

港北ニュータウンの土地区画整理事業の開発プロセスに関する考察

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

港北ニュータウン建設事業は、1) 乱開発の防止、2) 都市農業の確立、3) 市民参加の街づくりの3つの基本理念のもとに進められた。その中核をなす日本住宅公団（現 都市基盤整備公団）施行の土地区画整理事業は、計画面積1,316ha、計画人口22万人と首都圏でも有数の開発規模を誇る事業である。

図1は公団施行による一般的な土地区画整理事業の開発プロセスを時系列で表したものである。図2は港北ニュータウンの公団及び横浜市、地権者の開発プロセスを時系列で表したものである。特に事業認可（昭和49年8月）から換地処分（平成8年9月）の22年間に、9回の事業計画変更を行う等他の地区と異なる点がある。

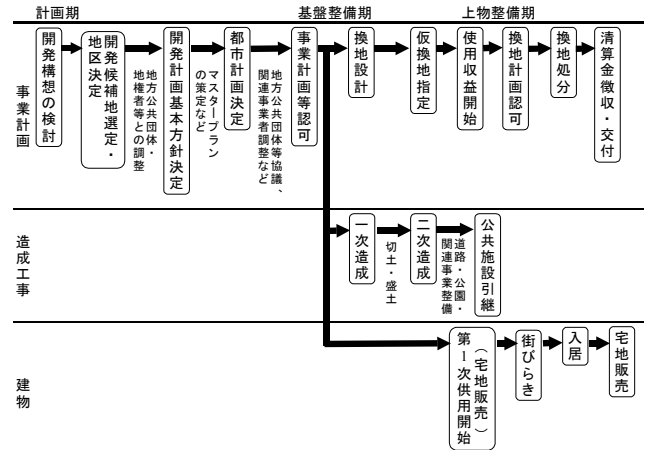


図1 一般的な開発プロセス

本研究は、この土地区画整理事業の開発プロセスを横浜市六大事業発表（昭和40年2月）から事業認可までの計画期、事業認可から第1次供用開始（昭和58年3月）までの基盤整備期、第1次供用開始から換地処分までの上物整備期に分類し、事業計画、公共公益施設、宅地開発等に着眼し、公団及び横浜市、地権者から開発プロセスを解析し、一般的な開発プロセスとの相違点を明らかにする。

2. 開発プロセスの解析

(1) 計画期（昭和40年～昭和49年）

市は、六大事業発表後の翌年7月、公団にニュータウン開発について申し入れを行い、同年11月に公団と合意した。また、地元にはニュータウン計画（昭和41年7月）、建設の主旨（昭和42年9月）、区画整理事業（昭和43年9月）に関する説明会を行った。その後、市街地開発により河川の下流地域において洪水が発生する危険があるため、ニュータウンの工事に先行して早渕川（昭和42年12月）、大熊川（昭和45年12月）の測量、用地買収等河川改修事業を行った。

公団は、昭和42年7月に基本構想の検討を開始、昭和44年4月に理事会にて地区決定、昭和44年5月に土地区画整理事業としての都市計画決定され、昭和47年9月に開発計画基本方針を決定し、昭和48年10月に事業計画等の認可を建設大臣（現 国土交通大臣）に申請、昭和49年8月に事業計画が認可された。また、基本設計（昭和47年3月）、基本計画・事業計画(案)（昭和48年5月）に関する説明会を行う等、地権者からの意見及び同意を得て計画を進めた。

地権者は、開発計画及び事業実施に対する意見、市と公団の連絡調整のために、港北区長と各地区（山内、中川等）の推薦された地権者による「港北ニュータウン開発対策協議会（以下「対策協」と言う）」を発足した。

以上より一般的な開発プロセスと異なる点は、市及び公団がニュータウン計画、事業計画等を地元に対し説明を行い、地権者からの意見及び同意を得て計画を進めた。また、市は市街地開発により河川の下流地域に洪水の危険があるため、ニュータウン工事に先行して河川改修事業を行った。これに対し、地権者は市の六大事業発表後に地権者の組織（対策協）を発足し、市と公団の連絡調整に務めたことが明らかになった。

(2) 基盤整備期（昭和49年～昭和58年）

キーワード：港北ニュータウン、土地区画整理事業、開発プロセス

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 Tel 0463-58-1211（代）

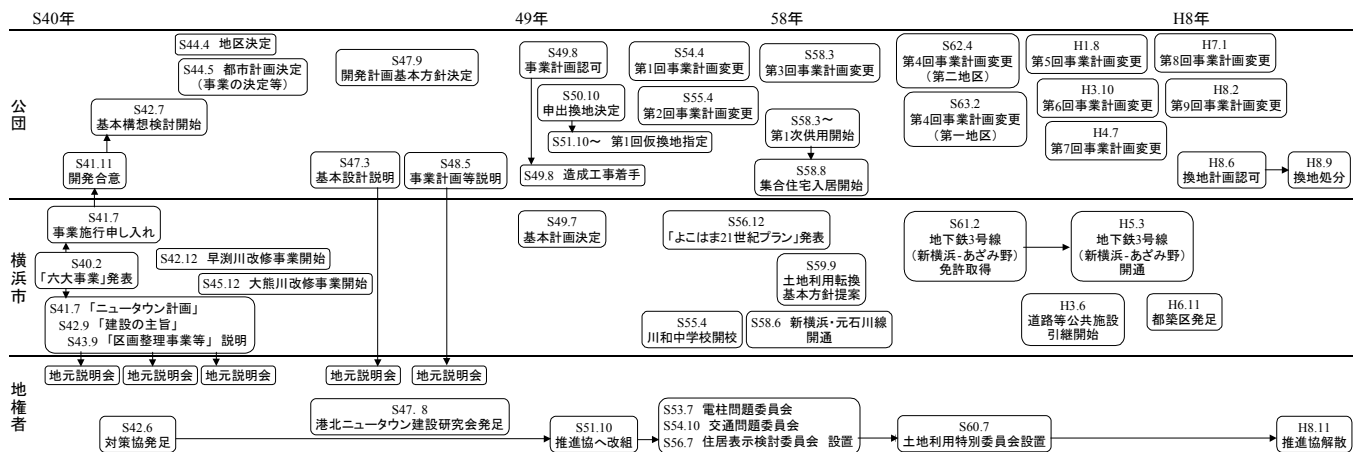


図2 横浜市及び公団、地権者の解析

昭和49年7月「港北ニュータウン建設研究会（昭和47年8月発足）」は、センター計画及び商工業者の生活対策等に関する提言をした。そこで、市と公団は、権利者の意向及び目標とした土地利用計画を実現していくため、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、集合農用地の4種類の「特別な用地」に、個々の地権者の土地利用の要望を換地設計に反映する申出換地方式を採用した。

地権者は、昭和50年11月に公団が事業スケジュールの延長の提案をしたため、昭和51年4月から組織のあり方や事業推進について検討が行われ、昭和51年10月に「対策協」から市、公団、地権者が一体となった「港北ニュータウン事業推進連絡協議会（以下「推進協」と言う）」に改組した。その後、交通問題、住居表示検討、土地利用特別等の各専門委員会を設置し、事業に関する課題、問題点について議論が行われた。

以上より一般的な開発プロセスと異なる点は、公団が従来の現位置を尊重した換地設計方式に加えて、センター用地等の4種類の「特別な用地」に地権者の要望を換地設計に反映する申出換地方式を採用した。これに対し、地権者は市、公団、地権者と一体となった組織（推進協）に改組し、土地利用特別等の各専門委員会を設置した。

(3) 上物整備期（昭和58年～平成8年）

公団は第1次供用開始後、昭和58年5月に公団、県及び市公社の集合住宅の分譲募集を開始、同年8月に入居開始、平成8年6月に換地計画が認可され、平成8年9月に換地処分された。また、公団は事業計画変更を6回行った。この変更について、特に土地利用計画、施行期間の延長に着目した。

土地利用計画は、集合住宅の分譲募集の不振（昭和58年5月 募集開始）、市の人口増加率の減少等の予測（昭和56年12月 発表）により、市が昭和59年9月に土地利用転換を提案した。集合住宅の募集が不振の理由は、約2,350億円という膨大な建設費のため建設の目処が立っていなかった地下鉄3号線（昭和61年2月 免許取得）や新横浜元石川線（昭和58年6月 開通）等の都市幹線道路の未整備であった。

施行期間は、土地利用交渉等の難航、地権者の要望等により3回延長した。その間に、人口増加率の減少と義務教育年齢人口割合の低下等による研修所・研究所等の企業誘致及び民間住宅建設事業者のマンション建設用地への集合住宅用地等の変更（第4回）、自動車社会の対応と商業施設の大型・複合化等によるタウンセンター内の道路、歩行者専用道路の変更（第6回）等社会経済の変化により土地利用計画の変更が行なわれた。

以上より一般的な開発プロセスと異なる点は、地下鉄3号線及び都市幹線道路が未整備のため、集合住宅の分譲募集が不振に終わり、研修所等の企業誘致及び民間住宅建設事業者による集合住宅の分譲等が行われた。また、施行期間の延長により、社会経済が変化し、土地利用計画の変更が行なわれた。

3. まとめ

本研究により明らかになった一般的な開発プロセスとの相違点は、以下である。

- 1) 市は、市街地開発により河川下流地域に洪水の危険があるため、ニュータウン工事前に河川改修事業を行った。
- 2) 地権者は、組織を発足し、各地区に専門員会を設置、事業に関する議論が行われた。
- 3) 換地設計は、現位置を尊重した換地設計方式に地権者の要望を換地設計に反映する申出換地方式を採用した。
- 4) 施行期間の延長は、自動車社会の発達等の社会経済の変化により、土地利用計画の変更が行なわれた。