

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、上野幌東急ニュータウン

札幌市の東南10kmに位置する上野幌地区は東急グループが初めて「共同企業体」方式で街づくりを行ったところである。昭和48年7月12日地元の注目を浴びるなか、多摩田園都市の街づくりで実績を築いた東急グループが、定山溪鉄道(株)（現株じょうてつ）を中心に北海道で初めて行う開発事業の起工式が行われた。

東急グループの北海道進出は32年に定山溪鉄道を傘下に収めたときに始まる。当時、当社会長五島慶太は「定山溪鉄道を“金平糖の芯”にして北海道進出をはかる」との構想を発表、当面の戦略としてバス事業に乗り出していった。その結果、ほどなくして北海道全土に7社のバス会社を数えるまでになったものの、各社ともバス

上野幌地区概要

上野幌東急ニュータウン

総面積	680,000	m ²
開発行為	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 カ月
総区画数	1,360	区画



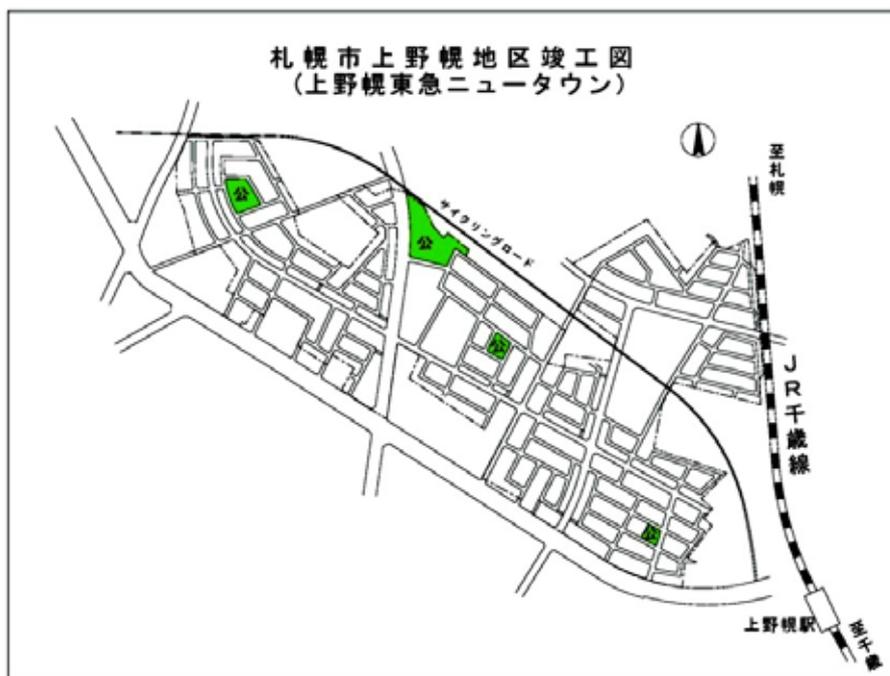
販売ロゴマーク

事業の斜陽化に悩み、不動産事業あるいはボウリングなどのレジャー産業にと、経営の多角化に取り組みはじめていた。上野幌地区の開発もその多角化の一環と位置づけられるが、上野幌の開発計画は東急グループとして初めて共同企業体形式、すなわち、東急グループ各社がその得意とする業務を分担し合い、効率よく開発計画を進めていくという運営方法を採用したことが特徴であった。

46年10月1日、当社、東急不動産、定山溪鉄道、東急建設、東急観光の5社が構成員となって「上野幌開発共同企業体」を設立し、総事業費のうち当社、東急不動産、定山溪鉄道が各25%、東急建設が20%、東急観光が5%をそれぞれ分担することを取り決め事業に着手した。共同企業体方式の下では各社は事業費を分担すると同時に共同企業体から業務を受託して事業を進めるが、このとき総括管理と宅造設計は当社、工事監理は定山溪鉄道、販売・宣伝は東急不動産と定山溪鉄道がそれぞれ担当することが確認された。



空から見た上野幌地区
販売パンフレットより、昭和54年3月作成



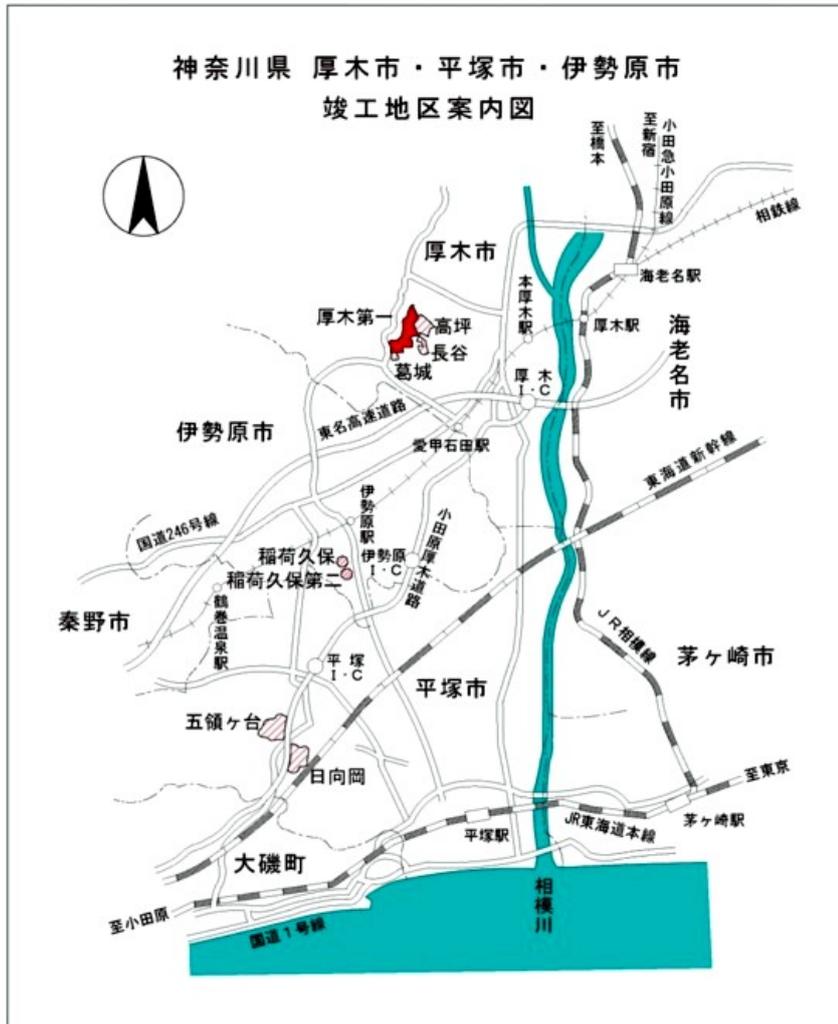
ところで、当地区は札幌市が計画している厚別副都心の影響圏内にあると同時に札幌市東部地域開発構想の一部となっていたため、開発にあたっては周辺地区への波及効果を十分に勘案し、これらと調和をはかっていくことに重点を置いた。こうした計画に基づいて開発が進められた当地区を昭和50年以降工事完了した街区から

6期に分けて分譲開始したところたいへん好評を博し、54年夏に最後の建売住宅44戸を販売して1360区画すべての販売が完了したのである。

この開発は46年10月1日に「上野幌開発共同企業体」を設立してから約10年の歳月をかけて開発が進められてきたが、すべての販売（全1360区画）を完了（54年夏）して56年6月5日に共同企業体は解散した。そしてこの事業を東急グループ5社が北海道で力を結集させて完成させたことに対し内外から高く評価された。【 1】

1
 当時の担当者のコメント
 「当時、札幌市近郊の開発を進めるため8社の企業が参画して、『札幌市東部地域連絡協議会』を発足、開発の協議を行うなかで、当地区は定山溪鉄道が土地買収した区域を、企業体で開発しました。当社は、開発の総括管理、宅造設計を請け負いました。オイルショックや二百海里問題で、漁業関係従事者が職を失うなど日本経済に大きなダメージを与えましたが、その波は当事業にも波及しました。また、雪が多いため1カ所に仮置きして工事を行っていましたが、融けだし暗渠でもさばききれずに地区内に雪水を流れ込ませてしまったこともあり、雪にはずいぶんと泣かされました。あと、寒冷地ならではの経験ですが、気温が下がると建物がきしむため、『ゴォー』という大きな音がするのですが、最初は知らず、その大きさにびっくりした記憶があります」

2 神奈川県厚木市



厚木第一地区、東急ニュータウン厚木毛利台

昭和48年、都市計画法に基づく開発許可を神奈川県へ申請中であつたが5月15日付けで許可が下り、当社最大の一団地造成事業が開始された。当地区は昭和42年に当社が用地買収を始めたが、開発手法として土地区画整理方式と都市計画法の開発行為による一団地造成方式のどちらにするか検討した結果、街の早期完成をめざし一団地造成方式による開発に踏み切った。厚木市はもともと神奈川県の県央の中心地として内陸工業が発展しており、それにともない周辺地区の人口増加が著しいところであった。当時は当地区の境界際まで市街化の波が押し寄せて近隣農耕地への悪影響が懸念されていた。

厚木第一地区概要

東急ニュータウン厚木毛利台

総面積	426,977	m ²
開発行為	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
総区画数	1,500	区画



販売ロゴマーク



開発にあたっては道路、水路、下水道、公園等の公共施設を整備・改善し、あわせて生活環境を整えた健康で魅力ある住宅地を目標に開発はスタートした。当地区の特徴は、交通公害防止に留意した道路配置を行うとともに、歩道、歩道橋を設置した通学路を整備し、通学児童の安全をはかるよう計画した点にある。また、緑の保全をはかるために植生調査を実施し、この結果に基づいて自然林を生かした森林公園の整備、法面、街路、宅地内には周囲の緑地とよく調和する樹種を選んで植えるなど、「みどり」を強調した住宅地開発を行った。団地内は集合住宅地区(440戸)と個人住宅地区(1060戸)

に区分されている。街路は地区中央を南北に縦断する幅員22mの都市計画街路をはじめ幅員4mの街路まであり、このうち幅員6.5m以上の街路は両側または片側に歩道を設置し、歩車と車道を区分している。特に幅員6.5mの区画街路は前述のように通学児童の安全をはかるため通学路として学校用地へ連絡している。排水については雨水汚水分流式とし、地形的な条件から地区内2カ所に中継ポンプ場を設置し自然流下地点まで圧送する方式を採用した。ガスは都市ガス、水道は神奈川県企業庁水道局から供給され、学校用地、幼稚園用地、公園9カ所、集会所用地3カ所などを整備、快適な住宅地としての環境が整えられた。

最寄り駅は小田急小田原線本厚木駅であるが、同駅までは神奈川中央交通のバス(約15分)を利用する。しかし、当初はバスの本数が少なくバス停の位置も団地内居住者には不便な面もあった。そこで、神奈川中央交通と協議してバス停を2カ所増設し、入居完了後は1日60便を運行することになった。

当地区は工事完了したところから順次完了検査を行い51年の2月、10月、12月に検査済証を取得した。販売後は入居者が増加していったが、当初は商店が少なく買い物に不便なためショッピング施設の建設が急がれていた。

52年6月2日に待望の厚木毛利台ショッピングセンター(東急ストアと個人5店舗に賃貸)が竣工して入居者の期待に応えた。

53年5月10日、厚木第一地区の一団地造成事業が完成し、竣功式を挙行して新しい街の誕生を祝った。町名は「毛利台(一～三丁目)」と命名された。なお、当社ではコミュニティスペースとして敷地約1000㎡に図書室、談話室、遊戯室などを備えた木造平屋の児童館(建築面積約340㎡)を厚木市に寄贈した。【2】

2

当時の担当者のコメント

「当時、開発行為のなかで『建築物』である車庫を同時に施工することは認められていませんでした。画一的な既製品の車庫があれば簡単に可能ですが、当時はありませんでした。排水の工事で使用する四角いプレキャストボックスを何個かつなぎ合わせれば可能なのですが、当時としては、『大臣認定』がないと駄目ですので、鶴見コンクリート(株)に話をして製品を開発するように依頼したのを覚えています。このころは、開発行為で石積(規制法)をして建物を建てる時、車庫の部分の石積を壊して現場打ちの車庫を造ってしまいましたので、壊すことは『国家的損失である』という理由も含め、開発行為の施工中に車庫ができるように、神奈川県に何度も通いました。その後、モータリゼーション時代の流れからも、この厚木第一地区では、現場打ちコンクリートで先行して造ることを神奈川県から承認いただきました」

ツルミ式プレキャストガレージ

鶴見コンクリート(株)がボックスカルバートの多目的利用として地下車庫に注目し、昭和48年ころにボックスカルバートを利用して一部現場打ちをおこない車庫に利用していたが、モータリゼーション時代の到来と宅地造成事業の隆盛を考え、車庫専用の製品を開発すべきとの結論となり昭和50年に開発に着手した。昭和50年9月に新製品として発売。施工実績を積みながら、昭和52年6月28日プレキャスト構造としては全国で初めての建築基準法38条に定める建設大臣認定第1号を取得した。その後もあるようなタイプの車庫を開発。

最近では、「荏子田計画」「犬蔵地区」の調整池に「ツルミ式遊水池ブロック」の二次製品が使用されている。

建築物の構造形式

プレキャスト・ボックスカルバートを現場において、桁行方向に4ピースセットし完了後両側壁4カ所からプレストレスを導入して一体化したものを。



厚木市へ寄贈した児童館
昭和53年5月10日寄贈

3 静岡県裾野市



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。

千福地区、東急千福ニュータウン

静岡県裾野市の「千福」「葛山」(714.5ha)と御殿場市の「境の尾」「神山」「永尾」(331.9ha)の5地区合計1046.4haの土地に、これまでの住居中心の都市とは異なる、余暇を満喫できる余暇中心の都市「富士高原都市」を建設するという、「世紀の大事業」とも称すべき一大プロジェクトの建設を当社が決意したのは昭和43年のことであった。当プロジェクトは「自然を背景にした生きがい追求の都市、人間の豊さを求め得るところ」を基本構想に、団体研修保養ゾーン、一般健康保養ゾーン、国際文化ゾーン、宗教・学生ゾーン、知識文化人ゾーン、施設ゾーンなどからなる高原都市を建設しようというものであった。

そのうち千福地区は定住地区(千福ニュータウン)、レクリエーション地区(500クラブ)、迎賓館地区(500フォレスト)に位置づけられ、千福ニュータウンは面積約83万2000㎡のエリアに景観を考

千福地区概要

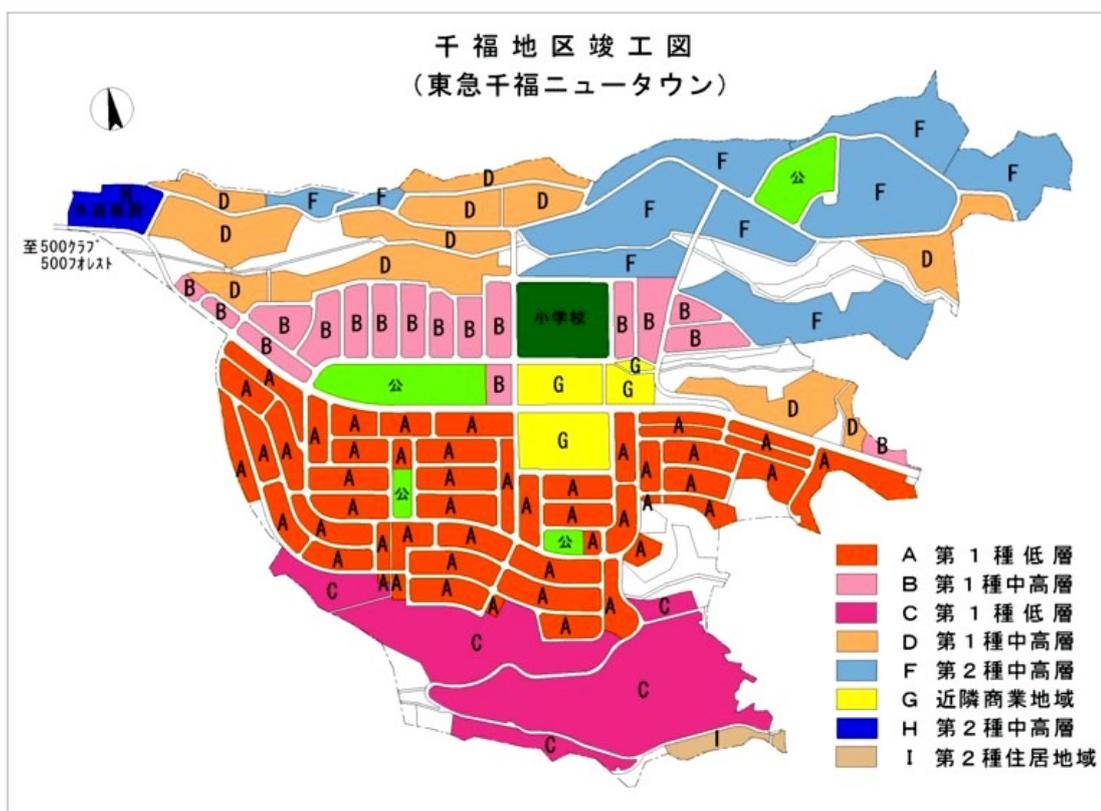
施行面積	233.70 ha	
千福ニュータウン	開発面積	83.2 ha
	個人区画	1,061 区画
	集合区画	10 区画
	開発行為	
500クラブ	開発許可	昭和51年5月8日
	完了検査済	昭和59年3月10日
	7年10ヵ月	
500フォレスト	開発面積	106.9 ha
	18ホ-ル/7,068坪-D/P'-72	
総区画数	17 区画	



販売ロゴマーク

慮した1071区画の住宅地を計画した。

50年12月23日に千福地区の開発工事が静岡県土地利用対策委員会で承認されたのを受けて、定住地区（千福ニュータウン 83.2ha）の開発行為の許可を51年5月に取得し、10月から工事を開始した。以来、約5年の歳月をかけて開発が進められ、55年10月8日に1工区の検査済証を受領した。56年5月2日に2工区、59年3月10日には3工区も完了して区画数1071区画、計画人口約5000人の駿東地区きっての高級住宅地「東急千福ニュータウン」が誕生した。町名は「千福が丘（一～四丁目）」と命名された。



また、定住地区の隣接レクリエーション地区にメンバー制のゴルフ場「ファイブハンドレッドクラブ（500クラブ）」が55年10月25日にオープンした。また平成2年には500フォレストが売り出された。500フォレストとは、夏や冬などシーズンが限定される一般の別荘地と違って年間を通して利用できるもので、企業向け迎賓館用地として開発された地区である。57年2月にはニュータウン中央に日用品から生鮮食料品までそろえた東急ストアがオープンしたのに加えて、幼稚園、小学校、集会所、公園などの公共・公益施設が

設けられた。富士の裾野の雄大な自然のなかに文字どおりの高原都市が着々と形成されていった。街全体の景観を高めるためにさまざまな活動を展開し、レベルの高い街づくりを進めてきた。たとえば、富士山の眺望、箱根外輪山の山並みの景観、周囲の斜面緑地等との調和をはかるため、陸屋根の規制、色彩のコントロール、また、CATVを導入してテレビアンテナをなくし、自然の豊かな地域特性を生かすため、建ぺい率、容積率の制限、壁面線の後退等によって、“ゆとり”の担保とした。

一方、ブロック塀をやめて生け垣とし、シンボルツリーの導入、宅地内の植栽を豊かにするなど緑の景観の創出にも努めた。特に地区北側のガーデンウォーク街区では地区全体にかかわる地区計画に加えてさらに環境協定を導入、幅4mから6mの環境緑地帯を設置して通りの景観を個人の庭から演出する技法を取り入れるなど、景観を高めるためにさまざまな手法を採用している。【表-1】

こうしたハイレベルの街づくりが評価され、「千福が丘地区」は平成4年度都市景観大賞を受賞し、同年10月2日、日比谷公会堂で開催された「都市景観の日」中央行事の席上、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」から表彰された。千福が丘地区は「景観形成事例部門（地区レベル）」で全国の9地区とともに受賞。授与対象となる地域または地区所在の地方公共団体の長である裾野市に表彰状が手渡された。昭和55年に都市計画法および建築基準法の改正により創設された「地区計画」制度を早期に導入、「裾野都市計画千福が丘地区計画」として59年12月に施行され、すばらしい環境が法的側面からも保全されることとなった。



上空から見た千福地区
平成4年度都市景観大賞申請書から、平成4年7月作成

【表-1】
千福ニュータウンの景観担保手法の諸制度一覧

名 称	法 規	範 囲
地区計画	都市計画法	地区全体
建築条例	建築基準法	地区全体
建築協定	建築基準法	地区全体
一団地認定	建築基準法	商業街区
環境協定	任意協定	ガーデンウォーク街区

4 奈良県奈良市



大和田地区、東急ニュータウン富雄・若草台

近鉄奈良線富雄駅から南へ3kmに位置する当地区は、なだらかな丘陵地で遠く若草山、奈良の名刹を望み、背後には県立矢田自然公園をひかえた緑豊かな場所で大阪のベッドタウンとしてはまさにうってつけの地域であった。この大和田地区に計画人口1952人、区画数488戸の新しい街をつくるために起工式を挙行したのは昭和56年10月8日のことであった。席上挨拶で当社広域開発本部長石山勲（当時）は、「昭和44年に開発を計画して以来、都市計画法による線引きによって市街化調整区域に編入されるなど厳しい開発規制がありましたが、関係官庁ならびに地元関係者のご指導とご理解によりこのたび事業実施となりました。当社が民間デベロッパーとして多摩田園都市の建設をはじめとして長い間培った技術と経験を生かし、快適な街づくりを行い地元発展のために寄与いたす所存です」と述べ開発がスタートした。

当地区はもともと東急土地開発が所有していたものを当社が取得して開発を計画してきたもので、56年9月に開発行為等の許可を得て地区を4工区に分割、1工区を第1期工事、2、3、4工区を第2期工事として街づくりを行ったものである。

大和田地区概要

東急ニュータウン富雄・若草台

総面積	305,000	m ²
開発行為	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
総区画数	488	区画



販売ロゴマーク



当地区全域が市街化調整区域であり、一部は第2種風致地区にも指定されていたことから、計画に際してはさまざまな規制があった。

さらに、奈良県でもトップクラスに入るだろうといわれる丸山古墳が地区内にあり、この古墳の保存については関係者を悩ますこととなったが公園の一角にそのまま保存することとした。

交通アクセスは、近鉄奈良線富雄駅、^{かしはら}橿原線尼ヶ辻駅へのバスが運行、大和郡山市の中心部へもバスが運行されている。また、奈良市中心部へ6km、大阪市中心部までは20kmと離れているが、電車を利用すれば30～40分で到着する。一方、道路は国道308号線（第二阪奈道路）が大和田地区東側に隣接しているが、この道路は当事業着工後に拡幅工事（平成9年3月に供用開始）が施され、それによって20～30分で大阪市内に出られるようになっている。開発工事は宅地造成、水道用の配水タンク、ガス・水道・電気の各供給施設、排水施設、街路築造工事などが行われ昭和60年9月10日に2、3、4工区の検査済証を受領して工事が完了、大和田地区は「東急ニュータウン富雄・若草台」として生まれ変わった。

東に向かってなだらかに傾斜した丘陵地に誕生したニュータウンは、傾斜地のメリットを巧みに生かした設計になっている。また、区画割、配棟ともにゆったりとしており四季を通じて陽ざしは良好である。ニュータウン内には若草台の緑のシンボルとなった丸山古

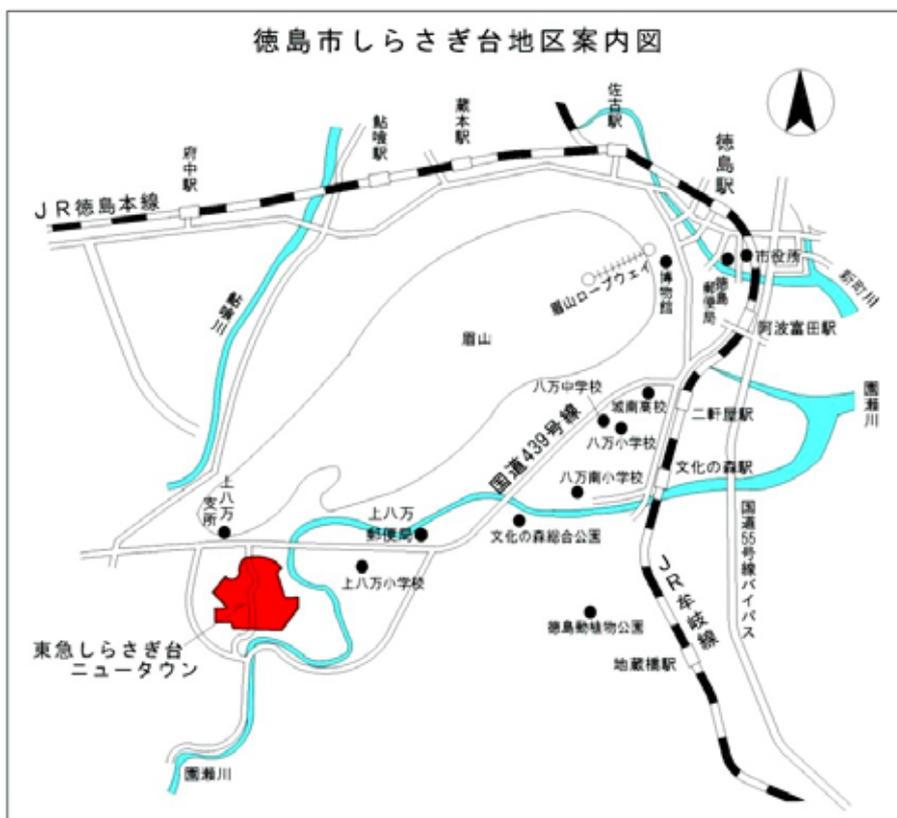
墳があり、古都奈良にふさわしいロマンの香りを伝えている。街のすぐ北には靈山寺、東へ3kmあまり行けば唐招提寺と薬師寺が、そして南に向かえば法隆寺がある。まさに悠久の歴史が息づいている街である。「東急ニュータウン富雄・若草台」では、緑の保全をうたっている奈良市と歩調を合わせ、緑化協定により外壁を生け垣とし、幹線道路沿いにカイズカイブキ、サザンカ、キンモクセイなどが植えられ、街区ごとに統一した生垣で美しい緑の連続性が表現されている。

また、区画道路沿いは小ブロックごとに木の種類を統一して生垣を構成、緑をテーマに個性を競い合っており「若草台」の名にふさわしい高級住宅地の雰囲気演出されている。町名は有名な丸山古墳から「丸山（一～二丁目）」と命名された。



富雄・若草台ニュータウン
当時の販売パンフレットより

5 徳島県徳島市



しらさぎ台地区、東急しらさぎ台ニュータウン

東急しらさぎ台の開発経緯は、昭和44年ごろ徳島駅の西南約9.6kmの丘陵地帯に徳島県住宅生活共同組合が宅地造成を始めたのが最初であった。その後、46年8月に粗造成の段階で東急土地開発がこれを買収し開発行為の一団地造成事業として総面積83.8ha、5500人の街づくりに着手した。

東急土地開発はこの地区を4つの工区に分け51年に第1、第2工区(44万4000㎡)を完成させた。52年9月に当社が第1、第2工区造成済み土地11万1835㎡(432区画)を買収、さらに53年7月に第3、第4工区の未造成(一部粗造成済み)土地39万35㎡を買収して当地区の開発に着手することになった。この時点で第1、第2工区の販売状況は193区画が販売済みで、残り432区画を当社が引き取り販売することになった。東急土地開発が48年6月13日に開発行為の許可を取得、55年5月に当社の「開発許可に基づく地位の継承」が徳島県知事に承認され、第3、第4工区の開発に着手したのは55年11月であった。

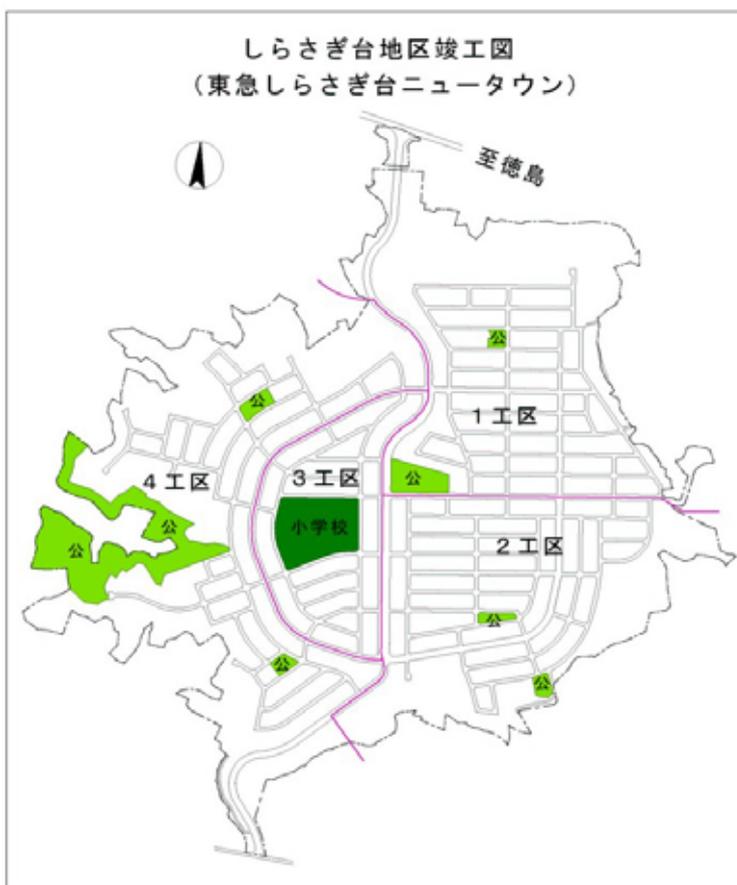
しらさぎ台地区概要

東急しらさぎ台ニュータウン 3、4工区

施行面積	3、4工区	396,482	㎡	
開発行為 3、4工区	工事着工	昭和55年11月28日		
	完了検査済	昭和57年3月30日		
		1	年	4
	区画数	717	区画	
総区画数	1391 区画			
総面積	838,000 ㎡			



販売ロゴマーク



設計にあたっては多摩田園都市の宅地造成のノウハウが結集された東急土地造成 TOPLAND システムを用い徳島県仕様設計基準の設計プログラムを構築して設計図面を作成した。

現地は一部粗造成済みであったが、地盤が硬岩の緑色片岩【 3】であったため、ダイナマイトで破碎してから掘削し下水管等の埋設を行い、整地は地山が軟岩の場合、21tブルドーザにリッパ1本爪または2本爪を装着してリッピング作業を行ったあとに宅地盤を整理していった。石積、排水、舗装などを完了させた3工区は56年12月7日、4工区は57年3月30日にそれぞれ開発行為に関する工事の検査済証を取得した。

こうして徳島県下でも有数の高級住宅地「東急しらさぎ台」が誕生した。【 4】

しかしながら販売面は必ずしもスムーズに運んだわけではなかった。それには2つの理由が考えられた。1つは、「東急しらさぎ台」の規模が大きく、住宅供給量が非常に多かったことで、市場を度外視したスケールだと指摘されたことがあった。83万8000㎡、1663区画(地主造成協力地79区画含む)という四国でも最大規模の住宅供給量であったことと、さらに当時の市の人口約26万人、徳島県全体でも約83万人だったためである。

もう1つは立地の問題である。「東急しらさぎ台」は市の中心から9.6kmと離れており、^{ひざん}眉山や^{そのせ}園瀬川で市街地と分断されているうえ、主要道路が整備されていないなど交通アクセスも悪かった。もともと狭い平地に人が集まっている徳島では職住接近が通例となっており、「しらさぎ台は山中の^{へん}辺鄙な場所にある」「遠い」と敬遠されがちだった。

この2つの要因が重なって、高級住宅地としての基盤整備をしたものの、「東急しらさぎ台」は住宅地としての魅力を十分アピールできなかった。販売形態は、当初建売を基本として東急建設とタイアップして建物を建築した。それは早く家が建ち、早く人が住み、早く東急の街としてつくり上げるために、建売が最良と判断したのだった。

しかし、第1回、第2回の建売は必ずしも売れ行きが芳しくなかった。そこで、建売は一端やめて土地分譲に切り替えた。

だが、土地分譲は資金に余裕のある人が投機目的にいい場所をと

3

当時の担当者のコメント

「多摩田園都市で硬い土質といったら土丹層しか経験がありませんでしたので、一面がこの片岩だったときは驚きました。雨が降っても、浸透しないので厄介でした。また、当地区は間知ブロック石積の布積みで施工しましたが、徳島は谷積みが主流で東急建設の協力業者も初めてでした。所長には多摩田園都市を見学してもらい、現場でも積み方を説明したことを覚えています。何せ、短期間で工事が完成した地区でした」

4

当時の担当者のコメント

「当時、徳島県の職員の方から聞いた話ですが、しらさぎ台はあんな田舎のど真ん中に立派な団地を造ったということで“すぎたるもの”と称され、吉野川支流に架設した“すえひろ橋”(車も人も往来が少ないのに立派な橋を架けた)と同様、徳島ではかなり有名だったそうです」

りあえず購入することが多く、しばらくは家が建たず人が住まずの状態が続き「まだこんなに土地が残っている、辺鄙なところだ」という印象がなかなかぬぐい切れなかった。宣伝量に比例して、東急しらさぎ台の知名度は徐々に上がりつつあったが、街のイメージはなかなか上がらなかった。そのような状況のなかで53年以降、土地分譲のほかに建売も再開して需要の喚起をはかり、55年には地元住宅業者やミサワホーム、殖産住宅、積水ハウスなど大手住宅メーカーとタイアップしてハウジングフェアを開催し、団地のイメージアップをはかるとともに顧客の新たな開拓に努めた。この方法は、住宅メーカーにとっては先行投資になるため、当初はあまり積極的ではなかったがモデル見学者のなかから土地の購入を希望する人や需要を掘り起こすことができ、回を重ねるごとに住宅メーカーもより良いものを積極的に建築した。また、翌56年には、地元有力新聞の徳島新聞社と共催で「徳島マイホームセンター」(住宅展示会)を開催、これによって「東急しらさぎ台」の名が一躍知れ渡ることとなり、ようやく高級住宅地のイメージが定着した。

このハウジングフェアや新聞社との共催という販売手法は、その後奈良の若草台、福岡の原田、苅又地区などでも行われ「東急しらさぎ台」がその先駆けとなった。

「東急しらさぎ台」はもともと多摩田園都市のノウハウで造成された住宅地で当初からハイレベルな整備を行った。

単に土地を売る、家を建てて売るのではなく、全体の景観を重視しての街並みづくりを進めたことや市街地からの交通アクセスが整備された(一宮下中筋線、平成元年に完了)ことにより、次第に快適性・高級感が認知されるようになり医者や企業のオーナー等比較的高収入の住民が増え、徳島で「一番住みたい街」と言われるまでになった。また、近年では文化の森総合公園(県立図書館、県立博物館、近代美術館等)や徳島総合動植物園(としくま動物園、植物園造成中)が至近距離のところに誘致され、住環境の一層の向上がはかられた。



上空から見たしらさぎ台地区
昭和57年5月撮影

6 神奈川県横浜市青葉区

稲荷前地区

横浜市青葉区の中央、東急田園都市線市が尾駅の北西約900mに位置する当地区周辺は鶴見川の支流である黒須田川、大場川によって浸食および風化などの作用によって地表が削られて変化した南北に延びる丘陵で、その南端部に当地区は存在する。なお、北から南に向かって延びた丘陵は当地区を乗せる南端部で一旦途切れ、独立丘となっている。

昭和28年1月10日、当社臨時建設部のもとに発足した城西南地区開発班は地元の土地所有者と開発委員会方式による土地買収を進めていた。そして当社は、32年7月に買収した農地を利用して苗圃経営を企画し、川崎市宮崎字新鷺沼でその経営を行った。その目的は新都市建設に必要な樹木を自給することにあつたが、その発端は買収地の管理であった。その後、新鷺沼苗圃だけでは新都市建設の自給対策として規模が小さいことなどから、翌33年8月に新鷺沼苗圃の拡張と新たな場所での新設が計画された。そして拡張された新鷺沼苗圃は6182㎡、新たに港北区(当時)大場町に新設されたのが、稲荷前地区1万2181㎡である。

方針転換による苗圃経営から撤退後は遊休地となっていたが、近隣地区の土地区画整理事業施行時にはその地区内の庭木等の仮植場として使用されていた。

そのような当地区が開発を具体化するために動きだしたのは平成5年である。それは、隣接の地元所有者の土地を含めた約3.6haを土地区画整理事業手法で開発する計画であった。パブル崩壊による地価下落が止まらずこれまでも幾度となく検討を行い、最後の方策として減歩緩和策をはかるために横浜市小規模区画整理助成金制度導入も試みたが横浜市が現地確認した結果、不適との回答があり助成金による土地区画整理事業は不可能となった。また、当地区は横浜市の遺跡地区で稲荷前古墳群に包含されて、その文化財発掘調査費用や整地計画では多量の切土が地区外搬出として想定され、それらの要因で事業費が膨大となり地元が要望する減歩率と相当なへだたりがあつた。結局、土地区画整理手法による開発を長年にわた

稲荷前地区概要

施行面積	17,148.04 m ²	
開発行為	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 カ月	
計画人口	234.5 人	137 人/ha
総区画数	67 区画	

って検討してきたが地権者との合意形成にはいたらなかった。

その結果、田園都市線沿線で久々の一団地造成事業として開発することになった。



稲荷前地区現況。(昭和22年撮影)
 『横浜市青葉区寺下遺跡』日本窯業史研究所平成15年9月刊行

当地区の土地利用別の主な割合は、農地が約14%、山林約82%、宅地約2%、官有地が約2%であった。これらの土地を開発行為の手法により一部隣接地も含めた宅地造成事業として、横浜市へ開発事前相談、開発事前審査願申請、32条協議、29条許可申請を行い12年9月7日に開発行為の許可書を受領した。

許可の取得に先だち、同年4月3日に当社より調査依頼を受けた日本窯業史研究所が遺跡の規模・内容を把握する目的で確認調査を約1カ月実施した。

その結果、丘陵上のほぼ全体から縄文時代から近代までの各種遺構が確認され、本格的な調査が必要との結論が出された。なお通常遺跡の名称は小字から命名しているが、対象地は大場町字稲荷前で過去に調査が行われた「稲荷前古墳群」、「稲荷前遺跡」との混同を避ける目的であえて稲荷前に統合される前の小字寺下から「横浜市青葉区寺下遺跡」と命名された。本調査は13年1月22日から約1年間行われ丘陵上は大規模な地形変形を受けていることが判明、

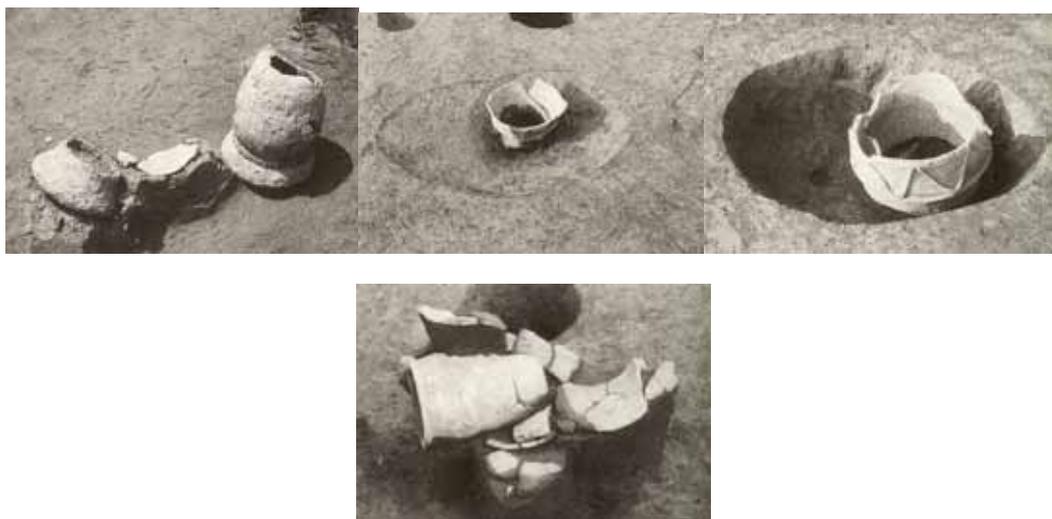


寺下遺跡2次調査全景
 『横浜市青葉区寺下遺跡』日本窯業史研究所平成15年9月刊行

現在、谷をはさんで北側に隣接する薬王寺が明治31年火災により焼失するまでは当地にあったことが確認されており、文献を見ると遅くとも17世紀後半から旧薬王寺建立にともなって地形改変が行われていたことが推定された。

平成13年10月16日に現地で造成協力者を招いて共同造成工事の安全祈願祭を行い、開発面積1万7148㎡、計画戸数67戸、計画人口234人の一団地造成工事がスタートした。ただちに準備工事に着手、12月20日から切土工事に着手、約14万㎡の土量を地区外へ搬出しての造成工事であった。その後、工事は順調に進捗して開発許可から3年2カ月後の15年12月5日に横浜市担当部局の竣工総合検査が実施され、16年3月26日に開発行為の検査済証を取得した。

そして、16年7月3日より建売住宅13戸の販売が開始された。



遺物出土状況

¹横浜市青葉区寺下遺跡、日本窯業史研究所平成15年9月刊行