

第3章 モデル都市の建設

1 モデルケースになった野川第一土地区画整理事業

市街地建設計画の策定

多摩川西南新都市計画を策定して、グリーンベルト構想の阻止に奔走した当社は、むしろ旗事件以後ふたたび暗礁に乗り上げた宮前地区の土地買収で局面の打開をせまられていた。

このため当社は、計画を実施に移すべく昭和31年9月、大井町線溝ノ口～長津田間の地方鉄道敷設免許を申請し、同年10月衛星都市建設部を設置して業務組織を強化するとともに、同年11月26日開催の第45回政策委員会で、次のような局面打開策を決めた。

- 1) 行詰りを感じている宮前地区の土地買収を打開するため、契約代金の80%支払いを実施する。
- 2) 当社の真意を内外に披瀝し、土地処分による資金回収を目的とした野川地区の市街地建設計画に着手する。

つまり、残代金の支払いとともに実際に市街地建設を行って計画の一端を知ってもらい、これをもって局面の打開をはかることにしたのである。

このため当社は野川地区の計画を「新都市建設の第一歩を踏み出すものであり、その成果は今後の巨大事業の成否に大きく影響する」との認識から理想的な市街地建設を行うことを決め、その前段として当社単一土地所有化方策と称する土地交換を計画した。これは理想的な市街地建設を行うという趣旨から、当社所有地をできるだけ多く確保するための措置で、区域内地元所有地と区域外当社所有地の交換を意味する。

また野川地区が市街地建設の最初の適地となったのは、宮前50万坪（165万㎡）買収計画の一環として実施された野川地区の買収が順調に進展し、比較的まとまった土地が取得できたこと、およびい



ち早く開発委員会を結成した地元の協力があげられよう。ちなみに野川開発委員会（委員長中里清次）の発足は30年9月である。これにより当社は同開発委員会との協議を進め、前記の市街地建設着手の方針を決めた。

計画は32年1月から開始された現況測量の結果をもとに、同年3月「野川地区開発計画」が取りまとめられた。その結果野川地区の開発方針は、これから実施される新都市建設の“モデルケース”と位置づけられ、組合施行による土地区画整理事業を行うこととなった。

この方針によって立案された計画は、開発面積が22ha、道路面積18.8%、公園4.6%、さらに公共施設用地1.8%を確保した独立住宅（戸建）、集合住宅、商業店舗の建設などであった。

一方、当社単一土地所有化方策は、政策委員会の決定により実施に移され、野川開発委員会との交渉が行われた。

その結果、当初に予定した面積に対して30%の土地交換が実現し、開発地の内外に点在する既買収地約16.8万㎡に対する立退補償料（坪当り368円）の支払いが行われた。

これにより地元では、提供した土地の価格が実質坪当り1000円になったことを歓迎し、32年4月野川第一土地区画整理組合設立発起人会を発足させ、当社も参画した。

組合名を「野川第一」としたのは、今後野川地区で予定される第二、第三の土地区画整理組合の誕生を念頭においたためである。

他方、野川地区の市街地建設計画とならんで当社は、買収地の比較的まとまった荏田町と恩田町の一部を野川地区と同様に“モデル地区”^{*1}と定め、土地区画整理組合の設立準備を始めた。この時期、横浜市域におけるグリーンベルト構想の行くえは定かではなかった



中里清次

※1 モデル地区に選定された川崎市野川、横浜市港北区荏田・恩田の各地区は、当社買収地が多く比較的1カ所にまとまっていた。そこでこれらの買収地を中心として事業区域を設定したものである。当初、野川地区は6万坪（19.8万㎡）、荏田地区7万坪（23.1万㎡）、恩田地区10万坪（33万㎡）であった。

その後、各地区とも地元と協議し、それぞれの施行面積を確定したが、モデル地区、すなわちテストケースとしての性格上いずれも小規模な面積を施行対象とした。理由は、できるだけ早く事業の成果をあげ、他の地区の見本とするためであった。

が、これらの地区であえて計画を進めることにし、地元住民の開発気運を醸成することにしたのである。これが荏田第一地区および恩田第一地区の区画整理事業である。

初めての組合設立

昭和32年5月、発足したばかりの組合設立発起人会は、宮前地区農業委員会（会長持田栄吉）宛「野川第一土地区画整理組合の設立同意願」を提出、翌6月川崎市長宛土地立入認可の申請を行った。

ところが計画区域の一部地主から、「区画整理組合には参加できないから、代替地または区域除外してほしい」との意見の申立てが同農業委員会宛に行われ、同年6月10日、これを審議する宮前地区農業委員会小委員会が開催された。

小委員会には、農業委員のほか地元発起人および当社の関係者と、当時、特殊事情者と呼んだ前記申立て地主3名が出席して話し合いが行われた。

席上、発起人会は特殊事情者の主張に対して、①計画区域内に所有する特殊事情者の土地約2割を区域除外とすることに同意する、②事業計画どおり公平に行うので他の土地所有者と同様に区画整理に参加してほしい、と要請した。

しかし特殊事情者は、減歩率の軽減と計画区域内所有地について5割の代替地を求めてこれを譲らず、審議は冒頭から紛糾する事態となった。このため農業委員会側は、「減歩率は公共減歩の2割程度とし、区域外に約3割の土地を申請人において確保すること」との斡旋案を用意し、「本案による双方の円満な解決」を要望した。だが特殊事情者は、これに対する回答を保留して審議は次回に持ち越された。

ついで同月13日に開催された小委員会では、農業委員会側から前記斡旋案に対する回答が求められ、当社はこれを受諾した。しかし特殊事情者は、小委員会の説得にもかかわらず斡旋案を拒否したうえ、区画整理反対を主張するにいたった。

こうして宮前地区農業委員会は、これ以上の斡旋継続は不可能とする小委員会の答申を受け、同月17日申請人宛に「野川第一土地区画整理組合を設立し、事業計画に基づく事業の施行を承認する」旨の同意書を交付したのである。

※2 区画整理について異議または反対するものを野川では「特殊事情者」と呼んだ。しかし、当社はその後、区画整理に異議または反対する人びとを「未同意者」と呼称した。土地区画整理組合設立にあたっては、地区内の所有者等の同意書を取得することが要件となっているが、これらの人びとは同意しなかったからである。「未同意者」としたもっとも大きな理由は、事業を完了させるため、いずれ同意してもらう必要がある、反対者という刺激的な呼称によって、徹底した反対陣営に追い込んでほしいと配慮したためである。

これに対し特殊事情者は、翌7月農林省農地局長宛、次のような陳情書を提出した。

「次に掲げる理由により、東急電鉄の住宅建設を目的とする区画整理に反対する。①所有する畑のほとんどが計画区域内にあり、区画整理に参加すると生活が成り立たなくなる、②東急は有志を抱き込み、開発事業を有利に進めている」

一方、前記した土地立入りの認可申請は、川崎市当局の慎重な対応によってすぐに認可にならなかった。「反対があるのを承認して許可することは、対立関係の渦中に入って東急の肩をもつことになる」というのがその理由であった。

これに対し発起人に代わって市との協議を進めた当社は、①区画整理について大多数が賛成している、②特殊事情者については組合設立認可までの間に全力をあげて解決する、③認可し公告することは区画整理法の事務手続きであって特に川崎市が東急の肩をもつことにはならない、等の理由をあげて市当局の理解を求めた。しかし協議は難航し、組合設立発起人会が行った土地立入認可申請は認可を得ないまま1年余にわたって棚上げとなり、その解決は社長五島昇と川崎市市長金刺不二太郎とのトップ会談を経なければならなかった。

これらの背景には、組合施行による土地区画整理事業が市内で初めてのものであり、その認可事務に不慣れであったという事情に加えて、首都圏整備法に基づくグリーンベルト問題が混沌とした状況下であり、東京のベッドタウン化を懸念する行政当局の姿勢があったとみられる。一方、トップ会談は33年5月7日に行われた。

その席で社長五島昇は、遅れている土地立入申請の認可事務についてその促進を要請するとともに、当社がこれから進めようとしている多摩川西南新都市計画の実施について、理解と協力を求めたのであった。

その結果、川崎市は翌6月10日土地立入りを認可し施行地区の区域公告を行ったが、同時に発起人会と当社は市当局から特殊事情者との紛争解決を重ねて要望された。

こうして組合設立にともなう諸手続きは、特殊事情者との話し合い、公共用地の地区編入承認願、同意書の取得などが大きく進展し、発起人会は申請書受理の見通しを得た33年7月15日、神奈川県知事宛

「野川第一土地区画整理組合設立認可申請書」を提出した。^{※3}申請時点の同意率は権利者が85%、地積が81%であった。ちなみに権利者数は102名、総地積が19万7841㎡である。

組合設立認可申請書は、川崎市を経由して同年11月神奈川県にまわされたが、ここでは農地保護の見地から、“農地がほとんどを占める野川地区で区画整理が可能か”という点が問題視された。それというのもこれより先、農林省が各都道府県の農政部に対し、区画整理事業実施の場合の条件を厳しく指示していたからである。33年11月13日付の神奈川新聞は、この辺の事情を次のように報じている。

「野川第一土地区画整理組合設立認可申請は、去る8日、神奈川県川崎土木出張所で受け付けられ、近く正式に知事に提出される運びになるが、同問題については、農林省農地局管理部長から『土地区画整理事業を行う場合は、農地面積が土地区画整理予定地内の面積の3割未満』ときつい達しが、県農政部にきているため、7～8割までが農地である野川地区の土地区画整理については、県は全く建設、農林両省の板ばさみになった格好で、内山知事がこれをどう裁くかが、がぜん大きな問題として注目されることになった」

ちなみに、32年7月特殊事情者が区画整理反対をとなえて提出した陳情書に対し、農林省農地局長は、「土地区画整理法の適用は、農地行政と矛盾することなく行われるべきものと考えられるが、川崎市野川地区のごとき農業地帯において、農家の経営基盤を危くするほどの高率の減歩を伴う区画整理が行われることは、農地法の精神を没却するものであり、容認しがたい」と回答している。

これによって、農地法と当時の農業政策が土地買収のみならず、土地区画整理事業についても、大きな制約となっていたことがうかがえる。

しかし地元では、組合設立認可申請書が神奈川県に送付されたのを機に、市議会議員持田栄吉を发起人とする地元有志が878名の署名を集めて、同年11月川崎市市長および神奈川県知事宛認可事務の促進を訴えた。陳情書には、開発の先がけとなった野川地区の組合設立をぜひとも実現させ、今後の計画につなげていきたいとする地元の熱い期待が込められていた。この背景には、宮前開発協議会の発足によって大同団結した地元の結束があり、これまでになく開発への

※3 なおこうした組合の申請過程で、区画整理に対する土地所有者の理解を深めるため、当社は区画整理事業をした場合としなかった場合の違い、メリットなどを具体的な事例で示したほか、地区内の排水を矢上川に放流した場合の水田への影響調査および区域内農業の実態調査などを行った。

意欲の高まりがあった。陳情書は区画整理を決意するにいたった動機を明らかにしたあと、次のような一文によって計画実現への期待を表明した。

「本計画により、優良農地の一部が潰廃されると指摘する農林当局の意向はよくわかるが、私共の生活および子孫の生活を守るため、一部農地の潰廃につき容赦願うものである。私共は、本計画に多大な期待を寄せ、養鶏、酪農等により農業の経営形態を改め、多角的な誘致計画を立て、実行に入っているので、もし本計画が実現できない場合には、全住民の失意と落胆および生活設計上の支障は、はかりしれないものがある」

以上の経過をたどって川崎市は県の事務委任を受け、34年3月組合事業計画を2週間の縦覧に供し、神奈川県は設計に関する建設大臣の認可を得たあとの同年5月1日、野川第一土地区画整理組合^{※4}の設立を認可した。

※4 しかし事業計画の縦覧時点で特殊事情者は、①区画整理を実施すると生活でなくなる、②適当な代替地がないままで認可されては困る、などの異議申立書を神奈川県に提出した。

※5 組合施行による土地区画整理事業は、組合の設立および事業内容の決定などその手続きについて次のような特色をもっている。

- ① 土地区画整理組合は、7人以上の土地所有者または借地権者が共同して定款および事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けることにより設立され、法人格をもつ。
- ② 組合の設立認可申請にあたり、定款および事業計画について施行予定区域内の土地所有者または借地権者の同意を必要とする。この場合、土地所有者数および借地権者数ならびに各権利者の有する地積について、各総数の3分の2以上の同意がなければならない。
- ③ 上記について不同意であっても、施行区域内の土地について所有権または借地権を有する者は、すべて組合員となる。
- ④ 事業計画の変更、経費の収支予算、換地計画など法律または定款の定める事項は、総会の議決を経なければならない。

一括代行方式の採用

市街地建設事業の手段として採用された組合施行による土地区画整理事業^{※5}は、土地所有者または借地権者から構成される組合を主体として行われる事業で、組合員の意見を事業に反映させる点において優れており、権利者多数の参画のもとに、かなりまとまった区域を一括施行する場合に適している方法である。この意味において、地元住民との共同開発を前提とした多摩川西南新都市の建設にあたって、この方法がもっとも適したやり方と考えられたのである。

ところが、初めての区画整理となった野川第一地区の事業実施とともに、当社と土地区画整理組合との関係をどうするかが問題となった。もとより施行主体は組合であり当社ではない。しかし当社は、内外に公表した多摩川西南新都市計画を実施かつ推進する立場にあった。このため組合よりたんに区画整理事業を請負うという単純な方法でこれからの大事業を全うし、その責任を果たし得るかという点が大きな疑問として浮上し、土地区画整理組合と当社の関係ないしはそのあり方が検討された。その結果、組合が造成する保留地を一括取得することを条件に当社が事業資金を提供し、組合業務のすべてを代行する、いわゆる一括代行方式を創案、これを採用するにいたった。それは区画整理のみにとどまらず、後につづく“街

づくり”のことを考慮した結果にほかならなかった。

つまり市街地建設の手段となった土地区画整理事業は、新都市計画の一環として区画整理後の街づくりを考えて実施される必要があり、これを実行する最終責任は、当社が負うべきものの自覚に基づく結論だったのである。34年6月に行われた野川第一土地区画整理事業起工式の席上、「当社はこの事業の直接の責任者であると自負しています」と述べた社長五島昇の挨拶は、新都市建設にける当社の意気込みとその責任を如実に表明したものだといえよう。

要するに一括代行方式は、たとえ法律上の施行主体となり得ないにしても、多摩川西南新都市計画の発案者ないしは提案者として開発主体としての立場を保持しつつ、新都市建設に対する当社の姿勢および責任の所在を明らかにしたものである。

このためこの方式の内容は、一般の土地区画整理事業の場合と比較して資金調達、保留地の処分方法および業務の運営などの面で大いに異なるものがあり、のちに“東急方式”とも呼ばれた。

通常、一般の土地区画整理事業では金融機関からの借入れによって資金の調達をはかり、公開入札等の方法による保留地処分によって借入金の返済を行う仕組みになっている。

ところが一括代行方式では、組合が必要とする事業費を支出の都度、当社つまり事業の代行者がその資金を提供することとし、保留地処分の相手方を事業代行者に限定した。すなわち保留地の取得を前提にして、当社は担保の提供を求めることなく組合の必要資金を確保し、同時に組合業務のすべてを肩代りすることにしたのである。^{*6}

これによって組合は、資金調達にともなう金融機関との交渉、担保の提供および保留地処分にともなう煩瑣な業務から解放されることになった。その結果、組合は事業の意思決定をすればよく、組合員は区画整理にともなう減歩負担、つまり公共用地および保留地となるべき土地の提供を行うだけとなり、いずれの面からも地元にきわめて受け入れやすいものとなったのである。そして34年6月23日、野川第一土地区画整理組合と当社との間で、最初の事業代行契約を取り交わした。^{*7} その骨子はおおよそ次のようなものであった。

- 1) 組合は、当社に野川第一土地区画整理事業施行地区内全域における土地区画整理事業の代行を委託し、当社はこれを引き受ける。

^{*6} しかしこの契約では、事業資金の支払いにともなう金利や代料料などの費用一切を徴収しないこととしたため、案文作成の段階で社内の一部から次のような意見がでて議論がたたかわされた。「実費分のみの土地しかもらわないのはおかしい。事業をすべて代行するのだから、しかるべき報酬を得るべきだ」。

結局この問題は、「区画整理という一面だけをみてはならない。電車の収益確保を最終目標としているのだから、ここはまず地元の協力を得るのが先決である」との意見に落ち着いて実施に移されたのである。

^{*7} こうしたなかで行政当局は、一括代行方式に疑義をはさみ否定的な見解を示した。着工前に締結される事業代行契約が総事業費に見合う形で保留地面積を決めるため、営利の手段になるのではないかとの方をしたためである。

- 2) 本契約において、当社の代行すべき事業内容は、現形測量、仮換地指定案の作成、整地工事、確定測量、換地計画案の作成、清算金の徴収交付、組合解散など14項目に関連する一切の事務的および技術的処理とする。
- 3) 当社の代行する事業に対し、組合の支払う代行契約金は金8200万円也とする。
- 4) 組合より当社に支払うべき代行契約金は、野川第一土地区画整理組合保留地取扱規程に定める保留地4万9286㎡の引渡しをもってこれに代える。

五島慶太最後の現地視察

野川第一地区の組合設立を喜んだ当社会長五島慶太は、昭和34年5月22日多摩川西南地区の現地を訪れた。その直接の目的は、区画整理事業が実施されることになった野川第一地区の現地を視察することにあつたが、32年から植栽を始めた苗圃地を見るのも兼ねていた。それも病床にあつたため、以前から幹部に請われながらも延び延びになっていた、いわば宿題を果たすための視察行であつた。しかしこれが会長最後の多摩川西南地区の視察となった。

視察後まもない同年6月初旬から病状が悪化し、同年8月14日世田谷区玉川上野毛の自宅で、77年の生涯を終えたからである。

視察行に随伴した衛星都市建設部長赤木幹一は、その日の模様を社内報『清和』に要旨、次のように記している。

「当日は、多少蒸し暑かったが、風のあるおおむね晴の天気であつた。視察はまず野川第一地区の現地からはじまり、長駆して大場苗圃を、そして帰路、新鷺沼の苗圃を見学するというコースで行われた。しかし野川の現地では車から下りることもなく、図面で説明を受け、少し疲れた様子であつた。次いで予定を変えて先行した新鷺沼の苗圃では、会長を囲んで植木の話、むかし馬を飼って困った話、地元の主だった方々の話などの雑談に興じられ、大場の苗圃についたのは4時少し前であつた。見学を終え帰途につこうとしたところ、会長はいきなり『地元有力者に会いたい』といわれ近くの田中屋店主、中山辰五郎さんに会いにいった。そこで会長は、平素の協力に感謝の言葉を述べたが、その後さらに長津田の鈴木、土志田の両氏に会いたいといわれ、関係者を驚か



宮前開発事務所に立ち寄る五島慶太
(左端は赤木幹一)

せた。『俺の顔が役立つならどんどん使えよ』とのお気持と察したが、結局先方の都合とお体に配慮して中止となり、宮前開発事務所に寄るのみで帰路についた。会長にとって、当日の視察行はかなり強行軍であったようである」

かくして多摩川西南新都市の建設は、会長五島慶太の遺業となり、以後社長五島昇の手によって推進された。

施行地区の概要と事業計画

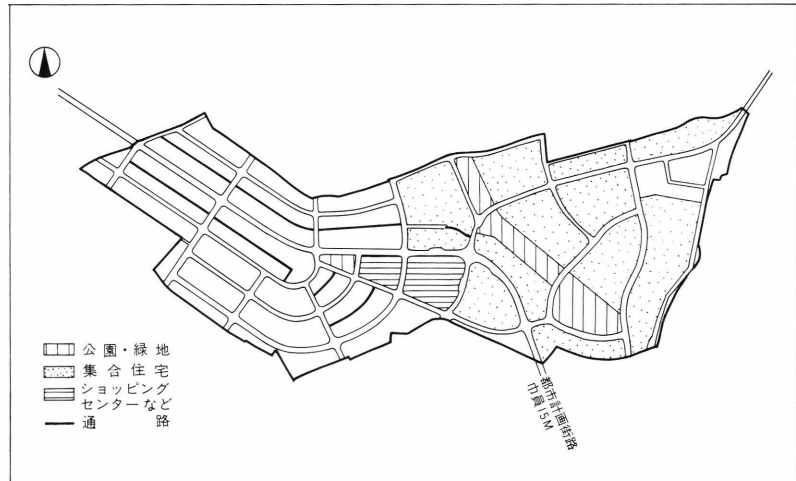
組合の設立認可を得た野川第一地区は当社大井町線溝ノ口駅西南2.5kmにあり、多摩川西南地区の中でもっとも東京寄りに位置している。地勢は鶴見川支流の矢上川流域の水田地帯に囲まれた標高40～48mの丘陵地で、施行地区はこの高燥な高台にあった。大部分は農耕地であったが山林も適当に散在していた。大山街道と中原街道を結ぶ道路が地区東側の水田地帯に沿って蛇行しており、この道路を当社および川崎市営バス3系統が運行されていた。また近くを当社が計画した東急ターンパイクが通る予定であった。

施行面積は22万1067m²（6万6872坪）、開発前の土地利用は公共用地（道路）3.8%、畑73.0%、山林13.0%、その他10.2%で、当社所有地は地区面積の57.3%を占めた。

「理想的な田園住宅地を造成する」ことを目的とした事業計画は、道路、公園および排水路計画を施したほか、地区外との連絡をはかるため2本の取付道路が予定された。

道路計画は都市計画道路（幅員15m）と幹線道路（幅員12m）を中心に区画街路および通路を配置した。都市計画道路と幹線道路の2路線は歩車道を区分し、街路樹を設け、恒久的な舗装によって住環境の向上に注意が払われた。区画街路は幅員が8m、6m、4mの3種類からなり、幹線街路の美観を保持するために設けられた通路（幅員1.5～3.6m）は、歩行者専用道路の役割をもたせ、配電線その他の供給施設を収容するものとされた。

公園は帯状の児童公園および散策公園が計画されたが、これは地区を南北に走る高压送電線の線下地を利用しようとするものであった。排水は、地区内の汚水が周辺農耕地に影響をおよぼさないよう各道路にコンクリート側溝を設け、雨水とともに排水管（30～100cm）による矢上川放流が決まった。



施行後の土地利用区分は道路18.7%、公園3.7%、その他が宅地であった。なお宅地の利用は集合住宅地、独立住宅地（個人）および施設用地の3種に分けられ、施設用地はショッピングセンター、小学校、幼稚園および医療施設が予定された。ただし小学校用地は特に設定せず、既存の野川小学校の拡充または新設用地に充当するため、保留地の一部を留保する形がとられた。集合住宅を含めた戸数は約800戸、人口3000～3500人の収容を予定した。平均減歩率は37.6%、総事業費は8200万円で、全額を保留地（4万9286㎡）の処分金で賄うこととされた。なお当初の計画では借入金を計上した資金計画が組まれたが、既述したように組合と当社の関係が一括代行方式によることとなったため、当社は総額を変更せずに「借入金利子」を返上し、組合の協力を謝意を表明した。

事業実施の経過

昭和34年5月24日、野川第一土地区画整理組合第1回総会が川崎市立野川小学校で開催された。当日の出席者は組合員108名中、本人出席36名、委任出席57名の計93名であった。地元発起人代表中里清次の司会のもとに始まった総会は、組合員の資格をもつ当社常務取締役馬淵寅雄を議長に選出し、上程された「第1号議案 組合役員の選挙」と「第2号議案 評価員の選任」の二つの議案を審議した。その結果理事8名、監事2名の組合役員と評価員の3名を決定した。選出された組合役員と評価員は次のとおりであった。

組合員から選出された理事 ……中里清次、渡辺芳雄

白井重好、馬淵寅雄[○]

〃 監事 ……小泉 茂
 〃 評価員……川名一夫、手塚延治
 組合員以外から選出された理事 ……持田栄吉、赤木幹一[○]
 梶浦重雄[○]、成田嘉正[○]
 〃 監事 ……桜井英記[○]
 〃 評価員……石川国作[○]
 (注)○印は当社の関係者

組合役員は、組合員の資格をもつ理事、監事とそれ以外の理事、監事が同数で、当社の関係者が半数を占めることとなった。

組合員以外からの役員が半数なのは、もとより定款の規定によるが、これには野川以後に備えて地元と当社がともに学ぶ機会にしようとの意味が込められていた。すなわち新都市建設の第一歩となる野川第一地区の土地区画整理事業は、地元にとっても当社にとっても初めてのことであり、役員参加によって得られた経験を今後に役立てようとの趣旨であった。この趣旨に基づいて、地元より選出されたのが川崎市議会議員（当時）で宮前開発協議会会長の持田栄吉であった。また当社からは、衛星都市建設部長の赤木幹一ほか技術課長の梶浦重雄、土地課長の成田嘉正、それに顧問の桜井英記が役員となった。

一方、当社常務取締役の馬淵寅雄は、あえてみずから組合員となって事業に参画し、この事業にかける当社の意気込みを示したのである。

組合員以外から選出された評価員石川国作は、先に当社が招いた農地法の専門家で、学識経験者としての選任であった。

役員の選出を終えた組合は34年6月3日、第1回理事会を開催し理事長に馬淵寅雄を、また理事長代理に赤木幹一をそれぞれ選出した。そして組合設立に尽力した組合員木島栄次郎と同じく亀ヶ谷武重の2人を相談役に委嘱し陣容を整えた。

ちなみに、理事長や理事長代理に当社役員またはその関係者が就任したのは、野川第一土地区画整理組合の事例が最初にして最後で、以後設立された組合にはその例をみない。その意味で野川のケースはきわめて異例なものとなったが、前記組合員以外の役員規定とともに、これには地元の積極的な協力があったことを銘記しておきたい。

＊土地区画整理組合事務所スケッチ(1)

35年の社内報『清和』は土地区画整理事務所の活動を次のようにスケッチしている。

事務所の人たちには、決った日課というものはない。これは数年にわたって常に順序よく、また忍耐強く、多くの問題を処理しながら、一つの仕事を完成するのだからである。それが区画整理事業という仕事のむずかしさでもあり、また面白さでもある。

まず、所長は、綿密に立案された作業工程に基づき、所員と打合わせ、指示することから始まる。区画整理というのは公共事業であるから常に関係諸官庁と密接な連絡をとって、仕事を進めているので、これら関係官庁へ打合わせに出かけることが多い。

地元組合員が時々みえるので応対する。農作物の除却とか、換地の問題について、組合員のところへ交渉に出かけなければならない。そんなわけで、所長の椅子は殆んど暖まることがない。工事現場の見廻り、見学団体の案内、本社との仕事の打合わせ、他の地区の区画整理事業化の推進運動などで、テンテコ舞いの忙しさのうちに一日が終ってしまう。

庶務関係の仕事を手主に引受けている者は、まず仕事の開始前に、所長と打合わせをする。とくに近日中に、大金を支出する場合などは、明日までに用意できるように手配する。また日常のわずかな準備金を、なんとかやりくり算段しなければならないので、たいへんなことである。

組合総会を開催する場合には、まさに八面六臂の活躍が開始される。会場の借受け、警察への届出、総会開催通知書の作成・発送など、その他、細かなことまで実に手際よく片付けてしまう。一日の仕事が終る頃、経理帳簿をしめて、重要書類は全部防火倉庫に納め、また事務所の戸締まりや、防火上の注意をして、一日が終る。

※土地区画整理事務所スケッチ(2)

工事関係の仕事をしている者は、日課に
いささかの違いがあるが、工事現場を一巡
して進捗状況を確認することから始まる。

巡回の結果、小さなミスならばただちに
修正させるが、問題がある場合には、所長
および工事請負人の責任者と打合せて、
適切な処置をとる。工事の出来上がった部
分については、設計どおり出来上がったか
どうか、調査して確かめる。この出来高に
より、月末の支払金高を計算する。

コンクリートなどの製品が入荷するとき
には、請負人の検収に立ち会う彼らは、緩
行急行自動選別式の踏切遮断機のように、
不良品を正確に選別してしまう。工事の出
来具合をよく見ている、現場とよくマッチ
しない部分については設計変更すること
になる。ヒゲモジャの、おっかねえおっさん
たちでも、彼らにかかると型なしである。

しかし、彼らにも苦手はある。それは台
風である。この現場には、大きな築堤があ
るので、豪雨のおそれがある時には夜中
でも、常に現場を廻って、状況に応じて、迅
速かつ適切な手段により被害を、また地区
外の土地への影響を、最小限に食い止めな
ければならない。

事業は、同年6月13日開催の第2回総会で、①34年度事業予算、
②保留地取扱規程、③組合事業代行委託、④保留地の位置を決定し、
実質的なスタートを切ることになったが、これより先同年5月27日、
当社は常務会で野川第一土地区画整理事業の代行受託を決定した。

なお保留地取扱規程は、保留地の取扱いおよびその処分の方法を
次のように定めた。

- 1) 保留地は、本組合の事業代行の受託人に対し、その事業の代
価として引き渡す。
- 2) 保留地の引渡し時期は、事業代行受託人が受託事務を完了し
たときとする。

つまり、代行契約との関連を考慮して、保留地取扱規程が定めら
れたのである。そして総会は、事業の委託先を「東京急行電鉄株式
会社」と決定した。これによって組合と当社の事業代行契約は、総
会後の6月23日締結された。

こうして組合から事業を受託した当社は、同月宮前開発事務所内
に「組合事務所」を開設、所長以下7名の事務員を配置すると同時
に、土木工事の指名競争入札を実施した。その結果東急不動産㈱が
落札し、同社の建設工事が工事を担当することとなった。ちなみ
に、建設工事は34年11月、東急不動産㈱から独立して東急建設株
式会社となり、以後当社は、代行する工事面を同社に特命発注する
こととなるのである。

かくて34年6月30日、組合と当社の共催による起工式が、施行区
域内の野川字西耕地で挙行された。

式典には社長五島昇、理事長馬淵寅雄ら当社および組合関係者の
ほか、神奈川県、川崎市の来賓を迎え、総勢300名が参集してその壮
途を祝った。式典後の直会(なおりい)の席上、理事長馬淵寅雄は組
合を代表して次のような挨拶を行った。

「本日こうして起工式を実施する運びとなったのは、組合員とし
て感慨ひとしおのものがあります。組合運営については、本事業
完成までの一切を東急に依頼し、代行してもらうことになります。
完成の暁には“なるほど立派だ”と皆さま方のおほめをいただい
けるものと確信しております」

ついで事業代行者となった当社社長五島昇は、

「私は、当区画整理にあたって、“事業代行者”という言葉があま

り好きではありません。なるほど、当社は一地主にすぎませんが、代行者という生やさしい考えで、この事業を推し進めているわけではありません。昭和28年に五島会長が当地で地元の人びとに呼びかけて以来、足かけ6年、新都市建設は当社の長年の夢であったわけです。ようやくその緒についたばかりで、当社は、この事業の直接の責任者であると自負しています。そのためにもこのモデルケースを立派なものにしたいと思っています」

と、当社の決意と意欲を披瀝した。

また来賓の神奈川県知事内山岩太郎からも次のような祝辞が寄せられた。

「この時におきまして、川崎市野川の地元関係者、市ならびに東京急行電鉄株式会社その他関係方面の建設的な熱意により、幾多の曲折を克服して今日の式典開催の運びになりましたが、これを契機に、比較的開発の遅れている川崎市北部に健全な田園都市的住宅地が誕生することになり、住宅問題の解決、ひいては首都圏整備の施策に寄与する意義はきわめて大きいものがあります」

こうして事業に着手した野川第一地区の区画整理事業は、同年8月より土木工事を開始した。丘陵地とはいえ、比較的平坦地の多かった同地区の工事は、その後順調に運び、同年末進捗率40%を記録し、翌35年3月には80%に達した。そしてこの間、農作物の移転除却、地藏堂の仮移転および電柱の移設などが行われた。

また施行地区と梶ヶ谷方面を結ぶ取付道路の設計について検討が重ねられる一方、野川土地改良区の承認のもとに、関連する35号道路の接続に必要な地区外用地の買収が行われた。さらに梶ヶ谷取付道路（幅員8m）の工事は（株）大山組が落札し、35年2月工事が着手された。

換地設計にともなう作業は、第4回理事会（34年10月）の方針決定から始まったが、当社はこれより先の32年、東京都の市街地区画整理の経験をもつ大部晃を招き、当社職員の業務指導にあたらせた。

その結果35年3月、土地評価基準および路線価算定基準を決定し、同年5月開催の第3回総会に仮換地案を上程した。しかしその作業は、丘陵地を対象とした評価の手引書あるいは適当な参考事例が見あたらなかったこと、また工事設計から換地設計にいたるすべてを自前でやったことなどが原因して、担当者を悩ませるものがあった。

*土地区画整理事務所スケッチ(3)

換地関係の仕事をしている者は、区画整理事業では、どうしても、工事関係の仕事が表面に表われるので、陰にかくれてしまう。そのため、なかには、工事のみがこの仕事のほとんど全部だと思っている人もあるらしいが、とんでもないことである。

この連中の仕事は、その日の仕事内容の打合わせで始まる。換地の仕事には、技術的または法律的に問題点が多いので、工程の進み具合を考えて、あらかじめ予想される種々の問題を解決しておかなければならない。かつて、横浜市換地課に勤務されていた、区画整理のオーソリティ、高橋囑託の力も大いに発揮される。また関係諸官庁や柴田法律事務所などにも問合わせられる。

こうして問題が解決すると、終日、計算機を廻したり、ソロバンをはじいて、換地に伴う種々の計算をする。計算および製図は、すべて、共同作業である。1人が計算すると、次の者が検算し、さらに次の者が計算の結果を次の計算書に写す、といった具合である。この仕事には、べらぼうな量の計算を伴うので、時には、長期にわたり、超過労働が続くことがある。

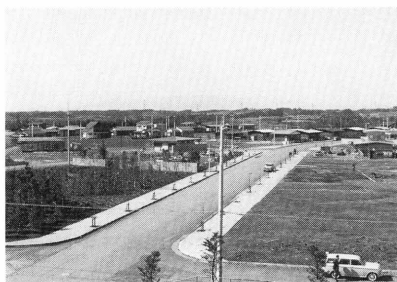
※8 仮換地指定とは、土地区画整理法第98条の規定に基づいて換地処分の前に行われる処分、施行地区内の整理前の土地について、仮の換地位置を定めることをいう。

仮換地が指定されると、整理前の土地について使用収益する権限が、仮換地指定の効力発生の日から、換地処分の公告がある日まで、指定された仮換地に移行する。

換地処分は、換地計画に係る区域の全部について、土地区画整理事業の工事が完了したあと遅滞なく行われるもので、通常は指定された仮換地がそのまま、換地処分の対象になることが多い。つまり換地処分によって仮換地が確定したものになる。

換地処分をした場合、施行者は遅滞なくその旨を都道府県知事（政令指定都市の場合は当該市長）に届け出なければならない。また都道府県知事はその旨を公告することになっている。

換地は、公告のあった日の翌日から整理前の土地とみなされ、換地について権利を有する者はその土地について、権利を行使することができる（土地区画整理法第103条および第104条参照）。



区画整理を終えた野川第一地区

仮換地案は総会で決定され、ただちに仮換地指定通知書^{※8}が発送された。ところが、仮換地を不服とする特殊事情者が通知書の受取りを拒否したため、ふたたび組合と特殊事情者の話し合いが行われた。

しかし協議は不調に終わり35年7月、組合は土地区画整理法第77条に基づく直接施行認可申請書を川崎市長宛に提出することになった。特殊事情者所有の農作物等について、組合がみずからそれを移転除却し、未工事の状態を解消することにしたのである。

この問題は結局、区域外の当社買収地との土地交換によって解決をみたが、この間工事は中断状態となり、仮換地指定にともなう土地の使用開始は一部で延期された。しかし問題の解決によって同年8月、未了部分の工事にかかり、同年末土木工事の全部を完了した。

また道路の築造とともに、幹線街路には柵の木とプラタナスが植えられた。

他方当社は、事業代行契約に基づく事業決算を組合に報告し、35年12月第1回目の保留地2万2479㎡の引渡しが行われた。

換地計画は翌36年3月5日の第4回総会で決定され、同年10月の換地処分登記および清算事務によってすべての業務を完了した。また換地処分にともなう確定測量は、有限会社森下測量に委託して行われた。町名はこれまでと同様「野川」の地名が使われることになった。

以上のようにして事業のすべてを完了した野川第一土地区画整理組合は、36年12月12日の第5回総会で解散を決議し、同時に竣工式を挙行した。事業期間は組合設立認可後から数えて2年8カ月であった。そして野川第一地区の区画整理事業は、以後に実施された土地区画整理事業のヒナ型となったのである。

なお組合の解散認可は、公共施設の引継ぎを終えた37年3月20日であった。

2 順調に進められた恩田第一土地区画整理事業

野川第一地区について実施された恩田第一地区の土地区画整理事業は、全員同意によって組合設立となった経過が示すように、地元の全面的な協力を得て順調なスタートを切り、短期日のうちに完了

することができた。しかしこの背後には、骨身を惜しまず活躍した地元役員のいたことを銘記しなければならない。

施行地区は国鉄横浜線長津田駅北東2.5kmに位置し、町名は横浜市港北区恩田町字榎久保および地嶽田の各一部で、面積は27万3754㎡（8万2811坪）であった。地形は多摩丘陵に属し、地区の西側にひろがる水田地帯には恩田川の支流にあたる水路が流れ、東側の境界線は標高60～66mの尾根状になっていた。このため標高差は最大40mにもおよんだ。

交通は北側境界線に沿って2級国道東京・沼津線が走っており、当社バスが溝ノロ方面と長津田を結んでいた。

開発前は山林原野が87%を占め、農耕地は北側の国道沿いの低地にわずかにみられる程度で、山林には松、杉などの用材が数多く植えられていた。

第3ブロックで最初の事業地となったのは、買収地が57.5%と比較的まとまっていたためである。組合の設立を目的とした発起人会の結成は34年8月のことであった。

組合設立発起人会（代表土志田清助）は、発足と同時に恩田町をはじめ成合町など五つの町名にわたる区域、つまり第3ブロックのほぼ全域に相当する地域を対象とする土地立入認可申請を横浜市に提出した。

申請は同年10月に認可となり、ただちに測量が開始された。しかし施行地区は前記の範囲にしばらくは、翌35年3月その公告が行われた。組合設立発起人会はまもなく定款および事業計画に関する同意



開発前の恩田第一地区



野路久治



森貞治

書取得を開始し、全権利者34名の同意を取り付けた。そして同年6月6日横浜市に対し、恩田第一土地区画整理組合設立の認可申請を行った。

しかし全員同意は、まったく問題がなかったというわけではなく、みずから説得にまわった地元役員の活躍に負うところが大きかった。この辺の事情について、当時、恩田第一地区の組合理事を務めた野路久治は次のように述べている。

「区画整理組合の設立認可申請を横浜市にだしたところ、横浜市の方では恩田第一地区よりも前に設立認可申請書をだした荏田第一地区がスムーズに進まなくなっていることもあって、組合員全員の同意をとれということになった。そこで反対者への同意の説得に当たったんです。その結果この人たちも軟化し、最後には条件付きで賛成したんです。その条件というのは区画整理をしたあとに農耕地もいくつかつくり、そのブロックには黒土を盛れというものでした」

また開発委員の一人森貞治は自ら当社職員を先導し、同意を渋る地主の説得にその労を惜しまなかった。

申請を受理した横浜市は、同年8月事業計画の縦覧を実施し、さらに神奈川県農業会議の「周辺農地、特に西側の水田に対する悪影響、すなわち汚水および土砂の流入等の被害防止について、充分なる措置を講じ施行するにおいては認可相当と認める」との答申と設計に関する建設大臣の認可を得て36年4月1日、組合設立を認可した。

こうして発足した恩田第一土地区画整理組合は同月22日、第1回総会を横浜市立田奈小学校で開催した。出席者は組合員38名中本人出席12名、委任出席22名で、議題の組合役員11名（理事9名、監事2名）と評価員3名を決定、翌5月15日開催の第1回理事会で発起人代表の土志田清助を理事長に選出した。組合事務所は区域内の恩田町4252番地に置かれた。

また事業実施について必要な事項を決めた第2回総会は、同年6月23日万福寺において開かれ、年度予算、保留地取扱規程および事業代行契約等の内容を審議し、つづいて組合は当社との代行契約を締結した。

起工式は翌7月20日、地獄田に面する施行地内で挙行し、社長五



第1回総会が開かれた田奈小学校

万福寺における総会風景



島昇は次のように挨拶して事業にかける地元の期待に応えた。

「東急は、現在野川地区につづいて、この恩田地区の区画整理を行おうとしている。これは40年前、東急創業期の田園調布の区画整理に匹敵する。また、第2の“東急”建設ともいべき大井町線の延長もすでに免許になり、第三京浜国道、東海道高速道路案（東名高速道路）もこの付近を通っているの、この地域の前途は洋々たるものがある」

また横浜市長半井清も、当地区の区画整理事業を歓迎し、大要次のような祝辞を寄せた。

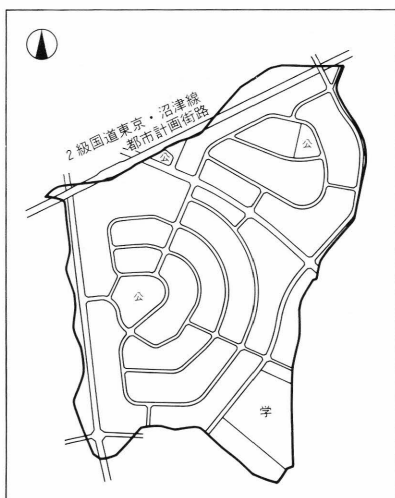
「当地区が無秩序に膨張していくのを防止し、道路や公園を整備して、災害を防止、環境衛生、交通、美観づくりを始められたことは、当地区の将来のために誠に時宜を得たものと深く敬意を表する。さらに、当地区の周辺地区にも、陸続と土地区画整理組合を設立する気運が起こっていると聞きおよんでいるが、この意味では、当組合は横浜市の周辺開発の先駆となるべきものであり、その事業の成果は注目に価する。本市としても、いろいろの面でできるだけ協力をしたいと考えている」

事業計画は別掲図(次頁)のように、西側の低地に設けられた公園(6674㎡)を中心に放射状の道路とこれを円形状に結ぶ街路網とした。また都市計画道路2級国道東京・沼津線の一部を取り入れ、区画整理道路とは立体交差が予定された。整理後の土地利用は道路18.2%、公園3.4%および1校分の小学校用地^{※9}を確保した。住宅戸数は約300戸を予定し、人口は1200~1500人を収容するものとされた。

※9 小学校用地はその後に区画整理を実施した恩田第三地区の保留地と交換し41年6月横浜市立田奈小学校つつじが丘分校が建てられた。



恩田第一地区の起工式会場



恩田第一土地区画整理計画図



区画整理を終えた恩田第一地区

起工式後の事業は山林立木の伐採、土木工事から始まり、37年8月の第3回総会で2級国道東京・沼津線等に関する設計変更をしたうえで、同年12月仮換地指定を決定、翌38年12月換地処分という順調な経過をたどり、39年11月26日開催の第9回総会で組合の解散を決議した。

一方、事業内容では「極力自然の風致を保存する」という設計方針をとったため、地形の変更は土地利用に必要な最小限度にとどめられ、公園予定地ばかりではなく宅地にも数多くの樹木、樹林が存置ないしは移植された。

また2級国道東京・沼津線の道路用地の確保にともなう公共施設管理者負担金の交付および未開地における区画整理道路との立体交差は、いずれも初めてのケースとあって、国道の改良工事を実施した横浜市などとの協議が重ねられた。しかし、これについてはのちに事業実施となった恩田第二、下谷本西八朔地区の区画整理とも関連するので、次章で改めて記述する。

なお換地処分にともなって決められた新町名「つつじが丘」は横浜市の指導と決定によるものであるが、組合では開発前にみられた“山ゆり”“榎”などの植物の名前から、新しい街にふさわしいいくつかの町名候補をあげた。

総事業費は7913万円、減歩率18.46%、公共用地率は21.6%、公園3カ所を整備した。

3 難航した荏田第一土地区画整理事業

組合設立の経過

新都市3番目の区画整理が行われた荏田第一地区は、当社大井町線（当時）溝ノ口駅西南6.5km、国鉄横浜線長津田駅北東6km、つまり多摩川西南新都市計画区域のほぼ中間に位置していた。施行地は早淵川流域の水田地帯に囲まれた標高20～55mの丘陵地で、地区の北側の平坦地を走る2級国道東京・沼津線と東側を南北にのびる県道荏田・小机線が主要道路であった。区域内の土地利用は宅地5%、農地29%、山林38%、その他からなっており、道路沿いに多数の既存集落がみられたのが前記2地区との大きな違いであった。施行面

積は29万7175㎡（8万9896坪）、土地所有者は組合設立当時105名で、丘陵地に分布した当社の買収地は地区面積の51%を占めた。

当初の事業計画では整理後の利用区分を道路19.2%、公園3%、水路1.5%、および宅地76.3%（内保留地18.5%）と定め、平均減歩率23.0%、総事業費は7680万円であった。住宅は約350戸を予定し、収客人員は1400～1700人と見込まれた。

区画整理は、荏田上部開発委員会と当社との土地取りまとめ契約後の32年8月20日、山内小学校荏田分校での地主説明会に始まった。当日参集したのは横浜市議会議員の松沢由貞、港北区役所山内出張所長ほか地元関係者約50名で、当社からは土地および技術の各課長らが出席、開発の必要性と区画整理のあらましが説明され、当社は実施にともなう諸準備について地元の協力を要請した。その結果測量および立木の伐採などを行うことで意見が一致し、同年9月土地立入認可申請書が横浜市宛に提出された。申請は翌月認可となり、当社は測量結果をもとに横浜市換地課と施行範囲について検討を開始した。

ところがこの段階で、①布川（水路）以北の大山街道（2級国道東京・沼津線）まで範囲に含めるか否か、②含めた場合横浜市の外郭環状線と2級国道東京・沼津線（現国道246号線）の取扱いをどうするかが問題となった。

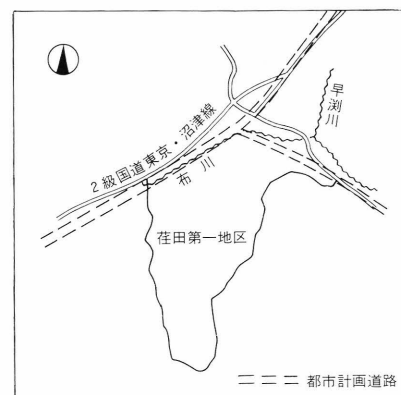
これらの道路を含めた場合、減歩負担の増加が懸念されたからである。市の外郭環状線は県道荏田・小机線側に予定された都市計画審議会で手続き中の都市計画道路で、2級国道東京・沼津線については蛇行する現行路線とは別個に直線ルートによる計画が建設省の手で進められていた。

このため、施行範囲の検討にあたって、横浜市および建設省と協議が行われた。双方の当局は他の事例などから、減歩負担にはさしたる影響はないとの見解をとり、道路を含めた区域決定を主張し、結局2本の計画道路を含めて施行地区が決められた。

そこで当社は、減歩負担の増加を覚悟したうえで、2車線の国道計画についてあえて異論をはさみ、建設省に対して4車線（幅員18m）道路への変更を申し入れた。2車線の道路では将来、新都市における交通需要に対処できなくなるとの判断をしたためであるが、狭幅員長距離建設の考え方に立つ建設省は現行の計画に固執して折衝



開発前の荏田第一地区



荏田第一地区と開発前の道路状況

は難航した。

しかし交渉過程で、横浜市と地元の有志が当社の意見に同調するところとなり、当時の建設大臣河野一郎に対する陳情が行われた。その結果最終的には、建設省もこの考え方を受け入れることになり、横浜市部分の国道改良工事は幅員18m 4車線道路で実施されることになったのである。これについては、「地元が大きな道路をつくってくれといっているのに、何も小さな道路をつくることはない」とする建設大臣の鶴の一声があったといわれる。

ところが、これを聞いた地元住民の一部から「都市計画道路は、本来、国または地方公共団体がその自費で建設すべきもの、それを地元の減歩負担でつくるとは何事か」という意見がだされ、順調にいくかにみえた当地区の組合設立は一転して、以後、予想外の展開をみせる結果となったのである。この背景には、当時あまり知られていなかった区画整理に対する誤解、計画を半ば強引に進めた地元の委員および当社に対する根強い不信感などがあったようである。以下、難航した荏田第一地区の組合設立およびその後の事業運営をたどってみる。

地元の異論を懸念した当社は関係当局との協議を進める一方、地元の協力体制を得るため33年5月12日改めて荏田上部開発委員会に対する説明会を実施し、開発の趣旨、グリーンベルト構想と鉄道計画との関係などを説明、地元の理解を求めるとともに鉄道開通後に備えた区画整理の必要性を訴え、さらに地主総会のための運営委員の選出を要請した。

その結果12名の運営委員が決まり、同月19日第1回地主総会が横浜市立山内小学校荏田分校で開催された。

総会には地元関係者52名と市および当社の関係者が参集し、組合設立の可否を問う地元説明会の実施と17名の委員からなる組合設立準備委員会の設置が決まり、当社もこれに参画した。

地元説明会は翌20日より中宿、原根、上宿、池尻および小黒の各地区で実施された。説明会では、①公平な換地設計により換地は原位置換地とし、宅地の減歩は最小限にする、②家屋の移転はできるだけさけ、農耕に支障ないよう工事を施工するなどの要望・意見がだされたが、組合設立については上宿および小黒の両地区を除き、全員賛成のもとでこれが承認された。上宿が組合設立を承認しなか

ったのは中途退場者がでたためである。また小黒では国道をめぐってその扱いが決まらず、これが決議を見送った理由であった。

ところがこうした動きのなかで、地元の一部から「荏田地区の区画整理は初めて聞く話」との声があがり、反対の動きが表面化するにいたった。

このため組合設立準備委員会は33年7月、異を唱える地元住民を対象にした説明会を実施、事業計画、地区の範囲の決め方などの説明を行い、改めて区画整理に対する協力を要請した。しかし話し合いは、①水田、苗代等の農地がつぶれる、②都市計画道路を組合員負担で行うのは納得できない等の意見がでて、その対立を浮きぼりにした。

しかし組合設立準備委員会は、翌8月21日第2回準備委員会を開催し反対意見には設計変更で臨む方針を固め、原案による施行区域の設定と、松沢由貞ほか7名の組合設立申請人を決定、同意書の取得を開始した。

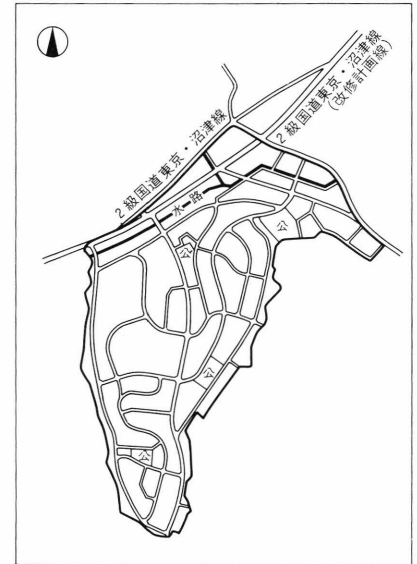
しかしこの同意書の取得は区画整理に異を唱える一部住民を刺激する結果となり、これらの住民は「民有地を含めた区画整理は、農耕に支障があるので区域から除外せよ」と主張し、この旨を横浜市に陳情、さらに「計画図はみせたが、定款、事業計画はみせてくれなかった」と同意書取得のやり方を問題視するにいたったのである。

これに対し準備委員会は、名称を「組合設立発起人会」と改める一方で、組合設立に必要な区域公告の申請手続きを進め、あわせて同意書の取得に力を入れた。その結果、保留中の小黒地区の組合参加も手伝って同意書取得は急速に進み、一部住民の反対にもかかわらず、33年10月には権利者総数の90%、総地積にたいしては94.5%の賛成を得るまでになった。

こうして発起人会は、行政当局との設計協議を終えた34年5月25日、横浜市長宛荏田第一土地区画整理組合設立認可申請書を提出した。

申請書を受理した横浜市は首都圏整備委員会宛に近郊地帯における穴あけ、つまり市街化許容地区の有無についてその意向をたしかめ、さらに神奈川県農業会議宛に意見書の交付を求めた。

その結果34年9月、「鉄道駅を中心に概ね1kmの範囲で市街化許容区域」とする旨の首都圏整備委員会の回答を受け、さらに同年10月



荏田第一土地区画整理計画図

県農業会議から「周辺農地への悪影響、特に灌漑排水路、農道ならびに下流農地への汚水、土砂の流入等による被害防止に充分なる考慮を払い施行するにおいては認可相当」との意見を受けたのである。

こうして横浜市は10月26日、次の手続きである事業計画の縦覧を市建設局および山内出張所の2カ所で実施した。

ところがこれを機に、反対の動きは一段と活発化し、期間中25件の意見書が提出されてその論点が明らかにされた。意見書の内容はいずれも共通するものが多かったが、要約すると次の3点に絞られた。

- 1) 2級国道東京・沼津線はつけ替えをやめ、狭幅員による現国道の改修に止め、工事は国庫をもって施工せよ。
- 2) 東急買収地以外の民有地を含めた区画整理に反対する。
- 3) 計画道路によって宅地および農地が分断されるほか、減歩または縄延びの没収により農業経営は重大な支障をきたす。

そして上記の意見書を提出した地元住民は、翌11月54名の署名をたずさえて意見書を追加した。

その要旨は、①同意書の取得時と縦覧時の説明が食い違う。たとえば「宅地は減歩なし、金銭支払いもない、農地は尊重する」との説明により同意した者がいる。②「未買収地を含めた区画整理は、地元から自然にでた話ではない」などの意見を述べたうえで、改めて未買収地を含めた区画整理に反対を表明、先に提出した同意書はこれを取り消すとしたのである。

これに対し発起人会は、意見書は区画整理に対する誤解に基づくものとして宿、原根地区の説明会を実施し、横浜市も意見書提出者を対象とする説明会を開催した。

しかしこうした努力にもかかわらず説明会は、発起人および市の説明とに相違があるとの疑義を生み、35年2月改めて横浜市による区画整理説明会が行われた。

だがこの説明会でも「同意書取得は連日長時間にわたり、精神的、体力的にたえかね、農作業に差し支える状況のなかで止むなく承諾したものもあった」との証言がでる有様で、事態はいっこうに好転しなかった。

このため発起人会は組合設立認可の促進を訴えて同年3月市宛の陳情書を決議し、60余名の署名をもってこれを提出した。

ところが未同意となった地主24名は、これに対抗するかのように横浜市および建設省に対して、区画整理反対の陳情を行うとともに、市長宛意見書に関する補充説明書を提出し、農地の保全および市費施行による道路・水路の整備を要求、事態は泥沼の様相を呈するにいたった。

ここにおいて事態を憂慮した建設省は、35年6月横浜市に対して、①同意書の取得方法、②用途地域指定申請の有無など5項目にわたる照会を行った。

これに対して横浜市は、①同意書取得は必要書類を提示して行われたと認める、②できるだけ早い時期に用途指定の申請を行う、③鉄道路線は近く免許の見込みで早急な区画整理計画の確立が望ましい、④都市計画道路については公共施設管理者負担金の支出ないしは助成を考えている、などと回答。その一方で未同意地主から提出された意見書補充説明書をめぐり、組合申請人および当該地主を数度にわたって招集し、紛争打開をはかったのであった。

しかし解決の糸口は見あたらず、いたずらに時間を費やすのみの事態がつづいた。このため横浜市は、意見書の処理をこれ以上引き延ばせないと判断、36年2月8日未同意者との最終会合に臨んだ。

席上、市の換地課長は、「反対派が主張するように、東急の買収地だけの区画整理は都市計画上困難である。本市としては申請どおり認可しなければならないので、この件の話し合いは今日を最後に終わらせたい」と発言、未同意者個々の反対理由を聞いたうえで次のように締めくくった。

「区画整理は東急という営利資本の利益のためではなく、公共の利益のために行うものである。各位の意見は事業計画に取り入れられる趣旨のものでないので、意見書は不採択として認可事務を進めたい」

おさまらない未同意者側は、市の取扱いを不当なものとして神奈川県行政監察局長宛に苦情の申立てを行った。

しかし横浜市は36年3月8日、法20条に基づく意見書不採択を未同意者側に通知するとともに、荏田地区の住居指定(同年3月25日)および設計に関する建設大臣の認可など手続き終了後の36年6月10日、荏田第一土地区画整理組合の設立を認可、同月15日これを公告した。

＊10 この間、市の処分を不服とする未同意者18名は、意見書不採択の通知を受けるとただちに神奈川県知事宛に処分を不当とする訴願書を提出した。しかし横浜市は、これに対して次のように反論したのであった。

「当地区の土地区画整理事業は、行政または地方公共団体が直接施行することは、もっとも適切な方法であるが、本市の財政上および組織上の問題から遺憾ながらその実施は困難である。しかしながら、土地区画整理事業は上記の方法によらなくても、組合施行により充分その目的を達成することが可能であるとともに、一面、組合員の自主的な運営が期待できる点でもっとも優れた方法であると考えられる。土地区画整理組合は法第22条の規定により公法上の法人とされており、公共事業の施行者としての使命をもつもので、営利事業を行うものではない。本市としては、組合事業が円満に、しかも公正に遂行されるよう指導および助成を行うものであって、農民を苦しめ営利事業を支援しているという訴願人の主張はあたらない」

組合設立後の事業

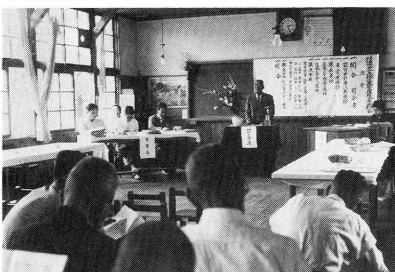
昭和36年7月1日、荏田第一土地区画整理組合は山内小学校荏田分校での第1回総会で組合役員、評価員を選出して事業のスタートを切った。理事長には発起人代表の松沢由貞が就任した。ところが組合の設立認可を不服とする未同意地主はなおも法律論争を展開し、同月10日神奈川県知事宛に「組合設立認可取消しの訴願書」を提出し、事業計画は実質上法令に違反しており当地区の市街化は適当ではない、と主張した。このため横浜市は改めて「この事業は営利事業ではなく、公共施設を整備改善することにより住民の利便と公共の福祉を達成しようとするもので、組合は地元権利者と東急が共同で設立したものだ」と反論、なおも未同意地主と市の争いはつづけられた。

一方、組合は同年10月の第2回総会で事業予算、保留地取扱規程および事業代行契約等を議決し、当社との契約を終えた36年12月16日起工式を挙行了した。しかしその後事業は未同意地主から相ついで提出された総会議決事項の取消し、事業計画変更認可処分の取消し、および組合の事業内容に対する検査請求などによってしばしば停頓し、当初の計画は大幅に狂ってしまった。

このため組合は未同意地主との話し合いに力を入れ、その解決に努力した。その結果、両者は39年6月にいたって懸案となっていた換地評価の見直しおよび2級国道東京・沼津線の用地の提供にともなって交付された公共施設管理者の取扱い等について合意に達し、長年にわたる未同意者問題に終止符を打ったのである。合意事項は次の4項目であった。

- 1) 区域を平坦部分と丘陵部分に区分し、換地、評価、清算等の処分内容を見直す。
- 2) すでに事業計画に組み入れられた公共施設管理者負担金は、国道が通過する平坦部分の事業費に充てることを原則とする。
- 3) 事業計画記載の額を上回った公共施設管理者負担金は、都市計画道路の2級国道東京・沼津線の用地提供に協力した地主に還付する。
- 4) 未同意者は訴願および行政不服審査法に基づく審査請求を取り下げ、区画整理事業に同意する。

しかし事業は換地評価の見直しに手間どり、なお4年余の歳月が



山内小学校荏田分校で開かれた第1回総会

必要であった。組合が換地処分を行ったのは43年8月、事業のすべてを完了したのは同年10月である。また総事業費は当初の計画を大幅に上回って1億9807万円を計上した。超過した事業費のほとんどは当社が負担したが、国道用地（7296㎡）の提供にともなって交付された公共施設管理者負担金は6573万2000円であった。平均減歩率は24.7%、施行後の公共用地率は道路20%、水路1.5%、地区内4カ所に配置された公園は3%、町名は「荏田町」をそのまま踏襲した。



区画整理を終えた荏田第一地区

4 野川と恩田に始まった新都市の街づくり

野川第一地区の分譲と諸施設の誘致

多摩川西南新都市における街づくりは、区画整理を実施した野川第一および恩田第一地区の土地、建物の分譲と各施設の誘致によって開始された。

野川第一地区の土地区画整理事業は、昭和35年5月仮換地指定を行い、同年末には土木工事のすべてを完了したが、これに先立ち、35年12月の定例取締役会で社有地の土地利用計画と処分方法を決定した。当社の取得面積は、地区内の公共用地を除く宅地面積の75%を占めることとなり、土地利用計画はこのうち利用可能地12万5117㎡（3万7848坪）について、集合住宅、独立（個人）住宅、施設用地に区分し、それぞれの土地利用を定めた。

各土地の利用比率は、集合住宅46%、独立住宅40%、施設用地14%で、集合および独立住宅の処分方法は次のとおりであった。

1) 集合住宅用地

川崎市、横浜市周辺の会社工場等の社宅を建設する。なお一部は、住宅金融公庫の建売住宅（テラスハウス）を建設し、建物と一括処分する。

2) 独立住宅用地

特定譲渡方式を主体とするほか、公庫建売住宅、モデルハウスを建築し、建物と一括処分する。なお特定譲渡はあらかじめ建築希望者を定め、1年以内の建築を条件に土地を譲渡する。

以上のような計画に基づき、当社は35年12月販売を実施に移したが、35年度の対象は独立住宅用地101区画（3万9283㎡）で、販売は

※11 公庫融資付きの建売住宅は、住宅難解消の一環として25年5月に制定された住宅金融公庫法によるが、同法は29年5月の一部改正によって分譲住宅への貸付けが可能となった。これは販売業者が住宅を建設する際に自己資金のほか公庫融資を受け、販売後は購入者が融資を肩代りして返済を行う方法である。

当社衛星都市建設部が直接行った。独立住宅用地101区画の内訳は特定譲渡が89区画、モデルハウスが12区画であるが、前者は買手を社員および紹介者などに特定したうえ契約書において1年以内の住宅建築を条件とした。またモデルハウスは、街づくりの一部高級化を意図したため、現在の建売り方式にみられるのとは異なり業者をあらかじめ指定し、坪当たり7万円以上の建物建築希望者を対象に土地を譲渡する、というものであった。

なお、独立住宅用地の販売は当社社員および取引関係者を対象に、口コミによる方法により実施された。

こうして35年度中に86区画の土地を契約した当社は、36年6月一般公募による公庫住宅32戸の販売を行った。これは住宅金融公庫法に基づく融資付きの建売住宅である。建売住宅の販売に先立って、当社は建築予定の換地つまり区画整理後の先買い農地について、農地法第5条に基づく転用許可申請手続きを進め、組合の換地計画決定後の同年3月9日その許可を取得した。

販売は、東急不動産に委託して36年6月10日に開始され、同社渋谷営業所および白木屋案内所で申込みを受け付け、抽選によって購入者が決められた。当時の販売パンフレットは、「野川団地」と称して次のような案内記事を載せている。

「東京急行では、多摩川西南地域に新衛星都市を実現すべく開発を続けておりますが、この野川団地も計画の一環として、第二の田園調布、日吉を目標に区画整理されたいわば『モデル地区』でございます。新都市には、新鉄道線（溝ノ口～中央林間）が貫かれる予定で、計画区域全体が開発されますと、約300万坪の近代都市が生まれることとなります。

所在 川崎市野川字西耕地3005番外

交通 東急バス上野川バス停より8分（多摩川園～武蔵小杉〈工業都市〉経由～宮崎小学校前）、東急バス馬絹バス停より10分（溝ノ口～荏田・元石川）

*建物引渡し時に武蔵小杉より当団地内にバスを開通させる予定でございます。

建物 木造レヂノ鉄板瓦棒葺平家建32戸

面積 建物44.62㎡（13.50坪）～67.76㎡（20.50坪）

土地271㎡（82坪）～536㎡（162坪）

建ぺい率 建坪3割（住居地域、空地第7種）

設備 上下水道、大谷石積、プロパンガス（集中方式）、外壁
ラワン張り、軽量鉄骨柵（道路面のみ）、コンクリート
門柱、木製門扉、造園

入居予定 昭和36年10月上旬

取扱金融機関 平和相互銀行横浜支店」

なお販売価格は、土地が平方メートル当り3800～4300円、建物が同じく1万3200円で、総額は1戸当り175万円から284万円、これらに対する公庫融資は1戸当り58～63万円であった。ちなみに公庫融資貸付けのための申込み資格は自己の居住の用に供すること、月収が融資金10万円に対し税込み5520円以上あること、などの条件がつけられた。

建物32戸はいずれも平家建てで、型式はA、B、Cの三つに区分され、建坪数と組み合わせて13B型から20A型まで9種類であった。型式A、B、Cは玄関の位置の違いによるが、間取りは現在の唱え方によれば3Kないし3LDKであった。

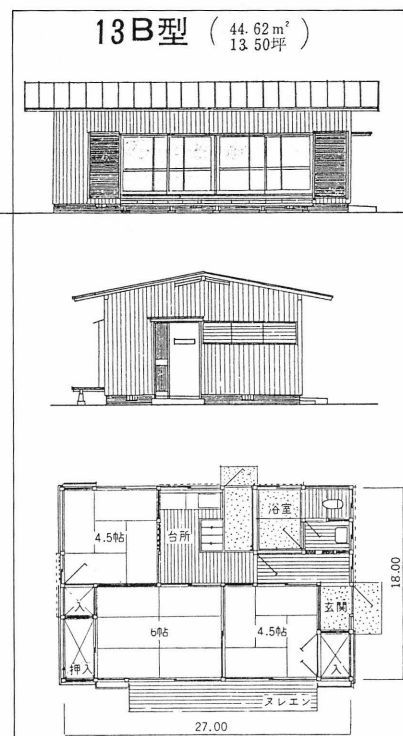
以上のような方法で実施された公庫住宅の販売は好評のうちに進められ、同月17日申込みが締め切られたが応募は予想を上回るものがあった。

住宅の入居を36年10月と予定したために、建築に着手すると同時にガス、電気、水道などの供給設備工事も実施された。

ガス供給については、東京ガスと協議したが、近くに配管設備がなかったため、団地内の当社所有地を利用して集中方式によるプロパンガス供給施設の建設を計画し、同年6月東京液化ガス㈱に施工の発注を行った。供給設備は、初め独立住宅、公庫住宅、ショッピングセンターなど131戸を対象とし、建設負担金として1戸当り3万8000円の徴収が決められた。

一方電気は東京電力と工事負担金契約（これを団地契約と称する）を締結、1年以内の供給見込み数を156戸と決め、その設備工事が行われた。工事負担金は、当社が初め325万8000円を支払い、需要戸数に応じて精算する方式が採用された。水道の供給は、地区外の既設川崎市営水道本管から分岐して行われた。

また、生活に必要なショッピング施設については、関連会社の㈱東光ストアにその出店を要請した。協議の結果、当社が建坪79.3㎡



建売公庫住宅の外観図と平面図



東光ストア野川売店

(24坪)の店舗を建設、店内諸設備を用意するなどの便宜もはかることにし、37年10月東光ストアと店舗の賃貸借契約を締結した。これによって翌11月1日まず東光ストアの野川売店がオープンし、食品、雑貨、鮮魚などの日用品販売を開始した。

医療施設は、36年土地の特定譲渡によって、内科、小児科医院など5医院を一般分譲地より若干安く販売、誘致した。また幼稚園については、用地1815㎡(549坪)を38年学校法人五島育英会に譲渡し、五島育英会は2年後の40年4月東横学園付属野川幼稚園を開園した。

野川団地への交通は、公庫住宅の販売パンフレットで明らかにされているように、36年9月1日武蔵小杉～野川団地間のバス路線が開設された。バスの一日の運行回数は朝夕のみ7回で、52分間隔で運転、東横線武蔵小杉までの所要時分は21分であった。

以上の諸施設の誘致および整備とともに進められたのが、大手有名会社の社員用住宅用地の販売である。これは日本航空㈱に譲渡した個人用住宅地を除き、集合住宅用地が中心であった。その主なものに次の各社があげられる。

35年	東京芝浦電気	5,937㎡
36年	アラビア石油	10,443㎡
	富士写真フイルム	9,673㎡
	日本電気	6,430㎡
	東亜石油	5,458㎡



空から見た野川団地

37～38年 千代田生命	5,937㎡
富士写真フイルム	5,266㎡

これら集合住宅用地には、家族寮など社員向けの3～4階建て鉄筋コンクリート住宅が建てられたが、その土地の譲渡にあたっては、①1年以内に住宅を新築する、②建築は当社を経由して東急建設(株)に発注するという条件がつけられた。

また富士写真フイルム(株)の住宅建設にあたり、初めて住宅信託^{※12}制度が採用された。

集合住宅用地の販売は、東急不動産の仲介、あるいは当社の直接販売によって行われた。ちなみに当時の販売価格は平方メートル当たり平均4000円(坪当たり1万3200円)であった。

以上述べたような販売活動によって、野川団地内の当社社有地は38年度末の時点でその88%が処分された。

恩田第一地区の分譲

恩田第一地区の場合は仮換地指定後の38年2月、早くも105戸の公庫住宅販売が開始されている。同地区の街づくりは野川を模したものであったが、土地利用形態は野川に比べ個人住宅が多かった。

38年2月の当社常務会は恩田第一地区の土地処分について議決し、対象面積16万3137㎡(4万9349坪)について個人住宅用地70%、集合住宅用地13%、施設用地17%とする内容の土地利用計画を定めた。

売出し方法は野川と同様、公庫分を除き特に宣伝せず、申込み者に対し直接販売を行うこととした。販売にあっては、「転売を認めず、3カ年以内に自己の住宅用地として利用すること」を条件とし、支払い方法は契約時80%、所有権移転時残額と決めた。

公庫住宅の仕様、設計も野川第一地区のものと同様であったが、好評を得た野川の例をふまえて3倍強105戸が計画され、東急不動産の手により38年2月16日から販売を開始した。価格は野川より若干高くなったが、それでも1戸当たり土地が215㎡(65坪)～552㎡(167坪)について総額178～322万円であった。購入者は抽選によって決められたが、倍率は交通不便ということもあって野川ほどではなかった。

公庫住宅以外の土地処分は、当社社員および関係者向きに行われ、集合住宅用地の譲渡先の主なものは三菱化成工業の1万8178㎡、東

※12 これは、当社と富士写真フイルムおよび三井信託銀行の3者で36年9月契約されたもので、本文の譲渡条件中の①が富士写真フイルムの事情により、その履行がむずかしくなったため、検討の結果、住宅信託制度がとり入れられたのである。住宅の建設内容は、鉄筋コンクリート造り4階建て1棟、延面積1398㎡(423坪)で、信託契約の骨子は次のようなものであった。

- ① 当社は、富士写真フイルムの仕様書、設計書により住宅を建設する。
- ② 完成住宅を当社は、売却を目的として三井信託銀行に信託する。
- ③ 三井信託銀行は、この信託住宅を富士写真フイルムに売却を目的として賃貸する。
- ④ 住宅建設資金は、三井信託銀行が当社に貸し付け、その間の金利は富士写真フイルムが負担する。
- ⑤ 本住宅信託制度の採用に要する経費は、いっさい富士写真フイルムの負担とする。



恩田第一地区の建売公庫住宅



恩田団地と国鉄長津田駅を結ぶ当社バス

京銀行などがあり、計画よりも集合住宅用地が多くなった。

公庫住宅の建設と並行して、当社はガス、水道、電気などの供給施設の整備を進めた。ガスの供給は、東京ガスとの協議により二子玉川から供給本管を敷設する計画を立てたが、38年6月に予定された公庫住宅の入居には間に合わず、各戸別のプロパンガスが使用され、後に都市ガスに切り換えられた。

水道は、横浜市水道局の川井浄水場から、2級国道東京・沼津線道路下に200ミリ管が敷設された。電気は野川と同様、東京電力との間で団地契約を結び供給した。

交通は、公庫住宅の入居にあわせ38年6月15日横浜線長津田駅から恩田団地東口（販売時の呼称）までのバス路線が開設された。また施設としては38年6月東光ストアの恩田売店を野川と同じ条件で誘致した。店舗の規模は145㎡（44坪）であった。

このような経過で街づくりを進めた恩田第一地区の新町名は、39年3月30日組合の換地処分後「つつじが丘」と命名された。