

(Ⅳ-78) 港北ニュータウンの土地区画整理事業の事業計画変更の要因に関する考察

東海大学大学院 学生会員 ○荒川 和広
東海大学 正会員 秋本 福雄

1. はじめに

昭和40年に横浜市が発表した「横浜市六大事業」の1つである港北ニュータウン建設事業は、乱開発の防止、都市農業の確立、市民参加の3つの基本理念のもとに進められた。この事業の中核をなすのは、日本住宅公団（現 都市基盤整備公団）施行、計画面積1,316ha、計画人口22万人の土地区画整理事業である。昭和49年に事業計画の認可を受け、平成8年に換地処分が行われたが、この間に9回、事業計画が変更された（表1参照）。土地区画整合法第71条の3第2項によれば事業計画で定める事項は、施行地区、設計の概要、事業施行期間、資金計画である。この研究では、事業計画で定める事項のうち、事業スケジュールと事業費、土地利用計画の変更の内容を解析し、その要因を明らかにする。

2. 事業スケジュールの延長

事業スケジュールは3回延長されている（表2参照）。第2回事業計画変更（昭和55年4月）では概成予定が昭和55年から昭和62年へと7年延長した。その要因は、事業認可の遅延、家屋移転交渉の遅延、工事に必要となった土地の使用承諾、補償交渉の遅延、河川改修との調整である。

第5回事業計画変更（平成元年8月）では概成予定が昭和62年から昭和66年へと4年延長した。その要因は、埋蔵文化財調査の継続、移転家屋・土地の使用承諾などの未解決、補償難航物件の発生である。

第7回事業計画変更（平成4年7月）では概成予定が昭和66年から平成7年へと4年延長した。その要因は、存置地区の補償、工事支障物件及び盛土の安定である。

表1 港北ニュータウン年表

年	主な経緯
昭和40年	2月 横浜市六大事業を発表
昭和41年	7月 横浜市から公団に対して港北開発について申し入れ
昭和44年	2月 港北ニュータウン計画区域のうち公団開発区域決定 5月14日 都市計画決定（土地区画整理事業の決定等） 5月29日 公団が用地取得に着手 6月11日 建設大臣が公団へ土地区画整理事業の特許
昭和45年	12月 横浜市の基本構想が決定
昭和47年	9月29日 開発計画基本方針が決定
昭和48年	3月 基本計画（案）、事業計画（案）、施行規程（案）完成 10月14日 施行規定及び事業計画の縦覧（～27日）
昭和49年	8月27日 施行規程・事業計画の建設大臣認可
昭和54年	4月12日 第1回事業計画変更
昭和55年	4月28日 第2回事業計画変更
昭和58年	3月17日 第3回事業計画変更
昭和62年	4月11日 第4回事業計画変更（第二地区）
昭和63年	2月1日 第4回事業計画変更（第一地区）
平成元年	8月5日 第5回事業計画変更
平成3年	10月3日 第6回事業計画変更
平成4年	7月30日 第7回事業計画変更
平成7年	1月26日 第8回事業計画変更
平成8年	2月14日 第9回事業計画変更 9月29日 換地処分の公告

表2 事業スケジュールの変更

	変更内容	変更の要因
第2回 (昭和55年)	一次造成 昭和59年度までに全て着手	・2年間の事業認可の遅れ
	二次造成 第一地区昭和55年度から着手	・家屋移転交渉の遅れ
	第二地区昭和54年度から着手	・造成工事、防災ダム建設等
	土地の 第一地区昭和58年度から開始	に必要な土地の使用承諾と
	供用開始 第二地区昭和57年度から開始	補償交渉の遅れ
第5回 (平成元年)	土地の使用収益 昭和62年度までに全て開始	・河川改修との調整
	一次造成 第一地区昭和63年度までに全て着手	・移転家屋、土地使用承諾等の未解決
	第二地区昭和62年度までに全て着手	・予想以上の補償難航物件の発生
	二次造成 第一地区平成2年度までに全て着手	・埋蔵文化財調査の継続
	第二地区平成元年度までに全て着手	
第7回 (平成4年)	土地の 第一地区昭和63年度まで100ha、平成3年度に全て完了	
	供用開始 第二地区平成3年度に全て完了	
	残りの一般宅地は平成5年度までに供用開始	・存置地区の設計調整と補償
	タウンセンターは地下鉄3号線の開業を目標に整備を進め、平成7年度には整備完了	・存置工事の施工課題
	近隣センター、計画建設用地、幹線道路、学校用地等については周辺の一般宅地にあわせて整備	・工事支障物件
		・造成工事が遅れた区域の盛土の安定

キーワード：港北ニュータウン、土地区画整理事業、事業計画変更、土地利用計画

連絡先：神奈川県平塚市北金目 1117 東海大学大学院工学研究科土木工学専攻

3. 事業費の変更

事業費は当初998億円から第2回は2,935億円、第5回は5,447億円、第7回は8,347億円、そして第9回は8,995億円に増加した(表3参照)。その要因は、舗装費・整地費等の工事費の増加、補償費の増加、施行期間の長期化(事業スケジュールの延長)による金利負担の増加である。第2回ではオイルショックによる建設物価の高騰が加わる。

4. 土地利用計画の変更

土地利用計画は3回大きく変更されている(表4参照)。第1回事業計画変更(昭和54年4月)では、権利者の意向を踏まえ、工業用地の新設、駅前・近隣センターの商業用地の拡大が行われた。また、公団と市の調整により病院、福祉施設、焼却場等の公益施設の用地が新たに設けられた。

第4回事業計画変更(第一地区 昭和63年2月、第二地区 昭和62年4月)では、第2次オイルショック後の集合住宅の分譲募集が不振に終わったこと、市の新総合計画「よこはま21世紀プラン」において計画期間20年間の人口増加率の減少を予測したことを踏まえ、集合住宅用地と中・高校用地の一部を計画建設用地に変更し、民間住宅建設業者によるマンション建設の用地及び職住近接のまちづくりのため業務施設や研究所等の企業誘致の用地とした。

第6回事業計画変更(平成3年10月)では、横浜商工会議所の「横浜地域(北部)商業近代化地域計画」の提言を踏まえ、自動車社会の対応と施設の大型化・複合化を行うために、タウンセンター内の道路の変更、歩行者専用道路の変更を行った。その他に地下鉄6号線の廃止により鉄道建設用地から一般宅地、計画建設用地への変更等が行われた。

5. まとめ

以上より次のことが明らかになった。

- ①事業スケジュールの変更の要因は、公団と地権者の家屋移転・土地使用承諾・補償交渉の難航等による造成工事の遅れである。
- ②事業費の変更の要因は、建設物価の高騰、工事費・補償費の増加、施行期間の長期化にともなう金利負担の増加等である。
- ③土地利用計画の変更の要因は、地権者の意向、集合住宅の分譲募集の不振、義務教育年齢人口の減少、自動車社会の進展等である。

参考文献 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街づくりの記録」(1997)

表3 事業費の変更

変更内容	変更の要因
第2回(昭和55年4月) 998億円 → 2,935億円	・舗装費、整地費等の工事費の増加 ・補償費の増加 ・施行期間の長期化(事業スケジュールの延長)による金利負担の増加 ・オイルショックによる建設物価の高騰
第3回(昭和58年3月) 2,935億円 → 2,919億円	
第5回(平成元年8月) 2,919億円 → 5,447億円	
第7回(平成4年7月) 5,447億円 → 8,347億円	
第9回(平成8年2月) 8,347億円 → 8,995億円	

表4 土地利用計画の変更

	変更内容	変更の要因
第1回 (昭和54年)	工場用地の新設 商業施設用地(駅前・近隣センター)の拡大 医療・福祉施設等の公益的施設の変更 公園・緑地の配置、形状の変更 歩行者専用道路の変更 集合住宅用地、独立住宅用地の変更 都市計画道路の変更 施行区域の変更	・土地利用に関する公団と地権者の調整 ・公共公益施設に関する公団と横浜市の調整
第3回 (昭和58年)	墓地の新設 公園・緑地の変更	
第4回 (第一地区 昭和63年) (第二地区 昭和62年)	集合住宅用地から計画建設用地への変更(研究所、業務施設等の企業誘致の用地) (民間事業者によるマンション建設用地) 教育施設の削減 集合運動場から運動広場への変更	・集合住宅の募集の不振 ・義務教育年齢人口の低下
第6回 (平成3年)	センター内の道路、歩行者専用道路の変更 鉄道用地から一般住宅用地等への変更 医療・行政施設の変更	
第8回 (平成7年)	区画道路、歩行者専用道路の変更 (北山田駅前センター、茅ヶ崎近隣センター) 駅前広場の分離(北山田駅前センター) 墓地の区域変更 幼稚園数の削減	・自動車交通への対応 ・大型店舗の立地が可能な街区形成

注) 軽微な変更については省略