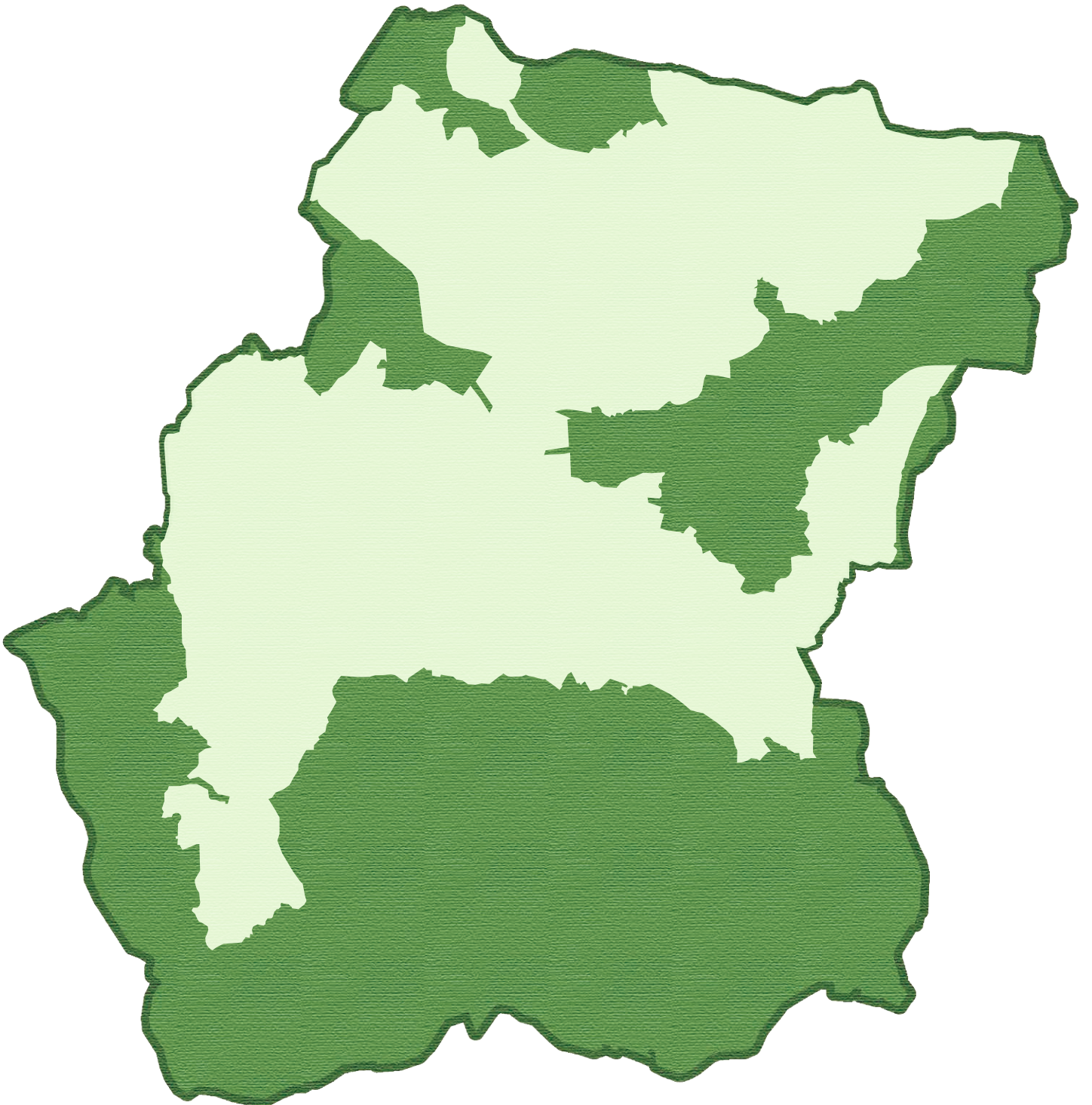


絵で見る

解説編

港北ニュータウンものがたり



目次

- (1) かつてこの辺りは谷戸沿いに広がる静かな農村でしたが
乱開発によってさまざまな問題が出てきました
- (2) 公営住宅を誘致するための提案をまとめ、市長に相談すると・・・
- (3) 理想的なまちづくりに進んでいきます
- (4) 開発の話が進むにつれ反対する人も多く、
地域の代表者はみんなの意見をまとめるのに苦労しました
- (5) 各地区で開発区域をまとめ、各住民が開発に協力するために土地を売る決断をしました
- (6) 新しいまちづくりに取組みはじめます
- (7) 工事がはじまりましたがスケジュールが遅れると発表され住民は抗議しました
- (8) 「特別な用地」についての話し合いが始まるなど、住民が一丸となって事業を進めていきます
- (9) 住みよいまち、きれいな街並みをつくるために
- (10) はじめての街びらきと住み、学び、働き、憩うまちへの転換
- (11) 地下鉄の開通と都筑区の誕生、中央地区ができたことにより南北センターがつながり、
センター機能が向上し区民が暮らしやすく、交流しやすいセンターになりました

※本書は、「絵で見る 港北ニュータウンものがたり」の各場面に対応した構成で、より港北ニュータウンのまちづくりを知っていただくために、当時の写真や資料等を交えて解説したものです。

(1) かつてこの辺りは谷戸沿いに広がる静かな農村でしたが乱開発によってさまざまな問題が出てきました

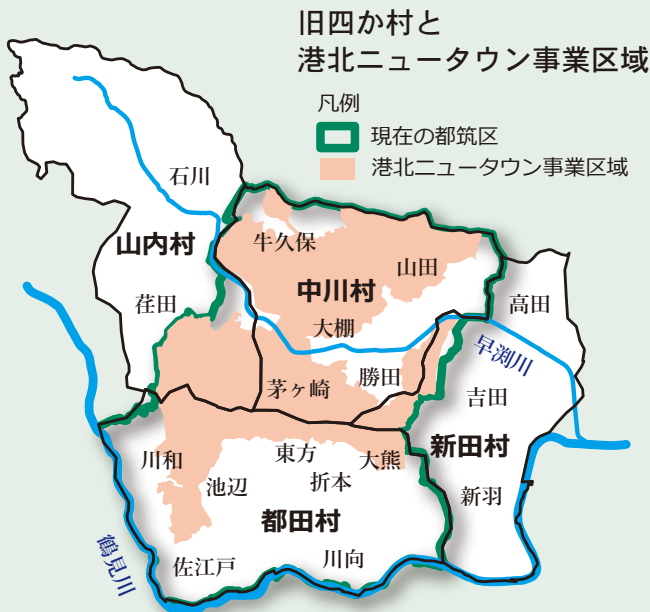
■キーワード

谷戸、静かな農村
乱開発、河川の氾濫、交通渋滞



■明治期の旧四か村

当初の港北ニュータウン区域は、中川村、都田村、山内村、新田村の四か村にまたがっていました。下の図のオレンジ塗りの部分が現在の港北ニュータウン区域になっています。

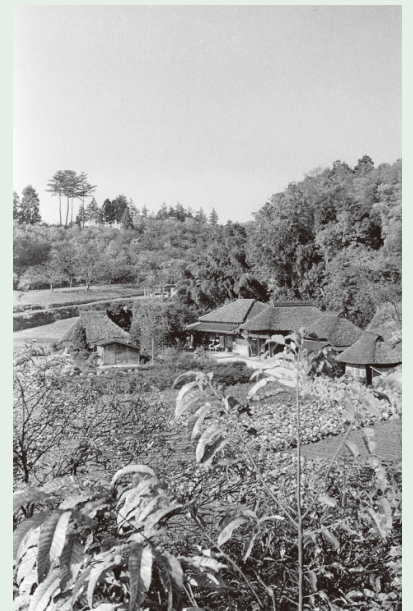


(国土交通省国土政策局「国土数値情報（行政区域・河川データ）」及び『都筑の民族』を参考に作成)

■開発前の風景

一般的な農家の住まいは茅葺の家でした。背後には屋敷林があり、家の前には畑があります。このような屋敷構えの家が多くありました。

建物は、母屋、家畜小屋、物置、たきぎ小屋、堆肥小屋、土蔵など複数棟あるものが一般的でした。



昭和 30 年頃・北山田の典型的な農家のたたずまい



■スプロール化

昭和 30 年代に入ると日本の高度成長とともに、かつての谷戸の風景が変化し始めます。田畑などが無秩序に開発されていき、虫食いのように住宅に変わっていく時期になります。

写真：昭和 40 年代・開発前の請地古梅谷戸の様子

■当時の生活環境

昭和 30 ~ 40 年代の港北ニュータウンの地域は、水道が引かれていない地区があったり、定期的なごみの回収がされていなかったりと、生活の基盤が十分でない状態でした。道路は砂利道で、地域住民が協力して砂利道を補修（道路普請）していました。

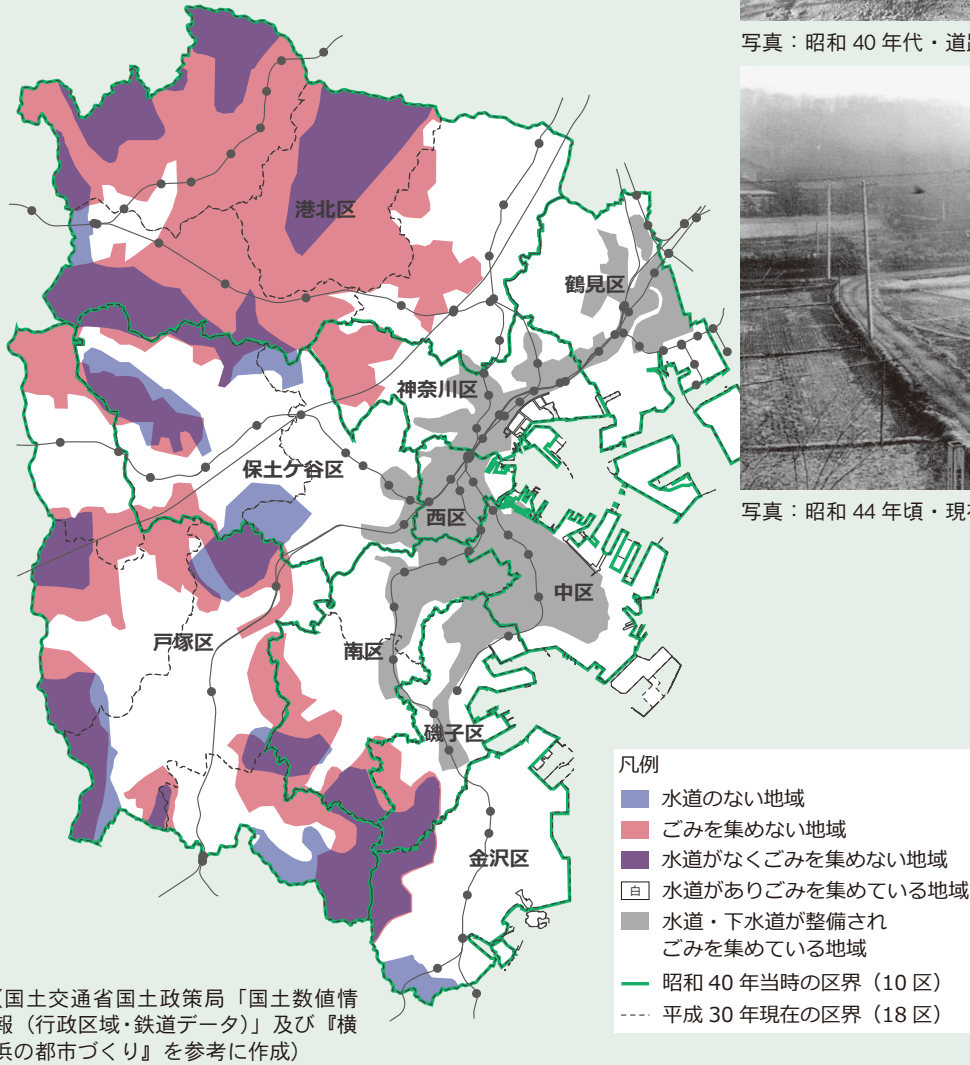
昭和 40 年頃の横浜市の生活環境



写真：昭和 40 年代・道路普請の様子



写真：昭和 44 年頃・現在の北山田交差点付近の農道と田んぼ



■河川の氾濫

台風などの大雨が降った後などは、度々河川が氾濫し、一面が水浸しになる被害に遭っていました。氾濫が起こると農作物がすべてダメになってしまうため、その被害はとても大きいものでした。



写真：昭和 42 年・台風による鶴見川の氾濫の様子

(2) 公営住宅を誘致するための提案をまとめ、市長に相談すると・・・

■キーワード

公団団地の誘致、交通渋滞の解消、横浜市六大事業の発表



■公団住宅団地誘致の提案

昭和 38 年、丸子茅ヶ崎線の道路沿いの茅ヶ崎町に、日本住宅公団の団地を誘致する案を不動産業者が入って説明と話し合いが行われました。

公団団地を誘致することで、交通が便利になり、団地の入居者に新鮮な野菜を提供できれば、農家も助かるという思いから、多数の地権者が参加しました。地元の皆で土地を提供したり交換したりして団地を誘致すること、それぞれが応分の負担をすることなども話し合いました。その内容を地元から市長へと、事業提案をすることになりました。

しかし、地権者の代表が横浜市に相談しに行くと、市からは、「この地域には昭和 37 年から勝田団地をつくっているが、通勤・通学に必要な道路整備が遅れている。市でも検討しているところなので少し待ってほしい。」と言われました。

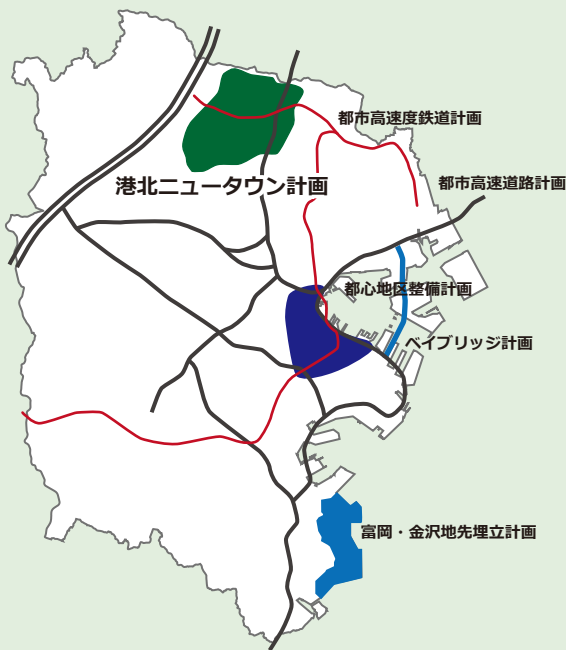
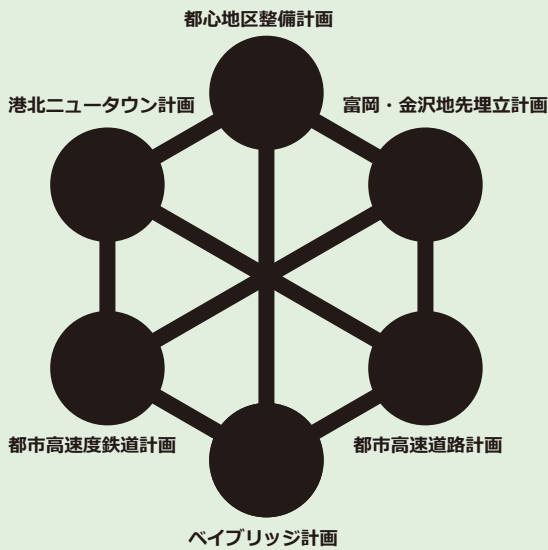
公団の団地誘致を話した場所を港北ニュータウン事業の先駆けとして記憶にとどめるために、話し合いが行われた場所の近くに記念碑が建てられました。



「港北ニュータウン発祥」の地の碑

港北ニュータウン事業の先駆けとなった話し合いがもたれた場所のほど近く、都筑中央公園内の杉山神社鳥居脇に、発祥の地記念碑が建てられています。地元の人々の願いが込められた「良き道迎れば良き里あり」の言葉と、当時話し合いに関わった方々の名前が刻まれています。

6 大事業の概念図と計画図



(『横浜の都市づくり』(昭和40年10月)を参考に作成)

■ 6 大事業の発表

昭和40年2月、当時の市長であった飛鳥田市長が、「都市づくりの将来計画の構想」として「6大事業」を発表しました。

6大事業の中に、「港北ニュータウン計画」が位置づけられ、当初計画では、開発面積2,000ha、住宅建設戸数70,000戸程度、収容人口25万人程度という大規模な開発構想が発表されました。

6 大事業とは

1. 都心地区整備計画

横浜市の中心を、東京大手町に次ぐ広域中心として強化開発する事業

2. 富岡・金沢地先埋立計画

都心地区の工場移転先として、富岡・金沢地先を埋め立てる事業

3. 港北ニュータウン計画

モデル的な理想住宅都市を港北に建設する事業

4. 都市高速鉄道計画

横浜市の骨格として都心地区と周辺住宅地をむすぶ高速鉄道を建設する事業

5. 都市高速道路計画

自動車時代にふさわしい道路網を建設する事業

6. ベイブリッジ計画

港湾や臨海工業地帯から発生する自動車が市街地に流入することをさけ、港のシンボルとして、港をひとまたぎする橋の建設事業

■ 勝田団地の完成

昭和42年、市営住宅の勝田団地が完成し入居が始まりました。



横浜市史資料室所蔵広報課写真資料

(写真出典：横浜市資料室資料より)

(3) 理想的なまちづくりに進んでいきます

■キーワード

乱開発の防止、都市農業の発展、市民参加のまちづくり
 緑の環境を最大限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



■港北ニュータウン構想

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理念として、事業計画策定の指針となりました。

1. 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。食い荒らされつつある近郊農業をどうして守るか。

2. 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。

3. 都市農業の確立

- ・近郊農業を存続させて、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、健康の源泉である。

港北ニュータウンの基本理念

- 1 乱開発の防止
- 2 都市農業の確立
- 3 市民参加のまちづくり



港北ニュータウンの基本理念
 (パンフレット『明るく 住み良い まちづくり 港北ニュータウン』(昭和45年3月)より)

■まちづくりの4つの基本方針

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下記の4つを設定し、21世紀を指向した新しいまちづくりを目指すことにしました。

「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」

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8か所の駅を持つ2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です。

■港北ニュータウンの計画づくり

港北ニュータウンのプランの検討が進められました。当初は、鉄道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ていましたが、横浜副都心として位置付けるという構想が登場し、放射状街路のワンセンター案が検討されました。

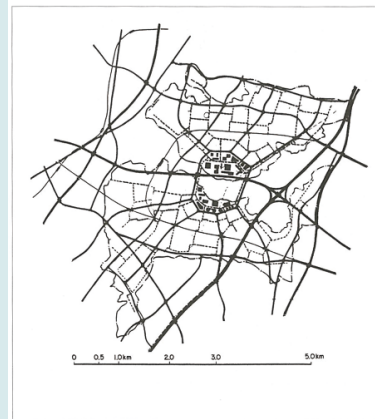
この2つの案を合成した案が現在の港北ニュータウンの基本的骨格となっています。

また、保存緑地を活用した緑道と近隣住区と駅を結ぶ歩行者専用道路によるネットワーク計画（グリーンマトリックスシステム）で設計されました。歩行者の安全に配慮した歩車分離の計画も検討されました。

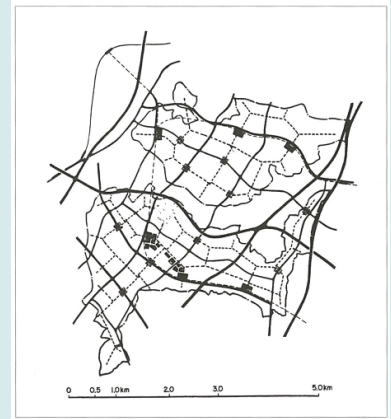
グリーンマトリックスとは、旧来の緑の保全を図るとともに、地区内の緑道を主骨格とし、集合住宅、学校、企業用地等の斜面緑地や屋敷林などの民友の緑を、公園緑地等の公共の緑と束ねて、連続させ、さらに歴史的資産、水系などとも結合させて再構築し、地区全体の空間構成の要としたシステムです。

整備された緑道や公園は、総延長が約14.5kmにもなり、これは、ブルーラインのセンター北駅から横浜駅までの距離に相当します。

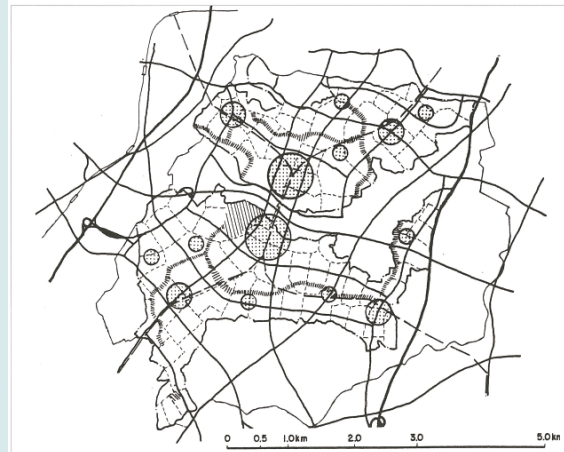
ワンセンター案



多核センター案



最終案



センターの配置検討案

（『港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録』（平成9年3月）より）



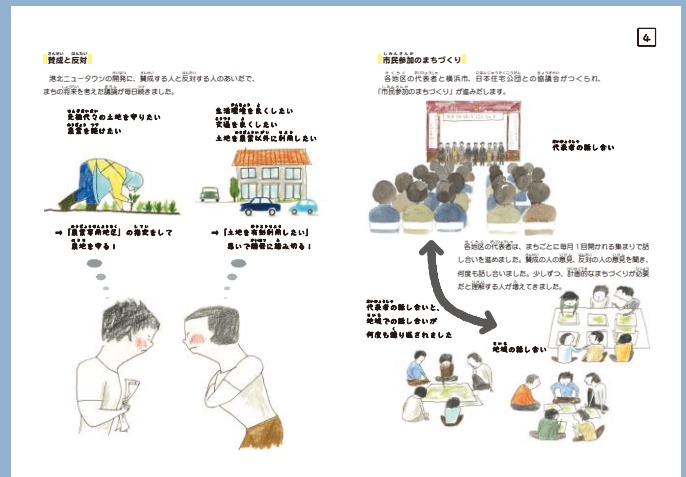
グリーンマトリックスシステム

（パンフレット『GREEN MATRIX SYSTEM』（平成8年11月）より）

(4) 開発の話が進むにつれ反対する人も多く、地域の代表者はみんなの意見をまとめるのに苦労しました

■キーワード

農業を守りたい、土地を農業以外に利用したい、地域の将来を考える、市民参加のまちづくり、反対派のいやがらせ、まちの将来を考えたい話し合い、代表者の話し合い、賛成派と反対派の板挟み、地域の意見をまとめる



■地元説明会が始まる

各地区と町内ごとに、ニュータウン計画の説明会が昭和 41 年 7 月から始まりました。

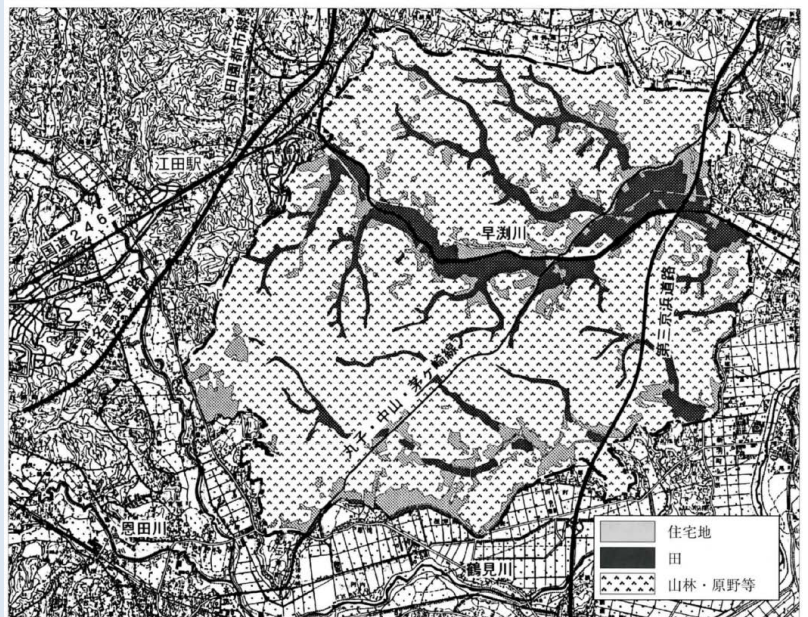
1. 道路は、第三京浜高速道路からニュータウンを通り国道 246 号線の江田方面、さらに日吉からニュータウンを通り国道 246 号線の元石川方面へ。
2. 鉄道は、横浜中心部よりニュータウンのセンターを通り田園都市線に。また、鶴見から綱島を経てニュータウンのセンターから横浜線に。なお、ニュータウンから多摩川を渡り都営 6 号の東京新線、永田町までの 3 路線を計画する。
3. 30 万人の人口を定着させ、近隣の農家は新鮮な野菜を住民に提供し、消費者と生産者が一体となる都市農業を目指す。
4. 平均減歩率は 35% くらいでやりたい。これらを条件に昭和 55 年に完成するので、地主さんの所有地を 35% の減歩とは別に 40% 以上の買収に協力してください。

■土地利用の状況

港北ニュータウンの開発前は、右の図のように、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ました。

地元の家々は、ほとんど農業を営んでいたため、35% の減歩や 40% の買収といったことは、生計を立てている田畑などの農地がなくなるということ、農業経営が成り立たなくなるということであり、とても大きな問題でした。

土地利用現況図



土地利用現況図

(『港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録』(平成 9 年 3 月) より)

■土地区画整理事業とは・・・

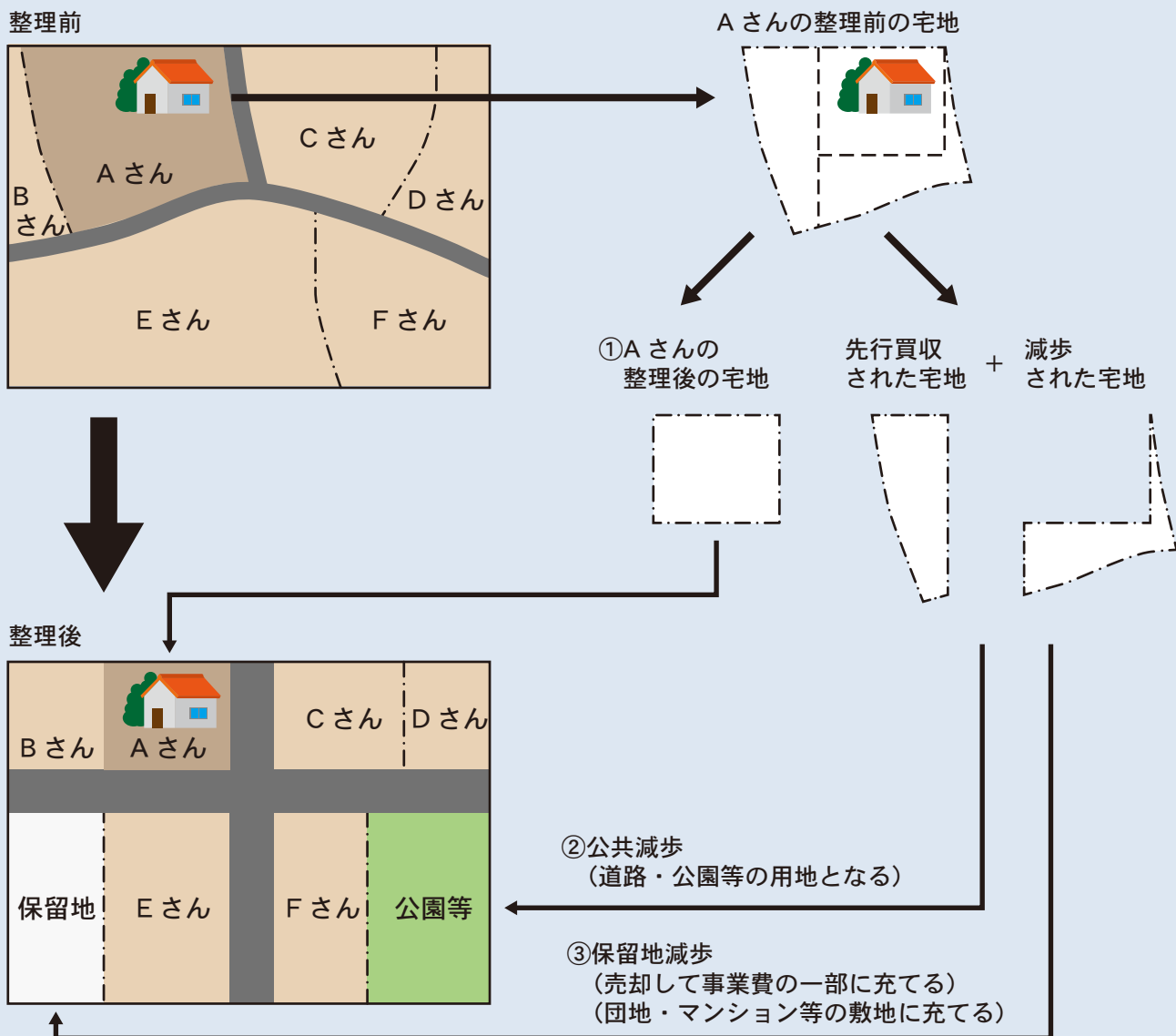
土地区画整理事業は、土地を所有している人や住民が公共用地を生み出すために、地元民が提供する土地で道路や公園を整備したり、宅地の形を整えたりする事業です。

少しずつ土地を提供することを、「減歩」と言います。港北ニュータウンの土地区画整理事業では、35%の公共減歩の他、学校などの用地を生み出す5%の保留地減歩、40%の先行買収（公団団地建設用地）が提案されました。

■先行買収とは・・・

住民に示された40%の先行買収は、公団が22万人という計画人口を達成するために必要な土地を確保するものです。先行買収された土地は、22万人という計画人口を達成させるための戸建てや集合住宅、公益的施設の建設のために必要な土地で、先行買収ができなければまちづくりができないということになります。そのため、地元住民に先行買収に協力してもらわなければ事業を進めることができませんでした。

土地区画整理事業の仕組み（港北ニュータウンの場合）



■各町内会や地区別に検討会が始まり意見交換を重ねていきました

反対意見



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

中間意見



- ・少しは協力してもよいが、40%買収は多すぎる。
- ・皆さん次第でよい。
- ・土地区画整理はよいが、先行買収には協力できない。

賛成意見



- ・都市近郊の野菜は市場に出しても売れなくなった。東京五輪以降、道路が良くなり地方の大量輸送と統一した選別と荷造りで対抗できないので土地を農業以外に利用したい。
- ・農業の後継者がいない。息子はサラリーマンで農業をやらないと言っている。
- ・生活様式が近代化、昔のままの農業では嫁に来る人がいない。
- ・土地買収に協力した者と応じない者には差をつけるべき。

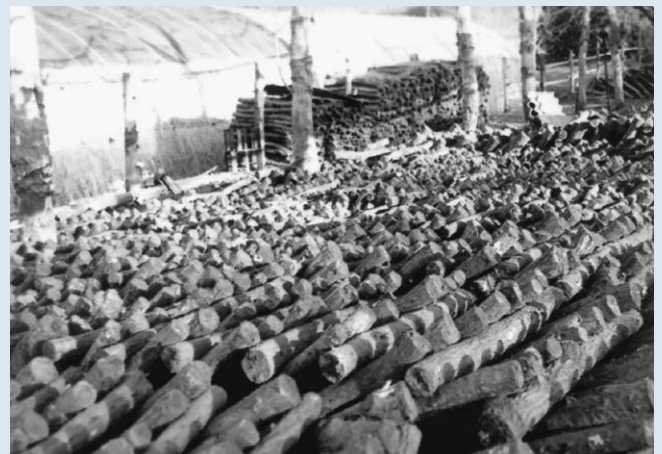
■農業を続けたい人たちから反対運動がおこる

農協の構成員を中心として、40%買収もされたら生産農業が成り立たなくなり、養豚、酪農、養鶏等はずっと難しくなるとのことで、農業経営の面から反対の声が上がりました。

当時は、米や野菜の栽培、椎茸の栽培、養豚、養鶏などの農業が盛んで、農業が収入の基盤になっていたため、農地が減ることは大問題でした。



写真：昭和 30 年頃・現在の北山田交差点付近の谷戸の水田



写真：昭和 38 年頃・椎茸栽培の様子



写真：昭和 18 年頃・養豚の様子



写真：昭和 36 年頃・養鶏場の様子

■都市農業の確立に向けて

横浜市では、港北ニュータウン計画の理念の一つである「都市農業の確立」を受けて、横浜市の都市計画の中に生産緑地としての農業を位置づけました。

都市と農業の調和を図り、農地の乱開発を防止して、意欲ある農家の育成及び経営の確立を目指すため、農地の集団化、優良農地の保護を進めていくための計画づくりや制度づくりを行いました。

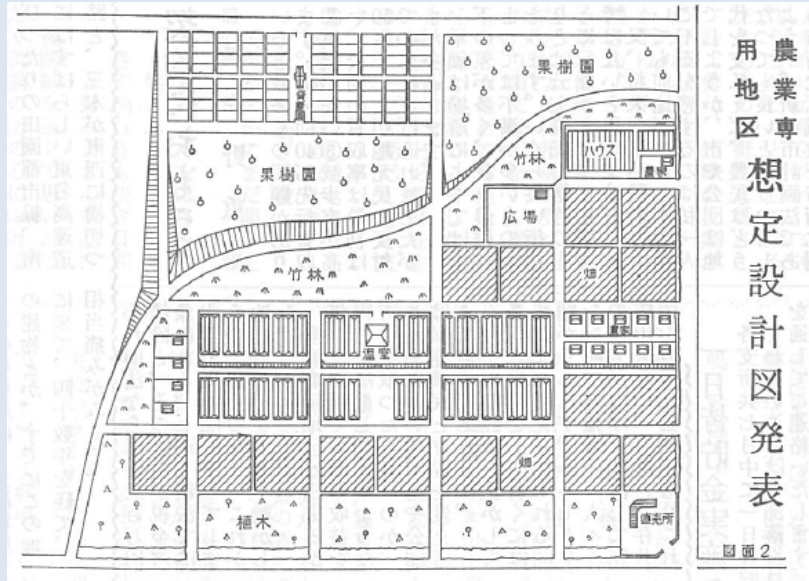
■農業専用地区の指定

横浜市は農業振興策として、農業専用地区という制度をつくりました。農業専用地区は横浜市独自の制度で、昭和44年に港北ニュータウン区域内に6地区、約420haが都市計画決定されましたが、最終的には昭和49年の事業認可時に約230haが指定されることになりました。指定された地区では、港北ニュータウンの土地区画整理事業区域から除かれることになります。

農業専用地区の土地改良事業は、港北ニュータウン事業に先立って進められ、最初に事業がすすめられた新羽・大熊地区では、昭和45年11月に着工されました。

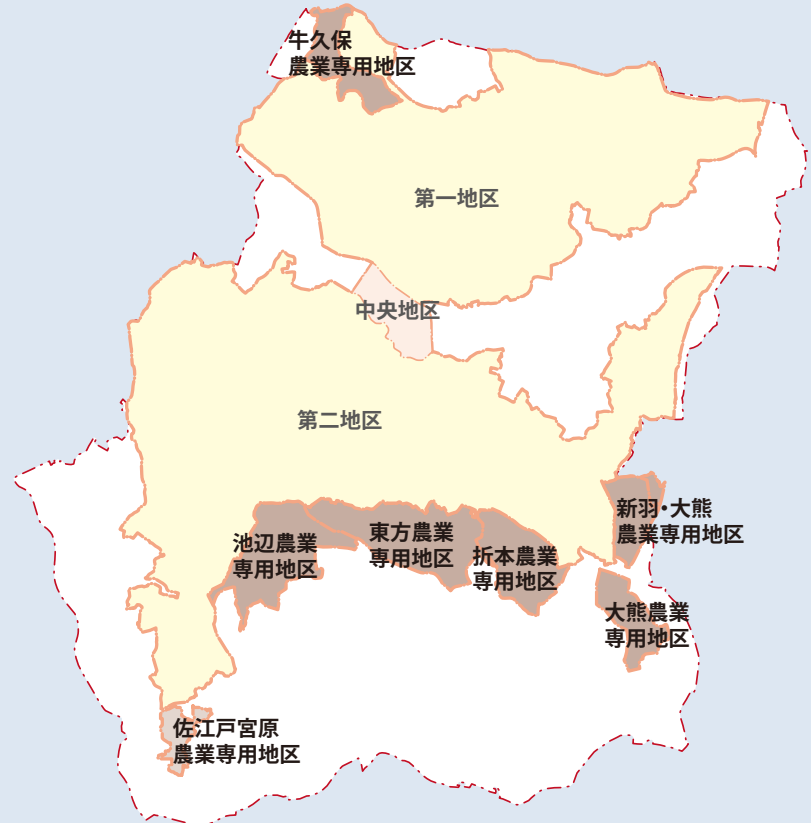
平成5年、佐江戸宮原農業専用地区が指定され、都筑区内の農業専用地区は約238.6haになりました。

農業専用地区では、豊かな農地が保全されています。



当時の農業専用地区の想定設計図
 (「よこはま北農協だより」昭和44年7月1日号より)

農業専用地区位置図



農業専用地区一覧

地区名	指定日	面積
池辺農業専用地区	昭和44年9月24日	60ha
東方農業専用地区	昭和44年9月24日	60ha
折本農業専用地区	昭和44年9月24日	43ha
大熊農業専用地区	昭和44年9月24日	20ha
新羽・大熊農業専用地区	昭和44年9月24日	23ha
牛久保農業専用地区	昭和44年9月24日	24ha
佐江戸宮原農業専用地区	平成5年3月15日	8.6ha
合計		238.6ha

■開発に向けた地元組織ができる

ほぼ全地域が開発予定地域であった中川地区は、連合町内会が主体的に動き、話し合いがなされました。当時の茅ヶ崎町の世帯数は240世帯ほどでしたが、200坪以上の土地所有者が対象なので、農家80戸で話し合い、当初は反対していた人も後継者等の問題で少しずつ賛同を得るようになってきました。

しかし、相当な賛否の議論が続きました。それでも、地域の将来を考えて話し合いを続けた結果、生活再建について横浜市とまちづくりの中で実現することや、先行買取で「正直者には損はさせない」との約束を交わし、横浜市の事業として行いたいとする市長との約束で開発に踏み切ることになりました。中川地区では、港北ニュータウン事業を推進するため、「中川地区対策委員会」を昭和42年5月に発足しました。

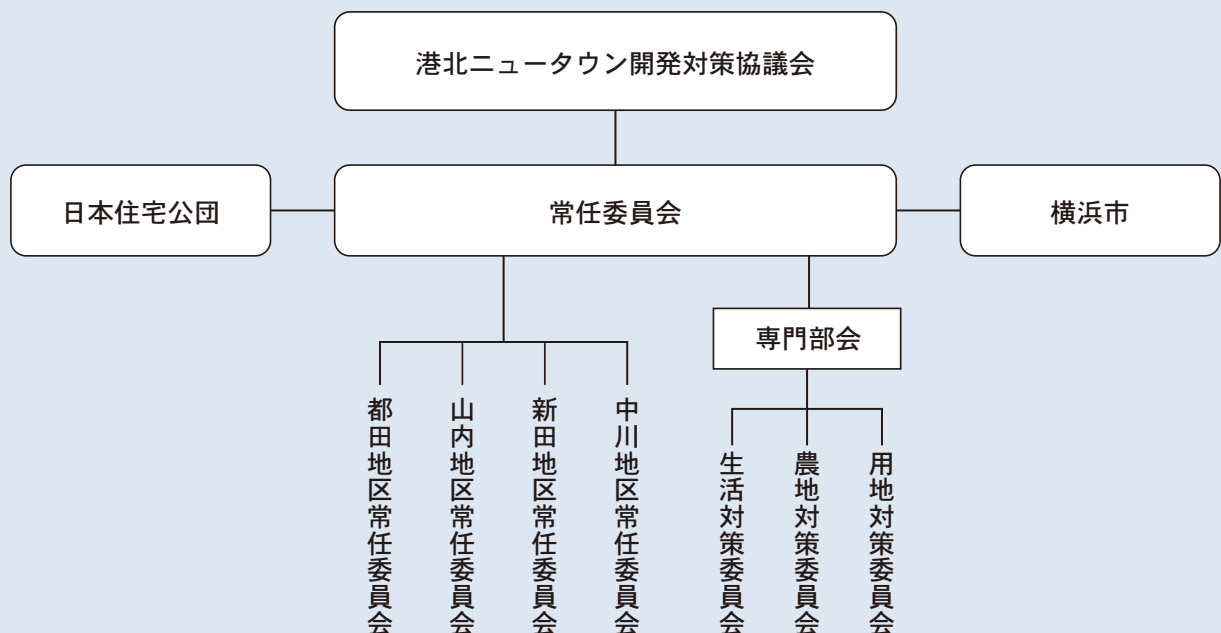
■港北ニュータウン開発対策協議会の発足による「市民参加のまちづくり」へ

各町内会や各地区での検討会が始まってから賛否両論ありましたが、将来展望を見て開発推進の結論に至りました。そこで、市及び公団のパイプ役として区長（当時の港北区長）が中心となり、中川、都田、山内、新田の4地区から代表者を送り出して、各地区の代表者と横浜市、日本住宅公団の三者で今後の情報交換と開発促進に向けて協議を行う、「港北ニュータウン開発対策協議会」（以下、対策協）を昭和42年6月に発足しました。

対策協は、各地区から選出された委員による常任委員会と、生活対策、農地対策、用地対策の3つの専門部会を設け、検討が重ねられました。

対策協での協議内容は委員により地元の人々に伝えられ、地元の意見や要望等は対策協と通じて市や公団の計画等に反映されることにより、対策協が「市民参加のまちづくり」の実践の場となっていました。そのため、地区代表は、賛成派、反対派の板挟みで大変な苦勞をしましたが、再三にわたり将来等の話し合いを続けるうちに理解者が増えてくることとなります。

港北ニュータウン開発対策協議会 組織図



港北ニュータウン開発対策協議会 設置目的

「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。」（対策協要綱より）

港北ニュータウン開発対策協議会 総会の開催経過

	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回港北ニュータウン事業推進連絡協議会

第1回の総会が開催された昭和42年6月から昭和49年9月まで計5回の総会が開かれました。昭和51年10月の第6回で対策協から「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改組されることになったため、発展的に解消しました。

■地区ごとの住民協議会も発足

対策協により開発事業に対応してきましたが、地元の地主だけではなく小規模宅地所有者（詳細は後述）や一般住民も参加したまちづくりを進めるために、昭和46年に「中川住民協議会」が発足されました。

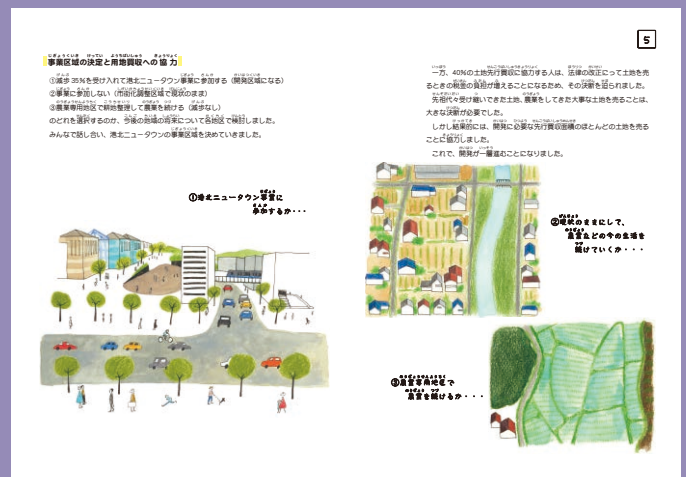


写真：昭和46年・中川住民協議会設立総会の様子

(5) 各地区で開発区域をまとめ、各住民が開発に協力するために土地を売る決断をしました

■キーワード

市街地、農業専用地区、市街化調整区域、先行買収価格の決定、都市計画法の改正、住民の苦悩と決断

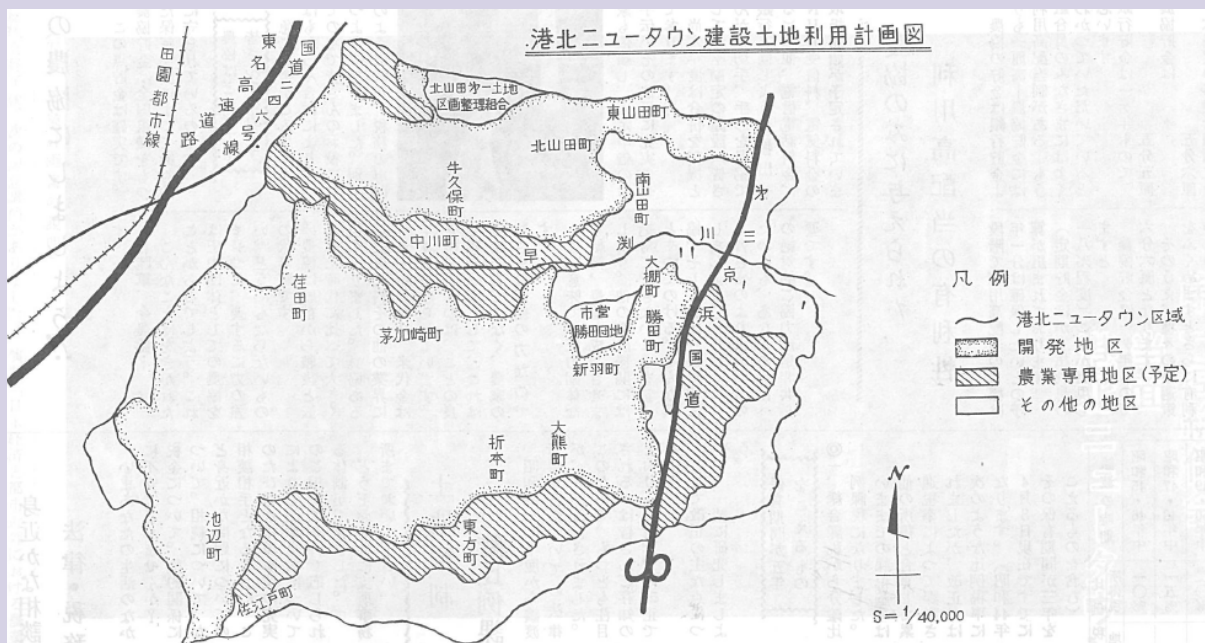


■開発区域が検討されます

各地区・町内ごとにニュータウン区域と除外する区域の検討が始まりました。その選択肢としては、開発区域、農業専用地区、その他地区と3つになりました。

各地区の条件は、

- ・ 開発地区：市街地になり減歩 35%となる
- ・ 農業専用地区：農用地の整備を行うが縄伸びを考慮し減歩なし
- ・ その他地区（市街化調整区域）：現状の状態のままで農業以外の利用は不可と示されました。



当時示された港北ニュータウン建設土地利用計画図（「よこはま北農協だより」昭和 44 年 5 月 15 日号より）

■用地買収の価格が決定

昭和 43 年 11 月、対策協常任委員会と用地対策委員会において、公団施工区域の用地買収価格が決定しました。

地元からは「全体的に安すぎる」との意見が多かったのですが、公団側としては専門家の評価査定によるものなので価格の変更はできないとの回答でした。

■法律の改正が住民の決断を迫ることになりました

都市計画法の改正

昭和43年6月、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、市街化調整区域では住宅地等の開発が制限されることとなりました。ちなみに、この区域区分制度は現在も続いています。

港北ニュータウンの事業区域外は市街化調整区域となることになり、新しく住宅を建てることなどを制限されることが説明されました。港北ニュータウン事業に参加するかしないかの判断は、将来に渡っての土地利用を考えなければならないということでした。

租税特別法の改正

都市計画法の改正に伴い、租税特別措置法も改正されることになりました。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1200万円の控除額がありましたが、改正後は控除額が600万円に引き下げられ、昭和44年6月から施行されることになりました。

この法改正によって、40%の先行買収に協力するかどうかの決断について、実質的な期限が切られた形となりました。

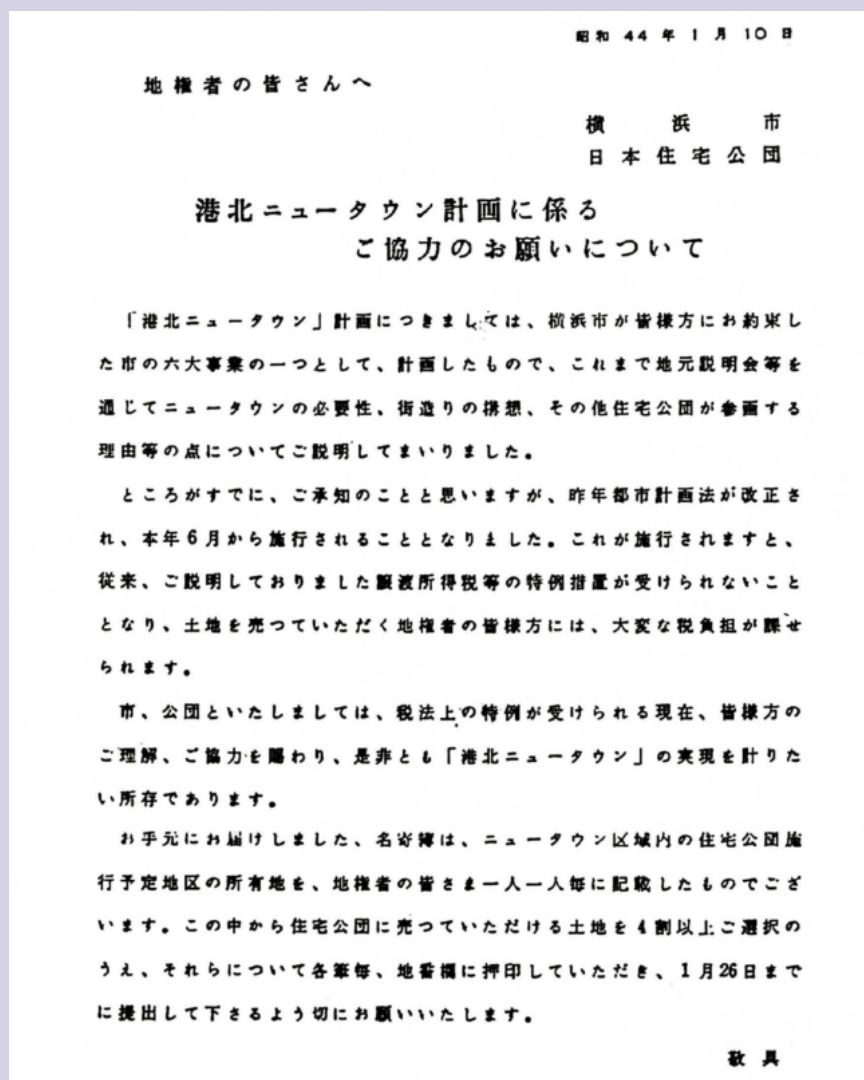
■用地買収協力の

お願い文が配布される

港北ニュータウンの事業区域内の地権者に、40%の先行買収の協力のお願い文が配布されました。

まだ土地を売ることの不安や価格面での不満などが残っているものの、税制の改正で期限を迫られたため、地権者は土地を売ることを決意しました。

公団は、昭和44年5月から用地買収を始め、翌年1月には用地買収が終了し、先行買収を予定していた土地の98%の協力が得られました。



当時配布された資料

(6) 新しいまちづくりに取組みはじめます

■キーワード

土地区画整理事業の都市計画決定、小規模宅地所有者の会、港北ニュータウン建設研究会



■開発区域の決定

昭和 44 年 5 月、開発区域が決定し、港北ニュータウン区域 2,530ha が、

開発地区 1,391ha (内、公団開発地区 1,324ha、既開発地区 67ha)

農業専用地区 420ha

その他地区 719ha (市街化調整区域)

と分類され、都市計画決定されました。

ただし、この区域分けはその後も検討が重ねられ、何度か変更が繰り返されます。昭和 49 年 8 月の事業認可時には、

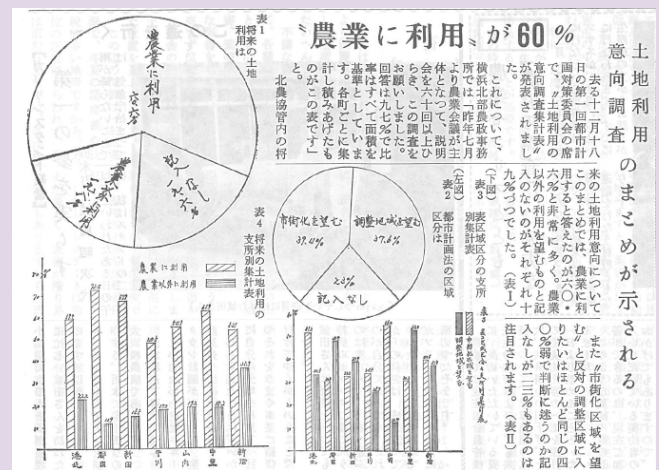
公団開発地区	1,316ha	(計画人口 22 万人)
既開発地区	67ha	
農業専用地区	230ha	
その他地区	917ha	(市街化調整区域)

(確定)

となりました。



写真：昭和 46 年頃・港北ニュータウン開発事業の看板が建てられました



当時の土地利用意向調査の結果がまとめられた記事。結果は港北ニュータウン区域外も含むが、将来の土地利用で「農業に利用」との回答が約 60%、「農業以外に利用」との回答が約 20% という結果であった。
(「よこはま北農協だより」昭和 45 年 2 月 1 日号より)

■小規模宅地所有者の会発足

開発区域内の小規模宅地の所有者が結束し、「小規模宅地所有者の会」が発足しました。小宅地においても、土地の先行買収、平均減歩 35% は変わらないということが分かり、土地を出さなければ土地の増し買いをしなければならないとの事で、不安や不満の声があがりました。

小宅地の住民は、移住してきて数年しかたっていない人が多く、土地が少なくなり、買い増しすることになれば、さらに借金が膨らむばかりとなり、土地区画整理事業に対する反発はとても強いものでした。そのため、小宅地の減歩率緩和、行政施策による従前宅地の確保、直接移転の実現、小規模街区の設置等について、交渉を進めることとなります。

組織として、事業への要請を行うとともに、会員向けには会報を発行し、情報共有をしながら、活動を続けていきました。



写真：小規模宅地所有者の会総会の様子



写真：昭和 47 年頃・小規模宅地所有者の会の看板

■港北ニュータウン建設研究会発足

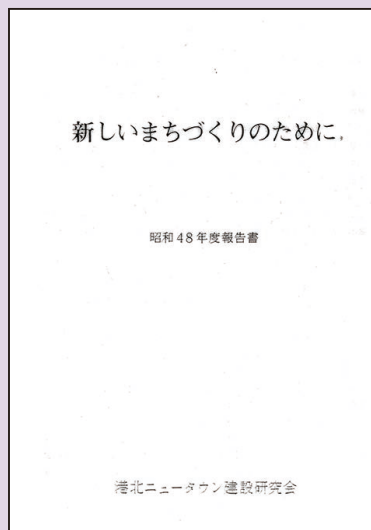
今後のニュータウン建設を自らの問題として関係資料の収集と分析、またこれを事業に反映させ、円滑に建設を進めることを目的として「港北ニュータウン建設研究会」が発足しました。研究会のメンバーは、地元住民と、農協、横浜市、日本住宅公団の職員が参加しました。

研究課題は、

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

としました。

視察調査などを精力的に行い、報告書にまとめています。この報告書は、事業計画に反映されたり、生活再建に活用されたりなどしました。



港北ニュータウン建設研究会がまとめた報告書
(「新しいまちづくりのために」昭和 48 年度版及び昭和 49・50 年度版)

(7) 工事がはじまりましたがスケジュールが遅れると発表され住民は抗議しました

■キーワード

工事着工、工事遅延の発表、ムシロ旗、はちまき、デモ
 港北ニュータウン生活対策協会、住民の生活対策、まちづくり

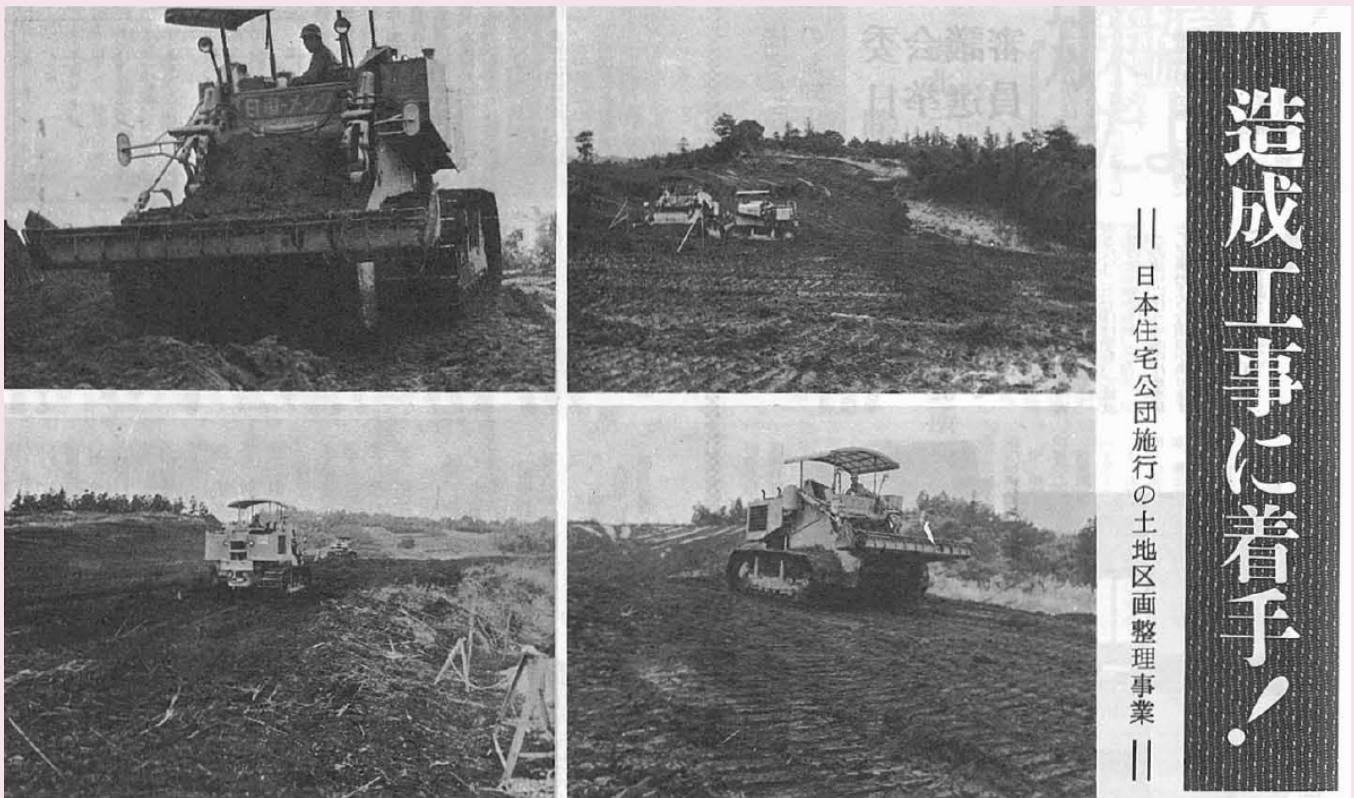


■造成工事スタート

昭和 49 年 8 月 27 日、公団が建設大臣に申請していた港北ニュータウンの土地区画整理事業の施工規定及び事業計画が認可されました。

事業認可されたことで、公団施工区域の造成工事が着手されました。しかし、土地使用交渉の難航や移転補償等により、本格的な造成工事に着手したのは昭和 51 年になってからでした。

一方、港北ニュータウン建設により山林から宅地になるに伴って、雨水が増加して下流域の洪水の危険性が想定されていたため、早湊川等の河川改修などの工事は市が中心となって先行して進められていました。昭和 42 年から測量や用地買収等に着手し、昭和 53 年度に早湊川と大熊川の改修が完了しました。また、下水道の整備についても市が中心となり、昭和 51 年から一次造成工事と並行して整備していきました。



港北区牛久保町、緑区荏田町の一部です

造成工事に着手したことを伝える記事（「港北ニュータウン」(No.17 昭和 49 年 11 月号)

■工事スケジュール延期の発表

昭和 50 年 11 月、対策協定例会に公団の首都圏宅地開発本部長より「今までの工事スケジュールは昭和 47 年につくられたもので、建設大臣の工事認可を受けるまでに予定より二年以上の遅れが出た。新たに責任をもてるスケジュールを作り直したので地権者の皆さんに協力をいただきたい。」と発表された。工事遅延の主な原因は、大臣認可の遅れ、家屋移転や土地使用の交渉に難航した、当初 3300 人の地権者が 5600 人と対象が多くなったことであり、造成工事完了は昭和 60 年ないし 62 年に改めざるを得ないというものでした。

発表を受け地元では、「市や公団は地元の農家に昭和 55 年に完成すると言ったから土地を売った。」など、7 年ものスケジュール延期に猛反発し、中川地区は断固として抗議することになりました。

中川地区は対策協に出席せず、独自で行動することになりました。昭和 51 年 1 月 5 日、中川地区として市長と公団総裁に、当初スケジュールの昭和 55 年完成をするように文書を送りました。

1 月 14 日に市長からの回答が送られてきましたが市長の回答では満足できないと、1 月 20 日、バス 6 台に 360 名の地権者代表が乗り込み、市庁舎玄関前にムシロ旗を持って、ハチマキをして抗議集会を行いました。

市長室前で警備員や職員と押し問答した後、市長は急遽、会場を港商業高校体育館に指定して全員デモ行進で移動しました。

会場では、地元代表から抗議文が読み上げられ、飛鳥田市長は、「港北ニュータウンは自分の政治生命がかかっており責任を感じている。しかし、全く予期できない社会情勢のために工期は変更せざるを得ない。今後発生する諸問題についても一つひとつ対策協議会に諮り、良い知恵をお借りして地元の皆さまと話し合っ解決したい。」と答えました。集会は平行線のまま 2 時間経過し、この抗議に対し文書で回答するように市長と約束し、集会は終わりました。

その後も、市や公団への抗議や工事遅延による補償交渉などを続けましたが、地元組織を通じて交渉するために、一時期出席を拒否していた中川地区は、対策協定例会に 4 月から出席することになりました。



写真左：市役所ロビーに詰め掛けた地権者、写真右：会場を高校体育館に移り、市の担当者を前に抗議文を読み上げる金子保さん

■工事延期による補償問題

工事が55年の完成予定から62年に延期されたため、55年に完成することを前提に生活設計を予定していた人たちは7年も延期されたことは大変な問題でした。そのため、生活補償の交渉を市・公団としてきた結果、生活対策のための地元組織をつくることになりました。

四地区代表の協議の結果、「港北ニュータウン互助会」の設立を目指し協議しましたが、思うように進まず、先に「中川地区互助会」（昭和54年6月）が設立されます。

しかし、生活補償の件は地元の全体組織であることを求められたため、四地区合同の「港北ニュータウン生活対策協会（以下、「生対協」）」（昭和54年12月）が設立されました。

■港北ニュータウン生活対策協会による活動

昭和56年2月には、財団法人化され、「財団法人港北ニュータウン生活対策協会」となりました。生対協では、生活再建のための研究・研修をはじめとして、文化交流の支援、機関紙「ふれあい」の発行による港北ニュータウンの街づくりPR、港北ニュータウン祭りや朝市等の支援を行いました。

財団法人となってからの協会は、港北ニュータウン事業に参画した住民に対する生活再建対策や、転業・開業の支援、土地利用研究事業等を行い、地域住民の生活安定と向上、及び新たに移り住んでくる人々の住みよい街づくりに寄与するように活動を続けていました。



「生活再建対策の手びき」や機関紙「ふれあい」のなど様々な書籍・情報誌の発行をしていました

■生活再建や土地利用の研究の成果

生対協は、地権者の支援として、情報発信やまちづくりの支援の活動を進めました。生対協が生活再建や土地利用の研究を進めた内容については、報告書にまとめられ、その後の地権者の生活再建計画やまちづくりに大きく役立てられました。

生対協が事業として取り組みまとめた主な報告書・情報誌等

書名	内容	発行年
生活再建対策の手びき ～商業経営者指導テキスト～	立地条件に応じた業種別の具体的な土地活用手法や留意点、必要資格、参考店舗規模、資金等を記した資料	1982年
港北ニュータウン関連法規制の手引き ～基盤整備から営業開始まで～	地権者が、円滑な生活再建を計れるよう、転業や開業にあたって発生するさまざまな法規制や手続きについてまとめた手引き	1983年
豊かなくらし	商業を中心としたあり方についての重要な点を解説したパンフレット	年不明
港北ニュータウン 空からのアクセス 調査報告書	港北ニュータウンにおける小型飛行機による交通輸送手段の可能性についての調査検討資料	1985年
にわづくり まちづくり 港北ニュータウンコミュニティ緑化ガイドブック	宅地内の美しい庭づくりに向けた生垣緑化等整備の参考図集	1986年
港北ニュータウンにおける新交通システム検討調査（その2）	事業化路線の視察を実施したうえで、港北ニュータウンにおける新交通システムの導入について、導入ルートの想定、導入システムの種類等の検討を行った報告書	1987年
港北ニュータウン内民有地の有効活用方策に関する調査	港北ニュータウンに類似する団地開発における民有地のビルドアップ状況から見る課題と可能性の検討	1987年
中川駅前センター地区における民有地の具体的活用方策に関する調査	中川駅前センターにおける施設用途や配置計画等を踏まえた土地利用のイメージや事業化促進方策の検討	1988年
港北ニュータウン川和駅前センター街づくり協定	川和駅前センター街づくり協定の概要（実施せず）	年不明
中川駅前センター地区における不動産共同経営システムの検討	共同ビル事例の紹介と共同化に伴う税金検討、収益および費用の配分と負担金の検討	1989年
座談会 入居者に好まれる賃貸住宅とは？	賃貸住宅の建て方や駐車場の考え方などを座談会形式でまとめている参考書	1991年
設立10周年記念小誌	港北ニュータウン生活対策協会設立10年を迎え、横浜市長や理事長などからの寄稿や協会のあゆみをまとめたもの	1991年
情報誌「パートナー」（創刊号～第16号）	駅前センター・近隣センター等を中心とした開発動向や協定内容、イベント等を紹介する季刊冊子	1982年～1986年
港北ニュータウン 仲町台駅前センター・グルメの里（横浜市都筑区仲町台1丁目）街づくり概要書	仲町台グルメの里建設推進協議会による仲町台駅前センターにおける「グルメの里計画」説明資料	1995年
港北ニュータウン「ふれあい」（創刊号～22号）	港北ニュータウンに関する総合的な情報誌	1986年～2003年
港北ニュータウンの街づくり	港北ニュータウンの概要（センターシステム・街づくり協議等）	1998年
平成10年度 駅前・近隣センター街づくり推進支援事業報告書	各センターがビルドアップの途上にあることをふまえ、駅前・近隣センターの駐車実態を把握し、土地活用としての駐車場の採算性、駐車場供給の促進策の検討を行った報告書	1999年
港北ニュータウン ふるさと伝承記録集	港北ニュータウン以前からの民俗芸能の紹介（9つのビデオ含む）	1999年
写真集港北ニュータウン～むかし・いま・そして未来へ…～	港北ニュータウン区域の歴史・文化・人間・風景等の移り変わりを示した写真集	2002年
タウンセンター街づくり誘導調査報告書	タウンセンター地区の地区計画検討の経緯として、勉強会資料とまちづくりニュースをまとめた報告書	2002年
（仮称）えだきんセンターの運営に関する計画立案等業務報告書	店舗に地域作業所や共同オフィス等を入居させた「（仮称）えだきんセンター」の設設計画における、地域住民等の溜り場になるという目標を達成するために、運営方法に関する企画立案及びワークショップの検討を行った報告書	2004年
港北ニュータウンガイドマップ	1989年、1992年、1995年、1997年、2000年、2004年に発行した港北ニュータウンの散策マップ	－

■生活対策の支援からまちづくりの支援へ

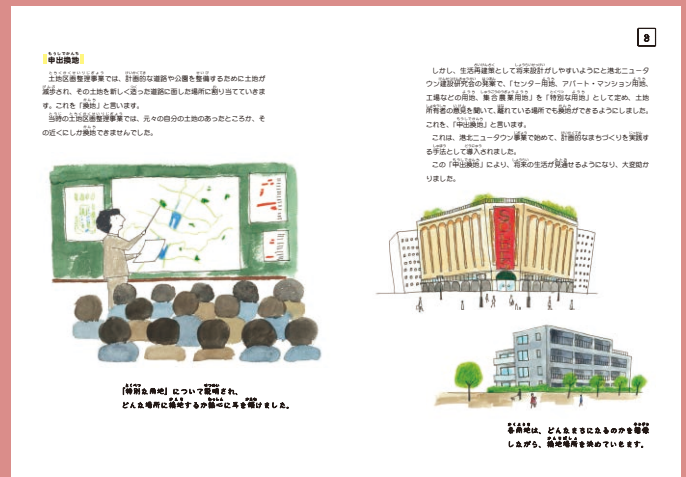
平成16年、港北ニュータウン事業が一区切りするとき、生活対策協会の意思を受け継ぎ、これからのまちづくりを推進するために、「特定非営利活動法人港北ニュータウン記念協会」として再編し、現在の活動を進めています。

(8) 「特別な用地」 についての話し合いが始まるなど、住民が一丸となって事業を進めていきます

■ キーワード

特別な用地、申出換地

港北ニュータウン事業推進連絡協議会



■ 研究会の成果により「特別な用地の換地」へ

港北ニュータウン建設研究会により、まちづくりの現地視察や研究が進められてきました。研究会では「誰でも住みたくなる街」をつくるために、地元の地権者への説明や、公団や市長への趣旨説明、更なる検討課題の研究を重ね、実現へと進んできました。「換地後の土地利用」をどうするかなどを課題ごとに部会に分けて研究されました。その研究の成果を対策協に報告し、港北ニュータウンの環境保全と地権者の生活対策のために「土地利用別の換地方法」を提案しました。

これは、原則的に元の土地の場所の近く（約 700 m以内）で換地することになっていた規定を、「特別な用地（センター用地、アパート・マンション用地、工場・倉庫等用地、集合農業用地）」については、地権者の意向調査を行い、その結果に基づいて遠隔地でも換地を可能とするというものでした。

この港北ニュータウン独自の換地方法を、「申出換地」と呼んでいます。この制度があったことにより、換地後の土地利用や生活再建の設計がしやすくなったことや、秩序のあるまちづくりの実現などに繋がっています。

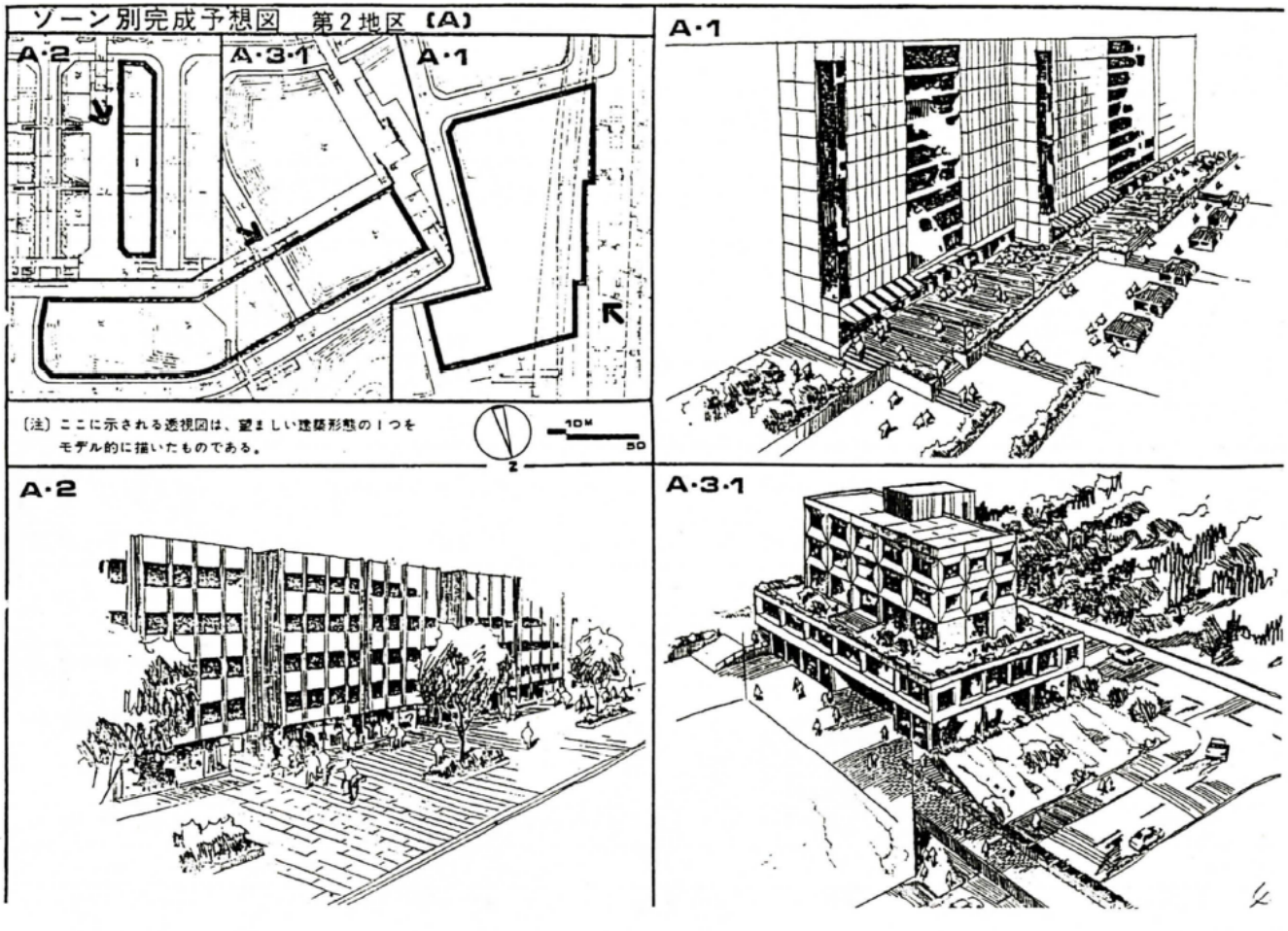
昭和 49 年 3 月から「特別な用地」への「申出換地」の地元説明会を開催し、公団の土地区画整理事業では日本初の試みで、地権者全員の総意でないとできないことなどを強調して、内容を分かりやすく説明しました。

そして昭和 51 年 3 月、「特別な用地」への「申出換地」の受付が始まりました。



「特別な用地」の説明会の様子
 (「港北ニュータウン」(No.26 昭和 51 年 5 月号))

「特別な用地」の土地利用イメージ図（調整討議用の参考資料）



タウンセンター（オニ地区）ゾーン別建築計画の条件抜粋および 予想減歩率 (注) 詳細は前日配布資料「ゾーン別建築計画の条件」参照

	A1	A2	A3-1	A3-2	A3-3	A3-4
① 敷地規模	・3000㎡	・最小規模500㎡	・最小規模800㎡	・最小規模500㎡ と800㎡	・最小規模1000㎡	・最小規模500㎡
② 地形(地盤状況)	・平坦	・車道の一部4m高い	・地区内車道より 6~8m高い	・地区内幹線道路 より一部6~8m高い	・地区内幹線道路 より2~4m高い	・ハイスランドと同じ高さ
③ 法的規制中心	・商業地域(600/80%) ・4種高度地区	・同左 ・同左	・同左(500/80%) ・高さ31mまで	・同左(600/80%) ・4種高度地区	・同左(400/80%) ・同左	・同左(500/80%) ・高さ31m
④ 敷地利用条件	・敷地分割不可	-	-	-	-	-
⑤ 建築設計条件	・着窓2階以上設置義務 ・建物の階数4階以上	・壁面後退義務 ・建物の階数3階以上 ・街区間の共同化	・建物の階数3階以上	・壁面後退義務 ・建物の階数3階以上 ・街区間の共同化	・同左	・同左
⑥ 建築時期	・第一期	・同左	・第三期	・第一期と第二期	・第三期	・第一期
⑦ 予想減歩率	・70%程度 ただし、地下鉄通過部分 の歩み減歩率がある	・70%程度	・65~70%程度	・70~75%程度	・65~70%程度 ただし、70%近い値と は3区と区界を境とする	・75%程度

上記の図と表は、将来的にどのような土地利用で、どれくらいの高さが建てられるかを検討したイメージ図で、予想減歩率をそれぞれ示しています。

「特別な用地」へ申出する方がイメージしやすいように土地利用などの説明を丁寧に行っていたことが分かります。



特別な用地位置図

特別な用地は、センター地区や幹線道路沿いに配置されました。

駅前には土地の価格が高くなるため、その分減歩率が高くなるなど、場所により減歩率が違いました。

公団が施工した土地区画整理事業では初めて「特別な用地」への「申出換地」という言葉が使われました。

(『港北ニュータウン四半世紀の都市づくりの記録』(平成9年3月)より)

■地元、市、公団の相互協力で進めていく

造成工事も本格化し、より事業を推進していくため、農家、サラリーマン、事業経営者が一体となって市や公団と協議できるよう、昭和51年10月「港北ニュータウン開発対策協議会」を「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改組しました。地元の4地区組織代表と、市、公団の相互協力のもとに事業の推進に努力をしていくことが決議されました。

これまでの協議会は、地元農家や地主が中心となって市や公団と協議してきましたが、昭和30年代以降に引っ越してきたサラリーマンなども初めて協議会に参加するようになり、地区内の様々な意見が反映されることになりました。

また、港北ニュータウン事業推進連絡協議会の中には3つの専門委員会が設置され、下記の内容がそれぞれ検討されました。

●事業対策委員会

事業の推進に伴う必要な事項を検討する。

- ・工事スケジュールについて
- ・補償問題について

●生活対策委員会

生活再建、造成工事及び移転に伴う必要な事項を協議する。

- ・工事中及び換地後の生活対策について
- ・環境対策について

●農業対策委員会

農業の振興及び農業地域に関する必要な事項を協議する。

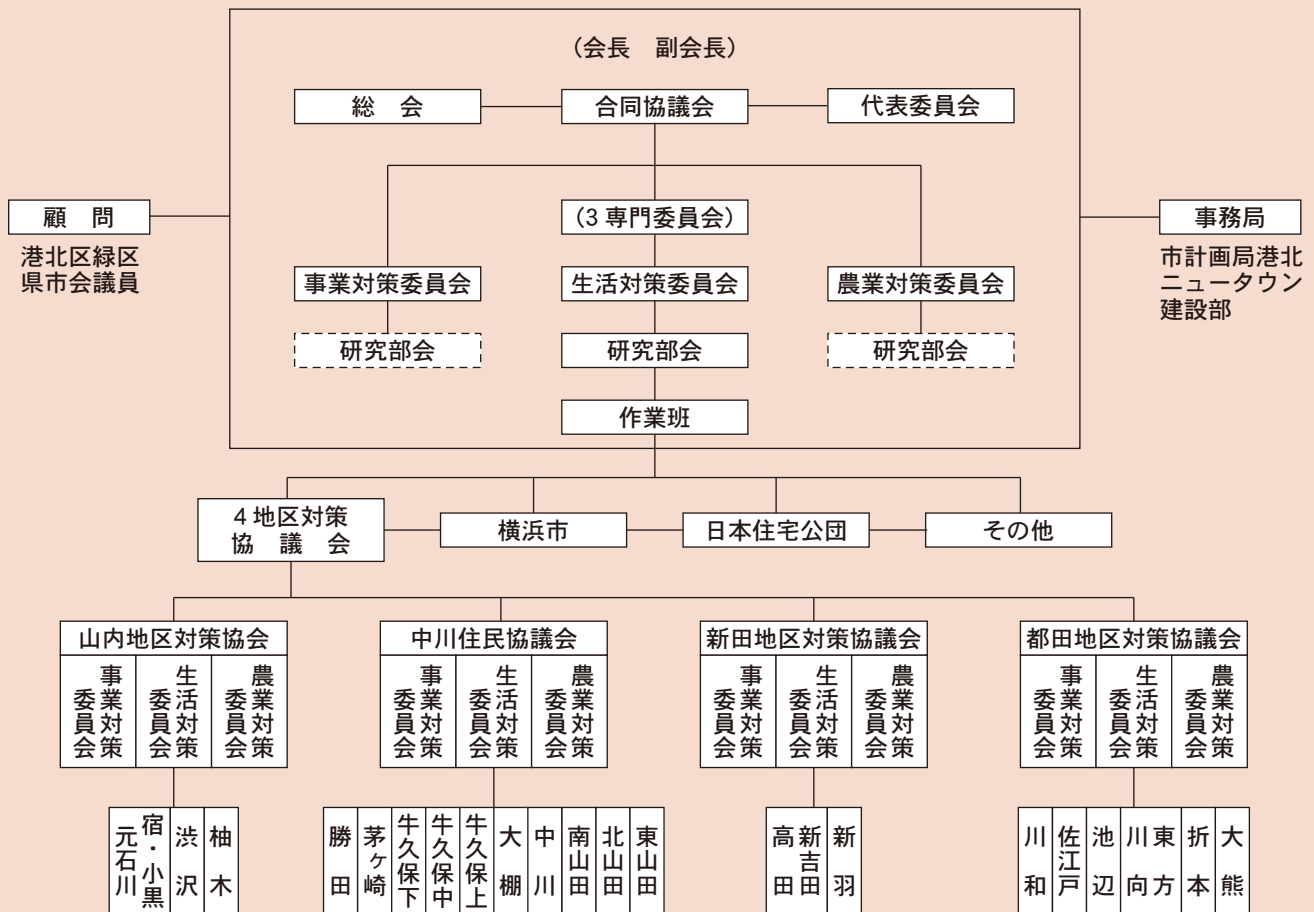
- ・都市農業経営について



港北ニュータウン開発対策協議会第6回総会の様子
ここで、「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改組されることが決定した(『港北ニュータウン』No.29 昭和51年11月号)

港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図

横浜市港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図



■研究部会をつくり具体的な課題について検討を進める

各委員会の中に研究部会を組織し、具体的な内容の検討を進め、港北ニュータウン事業推進連絡協議会を通して、地元説明をしていきました。

- 補償問題研究部会（昭和 51 年 11 月発足）

補償交渉の進め方や補償に関わる諸問題への対応策などを検討。

- ニュータウン・コントロール研究部会（昭和 52 年 1 月発足）

環境保全対策、商工業対策、センター対策、アパート・マンション対策、ニュータウン憲章の制定、コントロール機関の検討などについて、作業班を組織して研究。

- ニュータウン建築協定研究班（昭和 52 年 6 月発足）

環境保全の対策を検討した結果、「誰でも住みたくなるまちづくり」を実現するには「建築協定」などのルールづくりが必要であることが分かり、建築協定の素案づくり等を検討。

(9) 住みよいまち、きれいな街並みをつくるために

■キーワード

生活対策委員会、街づくり協定
街づくり協定、タウンセンター地区



■街づくり協定の必要性を理解してもらう

申出換地による計画的な土地利用が進められることになりましたが、より効果的、理想的なまちづくりを進めるためには、住民が自らルールをつくり、守ることが良いということが分かりました。

そのため、生活対策委員会の中に「ニュータウン・コントロール研究会」を発足し、建築協定や街づくり協定などの、自主的なルール作りの研究を進めました。

昭和52年9月には、建築協定(素案)がつくられ、各地権者にPRし、意見交換会を実施しました。素案の主な内容は、住宅地は田園調布、成城、美しが丘のような高級な街。商業地はレジャーとショッピングを合わせた街。工場地区は周囲に気を遣わずに操業できる準工業地域として内容をつくりました。

意見交換会では、賛否両論の意見が出ました。

- ・住宅地は静かで安心して子どもたちが遊びながら学べる街にしたい
- ・商業地区はブロックごとに高さやデザイン等を統一してヨーロッパの街のようにできないか
- ・法で権利が許されている建築基準法の規制だけでよい
- ・これ以上の規制は反対、財産の侵害だ

など、意見はさまざまでした。



街づくり協定の必要性を訴える記事(「港北ニュータウン」(No.36 昭和52年11月号))

■街づくり協定案のPR

誰でも住みたくなるまちづくりのために「街づくり協定（案）」を作成して、各地権者に理解と協力を得らえるようにPRを進め、各地区での説明会を何年にも渡って行いました。住みよい街を目指してそれぞれの地区で活動しましたが、協定の締結まで至らなかった地区もあります。

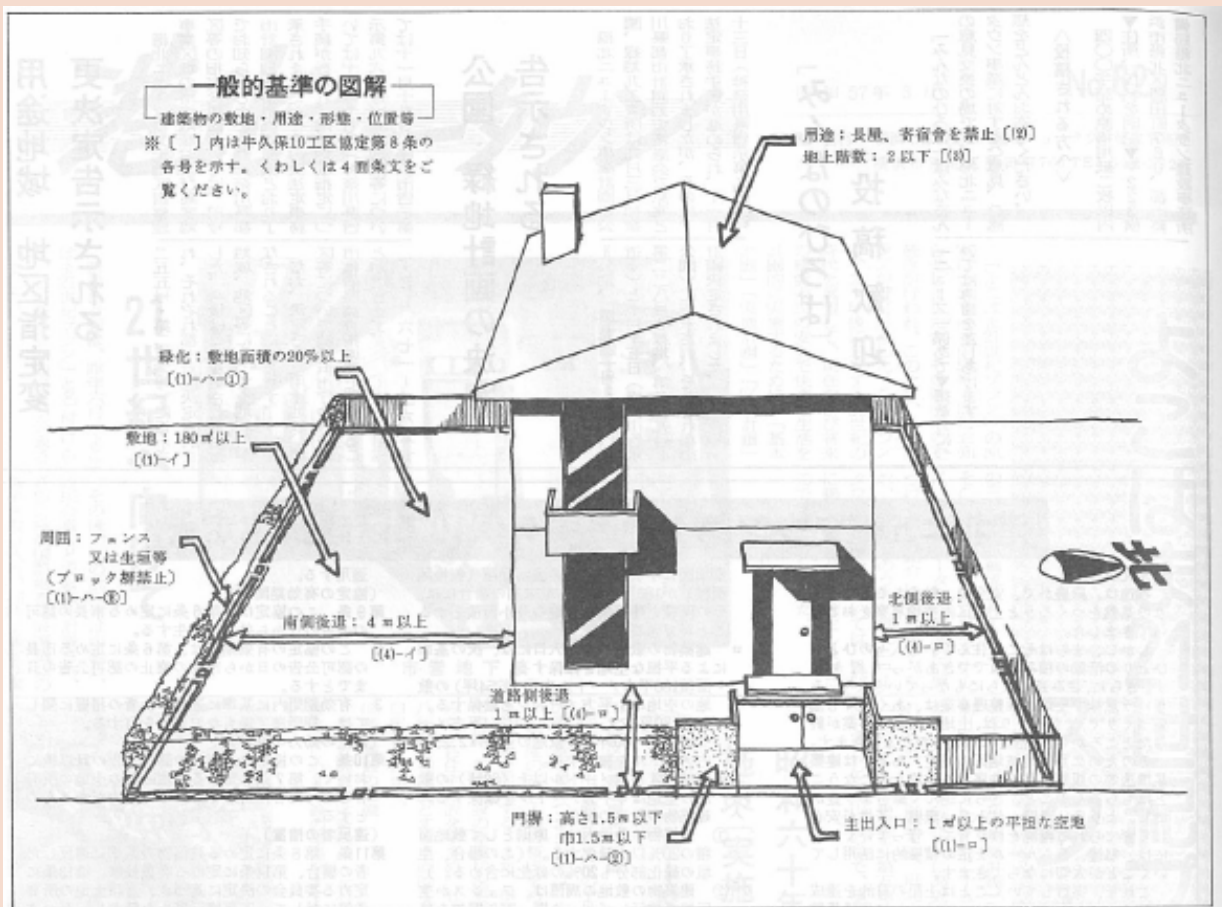
（「街づくり協定（案）」の資料は、港北ニュータウン記念協会のHPで閲覧できます。）

■牛久保 10 工区で建築協定が締結される

牛久保 10 工区の住民 90 名が、生活対策委員会がまとめた素案をもとに検討を重ね、昭和 56 年 10 月に建築協定が締結されました。

建築協定は、建物の敷地、建築物の用途、建築物の形態、建築物の位置等について地域に合った内容となりました。

その後、昭和 58 年 4 月荏田準工業地域で建築協定が締結されるなど、各地区でのルール作りが少しずつ進められました。



建築協定の内容を図解した記事（「港北ニュータウン」(No.61 昭和 57 年 1 月号)

■各地区で勉強会が開催され街づくり協定が締結されました

近隣センターや駅前センター等の各センター地区の地権者は、それぞれの地区で勉強会等を開催し、準備会、協議会等の組織を発足させ、これらの組織により街づくり申し合わせ事項が策定されました。

その後、一部地区で街づくり協定が締結され、各センターの個性を重視し、環境と調和した街なみ整備が進んでいます。

■近隣センター地区の状況

(1) 荇田近隣センター

昭和 58 年 8 月の第二地区のまちびらきとともに「レンガ通りのステキなお店」をキャッチフレーズとした商店街が形成されてきました。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「荇田近隣センター街づくり申し合わせ」が決定されました。

(2) 茅ヶ崎近隣センター

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」が締結されました。

(3) 佐江戸近隣センター

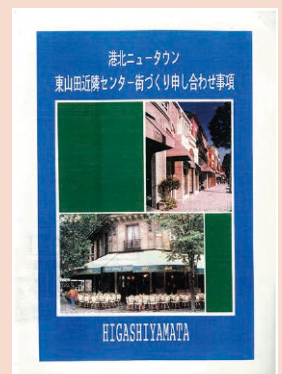
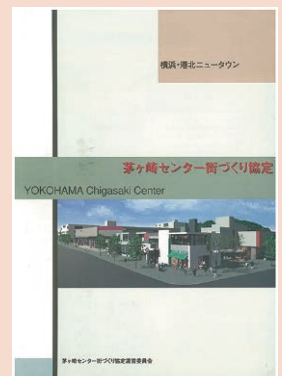
昭和 61 年から街づくりに関する勉強会が始まり、近隣センターにふさわしい商環境、住環境を維持し、調和のとれた街づくりをめざして、平成 5 年 5 月に「佐江戸近隣センター街づくり申し合わせ」が決定されました。

(4) その他の近隣センター

この他、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めざして街づくり申し合わせが決定されました。

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、立地特性を生かした特色あるセンターづくりが進められました。

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りましたが、街づくり申し合わせの決定には至りませんでした。



■駅前センター地区の状況

(1) 中川駅前センター

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 月の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、平成 2 年 2 月に「中川駅前センター街づくり協定」を締結しました。港北ニュータウンで最初の街づくり協定です。

(2) 仲町台駅前センター

昭和 63 年からまちづくりの勉強会が始まり、平成 2 年 3 月協議会が設立され、「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平成 5 年 3 月に「仲町台駅前センター街づくり協定」が締結されました。

(3) 北山田駅前センター

平成 3 年にまちづくりの勉強会が開始され、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めざし、「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」が締結されました。

(4) 都筑ふれあいの丘（旧川和）駅前センター

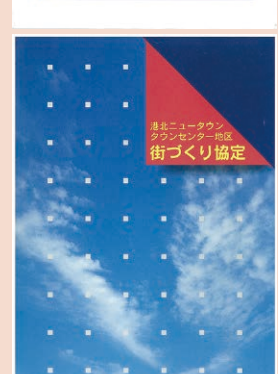
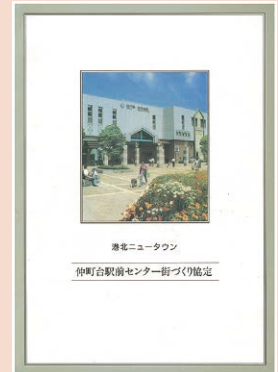
昭和 58 年からまちづくりの勉強会が始まり、昭和 60 年 2 月の地権者協議会が発足しました。平成 4 年 2 月の同協議会において、街づくり協定の内容が協議されましたが決定に至りませんでした。

■タウンセンター地区（センター北・センター南）の状況

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を引き継ぐ形で、平成 3 年 3 月タウンセンター開発推進協議会が発足しました。街並み景観形成に関する検討を行い、平成 5 年 5 月「タウンセンター街づくり協定」ができました。

■換地処分後の各地区の状況

平成 8 年の換地処分後は、「街づくり申し合わせ」から、横浜市の「街づくり協議指針」に移行して運用されています。ただし、全ての項目が移行されたわけではありません。



(10) はじめての街びらきと住み、学び、働き、憩うまちへの転換

■キーワード

集合住宅、近隣センター
多機能都市への転換



■荏田地区で初めての街びらき

昭和49年に事業認可を得て着手した港北ニュータウン土地区画整理事業ですが、昭和58年3月、第二地区荏田地区において、最初の供用開始が行われました。

同年8月には、公団及び市・県住宅供給公社の集合住宅の分譲、入居が開始され、それに合わせて荏田南小学校、荏田南中学校、荏田東第一小学校が開校しました。

また、荏田近隣センターには、医院や銀行、郵便局をはじめ様々な店舗も開店し、新しい街での生活が始まりました。



写真：街びらき頃（昭和58年）のけやきが丘交差点あたり。奥に見える集合住宅は「しいの木台ハイツ」。



写真：荏田近隣センターの様子（「ふれあい」）(No.1 昭和61年1月)



写真：街びらき頃（昭和58年）の「しいの木台ハイツ」。

集合住宅 入居の募集について

の15・16ブロックは住宅・都市整備公社、17ブロックは市・県の住宅供給公社が建設しております。合計面積は約14.5ha、今回行う募集の総戸数は1,944戸です。

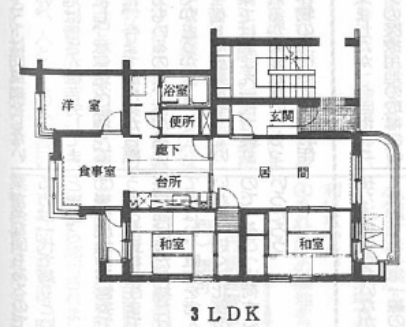
入居時点の最高駅は田園都市線江田駅、及び横浜線新横浜駅で、団地から渋谷へは江田までバスを利用して35分(予定)、横浜へは新横浜までバスを利用して41分(予定)で行くことができます。(なお、この所要時間には乗換時間、待ち時間を含んでおりません)

次に、入居に必要な施設についてですが小中学校2校、中学校1校が9月に開校予定されているほか、商業施設、医療施設が在田近隣センターの中に開設されます。

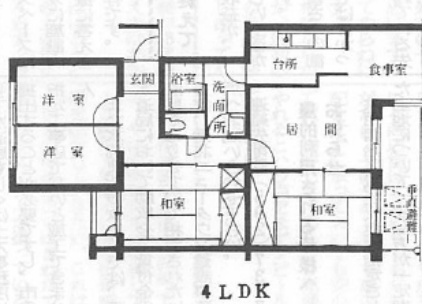
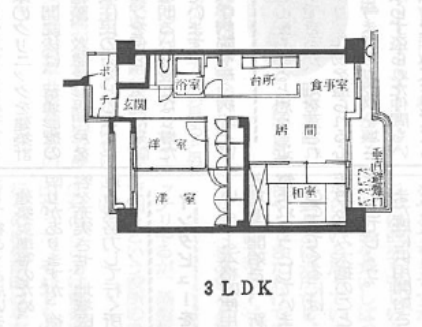
(2)住宅の概要
一部に付属建ての高層住宅がありますが、大部分は3〜5階建ての中層住宅で、住宅のタイプは3LDKと4LDKの2種類【別図の例参照】で、全て分譲住宅です。また、これらの住宅は多様なプランとなっております。住宅・都市整備公社の一部には、身体障害者の方にも不便なく生活できるような設計した住宅もあります。

(3)募集戸数、及び時期
住宅・都市整備公社の募集戸数は、3LDK592戸、4LDK112戸、計704戸で、5月下旬と6月の2回に分けて募集する予定です。次に市の公社は、3LDK168戸、4LDK142戸、計310戸。県の公社は3LDK30戸、4LDK150戸、計450戸で、いずれも5月中旬の募集となる予定です。

神奈川県住宅供給公社



横浜市住宅供給公社



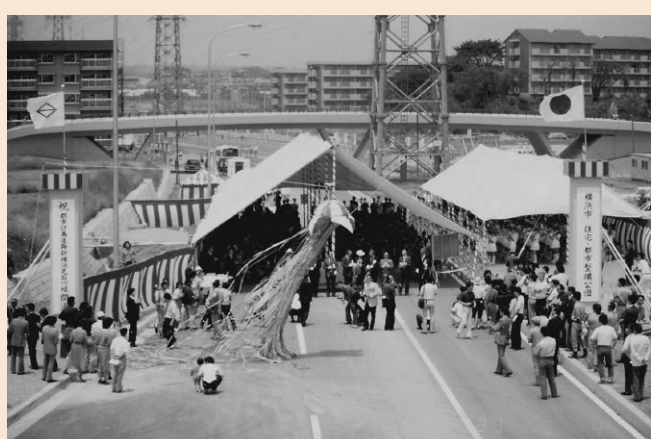
住宅・都市整備公社



入居募集の記事（「港北ニュータウン」(No.69 昭和 58 年 5 月号)

■新横浜元石川線が開通

新横浜から港北ニュータウンを通り国道 246 号線をつなぐ、新横浜元石川線の道路が昭和 58 年 6 月に開通しました。幹線道路が開通したことにより、東西方向に行き来する交通の便が良くなりました。



写真：開通式典の様子。後ろに見える建物は、「しいの木台」「かしの木台」「けやきが丘」の集合住宅。

■ベッドタウンから多機能都市への見直し

昭和 59 年 7 月横浜市から、時代の流れとともにオイルショックや経済情勢の社会変化により、これまでのベッドタウン的なまちづくりから、職住近接の活気あるまちづくりに転換するために、公団用地も公団住宅だけではなく、民間事業者や企業の研究所等に分譲してはどうかと提案がありました。

提案を受け、推進協はむやみに分譲されては困ると「土地利用特別委員会」を設け、市、公団の 3 社で検討を進めました。昭和 60 年 3 月には、土地利用特別委員会の議を得て公団用地の分譲先は、市、公団による研究所用地の譲渡公募を行い、3 社が決定しました。

進出研究所決まる！
ニュータウン活性化に向けて動き出す

横浜市と住宅・都市整備公団とでニュータウンの活性化のため、土地利用の促進を進めていますが、その具体化の一つとして、同公団港北開発局は、一月に研究所用地の譲渡公募を行いました。その申込者について審査、選考を行った結果、三月二十六日に譲渡企業を決定すると同時に土地売買契約を行います。今回、募集した用地はニュータウン東部の第三京浜道路近くの三ヶ所（図一参照）で、A 画地二・五 ha、B 画地一 ha 及び C 画地一・七 ha、合計五・二 ha でした。

つぎに、それぞれの画地の譲渡企業及び各企業の研究所の建設計画を紹介します。まず A 画地

の譲渡企業はデュボン・ジャパン・リミテッドで同社は十九世紀初めに創立された、米国で最も歴史のある会社の一つである米国デュボン社の全額出資の日法人で、五十八年十月に発足し、合成樹脂、化学繊維、エレクトロニクス製品等の製造を行っています。同社は今回第一期計画として約百八十名の職員が就業する地上三階地下一階建の延面積一万七千㎡の研究所を建設する予定です。（最終四百五十名になる予定）B 画地の譲渡企業は地元港北区新羽町に本社を置く㈱エム・シー・エルで、同社は精密鋳造法であるロストワックス鋳造法を用いて低コスト、量産化のシステムを開発し、

航空機産業及び自動車産業界で注目を浴びており、二階建、延面積約四千二百㎡の研究所を建設の予定です。最後に C 画地の譲渡企業である㈱リコーは、我国有数の光学機器、OA 機器のメーカーで、創業五十周年記念として中央研究所を建設する予定です。この研究所は、デュボン・ジャパン・リミテッドとほぼ同じ規模のもので職員約四百名が就業する予定です。

以上の三社は、いずれもハイテク先端産業といわれる分野で国際的に活躍している企業であり、これらがニュータウンに立地することは民有地の活性化とあいまって、ニュータウン事業発展への大きなはずみとなりましょう。

現在各社とも建築計画をすすめており、来春の開設が待ち望まれています。

研究所決定の記事（「港北ニュータウン」No.79 昭和 60 年 5 月号）



写真：譲渡公募により誘致したリコー中央研究所竣工時の様子



写真：誘致により建設された東京独立学園

■企業や学校の誘致が進む

多機能都市への転換により、企業や私立学校の誘致が進みました。また、民間事業者による集合住宅の建設も始まります。

昭和61年3月には、土地利用の見直しが決定されました。計画人口の定着促進とまちの熟成を図り副都心の魅力を創出するなど、活気あるまちづくりを進めていくために土地利用の見直しを行い、帰宅して寝るだけのベッドタウンから、幼児や学生高齢者までが楽しく住み、学び、働き、憩い、昼夜活動している多機能都市を目指してまちづくりを進めることになりました。

誘致施設の換地処分時までの立地状況（平成8年3月時の状況）

企業名	開設時期	令和元年現在の状況
(株) リコー	昭和61年4月	
デュボン (株)	昭和61年10月	資生堂リサーチセンター (H12～)
(株) ナムコ	昭和61年4月	集合住宅に土地利用転換
伊藤忠商事 (株)	昭和62年10月	
日産生命保険相互会社	昭和62年11月	集合住宅に土地利用転換
(株) 日製産業	昭和62年3月	
フェスト (株)	昭和63年4月	
メトロ自動車 (株)	昭和62年7月	
(株) ソディック	平成元年11月	
(株) トーヨココーポレーション	平成2年3月	集合住宅に土地利用転換
イーストマン・コダック・アジアパシフィック (株)	平成2年12月	伊藤忠商事 (株) (H12～)
テック電子 (株)	昭和63年9月	集合住宅に土地利用転換
東芝エレベーターテクノス (株)	平成2年10月	集合住宅に土地利用転換
スズキ (株)	平成元年8月	
(株) 図研	平成2年3月	
三菱倉庫 (株)	平成4年3月	
(株) オンワード樫山	平成3年4月	
(株) アイネス	平成3年3月	
ボッシュ (株)	平成2年12月	
日本石油 (株)	平成2年3月	
日本オリベッティ (株)	平成4年7月	集合住宅に土地利用転換
(学) 東京横浜ドイツ学園	平成3年9月	
日本NCR (株)	平成5年11月	集合住宅に土地利用転換
日立製作所 (株)	平成6年1月	集合住宅に土地利用転換
(株) SRA	平成6年10月	集合住宅に土地利用転換
(株) 日本住情報交流センター (ハウスクエア横浜)	平成6年12月	
京セラ (株)	平成6年12月	
(学) 洗足学園	平成6年3月	集合住宅に土地利用転換
(株) サカタのタネ	平成7年2月	
新日本気象海洋 (株)	平成7年2月	一部を戸建住宅に土地利用転換
(株) 葵プロモーション	平成9年3月	
東京濾器 (株)	平成7年5月	
住宅・都市整備公団	平成6年3月	
(学) サレジオ学院	平成6年3月	
日産プリンス神奈川販売 (株)	平成7年8月	
ニコル・レーシング・ジャパン (株)	平成6年12月	
クリエートメディック (株)	平成6年12月	
フォード自動車 (日本) (株)	平成8年1月	神奈川トヨタ
(学) 五島育英会 (武蔵工業大学) (現東京都市大学)	平成9年4月	
横浜市室内水泳競技場 (横浜国際プール)	平成10年3月	
菊水電子工業 (株)	平成9年10月	
昭和地所 (株)、京浜ビル開発 (株)	平成10年2月	
(株) アオキインターナショナル	平成11年8月	

(11) 地下鉄の開通と都筑区の誕生、中央地区ができたことにより南北センターがつながり、センター機能が向上し区民が暮らしやすく、交流しやすいセンターになりました

■キーワード

市営地下鉄 3 号線開通、都筑区誕生
港北中央地区土地区画整理事業



■市営地下鉄 3 号線が開通

港北ニュータウン建設事業の当初から計画されていた鉄道建設ですが、地下鉄の建設には莫大な費用がかかるため事業認可の取得は非常に難航していました。地元代表と市・公団による国への熱心な働きかけや、費用削減の策として一部効果構造に計画変更することを提案し、ようやく認可を取得したのは昭和 61 年 2 月でした。翌 62 年には工事に着工し、平成 5 年 3 月 18 日にあざみ野～新横浜間 10.9km が開通しました。

港北ニュータウン計画を発表した昭和 40 年から約 30 年がかりで実現した地下鉄開通でした。念願の地下鉄開通は、地元関係者はもちろん地域をあげて大きな喜びに包まれました。



写真：発車する一番列車

■「都筑区」が誕生

港北ニュータウン区域は、これまで「緑区」と「港北区」にまたがっていましたが、平成 5 年に港北ニュータウンを中心とした「新区」をつくる行政区再編成がされることになりました。

区名は市民から募集し、「港区」「都筑区」が最後まで論議されました。この 2 つの案のうち、都筑という名称は昭和 14 年に横浜市に編入される以前から都筑郡として親しまれていた名称であったため、「都筑区」に決定しました。区名が決定した平成 6 年 1 月には「区名決定を祝う新春のつどい」が開催され、同年 11 月に正式に「都筑区」が発足しました。

現在の区庁舎が完成したのは、平成 7 年 4 月で、それまではセンター南駅前の仮庁舎で業務を行っていました。



写真：都筑区総合庁舎が落成したときの様子

■港北ニュータウン事業の一区切り

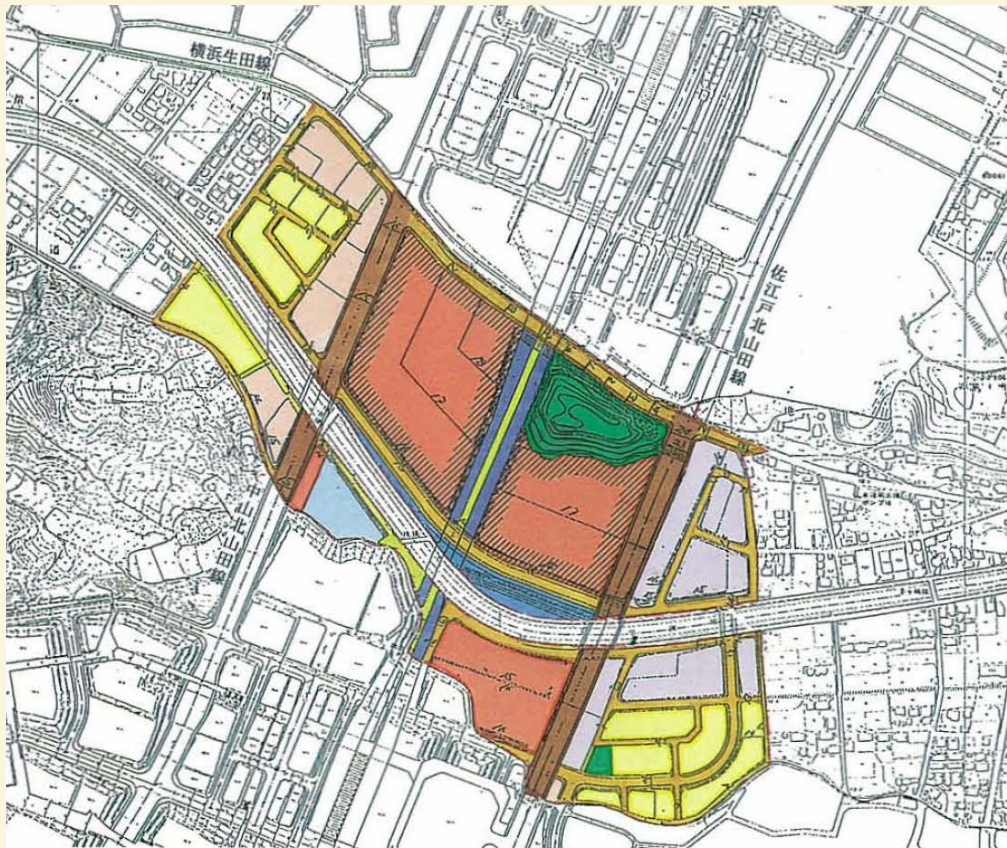
平成 8 年 3 月、全宅地が供用開始され、同年 9 月の換地処分の公告をもって、昭和 40 年に計画発表されてから 30 年余りの港北ニュータウン事業が一区切りしました。

■港北ニュータウンの一体的発展を目指して

南北のタウンセンター地区に挟まれる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、地元地権者及び市による「タウンセンター関連地区研究会」において、昭和 62 年から中央地区を面的に整備する検討が行われていました。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、「タウンセンター関連地区整備促進協議会」に改組されました。

平成 3 年度に研究会と市からそれぞれ公団に中央地区の事業化の検討が依頼されました。地元地権者の組織と市からの要請により、事業化が進むこととなり、平成 7 年 3 月に土地区画整理事業区域等を土地計画決定、平成 8 年 2 月には施工規程・事業計画の認可がなされました。

それから、足掛け 14 年をかけて事業を行い、平成 17 年 6 月に換地処分公告されました。



土地利用計画の考え方（パンフレット『港北ニュータウン中央地区』（平成 6 年 7 月）より）

■地区計画によるまちづくり

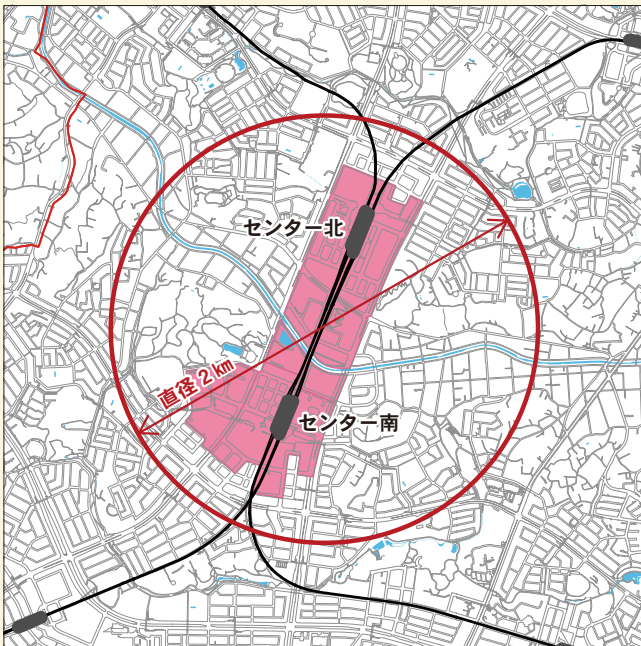
中央地区では、まちづくりの約束事の担保性を高めるために、地区計画を策定しました。「住宅地区」「工場地区 A・B」「沿道施設地区」「商業地区」に区分して、それぞれの土地利用の方針、建物の用途や形態意匠の制限、緑化の方針などを定めて、良好な環境となるようにまちづくりを進めています。

■南北センターの大きさ比較

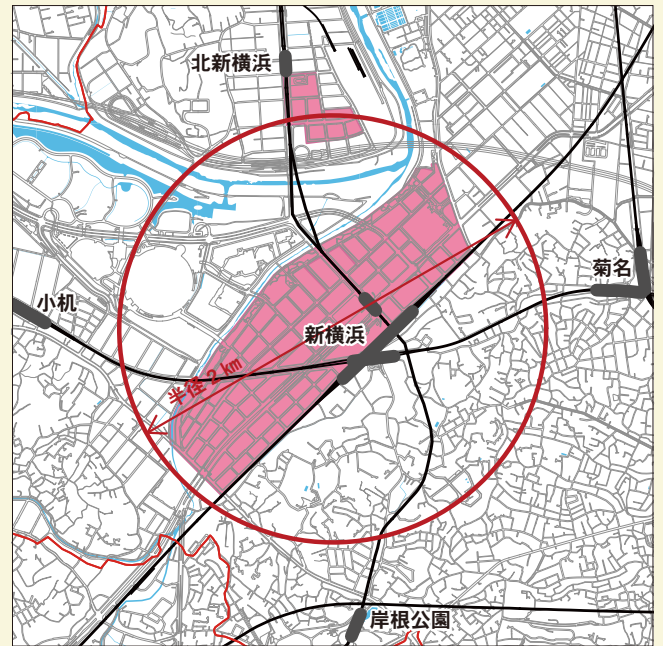
センター北駅とセンター南駅周辺のセンター地区は、公共施設、商業施設などが集積し、利便性の高いまちになっています。

下記の地図でピンク色に塗ってある部分は、商業地域となっている場所です。港北ニュータウンのセンター地区は、南北に約2kmの商業地域が広がっています。同スケールの地図で、横浜都心部や主要な生活拠点の駅周辺と比べると、センター地区の商業地域は、市内でも比較的大きなまとまりのある商業地域となっていることが分かります。これは、中央地区の整備がされることになり、南北のセンターが一体化したことで実現されたものです。

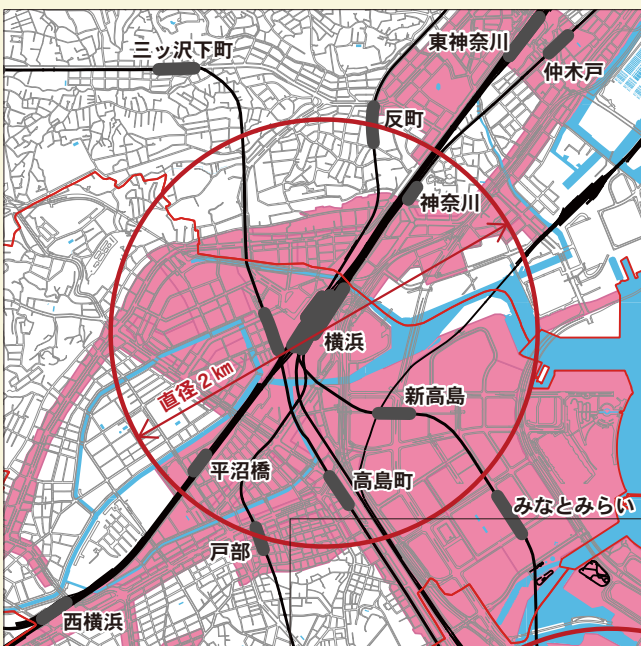
商業地域のセიმスケール比較



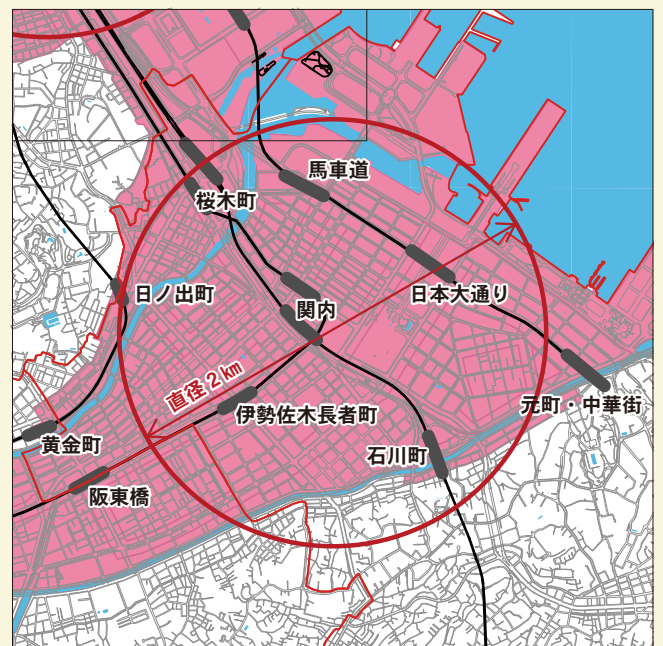
センター北駅・センター南駅周辺地図



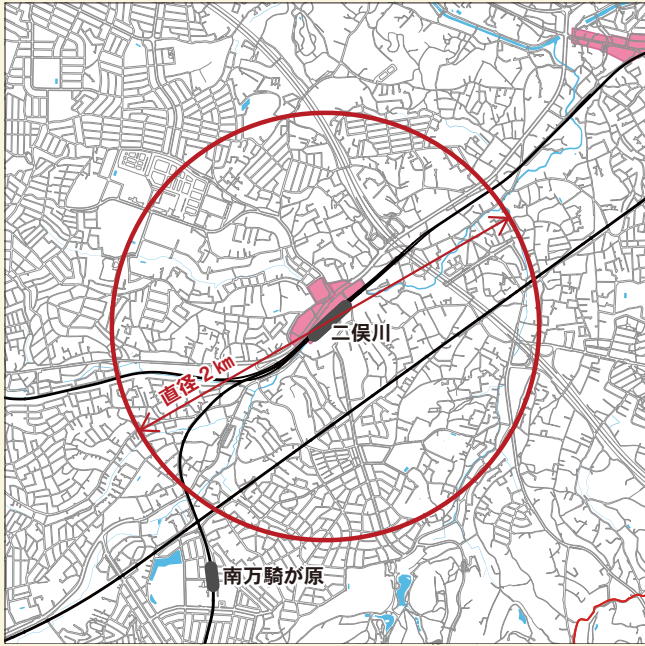
新横浜駅周辺地図



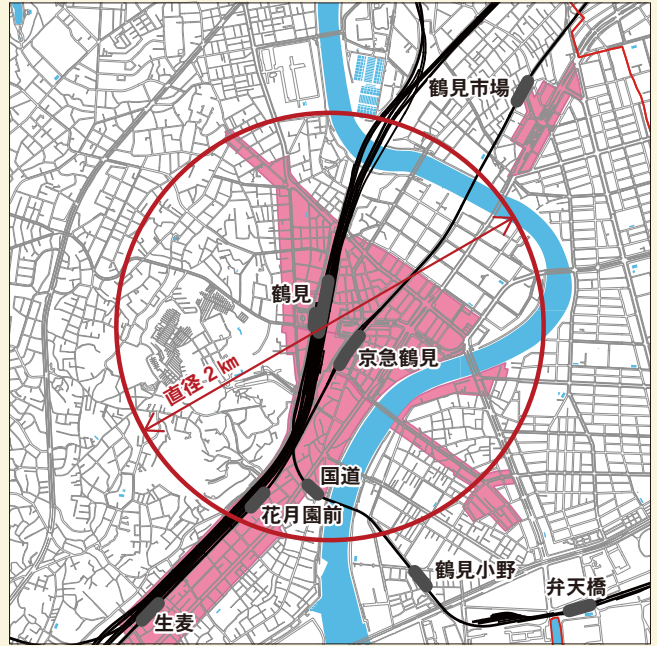
横浜駅周辺地図



関内駅周辺地図



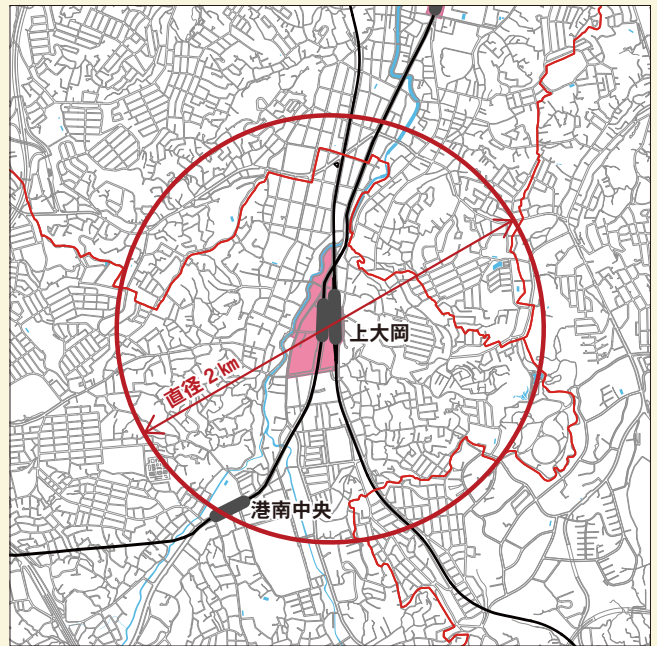
二俣川駅周辺地図



鶴見駅周辺地図



戸塚駅周辺地図



上大岡駅周辺地図

※注

「横浜市都市計画マスタープラン 全体構想」(平成 25 年 3 月)において、都心として、横浜都心(横浜駅・関内駅周辺等)、新横浜都心、主要な生活拠点として、鶴見、港北ニュータウンセンター、二俣川・鶴ヶ峰、上大岡、戸塚が位置づけられています。

地図データ出典：

- ・国土地理院「基盤地図情報(基本項目等)」をもとに編集加工
- ・国土交通省国土政策局「国土数値情報(行政区画、用途地域、鉄道データ)」をもとに編集・加工

用語集

谷戸

谷戸とは、丘陵に囲まれた細長い谷の地形のことです。横浜にはかつて3700以上の谷戸があったとされていますが、現在では約4分の1程度が残るのみです。

谷戸の谷部分は、湧水等を利用して水田などが作られました。周辺の丘の部分は、斜面地を薪等に利用する雑木林、丘の上を畑などに利用し、生活に欠かせない場所でした。

日本住宅公団

戦後の住宅不足を解消するために、住宅や宅地の開発を行う組織で、昭和30（1955）年に設立された組織です。賃貸住宅・分譲住宅の建設や、大規模団地、郊外でのニュータウン開発などの事業を行いました。

住宅・都市整備公団に改変された後、現在は都市再生機構（UR 都市機構）となっています。

土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地を所有している人や住民が少しずつ協力して土地を出し合っ、道路や公園を整備したり、宅地の形を整えたりする事業です。

減歩

土地区画整理事業で、少しずつ土地を出すことを、「減歩」と言います。

換地

土地区画整理事業によって、従前の土地を造成・整形化、減歩し、その地権者に対し新たに割り当てられる土地のことです。また、換地計画に従って土地区画整理事業完了後に、地権者に対して換地を交付することを「換地処分」と言います。

申出換地

原則的に元の土地の場所の近く（約700 m以内）で換地することになっていた規定を、「特別な用地」については、地権者の意向調査を行い、その結果に基づいて遠隔地でも換地を可能とするという、港北ニュータウンの土地区画整理事業で始めて導入された換地方法です。

グリーンマトリックス

グリーンマトリックスとは、旧来の緑の保全を図るとともに、地区内の緑道を主骨格とし、集合住宅、学校、企業用地等の斜面緑地や屋敷林などの民家の緑を、公園緑地等の公共の緑と束ねて、連続させ、さらに歴史的資産、水系などとも結合させて再構築し、地区全体の空間構成の要としたシステムです。

編集後記

2019年(令和元年)の今も都筑区内で、港北ニュータウンという言葉を見かけたり、耳にすることがあると思います。しかし、港北ニュータウンてなに?どこに有るの?と分からない方も多いようです。簡単に云うと昭和40(1965)年代に始まり平成8(1996)年9月に終了した港北ニュータウン土地区画整理事業(以下、「区画整理事業」)としてまちづくりをした区域を開発時から港北ニュータウンと云い、その言葉が今も残っているのです。しかし具体的に港北ニュータウンと云う町名は有りません。

港北ニュータウン区域は都筑区の約半分ほどの面積を占め、ここを中核とした都筑区であると云っても過言ではないでしょう。整備された町並み、公園、緑の環境、鉄道、公共施設等々住みよさを実感している方も多いのではないのでしょうか。これひとえにこの「区画整理事業」によるまちづくりの賜と云って、これも過言ではないでしょう。

この「区画整理事業」を率先推進してきた方々の中の有志は、この偉業を後世に伝えたい、更により良いまちづくりを推進したいと特定非営利活動法人港北ニュータウン記念協会(以下、「協会」)を設立しました。本書は「協会」設立15周年記念として出版いたします。

この「区画整理事業」を記録した資料は、「協会」のホームページでもご覧いただけますが、その内容は各著作により様々で調査、研究向きです。今回、「区画整理事業」をもっと多くの人に理解してもらいたいと絵で見る読み物を企画いたしました。絵で見る読み物は分りやすく大筋を記述しました。もう少し詳しく知りたい方に解説版も作りました。

「協会」の願いは、多くの方が、このまちがどのようにして出来たかを知り、まちを大切にすることを育んで欲しいと思っています。

最後に、本書を見ることなくご逝去された故金子三千男氏に謹んで本書を贈らせていただきます。同氏は本書の編集作業部会の座長を務めておりました。そして本書は同氏の著作物によるところが多く、挿絵の提供もしていただきました。有難うございました。

2019年12月 編集作業部会事務局 鈴木 兼光

編集作業部会

編集委員 金子 三千男、大嶋 珪治、川手 昭二、関 敬一、布施 守敏
事務局 鈴木 兼光、小泉 英一、鈴木 能世、戸田 啓太



開発前の生活と風景 | 金子三千男 | 2016年

絵で見る 港北ニュータウンものがたり 解説編

2019年12月

発行 特定非営利活動法人 港北ニュータウン記念協会
編集 株式会社 山手総合計画研究所