった学校の位置を一部調整するとともに、学区については学校

小・中・高等学校の配置転換



の開設時に調整しながら確定していくこととした。

高等学校については、第一地区に1校もないことになるため、第一地区に1校建設するよう市が県に働きかけていくこととなった。

集合運動場は、運動広場と名称を変更し、第一地区4箇所、第二地区4箇所の計8箇所に減らし、公園として将来市の緑政局に譲渡することを前提とし、宅地として確保することとした。

転用することとした教育施設用地の具体的な利用計画または処分にあたっては、地元から港北ニュータウン全体の活性化を図るため、高速鉄道4号線の早期実現に資するよう配慮し、地元に役立つ施設を立地させるよう要望が出され、約9haの土地の処分が凍結された。

⑵換地設計の変更

土地利用計画の見直しによる小・中学校の廃止及び位置の変更は、仮換地の土地評価に影響が生ずることとなったため、換地設計の変更が行われた。

土地評価の変更の内容は、路線価指数の変更であり、評価の変更の対象となる範囲は小・中学校施設の影響範囲内のすべての仮換地におよぶため、個々の仮換地の面積への影響は小さいが、変更の対象となる宅地の数は、第一地区で1,070画地、第二地区で1,580画地にのぼった。

5. 企業の誘致と進出

この土地利用計画の見直しにともなう換地設計の変更については、審議会に変更内容を説明したうえ、昭和63年6月に変更対象権利者に対して変更内容の通知と供覧が行なわれた。

港北ニュータウンでの企業誘致に先立ち、公団が事業を施行していた厚木ニュータウン（森の里地区）では、昭和56年に日本電信電話公社（現ＮＴＴ）及び富士通の研究所並びに青山学院大学の誘致が決定した。このニュータウンへの企業や大学の誘致は、これまで住宅中心であったニュータウン開発計画に大きな波紋を投じた。

鉄鋼、非鉄金属等の素材産業にかわって日本経済をリードするようになった電機、自動車、機械等の業界は、第1次石油ショックの後、生産設備の省エネルギー化・省力化を推進するとともに、技術開発・研究開発に投資を続け、素材産業が為替の変動相場制への移行により輸出競争力を失う一方で、乗用車、カラーテレビ等の対欧・対米輸出は増加の一途をたどり、日本の貿易黒字と外貨準備高は拡大していった。石油ショック直後、「日本経済は全治3年」といわれたが、技術が日本経済を再生させたのである。

産業界におけるこのような技術・研究開発志向は、企業を新たな研究所の用地取得と建設に駆り立て、東京都心を離れた郊外の静かな環境を求めて土地探しが行われていた。

企業が横浜市内に研究所用地を探して市に照会してきたのもこの頃であり、市が港北ニュータウンへの研究所建設を勧めたこともあり、企業は公団に直接アプローチするようになってきた。

当時神奈川県の国道246号を軸としたゾーンには、交通の利便性と緑の多い環境にひかれて先端技術産業の研究所の集積が始まっており、国道246号は“ハイテクロード”と呼ばれるほどになっていた。東京から至近の港北ニュータウンは、企業の研究所にとって絶好の立地条件を備えた地域となっていたのである。

一方、公団内部では港北ニュータウンの都市構造の点検と土地利用促進方策としての企業誘致の位置づけについて議論されたが、都市構造については並行して考えていくこととし、企業誘致の方向に動き出した。

こうして港北ニュータウンの優れた自然環境と立地条件を生かし、情報産業、デザイン産業等の先端技術産業の研究所、研修所の立地・集積を積極的に推進することとなった。地元のコンセンサスを得るため、核的施設は周辺の居住環境と調和するものを誘致することとした。

昭和60年３月企業誘致の第１号として、デュポン・ジャパン・リミテッドのテクニカルセンター、㈱エム・シー・エル（その後㈱ナムコに引き継がれた）のデザイン研究所及び㈱リコーの中央研究所のニュータウン進出が決定した。まちづくりを誘発・促進させる核的施設として、また住宅地の居住環境と調和する安全でクリーンな施設として、研究所は最もふさわしいものであった。

昭和60年頃から東京・横浜の都心部においては、将来の業務ビルの不足見通しから、地価の高騰がはじまっており、相対的に割安感の出た港北ニュータウンは、企業が大規模な土地を取得するには恰好の地域となってきたことから、その後も企業進出が相次ぎ、ニュータウンには43社の研究所、研修所、事務所等が立地することになったのである。

リコーの研究所

6. 民間マンション建設の導入

昭和49年３月、総理府統計局は住宅統計調査中間報告において、１世帯１住宅は一応達成されたと発表した。戦後30年間続いた住宅難の時代は統計上終わりを告げ、生活水準の向上とともに昭和50年代半ばから住宅産業の目標は量から質へ転換しつつあった。

公団は、土地利用転換の必要性を認識する一方で、昭和62年度概成スケジュールに基づいて、ニュータウンの人口定着を促進するため、公団の集合住宅の建設を進めるとともに、多様な住宅供給を行う民間住宅建設業者の参入を図ることも必要であると認識していた。

一方、民間住宅建設業者は、昭和40年代中頃からの市街地におけるマンション建設等の実績を積んで力を蓄えてきており、港北ニュータウンの集合住宅建設への参入について公団に打診してきていた。

昭和60年７月、公団は推進協合同協議会において、民間住宅建設業者への公団用地分譲による住宅建設について説明を行ったが、権利者側には、港北ニュータウン開発が公的事業であることから用地買収に応じたという思いがあり、民間住宅建設業者への土地分譲には難色を示した。

公団は、民間住宅建設業者による住宅建設は公的住宅を補完し、人口定着促進の一環として多様な街を形成するためにも、民間住宅建設業者に広く門戸を開放する必要があることを重ねて説明し、権利者側の了承を得た。

同年11月、公団による民間住宅建設業者導入の第１号として、日本新都市開発㈱と中銀マンシオン㈱への譲渡が決定し、それぞれ“エステ・スクエア”、“ライフケア横浜港北”を建設してニュータウンにおける新たな集合住宅建設が展開されたのである。特にライフケア横浜港北は介護施設を備えた高齢者向け住宅であり、顧客と時代のニーズをとらえた民間のノウハウを活用したものであった。

ライフケア横浜港北

7. 地下鉄３号線の高架化とその影響

地下鉄３号線の構造については、公団は当初、地形的条件と経済性双方の検討から、すべてを地下構造ではなく、相当の区間を掘割構造として計画していたが、環境問題に配慮した市は、すべての区間を地下構造に変更するよう公団に対して要請を行なった。このため、地下鉄３号線は早渕川等を除く９割の区間が地下構造に変更され、これが地下鉄３号線の構造の当初の計画となった。

しかしながら、すべて地下構造とすることによる建設費は約2,350億円という巨額になり、第２次石油ショック以降長らく続く不況のなかで、市はその予算措置を行なう余裕がなく、建設の目処が立たないという状態が長く続いた。一方、国においても財政引締めにより、マイナスシーリングの予算編成が行なわれるなどの状況にあり、地下鉄３号線の事業費の負担は国、市双方に相当の重荷となっていた。

地下鉄開業の目標時期までに時間的な余裕がなくなってきた昭和59年１月、免許申請のため建設費の削減を企図した市は、地下鉄の構造を地下から高架に変更する申し入れを公団に行なった。地下構造を前提として事業を進めてきた公団内部では、地下鉄３号線の早期開通のためには膨大な変更業務もやむなしとして、構造の変更を受け入れることとした。

昭和60年７月、運輸政策審議会は「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画」を運輸大臣に答申し、そのなかで、「横浜市営地下鉄３号線及び同４号線については新設することが適当な路線」とされたが、都営６号線の港北ニュータウンへの延伸については、「４号線にその機能を代替させる」とされ、延伸の計画が廃止されることになった。また、３号線のたまプラーザ駅への接続を主張していた東急電鉄と市との協議についても、あざみ野駅に接続することで落着することとなった。

昭和61年２月、市は長らく懸案であった地下鉄３号線の免許を取得すると、昭和67年４月の開業をめざして昭和62年２月建設に着工したのである。

公団では高架構造への変更による事業上の影響について検討を行ったが、土地利用計画、工事計画及び換地設計の大幅な変更は避けることができなかった。

この構造変更の土地利用計画に対する影響としては、地下構造から高架構造への変更により地下鉄用地を新たに加える設計変更が第一に必要となるほか、緑道景観に与える影響や、用途地域の変更等の影響があった。

特に、大きな影響を与えたのは、第二地区の茅ヶ崎近隣センターの周辺地区であった。

第一種住居専用地域に指定されていた沿線街区は、住居地域へ変更せざるを得なくなる一方、幹線道路沿いの街区は既に住居地域に指定されていたことから、沿線街区と幹線道路沿い街区に挟まれた１街区だけが第一種住居専用地域として取り残される状態となり、すべて住居地域へ変更せざるを得ないこととなった。

しかしながら、住居地域に変更した場合には当初の土地利用計画が担保されないため、地元の意向を反映させながら第一種住居専用地域と同様に制限する区域と、ある程度共同住宅を受け入れる区域を定めるため、地区計画を導入することとして、権利者との換地の調整を図ることとした。

次に、高架構造への変更にともなう工事計画への影響も多大であった。当時地区内の一次造成はほぼ終了していたが、整地計画や土工事、二次造成工事の工程等を見直すことが必要となり、また、既に着手していた造成エリアについては、道路・下水道・その他施設の変更、排水処理施設の仮設対応等の設計変更により対応することとなった。

最も大きな課題は換地設計の変更であり、鉄道が高架になることによる住環境への影響についての土地評価と沿線の換地割込の変更が必要となった。

高架構造への変更は、仮換地として決定していた部分及び公共用地の一部を都市運営施設とする変更

を必要とすることとなり、大幅な換地変更をともなうこととなった。加えて工事計画の変更により、換地設計の変更が必要な区域がさらに増加した。

このため、換地設計の最初の段階である土地評価基準の検討から換地割り込みまでの業務のフィードバックが行なわれ、これらを評価員及び審議会に諮り、関係権利者と調整したうえで換地設計の変更が行なわれた。

すなわち、道路及び造成計画の変更による換地設計変更、用途地域の変更により影響を受けた仮換地についての換地設計変更、新たにトンネル上となった仮換地及び街区変更等により仮換地の位置、形状が著しく変化する仮換地の変更等が行なわれた。

特に、用途地域の変更により路線価等土地評価上の修正が必要となる仮換地については、地区計画制度の導入により、土地利用及び建築物等の用途が制限されることを考慮して仮換地の位置、形状、面積規模等を定め、換地設計の変更を行い、また、高架部分に隣接する仮換地については、騒音・振動・景観等の環境が変化するため、権利者の意向を反映して仮換地の位置の変更を行った。

以上の換地調整の対象となった権利者数は、第一地区15人、第二地区 128人、計 143人であった。

このような土地利用計画から工事計画、換地設計等の一連の再検討と調整は、地下鉄３号線の早期開業をめざして迅速に処理され、昭和62年２月起工式が行なわれることとなった。

６年後の平成５年３月、港北ニュータウンの交通の骨格となる地下鉄３号線がこのような紆余曲折を経て開業したのである。

地下鉄3号線

8.センター系マスタープランの修正

昭和50年９月に公団によってタウンセンター・マスタープラン（案）が作成されたが、市のマスタープランとの調整を図りながら、翌51年に当初のマスタープランが策定された。

その後昭和60年３月に至って、「横浜地域（北部）商業近代化地域計画報告書（基本計画）」が横浜商工会議所によりまとめられ、そのなかで横浜市の商業地に係る近代化の課題とともに、港北ニュータウンのタウンセンターについて、横浜市の副都心としてのセンターづくりのための課題提起と提言が行われた。

これを受けて、市・公団・権利者による勉強会が開始されるとともに、民間からタウンセンターに対する企画提案を募集し、マスタープランを修正して早期に立ち上げる方策を検討することとなった。

市と公団は、タウンセンターの計画を修正するにあたり、タウンセンター地区地権者説明会を開催することとし、昭和62年２月関係権利者にマスタープラン修正の趣旨を説明して了解を得るとともに、権利者側との連絡調整を行いながら、魅力あるセンターづくりを進めるため、各ブロックから世話人を選出してタウンセンター地権者世話人会を発足させることがその場で決定された。

(1)タウンセンターへの企画提案募集

民間からの企画提案募集については、昭和62年４月から６月にかけて具体的で実現可能な事業の企画提案を募集した結果、42の企業グループ（206社）から提案が寄せられた。

企画提案の内容は、デパート・ホテル等の商業・業務系、スポーツセンター等の文化・レクリエーション系、ＣＡＴＶ等の情報系、新交通等の交通系などであり、傾向としては大規模な複合施設の導入、車社会に対応した道路・駐車場等の確保を図ろうとするものが多く、事業手法については、用地買収によらず信託・借地・事業受託等の提案が主であっ

た。また、事業を成立させるには、初期段階での集中した施設の立地が重要であるとするものが多かった。

これらの提案は、「横浜地域（北部）商業近代化地域計画報告書（基本計画）」における課題とも一致しており、これらを踏まえてタウンセンター整備の基本方向がまとめられ、その検討結果が、翌63年６月タウンセンター地権者世話人会に代わって設立されたタウンセンター代表者会議の席で報告された。

しかしながら、その後タウンセンターの基盤整備が遅れたことと、バブル経済の崩壊によって企業の進出意欲が薄らいだことにより、これらの企画提案は、平成２年４月に提案内容を地元に対して紹介しただけで幕を閉じることとなった。

⑵タウンセンターの計画変更

マスタープランの修正は、昭和63年７月に公団と市のあいだで検討が開始され、同年11月に修正内容の合意に達した。

マスタープラン修正の基本方針は、構想の作成時期にはとても想定されなかった自動車の普及による車社会の到来への対応と、商業施設の大型化への対応であり、次のような修正が行われた。

第１点は、車対応道路ネットワークの強化であり、修正前マスタープランが歩行者専用道路のネットワークを中心とした計画であったのに対して、タウンセンターを広域拠点として形成していくために、車利用者への積極的な対応が必要であり、都市計画道路からセンター内へのアプローチ道路を増設した。また、センター内の東西間の連絡道路を増設するとともに、ループ状の道路パターンを明確な段階構成の道路パターンに修正した。

第２点は、大規模施設の立地への対応であり、近年の商業開発が様々な機能を複合立地させ、消費者に豊かな時間や空間を提供する大規模複合開発が主流となっていたことから、大規模核的複合施設の立地を目的とした大規模街区を確保し、回遊性を創出するために、これらの街区を分散して配置することとした。

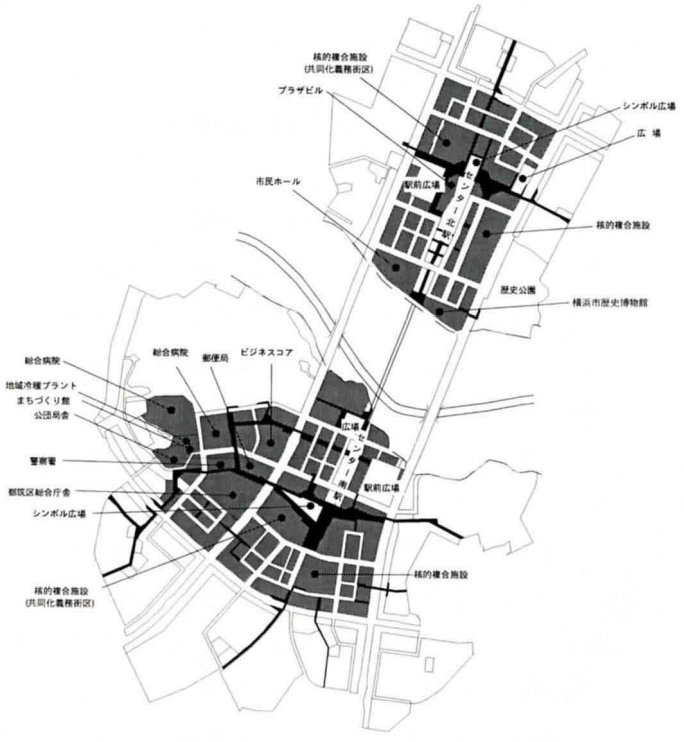
第３点は、計画的な駐車場の大量確保であり、公共と民間の分担を明確にしながら、各駐車場を道路ネットワークと関連づけて適正な位置に配置した。

第４点は、歩行者専用道路と道路との空間構成であり、修正前マスタープランでは歩車の立体分離を実現するために、歩行者専用道路に長大なスロープや急勾配の箇所があり、また宅地側に過大な法面（のりめん）を負わせている部分があったため、一般の歩行者専用道路等とセンター内道路とは平面交差とすることとした。

さらに、タウンセンター（約73ha）全体を歩行者専用道路によりネットワーク化することは、かえって画一的な空間が連続することにもなるため、歩車融合道路や広幅員のブールバール、広場・ポケットパーク等を導入することにより、様々な歩行者空間の創出を図った。

このようなマスタープラン修正の考え方から、修正前には公団用地を中心に１ヘクタール未満の街区により計画されていた街区構成について根本的見直しを行った。

修正後タウンセンター・マスタープラン



すなわち、核的複合施設の立地を図るため、２ヘクタール程度の大規模街区を設定することとし、第一地区、第二地区にそれぞれ公団用地と民有地の２街区を配置するものとした。

しかしながら、民有地の換地により確保する大規模街区はいわゆる“スリット換地"となり、敷地と建築物の共同化が不可欠となるため、平成元年４月のタウンセンター地権者総会において、共同化を前提とした「共同化義務街区」とすることを諮り、了承された。共同化義務街区の規模は、第一地区1.8ha、第二地区1.5haであり、センターの顔となるようシンボル広場に面して配置された。

⑶タウンセンターの造成計画変更

タウンセンターのマスタープランの修正にともなって、造成計画を変更することが必要になった。

マスタープランの修正が行われた昭和63年には、タウンセンターの一次造成はほぼ終了しており、以後の造成計画の見直しにあたっては、①前計画の基本的考え方を継続してダウンタウン、アッパータウン等による基本的構成とする、②都市計画道路及び地下鉄３号線の計画高さは変更しない、③道路、歩行者専用道路と宅地との間に生じる高低差をできるだけ解消し、宅地内の法面を極力減少させる、④特定の街区、宅地に集中する法面を解消する、⑤中山北山田線、佐江戸北山田線へのアプローチ道路増設にともなう沿道宅盤を変更する、等を基本とした。

このマスタープラン修正の結果、雨水・汚水排水区域及び排水ルートの大幅な変更、既設汚水管の敷設替えが必要となり、さらに約35万㎥の搬出土が新たに発生することとなったが、平成５年春の地下鉄３号線の開業と平成６年度の行政区の再編成を目標に、平成３年度に本格的に工事着手し、平成７年度には整備を完了する工事スケジュールを作成した。

なお、宅地造成等規制法による検査に替えて、宅地造成の最終整備の完了以前に宅地の使用を認める制度として行われていた仮検査制度が、タウンセンター及び駅前センターにも適用されることとなった。これにより、建築計画にあわせた造成計画、基盤整備と施設整備の同時進行が可能となり、事業の進捗にあわせた街の早期熟成に大いに寄与することとなった。

⑷タウンセンターの換地設計変更

タウンセンターのマスタープラン修正計画により、街区設計が変更されるとともに、共同化義務街区が設定されたため、換地設計を変更することが必要になり、特に共同化義務街区については権利者の意向を反映して換地を定める必要があり、権利者から再度申出を受けることとした。

このため、昭和51年の申出によりタウンセンターに換地を定めることが予定されていた民有地の所有者を対象として申出調査を行うこととなり、申出調査に関する説明会を開催したうえで、平成元年９月１日から10月16日まで共同化義務街区への申出の受付を行った。

その結果、第一地区では換地の申出面積が共同化義務街区の面積を下回ったため、公団換地を補充して面積調整を行い、第二地区では換地の申出面積が共同化義務街区の面積を上回ったため、申出時に説明した優先順位に基づいて面積調整を行った。換地の位置については、街区番号順に換地統合も組み入れ、共同化義務街区の東側から順次定めた。

また、共同化義務街区以外の街区については、両地区とも原則として変更前の換地の位置とほぼ同じ位置に換地を定めることとし、共同化義務街区の設計変更により街区形状等が大きく変化する場合は、近隣の街区に換地を定めた。また、複数の権利者による共同化利用のための換地統合等の希望については、原則として他の換地に影響のない範囲で意向を反映して換地を定めるものとした。

なお、変更した仮換地案については、平成２年３から４月にかけて関係権利者に対して供覧を行い、５月に審議会に供覧の結果を報告して一連の変更を完了した。

⑸北山田駅前センター及び茅ヶ崎近隣センターの計画変更と換地設計変更

北山田駅前センターは、地下鉄４号線と都営６号

線延伸線の合流駅として計画されていたが、6号線の機能を4号線が代替するものとして6号線の計画が廃止されたため、4号線のみに対応した道路計画に変更することが必要となり、あわせて自動車交通と大型店舗への対応を図る街区設計の変更を行うこととし、平成3年5月の第一地区の審議会において計画変更の説明が行われた。

北山田駅前センターのマスタープラン修正にともなう換地設計の変更については、権利者の意向をとりいれ、できるだけ変更前の換地の位置を基本として変更することとした。

換地設計の変更方針としては、①共同利用希望者は隣接して換地を定める、②小規模の仮換地の間口は、変更前と比較して狭小にならないよう配慮する、③換地統合は可能な限り対応する、等とした。

権利者との調整にあたっては、平成3年6月から10月に計画見直しの基本的な考え方、スケジュール及び修正案を地権者会議で発表した後、平成3年11月から12月に見直し計画に対する意向調査等、平成4年2月にブロック代表者の選出、換地設計方針説明及び意向調査結果の報告、3月に審議会、地権者への説明等を行い、平成4年7月から8月に仮換地の供覧を実施して変更を終了した。

また、茅ヶ崎近隣センターについては、地下鉄3号線の高架化にともなう計画変更の検討が進められていたが、タウンセンターの計画変更にともなって自動車交通への対応と街区の大型化を図る計画変更をあわせて行うこととし、平成2年9月の審議会に諮ったうえで、12月に関係権利者に対して計画変更の構想図と意向調査について説明が行われた。

茅ヶ崎近隣センターの計画変更にともなう換地設計についても、北山田駅前センターと同様の変更方針のもとに、平成2年12月から関係権利者への説明、合意形成を図るための意向調査を行い、平成3年9月から4年3月にかけて撤退希望者の仮換地変更について審議し、権利者と調整のうえ供覧を行って終了した。

9. 事業スケジュールの再延伸

⑴昭和66年度概成スケジュール

昭和62年度概成スケジュールを再度延伸する必要が生じた主な原因として、埋蔵文化財調査の継続と補償交渉の難航があった。

埋蔵文化財調査は昭和59年4月の推進協合同協議会において終結が宣言されたが、実態は自主調査という形で継続されており、これが造成工事の遅れをきたす原因のひとつであった。また、仮換地、補償、相続、借地・借家等の諸問題が解決されてないため、土地の使用承諾等が得られない区域があり、造成工事に着手できなかったことが、もうひとつの工事の遅れの原因であった。

このため、公団では昭和60年夏頃から、スケジュール見直し案の検討が開始され、昭和66年度概成スケジュールを作成した。

それまでの工事の状況についてみると、第一地区では、昭和62年度概成スケジュールの合意形成に時間を要したため、昭和54年度までは新規の工事着工ができず、また、その後支障物件箇所を避けながら造成可能な区域から一次造成工事を行ってきたが、これらの区域の一次造成工事が完了しても、二次造成のためのまとまった工区が設定できないため、二次造成に着手することができなかった。

第二地区については、補償難航物件のある区域に大幅な工事の遅れが生じていた。

昭和66年度概成スケジュールにおける造成スケジュールの検討段階では、当時の工事進捗状況により、両地区のスケジュールに相違はあるものの、地元の両地区同時概成の意向や、昭和67年春の地下鉄3号線開業予定を考慮し、昭和66年度概成というスケジュールとなった。

昭和66年概成スケジュールは、工事着手までの補償物件の移転完了、補償難航物件についての法的措置の実行を前提条件として構築された。このスケジュールの重点目標は、第一地区については、幹線道

路である日吉元石川線及び幹線下水道の早期整備のための盛土工事、第二地区については、大熊東山田線の開通による幹線道路網の完成であった。

昭和66年度概成スケジュールの地元との合意形成に関しては、造成の遅れについて図面上に工事着手できない区域を明示し、原因を明らかにすることにより地元の理解が得られた。

また、事業スケジュールが延伸されたことにより、供用開始時期より早期に自宅の建築を希望する権利者（早期建築希望者）に対しての対応が必要となった。このため、公団では既に供用開始されている区域への換地変更により対応したが、実際に換地が変更された権利者は、意向調査時点の249人に対して108人であった。

このような公団の対応を踏まえ、昭和61年11月の推進協総会において、昭和66年度概成スケジュールが認められることとなった。

昭和63年３月、一次造成工事はほぼ100%、二次造成工事は60%に達し、移転家屋戸数の99%の移転は完了したが、昭和66年度の全面的供用開始をめざして残る区域の工事が着々と進められていった。

しかしながら、補償難航物件、存置宅地の整備及び地区界部分の整備等残されている課題は多く、昭和66年度の概成は必ずしも楽観できるものではなかった。

昭和64年１月７日、昭和天皇が崩御され、激動の昭和の時代に幕が閉じられた。元号は平成と改められ、21世紀への始動がはじまった。

⑵平成７年度概成スケジュール

昭和66年度（平成３年度）概成スケジュールへと延伸されたスケジュールは、平成３年５月に供用開始区域の残りが20%となったところで、さらに平成７年度に延伸されることとなった。

スケジュールの延伸の要因としては、タウンセンター等一部基盤整備の見直し、存置地区の設計調整と補償、存置工事の施工課題、工事支障物件及び造成工事が遅れた区域の盛土の安定等が挙げられる。

延伸された概成スケジュールにおいては、①一般宅地の残り20%の区域については、一部存置を除き平成５年度までに供用開始、②タウンセンターは地下鉄３号線の開業時期（当時平成５年度早期）や分区時期（平成６年度）を目標に整備を進め、平成７年度には整備を完了、③近隣センター、計画建設用地は周辺一般宅地にあわせて整備を行い、その他幹線道路についても整備を促進すること等が定められた。

また、昭和66年度概成スケジュールへの延伸の場合と同様に、住宅建築計画に支障が生じる権利者を対象に意向調査を行い、92名の早期建築希望者に対応し、43名の権利者の仮換地が公団の一般換地等の手当てにより変更された。

10. 仮清算の実施

仮換地の供覧以前から、第一地区の審議会では、清算金の徴収・交付を早期に実施するよう意見が提出されていた。

公団では早期の清算を検討する旨の説明を事業初期から行なっていたが、加えて、事業スケジュール変更のたびに審議会等から再三にわたり早期清算実施の要望が出されていた。また、第二地区では、昭和57年度に供用開始された荏田南を中心とする権利者から、早期清算実施の要望が提出されたため、公団としては初めて、土地区画整理法第102条に規定された仮清算を実施し、事業の円滑な収束を図り権利者の不安を解消することとした。

これは、小規模宅地に対し減歩緩和等の諸施策を実施してきたが、これらの諸施策にともなう徴収清算金について、事業の長期化による地価の高騰や権利者の高齢化にともなう支払能力の低下に対する不安を解消するためである。また、換地不交付となる宅地のほとんどが実態的には使用収益できない状況となっているため、早期に不公平を是正することが必要であり、あわせて以後の換地計画及び換地処分等の円滑な収束を目的として実施したものである。

清算金が徴収または交付となる権利者数は、第一、第二地区をあわせて約4,400人であった。

清算金の算定にあたっては、清算金の趣旨である換地の不均衡是正という特質から、徴収対象者にも交付対象者にも納得できる金額を定めることが必要である。

このため、清算金の算定時点については、一般的には事業による工事が概成した時点とされているが、地区内の取引事例と周辺既成市街地との価格水準の比較、既に供用開始されている区域の急速な市街化の進展、仮換地の確定時期等を斟酌し、昭和64年（平成元年）1月とした。

また、仮清算金の単価の算定基準となる周辺の地価公示価格は、当時の地価の異常な高騰にともなって上昇していたため、公示価格における土地価格形成要因に占める事業内外要因を分析し、事業内要因（本事業の基盤整備による要因）のみによる価格によって単価を算定することとした。

清算金の算定にあたっては、不動産鑑定価格及び公示価格から求められる標準価格のうちの事業内要因価格、並びに固定資産税評価額、相続税路線価評価額及び宅地分譲価額を基準として、清算金単価を一般住宅地の平均指数換算で、195,000円／㎡（643,500円／坪、75円／個）とすることが妥当と判断された。

また、本清算時にすでに終了している仮清算については、本清算時に徴収または交付を行わないものとし、分割徴収の期間中に換地処分があった場合には、未了分についてのみ本清算に移行することとした。

仮清算の実施にあたっては、まず、仮清算金明細書等の通知を全権利者、全筆を対象として行い、さらに、換地計画の縦覧の趣旨を踏まえ、平成元年9月から12月まで仮清算金の縦覧を実施し、この仮清算金の縦覧期間中に、仮清算申出書により仮清算の実施の手続きをした権利者を仮清算対象者として決定した。したがって、申出をしない権利者についての清算時期は本清算時となった。

また、仮清算金の徴収または交付の時期及び方法についても、本清算の規定に準じて定め、仮清算金の通知を処分行為として実施し、平成2年7月から仮清算金の徴収・交付が行なわれた。仮清算金の未了者の精算時期は換地処分時とし、この場合の清算金額は時点修正率を乗じて算出し、換地計画で定めることとした。

仮清算の実施にともなって施行規程に仮清算の規定を追加することが必要となり、また、事業計画と換地設計との整合を図るため、平成元年8月第5回事業計画変更と第2回施行規程変更が行われた。

11. 直接施行の実施

平成4年2月、第二地区において事業施行者が自ら立竹木の伐採除却を本人に替わって行う、いわゆる「直接施行」を実施した。

土地所有者からは、前所有者時代の公団の隣接地買収に係る件や、全権利者の換地評価明細資料の開示を求める要望等が出され、それに対する公団の対応を不服として、長年にわたる土地使用交渉に承諾を得ることができないまま経過してきた。

現況は、非耕作畑（1,199㎡）で若干の立竹木が存し、計画地盤高より約6m程低い地形にあり、そのため、周辺の約3万㎡、64名の宅地の供用開始計画に支障をきたしていた。

直接施行の執行に係る仮換地指定は、従前地と仮換地の双方とも使用収益ができない内容であり、したがって、土地区画整理法第101条第1項で定める損失補償（土地使用料）をともなうものである。

一方、立木の伐採除却にともなう損失補償金も生じており、土地使用料とともに執行後に直ちに支払いを行うこととしたが、受領拒否があり民事供託を行うこととした。

なお、伐採による発生材は施行者において保管管理を行い、仮換地の使用収益開始の通知を待って仮換地先地に移動堆積して、引き渡し通知を行うこと

によりすべての行為を完了した。

12. 存置整備の推進

存置家屋の存する区域については、道路が狭い、私道がある、下水道がないなど基盤施設の整備が不十分な状況にあり、これらを改善するため道路、排水、上水、ガス、石積み等の整備を行う必要があった。

昭和59年に至って存置すべき建築物が確定されたのを受け、権利者に通知した「存置整備に関する方針」に基づき、実施設計に必要な基本整備条件を「存置区域設計要領」としてまとめた。

存置区域設計要領では、存置家屋の存する宅地の整備は基本的に行わないものとし、宅造協議の対象外とした。道路の縦断勾配については現況を尊重することとし、やむを得ず存置宅地との間で高低差が生ずる場合は、石積み擁壁を設置することとした。その他、下水、水道、ガスの宅内取込管の整備範囲、存置宅地内の既存階段やスロープ、駐車場並びに存置宅地間の民々境界の取扱いを定めた。この要領及び存置建築物の確定に使用した1／250精査図をもとに実施設計を行った。

工事着手にあたっては、実施設計図に基づき現地精査を実施し、設計に表れない詳細情報・条件を組み込み設計内容を確認しつつ、各戸別に宅地への影響範囲を説明し、物件移転等が生じた場合は必要に応じて補償対応を行った。

しかしながら、第一地区の東山田地区については存置家屋が240戸と多くかつ集中していることから、従来の方法では非効率であったため、工事着手後の地権者との調整をなくし、工事をスムーズに展開することが早急な整備達成のポイントであるとして、平成２年に存置整備専門プロジェクトを発足させた。

存置整備専門プロジェクトは、事前調査を十分に行い、設計時に様々な地権者の要望に応えられる体制とし、工事部の存置担当専門役と区画整理、事業計画、補償、工事、都市施設の担当者６名で構成された。

この東山田地区の存置整備については、設計要領で定められていた工事に加え、出入り口の階段、車庫部の歩道切り下げ、逆法部のがけ処理及び軟弱地盤対策という他の存置地区にはない特性があったため、新たに整備水準を定めた。設計にあたっては、万全を期すため縮尺1／50の補足現況測量を実施し、詳細検討を可能にするとともに、地権者の理解を助け、現地対応の省力化を図った。

平成３年３月、公団が作成した造成案をもとに、地権者代表で構成する地元調整小委員会で数度にわたる調整を行った後、地元要望を取り入れた修正案を作成し、平成４年３月、第Ⅰ期工事範囲の地権者に対し個別に説明を行った。

地権者への個別説明に際しては、より極め細かな対応が可能となるよう現地事務所を用意し、宅地内での整備内容、工事方法、補償範囲についての合意を図ったうえで工事に着手した。

第Ⅰ期工事では、工事の進展につれ細部に不都合な箇所も生じたが、個々に対応策を協議しながら進めた。後の第Ⅱ期、Ⅲ期の工事ではそれらの経験が活かされて順調に進められ、当初の予定どおり平成６年度末に完了した。

13. 緑の保存

港北ニュータウンのグリーンマトリックスシステムは、公園をはじめとする運動広場・校庭・計画建設用地内の緑地等のオープンスペース、保存緑地、文化財、神社、仏閣、屋敷林、樹林地などの地域の歴史を保つ貴重な緑の資源を体系的に連続させている。保存緑地は、このグリーンマトリックシステムの重要な緑として民有地等の土地利用に組み込まれ保存された。このため、港北ニュータウンは豊かな自然が残る新都市としての評価を得ており、総面積約34万㎡にもおよぶ保存緑地は、クヌギ・コナラなどの二次林を保存樹林として最大限に保全・活用することにより、港北ニュータウンの"ふるさと"をしのばせる景観を創出している。

ニュータウン内の保存緑地は、横浜市の「緑の環境をつくり育てる条例」に基づいて指定されている。この条例は、指定された土地の最終所有者が保存緑地として所有・管理し、緑地保存地区の指定後、固定資産評価上は山林としたうえ固定資産税相当額の奨励金を所有者に還付することにより、所有者の緑地管理を積極的に助成する制度となっている。工事施工にあたっては、特に多数存在する自然がけについては、緑地保全のための措置を中心に検討・工夫を行って造成工事を施工し、散策路の整備が行なわれた。

豊かな自然の景観を残す保存緑地

このように、公団・市・住民が三者一体となって緑の保全・整備及び活用を図り、“グリーン・マトリックスシステム”による緑豊かな街づくりを行ったことに対して、平成８年11月１日、「緑の都市賞」内閣総理大臣賞が公団と市に贈られた。

14.佐江戸北山田線の大擁壁

港北ニュータウンの南北の主要幹線である佐江戸北山田線沿いの牛久保地区には、弥生時代中期の環濠集落の遺跡である大塚・歳勝土遺跡の存在が早くから知られており、事業開始当初から同線の整備と遺跡の保存をどのように調整するかということが課題となっていた。

遺跡は地表下５ｍ程度に点在していたため、移転復元は困難であり、また、この遺跡と佐江戸北山田線の計画道路面との高低差は約19mあり、遺跡保存のために佐江戸北山田線の平面及び縦断線形を大幅に見直すことはもはや不可能であった。

このため、構造物等による土留処理により可能なかぎり遺跡を保存することとし、地上高が最大約18ｍ、擁壁施工幅６ｍ（うち３ｍを構造物の設置範囲）の大擁壁を設けることとした。

しかしながら、擁壁の位置は市営地下鉄センター北駅に近く、また周辺には歴史博物館、歴史公園等が計画されており、さらに周辺の緑地については保全する方針となっていた。

そこで、擁壁の設計にあたっては、景観を重視した構造とするためデザインに配慮するとともに、擁

佐江戸北山田線の大擁壁

壁の施工にあたっては、遺跡及び遺跡影響範囲内には手を加えないよう８タイプの擁壁について経済性、構造性、施工性、遺跡への影響等の比較検討を行い、その結果、経済性に優れ、フーチング前趾が小さいため道路への影響が少なくなるアンカー併用逆Ｌ式を選定して施工がなされた。

同遺跡は、昭和61年１月に国史跡として指定されるとともに、歴史公園の一部として保存されることとなった。

15. 都筑インターチェンジの建設

昭和57年６月に第三京浜道路港北インターチェンジを経由して、新横浜と国道 246号を結ぶ新横浜元石川線が開通し、市北部の交通混雑の緩和に寄与することが期待された。しかしながら、昭和62年には港北インターチェンジの１日当たりの通過交通量が５万台に達することとなり、慢性的な交通渋滞に悩まされることとなった。日本道路公団は、これを解消するために第三京浜道路に新たなインターチェンジを建設することを発表し、昭和62年12月に新インターチェンジの事業許可をとった。翌63年から地権者説明会、平成元年には用地取得について事業対策委員会で説明され、平成２年に着工されることとなった。その後、平成６年12月に横浜市、日本道路公団及び住宅・都市整備公団の間で新インターチェンジ開設にかかる費用の負担や工事の実施に関して協定書が締結され、翌７年４月に「都筑インターチェンジ」が開設された。

16. 新都市施設の整備

安全で快適な都市環境をつくり、また効率的な都市運営を行うため、港北ニュータウンでは、新都市施設として①共同溝及び電線共同収容溝、②地域冷暖房、③ＣＡＴＶ及び④地下駐車場を導入した。

豊かな都市空間を創出するため、当初港北ニュータウン全域について無電柱化する計画としていたが、費用負担等の課題から昭和55年に至ってこれを断念し、幹線道路、歩行者専用道路及び緑道の合計延長約99Km並びにタウンセンター及び駅前センター地区について無電柱化することを決定した。

このうち、特にタウンセンター地区及び駅前センター地区については、商業施設だけでなく、業務・文化・住宅などの多様な機能や大小さまざまな空間形態が複合して形成される多機能複合型のセンターとなるため、電力線、その他の電線類、上水道管及び地域冷暖房配管を収容する共同溝と、電線類のみを収容する電線共同収容溝があわせて計画され、ともに地中化を図るものとし、互いの機能を補完しあう“共同溝ネットワーク”を形成している。

タウンセンター地区においては、全域における整備を前提として、街区の特性や道路の機能に応じて総延長２kmの道路部に敷設される共同溝と、歩行者専用道路等に敷設される電線共同収容溝を併用し、また駅前センター地区では歩道部に敷設される電線共同収容溝により、地中化が進められている。

また、タウンセンター地区では、商業・業務施設や文化施設を中心としたさまざまな施設が立地するため、冷暖房に非常に多くのエネルギー消費が予想されることから、エネルギーの一括供給のための地域冷暖房システムも導入された。地域冷暖房システムの導入により、地球的規模で課題とされている環境汚染の防止や水、電気を中心とした省エネルギー問題にも寄与し、次世代の新都市づくりに貢献することができるものと期待されている。

地域冷暖房システムの導入にあたっては、タウンセンター北駅を中心とした第一地区とタウンセンター南駅を中心エリアとした第二地区にそれぞれプラントを設置し、合計30ha、延床面積70haの熱供給サービスを行うものとして港北ニュータウン熱供給㈱が設立され、平成７年４月から、同時に業務を開始した都筑区役所をはじめとする第二地区の施設への熱供給が始まった。

一方、21世紀に向けた多機能複合都市としての位置づけから、港北ニュータウンは横浜市におけるインテリジェント・シティ整備計画における重点整備地区に指定されており、市民や企業に対して高度で多様な情報サービスの展開が期待されていた。このため、公団はＣＡＴＶを都市基盤施設の一つとして位置づけ整備を行っている。サービスエリアを６ブロックに分割し、メインセンター及びサブセンターの配置により合計16波のサービスを全域に行っている。公団が暫定的に管理・運営を行い、業務を㈱港北都市開発センターに委託している。

㈱港北都市開発センターは、平成８年12月郵政大臣よりＣＡＴＶ事業の認可を得て、平成９年３月末に公団から施設の譲渡を受け、平成９年４月から32ＣＨの都市型ＣＡＴＶ事業を開始する。

公団、㈱港北都市開発センター、ＮＴＴデータ通信㈱は共同でＣＡＴＶ高度情報化対応実験を平成９年度より２か年間実施する。双方向ＣＡＴＶを使って、３次元ＣＧの「バーチャル・モール」で多様な生活情報サービス等をプロムナード仲町台、ビュープラザセンター北の1000世帯のモニターに試験提供する。

さらに、横浜市の副都心として商業・業務・文化施設などの多様な施設が集積するタウンセンター地区は、車社会に対応したマスタープランの修正がなされ、駐車場需要に対応するため、公的駐車場としてはタウンセンター内に合計約2,400台（第一地区約1,280台、第二地区約1,120台）が計画されている。特に自動車の流入が集中するセンター北駅及び南駅では、路上駐車の解消、交通渋滞の緩和を図るため、駅前広場の整備に先行して、地下２階の自走式地下駐車場整備が進められた。これにより、駅前広場の地下駐車場には、あわせて約 1,100台の駐車スペースが整備された。

17. 事業の完了

⑴基盤整備工事の完了

港北ニュータウンの公団施行地区1,317haにおいて整備された基盤施設は、都市計画道路11路線・延長31.3km、歩行者専用道路13路線・延長15.0km、区画道路等をあわせた総延長は320.4kmに及ぶものである。

また、地区公園をはじめとして整備された公園・緑地面積は総計123.1haに達した。

港北地区における土地区画整理事業の基盤整備工事は、事業認可以来22年の歳月を経て平成８年３月に概成した。

⑵公共施設の引き継ぎ

道路等公共施設の管理の引継ぎについては、土地区画整理法では、換地処分の公告の翌日に市の管理に属することが原則であるが、換地処分以前においても工事が完了した場合には引継ぎができるものとされている。

このため、工事完了による部分引継ぎについて市と協議した結果、道路については、昭和59年以降、ある一定のまとまり（小街区単位）が完成し、所定の条件を満たせば引継ぎができることとなった。

引継ぎ数量が膨大であることにともなう図書作成、補修工事等の引継条件及び業務体制等を考慮し、引継ぎ数量を均等化するため、全体引継計画を作成して引継ぎが実施された。

当該箇所の宅造検査及び仮換地指定の終了、事業完了報告の実施、仮換地指定の地番の住居表示への移行、公道から公道への接続が主な引継ぎ条件であり、道路台帳（地下埋設物台帳を含む）、道路構造図等を提出して引継ぎが行われた。

また、公共下水道についても、同様に部分引継ぎとしたが、港北ニュータウンの下水道事業の進め方が、「一流域の完成及び下流からの引継ぎが原則」という引継条件と一致していないこと、また、雨水、汚水の流域も異なることから、引継区域の設定が困難であった。

その後、市と協議を重ね、昭和61年以降、下流からの引継ぎを原則としながら、一流域の引継ぎが2年度にわたっても概ね半分程度が引継ぎ可能であればよいこととなった。公共下水道についても、道路の引継ぎと同様に全体引継計画を作成し、引継ぎが実施された。

このほか、公園・緑地についても昭和58年以降、完成したものは年度末一括引継ぎとなっていたが、児童公園（街区公園）については、公園の完成後できるだけ早く使いたいという地元住民の要望を考慮し、平成3年度から年2回の引継ぎとなった。

⑶換地処分

昭和52年の仮換地の供覧以後、仮換地を確定するため種々の対応を行うとともに造成工事を推進することにより、平成6年3月までに約83%の仮換地指定が行われ、基盤整備工事は公園と計画建設用地の一部を除いてほぼ事業スケジュールどおり平成8年3月に完了する見通しがついたため、換地処分の時期について関係機関と調整を行い、平成6年4月に換地処分の時期を平成8年9月末と設定した。

換地処分により、港北ニュータウンを管轄とする横浜地方法務局港北出張所に区画整理登記が嘱託されることとなるが、その登記件数は約6万7千件にのぼるため、登記事務の円滑な対応と登記閉鎖期間の短縮を図るよう、換地処分公告までのスケジュールを設定し、事前に港北出張所の登記事務の準備体制を整えておく必要があった。

このため、換地計画縦覧から換地処分公告までの日数は、公団内部の作業期間と各手続きで必要となる日数をあわせて6箇月と設定した。

一方、平成2年には仮清算の申出者を対象とする仮清算が行われており、申出者と換地処分時に清算する者との公平性の確保のため、清算金の時点修正が行われた。時点修正は、土地収用法第70条の修正率の算定方法に準じて行われ、仮清算から本清算に移行する権利者への説明も、平成6年10月に実施した。

また、平成5年11月から横浜地方法務局及び神奈川県との町名・地番及び地目等土地の表示と公図の作成方法等の協議・調整を行い、町名・地番は、住居表示による町名・地番と同じ表示とした。道路の地番は宅地と区別するため 100番から付番するものとした。地目については、事業の目的に照らし、施行前の地目にかかわらず、原則として宅地とすることとし、換地計画の供覧時に権利者に周知し、権利者の土地利用の意向を踏まえて設定した。

このような準備を踏まえ、平成6年9月から換地計画案の作成を開始し、審議会及び評価員への説明を経て平成7年5月から3か月間にわたりその内容を供覧することとした。権利者数は、当初事業計画の認可時点からおよそ2倍の約10,600人に増大しており、換地計画の円滑な収束を図るためには縦覧に先立って供覧を行うことが必要であった。

供覧に際しては、各権利者に事前に送付された各筆各権利別清算金明細書及び説明資料に基づいて個別に説明が行われ、期間中約4,000人の権利者が供覧会場を訪れた。供覧された換地計画に対しては、換地の位置・評価、換地処分後の地番等に関して第一地区では6通、第二地区では5通の意見書が出されたが、これまでの仮換地等の審議の場合と同様に、公団の処理方針を審議会及び小委員会に説明して了解を得たのち、意見書提出者に個別に説明を行って、概ねの了解が得られた。

平成8年1月、大量の換地明細書等換地計画の内容に万全を期すため、縦覧に先立って換地計画の認可機関である神奈川県により換地計画関連図書について事前審査を受け、つづいて2月には審議会に諮問を行って異議ない旨の答申を受けると、4月3日から同月16日まで換地計画の縦覧を実施した。縦覧期間中には換地計画に対する意見書の提出はなく、実質的に換地計画が決定した。

平成8年6月13日公団は神奈川県知事に換地計画の認可申請を行い、同28日神奈川県知事により認可の公告が行われた。

7月1日、公団は関係権利者に対して、配達証明郵便により換地処分通知書を送付し、また住所不明

の権利者については公示送達を行い、関係権利者全員に換地処分通知書が到着したことを確認したうえで、9月17日神奈川県知事に換地処分の届出を行った。

平成8年9月29日、神奈川県知事は換地処分の公告を行い、事業認可以来約22年間に及んだ横浜北部新都市第一地区及び同第二地区の土地区画整理事業は、港北ニュータウンの主要な区域の公共施設と宅地の整備を終えて完了した。

⑷推進協の解散

土地区画整理事業による基盤整備工事がすでに完了し、換地処分のスケジュールが明らかになってきた平成8年7月、第46回推進協合同協議会が開催され、推進協の今後の取扱いの検討について代表委員会に委ね、その結果を次の推進協総会に諮ることが了承された。

これを受けて代表委員会・4地区正副会長会議が開かれ、協議の結果、市営地下鉄4号線の建設も具体化し、4地区の共通の課題はほぼ見通しがつけられたことにより、推進協の使命はおおむね終了したという結論に達した。

平成8年11月29日、都筑ふれあいの丘体育館で開かれた第11回推進協総会において、推進協は同総会を機に解散することを決定し、以後、住民相互の連携により豊かな地域社会と活力ある21世紀の街を形成していくことを決議して、前身の対策協以来29年の長きにわたる歴史に終止符を打った。

第4章 まちづくりの新たな展開

1. タウンセンターのまちづくり

⑴タウンセンター形成への課題

昭和60年、長年の懸案事項であった地下鉄３号線の建設着工に明るさがみえ、いよいよタウンセンターの建ち上げに向けて始動すべき時期にきていた。タウンセンターとしてふさわしい商業・業務施設等のビルトアップは、港北ニュータウンが新都市として離陸するための最重要課題であった。

しかしながら、申出調査以来約10年の歳月が経過するうちに、消費者動向と商業環境は大きく変わってきており、昭和50年代に流通業界では総合スーパーマーケットが百貨店を席巻し、大規模小売店舗法（大店法）が実態的に規制強化されながらも、スーパー業界による郊外型のショッピングセンターが全国各地で展開され、新しい商業施設の形態として複合・大型化が進んでいた。

さらに、モータリゼーションの進展により、特に大都市圏の郊外部における郊外型ショッピングセンターでは、大規模駐車場の設置が必須の条件となっていた。

このような背景から、昭和56年に発表された「よこはま21世紀プラン」を契機として、タウンセンター地区には商業・業務機能を中心とする横浜市の副都心の核としての位置づけが与えられ、タウンセンターのマスタープランが変更されたのである。

一方、申出調査とその後のグループ討議による調整により、タウンセンターには第一、第二地区あわせて420名の権利者の仮換地が定まっていたが、当初から敷地の共同利用を前提として、仮換地を短冊型に細分化した街区もあり、敷地の共同利用による建築物の建ち上げ方策は、仮換地原案の決定以来の大きな課題となっていた。

タウンセンターのマスタープランの変更にともなって設定された民有地による大型店舗用の街区である共同化義務街区についても、建築物の建ち上げ方策については依然として課題となっていた。

タウンセンターづくりを進めるにあたっては、このような社会経済の変遷、市民ニーズの変化等を背景としたコンセプトを持ったうえで、具体的な商業地づくりの方法について検討するとともに、権利者による建築物の建ち上げを強力に支援する方策が必要とされていたのである。

⑵㈱港北都市開発センターの設立

タウンセンターのマスタープランの変更にともない、センター全体の施設の誘導・整備と権利者によるセンター形成の支援を行うためには、公団法に基づく業務内容を超えた業務を行うことができる新たな組織体が必要となってきた。

昭和63年１月のタウンセンター世話人会において、市と公団は、このような考え方にもとづいて、タウンセンター開発の先導的な役割を担う第３セクターの設立について提案を行い、同年７月の推進協合同協議会において第３セクターの設立が了承された。

この提案はただちに実行に移され、平成元年２月、港北ニュータウン及びにその周辺において、商業施設、業務施設、文化施設、レジャー施設など広範囲で高度な機能の整備、充実を図るため、市及び公団をはじめとする関係機関の共同出資による第３セクターとして㈱港北都市開発センターが設立された。

㈱港北都市開発センターは、タウンセンターの公団用地における商業・業務施設の計画・建設を推進しつつ、第一地区の共同化義務街区の権利者の一員として地権者法人の設立に参画し、施設の建設に係る施主代行業務を受託して、開発、建設に係る業務全般を行うほか、施設完成後の建物の維持、管理を受託する等の業務を行うこととなった。また、タウンセンター内の高次都市基盤施設の管理受託を行うなど、タウンセンターの建ち上げ、管理、運営にわたる広範な業務を担うことが期待されている。

⑶タウンセンター開発推進協議会の設立

タウンセンターの建ち上げについては、昭和62年２月に発足したタウンセンター世話人会及びその後の代表者会議において、関係者により検討が進められていたが、修正マスタープランに基づきタウンセ

ンター整備を進める体制について代表者会議で議論され、平成３年３月基盤施設及び施設建設等の推進と諸課題の解決を図るために代表者会議を「タウンセンター開発推進協議会」に改組することが決定された。

同年６月、タウンセンター開発推進協議会が正式に発足し、権利者を中心として市、公団及び㈱港北都市開発センターによって構成されることとなった。

タウンセンター開発推進協議会には、開発ルール部会と事業化促進部会とがあり、開発ルール部会では平成４年１月から街並み景観形成に関する検討を皮切りに、同年10月から街づくり協定に関する検討をはじめ、また事業化促進部会では平成４年１月から事業化戦略と事業モデル地区の検討を開始し、事業化の促進や共同事業の推進等について検討を行ってきた。

その後、核的大規模複合施設の建設に向けて調査研究を行うとともに、権利者相互の合意形成を図ることを目的として、平成２年７月に第二地区共同化義務街区開発推進会（第二地区開発推進会）が、同年８月に第一地区共同化義務街区開発推進会（第一地区開発推進会）がそれぞれ発足した。

第一地区では、権利者のひとりとして公団が開発推進会をリードしていた。当初、同会ではディベロッパーへの事業委託が検討されたが、第一地区タウンセンターの第一期事業として公団が建設するプラザビルの建ち上げを進めていた㈱港北都市開発センターが、プラザビルと共同化義務街区を一体的に計画し、共同化義務街区の経営にも参画する意向を示したため、1,000㎡の公団換地を同社に譲渡し、以後、㈱港北都市開発センターのコーディネートにより二つの核的複合施設の建設が進められることとなった。

平成３年10月、同社は企業を対象としてテナント等進出意向調査を実施し、進出意向が強く具体性があると考えられた核テナント４企業をリストアップした。つづいて、これら４企業による権利者への説明会が開催され、平成５年３月に第一地区開発推進会は誘致企業の最終選考に向けて２企業と交渉を開始し、事業化に向けた実作業を開始する旨の合意書を交換した。

その後、タウンセンターの先導的核施設の建設を実務的に進めるため、第一地区開発推進会は発展的に解散し、平成５年８月に第一地区共同化義務街区建設組合が設立され、同組合から施主代行業務を受託した㈱港北都市開発センターが、早期建設を目指して企業と協議を重ねた結果、阪急百貨店の進出が決定した。

平成７年６月30日には、事業主体としてのいわゆる地権者会社である「第一共同開発株式会社」が地権者全員により設立され、同時に阪急百貨店と同社の間で出店に関する基本合意が締結された。

一方、計画面においては、地権者が所有する土地に対して、第一共同開発㈱を地上権者とする地上権の設定登記を平成８年３月に終え、また、平成８年度には「優良建築物等整備事業」の補助を受け、平成11年度開業を目指して基本設計・実施設計を進めているところである。

第二地区開発推進会においては、事業主体を決定するために、権利者が自ら民間事業者と接触する等自発的な活動が行われていた。平成３年９月に百貨店６社を指名、４社が応募して開発事業コンペが実施された。その後、企業との交渉のなかで事業委託企業を決定する一方、平成４年５月に第二地区共同化義務街区建設組合（第二地区建設組合）が設立され、大規模複合商業施設立地への歩みは着々と進行していたが、折しもバブル経済の崩壊、百貨店業界の経営悪化等不測の事態が重なり、平成５年11月に第一交渉順位にあった百貨店は出店断念の意向を表明するに至った。このため、第二地区建設組合は、翌６年11月に西南東急百貨店を中心とする東急グループへの事業委託を決定し、12月には基本協定を締結した。

以後、事業の具体化に向け、計画内容を詳細に検討し、平成７年６月に建設組合を事業者組合に改組し、同年11月にはビルの名称を「センター南駅前共同ビル」と決定し、大店法の手続きを開始した。さ

らに、平成８年３月には平成10年春の竣工に向けて工事に着手した。また、同ビルの賃貸借・管理のための管理法人として「センター南駅前共同ビル株式会社」を組合員が出資して株式を取得し、現在に至っている。

⑷プラザビル（仮称）の建設

第一地区タウンセンターにおいては、センター北駅と駅前広場との中間に位置する公団用地を活用して、駅ビルとしての性格を有し、鉄道利用者等の来街者にとっては「街の顔」となり、かつ、タウンセンター開発の先導的役割を担う複合商業施設「プラザビル（仮称）」が、公団により計画された。

同ビルは平成７年４月建設決定がなされ、第一地区のアイデンティティの確立とともに隣接する共同化義務街区との相乗効果が発揮できるよう地上６階、地下４階建の建物には文化、ファッション、スポーツ、銀行等さまざまな施設を複合化し、センター北駅と駅前広場とを結ぶ自由通路や約 100台の駐車場を確保する計画のもとに、平成10年３月の開業を目指して建設が進められている。

港北ニュータウンには、タウンセンターのほかに地域住民のためのセンターとして、駅前センターが４箇所、近隣センターが６箇所ある。

2. 駅前・近隣センターのまちづくり

これらのセンターのうち最も早く開設されたのは、第二地区北西部に位置する荏田近隣センターであり、昭和58年８月の第二地区のまちびらきにともなって「レンガ通りのステキなお店」をキャッチフレーズとしてオープンし、それ以来地域に根づいた商店街が形成されてきた。同センターでは、昭和55年から街づくりに関する勉強会が始まり、準備会を結成、昭和57年に荏田近隣センター街づくり申し合わせが決定された。街づくり申し合わせは、建物のデザインに関して統一することが望ましい１階部分の壁面後退や軒高、サービスヤードの共同化などの事項について定めており、全体としてまとまりのあるセンターの形成を目指したものであり、その成果は現在の「荏田南一番街」としての商店街形成に現れている。

一方、第一地区のまちびらきは、第二地区から７年を経過した平成２年春中川地区で行なわれ、この地区の中心となる中川駅前センターでは、昭和61年から街づくりに関する勉強会を積み重ね、昭和63年５月に地権者協議会の発足を経て、地形的条件や緑豊かな周辺環境などを生かした中世ヨーロッパの街並みをイメージした「ネオ・ロマンチック」をテーマに、地域住民に快適な環境を提供すべく街づくりを進めている。「中川駅前センター街づくり協定」は、このために平成２年２月ニュータウンで初の街づくり協定として締結されたものである。既に郵便局、交番が開設され、フィットネスクラブ、ホームセンター、スーパー等がオープンし、平成８年10月には建物建設率も60%を超えて賑わいも本格化してきた。平成７年12月、同センターへの出店者を中心にして中川駅前商業振興会が設立され、商店街としての繁栄と営業者相互の発展のための第一歩が踏み出された。

駅前センター地区または近隣センター地区に換地が定められることになった権利者は、それぞれの地区で勉強会等を開催し、センター形成のノウハウと具体策を検討・調査するとともに、準備会、協議会等の権利者組織を発足させ、これらの組織によりほとんどの地区において、街づくり申し合わせが決定された。北山田駅前センター、茅ヶ崎近隣センター

中川駅前センターと駅前広場

及び仲町台駅前センターでは、権利者の総意により街づくり協定が締結され、各センターの個性を重視し、環境と調和した建築物整備等が進んでいる。

川和駅前センターでは、昭和58年からの勉強会、昭和60年２月の地権者協議会の発足を経て、平成４年２月の同協議会において、街づくり協定の内容が協議されたが、決定に至らず暫定で取り扱うこととして、既に権利者の共同化によるホームセンターをはじめ大型ディスカウント店がオープンしている。

また、仲町台駅前センターは、昭和63年から勉強会が始まり、平成２年３月協議会が設立され、平成５年３月における「仲町台駅前センター街づくり協定」として結実した。同センターは港北ニュータウンにおける横浜都心部からの玄関口としての役割を担っており、台地状にひらけた地形特性、周辺施設の立地及び緑に恵まれた環境を活かし、「自然と人間」を街づくりのテーマ、「ネオクラシック」をデザインテーマ、「花」をふれあいテーマとして、これらのテーマに沿った街づくりを展開し、個性と魅力を持ち、賑わいのある街の創造を目指している。既にコンビニエンスストア、薬局、郵便局、スーパー等が開設され、権利者の共同事業による建築物整備にも着工した。

同センターでは、供用開始から僅か３年余の間に民有地の概ね半数のビルトアップが進展し、平成８年９月に仲町台商業振興会の発足をみるに至った。

また、佐江戸近隣センターでは、昭和61年から街づくりに関する勉強会が始まり、近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりを目指して、平成５年５月に「佐江戸近隣センター街づくり申し合わせ」が決定された。既にコンビニエンスストア、クリーニング店等がオープンしている。

これらのセンターづくりに向けての活動と相前後して、平成４年には駅前・近隣センターが相互に情報交換を行うため、情報誌「パートナー」が㈶港北ニュータウン生活対策協会から発刊され、他のセンターの進捗状況、街づくりの方法等が情報として行き渡ることとなった。それぞれのセンターは、互いに競いながら補完しあって、それぞれの個性をのばすことが要請される時代に入った。

平成５年３月には待望の市営地下鉄３号線が開通し、各駅前センターの充実に拍車がかかり、商業施設等の建設は急ピッチで進んでいる。また、大量輸送機関の整備による人口定着の進捗にあわせて、それぞれのセンター地区の整備に向けての準備が進んでいる。

供用開始が後発となったセンター地区においても、それぞれのまちづくりのための勉強と活動が長年にわたって続けられており、特に北山田駅前センターと茅ヶ崎近隣センターにおいては、土地利用計画の見直し、すでに決定されていた仮換地の調整等の過程を経て、まちづくりに多大な努力が払われている。

北山田駅前センターは、市営地下鉄４号線の駅前センターであり、車社会及び大型店舗への対応という社会状況の変化を背景に、土地利用計画が見直され、日吉元石川線を挟んだ駅前広場の分離、区画道路の変更による回遊性の増大、人と車双方の商業施設等の利用を高める区画道路の設計変更、センターの核となる大規模街区の配置等の措置がとられ、計画変更にともなう換地調整を行って、センターづくりが進められた。平成３年の勉強会の開始、同年10月の協議会の発足を経て、北山田富士や豊かな自然の潤いが共存するセンターの形成を目指し、「オアシスタウン」を街づくりテーマ、「南欧スタイル」

川和駅前センター

をデザインテーマとして、平成８年３月に「北山田駅前センター街づくり協定」が決定され、将来の北山田駅勢圏の中心地にふさわしい個性的で魅力のあるセンターづくりが進められている。

また、茅ヶ崎近隣センターは、昭和61年の市営地下鉄３号線の高架構造への変更と、これにともなう用途地域の変更に対応するため、大型の物品販売店舗が立地可能な街区規模の拡大と区画道路の幅員拡幅が行われるとともに、動線計画の見直し、回遊性の向上等の土地利用計画の見直しが行われ、換地調整も入念に行われてまちづくりが進められている。昭和63年から勉強会がスタートし、協議会も発足した。幹線道路に接した立地特性や恵まれた緑豊かな環境を生かし、「マーケットタウン」を街づくりテーマ、「アーリーモダン」をデザインテーマとして、平成７年６月に「茅ヶ崎センター街づくり協定」が決定された。協定名から「近隣」を削除して、より広域的な商圏を背景としたセンターの形成を目指している。隣接する茅ヶ崎公園にはプールもオープンし、賑わいを増している。

このほか、新吉田近隣センター及び東山田近隣センターではいずれも平成６年から勉強会を開始し、同年近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりを目指して、街づくり申し合わせが決定されている。新吉田近隣センターは、平成７年４月に開設された第三京浜道路都筑インターチェンジに至近な位置にあり、立地特性を活かした特色あるセンターづくりが望まれている。牛久保近隣センターは、最も遅い平成７年から街づくりに関する勉強会が始まったが、街づくり申し合わせの決定には至っていない。第一地区のタウンセンターに近いこともあり、住宅地の中のセンターという特性を活かしたセンターづくりが期待されて、供用開始された。

3. 中央地区の計画

第一地区及び第二地区のタウンセンターに挟まれて「その他地区」とされてきた「中央地区」については、港北ニュータウンの一体的発展を目指して、市及び地元地権者からなる「タウンセンター関連地区研究会」により、昭和62年から面的整備に関する検討が行われていたが、平成３年10月、中央地区の事業化への一層の推進を図るため、関係地権者及び関係機関の調整組織として同研究会が「タウンセンター関連地区整備促進協議会」に改組された。

平成３年度に同研究会と市からそれぞれ公団に対し、中央地区の事業化の検討が依頼された。公団は、同研究会が改組された「港北ニュータウン中央地区整備促進協議会」に検討結果の説明を行った。同協議会は関係権利者全員にアンケート調査を実施し、これを受けて、公団に対して土地区画整理事業の施行要請を行った。なお、横浜市からも同様の施行要請が平成４年５月になされている。

中央地区の開発目標は、この地区が南北のタウンセンターを連絡する枢要な位置にあることから、基本計画においては、タウンセンターの機能を補完し、これと一体となって、横浜北部副都心の形成を図るとともに、これに必要な幹線道路、鉄道等の整備を促進し、あわせて住宅、工場等が混在した既存の土地利用を整序し、健全かつ良好な環境を有する市街地を形成することとしている。

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

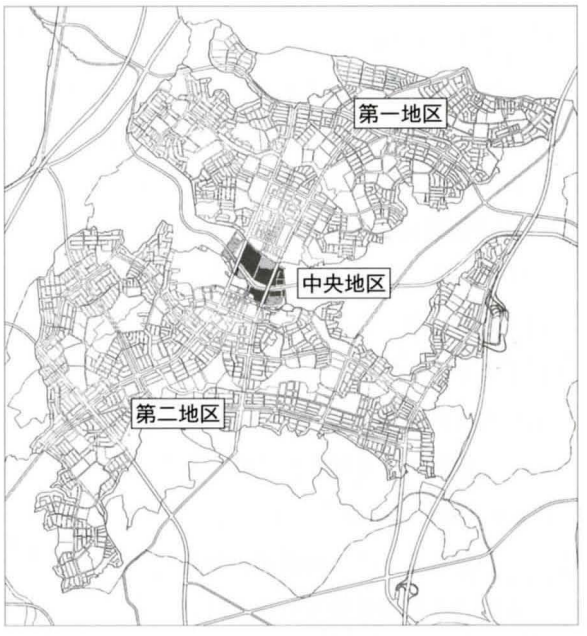
平成５年度から市街化区域編入等の都市計画について関係機関との協議を進め、平成７年３月に都市計画決定された。

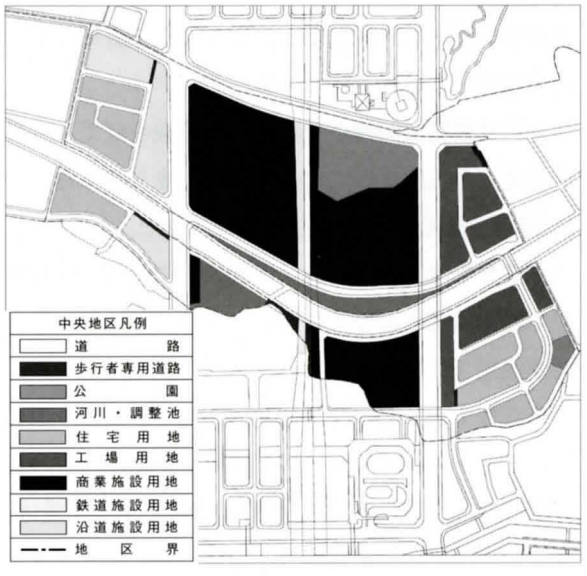
既存住宅、工場等の受け皿以外はできる限り副都心形成に寄与する土地利用を実現すること、並びに、早期着手、早期整備という権利者の強い意向を受け、認可後速やかに移転補償、工事着手が可能となるよ

う、事業認可までに仮換地を定めることを目的に、全宅地について換地を申出によって定める選択換地方式を採用することとし、平成６年12月に仮換地の申出アンケートが港北ニュータウン中央地区整備促進協議会により実施された。その結果、住宅地区、沿道施設地区への申出が集中し、換地調整に時間を要することが予想されたため、事業計画認可の準備は、当初土地利用計画案で進められることとなった。

以上のような経過を経て、平成８年２月29日中央地区土地区画整理事業が事業認可された。

中央地区の位置と土地利用計画図



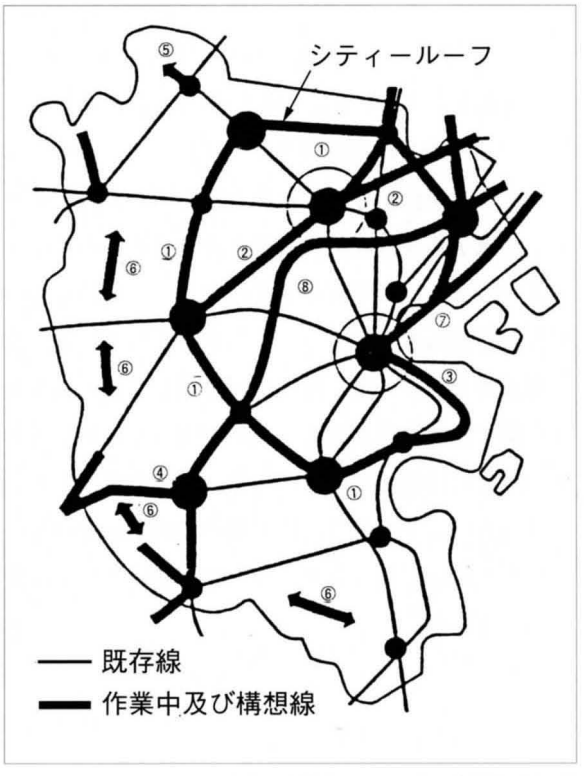


4. 地下鉄４号線の計画

地下鉄３号線の着工後、残された地下鉄４号線の事業化をいかに具体化するかが、地元感情からも重要課題となっていた。

市は地下鉄４号線の施策上の位置づけを検討してきたが、平成６年高秀市長のもとで策定された新たな市の総合計画である「ゆめはま2010プラン」において、副都心の強化・育成を図り、横浜が多心型の都市構造を形成し、首都圏における業務核都市として発展していくうえで、重要な路線として横浜環状鉄道（“シティループ”）を発表し、地下鉄４号線を“シティループ”の一部として位置づけて、その早期建設を掲げた。この「ゆめはま2010プラン」により、地下鉄４号線（日吉～港北ニュータウン～中山）は、市交通局を事業主体として、平成８年度免許申請、９年度免許取得、10年度建設着工、15年度開通を目標として動きだすこととなった。

シティループ



出典：「港北ニュータウン」平成5年10月

5. 都筑区の誕生

横浜市では、昭和59年６月に行政区審議会から、港北区及び緑区について、港北ニュータウンを一行政区とし、港北区の残る区域を一行政区、緑区の残る区域をJR横浜線沿線と東急田園都市線沿線区域に分けてそれぞれ一行政区とする行政区再編成の答申が示されていたが、両区における人口定着の遅れ等によりその実施が見送られていた。

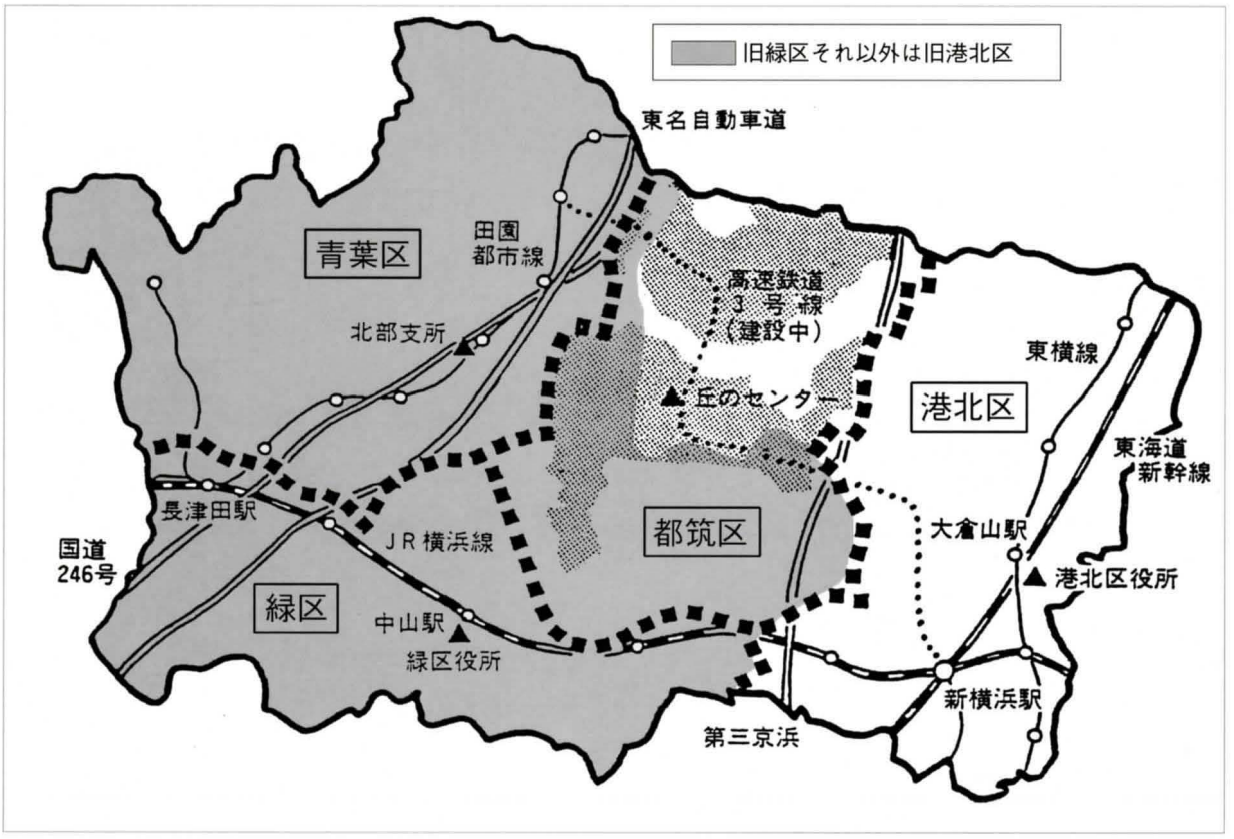
平成３年４月、市は横浜市行政区再編成審議会を新たに設置し、この基本方針に沿って住民意識、地域特性等を総合的に考慮しながら具体的な行政区再編成案を検討することを諮問した。

同審議会は、約１年間の検討を経て平成４年５月港北区及び緑区を４区に分割する答申を行い、港北ニュータウンをその大部分とする区域が新たに行政区として独立することとなった。

次いで、横浜市区名選定委員会が新区名の公募を行い、港北ニュータウンを含む区域の新区名として、古くからこの地域の呼び名であり、また港北区として横浜市に編入される以前の行政区名であった都筑郡に因んで「都筑区」が選定され、決定した。

平成６年11月６日、青葉区とともに都筑区が新たに誕生し、港北ニュータウンは文字どおり「都（みやこ）を筑（きづく）」区として一体の行政区となったのである。

行政区の再編



終章 港北ニュータウンの今後の展望

港北ニュータウンは昭和40年２月の横浜市六大事業の発表からすでに30年余り、また昭和49年８月の公団の施行による土地区画整理事業の事業計画認可から数えても22年の時が経過した。

横浜北部新都市第一、第二地区土地区画整理事業は換地処分を終え、事業の目的とする都市基盤整備は概成を迎えた。

ここに至るまでの歳月をふりかえると、日本の社会経済は大きく変化し、国民の生活意識や価値観もそれとともに変わってきた。港北ニュータウンはこれらの変化を敏感に受けとめ、権利者、横浜市そして公団は、未来に描いた夢を追いながら知恵を出しあい、数々の苦難の歴史を乗り越えてようやくここにたどり着いた。

また、昭和58年のまちびらき以来、新たな住民がニュータウンに移り住み、公団施行地区に居住していた 7,500人の人々をあわせて平成９年には人口８万人を数える街に育ってきたのである。

平成６年11月には、港北ニュータウンは港北区と緑区から新たに分区された都筑区の大半を占める地域となった。これにより、港北ニュータウンは、その区域がほぼひとつの区として独立した唯一の大規模ニュータウンとなった。

したがって、港北ニュータウンに住まう人々は、都筑区という行政圏域を基盤に、事業地区内の権利者あるいは地区外からの居住者という立場を離れ、ひとつのコミュニティを形成することとなった。

また、多機能複合都市を掲げる港北ニュータウンには、さまざまな企業、施設に人々が働き、公共・公益施設を利用する人々が訪れる。これらの人々と地域に住む人々が交流・融合し、ひとつの複合体として成長を続けていくこととなるのである。

地域づくり、都市づくりは、人々の生活と経済活動の基盤となるこれらの都市の器を活用し、将来にわたって永く続けられていくものであり、いま都市の器づくりを終えた港北ニュータウンは第二のステージを迎えたといえる。

特に、これから本格的なまちづくりを迎えるタウンセンターは、首都圏における業務核都市である横浜市の業務集積地区として、横浜市の副都心としての発展が、港北ニュータウン内のみならず、ニュータウンをとりまく数多の人々から期待されている。

タウンセンターの約73haに及ぶ商業・業務用地は、新宿副都心区域をも凌ぐ大規模なものであり、今後開発が進んでいく中央地区をあわせると、ゾーン面積は90haにも達することとなる。タウンセンターには、既に地域の中心となる都筑区役所が業務を開始し、地域の歴史の源を辿る横浜市歴史博物館も開館した。さらに、近年中に建設される行政、医療等のサービス施設も計画が進んでいる。また、核となる大規模複合施設として、プラザビル（仮称）の建設や西南東急百貨店の建設も進められ、阪急百貨店の進出が決定し、タウンセンター地区の市街化が着実に進んでいる。

一方、第三京浜道路都筑インターチェンジが開設し、東名高速道路横浜青葉インターチェンジも着々と工事が進められている。待望の市営地下鉄４号線も具体化が進み、地域づくりの骨格と周辺環境は一層の充実が図られている。

港北ニュータウンは優れた立地条件、恵まれた自然環境と充実した都市施設を背景に、住宅に加え商業・業務施設をはじめ教育・医療・福祉・文化など多様な機能を備えた多機能複合都市として発展を続けている。これからは、ニュータウンに住み、集う人々が住民相互の連携をとりながらより豊かな地域社会の形成を図り、さらに港北ニュータウンが活力ある21世紀の街として発展していくことが期待される。

港北ニュータウン

技術と記録

第1章

計　　画

第1節　開発までの経緯

1. 開発前の状況

1位置

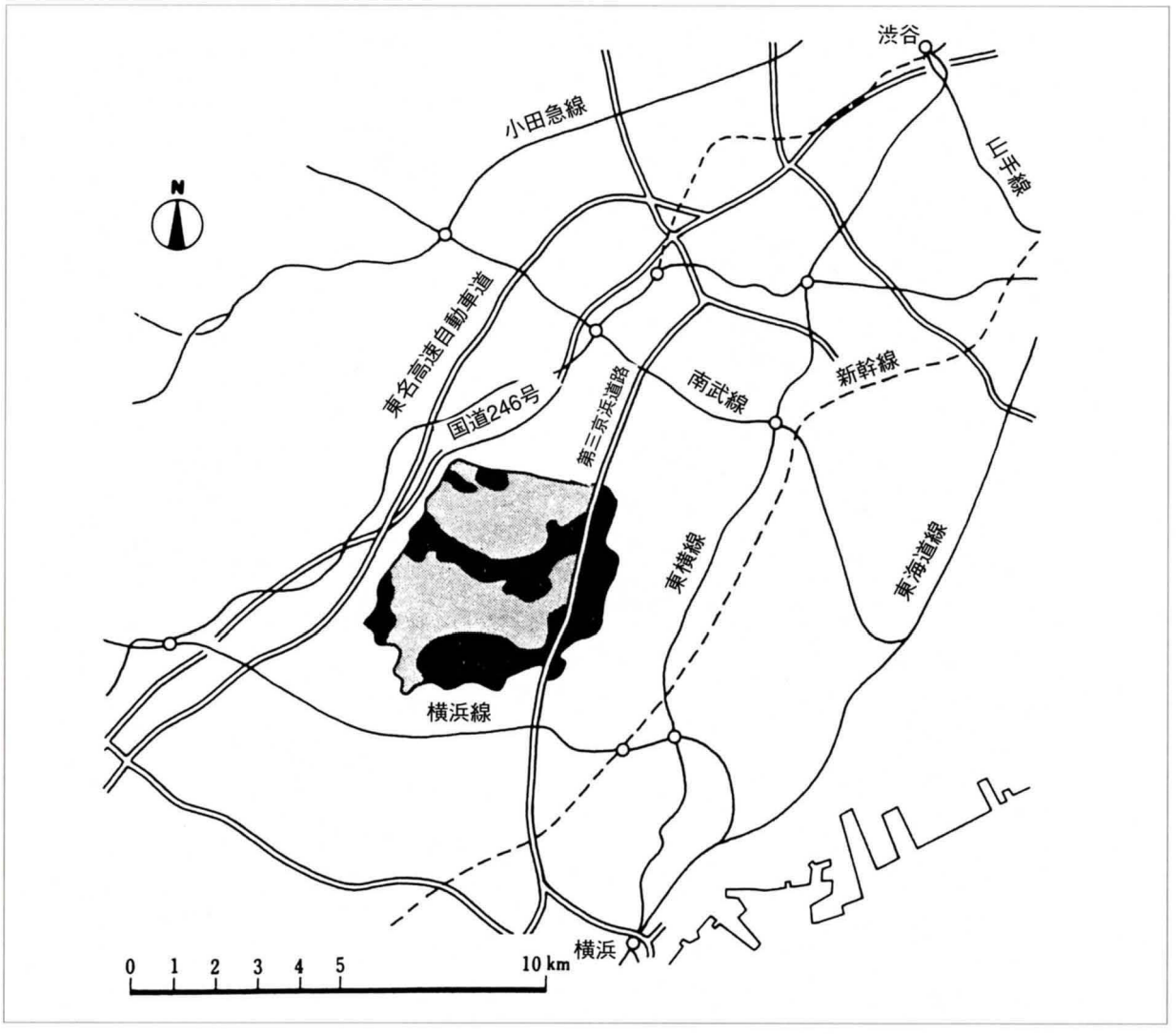
港北ニュータウン開発事業の区域は、おおむね東経139° 33′ から36′ 、北緯35° 31′ から34′ にわたって位置し、また、横浜都心部から北西約12km、東京都心から南西約25kmの位置にある。

横浜市の六大事業に位置づけられた昭和40年当時は港北区にあったが、昭和44年10月１日の分区により港北区と緑区にまたがって位置することとなった。

事業の検討が開始された当時の開発区域周辺では、国鉄東海道新幹線、同横浜線、東急東横線、同田園都市線（昭和41年４月開通）等の鉄道網と、東名高速道路（昭和44年全線開通）、第３京浜道路、国道246号等の幹線道路網が整備されていたが、開発区域はこれらのいずれの交通網とも直接的な結びつきが弱く、幹線交通網に囲まれて取り残された地域であった。

しかしながら、増大する首都圏人口の受皿としての宅地開発を進めるための潜在的条件を備えた地域であった。

港北ニュータウン位置図

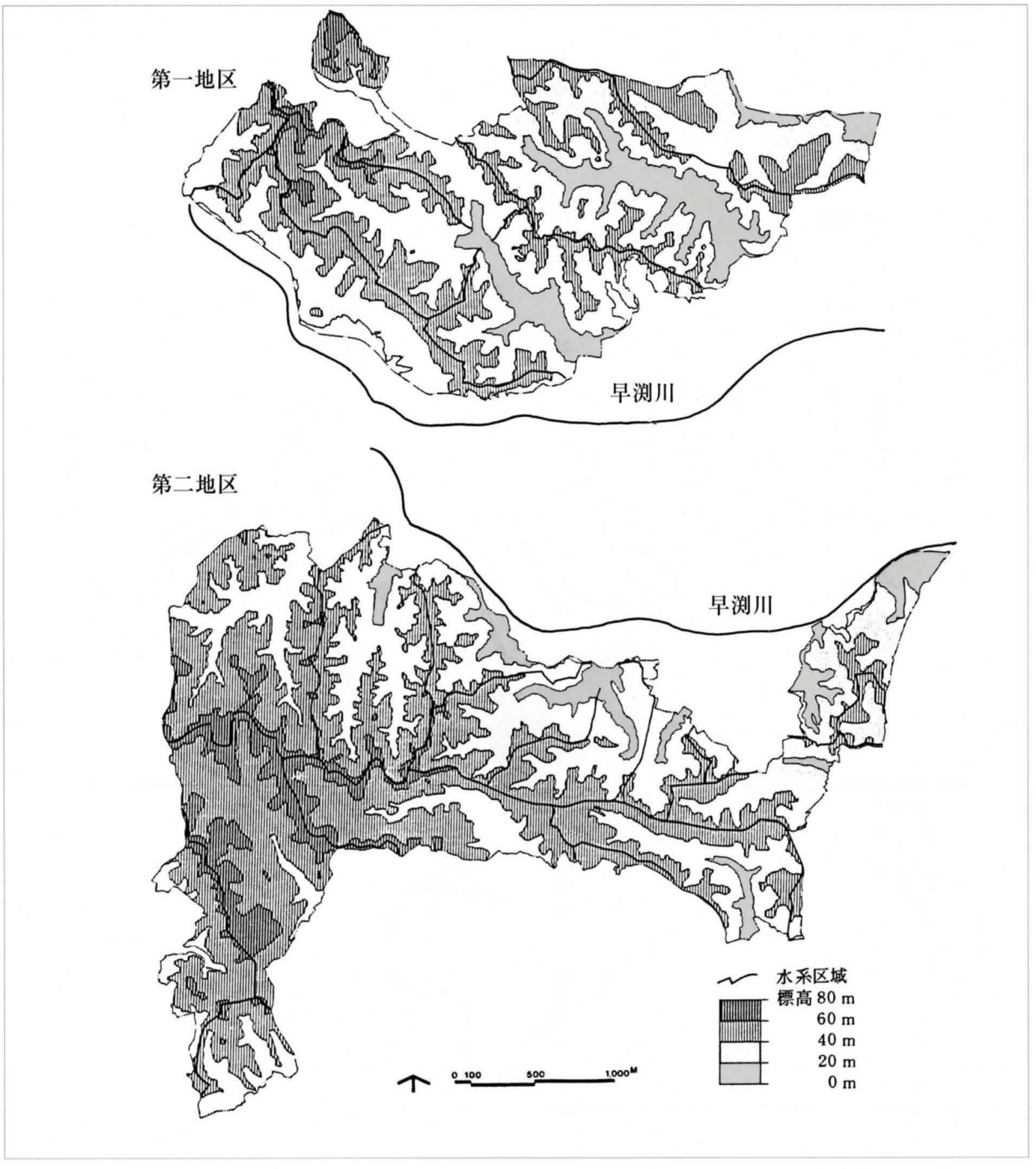


2 地形・地質

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

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

地形図



3 自然環境

開発区域の一帯は、東側のなだらかな台地上や緩やかな傾斜地は畑地として耕作され、西側の丘陵地は樹林地であった。

植生は二次林（代償植生）が多く、丘陵の斜面沿いにモウソウチク林、スギ・ヒノキ植林地、やや急な台地上にはクロマツ植林地、急斜面にはコナラ・クヌギ林が生育していた。自然植生はきわめて少なく、社寺林や農家の屋敷林などが集落の中や周辺部にみられる程度であった。

植生図（コナラ・クヌギ林・植林）

4 歴史

開発区域一帯は、平安時代には石川牧、立野牧といった牧場地を主体とする地域であったが、鎌倉時代には谷ごとに村や寺社ができ、室町・桃山時代になると小机城を中心とする交通の要所に変貌した。

その後の江戸・明治時代は生産性の高い豊かな農村地帯として発展を遂げ、特に西洋野菜をはじめて栽培するなど、先駆的な近郊農業地帯として発展してきた。

昭和30年代後半以降、港北地域は膨張する東京都市圏に組み込まれていったが、ニュータウンの開発が計画された区域の丘陵部は周辺地域の急速な市街化進展の中でまとまった規模の自然がかろうじて保たれてきた地区であった。

1859年の神奈川港、続く1860年の横浜港開港にともない横浜市の中心部の都市づくりがはじまり、明治22年、現中区の北半分について市制が施行され、その後６次にわたる市域拡張のなかで昭和14年現在の市域がほぼ確定した。

開発区域は第６次市域拡張において横浜市に編入され、同時に新設された港北区の一部である、旧都筑郡山内村、中川村、新田村、都田村にあったが、昭和30年代後半からの急激な市街化の波に呑み込まれるまでは、穏やかで豊かな生産性の高い農業地帯であった。

横浜市域の変遷過程

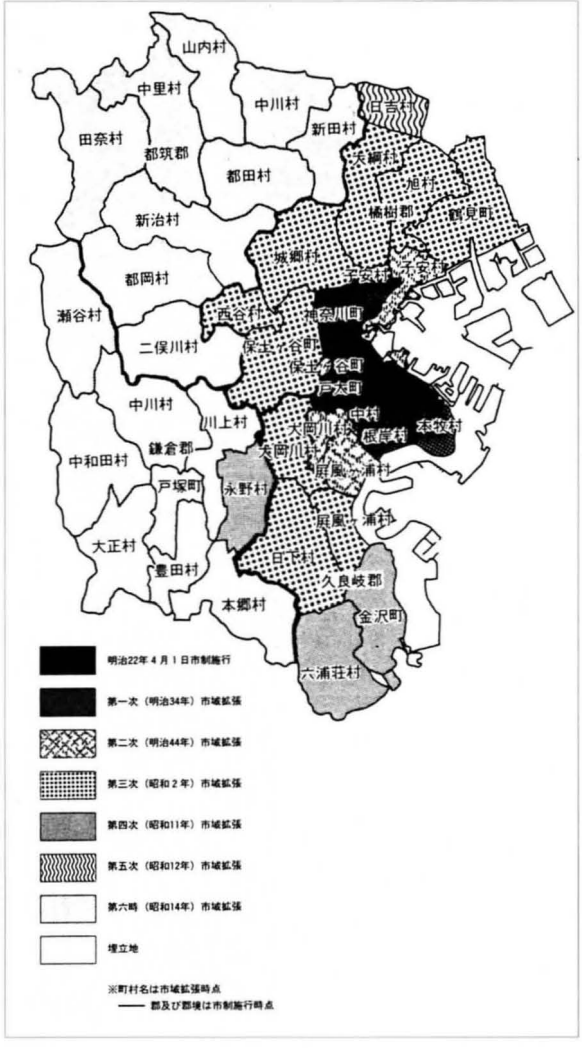


表1－1Ｔ史

時　期	主な歴史
洪積世	先住民の居住のあとが認められ、日吉本町、東方町、折本町で石器が発見されている。
縄文時代前期 BC 3000年～	今から5000年ほど前の海岸線は、小机、大棚付近と考えられ、鶴見川は入江状に侵入していた。台地上には早くから集落が分布し、多くの貝塚が存在した。
縄文時代後期 BC 2500年～	縄文中期以降は鶴見川入江は縮小し後期にはほぼ現状に近いところまで海岸線は後退した。このため、狩猟を中心とする生活が営まれ、山間部において多くの住居跡がみられるこのころから主として鶴見川流域の低地部分で稲作が開始され周辺台地には多数の竪穴住居跡があり、特に日吉付近は広大な農耕地をもった大集落が存在した。
弥生時代 BC 2000年～	
古墳時代 AD 400年～	5世紀頃、鶴見川と多摩川にはさまれた豊かな沖積平野を背景に豪族が生まれ、日吉付近にはその古墳群が見出される。また6～7世紀における古墳群が港北地区に数多く認められる。
飛鳥・奈良時代 600年～	7～8世紀に入っても地区及び周辺において竪穴住居跡がいくつか発見されている。
平安時代 800年～	平安期に入ると、産物の貢納のため都への往来が盛んとなり、貢納物のひとつであった若駒の献進のため、石川牧、立野牧といった牧場地があった。
鎌倉時代 1200年～	民衆は小土豪を中心に谷ごとに共同体をつくって住み、要所に寺社ができ、源氏武士が配された。また、鎌倉街道が通り、その周辺が繁栄した。
室町・桃山時代 1400年～	武蔵、相模の境界地として軍事上の要所となり、小机城が城塞となったため、従来早渕川流域の台地上にあった区域の中心地が小机城を中心とする交通の要地に変化した。
江戸時代 1600年～	村数73、戸数 4,200戸、人口26,000人で農地が主、特に勝田付近は豊かな農村地帯であった。東海道神奈川宿が栄え、その他の街道は脇街道となったが、伊勢原、厚木、長津田、荏田、二子、溝口は宿場的様相がみられた。
明治時代 1868年～	1859年に横浜が開港となり、中心部の都市づくりがはじまる。開発区域は、依然として農村地帯が形成されていた。特に都筑郡の農業生産性は高く、著しい発展を遂げていた。また副業として養蚕業、製茶業が増加していた。

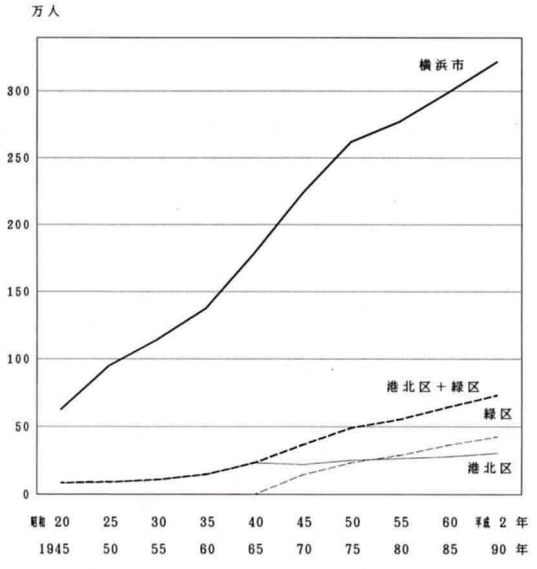
時　期	主な歴史
明治22. 4. 1	市制施行（現中区の北半分、面積 5.4km²、人口 116,193人）
34. 4. 1	第一次市域拡張：神奈川町、本牧村根岸村など編入（面積 24.8km²、人口 299,202人）
44. 4. 1	第二次市域拡張：子安村、屏風ヶ浦村など編入（面積 36.71km²、人口 444,039人）
昭和 2. 4. 1	第三次市域拡張：鶴見町、保土ヶ谷町など編入（面積 133.88km²、人口 523,597人）
2. 4. 1	区制施行：鶴見区、神奈川区、中区保土ヶ谷区、磯子区
11.10. 1	第四次市域拡張：金沢町、六浦荘村など編入（面積 168.02km²、人口 738,400人）
12. 4. 1	第五次市域拡張：日吉村の一部編入（面積 173.18km²、人口 759,700人）
14. 4. 1	第六次市域拡張：山内村、中川村、新田村など編入（面積 400.97km²、人口 866,200人）
14. 4. 1	港北区、戸塚区の新設
31. 9. 1	政令指定都市となる
35.10	昭和35年以後、横浜市の人口は急増し、東京からの流入人口がきわめて多く、特に港北区はこれに強い影響をうけて、人口増加は著しい。
	過去5年間の人口増加率、33%
38	横浜線鴨居駅開設
39.10. 1	東海道新幹線開通、新横浜駅開設
40. 2	横浜市、6大事業を発表
	①都心部強化事業
	②金沢地先埋立事業
	③港北ニュータウン建設事業
	④高速鉄道建設事業
	⑤高速道路網建設事業
	⑥横浜港ベイブリッジ建設事業
40.10	過去5年間の人口増加率，60%
40. 5. 5	こどもの国開園
40.12.19	第三京浜道路開通
40	宅造許可件数 100件，面積 184ha 全市のうち最高
41. 4. 1	田園都市線開通、周辺開発進む
41	市営住宅勝田団地建設（41～43年）
41. 6. 30	台風4号により浸水、がけ崩れの被害
43	港北区の人口30万人を超える
43	横浜線複線化完了（小机まで）
44.10. 1	港北区から緑区が分区
44. 4.26	東名高速道路全線開通
44. 6.11	建設大臣、公団へ横浜北部新都市第一地区、同第二地区土地区画整理事業の特許

5 人口

横浜市における第６次の市域拡張が終わり、都市の輪郭が確定したのちの終戦直後（昭和20年）の人口は約62万人であったが、昭和30年には約114万人と２倍近くに増加し、その後高度経済成長期を迎え、市が六大事業を発表した昭和40年には約179万人へと急増していった。

横浜市の人口増加は戦後の混乱期を除いてこの高度成長期の昭和35年からの10年間が第１次のピークであり、特に、昭和40年代前半は毎年10万人余の著しい人口増加が続いていた。公団が開発を決定し、横浜市が港北ニュータウン基本構想を発表した昭和44年には市の人口は200万人を突破した。

人口増加状況



6 周辺地域の市街化状況

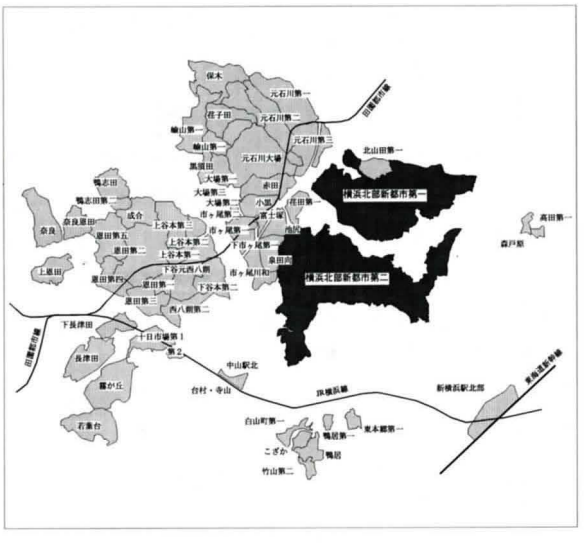
第２次世界大戦後の昭和21年、横浜市では行政庁施行による戦災復興土地区画整理事業がスタートした。戦災復興事業は11地区計475haにのぼり、主に市中心部の目抜き通り、駅前広場、公園等の公共施設の確保を行ってきた。戦災関連の都市改造及び米軍接収解除地整備も同じく行政庁施行により８地区が併行的に進められ、あわせて約860haの都心地域の整備が行われてきた。戦後処理にかかる事業は早いものでも昭和30年代後半期までの時期を要し、50年代後半期にわたる長期化した地区もあった。

横浜市はこれらの事業の遂行に人員と予算を割かざるを得ない状況にあったため、高度成長期における新市街地における宅地供給のための開発事業は主に民間の手により進められ、土地区画整理事業としては昭和36年から着手された恩田第一地区にはじまる組合施行、個人・共同施行土地区画整理事業は現在までに72地区にのぼり、その過半が昭和30年代後半から40年代に事業着手されてきた。

特に、組合土地区画整理事業の大部分は、港北ニュータウンの西方部、田園都市線の沿線に集中し、同線の延伸を契機として事業化された、いわゆる田園都市開発といわれたものである。

一方、同時期に公団は、洋光台(207.5ha)、港南台(298.6ha)の計約500haの住宅団地整備のための公団施行土地区画整理事業に着手していた。

ニュータウン周辺の土地区画整理事業



2. 港北ニュータウンの開発

1開発決定までの経緯

横浜市が昭和39年度に作成したモデルプランによる港北ニュータウン建設事業を含む市の六大事業が発表されたのは昭和40年であり、翌41年市からの申入れにはじまり、日本住宅公団を土地区画整理事業の施行者とする地区決定を行い、当時行政庁施行とされていた土地区画整理事業に建設大臣からの特許を得るまでにはおおむね3年の期間を要した。

開発決定までの経緯

年 月 日	主 な 経 緯
昭和 40. 2.	横浜市、六大事業を発表
41. 7.	横浜市より公団に対して、港北開発について申し入れ
41. 7.	港北ニュータウン計画を地元へ説明
41.11.	公団、港北ニュータウン開発について同意
41.11.15	横浜市と公団との間に港北ニュータウン開発に関する覚書（了解事項を含む）の交換
42. 6.17	港北ニュータウン開発対策協議会発足
43. 6.	港北ニュータウン基本計画原案策定
43. 9.	港北地区を公団開発の候補地として理事会決定
44. 2.	港北ニュータウン計画区域のうち公団開発区域を決定（図上計測で 1,324ha 第1地区 554ha、第2地区 770ha）
44. 3.	港北ニュータウン建設総合基本計画案策定
44. 4. 4	公団理事会において地区決定
44. 4.19	市、基本構想を市会全員協議会に説明
44. 5.14	都市計画決定（土地区画整理事業の決定等）
44. 5.29	公団、用地取得に着手
44. 6.11	建設大臣、公団へ土地区画整理事業の特許

2横浜市六大事業の概要

昭和40年に発表された横浜市六大事業は、都心部強化事業、金沢地先埋立事業、港北ニュータウン建設事業、高速鉄道建設事業、高速道路網建設事業、横浜港ベイブリッジ建設事業であり、港北ニュータウン建設事業は高速鉄道建設事業とあわせて、人口が急増する周辺区部の要となる事業であった。

⑴都心部強化事業

広域大都市圏のひとつの中核都市として、横浜の都心部を強化するため、業務・商業機能を強化するとともに、全国的中枢機能をもつ港湾機能を整備する。また合わせて、国際的文化・情報の交流の中心地域とする。

山手・元町・山下公園をはじめとするエキゾチックな都市環境を今後の都心部強化のなかで調和させ、ユニークなミナトヨコハマの都心部を形成する。

都心の骨格を形成する交通施設として、高速鉄道、高速道路等中核都市にふさわしい広域的な交通機関のネットワークを整備する。

港を中心とした魅力ある都市形成のため、大通り公園等を建設し、これと既存の公園・緑地の整備を組み合わせて、都心部に緑のネットワークをつくる。

⑵金沢地先埋立事業

都心部に混在している工場等の移転用地として金沢地先の海面の埋立て、近代的かつ無公害の工場団地を建設するとともに、移転跡地を都心部再開発のため有効に利用する。

良好な住環境を有する住宅地と公共施設用地を確保し、主として、移転する工場等の従業員の職住近接をはかる。

自然を生かした海の公園等のリクリエーション地区を確保し、市民の憩いの場とする。

⑶港北ニュータウン建設事業

急激な都市化による乱開発を防止し、総合的な都市づくりを行う。

ニュータウン地域内に、計画的に農業専用地区

を設定し、都市農業を確立することにより、都市と農業の調和を図る。

本事業は、当初から市民参加による計画を進めてきたが、今後とも積極的にこの方式による都市づくりを推進する。

⑷高速鉄道建設事業

既存鉄道から離れている周辺区の人口急増地域を横浜の都心部に直結し、市民生活の利便を図る。

また、バス等の大量輸送機関もあわせて整備し、車利用車を鉄道へ振り替え交通渋滞等の軽減を図る。

⑸高速道路網建設事業

地下鉄とともに都市の骨格を形成する高速道路を建設し、東京及び国土幹線（東名高速道路）と連結させて横浜都心部の東京圏における地位を強化する。

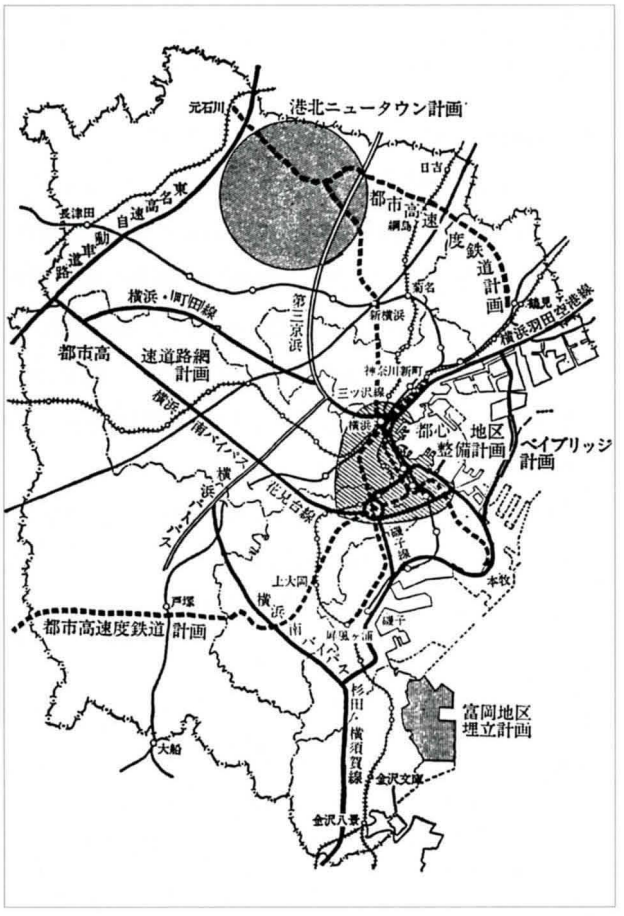
都市内の自動車交通から貨物を中心とした業務交通・通過交通を分離し、その円滑化を図る。また、増大する交通量を吸収することにより、交通災害、交通公害を軽減する。

⑹横浜港ベイブリッジ建設事業

臨海部の工業地帯とふ頭から発生する交通需要に対処するため、港湾と道路の有機的結合により、市内最大の交通難所である桜木町～高島町～横浜駅間の通過交通を処理して、都心部の交通混雑の緩和に寄与する。

東京、千葉、神奈川の臨海部を結ぶ東京湾環状道路の一環として整備し、新しい横浜のシンボルとする。

横浜市六大事業計画図



3 港北ニュータウンづくりに関する横浜市の構想（３つの方針）

港北ニュータウン計画では、横浜市によるニュータウンづくりに関する３つの方針が計画の基本的理念として、事業計画策定の指針となった。

⑴乱開発の防止

「首都圏域への流入人口による乱開発をどう防衛するか。喰い荒らされつつある近郊農業をどうして守るか。」

⑵住民参加による都市づくり

「上から下への都市づくりではなく、住民、市、公団、国、学識経験者の参加による都市づくりが必要である。」

⑶都市農業の確立

「都市農業、近郊農業は滅び行くか。日本の国土の特殊性は、農業と住宅の共存の可能性が十分にある。居住者サイドからは、緑であり憩いの場であり、

異質なものを見ながら暮らすことができる。健康の源泉である。」

4 開発区域及び事業手法の決定

当初、市が描いた2,530haの区域は、すべて開発地区と農業専用地区になる計画であったが、昭和44年4月に公団が地区決定する過程で、開発も農業的利用もしない区域が「その他地区」として整理された。

昭和44年5月の都市計画決定時には、開発地区1,391ha、農業専用地区420ha、その他地区719haと分類された。

開発地区1,391haのうち公団開発地区は1,324haであり、残りの67haは現在の勝田団地（14ha）、すみれが丘団地（38ha）、川和高校を含む都筑が丘（15ha）の既開発地区であった。

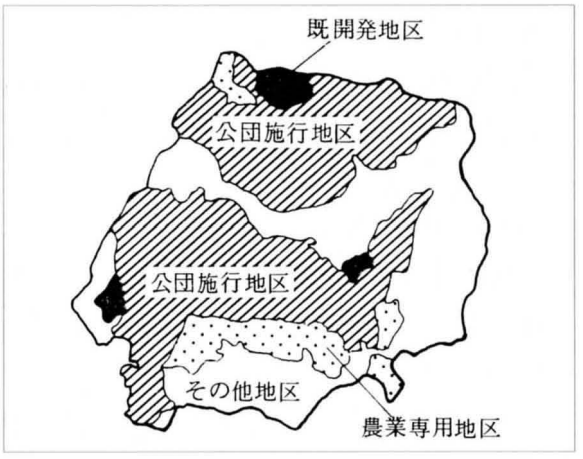
公団開発地区1,324haについては、土地区画整理事業により整備することとし、同年6月に公団が施行者となって開発することが正式に決定された。

その後、さらに検討が加えられ、昭和49年8月の事業認可時には公団開発地区1,316ha、既開発地区67ha、農業専用地区230ha、その他地区917haとなった。

事業手法（事業認可時）

地区名	事業の種類	執行主体	計画面積	計画人口
公団施行地区	土地区画整理事業	日本住宅公団	1,316 ha	220,000人
既開発地区	公営住宅建設事業等	市及び民間	67 ha	80,000人
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230 ha	
その他地区	−	−	917 ha	
計	−	−	2,530 ha	300,000人

地区区分図



5 まちづくりの基本方針

公団は、開発計画の策定にあたり、まちづくりの基本方針として

「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」、

「ふるさとをしのばせるまちづくり」、

「安全なまちづくり」、

「高い水準のサービスが得られるまちづくり」

を設定し、21世紀を指向した新しいまちづくりを目指すこととした。

具体的には、斜面緑地、寺院、屋敷林等を極力保存し、それらを核に公園と緑道で構成される緑のネットワークや機能的に配置される歩行者専用道路のネットワーク、さらに地区内にあわせて6箇所の駅を持つ3本の鉄道や横浜市北部の中心となるタウンセンターをはじめとする利用圏に応じたセンター地区の設定等、21世紀を指向した新しいまちづくりを目指すこととしたのである。

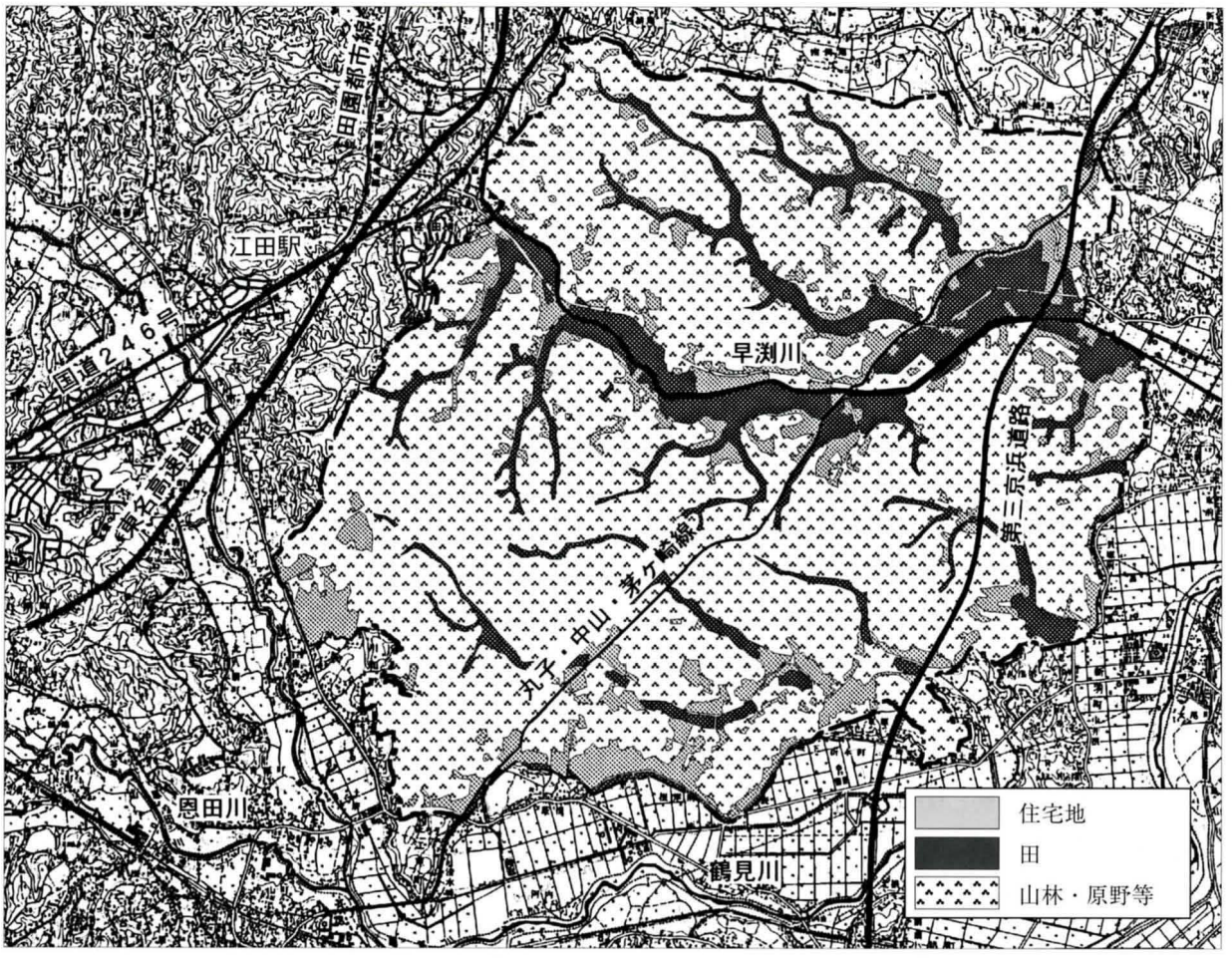
6 土地利用

公団施行地区における開発前の土地利用構成比は、雑木林や竹林を主とした山林と田畑が全体の約90%を占め、集落は5～6%で主に谷戸部に集中していた。

土地利用構成比(%)

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

土地利用現況図



第2節　住民参加の系譜

昭和40年２月に港北ニュータウン建設事業が発表されたときから、市は港北ニュータウン開発の三つの柱のひとつとして「住民参加」を掲げていた。

こと港北ニュータウンにかぎらず、当時の飛鳥田市長は、市民とともに市政の隘路打開に共に取り組む姿勢を基本方針としていた。

したがって、港北ニュータウンの開発方針をゆきわたらせ、特に、公団の事業への参画が決定してからは、公団の事業執行を側面的に援助する意味から、住民、権利者との対話による事業の推進は市の行政執行上欠かせないものとなり、地元説明会の開催と港北ニュータウン開発対策協議会（「対策協」）等の地元組織の育成が図られることとなった。

1. 地元説明会

まず、港北ニュータウン開発の計画内容の決定に関しては、事前に対策協との協議を経て行われてきたが、これに続いて地元権利者への説明会が段階を追って数回に分けて行われた。

昭和42年９月７日から第１次地元説明会が旧行政区の村ごとに行われ、計13回、約650名の権利者に対してニュータウンの基本構想の説明がなされた。

昭和42年９月港北ニュータウン開発を担当する市の組織として港北ニュータウン建設準備室が設置され、昭和43年４月には港北ニュータウン建設部へと拡大された。同年７月に設けられた現地の建設事務所は、ニュータウン計画に対する地元協力を得ることを主眼としたものであり、地権者に対する個別の説明、説得が開始された。

第２次説明会は、昭和43年９月から12月にかけて計42回実施された。約1,700名の地権者に対し、事業の必要性と有利性、都市農業の確立とそれにともなう農業専用地区の創設、公団の用地買収の必要性が説かれた。

対策協において、用地買収に関わる条件が決定されたことを契機とし、第３次説明会が、昭和44年１月から２月にかけて計24回、約1,000名の地権者に対して行われ、用地買収への承諾を得ていくこととなった。続く昭和44年３月から５月に実施された第４次説明会が用地買収に関わる最終の説明会となり、40回、約1,400名の地権者に対して行われた。

2. 港北ニュータウン開発対策協議会

1 対策協の設立経緯

市は港北ニュータウン開発の柱である「市民参加」を具現化するため、昭和42年６月に港北ニュータウン開発対策協議会を発足させ、市及び公団と地元との間をつなぐパイプ役として、その組織の中でまちづくりを考え、話し合いにより妥協点を見い出す努力を重ねることによって事業を円滑に、かつ、協調的に進めていくこととなった。

昭和41年11月、市は地元関係者代表と話し合いに入り、山内、中川、新田及び都田の各地区ごとに協議会設置について提案し、内諾が得られ、さらに続く12月各地区に委員の推薦を依頼するとともに説明会を開催した。翌42年５月には地元からの委員の推薦が完了し、６月17日に対策協第１回総会が中川小学校において開催され、対策協が発足する運びとなった。

対策協設置の目的は、「市民参加のもとに乱開発を共同防衛するとともに、都市農業を確立する理念をもって建設する合理的な生活環境を整備した港北ニュータウン建設事業の円滑かつ効率的な推進並びに横浜市及び日本住宅公団と関係住民との密接な連絡調整を図るため」（対策協要綱）とされ、開発計画及び事業実施に対する意見具申及び地元との連絡調整に関する事項について協議を行うものとし、対策協の会議結果は市長に報告された。

2 対策協の組織

当初、対策協の会長は港北区長がつとめたが、昭和44年緑区が港北区から分区してからは、会長及び副会長は港北区長及び緑区長が交互にその任にあたり、委員は山内、中川、新田及び都田の各地区で推

薦された者を中心に委嘱された。

対策協には、総会、常任委員会、常任委員長会、定例会及び専門委員会が置かれ、このうち定例会は各地区委員のうち推薦を受けた者をもって組織され、地元組織、市、公団相互の連絡調整を密に行うものとされた。

また、専門委員会については、事業対策委員会、農業対策委員会、生活対策委員会が設置され、公団の土地区画整理事業にともなう用地買収、補償及び事業の計画・実施にともなう事項、農業地域の検討、農地の交換分合、農業振興に関する事項、転業業種の検討、資金斡旋等の諸問題について審議が重ねられた。

委員のほか、港北区及び緑区選出の県市会議員が顧問を委嘱され、対策協の事務局としては市計画局港北ニュータウン建設事務所があたった。

③対策協の審議経過

第1回の総会が開催された昭和42年6月から、公団の土地区画整理事業認可直後の昭和49年9月18日に至る間に計5回の総会が開かれており、後の推進協の第1回総会となる第6回総会をもって対策協は発展的に解消した。

対策協総会の開催

	開　催　日	備　考
第1回	昭和42年6月17日	
第2回	昭和43年2月 7日	
第3回	昭和45年2月23日	
第4回	昭和47年5月 2日	
第5回	昭和49年9月18日	
第6回	昭和51年10月16日	第1回推進協総会

3. 港北ニュータウン建設研究会

港北ニュータウン建設事業は、対策協の各専門委員会において、用地買収から基本設計の検討までを行ってきたが、地元と市の双方から幅広い内容をとり上げて研究する場を設けるべきであるという意見が出され、昭和47年8月30日に権利者の中から推薦されたメンバーを中心に、横浜北農協、横浜市、公団の職員が個人の資格で研究員として参加する共同研究機関として、港北ニュータウン建設研究会が発足した。

研究会は、権利者が港北ニュータウン建設というまちづくりを自らの問題として考えていくため、新しいまちづくりの過程で予想される種々の問題点や、土地区画整理事業の工事期間中及び事業後の生活対策について、関係資料の収集・分析及び提言を行い、その結果を対策協に報告することにより事業に反映させ、対策協の生活対策委員会での協議により具体化する方法によって事業を円滑に進めることを目的に、どの立場にも片寄らず、客観的かつ自由に発言できる場として設けられ、調査研究が進められてきた。

しかしながら、基本計画（案）、事業計画（案）、施行規程（案）等がまとまるにしたがい、対策協及び内部におけるさらに具体的な課題への対応のため、部会組織により具体的研究を行うこととなった。

昭和48年8月に5部会が設置され、人口計画と土地利用計画、日照等指導要綱・建築基準条例、工事期間中の生活対策、農業的土地利用及び屋敷林の保存に関する研究が実施された。

昭和49年度には、第一部会から第五部会の成果を踏まえ、第六部会（アパート、マンション経営と採算性）、第七部会（農的利用、屋敷林の保存と活用）、第八部会（センター計画と経営）及び第九部会（非農家の生活対策）が設置され、事業に関わる権利者の土地利用と生活再建の方策を具体的に研究するとともに、事業に対する認識を深めながら個々の生活再建をどのようにしていくかということを地権者自らが学ぼうとする動きが強められていった。

研究会は各年度の研究の成果として、「新しいまちづくりのために」という報告書を作成し、対策協の討議材料として提供するとともに、研究成果の事

業への反映を要請した。

報告書の研究内容と成果の概要は次のようなものであった。

報告書に見られるように、アパート・マンション経営、農的土地利用及び地元参加によるセンター計画、商工業者の生活対策の全般にわたって、権利者の生活再建のための土地利用の位置と条件の明確化が打ち出され、この研究成果が対策協を通じて港北ニュータウンにおける「申出換地方式」の発想の源となったのである。

また、第三部会の研究成果として、生活対策のための地元権利者法人が設立され、公園緑地等の維持管理の受託、植木等の育成並びに造園工事など港北ニュータウン事業に関連する各種工事を請け負うこととなった。

第九部会の成果としては、製造業者によるニュー港北地区工業協同組合が昭和51年９月１日認可・設立され、燃料・資材・物品等の共同購入、事業資金貸付等の事業が営まれることとなった。

このように、港北ニュータウン建設研究会は単に机上研究にとどまらず、具体的方策の足掛かりとなる課題を権利者から引出し、組織づくり等を通じて生活再建を行っていく主体に変化していった。

（昭和48年度）

部　会	研究内容と成果
第1部会 人口計画と 土地利用計画	計画人口を達成し、土地利用計画に沿った快適で住み易い環境を保有するための条件として、一戸当りの分譲面積の狭小化の防止、人口協定・建築協定等の締結、市民への優先分譲への理解と協力
第2部会 日照等指導要綱と建築基準条例	第1部会の人口計画を建築物に置き換えるためのケーススタディを通じ、建築物の形態と街区内での配置の工夫による計画達成とともに、低・中高層共同住宅等の地区選定、不動産経営の採算性検討、市民への優先分譲の検討、建築協定・土地利用の協定等の検討等の必要性
第3部会 工事期間中の 生活対策	転業対策を中心として、事業により発生する工事について、その種別、資格、意識及び職業訓練等のほか、組織的対応の方策としての会社設立を提案し、さらには、ﾀｳﾝｾﾝﾀｰ形成の組織づくりにも言及
第4部会 農業的土地利用	継続する農地、段階的に宅地化する農地について、環境の維持、都市住民のﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ空間及び避難地としての農地の利用も含め研究、農的土地利用構想の策定及び緑のセンターの形成について検討課題として提言
第5部会 屋敷林の保存	公園・緑地にあわせ、集合住宅地の斜面、一般住宅地の一部における現況地形及び現況植生の保存と、現存樹木の活用等積極的な緑化対策への提言、現況の保存方法等の研究の必要性

（昭和49、50年度）

部　会	研究内容と成果
第6部会 ｱﾊﾟｰﾄ･ﾏﾝｼｮﾝ 経営と採算性	前年度の第1、第2部会の研究成果を踏まえ、人口計画の達成、環境の保持及び不動産経営の収益性の確保が同時に満足できるｹｰｽｽﾀﾃﾞｨによる検討を重ね、特にｱﾊﾟｰﾄ･ﾏﾝｼｮﾝ 等住宅形態に即した地区を選定し、土地利用を担保する方策を併用した構想を提言
第7部会 農的土地利用 と屋敷林の 保存	前年度の第4、5部会を統合し、農的利用形態にかかる生産緑地法の制度との関係を整理、「集合農地」を前提として、農的土地利用の新たな役割を検討したうえで、緑のｾﾝﾀｰの機能と機構を研究するとともに、屋敷林の保全の体系を研究
第8部会 地元参加に よるセンター 計画	ニュータウンにおけるセンターの役割、開発計画、設計理念及びｾﾝﾀｰ地区における土地利用計画の検討を踏まえ、地元参加のための条件を明示したうえで、参加方法を検討
第9部会 商工業者の 生活対策	業種別に自営業者の生活対策を検討するため、工事期間中と事業完了後の問題点を明確化し、集合化、共同（組合）化等の方策を探るとともに、土地利用計画との整合について研究

4. 小規模宅地所有者の会

対策協における開発に係る諸々の議論のなかで、小規模宅地所有者の減歩や清算金等に関する意見が出されたが、それは少数意見としてその他の解決すべき問題の議論のなかでとり残されていった。

後の事業認可時における土地所有者約 5,600人のうち約51%を占める約 2,900人が 400㎡以下の小規模宅地所有者であり、自分たちの意見を港北ニュータウン事業に反映させるため、昭和46年７月に「小規模宅地所有者の会」(「宅地会」) を有志40名の出席により結成した。

その後、種々の取組み課題を掲げ、 1,000名以上の組織に拡大していった。

宅地会の目標は、

①100坪以下の宅地には、減歩や清算金を課さないこと

②家屋等を移す場合は、直接移転によること

③工事災害の防除と被害者には十分な補償をすること

④家屋移転や営業中断の補償は適切に期すことを市と公団に要求することであった。

宅地会の活動は、事業計画縦覧の際の大量の意見書や市長に対する質問書の提出などというかたちで現れたが、最終的にこれらの問題の解決は土地区画整理事業のなかでの解決に委ねられた。

宅地会の活動の経過（換地問題に関するもの）

年月	主な経緯	
昭和 46. 7	市長あて要望書	減歩や清算金の名目の如何にかかわらず、小規模宅地所有者には原則として負担のかからない計画とすること。
47. 3	公団と意見交換	減歩問題について意見交換
48. 3	市・公団に要望書	100 坪以下の小宅地には減歩や精算金を課さないこと。 最小面積を 50 坪とし、それに満たないところは増換地とすること。
48.11	事業計画縦覧	大量の意見書を提出。
49. 5	建設大臣に請願書	事業計画縦覧に提出した意見書に対し、都計審では「小規模宅地の問題は、意見書の主旨を十分にしん酌し、事業実施の際も慎重に配慮すること」と答申されている。認可にあたり、私たちの願いを十分くみ取り認可して下さい。
49. 8	建設大臣から回答	意見書に対して建設大臣は「事業は、権利者の公平な負担と利益の還元のもとに施行されるもので、小規模宅地といえども応分の負担はすべきである。従って、小規模宅地に減歩・清算金等一切の負担をかけないとする主張は認められない。」と回答した。
50. 7	市に質問書提出	小規模宅地所有者の立場からの諸問題に関しての質問書提出。
50. 8	市より回答書	数次にわたる会談の結果の回答書が手渡されるが、抽象的、曖昧で回答になっていない旨抗議。再回答の決議を行う。
50. 8	市に再度質問書提出	
50. 9	市より回答書	
50.10	公団に要求書提出	100 坪未満の宅地から減歩・清算金は取らず、公団と市が負担すること。 100 坪未満の宅地について、希望に基づき 100 坪の範囲で優先分譲すること。
50.11	公団から回答	換地に関する基本方針について、審議会に提案しているが、審議会の答申があり次第、その意見にしたがって措置する。

5. 港北ニュータウン事業推進連絡協議会

当初、港北ニュータウン開発対策協議会として地元権利者を中心に結成された組織は、その後自主的に組織されていった地区ごとの協議会をまとめ、市、公団を加えて、港北ニュータウン事業推進連絡協議会(「推進協)」として改組され、港北ニュータウン建設研究会の研究成果を汲み上げながら、ニュータウン建設の主体としての役割を果たすこととなった。

1対策協から推進協への改組

対策協は市及び公団と地元権利者との間をつなぐパイプ役としての役割を果たしてきたが、公団が昭和55年度から昭和62年度を概成時期の目途とする事業スケジュールの変更を提示したことを契機として、昭和51年4月に開かれた定例会において、従来の対策協を見直して新たな組織により事業推進を図ろうという提案が行われ、市、公団、地元権利者の協調による三者一体の組織として改組されたものである。

対策協から推進協への改組の経緯

年月日	主な経緯
昭和 50.11.26	対策協定例会、公団から昭和62年度完了のスケジュール変更案が提示され物議をかもす
50.12.16	対策協定例会、工事スケジュール見直し案について再度協議、各委員から当初計画どおり完成すべきとの強い意向、協議未了のまま休会
51. 4.27	対策協定例会再開、工事スケジュール見直しのため組織検討委員会の設置を決定
51. 4.30	第1回組織検討委員会、その後、3回の会合があり、組織の在り方・要綱について検討が重ねられ、改正案の骨子がかたまる
51. 6. 8	常任委員長会議、要綱改正案の修正
51. 6.18	対策協定例会、改正案の一部再検討を要望
51. 6.22	組織検討委員会、改正案の再検討
51. 7.12	対策協定例会、改正案を了承
51. 8.25	新旧委員による対策協総会準備委員会
51.10.16	対策協第6回総会開催、要綱改正案を採択。「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」として発足

2推進協の活動

推進協には、①合同協議会で定めた事項を協議する総会、②基本的な事項及び全地区の共通事項を協議するとともに、市、公団及び関係者相互の連絡調整を密にする合同協議会、③合同協議会、各地区対策協議会及び専門委員会との連絡調整を行う代表委員会、④合同協議会の議を経て4地区共通の事業、生活、農業等各専門事項について協議する専門委員会の4つの会議がおかれている。

(1)総会

推進協は、昭和51年10月の第6回対策協総会の場において結成され、同総会を推進協の第1回総会とし、相互協力関係による事業の早期実現を期する決議文が採択された。以来、2年に1回開催され、平成8年までに11回開かれた。

決　議　文

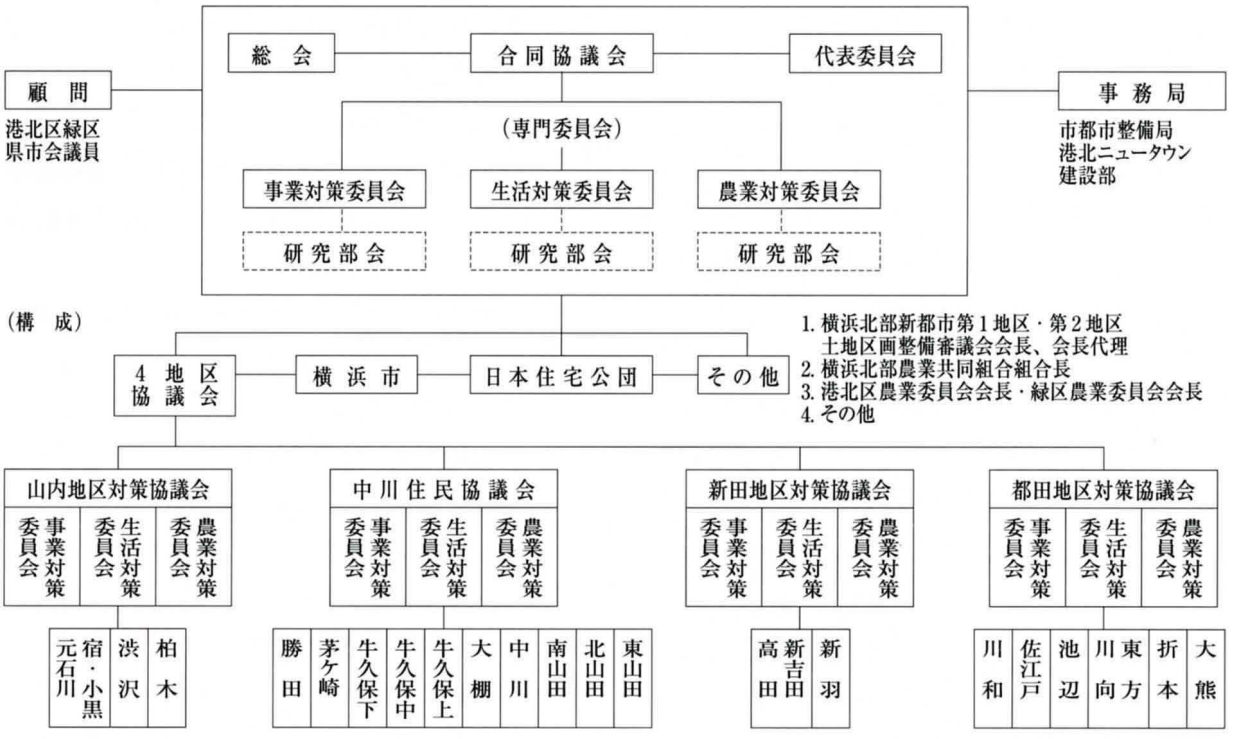
私達は、この総会を契機として港北ニュータウン事業推進連絡協議会を発足させ、地元関係者はもちろん、横浜市及び日本住宅公団の相互協力のもとに、最大限の努力を結集し、新しいまちづくりのために、万難を排し、早期実現を強力に推進することを本総会の総意を以って決議する。

昭和51年10月16日

横浜市港北ニュータウン
事業推進連絡協議会

⑵推進協組織体制

推進協組織（発足時）



総会の開催

	開催日	備　考
第1回	昭和51.10.16	対策協第6回総会
第2回	53.11.25	
第3回	55.11. 1	
第4回	57.11. 6	
第5回	59.11.10	
第6回	61.11. 8	
第7回	63.11.12	
第8回	平成 2.11.10	
第9回	4.11. 7	
第10回	6.11.30	
第11回	8.11.29	推進協解散

⑶合同協議会

昭和51年11月に第1回の合同協議会が開催されて以来、年に2～4回開催され、換地処分までの間に46回開かれた。

合同協議会の議題の主な内容

回　数	開催日	主な内容
第1回	昭和51.11.24	先行造成地のスケジュールについて
第2回	52. 4.26	各専門委員会の活動状況報告
第3回	52. 5.19	埋蔵文化財発掘調査に関する覚書の一部改定（案）について
第4回	52. 6.11	合同協議会新委員の紹介
第5回	52.10.11	ニュータウン地域内の建築協定について
第6回	53. 2.15	第二地区の仮換地供覧結果報告
第7回	53. 3.28	土地区画整理審議会の経過報告
第8回	53. 7. 3	まちづくり協定の今後の進め方について
第9回	53. 9. 8	土地使用料改定について
第10回	53.12.11	土地使用料改定了承
第11回	54. 1.24	市営地下鉄3号線の経過説明、池辺・佐江戸工区の造成について
第12回	54. 3.29	造成工事スケジュールについて
第13回	54. 7. 2	埋蔵文化財発掘調査の進捗状況報告
第14回	54.12.21	各専門委員会の活動状況報告
第15回	55. 5.29	事業施行期間及び資金計画の変更について
第16回	55. 7.30	4地区会長と生活対策委員長との打合せ会の結果報告
第17回	55. 9.10	用途地域の指定について
第18回	56. 2. 3	用途地域・地区指定変更の調整経過報告
第19回	56. 6.23	55年度造成工事進捗状況・56年度造成工事計画
第20回	56.10.19	公園・緑道計画の都市計画決定
第21回	57. 7. 9	56年度造成工事進捗状況・57年度造成工事計画
第22回	57. 9.10	第四回推進協議会総会の開催について
第23回	58. 5. 9	各専門委員会の活動状況報告
第24回	58.11.10	平均減歩率が当初の35%を上回っていることについて
第25回	59. 4.11	土地利用の促進・市営地下鉄3号線の構造見直しについて
第26回	59. 7. 5	市営地下鉄3号線の構造見直し了承
第27回	59.10.12	土地利用の促進について
第28回	60. 7. 5	土地利用見直しに関する特別委員会設置
第29回	61. 3.22	土地利用見直し了承
第30回	61. 7.25	造成工事スケジュール・まちづくりの基本的考え方
第31回	61. 9.30	造成工事スケジュール・まちづくりの基本的考え方
第32回	62. 7. 8	第一地区中川駅周辺地区の供用開始について
第33回	63. 2.12	62年度造成工事進捗状況
第34回	63. 7. 8	第一地区中川駅周辺地区の街びらきについて
第35回	63.10.11	各専門委員会の活動状況報告
第36回	平成元. 7. 6	市営地下鉄3号線の整備状況・4号線の計画について
第37回	2. 4.16	第三京浜新インターと市営地下鉄3号線の完成時期について
第38回	2. 7. 9	市営地下鉄3号線の整備状況・4号線の計画について
第39回	2.10.15	市営地下鉄3号線の遅延について
第40回	3. 7. 9	土地区画整理事業の新事業スケジュールについて
第41回	4. 7. 8	市営地下鉄3号線の駅名・4号線の検討状況について
第42回	4.10.20	新しい街づくり基準の内容説明
第43回	5. 7. 1	4号線の早期事業化について
第44回	6. 7.14	タウンセンターの早期市街化促進について
第45回	7. 7.13	横浜環状鉄道の基本的な整備の考え方
第46回	8. 7. 4	推進協の取り扱いについて

(4)代表委員会

代表委員会は合同協議会の会長、副会長、各地区対策協議会会長、市及び公団の代表者によって組織され、合同協議会と各地区対策協議会及び専門委員会との連絡調整を行っている。

(5)専門委員会

(a)事業対策委員会

事業スケジュール、補償問題、工事進捗をはじめとする事業推進に伴う必要な事項について検討を行っている。

研究部会として、補償問題研究部会、電柱問題研究部会が設置された。

(b)生活対策委員会

生活再建、造成工事及び移転に伴う必要な事項を協議している。

また、研究部会として、昭和52年1月にニュータウンコントロール研究部会、同年6月に建築協定研究班が設置された。

(c)農業対策委員会

農業の振興及び農業地域の検討に関して協議している。

研究部会等として、昭和52年10月に畜産問題研究部会、翌53年9月に耕土問題委員会、昭和57年3月に集合農地利用協定運営連絡協議会が設置された。

(d)交通問題委員会

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

(e)住居表示検討委員会

町名・町界の検討のため、昭和56年7月に設置された。

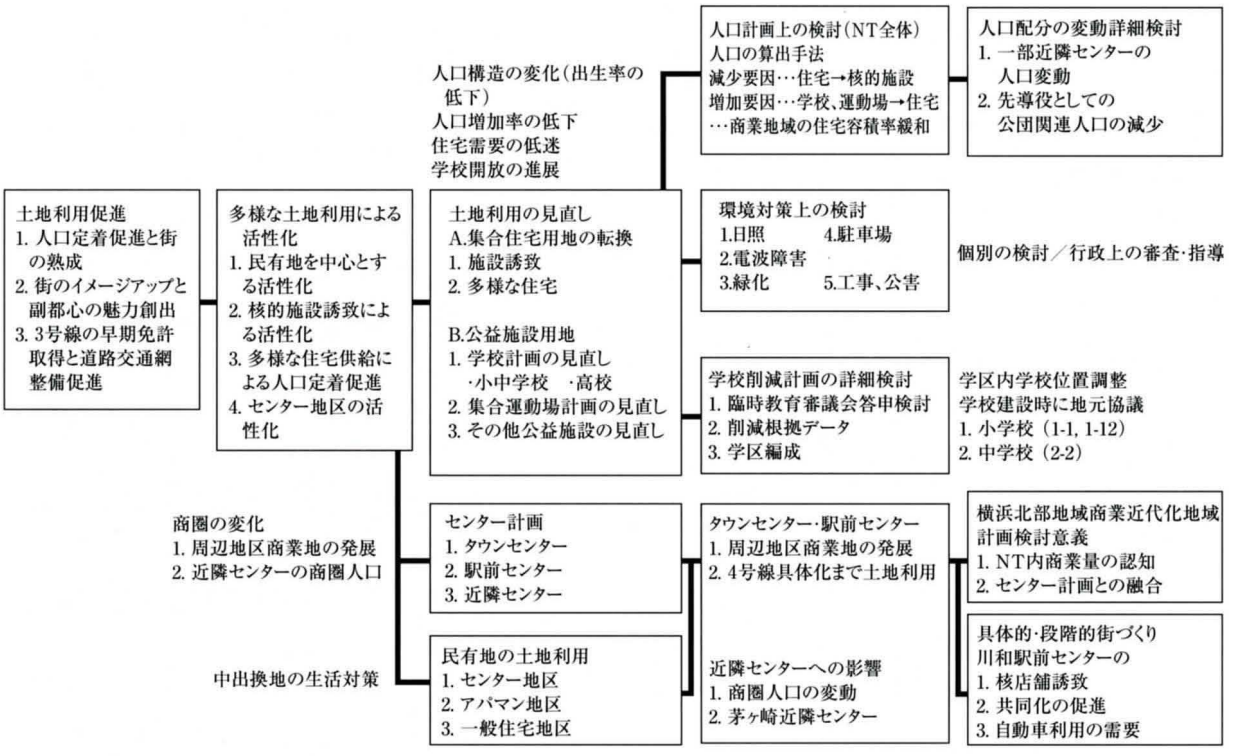
(f)土地利用特別委員会

昭和50年代後半における学校用地、集合運動場等の見直し、公団用地における民間建設事業者への土地分譲、多機能複合化を進めるための施設誘致等の動きに対応するために、

計画建設用地での土地利用を検討する土地利用特別委員会が昭和60年７月に設置された。

また、人口定着の促進、一般住宅地における住宅の早期立ち上げ方策を検討する街づくり検討ワーキングが平成２年12月に本委員会内に設置され、「新しい街づくり基準」を策定した。

発足段階での土地利用特別委員会の検討経過



第3節　マスタープランの策定

1. 基本構想の検討

港北ニュータウンにおける公団の実質的な計画作業は、昭和42年に作成された「港北ニュータウンの基本的条件の検討・港北ニュータウン基本計画原案」(㈳日本都市計画学会，横浜市，日本住宅公団、委員長松井達夫早稲田大学教授）を第一歩とする。

1「港北ニュータウンの基本的条件の検討・港北ニュータウン基本計画原案」

同報告書では、乱開発を防止し都市生活者にとって、もっとも健康な町をつくることをテーマとしている。健康な町とは、ＷＨＯ憲章の精神に立って建設する都市を意味している。

⑴開発の課題

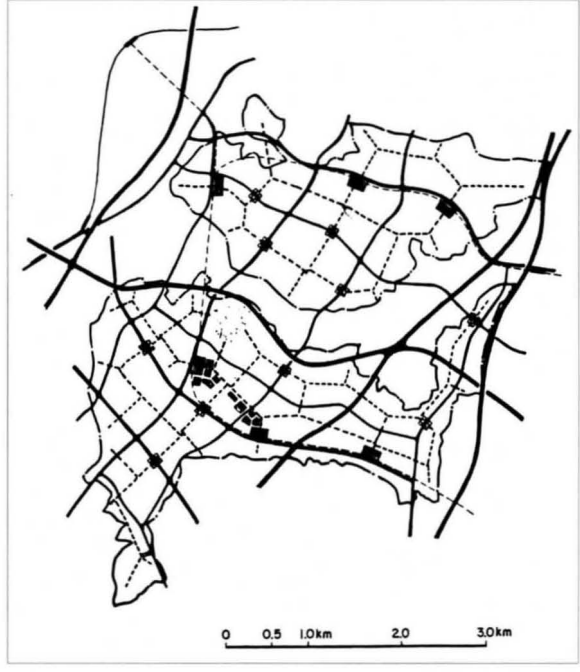
・自家用車の急激な増加傾向を計画にどう反映させるか。
・高地価に伴う高家賃、高宅地価額をどのようにして勤労者の手に届くものにするか。
・周辺市街地における社会文化施設の不足を考慮して、ニュータウン内に社会文化施設の中核をいかにしてつくるか。
・近接する事務所の後背住宅地としての性格をいかにして強め、都市住民の生活機能（労働、居住、厚生、文化、買物、レクリエーション）を、より有機的に結びつけるか。
・既存農業、既存集落、文化財をニュータウン計画にどう織り込むか。
・低廉で便利に商品を入手できる商業システムをどのようにして実現しうるか。

⑵基本方針

・通勤手段としての鉄道・バスの大量輸送機関の体系を完結する。
・高密度住宅地の可能性、供給方式の多様性を追求する。
・水準の高い社会文化施設の実現性を追求する。
・地域の固有条件（地形、植生、集落、文化財、歴史など）を生かした都市構成の開発手法を検討する。
・農業継続希望者のため農業専用地域を設ける。
・商業では完全な競合関係をもち、地域独占にならないように、しかも利便性（接近性と選択性）を高めるように計画する。

以上のような基本方針に基づき、格子状街路パターンの多核センター案が策定された。各センターは幹線、補助幹線道路等の主要な道路の交差部に設けられ、住区の構成は歩行圏に応じたヒューマンセクターとされている。

多核センター案



2「港北ニュータウン建設総合基本計画」

昭和43年に市は、㈳日本都市計画学会に基本計画策定を委託し（委員長松井達夫早稲田大学教授)、港北ニュータウン建設総合基本計画をとりまとめた。

この基本計画においては、一転して、ニュータウンは東京のベッドタウンではなく、自立した新都市として開発されるよう方向づけがなされ、しかもゆるやかに発展・開発するニュータウンがイメージされている。また、自動車利用による新都市のイメージが打ち出された。

⑴開発政策方針

・港北ニュータウンは、ベッドタウンではないし、なりえない。

交通条件の有利性

産業立地条件の有利性

通勤輸送力の限界

・当面は東京からの流出人口に対する地域防衛的政策が必要。

ニュータウン開発による需要の吸収

区画整理による乱開発防止

行政指導の地区指定制による市街地の抑制

⑵ニュータウン開発方針

・住宅、宅地供給タイプを多様化する。

・公団開発のテンポはゆるやかにする。

・新産業用地を考慮した構想をもつ。

・全市域に対するフィジカルプランニングと住宅配分計画をもつ。

・大規模な空地を保存整備する。(都市環境の保全と防災性、将来に対する発展の余地を残す)

⑶ニュータウンの特徴的性格

・一定の独自性をもった都市複合体

・開かれた交通体系

・中心に広域センター（リージョナルセンター）

・長期間開発

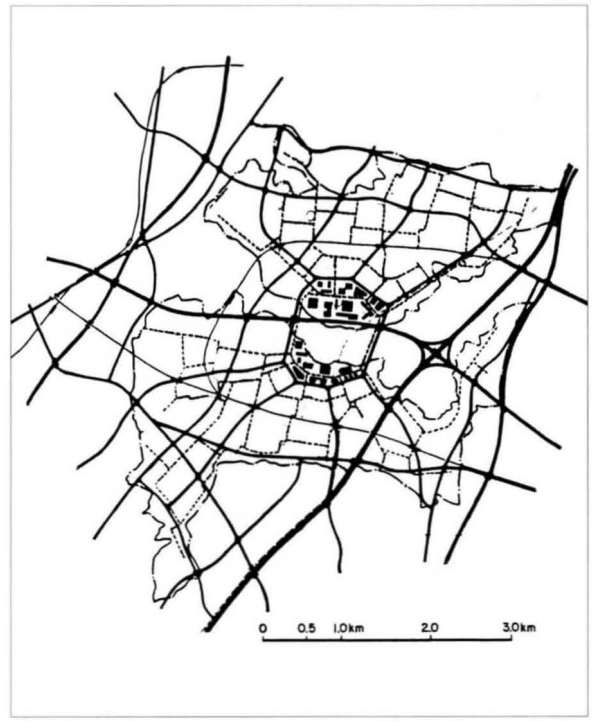
・住宅の供給方式の多様性と建築形式の多彩性

・情報伝達装置の幹線ネットワーク

以上のような開発方針に基づく土地利用構想は、求心性の強い放射型街路パターンを持つワンセンター案となり、東京第二外郭環状線と東名高速道路を結ぶ高速道路が第一地区と第二地区のあいだを東西に貫き、広域センターの東側にインタージャンクションが設けられている。

昭和44年５月に都市計画決定されることとなる都市計画道路５路線は前提条件として盛り込まれている。

ワンセンター案の位置



3「港北ニュータウン計画概要」

横浜市が都市計画決定の前提として作成した「港北ニュータウン計画概要」（昭和44年３月５日）は、港北ニュータウン地域（2,530ha）を開発地区、農業専用地区（予定）及びその他の地区に区分し、開発地区のうち公団開発地区については 1,324haである。開発地区の約54%が山林原野、41%が田畑であり、港北ニュータウン地域に含まれる17ヵ町の人口は45,710人であり、港北ニュータウン地域内の人口は約35,000人と推定されている。

それぞれの地区の地域整備方針は次の通りであるが、土地利用計画図等のニュータウンの具体的骨格は示されておらず、線引き指定のためのフレーム計画と開発・整備の方向づけがなされている。

開発地区：用途地域指定を行い、公団施行の土地区画整理事業によりニュータウンの骨格を形成し、バスルートの強化のほか、市営高速度鉄道３号線及び４号線を計画する。

農業専用地区：都市と農業の調和を図り、農地の乱開発を防止し、都市農業の育成のため、集団化と優良農地の保護を図りつつ都市環境整備を兼ねた生産

緑地をつくる。
その他の地区：既存集落部分を主とし、当分の間は現状以上のスプロールを防止しながら開発が保留される地区とする。

4 パイロットプランの検討

(1)開発目標の設定

新設された港北開発事務所において、昭和44年から45年にかけて検討が行われた基本計画策定の街づくりとしての「KOH NEW TOWN PILOT PLAN REPORT　1969-1970・港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討」（日本住宅公団）では、公団としての港北ニュータウンの開発目標が提案され、一方では実現化に対する制約条件が整理され、この制約条件のフィルターを通して、開発目標達成のための７つの手法(システム)が提案された。

開発目標としては、

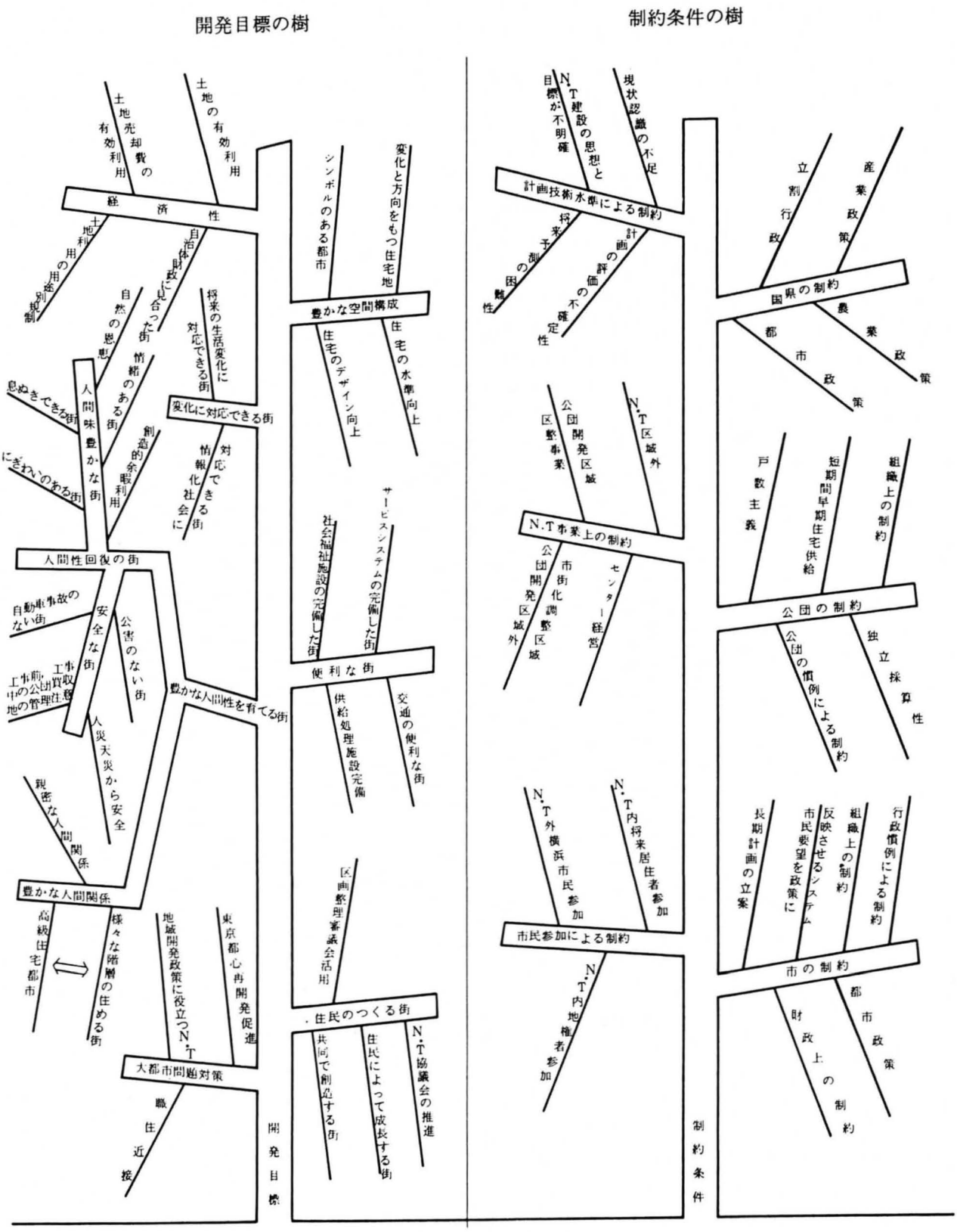
・経済性
・豊かな空間構成
・変化に対応できる街
・便利な街
・豊かな人間性を育てる街
　├ 豊かな人間関係
　└ 人間性回復の街 ┬ 人間味豊かな街
　　　　　　　　　└ 安全な街
・住民のつくる街
・大都市問題対策

が１本のツリーにまとめられ、制約条件としては、

・計画技術水準による制約
・ニュータウン事業上の制約
・市民参加による制約
・国・県の制約
・公団の制約
・市の制約

がまとめられた。

開発目標の樹と制約条件の樹



開発目標達成のための７つのシステム

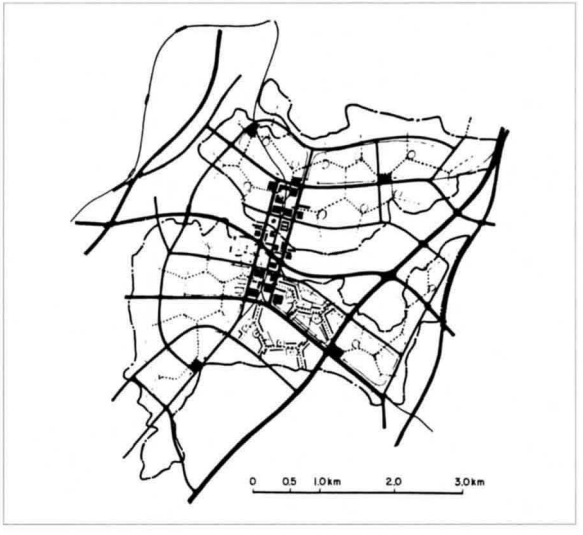
実現解決のための手法（システム）	対応関係	理念（開発目標）	項目		要求事項
グリーンマトリックスのシステム	a, d, i, j, k, l, m	a 通勤時間の短縮，安全性規則性低額料金の確保，混雑の解消	労働	通勤	駅，バス停までの安全性，接近性，快適性等，運賃が安い。所要時間min。規則性。容量。安全性。駐車スペース。早朝夜間運行等。
社会施設システム	e, f, g, h, i, j, l	b 職住の近接	労働	就業	職住近接，地区内昼間就業人口増大
		c 家事労働の低減と快適化	家事	屋内作業	ごみ処理の合理化。水量豊富水質良好電力ガス豊富安定。給湯。冷暖房。洗濯清掃合理化。
		d ショッピングの利便性，低廉性，快適性の確保	家事	屋外作業	○買物 アプローチ，商品，商店，サービス ○公益施設利用 アプローチ，交通機関，サービス（待たされない，アフターサービス等）
センターシステム	b, d, i, m	e 公益的施設利用の完全オートマチック化			
		f 育児作業の共同化，社会化	育児		育児相談，情報，託児所，保育所
交通システム	a, b, d, g, j, l	g 家庭医の気やすさと近代医学の恩恵をいつでも受けることができる。	医療，保健		アプローチ（接近性，安全性），交通機関，医療機関（専門医多い。待たされない，設備，料金安い，等）
住宅，住宅地供給システム	c, k, m	h 伝染病，公害，食品衛生など広域的衛生処理の実行と保証	余暇		読書（図書館の接近性，施設水準，サービス）マスメディア，室内ゲーム（集合所，娯楽所），飲食映画音楽観劇（美術館，公会堂の充実），休息散歩，スポーツ，趣味，Shopping，交際等
		i 創造，交際，休息，学習など余暇活動の充実			
		j 親が安心してまかせられる教育環境の確保	教育		アプローチ（接近，安全，快適性），教育施設充実等
供給処理システム	c, e, l	k 公害を防ぎ自然の恩恵を享受できること。	物的環境		空気（排気ガス，砂ぼこり等のない），音（車の騒音，工場騒音のない），景観（ビューポイント，造成景観，住棟デザイン等），プライバシー，光（日照），緑，土等
		l 災害，事故の防止と対策が十分考慮されていること。	心理的環境		災害防止（混乱，応急措置），個別事故対策，死後の安息（墓地等），情緒（ふるさと，にぎわい，季節感）
住民参加のシステム	i, l, m	m 豊かな空間構成			

(2)パイロットプランの検討

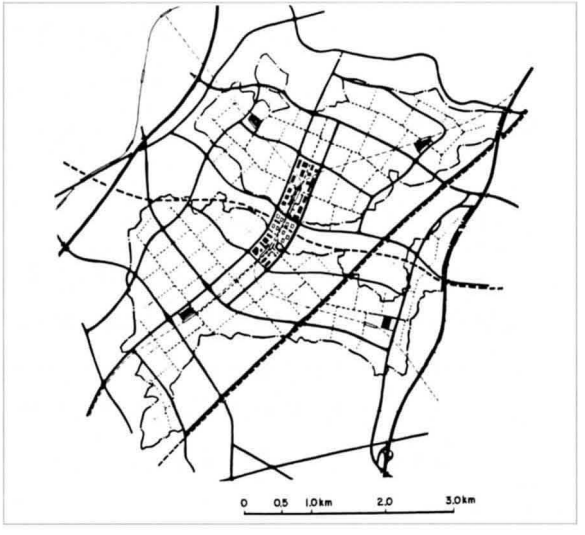
この検討においては、鉄道と街路の計画条件区分、交通計画と住宅地計画等の相違により種々の案が検討され、また、検討期間中に市営地下鉄3、4号線のルートが都市交通審議会で答申される等の条件確定もあって、パイロットプランNo 5 － 4が現在のマスタープランの骨格となっている。

パイロットプランNo 3 － 4

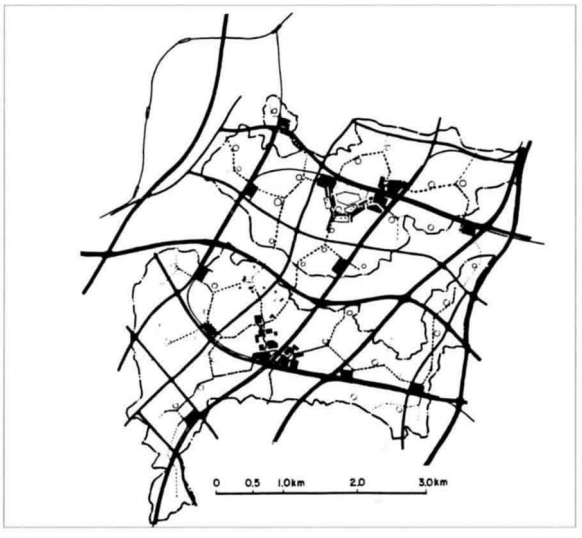
パイロットプランNo 1



パイロットプランNo 5 － 1 ・ 2

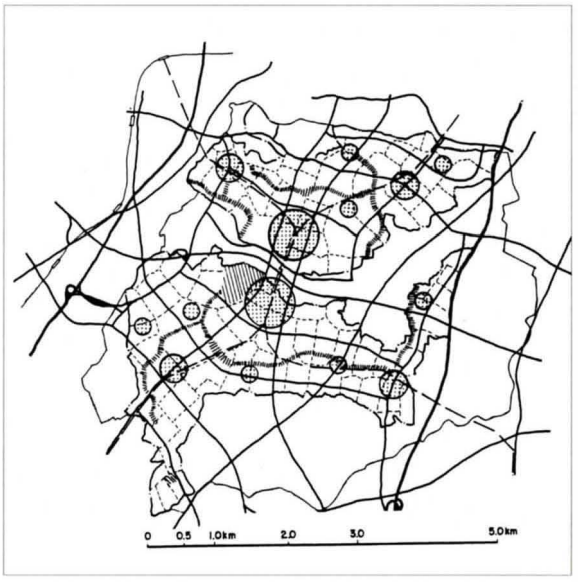


パイロットプランNo 2



パイロットプランNo 5 － 3

パイロットプランNo５－４



パイロットプランNo５－４の前提条件は、①市営地下鉄３、４号線のルートについては都市交通審議会で答申されたものとする、②３号線と田園都市線の接合駅は「たまプラーザ」とする、③地下鉄３号線が第一、二両地区にサービスできるルートとする、④東京新線も計画条件とする、⑤東京・厚木道路のルートは丸子・中山・茅ヶ崎線沿いとする、⑥第二外環道路のルートは早渕川沿いとする、⑦都市計画道路５路線を計画条件とする、⑧横浜都心向け道路を補強する、というものであった。

そして、計画人口は港北ニュータウン区域は30万人、公団施行地区は22万人とされ、主要街路は、センターに求心性を持たせた格子状パターンが採用された。

また、センターは、広域センター、地区センター、近隣センターの段階構成とし、歩行者専用道路によって集合住宅地等と結ばれた。さらに、通勤・買物系と保全・レクリエーション系を明確にしながら、歩行者ネットワークを形成するグリーンマトリックスが採り入れられた。

2. 開発計画基本方針

市の基本構想の発表、公団における基本計画案の作成、基本設計作業を経て、対策協の了承を得、さらに地元説明会を行ったうえで、公団は事業実施にあたって、事業者としての横浜北部新都市第一地区、第二地区開発計画基本方針を定め、昭和47年９月29日公団理事会において決定した。

地区の概要

所在地	神奈川県横浜市港北区の一部、緑区の一部
着手年度	昭和44年度
地区面積	第一地区：　546.7ha 第二地区：　786.8ha 合　計：　1.315.5ha
事業施行方式	土地区画整理事業
施行者	日本住宅公団

1 開発計画の概要

(1)計画人口

・計画人口：220,000人

・人口密度：167人／ha

(2)住宅地計画

・住宅地を原則として幹線道路により13の中学校を中心とする住区に分ける。各住区は通過交通を排除し、住区内施設は、歩行者専用路により安全に結びつける。

・歩行者専用路網は、車道と完全分離して住区及び主要施設を有機的に結びつける。

・集合住宅地：土地の高度利用を図るためできるだけ集合住宅用地を多くする。配置及び大きさは全体の人口バランスを考慮する

とともに現況樹木を極力保存すべく、緑道、公園等をあわせて計画する。街区の大きさは3.0～7.0haとする。

・公団宅地分譲地：独立住宅用地は約62ha、2,400戸を計画する。

・民有地：民有地は独立住宅用地を主体に計画し、その規模は平均 210㎡／戸とする。将来マンション等の建設が予想されるので、人口計画の中では民有地の約１割について集合住宅用地並みの人口密度を想定する。

(3)交通計画

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

(a)市営地下鉄３号線：地区内４駅、ルートは横浜中心部～港北ＮＴ～田園都市線

(b)市営地下鉄４号線：地区内３駅（うち共通駅３駅)、ルートは鶴見～綱島付近～港北ＮＴ

(c)都営６号線延伸線：地区内３駅（うち共通駅２駅)、ルートは東京都心～港北ＮＴ

・街路

(a)既決定の都市計画街路（５路線）のルートを尊重しつつ、方向性と段階構成を明確にした道路配置とする。

(b)交通量の多い街路の交差点については将来立体交差の余地を残す。

(c)タウンセンターに対するサービスがスムーズになるような道路配置とする。

(d)通過交通が住宅地を通らないような道路とする。

(e)歩車分離の徹底を図る。

(f)原則として幅員18m以上の道路をバスルートとする。

(4)施設計画

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

教育施設計画

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

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

(a)タウンセンター：早渕川をはさんで両地区にまたがるタウンセンターは、横浜北部の広域的センターとし、商業・社会施設等を計画する。

(b)地区センター：各駅前に、40,000～50,000人を対象とした商業・社会施設等を計画する。

(c)近隣センター：タウンセンター、地区センターを補う位置に日用品を中心とした商業施設等を計画する。

・その他の公益的施設計画：地区の住民のために公益的施設用地として行政施設（国・県・市事務所)、厚生施設（病院、診療所、保育園等)、住民サービス施設（電報電話局、消防警察、郵便等）等を確保し、中心的施設についてはタウンセンター内に計画する。

(5)公園、緑地計画

・樹木等の自然を最大限に活かす設計とする。

・各住区と駅や中央公園等の施設を緑道によって体系的に結ぶ。

・文化財は極力、公園内にとりこむ。

・中央公園：港北ニュータウン全体を対象に、タウンセンターの西側に、自然公園的性格

をもたせて計画する。

・近隣公園：誘致距離 500mを標準として現況植生を保全しながら緑道歩行者専用路沿いに有機的に配置する。

・児童公園：誘致距離250mを標準として歩行者専用路沿いに有機的に配置する。

・緑道：幅30mで自転車専用路、散策路、緑地帯を含み、周辺の樹木を活かしながら中央公園や近隣公園等を結ぶ。

公園、緑地計画

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

(6)宅地造成計画

・造成方針

(a)現況流域をできるだけ尊重した造成とする。

(b)地区の地形や家屋、樹木等を可能な限り尊重した造成とする。

(c)切盛土は地区内でバランスするような造成とする。

(d)土工量は平均3㎥／㎡以下となるよう計画をたてる（第一地区 1,500万㎥、第二地区2,000万㎥、計3,500万㎥）。

(7)供給処理施設計画

・上水道計画：横浜市営上水道により2箇所の配水池（第一地区新設、第二地区増設）から地区全体に給水する。

・下水道計画

(a)雨水：現況流域を尊重し、管渠及び一部開渠により下流の早渕川、大熊川、矢上川、江川に放流する。

(b)汚水：地区内を管渠により地区外を元石川・新羽幹線、山田幹線、荏田幹線、中山幹線、市ヶ尾幹線を経て菊名処理場、恩田処理場にて処理の後、鶴見川に放流する。

・ガス供給計画：東京ガスにより供給する。

・電気供給計画：東京電力により供給する。

(8)その他

・高圧線計画：地区内の黒部、新羽、甲信幹線は現ルートとする。港北幹線は都市計画街路新横浜元石川線に移設する。

・文化財：公団地区内で 279箇所確認されたが、そのうち39箇所が破壊されていた。8箇所を公園内で保存し、その他文化財審議会からの保存の要望については、市で保存すべく検討する。

・清掃工場計画：第二地区南側に地区内外にわたって整備することを予定する。

(9)減歩率

・合算減歩率：35%

減歩率：(%)

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

2 土地利用計画の概要

(1)土地利用計画

開発計画に定められた土地利用計画では、公共用地率が30%を若干下回り、公園緑地の比率は7%強である。また、土地区画整理事業としての宅地のなかでは、集合住宅地が最も大きい土地利用計画となっている。

土地利用計画表

区分			第一地区 面積(㎡)	%	第二地区 面積(㎡)	%	全体 面積(㎡)	%	摘要
公共用地	道路		1,084,000	19.8	1,645,000	21.4	2,729,000	20.8	
	公園・緑地		386,000	7.1	612,000	7.9	998,000	7.6	
	水路		24,000	0.4	7,000	0.1	31,000	0.2	
	小計		1,494,000	27.3	2,264,000	29.4	3,758,000	28.6	
宅地	住宅用地	集合住宅地	740,000	13.5	1,000,000	13.0	1,740,000	13.2	山田小学校(4.071㎡)、配水池(59.000㎡)を含む
		分譲宅地	332,000	6.1	289,100	3.8	621,100	4.7	
		民有地	2,175,500	39.8	3,121,600	40.6	5.297,100	40.3	
		小計	3,247,500	59.4	4,410,700	57.4	7,658,200	58.2	
	施設用地	教育施設用地	522,000	9.6	578,000	7.5	1,100,000	8.4	幼、小、中、高、特殊学校、運動場、鉄道、第二外環、東京厚木線を含む
		商業その他用地	203,500	3.7	435,300	5.7	638,800	4.8	
		小計	725,500	13.3	1,013,300	13.2	1,738,800	13.2	
合計			5,467,000	100	7,688,000	100	13,155,000		公団取得用地積 4,099,900㎡(32.1%) 換地計画等により公団取得用地積は上記より減少する見込みである

(2)人口計画

公団施行地区の人口計画は一貫して合計22万人であり、計画人口の50%弱が集合住宅地に居住するよう計画されている。民有地の1戸あたり世帯人員は旧来の農村地帯である特性から、若干大となっている。

人口計画

種別	第一地区 面積(ha)	戸数(戸)	人口(人)	第二地区 面積(ha)	戸数(戸)	人口(人)	全体 面積(ha)	戸数(戸)	人口(人)	概要
集合住宅	74.0	11,400	43,200	100.0	15,400	58,500	174.0	26,800	101,700	約65㎡/戸 3.8人/戸
分譲住宅	33.2	1,300	5,500	28.91	1,100	4,600	62.11	2,400	10,100	約260㎡/戸 4.2人/戸
施設	72.55	400	1,500	101.33	500	1,800	173.88	900	3,300	商業(公団)の1/2が市街地住宅となる 600㎡/R 3.8人/戸
民有地	222.4	10,400	43,500	318.1	14,600	61,400	540.5	25,000	104,900	約216㎡/戸 4.2人/戸
合計	−	23,500	93,700	−	31,600	126,300	−	55,100	220,000	

3 関連公共公益施設整備事業の概要

関連公共公益施設整備事業については、市と公団との取決めにより、街路事業費の６分の１、河川改修事業費の30%を公団が負担する計画であり、総額110億円強の負担金が見込まれていた。

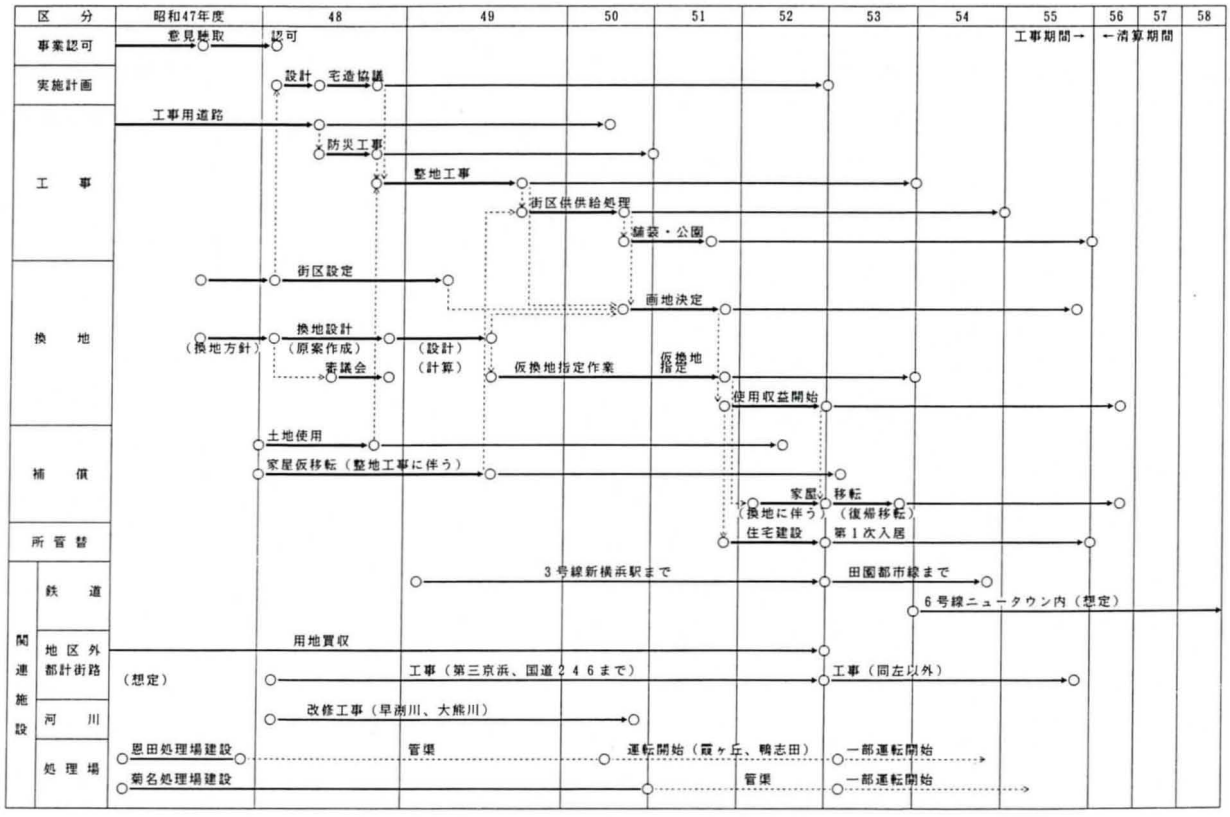
関連公共公益事業の概要

区分	名所	事業主体	事業量 (m)	事業費 (百万円)	公団負担金 (百万円)	
街路	日吉元石川線	横浜市	幅員 2 延長4,170	1,860	310	(第一地区)
	中山北山田線	〃	幅員18～28 延長4,430	1,500	156 94	(第一地区) (第二地区)
	川向東山田線	〃	幅員22～28 延長3,160	1,407	74 160	(第一地区) (第二地区)
	横浜上麻生線	〃	幅員22～32 延長2,250	1,542	242	(第二地区)
	新横浜元石川線	〃 延長9,410	幅員25～40	7,623	1,270	(第二地区)
	宮内新横浜線	〃 延長 140	幅員 40	360	60	(第二地区)
	大熊東山田線	〃	幅員 20 延長2,650	729	122	(第二地区)
	鴨居東山田線	〃	幅員 18	132	22	(第二地区)
	計			15,453	2,510	
河川	早渕川	県・市		4,390	671 649	(第一地区) (第二地区)
	大熊川	市		10,410	530	(第二地区)
	計			5,800	1,750	(第一地区) (第二地区)
公共下水道	処理場				386 423 158	(第一菊名) (第二菊名) (第二恩田)
	管渠				1,638 2,225	(第一地区) (第二地区)
	ポンプ場	−			28 30	(第一地区) (第二地区)
	計				4,888	
駅舎					200 200	(第一地区) (第二地区)
ガス施設					619 880	(第一地区) (第二地区)
	総計				11,047	(第一地区)

4 全体スケジュール

全体の事業期間は昭和48年度から58年度であり、工事は昭和55年度末に概成し、後３年間は清算期間とされていた。

全体スケジュール



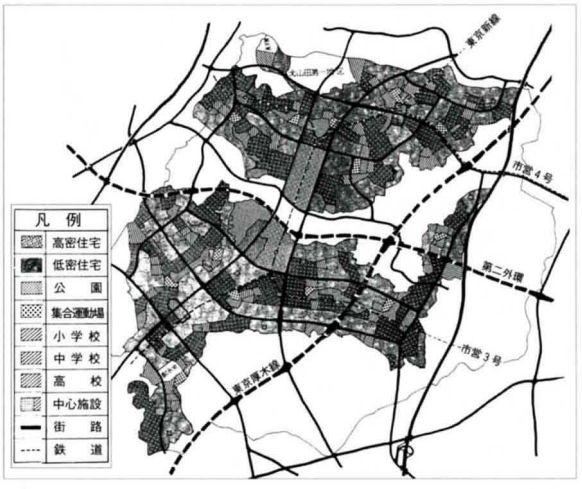
第4節　事業計画の認可

1. 事業計画の認可までの経緯

1　市の基本構想の決定

昭和44年６月、港北ニュータウンの開発地区の大部分が公団施行の土地区画整理事業により整備されることが決定されて以来、横浜市と公団はそれぞれの立場から港北ニュータウンの基本構想の検討を行い、基本的合意を見て、昭和45年12月に市の基本構想が決定された。

土地利用基本構想図



2基本計画案と基本設計

この基本構想は対策協に提示されたが、基本構想が抽象的であったことから、さらに詳細な検討が必要となり、市からの委託により公団において基本計画及び基本設計案の作成が進められ、市各局の意見による修正が行われた。

また、「市民参加のまちづくり」を標榜する港北ニュータウンにおいては、施行規程及び事業計画の縦覧の前に、第２次修正案による住民説明会が計30回開催されて権利者の意見が聴取され、これらの意見を採り入れるとともに、計画の前提条件となっていた東京第二外郭環状道路及び東京・厚木道路の決定延期による変更等を行って第３次修正案が作成された。さらに、造成計画上の立体的な再チェックを行って第４次修正案が作成された。

3施行規程及び事業計画案

事業計画案については、昭和47年８月に第３次基本設計案をもとに作成されていたが、第４次基本設計修正案と整合を図って最終的な修正が整ったのは、昭和47年11月中旬であった。

最終案の決定後、市各局への事前説明、旧日本住宅公団法第36条に基づく市関係各局協議、神奈川県の意見聴取を終了し、さらにその後地元説明会が実施され、事業計画案が確定したのは昭和48年９月であった。

この間、公団では、昭和47年９月29日理事会において開発計画基本方針が決定された。

4認可申請及び縦覧

事業計画の認可に関わる市及び県の意見聴取等が終了し、市議会における説明を経て基本計画（案）が市長の諮問機関である開発審議会に諮られる一方、基本計画（案）、事業計画（案）、施行規程（案）に対する地元説明会が各地区で２か月間にわたり計39回開催され、来場した権利者等は約2,100人に達した。

昭和48年９月建設大臣に認可申請が行われ、10月14日から27日まで施行規程及び事業計画の縦覧が行われた。この２週間の縦覧者は1,814名（第一地区1,007名、第二地区807名）に及び、縦覧会場ではさまざまな質問が寄せられた。

縦覧に供された施行規程及び事業計画に対して約4,600通の意見書が提出された。神奈川県知事はこの意見書を県都市計画地方審議会に付議し、昭和49年３月29日に意見を付して審議会から知事に答申が行われた。審議会の意見は、以下のとおりである。

①過小宅地の問題については、意見書の趣旨を十分にしん酌し、事業実施にあたって慎重な配慮をすること。

②文化財等については現状及び港北ニュータウン文化財問題協議会の意見を考慮し、その保存については慎重、かつ最大の努力をはらうこと。

③樹木の保存等環境保全については事業実施にあたり充分留意すること。

神奈川県知事は４月12日建設大臣に審議会の意見を付した意見書を送付したが、大量の意見書の処理、文化財問題及び同時に建設大臣に提出された宅地会からの請願書の処理に期間を要し、事業計画の認可は、基本構想の提示時点での認可予定時点からすでに２年余り、申請時点から約11か月を経過した昭和49年８月27日であった。

公団施行決定後から事業認可までの経緯

年月日	主な経緯
昭和 44. 6.11	公団施行として特許
44. 11. -	地区界測量、基本測量開始
44. 12. -	港北ニュータウン開発について横浜市長より公団総裁宛要望、①ニュータウン中心地区開発の方式について②横浜市宅地開発要綱の適用について、③横浜市と公団との協議会の設立について
45. 6. -	横浜市港北ニュータウン建設協議会第2部会において基本構想を決定
45. 12. -	市、基本構想を対策協に提示。小委員会より具体的内容の明示要請市は公団に基本計画案 (1/2,500) の作成を委託
46. 1. -	基本計画案を対策協小委員会に提示
46. 4. -	基本計画案について対策協合同委員会に説明、基本的了承を得る。公団は基本設計作成に着手
46. 7. -	基本設計図第1次案により横浜市各局（17局2区）に対し説明（～47.1）
46. 11. -	横浜市各局の意見による修正を加え基本設計第2次案作成
47. 2. -	基本設計第2次案を対策協合同委員会に説明
47. 2. -	基本設計第2次案について地元説明会計30回開催（～4.30）
47. 3. 7	港北地区開発計画基本方針理事会で承認
47. 9.29	事業計画（案）作成
47. 11. -	区域変更、都市計画道路の変更追加が都計審に諮られ、決定（告示48.2）
47. 12. -	基本計画（案）、事業計画（案）、施行規程（案）完成
48. 3. -	公団事業計画についての各局意見を覚書として交換
48. 3. -	旧公団法第36条第41項の意見聴取について、横浜市回答
48. 3. -	神奈川県に対し、意見聴取
48. 3. -	基本計画（案）市議会説明
48. 4.17	基本計画（案）開発審議会に諮問
48. 5. 7	基本計画（案）、事業計画（案）、施行規程（案）に対する地元説明会各地区で計39回開催（～7. 1）認可申請
48. 9.	施行規程・事業計画縦覧（～27）
48.10.14	神奈川県都市計画地方審議会開催
49. 3.2	縦覧にかかわる意見書付議、知事に答申（過小宅地・文化財・環境保存について）
49. 7.15	市港北ニュータウン基本計画を決定
49. 8.27	施行規程・事業計画の建設大臣認可 公団、本格造成工事着手

5 港北ニュータウン開発審議会と市の基本計画

一方、市は、行政、都市計画等の専門家、市議会代表、地元代表の意見を聞くため、昭和46年３月30日に条例を定めて「港北ニュータウン開発審議会」を設置し、審議会に諮問しながら検討を行うこととした。昭和48年３月「港北ニュータウン基本計画(案)」が市の案としてまとまったため、この案について、同年４月17日に開発審議会に諮問し、審議を重ねた後、昭和48年12月に答申を受け、横浜市の「港北ニュータウン基本計画」として確定した。

審議会は40名の委員（うち29名常任）により構成され、専門部会が設置され、各々の事項について審議が行われた。

部会構成

第１部会	新都市建設のための基本的都市構造に関する事項
第２部会	緑と生活環境の整備に関する事項
第３部会	市民生活に必要な都市施設整備及び市民生活に関する事項

市の基本計画として確定した計画案は、昭和46年に市が公団に委託作成した案と基本的に内容を同じくするものである。

2. 都市計画決定

1 港北ニュータウン及び周辺の都市計画の変遷

横浜市の本格的な都市計画は、大正11年の旧都市計画法による都市計画区域の決定を始まりとし、翌12年の関東大震災によって市域全体が大きな損害を受けたことから、草創期の都市計画は震災復興をねらいとして行われた。

昭和14年の第６次市域拡張によって、港北区は戸塚区とともに横浜市に編入されたが、当時の都市計画は都心部を中心として計画されており、港北区を

はじめとする市の郊外部については、都市計画上の位置づけが特になされていなかった。

第２次世界大戦によって、横浜市は大きな被害を受け、戦災復興都市計画がたてられた。ここでは市中心部について広幅員の街路網を計画し、土地区画整理事業を中心に復興を図ることとした。

昭和30年代に入ると、郊外部での市街化が進展し始めたため、これまでの市中心部を対象とする都市計画から、郊外部も含めた市域全般にわたる都市計画がたてられるようになった。

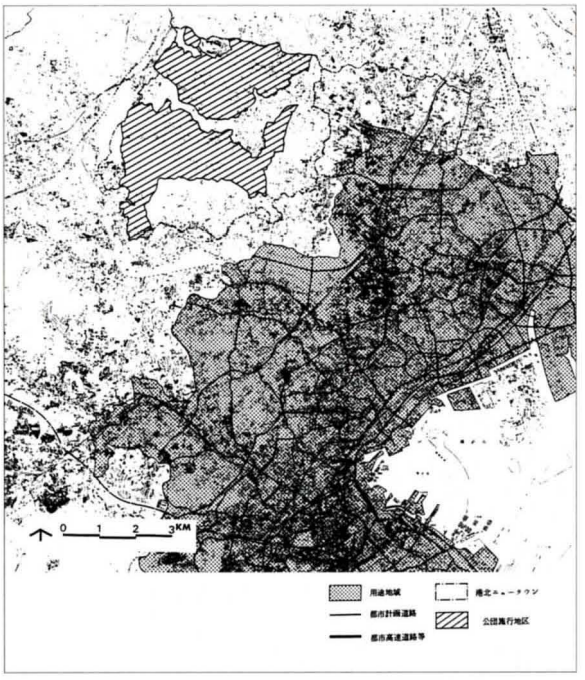
昭和44年の新都市計画法の制定により、港北ニュータウンの公団施行地区は、昭和45年６月10日付神奈川県告示 490号及び昭和52年３月20日付神奈川県告示第 232号により市街化区域の指定を受け、また、昭和48年12月25日付神奈川県告示第1201号及び昭和52年３月30日付神奈川県告示第233号により第一種住居専用地域に指定された。

なお、用途地域の指定については、当初公団施行地区全域が第一種住居専用地域に指定されたが、その後土地利用計画に応じて用途指定が変更された。

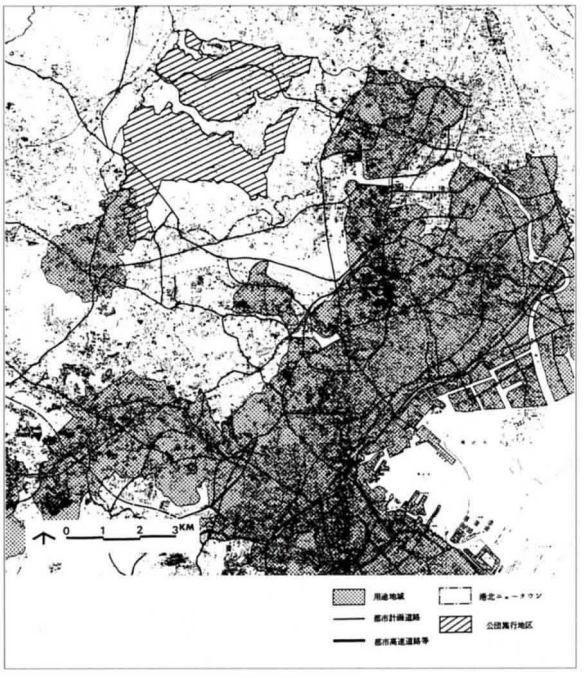
指定の主な内容

指定年月日	指定内容
昭和 45. 6. 10	神奈川県告示第 490 号市街化区域指定
48.12. 25	神奈川県告示第 1201 号第一種住居専用地域指定
52. 3. 10	神奈川県告示第 232 号市街化区域指定
52. 3. 30	神奈川県告示第 233 号第一種住居専用地域指定
56.11. 17	神奈川県告示第 966 号第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域に指定
56.11. 19	横浜市告示第 255 号高度地区の指定神奈川県告示第 256 号防火地域及び準防火地域の指定
62. 2. 27	神奈川県告示第 143 号用途地域の一部変更、横浜市告示第 25 号高度地区の一部変更、横浜市告示第 26 号防火地域及び準防火地域の一部変更（市営地下鉄3号線の高架化に伴うもの）
平成 2. 4. 25	横浜市告示第 128 号港北ニュータウン茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画の決定（市営地下鉄3号線の高架化に伴うもの）
4. 1. 14	横浜市告示第6号駐車場整備地区の指定
5. 2. 19	神奈川県告示第 121 号用途地域の一部変更、横浜市告示第 30 号高度地区の一部変更、横浜市告示第 31 号防火地域及び準防火地域の一部変更（タウンセンターの変更に伴うもの）

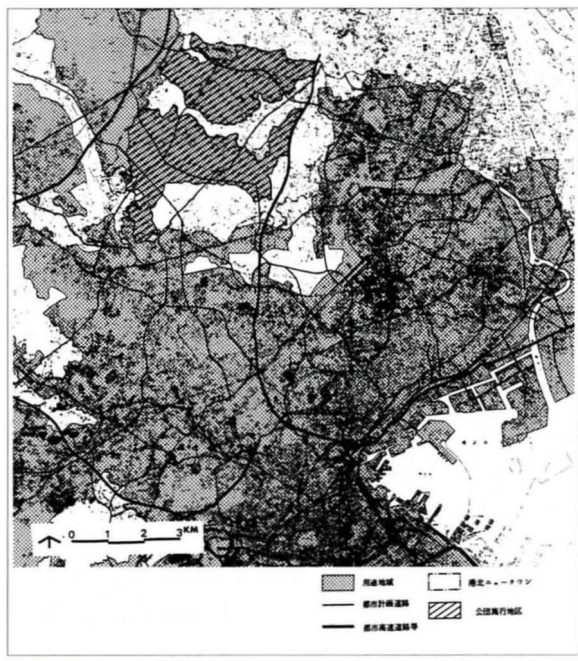
港北地区及び周辺の都市計画図の変遷（昭和18年）



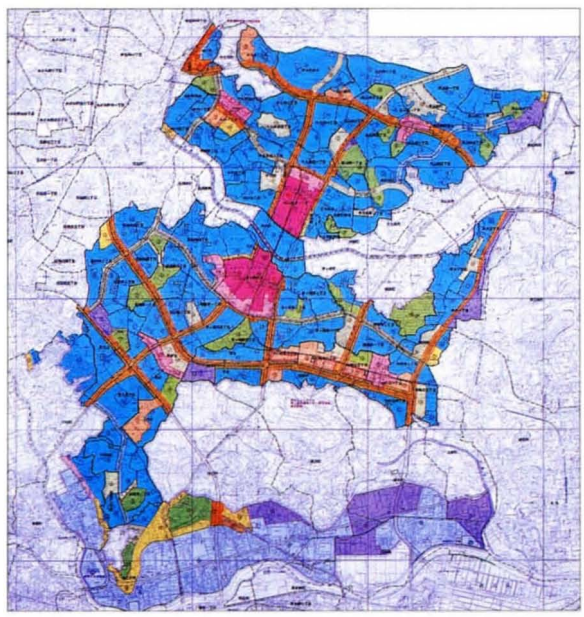
港北地区及び周辺の都市計画図の変遷（昭和32年）



港北地区及び周辺の都市計画図の変遷（昭和47年）



港北ニュータウン都市計画図（平成８年）



2 都市計画施設

都市計画施設指定状況

指定年月日	都市施設
昭和 44. 5. 20	早渕川
48. 2. 9	3.2.3 新横浜元石川線
48. 2. 9	3.3.22 中山北山田線
48. 2. 9	3.3.25 日吉元石川線
48. 2. 9	3.3.32 横浜上麻生線
48. 2. 9	3.3.39 東方北山田線（3.4.31 佐江戸北山田線に変更、3.3.45 佐江戸北山田線に変更）
62. 2. 27	3.3.39 センター南停車場線
44. 5. 20	3.4.19 丸子中山茅ヶ崎線
48. 2. 15	3.4.29 大熊東山田線
55. 12. 25	3.4.36 新羽荏田線
55. 12. 25	3.4.37 牛久保中川線
62. 2. 27	3.6.8 大熊停車場線
55. 12. 25	8.6.4 歩行者専用道路 港北ニュータウン 1号線
55. 12. 25	8.6.5 歩行者専用道路 港北ニュータウン 2号線
55. 12. 25	8.6.6 歩行者専用道路 港北ニュータウン 3号線
55. 12. 25	8.6.7 歩行者専用道路 港北ニュータウン 4号線
55. 12. 25	8.6.8 歩行者専用道路 港北ニュータウン 5号線
55. 12. 25	8.6.9 歩行者専用道路 港北ニュータウン 6号線
55. 12. 25	8.6.10 歩行者専用道路 港北ニュータウン 7号線
55. 12. 25	8.6.11 歩行者専用道路 港北ニュータウン 8号線
55. 12. 25	8.5.4 歩行者専用道路 港北ニュータウン 9号線
55. 12. 25	8.6.12 歩行者専用道路 港北ニュータウン 10 号線
55. 12. 25	8.7.16 歩行者専用道路 港北ニュータウン 11 号線
55. 12. 25	8.7.17 歩行者専用道路 港北ニュータウン 12 号線
55. 12. 25	8.5.5 歩行者専用道路 港北ニュータウン 13 号線
56. 11. 13	5.5.901 港北ニュータウン総合公園
56. 11. 13	4.4.901 港北ニュータウン地区1号公園
56. 11. 13	4.4.902 港北ニュータウン地区2号公園
56. 11. 13	4.4.903 港北ニュータウン地区3号公園
56. 11. 13	4.4.1302 港北ニュータウン地区4号公園
56. 11. 13	3.3.903 港北ニュータウン近隣1号公園
56. 11. 13	3.3.904 港北ニュータウン近隣2号公園
56. 11. 13	3.3.905 港北ニュータウン近隣3号公園
56. 11. 13	3.3.906 港北ニュータウン近隣4号公園
56. 11. 13	3.3.907 港北ニュータウン近隣5号公園
56. 11. 13	3.3.908 港北ニュータウン近隣6号公園
56. 11. 13	3.3.909 港北ニュータウン近隣7号公園
56. 11. 13	3.3.910 港北ニュータウン近隣8号公園
56. 11. 13	3.3.911 港北ニュータウン近隣9号公園
56. 11. 13	3.3.1312 港北ニュータウン近隣 10 号公園
56. 11. 13	3.3.1313 港北ニュータウン近隣 11 号近隣
56. 11. 13	3.3.1314 港北ニュータウン近隣 12 号近隣
56. 11. 13	3.3.1315 港北ニュータウン近隣 13 号近隣
56. 11. 13	3.3.1316 港北ニュータウン近隣 14 号近隣
56. 11. 13	3.3.912 すみれが丘公園
56. 10. 15	2.2.918 港北ニュータウン一児童 4-1 号公園（他 25 箇所）
56. 10. 15	2.2.945 港北ニュータウン一児童 7-1 号公園（他 38 箇所）
56. 10. 15	10 港北ニュータウン都市緑地1号
56. 10. 15	11 港北ニュータウン都市緑地2号
56. 11. 13	5 港北ニュータウン緑道1号
62. 2. 27	6 港北ニュータウン緑道2号
56. 11. 13	7 港北ニュータウン緑道3号
56. 11. 13	8 港北ニュータウン緑道4号
56. 11. 13	9 港北ニュータウン緑道5号

3　都市計画事業

街路及び公園等の整備については、横浜市の都市計画事業として施行されることとなった。

都市計画施設事業事業認可状況

事業認可日	名称	
昭和48. 2. 9	3.2.3	新横浜元石川線（1回）
52. 8.19	〃	（2回）
57. 6. 8	3.3.22	中山北山田線
61. 7. 1	3.3.25	日吉元石川線
56.10.16	3.3.32	横浜上麻生線
58. 9. 2	3.3.39	東方北山田線（3.4.31 佐江戸北山田線に変更、3.3.45 佐江戸北山田線に変更）
平成 5. 2. 5	3.3.39	センター南停車場線
昭和58. 9. 2	3.4.19	丸子中山茅ヶ崎線
55. 5.13	3.4.29	大熊東山田線
58. 9. 2	3.4.36	新羽荏田線
61.12.20	3.4.37	牛久保中川線
平成 4. 2. 4	3.6.8	大熊停車場線
6. 4. 8	8.6.4	歩行者専用道路　港北ニュータウン1号線
元. 9.26	8.6.6	歩行者専用道路　港北ニュータウン3号線
2.11.20	8.6.7	歩行者専用道路　港北ニュータウン4号線
昭和62. 8.11	8.6.8	歩行者専用道路　港北ニュータウン5号線
62. 6. 2	8.6.9	歩行者専用道路　港北ニュータウン6号線
平成 6. 3.25	8.6.10	歩行者専用道路　港北ニュータウン7号線
元. 9.26	8.6.11	歩行者専用道路　港北ニュータウン8号線
5.11. 9	8.5.4	歩行者専用道路　港北ニュータウン9号線
昭和58.12.27	8.6.12	歩行者専用道路　港北ニュータウン10号線
57. 6. 8	8.7.16	歩行者専用道路　港北ニュータウン11号線
60.10.25	8.7.17	歩行者専用道路　港北ニュータウン12号線
61.10.31	8.5.5	歩行者専用道路　港北ニュータウン13号線
平成 5.10.22	5.5.901	港北ニュータウン総合公園
4.12.17	4.4.901	港北ニュータウン地区1号公園
昭和61.10.15	4.4.902	港北ニュータウン地区2号公園
60.10.17	4.4.903	港北ニュータウン地区3号公園
58.10.15	4.4.1302	港北ニュータウン地区4号公園
平成 6. 3. 8	3.3.905	港北ニュータウン近隣3号公園
6. 3. 8	3.3.907	港北ニュータウン近隣5号公園
元.12.12	3.3.1312	港北ニュータウン近隣10号公園
昭和59. 9.22	3.3.1313	港北ニュータウン近隣11号公園
平成元.12.12	5	港北ニュータウン緑道1号
3. 9. 9	6	港北ニュータウン緑道2号
昭和63.12. 7	7	港北ニュータウン緑道3号
58.10.15	8	港北ニュータウン緑道4号
58.10.15	9	港北ニュータウン緑道5号

3. 当初事業計画の概要

港北ニュータウンの公団施行土地区画整理事業は、昭和49年8月27日に事業計画が認可された。

当初事業計画の概要は以下のとおりである。

①施行面積

・1,315.5ha（第一地区546.7ha、第二地区768.8 ha）

②事業施行期間

工事完了までの期間は当初予定どおりとするが、清算期間を延長し、事業期間は昭和60年度末とした。

・昭和49年8月～昭和61年3月（清算期間5年を含む）

③事業費

事業費としては約1,000億円が予定され、平方メートルあたり事業費は、第一地区約 8,500円、第二地区7,000円、平均7,600円となっている。

・総事業費　998億円（第一地区 462億円、第二地区 536億円）

④合算減歩率

一体である二地区が別の土地区画整理事業として施行されることから、合算減歩率は両地区とも35%に調整された。

・合算減歩率　第一地区35.0%、第二地区35.0%

⑤土地利用計画

土地利用計画については数次にわたる基本設計の修正のため、理事会で決定された計画案とは若干の相違が生じている。

土地利用計画

区分		第一地区		第二区画		全体		備考
		面積ha	構成比	面積ha	構成比	面積ha	構成比	
公共用地	道路	109.4	20.0	165.3	21.5	274.7	20.9	道路・歩専用・広場
	公園・緑地	38.6	7.1	61.2	8.0	99.8	7.6	区公園・都市緑地・緑道
	河川・水路	3.5	0.6	0.5	0.1	4.0	0.3	早渕川
	小計	151.5	27.7	227.0	29.5	378.5	28.8	
宅地	集合住宅用地	72.0	13.2	104.0	13.5	176.0	13.4	集合住宅・研究所・研　所等
	分譲住宅用地	31.3	5.7	30.0	3.9	61.3	4.7	
	民有地	218.3	39.9	312.5	40.6	530.8	40.3	
	教育施設用地	73.6	13.5	95.3	12.4	168.9	12.8	小学校（27）・中学校（13）高校（6）・幼稚園（25）
	その他施設							行政・商業・その他
	小計	395.2	72.3	541.8	70.5	937.0	71.2	
	合計	546.7	100.0	768.8	100.0	1315.5	100.0	

⑥人口計画

人口計画については当初の計画どおり、港北ニュータウン30万人、公団施行地区22万人である。

⑦鉄道計画

鉄道計画としては、予定路線として横浜市営高速

計画人口

区　分	第一地区		第二区画		全　体	
	戸数（戸）	人口（人）	戸数（戸）	人口（人）	戸数（戸）	人口（人）
集合住宅用地	11,080	42,100	16,000	60,800	27,080	102,900
分譲住宅用地	1,200	5,000	1,150	4,800	2,350	9,800
公益的施設用地	380	1,400	480	1,800	860	3,200
民有地	10,360	43,500	14,430	60.600	24,790	104,100
合計	23,020	92,000	32,060	128,000	55,080	220,000

鉄道３号線、４号線、検討路線として東京都都市計画都市高速鉄道６号線が想定され、鉄道駅は６箇所（第一地区３箇所、第二地区３箇所）である。

⑧道路計画

・都市計画道路3.3.25日吉元石川線、3.3.22中山北山田線、3.3.39東方北山田線、3.2.3新横浜元石川線、3.3.32横浜上麻生線、3.4.19丸子中山茅ヶ崎線、3.4.29大熊東山田線

・幹線道路７路線（第一地区４路線、第二地区３路線）

・住区内道路は、通過交通を排除することに留意し幅員４～９ｍを配置

・歩行者専用道路は、歩行者の安全を確保するため、幅員３～15ｍを配置

⑨公園・緑地計画

・総合公園１箇所（第二地区）

・近隣公園18箇所（第一地区９箇所、第二地区９箇所）

・児童公園64箇所（第一地区27箇所、第二地区37箇所）・緑地６箇所（第一地区３箇所、第二地区３箇所）

⑩センター計画

・タウンセンター１箇所（第一地区１箇所、第二地区１箇所）

・地区センター４箇所（第一地区２箇所、第二地区２箇所）

・近隣センター６箇所（第一地区２箇所、第二地区４箇所）

⑪教育施設計画

・幼稚園25園（第一地区11箇所、第二地区14箇所）

・小学校27校（第一地区13箇所、第二地区14箇所）

・中学校13校（第一地区６箇所、第二地区７箇所）

・高等学校６校（第一地区３箇所、第二地区３箇所）

・特殊学校１校（第二地区）

・集合運動場13箇所（第一地区６箇所、第二地区７箇所）

⑫上水道計画

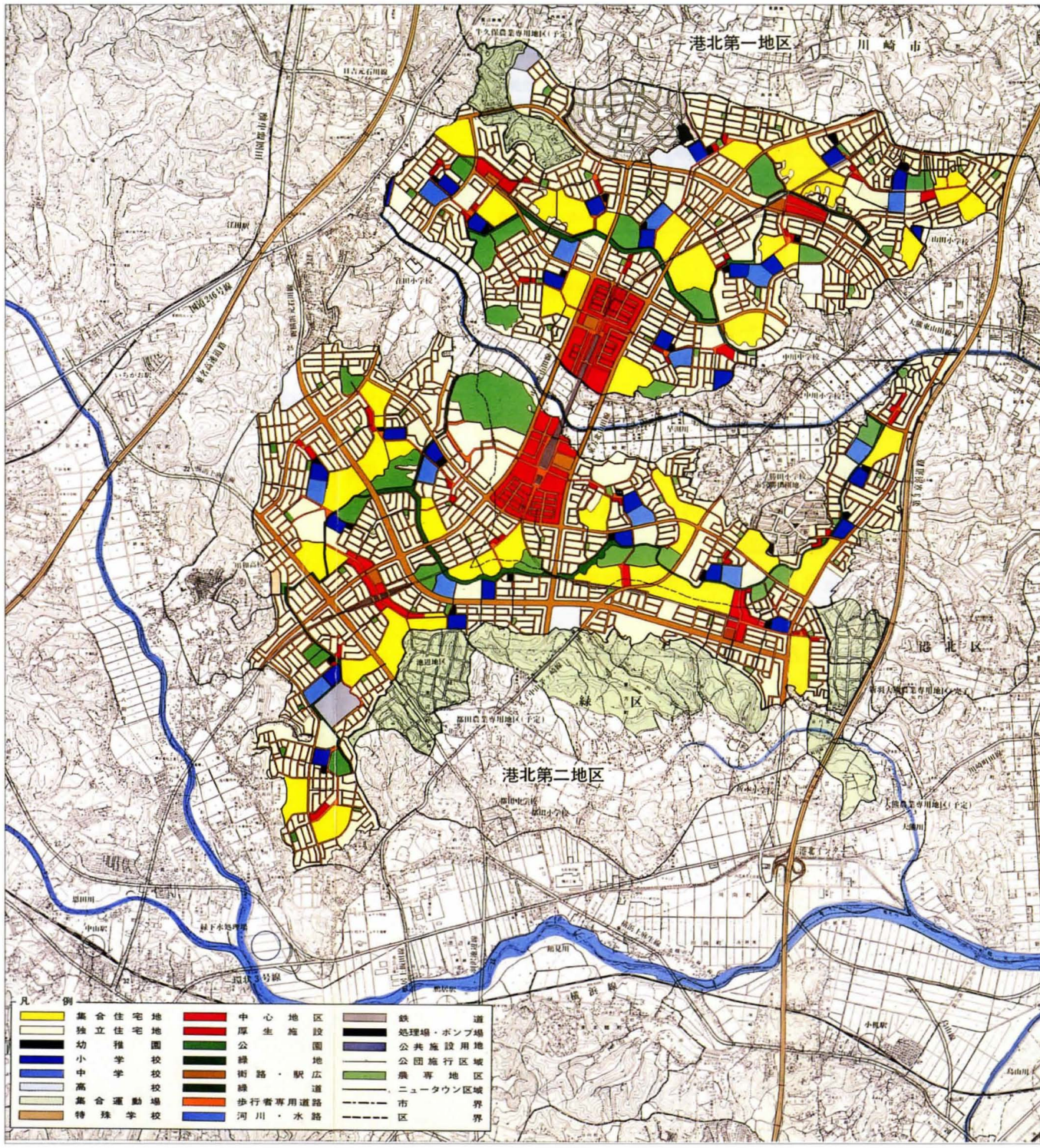
・横浜市営水道の配水池より地区全域に給水する。

⑬下水道計画

・汚水は、港北及び緑下水処理場で処理する。

・雨水は、ニュータウン関連河川（早渕川、有馬川、大熊川、鶴見川）に放流する。

土地利用計画図（昭和49年９月発行のパンフレット）



第5節　計画の変遷

1. 計画の変遷

昭和42年の基本計画原案の作成以来検討を重ね、第４次修正基本設計案に基づいて土地区画整理事業の当初事業計画として成案をみたが、事業計画認可から22年の間に、計画内容はさまざまな要因により変化してきている。

計画の変遷について順を追ってみていくと、次のように要約することができる。

①第１回事業計画変更

施行区域及び都市計画道路との整合、公益的施設用地の変更、センター及び工場倉庫用地等の「特別な用地」内の道路配置の変更、小規模街区の設置等主に都市計画、宅造協議、申出換地及び仮換地指定に起因する設計修正が昭和54年の第１回事業計画変更で行われた。

②事業スケジュールの延伸

昭和55年度完了スケジュールから昭和62年度概成スケジュールへの施行期間延長が昭和55年の第２回事業計画変更で行われた。

③土地利用転換

集合住宅用地の計画建設用地への変更、学校計画・集合運動場の見直しにともなう大幅な土地利用変更であり、第一地区については昭和63年、第二地区については昭和62年の第４回事業計画変更において変更された。

④地下鉄３号線の高架化

大部分地下構造であった地下鉄３号線を高架構造に変更することに起因するもので、平成元年の第５回事業計画変更において主に地下鉄用地の確保にともなう変更が行われた。

⑤タウンセンターのマスタープラン修正

タウンセンターのマスタープラン修正にともない、タウンセンターの道路配置及び街区形状が大幅に修正され、平成３年の第６回事業計画変更において変更された。

⑥駅前・近隣センターの計画変更

北山田駅前センター及び茅ヶ崎近隣センターの道路配置・街区形状の変更並びに中央地区との調整にともなう変更を行ったもので、平成７年の第８回事業計画変更において変更された。

1土地利用計画の変遷

土地利用計画の変遷については、当初の事業計画の認可時点から大きく４回変更されている。

土地利用計画図の変遷

事業計画変更日	主な変更点
昭和49年8月27日 （当初）	当初事業計画
（第一地区） 昭和54年4月12日 （第1回変更）	申出調査の結果を反映したセンター用地、工場用地等の新設等及び仮換地供覧とその後の合意による設計の変更等
昭和63年2月1日 （第4回変更） （第二地区） 昭和62年4月11日 （第4回変更）	土地利用転換の実施に基づく集合住宅用地から計画建設用地への土地利用変更、教育施設用地及び集合運動場の変更等
平成3年10月3日 （第6回変更）	タウンセンターマスタープランの修正に基づくセンター用地の、変更地下鉄6号線の廃止による鉄道用地の変更等
平成7年1月26日 （第8回変更）	駅前センター等の土地利用の調整、地下鉄計画の変更に基づく計画変更等

これらの大きな土地利用計画の変更にあわせて、公団の集合住宅用地内や用地に沿ってネットワークされていたグリーンマトリックスの組み替えによる緑地、歩行者専用道路等の変更、詳細設計が進捗することによる公共施設の設計変更、仮換地指定のための換地の割込による区画道路と街区の部分的な設計変更等が22年間を通じて随時行われ、土地利用計画図に反映されている。

2施行期間の変遷

施行期間の延長については、まず第２回変更（昭和55年４月）において、昭和50年以降対策協における紛糾の原因となっていた昭和62年度概成スケジュールへの７か年の施行期間の延長が行なわれた。

権利者にとっては、地域の状況が変化していくなかで、自己の生活再建の時期的目処を把握することが重要であり、当初の工事概成と供用開始のスケジュールを延伸することは非常に大きな問題であった。

しかしながら、この延伸については、施行者のみの問題ではなく、権利者や事業を施行するうえでの周辺環境条件等に基づくものも多く、諸問題を粘り強く解決しながら、期間延長の合意を得ていった。

その後、事業施行期間は２回（第５回及び第７回変更）延長されたが、仮換地指定や供用開始スケジュールがつづくなかで、施行期間そのものは議論の中心から遠ざかっていった。

清算期間を含む事業施行期間としては、当初の昭和60年度（1985年度）完了予定から最終的には21年延長されて平成17年度（2005年度）完了予定となり、31年を要する大事業となった。

3事業費の変遷

事業費は、当初約1,000億円と計画されていたが、昭和40年代後半の高度成長とそれにともなうインフレーション、石油ショックによる狂乱物価、いわゆるバブル経済下における建設物価の高騰等の物価変動を経て膨張する一方、公団開発地区としての整備水準の向上、事業の長期化による金利負担の上昇等により、最終的には当初の９倍にあたる約9,000億円に達することとなった。

2. 事業計画の変更

昭和49年の施行規程及び事業計画の認可以降、９回の事業計画変更が行われている。

事業認可後の経緯

年月日	主な経緯
昭和49. 8.27	施行規程・事業計画の建設大臣認可公団、本格造成工事着手
54. 4.12	事業計画変更認可（第1回）：土地利用に対する公団と権利者との調整、公共公益施設に対する公団と市の調整に基づく土地利用計画の変更及び第1回仮換地指定（第一地区先行造成地への移転）のための変更
55. 4.28	事業計画変更認可（第2回）：事業施行期間の変更（昭和62年度概成）、資金計画の変更
58. 3.17	事業計画変更認可（第3回）：公共施設の変更、公共施設管理者負担金導入による資金計画の変更及び施行者名称の変更
62. 4.11	事業計画変更認可（第二地区−第4回）：土地利用転換の実施による土地利用計画の変更（集合住宅用地を計画建設用地へ、教育施設用地の見直し）
63. 2. 1	事業計画変更認可（第一地区−第4回）：土地利用転換の実施による土地利用計画の変更
平成元. 8. 5	事業計画変更認可（第5回）：市営高速鉄道3号線計画確定に伴う変更、事業施行期間の延伸（昭和66年度概成）、仮清算実施のための変更等施行規程の変更（第2回）：仮清算の規定追加
3.10. 3	事業計画変更認可（第6回）：タウンセンターマスタープランの修正に伴う変更等
4. 7.30	事業計画変更認可（第7回）：佐江戸北山田線の設計変更、事業施行期間の延伸（平成7年度概成）
7. 1.26	事業計画変更認可（第8回）：駅前・近隣センターの計画変更による設計変更、中央地区との調整による設計変更等
8. 2.14	事業計画変更認可（第9回）：換地処分に向け、換地計画との整合を図るための確定調整

1第1回事業計画変更（昭和54年4月12日）

昭和52年10月（第二地区）、昭和53年2月（第一地区）からの仮換地の供覧を踏まえ、第1回仮換地指定に向けて、昭和53年12月に第1回事業計画変更の認可申請がされ、翌54年4月に認可となった。

第1回変更は、施行区域と施行地区との微調整、変更された都市計画道路との整合、4月に予定された先行造成地の仮換地指定のための設計の調整変更、「特別な用地」への申出の調整された結果としての土地利用計画の変更に関わるものが主である。

第1回事業計画変更事項は以下のとおりである。

①都市計画の変更との適合

施行区域の変更に基づく施行地区の変更

（1315.5ha→1316.8ha）

・第一地区：編入6箇所

・第二地区：編入5箇所

都市計画道路の変更に基づく土地利用計画の変更

・丸子中山茅ヶ崎線のルート変更

・佐江戸北山田線の延伸

・日吉元石川線の地区内部変更（区域変更）

・新横浜元石川線の他の都市計画道路との交差部の変更

②センター、工場倉庫等の「特別な用地」内の道路配置の変更

・申し出換地の結果に基づく設計変更

・センター用地、工場倉庫等用地、アパート・マンション等用地・集合住宅用地

・暫定農業用地

③小規模街区の新設

・小規模宅地の割り込みのための区画道路の新設

④存置家屋周辺部の道路配置の修正、集合住宅用地の配置・形状の一部変更

・既存家屋保存（存置建物）のための区画道路、歩行者専用道路等の変更（新設、廃止、ルート変更、幅員変更）

・集合住宅用地と独立住宅用地の変更（換地設計）

⑤公園の配置・形状の一部変更及び連続的な緑道空間の変更

・地区3号公園、遺跡公園等

・公園、緑地の形状変更、児童公園の配置変更、緑道の新設、文化財保存

⑥各種公益的施設用地の変更

・全体土地利用、換地設計、造成計画等の総合調整

・バス、消防関係、派出所、変電所等の用地の新設

・じんかい焼却場、保育所、幼稚園、タウンセンター関連施設の位置及び面積の変更

⑦開水路用地の廃止

・オープン水路の暗渠化

その他、高圧線下土地利用、避難路、排水路、歩専道の景観設計

2第2回事業計画変更（昭和55年4月28日）

昭和54年2月の第12回推進協合同協議会において、懸案事項であった鶴見川の工事スケジュールについて説明がなされた。

この席上において提案された施行期間の7か年の延長（昭和62年概成スケジュール）が第2回事業計画変更の主要変更事項である。

また、当初の事業計画の認可時点より相当の期間を経過し、さらに具体化されてきた補償、工事等の内容、事業期間の延長にともない増大した資金計画についてもあわせて変更された。

①事業施行期間の変更

・昭和49年8月27日から昭和61年3月31日までを昭和49年8月27日から昭和68年3月31日に変更（清算期間5年を含む）

②資金計画の変更

・二地区合計：998億円を2,935億円に変更

（第一地区：46,185,663千円を141,425,473千円に変更、第二地区：53,630,046千円を152,116,224千円に変更）

3第３回事業計画変更（昭和58年３月17日）

公共施設についての公団と権利者との調整等の結果に基づき設計の一部を変更するとともに、新たに墓地を事業計画に明示し、墓地の区域を新たに設定することが主な内容であり、日本住宅公団が住宅・都市整備公団として新たに発足したため、施行者名の変更も同時に行われた。

さらに、別途事業の導入により、資金計画も変更された。

一方、この事業計画変更とあわせて、施行規程の変更（第１回）も行われた。

昭和57年10月２日の土地区画整理法の一部改正にともなう清算金に係る条項及び公共施設管理者負担金の導入により必要となった条項の一部変更が行われたものである。

①施行者の名称変更

②都市計画決定に基づく道路、歩行者専用道路、公園の変更

・都市計画道路の変更及び追加、歩行者専用道路の都市計画決定に基づく変更

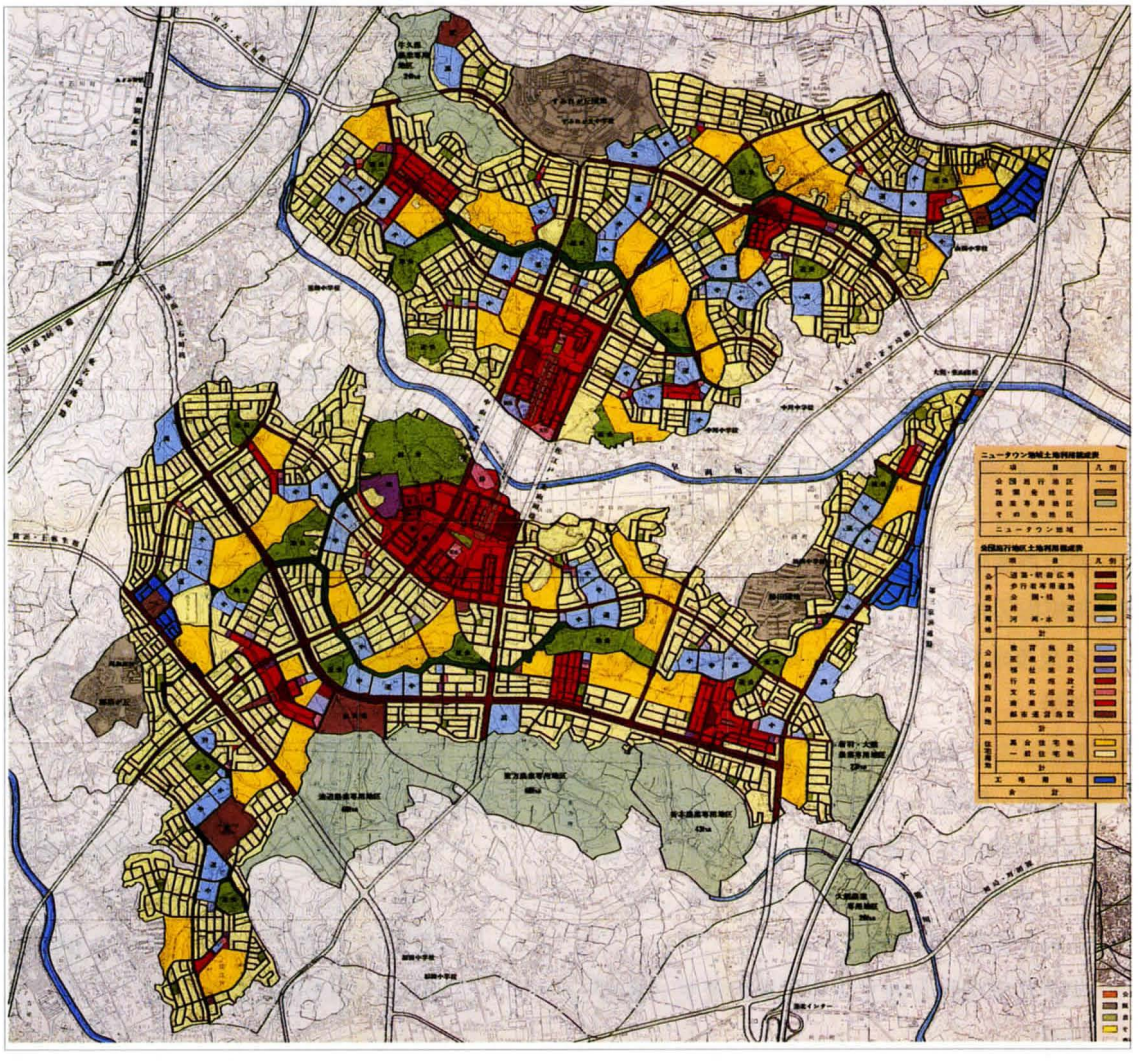
・公園・緑地の都市計画決定に基づく変更

③区画道路の詳細変更

④公益施設の一部修正

⑤別途事業導入による資金計画の変更（2,935億円→2,919億円）

土地利用計画図（昭和54年５月発行のパンフレット）



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

集合住宅への入居が始まり、小・中学校も開校する等第１次供用開始がなされ、ニュータウンとしての歩みが目に見えはじめた昭和59年９月に至り、横浜市は、人口増加の鎮静化や安定成長期に入った社会経済情勢の変化にともない、現行用途地域・地区制の中での多目的・高度利用への土地利用の転換を提案した。

一方、公団は、昭和60年に至って、多様な機能を持つニュータウンづくりのため、集合住宅用地の一部を施設誘致のための用地に変更し、民間住宅建設業者への集合住宅用地の分譲を行なう等多様な住宅地の提供による人口定着、職住近接のまちづくり等をめざすこととなったことから、港北ニュータウンの土地利用計画は大きく転換することとなり、この変更を踏まえて第４回の事業計画変更が行なわれた。

①土地利用転換の実施

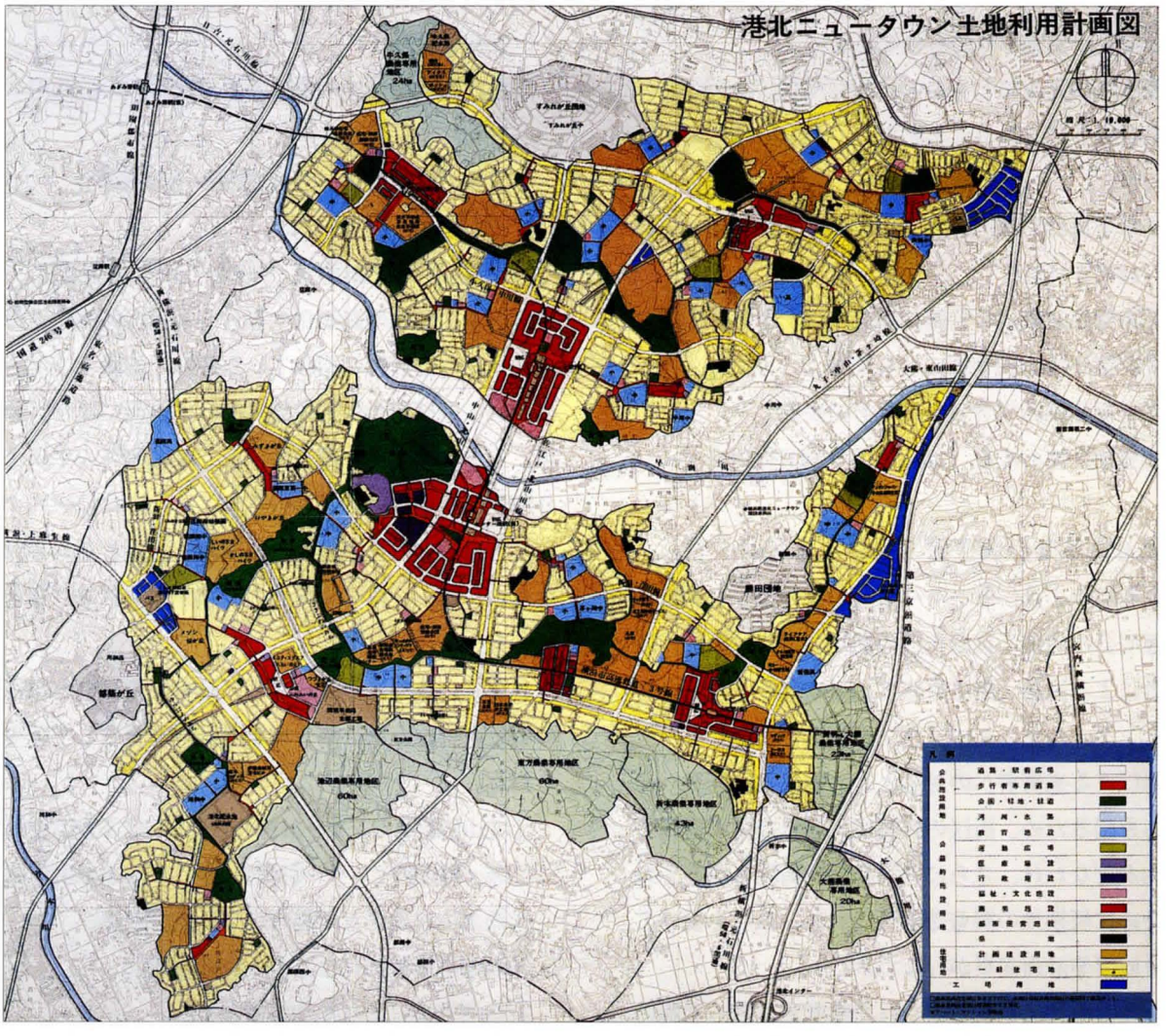
・集合住宅用地から計画建設用地への名称変更

・教育施設の数、位置の修正（小学校27箇所→22箇所、中学校13箇所→12箇所、高校６箇所→３箇所）

・集合運動場から運動広場への名称変更（教育施設から除外、13箇所→８箇所）

②区画道路の詳細変更

土地利用計画図（昭和63年３月発行のパンフレット）



5 第5回事業計画変更（平成元年8月5日）

土地利用転換にあわせた整備が進むなか、懸案であった地下鉄3号線については、昭和61年2月、市は主体構造を地下から高架に変更することにより、同線の新横浜・あざみ野間の事業免許を取得した。

その直後の昭和61年7月の推進協合同協議会において、昭和62年度概成スケジュールの昭和66年度への再延長が公団により提起され、さらに地下鉄3号線に係る課題を収束して第5回の事業計画変更が行なわれた。

具体的には、地下鉄の構造変更により、道路等の設計も変更され、さらに仮換地も必要に応じ変更・調整された。スケジュール延伸にともない、早期建築希望者に対しては、計画建設用地の一部を民有地の住宅地等とする設計変更が行なわれ、また、仮清算の実施が提案されたため、地積調整を含めた事業計画変更が実施されたものである。

仮清算の実施にともない、施行規程には仮清算の規定が盛り込まれることとなり、第2回の変更が行なわれた。

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

6 第6回事業計画変更（平成3年10月3日）

昭和62年2月、センター地区のまちづくりが地権者説明会の開催と世話人会の発足により始動し、地権者による協議・調整を経て、平成元年4月、タウンセンターのマスタープランが修正された。

車による来街者への対応と、大規模複合開発への対応を図るため、街区の再編成、新たな区画道路の付加が行なわれ、さらに共同化義務街区も設定されたために仮換地の調整等が行なわれ、これを受けて第6回事業計画変更が行なわれた。

また、昭和60年に答申された都営地下鉄6号線の延伸廃止にともなう変更もあわせて実施された。

①タウンセンターマスタープラン修正にともなう変更（街区及び区画道路の設計変更）
②市営地下鉄6号線の延伸廃止にともなう、鉄道用地　から計画建設用地及び一般宅地への変更
③区画道路の設計変更

7 第7回事業計画変更（平成4年7月30日）

平成3年7月に開催された推進協合同協議会において、平成7年度概成スケジュールに了承が得られたことから、土地区画整理事業の施行期間はさらに4か年延伸されることとなった。

また、平成6年度末供用開始予定であった佐江戸北山田線の設計の進捗にともなう設計変更等が行われ、これを受けて第7回事業計画変更が行われた。

①事業施行期間の延伸（平成14年3月31日→平成18年3月31日）
②佐江戸北山田線の設計変更（大擁壁の道路用地化）
③資金計画の変更（5,447億円→8,347億円）

8 第8回事業計画変更（平成7年1月26日）

地下鉄3号線の高架化や都営6号線の延伸廃止等により、整備計画の遅れていた駅前・近隣センターについても早期の供用開始に向けて方向づけが行われ、また、センター関連地区として権利者の手により昭和60年から検討が進められてきた中央地区についても事業化の目処がたち、計画・設計も進められたため、第一、第二地区との調整が図られることとなった。

さらに、換地処分をめざし、最終的な設計と地積の調整が行なわれ、第8回事業計画変更として認可された。

①北山田駅前センター計画の見直しによる設計変更
②茅ヶ崎近隣センター計画の見直しによる設計変更
③港北中央地区との整合による設計変更
④都市計画変更にともなう設計変更
⑤事業進捗にともなう設計変更

⑥幼稚園の箇所数の変更
⑦交番・特定郵便局等の位置及び箇所数の変更
⑧墓地の区域変更

9第９回事業計画変更（平成８年２月14日）

第９回事業計画変更は、換地処分のための事業計画と換地計画との最終的な整合及び資金計画の変更を図るために行われた。

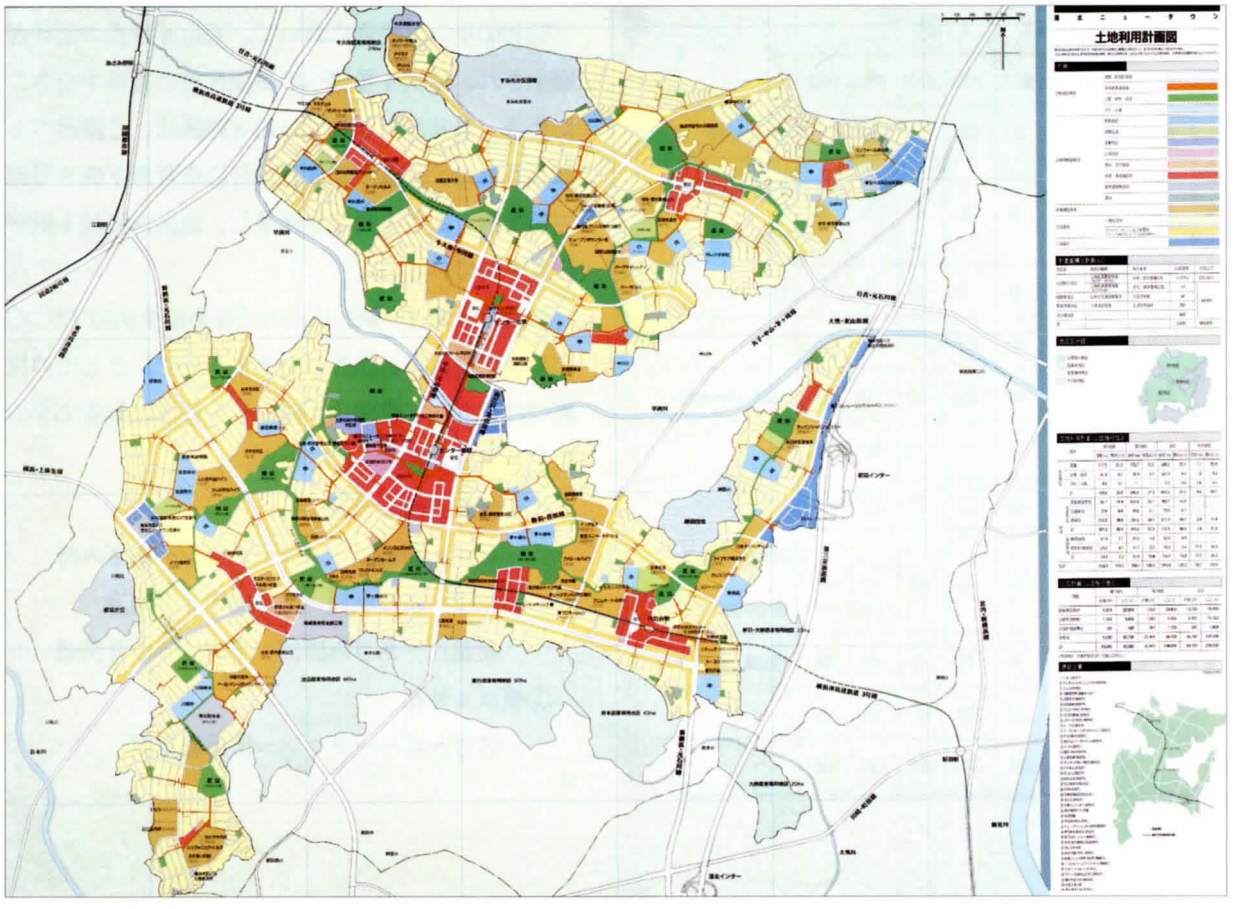
3. 最終事業計画の概要

９回にわたる変更を経た港北ニュータウンの事業計画は、申出換地方式を基盤とする権利者の換地調整による土地利用変更、新たな時代の要請に向けた土地利用転換、タウンセンターをはじめとする計画変更等の幾多の土地利用計画と設計の変更が行なわれ、住宅都市から多機能複合都市への脱皮を図った。

さらに、港北ニュータウンの計画を大きく左右することとなったもうひとつの要因としては、広域交通網の変更がある。当初３路線６駅が想定されていた高速鉄道網については、２路線６駅となり、市営地下鉄３号線については地下構造から高架構造へと鉄道構造が変更されたため、これらの変更にともなう土地利用計画と設計等の膨大な見直し作業を実施した。

当初事業計画の認可より22年を経て、宅地はすべて供用開始され、港北ニュータウンはすでに新たな都市としての活動が始まり、その歩みは一つの歴史を創りつつある段階に至っている。したがって、現行計画はすでに現実となった都市整備の歴史でもある。

土地利用計画図（平成８年８月発行のパンフレット）



1施行面積

施行面積は、当初の 1,315.5haから若干拡大し、1,316.6ha（第一地区： 548.12ha、第二地区： 768.4ha）となった。

2事業施行期間

事業施行期間は清算期間を含んで、昭和49年８月～平成18年３月、総期間31年が予定されている。

3事業費

8,995億円（第一地区4,281億円、第二地区4,714億円）

4平均減歩率

第一地区37.5%、第二地区37.7%と当初より若干上昇している。

5土地利用計画

土地利用計画

区分		第一地区		第二地区		全体		備考
		面積ha	構成比	面積ha	構成比	面積ha	構成比	
公共用地	道路	117.5	21.4	170.7	22.2	288.2	21.9	道路・歩専道・広場
	公園・緑地	47.6	8.7	74.3	9.7	121.9	9.3	総合公園・地区公園・近隣公園・街区公園・都市緑地・緑道
	河川・水路	0.5	0.1	0.1	0.0	0.5	0.1	早渕川
	小計	165.6	30.2	245.0	31.9	410.6	31.2	
宅地	計画建設用地	81.8	14.9	101.0	13.2	182.8	13.9	集合住宅・研究所・研修所等
	分譲住宅用地	37.0	6.7	39.0	5.1	76.0	5.8	
	民有地	212.9	38.8	300.5	39.1	513.3	39.0	
	教育施設用地	27.8	5.1	35.2	4.6	63.0	4.8	小学校（22）・中学校（12）高校（3）・幼稚園
	その他施設	23.2	4.2	47.7	6.2	70.9	5.4	商業・業務・行政、文化、福祉等
	小計	382.7	69.8	523.4	68.2	906.0	68.9	
合計		548.3	100.0	768.4	100.0	1316.6	100.0	

6人口計画

計画人口については、大きな土地利用転換がなされたが、昭和44年の基本構想が発表された段階での計画人口22万人が保持された。

平成８年３月における公団開発地区の人口は、73,500人であり、計画人口の約33%に達している。

計画人口

区分	第一地区		第二地区		全体		備考
	戸数（戸）	人口（人）	戸数（戸）	人口（人）	戸数（戸）	人口（人）	
計画建設用地	5,800	2,200	7,900	29,900	13,700	51,900	3.8人/戸
分譲住宅用地	1,400	5,800	1,500	6,300	2,900	12,100	4.2人/戸
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600	3.8人/戸
民有地	16,000	63,700	23,100	90,700	39,100	154,400	4.0人/戸
合計	23,300	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000	

7鉄道計画

昭和60年の運政審において、東京６号線の延伸が廃止され、横浜４号線への機能代替の答申がなされたため、当初計画されていた３路線は、２路線へと削減された。平成５年３月18日に市営地下鉄３号線の新横浜・あざみ野間が開業し、地区内には４駅が設置されている。

横浜４号線（２駅）は市の「ゆめはま2010プラン」において横浜環状鉄道（シティループ）としての位置づけをもって事業化が決定し、平成10年着工をめざして準備が進められている。

①市営地下鉄３号線

・横浜～新横浜～ニュータウン～あざみ野

・横浜～新横浜間　昭和60年３月開通

・新横浜～あざみ野間　平成５年３月開通

②横浜４号線

・日吉～ニュータウン～横浜線方面

8 バス輸送計画

横浜市営地下鉄3号線及び都筑区の誕生等地域の状況の変化にあわせ、路線の拡充整備が実施され、現在では、バス路線として市営バス、東急バス計22系統が運行されている。

先行造成地の位置

系統	運行区間
(33)	市ヶ尾駅～たまぷらーざ駅（折田谷経由）
(33)	市ヶ尾駅～あざみ野駅（折田谷経由）
(73)	中山駅循環（都筑ふれあいの丘経由）
(88)	中山駅～道中坂下（仲町台駅経由）
(88)	中山駅～道中坂下（都筑ふれあいの丘）
(300)	新横浜駅前～センター南駅（仲町台駅）
(301)	江田駅～仲町台駅（荏田南経由）
(302)	NT車庫循環（センター南駅経由）
(302)	NT車庫循環（仲町台駅経由）
(302)	センター北駅～新北川橋（北山田経由）
(302)	仲町台駅～新北川橋（新栄高校経由）
(303)	センター南駅～新北川橋（新栄高校経由）
(304)	江田駅～センター南駅（みずきが丘経由）
(305)	市ヶ尾駅～中山駅北口（石橋経由）
(305)	市ヶ尾駅～石橋（高山経由）
(305)	NT車庫～中山駅北口（石橋経由）
(306)	市ヶ尾駅～センター南駅（御影橋経由）
(307)	センター南駅～道中坂下（茅ヶ崎新道）
(308)	センター南駅～仲町台駅（星ヶ谷経由）
(310)	センター南駅～仲町台駅（御影橋経由）
(310)	センター南駅～石橋（御影橋経由）
(311)	センター南駅～あざみ野駅（センター北）

9 道路計画

①幹線道路

広域交通体系を形成する幹線道路として施行地区内で整備される都市計画道路は、新横浜元石川線（3・2・3、幅員12.5～32m、延長 9.2km）、中山北山田線（3・3・22、幅員18～28m、延長4.1km）、日吉元石川線（3・3・25、幅員22m、延長3.1km）等の11路線、総延長約31kmである。

このほか港北ニュータウン事業に関連して横浜市が整備する幹線道路があり、あわせて12路線、総延長約37kmが整備される。

施行地区内の都市計画道路は横浜市の街路事業により整備され、すでにほぼ供用開始されているが、佐江戸北山田線のタウンセンター関連の一部のみが、中央地区土地区画整理事業と一体的に整備されることとなった。

②住区内道路

幹線道路に囲まれた住区内では、通過交通を排除するため、区画道路はU字型パターンを原則として計画・整備されている

区画道路の幅員は4m～22m、総延長約242kmに及んでいる。

③歩行者専用道路

歩行者の安全を確保するため、住宅地と各種施設とを結ぶ歩行者専用道路を設け、歩車分離の体系が組まれている。

歩行者専用道路の幅員は3m～42m、総延長約47kmに達し、グリーンマトリックスの一部として生活の利便に供するオレンジ系と呼ばれる歩行者ネットワークを形成するものであり、港北ニュータウンの特徴的景観を形成している。

④歩車共存道路

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

10 公園・緑地計画

①公園

地区面積の 9.3%（約 122ha）を公園・緑地とし、公園は総合公園（1箇所）、地区公園（4箇所）、近隣公園（15箇所）、児童（街区）公園（65箇所）が計画されている。

うち、地区公園2箇所、近隣公園6箇所、街区公園53箇所については事業により整備が完了し、総合公園については、横浜市からの受託により公団が整備を行っている。

公園のほか運動広場6箇所も整備が完了した。

②緑道

公園、学校、集合住宅用地などを結び、幅員10mから40m、延長14.5kmの緑道を設け、ニュータウンの緑地空間構成の骨格を形成するよう計画されており、グリーンマトリックスの緑の空間のグリーン系の歩行者ネットワークとして整備されている。

公共施設としての公園及び学校、集合住宅用地、神社・仏閣の斜面緑地等の他に、保全された一般民有地の屋敷林を含めた空間構成が港北ニュータウンの大きな特徴であり、位置によっては幅100mにも及ぶ緑にあふれた安らぎのある空間が創出されている。

③せせらぎ

緑道内には6系統延長5kmのせせらぎを計画し、「水」と「緑」が一体化したうるおいと親しみのある自然空間が創出されている。

11センター計画

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

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

駅前及び近隣センター計10箇所については、表のとおりである。

12公益的施設計画

①教育施設

小学校22校、中学校12校、高等学校3校等が計画され、小学校9校、中学校4校、高等学校3校及び大学1校がすでに開校した。さらに、小学校2校、大学1校が平成9年4月に開校予定となった。

②その他公益施設用地

行政施設用地、文化・福祉施設用地、医療施設用地、都市運営施設用地等が計画されているが、すでに、平成7年1月には横浜市歴史博物館が開館し、また、地域行政の中心となる都筑区総合庁舎（区役所、保健所、消防署、農政事務所、公会堂、児童相談所、図書館）が平成7年4月業務を開始したほか、地区センター、福祉施設、保育園等が横浜市により順次整備されている。さらに、横浜市室内水泳競技場の施設整備に着手されている。

13供給処理施設計画

①上水道

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

②下水道

汚水は、地区外の港北及び緑下水処理場で処理され、雨水は、ニュータウン関連河川（鶴見川、早渕川、有馬川、大熊川）に放流されている。

駅前及び近隣センター

区分		宅地面積（ha）	供用開始年月
駅前センター	中川	5.1	平成2年5月
	北山田	4.2	平成8年3月
	川和	4.7	昭和61年5月
	仲町台	6.7	平成5年4月
近隣センター	荏田	1.0	昭和57年10月
	茅ヶ崎	3.6	平成8年1月
	佐江戸	0.5	昭和63年3月
	新吉田	1.0	平成6年7月
	東山田	1.1	平成6年7月
	牛久保	1.1	平成7年8月

第6節　供用開始

1. 第１次供用開始

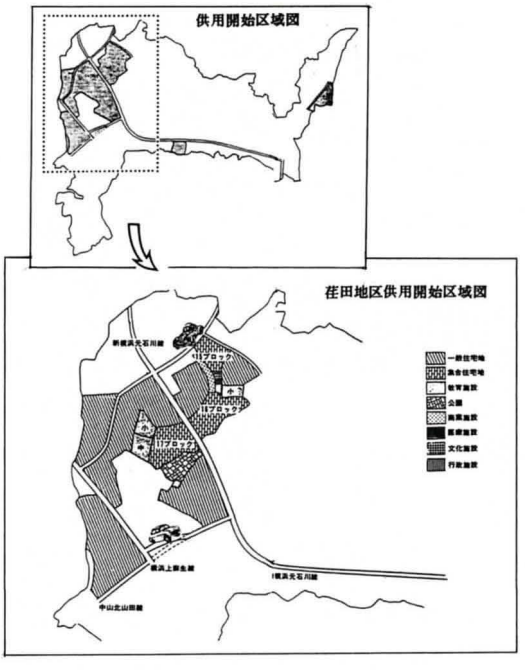
港北ニュータウンにおいては、事業計画の認可から約８年７か月を経た昭和58年３月から、第二地区の荏田地区約100haの地域を第１次として順次供用開始された。

第１次供用開始地区である荏田地区においては、一般住宅地に加え、幹線道路沿いの共同住宅等用地の民有地、公団及び県・市の住宅公社が集合住宅を建設・分譲する集合住宅用地、生活利便施設のための荏田近隣センター用地、中学校１校、小学校２校のための教育施設用地が整備され、工場・倉庫等用地も供用が開始された。

公共施設については、新横浜元石川線ほか都市計画道路２路線が一部開通を含めて整備が完了し、歩車共存道路の第１号も導入された。また、地区４号公園の南半分（約29,000㎡）と児童公園８箇所（総面積約13,800㎡）及び緑道（延長約400m）が順次整備された。

同年８月８日には住居表示も実施された。

第１次供用開始区域図



2. 初期入居（まちびらき）

昭和58年８月に第二地区の荏田地区で初期入居（まちびらき）が行われた。第一地区では平成２年３月に中川地区で実施された。

荏田地区の３つのブロックでは、公団（「けやきが丘」及び「みずきが丘」）、県及び市の住宅供給公社（「しいの木台」及び「かしの木台」）がそれぞれ建設していた合計 1,404戸の集合住宅のうち約1,194戸が58年８月に竣工する見込みとなり、５月中旬からそれぞれに分譲募集が開始された。

分譲された集合住宅は、一部11階建てを含む３～５階建ての中層住宅で、住宅タイプは３ＬＤＫ、４ＬＤＫの２タイプ、平均面積は約70～80㎡であり、公団の分譲戸数は計 704戸であったが、申込みが募集定数に達せず、分譲完了までに長期間を要した。

しかしながら、その１年足らずの後の昭和59年３月に行なわれた第二地区における第１回宅地分譲においては、募集画地数30画地に対し２千人強の申込みがあり、平均倍率は約70倍という高率となった。

初期入居及び第１回宅地分譲

区　分	第一地区	第二地区
初期入居	平成 2. 3.25	昭和 58. 8.20
第１回宅地分譲	平成 1. 11.10	昭和 59. 3.10

一方、第二地区から遅れること６年余りの後、中川地区約100haについて実施された第一地区におけるまちびらきにあたっては、第二地区と同様、公団、市住宅供給公社及び民間の約1,400戸の集合住宅が建設され、またこれを契機として「ネオロマンチック」ヨーロッパをイメージテーマとする港北ニュータウン初めての街づくり協定が締結され、平成４年春に開業予定の地下鉄３号線中川駅前には駅前センターが開設された。

近隣公園、地区公園に加え、公益的施設としては、

小・中学校２校、幼稚園及び市の地区センターが利用できることとなった。

3. 荏田近隣センターの開設

昭和58年８月の初期入居にあわせ、住宅の利便施設として、公団の「みずきが丘」から「けやきが丘」に通じる歩行者専用道路沿いに、最初のセンターとして「れんが通りのステキなお店」をキャッチフレーズとする荏田近隣センターがオープンした。

荏田近隣センターは、その宅地のほとんどが権利者の申し出た換地によって構成されており、昭和55年８月荏田近隣センター準備会の発足以来、22回の準備会の会合を開いて近隣センターの開発をめぐるさまざまなまちづくりの検討がなされて開設されたものである。前面の歩行者専用道路の勾配等造成計画の変更、第１期の開業へ向けての換地の調整、業種の調整等が行なわれたほか、街づくり申し合わせにより、サービスヤードの設置と共同化、外壁後退、１階部分の用途規制、さらには壁面・バルコニー等に形態と色彩等街なみの統一のため、取決めが行なわれた。

荏田近隣センターには、食料品をはじめとする日常的物販店、飲食店、金融業に加え、医療施設と郵便局が設けられた。

開設当時の荏田近隣センター

4. 住居表示の実施

昭和56年、造成工事も着工面積が地区面積の約２分の１を超え、昭和58年には第１次の供用開始及び集合住宅の初期入居が計画されていたため、これに先立ち、その２年前から住居表示の実施に関する検討が開始された。

横浜市は、市民局を事務局とする住居表示調査会を設置し、第１回調査会が昭和56年７月２日に開催された。一方、推進協でも６月23日の合同協議会において「住居表示検討委員会」の設置が了承され、７月24日に第１回の委員会が開催された。以後、２か年を費やして町界、町名、住居表示の調査・審議及び検討が進められた。

昭和58年８月の初期入居にあわせ、８月８日供用開始区域を含めた地域に住居表示が実施され、旧荏田町、池辺町、川和町の一部があらためられて荏田東三丁目、荏田南一丁目、同二丁目、同三丁目、同五丁目、大丸、見花山の７町が誕生した。

住居表示検討委員会

回	開催日	主な内容
第1回	昭和56.7.24	①市の提示案の考え方と検討の方法、②港北ニュータウン住居表示実施区域、③新町設定と町割りの基本的な考え方、④地元意見の反映方法
第2回	56.8.24	①地域周辺部分と住居表示実施区域との関連、②地域周辺部分の住居表示実施時期、③町割りと学校区の関連、④新町命名の際の字名の採用について
第3回	56.10.29	①同一町名採用の可能性、②新町名と従来の町内会との関係
第4回	56.12.8	①センター地区の町名命名方法、②地区間調整の進め方
第5回	57.2.16	①寺社、消防器具の維持管理、②土地区画整理事業地区内での土地の表示と住居の表示の二重性
第6回	57.3.23	4地区間町割り案の調整
第7回	57.6.1	地区間調整の方法
第8回	58.1.17	①町割りの地区間調整、②昭和58年度住居表示了承、③港北ニュータウン地区の住居表示の基本的考え方、④住居表示実施の工程
第9回	58.5.11	①昭和58年度住居表示実施②住居表示制度等の説明、③供用開始区域の決定に合わせて順次新町設定了承

5. 供用開始の経過

昭和58年3月の第二地区の荏田における供用開始に続いて、59年には荏田に隣接する川和、池辺及び第二地区東部の新吉田、新羽の大熊東山田線沿線など主に第二地区に供用開始の区域が広がっていったが、60年に至り第一地区においても北山田、東山田、牛久保南部の先行造成地及び第二地区に残されていた先行造成地が供用開始された。

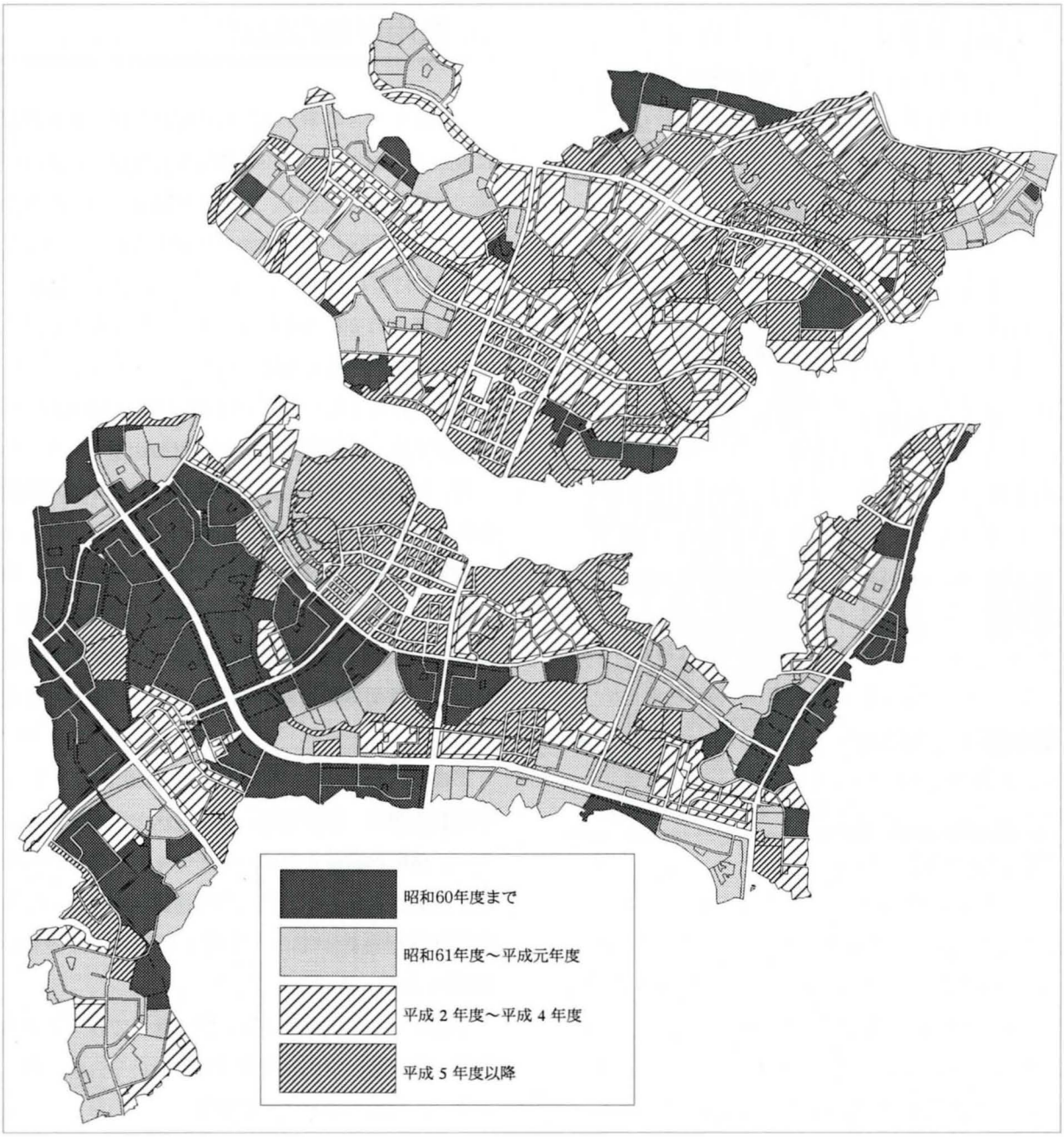
61年になると第一地区では東山田の工場用地、第二地区では一般住宅地のほか、川和駅前センターの一部、民間集合住宅用地、誘致施設用地が供用開始されてそれぞれ建設が始まった。

62年には第一地区の中川駅付近の一般住宅地、第二地区のアパート・マンション地区、63年には第一地区の一般住宅地、第二地区南部の一般住宅地へと展開し、供用開始区域の面積は430ha（33%）となった。

平成に入ると、第一地区では中川駅駅前センター、中川駅西部の一般住宅地、第二地区の川和駅前センター、仲町台駅前センターなどセンター地区でも供用が開始されるとともに、存置整備区域においても次第に供用開始が進み、平成4年9月には936ha（71%）となった。

平成5～6年にかけては、第一地区ではタウンセンターの一部、東山田近隣センター、牛久保近隣センター、公団の集合住宅用地等に、また第二地区では地区公園、公団の集合住宅用地等へと広がっていった。

供用開始の推移



第7節　土地利用転換

1. ニュータウン建設へのめばえ

第1次供用開始区域となった荏田地区の第15～17の3つのブロックでは、公団（「けやきが丘」及び「みずきが丘」）、県及び市の住宅供給公社（「しいの木台」及び「かしの木台」）がそれぞれ合計1,404戸の集合住宅を建設し、同年5月中旬からそれぞれに分譲募集が開始された。

しかしながら、当時、集合住宅についての需要の冷え込みは厳しく、申込みが募集定数に達しないまま分譲完了までに長期間を要した。この初期分譲の不調が、公団における昭和60年以降の土地利用転換の引き金となった。

一方、横浜市においては、昭和56年12月、新総合計画「よこはま21世紀プラン」が策定・発表され、その中で、計画期間中の20年間の人口増加数は約50万人と一時の人口増加趨勢は衰え、年ごとの増加率も次第に減少すること、特に、義務教育年齢人口割合の急激な低下が予想された。

また、地域の連帯性と市としての主体性の確立、首都圏の中核都市としての機能の向上等の目標を背景に、「商業業務機能を中心に、文化・スポーツ・レクリエーション・医療・福祉等の施設の立地を進め、都市機能の集積を図る」横浜市の新機能を補完する副都心として港北ニュータウンを位置づけた。

これらの急激な人口増加の鎮静化や安定成長期に入った社会経済情勢の変化にともない、昭和59年4月の推進協合同協議会において、昭和56年にすでに指定されていた用途地域・地区制の制約の中での土地利用促進方策の検討の必要性が提案された。

2. 土地利用転換の内容

昭和59年9月、横浜市より土地区画整理事業の制約の中での多目的・高度利用への土地利用転換の具体的提案がなされ、学校用地数の削減、土地利用計画の一部見直し、核的施設の誘致等により多機能複合都市への方向転換がなされた。

一方公団は、昭和60年7月に至って民間住宅建設業者への集合住宅用地の分譲を行なう等多様な住宅の供給による人口定着方策を合同協議会に諮った。

横浜市、公団双方の土地利用の見直しの方策の検討を経て、職住近接のまちづくり、多機能複合都市の形成をめざすこととなり、住宅都市としての土地利用計画は大きく転換することとなった。

新たに設置された土地利用特別委員会での10回にわたる審議・検討、昭和61年3月の推進協合同協議会での土地利用見直しの決定を経て、第4回事業計

土地利用特別委員会の主な内容

回　数	開　催　日	主　な　内　容
第1回	昭和60. 7.14	昭和60年度市街化促進計画
第2回	60. 7.21	昭和60年度市街化促進計画
第3回	60. 8.21	人口計画、センター計画、環境対策、社宅用地
第4回	60. 8.21	人口計画、学校及び集合運動場設置計画の見直し
第5回	60.10.14	タウンセンター・駅前センター（横浜北部地域商業近代化地域計画）、近隣センターへの影響
第6回	60.11. 6	川和駅前センターのケーススタディ
第7回	60.11.26	昭和60年度市街化促進計画に基づく譲受人の決定、学校計画の見直し、跡地利用計画
第8回	60.12.11	学校計画の見直し、跡地利用
第9回	61. 1.27	集合運動場の数と跡地利用、準工用地公募の報告
第10回	61. 2.26	集合運動場の見直し、中間まとめ

画変更が行なわれた。

①集合住宅用地から計画建設用地へ

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

②小・中学校、集合運動場の見直し

児童・生徒数の将来見通し、学校管理上の課題から、小・中学校数の削減、集合運動場の廃止及び運動広場の創設を行い、低層住宅地を増大する。

③高校用地の一部転換

神奈川県の高校設置計画の確定により一部高校用地を核的誘致施設用地に転換する。

3. 企業誘致

当時、横浜市郊外部への施設立地を企図する企業は当初市にアプローチしてきたが、市は港北ニュータウンへの立地を勧め、企業は公団へ接触を行なってきた。公団は、港北ニュータウン全体の将来都市構造を踏まえた企業誘致の方向に動き出し、自然環境や立地条件を生かして先端技術産業の研究所、研修所、情報産業、デザイン産業など今後のまちづくりを誘発・促進させる安全でクリーンな核的施設を立地、集積させることとした。

土地利用転換計画の一つの柱である核的施設誘致計画の第1号として、昭和60年1月にはニュータウン東部、第三京浜道路付近の3箇所、合計約5.1haの研究所用地の譲渡の公募が行われ、同年3月に第1号の誘致が決定した。誘致が決定した企業は、デュポン・ジャパン・リミテッド、㈱エム・シー・エル(㈱ナムコに引継がれた)、㈱リコーの各社で、翌61年に各社の研究所が開設された。

これらの企業は、いずれも先端技術分野の国際的企業であり、民有地の活性化と事業発展への弾みとなるものとして大きな期待が寄せられた。

平成8年3月現在、港北ニュータウンへの進出企業等は総計43社が決定した。

4. 民間マンション建設の導入

公団は人口定着を促進するため、集合住宅の建設を進めようとしたが、昭和58年の集合住宅の分譲の不調により、集合住宅用地の活用方策を模索し、集合住宅の供給に関しても多様な居住形態を提供する具体的方法を検討していた。

一方、民間住宅建設事業者は良質で、多様な集合住宅を建設する力を蓄えてきており、公団への働きかけも行っていた。この一つの結論が民間活力の導入であり、いわゆる「民卸」と称される集合住宅用地の民間住宅建設事業者への土地の売却である。

この新たな方針への転換については、昭和60年7月の推進協合同協議会の席上において、多様な街を形成するための民間事業者への門戸開放と公的住宅の補完の趣旨に関して、公団より説明が行なわれたが、なお検討の余地ありとして、他の土地利用転換事項を含め、特別委員会を設置して検討が進められることとなった。第2回の特別委員会において、周辺環境対策を充分指導・監督すること等を条件に大筋の了解が得られることとなった。

公団は直ちに集合住宅用地の分譲を開始し、同年11月にその第1号の譲渡が決定した。第1号の民間事業者による集合住宅建設は、2画地合計3.4haの画地に約640人を計画人口とする15階建て程度の高層集合住宅を建設するものであり、第1号として日本新都市開発㈱(エステ・スクエア)と中銀マンション㈱(ライフケア横浜港北)の2画地が決定した。

公団から民間住宅建設事業者に分譲された集合住宅用地は約24haであり、約2,400戸の集合住宅が建設された。

第8節　鉄道計画

1. 当初の鉄道計画

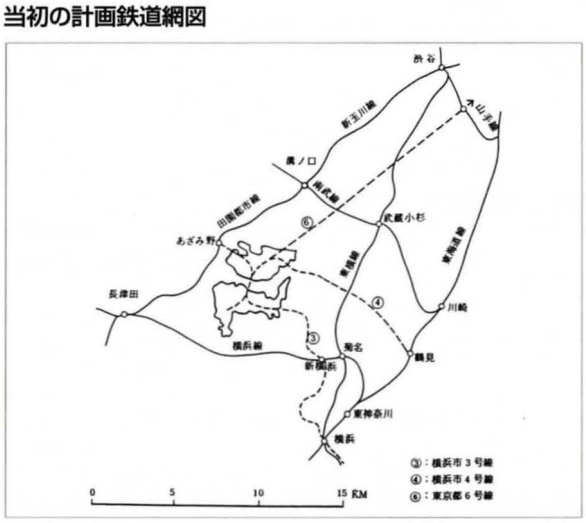
港北ニュータウンの鉄道計画は、運輸省の都市交通審議会（「都交審」）により答申（昭和41年：3・4号線、昭和47年：6号線）された、横浜方面及び東京都心方面と港北ニュータウン及び横浜市郊外部とを結ぶ3路線の鉄道により計画されており、当初事業計画においてもこれらの3路線とともに、第一、第二地区それぞれ3駅、計6駅を設置することを前提とした土地利用計画が策定されていた。

①横浜市営鉄道3号線
- ルート：本牧－関内－桜木町－横浜－新横浜－港北ニュータウン－あざみ野

②横浜市営鉄道4号線
- ルート：鶴見－末吉橋－港北ニュータウン

③東京からの鉄道新線（6号線）
- ルート：大宮西部－高島平－日比谷－三田－港北ニュータウン－神奈川西部

当初の計画鉄道網図



都交審においては、昭和47年3月に都営地下鉄6号線の延伸ルートとして、大宮西部から港北ニュータウンまでの区間が答申されていたが、昭和60年7月に至って運輸政策審議会（「運政審」）は、「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画」を答申し、6号線の延伸区間を廃止してその機能を横浜市営鉄道4号線に代替させるものとし、港北ニュータウンの鉄道は2路線となったが、2路線の共同駅が配置されていたため、駅数は変更されていない。

2. 地下鉄3号線の計画

①地下鉄3号線の経緯

都交審の答申により、横浜市は直ちに高速鉄道建設計画を決定したが、横浜～あざみ野間の免許申請はその7年後の昭和48年に行なわれた。本牧から横浜、新横浜を経て港北ニュータウンを経由してあざみ野に至る全区間のうち、横浜～新横浜間がまず着工され、昭和60年3月に開業した。

しかしながら、新横浜～あざみ野間の施行認可及び追加免許を取得するまでには、免許申請からさらに12年7か月の期間を要した。

90%の区間を地下構造とする3号線の建設費は巨大であり、運輸省への免許取得の陳情等においては、国の厳しい財政事情のため、相対的に割高な3号線の建設費が問題視され、建設費の削減の強い示唆があった。

このため、建設費の抜本的再検討と田園都市線との接続に関する東急電鉄との折衝の決着をみて、昭和61年2月市はようやく追加免許を取得した。

昭和66年度概成スケジュールに対応し、昭和67年4月の開業をめざして昭和62年2月には起工式が行なわれる運びとなり、港北ニュータウンの高速鉄道網の第一の骨格が具体化されることとなった。

平成5年3月18日開業した地下鉄3号線の新横浜～あざみ野間には、地区内に、仲町台、センター南、センター北及び中川の4駅、地区外にあざみ野、新羽及び新横浜北駅の3駅の計7駅が設置された。同区間の開業により、戸塚から横浜、港北ニュータウンを経てあざみ野に至る33kmのルートを55分で結ぶ、横浜市の南北を縦断する大動脈が完成した。

地下鉄３号線の建設経緯

年　月　日	主　な　経　緯
昭和　41. 7.-	都交審は「横浜及びその周辺における旅客輸送力の整備増強に関する基本計画」を答申
41. 7. 15	都交審9号答申（本牧から関内、新横浜を経て勝田に至る路線として答申）
41.10. 11	高速鉄道建設計画決定（市議会決）
48. 7. 14	免許申請（横浜～あざみ野）
59. 1.	市、新横浜～あざみ野間（10.7km）構造変更発表
60. 3. 14	横浜-新横浜間開業
60. 7. 11	運政審（答申7号）「新横浜～あざみ野」が再答申される
60.12. 24	施行認可
61. 1. 7	追加免許申請
61. 2. 21	事業免許取得（新横浜～あざみ野）
61. 6. 17	運輸省へ施工認可申請
61.12. 24	運輸省から施工認可
62. 2. 27	都市計画決定
62. 2. 28	市営地下鉄3号線、新横浜～あざみ野間起工式
62. 8. 21	都市計画事業認可
平成　5. 3. 18	新横浜～あざみ野間開業（戸塚～関内～桜木町～横浜～新横浜～港北ニュータウン～あざみ野）

2 地下鉄３号線の高架化対応

当初公団は地下鉄３号線を地形及び経済上の条件から、掘割と地下構造として計画していたが、環境問題に配慮した市の要請を受け、早渕川等の区間を除いてすべて地下構造に変更し、これが当初計画とされた。しかしながら、この計画実現には、巨額の建設費が必要であり、いつまでも建設の目処が立たないという状態が続いていた。

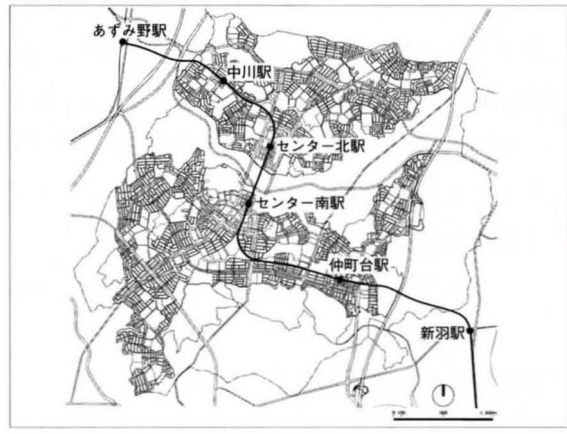
このような状況と地元からの早期建設の要望を受け、昭和59年１月、建設費の削減を条件とする事業免許取得のため、構造を地下構造から高架構造へ変更すべく、市から公団に申し入れがなされた。

公団としては、地下鉄３号線の開通という目的のため、必要となる膨大な量の変更業務を実施することとした。特に、事業上問題となる区画整理土地評価の再検討、鉄道用地となる換地の対応、緑道からの景観上緑道に与える影響について検討が重ねられた。

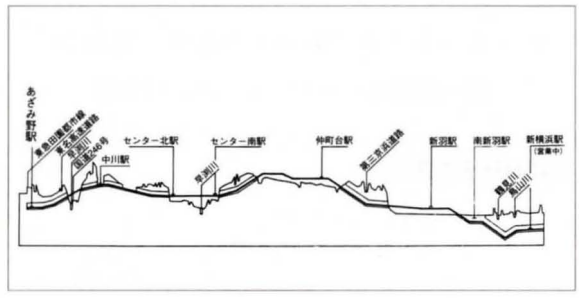
新たに必要となる鉄道用地については、公益的施設用地及び公団用地を主に充てるものとし、民有地にかかる影響を最小限にとどめる努力も払われ、長年の懸案事項であった地下鉄３号線の開通の目処がつけられたものである。

地下鉄３号線の構造変更により、第二地区の茅ヶ

地下鉄３号線路線図



市営地下鉄３号線縦断面図



構造の見直し

		地下部分	地上・高架部分	合　計
港北ニュータウン	従来案	4.8 km	1.0 km	km 5.8
	検討案	1.8 km	4.0 km	
全　体　新横浜	従来案	10.0 km	1.0 km	km 11.0
全　体　あざみ野	検討案	4.3 km	6.7 km	

建設費の削減効果

	従来案	検討案	削減効果
全体案（11.0 km）	2.350 億 円	1.573 億円	▲773 億円
1 km当たりの建設費	214 億円 / km	143 億円 / km	▲71 億円 / km

崎近隣センター等を鉄道が高架構造により通過することとなり、第一種及び第二種住居専用地域であった地域はすべて住居地域へと用途地域の変更が実施された。

しかしながら、当初計画されていた土地利用を極力担保するよう、地元の意向を反映させながら、第一種住居専用地域と同様に建築を制限する箇所と、ある程度共同住宅を受け入れる箇所を定めるため、地区計画を導入することとし、権利者との換地調整も解決することとなった。

第9節　センター形成と街づくり協定

港北ニュータウンのセンター計画は、横浜市北部の副都心としての機能を果たし、広域圏域の住民の利便、文化等の中心となる南北のタウンセンターと、地域住民の日常生活の中心となるセンターとして、市営地下鉄3号線及び建設が予定されている同4号線の駅を中心に配置される4箇所の駅前センター及び近隣住区のサブセンターとなる6箇所の近隣センターにより形成されている。

このうち、まず、住民の生活に必要な近隣センターがニュータウンの供用開始の進捗にともなって昭和58年8月に開業し、以後各近隣センターの施設整備が進んでいる。

また、駅前センターについては、地下鉄の事業進捗にともない、店舗や関連施設の整備が進められている。

1. タウンセンター

港北ニュータウンの核心となるタウンセンターは、当初よりリージョナルセンター（広域センター）として位置づけられ、港北ニュータウンのみならず、横浜市北西部の急増する地域住民への商業・業務、文化、福祉等の機能を果たすべく計画されていた。

その後、横浜市の総合計画における市の北部の副都心としての位置づけが加えられ、さらには、首都圏整備計画における横浜市の業務核都市としての形成の一翼を担う業務集積地区としての建設が進められている。

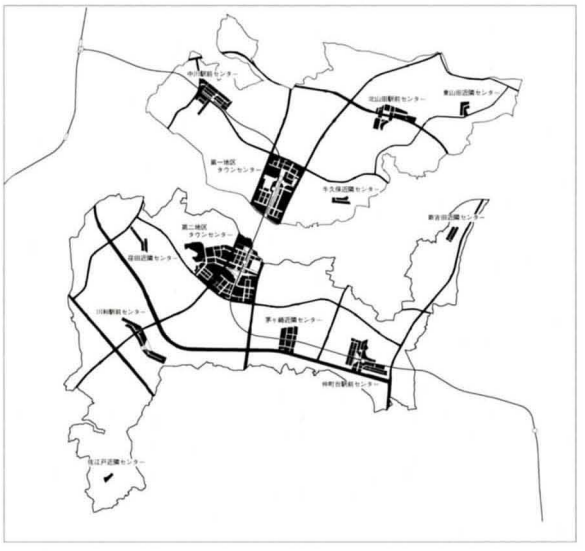
1 タウンセンター計画の経緯

ニュータウン建設研究会においては、事業計画の認可当時から、センター経営への権利者の参画が検討され、公団は、権利者の申し出との調整を図りながらセンター計画とその具現化を進めてきた。

タウンセンターの基盤整備は、当初の供用開始予定からも相当に遅れていたが、この間、社会経済の大きな変動、自動車社会の急激な進展、国民生活における価値観とニーズの変化等があり、タウンセンター建設をとりまく環境は大きく変化してきた。そのため、店舗・業態の構成、建築物の建設とその経営に関する背景条件等は、事業計画認可の時点とはその様相を異にする状況となっていった。

タウンセンターのマスタープランの変更は、地下鉄3号線の開業のめどもついた昭和59年度に策定された「横浜地域（北部）商業近代化地域計画」（横浜商工会議所）が契機となっており、自動車社会に対応し、施設の大型・複合化をめざして見直しが行われた。

センター配置



タウンセンター計画の経緯

年　度	一　般　事　項	対　地　権　者
昭和49年		・「新しい街づくりのために－住民参加のセンター計画」ニュータウン建設研究会（10月） ・当初から計画のあったセンターへの住民参加の具体的提案（地元参加を換地計画に反映） ・当時、センター会社は公的主体に加え、地元も資本参画する方向
50年	・「港北ニュータウン中心地区基本設計」を公団策定（9月） ・自由大通りを骨格とし、換地区分、施設計画、各施設のボリューム、造成計画等をまとめる	
51年	・「港北ニュータウン中心地区基本設計」を市・公団策定 ・公団案が第一地区と第二地区間の調整区域も開発を指向していた点、造成計画が複雑であった点、駅広が佐江戸北山田線のみに面していた点等を修正	・特別な用地への申出換地の実施（3～5月） ・グループ計画をもとに仮換地決定
52年		・第二地区仮換地供覧（10月～12月） ・第一地区仮換地供覧（10月～53年4月）
53年		・生活対策委員会より合同協に報告（7月） ・タウンセンターでは建築階数、セットバック、建物用途、建築時期共同化等を規定（提案のみで終わる）
59年～60	・「横浜地域（北部）商業近代化地域計画策定」（60年3月）横浜商工会議所 ・北部地域商業のあり方、タウンセンターの商業需要予測、商業地域型への提言	
61年	・マスタープラン修正作業スタート（前期調査を受け、課題解消のためには、マスタープラン修正が不可欠と公団内部で判断）	
62年	・企画提案募集（4月登録受付、6月提出、12月～63年7月検討委員会） ・タウンセンター連絡調整会議発足（市・公団部長会、マスタープラン修正等集中議論の場）（63年7月） ・「作業班」で具体検討を進める	・第1回地権者説明会（総会）（3月）タウンセンター議論の開始・世話人会開催開始（～63年3月） ・第1回海外視察（アメリカ、カナダ）（5～6月）
63年	・連絡調整会議としてマスタープラン見直しのガイドライン策定（タウンセンター開発の基本的方向の策定）（1月） ・これ以降、ガイドラインに沿って修正プランの具体内容について市と調整開始 ・企画提案検討結果企業説明会（7月） ・修正マスタープラン市・公団合意（11月）	・第2回地権者説明会（総会）（3月）タウンセンター開発の方向、新たな地権者組織の設立 ・代表者会議発足（7月） ・代表者会議基盤修正方向まとめ

年　度	一　般　事　項	対　地　権　者
平成元年	・(株)港北都市開発センター設立(2月) ・修正マスタープラン記者発表(7月) ・駐車場整備計画研究会(63年12月～平成元年5月)(公共用地駐車場、2条2項施設)	・ブロック会議に修正内容説明(2月)一部修正へ ・第3回地権者説明会(総会)(4月)マスタープランの修正内容の了解 ・第2回海外視察(ヨーロッパ)(5月) ・共同化申し出等調査(8～10月)、共同化義務街区への申し出、換地調整
2年	・大規模地区事業調整会議(本社理事説明)(8月)	・タウンセンター換地設計供覧(3月～4月) ・共同化義務街区開発推進会発足(8月)
3年	・地冷検討委員会(6月～4年3月) ・新事業スケジュール決定(昭和66年度→平成7年度) ・事業計画変更供覧(マスタープラン修正)(10月告示)	・ブロック連絡会(4月)開発ルール、代表者会議の改組、ブロック委員の選出 ・タウンセンター開発推進協議会発足(6月) ・第二地区共同化義務街区、百貨店を対象とした開発計画提案協議実施(10月～4年1月)
4年	・駐車場整備地区(タウンセンター全域)、駅広地下駐車場の都市計画決定(1月) ・横浜市歴史博物館着工(1月) ・港北ニュータウン熱供給(株)設立(8月) ・大規模工事(総裁承認工事)承認(駅広地下駐車場整備計画総裁了承)(9月) ・都筑区総合庁舎着工(10月)	・第二地区共同化義務街区、建設組合発足 ・第二地区共同化義務街区、百貨店交渉順位決定(5月)(1位横浜高島屋、2位東急百貨店) ・第一地区共同化義務街区、企業説明会(8月～11月)
5年	・整備水準についての市との議論の場であるタウンセンター等基盤施設設計推進検討会を開催(5年2月～6年6月) ・横浜市が業務核都市に指定され、タウンセンターが業務集積地区に指定される(2月) ・市営地下鉄3号線開通(3月) ・開通イベントをタウンセンター地区で開催 ・建築着工希望者への供用開始スタート(4月) ・地冷事業認可(6月) ・地域冷暖房施設の都市計画決定(11月) ・コンビニエンスストア開店(11月) (ローソン:センター会社経営)	・街づくり協定成立(5月) ・第一地区共同化義務街区、建設組合発足(8月) ・民有地で建築工事開始(9月) ・横浜高島屋第二地区共同化義務街区から辞退(11月)

年　度	一　般　事　項	対　地　権　者
6年	・港北ニュータウンを中心としたエリアが都筑区として分区（11月） ・公団港北開発局新事務所及び港北ニュータウンまちづくり館開設（4月） ・港北ニュータウンを中心とする区域が都筑区として分区（11月）	・第一地区共同化義務街区事業者ダイエー+百貨店と新聞掲載（1月） ・西南東急百貨店を核とする東急グループ（㈱ティー・エム・ディー）の第二地区共同化義務街区への進出決定（11月） ・建設組合、㈱ティー・エム・ディーと基本協定締結（12月）
7年	・横浜市歴史博物館開設（1月） ・都筑区総合庁舎開設、センター北駅駅前広場を含め一部供用開始（4月）	・東急グループの出店計画了承（5月） ・第二地区共同化義務街区建設組合を事業者組合に改組（6月） ・第一共同開発㈱設立、阪急百貨店と基本協定締結（6月） ・第二地区共同化義務街区のビル名称、「センター南駅前共同ビル」と決定（7月） ・センター南駅前共同ビルについて大店法3条申請（12月）
8年	・港北ニュータウン全面的供用開始（3月） ・絵センター南駅駅前広場開設（4月） ・土地区画整理事業換地処分（9月） ・推進協解散（11月）	・第一共同開発㈱が地上権設定登記（3月） ・プラザビル着工（3月） ・センター南駅前共同ビル着工（3月） ・事業組合が建物管理の法人設立（4月）

2 マスタープランの修正

(1)車対応道路ネットワークの強化の必要性

(a)都市計画道路へのアクセス強化

単なるニュータウンのセンターでなく、広域拠点としてセンターを形成していくためには、車利用者への積極的な対応が必要になるが、センター内へのアプローチ道路が限定されているため、特にアッパータウンにおいては、交通処理上一部の道路への自動車の集中が予想された。

このため、都市計画道路からセンター内へのアプローチ道路を増設するよう修正を行った。

(b)センター内での移動利便性の強化

センター内における東西方向の連絡道路が少なく、全体的に道路密度が粗いことから、車での地区内移動が制限され、車利用者への十分な対応が不十分であった。このため、東西方向の連絡道路を増設するよう修正を行った。

(c)わかりやすい道路構成

センターの道路パターンが一般住宅地と同様に通過交通を排除するループ状で構成されており、ループが大きいため、進入しにくく分かりにくい道路パターンになっている。

このため、道路の段階構成を明確にするよう修正することが必要となった。

(2)大規模施設立地への対応

近年の商業開発は、よりトータルな開発を目指す方向にあり、様々な機能を複合的に構成し、消費者に豊かな時間と空間を提供する大規模複合開発が主流となっているが、当初のマスタープランでは、ブロックごとに専門店等の個別施設の立地を想定していたため、画地規模が若干小さく、フルラインデパート等の大型施設の立地が難しかった。

したがって、大規模核的複合施設の立地を目的とした大規模街区を確保するよう修正を行い、大規模な核となる複合施設を建設する街区は、回遊性を創出するために分散して配置することとした。

(3)計画的な駐車場確保の必要性

本センターのような立地環境にあっては、駐車場の大量確保が必要不可欠であり、公共と民間の分担を明確にしながら、駐車場を大量に確保するよう修正を行い、各駐車場を道路ネットワークと関連づけ、適正な位置に配置することとした。

(4)歩行者専用道路と道路との空間構成上の課題

(a)歩車立体分離の見直し

当初のマスタープランでは、歩車の立体分離を実現するために、歩行者専用道路に長大なスロープや急勾配が出現している箇所があり、歩行者に負担を強いる結果となっていた。

また、隣接するブロックの規模に関係なく立体分離を行っている結果、宅地側に必要以上の法（のり）を負わせている部分があった。

したがって、歩車立体分離については、一般の歩行者専用道路等とセンター内道路が平面交差となるよう修正を行った。

(b)変化に富んだ歩行者空間の実現

センター内の歩行者空間として、当初のマスタープランでは歩行者専用道路により確保していたが、73ha全体に歩行者専用道路でネットワークすることは、かえって画一的な空間が連続することにもなるため、利用上の安全性や利便性を十分に考慮したうえで、場面により歩行者専用道路の使い分けを行っていくことが、センター地区形成上有効と考えられた。

したがって、歩車融合道路や広幅員のブールバール、さらに宅地内にセミパブリック空間としての広場・ポケットパーク等を導入し、様々な歩行者空間を創出するよう修正を行った。

3 タウンセンターへの企画提案募集

市はタウンセンターの早期立ち上げに重点を置き、その方策を検討していた。そして、民間からの企画提案を募集し、40～50社の応募があれば、タウンセンターが早期に立ち上がるものと想定し、民間から企画提案を募集することを公団に提案し、公団は議論の結果、市に協力することとした。

昭和62年４月から６月にかけて、タウンセンターの民有地の活用方策等について、具体的で実現可能な事業の企画提案を募集した結果、42の企業グループ（206社）から企画提案が寄せられた。

企画提案の内容はデパート・ホテル等の商業・業務系、スポーツセンター等の文化・レクリエーション系、ＣＡＴＶ等の情報系、新交通等の交通系などであった。

翌63年７月に検討委員会で検討結果がまとめられた。傾向としては、大規模な複合施設の導入、車社会に対応した道路・駐車場等の確保を図ろうとするものが多く、事業手法については、用地買収によらず信託・借地・事業受託等の提案が主であった。また、事業を成立させるには、初期段階での集中した施設の立地が重要であるとするものが多かった。このような提案を踏まえてタウンセンター整備の基本方向がまとめられた。

しかしながら、これらの提案に対しては、バブル経済の崩壊とともに企業の進出意欲も薄らぎ、平成２年４月各企業の成果品を閲覧に供し、提案内容を紹介しただけで幕を閉じることとなった。

4 タウンセンター計画

タウンセンター計画は、「港北ニュータウン交通計画を主体としたパイロットプランの検討1970.3」の策定以来数々の検討が重ねられ、昭和51年に市・公団案として策定され、これをベースに申出換地や換地設計が行われた。

また、「横浜21世紀プラン」（昭和56年）では、都心部を補完する横浜市北部の副都心として整備することが目標とされ、さらに、昭和62年６月にはタウンセンターを対象に企画提案募集が実施され、多くの企業から民有地等の開発にあたっての様々な提案が寄せられた。

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

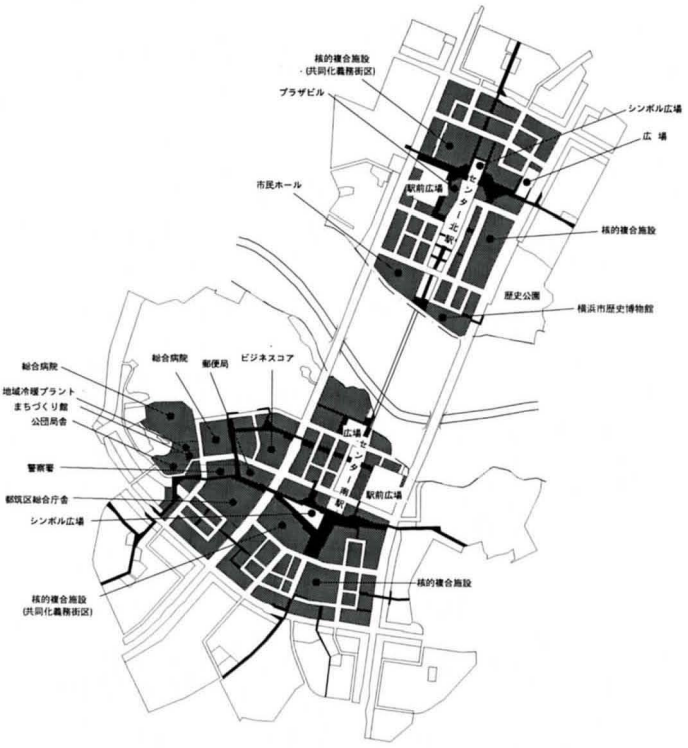
企画提案の結果

1. 全体開発基本理念	高度の都心性と自然性の調和がとれた多機能複合広域拠点、生活文化情報拠点の形成を図る。
2. 地区の構成	
(1)第一・二地区の関係	各々住民の生活利便を満足させつつ、相互に補完しあう特色ある機能を配置することが望ましい。（極端な機能分担は避ける）
(2)施設・空間構成	大規模施設による空間のみでなく、きめ細かい個性的な空間も有機的に配置することが望ましい。
(3)核的施設の配置	全体に広がりを持った開発を誘導するため、核的施設を計画的に配置することが望ましい。
(4)街区構成	多機能複合開発を可能にする大規模街区と、小規模施設のストリートを形成する街区等を含む多様な街区の形成を図る。
(5)歩車の関係	歩行者と車の共存が可能な道路配置、駐車場の確保を図る。
(6)地区の固有性	象徴的な空間の形成、特徴のある建築物の配置に配慮する。
3. 個別施設	地権者の意向、道路・広場等との関係その他を考慮して、上記地区の構成に即した用途規模に誘導していくものとする。
4. 事業化手法	施設形態、地権者及びディベロッパーの事業目的、事業の収益性、地価動向等に応じて適切な手法を選択していくものとする。

(1)開発理念

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

タウンセンター計画



(2)土地所有区分等

土地利用計画

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

権利者数等

地権者数	第一地区・第二地区計約 540 名
画地規模	1.9 ha～70 ㎡
用途地域	商業地域（600%、500%、400%） 近隣商業地域（400%）

5 基盤整備計画

広域拠点にふさわしい高度な都市基盤の整備を目指し、整備水準の向上を図ってきた。

(1)道路計画

・道路ネットワーク等を再編し、車利用への積極的対応を図った。具体的には、周辺幹線道路からの動線を確保するとともに、タウンセンター内のネットワークを再編して段階構成を明確にするなどの対応を図り、車による来街者がスムーズかつ快適にセンターを利用できるようにした。

・歩車完全立体分離等を見直し、変化に富んだ快適な歩行者空間を実現した。具体的には、タウンセンターの骨格となる重要な歩行者動線については、完全立体分離を図るが、その他の歩行者動線については、歩行者専用道路という形態にこだわらず、車動線と融合させるなど柔軟に対応し、歩行者にとって分かりやすくかつ快適に利用できるようネットワークを再編強化した。

(2)供給処理計画

・画地規模に対応させるため、共同溝、電線共同収容溝を併用し、タウンセンター全域での電線類の地中化を行う。

・公団大規模画地、共同化義務街区をはじめとした大規模民有地を中心とした区域を対象に地域冷暖房システムを導入する。

道路計画

都市計画道路	幅員 28 m，22 m，20 m
シンボル広場 （都市緑地を含む）	南北各センターの中心に位置した、港北ニュータウンのポテンシャルアップを図るシンボリックな空間。イベント等にも対応できる（第一地区 1.5 ha、第二地区2．3ha）
シンボル道路	広幅員歩道を持ち、量感ある街路樹が並ぶ道路（幅員 22 m，16 m）
歩車融合道路	歩行者と車が共存するコミュニティモール

⑶駐車場計画

駐車場需要の算定は、駐車場整備地区の都市計画決定の時、以下のように算定されている。

土地区画整理事業によるセンターの形成という性格上、公団用地のみで駐車場需要に対応するのは不可能であるため、基本的には全体に付置義務を課し、需要に対応していくこととした。

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

各施設の駐車場需要

施設設用途		商業施設	業務施設	文化施設	合計
施設立地想定（㎡）	第一地区	183,100	131,900	38,400	353,400
	第二地区	214,600	303,300	56,000	573,900
	合計	397,700	435,200	94,400	927,300
駐車場需要（台）	平日	4,800	1,800	400	7,000
	休日	9,700	600	800	11,100＊

＊ 休日内訳：第一地区4,700台、第二地区6,400台

駐車場計画

駅広地下駐車場	土地区画整理事業の中で整理する センター北駅：約520台 センター南駅：約590台
広場用地	用地を土地区画整理事業で確保し、駐車場としての整備は需要をみながら対応する。 第一地区：約3.800㎡ 第二地区：約4.000㎡

6 共同化義務街区設定の経緯

⑴経緯

共同化義務街区設定の経緯

年月日	主な経緯
昭和62. -. -	マスタープランの見直し（平成元年度まで）
平成元. 4. -	タウンセンター地権者総会において新マスタープランの了承
元. 8. -	新マスタープランに基づく共同化申し出等の調査実施
元. 11. -	申し出等に基づく換地調整（平成2年4月まで） 第二地区共同化義務街区開発推進会発足
2. 7. -	第一地区共同化義務街区開発推進会発足
2. 8. -	第二地区において、そごう、横浜高島屋、
3. 9. -	西武、東急、三越、大丸の6社を指名し開発事業コンペ実施 第一地区において、テナント等進出
3. 10. -	意向調査実施 第二地区において、そごう、横浜高島屋、
4. 1. -	西武、東急の4社が応募 第二地区共同化義務街区建設組合設立
4. 5. -	第二地区において、地権者による投票で横
4. 5. -	浜高島屋が第一交渉権取得、第二交渉権は東急百貨店 第一地区において、比較的進出意向が強く
4. 6. -	具体性があると考えられる核 テナントとして、松阪屋、ニチイ、ダイエー、阪急百貨店をリストアップ
4. 8. 7	第一地区において、4企業による地権者への第一回説明会（経営方針、営業展開、港北NTへの進出構想等
4. 9. 17	第一地区において、4企業による地権者への第二回説明会（店舗構成、施設規模、商圏、進出時期等）
4. 11. 19	第一地区において、4企業による地権者への第三回説明会（出店条件）
4. 12. 17	第一地区共同化義務街区開発推進会内に専門部会設置（組織部会、経営部会、建設部会、駐車場部会）
5. 2. 24	第一地区において、誘致企業の最終選考へ向け百貨店系1社、GMS系1社から交渉開始
5. 3. 9	第一地区において、百貨店系1社と代表者交渉
5. 3. 11	第一地区において、GMS系1社と代表者交渉
5. 3. 25	第一地区において、事業化に向けた実作業を開始する旨の合意書交換
5. 8. -	第一地区共同化義務街区建設組合設立、㈱港北都市開発センターが同組合から施主代行業務を受託
5. 5. -	第二地区において、横浜高島屋が出店断念（建設組合に意向表明）
6. 11. -	第二地区において、西南東急百貨店を核とする東急グループ（株ティー・エム・ディー）進出決定
6. 12. -	第二地区において、東急グループと基本協定締結

⑵趣旨

1980年代の商業・業務施設開発の傾向のひとつとして、大規模複合開発が増えつつあり、タウンセンターにおいても部分的に大規模街区を用意し、自由度のある魅力的なセンターをつくる必要があった。

一方、申出換地の結果、所有者が細分化されたいわゆるスリット換地が多数存在し、これらの換地上での共同化による計画的ビルトアップが課題であった。

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

⑶内容

センターを代表する大規模施設を立地させる核的複合施設用地のうち、地権者が共同で当該施設を建設する街区であり、シンボル広場に面したブロックを充てている。

⑷共同化申出調査に基づく換地の決定

本街区の換地設計は、タウンセンター地権者を対象に共同化申出調査を実施し、その希望をもとに換地を定めた。なお、第一地区は申出面積が街区面積に満たなかったため、公団換地を一部充当した。

共同化義務街区の面積と所有者数

第一地区	第二地区	合　計
1.8ha	1.5ha	3.3ha
69名	53名	122名

⑸事業化に向けての活動

本街区への換地予定者の説明会を実施した後、換地を定めるにあたっての確認書の締結、開発推進会の設立、開発の基本的方向に関する確認書の締結を行い、建設組合の設立の手順が進められた。

その後、対外的には民間事業者と様々な協議を行い、第一地区は阪急百貨店、第二地区は西南東急百貨店を核テナントとすることにより建設段階に至った。

⑦上物施設計画

⑴核的複合施設

共同化義務街区はシンボル広場に面した位置とし、街の広がりを確保するため、駅から若干距離をおいたシンボル通り沿いにもう1箇所配置した。

⑷阪急百貨店の概要

・位　　置：第一地区共同化義務街区
・建物用途：複合商業施設
・敷地面積：18,000㎡（69名の所有地）
・延床面積、駐車台数等については、未定である。

⑹「スペシャルタウン109計画（仮）」の概要

・位　　置：第二地区共同化義務街区
・建物用途：西南東急百貨店と専門店街の複合施設
・敷地面積：14,900㎡（53名の所有地）
・延床面積：約105,500㎡
・駐車台数：1,069台
・開設時期：平成10年春予定

⑵ビジネスコア

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

・敷地面積：75,000㎡
・開設時期：平成11年～16年見込み

⑶「プラザビル（仮称）」の建設

センター北駅と駅広との間に立地する駅ビルの性格を有するブロックでの施設。第一地区タウンセンターの第1期事業として早期実現を図る。

・建物用途：複合商業施設
・敷地面積：3,900㎡
・建築面積：3,500㎡
・延床面積：29,000㎡
・駐車台数：約113台
・開設時期：平成10年3月予定

⑷市総合庁舎（区役所）

区役所、公会堂、図書館、保健所等の市の行政機関が複合的に立地する。

・敷地面積：18,900㎡
・建築面積： 8,000㎡
・延床面積：30,800㎡
・駐車台数：250台
・開設時期：平成７年４月

⑸横浜市歴史博物館

港北ニュータウン地域の出土品や、横浜に係わりのある歴史資料を保存、公開をする。

・敷地面積： 7,300㎡
・建築面積： 4,900㎡
・延床面積： 9,300㎡
・駐車台数：33台
・開設時期：平成７年１月

8 タウンセンター開発推進協議会の設立

修正マスタープランに基づきタウンセンター整備を進める体制について、代表者会議で議論され、基盤施設の整備及び施設建設の推進と諸課題の解決を図るために、平成３年６月にタウンセンター開発推進協議会が設置された。

タウンセンター開発推進協議会は地権者を中心に市、公団及び㈱港北都市開発センターによって構成されることとなった。

タウンセンター開発推進協議会には、開発ルール部会と事業化促進部会とがあり、開発ルール部会では平成４年１月から街並み景観形成に関する検討を皮切りに、同年10月から街づくり協定に関する検討を行った。事業化促進部会では平成４年１月から事業化戦略と事業モデル地区の検討を開始し、事業化の促進や共同事業の推進等について検討を深めている。

9 第３セクターの設立

⑴㈱港北都市開発センター設立の経緯

公団は、タウンセンター内に所有する約10haの土地について建ち上げるとともに、地権者のセンターづくりにもノウハウを提供して、センター全体の建ち上げを誘導していく組織が必要であると考えていた。

昭和63年１月のタウンセンター世話人会において、市及び公団からタウンセンター開発の先導的な役割を担う第３セクターの設立の必要性について説明があり、同年７月の合同協議会において第３セクターの設立が了承された。

そして、港北ニュータウン並びにその周辺の商業施設、業務施設、文化施設、レジャー施設など広範囲で高度な機能の整備、充実を図るため、市及び公団をはじめとして関係機関が共同出資して平成元年２月に㈱港北都市開発センターが設立された。

⑵㈱港北都市開発センターの概要

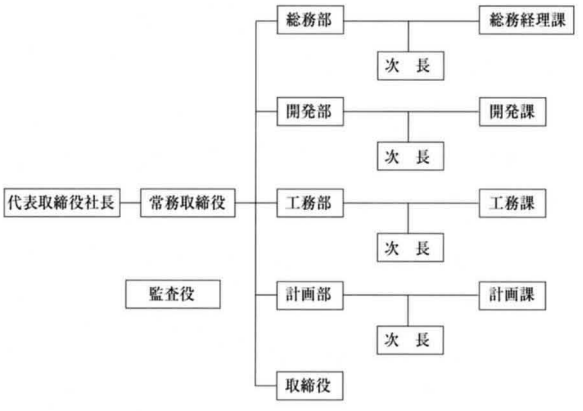
・所在地：横浜市緑区荏田東一丁目22番地
・設立：平成元年２月１日
・資本金：５億円（授権資本８億円）
・組織：下図のとおり

⑶㈱港北都市開発センターの活動

㈱港北都市開発センターの当面の活動は、第一地区共同化義務街区の権利者の一員として権利者法人の設立に参画するとともに、権利者法人から第一地区共同化義務街区の施設の建設に係る施主代行業務を受託し、開発、建設に係る業務全般を行うほか、施設完成後の建物の維持、管理及び地権者法人の運営業務を受託することとしている。

また、センター北駅前に建設する複合商業ビル「プラザビル（仮称）」の事業運営を行う。

組　織



株主構成と出資比率

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

⑩権利者法人の設立

⑴設立の目的等

共同化義務街区において、権利者により分有された土地の利用権限を集約し、商業施設等の建設及び管理を行うための主体として、平成７年６月に第一地区共同化義務街区の権利者法人である第一共同開発㈱が設立された。なお、第二地区共同化義務街区の事業主体は事業者組合であり、会社方式はとっていない。

⑵第一共同開発㈱の概要

・法人の名称：第一共同開発㈱

・設立年月日：平成７年６月30日

・設立時の資本金：4,960万円（992株）

・出資構成及び出資額：出資構成は第一地区共同化義務街区の地権者69名（うち法人４社）。出資額は地権者の土地所有持分比率により、所有土地15㎡に対して１株（５万円）を割り当てることとなっている。

・法人の業務：不動産の所有、経営、管理及び賃貸借。不動産の活用にかかるコンサルタント業務。上記に関連または付帯する業務。

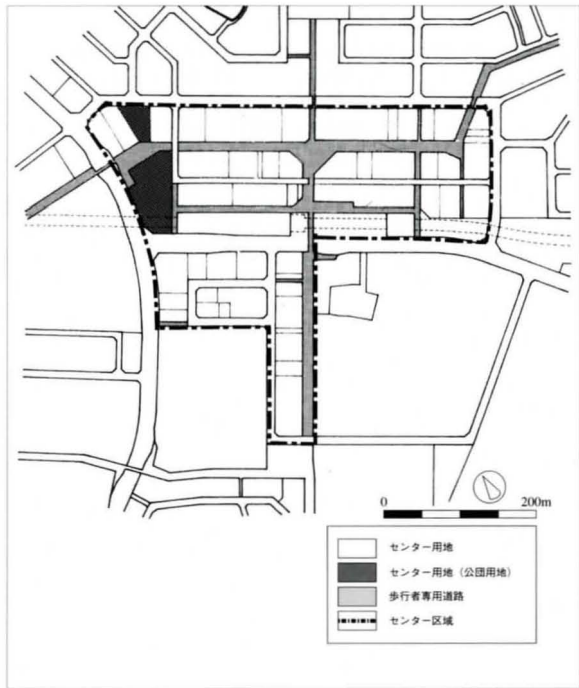
2.駅前・近隣センター

（1）中川駅前センター

【概要】
①市営地下鉄３号線の中川駅を中心としたセンター。
②都市計画道路牛久保中川線に面し、車によるアクセスも容易。
③周辺住宅地とは歩行者専用道路と緑道でネットワーク。
④緑豊かな山崎公園や烏山公園が隣接し、自然環境に恵まれている。
⑤センターには、既に郵便局、交番、フィットネスクラブ、ホームセンター、スーパー等がオープンしている。

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

【諸元】
供用開始：平成２年５月
宅地面積： 5.1ha
地権者数：90名
用途地域：近隣商業・住居
建ぺい率：近隣商業ー 80%、　住居ー 60%
容 積 率：近隣商業ー400%、　住居ー200%
高度地区：近隣商業ー第４種、　住居ー第３種
防火地区：近隣商業ー防火、　住居ー準防火



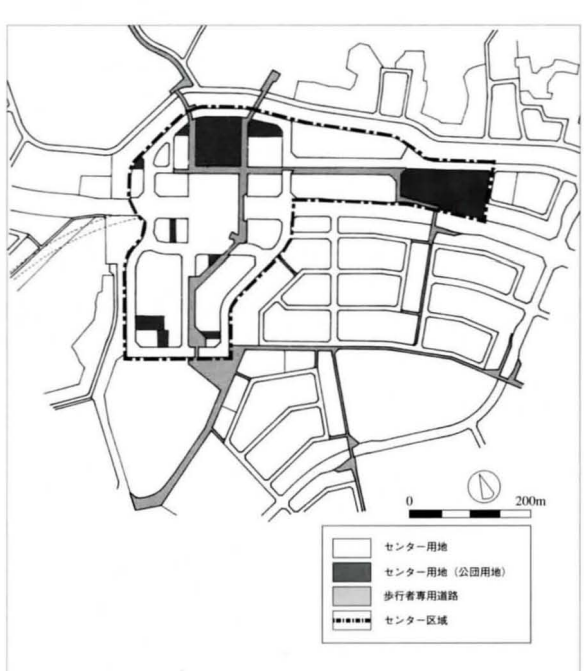
（2）北山田駅前センター

【概要】
①横浜４号線の将来予定駅である北山田駅を中心としたセンター。
②都市計画道路日吉元石川線に面し、車によるアクセスも容易。
③周辺住宅地とは歩行者専用道路や緑道でネットワーク。
④将来の北山田駅勢圏の中心地にふさわしい個性的で魅力のあるセンターの形成を目指している。

【土地利用計画見直し】
①見直し前の状況
・北山田駅前センター（面積約7.3 ha）の土地利用計画の骨格は、申出換地の結果を受けて昭和54年４月の第１回事業計画変更により定められていた。
②土地利用計画見直しの必要性
・自動車対応を図る必要が生じた。
・大型店舗の立地が可能な街区形状とする必要が生じた。
・都営６号線の延伸廃止により、４号線の駅のみに対応した道路計画に変更する必要が生じた。
③土地利用計画の主な変更点
・駅前広場を日吉元石川線をはさみ南北に分けた。
・区画道路は、センターの回遊性を高める動線計画とした。
・商業施設等に人も車も同一方向から出入りできるよう、また大街区を確保できるよう、末端の歩行者専用道路を廃止し、代わりに区画道路の歩道を拡幅した。
・来街者をセンター東部分の諸施設にも誘導するため、駅前センター最東にセンターの核となる大宅地（約5,800㎡)を配置した。
・各宅地の高さと、区画道路との高低差を極力小さくするよう、宅盤を下げた造成計画とした。
④土地利用変更に伴う換地調整方針
・換地の位置については原案を基本とし、平成３年11月に行った意向調査での要望事項（共同利用希望単独利用希望、換地の統合希望、撤退希望）を考慮する。
・換地の形状についてはできるだけ単独利用が可能となるよう配慮し、小規模宅地については最低間口を７m程度は確保するよう努める。

【街づくり】
①平成３年６月から街づくりに関する勉強会が始まり、同年10月に地権者協議会が設立された。
②北山田富士や豊かな自然の潤いが共存するセンターの形成を目指して「オアシスタウン」を街づくりテーマ、「南欧スタイル」をデザインテーマとして、平成８年３月に北山田駅前センター街づくり協定が決定された。

【諸元】
供用開始：平成８年３月　　建ぺい率： 80%
宅地面積： 4.2ha　　容積率： 400%
地権者数： 71名　　高度地区：第４種
用途地域：近隣商業　　防火地区：防火

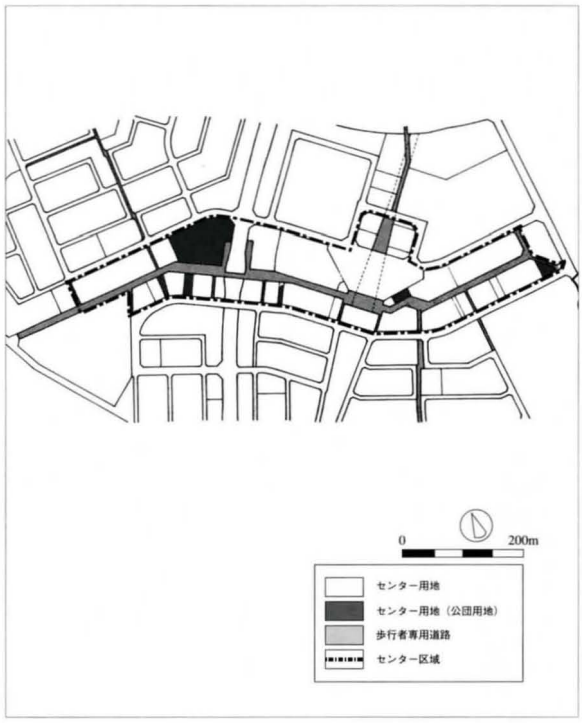


（3）川和駅前センター

【概要】
①横浜４号線の将来予定駅である川和駅を中心としたセンター。
②タウンセンターにつながる都市計画道路中山北山田線と東急田園都市線江田駅方面に連絡する都市計画道路新横浜元石川線の交差点付近に位置し、交通利便性に優れている。
③周辺住宅地とは歩行者専用道路と緑道でネットワーク。
④センターには、既に地権者の共同ビル内にホームセンターや大型ディスカウント店がオープンしている。

【街づくり】
①昭和58年７月から街づくりに関する勉強会が始まり、昭和60年２月に地権者協議会が設立された。
②平成４年２月の地権者協議会において川和駅前センター街づくり協定が協議されたが、決定に至らず、暫定案でスタートした。

【諸元】
供用開始：昭和61年５月
宅地面積： 4.7ha
地権者数：75名
用途地域：近隣商業
建ぺい率：80％
容 積 率：400％
高度地区：第４種
防火地区：防火

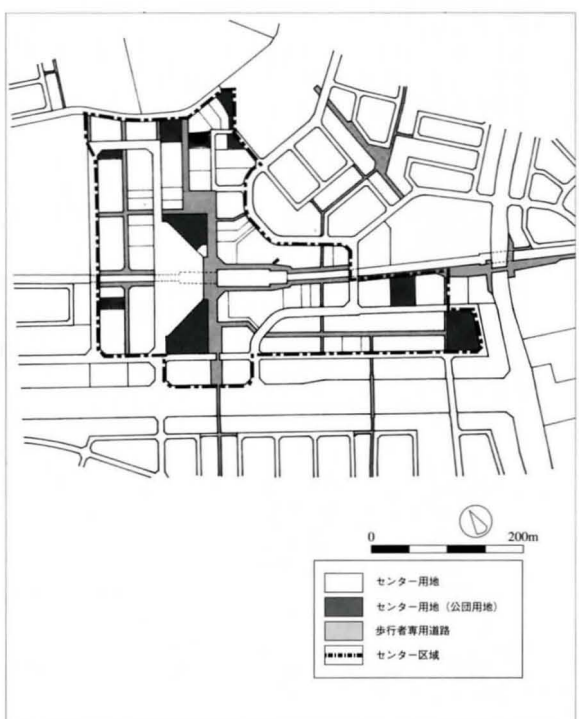


（4）仲町台駅前センター

【概要】
①市営地下鉄３号線の仲町台駅を中心としたセンター。
②都市計画道路新横浜元石川線に面し、車によるアクセスも容易。
③センターには、既にコンビニエンスストア、薬局、郵便局、スーパー等がオープンしている。

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

【諸元】
供用開始：平成５年３月
宅地面積： 6.7ha
地権者数：160名
用途地域：近隣商業・住居
建ぺい率：近隣商業ー 80％、　住居ー60％
容 積 率：近隣商業ー 400％、　住居ー200％
高度地区：近隣商業ー第４種、　住居ー第３種
防火地区：近隣商業ー防火、　住居ー準防火

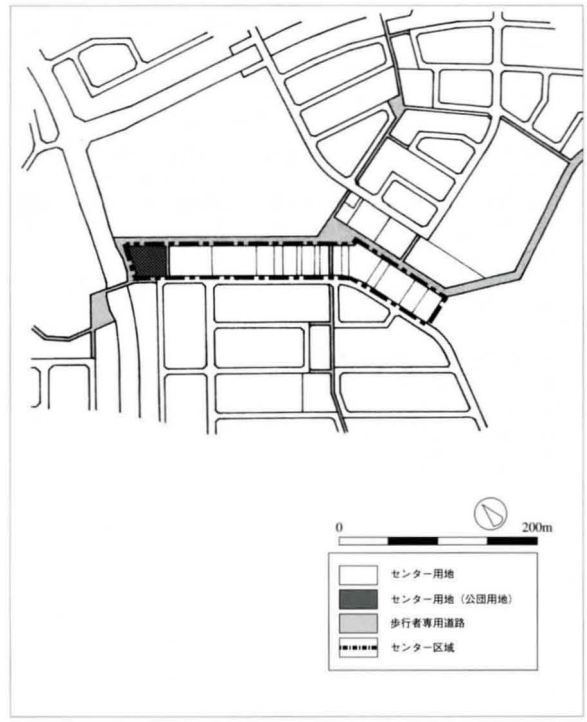


（5）荏田近隣センター（荏田南一番街）

【概要】
①港北ニュータウンの中で最も早く開設されたセンター。
②歩行者専用道路に面して商店が立ち並び、車は裏側からアクセスするよう出入口を共同化したサービスヤードが設けられている。
③歩行者専用道路側の１階部分の壁面後退や軒高を統一し、全体としてまとまりのあるセンターを形成している。
④現在のセンターは、地域の中にしっかりと根づいた商店街となっている。

【街づくり】
①昭和55年８月に街づくりに関する勉強会が始まり、「荏田近隣センター準備会」が結成され、昭和57年に街づくり申し合わせが決定された。
②荏田近隣センターでは、建物のデザインに関して「街並み」として統一したほうが望ましい事項について申し合わせを行っている。
③外構計画では、サービスヤードの設置、サービスヤード出入口の共同化、サービスヤード側道路境界への植栽帯の設置、歩行者専用道路側一階部分の外壁後退等がある。
④建築計画では、建物の用途、店舗の位置、その他のデザインに関することを申し合わせている。

【諸元】
供用開始：昭和57年10月
宅地面積：1.0ha
地権者数： 21名
用途地域：第２種住居専用
建ぺい率：60％
容 積 率：150％
高度地区：第２種
防火地区：準防火



（6）茅ヶ崎近隣センター

概要】
①都市計画道路新横浜元石川線に面しており、車によるアクセスが容易なセンター。
②緑豊かな茅ヶ崎公園が隣接し、自然環境に恵まれている。
③現在は、施設建設が進められている。

【土地利用計画見直し】
①見直し前の状況
・茅ヶ崎近隣センター（面積約 5.2ha）の土地利用計画の骨格については、申出換地の結果を受けて昭和54年４月の第１回事業計画変更により定められていた。
②土地利用計画見直しの必要性
・昭和61年２月の市営地下鉄３号線の高架化にともない、第２種住居専用地域から住居地域に変更となったが、延床面積 3,000㎡を超える物品販売店舗が立地できない道路条件となっていた。（横浜市建築基準条例では、幅員11ｍ以上の道路への接道が条件となっている。）
③土地利用計画の主な変更点
・区画道路の拡幅、末端歩行者専用道路の廃止による街区規模の拡大。延床面積 3,000㎡を超える物品販売店舗の立地を可能にするため、末端歩行者専用道路を廃止して街区規模を拡大するとともに、区画道路の歩道幅員を広げて幅員を原則として11ｍ以上とした。同時に商業施設等に人も車も同一方向から出入りできるような動線計画とした。
・センターの回避性を高めるため、東西道路を廃止した。
④土地利用変更にともなう換地調整方針
・共同利用希望者は、できるだけ隣接して換地する。
・小規模の仮換地の間口は、変更前と比較して狭小にならないように配慮する。
・撤退希望者は撤退を認めることとし、変更先は一般換地とする。

【街づくり】
①昭和63年12月から街づくりに関する勉強会が始まり、平成３年６月に地権者協議会が設立された。
②幹線道路に接した立地特性や恵まれた緑豊かな環境を生かし、「マーケットタウン」を街づくりテーマ、「アーリーモダン」をデザインテーマとして、平成７年６月に茅ヶ崎センター街づくり協定が決定された。
③協定名から「近隣」を削除して、より広域的な商圏を背景としたセンターの形成を目指している。

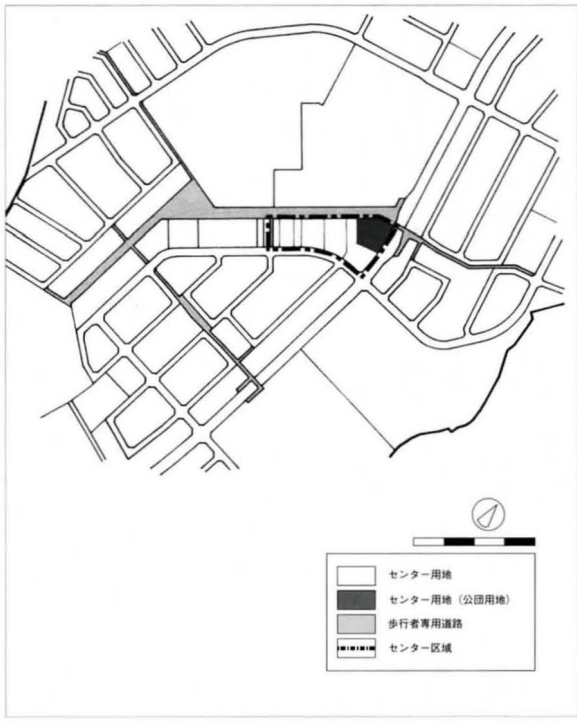
【諸元】
供用開始：平成８年１月　　建ぺい率：60％
宅地面積： 3.6ha　　容 積 率 ： 200％
地権者数： 65名　　高度地区：第３種
用途地域：住居　　防火地区：準防火

（7）佐江戸近隣センター

①港北ニュータウンの最も南側のセンターで、周辺住宅地とは歩行者専用道路でネットワークされている。
②周辺の市街化に合わせたセンターづくりが進められ、既にコンビニエンスストア、クリーニング店等がオープンしている。

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

【諸元】
供用開始：昭和63年３月
宅地面積： 0.5ha
地権者数： 9名
用途地域：第２種住居専用
建ぺい率： 60％
容 積 率： 150％
高度地区：第２種
防火地区：準防火

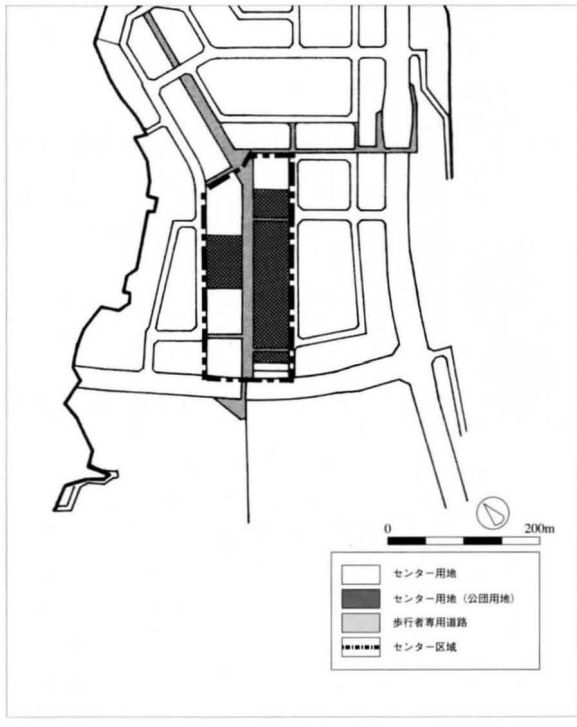


（8）新吉田近隣センター

【概要】
①平成７年４月に開設された第三京浜道路都筑インターに至近な位置にもあることから、地域サービスを行うセンターであるとともに、立地特性を活かした特色あるセンターづくりが望まれている。

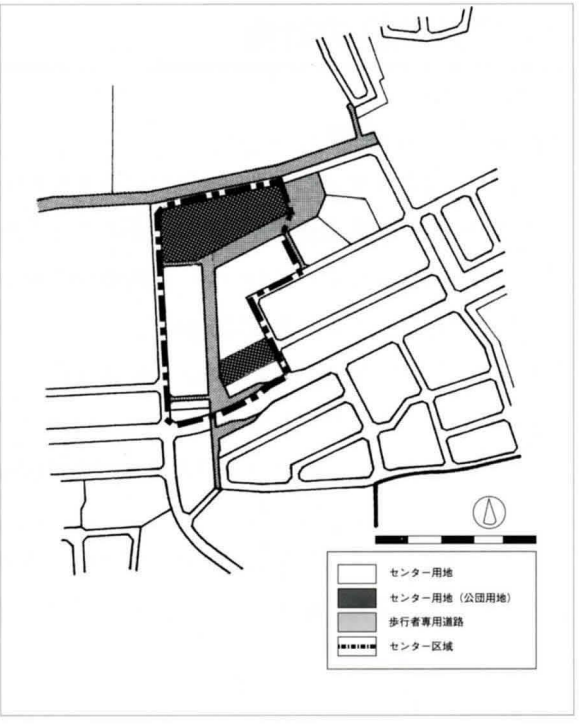
【街づくり】
①平成６年１月から街づくりに関する勉強会が始まり、同年６月に街づくり申し合わせが決定された。
②近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和の取れた街づくりを目指すことを目的としている。
③申し合わせ事項には、外壁後退、駐車場、ゴミ置場の設置、緑化及び建築物の用途等がある。

【諸元】
供用開始：平成６年７月
宅地面積： 1.0ha
地権者数： 7名
用途地域：第２種住居専用
建ぺい率：60％
容 積 率： 150％
高度地区：第２種
防火地区：準防火



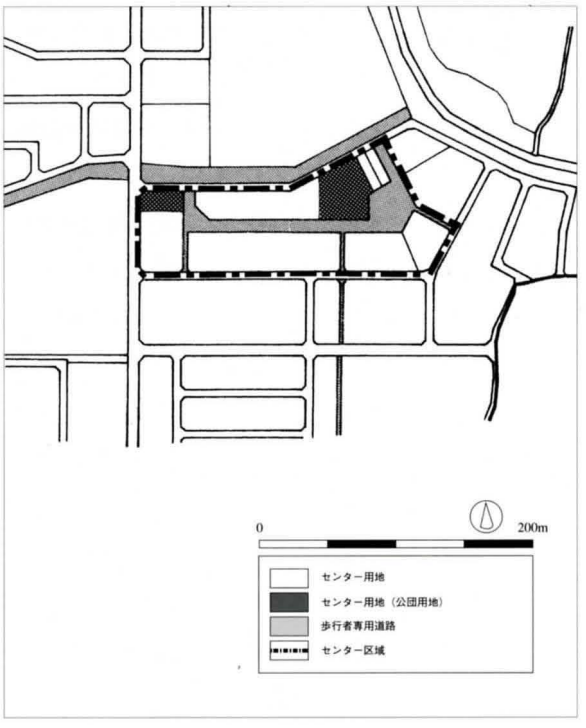
（9）東山田近隣センター

【概要】
①周辺は、戸建住宅や公団の集合住宅のほか、工場・倉庫用地なども至近にあり、地域に密着したセンターの形成が望まれている。
②現在、施設建設が進められている。
【街づくり】
①平成６年１月から街づくりに関する勉強会が始まり、同年６月に街づくり申し合わせが決定された。
②近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和の取れた街づくりを目指すことを目的としている。
③申し合わせ事項には、外壁後退、駐車場、ゴミ置場の設置、緑化及び建築物の用途等がある。
【諸元】
供用開始：平成６年７月
宅地面積： 1.1ha
地権者数： 21名
用途地域：第２種住居専用
建ぺい率： 60%
容 積 率： 150%
高度地区：第２種
防火地区：準防火



（10）牛久保近隣センター

【概要】
①センター周辺は、戸建住宅地や集合住宅用地があり、センター北駅に近く（約 700m）、住宅地の中のセンターという特性を活かしたセンターづくりが望まれている。
②現在、施設建設が進められている。
【街づくり】
①平成７年から街づくりに関する勉強会が始まり、近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりを目指したが、街づくり申し合わせの決定には至らなかった。
【諸元】
供用開始：平成７年８月
宅地面積： 1.1ha
地権者数： 17名
用途地域：第２種住居専用
建ぺい率：60%
容積率： 150%
高度地区：第２種
防火地区：準防火



第10節　まちづくりの新たな展開

1．中央地区の計画

①中央地区の経緯

昭和62年からタウンセンター地区にはさまれたエリアについて、横浜市及び地元権利者からなる「センター関連地区研究会」において、面的整備に関する検討が行われ、平成３年度に同研究会、横浜市からそれぞれ公団に対し、事業化検討が依頼された。

公団の示した事業化検討結果について、同研究会が改組した「港北ニュータウン中央地区整備促進協議会」によって、権利者全体にアンケート調査、説明会が実施され、その結果公団に対し事業施行の要請が行われた。また、横浜市からも同様の施行要請が行われた。

中央地区の経緯

年月日	主な経緯
昭和 62. 2.17	第1回「センター関連地区研究会」を開催
63.12.15	組合施行を前提とした面的整備に関する検討（第 11 回～ 15 回研究会）
平成 3. 2.14	「研究会」から公団へ事業化検討依頼（第 16 回研究会）
3. 4. 8	横浜市から公団へ事業化検討依頼
3. 6.28	「研究会」へ公団の事業化検討結果を報告、アンケート調査実施を決定（第 17 回研究会）
3. 9. 8	研究会が全体の地権者説明会を開催し、研究会の考え方、整備構想を発表（9月9日まで）
3.10.23	タウンセンター関連地区、整備促進協議会第1回役員会を開催
3.11. 6	公団で意向調査を実施（対象地権者数 154 人、12 月5日まで）
4. 1.17	公団及び市が県に農林調整依頼
4. 1.28	協議会会長から公団に施行要請
4. 2. 4	神奈川県教育委員会に埋蔵文化財の有無を照会
4. 3.13	公団理事会で開発候補地として了承
4. 5.29	横浜市から公団に施行要請
4.11.13	用地買収 2.0ha → 2.6ha
5. 5.10	茅ヶ崎町、中川町、大棚町、地権者説明会（5月 13 日まで）
6. 7.20	都市計画原案についての地元説明会開催（出席者 103 名）
6.12.13	都市計画案の法定縦覧開始（2週間 12 月 27 日まで）
6.12.19	茅ヶ崎町、中川町、大棚町へ仮換地の申出調査の実施、補償物件調査の開始について地権者説明会（12 月 21 日まで）
7. 1.12	仮換地に関する申出調査個別対応開始（2月2日まで）
7. 3.24	港北中央地区に関する都市計画決定
8. 1. 5	施行規程及び事業計画の縦覧（1月 18 日まで）
8. 2.29	事業計画の大臣認可

②基本計画の策定

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

・タウンセンターの機能を補完し、これと一体となって、横浜北部副都心の形成を図るとともに

・基盤となる幹線道路、鉄道等の整備を促進し、併せて住宅、工場等が混在した既存の土地利用を整序する

ことを基本方針としている。

①土地利用計画

南北のタウンセンターと幹線道路に挟まれた部分を商業施設用地とし、幹線道路沿いに沿道施設用地を配置する。その周辺部は既存工場等を移転集約する工場地区及び低層住宅を主体とする住宅地区を設ける。

土地利用計画表

区分		地積(ha)	構成比（%）
公共用地	道路	7.1	30.0
	公園	1.3	5.5
	河川	0.6	2.5
	調整地	0.4	1.7
	計	9.4	39.7
宅地	商業施設	7.4	31.2
	工場用地	2.3	9.7
	沿道施設用地	1.5	6.3
	住宅用地	2.8	11.8
	鉄道施設用地	0.3	1.3
	計	14.3	60.3
合計		23.7	100.0

②人口計画

計画人口は、約750人とする。

③街路

本地区を縦断する都市計画道路（3·3·22中山北山田線：幅員28m、3·3·45佐江戸北山田線：幅員28m）及び区画道路（幅員4.5～18.5m）を適宜配置する。

④公園

公園は、地区の北側に1箇所、南側に1箇所配置し、地区面積の約5％（1.3ha）を確保する。

⑤排水処理施設

排除方式は分流式とし、汚水は、港北下水処理場において処理する。本地区の雨水は、当地区内を通過する2系統の雨水幹線により早渕川に放流する。また、鶴見川総合治水対策として調整池を設け、流量調整後早渕川に放流する。

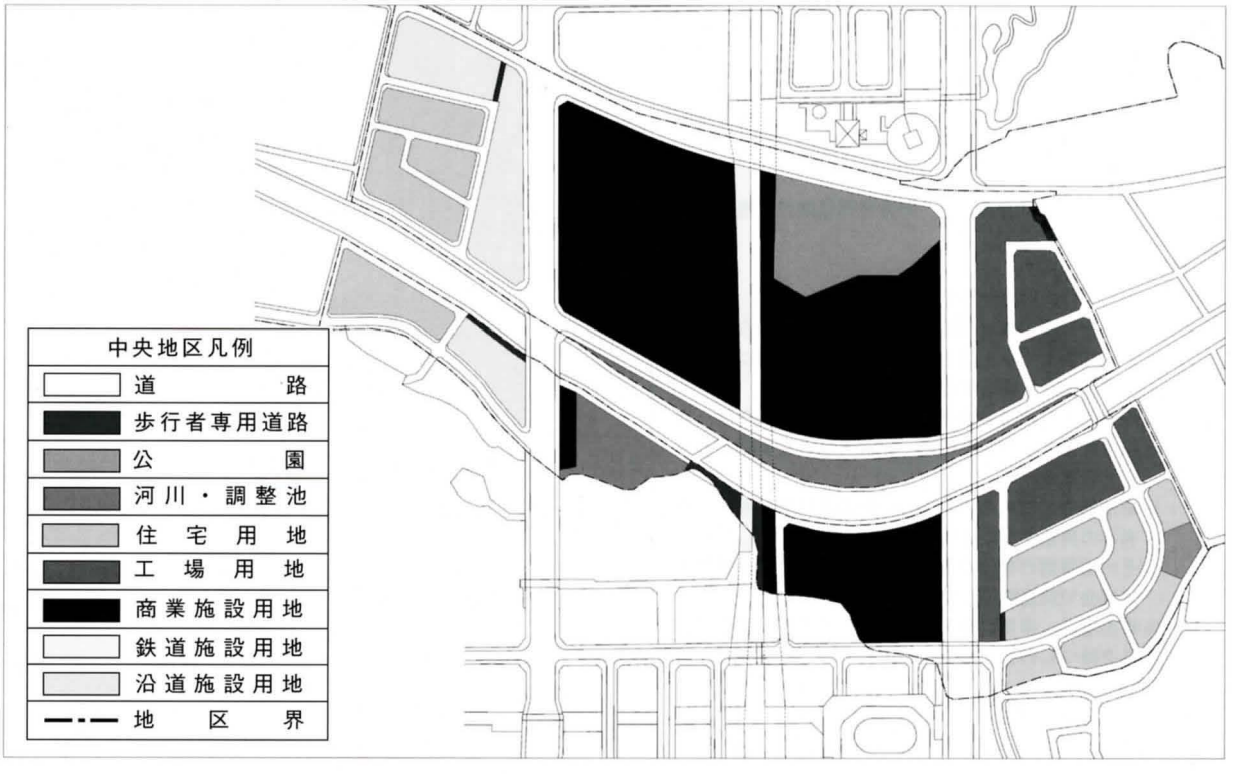
⑥上水道

横浜市営水道より地区全域供給を受ける。

⑦ガス、電気

ガスは東京ガス㈱、電気は東京電力㈱により、それぞれ供給を受ける。

港北中央地区土地利用計画図



3 換地計画の考え方

換地手法としては、既存住宅、工場等の受け皿以外はできる限り副都心形成に寄与するという土地利用計画を実現するため、また、早期着手、早期整備という地権者の強い意向を受け、換地を申出によって定める選択換地方式を採用することとしている。

横浜北部新都市中央地区土地区画整理事業（仮称）における仮換地の申し出に関する要領

（目的）

1　この要領は、横浜北部新都市中央地区土地区画整理事業（仮称）における仮換地の申し出を行うため、申出者の確定、申し出の手続き、申し出後における必要な事項を定めるものとします。

ただし、都市計画上必要な措置についてはこの要領を適用しない場合があります。

（申出区分の選択）

2　(1)仮換地の申し出は、本事業で定める土地利用計画を住宅地区(a)、住宅地区(b)、住宅地区(c)、工場地区、沿道施設地区及び商業地区の申出区分に分け、権利者が自らの生活設計に適合した申出区分を選択するものとします。

(2)申し出は、原則として従前地の筆単位で行うものとします。ただし、1筆の面積が十分大きい場合は、複数の申出区分に分散して申し出することを可能とします。

(3)申し出にあたっては、申出区分ごとの土地利用方針を尊重し、土地利用に関する条件を遵守するものとします。なお、土地利用方針及び土地利用に関する条件は港北ニュータウン中央地区整備促進協議会（以下「整備促進協議会」という。）において別に定めるものとします。

（申出調査の手続き）

3　(1)申し出の方法は、「仮換地の申出書」に必要事項を記入し、別表に示す必要な書類を添付するものとします。

(2)「仮換地の申出書」は、整備促進協議会に提出するものとします。

（申出者）

4　(1)申出者は、原則として土地所有者とします。

(2)土地所有者が共有名義の場合は、共有者のうち、1名が代表して申出者となる。この場合、別に定める代表者届けを提出するものとします。

(3)相続により申出者が登記名義人と異なる場合は、相続を証明する書類を添えて相続人届けを提出するものとします。

(4)借地権等の権利がある場合、申出者は借地権等の権利者の同意書を添付して申し出するものとします。

(5)その他特別の事情があるものについては、整備促進協議会で別途協議して定めるものとします。

(6)申出者は、申出区分の選択移管して関係権利者に責任を持つものとします。

（仮換地原案）

5　(1)申し出の結果生じる申出区分ごとの過多・過少の調整については、別に定める配分の優先順位に従い、整備促進協議会が行うものとします。

(2)換地設計については、申出分別の過多・過少の調整が終了後、別に定める暫定換地設計方針に基づき土地区画整理事業施行者が行うものとします。

(3)土地区画整理事業施行者は、(2)において作成した仮換地原案を申出者各人に提示するものとします。

（申し出の継承）

6　(1)申し出後に土地の売買等により権利者の変動があった場合、申出者は新たに権利を取得する者に対し申し出及び仮換地原案の内容を説明しなければならないものとします。

(2)新たに権利を取得した者は、さきの申出者の申し出及び仮換地原案の内容を継承するものとします。

(3)申出者は、変更内容を土地区画整理事業施行者に届け出るものとします。

（申し出がない場合）

7　「仮換地の申出書」が提出されない場合は整備促進協議会において別途協議して取り扱いを定めるものとします。

（その他）

8　(1)本要領の土地区画整理事業施行者は「事業計画認可の公告」があるまでは、同施行予定者とします。

(2)その他、この要領に定めるもののほか必要な事項は整備促進協議会において協議して定めるものとします。

(3)本要領は、平成6年12月2日から施行するものとします。

2. 地下鉄4号線の事業化

1事業化の経緯

横浜市では、「ゆめはま2010プラン」において、横浜環状鉄道（シティループ）を位置づけ、副都心の強化・育成を図るなど、横浜が多心型の都市構造を形成し、首都圏における業務核都市として発展していくうえで、重要な路線であるとしている。

このうち、地下鉄４号線（日吉～港北ニュータウン～中山）については、港北ニュータウンの事業スケジュールとの整合を図るため、市交通局を事業主体として事業化することとなった。

また、公団は３号線と同様にニュータウンルールに基づく費用負担を行うこととした。

2事業の状況

市交通局を事業主体として、免許取得に向けた需要予測、地質調査、概略設計等を進められ、平成８年度免許申請、９年免許取得、10年度着工、15年度開通の予定である。

3. センターの建ち上げ

1タウンセンターの建ち上げ

タウンセンターでは共同化義務街区やプラザビルの商業系施設に加えて業務系、住居系、文化・アミューズメント系、市民サービス、コンベンション・イベント系、宿泊系施設の導入が考えられている。

業務系施設としては住宅・都市整備公団港北開発局が平成６年４月に、地域冷暖房西プラント施設が平成７年４月に開業し、東京ガス㈱港北ニュータウンビルが平成８年４月に開業している。さらに、地上20階建、延床面積約 212,000㎡のビジネスコアが構想されている。

文化系施設としては港北ニュータウンまちづくり館が平成６年４月に、横浜市歴史博物館が平成７年１月に開館した。

市民サービス施設としては区役所、公会堂、図書館、保健所、消防署、児童相談所、ホールを備えた都筑区総合庁舎が平成７年４月に開設された。

2駅前・近隣センターの建ち上げ

駅前・近隣センターの基盤整備は、昭和58年の荏田近隣センターを皮切りに、平成７年度末までにすべてが完了した。

各センターはそれぞれ街づくりに関する勉強会を始め、地権者協議会を発足させ、街づくり協定や街づくりの申し合わせを決定してきている。

そして、街づくりテーマやデザインテーマに従い、周辺と調和のとれた個性的なセンターづくりが進められている。

タウンセンター立地施設計画

	施設名所	用地	敷地面積（㎡）	建築面積（㎡）	延床面積（㎡）	駐車台数（台）	主要用途	開設時期
第一地区	センター北駅	保留地	6,600		13,400	0	事務所、駅舎	H5.3
	横浜市歴史博物館	市	7,300	4,900	9,300	33	事務所、展示室、会議室、研究室	H7.1
	プラザビル（仮称）	公団	3,900	3,500	29,000	113	複合商業施設、地域冷暖房	H10.3予定
	共同化義務街区	民69人	18,000				複合商業施設	H11予定
第二地区	センター南駅	公団	5,200		13,800	0	事務所、駅舎	H5.3
	公団港北開発局	保留地	6,800	900	4,200	22	事務所、会議室	H6.4
	港北ニュータウンまちづくり館	保留地	1,500	600	900	14	事務所、会議室、ホール	H6.4
	地域冷暖房西プラント	保留地	3,400	1,000	4,100	13	地冷プラント、事務所	H7.4
	都筑区総合庁舎	保留地	18,900	8,000	30,800	250	区役所、公会堂、図書館、保健所、消防署	H7.4
	東京ガス港北ニュータウンビル	民・公	2,500	1,800	5,700	78	ショールーム、事務所	H8.4
	共同化義務街区	民53人	14,900		10,400	1,069	複合商業施設	H10予定
	ビジネスコア	公・保・民	18,200					
	総合病院	保・市	22,700					

駅前センターの立地施設

センター	立地施設
中川駅前センター	郵便局、交番、フィットネスクラブ、ホームセンター、スーパー等
北山田駅前センター	未立地
川和駅前センター	ホームセンター、大型ディスカウント店
仲町台駅前センター	コンビニエンスストア、薬局、郵便局、スーパー等

近隣センターの立地施設

センター	立地施設
荏田近隣センター	外科・内科・歯科診療所、郵便局、銀行、食料品店、電気店、書店、薬局、クリーニング店、理容・美容、飲食店等
茅ヶ崎近隣センター	飲食店等
佐江戸近隣センター	コンビニエンスストア、クリーニング店等
新吉田近隣センター	未立地
東山田近隣センター	事務所等
牛久保近隣センター	未立地

4.人口定着の促進と集合住宅の建設

土地利用転換時に集合住宅用地の一部を誘致施設用地に変更した際、計画人口の減少については、小・中学校用地と集合運動場用地の一部を住宅地に転換すること、商業地域に住宅の導入されたことにより減少分が補われ、当初の計画人口22万人を確保することが可能と考えられていた。しかし、その後少子化傾向が年を追うごとに顕在化し、1世帯当たりの家族人員が減少したため、計画人口を確保することが危ぶまれてきた。

計画人口を確保できなくなると、地下鉄4号線の建設計画や横浜副都心としてのタウンセンターの形成等に影響が出てくることが十分予想され、当初の計画人口を確保するために、平成3年12月第23回の土地利用特別委員会で「新規分の集合住宅については指定容積率を最大限活用するする方向で戸数増を図る」との方針が出され、これを受けて、新たに建設される集合住宅用地の人口密度を上げようと横浜市の市街地環境設計制度の適用による高さ緩和を受け、高層化する方針をとった。

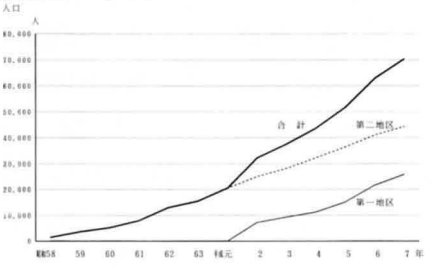
集合住宅が周辺の一般住宅地に先行して建設された時期は問題がなかったが、一般住宅地のビルトアップも進んでいる現在では、計画中の高層集合住宅について、周辺居住環境への配慮・調整が必要となっている。

5.「その他地区」の対応方針

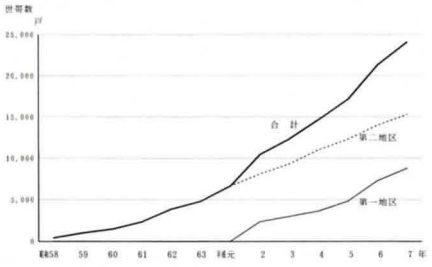
第一地区、第二地区の土地区画整理事業が竣工を迎え、港北ニュータウン建設の主眼は、残された「その他地区」の開発のあり方に向いており、中央地区を除いた「その他地区」の取り扱いが課題となった。

これについては、地元の意向を第一に、今後市と地元により港北ニュータウン全体の在り方等を勘案しながら検討を進めるとの方針のもとで、市と地元、推進協役員により調整を進めた結果、市主導の開発は行わないとの考え方が市から示されるに至っている。

港北ニュータウンの人口
(新住居表示エリア)



港北ニュータウンの世帯数
(新住居表示エリア)



港北ニュータウンの人口及び世帯数

1·人口

	昭58年	59	60	61	62	63	平元年	2	3	4	5	6	7
第一地区	0	0	0	0	0	0	0	7.237	9.362	11.334	15.171	21.700	25.900
第二地区	1.442	3.644	5.254	8.039	13.082	15.569	20.590	25.016	28.149	32.318	36.544	41.100	44.400
合計	1.442	3.644	5.254	8.039	13.082	15.569	20.590	32.253	37.511	43.652	51.715	62.800	70.300

2·世帯数

	昭58年	59	60	61	62	63	平元年	2	3	4	5	6	7
第一地区	0	0	0	0	0	0	0	2.341	2.989	3.639	4.841	7.300	8.800
第二地区	401	1.019	1.480	2.350	3.870	4.819	6.658	8.113	9.323	11.014	12.316	14.000	15.300
合計	401	1.019	1.480	2.350	3.870	4.819	6.658	10.454	12.312	14.653	17.157	21.300	24.100

3·世帯人員

	昭58年	59	60	61	62	63	平元年	2	3	4	5	6	7
第一地区	0	0	0	0	0	0	0	3.09	3.13	3.11	3.13	2.97	2.94
第二地区	3.60	3.58	3.55	3.42	3.38	3.23	3.09	3.08	3.02	2.93	2.97	2.94	2.90
合計	3.06	3.58	3.55	3.42	3.38	3.23	3.09	3.09	3.05	2.98	3.01	2.95	2.92

第11節　埋蔵文化財

1.予備調査（昭和42年度～45年度）

昭和45年３月に横浜市埋蔵文化財調査委員会のもとで、港北ニュータウン埋蔵文化財調査団が結成され、同年４月から12月にかけて予備調査が行われ、この結果が「港北ニュータウン地域内文化財調査報告Ⅰ・Ⅱ」にまとめられた。

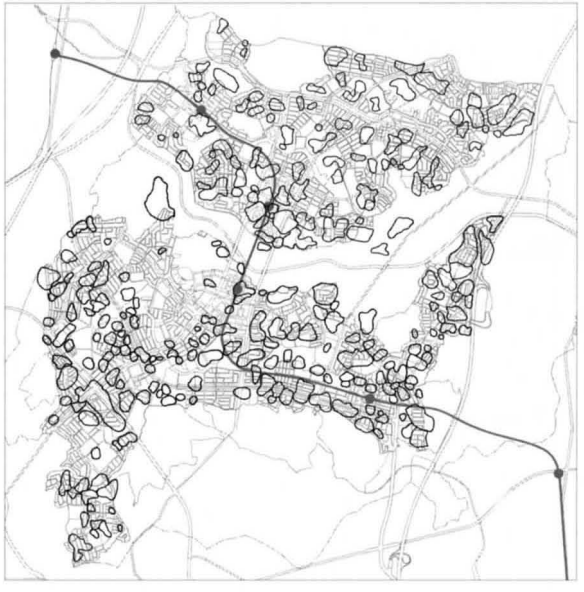
2. 本調査（昭和46年度～52年度）

予備調査の結果を基礎に、昭和46年12月に対策協、公団、市の間で埋蔵文化財発掘調査に関する覚書が締結され、本調査に着手された。

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

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

埋蔵文化財分布図



日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書

港北ニュータウン開発対策協議会（以下「対策協」という。）、日本住宅公団（以下「公団」という。）及び横浜市（横浜市教育委員会を含む。）（以下「市」という。）は、公団が施行する土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査について、次の通り覚書を交換する。

（目的）

第１条　この覚書は、公団が施行する土地区画整理事業地区内における埋蔵文化財発掘調査の実施にあたり、土地区画整理事業の施行との調和を図るとともに、発掘調査費用の分担等について定めることを目的とする。

（発掘調査等）

第２条　発掘調査は、次のとおりとする。

⑴発掘調査は、公団と市との委託契約に基づき、市が実施するものとする。

⑵発掘調査の対象遺跡は、200箇所以内とする。

⑶発掘調査の詳細は、「横浜市文化財保護措置要綱」及び別に定める「港北ニュータウン文化財調査実施要綱」による。

（発掘調査期間等）

第３条　発掘調査期間等については、次のとおりとする。

⑴発掘調査期間は、昭和46年度から昭和48年度までとする。ただし、公団が施行する土地区画整理事業に支障がないと、対策協並びに公団が認めた場合には、この限りでない。

⑵造成工事中に新たに発見された遺跡は、前号の期間に限り、対策協並びに公団が認めた場合には、これを発掘調査することができるものとする。

⑶公団が施行する土地区画整理事業に支障があると、対策協並びに公団が認めた場合には、工事の中止命令を出さないことを条件に、事前に三者で協議して措置するものとする。

⑷万一、前号の協議がととのわないため、公団の施行する土地区画整理事業に支障をきたし、損害が生じた場合には、市は責任をもって処置しなければならない。

（発掘調査費等）

第４条　発掘調査費及び費用分担等については次のとおりとする。

⑴発掘調査費の総額は４億円以内とする。

⑵費用の分担割合は、この覚書に限り、市１／４、公団３／４とする。

⑶この費用分担金は、昭和48年度までに実施した発掘調査に要した実額に限るものとし、残余の費用分担金については、前条第１号に該当する場合を除き、すべて打切るものとする。

（協議）

第５条　この覚書に定めない事項については、市、公団、対策協が協議して定めるものとする。

この覚書の成立を証するため、本書６通を作成し、関係者記名押印のうえ各１通を保有する。

昭和46年12月28日

港北ニュータウン開発対策協議会
山内地区常任委員長　松　沢　健　三
中川地区常任委員長　金　子　　保
新田地区常任委員長　山　本　光　雄
都田地区常任委員長　信　田　隆　治
日本住宅公団理事首都圏宅地開発本部長
扇　谷　弘　一
横浜市長　飛鳥田　一　雄

3.残余の遺跡調査（昭和53～63年度）

本調査の終了後に残る「残余遺跡」の調査に備え、昭和52年3月31日「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書の一部を改正する覚書」を締結し、上記の改正覚書により、「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書」に、「200箇所以内」を「247箇所」に改めるとともに、「残余の調査に係る作業員費相当額」を追加変更した。

これらの覚書の条項の整備を受け、「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地区内の昭和53年度以降の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書」（昭和53年 3月30日締結）が、港北ニュータウン各地区協議会、横浜市及び公団の間で締結され、残余遺跡調査が行われることとなった。

当初は、①市は、調査員を派遣するとともに、調査事務所の通常の維持管理に係る経常費を負担するものとし、②公団は、作業員費相当額（7,000人日分）を負担するものとしてスタートした。

その後、残余の調査は昭和58年度末まで実施され、一応終結が宣言されたが、なお自主調査として継続され、実際に調査が終了したのは昭和63年度であった。結果として268遺跡189haの埋蔵文化財調査が行なわれた。

4. 歴史公園

昭和49年３月に港北ニュータウン文化財問題協議会から「大塚・歳勝土遺跡」を現況保存するよう市へ報告された。

昭和53年４月に市と公団の間で締結された「横浜国際港都建設事業横浜北部新都市第一地区及び第二地区土地区画整理事業の事業計画に関する覚書」に基づき、「大塚・歳勝土遺跡」について、公団は最大限現況保存するために都市計画道路との間に生じる擁壁等の構造物について技術的検討をし、関係局と協議のうえ必要な措置を講ずることとなり、逆Ｌ式長大擁壁が考案され、平成７年度の完成を目指して着工された。

一方市は、「大塚・歳勝土遺跡」を現況保存するために、ここを歴史公園とすることとし、昭和61年１月に国史跡として指定された。

第12節　関連公共施設に関する費用負担等

1. 別途事業の概要

1 都市計画道路

公団は、事業計画策定当時区画整理補助事業を直接導入していなかったため、都市計画道路については横浜市の街路事業により整備することとした。

幹線街路事業費

名称	事業量	事業費（百万円）	摘要
3.2.3 新横浜元石川線	W=12～32m L=9,124m	15,745.620	延長　地区内　4,764m 地区外　4,360m
3.3.22中山北山田線	W=18～31m L=5,022m	8,854.000	延長　地区内　4,082m 地区外　940m
3.3.24宮内新横浜線	W=22～40m L=1,940m	15,929.990	
3.3.25日吉元石川線	W=22m L=7,510m	22,164.830	延長　地区内　3,140m 地区外　4,370m
3.3.32横浜上麻生線	W=22～32m L=4,492m	10,224.100	延長　地区内　1,541m 地区外　2,951m
3.3.39センター南停車場線	W=22m L=360m	1,572.000	
3.3.45佐江戸北山田線	W=18～35m L=5,349m	16,768.900	延長　地区内　2,909m 地区外　2,440m
3.4.19丸子中山茅ヶ崎線	W=16～20m L=2,306m	7,380.800	
3.4.29大熊東山田線	W=20m L=2,648m	2,828.300	延長　地区内　2,428m 地区外　220m
3.4.36新羽荏田線	W=18～20m L=2,400m	2,252.600	
3.4.37牛久保中川線	W=18～20m L=1,892m	1,972.400	
3.6.8 大熊停車場線	W=12m L=220m	596.200	

（補助要望資料による）

2 都市計画公園・緑地

都市計画公園のうち、総合公園は横浜市の公園事業により整備され、地区公園及び近隣公園については、公団と横浜市が分担を定めて整備を行なっている。都市計画緑地である緑道はすべて公団により整備が行なわれている。

都市計画公園・緑地事業費

名　称	面積	事業費（百万円）	摘要
総合公園	A=18.9ha	2,630	一部
地区1号公園	A=4.6ha	470	
地区2号公園	A=6.7ha	1,617	
地区3号公園	A=9.5ha	4,136	
地区4号公園	A=8.8ha	270	
近隣3号公園	A=4.0ha	460	
近隣5号公園	A=4.6ha	460	
近隣10号公園	A=2.4ha	132	
近隣11号公園	A=2.5ha	120	
緑道1号	A=4.7ha	1,086	
緑道2号	A=6.5ha	830	
緑道3号	A=3.4ha	640	
緑道4号	A=6.3ha	720	
緑道5号	A=3.0ha	286	

（補助要望資料による）

3 河川改修

公団施行地区周辺の河川については、鶴見川の建設省直轄区間を除いて、神奈川県により河川改修事業が行なわれた。

河川改修事業費

名　称	延長（m）	事業費（百万円）
早渕川	11,236	8,675
大熊川	2,553	2,734
鶴見川	7,960	3,481

4 公共下水道

公共下水道は、市の公共下水道事業として実施された。

公共下水道事業費

区　　分	事業費（百万円）
新市街地関連事業費（管渠等）	66,799
既成市街地関連事業費 （処理場、幹線、管渠等）	65,299

5 上水道

横浜市水道条例に沿う協定に基づいて公団が負担を行なった。

上水道事業費

名　　称	事業費（百万円）
上水道　配水地 配水管等	35,013

（協定による）

6 ガス

公団は整備総額のうち東京ガス株供給規定に基づく開発者負担分を負担した。

ガス事業費

名　　称	事業費（百万円）
ガ　　ス	8,575

（協定による）

2. その他

1 市営地下鉄3号線・4号線

3号線、4号線ともに、「ニュータウン線建設工事に対するニュータウン開発者負担の細目に関する協定（運輸省・建設省）」いわゆる　ニュータウンルール）に基づいて負担している。

2 埋蔵文化財

予備調査の結果をもとに締結された公団と市の間の覚書では、対象遺跡数200箇所、40ha以内として、公団が負担するものとしたが、遺跡数と発掘面積の増大にともない費用が増大したしたため、調査事務所体制維持と発掘人員等について新たに追加し調査が進められた。

埋蔵文化財調査費用

遺跡数	268箇所
発掘面積	1,893,857㎡
調査費用	公団：984,430千円 市、その他：847,914千円 合計1,832,344千円

（港北ニュータウン地域内埋蔵文化財調査報告X
「全国遺跡調査概要」1990
横浜市埋蔵文化センター
による）

3 横浜青葉インターチェンジ

開発者インター工事費に対し、港北ニュータウン受益額相当分を負担。

4 地域冷暖房

地域冷暖房事業のうち、プラント建屋、導管工事及び一部のプラント設備を負担。

5 ＣＡＴＶ

都市景観の向上を図るとともに、高度情報化対応施設として、公団が、受信施設、センター施設、地中管路等の設置等を実施。

6 地元イベント等に対する負担

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

第2章

用地買収・補償

第1節　用地買収開始と実績

1. 用地買収開始前夜

東京圏を中心とする大都市の人口集中が急激に進行していた昭和40年代初頭、横浜市北東部の港北区にはまだかなりまとまった自然が残されていた。

田園都市線の開通を契機に、後日、港北ニュータウンと呼ばれることとなった区域にも地域開発の芽生えがみられ、あちこちに無計画な宅地開発が徐々に進行していた。

その中で、日本住宅公団に関係するものといえば、港北区茅ヶ崎町（現在・都筑区茅ヶ崎南）における民間の用地取得にからむ開発問題であろうか。

ことの詳細は省くとして、はじめは公団関東支所にこの問題が持ちこまれたようだ。

関東支所の開発方式は一団地経営のため、事業地とするエリアは連坦することが必要となる。

このため、地元ではその線にそって用地の取りまとめに動いていた模様である。

この動きとは別に、地域開発の一環として、公団首都圏宅地開発本部も地元の要請に基づいて区画整理方式による都市開発事業の説明を行っていた。

このことが、横浜市六大事業のひとつ、港北ニュータウン開発事業の萌芽というつもりはないが、このような案件の積み重ねが時代の要請にマッチしたものと考えている。あるいは、このような皮相な現象とは別に、行政サイドには都市計画という大局的な“狙い”があったのであろう。

昭和40年２月、この事業が横浜市の六大事業のひとつとして位置づけられたが、広域かつ大規模な開発事業に着手するためには、さらに２、３年の懐妊期間が必要であった。

一方、公団首都圏宅地開発本部においては、開発のために用地の先行取得が必要となるという認識から、昭和42年９月現地に用地連絡所を設け、開発気運の熟成を待った。同じ頃、横浜市は第一次地元説明会を開き、「建設事業計画の主旨説明」が各地区で13回にもわたり開かれている。そういう状況のなかでは、当然のことながら、公団は市との協議を重ねることとなり、次第に説明会も公団と市で共催するかたちで、フォーマルあるいはインフォーマルに実施するようになった。少なくとも、用地の取得については、この時点で公団と市はやっと方向性が合うようになった。

市もようやく声を大きくして六大事業のひとつを宣伝するようになり、地元も公団に対して、地区の規模や買収面積、区画整理方式の手法や減歩率などについての問答をもちかけるなど、どうにか正面を向き合うかたちとなった。

説明会はその後、次第に頻度も多くなり、各地区ごとに実施されるようになった。

当時公団の用地買収の担当は、首都圏宅地開発本部の中に用地一課と用地二課があり、港北地区の所掌は用地一課であった。菊名の用地連絡所が事務作業を行う場所であった。

市においても、昭和43年１月、港北区菊名町に計画局港北ニュータウン建設事務所を開設した。同年４月にはニュータウン建設部を設置し、この事業に対応するための人事構想を進め、方々の都市計画の練達の士を糾合する一方、事業に関連する農業部門についても目配りをすることとなった。

とはいえ、市、公団、地元と三つ巴の対話はすべて順調に推移したわけではなく、それこそ盤根錯節、何度も原点にかえって議論を繰り返す日々もあった。

昭和43年９月、公団における候補地選定等理事会（Ａ審）によって、取得面積、取得価格の検討が行われ、いよいよ旗幟を鮮明にして地元に臨むこととなり、説明会も公団がイニシアティブをとることとなった。

ようやく諸元が具体的になり、地元の認識も高まり地元の組織として、港北ニュータウン対策協議会が発足した。この時、促進協議会にするか対策協議会とするかについて地元で大議論があったが、横浜市長のいう“住民参加の街づくり”に大きく一歩ふみこんだことは間違いない。

2. 用地買収価格の決定

港北地区全体を見ると、地勢学的には、東の方が平らで西に行くほど丘が高くなっており、開発の順序も東急東横線の方から開けていった経緯から、東側に位置する新田地区が一番開けており、中川・山内と西に行くほど遅れていた。東西に長く伸びている都田地区でも東から西へというのが古くからの流れであった。

ところが、昭和30年代にはいってこの地区の東端に位置する場所に（中川・新田・都田）高速道路（第三京浜）が建設され、南側に隣接する形で（戦時中から準備されていたようだが）工業団地の整備が進み、また、西側では国道246号の交通量が次第に増加し、それにも増して東急電鉄による田園都市線の乗り入れ、これにともなう土地区画整理事業による街づくりの進展で、それぞれの駅前の整備と新住宅地の人口増加が始まってきた。

さらには、東名高速道路の建設がどんどん進められ、開通が迫って来つつあるというように周囲の状況は目に見えて変化している真っ最中にあった。

このような状況下では当然のこととして、地権者の方々は公共用地の買収には経験豊富であり、交渉にも習熟していることが想定された。それだけに最初の価格提示には余程慎重な配慮が必要であった。

もともと、土地区画整理事業関連の公団用地の買収は、原則として公簿地積による買収を行ってきたが、港北ニュータウンの場合（地区面積1,317ヘクタールの40%の買収を予定していた。）何万筆になるか分からない土地を税制改正前の短い時間で買い取るには、公簿で買収するしか方法がないということで、地域・地目・地勢・道路付き等の条件をどう扱うかが難問であった。

地目と地価との関係では、畑・田・山林の順になることは容易に考えられるが、公簿地積による買収ということになると、当然縄延びの問題が出てくる。ここでは山林・畑・田の順で田は非常に少なかった。

地域で区分すると道路や河川、場合によっては筆の左右で価格が変わることになるので、不平不満が噴出して収拾がつかなくなることも予想される。

このような状況の中で、まず不動産鑑定評価をすることにしたわけだが、5km四方に広がる広大な地域を全体としてバランスのとれた値付けをするためには、どんな点に留意すればよいのか見当も付かないというのが正直なところだった。

そこで第一に考えたことが 1,317haの地区を40個くらいのメッシュ状に分け、その中に地目ごとに平均的と思われる場所を選び出し、図面にその地点を落とすことから始めたのだが、公図の写しや地図を片手に現地に行くと道路付きや傾斜地等のため、地形が適切でないこともあり別の土地に変更したり、鑑定地点を決めるだけで何日にもなり、鑑定士ともども土埃にまぎれながら鑑定地点の確認をして歩いた。

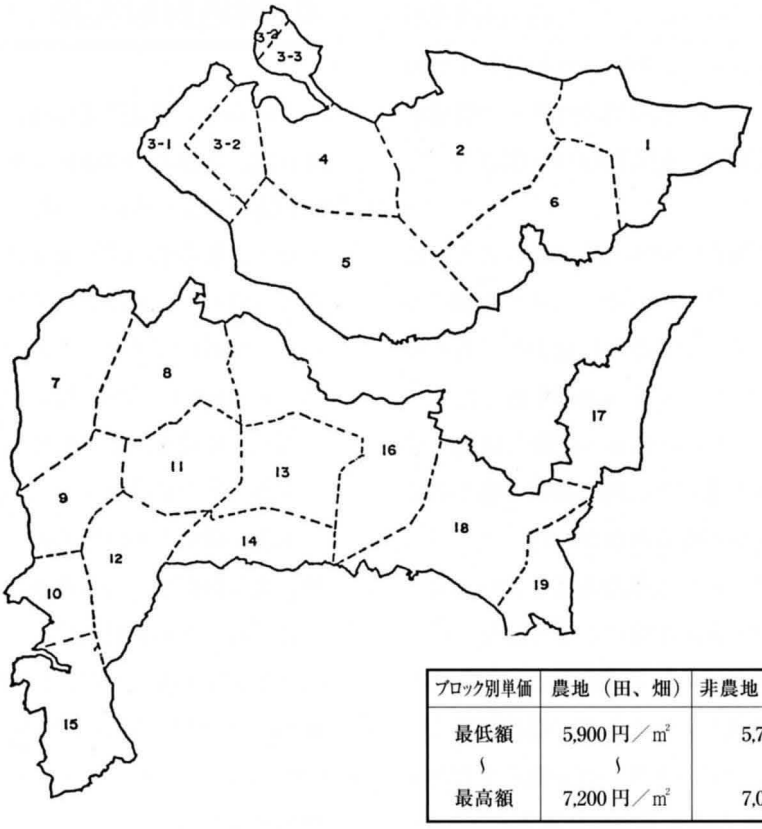
第二に鑑定は、民間の鑑定評価会社二社に依頼し評価してもらうことにした。

第三は、川崎市境との比較や、農業専用地区との土地交換の価格差の議論等、周辺部との関係で比較される議論が予想されたので、地区外にも鑑定地点を設けてこれに対処しようと考えたが、結局これは日の目を見なかった。論拠は、当該地の鑑定は、当然周辺状況を勘案したうえでなされるもので、改めて周辺物件を鑑定する必要はない。どうしても周辺物件の評価を確認したいのなら参考意見として付記してもらえばよいということであった。

こうした不動産鑑定評価の実施により、用地取得価格案をまとめた。

このような経過を踏まえてA審やB審の資料ができ、ブロック別に分けた用地取得価格に対して、地元交渉のさまざまな駆け引きとぎりぎりの判断の中で平均6,560円／m^2（21,600円／坪）の価格が導きだされた。

用地取得価格ブロック割図



ブロック別単価	農地（田、畑）	非農地（山林、原野）
最低額	5,900円／㎡	5,750円／㎡
～	～	～
最高額	7,200円／㎡	7,050円／㎡

3. 交渉と斡旋依頼

1 用地買収交渉

用地買収の交渉はおたがいに虚々実々、交渉成立の瞬間はまさに接啄同桟（親鳥が殻をつつくのと雛が中から破るのと同時）のおもむきがある。それだけに経験によって練り上げられたテクニックが要求される。

まとまりのある集落へのアクセスは、発言力と指導力をもった有力者との接触から始まる。実施する事業の意義と、その事業によってもたらされる地域的有益性を誠意をもって開陳する。投じたこの一石が波紋となる。日本的な風土では何事であっても、先鞭をつける人の存在が必要のようだ。

また、ある集落での評価すべき成果を他の集落に反射させ、集団的な合意に導いて行くのも戦略の一つである。これは往々にして集団調印という成果を得ることができる。

戦術論のレベルでは、たとえば農村では本家分家の関係が交錯している場合が多いが、土地の売渡しについては、関係者の誰にも過重な責任を負わせない配慮が必要である。

さらには、あえて昔ながらの屋号をつかって地元に精通した関係を醸成するのも芸のうちだ。戦略と戦術、ともに「間接的アプローチ」を旨とすべきであろう。

各地区の用地担当者は２人１組になり、かかる認識のもと日夜密度の濃い交渉を展開したのである。

加えて対策協議会や農協への目配りも怠らず、いろいろな思惑をもった不動産業者との確執も捌かねばならなかった。

特筆すべきは、後日法制化された特定土地区画整理事業における農地の集団換地方式を先取りするかたちとなった農業専用地区との農地の交換手法であろう。これが図上分筆による売買の公団指導の柔軟性と相まって、土地売渡し農家の選択の硬直化を防いだと言えよう。

2 斡旋依頼

港北地区が横浜市に町村合併する以前の都筑郡の時代は、中川村・山内村・都田村・新田村と４つの村からなっていた。その名残で当時は４つの農協がそれぞれ店を張っており、何かにつけて張り合っていたようである。

公団がこの地区と関わりをもったとき、ここにはその４つの農協があった。それぞれエリアを別にしていたが、ともに公団の用地取得に協力してもらうべく斡旋依頼を受けてもらうよう説得を行った。

しかし、「用地」つまりは農地の売渡しに協力することと、農協本来の業務とは明らかに矛盾があるとして、なかなか同意が得られなかった。

しかしながら、その後の度重なる話し合いによってようやく公団の申し入れを受けることになった。

とはいえ、抱え込んでいる矛盾のためか、初めの頃の動きははなはだ鈍かったようだ。斡旋依頼については、参入を目論んでいた群小の不動産業者との確執もあったが、ともかくもそれらを押さえ込んで、農協のみの斡旋依頼が確認され、地元農協との協力のもと、用地買収交渉を推し進めることと決まった。

ちょうどその頃、４農協は統合されて横浜北農業協同組合となっている。

昭和44年１月、いよいよ本格的な用地の買収交渉が開始される。公称40%買収、将来の事業地の減歩率は35%、設定された価格帯に基づいて、各集落の説明会が行われる。どこに赴いても甲論乙駁、とどまることを知らぬ有様であった。

この頃には、斡旋依頼を受けた地元の農協も始動しはじめた。

4. 用地買収実績

土地の売り渡しの調印は、個別に行われた部落もあれば、集団調印の地区もあり、地元の結束の度合いの違いがよく現れている。

なお、都市計画法の改正にともなう税制改正の問題等も絡んで、地権者はそれぞれ思惑に揺れ動いていた。用地買収当時の土地所有者数は約3,300名、筆数は約18,000筆が対象であった。

当初、難航が予想されていた用地買収が、比較的短期間で実を結び終了したのは、これまでの粘り強い交渉が成果をあげたものではあるが、丁度この時期、租税特別措置法の改正により、昭和44年６月までに契約した用地買収協力者に対しては従来通り収用対象事業並みの1,200万円特別控除が適用され、改正後は、公団の先買い等の土地を譲渡した場合は600万円の控除額となり、実質的には用地買収の控除額が半分に引き下げられることになったのである。このことが、大きく追い風として働いたといえよう。昭和44年５、６月の時点で大筋の買収作業を完了し、買収面積3,563,560㎡、買収金額 23,387,819千円であった（昭和55年契約完了時）。以後は調整の時期となる。事後の作業としては、契約上の錯誤等の修正、過少宅地に絡む問題、農専地区との調整、用地取得にかかる補償等々である。

買収地は更地だけでなく、山林等も用地買収を行なったが、特に補償ではその用材林や竹林等について、立木調査を実施し適切な補償を行った。

町別地目別用地買収面積

町名	地目								合計	
	山林		畑		田		その他			
	筆数	面積(㎡)	筆数	面積(㎡)	筆数	面積(㎡)	筆数	面積(㎡)	筆数	面積(㎡)
第一地区										
牛久保	161	132,767	223	143,016.3	245	67,835	13	4,468.61	642	348,086.91
大棚	26	23,806	31	16,561					57	40,367
北山田	147	169,848.61	163	97,465.82	233	60,949	10	9,338	553	337,601.43
中川	177	144,803	178	134,856	26	6,001	5	2,094.39	386	287,754.39
東山田	106	81,204.54	318	168,055.41	36	8,581.61	3	544	463	258,385.56
南山田	110	137,519	93	58,832.83	56	16,048	5	1,283	264	213,682.83
計	727	689,948.15	1,006	618,787.36	596	159,414.61	36	17,728	2,365	1,485,878.12
第二地区										
大棚	6	13,251	4	3,942			1	267	11	17,460
勝田	70	75,432	54	31,696	59	13,563	6	4,363	189	125,054
新吉田	36	16,802.3	79	37,991.15	4	824	1	23	120	55,640.45
茅ヶ崎	283	242,630	222	152,376.78	257	62,560	15	4,464.09	777	462,030.87
新羽	67	43,658	97	63,393	29	5,944.3	3	910	196	113,905.3
南山田							1	406	1	406
池辺	158	90,455.92	186	103,388.54	115	20,930.25	12	5,808.99	471	220,583.7
荏田	331	326,299.28	245	154,251.78	243	57,576.87	42	18,237	861	556,364.93
大熊	66	40,155	128	57,899.20	58	11,270.08	5	1,168	257	110,492.28
折本	11	10,227	4	2,777	4	667	6	2,685	25	16,356
川和	53	58,967	113	71,735	10	2,543	18	10,183	194	143,428
佐江戸	79	51,802	34	23,377	4	275	8	7,077	125	82,531
東方	77	78,921	124	79,336	57	15,409.91	8	4,200	266	177,866.91
計	1,237	1,048,600.50	1,290	782,163.45	840	191,563.41	126	59,792.08	3,493	2,082,119.44
合計	1,964	1,738,548.65	2,296	1,400,950.81	1,436	350,978.02	162	77,520.08	5,858	3,567,997.56

(事業認可時点)

第2節　補償業務の実施

1. 補償実施の経緯

用地買収から５年経過した昭和49年に事業は認可されたが、認可時には地区内家屋数が約2,500戸となるなど補償物件が増加し、補償費は全事業費の約25%を占める見込みとなった。

すなわち、基本計画策定（昭和44年頃）時に考えていた事業フレームからみると、予想以上の補償物件数になっていた。

建物2,500戸のうち約1,500戸の要移転建物があり、その他にもいろいろな補償物件があることから、これら大量の補償物件をどう処理するかが大きな問題であった。

このような補償業務の処理については、長期に及ぶことが予測されたことから、事業初期段階における課題として、次のような取り組みが必要であった。

・取り扱い基準等の整備と制定
・補償担当職員の養成と補償コンサルタントの活用
・計画の地元への周知、徹底

そうしたことから、以下のような諸方策をとっていくこととし、工事計画及び換地設計部門と連携、調整しながら事業の円滑な推進を図った。

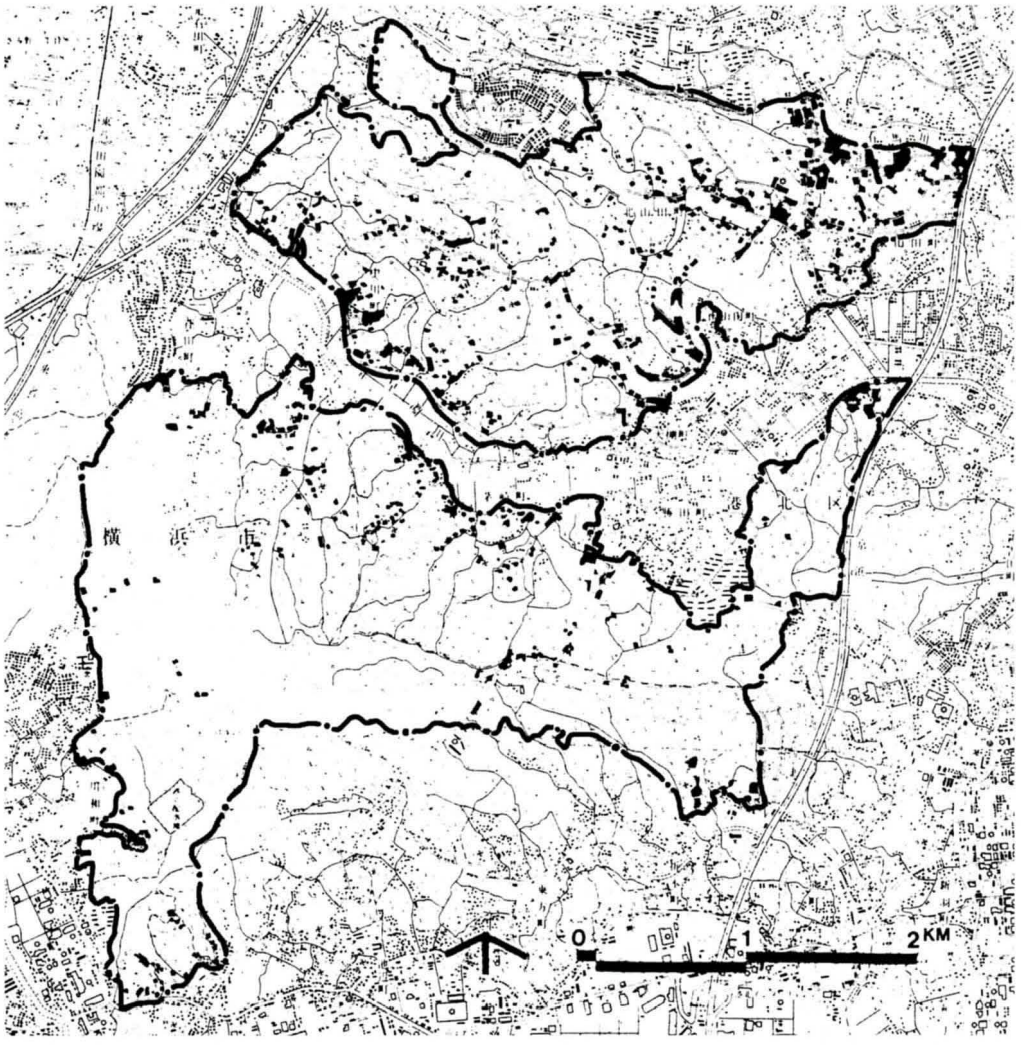
・建物所有者について「移転」、「存置」、「条件付存置」に区分して通知する。
・極力、仮換地への直接移転ができるよう先行造成地（先行的宅地整備区域）を拡大する。
・造成工事工区と連動した移転計画（補償着手の展開等）の具体化。
・中断移転対応の「仮住い住宅」提供に係る諸措置。

なお、事業期間中の主な取り組みの概要は、つぎの「補償の経緯」のとおりである。

補償の経緯

年　次	【項　目】	【解　説】
昭48～昭51	◎損失補償の諸取り扱い方針の検討及び策定	首都圏宅地開発本部において、港北地区の特性（長期事業、大量物件及び中断移転等）を考慮した取り扱い方針等の基本型が策定された。

家屋分布図



◎仮住い住宅用地として、既成市街地すみれが丘第一次用地取得（以降第二次、第三次を追加）	すみれが丘用地取得 第一次　昭48. 3.31　東急不動産　16,569 ㎡ 第二次　昭53. 1.25　〃　2,520 ㎡ 第三次　昭53. 4. 6　東急電鉄　5,286 ㎡ 計　24,375 ㎡	
◎事業認可前の先行土地借上げ及び第二地区建物移転の開始	造成工事の展開上、基幹をなす工事用道路等が必要であり、都市計画道路3・2・3（新横浜元石川線）を主軸としたところの先行補償に着手した。	

年　次	【項　目】	【解　説】
昭48～昭51	◎補償コンサルタントの活用方策	地元組織との合意により、当地区の補償運用には専門コンサルタントを活用していくものとして、関連諸施策を講じた。
	◎建物中断移転に対応する租税特別措置法適用に係る制度 【昭50. 3.13 国税庁回答】	事業を進めていく上で必要な建物中断移転に関して、当初概算契約時の「申し出」「買い取り」等の効果を保ちながら、なお、税額計算上及び申告手続については、確定契約をもって整理することとし、一事業一回の「収用課税の特例」の適用につき整合を図った。
	◎第二地区柚木地域の集団による建物中断移転の開始	面的造成の着工に伴い、地域全体の移転が必要とされ、仮住いの住宅への一斉入居等による中断移転が推進された。以降、各地域において同様に展開された。
昭52～昭54	◎土地使用料単価の算定方式の確立 【昭52. 6.11 推進協合同協議会決定】	事業対策委員会の補償問題研究部会で検討され、合同協議会に諮問の上、当地区の実態農業所得等を反映し、収益性を考慮した算定方式が決定された。
	◎建築抑止者対策の一環として、首都圏本部霧が丘地区等の宅地分譲 【昭54. 3月契約】	新築を計画して宅地を保有していたが、事業上の要請により建築を手控えた者（いわゆる建築抑止者）に対して、比較的早期建築が可能となるよう他地区の既成宅地を特別分譲するよう措置した。
	◎事業スケジュールの見直しに伴う補償物件移転計画の精査及び策定	造成工事工区ごとに対象物件を概括し、建物については、1戸ずつ精査して直接、中断の別を明確にし併せて移転時期、中断期間等を整理した。 また、当該スケジュールの遂行に係る諸条件を集約し、地元に対しては、14～15か月工程等を説明した。

年　次	【項　目】	【解　説】
昭52～昭54		

建物移転別・年度別実績

区　分	第一地区			第二地区			全体		
	直接移転	中断移転	合計	直接移転	中断移転	合計	直接移転	中断移転	合計
昭和47年度	0	0	0	1	0	1	1	0	1
48	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49	4	4	8	0	3	3	4	7	11
50	2	6	8	6	8	14	8	14	22
51	5	7	12	10	19	29	15	26	41
52	8	12	20	3	5	8	11	17	28
53	17	50	67	12	53	65	29	103	132
54	8	29	37	49	20	69	57	49	106
55	77	55	132	31	47	78	108	102	210
56	159	185	344	21	21	42	180	206	386
57	73	135	208	64	12	76	137	147	284
58	39	106	145	21	11	32	60	117	117
59	7	34	41	11	17	28	18	51	69
60	4	12	16	3	8	11	7	20	27
61	3	17	20	6	1	7	9	18	27
62	9	6	15	3	0	3	12	6	18
63	3	2	5	0	1	1	3	3	6
平成元年度	0	1	1	2	5	7	2	6	8
2	1	2	3	2	3	5	3	5	8
3	0	2	2	1	1	2	1	3	4
4	4	2	6	0	0	0	4	2	6
5	1	0	1	1	0	1	2	0	2
実績累計	424	667	1,091	247	235	482	671	902	1,573

◎港北地区「損失補償要領」及び「各種手引き」の制定
【昭54. 4. 1暫定施行】

事業初期から終期までの長期に亘り一貫した均衡のとれた処理ということを目的として、当地区の実情と特性を加味した補償額算定要領、取り扱い方針運用方針、各種協定等を定め、または既定部分を補充して集大成を行い、「要領」としてまとめた。

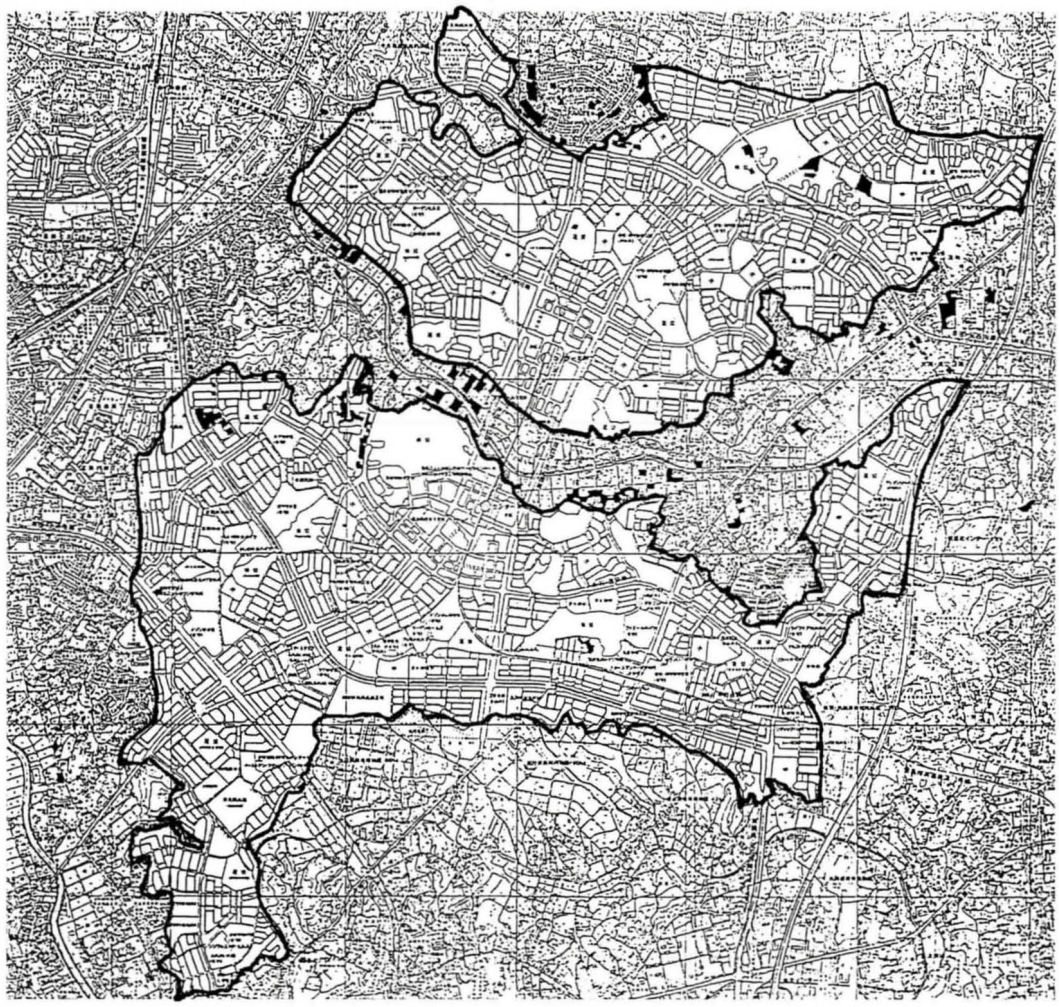
◎補償業務担当職員及び補償コンサルタントの育成

担当職員及びコンサルタントの実務従事者による「補償現場責任者会議」の定例化、実地調査による現場学習会、各種の研修会等を重ね、双方のレベルアップと習熟を図った。

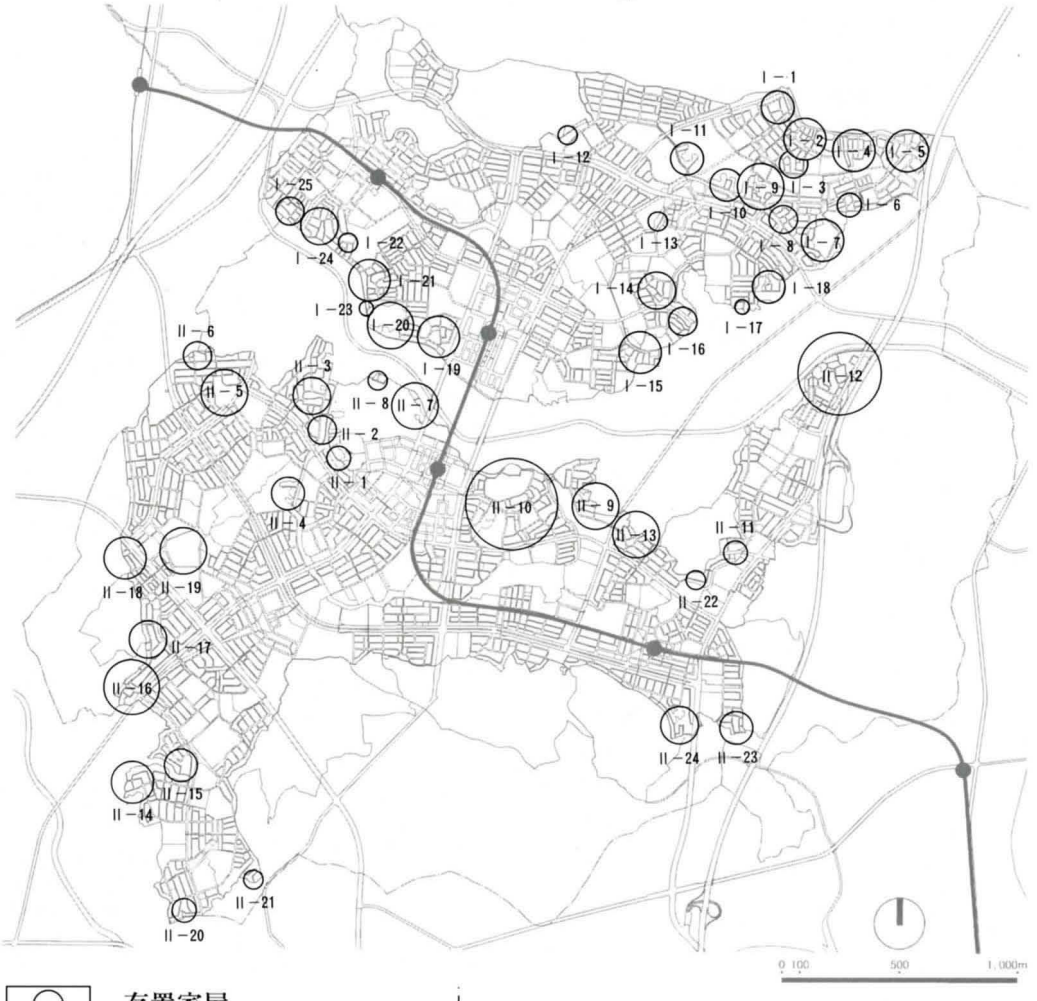
◎仮住い住宅、仮設事業所に係る「貸与基準」及び「建築発注業務取扱」の整備と

仮住い住宅標準30タイプ、工業化住宅（性能基準）の統一、建築工事発注の定型化及びプレハブメーカー各社のモジュールに対応した検査方法等、大量建設と補償行為としての貸与に関する諸基準を整備するとともに、業務推進を図った。

年　次	【項　目】	【解　説】
昭52～昭54	◎先行造成地と直接移転の推奨	当初計画では中断移転を要する家屋数が圧倒的であったが、地元の要請も踏まえて直接移転が可能となるような先行造成地の整備が急務であった。 換地調整、宅地として使用できる状態までの整備を踏まえて、直接移転を推し進めた。
	◎宅地会(小規模宅地所有者の会)に対する補償学習会、現地見学会等の開催	宅地会からは、補償の考え方や基準の透明性が要望され、これについて複数回の基本的事項の勉強説明会議、及び現地説明を主体とした中断仮住い住宅見学会を行った。以降、急速に移転実績が進展した。
	◎畜産業者に対する実態調査及び継続意向等の聴取りの実施と対応方針の策定	ニュータウンとしての街づくりと既存生業（約40件）との調整及び補償基準との整合を図るべく実態調査を行い、補償対応の基本方針を定めた。
	◎集合農地換地の場合の工事または補償の対応	換地先の土質、水利、減収補償等に関して、農業対策委員会をはじめ、各対策委員会などにおいて諸論議があった。 結果的に、工事対応を主軸とするものとし、補償金での補填は行わない方向で収束された。
	◎基準地積との差積補償の実施	土地使用は、初期においては公簿地積を対象面積としたが、その後、基準地積が確定したことによって既に承諾を得て支払いを継続している者に対しては基準地積による場合の公簿との差積について、追加補償を行った。
	◎調整区域（港北ニュータウンその他地区）の借地と仮住い住宅の建設	仮住い住宅の用地として、すみれが丘及び施行地区内だけでは間に合わず、施行地区外の借地をもって対応せざるを得なかった。 県、市との調整と農業委員会の許可等が必要であり、そのために事業スケジュールを基底とした正確な仮住い住宅の所要戸数と再使用計画の見直し及びスケジュール展開の予測を整理した。

年　次	【項　目】	【解　説】
昭52～昭54	仮住まい住宅位置図 	
昭55～昭59	◎建物等の移転が大幅に促進	事業スケジュール上からの要請はもちろんであるが、今まで停滞していた小規模宅地の建物補償等が順調に進展し、この時期における移転処理には目をみはるものがあった。 参考）昭和55～昭和57年度建物契約880戸／全1,573戸

年　次	【項　目】	【解　説】
昭55～昭59	◎建物中断移転の場合の金銭対応補償の推奨	中断移転にあっても、仮住いの方法としては、現物貸与と、金銭補償による場合とがあるが、貸与できる現物（仮住い住宅）には、数量的に限りがあることから、できるだけ金銭対応が可能となるよう諸規定を定め、極力その方法によるものとして強力に推奨した。 参考）中断移転総数902戸のうち金銭対応394戸
	◎事業損失の多発、事業損失補償に係る「事務処理要領」等の制定	造成工事の進展に伴い、対応を迫られる事業損失発生件数がますます増大してきた。一方生活上緊急な手当てを必要とする事案等が多出した。 「事前調査」及び「事後調査」の要領、補償金積算の基準、業務発注の定型化等の迅速かつ適正な処理を行うべく「処理要領（手引き）」を定めた。
	◎土地使用料支払い電算化システムの整備	多量な地権者、筆数の土地使用料の正確な業務遂行を期し、港北地区独自の電算機使用による支払い業務のシステムを整備した。これにより、換地部門で管理する原簿マスターに機軸を合わせたチェックが可能となり、他方分筆、権利変動等に対応できる計算方法と経理、税務処理に資する打出しなど、一連の業務の合理化を図った。
	◎直接施行のプログラミング	事業スケジュールの面及び多大な仮設対策費の圧縮等の観点から、長期にわたり支障となっている立竹木等並びに、建物の2か所について、「直接施行」を前提としたプログラムを組んだ。但し、両方とも執行直前において協議が整い、円滑な進捗をみた。
	◎存置精査、見直し等	当初約1,100戸とカウントされていた存置（または条件付存置）家屋について、現地を踏査し、施工計画図を重ねる等により詳細な見直し作業と整理を行った。宅地として利用している機能の課題などが明らかになってきて、各担当部門において、それぞれの処理方針、基準案が検討された。 参考）当該期の要移転変更家屋112戸

年　次	【項　目】	【解　説】
昭55～昭59	**存置整備区域図**  存置家屋	
	◎難航案件についての対応策等の検討	改訂事業スケジュールに即した移転計画に従い、本格的な大量処理に臨んだ訳であるが、どうしても硬直化するケースが多出してきた。 直接施行プログラムを組まざる得ない件を含め、三部門協調による対応策が図られた。
昭60～昭63	存置整備工事（補償）の着手	現存家屋での生活が継続されている中での存置整備工事を効率よく実施するためには、各担当部門間での施行調整と同時進行の執行体勢が必要であり、いわゆるプロジェクト・チームの体制で臨むこととした。

年　次	【項　目】	【解　説】
昭60～昭63	◎建物外補償物件処理の促進	当初計画の要移転家屋及び存置精査による移転変更家屋（あわせて1,553戸）のほとんどにつき実績とするに至った。また、土地使用については、存置整備影響エリアの借地を除き、概ね完了に至った。

補償主要物件進捗概要表
（平成8年3月末契約ベース）

項　目		地区別	区　分	単　位	全体計画	実績累計	進捗率	8年以降計画
建物	移転	第一地区	直接移転	戸	424	424	100%	0
			中断移転		667	667	100%	0
			計		1,091	1,091	100%	0
		第二地区	直接移転	戸	247	247	100%	0
			中断移転		235	235	100%	0
			計		482	482	100%	0
		計	直接移転	戸	671	671	100%	0
			中断移転		902	902	100%	0
			計		1,573	1,573	100%	0
	復帰	第一地区	ー	戸	667	658	99%	9
		第二地区	ー		235	234	99%	1
		計			902	892	99%	10
事業所（内数）	移転（営業補償）	第一地区	ー	戸	168(142)	168(142)	100%	0
		第二地区	ー		64(34)	64(34)	100%	0
		計	ー		232(176)	232(176)	100%	0
	復帰	第一地区	ー	戸	129	124	96%	5
		第二地区	ー		28	28	100%	0
		計	ー		157	152	97%	5
存置整備	工作物等移転	第一地区	ー	件	918	918	100%	0
		第二地区	ー		385	385	100%	0
		計	ー		1,303	1,303	100%	0
	工作物等復帰	第一地区	ー	件	517	517	100%	0
		第二地区	ー		90	90	100%	0
		計	ー		607	607	100%	0
事業損失		第一地区	ー	件	1,596	1,454	91%	142
		第二地区	ー		752	671	89%	81
		計	ー		2,348	2,125	91%	223
土地使用		第一地区	ー	ha	285.1	285.1	100%	0
		第二地区	ー		428.3	428.3	100%	0
		計	ー		713.4	713.4	100%	0

◎復帰移転の促進

中断方法で仮移転を行っている権利者に対しての最大の責務は、移転及び補償の完結である。
当初説明した仮換地スケジュールが遅延した場合も多いが、供用開始が可能となった街区、画地から逐次復帰移転を促進した。

年　次	【項　目】	【解　説】
昭60～昭63	◎事業損失対応補償の本格的取組みと推進	事業中盤から終期にかけては、単一工事影響による単独の損傷でなく、複合した工事影響による長期間に及ぶ補償待機者が多くなってくる。他方で周辺の影響工事のなくなった区域も増え、補償処理を推進した。 参考）事業損失処理件数 昭60～昭63　342件 平元～平7　1,783件 計　2,125件／全約2,300件
平元～平7	◎施工の困難性の高い密集区域の存置整備及びプロジェクト・チーム編成	高低差、排水計画、地盤、生活用道路等施工面で難度が高く、また比較的小規模な住宅が多数密集しているため、後次の整備地域と計画されていた地域について着手し、概成した。 東山田I、II及びIII期工事　約280戸 南山田存置　82戸 渋沢存置　37戸 茅ヶ崎（第二次）　45戸 大熊存置　12戸 なお、存置整備工事にあたり、存置のままでは施工の支障となり、移転を余儀なくされるケースが生じた。 参考）当該期の要移転に変更　20戸
	◎第二地区立竹木の直接施行 【平成4.2.20執行】	長期にわたる鋭意の交渉にも拘らず承諾を得るに至らなかった権利者の所有地につき、やむを得ず区画整理法第77条第6項に基づく、いわゆる「直接施行」を実施した。 この場合の対象地は仮換地に重複しているため、仮換地指定については、従前地及び仮換地の双方とも使用収益ができないものであり、従って法第101条で定める損失補償を伴うものである。
	◎事業スケジュール執行管理及び難航案件に対する取り組み	平成7年度全宅地供用開始スケジュールを照準に各部門共通の執行管理を行うものとして、体制強化を図った。 また、従来からの懸案事項となっているいわゆる各種の難航案件につき、換地・工事・計画及び補償の総力をもって解決に当たった。

年　次	【項　目】	【解　説】
平元～平7	◎「金石文」等の処理	民間信仰として根づいてきた庚申塔、馬頭観音等のいわゆる「金石文」の多くは、当初の造成工事に際し、将来の公園予定地等に仮置きされてきた経緯がある。従前は、いろいろな所に存していた訳であるが、従前地の仮換地が移転先地として不適な場合あるいは、仮換地としての場所のない場合が多く、その移転処理は難航した。 地縁、由来々歴等を重視して、関連性の色濃い権利者または寺院等の協力により、遷座・移動を推進した。
	◎復帰移転の推進	仮住い中に、家族や家業の状況に変化が生じたり、相続を巡る争い等から換地が使えるようになっても復帰に応じない者がいる。
	◎仮住い住宅用地の返還	仮住い住宅用地として14.6haの土地を借地した。その多くは事業地周辺の調整区域農地を一時転用したものである。 仮住い住宅からの退去が進まなかったり、周辺の市街化が進んだことから、住宅の解体・撤去が難しくなっているが関係者の協力を得て早期返還に努めている。
	庚申塔 	**馬頭観音**

2. 補償業務に係る特徴等

補償業務を推進し、地区の実情にあわせ実務処理する中での、当地区の特徴的な事項は次のとおりである。

①土地使用及び建築物等の補償処理計画

運土計画及び排水計画等を基底とした造成工事工区が設定され、そうした工事展開にあわせた移転補償計画がたてられた。以後、事業スケジュールの改訂に沿って移転計画の見直しが行われた。

②建物、墓地等の中断移転

地区地形等の影響から、工事の展開上、どうしても建物をはじめ各種物件について、圧倒的に中断移転の方法を採らざるを得ないものとなった。

このため、当地区の一大特色である中断移転に係るいろいろな施策がとられることとなった。

（注）中断移転：狭義では、解体移築工法の場合またはそれに準じる移転工法の場合で、解体、運搬、一部廃棄、保管、養生、再築という一連の移転工法のいずれかで、時間的に一時中断する考え方に基づく移転方法をいう。

③各種事業所の補償

事業所については、移転対象物と営業それ自体が生計の手段であり、都市計画事業とはいいながら、移転等による営業休止等の問題に直面し、また一方では、環境不適合あるいは既存不適格等の大きな問題を内包する例も多く、一般則による処方が必ずしも適切でない場合がある。

そのため、業種、類型毎の対応方針を整理して処理することとした。

④先行的、起工承諾型の土地使用補償

当地区については、土地使用の原則的な考え方である仮換地指定に伴う補償（土地区画整理法第101条各項等）でなく、工事に供するために必要の都度任意による土地借り上げ方式を採り造成工事に着手した（港北地区に限られるものではなく、多くの公団施行地区もこの方法による。）。

⑤存置整備に係る補償

整備工事の影響範囲に存する工作物等の物件は移転除却が必要である。石積み等の宅地周辺の堅固な物や宅地利用上有効な各種施設の機能付け替えに関しては、一般の基準では処理しえず、独特の対応が必要となる。

また、病人、夜勤者のような直近での工事により人的障害が懸念される場合には、住居の暫定的な移動が必須であり、「避難移転」措置を講ずることとなった。

⑥工程管理と懸案事項の整理

事業スケジュールに基づく補償処理を目標として、移転に要する期間を14～15ケ月とする標準補償工程等を設定し、公団と権利者の双方が権利及び義務について共通の認識をもち、スムースかつ公平な業務の推進のため、説明会あるいは交渉の場で遂次説明を行ってきた。

⑦中断移転に関する施行者の責務

中断仮移転によって、従前の建物等が消滅するが、補償契約は仮換地の使用収益開始を待って、仮換地上に従前の建物が再築されるものとして完結するものであり、資料の保管、運用等権利者の信頼に応えられる公平・正確な業務処理がもとめられる。

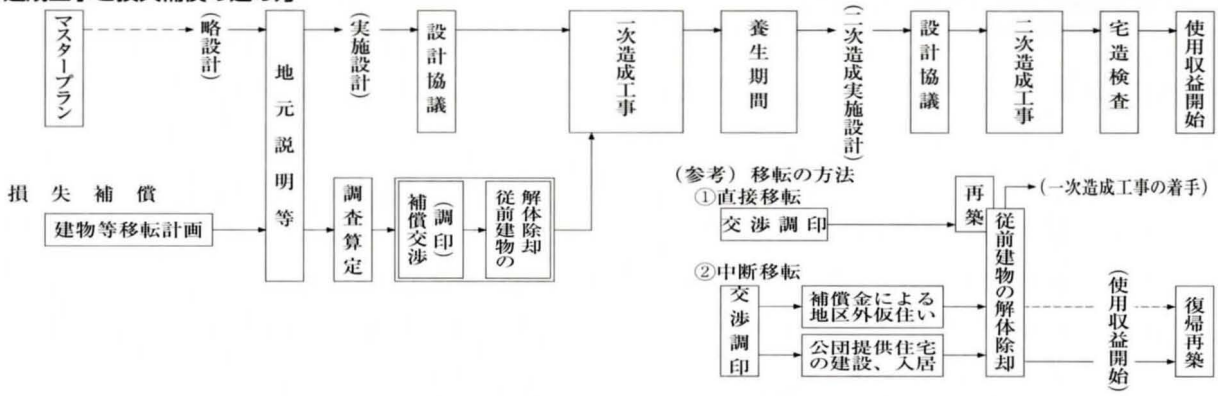
⑧仮住い住宅の建設用地の確保

仮住い住宅の所要数量は膨大であり、既に準備した地区内及びすみれが丘以外にも、事業区域外の市街化調整区域を借地して建設用地として使用することとした。

ともすれば、1,600戸にも及ぶ建物移転にばかり注目が集まるが、実際にはこれまで述べたような事業執行に関するルール、システム等がこの大事業を完遂するうえで、大きな力を発揮したものと思われる。

なお、当地区の補償業務の標準的な流れと位置付けは、別図「造成工事と損失補償の進め方」のとおりである。

造成工事と損失補償の進め方



土地区画整理事業に伴う損失補償の種類等

種別	補償項目	概要等	
建物補償	建物移転	直接移転	曳家工法、再築工法、改造工法、除去工法、解体移築工法、
		仮移転	二回移転など
		中断移転	仮換地等の移転先地を使用することができない場合にあって、従前の土地に存する建物を移転する必要が生じたとき（仮住まいを必要とする）
	附帯工作物移転	建物の敷地内にある門、塀、下屋、井戸、上下水設備等	
	動産移転	建物の移転に伴い移動を要する動産	
	庭木移転	移植または伐採	
（建物移転に伴い通常生ずる損失）			
	仮住居費	①金銭で補償 ②現物を貸与	
	家賃減収補償	移転する建物を賃貸している場合	
	借家人補償	移転する建物に賃借りしている者が居る場合	
	移転雑費	法令上の手続費用、仮住居の選定費用、就業不能損失、移転通知費、移転旅費、地鎮祭等祭典費用など	
独立工作物補償		建物の敷地外にある独立した機能を持つ工作物	
立竹木補償	用材材木	松、杉、檜等の用材について伐採補償	
	薪灰材木	ナラ、クヌギ等の薪灰について伐採又は移植	
	収穫樹	果樹、茶、桑等について伐採又は移植	
	立竹	伐採又は移植	
	その他の立木	観賞上の価値又は、防風などの効用があると認められる立木について、価値担当又は代替施設	
営業補償	営業休止補償	移転期間中営業を休止することに伴って生ずる損失	
	営業廃止補償	移転に伴い営業を継続することが困難な場合	
	営業規模縮小補償	建物の一部を除去する等で、規模を縮小する場合	
農作物等補償	立毛補償	使用する土地に農作物の立毛がある場合で収穫を待たずに立毛を除去する場合	
	養殖物補償	特定人の支配下のもとにある魚介類の水産植物	
	特産物補償	農作地以外の土地で特定人の支配のもとで産出される経済的価値を有する産物	
墳墓補償	墓地移転	遺体又は遺骨の発掘、焼骨、改葬、弔祭等に要する費用	
	祠等移転	稲荷社、地鎮尊、馬頭観音等の民衆信仰に基づいて設置されたものを移転するのに要する費用	
土地使用補償	土地使用料	土地借り上げ	造成工事の用に供する目的等で土地を借り上げる場合で当該土地の使用の態様により補償額が異なる。この場合、「101条損失」内容に準ずる
		101条損失	土地区画整備法第101条で規定する損失補償で「仮換地の指定」により従前地及び仮換地の両方を使用し、収益することができない場合
事業実施に伴うその他の補償		上記の補償項目で定める事項以外で事業を実施する事に伴って生ずる各種の損失補償 （例）○隣地土地についての工事費相当額の補償 ○公共施設等に関する補償 ○離職者についての補償（雇用されている者が職を失う場合） ○土地改良等団体との事業調整に伴う補償、その他	

事業損失補償	事業施行に伴う工事等による、振動、騒音、地盤変動、水枯渇、水汚濁、電波障害、日照障害等により生じた障害、不利益又は損失にかかる補償

3. 補償物件の概要

1主要物件概要

補償主要物件概要表（平成８年３月末契約ベース）

項目		地区別	区分	単位	全体計画	実績累計	進捗率	8年以降計画
建物	移転	第一地区	直接移転	戸	424	424	100%	0
			中断移転		667	667	100%	0
			計		1,091	1,091	100%	0
		第二地区	直接移転	戸	247	247	100%	0
			中断移転		235	235	100%	0
			計		482	482	100%	0
		計	直接移転	戸	671	671	100%	0
			中断移転		902	902	100%	0
			計		1,573	1,573	100%	0
	復帰	第一地区	ー	戸	667	658	99%	9
		第二地区	ー		235	234	99%	1
		計			902	892	99%	10
事業所（内数）	移転（営業補償）	第一地区	ー	戸	168(142)	168(142)	100%	0
		第二地区	ー		64(34)	64(34)	100%	0
		計	ー		232(176)	232(176)	100%	0
	復帰	第一地区	ー	戸	129	124	96%	5
		第二地区	ー		28	28	100%	0
		計	ー		157	152	97%	5
存置整備	工作物等移転	第一地区	ー	件	918	918	100%	0
		第二地区	ー		385	385	100%	0
		計	ー		1,303	1,303	100%	0
	工作物等復帰	第一地区	ー	件	517	517	100%	0
		第二地区	ー		90	90	100%	0
		計	ー		607	607	100%	0
立竹木補償		第一地区	ー	ha	170.4	170.4	100%	0
		第二地区	ー		156.8	156.8	100%	0
		計	ー		327.2	327.2	100%	0
事業損失		第一地区	ー	件	1,596	1,454	91%	142
		第二地区	ー		752	671	89%	81
		計	ー		2,348	2,125	91%	223
土地使用		第一地区	ー	ha	285.1	285.1	100%	0
		第二地区	ー		428.3	428.3	100%	0
		計	ー		713.4	713.4	100%	0

〔備考〕

1. 建物移転及び土地使用に係る補償契約は、平成５年度をもって終了しているが、建物のうち中断移転の復帰補償については平成７年度末の仮換地指定をもって対応することとなるため８年度に残件がある。
2. 建物戸数とは、所有権区分ごとの対象権利者に係る数値であり、棟数または契約件数ではない。
3. 事業所232戸は、全建物移転数1,573戸の内数である。
4. 存置整備（工作物移転）件数は、先行造成地移転者に対する二次的整備及び物件所有者ごとの契約件数を含む。
5. 事業損失補償は、造成工事等との関連があり、今後も残業務が予想される。
6. 土地使用面積は、地区内民有地の借上げ累積面積である。

2 建物移転に関する戸数

イ.移転建物の戸数の変遷

当初計画移転	1,441戸
存置精査による移転	120戸
工事施工時見直しによる移転	12戸
合　計	1,573戸

ロ.建物戸数の区分と仮住い住宅

地区内建物	移転と存置	移転方法	仮住い態様
2,540戸	1,573戸（移転）	902戸（中断）	508戸（現物）
			394戸（金銭）
		671戸（直接）	
	967戸（存置）		

＊仮住い住宅508戸の内訳
新　設　447戸
移　築　24戸
再利用　37戸

ハ.仮住い住宅設置の実績

	新　設	移　築	合　計
先行造成地等	156戸	2戸	158戸
すみれが丘	85戸	1戸	86戸
地区外借地	206戸	21戸	227戸
計	447戸	24戸	471戸

4. 建物中断移転の実務

区画整理事業の施行において、建物の移転は補償推捗状況の指標であり、大きな目標でもある。

建物は、住んでいる者にとって生活基盤そのものであり、移転補償によって生活設計の再建を期すものであることなどの面から、権利者にとっても仮換地の位置・面積とともに、最も関心のあることのひとつである。

その建物移築にあたって、権利者の日常生活の場を二度にわたって移すこと、また、補償契約の最終確定が従来建物の取りこわしより時間的に後日になること等で不安も大きい「中断移転」については、とりわけ権利者の信頼に応えることが重要であり、そのための慎重かつ有効な諸方策を整理し、実施に結びつけていくことが必要である。

このような、建物中断移転を推進する際の実務において直面した、さまざまなテーマと、その対応方法のあらましは、次のとおりである。

1 建物中断移転の制度的側面

⑴補償契約の方式

区画整理事業において、移転先が未整備（仮換地未指定）のまま、従前建物の解体除却を実施してもらうことを約する契約であるため、当初の契約においては移転先が実際に使えることとなる時期の再築費用の確定ができない。

当地区の場合、その時期を、当時の計画に基づき、概ね3～5年くらいと説明しながら進めたのが、結果として10年を越えることとなる場合も多く、日常生活との係わり等を思うと、身の引き締まるものがある。

建物移転の往きと帰りを別途の契約で処理することは、数量、税務等で混乱を招くことが必至であり、再築時補償の概要もないままの解体除却など考えられない。そこで解体除却の段階で解体除却費は確定で再築費用は概算で契約を締結し、移転先の仮換地指定を待って、概算契約のうち見直す必要のある再築に要する費用の再算定を行い、復帰(確定)契約を締結することとした。

⑵確定契約の見直し修正額

当初契約では解体搬出相当額及びそれに係わる通常生ずる損失（以下「通損」と呼称する。）の補償金を確定し支払うが、再築分は概算を表示することとなる。すなわち、再築とそれに係わる通損分は、前記のとおり再築が可能な時点の補償金に修正する必要がある。

したがって、再算定を行うこととなるが、当初

契約において中断期間何年の場合何%アップ、と定めるものでなく、あくまで再算定の時点での施行者の基準、単価表によって再算定した金額による、ということで進めることとした。したがって将来の施行者の積算基準、単価表について絶対的な信頼関係がないと難しいわけで、施行者として、キチンとした業務の対応を執る必要がある。

⑶収用課税の特例の適用

１事業１回の措置、申し出から６カ月以内の応諾等、特例適用については、租税特別措置法で適用条件がはっきり示されているが、中断移転の場合の実情と租特法の適用条件との斉合性をとるべく、国税庁との協議了解事項に基づく契約方式、税務対応方式を適正に行ってきた。

この場合の各種の税務調書の作成、対価補償金の抽出、中断契約書の内容等は相当に複雑で、交渉時の説明・説得は慎重を期す必要があった。この制度を平易に述べれば「当初契約時の申し出、買い取り等の効力を保ちながら、申告及び課税については確定契約をもって完結することによって、１事業１回の特例措置の適用条件の充足を図ったものである。」といえる。

2 建物中断に係わる事業実施上の措置等

⑴事業スケジュールと中断期間の予測

移転先としての宅地の仮換地の供用開始以前に、従前宅地の造成工事等に着手する場合に中断移転が必要となるわけで、丘陵と谷とが交錯する地形の大規模開発ともなると、どうしてもその度合いが高くなる。

工事スケジュールに基づき仮換地となる箇所の造成計画によって、中断・仮住まいの期間を予測し説明することとなるが往々にしてその予定時期が遅延してしまうことがあり、権利者の多くの方に迷惑をかけてきたところである。

そうした場合にあるからといって、特別の補填を行うことはできないので、後述するような生活基盤を維持するための最小限度の措置等、細かい点を配慮する必要があった。

⑵仮換地原則論と先行造成地

仮換地は照応原則を前提としながら、極力現位置に近い場所を定めるものであるが、地元のなるべく直接的な移転をという要請も受けて、当地区においては、道路条件、下水道処理等の一部最終的整備まではいかないけれど、住める状態まで整備した宅地に直接移転することとして、事業区域の縁辺部などに先行的な整備区域を設ける等の方策をとってきた。

当然、仮換地はいわゆる飛換地となるが、一種の申し出換地的な整理となる。

⑶説明会等

造成工事に着手する工区については、相当前から建物移転に関する補償説明会を重ねることとなるが、この場合生活不安、及び補償金の問題、あるいは、新築できる時期の点などの質問も多い。

また、復帰時の説明会に際しては、建築計画、資金準備もあり、極力早めの説明会を案内するようにしているが、当初集落としてまとまっていても、復帰するときには離散してそれぞれの中断仮住まい生活に入っており、仮換地指定の時点がそれぞれ異なり、なかなか足並みを揃えるところまで徹底することが難しい現実が多い。

⑷約定関係書面の完全保管義務

そうして建物（中断）移転補償契約の締結に至った場合、権利者は従前建築物等の解体除却を行い、施行者は造成工事に着手し原状はなくなってしまう。

この場合、万が一でも中断期間中に調査算定の資料、そして双方１通ずつもち合わせている契約書原本が喪失するようなことがあると、一大事である。確定契約すべき対象物件が存しないので施行者としても、この点が最も気がかりで、重要書類のマイクロフィルム化、保管専門業者委託など、諸方策を考えたが、実施ベースとしては複製をとり、事務所内の離れたところへの二重保管を行い、不測の場合に備えた。

⑸業務委託

当地区事業については、補償物件の調査、算定及び交渉業務を専門コンサルタントに、業務請負の形態で委託してきた。

最盛期は、年間の移転戸数が350戸ぐらいという時期が数年続き、どうしても職員の対応だけでは間に合わない実情であった。

複数のコンサルタントに対する勉強会、打合せ会議等も定期的にしかも密度を濃くして行い、水準を高めてきた。

中断移転者の復帰移転については、やはり仮移転で当初応対したコンサルが担当する必要があり、コンサル側でも各人別情報整理と、書類等整備を行い、待機することとした。

⑹仮住まい住宅の確保

こうした中断移転における必要措置の最大の課題は、仮住まい住宅の確保である。

基本的には、金銭補償による賃借り仮住まいが本旨であるが、初期の調査の結果、事業施行地区周辺の賃貸事例は少なく、これをどう乗り切るのかがポイントであった。

当地区においては、一挙に大量の中断移転を余儀なくする事業展開に照らして、仮住まい住宅を建設して現物を貸与する方法も採り入れた。

初期の頃考えたローテーション使用も思うようにいかず、最終的には約450戸の仮住まい住宅を建設した。

建設用地の確保については、一部は工事展開に支障のない先行造成地、一部は地区外で施行者が独自に保有していた土地に、それでも不足で、農地の一時転用による地区周辺の調整区域の借地で対応してきた。

仮住まい住宅は、軽量鉄骨軸組の木質系プレハブ住宅で、よく夏は暑く、冬は寒いといわれたが、多くの方に長い中断期間の辛抱を余儀なくしてきたところである。

なお、仮住い住宅の間取り等は標準パターンを30タイプ決めておき、従前家屋の常時居住の用に供している面積相当の直近の面積をもって貸与する方針とした。

以上は中断移転のステージと、取り組みの状況であるが、次に本題である中断移転ならではの実務上の要請と、その対応を要約してみることとする。

3 中断移転ならではの課題と対応

⑴仮住まい方法としての現物と金銭の対応

施行者が用意する仮住まい住宅に入居するか、または本人において賃借り等で仮住まいをするのかについては、交渉段階で一応選択してもらうこととした。

現物貸与の仮住まい住宅といっても、結構しっかりした建物を設置することとなるので、なるべく金銭補償による地区外転出を願った。

⑵物件確認書

前述のとおり、確定契約締結に係る再算定を行う場合の基礎となる物件の種別、数量、形状等を明確にしておくことが必要である。

したがって、当初の概算契約を締結する際に、細かい品目にいたるまで双方で物件を確認し、書面をもって残しておくこととした。

⑶仮住居所要面積

曳家、移築等の移転工法による場合の仮住居で所要とする面積は、短期であること等により従前建物面積に比して縮少した基準によっているが、長期の中断移転ともなると、生活態様からして、直接移転の際の考え方では対抗できない。

細かい運用申し合わせにより、基本的には借家人補償の考え方等を援用するものとして、従前建物のうち常時居住の用に供していたと認定される面積をもって対応せざるを得ない。

もちろん、金銭補償の場合も、横並びの均衡を要するもので、一時期、賃借りの実態を検証して補填するという考え方もあったが、長期・大量の事業においては適正さに欠けるケースが出てくるし、バランスがとれなくなると思われ、標準費用方式で徹底した。

⑷建築物等の移転に伴う通損

中断移転の実施に伴い、最も整理すべき要件の多かったものとしては、通損（通常生ずる損失の補償）の件がある。

仮住居費（金銭の場合）、解体材保管料、家賃（地代）減収、営業資材保管料等。

これらは、中断期間中、継続して補填する必要があり、性格的には一定時期分の前払いによる対応を要するもので、この前払いということについて、調整を必要とする場合が多い。

・継続支払いの方法と契約条項
・税務対応の調整
・中断期間とみる始期と終期
・期間途中の補償額（単価）の改訂
・解体材保管料の累積と推建費の関係
・家賃更改が予定されている賃貸契約の場合の減収補償などなど、微細な取扱いルールを制定してきた。

⑸一括渡し切り要請による完結補償

中断を必要とする移転者にあっても、仮住まいをして仮換地指定宅地に建物を再築する計画の者ばかりではない。場合によっては、交渉で説明する中断期間全部の中断に係る総補償額の一括した受領の要請がなされるケースもある。

この場合、再築費等はその時点の単価によらざるを得ないが、通損の継続払い費用分の一括計上が問題となる。この場合も確かな仮換地指定時期の予定があれば把握しやすいのであるが、必ずしも時期が特定できない。一定期間を上限とし頭打ちとし、しかも前払いすることにともない、支払い予定時期別に前価計算によって割り戻して、一括計上するものとして扱うこととした。

⑹中断仮住まい途中の申し出による精算

他方、せっかく仮住まい住宅を提供した入居中の者から、自分たちの都合と事業見通しなどから、自力で生活の再建策を取るので、補償金を精算して欲しいという要望が出されることもある。身寄り頼りを考える方、マンション購入で再建される方、または予期せぬ転勤発令で困惑される方など、事業に絡らむ人生模様はさまざまである。

また、別の意味で検討を要する局面に立つ例としては、従前地の仮換地指定を待たず、他の土地で既に供用開始されている土地に再築（新築）を計画する場合がある。

処方によっては他とのバランスを欠くことにもなり、反面移転者のせっかくの意向を無視することにもなりかねない。

総体的には、仮換地の入れ替え対応とか、申し出を重視してすべてを精算すること等の施行者サイドの理論で統括できる取り扱いにより運用することとした。

⑺抵当権の取扱い

直接移転にあっても、建物取壊しに伴う抵当権等抹消のテーマはあるが、これが中断となると付け替えるべき抵当の対象建物がなく、あえて考えれば、物が金に変わった補償金（債権）請求権に担保替えをする問題となる。

金融公庫とその他の機関とでは若干扱いが違うが、繰上げ償還か代理受領が主流で、場合によっては「債権譲渡」「土地への設定替え」等の方策も検討した。

また、再築時の損失として考えられる設定替費用についても、当初契約時点の残債額を対象とする必要があり、他方新築時に再融資を受ける額との開きが生ずる等の現実問題が生ずる場合がある。

⑻歩掛り凍結論

補償額算定のベースとなる基準単価表については、事業当初に規定したシステムを最後まで極力使いこなしていくこととした。用対連または各起業者においても歩掛り等については、常に適正化の動きがあり、単価表の構成と歩掛り等の変更、改訂が施されることがある。

そうした場合、当初契約の時に示した再築時の概算補償金は当初時点の標準単価または、単価構成区分により算定、積算されているわけなので、改定された単価表等をもって安易に変更すること

はためらわれる。

ここで浮上してくるのが、契約信義則の原理等による「当初契約時の歩掛り凍結論」である。実務上も、極力この線に沿って実施するように取り組むこととした。

⑼仮換地の造成次第で考慮すべき補償物件

たとえば、擁壁・石積みであるとか、車庫設備（スペース）等については、用地取得に伴う補償とは一味違い、移転先地である仮換地の造成との関係によって対応を考える必要がある。仮換地の造成の詳細が協議中などで、未定の場合でも中断はあり得る。

従前宅地で玉石積みが宅地天端まであり、景観とか土地利用的には最高の使い勝手を保っているような状況で、その仮換地が勾配をもった間知ブロックで、しかも上端１ｍは法面残しの場合等、顕著に現れてくる。

土地と一体となった附加物の換地評価包含説とか、土地に化体したものは対象物件とみない説とか、または移設は要しないが投下経費の回収論とか諸論議がある。

実務として、仮換地の工事不対応分に限り、補償物件として扱う方法をとった。

⑽中断期間中に付加され増加した物件

仮住まい生活も長期にわたってくると、小さかった子供さんもよい年頃の娘さんとなられ、従前保有してなかったピアノを置くようになるのは当然であり、場合によっては男の子と女の子の寝室分離などの要請となる。こうした場合、仮住まい住宅の増改築の必要性と、復帰移転に際してピアノの移動費の件が問題となる。

一般社会通念から統一規則を定め、教育的資材等は、移動費を新規に算入する等で対応してきた。ただし、仮住まい中に新たに買い込まれた庭木庭石の扱いには、困惑するところがある。仮換地への新居に思いを馳せて据えようと思われたのであろう。この点については、補償扱いはできないことで説得に努めた。

⑾事業者に係る中断期間の意味

工場、自営業等の事業所であっても中断をお願いした。仮事業所で操業されることとなるが、機械等の償却、損耗に伴い新型の機器が設置されることが多い。こうした場合、えてしてコンピューター絡みの最新式で、時代性も投映され大型化、複雑化されている。

このようなときの復帰移転では、新型機械の移転費と営業一時休止の補償について、除却時とは違った問題が生じてくる。すなわち、当初契約時に復帰時のことも想定し概算額を約定しているが、とてもその額では移転できないということになってくる。

なにも、大型機種に入れ替えなくとも、もしくは、リース方式でなくとも、とは思うものの、よく聞いてみると、旧式の機種は現在製作されてなく、さらに調べてみると、なるほど、耐用年限も超過している等の状況がある。

現実に「営業は、単に生活するための住まいと違い、それ自体生き物である」という教訓があらためて思い起される。

⑿仮住まい住宅の退去促進

仮換地の使用収益ができる段階で仮換地指定を行うこととなるが、これによって待機していたかのように、すぐに建築行為に着手される方が大勢であるが、例えばある集落のまとまった戸数の移転となると、再築（新築）についても概ね、地縁的な大工さん、建築業者に依頼されることが多い。

大分時間も経過した場合、なるべく早い退去明け渡しを願うようにするが、それぞれの事情があり、円滑にははこべないケースがある。

長い間、仮住まいを強い不自由をかけてきたことから、この退去促進については、その対応に苦慮するケースも多い。

以上の外にも、他企業では例の少ない建物中断移転にあたっては、補償金算定上の技術問題とか、権利者との折衝における細かい留意事項も多く、こうした補償を責任を持って扱っていく職員及び

補償コンサルタントの習熟とレベルアップが不可欠である。一方、中断を余儀なくされた権利者にとっても、いろいろな面で決断を迫られるわけで、それぞれ協力された移転者の苦労が偲ばれるところである。

結果的に、港北第一、第二地区合わせて、1,573戸の建物移転の内、902戸の中断移転が完遂され、この大規模地区開発の推捗に結びついたことは、特筆される。

第3章

区画整理

第1節　区画整理の業務経緯

年　　月	内　　容
昭和42年6月	港北ニュータウン開発対策協議会発足（略称「対策協」）
44年5月	土地区画整理事業を施行する区域として都市計画決定
45年6月	市街化区域に指定
7月	現況測量の実施
46年4月	区画整理課発足
7月	港北ニュータウン小規模宅地所有者の会発足（略称「宅地会」）
10月	土地評価方法の検討
47年8月	対策協に港北ニュータウン建設研究会発足
48年12月	用途地域が第一種住居専用地域に指定
49年 8月27日	施行規程・事業計画認可
50年2月	審議会委員の選挙
4月	両地区第1回審議会開催
7月	対策協から総裁に地元意向を換地に反映するように要望
10月	審議会に申出調査について提案
12月	審議会に「特別な用地」の申出調査について説明
51年2月～ 5月	「特別な用地」に関する申出調査の実施
7月	基準地積の決定
10月	対策協から港北ニュータウン事業推進連合協議会（略称「推進協」）に改組
11月	「存置建物」、「移転建物」、「条件付存置建物」について通知
52年9月	第二地区換地設計基準の決定
10月	土地評価基準の決定
	第二地区仮換地の供覧（52年10月～12月）
12月	横浜市が小宅地対策として行政施策を決定
	第一地区換地設計基準の決定
53年2月	第一地区仮換地の供覧（53年2月～4月）
9月	供覧の意見書処理（第一地区55年11月、第二地区54年10月まで）
54年3月	事業スケジュールの変更を発表（昭55年→昭62年）
4月	第一地区第一回仮換地指定
6月	第二地区第一回仮換地指定
55年2月	審議会改選（両地区とも無投票）
3月	第二期審議会発足
55年～56年	存置建物の精査作業
56年11月	用途地域の変更（土地利用計画に整合）
57年2月	第二地区保留地の決定
58年4月	第二地区街開き
59年1月	横浜市が3号線の構造変更を発表
4月	土地利用転換を発表
8月	第一地区保留地の決定

年　　月	内　　容
60年2月	審議会改選（両地区とも選挙）
3月	第三期審議会発足
5月	審議会の運営方法を改善（委員連絡会議の設置、議事録作成方法等）
61年7月	事業スケジュールの変更を発表　（昭62年→昭66年）
12月	3号線の高架化に伴う換地変更
62年2月	事業スケジュール変更に伴う早期建築希望者対応（換地変更）
63年3月	仮清算実施を審議会に提案（仮清算小委員会を設置）
5月	小･中学校用地の一部変更に伴う換地変更
元年2月	法第95条第6項該当地の決定
4月	清算金単価の決定
9月～12月	仮清算金の縦覧及び申出調査
12月	タウンセンターの計画変更に伴う換地変更
2年2月	仮清算金明細書の決定
	審議会改選（第一地区無投票、第二地区選挙）
3月	第四期審議会発足
	仮清算金明細書の通知（行政処分通知）
7月	仮清算金の徴収交付の開始
10月	茅ヶ崎近隣センター及び北山田駅前センターの計画変更に伴う換地変更
3年5月	事業スケジュールの変更を発表　（平成3年→平成7年）
9月	直接施行を前提とした仮換地指定
4年1月～6月	生産緑地を対象とした仮換地指定
2月	直接施行実施
6年7月	清算金の時点修正率決定
	審議会に仮清算から本清算へ移行について説明
9月	仮清算金分割納付中の地権者に分割納付終了説明
7年2月	審議会改選（両地区無投票）
3月	第五期審議会発足
5月～7月	換地計画の供覧
8月～9月	供覧の意見書処理
8年1月	換地計画の決定
	換地計画を県事前審査
4月	換地計画の縦覧
5月	都市計画法の改正による用途地域の変更
6月	換地計画の認可
7月	換地処分の通知
9月	換地処分の公告
9年3月	登記完了

港北第二地区　タウンセンター従前の土地図

港北第二地区　タウンセンター換地図

第2節　測量及び権利調査

1. 測　量

1 測量実施の経緯及び概要

昭和44年10月から45年３月にかけ、航空写真測量により1/2,500の現況図を作成した。作成範囲は20㎢と広く、計画当初の基本図となった。

(1)骨格測量

(a)骨格測量として三角点70点、水準点44点、一等多角点2,500点を設置した。(昭和44年11月～45年６月)

①三角測量は国家三等、四等三角点を与点とし、新点52点を設けた。ほとんどが山林原野であり、視通の確保のため伐採作業に大半を費やした。計算は全部手計算で行い、膨大な量の計算となった。

②一等多角測量：測距は大半がスチールテープで測量し、ごく一部の距離の長い区間のみ測距儀（ジオジメーター）を使用した。

(b)測量機器の精度の向上に伴い基準点測量を多角方式で実施した。(昭和50年12月)

(c)一次造成工事により撤去した基準点に代えて、二次造成工事に向けて長期間保全できる箇所に基準点を設置し、多角方式による基準点測量を実施した。(昭和54年10月)

(d)公共施設引継に伴う基準点測量を実施した。(昭和61年)

(2)現況測量

(a)二等多角測量及び現況測量（昭和45年７月～46年６月)

当時、開発予定地域はほとんど山林原野であり、人口も少なかった。山には時にハンターが入っており、近くで猟銃の音がし危険な思いをしたこともあった。当時は光波測距儀がまだ普及しておらず、スチールテープでの距離測定は、現場が山林原野のため日数と人員を要し、また現場には蛇等の小動物がいて、思うように業務が進まなかった。

この作業で、事業の基本となる現況図を作成し、以後の設計図、造成計画、換地設計等のベースとなった。現況図は、1/500で第一地区76葉、第二地区108葉となった。

(b)昭和51年に航空写真測量を活用して、現況図作成以後の土取り等により地形が変化した箇所の現況補正測量を実施した。

(c)昭和57年頃の地区界道路は生活道路でもあることから、道路が舗装され、地区外には家屋等も建つなど、45年当時の現況図から相当変化しており、横浜市と地区界道路の設計協議を行うため、現況詳細測量を実施し、1/250の現況図を作成した。

(3)地区界測量

(a)地区界の決定

昭和45年に施行区域界を確定するため、施行区域図等に基づき、関係地権者の立会のうえ実施した。

地区界は民々界が約10㎞、官民界が約30㎞で、道路界は、横浜市による道路査定が必要であり、市、土地所有者、公団により連日の立会が行われた。一部査定不調により後々まで事業に影響を与えたところもあった。また、当時は区画整理の担当体制が整っていなかったため、工事担当者が立会作業を行った。

(b)地区界確認

地区界道路整備にともなう現地境界立会を実施したところ、当初の測量から10年以上経過したこともあり、現場の変化が著しい箇所では、境界について地権者とのトラブルも発生した。そのため、工事施工をスムーズに行うため、及び将来道路の引継ぎに係わる道路査定図の整理のため、再度関係地権者の立会のうえ地区界確認作業を実施した。

(4)都市計画道路確定測量（昭和47年)

道路は地区内外が関連していることから、事業計画の設計図に基づいて横浜市と調整を行い、街

区確定測量に先立って実施し確定した。市とは座標体系が異なっているため、地区と道路中心点の交点に測設し、市の測量との調整を行った。

⑸街区確定測量

ⓐ街区確定計算（昭和48年６月～）

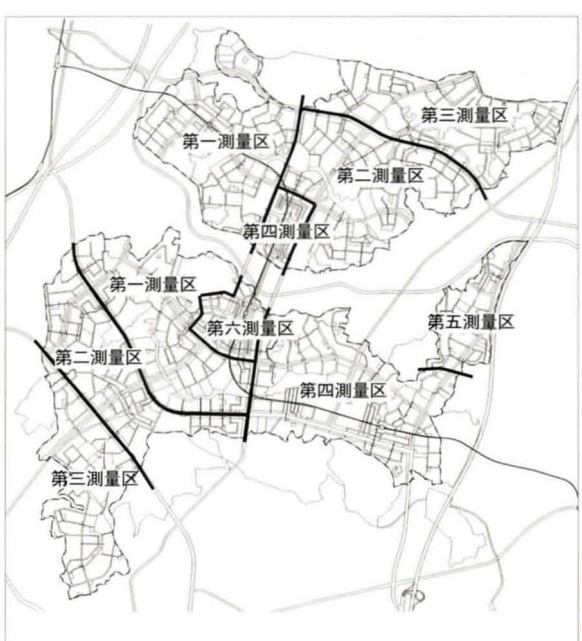
設計図に基づき街区を確定するため、第一地区３工区、第二地区４工区、計７工区に分けて実施し、昭和49年11月に確定した。その後、計画変更等により街区確定変更が生じ、その都度変更計算を行った。また、作業量の増大により第一地区４工区、第二地区６工区、計10工区とした。

ⓑ杭　打

①昭和52年頃より一次造成工事の為の中心点、街区点の測設を各工区毎に行った。見通しのきかない箇所が多く、点検測量にほとんど時間を取られた。

②工事施工のために街区点等を測設するが、さまざまな工事の重複により測設点を破損することが多く、数度測設する箇所もあったため、工事担当と効率的な杭打のための調整を行い、杭の測設体制を整えた。

測量工区割図



また、街区確定の精度を高めるため、道路縁石を設置する前に官民境界杭（石標）を設置することとした。

ⓒ街区数及び街区点数

	街区数	街路数	総点数
第一地区	930	870	12,920
第二地区	1,240	1,130	18,600
合　　計	2,170	2,000	31,520

⑹基準地積算定関連測量

ⓐ建物のある小宅地の境界点測量（昭和51年）

建物のある小宅地について換地設計資料とするために、境界立会作業を行った。審議会に説明していたことでもあり、トラブルもなく実施することができた。

ⓑ按分区測量（昭和51年）

第一地区は、七町界を地元審議会委員及び町会役員による現地立会のうえ７按分区、第二地区は、町別に主な公道を境に図上測定で８按分区に設定した。

⑺存置及び崖地の現況詳細測量

ⓐ昭和54年４月～８月には、存置箇所で詳しい現況把握が必要な箇所の現況測量を行い、1/250の現況図（存置精査作業用）を作成した。

ⓑ横浜市の「がけ等及びこれらに接近した土地利用(開発)に関する指導指針」に基づき、対象となるがけ地について現況測量を行い、1/250の現況図を作成した。

ⓒ平成２年には第一地区の東山田存置整備のため、また、平成４年には第二地区の茅ヶ崎存置整備のため、詳細設計を行う必要から現況測量を行い1/100の現況図を作成した。

⑻画地確定測量

昭和54年から換地設計に基づき、換地を確定

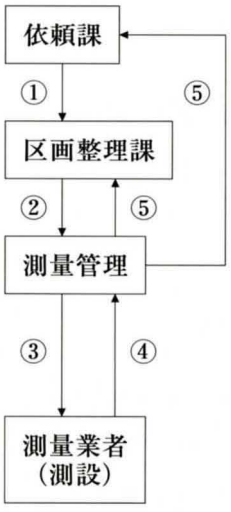
し、画地点杭打ちをするために順次画地確定計算を実施した。

画地数及び画地点

	画地数	画地点数
第一地区	11,130	約 27,000
第二地区	12,520	約 31,000
合　計	23,650	約 58,000

（画地点数は画地数×2.5として算出）

⑼確定測量杭測設フロー



①測設点を図面に記入し区画整理課に提出

②依頼内容の指示

③依頼書の内容を検証して測量業者に測設依頼

④測設杭（距離、方向等）の検査

⑤引継書で工事監督員立会のもと杭を依頼課に引継し、区画整理課に完了の報告を行う

⑽公共施設平面図測量

公共施設の引継ぎのため、概ね大街区単位で道路台帳となる公共施設平面図を作成した。

公共施設（道路）の部分引継ぎについては昭和57年頃から横浜市と調整を重ねていた。昭和60年国土地理院は、三等三角点以上の精密基準点測量を実施した。これに伴い横浜市の基準点についても、与点の変更により座標値の変換を実施せざるを得なくなり、当地区の道路引継ぎにともなう道路台帳作成は、この変換座標値の使用が条件とされた。

一方、公団は変換前の座標により確定測量を行い、工事等を施工してきた。座標変換のため各道路境界点全てを測量することは、多額の費用と期間が必要になることから、横浜市と調整して、ヘルマート座標変換方法により対処することとした。

この方法は、同一点約80点の公団座標値と市座標値との差を調査し、ヘルマート座標変換方法により算出した座標値と公団座標値（現地）とが、市の精度基準に適合する確認を行い、公共施設平面図の作成を行った。

2 測量管理

⑴測量管理業務の委託

当初は区画整理課が測量の管理を直接行っていたが、昭和56年８月以降供用開始等により作業量が増大し、これに対応するため、基準点の保全、確定測量杭等の検証及び引継等を工事施工に支障のないよう行うために、測量管理の業務を委託することとした。

⑵委託作業の内容

①基準点等の管理

②街区確定測量成果の管理

③確定測量杭の検証及び管理

④工事担当等への測設杭の引渡し

⑤測量に伴う宅地境界の立会及び確認

⑥各測量の調整業務及び資料の管理

3 各測量の実施スケジュール

測量工程＼年度	昭和45	46	47	48	49	50	51	52	53
骨格測量	―					―			
現況測量	―					（補正）	―		
地区界測量	―					（変更）	―		
街区確定測量				―	―	―	―	―	―
建物のある宅地の実測測量							―		

測量工程＼年度	昭和54	55	56	57	58	59	60	61	62
骨格測量	―							―	
地区界確認作業				―	―	―	―	―	―
街区確定測量	―	―	―	―	―	―	―	―	―
存置の現況測量（1／250）	―								
画地確定測量			―	―	―	―	―	―	―
公共施設平面図測量								―	―

測量工程＼年度	平成63	1	2	3	4	5	6	7	8
街区確定測量	―	―	―	―	―	―	―	―	―
地区界確認作業	―	―	―	―	―				
存置の現況測量（1／100）			―		―				
画地確定測量	―	―	―	―	―	―	―	―	―
公共施設平面図測量	―	―	―	―	―	―	―	―	―

2. 権利調査

1 権利調査の経緯及び方法

(1)実施時期

事業施行の準備のため、認可以前から権利調査を行った。

昭和45年12月　調査（一筆カード）

昭和47年２月　調査（公団大型電算機入力）

昭和48年９月　調査（認可時点権利調査）

昭和45年～49年までは、川和出張所で土地登記簿の閲覧（表題部、甲区、乙区）を行い、調査用紙に登記簿から転記する一筆カード方式で調査を行った。

昭和50年には出張所と協議し、地区内全筆の登記簿の写しの交付を受けた。

以後は、登記簿の写しと出張所の登記簿と見比べることにより変動地番の抽出を行い、変動分の謄本写しの交付を受けた。

(2)登記簿、事項証明書の調査

(a)出張所の管轄

当初は、横浜地方法務局川和出張所が管轄であった。昭和61年４月に港北出張所が設置され、第一地区は港北出張所（港北区）、第二地区については、港北出張所（港北区）及び川和出張所（緑区）管轄となった。

港北出張所は平成４年２月にコンピューター庁となり、平成6年11月に都筑区が誕生したが、登記所の管轄区域は変わらなかった。平成８年４月に至って、都筑区が２つの登記所で区分されている不都合を解消するため、港北出張所において地区全域を管轄することとなった。

(b)コンピューター庁の権利調査

登記事務のコンピューター化により、登記簿謄本から登記事項証明書になったため、出張所と協議して地区内全筆の証明書の交付を受けて、謄本から証明書への移行内容を確認した。

(3)公図の調査

当初の出張所の公図は和紙公図であったため、トレースして公図写しを作成した。昭和52年頃から公図のマイラー化に伴い、コピーが可能となった。

2 無籍地の処理

地区内の国有普通財産について大蔵省関東財務局横浜財務部と協議して、40箇所約10,700㎡の現物出資を昭和52年に受けた。

3 電算の活用

(1)システム

当地区は筆数や権利者数が多いため、各種集計及び調書等の作成を短期間で行う必要があることから、電算機の活用を検討し、昭和47年から53年までは、担当した職員がプログラムを作成し、公団本社の電算機を使用して、権利調査内容の電算データ化と基準地積の算定を行った。

昭和54年以降は、公団が区画整理の各業務の電算システムの一つとして、権利調査・基準地積・整理前権利変動のシステムを開発し、業務委託により大型電算機で処理を行った。

(2)換地等の業務との連携

権利調査システム等と土地評価・換地割込システムを開発し、換地設計に関連する作業の一環として権利調査の電算処理を行った。

4 権利調査業務

当初、権利調査については、区画整理課がその都度委託していたが、換地設計作業と関連した継続的な業務であり、かつ、補償の土地使用料等の業務の資料となるものであることから、昭和51年６年より年２回（３月と９月時点）定期的に実施することとし、調査業務を委託することとした。

5 公図と登記簿の不突合の処理

(1)種類

①無地番地（156件）
②公図にある地番が謄本にない（14件）
③謄本にある地番が公図にない（67件）
④宅地と宅地との境界線不明（15件）
⑤宅地と道水路との境界線不明（50件）
⑥謄本は分筆してあるが公図は分筆していない（45件）
⑦枝番不合（54件）
⑧地番不合（６件）
⑨公図の重複地番（９件）
⑩公図の形状不明（10件）

(2)処理方法

不突合を分類毎に整理し、不突合調書を作成した。調書を基に不突合内容を土地台帳・旧公図・区役所旧公図・宝典など具体的に経緯を調査し、地図訂正申出書等により、地図訂正を行い処理を行った。

6 権利申告

権利申告の内容については、そのほとんどが借地

権申告であり、借地権以外では、小作権の申告があった。

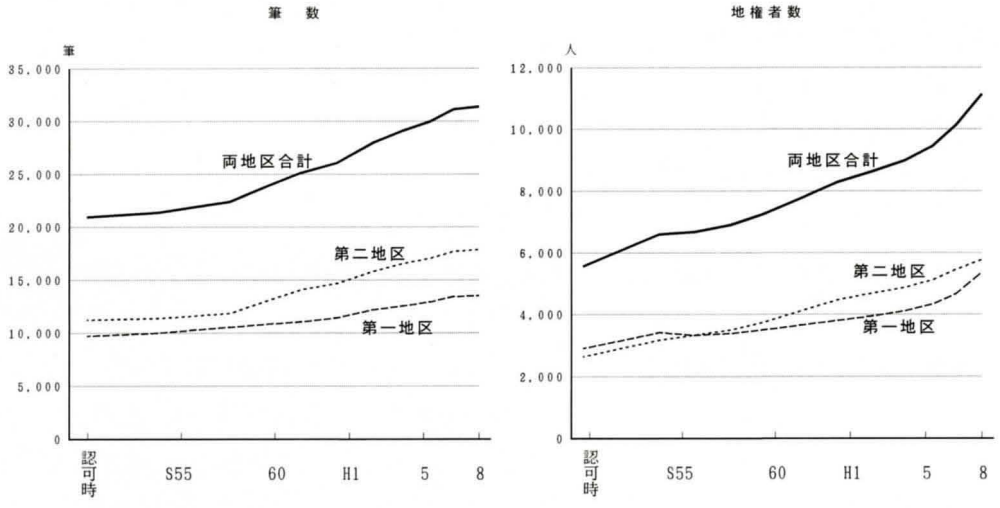
	借地権	小作権
第一地区	16	0
第二地区	7	1
合　計	23	1

（換地処分時点）

7 筆数と地権者数の推移

認可時の数は約2万筆、処分時は約3万2千筆と1.6倍に、地権者数は約5千5百人が約1万1千人と2倍になった。

筆数と地権者数の推移



		認可時	S52. 3	53.12	54.12	55.12	56.12	57.12	58.12	59.12	60.12	61.12
筆数	第一地区	9,720	9,820	9,995	10,163	10,294	10,398	10,541	10,688	10,814	10,907	11,059
	第二地区	11,232	11,163	11,369	11,547	11,596	11,711	11,853	12,587	13,010	13,509	14,103
	合　計	20,952	20,983	21,364	21,710	21,890	22,109	22,394	23,275	23,824	24,416	25,162
地権者数	第一地区	2,914	3,378	3,423	3,442	3,336	3,380	3,394	3,449	3,515	3,580	3,659
	第二地区	2,647	3,066	3,179	3,350	3,341	3,413	3,508	3,636	3,775	3,934	4,119
	合　計	5,561	6,444	6,602	6,792	6,677	6,793	6,902	7,085	7,290	7,514	7,778

		62.12	63.12	H 1.12	2.12	3.12	4. 9	5. 9	6.11	7. 7	8. 1	8. 9
筆数	第一地区	11,227	11,414	11,710	12,171	12,331	12,540	12,831	13,130	13,422	13,451	13,511
	第二地区	14,540	14,671	15,261	15,790	16,330	16,573	16,960	17,455	17,696	17,742	17,866
	合　計	25,767	26,085	26,971	27,961	28,661	29,113	29,791	30,585	31,118	31,193	31,377
地権者数	第一地区	3,735	3,810	3,857	3,950	4,054	4,115	4,235	4,420	4,674	4,885	5,360
	第二地区	4,339	4,475	4,563	4,696	4,798	4,874	5,003	5,246	5,464	5,562	5,777
	合　計	8,074	8,285	8,420	8,646	8,852	8,989	9,238	9,666	10,138	10,447	11,137

（登記名義者等の合計数、ただし、単有者と共有者で名義が重複者は1人として集計）

3. 図書管理

1 図書管理実施の経緯

認可時点で簿書が約400冊、図面が約500葉あり、測量等の図書を各部門の作業のため、区画整理担当者が図書の貸出等を行っていた。２年後には簿書が約1000冊、図面が約2000葉と倍以上になり、日毎貸出等の件数も増大していった。そこで図書を的確に保管して、しかも活用しやすい状態にしておくことが事業を円滑に進めるうえで必要になったので、図書管理室を設置し、昭和51年６月より図書管理の業務を委託することとした。

2 図書管理の内容

(1)管理の対象となる図書

①測量関係（基準点測量〔三角・水準・多角〕、現況測量、確定測量による計算書等）

②権利調査関係（土地及び建物登記簿謄本〔全部事項証明書〕、土地原簿、住民票等）

③土地評価及び換地設計関係（位置価計算書、各筆評価計算書、街区別仮換地調書、仮換地指定調書、各筆各権利別仮清算金明細書、各筆換地明細書、各筆各権利別清算金明細書等）

④上記に伴う図面（計画図、現況図、調整土地図、公図、地積測量図、街区確定図、画地確定図、仮換地図等）

⑤その他（報告書、マイクロフィルム等)

(2)管理の方法

(a)公団文書管理規程等を参考に作成した「区画整理資料分類表」により、対象となる図書を分類した。

(b)図書管理カードを作成し、図書の貸出及び返却の確認を行った。

(c)公団文書管理規程等により保存期間が経過し不用となった図書については適宜除却し、その数量は換地処分時で薄書約7000冊、図面約5000葉に及んだ。

(3)マイクロフィルムの導入

(a)導入の経緯

換地計画に向け種々の業務がでてくる中で図書が急激に増大したため、検索に時間を要する、あるいは保管スペースの不足等種々の問題が発生した。そのため検索の効率化、保管スペースの有効利用を図ることを目的にマイクロフィルム化を行うこととし、昭和58年より実施した。

(b)マイクロフィルム化した成果品の活用

現在までマイクロフィルム化した簿書は約3000冊、図面が約1万葉に及び、必要に応じてマイクロ化した成果品の閲覧を行った。

(4)図書管理の電算処理

昭和61年6月に図書の検索及び管理の充実を図る目的で港北地区換地計画基礎資料整理システムを作成し、図書をコード化し管理を行った。

3 図書の数量

管理している簿書は当初より34倍に、図面は22倍になった。

年　次	簿　書（冊）	図　面（葉）
昭和49年	43	558
50年	703	1,303
55年	2,761	4,624
60年	6,939	7,482
平成元年	9,945	9,446
5年	12,642	11,506
8年	14,662	12,066

図書管理室

第3節　審議会及び評価員会

1. 土地区画整理審議会

昭和40年頃から都心に近い立地条件であることから、周辺から市街化の波が徐々に地区周辺部におよび、認可時で家屋数は2,500棟に、地権者数は5,600人となっていた。小規模宅地所有者は、約2,900人(52%)であった。

審議会は各地区30名の委員(学識経験委員6名含む)で構成し、審議では地区の状況を反映して各事案について熱心に審議(小委員会の審議は夕方から開催することもあり、深夜に及ぶこともあった。)を行った。諮問事項は、事前に説明を行い、次回の審議会で諮問し審議を行った。

審議会等は、第一地区444回(審議会183回、小委員会261回)、第二地区267回(審議会172回、小委員会95回)開催した。

1 審議会委員の選挙

昭和50年の第1期目の選挙では、第一地区で土地所有者の部30名、借地権者の部2名の立候補があり、土地所有者の部で2名の立候補辞退者がいたが、各部の立候補者数が委員の定数(土地所有者23名、借地権者1名)を上回り、投票となった。このため、市の選挙管理委員会に依頼して、投票箱等を借用し、投票に備えた。また、この選挙は地元新聞に掲載されるほど選挙活動が活発に行われ、投票率は75%(有権者数約2,800名に対し、投票総数約2,100名)となった。

第二地区では土地所有者の部で29名、借地権者の部で2名の立候補があり、立候補者数が委員の定数を上回ったが、立候補辞退者が土地所有者の部で6名、借地権者の部で1名いたため無投票となった。

	選挙日	第一地区 選挙内容	第二地区 選挙内容
第1期	昭和50.2. 9	投　票	無投票
第2期	昭和55.1.18	無投票	無投票
第3期	昭和60.2.10	投　票	投　票
第4期	平成　2.2.11	無投票	投　票
第5期	平成　7.2.11	無投票	無投票

(借地権の部は第一地区第1期選挙以外は無投票、
第二地区第5期の借地権の部は立候補者なし)

2 審議会の運営

(1)審議会の運営

(a)審議会等を円滑に運営するため、開催に先立って、審議会会長及び会長代理に事前に議事内容を説明した。

(b)審議の必要に応じて小委員会を開催した。

(c)審議会委員連絡会議の設置

第一地区第93回審議会及び第二地区第84回審議会において、議事進行の効率化を図る目的で、

・審議会で審議すべき事項(仮換地指定及び換地計画に関する事項)を明確にした。

・その他事業計画及び工事計画等に関する説明をする場として、新たに「審議会委員連絡会議」を設置した。

(2)審議会運営議事規則の審議

第1回審議会で審議会運営議事規則について提案を行ない、第8条の「審議会は非公開とする。」について第二地区では了承されたが、第一地区においては審議会は公開すべきとする意見があり、審議の結果、条文に「ただし、主な経緯と結論については公表する。」を追加し、次回の審議会から審議会議事概要を配布することとした。

(3)評価員選任の同意の審議

第一地区第1回審議会で評価員選任(7名)の諮問を行った。選定基準等について異義が出され、第1回から第3回まで審議が行われた結果、第4回審議会で原案で同意が得られた。

(4)第二地区の平均減歩率の審議

第61回審議会（昭和57年２月）において保留地決定の諮問を行った際、委員から「仮換地総括表にある民有地の平均減歩率35.4%は事業当初約束した35%を超えるものであり、約束違反である。」との質問があった。

このため、昭和58年２月第二地区審議会に減歩率研究会を設置した。研究会は58年４月から８月まで計６回開催され、センター用地の拡大及びセンターの公団換地予定の一部を民有地に振り替える措置により、民有地の平均減歩率を高める原因となった旨、審議会に報告し了承された。しかし発言した委員本人の納得はなお得られず、以後、平成2年当初まで議論が繰り返されることとなった。

平成６年12月の審議会で仮換地総括表の説明に対し、委員から平均減歩率が35%をオーバーしている原因について再度質問があり、平成７年１月の審議会で減歩率研究会の結論の内容に沿って説明し了承を得て、減歩率の問題は幕を引いた。

⑸審議会の公開・非公開

第一地区第82回審議会で審議会を条件付きで公開すべきとの意見が委員から提出された。

⒜提案の主旨

①法では特に定めがなく、審議会の運営は公団が審議会の意見を聴いて定めることになっている。

②情報公開の進展、基本的人権の考え方に照らし公開が妥当である。

③公開制採用の実例がある。

⒝公開提案の理由

①議事録作成の際、不備がある。

②議事録が公団の主観で整理されている。

③議事録作成に時間がかかる。

④議事録の閲覧ができない。

⑤小委員会の概要報告が、不十分である。

⑥仮換地変更が突然審議会に諮問されるケースがある。

⒞非公開の理由（公団の考え方）

①審議会は、意見を述べたり、同意又は不同意の意志表示を行うだけであり、決定機関ではない。

審議会における審議により、一般権利者に対し法的効力が及ぶものでない。

③法的には、決定権及び事業の責任は施行者である公団にある。

④公開によらないと公正な審議ができないかが問題であるが、当地区では現状でも公正な審議が行われていると判断している。

⑤審議会で取扱う議題のほとんどが個人の財産に関わるものであり、公開すべきでない。

⑥公開した場合、委員の自由な発言が阻害される可能性がある。

⑦公開した場合、スタンドプレイが考えられ議事進行上支障となる。

⑧公開した場合、議題により公開すべきか非公開とすべきかの事前調整等により、審議会の運営が困難となる。

⒟提案者以外の委員意見

①公開することで、発言に圧力がかかる。

②議題により公開、非公開の議論になる。

③非公開で９年間審議してきたが、問題なく運営されてきた。

④審議会はほとんどが、個人の財産を扱っており、公開をすべき内容はない。

⑤審議会の運営で問題があれば、公開にこだわらず運営方法を改善すれば良い。

⒠結　論

第98回審議会において以下の提案を行い、決着した。

①会議の条件付き公開について

・会議の条件付公開は行わない。

②議事録、議事概要、小委員会議事概要

・議事録は、審議会委員は随時閲覧できる。

・議事録の内容の的確性を維持するためテープをとり、事業完了まで保管する。

・議事録は迅速（署名完了まで30日を目標）に

作成する。

・議事録の点綴方法を改める。（袋とじ）

・議事概要及び小委員会議事概要は、要点に
欠落のないよう簡潔に作成する。

3 審議会の主な審議概要

(1)第一地区

第一地区審議会の審議経緯（第１期～第５期）

	審議会内容	参考事項
〔第1期〕	審議会49回、小委員会117回開催	昭49. 8. 27　事業計画・施行規程認可
第1回　昭50. 4.21	運営議事規則の決定	昭50. 2. 9　審議会委員選挙
	評価員の選任→以降3回にわたり継続審議	【会長】田丸政治　【会長代理】岸田秀男
第6回　10.18	換地設計方針を説明	
第10回　12.13	「特別な用地」への申出の調査について説明	昭51.3 ～5　「特別な用地」の申出調査
第14回　昭51. 4. 1	換地設計基準（案）を説明	
第20回　8.26	土地評価基準（案）を説明	
第24回　12. 9	換地位置の概要を説明	昭53.2 ～5　仮換地の供覧
第35回　昭52. 12. 8	換地設計基準の諮問（答申）	昭54. 4. 1　第1回仮換地指定
第43回　昭54. 3.15	第1回仮換地指定の諮問（答申）（先行造成地）	4.12　事業計画変更
〔第2期〕	審議会41回、小委員会95回開催	無投票
第50回　昭55. 3.27	第2期最初の審議会	【会長】野村良博　【会長代理】皆川亮一
第56回　8. 2	中川1,2,3,4 、東山田3先行造成地の仮換地指定事前説明	昭55. 4. 28　第2回事業計画変更
昭56～昭57	牛久保・南山田・北山田　先行造成地と順次指定	昭56.10. 1　住宅・都市整備公団発足
第82回　昭59. 3.17	委員より審議会の条件付公開の提案	11　用途地域変更
第85回　7.16	市営高速3号線の構造変更を説明	昭58. 3. 17　第3回事業計画変更
第86回　8. 6	保留地の諮問（答申）	
〔第3期〕	審議会40回、小委員会41回開催	昭60. 2. 10　第3期審議会委員選挙
第91回　昭60. 3.28	第3期最初の審議会	【会長】皆川　亮一　【会長代理】野村良博
第93回　6.29	審議会の運営・委員連絡会議の設置・議事録作成の改善	昭61. 2. 21　市営高速3号線免許取得
第99回　昭61. 3.15	審議会の運営	
	（審議会の条件付公開は行わないことで了承された）	
第102回昭61. 7	事業スケジュールの見直しについて説明（昭62→昭66）	
第103回　9	早期建築希望者に対する対応方針説明	
第107回昭62. 3	東山田準工の仮換地指定諮問（答申）	
第110回　12. 8	施行者限りの仮換地指定についての諮問（答申）	
第112回　12	小・中学校の変更に伴う換地変更	
第114回昭63. 3	早期清算の実施について（以後第136回まで審議）	昭63. 2. 1　第4回事業計画変更
第118回　10	法第95条第6項該当地（私道）の諮問（答申）	
第121回平元. 3. 8	土地評価基準の変更説明	平元. 8. 5　第5回事業計画変更
第122回　4	清算金の単価決定について	平元.9 ～12　仮清算金の縦覧
	タウンセンター計画変更について	仮清算の申出
第130回平 2. 2. 7	仮清算金明細書の諮問（答申）	11.29　中川駅周辺のまちびらき
〔第4期〕	審議会42回、小委員会8回開催	無投票
第131回平 2. 3.16	第4期最初の審議会	【会長】大久保久夫　【会長代理】小口　一
第141回平 3. 5.30	東山田存置整備について	平 2.7 ～　仮清算金の徴収及び交付ｽﾀｰﾄ
第142回　7.19	新事業スケジュールについて（平3→平7）	
第143回　10.28	法第95条第6項規定により換地を定めない宅地の諮問（答申）	平 3.10. 3　第6回事業計画変更
第146回平 4. 3. 6	北山田駅前センターの修正計画について	
	生産緑地を対象とした仮換地指定の諮問（答申）	平 4. 7. 30　第7回事業計画変更
	寺院・墓地の仮換地指定諮問（答申）	平 4. 9. 10　会長及び会長代理の選出
第156回平 5. 3. 4	港北中央地区の概要説明	【会長】小口　一　【会長代理】小島喜治
第164回平 6. 5.11	換地計画について　地目について	平 5. 3. 18　市営高速3号線開業
第165回　6.21	〃　清算金の時点修正	
第166回　7.20	〃　仮精算から本精算への移行について	
第167回　9.22	〃　仮清算金分割納付の終了の説明	
第171回平 7. 1.26	換地計画の供覧についての諮問（答申）	平 7. 1. 26　第8回事業計画変更
〔第5期〕	審議会11回開催	無投票
第173回平 7. 3.29	第5期最初の審議会	【会長】小島喜治　【会長代理】野上政春
第174回　4.20	換地計画の供覧通知について	平 7.5 ～7　換地計画の供覧
第179回平 8. 2.22	換地計画の諮問（答申）	平 8. 2. 14　第9回事業計画変更
第183回　9.12	最終審議会	4.3～　換地計画の縦覧
		6.28　換地計画の認可
		9.29　換地処分の公告

第一地区小委員会の審議概要（第1期から第5期）

種　別	期間及び開催回数	設置の目的	主な審議の内容
換地基準小委員会	昭51.6～51.12 （第1期）9回	小宅地、農家住宅等の問題を審議	小宅地、存置建物、私道の扱い等
換地検討第一小委員会	昭52.5～52.11 （第1期）6回	換地配分の審議	一般換地・移転建物の換地配分、存置建物、墓地換地等 （従前地400㎡以上）
換地検討第二小委員会	昭52.5～52.12 （第1期）10回	同上	移転建物、存置建物、不適格建物等 （従前地400㎡以下）
意見書処理第一小委員会	昭53.6～56.7 （第1期～第2期）14回	仮換地供覧に伴う意見書の取扱いの審議	仮換地供覧結果報告及び対応方法の区分 （従前地400㎡以上）
意見書処理第二小委員会 町別小委員会（牛久保、中川、東山田、南山田、準工、地区外）	昭53.6～55.1 （第1期）8回 昭53.9～56.7 （第1期～第2期）82回	同上 意見書の取扱いについて町別に審議	同上 （従前地400㎡以下） 仮換地変更、買増し要望、存置問題、先行造成街区への希望者対応等 （従前地400㎡以下）
自然崖石積小委員会	昭55.2 （第1期）2回	自然崖の石積み処理について審議	民有地と集合住宅用地等の間に存する自然崖の石積み処理
地区外小委員会	昭55.7～59.12 （第2期）18回	小規模宅地更地換地の早期建築希望者対応	早期建築希望者対応、買増し要望等
換地調整小委員会	昭55.10 ～56.8 （第2期）6回	早期建築希望者対応	事業スケジュール変更に伴う直接移転希望者への対応等
準工小委員会	昭55.11 ～59.8 （第2期）6回	準工の換地調整等について審議	再供覧に伴う買増し調整結果の報告、仮換地変更等
方面別第一小委員会	昭56.9～58.12 （第2期）14回	存置問題を方面別に審議	存置の精査、存置の再供覧等 （従前地400㎡以上）
方面別第二小委員会	昭56.9～58.12 （第2期）18回	同上	同上 （従前地400㎡以下）
二次開発小委員会 （第一・第二地区合同）	昭57.11 （第2期）1回	二次開発行為の説明	二次開発行為の適用
移転対応小委員会	昭58.2～60.1 （第2期）4回	存置精査に伴う移転対応の審議	存置精査に伴い移転となる仮換地
存置小委員会	昭58.12 ～60.19 （第2期）9回	存置の問題について審議	存置問題等
第一小委員会	昭60.7～63.11 （第3期）16回	仮換地変更等の審議	仮換地変更等
第二小委員会	昭60.9～平元.1 （第3期）14回	換地設計変更等の審議	鉄道計画変更及びセンター計画の変更に伴う換地設計の変更等
合同小委員会	昭61.5～平元.6 （第3期）6回	第一・第二小委員会の共通審議	第一・第二小委員会の共通審議
仮清算小委員会	昭63.4～平元.12 （第3期）7回	仮清算の実施に伴う課題等の審議	仮清算の実施に伴う課題及び前提条件の審議
小委員会	平2.9 ～7.9 （第4期～第5期）11回	仮換地変更等の審議	仮換地変更、存置整備、換地計画等

⑵第二地区

第二地区審議会の審議経緯（第１期～第５期）

	審議会内容	参考事項
〔第1期〕	審議会48回、小委員会32回開催	昭49. 8.27　事業計画・施行規程認可
第1回 昭50. 4. 5	運営議事規則の決定　評価員の選任	昭50. 2. 9　審議会委員選挙（無投票）
第3回 10.17	換地設計方針の説明	【会長】松澤健三　【会長代理】中山恒三郎
第5回 11.19	「特別な用地」への申出調査について説明	
第9回 昭51. 2.21	換地設計基準（案）を説明	昭51. 3～5　「特別な用地」の申出調査
第16回 8.28	土地評価基準（案）を説明	
第20回 12. 7	換地位置の概要説明	
第25回昭52. 4.23	小委員会の設置	昭52. 10～12　仮換地の供覧
第30回 9.22	換地設計基準の諮問（答申）	昭49. 4.12　事業計画変更
第42回昭54. 5.17	第1回仮換地指定の諮問（答申）（先行造成地）	6. 1　第1回仮換地指定
〔第2期〕	審議会32回、小委員会18回開催	無投票
第49回昭55. 3.27	第2期最初の審議会	【会長】金子保　【会長代理】鈴木清
第61回昭57. 2.18	保留地の諮問（答申）	昭55. 4.28　第2回事業計画変更
第64回 12.16	民有地の平均減歩率について	昭56. 10. 1　住宅・都市整備公団発足
第66回昭58. 2.24	第1期供用開始の仮換地指定諮問（答申）	11　用途地域変更
第75回昭59. 7.19	市営3号線の構造変更について説明	昭58. 8　集合住宅入居開始
		3.17　第3回事業計画変更
〔第3期〕	審議会40回、小委員会27回開催	昭60. 2.10　審議会委員選挙
第81回昭60. 3.27	第3期最初の審議会	【会長】山本光雄　【会長代理】鈴木清
第83回 5.21	審議会の運営　委員連絡会議の設置	
第87回 12.18	特別小委員会の設置	
第95回昭61. 12.17	市営3号線の高架化に伴う換地設計の変更（地区計画）	昭61. 2.21　市営3号線免許取得
第97回昭62. 2.25	事業スケジュール変更に伴う早期建築希望者対応について	
第105回昭63. 3.16	仮清算実施を提案　仮清算小委員会を設置	
第106回 5.25	小・中学校の変更に伴う換地変更	昭63. 2. 1　第4回事業計画変更
第111回平元. 2. 8	法第95条6項該当地（私道）の諮問（答申）	
第113回 4.19	清算金の単価決定について	平元. 8. 5　第5回事業計画変更
第118回 12.14	タウンセンター計画変更について	9～12　仮清算金の縦覧
第120回平2. 2. 6	仮清算金明細書の諮問（答申）	仮清算金の申出
〔第4期〕	審議会40回、小委員会16回開催	平2. 2.10　審議会委員選挙
第121回平2. 3.19	第4期最初の審議会	【会長】山本光雄　【会長代理】鈴木清
第122回 4.23	仮清算金の徴収及び交付事務について	
第126回 10.24	茅ヶ崎近隣センターの換地設計変更について	平2. 7　仮清算金の徴収及び交付スタート
第132回平3. 7.23	会長代理の選出	【会長代理】菅沼治元
第133回 9.18	直接施行を前提とした仮換地指定の諮問（答申）	
第136回平4. 1.17	生産緑地を対象とした仮換地指定の諮問（答申）	平3. 10. 3　第6回事業計画変更
第143回 12.10	寺院・墓地の仮換地指定諮問（答申）	平4. 2.20　直接施行の実施
第146回平5. 6. 4	港北中央地区の概要説明	7.30　第7回事業計画変更
第152回 5.13	換地計画について　地目について	平5. 3.18　市営3号線開業
第153回 6.23	〃　清算金の時点修正について	
第154回 7.21	〃　仮清算から本清算への移行について	
第155回 9.21	〃　仮清算金分割納付の終了について	
第159回平7. 1.25	換地計画の供覧についての諮問（答申）	平7. 1.26　第8回事業計画変更
〔第5期〕	審議会12回、小委員会2回開催	無投票
第161回平7. 3.28	第5期最初の審議会	【会長】山本光雄　【会長代理】菅沼治元
第162回 4.21	換地計画の供覧通知について	
第168回平8. 2.23	換地計画の諮問（答申）	平7. 5～7　換地計画の供覧
第172回 9.13	最終審議会	平8. 2.14　第9回事業計画変更
		4. 3～　換地計画の縦覧
		6.28　換地計画の認可
		9.29　換地処分の公告

第二地区小委員会の審議概要（第1期から第5期）

種　別	期間及び開催回数	設置の目的	主な審議の内容
第一小委員会（荏田）	昭52.5 ～57.7 （第1期～第2期）11回	換地の配分、仮換地供覧に伴う意見書の取扱い、存置の問題等について地域別に審議	一般換地・移転建物の換地配分、存置建物、墓地換地、不適格建物、仮換地供覧結果報告及び対応方法の区分
第二小委員会（茅ヶ崎）	昭52.5 ～57.4 （第1期～第2期）11回	同上	同上
第三小委員会（新田）	昭52.5 ～57.4 （第1期～第2期）11回	同上	同上
第四小委員会（都田）	昭52.5 ～59.1 （第1期～第2期）12回	同上	同上
二次開発小委員会 （第一・第二地区合同）	昭57.11 （第2期）1回	二次開発行為の説明	二次開発行為の適用
特別小委員会	昭59.5 ～平7.9 （第2期～第5期）39回	早期建築希望者対応、仮換地変更、換地設計変更等の審議	早期建築希望者対応、仮換地変更、鉄道計画変更及びセンター計画の変更に伴う換地設計の変更、換地計画、時点修正
仮清算小委員会	昭63.4 ～平元.12 （第3期）10回	仮清算の実施に伴う課題等の審議	仮清算の実施に伴う課題及び前提条件の審議

2. 評価員

評価員は各地区７名選任し、審議は合同で評価員会として開催した。評価員の主な審議としては、当初は土地評価基準に関する審議で、他に例を見ない大規模な地区であり、整理前後で土地利用が大きく変化することから、土地評価の方法について議論が交わされ、整理前については位置価方式により、整理後については路線価方式により行うこととした。

その後、事業進捗に伴い、保留地の決定と以後の変更（３回)、センター計画の変更等に伴う路線価の変更（３回)、鉄道計画の変更（高架化等）等による土地評価基準の一部変更を行った。

また、公団で初めて実施した仮清算の実施方法や清算金単価算定、本清算実施のための清算金時点修正率算定、仮清算から本清算への移行のための審議を行った。

評価員会は、第１回の昭和50年９月から平成８年９月まで53回に及ぶ審議を行った。

1 評価員の選任

評価員は、審議会に次の選定基準を説明し同意を得て選任した。

①不動産鑑定に明るい者　（３名）
②区画整理の評価に明るい者　（１名）
③当地区の設計と評価を結びつける者　（１名）
④登記の事情に明るい者　（１名）
⑤周辺区域をも含めて公的評価に明るい者　（１名）

なお、登記所長および区課税課長については役職で委嘱し、異動の場合には後任者にお願いすることとした。

2 評価員の審議経緯（概要）

第１回　（昭和50年9月）
・土地利用計画の説明

第2回～11回　（昭和50年10月～52年10月）
・土地評価基準の説明し了解を得る
・換地方針の説明

第12回～15回　（昭和53年1月～56年7月）
・仮換地供覧（意見書の説明）等の説明

第16回～19回　（昭和57年2月～60年8月）
・保留地について諮問（答申）
・鉄道３号線の計画変更に伴う土地評価への影響の説明

第20回　（昭和61年8月）
・土地利用計画の見直しの説明

第21回　（昭和62年6月）
・地区計画導入に伴う土地評価への影響の説明

第22回～23回　（昭和62年6月）
・早期清算の説明
・仮清算の説明
・タウンセンターの見直しの説明

第24回　（昭和63年9月）
・土地評価基準説明（基準等を再度説明）
・土地評価基準作業要領説明
・位置価・路線価説明

第25回～27回　（昭和63年10月～12月）
・変更土地評価基準案説明
・変更土地評価基準作業要領案説明
・変更位置価・路線価案説明

第28回～31回　（平成元年1月～8月）
・変更土地評価基準案の諮問（答申）
・変更土地評価基準作業要領案諮問（答申）
・仮清算金単価算定の説明
・保留地の変更の説明
・指数単価及び権利価格割合の諮問（答申）

第32回～34回　（平成元年12月～2年12月）
・第２回変更保留地の諮問（答申）
・仮清算の縦覧報告
・第２回変更路線価の諮問（答申）（タウンセンター）
・タウンセンターの仮換地修正の説明

第35回　（平成3年7月）
・第二地区新港北ＩＣの設置に伴う土地評価への影響について説明

第36回～37回　（平成3年12月～4年7月）
・第３回変更路線価の諮問（答申）
・第３回変更保留地の諮問（答申）

第38回～41回　（平成4年12月～6年3月）
・事業の進捗状況の説明

第42回～43回　（平成6年6月～7月）
・時点修正率について諮問（答申）
・仮清算から本清算への移行について説明

第50回　（平成8年1月）
・清算金明細書について諮問（答申）

第53回　（平成8年9月）
・最終評価員会

第4節　土地評価及び換地設計等

1. 土地評価

1土地評価の検討

事業認可時の地域の土地利用状況はそのほとんどが田、畑、山林、原野であり、宅地は４％、道路等の公共用地率は約６％にすぎなかった。生活利便施設の主なものは地区内にはほとんどなく、地区周辺の鉄道駅周辺に主として立地していた。整理後は、従前地から一転して高度利用となるセンター地区をはじめとして、都市的土地利用計画であり、生活利便施設は、地区内でほぼ充足できる計画の内容であった。

このような状況を踏まえ、当初の土地評価は今までの路線価方式でなく、地帯価方式による検討を行った。(昭和46年～49年)

その内容は、評価計算及び換地設計の電算処理を前提とし、評価点を10m間隔の定点に置き、その定点に評価指数を定め、これにより従前地及び換地の評価を行う方法である。

その計算方法は、評定価＝位置価＋影響価＋個性価とし、全く新しい評価方法を検討した。

位置価は、土地の属する地域の有するポテンシャルであり、さらに地域のなかでの個々の土地の占める位置の力である。

影響価は、位置価に乗ずるもので、道路、駅前広場、公園、学校等の要素を含むものである。

個性価は、従来の宅地係数に当たるもので、宅地利用の優劣性を位置価と影響価に乗ずるものである。

この地帯価格方式による土地評価について、本社や本部を含めて昭和49年9月～10月に議論をした結果、実績のない方法であり、港北地区で採用すべきではないとの結論に達した。

土地評価方法は、地区の現状及び土地利用計画を踏まえ、整理前後とも駅及び幹線街路による地帯的な影響を考慮して、接近係数より分離した地帯係数を新設した。整理前は位置価方式とし、整理後は路線価方式で行うこととした。

2港北地区における土地評価の条件

①平均減歩率35%を満足し、かつ事業計画で定めた土地利用計画に沿って減歩率のバランスが取れること。

②小規模宅地に対して過大な負担が生じないこと。

③土地評価の作業が迅速に処理できること。

(電算処理)

3整理前の土地評価

(1)位置価

路線価を付すべき道路が数少ないことから評定値を付すべき任意の点(50mメッシュで約5,000点)を定め、その点の指数を算定し整理前評価の位置価指数とした。

(2)地帯係数

当地区の土地価格の状況を概観すると、局部的な事情によるものを除いては、おおむね地区外縁部が高く、内奥部に向かって漸減し、中央一帯に至ってほとんど等価となっている。

このような価格帯の傾向が表れる基本的な要因は、周辺駅と、幹線道路である。

地帯係数においての地帯価要素は、整理前においては駅及び幹線道路とし、整理後では駅とした。

①駅　価

整理前は綱島、江田、鷺沼、市ヶ尾、中山の５駅を関連駅とし、都心（東京、横浜）に対する接近度合とした。

②幹線価

地帯価要素とする幹線は、整理前におけるバス系路道のみとし、後背地にまで及ぶ幹線の価値を、地帯価に属する幹線価とした。

(3)個別的要因の修正

整理前の土地は、別表１の個別的要因を考慮し算定した。

4 整理後の土地評価

⑴路線価

整理後は地区内の6駅を含む土地利用計画を前提として路線価を設定した。この路線価は、両地区のタウンセンターが最高値で、地区周辺に行くに従い低下する傾向となった。

⑵地帯係数の考え方

地帯係数においての地帯価要素は、整理後においては駅のみとした。整理後の幹線道路については、地帯価要素とはしていない。整理後における幹線道路は、それ自体としての連続的系統性は有しても、この地区の宅地利用の増進に寄与する割合に限定した場合、特に街路係数と区別して考える必要はないからである。

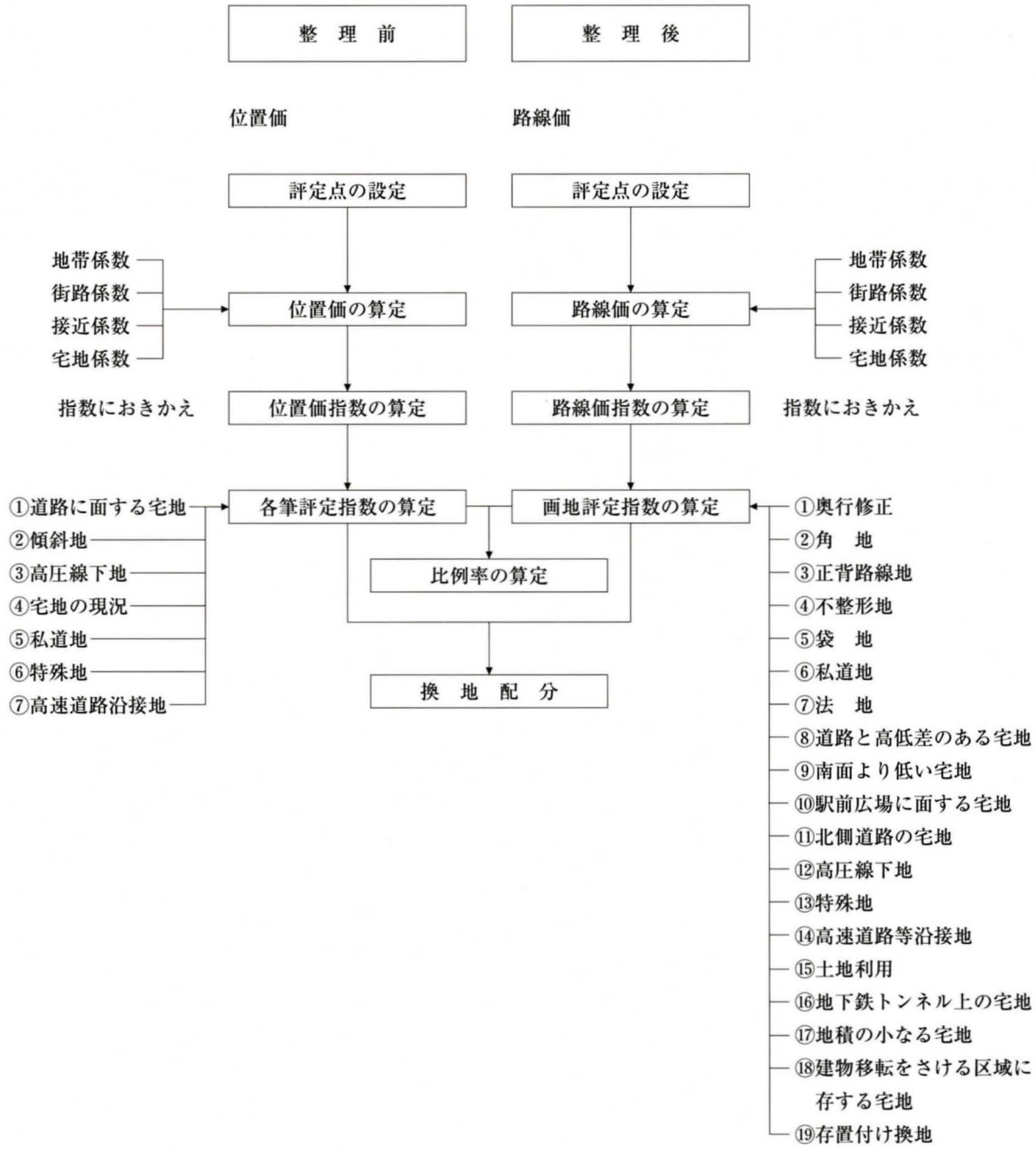
整理後の駅価については、現況における綱島、江田、鷺沼、市ヶ尾、中山の５駅と、計画６駅を関連駅とし、都心（東京、横浜）に対する接近度合とした。

⑶個別的要因の修正

整理後の土地は、別表１の個別的要因を考慮し算定した。

別表１

土地評価の要素


整　理　前
整　理　後
位置価
路線価
評定点の設定
評定点の設定
地帯係数
街路係数
接近係数
宅地係数
位置価の算定
路線価の算定
地帯係数
街路係数
接近係数
宅地係数
指数におきかえ
位置価指数の算定
路線価指数の算定
指数におきかえ
①道路に面する宅地
②傾斜地
③高圧線下地
④宅地の現況
⑤私道地
⑥特殊地
⑦高速道路沿接地
各筆評定指数の算定
画地評定指数の算定
①奥行修正
②角　地
③正背路線地
④不整形地
⑤袋　地
⑥私道地
⑦法　地
⑧道路と高低差のある宅地
⑨南面より低い宅地
⑩駅前広場に面する宅地
⑪北側道路の宅地
⑫高圧線下地
⑬特殊地
⑭高速道路等沿接地
⑮土地利用
⑯地下鉄トンネル上の宅地
⑰地積の小なる宅地
⑱建物移転をさける区域に
存する宅地
⑲存置付け換地
比例率の算定
換　地　配　分

5 土地評価の概要

①整理前位置価の最高・最低及び平均値

地　区	第一地区			第二地区		
位置価	最高値	最低値	平均値	最高値	最低値	平均値
	1,000個	852個	887個	1,000個	843個	884個

②整理後路線価の最高・最低及び平均値

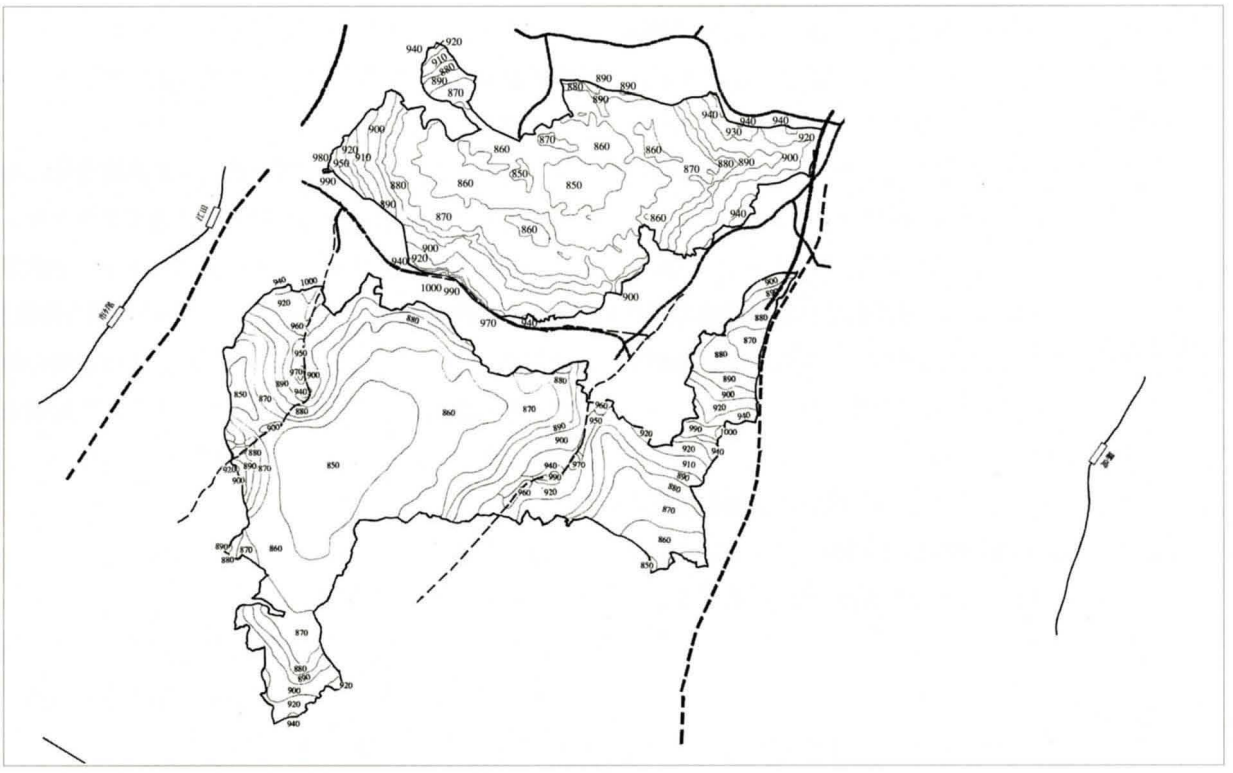
地　区	第一地区			第二地区		
路線価	最高値	最低値	平均値	最高値	最低値	平均値
	4,248個	2,339個	2,701個	4,239個	2,330個	2,630個

③整理前・後土地評価指数平均値（個／㎡）

地　区	第一地区		第二地区	
項　目	整理前	整理後	整理前	整理後
一般宅地	936	2,511	914	2,544
特別用地		3,587		3,386
存　置	1,276	2,374	1,156	2,310
小宅地	1,082	2,226	996	2,168
墓地寺院	932	1,978	898	1,947
保留地	———	2,719	———	2,728
総平均値	951	2,719	921	2,728
増進率	2.859		2.961	
比例率	1.785		1.852	

④整理前後の土地評価図

整理前の位置価等価線図



整理後の路線価等価線図

6 土地評価基準の変更

当初の基準の見直しとして、私道地、墓地が新たな評価要素として、高速道路等沿接地の一部、土地利用の一部、存置付け換地が必要となったため、基準の変更を行った。

(1)私道地

私道地については実状に応じて課税の有無を取り入れた修正率に変更した。

(2)墓地

従前の土地利用状況を考慮して、墓地換地の通路及び緑地の修正率を0.10とし、さらに清算金が生じないように基準の変更を行った。

(3)高速道路等沿接地

鉄道計画の変更により、一部内容を追加して鉄道高架構造部分に沿接する一画地については、修正率【鉄道北側(0.92)、その他(0.94)】を乗ずることにした。

(4)土地利用

地区計画制度の導入により、地区計画の土地利用区分（一種住専並、二種住専並、住居地域並）に応じて修正率を追加した。

(5)存置付け換地

存置宅地では、道路計画、造成計画等により存置宅地の周囲に、一宅地に満たず単独利用ができないため、増換地とせざるを得ない部分が発生する場合があるが、これを存置付け換地とし、その評価は、事業の施行上やむを得ず生じる余剰宅地を、隣接存置地権者に付け換地するという性格から、修正を行うこととした。

修正率は、他の公的機関における過小宅地の土地評価基準に準じて、付け換地の位置を考慮し定めた。

2. 換地設計等

当事業は、当初地権者数約5,600名、筆数約２万筆、施行面積1,317ha、計画人口22万人に及ぶ都市基盤づくりである。

そのため、従来の原位置を尊重する換地設計に加えて、横浜市北部の副都心形成を目指すタウンセンター地区を始め、地権者の主体的エネルギーを活用して、計画的街づくりを促進するため「特別な用地」を定め、そこへの換地は申出により、これ以外の換地は概ね原位置を尊重して定めた。また、小規模宅地は、種々の方策を取り入れて対応を行った。

1 基準地積

(1)従前公共用地の算定

無地番公共用地は、公図を基に幅員と延長距離により面積を算定し、有地番公共用地は登記簿で確認し、横浜市と協議して定めた。

(2)按分区の設定

按分対象筆の基準地積は、按分区を設定し各按分区毎に按分率を定めて算出した。

第一地区は、審議会における議論の中で、町別で決めることとなり、按分区となる町境界を実測することとなった。町界は、地元審議会委員及び地元町会役員の立会の基に確定した。第二地区は、町別に公道を基に確定した。

(3)基準地積の算定

登記簿の一元化以降の分筆または施行規程に基づいて、更正申告された土地は、実測図に基づき基準地積を定めた。また、実測経緯の無い筆は、按分区毎に登記簿地積に按分して定めた。

さらに、昭和50年12月から51年６月の間、事業認可以前から建物のある宅地および建物で囲まれた宅地（空閑地）を測量し、その地積を基準地積の資料とした。

2 換地設計基準の審議

審議会委員及び地権者の理解を得るため、換地設計基準の審議に先立って、基準の一部となる内容の換地設計方針（案）の審議を、両地区とも6回づつ行った。昭和51年、この方針をより具体的なものとした換地設計基準の審議を行った。ここでは、具体の事案（例えば、基準地積・墓地等・存置及び移転・換地位置・小規模宅地・減歩等）について、基準での取扱について審議した。

この換地設計基準の諮問は、第二地区では全会一致で答申されたが、第一地区では小規模宅地の取扱い等に不満を持つ委員が反対し、唯一の採決に持ち込まれ、出席委員22名中賛成13名反対８名の賛成多数で、原案を支持する答申が行われた。

3 特別な用地への換地

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」を実現するために、昭和47年８月対策協に「港北ニュータウン建設研究会」が発足し、研究会では各課題毎に部会を設けて、研究討議を重ねた。

その中で、効率的土地利用の実現を図り、あわせて生活再建等を考慮した換地方法の要望があった。これを受けて、審議会での審議を踏まえ、地元説明会での周知を図り、センター用地をはじめとする「特別な用地」への申出換地の実施を行った。

4 移転家屋の存する宅地

当初は中断移転を前提に工事スケジュールを策定していたが、地元小宅地地権者から直接移転の強い要望があり、移転家屋の扱いが工事工程の鍵を握ることとなった。

公団の方向としては、一定のエリア毎に先行造成地を定め、小規模宅地の建物はできるだけ先行造成地へ直接移転することとした。

第一地区は各町別に、第二地区は建物移転者は各町別に、更地地権者は荏田方面に集約することとし、先行造成地に換地を定めた。

5 小規模宅地

地権者のほぼ過半数を占める2,900人の小規模宅地地権者（400㎡未満）の取扱が事業進捗上の大きな課題であった。特に第一地区は、小規模宅地地権者が1,800人、62%に及びその対応が事業進捗の必須条件であり、さまざまな方策を講じて換地設計を行った。

内容としては、減歩緩和等、買増合併換地、先行造成地への換地、私道部分の換地交付等の措置を取り入れ、延べ4,900件の内容に対応した。

6 存置

事業計画では、建物移転はできるだけ避ける内容とし、地元説明会でも説明してきたが、事業を推進するために、建物移転の有無を明確にする必要が生じた。このため、判断基準を設けて建物の移転要否を定め、審議会に諮り移転の要否を地権者に通知した。移転を要しない建物を存置と呼称した。

7 一般の宅地

換地は、土地利用計画に基づき、各町の小字毎に整理前後の位置関係を考慮し、概ね原位置を尊重して地区全体のバランスが取れるように定めた。

第一地区では、集合住宅用地２箇所に大規模地権者の従前地があり、その用地に現位置換地することで、換地はスムーズに定めることができた。

第二地区では、換地の配分をスムーズに行うために集合住宅用地から一般宅地に土地利用計画の一部の変更を行った。

8 神社、寺院、墓地

⑴神社等

第一地区には4社、第二地区には1社があり、うち存置とした神社は両地区各々1社であり、第一地区の3社は移転とした。

神社等の換地は、清算が生じないこと、緑道・公園に隣接する箇所で“ふるさとを偲ばせる街づくり”を考慮して、換地を定めた。

⑵寺院、墓地について

⑷換地の位置

寺院は両地区とも6寺づつ計12寺あり、第二地区に隣接し地区外に2寺あった。両地区とも5寺づつは存置とし、タウンセンター用地にあった2寺は同用地外に換地を定めた。

個人墓地は、第一地区では970墓石3,240㎡、第二地区では1,282墓石3,040㎡あり、寺院及び所有者、横浜市とも協議のうえ、まちなみ形成上周辺環境との整合性を考慮し、寺院周辺に集合換地することとした。

⑹換地地積

①既存寺院墓地

従前から存する寺院墓地（檀家等の共有墓地も含む）は、原則として減歩を行わない。

②新設寺院墓地

新設墓地は通常の減歩を行った。

③個人墓地

個人墓地の換地地積は、次のとおり定めた。

墓地の基準地積＋通路地積＋緑地地積

⑹寺院、墓地換地の経緯

①昭和51年4月～5月

審議会に寺院、墓地の取扱及び墓地の集合化の意向調査について説明

②昭和51年6月

墓地の集合化の意向調査を実施

③昭和52年3月

横浜市衛生局と墓地計画について協議

・墓地：境内地：緑地の地積は各3分の1ずつにする。

・墓地の外縁部は植樹帯とし、寺院墓地で5m、個人墓地については3m以上とし、周辺から遮蔽をする。

・墓地内通路の幅員は1m以上とする。

④昭和52年4月

関係者に墓地全体計画の説明（市との協議結果に沿って墓地計画を作成するために寺院毎に説明会を実施）

⑤昭和58年3月

事業計画の変更認可（第3回）で墓地計画を定めた。

⑥昭和63年12月

墓地の換地設計方針について審議会に説明

⑦平成元年3月

墓地は従前の土地利用状況を考慮して、清算金が生じないように土地評価基準の変更を行った。

⑷寺院・墓地仮換地概要表

第一地区　6寺

単位:㎡

寺院換地	寺院墓地換地	個人墓地換地
36,900	13,800	6,820

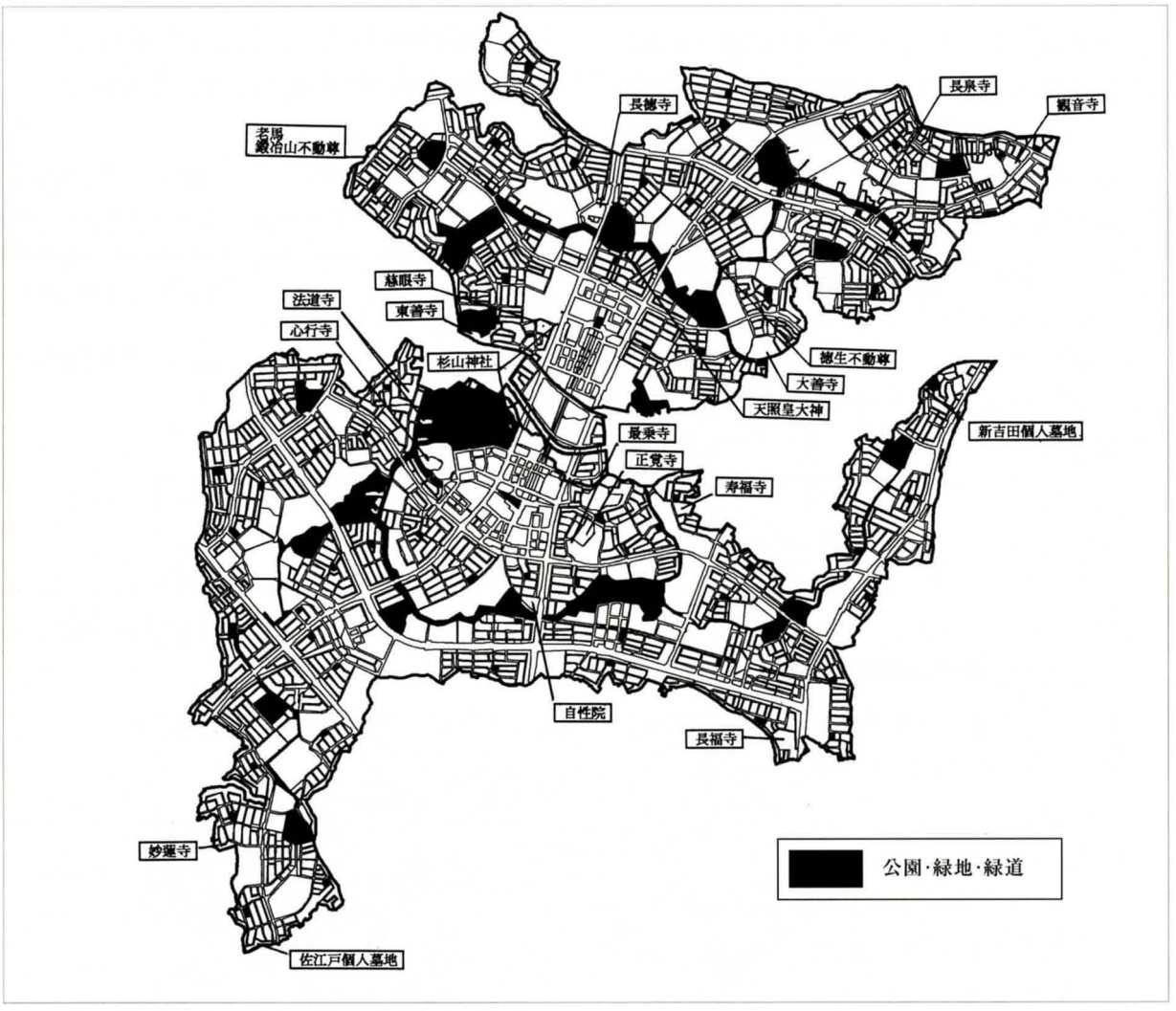
第二地区　8寺

単位:㎡

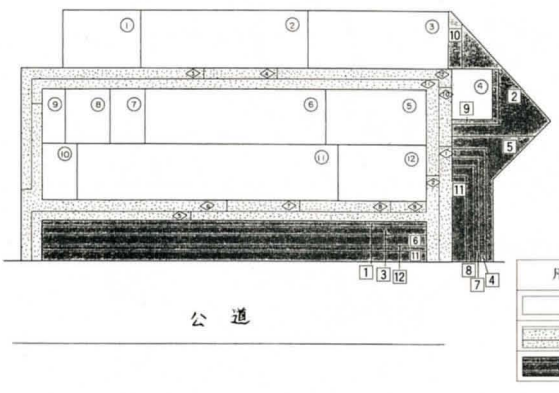
寺院換地	寺院墓地換地	個人墓地換地
49,600	17,630	6,020

※寺院墓地は、寺院換地の内数

寺院・墓地仮換地位置図



墓地の仮換地



左図右方向から見た写真

9 法第91条、第95条第６項該当地

⑴法第91条該当地

基準地積の合計が30㎡未満の宅地については土地利用が困難であるとし、地権者の同意を得るとともに、法第91条により審議会の同意を得て、換地を定めないこととした。

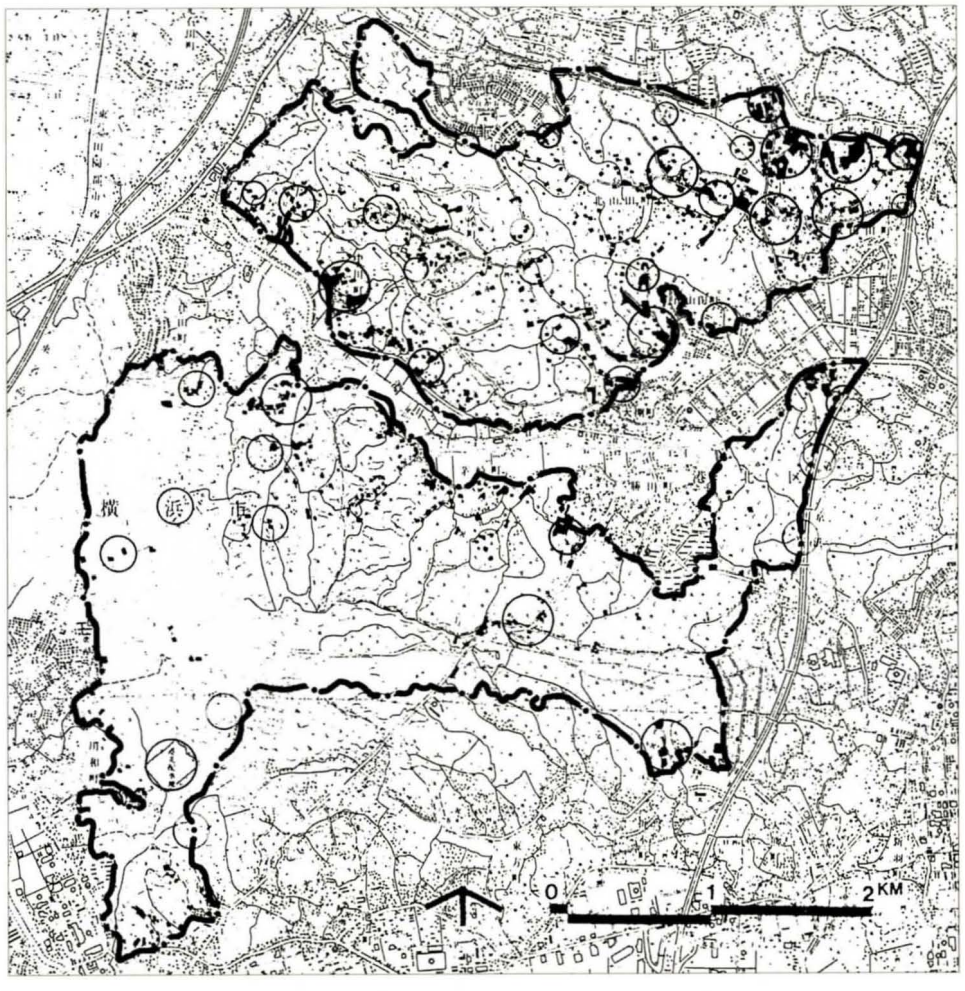
区　分	筆　数	地権者数	地積（㎡）
第一地区	6	5	80
第二地区	4	3	88

⑵法第95条第６項該当地

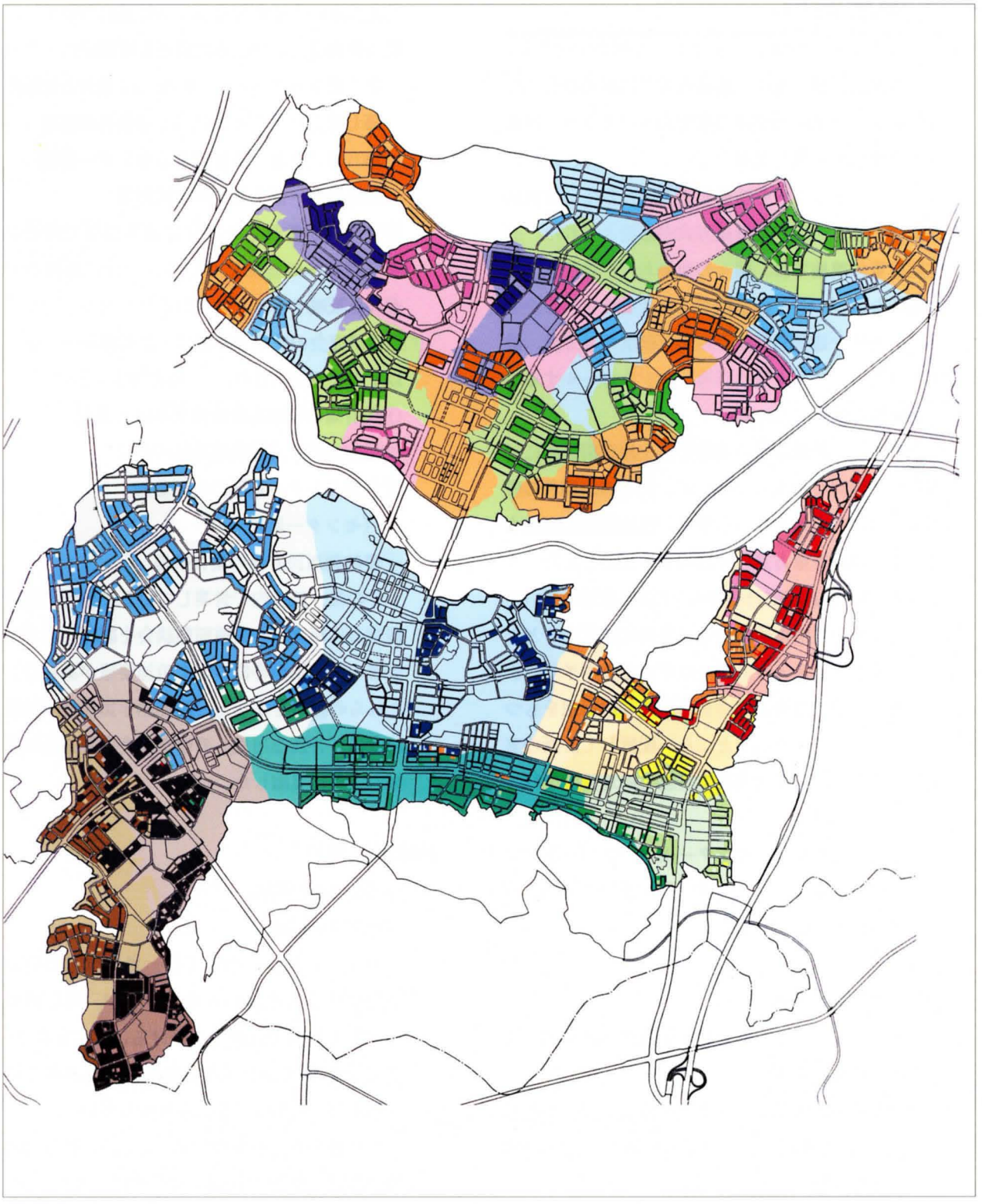
公共の用に供している宅地（私道）については、法第95条第6項該当地として、同条第7項により審議会の同意を得て換地を定めないこととした。

区　分	筆　数	地権者数	地積（㎡）
第一地区	285	195	14,169
第二地区	202	39	20,367

法第95条第６項該当地位置図



⑩一般換地配分図



3. 申出換地

当地区は、施行面積、地権者数とも膨大な数に上る大規模な土地区画整理事業であり、センター用地等で土地利用計画を実現していくためには、地権者の主体的エネルギーを活用する方策として、計画的な街づくりと対応した換地方式が必要とされた。原位置尊重の換地では、個々の地権者の主体的意図と計画的な街づくりとの意図が十分合致せず、しかも都市計画法や建築基準法等の現行制度だけでは、計画的な街づくりを十分に誘導、コントロールすることが困難な状況であった。

そのため、換地設計の段階で、土地利用計画に対応した「特別な用地」について、個々の地権者の整理後における土地利用の希望を、換地設計に反映する手法（申出換地方式）を採用することとした。すなわち、整理前に施行区域内に生活の基盤を置いていた地権者の生活再建対策を具体的に確立するとともに、意欲のある人々のエネルギーを集中させ、かつ特別な用地の計画と適合する土地利用構想をもつ地権者を、それに適したところへ配置して計画の実現を図るために、申出調査を実施し換地設計を行った。

「特別な用地」は、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種類である。

1 申出調査実施の経過

(a)港北ニュータウン開発対策協議会（対策協）設置（昭和42年６月）

(b)対策協内に港北ニュータウン建設研究会が発足（昭和47年８月）し、以下の内容についての検討が行われた。

①人口計画と土地利用計画について
②日照等指導要綱・建築基準条例について
③工事期間中の生活対策について
④農業的土地利用について
⑤非農家の土地利用及び生活対策について

特に換地設計に関する内容としては、

第六部会＝アパート・マンション経営と採算性
第七部会＝農的土地利用と屋敷林の保存
第八部会＝地元参加によるセンター計画
第九部会＝商工業者の生活対策

等で検討が重ねられ、特に第八部会ではセンター開発への参加について、十分に地権者の意向を反映すべきとの提言がだされた。

(c)建設研究会の成果を基礎に、対策協から公団に以下の要望が出された。(昭和50年７月)

①民有地の低層高密度住宅地区の設定
②民有地の中高層住宅地区の設定
③各種センター地区の地元参加
（センター地区への換地）
④農的利用民有地の集合換地

その後、地区内で営業している地権者（建設研究会に第九部会業種別懇談会を組織）より工場等の集合換地等について追加要望があった。

(d)これらの経過をふまえ、昭和50年10月公団は審議会に「特別な用地」の申出調査を審議会に提案し51年に実施した。

2 特別な用地

(1)特別な用地の種別

ⓐセンター用地

センター地区については、単に自己の居住の用に供する宅地のみを持つ者が、現位置換地として機械的に換地を受けることになれば、高減歩を受け、中高層建築の建ち並ぶ中での生活を強いられることになりかねない。

この種の弊害を努めて避けるため、換地の段階で特別な配慮を行い、現位置にこだわらず、センター建設に意欲のある地権者に、積極的に門戸を開き参画してもらい、建設エネルギーを集中させ、計画的開発を図ることにした。

ⓑアパート・マンション等用地

アパート経営は、農家が区画整理後の新たな生活再建（転業）を図るのに最も容易で危険度が少ないものとして有力視されている。

しかし一般住宅地（第一種住居専用地域）では、建ぺい率・容積率・高さ・日照等の制限により、効率の良いアパート経営は望めないばかりか、住環境の面でも問題が生じる可能性がある。そのため、あらかじめアパート経営を予定している者を対象に、用途地域が第二種住居専用地域及び住居地域が指定される予定の箇所に集合換地を行い、用途の混在を防止することとした。

Ⓒ工場・倉庫・資材置場等用地

地区内の工場数は130に及んでいた。事業完了後も継続操業する場合、一般住宅地の中で行うとすれば、たとえ建築基準法は、適法又は既存不適格として容認されるとしても、騒音、震動等の発生源となるものは、近隣住民に迷惑を及ぼすこととなる。

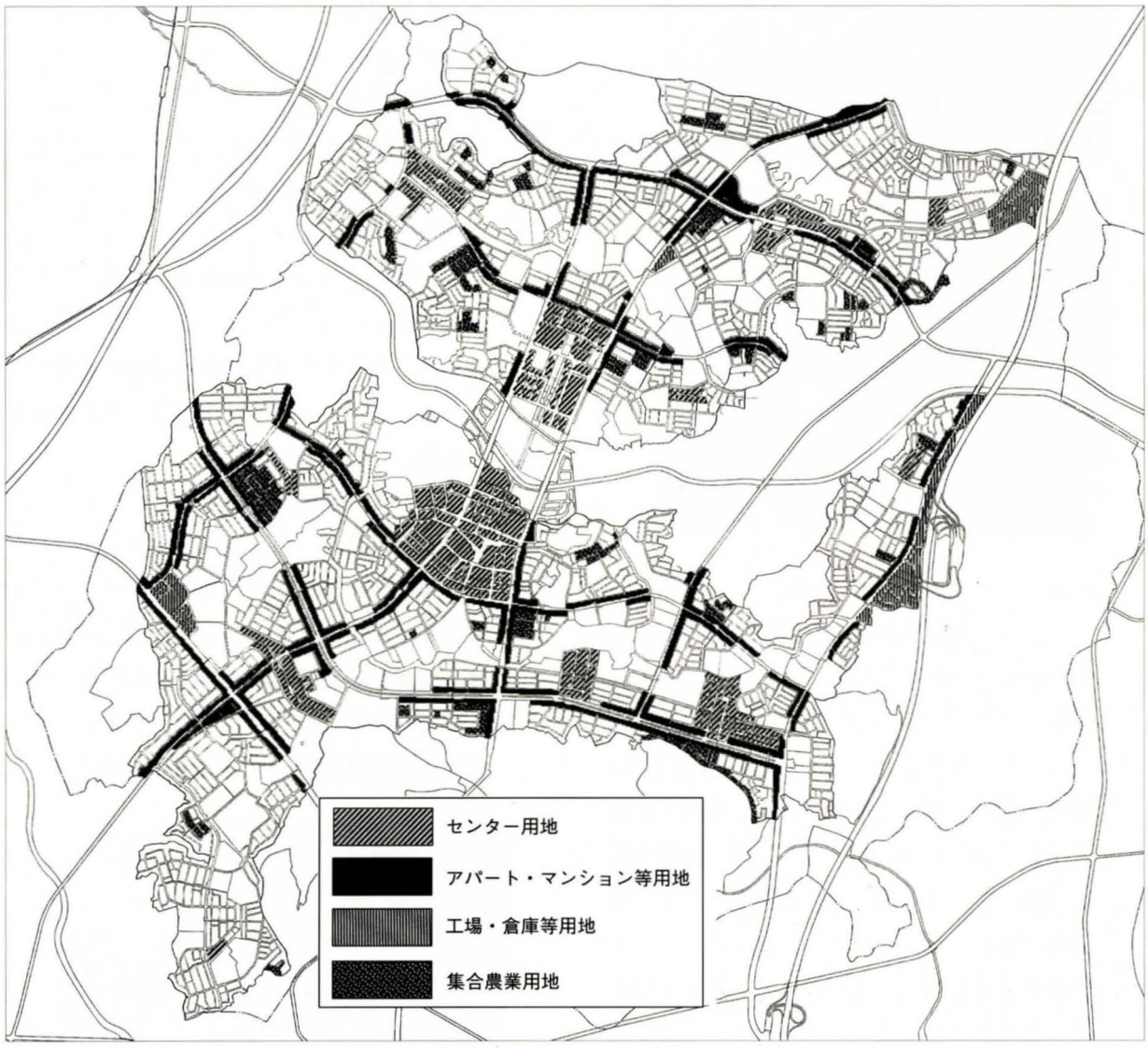
また、農家生活再建の一つとして貸工場や貸倉庫を開業することも考えられる。ついては、地区内に準工業地域を設け地権者の希望により集約換地を図り、住宅地から工場、倉庫等を分離することができれば居住環境は改善され、工場側にとっても円滑な操業が可能となる。

準工業地域での換地配置についても、倉庫業、化学、機械、精密機械、塗装、プレス等の業種を予め想定した上で調整を行い、相隣障害を最小限にすることとした。住宅地とは別の要因から、建築協定等の必要性はより強く認識されることとなり、両地区２箇所ずつの準工業地域では建築協定が締結された。

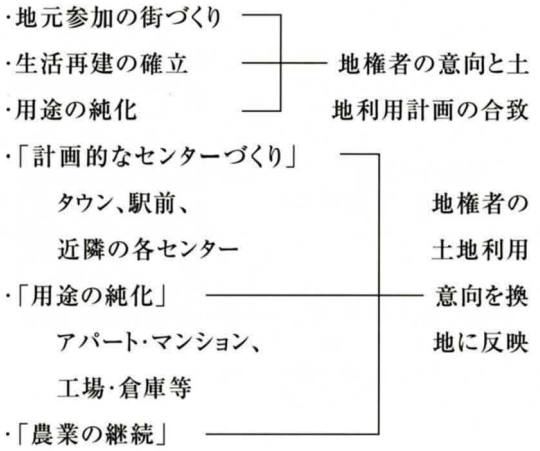
ⓓ集合農業用地

営農を継続希望する地権者の要望を受けて、生産緑地法にもとづく生産緑地制度や、市の要綱による農業緑地制度を考慮して一定面積を確保する必要があることから、申し出にもとづいて、地権者の意向を踏まえ、概ね町単位で集合農地を定めた。

「特別な用地」の位置図



(2)街づくりにおける申出換地の位置づけ



(3)申出調査の実施

この調査は単なる現状の意向確認でなく、将来の各自の土地利用計画の決心を促し、特別な用地への換地意思の有無を確定させる性格をもたせた。申出調査の実施のために土地評価は評価員に諮り、申出対象者、申出規模、調査方法については審議会に諮り実施した。

このため、土地利用計画の説明、街づくりの趣旨と地権者が果たすべき役割について地権者全員に説明資料を送付し、地元での説明会を行い、個別応対窓口を3か月間設けて申出調査の内容等についての説明を行った。

特別な用地への申出は、期限を定めて申出筆を特定しないで、各地権者の希望する特別な用地の類型毎に登記簿面積で申出することとした。

(4)申出換地のフレーム

区分		換地面積 (ha)	従前地想定面積 (ha)	想定減歩率 (%)
センター用地	タウンセンター	16.9	56.6	65～75
	駅前センター	7.2	18.3	55～65
	近隣センター	3.7	6.9	40～50
	計	27.8	81.8	——
アパート・マンション等用地		沿道利用	——	35～45
工場等用地		特定せず	——	35
集合農業用地		特定せず	——	35

(5)特別な用地への申出結果

申出の受付数は、第一地区341名(110ha)、第二地区545名(140ha)であった。

区分		申出面積 (ha)	申出件数	想定換地面 (ha)
センター用地	タウンセンター	74.3	495	20.3
	駅前センター	44.4	401	17.1
	近隣センター	13.0	155	5.7
	計	131.7	1,051	43.1
アパート・マンション等用地		68.2	463	47.1
工場等用地		11.7	118	9.3
集合農業用地		35.7	128	28.7
合計		247.3	1,760	128.2

(申出者を区分別に集計)

(6)グループ討議

換地を確定するため、各用地区分毎にグループ討議を行った。

討議は、量的調整や位置決めと併せ、用地毎の将来のまちづくりについても、議論に取り入れながら進められた。

(a)センター用地

センター用地のグループ討議は、申出調査結果から量的調整と位置調整を行った。

センター用地については、民有地枠を超える申出があり、申出辞退者の対応を行ったが、辞退者が少なかったため、量的調整は当初設定した公団枠と民有地枠との変更により、民有地枠の拡大を行うこととした。この民有地枠の拡大による状況の変化により、申出辞退の対応を行い、申出総量を確定して、民有地枠の申出位置と面積を確定した。

位置調整の方法は、グループ討議で議論となり、調整要素としてセンター建設への意欲(建設時期等)、従前地の位置関係から優先順位を設定し調整を行った。

面積調整は当初計画で最小敷地規模を100㎡と定めていたが辞退者が少ないため75㎡に変更するとともに、公団換地予定地を民有換地に変更することによって、申出地権者の意向を満たすよう調整を行った。

(b)アパート・マンション等用地

アパート・マンション等用地は、申出路線毎にグループ討議を行い、できるだけ原位置付近に換地を行うことで確認された。

(c)工場・倉庫・資材置場等用地

準工業地域の設定箇所及び業種毎（倉庫、精密・金属加工、自動車・建築、化学工業、未定）の集約について調整を行った。

なお、第一地区では、工場等を操業している者で、工場等用地に申出しない地権者もいたため、用途の純化を図る目的で、第２次申出調査を実施し、事業継続予定者（約30人）を準工業地域に集約した。

(d)集合農業用地

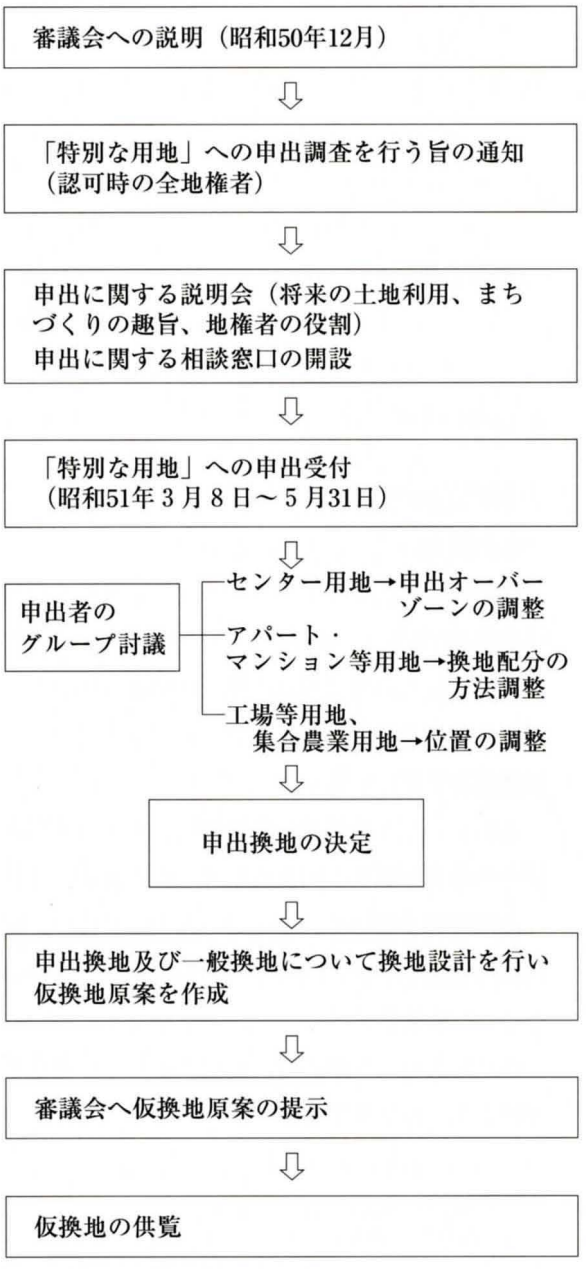
集合農業用地は、地域(町別)毎に原位置付近に集約することを確認し、町別に集約箇所について調整を行った。その後、農業対策委員会で集合農地のあり方を検討し、後に集合農業用地では集合農地利用協定が締結された。

(7)申出調整結果

区　分		調整後の換地面積（ha）	件数
センター用地	タウンセンター	19.3	476
	駅前センター	15.7	383
	近隣センター	5.4	147
	計	40.4	1,006
アパート･マンション等用地		47.1	463
工場等用地		12.9	142
集合農業用地		28.7	128
合　計		129.1	1,739

（申出者を区分別に集計）

(8)申出換地のフロー



なお、申出調整が終了し、仮換地の供覧を実施し各用地の換地は確定したが、社会環境の変化に対応するためタウンセンター、北山田駅前センター、茅ヶ崎近隣センターについて計画変更が生じ、確定した換地を変更することとなった。

4. 小規模宅地

1事業認可時の小規模宅地の状況

	第一地区	第二地区	計
165 ㎡以下	1,031人 35%	484人 18%	1,515人 27%
166 ～ 400㎡	778人 27%	616人 23%	1,394人 25%
計	1,809人 62%	1,100人 41%	2,909人 52%
地権者数	2,914人	2,647人	5,561人

2小規模宅地に対する減歩緩和措置等

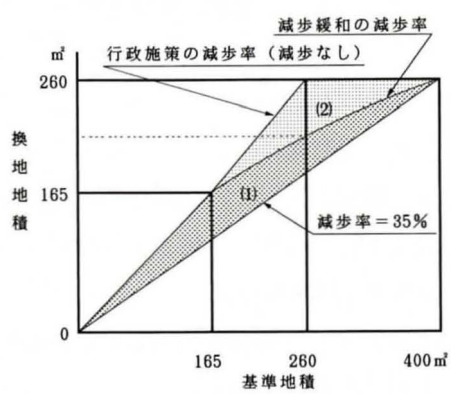
(1)減歩緩和措置

事業認可時点における同一人の所有地で基準地積の合計が165㎡未満については減歩を行なわないものとし、165㎡を超え400㎡未満の宅地については減歩を緩和することとした。

(2)横浜市の行政施策による措置

市からの要請に基づき、事業認可時点における同一人の所有地で基準地積の合計が、165㎡～400㎡までの宅地については、本人の申し出により、260㎡を限度として基準地積と同積換地とすることとし、換地設計に盛り込むこととした。

この措置による増地積相当分は、市所有の換地地積を減じ清算金で処理した。



3小規模宅地用街区の設定

平均的な街区は、100m×44mとし、標準宅地規模は、間口12mで奥行きが22mの260㎡としていた。

しかしながら、小規模宅地の換地対応のためには、その宅地規模に見合った街区形状が必要となったため計画変更して、小規模宅地用街区の設定を行った。

また、この街区は先行造成地の一部となった。

4買増合併換地

事業に支障がなく、換地設計上の条件が整い、地権者からの要望をうけて、地権者の土地取得を条件として買増合併換地として対応を行った。

なお、土地の取得は農家等の協力を得て、買増のための従前地の取得前に、公団と換地設計上の調整をした上で行った。

(1)買増合併換地の経緯

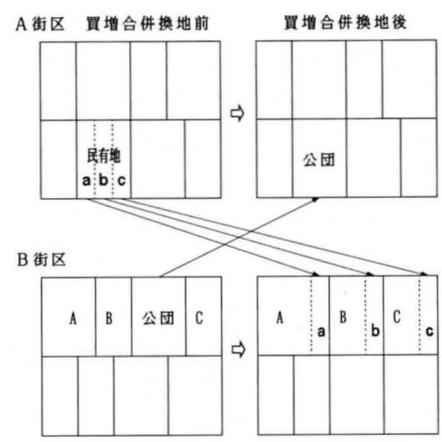
①第一次　昭和51年５月31日まで（特別用地の申出面積確保のため）

②第二次　昭和52年３月31日まで（換地設計の調整可能日まで）

③第三次　換地後の既存不適格建築物の救済のため

④第四次　事業に支障のない範囲で買増合併換地措置を行うことは、宅地規模の拡大となり、住環境の改善につながることから、あらかじめ小規模宅地用街区に公団換地を調整用地として設けて、工事の進捗に影響のない範囲で地権者からの要望をうけて買増合併換地を行った。

(2)第四次買増合併換地のしくみ



⑶買増合併換地の対応者数

	第一地区	第二地区	計
既存不敵格買増	101人	23人	124人
第四次買増	670	150	820
計	771	173	944

4小規模宅地者が所有する私道の措置

私道の取扱いは、法第95条６項の規定に基づき換地設計基準で原則として換地を定めないこととしたが、小規模宅地については宅地規模の適正化を図ることから、換地を定めることができることとした。

なお、私道を換地し換地地積が260㎡を超える分は、私道を不交付として扱い、清算金により処理を行ったが、私道のみを所有している場合には換地は不交付とした。

私道で換地を定めないものについては、法第95条７項の規定により審議会の同意を得て換地不交付とした。

5小規模宅地の対応者数

種　別	第一地区	第二地区	計
減歩緩和措置	1,130人	780人	1,910人
行政施策	302	250	552
買増合併換地	771	173	944
先行造成地への換地	567	363	930

（対応者を種別毎に集計し、共有者については１人として集計）

5. 存　置

1存置の経緯

当地区の計画は、建物移転をできるだけ避けることとし、事業計画の説明会等においても、そのように説明してきた。

その後、地権者から建物の移転の有無の問い合わせへの対応及び工事施工計画、換地設計等での建物の扱いについて、公団としての方針を出す必要が生じた。

－「存置」名称の経緯－

従来は建物移転を避ける区域のことを「現況保存区域」とし、その区域で従前と利用形態が変わらず、移転を要しない建物のことを「現況保存建物」と表現していたが、昭和51年３月の第一地区第13回審議会において、現況保存という言葉は文化財を保存するという意味に解釈でき、曖昧である等の委員意見があり、それ以降は「存置」という名称に統一した。

2存置建物の決定

存置・移転の判断は、1/500の街区確定・現況計画・調整土地計画重図及び造成計画図により行った。

既存建物について「存置建物」、「条件付存置建物」、「移転建物」に区分し、昭和51年10月審議会に諮り、同年11月移転の要否について地権者に通知した。

⑴存置建物の判断基準

①土地利用計画で、公共施設用地及び公益施設用地等に該当しない。

②造成計画上、盛土・切土に無理がなく、排水等に支障がない。

③土地利用上、宅地の使い勝手が従前に比べ著しく悪くならない。

⑵条件付存置建物

当初計画では移転建物であるが、計画を詳細に検討することによって、存置として扱える建物を

「条件付存置建物」とし、その後、計画変更を行った結果、存置及び移転に整理した。

3 通知対象戸数

	存置建物	条件付存置建物	移転建物	計
第一地区	720 戸 (755)	66戸 (0)	914 戸 (945)	1,700戸
第二地区	259 戸 (309)	55戸 (0)	401 戸 (406)	715 戸
計	979 戸 (1,064)	121 戸 (0)	1,315戸 (1,351)	2,415戸

( ) は条件付存置建物を整理した結果の戸数

4 存置の精査

⑴存置の精査

工事施工実施にあたり、さらに作業精度を高めるため、存置範囲の詳細測量(1/250) を行い、道路計画と造成計画の重ね図（存置精査図）を作成し、存置建物１件毎に精査を行った。

その内容を、審議会及び同小委員会に諮り存置・移転を説明し、第二地区は公団の原案（30戸移転）で確定した。第一地区では公団の原案を基に個別に議論をすることとなり、小委員会を設置し昭和57年から２年半に及ぶ議論を経て決定した。この間、宅地会は２回にわたり存置関連の要望を提出した。その後議論を重ね、存置・移転の方向づけがなされ、移転戸数90戸で収束した。

⑵存置問題の収束

第一地区では、昭和60年２月の審議会で90戸の移転で収束したが、その結論に不満を持った地権者を中心に「宅地会」は存置問題を改めてとりあげ、道路計画、造成計画、移転等に対する要望が出され、長期にわたる交渉が行われることとなった。

①昭和61年8月　宅地会は存置問題について強硬姿勢を打ち出した。
②　　9月　横浜市に陳情
　　顧問団(市、県議)に要請
③　　11月　国会議員に陳情
④　　12月　県知事及び公団本社に陳情
⑤昭和62年２月　国会議員に陳情

その後、道路計画変更、造成再検討、移転要望への対応に納得できない９箇所の地権者と、原案で何度も応対を繰り返した結果、要望はほぼ消沈した。

5 存置の整備

⑴第一地区の存置整備

東山田地区を中心とした区域の240戸の存置整備工事は、３工区（第Ⅰ期～第Ⅲ期）に分けて、平成３年度から本格的な工事に着手した。以前の存置整備地区では、各部（工事、補償、区画整理）の担当者間で処理してきていたが、居住したまま基盤整備を進めるために生じる地権者の多種多様な個別要望の調整に、多大な時間を要していた。そのため、工事・補償・事業部で存置プロジェクトを設置して実施体制を整えるとともに、新たに1/100の現況詳細測量による詳細設計を行い、その結果、新たに５戸の移転が生じた。その設計に基づいて地元地権者に整備内容を説明した。

組織の設置とともに、現地に仮設事務所を設け、説明会や個別応対の会場として活用した。

地権者から、病人や受験生への振動及び騒音対策・工事中の進入路の確保や仮設駐車場の設置・階段の付け替え・宅地内に汚水、雨水枡が設置できない・家屋への損傷・逆法になるための排水不良等の要望が多く出された。これに対する対応は、詳細設計を各個人毎に作成し、経緯をまとめてあったため、局に持ち帰ることなくその場でほとんど説明することができた。

当存置整備は平成４年５月から順次完了し、平成５年９月に全ての存置整備を終え、完了した工区から仮換地指定を行った。

⑵第二地区の存置整備

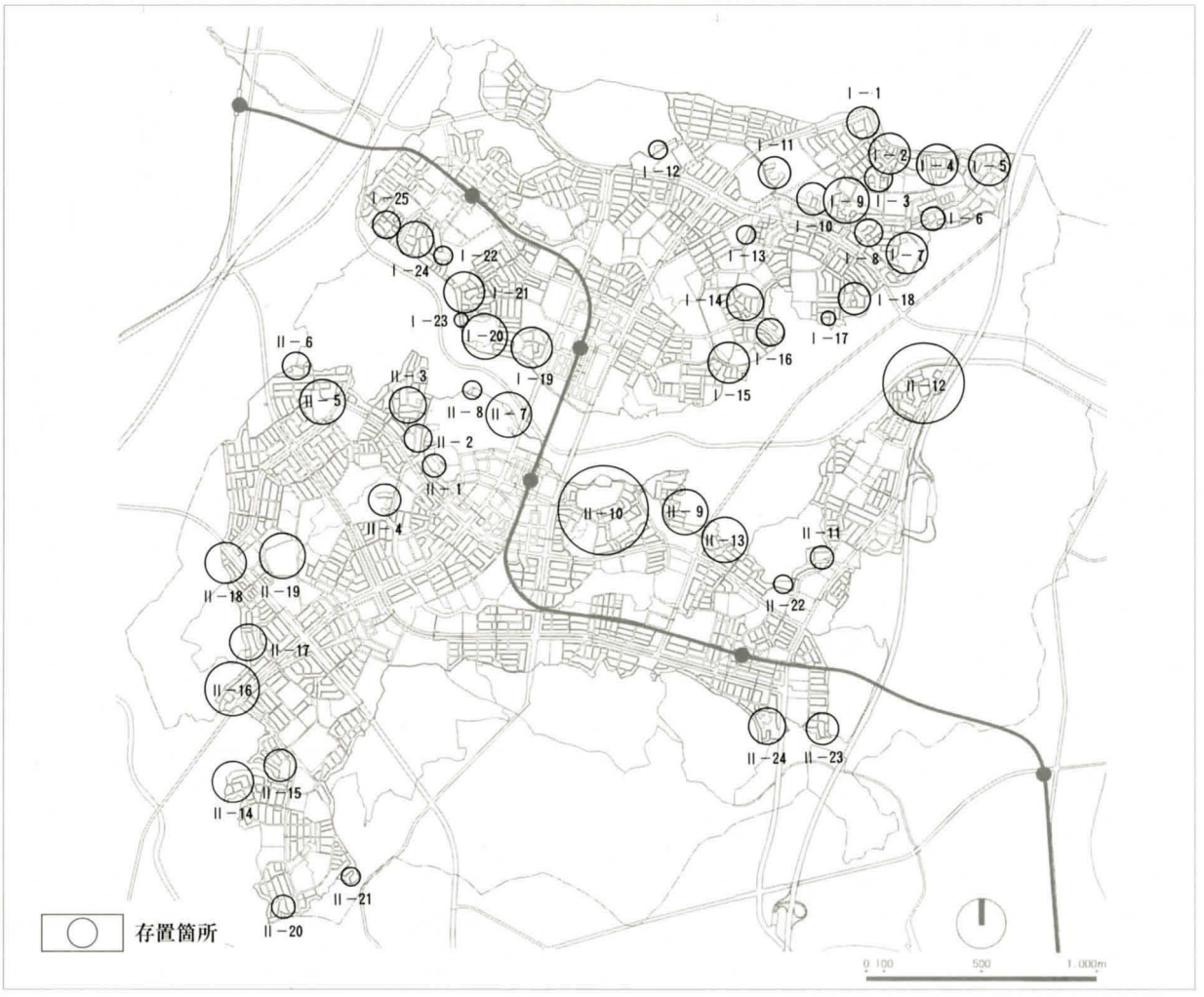
いままでの存置整備地区（新吉田、大熊、荏田、

川和、佐江戸）では、各部（工事、補償、区画整理）の各担当者間で処理してきていたが地権者の多種多様な個別要望の調整に多大な時間を要していた。平成４年度からの茅ヶ崎地区を中心とした区域の存置整備工事では、第一地区と同様、工事、補償、事業の各部で存置プロジェクトを設置し、実施体制を整え進めることとした。

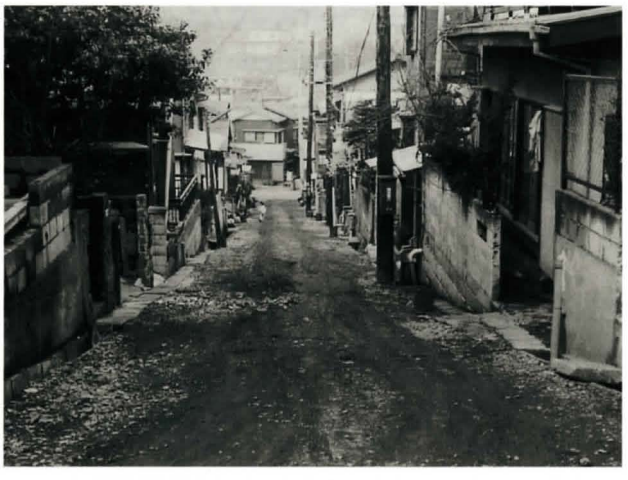
説明会や個別応対の中で地権者から出された要望等の概要は、仮設駐車場及び駐輪場の設置・洗車のための水道の設置・スケジュール遅延の原因・仮歩道の有効幅員の確保・砂埃解消のため芝を植えてほしい等、が多く出された。

要望への対応は、プロジェクトができていたため、各部との調整に時間を要することなく、スムーズに対応でき、平成７年２月に存置整備を終え仮換地指定を行った。

存置箇所図



整理前



整理後

6. 仮換地の供覧

法的手続きとしての仮換地の指定に先立ち、換地設計の種々の措置について、個々の地権者に仮換地の位置、地積、形状や清算の有無を説明し、地権者の理解と協力を得て事業の推進を図るため、仮換地の供覧を実施した。

1 実施内容等

①地権者に仮換地の内容等を明示した「仮換地のお知らせ」を送付し、併せて個別説明の日時を通知した。

②個別説明に先立ってスライド（約20分）により港北地区の土地評価及び換地設計の概要について説明し、その後、個別に仮換地について説明を行った。

③実施時期

昭和52年10月31日～12月17日　第二地区

昭和53年２月20日～４月28日　第一地区

2 供覧内容等

(1)供覧対象者数等

地　区	供覧対象者数	応対者数	応対率	意見書等数
第一地区	3,398人	2,359人	70%	904通
第二地区	3,074	2,169	70	361
計	6,472	4,528	70	1,265

(2)意見書の内容

項　目		第一地区	第二地区
換地に関する事項	位　置	369	210
	換地形状	122	75
	造　成	57	85
	地積･減歩率	179	68
	清　算	257	32
	買増希望	201	8
	換地設計基準	127	92
	評　価	210	8
	早期建築希望	52	7
計		1,574 (45%)	585 (74%)
その他	工事･補償･計画等	1,926 (55%)	206 (26%)
合　計		3,500件	791件

※　一通に複数の意見があるため累計表示

(3)意見書への対応

(a)意見書への対応方針

意見書については、事業計画、土地評価基準、換地設計基準等を基本に判断し、六段階の対応方法を定めた。

（対応区分）

A．意見に対応すべきもの

B．対応することが好ましいと判断されるもの

C．現段階では判断困難なもの

（再度、内容について意見を聞くもの）

D．対応すべきではないと判断されるもの

D'．Dであるが、対応することもあり得るもの

E．仮換地に関連のないもの等

意見書対応区分表

対応区分	第一地区	第二地区
A	3通　(0.3%)	14通　(3.9%)
B	111通　(12.2%)	45通　(12.4%)
C	95通　(10.5%)	54通　(15.0%)
D	474通　(52.5%)	144通　(39.9%)
D'	115通　(12.8%)	91通　(25.2%)
E	106通　(11.7%)	13通　(3.6%)
計	904通 (100.0%)	361通 (100.0%)

(b)意見書の審議

意見書の対応は、両地区とも小委員会を設けて審議を行った。

①第一地区の審議

第一小委員会（一般宅地）、第二小委員会（小規模宅地）及び準工小委員会を設置し、意見書への対応審議を行った。

小委員会では対応方法の区分の審議を行い、特に第二小委員会においては換地変更等の対応内容は新たに町別小委員会及び地区外（更地）小委員会を設けて審議を行い、審議内容を審議会に報告した。

第二小委員会の委員はサラリーマンが多くたび重なる開催となったために会議時間は夜7時～10時とすることが多かった。

(イ) 審議会　　(14回)

(ロ) 第一小委員会(14回)：一般宅地の意見書の取扱い及び換地変更について審議

(ハ) 第二小委員会(8回)：小規模宅地の意見書の取扱い及び換地変更について審議

・町別小委員会(54回)：さらに審議を深めるため、中川、牛久保、北山田、南山田、東山田の各町毎に行い、主に先行造成地での換地変更等について審議

・地区外小委員会(14回)：更地の権利者で早期建築を希望している意見書の取扱い及び換地変更等について審議

・準工小委員会(14回)：準工業地域の換地予定者の意見書の取扱い及び換地変更等について審議

②第二地区の審議

第二地区では、地域別に第一（荏田）、第二（茅ヶ崎）、第三（新田）、第四（都田）の小委員会を設けて、各小委員会で意見書の審議を2回づつ行い、公団の処理方針案で概ね了承が得られた。

(c)意見書提出者への対応（再供覧)

第一地区では、昭和53年9月第40回審議会で意見書等の概要及び取扱いについて説明を行い、

(イ) 事前に調整が必要なもの

(ロ) 先行造成地より提出されたもの（買増希望)

(ハ) 内容が不明確で趣旨のわからないものについては先行して再供覧を行った。その後、採否の決定している意見書提出者について個別に昭和55年11月まで再供覧を行った。

第二地区では、昭和53年4月第35回審議会で意見書等の概要及び取扱いについて説明のうえ、意見書提出者について個別に昭和54年10月まで再供覧を行った。

7. 換地の画地割・造成計画等の調整

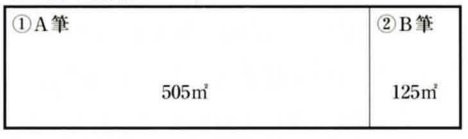
良好な住宅地を計画的に造成し、適正な宅地規模とするための換地の画地割と造成計画の内容を地権者へ通知し、地権者の宅地利用計画の意向を踏まえて画地割、造成計画及び宅地排水桝の設置位置の調整を行った。

1 換地の画地割

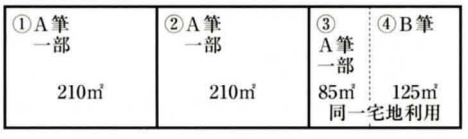
当初計画では一般住宅用地の宅地規模を200～260㎡としたが、その後の地価高騰等により、最低宅地規模を200㎡（約60坪）とした。

仮換地が400㎡を超える場合は、地権者の宅地利用の意向に沿って適正な規模の宅地とするため、換地分割を行った。

換地の画地割前



換地の画地割後 ▼



また、アパート・マンション等用地は、260㎡（約80坪）を最低宅地規模とした。

2 造成計画等

⑴宅地の造成計画

画地確定図を基に、工事部で宅地の計画高、法面の処理方法、宅地への出入口及び宅地排水桝の位置に関する1／500の平面図（お知らせ図）を街区毎に作成した。

⑵宅地排水桝（雨水・汚水）の位置

宅地排水桝の位置は、原則として道路との高低差の少ない箇所に設置することとしたが、最終的には地権者の意向を踏まえて位置を決定した。

3 地権者との調整

地権者に、案内文及び造成計画図（各地権者の換地位置・換地分割案と造成計画を明記）と返信用の葉書を同封して通知した。

通知文には、意見・要望を聞く期間（二週間）と、期日までに返信葉書、連絡等がない地権者は送付した造成計画図を了承したものとして取り扱う旨を記載した。なお、連絡等がない地権者に対しては念のため電話連絡等により確認を行った。

⑴地権者からの要望、調整

宅地の画地割等の要望は、隣接する地権者の造成に影響のない範囲内で調整し、造成・工事等にかかわる要望は、工事担当と区画整理担当で検討した後、隣接する地権者との調整を含め、応じられる範囲内で対応した。

また、調整がまとまった段階で、区画整理担当から工事担当に連絡し、造成計画図を修正のうえ、変更が生じた地権者に対して決定図を送付した。

⑵地権者からの念書

①石積擁壁の不要念書

道路・宅地との高低差が１ｍを超える場合、宅地造成等規制法に基づく横浜市との協議により、石積擁壁等で整備することとなっているが、地権者が将来の土地利用を考えて、石積不要の要望があった場合は、横浜市長宛に石積擁壁不要念書の提出を得て、公団は擁壁を施工せず、土羽仕上げとした。

②同一利用の念書

隣接する異なる地権者（親子、夫婦等）が、将来それぞれの宅地を一体として利用したい旨の要望があった場合は、公団宛に「同一利用」をする旨の念書の提出を得て、公団は宅地を同一の高さに造成するとともに、宅地排水桝の設置を一箇所のみ施工することとした。

⑶供給管引込工事

造成工事に併せて道路に水道・ガス供給管が布設されるが、本管の埋設工事と同時に引込み管工事を行えば、再掘削等費用と道路舗装の復旧工事の負担軽減となるので、宅地への引込管工事につ

いては、施設設置者から地権者に連絡し、地権者の負担により行った。

8. 換地の変更等

1早期建築希望者への対応

事業認可前から事業を円滑に進めるために、建築を控えて頂くようお願いをしており、それに協力した地権者からは、事業認可後に早期建築希望がだされ、その後、事業延伸（昭55⇨昭62⇨昭66⇨平7年度）の都度、早期建築希望が出され対応した。

(1)建築手控え者への対応

認可前の建築手控え者への対応として昭和51年7月に実施した、地区外地権者の住宅等意向調査で、早期に使用できる換地を希望した者は、両地区で約600名にもおよび、仮換地原案に反映することとした。

また、早期建築希望の対策の一つとして、他地区の公団所有地との交換により、42件の早期建築希望者に対応した。

一方、仮換地供覧における意見で早期建築希望として換地変更を希望した者は約60名おり、換地変更により対応した。

(a)先行造成地の設定

地区内には、約2400戸の建物があり、そのうち約1350戸が移転となるが、宅地会を中心に直接移転の要望が出され、できるだけ直接移転が行えるよう、早期に造成可能な箇所を先行造成地として設定し、直接移転者とともに早期建築希望者にも対応した。

(b)76条協議会

①76条協議会の目的等

建築手控え者等の建築行為（先行造成地で仮検査対応で行う建築）が、特別な事情があるか否か協議することを目的に昭和53年9月に設置した。

協議会では早期建築希望者等が早期建築を行うために、先行造成地への換地変更を行う妥当性について協議を行い、具体の換地については、審議会に諮り公団が定めた。

②協議事項

・事業により農業等の継続ができなくなり、生活再建対策として行おうとする建築行為や分家のために行う建築行為
・事業計画認可時に既に建築ができる宅地を有している者が行おうとする建築行為
・存置で老朽化による建て替えが必要となった建築行為

③協議期間

昭和54年12月に第一回が開催され、昭和58年まで計14回、延べ245件について協議が行われた。なお、58年以後は、順次供用開始が行われたことから、各地区の審議会で協議することとなり、昭和60年1月に76条協議会は解散した。

④構成メンバー

4地区会長、生活対策委員長、審議会会長及び会長代理、市港北ニュータウン建設部長及び公団港北開発局事業部長で構成した。

(2)事業延伸に伴う早期建築希望者への対応

(a)事業延伸に伴う早期建築希望者のための仮換地変更

延伸された3回の事業概成スケジュールのうち2回については、住宅建築計画上支障が生じる地権者に、早期に建築可能な場所への換地変更等を行うために、対象となる地権者の意向調査を行うとともに、計画建設用地の一部を変更し、第一地区0.8ha、第二地区3.1haの早期建築用街区を設定し、早期建築希望者に対応した。

(b)換地変更対応者数

		換地変更希望者	換地変更者
第一地区	昭和62→66	153人	59人
	昭和66→平成7	60	22
	計	213	81
第二地区	昭和62→66	96	49
	昭和66→平成7	32	21
	計	128	70
合　計		341	151

（共有者は1人として集計）

(c)工事の遅延に伴う換地変更

地権者に周知した供用開始計画に基づき、工事完了した区域の仮換地指定を実施したが、工事遅延箇所については関係地権者にお知らせし、種々の事情からどうしても早期建築希望を申出した若干名については、換地変更を行った。

2 土地利用計画の変更に伴う換地変更

(1)鉄道3号線の高架化に伴う換地変更

横浜市から昭和59年1月、3号線の構造を一部高架にする変更案が出された。その内容は、高架化に伴い一般換地として決定していた部分及び公共用地が一部鉄道用地となる変更であり、用途地域の変更を含み、大幅な換地変更を伴うこととなった。

また、一部高架化となる鉄道計画の変更は、土地評価基準の変更が必要となり、評価員及び審議会に諮り、関係地権者と調整し換地変更を行った。

(a)換地変更について

①第一地区では、2箇所で鉄道計画の変更によって道路及び造成計画が変更になり、確定している換地に変更が生じたので、換地変更を行った。また、1箇所では道路及び造成計画の変更により、存置から移転となった。

②第二地区では鉄道計画の一部高架化及び高架化に伴う用途地域の変更により影響を受けた換地について、換地変更を行った。

・新たにトンネル上となった仮換地及び街区変更等により位置、形状が著しく変化する仮換地は、変更前の換地位置を尊重し、仮換地を変更した。

・鉄道の高架化に伴い、用途地域が第一種住居専用地域から住居地域に変更されるため、建築物等の用途制限及び土地の利用制限を講ずる措置として、地区計画制度の導入を前提とし、換地設計の変更を行った。

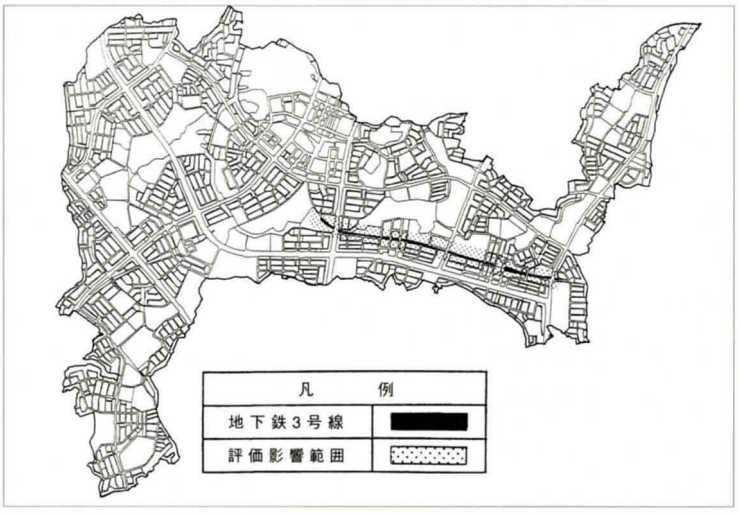
地区計画には、「地区計画の案策定時における土地所有者等利害関係者の意見聴取の義務付け」があるため、換地設計の内容については、地権者の意向を十分反映させる必要があった。特に、鉄道に隣接する仮換地については、騒音、振動、景観等の環境の変化及び用途制限の緩和について各地権者に周知し、地権者の意向を踏まえて仮換地の位置の変更を行った。

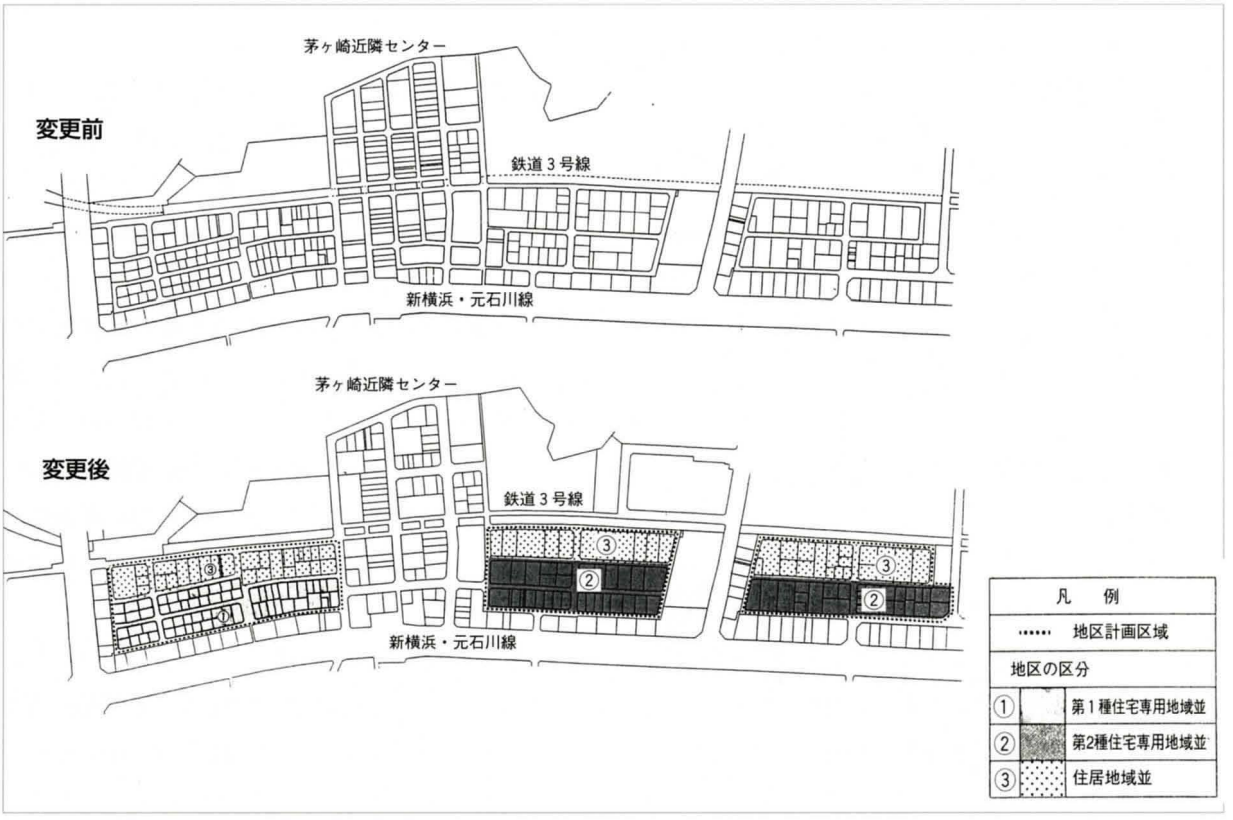
(b)換地変更の地権者数

	地権者数
第一地区	15人
第二地区	128
計	143

(共有者は1人として集計)

第二地区換地調整位置図





⑵小・中学校の変更に伴う換地変更

昭和59年４月に提案した土地利用計画の見直しは、「施設誘致のための集合住宅用地の一部転換および民間活力導入」、「学校設置計画及び集合運動場設置の見直し」であったが、その中でも小学校５校、中学校１校の廃止及び位置変更は土地評価上大きな影響が生じたため、換地変更が必要となった。そのため審議会に変更内容の説明を行い、昭和63年６月に変更対象地権者に変更内容の通知を行い、供覧を行った。

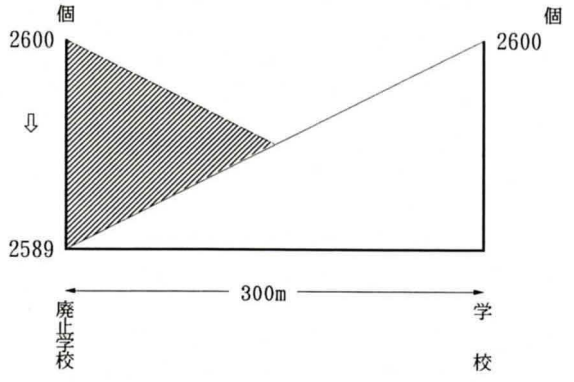
変更の内容は、小・中学校用地の廃止及び位置変更に伴う路線価指数の変更（最大31個減）によるもので、個々の仮換地の変更量は小さいものの対象となる範囲は小・中学校施設の影響距離の300m周囲に及ぶため、変更画地は地区全体の約10%となった。

⑻換地変更について

①供用開始年度が早い箇所で換地調整が不可能な換地は、現仮換地について清算処理で対応した。

②公団換地で換地調整ができる場合は、換地変更で対応した。

小・中学校の廃止による指数等への影響



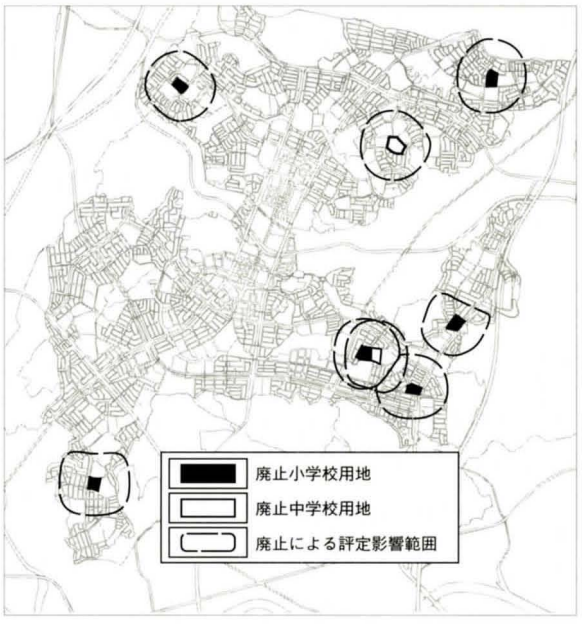
小・中学校用地の廃止に伴う標準画地の最大影響は
・変更指数で200㎡×31個／㎡＝6,200個
・清算担当面積で6,200個÷2,600個／㎡≒2.4㎡

(b)換地変更の数

	地権者数	画地数
第一地区	680人	1,070
第二地区	760	1,580
計	1,440	2,650

(共有者は1人として集計)

変更箇所図



(3)センターの計画変更に伴う換地変更

(a)タウンセンター計画の変更

車社会への対応や大規模核的複合施設への的確な対応を図るため、計画変更を行った。

①換地変更について

計画変更により街区設計が変更されるとともに、大規模核的複合施設の立地を目的に共同化義務街区が設定されたため、まずタウンセンターに換地を予定している者のみを対象に、共同化義務街区への申出調査を実施し、換地変更を行った。次に共同化義務街区以外については、現換地位置を考慮して換地変更を行った。

【共同化義務街区】

第一地区では申出面積(13,870㎡)が共同化義務街区面積(18,000㎡)を下回り、再度追加申出(1,100㎡)と調整を行ったが予定面積に至らず、不足分を公団換地とした。

第二地区では申出面積(29,200㎡)が共同化義務街区面積(14,900㎡)を上回ったため、調整を行った。

なお、共同化義務街区の土地評価については、共同利用することが前提の街区であることから、街区評価による同一指数で換地設計を行った。

【共同化義務街区以外】

両地区とも共同化義務街区以外の換地については、現換地位置を考慮して換地変更を行った。

また、他の換地に影響のない範囲で、本人の申出により換地の統合を行った。

②経緯

・昭和63年12月
タウンセンター計画修正案を審議会に説明

・平成元年4月
タウンセンター地権者総会において新土地利用計画案の了承

・平成元年8月～10月
共同化義務街区の申出調査

・平成元年11月～2年1月
共同化義務街区の申出調整

・平成2年1月
共同化義務街区の評価を審議会に説明

・平成2年2月
タウンセンター一般街区の換地設計方針を審議会に説明

・平成2年3月～4年
タウンセンターの仮換地供覧
(共同化義務街区に関する換地同意書)

③換地変更数量

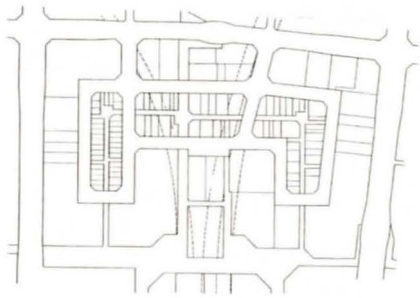
			変更前	変更後
地権者数		第一地区	190人	190人
		第二地区	252	245
宅地面積	民有地	第一地区	7.6 ha	7.6 ha
		第二地区	11.5	11.4
	公　団	第一地区	5.2	5.1
		第二地区	8.8	8.9
	保留地	第一地区	2.7	3.7
		第二地区	3.7	3.7
公共用地		第一地区	12.2	12.2
		第二地区	17.8	17.8

（共有者は１人として集計）

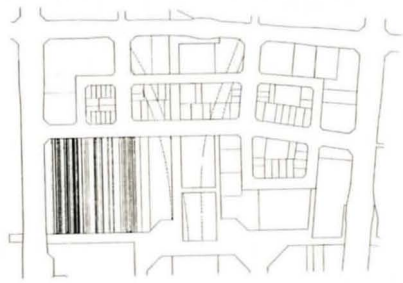
④換地設計図

両地区タウンセンター地区設計図

第一地区変更前仮換地図（一部）



第一地区変更後



第二地区変更前仮換地図（一部）

第二地区変更後

(b)北山田駅前センターの換地変更

高速鉄道６号線の廃止に伴う計画の見直しとともに、車社会へ対応したセンターづくりを図るため、計画変更を行った。

①換地変更について

換地についてはできるだけ現換地位置を考慮して定め、意向調査での要望（共同利用及び換地統合）を可能な限りとり入れて対処した。

・仮換地の間口は、変更前と比較して狭小にならないよう配慮した。

・計画変更に伴い完成時期が遅くなることから、早期建築希望者はセンターからの撤退を認めることとし、変更先は一般換地とした。

②経緯

・平成３年５月

北山田駅前センターの計画変更等について審議会に説明

・平成３年６月～10月

関係機関との調整を行い、計画見直しの基本的な考え方、スケジュールを説明し、基本修正構想を地権者会議で発表

・平成３年11月～12月

見直し計画、共同利用及び具体的な土地利用

について意向調査を実施

・平成４年２月

ブロック代表者を選出し、換地設計方針の説明と意向調査結果の報告を行い、３月に地権者に説明

・平成４年３月

北山田駅前センターの計画修正案を審議会に説明

・平成４年７月～８月

仮換地供覧を実施

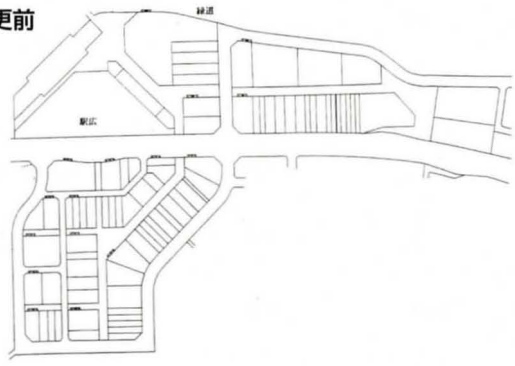
③換地変更数量

		変更前	変更後
地権者数		66　人	64　人
宅地面積	民有地	3.1　ha	3.0　ha
	公　団	0.7	0.6
	保留地	0.6	0.6
公共用地		6.0	6.2

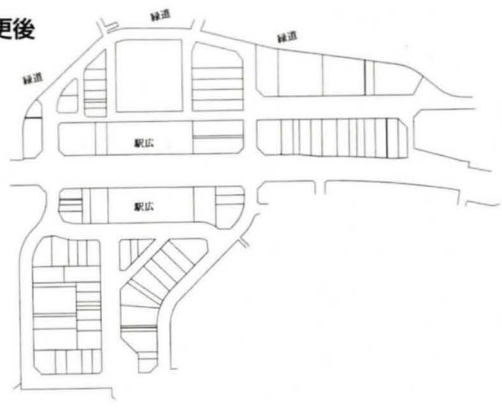
（共有者は１人として集計）

④換地設計図

変更前



変更後



(c)茅ヶ崎近隣センターの換地変更

茅ヶ崎近隣センターは、鉄道の高架化に伴い南北に分断され、計画変更する結果となり、ロードサイド型センターとしての立地条件に恵まれていることから、地権者と調整し計画変更を行った。

①換地変更について

現換地位置を基本に変更することとしたが、共同利用ゾーンを一箇所設置し、希望者はできるだけ隣接換地し、変更することとした。

・小規模の仮換地の間口は、変更前と比較して狭小にならないよう配慮した。

・計画変更に伴い完成時期が遅くなることから、早期建築希望者はセンターからの撤退を認めることとし変更先は一般換地とした。

②経緯

・平成２年10月

茅ヶ崎近隣センターの計画修正について審議会に説明

・平成２年12月

見直し計画を確定するため、関係地権者に計画修正案について、合意形成を図るための意向調査を実施する旨説明

・平成３年４月～５月

見直し計画、共同利用及び具体的な土地利用について意向調査を実施

・平成３年７月

計画修正案及び仮換地変更方針について合意が得られた。

・平成３年９月～４年３月

撤退希望者の仮換地変更について審議し、地権者と調整のうえ変更

・平成４年４月～５月

仮換地供覧を実施

③換地変更数量

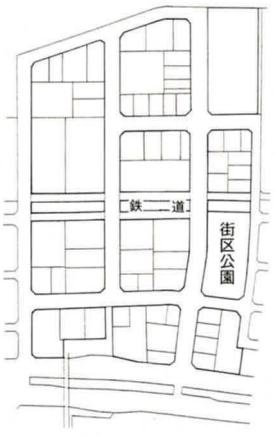
		変更前	変更後
地権者数		61 人	52 人
宅地面積	民有地	2.6 ha	2.8 ha
	公　団	0.8	0.5
	保留地	0.4	0.4
公共用地		2.2	2.3

（共有者は１人として集計）

④換地設計図

変更前

変更後



3地権者の要望による換地変更

⑴仮換地分割願（従前地分割願）

仮換地の供覧後（昭和53年頃）から、相続、売買等による分割願を地権者から受けていたが、換地の使用収益が開始されていくにしたがって、売買や土地利用、建築融資等による分割願を受け、約1,900件の仮換地分割を行った。

仮換地分割にあたっては、公団が造成を行う場合の最低敷地規模は第一種住居専用地域で200㎡とし、横浜市の街づくり指導では180㎡を下回らないよう指導を行っていた。その後、平成8年5月から第一種低層住宅専用地域及び第二種低層住宅地域では、市条例により分割して165㎡以下になる敷地では建築できないこととなったため、将来、換地において問題が生じないよう最小敷地面積を下回らない分割等を行った。

また、従前地分割にあたっては、基準地積を定める場合は元番に縄延び分を集約するが、地権者から基準地積配分の要望を受けた場合は、基準地積の変更を行った。

⑵仮換地変更願

仮換地変更願は、仮換地の確定後に仮換地の形状または地権者間の協議によるもので、約650件の変更の要望を受け、仮換地の変更を行った。

9. 電算の活用

1概　要

電子計算機の主な機能は、計算機能、データベース機能、印刷機能等であるが、特徴としては大量の記憶容量を持ち、定型化された複雑な計算や処理を繰り返し高速かつ正確に行い、その結果を印刷できることである。

複雑で大量のデータを持つ当地区では当初から電算機の有効利用を図り、事業進捗に伴う業務の多様化・処理量の増加、加えて電算機・ソフトウエア・周辺機器の進歩に合わせて、随時既存システムの改善及び新規システムの開発を行った。

2主なシステムについて

現在可動している主なシステムは以下のとおりである。

⑴認可時

①システム名　：認可時権利調査システム

主な出力調書：土地原簿、名寄せ簿

・このシステムは多くのシステムの基礎となるものである。

⑵換地設計時

(仮換地の供覧まで)

①システム名　：基準地積計算システム
　主な出力調書：基準地積計算書、土地原簿、名寄せ簿

②システム名　：整理前土地評価計算システム
　主な出力調書：位置価計算書、各筆評価計算書

③システム名　：整理後路線価計算システム
　主な出力調書：路線価計算書、街区評価計算書､比例率･増進率計算書

④システム名　：整理前権利変動システム
　主な出力調書：住所録、土地原簿、名寄せ簿、変動調書、メールシール

⑤システム名　：換地割り込み計算処理システム
　主な出力調書：換地割り込み計算書、仮換地調書

(仮換地の供覧以降)

①システム名　：整理後変動処理システム
　主な出力調書：換地割り込み計算書、分割計算書仮換地調書

②システム名　：画地確定計算システム
　主な出力調書：画地確定図、画地確定計算書

③システム名　：仮換地指定システム
　主な出力調書：仮換地調書、発送簿、仮換地指定通知書、仮換地指定台帳

・年度末等大量に指定する場合にのみ使用。

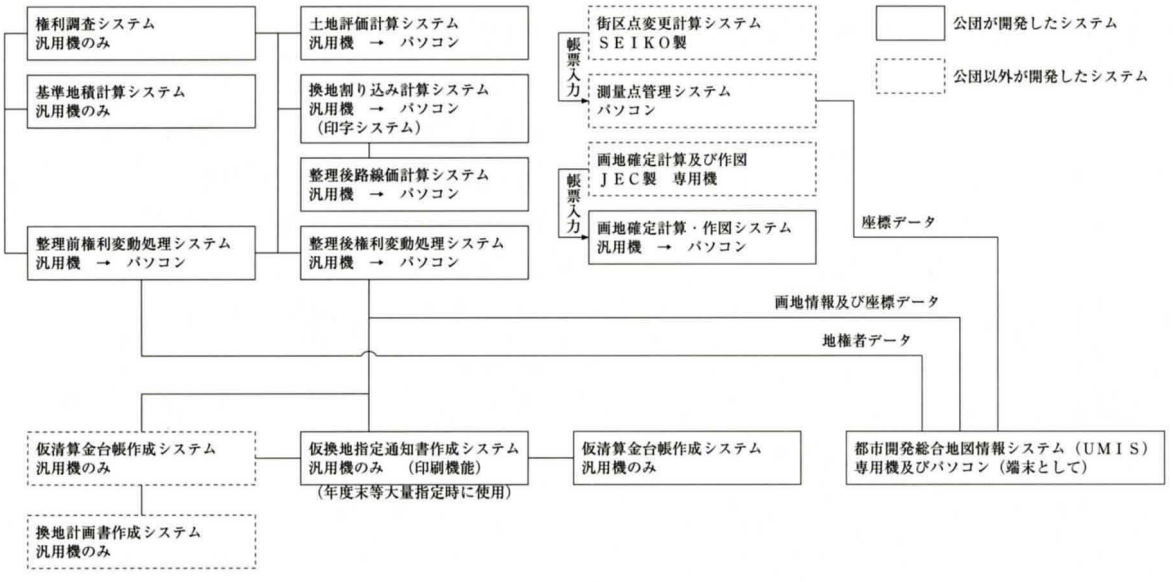
⑶仮清算時

①システム名　：仮清算金台帳作成システム
　主な出力調書：仮清算金明細書、仮清算金台帳

⑷換地計画時

①システム名　：換地計画書作成システム
　主な出力調書：換地明細書、清算金明細書

電算システム図



3 汎用機とパソコンについて

昭和56年頃パーソナルコンピュータ（パソコン）に16ビット（平成元年には32ビット）機種が登場したことにより、業務用途に十分耐えうるようになった。

当地区のシステムは当初汎用機（大型電算機）用に開発されたが、汎用機とデータを共有し、同等の機能をパソコン上でも運用できるように既存システムを改善し、大量処理を行う場合は汎用機、少量の処理を行う場合や、汎用機の端末機としてはパソコンと使い分けることにより、電算機の機動力がさらに増すこととなった。

4 都市開発総合地図情報システム（UMIS）

UMISは地図情報を基に都市開発事業の円滑な執行を図り、より効率的な事業運営を行うことを目的として、昭和62年よりシステム開発及び改善が進められた。平成2年度より試行（基礎データ投入も含む）を行い、平成5年度より使用を開始した。平成6年度には、測量・換地・権利調査の各部門に担当者を置き、月単位で最新のデータをUMISに供給できる体制を整えたことにより、基本機能の各種証明書発行に加えて、データベース機能を利用した仮換地指定進捗図、公団取得地処分状況図等の作成が可能となった。

第5節　仮換地指定等

1. 仮換地指定

昭和54年４月に第一地区の北山田先行造成地への最初の仮換地指定を実施した。供用開始に伴うものとしては、58年３月に第二地区において、第一期供用開始として、荏田地区100haのエリアについて仮換地指定を実施したが、最初の大々的な仮換地指定であるため、審議会資料は膨大であり、説明の方法をどうするか、仮換地の現地引渡し方法等の打合せが繰り返された。第一地区の第一期供用開始は62年３月に行った。

仮換地指定は、原則として工事完了後に、使用収益を伴う仮換地指定を行った。なお、保留地処分を行う場合、必要となる未指定地筆に対し第99条第２項指定を一部行った。

市との協議で使用収益を伴う仮換地指定を行う場合は、宅地造成等規制法による一部完了検査済証（仮検査済証含）の交付を必要とした。

1仮換地指定の手順

仮換地指定にあたっては、審議会に諮問するため仮換地指定調書を作成したが、地権者数及び筆数が膨大なため、審議会に事前説明を行ったうえ諮問し、答申を受け決定した。

仮換地指定通知は、指定箇所の工事完了及び境界杭の測設の確認後送付した。また、地権者には事前に宅地の造成内容を通知していたこともあり、地権者と現地の確認作業は行わず、画地表示板を設置し、地権者自身が確認できるように配慮した。

指定通知とあわせ建築申請等、供給施設等の連絡、仮換地の管理等についてのお知らせも行った。

郵送方法は配達証明扱いとし、必ず受領の確認を行った。

2仮換地指定の種別

⑴供用開始

事業スケジュールに基づいて工事が完了し、

①宅地については、宅盤が造成され、法面の石積等が施工済で、宅地排水桝が設置されている区域

②道路については、供用開始区域内の区画道路の整備が完了し、区域内または区域に接する都市計画道路等の幹線道路は、少なくとも車道の整備が完了し、区域外との交通が可能である区域

③上水道・ガスについては供給が可能で、下水道はその使用ができるよう整備が完了している区域

は、手続きを経て使用収益を伴う仮換地指定を行った。

⑵先行造成地

先行造成地は、直接移転等の用地とするために、下水道及びガス管が整備されていないが、宅地造成の検査も仮検査で対応し、本人の要望により使用収益を伴う仮換地指定を行った。

また、地権者から農的利用を行う旨の要請を受けて、仮使用であること、及び従前の土地使用料は停止することを条件に、使用収益が伴わない仮換地指定を行った。

⑶生産緑地

平成4年の生産緑地制度の改正に伴い、当地区では市の要請により生産緑地を指定するために、仮換地指定が必要となったが、造成工事の未了等で指定をしていない場合は、本人の申請により、使用収益が伴わない仮換地指定を行った。

⑷仮清算

仮清算の実施にあたっては、法第102条では仮換地指定を行うことが前提条件となっているため、平成元年度に行った仮清算申出者の仮換地が指定していない場合は、使用収益が伴わない仮換地指定を行った。

⑸施行者限り

昭和61年から「第三者に影響を及ぼさずかつ換地設計上支障のない仮換地変更については、審議会の意見を求めることなく変更指定を行う」こと

について審議会の同意を得、施行者限りによる仮換地変更指定を実施した。

①当事者間の協議（民々交換）による変更指定

②従前の土地の分筆及び合筆による変更指定

③従前の土地の変更による変更指定

④換地の画地割の変更による変更指定

仮換地指定のフロー

「供用開始スケジュール」等に基づき指定箇所を決定

⇩

仮換地指定の準備　・指定調書作成
　　・審議会の準備

⇩

審議会における審議　・事前説明
　　・諮問答申

⇩

指定箇所の工事完了確認
（境界杭含む）

⇩

仮換地指定通知書の作成

⇩

仮換地に画地表示板の設置

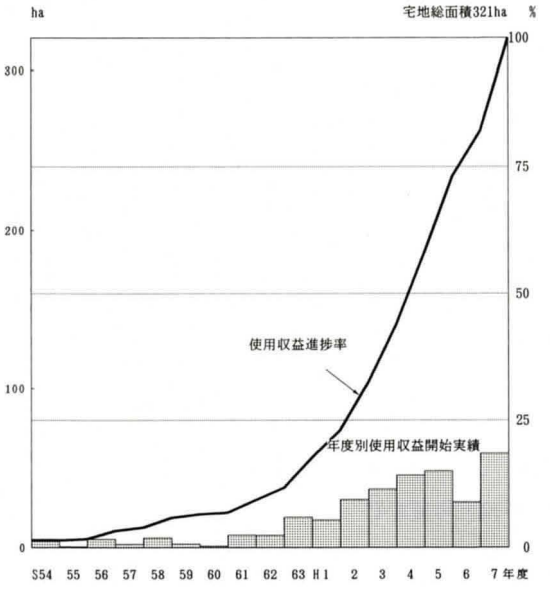
⇩

仮換地指定通知書の発送（配達証明）及び受領の確認

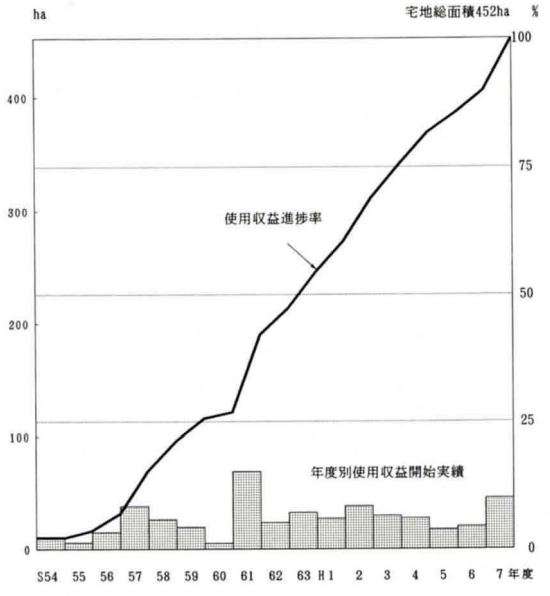
3 仮換地指定の年度別実績

棒グラフ　：年度別使用収益開始実績
折れ線グラフ：使用収益進捗率

第一地区

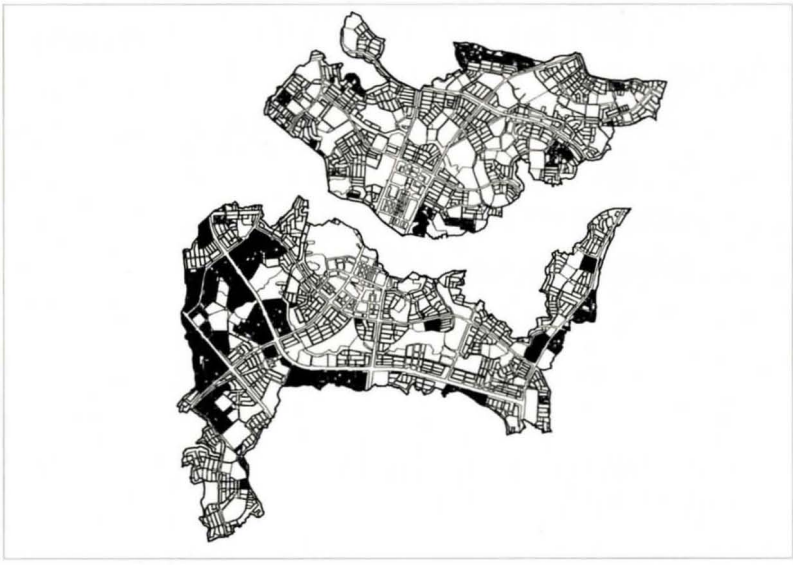


第二地区



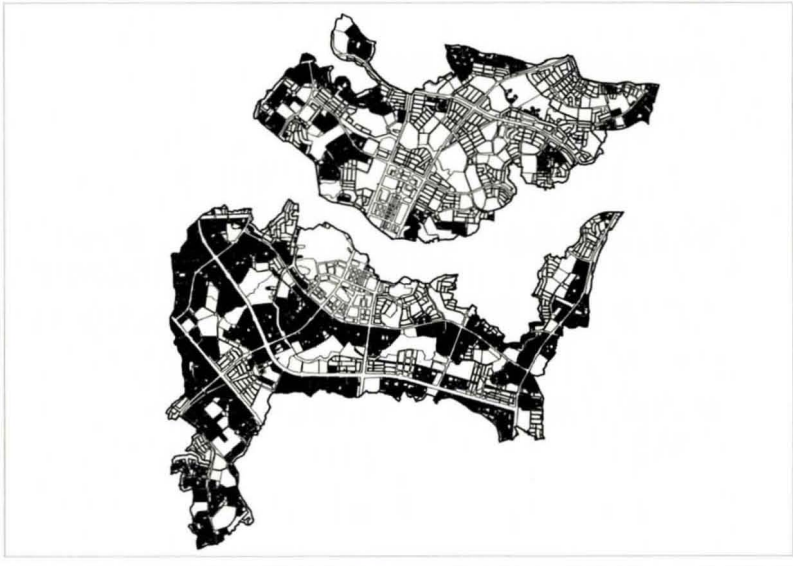
昭和60年度まで

第一地区では先行造成地の指定等で指定進捗率は7%、第二地区では荏田地区の街開き等で指定進捗率は27%となった。



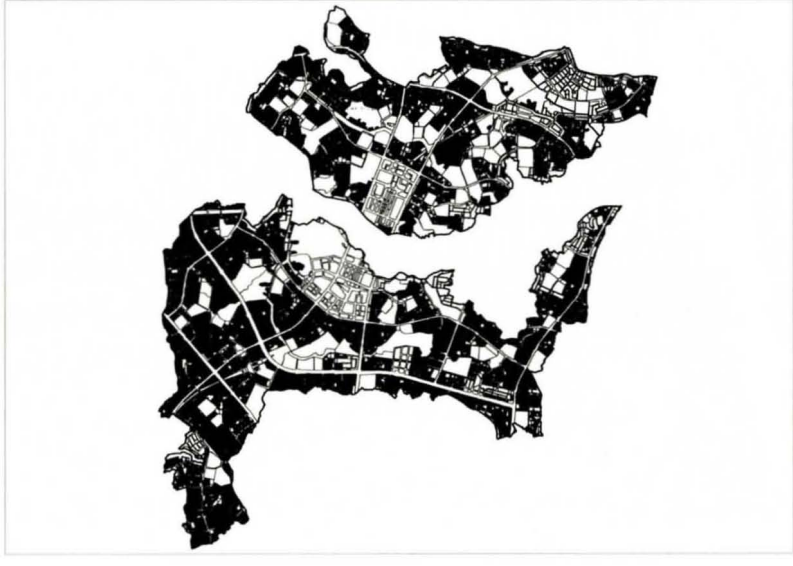
平成元年度まで

第一地区では中川地区の街開き等で指定進捗率は23%、第二地区では全域にわたる指定により指定進捗率は61%となった。



平成４年度まで

指定進捗率は第一地区が58%、第二地区では81%となり、存置地区及びタウンセンター地区を残すのみとなった。



2. 住居表示の実施

1 住居表示の実施の背景

通常、土地区画整理事業区域内の土地は、換地処分時に町名地番等が整理され、それまでの住所は底地地番で表示されている。当地区では市街化による人口増、建築物の増加等市街化が速く、土地の分合筆、造成に伴い、従前の町界が不明確になる等、底地地番による表示はわかりにくいものであることから、事業の途中段階で、早期に住居表示を実施する必要があった。

⑴地区の特性

①多数の従前家屋

地区内には約2,400戸の家屋が存在し、そのうち約1,350戸が移転となるため、先行造成地への移転については飛換地が生じる場合があり、底地番表示では郵便物が届かない等の問題が生じた。

②大規模造成

造成計画の基本方針として、既存の緑地を極力残す計画としているが、それでも地区の90%については造成工事を行った。このため、底地番を使用するとしても、従前の町界や道路や水路の位置はほとんど判明困難となった。

③施行期間の長期化

第一回仮換地指定を昭和54年に実施し、これらの仮換地についての住所は、底地地番により表示していたが、複雑に入り組んだ従前地番による住所の表示は、施行期間が長期化し供用開始のエリアが拡大するにしたがい、さらにわかりづらくなっていった。

⑵底地地番表示によって生じた問題点

①数筆にまたがる換地

家屋が建築されるまでは、地番の表示が不明確であった。

②2区（港北、緑）又は2町にまたがる換地

平成6年度までは、どちらの区名、町名を採用するか判断に困った。

③大きな底地地番に多数の換地

多数の換地の表示が同一地番となり、住所を特定することが困難となった。

これらの問題を解消し、住所を判明し易くするため種々の検討をした結果、早期に住居表示を実施することとした。

2 住居表示の実施

昭和57年度末の第二地区第一期供用開始を前に、町界・町名や住居表示等について検討するため昭和56年6月推進協に「住居表示検討委員会」が設置され、住居表示を昭和58年度に初めて実施し、その後供用開始地域から、順次計画的に毎年度実施していくこととした。

⑴住居表示実施に至る経緯

①昭和54年：仮換地の住所表示の方法の検討及び換地処分に必要な将来の町界町名地番整理の研究を行った。

②昭和55年：昭和58年の集合住宅の第一次入居をふまえ、これにふさわしい町の構成と町名の検討を行った。

③昭和56年：市に港北ニュータウン住居表示調査会が設置された。

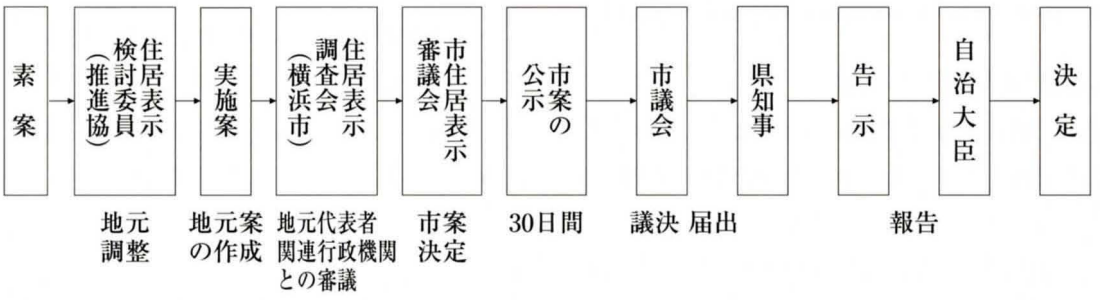
④昭和56年：推進協に「住居表示検討委員会」が設置された。

⑤昭和58年度：57年度供用開始エリアで最初の住居表示が実施された。以後供用開始にあわせ実施され、平成7年度に住居表示は完了した。

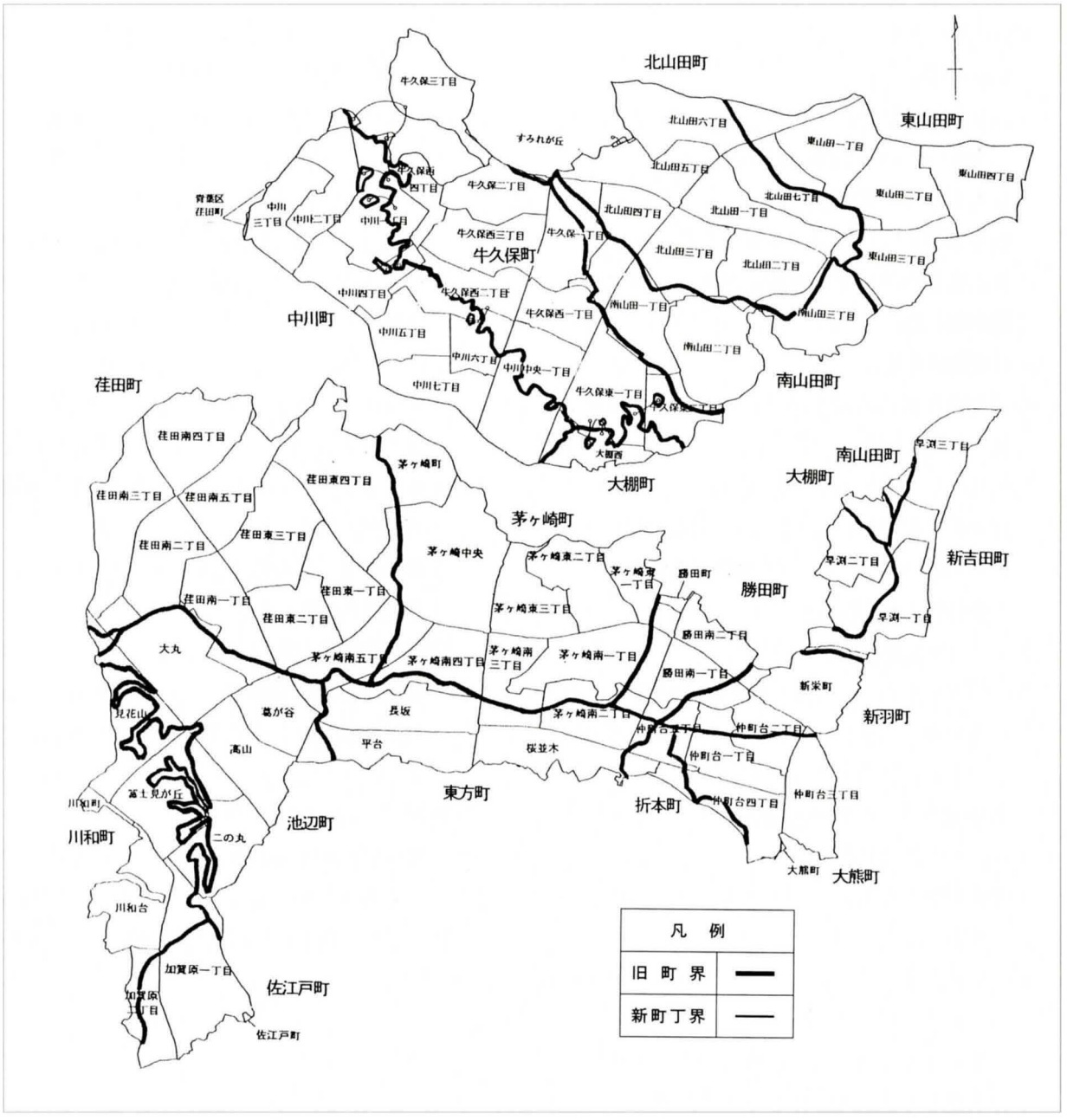
⑵住居表示の実施されない箇所

第二地区の5箇所の区域については、住居表示が施行されると町会及びコミュニティが分断される等、地元の強い要望があり、旧町名のままとしている。

⑶住居表示決定までの手続き



区域新旧対照図



3. 法第76条申請等

1 76条申請

認可当初は、補償部門が窓口となり76条申請を受付けていたが、昭和54年７月に区画整理課が引継いだ。

また、建築行為等を行う場合に必要となる許可申請の相談から手続きまでをスムーズに行うため、市と協議して76条申請手引きを作成し、昭和62年より申請者に配付した。

76条申請の件数は約１万件に及んだ。

⑴県から市への移行

76条申請の許可は、当初県知事の権限であったが、「市町村長への事務委任規則の一部を改正する規則」により、昭和56年10月横浜市長に許可等の事務が委任された。

⑵横浜市との調整

昭和49年８月、全地権者に施行地区内で建築を行う場合の制限等について周知し、その後、市の関係部局と調整し、昭和56年12月に76条申請処理に関する取扱い要領を定めた。

⑶権利者との調整（街づくり指導）

良好な環境の街づくりを達成するために76条申請に先立ち、街づくりの指導が別途必要な申請は市の事前指導を受けるよう調整を行った。

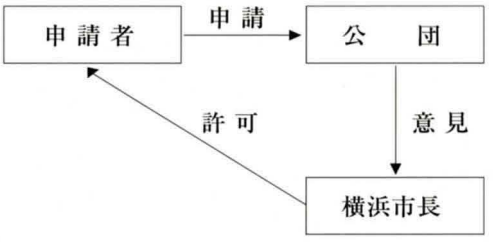
－街づくり指導の対象－

・特別な用地(センター、アパート・マンション等用地、工場・倉庫等用地)での建築行為等
・一般住宅で専用住宅以外(長屋、共同住宅、敷地の分割を伴う建築行為等、二世帯住宅等）の建築行為等
・歩行者専用道路及び緑道に接する場所での建築行為等

⑷処理手続き

⒜76条申請の方法

法による手続きでは、申請者が施行地区内で建築行為等を行う場合、市長の許可を受ける必要があり、市長は施行者の意見を聞き許可を行うこととなっているが、事務処理期間の短縮の方法を市と調整した結果、公団が76条申請を受付け、申請書に意見書を添え市に送付し、横浜市長が申請者に対し許可することとした。



⒝存置と先行造成地の取扱い

存置宅地の申請は、事業施行の障害にならないよう、敷地の状況、接道の状況、排水の状況等について確認し、個別に調整した。

先行造成地は、排水処理を確認し、暫定処理の方法を申請者と調整した。

⒞建築協定及び街づくり協定区域の取扱い

①建築協定

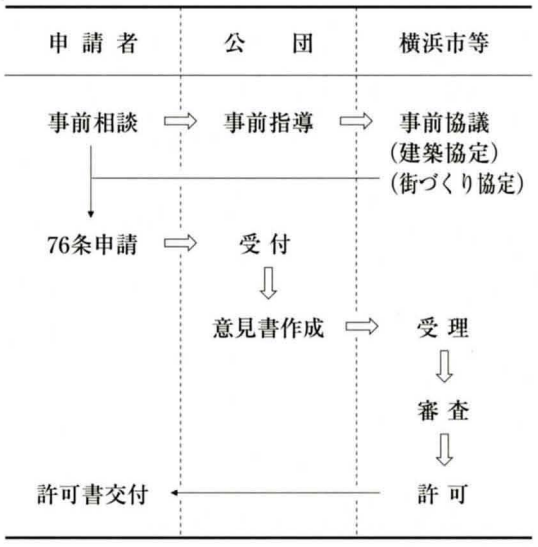
建築物の敷地、用途及び形態等に関する基準を定め、土地利用にあった環境を維持し増進することを目的に、７箇所の区域で建築協定が締結された。この区域内で建築を行う場合は、事前に建築協定委員会と協議したことを確認し、76条申請を受付けた。

②街づくり協定等

センター地区には多くの民有地があり、センターにふさわしい商環境を維持し調和のとれた街づくりを実現する手段として、10箇所で街づくり協定等を定めている。

この区域内で建築を行う場合は、事前に街づくり協定運営委員会と協議するよう指導し、街づくり行為届出書の添付を確認のうえ76条申請を受付けた。

76条申請の処理手続フロー



2 証明書の発行

(1)発　行

売買、担保設定、建物表示登記等、地権者の要望に応じて昭和53年５月より約37,000件の証明書を交付した（受付⇨交付まで２日から３日）。

(2)証明書の種類

種類 発行率%	証明書の内容及び主な用途
仮換地予定証明書 17%	仮換地指定予定を証明 用途:売買、担保設定、国土法申請等
仮換地指定証明書 31%	仮換地指定の内容を証明 用途:売買、担保設定、国土法申請等
車庫証明書 10%	仮換地の底地を証明（平成3年7月車庫法の改正により廃止） 用途:車庫証明
底地証明書 34%	仮換地の底地を証明 用途:建物表示登記、宅造申請、開発申請等
指定日付仮換地指定証明書 若干	仮換地指定の日付を証明 用途:優良住宅地の譲渡等
換地不交付証明書 若干	仮換地が不交付であることを証明 用途:相続等
実測証明書 7%	従前地の位置、地積、形状を証明 用途:分筆登記申請等
工事未着手証明書 若干	従前地が工事未着手であることを証明 用途:分筆登記申請等
換地処分予定証明書 若干	換地処分通知発送後の変更内容予定証明書を証明 用途:売買、担保設定、国土法申請等

3 処理の体制

(1)申請窓口の設置

当初、76条申請の受付及び証明書等の交付は、件数が少なかったため、公団職員が対応していたが、仮換地指定の進捗により徐々に76条申請等が増え、事務処理を効率的に行うことを目的に昭和55年専用窓口を設置し、業務を委託した。

(2)窓口業務の内容

①76条申請に伴う事前調整及び受付

②各種証明書の作成及び交付

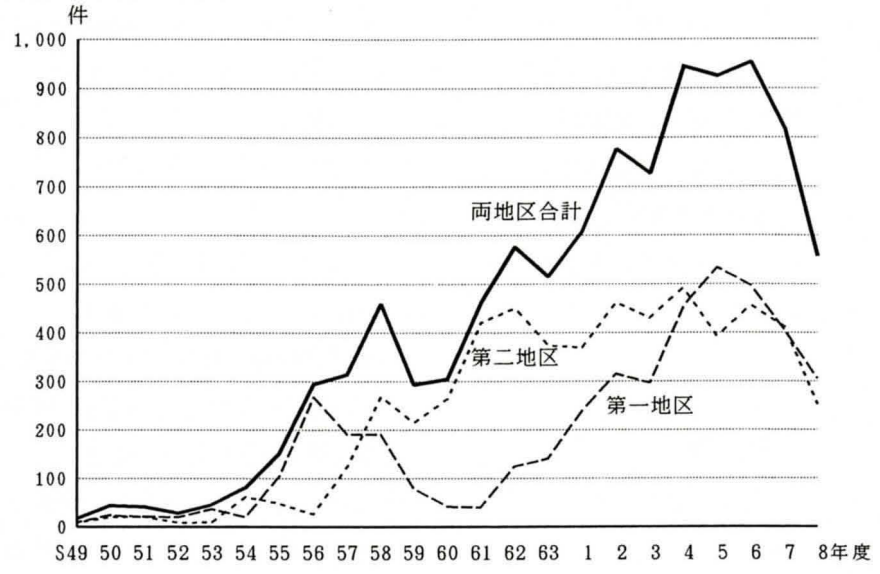
③各種届出の受付

住所・氏名変更届、所有権移転届、権利申告等

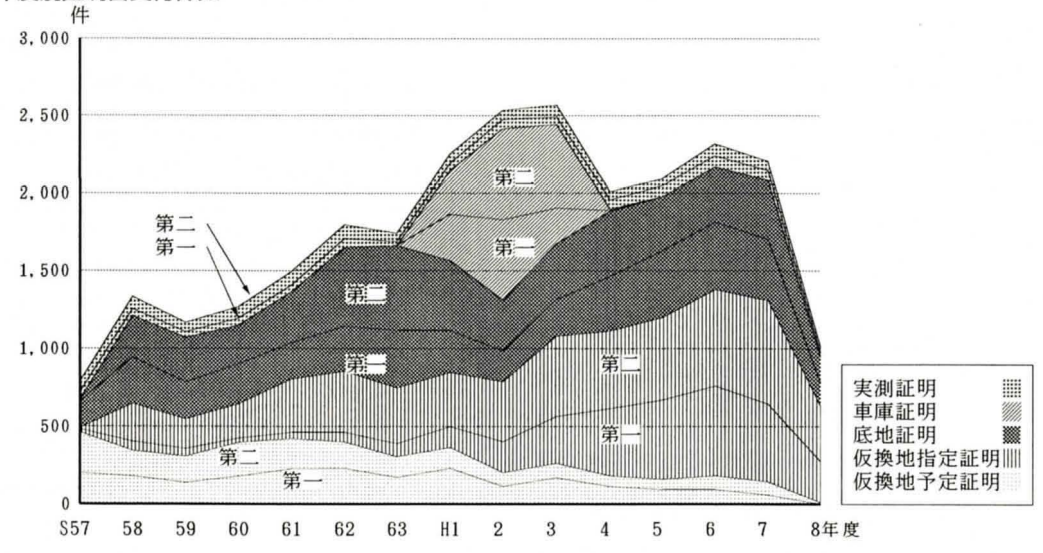
④地権者等からの問合わせへの対応

4 76条申請及び証明書等の発行件数

年度別76条申請受付件数



年度別証明書受付件数



第6節　換地計画等

1. 仮清算

仮換地供覧前の第一地区審議会で、清算金の徴収及び交付を早期に実施して欲しい旨の意見があり、早期清算を検討する旨の説明を行った。

第一地区では、事業スケジュール変更のたびに、審議会や宅地会から、再三にわたり早期清算の要望が出された。第二地区では、昭和57年度に供用開始された荏田南を中心とした地域住民から、早期清算実施の要望が提出された。

公団は、任意清算方式、特別分譲方式、法に基づく方式を検討し、事業の円滑な収束を図り地権者の不安を解消することを目的として、昭和63年に公団として初めて法第102条に基づく仮清算を実施することとし、平成元年に清算金を定めて、平成２年に仮清算金としての徴収及び交付を実施した。

1 仮清算実施の目的

①区画整理のしくみの中で小規模宅地に対し諸施策を実施してきたが、事業の長期化による地価の高騰や地権者の高齢化に伴う支払能力の低下に対する不安を解消する。

②換地不交付となる宅地のほとんどが、実質的には使用収益できない状況となっており、早期に不公平を是正する。

③換地計画及び換地処分など、事業収束を円滑に進める。

2 清算金発生の原因

⑴徴収清算

①宅地地積の適正化を目的としたもの（法律によるものではない）

・認可時における同一人の所有地で基準地積の合計が 165㎡以下で減歩しない場合

・認可時における同一人の所有地で基準地積の合計が165～400㎡で減歩を緩和した場合

②①と同主旨で横浜市の要請により実施した措置（行政施策）による場合

事業認可時における同一人の所有地で基準地積の合計が165㎡以上の宅地は、260㎡を限度として基準地積と同地積の換地を確保したため生じる増地積分（申出に基づき実施）

③存置宅地で、計画上生ずる増地積分

④換地変更等で換地されるべき権利地積を超えることとなった場合

⑵交付清算

①換地を定めないもの

・地積が過小なため、審議会の同意を得て換地を定めない場合（法91条）

・公共施設の用に供している宅地（私道）で審議会の同意により換地を定めない場合（法95条６項）

②換地変更等により換地されるべき権利地積が確保できなくなった場合

③減歩緩和等の措置に伴う強減歩により換地不交付となる場合（公団及び横浜市）

⑶清算に対する地権者への周知

昭和52年～53年に実施した「仮換地の供覧」時に、清算指数を地区一般換地の平均指数(2,600個)で換算した地積を清算地積として通知しており、仮換地指定証明書等にも記載し周知してきた。

また、清算金額は、仮換地供覧等での応対や審議会で換地処分時の公示価格を基本として定めると時価清算に近い表現で説明してきた。

⑷清算対象者数

	第一地区	第二地区	合　計
徴　収	1,429人	967人	2,396人
交　付	804	1,162	1,966
計	2,233	2,129	4,362

（共有者は１人として集計）

⑸発生原因別清算対象者数

発生の原因		第一地区	第二地区	計
徴収	減歩緩和	1,130人	780人	1,910人
	行政施策	302	250	552
	存置付け換地	290	60	350
	その他	680	490	1,170
	計	2,402	1,580	3,982
交付	91条該当地	5	3	8
	私道地	270	110	380
	その他	1,670	1,221	2,891
	計	1,945	1,334	3,279

（主な発生原因別に累計、共有者は１人として集計）

3 清算金の算定

⑴清算金単価の算定

清算金は、事業の中での不均衡是正という性格から、徴収者にも交付者にも納得できる金額で定める必要があった。

当地区では仮換地供覧時から公示価格を基本として定めるとの説明を行ってきたが、地価の異常高騰に伴い周辺の公示価格も大幅に上昇しており、清算金単価に公示価格そのものを取り入れた単価算定では、地権者の納得が得られる見通しがなかった。

そのため、徴収者にも交付者にも納得できる単価を算定するため、土地価格形成要因に占める事業内外要因を分析し、事業内要因（基盤整備による要因）で単価を算定することとした。

⑵清算金の算定時点

清算金の算定時点について事例及び判例等では、一般的に工事が概成した時点とされている。工事が概成した時点と定めているのは、①地権者への受益又は損益が生ずる時点、②事業の施行による宅地の利用増進が顕在化する時点としているのが主な理由である。

当地区では、次の状況から既に事業効果が顕在化している状態と判断し、清算金算定の時点を昭和64年（平成元年）とした。

なお、第一、第二両地区の事業の進捗状況は当時では異なっていたが、事業開始当初から両地区の事業は一体として進めること及び事業終了は同一時期を予定していることから、清算金算定は同時点とした。

①当地区の売買実例調査による地価水準は、周辺で既に熟成している地域（すみれが丘、高田町）に昭和60年時点に追いつき、その後はむしろ高い状況を示していた。

②昭和57年度末に供用開始された地域においては、市街化が急速に進み、概成というより熟成に近い状況に到達していた。

③仮換地の確定は、ほぼ昭和63年度内に終了する予定であった。

⑶指数単価の算定

⒜単価算定の方法

清算金の単価算定は、平成元年の地価水準を査定するため、鑑定評価及び地価公示価格により標準価格を算定、これと事業とのかかわりを分析し、事業内要因価格を算定、さらに税評価による算定、従前価格による算定、公団の宅地分譲価額からの検証を行って決定した。

⒝事業内外要因の分析

土地区画整理事業の土地評価は、施行地区内の土地並びに地権者相互間の公平を図るため、事業によりどれだけの増進があるかを測定し、増進による利益を公平に配分するために行われる。このことから、今回（平成元年当時）の異常な地価高騰及び基盤整備後の市街地熟成に伴う地価上昇分は、事業外要因によるものとした。

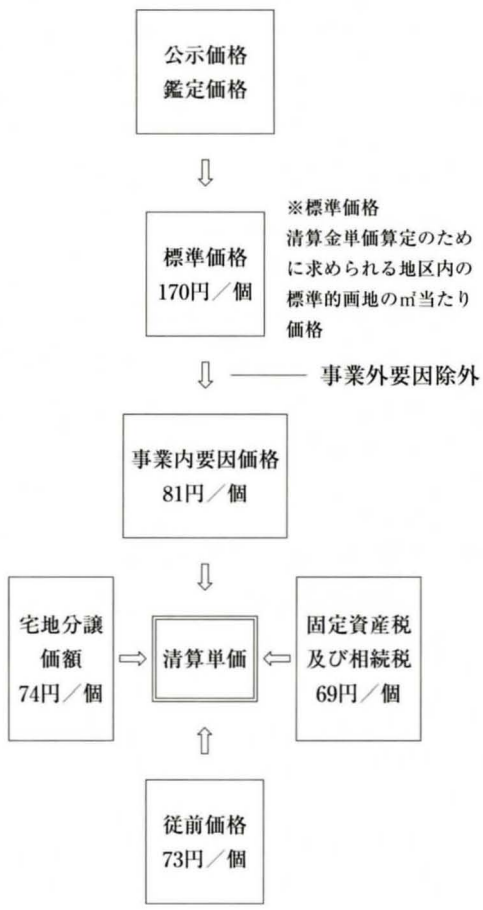
①異常な地価高騰

今回の地価高騰は仮需に基づき、地価が土地利用の対価と乖離していると判断できるため、異常上昇分については事業外要因価格（40%除外）とした。

②熟成の進行に伴う上昇分

昭和57年度に供用開始を実施して以降、住宅の建設、利便施設および鉄道の建設等が着々と進められている。基盤整備を目的とした土地区画整理事業の評価においては、これら熟成の進行による上昇分を基盤整備に伴う価値増進としては除外すべきもの（20%除外）と判断した。

⑷清算金単価の算定方法フロー



⑸清算単価の算定

清算単価は75円／個が妥当と判断した。これを、一般住宅地の平方メートルあたり価格として、平均指数により換算すると、

75円／個×2,600個／㎡＝195,000円／㎡

195,000円／㎡×３.３＝643,500円／坪

となる。

⑹仮清算金額

単位:百万円

区　分		第一地区	第二地区	合　計
徴収	民有地	3,750	2,760	6,510
	公団等	100	0	100
計		3.850	2.760	6.610
交付	民有地	590	1,350	1,940
	公団等	3,260	1,410	4,670
計		3.850	2.760	6.610

4 仮清算の実施

⑴仮清算の実施内容

①事業計画の変更

事業計画と換地設計との整合を行った。

②施行規程の変更

・仮清算を行うことの規定を追加した。

・徴収及び交付の方法は本清算の規定に準ずる旨の規定を追加した。

・分割徴収及び交付の期限を10年に変更した。

③公団内規の改正

公団内規には仮清算の規定がなかったので、「仮清算の実施に関する事務処理要領」を定めて仮清算を実施した。

④仮換地指定

仮清算実施の前提として仮換地指定が要件であるため必要となる仮換地指定を行った。

⑤指数１個当たり単価の決定

法第65条第３項の規定に準じて、評価員の意見を聞いて指数１個当たり75円と決定した。

⑥仮清算金明細書の確定

仮清算金明細書は全地権者及び全筆を対象として作成し、法第88条第６項（換地計画）の規定に準じて審議会の意見を聴いて確定した。

⑦仮清算金の縦覧

仮清算金を全地権者に通知し、その内容を平成元年９月から12月までの期間に、法第88条第２項（換地計画）の規定の趣旨を踏まえて、日時を定めて地権者に個別対応で説明を行った。特に清算金のある地権者については理解を得るため、できる限り個別対応を行い、清算金の内容について説明を行った。

⑧仮清算の申出

申出条件を踏まえて仮清算時に徴収又は交付を希望する地権者は、平成元年12月８日までに印鑑証明書を添付して「仮清算申出書」により、公団に申出することとした。

⑨仮清算対象者の決定

公団は、仮清算の申出者で申出条件をみたした者を対象者として定めた。

⑩仮清算金の通知

仮清算対象者に、行政処分行為として仮清算金の通知を行った。

⑪仮清算金の徴収又は交付

仮清算対象者に「仮清算金額通知書」を通知して仮清算金の徴収又は交付の事務を開始した。

・納付者

納付者には、仮清算金額通知書等を送付し、納付方法（一括又は分割）を確定して、平成２年７月から徴収することとした。なお、分割徴収は元金均等払いとし、法に準じて年６％の利子を付すこととした。

・交付者

交付者には、仮清算金交付通知書等を送付し、交付者からの請求により平成２年７月に一括で支払った。

⑵仮清算の実施回数

仮清算の実施は１回限りとした。

⑶仮清算と本清算の関係

①仮清算は実質的な本清算であることを主眼とし、仮清算金の徴収又は交付が換地処分時に終了している場合は、本清算による徴収又は交付は行わないこととした。

②仮清算の分割徴収中に換地処分があった場合は、その未了分について本清算に移行した。

③仮清算の申出をしない者の徴収又は交付の時期は本清算時とし、この場合の清算金額は、仮清算金に金銭価値の是正として時点修正率を乗じて算出し、換地計画で定めるものとした。

⑷仮清算金の縦覧

ⓐ縦覧の状況

	合　計	第一地区	第二地区
土地所有者数	8,301人	3,814人	4,487人
清算対象者数	4,362 (52%)	2,233 (58%)	2,129 (47%)
交付者数	1,966	804	1,162
徴収者数	2,396	1,429	967
縦覧応対者数	2,680 (61%)	1,562 (70%)	1,118 (52%)

(b)縦覧に対する意見書の処理

①意見書の内容

縦覧では主に評価、減歩、清算金（単価決定、時点修正、分納回数、発生原因）、その他工事等について質問があり、そのうち７人から清算金の単価、換地の評価、基準地積、減歩等について意見書の提出があった。

②審議会の審議

意見書の内容と公団の処理方針案を小委員会に提示し、個々に検討を行い了承を得て、その結果を審議会に報告した。

③意見書提出者への対応

審議会に報告した処理方針に基づき、個々に対応し、概ね地権者の了解を得た。

(5)仮清算の申出

(a)申出の条件

①共有地の場合

共有者全員の連名による申出、又は共有者全員で代表者を選任して代表者名による申出とした。

②地権者が死亡している場合

相続人が相続を証する書面を添付して申出ることとした。

③借地権がある場合

所有権者と連名により申出ることとした。

④抵当権がある場合

交付清算金について申出る場合は、抵当権者の供託しないで良い旨の同意書を添付することとした。

(b)申出の確認

清算がある地権者には仮清算の申出の有無にかかわらず、「仮清算金申出の確認通知」を送付して、申出の確認を行った。

(c)申出の状況

単位:（ ）百万円

		合計	第一地区	第二地区
申出者の内訳	(1)交付申出者数	821人 交付者の 42% (964)	339人 42% (472)	482人 42% (492)
	(2)徴収申出者数	1,911 徴収者の 80% (5,247)	1,177 82% (3,142)	734 76% (2,105)
	一括納付者数	1,190 徴収申出者の42% (3,266)	726 62% (1,974)	464 63% (1,292)
	分割納付者数	721 徴収申出者の38% (1,981)	451 38% (1,168)	270 38% (813)

交付申出者が42%と少ないのは、申出時に印鑑証明、抵当権者の同意書等を必要としたので、とくに少額者（10万円未満）は事務手続きが面倒として申出しなかった者が多くいたためである。

5 仮清算金の徴収及び交付事務

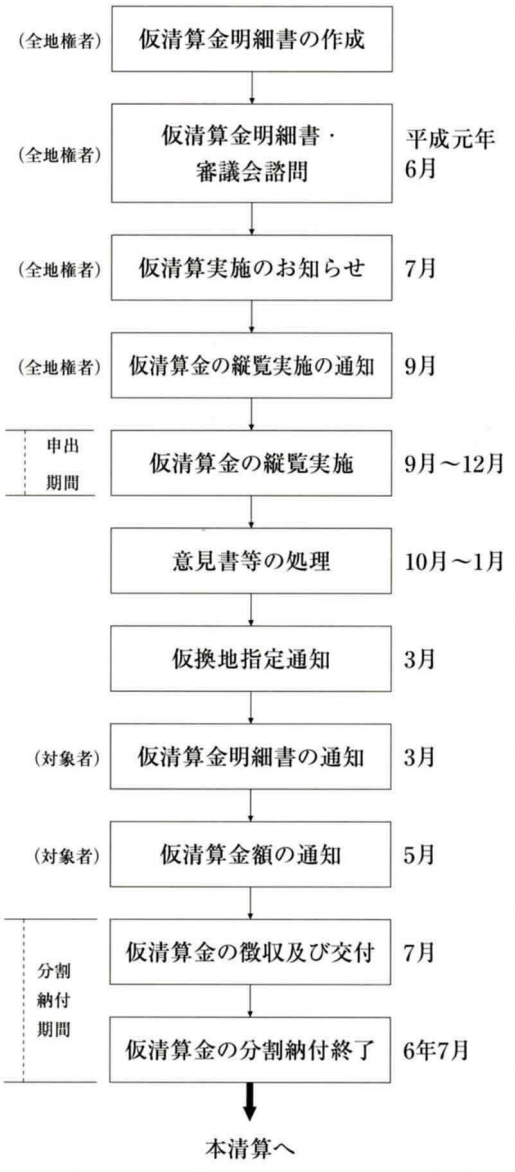
仮清算金の徴収及び交付の事務は、宅地募集第二課で行った。平成２年７月に一括での交付と納付及び第一回の分割徴収を行い、以後、分割徴収は毎年１月と７月に徴収することとした。また、分割納付者が全部又は一部の繰上げ納付を希望した場合には応じた。

なお、分割納付者が納付の期限までに未納の場合には、納付意思の確認を行い「納付中断願」の提出があったときは、分割納付を中断し本清算で行った。

6 仮清算金の分割納付の終了

換地計画で本清算金を算定するために仮清算済額を確定する必要があったので、仮清算金の分割納付を平成６年７月の第９回納付で終了し残額は本清算に移行することとし、分割納付中の地権者に説明を行い仮清算金の分割納付を終了した。

7実施フロー



2. 換地計画

昭和52年の仮換地供覧以後、仮換地を確定するため種々の対応を行うとともに、造成工事を推進して、平成6年3月までに約83%の仮換地指定を行い、基盤整備工事は公園と計画建設用地の一部を除いて、ほぼ事業スケジュールどおり平成8年3月に完了する状況となった。この状況を踏まえて、換地処分の時期について関係機関と調整を行い、平成6年4月に換地処分の時期を平成8年9月末と設定した。

平成6年9月から換地計画を作成し、その内容を平成7年5月から3か月間地権者に供覧し、平成8年4月に縦覧を実施し、6月28日に神奈川県知事の認可を得て、7月1日、公団は関係地権者に対して、配達証明郵便により換地処分通知書を送付し、関係地権者全員に換地処分通知書が到着したことを確認したうえで、9月17日神奈川県知事に換地処分の届出を行った。

平成8年9月29日、神奈川県知事は換地処分の公告を行った。

1換地処分のスケジュール

(1)スケジュール設定の必要性

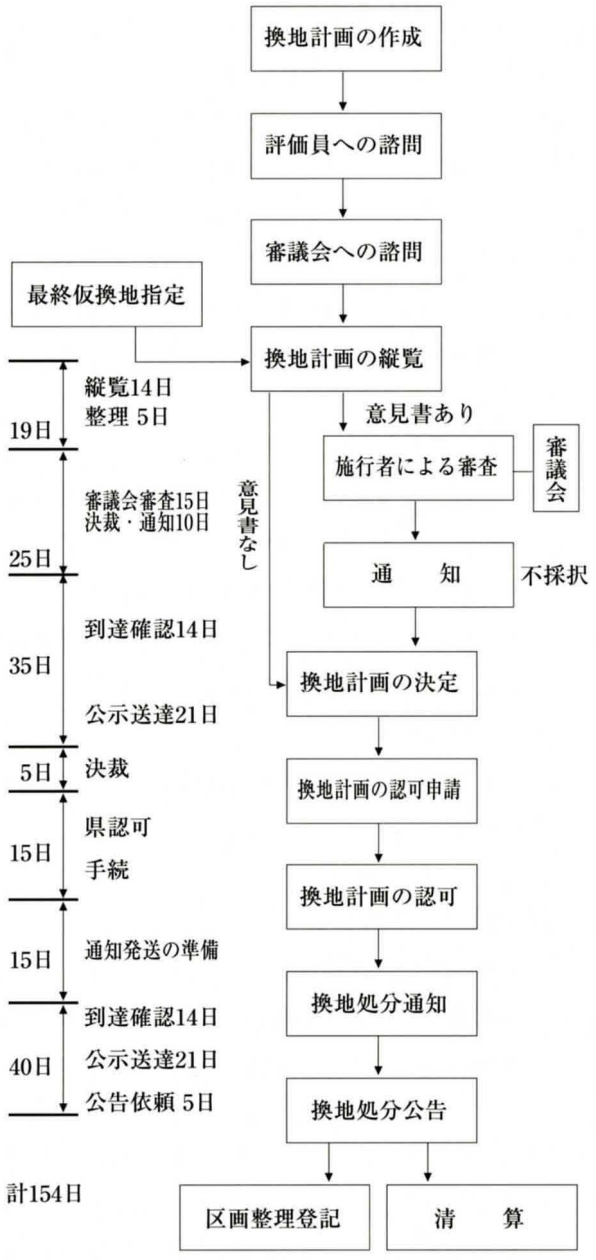
港北地区の区画整理登記は、横浜地方法務局港北出張所に嘱託して行うが、その登記件数は約6万7千件にものぼるため、登記所の対応をスムーズに行い、登記事務停止期間をできる限り短期間とするためには、換地処分公告までのスケジュールを事前に設定し、港北出張所の登記事務の体制の準備を整えておく必要があった。

(2)スケジュール設定の内容

換地計画縦覧から換地処分公告までに必要となる日数は、縦覧での意見書の提出がなく、各通知で公示送達が不要等の手続きとなった場合は約3か月程度であるが、当地区の場合は換地処分公告の日を事前に設定する必要があったために、公団内部の作業期間と各手続きで必要となる日数とし

て6か月とした。

換地計画縦覧から換地処分公告までの想定フロー



2 換地計画の作成

(1)清算金の時点修正率の決定

(a)時点修正の考え方

仮清算は、仮清算の申出者を対象として行ったため、仮清算の申出者と仮清算を行わず換地処分時に清算する者との公平性の確保が必要となり、定めた清算金の金銭価値の是正を行うため清算金の時点修正を行うこととした。

(b)時点修正の時期

時点修正の時期は、清算金を定めた平成元年1月時点から平成6年5月時点（7年4月に換地計画の供覧を実施する予定であり、そのためには換地計画作成のためこの時期に時点修正率を定める必要がある。）までの期間について時点修正を行った。

(c)時点修正率

土地収用法第71条の修正率の算定方法に準じて時点修正率を1.1072と算定した。

(2)仮清算から本清算への移行

換地計画で本清算金額を算定するため、仮清算対象者は仮清算を終了して仮清算済額を確定し、残額は本清算へ移行することとした。

(a)本清算で清算金の徴収及び交付が伴う場合

①分割納付中の場合

本清算への移行時における支払い済清算金額を、徴収金とその徴収金に係る利子が6％となるように再計算を行い元金残額を算定し、その額に時点修正率を乗じた金額を本清算で精算する額とした。

②仮清算の申出がなかった場合

仮清算時に定めた清算金に時点修正率を乗じて本清算金を算定した。

③仮清算の申出以後に換地変更等により清算に変更が生じた場合

変更が生じた清算金（地権者には説明済）に時点修正率を乗じて本清算金を算定した。

④仮清算の申出を行い支払い中に本人の意向で支払いを中断した場合

清算金元金の残額に時点修正率を乗じて本清算での精算額を算定した。

(b)本清算対象者

①第一地区

種　　別	徴収	交付	合計
本清算で支払う所有者	681	743	1,424
仮清算済所有者	1,039	449	1,488
小　　計	1,720	1,192	2,912
清算なしの所有者	—	—	1,961
合　　計	1,720	1,192	4,873

②第二地区

種　　別	徴収	交付	合計
本清算で支払う所有者	543	910	1,453
仮清算済所有者	702	650	1,352
小　　計	1,245	1,560	2,805
清算なしの所有者	—	—	2,920
合　　計	1,245	1,560	5,725

③本清算金額

単位:百万円

種　　別		交付金額	徴収金額
仮清算時	第一地区	523	3,188
	第二地区	545	2,110
	小　　計	1,068	5,298
本清算時	第一地区	3,830	1,165
	第二地区	2,527	962
	小　　計	6,357	2,127
合　　計		7,425	7,425

3横浜地方法務局及び神奈川県との協議

(1)横浜地方法務局等との協議

平成5年11月から換地計画を作成するため横浜地方法務局、川和及び港北登記所と協議を行った。

(a)施行後の土地の表示

①町名は、住居表示による町名と同じ表示とした。

②地番は住居表示による地番と同じとし、枝番は住居表示の1号の箇所から時計廻りに付番した。また、道路の地番は宅地と区別するために100番から付番した。

③地目は、宅地の大規模造成と公共施設の整備改善を図る事業の目的から、整理前の地目にかかわらず整理後の土地利用で設定することとし、原則は宅地とした。また、地権者への周知等は換地計画の供覧時に行い、地権者の土地利用の意向を踏まえて設定した。

(b)17条地図の作成

①地図の区切りは、座標によるメッシュ方式で区切るより、閲覧する際、より見やすく便利である街区方式で区切ることとした。

②地図の作成方法は、不動産登記事務手続準則で定めているが、500分の1の縮尺表示では判別ができない第一地区タウンセンターの共同化義務街区では横25分の1、縦500分の1、墓地の一部は200分の1の縮尺表示で作成することとした。

(2)神奈川県との協議

①換地処分の時期について、宅地が完成した平成8年3月に最終仮換地指定を行い、換地計画の縦覧から必要となる手続き期間を踏まえて約6か月間とするスケジュールとし、平成8年9月末とした。

②換地明細書は建設省の定めている様式で作成したが、各筆各権利別清算金明細書は仮清算を実施しているため、その内容を記載する必要があったので、協議して様式を定めた。

③従前の土地図及び換地図の縮尺は、地区面積が大きいため2,500分の1で作成することとした。

4 換地計画について評価員、審議会への説明

①換地計画の作成に当り仮清算時に定めた清算金の時点修正率を説明した。

②仮清算から本清算へ移行する清算金の取扱を説明した。

③換地計画の供覧に先立って、換地計画の内容を説明した。

④換地計画供覧で提出された意見書の処理の説明を行った。

5 換地計画の供覧

⑴換地計画の供覧

換地計画を円滑に進めるために換地計画の縦覧に先立って、平成７年４月に地権者に換地計画の内容（各筆各権利別清算金明細書及び説明資料等）を送付し、５月から７月まで説明日時を定めて、その内容についてを説明を行った。

⑵意見書の処理

供覧では主に評価、減歩、清算金（発生原因、時点修正、分納回数）、登記閉鎖、換地処分後の地目、その他工事等について質問があった。

意見書の提出は、第一地区６通、第二地区５通であった。

①意見書の内容

換地の位置及び評価、換地処分後の地番、清算金、マンション建設による環境悪化についての意見があった。

②審議会の審議

意見書の内容と公団の処理方針案を小委員会に提示し、審議を行い、その結果を審議会に報告し了承を得た。

③意見書提出者への対応

審議会に報告した処理方針に基づき、個々に対応し、概ね地権者の了解を得た。

⑶換地計画の供覧結果

	第一地区	第二地区	計
地権者数	4,560人	5,366人	9,926人
応対者数	2,141 (47%)	1,841 (34%)	3,982 (40%)
意見書数	6通	5通	11通

6 換地計画の事前審査

換地計画の縦覧に先立って、換地計画の内容について万全を期すために、平成８年１月に神奈川県に換地計画の審査を受けた。

⑴事前審査の資料

①各筆換地明細書

②各筆各権利別清算金明細書

③従前の土地図　１／2,500

④従前の土地図　１／1,000

⑤換地図　　１／2,500

⑥登記事項証明書及び登記簿謄本

⑦画地確定図　　１／500

⑧事業計画書、施行規程

⑨土地評価基準、換地設計基準

⑩整理前位置価図、整理後路線価図

⑵審査

登記事項証明書又は登記簿謄本、各筆換地明細書、各筆各権利別清算金明細書、従前の土地図(1/2,500)、換地図及び画地確定図の審査及び図書の照合を行った。

7 換地計画の縦覧

⑴審議会への諮問

換地計画について、両地区の審議会には諮問に先立ち平成７年12月に事前説明を行い、了解を得て、第一地区は平成８年２月22日、第二地区は翌23日に審議会に諮問を行い、異議ない旨の答申を

得た。

⑵換地計画の縦覧

平成８年４月３日から４月16日まで縦覧を行ったが意見書の提出がなく、換地計画は実質的に決定した。

	第一地区	第二地区	計
地権者数	5,916人	6,629人	12,545人
縦覧者数 (うち地権者数)	43 (17)	47 (16)	90 (33)

（地権者数には、抵当権者等を含む）

⑧換地計画の認可

平成８年６月13日に神奈川県知事に認可申請を行い、知事は６月28日に換地計画を認可した。

⑨換地処分の通知

平成８年７月１日に全地権者に配達証明郵便等により換地処分通知書の送付を行った。

なお、送付にあたっては、地権者の住所が不明等のために第一地区で５件、第二地区で4件の公示送達を行った。

	第一地区	第二地区	計
所有権者数	5,297人	5,745人	11,042人
借地権者数	63	32	95
抵当権者等数	927	976	1,903
計	6,287	6,753	13,040

⑩換地処分の公告

全地権者に換地処分通知書が到達したことを確認し、９月17日に神奈川県知事に換地処分の届出を行い、知事は、平成８年９月29日（日）に換地処分の公告を行った。

3. 登　記

土地区画整理登記は、土地が約４万件、建物が約２万７千件にのぼる膨大な登記事務量となった。

通常、不動産の売買等では土地登記簿等で権利内容を確認して取引をしているので、登記事務停止期間が長期におよぶ場合には、権利内容を第三者が確認できずに不安定な状態に置かれることとなり、不動産の売買等に支障が生じる恐れがあるため、登記事務停止期間をできるだけ短期間とするように法務省横浜地方法務局と協議を行った。

⑴登記事務停止期間

登記事務停止期間については、平成５年秋から横浜地方法務局と協議を重ね、当初は、通常の登記業務に併せて土地区画整理登記を行うことから、約２年間程度の期間が必要としていたが、地元地権者、審議会等からできる限り短期間となるよう法務局、公団に要請があった。そのため法務局が短縮に向けて検討を行い、平成７年12月に同局から概ね６か月で土地区画整理登記が完了する見込みであり、また、一律に６か月間の事務停止をすることは、地域の経済活動にも多大の影響を及ぼすことになるので、これを少しでも緩和するため、登記が完了した箇所から順次事務停止を解除していくとの説明を受けて、同12月に審議会に報告を行った。

その後、換地処分の通知の際に、登記事務停止期間について地権者に案内をし周知を図った。

⑵登記の完了

港北登記所は、公団からの土地区画整理登記嘱託を受けて、10月から登記事務に着手し、12月中旬に第一回の登記事務停止の解除を行い、その後、登記完了箇所から順次解除をし、平成９年３月に登記は完了した。

公団は登記完了を受けて、地権者に土地区画整理登記が完了した旨の通知を行った。

第4章

工　　事

第1節　造　成

1. 造成計画

1造成基本方針

港北ニュータウンにおける造成計画の基本方針は、以下のとおりである。

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

上記において、造成計画高については、主に地区外道路との接続、流域の設定等に関連するコントロールポイントをおさえ、造成の基本方針を十分に踏まえて計画している。

地区内の集落密集地域は現況保全とし、造成は控えて環境改善を推進するとともに、地区境界周辺との関係を特に考慮し、造成協力の望ましい部分については造成協力を行うものとする。

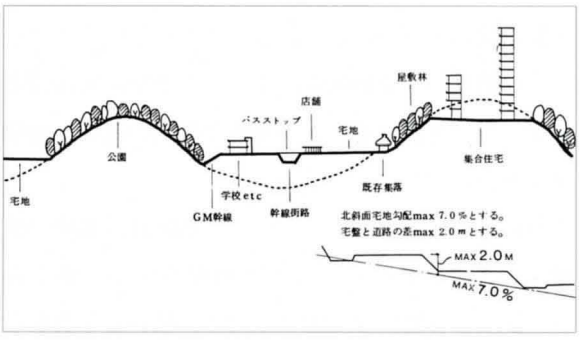
現況の斜面の緑地や屋敷林などを残した造成を行うことにより、土工量の低減を図ると共に、残された現況植生は、グリーンマトリックスに対して有効利用される。

雨水排水計画においては、各河川の流域変更をしないことと、流末の河川は改修し、地区内に一切調整池を設けないことを基本に計画している。

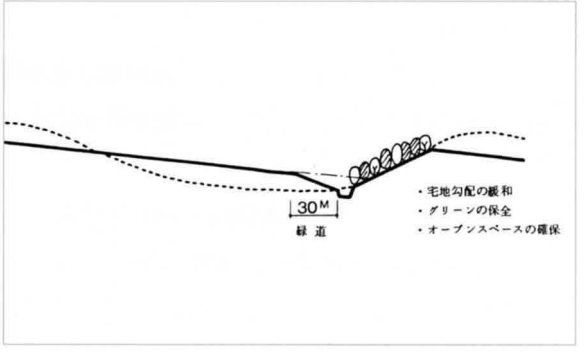
流域については、各地区の雨水の放流先として、第一地区は早渕川、有馬川、第二地区は谷本川、大熊川、早渕川、江川、その他の水路として計画されている。なお、流域変更はしないのが基本であるが、第一地区の有馬川流域では、管理者との協定により早渕川への37haの流域変更が計画された。

地区内に調整池を設けないことについては、河川の改修工事とのスケジュール的な問題から、部分的に短期間とする調整池（防災ダムとの兼用）の設置の必要性があった。

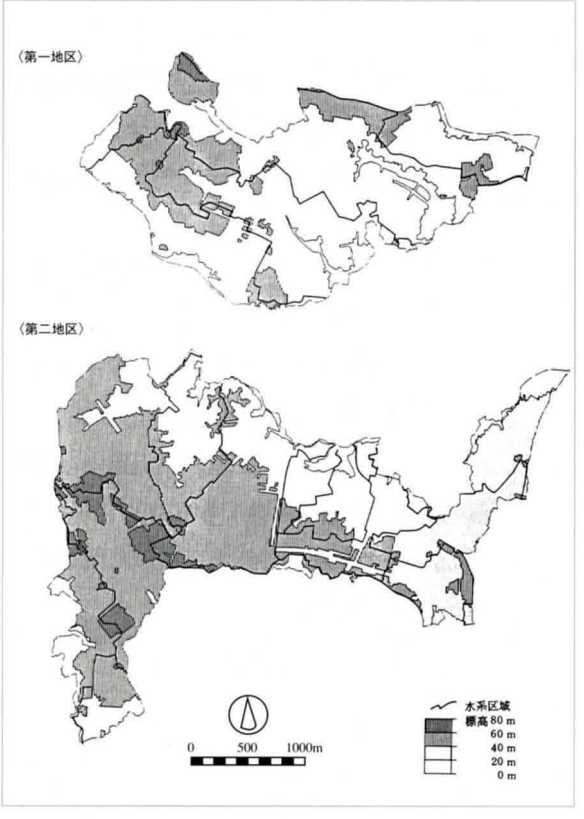
一般部分の造成方針



グリーンマトリックス部分の造成方針



造成計画水系図



2 造成手順の検討

地権者の多くは、換地先の明示及び工事工程の具体的な明示がない段階では不安であるということから、補償及び家屋移転交渉並びに土地使用交渉は進まず、仮換地指定までは小規模な街区の造成と補償交渉を先行的に行なっていた。

昭和53年度の早渕川、大熊川、地区外排水路の改修完了と仮換地指定により大規模造成が可能となり、少しでも期間を短縮するため、昭和51年度から造成の工事手順が検討され、昭和62年度概成スケジュールに反映された。

⑴前提条件

工事手順の検討にあたっては、仮換地原案の供覧及び関連事業の完了時期等の前提条件が定められた。

①仮換地原案の供覧は昭和52年10月とする。

②関連都市計画道路は、開発スケジュールに応じて整備されるものとする。

③早渕川等の改修完了時期は昭和52年度とする。

④地区外関連水路等の整備は昭和52年度とする。

⑤鶴見川改修までの調整施設は、地区外関連水路にあわせて設置するものとする。

⑥地区外の汚水幹線の整備完了時期は昭和54年度とする。

⑦当該年度に造成される工区間における土量はバランスさせるものとする。

⑧県道以上の道路でバス路線等に利用されている道路は切替え道路手順を考慮する。

⑨暫定工事用道路及び計画幹線道路を工事用道路として手順に考慮するものとする。

⑩下水幹線は幹線道路の施工に順じて次年度施工として考える。

⑵工事手順の基本方針

①造成工事は、河川改修及び水路等の整備が完了する前には防災ダムにより上流側から行い、完了後は下流側から行う。

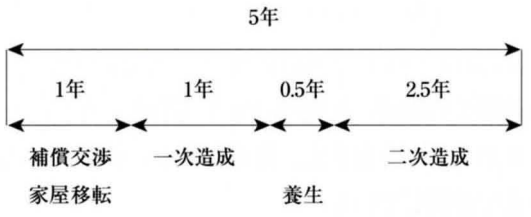
②すでに着手された補償、工事等の各工区については予定通り先行する。

③昭和51年～52年度の着手工区については、遊水沈砂池を設置する。

④昭和53年度以降は沈砂池を設置する。

工事手順の基本的な流れは次のとおりである。

工事手順の基本的流れ



3 造成スケジュール

造成スケジュールは、昭和55年度概成スケジュール策定以降、さまざまな要因により昭和62年度概成昭和66年度概成、平成７年度概成と３度の見直しが行われた。

⑴昭和55年度概成スケジュール

昭和44年７月の事業スケジュール策定時に、事業期間については、公団の経験と一般的な区画整理の事業期間（概ね10年）から昭和55年度概成とした。

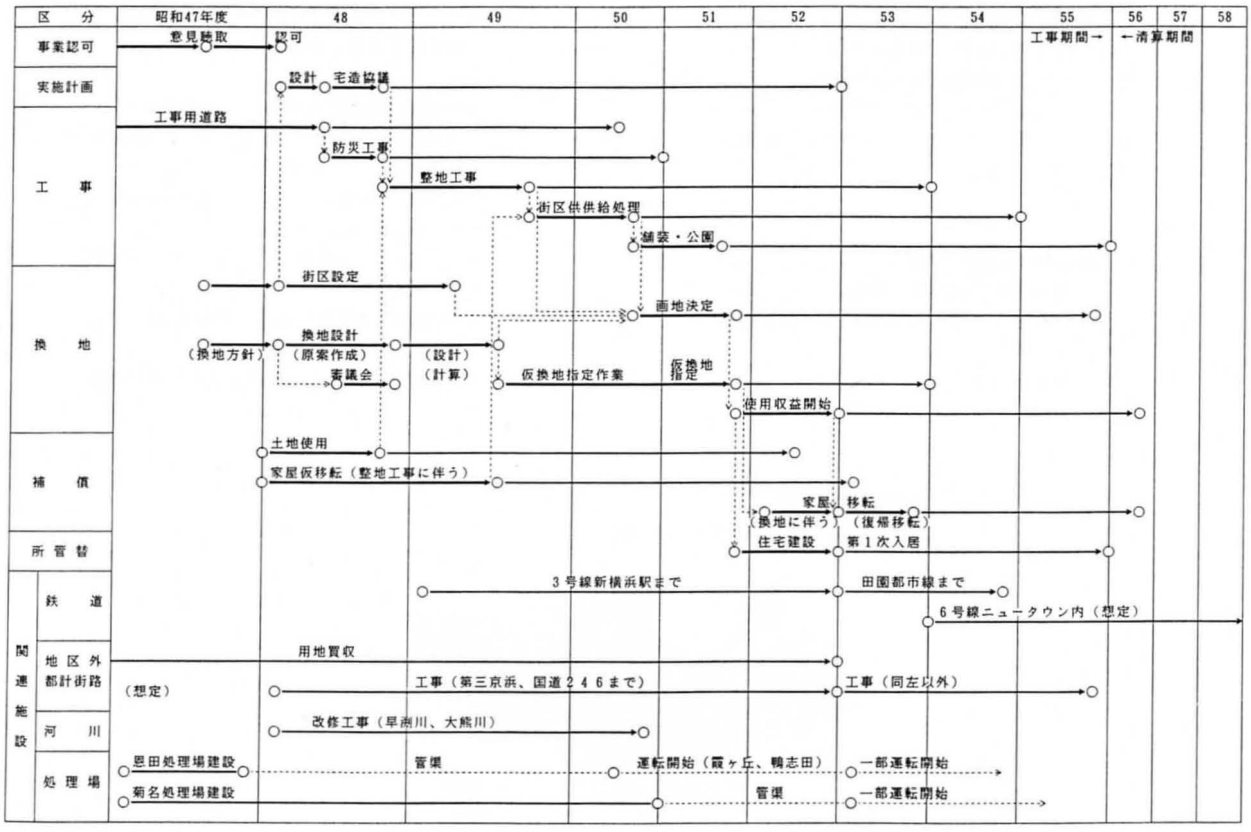
昭和55年度概成スケジュールについて、昭和46年地元に発表された当面のスケジュールでは、46年中に1/1,000の基本設計を行い、47年春には工事用道路、防災ダムの建設工事に着手、同年秋に事業計画及び施行規程が認可され本格的な造成工事着工というものであった。

港北ニュータウンでは、市民参加のまちづくりが基本理念の１つとされており、計画案については、地元住民に対して各地区で30回にも及ぶ説明会を開き、計画案の詰めが行なわれた。

また、横浜市計画局は、将来悔いを残すことのないよう、かつ、実施時に変更が少ないようにということから、精度を上げたチェックを行い、最終案ができ上がったのは昭和47年11月４日であった。

その後、昭和48年３月に事業計画（案）が発表され事業計画の認可がなされたのは、昭和49年８月27日であり、すでに予定より２年間の遅れが生じていた。

全体スケジュール（昭和55年度概成）



⑵昭和62年度概成スケジュール

昭和49年８月に事業計画の認可がなされた時点において、すでに、昭和55年度概成スケジュールの見直しが必要となっており、昭和54年３月の推進協議会で昭和62年度概成スケジュールが発表された。

地元からは、62年度案は遅すぎるとし、市、公団として反省すべき問題や、工事期間中の生活対策の問題等について活発な議論や要望がなされたが、概ねの了承が得られ、第１回目のスケジュール延伸となったものである。

■昭和55年度概成スケジュール延伸の要因
- ２年間の事業認可の遅延
- 家屋移転交渉の遅延
- 造成工事、防災ダム建設、工事用道路建設等に必要となった土地の使用承諾、補償交渉の遅延
- 河川改修との調整（早渕川、大熊川）

■昭和62年度概成スケジュールの概要
- 一次造成は昭和昭和59年度までに全て着手
- 二次造成は第一地区が昭和55年度から、第二地区については昭和54年度から着手
- 土地の供用開始を第一地区は昭和58年度から、第二地区は昭和57年度から順次行い、両地区とも昭和62年度までにすべての土地の使用収益を開始

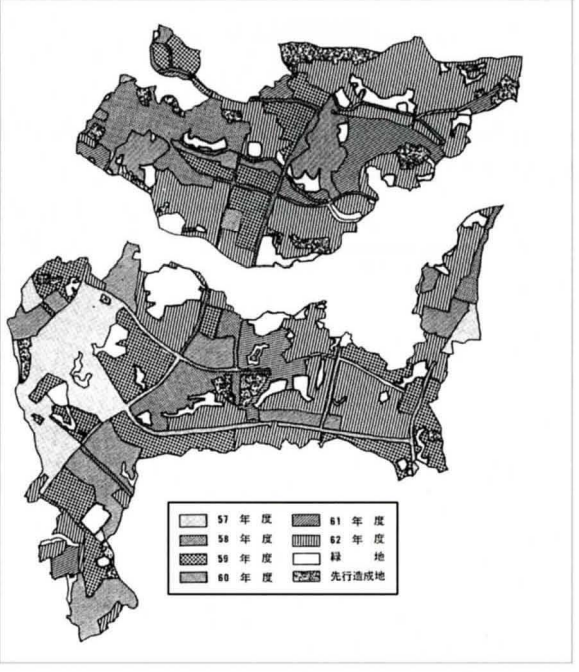
■スケジュール成立の前提条件
- 鶴見川の暫定改修は昭和59年３月までに完了
- 造成工事の標準的工期は一次造成で１～２年、二次造成で２～３年、工事着手から供用開始までは４年間
- 補償は昭和59年３月までにすべて完了

■スケジュール遂行のための工区設定

一次造成
- 幹線街路を主体とした工区の先行着手
- 家屋の少ない地域から工事工区を設定
- できるだけ家屋の直接移転を可能にするため、先行造成地、工場、倉庫等の造成計画を念頭において工事工区を設定
- 造成工事に併せて、流末水路の改修及び防災ダム等の設置を行いながら工事を進める工事手順を考慮した設定

二次造成
- 併用開始の範囲を考慮し、工区を設定
- 一次造成完了時期及び切土、盛土の技術的な検討を行ったうえ着手年度を決定
- 供用開始の区域から順に、幹線街路の築造及び下水道の流末管布設
- 水道、電気、ガス等の供給施設を併せて整備
- 供用開始の区域から順に、幹線街路の築造及び下水道の流末管布設
- 水道、電気、ガス等の供給施設を併せて整備

供用開始計画図
（昭和62年度概成スケジュール）



⑶昭和66年度概成スケジュール

昭和62年度概成スケジュールへの見直しに至るまで、第一地区では昭和53年度は本格的な造成がほとんど開始できず、昭和54年度においても同スケジュールの合意形成に時間を要したため、新規の工事着手ができなかった。昭和54年度以降は、この期間の遅れを取り戻すべく、当初工区の分割や縮小を行い、支障物件を外しながら防災面も考慮して、できるかぎりの範囲について着工した。

しかし、第一地区の造成進捗のカギとなる大きな谷戸部については、昭和56年着工の予定が昭和58年にずれ込み、さらに家屋や生活用道路を残しながらの造成となったため工事が遅れ、全体工事の進捗に大きな影響を与えた。また、沢が細長く入り込んでおり、この部分の造成工事が遅れたため、その他の部分の一次造成が完了しているにもかかわらず、二次造成につながる造成ができなかった。

第二地区では、支障物件により計画通りに工事が進まなかった区域はかなりあったが、影響範囲は第一地区に比べて小さく、影響範囲外の部分では比較的順調に二次造成につながる一次造成を実施することができた。しかし反面、局地的には工事に大きな遅れが生じていた。

上記のような状況により、昭和62年度概成が難しくなったことから、昭和66年概成を目標としたスケジュールが立てられた。

■スケジュール延伸の要因
- 補償標準工期内における移転家屋、土地使用承諾などの未解決
- 予想以上の補償難航物件の発生

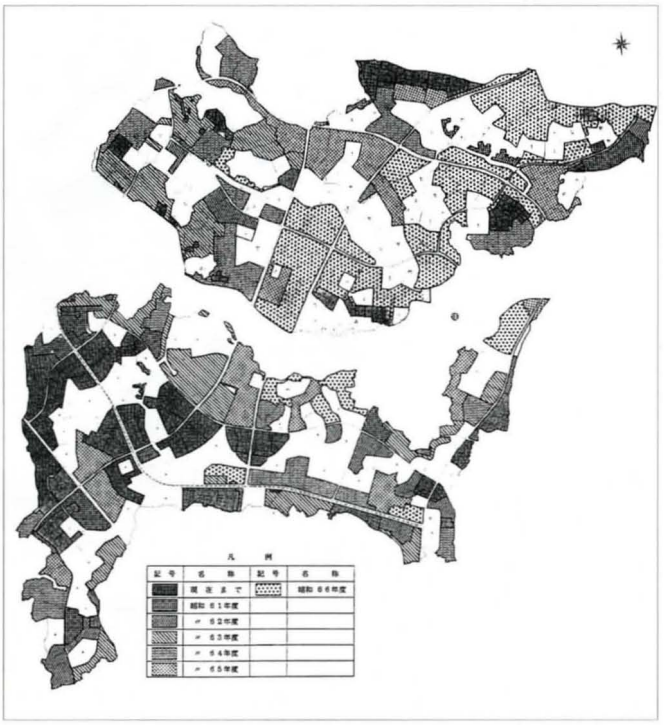
■スケジュール成立の前提条件
- 補償物件の除却を工事着手までに完了
- 難航物件については、法的措置の実行を考慮

■昭和66年度スケジュールの概要

第一地区
- 一次造成は昭和63年度までに100%着手
- 二次造成は昭和65年度（平成２年度）に100%着手
- 供用開始は昭和63年度まで100ha、昭和66年度（平成３年度）に100%完了
- 幹線道路（日吉元石川線）及び幹線下水道の早期整備のため、この部分の盛土工事を重点的に整備

第二地区
- 一次造成は昭和62年度までに100%着手
- 二次造成は昭和64年度までに100%着手
- 供用開始は昭和66年度（平成３年度）に100%完了、幹線下水道100%完了
- 一部未整備の幹線道路と幹線下水道の早期整備とともに残る一次造成、二次造成を推進
- 昭和62年度に大熊東山田線を開通、第二地区の幹線道路網を完成

供用開始計画図
（昭和66年度概成ｽｹｼﾞｭｰﾙ）



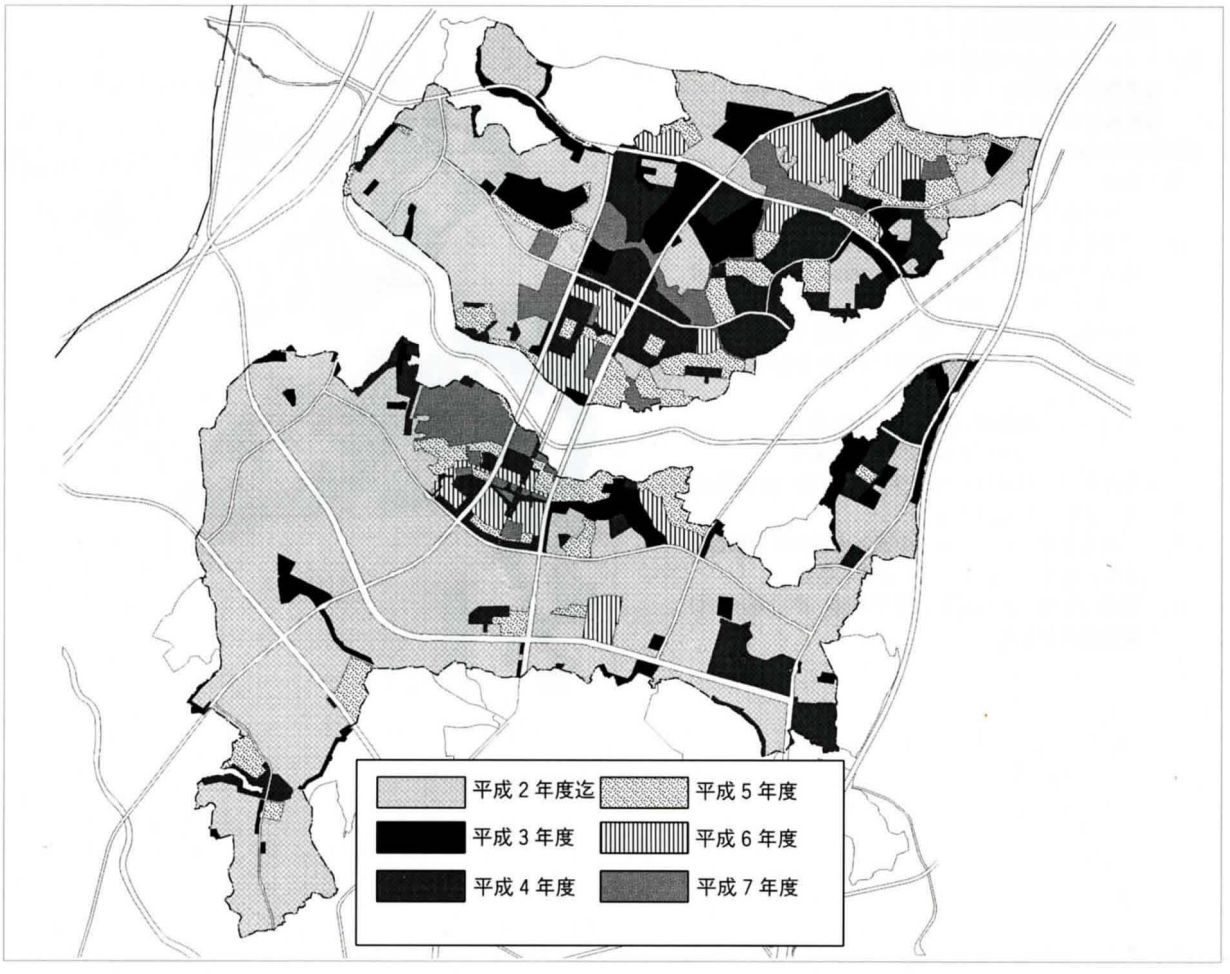
⑷平成７年度概成スケジュール

昭和66年度概成スケジュール延伸により、平成３年５月に一般宅地の供用開始部分が残り20%となったところで、タウンセンター等一部基盤整備の見直しに伴う平成７年度概成スケジュールが提案された。平成７年度概成スケジュールは都市基盤整備の最終段階を迎え、社会情勢に対応したまちづくりを行なうためのものである。

■スケジュール延伸の要因
- ・存置地区の設計調整と補償
- ・存置地区の施工性
- ・工事支障物件
- ・造成工事が遅れた部分の盛土の安定

■平成７年度概成スケジュールの概要
- ・一般宅地の残る20%の部分については、一部存置を除き平成５年度までに供用開始
- ・タウンセンターは地下鉄３号線の開業時期（平成５年度早期）や分区時期（平成６年度）を目標に整備を進め、平成７年度には整備を完了
- ・近隣センター、計画建設用地は周辺一般宅地に併わせて整備を行い、その他幹線道路についても整備を促進
- ・学校用地等については、周辺の一般宅地の整備状況に併わせて順次整備

供用開始計画図
（平成７年度概成スケジュール）



2. 造成協定

当初公団は工事着工にあたり、工事件名ごとに宅造協議を行ったうえで工事を実施していたため、非常に時間を要していた。そこで公団は昭和52年２月に市と造成協定（横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業の施行に伴う宅地等の造成工事の協議等に関する協定）を締結して全地区を一括で協議する宅造全体協議の成立を図り、事業のスピードアップと事業の円滑な推進が行なわれることとなった。

造成協定においては、一次造成及び先行造成に関わるものを全体協議（その１）とし、全体協議（その１）成立後、二次造成を含む新たな事項に関わるものを全体協議（その２）としている。

全体協議の成立により、区域内のどの地点からでも工事着工が可能となったものである。

防災ダムの配置について考慮されるべき事項

- ダムサイトとしての地形、地質
- ダムの貯水容量
- 造成計画とダム高
- 現況保存地域との関係
- ダム施設（放水路、余水吐等）の配置
- 文化財との関係
- 造成工区割及び後期の造成順序
- 運土計画及び工事用道路
- 防災ダムや宅地造成に伴う移転家屋の戸数、及び移転時期とその補償の可否
- 造成地区内外の下流水路の改修年次とその規模
- 造成地区内外の下水道計画の実施時期
- 利便施設の配置計画と造成完了後の入居時期
- 流域変更との関連
- 防災ダム群としての全体的な効果
- 防災ダム群の経済性

3. 仮設工事

1 地区内暫定調整池（防災ダム）

(1)設置位置

港北ニュータウンの開発では、下流河川の鶴見川の改修が必要条件であったが、鶴見川の改修のスケジュールと港北ニュータウンの開発のスケジュールとの整合がとれないため、公団では地区内に防災ダムを設置し、雨水の流出抑制を行った。

防災ダムの設置については、流出が集中する沢部にすべて設置するのが望ましいが、人家の密集している箇所は避けて上流側に移動し、流域の小さい箇所は残流域として残した。残流域については、防災ダムの下流部と地区外に直接流出してしまう地域に分かれ、双方とも人家が非常に多く、かつ、水路の整備も満足なものではないため、土砂の流出は甚大な被害を与えることとなる。そこで板柵土留工、蛇籠沈砂池等のダム以外の施設により対処した。

防災ダム諸元

	防災ダム	沈砂遊水池			
流域面積	概ね20ha以上	1～20ha			
ピーク流量算定	合理式(ラショナル式)	同左			
洪水到達時間等	流速法･土研式で算出	5分			
流出係数	現況 0.6 造成 0.9	現況 0.4 造成 0.9			
降雨強度	1／30年確率 $r_{30}=\frac{1,056.1}{t^{0.62}+34.7}$	造成面積	15ha以上	5～15ha	1～5ha
		時間雨量	50mm/hr	40mm/hr	30mm/hr
		降雨継続時間	2時間30分	3時間	3時間
		確率	1／150	1／60	1／10
ハイドログラフ	上記を合理式で計算	上記を到達時間毎に算出しグラフ化			
堆　砂	150m³/ha/年 堆砂期間は1年	150m³/ha 堆砂期間は4ヵ月			
余水吐	100年確率の1.2倍	同左			
容量の算定放流量	流末水路の流下能力以下	造成前の流出量			
容　量	出入り計算により算出	同左			

防災ダム一覧表

地区	防災ダムの名称	流域面積 ha	開発面積 ha	湛水調整 m^3	水深 m	堤高 m	湛水面積 m^3	池のタイプ	洪水吐の型式	完成年度	廃止年度
第一地区	D−3	17.00	10.90	20,400	4.50	6.00	8,500	ダム	正面越流	53	62
	D−5	27.63	21.31	42,000	5.20	8.00	15,500	〃	〃	54	63
	D−7'	21.00	21.00	29,630	6.40	8.40	11,000	〃	〃	51	59
	D−9	80.43	33.09	42,526	4.50	8.00	23,200	〃	〃	50	61
	D−10	17.15	17.15	26,418	4.90	7.40	26,700	〃	〃	50	57
	ND−0	2.32	2.32	1,346	1.40	2.82	1,370	掘込	立て杭	53	59
	ND−2	6.84	1.79	1,300	1.50	#2.50	925	〃	〃	53	57
	ND−3	10.46	1.10	1,200	2.70	#3.70	217	〃	〃	53	59
	ND−4	10.47	1.68	1,500	1.60	#2.60	870	〃	〃	53	62
	ND−5	4.66	2.35	1,326	2.35	3.30	1,000	ダム	〃	54	60
	ND−6	6.29	2.61	1,739	1.70	#2.70	1,620	掘込	〃	55	H3
	ND−7	1.97	0.93	474	2.00	#2.82	450	〃	〃	53	63
	ND−8	8.01	2.82	1,852	2.00	3.00	1,525	ダム	〃	53	−
	ND−9	9.54	8.32	7,533	1.69	2.75	5,426	掘込	正面越流	54	59
	ND−10	5.82	3.25	2,124	1.55	#2.45	2,050	〃	立て杭	53	59
	ND−11	5.75	3.50	1,976	1.45	#2.35	2,120	〃	〃	53	57
	ND−12	89.78	18.24	19,195	2.32	#3.90	10,903	〃	正面越流	54	H1
	ND−15	13.34	10.47	9,675	2.70	#3.70	5,253	ダム	〃	57	60
	ND−16	13.50	13.35	11,244	2.60	#3.60	6,210	掘込	〃	57	61
	ND−16'	7.82	3.56	3,913	1.70	2.79	3,698	ダム	〃	57	57
	ND−17	10.48	10.48	9,197	4.50	5.50	4,581	〃	〃	58	59
	ND−19	1.99	1.58	1,314	2.50	3.50	1,421	〃	〃	58	63
	ND−20	13.45	7.93	7,159	3.40	4.40	4,250	〃	〃	59	68
第二地区	D−1	139.30	89.70	132,900	8.34	12.04	42,000	ダム	正面越流	50	57
	D−12	38.38	10.58	24,226	3.65	5.80	15,000	〃	〃	51	63
	D−13'	45.51	20.07	53,347	6.54	9.00	24,000	〃	〃	52	54
	D−14	56.50	56.50	49,600	6.90	10.00	33,000	〃	〃	48	63
	D−18	71.20	62.63	48,650	4.16	7.20	29,800	〃	〃	50	57
	SD−0	8.97	8.97	5,852	2.65	3.65	3,200	掘込	立て杭	51	57
	SD−1	4.28	2.54	763	2.00	3.00	785	〃	〃	53	H1
	SD−2	2.47	0.72	242	1.00	2.00	423	〃	〃	53	60
	SD−3	5.37	1.12	1,714	0.90	1.50	2,284	〃	〃	53	57
	SD−4	4.16	1.53	1,270	1.10	2.10	1,482	ダム	〃	53	55
	SD−4'	9.86	9.96	5,600	3.05	4.50	2,925	〃	〃	55	59
	SD−5	8.75	1.28	1,600	1.05	2.05	1,884	〃	〃	53	57
	SD−6	22.48	22.48	18,546	3.30	5.05	6,925	〃	〃	53	61
	SD−7	11.40	8.91	6,590	3.00	4.00	4,331	〃	〃	53	61
	SD−8	30.02	24.61	17,985	4.50	5.70	8,329	〃	〃	53	57
	SD−9	14.49	11.82	15,556	2.50	3.50	7,721	〃	〃	53	56
	SD−10	39.48	24.71	19,434	3.70	4.90	7,758	〃	〃	53	57
	SD−11	12.43	7.08	8,378	3.49	4.50	3,650	〃	〃	52	53
	SD−12	14.02	13.36	12,025	6.69	9.88	9,077	〃	〃	54	55
	SD−13	25.80	20.20	15,656	2.80	4.00	8,279	掘込	〃	53	57
	SD−14	80.30	88.50	59,130	6.00	#7.20	18,100	ダム	正面越流	55	59
	SD−15	21.60	19.90	16,378	3.00	#4.00	7,392	掘込	〃	56	61
	SD−16	14.40	13.10	11,460	4.70	#5.70	4.127	〃	〃	56	63
	SD−17	18.60	13.70	11,629	1.60	#2.60	9,880	ダム	〃	56	59
	SD−18	12.40	6.90	5,608	2.00	#3.00	5,520	〃	〃	57	60
	SD−19	14.00	11.40	9,461	3.40	#4.40	5,220	〃	〃	56	62
	SD−20	19.80	7.00	4,590	2.00	#3.10	3,340	掘込	〃	56	57

*D:防災ダム、ND,SD:遊水沈砂地、#:木製パラペット、ND−9,ND−19,SD−18:堤体鋼矢板 ND−1,ND−13,ND−14,ND−18は計画中止

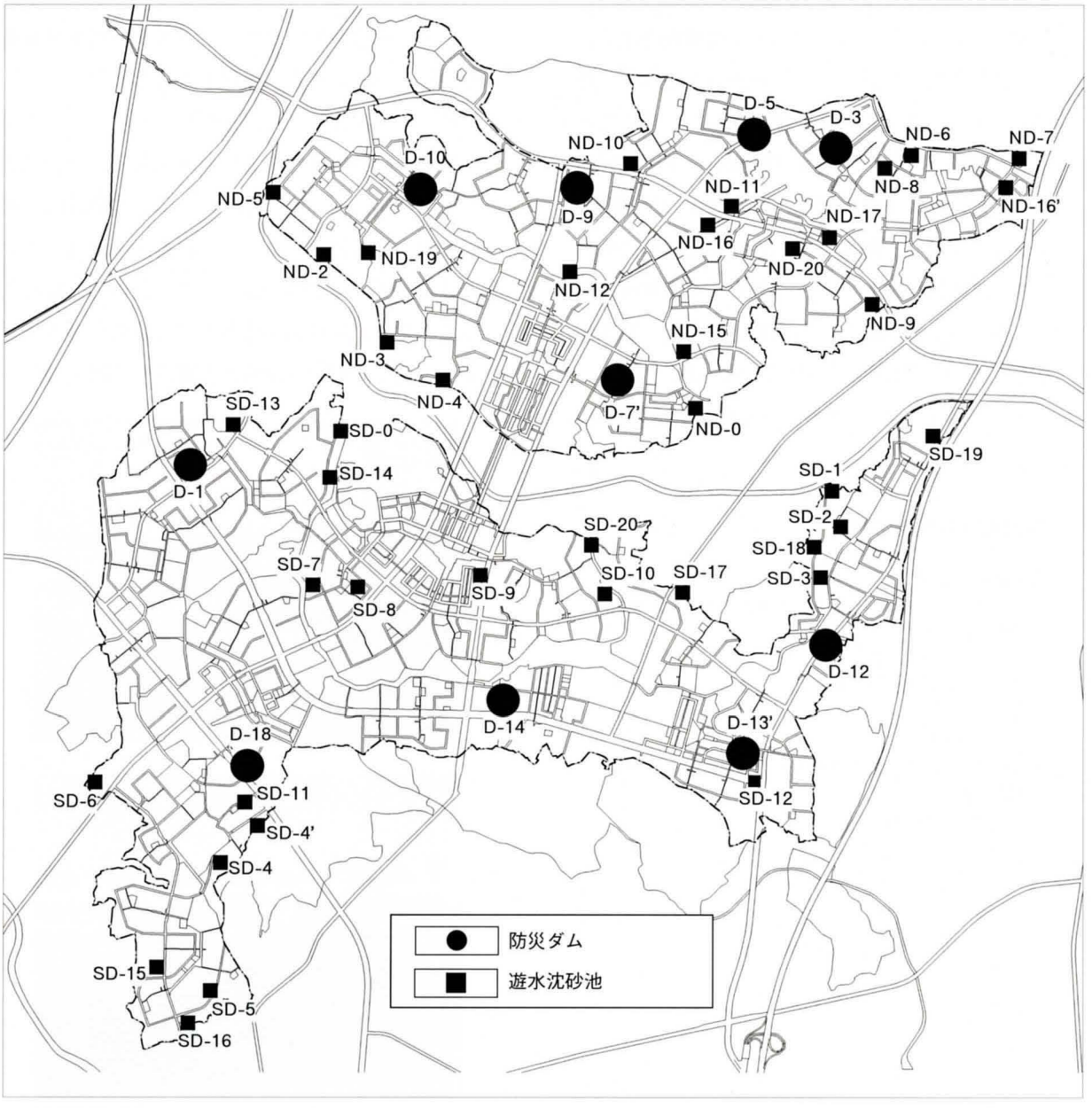
⑵防災ダムの規模と撤去時期

港北ニュータウンにおける暫定調整池は、流域面積が概ね20ha以上の防災ダムと１～20haの小規模な遊水沈砂池に分けられる。防災ダムについては第一地区と第二地区にそれぞれ５箇所、計10箇所、遊水沈砂池は第一地区に18箇所、第二地区に22箇所設置された。

防災ダムの撤去にあたっては鶴見川の改修の遅れがネックになっていた。鶴見川は古くから台風による洪水災害が多く、流域面積の６％を占める港北ニュータウンについては厳しい開発抑制とともに、防災ダムの撤去延期が下流住民から要請されていた。

港北ニュータウンの造成工事促進には、防災ダムの早期撤去が必要であり、公団はネックである鶴見川の早期改修を図るため、鶴見川大規模浚渫計画への参画と白山暫定遊水池の建設を行なって、地区内の防災ダムは昭和63年度までにそのほとんどが撤去された。

防災ダム位置図



⑶鶴見川改修計画と公団の参画

港北ニュータウン下流に位置する鶴見川本川は、台風による洪水災害が多く、昭和50年９月の台風17号により床上・床下浸水はもちろんのこと、家屋の全壊・流出などの被害が生じ、直轄区間だけでも６箇所の越水があった。このような危険な状況に対処するためには、早期の治水対策を実施し、都市化に伴う治水安全度の向上を図ることが緊急の課題であった。

鶴見川本川の末吉橋において昭和50年当時流下能力（500㎥/s）を、昭和60年度までに倍増する建設省の緊急改修計画（暫定計画流量950㎥/s）が策定された。しかし、昭和62年度概成港北ニュータウン開発スケジュールとの整合がとれず、昭和65年度に遅延することが懸念された。そこで公団は、建設省、神奈川県及び横浜市と下流住民への対応策、造成工事の促進、防災ダムの早期撤去について協議し、鶴見川本川の流下能力を高めるため、直轄河川事業である「鶴見川大規模浚渫計画」への資金立替えと、白山暫定遊水池（貯水能力20万㎥、面積 6.8ha）の築造を行った。

以上の措置により、次のような成果が得られた。

白山暫定遊水池築造の成果

◇開発抑制の減少
河川のネック部の解消による氾濫防止とともに流域住民の理解が得られた。
◇開発スケジュールの目途がついた
防災ダムの早期撤去及び縮小によって造成工事の促進がなされた。
◇事業への理解
推進協議会を中心とした地権者との融合が図られ事業への理解が得られた。
◇河川改修事業の促進

⑷大規模浚渫計画

鶴見川の下流部には家屋や工場が密集しており、河道拡幅が不可能であったため、現在の堤防を嵩上げするとともに、河底を掘削して流下能力の増大を図ることになり、この一環として「大規模浚渫計画」（いわゆる鶴見川パイプライン計画）が考えられた。堆積土を浚渫し、パイプラインへ送り込む役割を果たす浚渫用大型ポンプ船が昭和54年夏完成し、浚渫土は鷹野大橋からパイプラインを通じて約14km先の大黒埠頭埋め立て地へ直接排送され、処理されることとなった。途中鶴見川河底と京浜運河河底が埋設管となるが、パイプラインの起伏が多いため、ブースターポンプ６基を設置し中継しながら圧送することとした。

昭和54年12月起工式が行われ、本格的な浚渫が始まり、昭和58年度末まで浚渫土量累計は約 320万㎥（約80万㎥／年）を達成し緊急改修計画を概成した。都市河川における長距離土砂輸送システムは我が国では事例がなく、この技術的に優れた業績に対し、昭和59年度土木学会技術賞が浚渫工事を実施した建設省関東地方建設局に贈られた。

パイプライン

ポンプ浚渫船

⑸白山暫定遊水池

ⓐ白山暫定遊水池計画の背景

地区内に防災ダムを設置すること、及び防災ダムを長期間にわたって存続させることは、法面等の未利用地が拡大し、機能的なまちづくり及び事業推進上支障をきたすことが懸念され、関係機関での協議により、昭和51年９月方針がとりまとめられた。

遊水池の設置方針

遊水池の設置方針

◇遊水池の設置

防災施設は「防災施設基本設計（昭和50年５月）」により設置するものとするが、難しい場合は横浜市と協議の上、横浜市の「遊水池設置に関する基本的事項（昭和50年３月制定）」に準ずるものとする。

◇開発区域外の遊水池設置

鶴見川の暫定改修に先行して防災ダムを早期に撤去し、あるいは防災ダムが設置できない場合は、これに代わる措置として開発区域外に遊水池を設置することを推進する。

開発区域外の遊水池施設として、地区選定がなされ、横浜市緑下水処理第３次処理施設予定地（白山地区）の施工までの一時使用の計画、“白山遊水池”築造を行うこととなった。

白山遊水池諸元

位　　置	横浜市緑区白山町
貯水能力	約20万m^3
面　　積	約6.8ha

ⓑ横浜市との覚書

◇用地取得時期

公団は、横浜市が権利者等と行う協議、説明及び覚書締結後用地取得を行う。

◇用地取得価格

用地取得価格は、公団が定め、横浜市の意見を聴取する。

◇未取得用地

未取得用地が生じた場合、その取扱いについては、公団と横浜市で協議する。

◇横浜市の買取り時期

横浜市は、原則として公団が用地取得完了後、次のいずれかに該当する時期に公団から用地を取得する。

・横浜市が、下水道三次処理用地として必要となる時期（昭和58年をめどとする）

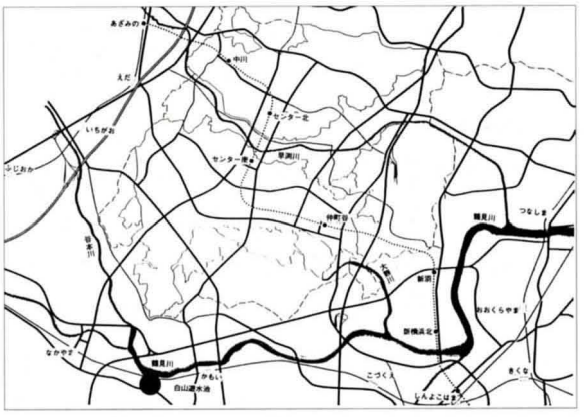
・公団の土地区画整理事業の進捗に伴い、遊水池設置の必要がなくなった時期

・上記以外で、公団と横浜市で協議して示す時期

◇買取り価格

横浜市が用地を買取る価格は、横浜市が買取る時価を原則とする。

白山遊水池位置図



2表土保全

港北ニュータウンでは、植栽整備において表土の利用が図られている。表土利用については、客土を利用する従来方式と比較し経済的、時間的に問題があるが、地区内に現存する樹木移植における植物への影響や、他地区からの客土搬入において、周囲が市街地である港北ニュータウンの交通環境を考慮すると有効な手段であった。

表土利用の工程計画については、次のように考えられている。

①表土の運搬距離を最小にするため、隣接工区の表土を利用

②供給方式はストック方式、じかまき方式、キャッチボール方式とし、これらで困難な場合は、自工区の切盛の少ない所を選びストックする自給方式とする。

・ストック方式
需要工区の一次造成が終わった段階で、一次整地に着工する供給工区から表土を運搬し造園工事までの１年弱の間、自工区の小学校用地等にストックする。
・じかまき方式
供給工区から直接運搬する。
・キャッボール方式
隣接する一次造成済工区に一時ストックし、造園工事の時に戻す。

⑴採取箇所

大規模な造成工事では、工事の合間をぬっての採取となるため、採取地を極力限定し、まとまった良質土壌の採取を行なっている。

土質としては、林地の黒ボク土壌が最適であり、地表から 0.5m～ 1.0mもしくは 1.0m以上の土壌を一次利用とし、不足する場合は、畑地の黒ボク土の地表から 0.5m～ 1.0mもしくは 1.0m以上の土壌を利用することとしている。

⑵仮置き場所

表土の仮置は、以下の点に留意して行われた。

①転圧は行わない。

②盛土高は小規模の場合は３ｍ未満とし、大規模の場合は４ｍ未満とする。
（土中生物が窒息しない深さ）

③規模に応じた暗渠の適宜設置と水勾配をつけることにより、仮置土の水捌けに配慮する。

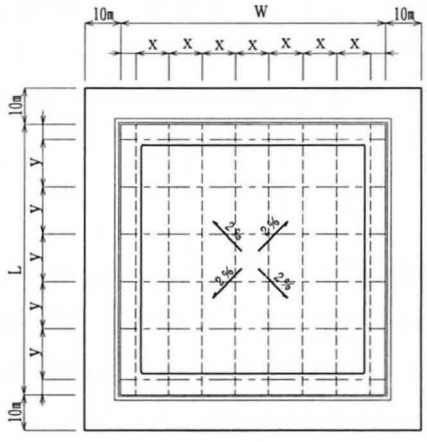
小規模（長さ50m以下、幅20m以下）についてはさらに、

④仮置土の法面勾配は２割から３割とする。

⑤盛土高は３ｍ未満とする。
（土中生物が窒息しない深さ）

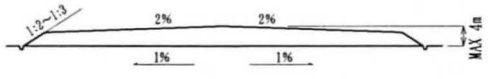
の条件が付加されている。

大規模な仮置き場所の形状
平面図



x＝１０ｍ以下　　y＝１５ｍ以下
L＝長さ　　W＝幅

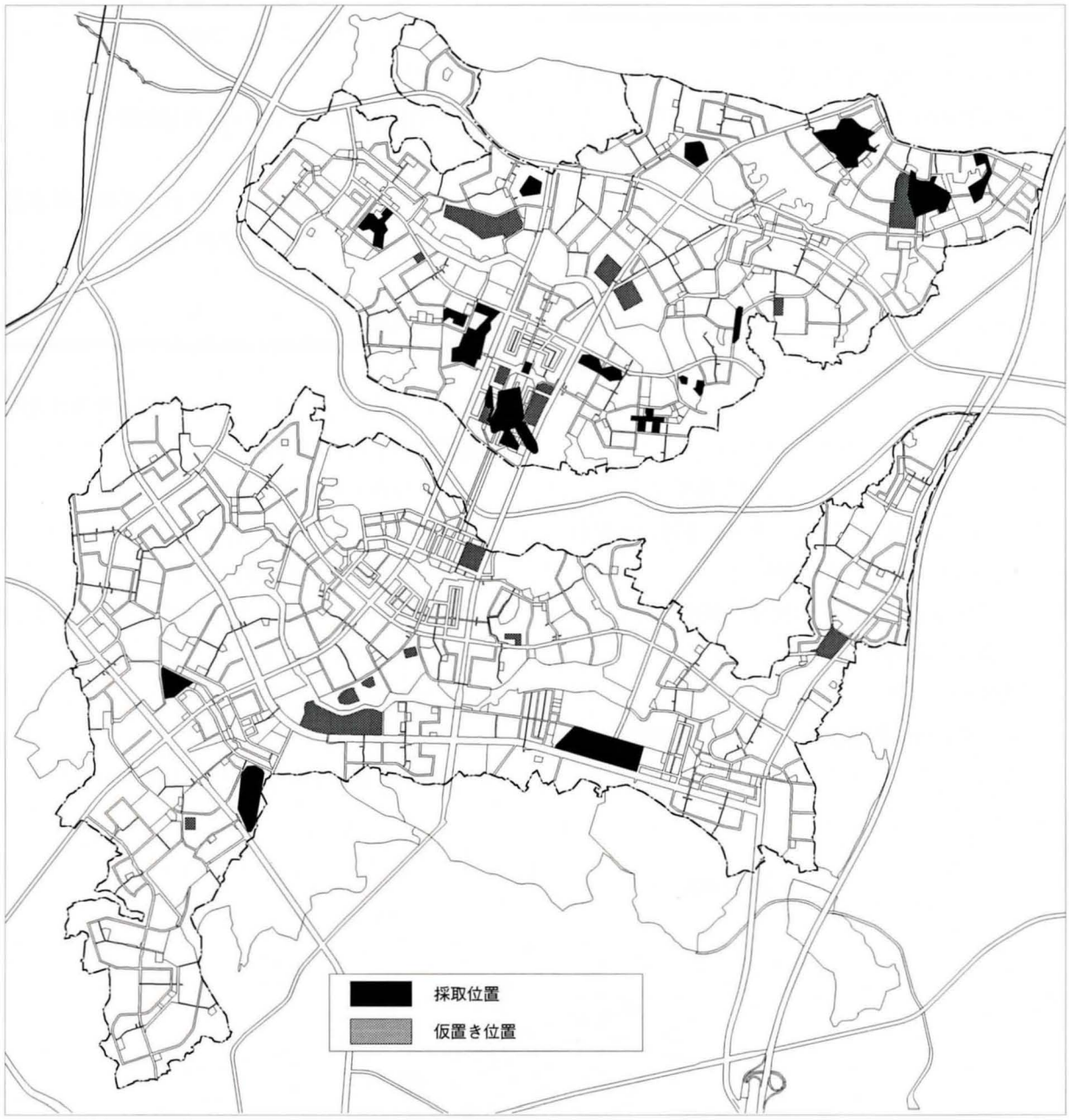
断 面 図



＊小規模な仮置き場所の場合は集水暗渠は中心部に一本設け、天端部の排水勾配はつけない。

＊小規模な仮置き場所の場合は集水暗渠は中心部に１本設け、天端部の排水勾配はつけない。

表土採取、仮置き位置図



4. 先行造成地

先行造成地は地区内の造成工事により、移転を要する家屋を収容する目的で、全体協議（その２）の成立に先行した宅地、または最終整備が未完成の状態で供用する造成地をいう。先行造成地については、短期間で１～５ha程度の拠点造成を行っている。

⑴位置

先行造成地は、第一地区に14箇所、第二地区に11箇所あり、次のような条件を基本方針として選定された。

①地区内で比較的家屋が少ない

②土工事が比較的少なくて済む場所

③供給処理施設（電気、ガス、水道）が比較的容易に処理できる場所

④利便施設（店舗、学校等）が比較的至近距離にある場所

⑵整備水準

先行造成地の整備水準としては、造成協定によると次のようになっている。

①道路は街築整備、舗装は暫定舗装、幅員及び縦断は全体協議（その２）と整合

②宅盤及び擁壁高は、全体協議（その２）と整合

③消防活動及び日常生活の利便性を確保するための進入路確保

④雨水、汚水を排水するために必要な排水施設を設置、その流末処理を確保

5. 一次造成

港北ニュータウンにおける一次造成の範囲は造成協定で次のように定められている。

・土の切盛工事（道路盤及び宅盤の整地を含む）

・一部擁壁工事（地区界に設置される擁壁及び自然崖に対する裾止擁壁に限る）

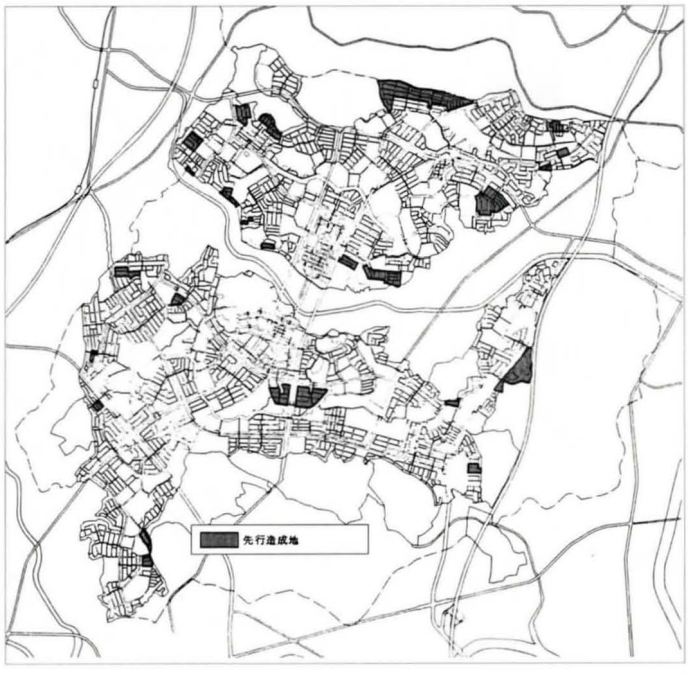
・「下水道協定」に基づく防災ダム築堤工事及び流末水路の改修工事

・工事用道路築造工事

・防災措置工事

一次造成の施工手順は次のように行なわれた。

先行造成地位置図

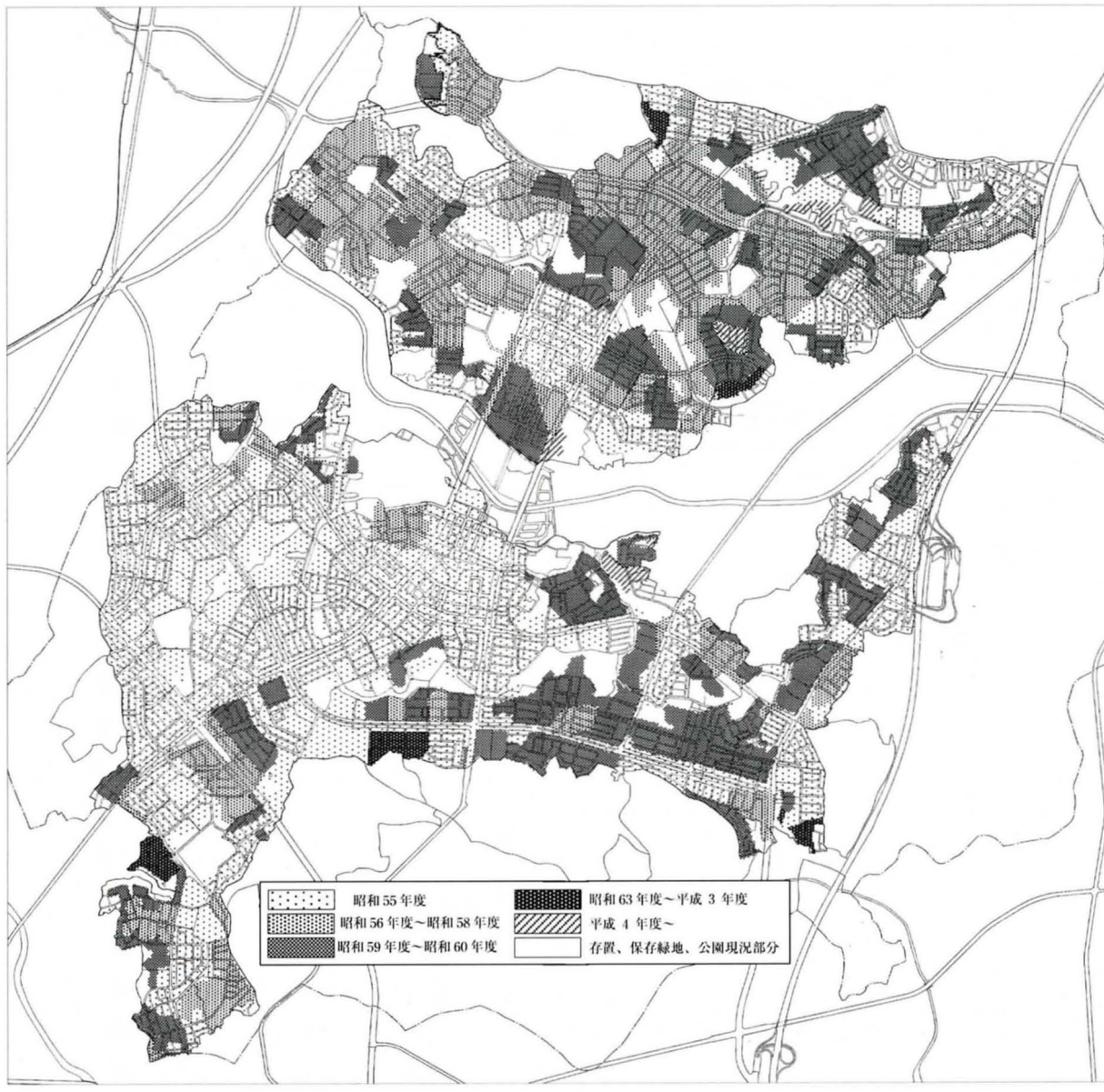


一次造成の施工手順

概略設計 → 地元説明（家屋移転対象者） → 地元説明（借地） → 工事連絡調整会議 → 実施設計 → 設計協議 → 積算 → 工事発注 → 着工届提出 → 工事安全連絡協議会 → 工事安全連絡協議 → 着工 → 防災ダム検査 → 土工事着工 → 工事連絡調整会議 → 竣工

1 一次造成の進捗状況

一次造成の進捗状況図



2 軟弱地盤対策

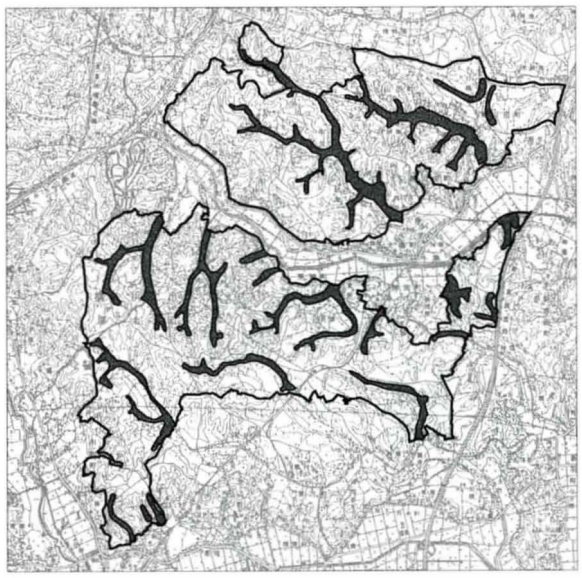
(1)軟弱地盤の分布状況

港北地区は三浦層群及び関東ローム層からなる内陸の丘陵地にあり、当地区の軟弱地盤層は、丘陵地を刻み込んだ谷戸部（開析谷）に分布していた。

第一地区では２つの大きな沢と２つの小さな沢にまとまった形で分布していた。

第二地区では、沢の数が多く、かつ分散しており、それぞれの沢において土質の組み合わせ、軟弱層厚が異なり、分布状況は複雑に変化していた。

軟弱地盤位置図



(2)軟弱地盤の特性

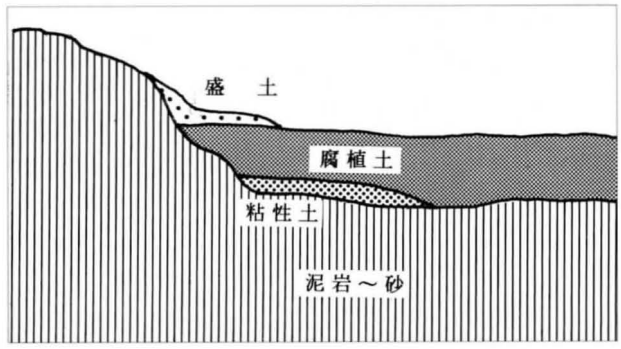
当地区の軟弱地盤は、土質分布的には泥炭質地盤、粘性質地盤に属するもので、ピート層が主体となっており、下層には少量の腐植物、小レキや細砂が混入したシルトで構成される粘性土層が存在している。また基盤は土丹となっていた。

腐植土層は一般的なものより含水比、間隙比とも小さい方に分類され、繊維質のものからかなりの分解の進んだものまで、深さ方向、場所ごとに変化の富んだものとなり、N値は０～１程度であった。

粘性土層は地域性による変化が大きいが、下部は砂分含有率が大きくなっている。N値は０～４とかなりばらついた値となっていた。

第一地区、第二地区では軟弱の度合いは異なり、第一地区の軟弱層は層厚が４～10mで一部に非常に軟弱性の高い部分が見られ、90%圧密に達するまでかなり長期間（最長約17年）を要する部分があった。第二地区の軟弱層は層厚が１～６mで第一地区のものよりは軟弱層が低く、二年以内で90%圧密に達するものであった。

軟弱地盤断面図（一例）



(3)軟弱地盤対策

港北地区の対策工は特に次の点を考慮して対策が検討され実施された。

- 盛土高さは４～７m、10～13m程度のところに分かれている。
- 盛土は谷部をすべて埋める場合と谷の片側の斜面を残して盛土する場合がある。
- 軟弱地盤の面積が大きいため、経済的かつ効率的な対策工が必要となる。
- 有害な残留沈下は、荒土工開始後概ね３年以内に終了させ、二次造成着手時点（供用開始２年前）で残留沈下量20㎝以下を目標とする。

なお、残留沈下量の設定については、「軟弱地盤施工指針　S.51.3（日本住宅公団）」の残留沈下量の許容値及び、以下の資料による残留沈下量の許容値を参考にしている。

- 軟弱地盤の調査設計施工法（土質工学会）
- 道路土工指針（日本道路協会）
- 日本道路公団の指針（日本道路公団）
- 許容沈下量基準（日本建築学会）

(a)全断面盛土箇所の対策

上記の留意点と盛土追跡調査の結果、軟弱層の排水による圧密沈下の促進を基本とし、一次圧密の長期化及び二次圧密に対して盛土載荷、バーチカルドレーン等の対策を行った。

軟弱層の排水については経済的で比較的施工の容易な集水暗渠工を軟弱層に達するように施工する。また、軟弱の程度の著しい箇所については、集水暗渠を密に施工した。

盛土厚が3ｍ以下となる低盛土部では、時間的な余裕のあるものについては集水暗渠による排水にて行うが、時間的な余裕のないものについては盛土載荷等を行い対処した。

(b)谷部端部の対策

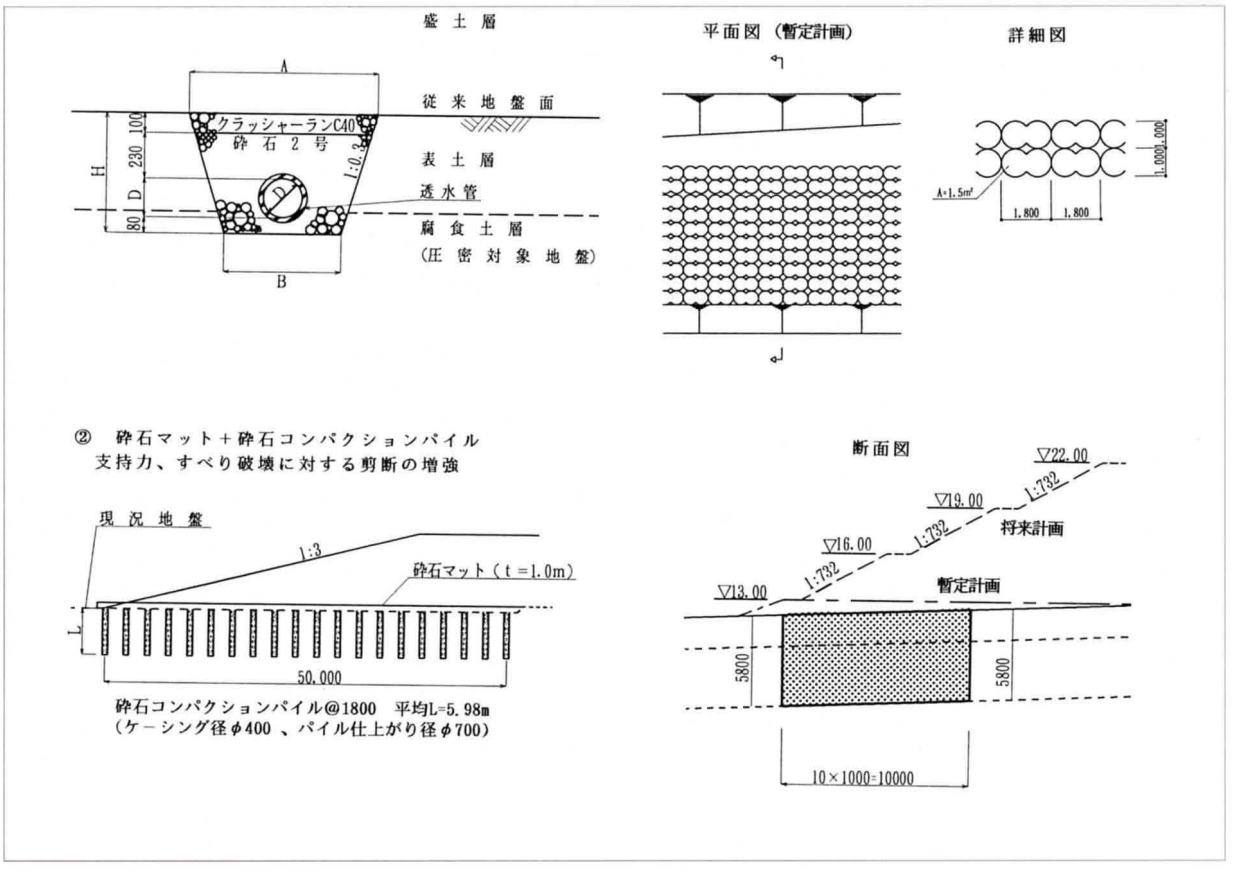
谷部が地区境界に向け開いているため、谷周辺部に存する存置家屋や地区外家屋に隣接した盛土法尻部では、側方流動による地盤の隆起や伴下がりによる地盤の沈降への対策が必要となり、砕石コンパクションパイル及びＣＤＭにより軟弱地盤の縁切を行い対処した。

沢地端部の対策

■低盛土部の沈下対策
- 剛性の高い盛土構造
  - 盛上材は、水の影響による支持力低下を受けにくい良質土（下末吉砂層）等の使用
  - 盛土提体の剛性を得るため、間隔60～90cm程度にサンドイッチ状にネット等の使用
- 盛土内の排水の良好化
  暗渠排水工の布設間隔を密とし、更にその中間に給水性のマットを敷設し、圧密沈下の促進と盛土提体の地下水の浸透を防止
- 基礎地盤の表層に近い部分の減少による強度の均一化と向上
  ピート層を主体とした軟弱地層のため、載荷重工法（サーチャージ）を検討する。

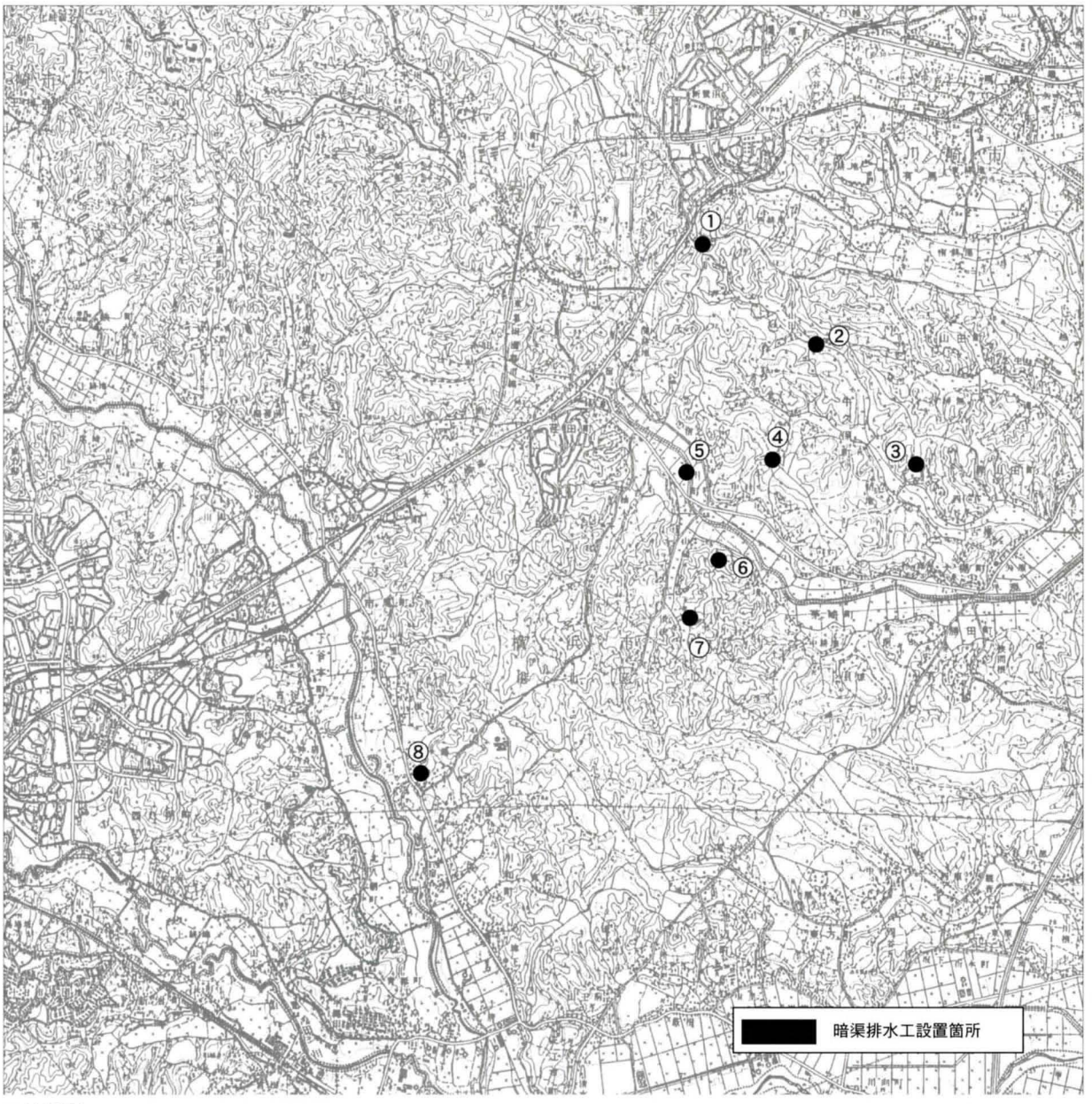
■存置部分の側方流動による地盤の隆起、沈降対策
- 矢板等の打込みによる軟弱地盤の縁切

軟弱地盤対策の施工例



(4) 工事別位置図

軟弱地盤対策工法別位置図



工法種別

工　　法	番　号
砕石コンパクションパイル	①
袋づめサンドドレーン	②
CDM	③④⑤

工　　法	番　号
砕石マット+砕石コンパクションパイル	⑥
DJM	⑦
クラッシャーラン置換	⑧

3 造成残土地区外処分

(1)残土の増大経緯

港北ニュータウンの土工計画においては、当初、第一・第二地区を一体として、地区外搬出がないように計画されていた。土工量は、昭和53年の宅造協議時点で第一地区1,732万㎥、第二地区2,323万㎥、両地区合計で4,055万㎥であった。

ところが、事業進捗とともに、計画の変更等さまざまな要因により造成残土が増大し、地区外への搬出の必要性が生じた。

残土が増大した要因については、つぎのようなことがあげられる。

- 宅地の有効利用、社会情勢の変化による宅地の狭小化　260㎡→200㎡（一般宅地平均）
- 土地利用計画の見直しによる集合用地等の施設用地等への転換によるスーパーブロックの小割り化
- 道路と宅地の段差の解消、沿道からの利用等の地主要望
- 車対応型の大規模造成への変更等センターの造成計画の見直し

増大した残土に対応するため、計画建設用地及び教育施設等用地0.5m、一般宅地0.3mの宅盤高の嵩上げによる造成計画変更により可能な地区内処理の検討を行なって、82万㎥の処理ができることとなったが、これに対し発生残土量は289万㎥あり、差引207万㎥の残土処分が必要であった。

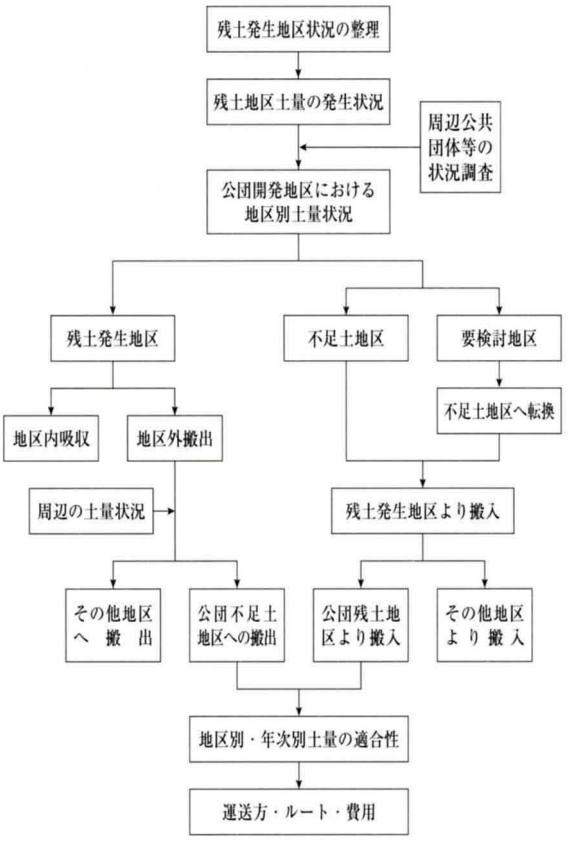
残土発生量内訳

		全体発生土量	昭和62年度	昭和63年度	平成元年度	平成2年度
第一地区	一次造成	55		30	15	10
	二次造成	20	10	64		
	センター等	28	14	14		
	地下鉄3号線	10	3	5	2	
	計	113	13	55	35	10
第二地区	一次造成	30		11	19	
	二次造成	12	8	3	1	
	センター等	34		20	14	
	地下鉄3号線	18	5	5	5	3
	計	94	13	39	39	3
	計	207	26	94	74	13

(2)残土処分プロジェクト

一方、公団の都市開発事業部門の首都圏開発地区においては、開発方針の見直しや事業進捗にともなう精査の結果、土量のアンバランスを招いた地区、また搬入土で埋立てて造成を行なう地区が増大したことにより、土量の過不足の問題がクローズアップされた。従来個々の開発地区の問題として処理されていた残土問題について、全体的な調整と各地区での効果的な処理手段の必要性から、公団の都市開発事業部門において昭和63年4月「残土対策プロジェクト」が発足し、港北ニュータウンの残土についてもこの処理方針に基づき検討処理されていくこととなった。

残土処分プロジェクトフロー



4 土質分布

(1)土質

当地区の台地部の土質はローム層、凝灰質の砂層及び粘性土層、土丹層からなっている。ローム層は、地山では良好な状態であるが、こね返すと極めて悪い状態となるので、締め固めの場合も重機による過度の転圧は好ましくない土質である。凝灰質の砂層及び粘性土層は盛土時に重機により良く締め固められ、盛土材としては良好な土性であるが、粘性土層の吸水膨張が問題となる。一方、土丹層は非常に硬く、リッパー等で掘削する際能率が低下することも考えられるが、発破により掘削、小割り等を用いると能率良く掘削、盛土が可能である。

(2)変化率

土量変化率については以下のとおりである。

土量変化率

土　質	切土 (NET)	土量変化率 締固(C)	必要土量 盛土1㎥当
普通土	1.00m³	0.87m³	1.15m³
土　丹	1.00m³	1.00m³	1.00m³

6. 二次造成

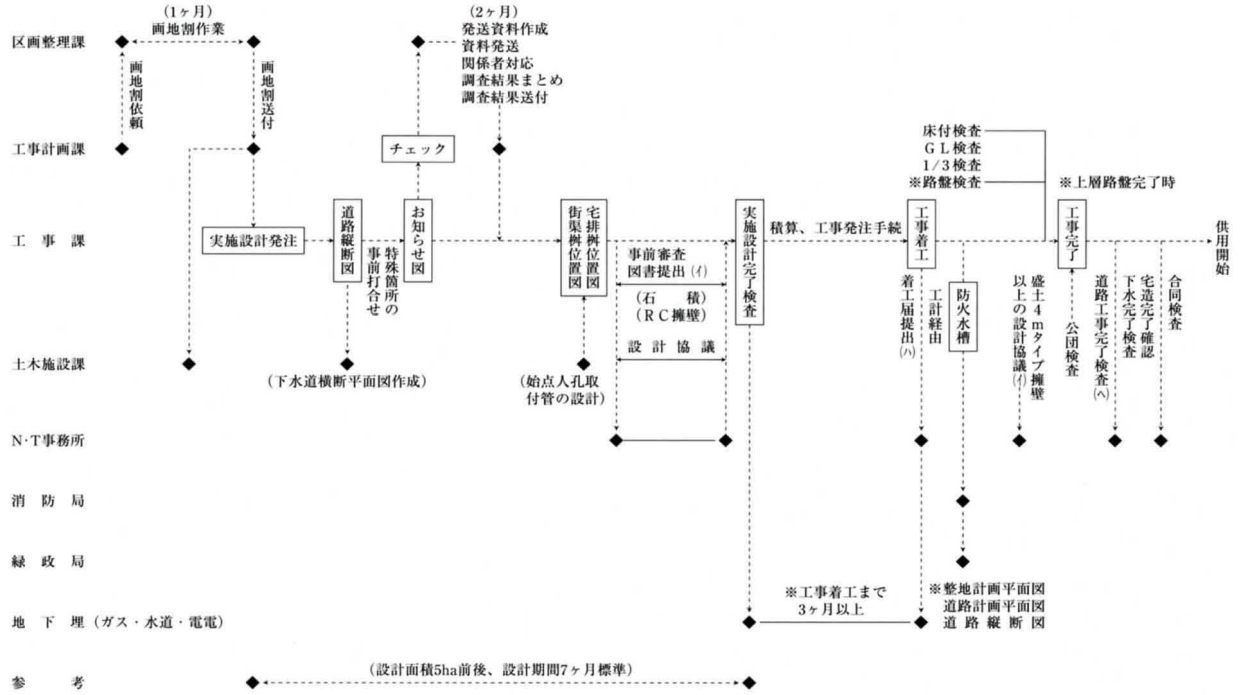
1 基本方針

港北ニュータウンにおける二次造成工事については、地元、市、公団及びその他の関係機関による協議等を行いつつ進めているため、他地区と異なる複雑な手順や手法を用いている。

①整地設計では、各画地の造成高さ、法面の処理方法、出入り口及び宅地桝の位置に関する平面図（お知らせ図）を各街区毎に作成し、これを権利者に提出し意見を聞き、調整を図った上で確定する。

②道路設計では、宅造協議（その２）を遵守するが指針、基準の範囲内で総合的な判断で優れているものがあれば、変更を検討する。

二次造成フロー



2 宅地整備水準

宅地の整備水準は次のとおりである。

・宅地の法面処理は基本的に石積擁壁を極力少なくし有効面積ができるだけ大きくなるようにする。

・宅盤は道路より高くするが、法高は50cm以内とする。

・石積擁壁の高さは最大５ｍとし、５ｍ以上はＲＣ擁壁とする。

・石積擁壁の上方に法面を要する場合の擁壁断面は増積ができるように設計する。

・宅地桝の設置位置は、原則として、法高が低い方に設置する。

・一次造成完了後の宅地に適切でない土質が露出した場合は土砂の入替えを行う。

石積擁壁を行うものは、次表の基準により行う。

石積擁壁基準

宅　地　面　積	法面だけの処理	石積擁壁+法面の処理
A≦165㎡（小宅地）	法高50cm以下の法面	法高が50cmを超える箇所については、計画宅盤高まで石積擁壁とする
166㎡≦A≦200㎡（中宅地）	法高50cm以下の法面	法高が50cmを超える箇所については、計画宅盤高より下方50cmまで法面処理とし以下を石積擁壁とする
201㎡≦A（大宅地）	法高100cm以下の法面	法高が100cmを超える箇所については、計画宅盤高より下方100cmまで法面処理とし、以下を石積擁壁とする

汚　水

排水人口（人）	排水管の内径（ミリメートル）	勾　　配
500未満	150	100分の1.5以上
500以上	200以上	100分の1.2以上

雨　水

排水面積（平方メートル）	排水管の内径（ミリメートル）	勾　　配
600未満	150	100分の1.5以上
600以上1600未満	200以上	100分の1.2以上
※1600以上2500未満	200以上	100分の1.2以上

公共下水道扱い

3 農地造成

(1)整備水準

港北ニュータウン内において、農的利用をされる宅地を集合農業用地と呼んでいる。

公団では昭和54年７月５日農業対策委員会から出された要望に対し、次のような整備水準を定めた。

・造成上の画地割面積は、原則として 260㎡を標準とし、 260㎡以上の大きな造成を希望する者については別途協議する。

・分筆線については画地割線にそって行う。

・雨水汚水桝は原則として一画地 260㎡を標準に設置する。

・水道の取付管は施工しない。

・耕土については、昭和53年８月28日農業対策委員会との間で確認されている事項を遵守する。

(2)耕土の確保、入替え

耕土については昭和53年８月28日の農業対策委員会の「造成後において、地盤に土丹またはこれに類する土層がでた場合は、地盤面から80cmは固くない土にする。」という確認事項に対し、これを遵守し、一次造成の段階で土の入れ換えを不要とするように工事を実施してきた。しかしながら、造成後において農地として不適当な宅地に対し、土壌が固められた部分については重機による深耕を行い、土の入替えが必要な部分は基準を定めて土の入替えを行っている。

耕土に利用する良質土の確保については、一次造成や表土はぎの中で極力対応し、公益施設用地等に仮置きし確保した。

耕土の入替え基準

対象土質	入替土	入替厚さ
砂質土−軟岩	ローム	35cm
ローム以外の土質	ローム	80cm

⑷墓　地

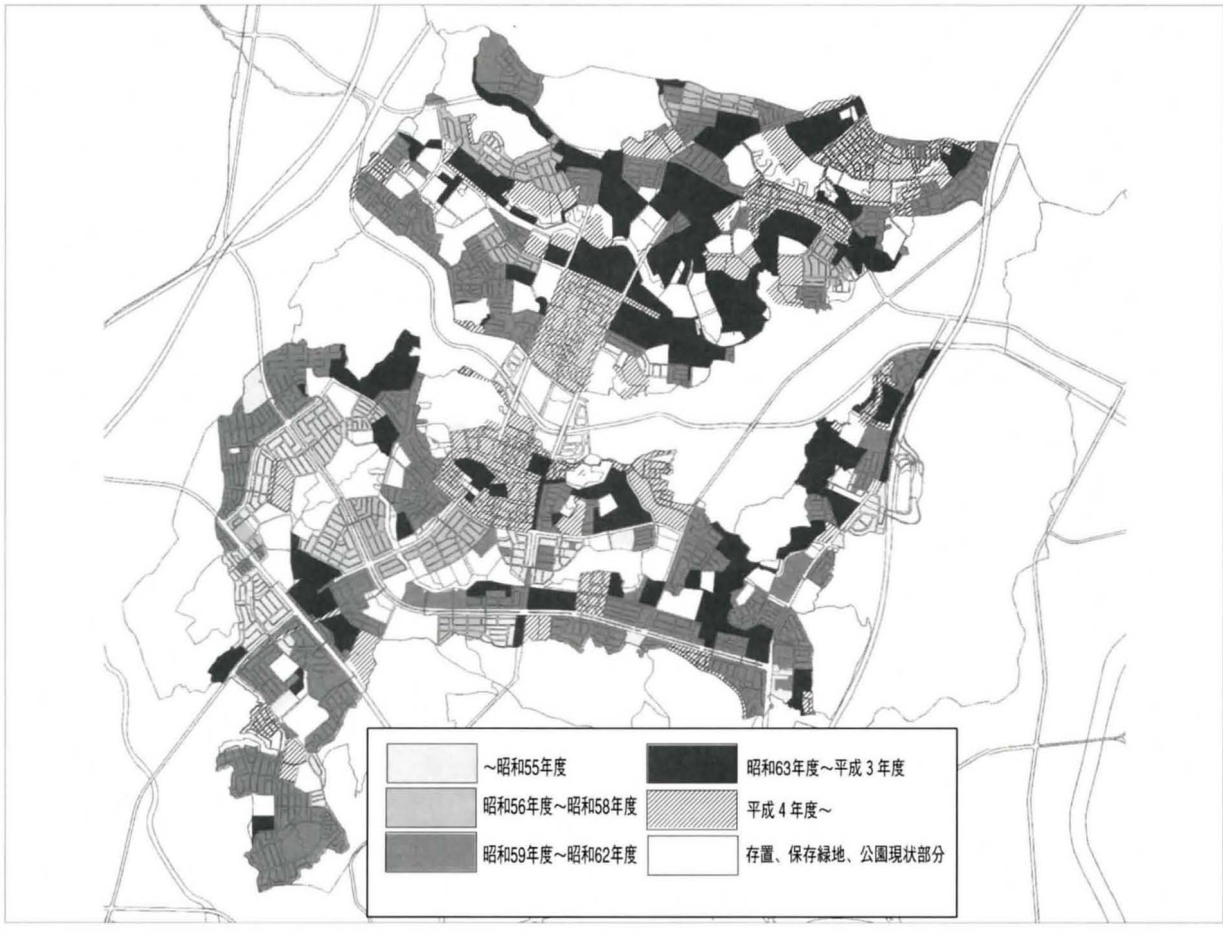
墓地の整備水準は個人墓地、経営墓地、既存墓地で次のような扱いとする。

墓地の整備水準

	個人墓地	経営墓地	既存墓地
整地工事	公団施工 ・必要があれば石積を行う	同左	行わない ・敷地内がけ等の処置も行わない （在置評価、整備水準も準じた扱い）
排水工事	公団施工 ・U型側溝とする ・暗渠は必要に応じて布設する	同左	基幹的施設のみ公団施工
通　路	公団施工 ・砕石敷とし縁石工事も行う	同左	行わない
植　栽	公団施工 ・墓石がかくれる高さで植栽幅5m （但し、3mもあり）	同左	同左

6 二次造成の進捗状況

二次造成の進捗状況図



7. 存置整備

⑴整備基本方針

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

①整備の範囲

存置宅地の周辺部の道路築造及び、供給排水処理施設の基盤整備を行う。

②整備の通知

存置宅地の入った街区平面図に、宅地の出入口、宅地排水桝を書き入れて通知する。

③道路との高低

計画道路と存置宅地との接する部分に高低差が生じた場合は、石積及び法とする。

④隣接する宅地との高低

存置宅地と公団が造成する宅地の接する部分に高低差が生じた場合は石積及び法とする。

⑤出入口及び駐車場

道路工事及び周辺部の整備により、現在ある出入口、駐車場の変更が必要な場合は、従前の構造物を参考に機能対応をする。

⑥下水

官民境界沿いの存置内に宅地桝（雨水、汚水）を設置する。又現在使用している排水施設は雨水桝に取り付ける。

⑦水道

官民境界沿いの存置内に給水管（約１ｍ）を布設する。又現在使用している存置内給水管への接続替えは公団の負担において公団施工とする。

⑧ガス

官民境界沿いの存置内にガス供給官（約１ｍ）を布設する。なお宅内の配管は本人の負担とする。

⑵存置区域設計要領

本要領は存置整備に関する方針に従い実施設計に必要な事項を定めたもので主な内容を次に示す。

①宅地造成は行わない。工事を施工する部分は道路高、換地割込等により切盛が生じるもので、これらは宅造対象部分として処理する。

②道路高、換地割込等により存置宅地に切盛が生じた場合の措置は次のとおりとする。

■宅地面積により石積の高さを変える。
・165㎡以下のものは、段差50cmまでは法とし、50cm以上は天端まで石積とする。
・165～200㎡のものは、段差50cmまでは法とし、50cm以上は天端から50cm法残しでその下を石積とする。
・200m以上のものは、段差１ｍまでは法とし、１ｍ以上は天端から１ｍ土羽残しでその下を石積とする。
なお法が建物にかかる、または庭を著しく削る等の状況で必要と判断した場合は天端まで石積とする。
■直接壁は施工しない。
■階段及びスロープは造成により改造又は新設が必要な場合は造成工事に合わせて原則としてスロープを施工するが、スロープが建物にかかる場合は階段を設置する。
■駐車スペースは従前に駐車場のある場合にのみ施工し原則として土羽仕上げとする。
■民民界は現況のまま保存し、工事の都合で壊した場合は現況を基準に復旧するものとする。

③自然がけからの排水処理は原則として施工しない。

④道路の出入口は切下げを行う。

⑤下水は官民境界沿いの存置内に宅地桝（雨水、汚水）を設置する。

⑥水道は官民境界沿いの存置内に給水管（約１ｍ）を設置する。

⑦ガス供給管布設は宅内（約１ｍ）に設置する。

3 東山田存置整備プロジェクト

既存の存置整備では、御用聞き等（公団職員による個別訪問）で対応したが、協議回数が多く非効率

であったため、効率性を考慮し、存置整備プロジェクトを発足させた。

存置整備プロジェクトでは、次のような整備方針をたて早急な整備に対応した。

・工期区分を２期とする。
・工事組織の体制づくりをする。
・整備期間を３年とする。
・事前調査を行い造成案を作成する。
・横浜市及び地元との調整

特に「工事組織の体制づくり」と「事前調査を行い造成案を作成」については、このプロジェクトを組織するにあたり最も基本となるものである。

前者については、存置整備専門のプロジェクトチームを組織し強力な体制のもとに整備を行うというものである。また、後者は縮尺1/50の現況図を作成することにより、地権者の家屋の詳細な検討を可能とし、現地対応の手間を省き作業効率をあげるものである。

東山田町存置家屋位置図

⑴プロジェクトチーム発足

存置整備工事を行って行く上で「様々な地権者の要望に答えられる体制こそ工事をスムーズに展開するポイントである。」ということから、権限と責任が集中したプロジェクトチームをつくり、強力な組織体制とした。

プロジェクトチームは、総務補償部、事業部、工事部の存置専門役と係員８名で発足し、地権者への様々な対応を図った。

⑵工事への展開

工事着工に際しては、現況測量により敷地境界の調整を行い、更に詳細検討のための縮尺1/50の現況図をもとに万全な対策を施した。また、工期区分は工事着工時に当初の２期から３期へと変更された。

公団は事前調査の検討に多くの時間を費やしたために、整備工事案が作成されたのは平成３年３月となった。公団では、この整備工事案を基に、土地区画整理審議会の調整小委員会で地元代表との調整を図った。

これを受けて、地元の要望を取り入れた基礎的な資料が整い、細部検討を加え平成４年３月に第１期工事の説明会を行った。その後公団は、公団と東山田地区が離れているため、地権者との密接な連絡の必要があることから、東山田現地事務所を用意し各地権者との協議の場とした。

各地権者との協議では、個人宅地内での整備内容、工事方法を縮尺1/50の図面で話し合い、補償範囲についての合意を図った上で工事へ進んだ。

工事の進展につれ、細部に不都合箇所が生じた場合、個々に造成図を修正、協議し対応策を検討した。

後の２期、３期の工事については、これらの経験が生かされて工事が進められ、基盤整備工事は予定より５ヶ月早く完成した。

8. 工事検査

1仮検査

宅造仮検査制度は、港北ニュータウン事業を対象に、区画整理事業の推進を図るために導入された。宅造仮検査とは、先行造成地の導入目的を達成するために、宅地造成等規制法等による一部完了検査に代えて、宅地造成の最終整備が完了しなくても宅地としての使用を認めるためのものである。

その後仮検査は、公益的施設、公的集合住宅地に

適用されることが、仮検査運用基準に明示され、特に、タウンセンター、駅前センターの早期熟成を目的とし、その区域内の民有地を含む商業施設の早期建築を図るために適用している。

なお、公益的施設とは、使用収益を開始するために、先行的に整備する必要のある学校教育施設、行政管理施設、社会福祉施設、医療施設、文化施設、都市サービス施設、商業施設等をいう。

仮検査を含め市街化促進のための検査対応は、公団と横浜市において次にように整理された。

－土地区画整理事業に於ける検査対応の整理－

①通常ケース

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

②仮検査対応（昭和54年３月26日制定）

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

③仮検査対応－２

対象部分の宅地造成終了（周辺道路、下水道整備は未了）→仮検査→仮検査済書→（二次開発）→建築工事→一部完了検査→一部完了検査済証

④二次造成対応

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

2 一部完了検査

一部完了検査は、対象区域の使用収益の開始を行うにあたり、港北ニュータウン事業で完成した対象区域ごとに受ける、横浜市宅地造成等規制法施行細則第10条に基づく検査をいう。

・該当工事に係わる宅地が分割でき、その各々が独立して宅地の用に供するものであること。

・分割によって他の宅地の災害防止の支障にならないこと。

この検査は、市の企画、財政、道路、下水道、緑政、消防の各局、都市計画局ニュータウン建設部及び各土木事務所の担当者が合同で行うものである。

9. 安全対策に関する組織体制づくり

横浜市と公団は工事期間中の自然災害等の様々な問題に対して、地域住民の安全を確保し、工事の円滑な推進を図るために、地域を含めて安全に対する組織づくりを行っている。

⑴建設安全管理連絡協議会

港北ニュータウンの公団が実施する区画整理事業の工事に関する安全計画を調整し、地域住民を公衆災害から守るための基本方針を確立するため、地域住民の代表及び神奈川県、横浜市、公団で港北ニュータウン建設安全連絡協議会を設置した。

主な協議事項については次の通りである。

・工事安全対策に関すること

・防災対策に関すること

・風紀対策に関すること

・その他工事施工に伴う必要事項

協議会で基本的方針が定まったものについての具体的な問題については、公団が設置する連絡機関において処理することとされた。

公団では、港北ニュータウン工事安全連絡会議要綱、工事安全管理要綱を定め、工事安全協力会を設置し、対処している。

⑵防災パトロール

公団、横浜市港北ニュータウン建設事務所、消防署は、災害を未然に防止するために周辺地域を含めた範囲で、周辺地域の管理者である横浜市と合同で防災パトロールを行っている。実施にあたっては各工事施工箇所の他、養生部分、未着手部分を含めて行っているほか、各施工業者の連絡リストを作成し、緊急の場合の対応を図っている。

第2節　道　路

1. 道路計画

港北ニュータウン周辺には、東名高速道路、国道246号、第三京浜道路があり、現在の日吉元石川線、横浜上麻生線、中山北山田線の一部が概ね現在のルートで都市計画決定されていた。

港北ニュータウンの道路計画は、横浜市北部地域の都市機能を発展させる重要な基盤となっており、周辺の既成幹線道路と結ばれる東西、南北の都市計画道路により、広域的な道路網が構成された。

1 道路システムの考え方

道路システムは次のような考え方に基づき構築されている。

道路システムの考え方

◇明快な段階構成をもった梯子状道路網

⇩

通過交通の多い道路に限定

センターへアクセスする通行とのトラブルを最小限に

◇想定される商圏からバス及び自動車が混雑なくタウンセンターにアプローチできる道路網

⇩

横浜北部の一体の核となる広域型センター成立

◇・バス利用者の主要な目的地となるタウンセンターと横浜市営鉄道駅の２つが自由に選択可能なバス運行を可能とする

・各住戸からバス停まで均質な近接性を得る

⇩

１点集中型の体系でない格子状の道路体系

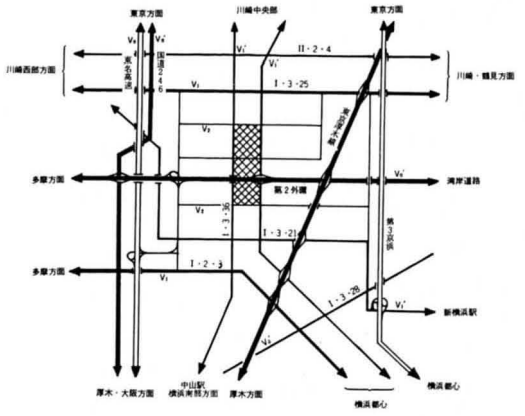
◇住区内を貫通する道路をつくらない

⇩

自動車から保護された緑豊かな人間的環境をつくる

2 道路の段階構成

港北ニュータウンの道路の段階構成は以下のように考えられている。



都市間高速道路　V_6　東名高速道路、第３京浜道路、東京・厚木線（高速）
都市汗間幹線　V_6'　国道246号線、第2外環道路、東京・厚木線
都市幹線Ａ　V_5　横浜市の軸となりうる都市計画街路、ニュータウン通過交通量は大きい
都市幹線Ｂ　V_5'　ニュータウンの外に開いている街路であるが、ニュータウン通過交通量は少なく、ニュータウンの軸にもなりうる街路
地区幹線　V_2　主にニュータウン内にサービスする幹線街路
住区幹線　V_3　住区内の幹線街路（福員9m程度）
区画街路　V_4　住宅にアプローチする道路

地区内の道路では、居住者ならびにその周辺地区居住者の交通を確保し、鉄道との連結を図るための地区幹線道路（幅員18～32m）、地区内交通を円滑に通過させ、沿道住宅地へのサービスを目的とする住区幹線区画道路（幅員６～９m）、景観を考慮し、安全で快適に歩ける歩行者専用道路が計画された。

幹線道路は堀割式構造で、歩行者専用道路と交差する部分については、歩行者の安全空間を確保するため極力立体交差を導入した。住区幹線区画道路については、通過交通が入り込まないよう、原則としてU字型の道路パターンとした。

また、新しい試みとして、人と車が共存した「みち空間」を創出したコミュニティー道路が計画された。

3 道路構造

港北ニュータウンの道路構造は、道路構造令に準拠することを原則とし、その断面構成については、4車線以上の車線幅員は3.25m、それ以上の道路は3.00mとしている。

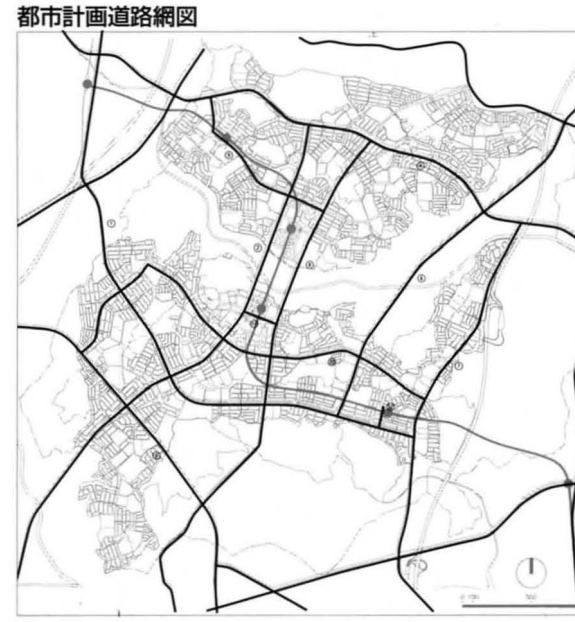
住区幹線については、両側に 1.5mずつ歩道を設け幅員 9 m、区画道路は歩道なしの幅員 6 mを原則とした。なお、車線数については幹線道路の実際配分の計算結果をもとに道路構造令を基準とし、次のような交通容量により算出した。

2車線道路　10,000～12,000台／日
4車線道路　48,000台／日
6車線道路　72,000台／日

車線別の道路の幅員構成

車線数	幅員（m）				
	全幅	歩道	分離帯	停車帯	車線
6車線	32	4.00	3.00	－	3.25
	28	3.00	1.50	－	3.25
4車線	25	4.00	2.50	－	3.25
	22	3.00	1.50	－	3.25
	20	2.25	1.50	－	3.25
2車線	18	2.50	1.50	2.50	3.00
	16	3.50	－	1.50	3.00
	12	1.50	－	1.50	3.00

都市計画道路網図



都市計画道路一覧表

記号	都市計画道路番号	名　称	幅員(m)
①	3・2・3	新横浜元石川線	12.5～32.0
②	3・3・22	中山北山田線	22.0～28.0
③	3・3・25	日吉元石川線	22.0
④	3・3・32	横浜上麻生線	22.0～32.0
⑤	3・4・19	丸子中山茅ヶ崎線	18.0～20.0
⑥	3・4・29	大熊東山田線	20.0
⑦	3・3・45	佐江戸北山田線	22.0～28.0
⑧	3・4・37	牛久保中川線	18.0～20.0
⑨	3・4・36	新羽荏田線	18.0～20.0
⑩	3・3・39	センター南停車場線	22.0
⑪	3・6・8	大熊停車場線	12.0

2. 道路整備

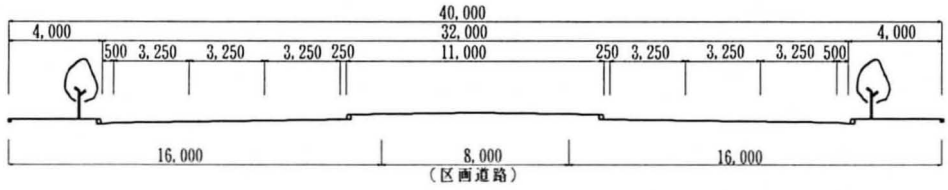
1 幹線道路

港北ニュータウンには、最終的に12路線の都市計画道路が計画されている。特に横浜市の軸となる都市計画道路として、東西方向に日吉元石川線、横浜上麻生線がある。またニュータウンの外に開いている道路であるが、ニュータウンの軸になる道路として、東西方向に新横浜元石川線が、南北方向に中山北山田線、佐江戸北山田線が整備されている。

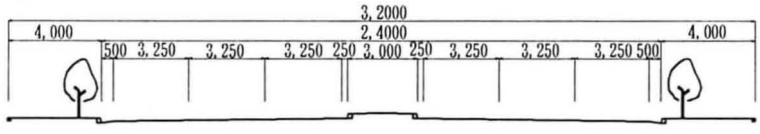
幹線道路の標準断面

都市幹線道路

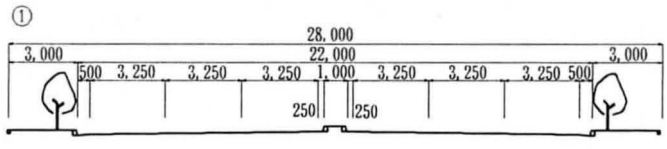
①



②



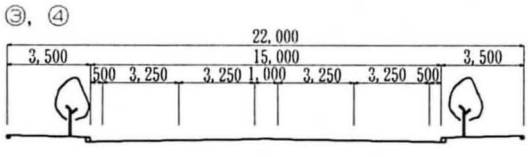
①



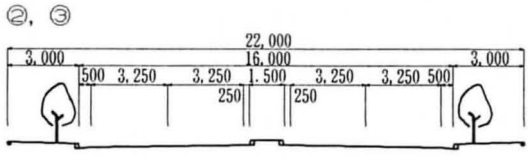
②

都市幹線道路

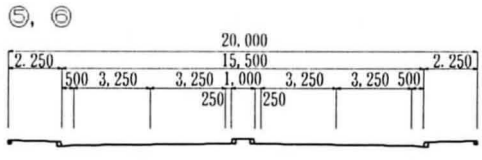
③，④



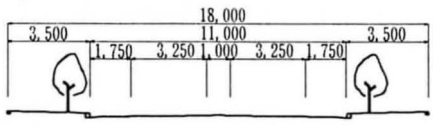
②，③



⑤，⑥

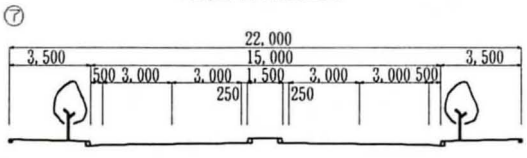


⑤

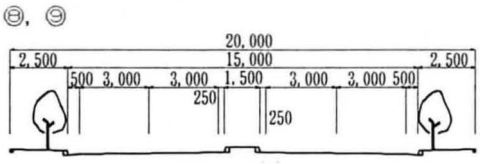


地区幹線道路

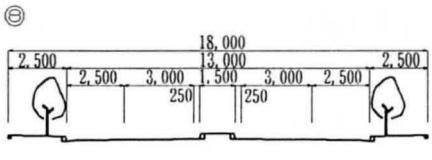
⑦



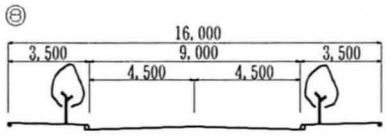
⑧，⑨



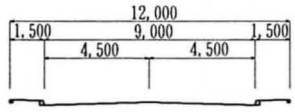
⑧



⑧



⑪



2 地区界道路

(1)整備方針

地区界道路については、前面道路として使用する一方後退道路と前面道路として使用しない中心振り分け道路に分けられる。

整備方針については、港北地区界道路基本設計に準拠し、地区界道路毎の整備状況について市と協議を行い、整備方針を立てている。

なお、前面道路として使用するとは、その道路から宅地へのアプローチを行い、供給処理施設のサービスを受けるということである。

(2)整備水準

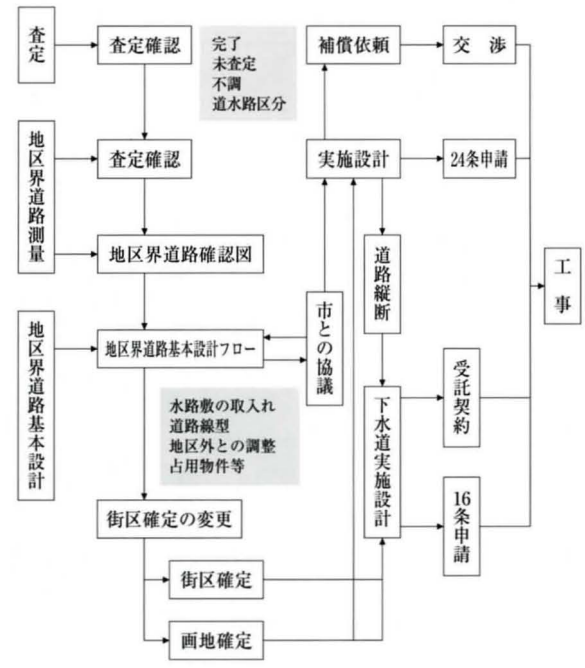
一方後退道路については、地区内道路と同一な整備水準とし、中心振り分け道路では、現況の道路状況に合わせた暫定整備としている。

地区界道路の整備については、現況道路を優先しているため、道路勾配については、現況の道路勾配としている。

(3)事務手続き

港北ニュータウンの地区界道路の整備については、公団用地と地区外既存道路を合わせて整備することから、既存道路に対する横浜市の手続きと公団用地に対する公団の手続きが二重に必要となるため、市と合意の上、地区界道路の手続きの一本化を図っている。

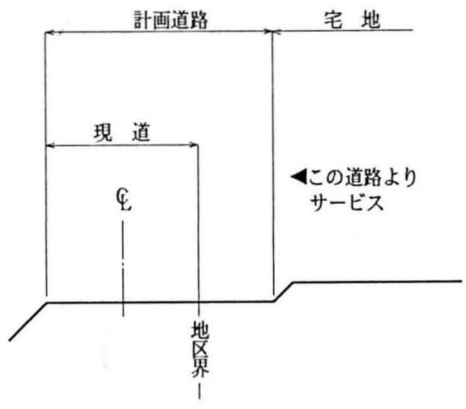
整備フロー



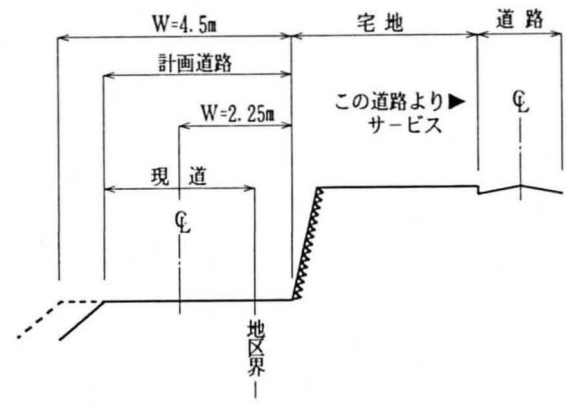
※地区内部分の拡幅範囲が広い地区界部分については、24条申請ではなく、地区内の区画道路として設計協議のなかで実施されているものがある。

地区界道路整備模式図

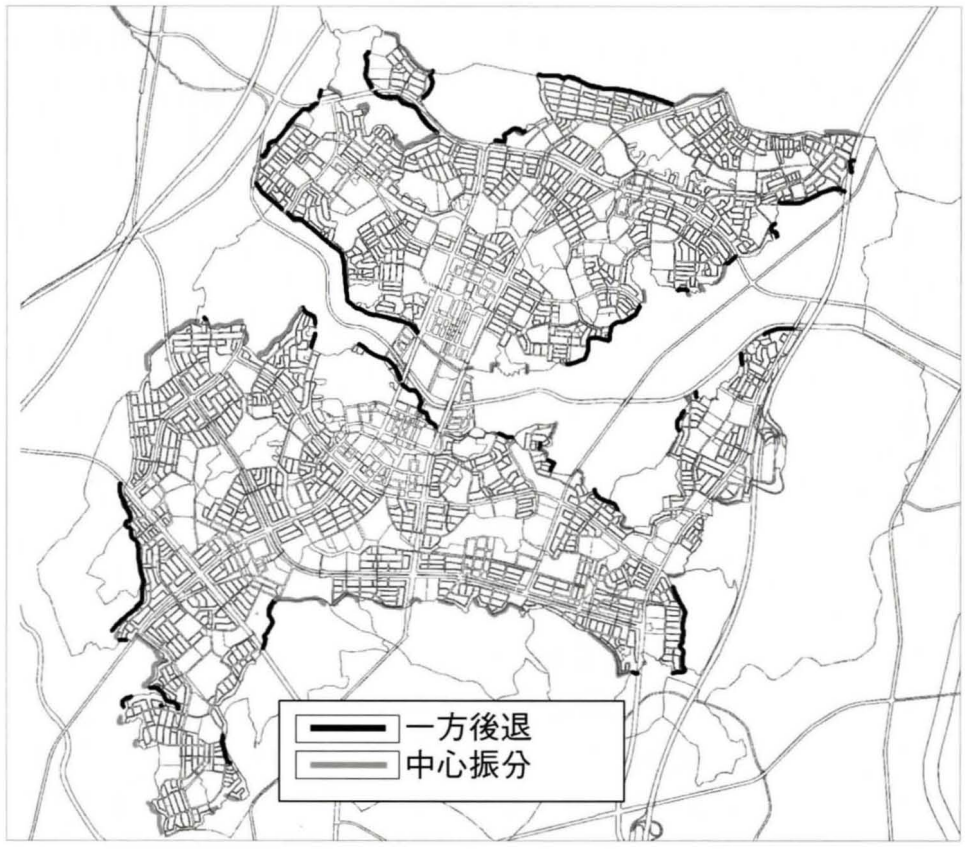
一方後退道路



中心振り分け道路（暫定整備）



地区界道路整備方針図



3. 地下埋設管の道路占用

1占用位置

⑴道路占用位置検討の経緯

道路占用位置については、「横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業施行に伴う道路の維持管理に関する協定」（昭和50年３月30日）に基づき、「港北ニュータウン占用物件調査連絡委員会」において検討され、地下埋設物工事を計画的に整備するため、「港北地区道路等埋設位置図」（昭和51年３月）が作成された。

「港北地区道路等埋設物占用位置図」は、道路地下に占用を予定する構造物の位置について基本的な考え方をまとめたものであり、実施に際しての目安とするものである。

なお、同図を作成以後、土地区画整理事業計画の変更及び横浜市道路占用規則の一部改正に関して、「道路占用許可基準」が告示されたため、同図を改訂する必要が生じ、再び小書員会を構成し、新たに審議を行い、「港北地区道路等埋設物占用位置図」（昭和55年３月）が作成された。

⑵占用調整

港北ニュータウンの地下埋設物の占用調整及び電柱の建柱位置については、関係各機関と協議し調整を重ね、次のような作業を行った。

ⓐ地下埋設物

・道路埋設物複合図の作成（縮尺1/2,500）

各関係企業の基本計画を基に、土地利用計画図（縮尺1/2,500)に主要な地下埋設物を複合記載した。

・道路幅員別標準占用位置図の作成

横浜市道路占用規則第２条の２の「道路占用許可基準」に基づき、港北地区の道路地

下に占用する物件の位置について関係各企業と調整し、道路幅員別に各施設の埋設位置の標準を決定した。

・主要交差点占用位置図の作成

道路埋設物複合図より、地下埋設物の著しく錯綜する道路交差点を選定（第一地区23箇所、第二地区19箇所）し、各企業の基本的事項をふまえながら調整し、平面図及び横断面を作成した。

・各企業における施設計画上の基本的事項のとりまとめ

各企業の地下埋設物に関する基準等、上記主要交差点占用位置図作成並びに今後の実施にあたって各企業が基準とする基本事項を整理した。

なお、関係各機関とは下記に示すものをいう。

（横浜市道路局、下水道局、水道局、都市整備局
ＮＴＴ㈱、東京電力、東京ガス、住宅･都市整備公団）

⑹電柱の建柱と配電線等の地下化

当初、横浜市としては港北ニュータウンは配電線等の全面地下化の方向で東京電力㈱と協議を進めてきたが、技術的問題、現料金体系の問題等から一部を除き電柱を建てざるを得なくなったため、電柱問題研究部会が設置され電柱の建柱位置及び電線、電柱を排除する地域等について検討がなされた。

なお、電線、電柱を排除する地域は次の地域である。

・幹線道路及び幹線道路沿い
・歩行者専用道路及び歩行者専用道路沿い
・緑道及び緑道沿い
・公園内
・学校内、その他公益用地内
・集合住宅地内
・タウンセンター地区、駅前センター地区

⑶道路占用位置

港北ニュータウンの地下埋設物の道路占用位置は、「幅員別標準占用位置図」並びに「主要交差点占用位置図」によることとする。

また、電柱の建柱位置については、昭和56年６月公団、市、東京電力㈱の間の覚書によっている。

⑷幅員別標準占用位置図

占用位置は横浜市占用規制の「道路占用許可基準」とは次の３項について相違している。

・汚水管及び雨水管が各々単条の場合、左右の占有条件（汚水を右、雨水を左）を規定から外し、左右どちらでも可とする。
・6.0m道路に埋設する下水管の中心間隔を0.75mとする。（道路占用許可基準は0.55m）
・2.5m未満の歩道及び2.5mで植樹のある歩道に設ける汚水管の占用位置を車道に変更する。

⑸主要交差点占用位置図

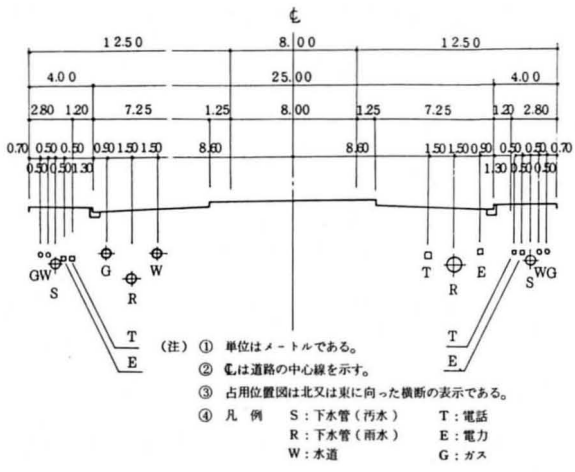
主要交差点占用位置図は「幅員別占用位置図」及び「道路埋設物複合図」から、公団が示す「港北地区街路確定図」に基づいて、各企業（ＮＴＴ、東京ガス、東京電力）及び市水道局、下水道局が各々地下に埋設を予定する構造物の規模について、各々が持つ施設設置に関する基準に照し、作成するものである。

なお、これらはあらかじめ、個々に各企業及び市水道局、下水道局と協議のうえ設定される。

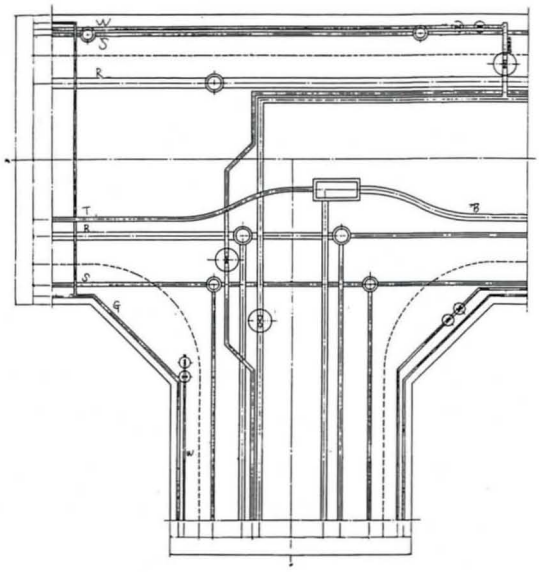
⑹電柱の建柱位置

電柱問題研究部会及びその後の合同協での結論を踏まえ、各地区対策協で討議された結果、道路用地に建柱することとなり、昭和56年６月公団、市、東京電力㈱の間で覚書を交換してその位置を決定した。歩車道区分のない道路予定地については、道路の民地側に、歩車道区分のある道路予定地については歩道の車道側に建柱するものとしている。

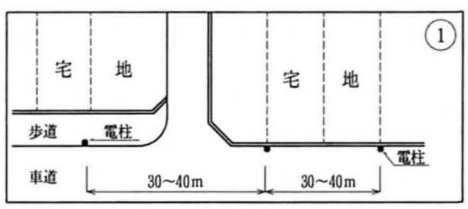
「幅員別標準占用位置図」の例



「交差点埋設管位置図」の例



建柱位置



2 タウンセンターの埋設管占用

タウンセンターの地下埋設については、昭和60年5月に、「港北地区センター地下埋設物に関する調査」の中で検討されていたが、社会情勢の変化に対応して土地利用や道路体系が見直され、地下埋設についても、平成元年3月「港北地区タウンセンター地下埋設物基本設計」の中で見直された。

「港北地区タウンセンター地下埋設物基本設計」の中では、当地区の位置づけから安定供給と信頼性の高いサービスが要請され、また、電線類が地中化され新都市施設の整備が想定されることから、多様な地下埋設物の占用による道路地下空間の輻輳が懸念され、地下埋設物の合理的な配置と、水準の高い供給処理を実現するために、地下埋設物の共同設置方式として共同溝、キャブシステムの導入について検討している。

(1)地下埋設に係わる地区特性

タウンセンター地区の地下埋設検討にあたって留意すべき点は、以下の通りである。

①当地区は、港北ニュータウンの都心として、また横浜市の副都心として商業、業務、文化、住宅等様々な機能が複合し、さらに国際化、情報化時代の要請についても積極的なまちづくりが行われる。

そこで、このようなまちづくりにふさわしい、高水準の公共サービスの提供ということから、地域冷暖房施設、高度情報基盤施設等の新しい都市施設を導入する。また、道路整備の高水準化ということから、道路の円滑な交通の確保と、道路舗装の美化、植栽の充実など快適な通行空間の形成を図る。

②タウンセンター地区は、横浜市、住宅都市整備公団、東京電力の間で、昭和55年6月に締結された「横浜市北部新都市土地区画整理事業第一地区及び第二地区の配電線路計画に関する覚書」により、配電線の地中化が行われる。

③港北ニュータウンは、土地区画整理を事業手

法としており、多数の民有地がある。タウンセンター地区にも多数の民有地があり、開発単位やビルドアップ時期が見込みにくく、段階的な需要発生と需要の規模、発生時期の不確定性を有している。

⑵基本方針

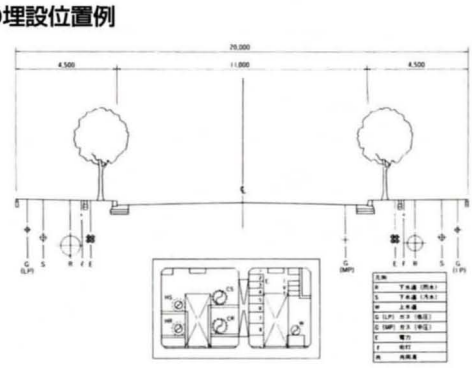
タウンセンターの埋設管占用の基本方針は、次のとおりである。

①共同設置方式の導入により、電線路施設、管理施設を地下構造物内に収容することで、占用物件の維持管理の際の道路の掘り返しを防止し、道路構造の保全と円滑な道路交通を確保する。

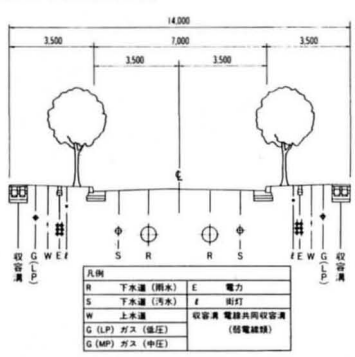
②占用物件の一体的、集約的な収容により、埋設物設置制約を解消し、安定供給と信頼性の高いサービスを実現する。

③公的な団体等が所有し、計画的に施設建設を行う大規模街区の他、各権利者による個別の建物建設が行われる小規模な一般民有地もあり、各街区路線の特性に応じた方式を選択する。

共同溝の埋設位置例



電線共同収容溝の埋設位置例



⑶方　式

供給処理施設管各ケーブルの共同設置方式では、幹線施設を収容する共同溝と支線施設を収容する共同溝に大別される。

タウンセンター地区では、幹線施設を共同溝又は共同溝道とし、支線施設はケーブルのみを収容するキャブシステムとしている。キャブシステムでは、取り出し位置の自由度を有する蓋掛型のものを使用している。また形状としては、W型断面のものを利用している。これは、強電系ケーブルと弱電系ケーブルを別室収容して、ケーブル間の遠隔距離を削減し、縮小化、浅層化を図ったもので、建設費の削減と歩道部設置の場合、特に問題となる下水道施設の宅地内桝と取付管との競合回避に有利な構造となることを考慮したことによる。

⑷共同設置施設の占用位置留意点

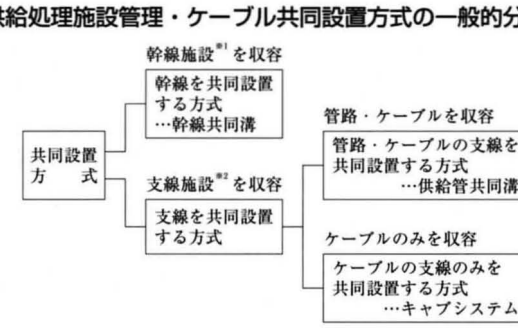
①共同溝

沿道への取出し延長の削減と他の直埋物件の占用空間を確保するため、植栽下を利用する。なお、共同溝に地域冷暖房を収容した複断面のものについては、道路中心とする。

②キャブシステム

路面表層に蓋が露出することから、上部の車両通行は望ましくないこと、沿道への取出し延長の削減を図ること等から歩道部設置とする。なお、道路横断部、車両乗り入れが生ずる歩道切下げ部では、特殊断面とする。

供給処理施設管理・ケーブル共同設置方式の一般的分類



※1幹線施設：沿道への取り出しを行わない管路・ケーブル施設
※2支線施設：沿道にサービスするための管路・ケーブル施設

第3節　橋　梁

1. 橋梁計画の基本方針

港北ニュータウンの橋梁は、“安全性”、“高水準サービス”という計画的都市ならではの計画内容をより徹底させるとともに、“第２のふるさと”として親しみ育まれるようなまちに育てようとする基本方針を受け、グリーンマトリックスシステムを初めとする新しい試みを行っている。その結果、立体交差が重視され、その数は121箇所にも及ぶ。

港北ニュータウンの橋梁（＝立体交差）は、歩行者が無理なく歩けるように配慮された安全で機能的な橋、人々から親しまれかつ景観を演出するよう計画されている。

1 橋梁（＝立体交差）の考え方

◇便利で安全な歩行者のための橋梁
- 幹線道路が堀割式構造による人と車の立体的分離
- おとなも子供も老人も、車を気にすることなく安心できる快適空間の創出
- 立体交差によってあらゆる施設が有機的につながる遮断されない歩行ルート

◇バスストップ（バスベイ）の導入
- 歩行者専用道路と幹線道路の交点（橋梁）の足元にあるバスストップに安全に行くことができる

◇生活空間とコミュニティーの拡大
- 行動範囲が広がることにより人の行き来の自由度が増加

◇緑道を軸にした緑豊かな空間形成
- 車から遮断され、近郊に広がる自然を感じることができる

◇快適なドライブ
- 信号の少ない道路をドライバーは適度なリズムで走ることができる
- 緑のバスストップからのやすらぎ

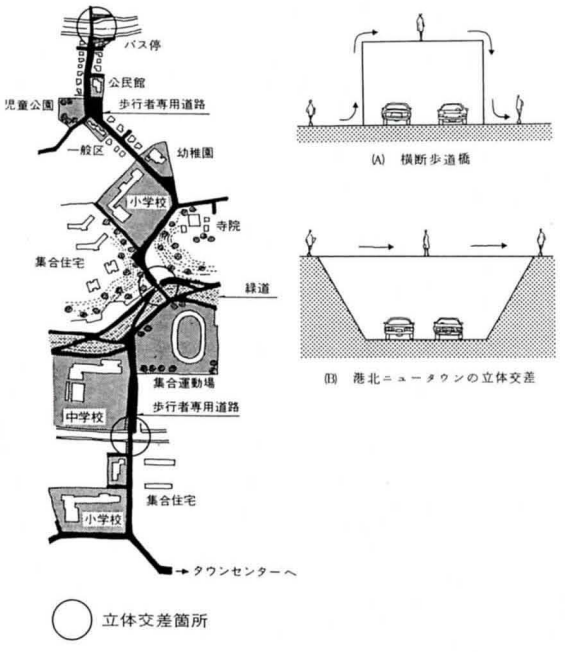
2 交差形態による分類

港北ニュータウンの通行路としては道路、歩行者専用道路、緑道が計画されており、立体交差の形態は上下の通行路の組合せにより次の４分類になる。この形態のうち、生活に密着した一般道路の上にかかる歩専橋（C形態）が全体の６割を占めている。

橋梁の分類

形態	交通形態	通行対象	第一地区	第二地区	タウンセンター		計
					第一地区	第二地区	
A形態	道路／道路	車両・人	2	7	―	―	9
B形態	道路／歩専道／緑道	車両・人	9	13	―	―	22
C形態	歩専道／道路	人・緊急車両	25	35	4	18	82
D形態	緑道／道路	人	1	7	―	―	8
計			37	62	4	18	121

港北ニュータウン施設配置モデル図



3 橋梁タイプの設定

ニュータウンにおける橋梁設計は、一般に周辺の整備に先行するため、個々の橋のイメージ形成を条件づける周辺環境が計画段階で実在しない場合が多い。したがって、全体イメージの中で橋梁デザインを適切に統括するための検討が行われた。

⑴港北ニュータウンの橋のデザイン

わが国の伝統的な芸術の空間構成上に広く応用されている「真・行・草」を基本形にした。

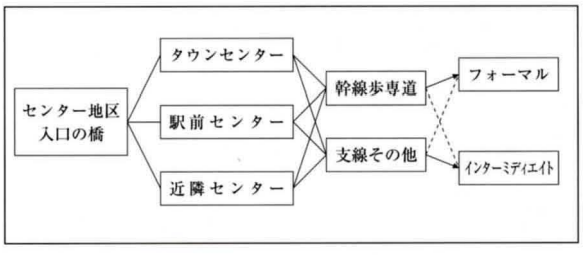
> 真とは正式＝フォーマルのこと
> 草とは略式＝インフォーマルのこと
> 行とは真と草の中間＝インターミディエイト

フォーマルの橋とは、例えば独立性、固有性の高い目立つ橋、格調高い、橋らしい橋のことであり、インフォーマルの橋とは、フォーマルの橋とは対称的な、周辺の景観を一体化した自由でやわらかな目立たない橋をいう。また、インターミディエイトの橋は、上記のどちらにも属さず、実用性を基本とする標準的な橋をいう。

⑵立地条件からの橋梁タイプ設定

まちのトータルデザインの一環として、また、まちの各部分の特性を表現するものとして、橋のデザインが立地条件から検討された。

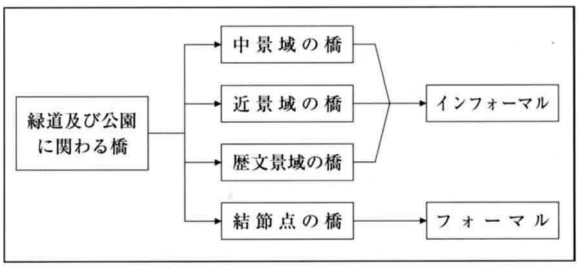
①センター系（C形態）



各センター(タウンセンター、駅前センター、近隣センター）の入口となる橋は、土地利用の変化点として明確な分節となる。

特に、幹線歩専道に含まれる橋は人の目に多く触れるため格調高くフォーマルな橋を、これに対して支線その他はあまりインパクトを与えないよう配慮してインターミディエイトの橋を計画する。

②緑道・公園系（A・B・D形態）



緑道及び公園系の橋は、景観計画などから以下の4タイプに分類される。

■中景域の橋

中景域とは、ある一定の空間的広がりが眺められる景観域である。ここでは、周囲との調和が重要なポイントとなり、橋についても周辺のオープンスペースデザインの一環として「橋らしくない橋」、「インフォーマルな形態」が求められる。

■近景域の橋

近景域とは、緑道からの視野が比較的狭い範囲に限定される景観域である。港北ニュータウン地区の大半を占めており、緑道とのスムーズなつながりを持つことが求められる。

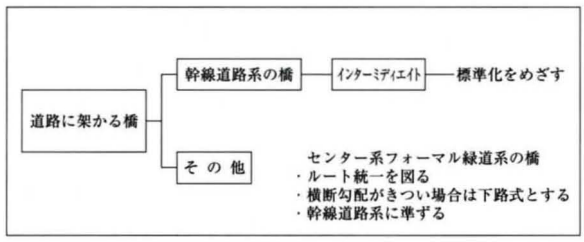
■歴史文化景観域の橋

歴史文化景観域とは、港北地区にあった既住の農村集落の景観を積極的に保全再生を行い、周辺との調和を第一に求められている区域である。橋梁は、基本的に目立たない形態・色彩とされ、エレメント計画には伝統的な材料・形態を生かすものとする。

■結節点の橋

結節点とは、緑道系が高幅員から狭いものに変化したり、その前後の空間構成が著しく異なることをいい、この部分の橋は「橋らしさ」、「フォーマルな形態」が求められる。

③幹線道路系（C形態）



幹線道路上の橋は車から見る視野が狭く、また走行時に橋を認識する時間的ゆとりがなく、個々の橋を目立たせる必要性は少ないため、インターミディエイトタイプを基本としている。ただし、センター系または緑道・公園系とされている幹線道路はそれぞれの形態による。

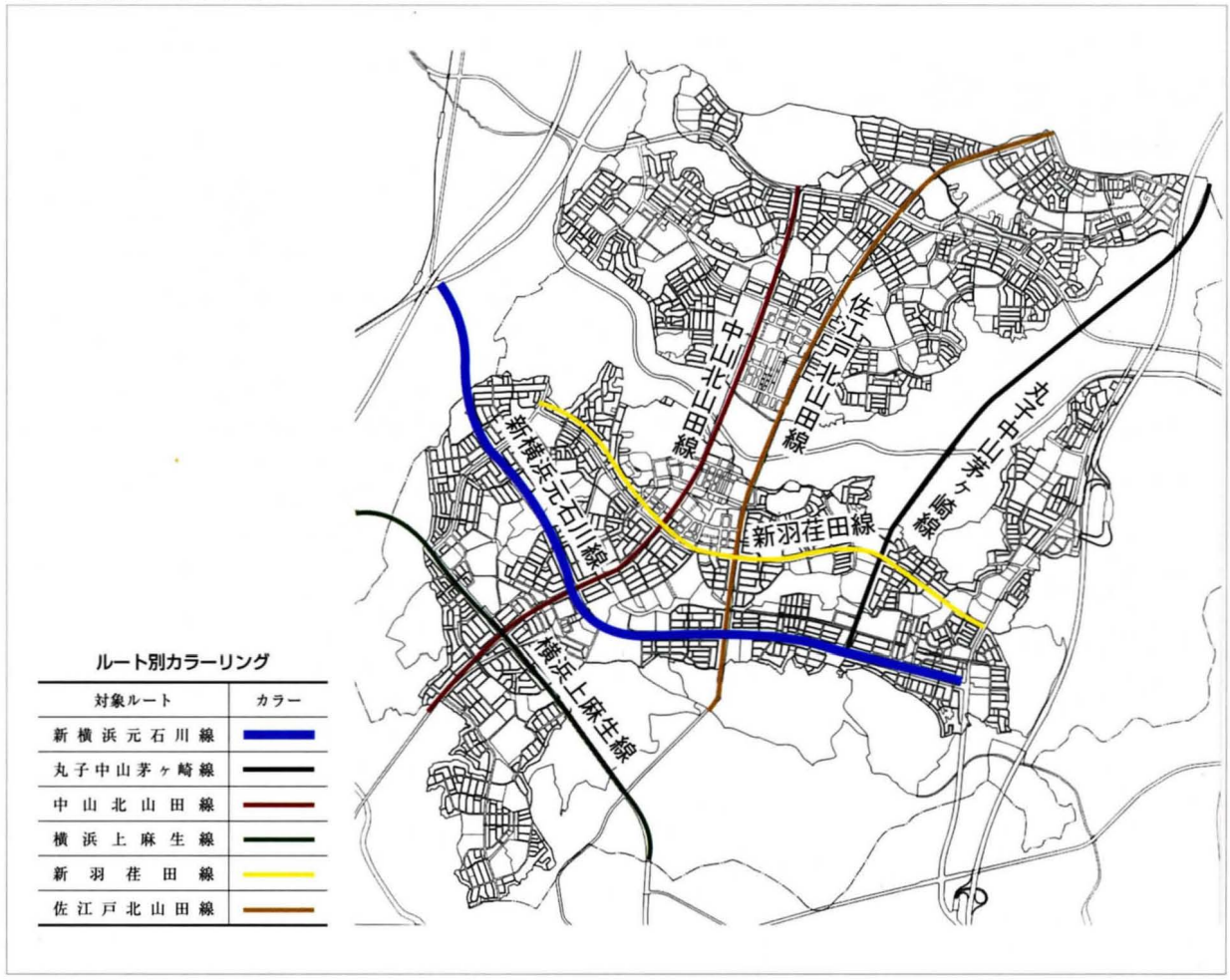
一方、道路計画の視点からは、車からのルート及び場所への手がかりとしての橋の役割が重要である。

・駅に近い橋　・・・駅へのサイン橋

・ルートの統一・・・基本形態とカラーリング

道路から見える橋の範囲が街路樹等によってかなり限定されるため、位置の識別、誘導の役割をはたす有効な手段となるルート別のカラーリングを行った。

ルート別カラーリング図



ルート別カラーリング

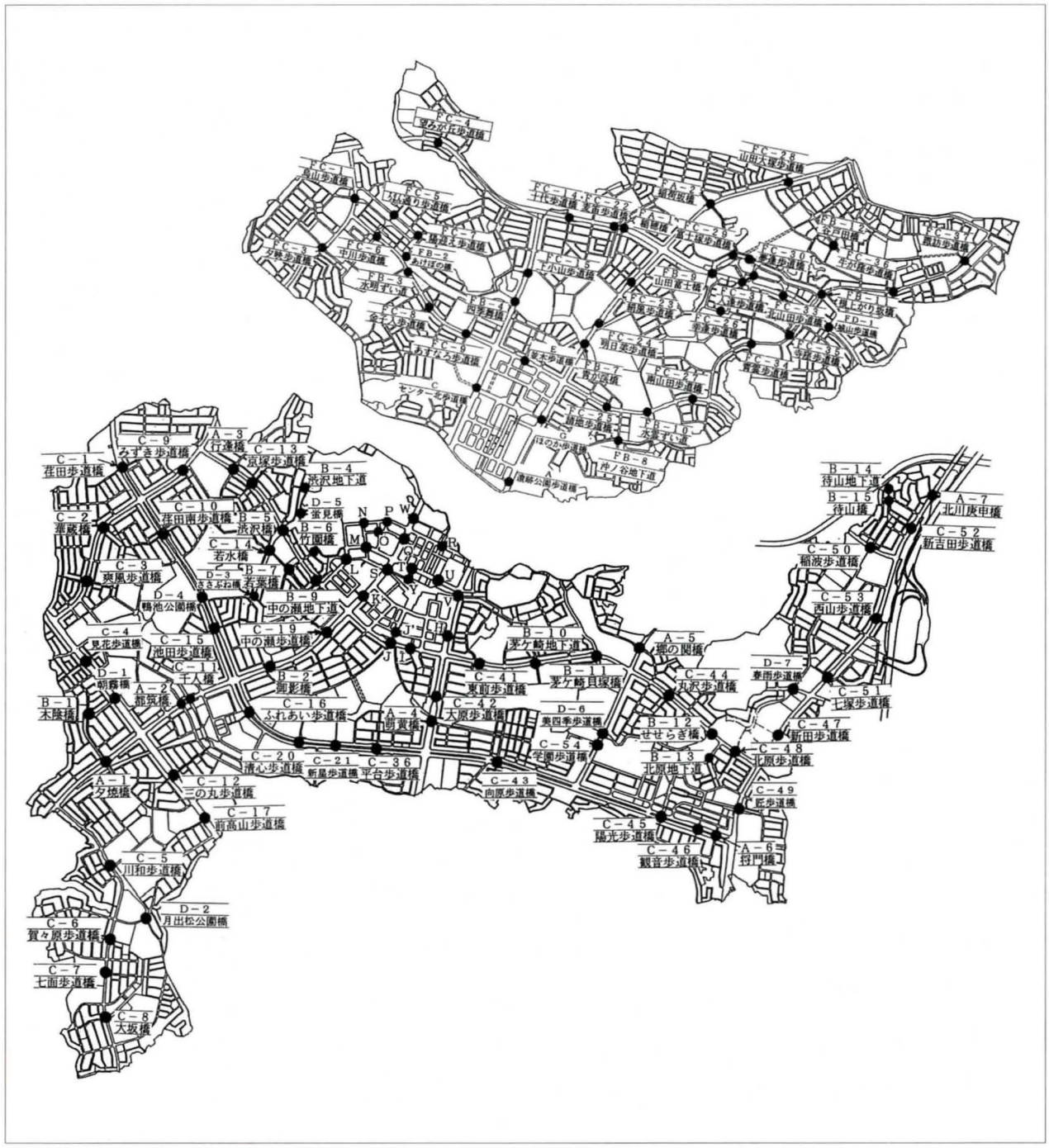
対象ルート	カラー
新横浜元石川線	
丸子中山茅ヶ崎線	
中山北山田線	
横浜上麻生線	
新羽荏田線	
佐江戸北山田線	

4 架橋位置、構造

(1)架橋位置

港北ニュータウンの橋梁の架橋位置は、橋梁タイプにより図に示すような位置に設置されている。

架橋位置図



(2)第一地区橋梁構造（37橋）

No	橋梁名称	形態	デザイン	立地条件	完成年月日	幅員×支間	示方書	上部構造型式	荷重	下部構造型式	橋下種別	Kh
FA−1	稲穂橋	A	インターミディエイト	幹線道路系	H1.12.07	1.5+6 +1.5×25.2	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	TL−20	逆T式 鋼管杭φ500×15～15.5	都計道	0.2
2	稲荷坂橋	A	インターミディエイト	幹線道路系	H1.11.18	2.5+13 +2.5×15.29	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	RC単純T桁橋	TL−20	逆T式 ベノト杭φ1000×14～19.5	市道	0.22
FB−2	あけぼの橋	B	インフォーマル	緑道・公園系	H2.04.16	1.5+9 +1.5×17.3	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	RC単純T桁橋	TL−20	逆T式 ベノト杭φ1000×10～16.5	緑道	0.22
3	水明ずい道	B	インフォーマル	緑道・公園系	S62.3	18×12.0	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	RCボックスカルバート	TL−20	RC杭φ400×3～7	緑道	
4	四季舞橋	B	インフォーマル	緑道・公園系	H1.3	3+16+3×14.6 +34.6	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	鋼V脚二径間連続桁橋	TL−20	逆T式 鋼管杭φ800×10～14	緑道	0.2
7	青が渓橋	B	インフォーマル	緑道・公園系	H2.03	3+16+3×16.30 +16.30	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	RC2径間連続中空床版橋	TL−20	逆T式3本柱式橋脚 鋼管杭φ800×5.5～7.5	緑道1号	0.2
8	沖ノ谷地下道	B	インターミディエイト	道路系	H6.02.06	7.8×9.8	H2.2	RCボックスカルバート	TL−20	中堀PHC杭φ400×12	歩専	
9	山田富士橋	B	フォーマル	緑道・公園系	S62.03.15	3.7+1.6+3.7 ×5.17+5.17	S53 I Ⅲ S55 I Ⅱ Ⅳ V	RC2径間連続T桁橋	TL−20	U型A1,A2一体形式 RC杭φ400×9	緑道	0.2
10	水雲ずい道	B	フォーマル	緑道・公園系	H1.11	18×7.1	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	RCボックスカルバート	TL−20	PHC杭φ600×10.0	緑道	
11	根上がり坂橋	B	インフォーマル	緑道・公園系	S61.05.03	1.5+9.0 +1.5×28.1	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純変断面T型橋	TL−20	逆T式 鋼管杭φ400×11～12.5	緑道1号	0.2
12	谷戸田橋	B	インフォーマル	緑道・公園系	H7.07.10	1.5+6.0 +1.5×12.8	H6	RC単純中空床版橋	TL−20	重力式 ベノト杭φ1000×15	歩専	0.2
FC−1	烏山歩道橋	C	フォーマル	駅前センター	S63.03.30	3×26.21	S53(I) Ⅲ (S55 Ⅳ V)	PC単純下路橋	350 kg/㎡	逆T式(右)直接、(左) 杭基礎PHCφ400×10.5	都計道	0.2
3	夕映歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H1.03.20	3×22.5	S53(I) Ⅲ (S55 Ⅳ V)	PC単純中空床版橋	TL−14	逆T式 鋼管杭φ500×4.5～6.0	市道	0.2
4	望みが丘歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S63.03.25	3×25.15	S53(I) Ⅲ (S55 Ⅳ V)	PC単純下路橋	350 kg/㎡	(右)逆T式　鋼管杭 φ500×9～10(左)箱式	都計道	0.2
5	ろまん通り歩道橋	C	フォーマル	駅前センター	S61.01.07	3×15.51	S53(I) Ⅲ (S55 Ⅳ V)	PC単純下路橋	TL−14	逆T式 鋼管杭φ500×16～18	市道	0.2
6	中川歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H4.03.26	4.5×24+25 +24+10.35	S53 I Ⅲ S55 Ⅳ	PC3径間連続中空床版橋 +RC単純中空床版橋	TL−14	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ600×8.5～16	都計道	0.22
7	陽迎え歩道橋	C	フォーマル	駅前センター	H1.03.30	3×15.20	(S53 I Ⅲ) (S55 I Ⅳ V)	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×4.5～5.0	市道	0.2
8	金子入歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S61.10.27	3×25.10	(S53 I Ⅲ) (S55 I Ⅳ V)	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×7～14	都計道	0.22
9	あすなろ歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S63.06.14	3×22.10	(S53 I Ⅲ) (S55 I Ⅳ V)	PC単純下路橋	TL−14	逆T式φ600×19.5 鋼管杭φ500×21.5	都計道	0.22
14	十代歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H3	3×26.3	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式(右)直接 (左)鋼管杭φ500×13.5	都計道	0.2
15	下小山歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S63.03.30	3×27.1	S53 Ⅲ (S55 Ⅳ)	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式	都計道	0.2
22	麦笛歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H1.12.07	5×25.3	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	TL−14	逆T式 鋼管杭φ500×13.5～15	都計道	0.2
23	絹風歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H1.11.15	3×28.6	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×15.5	都計道	0.22
24	明日美歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H1.11.15	3×25.1	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×8.5～110	都計道	0.2
25	請地歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H4.07.24	3×23.2	H2 I～Ⅳ	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×21	市道	0.25

No	橋梁名称	形態	デザイン	立地条件	完成年月日	幅員×支間	示方書	上部構造型式	荷重	下部構造型式	橋下種別	Kh
FC−26	幸逢歩道橋	C	フォーマル	駅前センター	H7	4×24.57	H6.2	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式橋台、橋脚	市道	0.25
27	南山田歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H4.07.24	3×22.7	H2 Ⅰ〜Ⅳ	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式	市道	0.2
28	山田大塚歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H4	3×20.94	S55	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式橋台PHCφ500×10 箱式橋台PHCφ500×10	市道	0.2
29	富士塚歩道橋	C	インフォーマル	緑道・公園系	H8.11	4×29.85 +20.25	H6.2	2径間連続ラーメン橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 ラーメン橋脚	緑道	0.25
30	夢逢歩道橋	C	インフォーマル	緑道・公園系	H8.11	6×30.9+30.9	H6.2	PC2径間単純中空床版橋	350 kg/cm²	壁式橋脚 ベノト杭φ1200	緑道	0.25
31	人逢歩道橋	C	インターミディエイト	駅前センター	H8.	3×24.75 5.5×31.7	H6. Ⅰ Ⅱ Ⅲ H6.1 Ⅳ	PC単純中空床版橋 特殊ローゼ鋼床版箱桁橋	350 kg/cm²	壁式PHCφ700	都計道	
33	北山田歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H3	3×27.4	S53 S55	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×16.5〜17.0	都計道	0.22
34	青雲歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H2.10.16	3×17	S53 Ⅱ S55 Ⅳ	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×7.5〜12	市道	0.2
35	寺窪歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H1.09.28	3×16.5	S53 Ⅱ S55 Ⅳ	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式	市道	0.2
36	牛が窪歩道橋	C	フォーマル	近隣センター	H1	3×15.4	S53 S55	PC単純下路橋	TL−14	逆T式 鋼管杭φ500×9	市道	0.2
37	諏訪歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S60	3×21.108	S53 S55	PC単純下路橋	TL−14	逆T式 鋼管杭φ500×12〜13	市道	0.2
FD−1	城山歩道橋	D	フォーマル	緑道・公園系	H2.03	3×23.9	S53 Ⅰ Ⅲ S55 Ⅰ Ⅳ V	PC単純下路橋	TL−14	逆T式 鋼管杭φ500×12.5〜15	都計道	0.2

(3)第二地区橋梁構造（62橋）

No	橋梁名称	形態	デザイン	立地条件	完成年月日	幅員×支間	示方書	上部構造型式	荷重	下部構造型式	橋下種別	Kh
A−1	夕焼橋	A	フォーマル	緑道・公園系	S58.03	1.5+6+3×35.9	S53 Ⅰ Ⅲ S55 Ⅰ Ⅳ V	PC単純箱桁橋	TL−20	(右)扶壁式 (左)逆T式	都計道	0.2
2	都筑橋	A	インターミディエイト	駅前センター	S59.3	1.5+9 +1.5×26.1	S53 Ⅰ Ⅲ S55 Ⅰ Ⅳ V	PC単純箱桁橋	TL−20	逆T式 鋼管杭φ800×11〜13	都計道	0.2
3	行逢橋	A	インターミディエイト	幹線道路系	S56.03	1.5+6 +1.5×21.66	S53 Ⅰ Ⅲ S55 Ⅰ Ⅳ V	PC単純中空床版橋	TL−20	逆T式	都計道	0.18
4	萌黄橋	A	フォーマル	緑道・公園系	S59.03.13	6×38.92	S53 Ⅰ Ⅱ S55 Ⅰ Ⅱ V	PC単純変断面T型橋	TL−20	逆T式 鋼管杭	都計道	0.18
5	郷の関橋	A	インターミディエイト	緑道・公園系	S60.02.21	1.5+6.0 +1.5×19.05 +24.0+19.05	S53 Ⅰ Ⅱ S55 Ⅰ Ⅱ V	PC3径間連続T桁橋	TL−20	逆T式 (右)直接、(左)鋼管杭 壁式橋脚φ600×8〜12	都計道	0.2
6	将門橋	A	インターミディエイト	駅前センター	S59.03.23	1.5+6×26.9 +22.0	S53 Ⅰ Ⅲ S55 Ⅰ Ⅳ V	PC2径間連続中空床版橋	TL−20	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ800×4.5〜14	都計道	0.2
7	北川庚申橋	A	インターミディエイト	幹線道路系	S61	2.25+15.5 +2.25×8.86	S53 Ⅰ Ⅲ S55 Ⅰ Ⅳ V	PC単純T型桁橋	TL−20	U型橋台	都計道	0.2
B−1	木陰橋	B	インフォーマル	緑道・道路系	S58	1.5+6 +1.5×8.0	S55 Ⅰ.Ⅳ	アーチカルバート	TL−20	PC杭φ600×11.0	緑道	0.2
2	御影橋	B	フォーマル	緑道・道路系	S59	6.07+16 +3.07×(8×3.8	S55 Ⅰ Ⅳ	ボックスカルバート	TL−20	PC杭φ400×10.0	緑道	
4	渋沢地下道	B	インフォーマル	緑道・道路系	S61.03	6×17.28	S55 Ⅰ Ⅳ	アーチカルバート	TL−20	PC杭φ400×4.0	緑道	0.2
5	渋沢橋	B	インフォーマル	緑道・道路系	S59	2.5+13+2.5× 7.65+13+7.65	S53 Ⅰ Ⅲ S55 Ⅳ V	RC3径間連続T桁橋	TL−20	逆T式橋台、橋脚 杭	緑道	0.2

No	橋梁名称	形態	デザイン	立地条件	完成年月日	幅員×支間	示方書	上部構造型式	荷重	下部構造型式	橋下種別	Kh
B-6	竹園橋	B	フォーマル	緑道・道路系	S62.11.25	1.5+6.0 +1.5×8.0	S53 I Ⅲ (S55 I Ⅱ Ⅳ V)	RCT桁門型ﾗｰﾒﾝ橋	TL-20	鋼管杭 φ600×10～10.5	緑道4号	0.2
7	若葉橋	B	フォーマル	緑道・道路系	S60.1	1.5+6.0 +1.5×	S55 I Ⅳ	ボックスカルバート	TL-20	直接	歩専	0.18
9	中の瀬地下道	B	インターミディエイト	幹線道路系	S58.3	18×(5.5×3.0)	S55 I Ⅳ	ボックスカルバート	TL-20	RC杭φ400×8～13	歩専	
10	茅ヶ崎地下道	B	インフォーマル	緑道・道路系	S58.3	21.7×(4×3.1)	S55 I Ⅳ	ボックスカルバート	TL-20		歩専	
11	茅ヶ崎貝塚橋	B	インフォーマル	緑道・道路系	S58.11	2.5+13 +2.5×17.1	S53 I. Ⅲ S55 I.Ⅳ.V	PC単純変断面T桁橋	TL-20	逆T式 鋼管杭φ600×9～11	緑道	0.2
12	せせらぎ橋	B	インフォーマル	緑道・道路系	S57.6	5.5×24.4	S55 I Ⅳ	2連式アーチカルバート	TL-20	RC杭	緑道	
13	北原地下道	B	インフォーマル	緑道・道路系	S61.03	6×25	H2 I Ⅳ	アーチカルバート	TL-20	RC杭φ400×7.0	歩専	0.2
14	待山地下道	B	インフォーマル	緑道・道路系	H4.11	6×8.90	H2 I Ⅳ	RC門型カルバート	TL-20	PHC杭φ700×7	歩専	0.2
15	待山橋	B	インフォーマル	緑道・公園系	H4.11	6×8.90	H2 I Ⅳ	RC門型カルバート	TL-20	PHC杭φ700×7	歩専	0.2
C-1	荏田歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.5	3×15.7+5.0 +15.7	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC3径間連続桁	350 kg/cm²	逆T式橋台 橋脚ベノト杭φ800×9 ～9.5	都計道	0.2
2	華蔵橋	C	インターミディエイト	道路系	S57.11	3×23.5	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	TL-14	逆T式 鋼管杭φ600×8～11	市道	0.2
3	爽風歩道橋	C	インターミディエイト	道路系	S57.11	3×23.4	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ600×15～16	市道	0.22
4	見花歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S57.12	3×38.9	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	単純鋼箱桁橋	350 kg/cm²	逆T式 ベノト杭φ800×16～17.5	都計道	0.22
5	川和歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S61.5	3×18.2	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ700×8	市道	
6	賀々原歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S61.5	3×18.3	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ700×8～11	市道	
7	七面歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H1.12	3×13.14	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ700×12	市道	
8	大阪橋	C	フォーマル	近隣センター	S61.5	3×17.5	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純下路橋	TL-14	逆T式 鋼管杭φ700×8～12	市道	
9	みずき歩道橋	C	フォーマル	近隣センター	S59.1	3×29.1	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式	市道	0.2
10	荏田南歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.5	3×20.85+5 +20.85	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC3径間連続U型橋	350 kg/cm²	逆T式橋台、橋脚 (右)脚一鋼管杭、(左)直接	都計道	0.18
11	千人橋	C	インターミディエイト	駅前センター	S59.3	9.8～6.0×36.0	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純箱桁橋	TL-14	逆T式 鋼管杭φ800×11～12	都計道	0.2
12	三の丸歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S62.3	3×40.4	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	単純非合成鋼箱桁橋	TL-14	逆T式 鋼管杭φ500×10～10.5	都計道	0.2
13	京塚歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S56.11	3×21.5	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式 (右)直接 (左)鋼管杭φ600×6.5	都計道	0.2
14	若水橋	C	インフォーマル	緑道・公園系	S59.8	3×7.65+13 +7.65	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	鋼ラーメン鈑桁橋	TL-14	L型橋台鋼管杭φ500 V型橋脚鋼管杭φ500	市道	0.18
15	池田歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.5	3×20.9+5 +20.9	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ V	PC3径間連続U型橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ600×11～12	都計道	0.2
16	ふれあい歩道橋	C	インターミディエイト	駅前センター	S58.03	3×26+26.7 +21.5	S53 I Ⅲ S55 I Ⅳ	PC3径間連続U型橋	350 kg/cm²	逆T式 壁式橋脚 鋼管杭 φ600×17.5～23.0	都計道	0.22
17	前高山歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H8	3×40.88	S55 H2	下路式鋼床版鈑桁橋	350 kg/cm²	鋼製橋脚	都計道	0.2

No	橋梁名称	形態	デザイン	立地条件	完成年月日	幅員×支間	示方書	上部構造型式	荷重	下部構造型式	橋下種別	Kh
C−19	中の瀬歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S59.03.31	3×27.2	S53 ⅢI S55 I.Ⅳ.V	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ700×16.5	都計道	0.22
20	清心歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S59.03	3×20.7+5.0 +20.7	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC3径間連続U型橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ600×15～19	都計道	0.22
21	新星歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S59.03	3×20.67+5.0 +20.67	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC3径間連続U型橋	TL−14	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ600×11～16.5	都計道	0.2
36	平台歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.05.08	3×21.10+5.0 +21.00	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC3径間連続U型橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ600×5～7	都計道	0.18
41	東前歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.03	3×23.70	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式	都計道	0.2
42	大原歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.03.14	3×28.5	S53 IⅢ S55 I.ⅣV	PC単純変断面下路橋	350 kg/cm²	逆T式	都計道	0.18
43	向原歩道橋	C	フォーマル	近隣センター	S59.03.13	3×22.5+23.0	S53 IⅢ S55. I.Ⅳ.V	PC2径間連続U型橋	TL−14	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ600×7.5	都計道	0.18
44	丸沢歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S61.03.28	3×23.9	S53 IⅢ S55. I.Ⅳ.V	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式(右)直接 (左)鋼管杭φ600×7.5	都計道	0.2
45	陽光歩道橋	C	フォーマル	駅前センター	S59.03.23	3×23.05 +23.05	S53. IⅢ S55. I.ⅣV	PC2径間連続中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 橋脚鋼管杭φ800×14.5～16	都計道	0.2
46	観音歩道橋	C	インターミディエイト	駅前センター	S59.03.23	3×23.7+5.0 +19.2	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC3径間連続U桁橋	350 kg/cm²	逆T式橋台、橋脚	都計道	0.18
47	新田歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.10	2.25×26.0	S53 ⅢI S55 IⅣV	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ600×7	都計道	0.18
48	北原歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S59.08	3×23.8	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ600×9.5～10	都計道	0.2
49	匠橋	C	フォーマル	駅前センター	S59.03.28	5×5.0+30.0 +5.0	S53 IⅢ S55 IⅣV	鋼単純鋼床版トラスト桁橋	TL−14	地中梁支持による柱橋脚 鋼管杭φ800×16～17	都計道	0.2
50	稲波歩道橋	C	フォーマル	近隣センター	H3.04.10	3×22.60	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×7～8.5	市道	0.18
51	七塚歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.03	3×24.7	S53 IⅢ S55 IⅣV	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ600×3.5	都計道	0.18
52	新吉田歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H4.11.17	3×25.14	H2 IⅣV S53 Ⅲ	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ700×13	都計道	0.24
53	西山歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	S58.10.23 S55II(IVV)	3×24.14	S53 IⅢ	PC単純下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×10.5～12	都計道	0.2
54	学園歩道橋	C	インターミディエイト	幹線道路系	H3.07.31	4×30.10	(S53 IⅢ) (S55 IⅣV)	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	ﾗｰﾒﾝ式、逆T式 鋼管杭φ500×4.5～5	都計道	0.2
D−1	朝霧橋	D	フォーマル	緑道・公園系	S58.3	3×44.44	(S53 IⅢ) (S55 IⅣV)	鋼単純ﾌｨｰﾚﾝﾃﾞｰﾙ下路橋	TL−14	逆T式 鋼管杭φ700×11～15	都計道	0.22 0.2
2	月出松公園橋	D	インフォーマル	緑道・公園系	S62.2	8×17.8	(S53 IⅢ) (S55 IⅣV)	RC固定アーチ橋	TL−14	逆T式 PHC杭φ500×13	市道	0.2
3	ささぶね橋	D	インフォーマル	緑道・公園系	S60.1	5×13.2	(S53 IⅢ) (S55 IⅣV)	RC門型ラーメン橋	TL−14	壁式 ﾍﾟﾉﾄ杭φ1000×6.5	市道	0.2
4	鴨池公園橋	D	インフォーマル	緑道・公園系	S58.03.31	5×8.5+18.0+ 6.0+18.0+8.5	(S53 IⅢ) (S55 I.ⅣV)	PC連続V脚型ラーメン橋 (メナーゼヒンジ)	TL−14	V型橋脚 鋼管杭φ600×5.5～7.5	都計道	0.18
5	蛍見橋	D	インフォーマル	緑道・公園系	S61.03.28	6×14.0	(S53 IⅢ) (S55 IⅣV)	RC単純T桁橋	TL−14	逆T式(左)直接 (右)鋼管杭φ500×5	市道	0.2
6	美四季橋	D	インフォーマル	緑道・公園系	S60.02.21	3×11.55+24 +11.55	(S53 IⅢ) (S55 IⅣV)	PC3径間連続中空床版橋	TL−14	逆T式橋台、壁式橋脚 鋼管杭φ500×6～14	都計道	0.2
7	春雨橋	D	フォーマル	緑道・公園系	H1.03	3×24.9	(S53 IⅢ) (S55 IⅣV)	PC単純中空床版橋	TL−14	逆T式(左)直接 (右)鋼管杭φ500×7～8.5	県道	0.2

2. タウンセンターの橋梁

1基本的な考え方

港北ニュータウンのタウンセンターのトータルデザインコンセプトは、次のように考えられている。

①タウンセンターに関連する橋は、トータルプランニングを行う。

②タウンセンター外周の橋

→「空間を分節する目立つ橋」

・タウンセンターと住区の接点であり、各々の空間の出入口にあたる。

・橋は、分節を明確化に、渡ることを意識させる目立つ橋「橋上空間」とする。

③タウンセンター内部の橋

→「連続空間と馴染む橋」

・ゾーンを一体化するような歩行空間の連続化を図る。

・本体は、標準解（桁橋）とし、仕上げによるセンターのビル景観への調和、一体化を図る。

具体的には、道路系及び歩行者系からの条件によって、タウンセンターの橋についてはトータルデザインコンセプトに基づいて位置づけられている。

トータル・デザイン・コンセプト

【個別項目】

- 幹線道路の路線毎のルート性の創出
- タウンセンターの入口となる歩専橋のゲート性の創出
- 歩行者ルートのルート性の創出

【共通項目】

- 道路からの見上げ景観への配慮
- 橋台セットバック部分のつくり方への配慮
- 高低差を活かした見晴らしの楽しめる場の創造

⇨

「真」「行」「草」の考え方を継承し、各橋を周辺土地利用との関係から整理

『真』……フォーマル橋:独立性、固有性の強い目立つ橋（個別デザインをめざす橋）

○ゲート性を重要視
- E橋:センター北端に位置し、センターへのゲート性を重要視 J橋との対比で検討
- L橋:センター西端に位置し、センターへのゲート性を重要視

○シンボル橋
- G橋:シンボル広場からの動線の一部となるS橋との対比で検討
- S橋:センター同士を結ぶ広幅員橋梁、ニュータウンのシンボル的な橋

○駅前サイン
- C橋:駅前広場の入口であり、V橋との対比を中心に検討

『行』……インターミディェイト橋:真、草の中間（デザインの標準化を図る橋）

○幹線道路横断… 遠景からの視点、見上げられる視点に配慮
A,Q,K,W,(H,I)
- Aは歴史博物館との関係で整理
- Qはビジネスゾーンとの関係で整理
- Wは総合公園との関係で整理

○ビジネスゾーン… 都市的、ハイテク的イメージ
M,O

○シンボル広場・道路関連… 各公共空間との整合をとる
F,T,J'（シンボル広場計画等で内容検討）

○駅前広場関連… 各施設計画との整合をとる
U

○コリダー関連… 高低差処理の配慮
R

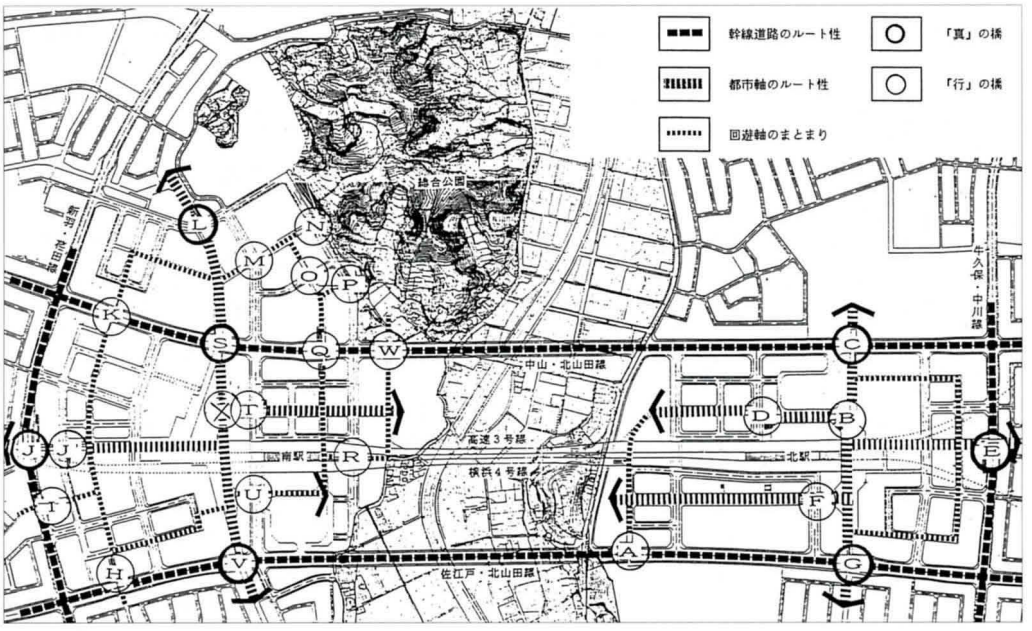
○総合公園との接点… 総合公園の自然環境との調和を考慮
N,P

2架橋位置、構造

(1)架橋位置

港北ニュータウンのタウンセンターに設置された橋脚の架橋位置は、図に示すとおりである。

橋脚の架橋位置図



(2)センター橋梁構造（22橋）

第一地区

No	橋梁名称	形態	デザイン	立地条件	完成年月日	幅員×支間	示方書	上部構造型式	荷重	下部構造型式	橋下種別	Kh
A	遺跡公園歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H7.10	4.7×(36.97+5.275)	H6 Ⅰ Ⅲ Ⅳ H2 Ⅴ	PTC型ラーメン橋	350 kg/cm²	逆T式橋台PHC杭φ600	都計道	0.2
C	センター北歩道橋	C	フォーマル	タウンセンター		5.8× 34.60	H6 Ⅰ Ⅲ Ⅳ H2 Ⅴ	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 ラーメン式橋脚	都計道	0.2
E	並木歩道橋	C	フォーマル	タウンセンター	H8.1	5.8×24.20	H6 Ⅰ Ⅲ Ⅳ H2 Ⅴ	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 壁式橋脚	都計道	0.2
G	ほのか歩道橋	C	フォーマル	タウンセンター	H7.7	5×37.40	H6 Ⅰ Ⅲ Ⅳ H2 Ⅴ	パイプレストレスPC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式橋台PHC杭 φ600×16 箱式橋台	都計道	0.2

第二地区

No	橋梁名称	形態	デザイン	立地条件	完成年月日	幅員×支間	示方書	上部構造型式	荷重	下部構造型式	橋下種別	Kh
H	茅ヶ崎東歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H3	4×31.60	H2 Ⅰ Ⅲ Ⅳ Ⅴ	PC単純変断面下路橋	350 kg/cm²	逆T式 鋼管杭φ500×5.5～8	都計道	0.2
I	中丸歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	S58	3.8×23.50	S55 Ⅰ Ⅲ Ⅳ Ⅴ	PC単純下路橋	TL-14	逆T式·L型式 鋼管杭φ600××8～9	都計道	0.2
J	開成歩道橋	C	フォーマル	タウンセンター	S58	6.3×23.10	S55 Ⅰ Ⅲ Ⅳ Ⅴ	PC単純T桁橋	TL-14	逆T式 鋼管杭φ800×6～7	都計道	0.2
J′	はなやぎ歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H9.2	4.4×19.50	H6 Ⅰ Ⅱ Ⅳ H2 Ⅴ	鋼単純鋼床版鈑桁橋	350 kg/cm²	L型橋台 T型橋脚	市道	0.2
K	中村歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H8.4	3.8×33.04	H6 Ⅰ Ⅲ Ⅳ H2 Ⅴ	PC単純中空床版桁橋	350 kg/cm²	L型橋台	都計道	0.2

L	まちづくり歩道橋	C	フォーマル	タウンセンター	H7.9	5.0×24.32	H6 I III IV H2 V	PC単純中空床版桁橋	350 kg/cm²	ラーメン式橋台 PHC杭φ500×7.0	市道	0.2
M	春風歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H8.6	5.8×24.10	H2 I III IV V	PC単純中空床版橋	TL−14	逆T式(杭) 逆T式	市道	0.2
N	緑門歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H9.1	6.0×18.54	H6 I II IV H2 V	鋼単純鋼床版鈑桁橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 壁式橋脚	市道	0.2
O	そよ風歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H9.1	5.8×16.85	H6 I III IV H2	RC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式(杭)	市道	0.2 0.25
P	見晴らし歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H9.1	6.0×21.64	H6 I II IV H2 V	鋼単純鋼床版鈑桁橋	350 kg/cm²	逆T式橋台(杭) 壁式橋脚(杭)	市道	0.25
Q	みらい歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H9.3	5.0×41.00	H2 I III IV V	パイプレストレス PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式橋台	都計道	0.2
R	黎明歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター							市道	
S	都築ふるさと歩道橋	C	フォーマル	タウンセンター	H7.3	8.5×37.50	H2 I III IV V	パイプレストレス PC中空床版橋	TL−14	逆T式橋台(左)PHC杭φ600×9 逆T式橋台(右)	都計道	0.25 0.2
T	つどい歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H9.2	4.5×33.92	H2 I III IV V	PC単純中空箱桁	350 kg/cm²	逆T式 箱式橋台	都計道	0.2
U	センター南歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H9.1	5.2×28.225	H2 I III IV V	PC単純中空床版橋	350 kg/cm²	逆T式橋台 壁式橋脚場(杭)	都計道	0.2
V	茅ヶ崎城北歩道橋	C	フォーマル	タウンセンター	H2	6.1×32.50	H2 I II IV V	鋼単純鋼床版鈑桁橋	TL−14	逆T式	都計道	0.2
W	桜山歩道橋	C	インターミディエイト	タウンセンター	H8.11	5.8×32.10	H6 I II IV H2 V	鋼単純鋼床版鈑桁橋	350 kg/cm²	壁式橋脚	都計道	0.2
X	であい橋	C		タウンセンター	H6.3	9.6×7.80	標準設計	RCボックスカルバート	T −14	中堀り PHC杭φ600×9.0	歩専道	0.14

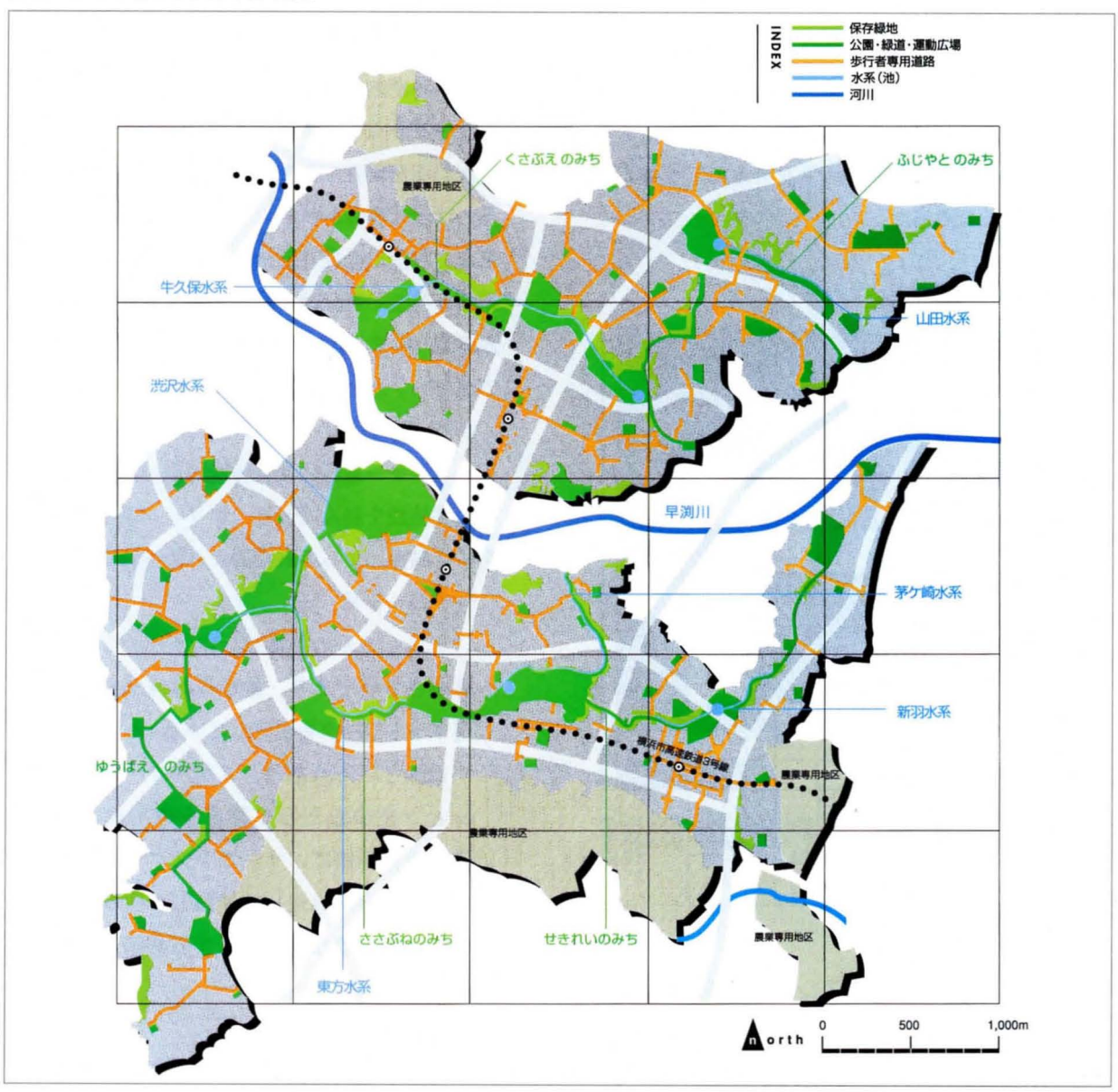
第4節　オープンスペース

1.グリーンマトリックスシステム

「緑の環境を最大限に保存し、ふるさとをしのばせるまちづくり」という基本方針のもとに街づくりが進められる港北ニュータウンには、総面積約90haにものぼる既存の自然地形や樹林地、水辺地が計画的に保全されている。それら地域の貴重な緑の資源を「緑道」と「歩行者専用道路」という、フットパスで結びながら体系化しているのが「グリーンマトリックス」システムである。

これは、自動車本位の道路体系で分断されがちな市街地の中に、歩行者本位の人間的尺度に基づいた利用空間を確保するとともに、集合住宅、学校等のスーパーブロックの斜面緑地や、社寺林、屋敷林等と、公園・緑地との土地利用を融合させることにより、限られた空間の中で、最大限のレクリエーション活動が可能なように、効率的結合を図ろうとするものである。

グリーンマトリックスシステム図

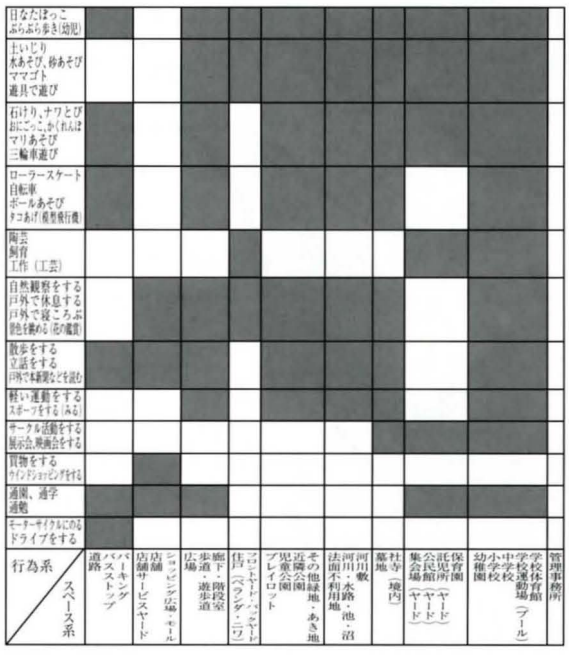


1 グリーンマトリックスシステムの定義

グリーンマトリックスとは、種々のオープンスペース（公園緑地・校庭・広場・公益的施設の庭・集合住宅の棟間・公共歩廊等）、ビューポイント（高台のオープンスペース、高層建築、美的建造物並びに自然等）、緑地資源（屋敷林、樹林地等）、歴史的遺産（文化財、富士公園等）を、フットパスで結合した体系である。このような多種多様な空間はネットワーク化されることにより、そこに生じる歩行行為は、単に一つの目的のために歩くのではなく、広がりをもったものとなる。

このような限定し得ない「歩行」に対応すべく、グリーンマトリックスシステムが提案されたのである。マトリックスとは、すなわち「空間」と「行為」の多様な相関を意味する。このような意味では、グリーンマトリックスシステムは緑道のみに限定することなく、広く歩行空間のシステムとしてとらえることができるだろう。

空間と行為の相関



2 グリーンマトリックスシステムの構成

(1)緑の都市骨格

計画上の課題である現況樹林は、単に部分的な保存にとどまらず、これに様々な空間を付加することにより、ニュータウン全体にわたるオープンスペースのネットワークとして体系化し、これを港北ニュータウンの全体空間構成の要として位置づけた。

造成計画上の効率を前提として、谷戸沿いの片側の斜面を重点的に保存し、そこに緑道（基本幅員10m）を配置した。そして、これら現況斜面をぬいながら、ニュータウン全体にわたるルートを設定した。

(2)全体体系の決定

しかし、全ルートについて現況斜面を保存するのは不可能であり、また、保存部分の用地の確保についても、公園・緑地といった公共用地は面積的に限界があった。そこで、このグリーン体系をニュータウン全体の系として完成させるために、現況斜面を保存できない部分は、公園の広場、あるいは学校等のオープンスペース系施設を配置し、また、現況斜面保存部分でも公園・緑地によって確保し得ない部分は、集合住宅地あるいは社寺等民有地の屋敷林という形で保存を図ることとした。

(3)グリーン系とオレンジ系

グリーンマトリックス幹線は自然の緑だけでなく、センター地区の開発密度の高い部分や学校等の公共施設を結んでおり、グリーン系とオレンジ系の２種類によって有機的に計画されている。

(a)グリーン系

グリーン系の幹線は、ニュータウンの最も重要な骨格であり、総延長約14.5kmに及ぶ緑道ネットワークを形成している。

自然とのふれあい、スポーツ・レクリエーションを中心として都市を循環する自転車道・歩行者路に、オープンスペース（公園・運動場・自然緑地）を連続して設置する、緑の多い開放的な空間を有する都市全体の景観が構成される。

(b)オレンジ系

通勤、通学、買い物等の目的別の動線によ

る軸で、商業核、教育施設、社会文化施設などを設置し、多数の市民が集まる都市的な「ストリート」が構成される。

原則として各駅の徒歩圏は開発密度が高くなることから「オレンジ系」を優先し、駅勢圏外は「グリーン系」が優先される。また、各支線はオレンジ系を原則としている。

⑷公園システムとの連動

通常、公園のシステムは、その広さや目的から総合公園－地区公園－近隣公園－児童（街区）公園という段階に分類されているが、港北ニュータウンの公園は、総合公園を中心にオープンスペースをつなぐ自然地形と既存植生とを活用した一連の公園群として構成されている。

また、開発区域に接している農業専用地区との連絡が防災時の避難路として位置づけられ、都市防災対策に役立つよう配慮されている。

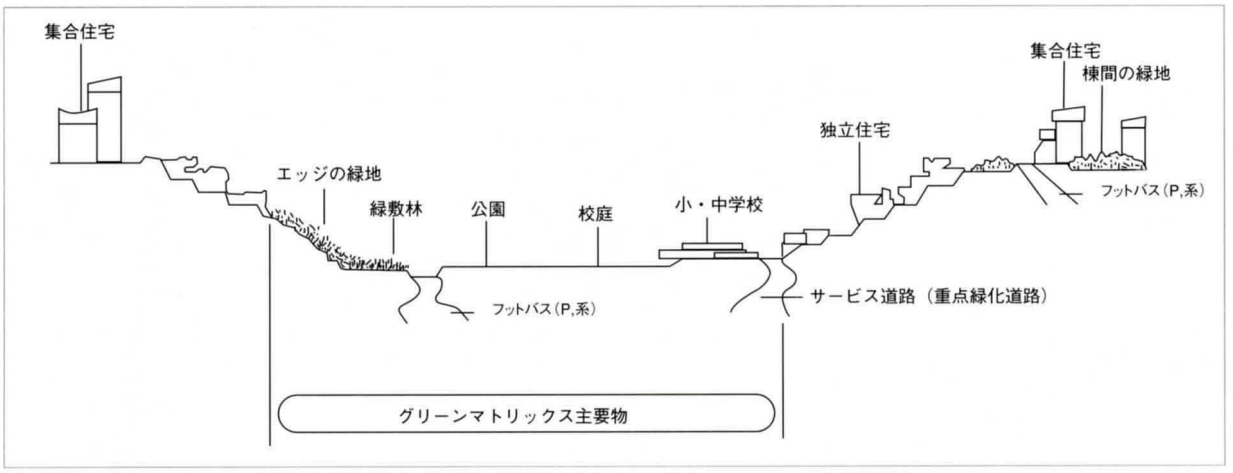
3 グリーンマトリックスの構成要素

総計173haに及ぶグリーンマトリックスは、公園98haを中心に、22haの緑道、緑地等により構成されている。

グリーンマトリックスの構成要素　(ha)

		第一地区	第二地区	全　体
公共用地公園	公　園	36.7	61.6	98.3
	緑　道	10.6	12.2	22.8
	都市緑地	0.25	0.46	0.7
	計	47.6	74.3	121.9
宅地での公園	運動広場	6.0	6.6	12.6
	歴史公園	4.5	2.5	7.0
	計	10.5	9.1	19.6
公　園　合　計		58.1	83.4	141.5
保存緑地（歴史公園内を除く）		13.6	18.0	31.6
計		71.7	101.4	173.1

グリーンマトリックス主要軸概念図



2. 公園整備

<table>
<tr><th>公園区分</th><th>位置づけ·規模</th><th>港北ニュータウンにおける特徴</th></tr>
<tr><td>総合公園</td><td>ニュータウンの緑の核
面積:18.9ha</td><td>港北ニュータウンの緑の核としてタウンセンターに隣接して総合公園が計画されている。
◇基本理念　地域に古くから継承されてきた文化的·自然的資産の積極的な保存と活用を受け、里山としての景観や植生を再生し継承する。
◇整備方針　①保全される山々の中心として、緑に特化した里山公園を実現
②タウンセンターの都市機能を補完する公園としての整備
③多世代にわたり多くの市民に利用される開放された公園
④ニュータウンのシティアイデンティティが形成される公園
◇整備計画
①造成計画
現況地形の保全を最優先とし、緑の山としての存在を主張し、谷戸空間·水系の保全を図る。造成区域はセンター隣接部及び崖処理を行う縁辺部である。
②植栽計画
荒れた里山の再生·保全を果たすため、主に雑木林である二次林の再生を行う。ただし、神社周辺や生物相保護区の重点整備地区にあっては、常緑樹への遷移や桜等の新規緑化を部分的に行い、エリア毎の特色を演出する。
③水系保全
谷戸部の豊かな現況水系を活用し、水自然環境の復元を積極的に行う。
④生物相保護区
多様な動植物が生息する自然度の高い北側谷戸の一部を「生物相保護区」に設定し、動植物のサンクチュアリとするとともに、観察·学習の場として活用する。</td></tr>
<tr><td>地区公園</td><td>総合公園と近隣公園の中間的公園
面積:5～9ha
約4～5万人の利用に対応</td><td>ほぼ駅勢圏に対応して第一地区2箇所、第二地区2箇所配置されている。
地区公園は、既存樹林を保全した緑の環境であると同時に運動広場を有するスポーツ·レジャーの場としても利用されるが、個々の整備内容については地形的条件や周辺施設との相互関係等から決定されている。
<table>
<tr><th>地区</th><th>名称</th><th>面積
(ha)</th><th>主な施設</th><th>事業主体</th><th>事業手法</th></tr>
<tr><td rowspan="2">第一地区</td><td>地区1号公園
(名称未定)</td><td>4.6</td><td>山田富士、アートスクエア、池、雑木林
展望テラス、ポケットパーク</td><td>公団</td><td>都市公園事業
(直接施行)</td></tr>
<tr><td>地区2号公園
(山崎公園)</td><td>6.7</td><td>水遊戯施設、運動広場、池、雑木林</td><td>公団</td><td>都市公園事業
(直接施行)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">第二地区</td><td>地区3号公園
(茅ヶ崎公園)</td><td>9.5</td><td>水遊戯施設、自然観察林、生物相保護区、
池、せせらぎ</td><td>公団</td><td>都市公園事業
(直接施行)</td></tr>
<tr><td>地区4号公園
(鴨池公園)</td><td>8.8</td><td>池、親水広場、生物相保護区、公園橋、
多目的広場、せせらぎ、四阿、彫刻広場</td><td>公団</td><td>都市公園事業
(直接施行)</td></tr>
<tr><td colspan="2">合　計</td><td>29.6</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>近隣公園</td><td>地区公園とほぼ同様な機能
面積:2ha前後
中学校区に対応して配置</td><td>近隣公園の機能は、単に緑地の保存だけでなく、地区内を流れる水系の保全(せせらぎ公園)や埋蔵文化財などの歴史的遺産の保存(川和富士、北山田富士公園等)の役割も担うなど、地区公園とともにグリーンマトリックスシステムの根幹として重要な役割を果たしている。
<table>
<tr><th>地区</th><th>名称</th><th>面積
(ha)</th><th>主な施設</th><th>事業主体</th><th>事業手法</th></tr>
<tr><td rowspan="5">第一地区</td><td>近隣1号公園
(名称未定)</td><td>2.0</td><td>芝生広場、雑木林、四阿</td><td>公団</td><td>土地区画整理事業</td></tr>
<tr><td>近隣2号公園
(名称未定)</td><td>1.9</td><td>運動広場、雑木林、プレイロット、
多目的広場</td><td>公団</td><td>土地区画整理事業</td></tr>
<tr><td>近隣3号公園
(名称未定)</td><td>4.0</td><td>池、せせらぎ、四阿</td><td>公団</td><td>都市公園事業</td></tr>
<tr><td>近隣4号公園
(名称未定)</td><td>2.2</td><td>歴史博物館野外施設</td><td>公団</td><td>土地区画整理事業</td></tr>
<tr><td>近隣5号公園
(名称未定)</td><td>4.6</td><td>せせらぎ、展望広場、雑木林、四阿</td><td>公団</td><td>土地区画整理事業</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

公園区分	位置づけ・規模	港北ニュータウンにおける特徴

近隣公園

地区	名称	面積（ha）	主な施設	事業主体	事業手法
第一地区	近隣6号公園（名称未定）	3.2	林間広場、雑木林、四阿	公団	土地区画整理事業
	近隣7号公園（鳥山公園）	1.9	芝生公園、展望広場、庭園広場、散策路、四阿	公団	土地区画整理事業
	すみれが丘公園	1.6	散策路、四阿	公団	土地区画整理事業
第二地区	近隣8号公園（名称未定）	2.6	展望広場、池、林内散策路	公団	土地区画整理事業
	近隣9号公園（せせらぎ公園）	3.7	池、古民家、休憩広場、芝生広場、運動広場（1.95ha）併設	公団	土地区画整理事業
	近隣10号公園（大原みねみち公園）	2.4	林間広場、芝生広場、運動広場、池、せせらぎ	公団	都市公園事業
	近隣11号公園（葛ヶ谷公園）	2.5	芝生広場、パーゴラ、ストーンファニチャー等、運動広場（1.95ha）併設	公団	都市公園事業
	近隣12号公園（折田不動公園）	2.0	山頂小広場、芝生広場、石階段、景石石組、多目的広場	公団	土地区画整理事業
	近隣13号公園（川和富士公園）	2.2	展望広場、登山道、芝生広場、休憩広場、四阿、景石石組	公団	土地区画整理事業
	近隣14号公園（月出松公園）	2.6	自由運動広場、出会い広場、歴史広場、展望広場、林内散策路	公団	土地区画整理事業

児童公園（街区公園）

日常生活に密着した身近な公園
面積：1,200～2,500㎡程度

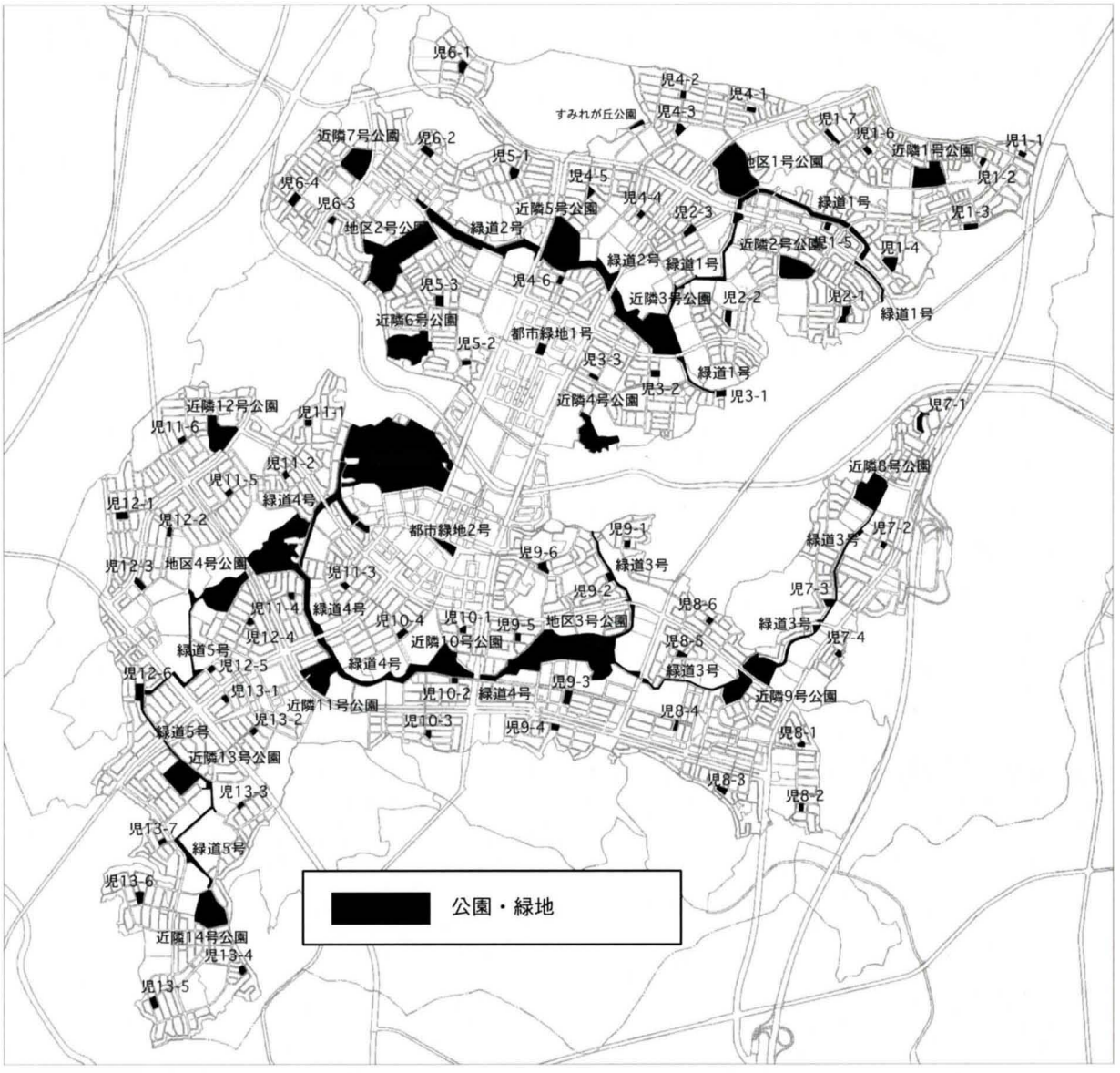
児童公園は、各住区内に均等に65箇所配置されており、子供の遊び場や憩いの場、近隣のコミュニケーションの場など、日常生活に密着した都市的生活空間として整備されている。
他の公園と異なり、目的は、主に広場空間の創出となっている。

地区	施設数	面積（ha）	平均面積（ha/箇所）
第一地区	26	5.4	0.21
第二地区	39	6.2	0.16
合計	65	11.6	0.18

■住民参加による公園整備
まちづくりの基本理念のひとつである「市民参加によるまちづくり」の実践的な展開として、3回にわたって住民参加による公園整備が行われた。公園計画への住民と子供たちの意見の反映や公園の施工段階での参加（コミュニティ平板、トーテムポール、コミュニティポール等）を実現させた。

地区	名称	整備年度	面積（㎡）	住民参加層／参加組織	特色
第一地区	6-2号公園	昭57～58（第1回目）	2,500	地元地権者／町内会役員・子供会	発生する条件に柔軟に対応できるようプログラムを固定せず、設計段階での参加を頻繁かつ丁寧に行った。
第二地区	12-2号公園	昭59～60（第2回目）	1,200	新規地権者／小学校生徒・ＰＴＡ	第1回目で設計段階での配慮が細かすぎたという反省から、公団から公園全体の基本設計案を提示。これをベースに子供達の要求する“もの”とアイデア、参加希望工種を子供討議により決定した。
	11-3号公園	昭62～63（第3回目）	1,200	地元地権者新規入居者／町内会・2団地自治会	1）設計段階は大人の組織代表に限定。 2）施工段階でのイベントや工種に比重を置き、子供達を含む多くの住民の自由な参加により整備された。

公園位置図


児6-1
児4-2
児4-1
すみれが丘公園
児4-3
児1-7
児1-6
近隣1号公園
児1-1
近隣7号公園
児6-2
児5-1
地区1号公園
児1-2
児6-4
児6-3
児4-5
児4-4
近隣5号公園
緑道1号
児2-3
児1-3
地区2号公園
緑道2号
近隣2号公園
児1-5
児1-4
緑道2号
緑道1号
児5-3
児4-6
近隣3号公園
児2-2
児2-1
緑道1号
近隣6号公園
児5-2
都市緑地1号
児3-3
緑道1号
児3-2
児3-1
近隣4号公園
児7-1
近隣12号公園
児11-1
児11-6
近隣8号公園
児11-2
児11-5
緑道4号
児12-1
児12-2
都市緑地2号
児9-1
児7-2
緑道3号
児9-6
緑道3号
児12-3
地区4号公園
児11-3
児9-2
児7-3
児11-4
緑道4号
児10-4
児10-1
児9-5
地区3号公園
児8-6
緑道3号
児7-4
児12-4
近隣10号公園
児8-5
緑道5号
児12-5
緑道4号
緑道3号
児12-6
児13-1
児10-2
緑道4号
児9-3
近隣9号公園
近隣11号公園
児8-4
児13-2
児10-3
児9-4
児8-1
緑道5号
近隣13号公園
児8-3
児8-2
児13-3
児13-7
緑道5号
児13-6
公園・緑地
近隣14号公園
児13-4
児13-5

3. 緑道整備

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

1 緑道空間の整備方針

港北ニュータウンの中で最も既成樹林を保存しているのは、公園及び集合住宅地であり、特に集合住宅内の斜面緑地は、ニュータウンの緑道空間を構成する重要な要素であり、集合住宅地の所有者の利用に加えて、都市スケールにおける緑として位置づけられ、緑道を通る人々に、緑に溢れた景観を提供している。

2 整備例

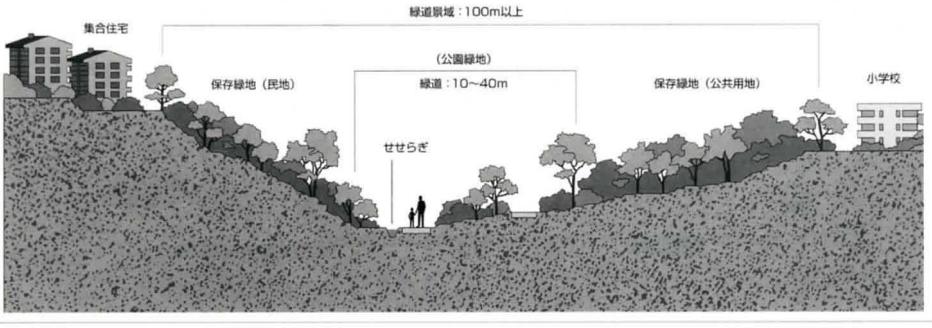
計画された5ルートの緑道（ささぶねのみち、せきれいのみち、ゆうばえのみち他）は、各種のオープンスペースを有機的に結び、緑のネットワークの形成を目的としている。

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

ささぶねのみち

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

- 緑道幅員　：15～40m
- 緑道延長　：2.1㎞
- 緑道面積　：62,700㎡
- 整備年度　：昭和58年度～
- 整備種別　：施設整備（モデル整備）
- 現況林面積　：1,400㎡



4. せせらぎ整備

1「せせらぎ計画」

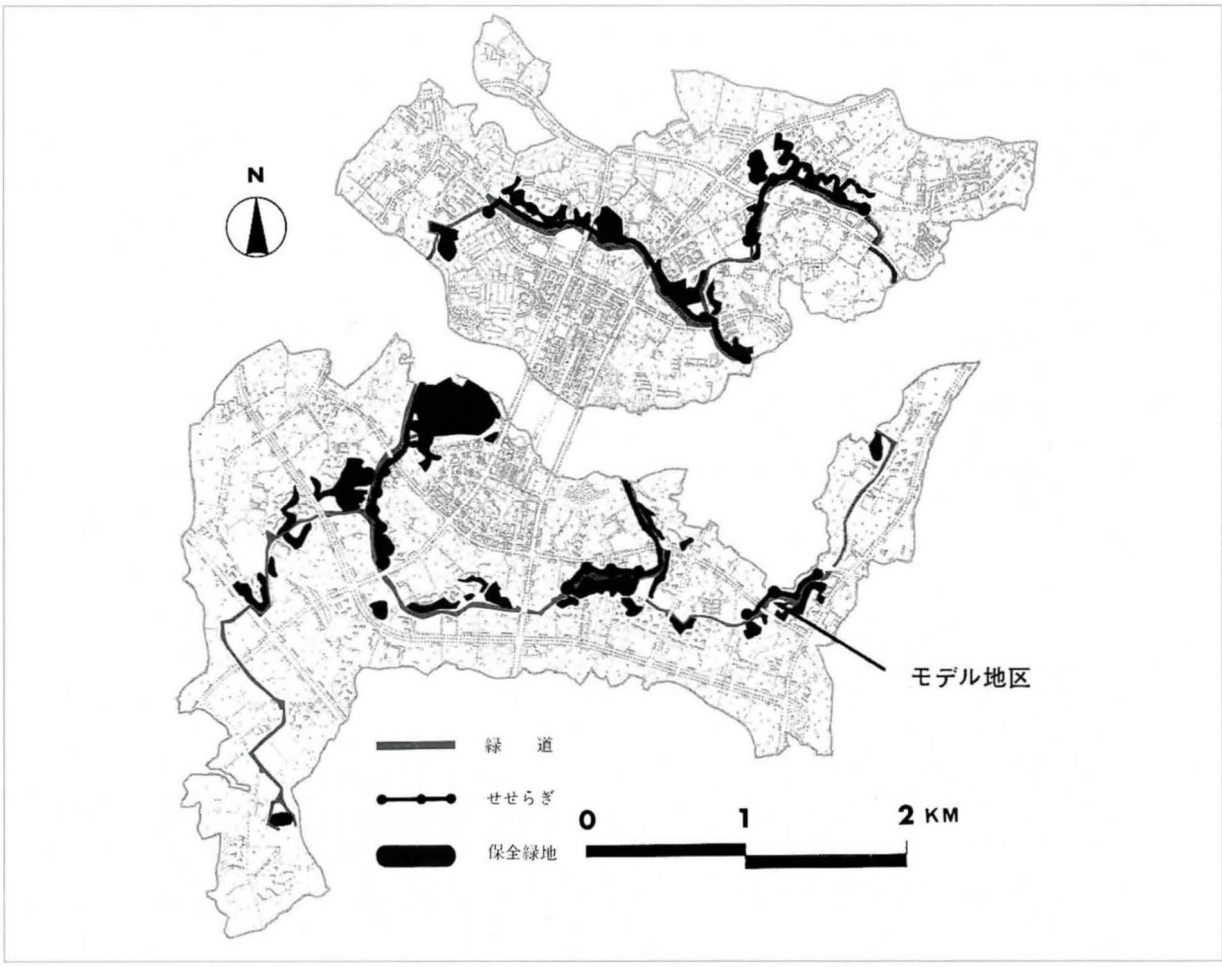
港北ニュータウンのオープンスペースの骨格となる緑道は谷戸部に位置し、地域の特色である谷戸景観の保存・再現するために、斜面の自然林を極力保存し、谷戸の最も低い位置には「せせらぎ」を流す、「緑」と「水」が一体となる豊かな自然空間が形成されている。　このように緑道に水を流し、公園に池を配置する計画は「せせらぎ計画」と名付けられ、ニュータウン内に6水系、総計延長 7.8kmの規模を持ち、これまでのニュータウン事業でつくられた親水施設の中では最大延長のものである。最も大きな特色は、水道や電気の力を使わず自然湧水、自然流下により水を流し、自然の水循環に近づけた形となっている。

せせらぎは、港北ニュータウンの環境整備の基幹ともいうべき総延長15kmの緑道内に、第一地区2系統、第二地区4系統の流路とこれに付帯する池を拠点として配している。せせらぎのある緑道は、保存緑地や公園とも一体となって自然と調和のとれた生活空間を創出することとなった。

緑道・公園のなかに水を取り入れることの意義

- 水文学的な意義：降水の保水及び地下浸透という自然的水循環を維持する
- 生態学的な意義：水は小生物、湿性植物を支える重要なファクターである
- 景観上の意義　：せせらぎによる水の流れは、公園・緑道の施設として最高の演出効果をもっている

港北ニュータウンの緑道とせせらぎ配置



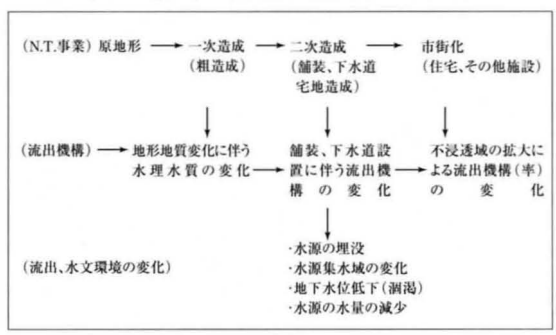
2 計画実現のための検討と整備内容

(1)水源の確保

まず、せせらぎ計画地区の自然湧水と暗渠排水について、水源の流出量・水質の調査と土地利用や道路橋梁の検討をあわせて、水源の利用可能性を評価した。

さらに、水源を代表して、地区3号公園内の御手洗池流域の水文特性を調査し、その解析結果をもとにせせらぎ水源の水量を推測し、将来予測を行った。この予測値と実測値が合致することを確認した後、他の水源についても予測を行った。現況地形である自然丘陵地には、降水から浸透、地下貯留、流出に至る一定の水循環システムがあるが、開発造成により、この水循環が変化することとなる。

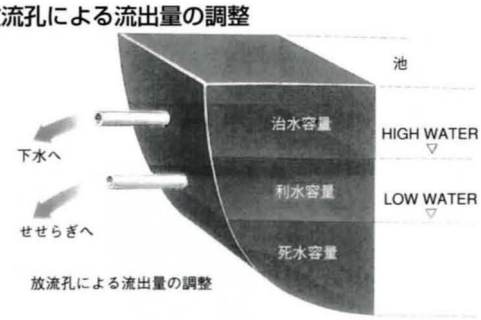
ニュータウン区域の市街化と湧出水への影響



将来の各水系における水源の流出量変化の予測にあたっては、現況水源の水量を減少させる主な要因である造成による帯水層の切断及び不浸透面積の増加によった。

また、せせらぎ計画予定地で自然湧水がないルートでは、降雨量の増減によって池からの流出量が変化し、せせらぎ水量の安定供給が困難になる。このため、池の雨水をいったん貯留し、放流孔から徐々に放流するシステムをとり、年間を通じ、安定したせせらぎ下流への水の供給を行うものとした。

放流孔による流出量の調整

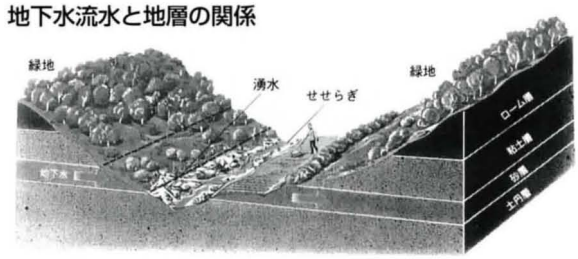


(2)せせらぎ計画地区の地質特性

港北地区の台地地質は、上から順にローム層、粘土層、砂層、土丹層という構成で、谷部においては沖積層、土丹層という順である。砂層の規模は不被圧地下水の貯留能力を支配する重要な因子で、砂層が厚いほど貯留能力が高いといえる。また、地下水の流下方向は、土丹層の傾斜方向により支配される。

土丹層が谷部地表面（緑道予定地）より高い場合には、地下水滞水層の水位が低くても、地下水はせせらぎへ浸出する可能性が大きいが、土丹層が谷部より低い場合には、水位が谷部より高くならない限り、地下水はせせらぎへ浸出しない。こうした地質特性を調査した上で、せせらぎ水量の予測・計画を行っている。

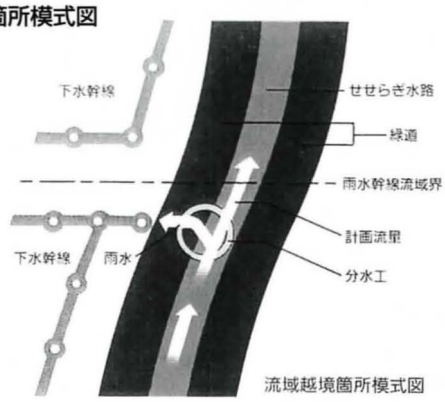
地下水流水と地層の関係



⑶下水道計画との整合

せせらぎの水路には、水源からの水以外に緑道内及び保存緑地の雨水も流入する。このため、設計洪水時の流入量がせせらぎ水路の流下能力を超えないよう、適宜、分水工を設け雨水管渠に落とし、下流端では全量を落とすよう、下水道計画との整合を図っている。さらに、せせらぎの流域が複数の雨水幹線の流域にまたがっている場合は、流域を越える部分でせせらぎに必要な量を上回る水量については、上流域の雨水幹線により処理している。

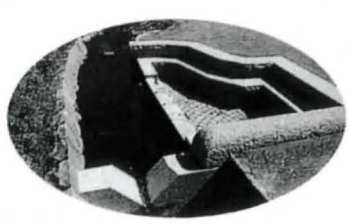
流域越境箇所模式図



◇オリフィス構造（分水堰）

台風などの大雨により、せせらぎへの流入量がせせらぎ断面、せせらぎ水路の流下能力を越えた場合は、流下能力以上の分量を分水堰（オリフィス）を通じて公共下水道へ落とすようにする。このオリフィスが自動的に機能する構造となるよう、設計上さまざまな工夫がなされている。

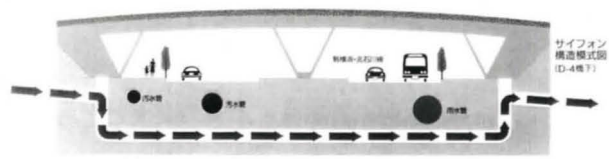
オリフィス



⑷橋梁・道路計画との整合

せせらぎルートが橋梁・道路と交差する場合は、せせらぎの高さを橋梁・道路計画と整合させる必要がある。ニュータウン６水系の中で、せせらぎと立体交差する橋梁は11箇所あるが、うち１橋は、橋面を人とせせらぎが並行して道路を渡っていく形態となっている。また、道路を横断する必要がある場合には、特殊人孔（サイフォン構造）によって、せせらぎをいったん地下に通して水を横断させる構造を採用している。

サイフォン構造模式図（D－４橋）



⑸水路断面の検討

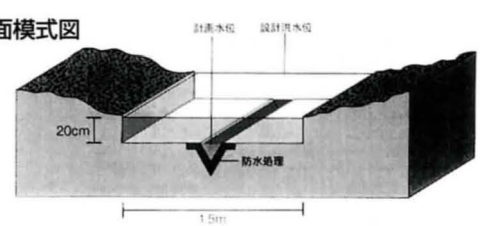
せせらぎ縦断は、下水道及び他の施設計画との整合を図りながら、自然流下が可能なように決定された。

①各水系はいずれも、水源からの流量が降雨時の流量に比べて極めて小さいことから、平常時の流量を豊富に見せるよう、せせらぎ水路断面は複断面を基本とする。

②逸水防止のため、低水位には防水処理を施す。

③降雨時の安全性を考慮し、設計洪水時（10年確率）に水路の水深が20cm、流速が0.5m/sを超えないことが原則である。

水路断面模式図



⑹基盤整備

既存水源の状況は、今後の造成工事によって変化するため、将来にわたって水量を確保する配慮がなされた基盤整備を行った。

5. 保存緑地整備

1 グリーンマトリックスシステムと保存緑地

保存緑地は、グリーンマトリックスシステムの重要な緑として計画的に保存され、豊かな自然の残る都市としての評価を得ている。総面積約34万㎡にもおよぶ保存林は、港北の既成林であるクヌギ・コナラなどの二次林を最大限保全・活用することにより、港北ニュータウンの“ふるさと”をしのばせる景観を創出している。

保存緑地面積　(㎡)

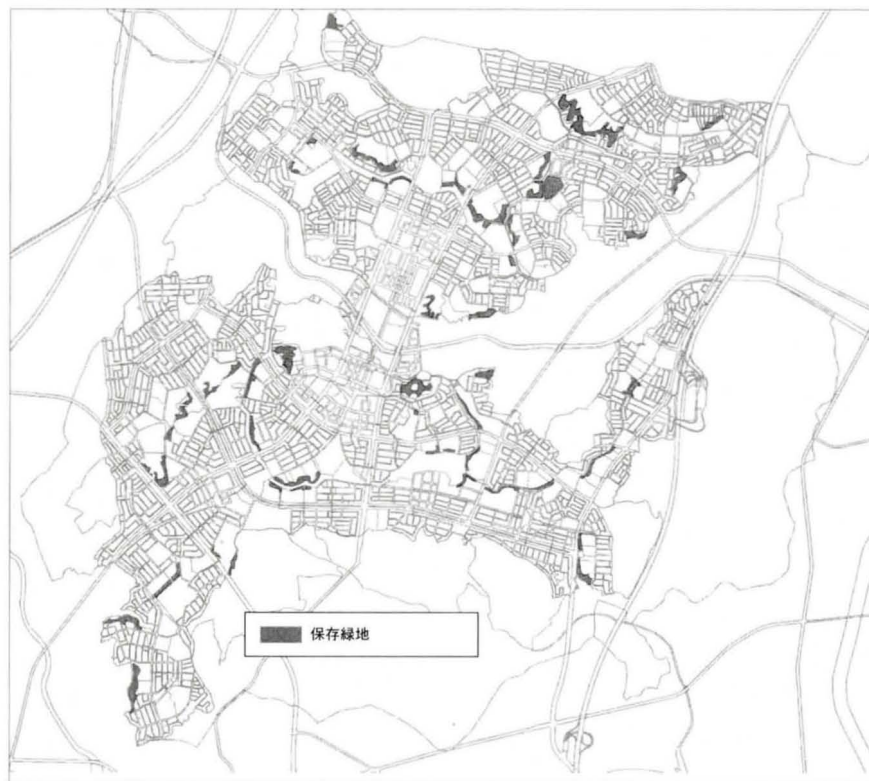
区　分		保存樹林	現況保存地	造成法面	合　計
第一地区	民有地	66,870	17,685	27,945	112,500
	公益施設用地等	18,650	0	13,430	32,080
	計	85,520	17,685	41,375	144,580
第二地区	民有地	84,170	35,560	21,430	141,160
	公益施設用地等	45,200	0	12,650	57,850
	計	129,370	35,560	34,080	199,010
合　計		214,890	53,245	75,455	343,590

2 保存緑地の位置

歴史を残してきた景観は、港北地域の丘陵地帯の傾斜地にそのほとんどが位置している。谷戸部は水田等に利用され、丘陵の上は畑として有効に活用され、“ふるさと”をしのばせる基本的な農村景観となっていた。斜面緑地は、薪炭林や山菜取りの楽しみをもつ山として、人々から手入れがなされてきた。

そのありかたを都市へと展開することを追求した結果、緑を都市の骨格としてとらえ、斜面地を積極的に保存する保存緑地の誕生となった。緑道等の歩行者空間と斜面緑地が広大な緑道景観を形成している。傾斜地には二次林が多く、造成上も斜面緑地を残すほうが容易であった。

保存緑地位置図



3 保存緑地の法的位置づけ

ニュータウン内の保存緑地は、横浜市の「緑の環境をつくり育てる条例」に基づいて指定された。保存緑地は、一般の公園や緑地のように市による所有管理ではなく、土地の最終所有者が所有・管理するということに特徴がある。市との協定締結及び緑地保存地区の指定の後、区役所の固定資産課において「山林課税」として評価したうえで固定資産税相当額の奨励金が還付され、宅地所有者の緑地管理を積極的に助成するしくみとなっている。

4 整備内容

(1)自然がけの取扱い

緑の環境を最大限に保存する都市づくりの基本理念を遵守し、現況緑地を保存するために、地区内に多数存在する自然がけについての検討が行われた。

①基本方針

- 規定勾配以上の自然がけは、原則として規制法上問題とならないよう措置させる。
- ただし、保存緑地の斜面緑地は、基本理念を遵守する立場から、極力緑地を保全する方向の措置とする。
- 施工段階において、緑地保全区域の残し方又は石積等に問題が生じた場合には、別途協議する。

②自然がけの措置

自然のまま放置される規定勾配以上のがけについては、宅地造成等規制法に基づく措置とすると、港北ニュータウンの基本理念から結果として逸脱してしまうため、建築基準条例第3条の規定の運用により、規定の範囲を超えるものについては原則として規制法に基づく措置とした。

(2)保存緑地整備

保存緑地の有効な利用を図るため、植生に合わせた利用適性を考慮したうえ、必要となる基盤整備を行った。

保存緑地整備内容

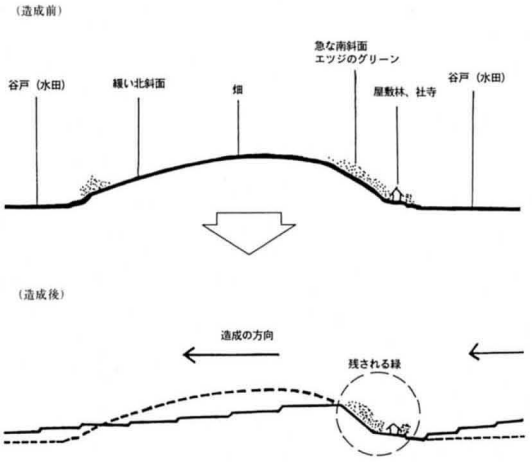
■植生に関する整備

- アズマネザサなどの下刈り
- 純林化のための伐採（除伐）
- 樹木密度調整のための伐採（間伐）
- 竹地下茎の侵入防止板の埋設
- 裸地や造成法面の植栽及び引き渡しまでの管理

■施設に関する整備

- 園路、広場、散策路の造成
- 雨水排水施設の設置
- 灌水設備、照明設備の設置
- 土止め柵等の設置
- 敷地境界柵（生垣、フェンス）の設置
- 樹林と散策路の境界柵の設置
- 間伐材等のストックヤード
- 四阿の設置

既存樹林を保全する造成手法の例



第5節　供給処理施設

1. 上水道

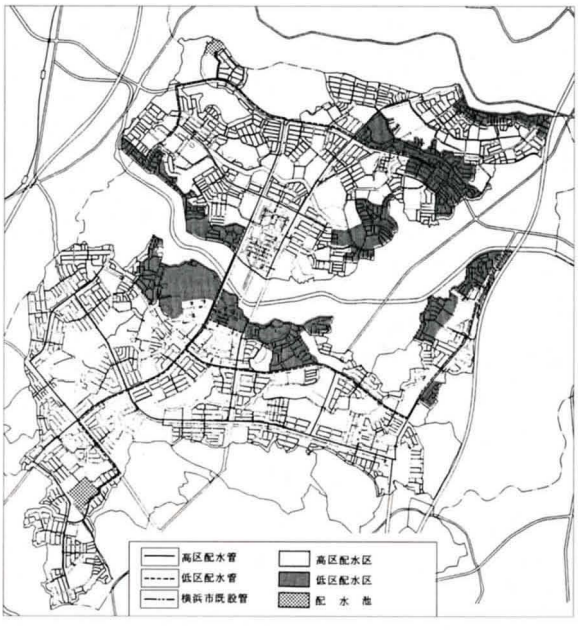
1 上水道計画

(1)上水道計画の概要

港北ニュータウンへの給水は、神奈川県内広域水道企業団のφ2,800mm系（西長次浄水場系）を水源として横浜市が受水し、港北ニュータウン内の２つの配水池を受水拠点として各戸に配水しており、計画給水区域は、第一地区の548.3haと第二地区の768.6haである。

配水系統は、原則として、第一地区は牛久保配水池より、第二地区は、新港北配水池より配水し、それぞれ高区、低区系別に配水管網を構成し、高区系は加圧ポンプ方式とし、低区系は自然流下方式により配水を行う。高区及び低区の区分については、造成計画地盤高が標高25m程度を標準境界線とし、土地利用計画及び地形等に応じて区分がなされた。

上水道計画排水系統図



(2)計画給水量

港北地区の計画給水量は当初（昭和49年12月給水申込み時）は55,000㎥/日であったが、昭和55年１月の土地利用計画変更で、80,000㎥/日に変更され、最終的には平成８年３月の基本協定の変更において、中央地区を含めて80,000㎥/日に変更された。

計画給水量は、一般給水量（基礎家庭給水量1000ℓ/戸）と特別給水量（公共公益施設、商工業施設における事業給水量）を加算して算出され、港北ニュータウンの一般給水量は、56,320㎥/日で、特別給水量は23,680㎥/日である。

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

計画給水量

区分	面積（ha）	計画戸数（戸）	計画人口（人）	一般給水量（㎥/日）	特別給水量（㎥/日）	計画給水量（㎥/日）
第一地区	548.2	23,300	92,000	23,000	7,200	30,500
第二地区	768.6	32,800	12,800	32,800	13,200	46,000
中央地区	23.7	220	750	220	3,280	3,500
合　計	1,340.5	56,320	220,750	56,320	23,680	80,000

2 給配水協定

上水道施設の整備において、公団は港北ニュータウンの広い面積を効率的に施行及び管理してゆくために、公団は昭和57年７月26日に「港北ニュータウン建設工事に伴う給排水施設の移転、防護工事の施行協定書」を市水道局と締結し、上水道施設工事の設計・施行を市水道局に依頼した。

昭和56年６月１日には市水道局と「横浜北部新都市第一地区及び同第二地区土地区画整理事業施行地区における上水道施設の設置事業に関する基本協定書」と「横浜北部新都市第一地区及び同第二地区土地区画整理事業施行地区における上水道施設の維持管理に関する協定書」を締結した。設置に関する基本協定書では、施行方法、負担金の額、支払い方法について、維持管理に関する協定書では、上水道施設の維持管理区分、費用負担部分について明確化している。

基本協定書は、最終的に平成８年３月に中央地区を含めたものに変更された。

基本協定書の主な内容

総則（第１条）

１日最大８万㎥の給水を行うため、公団が定める造成計画に合わせて昭和63年３月31日までに完了する。

事業の施行区分（第２条）

事業の施行は横浜市水道局が行う。これにより難い場合は、横浜市水道局と公団で協議の上事業区分を定める。

公団の負担金（第４条）

専ら地区に給水するための施設（専用施設）の設置に要する費用は全額負担とする。

専用施設以外の関連施設で、横浜市水道局が地区外の給水にも使用する施設（共用施設）の設置に要する費用（用地費を含む）は水量比により負担する。

用地の確保（第12条）

公団は配水池用地、ポンプ場用地及び、計測施設用地等を確保するものとする。

3 取付管の整備

上水道の宅地への引き込みについては、民有地と公団用地とでは整備方法が異なっている。

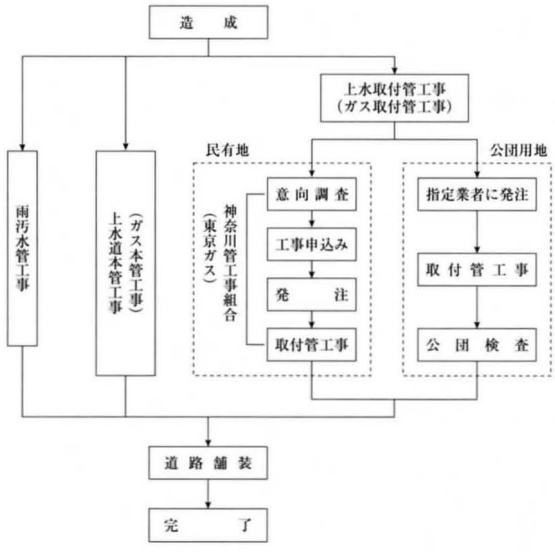
民有地の場合は、申込み制であり、宅地所有者の判断で施工され、工事費は個人負担となる。

申込み窓口は、施工効率を考慮し、給水工事代行店の団体である神奈川管工事組合が一括して行っている。神奈川管工事組合は、公団から送られた対象リストにある地権者に対して、二次整地時に御用聞きを行い、申し込みを受けて施工を行っている。

公団用地の場合は、全ての公団用地に引き込みを行い、公団が設計から工事発注まで全てを行っている。

工事は両者とも、舗装道路の掘り返しを防ぐため、舗装前に雨汚水管工事、上水道本管工事と同時期に施工される。

取付管整備フロー



2. ガ　ス

ガス工作物の設置は東京ガス㈱により施行された。

公団と東京ガス㈱の間で、昭和52年12月18日に「横浜北部新都市第一地区及び第二地区におけるガス本支管に関する協定書」を締結し、港北ニュータウン内でのガス本支管工事における負担金について以下のように定めた。

公団負担金＝工事費－東京ガスの負担金

東京ガスの負担金

$$= \left[\frac{\text{各年度の施工延長}}{\text{全地域計画総延長}} \times \text{公団の建設予定戸数} \right]$$

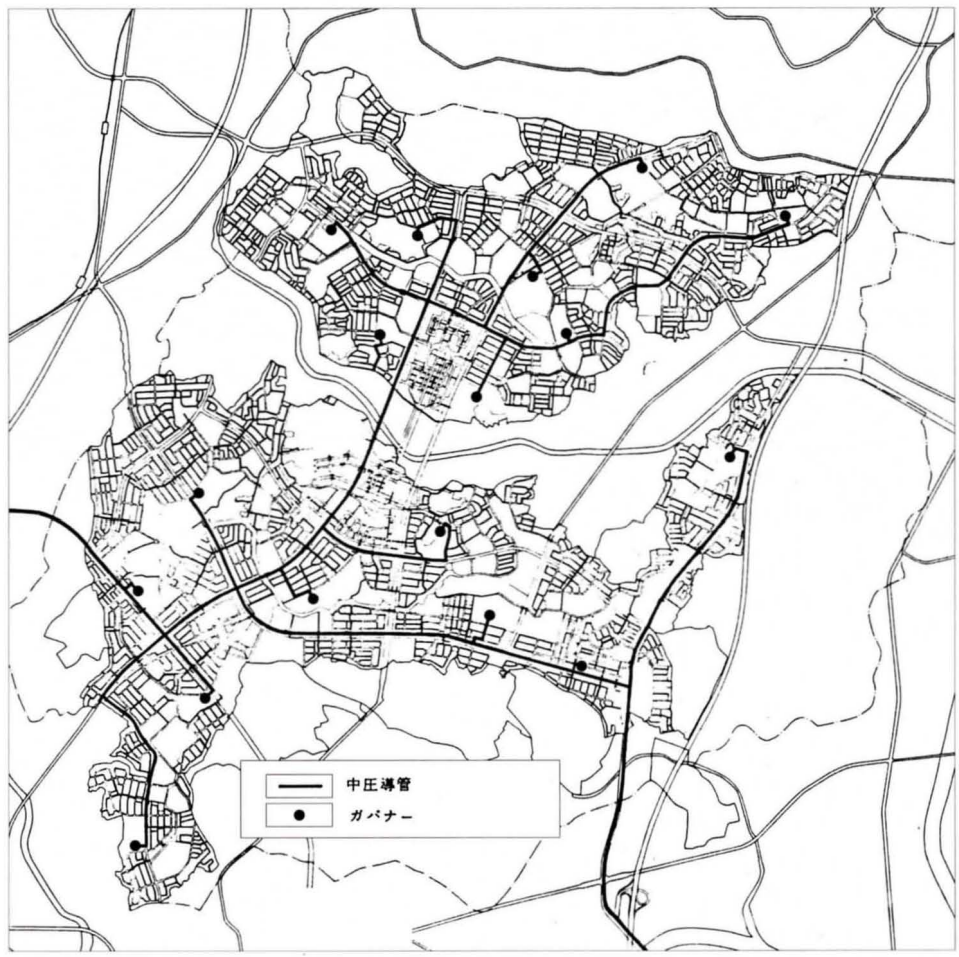
×東京ガスの供給規定に定める３号ガスメータ負担額

1 ガス管の引き込み

ガス管の引込み工事については、給水管と同様に舗装工事前にガス本管工事の施工と同時期に行われ、民有地の場合、工事費は個人負担となるが、地区内家屋の移転先となる換地予定地に限り、公団の費用負担となっている。

ガス引込み工事の申込みは、東京ガスが窓口となり各個人に対応している（手順については取付管整備参照）。

ガス供給施設図



3. 電　気

電気工作物の設置については東京電力㈱により施行され、ニュータウン内には変電所が3箇所設置されている。

1 建柱位置

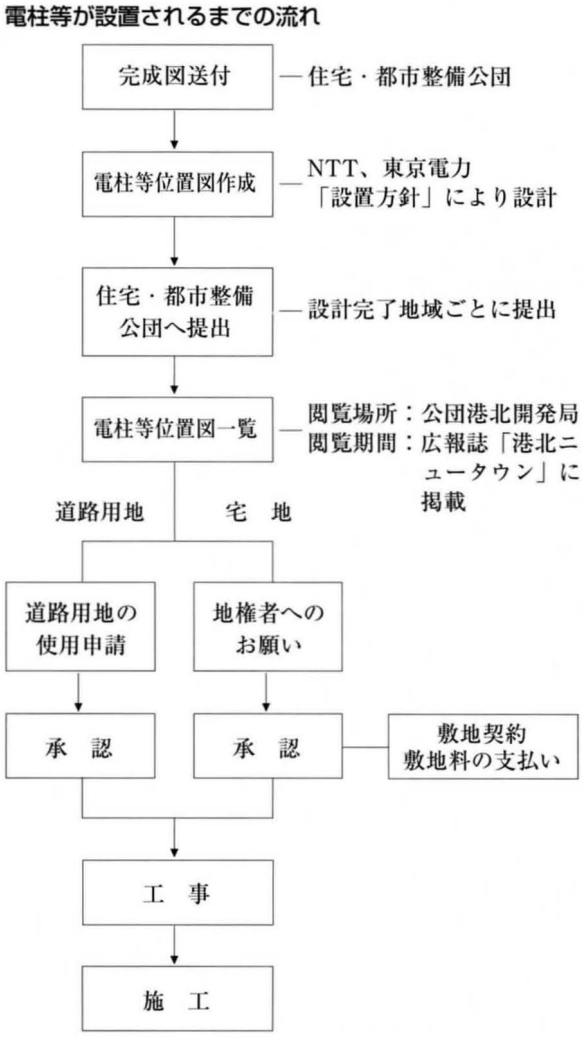
港北ニュータウンでは電柱のあり方について、電柱問題研究部会を設置し、昭和53年7月15日の第一回部会から8回の討議を重ね、地区内の配電計画が定まった。

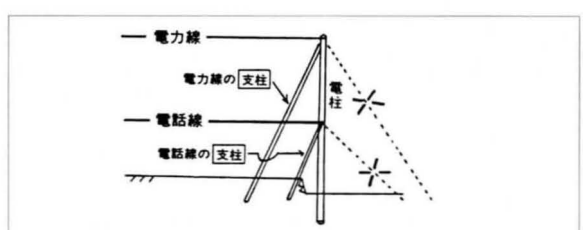
配電計画において、地上に設置しなければならない配電設備には電柱、支線、支線柱、支柱等がある。

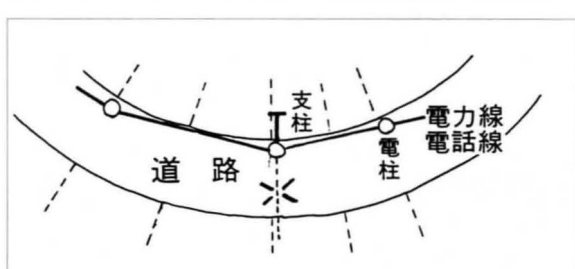
電柱の建柱位置については、道路内建柱と民地建柱が検討され、歩道区分のない道路予定地については、道路の民地側に、歩道区分の有る道路予定地については、歩道の車道側に決定した。

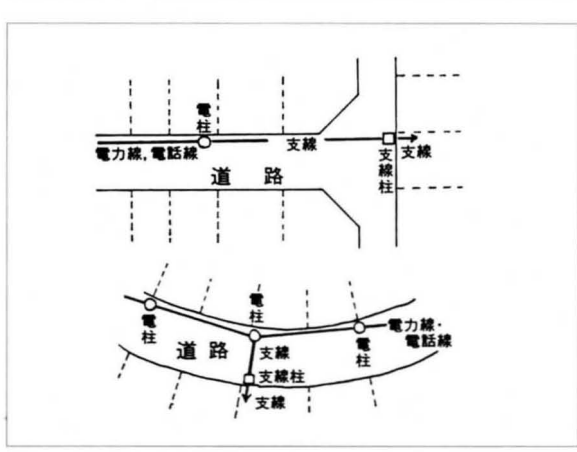
支線及び支柱においては、街区の状況により民地に入る場合があり、隣接する宅地との高低差がない場合については、宅地の西側及び北側の宅地割線付近、高低差がある場合については、低い宅地割線付近を標準とした。

電柱等が設置されるまでの流れ

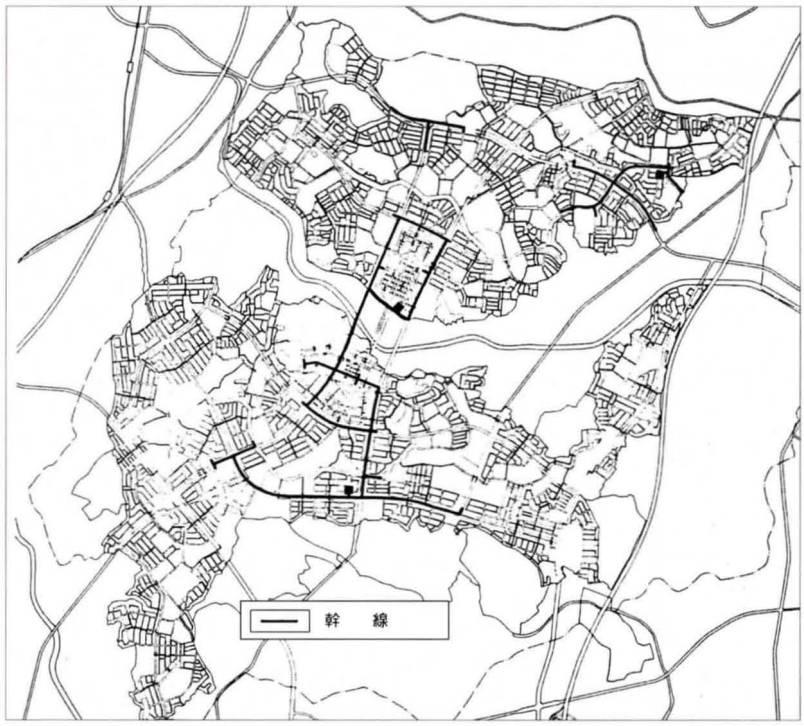








電気供給施設図



4. 電　話

電話工作物の設置主体はＮＴＴ㈱である。ニュータウン内には、電報電話局が１局設けられた。

電話供給施設図

第6節　　下水道

1. 排水計画

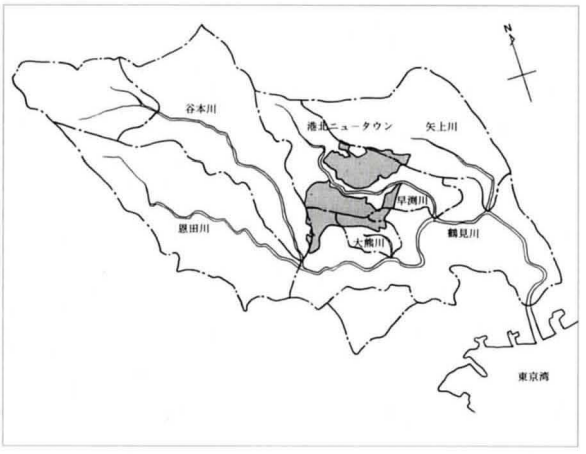
1 雨水排水計画

港北ニュータウンが計画されている区域は、すべて鶴見川水系に属している。

雨水排水計画においては、原則として早渕川、大熊川等の支川の河川の流域変更を行わないこと、及び流末河川を改修し、地区内に一切調整池を設けないことを基本に計画がたてられた。

地区内の下水処理システムは分流式で行い、雨水は鶴見川、早渕川、大熊川等のニュータウン関連河川に放流する。

鶴見川水系流域図



下水道計画主要排水系統図（雨水）

⑴計画雨水流出量算定

計画雨水流出量算定公式は「横浜市下水道計画基準」による。

計画雨水流出量算定公式

排水面積	一般公式	算定公式
1ha未満	$Q_R=R\cdot C\cdot A$	$Q_R=0.1667\cdot C\cdot A$ ①
1ha以上 3ha未満	$Q_R=R\cdot C\cdot A\cdot\sqrt[6]{\frac{S}{A}}$ (S=1‰)	$Q_R=0.1667\cdot C\cdot A^{5/6}$ ②
1ha以上 3ha未満	$Q_R=R\cdot C\cdot A\cdot\sqrt[6]{\frac{S}{A}}$ (S=30‰)	$Q_R=0.29385\cdot C\cdot A^{5/6}$ ③
100ha以上 200ha未満	$Q_R=C(0.22517A-8.878)$	$Q_R=C(0.22517A-8.878)$ ④
200ha以上	$Q_R=1/360\cdot C\cdot r_T\cdot A$	$Q_R=0.002778\cdot C\cdot r_T\cdot A$ ⑤

Q_R：計画雨水流出量（m^3/sec）

R　：降雨強度　60mm／hr=0.1667m^3／sec・ha

r_T：降雨強度　$\frac{880}{t^{0.65}+4.4}$（mm／hr）

t：流達時間（min）

C　：流出係数

A　：排水面積（ha）

S　：地表平均勾配（s／1000で表されるsの値）

〔備考〕①　直線式
②③　ブリックス公式
④　直線式
⑤　ラショナル公式（河川公式）

⑵流出係数

流出係数は下水用途地域別に次の値を採用する。

この値は「横浜市下水道計画基準（昭和49年度版）」に準拠するものである。

なお、地区外から雨水流入がある場合は、その流入雨水量の算定に用いる流出係数は横浜市下水道基本計画によるものとする。

用途地域が2種類以上混合する地区の流出係数は各面積の加重平均とする。

流出係数の値

下水用途地域	流出係数
集合住宅地域	0.70
一般住宅地域	
商業地域	0.60
準工業地域	0.60
公園	0.50

2 汚水排水計画

横浜市公共下水道事業として、汚水は下水道幹線を経て、地区外の港北、緑両下水処理場で高度処理し、鶴見川に放流する。

排水区は第一地区、第二地区に区分し、第一地区においては、計画処理人口92,000人、汚水管約108km（地区内内径250～1100mm）を敷設して、地区外の横浜市公共下水道の山田幹線、元石川・新羽幹線及び新羽ポンプ場を経て、港北下水処理場に導いている。

第二地区については、計画処理人口 128,000人、汚水管約153km（地区内内径250～1200mm）を敷設し、地区外の横浜市公共下水道の山田幹線、元石川・新羽幹線及び新羽ポンプ場を経て、港北下水処理場へ、一部は市ヶ尾幹線を経て緑下水処理場へ導いている。

処理区域別計画区域面積、計画処理人口

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

(1)計画汚水量算定

計画汚水量は家庭汚水量と事業排水量の総和とし、各汚水量は次式により求められ、原単位は以下の表を使用する。

なお、地区外から汚水流入がある場合は、その流入汚水量の算定に用いる人口密度及び事業排水量原単位は、横浜市水道基本計画による。

家庭汚水量（㎥/ｓ）＝家庭汚水量原単位×人口密度×排水区域面積

事業汚水量（㎥/ｓ）＝事業汚水量原単位×人口密度×排水区域面積

家庭汚水量原単位

区　　分	原単位
1人1日当たり最大汚水量	520ℓ /人･日
1人1時間当たり最大汚水量	730ℓ /人･日

(2)事業排水量原単位

事業排水量の算出にあたっては、「港北ニュータウン水道施設基本計画書（昭和55年３月）」の特別給水量を算定の基礎としている。　事業排水量原単位の決定にあたっては、次のようなことに留意した。

①原則として、第一地区と第二地区を統一する。

②下水用途地域（用途）毎に第一地区、第二地区の計算値を加重平均する。

③準工業地域は、「横浜市下水道計画基準」の値を採用する（特別給水量からの計算値が非常に小さく、将来的に不安が生じるため）。

下水道計画主要排水系統図（汚水）

事業汚水量原単位

分　類	原単位（m^3／s·ha）
商　業	0.00520
準工業	0.00139
学　校	0.00100
総合病院	0.00380
清掃工場	0.00350
福祉施設	0.00100

2. 幹線下水道整備

地区内及び、地区外の幹線については、横浜市の下水道事業であるが、公団はこれらについて、下水道協定（「横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業の施工に伴う防災ダム、水路及び公共下水道の設置、引継、維持管理、廃止等に関する協定」）に基づき、設計、施工、用地買収、事業に伴う補償、関連機関の事務手続き全てを市から受託している。なお、新田谷雨水幹線及び汚水幹線の山田幹線、元石川・新羽幹線、市ヶ尾幹線は横浜市の施工となっている。

幹線下水道整備に関連する構造基準並びに設計指針については、公団が作成し、市の下水道建設部北部及び同東部設計課と協議し、承認を得ている。

幹線下水道整備の事業負担は、地区内のみの排水を処理する管渠については公団の負担とし、地区外の排水も合わせて処理する管渠については、流量比により市と公団で負担している。

第一地区、第二地区別計画区域面積、計画処理人口及び人口密度

	第一地区			第二地区		
	面積（ha）	計画人口（人）	人口密度（人／ha）	面積（ha）	計画人口（人）	人口密度（人／ha）
集合住宅地域	132.1	60,200	456	201.5	86,700	430
一般住宅地域	343.2	28,500	83	435.6	36,300	83
商業地域	39.5	2,800	70	61.4	4,200	70
準工業地域	9.6	500	50	24.4	800	50
公　園	23.9	0	0	45.7	0	0
計	548.3	92,000	−	768.6	128,000	−

（注）人口密度=計画人口／面積

3. 地区界沿いの下水道整備

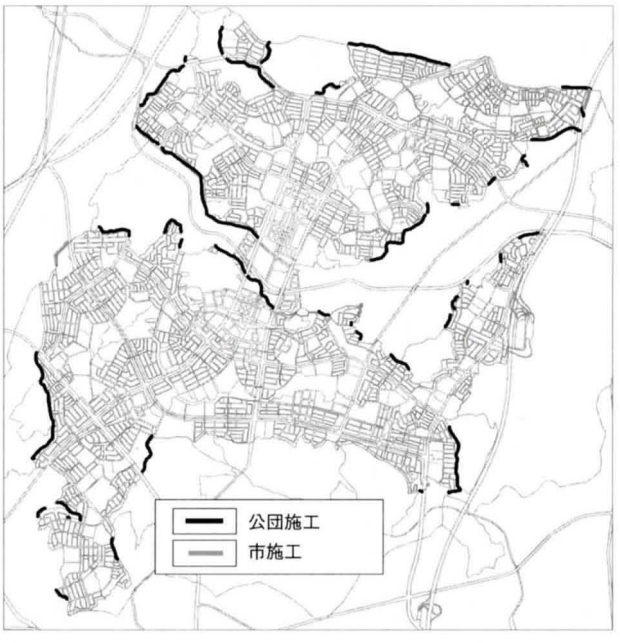
地区界道路整備方針の中で一方後退道路として整備される道路の下水道については、公団が横浜市からの受託工事として整備している。

また、中心振分道路として整備される道路の下水道については、事業執行上、下水道整備が必要なものは、一方後退道路と同様に整備していくが、事業執行上必要のないものについては、市の判断により市の施工を原則としている。

整備内容としては、一部の地域では取付管まで整備している。

費用負担については、市費100%のものと、地区内と地区外の流量比により公団と市が負担するものがある。

地区界沿いの下水道整備位置図



4. 雨水貯留

当初、港北ニュータウンの開発計画の中では、雨水排水については河川改修で対応するとし、地区内に永久的な雨水貯留施設は計画されていなかった。しかしながら、河川審議会の答申を受けて、昭和55年5月に設立された鶴見川流域総合治水対策協議会により、鶴見川流域整備計画が発表され、港北ニュータウンにおいてはこれを受けて、22万㎥の容量を目標に貯留することとなり、公園、集合住宅、誘致施設、その他公益用地に雨水貯留施設を設け対応している。

1 経緯

河川審議会の答申を受けて、昭和53年7月に発足した鶴見川流域総合治水対策協議会準備会と、それに続いて昭和55年5月に設立された協議会によって流域整備計画（案）が検討され、昭和60年度（市街化率75%）を目途に、保水地域や遊水地域の整備計画など一連の対策が発表された。これによると、保水機能保全のために、横浜市分として153万㎥の施設容量をもつことが求められている。

港北ニュータウンとしても、これに対応するために雨水貯留施設の実現の可能性を調査し、昭和55年10月「港北地区雨水貯留施設基本計画」を作成し、基本方針を定めた。

その後昭和56年8月に「港北地区雨水貯留計画」第一次案（貯留ポテンシャル27万㎥）、昭和56年10月に同第二次案（貯留ポテンシャル34万㎥）を作成し建設省京浜工事事務所に説明した。さらに、昭和60年2月には土地利用計画変更後の雨水貯留計画を作成、貯留ポテンシャル22万㎥を算出した。

その後、基本計画ができあがっている公園全体については、実貯留量を43,790㎥として市に了承を得た。

公園全体の貯水量は公園整備に合わせた形で対応するものとし、それ以外の貯水量については、二次開発時に市の指導により貯留施設を設置するものと

している。

2 雨水貯留計画

(1)対象とする施設

雨水排水の上乗せ要求である雨水貯留については、区画整理事業の中で二重投資を行わないために以下のような施設を対象にしている。

・公園緑地（近隣公園、地区公園、総合公園）
・教育施設
・公益施設
・集合住宅
・誘致施設

(2)検討条件

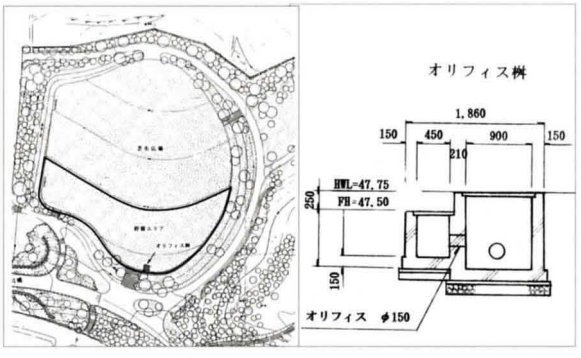
(a)公　園

公園については、公園全体について具体的な調節計算を実施して公園が負担し得る実貯留量を把握しているが、児童公園については施設管理と安全対策の面から、貯留施設の対象から除外された。

計画の基本的事項である計画降雨、オリフィス径などについては、「横浜市遊水池設置に関する基本的事項」に準拠しているが、具体的には、横浜市河川課の指導により計画している。

・確率年度　1／10確率
・降雨強度　30mm／hr×3時間
（地区及び総合公園は40mm／hr×3時間）
・調節方式　オリフィスによる自然放流

鴨池公園雨水貯留施設



(b)公共公益施設、集合住宅、誘致施設

敷地面積が0.1ha以上のもので、公共・公益施設及び公社・公団が築造する各種施設は、「横浜市遊水池設置に関する基本的事項」により雨水貯留施設の設置が指導されている。

・開発面積による設置区分
1ha～15ha　遊水池を設置
0.1ha～1ha　調整池を設置
・降雨強度及び降雨継続時間

開発面積	15ha以上	5ha～15ha	0.3ha～5ha	0.3ha未満
時間雨量(r)	50mm/hr	40mm/hr	30mm/hr	50mm/hr
降雨継続時間(t)	2時間30分	3時間	3時間	1時間30分
確率	1／50	1／30	1／10	1／5

・流出量
ラショナル公式により算出
流出係数　未開発地域　0.4
開発地域　0.9
・調節方式　オリフィスによる自然放流
・維持管理
1ha以上については、市が維持管理する。また1ha未満については、別途協定書を締結し、開発者に遊水池等の維持管理を義務づける。
・貯水規模

開発面積	15ha以上	5ha～15ha	0.3ha～5ha	0.3ha未満
貯水量	750㎥/ha	720㎥/ha	540㎥/ha	270㎥/ha

・流出量計算
遊水池流入面積、開発面積及び直接放流面により許容放流量を決定する。
・滞水量、滞水位
許容放流量よりオリフィス式を用いてオリフィス孔径を決定し、5分間毎に流入

量と放流量を逐次計算し決定する。

・余裕高

コンクリートダム　0.6m以上

フィルダム　2.0m以上

・放流管

放流管の呑み口部は土砂が直接流入しない配置構造とし、塵芥等により閉塞しないようスクリーンを設置する。

けやきが丘の例

⑶雨水貯留施設の設置について協力を願うもの

雨水流出抑制に対して、500㎡～1,000㎡の一般宅地については、雨水浸透桝の設置が指導されている。

第7節　新都市施設の建設

1. ライフラインの地中化

1 無電柱化区域の設定

横浜市は当初、港北ニュータウン全域の電線地中化を計画していたが、予算措置上の課題等により全域無電柱化を断念し、このあり方については、昭和53年7月15日から電柱問題研究部会に委ねられた。討議を重ねた結果、全面地中化は不可能だが以下の区域については無電柱化を進める方向が示されたものである。

昭和55年6月30日に横浜市、住宅・都市整備公団及び東京電力㈱間で「横浜北部新都市土地区画整理事業第一地区及び第二地区の配電線路に関する覚書」が交わされ、この配電線計画の基本方針により、港北ニュータウンにおいて無電柱化すべき基本的区域が決定された。

〔覚書による無電柱化区域〕

①幹線道路及び幹線道路沿
②歩行者専用道路及び歩行者専用道路沿
③緑道及び緑道沿
④公園内
⑤学校内及びその他公益用地内
⑥集団住宅地内
⑦タウンセンター地区及び駅前センター地区

このうち、幹線道路、タウンセンター地区、駅前センター地区、歩行者専用道路については、延長約99Kmを無電柱化する計画であり、現在これらの区間に設置されている電柱についても段階的に撤去されている。特に、タウンセンター地区及び駅前センター地区の無電柱化については、共同溝及び電線共同収容溝が計画され、配電線等のライフラインとともに地中化が図られている。

2 共同施設の内容

港北ニュータウンのタウンセンターは、商業施設だけでなく、業務・文化・住宅などの多様な機能や大小さまざまな空間形態が複合して形成される多機能複合型のセンターとなる。このため、タウンセンター内では安全で快適な都市環境を目指し、効率的な都市運営を行うための将来を見通した新都市施設の計画が検討され、ライフラインの地中化導入が図られた。

地下埋設物の設置方式には、各施設ごとに単独で設置する方法と、電線・管路施設等の複数の施設を収容する構造物を設置し共同設置する方法がある。

港北ニュータウンの共同設置

収容物件		電線共同収容溝	共同溝
電気通信線	T	○	○
CATV線	V	○	○
その他情報通信線	I	○	○
電力線	E	−	○
上水道管	W	−	○
下水道管	S/R	−	−
地域冷暖房配管	H/C	−	○
ガス管	G	−	−

注）○：収容　−：非収容

□下水道管、ガス管を除いた理由

・下水道管：自然流下を原則とするため、勾配確保のために構造物断面計画への制約が大きい。
・ガス管：種々の防災・保安対策が必要になり、他の物件収容の制約となる。別室とする場合には構造物全体断面が大となる。

2. 共同溝及び電線共同収容溝

港北ニュータウンでは、①幹線道路、②歩行者専用道路、③緑道、④公園、⑤計画建設用地、⑥センター地区（タウンセンター、駅前センター）において配電線類のケーブル等の無電柱化を含めた地中化が進められている。

水道・電気・電話などのさまざまな配管・配線を一括して地下構造物に収容する「準用共同溝（以下「共同溝」）」及び電気通信ケーブルを主に収容する「電線共同収容溝」により、互いの機能を補完しあう“共同溝ネットワーク”を形成している。

1 共同溝

共同溝を敷設するメリットを生かし、主に幹線道路に敷設され、快適な都市空間を創出している。

共同溝

- 道路の掘り返しの防止
- 道路地下空間の有効利用
- 都市景観の向上
- 都市の安全性の向上
- 長期的な都市整備計画への対応

●地中化前

●電柱の無いきれいな街並が実現されます。

(1)計画概要

(a)整備区域の設定

タウンセンター地区全域において、共同溝導入による効果が期待されるため、原則として地区全域での整備が検討された。

一方、タウンセンター地区には市、公団などが所有し計画的に施設建設を行う大規模な街区に加え、地区の特性として、細分化された民有地が多数存在した。これらの共同化の進展によっては、建築単位や供給処理の需要規模にかなり変動が予想されるため、すべての宅地に共同溝による供給形態をとることは、過大な基盤整備につながる危険性があったことと、土地利用や道路計画の面から、道路幅員や利用形態の異なるいくつかの道路種別が設定されている。

このように街区の特性や道路の機能に応じた適切な水準の基盤整備を行うことが目標とされた。

(b)共同溝内容

共同溝には、上水道管等のライフラインが収容され、豊かな市民生活に貢献している。

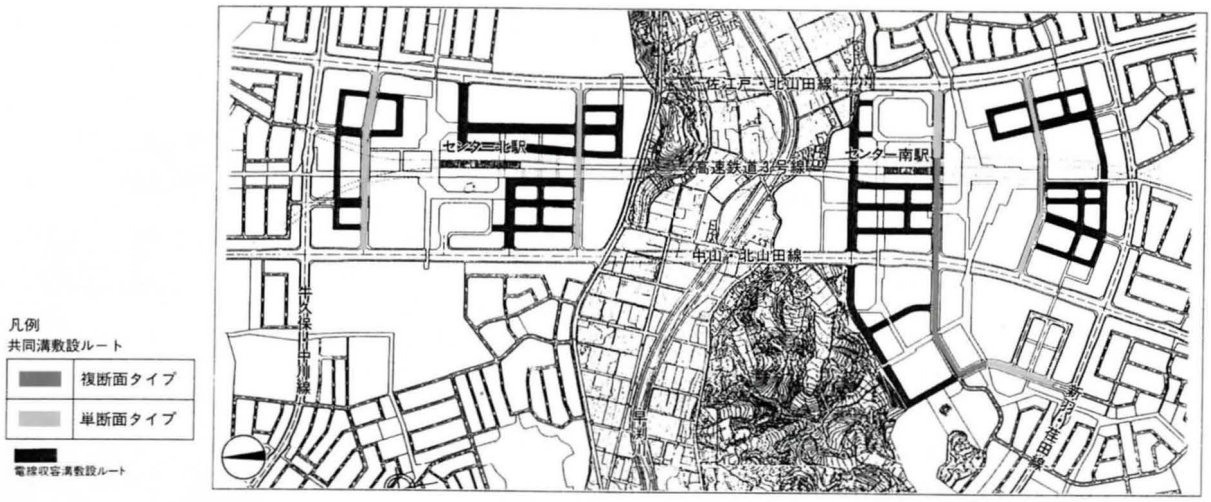
共同溝の全体計画

整備区域	タウンセンター	
整備路線	幹線道路、補助幹線道路などの骨格道路	
全体延長	約2,000m	〈内訳〉 第一地区　約 700m 第二地区　約1,300m
収容物件	上水道管	φ300～φ400mm
	熱供給管	冷水管(往･還) 2本 温水管(往･還) 2本
	電力ｹｰﾌﾞﾙ(TTNetを含む)	7条～14条
	電話ケーブル	5条
	CATVケーブル	1条
	その他情報ケーブル	1段

(2)整備ルート

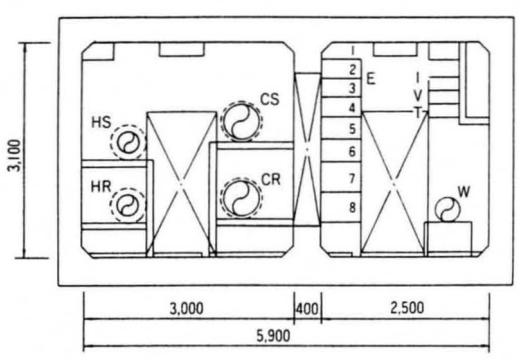
共同溝の整備は、センター内主要幹線道路である。

共同溝及び電線共同収容溝の敷設ルート



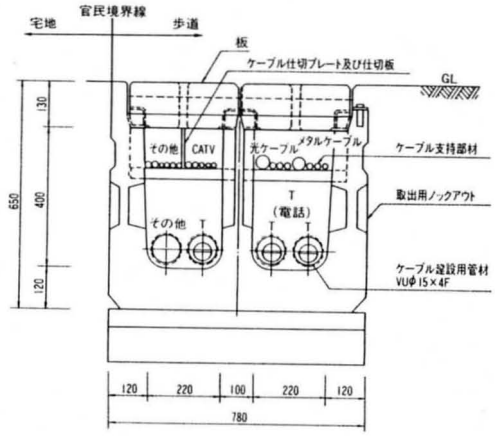
共同溝の代表例

〔複断面タイプ〕



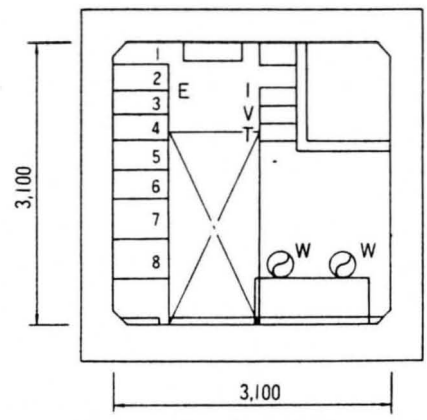
電線共同収容溝の代表例

〔複断面タイプ〕

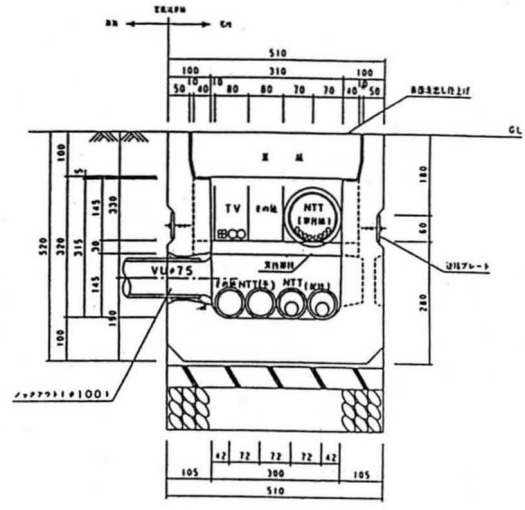


〔単断面タイプ〕

地域冷暖房を除く収容物件を全て収容するタイプ

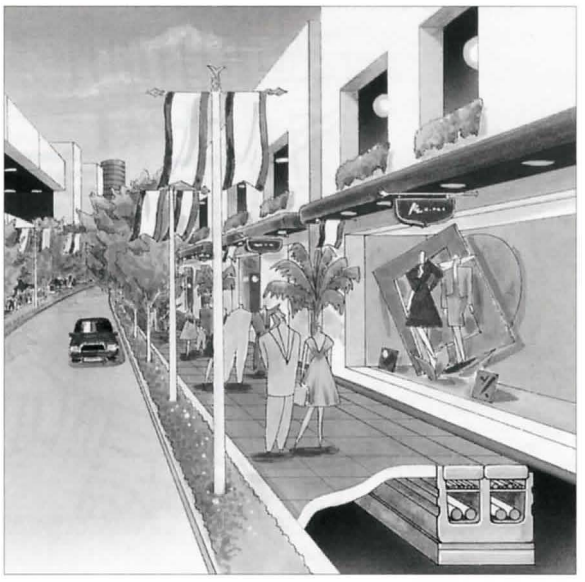


〔単断面タイプ〕



2電線共同収容溝

電線共同収容溝は、供給管共同溝の一形態として収容物件を電線類に限定し、断面の簡易化、縮小化をはかったものである。共同溝に比べ、投資額が小さく設置空間も小さいが、歩道部設置が原則となっている。



電線共同収容溝

・街の美観をそこなう電線通信ケーブルが地下に埋設され、都市景観が向上
・各種ケーブルが集約的、立体的に収容され効率的な地下利用が可能
・将来ケーブルの敷設需要を計画的に見込んだ断面として設計することで、ケーブル新増設が容易
・道路掘り返しの防止

⑴計画概要

電線共同収容溝には、主に弱電線類が収容される。

①電話ケーブル

②ＣＡＴＶケーブル（ケーブルテレビジョン）

③その他の情報ケーブル

なお、電力線は単独地下埋設構造となっている。

⑵整備ルート

タウンセンターに加え、合計５箇所のセンターに対する導入が進められている。

①タウンセンター

②中川駅前センター

③北山田駅前センター

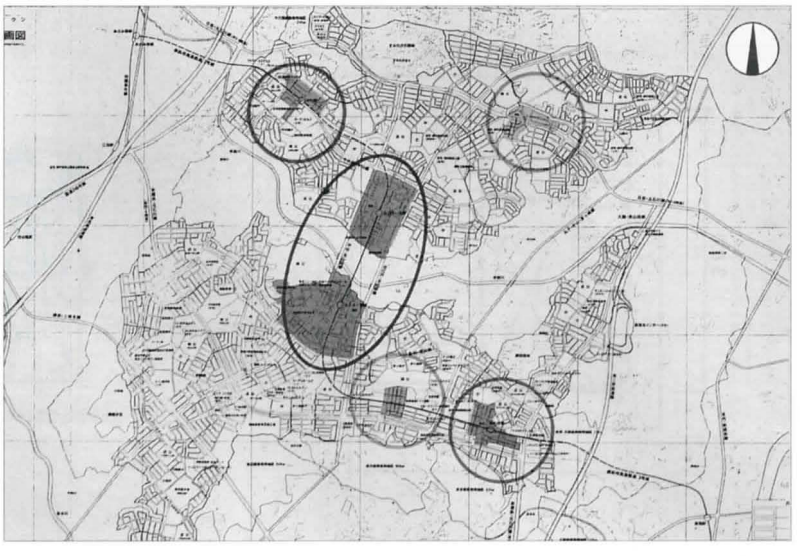
④茅ヶ崎駅前センター

⑤仲町台駅前センター

タウンセンターの電線共同収容溝は、共同溝とその機能を補完しあいながら電柱のない街づくりを推進しており、センター地区全域をカバーできる整備ルートが選定された。道路に埋設ルート表示のない区間も、各街区へのアクセス上、他のルートからアクセスする対応となっている。

駅前センターの整備ルートは、基本的に歩行者専用道路とし、供給処理上やむを得ない場合には区画道路に埋設されている。

電線共同収容溝敷設ルート



3. 地域冷暖房施設

タウンセンターには、商業業務施設や文化施設を中心としたさまざまな施設が立地するため、冷暖房に非常に多くのエネルギー消費が予想される。この問題に対処するため、共同溝の敷設とともにエネルギーの一括供給のための地域冷暖房システムを導入した。

地域冷暖房施設

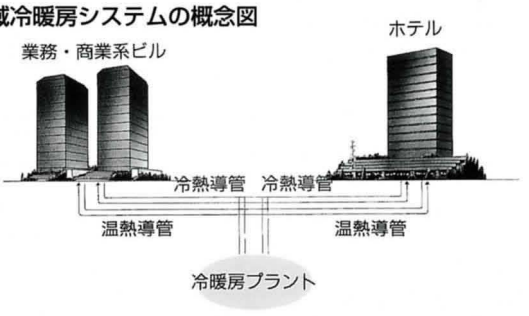
- 大気汚染防止による環境保全の向上
- 電気・ガスを中心とした省エネルギー問題への対処
- 防災性の向上による安全性の確保
- 地域プラントによる熱エネルギーの安定供給
- 都市整備における高水準サービスの具体化
- ビルスペースの有効利用

昨今、地球的規模で課題とされている環境汚染の防止や電気を中心とした省エネルギー問題にも寄与し、次世代の新都市づくりに貢献することができる。

1 計画概要

近年、大都市圏を中心に、新・再開発及び既成中心市街地において、地域冷暖房の導入が積極的に進められている。タウンセンター地区は、これらの地区と比較して拠点性、熱需要規模・密度等の点で同等以上の地区と位置づけられる。

地域冷暖房システムの概念図



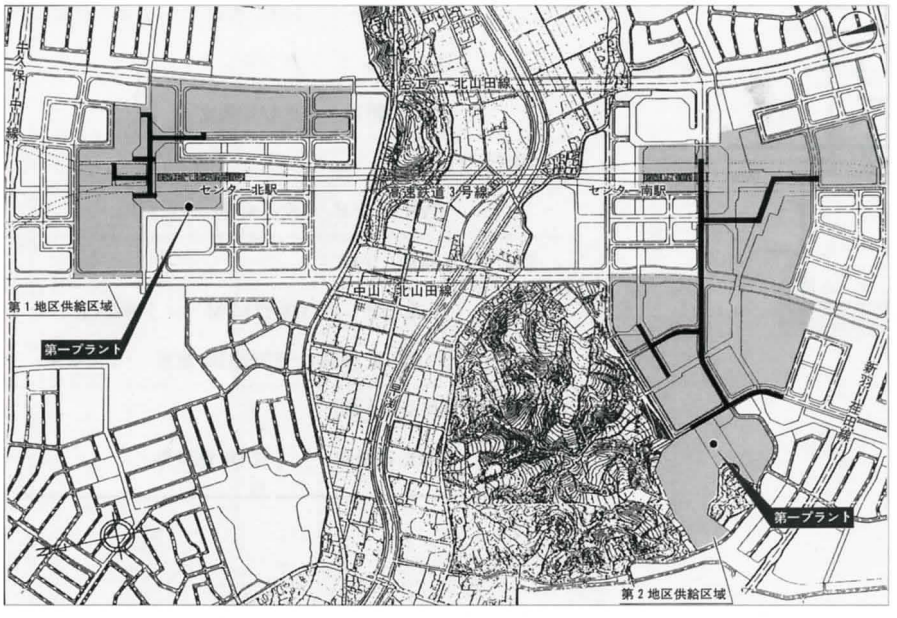
2 整備ルート

冷暖房プラントからタウンセンターエリアの主要業務施設への配管は共同溝の有無により異なっている。

共同溝整備道路については、地域冷暖房地域配管の維持管理精度の向上、道路空間の有効利用の点から、地域配管は共同溝内収容とされた。

共同溝整備の予定されないルートにおける地域配管の設定は、原則として直埋設となるため、地下埋設物配置調整が行われた。

地域冷暖房システム導入エリア及び整備ルート



3地域冷暖房システム

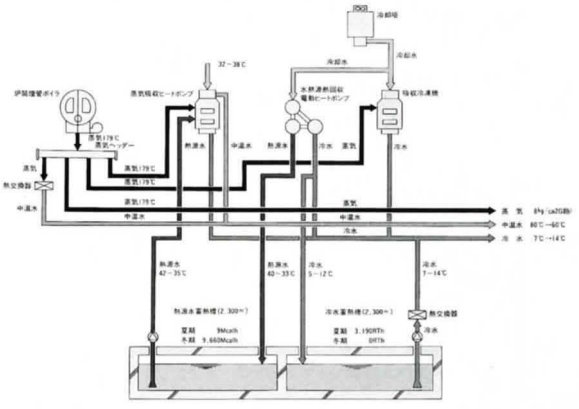
地域冷暖房システムは、タウンセンター北駅を中心とした第一地区と、タウンセンター南駅を中心エリアとした第二地区にそれぞれプラントを設置し、熱の供給サービスを行うものである。

2地区には熱需要特性の違いがある。第一地区は給湯需要が少ないなど冷熱負荷が大きく、第二地区は暖房や給湯需要が多いなど温熱負荷が大きいことから、プラントにおける熱源は、第一地区を電気、第二地区をガスとした。プラントから、冷水（7℃）と温水（第一地区47℃、第二地区80℃）が各業務施設に供給され、冷暖房や給湯などに利用されている。

地域冷暖房システム

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

熱源システム（第二地区）



4. CATV（ケーブルテレビジョン）

21世紀に向けた多機能複合都市として位置づけられている港北ニュータウンは、横浜市におけるインテリジェント・シティ整備計画における重点整備地区に指定されており、市民や企業に対して高度で多様な情報サービスの展開が期待されている。

ＣＡＴＶは、都市基盤施設の一つとして、平成元年8月土地区画整理法第2条第2項施設に位置づけ、公団により整備されている。

1計画概要

港北ニュータウンにおけるＣＡＴＶ導入は次の観点から行われた。

①高度情報化時代に対応した都市基盤施設の整備
②タウンセンター等土地利用の高度化に伴って生じるテレビ受信障害に対し、良好な受信環境の確保を図る
③各種ニューメディアに対応した受信アンテナの乱立を防止し、都市景観の向上を図る

(1)サービス内容

VHF　7波
・NHK 総合　・NHK 教育　・日本テレビ
・TBS テレビ　・フジテレビ
・テレビ朝日　・テレビ東京

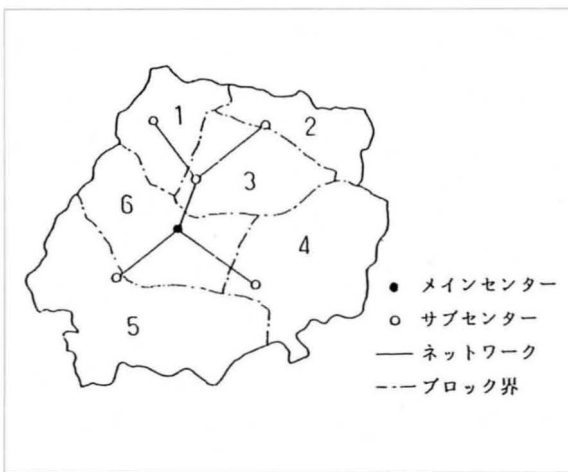
UHF　2波
・TVK テレビ　・放送大学

FMラジオ放送　5波
・放送大学　・TOKYO-FM　・J-WAVE
・FMNHK 横浜　・FMNHK 東京　・FM横浜

NHK 衛星放送　2波
・NHK 衛星第一　・NHK 衛星第二

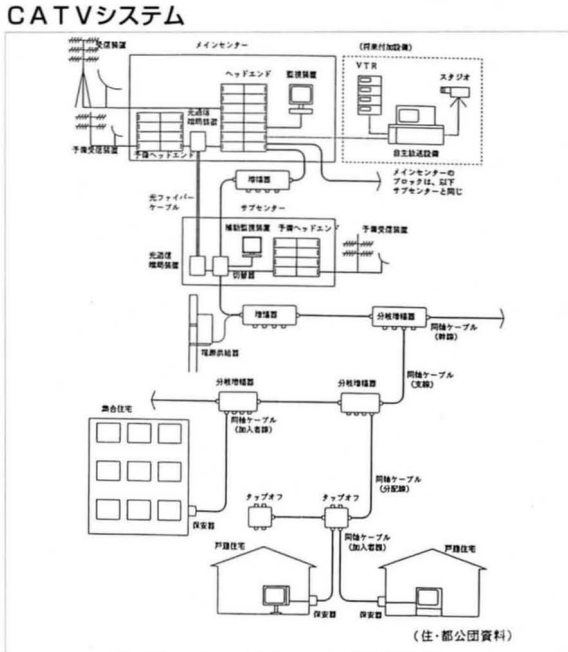
⑵施設整備の概要

港北ニュータウンのＣＡＴＶは大規模施設になることから、伝送品質の向上、システムの信頼性の向上、上り回線の確保の点から概ね１万端子ごとにサブセンターを設けることとしサービスエリアを６ブロックに分割している。



受信アンテナ、メインセンター、各サブセンターを光ケーブルで結び、サブセンターから各家庭には同軸ケーブルで電波を供給するサービスが行われている。また、このシステムは、将来の高度サービスに対応した「双方向 450MHz 光・同軸ハイブリッド方式」である。

ＣＡＴＶシステム



⑶運営

新たな管理・運営主体が設置されるまでの間は、公団が暫定的に管理・運営を行い、業務を㈱港北都市開発センターに委託している。

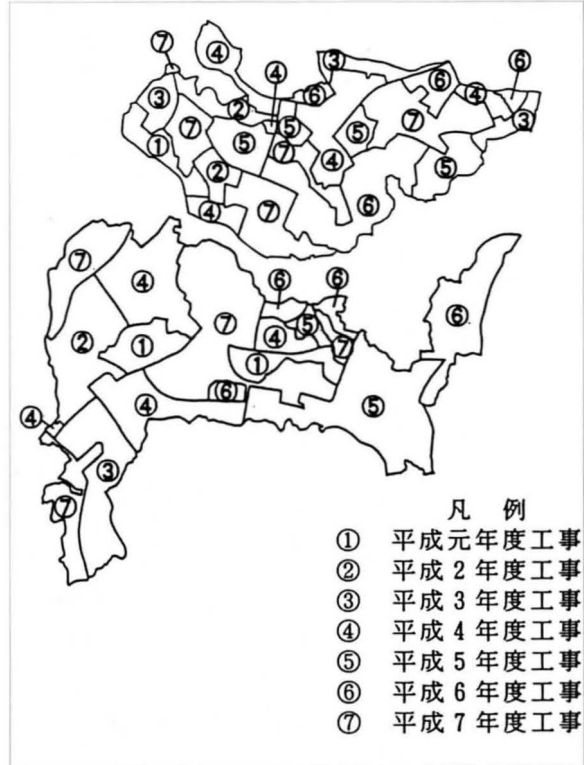
2 整備エリア

ＣＡＴＶ導入エリアは、郵政省の「１行政区１施設」の原則に従い都築区全域が望まれたが、当面の整備エリアは公団土地区画整理区域内となった。

港北ニュータウン周辺のＣＡＴＶ施設としては、「東急ケーブルテレビジョン」、「小田急情報サービス」、「横浜ケーブルビジョン」がある。特に、「東急ケーブルテレビジョン」のサービス区域となっている緑区施設は、港北ニュータウン第二地区西側にかかっており、荏田南３丁目、４丁目区域における調整が図られ「港北ニュータウンケーブルテレビ」の導入エリアとされた。

平成元年度より施設整備が終了した地域から逐次再送信サービスが開始され、平成７年度末において全地区供用開始となった。

ＣＡＴＶ導入エリア



5. 地下駐車場

横浜市の副都心として商業・業務・文化などの多様な施設が集積するタウンセンター地区は、その発展が期待されており、将来、地区内外から多数の自動車流入が予想される。タウンセンター完成後の総駐車場需要は約11,000台と見込まれ、そのうち公的駐車場は約2,400台の整備を目標とし、第一地区に約1,280台、第二地区に約1,120台を計画したものである。

駐車場需給計画　（台）

駐車場需要	駐車場供給				
	付置義務	整備指導	民営駐車場	公的駐車場	合　計
11,100	4,500	2,100	2,100	2,400	11,100

特に自動車の流入が集中するセンター北駅及び南駅では、路上駐車の解消、交通渋滞の緩和を図るため、駅前広場の整備に先行して地下駐車場計画が進められた。

地下駐車場

- 車の駅前広場進入排除による交通の混雑緩和
- 公共空間における都市機能の高度化
- 機能的な駅前広場の形成及び環境保全
- 地上部の良好な景観形成
- 歩車分離による安全性向上

タウンセンター内駅前広場の地下駐車場には、センター北、センター南を合わせて約1,100台の駐車スペースが整備される。地下駐車場設置によって、より快適な都市空間の創造が可能となった。

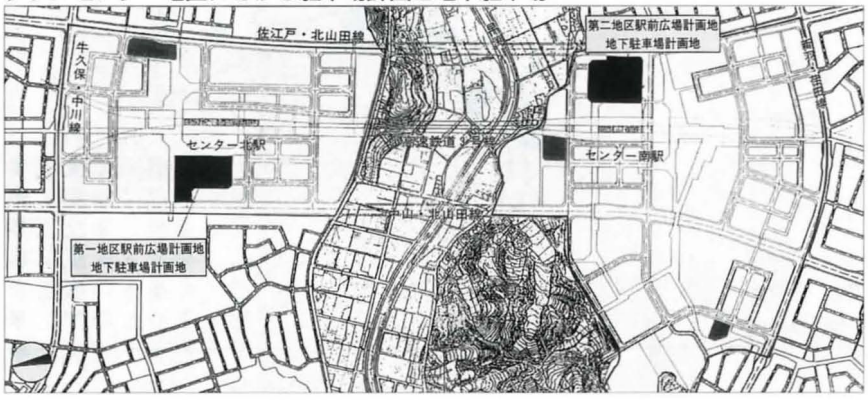
地下駐車場は、都市基盤施設の一つとして、土地区画整理法第２条第２項施設に位置づけられ、平成４年１月14日に都市計画決定され、平成７年４月の都築区総合庁舎開設を目標として、公団によって整備が行われた。

1 計画概要

両地下駐車場ともに、地下２階の自走式の駐車場で、地上部は駅前広場として計画されている。

- 全車室ゆとりある普通車対応
  近年の３ナンバー車両（ワゴン車等）増加傾向を考慮しているため、初心者や高齢者でも駐車が容易
- わかりやすい自動車・歩行者動線
- 駐車位置が確認しやすいサイン計画
- 地下環境の保全に努めた設備
  自然光を取り入れ採光、換気設備の充実
- 安全確保のための警報装置
- 身障者の利用にやさしい設計
- 地上施設との整合を考えたデザイン
  給排気塔や排煙塔などは、駅前広場のモニュメントとしてデザイン

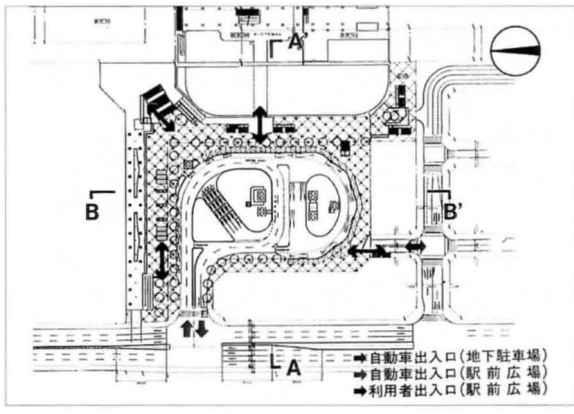
タウンセンター地区における駐車場計画と地下駐車場



第一地区タウンセンター地下駐車場　計画概要

駅前広場面積		17,662㎡		
形　　式		自走式地下2層駐車場		
構造計画	躯体構造	鉄筋コンクリート造		
	構造形式	一般部フラットスラブ形式、特殊部(デッキ載荷)版桁形式		
	建築面積	12,330㎡(地下のため参考値)		
規模	延床面積および駐車台数(3ナンバー対応型)		床面積	台数
		B1F	12,330㎡	218台
		B2F	12,260㎡	298台
		計	24,590㎡	516台 (うち身障者用6台)
	駐車に供する面積	5,980 ㎡		

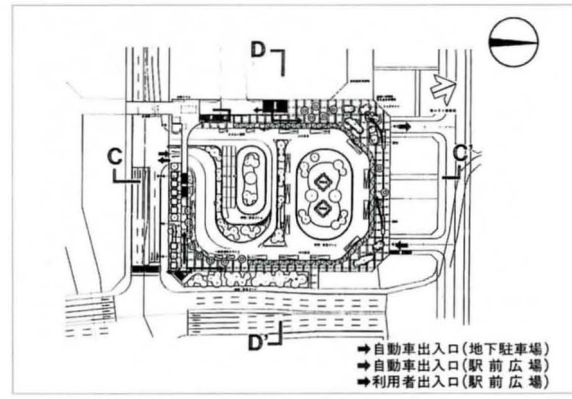
エレベーター	1基設置(将来1基増設可能)
自動車出入口	1ヶ所(南側道路20.0mから14m道路を介して行なう)
利用者出入口階段	6ヶ所
発券所･料金所の数	発券所2ヶ所、料金所2ヶ所(予定)



第二地区タウンセンター地下駐車場　計画概要

駅前広場面積		13,913㎡		
形　　式		自走式地下2層駐車場		
構造計画	躯体構造	鉄筋コンクリート造		
	構造形式	フラットスラブ形式		
	建築面積	12,010㎡(地下のため参考値)		
規模	延床面積および駐車台数(3ナンバー対応型)		床面積	台数
		B1F	12,010㎡	259台
		B2F	12,010㎡	332台
		計	24,020㎡	591台 (うち身障者用6台)
	駐車に供する面積	6,797 ㎡		

エレベーター	1基設置
自動車出入口	入口･出口各1ヶ所 (北側道路18.5mから12m道路を介して行う)
利用者出入口階段	6ヶ所
発券所･料金所の数	発券所2ヶ所、料金所2ヶ所(予定)



⑵地下駐車場構造

構造型式は、フラットスラブと梁柱による比較検討を行い、全高について1.5m低く経済的にも有利であるフラットスラブ形式を採用した。この形式は、地下駐車場内の排煙、給排気等のダクト整備工事について梁貫通の問題もなく、工期も短縮できる等、梁柱形式より優れている。

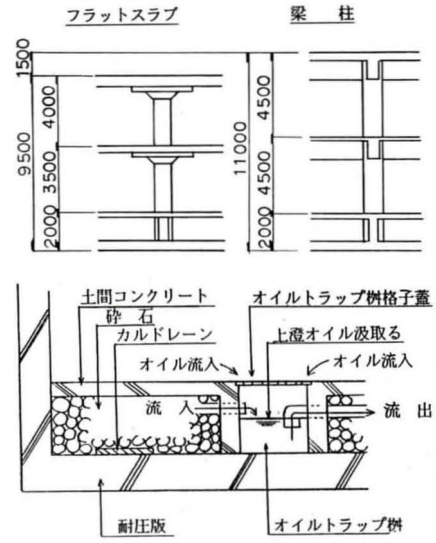
また、場内排水の配管用スペース確保や以下の対策のため、２重スラブ構造としている。

①場内排水用配管材の設置

②湧水に対する、湧水ピットとしての利用

③ピット部に砕石を敷き、浮き上がりに抵抗させる。(防水工が不用である)

④オイルトラップを設置し、場内に流出した油分の除去を行う。



第8節　タウンセンター及びその他のセンター

1. タウンセンター整備計画

1造成計画の基本的考え方

平成元年におけるタウンセンターマスタープランの修正による各種検討事項に基づき、造成計画上の影響が検討された。

①前計画の基本的考え方の継続

ダウンタウン、アッパータウン等による基本的構成は維持し、都市計画道路及び地下鉄3号線の計画高は変更しない。

②問題点の解消

・歩車立体分離構成の見直しによる、過大法面の解消：歩車平面交差とし、道路、歩行者専用道路と宅地との間に生じる高低差と宅地内の法面を極力減少させる。

・特定の街区、宅地に集中する法面の解消：換地状況に対応した雛形造成とする。

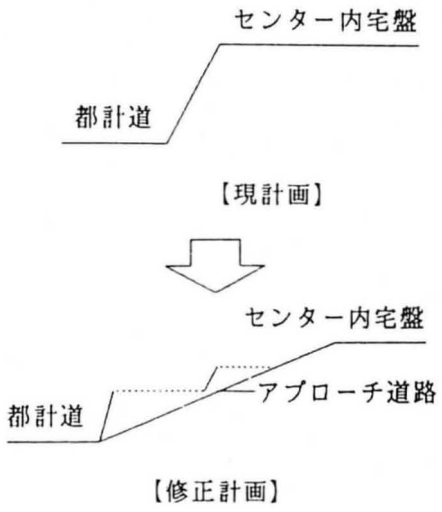
・道路レベルより低い宅地の解消：雨水、汚水排水に配慮

③修正方針に対応した造成計画

・中山北山田線、佐江戸北山田線へのアプローチ道路増設に伴う沿道宅盤の変更

・都市計画道路の沿道利用が可能な宅盤の設定：沿道宅盤を都市計画道路レベルに馴染む高さに設定

造成計画変更の基本的イメージ



2整備スケジュール

スケジュールについては、地下鉄3号線の開業（平成5年春）と分区時期（平成6年度）を目標に、平成7年度には整備を完了する予定とした。整備目標を達成するために、タウンセンター基盤整備工事全体（72.8ha）を第1地区、第2地区を各5工区、計10工区に分割し、短期間で工事を終了させるための大規模工事とした。

－工区設定の前提条件－

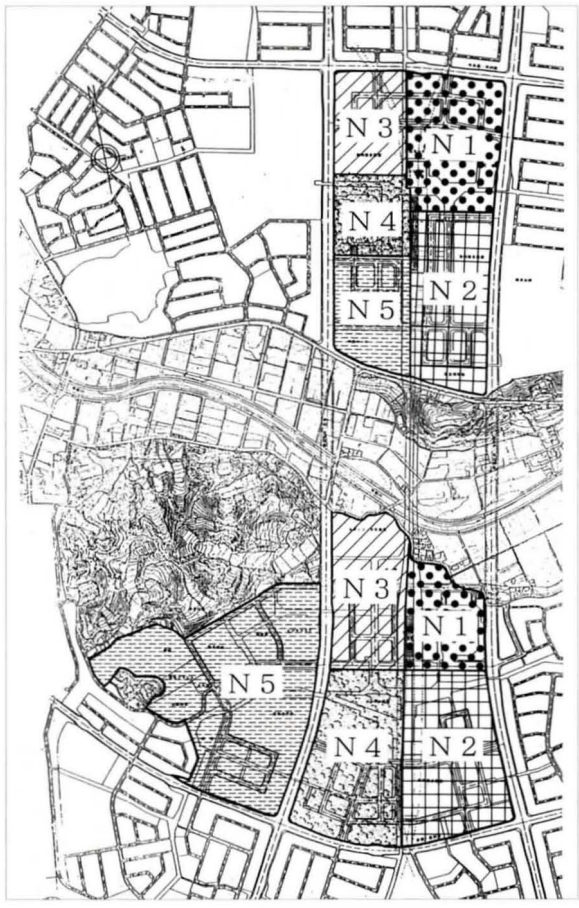
・地下鉄3号線がほぼ中央を南北方向に高架で通過

・供用開始済の都市計画道路が、南北方向に通過

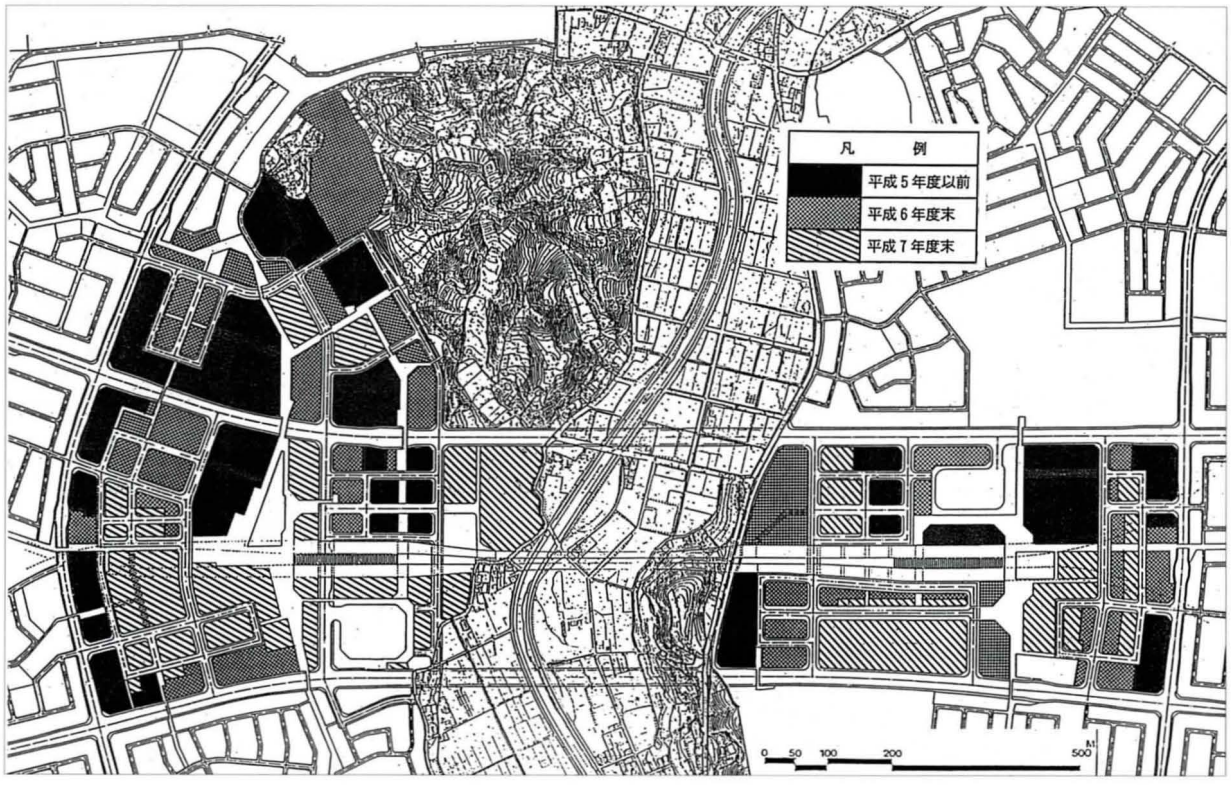
・アッパータウンとダウンタウンにおける約15mの宅盤差

・適切な工事規模の確保

工区割図



タウンセンター供用開始計画図



3 タウンセンター整備計画概要

道路整備概要

■デザインテーマ　□第一地区　「人と自然の調和～歴史と文化の薫る街～」
　　□第二地区　「人とまちの共鳴～躍動感あふれる街～」

■舗装計画
［基本的考え方］
・港北ニュータウンのセンターとして、質の高い街路空間を創出するために、舗装はグレードの高いものを使用する。
特に、歩道舗装はインターロッキング以上で整備する。
・道路のランク・性格に応じて、整備水準のグレード分けを行い、メリハリのある整備を行う。

道路種別		整備水準（歩道／車道）	歩道の表層材	車道の表層材	道路照明設定照度（ℓx）
幹線道路	中山北山田線 佐江戸北山田線	低／低	アスファルト 一部ILB*	アスファルト	設置する （15.0）
	新羽荏田線 牛久保中川線				
	センター南停車線				
補助幹線道路	一般部	中／低	ILB 平板 れんが	アスファルト	設置する （10.5）
	鉄道高架沿い				
区画道路	一般部	中／低～中	ILB 平板 れんが	ホットロールド アスファルト とアスファルト	設置（一部交差点等のみ設置）　（10.5）
	核施設沿い				
シンボル道路A		最高／中	自然石	ホットロールド アスファルト	設置（7.5）
シンボル道路B		高／高	ILB	ILB	設置（7.5）
歩車融合道路		高／高	ILB	ILB	交差点等のみ設置
歩行者専用道路		低～高／–	自然石～アスファルト	——	設置

■車道舗装（交差点含む）図

*インターロッキングブロック

■色彩計画
［基本的考え方］基調色に溶け込むような色彩を基本とし、ポール状のものと箱状のものとも明度に差をつける。

	第一地区	第二地区
街路空間の基調色	グレーを中心とした淡い色彩	ブラウンとグレーの組み合わせ
舗装	コンクリート、洗い出し、擬石等の自然の風合い感じさせるものを基本とする	コンクリート、レンガ等素材感がシックなものを基本とする
ポール状のもの（照明・信号柱等）	ダークグレー（DIC日本の伝統色5版　914鳩紫色）	ダークブラウン（日本塗料工業会標準色見本帳　S23～25）
箱状のもの（東電パットマウント等）	ライトグレー（DIC日本の伝統色5版　913藤鼠）	ライトグレー（日本塗料工業会標準色見本帳　S17～397）

■その他の留意事項

点字ブロックの設置　・黄色の標準タイプを設置する。

舗装材の選定方針　・ハイヒール対策として、目地の面取りの小さな舗装材を用いる。
・滑りにくく、かつ落ちついたテクスチャーとするためショットブラスト等の仕上げとする。
・自然の素材を活かしたシックな材料を用いる。

第二地区シンボル広場整備概要

■設計テーマ　「都市と自然の鼓動が共鳴する躍動感ある一緑を中心とした広場」
■第二地区　　面積　2.23ha　　都市緑地　　0.46ha
　　歩行者専用道路　1.77ha
■デザインコンセプト　「情の広場」
　　・躰の五感を感じて“自然と共に居ることの豊かさ”を感じられる広場

■空間構成

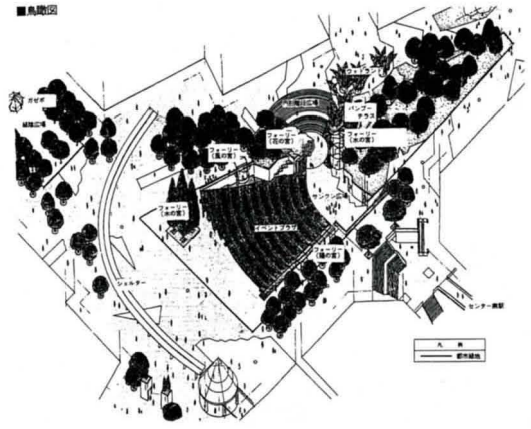
イベントプラザ （ウッドデッキ）	・シンボル広場の中心となる高低差が4mある約2,000㎡の階段広場 ・野外劇場的な空間（収容人数2,000～2,500人）
ウッドランド	・総合公園の方向からの緑の侵入をシンボライズする空間（約1,500 ㎡）
バンブーテラス	・公的空間内に設けられたカフェテラス ・竹（モウソウチク）を植栽し東洋的な趣を演出
円形階段広場	・5mの高低差を持つ階段広場 ・小規模なイベント空間の広場
緑陰広場	・シンボル広場南側の入口にあたる広場 ・緑陰の休憩広場として植木市や盆踊り等のイベントを開催

■主要施設

フォーリー	・自然的要素との接点のアメニティーのシンボル ・イベントプラザの周りに5つのフォーリーを設置して自然の感動を演出 「陽の宮」陽光のあたたかさ／「水の宮」水の涼しさ／「花の宮」花の華やかさとうつろい 「風の宮」風の爽快さ／「木の宮」樹木の生命力と大地の力を与える感動
シャルター	・地下鉄駅と広場南側のブロックを結ぶ雨と陽射しから守られた動線 （幅4m、延長約112mの略放物線を描く）
ガボゼ	・シンボル広場からの焦点となり、緑陰広場に雨の当たらない場所
フレーム	・T橋のアイストップ

■植栽計画
□「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」が開発目標である港北ニュータウンの中心部にふさわしい「ウェット」な都心部の可能性を追及　～広場を極力緑で覆う～
□シンボルとしての役割
・シンボル広場のシンボル／メタセコイヤを東西南北の各アクセス部に植栽
・シンボル樹／港北の既存植生→ヤマザクラ・モウソウチク、港北の里→カキノキ、ニュータウン→ケヤキ
・その他の樹／常緑混合の疎林

■第二地区シンボル広場イメージ



駅前広場整備概要

第一地区駅前広場／面積　13,300㎡

■デザインコンセプト
「やすらぎを感じさせる光奏でるステーションパーク」
・シンボル広場との一体化・連続性を確保→光・緑・水のデザイン要素を取り入れる
・空調の広がり、軽やかさ、シンボル性を表現→光による演出（内照、ライトアップ等）

■交通施設（都市計画決定時昭和62.2.27）

		第一地区	第二地区
バス	乗車バース 降車バース 待機バース	5 2 3	7 2 3
タクシー	乗車バース 降車バース タクシープール	1 1 17	1 1 9
一般車	乗降スペース	6	7

■道路施設

	第一地区	第二地区
歩道部舗装	インターロッキングブロック（一部自然石）舗装	インターロッキングブロック（一部自然石）舗装
歩行者デッキ	鉄骨造+外装（アルミパネル,フッ素樹脂焼付）	鉄骨造+外装（アルミパネル,フッ素樹脂焼付）
エスカレーター	（プラザ前、ダウンタウン接続部）	
バスシェルター タクシーシェルター	延長180m、幅員3.2m 支柱スチームフレーム、屋根テフロン膜等	延長210m、幅員3m 支柱スチームフレーム、屋根テフロン膜等

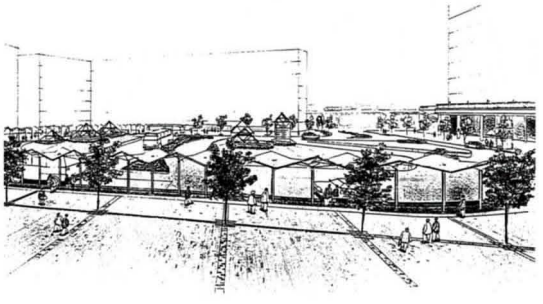
■道路占用物

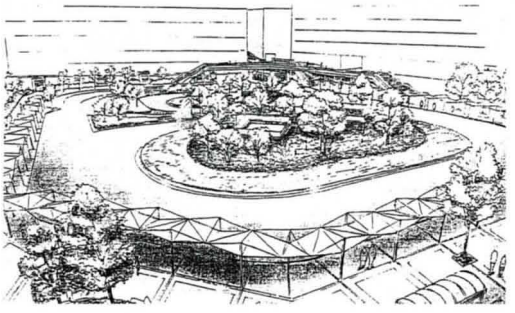
	第一地区	第二地区
給気･排気･排煙口	アルミサッシュ+合わせガラス又はスチームフレーム	ツル物の樹木により修景
非常口		
トップライト	アルミサッシュ+合わせガラス	アルミサッシュ+合わせガラス
エレベーター	11人乗り	11人乗り
地下駐車場出入口階段		―――
公衆トイレ	約40㎡	約35㎡
交番	約60㎡	約50㎡

第二地区駅前広場／面積　13,900㎡

「くつろぎを与える緑あふれるステーションパーク」
・自然的アメニティの最も基本的要素である緑（植栽）を多く取り入れる
・修景施設は落ち着きが感じられる景観を展開

■イメージ





2. 駅前センター・近隣センター整備計画

港北ニュータウンには、タウンセンターに加え、住民の利便を考慮した駅前センター4箇所と近隣センター6箇所が計画された。

駅前センター及び近隣センター

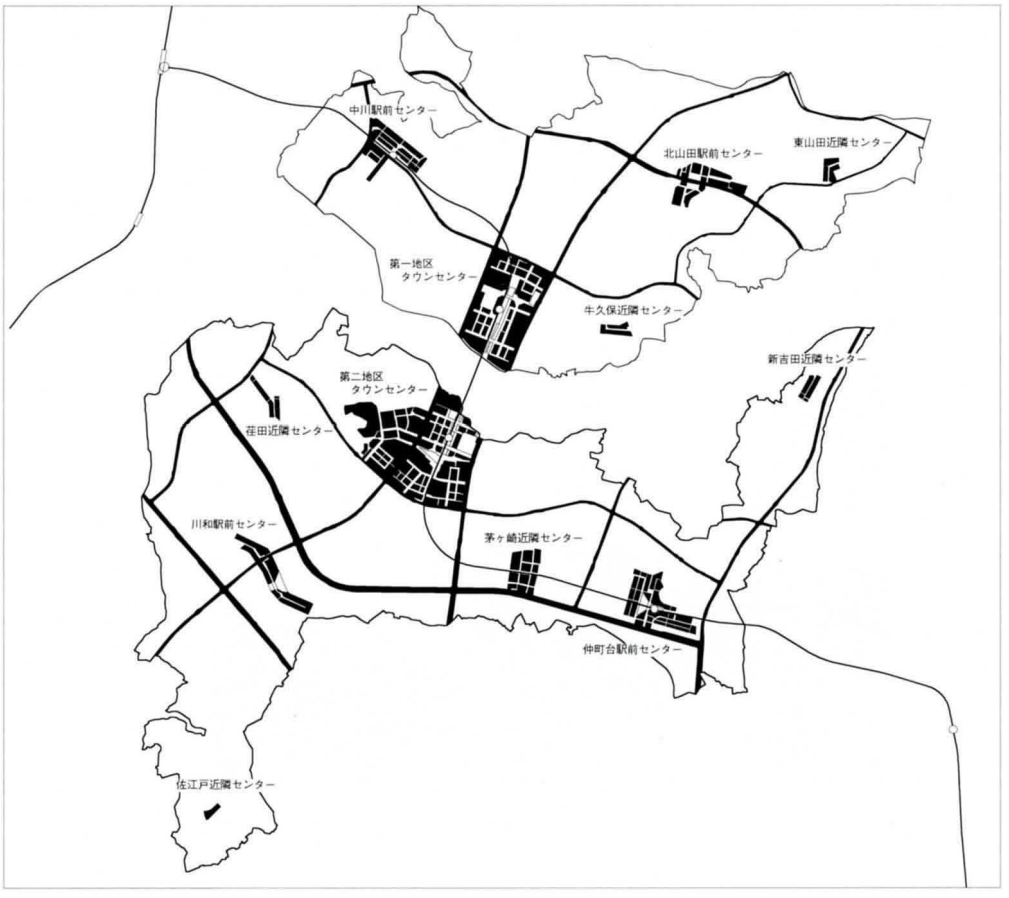
	No.	センター名	宅地面積
第一地区	1	中川駅前センター	5.1ha
	2	北山田駅前センター	4.2ha
	3	牛久保近隣センター	1.1ha
	4	東山田近隣センター	1.1ha
第二地区	5	川和駅前センター	4.7ha
	6	仲町台駅前センター	6.7ha
	7	荏田近隣センター	1.0ha
	8	佐江戸近隣センター	0.5ha
	9	茅ヶ崎近隣センター	3.6ha
	10	新吉田近隣センター	1.0ha

駅前センターは市営地下鉄3号線中川駅、仲町台駅及び予定されている横浜4号線の新駅を中心とした駅勢圏を対象とするセンターである。

近隣センターは日常生活の利便性を確保するための、住民にもっとも身近なセンターであり、スーパーや小売店、郵便局などが立ち並び、タウンセンター、駅前センターを補完する地域密着型のセンターである。

これら10箇所のセンターについては、それぞれの地区の権利者によるまちづくり協定または申合せ等に基づき、センター地区のまちづくりのコンセプト、デザインテーマ等が定められ、道路、駅前広場等の公共施設の整備についてもこれに沿った整備が実施されている。

センター計画



■駅前センター（４ヶ所）

地　区	センター名	駅前広場整備概要（面積2,715㎡）
第一地区	中川駅前	

■デザインテーマ　□ヨーロッパ中性の造形手法を手掛りとしたデザイン
・回廊（コリドール）を用いたデザイン　・円や星座等の幾何学的広場デザイン
・中世を代表するシナド・レッドを基調にした色彩
□量感を消去し、シルエットを大事にしたデザイン
・線材や組み合わせ鋼管による造形　・シルエットを大事にした植栽

■道路本体・付属物

構成要素（施設等）	主　な　仕　様　・　材　質　等
舗装 歩道部 車道部	 インターロッキングブロック（一部陶板使用） 半剛性舗装ブラスト仕上げ（カラー骨材使用）
照明 歩行者用 自動車用	 H=3.0m 鋼管支柱及びH鋼アーチ焼付塗装、球型街灯付 照度30lx H=15.0m 鉄骨造石材打ち込みプレキャストコンクリート 照度30lx
ドーム	S=370㎡ H=18.7m 鋼材でシルエット状に組み立てる 屋根 強化ガラス又はポリカーボネート
その他 駅前総合案内サイン	 駅勢圏の道路･公共施設等の案内板及び駅構内レイアウト案内板

■道路占用物

構成要素（施設等）	主　な　仕　様　・　材　質　等
シェルター バスシェルター（照明付） タクシーシェルター 回廊（ドーム駅舎間）	 L=24m　H=3.7m　W=4～6m L=18m　H=3.7m　W=4～6m L=12m　H=3.7m　W=4～7m
公衆トイレ	敷地 9m×7m
公衆電話ボックス	1基は身障者用
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置
彫刻	

■中川駅前広場

地　区	センター名	駅前広場整備概要（面積5,822㎡）

■デザインテーマ　□宇宙的なものを手がかりとしたデザイン
・星座、月、太陽をモチーフとし、コスモブルーを基調色
□地球的なものを手がかりとしたデザイン
・大地、石、水、緑をモチーフとし、アースレッドを基調色

■道路本体

構成要素（施設等）	主　な　仕　様　・　材　質　等
舗装 歩道部 車道部	 6m×6mのグリッドパターン　インターロッキングブロック 半剛性舗装ブラスト仕上げ（カラー骨材混入）
照明 歩行者用 自動車用 高架下	 H=4.0m　照度 30 ℓx 支柱　石材打ち込みプレキャストコンクリート ステンレスパンチングメタル間接及び直接照明 H=10.0m　照度 30 ℓx 支柱　鋼製ポール ダウンライト　照度 30 ℓx 間接照明スポットライト 星座を浮かび上がらせるライトアップ型 星座部　鋼板皿型加工エナメル仕上げ
修景物 霧噴水	 本体直径=3.0m　周囲水受けW=0.2m H=0.1～0.15m RC造の山形躯体に素焼きタイル層状貼り 受水タンク50 ☒ 加湿用ノズルにより霧噴水（タイマー式）　給水タンク
その他 駅前総合案内サイン	 駅勢圏の道路・公共施設等の案内板および駅構内レイアウト案内板

第二地区　仲町台駅前

■道路占有物

構成要素（施設等）	主　な　仕　様　・　材　質　等
バスシェルター（照明付）	H=3.2m　W=3.0m+庇0.6m　L=21m、18m、9m 支柱　石材打ち込みプレキャストコンクリート 屋根　アルミ版（しぼり出し加工） 天井部　不可視絵描画　ベンチを付設
タクシーシェルター（照明付）	H=3.2m　W=3.0m　L=9m バスシェルターに準じる
公衆トイレ	敷地9m×7m　男・女及び身障者用
公衆電話ボックス	1基は身障者用
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置
彫刻	

■仲町台駅前広場イメージ

地区	センター名	駅前広場整備概要（北駅前広場3,042㎡　南駅前広場2,418㎡）
第一地区	北山田駅前	

■街づくりテーマ「歴史と未来が出会う街　北山田」
■デザインテーマ□歴史の記憶を呼び起こす街路空間デザイン　・土器模様をイメージした街路空間
□時と文化（川）の流れを表現するデザイン　・石貼りのライン（ストーンリバー）舗装
□未来的、現代的な軽快デザイン

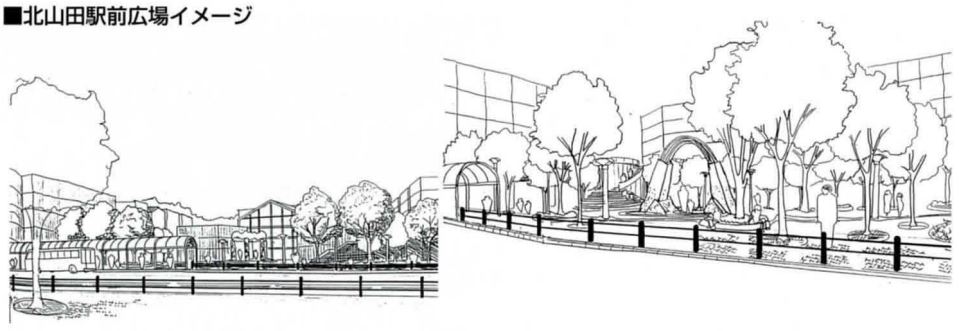
■道路本体

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
舗装	
駅前広場･日吉元石川線	煉瓦 あじろ貼り等（淡茶系カラー）
拡幅部歩専道･区画道路歩道部	レンガ様インターロッキングブロック（歩専道）、レンガ インターロッキングブロック（区画道路歩道部）、アスファルト舗装
区画道路車道部	アスファルト舗装　インターロッキングブロック
ストーンリバー	駅前広場　L=400m　ア.60 W=1200　赤御影石 歩専道　L=300m　ア.60 W=600　赤御影石（赤御影石平板）
照明	
車道照明	ハイウェイ灯通常タイプ
歩道照明（L1）	H=5.0m　支柱　擬石プレキャストコンクリート 上部　ステンレス版間接及び直接照明 水銀灯250W　足元　赤御影石
歩道照明（L2）	H=5.0m　支柱　ステンレスポール 水銀灯250W　足元　赤御影石
歩道照明（L3）	H=1.4m　御影石灯籠型（円形のベンチと一体）　水銀灯100W
ライトアップ照明	埋め込み式ライトアップ照明　メタルハライド灯　100～200W
※照度:駅前広場、バス停廻り　30ℓx以上　歩行者専用道路、その他　3～5ℓx以上	
修景物	
シンボル施設	天空の門　脚部　赤御影石　H=4.0m 上部　ステンレス円管　H=1.2m　直径8.0m 大地の門　脚部　赤御影石　H=4.0m　W=0.7m 上部　ステンレス　アーチ状パイプ
その他	
駅前総合案内サイン	駅勢圏の道路　公共施設等の案内板及び駅構内のレイアウト案内板

■道路占用物

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
バスシェルター（照明付）	
北広場バスシェルター	L=32m　W=2.5～3m　H=4m（梁下2.5m）
南広場バスシェルター	L=24m　W=2.5～3m　H=4m（梁下2.5m）
公衆トイレ	
公衆電話ボックス	
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置

■北山田駅前広場イメージ



地区	センター名	駅前広場整備概要（面積5,765㎡）
第二地区	川和駅前	

■デザインテーマ　□“風”（広場をわたる風のイメージで人の交流、活力、やすらぎや潤いを表現）
・ヒューマンな広場のスケールによる舗装パターン、アースカラーを基調色
・透明度、爽やかさを感じさせるデザイン

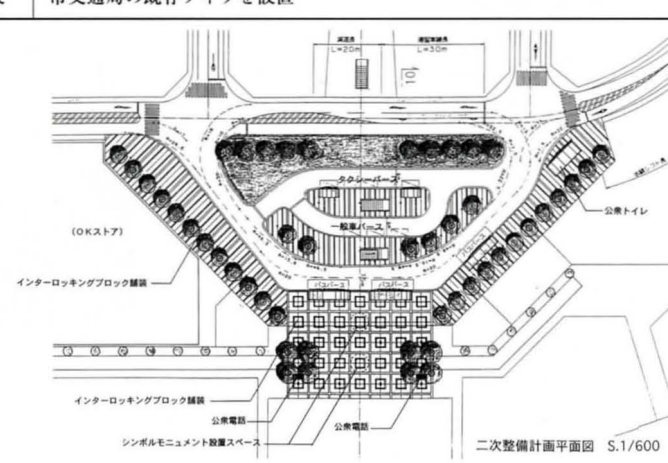
■道路本体・付属物

構成要素	主な仕様・材質等
舗装	
歩道部	舗装パターンA（休息スペース）：約6mのグリッドパターン インターロッキング舗装にレンガブロック舗装（3色）のボーダー 舗装パターンB：ピッチ約6.2mのストライプパターン インターロッキング舗装にレンガブロック舗装（3色）のボーダー
車道部	半剛性塗装ブラスト仕上げ（カラー骨材混入）
照明	
歩道用（H=4.0m）	支柱　アルミポール（又はステンレス）焼付塗装シルバーメタリック色 灯具　HF250W1灯、平均照度10 ℓx
歩道用（H=4.5m）	支柱　アルミポール（又はステンレス）焼付塗装シルバーメタリック色 灯具　HF250W1灯、平均照度10 ℓx
歩道用（H=5.0m）	支柱　アルミポール（又はステンレス）焼付塗装シルバーメタリック色 灯具　HF250W1灯、平均照度10 ℓx
自動車用（H=10m）	支柱　鋼管、溶融亜鉛メッキ、錆止め塗装2回シルバーメタリック色 灯具　HF300W1灯、平均照度20lx
その他	
駅前総合案内サイン	駅勢圏の道路・公共施設等の案内板および駅構内レイアウト案内板

■道路占用物

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等
バスシェルター（照明付）	2.8m×12m　H=3.2m 支柱　鋼管支柱、合成樹脂焼付塗装 屋根　ステンレス焼付塗装　ベンチを付設
タクシーシェルター（照明付）	2.8m×6.8m　H=3.1m 支柱　鋼管支柱、合成樹脂焼付塗装 屋根　ステンレス焼付塗装
公衆トイレ	男・女及び身障者用
公衆電話ボックス	1基は身障者用
バス運行管理用受信施設	市交通局の既存タイプを設置

■川和駅前広場平面図
（完成予想図）



二次整備計画平面図　S.1/600

■ 近隣センター

地 区	センター名	中央モール整備概要（延長約230m、幅員12m）

■デザインの考え方　商業空間にふさわしい賑わいのある色彩豊かな商業施設との対比を考え、中央モールとしては全体として落ち着いた雰囲気とした。
茅ヶ崎近隣センターから仲町台駅前センターに広がるエリアでの統一感及び結節点としての鉄道高架の空間形成に配慮した。
□自然の林（保存林→森の舞台）
□光の林（高架下アートベース→ライトパイプを林立して光のギャラリー）
□街かどのテラス（学園通りとモールを一体）
□見晴らしの広場（南に広がる眺望の場であり、歩専道とモールを一体化）

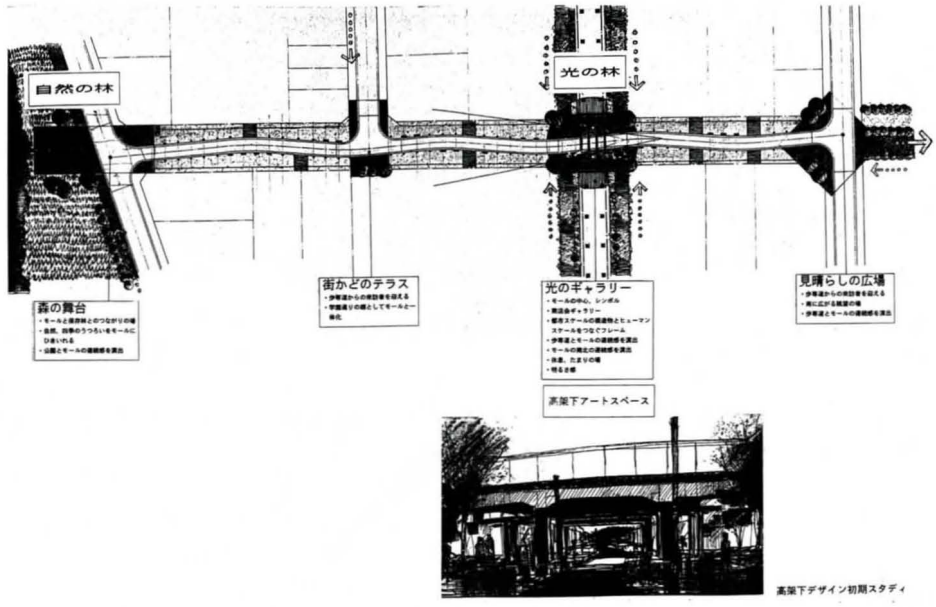
■道路本体・付属物

構成要素（施設等）	主な仕様・材質等			
	一般部	交差点部		光のギャラリー（高架下）
舗装 歩道部	擬石平板（900 × 600） 安山岩混入ショットブラスト （乗り入れ部はコンクリート基盤）	陶製床ブロック舗装		陶製床ブロック舗装
車道部	脱色アスファルト合材 ＋自然石骨材	ハンプ部分	陶製床ブロック舗装	
照明 歩道照明等	埋め込み式ライトアップ照明（水銀灯 40W） 光の柱 Type1※ H=6.0m 100 × 150 角鋼管 （ライトパイプ、メタハラ 250W）			・光の柱 Type2※ H=3.0m （ライトパイプ、メタハラ 150W）
車道照明等	ポール式照明※ H=8.0m　鋼管　190.7　溶融亜鉛 メッキフッ素樹脂塗装（水銀灯300W）			
ボラード	鋳鉄製車止（W170,D120,H850）			

※特注品

第二地区　茅ヶ崎近隣

■茅ヶ崎近隣センター中央モールイメージ



高架下デザイン初期スタディ

第5章

宅地管理・処分

第1節　住宅建設

1. 人口配分計画の達成

公団施行地区内計画人口は、当初から22万人を目標としており、この人口計画は、土地利用転換や社会情勢の変化等を経ても変更されることなく維持されてきた。

1 特別な用地への換地申出の結果による人口配分計画

当初の事業計画における人口配分計画では、公団が人口定着を図る集合住宅用地及び分譲住宅用地等が53%を占めていた。昭和51年に実施された特別な用地への換地申出の結果により工業系用地の創設、センター用地が拡大し、住宅系の土地利用面積は相対的に縮小され、特別な用地のひとつであるアパート・マンション用地を含めた民有地と、集合住宅用地等の住宅戸数と人口の配分は逆転した。

2 土地利用転換による人口配分計画

昭和61年に土地利用計画の方針が変更された前後から、集合住宅用地への核的施設の導入等を契機とする土地利用の機能転換、集合住宅用地の計画建設用地への転換、センター用地の住宅容積率の緩和等により、さらに集合住宅用地の比重は減少した。

集合住宅地での戸数は15,600戸から13,800戸に減少することとなり、それをカバーするためセンター等の民有地での戸数は、37,500戸から39,300戸へと増大された。

事業計画における人口計画の経緯

区　分		当初事業計画 (S49.8.27)	第4回 事業計画変更 (S62.4/63.2)	第9回 事業計画変更 (H8.2.14)
計画建設用地	第一地区	42,100	22,000	22,000
	第二地区	60,800	30,400	29,900
	計	102,900	52,400	51,900
分譲宅地用地	第一地区	5,000	5,200	5,800
	第二地区	4,800	5,800	6,300
	計	9,800	11,000	12,100
公益的施設用地	第一地区	1,400	500	500
	第二地区	1,800	1,100	1,100
	計	3,200	1,600	1,600
民有地	第一地区	43,500	64,300	63,700
	第二地区	60,600	90,700	90,700
	計	104,100	155,000	154,400
合計	第一地区	92,000	92,000	92,000
	第二地区	128,000	128,000	128,000
	計	220,000	220,000	220,000

事業計画における計画戸数の経緯　(戸)

区　分		当初事業計画 (S49.8.27)	第4回 事業計画変更 (S62.4/63.2)	第9回 事業計画変更 (H8.2.14)
計画建設用地	第一地区	11,080	5,800	5,800
	第二地区	16,000	8,000	7,900
	計	27,080	13,800	13,700
分譲宅地用地	第一地区	1,200	1,200	1,400
	第二地区	1,150	1,400	1,500
	計	2,350	2,600	2,900
公益的施設用地	第一地区	380	100	100
	第二地区	480	300	300
	計	860	400	400
民有地	第一地区	10,360	16,200	16,000
	第二地区	14,430	23,100	23,100
	計	24,790	39,300	39,100
合計	第一地区	23,020	23,300	23,300
	第二地区	32,060	32,800	32,800
	計	55,080	56,100	56,100

3 人口配分計画の実現

土地利用転換以降、戸当たり人口の減少、地価高騰による宅地規模の縮小傾向等を踏まえて、公団施行区域内計画人口（22万人）を確保するとともに、一般住宅地の活性化を図るために、地元、市、公団の三者により、人口計画に基づく検討作業が行われた。

平成2年から3年にかけて、土地利用特別委員会等で検討された住宅戸数の増加対策等の提案は、平成3年12月の推進協土地利用特別委員会で、基本的な考え方が了解された。

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

(1)集合住宅地

新規の集合住宅地の開発にあたっては、隣接地への影響条件を基本的に変更しないことを前提に、指定容積率を最大限に活用する方向で計画を達成するべく、戸数の増大を図ることとなった。

⑵一般住宅地（第一種住居専用地域内）

①低層集合住宅の導入

二世帯住宅導入のための基準緩和、さらに、ある程度まとまった敷地については、人口定着、地価の高騰等に対応する権利者の土地活用の観点から積極的に低層系の集合住宅（テラスハウス、タウンハウス）を導入する方向で検討を行うことが方針とされた。

この方針に基づいて、一般住宅地（第一種住居専用地域内）の低層集合住宅の取扱いについて推進協に設置された街づくり検討ワーキング（地元、市、公団）で検討し、その内容を第25回土地利用特別委員会（平成４年９月30日）に報告し、（新）街づくり緩和基準改訂（案）が了承された。

そして、平成５年２月１日に「街づくり指導基準」が改訂、施行され、緑地等を確保することを条件にテラスハウス、タウンハウスが建設可能な基準に改められた。

②中層集合住宅導入の検討

一般住宅地において住宅戸数増を図るため、中層集合住宅導入の検討を行うものとした。

⑶センター地区

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

以上の内容等を踏まえて人口計画の見直し作業を行い、平成５年６月には計画人口及び計画戸数の具体的達成案について、市と公団の間で整理がなされた。

計画人口及び計画戸数

区分			地積（ha）	全体計画		
				計画人口（人）	計画戸数（戸）	世帯人員（人／戸）
公団用地		一般宅地	56.2	18,800	5,400	3.5
		計画戸建	14.7	4,600	1,300	3.5
	計画建設用地	集合住宅	105.0	43,700	13,600	3.2
		アパート・マンション等	71.4	8,900	3,000	
		計	176.4	52,600	16,600	3.2
	公益的施設用地	タウンセンター	132.0	1,400	400	3.2
		駅前センター		3,400	1,100	
		近隣センター		600	200	
		その他公益施設		400	100	
		計	132.0	5,800	1,800	3.2
	小計		379.3	81,800	25,100	3.3
民有地	一般宅地		316.3	85,300	24,400	3.5
	集合農地		19.5	6,100	2,000	2.6
	存置		23.8	3,200	1,000	
	アパート・マンション		78.2	22,800	9,500	
	工場倉庫		12.9	600	200	
	タウンセンター		21.0	7,100	2,000	
	駅前センター		16.2	11,600	4,700	
	近隣センター		6.2	2,000	800	
	寺社・公益		31.5	100	30	
	小計		525.6	138,800	44,600	3.1
合計			904.9	220,600	69,700	3.2

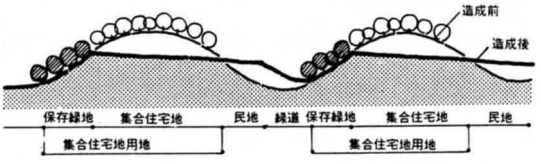
2. 集合住宅地における住宅建設

1集合住宅地計画

⑴集合住宅地の特色

港北ニュータウンの造成計画と土地利用計画は、概ね、多くの集合住宅地が切土が行われる台地の上にあり、周辺の民地からは比較的見えやすい場所に位置している。

造成の概念



また、集合住宅地に保存緑地が取り込まれて保存されており、集合住宅地の多くは港北ニュータウンの骨格である緑道空間に隣接して配置されている。

⑵計画の方針

集合住宅地は、土地利用計画の計画建設用地内に設定されており、現況の斜面緑地を含んだ地形で、主に緑道沿いに配置されている。緑道は主として谷の部分を走っているので、緑道からみると、保存緑地を基壇として集合住宅地が見えるため、グリーンマトリックス幹線の緑空間との一体性に留意するとともに、景観を含め周辺環境に調和し

た居住環境を創出するように計画するものとしている。

各集合住宅用地の密度構成は、ニュータウン全体のバランスの中で、周辺の土地利用に応じて変化をもたせる。また、多様化する住形式に対応した住戸・住棟形式等を追求するものである。

⑶計画の見直し

当初の集合住宅入居時（昭和58年）において、広域幹線道路や地下鉄の開通及び利便施設の立地が遅れていたことなどが原因となり、公団住宅等に大幅な売れ残りが生じた。このため、権利者の土地経営・土地処分への不安等が高まり、交通インフラ整備及び施設立地の促進、市街化促進等が強く求められた。昭和61年に土地利用計画が見直され、土地利用転換により集合住宅用地から計画建設用地へと名称変更され、集合住宅の立地とともに核的施設としての企業の研究所・研修所等の立地が進められることとなった。

集合住宅地については、昭和60年度に土地利用特別委員会において核的施設用地への土地利用転換、ニュータウン全体人口計画に見合った戸数設定が議論されたが、その後の社会情勢の変化による地価高騰などの要因により、さらに集合住宅の戸数設定等の見直しが必要となってきた。公団住宅用地の早期市街化を図ることとあわせて、従来の中層集合住宅主体の計画から、一部高層集合住宅の導入を図る検討が必要となり、横浜市の市街地環境設計制度の適用を前提とした高層集合住宅の計画を行った。

また、集合住宅地の戸数増を図るため、市街地環境設計制度による高さ・容積率の緩和を受けるための公開空地の確保、駐車場の設置、保存緑地の見直し等による住棟配置計画の変更などの調整が地元、市、公団の三者で行われた。

2 民間卸導入の経緯

昭和58年に、公団分譲住宅けやきが丘、みずきが丘の募集がはじまり、同時に県、市公社の分譲住宅の募集も行われた。しかし、予想に反して公団住宅の初期入居時において大量の空家が生じた。

けやきが丘、みずきが丘、かしの木台ハイツ、しいの木台ハイツにおける初期入居時は、すでに経済の低成長期に入り、大都市への人口集中も鈍化している時期であった。さらに、港北ニュータウンの交通インフラの整備や、利便施設等の立地が遅れていたことが要因ともなった。社会経済状況の変化、国民生活のニーズの高まり等を受けて、住宅に対する量より質への要請が高まっていたのである。

昭和60年に公団全体でニュータウン計画の見直しが行われ、港北ニュータウンでは、これまでの土地利用計画に修正を加えつつ市街化を促進する一方、公団住宅中心の単調さを避けて、若年から高齢者までの多世代の入り交じったコミュニティとするために、民間の住宅事業者を誘致して、多様な住宅供給を図ることとなった。

3 民間卸スキームの構築

⑴民間卸の目的

関東支社の公団住宅中心の住宅供給に加えて、住宅需要者の多様なニーズに応えるため、住宅・宅地供給促進の面では、ＰＲ活動、デザイン・住宅スタイル等の商品企画の見直しを図った。それとともに、多様な住宅供給、商品企画の強化等を図ることをねらいとして「民間卸」を検討した。

昭和60年度には、宅地を民間住宅事業者に処分する「民間住宅事業者向け分譲」の制度が設けられ、ニュータウンの街並みに個性的変化がもたらされ、さらに、市街化促進にも資することとなった。

昭和60年代に入って景気が上昇し、首都圏における住宅需要が高まったことを背景に、この「民間卸」には多くの住宅事業者の応募があり、ニュータウンの人口定着、活性化に寄与することとなった。

⑵「民間卸」の必要性等の議論

昭和58年の公団集合住宅の初期入居時の販売不

調のため、関東支社は港北ニュータウンでの住宅供給に消極的になっていた。そこで、公団全体で住宅供給の戦略を検討する中で、「民間卸」が提案されたものである。「民間卸」と「関東支社の公団住宅」との役割分担・供給割合、実施方法などについて議論がなされた。

一方権利者の側では、当初は、推進協議会において、「公団住宅を建設するということで用地買収に応じたのに、それを民間に処分するとはどういうことか」との反対意見が出された。このため、地元、市、公団の三者からなる「土地利用特別委員会」等で議論を行い、民間卸導入等について合意を得るように調整がなされた。

さらに、駐車場の問題、集合住宅の高層化にともなう景観上の問題、圧迫感等に関する地元からの意見についても協議・調整が行われた。

⑶集合住宅に関する計画及び指導基準

民間卸の集合住宅の計画は、「公団事業用地等の民間活力導入事業に関する計画及び指導基準」をもとに、市・公団間で協議し調整される。公団の建設指針等による計画内容の確認、市街地環境設計制度に基づく高さ緩和の取扱い、建築ファサード等のデザインなどの調整がなされ、設計指導が行われている。

公団事業用地等の民間活力導入事業に関する計画及び指導基準

（目　的）

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

（共通事項）

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

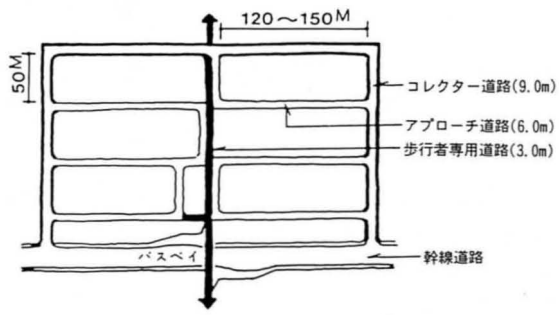
（集合住宅に関する事項）

1．総合的設計による一団地認定を受けることを原則として計画するものとする。
2．敷地面積は、原則として3,000㎡以上とする。
3．敷地内は、無電柱化するものとする。
4．敷地が歩行者専用道路に接する場合、人の主出入口はこれに接続する部分に設けるものとするとする。また、集会所、アルコーブをこの主出入口の付近に設置するものとする。
5．車の出入口は、原則として２ヶ所以上周辺道路に接続させるものとする。
6．駐車場は、計画戸数の50%以上、駐輪場については100%以上それぞれ確保するものとする。
7．駐車場、駐輪場、ごみ収集場は、カバーグリーンをほどこすなど、周辺から直接目に触れないよう配慮するものとする。
8．独立住宅に隣接する部分においては、住棟を低層化するなど周辺の環境になじんだものとする。
9．住棟は、原則として勾配屋根かけとする。
10．北測斜線、道路斜線等の斜線制限により住棟が斜めにカットされるような住棟は、計画しないものとする。

3.一般住宅地における住宅建設

一般住宅地（独立住宅地）は、通過交通の流入を避ける道路パターンを採用し、安全で静謐な住環境が創出される。

一般住宅地における基本パターン



建築物の建設に係る住環境の保全対策のため、一般住宅地の民有地については、土地区画整理法第76条許可申請と合わせて建築物整備、街づくりの指導が行なわれている。さらに、近年の違反建築者に対する規制誘導を強化し、住環境水準の向上を図るため、街づくり協定の導入について昭和54年から各地区で勉強が進められ、昭和56年における第１号の牛久保10工区で建築協定が締結されたほか、その後も検討が進められている。

4. 沿道利用宅地

幹線道路沿いの土地利用を適切に図るため、特別な用地としてアパート・マンション等用地を設け、申出調査に基づく換地が定められている。沿道利用宅地は、アパート・マンションなどの共同住宅やガソリンスタンド、ドライブインといった沿道利用施設を計画しており、計画の担保を図るため、当初から街づくり協定が検討されてきている。

5. 住宅用地の管理・処分

1住宅用地処分状況

住宅用地として処分されることとなる用地面積は権利者の個人分譲宅地を含んで約193haとしており、平成８年３月現在、その60%の処分が進捗している。

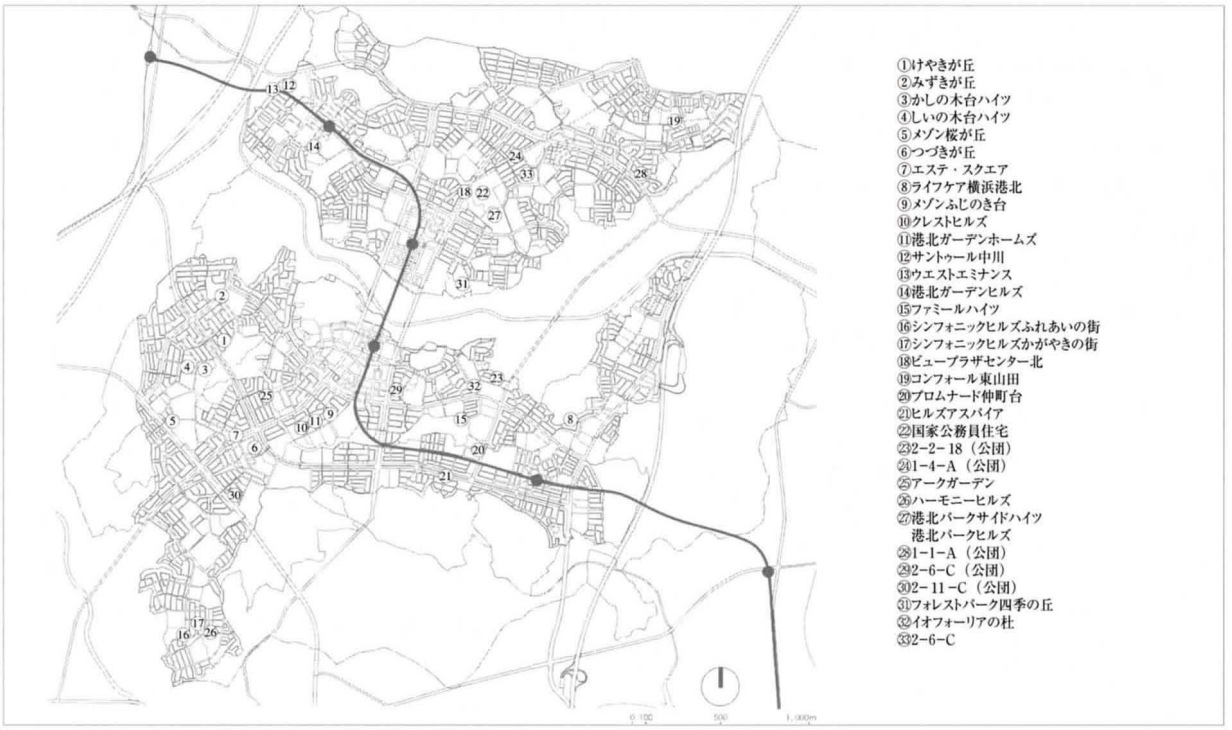
住宅用地処分状況

区　分	全体計画 (ha)	供給実績 (ha)	進捗率 (%)
公団住宅用地	121.4	50.4	77.3
公営公社住宅用地		15.5	
民間集合住宅用地		24.7	
アパート・マンション用地		3.3	
個人分譲宅地	71.2	21.2	29.7

平成8年3月現在

公団集合住宅の供給は昭和58年８月に始まり、平成８年３月までに約4,300戸が供給された。第９回変更事業計画における集合住宅用地全体の供給目標13,700戸に対して約31%を占めている。

集合住宅地位置図



集合住宅の建設状況

公団住宅（入居開始住宅）

番号	団地名	種別	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	保存緑地（㎡）	住宅形式	当初家賃・価格（円／月）（万円）	入居時期
①	けやきが丘	分譲	440	55,600	12,000	3LDK～4LDK 77～94㎡	2,870～3,810	S58.8
②	みずきが丘	分譲	388	30,500	0	2LDK～4LDK 77～93㎡	2,830～3,770	S58.8
⑤	メゾン桜が丘	分譲	379	39,000	9,300	2LDK～5LDK 62～111㎡	2,480～4,610	S61.5
⑨	メゾンふじのき台	賃貸	456	46,500	5,000	2DK～4LDK 56～100㎡	72,500～148,400	H1.3
		分譲	170			2LDK～5LDK 72～125㎡	3,920～6,620	H1.3
⑫	サントゥール中川	賃貸	346	36,500	1,400	1DK～4LDK+S 38～109㎡	78,000～165,400	H2.4
		分譲	295			2LDK～5LDK 62～113㎡	3,170～6,750	H2.3
⑯	シンフォニックヒルズ ふれあいの街	分譲	287	22,500	0	2LDK～5LDK 63～120㎡	3,840～8,070	H4.3
⑱	ビュープラザ センター北	賃貸	372	67,000	13,000	1LDK～4LDK 50～108㎡	98,800～224,900	H5.8
		分譲	272			2LDK～4LDK 73～123㎡	5,220～8,960	H5.8
			131			2LDK～4LDK	———	H8.8
⑲	コンフォール東山田	賃貸	195	29,900	5,000	1LDK～4LDK 54～111㎡	96,600～194,200	H5.12
		分譲	203			1LDK～4LDK+S 57～121㎡	3,740～7,690	H5.12

番号	団地名	種別	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	保存緑地（㎡）	住宅形式	当初家賃・価格（円／月）（万円）	入居時期
⑳	プロムナード仲町台	賃貸	236	45,900	6,800	1DK～2LDK+1K 47～97㎡	89,100～187,000	H7.8
			228			1DK ～3LDK	94,400～168,700	H8.3
	＊ボナージュ横浜（シニア住宅183戸）を含む	分譲	118			2LDK～4LDK	3,844～6,594	H7.8
			299			2DK～4LDK	－	H8.3

公団住宅（建設中及び建設予定住宅）

番号	団地名	種別	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	保存緑地（㎡）	住宅形式	当初家賃・価格（円／月）（万円）	入居時期
㉘	画地1-1-A	分譲	322	26,800	6,300	2LDK～4LDK	－	－
㉙	画地2-6-C	賃貸	418	27,900	3,200	1LDK～4LDK	－	－
㉚	画地2-11-C	賃貸	233	49,200	2,700	－	－	－
		分譲	364			－	－	－
㉓	画地2-2-18	分譲	59	4,800	0	2LDK～4LDK	－	－
	画地1-12-11	分譲	45	5,750	0	約73㎡	－	－
	画地1-10-42	分譲	30	5,170	0	約95㎡	－	－
	画地1-12-24	分譲	42	5,110	0	約80㎡	－	－
㉔	画地1-4-A	賃貸	338	24,100	6,300	1LDK～4LDK	－	－

公社等（入居開始住宅）

番号	団地名	種別	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	保存緑地（㎡）	住宅形式	当初家賃・価格（円／月）（万円）	入居時期
③	かしの木台ハイツ（県公社）	分譲	266	26,300	4,800	3LDK～4LDK 83～90㎡	2,900～3,590	S58.8
④	しいの木台ハイツ（市公社）	分譲	310	33,000	6,000	3LDK～4LDK 77～87㎡	2,770～3,490	S58.8
⑥	つづきが丘（市営）	賃貸	120	8,200	0	3LDK～4LDK 64～78㎡	45,000～54,000	S61.5
⑩	クレストヒルズ（市公社）	分譲	144	14,900	6,500	3LDK～4LDK 71～97㎡	3,190～4,770	H1.7
⑬	ウエストエミナンス（市公社）	分譲	93	8,300	0	3LDK～5LDK 81～102㎡	4,370～5,940	H2.3
⑰	シンフォニックヒルズかがやきの街（県公社）	分譲	293	21,900	0	2LDK～5LDK 63～119㎡	4,730～8,930	H5.2
㉑	ヒルズアスパイア（市公社）	分譲	120	9,600	0	2LDK～4LDK 66～95㎡	5,510～7,950	H7.3
㉒	国家公務員住宅（大蔵省）	賃貸	120	11,000	2,600	－ －	－	H7.3
㉕	アークガーデン（県公社）	分譲	170	16,400	7,000	3LDK～4LDK 66～102㎡	4,130～6,270	H8.3
㉖	ハーモニーヒルズ（県公社）	分譲	86	12,200	0	3LDK～4LDK 72～92㎡	4,460～6,240	H7.12

公社等（建設中及び建設予定住宅）

番号	団地名	種別	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	保存緑地（㎡）	住宅形式	当初家賃･価格（円／月）（万円）	入居時期
	画地2-7-C（県公社）	分譲	150	11,120	－	－	－	未定

民間（入居開始住宅）

番号	団地名	種別	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	保存緑地（㎡）	住宅形式	当初家賃･価格（円／月）（万円）	入居時期
⑦	エステスクエア（日本新都市開発(株)）	分譲	198	13,800	0	2LDK～5LDK 77～103㎡	2,500 ～4,090	S62.8
⑧	ライフケア横浜港北（中銀マンシオン(株)）	分譲	443	20,100	2,900	1LK～2LK 43～59㎡	2,650～3,890	S63.3
⑪	港北ガーデンホームズ（株)第一ホテルエンタープライズ)	分譲	150	14,600	4,600	3LDK～5LDK 114～154㎡	5,160～8,650	H1.8
⑭	港北ガーデンヒルズ（三井･三菱･住友）	分譲	603	36,200	2,500	2LDK～4LDK 86～137㎡	3,300 ～8,700	H2.3
⑮	ファミールハイツ（丸紅(株)）	分譲	438	36,700	11,100	2LDK～4LDK 77～112㎡	3,210 ～7,810	H2.3
㉗	港北パークサイドハイツ（丸紅グループ）	分譲	277	15,800	2,300	1LDK+2S～5LDK 70～103㎡		H8.1
	港北パークヒルズ（三菱グループ）	分譲	283	16,400	1,700	2LDK+S～4LDK 67～89㎡	4,270～6,370	H8.8

民間（建設中及び建設予定住宅）

番号	団地名	種別	戸数（戸）	敷地面積（㎡）	保存緑地（㎡）	住宅形式	当初家賃･価格（円／月）（万円）	入居時期
㉛	フォレストパーク四季の丘（住友クループ）	分譲	571	39,400	6,700	2LDK～4LDK 81～89㎡	4,700～7,800	H9.9
㉜	イオフォーリアの杜（日本ランディックグループ）	分譲	759	50,150	11,200	2LDK～4LDK 67～101㎡	4,260～8,220	H10.3
㉝	エステスクエアセンター北（日本新都市開発(株)）	分譲	300	19,200	3,600	2LDK～5LDK 71～120㎡	4,330～9,350	H10.8

2 一般宅地分譲

当ニュータウンにおける公団の一般宅地分譲の募集は、昭和59年３月に始まり、これまでに13回おこなわれている。

一般宅地分譲の募集及び応募状況

	募集期間	画地数	平均敷地面積（㎡）	平均単価（円／㎡）	譲渡価格（万円）	応募者数（人）	応募倍率（倍）
1次募集	S59.3.10～ 3.19	30	226.10	161,200	3,646	2,042	68.1
2次募集	S59.12.4～12.10	45	225.62	168,400	3,798	1,780	39.6
3次募集	S60.11.23～12.0	35	243.63	155,600	3,790	1,357	38.8
4次募集	S63.8.29～ 9.5	35	237.65	271,400	6,451	12,508	357.4
5次募集	H1.11.7～11.19	52	232.01	295,600	6,859	26,108	502.1
6次募集	H2.10.18～10.25	60	221.69	311,100	6,896	27,692	461.5
7次募集	H3.10.24～10.31	80	224.67	291,000	6,539	12,210	152.6
8次募集	H4.10.20～10.27	80	217.09	322,600	7,003	7,209	90.1
9次募集	H5.10.22～ 11.1	114	213.39	320,900	6,848	4,077	35.8
10次募集	H6.9.21～ 10.2	120	232.33	283,900	6,595	3,216	26.8
11次募集	H7.3.3～ 3.12	80	211.26	292,000	6,178	2,607	32.6
12次募集	H7.10.20～10.30	130	217.96	300,000	6,528	2,256	17.4
13次募集	H7.3.16～ 3.24	93	223.58	291,000	6,512	1,232	13.2

3 住宅用地の管理

公共施設等の引継ぎと同様、公団は、住宅用地を処分するまでの間、維持管理を行わなければならない。特に、宅地内の草刈り、ゴミの処理等の保全上の対策を行った。

このため、用地の処分が遅れた場合、維持管理費等が多額となる問題が発生した。

第2節　誘致施設

1. 企業誘致導入の経緯

1誘致施設用地の導入

昭和50年代後半からの公団をとりまく厳しい事業環境を受けて、公団は昭和60年から各事業地区ごとに土地利用計画、工事計画、販売計画など事業全般について、点検・見直しを行う「総合点検」を実施した。

港北ニュータウンにおいても、事業運営・採算性等の見直しを行うとともに、多様な宅地需要に応えるため、土地利用計画を見直し、誘致施設用地を導入し、住宅地との調和を図りながら、業務施設、研究所等を誘致し、「働く場」を創出するなど多機能複合都市を実現しようとした。

集合住宅については、初期入居時の販売が予想外に不調に終わる一方、企業が立地条件の良さを理由に港北ニュータウンに注目していたことを踏まえ、市・公団は、土地利用転換による誘致施設導入に踏み切った。そして、昭和60年から企業誘致に着手し、リコー、デュポン等をはじめとする施設誘致を手がけていった。

2土地利用転換

集合住宅用地と定められていた公団換地スーパーブロックを、計画建設用地と名称変更し、その約3分の1を目途に誘致施設用地に転換することとした。

また、一部高校用地についても、誘致施設用地に転換がなされた。

2.企業誘致スキームの構築

1企業誘致の主眼点

住宅との調和と環境を考慮し、ニュータウンの雇用拡大、イメージアップ、市街化促進に資するものなどの観点から企業誘致を進めるものであり、施設誘致にあたっては、個人住宅に隣接する第二種住居専用地域や、住居地域に企業の施設を建設することになるため、その住環境に配慮する必要から、公害や騒音等のない研究所、研修所、オフィスビル等を誘致するものである。

港北ニュータウンの持つ立地環境は、「都心に近く交通アクセスがよい」、「緑の多い住宅地である」の2点に要約されるが、このように恵まれた条件は、土地価格が通常の工業団地や流通団地に比して、安価ではないことに通じる。また、誘致地区の用途が第二種住居専用地域、住居地域であることを念頭におくと、ニュータウンに立地可能な施設の要件としては、次の諸点をあげることができる。

・公害を出さない
・住宅地としての周辺環境に調和する
・地価負担力がある
・雇用力がある（相当程度労働集約的）
・地域のイメージアップにつながる
・制度的制約（建物用途規制等）をクリアできる

2企業誘致導入の必要性

(1)公団内部の意志決定

集合住宅用地の処分及び市街化の促進を図る必要性が高まる中、関東支社では厳しい住宅需要により、積極的な住宅供給の意向が弱まっていた。一方、事業展開を図りたい企業が、港北ニュータウンの住宅地の中で土地を探す動きがあったため、公団としては、土地利用転換を図り、誘致企業を受け入れたいという意向が増大していた。

公団内部では、「ニュータウン全体を見直し、多機能複合都市という観点で全体の土地利用を修正し、位置づけを明確にしたうえで企業誘致を受け入れる」という考え方と、他方「住宅需要の低迷があり、市街化を早めるため、早急に企業誘致を行いながら、ニュータウン全体の土地利用の見直しを行う」という考え方があった。議論が展開された結果、社会情勢、地元の意見等を踏まえ、土地の処分及び市街化の促進に資する企業誘致を進め、並行してニュータウン全体の土地利用を考

えていくものとしたのである。

⑵地元との協議

集合住宅用地を企業用地に転換するにあたっては、民間卸の導入と同様に推進協土地利用特別委員会において議論を行い、了解を得る必要があった。

誘致施設は、住環境との調和、人口定着・市街化の促進という観点から、安全でクリーンなもの、地元雇用の拡大やニュータウンのイメージアップにつながる優良企業を選定するという条件で、地元と合意が得られた。

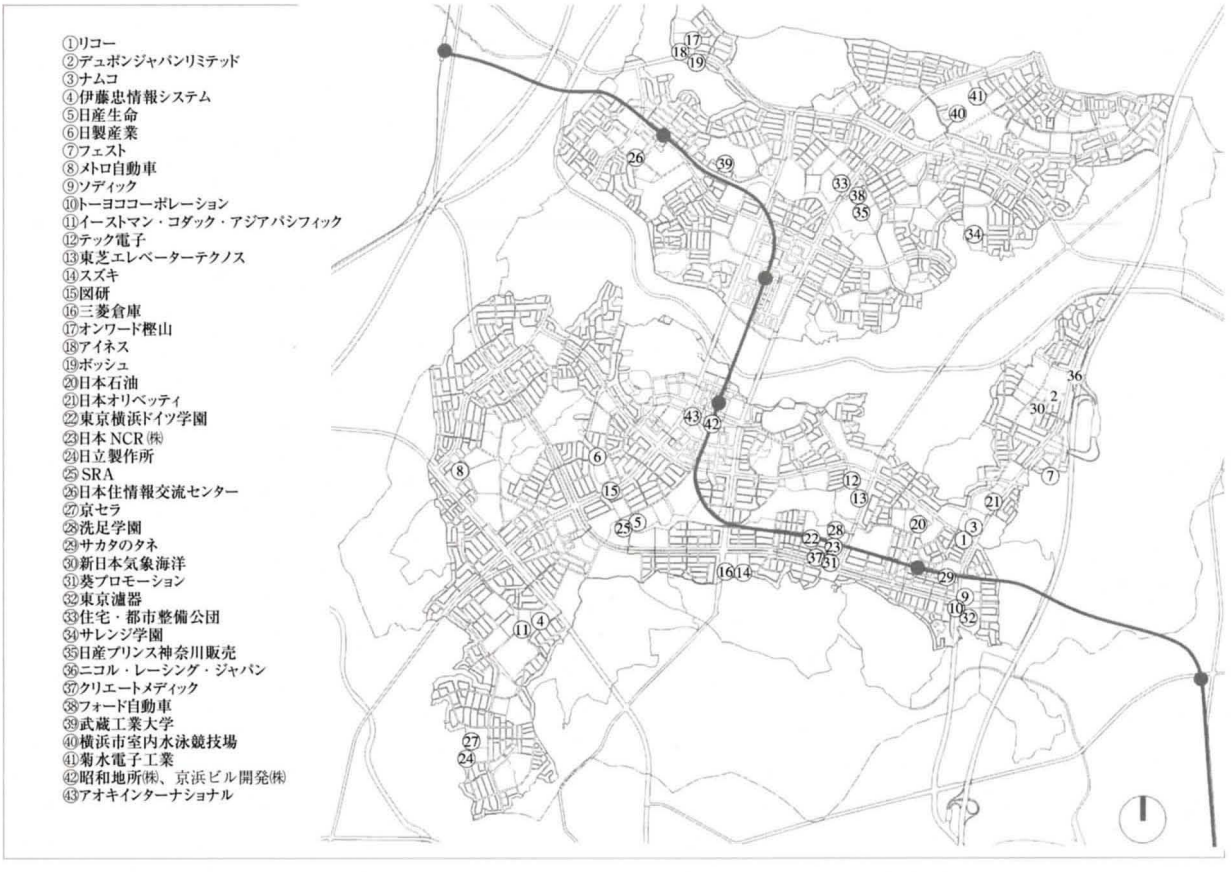
3. 誘致施設用地の処分

昭和60年３月に決定された第１回の企業誘致においては、外資系企業デュポンジャパン・リミテッドのテクニカルセンター、日本の大手企業である㈱リコーの中央研究所等、話題性の高い企業の誘致ができ、幸先のよいスタートとなった。誘致当初は、国際的ハイテク企業の誘致を進め、産業機械、情報処理サービス等の関連企業が多かった。また、横浜という地の利を得て、外資系企業も多く誘致することができた。

近年においては、港北ニュータウンに「学ぶ」機能を持たせるため、学園誘致を積極的に実施している。

平成８年３月現在、港北ニュータウン内に誘致された施設数は43、敷地面積は約51haにのぼっており、計画されている目標面積約60haの85%にあたる。

誘致施設の立地状況図



誘致施設の立地状況

■(株)リコー

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
16,753㎡	18,252㎡	昭和60. 3.26	昭和 61. 4	一般機器具製造業	①

研究内容等：・先端技術の芽を育てることを目的とし、基礎研究を中心に研究開発を行う。特に電子材料、デバイス、光、認識、情報処理技術及びそれらの基礎物性計測技術などの先端技術分野を対象とした研究開発を行う

■デュポン(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
25,027㎡	18,700㎡	昭和60. 3.26	昭和 61.10	化学工業	②

研究内容等：・世界最大の化学会社の日本法人
・エレクトロニクス関連製品及びシステムを顧客と共同開発する。その他のデュポン製品についても、顧客の要求に適合する製品の開発や新しい用途開発を行う

■(株)ナムコ

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
10,144㎡	6,651㎡	昭和60. 3.26	昭和 61. 4	その他製造業、娯楽業	③

研究内容等：・業務用ゲーム機器の大手

■伊藤忠商事(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
16,448㎡	21,414㎡	昭和61. 3.27／昭和63. 3.25	昭和62.10	総合商社	④

研究内容等：・伊藤忠商事及び同グループの情報通信処理を行う

■日産生命保険相互会社

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
4,000㎡	3,551㎡	昭和61. 3.27	昭和62.11	保険業	⑤

研究内容等：・日本及び諸外国における生命保険事業及び生命保険の再保険事業を行う

■(株)日製産業

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
3,994㎡	1,848㎡	昭和61. 3.27	昭和62. 3	電子機器資材商社	⑥

研究内容等：・科学機器、工業計器、情報機器、電子部品、金属、物資等の国内販売及び輸出入を行う

■フェスト(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
2,676㎡	5,864㎡	昭和61. 3.28	昭和63. 4	一般機械機器製造業	⑦

研究内容等：・油空圧機器の大手メーカーであるドイツ、フェスト社の日本法人
・油空圧機器の研究、開発、販売を行う

■メトロ自動車(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
956㎡	576㎡	昭和61. 3.28	昭和62. 7	自動車運送業	⑧

研究内容等：・無線オペレーター室、研究室

■(株)ソディック

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
15,644㎡	7,347㎡	昭和61. 8.27	平成 1.11	金属工作機械業	⑨

研究内容等：・加電加工機の大手メーカー
・加電加工機及びその部品素材、コンピューター制御装置の研究開発を行う

■(株)トーヨコーポレーション

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
5,051㎡	2,150㎡	昭和62. 3.27	平成 2. 3	建設業(空調設備工事)	⑩

研究内容等：・建設、空調、ガス、設備工事のトーヨコグループの中核会社
・クリーンルーム、コジェネレーション(熱・電併給)、室内環境などの新技術の研究開発を行う

■イーストマン・コダック・アジアパシフィック(株)(日本コダック(株))

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
17,124㎡	21,910㎡	昭和62. 3.27	昭和63.10／平成 2.12	写真関連事業	⑪

研究内容等：・放電加工機の大手メーカー

■テック電子(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
8,867㎡	2,450㎡	昭和62. 3.27	昭和63. 9	東京電気の販売子会社	⑫

研究内容等：・事務用機器、計量器、電気機械器具等の販売及び賃貸等
・建築工事、電気工事、電気通信工事の設計、請負
・店舗設計並びに内装設計及び請負等

■東芝エレベーターテクノス(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
9,563㎡	10,448㎡	昭和62. 3.25	昭和63. 9／平成 2.10	昇降設備工事業	⑬

研究内容等：・昇降機の据付及び撤去、保守、修理及び改造、販売斡旋を行う
・昇降機、電気、空調、給排水衛生、防犯、防災各設備の監視、制御並びにビル管理等を行う

■スズキ(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
14,195㎡	8,239㎡	昭和62. 3.27	平成 1. 8	運送用機械器具製造販売	⑭

研究内容等：・軽四輪を主力とする自動車メーカー
・光応用研究、コンピューター利用研究、人間工学研究等を行う

■(株)図研

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
6,178㎡	13,916㎡	昭和62. 3.27	平成 2. 3	電気機械器具製造業	⑮

研究内容等：・CAD、CAMシステムの開発、販売専門メーカー

■三菱倉庫(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
14,195㎡	16,351㎡	昭和62. 3.25	平成 4. 3	倉庫業	⑯

研究内容等：・倉庫業界首位
・事務所、研究施設を中心にハイテク関連産業に属する企業をテナントして誘致、運営する

■(株)オンワード樫山

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
16,677㎡	17,072㎡	昭和62. 4.27	平成 3. 4	既制服製造販売	⑰

研究内容等：・紳士既製服の最大手
・生産、技術に関する総合的な研究、新素材の開発、社員研修を行う

■(株)アイネス

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
9,809㎡	18,456㎡	昭和63. 4.27	平成 3. 3	情報処理サービス業	⑱

研究内容等：・協栄生命保険から分離独立した情報処理サービス最大手
・金融、自治体の住民情報や税管理システムなどに関するソフトウェアの開発研究を行う

■ボッシュ(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
9,756㎡	9,092㎡	昭和63. 4.27	平成 2.12	機械器具卸売業	⑲

研究内容等：・世界最大手の自動車部品メーカーであるドイツのロバート・ボッシュ社の日本法人
・自動車の部品、システムの開発研究を行う

■日本石油(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
7,328㎡	6,820㎡	昭和63.12.22	平成 2. 3	石油精製・販売業	⑳

研究内容等：・石油類、その他、鉱物資源及びそれらの副産物の深鉱、開発、採取、精製加工、貯蔵、売買及び輸送を行う

■日立製作所(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
20,949㎡	6,108㎡	平成 1. 4.26	平成 6. 1	電気機械器具製造業	㉑

研究内容等：・ヒューマンインターフェースを実現するシステム・ソフトウェア技術の研究開発を行う

■(株)SRA

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
8,422㎡	3,385㎡	H 1. 4.26	H 6.10	情報処理サービス業	㉒

研究内容等：・独立系のシステム開発の中堅会社
・官公庁、電力、ガス、金融向けのシステム開発を行う

■(株)日本住情報交流センター

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
19,397㎡	24,709㎡	H 2. 3.22	H 6.12	情報サービス･コンサルティング業等	㉓

研究内容等：・住まいづくり及び住生活に関する情報交流センターの建設を目的に設立された第三セクター

■京セラ(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
21,452㎡	14,823㎡	H 2. 3.26	H 6.12	電気機械器具製造業	㉔

研究内容等：・総合セラミックスメーカー

■日本オリベッティ(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
5,630㎡	9,525㎡	H 2. 3.26	H 4. 7	機械器具等卸売業	㉕

研究内容等：・イタリアのオリベッティ社の日本法人
･OA機器、システム製品の研究開発及び基本ソフトウェアの開発などを行う

■(学)東京横浜ドイツ学園

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
17,000㎡	11,149㎡	H 2. 6.29	H 3. 9	学校法人(就学者数:600人)	㉖

研究内容等：・施設内容は、一般教室、特別教室、音楽教室、美術教室、体育館、多目的ホールプール、図書館、食堂等

■(学)洗足学園

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
12,162㎡	5,313㎡	H 3. 3.29	H 6. 3	学校法人(就学者数:600人)	㉗

研究内容等：・施設内容は、音楽ホール、教室、個人演習室、教授研究室、事務室、食堂等

■(株)サカタのタネ

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
10,456㎡	15,210㎡	H 3.10.22	H 7. 2	種苗業	㉘

研究内容等：・種苗、苗木等の販売、造園工事設計、施工及び技術指導を行う。

■日本NCR(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
9,719㎡	9,036㎡	H 3.10.22	H 5.11	電子機器製造業	㉙

研究内容等：電子機器の製造販売

■新日本気象海洋(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
4,626㎡	4,595㎡	H 4. 3.25	H 7. 2	その他の事業サービス業	㉚

研究内容等：・環境アセスメント等調査解析、気象、海象の観測、予報の解説を行う

■(株)葵プロモーション

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
5,877㎡	2,991㎡	H 4. 3.25	H 9. 3	サービス業	㉛

研究内容等：・CMの企画製作、記録、教育用展示映像の企画製作を行う

■東京濾器(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
5,194㎡	7,225㎡	H 5. 3.25	H 7. 5	製造業	㉜

研究内容等：・自動車用フィルターの製造及び販売

■(学)サレジオ学院

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
33,969㎡	18,500㎡	H4.10.30	H 6.	学校法人	㉝

研究内容等 ：　——

■住宅･都市整備公団

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
15,000㎡	8,297㎡	H 4.12.14	H 6. 3	——	㉞

研究内容等:・研修所

■日産プリンス神奈川販売(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
2,064㎡	2,035㎡	H 6. 3.25	H 7. 8	自動車小売業	㉟

研究内容等:・日産自動車の販売及び整備

■ニコル･レーシング･ジャパン(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
966㎡	2,424㎡	H 6. 3.25	H 6.12	自動車小売業	㊱

研究内容等:・自動車(BMW他)及び自動車部品販売

■クリエートメディック(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
1,223㎡	2,424㎡	H 6. 3.25	H 6.12	医療用機械器具製造業	㊲

研究内容等:・オールシリコーンフォーリーカテーテル、イレウスチュウブ、PTCDキット、アンギオカテーテル等の製造

■フォード自動車(日本)(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
3,479㎡	5,310㎡	H 6. 8.22	H 8. 1	自動車小売業	㊳

研究内容等:・環境実験、音響実験、講習会、展示等

■(学)五島育英会(武蔵工業大学)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
50,000㎡	㎡	H 7. 3.31	H 9. 4予定	学校法人	㊴

研究内容等:・新学部(環境情報学部)設置

■横浜市室内水泳競技場

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
69,793㎡	23,000㎡	H 7. 3.28	H10.3予定	——	㊵

研究内容等:・市民が育てる国際的なスポーツの拠点

■菊水電子工業(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
1,232㎡	1,848㎡	H 8. 3.28	H 9.10予定	電子測定器、電源機器製造業	㊶

研究内容等:・

■昭和地所(株)、京浜ビル開発(株)

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
1,631㎡	7,126㎡	H 8. 3.29	H10. 2予定	——	㊷

研究内容等:・銀行店舗

■(株)アオキインターナショナル

敷地面積	延床面積	譲渡契約日	開設時期	業　種	
4,566㎡	27,390㎡	H 8. 3.29	H11. 8予定	小売業	㊸

研究内容等:・紳士服販売

第3節　公益施設用地の処分

1. 教育施設計画

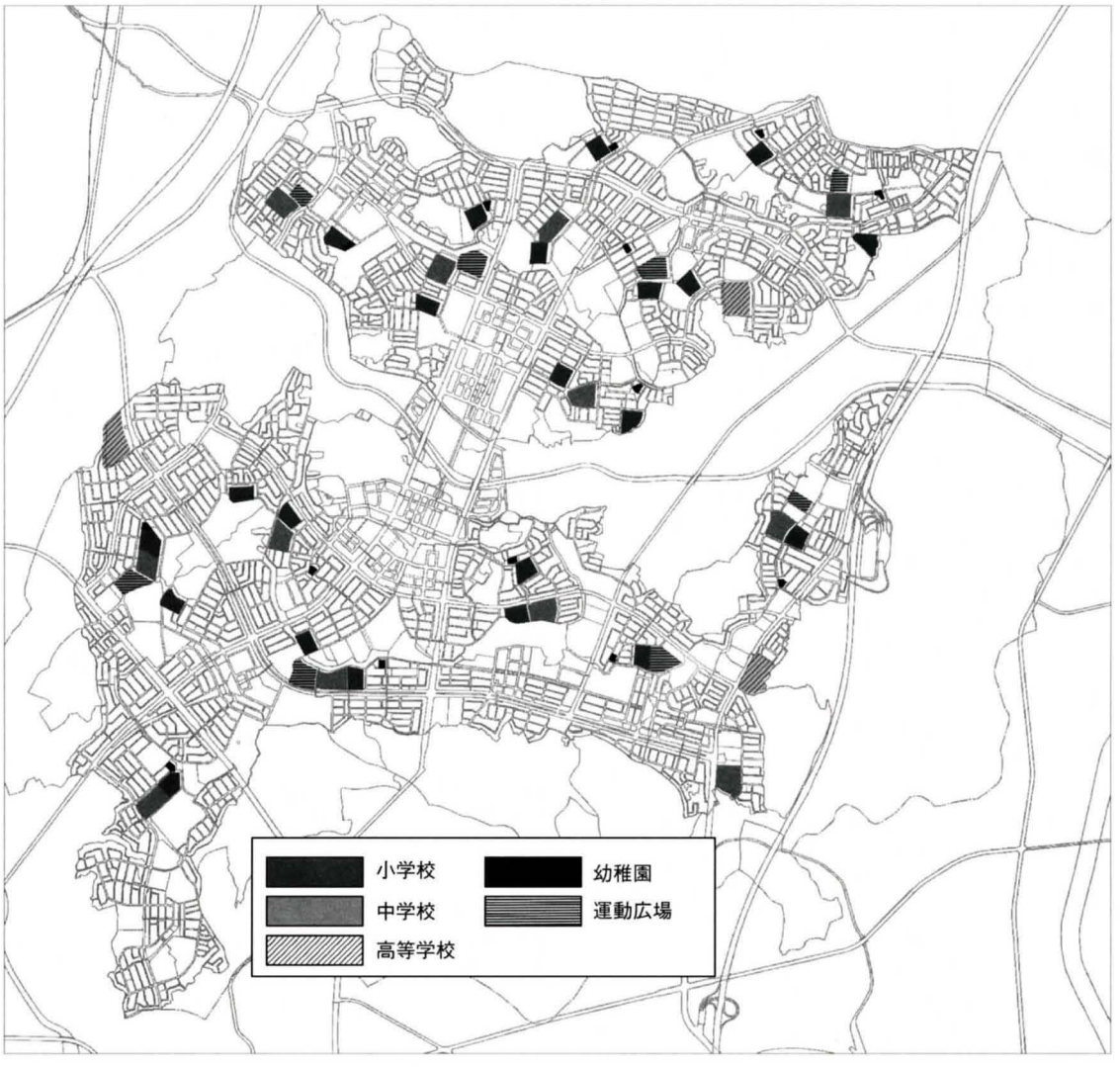
1計画の概念

教育施設については、パイロットプランにおける公益的施設システムの一環として計画されており、集合運動場のように周辺地域も含んだ利用圏域を背景とする施設の複合的利用、グリーンマトリックスシステムに組み込まれた配置計画等の特徴を有している。当初計画の施設数、面積、位置等は部分的に変更されてきたが、基本的には計画の考え方は変わっていない。

教育施設等（計画施設数）

施設名	当初 事業計画 (S49.8)	第4回 事業計画変更 (S62.4 /63.2)	第9回事 事業計画変更 (H8.2.14)
幼稚園	25	23	14
小学校	27	22	22
中学校	13	12	12
高等学校	6	3	3
特殊学校	1	—	—
集合運動場	13	—	—
運動広場	—	8	8

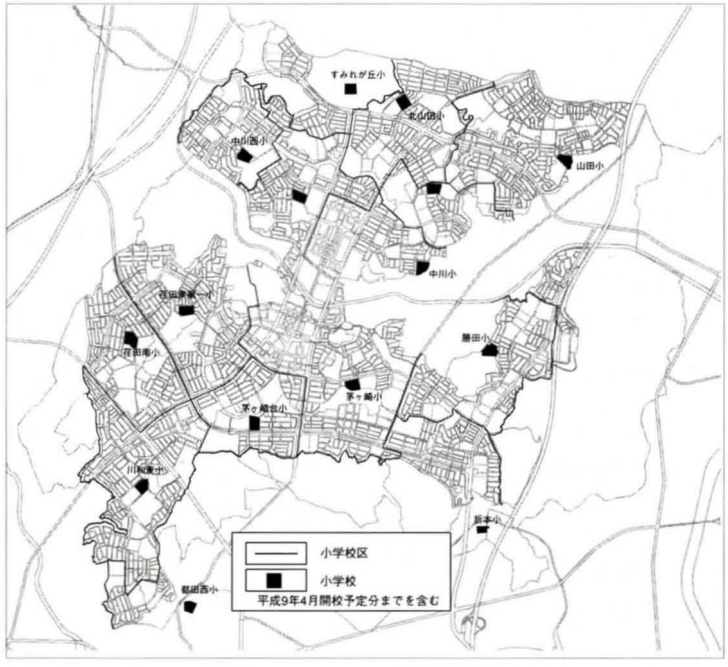
教育施設等配置計画図



2小学校

公団施行地区内で計画されている22校の小学校のうち、すでに11校が開校している。

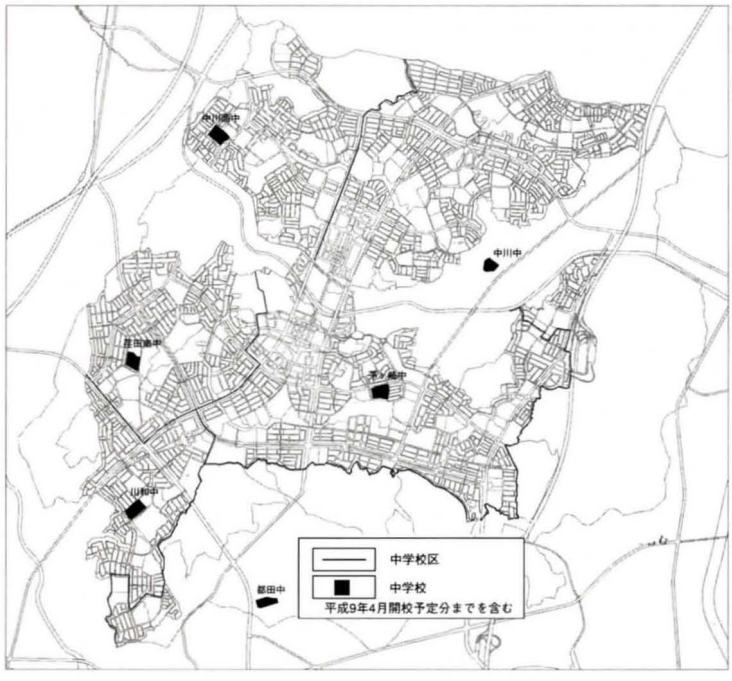
現在の小学校と小学校区



3中学校

公団施行地区内で計画されている12校の中学校のうち、4校が開校している。

現在の中学校と中学校区



4 高等学校

高等学校は地区内で荏田南高校、新栄高校及びサレジオ学院の計3校が計画され、すでに3校とも開校している。

5 運動広場

港北ニュータウンに新設される小・中学校については、横浜市内の既設小・中学校用地の面積と同水準の規模で計画されることとなった。このため、文部省基準面積を補うスペースの確保を図ることとし、小学校2校と中学校1校が共同で利用できる集合運動場が計画された。

集合運動場は学校の授業や課外活動に利用されるばかりでなく、地域の人々にも開放され、施設の複合的利用ができるものである。集合運動場の計画箇所数は13箇所（平均規模：1.9ha）であったが、第4回事業計画変更で運動広場に名称変更され、8箇所となった。現在そのすべてが供用開始されている。

6 幼稚園

幼稚園は14箇所が計画されており、うち2園が開設されている。

2. 教育施設等の見直し

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

第4回事業計画変更において、学校、集合運動場、その他公益施設（医療施設、文化・社会教育施設、行政管理施設等）の計画の見直しが実施された。

1 学校用地の調整

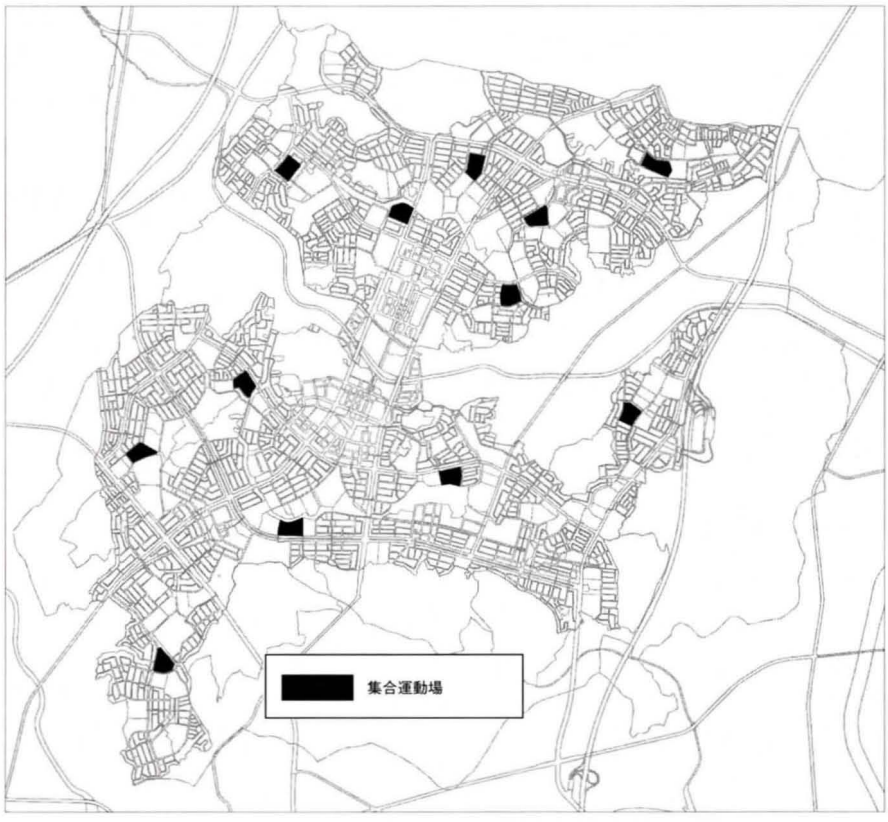
児童・生徒発生率の変化、土地利用の見直しによる学校用地の調整を行った。

児童・生徒数がかなり減ってきたことから、第4回事業計画変更においては、小学校5校、中学校1校を削減した。高校については当時第二地区にすでに開設されていた県立荏田高校及び同新栄高校に加えて新たな県立高校は設置しないものとし、当初計画の6校のうち4校の用地の転換を検討したが、地元からの強い要望により、第一地区に1校配置し、結果として3校の用地を誘致施設用地に転換することとした。

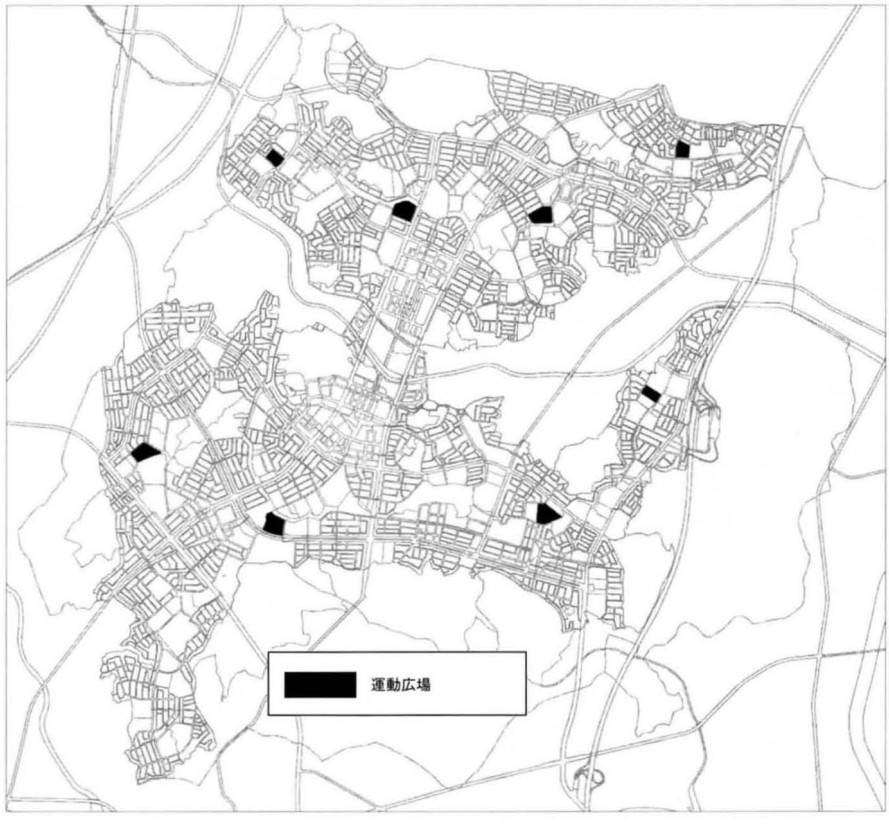
2 運動広場の調整

小・中学校用地の削減等により、集合運動場の規模と配置についても見直すことになったが、地域住民の複合利用も考慮されていたため、地元の要望を受けて設置箇所、面積を調整して8箇所とし、個々の運動場の面積はすべて1ha以上とした。この時点で、市との協議により、運動広場という名称で横浜市に処分し、管理が引き継がれることと定められた。

集合運動場位置図（当初）



運動広場位置図（変更後）



第4節　公共施設の引継ぎ

1. 全体引継計画の策定

港北ニュータウンにおける工事展開は、概成スケジュールに基づく早期供用開始をめざし、着手可能な部分から工事を開始するという形で進められていたため、公共施設の計画的引継ぎという観点との整合がとりにくい状況にあった。また、一括引継ぎでは、引継ぎ完了まで長期間を要し、加えて、一定の要件を満足する完成部分の引継ぎでは、年度により引継量にかなりのばらつきが発生することにもなる。

このため、平成２年度、道路と公共下水道については、「全体引継計画」を定め、ある程度均等化した数量の引継ぎを行うものとした。

2. 引継ぎ作業

1道　路

土地区画整理事業において整備される道路の引継ぎについては、土地区画整理法により換地処分の公告の翌日に市の管理に属することが原則であるが、工事完了による引継ぎも許容されている。

このため、市と部分引継ぎができるよう協議した結果、ある一定のまとまり（小街区単位）が完成した場合に、必要図書を添付して引継ぎを行うこととした。

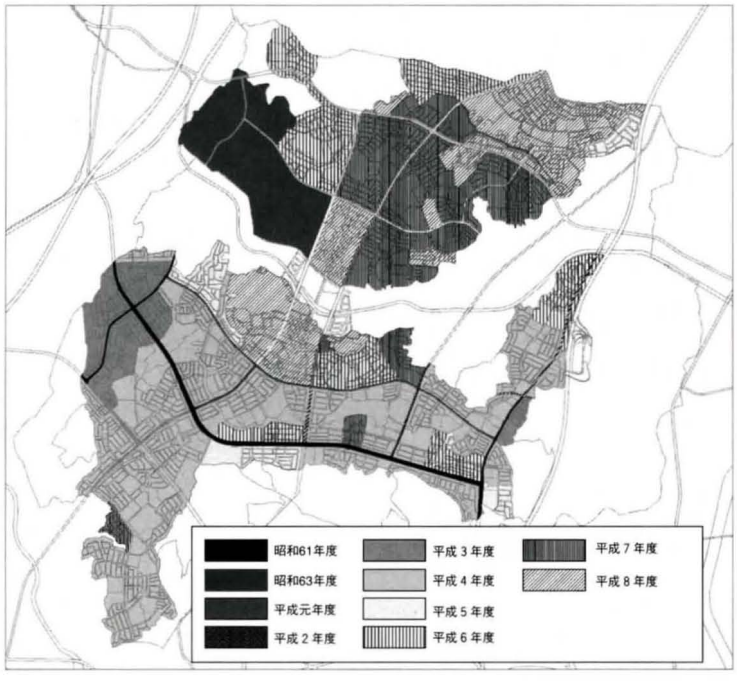
引継ぎ数量が膨大であることにともなう図書作成、補修工事等の引継条件及び業務体制等を考慮し、ある程度均等化した引継ぎ数量の「全体引継計画」を作成して、以降引継ぎが行われている。

道路の引継条件

港北ニュータウン地区内事業道路の引継条件について
(S58　2758　S59.5.1)

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

道路引継ぎ状況



道路の引継ぎは、昭和61年度から開始され、平成８年度中に完了する予定である。

道路引継ぎ実績及び計画

	引継ぎ数量（m）	進捗率（%）
昭和 61年度	7,151.3	2.3
昭和 62年度	0	2.3
昭和 63年度	939.7	2.6
平成 1 年度	4,222.7	3.9
平成 2 年度	3,003.7	4.9
平成 3 年度	21,131.5	11.6
平成 4 年度	98,634.8	43.1
平成 5 年度	46,225.6	57.9
平成 6 年度	37,934.9	70.0
平成 7 年度	45,070.7	84.4
平成 8 年度	48,792.1	100.0
合　計	313,107.0	100.0

2公共下水道

港北ニュータウンの工事展開は、「一流域の完成及び下流からの引継ぎが原則」という横浜市の引継条件と一致しておらず、また、雨水、汚水の流域も異なることから、引継区域の設定も困難であるという事情があった。たとえば、下流の方から引継ぐということを前提とすると、上流部分のみの工事が完了した場合は、流末までつながらないと引継ぎができず、供用開始に制約を受けることとなる。

市との協議の結果、下流からの引継ぎが原則であることは変更しないが、一流域の引継ぎが２年度にわたっても、概ね半分程度が引継ぎ可能であればよいこととなった。

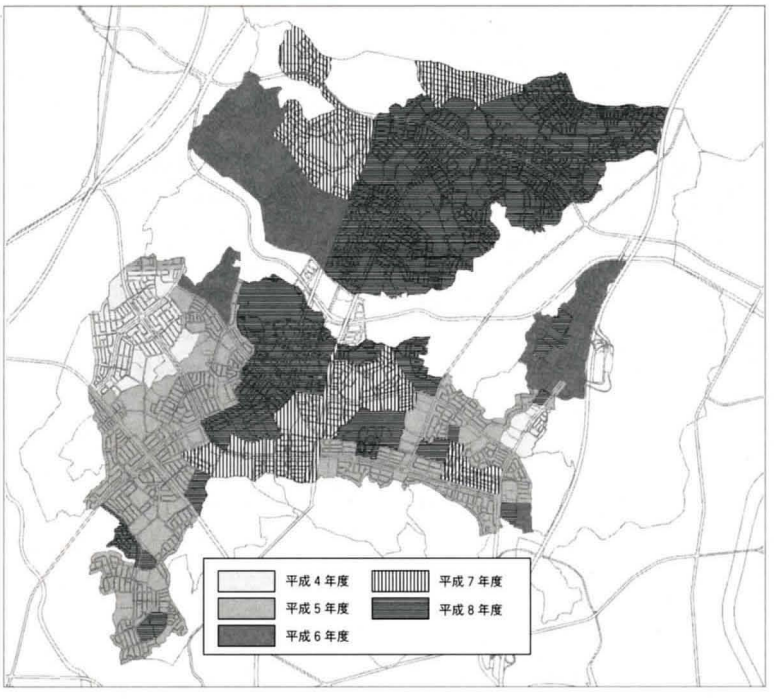
「全体引継計画」では、当初平成９年度に引継ぎを完了する予定であったが、平成８年度に引継ぎを完了することで意見の一致をみた。

公共下水道の引継条件

横浜北部新都市第一地区、第二地区土地区画整理事業の公共下水道に関する事務取扱要綱　(S61.10.1)他

①道路の引継の見込みがあること。
②雨水、汚水とも流域全体の整備の完了見込みがあること。
③供用開始又は水洗化告示の見込みがあること。
④市が管理する管渠まで接続すること。
⑤下流側から管理することを原則とする（虫食い的引継ぎはしない）。
⑥一流域が完成しなくとも引継ぐが、おおよそ半分くらいの引継ぎが可能であること。

公共下水道引継ぎ状況

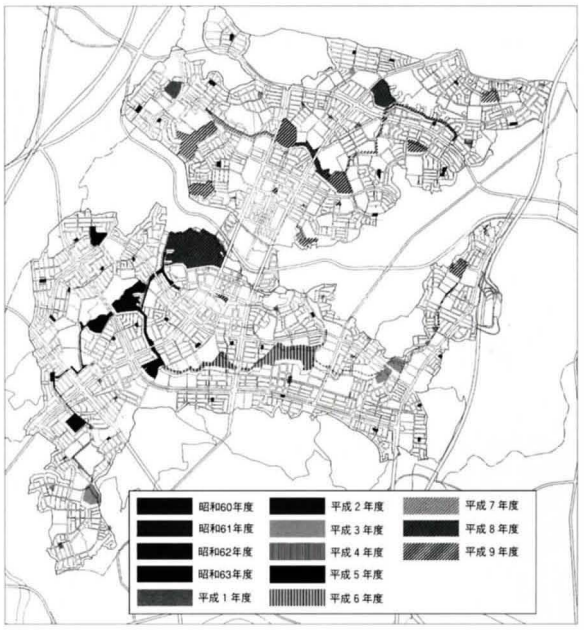


公共下水道の引継ぎは、平成４年度より開始され、平成８年度中に完了の予定である。

公共下水道引継ぎ実績及び計画

	引継ぎ数量（m）	進捗率（%）
平成4年度	147,843.2	26.1
平成5年度	56,428.1	36.1
平成6年度	98,849.2	53.6
平成7年度	94,102.1	70.2
平成8年度	168,670.4	100.0
合　計	565,893.0	100.0

公園・緑地引継ぎ状況



3　公園・緑地

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

公園・緑地の引継ぎは昭和60年度より実施され、平成10年度中に完了の予定である。

公園・緑地引継ぎ実績及び計画

	引継ぎ数量（㎡）	進捗率（%）
昭和 60 年度	178,527	14.5
昭和 61 年度	4,600	15.0
昭和 62 年度	30,956	17.4
昭和 63 年度	14,559	18.6
平成 1 年度	22,936	20.5
平成 2 年度	15,582	21.7
平成 3 年度	151,838	34.1
平成 4 年度	30,876	36.6
平成 5 年度	22,322	38.4
平成 6 年度	154,740	51.0
平成 7 年度	59,901	55.9
平成 8 年度	183,296	70.8
平成 9 年度	73,758	76.8
平成 10 年度	285,019	100.0
合　計	1,228,910	100.0

公園・緑地の引継条件

横浜北部新都市第１地区、第２地区土地区画整理事業
施行区域内の公園緑地の整備及び管理等に関する協定書
(S58.7.5)

①公園緑地の出入口へ至る道路が整備されていること。
②公園は一公園を単位として、緑道は幹線道路で区切られた区間を単位とする。
③各年度末に一括して行う。

第5節　建築協定等

1. 街づくり協定

土地区画整理事業地区の民有地については、施行者である公団が街づくりを直接コントロールできないため、地区計画及び建築協定締結区域外では、無秩序なビルドアップ、敷地の細分化などが行われ、計画的な街づくりが果たされにくい課題がある。

そこで、計画的で望ましい街づくりを住民参加のもとに積極的に推進するため、推進協が主体となって建築基準法の建築協定を中心とする「街づくり協定」（案）の作成が進められた。

すなわち、推進協生活対策委員会において、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た過程において、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的に進めていくこととなった。その結果、生活対策委員を主体に地元有識者、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案づくりの検討作業が進められた。この作業では、一般住宅地とともに特別な用地の申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・倉庫等用地の各地区別にそれぞれ用途に応じた街づくり協定案を検討した。

1センター地区の街づくり協定

センター地区においては多くの民有地を包含しているため、計画的街づくりを地元参加のもとに実現する手段として、街づくり協定の検討が進められ、中川駅前センター、仲町台駅前センター及びタウンセンターにおいては街づくり協定の締結に至っている。さらに茅ヶ崎近隣センター、北山田駅前センターにおいても街づくり協定が締結された。

中川駅前センター街づくり協定

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

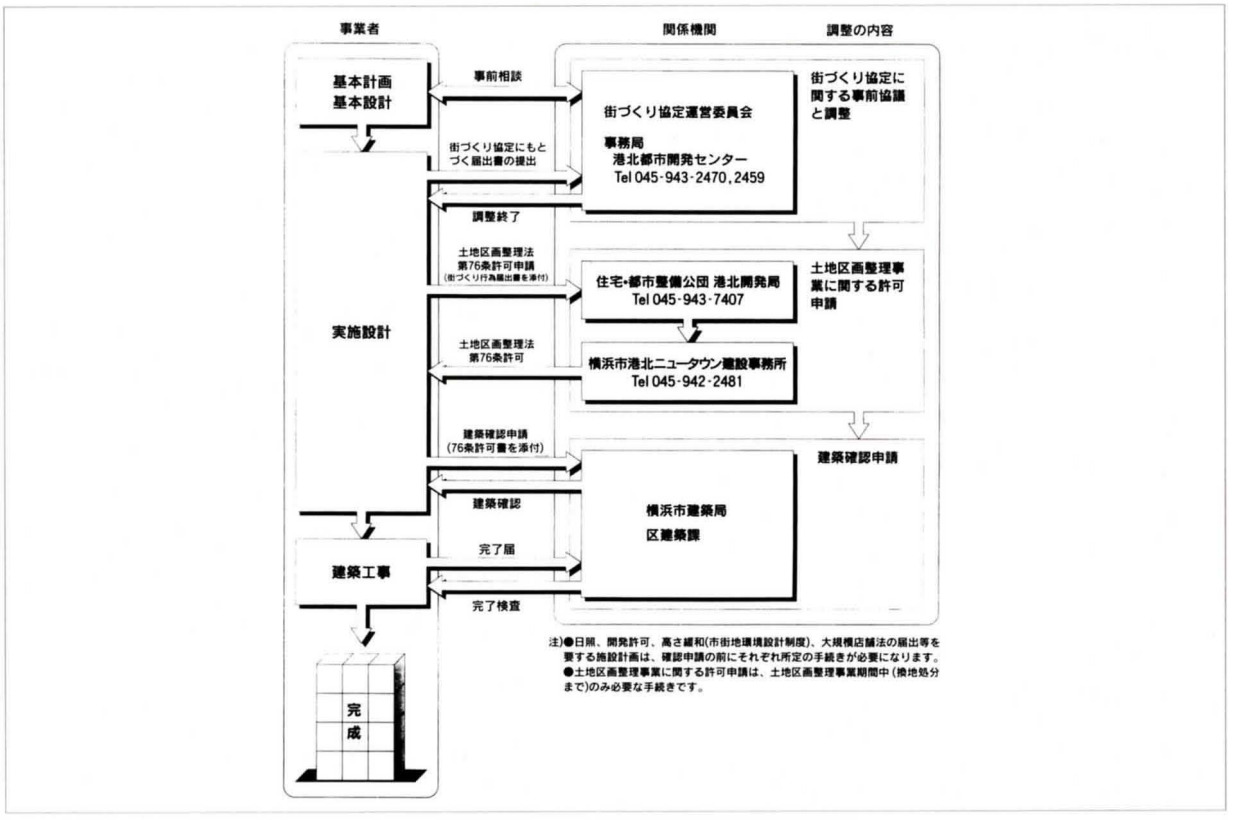
仲町台駅前センター街づくり協定

目　的	関係者の街づくりに対する意志の統一を図り、調和のとれ、魅力と活力のある街づくりを進める
テーマ	「自然と人間」：健康的で気持ちのよい雰囲気の街づくりと商店街の形成を目指す 「ネオ・クラシック」：個性的で、魅力ある都市景観を生み出す 「花」：店前の花壇、窓辺のプランターの花などにより、街並みに彩りを与え生き生きとした魅力ある商環境づくりを行う

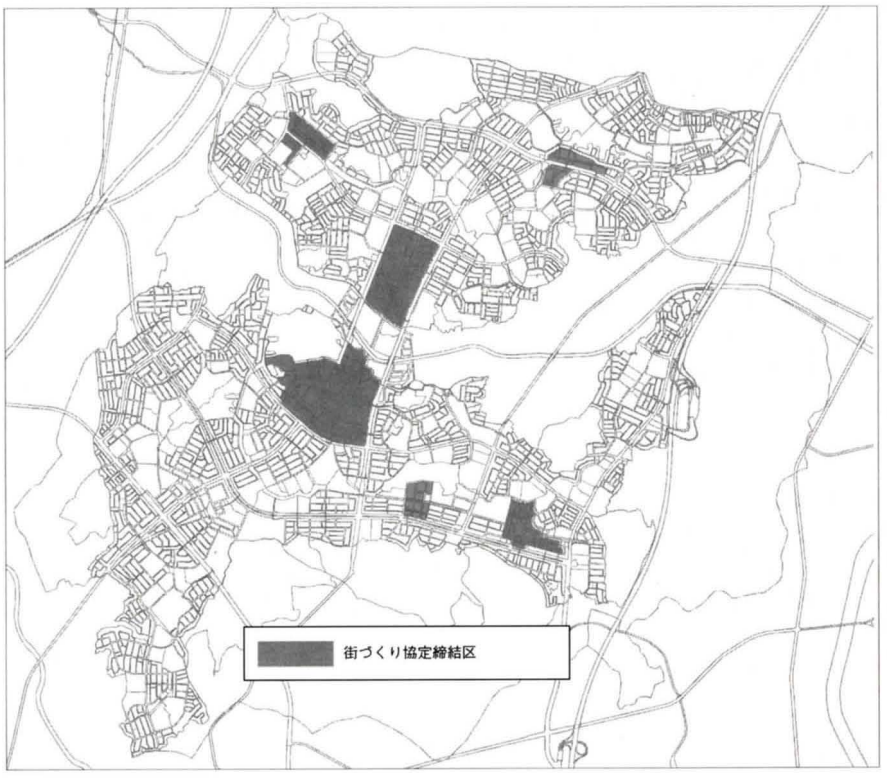
タウンセンター地区街づくり協定

目　的	魅力的な都市環境を創る
項　目	敷地、共同化・用途・オープンスペースの確保・建物形態・付属物・駐車場、駐輪場
協定の取決め	平成5年5月30日の総会で、タウンセンター権利者の相互の合意のもとに取り決めがなされた

街づくり協定区域内の建築確認申請手続きの流れ



街づくり協定締結区域図



2一般住宅地における街づくり協定

民有地の独立住宅地における住環境の保全対策のため、一般住宅地においても、次のような項目を内容とする街づくり協定案が検討されている。

〔協定案の項目〕

・敷地の最小面積
・敷地の主出入口の空地確保
・敷地の緑化（一定率以上の緑化と生垣の設置）
・建築物の用途（一戸建住宅のみ）
・建築物の階数（2階以下）
・壁面の後退距離

3共同住宅街づくり協定

アパート・マンション等用地における街づくり協定案の項目は以下のとおりである。

・一戸当たりの敷地面積最小規模
・幹線道路からのアプローチ
・敷地内の緑化、生垣の設置、駐車場のカバーグリーン
・建築物の用途の規制（一定規模以上の工場、解体業、倉庫、モーテル、ホテルの制限）
・外壁の後退距離と独立住宅地への日照確保
・広告塔などの大きさ、色彩、材料の基準

2. 建築協定

また、ニュータウン建築協定研究班での検討を受け、工場倉庫等地区、住宅地区において7箇所の区域で建築協定が締結されている。

建築協定の締結

年月日	建築協定（認可公告）
昭和 57. 5.15	第一地区牛久保10工区建築協定
58. 9. 5	荏田準工業地域建築協定
59. 4. 5	新吉田工業倉庫地区
59. 5.15	荏田南2-2街区建築協定
62.11. 5	東山田準工業地域建築協定
平成 3. 4. 5	南山田準工業地域建築協定
3. 8.24	第一地区東山田1工区建築協定

1工場倉庫等地区の事例

荏田準工業地域建築協定

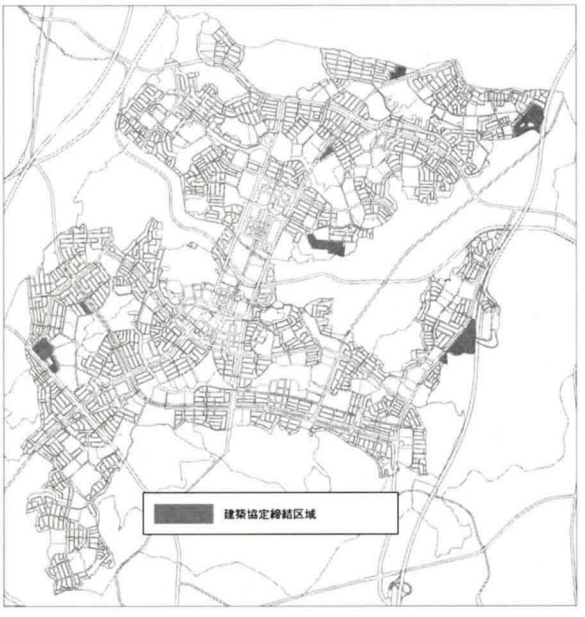
目　的	建築物の敷地、用途及び形態に関する基準を協定し、準工業地域（工場倉庫等地区）の環境を高度に維持し、増進することを目的とする
項　目	敷地の最小面積、敷地の主出入口の基準、駐車場・荷さばき場の制限、敷地内緑化、建物用途、外壁後退距離、住居の用に供する部分の最大面積
効力の発生	昭和58年9月5日

2住宅地区の事例

第一地区東山田第1工区建築協定

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

建築協定締結区域図

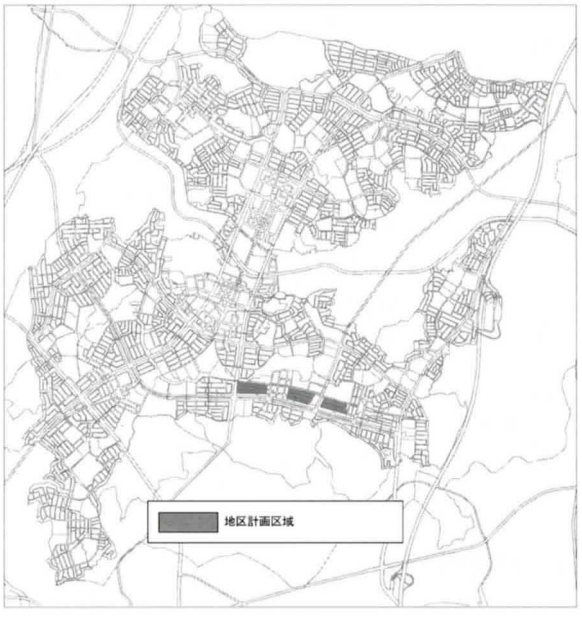


3. 地区計画

市営地下鉄３号線の高架化に伴い、土地利用の一部が変更された茅ヶ崎近隣センター周辺地区においては、全体計画と整合のとれた土地利用変更の誘導が大きな課題となり、地区計画等の導入を図りながら、計画的なまちづくりを行っている。

平成２年４月25日に茅ヶ崎近隣センター周辺地区地区計画が決定された。

地区計画区域図



第6節　民有地の土地利用と街づくり指導

1. 街づくり指導の経緯

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

2. 街づくり指導基準

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

①戸建住宅

・一棟当たりの敷地面積は180㎡以上とする。
・地上２階建までとする。
・生垣づくりなど緑化を進める。

②テラスハウス・タウンハウス等

・一棟当たりの敷地面積は220㎡以上とする。
・生垣づくりなど緑化を進める。
・ブロック塀はつくらない。

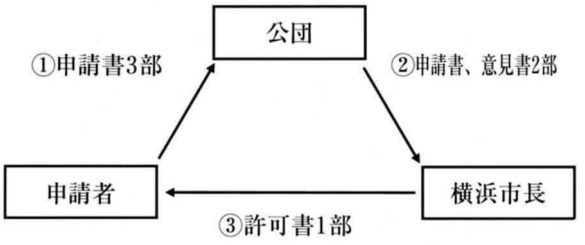
③アパート・マンション

・一棟当たりの敷地面積は260㎡以上とする。
・共同住宅を主体とし工場、倉庫、ホテルなどは建てない。
・敷地面積の15%以上を緑化する。
・一戸当たりの敷地面積は43㎡以上とする。

3.76条許可申請時の街づくり指導

当ニュータウンでは、まちづくりの理念・方針に基づき、地元、市、公団の三者が協力して良好な環境の魅力ある街づくりをめざしており、その具現化のため、土地区画整理法第76条の許可の段階における街づくり指導を行っている。

許可申請の処理手続



歴代局長・所長座談会　抄録

－歴代局長・所長座談会－

平成９年１月27日（月）
住宅・都市整備公団研修センターにおいて

－出席者－

川手昭二さん（昭和44年～昭和51年元所長）
島田親二さん（昭和51年～昭和53年元局長）
木村俊一さん（昭和53年～昭和55年元局長）
坏　叔男さん（昭和63年～平成３年元局長）
景野郡司さん（平成３年～平成６年元局長）
阿久津孝さん（平成６年～平成７年前局長）

－司　会－

齋藤幸一局長（平成７年より現港北局長）

司会　　寒いところ、現地をご視察いただきまして、どうもありがとうございました。本日は気楽にお話をちょうだいできればと思いますので、よろしくお願いいたします。

港北ニュータウンの事業につきましては、昭和40年に横浜市が、飛鳥田市政のときですが、六大事業の一つとしてかかげ、昭和41年に公団に正式に開発の要請がまいりました。それ以来公団として当事業にかかわってきたわけですけれども、昭和49年８月に事業者として事業の認可をいただき、昭和55年度事業概成という目標で事業に取りかかったわけであります。その後、３度にわたりまして事業の概成時期が延伸されておりますが、平成７年度末に事業が概成をいたしました。

また、平成８年９月29日に換地処分の公告がなされ、この間、ざっと約30年間ですが、この事業は、施行面積が国内最大規模の1,317haに及び、認可当時の地権者が約5,600人ということで大変関係者の多い事業でもありました。一方、住民参加によるまちづくりということで、これも当地区の開発の大きな特徴でございます。

まちづくりとしましてはいろいろ困難な課題とテーマを抱えた事業でありましたので、その事業に携わられました歴代の局長さん、所長さんには大変ご苦労の多かったことだろうと思います。今回の事業の竣工を記念いたしまして事業誌をまとめることにしておりますが、まとめにあたり、歴代の局長さん、所長さんのいろいろなご苦労話をお聞かせいただきたく、よろしくお願いいたします。

歴代の局長さんの中でこの事業に一番長い期間局長として携わられました野々村さんが、ご案内のと

左から川手さん、島田さん、木村さん、坏さん、景野さん、阿久津さん

おり、この場にはおられません。大変残念なことでありまして、お話をお聞きするわけにいきませんが、今日は野々村さんに対します感謝の気持ちと慰霊の意を込めまして、この場で1分間の黙祷をしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

＊＊　全員黙祷　＊＊

（福田治郎事業部長から事業史の概略説明）

司会　事業の沿革について事業部長から駆け足で説明いたしました。これから皆さんのお話を伺うわけですが、事業の時間的経緯に沿ってお伺いした方が進めやすいのではないかと思っておりますので、まず最初に事業のいわば創世期、草創期の時代、最初にこの事業に取りかかられました川手さんからお話を頂戴したいと思います。

－ＫＪ法で創った計画とシステム－

川手さん　事業史を説明していただいて、その後の方々のご苦労がよくわかります。その一部として、ある時期を支えることができたことの喜びをかみしめることができました。

所長は44年からということですが、地区決定のとき首都圏本部の用地企画第二課長をやっていましたから、地区決定の担当課長だったわけです。それ以前、地区決定に至るまでの候補地決定もそうです。

川手　昭二さん

その前は、多摩ニュータウンの課長から港北担当として、42年7月に特定地区開発室長になりました。対策協議会は42年の6月にできていますから、私が特定地区開発室長になったときはすでに第1回の対策協が開かれた後でした。特定地区開発室長になったときに、その辺のことを取り仕切っていたのは用地部長の藤崎さんです。

地区決定するということは、用地買収を地元が認めたということですから、用地買収の見通しがつかないと地区決定審議会はできません。用地課からほとんど内諾を得たという情報が来て初めて、担当課長である私が地区決定審議会に踏み切れるわけです。

地区決定のときに苦労したことは、公団は35%減歩の中でどれだけの水準の開発が可能かという、判断をしなければならないことでした。

苦労の第2は、市が新住宅市街地開発事業で2,500haを開発すると主張していたのを公団開発が可能な面積に限定する仕事でした。赴任する前の42年6月の段階で市が説明したのは、地下鉄3、4号線を引きますという話と、道路や関連公共施設をちゃんと整備しますという約束を図面を出して地元に示しております。多摩ニュータウンがヘクタールあたり100人で都市計画決定していますから、それを参考に横浜市もヘクタールあたり100人で、2,500haイコール25万人という計画です。25万人の計画があって初めて地下鉄3号線ができますという計算で地元に説明してしまっているわけです。

私は2,500haにあれだけの家があるのを全面買収なんかできるはずがないと思いましたので、それには公団分を限定せざるを得ないだろうと考えました。ですから、私は公団がやる部分と市がやる部分を分けた方がよいのではないかと思い、公団がやる区域を決める為に、候補地選定の段階で石丸さん、辻さんと3人で、その区域界を現地確認し、その結果現在の1,300haぐらいの範囲をきめることができました。公団の施行すべき区域としては1,300haとし、そのほかの区域については、市の判断に委せることに

しました。

市の側では市街地整備事業をその時点では決断せず、その代りに都市農業整備をやりたいと主張していました。横浜市が都市農業を出した理由は、地元説得のスタートは農政局を中心にして地元説明に入ったからだと思います。地元への足がかりが都市局にないわけですから、農政局が農協を通して入っていったんです。農協を通して入っていったんだけれども、地元では何で農協がという議論になり、結局、地元の町内会の方に窓口が変わっていったのだそうです。それは私が来る前の第1回の大議論で、農協を中心にした地元との話し合いの組織は全部打ち破られて、それで地元の町を中心にした組織（対策協）に変わることになります。

その過程は窓口が緑政局（当時は農政局）であり、六大事業を出したときの都市局の人たちのセンスとちょっと違っていました。大場さんを長とする農政局は、港北ニュータウン区域は相当先進的な近郊農業地帯だと思っているわけですから、近郊農業地帯を切り捨てて市街化するのは好ましいことだとは思っていなかった。一方、43年が新都市計画法の制定で市街化調整区域と市街化区域を線引きするのですけれども、市街化調整区域は農林省の側でいうと農業振興地域であり、農業振興整備法に基づく事業をする場所だと考えていたわけですから、同じ都市計画区域の中で両方が攻めぎ合っている。窓口が農政局ですから、当然農林省の出番をつくらなければいけないわけですね。そして農業団地案というものを地元に出して議論を進めているわけです。だから、農業団地をつくるという話と市街地をつくるという話が、都市局側は25万人計画、緑政局の方は都市農業区域を整備するという議論が併進して、その結果が今のような形になったということです。公団は市の都市局と農政局のつじつまを合わせなければならない立場にいますから、ニュータウン区画整理区域22万人、その他地区3万人とし、都市局の25万人計画をバックアップすることにしました。1,300haに対してヘクタールあたり170人となり公団がかなりの高密度で計画して、以前に説明したこととつながっていくようにしたわけです。当時首都圏本部長の扇谷さんが、「170人なんて人口密度じゃ、港北ニュータウンは魅力がないよ」と言って嘆いてしまいました。しかし、そうしなければ対策協に説明したものとつながっていかない。マスタープランの前提である170人の人口密度は出さざるを得ないということでスタートしたわけです。

新都市計画法によると、用地買収について区画整理は、収用事業でないということが明解に定義されます。税金の控除の問題がこれまでとは大きく変わってしまうわけです。どうしても新都市計画法の決定前に用地買収を済ませる必要があった。だから、地区決定というのは、新都市計画法の施行前の用地の関係で非常に急がれているという関係に追い詰められたのがもう一つの重要なことでした。

マスタープランの策定で印象深いことは、実は住民参加の都市計画という方法は、私が公団に勤めて以来考えたこともなく、特定地区開発室長時代も用地部の企画課として仕事をしている間も、住民参加の都市計画というのは一向に気にしていなかった。住民参加は、用地買収の話と思っていました。だから、44年の都市計画決定までは実際には私は地元交渉について出番がなかったと言った方がいい。地区決定をしなければいけないから、そのためのいろいろな計算や、1,300haなら区画整理ができますよとか、技術的なことだけを詰めていて、住民参加との関係はあまり検討していなかった。したがって、住民参加の都市計画でどう決まるかということには全然興味がなかった。

ところが、44年に事務所長を命ぜられまして、今度は公団の窓口の責任者になったわけです。市長のところにご挨拶へ行き、市長から、「港北ニュータウンは住民参加の都市計画をやりますから、計画も住民参加でやってください。」と言われて、えっと思ったわけです。公団というのはいまだかつて住民参加で都市計画のプランニングをやったことがありません。どう進めればよいのだろうと本当に悩みに

悩みました。悩むというのは、その方法論がわからないからで、わからないまま悩みに悩んでいたときに、川喜田二郎先生の『発想法』を読んだわけです。たまたま本屋さんでＫＪ法というものを見つけ出し、目的の違う多種類の人たちの意見を取りまとめる方法論であるということを知って、ＫＪ法で都市計画をやってみようと思ったわけです。

そこで、本に書いてあるとおりに事業計画の人と一緒にＫＪ法でプランニングをやってみて、さらに工事課の人も入れ、庶務課の運転手をやっていた坂田さんまで入れてやってみた。そうしたら、公団の事務所にいる人たちは庶務の一人に至るまで港北ニュータウンができ上がった姿を夢として描いているということがわかったんです。

それには大変な感銘を受けました。ＫＪ法をやってみると、事務系の人たちもどんどん意見を出すわけで、触発されて技術系の人からもさらにいろいろな意見を出してくれたということをよく覚えています。そういう意味で、港北ニュータウンのマスタープランは事業計画課だけでつくったとは全然思っていません。その当時の全所員であのプランをつくったと思っています。

飛鳥田さんに市民参加のマスタープランと言われ、ＫＪ法にたどりつき、それを実験してみて、そういうことだということにたどりついた。そんな皆さんの意見をまとめると、システムとしてはグリーンマトリックスに行きつくわけです。あのようなシステムを発想するのはたった一人の人でできるわけではなく、みんなの思いをまとめると、おのずからグリーンマトリックスに至らざるを得なかったというふうに私は思っています。

公団側の全職員がこういうニュータウンをつくりたいと思うツリー構造をまずつくりました。ところで、そのように計画された都市の公共用地はみな市に引継ぐわけで、市が受けてくれなければだめで、たとえば高蔵寺ニュータウンの望ましい学校のシステム、高学年と低学年を分ける分離の設計のシステムを公団が提案したとき、地元市が受け入れられなかったという例があるのです。事務所の全職員で考えて、こういうシステムがよいと言っても、市のスクリーンを通り抜けないとものができないわけです。チェックのために、市の各課の係長レベルに講堂に集まってもらって、３日間ぐらい、我々の考えているプランニングが市に受け入れられるシステムになるかどうかをチェックするスクリーンをＫＪ法で作りました。それをもとにプランニングをしていきましたから、造成計画を別にすればプランニングについてはあまり文句が出なかったのだと思います。

その過程で印象的なのは、小学校と集合運動場の話です。市の方はシビルミニマムで小学校を小さくしたい、市の小学校は１ha、我々は公団の標準設計による1.4haで設計したい。公団は「天下の公団が１haの小学校なんかできるか。」、市は「やりたいのなら、0.4haは無償でいただきましょう。」41年10月の市長と公団総裁との覚書ではどうなんだ、それは無償でもらえるものではないかという話なんです。結論として、面積の差を集合運動場にまとめ、公団と市のレベルを合わせるようにしました。

そういうことをシラミみつぶしにすることを含めてマスタープランを決めていったわけです。事業計画の認可段階ではなく、マスタープラン段階ですでにそういう議論をやったという点では他の地区と違う詰め方だと思っております。

次に申出換地の話ですが、本当にやろうと決心したのは港北ニュータウン建設研究会です。公団のマスタープランを地元に説明するまでは、対策協と市とのやり合いがものすごいわけです。地元は関連公共は一切負担しないという主張で横浜市と議論しているのですから、公団にとって重要な援軍ですから、うっかり口を挟めない。おとなしく見ていざるを得ないんです。大いに話を聞いているわけです。すると、地元と市の大議論の合間に、地元の人々は、どういうニュータウンをつくりたいかという意見が沢山出ていることを発見しました。私や、事務所の仲間たちは割合客観的に聞けて、地元の人が何をつく

りたいのかをＫＪ法で組み込んでプランに反映させました。最後に４人の対策委員長を呼んでＫＪ法によって、意見を入れて設計しました。だから、対策協の幹部に対する説明会のときには、全く反論が出なかった。「俺たちが常々言ったことはみんなプランに反映したな。」と言って、納得してくれたんです。

その上で地元は「こんな計画が35%減歩の中でできるのか。」と聞く、公団側は「できます。」と明快に答えましたから、それで地元は安心し、同時に、現在の設計図で進められるという見通しができて、横浜市も一安心した。一安心のときに、「この際、方向を変えよう。」と言ったのが当時のニュータウン建設部長をやっていた森部長で、みながオーケーと言ったのなら、このマスタープランを使って、後に皆さんがどういう生活設計ができるか検討する研究会をつくろうということで港北ニュータウン建設研究会ができたわけです。

非常によい発想だったと思います。方向は大きく転換しました。対策協の雰囲気がガラッと変わったのはニュータウン建設研究会をつくってからといってもいい。あるいはマスタープランを見てからと言ってもいいか、その辺は微妙ですが。ニュータウン建設研究会では、マスタープランに従って自分たちがどのように土地利用をするかということになりますと、どのように自分たちの換地が得られるのかという議論が当然出てくるわけで、その中でおのずから申出換地というアイデアが出てきた。先ほどのグリーンマトリックスシステムを考え出したのと似たようなかたちです。地元の意見も、我々の意見も、区画整理課の人たちもいて、申出換地という形で自由に換地を得られるシステムがよいと思いついてくるんです。だれからともなく思いついたと言った方がいい。そういう意味で、建設研究会が申出換地の産みの親だというふうに思ってもいいのですが、区画整理課の人たちのやわらかい頭がなかったら、そんな発想が出てきても、できますとは言えないわけですから、発想を定着させていった区画整理課の人たちの努力は大変だったと思います。

ところが、申出換地には本社が「うん」と言わないわけです。本社へ説明に行くと、「建設省に弓を引く気か。建設省が区画整理事業をあの大変な戦災復興を経て一貫した理論でやってきたということを全然理解していない。」ということで、それを乗り越えるのが大変でした。

それを乗り越えたのは港北の区画整理の評価の話です。区画整理の評価をどういうふうにしようかという議論をこの前に延々とやっておりました。東京支社の宅地部長だった渡辺さんが都にお戻りになって、都の区画整理協会をつくられたので、評価方式を委託していたのですが、そのときの評価システム、つまり地帯価でやらなければだめだというのが渡辺さんのアイデアです。ご自身が公団の評価方式をつくった人ですが、1,300haを区画整理するとなると、公団のいままでの評価方法でなく、新しい評価方式にシステムを変えるわけです。それを本社に説得するのがまた大ごとでした。今までの公団の経験と実績はどうする気かと言われましたが、幸いにして渡辺さんという大きな後ろ盾がいるので、一丸となって本社と議論でき、新しい評価方式特にセンターは特別な評価が必要というところまで突破できたんです。これによって、次の申出換地のところでの議論も突破できたんだと思います。

でも、最終的には、今野理事がいなかったら突破できなかったでしょう。最後は御前会議でどうするかという議論があって、そのときに、今野理事が「君たちの理屈は非常によくわかったが、新しい方式は100haぐらいの小さなところで実験して徐々に拡大していくのが当たり前で、突然1,300haで実験するというのはちょっと無茶だ。」とおっしゃったのですが、みな頑張ったものですから、最後は「事務所の方で責任をとるか。」、「とります。」、「じゃあ、やりたまえ。」となった。普通はなかなかできない判断を公団のトップにしていただいて、できたと思います。

当然、周りにいる方々は建設省との関係があり、

ご心配だったと思います。正統派の公団が弓を引くような方向へは非常に不安だったと思いますが、今野さんが踏み切っていただいたのは、やはりすごい慧眼で、だからこそ地元の対策協の人たちもこの事業に乗れたわけです。申出換地がなかったら、換地設計のところでおそらくすごい反対運動が起きたと思います。また、あのようなセンターや、いろいろなことができなかったと思うんですが、トップの判断のおかげでこの事業が成立できました。申出換地なしに港北ニュータウンはあり得なかったと思います。

事業認可に向けての地元調整で大変だったのは小規模宅地の会（「宅地会」）でしょう。対策協の説明のときにはプランについてはみんなが賛同してくれていまして、事業計画書をつくって地元説明会を何十回となく開いていったのですが、出てくるのはほとんど宅地会の人たちで、みんな反対している。対策協の人たちも市に対しては強く主張しているのですが、宅地会の人たちがいるとおとなしくなるんです。公団職員は大いに頑張って、頑張り続けました。一度、今日は言わせるだけ言わせてみようということにしましたら、おさまり切れなくなり、このやり方を反省しました。これからは、宅地会の人たちが何と言おうと闘う姿勢で徹底的に説明に入って乗り切れたと思っています。我々が頑張ると対策協も何となく自信が出てきて、そのときは黙っていても、後で事業計画の認可に対して何となく日本的におさまっていく過程があったと思います。

また忘れてならないのは、実はこういう大型の事務所ができると、お偉い方が来たら展望台から案内するということで、予算がつきました。それに対して我々は、ニュータウンを上から見てもしようがない、一番の売り物はグリーンベルトだから、見本を示そう、偉い人が来たらそこを見せようというつもりで、はじめにせせらぎ公園をつくりました。工事課に行った藤原さんが、課の人たちと一緒に頑張ってつくってくださるわけですが、せせらぎ公園ができて宅地会がおさまりました。事業計画の説明のときにはいろいろあったが、あれだけよいものを本当につくることがわかったという人が相当出てきました。反対派にわからせる意味では、設計の一番のみそになる部分を一部つくってごらんに入れることがすごく重要だったというふうに思っています。

司会　ありがとうございました。

川手さんの話には、事業のこれからの動きをずっと見る上で大変重要なことが幾つかあったかと思いますが、過日、野々村さんの遺稿集を見ておりましたら、グリーンマトリックスができたのは、その地域の人たちがそういうものをつくることに参画をしたからだとありました。今いわれる市民参加ができたからこそ、立派なグリーンマトリックスができたということです。我々が都市整備を考えるときには、地域の人々が一緒になってまちづくりを進めていくことが必要不可欠なことであり、そういう意味から、この港北ニュータウンの事業の進め方は今後のまちづくりのためには大変参考になる例ではないかというようなことを書いておられました。

この事業の非常に重要な柱の一つであります住民参加という課題を抱えて事業がスタートしたわけですが、これから本格的に事業が動き出した時期に局長としてご活躍されました島田さんの方から、お話をいただければと思います。

ー事業が動きだすまでー

島田さん　私は局長になる前の48年10月には首都圏の事業第一部長であり、所管する事務所の一つが港北であったわけです。しかしながら、所管する地区数も多く港北だけに関わる時間に限りがあり、又、川手さんも忙しくて、首都圏本部には、よほどでなかったら来ないから実態がよくわからない状態で、川手さんにお任せというかたちでした。それでも、何回か現地に赴き、現場を視察し、問題点の打合等しました。必要に応じて、横浜市長（飛鳥田）助役さんに、事業の協力要請に参りました。

問題点の第一は、仮移転用地の確保が必要である

と事務所からの強い要請があり、人が生活出来る環境を考慮して、地区外の「すみれが丘団地」の一角を確保しました。本社はなかなか「うん」と言わなかったですが、3000戸の住宅を動かさないと事業が出来ないと説明して、了解をとりました。

問題点の第二は、鶴見川の改修を促進すること、横浜市長からも要請があり、とにかく、実状を聞こうと、長島本部長と共に関東地建河川部長及び次長にお会いして、改修の実態と、暫定改修を一挙にやれば、いくらかかるか等お尋ねした。一応試算しましょう、との約束で、次の会合で約25億あれば何とかなる、これをどうするかとういう打合せを３回位やりました。これは、50年の秋でしたが、この年の12月に河川部長が急死され、その10日後には、次長さんも亡くなられて、この話は中断に至りました。

問題点の第三は、港北事務所の職員の取扱いです。職員が心身共に疲れ果て、選手交代をしないと続かない。首都圏の私の管轄範囲の中で、優秀な人を派遣し疲れた人を引き取ることで、戦力強化のお手伝いをさせてもらいました。

ところで、公団の事業はなかなか進まない、事業計画の縦覧とか意見書の処理、等々問題点山積みしているが、地元民としては承知出来ない、こういう重要な事態にトップである本部長は何で来ないのか「本部長を呼べ」ということになった。当時は林さん、これを引き継いだ長島さんが、１回づつ呼ばれて、集合所で説明を求められた。これは説明会でない、本部長を吊し上げるのが目的で、私が代わって質問に答えようとしても駄目で、本部長だけに答弁を求め半日に及んだ。これ以来、おふたりは港北に行きたがりませんでした。51年３月、地元民の不満が爆発し、中川地区を中心に白鉢巻きをして筵旗を立てて、事務所を取り囲む事態になった。その勢いで総裁に会って答弁を求めることになりました。彼らの主張は、次の通り、

「公団は、49年に事業認可を得てるのに、工事着工をしない。本気で事業をする気持ちがない。事業年度は、55年事業完了と明記しているのに、出来るのか？出来なければ、用地買収した土地を金利を付けて全部返還し、公団は撤退して下さい。」

この大事業が55年に完了は、不可能なことは明らかであるが、「出来ない」と言えば決裂する。当日大勢の地元民が九段に押しかけたが、代表者４人だけを総裁室に入れ、総裁と本部長が応待することになった。

「この本部長は、現地に１回しか来ない。事業をやる気がない。だから、総裁に質問しますが、55年までに出来ますか。」総裁は「55年完了を目標に出来るだけの努力をします。」と答えられた。向こうも大人ですから、それで引き揚げました。

私が局長に任命されましたのは、僅か２ヶ月後の５月でした。初めに考えたことは、いかにして事業を軌道に乗せるかということです。当時は公団不信で最悪でした。これまでの経過を見て、口で言うのはやめよう実行するだけだと考えていたわけです。何とかして工事着工をする、これが最良の道と信じていました。

ところが、工事を阻害する要因がいくつもあって、これを同時平行的に解決しなければならない。

即ち、工事を前提する補償交渉が進まないこと、鶴見川の改修促進、文化財の発掘の範囲が広がり、これが終わらないと工事着工が出来ない。谷間に生活する3000戸の小宅地の移転等々である。

着任後間もなく、代表幹部４人が局長室に来られて、

島田　親二さん

「総裁がこの間約束した、55年度工事完了に関するスケジュールを作成して下さい。」と要求した。私が申し上げたのは「これだけしかいない職員にスケジュールを作成させれば、長時間かかり、無駄な作業です。それより、あなたたちの望むことは1日も早く工事を進めることでしょう。」

私は1つの提案をした。

「土地の起工承諾を補償交渉すると、個々の人は、値を高く要求してくる。即ち総論賛成、各論反対では進まない。あなたたち代表の力で、地域をまとめて下さい。一定の規模の土地をまとめてくれれば、工事は必ず発注する。」

代表者の方々は、これを了解しスケジュールの話はやめて、工事促進に協力することになった。そのうちに山内地区で土地まとめてくれ、直ちに造成工事を発注した。工事が始まればブルドーザー、キャリオール等大型機械が投入され、ゴーゴーという音と共に活気が出るし、地形が毎日変わっていくわけです。地元民としても、珍しいわけですから、監督をかねて見に来る。そういう状態になると不満も徐々に減って、山内地区において、第二第三の地区で次々と工事が始まったのです。これが、他の地区にも波及し、川和地区でも第二地区の中川地区でも大規模な造成が発注され、小宅地の多い第一地区も家屋移転が出来たところから、工事に入った。

開発を希望する農業を主とする地元住民とは別に、谷間に密集して住む3000戸の小宅地の人々がいました。彼等は、「小宅地の会」をつくり、区画整理事業絶対反対でした。「大地主である農民のための事業、我々は被害者だ。仮移転などもっての外、減歩もなし、清算金もなし」

「仮移転すれば、学校も変わる、又、いつ何所へ帰れるか分からない。移転は反対だ。」出来るだけ移転しないで、最小限の戸数を移転する努力をして欲しい、強い主張に、存置家屋、移転家屋に分類して、造成計画も一部変更しました。工事部、補償部の職員は、日、夜、工事説明会をするために現地で活躍した。ところが、小宅地の人々は昼は会社、工場等で働いているので、日曜日の午後8時以降にしてくれ、仕方なく、その通り説明会を行ったが相手は酒気もおびて真面目に交渉が出来ないとの報告を聞いた。ある日、小宅地の幹部を局に来てもらい、次のように話しをした。

「工事説明会をあなた達の要望で日曜日の夜出勤させたが、今後は日曜はお断りしたい。あなた方も会社に行けば労組の幹部でしょう。私の部下も組合員です。不当な労働行為を強いることは出来ない。」

これを了解し、その後は平日に説明会は行われました。この様に何回か色々なことで会っているうちにお互い親しみも出来て、事業に協力して移転をするようになりました。

職員の努力もあり、52年秋には、地区全体の3分の1の面積まで造成着工を拡大することに成功した。

この間、代表者幹部もすっかり公団を信頼して、事業促進に協力してくれました。工事着手出来ない個所、これは文化財の発掘作業を続行している地域でした。それが、次第に大規模かつ長期化の様相を呈して来た。公団だけの力では、どうしようもない。そこで地区代表幹部と相談した結果、横浜市教育委員会の幹部と発掘の当事者である考古学の先生を局に呼んで、早期に作業を切り上げるよう要請した。交渉は平行線のまま難行した。何回か交渉を重ねて、最後に考古学の先生に対して、現在作業中の個所は1ヶ年の期限で切り上げることで納得してもらうことに成功した。

次に、横浜市との宅造協議が難行した。この地区は、工事設計にあたり1件ごとに市の職員のチェックを必要とし、この際、色々と変更されたり、審査に時間がかかって発注までに無駄な時間と労力を費やすことになっていた。これを、緩和するために私は横浜市の各局長にお願いをして、市が将来公共施設を引継いだ際、心配のないようあなたのところのエースを出してくれ、ということで公団に人出しをお願いした。下水道局、道路局、計画局から各1名を出していただいて、やっと宅造協議も軌道に乗り

ました。

最後に鶴見川の改修と白山遊水池の建設について説明します。鶴見川の上流地域は開発による市街地が急速に進み、降雨の際、一時に流達時間が速くなって、流量を増す、又開発に伴って大量の土砂が下流部に堆積して、河床が上昇して下流地域へ洪水として、しばしば災害を興へた。これに怒った下流地域の住民が、建設省、横浜市に対して「大規模な河川改修」を強く要請した。しかしながら、建設省の予算配分は全国的であって、鶴見川だけに集中して配分することは不可能で別の財源に頼るしかなかった。

「河川改修が出来ないときは、上流部の開発事業は全面的にストップさせよ。」という下流住民の主張、横浜市もストップの意向に傾いた。

即ち、ニュータウン建設もストップされる。私は現地に着任して強く危機感を感じた。建設省京浜工事事務所の近藤所長と協議して、

「公団の財投資金を国に貸す。この資金で大規模な改修工事を短時間で実施する。工事竣工後、国は公団に返債する。」具体的の案としては、

「河床の土砂を浚渫して、パイプにて土砂流をポンプ送水して、海に放流する。これにより河床を掘り下げ断面を拡大する。又、必要な個所は堤防嵩上げする。これにより、現容量の２倍950㎥/分の流下断面を確保する。」（事業費約75億と試算された）

原案は出来たが「公団の資金を国に貸す。」このようなことが、建設省、大蔵省、公団の上層部が承知するかどうか、上層部に対するP.Rが大変、又、会計検査院の事前了解も必要となる。

近藤所長と私が担当責任者となり、上層部の説得に努力すると共に、現地視察に来られた人を京浜事務所からニュータウンへ、又、ニュータウンに来られた人は、下流をご案内して鶴見川の実態を認識してもらう工夫も行った。

私の在任中に建設省河川局、計画局、及び公団は実施してもよいと理解していただき、あとは、建設省の会計課が難色を示していると状態までにこぎつけた。鶴見川改修は、めどがついたが改修工事完了まで数年はかかる。この間も港北局では造成工事を進める必要がある。

暫定措置として、河川側は白山に暫定遊水池の設置を公団に要求されました。遊水池するには、土地を買収するのですが、私は土地の跡地利用について悩みました。横浜市での第三下水処理場として、市が将来買いとるとの覚書を締結することで実施に踏切りました。

司会　引き続きまして木村さんの方からお願いします。特に事業期間の延伸の問題が議論として真っ盛りのときではなかったと思います。

－苦労した鶴見川改修とスケジュール延伸－

木村さん　私が港北開発局の局長として着任したのは53年４月でしたが、着任草々引っ張り出されたのが鶴見川改修促進の件でした。

鶴見川の改修を促進しなければニュータウン開発を進めることが難しいということは理解出来ましたが、そのために公団が浚渫船を製作するとか、最初に説明を受けた時は、其の間の事情が良くわかりませんでした。然し大綱はすでに公団と建設省との間で了承されていましたので、良くわからないまま、その実施にむけて促進陳情の日が続きました。

話を進める段階で会計法上疑義があるとか色々な問題もありましたが、２カ月後の６月15日に公団と建設省の間で基本協定を締結することが出来ました。其の後、浚渫船等、浚渫施設の取扱いに関する協定及び細部にわたる覚書を53年末まで順次、結び、鶴見川の改修は軌道に乗ったわけですが、53年は鶴見川に明け暮れた１年でした。

鶴見川の改修はこれで軌道に乗ったわけですが、鶴見川に関連して白山遊水池の問題がありました。横浜市が第三次下水処理場として計画していた予定地を先行買収して暫定遊水池として利用するという計画でしたが、この遊水池予定地と鶴見川との間に横浜線が通っており、列車運行に支障を来すと国鉄

当局から難色を示されました。これは主として技術的な問題ですが、国鉄と再三議論し合いまして、話がつくまで半年ぐらいかかりましたが、53年度末、工事に着手しました。

それから、最も問題になったのは「62年度概成スケジュール」です。先ほども話がありましたとおり、以前62年度概成スケジュールを出した際白鉢巻き運動が起きており、同じようなことをまたやると大変なことになる。今回は問題になっている鶴見川から話をしようということになりました。鶴見川の改修計画、家屋の移転、文化財の調査、地下鉄、地区外の下水幹線工事の促進、この5点が問題になっていたわけです。

鶴見川の改修については建設省との間に協定が締結できましたので、58年度までに現容量の毎分500㎥から950㎥への改修ができれば地区内の調整池をつぶしてもよいという話がまとまりました。

家屋移転については、地区内に家屋が2,500戸あり、そのうち1,500戸は何らかの形で移転が必要となる。ところが、これを62年度概成スケジュールの中に組み込むと、年間300戸ぐらいの移転が必要だという問題が出てきました。仮設住宅の用地が問題です。すでにすみれが丘団地の中に100戸ほどの代替用地がありましたが、そのほかの手当てはしていませんでした。あと200戸以上の用地が要るということで、地区外の農地を一時転用で仮設住宅用地にしようということで市と折衝したわけです。農地法上の問題があり、仮設住宅は2年以内しか認められない。ところが、実際にはそれを2年以上使うわけですから、一旦は農地第4条で仮設とし、その後切り替えるということで了解を取りつけ、仮設住宅の建設に着手したいと思います。

それから、文化財については、58年までに終わらないと後の工事が出来ませんので、発掘調査促進の要望を市教育委員会へ出しました。そのために費用負担が多少増えましたけれども、これも万止むを得ないということで、文化財の調査をしてもらいました。

一番問題となったのは地下鉄です。市の方は4号線についてはほとんど計画がなくて、3号線についてはある程度計画を進めておったわけですが、その費用負担について公団との間で話がついていなかったのです。港北に来るまでは大阪の部長をしていましたので、神戸市との間でニュータウンルールをちょっと外れたような地下鉄の負担工事をしたことがありましたが、横浜市といろいろと話をし公団としても応分の協力をしていこうということで具体化を進め、とりあえず54年度には横浜～新横浜間が着工されました。

これらを整理して、「62年度概成スケジュール」(案) を作成した、地元の対策協、宅地会に何回となく説明しました。最終的に54年の3月でしたか、「62年度概成スケジュール」を発表しました。いろいろ議論がありましたけれども、因果関係をはっきりさせていましたので、地元も最終的には了解してくれ、6月に最終的に了解を得たと記憶しております。

木村　俊一さん

司会　ありがとうございました。

木村局長の後は野々村さんが8年間局長を歴任されるわけですが、おられません。次に、圷さんが63年から平成3年まで局長を歴任されましたけれども、野々村さんの局長当時に事業部長も歴任されておりますので、そういったこともあわせてお話しいただければと思います。

―街びらきから多機能複合都市へ―

圷さん　第１期入居のときの問題などを話さねばならないのでしょうが、情けないことにみんな忘れてしまっているんです。いずれにしても、あのころは港北へ赴任ということについては事前にみんながいろいろなことを言って脅かすわけです。大変なところだと。ただ、本社にいれば、たまにどう大変だということの中身を聞かされたりしますので、それなりの覚悟で行ったわけです。

びくびくしていてもしようがないわけですが、いきなり説明会なんかで質問されたりして、確かに最初のうちは大分勝手が違って苦労しました。しかし、半年もすると、大体どの地主さんは何を言うとか、口ではあのように言っているけれども腹は違うとか、いろいろなことがわかってくるようになるし、課長さんたちも補佐をしてくれて、わかってくるわけです。まちづくりの方の工事もだんだん進んできていますし、先ほどのお話のように工事が始まったら雰囲気が変わったとか、いろいろなことがあって、昔の激しい時代とは大分違っているということがわかるわけです。

第１期入居ということになると、特に荏田地区なんかは公団住宅も建設が始まるということで協力的な雰囲気が徐々に出てきている。ですから、第１期入居に向けて事業部として苦労したことが、実は中身としてはっきり思い出せないんです。事業計画課の春原課長以下がいろいろ苦労されていて、それをサポートしていたわけです。

さっきの鶴見川の改修ですが、実はあの浚渫船は事業部長が船長ということになっていまして、船長なら一回乗らねばと乗りに行ったり、大変な中でも楽しいこともありました。

自分で覚えていないというのは、よく考えてみれば、ほかの人がやっていることを「いいぞ、やれよ」と言っていたことなんです。自分でやったことは覚えているわけで、部長のときに覚えているのは、３号線の負担金の話です。新横浜からニュータウンまでのいわゆる関連区間の負担について市が言ってきたわけです。当時、多摩ニュータウンでのニュータウンルールというのがあって、負担金の計算の仕方はわかっていました。それを出せという話だったんですが、それは断りました。なぜなら、全面買収区域ではない、土地を３分の１しか持っていないのに全額の負担ができるかということですね。特にニュータウンルールについては、港北ニュータウンの事業計画の骨子ができた最初のころ、川手所長の時代に、関連事業としては、負担しないということになっているわけです。負担をしないことで減歩が決まっている。それを改めて負担しろというのなら、その分は市から地主に説明して減歩を増やしてもらえと無理難題をふっかけたわけです。公団としては、持っている３分の１の分の負担はすることとして話しました。

これについては直接運輸省にも行きました。「運輸省がうんと言わない。」と市の交通局の人が言いますから、運輸省なら沢山知った人がいるということで行きまして、ルールができてから昔の人に適用することはないだろうということで、３号線の地区内ニュータウン関連部分についての補償を値切った。これは事業部長として直接やったことです。

いろいろありましたが、私の一身上の都合などもあって２年で事業部長をお役御免になりました。その後、局長になってもう一度来たわけですが、二度目のお務めで局長をするのは楽なんです。みんな顔を知っているし、気心も知っている。仲よくやってくれた人も白い目で見ていた人もいると思いますけ

圷　叔男さん

れども、いずれにしてもそういうことがよくわかる。ただ、事業部長をやめるときに「今度は局長になって帰ってこいよ」と言ってくれた地主さんが数人いらっしゃったんですが、そのうちのお二人が局長になって来たときにはすでに亡くなっていた。そういう意味では大変残念でした。お線香をあげてご家族にご挨拶をしてきたことを覚えています。

タウンセンターのマスタープランの変更や、関連会社・港北都市開発センターの設立については、局長で行くまでにあらかたの作業がずっと進んできており、特にタウンセンターのマスタープランの変更については、最初にタウンセンターの計画をつくった時代とは商業施設の立地環境等がすっかり変わっていて、大規模に集積して地区外からもお客さんを集めるという時代になっていましたから、それに沿ったマスタープランの変更だということで、地権者に対する説明も比較的楽になったと思います。それから、一方で多摩で先例があり、都市開発センターという第三セクターをつくることも初めての仕事ではなかったものですから、私自身が苦労するようなことはあまりなかったわけです。

仮清算については、実は事業部長のときにいろいろ問題だろうなと思っていたことが、局長で戻ってくると現実問題になっていたわけです。そこへ事業部の若い人たち、区画整理の課長さんたちが、「仮清算をやらないといけない、地権者が心配している。」と言います。直接地権者に会って聞くとやはりそのとおりで、「仮清算は必要だろう。とにかくやろうよ。」と言った覚えはあるのですが、後の勉強は実務をやられる方々が大変苦労され、とにかくみんなが一生懸命やってくれてうまくいったわけです。

考えてみると、先ほど川手さんのお話にあったように、港北の区画整理は全国に前例のないようなことをどんどんやってきて、仮清算も公団として前例のないことであったけれども、よかったなと思います。特に単価の決め方が難しく、担当課長をはじめみんなが一生懸命考えてくれました。結局、そういうときは理屈よりも常識が物を言うところがあるんですね。局長になったときに、グリーンマトリックスの趣旨と住民参加の継承などをまず考えたわけですが、仮清算についても地権者の意向をいろいろ聞きながらやったわけです。

もうひとつ新しい区画整理上の仕事として立体換地という問題もありましたが、実現しませんでした。地権者の要望がない限り、公団が施行者として何か新しいことをやろうと思っても、なかなかうまくいかないものだなということがわかったわけです。

それから、局長として現地で大きな問題が残っていたのは存置です。特に今日見せていただいた東山田とか北山田あたりの存置地区の整備が問題で、実は、宅地会の中で、昔は残ってよかったという人たちが、みんなが移転をしていくと存置で損をしたという雰囲気に変わっていた時代なんです。何とか理屈をつけて存置から移転に変わりたいという中で、存置地区をどうやって整備するかということがありました。本格的な整備をやるときには事業計画、工事、補償の人たちが一体になったプロジェクトチームでなければやれないという話が上がってきた。私は「結構だ。」とただ言っただけなんです。現実にはそういうプロジェクトチームができて、現地に箱番を置かないと信頼されない、そのとおりだと。費用等々いろいろありましたがそういうことは言ってみれば枝葉の問題でした。

それから、誘致施設の話です。昔のスケジュール表を引っ張り出してみると、誘致施設の関係の仕事が非常に多いんです。誘致施設関係の偉い人に会うとか、起工式、竣工式のセレモニーに出るとか、そういうスケジュールが随分入っていました。起工式、竣工式となれば地元の地主さんとにこにこして会えることもあって、それも事業部長のときとは随分違ったなという感じがします。

個別の案件として幾つか覚えていることの一つは、当時、国家機関の地方移転みたいな話があって、公団本社もどこかに移転というような話があり、東京から出ればいいんだという話ですので、それなら

本社をタウンセンターへ持ってこようと。公団だけではなく、例えば道路公団の本社などを持ってくることができればということで、一時期、丸山総裁にもしつこく言い、支社長等会議で立候補で手を挙げたこともあります。それから、4～5代続けて国土庁の大都市圏局長をよく知っていたものですから、大都市圏局長がかわるたびに、港北ニュータウンへ連れてきては売り込んだ覚えもあります。一度だけですが、建設大臣がニュータウンの視察をされたときにも、「(地方移転は) こちらへどうぞ。」ということを全くのアドリブで言いました。事前に言うと怒られると思ったものですから、お立ち台の上でいきなり言ったら、丸山総裁がこれを横で聞いていて、「うちは最後に動きますから。」と建設大臣に言っておられたことを覚えています。そういった中では、国学院大学の誘致に失敗したことはたいへん残念でした。

もう一つ、エピソードのようなことですが、たしか私が局長のときに飛鳥田前市長が亡くなったんです。実は亡くなる前に病篤いという話が聞こえてきまして、港北ニュータウンを始めたのは飛鳥田さんですので、行こうと思っているうちに亡くなってしまわれました。一般市民としてお葬式には行きましたが、一度訪ねて、新横浜元石川線開通のビデオとか初期入居のビデオなどかを病床の元市長に見せてあげたかったなという思いがあります。

司会　　坏さん時代になると苦労の中身も大分変わってきまして、事業も順調に動き出したということではないかと思います。

引き続きまして、実質的な事業の熟成期といいますか、基盤整備面では最後の段階になりますが、景野さんからお話しいただければと思います。

－再度のスケジュール延伸と達成のために－

景野さん　　私は昭和55年に野々村局長と同日付で工事第一課長になり、後に工事計画課長として4年間務めました。多摩ニュータウン当時には、尾根幹線問題がございまして、ガードマン200人に囲まれながら地元説明をするとか、ガードマン300人を従えて工事着工をするようなことをやっておりましたので、周りから厳しいというご意見がございましたが、私はあまり気にしていなかったわけです。

62年概成スケジュールに延伸したばかりですので、住民の方々の公団に対する風当たりも非常に強かったという状況でした。担当の第一地区に行ってみますと、防災ダムや先行造成地がちょっとできている、そういうほとんど手つかずの状態でした。また、第一地区でも1,000戸の家を移転させなければ工事ができないという状況で、新しいスケジュールを発表しているが、極めて厳しいスケジュールだなと感じたわけです。補償交渉もうまくいかず3年も4年もたつのに防災ダムの工事がまだ竣工しない。その間に会社の倒産や下請への不払いがあり、その処理に追われました。また、先行造成地、あるいは早渕川沿いに用地を借地して、開発許可を取って集団移転用地をつくるとか、すみれが丘団地の中の買収したところの造成ということで、地区内より地区外の工事が非常に多かったわけです。そこで工藤（誠）部長から、第一地区も大事だが、スケジュールのうえで58年入居を何とかしなければならないから、第二地区の方をと頼まれまして、造成工事、橋梁などの工事をお手伝いすることとなりました。

港北の独特な方法ですが、宅地造成については、地権者の方々に、「御用聞き」と称して、下水はどこに入れますか、水道はどうしますか、車庫はどうしましょうかというふうに御用聞きをするわけです。ご要望を聞き、設計をして工事を発注する。しかし、何百人、何千人もの人に御用聞きをしていたのでは間に合わないということで、公団案を策定し、期限内に返事がないものは公団案で進めていきますということで進めていきました。

また、公団と横浜市との宅造協議では擁壁の形状もちゃんと決まっておりまして、公団型の擁壁をやりますと土地利用が非常に悪いので、地主さんもそういう擁壁は不必要であり公団に施行をしないでほ

しいという話がありました。市に申し入れますと、地主さんが将来宅造違反をすると困るからというご指導があり、地主さんは公団に対して擁壁は不要ですが自分で擁壁をつくるときは宅造規制法にちゃんと合ったものをつくりますという文書を出していただいて、それで納得いただいたということです。

そのほか58年６月には新横浜元石川線の開通、58年８月には第１期入居があり、公団、公社、県と市あわせて1,400戸あったわけです。港北ニュータウンでは田園都市線の江田駅から一番至近の距離ですので、期待をしていたわけですが、未入居住宅が非常に多く発生いたしまして、これから奥の方を開発するのにどうしたらよいのかと大きなショックを受けました。そういう状態のときに、市の方から第三京浜沿いにデュポン等の企業を誘致したいという話があり、未入居が港北ニュータウンの多機能複合都市への転換の引き金になったのではないかと思います。禍転じて福となすと申しますか、かえってよかったのではないかと思っております。

また、工事担当の側からは、鶴見川の浚渫や白山遊水池は事業の進捗に非常に役に立っているはずです。今になるとこれらの評価があまり見えてこないわけですが、造成工事も早くでき、近隣の問題、仮設の問題のうえでの評価は非常に大きいわけで、最終的にはそういう仮設工事の類がなかなか目立たないことが非常に残念です。また、供用開始に向かって進む段階で、推進協議会において、「こんな宅地にだれが住めるか。」というようなことも地元に言われて、つるし上げられた記憶もございます。鶴見川の改修や白山遊水池の設置によって、防災ダムが早く撤去できたことは非常によかったなと思います。

景野　郡司さん

その後、３年１か月の間、港北の開発局長であったわけですが、このときがまた平成７年度にスケジュールを延伸するというときで、地権者の方は、再三再四延ばしているので、再度の延伸はしないという確約をしろと言われ、私が責任を持ってこのスケジュールを達成する、スケジュール管理は私がやりますと決意表明いたしまして、地元の了解をいただきました。

スケジュール達成のためには、まず第一地区に補償の難航案件がありました。第二地区の平台というところでは立木の伐採や移植の交渉を行っておりましたが、十数年間ほとんど交渉が進展せず、周辺には４haぐらい、地権者数で60名以上の方々がおられて、このままではスケジュールが達成できないということで、港北ニュータウンで初めて移転の直接施行を実施したわけです。公団職員70名、建設会社60名と、市と審議会委員などに立ち会っていただき直接施行を実施しました。第一地区にもいろいろ問題があって、これで、公団はこのスケジュールでやるんだという意気込みをみんなに知ってもらい、補償がうまくいかない場合には直接施行も辞さずという意気込みが地権者の方に伝わったと思います。直接施行の実施により状況が変わり、最大の難関となっていた補償交渉もうまくいき、案件は大分少なくなったわけです。私はこのスケジュール管理に一番気を使ったということです。

それから中央地区の事業化です。中央地区を事業化することにより港北ニュータウンが一体化する、これで公団の事業が完結することになるのではないかということで、事業化に移っていきました。中央地区は横浜市と地権者の方々の要請型の区画整理事業であり、地権者の協力のもとに事業認可前までに補償交渉や換地計画など概ねの了解をいただき、事

業認可後、すぐに工事着工、また竣工を目指した新しい区画整理事業をやりたいということで進めました。地区をこのまま放置すればスプロールも進みますし、市、地権者、公団の本社もこれはぜひやった方がいいだろうということで、比較的早く事業化が進められて、よかったと思っております。

タウンセンター地区の基盤整備については、横浜市の副都心と位置づけられ、大型のデパート、業務、文化、サービスなどの施設が立地することから、それらにふさわしい整備をする必要があるということで、もともと地域冷暖房や共同溝、駅ビル下の地下駐車場を導入することにしていたわけです。しかし、その整備時期についてはいろいろ議論があって、共同溝については市の方となかなか協議が整わない。平成7年度概成スケジュールを考えると、こんなものはやめてしまおうかということで、職員に指示したわけですが、職員の方では、協議を進めるのでもう少し待ってほしいということで、ぎりぎりで協議が整い共同溝も整備することとしました。

駅ビル下の地下駐車場についても、大規模商業施設や業務ビルが進出して活性化するためには必要であり、ビルの建設者への付置義務だけでは駐車場の確保はあまり望めない。センター地区にはあまり公共用地がないので、将来、駐車場が不足した場合でもつくる場所がない、やはり駅ビルの整備とあわせて地下駐車場をつくった方がよいのではないかということになりました。さらに、公団の区画整理事業として事業の幅を広げたいという思いがあって、本社と協議を進めたわけです。周りは空地だらけなのに今なぜ必要なのか、将来建設すればよいのではないかなどのご意見がでました。しかし、同時に施工しないと後ではなかなかできない、プラザビルとの出入りの関係もあり今着工したいということを何とか認めてもらったわけです。公団内部での協議が長かったものですから、設計にあたっては、事業部長、工事部長とともに設計段階のコンサルタントとの打合わせに出席し、手戻りなくスケジュールを達成しようと思ったわけです。

私の在任期間では、7年度までに工事をどうやって終わらせるかということが重要な課題でした。できるだけ出合い工事を避けるために大きな工事にまとめたいということがあり、地下鉄3号線の左右で工事を分け、さらにアッパータウンとダウンタウンでは地形に高低差がありますので、上下の工区を分け、駅広を一つの工区としますと、北側で5工区、南側で5工区の工事になって、総工費345億円という工事の基盤整備になったわけです。

局長室に職員を呼んで、スケジュールはどうなっているのか、ちゃんと間に合うのだろうな、何が問題かということで、スケジュールについては年がら年じゅう目を光らせておりました。大体スケジュールどおり行きそうだなというときに、次の阿久津局長にバトンタッチをしたわけです。

司会　ありがとうございました。基盤整備も順調に進みつつある中でいわば事業収束期を迎えるわけですが、まず平成6年から局長に在任されました阿久津さん、引き続きよろしくお願いします。

－ニュータウンの都市運営に向けて－

阿久津さん　私が就任いたしましたときには計画あるいは工事といったもののうち方針的なものはほぼ確定しており、淡々と事業を進めればよいという状況になっておりました。平成7年度末の概成を最大の目標に、各部門で事業を行っていたというのが実態です。

その中で幾つかのことをお話ししますと、一つはプラザビル建設の問題がありました。プラザビルの建設と運営を主たる目的として設立されていたＫＴＣ（㈱港北都市開発センター）、バブルがはじけた平成6年ぐらいには、プラザビルを独自で建設して事業を行うことがほぼ不可能だという試算が出ておりました。私の記憶によりますと、自分で土地を買って建物を建てるとすると、累積黒字になるには約35年かかるという計算でございまして、単独で事業化することはほぼ不可能という見通しでした。しか

し平成７年度末事業概成ということを考えると早急に対応することが求められており検討を開始したわけですが、その中で思い切って公団自体で建物をつくったらどうだという考え方が出てきました。過去公団では、千葉などで居住者対応として暫定施設をつくったことはありますが、恒久的施設を公団自ら建設するというケースはありませんでした。思い切ってその必要性、将来の経営見通し等について総裁までお話しをし、プラザビルの建設を決めました。これがかなり大きなことの一つだろうと思います。先ほど見せていただきましたが、着々と工事が進んでいるようで大変うれしく思います。

２点目は、同じく関連会社としてつくっております熱供給の会社の経営状態が非常に難しくなってきていることもあって、長期的に経営が安定するような方策について考えながら進めておりました。特にその中で供給区域内に建設を予定しています西南東急が、熱供給会社の熱は高いとして独自で熱供給を行うというような動きを示してきましたが、これを認めると熱供給の基盤がゆらぐと考え地元対策その他を講じて、供給区域については全部熱供給の会社を使っていただくという方針のもとに交渉を行い話がほぼ固まりました。先ほど熱供給会社の常務にお伺いしましたところ、正式に決まったという話を伺いほっとしております。

３点目といたしましては、先ほどからお話がございました補償の問題がございます。約2,500戸ですが、これはまさに諸先輩のご努力によりまして、私のときにすべて完了いたしました。総裁表彰をいただきましたので、長い間ご協力いただいた関連会社の方々、あるいは補償業務に携わった諸先輩の方々をお呼びして、お祝いをさせていただきました。非常に思い出深いことの一つです。

阿久津　孝さん

最後にもう一つ、ここは地元との関係が非常に厳しい区域です。平成７年度末の供用開始に向けて事業をやっているときに地元と問題が起こってくるようなことになりますと一大事ですので、それについてはかなり気を使いました。

ただ、たった１年しか在任しませんでしたので、粛々と方針に従って局長の仕事をさせていただいたということです。

－事業の概成とこれからの課題－

司会　ありがとうございました。

私は、諸先輩が築き上げてこられた実績の最後の締めくくりの段階で局長の席についたわけです。平成７年度末の事業概成を何としてでも達成するというのが平成７年６月に就任したときの最大の課題でした。おかげさまで特段の問題もなく、無事達成することができましたのでご報告いたします。

今いろいろ考えていることをお話しますと、一つは、タウンセンター、いわばこのニュータウンの核になるところがまだごらんのような状態ですので、タウンセンターの熟成が大きな課題となります。

二つ目が市営地下鉄４号線の問題ですが、これは地元がこの事業を収束するにあたっては非常に重要な課題であるという認識ですので、これを何としてもうまく処理しなければならない。この４号線の問題のけりがつかないと、いわば事業の幕引きができないというような状況でしたが、無事に来年度の政府予算案に計上されることになっております。この意味で、この問題に絡んで残っておりました例えば凍結用地の問題についても先が見えました。また、推進協の解散という大きな課題につきましても４号線の問題の決着がついたことで、11月に推進協を円

満に解散できました。

三つ目が公団事業の経営問題です。バブル経済が崩壊した後、この事業が大変厳しい状況になりつつあり、これからは投下した資金を回収するという立場になるわけですから、これが事業の最終の目的、結末になるわけですので、それが大きな課題となります。

加えて、これはご報告ということになりましょうが、換地処分にあたりましては特に意見書も提出されず、円滑に換地処分ができました、諸先輩が長い間ご苦労されたことを最後にきちんと仕上げるというのが私の役目ですので、これからもそういうことで取り組んでまいりたいと思っておのます。

－今後の港北ニュータウンへの提言－

司会　公団がこの事業に取り組んで以来の大変なご苦労話を聞かせていただきました。最後に、今日ニュータウンをごらんいただきましたが、今後のニュータウンに対する提言的なこと、何かお気づきのことがありましたら、お話をいただければと思います。川手さんの方から、順番にお願い致します。

川手さん　新住民が街をどうするかということがあり、私は幸いにしてここに住まわせていただいているものですから、そういう関係で申し上げます。

今、横浜市の方と議論しているのは、茅ヶ崎公園の愛護会をつくろうということなんです。シビルミニマムで、人口に対して公園の予算が来るわけです。ところが、ここは人口が少なく、公園が多いですから、せっかくつくった公園が草ぼうぼうになる可能性がある。それを何とかしなければいけないという問題が残っているわけです。ところが、推進協側では、公園は減歩でつくった公園で、市のためにこれだけの財産のものをつくったのだから、管理に伴って地元が潤うようにというような議論があって、ちょっと難しいところです。そこで新住民も入れた愛護会をつくろう、旧町内会にあわせて新しい人たちも入れた愛護会というかたちで、問題を前向きに解決していくような組織をつくりたいと思っています。

これを推進するのはなかなか大変なことですけれども、今まで推進協がやってきたものを新しい区の中に引き継ぐために、推進協でない新推進協といいましょうか、テーマ別の新しい組織をどう残すかということを区長含みで局長もいろいろ話題にしていただきながら、できればそういうような方向が出てくればありがたいと思っているわけです。

島田さん　これほど難しいところを見事にスケジュールどおり今年度できっちり完成されることについて、皆様方に非常に感謝しております。

木村さん　今日見て回って感じたことは、初期入居地区は比較的緑も育ってきておりますが、この地区は土壌が非常に悪いんです。ですから、今後植栽する場合には、その辺を加味して大き目のものを植えるとよいのではないかということを感じました。お願いしたいと思います。

坪さん　直接港北ニュータウンの話ではないんですが、ここは都筑区という名前になりましたね。これはやはり昔の地名を残そうということで、住民参加でやってきましたが、住民参加の中心になった人たちは我々の世代あるいはずっと上の世代の方たちで、そういう人たちだから都筑区という名前がつ

齋藤　幸一局長

いたと思うんです。ただ、私は、人間の社会の発展ということをいろいろ考えていくと、人間が1カ所に定住し過ぎるのはよくないと思っているんです。社会が保守的になって、新しい時代に対応するようなことができにくくなる。

こういう街をつくることで公団が世の中の発展にどう貢献するか。私が多摩ニュータウンにいたときに歴史の発展のプロセスみたいなものが頭の中にあって考えていたんですが、私は昔から地方分散論者で、大都市に人が集まり過ぎるのはよくない、もっと自然に近いところで暮らすべきだと思っていて、地域振興整備公団に出向したときにますますそういう考えが強まったわけです。

私は、住都公団の中にいたときも、いろいろな機会に、いずれ住都公団は日本中で仕事をするようになるべきだということを言ってきたと思います。地方でいろいろと仕事をするときに、ここで実現した区画整理の手法、住民参加を軸にして、補償のこと、換地のこと、いろいろ新しいことをやってきた経験が私は非常に生きると思います。そういうことは必ずや地方で新しい街をつくるときに生きてくると思うんです。ですから、これを絶対に失わないようにしていきたい、それが望みです。

景野さん　私は、タウンセンターの熟成と申しますか、ぜひ早目に大規模な商業施設等を立地させていただきたいと思います。

多摩ニュータウンも昭和50年に鉄道が開業して、55年にイトーヨーカ堂などの商業施設ができました。そして現在、業務施設や文化施設が建っているわけです。また、38年に新幹線が開業したと思いますが、私が55～56年に来たときに、合同協議会等々の会議は新横浜のホテルでやるんですが、あそこにはホテルが1軒か2軒しかないというような状況でございました。それが現在ああいう盛況を呈している。それに比べると、港北ニュータウンのセンターの熟成が早いことに、逆に私はびっくりいたしました。この調子では他の地区よりもっと早く熟成ができるのではないか。熟成するためには4号線の日吉からニュータウンあるいは中山方面まで早期に開業していただきたいと思います。

そういうことを望むと同時に、公団がこれだけの大規模な区画整理事業をやったわけですから、経済効果等々も含めて、公団がやったことによってこれだけの大事業をなし遂げたということをもう少しPRできるようにお願いできればと思います。

阿久津さん　前から云われていることですが、公団は、宅地開発を完了させると、そこから全面撤退して一坪の土地も持たず、全々その根跡を残さない、極論するならば何年かたつと誰が開発したかもわからなくなってしまう、こういう話がございます。幸いなことに、当地区は公団の共通部門のご協力あるいは港北局のご協力をいただいて地区内にこういう立派な研修所ができて、ここに公団の拠点が出来たということは非常に貴重なことだろうと思いますし、非常にうれしいことだと考えております。

将来という話でございますが、今後の都市開発は、例えば震災地域である神戸についてみてもよくわかりますように、地元の住民の意向を無視してはほぼできないと考えていいだろうと思います。今後公団が開発していく区域は恐らく市街化区域という方向に向かうでしょうから、その意味で、ここで皆さんが20年～30年培ってきた住民参加の街づくりといった経験は非常に貴重なものだろうと、こんなことを考えております。

司会　予定時間を1時間も経過しておりますが、皆さんに熱心にお話をいただきまして本当にありがとうございました。皆さんからいろいろなお話をお伺いしましたけれども、我々としましては、このニュータウンがまさに横浜の副都心にふさわしい街になって、また、住んでいる人あるいはこれから住む人に喜んでもらえるような街に仕上げていかなければならないと、そう思っております。また、ニュータウンがそういうふうになることを期待しまして、

今日の座談会を終わらせていただきたいと思います。長時間、本当にありがとうございました。

それから、最後に、昨年の11月にグリーンマトリックスを中心とした事業につきまして、皆さんのおかげで大変栄えある「緑の都市賞」内閣総理大臣賞を受賞いたしましたことをここにご報告させていただきます。

また、この3月27日に竣工式典を横浜アリーナで開催する予定にしております。その折はまたよろしくお願いいたします。

これで、座談会を終了させていただきます。ありがとうございました。

－閉　会－

故野々村宗逸局長のことば

故野々村宗逸さんは、昭和55年から63年までの８年間第３代港北局長として在任され、鶴見川の改修、大量の建築物移転、多機能複合都市への転換、民間企業の誘致、事業期間の再延伸等、事業中盤の最盛期を公団の先頭に立ってリードされてきました。惜しくも1994年（平成６年）２月10日他界（享年62歳）され、当時の思い出話などを直接お聴きできないことは大変残念なことです。ここに、故局長が生前講演、座談会等で語られた港北ニュータウンへの思いをいくつか収録し、その業績を偲びたいと思います。

ー港北ニュータウンの事業の進め方*1

「そして港北ニュータウンの場合は、住民参加の都市計画ということもありまして、より積極的に前からお住まいの人々の声が取り入れられる方策が行われました。その詳細は省きますけれども、たいへんなエネルギーで先輩たちはそれを吸い上げ、４つの具体的な目標にそれをまとめたわけであります。

『緑の環境を最大限に保存するまちづくり、ふるさとをしのばせるまちづくり、安全なまちづくり、高い水準のサービスが得られるまちづくり』が、それであります。

せせらぎ公園は、港北ニュータウンの15キロメートルに及ぶグリーンマトリックスゾーンの一部を構成し、デモンストレーションとして先行的に整備されました。土地区画整理事業という制約の中で、公園緑道という公共用地、そして既存の屋敷林、寺、神社、集合住宅地などの斜面緑地などを組み合わせてつくられているこの豊かな空間は、前に述べました４つの基本目標の具体的な実現であります。

故野々村　宗逸さん
港北都市開発センター社長就任時（平成５年６月）

そこでは既存樹林が主体であり、さらに補植する木も既存樹林の移植が多く、港北の昔の自然、生活、歴史を知ることができます。多摩ニュータウンの造成、造成というのは自然を改造することですけれども、それらは私も相当責任があるわけでして、住宅宅地の大量供給という時代の要請から、大規模で大まかな造成をし、既存の自然を大胆に改造いたしました。

現在では、緑が立派に再生されてきていてホッとするわけでありますが、それは歴史が一たん中断されたあとでつくられた緑であります。これからは心、あるいは情緒の時代、本物志向の時代だといわれます。港北ニュータウンのせせらぎをもつ15キロメートルの緑の連続する空間は、まさに本物だと思います。そこでは思索をしながら逍遙することさえ可能だと思います。

私は、何がそれを可能にしたのかということを考えるのです。それはプロジェクトの進行するなかに、その地域の人々が参加していたからだ、そしてこだわるものをもっていたからだ、だれもいなくなった更地での計画ではなかったからだと私は思うのです。

これからの開発、また都市の整備がなされる場を考えるときに、その地域の人々といっしょにまちづくりをしていくという姿勢は、デベロッパーにとって必要不可欠なものだと思います。港北ニュータウンの事業の進め方は、今後に一つの示唆を提供していると思うのであります。

ー信頼関係*3

「本当に信頼関係ということは大変なことでして、それをプロジェクトの最初にどう築くかということ

がプロジェクトの成否を決めると私は思います。そして事業における基本的な合意事項は、この信頼関係の上でつくられるものですから非常に大切なことです。それを守るためには最善の努力をするべきですし、止むを得ずそれを変更するならば、そのプロジェクトの推進に力を尽くされてきた核となる人びとを、苦境に陥れないようにすることに、十分意をもちいていただきたいと思うわけでございます。」

ー軌道修正と合意形成[*3]

「私自身も同様の失敗を犯してしまいました。事業期間を再度延伸することについては、先輩のご苦労を知っていましたから、前々からいろいろと状況説明をし、ご理解をいただくことで62年から66年への改訂合意が成立したのですが、私の失敗はプロジェクト内容の修正に関連したことです。

これだけ世の中が変化したのだから、多様な住宅が建設されても当然だ、お住まいになる人びとの好みもまことに多様ですから、公的機関だけで住宅建設をするのではなく、民間活力の導入が意図されました。現在では各地のニュータウンで大いに民間の方々にも腕を振るっていただいていますが、当時は公団として初めての試みで、世の中がこれだけ多様化しているのだから、至極当たり前のことと考えて提案をしたのです。

『何を言っているのだ、お前は公的機関としての責任を放棄する気か』ということで騒然となりました。世の中の多様化に対応し、多様な住宅建設、そのための民間建設事業者の参入は当然のこととして受け入れられるものと考えていました。集合住宅用地の一部を転換し、そこに研究所・研修所を誘致するとした計画内容の軌道修正は、数度の説明・検討をもったうえで、混乱なく合意を形成してきたのですが、この問題については、時代の変化に対応し当然すぎる提案と考えていましたから、直接合意を形成するための会議に提案したのです。『公的機関が市街化の核づくりの促進のための住宅建設に責任をもつというのが約束だった。利益追求だけの民間(?)に土地を処分するとは何事だ』ということで大混乱になってしまいました。

提案したのが7月中旬、8月のお盆に入ってしまうと、またずっと後になり遂には秋に入ってしまう、となると当初の住宅建設プログラムが大幅に遅れる等々で、その結果、別の大きな問題を誘発することが懸念されました。それ故どうにかその場の混乱を収拾し、特別委員会を設置し、そこでことの是非を審議していただくことにしました。その特別委員会をお盆前の日曜日の夜7時から2回開催していただきました。その特別委員会の設置も大変でしたが、日曜日夜7時からという異状な時間に皆さんにお集まり願うのも大変でした。そこでの議論により、成程とご理解をいただくことになり、民間活力導入のレールが敷かれたのです。この提案は今なら当たり前のことですが、この経験は、合意の形成手続きは、細心の上に細心でなければならないことを教えています。」

ー後発の利、我にあり[*2]

「しっかりした都市基盤が整備されたニュータウン、70ヘクタール強のセンター、私はここに、これからの時代に必要な施設はすべてできると思っています。多摩ニュータウン、筑波研究学園都市とほぼ同じ時期にスタートしたのですが、いちばん遅れています。しかしこのセンターはこれから建設されるのですから、最新鋭の装備をもった他に負けない一番先端的な施設で埋められるでしょう。今ショッピングセンターというとウェストエドモントンモールがどうのこうのなど語られますが、どうしてどうして……。後発の利我にあり……、私はニヤニヤとほくそ笑んでおります。」

ーこの土地の歴史への敬意[*2]

「これからの街づくりを担うのは、今後この街にお住まいになる皆様たちになるわけです。現在・未来は突然あらわれるのではなく、必ず過去の経緯をもっております。とするならば、この素晴らしいニ

ュータウンを生み出す原動力になったこれまでの経緯・歴史に敬意をもっていただきたく、そして皆様たちに引き継がれつつあるこの街に、皆様たちが新しいこだわりをもっていただきたいと思うのです。」

出典：

*1 「ニュータウン建設の現場から」
（やわらかい新都市、1984年9月）

*2 「港北ニュータウンの未来を語る」
（まちの教室 '87・文化講演会）

*3 「事業推進の方法」
（都市開発のフロンティア、1990年2月）

港北ニュータウン

資　料

港北ニュータウン関連年表

年　月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅都市関係	社会一般
昭和39.1			
(1964年)			
2			
3			
4			
5		1　宅地開発部に研究学園都市開発室を設置	27　インドのネール首相死亡
6			
7		10　改正河川法公布	16　新潟を中心に大地震
8		8　千里ニュータウン公団住宅第1号津雲台団地入居開始	－　東京異常渇水
9			
10		1　首都圏整備委員会「研究学園都市構想」をまとめる	1　東海道新幹線開業 10　第18回オリンピック東京大会開催（～10．24） 9　佐藤内閣成立
11			17　公明党結成大会
12			
昭和40.1		25　都・公団・地元市町で南多摩新都市開発協議会を設ける	24　チャーチル英元首相死去
(1965年)	－　横浜市 港北ニュータウン建設事業等６大事業を発表		
2		20　都市計画学会　多摩ニュータウン「マスタープラン」を報告	7　米機　北ベトナムのドンホイを爆撃（北爆開始）
3			
4			
5			
6			
7		31　狭間茂総裁退任	1　名神高速道路全線開通
8		1　林敬三総裁就任 1　公団南多摩開発事務所設置	
9		1　建設省計画局に宅地部設置	
10			1　国勢調査実施　総人口9827万4961人（東京都1086万9244人）
11		3　建設省「宅地開発五箇年計画」発表	
12		28　多摩ニュータウン新住宅市街地開発事業（約3000ka）都市計画決定	
昭和41.1			18　早稲田大学学園紛争起こる
(1966年)			21　日ソ航空協定調印
2			4　全日空機　羽田沖で遭難133人全員死亡
3			5　英国ＢＯＡＣ機　富士山付近で空中分解　124人全員死亡
4		1　日本住宅公団法一部改正：新住宅市街地開発事業及び工業団地造成事業を追加	11　松代群発地震
5		7　高蔵寺ニュータウン起工式	

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
6		30 住宅建設計画法公布施行	30 ザ・ビートルズ 日本武道館で公演
7	－ 横浜市より公団に対して、港北ニュータウン開発について申し入れ － 横浜市 港北ニュータウン計画を地元へ説明	1 日本住宅公団法一部改正：流通業務団地造成事業を追加 1 中部圏開発整備法公布施行	4 政府 新東京国際空港建設地を千葉県成田市三里塚と決定
8			
9		22 佐藤首相 常盤平団地視察	25 天草五橋完成
10			
11	－ 横浜市と公団との間に港北ニュータウン開発に関する覚書（了解事項を含む）の交換	21 林総裁「住宅問題と日本住宅公団」と題し天皇陛下に御進講	1 国立劇場竣工 13 全日空機 松山空港沖で遭難50人全員死亡
12		1 東京都南多摩新都市開発本部設置	
昭和42.1 (1967年)		6 流通業務市街地の整備に関する法律公布施行	29 衆議院議員選挙(自民得票率初めて50%を割る)
2			17 第2次佐藤内閣成立
3			
4			
5			
6	17 第1回港北ニュータウン開発対策協議会総会	1 大蔵・自治・支部・厚生・建設5省間に「宅地開発又は住宅建設に関連する3利便施設の建設及び公共施設の整備に関する了解事項」（いわゆる5省協定）成立	5 第1次中東戦争勃発
7	－ 公団首都圏宅地開発本部に特定地区開発室が設置され、港北ニュータウンの基本構想の検討がスタート － 公団、日本都市計画学会に「港北ニュータウンの基本的条件の検討」を委託 － 横浜市、日本都市計画学会に「港北ニュータウン基本計画案」を委託		23 米デトロイト市に史上最大の黒人暴動起こる 3 公害対策基本法公布施行
8		30 研究学園都市開発事務所新築完成開所式	
9	－ 公団、東急東横線菊名駅近くに用地連絡所を設置 － 横浜市、港北ニュータウン建設準備室を設置 － 横浜市 第一次地元説明会 「建設事業計画の主旨説明」（～10月 13回）	5 研究学園都市への移転36機関決まる。	
10			20 吉田茂元首相死去 10月31日戦後初の国葬
11			
12			
－	－ 早渕川の測量、用地買収等の改修事業に着手		
昭和43.1 (1968年)			19 米原子力空母エンタープライズ 佐世保に入港
2	7 第2回港北ニュータウン開発対策協議会総会		
3		1 高蔵寺ニュータウン第1次募集始まる（1490戸）	
4	－ 横浜市に港北ニュータウン建設部設置	12 我が国初の超高層霞ヶ関ビル完成	5 小笠原諸島返還調停調印
5	－ 公団、旧国鉄中山駅に港北連絡事務所設置	29 新宿副都心の建設事業竣工	
6		15 新都市計画法・同施行令公布（44.6.14 施行）都市を市街化区域と市街化調整区域とに区分し、開発をコントロール 15 都市計画中央審議会設置	5 米大統領候補ロバート・ケネディ上院議員 ロサンゼルスで狙撃され死亡

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
7	－ 公団、特定地区開発室廃止に伴い企画第二課に港北ニュータウンに関する業務が移る － 横浜市、港北ニュータウン建設事業所開設		1 郵便番号制度・交通反則通告制度発足
8	－ 都市計画学会、「港北ニュータウンの基本的条件の検討・港北ニュータウン基本計画原案」を市、公団に報告	31 公団役職員 4千名を越える	8 札幌医大で初の心臓移植手術
9	10 港北地区を公団開発の候補地として理事会決定 － 横浜市、第2次地元説明会「区画整理事業区域ほか」（～12月 42回		
10		16 研究学園都市への移転機関第1号防災科学センター着工	12 メキシコ・オリンピック大会開幕 17 川端康成 ノーベル文学賞受賞決定 23 明治100年記念式典開催
11			6 ニクソン米大統領に当選
12	23 開発対策協議会常任委員会と用地対策委員会において、公団施行地区と用地買収価格決定	27 都営地下鉄6号線 高島平－巣鴨間開通：高島平団地への＜足＞完成	10 東京・府中市で銀行の輸送車の3億円奪われる。
－	－ 地籍者に用地買収に協力してもらえるかの意向調査実施		
－	－ 横浜市、「港北ニュータウン農業対策要綱」を定める		
－	－ 横浜市、「港北ニュータウン建設総合基本計画」を日本都市計画学会に委託		
昭和44.1 (1969年)			9 東大安田講堂封鎖事件
2	－ 港北ニュータウン計画区域のうち公団開発区域を決定		
3	－ 横浜市により「港北ニュータウン建設総合基本計画」策定	20 研究学園都市の移転計画を閣議了解	
4	4 理事会において地区決定 － 横浜市、港北ニュータウン基本構想を市会全員協議会への説明を経て神奈川県地方都市計画審議会に付議 － 神奈川県、横浜市、川崎市、横須賀市による神奈川県広域水道企業団発足	10 東京都の都市計画地方審議会「緑地地域を全廃し、住居地域とする」と決定	28 ドゴール仏大統領退陣
5	14 港北ニュータウン計画の一部の区域（1,324ha）「土地区画整理事業を施行する区域」として都市計画決定 29 公団、用地買収に着手	30 「新全国総合開発計画」閣議決定、人間のための豊かな環境を創造することを基本目標とした	26 東名高速道路全線開通
6	－ 建設大臣、公団へ都市区画整理事業の特許（旧法） － 公団、約356haの用地を取得	2 新住宅市街地開発事業方式による多摩にュータウン公団施行区域起工式 3 都市再開発法公布（44.6.14施行） 23 地価公示法公布、適正な地価の形成を目的とした	10 南ベトナム 臨時革命政府の樹立公表 11 経済企画庁 43年国民総生産51兆920億円 資本主義世界第2位と発表
7		22 市街課区域・市街課調整区域の区域区分を行う都市計画区域指定告示	20 米アポロ11号 月面「静の海」に着陸 月面に人類の第一歩

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
8	1　公団港北開発事務所を横浜線中山駅近くに開設		7　大学の運営に関する臨時措置法公布（44.8.17施行）学園紛争平静化
9			3　ホー・チ・ミン北ベトナム大統領死去
10		22　都市計画区域の指定告示	
11		6　研究学園都市開発事業総合起工式	
		20　港南台地区土地区画整理事業起工式	
12	－　港北ニュータウン開発について横浜市長より公団総裁ニュータウン中心地区開発の方式等について要望		
	－　港北下水処理場及び元石川新羽幹線が都市計画決定		
昭和45.1（1970年）		26　公団住宅50万戸を突破	
2			
3	－　港北ニュータウン埋蔵文化財調査団結成	17　国鉄根岸線洋光台駅まで開通	14　日本万国博覧会開会（9.31閉会）
			31　赤軍派学生　日航機「よど号」乗取る
4	－　港北ニュータウン埋蔵文化財調査団による予備調査（～12月）	4　大阪地区最大の金剛団地完成	8　大阪の地下鉄工事現場でガス爆発事故
		19　筑波研究学園都市建設法公布施行	
5			
6	10　市街化区域指定	1　新都市計画法施行	23　日米安保条約自動延長
	－　開発保留地区を市街課調整区域に指定		
7		1　本州・四国連絡橋公団設立	
8			
9			
10			1　沖縄を含めた国勢調査実施　総人口１億466万5171人
11	－　新羽・大熊農業専用地区着工（S47.10.30竣工）		25　三島由起夫　陸上自衛隊東部方面総監部でクーデターを呼びかけ失敗し自殺
12	－　横浜市港北ニュータウン建設協議会第２部会において基本構想を決定		
－	－　大熊川の測量、用地買収等の改修事業に着手		
昭和46.1（1971年）	－　横浜市、港北ニュータウン基本構想を開発対策協議会と公団に説明	4　通産・建設両省で「住宅産業振興五箇年計画」策定　建設戸数の25%プレハブ化	
2	－　公団港北開発事務所を東急東横線江田駅近くに移転		
3		26　多摩ニュータウン第１次入居はじまる（諏訪、永山団地）	
4	－　横浜市、対策協小委員会に基本計画案を提示　※地区現況測量完了	1　南武哲也総裁就任	12　東京都知事選で美濃部亮吉が秦野章を破って当選
5		19　筑波研究学園都市建設法公布	

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
6			17 沖縄返還協定調印式
7	－ 公団の基本計画図を開発対策協議会合同委員会に説明　基本的な了承を得、基本設計の作成に着手 － 有志40名により「小規模宅地所有者の会」結成		1 環境庁発足 30 全日空機と自衛隊機が岩手県上空で空中衝突
8	－ 横浜市、広報紙「港北ニュータウン」発行開始	19 日米合同委員会で「グランドハイツ」（183ha）の昭和49.3までの全面返還が決定	28 日本円 暫定的に変動為替相場制に移行
9			
10			
11	29 横浜市港北ニュータウン関連街路建設事務所新設		14 青函トンネル起工式
12	－「日本住宅公団が施行する港北ニュータウンの土地区画整理事業地内の埋蔵文化財発掘調査に関する覚書」が締結され、本調査に着手		20 円の切上げ実施　1ドル＝308円
昭和47.1（1972年）		25 高島平団地入居開始	24 グアム島で横井庄一28年ぶりに発見
2			3 第11回冬季オリンピック札幌大会開幕 19 連合赤軍派5人　浅間山荘に篭城
3	1 都交審「都営地下鉄6号線」について答申 7～4.30 横浜市・公団、基本設計説明会を各地区で計30回開催	1 建設省で第1回住宅関連公共施設整備協議会開催	15 山陽新幹線 岡山まで開通 26 奈良県明日香村高松塚古墳で極彩色壁画発見
4			
5	2 第4回開発対策協議会総会開催	16 筑波研究学園都市に建設する43機関を決定	15 沖縄施政権返還なり沖縄県発足
6		22 新都市基盤整備法公布（47.12.20施行）	11 田中通産省「日本列島改造論」発表 17 佐藤首相 退陣表明
7		19 皇太子殿下研究学園都市地区視察	7 田中角栄内閣成立
8	30 港北ニュータウン建設研究会発足 ニュータウン建設と地権者の生活再建に関する諸問題についての地元・市・住宅公団等との共同研究機関		26 第20回オリンピック・ミュンヘン大会開幕
9	29 公団、港北地区開発計画基本方針理事会で決定		
10	30 新羽大熊農業専用地区竣工式		
11		9 南部総裁、神奈川・埼玉・千葉3県知事とトップ会談：80%まで地元優先などの方式を打出す	5 中国から贈られたパンダ上野動物園で公開
12	－ 区域変更、都市計画道路の変更追加が都計審に図られ決定（48.2告示） － 建設省京浜工事事務所と横浜市により鶴見川改修問題協議会が発足		
昭和48.1（1973年）		－ 横浜市、日照、電波障害、騒音等の問題に対応する「日照等指導要綱」を制定実施	27 ベトナム和平協定調印
2	9 第二地区の施行区域を都市計画決定変更 － 中山北山田線佐江戸北山田線並びに新横浜元石川線、都市計画決定		10 東京外為市場閉鎖 世界的通過不安起こる

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
3	－ 開発対策協議会が港北ニュータウン基本計画案を市会全員協議会に説明 － 港北ニュータウン生活対策地元相談所開設（～4月） － 公団法36条による市との協議終了	27 政府 新国土総合開発法案を閣議決定 国会提出	29 米軍 ベトナム介入終了
4	7 都田（池辺地区）農業専用地区着工 17 第1回横浜市港北ニュータウン開発審議会開催 港北ニュータウン基本計画案を諮問（同年12月答申） － 港北鶴見川改修促進連絡会が発足	9 国鉄根岸線 大船まで開通 27 研究学園都市への研究機関の移転時期を閣議決定	27 春闘史上初のゼネスト
5	7～7.1 市・公団、基本計画案・事業計画案・施行規程案に対する地元説明会を各地区で計40回開催 17 第2回横浜市港北ニュータウン開発審議会開催		
6			
7	11 第3会横浜市港北ニュータウン開発審議会開催		25 資源エネルギー庁発足
8			8 東京のホテルで金大中氏誘拐事件発生
9			
10	－ 建設大臣に施行規程・事業計画の認可申請 14～27 施行規程・事業計画の縦覧行われる	1 筑波大学開校	16 ＯＰＡＥＣ加盟6か国 原油価格21%引上げ決定 23 江崎玲於奈 ノーベル物理学賞受賞決定
11		2 洋光台地区（横浜市）土地区画整理事業竣工式	1 巨人軍 日本シリーズで南海を破り9連覇
12	5 開発審議会が港北ニュータウン基本計画案について市長に答申 25 第一種住居専用地域指定	26 北海道で初の開発地区篠路地区 用地買収に着手	
－	－ 緑下水処理場が都市計画決定		
－	－ 仮住居建設に着手（すみれ団地取得）		
昭和49.1（1974年）			16 石油電力第次規制始まりネオン・広告灯消える
2			
3	29 神奈川県都市計画地方審議会において縦覧にかかわる意見書付議、知事に答申（過小宅地・文化財・環境保存について）	25 総理府統計局住宅統計調査中間報告書で「1世帯1住宅は一応達成された」と発表	10 フィリピンのルバング島で小野田寛郎30年ぶり救出
4		1 全賃貸住宅に傾斜家賃通用	20「モナ・リザ展」上野国立博物館で開催
5		1 建設省 全国の土地価格公示：地価上昇率年32.4%で史上最高と発表	9 伊豆半島沖地震
6		25 国土利用計画法公布（12.24施行）	26 国土庁発足
7	29 日本住宅公団総裁 開発対策協議会代表と会見 － 横浜市 港北ニュータウン基本計画を決定		
8	27 土地区画整理事業の施行規程及び事業計画が建設大臣に認可される － 建設安全管理連絡協議会発足、本格造成着手	1 地域振興整備公団発足	8 ニクソン米大統領 ウォーターゲート事件に関連し辞任 9日フォード大統領就任 30 三菱重工爆破事件
9			8 佐藤栄作前首相 ノーベル平和賞受賞
10		18 京王相模原線多摩センター駅まで開通	

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
11			26 田中内閣総辞職
12	－ ダム設置の協議		9 三木武夫内閣成立
昭和50.1 (1975年)	－ 2工区仮住居用造成工事完了（第二地区）		
2	9 土地区画整理事業の第1期土地区画整理審議会発足 － 第一地区：選挙 第二地区：無投票		11 英保守党党首選 第2回投票でサッチャー女史 初の女性党首に当選
3	－ 公団と横浜市の間で「横浜北部新都市第一・第二地区土地区画整理事業の施行に伴う道路の維持管理に関する協定」締結、第二地区仮住居用造成工事完了		10 新幹線 博多まで開通
4	15 第二地区第1回土地区画整理審議会開催 21 第一地区第1回土地区画整理審議会開催	1 関連公共施設費立替無利子据置制度創設	30 サイゴン陥落
5	－ 防災施設基本設計作成（25基）	16 国土庁初の国土利用自書発表	7～12 エリザベス英女王ご夫妻来日
6			3 佐藤栄作元首相死去 16日国民葬
7	5 港北ニュータウン小規模宅地所有者の会 横浜市長あてに質問書提出（8．1市長回答） － 鶴見川改修促進について覚書確認書交換	16 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法公布（50.11.1施行） 24 公団創立20周年	9 沖縄国際海洋博覧会開く 17 ソ連ソユーズ19号と米アポロ宇宙船初のドッキング
8	30 港北ニュータウン小規模宅地所有者の会 8．1の横浜市長の回答に対して再度質問書提出（9．2市長の回答を同会長に手交）	1 日本下水道事業団発足	
9		1 宅地開発公団設立	
10	17 第二地区第3回土地区画整理審議会開催、換地設計の方針（申出換地等）についての審議が始まる 18 第一地区第6回土地区画整理審議会開催、換地設計の方針（申出換地等）についての審議が始まる		
11	26 開発対策協議会11月定例会開催 公団から工事全体スケジュールの見直し案（60年～62年度工事概成）を提示		26 公労協 スト権ストに突入
12	5 第一地区第9回土地区画整理審議会開催、「特別な用地」の申出調査の説明 6 第二地区第6回土地区画整理審議会開催、申出換地の説明、「特別な用地」の申出調査の説明		
昭和51.1 (1976年)	5 中川地区対策協議会開催、同地区委員長から市長に対して通知文提出 － 鶴見川改修費への財源導入について協議開始 20 土地区画整理事業の工事スケジュール変更案（50.11）に関し、中川地区開発対策協議会は横浜市長に対して抗議文を提出		
2	12 第一地区第12回土地区画整理審議会開催、換地設計基準の審議を行い賛成多数により採択 21 第一地区第12回土地区画整理審議会開催、換地設計基準の審議を行い全会一致で採択		

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
3	2～23 タウンセンター・アパート・マンション用地等「特別な用地」に換地を希望する人に対して「申出調査」説明会を各所で計8回実施	11 竜ヶ崎ニュータウン宅地開発公団へ引継ぎ調印	
4	27 開発対策協議会定例会対策協組織の見直しのため組織検討委員会の設置を決定		
5	16 公団港北開発事務所を港北開発局に機構改革		
6	－ 鶴見川流域防災計画委員会設置		
7	－ 建築手控者に対して、住宅等意向調査を実施	29 都市計画中央審議会「都市において緑のマスタープランはいかにあるべきか」答申	17 第21回オリンピック大会 カナダのモントリオールで開催
8	－ 基準地積の決定		25 運輸省が自動車保有台数3,000万台突破 10年間で8倍増と発表
9	－ 防災施設は、「防災施設基本設計」（昭和50年5月）」により設置を決定	10 防災ダム水路及び公供下水道の設置引継ぎ、維持管理廃止に関する存協定締結	9 毛沢東中国共産党主席死去
10	16 開発対策協議会第6回下水道協定総会開催、「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改編		
11	－ 建築物の所有者に建築物の移転の要否の取扱いを通知	15 建設物の防災の強化を日影規制の創設（建築基準法の改正）（52.11施行）	10 日本武道館で天皇在位50年式典
12	－ 第二地区 先行造成地の仮設住宅へ移転始まる		24 福田赳夫内閣成立
－			
昭和52.1	－ 第二地区柚木先行造成地に集落全部移転	21 新特別住宅債券募集	20 カーター大統領 就任
（1977年）	－ 推進協ニュータウンコントロール研究会設置		
2	－ 公団と横浜市のあいだで「横浜北部新都市第一・第二地区土地区画整理事業の施行に伴う宅地等の造成工事の協議等に関する協定」を締結	14 建設省に「公団住宅問題対策委員会」設置	
	－ 一次造成（粗造成）及び先行造成に関する全体協議（その1）が成立すると同時に二次造成に関する全体協議（その2）開始		
	－ 保留地決定		
3	－ 主要遺跡の調査完了		
4		1 財形持家個人融資制度発足	
5	16 公団港北開発局事務所増築		
6	6 公団港北開発局に工事部を新設		
	8 緑下水処理場が完成、約14万人を対象に一部運転開始		
	11 合同協議会において土地使用補償についての算定方式が決定		
	18 第二地区第27回土地区画整理審議会開催、仮換地の供覧手続きの審議が始まる		
	－ 推進協建築協定研究班設置		
7			7 ニューヨーク中心部に大停電事故
8	－ 米軍機ファントム荏田造成地に墜落	24 建設省「公団住宅問題対策委員会」公団未入居住宅問題及び長期保有土地問題について対策発表	7 有珠山（北海道）が大爆発噴火を繰り返し住民が一時避難
			27 長雨新記録 8月の連続降雨22日 昭和10年の16日を上回る

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
9			3　王貞治（巨人）本塁打で世界最高の756号を打ちハンク・アーロンの記録破る　国民栄誉賞第1号（5日）
10	31～12.7　第二地区、仮換地の供覧開始 －　推進協畜産問題研究会設置	1　澤田悌総裁就任	
11		4　「第三次全国総合開発計画」閣議決定 10　首都圏宅地開発本部　千葉東南部地区起工式 15　首都圏宅地開発本部　千原台地区起工式	30　米軍立川基地が32年3ヵ月ぶりに全面返還
12			
昭和53.1 （1978年）	4　すみれの丘用地取得		1　東京外為市場で円　戦後最高値の238円を割り、1ドル＝237円
2	20～4.28　第一地区、仮換地の供覧開始		
3			
4	16　横浜市長に細郷道一氏就任 27　第二地区第35回土地区画整理審議会開催、仮換地案に対する意見書提出者にその取り扱いについて説明のうえ、再供覧を行う		
5		9　住宅宅地関連公共施設整備促進事業について（事務次官通達）	20　成田空港（新東京国際空港）開港式　5月23日全面運航開始
6	15　鶴見川竣渫に係る基本協定締結 （関東地建⇔公団） 竣渫施設工事に着手		12　宮城県沖でM7.5級の地震　宮城県下で死者28人　1都7県で負傷者1,325人
7	－　推進協電柱問題委員会を設置		
8			12　日中平和友好条約締結
9	9　第一地区第40回土地区画整理審議会開催、仮換地案に対する意見書提出者にその取り扱いについて説明のうえ、再供覧を行う －　生活対策として（株）港北ニュータウンサービス設立 －　宅地造成規制法及び造成協定に基づく全体協議（その2）が成立 －　推進協多耕土問題委員会設置		
10			
11	25　第2回事業推進連絡協議会総会開催		7　大平正芳内閣発足
12	－　第一地区、工区先行造成地へ直接移転 白山暫定遊水池用地取得		
昭和54.1 （1979年）	19　市営地下鉄3号線横浜－新横浜間の事業免許がおりる		1　米中国交正常化　30年ぶりに外交関係樹立
2			
3	29　公団開発地区の昭和54年度以降の詳細スケジュールが発表される －　早渕川、大熊川河川設修完了	8　千葉ニュータウンの＜足＞北総開発鉄道（北初富－小室間）開通　小室団地など入居開始	28　米ペンシルベニア州スリーアイル島原発2号機で事故
4	1　第一地区、第1回仮換地指定 12　事業計画変更（第1回）認可		

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
5			12 本四連絡橋（尾道－今治ルート）の大三島橋が開通＜夢のかけ橋＞第1号
6	1 第二地区、第1回仮換地指定 －「昭和62年度概成スケジュール」が改組後の推進協において正式に了解される － 港北ニュータウン中川互助会が発足		28 第5回主要先進国首脳会議（東京サミット）開く 東京宣言採択（29日）
7			11 静岡県の東名高速道路 日本坂トンネル内で四重追突事故
8		8 大平首相ら筑波研究学園都市視察	
9	－ 鶴見川竣渫用大型ポンプ船完成		
10	9 鶴見川竣渫施設の取扱い等に関する協定書の締結 － 推進協交通問題委員会設置	12「公共施設の設置に起因するテレビ電波受信障害により生ずる損害等に係わる費用負担について」（建設事務次官通達）	28 木曽・御岳山が有史以来初噴火
11	－ 港北ニュータウン互助会が発足		
12	－ 鶴見川大規模竣滞工事起工式が行われる	20 鶴見川竣渫施設の取り扱い等に関する覚書の締結	
昭和55.1（1980年）	18 第二期土地区画整理審議会発足、委員決まる		
2	4 市営地下鉄3号線 横浜－新横浜間の起工式 12 白山暫定遊水地用地買収		29 円 欧米で1ドル＝250円を割る
3	－「道路占用許可基準」告示		
4	7 県立荏田高校が地区内に新公社開設 28 第一地区及び第二地区事業計画変更（第2回）が認可、事業年度延伸、資金計画改定	21 大平首相 多摩ニュータウンを視察	
5	26 せせらぎ公園の計画・設計に都市計画学会設計賞が贈られる	－ 厚木森の里事業計画認可	
6		1 建設大臣官房に住宅・都市整備公団設立準備室設置	12 大平首相死去 22 衆参両院同日選挙 自民党安定多数を確保
7	－ 牛久保配水地測量完了		17 鈴木自民党総裁 第70代首相に就任 同日組閣完了 19 モスクワ・オリンピック開幕 81か国が参加 日・米・西独など不参加
8	－ 荏田近隣センター準備会設立		
9	－ 白山暫定遊水地工事着手		
10			1 国勢調査実施（1億1705万7485人）
11	1 事業推進連絡協議会第3回総会開催		4 第40代米大統領選でレーガン候補がカーター現大統領に大差をつけて当選
12			
昭和56.1（1981年）	30 変更協定の締結		
2	21（株）港北ニュータウン生活対策協会設立		
3			16 臨時行政調査会発足（会長土光敏夫）
4	－ 存置区域の詳細測量（250分の1）実施（4月～）		20 神戸ポートアイランド博覧会（ポートピア'81）開会
5		22 住宅・都市整備公団法公布	10 仏大統領選に社会党のミッテラン当選

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
6			
7	－ 推進協、住居表示検討委員会設置		
8			
9	11～25 用途地域・地区指定変更に伴う法定縦覧行われる		
10	1 公団施行地区内の建築行為等の許可権者が県知事から市長へ移行 18 第一地区牛久保10区建築協定締結（第1号）	1 住宅・都市整備公団発足（日本住宅公団と宅地開発公社を統合） － 志村清一総裁就任	16 北炭夕張でガス空出事故 19 福井謙一 ノーベル化学賞受賞
12	25「よこはま21世紀プラン」正式発表、港北ニュータウンを横浜市の新機能を補完する副都心と位置づける	15 会計検査院の昭和55年度決算検査報告に、未入居、保守管理住宅、長期保有土地問題が掲記される	
昭和57.1 (1982年)			
2	－ 第二地区で集合住宅建設工事始まる（1400戸）		8 ホテルニュージャパン大火
3	－ 推進協集合農地利用協定運営連絡協議会設置		9 日航機羽田空港前の海面に墜落
4	－ 白山暫定遊水地完成、防災ダムの一部撤去開始 1 鶴見川竣渫施設に要した費用に関する確認書の交換		1 500円硬貨発行
5		7 高蔵寺ニュータウン竣工式	
6		－ 国土庁「関西文化学術研究都市基本構想」発表	23 東北新幹線（大宮－盛岡間）開業
7	9 折本農業専用地区土地基盤整備工事完了		
8			
9	29 志村総裁、港北ニュータウンを視察		
10			
11	6 事業推進連絡協議会第4回総会開催	12 港南台土地区画整理事業竣工式	15 上越新幹線（大宮－新潟間）開業 27 中曽根内閣発足
12			
－	－ 荏田近隣センター街づくり申合わせが決定		
昭和58.1 (1983年)			
2			
3	16 第一回宅造一部完了検査区実施 17 施行規程変更（第1回）、事業計画変更（第3回）認可 － 第二地区 第1次併用開始（約100ha）	15 関西文化学術研究都市建設推進協議会設立	14 第2次臨時行政調査会が最終答申 24 中国自動車道全通（吹田－下関）
4			15 東京ディズニーランド開園
5	－ 集合住宅募集開始（公団・市公社・県公社）		26 日本海中部地震（秋田沖）
6	4 新横浜・元石川線開通		
7		3 つくばセンタービルオープン	22 山陰地方に集中豪雨 死者119人
8	8 供用開始区域を中心に第二地区第一回住居表示を実施 － 荏田近隣センターオープン － 第二地区 一般住宅・集合住宅第1次入居開始		
9	1 荏田南中学校、荏田南小学校、荏田東第一小学校開校		1 大韓航空機 ソ連に撃墜され269人死亡
10		1 大塩洋一郎総裁就任 10 昭和記念公園オープン	3 三宅島大噴火（阿古地区全滅） 12 東京地裁ロッキード事件丸紅ルート公判で田中角栄元首相に懲役4年の判決

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅･都市関係	社会一般
11		8　みなとみらい21中央地区土地区画整理事業起工式	
12			
昭和59.1（1984年）	－　横浜市、公団に地下鉄構造を地下から高架に変更申入れ		
2		2　光が丘都市センターオープン	
3	10～19　第二地区第1次宅地分譲の募集（30画地） －　文化財発掘調査終幕を迎える。（調査遺跡数240、発掘面積約270ha） －　鶴見川緊急改修計画の概成	18　千葉ＮＴで公団鉄道（小室－千葉ニュータウン中央間）開業	18　グリコ・森永事件
4	－　推進協において土地利用促進方策の検討の必要性と地下鉄3号線の構造の見直しを提案 －　埋蔵文化財調査が合同協議会において終結が宣言される		
5		15　建設省の公団住宅等事業促進対策委員会が開始され、未入居住宅等に係る対策をほぼ完了したとの結論を得る	
6			
7			28　第23回オリンピック　ロサンゼルスで開催
8			
9	－　横浜市から土地利用転換の基本方針が提案される		
10			
11			1　新札お目見え
12			
昭和60.1（1985年）	－　第1次研究所用地分譲募集（3画地）		
2	1　港北まちづくり女性委員会発足 10　第三期土地区画整理審議会発足 －　川名駅前センター地権者協議会発足		
3	－　デュポン・ジャパン、(株) エム・シー・エル（その後(株) ナムコ)、(株) リコーの港北ニュータウン進出決定 －「横浜地域（北部）商業近代化地域計画報告書（基本計画)」作成	17　科学万博つくば85開催（～9.16）	10　世界最長の青函海底トンネル53.8km貫通
4			1　電々公社　専売公社民営化ＮＴＴと日本たばこ産業株式会社発足
5			2　ボン・サミット（第10回）開催
6			28　世界で初めて女性の平均寿命が80才を超える
7	5　第28回合同協議会で土地利用見直しに対し特別委員会設置を決める。民間住宅事業者への公団用地分譲による住宅建設について説明を行う －　運輸政策審議会が「東京圏における高速鉄道を中心とする交通網の整備に関する基本計画」を運輸大臣に答申（6号線廃止） －　推進協土地利用特別委員会設置		
8			12　日航ボーイング747群馬県御巣鷹山に墜落

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
9	14～16　第1回港北ニュータウンまつり開催		30　ＪＲ埼京線開業
10		1　丸山良仁総裁就任	1　国勢調査実施（1億2104万8923人） 2　関越自動車道が全線開通
11	－　公団2画地を民間住宅建設事業者に分譲 （日本新都市開発㈱、中銀マンシオン㈱）		
12			
昭和61.1 （1986年）	－　大塚歳勝土遺跡が国史跡として指定される		28　米スペースシャトルチャレンジャー打上げ失敗
2	21　市営地下鉄3号線の新規延伸部、新横浜－あざみ野間に事業免許おりる －　川和富士公園開園		26　フィリピン　アキノ政権発足
3	－　合同協議会、土地利用計画見直し了承 －　公供施設の引継ぎ開始		
4	－　リコー、エム・シー・エル開設 －　葛ヶ谷公園開園	1　つくば開発局発足	26　ソ連チェルノブイリ原発事故
5			4　第12回主要先進国首脳会議（東京サミット）開催
6		19（財）関西文化学術研究都市推進機構設立	
7			30　東北自動車道が全線開通
8		1　建設省が「国土建設の長期構想」を発表	
9	13～15　第2回港北ニュータウンまつり開催 －　造成工事スケジュール（66年度完成）を合同協で了承		6　社会党　土井たか子委員長就任
10	－　デュポンジャパン・リミテッド開設		
11	8　事業推進連絡協議会第6回総会開催、66年度概成スケジュール承認		15　三原山大噴火
12	－　日吉元石川線地区内部内着工		
昭和62.1 （1987年）			21　国税庁が全国各税務署の最高路線価を発表　6大都市で50%以上の上昇率
2	27　市営地下鉄3号線の高架化に伴う用途地域、高度地区、防火地域、準防火地域の一部変更 28　市営地下鉄3号線　新横浜6あざみ野間起工式 28　センター地区地権者説明会開催　世話人選出	－　古い公団住宅16万戸建替えを開始	9　ＮＴＴ株上場
3			
4	11　第二地区、事業計画変更（第4回）を認可 －　鴨池公園開園		1　国鉄の分割・民営化 1　国土庁の「87年地価公示」で東京都の平均上昇率が過去最高の53.9%となる
5			
6			26　日本の外貨準備高が686億2000万ドルで世界一に
7			4　NHK衛星放送始まる
8	23　民間活力導入第1号の集合住宅エステ・スクエアふれあいの丘入居開始		
9			
10		28　国際居住会議	
11	1～3　第3回港北ニュータウンまつり開催		6　竹下登内閣発足
12	－　第3京浜新インターチェンジの事業認可 －　タウンセンター関連地区研究会設立		

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
昭和63.1	－ タウンセンター世話人会において、第3セクターの設立提案	－ リバシティ21（大川端）で最初の募集	
（1988年）			
2	1 第一地区 事業計画変更（第4回）認可		
	－ 大熊北山田線完成		
3	－ ライフケア横浜港北（中銀マンシオン（株））入居		13 青函トンネル鉄道開業 函館連絡船終幕
			18 東京ドーム オープン
4			1 国土庁が発表した63年公示 上昇率は65.3%と公示 地価史上最高を記録
			10 本州と四国を結ぶ瀬戸大橋開通
5	1～5 「丘のまつり」開催（第4回港北ニュータウンまつり）		
	－ 中川駅前センター地権者協議会が発足		
6		14 多極分散型国土形成促進公布・施行（業務核都市の設置）	18 リクルート疑惑事件発覚
7	－ 合同協議会において第3セクターの設立が了承	19 政府機関移転決まる（79機関の地方移転を閣議決定）	
8			
9	－ 茅ヶ崎小学校開校		17 第24回オリンピック夏季大会 ソウルで開催（～10.2）
10			
11	－ 公団と横浜市のあいだでタウンセンターマスタープランの修正内容が合意される		11 円高1ドル＝121円、以降反落
12			
昭和64.1			7 昭和天皇崩御、皇太子明仁親王即位 元号平成に（8日）
平成元.1			
（1989年）			
2	1 （株）港北都市開発センター設立		24 昭和天皇の大喪の礼
3			
4	－ タウンセンター地権者総会において「共同化義務街区」が了承される		1 消費税実施
5			
6	－ 川和駅前共同化ビルオープン	28 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法公布（宅鉄法）、常磐新線がこの法律の手法で整備予定	
8	5 事業計画変更（第5回）認可		9 海部内閣発足
	－ タウンセンターの権利者を対象に共同化義務街区への2度目の申出調査を実施		
9	－ 公団初の仮清算を実施		
10	14～15 第5回港北ニュータウンまつり開催	4 八王子ニュータウン起工式	9 幕張メッセオープン
11	－ 第一地区第1回住居表示を実施		
12		14 土地基本法成立	
平成2.1			
（1990年）			
2	6 第二地区第120回土地区画整理審議会開催		26 株価の暴落始まる
	7 第一地区第130回土地区画整理審議会開催		
	－ タウンセンターのマスタープランの換地設計変更に関する説明を行う		
	14 中川駅前センター街づくり協定施行		

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
3	－ 第一地区街びらき － タウンセンターの換地設計変更に伴う仮換地の供覧を行う － 仲町台駅前センター地権者協議会発足 － 中川西小・中学校開校		
4			1 国際花と緑の博覧会（大阪）開催（～9.30）
5	21 第二地区第123回土地区画整理審議会開催、タウンセンター仮換地案供覧の結果を報告 25 第一地区第133回土地区画整理審議会開催、タウンセンター仮換地案供覧の結果を報告		
6		29 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律公布	
7	－ 仮清算金の徴収、交付開始 － 第二地区共同化義務街区開発推進委員会（第二地区開発推進会）が発足		
8	－ 第一地区共同化義務街区開発推進会（第一地区開発推進会）が発足 － 日吉・元石川線開通		
9			
10	6～7 第6回港北ニュータウンまつり開催 － 存置プロジェクトチーム発足	16 厚木森の里ニュータウン竣工式	1 ドイツ統一国家成立
11	10 事業推進連絡協議会第8回総会開催		12 即位礼・大嘗祭挙行 22 サッチャー英首相辞任
12	－ 推進協街づくり検討ワーキングが本委員会に設置		
－	－ 第3京浜新インターチェンジ着工		
平成3.1（1991年）			17 湾岸戦争始まる
2			
3			
4	17 第1回横浜市行政区再編成審議会開催（港北区及び緑区の再編成等について検討）	24 地価税法が成立 26 生産緑地法の一部を改正する法律公布、市街化区域内農地の活用	
5			
6	－ タウンセンター開発推進協議会発足 － 道路引継ぎ開始、東山田存置第二期工事着手		
7			1 ワルシャワ条約機構解体 36年の歴史に幕を閉じる
8			24 ゴルバチョフ大統領がソ連共産党書記長を辞任 74年の共産党支配に幕
9	6 東京横浜ドイツ学園開校		
10	3 事業計画変更（第6回）認可 19～20 第7回港北ニュータウンまつり開催 － タウンセンター関連地区整備促進協議会発足		
11			5 宮沢喜一内閣発足
12	18 中山・北山田線半断面開通 － 残土地区外処分開始		30 ソ連邦消滅、独立国家共同体発足

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
平成4.1 (1992年)			
2	－ 第二地区において「直接施行」を実施		
3	31 市営地下鉄3号線センター北駅、センター南駅、中川駅（仮称）が完成		14 東海道新幹線に「のぞみ」登場 最高時速270キロ
4			
5	－ 第二地区共同化義務街区建設組合が設立		
6		26 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律公布、用途地域の細分化	5 国連平和維持活動協力法成立
7	1 情報誌「パートナー」発刊 30 事業計画変更（第7回）認可		25 第25回夏期オリンピックバルセロナ大会開幕
8	6 港北ニュータウン熱供給（株）設立		
9			17 自衛隊のカンボジア派遣部隊の第1陣が出発
10	17～18 第8回港北ニュータウンまつり開催		
11	7 事業推進連絡協議会第9回総会開催		
12	－ 共同溝、地下駐車場工事着手		
平成5.1 (1993年)			20 米第42代大統領にクリントン就任 12年ぶりの民主党政権へ
2			
3	18 市営地下鉄3号線 新横浜－あざみ野間開通 19 仲街第駅前センター街づくり協定施行	28 常磐新線沿線公団施行事業として、流山新市街地地区決定	
4		29 松戸市立博物館に常磐平団地の2DK住宅が再現	
5	12 公団港北開発局の新局舎及び事業ＰＲ館の起工式 30 タウンセンター地区街づくり協定締結 － 佐江戸近隣センター街づくり申合せが決定		15 初のプロサッカーＪリーグ開幕
6			
7			9 東京サミット開催 12 M7.8の北海道南西沖地震発生 津波が奥尻島を直撃、死者200人余
8	－ 第一地区開発推進会が発展的解散、第一地区共同化義務街区建設組合が設立		6 細川護熙連立内閣発足
9			25 社会党委員長に村山富一就任 27 羽田空港の新ターミナル開業
10	16～17 第9回港北ニュータウンまつり開催	29 初の特定再開発事業竣工（汐入駅前地区、同第二地区）	
11			
12			

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
平成6.1			
(1994年)			
2			
3			
4	18 公団港北開発局新局舎業務開始		28 羽田孜内閣発足
	18 港北ニュータウンまちづくり館開設		
5			
6	27 港北ニュータウン名称検討第3回委員会で「港北ニュータウン」事業名称存続決定	15 研修センター竣工	30 村山富一内閣発足
7	20「中央地区」都市計画原案説明会開催		12 円相場1ドル＝96円台となり以降上下 欧米で最高高値更新
	－ 仮清算金の分割納付終了		
8			
9		－ 「恵比寿ビュータワー」入居開始	4 関西空港開港
10	23 第10回港北ニュータウンまつり開催	12 関西学術研究都市、都市びらき記念式典	13 大江健三郎にノーベル文学賞
11	6 都筑区誕生		2 ニューヨーク外国為替市場で1ドル＝96円11銭を記録 戦後の円最高値（96円35銭）を更新
	22 センター南駅前に西南東急百貨店と専門店街の進出が決定		
	30 事業推進連絡協議会第10回総会開催		
12	－ 第3京浜新インチーチェンジに関する協定締結		10 新進党結成
	－ 横浜市「ゆめはま2010プラン」を発表		28 三陸沖でM7.5の地震発生 青森県中心に死傷者287人
平成7.1	26 事業計画変更（第8回）認可	31 西新宿六丁目東地区第一種市街地再開発事業竣工	17 阪神・淡路大震災
(1995年)	31 横浜市歴史博物館がオープン		
2		－ 東京支社・関東支社・首都圏都市開発本部等が新宿アイランドタワーに移転	22 ロッキード、「首相の収賄」確定
3	－ 中央地区都市計画決定		20 地下鉄サリン事件
4	－ 第3京浜都筑インターチェンジ開設	1 千葉ニュータウンで公団鉄道が延伸開業	9 青島、ノック知事に当選
	－ 都筑区役所業務開始		30 ベトナム戦争終結20周年
	－ 港北ニュータウン熱供給（株）業務開始	16 震災復興事業本部発足	
5	－ 換地計画の縦覧に先立って供覧が行われる（～7月）		25 普賢岳ようやく活動停止
			31「都市博」中止決定
6	－ 茅ヶ崎センター街づくり協定が決定	9 豊蔵総裁から牧野総裁へ	30 ソウルの三豊百貨店崩壊
	－ センター北駅前広場供用開始		
7	－ 第一地区タウンセンターに「プラザビル」建設決定		1 ＰＬ法施行
			24 日教組と文部省歴史的和解
8	－「ボナージュ横浜」入居開始		15 終戦50周年
			30 兵庫銀行、木津信組経営破綻
9			4 米兵少女暴行、地位協定問題化
			5 仏、ムルロワ環礁において地下核実験再開強行
			19「がんばろうKOBE」オリックス初優勝
10	16 地区の住民表示実施地域の住居表示完了		28 水俣病救済事実上の決着
	22 第11回港北ニュータウンまつり開催		
11			9 ドジャース野茂、新人王に
12		13 国会等移転調査会、2010年首都移転の最終報告を提出	14 ボスニア和平調印

年月	港北ニュータウン関係	公団及び住宅・都市関係	社会一般
平成8.1	5　中央地区の事業計画、施行規程の縦覧（18日		
（1996年）	まで）		－　橋本龍太郎内閣発足
2	14　事業計画変更（第9回）認可		－　社会党、社会民主党へ
	29　中央地区事業計画、施行規程大臣認可		
3	－　北山田駅前センター街づくり協定が決定		－　羽生善治、7冠達成
	－　全宅地供用開始		
4	3　第一地区、第二地区の換地計画縦覧（16日ま		
	で）、意見書の提出はなかった。		
	26　センター南駅前広場供用開始		
5	30　第1回「復興住宅・まちづくり会議」開催		
6	13　第一地区、第二地区の換地計画を神奈川県に	25　新用途地域等発効	
	認可申請		
	18　初の復興土地区画整理事業認可（芦屋中央地区）		
	28　神奈川県が第一地区、第二地区の換地計画の		
	認可を公告		
7	1　関係権利者に換地処分通知を送付		
	4　第46回合同協議会を開催		
9	－　神奈川県に換地処分の届出	19　初の都市機能高度化促進事業	
	29　神奈川県が第一地区、第二地区の換地処分を公告	神戸情報文化ビル竣工記念式典	
11	1　「緑の都市賞」内閣総理大臣賞を受賞		
	29　事業推進連絡協議会第11回総会を開催し、推進		
	協の解散を決定		

土地区画整理審議会委員、評価員名簿

横浜北部新都市 第一地区土地区画整理審議会委員名簿（敬称略）

	第1期 (昭和50.4～55.3)	第2期 (昭和55.4～60.2)	第3期 (昭和60.3～平成2.2)	第4期 (平成2.3 ～7.2)	第5期 (平成7.3 ～
会長	田丸　政治	野村　良博	皆川　亮一	大久保久夫 (小口　一)	小島　喜治
会長代理	岸田　秀男	皆川　亮一	野村　良博	小口　一 (小島　喜治)	野上　政春
所有権者	佐藤　鉄雄 早船　文蔵 男全　冨雄 小島　喜治 皆川　亮一 小泉　里治 笹本　秀夫 大久保正治 本村　明正 渡辺　正一 小口 斉藤　実弘 稲葉　満 有田園製作所 関　金三 織茂　繁男 長澤　定吉 荒井　一愛 白江　久甫 森　登 野村　良博	大久保正治 小口　一 男全　冨雄 海野　満男 岸田　秀男 長澤　定吉 森　登 高橋　良雄 唐戸　章次 佐藤　鉄雄 早船　文蔵 塚田　良夫 有田園製作所 白江　久甫 渡辺　正 田丸　政治 鎌田ミヨ子 稲葉　満 織茂　繁男 木村　馨 関　金三	唐戸　章次 鎌田ミヨ子 飯田　恒雄 四之宮　博 稲葉　満 長澤　定吉 小口　一 木村　馨 小島　喜治 佐藤　鉄雄 白江　久甫 野上　政春 皆川　健一 高橋　良雄 井口　清 小幡　一義 田丸　政治 男全　冨雄 栗原　貞夫 大久保久夫 織茂　繁男	飯田　恒雄 大塚　葉一 野上　政春 井口　清 小幡　一義 男全　冨雄 皆川　健一 高橋　良雄 唐戸　章次 大久保正治 稲葉　満 酒井　正一 栗原　貞夫 田丸　政治 鎌田ミヨ子 佐藤　鉄雄 三浦　義男 小島　喜治 (大久保久夫) 長澤　定吉 四之宮　博 三澤　弘明	鎌田ミヨ子 佐藤　鉄雄 高橋　良雄 稲葉　満 三澤　弘明 大塚　葉一 小口　一 田丸　政治 栗原　貞夫 三浦　義男 北川　雅昭 男全　冨雄 長澤　定吉 皆川　健一 大久保正治 飯田　恒雄 唐戸　章次 大久保久夫 酒井　正一 井口　清 小幡　一義
借地権者	松本　静男	松本　静男	松本　静男	松本　静男	松本　静男
学識経験委員	茂森　拓 森　道夫 島崎得之助 斎藤　太郎 田代　政治 渡辺　孝夫	石橋金一郎 斎藤　太郎 渡辺　孝夫 森　道夫 (寺内　孝) 林　太郎 吉川　久蔵	寺内　孝 (猪狩　剣正) 土肥　政彦 中野　三男 吉川　久蔵 石橋金一郎 斎藤　太郎	石橋金一郎 朝隅　則雄 猪狩　剣正 吉川　久蔵 中野　三男 斎藤　太郎	吉川　久蔵 石橋金一郎 中野　三男 猪狩　剣正 斎藤　太郎 朝隅　則雄

横浜北部新都市 第二地区土地区画整理審議会委員名簿（敬称略）

	第1期 (昭和50.4～55.3)	第2期 (昭和55.4～60.2)	第3期 (昭和60.3～平成2.2)	第4期 (平成2.3 ～7.2)	第5期 (平成7.3 ～
会長 会長代理	松澤　健三 中山恒三郎	金子　保 山本　光雄	山本　光雄 鈴木　清	山本　光雄 菅沼　治元	山本　光雄 菅沼　治元
所有権者	橋本　孝一 平野　正二 田中　進 鶴谷　政 鈴木　清 山本　隆一 鈴木　孝雄 秋元　喜作 中山　要 山本　光雄 田中　達夫 佐藤　正男 谷本　峯雄 渡辺　正次 内藤　正康 宮川　金次 青木　公雄 菅沼　治元 加藤　剛 重田　清助 金子　保	田中　達夫 加藤　剛 橋本　孝一 重田　清助 佐藤　正男 中山　要 平野　正二 松澤　健三 青木　公雄 今井　敏夫 中山恒三郎 定別当孝司 内藤　正康 鈴木　清 森　正治 秋元　喜作 山本　隆一 菅沼　治元 田中　進 鈴木　孝雄 宮川　金次	内藤　正康 宮川　金次 鈴木　孝雄 小山　正 菅沼　治元 金子三千男 森　正治 田中　達夫 谷本　峯雄 関　敬一 斎藤　光明 青木　公雄 信田　幹郎 鈴木　光治 田中　進 秋元　喜作 計屋　圭宏 田丸　貢 金子　保 松澤　健三 重田　清助	田中　達夫 計屋　圭宏 鈴木　光治 金子　保 今井　敏夫 田丸　貢 松澤　秀定 藤浦　保 福田　浩司 関　敬一 内藤　正康 岸　壽雄 重田　清助 青木　公雄 信田　幹郎 小山　正 宮川　金次 斎藤　光明 谷本　峯雄 神奈川中央住宅(株) 菅沼　治元 (鈴木　孝雄)	内藤　正康 田丸　貢 赤山　健三 鈴木　光治 信田　幹郎 金子　保 安田　格 関　敬一 渡辺　幸男 計屋　圭宏 重田　清助 小山　正 藤浦　保 斎藤　光明 岸　壽雄 青木　公雄 谷本　峯雄 宮川　金次 松澤　秀定 福田　浩司 今井　敏夫
借地権者	秋澤　照男	秋澤　照男	秋澤　照男	秋澤　照男	
学識経験委員	森　道夫 茂森　拓 斎藤　太郎 田代　政治 島崎得之助 渡辺　孝夫	玉村　榮二 (阿部　六郎) 森　道夫 (寺内　孝) 山下　曠登 林　太郎 茂森　拓 廣瀬　可一	阿部　六郎 盛　平八 林　太郎 (小林　弘親) 廣瀬　可一 寺内　孝 (猪狩　剣正) 石井　明	阿部　六郎 廣瀬　可一 小林　弘親 石井　明 猪狩　剣正 盛　平八	石橋金一郎 盛　平八 枝元美千夫 小林　弘親 石井　明 猪狩　剣正

横浜北部新都市第一地区、同第二地区土地区画整理事業評価員名簿（敬称略）

		昭和49年～	昭和55年～	昭和60年～	平成2年～	平成6年～
第一地区	横浜地方法務局	（川和出張所長） 滑川　正幸 ↓ 榎本平次郎 ↓ 高橋善一郎	（川和出張所長） 江口　宏 ↓ 堀田　貞治 ↓ 渋谷　康平	（港北出張所長） 佐藤　恵三	（港北出張所長） 武　保 ↓ 福島　隆藏 ↓ 村上　忠満 ↓ 江川　桂子	（港北出張所長） 阿部　利昭
第二地区				（川和出張所長） 高橋　武 ↓ 藤原　信義 ↓ 麻生　坦志	（川和出張所長） 稲崎　裕久 ↓ 飯塚　晃 ↓ 高橋　重安 ↓ 蒲谷　道春	（川和出張所長） 菅沼　公明 ↓ 駒橋　明良
第一地区	横浜市	（港北区固定資産課税課長） 飯田　澄男 ↓ 近藤　俊雄 ↓ 伊藤　三雄	（港北区固定資産課税課長） 岩崎　武	（港北区固定資産課税課長） 飯高　操 ↓ 肝付　勲	（港北区固定資産課税課長） 高田　廣明 ↓ 須山　隆二	（都筑区課税課長） 浜野　好道
第二地区		（緑区固定資産課税課長） 遅沢　孝 ↓ 飯竹　忠彦 ↓ 相原　功一	（緑区固定資産課税課長） 餅田昭三郎	（緑区固定資産課税課長） 杉原　義一 ↓ （緑区課税課長） 山崎　藤吉 ↓ 遅沢　進 ↓ 池田　英雄	（緑区固定資産課税課長） 青木　正治	（都筑区課税課長） 浜野　好道
第一・二地区	不動産鑑定士	今里　明 釜田　敬三 渕上　臣	今里　明 釜田　敬三 渕上　臣	今里　明 釜田　敬三 渕上　臣	今里　明 釜田　敬三 渕上　臣	今里　明 釜田　敬三 中薗　千秋
	都市計画経験者	近藤　忠臣	近藤　忠臣	近藤　忠臣	近藤　忠臣	近藤　忠臣
	土地区画整理経験者	中島　七郎	中島　七郎	中島　七郎	中島　七郎	中島　七郎

港北ニュータウン開発対策協議会委員名簿
港北ニュータウン事業推進連絡協議会委員名簿

港北ニュータウン開発対策協議会委員名簿（敬称略）

		第1回 (昭和42.6)	第2回 (昭和43.2)	第3回 (昭和45.2)	第4回 (昭和47.5)	第5回 (昭和49.9)
	会長	篠原　賢一	北見　正義	北見　正義	谷知　　晃	飯泉　安一
	副会長			松沢　健三	豊田　敏郎	二宮　　徹
	〃			金子　　保		
	〃			山本　光雄		
	〃			信田　隆治		
顧問						
	県会議員	阿部　春男	阿部　春男	阿部　春男	阿部　春男	阿部　春男
	〃	飯田　助丸	飯田　助丸	飯田　助丸	嶋村　尚美	嶋村　尚美
	〃	嶋村　尚美	嶋村　尚美	嶋村　尚美	飯田　助丸	飯田　助丸
	〃	深谷　信雄	深谷　信雄	深谷　信雄	三好　米男	三好　米男
	〃	三好　米男	三好　米男	三好　米男	石原　　守	石原　　守
	市会議員	石川　ハナ	石川　ハナ	石川　ハナ	酒井　喜和	酒井　喜和
	〃	市川　　信	市川　　信	市川　　信	田口　良作	田口　良作
	〃	岩間　魯一	岩間　魯一	岩間　魯一	前村　仲蔵	前村　仲蔵
	〃	内野慶太郎	内野慶太郎	内野慶太郎	勝野　忠義	勝野　忠義
	〃	沢　智勢子	沢　智勢子	沢　智勢子	三谷　重忠	三谷　重忠
	〃	嶋村　　力	嶋村　　力	嶋村　　力	沢　智勢子	沢　智勢子
	〃	田口　良作	田口　良作	田口　良作	馬場　　正	馬場　　正
	〃	馬場　　正	馬場　　正	馬場　　正	内野慶太郎	内野慶太郎
	〃	前村　仲蔵	前村　仲蔵	前村　仲蔵	嶋村　　力	嶋村　　力
	〃	三谷　重忠	三谷　重忠	三谷　重忠		
	〃	安田　卓全	安田　卓全	安田　卓全		
委員（第3回から常任委員）		（委員）	（委員）	（常任委員）	（常任委員）	（常任委員）
農業協同組合関係		石渡長太郎	石渡長太郎	石渡長太郎	北農協組合長	北農協組合長
		伊東　真一	伊東　真一	信田　隆治	岩田　太郎	大曾根銈一
		小島　　清	小島　　清	小島　　清		
		信田　隆治	信田　隆治	村田　豊作		
				田丸　政治		
農業委員会関係	会長	松沢　健三	松沢　健三			
	港北区会長			臼井保次郎	臼井保次郎	臼井保次郎
	緑区　会長			井汲　嘉平	井汲　嘉平	井汲　嘉平
	農地部会長	中山　六郎	土志田　靖	坂田　愛治		
	農政部会長		加藤　秀吉	土志田　靖		
連合町内会関係		根岸　信一	根岸　信一	徳江　健三		
（自治会）		金子　　保	金子　　保	金子　　保		
		笈川　新一	笈川　新一	笈川　新一		
		原　　政治	原　　政治	原　　政治		
学識経験者		安藤　為次	安藤　為次	中丸豊次郎		
〃		松沢　由貞	松沢　由貞	安藤　為次		
〃		中丸豊次郎	中丸豊次郎	松沢　由貞		
土地改良区関係		松沢　愛生	松沢　愛生			
〃		山本　光雄	山本　光雄			
土地権利者（第1回～第3回）						
山内地区	委員長				松沢　健三	松沢　健三
	副委員長				青木　公雄	青木　公雄
	委員	井上　利光	井上　利光	松沢　健三	徳江　耕一	井上　一夫
	〃	井上　一夫	井上　一夫	工藤　義三	徳江　善衛	井上　利光
	〃	内野孫左衛門	内野孫左衛門	青木　孝一	工藤　義三	内野孫左衛門
	〃	古山市郎兵衛	古山市郎兵衛	金子政之丞	大矢　知道	大矢　知道
	〃	古山仁太郎	古山仁太郎	内野孫左衛門	鈴木　友吉	鈴木　光治
	〃	寺島　芳治	寺島　芳治	松沢　愛生	志村　国雄	西山登喜夫
	〃	松沢　順一	松沢　順一	石渡　寅吉	井上　一夫	松沢　順一
	〃	金子政之丞	金子政之丞		井上　利光	徳江　耕一
	〃	徳江　義治	徳江　義治		内野孫左衛門	工藤　義三
	〃	横山　与作	横山　与作		青木　孝一	徳江　義治
	〃		石渡　寅吉		小島　　貢	小島　　貢
	〃		青木　孝一		徳江　健三	徳江　善衛

		第1回 (昭和42.6)	第2回 (昭和43.2)	第3回 (昭和45.2)	第4回 (昭和47.5)	第5回 (昭和49.9)
中川地区	委員長				金子　保	金子　保
	副委員長				田丸　政治	大嶋正三郎
	〃				大嶋正三郎	田丸　政治
	委員	漆原　豊二	漆原　豊二	鈴木　貞助	栗原　孝雄	関　金三
	〃	織茂　正市	織茂　正市	大島正三郎	飯田　嘉一	小山　馨
	〃	川田　正親	川田　正親	栗原　昌治	栗原　昌治	栗原　孝雄
	〃	鈴木　光栄	鈴木　光栄	栗原　孝雄	小泉　里治	大久保正治
	〃	唐戸　利春	唐戸　利春	鈴木　格	小島　喜治	織茂　繁男
	〃	田丸　政治	長沢　太美	小島　喜治	鈴木　貞助	佐藤　正男
	〃	長沢　太美	吉野　敏雄	岩崎　正雄	長沢　定吉	小島　喜治
	〃	吉野　敏雄	宮台　昌之	関　金三	関　金三	岩崎　正雄
	〃	吉野　弥一	吉野　弥一	小山　馨	関　重吉	長沢　定吉
	〃	北村　正晴	北村　正晴	大久保正治	大久保正治	唐戸藤太郎
	〃	高橋　金也	高橋　金也	織茂　富雄	小山　馨	森　登
	〃	大島正三郎	大島正三郎	飯田　嘉一	岩崎　正雄	関　篤治
	〃	飯田　嘉一	飯田　嘉一		安藤　為次	栗原　昌治
	〃	鈴木　格	鈴木　格		関　篤治	小泉　里治
	〃	小島　喜治	小島　喜治			（高橋　治作）
	〃	鈴木　貞助	長沢平三郎			（安東　梅夫）
	〃	岩崎　正雄	岩崎　正雄			
	〃	関　金三	関　金三			
	〃	大久保竹治	大久保竹治			
	〃	栗原　孝雄	栗原　孝雄			
	〃	関　重吉	関　重吉			
	〃	唐戸　信一	唐戸　信一			
	〃	大久保幸二	大久保幸二			
	〃		栗原　昌治			
	〃		高橋　良雄			
	〃		小泉　里治			
	〃		男全　規夫			
	〃		市川　藤吉			
	〃		田中　長栄			
	〃		飯田　一雄			
	〃		高野　喜助			
	〃		小泉　平蔵			
	〃		大森　哲夫			
	〃		小山　馨			
	〃		佐藤　正男			
	〃		関　篤治			
	〃		長沢　定吉			
	〃		深川　政夫			
	〃		唐戸藤太郎			
	〃		渡辺　省吾			
	〃		鈴木　清			
	〃		栗原　正一			
	〃		吉野　良雄			
	〃		吉野　昭治			
新田地区	委員長				山本　光雄	山本　光雄
	副委員長				村田　豊作	村田　豊作
	委員	宮田　正治	宮田　正治	山本　光雄	吉田　時雄	吉田　時雄
	〃	西山　佐重	西山　佐重	吉田　時雄	森　正治	森　正治
	〃	山本　信治	山本　信治	山本新五郎	金子　富蔵	金子　富蔵
	〃			中村喜代司	笈川　潔	笈川　潔
	〃			宮田　和法	秋元　喜作	渡辺　正次
	〃			森　正治	猿渡福右衛門	宮田　与一
	〃			笈川　潔	米山　沢治	米山　沢治
	〃				笈川　新一	笈川　新一
	〃				中丸豊次郎	中丸豊次郎
	〃				小島　清	小島　清
都田地区	委員長				中山恒三郎	中山恒三郎
	副委員長				信田　隆治	中山　六郎
	委員	平野信太郎	平野信太郎	中山恒三郎	信田　幹郎	島村　八郎
	〃	角田　庄七	角田　庄七	小川　仙蔵	菅沼喜代造	信田　幹郎
	〃	加藤　実	加藤　実	中山　六郎	小泉　一男	菅沼　治元
	〃	相沢　秀吉	相沢　秀吉	阿部兼太郎	鈴木　豊	小泉　一男
	〃	細野　政一	細野　政一	角田　庄七	島村　宏	佐野　重雄
	〃	斉藤　知明	斉藤　知明	平野　正二	近藤　健二	島村　宏
	〃	内田　幸雄	内田　幸雄	佐野　一郎	重田　清助	近藤與四郎
	〃	志田太三郎	志田太三郎	佐野　重雄	角田　庄七	重田　清助
	〃	近藤　正徳	近藤　正徳	細野　政一	平野　正二	角田　庄七
	〃	長峰　忠治	長峰　忠治	大谷　政吉	阿部兼太郎	平野　正二
	〃	菅沼喜代造	菅沼喜代造		中山　六郎	阿部兼太郎
	〃	中山恒三郎	中山恒三郎		佐野　重雄	
	〃	信田　幹郎	信田　幹郎			

		第1回 (昭和42.6)	第2回 (昭和43.2)	第3回 (昭和45.2)	第4回 (昭和47.5)	第5回 (昭和49.9)
用地対策委員（第4回から事業対策委員）						
山内地区	委員長				徳江　義治	徳江　義治
	副委員長				青木　公雄	青木　公雄
	委員			徳江　義治	徳江　善衛	井上　一夫
	〃			横溝　　実	横溝　　実	大矢　安夫
	〃			小泉　忠也	志村作次郎	井上　長治
	〃			青木　公雄	寺島　喜作	福田　浩司
	〃			井上　一夫	井上　一夫	志村　富雄
	〃				大矢　安夫	石渡　寅吉
	〃				井上　長治	小泉　貞蔵
	〃				福田　浩司	横溝　　実
中川地区	委員長				鈴木　　清	鈴木　　清
	副委員長				市川　藤吉	大久保幸二
	委員			鈴木　　清	高橋　良雄	男全　富雄
	〃			小泉　里治	甲賀　清治	中島次四郎
	〃			市川　藤吉	稲葉　介宏	酒井　俊夫
	〃			飯田　一雄	中島次四郎	栗原　　靖
	〃			唐戸藤太郎	飯田　一雄	斉藤　実弘
	〃			宮台　昌之	川田　正親	関　　重吉
	〃			長沢　定吉	森　　登	南雲　郷次
	〃			栗原　正一	佐藤　正男	唐戸　良三
	〃			大久保幸二	南雲　郷次	唐戸　重光
	〃			北村　正晴	唐戸藤太郎	鈴木　貞助
	〃			大久保久夫	唐戸　重光	茅野　　淳
	〃				唐戸　磯次	深川　政夫
	〃				宮台　十三	佐藤　鉄雄
	〃				深川　政夫	栗原　清助
	〃				佐藤　鉄雄	吉野　誠一
	〃				吉野　誠一	皆川　亮一
	〃				栗原　清助	三科　鉄治
	〃				大久保幸二	北村　正晴
	〃				皆川　亮一	吉野　林蔵
	〃				三科　鉄治	吉谷　　巌
	〃				北村　正晴	高橋　良雄
	〃				吉野　林蔵	甲賀　清治
	〃				吉谷　　巌	稲葉　介宏
新田地区	委員長				吉田　時雄	吉田　時雄
	副委員長				森　　正治	森　　正治
	委員			吉田　時雄	峯木喜代蔵	小山　豊吉
	〃			金子　富蔵	小山　茂雄	小山　茂雄
	〃			西山　　登	秋元　正治	秋元　正治
	〃			米山　政男	長瀬　　実	長瀬　　実
	〃			山本喜代蔵	宮田　与一	尾出　清一
	〃			石井　武雄	尾出　清一	宮田　与一
	〃			森　　勝俊	中丸　勝義	中丸　勝義
	〃				西山　　登	西山　　登
	〃				金子　富蔵	金子　富蔵
	〃				山本　喜宣	山本　喜宣
	〃				西山　恵蔵	西山　恵蔵
	〃				山本　昇司	山本　昇司
	〃				渡辺　正次	長谷　　慎
都田地区	委員長				菅沼喜代造	菅沼喜代造
	副委員長				信田　平吉	栗原　春之
	委員			信田　平吉	岩沢　泰治	毛木　慶治
	〃			菅沼喜代造	高橋　一力	城所　　保
	〃			佐野　　実	座間　岑生	志田　辰男
	〃			大谷　政吉	島村　真司	横山　倉蔵
	〃			根本　清治	内田　源蔵	佐野竹次郎
	〃			角田　文夫	栗原　春之	小野　正信
	〃			重田　清助	村田　清一	村田　清一
	〃			斉藤　忠夫	加藤　　剛	加藤　正三
	〃			清水　栄一	斎藤　清司	斉藤　清司
	〃			志田　幾造		
	〃			内田　菊丸		
	〃			栗原　政雄		
	〃			渥見　義光		

		第1回 (昭和42.6)	第2回 (昭和43.2)	第3回 (昭和45.2)	第4回 (昭和47.5)	第5回 (昭和49.9)
農業対策委員						
山内地区	委員長				石渡　寅吉	内野孫左衛門
	副委員長				内野孫左衛門	大矢　知道
	委員			鈴木　友吉	椿　幹二	神原　又弘
	〃			工藤　義三	松沢　順一	神原　実
	〃			徳江　善衛	工藤　義三	志村　勇
	〃			徳江　耕一	大矢　知道	志村作次郎
	〃			内野孫左衛門	神原　又弘	松沢　順一
	〃				神原　実	椿　幹二
	〃				青木　三郎	工藤　義三
中川地区	委員長				吉野　敏雄	長沢　清作
	副委員長				唐戸　良三	飯塚　武男
	委員				飯塚　武男	小泉　俊男
	〃			高橋　良雄	栗原　靖	鈴木　孝輔
	〃			織茂　正市	鈴木　孝輔	唐戸　繁
	〃			川田　正親	漆原　豊二	岩崎　長吉
	〃			鈴木　光栄	長沢　清作	吉野喜代治
	〃			深川　正夫	岩崎　長吉	渡辺　省吾
	〃			長沢　清作	渡辺　省吾	岸　忠男
	〃			吉野　敏雄	岸　友治	漆原　豊二
	〃			吉野　弥一		
	〃			小山　馨		
新田地区	委員長				笈川　潔	秋元　喜作
	副委員長				秋元　喜作	笈川　潔
	委員			中村喜代司	米山　政男	米山　政男
	〃			加藤　重吉	金子米太郎	金子米太郎
	〃			山本　茂夫	西山　政夫	西山　政夫
	〃			宮田　和法	吉田　輝夫	大谷　庄一
	〃			金子　善蔵	坂倉　茂	坂倉　茂
	〃			吉田　輝夫	渡辺　邦士	渡辺　邦士
	〃			斉藤　勝典	米山幸太郎	米山幸太郎
	〃				渡辺　喜一	渡辺　喜市
	〃					西山　延秋
都田地区	委員長				斎藤　忠夫	信田　隆治
	副委員長				串田　輝彦	斉藤　忠夫
	委員			岩沢　金作	岩沢　金作	金子　重治
	〃			佐野　一郎	金子　重治	渥見　義光
	〃			志田　辰男	座間　秋男	島村　茂利
	〃			中山　正蔵	中山　啓	串田　輝彦
	〃			座間　功夫	座間　政雄	小野　久雄
	〃			重田　寅雄	加藤　幸作	沢　常治
	〃			串田　金次	鈴木　義一	大河内　清
	〃			加藤　剛	大久保鉄蔵	大久保鉄蔵
	〃			斉藤　清司	清水　勘治	清水　勘治
	〃			並木　孫一		
	〃			小川　正雄		
	〃			小泉　貞夫		

		第1回 (昭和42.6)	第2回 (昭和43.2)	第3回 (昭和45.2)	第4回 (昭和47.5)	第5回 (昭和49.9)
生活対策委員						
山内地区	委員長				井上　利光	鈴木　光治
	副委員長				鈴木　友吉	井上　利光
	委員			松沢　由貞	徳江　耕一	井上　栄一
	〃			工藤　義直	寺島　林蔵	橋本　孝一
	〃			土志田太郎	工藤　義直	古山　精一
	〃			志村　正雄	志村　富雄	小泉　一郎
	〃			井上　利光	井上　栄一	徳江　耕一
	〃				天間館武美	工藤　義直
中川地区	委員長				大久保久夫	大久保久夫
	副委員長				今西　幸作	関根　勝蔵
	委員			飯田　嘉一	小泉　平蔵	織茂　正市
	〃			漆原　豊二	関根　勝蔵	飯塚　正吉
	〃			男全　規夫	織茂　正市	吉田　重男
	〃			佐藤　正男	織茂　繁男	鈴木　光栄
	〃			唐戸　利春	鈴木　光栄	唐戸　利春
	〃			長沢　太美	唐戸　利春	唐戸　康雄
	〃			吉野　昭治	唐戸　康雄	安藤　定雄
	〃			唐戸　康雄	安藤　定雄	吉野　敏雄
	〃			田中　長栄	吉野喜代治	岸　友治
	〃			渡辺　省吾	田中　長栄	今西　幸作
	〃			皆川　亮一		
新田地区	委員長				小島　清	小島　清
	副委員長				猿渡福右衛門	渡辺　正次
	委員			秋元　喜作	萩生田二郎	萩生田二郎
	〃			渡辺　令宜	岸　寿雄	岸　寿雄
	〃			萩生田富太郎	金子　房清	金子　房清
	〃			森　正治	西山　与一	西山　与一
	〃			渡辺喜代治	山本　孝	山本　孝
	〃			斉藤　慶蔵	八城　豊次	八城　豊次
	〃				笈川　亮三	田中　行夫
	〃				宮田　和法	宮田　信治
	〃					小沢　三郎
	〃					中村　信男
都田地区	委員長				宮川　金次	宮川　金次
	副委員長				相沢　常治	高橋　久男
	委員			高橋　久男	和田　芳信	長谷川金雄
	〃			長峰　忠治	大谷　武男	大谷　武雄
	〃			小泉勇次郎	吉原　武男	吉原　豊次
	〃			横溝　進一	三留　清司	中山　正作
	〃			座間　与助	中山美代治	中山　博
	〃			志田　規雄	城田　昭次	鈴木　義一
	〃			加藤　実	斎藤　知明	沼田　知
	〃			相沢　金蔵	藤浦　保	城田　昭次
	〃			斉藤　光明	内藤　博道	斉藤久次郎
	〃			村田　清一	望月　孝義	植田　耕一
	〃			中山　秀高		
	〃			清水　勘治		
	〃			宮川　金次		

	第3回 (昭和45.2)
委員（第3回のみ） 山内地区	根岸　信一 松沢　順一 寺島　芳治 松沢　幸雄 椿　栄次郎 椿　幹二 古山仁太郎 志村　富雄 志村　秀吉 鈴木　光治 古山市郎兵衛 青木　三郎 古山倉之助 志村清太郎 小島　正三 志村竹次郎 古山　守近 村田　鶴雄 大久保栄次郎 大久保嘉一 大久保　力 井上　長次 大久保佐一 石渡国太郎 石渡　慶蔵 石渡　正義 石渡　勉 井上　栄一 神原　又弘 神原　実 大矢　安夫 森　実 横山　与作
中川地区	大久保竹次 高橋　金也 高野　善助 小泉　平蔵 大森　哲夫 関　重吉 長沢平三郎 吉野　良男 関　篤治 伊東　真一
新田地区	山本　信治 山本　善宣 西山　佐重 小沢　武雄 八城　申郎 八城　昌宣 小泉　一郎 渡辺　義博 猿渡　正次 渡辺　正次 宮田　敏雄 宮田　賀一 宮田　信治 宮田　錠作 森　啓作 宮田　正治 豊田　善男 石井　正雄 横溝　照雄 渡辺　銀蔵 西山　延秋 金子　房清 高瀬　正三 望月倉之助 下田　盛蔵 大森　武保 大谷　正一 秋本　恵作 秋本　義雄 大森丑五郎 岸　敏郎 中丸　一太 中山　宏 長沢　弥作 小山　茂雄 小山　富蔵 秋本　政治
都田地区	信田　仁作 根本　一作 毛木　慶治 根本倉之丞 信田　実 信田　幹郎 和田　芳信 並木　実 武田　貞助 小坂　三郎 内田　幸雄 加藤　貢 信田　義朗 福田光太郎 小泉　洵二 中山　一作 井上　清 加藤　一夫 斉藤　辰吉 中山　久男 斉藤　知明 峯岸　貞治 石川　敏雄 志田太三郎 三留重太郎 平野信太郎 加藤　秀吉

港北ニュータウン事業推進連絡協議会委員名簿（敬称略）

		第1回 (昭和51.10)	第2回 (昭和53.11)	第3回 (昭和55.11)	第4回 (昭和57.11)	第5回 (昭和59.11)
	会長	二宮　徹	続橋　一男	梅田　兼光	江口　昭悟	横塚　灝
	副会長	続橋　一男	中村　稔	木下富士男	横塚　灝	寺門　敏雄
合同協議会委員						
中川地区	会長	金子　保	金子　保	金子　保	金子　保	金子　保
	副会長	田丸　政治	田丸　政治	田丸　政治	田丸　政治	田丸　政治
	〃	岸田　秀男	岸田　秀男	佐藤　鉄雄	佐藤　鉄雄	佐藤　鉄雄
	委員	大嶋正三郎	栗原　芳郎	高橋　良雄	高橋　良雄	高橋　良雄
	〃	鈴木　光栄	浜田　格彦	野村　良博	野村　良博	木村　誠
	〃	小島　喜治	森　登	市川　正男	市川　正男	市川　正男
	〃	長沢　定吉	加藤　寿雄	早船　文蔵	本多　好夫	濱田　格彦
	〃	関　金三	鈴木　光栄	森　登	飯田　恒雄	飯田　恒雄
	〃	大久保正治	小島　喜治	海老沢　充	塚田　良夫	鎌田美代子
	〃	斉藤　義秋	佐藤　鉄雄	鈴木　光栄	関　恒三郎	関　恒三郎
	〃	森　登	関　金三	小島　喜治	小島　喜治	小島　喜治
	〃		大久保正治	長沢　定吉	長沢　定吉	長沢　定吉
	〃		内藤　正康	大久保正治	大久保正治	関　金三
	〃		長沢　定吉	小口　一	小口　一	大久保正治
	〃		井上　哲次	関　金三	関　金三	野村　良博
	〃			内藤　正康	内藤　正康	小口　一
	〃					内藤　正康
新田地区	会長	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄
	副会長	吉田　時雄	吉田　時雄	吉田　時雄	吉田　時雄	吉田　時雄
	〃	森　正治	森　正治	森　正治	森　正治	森　正治
	〃				秋元　喜作	秋元　喜作
	委員		秋元　喜作	秋元　喜作		
都田地区	会長	中山恒三郎	中山恒三郎	中山恒三郎	中山恒三郎	中山恒三郎
	副会長	平野　正二	平野　正二	平野　正二	平野　正二	平野　正二
	〃	佐野　重雄	佐野　重雄	佐野　重雄	佐野　重雄	佐野　重雄
	委員	信田　隆治	信田　隆治	信田　隆治	信田　隆治	信田　隆治
	〃	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次
	〃	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造
	〃	重田　清助	重田　清助	重田　清助	重田　清助	重田　清助
	〃		長谷川金雄	長谷川金雄	長谷川金雄	長谷川金雄
山内地区	会長	松澤　健三	松澤　健三	松澤　健三	松澤　健三	松澤　健三
	副会長	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄
	〃	徳江　義治	徳江　義治	徳江　義治	徳江　義治	徳江　義治
	委員	福田　浩司	福田　浩司	大矢　知道	大矢　知道	清水　順三
	〃	小島　貢		福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司
	〃					大矢　知道
横浜市関係局						
都市計画局長		寺内　孝			佐藤　安平	佐藤　安平
〃　港北NT建設部長		小林　弘親			田中　祥夫	佐藤　孝昭
〃　計画部長					小椋　進	小椋　進
都市整備局長			猪狩　剣正	近藤　忠臣		
〃　港北NT建設部長			小林　弘親			
専任主幹（港北NT建設部長事務取扱）				河合　菊雄		
企画調整局長		田村　明	寺内　孝	佐藤　安平		
〃　次長		北村　亘	北村　亘			
〃　企画部長				江口　昭悟		
緑政局長		川口　弘	門倉　政秋	田村　昭二	田村　昭二	田村　昭二
〃　農政部長		田村　昭二	田村　昭二	中村　良雄	中村　良雄	中村　良雄
〃　公園緑地部長					佐藤　安春	佐藤　安春
道路局長		池沢　利明	池沢　利明	金子　利雄	金子　利雄	江口　昭悟
〃　街路建設部長		金子　利雄	金子　利雄	立神　孝	立神　孝	立神　孝
下水道局長		佐藤　昌之	佐藤　昌之	金田　康二	武田　篤夫	武田　篤夫
〃　管理部長		大畑　稔	田中　芳雄	田中　芳雄	細川　和範	細川　和範
〃　建設部長		宮腰　繁樹	宮腰　繁樹	宮腰　繁樹	斎藤　正昭	斎藤　正昭
〃　河川部長		河合　菊雄	河合　菊雄	武田　篤夫	野端　利治	野端　利治
交通局長		石渡　三郎	石渡　三郎	鶴見　俊一	小倉　真弓	小畑　義夫
〃　高速鉄道建設部長		村岡健一郎	村岡健一郎	長崎　清一	長崎　清一	長崎　清一
〃　自動車部長		小倉　真弓	小倉　真弓	小倉　真弓	河村　長	佐藤　嘉高
教育長		浦川　常雄	小林　正和	小林　正和	小林　正和	蟹澤　光三
教育委員会社会教育部長		元木　光男	野口　順吉	小島　清	小島　清	山根　薫
港北区助役		内山　勝朗				
港北区役所区政部長			内山　勝朗	小池　一夫	高本　和民	鈴木　香
緑区助役		佐藤　幸吉				
緑区役所区政部長			佐藤　幸吉	寺門　敏雄	平野　重寿	荒井　誠

	第1回 (昭和51.10)	第2回 (昭和53.11)	第3回 (昭和55.11)	第4回 (昭和57.11)	第5回 (昭和59.11)
日本住宅公団				住宅・都市整備公団	
港北開発局長	島田　親二	木村　俊一	野々村宗逸	野々村宗逸	野々村宗逸
〃　補償部長	加堂　　宏	加堂　　宏	柿本　五春	井口　澄男	田中　　将
〃　事業部長	川手　昭二	清水　　浩	清水　　浩	坏　　叔男	山口　　宏
〃　工事部長		工藤誠一郎	工藤誠一郎	工藤誠一郎	大槻　昌生
〃　補償部次長				北村　庄平	白須　正彦
合同協議会が認めるもの					
第一地区土地区画整理審議会会長	田丸　政治	田丸　政治	野村　良博	野村　良博	野村　良博
〃　会長代理	岸田　秀男	岸田　秀男	皆川　亮一	皆川　亮一	皆川　亮一
第二地区土地区画整理審議会会長	松沢　健三	松沢　健三	金子　　保	金子　　保	金子　　保
〃　会長代理	中山恒三郎	中山恒三郎	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄
横浜北農業協同組合組合長	大曽根銈一	大曽根銈一	大曽根銈一	大曽根銈一	大曽根銈一
横浜市北部農業委員会会長				金子　覚司	金子　覚司
港北区農業委員会会長	阿藤　定義	吉野　敏雄	吉野　敏雄		
緑区農業委員会会長	金子　覚司	金子　覚司	金子　覚司		
事業対策委員会委員長					
生活対策委員会委員長					
農業対策委員会委員長		織茂　保正			
専門委員会（第5回のみ地区別）					
事業対策委員					
中川地区	唐戸藤太郎	野村　良博	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫
〃	北村　正晴	田中　正直	鈴木　琢也	後藤　　勝	高橋　幸三
〃	田中　正直	皆川　亮一	大塚　葉一	野上　政春	男全　富雄
新田地区	吉田　時雄	吉田　時雄	吉田　時雄	吉田　時雄	吉田　時雄
〃	渡辺　正次	渡辺　正次	渡辺　正次	渡辺　邦士	坂倉　徳蔵
都田地区	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造
〃	相沢　常治	相沢　常治	相沢　常治	相沢　常治	相沢　常治
〃	角田　輝夫	大久保幸一	斉藤　清司	斉藤　清司	斎藤　清司
〃				岩沢　慶尚	岩沢　慶尚
山内地区	徳江　義治	徳江　義治	徳江　義治	大矢　安夫	清水　順三
〃	青木　三郎	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄
〃	津田　　修	内野　富蔵	内野　富蔵	清水　順三	
生活対策委員					
中川地区	金子三千男	金子三千男	金子三千男	金子三千男	金子三千男
〃	織茂　　清	渡辺　忠吾	吉良　　敏	山田　　晃	山田　　晃
〃	木村七五郎	内田　和夫	寒川　正蔵	寒川　正蔵	三沢　弘明
新田地区	森　　正治	森　　正治	森　　正治	森　　正治	森　　正治
〃	西山　　登	西山　　登	西山　　登	西山　　登	西山　　登
都田地区	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次
〃	島村　　宏	長谷川金雄	島村　　宏	島村　　宏	長谷川金雄
〃	沼田　　知	島村　　宏	沼田　　知	沼田　　知	島村　　宏
〃		沼田　　知	長谷川金雄	長谷川金雄	沼田　　知
山内地区	鈴木　光治	福田　浩司	内野孫左衛門	福田　浩司	福田　浩司
〃	井上　一夫	志村　富雄	福田　浩司	志村　富雄	志村　富雄
〃	田中　　進		志村　富雄	井上勝太郎	
農業対策委員					
中川地区	織茂　保正	織茂　保正	吉野喜代治	唐戸　次郎	織茂　繁男
〃	吉野喜代治	吉野喜代治	皆川　信雄	織茂　多一	高橋　治作
〃	岸　　忠男	皆川　信雄	小泉　俊夫	米山　敏明	皆川　佳男
新田地区	秋元　喜作	秋元　喜作	秋元　喜作	秋元　喜作	秋元　喜作
〃	山本　　孝	山本　　孝	山本　　孝	宮田　恒男	永井　喜男
都田地区	信田　隆治	信田　隆治	信田　隆治	信田　隆治	信田　隆治
〃	斎藤　忠夫	中山　　要	峰岸　清秀	峰岸　清秀	峰岸　清秀
〃	峰岸　源作	峰岸　源作	清水　勘治	清水　勘治	清水　勘治
〃		中山　庄作			
山内地区	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道
〃	大矢　安夫	大矢　安夫	大矢　安夫	井上　健蔵	大矢　安夫
〃	内野　　茂	内野　　茂	寺島　喜作	寺島　喜作	

		第1回 (昭和51.10)	第2回 (昭和53.11)	第3回 (昭和55.11)	第4回 (昭和57.11)	第5回 (昭和59.11)
顧問						
	県議会議員	嶋村　尚美	嶋村　尚美	嶋村　尚美	嶋村　尚美	嶋村　尚美
	〃	飯田　助丸	飯田　助丸	神野　和子	神野　和子	成島　敏行
	〃	成島　敏行	成島　敏行	成島　敏行	成島　敏行	神野　和子
	〃	神野　和子	神野　和子	飯田　助丸	飯田　助丸	飯田　助丸
	〃	三好　米男	三好　米男	三好　米男	石原　　守	三好　吉清
	〃	石原　　守	石原　　守	石原　　守	渡辺　　清	石原　　守
	〃	斉藤　淑子	斉藤　淑子	渡辺　　清	斉藤　淑子	小島　幸康
	〃			斉藤　淑子		渡辺　　清
	〃					峰村　利江
	市議会議員	酒井　喜和	酒井　喜和	中村　幸義	中村　幸義	中村　幸義
	〃	田口　良作	田口　良作	酒井　喜和	酒井　喜和	酒井　喜和
	〃	勝野　忠義	勝野　忠義	鈴木　義久	鈴木　義久	吉原　良治
	〃	中村　幸義	中村　幸義	勝野　忠義	勝野　忠義	飯田　正夫
	〃	古市　豊子	古市　豊子	飯田　正夫	飯田　正夫	横溝　義久
	〃	飯田　正夫	飯田　正夫	田口　良作	田口　良作	田口　良作
	〃	吉原　良治	吉原　良治	吉原　良治	吉原　良治	古市　豊子
	〃	鈴木　義久	鈴木　義久	古市　豊子	古市　豊子	鈴木　義久
	〃	高野　明子	高野　明子	前村　仲蔵	前村　仲蔵	木内　　博
	〃	嶋村　　力	嶋村　　力	由良　長照	由良　長照	石井　義了
	〃	内野慶太郎	内野慶太郎	安田　卓全	安田　卓全	安田　卓全
	〃	沢　智勢子	沢　智勢子	大曽根銈一	大曽根銈一	窪田　三郎
	〃	窪田　三郎	窪田　三郎	窪田　三郎	窪田　三郎	嶋村　勝夫
	〃	由良　長照	由良　長照	沢　智勢子	沢　智勢子	沢　智勢子
	〃	斎藤　恒彦	斉藤　恒彦	矢嶋　誠治	矢嶋　誠治	矢島　誠治
	〃			斉藤　恒彦	斉藤　恒彦	大曽根銈一
	〃			嶋村　勝夫	嶋村　勝夫	本田　靖生
	〃			井上　早太	井上　早太	丹野　貞子

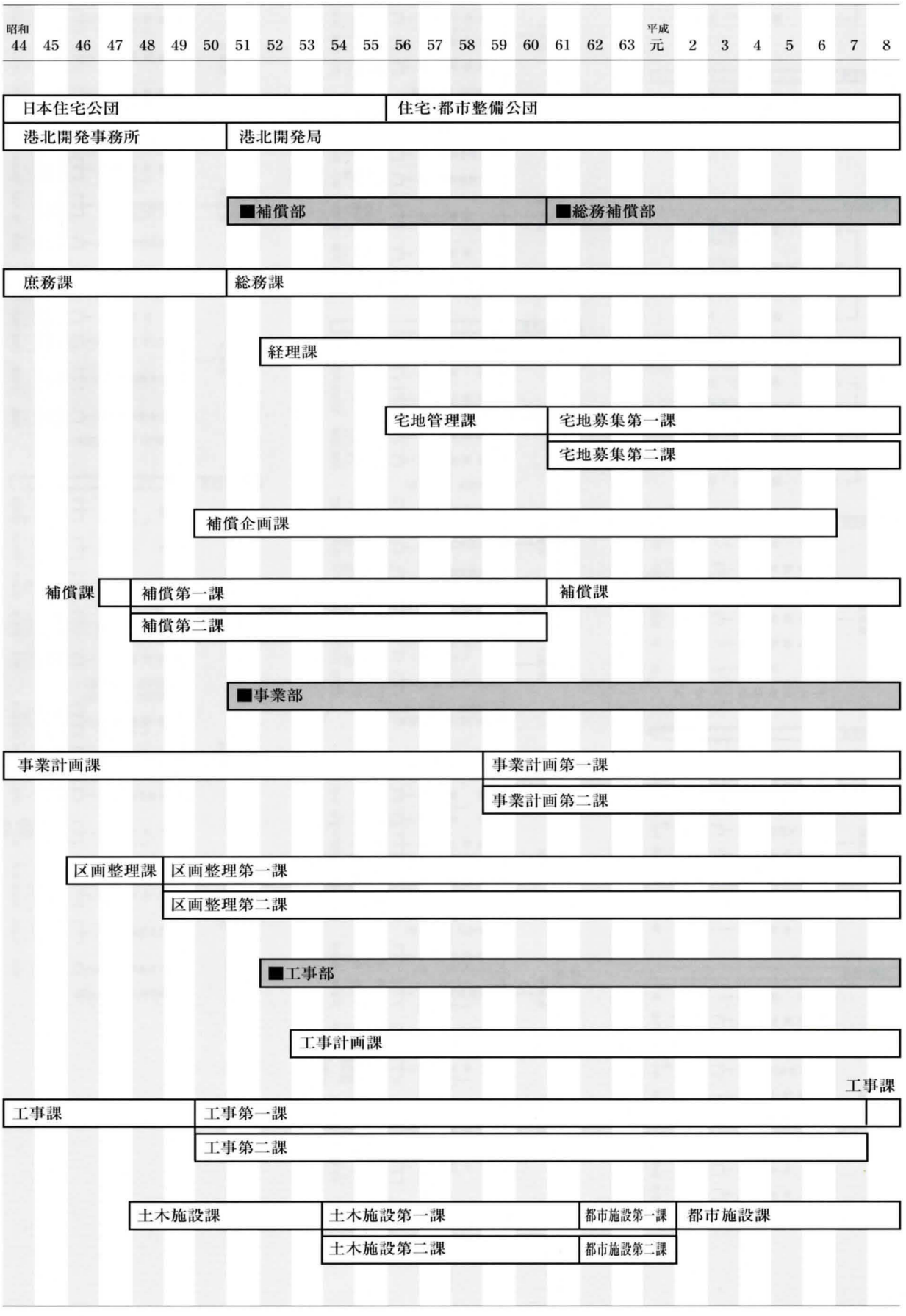
		第6回 (昭和61.11)	第7回 (昭和63.11)	第8回 (平成2.11)	第9回 (平成4.11)	第10回 (平成6.11)	第11回 (平成8.11)
	会長	横塚　　填	鈴木　　馨	鈴木　康生	三觜　　勉	森　　茂	長沢　　毅
	副会長	寺門　敏雄	馬場　貞夫	岡田　節夫	大内　　弘	金子　　保	金子　　保
合同協議会委員							
中川地区	会長	金子　　保	金子　　保	金子　　保	金子　　保	金子　　保	金子　　保
	副会長	田丸　政治	田丸　政治	田丸　政治	田丸　政治	田丸　政治	田丸　政治
	〃	野村　良博	小島　喜治	小島　喜治	小島　喜治	小島　喜治	小島　喜治
	〃	小島　喜治	佐藤　鉄雄	佐藤　鉄雄	佐藤　鉄雄	佐藤　鉄雄	佐藤　鉄雄
	〃	野上　政春	塚田　良夫	小口　　一	小口　　一	小口　　一	小口　　一
	常任委員兼事務局(長)	土屋幸之助	土屋幸之助				
	事務局長			土屋幸之助	土屋幸之助	土屋幸之助	土屋幸之助
	事業対策委員長	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫
	生活対策委員長	金子三千男	金子三千男	関　　敬一	関　　敬一	関　　敬一	関　　敬一
	農業対策委員長	織茂　繁男	小山　　正	唐戸　章次	飯塚　正吉	平野　輝雄	平野　輝雄
	常任委員	木村　　誠	木村　　誠	高橋　良雄	高橋　良雄	高橋　良雄	高橋　良雄
	〃	高橋　良雄	高橋　良雄	市川　正男	市川　正男	市川　正男	市川　正男
	〃	市川　正男	市川　正男	男全　冨雄	男全　冨雄	男全　冨雄	男全　冨雄
	〃	濱田　格彦	男全　冨雄	野上　政春	野上　政春	野上　政春	野上　政春
	〃	飯田　恒雄	飯田　恒雄	鎌田美代子	鎌田美代子	鎌田美代子	鎌田美代子
	〃	鎌田美代子	野上　政春	飯田　恒雄	小幡　一義	小幡　一義	小幡　一義
	〃	関　恒三郎	関　恒三郎	小幡　一義	飯田　恒雄	飯田　恒雄	飯田　恒雄
	〃	長沢　定吉	大塚　葉一	関　恒三郎	関　恒三郎	関　恒三郎	関　恒三郎
	〃	佐藤　鉄雄	長沢　定吉	長沢　定吉	長沢　定吉	長沢　定吉	長沢　定吉
	〃	吉野　敏雄	吉野　敏雄	吉野　敏雄	吉野　敏雄	吉野　敏雄	吉野　敏雄
	〃	大久保正治	大久保正治	大久保正治	大久保正治	大久保正治	大久保正治
	〃	小口　　一	小口　　一	三沢　弘明	三沢　弘明	三沢　弘明	三沢　弘明
	〃	菊川　正一	菊川　正一	金子三千男	金子三千男	金子三千男	金子三千男
新田地区	会長	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄
	副会長	吉田　時雄	中村　信男	中村　信男	中村　信男	中村　信男	中村　信男
	事業対策委員長	(吉田　時雄)	(山本　光雄)	(山本　光雄)	(山本　光雄)	(山本　光雄)	(山本　光雄)
	生活対策委員長	中村　信男	(中村　信男)	(中村　信男)	(中村　信男)	(中村　信男)	(中村　信男)
	農業対策委員長	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵
	事業対策副委員長	岸　　寿雄	岸　　寿雄	宮田　与一	宮田　与一	宮田　与一	宮田　与一
	〃	山本　敏一	宮田　与一	岸　　寿雄	岸　　寿雄	岸　　寿雄	岸　　寿雄
	生活対策副委員長	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎
	〃	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治
	農業対策副委員長	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男
	〃	芹田　　彰	山本　敏一	笈川　信雄	笈川　　茂	笈川　　茂	笈川　　茂
都田地区	会長	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造	菅沼喜代造
	副会長	佐野　重雄	佐野　重雄	佐野　重雄	佐野　重雄	佐野　重雄	佐野　重雄
	〃	信田　幹郎	信田　幹郎	信田　幹郎	信田　幹郎	信田　幹郎	信田　幹郎
	事業対策委員長	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚
	生活対策委員長	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次
	農業対策委員長	渥見　義光	渥見　義光	渥見　義光	栗原　　進	栗原　　進	栗原　　進
	常任委員	菅沼　治元					
	事業対策副委員長		菅沼　治元	菅沼　治元			
	生活対策副委員長	長谷川金雄	長谷川金雄	長谷川金雄	長谷川金雄	長谷川金雄	長谷川金雄
	〃				田丸　　貢	田丸　　貢	田丸　　貢
	常任委員	重田　清助	重田　清助	重田　清助	重田　清助	重田　清助	重田　清助
	〃	斉藤　清司	斉藤　清司	斉藤　清司	斉藤　清司	斉藤　清司	斉藤　清司
山内地区	会長	松澤　健三	松澤　健三	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄
	副会長・会長代行		青木　公雄				
	〃	青木　公雄		徳江　義治	徳江　義治	徳江　義治	徳江　義治
	〃	徳江　義治	徳江　義治	大矢　安夫	大矢　安夫	大矢　安夫	大矢　安夫
	事業対策委員長	清水　順三	清水　順三	清水　順三	清水　順三	(大矢　安夫)	(大矢　安夫)
	生活対策委員長	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司
	農業対策委員長	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道

	第6回 (昭和61.11)	第7回 (昭和63.11)	第8回 (平成2.11)	第9回 (平成4.11)	第10回 (平成6.11)	第11回 (平成8.11)
横浜市						
都市計画局長	佐藤　安平	江口　昭悟	小澤　恵一	小澤　恵一	小澤　恵一	清水　利光
技監兼都市計画局長						
都市計画局港北NT建設部長	佐藤　孝昭	渡　幹夫	清水　利光	牧畑　昌男	牧畑　昌男	松崎　宏興
〃　主幹兼NT建設事務所長	朝隈　則雄					
〃担当部長兼港北NT建設事務所長		清水　利光	長沢　毅	長沢　毅	松﨑　宏興	片田　卓夫
〃　理事兼都市企画部長					廣瀬　惠通	木下　眞男
〃　計画部長	大内　弘	大内　弘	廣瀬　惠通			
〃　計画指導部長				清水　利光		
〃　企画担当部長			内藤　惇之			
総務局長			根本　和夫			
〃　行政区調査室長			石井　和男			
企画財政局企画調整担当理事				原　克己		
〃　計画担当部長				西川　哲郎		
企画局長					足立　光生	
〃　企画調整部長					金近　忠彦	
市民局長		上久保　忠	梶田　弘	原田　正成	浅野　俊博	浅野　俊博
〃　地域振興担当理事				岡部　正久	藏屋　時也	橘川　和夫
〃　市民部長		生川　洋三				
〃　理事兼総務部長					田中　修	尾澤　詳憲
〃　総務部長			原田　正成	田中　修		
〃　青少年部長		岡　三好	武田　馨			
〃　行政区調査室長				石井　和男		
〃　区政部長					橘川　和夫	
民生局長			青木　清	河野　勉		
〃　総務部長			岡　三好	相原　俊雄		
福祉局長					高橋　勉	本多　常高
〃　理事兼総務部長					相原　俊雄	庄子　哲雄
衛生局長			足立　光生	坂本　信夫	坂本　信夫	富田日出男
〃　医療対策部長			鈴木　正次	和田　邦夫	和田　邦夫	福井　富夫
緑政局長	田村　昭二	淵上　和彦	小島　清	岡本　坦	藤本　孝昭	大場　浪男
〃　農政部長	中村　良雄	北井　正	北井　正	宮澤　哲也	宮澤　哲也	宮崎　眞吉
〃　公園緑地部長	佐藤　安春					
〃　公園部長		佐藤　安春	渡　幹夫	斉藤　正勝	池田　武文	長島　熱夫
道路局長	尾仲　章	尾仲　章	立神　孝		杉浦　治雄	杉浦　治雄
技監兼道路局長				立神　孝		
道路局街路建設部長	赤星光次郎					
〃　道路部長		嶋﨑　迪夫	長島　睦	田中　茂廣	吉里　弘明	島田　勝己
〃　建設部長		田中　茂廣	田中　茂廣	中田　哲	中田　哲	渡辺　光捷
下水道局長	斎藤　正昭	宮腰　繁樹		細川　和範	若竹　馨	
技監兼下水道局長			宮腰　繁樹			
下水道局管理部長	井深　弘	井深　弘	中村　芳之	安久津　赳	長沢　毅	
〃　建設部長	細川　和範	細川　和範	井深　弘			
〃　河川部長	伊阪　重信	宮田　佳幸	宮田　佳幸			
建築局長		廣瀬　良一	長久保美昌	藤田　武	藤田　武	
〃　建築指導部長		宮脇　勇喜	南　利幸			
〃　住宅部長				南　利幸	南　利幸	
交通局長	江口　昭悟	菊地　靖	河原　幹郎	石川　幸彦	川邊　滋	岸田　道則
〃　専任主幹	長崎　清一					
〃　高速鉄道建設部長	石川　幸彦	石川　幸彦		小野　義郎		萩野　幸男
〃　理事兼高速鉄道建設部長			石川　幸彦		小野　義郎	
〃　自動車部長	佐藤　嘉高	佐藤　嘉高	菊池　啓	魚谷　憲治	魚谷　憲治	相原　幸雄
教育長	高橋清太郎	上野　初雄	上野　初雄	足立　光生	吉川　春二	太田　昇
教育委員会社会教育部長	足立　光生	足立　光生	須川　秀雄	高井　祿郎		梅澤　勝彦
〃　事務局社会教育部長					村田　義勝	
総務局専任主幹兼緑区北部支所長	中野　瑞夫					
緑区理事兼北部支所長		中野　瑞夫	三觜　勉	神長　重夫		
〃北部支所担当部長			君塚道之助	仁藤　信夫		
港北区区政部長	鈴木　香	武田　馨	白井　壮夫	小松　光生		
〃理事兼港北NT行政ｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰ所長				森　茂		
〃港北NT行政ｻｰﾋﾞｽｾﾝﾀｰ担当部長				瀬戸　昭徳		
緑　区区政部長	荒井　誠	松田　亘	鈴木　祥	鈴木　祥		
都筑区総務部長					市毛　延宜	市毛　延宣
住宅･都市整備公団						
港北開発局長	野々村宗逸	圷　叔男	圷　叔男	景野　郡司	阿久津　孝	齋藤　幸一
〃　総務補償部長	田中　将	嶋田　桂二	白江　丈郎	北倉　誠二	中村　輝次	宮内　充郎
〃　事業部長	山口　宏	布施　守敏	両角　博	両角　博	岡田　高昌	福田　治郎
〃　工事部長	田中　光男	田中　光男	小島　旭	小島　旭	工藤　正寿	工藤　正寿
〃　総務補償部次長	重信　昭	黒木　敏正	石井　義信	小山内久雄	小山内久雄	芳賀　功喜
合同協議会が認めるもの						
第一地区土地区画整理審議会会長	皆川　亮一	皆川　亮一	大久保久夫	小口　一	小口　一	小島　喜治
〃　会長代理	野村　良博	野村　良博	小口　一	小島　喜治	小島　喜治	野上　政春
第二地区土地区画整理審議会会長	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄
〃　会長代理	鈴木　清	鈴木　清	鈴木　清	菅沼　治元	菅沼　治元	菅沼　治元
横浜北農業協同組合組合長	八木下大三	八木下大三	八木下大三	八木下大三	荏原　英弘	荏原　英弘
横浜市北部農業委員会会長	金子　覚司	土志田　靖	土志田　靖	土志田　靖	山本　元一	青木　公雄
事業対策委員会委員長						大久保久夫
生活対策委員会委員長						関　敬一
農業対策委員会委員長						佐野　重雄

（推進協）

	第6回 (昭和61.11)	第7回 (昭和63.11)	第8回 (平成2.11)	第9回 (平成4.11)	第10回 (平成6.11)	第11回 (平成8.11)
専門委員会委員						
事業対策委員会						
中川地区委員長	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫	大久保久夫
〃　副委員長	男全　冨雄	鈴木　孝輔	植田　盛久	植田　盛久	植田　盛久	植田　盛久
〃	鈴木　孝輔	高橋　直道	高橋　直道	高橋　直道	高橋　直道	高橋　直道
〃	鈴木　琢也	情野　貞雄	山畑　武雄	山畑　武雄	山畑　武雄	山畑　武雄
新田地区委員長	吉田　時雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄	山本　光雄
〃　副委員長	岸　寿雄	岸　寿雄	宮田　与一	宮田　与一	宮田　与一	宮田　与一
〃	山本　敏一	宮田　与一	岸　寿雄	岸　寿雄	岸　寿雄	岸　寿雄
都田地区委員長	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚	岩沢　慶尚
〃　副委員長	座間　栄助	座間　栄助	座間　栄助	座間　栄助	座間　栄助	座間　栄助
〃	細野　正隆	細野　正隆	細野　正隆	細野　正隆	細野　正隆	細野　正隆
〃	福田　武雄	菅沼　治元	菅沼　治元	菅沼　治元	高橋　一夫	高橋　一夫
山内地区委員長	清水　順三	清水　順三	清水　順三	清水　順三	大矢　安夫	大矢　安夫
〃　副委員長	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄	青木　公雄
生活対策委員会						
中川地区委員長	金子三千男	金子三千男	関　敬一	関　敬一	関　敬一	関　敬一
〃　副委員長	山田　晃	山田　晃	唐戸　馨	山田　晃	山田　晃	山田　晃
〃	関　敬一	関　敬一	山田　晃	菅野　和共	菅野　和共	菅野　和共
〃	唐戸　馨	唐戸　馨	菅野　和共	唐戸　馨	唐戸　馨	唐戸　馨
〃		柴　英次	松本　静雄	松本　静雄	松本　静雄	松本　静雄
新田地区委員長	中村　信男	中村　信男	中村　信男	中村　信男	中村　信男	中村　信男
〃　副委員長	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎	金子米太郎
〃	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治	渡辺　恵治
都田地区委員長	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次	宮川　金次
〃　副委員長	若林　耕三	沼田　知	沼田　知	長谷川金雄	長谷川金雄	長谷川金雄
〃	沼田　知	長谷川金雄	長谷川金雄	志田　一男	矢作　功	矢作　功
〃	長谷川金雄	大谷　誠一	大谷　誠一	田丸　貢	田丸　貢	田丸　貢
山内地区委員長	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司	福田　浩司
〃　副委員長	志村　富雄	志村　富雄	志村　富雄	志村　富雄	小泉　一郎	小泉　一郎
農業対策委員会						
中川地区委員長	織茂　繁男	小山　正	唐戸　章次	飯塚　正吉	平野　輝男	平野　輝男
〃　副委員長	栗原　昭	大久保　晃	飯塚　正吉	内田　和夫	高橋　又治	高橋　又治
〃	大久保　晃	唐戸　章次	鈴木　春男	小野島久夫	皆川　晃一	皆川　晃一
新田地区委員長	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	坂倉　徳蔵	板倉　徳蔵
〃　副委員長	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男	永井　喜男
〃	芹田　彰	永山本　敏一	笈川　信義	笈川　茂	笈川　茂	笈川　茂
都田地区委員長	渥見　義光	渥見　義光	渥見　義光	栗原　進	栗原　進	栗原　進
〃　副委員長	信田　実	信田　実	信田　実	信田　実	中山礼二郎	中山礼二郎
〃	三村　久光	三村　清一	三村　清一	三村　清一	三村　清一	三村　清一
〃	中山　庄作	中山　庄作	中山　庄作	中山　庄作	中山　庄作	中山　庄作
山内地区委員長	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道	大矢　知道
〃　副委員長	大矢　安夫	大矢　安夫	大矢　安夫	大矢　安夫	内野　富蔵	内野　富蔵
顧問						
県議会議員	嶋村　尚美	嶋村　尚美	嶋村　尚美	嶋村　尚美	嶋村　尚美	加藤　尭久
〃	成島　敏行	成島　敏行	成島　敏行	成島　敏行	成島　敏行	
〃	神野　和子	神野　和子	神野　和子	計屋　圭宏	金子　武雄	
〃	飯田　助吉	計屋　圭宏	計屋　圭宏	金子　武雄	三好　吉清	
〃	三好　吉清	石原　守	石原　守	三好　吉清	小島　幸康	
〃	石原　守	三好　吉清	三好　吉清	小島　幸	渡辺　清	
〃	小島　幸康	渡辺　清	渡辺　清	渡辺　清	石原　守	
〃	渡辺　清	小島　幸康	小島　幸康	石原　守	勝野　健治	
〃	峰村　利江	峰村　利江	峰村　利江	渡辺　光子		
〃		廣瀬鉄太郎	廣瀬鉄太郎	勝野　健治		
市議会議員	中村　幸義	酒井　喜和	酒井　喜和	大久保純男	大久保純男	大久保純男
〃	酒井　喜和治	高橋　良幸義	高橋　良平義	吉原　良治	吉原　良博	嶋村　勝夫人
〃	吉原　良正夫	中村　博	中村　幸義	木内　博則	木内　喜則	飯沢　清
〃	飯田　義久	木内　良作	鈴木　義久	酒井　喜則	酒井　義久	
〃	横溝　義久作	田口　義久義	勝野　忠義治	鈴木　義久	鈴木　義久	
〃	田口　良豊	鈴木　忠義治	吉原　良治	松本久美子	松本久美子	
〃	古市　義久博	勝野　良義久	横溝　義久	横溝　義久	横溝　義久	
〃	鈴木　義了全	吉横溝　義久	大久保純男	木村　久義	木村　久義	
〃	木内　博	横溝　義久	酒井　喜則	高野　明子	高野　明子	
〃	石井　義貞子	丹野　貞子	丹野　貞子	小林昭三郎	小林昭三郎	
〃	安田　卓全	向田　映子全	向田　映子全	嶋村　勝夫	嶋村　勝夫	
〃	窪田　三郎	安田　卓	安田　卓	木村　一男	木村　一男	
〃	嶋村　勝夫	小林昭三郎	小林昭三郎	向田　映子	向田　映子	
〃	沢　智勢子	石井　義了	石井　義了	矢嶋　誠治	矢嶋　誠治	
〃	矢島　誠治	大曽根鉦一	大曽根鉦一	吉村　米寿	吉村　米寿	
〃	大曽根鉦一	嶋村　勝夫	嶋村　勝夫	小林　達夫	小林　達夫	
〃	本田　靖生子	大貫　憲夫	大貫　憲夫	井川　国雄	石井　義了子	
〃	丹野　貞	井川　国雄	井川　国雄	石井　義了	丹野　貞子	
〃		矢島　誠治	矢島　誠治	丹野　貞子	大貫　憲夫	
〃		吉村　米壽	吉村　米壽	大貫　憲夫	菅野　義距	

旧日本住宅公団港北開発事務所・港北開発局
住宅・都市整備公団港北開発局
組織図

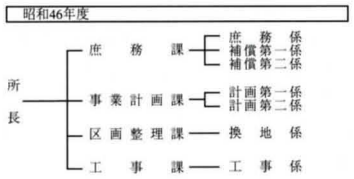

昭和
44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63
平成
元 2 3 4 5 6 7 8
日本住宅公団
住宅·都市整備公団
港北開発事務所
港北開発局
■補償部
■総務補償部
庶務課
総務課
経理課
宅地管理課
宅地募集第一課
宅地募集第二課
補償企画課
補償課
補償第一課
補償課
補償第二課
■事業部
事業計画課
事業計画第一課
事業計画第二課
区画整理課
区画整理第一課
区画整理第二課
■工事部
工事計画課
工事課
工事課
工事第一課
工事第二課
土木施設課
土木施設第一課
都市施設第一課
都市施設課
土木施設第二課
都市施設第二課

港北開発事務所

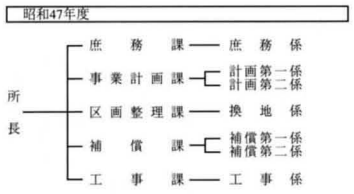
昭和45年度

昭和45年度

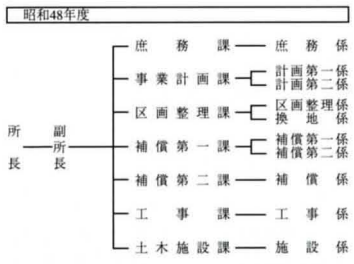
昭和46年度



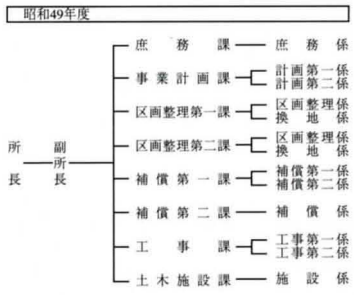
昭和47年度



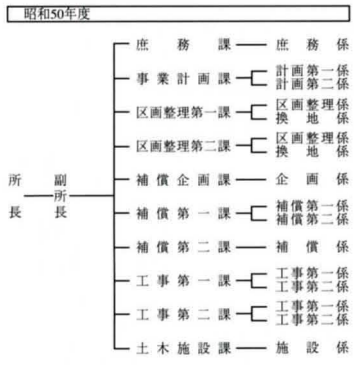
昭和48年度



昭和49年度

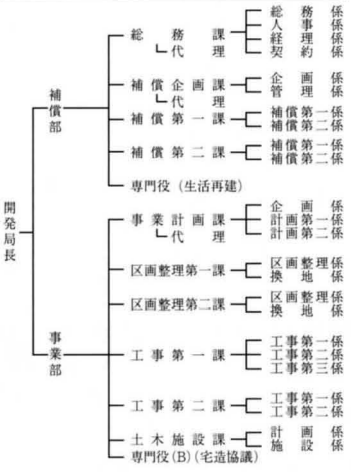


昭和50年度

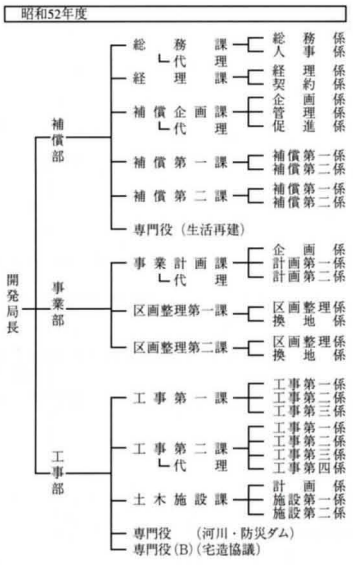


港北開発局

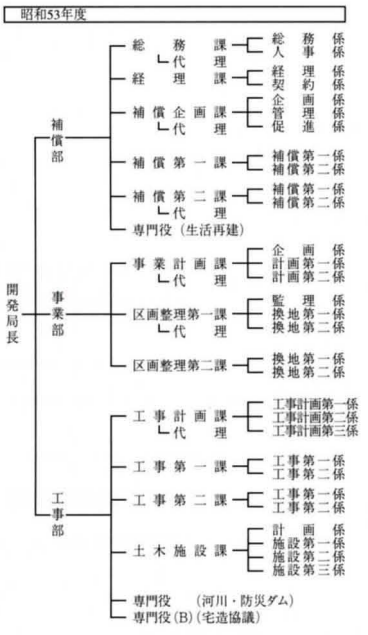
昭和51年度



昭和52年度

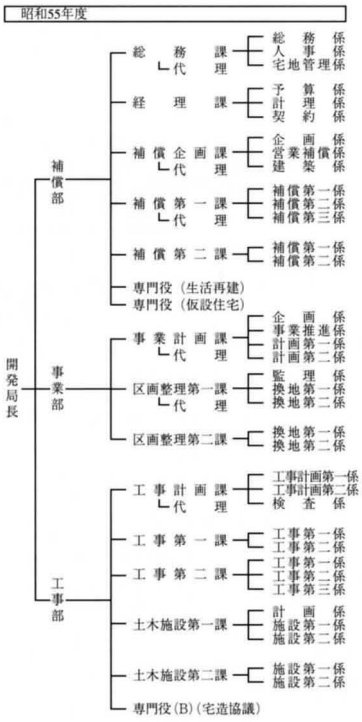


昭和53年度

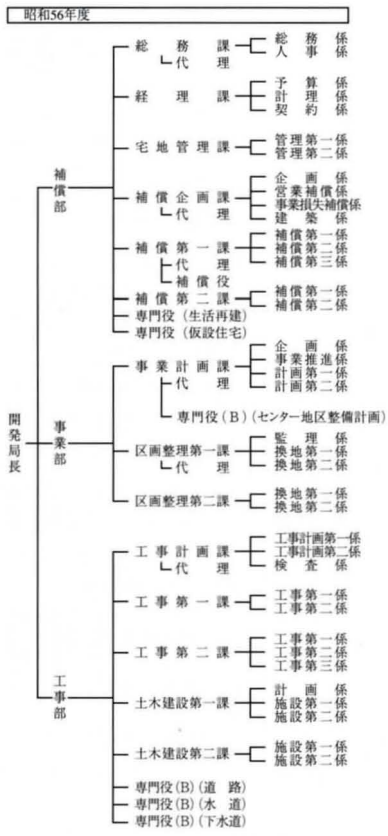


昭和54年度

昭和55年度

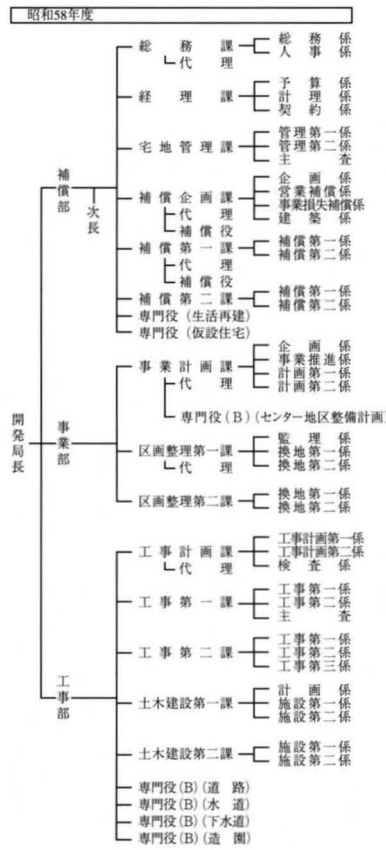


昭和56年度

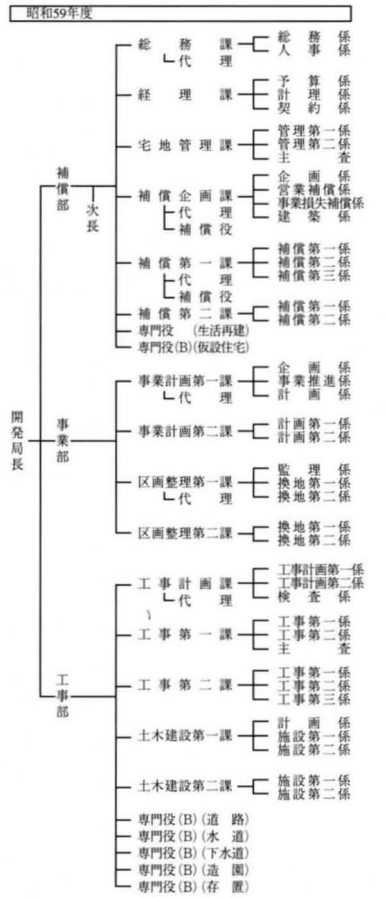


昭和57年度

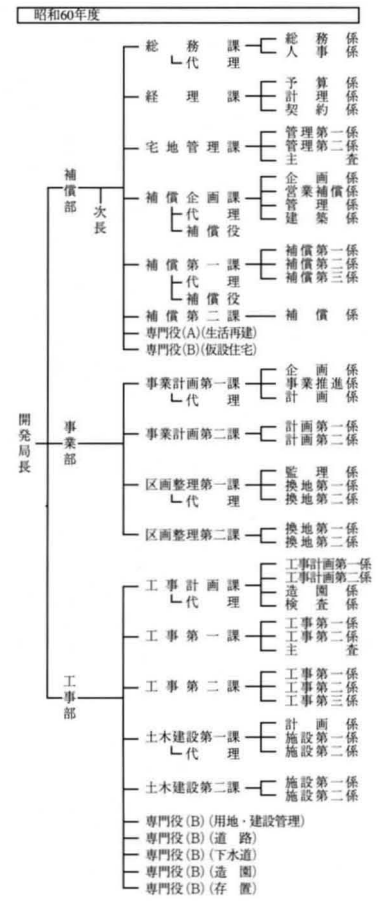
昭和58年度



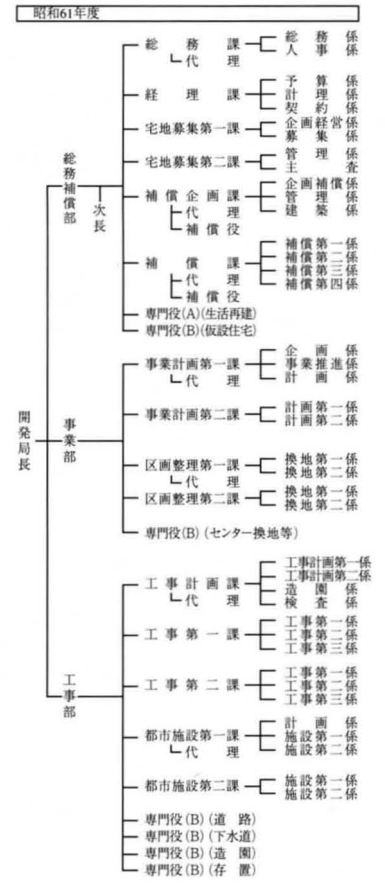
昭和59年度



昭和60年度

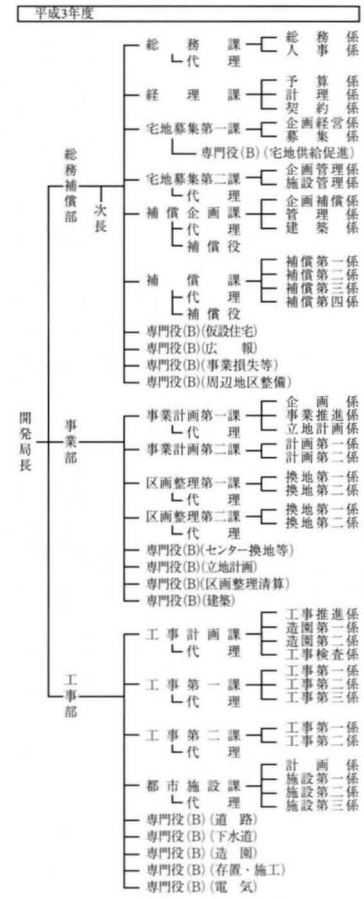


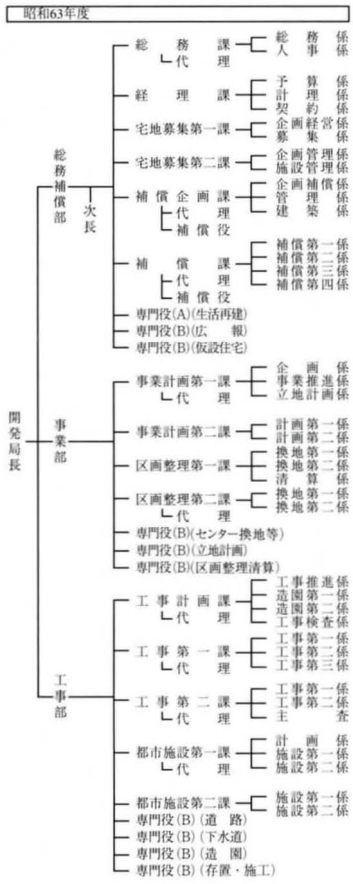
昭和61年度



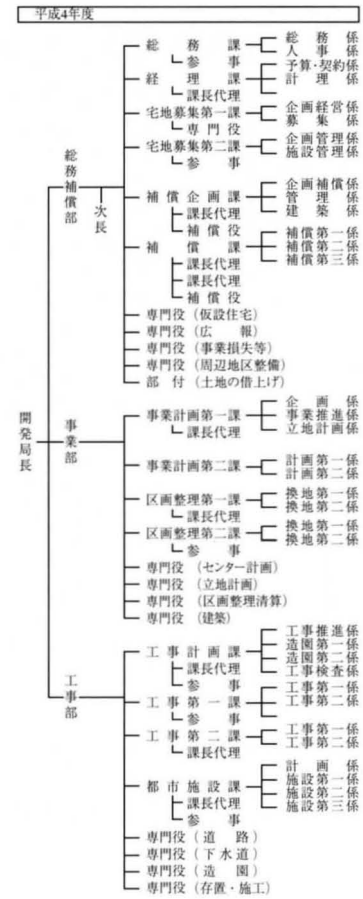
昭和62年度
開発局長
総務補償部 次長
総務課 総人務事係
代理
経理課 予算理約係
計契約係
宅地募集第一課 企募画経営係
宅地募集第二課 企施設画管理係
補償企画課 企管建補償理築係
代理
補償役
補償課 補償第一係
補償第二係
補償第三係
補償第四係
代理
補償役
専門役(A)(生活再建)
専門役(B)(仮設住宅)
事業部
事業計画第一課 企画係
事業推進係
代理
事業計画第二課 計画第一係
計画第二係
区画整理第一課 換地第一係
換地第二係
代理
区画整理第二課 換地第一係
換地第二係
代理
専門役(B)(センター換地等)
専門役(B)(立地計画)
工事部
工事計画課 工事推進係
造園第一係
造園第二係
工事検査係
代理
工事第一課 工事第一係
工事第二係
工事主査
代理
工事第二課 工事第一係
工事第二係
工事第三係
都市施設第一課 計画係
施設第一係
施設第二係
代理
都市施設第二課 施設第一係
施設第二係
専門役(B)(道路)
専門役(B)(下水道)
専門役(B)(造園)
専門役(B)(存置・施工)

平成元年度
開発局長
総務補償部 次長
総務課 総人務事係
代理
経理課 予算理約係
計契約係
宅地募集第一課 企募画経営係
宅地募集第二課 企施設画管理係
補償企画課 企管建補償理築係
代理
補償役
補償課 補償第一係
補償第二係
補償第三係
補償第四係
代理
補償役
専門役(B)(仮設住宅)
専門役(B)(広報)
専門役(B)(事業損失等)
事業部
事業計画第一課 企画係
事業推進係
立地計画係
代理
事業計画第二課 計画第一係
計画第二係
区画整理第一課 換地第一係
換地第二係
清算係
区画整理第二課 換地第一係
換地第二係
代理
専門役(B)(センター換地等)
専門役(B)(立地計画)
専門役(B)(区画整理清算)
専門役(B)(建築)
工事部
工事計画課 工事推進係
造園第一係
造園第二係
工事検査係
代理
工事第一課 工事第一係
工事第三係
工事主査
代理
工事第二課 工事第一係
工事第二係
工事主査
代理
都市施設第一課 計画係
施設第一係
施設第二係
施主査
代理
都市施設第二課 施設第一係
施設第二係
専門役(B)(道路)
専門役(B)(下水道)
専門役(B)(造園)
専門役(B)(存置・施工)


平成3年度
開発局長
総務補償部 次長
総務課 総人務事係
代理
経理課 予算理約係
計契約係
宅地募集第一課 企募画経営係
専門役(B)(宅地供給促進)
宅地募集第二課 企施設画管理係
代理
補償企画課 企管建補償理築係
代理
補償役
補償課 補償第一係
補償第二係
補償第三係
補償第四係
代理
補償役
専門役(B)(仮設住宅)
専門役(B)(広報)
専門役(B)(事業損失等)
専門役(B)(周辺地区整備)
事業部
事業計画第一課 企画係
事業推進係
立地計画係
代理
事業計画第二課 計画第一係
計画第二係
区画整理第一課 換地第一係
換地第二係
代理
区画整理第二課 換地第一係
換地第二係
代理
専門役(B)(センター換地等)
専門役(B)(立地計画)
専門役(B)(区画整理清算)
専門役(B)(建築)
工事部
工事計画課 工事推進係
造園第一係
造園第二係
工事検査係
代理
工事第一課 工事第一係
工事第二係
工事第三係
代理
工事第二課 工事第一係
工事第二係
代理
都市施設課 計画係
施設第一係
施設第二係
施設第三係
代理
専門役(B)(道路)
専門役(B)(下水道)
専門役(B)(造園)
専門役(B)(存置・施工)
専門役(B)(電気)

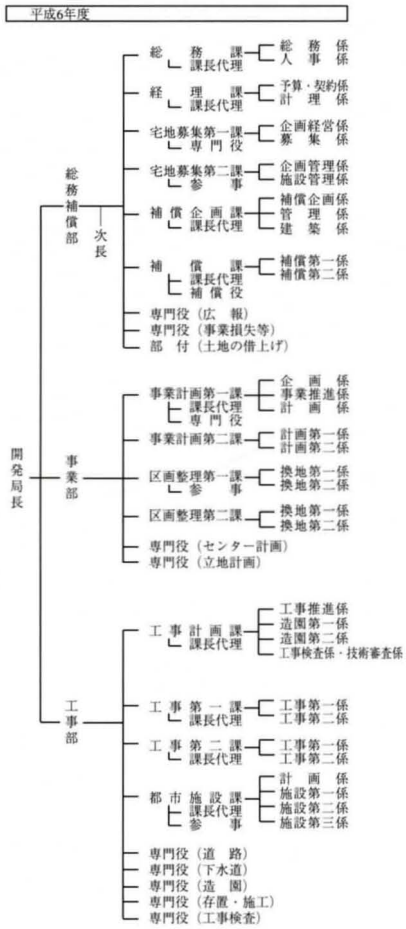

昭和63年度
開発局長
総務補償部 次長
総務課 総人務事係
代理
経理課 予算理約係
計契約係
宅地募集第一課 企募画経営係
宅地募集第二課 企施設画管理係
補償企画課 企管建補償理築係
代理
補償役
補償課 補償第一係
補償第二係
補償第三係
補償第四係
代理
補償役
専門役(A)(生活再建)
専門役(B)(広報)
専門役(B)(仮設住宅)
事業部
事業計画第一課 企画係
事業推進係
立地計画係
代理
事業計画第二課 計画第一係
計画第二係
区画整理第一課 換地第一係
換地第二係
清算係
区画整理第二課 換地第一係
換地第二係
代理
専門役(B)(センター換地等)
専門役(B)(立地計画)
専門役(B)(区画整理清算)
工事部
工事計画課 工事推進係
造園第一係
造園第二係
工事検査係
代理
工事第一課 工事第一係
工事第二係
工事第三係
代理
工事第二課 工事第一係
工事第二係
工事主査
代理
都市施設第一課 計画係
施設第一係
施設第二係
代理
都市施設第二課 施設第一係
施設第二係
専門役(B)(道路)
専門役(B)(下水道)
専門役(B)(造園)
専門役(B)(存置・施工)

平成2年度
開発局長
総務補償部 次長
総務課 総人務事係
代理
経理課 予算理約係
計契約係
宅地募集第一課 企募画経営係
専門役(B)(宅地供給促進)
宅地募集第二課 企施設画管理係
代理
補償企画課 企管建補償理築係
代理
補償役
補償課 補償第一係
補償第二係
補償第三係
補償第四係
代理
補償役
専門役(B)(仮設住宅)
専門役(B)(広報)
専門役(B)(事業損失等)
専門役(B)(周辺地区整備)
事業部
事業計画第一課 企画係
事業推進係
立地計画係
代理
事業計画第二課 計画第一係
計画第二係
区画整理第一課 換地第一係
換地第二係
区画整理第二課 換地第一係
換地第二係
代理
専門役(B)(センター換地等)
専門役(B)(立地計画)
専門役(B)(区画整理清算)
専門役(B)(建築)
工事部
工事計画課 工事推進係
造園第一係
造園第二係
工事検査係
代理
工事第一課 工事第一係
工事第二係
工事第三係
代理
工事第二課 工事第一係
工事第二係
代理
都市施設課 計画係
施設第一係
施設第二係
施設第三係
施主査
代理
専門役(B)(道路)
専門役(B)(下水道)
専門役(B)(造園)
専門役(B)(存置・施工)

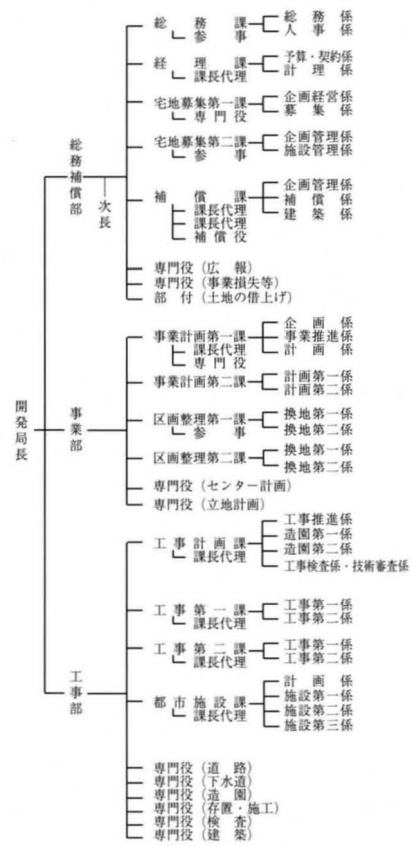

平成4年度
開発局長
総務補償部 次長
総務課 総人務事係
参事
経理課 予算・契約係
計理
課長代理
宅地募集第一課 企画経営係
募集係
専門役
宅地募集第二課 企施設画管理係
参事
補償企画課 企画補償係
企管建築係
課長代理
補償役
補償課 補償第一係
補償第三係
補償
課長代理
課長代理
補償役
専門役(仮設住宅)
専門役(広報)
専門役(事業損失等)
専門役(周辺地区整備)
部付(土地の借上げ)
事業部
事業計画第一課 企画係
事業推進係
立地計画係
課長代理
事業計画第二課 計画第一係
計画第二係
区画整理第一課 換地第一係
換地第二係
課長代理
区画整理第二課 換地第一係
換地第二係
参事
専門役(センター計画)
専門役(立地計画)
専門役(区画整理清算)
専門役(建築)
工事部
工事計画課 工事推進係
造園第一係
造園第二係
課長代理
工事検査係
参事
工事第一課 工事第一係
工事第二係
参事
工事第二課 工事第一係
工事第二係
課長代理
都市施設課 計画係
施設第一係
施設第二係
施設第三係
課長代理
参事
専門役(道路)
専門役(下水道)
専門役(造園)
専門役(存置・施工)

平成5年度

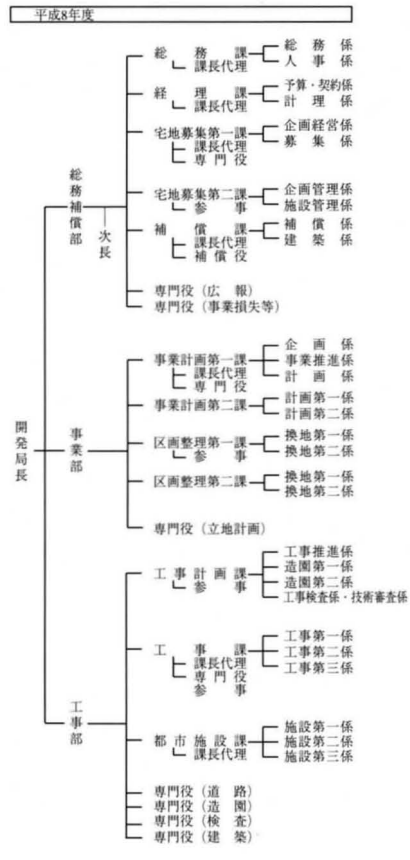
平成6年度



平成7年度



平成8年度



旧日本住宅公団港北開発事務所・港北開発局
住宅・都市整備公団港北開発局
在籍職員名簿

[港北開発事務所]

昭和４４年	昭和４５年	昭和４６年	昭和４７年	昭和４８年	昭和４９年	昭和５０年
所長　川手　昭二				副所長　成田　彰次		
				事務所付　堀越　刃二	事務所付（山下　正夫）	
庶務課						
課長　石丸　善康						課長　紀伊　義麿
庶務係						
係長　秋山　幸村			係長　中川　安敏		係長　角津　茂	
萩原　聖治				佐相　勝治		春原　清子
	伊藤　一也				阪本　和夫	平井　和光
			羽石　常男		斉藤　良一	
					中村　安典	
坂田　重信						
事業計画課						
課長　植中　英夫					課長　支倉　幸二	
計画係	事業計画係	計画第一係				
係長　小手川征三郎	係長　小手川征三郎	係長　小手川征三郎	係長　（春原　進）		係長　春原　進	
春原　進	春原　進	藤原　博				
会津　光晨	会津　光晨	長峯　清文				
藤原　博	藤原　博	松本　裕司				
松本　裕司	松本　裕司	計画第二係				
福田　治郎	福田　治郎	係長　春原　進			係長　会津　光晨	係長　中臣敬治郎
		会津　光晨			石綿　重夫	
		福田　治郎				
		区画整理課			区画整理第一課	
		課長　斎藤　弘			課長　佐藤　栄吉	鎌田伊在雄
	区画整理係			課長　佐藤　栄吉	区画整理係	
	係長　平田　俊夫		区画整理係		係長　志村　洋二	
			亀山　滋		遊佐　宏	
				遊佐　宏		
		換地係		高橋　久雄	換地係	
		係長　平田　俊夫			係長　亀山　滋	
			松本　弘邦		芦野　正孝	
			遊佐　宏			
		芦野　正孝				
			興紹　馨毅			
					区画整理第二課	
					課長　横田　元宏	清水　浩
					区画整理係	
					係長　平田　俊夫	白井　一男
					高橋　久雄	
					換地係	
					係長　松本　弘邦	
					興紹　馨毅	
						補償企画課
						課長　鳴津　邦夫
						企画係
						係長　芥川　直也
						世永　公昭
						依田　正幸
			補償課	補償第一課		
（庶務課）			課長　鳴津　邦夫	課長　鳴津　邦夫		課長　井形　増喜
用地補償係		補償第一係	補償第一係	補償第一係		
係長　堀内　敏	係長　塩川　知夫	係長　伊藤　国明	係長　伊藤　国明	係長　伊藤　国明		
塩川　知夫		平　義雄	世永　公昭		篠崎　光伯	
平　義雄			小谷　雄三	青島　幹夫		
中川　安敏				小谷　雄三		
山田　昭夫				依田　正幸		
加藤　三朗		補償第二係	補償第二係	補償第二係		
		係長　塩川　知夫	係長　塩川　知夫	係長　清水　貞美		
		宮原　郁夫	宮原　郁夫	世永　公昭		富田　武
			和田　隆弥		依田　正幸	
				補償第二課		
				課長　牛島　雪治		課長　澤口　健一
				補償係		
				係長　塩川　知夫	係長　中宮　龍郎	
					米沢　三郎	
				宮原　郁夫		
				斉藤　康夫		宮城喜代二
				和田　隆弥	小林　昭三	
工事課						工事第一課
課長　除山　憲二			課長　山口　宏			課長　山口　宏
工事係					工事第一係	工事第一係
佐々木広志	吉田　徳秋			係長　津曲　兼成	係長　津曲　兼成	係長　前川　博之
		永井　康昌			藤原　博	山本　眞三
			中山　通生		寺門　徳秋	小島　昭
			山本　眞三		望月　博	梳嶋　敬三
		寺門　徳秋			工事第二係	工事第二係
	望月　博				係長　永井　康昌	小宮　山満
			坂元正一郎		山本　眞三	望月　博
			大内　晴男		大内　晴男	石原　満
					石原　満	
						工事第二課
						課長　菅原　賢司
						工事第一係
						係長　永井　康昌
						沢田　努
						大内　晴男
						工事第二係
						係長　藤原　博
						町井　寛
						小松　敦
				土木施設課		
				課長　谷内　弘	課長　浜畑　辰雄	
				施設係		
				小林　克呂	小林　守夫	
						永井　敏雄
				船越　敬一		森田　治雄

[総務補償部]

昭和５１年	昭和５２年	昭和５３年	昭和５４年	昭和５５年	昭和５６年	昭和５７年	昭和５８年	昭和５９年	昭和６０年
局長　島田　親二		局長　木村　俊一		局長　野々村宗逸					
補償部長　加堂　宏				部長　柿本　五春		部長　井口　澄男		部長　田中　将	
			専門役　小島　国司		専門役　山下　正夫	次長　北村　庄平		次長　白須　正彦	
専門役　山下　正夫					専門役　八幡　英夫			専門役　山下　正夫	
		補償部付　佐藤　正				専門役　鈴木　康陽		専門役　小山内久雄	
補償部付　木戸　隆				補償部付　小野　慎		補償部付　矢口　勲		専門役　金子　茂	
	補償部付　小島　国司								専門役　中田　和夫
									補償部付岩田信一郎
								補償部付　菅原　晃	
							補償部付　納富　久昭		
								補償部付　山下　正夫	
総務課									
課長　平井　健児		課長　白須　正彦			課長　黒木　敏正			課長　丸澤　潔	
課長代理　平林　義一				課長代理　納富　久昭				課長代理　券田　脩	課長代理　佐藤　政彦
総務係									
係長　芦塚　克英				係長　大津　憲一		係長　永田　俊夫		係長　（券田　脩）	係長　（佐藤政彦）
春原　清子					小田島宏卓		本間　一男		中島　博雄
坂田　重信		鈴木　省一			大内　泉				小池　陽子
人事係					人事係				
係長　清水　博			係長　松尾　利彦		係長　板垣　克美	係長　飯田　敏春		係長　永田　俊夫	
平井　和光	須藤　健一			佐間田　進		阿部　善春			渡辺　一夫
余村　絹子				宅地管理係		坂田　重信			
				係長　松田　武久					
				高村　茂					
				余村　絹子	余村　絹子				
	経理課								
	課長　重信　昭			課長　黒崎　泰光		課長　鎌田　松夫			課長　田中　浩
経理係				予算係					
係長　長谷川　清	経理係								
雨宮　正明	係長　長谷川　清	係長　佐藤　進		係長　佐藤　進	係長　若木　敏彦		係長　古田　生夫		係長　雨宮　正明
斉藤　良一	雨宮　正明			世永　公昭		大塚　正美			吉村　照夫
	斉藤　良一		世永　公昭	坂田　重信					
			矢野　寿夫	計理係					
				係長　萩原　聖治				係長　雨宮　正明	係長　軍司　秀夫
				矢野　寿夫		田畑　良一			
契約係	契約係								
係長　須田　正彦	係長　須田　正彦		係長　券田　脩		係長　雨宮　正明			係長　小林　良介	
伊藤　一也	世永　公昭		春原　清子		井上たか子		吉村　照夫		熊谷　淳
	坂田　重信				宅地管理課				
					課長　佐藤　安孝	課長　山下　正夫		課長　尾崎　浩久	
					管理第一係				
					係長　松田　武久	係長　佐藤　一男		係長　塩浦　巌峰	
					金田　富夫			熊谷　淳	高橋　伸久
					管理第二係				
					係長　佐藤　一男	係長　椿　亨			
							熊谷　淳	高野　学	古城戸健二
							主査　小橋　一郎	主査　渡部　宜弘	主査　山岸　貞雄
補償企画課									
課長　中村規矩夫	課長　黒木　敏正				課長　丸澤　潔			課長　鈴木　康陽	
課長代理　伊藤　国明						補償役　伊藤　国明			
						課長代理　芳賀　功喜			課長代理　宮原　郁夫
企画係									
係長　宮原　郁夫	係長　芳賀　功喜					係長　（芳賀功喜）	係長　一ノ関幸雄		係長　堀口　成章
世永　公昭	小谷　雄三		伊藤　一也		榎本　信義				
井上たか子				野村　清美	矢野　清美				
管理係				営業補償係					
係長　清水　貞美		係長　米沢　三郎		係長　宮原　郁夫		係長　佐々木静司			係長　（宮原郁夫）
中村　安典				元林　賢			山口　喜一		
	促進係				事業損失補償係				管理係
	係長　佐藤　政彦				係長　佐々木静司	係長　一ノ関幸雄	係長　榎本　信義	係長　濱中　淳一	係長　濱中　淳一
	伊藤　一也			矢野　清美			井上たか子		
			建築係						
			係長　西野虎二郎					係長　蔵方徳次郎	
				小野寺健三			伊藤　清弘		伊東　幾夫
補償第一課									
課長　井形　増喜				課長　森本　正雄				課長　山田　稔	
				課長代理　田井　逸郎	補償役　田井　逸郎				
						課長代理　篠田　五郎	課長代理　宮原　郁夫		課長代理長尾伸一郎
補償第一係									
係長　篠田　五郎				係長　佐藤　政彦	係長　鈴木　長嘉				係長　榎本　信義
篠崎　光伯		松橋　武則			小野　秀信	小嶋　寛信		小谷　雄三	
				伊藤　維康		森　哲之		中島　博雄	
				渡部　隆男					
補償第二係				小田島宏卓					
係長　芥川　直也			係長　小出　芳明	係長　富田　武			係長　濱中　淳一	係長　榎本　信義	係長　春原　忠道
青島　幹夫		宮城　喜代二		山本　順次		渡部　隆男		森　哲之	
				森　哲之		中島　博雄			
			補償第三係						
			係長　宮原　郁夫	係長　小山　重雄	係長　伊藤　一也		係長　（宮原郁夫）	係長　小嶋　寛信	
			高階　哲郎						
補償第二課									
課長　澤口　健一		課長　徳山　積	課長　牛島　彦弘	課長　小田　五雄			課長　矢口　勲		
		課長代理　高橋　高明	課長代理　田井　逸郎						
補償第一係									補償係
係長　中宮　龍郎	係長　宮原　郁夫		係長　佐藤　政彦	係長　篠田　五郎		係長　松田　武久		係長　伊藤　一也	係長　助川　良一
宮城喜代二		伊藤　維康		松橋　武則	本間　一男		鉢嶺　秀樹		
			渡部　隆男						
補償第二係									
係長　米沢　三郎			係長　（田井逸郎）	係長　小出　芳明	係長　椿　亨	係長　（松田武久）	係長　伊藤　一也	係長　（伊藤一也）	
富田　武				安藤　政幸					
小谷　雄三	松橋　武則		山本　順次						

[総務補償部]

昭和６１年	昭和６２年	昭和６３年	平成元年	平成２年	平成３年	平成４年	平成５年	平成６年	平成７年	平成８年
		局長　坪　叔男			局長　景野　郡司			局長　阿久津　孝	局長　齋藤　幸一	
	部長　嶋田　桂二		部長　白江　丈郎		部長　北倉　誠二		部長　中村　輝次		部長　宮内　充郎	
次長　重信　昭		次長　黒木　敏正		次長　石井　義信	次長　小山内久雄				次長　芳賀　功喜	
	専門役　菅原　晃		専門役　本間　道智	専門役　佐藤　俊満					専門役　本城　武	
	専門役　本間　道智		専門役　瀬上　豊	専門役　武藤　孝雄					専門役　伊藤　一也	
		専門役　瀬上　豊	専門役　宮原　郁夫	専門役　芳賀　功喜			専門役　村田　憲昭	専門役　前田　健治	専門役　井上　精記	
補償役　日野　潤一	補償部付　宮原　郁夫			専門役　飯吉　勝紀						
					専門役　相山　和夫					
			補償部付　椿　亨							
			補償部付　北村　庄平			補償部付牧野新一郎				
			補償部付　小林　篤夫	補償部付　布施　守敏			補償部付　嶋田　桂二		補償部付　中村　輝次	
			補償部付　江口　哲惟			補償部付　丸澤　潔			補償部付　神尾　清嗣	
			補償部付　佐藤　政彦			補償部付　山田　稔				
							補償部付　浜崎　毅		補償部付　森　康雄	
							補償部付　山室　博富	補償部付　高田　甚吾		補償部付　岩竹　正巳
				補償部付　近藤　哲二				補償部付　土橋　春雄		補償部付　牛久保亮一
					補償部付　横尾　克美				補償部付　田中　有之	
						補償部付　北庄司　功			補償部付　阿部　勉	
			補償部付　横山　智			補償部付　八幡　武志		補償部付　村松　毅		
							補償部付　新井　喜一	補償部付　藤原　良二		
			補償部付　松井　雅彦			補償部付　渡辺　安男	補償部付　杉森　正瑞	補償部付　赤間　正邦		補償部付　新井　剛
				補償部付　堀口　成章			補償部付　渡辺　安男	補償部付　新井　喜一		補償部付　熊坂　弘
					補償部付　鈴木　俊明		補償部付　春原　忠道			補償部付　作花　章雄
										補償部付　前田健次郎
課長　吉澤　俊弘	課長　鈴木　克己			課長　八木　芳郎			課長　木村　重夫		課長　前澤　一雄	課長　藤井　伸一
		課長代理　堀口　成章		課長代理　伊藤　維康		課付　伊藤　維康	課長代理長谷部正人		参事　長谷部正人	課長代理　杉原美佐雄
係長　北村　章			係長　松橋　武則		係長　初山　幸雄		係長　原　英二郎	係長　（長谷部正人）		係長　（杉原美佐雄）
小池　陽子								伊東　利泰		中野　信弘
										五十嵐和晃
係長　鈴木　敏正		係長　岡本　広明		係長　清谷　基令		係長　末広　憲司	係長　渡辺　泰之		係長　関口　律	係長　佐藤　浩久
	横田　義男		黒滝　英樹		原　武	松木　孝規		藤森　宙		伊藤　利泰
									佐藤　哲也	
			解良　薫		小野　雅一		近藤　良二			坂田　重信
			山地　英樹							
課長　平林　義一			課長　菅原　晃		課長　高田　甚吾			課長　藤井　伸一		課長　新井　喜一
						課長代理　杉原　豊		課長代理　加堂　靖	課長代理　高橋　宗雄	
						予算・契約係				
	係長　軍司　秀夫		係長　岡田　晴雄	係長　小野　武		係長　依田　正幸			係長　矢野　寿夫	
	黒滝　英樹		古澤　隆			古澤　隆	藤森　宙	鈴木　隆之	田原　浩幸	
									坂田　重信	
	係長　岡田　晴雄		係長　小野　武	係長　阿部　善春	係長　原　英二郎		係長　松本　久雄			係長　荒川　元伸
熊谷　淳		小野　和子		白井　典子			鈴木　隆之	吉田みゆき		
係長　鈴木　利男		係長　高嶋　増雄			係長　杉原　豊					
小野　和子		田村　明子	五十嵐明子							
宅地募集第一課										
課長　尾崎　浩久	課長　小嵜　賢二			課長　一坂　洋三			課長　塩浦　巌峰		課長　岩永　俊一	
				専門役　塩浦　巌峰			専門役　小島　正勝			
企画経営係										課長代理　高木善和
係長　矢野　寛		係長　川守田信義		係長　内藤　龍二	係長　岩山　正純			係長　黒滝　英樹		係長　（高木善和）
古城戸健二	内藤　龍二		原　武		藤森　宙		鈴木　克也		杉田　和明	引田　功
									藤井　智大	
募集係										
係長　小林　良介			係長　内藤　龍二	係長　長谷部正人			係長　中村　安典		係長　金田　富夫	
高橋　伸久		木村　和彦			木下　庄悟	鈴木　克也	白井　典子		馬場　恵子	
								藤井　智大	佐藤　淳子	
宅地募集第二課										
課長　寺田　英夫		課長　井奥　淳	課長　佐藤　譲		課長　大迫　三郎			課長　岩永　俊一	課長　北庄司　功	
				課長代理　河内　金雄		課付　河内　金雄	参事　河内　金雄		参事　新井　富男	
管理係		企画管理係								
係長　椿　亨	係長　西川　秀文	係長　西川　秀文		係長　初山　幸雄	係長　中村　安典		係長　古澤　隆	係長　（河内金雄）	係長　（新井富男）	
森　哲之			酒巻　弘和					中野　信弘		杉田　和明
主査　山岸　貞雄	主査　酒見　正宏									
		施設管理係								
		係長　中島喜多郎		係長　福島　義治		係長　桜井　覚		係長　佐々木　卓	係長　高橋　宏幸	
		課長　越智　邦昭			課長　秋山　幸村	課長　松永　泰輔	課長　芳賀　功喜			
	課長代理　椿　亨		課長代理　伊藤　維康	課長代理　春原　忠道			課長代理　井上　精記			
企画補償係										
係長　堀口　成章		係長　春原　忠道			係長　（春原忠道）		係長　（井上精記）			
山口　喜一		阿部　たみ		（伊藤維康）						
			西川　淳子							
		係長　前田　健治	係長　岩佐　秀喜		係長　井上　精記		係長　加堂　靖			
阿部　たみ								係長（井上精記）		
								益田　健一		
係長　千葉　安保			係長　高野　栄		係長　鈴木　正夫	係長　小野寺健三				
		鈴木　正夫								
補償課										
課長　山田　稔	課長　越智　邦昭	課長　小出　芳明		課長　秋山　幸村	課長　芳賀　功喜		課長　富田　武		課長　坂井　和文	
補償役　日野　潤一					補償役　富田　武		補償役　伊藤　維康			
課長代理長尾伸一郎		課長代理　富田　武			課長代理　金谷　潔			課長代理安藤　政幸		
						課長代理　前田　健治			課長代理　山口　喜一	
補償第一係										
係長　榎本　信義			係長　前田　健治			係長　（前田健治）			企画管理係	
小谷　雄三								係長（安藤政幸）		
補償第二係									五十嵐和晃	
係長　春原　忠道		係長　金丸　孝一	係長　浅野　俊雄				係長　安藤　政幸		補償係	
	金丸　孝一	加堂　靖						係長　山口　喜一	係長　（山口喜一）	
補償第三係									益田　健一	
係長　助川　良一		係長　長谷部正人		係長　杉原　豊	係長　（金谷　潔）	係長　加堂　靖	係長　山口　喜一		建築係	
					酒巻弘和	酒巻　達夫			係長　倉本　守	
補償第四係										
係長　（長尾伸一郎）		係長　渡部　隆男	係長　加堂　靖							
渡部　隆男			木下　庄悟							

［事業部］

昭和５１年	昭和５２年	昭和５３年	昭和５４年	昭和５５年	昭和５６年	昭和５７年	昭和５８年	昭和５９年	昭和６０年
事業部長 川手 昭二		部長 清水 浩			部長 圷 叔男		部長 山口 宏		
専門役 中田 哲								専門役 秋田 昇一	
事業計画課								**事業計画第一課**	
課長 支倉 幸二		課長 春原 進				課長 両角 博		課長 両角 博	
					専門役 水野 昌美				
課長代理 春原 進		課長代理 両角 博		課長代理 藤原 博		課長代理 福田 治郎		課長代理 松井 雅彦	
企画係									
係長 鳴田 洋一			係長 藤原 博	係長 （藤原 博）	係長 本城 武		係長 助川 良一		係長 高野 学
長峯 清文	榎本 信義					山本 順次		渡部 隆男	
依田 正幸				浅野 正和					
				事業推進係				事業推進係	
				係長 福田 治郎		係長 姉歯 道信			
				池田 均			佐藤 晃司	高桑 周二	印藤 太郎
				佐々木 功					
計画第一係								計画係	
係長 中臣敬治郎		係長 石綿 重夫		係長 梅山 征徳		係長 平山 公計	係長 中山 通生	係長 大河内省作	
松本 裕司	土金徳太郎	小山 潤二			高桑 周二	寺島 伸一		支倉 紳	
	高田 和彦	肥塚 修		高田 和彦	汾陽 宏昭	佐々木 功			
計画第二係									
係長 石綿 重夫		係長 福田 治郎		係長 平山 公計		係長 中山 通生	係長 池田 均		
福田 治郎	小山 潤二	土金徳太郎	姉歯 道信			高桑 周二			
	岸井 隆幸	高田 和彦		高桑 周二	寺島 伸一	汾陽 宏昭	支倉 紳		
								事業計画第二課	
								課長 堀田 孝義	
								計画第一係	
								係長 中山 通生	係長 中西 俊夫
								越智 武雄	
								計画第二係	
								係長 宮下 英一	
								佐藤 晃司	
区画整理第一課									
課長 鎌田伊佐雄	課長 清水 浩	課長 青木裂裟未							課長 大茂 充則
		課長代理 亀山 滋				課長代理 白井 一男			
区画整理係		監理係							
係長 志村 洋二		係長 下之園幸一郎						係長 大橋 守	
遊佐 宏		森 雅昭				山地 英樹			
換地係		換地第一係							
係長 亀山 滋		係長 志村 洋二			係長 遊佐 宏				
	佐久間薫正	興梠 馨毅		小沢 裕		加藤 雅彰		加藤 光弘	
芦野 正孝									
		換地第二係							
		係長 遊佐 宏			係長 大場清三郎				係長 高橋 久雄
		芦野 正孝				森 雅昭			沖田 敏浩
区画整理第二課									
課長 清水 浩	課長 佐本 昭三							課長 山田 弘	
区画整理係		換地第一係							
係長 白井 一男		係長 白井 一男				係長 石川 清幸			
高橋 久雄		高橋 久雄		鎌田 信幸					
								坂口 好邦	
換地係		換地第二係							
係長 松本 弘邦		係長 佐久間薫正	係長 石川 清幸			係長 直井 忠			係長 鎌田 信幸
	直井 忠	直井 忠				海老沢光生			安部 秀敏
興梠 馨毅									

昭和51年の工事課は事業部に属しているが、工事部（昭和52年新設）に含めて表示

昭和６１年	昭和６２年	昭和６３年	平成元年	平成２年	平成３年	平成４年	平成５年	平成６年	平成７年	平成８年
専門役　白井　一男	部長　布施　守敏	専門役　遊佐　宏	専門役　鈴木　吉夫	部長　両角　博 専門役　村田　憲昭			専門役　若林　章	部長　岡田　高昌		部長　福田　治郎
	専門役　松井　雅彦	専門役　森下　庄三	専門役　池埼　和夫	専門役　鈴木　清	専門役　原　茂	専門役　渡辺　康夫 専門役　大墨　宗重		専門役　宮本　照嗣 専門役　佐藤　孝一 事業部付（村田寛光）		専門役　丸山　英明
課長　堀田　孝義	課長代理　平田曠三郎	係長　尾崎　義信 和田　隆弥	課長　嶋田　洋一 課長代理　鈴木　清 係長　杉原　豊	課長代理　渡辺　康夫 係長　和田　隆弥	課長　小山　潤二 係長　岩佐　秀喜 木村　和彦	課長代理　高松　数則		専門役　若林　章 課長代理　丸山　英明 係長　高田　昌弘	課長　酒井　賢治	課長代理　若林　直樹
加堂　靖										
係長　宮下　英一 西村　志郎	西村　志郎	係長　佐藤　晃司 奥田　泰	係長　勝見　純 係長　長野　啓	係長　中西　俊夫	角折　知行 係長　（渡辺康夫） 野田　隆弘	係長　前田　正人 係長　（高松数則） 草場　優昭		下村　圭 計画係 係長　角折　知行	係長　浅野　直之 富井　敏 係長　小田島永和	係長　草場　優昭
課長　長瀬　克彦	係長　高松　数則 印藤　太郎	係長　（平田曠三郎） 長野　啓 横山　克人		課長　小山　潤二	課長　石毛　端	係長　野田　隆弘 下村　圭	課長　安村　吉春	富井　敏	課長　大墨　宗重	
係長　高松　数則	係長　佐藤　晃司 山地　英樹	係長　勝見　純	係長　（高松数則） 塩田　卓央	係長　越智　武雄				係長　（野田隆弘） （板垣隆雄） 草場　優昭		係長　（草場優昭） 木原　賢二
課長代理　遊佐　宏	課長　森　康雄		課長　平山　公計	課長代理　豊島　清 課長代理　直井　忠		課長代理　高橋　久雄	課長　横田太喜男	課長　遊佐　宏 参事　高橋　久雄		
係長　大橋　守 山地　英樹	竹谷　賢治	係長　豊島　清 佐藤　正宏		係長　高橋　久雄		係長　中村　正幸				
		清算係 係長　久野　賢司		係長　（豊島　清）	係長　（直井　忠）	係長　（高橋久雄） 宮沢　守也				係長　宮沢　守也
課長　都築　直樹		課長　荻原　潮 課長代理　風野　康男 係長　若林　章	課長　遊佐　宏 課長代理　若林　章 係長　久野　賢司			課付　若林　章	係長　桜山　和幸	課長　牧野　達次		
竹谷　賢治	西村　仁至 係長　若林　章 西塔　敏彦	係長　（風野康男）	係長　（若林　章）				係長　西塔　敏彦	係長　松葉　寿		

［事業部］　［工事部］

昭和５１年	昭和５２年	昭和５３年	昭和５４年	昭和５５年	昭和５６年	昭和５７年	昭和５８年	昭和５９年	昭和６０年
	工事部長 工藤誠一郎							部長 大槻 昌生	
	専門役 田村 昭典		専門役（田村昭典）					専門役 桃園 健二	
	専門役 長島 睦		専門役 長瀬 護	専門役 後藤八洲雄	専門役 浅葉 堯		専門役 橘川 秀夫		専門役 瀬戸口正浩
			工事部付 渡辺 博文	専門役 渡辺 博文			専門役 牧田 修俊		
						専門役 町井 光吉		専門役 近藤 哲二	
						工事部付 飯沢恒雄	専門役 大石 武朗		
							工事部付 （上田廣）		
		工事計画課							
		課長 中村 健		課長 浜畑 辰雄	課長 景野 郡司			課長 田中 光男	
		課長代理 永井 康昌			課長代理 永井 康昌	課長代理 堀之内幸夫			
		工事計画第一係							
		係長 藤原 博	係長 麻生 成男		係長 堀之内幸夫	係長 西澤 英樹		係長 加藤 松男	係長 河内 金雄
			横山 智						奥田 泰
		山本 眞三							
		沢田 努				増田 元邦			
		井上たか子							
		寺元 明文							
								森下 毅一	
					阿部 たみ				
					西村 慎司	西村 志郎			
		工事計画第二係							
		係長 永井 敏雄	係長 堀之内幸夫		係長 （堀之内幸夫）	係長 浅野 和夫			係長 金子 正夫
		横山 智	小島 昭				北本 公平		
		工事計画第三係							造園係
		係長 堀之内幸夫	係長 佐々木一夫						係長 増田 元邦
		小島 昭	沢田 努						寺元 明文
									森下 毅一
									武藤 伸一
				検査係					
				係長 佐々木一夫					係長 横山 智
				沢田 努		阿部 光一			鈴木 守
（事業部）	（工事部）								
工事第一課	工事第一課								
課長 菅原 賢司	課長 菅原 賢司	課長 中村 英述		課長 景野 郡司	課長 蒲田 良男				
工事第一係	工事第一係								
係長 藤原 博	係長 藤原 博	係長 麻生 成男	係長 永井 敏雄		係長 宇田 公美			係長 横山 智	係長 吉田 順一
山本 眞三	山本 眞三	宇田 公美				沢田 努		梳嶋 敬三	森田 治雄
沢田 努	沢田 努	梳嶋 敬三				奥山 有弘	森田 治雄		
寺元 明文	井上たか子		向井 亨	今里 浩之					
	寺元 明文								
工事第二係	工事第二係								
係長 麻生 成男	係長 永井 敏雄	係長 佐々木一夫	係長 宇田 公美		係長 横山 智			係長 小橋 一郎	係長 中田 重雄
佐々木一夫	横山 智	阿部 光一			阿部 光一	梳嶋 敬三		森田 治雄	
工事第三係	工事第三係				奥山 有弘		主査 中田 重雄		
係長 永井 敏雄	係長 堀之内幸夫					今里 浩之		伊藤 宏治	
町井 寛	小島 昭								野嶽 治
梳嶋 敬三									梳嶋 敬三
的場 正良									
工事第二課	工事第二課								
課長 内田 隆	課長 内田 隆				課長 田中 光男			課長 木賀 一美	
	課長代理 小暮 仲一								
工事第一係	工事第一係								
係長 小宮山 満	係長 前川 博之	係長 八幡 武志			係長 八幡 武志		係長 加藤 松男	係長 河内 金雄	係長 浅野 和夫
横山 智	佐々木一夫	佐野 稔章			入部 等			飯田 篤	
佐野 稔章	阿部 光一	向井 亨	稲垣 満宏					佐藤 方彦	田中 稔
小島 昭				鳥潟 高海					
小松 敦									
工事第二係	工事第二係								
係長 前川 博之	係長 麻生 成男	係長 西澤 英樹				係長 加藤 松男	係長 植村 正		係長 前田健次郎
宇田 公美	宇田 公美	小松 敦			北本 公平		小島 昭		鍋島 竜一
西澤 英樹	梳嶋 敬三	北本 公平					小松 敦		
阿部 光一		（休職） 木暮 仲一							
	工事第三係			工事第三係					
	係長 小宮山 満			係長 加藤 松男		係長 河内 金雄		係長 伝田多喜雄	係長 小島 昭
	西澤 英樹			佐藤 方彦				入部 等	吉田 正喜
	工事第四係			鍋島 竜一					奥田 泰
	係長 川田 剛			（休職） 小松 敦	小松 敦				
	佐野 稔章								
	小松 敦								
土木施設課	土木施設課		土木施設第一課						
課長 浜畑 辰雄	課長 浜畑 辰雄		課長 浜畑 辰雄	課長 帆足 義彰			課長 大谷 一男		
									課長代理加藤 松男
計画係	計画係		計画係						
係長 小林 克呂	係長 小林 克呂		係長 小林 克呂			係長 瀬戸 清勝		係長 山森 秀夫	係長 布山征一郎
船越 敬一	山森 秀夫		山森 秀夫			佐藤 晃司	宮谷 謙次		
横田 貢									
浅利 尚之									
施設係	施設第一係								
係長 小林 守夫	係長 林 毅	係長 （小林克呂）	係長 富澤 健二		係長 大島 吉雄		係長 山森 秀夫	係長 布山征一郎	係長 功力 功
寺岡 洋志	船越 敬一		飯田 篤				曽根原悦夫		鳥潟 高海
飯田 篤	望月 博		宮本 幸司		佐藤 晃司	西村 慎司	野口 明		
望月 博	浅利 尚之								
森田 治雄	施設第二係								
	係長 瀬戸 清勝		係長 瀬戸 清勝			係長 山森 秀夫	係長 功力 功		係長 渡部 宜弘
	寺岡 洋志		望月 博	曽根原悦夫			飯田 篤	鳥潟 高海	阿部 光一
	飯田 篤	野口 泰晴	浅利 尚之				西村 慎司		野口 明
	森田 治雄								
		施設第三係							
		係長 高柳 文彦							
		飯田 篤							
		吉長 敏幸							
		浅利 尚之							
			土木施設第二課						
			課長 田村 昭典	課長 大島 忠剛		課長 大谷 一男	課長 重岡 豊八		
			施設第一係						
			係長 新井勝次郎			係長 大村 昇			係長 郷緒 和夫
				伝田多喜雄				小松 敦	植松 敏幸
			野口 泰晴						西井 康晴
			森田 治雄				吉田 正喜		
			施設第二係						
			係長 高柳 文彦			係長 郷緒 和夫			係長 伝田多喜雄
			入部 等		福山 秀二				小松 敦
			吉長 敏幸	植松 敏幸					
								西井 康晴	

昭和６１年	昭和６２年	昭和６３年	平成元年	平成２年	平成３年	平成４年	平成５年	平成６年	平成７年	平成８年
部長　田中　光男			部長　小島　旭				部長　蒲田　良男	部長　工藤　正寿		
									専門役　宮脇　克己	
	専門役　小菅　武						専門役　高田　培光			
			専門役　山本　栄治							
専門役　堀之内幸夫				専門役　松本　祐輔						
	専門役　木村　潤				専門役　米山　征勝					
		専門役　小林　守夫						専門役　小野寺　弘		
	専門役　丹羽　豊				専門役　神田　悟		専門役　柏　司浩			
					専門役　田中　順一			専門役　柳澤　憲治		
			工事部付（永瀬久雄）						専門役　村田　寛光	
									専門役　前田健次郎	
工事部付　植木　浩						工事部付（飯島一千夫）				
							工事部付　（原　茂）	工事部付　（神田悟）		
								工事部付（村田寛光）		
課長　蒲田　良男		課長　木賀　一美			課長　正木　文憲		課長　小笠原紀男		課長　岡田　昭夫	
課長代理加藤　松男		課長代理 金子 正夫			課付　金子　正夫		参事　鎌田　鐵男			参事　植松　敏幸
					課長代理 副島 勇造	課付　鎌田　鐵男	課長代理 斉藤 孝志	課長代理 植松 敏幸		
	工事推進係									
	係長　河内　金雄	係長　中田　重雄		係長　副島　勇造	係長　（副島勇造）	係長　枝広　茂樹			係長　鈴木　守	
白井　典子	梳嶋　敬三				田中　稔					
	白井　典子									
	奥田　泰		桑原　紀文							
	造園第一係									
	係長　増田　元邦		係長　園田隆一郎					係長　筈谷　元彦		係長　鶴見　隆志
森下　毅一	武藤　伸一		折原　夏志		川島　由里		戸塚　由里	楠元　美苗		
支倉　紳	造園第二係									谷　亜紀子
	係長　園田隆一郎		係長　森下　毅一	係長　谷　正幸			係長　筈谷　元彦	係長　鶴見　隆志		係長　（植松敏幸）
	森下　毅一		武藤　伸一	折原　夏志						折原　夏志
	工事検査係							工事検査・技術審査係		
	係長　横山　智	係長　河内　金雄		係長　田中　幸弘		係長　新井　富男	係長　鈴木　敏郎	係長　桜井　覚		
鍋島　竜一	鍋島　竜一									
										工事課
課長　木賀　一美		課長　八幡　武志				課長　下拾石良治		課長　坂　勝利		課長　小林　守夫
	課長代理 金子 正夫	課長代理 横山 智	課長代理布山征一郎		課付　柏　司浩		課長代理 新井 富男		課長代理　望月　博	
		係長　伝田多喜雄			係長　柴田　修	係長　望月　博			係長　遠藤　吉晴	専門役　阿部　光一
野口　明		伊藤　宏治		唐澤　貴	東　義幸		赤松　威志		細谷　孝明	参事　（中澤俊雄）
										係長　（望月　博）
										野口　明
	係長　柴田　修			係長　田代　權一		係長　遠藤　吉晴			係長　（望月　博）	係長　西川　茂昭
									西川　茂昭	細谷　孝明
	野口　明		唐澤　貴	東　義幸		水野　克彦	遠藤　吉晴			
	主査　阿部　光一									
工事第三係		工事第三係								工事第三係
係長　野嶽　治		係長　阿部　光一	係長　山岸　貞雄	係長　（布山征一郎）						係長　生方　康弘
梳嶋　敬三		唐澤　貴								（板垣隆雄）
										（五十嵐章）
工事第二課										
課長　石垣　誠一		課長　堀之内幸夫		課長　小笠原紀男			課長　小林　守夫			
		課長代理　南　克彦		課長代理 渡辺 安男		課長代理　太田　実			参事　（中川晋一）	
								課長代理阿部　光一		
		係長　渡辺　安男		係長　山岸　貞雄		係長　冨松　忠幸				
		桑原　紀文	鍋島　竜一	竹内　幸博			野口　明			
稲田　隆一										
		係長　副島　勇造		係長　（渡辺安男）	係長　西村　孝志		係長　（太田　実）	係長　（阿部光一）		
				鍋島　竜一				（板垣隆雄）		
田中　稔	稲田　隆一	主査　福島　義治	主査　梳嶋　敬三						（五十嵐章）	
		吉田　正喜					北川　誠			
	係長　副島　勇造									
畑　正純	竹内　幸博									
	都市施設第一課			都市施設課						
課長　大谷　一男	課長　小宮山　満			課長　小宮山　満	課長　小林　克呂			課長　植村　正		
課長代理布山征一郎	課長代理布山征一郎		課長代理柏　司浩	課付　土屋　邦彦			参事　副島　勇造			
	計画係			課長代理　柏　司浩	課長代理中島喜多郎		課長代理前田健次郎		課長代理 枝広 茂樹	
係長　功力　功	係長　伝田多喜雄	係長　柏　司浩	係長　野嶽　治	係長　野嶽　治	係長　前田健次郎		係長　田代　權一	係長　加賀谷　剛		
	宮谷　謙次									
	施設第一係			施設第一係						
係長　柏　司浩	係長　柏　司浩	係長　野嶽　治	係長　遠藤　修	係長　遠藤　修	係長　鈴木　敏郎		係長　加賀谷　剛	係長　小山　宏光		
	中村　陽介	田中　稔	鈴木　守	鈴木　守	唐澤　貴			加藤　巧	伊藤　隆二	
	施設第二係			施設第二係						
	係長　野嶽　治	係長　遠藤　修	係長　阿部　光一	係長　前田健次郎	係長　鈴木　守				係長　佐々木　卓	
	田中　稔	中村　陽介	田中　稔	鹿野　豊彦						
			主査　島村　米吉	施設第三係						
				係長　中島喜多郎	係長　磯中　正明	係長　加賀谷　剛	係長　古賀　孝信			
				田中　稔	鹿野　豊彦	水野　克彦		浜崎　剛		村田　朝雄
				主査　島村　米吉						
	都市施設第二課									
課長　近藤　哲二	課長　近藤　哲二									
	施設第一係									
係長　渡辺　安男	係長　渡辺　安男	係長　前田健次郎								
鈴木　守	鈴木　守		鹿野　豊彦							
桑原　紀文										
	施設第二係									
	係長　山岸　貞雄		係長　福島　義治							
	桑原　紀文									

編集後記

昭和40年代初頭から四半世紀にわたる公団の港北ニュータウン事業が収束を迎えた。

この間のわが国の歴史は、戦後の経済復興から立ち上がり、高度安定経済成長と先進国への道を模索していた時期から、21世紀を目前にした今日に至っており、政治・経済・社会・生活等の状況は大きな変化を遂げてきた。

またこの間、旧日本住宅公団及び住宅・都市整備公団を経て今日に至る住宅・都市整備公団のニュータウン開発技術も大きな発展と進歩を遂げてきた。

港北ニュータウン事業の歴史とは、計画、用地買収・補償、区画整理、工事、宅地管理・処分等、公団のニュータウン開発という総合的な技術開発の歴史でもある。それぞれの技術の試練と実践の積み重ねや技術者の決断と実行の繰り返しは、大きな歴史のうねりのなかでの時代との闘いであったともいえる。港北ニュータウンの土地区画整理事業が収束した現在、このような技術の積み重ねの歴史を伝えることは、公団の使命である。

さらにこの四半世紀の間、港北ニュータウンには約11,000人の権利者、横浜市及び関係機関の多数の人々とともに、公団においても事業の進行に対応して組織体制を整えながら、約1,000人の職員が事業の推進に携わってきた。

すなわち、港北ニュータウン事業の長く濃密な歴史は、ひとつの都市を築いてきた技術の歴史であると同時に、権利者、横浜市及び公団の人々による都市づくりへの情熱の歴史でもあった。

このような、わが国の激動の時代を背景とし、港北ニュータウン開発の技術と人々の関わりを公団の事業誌としてまとめるためには、相当の準備期間と編集体制が必要であった。

平成7年度末概成の目標達成におおむねの見通しが立ってきた平成6年、各部の課長を中心とするメンバーの間で事業誌の作成が議論となり、港北開発局として事業誌編集委員会を組織し、その作成に取り組むこととなり、同年12月、局長を委員長とする事業誌編集委員会が設置され、課長レベルを中心に準備が始まったのである。

編集委員会においては、平成6年度に事業誌の骨格の組み立てと概要の作成、平成7年度には事業誌の原稿素案作成、平成8年度に細部点検及び印刷・製本というスケジュールが決定されるとともに、事業誌全体の構成として、ひとつには平易な通史として読むことができる総集編、もうひとつには各部・各課が積み重ねてきた技術を語る部門編により組み立てることが確認された。

早速、担当各課により総集編及び部門編の執筆が開始され、平成6年度末までに一部断片的ではあるが、いわば事業誌のスケルトンができあがった。

平成7年度にはいり、各課にこれまで関係してきた技術コンサルタント会社も加わった作業部会において共通資料の収集・整理、部門編の相互調整等が行われ、担当各課では、資料の収集・整理、OBヒアリング等の準備を経て、本格的な原稿執筆が始められた。毎月定例的に編集幹事会が開かれ、原稿素案の提出、進捗状況の確認、合本の配付等が行われて事業誌全体の原稿素案が平成8年3月にまとめられた。

平成8年度になり、引き続き担当各課では原稿素案の再検討、一部の構成組み替え、加筆・修正が行われ、12月までに原稿が仕上げられた。

この原稿を題材として、平成9年1月には歴代局長・所長座談会が開催され、当時の思い出話、ご苦労談など、この時の話が抄録として最後に原稿に収録された。

「港北ニュータウン―四半世紀の都市づくりの記録」はこのようにして約3年にわたる準備と作業をかけて作成されたのであるが、今ふりかえると、公団の事業記録誌であり、技術の歴史を中心としたものとなったが、人間が力を結集してきた歴史としての側面を語り尽くせなかったこと、港北ニュータウンをつくりあげた多数の公団職員のそれぞれの時代のそれぞれの見方を網羅できなか

ったことなど心残りの点は多々ある。

また、港北開発局最後の職員の総力を結集して臨んだつもりではあるが、長い歴史の事実と経過を再構築することは至難なことであり、本書を超えた歴史が存在したことは、編集委員会も認識するところである。

最後に、貴重な助言と指導をいただいた諸先輩をはじめ、関係各位に心からお礼を申し上げる次第である。

平成９年３月

港北ニュータウン事業誌編集委員会

＊港北ニュータウン事業誌編集委員会＊

委員長	局長	阿久津　孝
	(同後任)	齋藤　幸一
委　員	総務補償部長	中村　輝次
	(同後任)	宮内　充郎
	総務補償部次長	芳賀　功喜
	事業部長	岡田　高昌
	(同後任)	福田　治郎
	工事部長	工藤　正寿
	総務補償部総務課長	木村　重夫
	(同後任)	前澤　一雄
	(同後任)	藤井　伸一
	総務補償部宅地募集第一課長	塩浦　巌峰
	(同後任)	岩永　俊一
	総務補償部補償課長	坂井　和文
	事業部事業計画第一課長	小山　潤二
	(同後任)	酒井　賢治
	事業部区画整理第一課長	遊佐　宏
	工事部工事計画課課長	小笠原紀男
	(同後任)	岡田　昭夫
幹　事	総務補償部総務課専門役	本城　武
	総務補償部総務課参事	長谷部正人
	(同後任)　課長代理	杉原美佐雄
	総務補償部宅地募集第一課専門役	小島　正勝
	総務補償部補償課課長代理	安藤　政幸
	(同後任)	山口　喜一
	事業部事業計画第一課課長代理	丸山　英明
	(同後任)	若林　直樹
	事業部区画整理第一課参事	髙橋　久雄
	工事部工事計画課参事	植松　敏幸

編集協力会社

株式会社港北都市開発センター（総括編集）
ランドマーク株式会社（総括編集）
株式会社目白都市建築研究所
（計画・宅地管理部門）
株式会社都市開発システム
（補償・区画整理部門）
株式会社住宅共栄（工事部門）
株式会社千代田コンサルタント（工事部門）
株式会社プリントボーイ（印刷・製本）