

# 第1章 収束間近な土地区画整理事業による基盤整備

## 昭和63年から平成15年

### 1 この15年の経済的背景

#### 平成の幕開けとバブルの崩壊

昭和64年1月7日、昭和天皇が崩御された。そして翌8日、元号が「昭和」から「平成」【1】に改まった。このころの日本経済は空前の好景気に沸き立ち、人々はわが世の春を謳歌していた。60年9月の「プラザ合意」【2】以来続けられてきた日本銀行（日銀）による過大な金融緩和策は金余り現象を生み出し、日本経済は年を追うごとに地価高騰と株価高騰のバブル景気として膨れ上がっていった。そのため、一般庶民はマイホーム購入が絶望的になっただけでなく、企業の工場用地拡張や都市再開発などにも支障をきたすようになった。

このような状況のなか、政府が公定歩合の引き上げに踏み切ったのは平成元年5月のことである。しかし、バブル経済は鎮静化せず、株価は上昇を続けるばかりであった。平成元年の初頭こそ昭和天皇崩御による自粛ムードもあって株式相場は比較的穏やかに推移したが、4月の新年度入りから次第に勢いをつけ、秋口にはさらに勢いを増し、年末の大納会では日経平均で歴史的な高値の3万8915円にまで暴騰した。1年前の昭和63年に初めて3万円に乗せたことを考えれば、わずか1年で9000円近く急騰したことになる。このとき、誰もが日本経済の持続的成長を信じ、「日経平均5万円も夢ではない」などと威勢のいい声があちこちで聞かれた。

ところが、翌平成2年に入ると前年5月からの5次にわたる公定歩合引き上げの効果が現れはじめ、昭和61年11月から上昇に次ぐ上昇を続けてきたさしもの株価も平成2年2月から下落に転じ、これを機に坂道を転がり落ちるように暴落を続けていった。

一方、地価は株価下落後も高騰を続けていた。たまりかねた大蔵省（当時）は2年3月、銀行の不動産向け融資を制限する、いわゆる「総量規制」【3】を実施。これにより「土地の価格が下がることは絶対にない」という土地神話が大きく崩れ去り、東京や大阪な

1  
平成

平成は史記五帝本記の「内平かに外成る」、書経大禹謨「地平かに天成る」から引用されたもの。「国の内外にも天地にも平和が達成される」という願いが込められている。

2  
プラザ合意

5カ国蔵相は、昭和60年9月、ニューヨークのプラザ・ホテルで会議を開き、当時問題となっていた過度のドル高を是正するため協調介入にのりだす旨の声明を出した。これをプラザ合意とよんでいる。この声明と、それに続いて行われた主として日本・アメリカ・西ドイツ（当時）3国の通貨当局による協調介入は顕著な成功をおさめ、声明当時1ドル240円台であった円相場は以後趨勢的に上昇し、62年2月には140円台に到達した。しかし、これ以上のドル下落は好ましくないと判断されたため同年2月22日、パリのルーブル宮殿に集まったG7は、「為替レートを当面の水準の周辺に安定させる」旨の声明を発し（ルーブル合意）、日米両国が協調介入を行った。しかしこのときには日米間の貿易収支不均衡がいっこうに改善されないという背景があったため、ドル安の進行は62年末まで続いた。出典：『現代用語の基礎知識』

3  
総量規制

不動産向け融資を規制し、土地投機を抑制する目的で平成2年に大蔵省が金融機関に対して出した銀行局長通達によるもの。

通達の内容は、

1. 不動産向け融資の伸び率を総貸出の伸び率以下に抑える（総量規制）
2. 不動産業、建設業、ノンバンク（住専含む）に対する融資の実態報告を求める（三業種規制）

の2点が主な内容。

しかし、1.の不動産向け融資は住専を対象とせず、また、2.については農協系金融機関は対象外とされたため結果としては農協系住専不動産へと資金が流れ住専の不良債権問題悪化へとつながった。

ど大都市の地価も下がりはじめ、これ以降、日本経済は長い不況の時代へと入っていった。

### 長引く平成不況と社会不安

平成3年の日経平均株価は2万4000円台でスタートしたあと、弱含みながら行きつ戻りつで推移、2万3000円台で年を越した。しかし、翌4年になると3月に2万円の大台を割って最高値のほぼ半値となり、さらに8月には最盛期の3分の1、1万4000円台まで下落した。実質GNP成長率で見ると、平成3年が4.3%、4年が1.3%、5年が0.2%、6年が0.4%と落ち込み、民間設備投資も4年以降は毎年、前年を下回った。また、下がりはじめた地価は、短期的な回復が見られたものの2年、3年と異常な下落を続け、最盛期の半値以下になるところも現れた。それでも土地もマンションも売れず、マンションの叩き売りが見られるようになった。「総量規制」から外されていたノンバンク（住宅金融専門会社など）は、銀行から借入れていた原資を不動産会社や投機筋に巨額の融資をしていたが、大量の不良債権を抱えて経営に行き詰まり、ノンバンクに資金を提供していた銀行なども巨額の不良債権を抱え込み、経営破綻に陥る銀行や信用組合が現れはじめた。

これに対し日銀は、3年4月以降、数度にわたる公定歩合の引き下げを敢行、5年には史上最低の1.75%まで引き下げた。また、政府は事業規模15兆2500億円の総合経済対策（6年2月）による景気浮揚策を打ち出したが回復にはつながらず、公定歩合は7年9月、0.5%にまで下げられた。一方、バブル崩壊以降、失業者が増えつづけ、「リストラ」という言葉が日常化した。

さらに、景気回復の兆しさ見え見えない7年1月17日の未明、今度は大きな天災に見舞われた。近畿圏を襲った阪神淡路大震災は6433人（消防庁発表）を超える人命を奪うと同時に、神戸市とその周辺都市は瓦礫の山と化し、近代建築物等の安全神話を完全に吹き飛ばしたのである。

その約2カ月後の3月20日にはオウム真理教による地下鉄サリン事件が発生して、長期化する不況と相まって社会の不安はいよいよ増大していった。

## 困難を乗り越えて進められる土地区画整理事業

バブル経済の沸騰から長期大不況へ……平成時代の幕開けは「平成」という元号とは裏腹に、まさに激震につぐ激震であった。当社の多摩田園都市における土地区画整理事業も当然のことながら激動する経済情勢の影響は免れず、少なからぬ困難に直面した。

バブル経済の真っ只中にあった昭和62年1月1日の公示地価は、神奈川県内の地価上昇率が全国平均(7.7%)を大きく上回る13.6%と、東京に次いで全国で2番目の上昇率を記録した。

そこで、神奈川県、横浜市、川崎市の3自治体は、62年2月に土地取引適正化対策連絡協議会を設置して協議を開始し、62年8月1日、横浜市は全国に先駆けて監視区域制度を導入した。地価上昇の激しい東急田園都市線沿線も包含した緑区(分区前)、港北区(分区前)、中区、西区、神奈川区、鶴見区の6区について、面積300㎡以上の土地取引は届出を必要とする監視区域に指定したのである。

過去の土地規制を取り上げると、日本は48年秋のオイルショックまで高度経済成長下において土地利用の混乱や地価高騰(戦後2回目の地価高騰、列島改造ブーム)が起こり、緊急な解決策が必要とされていた。そこで政府は49年6月、健康で文化的な生活環境の確保と国土の均衡ある発展をはかることを基本理念とした、「国土利用計画法」を制定したのである。

この法律では、全国にわたる土地取引規制として一定規模(例えば市街化区域内では2000㎡)以上の土地売買等の契約を締結しようとする場合は、事前に契約内容について都道府県知事に届出を行うことを義務づけており、また投機的な土地取引のおそれがある場合には区域内におけるすべての土地取引を許可制とする「規制区域制度」を設け、地価の安定と合理的な土地利用をはかることを目的とした。

しかしながら、大都市圏の地価上昇が著しい地域においては届出が不要な土地取引が大部分を占めており、届出制の所期の目的が十分達成されていない状況に陥っていた。

このため62年6月に国土利用計画法の一部を改正し「監視区域制度」が創設された。この制度は地価が急激に上昇している区域を都道府県知事が「監視区域」として指定し、土地取引の届出対象面積の下限を引き下げて小規模な土地取引についても届出を義務づけ行政が事前に審査し所要の指導を行うことができるようにしたもので

ある。

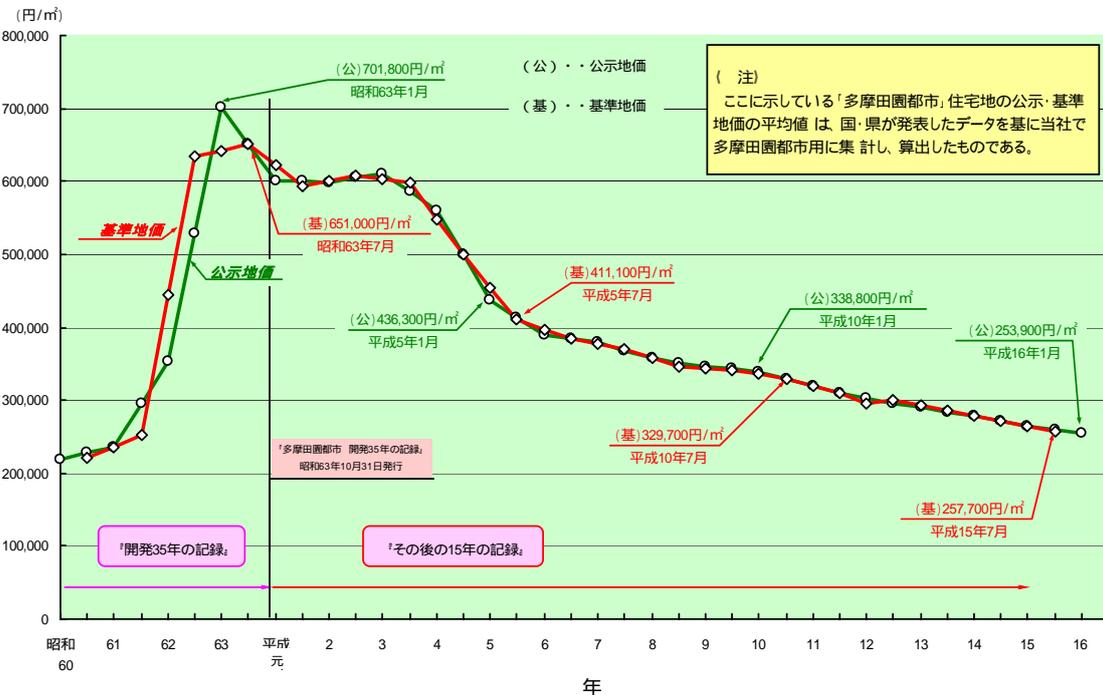
横浜市の監視区域制度の導入は、これを受けてのものであった。62年10月1日に、先の6区に続いて残り10区も同様に監視区域に指定され、市街化区域全域が監視区域となった。わずか1カ月後の11月1日には、規則改正により届出基準面積は100㎡以上に変更され、小規模取引も監視の対象とされたのである。さらに、平成3年6月1日には市街化調整区域全域も届出基準面積が100㎡以上に指定された。

不動産関連融資の総量規制やこれらの施策が功を奏し、高騰を続けていた横浜市の地価は、昭和64年1月1日の公示地価【4】による住宅地平均価格が前年比9%の40万7800円/㎡となり、51年以降初めて下落を示した。田園都市線沿線の公示地価および基準地価【図-1】も63年1月に70万1800円/㎡（公示地価）で最高を記録して以降下落の一途をたどり、平成16年1月には、25万9000円/㎡（公示地価）となりいまだ下落を続けている。

4  
公示地価と基準地価

国土交通省が都市計画区域内に設けた標準地の1月1日時点の地価を公表するもの。昭和45年に第1回調査が実施され、平成15年で34回目。地価公示法に基づくこの地価は一般の土地取引の指標で、公共事業の適正補償金算定規準でもある。ちなみに15年の公示地価日本一は、14年から調査対象になった東京丸の内「丸の内ビルヂング」が2年連続で2000万円/㎡。公示価格は、12年連続して下落。1年間に住宅地で5.8%下落、商業地も8.0%下落。下げ幅は住宅地で拡大したが、この原因としては景気低迷の長期化に加えて、企業が保有する不動産の売り急ぎなどが影響したとみられる。公的機関の発表する地価には、公示地価以外に、基準地価（調査主体は都道府県）と路線価（調査主体は国税庁）がある。なお、取引事例重視のこの公示地価であるが、土地のもっている収益性に着目した収益還元価格に比較してかなり高めで、資産の適正評価にそぐわないとの批判が出されている。出典：『現代用語の基礎知識』

【図-1】 「多摩田園都市」住宅地 公示・基準地価推移一覧



多摩田園都市の代表的住宅地である青葉区美しが丘 3-49-9 の公示地価で見ると昭和60年1月は26万8000円/㎡、63年1月に110万円/㎡で最高を記録、平成16年1月は25万9000円/㎡と下落が続いている。バブルに代わって、土地取引規制よりはるかに深刻

な問題、地価下落が浮上してきた。

地価が下落すれば、保留地を売却してその代金が事業費となる土地区画整理事業にとっては大きな痛手であり、事業そのものが成り立たなくなるおそれがある。街づくりに影響がでて、施行中の地区は事業計画の見直しを迫られることもある。バブル崩壊以後に着手した土地区画整理事業、またはバブル崩壊をまたいで進められた土地区画整理事業は多かれ少なかれ、そうした困難に直面した。

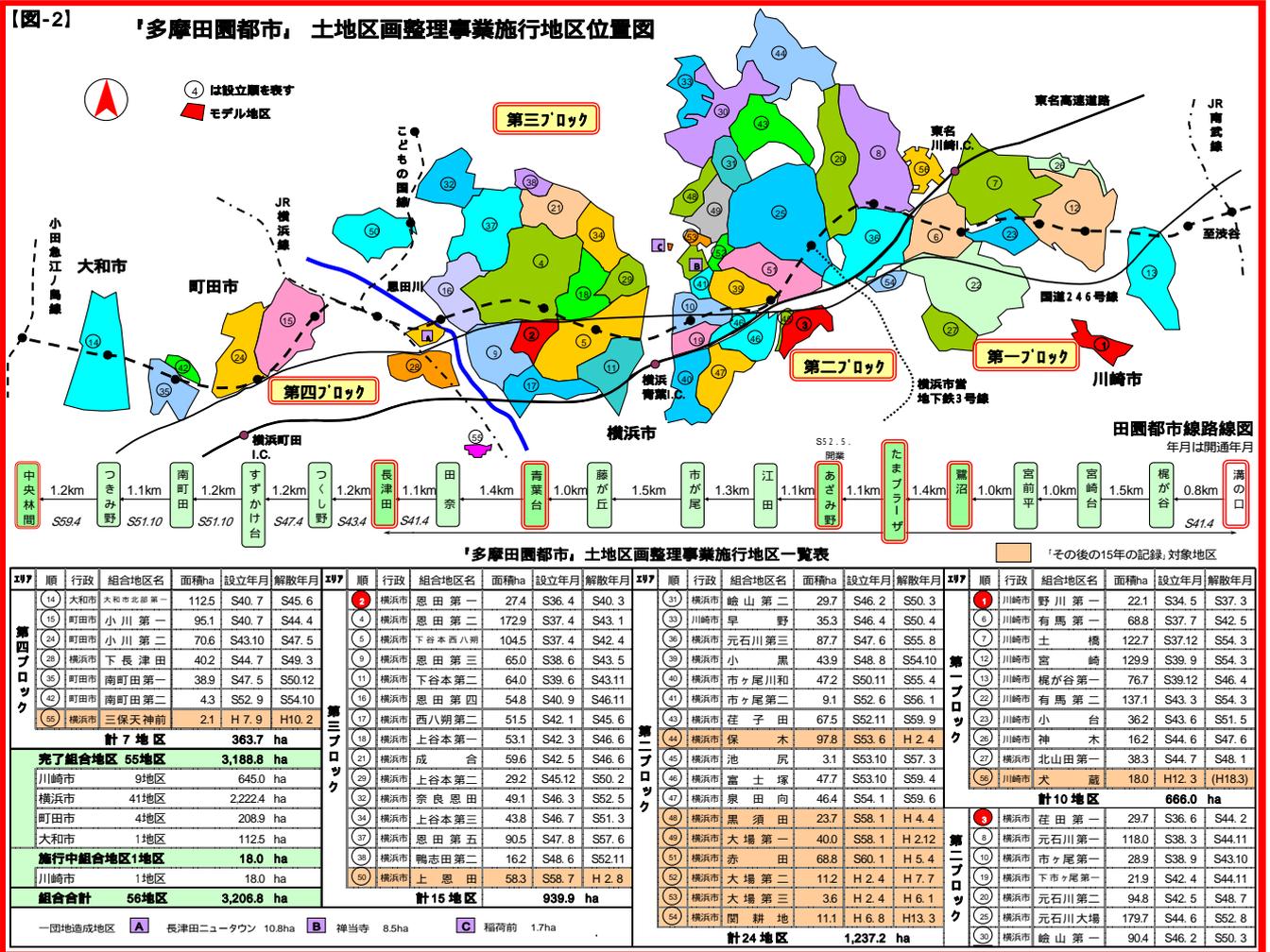
しかし、地権者と東急が共に協力し、事業完遂に向け種々の創意工夫を重ね難局を乗り切り、大方の事業は計画どおりに進捗することができた。【図-2】【5】

しかし、バブル崩壊以降における地価下落により「東急方式」をはじめとする「保留地の取得を条件」とする業務代行方式は行き詰まり、民間事業者による取り組みは難しくなっており、その数も平成5年をピークに減少し続けている。

5 土地区画整理事業実施組合等

昭和の終焉を迎えた時点で区画整理事業が完了していた組合は、荇子田(昭和59年9月)など計46組合。施行中の組合は保木、大場第一、黒須田、上恩田、赤田、の5組合。

また、計画中の地区は大場第二、大場第三、閑耕地、三保天神前、犬蔵、の5地区であった。



本章の2節で紹介する、「2 多摩田園都市の土地区画整理事業 昭和63年から平成15年」では『多摩田園都市 35年の記録』(昭和63年10月31日刊行、昭和28年から昭和63年までを掲載)に盛り込まれている「保木」「大場第一」「黒須田」「上恩田」「赤田」の5地区が「施行中」として記載してあったが、今回記述した『多摩田園都市 その後の15年の記録 昭和63年から平成15年』は「竣工」として記載した。

それでは、『多摩田園都市 その後の15年記録 昭和63年から平成15年』として、「保木」「大場第一」「黒須田」「上恩田」「赤田」の5地区と新たに着手し完了した「大場第二」「大場第三」「閑耕地」「三保天神前」の4地区、そして平成16年3月現在、多摩田園都市で唯一施行中である「犬蔵」地区をふくめて設立順に概要を紹介したい。【表-1】

また、多摩田園都市エリアで徐々に開発行為による一団地造成の開発を行った横浜市青葉区の「稲荷前」地区は『第3章 各地で展開した一団地造成 昭和48年から平成15年』の「6 神奈川県横浜市青葉区」で紹介する。

【表-1】

2 多摩田園都市の土地区画整理事業	
昭和63年から平成15年	
横浜市	
1	保木地区
2	大場第一地区
3	黒須田地区
4	上恩田地区
	恩田地区開発記念碑の建立
5	赤田地区
6	大場第二地区
7	大場第三地区
8	閑耕地地区
9	三保天神前地区
川崎市	
10	犬蔵地区

## 2 多摩田園都市の土地区画整理事業

昭和63年から平成15年

### 《保木地区》

横浜市青葉区（組合設立時は緑区）の北部、東急田園都市線「たまプラーザ駅」の北西約3kmに位置する当地区（昭和53年6月設立認可時）の地勢は多摩丘陵に属する丘陵地帯で、地区中央部に東側から大きな谷戸が入り地区境の大半は稜線となっていた。標高差40m程度の地区で排水はほとんどが一級河川鶴見川の支流である早淵川に流入していた。大半が山林と農地であり、住宅は地区中央部の谷戸沿いに散在していた。

土地利用別の主な割合は、農地（田・畑）約33%、山林・原野約39%、宅地約6%、公共用地が約6%であった。当地区は、周辺がすでに土地区画整理事業が完成した元石川第一地区（38年3月設立認可、44年11月解散認可）、元石川第二地区（42年5月設立認可、48年7月解散認可）、嶮山第一地区（46年2月設立認可、50年3月解散認可）と計画であった荏子田地区と接近しており、加えて市街化区域に指定されていたことから、このまま放置しておけば無秩序に市街化が進み、近い将来、憂慮すべき事態を招くのは明らかであった。

組合設立の動きは、新都市計画法に基づく線引き素案で当地区が市街化調整区域として発表されたのが発端である。44年11月20日、その素案内容を聞いた地元では、このままでは開発が不可能になることから計画的な土地利用をはかる基礎をつくるために、全体的な計画に基づく土地区画整理事業を行う組合を設立するための発起人15名を選出し、第2ブロックで同様の指定を受けた元石川第四（後の荏子田、船頭地区）、嶮山、黒須田大場地区と協同して神奈川県や横浜市へ線引き変更の陳情を行った。

45年1月30日には「線引き指定にともなう公聴会」（神奈川県主催、横浜文化体育館）で公述人関戸孝明代表が、「多くの住民が生活手段の確保を開発後の土地利用に求めている」と訴えた。そして田園都市線沿線地権者の開発への意欲が聞き入れられ、「土地区画整理による開発」を条件に45年6月10日に横浜市は保木、元石川第四、

保木地区概要

施行面積	978,186.00 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	昭和53年6月15日
	解散認可	平成2年4月14日
	11年9カ月	
総事業費	20,245,178,000 円	
減歩率	48.39 %	
計画人口	14,200 人	145 人/ha
組合員数	573 名	



施行前の保木地区  
起工記念パンフレットより、昭和54年6月1日起工式

嶮山、黒須田大場地区を市街化区域に編入した。

しかしその後、49年9月に船頭地区は土地区画整理事業を実施しないことを決議して元石川第四地区の発起人会から脱退した。このため、元石川第四地区は計画を縮小した荏子田地区として組合（52年11月設立認可、59年9月解散認可）を設立した。

また、土地区画整理事業を断念した船頭地区は52年3月に市街化調整区域に編入された。

その後、土地区画整理事業への未同意者の集まりである連絡協議会のメンバーから異議を唱える意見書が提出されたが、設立発起人選出からおよそ10年後の53年6月15日横浜市から組合設立認可を受け、54年6月1日に起工式を挙行し事業に着手した。

保木地区 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		摘 要	
		地積(m <sup>2</sup> )	%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	29,243.87	2.99	-	32,590.73	3.33	
		水 路	2,487.44	0.25	-	0	0	
		堤 塘	5,689.36	0.58	-	0	0	
		計	37,420.67	3.82	-	32,590.73	3.33	
	地 方 所 有 地 公 共 団 体	道 路	15,990.29	1.63	-	141,296.70	14.44	
		水 路	0	0	-	10,867.00	1.11	
		公 園	303.00	0.03	-	47,700.00	4.88	
		計	16,293.29	1.66	-	199,863.70	20.43	
	合 計		53,713.96	5.48	-	232,454.43	23.76	
	宅 有 地	民 有 地	田	88,172.26	9.01	371	0	0
畑			238,883.24	24.42	652	176,639.00	18.06	
宅 地			54,087.15	5.53	221	284,312.70	29.07	
山 林			327,578.08	33.49	385	0	0	
原 野			50,529.43	5.17	129	0	0	
墓 地			1,059.82	0.11	28	1,557.87	0.16	
境 内 地			3,272.00	0.33	5	2,379.00	0.24	
水 道 用 地			13,839.00	1.41	4	8,226.00	0.84	
雑 種 地		12,100.63	1.24	40	4,040.00	0.41		
計		789,521.61	80.71	1,835	477,154.57	48.78		
国 有 地		宅 地	3,285.10	0.34	24	0	0	
		雑 種 地	185.00	0.02	1	0	0	
		計	3,470.10	0.36	25	0	0	
合 計		792,991.71	81.07	1,860	477,154.57	48.78		
保 留 地		0	0	-	268,577.00	27.46		
測 量 増		131,480.33	13.45	-	0	0		
総 計		978,186.00	100.0	-	978,186.00	100.0		

当初の計画は施行期間6年であったが、地区内外に散在する未同意者の調整に時間がかかり工事が停滞した。未同意者が連絡協議会を結成し、組合設立認可後も強硬に反対を主張したのである。これに対して組合側も鋭意説得に努めたものの、せっかく同意獲得にこ

ぎつけても翌日になると一転、態度がくつがえることが幾度となくあり、工事がたびたび中断した。



6  
当時の担当者のコメント

「当初は土工事中心で、周囲を見渡すと所々に山が残っていました。その山が未同意者の土地で、施工上重要な場所にあつて、次の工事に進めない状況でした。そんな中『保木ニュース』を発行しました。内容は土地区画整理事業の進捗状況中心記事を掲載したのですが、これが直接未同意者の解決に役立ったとは思いませんが、少なからず保木地区の現在状況を報告しましたので、読んでいただいたと思っています。大雨対策や未同意者宅周辺の工事では家屋、土地に影響を及ぼさないよう細心の注意を払って施工しました。未同意者を一挙に解決する方法なんてありません。話を聞いてもらえなくても何度も足を運び、事業を理解してもらえようように努めることが大切だと思います」

『保木ニュース』

昭和53年1月15日に創刊号を発行。以来、平成元年7月14日の第26号まで土地区画整理事業の進捗等の記事を掲載して地元の方に配布された。

保木地区 建築協定(抜粋)

A地区 (個人住宅地)

- ・ 建築の用途は、一戸建て個人専用住宅もしくは、医院併用住宅、政令第130条の3の兼用住宅等、又は長屋、共同住宅、寄宿舎とする。敷地面積は1戸当り200㎡以上とする。
- ・ 建築物の敷地面積は1戸当り200㎡以上とする。なお、長屋、共同住宅、または寄宿舎を建築する場合の敷地面積は戸数に200㎡を乗じたもの以上とする。
- ・ 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上とする。

B地区 集合住宅地

- ・ 建築物の用途は法第48条第2項(用途地域)の規定に適合するものとする。
- ・ 建築物の敷地面積は200㎡以上とし、かつ共同住宅、寄宿舎等における敷地面積は戸数に92㎡を乗じたもの以上とする。
- ・ 建築物の外壁または、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。
- ・ 便所は水洗式としなければならない。

この協定の有効期間は市長の認可公告のあった日から起算して10年間とする。

結果的に事業が完成して組合解散認可書を受領したのは平成2年4月14日であった。【6】前年の元年11月4日に換地処分の公告を受け、当地区内の町名を「美しが丘西(一～三丁目)」および先に完了した荇子田地区(昭和59年9月解散認可)と整合性をはかるために「荇子田二丁目」と町名が変更され、CATV施設が導入された



施行後の保木地区  
平成元年11月30日撮影

アンテナのない美しい街に生まれ変わった。事業が完成した2年4月26日、学校用地で行われた竣功修祓式には、保木土地区画整理組合の関戸孝明理事長をはじめ、組合役員、当社専務取締役小林啓作（当時）ら関係者約50人が出席して執り行われた。また、竣功祝賀会では真嶋一男建設省都市局長をはじめ約900名が出席して盛大に行われた。

席上、関戸理事長は、「思えば長い長いトンネルを抜けたような気分です。当地区の事業がやや遅れた理由の一つによい街づくりのための条件を追求したということがあります。しかし、これは横浜市の合言葉“誰でも住みたくなる住みよい街づくり”ということでありまして、これが私どもに与えられた使命であり誇りであると信じております」と挨拶、お礼の言葉を述べた。

#### 《大場第一地区》

横浜市青葉区（組合設立時は緑区）の中央、東急田園都市線「あざみ野駅」の西1.6km、「市が尾駅」の北約1.8kmに位置する当地区（昭和58年1月設立認可時）の地勢は、標高26mから78mほどの多摩丘陵に属する丘陵地帯であった。地区中央部は南から北に大きな谷戸が入り、さらにこれより東側および西側に数条の谷戸が入って水田を形成していた。また、この大きな谷戸の東西が稜線になっており、緩傾斜地の一部では畑作が行われていたほかは<sup>かんぼく</sup>灌木の山林であった。排水は、大部分が地区南端の一級河川鶴見川の支流である大場川に、一部は元石川大場地区の既設管に接続し、早淵川に流入していた。

周辺北側は嶮山第二地区（46年2月設立認可、50年3月解散認可）、東側は元石川大場地区（44年6月設立認可、52年8月解散認可）、そして既存の団地として北側にあざみ野白百合自治会と南側にやよいが丘自治会があり、また、西側は同時着手した黒須田地区に接していた。道路は幅員4.5m程度が地区中央を南北に縦断し、そのほか2m程度の農道が確保されているだけであった。土地利用別の主な割合は、農地約28%、山林・原野約40%、宅地約6%、公共用地が約5%であった。家屋は主として中央谷戸部を埋め立てて162戸もの個人住宅が散在し648人が居住していたが、土地区画整理事業



保木公園  
平成15年4月29日撮影

大場第一地区概要

施行面積	399,537.00 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	昭和58年1月14日
	解散認可	平成2年12月15日
	7年11ヵ月	
総事業費	9,420,807,000 円	
減歩率	48.09 %	
計画人口	5,993 人	150 人/ha
組合員数	342 名	



施行前の大場第一地区  
昭和57年8月撮影

に着手した58年前後は人口急増の傾向が見られた。

大場第一地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目			施 行 前			施 行 後			摘 要
			地積(m <sup>2</sup> )	%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	14,617.50	3.7	-	22,412.0	5.6		
		水 路	0	0	-	0	0		
		計	14,617.50	3.7	-	22,412.0	5.6		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	382.54	0.1	9	48,532.0	12.2		
		水 路	5,741.17	1.4	1	4,851.0	1.2	施行後は遊水池用地	
		公 園	-	-	-	21,673.0	5.4		
		計	6,123.71	1.5	10	75,056.0	18.8		
	合 計			20,741.21	5.2	10	97,468.0	24.4	
	宅 地	民 有 地	田	37,220.49	9.3	199	0	0	
			畑	75,791.87	19.0	221	35,532.0	8.9	
山 林			156,187.04	39.1	242	3,045.0	0.8		
原 野			1,977.60	0.5	4	0	0		
宅 地			25,191.30	6.3	248	157,452.0	39.4		
雑 種 地			51.00	0.0	1	107.0	0.0		
墓 地			206.82	0.0	11	497.0	0.1	法第95条第11項該当	
た め 池			276.00	0.1	4	0	0		
公衆用道路			314.23	0.1	25	0	0		
計		297,216.35	74.4	955	196,633.0	49.2			
国 有 地		普 通 財 産	3,046.49	0.8	30	0	0		
計	3,046.49	0.8	30	0	0				
合 計			300,262.84	75.2	985	196,633.0	49.2		
保 留 地			-	-	-	105,436.0	26.4	公益用地を含む	
測 量 増			78,532.95	19.6	-	-	-		
総 計			399,537.00	100.0	995	399,537.00	100.0		

大場第一地区 建築協定(抜粋)	
A地区 (個人住宅等地域)	・ 建築物の敷地面積は1戸当り203㎡以上とする。なお、共同住宅、寄宿舍及び長屋における敷地面積は戸数に203㎡を乗じたもの以上とする。
B地区 (集合住宅等地域)	・ 建築物の敷地面積は1戸当り203㎡以上とする。なお、共同住宅、寄宿舍及び長屋における敷地面積は戸数に85㎡を乗じたもの以上とする。
協定の有効期間は認可公告のあった日から起算して10年間とする。	



組合設立への動きは、保木地区と同様であるが、45年1月29日開発の意思表示として「黒須田大場地区」の地区名で横浜市へ事前審査願いを提出し、45年6月10日に前記した周辺地域と合わせて

市街化区域に指定されたのである。しかし前後4回にわたり地元懇談会が行われ“時期尚早”の意見が大勢を占めるようになった。隣接の嶮山、元石川大場地区に土地を所有する地権者から「元石川大場や嶮山の土地区画整理が終わってからも遅くない」と意見が上がり、それが大勢を占めて発起人会は開発研究会（大場第一地区12名、黒須田地区7名）に変わってしまった。

しかし50年の用途地域の線引き見直しを機に開発推進の声が高まった。当初は隣接する黒須田地区と一体で計画が進められてきたが、各々の事情が絡み合い50年6月に大場第一地区研究会を発足させて協議した結果、最終的に51年3月29日両地区が各々に事前審査願いを提出し、歩調を合わせながら別々に事業を進めることに決定した。

52年8月に大場第一土地区画整理組合設立準備委員会を設置、組合設立に向けて事業内容など多岐にわたる検討を開始するとともに、権利者説明会を開催して活発な話し合いが始まった。こうした準備作業と並行して56年8月に組合設立同意書の取得を開始して、横浜市から組合設立認可を受けたのが58年1月14日のことである。

5月10日、当社と業務委託契約を締結、同月26日隣接する黒須田地区と合同の起工式を挙げて事業がスタートした。

この地区で特筆すべきことは建物の移転であった。地区中央の谷戸を南北に走る2本の道路沿いに162戸もの既存家屋があり、そのうち80戸の家屋移転を実施することになったが、速やかな組合事業遂行には迅速な家屋移転が不可欠であった。そこで土地区画整理事業が完了していた隣接の元石川大場地区の一部6270㎡(9筆)を当地区に編入し、そこを移転先と定めた。土地区画整理完了後の地区を再度地区編入し、移転先と定めたのは当時（その後、赤田地区でも実施）としては例がなく、既存住宅の多い当地区ならではのことであった。また、同中央谷戸部の工事は数十戸の既存家屋を残したままの工事を余儀なくされた。そのため、既存家屋に支障がでないよう、地下埋設管、道路改修工事は工事施工時間、騒音等さまざまな制約のなか、下水人孔・管渠埋設工事を一日で掘削、布設、埋め戻しまでを処理する即日施工や、流末整備としての大型ボックスカルバート埋設工事ではトレンチシールド工法を採用するなどさまざまな工夫を凝らして工事を完了、きれいな道路となり居住者の方々

に喜んでいただいた。

「かやの木」の移植も、忘れられない出来事の一つである。この「かやの木」はもともと横浜市の名木・古木に指定されていたもので、推定樹齢600年、高さ・葉張りともに20mを超える大木であったが、「この貴重な木を開発のために伐り倒してしまうのは忍びない」と、所有者である白井文雄氏の強い意向と熱意が横浜市の関係者に伝わり、横浜市に移管される公園内に移植することで承諾を得た。その後の役員会でも「土地区画整理事業を理由に伐るべきではない」という結論にまとめ、地区南側の近隣公園に移植することが決定、横浜市と詳細な協議を開始したのである。後に、移植工事に着手したがあまりの大木のため枝落としに1年、根切りに1年、そして移植作業に1年と計3年の歳月を要し、最終的に「かやの木」の移植作業が完了したのは62年11月10日の秋晴れの日であった。2年後には、根切りの影響か、葉がしおれるなど生命力が衰微の兆候を見せ、関係者を心配させたが、それも数年後に新芽が芽吹いたことで杞憂に終わった。そして、この公園を「大場かやのき公園」と命名、平成元年に「かやの木の由来碑」を建立し、今日では近隣住民のシンボルツリーとして親しまれている。

また、当地区の街路樹は、あざみ野（元石川大場地区）のカリタス学園から続いている桜「ソメイヨシノ」を繋げようと横浜市と協議を行ったが、当時の指導では「ソメイヨシノ」の特性として「樹形が横に伸びて管理上不具合である」との理由で認められなかった。再度役員会で協議した結果、淡いピンクの里桜「関山」に決定したのが63年4月であった。

舗装工事も終わった63年8月、隣接地区未同意者の影響で工事が遅れていた黒須田地区境の一部を残し横浜市による宅地造成に関する工事の総合検査（一部）を受け、11月9日に検査済証（一部）を受領した。平成元年4月17日から各権利者へ換地計画の個人説明会を実施、元年5月26日の第9回総会で換地計画の決議がなされた。

7月15日に横浜市において「換地処分の公告」がなされ、設立認可を得てから約7年後の元年7月16日、新しい街「大場町」が誕生した。

なお、町名についてはアンケート調査を実施（昭和62年12月）したが、従来の大場町を残そうという声が多数を占め、存続の方向



かやの木移植風景  
昭和62年11月10日撮影



街路樹 里桜「関山」  
平成15年4月17日撮影

で決定したものであった。その後、黒須田地区側の工事進捗にともない、黒須田地区境の残工事範囲も完了して平成2年8月3日に残りの検査済証を受領した。2年10月16日に竣功式を大場第一土地区画整理組合白井善吉理事長、組合役員、当社社長横田二郎(当時)ら関係者約500人が出席して、中学校用地で事業完成を盛大に祝った。その竣功祝賀会の席上、横田社長は次のようにお礼の挨拶を述べた。

「多摩田園都市は、野川第一土地区画整理組合を昭和34年に設立してから現在までに53組合、3175haにおよぶ土地区画整理事業が実施され、このうち、当地区を含め49組合、3070haが完了いたしました。昨今、第4の山の手とも呼ばれるようになった多摩田園都市は、都市計画と鉄道に整合性をもたせた複合開発であったことが大きな特徴です。また、各方面から質の高い街としての評価を受け、各種の賞をいただくようになりました。当社では、『東急アクションプラン21』を策定し、重点施策の一つとして多摩田園都市の二次開発を掲げました。多摩田園都市がますます魅力あふれる街となるよう、交通網の整備をはじめ流通・サービス・スポーツ・文化等の施設充実に積極的に取り組み、住環境の向上に努力したいと思います」

こうして、「東急アクションプラン21」の重点施策として「多摩田園都市の二次開発」を公言したのであった。続いて、来賓を代表して高秀秀信横浜市長(当時)が祝辞を述べられた。そして、同年12月15日、組合解散が認可された。

### 《黒須田地区》

横浜市青葉区(組合設立時は緑区)の中央、東急田園都市線「あざみ野駅」の西約2.0km、「市が尾駅」の北約2.0kmに位置する当地区(昭和58年1月設立認可時)の地勢は、標高22mから61m程度の多摩丘陵に属する丘陵地帯であった。地区西側から東に数条の谷戸が入って水田を形成し地区の東側が稜線となっており、傾斜地の一部で畑作および果樹栽培が行われていた。

土地利用別の主な割合は農地約30%、山林・原野約57%、宅地約5%、公共用地が約3%、道路は地区西側に隣接の幅員4.0m程度(黒須田現道)のものが主要道路で、地区内に2.0mから3.0m程度の



施行後の大場第一地区  
平成2年8月撮影

黒須田地区概要

施行面積	237,782.00 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	昭和58年1月14日
	解散認可	平成4年4月15日
	9年3カ月	
総事業費	5,443,385,000 円	
減歩率	48.13 %	
計画人口	3,561 人	150 人/ha
組合員数	66 名	

農道があるにすぎなかった。排水は地勢に従い、全域が一級河川鶴見川の支流である黒須田川に流入していた。また北側はすでに完了した嶮山第一、嶮山第二地区（両地区46年2月組合認可、50年3月解散認可）に、東側は同時着工した大場第一地区に接していた。

黒須田地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目		施 行 前			施 行 後		摘 要		
		地積 (㎡)	%	筆数	地積 (㎡)	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路	3,274.25	1.4	-	12,856.0	5.4		
		水 路	-	-	-	-	-		
		計	3,274.25	1.4	-	12,856.0	5.4		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	879.71	0.4	23	26,828.0	11.3		
		水 路	1,727.10	0.7	-	5,040.0	2.1	水路用地および遊水池用地	
		公 園	-	-	-	9,993.0	4.2		
		計	2,606.81	1.1	23	41,861.0	17.6		
	合 計		5,881.06	2.5	23	54,717.0	23.0		
	宅 地	民 有 地	田	30,510.93	12.9	121	0	0	
			畑	40,250.18	16.9	137	42,583.0	17.9	
山 林			134,472.62	56.6	178	2,084.0	0.9		
原 野			59.00	0.0	1	0	0		
宅 地			12,324.68	5.2	39	70,789.0	29.8		
雑 種 地			262.00	0.1	6	4,276.0	1.8		
墓 地			404.86	0.2	19	553.0	0.2	法第95条第1項該当	
た め 池			2,710.00	1.1	2	0	0		
公衆用道路			81.23	0.0	5	0	0		
計		221,075.50	93.0	508	120,285.0	50.6			
国 有 地		普 通 財 産	966.82	0.4	9	0	0		
		計	966.82	0.4	9	0	0		
合 計		222,042.32	93.4	517	120,285.0	50.6			
保 留 地		-	-	-	62,780.0	26.4	公益用地を含む		
測 量 増		9,858.62	4.1	-	-	-			
総 計		237,782.00	100.0	540	237,782.00	100.0			



**黒須田地区 建築協定(抜粋)**

A地区（個人住宅等地域）

- ・ 建築物の敷地面積は1戸当り208㎡以上とする。なお、共同住宅、寄宿舎及び長屋における敷地面積は戸数に208㎡を乗じたもの以上とする。

B地区（集合住宅等地域）

- ・ 建築物の敷地面積は208㎡以上とする。なお、共同住宅、寄宿舎及び長屋における敷地面積は戸数に85㎡を乗じたもの以上とする。

協定の有効期間は認可公告のあった日から起算して10年間とする。

組合設立の動きは大場第一地区と同様である。土地区画整理を条件に市街化区域に編入され、50年の線引き見直しで開発をやらないのなら市街化調整区域にするとの話があり、この周辺地域は開発推進の機運が高まった。当初は隣接する大場第一地区と一体で計画が進められてきたが、各々の事情が絡み合い50年9月の地区懇談会で

協議した結果、最終的に両地区が各々事前審査願いを提出（51年3月29日）して歩調を合わせながら別々に事業を進めることになった。

その後、設計協議、土地区画整理施行区域公告などを経て、58年1月14日横浜市から組合設立認可を得て、58年5月26日隣接地区の大場第一地区と合同の起工式を挙行し、事業が開始された。

木々の伐採から始まり、地区東北部の土工事、雨水排水の流末（黒須田川）となる黒須田現道の推進工法による工事など、次々と着手され、黒須田現道の迂回路として地区内の南北に走る仮設道路も完成し、北東部の地形が変わりはじめた。翌59年に入ると、防災施設としての遊水池築造工事も着々と進み、本格的な造成工事の準備が整い、果樹畑では梨の木の移植作業が各所で行われた。

しかし、大場第一地区と同時期に着手した当地区最大の課題は大場第一地区に隣接する区域内にかなりの土地を所有する地区外地権者から同意を得られていないことにあった。大半の土地は地区内在住者が所有しており、時代の流れや周辺の開発状況を目の当たりにして共通の認識をもち一体となって事業を進めてきたが、地区外の地権者にとってはその認識が異なりなかなか理解が得られなかったのである。事実、未同意者自身の居住するエリアでは自分の所有地をすでに土地活用しており、生活基盤も構築されているため、当地区の土地については当面利用する計画はなく、進んで土地区画整理事業に参画する意向はまったくなかったのである。また、あえて自身の土地を提供し基盤整備費用にあてる土地区画整理事業に対してはかなり抵抗があり、その結果として固定資産税、都市計画税等の負担増や相続問題、管理上の問題などさまざまな案件をその時点に抱え込むことには消極的で、容易に賛同が得られなかったのである。個々の地権者の事情は異なり土地利用の方法や時期等についての考え方はまちまちである。このことは土地区画整理事業というたいへん優れた手法である事業の大きな問題点の一つと考えられる。

基盤整備が完了した時点で土地利用の有無を問わず一律に税金が上がってしまうことは、特に組合施行の場合、自らの費用（減歩）で都市計画に沿った公共施設整備を行い、街づくりを推進していくことで自分の土地の税金、特に都市計画税などを高くしていることに矛盾も感じられる。そのため、個人の事情によっては賛同が得ら



黒須田地区の浜なし  
竣功記念パンフレットより



黒須田前田公園  
平成15年4月17日撮影

れない場合も多々出てくる。当地区はこの未同意者問題が事業の最大の懸案事項であり、この解決に全力が注がれた。

その未同意部分より北西部の工事は概ね順調に進み、61年4月30日仮換地指定を行ったのを機に、建物移転等の作業が各権利者の協力を得て一段と活発に行われるようになった。62年12月にはアンケートによって新町名を「黒須田」とすることに決定した。これは、『武蔵風土記』にもその名が見られる由緒ある地名をそのまま残し、黒須田町から「町」を外したもので、新たな地番を付けて生まれ変わった。一部は町界を整えるため隣接する大場第一土地区画整理事業との整合性をもたせ「大場町」とした。

平成元年10月25日に地区北西部の範囲約16.3haを、そして、3年6月14日幾度となく交渉を重ね同意を得た地区東南部の範囲約7.5haの宅地造成工事について、完了検査済証を各々受領し地区全域にわたる工事が完了した。また、並行して進めてきた換地計画の作業も最終段階を迎え、3年5月27日から換地計画についての個人説明会を開催。引き続き6月26日に開かれた第13回総会において換地計画を議決し、8月24日に換地処分公告がなされた。組合設立から9年余りの歳月を要した黒須田地区の土地区画整理事業は完了し、3年10月28日の組合解散総会を経て、11月19日に竣功式が黒須田土地区画整理組合小駒昭理事長、組合役員、関係者によって小学校用地で盛大に行われた。新しい街の付加価値の向上をはかるCATV施設も導入され、多摩田園都市の新しい街として発展が期待された。



施行後の黒須田地区  
平成3年11月撮影

《<sup>かみおんた</sup>上恩田地区》

横浜市青葉区（組合設立時は緑区）の北西部、JR 横浜線および東急田園都市線「長津田駅」の北1.4kmに位置する当地区（昭和58年7月設立認可時）の地勢は、多摩丘陵に属し標高30mから85m程度で地区北側から南方に数条の谷戸が入り組み、南側は東西方向に小高い尾根が走り北に向かって傾斜した地形であった。道路は幅員1.8mの農道が数本、排水は大部分が一級河川鶴見川の支流である地区東側の奈良川と一部は南側の恩田川に流入していた。

土地利用別の主な割合は、農地約31%、山林・原野約48%、宅地

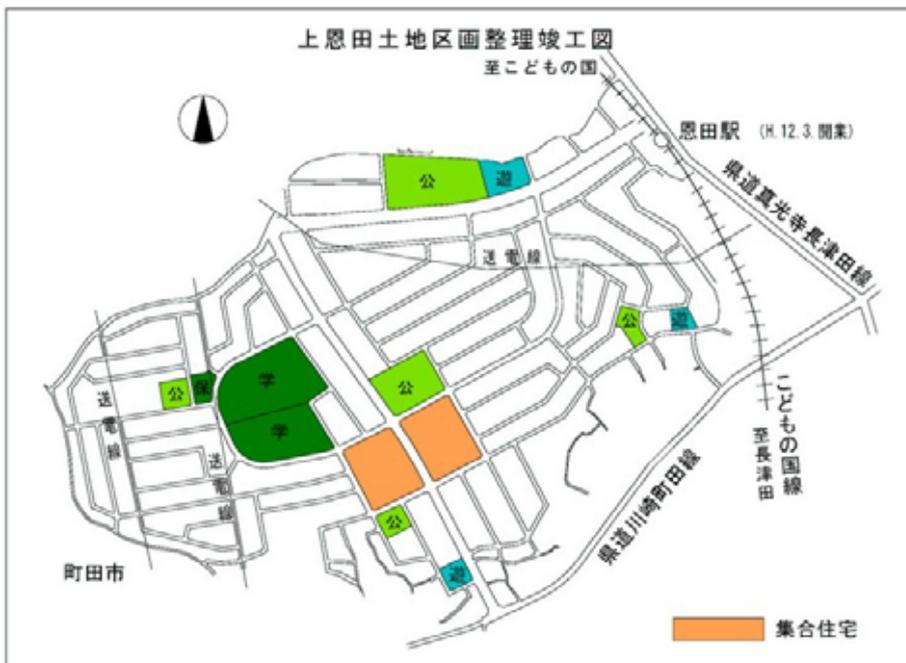
上恩田地区概要

施行面積	582,607.33 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	昭和58年7月25日
	解散認可	平成2年8月4日
	7年0カ月	
総事業費	18,048,341,000 円	
減歩率	47.70 %	
計画人口	8,225 人	141 人/ha
組合員数	293 名	

約2%、公共用地が約4%であった。家屋は主として地区北側に50戸ほどの個人住宅と2棟の共同住宅が散在していた。

上恩田地区 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		摘 要	
		地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	19,200.09	3.3	-	20,552.00	3.5	幹線1-2号,2号
		水 路	0	0	-	0	0	
		堤 塘	0	0	-	0	0	
		計	19,200.09	3.3	-	20,552.00	3.5	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	3,695.66	0.6	-	98,540.50	16.9	
		公 園	-	-	-	27,560	4.8	
		水 路	2,635.54	0.5	-	7,272	1.2	遊水池用地含む
		計	6,331.20	1.1	-	133,372.50	22.9	
	合 計		25,531.29	4.4	-	153,924.50	26.4	
	宅 地	民 有 地	田	54,183.43	9.3	418	0	0
畑			125,934.58	21.6	639	144,334.83	24.8	
宅 地			12,784.57	2.2	69	137,218	23.5	
山 林			276,432.69	47.5	784	0	0	
原 野			999.00	0.2	6	0	0	
墓 地			694.34	0.1	22	4,946	0.8	法第95条第1項該当
境 内 地			3,995.00	0.7	5	2,982	0.5	
雑 種 地			1,640.40	0.3	17	1,547	0.3	
鉄 道 用 地			165.00	0.0	2	331	0.1	
計		476,829.01	81.9	1,962	291,358.83	50.0		
国 有 地		普 通 財 産	1,291.00	0.2	5	0	0	
		計	1,291.00	0.2	5	0	0	
合 計		478,120.01	82.1	1,967	291,358.83	50.0		
保 留 地		-	-	-	137,324	23.6	公益用地を含む	
測 量 増		78,956.03	13.5	-	-	-		
総 計		582,607.33	100.0	1,967	582,607.33	100.0		



上恩田地区 建築協定(抜粋)			
A地区 (第一種住居専用地域)			
・ 建築物の敷地面積は1戸当り200㎡以上とする。			
・ 共同住宅、寄宿舎の場合			
住戸数 = 計画人口 ÷ K		計画人口 = 1戸当り4人	
K = (別表) 計画人口算定基準表の戸当り人口			
・ 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1m以上とする。			
・ 駐車場は、敷地内に住戸数の4割以上を確保すること。			
B地区 (第二種住居専用地域)			
・ 建築物の敷地面積は200㎡以上とする。			
・ 共同住宅、寄宿舎の場合			
住戸数 = 計画人口 ÷ K		計画人口 = 敷地面積67㎡当り3.5人	
・ 駐車場は、敷地内に住戸数の4割以上を確保すること。			
協定の有効期間は認可公告のあった日から起算して10年間とする。			
(別表) 計画人口算定基準表			
区		分	戸当り人口(K)
独立住宅		(テラスハウス含む)	4.0人(人/戸)
共同住宅	専用床面積	30㎡をこえ53㎡以下	2.5人(人/戸)
	"	53㎡をこえるもの	3.5人(人/戸)
併用住宅		住宅部分については上記基準による	

地区周辺は市街化調整区域であり都市計画の観点から見ると非常に稀有な地域であった。周辺の状況は市街化調整区域を挟み東側は恩田第四地区(40年9月設立認可、46年11月解散認可)、恩田第五地区(47年8月設立認可、57年6月解散認可)、北側は奈良恩田地区(46年3月設立認可、52年5月解散認可)、そして施行中の奈良地区(住宅都市整備公団、58年1月設立認可、平成8年9月換地処分)があり西側は東京都町田市、南側は恩田川沿岸土地改良区、東側はこどもの国線に接していた。

当地区は昭和41年以前に東急不動産によって計画されていたが、地元の要請により当社が肩代わりすることになった地区であった。

開発に向けて動きはじめたのは43年8月(組合設立発起人会発足)のことである。その当時、都市計画法による市街化区域と市街化調整区域の線引きの準備が進められているなか、この付近はこどもの国の周辺として広範囲で市街化調整区域に編入する構想があるとの情報が入った。44年12月に発表された線引き素案では市街化調整区域に予定された。発起人会は市街化区域への線引き変更の陳情書提出や神奈川県主催の公聴会(45年1月30日開催、横浜市文化体育館)で鈴木憲一代表が意見陳述を行い、それらの運動が実り、45年6月10日に市街化区域として線引き公告がされたのであった。

その後、営農継続を主張する地権者が時期尚早論を唱え、6名の発起人が辞任、会はその機能を失い以後5年間にわたり組合設立の

動きは止まってしまった。

「土地区画整理による開発」を条件に市街化区域に編入された当地区は49年末、横浜市から線引き見直し(市街化区域から市街化調整区域への逆線引き)の意向が伝えられ、ふたたび地元が動きはじめた。50年11月土地区画整理組合設立準備委員会を設立して具体的な事業計画の立案に着手、同意書の取得を開始したが、準備期間が長かったことにより区域外の組合員と何度も折衝できたことから、取得は比較的スムーズに進んでいった。一方、小規模な従前の土地を減歩することにより換地において適正な土地利用が困難になる問題が浮上した。その対応策として「付け保留地」【7】方式を取り入れて解決をみることができた。組合員の施行同意率91.3%、地積同意率97.0%の同意が得られ、58年7月25日横浜市から組合設立の認可を受けて土地区画整理事業を開始した。

だが一部の所有者は農地全部が開発されてしまうと働くところがなくってしまう。完了しても確固たる土地利用ができない状態では収入も見込めない、農業収入も上がらないうえ固定資産税等の税負担がかさむなどの深刻な不安が問題点としてあった。この地域には先祖代々からの土地を減らさずに財産保全するという考え方が根強く残っており、土地の利用価値を上げて農業以外の土地利用に変換するのは一大決心を要することであった。

58年11月30日に起工式を挙げてスタートした当地区の特筆すべき事項として埋蔵文化財調査があった。

上恩田地区は、以前より各所で土器、石器が採取できることが知られており、遺跡が存在すると考えられ横浜市の遺跡台帳にも8カ所の遺跡が登録されていた。当地区の文化財調査は、57年の夏に高圧鉄塔線の移設工事にもなう調査が最初であったが、遺跡地図は1カ所のみのものであったにもかかわらず調査の結果、遺跡は3カ所におよんだ。そして土地区画整理事業開始に向けて58年7月に確認調査を実施したところ、試掘調査した7カ所すべてから縄文時代より中・近世にわたる各時代の住居跡、墓、溝跡、穴跡などが確認された。遺跡が存在した場所の小字名などをつけて、それぞれ杉山神社遺跡、月の見台遺跡、げんじ山遺跡、堀之内a遺跡、堀之内b遺跡、大潰谷遺跡、西ヶ谷遺跡と命名すると同時に、7カ所の遺跡について本調査が必要であるとの判断から本調査へ向けて準備に入

7

付け保留地

従前の宅地に建築物があって、減歩によって既存の建築物の維持に不足するような場合または小規模宅地の換地を適正規模とするためには、増換地をすることとなる。この増換地は、換地処分により清算金として徴収するものである。この増換地の部分を保留地として買い取ってもらう方法を「付け保留地」という。出典：『土地区画整理用語辞典』

っていった。

これら埋蔵文化財は国民の財産であり、基本的に現状のまま保存することが義務づけられている。ただし、それが困難な場合に限り発掘調査の資料を保存する記録保存が認められており、地区内の遺跡も事業を実施するうえで現状のまま保存することは困難であると判断、記録保存とした。本調査は、当組合から依頼を受けた日本窯業史研究所が組織した調査団（団長・大川清国土館大学教授）によって59年3月から61年10月までの2年半の予定で行われた。

しかし、調査対象面積は当初想定していた3倍の13万㎡にもおよび、開発面積の23%を占めるほどであった。特に杉山神社遺跡の中世（14世紀末～15世紀）遺跡からは居館、城郭、祀（持仏堂）などの地方豪族の生活環境をおぼろげながら推察できた。当初調査予定面積は4万㎡程度と実態の3分の1にも満たない範囲であったため、調査費用も予算枠を大幅に超過して事業費を圧迫し、計画上盛土をする箇所については遺跡の性格、範囲を確認する調査のみとした。

遺跡から出土した土器や石器がきわめて膨大な量にのぼったことも想定外であった。試掘調査の段階からある程度の量になるのは想定したが、実際に発掘が進捗すると予想をはるかに上回ることが判明。これらを図や写真、資料として大量に記録するには膨大な手間と時間を要し、予定の調査期間では不十分であることが明らかになってきた。そこで、航空写真による地形図作成の技術を応用し、小型気球で上空100mの高さから写真撮影をして立体の図面を作成し、期間の短縮をはかった。その結果、予定した61年10月に現地調査が終了。文化財調査に要した費用は約8億1500万円、出土した土器等は10tトラックで10台にものぼった。

東京電力の高圧線移設工事も事業の大きな障壁となった。地区内には3系統（橋本線、京浜線1、2号、京浜線3、4号）の高圧線が走っており、そのうち1系統（橋本線）の架線移設工事、および鉄塔補強工事は組合事業行程より先行する形で行われることになった。

組合としては現況高のままで施工すれば後の組合事業に悪影響を及ぼすため、組合の計画に合わせた地盤高で施工することで費用が節約できると判断、整地工事については組合の費用で行うことで東京電力と協議が整った。鉄塔補強工事にともない鉄塔位置も移動した関係で線下地が変更となり地役権者である東京電力との協議に相



杉山神社遺跡全景  
昭和61年10月撮影、日本窯業史研究所写真提供

当の時間を要することとなった。

また、上恩田地区の地区外は排水施設整備がなされていないため、流末河川までの整備を余儀なくされた。また、当地区の場合、組合設立の条件である計画人口を超えて人口が増加することを防止するための建築協定を締結した。

当初は地権者から「国の法律を最低限守ることは必要であるが、それ以上の制限を課すことは財産権の侵害および法的根拠がなく、あくまでも住民の紳士協定にすぎないので同意する必要がない」等の意見が出され、同意を得るのに苦労した。だが、この街をより良い環境にしていくためにも、土地所有者全員が同意し、それぞれが協定を維持していくことの必要性、また、組合設立の条件であることなどを説明して理解を得ることができた。

当地区は上下水道、都市ガス等の都市施設は無論のこと、質の向上をはかって「土地区画整理事業で多少負担を負ってでも完成後二次造成をすることなくすぐ建築ができるような整備をする」との方針のもと、多摩田園都市の組合施行で初めて官民境以外はすべて擁壁（間知ブロック石積）で施工し、所有者の期待に応えた。また、横浜市から「電柱は民地建柱とする」との指導があり協議の結果、市の指導基準変更もあり計画道路幅員を6.5mから6.0mへ変更することが認められ公共用地の減歩緩和をはかり、宅地内への民地建柱を実施し、多摩田園都市の組合で初めての試みであるCATV施設を導入した「アンテナのない街」が誕生した。

事業がほぼ収束した平成2年2月17日に横浜市より換地処分公告を受けて、町名が「あかね台（一～二丁目）」と命名された。2年7月17日夏晴れの日に、あかね台熊の谷公園で竣功式が行われ、竣功修祓式には上恩田土地区画整理組合鈴木豊理事長、組合役員、当社専務取締役小林啓作（当時）ら関係者60名が出席した。

竣功祝賀会では関係者900名の手から色とりどりの風船が大空に希望とともに放され、「あかね色の似合う清々しい彩りのある街」をコンセプトにした具体的な街づくりがスタートした。



施行前後の上恩田地区  
昭和57年11月・平成元年11月撮影



竣功式  
平成2年7月17日撮影

### 恩田地区開発記念碑の建立

平成5年4月27日、恩田地区開発記念碑の除幕式が挙行された。

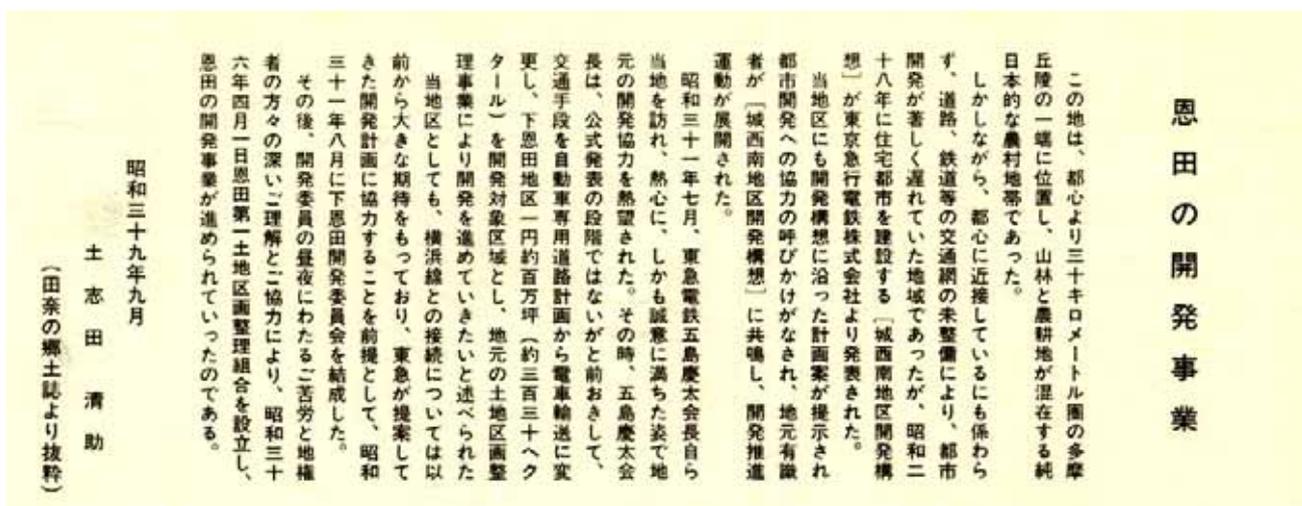
多摩田園都市の第3ブロックに位置する恩田地区は昭和28年に発表された「城西南地区開発趣意書」の構想に基づき、地元と当社が一体となって開発を進めてきた地区で昭和31年8月に下恩田開発委員会を発足させたのを皮切りに、計10組を設立し開発面積は634haにのびた。

恩田地区開発記念碑は、その開発の記念事業の一つとして青葉台駅前の青葉台東急百貨店（現青葉台東急スクエア South-1 本館）南側に建立したもので、この地区の開発事業の経緯と下恩田開発委員会、各土地区画整理組合の理事長、役員など270人の氏名が刻まれている。



恩田地区開発記念碑  
平成15年1月9日撮影

#### 開発記念碑文



開発の核となった青葉台駅周辺は駅改良工事、バスターミナルの整備、駐車場ビルなどの建設、また専門店が入居する駅ビル「リクレ」、そして、5年4月には東急百貨店と音楽ホール「横浜市緑区（現在は青葉区）区民文化センター フィリアホール」を併せもつ東急青葉台ビルが完成し、多摩田園都市の核となる街に発展した。除幕式の席上、当社恩田都市建設事務所長石井一良（当時）は、「開発記念碑を全組合まとめて建てたのは、多摩田園都市のなかでも恩田地区が初めてです。開発する以前に五島慶太会長自ら訪れて地元に協力を求め、開発委員会発足から約40年、青葉台駅を中心とした大規模な街に発展しましたが、これは当社の力だけでなく地元関係者の

ご協力、また双方が一体となって努力してきたからこそのもので、  
記念碑が開発を成し遂げた足跡の一つとして語り継がれることを願  
っています」と感謝の言葉を述べた。

恩田開発委員会 10地区

組合数	組 合 名	面 積(ha)	設 立 認 可	解 散 認 可	事 業 期 間
1	恩 田 第 一	27.38	昭和36年 4月 1日	昭和40年 3月25日	3 年 11 カ月
2	恩 田 第 二	172.92	昭和37年 4月14日	昭和43年 1月13日	5 年 8 カ月
3	恩 田 第 三	64.96	昭和38年 6月15日	昭和43年 5月25日	4 年 11 カ月
4	恩 田 第 四	54.82	昭和40年 9月25日	昭和46年11月15日	6 年 1 カ月
5	成 合	59.56	昭和42年 5月 4日	昭和46年 6月 5日	4 年 1 カ月
6	下 長 津 田	40.22	昭和44年 7月15日	昭和49年 3月25日	4 年 8 カ月
7	奈 良 恩 田	49.10	昭和46年 3月 5日	昭和52年 5月14日	6 年 2 カ月
8	恩 田 第 五	90.52	昭和47年 8月15日	昭和57年 6月25日	9 年 10 カ月
9	鴨 志 田 第 二	16.22	昭和48年 6月 5日	昭和52年11月15日	4 年 5 カ月
10	上 恩 田	58.26	昭和58年 7月25日	平 成 2 年 8 月 4 日	7 年 0 カ月
合計		633.96			

あかだ  
《赤田地区》

横浜市青葉区（組合設立時は緑区）の中央、東急田園都市線「江田駅」と「あざみ野駅」の間に位置する当地区（昭和60年1月設立認可時）の地勢は、標高22mから74m程度の多摩丘陵に属する丘陵地帯で、地区境はほぼ稜線をなし、全体的に地区中央に向かって傾斜していた。道路は地区中央低地部に東西へ走る幅員4m程度のほかは、幅員1mないし3m程度の農道があるにすぎなかった。また、排水は地勢に従って数条の小水路を經由し、地区外で一級河川鶴見川の支流である布川そして早淵川に流入していた。

土地利用別の主な割合は、緩傾斜地の一部が畑約15%になっていたほかは大部分が田約10%と雑木林の山林約42%で、地区西側に東京電力の送電線が1系統（港北線）、鉄塔が1基設置されていた。

当時は地区中央部の道路に沿って宅地約3%（家屋約80戸）が散在していたが急激な増加傾向にあった。

周辺は北側が元石川大場地区（昭和44年6月設立認可、52年8月解散認可）、東側が東名高速道路、南側が小黒地区（48年8月設立認可、54年10月解散認可）、そして西側が計画中の大場第二地区（平成2年4月設立認可、7年7月解散認可）に接していた。この赤田地区が完成すれば周辺の既設主要道路と一体となることから事業の早期完成が望まれていた。

この地区は昭和43年、隣接の小黒地区と土地区画整理を計画、45年6月に周辺地域と市街化区域に指定されたが開発は具体化しなかった。しかし、田園都市線江田駅に近いことに加え、45年に市街化区域の指定を受けたことから急速に市街化の傾向が見られるようになり、現状のまま放置すると将来的に憂慮すべき事態を招くことは明らかであった。田園都市線沿線でもとりわけ緑が多く残された当地区であったが、50年に行われた市街化調整区域への編入内示を機に開発の機運が湧きあがっていった。市街地の基礎をつくるためにも、全体的な計画に基づきながら土地区画整理事業を実施する方向で地元の意見が一致。50年12月1日に組合設立準備委員会を設置するとともに同日付で当社に「赤田地区の開発について」の要望書が提出され、開発へ向けて具体的に動きはじめていった。その後、農業を続けたい専業農家の人たちの意見調整に難航、さらには、地元の「緑区自然懇話会」「日本野鳥の会」等の団体から横浜市に「自

赤田地区概要

施行面積	687,712.58 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	昭和60年1月14日
	解散認可	平成5年4月30日
	8年3カ月	
総事業費	21,764,585,920 円	
減歩率	47.75 %	
計画人口	10,295 人	150 人/ha
組合員数	376 名	



施行前の赤田地区  
起工記念パンフレットより、昭和60年6月8日起工式

然公園設立要望書」【 8】が提出され組合設立に時間を要したが、60年1月14日、横浜市から組合設立認可が下り、4月24日に業務委託契約を当社と締結して土地区画整理事業がスタートした。

当地区は、地区面積が68万7712㎡と多摩田園都市の土地区画整理事業のなかで、50haを超す大規模のものとしては最後の地区であった。

スタートしてからほどなく、下水道負担金の大幅減額、市の指導基準変更による区画街路幅員の一部減少（減歩緩和）等や質の向上をはかる理由により事業費内での大幅な事業計画変更【 9】を行った。

8  
当時の担当者のコメント  
「自然公園設立要望書」

「緑を保護しようと地元から横浜市へ自然公園設立要望書が提出されました。当然、受け入れ難い内容で横浜市と精力的に協議を重ねた結果、『当地区は市街化区域の中であり、区画整理を推進するよう指導してきた』『地権者の大半は開発に同意している』という理由で却下になり、その後、組合設立認可へと進みました」

9  
大幅な事業計画変更の主な内容

1. 全建物を移転し土地利用増進のために道路計画、整地計画の整備内容の変更
  - ・道路網は当地区の鉄道を境にして東側と西側の交通利便をはかるために橋梁2カ所と歩行者専用道路を新設し、歩道橋を設置した。また歩道舗装は擬石平板舗装とした
  - ・小山のように残る予定だった田園都市線の隧道を撤去し街の景観向上をはかった
  - ・各公園に遊戯施設を新たに設けた
2. 減歩率0.75%の減  
隧道  
東京西南部の多摩丘陵の一部を開発した多摩田園都市を横断する田園都市線には、12カ所のトンネルがある。このうち、あざみ野～江田駅間にある延長50mのトンネル(赤田隧道)の撤去工事を平成元年10月1日に着工した。今回のようにトンネル全体を撤去したのは初めてであった。

赤田地区 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後			備 考
		地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	35,320.91	5.2	-	45,686.39	6.6	
		水 路	-	-	-	-	-	
		計	35,320.91	5.2	-	45,686.39	6.6	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	5,524.47	0.8	-	89,681.90	13.1	
		水 路	4,930.68	0.7	-	5,875.17	0.9	施行後は遊水池用地
		公 園	-	-	-	35,870.02	5.2	
計	10,455.15	1.5	-	131,427.09	19.2			
合 計	45,776.06	6.7	-	177,113.48	25.8			
宅 有 地	民 有 地	田	69,350.99	10.1	431	0.00	0.0	
		畑	106,088.69	15.4	429	163,287.65	23.7	
		宅 地	19,718.38	2.9	115	156,604.19	22.8	施行後は境内地90.25㎡含む
		山 林	287,061.07	41.8	711	0.00	0.0	
		原 野	6,614.06	1.0	22	0.00	0.0	
		墓 地	184.00	0.0	8	248.74	0.0	法第95条第1項該当
		溜 池	49.00	0.0	1	0.00	0.0	
		公衆用道路	299.00	0.0	5	0.00	0.0	
		雑 種 地	1,016.08	0.2	22	865.27	0.2	
	鉄道用地	13,948.01	2.0	53	13,949.49	2.0	法第95条第1項該当	
	計	504,329.28	73.4	1,797	334,955.34	48.7		
	国 有 地	普通財産	2,505.00	0.4	21	0.00	0.0	法第90条該当
		計	2,505.00	0.4	21	0.00	0.0	
		国 準 有 地	日本道路公園用地	384.35	0.0	9	375.63	0.0
計			384.35	0.0	9	375.63	0.0	
地 方 公 共 団 体 所 有 地		普通財産	82.00	0.0	2	72.25	0.0	
	計	82.00	0.0	2	72.25	0.0		
合 計	507,300.63	73.8	1,829	335,403.22	48.7			
保 留 地	-	-	-	175,195.88	25.5	公益用地を含む		
測 量 増	134,635.89	19.5	-	-	-			
総 計	687,712.58	100.0	1,829	687,712.58	100.0			



**赤田地区 建築協定(抜粋)**

地区	用途地域	最小敷地面積	建物外壁後退	広告物の看板設置
A地区	第一種住居専用地域	200㎡	0.7m以上	設置不可
B地区	住居地域	200㎡	-	-
C地区	第一種住居専用地域	300㎡	0.7m以上	設置不可
D地区	第一種住居専用地域	200㎡	1.0m以上	"
E地区	住居地域	200㎡	-	-
F地区	第二種住居専用地域	200㎡	-	-
G地区	住居地域	200㎡	-	-

協定の有効期間は認可公告のあった日から起算して10年間とする。

B地区 計画人口 = 敷地面積 ÷ 200㎡ × 4.0人      住戸数 = 計画人口 ÷ K  
 D地区 計画人口 = 敷地面積 ÷ 85㎡ × 2.5人      住戸数 = 計画人口 ÷ K  
 E地区 計画人口 = 敷地面積 ÷ 85㎡ × 2.5人      住戸数 = 計画人口 ÷ K  
 F地区 計画人口 = 敷地面積 ÷ 85㎡ × 3.5人      住戸数 = 計画人口 ÷ K  
 G地区 計画人口 = 敷地面積 ÷ 85㎡ × 3.5人      住戸数 = 計画人口 ÷ K

(別表) 計画人口算定基準表

共同住宅	区分		戸当り人口(K)
	専用床面積		
共同住宅	30㎡以下		1.0
	"	30㎡をこえ50㎡以下	2.5
	"	50㎡をこえるもの	3.5

こうして全体設計を大幅に変更することとなったが、当社グループが開発した「東急土地造成設計システム」(通称 TOPLAND システム)と「東急換地設計システム」(通称 TOPRED システム)を導入して工事変更設計および換地設計の相当な時間の短縮をはかった。このシステムは設計者にとって、待ち望んでいたものであった。

これらのシステムの概要は以下のようなものである。

「東急土地造成設計システム」(通称TOPLANDシステム)

「TOPLAND」は「Tokyu Planning for Land Development System」の略。昭和54年に当社、東急建設、東急不動産、東急設計コンサルタントのグループ4社によって共同開発された土地造成設計システムである。開発されたシステムは土地造成における計画、設計、製図、修正のサイクルを短時間に効率よく処理するものであり、従来の手作業に比べ約5分の1以下の時間で作成可能となり、同時に現場の施工図としてそのまま使用できる高精度の計算をともなった詳細な実施図面を提供できるなどの多くの特徴をもつ。

主な特徴としては、

1. 商品価値の高い開発計画が可能

基本的なデータを与えるだけで、短時間に製図および数量計算ができ、複数の代替計画案を容易に作成でき、それぞれの比較検討により最適な開発計画が得られる

2. 計画期間、設計費用の節減

計画設計期間の大幅な短縮により、開発申請手続きに必要な図面を速やかに作成し、修正も簡単に対応でき事業全体の進行を円滑にできる。また、設計要員や設計費も従来5分の1～12分の1くらいに節約できる

3. 工事費の低廉な計画立案が可能

計画設計と施工との関係をより緊密かつ一体化でき、運土計画をはじめ、施工時に必要な諸数量を正確に把握できシミュレーションが容易なため、最適で経済的な設計ができる

4. 作業の省力化と設計者の負担の軽減

データ作成の多くは誰にでも可能となり、作業の省力化がはかられ、設計者が計算、製図作業から解放される。その結果、構想、設計条件の検討や計算結果の判断などの、より高次元の創造的業務に専念できるようになる

5. 設計変更がきわめて容易

実施設計に移った段階でも、設計変更はその部分のデータ修正のみで容易にでき、設計納期などに安心して対処できる

6. データ、図面作成の簡素化と迅速化

データ入力にはデジタイザー(位置情報を入力するための装置)の採用により簡単になる。システム全体を通じ、データ

エラーがない限り、数量計算も正確となり、多くのチェック機能を内蔵している。プロッタで製図するので、正確できれいな図面を迅速に作成できるなどがある。

なお、同システムは宅地造成や土地区画整理事業だけでなく、リゾート開発、レジャーランド、ゴルフ場、学校、工場など幅広い土地造成事業に適用された。

TOPLANDシステム 7つのサブシステム		7つのサーボシステム
システム名称	作成図面名称	システム名称
土地形状分析サブシステム	・勾配分布図・流線勾配図・立体図 ・可視領域図	ゴルフ場計画設計システム
道路平面計画サブシステム	・道路網図・街区平面図・街区確定図	道路土工計画システム
道路縦断計画サブシステム	・道路高平面図・道路縦断図・道路横断図 ・道路法面平面図	調整池(遊水池)洪水調節 容量計算プログラム
整地計画サブシステム	・宅地割平面図・造成断面図・求積図	斜面安定計算プログラム
土工計画サブシステム	・等高線図・土量分布図・運土計画図 ・等切盛線図	土木構造物設計製図システム
排水計画サブシステム	・排水系統図・排水平面図・排水縦断図	圧密沈下計算プログラム
石積計画サブシステム	・石積平面図・石積展開図	FEM地盤解析システム

「東急換地設計システム」(通称TOPREDシステム)

「TOPRED」は「Tokyu Planning for Replotting Design System」の略。土地情報の収集、整理前・整理後の土地評価、換地設計、さらに清算までの一連の流れをコンピュータで処理する

「TOPRED」の完成により、これ以降の土地区画整理事業における換地設計作業にかかる時間が大幅にスピードアップされた。当社は43年1月に田園都市部内に電算チームを編成して、土地評価基準や評価計算の電算化により換地業務の業務改善をはかってきたが、時代にマッチした土地造成設計システムが54年に開発され、実用化に成功したのが前記のTOPLAND(土地造成設計)であった。

さらに、このシステムで得られた設計データを姉妹システムのTOPRED(換地設計)にリンクさせることで、複雑な換地設計の自動化、スピード化を実現したきわめて優れたシステムである。

この開発にあたった換地設計システム委員会は当社、東急建設、東急不動産、東急設計コンサルタントのグループ4社で構成していたが、61年にTOPREDシステムが完成し、施行中の赤田地区に導入した。土地区画整理事業は改めて言うまでもなく、公正な土地の評価と割り込みを行う換地設計がきわめて重要なポイントとなる。

地権者の大切な財産である土地の価値を決定する換地設計は、複雑な判断と膨大な計算を必要とするため、従来は熟練者の手作業に頼らざるを得ず、事業期間の3分の1が換地業務にあてられたほど多大な人的労力を費やしていた。

そこでグループ4社が共同してコンピュータによる自動換地設計システムの開発を進めたが、「TOPRED」はコンピュータの利点である繰り返し計算の高速性、修正作業の簡便性を生かし、さらにTOPLANDとのリンクにより土地区画整理後の自動評価を実現して、大幅な省力化と合理化を達成した。データ入力の省力化と自動評価計算によって、評価に要する時間が手作業に比べ70～80%ほど短縮されたのが最大の特徴であった。

TOPREDシステム  
9つのサブシステム

システム名称	作成計算書・図面名称
土地情報収集サブシステム	・土地原簿・土地名寄簿・地積集計一覧表・権利者一覧表・字地目別集計表 ・整理前筆形状図
基準地積算定サブシステム	・按分率算定書・基準地積調書・基準地積通知書
整理前路線価算定サブシステム	・街路係数明細書・接近係数明細書・宅地係数明細書・路線価指数算定書 ・路線価図
整理後路線価算定サブシステム	・街路係数明細書・接近係数明細書・宅地係数明細書・路線価指数算定書 ・路線価図・路線価要素図
整理前各筆評価算定サブシステム	・評定指数算定書・整理前筆評価図・評価計算根拠図
整理後各筆評価算定サブシステム	・評定指数算定書・評定指数集計表・整理後街区評価図・整理後画地評価図 ・評価計算根拠図
仮割込み支援サブシステム	・仮割込み明細書・街区別仮割込み一覧表・仮割込み計算根拠図 ・仮割込み合併図
仮換地配当計算サブシステム	・換地配当明細書・街区別換地配当集計表・権利者別換地配当集計表 ・仮換地指定通知書・仮換地位置図・仮換地地図
換地計画サブシステム	・清算金明細書・清算金集計表・換地明細書・清算金台帳・新旧地番対照表 ・整理前後評定価格調書・換地計画総括表・換地位置図・換地地図

そのほかの特徴としては、

1. 担当者は膨大な計算や製図作業から解放され、評価基準の検討や高度な判断業務に専念できる
2. コンピュータによる客観的データを表示するため、地権者の信頼を得やすい
3. 同時に複数のプランをアウトプットでき、適正設計の取捨選択が容易
4. その場でデータの修正結果が確認でき、より多くの代替案の検討が行える

などの特徴が挙げられる。

使命を終えた「TOPLAND・TOPRED」システム

当時、大型コンピュータを使用してつくったTOPLANDシステムは東急グループの土地開発設計のノウハウを結集した膨大なシステムであり、それゆえ、運用のための専従員が必要なことやマシンのメンテナンス等で多大な経費がかかっていた。その後、パソコンの飛躍的な能力向上にともない、大型コンピュータからパソコンへのダウンサイジングの波に押され、また設計者が自分の机の上で使えるシステムの要望が高まったことも加え、パソコンによるシステムへの移行が検討されたが、折しも、TOPLANDを運用している東急建設のコンピュータシステムが更新され、ホストコンピュータ【10】処理を廃止し、分散処理に移行するのにもない、TOPLANDシステムも稼動不可能となった。

当社、東急建設、東急不動産、東急設計コンサルタントによるTOPLANDシステム委員会（平成13年1月開催）において今後のTOPLANDについて検討した結果、土地区画整理事業の収束を鑑み、当初の目的を果たしたことで、今後は東急建設において土地造成の設計ツールとして独自に活用していくことが確認された。

その後、東急建設では今後の土地造成設計支援システムとして活用していくために従前のTOPLANDのノウハウを引き継ぎ、さらに使いやすいシステムとなるようパソコン（Windows）上で動くCAD【11】システムとして再構築した。

それまでのホストコンピュータによるTOPLANDは膨大な量のプログラムで構成され、それをそのまま利用することも解析し直すことも費用と時間の面で不可能であったため、ノウハウの抽出に注力し、まったく別の「宅地造成CAD」システムとして作り直したのである。

これにより、設計者自身が自分の机の上でパソコンに向かい、簡単に計画・変更が可能でリアルタイムに3次元画像が出力できるすばらしいシステムとなった。多摩田園都市開発で培った土地開発設計のノウハウを活かし、土地活用を考えるお客様に迅速で内容の濃い計画・設計書を提示できるなど、信頼を勝ち得るために生まれ変わったシステムは、東急グループの街づくりに今後さらに貢献していくであろう。

#### 10 ホストコンピュータ

中央集的に処理を行う大型コンピュータをメインに、それに繋がったいくつもの端末からの操作で時間分割により処理を行うシステムにおいて演算処理を扱い、システムの中核となるコンピュータを指す。

#### 11 CAD（キャド） Computer Aided Design の略で「CAD」と表し、コンピュータによる設計支援システムの意味。

従来、大型コンピュータを使って処理をするシステムで入力データは紙に書き込み専任のパンチャーによって入力処理をしたが、思うような結果が出なければ再度データシートを書き直し入力の変更を行うという、手間のかかるものであった。しかしながら Windows の出現によりパソコンの画面上で結果を表示させながらマウス等によりデータを簡単に変更できるシステムが出現し、現在では2次元のみならず3次元の立体的なCADも個人で使えるレベルになった。

赤田地区は、TOPLAND、TOPREDの設計データをもとに、山を切り崩して整地、排水、地下埋設、擁壁、街築、舗装、植栽工事といった手順で造成工事が行われたが、赤田地区の造成に携わった関係者にとってきわめて印象深い工事の一つに墓地の移転がある。

昔、この地区の埋葬は自宅の裏や敷地内で自然葬に近い形で行われていた。ところが、開発を機に集合墓地を設置して、移し替えよという声が上がリ、地区でもっとも日当たりのよい丘に集合墓地をつくること決定した。そして墓地の掘り起こし作業を開始、掘り起こされたご遺体は火葬場で茶毘に付されたが、旧家の場合5～6体ものご遺体が埋葬されているケースも少なくなく、1回の火葬にいくつもの棺が並ぶことが一度ならずあった。事情を知らない人の目には異様な光景に映ったらしいが、ともあれ無事に集合墓地へお移りいただき地元の方々、組合関係者一同、安堵の胸をなでおろしたのであった。【 12】

当地区の家屋移転は中央谷戸部を走る道路沿いに、80戸の居宅が点在しており、当初の計画ではこのうち20戸ほどの移転を計画していた。しかし、より良い街づくりをするには地区の高低差を極力なだらかにする必要があると決断し、中央谷戸部80戸の全家屋を移転することとした。

当地区は墓地移転や家屋移転とは別に、遺跡や古墳の保存にも多くのエネルギーを費やした。上恩田地区同様、地区内には遺跡や古墳などの埋蔵文化財が多数あり、これらをいかに取り扱うか議論を重ね、遺跡は記録保存、古墳の内1基について地区内の赤田西公園に造形保存することになった。

組合設立後、昭和60年6月8日に起工式、63年4月仮換地指定、平成4年9月5日換地処分公告という経緯を経て5年4月30日に組合解散認可を受けた。組合解散に先立ち、同年2月24日に竣功式を挙行、竣功修祓式に赤田土地区画整理組合徳江善衛理事長、組合役員、当社社長横田二郎（当時）ら関係者が出席、徳江理事長と横田社長の手によってくす玉が割られた。続いて行われた竣功祝賀会では高秀秀信横浜市長（当時）ら関係者約600名を招いて、盛大に事業の完成を祝った。最後に来賓を代表して高秀市長が、つぎのように祝辞を述べられた。

「このような立派な街づくりが進むことは、本当に望ましいことで

## 12 墓地移転

墓地の移転に関して、赤田土地区画整理組合徳江善衛理事長は次のように文章で回想している。

「日当たりのよい丘にお移りいただいて、ご先祖様もさぞ喜ばれていることと思います。いまにして思えば、開発はご先祖様たちのお導きであったような気がします。これからの赤田地区、多摩田園都市の発展を温かく見守ってくださるよう力強いかがりです。東急さんにお手伝いをしていただいてこのような立派な街ができたのですから、今後は行政の力をお借りして赤田の地区に公共施設を誘致したい。それが私の次の夢です。街づくりは人づくりです。大きな公共施設が誕生し、そこに心温かな人々が集い、いつまでも笑い声が絶えない、思いやりに満ちた街になってくれることを願ってやみません」



田園都市線脇に出土した横穴古墳群  
写真提供 日本竊業史研究所



赤田西公園に造形保存された古墳  
平成15年1月9日撮影

す。今までのご苦労に対しまして、深甚なる敬意を表します」

こうして道路、公園、上下水道、学校用地など公共公益用地が約31%を占める、非常に質の高い基盤整備が完了した。また、橋梁や歩道橋の高欄に樹木をイメージしたデザインや、歩道は擬石平板舗装や植栽帯を設けるなど、一段とグレードアップした整備内容であった。

また、当地区の竣功により、あざみ野～江田間で寸断していた主要道路の整備が完成して道路網の連続性がより確保された。町名は、組合員を対象に行ったアンケート調査を参考に「あざみ野南（一～四丁目）」となった。



施行後の赤田地区  
平成5年撮影

おおばだいに  
《大場第二地区》

横浜市青葉区（組合設立時は緑区）のほぼ中央にあり、東急田園都市線「市ヶ尾駅」から北へ約1.1km、「江田駅」から北西へ約1.1kmに位置する当地区（平成2年4月設立認可時）の地勢は、標高47mから76m程度の多摩丘陵に属する丘陵地帯で、地区中央部は北から南に大きな谷戸が入り一部で畑作が行われていたが、そのほかは荒地となっていた。道路は地区東側に隣接の幅員1.80m程度が主要道路で、地区内は1.80m程度の農道があるにすぎなかった。排水は地勢に従い大半が早淵川へ、一部は大場川へ流入していた。

大場第二地区概要

施行面積	112,108.07 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	平成2年4月14日
	解散認可	平成7年7月5日
	5年2カ月	
総事業費	4,681,300,000 円	
減歩率	47.06 %	
計画人口	1,680 人	150 人/ha
組合員数	62 名	



施行前の大場第二地区  
平成元年8月撮影

大場第二地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目	施 行 前			施 行 後		摘 要		
	地積 (m <sup>2</sup> )	%	筆数	地積 (m <sup>2</sup> )	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路	3,605.25	3.2	-	4,556.49	4.1	
		計	3,605.25	3.2	-	4,556.49	4.1	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	212.00	0.2	2	19,426.84	17.3	
		水 路	699.30	0.6	-	3,144.25	2.8	遊水池
		公 園	-	-	-	4,653.19	4.2	
計	911.30	0.8	2	27,224.28	24.3			
合 計	4,516.55	4.0	2	31,780.77	28.4			
宅 有 地	民 有 地	畑	19,915.00	17.8	56	31,561.28	28.2	
		山 林	53,128.57	47.4	116	0	0	
		宅 地	34.94	0.0	1	25,394.02	22.6	
		雑 種 地	10,088.00	9.0	2	0	0	
	計	83,166.51	74.2	175	56,955.30	50.8		
国 有 地	普 通 財 産	258.00	0.2	4	0	0	法第90条該当	
計	258.00	0.2	4	0	0			
合 計	83,424.51	74.4	179	56,955.30	50.8			
保 留 地	-	-	-	23,372.00	20.8			
測 量 増	24,167.01	21.6	-	-	-			
総 計	112,108.07	100.0	181	112,108.07	100.0			

大場第二地区 建築協定(抜粋)

個人住宅等地域

- ・一戸建て住宅の敷地面積は、1戸当り178m<sup>2</sup>以上とする。
- ・一団の土地を分割する場合は、1戸当りの平均面積を178m<sup>2</sup>以上とし、その最小面積は150m<sup>2</sup>以上を確保するものとする。
- ・共同住宅、寄宿舎及び、長屋における住戸数は、計画人口の範囲内で次の式により求めた住戸数とする。  
住戸数 = 計画人口 ÷ K

協定の有効期間は認可公告のあった日から起算して10年間とする。

(別表) 計画人口算定基準表 計画人口 = 敷地面積 ÷ 178m<sup>2</sup> × K

区 分		戸当り人口(K)
一戸建住宅(兼用住宅を含む)		4.0
共 同 住 宅	専用床面積 が50m <sup>2</sup> を超えるもの	3.5
	" が30m <sup>2</sup> を超50m <sup>2</sup> 以下	2.5
	" が30m <sup>2</sup> 以下	1.0



土地利用別の主な割合は農地約18%、山林約47%、公共用地4.0%で地区内に既存住宅はなかった。北側は大場第一地区（昭和58年1月設立認可、平成2年12月解散認可）、東側は元石川大場地区（昭和44年6月設立認可、52年8月解散認可）と赤田地区（60年1月設立認可、平成5年4月解散認可、西側には禅当寺団地と大場町、南側は市ヶ尾第二地区（昭和52年6月設立認可、56年1月解散認可）にそれぞれ隣接していた。周辺は土地区画整理事業が完了、または市街化が進行中の施行地区に囲まれており、取り残されていたのが当地区であった。しかし、当地区が完成することですべての地区の道路網が連携し、大きな意味で市ヶ尾エリアとあざみ野エリアが一体となる重要な地域であった。

市街化区域に指定されていたことから山や畑は荒れ、とりわけ東側の生い茂った現況道路沿いはごみの不法投棄が繰り返され、無秩序な市街化が進むおそれがあった。そこで、59年ごろより大場第二、大場第三地区周辺一体を「衛門ヶ谷地区」として検討してきたが、衛門ヶ谷地区の谷戸部分には居宅があり、一部の居住者（地権者）からは「居宅まわりは自然を残したい」との強い意向もあり、その一部は外すこととなった。その結果、大場第二、大場第三地区に分割することになり61年5月に研究会、6月に準備委員会を発足させて協議を重ねていった。

平成元年11月から組合設立に向けた同意書の取得が開始された。地権者は63名（設立認可時であったが、そのうち約7割が小宅地の地権者であった。将来、土地区画整理事業が施行されることを見込んで、道路に1~2m接しているだけの小規模の土地を一般地権者が先買いして、公図は短冊状に分筆されていた。そのような状況下で同意書の取得は開始されたのである。事業計画・定款等の説明にあたっては、地権者の大部分がイメージしていた減歩率と説明を受けた事業計画の減歩率との格差に戸惑い、なかなか理解を示そうせず同意が得られるまでは何度も説明しなければならなかった。

元年12月25日に組合設立認可の申請書を提出し、2年4月14日に組合設立の認可を得た。5月8日に第1回総会を開催し、7月30日には当社と業務委託契約を締結して事業が動き出した。

当地区の事業上の課題は、市ヶ尾第二地区周辺から続く稲荷前横穴古墳群の埋蔵文化財包蔵地としての指定がほぼ全地区に広がって

おり、いかに工程内に文化財調査を限りある事業費の中で終了させるか、また、権利意識が強まりつつある周辺住民に対して周辺道路等の整備や計画道路と既存道路への接続について、いかに理解を得るかが問題であった。

道路築造上では多摩田園都市で初めて地区内の幹線道路を無電柱化する計画があった。道路管理者である横浜市と占有者である東京電力、NTT、東急ケーブルテレビ（現イツ・コミュニケーション）等と協議を行い、横浜市や各社の前向きな協力により組合事業費の予算内ですっきりした景観の街並みを演出した。

当地区は移転を必要とする家屋が一軒もなく、山林の伐採から始まった造成工事は順調に進展した。平成3年には中央の谷が埋め立てられ、文化財調査では遺跡が各所で発掘され本調査が活発になった。一方、12月には仮換地個人説明会が開催された。

翌4年、本格的な土木工事が進められ同年後半には切土の完了したところから下水管の埋設工事も始まり、7月29日に仮換地指定についての総会を開催するにいたった。

5年に入ると地区南側を除いて整地が完了し、石積工事、街路築造工事等の各工事が最盛期を迎えた。そして6年各種工事も順調に進む一方、幹線街路では無電柱化するため地下ケーブルを敷設する共同溝設置工事【13】が行われた。この共同溝の取り組みについては後に土木学会で発表された。幹線道路無電柱化は当地区の特徴で、完了後は電柱のない美しい街並みになるものと期待された。そしてその期待どおり、現在ではきれいな街並みとして雑誌などにも取り上げられるようになっている。

その後、宅地に宅地境界杭が埋設され確定測量も順調に進んでいった。6年8月10日には横浜市による完了検査が行われ、9月14日付で宅地造成に関する工事の検査済証を受領した。続いて確定測量も完了し、土地所有者と現地立会いを行うとともに換地計画に基づき、個人説明会および換地計画の決定総会が開催された。

平成7年、事業も最終年を迎え、3月15日付で換地処分公告がなされ、16日から新町名「みすずが丘」【14】が施行された。6月7日にはみすずが丘公園において、大場第二土地区画整理組合白井宏司理事長、組合役員をはじめ関係者170名が出席して、盛大に竣功式が執り行われた。

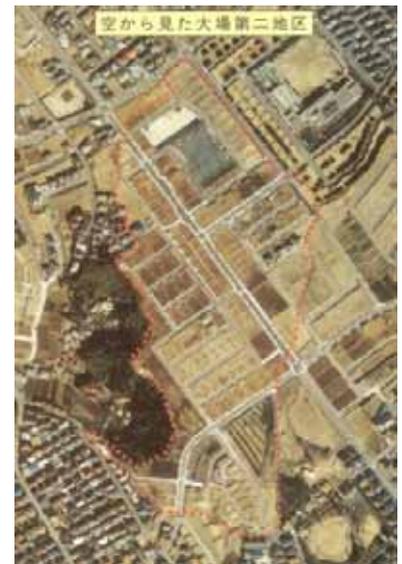


無電柱化された幹線道路  
平成15年1月9日撮影

13

無電柱化された幹線道路

12mの幹線道路の両サイドの歩道(2.5m)には外側から共同溝(NTT・CATV)、ガス本管、水道本管、街路灯管路、東京電力管路が埋設され多摩田園都市で初めての無電柱化が施された。



施行後の大場第二地区  
平成7年3月撮影

14

「みすずが丘」

平成6年3月に新町名のアンケートを行いその後総会で組合案として決定。当地区に篠竹が多く群生していたのを由来とした。

- ・みすず……………スズケの異称
- ・すずたけ[篠竹]……………ササの一種。高さ約2m。上のほうで枝分かれしている。葉は細く長く、木陰に群生しているが、数年に一度花が咲き、実がなると枯れて新しい芽を出す。花は紫色で小さく、頂に穂のように直立してつく。出典：『広辞林』

おおぼだいさん  
《大場第三地区》

横浜市青葉区（組合設立当時は緑区）のほぼ中央、東急田園都市線「市が尾駅」の北約1.1km、「江田駅」の北西約1.4kmに位置する当地区（平成2年4月設立認可時）の地勢は、標高23mから51m程度の多摩丘陵に属する丘陵地帯であった。道路は幅員2.7mから4.5m程度のものが地区の中央を東西に横断し、ほかには2m程度の公道があるにすぎなかった。排水は地勢に従い大場川に流入していた。地区中央部には諏訪神社があり周囲は山林で平坦地には一部集落、大場川沿いには水田があった。

大場第三地区概要

施行面積	35,896.37 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	平成2年4月14日
	解散認可	平成6年1月25日
	3年9カ月	
総事業費	1,594,400,000 円	
減歩率	46.80 %	
計画人口	536人	149人/ha
組合員数	23名	

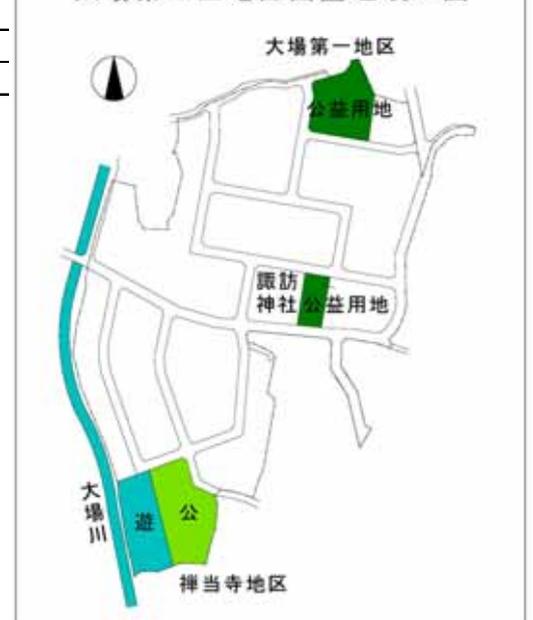
大場第三地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目	施 行 前			施 行 後		摘 要			
	地積(m <sup>2</sup> )	%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	%				
公 共 用 地	国 有 地	道 路	1,682.02	4.7	-	1,688.77	4.7		
		計	1,682.02	4.7	-	1,688.77	4.7		
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	338.91	1.0	11	5,396.53	15.1		
		水 路	373.61	1.0	-	1,305.12	3.6	遊水池含む	
		公 園	-	-	-	1,611.48	4.5		
		計	712.52	2.0	11	8,313.13	23.2		
	合 計	2,394.54	6.7	11	10,001.90	27.9			
	宅 有 地	民 有 地	田	6,836.49	19.0	49	0	0	
			畑	3,582.00	10.0	21	10,077.59	28.1	生産緑地8筆1,686.91m <sup>2</sup> を含む
			山 林	10,793.74	30.1	33	0	0	
宅 地			2,684.87	7.5	20	6,716.95	18.7		
墓 地			55.61	0.2	5	86.01	0.2	法第95条第1項該当	
境 内 地			1,487.00	4.1	2	940.92	2.6		
公衆用道路			50.00	0.1	1	0	0		
計		25,489.71	71.0	131	17,821.47	49.6			
国 有 地		普 通 財 産	183.02	0.5	6	0	0	法第90条該当	
		計	183.02	0.5	6	0	0		
合 計	25,672.73	71.5	137	17,821.47	49.6				
保 留 地	-	-	-	8,073.00	22.5				
測 量 増	7,829.10	21.8	-	-	-				
総 計	35,896.37	100.0	148	35,896.37	100.0				



施行前の大場第三地区  
平成元年8月撮影

大場第三土地区画整理竣工図



大場第三地区 建築協定 概要一覧

個人住宅等地域

- ・ 一戸建住宅の敷地面積は、1戸当り173m<sup>2</sup>以上とする。
- ・ 一団の土地を分割する場合は、1戸当りの平均敷地面積を173m<sup>2</sup>以上とし、その最小面積は150m<sup>2</sup>以上を確保するものとする。
- ・ 共同住宅、寄宿舎及び、長屋における住戸数は、計画人口の範囲内で次の式により求めた住戸数とする。

$$\text{住戸数} = \text{計画人口} \div K$$

協定の有効期間は認可公告のあった日から起算して10年間とする。

(別表) 計画人口算定基準表 計画人口 = 敷地面積 ÷ 173m<sup>2</sup> × K

区 分		戸当り人口(K)
一戸建住宅(兼用住宅を含む)		4.0
共同住宅 寄宿舎及 び長屋	専用床面積が50m <sup>2</sup> を超えるもの	3.5
	" が30m <sup>2</sup> を超50m <sup>2</sup> 以下	2.5
	" が30m <sup>2</sup> 以下	1.0

土地利用別の主な割合は、農地約29%、山林約30%、宅地約8%、公共用地が約7%であった。北側は大場第一地区（昭和58年1月設立認可、平成2年12月解散認可）南側は禅当寺団地、西側は一級河川鶴見川の支流である大場川にそれぞれ接していた。土地区画整理事業の計画がもち上がったのは、昭和45年1月29日に黒須田大場地区の事前審査願を横浜市へ提出したころにさかのぼる。

50年3月に各々の地区事情により大場第一、黒須田、衛門ヶ谷地区（後の大場第二、大場第三地区）に分割して進めることが決定された。そして先行したのが北側の大場第一地区であった。

その後、59年ごろから白井宏司氏ら地元地権者が地区の今後について話し合い土地区画整理事業の必要性がもち上がった。研究会（61年5月から）、準備委員会（61年6月から）を発足させて討議を重ね、平成元年12月25日に組合設立認可申請書を横浜市に提出、2年4月14日に組合設立認可を受けるにいたった。そして9月5日に大場第二地区と合同起工式を行い、新しい街づくりに向けて具体的な一歩を踏み出した。

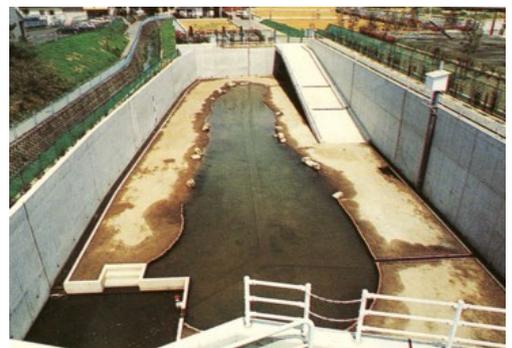
当地区は居住家屋を取り込んでいた関係上、生活道路の切り直しや建物、墓地移転などきめ細かな工事が必要であった。また、地区中央部に鎮座していた諏訪神社の社の仮遷座と復元、社殿・社務所の新設、境内地の整備といったさまざまな問題が織り込まれており、地元地権者の氏神様である諏訪神社の遷座の成否が事業に大きなウエイトを占めていた。長い年月、この周辺のシンボルでもあり、石段を数十段上がった高いところから地元住民を見守ってきた諏訪神社はかなり老朽化しており、遷座先の計画高さより14mも上の山に鎮座している母屋をそのまま遷座することは不可能であったため解体移築による方法が選択された。

しかし、いざ遷座となるとやはり「より立派な神社」にと地元の想いは膨らみ、その費用の捻出やつくり手探しなどさまざまな問題が立ちはだかった。地元氏子代表でもあった当組合の白井宏司理事長が中心となり、地元と一体となった取り組みを行い、無事落成の運びとなった。そして、平坦な場所に新しく立派な神社が新築され、お年寄りや子供も楽にお参りできるようになった。

5年3月14日、本殿新築を祝って遷座祭が厳粛に執り行われたが、諏訪神社に関する一連の工事が工期内に完成したことは、土地区画



新築された諏訪神社  
平成15年1月9日撮影



湧水を利用した沼沢池の遊水池  
竣功記念誌より、平成6年9月発行

整理事業を順調に進展させていくうえで非常に意義深いものであった。

また、環境問題を考えて、防災上必要な遊水池築造工事に際して、常時は水のない底盤内に湧水を導き、その水を活かして“池”をつくり、野鳥や昆虫が生息できるビオトープを当初からの設計に織り込んだ。それにより従来のあじけないコンクリート底盤ではない環境を重視した自然に近い演出をすることができた。これは、組合解散後に遊水池を管理する横浜市と設計協議の過程での発案であった。実験的な意味合いも踏まえた行政側の理解と事業者の工夫の上に実現することができた“池”である。その取り組みが実り、6年5月15日に「総合治水貢献者賞」【15】を受賞した。

また、谷戸部である当地区はCATV施設導入によって難視聴の解消はもちろん、より質の高いメディアサービスを受けることが可能な無アンテナ化の街を実現した。

6年2月17日、土地区画整理事業にともない遷座された諏訪神社において関係者が多数出席のもと竣工式が盛大に執り行われた。

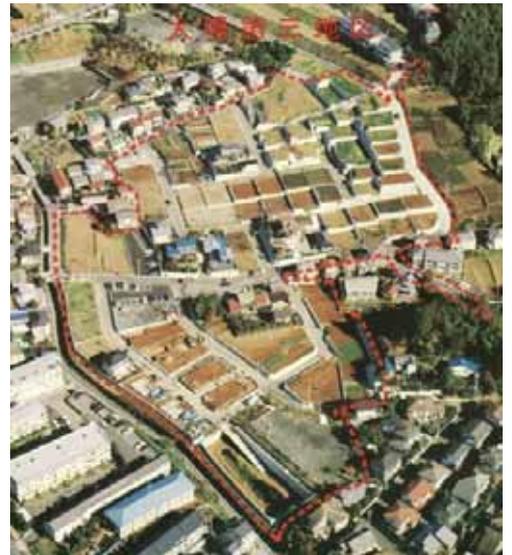
衛門ヶ谷公園では大場第三土地区画整理組合白井宏司理事長、当社常務取締役秋山寿（当時）ら関係者の手によって竣工記念碑の除幕と事業の竣工を祝ってくす玉が割られた。続いて行われた竣工祝賀会には地元および横浜市等行政関係者200名が出席、事業の完成を盛大に祝った。

### 《関耕地地区》

横浜市都筑区（組合設立時は港北区）の北、東急田園都市線「たまプラーザ駅」から東南へ1.3km、「あざみ野駅」から東へ1.2km、また横浜市営地下鉄3号線の「中川駅」から北西へ0.6kmに位置する当地区（平成6年8月設立認可時）の地勢は、標高22mから67m程度の多摩丘陵に属する丘陵地帯で地区中央部に大きな谷戸が西から東へ二条入り、西側の一部に水田があった。全体に東から西へ傾斜した地形であり、西側の一部では畑作が行われていたほかは、大半が雑木林や荒地であった。道路は地区西側に幅員1.8mから2.7m程度の生活道路および農道があるにすぎず、排水は地勢に従い小水路、既設管を經由して早淵川に流入していた。建物は国

### 15 「総合治水貢献者賞」

同組合が自然環境に配慮し、遊水池の一部に湧水を利用して造った沼沢池に対してその独自のアイデアと治水への貢献度が建設省関東地方建設局・東京都・神奈川県・横浜市・川崎市で構成する鶴見川流域総合治水対策協議会から評価されたもの。表彰式は「総合治水の日」の5月15日に川崎市武蔵中原のエポック中原で行われた。なお、このアイデアは関耕地地区の遊水池にも活かされた。



施行後の大場第三地区  
平成5年12月撮影

### 関耕地地区概要

施行面積	111,251.11 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	平成6年8月25日
	解散認可	平成13年3月23日
	6年6カ月	
	9,224,989,529 円	
減歩率	48.88 %	
計画人口	1,860 人	167 人/ha
組合員数	81 名	

道246号線沿いにガソリンスタンド、自動車整備工場、カーショップなどの事業所、地区北側には30戸ほどの住宅があった。

開耕地地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目	施 行 前			施 行 後		摘 要		
	地積(m <sup>2</sup> )	%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路	6,348.86	5.7	-	8,605.84	7.7	
		水 路	-	-	-	-	-	
		計	6,348.86	5.7	-	8,605.84	7.7	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	66.00	0.1	3	12,406.65	11.2	
		水 路	1,154.69	1.0	-	3,399.65	3.1	遊水池
		公 園	-	-	-	5,580.99	5.0	
計	1,220.69	1.1	3	21,387.29	19.3			
合 計	7,569.55	6.8	3	29,993.13	27.0			
宅 地	民 有 地	田	10,638.61	9.6	56	0	0	
		畑	17,259.72	15.5	62	2,250.81	2.0	
		宅 地	6,141.01	5.5	47	50,702.60	45.5	
		山 林	48,189.81	43.3	115	0	0	
		原 野	171.00	0.1	1	0	0	
		雑 種 地	489.00	0.4	7	0	0	
		公衆用道路	61.00	0.1	2	0	0	
	計	82,950.15	74.5	290	52,953.41	47.5		
地 所 有 地	国 有 地	普 通 財 産	92.00	0.1	3	0	0	法第90条該当
		計	92.00	0.1	3	0	0	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	普 通 財 産	79.00	0.1	1	50.57	0.1	
		計	79.00	0.1	1	50.57	0.1	
合 計	83,121.15	74.7	294	53,003.98	47.6			
保 留 地	-	-	-	28,254.00	25.4			
測 量 増	20,560.41	18.5	-	-	-			
総 計	111,251.11	100.0	297	111,251.11	100.0			



施行前の開耕地地区  
平成6年9月撮影

土地利用別の主な割合は、農地約25%、山林約43%、宅地約6%、公共用地が約7%であった。西側は国道246号線、南側は都市計画道路日吉元石川線に接しており、将来の住宅地として、流通・サービス業等の適地として、恵まれた立地条件を備えた地域であった。

当地区は市街化区域に指定され交通の便にも恵まれて、地区周辺は宅地化が急速に進み、現状のまま放置しておくとならざる無秩序な開発が行われるおそれがあった。そこで、昭和51年ごろから「土地区画整理の必要性について」の討議を開始し、55年2月に研究会を、そして63年8月に準備委員会を設置して検討を重ねていった。

その後、地権者説明会などを経て、平成6年8月25日に組合設立認可を取得するにいたった。多摩田園都市における新たな組合設立は、2年4月の大場第二、大場第三地区以来約4年ぶり、54番目の地区であり、懇談会（昭和51年2月）を発足してから約18年の歳月を経てようやく組合設立認可を取得したのである。しかし、世の中は経済情勢がきわめて厳しい状況に陥ったままであった。

当地区の第一の特徴は、多摩田園都市エリアの組合で初めて「地区計画」【16】を導入したことである。



16 地区計画制度と建築協定制度

「地区計画」制度は昭和55年度から都市計画法と建築基準法に盛り込まれた、快適な街づくりを具体化するための制度で、

1. 地区の街路、公園や建物の用途・形態・敷地などを総合的、一体的に計画することができる
2. 計画を実現するために、地区内の開発行為や建築計画に合うように誘導、規制ができる
3. 計画の内容や規制の程度は、それぞれの地区の特性や必要性に応じて選択できる

などの特色がある。地区計画と似た制度に「建築協定」があるが、こちらは住民の合意によって建築基準法などの最低の基準に上乗せして一定の制限を定め、互いに守り合っていくことを約束する制度である。つまり、建築基準法とは最低限の基準を定めたものであり、それだけにこれを完全に守っていたとしても、日照問題やプライバシーの問題が起こる可能性はあり得る。しかも、建築協定の有効期間は10年であり、全員の同意が得られなければ協定を継続していくことが困難である。対して地区計画制度は、都市計画そのものに変更がないかぎり維持されるし、規定されている事項に違反があった場合にも、行政側が措置を講ずるためにトラブルにはなりにくいといった特徴がある。

都筑関耕地地区地区計画（抜粋）

区域の整備・開発及び保全に関する方針		建築物に関する事項				
土地利用の方針		区分面積	建築物の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	
都筑関耕地地区地区計画	A 1地区	戸建住宅を主体とした住宅地の形成を図る。	約3.4ha	次の建築物以外の建築物は、建築してはならない、住宅、共同住宅、学校、図書館、派出所等	150m以上かつ住戸数に65mを乗じた面積以上とする。	
	A 2地区	戸建住宅や共同住宅等の多様な様式の低層住宅からなる住宅地の形成を図る。	約1.4ha	次の建築物以外の建築物は、建築してはならない、住宅、共同住宅、寄宿舎、学校、図書館、診療所、派出所等	150m以上かつ住戸数に45mを乗じた面積以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.6m以上とする。
	A 3地区	戸建住宅や共同住宅等の多様な形式の住宅の立地を図るとともに、地区内幹線道路に沿って、店舗や店舗併用住宅等の地区内居住者のための生活利便施設の立地を図り、賑わいのある街並みを形成する。	約0.9ha	次の建築物以外の建築物は、建築してはならない、住宅、住宅で事務所または店舗、共同住宅、寄宿舎、学校、図書館、診療所、派出所、店舗または飲食店に類する、その用途部分が3,000m <sup>2</sup> 以内のもの、事務所、自動車庫で床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以内のもの等		
	B 1地区	周辺住宅地の環境に配慮しながら、中高層住宅地を主体とした住宅地の形成を図る。	約0.9ha	次の建築物以外の建築物は、建築してはならない、住宅、住宅で事務所または店舗、共同住宅、寄宿舎、学校、図書館、診療所、派出所、店舗または飲食店に類する、その用途部分が3,000m <sup>2</sup> 以内のもの、事務所、自動車庫で床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以内のもの等		
	B 2地区	中高層住宅を主体とした住宅地の形成を図るとともに、周辺地域、地区居住者の生活利便の向上のための店舗等の立地を図り、賑わいのある街並みを形成する。	約1.0ha	次の建築物以外の建築物は、建築してはならない、住宅、住宅で事務所または店舗、共同住宅、寄宿舎、学校、図書館、診療所、派出所、事務所、自動車庫で床面積の合計が300m <sup>2</sup> 以内のもの等	250m以上かつ住戸数に60mを乗じた面積以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は2m以上とし、隣地境界線までの距離は1m以上とする。
	B 3地区	主に沿道立地型の商業・業務施設等を誘導するとともに、上層部においては共同住宅等の建設も誘導し、賑わいの創出と土地有効的利用を図る。	約1.4ha	次の建築物は建築してはならない、ホテル又は旅館、自動車教習所、畜舎、マージャン屋、ばちんこ屋、射的場等、地下又は1階を住居の用に供するもの		
	B 4地区	本地区周辺のニーズに対応した業務施設等やスポーツ・レクリエーション施設などの立地を図る。	約1.1ha	次の建築物以外の建築物は建築してはならない、住居、共同住宅、寄宿舎、ホテル又は旅館、自動車教習所、畜舎、マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、競馬投票権発売所等の用途に供するもの	250m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は2m以上とし、隣地境界線までの距離は1m以上とする。
	C 地区	周辺住宅地の環境に配慮しながら、近隣住民の利用を主とする公益的施設の立地を図る。	約0.7ha	次の建築物以外の建築物は建築してはならない、学校、図書館、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、診療所、派出所等	6,000m <sup>2</sup> 以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は3m以上とし、隣地境界線までの距離は1m以上とする。

将来の土地利用計画に沿った用途地域を指定して、より良い街並みを確保するため、都市計画法の規制により価値あるエリアに発展することをめざした。この地区は比較的小さなものであったが、事業内容は国道246号線と都市計画道路日吉元石川線の交差点に接しているためにさまざまな問題点を抱えていた。

特に地区内居住者の家屋移転に加え自動車部品大型販売店、ガソリンスタンド、自動車整備工場およびペットショップの事業所移転問題、国道246号線拡幅にともなう公共施設管理者負担金による事業費の確保など、今日までの新市街地形成土地区画整理事業と異なり当社にとって経験のない課題が凝縮された地区であった。

最初に問題となったのは付近の自然愛好家の「関耕地の自然をできる限り守ってほしい」という要望であった。地区内の貴重な植物は近隣の公園へ移植を行い保全に努めたが、周辺が市街化されたことから当地区の山林に棲息していた狸の親子に対する問題が取り上げられた。狸はその特性から捕獲して別の場所に移したり、工事を進めながら追い出すなどの急激な行為は、縄張りを形成して暮らす彼らにとって生死かわる問題であった。そこで、地元専門家の指導を受け、餌付けを行いながら緑が多く残っている地区外の市街化調整区域へ時間をかけて段階的に誘導するという、“難事業”となった。

また、前述したがこの地区は事業費の約3分の1を国道246号線の拡幅事業にともなう公共施設管理者負担金による収入で対応する計画で進めていた。しかし、バブルの崩壊による地価の下落が続き負担金額を決定するための用地費が日々下落して、事業費を確保するうえで一日も早い公共施設管理者負担金の締結が必要となり、事務局の大きな問題となった。

平成7年3月10日に起工式を挙行、一日も早い事業完成と工事の安全を祈願して事業はスタートした。山林の伐採を開始するとともに地区南側の谷部では防災ダムや仮排水管等の工事を行い、盛土工事に先だち原地盤の圧密沈下を促進させるための暗渠埋設や地盤改良の施工を行った。8年には盛土工事が本格化し、整地の完了した地区南側より下水管の埋設が始まり、12月には馬頭観音碑の閉眼供養を執り行い、一時、事務局で保管した。9年、遊水池築造工事においてはコンクリートの打設が行われ、東側地区境の尾根道（旧大

山街道)では地区外の下水管設工事に着手した。換地設計の作業も進み、9月29日には仮換地指定についての第7回総会を開催した。

10年になると、地区北側の谷を盛土して下水管や街路築造等の各種工事が最盛期を迎え、地区内の工事現場で多数の作業員が見られるようになり活気を呈した。10年の後半からは石積・L型鉄筋コンクリート擁壁の築造に着手した。また、国道246号線の拡幅整備および日吉元石川線の整備工事も順調に進捗したが、国道246号線沿いには前述したように、自動車部品大型販売店、ガソリンスタンド、自動車整備工場などの事業所が数軒、立ち並んでいた。これら事業所は国道246号線の拡幅工事(公共施設管理者負担金対応)にともなう移転対象となっており、そのための移転位置および補償交渉はかなりの日数を要した。11年、遊水池築造工事では常時は水のない底盤内に湧水を導き、その水を活かした池に野鳥や昆虫が息できるビオトープを再現させた。

そして、12年4月に横浜市関係部局の完了検査を行い、11月13日付で宅地造成に関する工事の完了検査済証を受領、また、仮換地に基づく宅地の確定測量も完了し、地権者との現地確認の立会い、換地計画、個人説明会の開催、総会での換地計画の決定を経て、11月24日付で換地処分公告となり、新町名「あゆみが丘」が施行された。13年3月23日に組合解散認可公告となり、計画より1年ほど遅れての完成をみた。【 17】

3月27日にあゆみが丘公園で開耕地土地区画整理組合大久保純男理事長、組合役員、当社常務取締役西山克彦(当時)ら関係者30名が出席して竣工修祓式が挙行された。また、竣工祝賀会には関係者150名が出席して竣工を祝った。

その席上、西山常務は「着工後、経済情勢の低迷によりいろいろ問題が発生しましたが、当初約束した内容で完了させることができ、感慨深い思いです。当社は、住みやすい街にするために、より一層のレベルアップをはかるとともに、施設の充実、情報サービスに積極的に取り組んでいきたいと思っております」とお礼の言葉を述べた。



竣工記念碑(あゆみが丘公園)  
竣工記念誌より、平成13年6月発行



施行後の開耕地地区  
平成12年9月撮影

17  
大久保純男理事長は土地区画整理事業を振り返って、竣工記念誌の中でつぎのように語っている。

「事業開始直前から経済情勢が厳しい状況の中で、当初予定の事業期間から1年延長となりましたが、地区内の建物移転者にご理解をいただき理想的な宅地化をはかることができました。また、地区計画を導入したことで活力あふれる商業施設と閑静な住宅地の共存が保たれ、さらにはケーブルテレビも導入され、土地区画整理事業としては非常に中身の濃い内容で完成し、新しく都筑区あゆみが丘として誕生することができました。この間、無事故無災害で事業が完成いたしましたことは、ひとえに役員、組合員皆様のご理解とご協力ならびに横浜市をはじめ関係各機関のご指導、そして業務を受託していただいた東京急行電鉄株式会社のご尽力の賜物と深く感謝申し上げます」

《三保天神前地区》

横浜市緑区の北部、JR 横浜線「中山駅」より北西へ約 1.2km、「十日市場駅」より南東へ約 1.3km と両駅のほぼ中間に位置する当地区(平成7年9月設立認可時)の地勢は、東西の標高差はなく、南側標高は約 18m、北側標高は約 16m とほとんど平坦な地形であった。道路は南北に縦断する 3m 程度の道路が 1 本あるのみで、排水は地区内の北西に位置する水路と、地勢に従い大部分は一級河川鶴見川の支流である梅田川に流入していた。

土地利用別の主な割合は、田約 80%、公共用地約 2%であった。一部が資材置き場に利用されているほかは、ほとんどが農業に利用されていた。東側が都市計画道路山下長津田線、西側は三保杉沢団地にそれぞれ接しており、良好な住宅地としての条件が整った地域であった。平成2年12月、地元研究会(三保地区)で清水建設、三菱地所、当社の3社で「三保地区」(約31ha)の開発業務に関するコンペが実施され、多摩田園都市で40年の歳月をかけて培ったノウハウが認められ土地区画整理事業の事務局として当社が選出された。

しかし、三保地区は一部風致地区に包含され、これらを除外した北側部分を三保天神前地区(約2ha)として進めていくことが確認された。

三保天神前地区概要

施行面積	20,862.73 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	平成7年9月5日
	解散認可	平成10年2月25日
	2 年 5 カ月	
総事業費	907,090,000 円	
減歩率	41.98 %	
計画人口	707 人	339 人/ha
組合員数	13 名	

三保天神前地区 土地の種目別施行前後対照表

種 目	施 行 前			施 行 後			摘 要	
	地積(m <sup>2</sup> )	%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	%			
公 共 用 地	国 有 地	道 路	275.00	1.3	2	0	0	
		水 路	0	0	-	0	0	
		計	275.00	1.3	2	0	0	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	0	0	-	3,328.53	15.9	
		水 路	208.00	1.0	3	713.57	3.4	遊水池
	公 園	-	-	-	2,121.07	10.2		
	計	208.00	1.0	3	6,163.17	29.5		
	合 計	483.00	2.3	5	6,163.17	29.5		
宅 地	民 有 地	田	16,761.02	80.3	62	0	0	
		畑	0	0	-	4,861.16	23.3	
		宅 地	0	0	-	6,962.40	33.4	
		雑 種 地	3,398.00	16.3	4	0	0	
		計	20,159.02	96.6	66	11,823.56	56.7	
	国 有 地	普 通 財 産	178.00	0.9	1	-	-	
		計	178.00	0.9	1	-	-	
	合 計	20,337.02	97.5	67	11,823.56	56.7		
	保 留 地	-	-	-	2,876.00	13.8		
	測 量 増	42.71	0.2	-	-	-		
	総 計	20,862.73	100.0	72	20,862.73	100.0		



施行後の三保天神前地区  
平成9年11月25日撮影

緑三保天神前地区住宅地高度利用地区計画（抜粋）

緑三保天神前地区住宅地高度利用地区計画	区域の整備・開発及び保全に関する方針		建築物等に関する事項				
	土地利用に関する基本方針		区分面積	建築物の用途の制限	建築物の延面積・建築面積の最高限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度
	A地区	戸建住宅を主体とした低層住宅の立地を図る。	約0.4ha	次の建築物以外の建物は建築してはならない。 住宅、住宅で事務所または店舗に類するもの、診療所、派出所等	-	150m以上とする。	建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.6m以上とする。
B地区	周辺市街地の環境に配慮しながら、主として中高層住宅を適正に配置するとともに、これらの居住者等の利便に供するための中規模な店舗等の立地を図る。	約1.6ha	次の建築物は建築してはならない。 神社、寺院、教会、公衆浴場、学校のこれらに類するもの	10分の15 10分の5	300m <sup>2</sup> 以上かつ住戸数に40m <sup>2</sup> を乗じた面積以上とする。	建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から全面道路の境界線までの距離は2m以上とし、隣地境界線までの距離は1m以上とする。	
C地区	周辺市街地の環境に配慮しながら、中高層住宅、店舗、事務所、サービス施設等の立地を図り、周辺地域と調和した市街地環境の形成を図る。	約0.2ha	次の建築物は建築してはならない。 ホテル又は旅館、マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、神社、寺院、教会その他これらに類するもの	-	-	-	

JR 横浜線中山駅と十日市場駅のほぼ中間に位置していることに加えて、都市計画道路山下長津田線が拡幅工事中で一段と交通の利便性が高まった当地区において、土地の高度利用をめざした三保天神前土地区画整理組合準備委員会が発足したのは平成4年10月のことであった。

以来、横浜市関係部局と協議を開始するとともに、事業内容について地権者と話し合い、組合設立に向けて準備を進めていった。

その結果、7年6月、地権者全員の同意を得て三保天神前土地区画整理組合設立認可申請書を提出、9月5日に横浜市より組合設立の認可を得るにいった。

当地区の土地区画整理事業計画の特色は、「街づくり」のルールを定めた「住宅地高度利用地区計画制度」【18】を導入して土地の高度利用をはかり、宅地の利用を促進した点である。

地区全体を戸建ゾーンと中高層住宅ゾーンに分けたのがそれである。そのほか横浜市の「小規模区画整理助成金制度」【19】を最初

18

「住宅地高度利用地区計画制度」

地区計画の一つ。良好な中高層住宅の供給促進等を目的として、幅員9m以上の道路、敷地面積の最低限度、道路沿いの壁面後退などを定めると、建築の高さや容積率が緩和され、第一種低層住宅地域であっても最高20m(5階建て程度)まで建物の建設ができる制度。平成14年7月法改正により、地区計画制度に統合され「再開発等促進区」として扱われている。

19

「横浜市小規模区画整理助成金制度」

市街化区域内農地の宅地並み課税実施にともない宅地化を促進するために創設された制度。おおむね1haから5haで、区域内の宅地化農地を基準以上含んでいる土地区画整理事業が、市の助成を受けられる制度である。

に活用して土地所有者の減歩負担を軽減したことも特徴であった。横浜市緑区が新総合計画のなかで区の将来像として挙げている「水と緑と回廊構想」を考慮するとともに、地域住民の利便を考え、面積2121㎡という通常の2倍以上の公園を設置したのも当地区の特徴で、さらにグレードアップされた街の誕生が期待された。

なお、事業完成後の土地利用別の割合は、公共用地約30%、個人住宅地約15%、中高層住宅地約55%とされた。

横浜市から組合設立認可を得て、7年11月30日に起工式を行い、翌8年度からは横浜市小規模区画整理助成金制度による助成金が交付され、対象工事である排水工事と公園工事から優先的に着手した。9年に工事が完了し、10月15日には換地処分公告が行われ、翌10年、予定どおり事業の完成を見た。

そして1月22日に三保天神前久保公園で竣功修祓式を三保天神前土地区画整理組合土志田猛理事長、組合役員、当社取締役都市開発事業部長西山克彦（当時）ら多数の関係者が出席して挙行された。

当社は三保天神前地区に従前地を保有しておらず、このような地区での土地区画整理事業は多摩田園都市エリアでは初めてのことであった。また、良好な街並みの形成と地権者の負担軽減のために前述した諸制度の導入をはかったが、横浜市として初めて指導する担当部局からも建設省との調整や制度遂行に対する積極的なアドバイス等をいただき、組合設立認可後わずか2年5カ月という非常に短期間で事業を完成することができた。

### 《犬蔵地区》施行中

川崎市宮前区の西側、東急田園都市線「鷺沼駅」から西へ約1.2km、「たまプラーザ駅」から北へ約0.9km、東名高速道路川崎インターチェンジからは南西約0.9kmの距離に位置している。当地区（平成12年3月設立認可時）の地勢は、標高49mから83mの東側に開く計画地中央部の谷戸を北、西、南側の3方向から尾根が囲む傾斜地であった。道路は西側の横浜市行政界沿いに幅員5.4mの道路があり、その他は1.8mから4.5mの生活道路、居住建物は低層集合住宅3棟、独立住宅13戸があった。排水は大半が一級河川鶴見川の支流である矢上川に流入している。



橋梁右岸（地区内側）の橋台工事



橋梁の架設

梅田川の橋梁工事（平成8年）  
竣功記念誌より、平成10年5月発行



三保天神前久保公園  
平成15年8月4日撮影

### 犬蔵地区概要（施行中）

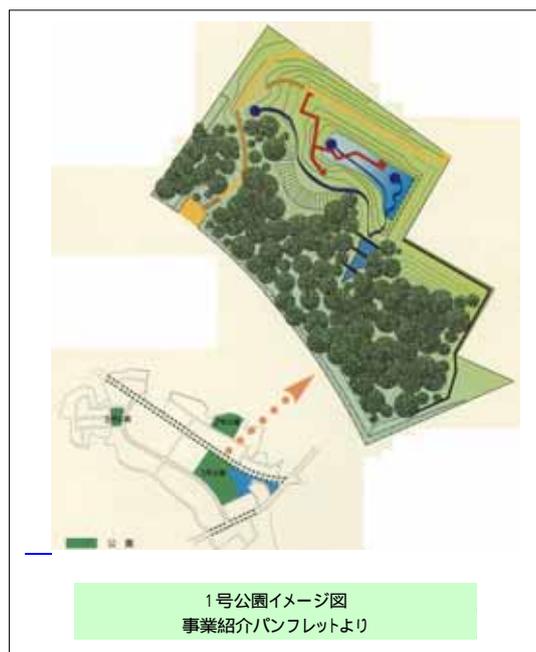
施行面積	179,506.77 m <sup>2</sup>	
施行期間	設立認可	平成12年3月15日
	解散認可	平成18年3月末予定
	年	カ月
総事業費	10,479,000,000 円	
減歩率	51.12 %	
計画人口	3,769 人	210 人/ha
組合員数	83 名	

犬蔵地区 土地の種目別施行前後対照表 施行中 平成16年4月19日変更(第4回)

種 目		施 行 前			施 行 後		摘 要				
		地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%					
公 共 用 地	地方 所有 公共 団 体	道 路	8,967.48	5.00	19	32,881.16	18.32				
		"	1,392.53	0.78	-						
		道路予定地	554.42	0.31	5						
		計	10,914.43	6.09	-						
		水 路	1,952.40	1.09	5				4,697.36	2.62	調整池
		"	567.13	0.31	-						
		計	2,519.53	1.40	-						
	公 園	-	-	-	17,920.64	9.98					
	合 計	13,433.96	7.49	-	55,499.16	30.92					
宅 地	民 有 地	田	12,600.29	7.02	51	81,172.61	45.22				
		畑	77,930.23	43.41	117						
		宅 地	4,275.99	2.38	31						
		山 林	39,134.70	21.80	49						
		原 野	10,316.96	5.75	21						
		雑 種 地	11,271.14	6.28	21						
		計	155,529.31	86.64	290						
	国 有 地	普 通 財 産	7,667.00	4.27	11						
		計	7,667.00	4.27	11						
		市 有 地	130.06	0.07	4						
		計	130.06	0.07	4						
	合 計	163,326.37	90.98	305							
保 留 地		-	-	-	42,835.00	23.86					
測 量 増		2,746.44	1.53	-	-	-					
総 計		179,506.77	100.00	-	179,506.77	100.00					

土地利用別の主な割合は、農地（田・畑）約50%、山林・原野約28%、宅地約2%、公共用地約7%であった。計画地周辺の発展状況は、計画地西側、南側にかけては元石川第一地区（昭和38年3月設立認可、44年11月解散認可）と接し、東側、北側は無秩序な既存住宅の市街化が進行していた。

当地区は、平成2年4月に組合設立準備委員会を結成し、事業へ向けて検討を重ねてきた。12年3月15日に川崎市より組合設立の認可を受け、同年10月20日に起工式を挙行し、13年1月15日に宅地造成等規制法の許可を取得して造成工事がスタートした。多摩田園都市56番目の土地区画整理事業で、1ブロックにおいては、土橋、宮崎地区が昭和54年3月31日に組合を解散してから約21年ぶりの土地区画整理事業であった。



当地区が所在する川崎市宮前区は、川崎市が平成5年3月に策定した「川崎市新時代2010プラン」に盛り込まれている「個性豊かな新しい都市生活文化を創造する区」をめざしており、当地区においてもその趣旨を踏まえ、「中高層住宅と低層住宅が調和した緑豊かな複合住宅市街地の形成」を事業の基本理念とし、これを具体化するための3つの基本方針を掲げて街づくりを進めている。

1. 良好な住環境の確保
2. 防災性の高い都市構造の構築
3. 自然環境への配慮

街づくりにあたっては、緑豊かな自然を保全した近隣公園的規模の1号公園を地区中央に配置し、周辺を含めた地域全体に貢献する一体的なオープンスペースを確保している。また、2本の都市計画道路の整備を行い、交通の円滑な処理という本来の道路機能に加えて、都市防災の視点から重要な課題となっている災害時の避難・救助の複数ルートを確保することで、都市の安全性向上に努め、防災にも寄与できる街づくりを行った。このような形で、良好な住環境を備え、中高層住宅と低層住宅が調和した質の高い複合住宅地を供給することが本事業の目的である。また、住環境の向上をはかるため、3つの公園と街路樹、生産緑地等を適切に配置し、緑のボリュームを確保している。特に、平成10年に環境庁（現環境省）が策定

した「生物多様性保全モデル地域計画（鶴見川流域）」において、犬蔵土地区画整理事業区域がモデル地区に位置づけられたことを受けて、1号公園は緑や生物の保全と回復をはかる「生物多様性モデル地区公園」として整備している。

当地区は、組合設立準備の段階から川崎市環境影響評価に関する条例に基づき環境影響評価【20】の作業を進め、平成11年環境影響評価審査書が公表されている。

環境影響評価は、

- ・自然環境（生態系、地形および地質、水象、気象）
- ・地域生活環境（土地利用、大気、水質、土壌、騒音および振動、地盤変化、悪臭、廃棄物、安全、景観、日照、その他地域生活環境）
- ・社会文化環境（地域人口、コミュニティ施設、歴史および文化）

の計19項目について、建設時と供用時それぞれの評価予測をするもので、その報告書は数百ページにもおよぶ膨大なものとなった。

1号公園では貴重動植物の保全回復をはかるとともに、将来の維持管理を常に視野に入れた公園計画を実施しており、当初から積極的に参画の意思表示をしていた市民（鶴見川流域ネットワーク）と川崎市（環境局緑政部）組合（担当役員、事務局）が一体となった公園づくりをめざしている。この公園づくりを通じて、新しいものをつくり出すだけでなく、今あるものを保全、回復し、そのなかに価値を見出して活用することが自然と共存・共生することであるということを理解し、あわせてコミュニティを再生・創造を実現することで、地域社会に貢献する街づくりを進められている。

1号公園における水源の確保は、湧水からの導水とともに井戸水、雨水貯留槽からも併せて実施している。

ここで特筆すると、水源の確保・安定化をはかるため、地下式調整池（約3900㎡）の上部を公園（約1万1600㎡）と一体的な土地利用で活用するとともに、ここに有孔管を埋設して雨水貯留槽に導水し、湯水期の補助水として活用する。この地下式調整池は、多摩田園都市の組合では初めて地下式のプレキャストボックスカルバートで施工を行い、環境に配慮した設計を行っている。

さらなる特徴は、従来の土地区画整理事業では当社が資金を組合に融資して、その弁済として保留地を取得するといういわゆる業務

20

「環境影響評価制度（環境アセスメント）」

環境アセスメント（環境影響評価）とは、事業者が事業を行う前に、あらかじめその事業が環境にあたる影響について調査・予測・評価を行ってその結果を公表し、市民や市の意見を参考に、その事業を環境保全上より望ましいものとしていく仕組み。

平成9年6月の「環境影響評価法公布」により、この仕組みができた。出典：『現代用語の基礎知識』



文化財遺跡発掘調査風景  
平成15年4月14日撮影



調整池工事風景  
平成15年1月10日撮影

一括代行方式であったが、当地区は、組合が資金をセレサ川崎農業協同組合から借り入れ、当社は業務を受託（工事、調査設計、事務業務）し、工事完成時に保留地を買い受けるという業務委託方式を採用して組合事務局として事業を運営していることである。

また、都市計画道路向ヶ丘遊園駅管生線のうち、当地区と尻手黒川線を結ぶ区間については、組合設立認可にともない、国土交通省の住宅地関連公共施設整備促進事業として国庫補助が採択され、併せて「川崎市都市計画道路事業」として事業決定（神奈川県告示第93号、事業施行期間13年2月27日～18年3月31日、13年3月6日、川崎市公告第50号）され整備を実施中である。

犬蔵地区の土地区画整理事業が完成する17年度末には、緑豊かな美しい街並みで知られる多摩田園都市にまた一つ、自然に恵まれた住みやすい街が誕生する。その夏には里山のランドスケープや生物の賑わいを感じられる公園を中心としてコミュニティが再生・創造された街にホタル【21】が舞い、ホトケドジョウが育ち、矢上川源流のシンボルとして定着していることだろう。

## 21 ホタル

夏の風物詩である同地域の源氏ホタル。平成12年に18匹が捕獲され、ホタルの権威として知られる丸岡文夫さんの下、群馬県高崎市で関東各地から集められたホタルとの交配が進められている。「すでに犬蔵ホタルの血を受け継いだ2世が関東各地で一足早く舞っています」と丸岡さん。さらにホタルを放すためには、環境整備が不可欠だとも語る。特に同組合事務所まで育てられているカワニナは餌としてホタルが同地で育つための重要な要素。「単に数多くのホタルを放しても、翌年にはいなくなってしまう。餌がたくさんある、水がきれいなど、さまざまな要素があって初めてホタルが定着します」とのこと。同組合では丸岡さんのアドバイスを受けながら“育てて”いる。出典：『タウンニュース』宮前区版 平成14年7月19日号 カワニナ

カワニナ科の軟体動物。淡水産の巻貝で貝殻は長さ3cmで細長く、黒茶色。

平成15年11月、犬蔵小学校5年生の児童らが整備された1号公園の水辺に試験的に餌のカワニナを放し、翌年4月、事務局によりホタルの幼虫約300匹が放流された。その結果、今までの苦勞が報われ、6月のある夜羽化したホタルが飛び交っていたのが確認された。