

「港北ニュータウンの農業的土地利用に関する当初計画と今日の状況」

東京都立大学建築学科都市計画研究室

9355592 青木 隆道

指導教授 高見沢邦郎

— 目次 —

論文梗概

1章 研究の背景と目的	1-4
1-1 研究の背景.....	3
1-2 研究の目的.....	3
1-3 研究の方法と構成.....	4
2章 港北ニュータウンの農業計画の概.....	5-24
2-1 港北ニュータウン計画の経緯.....	7-16
2-1-1 港北ニュータウン地区の概要.....	7
2-1-2 事業の目的.....	8
2-1-3 土地区画整理事業の概要.....	10
2-1-4 市民参加のまちづくり.....	12
2-2 港北ニュータウン建設研究会における検討.....	17-18
2-2-1 建設研究会の概要.....	17
2-2-2 研究会においての農的土地利用の検.....	18
2-3 申出換地の概要.....	19-24
2-3-1 申出換地方式導入の経緯.....	19
2-3-2 申出換地導入の意図.....	19
2-3-3 申出調査にあたって.....	20
2-3-4 申出調査内容.....	20
2-3-5 想定減歩率の提示.....	22
2-3-6 申出調査の調整内容.....	23
3章 農業的土地利用に関する計画.....	25-48
3-1 集合農業用地の概要.....	27-30
3-1-1 集合農業用地の港北ニュータウンにおける位置づけ.....	27
3-1-2 農業継続の意向調査.....	27
3-1-3 集合農業用地区利用協定.....	28
3-2 農業法制度の流れ.....	31-38
3-2-1 旧生産緑地制度.....	33
3-2-2 旧生産緑地制度と農業緑地制度との比較.....	34
3-2-3 両助成制度選択の意向調査.....	35

3-2-4	改正生産緑地制度.....	36
3-3	農業専用地区の概要.....	39-48
3-3-1	横浜市のビジョン.....	40
3-3-2	地元のビジョン.....	40
3-3-3	地権者の意識変化.....	43
3-3-4	農業専用地区位置の変遷.....	44
3-3-5	農業専用地区の現況.....	46
4章	住宅用地の土地利用調査.....	49-58
4-1	調査の背景.....	51
4-2	調査指標の決定.....	52
4-3	調査手順.....	53
4-4	土地利用分類と面積.....	54
4-5	航空写真における土地利用の識別.....	56-58
4-5-1	農地としての識別.....	56
4-5-2	建築済みとしての識別.....	57
4-5-3	駐車場としての識別.....	57
4-5-4	空地としての識別.....	57
4-6	一般住宅用地の抽出.....	57-58
5章	農業を中心とした土地利用の実態.....	59-68
5-1	宅地利用の全体的状況.....	61-62
5-1-1	集合農業用地に指定されていたもの.....	61
5-1-2	集合農業用地に指定されていなかったもの.....	61
5-1-3	現在の土地利用状況.....	62
5-2	集合農業用地の土地利用状況.....	63-64
5-2-1	生産緑地をそれ以外の農業的土地利用.....	63
5-2-2	集合農業用地とそれ以外の農業的土地利用の比較.....	64
5-2-3	生産緑地改正後の再指定.....	64
5-3	町丁目の土地利用状況.....	67
6章	結論.....	69-71
6-1	研究の成果.....	71
6-2	今後の課題.....	71
	資料編.....	73

港北ニュータウンの農業的土地利用に関する当初計画と今日の状況

935592 青木 隆道

指導教員 高見沢邦郎

1. 研究の背景と目的

港北ニュータウン（以下港北NT。図-1に概要を示す）の土地区画整理事業は、地権者の意向と土地利用計画の整合化を図ろうとした事で知られている「申出換地」手法の初めての実施例である。

申出換地は、「センター用地」「アパート・マンション用地」「工場用地」そして農業従事者が多く、開発施行者である公団及び市側も農地の保護を考えていたことから、設けられた「集合農業用地」の4つからなる「特別な用地」について行われた。

本研究は計画当初の集合農業用地の指定状況と現在の土地利用状況の実態を分析するものである。

2. 集合農業用地と農業法制度の関わり（図-2参照）

昭和49年に生産緑地法が制定された。しかし港北NT内では営農継続を希望する農家は、横浜市が設けた助成制度の「農業緑地制度」を選択したため、市街化区域内の農地に宅地並の固定資産税をかけて宅地化を促進しようとする生産緑地法は事実上効果を発揮しなかった。この農業緑地制度の保護の下に集合農業用地内、またそれ以外の住宅用宅地でも営農継続されていた。

しかし1991年の生産緑地法改正では、このような市等の独自の助成制度は認められず、更に「保全する農地」と「宅地化する農地」とを分けた。これにより農業従事者は納税猶予を受ける代わりに30年間の農業利用の拘束を受けるか否かの選択を余儀なくされた。

3. 調査の方法（図-3参照）

区画整理後の一般住宅用地^{注1)}（集合農業用地も含まれる）の土地利用の現況を把握するために次のような区分を行った。

①計画当初、集合農業用地に指定されていたか

②平成3年に生産緑地指定されたか

で分類した。これは農業的土地利用を考える上で当初計画での農地の集合化と、生産緑地制度を経た後の農業利用の変化を見る為である。

③現在どのように一般住宅用地が使われているのかを示すものである。③の調査では、11,202筆において、その土地利用状況を判定した。^{注2)}



図-1 港北ニュータウン農業用地の分布と計画の経緯

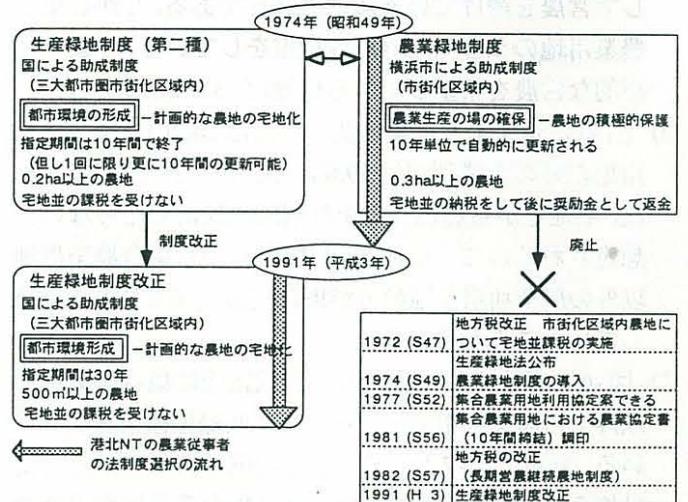


図-2 農業法制度の概要



図-3 土地利用例と各々の面積 (ha)

4. 農業を中心とした土地利用の実態

4-1. 宅地利用の全体的状況 (図-4、図-5 参照)

- 1) 港北NT一般住宅用地611.3haのうち、集合農業用地は26.2ha(4.3%)である。うち生産緑地に指定されているものが17.5haで集合農業用地の66.8%と多い。
- 2) 集合農業用地に指定されていない一般住宅用地のうち生産緑地は13.7ha(2.3%)である。
- 3) ③は現在の土地利用を示している。②において生産緑地に指定されていないものは、それぞれ農業利用宅地^{注3)}、建築済み宅地、駐車場、空地である。
- 4) 図-4、図-5に示すように現在建築済みの宅地は315.0haで、一般住宅用地の約半分にとどまっている。営農を続けている宅地は77.8ha(12.7%)、駐車場は40.5ha(6.6%)、空地は178.1haで約30%になる。

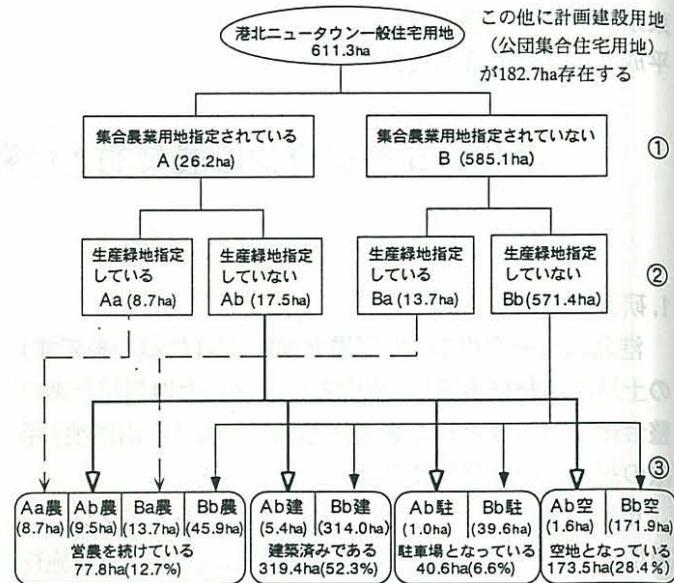


図-4 土地利用分類と実態

4-2. 集合農業用地とそれ以外の農業的土地利用状況

- 1) 図-5は集合農業用地全体の土地利用割合である。これより計約7割の集合農業用地が現在「農地」として残っている。うち今後宅地化する予定ながら農地として営農を続けている農地は36%である。しかし集合農業用地のうち生産緑地に指定をしている、つまり積極的な営農を希望している農地は33%しかない。
- 2) 図-6に示すように集合農業用地は26.2ha、集合農業用地以外の農業利用は59.6ha(Ba農、Bb農)であった。宅地等から農地への土地利用変換は起こらないと想定されるので、計画当初(S56)から集合農業用地以外の農業利用宅地の方が集合農業用地より多く分布していたことが分かる。
- 3) 図-6に示すように生産緑地法改正後に集合農業用地以外での農業利用宅地の一部は生産緑地指定を受けている。さらに図-7よりその指定状況は毎年再指定を受け増え続けている。このことより集合農業用地以外の宅地で農業利用が今後も継続していくことがわかる。

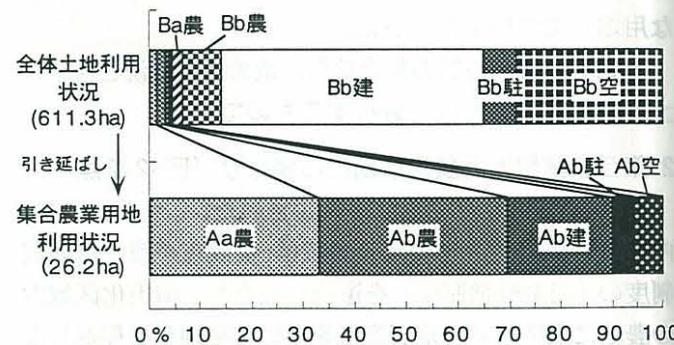


図-5 港北ニュータウン全体の土地利用

5. まとめ

申出換地によって一般住宅用地中26.2ha(4.3%)が集合農業用地に設定されたが、仮換地後約20年経った1997年現在、その3割は農業以外の利用がなされるに至った。一方農業的土地利用がなされている(営農継続されている)一般住宅用地は77.8ha(12.7%)あり、その3割近くは生産緑地に指定されている。

このように先進例としての港北NTでも農業的土地利用は必ずしも計画通りにいっていない。区画整理後に農業的土地利用を残すことに意義を見出すならば生産緑地法の改正(1991)を受けて、再度その方法を計画論として再考が必要だと思われる。

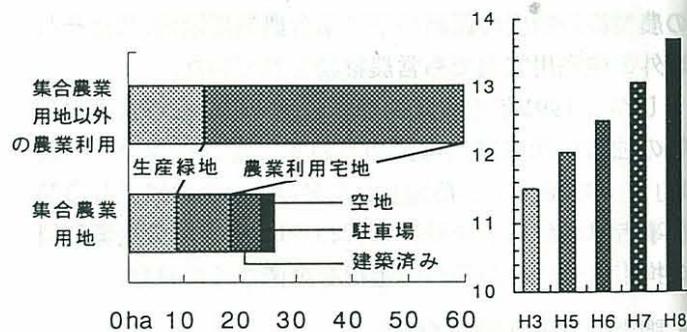


図-6 農業的土地利用状況

図-7 生産緑地再指定累計

(集合農業用地以外)(ha)

<補注>

- 1) 一般住宅用地-総面積より道路・公園・緑地・河川・教育施設・商業用地計画建設用地面積を除いたもの
- 2) ①②については住都公団及び横浜市の資料を用いた。③については横浜市航空写真(平成7年1月現在)、97年度版ゼンリン住宅地図を資料として用いた。
- 3) 農業利用宅地-「宅地化する農地」であり、市街化区域内において生産緑地制度指定を受けなく、宅地並の納税で農業を続けている農地

<参考文献>

- 1) 村田夏来「港北ニュータウンにおける申し出換地の効果に関する研究」、1996年度横浜国立大学建築学科卒業論文
- 2) 住都公団港北開発局(1997)「港北地区における申し出換地」
- 3) 金子三千男(1995)「港北ニュータウンと共に30年 私の覚書」
- 4) 神奈川県都市部都市公園課(1993)「生産緑地地区の手引き」
- 5) 横浜市(1996)「横浜国際港都建設計画要覧」
- 6) 横浜市都市計画局(1997)「都市計画資料集」

1章 研究の背景と目的

1-1 研究の背景

港北ニュータウンの土地区画整理事業は、地権者の意向と土地利用計画の整合化を図ろうとした事で知られている「申出換地」手法の全国で初めての実施例である。申出換地は、「センター用地」「アパート・マンション用地」「工場用地」そして農業従事者が多く、開発施行者である公団及び市側も農地の保護を考えていたことから、設けられた「集合農業用地」の4つからなる「特別な用地」について行われた。また横浜市の補助事業による土地改良事業が市街地調整区域内の農業専用地区として、ニュータウン内に積極的に農地を残した。

ところで区画整理計画の進行中の昭和49年に生産緑地法が制定されたが、横浜市は「農業緑地制度」を設けて助成した。その結果N Tでも、集合農業用地だけでなく、一般の住宅用宅地においても営農は一部継続された。しかし平成3年の生産緑地法改正後このような助成制度は廃止され「生産緑地＝保全農地」と「宅地化農地」との仕分けがなされた。宅地化する農地と営農を続ける農地とが混在し、一層複雑になっている。

1-2 研究の目的

本研究では特に集合農業用地を取り上げ、集合農業用地の当初の指定実態と、営農継続、宅地化、空地化、駐車場化や、さらに集合農業用地以外での現在の全体的な土地利用実態を把握して比較し、農業的土地利用がどのように変化したかを分析する。



図 1-1 港北ニュータウン農業用地の分布

1-3 研究の方法と構成

本論中における研究の方法は、論文を構成している各章の概要に沿って述べることにする。本論文は6つの章により構成されている。

第一章では、研究の背景と目的を示す。

第二章では、港北ニュータウンの「申出換地」を主として、事業の概要を示す。

第三章では、区画整理事業の中で農業を保存しようとした意図と、その後の農業的な法制度の関わりを示す。

第四章では、第三章で示した当時の農業に関する意図を含め、航空写真、住宅地図を用いて港北ニュータウンの現在の土地利用状況を網羅的に調べた。

第五章では、四章で分かった結果より主に農業的な利用について分析した。

第六章では、本論文のまとめを行った。

2章 港北ニュータウンの農業計画の概要

2-1 港北ニュータウン計画の経緯

2-1-1 港北ニュータウン地区の概要

港北ニュータウン（以下港北NT）は、横浜市を中心部から北西へ約12km、東京都心から南西へ約25km、横浜市都心部に位置する。西は多摩丘陵、東は下住吉台地につながる標高10～80mの小高い丘陵地で、東西に幾つかの谷が横切っていた。地域のほぼ中央部に早濠川が、南部に大黒川江川が流れ、いずれも瀬川に注いでいる。造成前の土地利用は、雑木林や竹林を主とした山林と田畑が散在の形で占め、集落は主に谷戸部に集中していた。

この地に対して、計画面積2,530ha、計画人口30万人の大規模なニュータウンを計画し、そのうち港北NTは計画面積1,317ha、計画人口22万人、地権者数5,600人（事業開始当時）の土地整理事業を伴ったニュータウンとして計画された。

地域の周辺には、東海道新幹線、東横線、東横線田園都市線が走り、第三京浜道路、国道246号線、東名高速道路が延びている。

2章 港北ニュータウンの農業計画の概要

2-1 港北ニュータウン計画の経緯

2-1-1 港北ニュータウン地区の概要

2-1-2 事業の目的

2-1-3 土地区画整理事業の概要

2-1-4 市民参加のまちづくり

2-2 港北ニュータウン建設研究会における検討

2-2-1 建設研究会の概要

2-2-2 研究会における

農的土地利用の検討

2-3 申出換地の概要

2-3-1 申出換地方式導入の経緯

2-3-2 申出換地導入の意図

2-3-3 申出調査内容

2-3-4 想定減歩率の提示

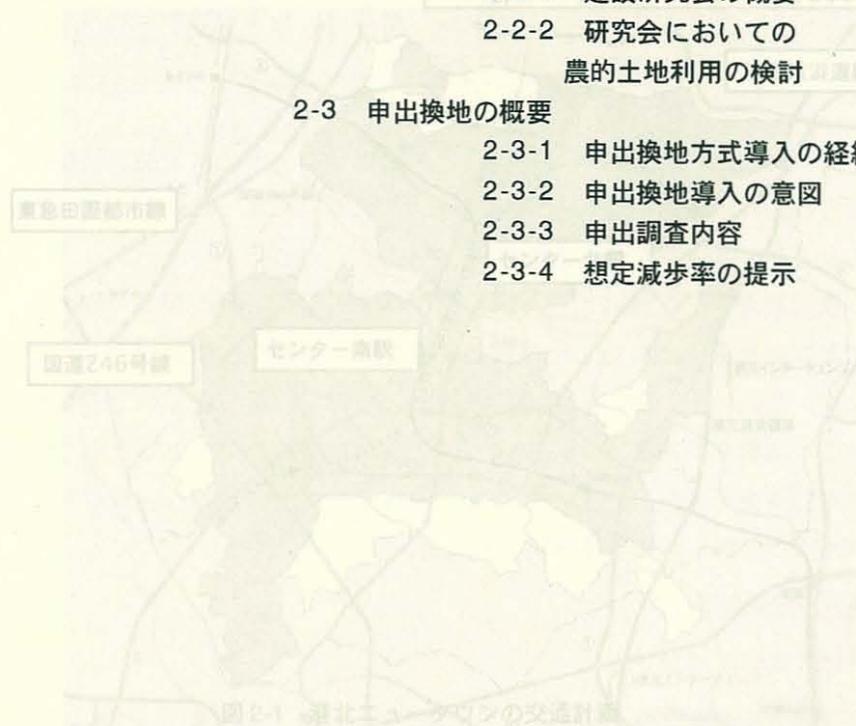


図2-1 港北ニュータウンの交通計画

2章 港北ニュータウンの農業計画の概要

2-1 港北ニュータウン計画の経緯

2-1-1 港北ニュータウン地区の概要

港北ニュータウン（以下港北NT）は、横浜市の中心部から北北西へ約12km、東京都心から南西へ約25km、横浜市都築区に位置する。西は多摩丘陵、東は下住吉台地につながる標高10～80mの小高い丘陵地で、東西に幾つかの谷が横切っていた。地域のほぼ中央部に早瀬川が、南部に大熊川江川が流れ、いずれも鶴見川に注いでいる。造成前の土地利用は、雑木林や竹林を主とした山林と田畑が地域の90%を占め、集落は主に谷戸部に集中していた。

この地に対して、計画面積2,530ha、計画人口30万人の大規模なニュータウンを計画し、そのうち計画的に新市街地の形成を図るべき地域として、横浜市が要請した施行区域において、面積1,317ha、計画人口22万人、地権者数5,600人（事業認可当時）の土地区画整理事業を住宅・都市整備公団が実施した。

地域の周辺には、東海道新幹線、横浜線、東横線田園都市線が走り、第三京浜道路、国道246号線、東名高速道路が延びている。

表 2-1 計画面積と計画人口

地区名		計画面積	計画人口
第一、二地区	住都公団	1317ha	220,000
中央地区	施行地区	24ha	
既開発地区		67ha	
農業専用地区		230ha	80,000
その他地区		892ha	
計		2530ha	300,000

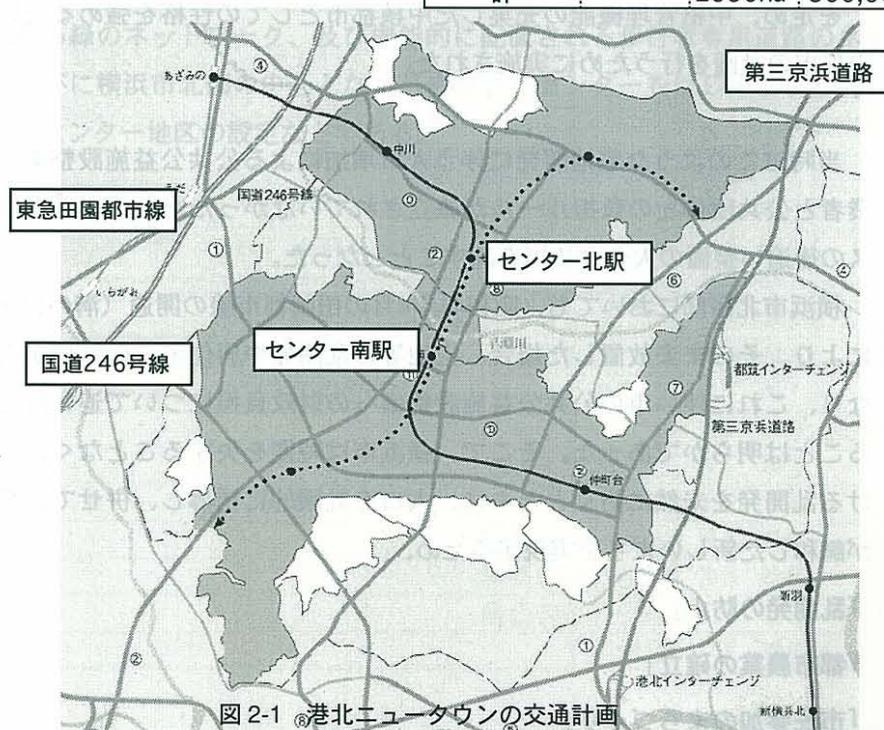


図 2-1 港北ニュータウンの交通計画

2-1-2 事業の目的

横浜市の北西部にあたる港北区（現在は港北ニュータウン全体が都築区になっている。）の北部は、かつてはなだらかな丘陵と谷戸に開墾された水田が広がる農村地帯であり、国鉄横浜線と東急東横線から離れていたために、住宅地開発の手が伸びていなかった。

しかし、その周辺では東急田園都市線の建設工事に伴う沿線の小規模な土地区画整理事業の連鎖的な施行による多摩田園都市の開発や、早濑川沿いの谷戸における無計画な住宅地開発のスプロールが急速に広がっていった。

昭和30年代の高度経済成長に伴う周辺部のスプロールの開発に対し、横浜市は昭和40年2月に港北ニュータウンを含む以下のような市の六大事業（都市づくりのビジョン）を発表した。

- (1) みなとみらいの整備
- (2) 金沢の埋立（八景島など）事業
- (3) 港北ニュータウン建設事業
- (4) 高速鉄道（市営地下鉄）の整備
- (5) 高速道路網の整備
- (6) ベイブリッジ建設

を定め、中枢管理機能の充実した中核都市としての性格を強めるという広い視点の都市の計画を行うために実施された。

当時はこのような宅地開発に伴う人口増加による公共公益施設整備について開発業者と公共団体との負担ルールが確立されていなかったため、横浜市に公共サービスの後追い整備の大きな負担を課すこととなった。

横浜市北西部においても、昭和41年4月の田園都市線の開通（溝の口・長津田間）により、そのまま放置した場合、宅地等の乱開発や居住環境の悪化が必至な状況となり、これに伴い市の公共公益施設整備への財政負担について追い打ちをかけてくることは明らかであった。そこで、横浜市は時期を失することなく、この地域における乱開発を未然に防ぐとともに、人口を計画的に誘導し、併せて、都市と農業とが調和した新しいまちを実現するため、

「乱開発の防止」

「都市農業の確立」

「市民参加のまちづくり」

を基本理念として港北ニュータウン建設事業を計画した。

その後、社会経済環境が大きく変化するなかで、ニュータウンの活性化との均衡のとれた地域社会の形成を目的として

「業務核都市形成に寄与する多機能複合的なまちづくり」

を基本理念に加え、事業を進めている。

港北ニュータウンの建設にあたっては、市街化区域内の大部分を公団の土地区画整理事業施行区域とし、計画的な市街化を図り、一方で市街化調整区域内では都市農業の確立を目指して計画的に農業を保全し、近郊そ菜、花舟園芸の供給地としての特性を生かしながら、生産緑地として景観の保全を図る農業専用地区を計画し、都市と農業との調和がとれた新都市の実現を目指した。

公団ではこのような新都市実現のための基本方針として、

「緑の環境を最大限に保存するまちづくり」

「“ふるさと”をしのばせるまちづくり」

「安全なまちづくり」

「高い水準のサービスが得られるまちづくり」

の4つの方針を設定し、21世紀を指向した新しいまちづくりを目指して事業を進めた。具体的には斜面緑地、寺院、屋敷林等の保存と、それらを核に公園と緑道で構成される緑のネットワーク、及び機能的に配置される歩行者専用道路のネットワーク、並びに横浜市北部の中心となるべきタウンセンターをはじめとする利用圏に応じた各センター地区の設定などである。

2-1-3 土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業の施行に当たり、公共施設の整備改善や宅地の形状の整形化にとどまらず、センター等の核的施設を含む多様な土地利用を計画的に誘導し、魅力的な街づくりを行うためには、一般的に行われている「現位置換地」では整理後の土地利用は、地権者の土地利用意向に左右され、土地利用計画通りに必ずしも行かないと考えられた。

このような状況の中で、特別な用地（センター用地、アパート・マンション用地、工場・倉庫等用地、集合農業用地）に対する権利者の土地利用の意向を調査し、その結果を換地設計に生かし、計画的土地利用の実現を図るための「申出換地方式」を採用した。

表2-2 港北ニュータウンにおける区画整理の流れ

昭和40年 2月	港北ニュータウン構想を発表（横浜市）
41年 7月	港北ニュータウン計画地元に説明（横浜市）
42年 6月	港北ニュータウン開発対策協議会発足（地元・横浜市・公団）
43年 1月	地域開発と農業対応に関する調査（県農業会議）
44年 5月	港北ニュータウン都市計画決定
45年 8月	基本計画、基本設計着手（横浜市・公団）
47年 3月	地元へ基本計画説明（公団）
47年 8月	開発対策協議会に建設研究会を設置（地元・市・公団・北農協）
49年 8月	事業計画・施行規定認可
50年 7月	大都市地域における住宅及び住宅地に供給の促進に関する特別措置法（申出制度）制定
51年 2月	申出調査実施
52年10月	仮換地供覧（第二地区）
53年 2月	仮換地供覧（第一地区）
54年 3月	事業スケジュールの変更を発表（昭和55年→昭和62年）
54年 3月	第一地区第一回仮換地指定（先行造成地）
54年 6月	第二地区第一回仮換地指定（先行造成地）
58年 4月	第二地区街開き（公的住宅等入居開始）
61年 7月	事業スケジュールの変更を発表（昭和62年→昭和66年）
平成 元年 4月	タウンセンターの計画変更
2年 3月	第一地区街開き
3年 5月	事業スケジュールの変更を発表（平成3年→平成7年）
8年 4月	換地計画の縦覧
8年 6月	換地計画の許可
8年 9月	換地処分の公告
9年 3月	登記完了

- ① 施行者 住宅・都市整備公団
- ② 地区面積 第一地区 約548.2ha 第二地区 約768.4ha
- ③ 土地利用計画

表 2-3 公団施行内における土地利用計画

項 目		第一地区		第二地区		合 計		
		面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	面積 (ha)	構成比 (%)	
公 共 用 地	道 路	117.5	21.4	170.7	22.2	288.2	21.9	
	公園・緑地	47.6	8.7	74.3	9.7	121.9	9.3	
	河川・水路	0.5	0.1			0.5	0.0	
	計	165.6	30.2	245.0	31.9	410.6	31.2	
宅 地	公 共 施 設 用 地	教育施設用地	27.8	5.1	35.2	4.6	63.0	4.8
		その他の公益 的施設用地	15.7	2.9	33.3	4.3	49.0	3.7
		計	43.5	8.0	68.5	8.9	112.0	8.5
	特 別 な 用 地	センター用地	28.4	5.2	35.8	4.7	64.2	4.9
		アパ・マン用地	33.9	6.2	55.3	7.2	89.2	6.8
		工場用地	5.7	1.0	10.3	1.3	16.0	1.2
		集合農業用地	8.8	1.6	16.0	2.1	24.8	1.8
		計	76.8	14.0	117.4	15.3	194.2	14.7
	一 般 住 宅 用 地	計画建設用地	81.7	14.9	101.0	13.1	182.7	13.9
		一般住宅用地	180.6	32.9	236.5	30.8	417.1	31.7
		計	262.3	47.8	337.5	43.9	599.8	45.6
	合 計		548.2	100.0	768.4	100.0	1316.6	100.0

2-1-4 市民参加のまちづくり

港北ニュータウンの基本理念である「市民参加のまちづくり」を実現するため、地元と市・公団をつなぐ組織として、港北ニュータウン開発対策協議会、(のち昭和51年からは港北ニュータウン事業推進連絡協議会)がある。

この協議会は、下図に示すように地元4地区の協議会と市・公団・その他の関係機関の4者で構成され、開発計画、造成工事などの事業実施に伴う諸問題についての協議を行い、お互いの意志疎通がはかられている。

協議の内容は、4地区の協議会を通じて地元の人々に伝えられ、また、地元の意見や要望は、協議会を通じて市、公団及び関係機関に伝えられ反映されるというかたちで市民参加のまちづくりが進められている。また、協議会には各問題別に専門委員会が設けられているが、さらに深く種々の課題を研究するために研究部会を設置できることになっておりこの研究会の成果はニュータウン建設事業に反映されている。

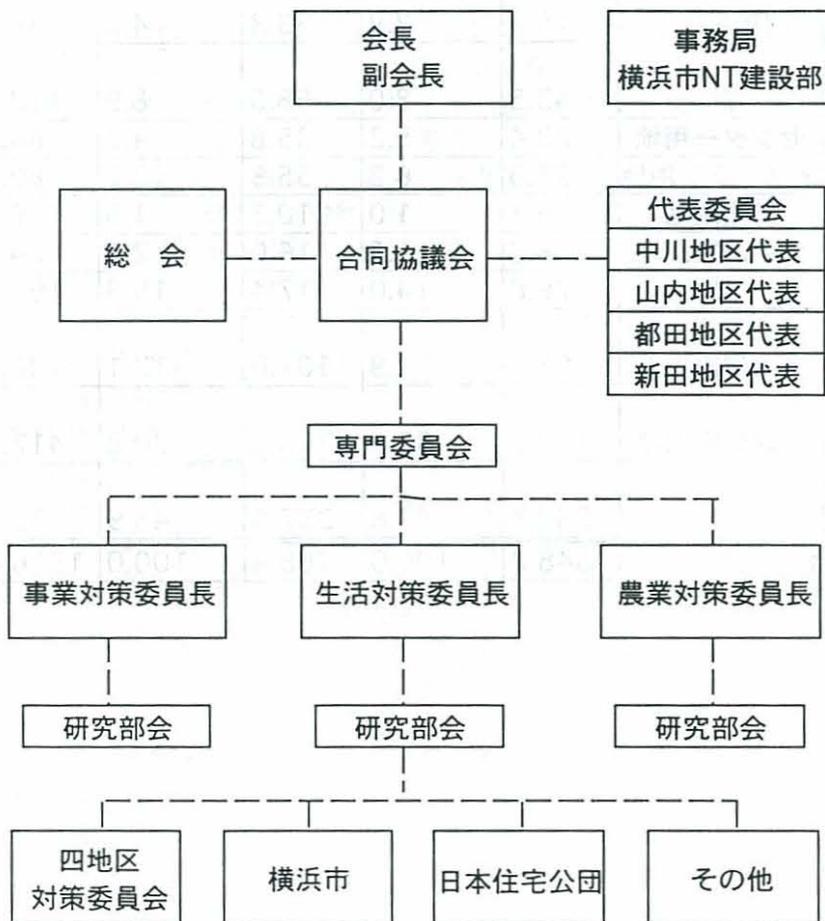


図2-2 港北ニュータウン事業推進連絡協議会組織図

(1) 港北開発対策協議会の流れ

昭和42年の発足より平成6年の閉会までの協議会での流れを簡単に説明する。

昭和42年6月 第一回 開発対策協議会

中川・都田・山内・新田の4地区から代表者を出して今後の情報交換と促進に向けて発足された。

地域代表は賛成派、反対派の板挟みになり苦勞していた。

また、常任理事会と用地対策委員会を設ける。

昭和44年12月 第二回 開発対策協議会

事業を進めるについて、横浜市、日本住宅公団（後の住宅都市整備公団）と地元とのパイプ役として住民参加の理念にもとづき組織された。

会長、副会長・・・港北区、緑区の区長が就任した。

常任委員会・・・中川、都田、山内、新田の代表者により会の運営、及び専門委員会の調整等を行った。

事業対策委員会・・・中川、都田、山内、新田の代表者により用地買収、物件補償、事業計画実施について議論した。

生活対策協議会・・・中川、都田、山内、新田の代表者により転業業種の検討、転業資金のあっせん、その他生活再建について議論した。

農業対策委員会・・・中川、都田、山内、新田の代表者により農業専用地区の検討、都市農業経営の検討、農地の交換分合の調整、その他農業振興に関して議論された。

（以後、第五回までこの四委員会は継続された。）

昭和47年5月 第三回 開発対策協議会

市長より、事業認可を今年中に取り、なんとか鉄入れをしたいとの要望が出される。

昭和49年9月 第五回 開発対策協議会

事業認可により今後のスケジュールの報告と建設研究会の成果を具体化することを確認する。また、緑区長の就任により、副会長が交代する。

昭和51年10月 第六回 開発対策協議会

従来の組織を見直し事業推進を図るために組織検討委員会を設け、検討した結果をそれまでの開発対策協議会は昭和42年発足以来用地買収、基本計画、農業専用地区等の問題について成果を出してきたが、更なる事業推進するため農家、サラリーマンも事業経営者も一体となり各地区の特殊性を尊重し、四地区には各自自主的な組織を設置して市、公団と直接対応できることとして、新たに四地区組織代表と市、公団の代表者と市公団の代表者をもって構成する「港北ニュータウン事業推進連絡協議会」に改め地元、市、公団の相互協力のもとに事業の推進に努力することが決議された。

昭和53年11月 第二回推進連絡協議会

質問事項

- 1 高速鉄道3号線の建設はいつなのか、また、四号線、都営六号線を見直すのはどのようにするのか。
- 2 当初昭和55年完成を信じ、用地買収に応じた地権者に対し市、公団は生活対策を考えているのか。
- 3 NT関連街路八路線の整備はどうなっているのか。
- 4 早渕川、大熊川の改修はいつできるのか
- 5 市、公団ともNT事業を進めるのに現在の職員数では足りない

昭和55年11月 第三回推進連絡協議会 (至中川小学校)

横浜市長・・21世紀を展望する新しいまちづくりのために、地元、市、公団の三者一体となって努力したい。

公団総裁・・昭和56年から日本住宅公団が、住宅都市整備公団に変名するが、変わらず事業完成に努力する。

昭和57年11月 第四回推進連絡協議会

会長、副会長にはそれぞれ港北区長、緑区長が就任し、また中川、山内、都田、新田の四地区にそれぞれ地区会長が選出された。事業対策委員長には中川地区より、生活対策委員会には都田地区より、農業対策委員会には山内地区からそれぞれ選出された。

昭和59年11月 第五回推進連絡協議会

会長・・港北区長 副会長・・緑区長
事業対策委員長には中川地区より、
生活対策委員会には都田地区より、
農業対策委員会には山内地区からそれぞれ選出された。

昭和61年11月 第六回推進連絡協議会

建設事業は供用開始の増加と共に本格的なまちづくりを進める段階にいたったが、難航補償物件を抱えた造成工事は大幅に遅れた区域があった。

昭和63年11月 第七回推進連絡協議会

横浜市長・・NT事業も仕上げの段階に進み、昭和66年完成を目指す。地下鉄三号線の67年春の開通を目標とし、街路整備など都市施設の整備を進めていく。
公団総裁・・今後タウンセンターの早期整備とその他の開発諸問題を推進する。

平成2年11月 第八回推進連絡協議会 (至ふれあいの丘都築地区センター)

横浜市長・・NT建設事業は現在最終段階に入っている。今後は本格的な上物整備をしていく。また、高速鉄道三号線は土地価格高騰につき用地買収が困難なため、延期せざるをえない。
公団総裁・・最近の宅地分譲や、集合住宅の募集も大きな評価をもらいNTが目指している21世紀に向けた安全で快適な多機能複合型のまちづくりを進めていく。

地元決議・・造成工事の一層の促進、タウンセンターの早期整備、地下鉄三号線の平成5年の開通、並びに4号線の実現を目標にしていく。

平成4年11月 第九回推進連絡協議会

横浜市長・・活気ある多機能複合都市の形成にも見通しがつき、平成5年3月には市営地下鉄三号線が開通する見通しがついた。

公団総裁・・今後は平成7年度までの供用開始に向けて努力し、またセンター地区の早期事業化に努力する。

平成6年11月 第十回推進連絡協議会

横浜市長、公団総裁、港北開発局長、地元地権者など約170名が参加し、土地区画整理事業の経過と今後の見通しが説明された。

2-2 港北ニュータウン建設研究会における検討

2-2-1 建設研究会の概要

港北ニュータウン建設研究会は、新しいまちづくりの過程で予想される種々の問題点や、土地区画整理事業後の権利者の生活対応策について、地権者が新しいまちづくりを自らの問題として考えるために昭和47年4月に組織された。そのメンバーは権利者の代表と、農協・横浜市・公団の職員が個人の資格で参加するというかたちで構成されている。

昭和47年8月 建設研究会発足

昭和47年度 3つの建設部会の設置

土地区画整理後の土地利用

- (1) 不動産とその経営
- (2) 港北ニュータウンと竹
- (3) 以上について報告書を作成

昭和48年度（～昭和49年7月）

第1部会 人口計画と土地利用

- (1) 面積と人口推計
- (2) 土地利用形態と人口推計の原単位
- (3) 民有地と公団用地の面積と人口推計
- (4) 新用途地域別面積と人口推計

第2部会 日照等指導要綱と建築基準条例

- (1) 住宅形態の分類
- (2) 敷地の形状と方位と分類
- (3) 法規制のチェック
- (4) ケーススタディの結果

第3部会 工事期間中の生活対策

- (1) 仕事の種類と性格
- (2) 仕事参加の方法
- (3) 泉北ニュータウンの実例
- (4) 地元社会設立構想

第4部会 農的土地利用

- (1) 換地後の農的利用形態
- (2) 集合換地による利用
- (3) 一般換地による利用

第5部会 屋敷林の保存

(1) 設計図で屋敷林を探し保存方法を検討する

以上について研究し、48年度報告書「新しいまちづくりのために」を作成

昭和48年9～10月

換地後の土地利用に関するアンケートの実施（土地利用意向調査）

昭和49年度（～昭和51年3月）

第6部会 アパート・マンション経営と採算性の検討

(1) 地権者へPRするためにダイジェスト版をつくって用途地域別の換地方法を説明する

第7部会 農的土地利用と屋敷林の保存

(1) 屋敷林の保存と農地の集合換地の希望をとり、換地に反映させる方法

第8部会 地元参加によるセンター計画

(1) タウンセンター計画のあり方、位置、規模等の検討

昭和49年7月

公団総裁、横浜市長へ建設研究会の成果を反映させるように要望所の提出

昭和50年度（昭和49年度から引き続き検討、第9部会の新設）

第9部会 商工業者の生活対策

(1) 今後ニュータウンを建設するにあたって、建設業、卸売業、卸小売業、サービス業の面からの指摘

2-2-2 研究会においての農的土地利用の検討

ここで第4、7部会においては主に農的土地利用について論議されたので、主に集合農業用地とからめ説明する。

(1) 農的土地利用の要件

まず初めに根本的なことだが、換地後における農的土地利用は、土地区画整理を目的とした農地の非農地化を促進し、住宅等を開発計画する中で、農的機能を再度生み出すという矛盾面を十分考える必要があり、都市機能を逆に利用活用を図るため、開発振興過程の把握が必要である。

2-3 申出換地の概要

2-3-1 申出換地方式導入の経緯

昭和42年に発足した港北ニュータウン開発対策協議会からの要望で昭和47年に建設研究会を発足させた。その研究会において土地利用計画、工事中の生活対策や開発後の生活再建対策、特にセンター用地の地元参加型の土地活用方策の必要性が提案された。この研究成果を踏まえて以下の要望がなされた。

- (1) 造成工事の施工期間について
- (2) 造成期間中の生活再建対策について
- (3) 低層高密度住宅地区及び中高層住宅地区の設定とその地区への民有地への換地について
- (4) センター地区への地元参加について
- (5) 農的利用民有地の集合換地

この経過を踏まえ、「特別な用地」に関する申出調査を昭和51年に実施した。

2-3-2 申出換地導入の意図

開発に伴って整備される予定の地下鉄駅をセンターとした新しいまちづくりとなるため、区画整理によってどの位置で換地を得るかによって、土地の価値に大きな違いが生じてしまう。従来の土地区画整理の「原位置換地」では、たまたまセンター予定地に土地を持っていたというだけで、大きな利益を得るのは不公平であった。

- (1) 新しい土地の利益を受ける権利は誰もが持っているべきである。
- (2) 従来の区画整理で公団は、保留地や公団換地により、センター用地を確保することが多かったが、公団側としてもセンター用地よりも住宅用地を確保したい。
- (3) センター実現に意欲のある権利者の土地をセンターに換地すればセンターの早期立ち上がりが実現される。

申出換地は、個の土地区画整理事業で採用された「特別な用地」への変換のことである。

2-3-3 申出調査にあたって

(1)申出換地のための資格

「特別な用地」に申し出るとき、以下のことが必要になる。

①特別な用地に換地を申し出る資格のある人は昭和49年8月27日（事業計画認可公告の日）時点における地区内の土地所有者で、引き続き昭和51年3月現在も土地を所有している人に限る。

②資格のある人が、共同で申し出をすることも可能であるが、その場合原則として期限までにその土地の共有登記を終了しておくこと。

③資格のある人が、地区内の土地をさらに買い増して申し出ようとする場合には、原則として期限までに買い増し部分の登記を完了させること。

また、共同で買い増して申し出る場合には、期限までに申し出ようとする土地についての共有登記を完了しておくこと。

④借地権のついている土地を所有されている人で、その土地を含めて特別な用地に換地を希望している場合は、借地権者の同意を取る必要がある。

(2)申出換地の地元説明

権利者全員（当時5,600名）に対し、調査に関して質問がある場合には日本住宅公団（住宅都市整備公団）港北開発事務所もしくは、下記の場所で行われた。

昭和51年 3月 2日（火）山田小学校

3月 4日（木）川和町中山商店ビル

3月 7日（日）荏田小学校

3月 9日（火）中川小学校

3月11日（木）茅ヶ崎町公民館

3月16日（火）横浜北農協新田支所

3月18日（木）横浜北農協本店

3月23日（火）勝田小学校

2-3-4 申出調査内容

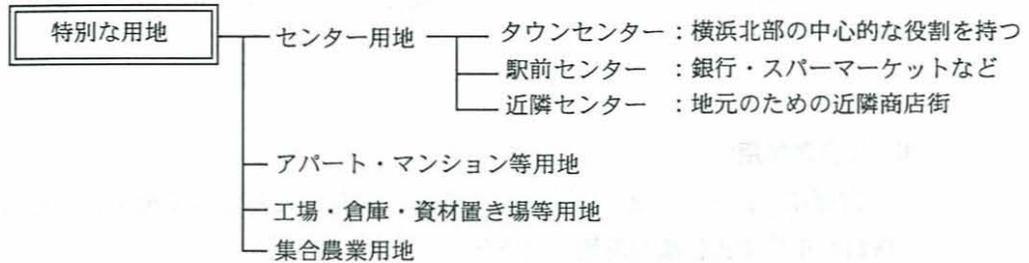


図 1-2 特別な用地の内訳

土地所有者に対して、これらの「特別な用地」への換地の申請を行い、それにし
たがって換地位置を定めると言う換地操作が行われた。特別な用地に換地を希望し
ない場合は、「申出書」は提出する必要はなく、自動的に一般宅地への換地とな
る。

(1) センター用地

どのセンターに	タウンセンター 1ヶ所 駅前センター 2ヶ所 近隣センター 2ヶ所（第一地区の場合） 4ヶ所（第二地区の場合）
どのような用途で	①：専門店ビル、オフィスビル、娯楽ビル、飲食ビ ルなど ②：専門店舗 ③：併用店舗 ④：下駄履きマンションなど
どの程度の面積を	それぞれのセンター用途ごとに従前地での最小申出 規模が決められている
その他	申し出の街区あるいはセンターの換地が実現しない 場合、他の街区あるいはセンターに換地を希望する か、またどんな職業を希望するのか

(2) アパート・マンション等用地

どの路線沿いに	5路線（第一地区）、7路線（第二地区）
どの程度の面積を	ただし500㎡程度以上
その他	マンション専用地区への換地を望むか、他の路線に なった場合でも良いか

(3) 工場・倉庫・資材置場等用地

その他

住居と併用した工場地区を望むか、具体的な業種は何か

(4) 集合農業用地

一定面積を確保する必要があることから、申し出に基づいて地権者の意向を踏まえ概ね町単位で集合農業用地を定めた。

2-3-5 想定減歩率の提示

申出換地を実施するには、想定減歩率が必要になってくる。港北NTの平均減歩率は35%と設定され（公団先買率40%）公団の計画では区画整理後に計画建設用地を含め、全宅地面積の40%とした。

全体の傾向としてはセンター用地の減歩率が高いにもかかわらず申し出が多かった。他の「特別な用地」では比較的、需要と供給があっていた。

一方、一般宅地においては、

(1) 同一人が所有する又は借地する土地の合計地積が165㎡以下の場合、その土地には減歩を課さない。

(2) 同様に165㎡を超え、400㎡未満の場合には一定の方法により減歩の緩和措置を行う。ただし特別な用地を申し出た場合にはこの措置は適応されない。

と決められていた。

表 2-5 想定減歩率

地域地区	減歩率%								
	0	10	20	30	40	50	60	70	80
タウンセンター地区								←	→
駅前センター地区							←	→	
近隣センター地区					←	→			
アパート・マンション地区				←	→				
工場・農業地区			←	→					
一般宅地		←	→						
存置地区	←	→							

2-5-6 申出調査の調整内容

昭和51年3月8日から5月31日までの85日間、「申出書」を郵便もしくは持参により受け付けられた。

そのとき公団が用意していた申出調査のフレームは次の通りであった。

表 2-6 申出調査のフレーム

特別な用地		第一地区換地面積 (㎡)	第二地区換地面積 (㎡)
センター用地	タウンセンター	63,200	106,400
	駅前センター	33,400	39,400
	近隣センター	12,000	25,400
計		108,600	171,200
アパート・マンション等用地		沿道利用	沿道利用
工場等用地		特定せず	特定せず
集合農業用地		特定せず	特定せず

ここで前もって用意していた各特別な用地において若干のフレームオーバーがあり、以下に記すように変更があった。

(1) センター用地

センター用地の申出結果は、申出調査のフレームを超える量があったので、希望を出した人において話し合いをさせ申出量を削減させると共に、センター用地自体の量を増やし、申出者の意向を満たした。

(2) アパート・マンション等用地

アパート・マンション等用地については、申し出が予定量に達しなかった。

(3) 工場・倉庫・資材置場等用地

工場用地については、あらかじめフレームを特定していないため、各業種をあらかじめ予想した上で調整を行い相隣障害を最小にすることとした。

(4) 集合農業用地

集合農業用地は、農業の継続を希望し、農業に利用される土地の希望が一定にまとまっている地域において、市の農業緑地制度の適用を前提に集約するということが申し出を受けて、地域毎に原位置付近に集約することとし、2000㎡以上となるように集約箇所について調整を行った。その後、集合農業用地では10年間は農的利用を継続する旨の集合農地利用協定が締結された。

《参考文献》

- (1)住都公団港北開発局（1997）「港北地区における申し出換地」
- (2)横浜市農政局（平成3、4、5、6年）「農業専用地区活性化検討調査報告書」
- (3)港北ニュータウン建設研究会（S48年度報告書）「新しいまちづくりのために」
- (4)「都市近郊」アーバンフリンジ研究会（1996年）都市近郊土地利用辞典
- (5)横浜市農政局（1996）農政部横浜市農政概要
- (6)金子三千男（1995）「港北ニュータウンと共に30年 私の覚書」
- (7)村田夏来「港北ニュータウンのまちづくりにおける申し出換地の果たした役割に関する研究」（1997）日本建築学会大会学術講演梗概集F-1分冊pp.447-pp.448

3章 農業的土地利用に関する計画

3-1 集合農業用地の概要

3-1-1 集合農業用地の港北ニュータウンにおける位置づけ

集合農業用地はニュータウン完成による都市活動が開始するまでの間、生活維持もしくは生活再建のために農的土地利用地として農業に意欲のある専業、兼業農家、転職の困難な中高齢層の人たちに生産の場を確保することを目的としている。また農業を通じて都市住民との交流接点の役割を果たすとともに、住民への緑地空間、オープンスペースの提供をも兼ね合わせ持っている。

よって農家が個々に、散在して農地を持つのではなく、ニュータウン全体の土地利用形態を考え、農家同士の連帯を持つことが必要と考えた。さらに集合農業用地による生産圃場を中心に、その周辺に一般換地（申し出換地ではない）による短期農的土地利用地を含んだ農業共同体を構成して農家間の連帯や、土地利用としての集約化を持たせることが目的である。

また、調整区域に配置する農業専用地域と結びつけ、地域住民との交流をはかり都市と農業の調和、共存をはかるようにする。

3-1-2 農業継続の意向調査

昭和49年の建設研究会第7部会において、区画整理事業完了後も農業継続意向を持つ農家の実態を把握する事に着目し、特に、農適土地利用の場を換地計画案に反映させようと意図していた。しかし、回収結果は集合農業用地希望農家に絞られた結果となったが、長期農業継続意向農家の傾向はほぼつかんだと言える。

港北ニュータウン地区内において、区画整理事業完了後も農業継続を希望する農家は、第一地区では104戸、第二地区では143戸、地区全体地域では247戸であった。

また農業継続予定期間についてみると、10年以上20年未満が160戸、20年以上が51戸であり、10年以上が回答農家数の85%を占めている。

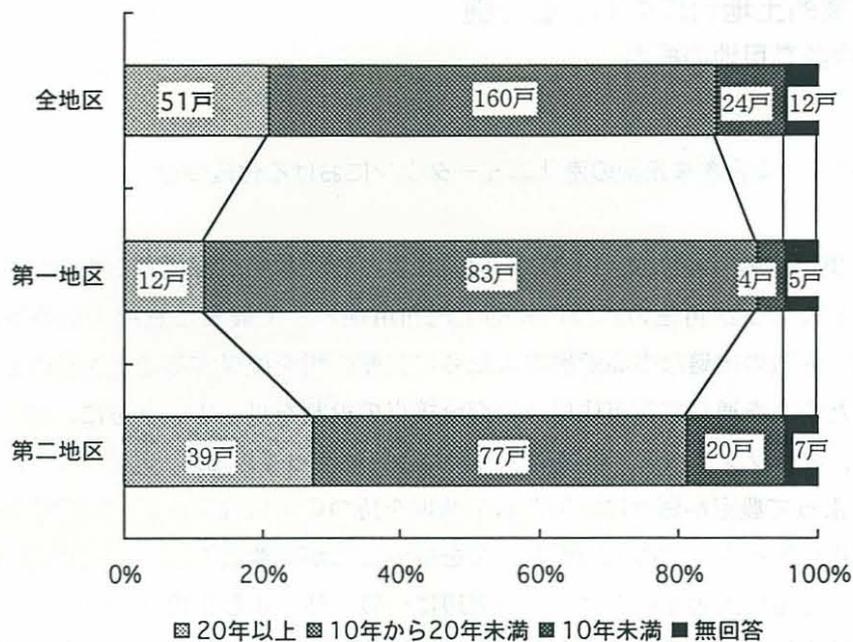


図 3-1 農業継続予定期間

3-1-3 集合農業用地利用協定

長期的に市街化区域内で集合農業用地を継続していくためには、脱落者による内部崩壊防止対策として、自主的な農業協定の締結が必要となる。そこで、各集合農業用地の利用協定運営委員会の代表からなる集合農業用地利用協定運営連絡協議会において集合農業用地利用協定案が考えられた。その内容は以下に示す。

表 3-1 集合農業用地利用協定の概要

目的	1.集合農業用地の維持 2.集合農業用地の増進 3.開発地区内の環境保全に資する
利用制限	1.農的利用とする 2.生垣等，囲いを設ける 3.広告板の類は設置しない 4.みだりに耕作を放棄しない
協定の有効期	10年間
協定の解除	1.委員会との協議による 2.他の集合農業用地の支障とならないようにする
売却	1.委員との協議による 2.買収者がこの協定締結者の地位を承諾するものでないとき条件を付して売却するものとする
貸付	1.委員会との協議による 2.協定締結者は貸し付けた場合においても責任を負う

また、昭和52年から集合農業用地準備委員会が設置され、集合農業用地利用協定の締結に至るまで表が示すような経過をたどった。

表3-2 集合農地準備委員会経過報告書

日時	会議名	内容
昭和52年12月15日	第一回委員会	1.経過説明 2.役員を選出(委員長、副委員長4名、会計1名)
昭和53年 3月29日	役員会	今後の進め方について協議
4月 6日	第2回委員会	1.仮換地後の状況の変化の調査 2.地区別使用収益開始時期の把握 3.協定に関する件
4月10日	役員会	各地区問題点の整理
8月31日	打合せ会	状況の変化及び協定書の内容につき検討
9月 6日	打合せ下見	東京都世田谷の大平博氏訪問(無農薬農業について)
9月 7日	打合せ会	協定書の内容について農協の意見を聞く
10月13日	打合せ会	協定書の内容について農協の意見を聞く
10月20日	役員会	1.今後のスケジュール及び方針の検討 2.協定書の扱い及び締結について問題点の検討 方針決定
11月 7日	第3回委員会	1.農業経営と仲間づくり・新しい土づくり・土地利用 2.造成上の諸問題の検討・公団の考えを聞く・段差地・排水・先行利用 3.協定書の検討・問題点の整理
12月13日	講演会	市街化区域における農業経営(講師 大平博氏)
昭和54年 2月 9日	役員会	農地の整備方針についての検討
2月28日	役員会	整備方針についての問題点の整理
3月 1日	第4回委員会	1.1区画基準地積 2.水道の取り扱い 3.荒地補償 4.排水等の設置 5.土質の問題 6.換地後の早期使用
3月 1日 ~3月30日	部落会議	各地区の意見を統一する(整備水準について)
3月30日	第5回委員会	整備方針について各部落意見集約 1.画地面積260㎡にして欲しい 2.雨水、汚水等は260㎡ごとに入れてほしい 3.農業用水道を各戸1ヶ所入れて欲しい 4.耕土は80㎡必ず入れて欲しい 5.3年ぐらい減収補償して欲しい 6.土地を早期に使用させて欲しい
4月27日	第6回委員会	1.地目の件 2.北部農政事務所の見解を聞く 3.整備水準につき農村の議を得て公団へ文書で要望することに決定
6月 7日	農業対策拡大委員会	整備水準について報告
7月 5日	農業対策合同委員会	住宅公団に対して要望書提出(農業対策委員長名)
8月29日	第7回委員会	整備基準に関する公団の回答の検討 1.画地面積 原則として260㎡とする 2.分割線について画地割りに沿って作業する 3.排水拵について原則として260㎡を標準として設置する 4.水道の取り付け管 施行しない 5.耕土について確認事項を遵守する 6.地目の入れ替えを行う 7.減収補償について従前地の実態に応じて配慮する 8.使用開始時期 早期の開始はできない

9月 1日 ～9月27日	各部落説明会	各地区の意見統一をする（整備水準について）
9月27日	第8回委員会	公団の回答一応了解した
11月13日	第9回委員会	利用協定について、文案の検討
12月12日	農業対策合同委員会	協定書の検討
昭和55年 2月27日	役員会	協定についての意見交換
2月29日	第10回委員会	1.協定書内容検討（了承） 2.協定単位の検討 3.角逐し収益開始時期の説明
3月19日	農業対策合同委員会	1.協定書の検討 2.協定単位の検討 3.各部落説明 会の検討
3月20日 ～4月末日	各部落説明会	協定書の内容
5月 9日	第11回委員会	各地区意見発表 1.協定案了承 2.税金対策 3.耕土が心配だ 4.協定 単位の確認
5月27日	農業対策拡大委員会	耕土問題小委員会設立すること 1.準備委員会報告
6月23日	役員会	1.協定締結の件 2.地目の取り替えへの件
6月24日	第12回委員会	1.協定締結の件 2.従前地の入れ替えへ7/7～7/25 まで 3.減収補償の件 公団へ申し出ること
7月10日	耕土問題小委員会	集合農業用地予定地の視察
11月13日	公団と代表者会議	減収補償問題について 1.減収補償はしない
12月 1日	打ち合わせ会	事業対策委員会 農業対策委員会 準備委員会、公 団減収補償について打ち合わせ
昭和56年 2月12日	合同委員会	1.集合農地の有効利用について 2.一般住宅の農的 利用について 3.換地後の農業経営について 4.利 用協定について
3月18日	第13回委員会	1.利用協定案の検討 2.耕土の調査結果の集約
4月30日	耕土問題小委員会	1.南山田先行造成地は取り替える 第二地区10-13 7-19、15-4、15-7、15-8は取り替える
4月30日	第14回委員会	1.耕土問題の報告 2.6月15日までに各町とりまと める 3.協定の締結の件 4.各地区協定締結作業に はいる
8月28日	役員会	1.各地区問題点の検討 2.協定運営委員会の発足の 件
8月31日	打ち合わせ	事務所との調整
9月 3日	第15回委員会	協定書調印終了 1.準備委員会解散及び運営委員会 発足の件 第一地区 利用協定運営委員会役員 第二地区 利用協定運営委員会役員

結果としては、大多数の地域で協定は守られたが、一部の十数件によって有効期限の10年以内に協定解除が行われた。解除の理由としては ①住宅建設のため ②相続のため であった。利用協定には法的な拘束性はなく、協定の解除がしたければそれぞれの集合農業用地の協定者の署名があればいいため、協定の解除が行われたと考えられる。

さらに協定締結の10年後の平成3年には生産緑地法改正され、「宅地化農地」と「保全する農地」を明確に分けることが義務づけられ、実質利用協定の効果はなくなった。

3-2 農業法制度の流れ

1974年に成立した生産緑地制度は、市街化区域内の緑地を都市計画として位置付ける唯一の制度である。生産緑地制度は、市街化区域内農地を都市のなかの「多目的保留地」として位置付け、一団の農地の区域を定めて都市計画決定するもので、それと引き替えに、「宅地並課税」の対象から除かれ、農地利用保全措置がとられていた。しかし必ずしも生産緑地に指定された農地は多くない。それは1982年に成立した長期営農継続農地制度によって「宅地並課税」を減免する新たな制度が設けられたためである。この長期営農継続農地制度の方が生産緑地制度より土地利用転換の自由度が高かったためである。さらに同時期に横浜市では独自の農業の助成制度「農業緑地制度」を公布した。それらの助成制度のために大郭市周辺の市街化区域内の農地が宅地並課税を減免されながら、地価の高騰の中、農家が土地の売り借しみをしているというものであった。そこでバブル時期の最終局面に近い時期1991年4月に、生産緑地制度と関連の税制等が改正された。

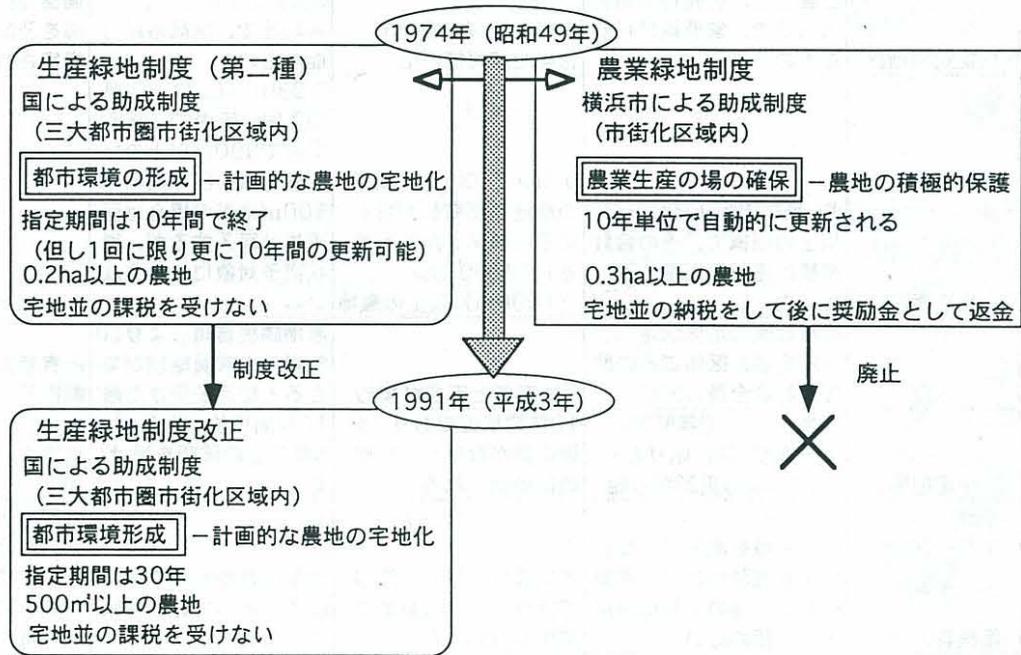


図 3-2 生産緑地制度と農業緑地制度の流れ

表 は (旧) 生産緑地制度から生産緑地制度改正までを ①制定年度 ②目的 ③指定対象地区 ④指定面積 ⑤指定方法 ⑥指定期間 ⑦建築等の制限 ⑧土地の買い取りまたは指定の解除 ⑨助成措置 でわけ概要を示した。

表 3-3 農業法制度の流れ

1972 (S47)	地方税改正 市街化区域内農地について宅地並課税の実施
1974 (S49)	生産緑地法公布 農業緑地制度の導入
1977 (S52)	集合農業用地利用協定案できる
1981 (S56)	集合農業用地における農業協定書 (10年間締結) 調印
1982 (S57)	地方税の改正 (長期営農継続農地制度)
1991 (H 3)	生産緑地制度改正

表 3-4 各法制度の概要

	生産緑地制度 (第二種)	農業緑地制度 (横浜市による)	長期営農継続農地制度	生産緑地制度改正
制定年度	昭和49年	昭和49年	昭和57年	平成3年
目的	1.都市環境の形成 2.都市計画の緑地保全	1.農業生産の場の確保 2.都市生活環境の保全	1.都市環境の形成 2.都市計画の緑地保全	1.公害又は災害の防止 2.農林漁業と調和した都市環境形成
指定対象地区	区画整理、開発行為地区内農地で、営農継続可能なもの	市街化区域内農地で、営農継続可能なもの	3大都市圏市街化区域内農地で、営農継続可能なもの	市街化区域内農地、区画整理区域内でも、支障を及ぼさない範囲で指定され、さらに営農
指定面積	1ヶ所0.2ha (2000㎡)以上の規模で、その合計面積は施行区面積の30%以内	0.3ha (3000㎡)以上の農地を所有し、さらにその農業者が所有する1区画が0.1ha (1000㎡)以上の農地	1.990㎡以上の一団農地 2.同一区内で一農家単位で990㎡以上の経営農地 (一団の面積が100㎡未満の場合は面積には算入するが、徴収猶予対象にはならない)	500㎡以上の農地
指定	都市計画の地区決定 (所有者、区域ごとの関係権利者全員の同意)	所有者と市長が契約	農地課税審議会より10年以上の営農継続ができると認定を受けた農地	所有者の同意を受けて都市計画決定
指定期間	原則として10年間で終了するが1回に限りさらに10年間の更新が可能	10年間単位であり、解除申請がなければ自動的に更新される	10年間単位であるが、5年ごとの確認を受ける	指定されてから30年経過
建築等の制限	その区域を農地として管理する義務があり、建築行為や土地の変形は原則として認めない	農業緑地の目的に添って管理し、他の目的に変更しないこと	建築行為や土地の変形は原則として認められていない	は原則として認められていないが、公共施設として使用する場合、農業を営むための施設は許可される
土地の買い取り又は指定の解除	指定後5年を経過した場合か、もしくは主たる従事者が死亡、障害を持ったとき	が必要なとき、事故、天災により耕作が不可能なとき、もしくは公共のため買収が決定されたとき	主たる従事者が死亡、災害により営農継続不可能また土地が収用されたとき	主たる従事者が死亡したり農林漁業を継続不可能な障害を持ったとき
助成措置	宅地並課税は適応されない、また買い取られた場合、譲渡所得税に500万円の控除	毎年度予算の範囲内で奨励金が交付される 奨励金=固定資産税額+都市計画税額-農地課税	宅地並課税から一般農地としての税額を控除した額が徴収免除され、5年後に免除される	宅地並課税は適応されない買い取られた場合、譲渡所得税に1500万円の控除、また相続税納税の猶予、免除

3-2-1 旧生産緑地法の概要

改正前の旧生産緑地制度は昭和49年に制度化されたもので、これは、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき市街化区域に存する農地について、緑地としての機能、公共施設の保留地としての機能に着目し、都市の中に必要な農地として都市計画の地域地区に位置づけたものである。この旧生産緑地法では、第一種生産緑地地区は10年、第二種生産緑地地区（港北ニュータウンを始めとする区画整理による開発の場合）は5年で買取りの申し出ができ、なお、税制関係では、生産緑地地区に指定された農地については宅地並課税の適用除外とされ、営農の継続を容易にしたが、横浜市では農業緑地制度にあたる地方公共団体独自の市街化区域内農地に対する税の減免措置等があり、生産緑地地区に指定されなくても税負担はあまり変わらないため、実際に指定された面積はごくわずかだった。

表 3-5 旧生産緑地制度

種別	第一種生産緑地地区	第二種生産緑地地区（港北ニュータウン）
対象地区	市街化区域内農地 区画整理開発行為にかかる区域外 公害等の防止の公用、公共施設等の用地に適用排水等の営農継続可能条件	市街化区域内農地 区画整理開発行為にかかる区域内 公害等の防止の公用、公共施設等の用地に適用排水等の営農継続可能条件
地区面積	おおむね1ha	おおむね0.2ha
地権者の同意	土地所有者の同意	土地所有者の同意
都市計画の有効期限		10年間（但し1階に限り、10年間の延長可能）
建築との制限	要	宅地造成・建物等の建築には市町村長の許可が必要
買い取り申し出	指定から10年経過後、または生産緑地にかかる主たる農林漁業従事者の死亡等の時、市町村へ時価で買い取り申し出可能（不成立の場合は3ヶ月後に制限解除）	指定から5年経過後、または生産緑地にかかる主たる農林漁業従事者の死亡等の時、市町村へ時価で買い取り申し出可能（不成立の場合は1ヶ月後に制限解除）

3-2-2 旧生産緑地制度と農業緑地制度との比較

昭和49年度より実施された横浜市の農業緑地制度、昭和49年6月に成立した生産緑地制度は、農業生産行為、食糧供給、環境保全の点から同一視しがちであるが、この両制度の目的は、基本的に違う。

(1)農業緑地制度（市要綱）は、市街化区域内に農地を所有するか、耕作する意欲ある農家が農地に宅地並課税を受けたとき、農業経営が苦しくなり、農業を放棄してしまうことがないように、意欲ある農家に農業継続可能のために設けられた奨励金制度である。

よって、農家として経営可能な農地面積を持った農家に限定し、市街化区域内の優良な農家を保護するためのものであり、都市空間としての環境機能は二の次である。

(2)生産緑地制度（法律）は、都市空間としての環境機能や公用地の予定地として、農地を考え、とりあえず将来の都市の土地利用計画のための空間として保全しておくというものである。

よって、計画的な街づくりの地域であるため都市施設の整備に支障をきたさないことが大前提であり、農地の所有についても期間を限定していずれは農業を辞めてもらうという過渡的な形態を前提とされている。

表 3-6 農業緑地と旧生産緑地制度との比較

	比較事項
目的	農業緑地－都市農家育成 生産緑地－緑地空間の保全
該当要件	農業緑地－農家の経営規模面積制限（30アール以上） 生産緑地－面的集団（個人経営面積制限無し） 農業緑地－地目山林該当無し 生産緑地－地目山林可能仮換地指定後土地使用において 収益が開始された土地や農家宅地は含まない
期間	生産緑地－投下資本の効率的活用をはかる性格を有するため期間限定
解除条件	生産緑地－5年経過後買い取り申し出にて時価買い取り 農業緑地－施設敷地は該当しない
行為の制限	生産緑地－緑地空間による都市環境保全が目的のため、 施設の設置は例外規定 公害関係規制が厳しい

3-2-3 両助成制度選択の意向調査

3-1-2で示したが、昭和49年の建設研究会において農業継続意向調査に続き希望助成制度の移行調査が行われた。この調査も同様に第一地区104戸、第二地区143戸、合計247戸にて行われた。

第一地区では、生産緑地制度によりたいとする地権者は22%、農業緑地制度によりたいとする地権者も同じく22%で、助成制度に関係なく営農継続を考えている地権者は19%であった。

第二地区では、生産緑地制度によりたいという地権者は10%、農業緑地制度によりたいという地権者は17%で、助成制度に関係なく営農継続を考えている地権者は35%と多く、営農意欲が強かったことが考えられる。

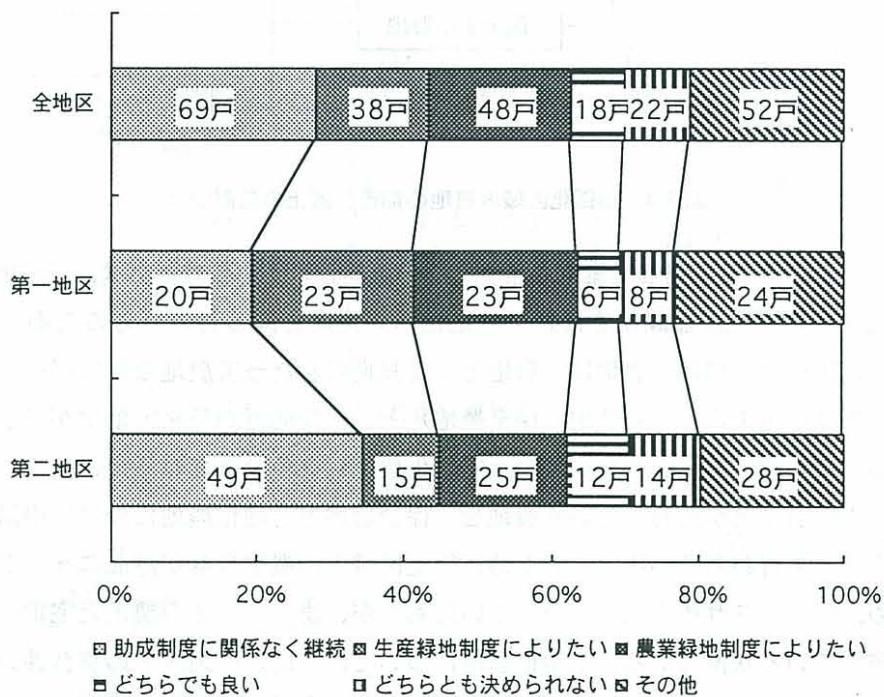


図 3-3 希望助成制度

3-2-4 改正生産緑地法

(1)改正生産緑地制度の経緯

生産緑地地区制度は、市街化区域内にある農地等の生産活動に裏付けられた緑地機能に着目して、公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る都市計画の制度である。

よって以下の点をねらいとしている。三大都市圏の近郊整備地帯等の内部に所在している市（特定市）の市街化区域内農地の位置づけを明確化することにより、保全すべき農地は市街化調整区域への逆線引きを行う。生産緑地に指定された農地は長期営農を希望するものとして、原則的に指定後30年間は買取りの講求ができないこととなった。生産緑地地区に指定する農地については、転用制限の強化、転用する場合には地方公共団体が優先的に先買いできる制度の整備等の措置をした。また、土地税制においても、長期営農継続農地縮度及び相続税の納税猶予制度は廃止された。

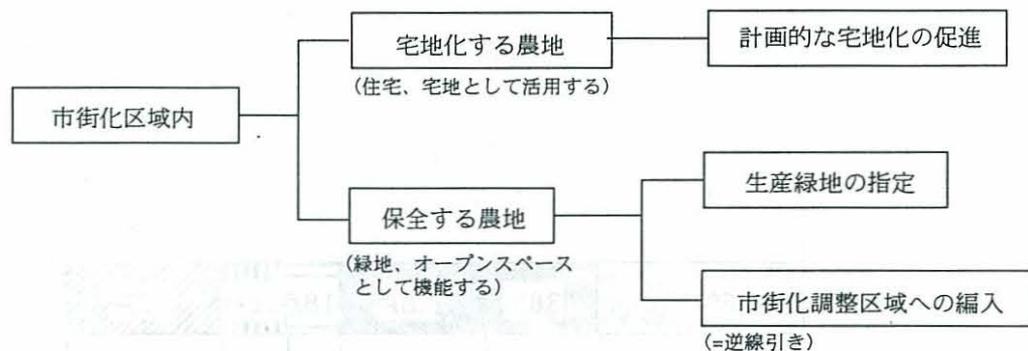
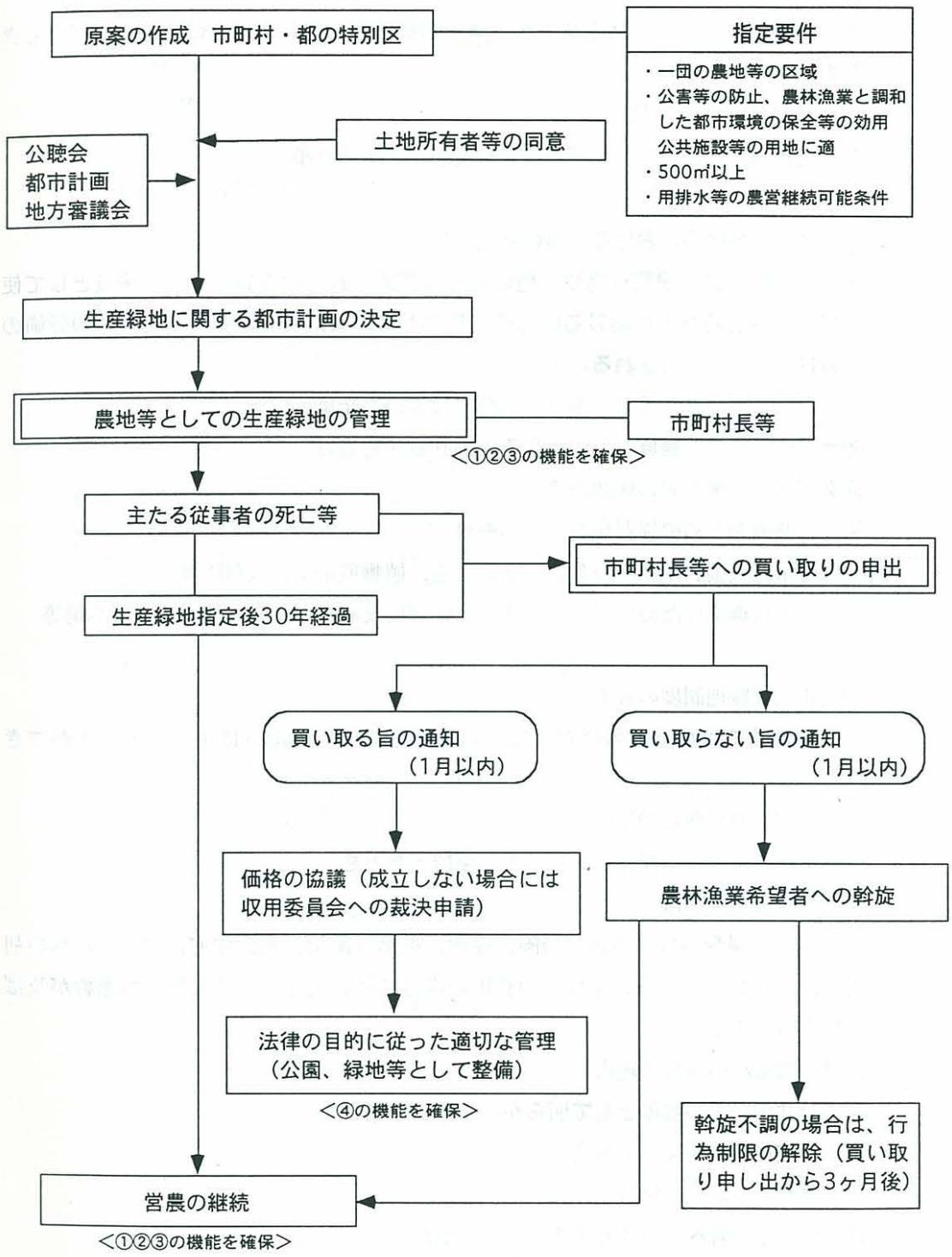


図3-4 市街化区域内農地の都市計画上の位置づけ

一方30年間営農の継続を希望しない農業者の土地に対しては、「宅地化する農地」として宅地並課税を掛け、宅地化への促進を図るといふものである。この結果、市街化区域内の農地は、農地として長期にわたって農地として保存される農地（生産緑地指定される農地＝保全農地）と、比較的近い将来宅地化が予想される農地（生産緑地指定されない農地＝宅地化農地）に色分けされることになった。また一人の農業者が所有している農地を、保全農地と宅地化農地に分けて申請することも行われている。このため市街化区域内の農地自身が港北ニュータウンを含め、すでにモザイク状に残存していたものが、ますます保存農地と宅地化農地が混在している状況にある。宅地化農地については、周辺の地区との整合性のとれた開発が行われずらく、スプロール的な市街化が進んでいるところもある。一度宅地化農地として申請された農地についても、港北ニュータウンでは再度保全農地として申請し直すと言った動きが出ている。



①災害時の避難場所 ②公害の緩衝地 ③好ましい景観 ④公共用地候補地の確保

図 3-5 生産緑地制度の目的と仕組み

(2)改正生産緑地制度の指定要件

- ① 災害の防止や、農林漁業と都市環境が調和し、公共施設の敷地として利用できる事。
- ② 500㎡以上であること
- ③ 用排水などが整っていて、農林漁業を継続可能な事

(3)生産緑地地区内における行為の制限

生産緑地内では、建築行為や土地の変形は認められていないが、公共施設として使う場合、災害時などにおける応急処置等のため、また農林漁業を営むための設備のためにおいては許可される。

- ①ビニールハウス、温室、畜舎、集荷施設等の生産集荷施設
- ②サイロ、種苗貯蔵施設等の生産資材の貯蔵保管施設
- ③あずまや等従事者の休憩施設
- ④市民農園のための講習施設、管理施設

…市民農園利用者を対象とした講習室、植物展示室、教材園等

…市民農園のための管理事務所、管理用具置き場、ごみ置き場、駐車場等

(4)改正生産緑地制度の買取

生産緑地法では農地等の所有者はその土地を買い取るように申し出ることができる。

- ① 指定されてから30年経過
- ② 主たる従事者が死亡したり、障害を持ったとき

などの時に市町村は

○買い取る場合→公共事業（公園、緑地、道路、河川、公営住宅、学校等）への利用。ただし公営住宅や、学校への利用の場合には、周りの生産緑地に悪影響が及ばないようにする。

○買い取らない場合の理由

- ① 公共施設等の敷地として明らかに不適当な場合
- ② 不整形地で使えない場合
- ③ 財政上の理由の場合

他の農林漁業者へあっせんする

→他の農林漁業者が希望した場合はその者が買い取り、営農を続ける。

→他の農林漁業者が希望しなかった場合は、その生産緑地に対する管理、行為の制限などの義務が解除される。

3-3 農業専用地区（市街化調整区域）

「乱開発の防止・都市農業の確立・市民参加のまちづくり」を基本理念とした港北ニュータウン計画の一環として「港北ニュータウン地域内農業対策要綱」を策定し、都市と農業との対立を調和へと転化して意欲ある農家の育成と優良農地の保護を図るとともに都市環境整備を兼ねた農業専用地区を設定し、都市と調和した都市農業を確立するための諸施策を行っている。

地域全体では6地区が指定され、港北ニュータウン開発地域のほぼ10%、約230haが農業専用地区となっている。

表 3-8 農業専用地区の面積と内訳

地区名	関係農家戸数	地区面積 (ha)			
		田	畑	山林・その他	計
池辺	188	3.8	27.7	28.5	60
東方	196	2.9	32	25.1	60
折本	120	3.4	24.1	15.5	43
大熊	65	0.9	12.8	6.3	20
新羽・大熊	71	-	16.5	6.5	23
牛久保	21	-	4.9	19.1	24

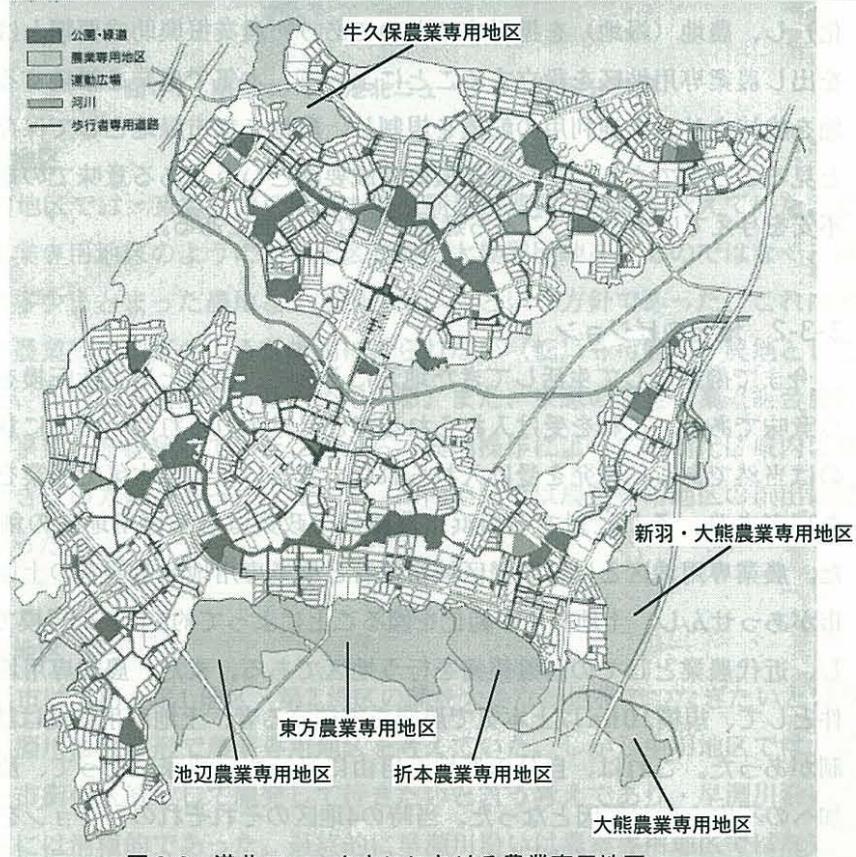


図 3-6 港北ニュータウンにおける農業専用地区

3-3-1 横浜市のビジョン

(1)計画局・農政局の開発における流れ

港北ニュータウンは開発事業であることから、計画局が主な計画を立案していた。しかし、元々この港北ニュータウンは農村集落であり、開発事業期間の生活維持や農業継続希望者への対策など、農家を保護、指導して行く必要があった。そこで横浜市は計画局だけでなく農政局も含んだ開発事業として港北ニュータウン構想を地元で説明した。これは、

- ①港北ニュータウン事業計画局：公団施行による土地区画整理事業：市街化区域、
 - ②農政局：市の助成による農業専用地区：市街化調整区域
- と言う分担で進められて行くというものであった。

(2)農政局のビジョン

横浜市農政局の港北ニュータウンビジョンは、農家の生活を保護しながら、農業振興助成要綱などによって農業専用地区を設立し、都市農業の確立を図るものであったと思われる。農業専用地区とは開発事業の中で農業という用途を純化（集合化）し、農地（緑地）を担保するものであり、農業振興助成要綱とは、市が助成金を出し農業専用地区を設立することによって、本気で農業を継続する者によって農地を維持させ、土地利用の転換を規制し、農地を都市緑地として保存していくことと見ることができる。また農業振興助成要綱という、ある意味での規制が、地元で不安を与えていたということも無視できない側面である。

3-3-2 地元のビジョン

今まで農家として生活してきた地元にとって、開発とは生活転換を迫られると言う意味であり、これを受け入れられる者と受け入れられない者との意見が分かれるのは当然である。開発を受け入れられない者というのは本気で農業を継続して行きたい者あり、それに対する横浜市農政局の政策は農業専用地区の創ることであった。農業専用地区とは、開発区域希望者と農業専用地区希望者の土地の交換分合を市があっせんし、土地利用の純化を図ることによって約20ha規模で農地を集合化し、近代農業としての基盤整備を行う地区である。また、農業専用地区への参加条件として、規模20ha以上本気で農業を継続する者、土地利用転換は認めない等の規制があった。これは、自分の農地を自由に扱いたい農家にとって、農業専用地区参加への不安を生む要因となった。当時の4地区のそれぞれのビジョンを下記に示す。

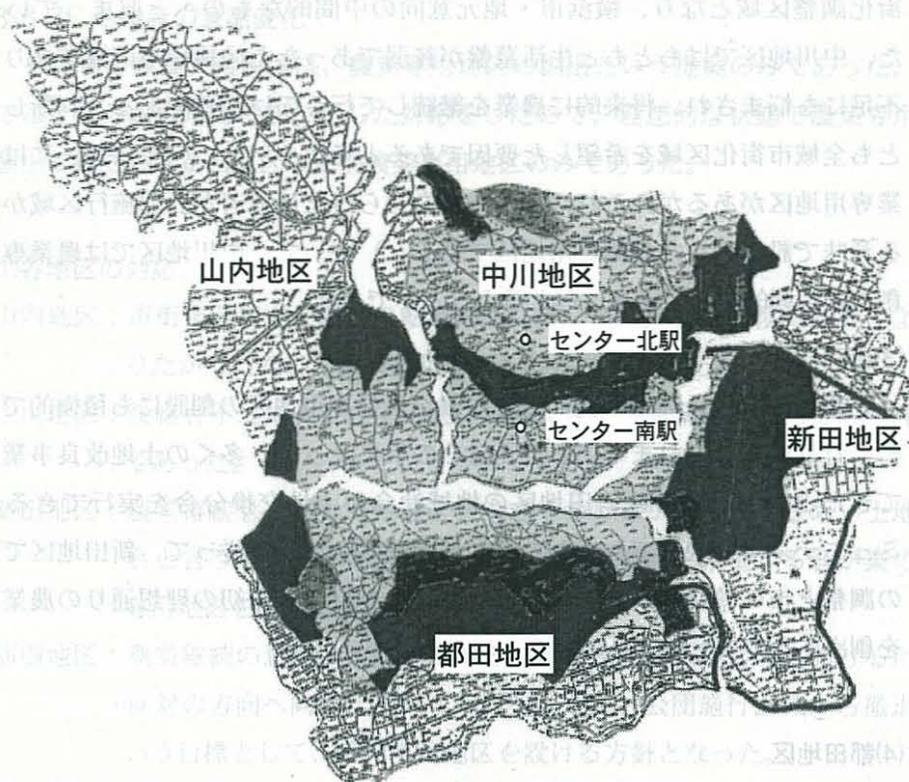


図3-7 昭和49年の港北ニュータウン地区分割図

(1)山内地区

山内地区では・東急開発の影響もあり開発と農業の協調を考えていた。その協調とは農業専用地区のように市街化区域外に大農業団地を取るのではなく、市街化区域内に多少まとまった農地として残していくという方針であった。これは市街化区域内に農業専用地区のような規制に縛られない（転用も可能な）農地として残したかった、という考えがあったためである。また、東急の開発事業（組合施行土地区画整理事業）を経験していたことから、換地操作によって市街化区域内に農地を残して行きたい方針であった。従って、山内地区では農業専用地区の創出に積極的ではなかった。

(2)中川地区

横浜市は当初・第1地区・第2地区の間を大きな緑地帯でつなぎたいという想いから、早淵川に沿う形で農業専用地区を考えていた。しかし中川地区では、この際に全域を市街化区域として開発して行きたいと言う考えであり・早淵川沿いの農業専用地区には消極的であった。最終的に早淵川沿いは農業専用地区ではない普通の市

街化調整区域となり、横浜市・地元意向の中間的なものへと収まっていった。また、中川地区ではもともと生活基盤が貧弱であったため耕作も困難であり、後継者不足にも悩まされ、将来的に農業を継続して行くのは困難であると判断していたことも全域市街化区域を希望した要因であると考えられる。（中川地区には牛久保農業専用地区があるが、これは用地買収をきらった地権者が公団施行区域から撤退する意味で設けられた農業専用地区である。）従って、中川地区では農業専用地区の創出に消極的な地区であったとすることができる。

(3)新田地区

新田地区では、農業継続の意志が強く農業専用地区の創設にも積極的であった、その背景には、これまでも地元自らの手によって、多くの土地改良事業を手がけてきたという自信や、新田地区の地域社会が土地交換分合を实行できるようなコミュニティの状況であったことなどが挙げられる。従って、新田地区では地元内の調整と市の斡旋によって土地の交換分合を行い、当初の理想通りの農業専用地区を創出する方針となった。

(4)都田地区

都田地区は池辺・東方・折本・大熊の4つの農業専用地区を創出したが、当初の理想である土地交換分合によって開発希冀者と農業継続希望者を純化し設立された農業専用地区ではなかった。これは、農業専用地区内地権者が土地交換分合に反対だったことが要因となっている。ヒアリングによると、農家は自分の土地に自負をもっており（他人の土地よりも自分の土地の方が良い物がつくれるという想い）土地交換にはなかなか応じなかったそうである。また、都田地区は農業継続の意志が強かったため、公団施行区域内の用地買収には反対であった。そこで、公団施行区域から撤退する意味で農業専用地区の指定を受けたという経緯があり（池辺・東方・折本・大熊）その意味でも本来の農業専用地区とはその意味を異にしている。都田地区の中でも川和町・佐江戸町は、開発に強調して行く方向であり、農業専用地区を創出しない方針であった。これは、都田地区内に2人の名望家（大地主と議員）が存在していたために、その方針が地区内において2分されていたためである。従って、都田地区では公団施行区域から撤退する意味での農業専用地区創出と、開発希望という2つの方針があったとすることができる。

3-3-3 地権者の意識変化

横浜市の農業保護政策は、農業専用地区の創出という提案のみであった。各地区ではそれぞれの地区状況に応じた対応をしたので、理想的な状態で農業専用地区を創出できたのは新田地区の新羽農業専用地区のみであった。

(1)各地区の対応

山内地区：市街化区域内に用地の転用規制に縛られない農地を換地操作によって取りたかったため、農業専用地区を設けない方針となった。

中川地区：後継者不足による農業継続への不安等から農業専用地区を設けない方針であった。

新田地区：農業継続意志が強く地域社会内でその合意が得られたため、土地交換分合と言うシナリオに沿って、本気で農業継続を希望する者が集めた農業専用地区を設ける方針となった。

都田地区：農業継続の意識が強かったがその意志は公団施行区域における用地買収反対の方向へ向かって行った。そのため、公団施行区域から撤退するという目標として、農業専用地区を設ける方針となった。

(2)意識の変化

このように各地区の農業専用地区に対する方針が決定した結果、農業専用地区の創出を希望する地区は農業専用地区を農業振興助成要綱に沿って土地改良事業によって創出して行くこととなり、希望しなかった地区については市街化区域か市街化調整区域かの選択のみが残ることとなった。従って、開発区域内においては、本気で農業を継続しようとする者の反対はなくなり、後は暫定的農業継続の希望も含めて、開発か否かの選択となった。

(3)土地への価値観

地元は、農地に規制をかけられることを嫌っていた。地元の意向は、農家にとって土地が生産財であるならば、用地買収への反対を示すであろうし、農家にとって農地が土地資産という価値観に変化していた場合は、農地として税金を押さえながら市街化を待って、土地資産を有効に活用する方向に向かうと考えられる。いわば、農業専用地区への方針決定は各地区、各リーダーが農地（土地）をどの様な価値観で捉え対応して行ったのかの違いであるということが出来る。書き換えれば、土地に対する価値観の違いが農業専用地区への方針を決定したということになるのであろう。

3-3-4 農業専用地区位置の変遷

ここで当時横浜市の職員の方と、各地区の代表的な地権者へのヒアリングをもとに農業専用地区の区域決定についてと、交換分合についてまとめた。

(1)横浜市職員へのヒアリング

・T氏へのヒアリング

区画整理において早濑川沿いには、道路をたくさん取りたかった。そうすると土地の値上がりよりも、道路になるための公共用の土地の方が多くなり、いわゆる減価してしまうため、早濑川沿いの市施工の区画整理は実現しなかった。

・M氏へのヒアリング

①横浜市としては、市街化区域内の集合農業用地よりも、市街化調整区域の農業専用地区に力を入れ、つまり農業振興地域に指定し、市費を入れた。ただし、牛久保農専は農振地域ではない農専である。つまり市からまったく補助が出ない調整区域となっている。

②新羽・大熊農業専用地区は早い時期に交換分合を行ったので、市街化区域と調整区域の地価にそれ程の差がなかったため、スムーズに交換できた。他の農専では、時期が遅れたこともあり地価に大きな差が生じたために、交換が困難になってしまった。

(2)各地区の地権者へのヒアリング

・T氏（山内地区・荏田）

農専地域：地元としては開発エリア（市街化区域内）に欲しかった。

①市は区域外に作り、その後に発表したため意識の食い違いがあった。

②地元の農業への思いは集合農業用地（市街化区域内）で実現した。

・T氏（中川地区・牛久保）

農専地域：牛久保も農専を希望したかったが、脱退した。理由としては

①土地の標高が高く、土地改良が困難だった。

②その脱退した農家を救うのが集合農業用地（市街化区域内）だった。

③将来的に農業継続が可能かどうかへの疑問

④まとめきれないだろうと判断

・Y氏（中川地区・大棚）

農専地域：希望は特になかったが、センターの少し向こうに残そうとしていた。

交換分合：農専まで行ってするのではなく、この地域でやりたかった。

・T氏（中川地区・南山田）

農専地域：農地をまとめて残す運動をした。理由としては

①北山田・牛久保・南山田の専業農家は、牛久保地区に農業専用地区を選定した。

②他に農業専用地区をとる場所がなかった。

交換分合：農専は交換分合で希望者が入ると市は説明した。それに対して農業専用地区地権者はまとまって、交換分合を断った。

・Y氏（新田地区・新吉田）

交換分合：新羽・大熊農専を作り土地の交換分合をを行った。

①農業継続の意志が強かった。

②農専には交換分合をしたことにより小作はいなくなった。小作は市街化区域内農地へ移った。

③交換分合により網島からの通い農業者もいる。

・S氏（都田地区・池辺）

農専区域：土地を売りたい人もいて、農専の位置をこれ以上南へ下げられなかった。

①池辺農専等では、地元で線を引いたら、まとまらなく、現在においても全員の承諾を得られない。

交換分合：自分の土地に愛着があるため、交換分合はできなかった。

3-3-5 農業専用地区の現況

(1)池辺農業専用地区（指定面積60ha）

北側から西側にかけては開発区域に、また北東部は東方農業専用地区に接し、地区中央を水田地帯が東西に東西に横断する起伏の激しい丘陵地帯である。

・土地利用状況

昭和48年3月に都田第一土地改良区を設立して、ほ場整備、道水路等の整備を行うとともに、園芸施設、トレンチャー及び畑地感慨施設等の整備が行われた。

(2)東方農業専用地区（指定面積60ha）

鶴見川の支流、大熊川最上流部に位置し、北側は港北ニュータウン開発地区に、東西を折本、池辺両農業専用地区に挟まれた地域です。この地区は主要地方道丸子茅ヶ崎線によって東西に二分され、更に東側は大熊川によって東西に分けられている。現在、丸子茅ヶ崎線東側やく36.4haについては昭和61年11月25日に東方北部土地改良区が設立され、ニュータウン開発地域より46万㎡の土を搬入埋立し、ほ場整備を行っています。

・土地利用状況

平成元年度に基幹的な整備は完了し、現在補完的名整備（土留め、排水等）道水路の整備を実施している。さらに丸子茅ヶ崎線西側約9.5haも、平成4年3月19日に新たに東方西部土地改良区が設立され、中央部の都市計画道路佐江戸北山田線の整備とあわせて、ニュータウン開発地域より土地を搬入埋立し、土地基盤整備工事として、ほ場整備、道水路等の整備等がすすめられている。

(3)折本農業専用地区（指定面積43ha）

本地区は、北側を開発区域に接した丘陵地帯で、中央に大きな谷戸が南北に入り地区を二分している。

・土地利用状況

昭和55年8月に東方町の一部を含む地区西側部分について、折本東方土地改良区を設立し、開発地区より30万㎡を搬入埋め立てして、ほ場整備道水路等の整備が行われた。また園芸施設、トレンチャー及び畑地かんがい施設等を設置した。

(4)大熊農業専用地区（指定面積20ha）

大熊川右岸の優良畑作地帯で、丘陵上の畑が生産の中心となっている。また中央に第三京浜道路が通り、臈が東西に二分されている。

・土地利用状況

本地区は農地間に介在する宅地が多いものの、農地は極めてよく整備されている。

(5)新羽大熊農業専用地区（指定面積23ha）

本地区は、緑区と港北区との境界線上に位置している。農専地区の先駆けとなったニュータウン農専第一号で、東側に第三京浜道路、西側は港北ニュータウン開発区域に接している。

・土地利用状況

地区の中央に東西にわたって2本の谷戸田が入り組んだ起伏の激しい丘陵地だったが、昭和45年に土地改良区を設立し、ほ場整備、道水路等の整備を行い、土地改良区の解散後は、地区内農地の保全・管理のため、新羽大熊農業専用地区協議会が設立され、農専地区内の農業環境の整備を推進している。農専地区確定の動きの中で農地交換分合の要求が出されたが、交換によって譲渡所得税がかかる問題や土地評価の問題からも「等価・等面積交換」が行われた。

(6)牛久保農業専用地区（指定面積20ha）

港北ニュータウン地域の北西端に位置し、川崎から続く多摩丘陵の南端を形成しているため、起伏が激しく山林の多い地形になっている。植木の生産が盛んで、他には露地野菜等の栽培も多くなっている。

《参考文献》

- (1)住都公団港北開発局（1997）「港北地区における申し出換地」
- (2)建設省都市局（1993）「生産緑地の改正と税制改正の概要」
- (3)港北ニュータウン建設研究会（S48年度報告書）「新しいまちづくりのために」
- (4)「都市近郊」土地利用辞典96～97 建築知識
- (5)「営農継続農地の認定について」（昭和57年）横浜市
- (6)アーバンフリンジの土地利用－生産緑地制度の改変と効果－（1997年9月）日本建築学会・都市計画委員会
- (7)集合農地準備委員会経過報告書（昭和56年10月1日）
- (8)住宅都市整備公団港北開発局のパンフレット

4章 住宅用地の土地利用調査

4-1 調査の背景

港北ニュータウンの区画整理地を見たとき、今現在として建築済み、農地、駐車場、空地の4つに分けられる。しかしその変遷は現在の土地利用だけを見てもわからない。区画整理後の住宅用地の変遷を示すために、2つの指標を用いた。一つは「特別な用地」の集合農業用地指定である。当時の農業政策として昭和49年に生産緑地法が制定された。横浜市は「農業緑地制度」を設けて助成した。これらの助成制度の保護の下に集合農業用地内、またそれ以外の一般住宅用地でも一部が農地として扱われていた。

2つめの指標としての1991年の生産緑地法改正では、このような市等の独自の助成制度は廃止され、「生産緑地」と「農業用地」とを分けた。これにより農業従事者か否かの選択も余儀なくされた。

この章では計画的当初の集合農業用地の土地利用状況の実態を分析するものである。

4章 住宅用地の土地利用調査

- 4-1 調査の背景
- 4-2 調査指標の決定
- 4-3 調査手順
- 4-4 土地利用分類と面積
- 4-5 航空写真における土地利用の識別
 - 4-5-1 農地としての識別
 - 4-5-2 建築済みとしての識別
 - 4-5-3 駐車場としての識別
 - 4-5-4 空地としての識別
- 4-6 一般住宅用地の抽出

年次	内容
1972 (S47)	地方税の賦課率の引き上げ 生産緑地法公布
1974 (S49)	農業緑地制度の導入
1977 (S52)	集合農業用地利用協会の設立 集合農業用地における農業従事者の調査(10年間継続)開始
1981 (S56)	地方税の改正
1982 (S57)	(長期)生産緑地法改正
1991 (H 3)	生産緑地法改正

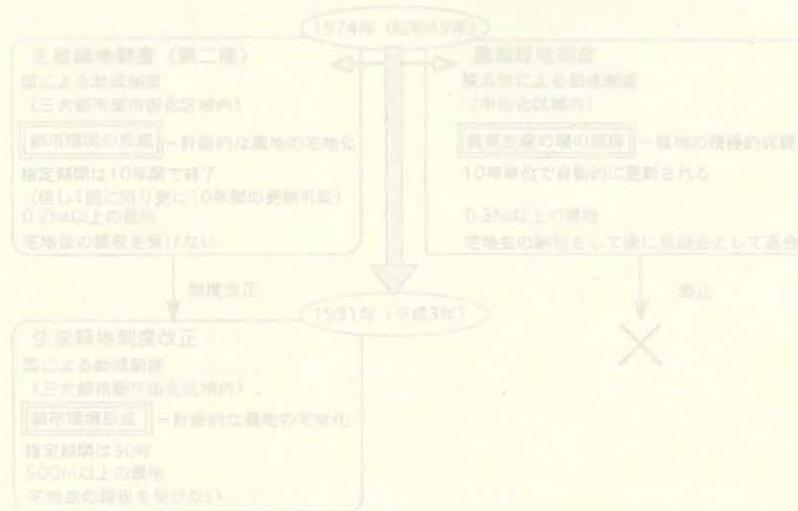


図 4-1 農業法制度の概要

4章 住宅用地の土地利用調査

4-1 調査の背景

港北ニュータウンの区画整理地を見たとき、今現在として建築済み、農地、駐車場、空地の4つに分けられる。しかしその変遷は現在の土地利用だけを見てもわからない。区画整理後の住宅用地の変遷を示すために、2つの指標を用いた。一つは「特別な用地」の集合農業用地指定である。当時の農業政策として昭和49年に生産緑地法が制定された。横浜市は「農業緑地制度」を設けて助成した。これらの助成制度の保護の下に集合農業用地内、またそれ以外の一般住宅用宅地でも一部営農継続されていた。

2つめの指標としての1991年の生産緑地法改正では、このような市等の独自の助成制度は廃止され「生産緑地＝保全する農地」と「宅地化する農地」とを分けた。これにより農業従事者は納税猶予を受ける代わりに30年間の農業利用の拘束を受けるか否かの選択を余儀なくされた。

この章では計画当初の集合農業用地の指定状況と現在の土地利用状況の実態を分析するものである。

表 4-1 農業の法・制度の流れ

1972 (S47)	地方税改正 市街化区域内農地について宅地並課税の実施
1974 (S49)	生産緑地法公布 農業緑地制度の導入
1977 (S52)	集合農業用地利用協定案できる 集合農業用地における農業協定書
1981 (S56)	(10年間締結) 調印
1982 (S57)	地方税の改正 (長期営農継続農地制度)
1991 (H 3)	生産緑地制度改正

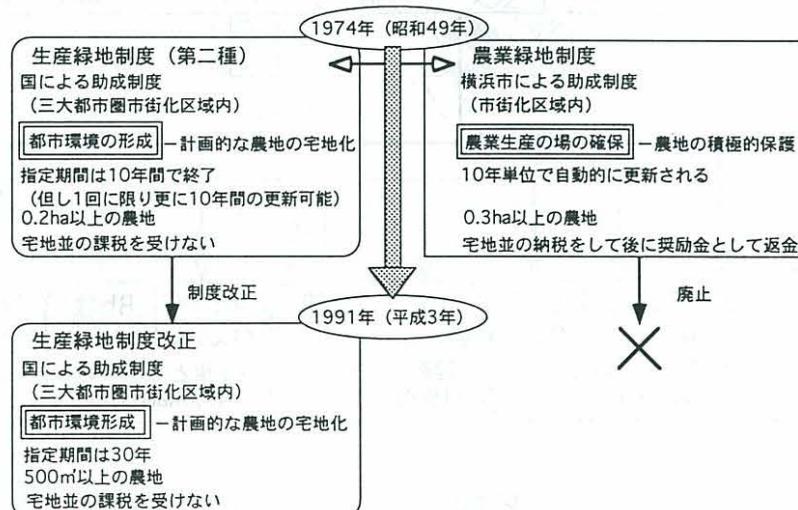


図 4-1 農業法制度の概要

4-2 調査指標の決定

一般住宅用地の土地利用の現況を把握するために図4-2のような分類を行った。

- ① 計画当初、集合農業用地に指定されていたか
- ② 平成3年に生産緑地指定されたか

で分類した。これは農業的土地利用を考える上で当初計画での農地の集合化と、生産緑地制度を経た後の農業利用の変化を見る為である。

- ③ 現在どのように一般住宅用地が使われているのか
- を示すものである。

③の調査では、11,202筆において、その土地利用状況を判定した。分類においての詳細は4-4で示す。

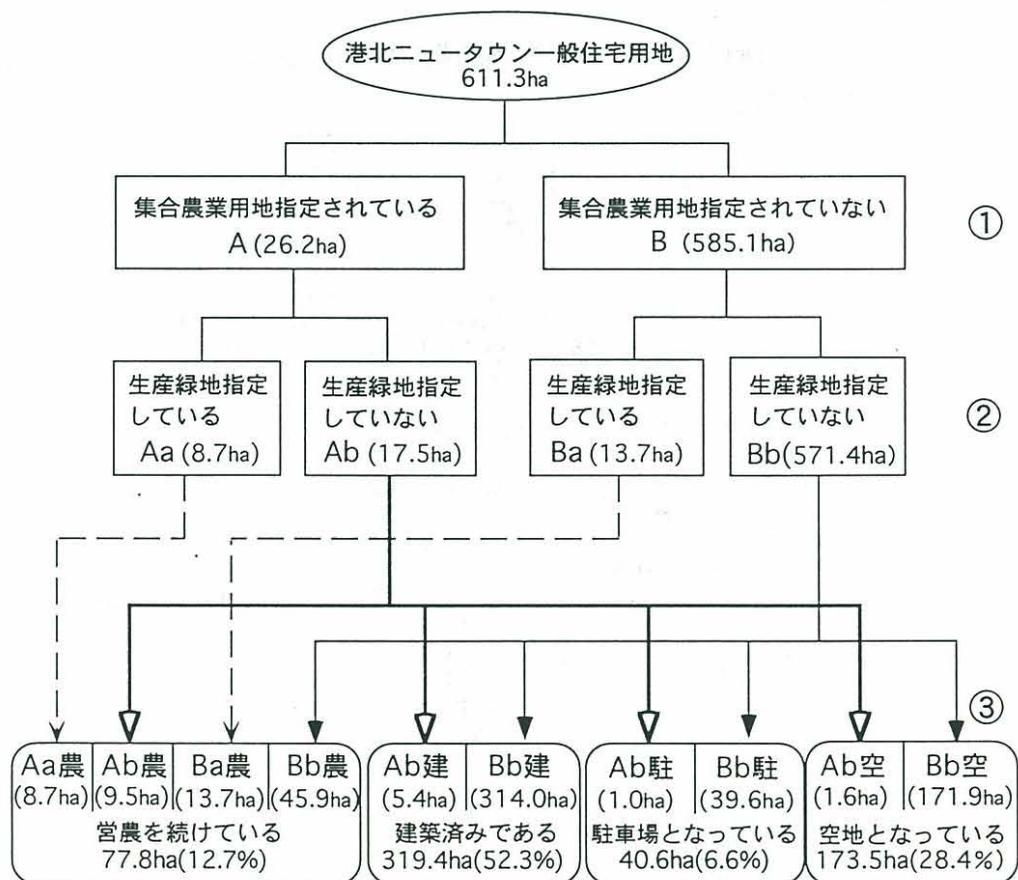


図 4-2 土地利用分類と実態

4-3 調査手順

4-3-1 作業手順

まず始めに①の作業として、換地図に主に昭和56年8月5日に決定した集合農業用地^(注1)を（その後に変更があった地域もある）落とし、さらに②の作業として生産緑地指定地区^(注2)をその上に重ねた。

次に③の作業として、最新である平成7年1月現在の横浜市航空写真と、この航空写真では少々古いため、補正の意味で平成9年（1997年）ゼンリン住宅地図を使い、筆ごとにその土地利用を分類した。

表 4-2 土地利用分類と面積

Aa農	集合農業用地指定されている	生産緑地指定されているもの	8.7
Ab農		農業利用されているもの	9.5
Ab建		建築済みのもの	5.4
Ab駐		駐車場になっているもの	1.0
Ab空		空地になっているもの	1.6
Ba農	集合農業用地指定されていない	生産緑地指定されているもの	13.7
Bb農		農業利用されているもの	45.9
Bb建		建築済みのもの	314.0
Bb駐		駐車場になっているもの	39.6
Bb空		空地になっているもの	171.9



図 4-3 土地利用例

4-4 土地利用分類と面積

①Aa農 (8.7ha)

昭和56年当時集合農業用地に指定され、平成3年においても生産緑地に指定され、そして現在も営農をしっかりと続けている農地である。つまり当時から意欲的に農業をする気があり、しかも今日、そして将来も営農継続を希望している優良な農家の農地と考えられる。

②Ab農 (9.5ha)

当時集合農業用地に指定し、生産緑地には指定しなかったが、それでも現在は営農を続けている農地である。つまり当時は意欲的に農業を営んでいたが、将来近いうちに農地を他の用途に変えようと考えているが、今はとりあえず営農している農地と考えられる。この場合この農地に対しては、一般宅地と同じ課税がされる。

③Ab建 (5.4ha)

当時集合農業用地に指定し、生産緑地に指定せず、そして現在は建物が建っている宅地である。つまり生産緑地制度導入を境に将来営農を続ける気はないので、宅地化したものと考えられる。

④Ab駐 (1.0ha)

当時集合農業用地に指定し、生産緑地に指定せず、そして現在は駐車場になっているものである。つまり生産緑地制度導入を境に将来営農を続ける気はないが、土地利用は決まっておらず当面駐車場としておくものと考えられる。

⑤Ab空 (1.6ha)

当時集合農業用地に指定し、生産緑地に指定せず、そして現在は空地になっているものである。つまり「Ab駐」同様に、営農を辞めてしまったが、将来の土地利用は決まっておらず空地になっているものと考えられる。

⑥Ba農 (13.7ha)

昭和56年当時集合農業用地に指定はしなかったが、営農をしていて平成3年の生産緑地に指定され、現在もしっかり営農を続けている農地である。この理由としては
1) 集合農業用地を決定した当時に、その集合農業用地の周辺に短期農的利用地を含み農業共同体を作っていた。その名残りとしてこの「短期農的利用地」がそのまま継続され、今日に至っている。

-
- 2) 集合農業用地の周辺ではないが、区画整理以前より営農を続けていた。
と考えられる。

⑦Bb農 (45.9ha)

当時集合農業用地に指定せず、生産緑地にも指定していないが現在営農を続けている農地である。その理由として

- 1) 当時「短期農的利用地」であった。
- 2) 集合農業用地の周辺ではないが、区画整理以前より営農を続けていた。

のどちらかであったが、将来長期的に営農を続ける気はないので、生産緑地には指定しなかった。しかしまだ他の用途について変換を考えていないため、とりあえず営農を続けていると考えられる。

⑧Bb建 (314.0ha)

当時集合農業用地に指定せず、生産緑地に指定せず現在は建物が建っている宅地である。その理由として

- 1) 区画整理後に宅地になった
 - 2) 集合農業用地には指定せずに営農していたが、今日に至る途中で宅地化した。
- と考えられる。

⑨Bb駐 (39.6ha)

当時集合農業用地に指定せず、生産緑地にも指定せず現在は駐車場になっているものである。つまり

- 1) 区画整理後宅地用地となったが、建設予定がないためとりあえず駐車場としている。
- 2) 区画整理後宅地用地となったが、店舗、一般住宅のための駐車場として利用されている。
- 3) 区画整理後、集合農業用地には指定しなかったが農的土地利用を続けた。ところが今日に至る間に営農を辞めたが、まだ他の用途について変換を考えていないため、とりあえず駐車場を続けている。

と考えられる。

⑩Bb空 (171.9ha)

当時集合農業用地に指定せず、生産緑地にも指定せず現在は空地になっているものである。つまり

(1)区画整理後宅地用地となったが、建設予定がないためとりあえず空地としている。

(2)区画整理後、集合農業用地には指定しなかったが農的土地利用を続けた。ところが今日に至る間に営農を辞めたが、まだ他の用途について変換を考えていないため、とりあえず空地としている。

と考えられる。

4-5 航空写真における土地利用の識別

4-5-1 農地としての識別

まず農地は、航空写真において、収穫目的で作物が植えられていると判断した場合にのみ農地とした。

(1)田

(2)畑

(3)果樹園、その他の樹木による作物

(4)ビニールハウス

を農地として判断した。

判断の指標としては、

(1)作物が青々としていること

(2)作物、樹木が大体均等に並んでいること

(3)雑草、その他作物に関係ないものが生えていないこと

(4)田畑を囲むための防塵的な植木があること

以上のことに着目した。

ここで特に大きな家などでは、自分の庭で菜園をもっていたり、屋敷林を持っている家もあったが、それらは農地として数えていない。

4-5-2 建築済みとしての識別

いわゆる建築物と判断できるもの

- ①戸建て住宅
- ②アパート・マンション
- ③オフィス等ビル
- ④店舗等
- ⑤工場

が建っている所を、建築済み宅地とした。

但し、建設中もの（布基礎ができている程度のもの）も含まれている。

4-5-3 駐車場としての識別

- ①営利目的のもの（月極駐車場等）
- ②店舗の付属駐車場

を駐車場とした。つまり自宅に付置しているものや、アパート・マンションなどに付置している駐車場などは除外した。

4-5-4 空地としての識別

- ①区画整理後に何も手を加えていないもの
- ②ただいま造成中のもの
- ③資材置き場
- ④田畑から荒廃してしまったもの
- ⑤農地として成り立っていない雑木林

を空地として識別した。

4-6 一般住宅用地の抽出

港北ニュータウンの区画整理後の総面積よりまず、①道路 ②公園 ③緑道 ④河川 ⑤鉄道用地 ⑥学校用地 ⑦医療施設用地 ⑧行政施設用地 ⑨福祉・文化施設用地を除いた。これは、純粋な住宅用地を抽出するためである。

更に今回は、その住宅用地から公団の所有する計画建設用地182.7ha（集合住宅用地）を除いたものを一般住宅用地（集合農業用地も含まれる）とした。

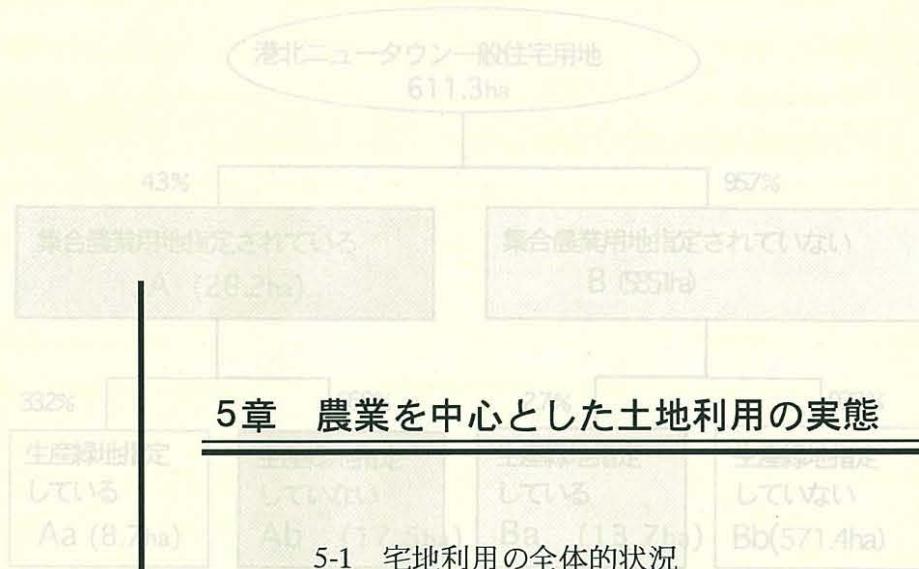
計画建設用地は公団の所有であることと、集合住宅になると土地利用が決まっていることから除外した。つまり残った面積は、所有者の意向により土地利用が決められる住宅用地である。

《参考文献》

- (1)住都公団港北開発局（1997）「港北地区における申し出換地」
- (2)横浜市（1996）「横浜国際港都建設計画要覧」
- (3)横浜市都市計画局（1997）「都市計画資料集」
- (4)住都公団「港北ニュータウン第一・第二地区集合農業用地利用協定書」

5章 農業を中心とした土地利用の実態

5-1 宅地利用の全体的状況



5章 農業を中心とした土地利用の実態

5-1 宅地利用の全体的状況

図5-1 土地利用

5-1-1 集合農業用地に

指定されていたもの

5-1-2 集合農業用地に

指定されていなかったもの

5-1-3 現在の土地利用状況

5-2 集合農業用地の土地利用状況

5-2-1 生産緑地をそれ以外の

農業的土地利用

5-2-2 集合農業用地とそれ以外の

農業的土地利用の比較

5-2-3 生産緑地改正後の再指定

5-3 町丁目別の土地利用状況

5-1-1 集合農業用地に指定されていたもの

港北NT一般住宅用地611.3haのうち、昭和55年指定された一般住宅用地(A)は26.2haで集合農業用地の33.2%であった。

(Aa)が8.7haで集合農業用地の33.2%であった。(Ab)は17.5ha、66.8%と多いことから、集合農業用地に指定されているもの

営農意欲の低下、そして将来の営農継続意欲の低下

5-1-2 集合農業用地に指定されていなかったもの

港北NT一般住宅用地611.3haのうち、集合農業用地に指定されていない一般住宅用地(B)は585.1ha(95.7%)である。うち生産緑地に指定しているもの(Ba)は13.7haで集合農業用地以外の2.3%と、面積としては多いことから、宅地化を目指す区画整理において整理後に多くの面積の農地が存在していて、今後も営農が継続されていくことが分かる。この理由として一つは、集合農業用地指定をした当初、農業共同体を作るために集合農業用地の周囲に農地を配した。その農地が、農業の助成制度のおかげで現在まで残存してきたと考えられる。ここで、生産緑地にも指定していないもの(Bb)は571.4haで、97.7%であった。

5章 農業を中心とした土地利用の実態

5-1 宅地利用の全体的状況

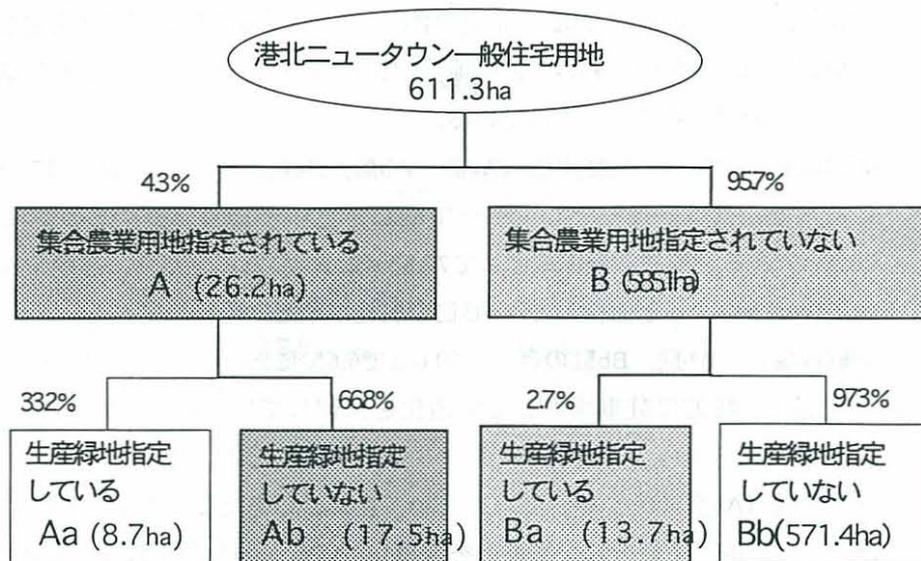


図 5-1 土地利用分類

5-1-1 集合農業用地に指定されていたもの

港北NT一般住宅用地611.3haのうち、昭和56年当初に集合農業用地に指定されていた一般住宅用地（A）は26.2ha（4.3%）である。うち生産緑地に指定されているもの（Aa）が8.7haで集合農業用地の33.2%であった。逆に生産緑地に指定していないもの（Ab）は17.5ha、66.8%と多いことから、集合農業用地指定当時より今日に至る間に営農意欲の低下、そして将来の営農継続意志の低いことが伺える。

5-1-2 集合農業用地に指定されていなかったもの

港北NT一般住宅用地611.3haのうち、集合農業用地に指定されていない一般住宅用地（B）は585.1ha（95.7%）である。うち生産緑地に指定しているもの（Ba）は13.7haで集合農業用地以外の2.3%と、面積としては多いことから、宅地化を目指す区画整理において整理後に多くの面積の農地が存在していて、今後も営農が継続されていくことが分かる。この理由として一つは、集合農業用地指定をした当初、農業共同体を作るために集合農業用地の周囲に農地を配した。その農地が、農業の助成制度のおかげで現在まで残存してきたと考えられる。ここで、生産緑地にも指定していないもの（Bb）は571.4haで、97.7haであった。

5-1-3 現在の土地利用状況

図5-2に示すように計画当初の集合農業用地指定や、生産緑地の改正の経緯に関係なく現在の土地利用を見ていくと、

(1)建築済みの宅地は（Ab建， Bb建の合計で） 319.4haである。宅地用地を造り宅地化を促進する区画整理において仮換地後約20年経った今日においても建築済みは一般住宅用地の半分強にとどまっている。

(2)営農を続けている住宅用地（Aa農， Ab農， Ba農， Bb農の合計）は77.8haで12.7%にあたる。最低限農業として残って欲しいという意図で設けたのが集合農業用地26.2haである。現在営農継続として77.8ha残っていることから、農地を保存するという方面から考えると面積上では約3倍の農地が未だに現存している。

(3)駐車場は（Ab駐， Bb駐の合計） 40.6haで6.6%にあたる。駐車場は4-5-3において記したが、一時的に駐車場として宅地化を保留しているものも含まれると考えられる。

(4)空地は（Ab空， Bb空の合計） 173.5haで約30%にあたる。空地は4-5-4において記したが、一時的に空地として宅地化を保留しているものも含まれると考えられる。

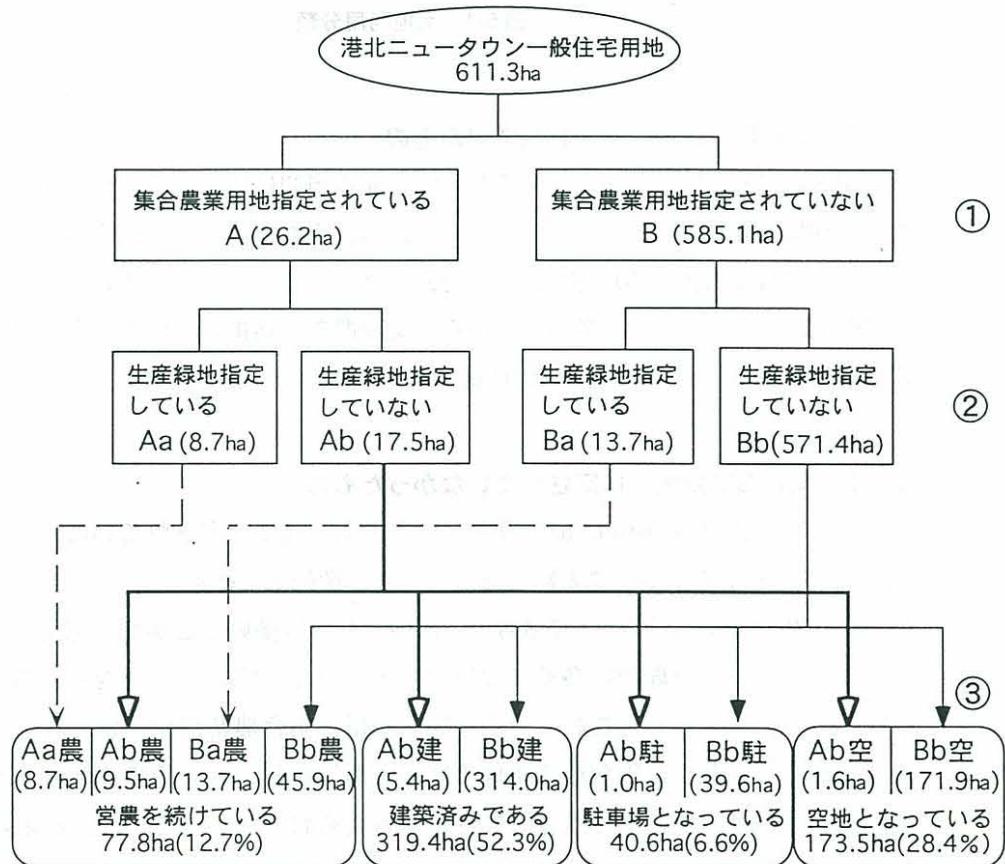


図5-2 土地利用分類と実態

5-2 集合農業用地の土地利用状況

5-2-1 生産緑地とそれ以外の農業的土地利用

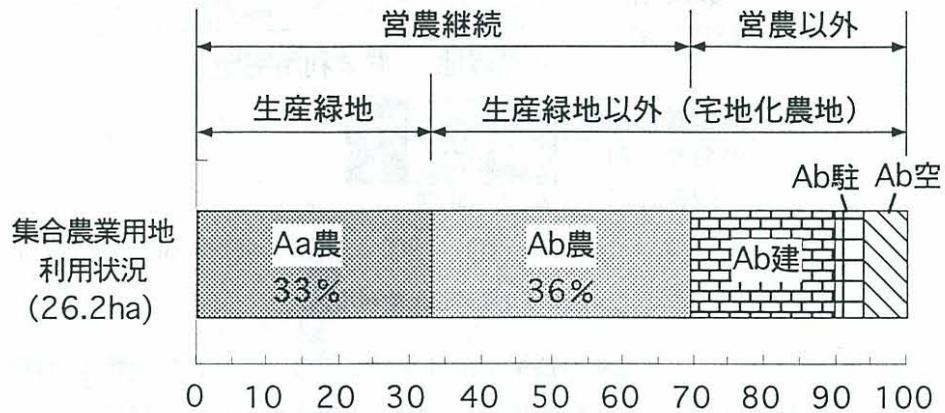


図 5-3 集合農業用地の土地利用

上図5-3は集合農業用地全体の現在の土地利用割合である。これが示すように、集合農業農地26.2 haのうちAa農（集合農業用地に指定されていて、生産緑地に指定している）とAb農（集合農業用地に指定されていて、生産緑地に指定せず農業利用している）の合計約7割の集合農業用地が現在「農地」として残っている。そのうち生産緑地指定をしていないで、今後宅地化をする予定ながら農地として営農を続けている農地（Ab農）は36%である。しかし集合農業用地のうち生産緑地に指定をしている、つまり積極的な営農を希望している農地は33%と低い数値である。

また集合農業用地の3割は既に建設済み、駐車場、空地となっており、農業継続はされておらず、今後も営農されないということが考えられる。

5-2-2 集合農業用地とそれ以外での農業利用の比較

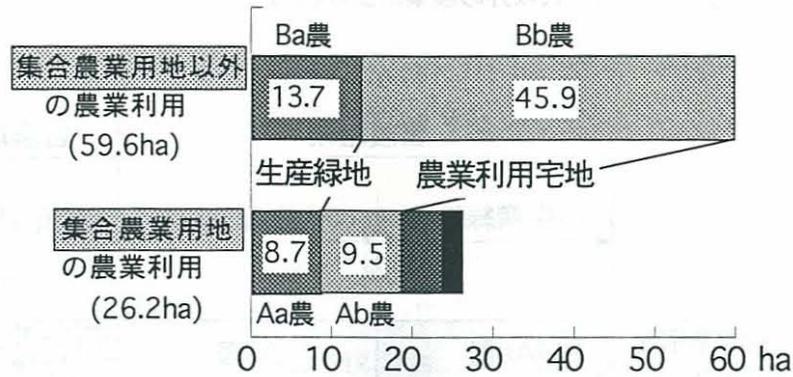


図5-4 農業的土地利用状況

上図5-5に示すように集合農業用地は26.2haのうち、生産緑地指定の有無に関わらず農業利用されているのは18.2ha (Aa農、Ab農) で、集合農業用地以外の一般住宅用地での農業利用は59.6ha (Ba農、Bb農) であった。ここで宅地等から農地への逆の土地利用変換は起こらないと想定されるので、計画当初 (S56) から集合農業用地以外の農業利用宅地の方が集合農業用地より多く分布していたことが分かる。つまり港北ニュータウンにおいて農業について考えるとき、集合農業用地の方に注目がちであるが、圧倒的に集合農業用地以外での農業利用の面積の方が大きい事が分かった。この一つの理由として集合農業用地を指定した当時、その集合農業用地の周囲に農業共同体として農地を設けたことが考えられる。

5-2-3 生産緑地改正後の再指定

図5-6で示されるように集合農業用地以外での農業的土地利用は59.6haあるが、生産緑地法改正後にその中の (B b 農) つまり集合農業用地以外での農業利用地の一部は生産緑地指定を受けている。さらに図- よりその指定状況は毎年再指定を受け増え続けている。つまり全体の農業利用の面積59.6haは変わらないが、「宅地化する農地」が生産緑地の「保全する農地」へ逆に流入している事がわかった。このことより集合農業用地以外で宅地化を進めるはずの農業利用地が、今後も営農を継続していくことがわかる。

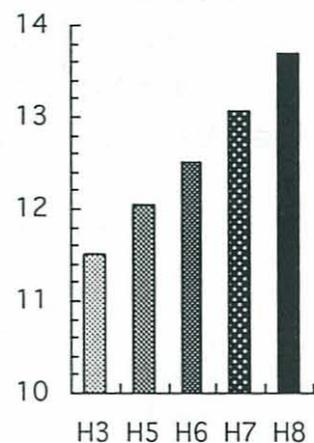
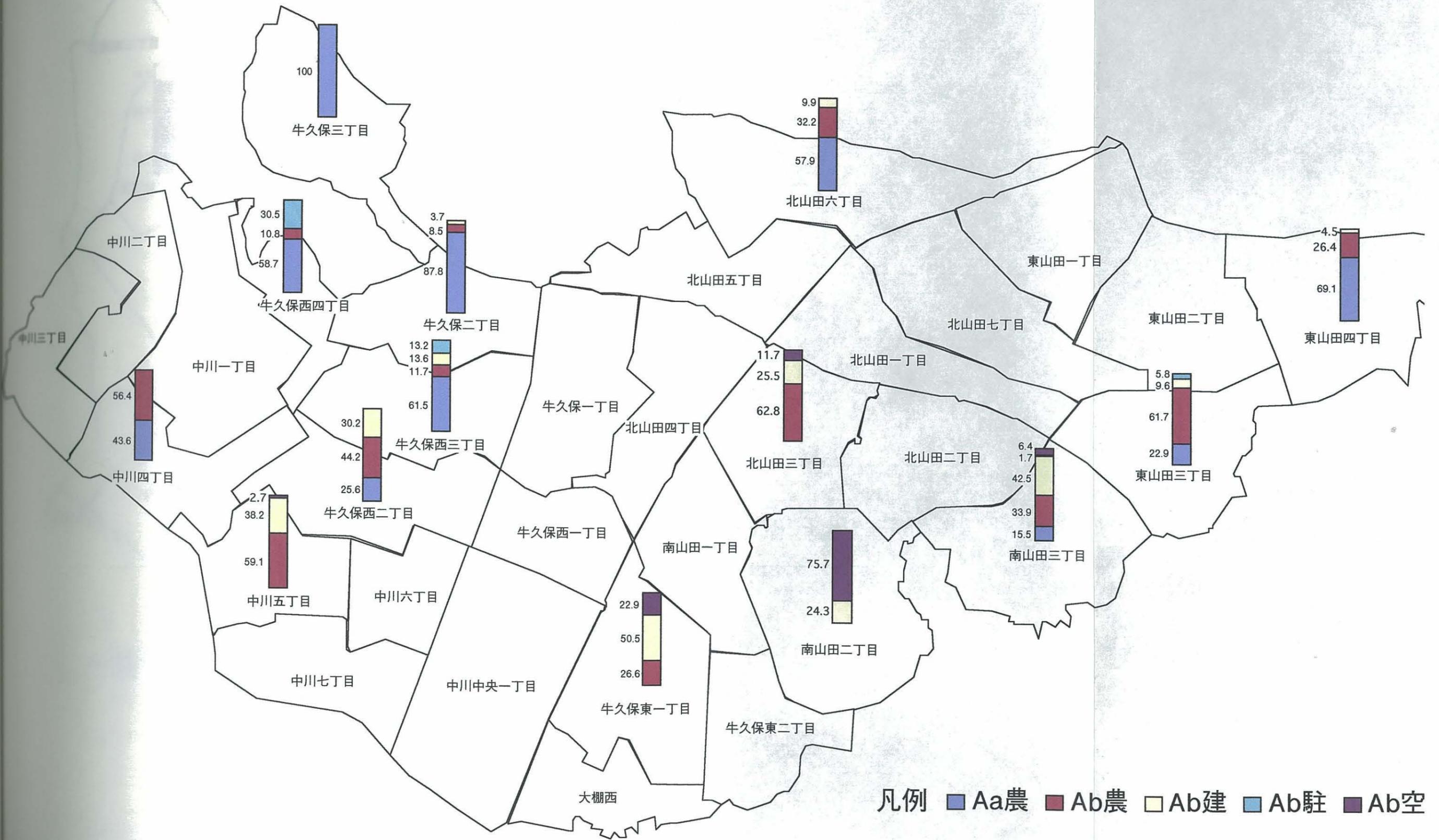


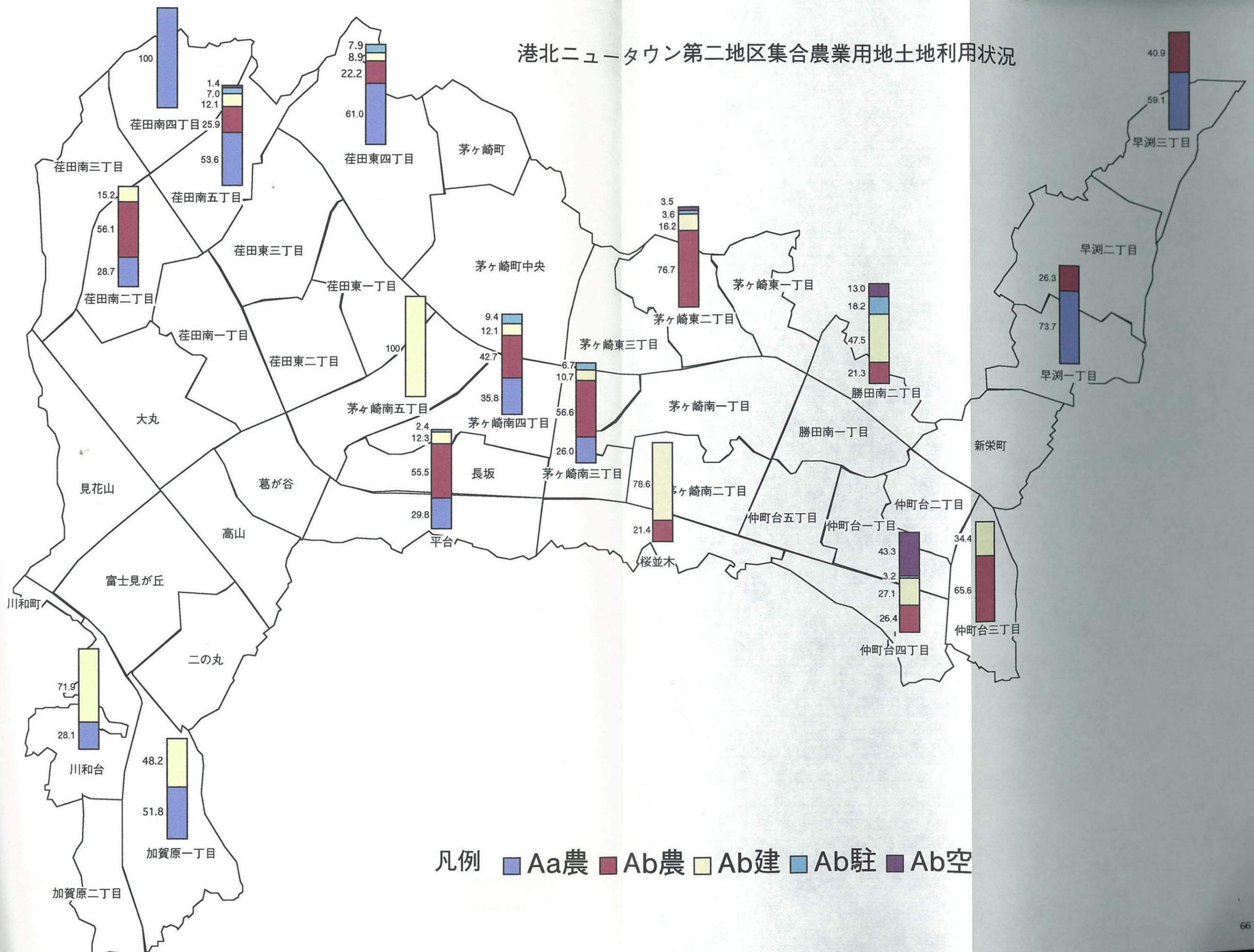
図5-6 生産緑地再指定累計
(集合農業用地以外) (ha)

港北ニュータウン第一地区集合農業用地土地利用状況



凡例 ■ Aa農 ■ Ab農 □ Ab建 ■ Ab駐 ■ Ab空

港北ニュータウン第二地区集合農業用地土地利用状況



凡例 ■ Aa農 ■ Ab農 □ Ab建 ■ Ab駐 ■ Ab空

5-3 町丁目別の土地利用状況

(1)まず、集合農業用地が存在している町丁目は第一地区で14地区、第二地区は17地区、合計31地区存在した。その内の第一地区では北山田三丁目、六丁目、第二地区では茅ヶ崎南三、四、五丁目、荏田南二丁目の合計6町丁目以外は、それぞれ市街化調整区域、または農業専用地区に接していることが分かった。

これは、当時の状況を市街化調整区域、農業専用地区に近い地域は農地が多く存在していたと推測すると、「申し出換地・特別な用地」において集合農業用地を決定するに当たって、もともと農地が多かった地区に対して農地を集合化したと思われる。

(2)集合農業用地の土地利用状況は5-2において示した通りである。町丁目ごとに見ていくと、センター北駅のある中川中央一丁目、センター南駅のある茅ヶ崎中央付近の集合農業用地においてA a農（集合農業用地に指定していて、生産緑地指定している）が少ない。つまり、将来土地利用変換を考えている農地が多く、またすでに建築済みの農地も多い。

(3)第一地区、第二地区共に、西側の集合農業用地でA a農が多く分布している。また東側ではA b農が多く分布していることにより、将来の土地利用変換を考えていることが分かる。しかし現状だけで見ると西側、東側両方において「農地」として存在している。

《参考文献》

- (1)住都公団港北開発局（1997）「港北地区における申し出換地」
- (2)横浜市（1996）「横浜国際港都建設計画要覧」
- (3)横浜市都市計画局（1997）「都市計画資料集」
- (4)住都公団「港北ニュータウン第一・第二地区集合農業用地利用協定書」

6. 結論

6-1 研究の成果

申出換地によって全住宅用宅地中26.2ha(4.3%)が集合農業用地に設定されたが、仮換地接納20年経った1997年現在、その3割は農業以外の利用がなされるに至った。一方農業的土地利用がなされている(営農継続されている)住宅用宅地は77.8ha(12.7%)あり、その3割近くは生産緑地に指定されている。

集合農業用地は26.2haのうち、生産緑地指定の有無に関わらず農業利用されているのは18.2ha(Aa農、Ab農)で、集合農業用地以外の一般住宅用地での農業利用は59.6ha(Ba農、Bb農)であった。ここで宅地等から農地への逆の土地利用変換は起

6章 結論

こらないと想定された(556)から集合農業用地以外の農業利用宅地の方が集合農業用地より多く分布していたことが分かる。

集合農業用地以外での農業的土地利用は59.6haあるが、生産緑地法改正後にその中の(Bb農)つまり集合農業用地以外での農業利用地の一部が指定を受けている。その指定状況は毎年再指定を受け増え続けている。

6-1 研究の成果

6-2 今後の課題

このように先進例としての港北NTでも農業的土地利用は必ずしも計画通りにいっていない。区画整理後に農業的土地利用を残すことに意義を見出すならば生産緑地法の改正(1991)を受けて、再度その方法を計画論として検討すべきと言えよう。

6-2 今後の課題

今回の調査で明らかにした土地利用状況を踏まえ、①センター(タウンセンター、駅前センター、近隣センター)のビルトアップ状況、またその周辺地区における店舗、もしくは住宅のビルトアップ状況、②農的土地利用の周辺環境の影響による変化を実態的数値から分析していくといった課題が上げられる。

区画整理の一つの短所となる事業後のビルトアップの遅れはどんな理由からなのか、また今後どのように進めれば改善できるのかを、場所的影響(道路、鉄道等)を踏まえ町丁目別などで数値的な面からだけでなく、制度、合意形成の面からアプローチしていくことが望まれる。

6. 結論

6-1 研究の成果

申出換地によって全住宅用宅地中26.2ha（4.3%）が集合農業用地に設定されたが、仮換地後約20年経った1997年現在、その3割は農業以外の利用がなされるに至った。一方農業的土地利用がなされている（営農継続されている）住宅用宅地は77.8ha（12.7%）あり、その3割近くは生産緑地に指定されている。

集合農業用地は26.2haのうち、生産緑地指定の有無に関わらず農業利用されているのは18.2ha（Aa農、Ab農）で、集合農業用地以外の一般住宅用地での農業利用は59.6ha（Ba農、Bb農）であった。ここで宅地等から農地への逆の土地利用変換は起こらないと想定されるので、計画当初（S56）から集合農業用地以外の農業利用宅地の方が集合農業用地より多く分布していたことが分かる。

集合農業用地以外での農業的土地利用は59.6haあるが、生産緑地法改正後にその中の（Bb農）つまり集合農業用地以外での農業利用地の一部は生産緑地指定を受けている。その指定状況は毎年再指定を受け増え続けている。

このように先進例としての港北NTでも農業的土地利用は必ずしも計画通りにいっていない。区画整理後に農業的土地利用を残すことに意義を見出すならば生産緑地法の改正（1991）を受けて、再度その方法を計画論として検討すべきと言えよう。

6-2 今後の課題

今回の調査で明らかにした土地利用状況を踏まえ、①センター（タウンセンター、駅前センター、近隣センター）のビルトアップ状況、またその周辺地区における店舗、もしくは住宅のビルトアップ状況 ②農的土地利用の周辺環境の影響による変化を実態の数値から分析していくといった課題が上げられる。

区画整理の一つの短所となる事業後のビルトアップの遅れはどんな理由からなのか、また今後どのように進めれば改善できるのかを、場所的な影響（道路、鉄道等）を踏まえ町丁目別などで数値的な面からだけでなく、制度、合意形成の面からアプローチしていくことが望まれる。

謝辞

少年時代から港北ニュータウンの近郊で育ってきた私にとって、親近感がわく研究でした。しかし今日まで「港北ニュータウン」という形があって形のないものに対して、はたして港北ニュータウンって何なんだろうという興味と疑問を持ち続けていました。その時に都市計画との出会い、高見沢先生との出会いがありました。

本研究を進めるにあたり、たくさんの方々の指導、ご協力を頂きました。

まず、本研究を行う機会と研究の場を与えていただいた東京都立大学教授高見沢邦郎先生に深く感謝いたします。どうしても全体的な筋道を見失いがちな私を、いつもズバツと鋭い一言で導いていただきました。本研究をまとめるにあたり本当にお世話になりました。改めて感謝の意を表します。

また、高見沢研助手の岡崎篤行先生には、研究やその他における相談や愚痴を聞いていただき、そして細かい丁寧な指導によりやっとの事で論文がまとまりました。ありがとうございました。

また、港北ニュータウン研究会として、前芝浦工業大学教授の川手昭二先生をはじめ、横浜国立大学教授の小林重敬先生、同助教授の高見沢実先生、芝浦工業大学助教授の小坂宏先生、昭和株式会社の清水浩さん、弁護士の小澤英明さん、横浜国立大学大学院の村田夏来さん、同大学の先輩の鈴木万喜さん、また港北ニュータウン地権者の方々には貴重なお話を頂き、研究を進める上で大変参考になりました。ありがとうございました。

大変お忙しい中、ヒアリングに協力していただき、また資料作成においては貴重なスペースをわざわざ確保していただいた横浜市緑政局農政課の方々に厚くお礼申し上げます。

高見沢研の先輩方、そして同じ卒論生の方々、とりとめのない話につきあってくれてありがとうございました。皆の温かい支えのおかげで研究、学校生活ともに楽しく充実した1年を過ごすことができました。これからもお互い熱い気持ちを忘れずに頑張っていきましょう。

この他、直接、間接的にご協力いただいた皆様に心よりお礼申し上げます。

平成10年 4月

青木 隆道

集合農地利用協定

目的

第2条 この協定は、横浜北部新都市建設土地地区画整理事業による開発地区内において「特別な用地」として換地された集合農地の環境保全に資することを目的とする。

第3条 この協定は、集合農地に換地を行なった農地が締結する。

協定の区域

第4条 この協定の効力の及ぶ範囲は、別紙協定締結区域表に定める集合農地区域内とする。

集合農地の利用制限等

- 第5条
1. 前条に定める集合農地区域（以下「集合農地」という）の利用は農的利用とする。ただし、都市計画法により定められた用途地域において建設の認められない農的利用施設の新築を伴う利用は出来ないものとする。
 2. 集合農地には、その周囲に、区域を画する生け垣その他これに類する囲いを設けるものとする。囲いの高さ、材質、費用負担等設置に関する事項は、第10条に定める委員会（以下「委員会」という）の中で協議し、決定する。
 3. 集合農地には、**資料編** 広告塔、広は設置しないものとする。ただし、委員会が認めた場合はこの限りではない。
 4. 集合農地においては、みだりに耕作を放棄し、他の耕作者に迷惑をかけるはならない。

協定の有効期間等

第6条 この協定の有効期間は、仮換地指定に基づく使用収益開始の日から10年間とする。ただし、10年を経過した日において生産緑地制度または農業緑地保全制度の適用を受けている場合には、その残存期間の終了する日までとする。期間満了後の集合農地の利用に関しては、協定締結者全員の協議により決定する。

- 第7条
1. この協定に定める事項を変更または廃止しようとするときは、協定締結者全員の合意によらなければならない。
 2. 前項の場合においては、委員会は事前に別に定める利用協定運営会（以下「協議会」という）に意見を求めるものとする。

協定の解除

- 第8条
1. やむを得ない理由によりこの協定の解除を求めようとする者は、委員会と協議しなければならない。
 2. 委員会は解除をするとき、他の集合農地の利用者の支障とならない必要な条件を付するものとする。

集合農地の売却

- 第9条
1. やむを得ない理由により集合農地を売却しようとする者は、事前に委員会と協議しなければならない。
 2. 委員会は、当該土地の買収者がこの協定締結者の地位を承継するものでないとき、売却しようとする者に対して、売却の際、他の集合農地の利用者の支障とならない必要な条件を付して売却するよう求めるものとする。
 3. 当該土地の買収者が、この協定締結者の地位の承継について委員会に対し同意の意思を表示したときは、以後、この協定締結者とみなす。

集合農地利用協定

■目的

第1条 この協定は、横浜北部新都市建設土地地区画整理事業による開発地区内において「特別な用地」として換地された集合農地の環境保全に資することを目的とする。

第2条 この協定は、集合農地に換地を行なった農地が締結する。

■協定の区域

第3条 この協定の効力の及ぶ範囲は、別紙協定締結区域表に定める集合農地区域内とする。

■集合農地の利用制限等

第4条 1. 前条に定める集合農地区域（以下「集合農地」という）の利用は農的利用とする。ただし、都市計画法により定められた用途地域において建設の認められない農的利用施設の設置を伴う利用は出来ないものとする。

2. 集合農地にはその周囲に、区域を画する生け垣その他これに類する囲いを設けるものとする。囲いの高さ、材質、費用負担等設置に関する事項は、第10条に定める委員会（以下「委員会」という）の中で協議し、決定する。

3. 集合農地には、広告塔、広告板の類は設置しないものとする。ただし、委員会が認めた場合はこの限りではない。

4. 集合農地においては、みだりに耕作を放棄し、他の耕作者に迷惑をかけてはならない。

■協定の有効期間等

第5条 この協定の有効期間は、仮換地指定に基づく使用収益開始の日から10年間とする。ただし、10年を経過した日において生産緑地制度または農業緑地保全制度の適用を受けている場合には、その残存期間の終了する日までとする。期間満了後の集合農地の利用に関しては、協定締結者全員の協議により決定する。

第6条 1. この協定に定める事項を変更または廃止しようとするときは、協定締結者全員の合意によらなければならない。

2. 前項の場合においては、委員会は事前に別に定める利用協定運営会（以下「協議会」という）に意見を求めるものとする。

■協定の解除

第7条 1. やむを得ない理由によりこの協定の解除を求めようとする者は、委員会と協議しなければならない。

2. 委員会は解除をするとき、他の集合農地の利用者の支障とならない必要な条件を付するものとする。

■集合農地の売却

第8条 1. やむを得ない理由により集合農地を売却しようとする者は、事前に委員会と協議しなければならない。

2. 委員会は、当該土地の買収者がこの協定締結者の地位を承継するものでないとき、売却しようとする者に対して、売却の際、他の集合農地の利用者の支障とならない必要な条件を付して売却するよう求めるものとする。

3. 当該土地の買収者が、この協定締結者の地位の承継について委員会に対し同意の意思を表示したときは、以後、この協定締結者とみなす。

■集合農地の貸付

- 第9条 1. 集合農地の全部若しくは一部を貸し付けようとする者は、事前に委員会と協議しなければならない。
2. 協定締結者は集合農地を貸し付けた場合においても、この協定運営上の責任を負うものとする。

■委員会

- 第10条 1. この協定を運営するため、集合農地利用協定運営委員会（以下「委員会」という）を設ける。
2. 委員会は協定締結者の中から互選により選出された委員あるいは協定締結者全員のいずれかをもって組織する。
3. 選出された委員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期の残存期間とする。
4. 選出された委員は再任されることができる。

■役員

- 第11条 1. 委員会に次の役員をおく。
- 委員長 1名
副委員長 若干名
会計 1名
2. 委員会の役員は組織者の互選により選出する。
3. 委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総轄する。
4. 副委員長は委員長に事故あるときこれを代理する。
5. 会計は委員会の経理に関する業務を処理する。
6. 役員の任期は2年とする。ただし、補欠の役員の任期は前任者の任期の残存期間とする。
7. 役員は再任されることができる。

■補足一1

- 第12条 この協定にいう協定締結者とは、当初の協定締結者から第7条、第8条によりこの協定から離脱したものを除き、第8条第3項、第13条により協定者の地位を承継したものを加えたものをいう。

■補足一2

- 第13条 この協定締結者について相続が発生した場合、相続人はその地位を承継する。ただし、やむを得ない理由により承継しえない場合には、第7条又は第8条を準用する。

■補足一3

- 第14条 この協定に規定するもののほか委員会の組織運営に必要な事項は別に定める。

■補足一4

- 第15条 この協定運営に要する諸経費は、協定締結者全員の負担とし、負担の内容及び方法については、委員会で定める。

附則

■効力発生までの措置

1. この協定締結後仮換地指定に基づく使用収益が開始されるまでのあいだに、従前地を売却しようとする者は、予定されている委員会（成立していない場合は協定締結者全員）と事前に協議をしなければならない。

■委員会等の調整措置

2. この協定第3条に定める区域の一部について、仮換地指定に基づく使用収益が開始されないあいだは、当該委員会の委員に予定の委員をくわえ、協定運営に必要な事項を処理する。また同区域の一部について協定の有効期間が満了した場合には、この協定第7条又は第8条を準用する。ただし、当該協定締結者が委員会に対し、協定継続の意思を表示したときは、この限りではない。

■連絡協議会の措置

3. 委員会を相互に連携させ、利用協定締結の目的を維持推進するため、利用協定運営連絡協議会を別に設ける。

■協定書の保管

4. この協定書は、委員長が保管し、その写しを協定締結者全員に配布する。

	住宅用地面積	Aa農	Ab農	Ab建	Ab駐	Ab空	Ba農	Bb農	Bb建	Bb駐	Bb空
早刈一丁目	153709.84	2.14%	0.76%	0.00%	0.00%	0.00%	1.54%	1.75%	67.47%	12.20%	14.13%
早刈二丁目	82225.17	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.70%	1.00%	49.32%	0.54%	47.44%
早刈三丁目	116499.73	2.98%	2.06%	0.00%	0.00%	0.00%	1.41%	6.50%	43.45%	5.77%	37.83%
新栄町	41072.90	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	9.40%	52.06%	27.62%	10.92%
勝田南一丁目	57982.11	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	13.26%	59.51%	11.93%	15.31%
勝田南二丁目	72008.62	0.00%	2.68%	5.97%	2.29%	1.63%	0.00%	9.43%	49.67%	10.62%	17.70%
仲町台一丁目	77590.26	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.49%	42.80%	24.49%	31.22%
仲町台二丁目	49530.20	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.88%	10.27%	58.51%	13.22%	16.12%
仲町台三丁目	70937.39	0.00%	2.20%	1.16%	0.00%	0.00%	0.00%	10.14%	27.63%	3.09%	55.79%
仲町台四丁目	91216.61	0.00%	4.07%	4.17%	0.49%	6.65%	5.42%	5.37%	55.57%	5.97%	12.28%
仲町台五丁目	31356.48	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.71%	72.86%	8.78%	14.65%
桜並木	86866.34	0.00%	0.25%	0.91%	0.00%	0.00%	3.70%	10.27%	59.12%	8.38%	17.36%
茅ヶ崎東一丁目	56395.40	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.97%	39.89%	0.00%	57.14%
茅ヶ崎東二丁目	116361.99	0.00%	5.21%	1.10%	0.24%	0.24%	7.99%	5.80%	64.11%	2.66%	12.64%
茅ヶ崎東三丁目	80953.95	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.38%	60.16%	3.34%	34.12%
茅ヶ崎南一丁目	16278.05	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.39%	51.81%	12.97%	29.82%
茅ヶ崎南二丁目	57493.79	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.92%	35.67%	5.06%	57.35%
茅ヶ崎南三丁目	91489.67	1.97%	4.29%	0.81%	0.50%	0.00%	6.29%	11.49%	59.68%	5.79%	9.17%
茅ヶ崎南四丁目	39197.73	3.04%	3.63%	1.03%	0.80%	0.00%	0.00%	1.81%	75.20%	7.39%	7.10%
茅ヶ崎南五丁目	110958.41	0.00%	0.00%	2.06%	0.00%	0.00%	0.72%	10.11%	68.79%	11.47%	6.85%
計	1500124.64	0.65%	1.49%	0.96%	0.21%	0.50%	2.02%	6.17%	55.22%	8.45%	24.31%

	住宅用地面積	Aa農	Ab農	Ab建	Ab駐	Ab空	Ba農	Bb農	Bb建	Bb駐	Bb空
茅ヶ崎町	8693.99	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	26.10%	58.10%	0.00%	15.79%
茅ヶ崎町中央	221652.90	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.40%	4.16%	65.44%
平台	73424.17	7.33%	13.67%	3.03%	0.59%	0.00%	2.41%	7.94%	51.86%	2.66%	10.51%
長坂	43265.92	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.07%	40.97%	4.37%	42.60%
葛が谷	62340.61	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.39%	75.93%	11.61%	12.07%
高山	95080.68	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.15%	3.63%	34.21%	12.37%	47.63%
荇田東一丁目	68773.22	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	6.52%	7.67%	59.72%	9.30%	16.79%
荇田東二丁目	95577.80	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.04%	12.42%	61.04%	7.22%	11.27%
荇田東三丁目	53181.94	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.20%	10.90%	56.31%	8.99%	21.60%
荇田東四丁目	150891.91	2.48%	0.90%	0.36%	0.32%	0.00%	5.89%	10.90%	37.25%	3.11%	38.79%
荇田南一丁目	67938.34	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	7.37%	21.53%	52.08%	10.20%	8.83%
荇田南二丁目	92102.57	3.59%	7.02%	1.91%	0.00%	0.00%	4.58%	5.52%	56.13%	14.89%	6.36%
荇田南三丁目	130913.54	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.82%	10.39%	66.54%	7.88%	10.38%
荇田南四丁目	125642.69	1.60%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.67%	15.90%	51.53%	4.28%	21.02%
荇田南五丁目	94940.10	18.99%	9.19%	4.28%	2.49%	0.49%	0.35%	3.74%	41.62%	2.25%	16.60%
大丸	134031.05	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.02%	3.78%	72.25%	7.52%	15.44%
見花山	146241.11	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.24%	3.65%	80.21%	6.24%	7.66%
富士見が丘	127128.66	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	11.69%	60.30%	5.06%	22.95%
二の丸	86191.61	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.38%	70.58%	3.64%	15.40%
川和台	134408.27	0.98%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	0.51%	6.29%	42.00%	2.67%	45.05%
加賀原一丁目	112083.42	0.69%	0.00%	0.65%	0.00%	0.00%	1.17%	3.29%	61.38%	10.59%	22.23%
加賀原二丁目	53906.63	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.42%	8.81%	42.89%	15.39%	30.48%
川和町	13915.63	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	11.71%	67.51%	8.50%	12.28%
計	2192326.76	1.58%	1.21%	0.58%	0.15%	0.02%	2.60%	7.57%	53.89%	6.71%	25.69%