

第1章 城西南地区の開発

1 城西南地区開発趣意書の発表

第2の東京づくり

臨時建設部が発足した直後の昭和28年1月19日、会長五島慶太は城西南地区すなわち大山街道(現国道246号線)沿いの土地所有者を東急本社に招き、城西南地区開発趣意書を発表した。当日は宮前地区(川崎市)および中川、山内、中里、田奈、新治地区^{*1}(以上横浜市港北区——当時)の地主58名と当社の役員、幹部が出席し、説明は会場正面に掲げられた図面を前にして会長五島慶太みずからが行った。

冒頭、東京駅を中心とする40キロ圏のうち、もっとも開発が遅れているのは二子玉川から厚木大山街道沿いの鶴間、座間および海老名地方にいたる地域であると指摘したうえ、人口増加に悩む東京都の実情を次のように語った。

「東京都は最近年々50万人くらいの人口が増加しておりまして、今年中には750万人に達しようとしております。しかるに東京都の公共施設は水道、ガス、下水、電車、バス等から学校、食糧市場に至るまでだいたい750万人を標準として作られておりますから、人口750万人以上になれば、下水もふんづまり、水ものめず、ガスも使うことができず、子弟を学校に入れようとしても学校もなく、電車に乗ろうとしても乗ることができないような状態に近々なると思います。食糧市場もまったく充満いたし、物を置くことができないような状態になると思います」

そしてロンドンの事例を引用し、第2の東京をめざす田園都市づくりが東京都の人口問題を解決する唯一の道であると、その持論を次のように展開した。

「かつて人口膨張に悩んだロンドンでは、都市(行政体)とはまったく別個に土地会社を作りまして、この会社が都市から20~30マ

※1 地区名は明治22年に実施された市町村制による村名で、当時はこの名称が地区名として頻繁に使用された。なお村名は、昭和13年から14年にかけて行われた川崎市および横浜市への編入にともなって次のように変わっている。

宮前……川崎市馬絹、梶ヶ谷、野川、有馬、土橋、宮崎の6字

中川……横浜市港北区中川町、南山田町、北山田町、牛久保町

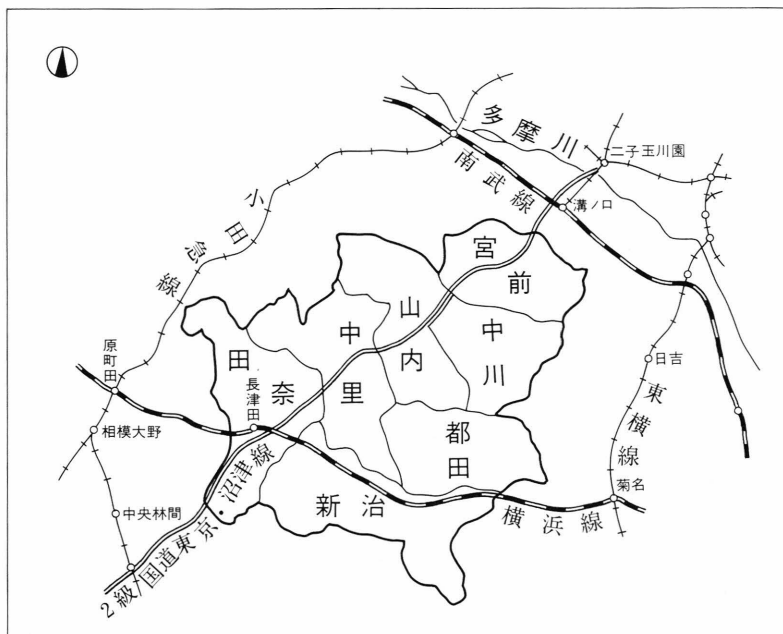
山内……横浜市港北区元石川町、荏田町

中里……横浜市港北区寺家町、鉄町、鴨志田町、成合町、上谷本町、下谷本町、西八朔町、北八朔町、市ヶ尾町、黒須田町、大場町、小山町、青砥町

田奈……横浜市港北区恩田町、奈良町、長津田町

新治……横浜市港北区十日市場町、新治町、三保町

当社では、これら地域を総称して、城西南地区と呼称した。



イル離れた郊外地にいろいろな施設を設けて第2の都市を作り、そこへ過剰人口を移植する方法を考えたのであります。このような都市政策に基づき、最初にできた田園都市レッチワース^{*2}は、ロンドンの郊外20マイルの地点に土地40～50万坪を買収してこれを分譲地とし、ガス、水道、電気等あらゆる文化施設を施し、また工場をも誘致して文化生活のできるようにしたのであります。このレッチワースは現在すでに30万の人口を擁し、実に模範的な田園都市となっております。またこれに次いでできた田園都市ウェルウィンも、ロンドン郊外にいま10万ばかりの人口を収容しております。しかして、ロンドンとレッチワースおよびロンドンとウェルウィンとの間は、速い電車および自動車道路によって連絡しておりまして、現在の東京都のごとく、自然に膨張するにまかせてあるような無計画なことはいたしておりません。

東京都の場合も、現状の人口問題を解決する道は、やはり田園都市会社の経営によって都市を作るという以外には私はないと思っております。私は第2の東京を作る場所として、どこが一番良いかということをいろいろ考えてみましたが、やはり厚木大山街道に沿っているあの横浜市港北区の一部の山林、原野以外にはその地勢、気候、距離等において適当な土地がないと断定いたしました。

そこで私はこの厚木大山街道沿いに約4、5百万坪の土地を買

*2 レッチワースとウェルウィンは『明日の田園都市 (Garden Cities of Tomorrow)』の著者エベネザー・ハワードが建設した街である。彼は、1899年田園都市協会を創設するとみずからその会長に就任し、1903年最初の田園都市レッチワースを、そして1920年第二の田園都市ウェルウィン进行建設した。

収して、第2の東京をつくりたいと思うのでありますが、しかしこれをやるのは、やはり田園調布などの街づくりに実績のある当社が一番適当であると考えます」

すなわち、計画的な都市づくりは大資本によるほかないことを強調し、都市開発では深い経験と実績のある東急にすべてを委せてほしいと訴えたのである。またこの地方を開発するには玉川から荏田、鶴間を経て座間、厚木にいたる間に電車か高速道路をつくることの必要性を論じたのち、具体的な開発方法について次のように説明した。

「私どもの方で買収しようとしている地域は、大部分横浜市港北区の土地で、これに川崎市の一部が加わっておるのであります。

神奈川県または横浜市の繁栄はだいたい東京都に接近した地方から広がって、奥の方へ発展して参るのであります。したがって、まず東京都に接した川崎とか新丸子とか溝ノ口あるいは登戸という地方が発展し、だんだんと奥地に広がっていくのが普通であります。こういう方法で参りますと発展が非常に遅れるのであります。そこでこの厚木大山街道に沿って少なくとも10カ所くらい田園都市的な都会をつくって同時にこの地方全部の発展を盛り上げさせたいと思います」

さらにこの土地が早急にまとまれば、東映大泉撮影所の移設、ゴルフ場、植物園の新設のほか、東京都と相談して上野動物園を移設することも考えていると述べた。そして最後にこれら総合的な計画の推進にあたり、各地区に連絡員を設置して地域ごとの相談を始めるが、地元においても開発委員を設けていただくよう、計画実現に向けて地元の協力を重ねて要請した。

五島構想に対する反響

会長五島慶太が説いた気宇広大な城西南地区開発構想^{※3}は、出席した人々に驚きと大きな期待をもって迎えられ、地元にもさまざまな波紋を投げかけた。これを大別すると、構想の実現に疑いをはさむ懷疑派と、開発の遅れを取り戻そうとする積極派に区別された。

会長の話を聞き地元でその衝にあたった人々は、当時の状況を次のように回想している。

「そのころ、ここに電車を敷いて街づくりをする、と東急ではい

※3 五島会長の城西南地区開発プランは、戦前から脳裏に描かれていたものであった。

この点について、昭和6年から13年間五島慶太の秘書をつとめた出川清治は次のように語っている。

「昭和12～13年ごろ、五島慶太社長は、神経痛療養のため当時住んでおられた代官山から静かな郊外への転居を考え、日曜日ごとに散歩がてら土地をさがして歩かれた。結局、昭和14年に上野毛に転居されたが、この土地さがしが契機となって、日曜日ごとに上野毛から城西南地区へ出かけることが習慣となった。

当時、この地域はひなびた農村地帯であった。社長は散歩の際『いずれこの城西南地区に鉄道を建設してこの地域を開発する。それが私の夢である』と話しておられた。そして、『この城西南地区の開発こそ、自分に課せられた仕事である』と考えておられたようである」（『東急電鉄50年史』）

ったんですが、地元ではほとんどの人が信用していなかったんです。私もその一人でしたが」(山内地区=矢島宇三郎)

「五島会長の話を伺ったのは私の父でした。そのあと開発委員会ができてから私も参加し、地元で説いて回ったんですが、“あれは五島会長の大風呂敷”という人もあり苦労しました」(山内地区=黒沼春雄)

「五島さんは、『東急がやるこの開発は会社の営利というだけではなく、東京都とか国の仕事であり、そしてこれは私の最後の仕事としてやる』といわれました。私はこの話を聞いて、東急の計画に乗って開発をやることは地元のためになる。これに協力しなければどんどん残り残されてしまうと深く思い、地元の説得にあたりました」(有馬地区=内田仁平)

「私は当時、下恩田地区に農地と山林を約7町歩ほど持って農業をしていました。開発構想に対して、私はいずれ開発されるところだと考えていたので賛成でした。小委員会の委員の一人として手弁当を持って地元の人たちの家へ説得に回ったものです」(下恩田地区=野路久治)

地元が賛否こもごもの複雑な表情をみせていた一方で、当社の開発地域の大半を占めている横浜市の行政当局は、五島構想を客観的な視点からこれを意義づけていた。

五島構想発表後の昭和28年12月、横浜市建設局計画課がまとめた「港北区市街地計画説明書(案)」によると、当社計画地域の現況を「相当に纏った面積を有し乍らも交通不便な奥地にあたるため、此等の地域は自然発展に委せれば非常に長い年月を要することとなる」と述べ、また同地域をこのまま放置すれば、「貧民窟市街を生み出す因ともなり、(中略)この眠れる山野港北区が将来果たさねばならぬ使命を達観し、当初に将来計画の大道に乗せて、悔いを子孫に残さない様に吾人は共に戒めるべきである」と開発の必要性を指摘し、計画を「特殊開発に依る市街地計画」として位置づけている。つづいて同説明書は、

「この計画を推進するためには、非常に多くの人と多くの指導機関の下、大資本が開発の選手に立ち事々に公益を優先させ、理想の完遂を期する不撓の信念で着手されねばならない。幸いこの計画を実施に移されんとする東京急行電鉄は、その企業体の性格に

においてまた経営業務の多岐と開発事業に非常なる経験者である点より見て、港北区の特殊開発を委ねる選手として十分ではなからうかと推慮される」とも記していた。

さらに29年4月発行の港北区区勢概要には、「28年1月19日、東急が城西南地区の開発計画を発表、一大センセーションを巻き起こした」との記録がある。

開発前の城西南地区とその沿革

城西南地区開発趣意書の中で、会長五島慶太が、第2の東京づくりは、地勢、気候、距離の面から厚木大山街道沿いの港北区一帯の山林、原野が最適の場所であると述べているが、この発表で一躍脚光を浴びるにいたった開発前の城西南地区とは一体どんなところであったのか、次にそのあらましに触れてみよう。

城西南地区は、川崎市北部の一部と横浜市の港北区(現緑区)におよぶ広大な地域で、南に当社の東横線、北方に小田急線、東西の国鉄南武線と横浜線が同地域を囲むような形で走っている。

都心からの距離は、南西に約15~35km、大部分はゆるやかなスロープをもつ多摩丘陵で、南西部は平坦な相模台地に達している。標高は、おおむね20~90mで排水はきわめて良好である。また地質は第三紀層の強固な粘土質砂岩の上を5~15mの厚さで関東ローム層が覆っており、一般に住宅地としては最適な地質である。気温は丘陵地特有の冬期低温、夏期清涼型で、特に夏はしのぎやすい。

周囲は農耕地と山林原野の入り交じった農村地帯にとりかこまれており、環境は静かなうえ空気は澄み、日光も豊かで樹木も多く、近代的な田園都市としては絶好の立地条件を備えていた。

その沿革をたどると、遠く石器時代に人類生息の跡が見られ、各地に散見される遺跡および遺物の発掘によってその事実が証明されており、市ヶ尾の横穴式古墳群などはその代表例である。

太古から人類の住みついたこのあたりは、年代を経るにしたがって、早淵・谷本・恩田川等が形成する沖積地を中心に集落が営まれるようになる。そして奈良・平安時代には、大山街道が東海道の裏街道として、盛んに利用され、荏田の宿は当時旅人で賑わった宿場町の一つだった。

鎌倉時代に入ると宮前、中川、川和、新治を抜ける鎌倉街道がひ



市ヶ尾横穴式古墳群

らけ、武士の往来が盛んだったが、江戸時代、東海道が神奈川を通るようになってからは、時代の流れから取り残された村落が散在するのみとなった。このころの村は73、民家はおよそ4240戸で、大部分が天領（幕府直轄領）に組み込まれていた。

明治11年の郡制施行で、港北区一带は神奈川県都筑郡に、また宮前地区は同橘樹郡に入り、都筑郡役所が川和村に置かれた。川和村近辺は、秩父からつづく養蚕地帯の南限にあたり、横浜港への通商ルートであるシルクロードがここを縦断していた。

昭和14年、都筑郡は横浜市に編入され、港北区の一部として市域に組み入れられ、また橘樹郡は町村合併により昭和13年川崎市に編入された。

以後、都市近郊の農村地帯として静かな時の歴史を刻みつつけることになるのである。それはこの地区が、都心から約30km圏内という近距離にありながら、交通機関が貧弱であったためで、大部分が舗装されていない大山街道を、バスが1日数本走っているだけというありさまであった。農地と山林の割合は農地40%、山林60%で、住民が土地から得る収入はいたって少なく、昭和30年当時の人口は2万6700人ほどにすぎなかった。

未開発のまま取り残されていたこの地区に対し隣接の大和市は、昭和17年海軍工廠が創設され、また海軍航空隊の基地として賑わい、終戦の昭和20年以後は、アメリカ海軍厚木基地として発展するなど対照的な景観を見せてきた。

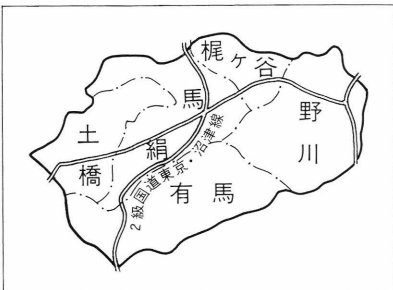
なお開発が行われた川崎市の宮前、横浜市港北区の山内、中里、田奈の各地区、町田市鶴間と小川および大和市公所の概要は次のとおりである。

〈宮前地区〉

宮前地区は、川崎市の西北部に位置している。明治22年4月の市町村制実施で、それまでの橘樹郡^{あざ}6字（馬絹、梶ヶ谷、野川、有馬、土橋、溝ノ口飛地）を合わせて宮前村^{＊4}となり、その後昭和13年10月川崎市に合併されて今日にいたった。開発着手当時（30年）の人口は約5500人、花卉の栽培が盛んであった。またこのころから梨の栽培が始まっている。

現在の宮前平、鷺沼にかけての一带は、馬絹、有馬の地名にもみられるように、昔から馬の産地で採草放牧場が営まれ、鷺沼べりで

＊4 村には「影取谷戸」の大蛇伝説や火を入れないのに灯がともる「お化け燈籠」、病気を癒す「しばられの松」などの昔話が伝わり、近くに影向寺、平の白幡神社などの古刹がある。



宮前地区概略図

草を喰む馬も見られた。明治から昭和初期にかけて馬絹の花弁づくりは、多摩地方でも有名であったが、これは江戸末期中原区の市の坪から導入されたものである。はじめ夏菊、しきみ、さかきなどの仏花を主に栽培していたが、大正年間になると花木が主流となった。

これがのち造園業へと変わっていくのである。

花づくりに励んでいた三ツ又集落は、昭和15年旧陸軍の演習場に指定され、同年8月軍の命令によって馬絹に移転した。その後17年から20年の終戦まで東部62部隊が駐屯していたが、戦後同用地(およそ330万㎡)は旧軍人等に払い下げられ、これらの人々によって開墾されていた。またこの地区一帯は良質な孟宗竹を産することでもよく知られている。

〈山内地区〉

山内地区^{*5}は、明治22年の市町村制実施により、荏田村、石川村、黒須田村飛地が合併して都筑郡山内村となり、昭和14年には横浜市に編入され、港北区元石川町と荏田町になった。地理的には横浜市の北部の大部分を占める地域で、元石川町の一部は宮前地区に連なる旧軍用地であった。昭和30年時点での人口は約4200人。そのほとんどは農業に従事し、水稻・蔬菜の栽培、一部で乳牛の飼育を行っていた。

乳牛は明治43年ホルスタイン・エアーシャー種を導入して飼育を始めたものであるが、産業としての定着をみなかった。また明治20年ころ同村平川に製糸工場ができ、最盛期には150人の女工が働いたこともあったが、これも大正初期には消滅している。

一方、大正時代には養蚕が盛んになり、同9年には山内養蚕組合ができ、組合員も一時は100人くらいまでになったが、昭和初期の繭暴落の影響を受けて解散し、ついに根づくずに終わった。これに代わって村では蔬菜づくりがブームとなり、県農事試験場指導員の指導を受けながら、きゅうり、なす、ねぎ、はくさいなどを生産、戦前は東京築地、神田などの中央市場にも出荷していた。

交通は大正6年荏田～溝ノ口間に初の乗合馬車が登場している。1日の利用客は20～25人ほどだったといわれる。4年後の大正10年には厚木～溝ノ口間をフォード車の6人乗りバスが1日4往復し、バスと乗合馬車の競合が始まった。やがて乗合馬車はバス会社に吸収され、バス運行に一本化されたが、戦争中はガソリン節約のため



影向寺

*5 この地区には縄文中期(約4500年前)に人類がすでに生活を営んでいた跡がみられ、また奈良、平安時代にも人びとの活動していたことが伝えられているが、歴史の上にはっきりと姿を現わしたのは中世に入ってからである。足利尊氏が征夷大將軍となって室町幕府を開くと、弟の直義を関東管領に任じ鎌倉に政庁を置いた。このとき、鎌倉街道沿いの元石川に石川城を、荏田に荏田城を築いている。その後江戸時代にこの地区は天領に定められ、大山街道に沿った荏田は宿場町となる。渡辺崋山(江戸後期の画家)の『游相日記』には荏田宿の升屋喜兵衛方に泊まった折の記事がある。



山内地区概略図



ふたたび馬車が復活し、昭和22年バスが運行を再開するまで、乗合馬車はこの地区唯一の交通機関であった。

昭和7年と9年には荏田駐在所と山内郵便局が設けられている。

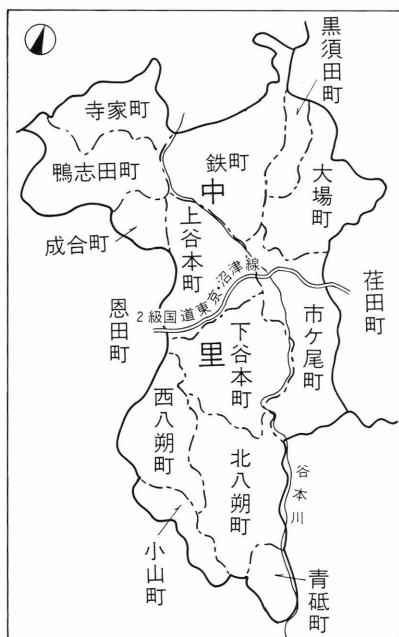
〈中里地区〉

中里地区は明治2年ころ小字名の和田が上谷本村と合併し、同5年ころに上鉄、中鉄、下鉄3村が鉄村一村になった。さらに明治22年の自治制度の公布で旧村13カ村が合併して中里村が誕生した。そして昭和14年に^{※6}いたり横浜市に編入され、上谷本、鉄、市ヶ尾などの13町に分かれた。人口は約6500人（昭和30年現在13町）であった。

谷本川流域に位置するこの地域は、県内区部でも主要農業地域で、明治初期から養蚕が農家の副業として北部地区から始まり、しだいに全村に普及した。大正年間から各地に養蚕組合が結成されたが、同12年の大震災で乾燥設備が損傷し、秋繭の集荷が不能となった製糸工場が続出した。この苦い経験から養蚕家の要望で長津田に株式組織による繭糸取引所を設立したが、その後の不況で繭が暴落し養蚕農家は一挙に苦境に追いやられた。

これに代わって大正14年、中里第一園芸組合が結成され、以後上市ヶ尾以北の農家ではきゅうり、なす、トマト、葉物の蔬菜栽培を行ってきた。

鉄には若き日の作家佐藤春夫が住み、代表作『田園の憂鬱』がここで生まれている。「それはTとYとHとの大きな都市をすぐ六、七里の隣りにして、譬へば三つの劇しい旋風の境目に出来た真空のやうに、世紀からは置きっ放しにされ、世界からは忘れられ、文明か



中里地区概略図

※6 上谷本町の祥泉院には万葉歌碑が建てられ、碑面には筑紫に赴く防人とその妻の相聞歌が刻まれている。また近くにある中里学園は第二次世界大戦中の大陸開拓移民花嫁学校であったのが、昭和21年神奈川県に移管され、孤児の収容施設となっていた。のち23年4月の児童福祉法施行にともない児童福祉施設として新発足した。

らは押流されて、しょんぼりと置かれているのであった」の一節は、まさに当時の中里地区を彷彿とさせるものがある。

〈田奈地区〉

田奈地区は初め明治22年の市町村制施行にともなって、江戸時代以前からつづいた長津田、恩田、奈良の3カ村が併合され都筑郡田奈村となった。その後、昭和14年横浜市に編入し、田奈村は港北区長津田町、恩田町、奈良町となる。昭和30年当時の人口は約1万500人であった。

この地区も明治以来、養蚕を業とする農家が多かったが、昭和4年の経済恐慌によって衰微し、これに代わる野菜づくりも思うにまかせない状態がつづいていた。

昭和13年、田奈村に陸軍の弾薬庫が設置され、以降20年8月まで田奈部隊が駐屯していた。戦後も引きつづき米軍の接収下に入っていたが、のち政府に返還されてしばらくの間は閉鎖状態となっていた。昭和34年4月、皇太子殿下ご成婚の折、全国から両殿下に寄せられたお祝い金を基金に政府が予算化して、ご成婚記念に「こどもの国」をつくる計画を立てた。これを耳にした地元と当社は、元弾薬庫敷地を候補地として名乗りを上げ誘致運動を行った。これが功を奏し、調査の結果も適地とされ、ここに「こどもの国」が実現した。

東神奈川と八王子を結ぶ横浜鉄道が開通し、長津田駅が開設されたのは明治41年9月23日である。大正6年同鉄道は国有となるが、同10年ごろには客待ちのタクシーが早くも登場している。



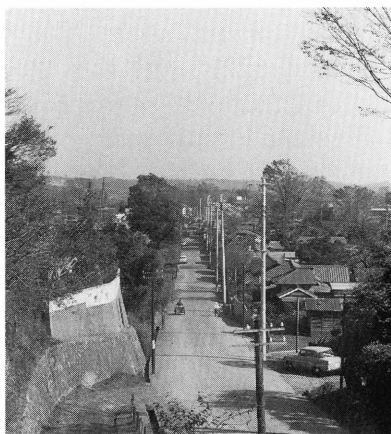
佐藤春夫の居宅



田奈地区概略図

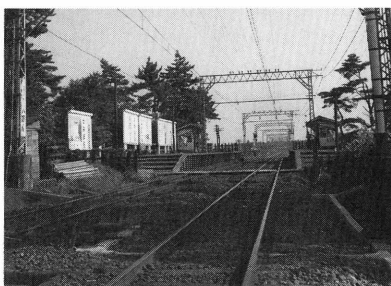


開発前の恩田町（現在の青葉台駅付近）



長津田市街を通る大山街道

※7 ちなみに鶴間の地名は、昔この地方が鶴の大生息地で、常に鶴の舞い上がるのが見られたところから鶴舞村と呼ばれ、これが鶴間に転訛したものであるといわれている。



小田急江ノ島線中央林間駅（昭和30年代）

※8 この駅名のいわれは、『小田急25年史』によると次のように記されている。

「昭和2年、大和において、山林乃至畑地を約63万坪、昭和4年に座間、大野において、約34万坪、合計約96万坪を当時の平均単価1円強で買収し、前者を南・中央林間、後者を東林間・座間と称し、林間と田園生活趣味を求める人達に提供することとした」

〈小川・鶴間地区〉

小川地区には数多くの谷戸と呼ばれる谷がある。それらの谷戸の水を集めた小川が、村の中央を南から北へ流れ、やがて恩田川に注いでいる。小川の流れている村ということで小川村と呼ばれるようになったといわれる。

江戸時代末期の戸数は80戸ほどで、中村、馬ノ瀬、萱場谷戸、柳谷戸などの小字に分かれていた。明治元年品川県に属し、同2年には小川地方はじめ町田地方はすべて神奈川県に管轄となった。明治22年の市町村制施行で小川村は南村の一区となり、自治制の第一歩を踏み出したが、同26年には東京府に移管され、さらに昭和29年町田町と合併、33年2月1日町田市小川となった。

小川の産業では養蚕、製糸、酪農、養鶏などが明治年間から行われていたが、他の地区同様しだいに衰微し、やがて蔬菜の栽培が主流となった。このほか村の大半が山林によって占められていたため、まつ、すぎが建築用材として、くぬぎ、ならなどの雑木が薪炭用として伐り出された。冬季には各所に土がまが築かれ、良質の木炭が横浜方面に出荷されていた。農家にとって冬季の有力な現金収入源となっていたことはいうまでもない。

※7 鶴間地区は、明治11年多摩郡が4郡に分かれ、神奈川県南多摩郡鶴間村となったが、その後の市町村制施行の折、鶴川村、町田村、南村、忠生村、堺村の5村に分かれた。大正2年には町田村が町田町になったが、他の4村はそのまま村制を存続した。昭和29年南村が町田町に合併され、つづいて33年忠生、鶴川、堺の3村も町田町と合併して町田市が誕生した。

〈公所、中央林間地区〉

公所の地名の起こりは、もここに公所（ぐぞ）または公文所と呼ばれるおおやけの役所があったところから名付けられた。

江戸時代から明治初期にかけて公所および鶴間に新開地の開発が行われ、公所は公所新開または内山新開といわれた。しかし、この新開地は明治末期15、16戸の集落が、その後も発展をみせず、終戦後も24戸ほどだったといわれている。

昭和4年、それから約1kmはなれたところを小田急江ノ島線が開通し、中央林間都市駅が開設された。なお同駅は、16年10月「中央林間」と改称している。

2 開発委員会方式による土地買収

昭和28年1月10日、臨時建設部のもとに発足した城西南地区開発班は、班長以下班付きの2名と連絡員15名の計18名で構成されていた。買収担当の連絡員は、中川、山内、中里、都田、田奈、新治および宮前の各地区にそれぞれ2名ないし3名ずつ配属され、事務所は東横線祐天寺駅の2階に置かれた。

城西南地区開発班は、趣意書の発表後、早速、川崎市の宮前で地元開発委員会結成の働きかけを行った。これは「大山街道に沿って400～500万坪の土地を買収する」という五島慶太の言葉にみられるように、かなり大規模の土地買収が予想されたため、地元に全面的な協力を要請することになったものである。こうして同年3月「宮前開発実行委員会」が結成され、宮前の三ツ又、大野、新鷺沼、野川、梶ヶ谷、有馬の各地区から9名の委員を選出、有馬出身の川崎市議会議員持田栄吉が委員長に就任した。

ここにおいて当社は、ただちに宮前開発実行委員会と協議し、宮前地区50万坪（165万㎡）買収計画を立案した。内訳は、馬絹（宮崎を含む）66万㎡、土橋50万㎡、有馬20万㎡、野川26万㎡、梶ヶ谷3.3万㎡で、地区ごとに買収予定区域が決められた。

買収は買収計画に基づき、各開発委員が担当区域の各戸を回り、所有面積の20～30%を目安に提供できる土地面積の書出しをしてもらい、開発委員会がこれを集計して当社に申告するという方法が採用された。

第1回目の書出しは順調に進み、同年6月には47万㎡の申告が行われた。これを受けて当社は申告地の買取りを決め、同年11月4日宮前開発実行委員会と165万㎡の土地取りまとめに関する団体契約を締結した。契約の骨子は次の4点からなっていた。

- 1) 当社は、川崎市宮前地区の開発のために必要な地区内の土地を買収のうえ、開発に必要な事業を経営し、宮前開発実行委員会は当社の開発事業に全面的に協力する。
- 2) 宮前開発実行委員会は、各土地所有者より土地譲渡の承諾を得る。
- 3) 買収する土地の単価は、平均3.3平方メートル当り500円と



持田栄吉

する。

- 4) 買収する土地の面積は、差しあたり66万㎡(20万坪)とするが、宮前開発実行委員会は近い時期に165万㎡(50万坪)に到達するよう土地所有者と交渉する。

しかし平均単価は、覚書により3.3平方メートル当り17円まで超過することが認められ、結局宮前地区の平均買収単価は3.3平方メートル当り517円と決まった。

ちなみに当時の取引事例は、反当り10万円前後(3.3平方メートル当り300円前後)が一般的で、上記の単価は格別に高いものであったことがうかがえる。

一方当社と団体契約を終えた宮前開発実行委員会は、提供価格の公平を期するため現地調査を実施し、一筆ごとに提供単価を決めることにした。その結果、提供土地は5等級に区分することになり、3.3平方メートル当り1等地632円、2等地567円、3等地517円、4等地467円、5等地417円の価格が設定された。

当社は、開発委員会の提供土地に対する等級決定を待って、同年11月から所有者と要旨次のような内容の土地売買契約を締結した。

- 1) 売買代金には離作補償料を含む。
- 2) 契約土地については、農地法の規定による使用目的変更の申請手続きを行い、その許可を条件とする。
- 3) 売買代金の支払いは、契約時20%、農地法第5条許可時50%、所有権移転時に残りの金額(30%)とする。

こうして28年12月までに70万3200㎡(約21万2720坪)の契約をすべて完了し、当社は土地代金の20%を支払ったが、契約した土地の中には、前記した旧軍用地の払下げ地もかなり含まれていた。払下げを受けた旧軍人の多くが“未墾地”と呼ばれる農地を手放したからである。そしてこの未墾地を含む農地の買収がのちに農地法との関係で問題となるのである。

しかしそれはさておき、順調な滑出しをみせた宮前地区の土地買収に意を強くした当社は、以後この事例にならって他地区の土地買収を進めていくことになる。それはこの開発委員会方式による土地買収が大規模な土地取りまとめに適していること、また価格等の面でも公平な取扱いができるうえ、一定比率による土地提供依頼は負担の公平と開発後の利益を地元と当社がともに享受できるなどの利

※9 このとき業務を担当していた城西南地区開発班長の山森作治郎は、当時を回顧して、「初め、地元からどんな反応がでくるか非常に不安だったが、持田栄吉さんをはじめとする宮前地区の積極的な協力には、正直いって驚いた。城西南地区開発の出発点となった宮前地区の状況は、奥地(山内、中里、田奈)の開発も間違いなくできるとの確信を抱かせるのに充分なものがあった」と語っている。

点をもっていたからである。

しかしながら、この方式によっても土地買収の実際は買収単価などをめぐって各土地所有者との交渉は容易ではなかった。開発に賛意を示した地元開発委員の協力のもとに各戸に開発計画の趣旨を説明し、土地提供を要請するといったことが行われたが、先祖伝来の山林や現に生活基盤となっている農耕地を手放すことへの抵抗感は強く、話し合いは困難をきわめた。その結果、土地協力を拒否するケースもしばしば起こり、先導の地元開発委員に非難の矢が向けられることもあった。

このため、地元の理解を得ることが先決であるとした当社は、頻りに地元説明会を開く一方、市当局を交えた意見交換会を催したり、^{＊10}さらには、模型を作って開発計画のあらましを説明するなどをを行い、現地事務所の早期開設を約束した。

一方、業務に従事した連絡員自身も、地元民との接触を深める努力を行なった。^{＊11}作業衣で各戸を訪問し、時には農作業を手伝ったり、祝儀不祝儀の付き合いから、子弟の就職の相談にのるなど、常日ごろの触合いを大事にした。これが潤滑油となって相互の信頼関係につながり、開発委員の協力とともに土地買収はしだいにその実を上げていった。

3 現地開発事務所の開設

宮前地区の土地買収が本格化した昭和29年1月16日、当社は川崎市馬絹1792番地に現地事務所を開設し、連絡員を常駐させた。これが最初の開発拠点となった宮前開発事務所である。この措置によって祐天寺駅の城西南地区開発班事務所から遠隔の現地に出向くといった不便は解消され、業務効率は大幅に改善された。当日の開所式に臨んだ副社長五島昇（同年5月社長に就任）は、次のように挨拶し再度の地元協力を要請した。

「当宮前地区の皆様は、最初から本計画について積極的にご協力下さいましてありがとうございます。去る11月約69万㎡の土地売買契約も成立し、すでに当社より契約金もお支払い申し上げました。なおその際、五島会長が皆様にお約束いたしましたこの事務

＊10 地元の説明会には、先に発表された「城西南地区開発趣意書」の録音テープが持ち込まれた。また創刊もない東急沿線新聞は28年12月の紙面で、同年11月30日、地元（都田、中里、田奈、山内、中川、新治）、横浜市（港都建設企画室）および当社の3者が港北区役所に参集し、意見交換会が行われたことを報じている。模型は宮前地区住宅開発完成後を予想したものであった。

＊11 しかし当初派遣された連絡員の多くは、いずれも30～40歳代の駅の助役クラスから選抜されたため、土地買収の経験者は皆無で戸惑うことばかりであった。開発当初連絡員をつとめた国分昇は、「今までの仕事から、何をすべきか皆目わからず、相談の結果土地の事務精通している人の意見を聞いて、地元の有志から地図を入手すべしということになった。そして土地法典（明治後期の作成）を手に入れた」と、そのころを回顧している。このため『土地買収読本』（石川国作著）などが作成されたが、連絡員自身もそれぞれ工夫を凝らし、開発主旨を吹き込んだ録音テープや開発計画資料などを持って地元民との接触を深めることにつとめた。

なお『土地買収読本』をつくった石川国作は『農地法解説』の著者で、31年3月当社に招かれ、開発の実施にあたって区画整理組合の役員を歴任するなど、良きアドバイザーとしての役割を担った。



社長就任当時の五島昇

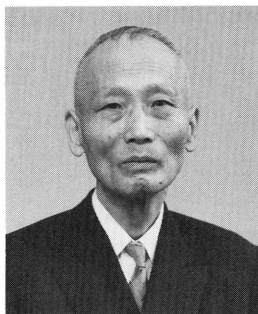


所も本日、ここにめでたく開所式を行い、皆様にご披露申し上げることができました。今日以後当社の連絡員はここに常駐いたしまして、地元の皆様と今まで以上に緊密に連絡をいたし、開発事務の敏速を期するとともに、予定の50万坪（165万㎡）に1日も早く到達することができるように、一段の努力を尽くすつもりでありますので、よろしくご協力下さるようお願いいたします」

現地事務所は同年4月16日「城西南宮前開発事務所」となり、組織上からも独立の事務所として正式に発足し、同年5月には買収担当者も27名に増強された。その後土地買収が横浜市港北区元石川町、荏田町および恩田町などへと進展したのにもない、当社は30年8月荏田開発事務所を設置し、33年9月長津田に田奈開発事務所を開設した。

一方開発事務所を所管した城西南地区開発班は、30年4月企画室の所属になったのに伴い、衛星都市建設班と改称された。^{*12} ついで翌5月には企画室が企画部となったのを機に衛星都市建設課となり、さらに31年10月16日には衛星都市建設部となった。同部には土地課と技術課および道路課が置かれ、部長には常務取締役馬淵寅雄が就任した。そして買収業務は土地課が担当し、技術課は開発計画の具体化にあたった。また道路課は、東急ターンパイク（有料自動車専用道路）の企画実施を担当した。

*12 衛星都市とは、太陽の周りを回る惑星ないし惑星の周りにある衛星になぞらえた略称で、中心となる母都市の周囲に配置された都市のことをいう。英国の“田園都市”と同義で米国でよく使われた。「衛星都市建設部」という組織名は、米国流の呼称に従ったものである。しかしこの呼称は当時なじみが薄く、しばしば「衛生都市」と間違えられるというエピソードがあった。衛星都市建設部は40年6月の組織改正で「田園都市建設部」に変更された。



馬淵寅雄

4 波乱に満ちた宮前地区の土地買収

第2節で述べたように、宮前地区の土地買収は宮前開発実行委員会（委員長持田栄吉）による土地取りまとめにより順調な滑出しをみせ、当社は昭和29年3月、2回目の土地取りまとめ分として8万6000m²（2万6000坪）の土地提供を受けた。

ところが同年5月以降、計画の主力となっていた川崎市馬絹字三ツ又、同宮崎字大野と新鷺沼の土地、すなわち旧軍用地の土地買収が中止されてしまった。原因は未墾地の売買について農地法違反の疑いをかけられたためであった。問題の未墾地^{*13}は戦後の農地改革で自作農創設特別措置法により払い下げられた土地であったが、政府は農地改革の成果を維持継続するため、昭和27年10月新たに農地法を制定し、未墾地について要旨次のような規定を定めたのである。

「未墾地については政府売渡しの5年後に成功検査を受けること。もしこの検査に不合格の場合には再買収を行う。また合格していてもなお3年の監視期間を設け、この間の権利の移転および設定は農林大臣の許可を必要とする」

つまり政府売渡し後8年を経過しない未墾地は、許可なく売買したり抵当権を設定したりすることができない仕組みになっていた。

ところが買収地の中にこの許可を得ないで売渡された未墾地が含まれており、それは農地法違反ではないか、という疑いをかけられたわけである。このため当社は旧軍用地の買収を見合わせることであり、1年余りにわたってその土地買収を中止した。

そしてこの間、当社は農地買収をスムーズに運ぶ手立てを探り、関係当局に当社計画に対する理解を求め、同時に農地法の規制緩和を要請した。

しかし食糧増産を旗印にした戦後の農政は農地の宅地化に厳しく、当社の要請はとうてい受け入れられる筋合いのものではなかった。31年農林省が宮前地区の一地主の陳情に対して回答した次の一文には、当時の農政をうかがうのに充分なものがある。

「営利会社が将来、区画整理等の手段によって地価値上がり企画して農地の売買契約を締結することは、たとえこれが知事の許可を停止条件とするものであっても、広範囲に行われる場合には

*13 未墾地とは開発して農地とすることが適当な土地、およびその土地の利用にもなって必要とする採草放牧地、薪炭林、防風林等の土地をいい、農地法はこれらの未墾地について、自作農の創設とその経営の安定をはかるため、国による買収と売渡しを規定した。

農地法違反の疑いをかけられた当社は、一時宮前開発事務所を閉鎖したことがあった。



自転車地主宅へ向かう当社職員



地主との話し合い

脱法行為ないし違反行為が多く、農地法の運用方針および農業政策に反するものといわざるを得ない」

一方、最初の売買契約から1年数カ月たった30年春、一部の地主が宮前開発実行委員会とは別個に宮前開発促進会を結成し、既契約地（主に農地）に対する残代金の早期支払いと土地代金の値上げを要求するにいたった。そしてその動きは、残代金の未払いは債務不履行にあたるとして関係地主227名が連署し、売買契約の解除を通告するまでに発展した。

この背景には、当社の土地買収を機に始まった地価の値上がりがあった。特に川崎市千年や子母口で県、市による公営住宅の建設が開始されると、現金を手にした農家が宮前地区の土地を求めるようになり、暗躍した土地ブローカーとともに地価の上昇に拍車をかけたのである。

その結果、当社に売り渡した土地の価格が相対的に安いものとなり、土地提供者をして「早く売って損をした。東急にだまされた」という思いをいだかせた。そしてこれが未払いになっていた残代金の要求と重なり、当社に対するいらだちと開発計画に対する懐疑の念をつのらせることになった。

他方、当社にも買収農地の残代金を据えおいた理由があった。契約上、農地法の許可（この場合、農地を農地以外に転用する同法第5条に基づく許可）を条件とした中間金50%の支払いは許可を得ない以上、応ずることができなかったからである。

このため買収農地は中間金を含む残代金の支払いが据えおかれたままの状態となり、これが周辺地価の値上がりとともに関係地主の新たな要求を触発し、宮前開発促進会の結成を促すこととなった。

そして宮前開発促進会はこのような状況下で、今まで当社に協力的であった土地所有者をも巻き込み開発実行委員会による土地の取りまとめを拒否するとともに、当社に前記要求の受入れをせまった。

こうして宮前地区の土地買収は29年から30年にかけて、わずか4万1000㎡の土地を取得するにとどまった。このため当社は宮前開発促進会の要求は不当なものとしりぞけても、このままでは計画した土地買収が進まないと判断し、結局未契約となっている買収予定区域内の土地9万2000㎡の契約締結を条件に、残代金の追加支払いを決め、30年7月野川地区の買収に対しては30%、三ツ又、大野、新

鷺沼の各買収地については20%の追加支払いを実施した。その結果、土地買収は宮前開発実行委員会の協力を得てふたたび進捗し、契約面積は31年3月現在128万3000㎡（38万8000坪）に達した。

しかし宮前開発促進会は残代金の追加支払いで満足したわけではなく、なおも土地代の倍額値上げと残代金の全額支払いを要求して譲らなかった。これに対し当社は、これ以上の残代金の支払いは応じかねると主張したため、両者の話し合いは平行線をたどった。そして当社の姿勢に業をにやした宮前開発促進会は31年4月28日、メンバー約100名を動員して東京渋谷にある当社本社ビルにむしろ旗を持って押しかけ、玄関前に座り込んだ。これがいわゆる“むしろ旗事件”と呼ばれるものである。

こうして宮前地区の土地買収はふたたび行詰り状態となった。しかしその原因には地価の値上がりや宮前開発促進会の動きのほかに、①営農継続を希望する土地提供者への代替地入手難、②残代金の支払い遅延に起因した土地提供者の転業資金の欠如、③80%の土地代金支払いを要求した開発実行委員会の動きなどがあった。

一方、宮前開発促進会等の矢面に立たされた当社は、残代金の支払いの前提となる買収農地の権利保全についてその方策を検討するとともに、当時進められていた開発計画“多摩川西南新都市計画”の策定を急いだ。

その結果、権利保全の方法については柴田法律事務所と法務当局の相談をもとに、次の手段を講ずることとなった。

- 1) 農地法の許可を条件とする売買契約を登記原因とする停止条件付所有権請求権保全の仮登記を設定する。
- 2) 農地法の許可を得られない場合を考慮し、将来発生することあるべき際の返還金債務を担保として、第1順位の抵当権を設定する。
- 3) 上記抵当権の実行に代え、代物弁済として契約土地の所有権を取得できる旨を約束し、抵当権設定の際、併せて代物弁済による所有権移転請求権保全の仮登記を設定する。

また31年11月26日開催の第45回政策委員会は、行詰り状態となっている宮前地区の土地買収を打開すること、および当社の真意を内外に披瀝するため次の諸施策を決定した。

- 1) 権利保全策の実施を前提に契約金額の80%相当額を支払う。

2) 今後の土地買収は、開発委員会方式による一括買収と、当社による個別買収の二つを選択ないしは併用する。

3) 新規買収計画として777万㎡(235万坪)の買収を行う。

4) 野川地区における市街地建設計画に着手する。

そして同年12月20日、契約金額の80%相当額の支払いを開始した。また土地売買契約書の内容を改訂し、32年4月以降の新規買収から土地代金を契約時40%、農地法許可時40%、所有権移転時20%の割合で支払うことにした。

こうして残代金の支払い遅延にともなって発生した宮前地区の騒動も、ようやく鎮静化の方向に向かった。

しかし宮前開発促進会の一部地主18名がなお要求の貫徹を主張して譲らず、交渉は難航した。このため宮前開発促進会との和解なくして宮前地区の開発は進まないと判断した当社は、度重なる交渉を行ったすえ、次の和解案を提示した。

1) 当社は宮前開発促進会に和解金40万円を支払う。

2) 契約地に仮登記と抵当権を設定する。

3) 宮前開発促進会は4万㎡の追加買収を認め、当社は既買収地2万3000㎡の解約を受け入れる。

4) 宮前開発促進会は今後の開発に全面的に協力する。

その結果、和解案は宮前開発促進会の受諾するところとなり、33年4月宮前開発促進会は3年余にわたる活動に終止符を打って解散した。

そしてこの時期には未墾地の法定期間が経過し、農地法の運用も政府が打ち出した住宅建設10カ年計画の影響を受け、しだいに規制緩和のきざしをみせはじめていた。

宮前地区のその後の土地買収は順調に進み、35年6月現在168万9000㎡(51万1000坪)の契約を完了し、当初計画した165万㎡(50万坪)の土地買収を達成した。

そして宮前地区ではこの間の33年9月21日、開発実行委員会と促進会に所属したメンバーが大同団結し、新たに宮前開発協議会(会長持田栄吉)を発足させた。

宮前開発協議会は規約要綱を制定し、野川、有馬、梶ヶ谷、土橋、馬絹および宮崎の6地区に開発委員会の設置を決めるとともに、その目的と役割を次のように定めた。

- 1) 本協議会は宮前地区全住民の生活向上をはかるため、6地区の開発委員会が相互に連絡協議することを目的とする。
- 2) 本協議会は東急が宮前地区で行う鉄道建設事業および都市建設事業を円滑かつ迅速に推進するため、これに必要な事項を審議交渉する。

また宮前開発協議会は発足後の同年12月、神奈川県知事内山岩太郎、川崎市長金刺不二太郎、当社社長五島昇あて次のような陳情書（要旨）を提出した。

「宮前地区の開発は多年、私共の待望してきたところでありますが、今回宮前全住民の同意と支持のもとに宮前開発協議会が発足致しました。首都圏整備法による既成市街地の指定を受けた今日、私共は秩序ある市街地の発展を願い、①宮前全域にわたる土地区画整理事業、②溝ノ口～中央林間間の鉄道建設の二つについて事業の促進を決議致しました。ついては御庁（または御社）におかれましては、私共のこのような計画と決意を了とされ、その早期実現についてより一層のご指導とご鞭撻を賜りますようお願い致します」

宮前全域300万坪土地区画整理計画が策定されたのは、それから1年余りたった昭和35年であった。

宮前開発協議会組織表



（注）坪数は、当該地区の開発予定面積を表わす。合計2,991千坪

5 各地区に展開された土地買収



黒沼英三



松沢由貞



渋谷敬三

山内（元石川町・荏田町）・中里（鉄町・市ヶ尾町）地区

当社は昭和30年5月、以前から宮前開発事務所の手で交渉が進められていた港北区元石川町の土地68万㎡の買収計画を決定した。対象地の大半は元石川町の旧軍用地であった。同地は戦後の農地改革で未墾地の払下げが行われたところで、所有者は107名を数えた。

同年8月17日、当社は荏田町411番地に荏田開発事務所を開設し、翌31年5月8日山内開発委員会（代表黒沼英三）との間で66万㎡の土地取りまとめと、開発協力に関する団体契約を結んだ。契約には追加買収25万㎡をも盛り込んだが、土地代金の支払方法は宮前地区での経緯をもふまえて、契約時40%、農地法による転用許可時30%、所有権移転時30%という内容であった。各土地所有者との契約は、地元関係者の協力と、旧軍用地という事情も幸いして順調に進み、10ヵ月後の32年3月には予定の66万㎡を突破した。

ついで荏田町の土地買収が実施された。元石川町の買収進展で荏田町でも土地提供の動きが起こり、32年7月31日山内開発委員会荏田上部（代表松沢由貞）と15万5000㎡の土地取りまとめ契約を締結、同年8月末をめどに各土地所有者との契約が行われた。3.3平方メートル当りの平均買収単価は、元石川町465円、荏田町が485円であった。

荏田町の買収地は、土地のまとまり具合からのちに区画整理のモデル地区となり、いち早くその事業が着手された。荏田第一地区が



荏田開発事務所

それである。

一方中里地区の一部市ヶ尾町と鉄町の土地買収は、30年11月の市ヶ尾、大場83万 m^2 買収計画によって始まったが、実際には港北区鉄町が皮切りとなり32年12月当社は上鉄開発委員会（代表渋谷敬三）と12万 m^2 の土地買収に関する団体契約を締結した。また33年5月末をめどに7万6000 m^2 の追加買収を約束したが、ここでの土地買収は34年2月10万2000 m^2 の売買契約を達成したところで一応終了している。3.3平方メートル当りの単価は農耕地が555円、山林が355円であった。

しかし買収地は37年、高等技術専門学校（現桐蔭学園）の建設を計画した三菱化成工業（株）（社長柴田周吉）に譲渡された。

35年には山内開発委員会荏田上部の斡旋で、荏田町字泉田向の土地3万3000 m^2 を買収し、山内・中里地区の土地買収は同年6月の時点で100万 m^2 を超えた。

市ヶ尾町の買収は36年に入ってからで、当社は同年10月5日上市ヶ尾開発委員会（代表内野慶太郎）と8万9000 m^2 の土地取りまとめの契約を締結した。同地区の場合買収単価が3.3平方メートル当り3041円と高いものとなったため早々に目標を達成し、土地区画整理事業の準備が始められた。

一方東急不動産は37年市ヶ尾町の南部、下市ヶ尾の土地を買収した。

しかし早くから計画されていた都田地区^{*14}の土地買収は、買収単価が折り合わなかったこともさることながら、優良な農耕地に加えて鉄道路線から遠くなるなどの理由で買収にはいたらなかった。

田奈（恩田町）・中里（上谷本町・下谷本町）地区

田奈地区の買収は、前記の中里地区と同様30年11月の田奈330万 m^2 買収計画によって着手された。

計画は恩田出身の衆議院議員鈴木憲一を通じて地元伝えられたが、地元側は開発の必要性を認めながらも慎重に対応しようという姿勢を示し、内部調整に手間どった。

こうした状況に転機をもたらしたのが、31年7月の会長五島慶太の現地訪問であった。会長五島慶太はみずから地元の鈴木憲一、土志田清助の両氏に会い、開発の趣旨を説明し協力を要請した。両氏

*14 都田地区は荏田町および市ヶ尾町の南側に広がる横浜市緑区池辺町、東方町、川和町などの地域にあたり、現在横浜市が建設を進めている港北ニュータウンの区域に相当する。



土志田清助



田奈開発事務所



森広吉



中山辰五郎



吉浜俊彦

はこれを快諾し翌8月には下恩田開発委員会が結成された。現在の田奈駅付近の万福寺で開催された第1回会合で28名の委員と土志田清助を委員長に選出、第2回の会合で83万㎡の土地提供を議決した。

田奈地区の買収が具体化された背後には、当初から開発の必要性を力説していた開発推進派の森広吉翁の存在があげられる。山越えをしなければ長津田駅に行けなかった当時の交通事情から、開発構想に共鳴し恩田町の主だった人々を説いて回っていたのである。これが開発気運を高め、当社会長の訪問につながったものであった。

下恩田開発委員会の土地取りまとめは、恩田地区の一部、下恩田地区から始められ、当社は32年12月26日田奈開発委員会と83万㎡の土地取りまとめ契約を締結した。開発委員会の名称が変わったのは、土地取りまとめの過程で開発協力は下恩田に限定することなく、田奈地区全体で対処しようとの方向に地元の意思がまとまった結果であった。平均買収価格は、農耕地が3.3平方メートル当り700円、山林が550円で60%の土地譲渡承諾書が出された時点で、各土地所有者との売買契約を結ぶこととし、さらに33万㎡の追加買収が約束された。なお田奈地区の買収業務本格化にともない、当社は33年9月1日港北区長津田町の港北木材(株)所有地内に田奈開発事務所を開設した。

一方中里地区の一部上谷本町と下谷本町では田奈開発委員会発足2年後の33年、上谷本開発委員会（代表中山辰五郎）と、下谷本開発委員会（代表吉浜俊彦）が発足した。両委員会の土地取りまとめはほぼ同時に行われ、当社は同年12月上谷本開発委員会と13万㎡、下谷本開発委員会とは33万㎡を約定した。3.3平方メートル当りの平均買収単価は上谷本が660円、下谷本が665円（ただし農耕地）であった。

各土地所有者との交渉は両地区とも順調に進み、恩田町では34年5月までに70万8000㎡、下谷本町でも9月までには27万㎡の契約が取り交わされた。そして35年6月までに両地区の契約土地は110万㎡に達した。しかし恩田地区はその後、土地が値上がりし、団体契約単価による買収が困難となって土地買収は中断、中里地区でも以後の買収は行われなかった。こうしたなかで、当社は開発委員長土志田清助から個人的に大量の土地提供を受けた。五島慶太との約束を果たせなかったことに責任を感じた同氏の好意によるものであった。

鶴間・公所地区

町田市鶴間の土地買収は、33年10月30日の町田市南部開発委員会（代表井上茂留）の結成を機に立案された43万㎡の買収計画に始まった。^{*15}対象地は当社の鉄道予定線から南方1kmのところで、首都圏整備法に基づく市街地開発区域（別称衛星都市指定区域）であった。31年8月以来地元では東急線誘致委員会をつくって当社をはじめ関係方面に鉄道誘致の働きかけを行っていたこともあって、土地取りまとめは比較的順調に運び、当社は34年7月24日開発委員会と36万7000㎡の買収について団体契約を締結した。以後各土地所有者との売買契約が行われ、買収面積は35年6月末までに31万6000㎡に達した。

買収単価は3等級に分けられ、3.3平方メートル当りで1等1451円、2等1411円、3等1371円であった。また農地については仮登記と抵当権の設定を条件に3カ月後の残代金支払いが約束された。

大和市公所地区の場合は35年大和市北部開発委員会（代表北島吉五郎）が発足、同年12月22日当社は55万㎡の土地取りまとめ契約を結んだ。対象地は小田急中央林間駅から1kmのところで、目黒川をはさんで農地と山林が混在し、うち農地が60%を占めていた。買収は東急不動産の支援によって進められ、38年4月までに43万㎡の土地を確保した。買収単価は3.3平方メートル当り最低が1320円、最高2340円であった。

一方36年ころから東急不動産が開始した町田市小川の土地買収は、一団地造成による開発計画として進められていたが、鉄道路線の小川地区通過が有力視されるにつれ地元の開発気運は急速に盛り上がり、37年4月地元の開発準備委員会が結成された。こうした地元の協力で東急不動産は38年5月までに31万4000㎡の土地買収を完了し、地元所有地を含む土地区画整理事業に取りかかった。これが現在の「つくし野」の街づくりの初めである。

小川地区の開発気運に呼応して、隣接する横浜市港北区長津田町（通称岡部谷戸）でも土地提供の動きが起こり、当社は38年8月上長津田開発委員会（代表岡部弥市）と37万㎡の土地取りまとめの契約を結んだ。しかし買収地の大半がその後の43年、東京工業大学に譲渡された。

以上が鉄道開通以前の十余年間に実施された土地買収のあらましである。城西南地区開発趣意書の発表という異例な形で始まった土

*15 南町田第一土地区画整理事業誌『鶴間の開発』（51年4月刊）には、「31年8月町田市都市計画委員会が南地区の町議会議員を集め、東急が南村中央部の小川、金森にまたがる山林、畑地66万㎡程の買収をしたいので、町田当局に斡旋方を申し入れてきたことについて地元議員の意見を聞きたいという会合があった」との記事があり、その結果について、同月末開催された町田町議会南地区議員懇談会が「南地区中央部の東急買収を断り、鶴間即ち青山往還沿いに東急線誘致を認めた」と記している。



井上茂留



北島吉五郎



岡部弥市

地買収であったが、各地の地元開発委員会の協力により当社は41年3月までに490万9000㎡（148万5000坪）というかつてない規模の土地を取得した。当初の目標1650万㎡（500万坪）には遠くおよばなかったが、当社の取得分に東急不動産など当社関連グループの取得分を加えると、最終的に確保された土地面積は634万4000㎡（191万9000坪）にのぼる。

6 苗圃経営とその展開

開発委員会方式による土地買収が進められるなか、当社は昭和32年7月、買収農地を利用した苗圃経営を企画し、川崎市宮崎字新鷺沼で実施した。その目的は新都市建設に必要な樹木を自給することであったが、もともとは買収地の管理が事の発端であった。

既述したように、買収農地は農地法が足かせとなって残代金の支払いが遅れたため、土地の管理はそのほとんどが地元所有者の手に委ねられ、従来どおり耕作する状態がつづいた。

しかし買収した農地も時が経つにしたがい、耕作放棄ないしは転業などによって離作する農地が各所に出現し、これらの農地はたちまちのうちに雑草地と化して、隣接所有者の苦情あるいは農政当局の指摘を受ける事態を招くことになったのである。そこで買収地の管理が問題となり、当社衛星都市建設部はそのあり方を検討した。その結果前記した苗圃経営を行うことになったものである。

実施に移された苗圃経営は、新鷺沼の買収農地で面積2万4300㎡、^{※16}樹木約7万本の植栽を予定し、32年8月から造園工事が始められた。また植栽の専門家を招くとともに土地買収に協力した地元住民の中から経験者を採用し、その業務にあたらせた。その結果、翌春には予定した第1年度分の植付けを完了した。地元住民の採用には農業に代わる就労機会の確保という意味があった。

しかし、新鷺沼苗圃だけでは新都市建設の自給対策としてその規模が小さいこと、経営の合理化、能率化が痛感されたことなどから、翌33年8月既存苗圃の拡張と苗圃の新設が計画された。追加された経営面積は約2万㎡。具体的には新鷺沼苗圃の拡張が6182㎡、新設は港北区大場町の1万2181㎡などであった。

※16 多摩川西南新都市建設事業の完成までに必要とする街路・公園用樹は1万9600本、住宅用庭木・生垣用樹は95万7600本が見込まれた。

こうして規模を拡大した苗圃経営は、34年に入って最初に植付けした新鷺沼苗圃での花卉類、桎木、つつじ、銀杏等が一部処分可能なまでに成育した。これにより野川地区で始められた新都市建設に必要なとされる樹木の確保がはかられるとともに、一般市場への売却が行われた。その結果は前年に実施された高麗芝の生産販売とともに好成績をおさめ、衛星都市建設部は苗圃経営に自信を深めた。そして同年3月造園業をも兼ねた経営に乗り出すことになったのである。造園業の進出はしだいに高まりつつあった一般住宅の造園意欲を見越したものであるが、当社ではこの計画を実施に移すため次の具体案を決めた。

- 1) 対外的名称を「東急造園部」と命名する。
- 2) 営業内容は、苗木の生産販売、造園設計ならびに工事請負、高麗芝の生産販売、観葉植物の販売、花卉（生花、茶席用花）の生産販売とする。
- 3) 営業の開始は34年4月1日とする。
- 4) 営業所の所在地は川崎市有馬とし、衛星都市建設部有馬開発事務所を使用する。

こうして、当社の苗圃経営は造園および園芸の領域を包み込みながら、その業務の拡大をはかることになるのであるが、同時に苗圃計画をさらに推進するため、34年11月には港北区恩田町字供養塚に買収地1万1669㎡を利用する恩田苗圃の新設を決定した。またこの種の苗圃は、野川、泉田向、公所などの開発予定地にも小規模ながら設置され、合計で十数カ所におよんだ。そして新鷺沼苗圃の移転



新鷺沼苗圃

がこれに加わった。その理由は経営地が37年7月組合を設立した有馬第一土地区画整理区域に入ったため、移転先は区域外の横浜市境に近い有馬字南耕地であった。一方、経営地の苗木はいずれも順調に生育し、36年に完成した野川第一地区をはじめ、有馬第一、元石川第一、荏田第一、恩田第一等の地区で施行された土地区画整理事業において、街路樹、公園樹さらに住宅用の造園用樹として供給された。田園都市線開通後には、東急造園部が鷺沼、たまプラーザ、青葉台など4カ所に売店を設け、植木、花卉、生花、観葉植物等の販売を行い、かなりの収益をあげた。そしてこうした実績をもとに当社は、造園部の事業経営をいっそう推進することになり、43年9月1日造園部を事業課の所属から独立させて造園事務所とし、田園都市部のもとに置いたが、46年7月、高村造園(株)が当社の傘下に入ったのを機に、これまで行ってきた事業のすべてを同社に移管することにし、46年9月30日造園事務所を廃止した。