



横浜市港北ニュータウンの生成過程

伊藤, 善文

(Citation)

兵庫地理, 34:12-21

(Issue Date)

1989-03

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90002362>



横浜市港北ニュータウンの生成過程

伊 藤 善 文

はじめに

筆者は過去に、神戸市域における市街地化の実態を土地区画整理事業との関連で報告した。^{1) 2)}

この中で、都市周辺の土地利用の課題は、都市と農村の調整の視点が必要であること。つまり、都市側の住宅・商業用地等の需要と農村側の営農継続希望を調整して、スプロールの防止を図ることが望しいと論じた。特に、神戸市西区岩岡町の緑農住区開発事業地域では、その開発手法が、市街化区域においては土地区画整理事業によって、市街化調整区域においては土地基盤整備事業によって実施され、都市と農村を同時一体的に整備するものであった。具体的には、市街化区域と市街化調整区域の間に十分討議がなされ、土地の交換分合が可能になったこと。土地区画整理事業地区内で集合農地を設け、営農希望者に対する措置が講じられたこと。さらに、筆者が実施した意向調査によると、住民の多くが概ね、この事業に理解を示していることなど、岩岡町での緑農住区開発事業は、今後の都市化地域における土地利用の先駆的事例として高く評価できるとの結論を得た。しかし、同様な地域は各地に多くあり、岩岡町の事例のみでは全体像はつかみえない。

そこで本稿では、首都圏における大規模ニュータウン計画として現在も建設中である横浜市港北ニュータウンを取り上げ、その生成過程を都市農業との関連で考察した。

港北ニュータウンを選んだ理由は、ニュータウン建設主旨の一項に「都市農業の確立」³⁾と謳われており、その具体策として、第1に、農業専用地区を市街化区域に隣接して設けたこと。第2に、市街化区域内では住宅・都市整備公団（当時、日本住宅公団）⁴⁾による土地区画整理事業によって、「特別な用地」として換地された地域の内、営農希望者に対して「集合農地」を設けたことがあげられる。つまり、港北ニュータウンは、都市側からの要請と農村側の意向を同時一体的に満たす地

域であった。当然、港北ニュータウンは首都圏の大規模開発であるだけに、神戸市岩岡町の事例と単純に比較はできないが、その底流にある土地利用に対する思想は同様であると考えられる。

本稿をまとめるにあたっての主資料は、横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所（当初は横浜市計画局港北ニュータウン建設部）発行の広報紙「港北ニュータウン」の縮刷版3冊を用いた。これには、第1号（1971年）から第75号（1984年）までのニュータウン建設の進捗状況や住民と市との話し合いの内容、アンケート調査の結果などが詳細に記され、事業の概要を知るのに有効であると判断した。また、その後現在までの進捗状況については、1988年10月までの広報紙「港北ニュータウン」と筆者が現地を訪れた横浜市都市整備局港北ニュータウン建設事務所と横浜市北農協の担当者からの聴き取りによった。

1. ニュータウン建設と既住の研究

(1) ニュータウン建設の手法

都市周辺の農村地域や丘陵地域が都市側の要請によって、宅地化される例は枚挙にいとまがない。この中で、大都市周辺を中心とした大規模開発の手法は大きく2つに分かれる。

その1つは、大阪府の千里ニュータウン、泉北ニュータウン、兵庫県北摂ニュータウン、首都圏の多摩ニュータウン等にみられる新住宅市街地開発法に基づく新住宅市街地開発事業によるものである。神戸市域においては、名谷、横尾、西神ニュータウン等がこの例に含まれる。この法律による整備事業は、一定区域内の土地を全面的に買収することによって事業用地を確保する手法でその買収には土地収用法が適用される。

今1つは、横浜市の港北ニュータウンにみられる土地区画整理手法であり、神戸市域では、白川台、落合、玉津、岩岡地区等がこの例である。土地区画整理事業は施行主体が、①個人、②組合、

③地方公共団体、④行政庁、⑤住宅・都市整備公団（旧、日本住宅公団）に分かれる。この内、都市周辺の農村地域では、不動産会社等が主導の個人施行、地権者が土地区画整理組合をつくる組合施行、住宅・都市整備公団施行による開発が多い。地方公共団体や行政庁による土地区画整理事業は、主に、都市再開発等の目的で実施される市街地改造事業の事例がある。本稿で取り上げる港北ニュータウンは、当時の日本住宅公団による先買区画整理事業である。この点では、組合施行の神戸市岩岡町の事業とは異なる。

(2) 既往の研究

ニュータウン建設と用地取得についての先行研究は、建築学からのものが多く、片寄俊秀⁵⁾（1974年）が、千里ニュータウン⁶⁾の用地取得を取り上げ、本来の主体たるべき住民が、都市の建設過程に対してほとんどが主体的な役割をはたし得ず、かわりに都市建設を事業として推進する事業主体が存在し、これが建設過程の全体を強力に制御するという仕組みになっているとの実態を明らかにしている。

経済学からは、本村隆之⁷⁾（1975年）が大規模宅地開発は農民の土地を収奪することによって成り立ち、高度成長期の1960年代以降、3つの方式によって用地取得が行われたと述べている。

木村によると第1は、1964年から買収交渉が始まった大阪府の千里ニュータウン、泉北ニュータウンにみられる「強制買収方式」である。この方式は関係農家が働く場面の中心を農業から他産業へ事実上強制されることにより、用地買収によって営農継続の希望を断たれようとする農民は、強制買収に反対するか、営農を続ける保障（代替地の確保、資金・技術援助等）を要求していくかのいずれかをとっている。

第2は、1965年から買収交渉が始まった東京都多摩ニュータウンにみられる「生活再建対策」が施された用地取得である。この方式は土地収用権を後ろ楯とした強制買収が行われるとともに、他方では、用地買収に応じた農家に対して「生活再建対策」を施すことによって農民の反発を回避しようとした点に特色があるとしている。

第3は、1969年より用地買収が始まった横浜市港北ニュータウンにみられる「農業専用地区」を取り入れた用地取得である。この方式は農民の

土地所有権を尊重した形式を備えているが、農業経営に強い意欲を持つ農民ですら、その全農地を一挙に農専地区に集中することは、地域全体および個別の農業経営の立場からみて、当然種々の困難を伴うので結局、事業用地の確保のための農地収奪を促進するという役割をはたすとしている。

地理学からは、松原宏⁸⁾（1982年）が東急多摩田園都市を取り上げ、私鉄資本主導の土地区画整理事業のねらいをまとめた。松原によれば、東急は大規模住宅地開発を行うのに、全面買収は不可能であったため、地元地主と共同で土地区画整理事業を行い、少量で分散した土地取得でも自社の開発計画を沿線全域に拡大できた。しかも、事業費を肩代わりすることによって、安価で大量に自社所有地を新たに獲得できたとしている。

また、生井貞行⁹⁾（1986年）は、都市化地域の農家経営と農地保全について横浜市の事例を取り上げ、都市農業の存立条件や農地保全の諸条件を考察した。その結果、特に農地保全の条件では、行政側の保護施策が不可欠であること。農家側からは農業経営と不動産経営の両立の可能性を有すること。脱農化傾向にある農家も残る農地を資産保全的に経営する段階に達していること。高度な農業生産を担う中核農家が存在することをあげている。

これらの内、本稿では木村、生井らの論文に啓発を受けた。

2. 港北ニュータウンの概要

(1) 事業地区の位置

港北ニュータウンは、横浜市の中心から北西へ約12km、東京都心から南西へ約25kmに位置し、横浜市の港北、緑区にまたがっている。西は多摩丘陵、東は下末吉台地につながる標高10～80mの小高い丘陵地で、地域のはば中央に早渕川が、南部に大熊川、江川が流れ、すべて鶴見川に注いでいる。地域の周辺には、東海道新幹線（新横浜駅）、J R横浜線、東急東横線、東急田園都市線がニュータウンを取り囲むように走り、1992年には横浜市営地下鉄3号線が新横浜駅から東急田園都市線あざみの駅まで延長される予定である。また、道路は東名高速道路、第3京浜道路（付近に港北インターチェンジ）及び国道246号線が近くを通っている。（図1）

このように同地域は横浜市の中心や東京都心からも近くに位置していたが、丘陵地を通過する交通機関がなかったため、1965年頃までまとまった規模で自然が残されていた。しかし、1965年以降の高度成長期に入って急速に周辺の開発が進み、乱開発が予想された。

(2) 事業の経緯と事業計画

港北ニュータウンは横浜市郊外が急速に乱開発される中で、人口を計画的に誘導して市街地化を図り、あわせて、都市農業の確立をめざした事業である。事業は1960年に発表された横浜市六大事業の一つであり、1966年の地元への説明、公団との同意によって始動した。この間、1969年には公団が用地取得に着手し、1970年には都市農業の確立を具現化する新羽・大熊農業専用地区の着工など、事業は農業専用地区の整備から進められた。一方、市街地化を計画的に推進する公団施行の⁽¹⁰⁾土地区画整理事業は、1969年の建設大臣による公団への土地区画整理事業の特許によって開始された。その後の地元での説明を経て、1974年の公団による工事着工、1975年の土地区画整理審議会の発足をみた。

1973年3月に発表された事業の基本計画(案)は次の7項目から成り立っている。その項目は、①事業の目的、②前提条件、③市街化整備地区、④市街化調整地区、⑤都市施設、⑥その他、⑦資金計画、である。

この内、市街化整備地区では、基幹施設整備(道路、鉄道、河川、公園)以外は公団施行の土地区画整理事業で対応している。また、市街化調整区域では、農業専用地区を設け、それを貴重な農耕地と生産緑地として位置づけ計画的に保全・育成すること、都市と調和した都市農業の確立を図ること、農業経営の確立のための農地の基盤整備と集団化、あるいは農業施設の整備などが盛り込まれている。しかし、工事の進捗状況は1973年以降の石油ショックによって当初予定したより遅れ、第1回の仮換地指定は1979年になった。1983年には第2地区で供用が開始され、現在も工事は続けられている。(表1)(図2)

1988年現在の港北ニュータウンの計画面積と計画人口はそれぞれ、2,530ha、30万人で、この内、公団施行地区は面積1,370ha(全体の約54%)、人口22万人(同約67%)で、農業専用地区は916

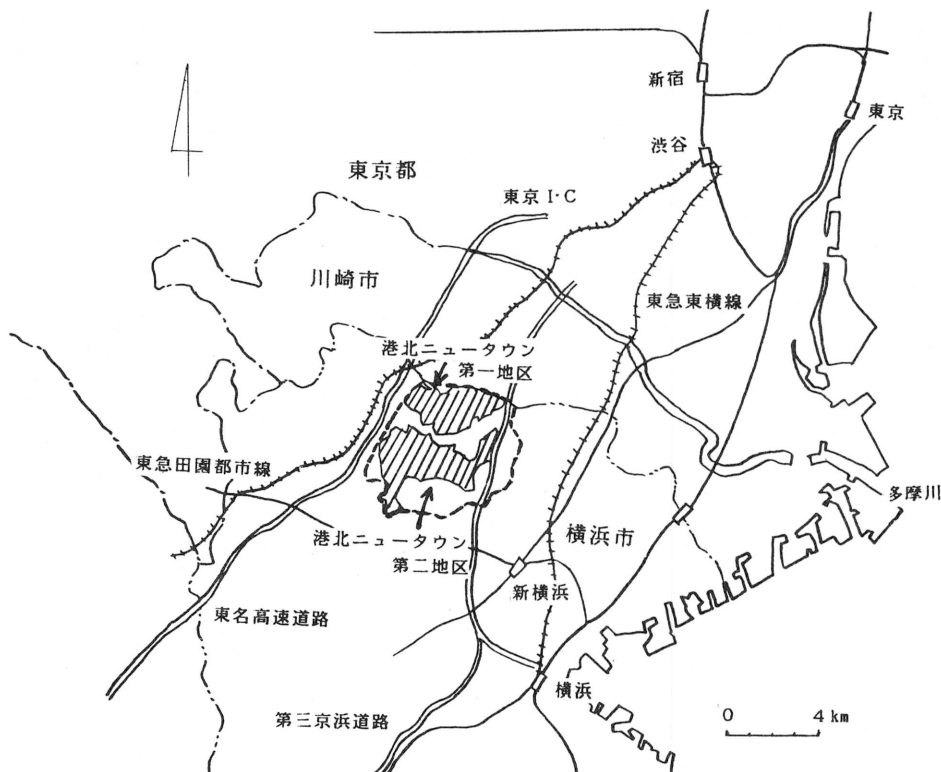


図1 港北ニュータウンの位置

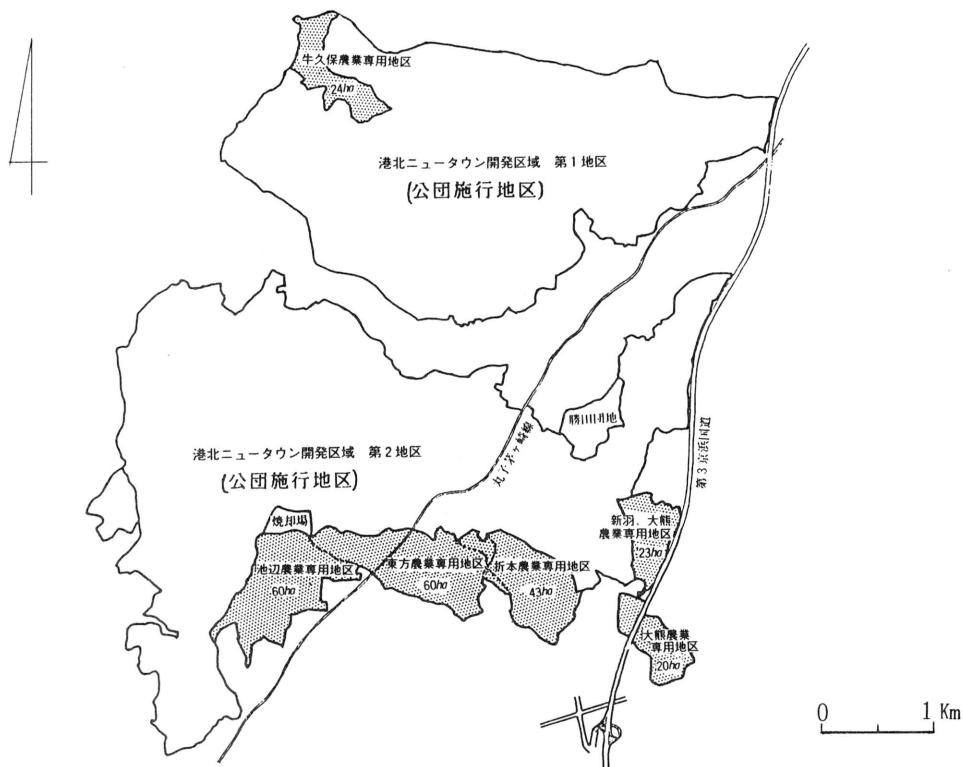


図2 港北ニュータウンの地区区分

表1. 事業の経過

'65. 2 市, 六大事業を発表	'74. 7 市, 基本計画を決定
'66. 7 港北ニュータウン計画を地元へ説明	8 建設大臣, 施工規程・事業計画を認可(公団, 工事着手)
11 公団, 港北ニュータウン開発について同意	
'67. 6 港北ニュータウン開発対策協議会発足	'75. 2 土地地区画整理審議会の発足
'69. 5 土地地区画整理事業の区域, 事業の決定	'76. 3 「特別な用地」の申出調整('76.5まで)
公団, 用地取得に着手	10 港北ニュータウン事業推進連絡協議会が発足(港北ニュータウン開発対策協議会を改組)
6 建設大臣, 公団へ土地地区画整理事業の特許	'77. 10 公団, 仮換地の供覧('78.4まで)
'70. 11 新羽・大熊農業専用地区着工('72.10竣工)	'79. 4 第1回仮換地指定(第一地区)
'71. 1 市, 港北ニュータウン基本構想を対策協に説明	建設大臣, 事業計画変更を認可
'72. 2 市・公団, 公団施行地区基本設計を対策協に説明	'80. 4 建設大臣, 事業計画変更(第2回)を認可
3 同基本設計の地元説明('72.4まで)	'81. 11 土地利用計画に合せ用途地域地区の変更指定
'73. 4 市, 基本計画(案)を開発審議会に諮問(答申'73.12)	'83. 3 建設大臣, 事業計画変更(第3回)を認可
都田(池辺地区)農業専用地区着工	第2地区, 第1次供用開始(面積約100ha)
5 市・公団, 上記基本計画(案)施行規程(案)・事業計画(案)を地元へ説明('73.7まで)	8 第2地区, 集合住宅の第1次入居開始
10 建設大臣, 施工規程・事業計画を縦覧	'86. 2 横浜市高速鉄道3号線免許取得
'74. 3 文化財問題協議会, C7C8遺跡の保存と事業計画を調整	'87. 2 横浜市高速鉄道3号線工事着手
県, 都市計画地方審議会に縦覧に係る意見書付議	4 建設大臣, 事業計画変更(第4回)を認可(第2地区)
	'88. 2 建設大臣, 事業計画変更(第4回)を認可(第1地区)

表 2. 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	土地地区画整理事業	住宅・都市整備公団	1,317 ha	220,000人
既 開 発 地 区	公営住宅建設事業等	市 及 び 民 間	67	} 80,000
農業専用地区	土地改良事業	土地改良組合	230	
そ の 他 地 区			916	
計			2,530	300,000

表 3. 土地利用計画（公団施行地区）

項 目			第 1 地 区		第 2 地 区		合 計	
			面積（ha）	構成比（％）	面積（ha）	構成比（％）	面積（ha）	構成費（％）
公共用地	道 路		115.7	21.1	170.3	22.1	286.0	21.7
	公 園 ・ 緑 地		47.6	8.7	74.2	9.7	121.8	9.3
	河 川 ・ 水 路		0.5	0.1	—	—	0.5	0.1
	計		163.8	29.9	244.5	31.8	408.3	31.1
宅	住宅用地	計画建設用地	86.9	15.8	106.7	13.9	193.6	14.7
		分譲宅地	31.9	5.8	35.4	4.6	67.3	5.1
		民有地	209.2	38.2	297.2	38.7	506.4	38.4
		計	328.0	59.8	439.3	57.2	767.3	58.2
地	施設用地	教育施設	28.6	5.2	36.7	4.8	65.3	4.9
		商業その他施設	27.9	5.1	48.1	6.2	76.0	5.8
		計	56.5	10.3	84.8	11.0	141.3	10.7
合 計			548.3	100.0	768.6	100.0	1316.9	100.0

表 4. 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	8,000	30,400	13,800	52,400
分 譲 宅 地 用 地	1,200	5,200	1,400	5,800	2,600	11,000
公益的施設用地	100	500	300	1,100	400	1,600
民 有 地	16,200	64,300	23,100	90,700	39,300	155,000
計	23,200	92,000	32,800	128,000	56,100	220,000

ha（同約36%）である。（表2）

公団施行地区の土地利用計画と人口計画をしめたのが（表3）（表4）である。計画は1974年に建設大臣の認可を受けた後、連絡協議会等の審議によって変更され現在に至っている。変更の主なものをあげると次の通りである。

- ・センター、工場倉庫等の「特別な用地」内の道路配置の変更
- ・小規模街区の新設
- ・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
- ・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
- ・各種公益的施設用地の変更
- ・開水路用地の廃止
- ・都市計画の変更（都市計画道路・施行区域）との適合

また、公団施行地区は、斜面緑地、寺院、屋敷林などを保存し、それらを核に公園と緑道、歩行者専用道路を設け、地区外とは都市計画道路で結

ばれている。また、横浜市営地下鉄の駅は地区内に4つ設けられ、それぞれ駅前センターが計画されている。1983年からは集合住宅の入居が始まり、1986年には研究施設が立地し、現在、デュボン・ジャパン・リミティッド、日本コダック㈱、㈱リコー、伊藤忠商事などが進出している。

(3) 事業資金と事業組織

事業資金については1973年3月の基本計画(案)に基づくものを示す。当初の時点では不確定要素が多く算定し難いため、事業実施が明確なものをあげると、「日本住宅公団(現、住宅・都市整備公団)土地区画整理事業」に約1,000億円(内、第一地区に約461億8,500万円、第二地区に約536億3,000万円)、基幹施設整備事業費に約270億円、農業専用地区整備事業費に約20億円を見込んでいた。また、土地区画整理事業による平均減歩率は、道路・公園などの公共施設用地と保留地にあてはめられ、保留地は土地区画整理事業費に充たされる。

事業の組織については、港北ニュータウン建設の理念の一つが「市民参加のまちづくり」であるため、1967年に港北ニュータウン開発対策協議会が、1976年にこれを改組した港北ニュータウン事業推進連絡協議会が発足した。(図3) これは地元と市、公団、その他の関係機関をつなぐもので、開発計画、造成工事などの事業実施に伴う諸問題について協議を行い、意思の疎通がはかられている。協議の結果、具体的には「特別な用地」の申し出換地があり、「センター用地」「アパート・マンション用地」「工場用地」「集合同地」が施行区域の権利者の意向によって換地された。

(4) 事業前後の土地利用

港北ニュータウンの土地利用は、事業施行前後で大きく異なる。事業前の実態については、1974年と1975年に現地調査を行った駒沢大学の加藤晋平講師(当時)を団長とする「港北ニュータウン歴史民俗調査団」の報告が詳しい。

ここでは、その報告の中から「地理的基盤」と題した文と事業前の地形図(測量年月日は不明だが、地図中に「港北ニュータウン第1地区」「港北ニュータウン第2地区」の文字や「東名高速道路」が記されていることから、1970年頃のもの)と推測される。)を提示する。(図4)

「地理的基盤」と題した文は次の通りである。

“牛久保町金子入は、現在、横浜市港北区の行政区に属するが、昭和14年3月31日までは、神奈川県都築郡中川村大字牛久保であった。多摩川と境川との間、高尾山麓から東に広がる多摩丘陵の終端部に位置している。金子入を取り囲む丘陵は、比高50m～60mほどで、この丘陵上から晴れた日には、大山・丹沢山塊、富士山、そして遠く天城や甲斐の山やままで望むことができる。

牛久保は、丘陵間を流れる早瀬川と、金子入の川と呼ばれる支谷の沖積地に発達したムラである。このムラをヤトと呼び、牛久保では、上流から小山田、金子入、請地小梅の三つのヤトがあり、これらのヤトを上町、中町、下町とも別称し、併せてミヤトと呼んでいる。

ヤトは、タケ、カキ、クリ、ケヤキ、その他雑木の山林が多く、耕地はハラと呼ぶ丘陵上の畑地と、ヤトダと呼ぶ金子入の川沿いの水田がある。民家は、金子入の川をはさんで、丘陵裾の北側と南側に分布し、北側をヒナタ、南側をヒカゲと呼

図3 港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図

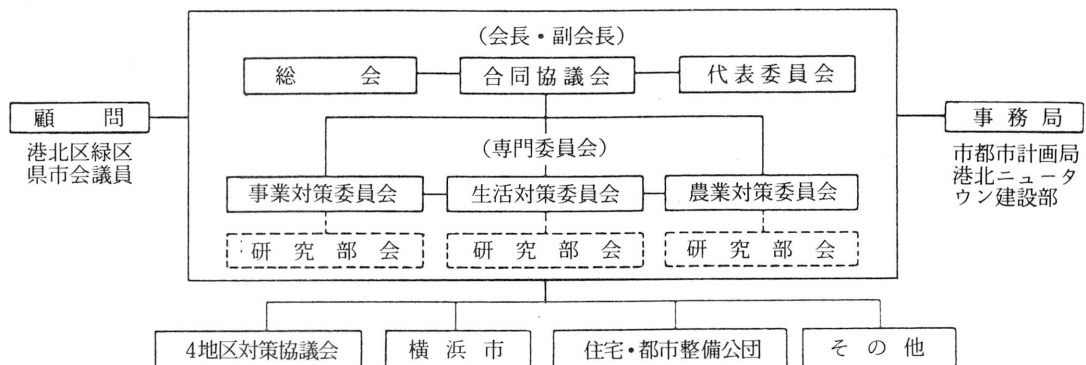




図4 事業施行前の港北ニュータウン付近の地形
「港北ニュータウン」No24, 1976年1月による。

んでいる。

ヤトの東側寄り中原街道、西側寄り厚木(大山)街道が南北に通じ、南側には、県道荏田一小机線が走っている。また、第三京浜国道、東名高速道が、ヤトの東西をかすめている。ヤトの道路は、自動車の通行可能なオオミチと、通行不能なヤトミチに分けられる。オオミチは、金子入の川に沿って走り、ヤトの東西を連絡している。ヤトミチは、ヤトとハラ、ハラとハラを連絡する。道路の補修は、例年春と秋におこなわれ、ミチブミンと呼ぶ。金子入公民館脇に、道祖神、庚申、地神とならんで、昭和45年9月吉日の「農道改修記念碑」がたっている。

第二次世界大戦以前は、荷車、荷馬車が主体であったが、現在では、各戸に1～2台のトラック、乗用車が配備され、農事、通勤に充てられている。現在、村への交通は、東横線綱島駅・田園都市線江田駅間10.5kmに東急電鉄バス綱島線が運行され、中川町中村に停留所が設けられている。”と。

事業施行後の土地利用計画は前掲の(表3)の通りで、良好な街路、住宅、公園、各種施設等の用地を先行的に整備するものである。これによれば、住宅用地が約60%、道路・公園・緑地等の公

共用地が約30%、教育・商業・その他の施設用地が約10%で、公共用地の土地供出は、土地区画整理事業における平均35%の減歩によるものである。

換地については、「市民参加のまちづくり」の観点から、農家、サラリーマン、事業経営者が一体となって検討された。「特別な用地」の申出換地の内、当初の討議で概ね次のように取扱い順序が確認された。

「アパート・マンション用地」では、①申出路線の底地を優先換地する。②所有地の中で申出路線に一番近い筆を換地にあてる。③申出者の土地が公園・学校用地等の公共施設の中の底地になる場合は、何れにしても他に換地されるので申出路線の換地にあてる申出土地とすることとした。

「農業用地」では、①町ごとに一ヶ所、②農家住宅において建物移転を実施しない農業用地申出者の建物の周辺、③申出者の土地が集合している地域、等を条件に原案が作成され集合農地が決定された。

1984年から集合住宅、学校予定地の一部を転換して、業務施設の拡充のため企業の研究所等を誘致した。1988年現在の港北ニュータウンの工事の進捗状況は(図5)の通りである。

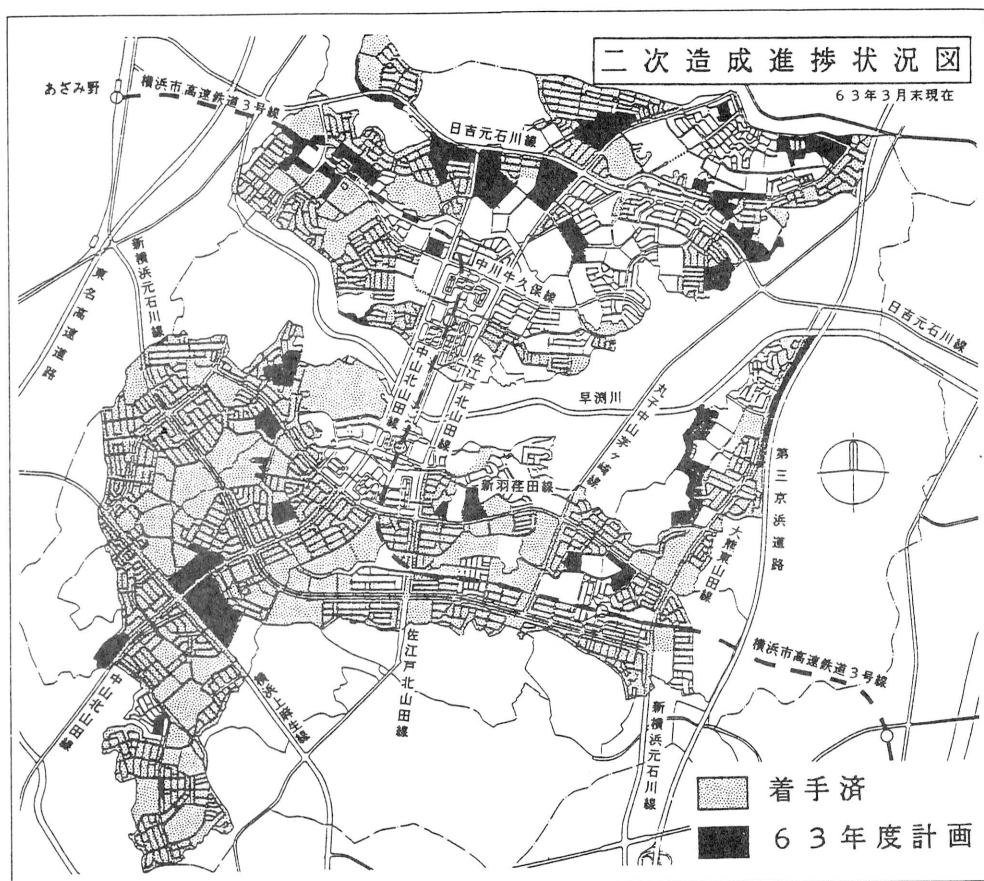


図5 事業施行後の土地利用計画と進捗状況（1988年）

「港北ニュータウン」No.93, 1988年10月による。

3. 港北ニュータウンの農業地域

(1) 農業専用地区

港北ニュータウンの農業専用地区は、この地域が優良な近郊農業地域であることから、基本理念の一つである「都市農業の確立」をめざして、土地基盤整備、農業施設整備等の各事業が進められている。農業専用地区は「港北ニュータウン地域内農業対策要綱に基づいて設定された地区で、①新羽・大熊農業専用地区（23 ha、関係農家75戸）、②池辺農業専用地区（60 ha、132戸）、③折本農業専用地区（43 ha、75戸）、④東方農業専用地区（60 ha、118戸）、⑤大熊農業専用地区（20 ha、34戸）、⑥牛久保農業専用地区（24 ha）がある。この内、新羽・大熊地区、池辺地区、折本地区では整備が完了しており、新羽・大熊地区では農地の集団化事業を進める中で、1969年度に公団施行地区と農業専用地区との農地の交換分合（25戸

転出、24戸転入）が実施された。

これに関して前述の木村は、「地区外の農地と交換分合（等面積等価交換の原則）を行うことによって農業経営を将来とも継続することを希望する農家の農地を集めるという措置がとられ、農業上の公共投資は地区中の農地に集中される。」とし、新羽・大熊地区では、「耕地整理によって営農類型別に農地の集団化するという措置がとられた。また、当地域には約1億5,000万円の補助・融資が横浜市単費で行われた。」と述べ批判的な立場をとっている。

1988年現在の農業専用地区での営農状況は、露地ではホーレン草、小松菜などの軟弱野菜を中心にキャベツ等の葉菜類、キュウリ等の果菜類が栽培されている。温室栽培では、ビニールハウスやガラス温室が建てられ、トマト、キュウリ、洋らんや観用植物が栽培されている。特にトマトは用土を一切用いず、培養液を貯えた容器の中に植

付し、根には気泡をあてて空気に触れるようにした水気耕栽培の方法で「水気耕トマト」として特産化し、横浜市中央卸売市場や南部市場を通して供給されている。

(2) 集合農地

一方、公団施行の土地区画整理事業地区（市街化区域）では、仮換地の指定を受けた後も営農継続を強く希望する者に対し、「特別な用地」として「集合農地」を指定した。集合農地を設定までの経緯の述べると次の2つを指摘することができる。

① 1973年頃に地区内の農家に区画整理後の土地利用について意向調査を行った際、第1地区で104戸、第2地区で143戸、合計247戸から区画整理後の10年間ぐらいは農業を継続したいとの希望が出されたこと。

② 農業対策委員会の議論の中で、農業専用地区が即ち農業対策だということが打出され、農業専用地区にすることを希望した地区が相当あったが、すでに、宅地造成計画が練れており、農業をやりたい人のことを考慮しなくてはいけなかったことがあげられる。そこで、1976年から集合農地に換地を希望する人の申出調査を実施したところ、第1地区で66名、換地面積で約13.5ha、第2地区で90名、約30.4haの人の申出があり、集合農地として換地を受けることになった。また、これらの人たちの間で供用開始後10年ぐらいは農業的土地利用が確実に行われるようにと、「集合農地利用協定」が出された。この条項の中には、「第5条、協定の有効期間」として「この協定は仮換地指定に基づく使用収益開始のときに発効し、生産緑地地区に関する都市計画の告示の日から10年を経過した日に失効する。期間満了後の集合農地の利用に関しては協定締結者全員の協議により決定する」と述べられ、営農継続には流動的要素を含んでいる。

< 注および参考文献 >

- 1) 伊藤善文(1985): 高度成長期における市街地化の展開 — 神戸市西区玉津町を例にして —。兵庫地理, 30, pp. 30~37.
- 2) 伊藤善文(1988): 大都市周辺における土地利用調整と住民の意向 — 神戸市西区岩岡町の緑農住区開発事業を例にして —。兵庫地理, 33,

おわりに

以上、横浜市港北ニュータウンの生成過程について概要を述べたが、港北ニュータウンの理念の一つである「都市農業の確立」はどの地域にも共通する課題で、現在、危機に直面していると考えられる。筆者が先に調査を行った神戸市岩岡町の場合も、地権者、農協、地方公共団体が一体となって土地利用について協議・検討を加え、都市と農村の調整を図っている。港北ニュータウンの場合も然りである。

しかし、昨今の地価上昇は都市周辺の土地利用が都市側の要請で押し切られる要素を十分に含んでいる。首都圏の地価は都心から40~50kmの通勤限界圏で激しい値上りをしめし、近畿圏、中部圏など全国に波及した。1988年5月に土地臨調が政府に答申原案を提出し、市街化区域内農地については、逆線引きや生産緑地制度によって保存すべき農地を確定し、その他の市街化区域内農地は長期営農継続農地制度の見直しと税制の活用によって宅地化を推進すると提言した。また、「地価監視区域」の設定など地価対策が講じられている。地価上昇は業者の買い占めや農地潰産に伴う思惑など種々な原因が考えられるが、この他にも国や地方公共団体の国土、都市計画の情報が一方的に流れる結果であるとの批判もある。筆者は住民が土地利用計画策定に参加し、行政と十分な討議を加えてこそ有効な土地利用がありうると考える。本稿では表面的な実態のみを記したが、都市周辺の土地利用には都市と農村の調整の視点こそが必要であると思う。地価上昇が続く中で、農地転用地点の売買価格の実態、住民の意向、行政の施策など、同様な地域での検討を今後の課題としたい。

(いとう よしふみ・神戸市立駒ヶ林中学校)

pp. 21~33.

- 3) 横浜市: 「港北ニュータウン」1号(1971年8月)によれば、事業の基本理念として、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、をあげ、当時の飛鳥田一雄横浜市長は、「港北ニュータウン」6号(1972年12月)の中で、

「都市と農業を調和させるという考え方、すなわち、都市農業という考え方は横浜市が全国に、いや世界の他に先駆けてつくったもので、後世もし私の市政が評価されるとしたら、それは、都市農業という言葉を定着させ、農業専用地区を設定したことが最大のものとなろう」と述べている。

- 4) 日本住宅公団は1981年10月1日、宅地開発公団と統合して、「住宅・都市整備公団」として発足した。
- 5) 片寄俊秀(1974):千里NT用地取得過程と地域住民の抵抗(その1) — ニュータウンの建設過程に関する研究第5章 —。長崎造船大学研究報告, 15—2, pp. 16~40.
- 6) 千里ニュータウンの形成過程については、事業主体側がまとめた『千里ニュータウンの建設』(大阪府, 1970年)がある。このpp. 31~32によれば、用地買収と補償については1958年に「話し合いによる任意買収交渉」からはじめたが、所有権の利害が一致しない点が多いことや計画概要が一般に知れわたって地価が高騰したため、買収価格の調整を行ったこと。1966年には特定公共事業の認定を受け、土地収用法上の緊急裁決の道が開かれたが、大阪府は任意交渉によって解決をするため説得をしたこと。そして、最後には未

買収地について収用に踏み切り、原則的な協議が成立し円満解決したとしている。

- 7) 木村隆之(1975):大規模宅地開発と農民の土地収奪 — 大規模宅地開発と農民(2) —。京都大学経済論叢, 115, pp. 60~87。
- 8) 松原宏(1982):東急多摩田園都市における住宅地形成, 地理学評論, 55—3, pp. 165~183
- 9) 生井貞行, 原田敏治, 松沢正, 山崎憲治(1986):都市化地域における農家経営と農地保全 — 横浜市鴨居・東本郷地区と小机地区を事例として —, 地理学評論, 60—5, pp. 301~322。
- 10) 公団施行地区はまちづくりの基本方針として, ①緑の環境を最大限に保存するまちづくり, ②「ふるさと」をしのばせるまちづくり, ③安全なまちづくり, ④高い水準のサービスが得られるまちづくり, の4つを設定している。
- 11) 横浜市:「港北ニュータウン」24号(1976年1月)所収。
- 12) 「横浜市農業専用地区設定要綱」によれば、農業専用地区の制度的要件は、「市街化調整区域」にあり、「農業振興地域」にあり、かつ「第1種農地」に該当すること。また、20ha以上の農地集団であることとしている。
- 13) 木村, 前掲7) p. 80。