

第2章 各地へ広がった土地区画整理事業

昭和48年から平成15年

1 各地へ広がった開発事業

各地へ広がった開発事業

この章では、当社が「多摩田園都市」で培った開発ノウハウを活かして日本各地で展開した開発事業を紹介する。【図-1】



プロジェクト	組合名	地区面積 ㎡	設立認可日		解散認可日		施行期間
			西暦年	和暦年月日	西暦年	和暦年月日	
神奈川県 川崎市・ 横浜・ 湘南	長谷	82,042.00	1981年	昭和56年11月2日	1986年	昭和61年3月31日	4年4ヵ月
	高坪	146,219.87	1990年	平成2年12月28日	1998年	平成10年8月28日	7年8ヵ月
	葛城	7,477.32	1993年	平成5年3月16日	1997年	平成9年2月7日	3年10ヵ月
	日向岡	374,576.00	1979年	昭和54年4月20日	1985年	昭和60年6月14日	6年1ヵ月
	五領ヶ台	376,637.86	1995年	平成7年3月17日	2002年	平成14年3月29日	7年0ヵ月
	稲荷久保	4,893.99	1998年	平成10年1月23日	1999年	平成11年9月3日	1年7ヵ月
	稲荷久保第二	11,517.53	2003年	平成15年6月27日	2006年	平成18年3月予定	
地方	新崎	208,489.11	1978年	昭和53年9月29日	1982年	昭和57年5月28日	3年7ヵ月
	知多西谷	390,551.00	1973年	昭和48年8月29日	1976年	昭和51年8月20日	2年11ヵ月
	知多西谷第二	161,989.81	1982年	昭和57年2月22日	1985年	昭和60年7月24日	3年5ヵ月
	知多八重	153,435.97	1984年	昭和59年4月18日	1987年	昭和62年8月19日	3年4ヵ月
	原田	1,443,867.72	1983年	昭和58年2月8日	1993年	平成5年2月19日	10年0ヵ月
	苅又	793,232.75	1990年	平成2年1月26日	1996年	平成8年3月8日	6年1ヵ月

プロジェクト	地区名	地区面積 ㎡	開始年月日		完了年月日		施行期間
			説明	和暦年月日	説明	和暦年月日	
一 団 地 建 造	上野幌	680,000	開発許可	昭和48年7月11日	完了(検査済)	昭和54年12月25日	6年5ヵ月
	厚木第一	426,977	開発許可	昭和48年5月15日	完了(検査済)	昭和51年12月27日	3年7ヵ月
	千福	832,000	開発許可	昭和51年5月8日	完了(検査済)	昭和59年3月10日	7年10ヵ月
	大和田	305,000	開発許可	昭和56年9月3日	完了(検査済)	昭和60年9月10日	4年0ヵ月
	しらさぎ台1.4エ区	396,482	工事着手	昭和55年11月26日	完了(検査済)	昭和57年3月30日	1年4ヵ月
	稲荷前	17,148	開発許可	平成12年9月7日	完了(検査済)	平成16年3月26日	3年6ヵ月

多摩田園都市の街づくりの特徴は、一民間企業が単独で事業を進めるのではなく、地域に住む人々とともに力を合わせて開発を進める土地区画整理事業による開発方式を採用した点にある。この方式は、地元の土地所有者と協力して土地区画整理組合を設立し、組合が主体となって街づくりを行うものであるが、「ローマは1日にしてならず」の例えどおり、この方式も最初から確立されていたものではなかった。各土地区画整理組合役員の方々と関係官公署と協力しながら当社担当者が試行錯誤を繰り返し、一つひとつノウハウを蓄積していくなかで確立されてきたものであり、その過程ではさまざまな産みの苦しみがあつた。

そうした関係者の苦勞と努力の結晶として当社独自の業務一括代行方式いわゆる「東急方式」が確立され、昭和40年代ごろから土地区画整理事業のノウハウを活かして、多摩田園都市に限らず全国的な展開をしてはどうかという気運が醸成されていった。そして、最初に手がけたのが愛知県の知多^{ちた}西谷^{にしに}地区（昭和48年8月29日設立認可、51年8月20日解散認可）であった。これを皮切りに知多^{ちた}西谷^{にしに}第二地区（57年2月22日設立認可、60年7月24日解散認可）、知多^{ちた}八釜^{はちがま}地区（59年4月18日設立認可、62年8月19日解散認可）と相ついで土地区画整理事業に着手し、これらと並行する形で、新潟市の^{にいざき}新崎地区（53年9月29日設立認可、57年5月28日解散認可）においても土地区画整理事業が進められた。

一方、当社の所有地が点在する神奈川県^{ひなたあか}の県央・湘南地域においても土地区画整理事業が行われた。平塚市日向岡地区（54年4月20日設立認可、60年6月14日解散認可）、厚木市長谷^{はせ}地区（56年11月2日設立認可、61年3月31日解散認可）、厚木市高坪^{たかつぼ}地区（平成2年12月28日設立認可、10年8月28日解散認可）、厚木市葛城^{かつらぎ}地区（5年3月16日設立認可、9年2月7日解散認可）、平塚市五領ヶ^{ごりょうが}台^{だい}地区（7年3月17日設立認可、14年3月29日解散認可）、伊勢原市^{いなりくぼ}稲荷久保地区（10年1月23日設立認可、11年9月3日解散認可）、伊勢原市^{いなりくぼ}稲荷久保^{ほだい}第二地区（15年6月27日設立認可、現在施行中）と、つぎつぎに事業が進められ、それぞれ緑豊かな近代的な街に生まれ変わった。

また、福岡県の「小郡・筑紫野ニュータウン」内の筑紫野市^{はるだ}原田地区（昭和58年2月8日設立認可、平成5年2月19日解散認可）

正しい字は『葛』ですが、パソコンに外字登録をしていません。本文の「葛」は『葛』と読み替えてください。

および小郡市刈又地区（2年1月26日設立認可、8年3月8日解散認可）でも当社として初めて「組合等区画整理補助事業」を導入した大規模な土地区画整理事業を行い、九州の福岡圏、久留米圏のニュータウン建設の一翼を担った。この章では、これら地方で展開した土地区画整理地区を紹介したい。

一方、土地区画整理事業とは異なる手法の都市計画法による開発行為の「一団地造成」も全国各地で行われた。北海道札幌市上野幌地区（昭和48年開発行為許可、54年完了検査済証取得）神奈川県厚木市厚木第一地区（48年開発行為許可、51年完了検査済証取得）静岡県裾野市千福地区（51年開発行為許可、59年完了検査済証取得）奈良県奈良市大和田地区（56年開発行為許可、60年完了検査済証取得）徳島県徳島市しらさぎ台地区（55年3、4工区着手、57年完了検査済証取得）などがその主なところであるが、かつての山林・原野等は一団地造成事業によってニュータウンに生まれ変わっていった。

多摩田園都市エリアでも久々に一団地造成の開発を行った神奈川県横浜市青葉区の稲荷前地区（平成12年開発行為許可、16年完了検査済証取得）も含めて、これらを「第3章 各地で展開した一団地造成事業 昭和48年から平成15年」で紹介したい。

全国各地で展開した土地区画整理事業【表-1】、および一団地造成事業【表-2】がどのように進展していったのか、その街づくりの概要を表の順番にしたがって眺めてみたい。

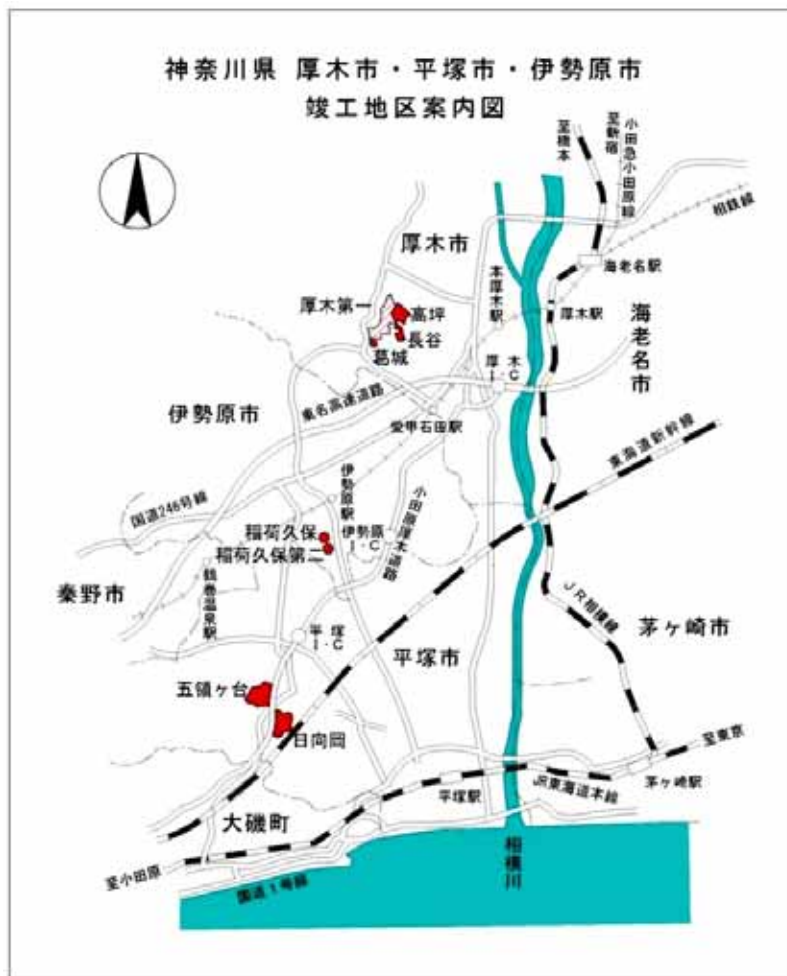
【表-1】

第2章 各地へ広がった土地区画整理事業 〈昭和48年から平成15年〉	
1 各地へ広がった開発事業	
2 神奈川県県央地域での展開	
厚木市長谷地区	正しい字
厚木市高坪地区	
厚木市葛城地区	
3 神奈川県湘南地域での展開	
平塚市日向岡地区	
平塚市五領ヶ台地区	
伊勢原市稲荷久保地区	
伊勢原市稲荷久保第二地区	
4 新潟県新潟市	
新崎地区	
5 愛知県知多市での展開	
知多西谷地区	
知多西谷第二地区	
知多八釜地区	
6 福岡県筑紫野市、小郡市での展開	
筑紫野市原田地区	
小郡市刈又地区	

【表-2】

第3章 各地で展開した一団地造成事業 〈昭和48年から平成15年〉	
1 北海道札幌市	
上野幌地区	
2 神奈川県厚木市	
厚木第一地区	
3 静岡県裾野市	
千福地区	
4 奈良県奈良市	
大和田地区	
5 徳島県徳島市	
しらさぎ台地区	
6 神奈川県横浜市	
稲荷前地区	

2 神奈川県県央地域での展開



《厚木市^{はせ}長谷地区》

小田急小田原線本厚木駅の西約3km、愛甲石田駅の北西約2.5kmに位置する当地区は、本厚木駅までバスで10分ほどの郊外住宅地に適した立地条件を有している。地区の地形（昭和56年11月設立認可時）は東西約230m、南北約530mの長方形の丘陵地で、主として畑作および果樹生産の土地利用が営まれてきた。昭和45年6月10日に都市計画法による市街化区域に編入されて以来、放置しておくが無秩序な開発によるスプロール化は明白であると、土地利用について地権者間で検討されてきた。その後、54年に地区北側に厚木第一地区（48年5月開発行為許可、51年12月検査済証取得、東急ニュータウン厚木毛利台）の毛利台団地が完成したのを契機に優良な住宅地造成の気運が急速に高まり、地権者の総意に基づき土地区画

厚木市長谷地区概要

施行面積	82,042.00 m ²	
施行期間	設立認可	昭和56年11月2日
	解散認可	昭和61年3月31日
	4年4カ月	
総事業費	1,790,874,027 円	
減歩率	35.54 %	
計画人口	820 人	100 人/ha
組合員数	40 名	

整理事業を行うことが確認された。そして、54年12月12日、組合設立準備委員会を発足させ、厚木市と事前設計の協議を重ね組合設立に向けて邁進した。56年11月2日に組合設立の認可を取得、57年4月28日に起工式を行い事業に着手した。

長谷地区 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	道 路	3,637.73	4.4	1	-	-
	畦 畔	369	0.5	-	-	-
	小 計	4,006.73	4.9	1	-	-
	道 路	1,656.02	2.0	21	12,171	14.8
	公 園	-	-	-	2,550	3.1
	小 計	1,656.02	2.0	21	14,721	17.9
合 計		5,662.75	6.9	22	14,721	17.9
宅 有 地	畑	45,354	55.3	127	20,448.38	24.9
	宅 地	2,277.95	2.8	12	22,405.25	27.3
	山 林	11,088.91	13.5	34	0	0
	原 野	956	1.2	7	0	0
	雑 種 地	85	0.1	1	0	0
	芝 地	168	0.2	1	0	0
	境 内 地	2,447.91	3.0	7	2,632	3.2
	墓 地	374.88	0.4	14	338.79	0.4
	小 計	62,752.65	76.5	203	45,824.42	55.8
	普 通 財 産	0	0	0	0	0
	小 計	0	0	0	0	0
	地方公共団体所有地	4,766.41	5.8	7	3,405.59	4.2
	小 計	4,766.41	5.8	7	3,405.59	4.2
合 計		67,519.06	82.3	210	49,230.01	60.0
保 留 地		-	-	-	18,036.47	22.0
測 量 増		8,860.19	10.8	-	54.52	0.1
総 計		82,042.00	100.0	232	82,042.00	100.0



施行前の長谷地区
竣工記念誌より、昭和61年6月刊行

当地区は東側が標高62m、西側37mで、標高差が25mもある急勾配の丘陵地のため約20万㎡にもおよぶ切土の搬出が問題となった。近隣の船子地区と協議の結果、一部は船子地区の盛土材として搬出することができた。また、整理前に14筆の個人墓地が点在していたが、整理後は集合墓地にお移りいただいた。58年に墓地開眼供養を行ったが、家屋と同様墓石の北西方向は忌避されるので、換地位置を決定する際には墓石建立方角を考慮しての割り込みは苦心の作業であった。59年になると整地工事、下水、ガス、水道管の埋設工事が着々と進み、施行前の山林約14%、畑約55%は姿を変えながら新しい道路や宅地の形ができ上がっていった。

また、10月に仮換地個人説明会を行い、60年1月第7回総会で仮換地指定が議決された。換地計画に基づき宅地内石積、排水、ガス、水道の引き込みおよび道路の築造・舗装や公園の工事を行い、地権

者に換地の引き渡しを実施し、61年1月31日に換地処分公告がなされた。換地処分による登記も2月12日に完了した。

61年2月28日、竣功記念式典が地区内の公園で厚木市長谷土地区画整理組合武井茂理事長、組合役員、来賓、関係者多数出席して執り行われた。

また、武井理事長、足立原茂徳厚木市長により公園内に建立した記念碑の除幕式も執り行われた。当地区の土地区画整理事業は、厚木市で初めての民間デベロッパー主導によるものであった。

《厚木市^{たかつぼ}高坪地区》

小田急小田原線本厚木駅から西へ約3km、愛甲石田駅から北へ約3km、厚木市の中央南部に位置する当地区（平成2年12月設立認可時）は、地区西側から北側にかけて厚木第一地区（昭和48年5月開発行為許可、51年12月検査済証取得、東急ニュータウン厚木毛利台）南側を県立県央体育センターおよび長谷地区（昭和56年11月設立認可、61年3月解散認可）とそれぞれ接しており、地区東側を南北に縦断する市道高坪愛名線に囲まれた南北約680m、東西約500mの比較的凹凸のある区域であった。

地区西側の山林はほとんどが針葉樹、広葉樹の緑地帯であったが、その中央部には長い歴史を誇る吾妻神社が鎮座していた。東側平坦部の中央に住宅、地区中央部に源正寺を囲む形で墓地がある以外は主に農地として利用されていた。地区北側の一部は埋蔵文化財周知区域の指定を受けて、遺物として弥生土器、土師器、須恵器の出土が推察されていた。62年2月7日に組合設立準備委員会を発足させ、平成2年12月28日に神奈川県から組合設立の認可を得た。

当地区は厚木市が行政主導の土地区画整理事業を行っていた関係で、組合の会議に議案を上程するときにはあらかじめ厚木市に内容を説明して了解を得なければならなかった。総会を開催する場合は厚木市、正副理事長会議、理事会、総会と各々の会を開催する必要もあった。

高坪地区は当社の先買地がない地区で業務一括代行方式の事業を行った最初の地区であったが、多摩田園都市のノウハウをもとに、地元地権者に対して開発の必要性を強くアピールして事業の同意を



施行後の長谷地区
竣功記念誌より、昭和61年6月刊行

厚木市高坪地区概要

施行面積	146,219.87 m ²	
施行期間	設立認可	平成2年12月28日
	解散認可	平成10年8月28日
	7年8ヵ月	
総事業費	5,820,696,450 円	
減歩率	35.48 %	
計画人口	1,460 人	100 人/ha
組合員数	96 名	

得ることができた。

高坪地区 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	5,432.58	3.72	1	-	-	
		水 路	2,071.10	1.42	-	-	-	
		畦 畔	457.73	0.31	-	-	-	
		小 計	7,961.41	5.45	1	-	-	
	地方公共団体 所有地	道 路	2,491.19	1.70	68	27,802.83	19.01	
		公 園	-	-	-	4,410.06	3.02	
		水 路	-	-	-	-	-	
		小 計	2,491.19	1.70	68	32,212.89	22.03	
	合 計		10,452.60	7.15	69	32,212.89	22.03	
宅 地	民 有 地	田	9,684	6.62	41	84,454.03	57.76	
		畑	33,252.76	22.74	150			
		宅 地	17,690.44	12.10	83			
		山 林	53,419.90	36.53	131			
		原 野	230.64	0.16	2			
		墓 地	1,426	0.98	6			
		境 内 地	667	0.46	1			
		雑 種 地	2,239.71	1.53	12			
		公 道	283.99	0.19	3			
	小 計	118,894.44	81.31	429	84,454.03	57.76		
	国 有 地	普 通 財 産	367.69	0.25	8	-	-	
		計	367.69	0.25	8	-	-	
	地方公共団体 所有地	田	133	0.09	1	3,135.02	2.14	
		畑	2,501	1.71	4			
		宅 地	1,793.81	1.23	5			
		山 林	190	0.13	4			
		小 計	4,617.81	3.16	14			3,135.02
		合 計		123,879.94	84.72	451	87,589.05	59.90
保 留 地		-	-	-	26,414.16	18.07		
測 量 増		11,887.33	8.13	-	3.77	-		
総 計		146,219.87	100.0	520	146,219.87	100.0		



3年10月31日の起工式を経て事業に着手した土地区画整理事業は順調に進行していくかに見えたが、地区隣接者から工事反対の声があがった。

当地区は、宅地造成等規制法の規制区域外であった関係で、組合設立認可の条件として地区隣接者からの施工同意は事前に取得しておく必要がなかった。そのため組合設立認可後に地区隣接者に対して説明を行い工事に着手したが隣接者13名から反対の声があがったのである。しかし、最終的に事業計画変更を行い、道路付属地を保留地に変更して地区隣接者に売却することで同意を得、時間を要したが解決をみた。

その後、事業は進みかつての山林等は約7年の歳月を経て、テレビの共同視聴施設など都市基盤整備がなされた立派な住宅地に生まれ変わった。10年4月24日に換地処分公告、そして、7月9日には

竣功式が挙行され、厚木市高坪土地区画整理組合渡辺正利理事長、組合役員、山口巖雄厚木市長、当社専務取締役秋山壽（当時）ら関係者約40名の出席のもと地区内の「ねのかみ公園」で修祓式と記念碑除幕式を行った。また会場を公民館に移して行われた竣功祝賀会では渡辺理事長、山口市長に続き挨拶に立った秋山専務は150人の出席者の方々へ次のようなお礼の言葉を述べた。「この土地区画整理事業の間に地価の下落などがあり事業的にも厳しいものがありました。お約束した内容で事業を完成させるよう努力した結果、竣功式を迎えることができ、毛利台地区など一体となる街づくりの基盤整備が完了したことは、当社としても感慨深いものがあります。平成3年の総合計画で「あつぎ21世紀プラン」の5つの基本構想を柱として新しい都市づくりが展開されています。この高坪地区は、大山を望む豊かな自然環境のなかにあり、また厚木市中心部に至近という恵まれた立地条件で、数年後にはこの21世紀プランの基本構想に沿った街に成長すると確信しています」

ここにも眺望のすばらしい新たな住環境の街が生まれた。

そして、10年8月28日に組合解散が認可された。



記念碑除幕式
平成10年7月9日



施行後の高坪地区
平成9年10月撮影

《厚木市^{かつらぎ}葛城地区》

当地区は厚木市の西南部、小田急小田原線本厚木駅から西へ約3.5km、愛甲石田駅から北西へ約2.5kmの距離に位置している。地区北側に厚木第一地区（昭和48年5月開発行為許可、51年12月検査済証取得 東急ニュータウン厚木毛利台）、そして地区南側は市道水引小野線に接し、北側標高約37m、南側標高約33mで東西約130m、南北約55mの長方形の地区であった。

開発前（平成5年3月設立認可時）は畑が約82%を占め、専ら農地として利用されており地区西側に建物1戸が存在していた。排水は地形にしたがって西から東に流下し排水路を通じて玉川に流入し、汚水は市道水引小野線に公共下水道が埋設されていた。

前述したように北側は厚木第一地区、東側は長谷地区（昭和56年11月設立認可、61年3月解散認可）の完了地区によって囲まれた状況下であり、すでに市街化の波は当地区周辺で活発化していた。

正しい字は『葛』ですが、パソコンに外字登録をしていません。本文の「葛」は『葛』と読み替えてください。

厚木市葛城地区概要

施行面積	7,477.32	m ²
施行期間	設立認可	平成5年3月16日
	解散認可	平成9年2月7日
		3年10ヵ月
総事業費	294,403,368	円
減歩率	33.23	%
計画人口	74人	99人/ha
組合員数	13	名

こうした状況を放置しておけば無秩序な宅地化が進み、将来的には健全な市街地としての機能を有することができなくなると予想された。これを未然に防止し、計画的かつ有効な土地利用をはかる基礎をつくるために土地区画整理事業を施行し、道路、公園その他の公共施設の整備、改善および宅地の利用増進をはかり、健全な市街地を造成することを目的として、土地区画整理組合設立準備委員会を設置したのは62年11月であった。以後、幾度となく討議を重ね、平成5年1月29日に組合設立認可申請書を提出し、3月16日に神奈川県から組合設立の認可を受けた。



起工式風景
平成6年4月15日撮影

葛城地区 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	92.78	1.24	-	0	-	
		水 路	540.60	7.23	-	605.14	8.09	
		小 計	633.38	8.47	-	605.14	8.09	
	地方公共団体 所有地	道 路	0	-	-	1,030.04	13.78	
		公 園	0	-	-	224.60	3.00	
		水 路	0	-	-	0	-	
		小 計	0	-	-	1,254.64	16.78	
	合 計		633.38	8.47	-	1,859.78	24.87	
宅 地	民 有 地	畑	6,144.00	82.17	11	4,569.54	61.11	
		宅 地	261.00	3.49	1			
		小 計	6,405.00	85.66	12	4,569.54	61.11	
	国 有 地	普 通 財 産	103.00	1.38	1	0	-	
		小 計	103.00	1.38	1	0	-	
	合 計		6,508.00	87.04	13	4,569.54	61.11	
保 留 地			-	-	-	1,048.00	14.02	
測 量 増			335.94	4.49	-	-	-	
総 計			7,477.32	100.0	13	7,477.32	100.0	

当地区は施行規模が小さかったこともあり事業は順調に進み、7年3月20日に仮換地指定を行い、設立から4年後の9年2月7日に竣工した。快適な街に生まれ変わり、近隣の緑や大山等の自然環境にも恵まれて毛利台、長谷地区同様住宅地として発展することが期待された。



施行前後の風景
竣工記念パンフレットより

3 神奈川県湘南地域での展開

《平塚市日向岡地区》

当地区は平塚市の中心部にある JR 東海道本線平塚駅から西に約 4.5km、神奈川県の穀倉地帯といわれる相模平野の西端、標高約 10m から約 75m の丘陵地帯に位置している。当地区からは南に相模湾に浮かぶ江ノ島、伊豆大島、背後には富士山、大山、丹沢連峰が展望でき湘南地方と呼ばれるイメージどおり、温暖な気候に育まれた豊かな自然環境をもつ住宅地としては好適地であった。

整理前(昭和54年4月設立認可時)の土地利用別の主な割合は畑約76%と山林約10%が大勢を占め、地区南側にわずかに3軒の住宅が点在しお碗を伏せたような地区であった。

当地区の開発は当初、開発行為による一団地造成案もあったが、^に二線引畦畔等のさまざまな要因でできない環境となった。【1】その後、開発手法を土地区画整理事業で行うことを確認し、組合設立準備委員会を設置して幾度となく討議・協議を重ねて54年4月20日に組合設立が認可となった。当地区は平塚市で地区計画導入第1号の地区として11月21日に起工式を行い事業はスタートした。

地区の丘の上には、すぐ近くを通る JR 東海道新幹線に送電している鉄塔があり、これをどう処理するかが設計段階から問題となっていた。住みやすい街にするには丘を削って高低差を解消しなければならない。そのためには鉄塔を移設する必要があったが、そうかといって日本の大動脈である新幹線を1日たりとも止めるわけにはいかず、また鉄塔の移設に莫大な費用がかかる。そこで、鉄塔の移設も丘を削ることもせず、高低差を活用した難壇形式の設計で施工することとした。地区の東西方向に計画された都市計画道路八幡神社土屋線(幅22m)はトンネル工事となった(出入り口部のみ組合施工。組合竣工後隧道は平塚市が施工した)。

平塚市日向岡地区概要

施行面積	374,576.00 m ²	
施行期間	設立認可	昭和54年4月20日
	解散認可	昭和60年6月14日
	6 年 1 カ月	
総事業費	5,133,128,000 円	
減歩率	49.96 %	
計画人口	4,500 人	120 人/ha
組合員数	62 名	

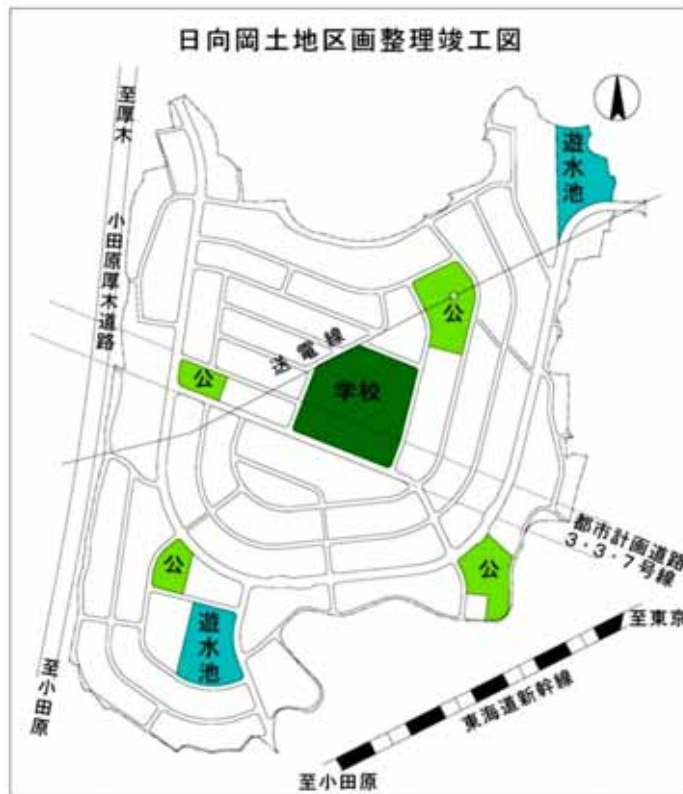
1

当時の担当者のコメント

「当初は、土地買収して一団地造成により開発を進めようとしていましたが、この地区には『二線引畦畔』があり、畦畔取得にあたっては、畦畔の管理者である本地区所有者の申請が必要であり、当社の一団地造成のための取得は不可能であるため土地区画整理事業による開発を行うことになりました」

二線引畦畔

法務局の公図に二線引きとなっている畦畔をいう。二線引畦畔は、従来から田畑の畦畔(田畑を保護するための土手)となっていたが、財務局所管の国有財産で未登記の公共用地とされている。



日向岡地区 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	14,484.01	3.87	54	0	-	
		水 路	410.17	0.11	-	0	-	
		堤 塘	4,200.78	1.12	-	0	-	
		小 計	19,094.96	5.10	54	0	-	
	地方公共団体 所有地	道 路	0	-	-	72,883.00	19.46	
		公 園	0	-	-	98.00	0.03	
		水 路	0	-	-	15,547.00	4.15	
		小 計	0	-	-	88,528.00	23.64	
	合 計		19,094.96	5.10	54	88,528.00	23.64	
	宅 地	民 有 地	田	776.00	0.21	1	582.00	0.16
畑			284,352.04	75.91	470	154,206.00	41.17	
宅 地			1,418.17	0.38	3	1,348.00	0.36	
山 林			37,451.18	10.00	94	15,925.00	4.25	
原 野			135.00	0.04	2	77.00	0.02	
墳 墓 地			1,213.00	0.32	1	631.00	0.17	
雑 種 地			42,120.59	11.24	478	17,115.00	4.57	
国 有 地			449.99	0.12	12	170.00	0.05	
墳 墓 地			145.00	0.04	1	410.00	0.11	法第95条第1項
畑（鉄 塔）			217.00	0.06	3	220.00	0.06	〃
小 計		368,277.97	98.32	1,065	190,684.00	50.70		
合 計		368,277.97	98.32	1,065	190,684.00	50.70		
保 留 地		-	-	-	95,364.00	25.46		
測 量 減		-12,796.93	-3.42	-	-	-		
総 計		374,576.00	100.0	1,119	374,576.00	100.0		

約6年の歳月を経て事業が完成し、竣功式を60年5月16日に挙
行した。平塚市日向岡土地区画整理組合深田謹之助理事長、組合役

員、来賓等、大勢の関係者が出席して盛大に竣工を祝った。

こうして、湘南エリアに「日向岡(一～二丁目)」という新たな街が誕生した。

雛壇形式で整地された標高差のある街区を当社が取得後に二次造成を行うための設計ポイントは、いかに住みやすい宅地にするかということであった。検討の結果、組合施行中に二次造成の検討を開始し、取得した高低差のある街区は下段が1階、玄関のある上段を2階として2階建て構造の二段宅地とする設計方針が打ち出された。

当地区は現在、モダンで洒落た家が立ち並び、湘南平からもひときわ目立つ雛壇宅地の美しい街並みは湘南エリアでも人気が高く、高級住宅街というイメージが定着している。

ところで平塚市は、当地区施行まで土地区画整理事業の実績がなく担当部署もなかった。そのため、開発にあたっては施行手順を一つひとつお互いに確認しながら進めていくという形となったが、それがのちの「平塚ばらの丘ハイテクパーク構想」につながる結果になり、五領ヶ台地区へと進展していった。その意味でも、当社が多摩田園都市で培った土地区画整理事業のノウハウを平塚で活かし、新しい街を誕生させたことは非常に意義深いものであった。



施行後の日向岡地区
昭和60年4月25日撮影

《平塚市五領ヶ台地区》

平塚市の中心部である JR 東海道線平塚駅から北西へ約 5.6km に位置する当地区は、北側を既存住宅ならびに県立五領ヶ台高校沿いの道路、東側は国道 271 号線（小田原厚木道路）南側は尾根線道路、西側は千須谷の既存住宅の東側道路にそれぞれ接していた。

地形（平成 7 年 3 月設立認可時）は丹沢山塊に連なる丘陵地帯の突端にあり、全体的にお碗を伏せたような形状をしていた。標高は 15m から 78m と高低差が激しいのが特徴で既存住宅は 1 戸、排水は大半が河内川を経て、一部は千須谷排水路を経てそれぞれ金目川に流入していた。土地利用別の主な割合は、農地約 68%、山林約 18%、公共用地が約 6%であった。

この地区に開発計画が浮上したのは昭和 44 年のことであったが、翌 45 年に当地区は市街化調整区域に指定され開発が難しくなってしまった。そこで地元地権者で検討を重ね、57 年に金目・土沢・旭台地開発研究会が発足した。その後、平塚市の都市計画事業「平塚ばらの丘ハイテクパーク構想」に組み入れられ開発が可能となり【

2】、平塚市の西部丘陵地開発についての調査、研究、啓蒙活動を行うとともに、63 年に組合設立準備委員会を設置して土地区画整理事業実現へ具体的な取り組みに入っていた。

組合設立認可までに約 12 年の歳月を要したが、時間がかかってしまった理由の一つに、地区内にかなりの農地を所有していた地権者から長い間、同意が得られなかったということがある。「丹精込めて耕作してきた農地で継続して農業をやりたいので、開発には応じられない」という 1 軒の専業農家の理解が得られず、市街化調整区域から市街化区域に変更するための公聴会事務手続きで何度も意見書が提出され協議が長期化したのである。一方、開発が遅れたことで当社に不信感を抱いた人が、なかなか開発に着手しないことに業を煮やし、開発賛成派の人までもが反対派に回るなど難問が続出した。

最終的に地区の隣接地に農地を確保し、これらと交換することで同意が得られることになったが、1 軒の専業農家が地区内に所有していた農地は実に 1.3ha という広大なものだった。それだけのまとまった農地を確保するには数十人の地権者と交渉しなければならず、ここでも難航したが、甲斐あって地区外に 1ha の農地を何とか確保し、これと交換することでようやく同意を得た。【 3】

平塚市五領ヶ台地区概要

施行面積	376,837.88	m ²
施行期間	設立認可	平成 7 年 3 月 17 日
	解散認可	平成 14 年 3 月 29 日
	7	年 0 月
総事業費	14,650,486,000	円
減歩率	50.50	%
計画人口	3,000 人	80 人/ha
組合員数	121	名

施行前の五領ヶ台地区
平成8年2月撮影

2

当時、担当した人のコメント

「この地区を市街化区域に線引き変更するときにはいくつかの条件がありました。当時、平塚市は市の西部地区に 12 のクラスター（都市計画で、建物群などの配置形態の一つで房状にいくつかの単位で設置される区域）研究施設系と住居系地区を区分けた複合開発を進めようと『平塚ばらの丘ハイテクパーク構想』という上位計画がありました。その 1 クラスターが当地区であり、土地利用区分で 25%の『産業研究施設用地』を設定することが義務付けられ、土地利用区分の配分と位置の設定についてずいぶん悩みました。

この構想は、『バイオ』『エレクトロニクス』『アグリカルチャー』を 3 本柱として、豊かな住宅環境と活発な産業活動に対応した安全・快適な街づくりをめざしたもので、住宅地のほかに産業研究系の用地を組み入れたのは、当社が開発する地区では初めての試みでした」

3

当時の担当者のコメント

「この地区で印象に残っている業務は地区に隣接した場所の農地造成を行ったことです。

この目的は

1. 地区南側土地形状の修復
2. 未同意者解決による地区外農地との円滑なる土地交換の締結
3. 土砂の確保

という業務でした。

農地法、税法等色々知識が必要で地区内の工事を進めながらの知識修得は、そのための時間を割くのに苦労しました」



施行後の五領ヶ台地区
平成14年3月撮影

五領ヶ台地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	3,701.03	0.98	57	3,702.00	0.98	
		水 路	-	-	-	-	-	
		計	3,701.03	0.98	57	3,702.00	0.98	
	地方公共団体 所有地	道 路	15,512.67	4.11	10	70,842.00	18.80	
		水 路	1,639.81	0.44	-	14,745.00	3.91	調 整 池
		公 園	-	-	-	18,843.00	5.00	
		計	17,152.48	4.55	10	104,430.00	27.71	
合 計		20,853.51	5.53	67	108,132.00	28.69		
宅 地	民 有 地	田	31,057.00	8.24	61	176,236.88	46.77	
		畑	226,879.15	60.21	409			
		宅 地	1,621.01	0.43	3			
		山 林	69,376.42	18.41	116			
		原 野	85.00	0.02	2			
		墳 墓 地	46.00	0.01	1			
		境 内 地	1,754.45	0.47	2			
		公衆用道路	574.95	0.15	35			
		雑 種 地	14,597.75	3.87	136			
		計	345,991.73	91.81	765			
	国 有 地	普 通 財 産	6,192.91	1.64	209	176,236.88	46.77	畦 畔
		計	6,192.91	1.64	209			
		日本道路公団	2,397.70	0.64	61			
		計	2,397.70	0.64	61			
	合 計		354,582.34	94.09	1035	176,236.88	46.77	
	保 留 地		-	-	-	92,469.00	24.54	
測 量 増		1,402.03	0.38	-	-	-		
總 計		376,837.88	100.0	1102	376,837.88	100.0		

これを機に土地区画整理事業は大きく前進し、平成7年3月17日に神奈川県より組合設立認可を取得して事業がスタートした。

当地区は軟弱地盤の区域が多くあり、とりわけ地区東側を走る小田原厚木道路沿いは地下15m以上にわたって水分を大量に含んだ腐植土層が広がっており、地盤改良工事が不可欠であった。そこでバーチカルドレーン工法【4】および深層混合処理工法【5】を用いて地盤改良工事を行ったが、その際、交通量の多い有料道路の小田原厚木道路に影響がでないよう細心の注意を払った。管理者である道路公団からは「1cmたりとも道路が動くようなことがあってはならない」との指導を受けていたからでもあるが、そのために約10m間隔で地盤の変位を確認するための感知装置を打ち込むと同時に自動観測装置を設置して24時間体制で監視するなど、最大限の注意を払って施工した。地盤改良工事にかかった費用はおよそ10億円にのぼった。

また、施行前より地権者から「減歩率が50%を超えることはまかりならん」という厳しい注文が出され減歩率の軽減策を模索するため幾度となく県、市と協議を重ねた。その結果、特定土地区画整理事業【6】の国庫補助金（収入の11%）を導入することで、減歩率の軽減がはかられた。国庫補助金導入の手法は当事務局として初めてで最初は戸惑うこともあり、補助金交付申請書や会計検査の書類づくりは徹夜作業の連続であった。

なお、平塚市五領ヶ台地区は2年6月に平塚市が策定した「平塚ばらの丘ハイテクパーク構想」によって、住宅と産業研究施設を合わせた住宅複合開発地区と位置づけられている。

14年3月29日、事業が完成して竣功修祓式がめぐみが丘公園で挙行された。平塚市五領ヶ台特定土地区画整理組合濱田信義理事長、組合役員、吉野稜威雄平塚市長、当社専務取締役西山克彦（当時）および多数の関係者が出席して執り行われた。また一つ湘南エリアに“大いなる自然環境と大地の恵みを受け入れ、後世に誇れる町”となる願いをこめて命名された新しい街「めぐみが丘（一～二丁目）」が誕生した。後に地域住民の念願であった待望の「都市計画道路五領ヶ台南線」が開通した。

4

地盤改良工法

- ・バーチカルドレーン工法
鉛直方向に水を吸い出す工法の総称。
- ・ベーパードレーン工法
軟弱地盤の中の水を吸い出して圧密促進させる工法。地盤の中に紙の柱を作って水を排水する。
- ・サンドドレーン工法
紙の代わりに砂を使う工法。

5

深層混合処理工法

軟弱土とセメント系固形材スラリーとを混合処理機を用いて攪拌・混合し、土壌を原位置で所定の強度に改良する工法。軟弱地盤を原位置で固定するので汚濁の心配がない、低振動・低騒音なので周辺構造物にも影響を与えないなどの特徴がある。

6

特定土地区画整理事業

大都市地域の土地区画整理促進区域内の土地について行う土地区画整理事業を「特定土地区画整理事業」という。共同住宅区の設定、集合農地区の設定、義務教育施設用地を定めることができる、公営住宅用地のための保留地を定めることができる等の特例が設けられる。また、国の補助金および組合に対する無利子貸付金についても、特別の採択基準が設けられている。

《伊勢原市稲荷久保地区》

伊勢原市の南部、小田急小田原線伊勢原駅の南方約1kmに位置する当地区(平成10年1月設立認可時)は、東西約70m、南北約120mの矩形状の区域で、当時の組合施行の土地区画整理事業としては神奈川県下で最小規模であった。南側標高24m、北側標高18mの北傾斜の丘陵地で、地盤は約4～5mの軟弱な粘性土が堆積していた。

整理前は大半が畑(約87%)として土地利用されていた。伊勢原駅から南へ約1kmの徒歩圏にある当地区は、立地条件のよさから地区の東側および南側は宅地化が進んでおり、このまま放置しておけば無秩序な宅地開発が行われるのは確実であった。これを未然に防止するため5年11月16日に土地区画整理事業に向けての組合設立準備委員会を設置し、伊勢原市の関係部局等と討議を重ね組合設立の認可を神奈川県から受けたのは10年1月23日であった。

伊勢原市稲荷久保地区概要

施行面積	4,893.99 m ²	
施行期間	設立認可	平成10年1月23日
	解散認可	平成11年9月3日
	1 年 7 カ月	
総事業費	247,700,000 円	
減歩率	55.06 %	
計画人口	49 人	100 人/ha
組合員数	9 名	

稲荷久保地区 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	地方公共団体 所有地	道 路	147.01	3.00	-	976.99	19.96	
		水 路	-	-	-	48.19	0.99	
		公 園	-	-	-	164.09	3.35	
		計	147.01	3.00	-	1,189.27	24.30	
	合 計		147.01	3.00	-	1,189.27	24.30	
宅 地	民有地	畑	4,265.00	87.15	-	2,135.96	43.64	
		宅 地	212.09	4.33	-			
		雑 種 地	459.00	9.38	-			
		計	4,936.09	100.86	-			
	国有地	普 通 財 産	82.00	1.68	-			
		計	82.00	1.68	-			
	地方公共 団 体 所 有 地	市 有 地	-	-	-	6.10	0.12	ゴミ施設
			-	-	-	-	-	
		計			-	6.10	0.12	
		合 計	5,018.09	102.54	-	2,142.06	43.77	
保 留 地		-	-	-	1,562.50	31.93		
測 量 減		-271.11	-5.54	-	0.16	0.00		
総 計		4,893.99	100.0	-	4,893.99	100.0		

当社はこの地区に従前社有地は保有しておらず、多摩田園都市で行ってきた業務一括代行方式に加え、土地区画整理事業を請け負うことで対価を得る工事請負方式による土地区画整理事業を行うこととなった。

社有地のない地区での土地区画整理事業は、厚木市高坪地区(2年12月設立認可、10年8月解散認可)三保天神前地区(7年9月設立認可、10年2月解散認可)に続き3例目であり、経験がないわけではなかったが伊勢原市での施行実績は皆無であった。伊勢



原市周辺で「東急」の名がつくのは駅前の東急ストアのみで東急のイメージは浸透しておらず、組合設立の同意書取得作業を通して信頼関係を築き上げていった。

9年、伊勢原市教育委員会により当該地が周知の遺跡であるとの予備調査結果から試掘調査を行ったところ、南側の丘陵部より古墳時代後期から奈良・平安時代の土坑・ピット、中・近世の溝状遺構・土坑等の比較的濃密な遺跡包含層が確認された。伊勢原市と当組合は発掘調査に向けて協議した結果、玉川大学文学部戸田哲也講師を調査団長とする東大竹稻荷久保遺跡発掘調査団を結成し、10年2月4日に文化財発掘調査業務委託契約を締結して本調査を開始した。その結果、竪穴住居跡8軒、井戸跡3基、土器、石器等の遺構・遺物が発掘された。

設計の特徴として公園（164㎡）の地下に現場打ちボックスカルバートの調整池を築造して公共用地の減歩緩和をはかった。

地権者のほとんどが組合役員で、また、伊勢原市の積極的なバックアップ【 7】もあり、事業はとんとん拍子で進み、10年4月14日の起工式からわずか1年半後に組合解散認可（11年9月3日）を得て事業が完成した。



完成後の稲荷久保地区内風景
平成11年5月14日撮影

組合設立準備委員会の発足（平成5年）から数えても6年あまりのスピーディな事業であった。全地権者の固い信頼関係の下で進められた当事業はもっとも理想的な土地区画整理事業であった。11年7月15日、伊勢原市稲荷久保土地区画整理組合田中義雄理事長、組合役員、堀江侃伊勢原市長、当社常務取締役西山克彦（当時）等、関係者約60名が出席して竣功式が盛大に執り行われた。

7 当時の担当者のコメント

「当時、伊勢原市内に第二東名高速道路とジャンクションができる計画があり、それによって今後、伊勢原市が発展するであろうと土地区画整理事業による開発を保留フレーム地区も含め、積極的に推進しようとしていました。そんななか、市の紹介により『池端沼目地区』を検討しましたが、地元との合意形成が実らず断念しました。再度、紹介いただいたのが当地区でした。当社の土地はありませんが、後に理事長に就任された田中さんが開発に対して非常に熱心で、また周りの方々も同調し、よい雰囲気での開発の協議が行えたことなど、開発を行う環境が整っていた地区でした」

《伊勢原市稲荷久保第二地区》 施行中

伊勢原市の南西部、小田急小田原線伊勢原駅の南西約0.8kmに位置する当地区（平成15年6月設立認可時）は、南側標高35m、北側標高19mの北傾斜の丘陵地である。地質は、地表面より埋土層、関東ローム層、洪積粘性土層が堆積している。

地区内の土地利用別の主な割合は、農地約81%、山林約12%、宅地約4%、公共用地が約4%となっている。地区中央部に幅員1.5m、東側に幅員2.4m、南側に幅員1.5m程度の現況道路があり、北側には独立住宅1戸とアパートが1棟点在し、東側住宅地の一部が区域に含まれている。

伊勢原市稲荷久保第二地区概要

《施行中》

施行面積	11,517.53 m ²	
施行期間	設立認可	平成15年6月27日
	解散認可	平成18年3月末予定
	年 月	
総事業費	650,650,000 円	
減歩率	60.82 %	
計画人口	115 人	100 人/ha
組合員数	8 名	



稲荷久保第二地区 土地の種目別施行前後対照表 《施行中》

種 目			施 行 前			施 行 後		摘 要
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
公 共 用 地	地方公共団体所有地	道 路	412.55	3.58	—	2,405.00	20.88	
		公 園	—	—	—	390.00	3.39	
		計	412.55	3.58	—	2,795.00	24.27	
		合 計	412.55	3.58	—	2,795.00	24.27	
宅 地	民有地	田	109.00	0.95	1	4,331.88	37.61	
		畑	9,224.61	80.09	17			
		宅 地	408.14	3.54	3			
		山 林	1,354.00	11.76	2			
		雑 種 地	5.64	0.05	1			
		計	11,101.39	96.39	24			
	国有地	普 通 財 産	1,207.48	10.48	—	—	—	畦 畔
		計	1,207.48	10.48	—	—	—	
	地方公共団体所有地	市 有 地	—	—	—	18.50	0.16	ごみ置場
			—	—	—	—	—	
		計	—	—	—	18.50	0.16	
		合 計	12,308.87	106.87	24	4,350.38	37.77	
保 留 地			—	—	—	4,372.15	37.96	
測 量 減			-1,203.89	-10.45	—	—	—	
総 計			11,517.53	100.0	24	11,517.53	100.0	

当地区は12年6月に土地利用研究会、14年7月に組合設立準備委員会を結成して協議を進め、15年6月27日に神奈川県より組合設立の認可を得た。その後、設立総会を7月18日に開催し12月1日には現地で起工式を挙げて事業はスタートした。

当地区の特徴は、業務委託方式を採用しているところにある。これは、当組合の事業資金の調達先は伊勢原市農業協同組合に、工事・調査設計・事務運営等の業務は当社に委託するという手法である。

また、保留地は組合が直接処分するというのが過去に当社が行ってきた「業務一括代行方式」とは異なるところである。

なお、事業期間は2年10カ月を予定しており、平成18年春には計画戸数50戸、計画人口が115人の良好な住環境が整った街が生まれようとしている。

4 新潟県新潟市

《^{にいざき}新崎地区》

JR 新潟駅の東9km、JR 白新線新崎駅の北0.9km に位置する当地区（昭和53年9月設立認可時）は西側に阿賀野川、東側は新井郷川にそれぞれ面していた。すぐ近くに新潟東港臨海工業地帯が控え、国道7号線をはじめとする幹線道路にも恵まれ新潟市中心部まで20分の至近距離にある。東西を阿賀野川と新井郷川にはさまれた標高0.2m から1.2m の平坦な地形で過去に土地改良事業が行われ、組合設立認可当初はほとんどが田んぼとして利用されていた。道水路は、土地改良によって整備された市道と農道（幅員2m から4m）が数本と、これに沿った排水路があるだけであった。

当地区の開発は当社が47年に土地を取得したことから始まる。当時、新潟市では新潟港のほかに新たな貿易専用の港として東港の建設計画があり、それに付随する形で周辺に工業団地建設の構想も具体化しつつあった。新崎はこの後背地にあたり、ベッドタウンに格好の地として開発計画が浮上したものの、当時は市街化調整区域であったことから実現までにはいたらなかった。

しかし、53年6月市街化区域に変更されると開発計画は実現へ向けて一気に動きだし、3カ月後の9月29日、新潟県から組合方式による土地区画整理事業が認可され事業はスタートした。

新崎地区概要

施行面積	208,489.11 m ²	
施行期間	設立認可	昭和53年 9月29日
	解散認可	昭和57年 5月28日
	3 年 7 カ月	
総事業費	1,412,142,377 円	
減歩率	43.51 %	
計画人口	2,000 人	96 人/ha
組合員数	212 名	



販売ロゴマーク



新崎地区 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	12,168.79	5.84	3	41.00	0.02	
		水 路	7,845.13	3.76	-	-	-	
		計	20,013.92	9.60	3	41.00	0.02	
	地方 所有 団 体 公 共 地	道 路	-	-	-	46,390.91	22.25	
		公 園	-	-	-	6,266.37	3.01	
		計	-	-	-	52,657.28	25.26	
	合 計		20,013.92	9.60	3	52,698.28	25.28	
宅 地	民 有 地	田	64,041.75	30.72	181	-	-	
		畑	37,551.26	18.01	113	10,417.30	5.00	
		宅 地	86,278.33	41.38	418	94,850.62	45.49	
		山 林	84.30	0.04	3	-	-	
		原 野	125.00	0.06	1	-	-	
		雑 種 地	0	0	0	1,000.87	0.48	法第95条第3項該当 污水处理場用地
		計	188,080.64	90.21	716	106,268.79	50.97	
	国 有 地	普 通 財 産	232.00	0.11	1	192.04	0.09	
			-	-	-	-	-	
		計	232.00	0.11	1	192.04	0.09	
	合 計		188,312.64	90.32	717	106,460.83	51.06	
保 留 地		-	-	-	49,330.00	23.66		
測 量 増		162.55	0.08	-	-	-		
総 計		208,489.11	100.0	720	208,489.11	100.0		

当地区は、ほとんど勾配のない平坦な地形であり、工事にあたっては排水勾配をとるのに苦心した。また、地盤の悪いことも工事の大きな妨げになった。新潟というところは信濃川、阿賀野川など、大きな河川の河口周辺に広がり、平野であることから地下水の水位が高く、当然、当地区も地盤が軟弱であった。そのため、工事にあたっては多摩田園都市では見られない工法を採用した。それは15km 離れた丘陵地帯から土を運搬して、地区全体に 2.5m の盛土

をするというものであった。その量は10t ダンプ車で約4万2000台分にもおよんだ。埋設管工事などではとりわけ気を遣い、地盤沈下により埋設管が浮き上がることをしないよう細心の注意を払っての施工であった。

また、地区内には農業を継続したいという理由で同意が得られない地権者があり、幾度も足を運んで何とか理解を得ることができたがかなりの時間を要した。事業が完了して、地名はそれまでの「新崎・濁川」から高級住宅地のイメージにふさわしい「つくし野」に町名変更され、総区画数610区画、計画人口2000人の一大ニュータウン「新崎ニュータウン」が誕生した。後日、立派な街並みに生まれ変わった姿を目の当たりにしたかつての未同意者からは「こんなに素晴らしい街になるなら、最初から開発に賛成しておくべきだった」といわれて担当者が感激した、というエピソードがいくつか残っているが、地元の人にとって土地区画整理事業は結果を見るまで理解できないのも無理からぬものであった。

東急新崎ニュータウンの販売は好評で、その要因は当地区に先がけて開発した東急^{とよさか}豊栄ニュータウン【8】(48年10月設立認可、53年11月換地処分公告)がやはり好評のうちに販売が完了【9】していたことと、それにつれて東急の知名度、信頼度も高まっていたことが考えられる。また、新潟市において宅地不足が顕在化しつつある時期に重なったことも要因としてあげられる。新潟市はほぼ市の中央を流れる信濃川を境に西と東に区別されて呼ばれており、街としての発展形態は西が優位を占め住宅地も西に人気があった。

しかし当時、この西も開発しつくされた状況にあって東が見直され、当地区はその「東」に位置し、著しい発展のきざしをみせていた。新崎地区の開発を機に、地元では土地区画整理事業の機運が高まっていたが、それは「新崎」という一つのモデルによって地元地権者が開発のメリットを実感したからにほかならない。その意味で、新崎地区の土地区画整理事業の完成が地元にと与えた影響は大きかったといえよう。

8

東急豊栄ニュータウン

東豊栄第一土地区画整理事業、昭和48年10月23日設立認可、53年11月28日換地処分。JR白新線で新潟駅から5つ目の豊栄駅下車、徒歩12分。豊栄市は新潟駅から東へ14kmの位置にあり、北西を新潟市、東を新発田市へ接する市である。昭和48年10月、東急土地開発㈱によって組合方式による土地区画整理事業が始められたところである。施行面積23.1ha、500区画、組合事業費1,928,247,000円、造成区画の販売は52年2月から始まり、途中、当社が引き継ぎ54年夏に完売となった。

東急土地開発㈱

前身は関西財界を中心とする出資で、昭和41年に設立された白浜ビーチゴルフ倶楽部。43年に東急グループの一員となり、ゴルフ場経営から土地開発事業、不動産売買斡旋事業に重点を移して、同年12月に東急土地開発と社名変更。55年10月20日に解散した。

9

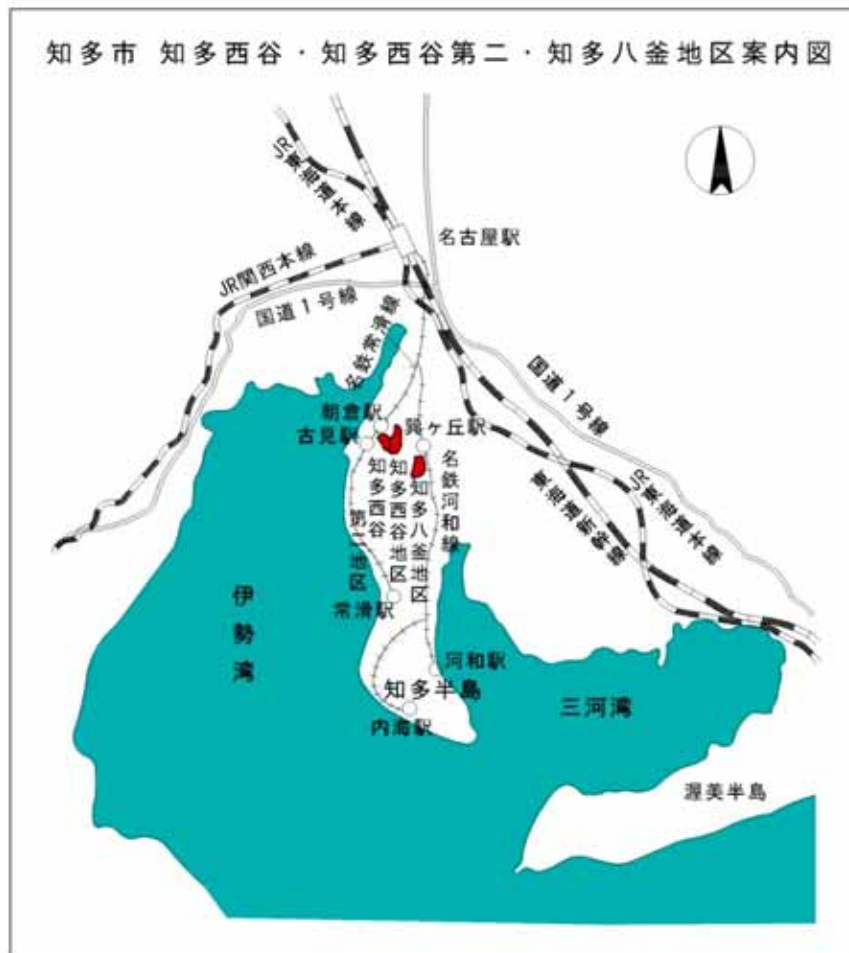
当時の担当者のコメント

「東急土地開発が造成を終えた豊栄地区を当社が引き継ぎ、新崎地区の開発を準備しながら豊栄地区の販売も行っていました。ちょうどこの時期に豊栄は大水害に見舞われて、市街地の殆どの家屋が浸水したなかで、当社の東急豊栄ニュータウンだけは高台にあったために浸水を逃れました。それ以来、水に強い団地ということで販売に拍車がかかりこの地区は販売開始後2年で完売しました。このことで、新崎地区の開発はさらに弾みがつきました」



販売開始後の新崎地区

5 愛知県知多市での展開



《^{ちたにしたに}知多西谷地区》

当地区は名古屋鉄道常滑線朝倉駅からバスでおよそ5～6分のところに位置し、施行前（昭和48年8月設立認可時）はほとんどが農地と山林で占められていた。名古屋市の中心から南へ約20kmの地点で、常滑線を利用すれば名古屋まで約30分という、非常に交通の便に恵まれた地区であった。

そのうえ、当地区の土地区画整理事業が具体化へ向けて動きはじめた40年前後に、地区西側の海岸（名古屋港）で名古屋南部臨海工業地帯建設の埋め立て工事が進行し、すでに中部電力、日清製粉などが操業を開始していた。そのほか、東亜石油、出光興産、石川島播磨重工業なども進出を決定しており、近い将来、一大工業地帯へと発展していくことが確実視されていた。このような状況下に置かれた当地区周辺がにわかにベッドタウン化していくのは当然のなり

知多西谷地区概要

施行面積	390,551.34	m ²
施行期間	設立認可	昭和48年8月29日
	解散認可	昭和51年8月20日
	2	年 11 力月
総事業費	1,297,236,000	円
減歩率	48.46	%
計画人口	4,000 人	102 人/ha
組合員数	129	名

ゆきであった。地区北側ではすでに住宅公団朝倉団地（朝倉地区、44年10月設立認可、48年3月換地処分、75.6万㎡）が造成中であったばかりか、南側は王子不動産（43万㎡）が開発を計画していた。そのほか、臨海地区へ進出する企業の社員住宅建設も急ピッチに進められていた。

こうした時代の流れを受けて45年ごろ西谷地区の宅地造成を行おうという話がもちあがり、関係者で検討協議を進めていたが、45年11月に都市計画区域の線引きが公示され、検討区域が市街化区域（後の知多西谷地区）と市街化調整区域（後の知多西谷第二地区）に二分されてしまった。そのために、調整区域部分の市街化への見直し促進をはかりながら、既存の市街化区域である当地区の開発を進めるため土地区画整理組合設立準備委員会を設置し、愛知県から組合設立の認可を受けたのが48年8月29日のことであった。

当地区の開発事業を担当したのは、知多西谷土地区画整理組合と業務委託契約を締結した西谷土地区画整理事業共同企業体という組織である。これは日鐵企業株式会社と東急鯨バス株式会社および当社の3社が2対4対4の割合で出資して設立したもので、開発にあたる3社は開発予定地の約15%を先買いして一地主となるとともに、土地区画整理組合から事業施行業務の代行を引き受け、その代償として保留地を取得するという多摩田園都市で培った業務一括代行方式で行うこととなった。

ところで、当社がこの西谷土地区画整理事業共同企業体を組織した背景にはつぎのような事情があった。当時、室蘭や釜石などにある製鉄所の整理統合を進めていた新日鐵から、名古屋製鉄所の従業員の増員に合わせて東海市、知多市を中心に従業員のための住宅建設を進めていたが、この従業員住宅と製鉄所間の輸送業務を請け負っていたのが当社グループの東急鯨バスであった。その後、従業員の持家制度を推進する新日鐵は、西谷地区で宅地開発を計画、東急鯨バスを通じて多摩田園都市で十二分な実績と土地区画整理事業のノウハウをもつ当社に協力要請があり、これを受け入れた当社はただちに東急鯨バス、そして新日鐵の子会社である日鐵企業（60年10月（株）日鉄ライフ、平成13年4月（株）新日鉄都市開発に社名変更）とともに西谷土地区画整理事業共同企業体を設立して土地の先行買収を開始した。その際、隣接する西谷第二地区地権者からも開発を



施行前の知多西谷地区
昭和47年6月撮影

希望する声があがり、西谷地区と合わせて開発予定地の15%を先買いして開発することになった。こうした一連の動きとは別に、昭和40年代初頭の東急建設による新日鐵の社員住宅地の造成、東光ストアの出店、東急レクリエーションのレジャー施設の開設といった一連の実績が買われたことも共同開発計画参画の一因であったことを付け加えておきたい。

知多西谷地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
公 共 用 地	国 有 地	公衆用道路	12,278.58	3.14	131	13,011.68	3.33	
			—	—	—	—	—	
		計	12,278.58	3.14	131	13,011.68	3.33	
	地方 所有 公共 团体	公衆用道路	2,421.37	0.62	43	60,431.29	15.48	
		用 悪 水 路	638.00	0.16	7	33.09	0.01	
		公 園	—	—	—	11,771.00	3.01	
		計	3,059.37	0.78	50	72,235.38	18.50	
	合 計		15,337.95	3.92	181	85,247.06	21.83	
宅 地	民 有 地	田	152,587.31	39.07	347	—	—	
		畑	81,217.92	20.80	249	114,568.73	29.33	
		宅 地	15,399.57	3.94	62	46,314.55	11.86	
		池 沼	178.00	0.05	1	—	—	
		山 林	26,058.37	6.67	147	5,432.59	1.39	
		原 野	935.61	0.24	9	—	—	
		溜 池	3,388.00	0.87	5	—	—	
		愛知用水路	576.39	0.15	32	—	—	
		雑 種 地	1,794.50	0.46	6	24,588.41	6.30	
	合 計		282,135.67	72.25	858	190,904.28	48.88	
保 留 地		—	—	—	114,400.00	29.29		
測 量 増		93,077.72	23.83	—	—	—		
總 計		390,551.34	100.0	1,039	390,551.34	100.0		

西谷共同企業体の運営は3社から選任された委員で構成される運営委員会およびその管理下に置かれる事務局によって行われたが、土地区画整理事業の実務に精通している当社からの派遣社員に業務の比重が重くのしかかってくることは否めなかった。しかも、愛知県はもともと土地区画整理事業の先進地として全国的に名高い土地柄であり、県や市町村が助成金交付などを通じて土地区画整理組合を積極支援する傾向があった。それゆえに当社の業務一括代行方式は受け入れられにくい面【 10】があった。その意味で、知多西谷地区での事業は、行政サイドとの交渉や地元地権者との折衝などで苦慮したが、ともあれ、当地区における土地区画整理事業は、48年8月29日の組合発足から数えて3年の歳月を経て完成し、かつての山林、農地等は町名も新たに「にしの台（一～二丁目）」として生まれ変わった。



10

当時の知多西谷第二地区担当者のコメント

「当初知多西谷地区の開発で『東急は何者なのか』という顔で見られ、設計変更協議などでかなり苦労されたという話を聞きました。県内では行政施行による区画整理が主体で、当社の行った一括代行方式による土地区画整理事業は珍しく、計画全体を把握して事業を進め、事業の年度内竣功をさせるなど一括代行方式による土地区画整理事業のメリットを愛知県が評価するようになったのはこの時期からと思っています」

造成した宅地は東光石を積み上げ、その上の若干の法面は芝を張って仕上げられており、その高級感あふれる街並みは「緑園都市・知多市」の名にふさわしいものであった。街全体の設計も、交通事故を防止するため幹線道路の都市計画道路知多佐布里線（幅員 16m）と補助幹線道路（幅員 12m）は歩車道を区分し、一般道路においても極力T字交差にするなど、交通安全対策に留意した設計が施されている。

共同企業体というシステムは、大きなプロジェクトを消化する場合、各社が資金と人を出し合ってリスクと責任を分担し、自前のノウハウを持ち寄って、より高密度の事業を短期間に完成する目的で編み出された。知多西谷地区のように当社が参画できたことは、多摩田園都市の実績と東急グループの土地開発技術が高く評価されている証であった。51年9月3日、竣功式を知多西谷土地区画整理組合阿知波九一理事長、組合役員、来賓、日鐵企業、鯨バス、当社および関係者等が多数出席して盛大に執り行われた。



施行後の知多西谷地区
昭和51年6月撮影

《知多西谷第二地区》

愛知県知多市のほぼ中心部、名古屋鉄道常滑線の朝倉駅および古見駅から東南約1.8kmに位置する当地区（昭和57年2月設立認可時）は南側をつつじが丘（朝倉地区、44年10月設立認可、48年3月換地処分）西側をにしの台（知多西谷地区、48年8月設立認可、51年8月解散認可）に接し、周辺は人口の定着が進んでいた。

当地区は低いところで標高5m、高いところでは標高40mの高低差のある丘陵地であった。施行前の主な土地利用状況は、田約28%、畑約28%、山林が約13%で、道路はつつじが丘との地区境沿いに幅員約6mおよび同道路より新知地区へ通ずる幅員3mの道路があり、地区内に住居用家屋は1戸もなかった。用水は愛知用水および溜池を利用し、排水は田越によりにしの台地区の排水施設に流入し、二級河川信濃川に自然放流していた。

隣接しているつつじが丘およびにしの台においては土地区画整理事業が完了して市街化の波が当地区にも押し寄せようとしていた。当地区は、51年10月に組合設立発起人会を結成して市街化調整区域から市街化区域へ編入するための陳情や促進活動に努めた。

知多西谷第二地区概要

施行面積	161,989.81 m ²	
施行期間	設立認可	昭和57年2月22日
	解散認可	昭和60年7月24日
	3年5ヵ月	
総事業費	1,660,245,000 円	
減歩率	41.97 %	
計画人口	1,600 人	99 人/ha
組合員数	105 名	



施行前の知多西谷第二地区
竣功記念誌より、昭和60年5月刊行

その結果、53年9月1日に線引き見直しで市街化区域に指定された。そこで、土地区画整理事業による総合計画に基づき、道路、公園、排水施設等の公共施設の整備改善ならびに宅地の利用増進をはかり、健全な市街地を開発するために事業計画を作成して測量や地元説明会等を行い、56年11月に組合設立認可申請書を愛知県に提出し、翌57年2月22日に組合設立の認可を得て事業に着手した。



知多西谷第二地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	5,695.57	3.5	51	5,909.94	3.7	
			-	-	-	-	-	
		計	5,695.57	3.5	51	5,909.94	3.7	
	地方公共団体 所有地	道 路	1,228.91	0.8	8	24,292.36	15.0	
		公 園	-	-	-	8,100.20	5.0	
		水 路	-	-	-	25.27	-	排水管理設用地
		計	1,228.91	0.8	8	32,417.83	20.0	
		合 計	6,924.48	4.3	59	38,327.77	23.7	
宅 地	民 有 地	田	44,950.71	27.7	126	-	-	
		畑	45,762.35	28.2	161	55,947.00	34.5	
		宅 地	-	-	-	11,527.07	7.1	
		池 沼	-	-	-	3,800.15	2.3	調 整 池
		山 林	21,538.16	13.3	84	-	-	
		原 野	1,922.13	1.2	18	-	-	
		溜 池	13,875.66	8.6	19	-	-	
		雑 種 地	-	-	-	17,907.85	11.1	
合 計			128,049.01	79.0	408	89,182.07	55.0	
保 留 地			-	-	-	34,479.97	21.3	
測 量 増			27,016.32	16.7	-	-	-	
総 計			161,989.81	100.0	467	161,989.81	100.0	

当地区の開発は、西谷共同企業体の受託事業として施行されたため、知多西谷地区と同様、3社による共同運営となった。西谷共同企業体の運営は各社から選任された委員で運営委員会が構成され、この運営委員会の管理下に事務局を置いて各種の業務処理が行われた。当社社員は事務局員として派遣され、当社から派遣されている事務局長のもと、東急鰯バス、日鐵企業からの派遣社員と協力して工事・換地【11】・事務等のそれぞれの担当業務にあたった。3社から派遣された社員によって土地の買収、土地区画整理事業の業務も含め造成、販売までを行っていったのだが、派遣人員の数については3社の出資割合によって決定された。また、重要事項に関しては各社から2人ずつ選出された運営委員によって決定されることとなった。

工事は概ね順調に進み、57年7月9日の起工式から数えて約2年10カ月あまりの歳月を経て完成。60年5月21日に竣功式を、知多西谷第二土地区画整理組合高井久敏理事長、組合役員、来賓、日鉄ライフ（当時）、東急鰯バス、当社および関係者等多数出席して事業の完成を盛大に祝った。道路、上下水道、ガス、電気、電話等の都市基盤整備が整い、2カ所に総面積8100㎡の公園が配置された大都市名古屋のベッドタウン「にし台四丁目」が誕生した。

なお、隣接する知多西谷土地区画整理地区の「にし台2号公園」と当地区1号公園を一体利用した約1haの公園内に、両地区の土地区画整理事業の竣功を記念して知多西谷土地区画整理組合、知多西谷第二土地区画整理組合連名の竣功記念碑を同年5月に建立した。

《知多八釜地区》

当地区は知多市の東、名古屋鉄道河和線巽ヶ丘駅の西約700mに位置し南北650m、東西200m～300mの南に緩やかに傾斜した丘陵地である。開発前（昭和59年4月設立認可時）は、水田が約19%、畑・果樹園等が約18%の農地が散在し、これを取り巻くように山林約48%が繁る純然たる農村地帯であった。

当地区は、昭和53年9月1日に線引き見直しで市街化区域に指定されたのが一つの契機となって土地区画整理事業施行の気運が沸き起こり、翌54年6月に第1回の権利者総会を開催するにいたった。

11

当時の担当者のコメント

「愛知県では換地設計を『面積式による評価』手法で行っているのが主流でした。当社が多摩田園都市で行っている『路線価式による評価』手法での設計を取り入れてもらうのに幾度となく協議を行い当方の手法が認められました。また、換地計画に基づく仮換地指定を行ったとき、仮換地の底地の従前土地の仮換地指定（裏指定と言われる行為）も同時にしなさいと県より強くお叱りを受け、右往左往して早急に資料を作り上げ指定した思い出があります。（多摩田園都市周辺では仮換地の裏指定は行われていなかったとのこと）」



施行後の知多西谷第二地区
竣功記念誌より、昭和60年5月刊行

知多八釜地区概要

施行面積	153,435.97 ㎡	
施行期間	設立認可	昭和59年4月18日
	解散認可	昭和62年8月19日
	3 年 4 カ月	
総事業費	1,920,000,000 円	
減歩率	47.21 %	
計画人口	1,537 人	100 人/ha
組合員数	43 名	

知多八釜地区 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	3,145.85	2.05	8	3,940.54	2.57	
		水 路	6.40	0.01	1	-	-	
		計	3,152.25	2.06	9	3,940.54	2.57	
	地方公共団体 所有地	道 路	350.00	0.23	1	26,635.55	17.36	
		公 園	-	-	-	4,700.40	3.06	
		水 路	2,074.00	1.35	5	6,600.04	4.30	
		計	2,424.00	1.58	6	37,935.99	24.72	
	合 計		5,576.25	3.64	15	41,876.53	27.29	
宅 地	民 有 地	田	29,158.00	19.00	46	-	-	
		畑	26,894.22	17.53	34	53,915.63	35.14	
		山 林	73,447.65	47.87	141	-	-	
		原 野	3,686.00	2.40	5	-	-	
		た め 池	1,802.00	1.18	8	-	-	
		雑 種 地	2,518.00	1.64	9	86.32	0.06	
		宅 地	-	-	-	22,594.24	14.72	
	計	137,505.87	89.62	243	76,596.19	49.92		
	地方公共 所有地	市 有 地	1,572.00	1.02	5	1,273.25	0.83	
			-	-	-	-	-	
計		1,572.00	1.02	5	1,273.25	0.83		
合 計		139,077.87	90.64	248	77,869.44	50.75		
保 留 地		-	-	-	33,690.00	21.96		
測 量 増		8,781.85	5.72	-	-	-		
総 計		153,435.97	100.0	263	153,435.97	100.0		



以後、20回以上の討議を重ね、59年4月18日に愛知県より組合設立の認可を得た。

これに先立つ58年7月5日に西谷土地区画整理事業共同企業体と発起人代表者との間で知多八釜土地区画整理組合設立準備に関する基本契約を締結、組合設立へ向けての準備も着実に進んでいった。

同企業体は日鐵企業と東急鯨バス、ならびに当社の3社で構成されているが、すでに51年8月に完成した知多西谷土地区画整理事業、および施行中である知多西谷第二土地区画整理事業を推進してきた実績をもって、地元との信頼関係という点では何ら問題はなかった。ちなみに、3社の出資比率はこのとき、各社3分の1ずつに変更された。

59年4月18日の組合設立認可後、事業計画に基づき事業に着手することとなったが、当地区内には愛知用水が通っていたため、これを切り廻す工事が不可欠であった。ところが、工事可能期間が冬場に限定されていたことに加え、地区内の調整池から河川にいたるまでの排水を処理するために土地境界も定かでないような場所を手当てする必要があり、かなりの難工事であった。また、当初、土地区画整理事業に対して同意をいただけなかった地権者の存在も、事



施行前の知多八釜第二地区
竣工記念誌より、昭和62年7月刊行



施行後の知多八釜地区
竣工記念誌より、昭和62年7月刊行

業遂行のうえで大きなハードルになった。とにかく話し合いの土俵に上がってもらおうと土日は言うにおよばず夜も訪問しての話し合いが実を結び、60年3月19日に仮換地個人説明会、さらに62年3月30日に換地処分公告となり新町名「西^{にしたつみ}翼^{あか}が丘」が誕生した。

同年7月28日、竣功式を挙行し、知多八釜土地区画整理組合山口郷一理事長、組合役員、来賓、日鐵ライフ、東急鯨バス、当社および関係者等多数出席して竣功を祝った。事業竣功を記念して2号公園にはふれあいと和の街への発展を祈念して鳩をかたどった日時計モニュメントが建立され、“光と緑と自然の街”にふさわしいシンボルとして西翼が丘の明日を見つめている。【 12】

12

当時の担当者のコメント

「私は知多赴任中に結婚した関係で、妻の実家が知多でよく実家に帰ります。そのときには、地区を見に行きますが行くたびに周りの風景が変わっているのがびっくりしています。家もほとんど建ち並び、街路樹も大きくなり街が立派になりました」

6 福岡県筑紫野市、小郡市での展開



中九州ニュータウン構想 小郡・筑紫野ニュータウン計画

昭和47年4月に福岡県は、昭和60年を目標とした長期ビジョンと中期計画（第1期）を発表し、そのなかで福岡都市圏における大規模住宅地として「中九州ニュータウン構想」の「小郡・筑紫野ニュータウン」建設を提言した。

当時、高度経済成長と相まって都市部への人口集中は著しいものがあり、これを解消する方策として宅地開発の必要性が全国的に叫ばれていたが、そうした開発気運を一気に高めたのが田中角栄首相（当時）の「列島改造論」であった。47年6月、第1次田中内閣が発足すると同時に「列島改造論」が提唱され、またたく間に全国的に開発機運が高まり、その波は当地にもおよんだ。九州の政治・経済の中核都市として福岡市は人口と産業が集中しつつあり、福岡市の中心地から20～25km内は通勤圏として著しい人口の伸びを示し、宅地需要は増大の一途をたどっていた。そのため同市は環境、交通、生活用水等の面でさまざまな問題が生じていた。

この福岡都市圏の圏域は、東は福岡市と北九州市のほぼ中間にあたる宗像市まで、西は佐賀県境までの糸島郡全域、都市圏のなかでもっとも都市化の進んでいる南部は小郡市までの範囲で、福岡市（55年国勢調査で人口約109万人、年平均約2万人が増加）と福岡市周辺の5都市17町村で形成されていた。また、福岡都市圏の人口は55年国勢調査で約175万人に達し、人口は年平均4万2000人の伸びで推移していた。

小郡・筑紫野ニュータウンはこの福岡都市圏の南端に位置し、JR 鹿児島本線と西鉄大牟田線（現天神大牟田線）にはさまれ交通機関に恵まれた住宅の適地として選定された。小郡・筑紫野両市は福岡県が中期計画を発表した47年5月に「ニュータウン総合開発協議会」を設立した。そして両市共同で中九州ニュータウン建設基本方針をまとめ、49年12月に、その方針に基づき財団法人都市計画協会にマスタープラン作りを委託したのであった。その後、報告書が提出され両市議会、県関係各課の意見を求め、両市から「中九州ニュータウン計画基本構想」として発表されたのが51年9月であった。また、その前の5月には西日本鉄道㈱、西鉄不動産㈱、東急不動産㈱、および当社のデベロッパー4社は両市と開発について合意し、公共公益施設の整備に応分の負担をするという覚書を締結した。そ

して、それらを踏まえ52年10月に策定した、「小郡・筑紫野ニュータウン（中九州ニュータウン）基本計画概要報告書」が（財）福岡土地区画整理協会によって出された。

これは、「田園の中の都市」をめざしたニュータウン計画開発面積約512ha、昭和60年計画人口2万9700人（小郡分1万5000人、約249ha、筑紫野分1万4700人、約263ha）という基本計画の概要報告書であった。

当社の参画と線引きまでの経過

上述の「小郡・筑紫野ニュータウン（中九州ニュータウン）基本計画概要報告書」の冒頭に、「現実的対応としての基本計画は、ニュータウン構想に描かれた理念的内容と各デベロッパーの計画内容との技術やコスト、そして都市計画水準等のギャップを事業手法（組合区画整理事業）というフィルターをとおして構想のセールスポイントをくずすことなく、それぞれの問題点が全て調整されるわけではないが可能な限り調整して策定した現実可能な案である」と記されていた。その際、ニュータウン建設は土地区画整理法に基づき組合および、公共団体の2種類の土地区画整理事業により施行するとの方針が確認され、小郡市分は4組合、1公共団体の5地区、筑紫野市分は3組合、1公共団体の4地区（現在は筑紫駅西口地区が追加され5地区）計9カ所（当時）【表-3】の土地区画整理事業によって行くと報告された。

【表-3】

小郡・筑紫野ニュータウン土地区画整理地区一覧

平成16年3月現在

平成16年3月現在

都 市 名	事業地区名	事 業 主 体		施行面積	事 業 費	設 立 認 可 日	換地処分公告日	解 散 認 可 日
				ha	千円			
小 郡 市	みくに野第二	組 合	西鉄不動産	49.0	7,153,759	昭和59年1月21日	平成2年9月30日	平成3年3月1日
〃	三 沢	〃	西 鉄	53.0	7,818,000	昭和61年7月1日	平成6年10月31日	平成7年3月31日
〃	荻 又	〃	東 急 電 鉄	79.3	11,009,350	平成2年1月26日	平成9年10月30日	平成8年3月8日
〃	三 沢 東	〃	西 鉄	17.9	2,165,060	平成12年2月2日	-	施 行 中
〃	津 古 駅 前	地方公共団体	小 郡 市	14.0	未 着 手	-	-	-
小 計				213.2				
筑紫野市	原 田	組 合	東 急 電 鉄	144.3	18,000,000	昭和58年2月8日	平成4年5月22日	平成5年2月19日
〃	隈・西小田	〃	東急不動産	53.1	7,226,050	昭和58年3月5日	平成4年7月24日	平成5年3月3日
〃	筑 紫 駅 前	〃	西 鉄	22.3	1,818,000	昭和58年12月13日	昭和63年11月22日	平成元年7月8日
〃	原 田 駅 前	地方公共団体	筑 紫 野 市	44.1	10,720,000	昭和60年6月10日	平成13年3月23日	清 算 中
〃	筑紫駅西口	〃	〃	61.8	22,894,000	平成9年12月1日	-	施 行 中
小 計				325.6				
計				538.8				

開発のなかに「民間活力」が導入され、事業主体として西鉄、西鉄不動産、東急不動産、当社のデベロッパー4社が選ばれた。

当社は筑紫野市の^{はるだ}原田地区（144.3ha）および小郡市の^{かりまた}刈又地区（79.3ha）の2地区を担当することとなった。当社はそれ以前の47年11月5日、博多駅前に「南福岡都市建設事務所」を開設して当プロジェクトに対応して用地の取得を進め、街づくりの計画立案作業に入っていた。しかし、着手するまでには長い年月を要することとなった。その後の石油ショックの影響などで計画は停滞、都市計画決定の告示がなされ、市街化区域への線引き変更がされたのは実に、県が「小郡・筑紫野ニュータウン構想」を発表してから9年後の56年8月1日のことであった。その間の進捗状況はおおよそ、つぎのような内容であった。

53年3月、福岡県と両市は基本計画について建設省（当時）と農林省（当時）と協議を開始し、53年8月からは市街化区域編入および土地区画整理事業施行の仮同意書を地権者から取得しはじめた。54年6月に線引き変更案が縦覧され、公聴会が開催された。同年10月に原田地区準備委員会が発足。56年1月、線引き変更案および都市計画決定事項（用途地域、道路、公園、土地区画整理事業施行区域）の縦覧。同年4月、福岡県都市計画地方審議会の承認がなされ、8月に都市計画の決定・告示にいった。

《筑紫野市^{はるだ}原田地区》

当地区は福岡都市圏に包含された筑紫野市の南端に位置し、福岡市の中心より南東約20km、JR鹿児島本線^{はるだ}原田駅の東約0.8km、西鉄天神大牟田線津古駅の西約1.9kmの地点にあり、南側は小郡市行政区域界に接している。この原田は江戸時代、三勤交代の宿場町として栄えたが、^{せふり}脊振山系と^{ほうまん}宝満川にはさまれた丘陵地帯で^{きようあいち}狭隘地のため発展が遅れていたところであった。

当地区（昭和58年2月設立認可時）の地勢は、標高約35mから標高約90m程度の丘陵地で、中央部の宝珠川および西側の脇田川周辺は比較的平坦地で農地が約23%、宅地が約6%でほとんどが山林・原野（約52%）であった。流域は一級河川宝満川流域に属し、地区中央部と南部は宝珠川、北部は汐井川を経て宝満川に流入していた。

筑紫野市原田地区概要

施行面積	1,443,867.72 m ²	
施行期間	設立認可	昭和58年2月8日
	解散認可	平成5年2月19日
	10 年 0 カ月	
総事業費	18,000,000,000 円	
減歩率	46.07 %	
計画人口	9,400 人	65 人/ha
組合員数	987 名	

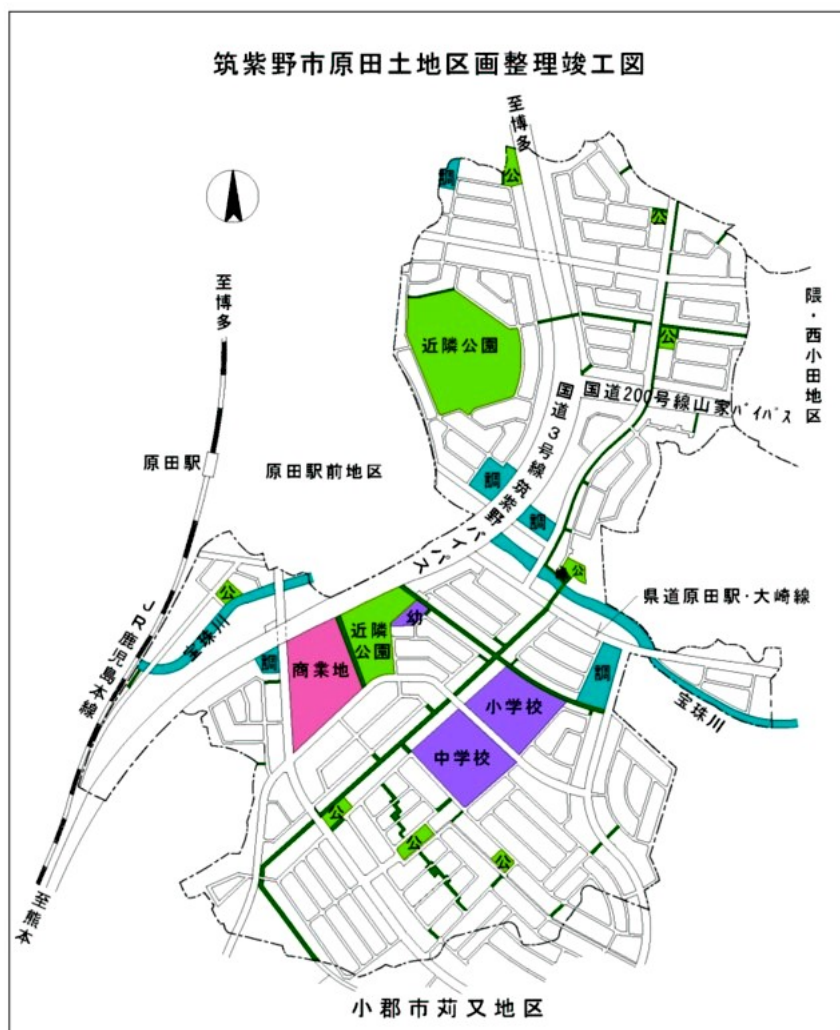
道路は地区西側を国道3号線（幅員約9m）がほぼ南北に走り、中央部を県道原田停車場津古線（幅員約5m）が原田駅と小都市津古の集落を東西に結び、地区内には52戸の住居が点在していた。

当地区は前述した経過を経て、58年2月8日に組合設立の認可を得て、設立総会を開催するにいたった。また、4月には総務・換地・補償・工事の4委員会を発足させ担当役員を決定した。

当地区の特徴の一つは、公共施設の整備に重点を置いた都市計画事業であることと、当事業は国の補助対象事業となっているため、「公共施設用地面積が、地区全体面積の25%以上であること」「幅員12m以上の都市計画道路の用地費と建設費が全事業費の3分の1以上であること」の条件下での事業であった。土地利用計画については、全体の約35%が道路、河川、公園等の公共用地となっている。



原田地区起工式典
昭和59年11月9日



筑紫野市原田地区 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	62,558.17	4.3	－	163,963.88	11.4	
		河 川	13,347.10	0.9	－	26,448.85	1.8	
		水 路	10,941.80	0.8	－	672.33	0.1	
		堤 防	2,025.45	0.1	－	0	0	
		計	88,872.52	6.1	－	191,085.06	13.3	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	道 路	5,604.02	0.4	－	212,618.15	14.7	
		公 園	6,471.00	0.4	－	86,274.32	5.9	
		河 川	6,258.95	0.4	－	0	0	
		水 路	21.70	0.1	－	18,766.08	1.3	
		緑 地	0	－	－	458.43	0.1	
		計	18,355.67	1.3	－	318,116.98	22.0	
	合 計		107,228.19	7.4	－	509,202.04	35.3	
宅 地	民 有 地	田	254,164.73	17.5	436	7,757.03	0.5	
		畑	81,476.28	5.6	229	10,819.87	0.7	
		宅 地	82,588.52	5.7	260	685,599.50	47.4	
		池 沼	19.00	0.1	1	0	0	
		山 林	565,797.46	39.1	884	0	0	
		原 野	180,227.91	12.5	207	2,603.39	0.2	
		墓 地	2,980.61	0.2	11	3,315.90	0.2	
		境 内 地	191.00	0.1	2	149.50	0.1	
		た め 池	3,032.00	0.2	19	0	0	
		公衆用道路	1,103.74	0.1	25	38.49	0.1	
		雑 種 地	21,639.00	1.5	31	4,809.33	0.2	
	計	1,193,220.25	82.6	2,105	715,093.01	49.4		
	国 有 地	普 通 財 産	9,688.37	0.7	21	0	0	
		計	9,688.37	0.7	21	0	0	
	準 国 有 地	日 本 国 有 鉄 道 用 地	299.51	0.1	4	185.28	0.1	
		福 岡 県 道 路 公 社 用 地	1,725.00	0.1	6	611.83	0.1	
		計	2,024.51	0.2	10	797.11	0.2	
	地 方 公 共 団 体 所 有 地	普 通 財 産	10,340.00	0.7	11	4,958.56	0.3	
			－	－	－	－	－	
		計	10,340.00	0.7	11	4,958.56	0.3	
		合 計	1,215,273.13	84.2	2,147	720,848.68	49.9	
保 留 地			－	－	－	213,817.00	14.8	
測 量 増			121,366.40	8.4	－	－	0	
総 計			1,443,867.72	100.0	2,147	1,443,867.72	100.0	

このように公共性の高い事業で国の補助事業として採択された当地区は事業費の57%を組合が負担し、残りの43%は国、県、市の補助金導入という形態で事業が進められた。その分、国からの指導や要請は厳しいものがあつた。国の年度予算に応じてその都度、事業の計画を練り直す必要があつたので国の財政状況に左右されることも多々あり、組合のペースですべての仕事を進めるには困難な場面もあつた。

当地区は土地区画整理事業と並行して国道（2路線）河川改修、公共下水道、近隣公園（2カ所）有料道路、送電線建設の8種類の事業が別の事業主体により施行されていたため、各々の工程を調整

しての施工であった。また、国道3号線沿いの当地区は大陸文化の経路地点で埋蔵文化財が多く、発掘調査のために事業がストップすることがしばしばあった。原田地区は比較的少ないほうではあったが、それでもその調査のために1億6000万円の支出があった。

また、この地域特有の「マサ（真砂）土」【13】に泣かされることがたびたびあった。雨が降ればこの土は崩れやすく、足場が悪くなり、晴れれば表面が硬く固まり、亀裂が入ってしまう性質がある。そこで当社、東急不動産、東急建設、東急設計コンサルタントで「マサ土研究会」を設け、安全で美観を損なわない「のり面防護」の研究を行い、これに対応した。

さて、事業施行にあたっては、メインテーマである「みどりあふれる、ふれあいの街」を実現するために当該制度の創設と同時に「ふるさと顔づくりモデル土地区画整理事業」の指定を全国で一番初めに受け、補助金の追加導入を行い施設のグレードアップをはかった。それは画一的、機能本位な街づくりからの脱却、潤いのある、人間味豊かな街づくりをめざしたものであった。テレビ共同視聴施設（宝満CATV）の導入や「プレステージアベニュー」の創設、および「クリニック・ゾーン」の設置や「大型ショッピングセンター」の早期誘致、ならびに「高圧送電線下の公園化」等々、全国の組合から注目を集める要素を多分に持ち合わせた、まったく新しい街の誕生を見たのである。ニュータウン内には40mの幅員をもつ国道3号線筑紫野バイパスと国道200号線山家^{やまゑ}バイパスが縦横断する。JR鹿児島本線原田駅と、その東側に位置する当地区との間を走る国道3号線はかねてから渋滞が激しかったが、当地区の中央を南北にバイパスが配置されたことにより渋滞解消が実現した。また、国の指定史跡である五郎山古墳は、地域住民の憩いの場として古墳そのものを保存しながら自然林豊かな公園として生まれ変わった。地元と当社が一体となって開発した多摩田園都市のメインエリアである「美しが丘」のすぐれた街づくりを九州にも、との思いから新町名、筑紫野市「美しが丘北（一～四丁目）」、「美しが丘南（一～七丁目）」および「原田（二～五丁目）」が誕生した（平成4年5月22日換地処分の翌日）。

3年10月には美しが丘南の一画に造った「美しが丘プレステージアベニュー」で当社は平成3年度都市景観大賞を受賞した。この賞

13

マサ（真砂）土

マサ土は主にわが国の西南部に分布する花崗岩系風化残積土である。「マサ土とは花崗岩質岩石が風化してその場所に残留している残積土および、これからもたらされた崩積土などである」と土質工学会で定義されている。



この地特有の「マサ土」
竣功記念誌より、平成5年3月刊行

は、建設省（当時）の外郭団体である（財）都市づくりパブリックデザインセンターが3年に制定したもので、良好な都市空間の創出の啓発を目的として“うるおい豊かな街づくり”につながる都市空間の整備、都市景観形成を促進するために、総合的な都市空間づくりの良好な事例・関係者を表彰するもので、都市景観百選部門、景観形成事例部門（地区レベル）、景観形成事例部門（小空間レベル）の3部門を設けている。「美しが丘プレステージアベニュー」はこのうちの景観形成事例部門（小空間レベル）で受賞した。原田地区内の社有地約9ha、区画数は125区画、九州を代表するハイクオリティ・ライフステージとして、「豊かさを深める緑の街」をテーマに、石・水・緑を素材に、小滝のある公園を中心とした自然石の石積み、せせらぎ、街路樹等を配し、環境の質的な成熟感をつくり出す工夫によって、街全体のグレードを高めていることが評価された。

4年5月19日、竣工修祓式と祝賀会が筑紫野市原田土地区画整理組合田中範隆理事長、組合役員、関係官公署、当社および関係者等350名が出席して盛大に執り行われた。【 14】

原田地区の周辺には主要な道路や鉄道が集中しており、福岡市中心部までJRで約30分、西鉄で約25分、また久留米市中心部までも20～30分と交通の便がよく、両都市圏の通勤圏としての位置にある当ニュータウンは九州一の住環境を備えた21世紀の街として発展が期待されている。

《小郡市苅又地区》

当地区は、久留米都市圏に包含される小郡市の北端に位置し、JR 鹿児島本線原田駅の南東約1.5km、西鉄天神大牟田線三沢駅の北西約2.3kmの地点にあり、地区の西方に国道3号線および九州縦貫自動車道が走っている。北側は筑紫野市行政区域界がある原田地区（昭和58年2月設立認可、平成5年2月解散認可）東側は三沢地区（昭和61年7月設立認可、平成7年3月解散認可）の施行中の組合2地区と接していた。

当地区（平成2年1月設立認可時）の地勢は大半が標高50mから95mの山林・原野（約76%）で占められ、あとは農業用の溜池が3つ（約8%）とわずかに農地（約8%）があるだけだった。



施行後の原田地区
平成4年10月撮影

14

組合理事浦山栄太総務委員長のコメント

「組合発足直後のことでした。地区外に居住する知人が心配して曰く、『原田の地主は大事が出来たばい、組合事業は東急電鉄が建設ばするげなが、東急といえば、あの悪名高い強盗慶太がつくった会社で、今の社長は息子の昇じゃろが。原田の人は強盗に逢うたと同じばい。土地はみーんな盗まれてしまうばい』との忠告をうけました。しかし以来10年『九州で最初で最後』といわれた『小郡・筑紫野ニュータウン』のなかでも最大規模を誇る私たちの組合事業が完成しました。

私はその知人に胸を張って言ってやりたい。『貴方から心配してもらたばって、今の原田を見てんない、強盗に逢うどころか、かえって原田は大事（大強盗）をやり遂げたばい』地下に眠る五島慶太氏や五島昇氏もさぞや喜んでくれていると想います。『先見の明』とはこういうことを指しているのでしょうか」（記念誌『夢、拓く街』平成5年3月刊行）

小郡市苅又地区

施行面積	793,232.75 m ²	
施行期間	設立認可	平成2年1月26日
	解散認可	平成8年3月8日
	6年1カ月	
総事業費	11,009,350,000 円	
減歩率	47.35 %	
計画人口	5,300 人	67 人/ha
組合員数	108 名	

小郡市苅又地区 土地の種目別施行前後対照表

項 目			施 行 前			施 行 後		備 考	
			地積(㎡)	%	筆数	地積(㎡)	%		
公 共 用 地	国 有 地	道 路	4,151.60	0.52	－	6,110.12	0.77		
		水 路	235.15	0.03	－	0.00	0.00		
		堤 防	629.00	0.08	－	0.00	0.00		
		計	5,015.75	0.63	－	6,110.12	0.77		
	地 方 公 共 団 体	所 有 地	道 路	11,256.63	1.42	－	128,496.33	16.20	
			公 園	0.00	0.00	－	32,500.09	4.10	
			緑 地	0.00	0.00	－	62,308.68	7.85	
			水 路	0.00	0.00	－	7,771.42	0.98	調 整 池
			計	11,256.63	1.42	－	231,076.52	29.13	
	合 計		16,272.38	2.05	－	237,186.64	29.90		
宅 地	民 有 地	田	59,803.00	7.54	121	0.00	0.00		
		畑	2,441.35	0.31	10	0.00	0.00		
		宅 地	3,678.98	0.47	9	335,086.79	42.24		
		山 林	457,781.00	57.71	282	0.00	0.00		
		原 野	143,282.40	18.06	137	0.00	0.00		
		溜 池	64,655.00	8.15	20	68,065.00	8.58	調整池併用	
		堤	1,463.00	0.18	3	0.00	0.00		
		雑 種 地	9,903.00	1.25	4	5,940.32	0.75		
	合 計		743,007.73	93.67	586	409,092.11	51.57		
保 留 地		－	－	－	146,954.00	18.53	不燃物置場99.24㎡含		
測 量 増		33,952.64	4.28	－	－	－			
総 計		793,232.75	100.0	586	793,232.75	100.0			



排水は宝満川流域に属し、地区中央部の大半は地区内の溜池に流入し、既存水路を経て一級河川口無川へ、また北東部は地区外溜池に流入し一級河川宝珠川、西部は既存水路を経て一級河川高原川からそれぞれの経路をたどり宝満川に流入していた。道路は地区南に市道白坂・三沢線(幅員7m)が通るのみで地区内には住居が1戸、

地区北側に九州電力の高圧送電線（佐賀幹線 50 万ボルト）が東西に架設されていた。

この荻又地区が土地区画整理事業に向けて第 1 回の準備委員会を開催したのは昭和 58 年 4 月 7 日である。以来、7 年の歳月と合計 43 回の準備委員会・申請人会を開催して組合の設立に向けて準備を進めていった。60 年 2 月 21 日に施行区域の公告がなされ、平成 2 年 1 月 26 日、福岡県より組合設立の認可を得た。2 月 4 日には第 1 回総会を開催して理事 10 名、監事 3 名を選出、組合運営上必要な各規程を決定した。

5 月 24 日に原田地区側から工事に着手（伐採等）し、6 月 1 日からは小郡市教育委員会が埋蔵文化財調査を開始した。

事業の施行にあたっては筑紫野市原田地区と同様、「みどりあふれる、ふれあいの街」をメインテーマに据え、画一的、機能本位な街づくりから脱却し、「ふるさとの顔づくりモデル土地区画整理事業」を導入して潤いのある、人間味豊かな街づくりをめざした。

特に、地区内にあった 3 つの溜池（勝負坂堤、山道堤、中土井堤）を農業用水確保のために残すとともに、その周辺も緑地として生かすことで、実に地区面積の約 20%が水辺・公園・緑地となり、当地区における土地区画整理事業を特色づける施設となった。いろいろな工夫を凝らし保全工事を行った結果、水辺のきれいな緑豊かな街が誕生した。

それは、いかにしたら溜池をそのまま残せるか、その方法を探るために昭和 13 年から 61 年までの期間の日雨量気象データを福岡管区气象台、三沢種畜場、甘木観測所から収集するとともに、溜池上流水源調査や溜池に関するシミュレーションも行い、それらをもとに地元三沢区および三沢森林組合と協議を重ねた結果であった。

工事は農業用水として支障がない渇水期の 10 月から翌年の 3 月にかけて集中的に行った。ほかの月は農業用水用に水を溜めておかねければならず、この期間は絶対に工事ができなかったのである。しかし、工事期間中でも大雨が降れば当然工事は中断となる。こうした制約のなかでの工事であり、結局、3 つの溜池改修工事に 4 年余りの歳月を費やすこととなった。その結果、調整池機能を併せ持つ 19 万 5000t の農業用水が確保された溜池が誕生した。

当地区の溜池は、「都市生活者の水と農業生活者の水の調和」を象

徴するもので、完成したことによりこの溜池に依存していた下流約37haの水田は守られることとなった。【 15】

溜池とは別に、花崗岩が出土したことも当地区の事業進捗(工期、費用等)の大きなハードルとなった。突如として花崗岩が地区西南部から出現し、工事が停滞したのは事業が約80%進んだころであった。事前調査で花崗岩の存在は認められなかったため、関係者は驚愕するばかりであったが手を拱いてはいられなかった。最初はブレーカーで破碎していたが想像以上の騒音と非効率で、地区隣接住民の方々に了解を得てダイナマイトで爆破して破碎したが、これだけで8億円の費用を費やすこととなった。なお、緑地に建立された竣工記念碑の大きな岩はこのときの花崗岩を活用したものである。

平成7年10月30日に換地処分公告、11月16日に竣工式を挙行、8年3月8日に組合解散認可を得るにいたった。

小都市に新しい街、新町名「^{のぞ}希みが丘(一~六丁目)」が誕生した。この町名には緩やかな丘陵地がもつ開放的なイメージ、そして何よりも「希みが丘」に住む方々が希望にあふれる暮らしができるようにという願いが込められている。

難視聴解消と原田・荻又地区の一体化、さらにはインターネット時代にマッチしたテレビ共同視聴施設(宝満CATV)を導入してアンテナのない街が誕生したことも特筆すべきことであった。これは原田地区と荻又地区および当社が負担金を拠出して実現したものである。

当地区は、「みどりあふれる、ふれあいの街」というメインテーマのもとに事業を進めてきたが、なかでも全体の約20%におよぶ水辺、公園、緑地は自然がそのまま生かされ生活利便施設などを歩行者専用道路で結んだことで自然と生活環境が調和した街並みとなっている。総合的な街づくりを進めてきたが、当地区が完成したことで隣接の原田、三沢地区と一体になり九州一の立派なニュータウンが誕生した。【 16】

15

当時の担当者のコメント

「溜池に依存している農家の水田は約37haもあり、ここで年間約4000俵の生産高があります。これは4000人分の年間の米消費量に当たるといいます。このことから農業サイドにとっては、重要な役割を果たしている溜池なわけです。この地区の準備段階では、農業と都市との調和をはかるため、街づくりのなかに溜池をどのように取り込むかが最大のポイントでした。この調整に時間を要し、小郡・筑紫野ニュータウンのなかで最後の着手になりましたが、地元の方々と十分な話し合いの結果、農業のための溜池を、緑や水辺といった人々にゆとりや潤いを与える、いわゆる街の付加価値を高める施設として位置づけることができました」



山道堤(2号緑地)

竣工記念誌より、平成8年7月刊行

16

当時の販売担当者のコメント

花の咲く街「希みが丘」

「すでに熟成していた隣接の美しが丘(筑紫野市)と一体になった美しい街並みを演出することに心がけ、開発後初めての販売時によくある殺風景な光景を少しでも払拭すべく、花物をふんだんに取り入れ、明るい南欧風のイメージをもった外構植栽を施した建売を『花の咲く街、希みが丘』と称してデビューさせました。販売会は美しが丘同様に西日本新聞社、RKB毎日放送の主催する住宅祭としてハウスメーカー各社の協賛をいただき開催しました。美しが丘側との一体感ある街並みは演出できましたが、希みが丘は小都市となるため生活圏が久留米都市圏になり、通える小中学校や高校の学区、電話の市外局番や車の登録、ガス、水道といったインフラなどが道路一本隔てた美しが丘側とすべて異なり、お客様への説明に苦労しました。特に小学校は遠かったため地元のバス会社に依頼してスクールバスを運行し、子供たちの送り迎えを行いました。のちに団地内に立派なぞみが丘小学校が開校したときは、その苦労が報われた思いでした。いまでは福岡県内有数の人気団地となり、感無量の面持ちです」



施行後の荻又地区
平成8年撮影



上空から撮影した希望が丘（荻又地区）
平成15年5月撮影