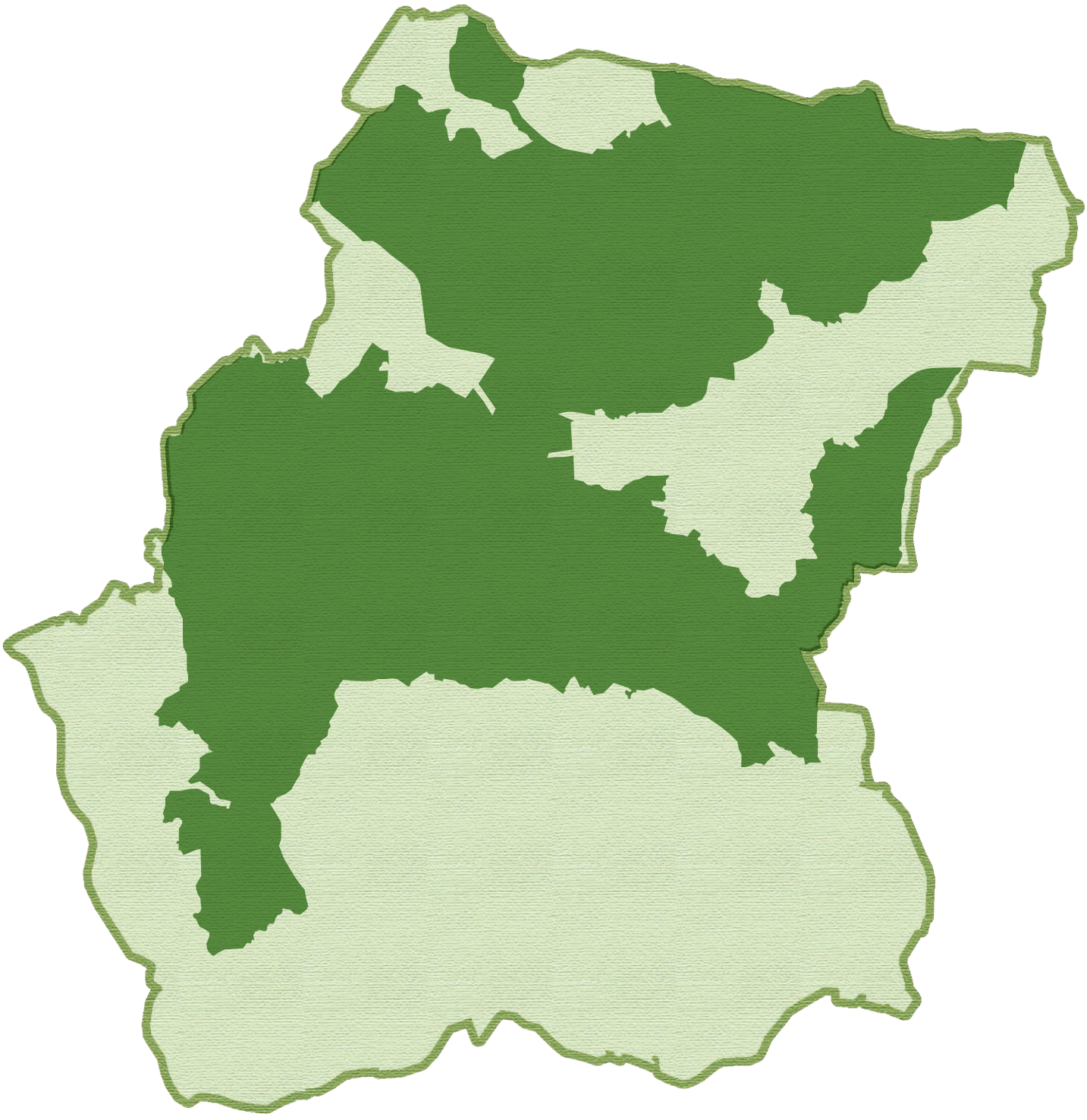
絵で見る

港北ニュータウンものがたり





茅ヶ崎東 2 丁目（S39 年頃）｜金子三千男｜ 2012 年

開発前は…

昭和20年代、港北ニュータウンがある一帯は、なだらかな丘の畑と竹林や雑木林、谷戸には水田が広がる農村地帯でした。



自然豊かな農村地帯でした

しかし、昭和30年頃になると、国道246号線の拡幅、第三京浜道路・東名高速道路の建設、東急田園都市線の溝の口からの延伸などが進められると、この地域にも無計画な住宅地開発が広がってきました。

住む人が急に増えたため、交通渋滞がひどくなり、川の氾濫などにより農作物に被害が出たりするなど、生活にさまざまな問題が出てきて困っていました。

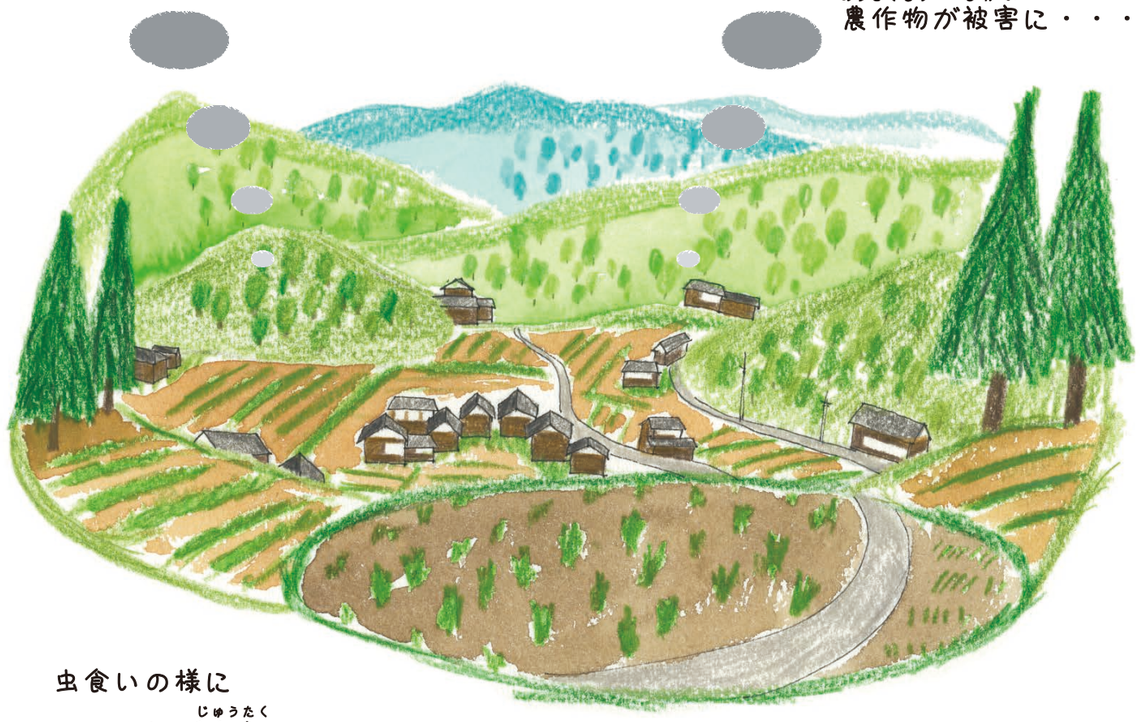
毎日交通渋滞で困った・・・





毎年川が氾濫して

農作物が被害に・・・



虫食いの様に

田畑が住宅に・・・

はじまりは…

地元で困っている問題を何とか解決しようと、みんなで話し合いました。

そして、新しく集合住宅をつくって道路を整備してもらえば、交通の便が良くなるという話になり、市長に相談しようということになりました。



団地をつくったらどうだろう？
道路整備もしてもらわなければ・・・



市役所に相談しに行くと、市長の返事は、「市でも考えているから少し待ってほしい。」と言われました。

そして昭和 40 年正月、当時の飛鳥田市長は横浜市六大事業を発表しました。その中に、港北ニュータウン建設という大規模な事業がありました。

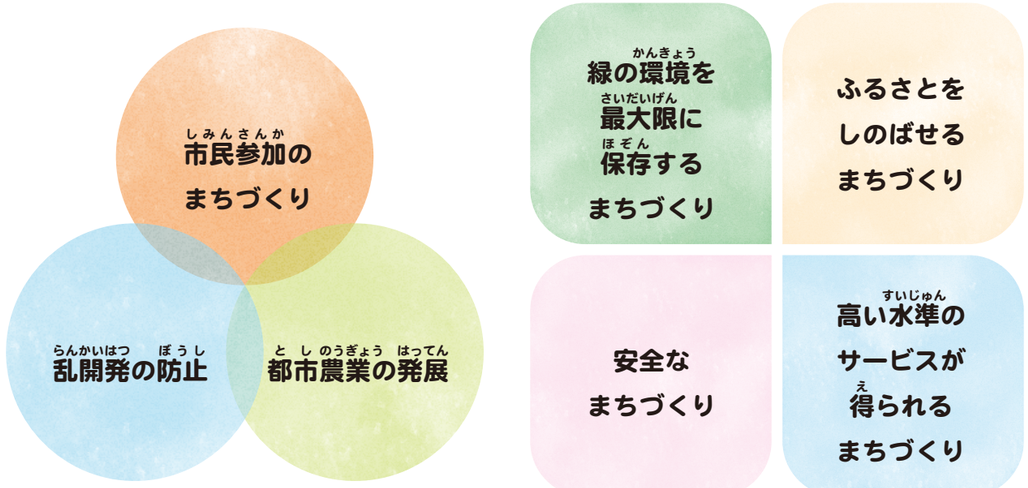
六大事業

突然の発表だったので
とても驚き、大騒ぎとなりました。



まちづくりの考え方

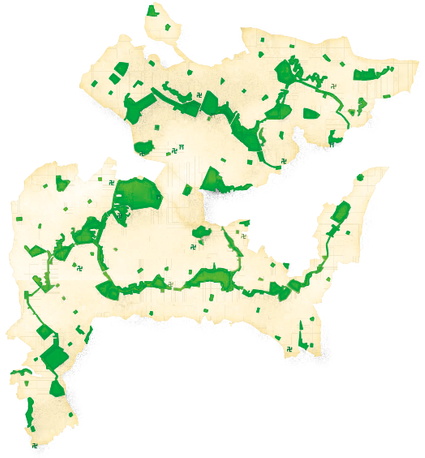
横浜市と日本住宅公団から発表された港北ニュータウンのまちづくりの計画は、３つの基本理念と、４つの基本方針からなっていました。



歩行者の専用道路などをつくって安全に歩くことができ、鉄道や公共施設、商業施設が集まる便利なまちづくりが計画されました。



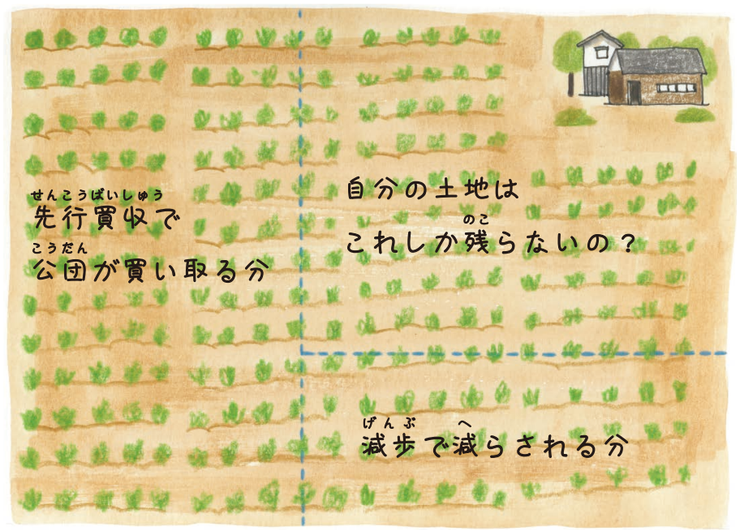
グリーンマトリックスという考え方で、神社やお寺をたどるように緑でネットワークを張り巡らせ、緑の環境を保存し、ふるさとを感じられるまちづくりが計画されました。





まちづくりの方法

一方、理想的なまちづくりを進めるために、「土地の 40％の先行買収と35％の減歩がある土地区画整理事業でまちづくりをしたい。ぜひ協力してほしい。」と言われ、それでは自分の土地が減ってしまい農業が続けられなくなると、地元から声があがりました。



賛成と反対

港北ニュータウンの開発に、賛成する人と反対する人のあいだで、まちの将来を考えた議論が毎日続きました。

先祖代々の土地を守りたい
農業を続けたい



⇒「農業専用地区」の指定をして農地を守る！



生活環境を良くしたい
交通を良くしたい
土地を農業以外に利用したい



⇒「土地を有効利用したい」思いで開発に踏み切る！



市民参加のまちづくり

各地区の代表者と横浜市、日本住宅公団との協議会がつくられ、「市民参加のまちづくり」が進みだします。



代表者の話し合い

各地区の代表者は、まちごとに毎月１回開かれる集まりで話し合いを進めました。賛成の人の意見、反対の人の意見を聞き、何度も話し合いました。少しずつ、計画的なまちづくりが必要だと理解する人が増えてきました。

代表者の話し合いと、
地域での話し合いが
何度も繰り返されました



地域の話し合い





事業区域の決定と用地買収への協力

①減歩35%を受け入れて港北ニュータウン事業に参加する（開発区域になる）
②事業に参加しない（市街化調整区域で現状のまま）
③農業専用地区で耕地整理して農業を続ける（減歩なし）
のどれを選択するのか、今後の地域の将来について各地区で検討しました。
みんなで話し合い、港北ニュータウンの事業区域を決めていきました。

①港北ニュータウン事業に
参加するか・・・



一方、40%の土地先行買収に協力する人は、法律の改正によって土地を売るときの税金の負担が増えることになるため、その決断を迫られました。
先祖代々受け継いできた土地、農業をしてきた大事な土地を売ることは、大きな決断が必要でした。
しかし結果的には、開発に必要な先行買収面積のほとんどの土地を売ることに協力しました。
これで、開発が一層進むことになりました。



②現状のままにして、
農業などの今の生活を
続けていくか・・・

③農業専用地区で
農業を続けるか・・・



まちづくりのスタートと宅地会の活動

開発する区域が決まり、公団による土地の買収が始まります。

しかし、マイホームを購入して引っ越してきた人たちは、開発が始まり自分の土地も減歩されることを知りました。35％も減歩されてしまっては家がなくなってしまう、また引っ越さなければならないと不安が募り、同じ立場の人たちで「小規模宅地所有者の会」をつくり、市や公団と話し合うことにしました。



小規模宅地所有者の会の活動の結果、土地の面積によって減歩の割合を減らしたり、開発区域の中でもそのまま住み続けることができるなど、様々な対応策が実現していくことになりました。

港北ニュータウン建設研究会の設置

一方、元々農業などを営んでいた人たちは、開発が始まればこれまでのような生活ができなくなるので、開発後にどのような生活をすればよいのか、どのようなまちにしていけばよいのかを自分たちで勉強するために「港北ニュータウン建設研究会」をつくりました。

開発がはじまって
変わってしまう生活について
みんなで考え、勉強しました。



工事開始と遅延

当初の予定より遅れて昭和 49 年、ついに工事が始まります。山を削り、谷を埋めるなど、新しいまちをつくるための造成工事が始まります。

しかし、市から造成工事の完成が 7 年も遅れると発表がありました。

将来の生活をどうしたらよいのか必死に考えていたので、鉢巻を巻いて、市長のもとへ抗議にいきました。



市役所に鉢巻を巻いた住民が
市長に抗議するために詰めかけました！！！

市長からは、「難関を突破し事業推進に全力投球していき、今後とも地元、市、公団の三者で事業を推進していきましょう。」と、決意表明が示されました。

工事完成は遅れることになりましが、事業年度の遅延に伴う生活対策のため、市と公団の支援により「港北ニュータウン生活対策協会」が設立されることになりました。





申出換地

土地区画整理事業では、計画的な道路や公園を整備するために土地が減歩され、その土地を新しく造った道路に面した場所に割り当てていきます。これを「換地」と言います。

当時の土地区画整理事業では、元々の自分の土地のあったところか、その近くにしか換地できませんでした。

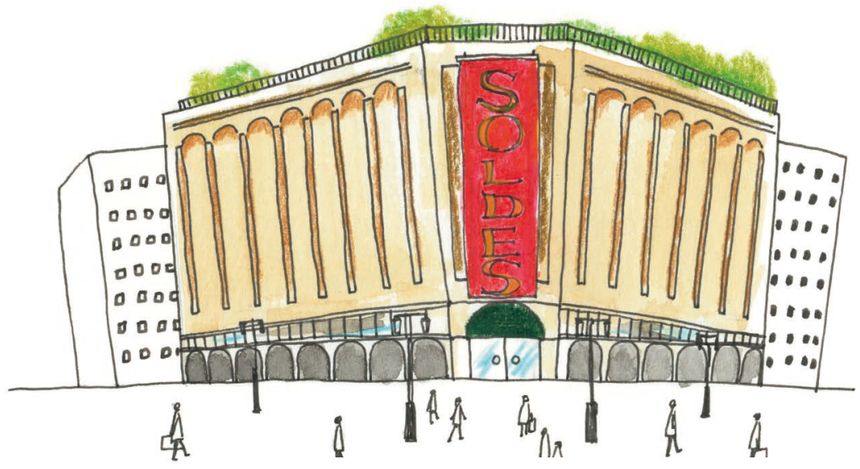


「特別な用地」について説明され、
どんな場所に換地するか熱心に耳を傾けました。

しかし、生活再建策として将来設計がしやすいようにと港北ニュータウン建設研究会の発案で、「センター用地、アパート・マンション用地、工場などの用地、集合農業用地」を「特別な用地」として定め、土地所有者の意見を聞いて、離れている場所でも換地ができるようにしました。これを、「申出換地」と言います。

これは、港北ニュータウン事業で始めて、計画的なまちづくりを実践する手法として導入されました。

この「申出換地」により、将来の生活が見通せるようになり、大変助かりました。





各用地は、どんなまちになるのかを想像しながら、換地場所を決めていきます。

住みよい街なみへ

みんなが住みよいまちにするため、公団では戸建て住宅のまちづくり指導を行っていました。







緑とうるおいのあるまちに



ゆとりある緑豊かな住宅地に



歩きやすいまちに

住みよい街づくりのためのルールづくりの検討を始めます。

街づくり協定

タウンセンター地区の有志で、アメリカやヨーロッパの街を見学してきました。そこで、きれいな街なみをつくることが大切だということを実感し、「街づくり協定案」をつくるために、各地区で勉強会を行い、地域での理解や協定締結に向けた取り組みを始めました。

各センター地区ごとに街なみのイメージやルールづくりをして、建物を建てる人が協力して、きれいな街なみをつくるよう推進しました。

街なみのイメージをつくり、
その実現のためのルールなどを決めて、みんなで守ることにしました。



活力(かつりょく)あるまちへ

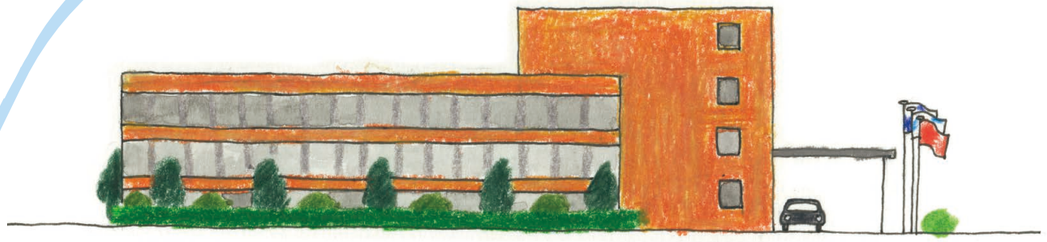
住宅を中心としたまちづくりを進(すす)めてきた港北ニュータウンでしたが、さらに活力(かつりょく)あるまちを創出(そうしゅつ)するために、様々(さまざま)な活動があるまちを目指し、「住み、学び、働(はたら)き、憩(いこ)う」ことのできるまちづくりを進(すす)めることになりました。

そのため、市や公団からの働(はたら)きかけで、会社や私立(しりつ)学校などを誘致(ゆうち)しました。

住みやすいまちで暮(く)らす



会社で働(はたら)く



住む　働(はたら)く　学ぶ　憩(いこ)う

学校で学ぶ



緑の中で憩(いこ)う



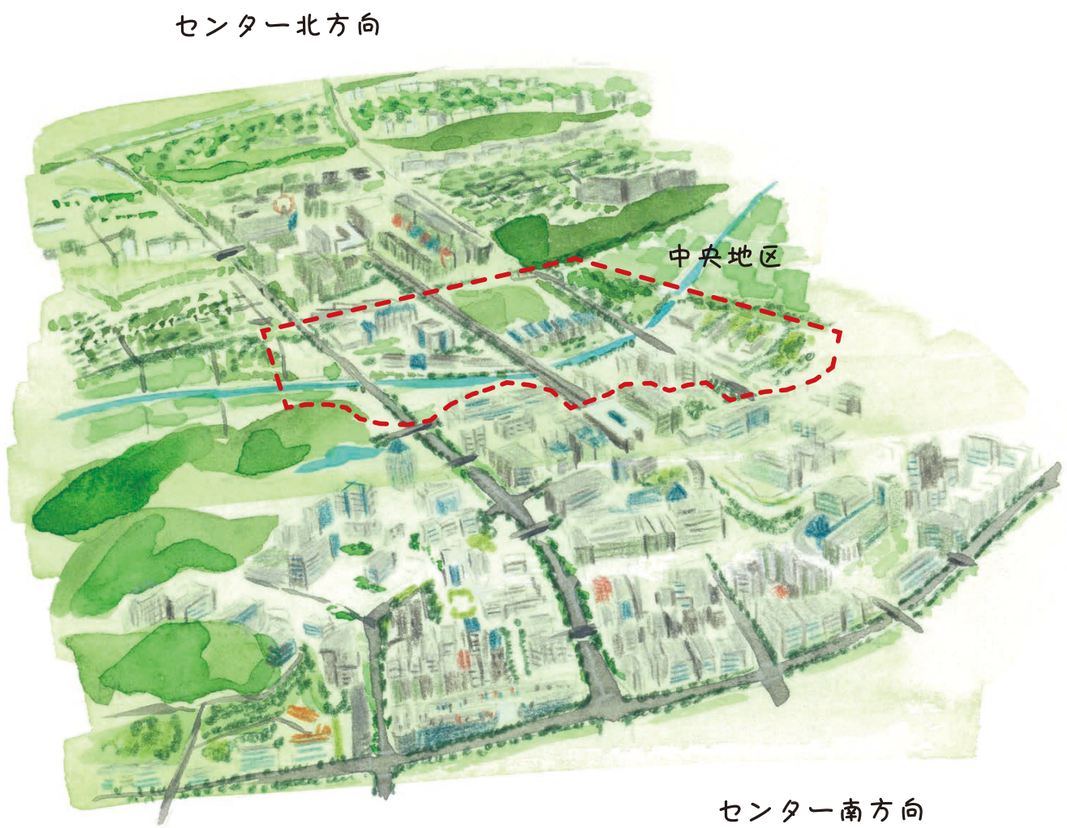
都筑区の誕生

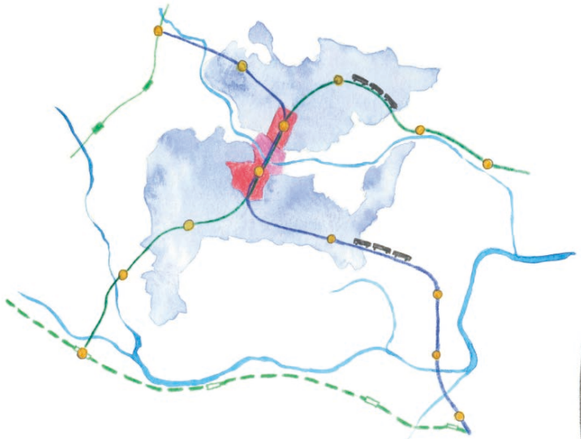
港北ニュータウンの区域は、これまで「港北区」と「緑区」でしたが、街なみが整ってくる中で、現在の区域の「都筑区」なりました。　近くに区役所ができて、便利になりました。

中央地区土地区画整理事業

土地区画整理事業の第一地区と第二地区のタウンセンターに挟まれて、「その他地区（市街化調整区域）」とされていた「中央地区」は、港北ニュータウンの一体的発展を目指して、土地区画整理事業を実施することになりました。

これにより、南北がつながり、港北ニュータウンが一体化しました。





港北ニュータウンに鉄道が開通して便利になりました





センター地区は、暮らしやすく交流しやすいまちになりました



おわりに

港北ニュータウンは、地元、市、公団の努力・協力のもと、山を削り水田を埋め、道路や公園、住宅地をつくりました。

現在の快適で安全で区民が暮らしやすいまちができたのは、先祖代々守ってきた山林・田畑などの土地を手放す心の痛みや、新しく造られるまちでの新しい生活への不安を乗り越え、よいまちをつくるという強い決意と決断をした、多くの人たちがいたことを忘れないでください。



凡例

- 現在の区界
- 土地区画整理事業区域
- 農業専用地区

昭和 40 年の航空写真（国土地理院空中写真を加工）



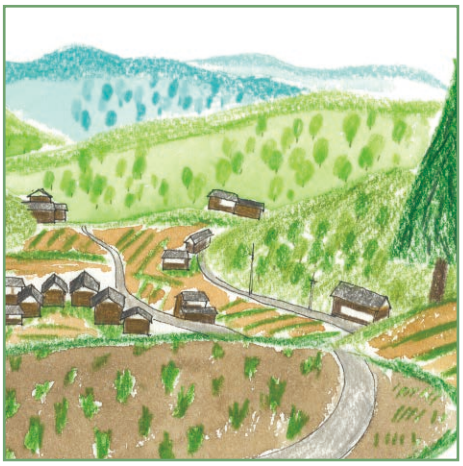
凡例

- 現在の区界
- 土地区画整理事業区域
- 農業専用地区
- 幹線道路

平成 19 年の航空写真（国土地理院空中写真より）

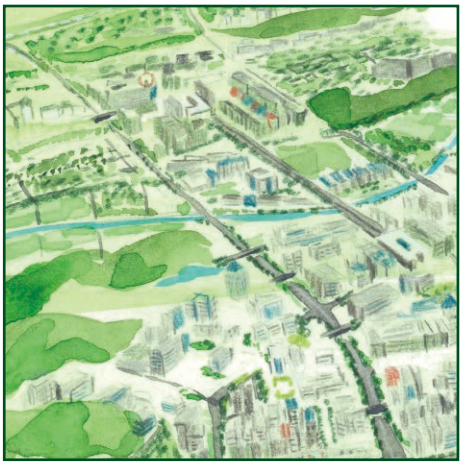


正覚寺参道｜金子三千男｜ 2012 年









絵で見る 港北ニュータウンものがたり

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
イラスト　　KLOP