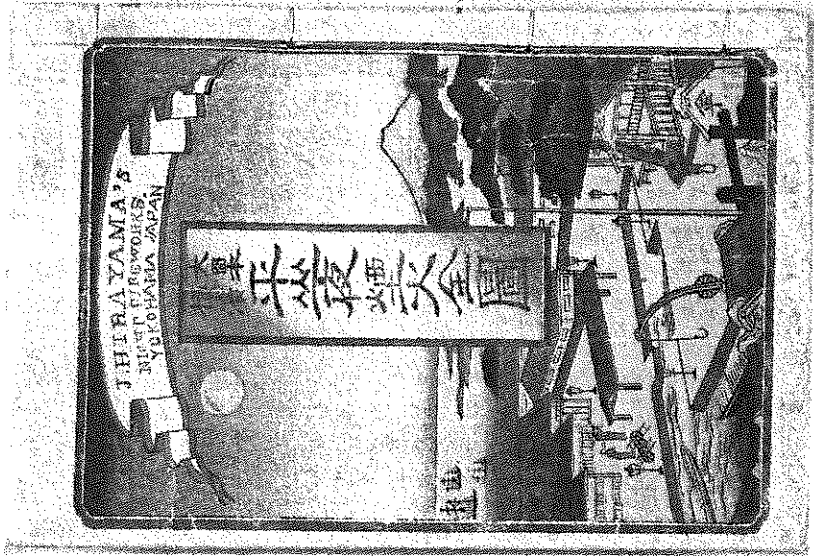


郷土よこはま



新本牧まちづくりの事業評価（中）

田口俊夫

第一章 序論

- 一・一 まちづくりの背景
- 一・二 研究の背景と研究方法
- 一・三 本牧の地主たち
- 一・四 当研究論文の全体構成

第二章 米軍基地返還の流れ

- 二・一 第一期
- 二・二 第二期
- 二・三 第三期
- 二・四 第四期
- 二・五 第五期
- 二・六 第六期
- 二・七 第七期

第三章 国有地三分割問題の流れ

- 三・一 市による国説得工作時代
- 三・二 有償三分割方式対応時代
- 三・三 国との妥協点の模索時代
- 三・四 結果の分析

新本牧まちづくり年表
(以上二三三号)

第四章 区画整理まちづくりの流れ

- 四・一 まちづくりへの着手
 - 四・二 選択換地方式の導入
 - 四・三 建築協定の締結
 - 四・四 共同化の実施
 - 四・五 換地処分、その後
- (以上本号・以下次号)

第五章 これからの新本牧への一考察

- 五・一 はじめに
- 五・二 建築協定の締結意図
- 五・三 協定運営上の課題
- 五・四 協定の将来
- 五・五 新本牧まちづくりの思い出
- 五・六 さいに

第四章 区画整理まちづくりの流れ

四・一 まちづくりへの着手

四・一・一 まちづくりの模索

昭和三十八年四月、初当選した飛鳥田一雄は、自己の重要政策課題とした市内の接取解除を進めるために、市にも接取地の跡地利用構想があることを米軍や日本国政府に、示そうと考えた。当時、横浜市は地方自治体としての行政能力に欠けると、陰口をたたかれていた。

そして、コンサルタントに構想づくりを依頼した。その成果物が、昭和三九年三月の「本牧・根岸地区総合開発計画書」(日本技術開発株式会社)である。ただし、その内容は、広幅員道路が本牧接取地内の背骨である丘陵部分(現在の山頂公園)を貫き、それに直行して港湾地帯と結ぶ「十文字道路」を構成していた。接取地内の地権者や周辺住民の反発を招いた。地域の環境を保全育成するという、まちづくりの哲学に乏しく、とても長期的展望に立って、国に基地返還を強いる材料にはならなかった。

昭和三九年十二月、飛鳥田市長は、市の将来構想案を、日本の都市計画コンサルタント事務所の草分け的存在である環境開発センター(浅田孝所長、田村明所員)から報告を受けている。飛鳥田市長はこれを受けて、昭和四〇年二月、市の

新しい都市づくりの戦略プロジェクトとして「六大事業」の実施を表明した。それは①都心部強化事業(今のみなとみらい二が入る)②金沢地先埋立事業③港北ニュータウン建設事業④高速道路網建設事業⑤高速鉄道(地下鉄)建設事業⑥ベイブリッジ建設事業の六つである。本牧は都心部強化事業の一部として位置づけられた。

昭和四一年、「本牧一号地区米軍住宅跡地土地利用計画」なる報告書が日本技術開発によりまとめられている。しかし、その後の市の計画づくりへの影響はみとめられない。この報告書作成の目的は、幹線道路をはさんで二地区に分かれている接取地の、海側の平坦な一号地だけでも返還してもらうための計画づくりと考えられる。一号地の返還が正式に合意されるのは、昭和四四年三月の日米合同委員会であるが、一号地だけでも返還されればいい、といった雰囲気は市当局にあったのかもしれない。

しかし、市の姿勢は大きく転換していく。昭和四三年二月の日米安全保障協議委員会での全国の米軍基地の整理統合方針が出された。本牧にも一号地の移転費用が国の予算に計上されたが、地元の返還同盟と市は一・二号地の一括返還を求めた。一号地だけの返還を受け入れると、将来ともに二号地の返還は凍結されかねない、との懸念がそうさせたのかもしれない。

四・一・二 企画調整部門の誕生

六大事業を提案した環境開発センターの田村明は、その事業の実現を強く望む飛鳥田市長に請われて、市に入り実務を担当することになった。田村明が実質的なチーフになる企画調整室の誕生は昭和四三年四月であった。企画調整室はそれまでの役所組織とは異なり、どの国の省庁の支配下にも属さない地方自治体独自のものであった。室長には年長者が座り、弱冠四一歳の田村は企画調整部長として役割を果たしていく。これから、この企画調整室を軸に、地方自治体横浜市の「主体性」が示されていく。

創設当時の企画調整室が緊急に対応すべき課題は多かった。地方自治体に権限があるが、なかろうが対応しなければならなかった。高速道路の地下化の交渉(昭和四二～四四年)、宅地開発指導要綱の制定(四三年八月)、港北ニュータウンの地元対応(四三～四四年)、日本鋼管扇島移転に伴う公害防止協定交渉(四四年七月横浜市長/川崎市長/神奈川県知事の三者会談、四五年十二月に協定締結)、金沢臨海都市開発事業(四三年七月埋立事業を市会で承認、四三～四四年でマルク債発行)などがあり、そのため本牧への本格的な対応は昭和四五年末になる。

昭和四六年二月に、市職員による「プロジェクトチーム案(関係部局から人を集めて暫定的に組織化された特別チーム)」がまとまった。内容的には、昭和三九年の日本技術開発によ



写真1 接取下の本牧周辺(出所/横浜市)

る計画の延長線上に止まっていた。当地区を本牧埠頭や関連産業用地の背後地として位置づけ、それに連携した幹線道路を山頂公園に計画していた。

昭和四六年一月に、既に始まっていた市内部での作業に按る形で、日本建築学会から、本牧接収地を対象にした、会員による計画提案コンペを開催したい旨の申し入れがあった。本牧接収地を社会に訴える上で、格好の宣伝手段と市は考えた。昭和四六年七月に入選案が発表された。一位の案は、本牧を他の地区の再開発に際しての仮移転用地として使うもので、地主の反発を招いた。

四・一・三 企画調整室原案

プロジェクトチーム案に満足できない田村は、企画調整室独自で原案をまとめることにした。それが昭和四六年五月に出された「企画調整室原案」と呼ばれるものである。その後、この原案を基に市内部の調整が積極的かつ短期間に図られていく。アメリカのハーバード大学大学院でアーバンデザイン（都市デザイン）を学んで帰国し、昭和四五年二月に入庁した岩崎毅介も中心的な役割を果たしていく。

昭和四七年九月に、地権者に接収地の開発構想案が、市より示された。「横浜海浜住宅地区（本牧一・二号地区）開発構想図試案」と呼ばれるものがそれで、丘陵部の山頂公園と低地部に山頂公園に連続して取られた防災緑地があり、接収

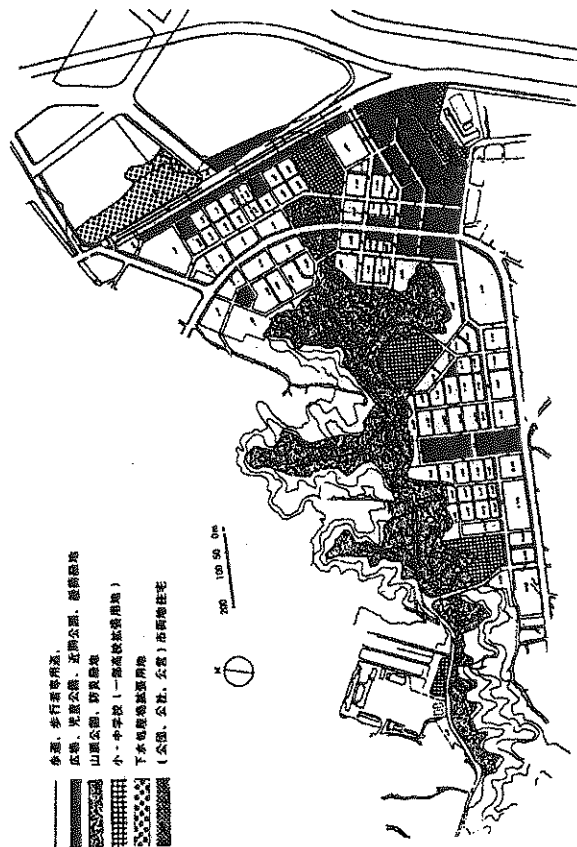


図1 企画調整室原案（出所：横浜市報告書）

地内の国有地を当てることにしていた。

つづく一二月の地元説明会の後、市の関係部局の調整を経て、「本牧接収解除地開発計画（案）…本牧接収解除地土地区画整理事業案」なるものがまとまる。その後の本牧のまちづくりの基本的な方向を決定づけるものとなった。基本的な計画テーマとして、山頂公園の確保、集合換地設計方式、共同開発指導要綱、アーバンデザイン規制、接収地内の半分を占める国有地の利活用による公共施設の整備などが上げられ、まちづくりの基本方針が確定した。

昭和四八年六月に「本牧一・二号地開発基本計画」（和設計）がまとまった。これでまちづくりの物的な基本イメージが固まったといえる。企画調整室の「本牧接収解除地開発計画（案）」の実施に向けて、建物と敷地の関係や街区規模などの詳細な検討を行ったものである。

昭和四九年三月に「共同開発指導基礎調査」（計画技術研究所）を実施して、区画整理後の建築の有り方について検討している。本牧の特性として、敷地規模が多岐にわたり「区画整理事業がなされた後、これを各自の建設活動にまかせる限り、宅地の細分化、小規模宅地の上でのペンシルビル建設など良好とはいえない市街地を形成してしまうおそれがある」と報告書は述べている。これを防ぐために、一つの方法として「共同開発方式」を提案している。隣あう敷地同士、又は街区全体で、一体の建物をつくる方策を制度的、かつ事業的

にその採算性も含めて検討している。ただし、後に導入された建築協定による共同建築化の法的縛りはまだ検討段階に上っていない。

四・一・四 計画のオーソライズ

昭和四九年一月、横浜市が財団法人国土計画協会に委託して、学識経験者や関係の行政担当者により構成された「新本牧地区土地利用計画検討委員会」を設けた。接収解除後の土地利用の「有効な指針」を得るために検討が行われた。その結果が「新本牧地区土地利用計画検討報告書」としてまとめられた。委員会の座長は、高山英華（東京大学名誉教授、都市計画の大御所）で、メンバーには、建設省、国土庁、運輸省、神奈川県も入り、区画整理事業の実施が正式にオーソライズされたといえる。

昭和五〇年三月、地元説明会で、土地利用構想図が説明された。県からの要望により県立高校用地が確保されている。また、それまで中心部に大きく取られていた防災緑地が大幅に縮小され、通常の公園規模になっているのが、大きく変わった点である。

昭和五〇年一月、飛鳥田市長名による「本牧への提案：新本牧の街づくり」のパンフレットを市都市開発局が作成配付した。「本牧を再びよみがえらせて、一〇〇年のちに誇りうるよう雄大にして特色ある街づくりをしたい」と飛鳥田は

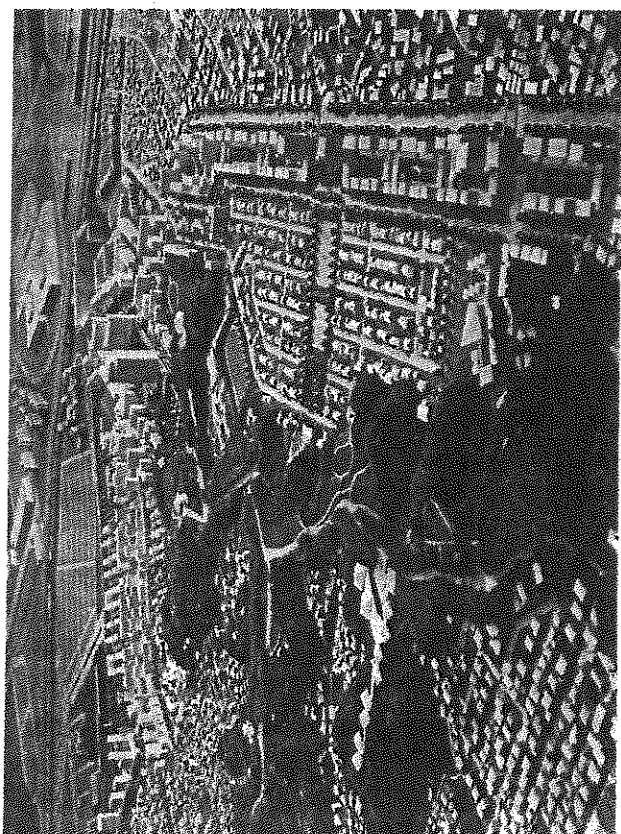


写真2 本牧1・2号地区開発基本計画（出所／横浜市報告書）

ンツ）に委託して、調査した。

選択換地（又は換地の選択）の定義は、土地区画整理法にない。土地区画整理法には第八九条の規定（いわゆる照応の原則）があり、換地は現位置付近に定めることを原則としている。それゆえ、選択換地の考え方が入り込む余地はなかった。しかし、実体としては公共施設用地を確保するために、先行して買収しておいた土地を集合化したり、又は商業センター施設に希望する地権者を集合化（選択換地）する事例が存在した。

選択換地の考え方は、住宅公団（昭和三〇年発足）によって開発された初めての大规模ニュータウン「高蔵寺ニュータウン（愛知県春日井市、計画開始昭和三九年、住宅建設開始昭和四二年、計画人口六万八千人）」で採用された「飛び換地」に原点があると言われている。

「高蔵寺ニュータウン二〇年の記録」（p.三八～三九、日本住宅公団中部支社、昭和五六年八月）によると「土地利用計画上の公共用地、公益施設用地はほとんどが新しく計画されたものであるため、かつ、造成上の関係から大半が飛び換地とならざるを得ず、また、公団住宅建設用地もまとめて大街区へ定めるために、底地はその周辺へ飛び換地となる」とある。土地所有者の土地利用の必然性に沿って、離れた位置に換地を割り当てることで、住宅公団の先買い地を集合化するための手法であった。一般地権者全員を対象とするものでは

訴えた。その中で、地権者組織である新本牧開発促進協議会による「再開発研究会報告書」に沿った土地利用計画の骨格を提示している。

丘陵部分は山頂公園とし、平坦部分は周辺地域の環境に適合して、良好な住宅地と商業業務地とし、国有地は公共公益施設に有効に利用するとした。本牧通り沿いは商業住宅地（一・二階が商業で上の階が住宅）として、中心地区として巨大な商業業務地区を想定している。そして、土地を使えるようにするために区画整理事業を導入し、一・二号地区を一体とした開発をするために、接取地の一括返還を求めていくとしている。これで、まちづくりの基本方針は固まった。

四・二 選択換地方式の導入

四・二・一 本牧の特殊性

昭和四七年の「本牧接取解除地開発計画（案）」に、「集合換地設計方式」を、本牧の大部分の土地にも導入するとした。ここで「大部分の土地」といったのは、全地権者を対象に、集合換地設計方式を実施することをまだ決めかねていたことによる。

昭和五一年、市は選択換地方式（当初「集合換地設計方式」と呼ばれたが、その後本牧では「選択換地方式」に統一）の法的かつ技術的課題をコンサルタント（国際開発コンサルタント

ない。大规模ニュータウンは大府企業局による千里ニュータウンが最初であるが、用地の全面買収方式のため、飛び換地はない。

横浜で飛び換地、つまり本牧でいう選択換地の手法が最初に論じられるのは、市北部丘陵部の大规模開発地である港北ニュータウンにおいてである。港北ニュータウンが、六大事業の一つに取り上げられたことに始まる。昭和四二年四月にニュータウンのモデルプランを環境開発センターが作成している。同年一月には市と住宅公団がニュータウン開発の合意をしている。つまり、それまで地方自治体に先行しがちな公団をおさえ、市の方針の下で住宅公団がまちづくりに協力することになった。そして、地権者組織の港北ニュータウン開発対策協議会が昭和四二年六月に発足している。この協議会の発案で「集合換地」が出てきたと言われている。港北ニュータウンは、本牧よりはるかに先行していた。しかし、これらの集合換地の実地的な土地利用の共同化を担保するような、地権者間から誓約書の提出や、又は最低敷地規模などを盛り込んだ建築協定は不成立になっている。

本牧接取地は、土地所有が国有地と民有地で入り乱れて存在している。国有地を公共施設用地の種地とするには、集合化しない限り、有効利用は図れない。民有地の地権者も、自己の人生設計の応じた土地利用地区に換地を受けないと、仮に現位置（本牧の場合は接取前の位置）に換地を受けても、

意味のないものになりかねない。本牧における特殊性は、一部特定の部分に選択換地を行えば問題が解決するわけではなく、全域にわたって実施しなければならないことにある。

当報告書によると、法律上の換地の「位置」とは、宅地の性格、周囲の土地との関係など、土地の利用面からする社会的地位、相対的地位と解釈されるという。区画整理施行地区を既成市街地、近郊市街地、遠距離市街地に分類すると、遠距離市街地では「従前の宅地については各宅地相互間において位置による格差はほとんどない地域であるので、位置の照応はほとんど要請されない」という。

本牧換地は、この「遠距離市街地」に該当し、接収解除あるいは事業計画認可時において米軍住宅が撤去され、遠距離市街地にあるような広大な未利用地が出現したとする見方を採用している。従って、本牧では従前の宅地について、各宅地相互間において、位置による格差はほとんどない、としている。因みに、換地の市による不動産鑑定評価も、山頂公園となる丘陵部、山下・本牧・磯子線（通称「本牧通り」）の沿道部分、その背後の低地部、そして産業道路沿い部分の約四分のゾーンに分けられている。各ゾーン内での評価額は同一とされている。

よって、選択換地による飛換地（集合換地）は、それによる利益又は不利益が他の土地に比して著しくない場合には、照応の原則に反しない、と解釈した。それまでの事例が、

三〇日（八月二〇日）までであったようだ。申出対象件数二七四件（共同所有地は一件として）で、九月末時点で申出状況は、申出書の提出のあったもの二七二件、ないもの二件となっている。

申出面積は従前面積であり、換地面積（概算）は「土地利用の選択申出に関する説明書（昭和五六年六月、新本牧開発室）」に記載されている標準減歩率をもとに算出している。中には、産業道路沿いの環境施設帯用地への売却希望者の分も含まれている。結果として、民有地の計画面積（換地設計による換地面積）に対する換地面積希望が、全体で約二二〇〇㎡オーバーした。地区毎には、集合住宅地区については約六、〇〇〇㎡過多になった。表通り地区、低層住宅A地区については、それぞれ約三、〇〇〇㎡、二、二〇〇㎡ずつ過少となった。

過多過少の調整弁として、ディベロッパーの三井不動産が取得した土地がここで有効に使われたらしい。過多となった集合住宅地区から低層住宅地区に三井の土地を移動したりしたという。丘陵地は国有地を換地し山頂公園とするため、民有地はすべて低地に換地した。三井不動産とその関連会社は約三万㎡強の土地を取得していたが、その約六割が山頂部で、それ以外が低地であつたらしい。ただし、換地は総て低地となった。かなり以前から三井が換地内の土地の買いに入っていたことは市にも分かっていたが、市は将来的な調整弁役

「現地換地が望ましいとしながらも、その余裕がないため飛換地を行う」という類のものであり、計画の実現を図るため土地所有者の建設エネルギーを盛り込んだ積極的な飛換地とは質がかなり異なっている」と述べている。つまり、本牧は新しいまちづくりに向けた地権者の「建設エネルギー」がある点、他の区画整理事業と異なるとしている。

四・二・二 土地利用の選択

新本牧の選択換地の手法は「選択申出」と「選択届」に区分される。選択申出後、「街づくり協定の基本事項（後で締結される建築協定の内容と同じ）」と「過多過少の調整方法」について、権利者間で申出地区別の分科会で討議し決定することとされた。つまり、建築協定による規制内容を承諾して、地権者間で申出位置の変更調整に応じることになる。

「選択届」（印鑑証明書付）は、「選択申出」の提出を受けた後に、申し込み土地面積の過多過少を調整して、定められた土地利用計画に整合させた後に、選択の確認として提出するものである。「新本牧地区土地区画整理事業における土地利用の選択に関する要領」（昭和五六年五月）に記載されており、新本牧地区街づくり検討会と同開発促進協議会／横浜市連名で作成配付されている。

「土地利用の選択申出」実施期間は、昭和五六年六月三〇日（七月二〇日）（提出期限）となっているが、実際には七月

を三井に期待した。結果として、多くの地権者を取りまとめた集合住宅開発において、ディベロッパー三井不動産の力は十二分に発揮されたといえる。

四・三 建築協定の締結

四・三・一 建築協定の検討と土地利用の意向把握

昭和五三年一月、市により「土地利用の意向調査」が実施された。選択換地／共同化の作業の始まりである。土地利用区分の地区毎に最小敷地規模が明示され、これに満たない場合は隣接敷地と共同建築となる旨が説明された。回収率八五％で、地区別倍率はセンター・三七、表通り〇・六四、集合住宅〇・九二、低層住宅〇・八三、サービス工場〇・四八、センター地区が高く事業志向であった。

昭和五五年四月～七月にわたって、新本牧地区開発促進協議会の街づくり検討会が開催された。市より建築協定案が説明され、意見が交わされた。共同開発指導要綱やアーバンデザイン規制などの概念レベルの議論から実践に入ったといえる。

建築基準法第六九条において、地権者は一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（建築協定）を締結することができる旨を、地方自治体の条例で定めるこ

とができる、としている。そして、第七〇条で、建築協定は特定行政庁（建築基準法上の権限を有する地方自治体のこと）の認可を要するとしている。ただし、建築協定の違反行為は、建築協定運営委員会（協定締結者による運営組織）と違反者との間で処理することになる。つまり、建築協定は建築基準法という公法で位置づけられているが、運営はあくまでも民事上の問題となっている。

昭和五六年一月、地権者組織である新本牧地区開発促進協議会による、土地利用の意向調査が実施された。土地利用の地区別倍率は、センター地区〇・七、表通り地区〇・三、集合住宅地区〇・九、低層住宅一号地区二・三、低層住宅二号地区〇・三、サービス工場地区〇・三であった。

低層住宅が高く、早く元の居住地に戻りたいという現実志向ともみえる。

昭和五六年七月、市より配付された「土地利用の選択申出に関する説明書」では、各地区毎に定められた最小敷地規模を満足して申出することとされた。従前地の所有面積を分割して、一筆の土地を二地区以上に申出することも可能とした。ただし、一つの地区のみに申出する場合で、換地面積が最小敷地面積未満であっても、共同建築（低層住宅地区以外で）をすることを前提に、申出は可能としている。最小敷地面積は、センター地区／街区単位、表通り地区／五〇〇㎡（住居地域）又は一〇〇〇㎡（近隣商業地域）、集合住宅地区／

土地利用計画図」は区画整理法上、あくまでも参考図扱いで強制力はない。また、都市計画法で定める住居地域や商業地域などの「用途地域」も規制する内容は緩く、新本牧のような地区毎の詳細な規制は不可能である。共同建築化などの規定もなく、国有地を公共施設予定地として換地した場合も、市が買収しないかぎり、法的に所有者の利用を規制する方策はない。つまり、「山頂公園」や「国際施設誘致」予定地として位置づけても、それを担保する手段は建築協定しかなかった。

当然、換地の申出の前に建築協定を結んで、その地区毎の規制を前提にして換地を選択する方が自然といえる。しかし、当初、地権者たちには建築協定にアレルギーがあった。一方、接取解除が早まったために、換地作業を早める必要が出てきたという。結果として、選択換地が先行して、建築協定が後になった。また地権者は希望した換地を本当にもらえるか分からない時点で、建築協定に印を押すことへのためらいもあった。

換地の目処がついて協定を締結しようとした時に、協定締結者となる土地所有者の「土地」は従前地か換地かの議論が出てきた。従前地の土地で締結した協定内容は、新しい換地には持っていけないとされた。そのため、協定締結に消極的な国有地を外して、民有地だけで協定を締結すべきという意見もあった。しかし、従前地での締結となると、結果的に国

〇〇〇㎡、低層住宅地区A地区／一六五㎡（換地時）又は二〇〇㎡（換地後に分割する場合）、低層住宅地区B地区／一〇〇㎡、サービス工場地区／五〇〇㎡、としている。

本牧は、かつて邸宅と庶民の住宅が混在した戦前からのまちである。そのため、狭小宅地も存在し換地面積が一〇〇㎡未満になるケースもある。それらの宅地には増換地（面積を減歩せずに逆に増やすこと）をして、基準面積までに行うことが行われた。これは低層住宅地区B地区のみである。また、低層住宅地区A地区に換地を希望しても、基準面積の一六五㎡に満たない場合には、保留地を買い増すことに対応された。

選択申出受付後の昭和五六年一月時点で、選択申出の過多過少の調整が完了した。申出された面積を地区毎に集計した結果、計画面積との間に過多過少が生じた。そのため、新本牧開発促進協議会が会員相互の調整をさらに図った。そして、最終的に調整が終了した段階で、確認のために「選択届」が提出された。この選択届に基づいて、選択された地区の中での換地の位置・面積・形状が決められる。換地設計が施行者の責任で行われた。

四・三・二 建築協定の締結

昭和五七年二月、新本牧地区開発促進協議会が建築協定の締結を決議した。新本牧の開発にとって建築協定の締結は不可欠であった。区画整理の事業計画に際して定められる「土

有地をどうしても含めることになる。結果的に前述のように、公共施設予定地として換地される国有地を担保する理由もあった。

選択申出により換地設計が進み、ようやく翌昭和五七年一月に、区画整理の事業計画が決定され、公告された。減歩率、公共施設の整備改善の方針、保留地の予定地積そして資金計画が定められた。

昭和五七年八月、建築協定が横浜市長により認可公告された。当初、参加を渋っていた国も参加した。建築協定などは、民間を指導助言する立場の国が参加するものではない、という意見も国内部にはあったようである。かつまた、用途を細かく規制することは、国有地の利用を阻害するものだという、見方もあったらしい。

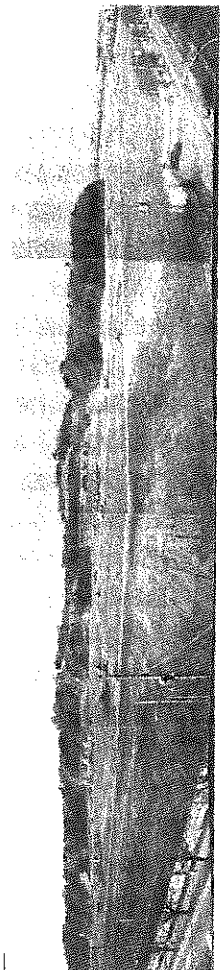


写真3 返還直後の新本牧（米軍住宅の撤去後）（出所／横浜市）

四・三・三 潜在借地権問題

国にも、建築協定に入らなければならない事情が出てきた。潜在借地人の問題を処理して、区画整理事業の枠組みを完成する必要性が出てきたからである。「潜在借地人」とは、接収前に地主から土地を借りて借家事業を営んだり、自ら居住していて、接収により借地行為が不可能となり、結果的に借地権が消滅してしまった人達である。地主は接収が解除されれば、土地が返ってくるが、借地人には権利回復が難しい。潜在的に借地権を保有しているという意味で、潜在借地人と呼ばれた。借地権回復は申し入れられたが、無視されつづけた。

仮に、潜在借地人に権利回復が認められれば、建築基準法上、建築協定締結の権利者となる。相続税処理のために物納されて国有地となった土地に、潜在借地人問題を抱える国にとって、所有関係が混乱する恐れがある。国も結果として、借地権者の同意を得なければ土地の処分や利用ができなくなってしまう。

潜在借地権回復の訴状が提出され、東京地方裁判所で審理が始まった。昭和五七年七月付けの訴状は、国を被告とした。原告はかつて本牧接収地内の借地で貸家を建て、建物を保存登記していた。しかし、空襲で建物は焼失し、土地も接収された。昭和三年に地主は当該土地を国に物納している。原告は昭和五八年二月、国に対して「接収不動産に関する借

地借家臨時処理法（昭和三年六月八日、法律第一三三号）」第三条一項（接収時に家屋がなくとも自己の借地権につき保存登記のような第三者対抗要件を具備していれば、当該不動産に対して借地権の優先的設定を申出ることができる）により権利回復の申出をした。しかし、国は拒絶している。

昭和六三年一月、裁判所より判決文が送達されている。判決によると、原告は訴え人の要件（旧借地権者としての権利回復における優先契約）を満たしていることは認められた。そのため、争点は、旧賃借人と現在の土地所有者の間に、借地契約を終了する「正当事由」が存在するかとなった。国有地は公共施設予定地として仮換地された。換地処分前のため正式決定ではないが、その土地利用の必要性はある。それに反して、原告は具体的な土地利用計画を持っていない、かつ別に居住地をもち、借地権が原告のいう唯一の財産とは認められない。よって、原告に必要性はないと認められ、敗訴となった。ただし、潜在借地権の問題は、民有地では和解をして、権利回復を認めたケースがあるようだ。

このような情況を受けて、国はこの潜在借地人問題から逃れるために、地元優位（山頂公園区域と国際施設誘致用の第四街区の非居住指定などをして、国有地の開発の方向を限定している）の建築協定内容にも同意したといえる。

四・三・四 建築協定の運営

て一棟の建物を建てるのが、新本牧でいう「共同化」である。共同化の対象は、センター地区、表通り地区、集合住宅地区の三地区となっている。

低層住宅地区のA地区は、単独建築可能面積（一六五㎡）を保有する者が対象である。B地区での最小敷地は一〇〇㎡であるが、それに満たない場合には、「付け保留地」として保留地を売却している。センター地区は建築協定上、「街区単位」の開発が義務づけられ、マイカル本牧となっている。

表通り地区の最小敷地規模は一〇〇〇㎡と五〇〇㎡の二種類である。一〇〇〇㎡地区（表通りI地区）はニチイが地権者をとりまとめて、一括して借りたり、日本鋼管などの大企業地権者がマンション経営に乗り出したりして、共同化はほぼ達成できている。五〇〇㎡地区においては、仮設建築も一部にあるが、総体としては住都公団が多く土地を所有しており、結果として共同化が進んでいる。

集合住宅地区は、四三名の一般地権者全員を三井不動産がまとめて、マンション事業（分譲と賃貸）を行った。残りの土地は、大蔵省や住都公団、市の住宅公社などの公的セクターが所有しており、街区単位の開発が達成されている。

以上のように共同化も順調に推移したようにみえるが、問題もある。選択申出をした当時の所有者の間に、時間の経過と共に意見の相違が出てくるケースがある。ある事例では、当初、街区単位の共同化を目指していたが、参加者の意見が

昭和五八年七月、表通り地区と集合住宅地区の「共同建築希望申出書」が市に出された。隣接して換地を受けた地権者同士で、共同建築する者が連名で申出たものである。センター地区は街区単位の開発であり、低層住宅地区は共同開発を認めていないので対象外となる。この共同建築を優先させるために、選択済の換地位置の変更も特例として認められたようだった。

昭和六〇年八月、建築協定には盛り込めなかった建築物に関する事項（勾配屋根、色彩、広告規制など）、緑化に関する事項（道路側一皿の緑化など）、管理に関する事項（清掃、ゴミ処理など）などを網羅した「新本牧地区まちづくり指針」が新本牧地区開発促進協議会の臨時総会で承認された。

同時に、その運営を担当する新本牧地区建築協定運営委員会/同まちづくり指針運営委員会が発足している。形式上、委員会は二つに分かれているが、委員会メンバーは兼っている。顧問に地元在住の建築家が参加した。月一回のペースで運営委員会が開かれていった。この審査を経て、初めて建築確認申請を市の担当部署に提出することができる。

四・四 共同化の実施

四・四・一 共同化の原則

選択換地の際に、隣接して換地を希望し、敷地を共同化し

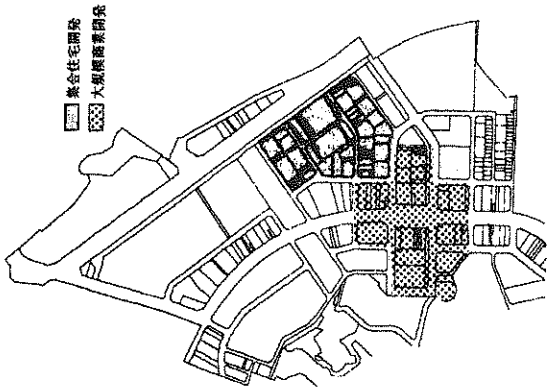


図2 選択換地方式による換地割と
共同化のまとめ(作図/筆者)

合わず、結果として別個の建築となった。それでも、建築協定という最低敷地規模を満足していたので、実体として問題は生じていない。別のケースは深刻で、隣接する三者が共同化を話しあっていたが、真ん中の所有者が事業難のために土地を売却したいと申出てきた。片側の所有者は建築を急いでおり、面積的には単独でも建築できた。そのため、単独建築に踏み切った。残された真ん中の所有者は結果的には土地を売却しなかったが、面積的には単独では建築できず、もう一方の隣地の所有者との共同化しか道が残されなくなった。

このような事例が出てきたために、市ではその後の共同化指導のために、昭和六二年一〇月「新本牧地区共同開発推進調査」(山手総合計画研究所)を実施した。これは、表通り

年一月、市よりの委託で「新本牧地区商業開発計画に関する調査研究」(ユートック株式会社)が実施され、センター地区の開発コンセプトと開発手法の可能性が整理され、スーパー各社に進出が打診された。

昭和五四年に、大成建設が「センター地区開発基本計画」として、キータナントになりそうな社にヒヤリングを実施し、かつセンター地区開発事業のモデル試算と、開発イメージの模型を作成している。因みに、大成建設は早くから土地を取得し、センター地区に換地を選択して、センター地区開発を行うティベロツパーからの建築工事の受注を狙った。そして、ニチイからの受注を果たしている。

センター地区開発の事業面を検討したものは、日本興業銀行系のシンクタンクである日本経営システム(株)が、市の依頼により策定した調査が最初である。昭和五六年三月の「新本牧地区開発理念基礎調査報告書」である。これは、センター地区開発に際して、考えられる業種業態を検討したものである。商業、飲食、スポーツ施設などの事業は、仮に成立しても、センター地区開発面積の一部しか充足できない。それゆえ、新本牧の開発テーマとして打ち出された「国際性」を具現化するような大規模な国際施設の誘致などによって、新たな魅力をつくることが求められる。それを前提にすれば、立地創造的に事業の可能性もありえる、という分析となった。

このような中で、昭和五六年に、ニチイが独自に「センター

地区の街区毎の地権者の状況と意向を、ヒヤリングを行い把握して、再度、共同化の意志確認をした。

四・四・二 大規模商業開発

センター地区の六つの街区全体を包含した大規模商業開発は、大阪を本社とするスーパー業界大手の株式会社ニチイと地権者二名との共同開発で、ニチイの新しい標語を使った「マイカル本牧」と名付けられた。当初、ニチイは地区内に全く土地を所有していなかったが、センター地区開発のティベロツパーとして市より認知されたことにより、保留地の優先的払い下げを受けている。

開発内容は、スペイン風の建物八棟(隣接する二街区を所有する日本鋼管がニチイのために専用の駐車場ビル二棟を建設した分を含む)、敷地面積三万三〇〇〇㎡、店舗面積五万㎡である。そして、土地七〇〇〇㎡(保留地約三〇〇〇㎡を含む)を七〇億円で購入し、建物投資三一〇億円をかけたという。この結果、「高級化か出店コスト減か、脱・スーパー路線に転換」/開業七年目を迎えてマイカル本牧の不振が続く、毎年一〇億円の赤字/黒字化しない理由は土地・建物の初期投資が大きかったことにある/建物が八棟に分散しているだけに建設費がかさんだ(日経ビジネス一九九五年二月一八日号)と、マイカル本牧窮状の背景となってしまった。

開発に至るまでには、長い時間が経過している。昭和五三

地区開発調査」を実施し、「開発プラン」を市に持参した。昭和五七年、新本牧地区開発促進協議会の下部組織であるセンター地区分科会が、開発イメージを共有するために、コンサルタント(松田平田坂本建築設計事務所)を使いセンター地区マスタープランを作成した。

昭和五八年一〇月、ニチイがセンター地区分科会で「開発プラン」を提示し、キータナントとしてだけでなく、街区全体を一体開発するティベロツパーの役割を担うことを表明した。つづいて同年一月には、大成建設が「センター地区開発プラン及び権利者のとりまとめ作業」をセンター地区分科会のコンサルタントとして受託し、作業に取り掛かった。これにより、センター地区の地権者の総意として、ニチイによる一体開発が進むことになった。

このような状況を受けて、昭和六〇年一月に、横浜商工会議所に市より委託した「新本牧地区商業開発基本構想策定報告書」がまとめられ、ニチイ進出がオンスライズされた。ニチイのいう「立地創造型商業開発」として、スーパーマーケットと高級専門店の商業機能に、スポーツ・カルチャー施設を複合させ、大規模駐車場を備えて「広く首都圏に目を開いた商業開発」とすべきとした。そのために、四分割されていた一八〜二二街区の一体化が提案されている。また、センター地区の開発によって影響を受ける表通り地区の開発内容にも、相互補完な内容を提案している。新本牧地区の区画整理事業

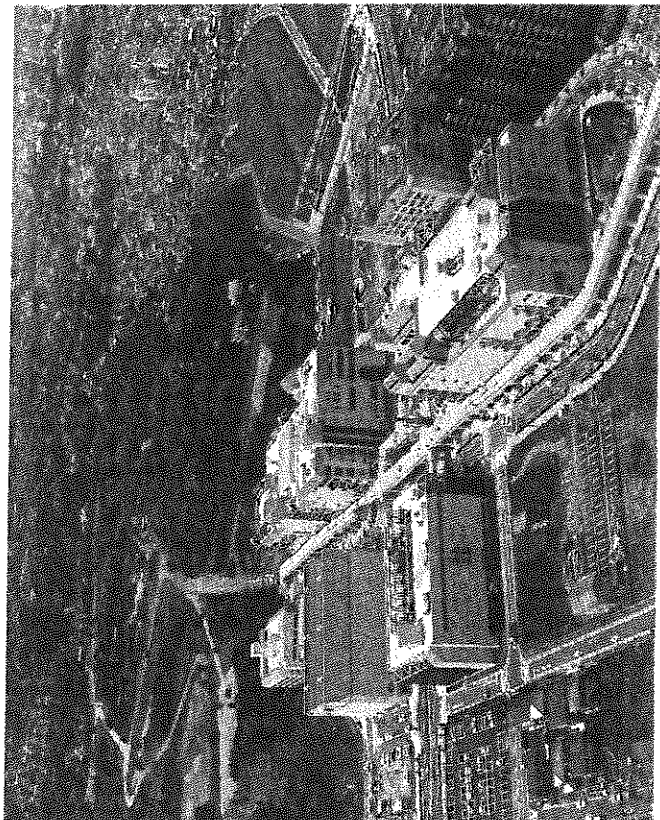


写真4 センター地区の大規模商業開発（出所/ニチイ）

正な利益を上げることができる、という好事例となった。また、三井不動産は、かつて山手にあった歴史的建築物としての洋館を敷地内に復元し、管理事務所兼集会所として使っている。社会的な貢献も果たしている。

四・五 換地処分、その後

四・五・一 仮換地と換地処分

換地処分公告は平成元年（昭和六四年）三月だが、その後の清算期間を五年間見込むため、区画整理事業の施行期間は、昭和五七年一月二五日～昭和六九年三月三一日とされた。仮換地指定は昭和六〇年八月の第一次から、昭和六三年九月の第九次まで行われた。手続き的にはこの次に、換地計画が作成される。新本牧開発室作成の「よみがえる本牧：換地計画から清算まで」というパンフレットに沿って、仮換地以降のプロセスを紹介したい。

仮換地は、事業期間中の仮の番号でしかない。登記所と協議の上、最終的に確定した町名・地番を「換地計画」としてとりまとめる。この換地計画が昭和六三年一〇月に関係権利者に縦覧された。そして、この換地計画に対する意見書などについて、土地区画整理審議会で検討し、最終的に換地計画が確定する。そして、この換地計画により、換地（位置、地積、形状）と清算金（徴収または交付）について、地権者に

の換地処分公告と新本牧開発室の解散直後の平成元年四月、センター地区にマイカル本牧がオープンした。

四・四・三 集合住宅開発

まとめ役のティベロッパーなくしては、所有面積や所有形態も多岐にわたる地権者をまとめるのは至難の技である。選抜申出に際して、有力な資産活用策としてのマンション経営を志向する地権者の数が多くなり、集合住宅地区の申し込み面積がオーバーしてしまっただけでなく、大土地所有者になっていた三井不動産の一部換地を低層住宅A地区に移動することにより、地権者の要望を入れるようにしたという。

集合住宅地区のリーダーとして、三井不動産はよく市の方針に協力して、四三名の一般地権者をとりまとめた。集合住宅地区の開発は、「パークシティ本牧」と名付けられた中高層住宅である。四つの街区を一団の土地として、建築基準法の一団地認定により特例を受けて計画された。総戸数六六〇、全体敷地面積三二、〇〇〇㎡で、八～一二階建住棟が九棟、全体が竣工したのは昭和六三年九月である。

この分譲時期は丁度バブル景気が始まろうとする頃で、土地取引も高値で取引されていた。マンションは作るそばから売れていた。三井不動産は最後の住棟では、分譲を取り止め「賃貸」に替えたほどである。行政当局に明確な街づくりの方針がある場合、民間企業はそれに協力する立場で、適

通知することが「換地処分」という。換地処分の通知の後に、市報で換地処分したことを公告する。これが平成元年の三月に行われた。公告についで、市では地区内の土地と建物について、一括して登記簿の書き替えを行う。登記簿の書き替えが終了すると、換地は名実ともに土地としての体裁が整う。

清算金が生じる理由は、換地の面積を仮換地の段階で正確に定めることが不可能なため、換地の計算上の面積と実際の面積との間に過不足が生じる。この権利者間での不均衡を換地処分という時点で、金銭で解消しようというのが「清算金」である。区画整理事業によって増進した土地評価の合計を総ての土地に均等に配分したものを「権利価額」という。清算金とは、この権利価額を確定した換地の面積から差し引いた差額をいうもので、この差額がマイナスとなる場合が「交付」で、プラスの場合が「徴収」となる。

新本牧の区画整理事業の最終の資金計画は、国庫補助金一八億円／市負担金二億三千万円／保留地処分金九億七千万円／市単独費四億四千万円／合計三十三億三千万円となっている。当初資金計画（昭和五七年一月二五日の事業計画段階）では、国庫補助金三億五千万円／市負担金二億二千万円／保留地処分金五億二千万円／市単独費五億四千万円／合計十九億三千万円であった。大幅な差が出ている。国庫補助金が減額となり、市負担金と市単独費はあまり変わっていない。大きく変わったのが保留地処分金である。

この背景は、区画整理事業が開始された時期がバブル経済

の時期で、保留地処分金が高騰したためである。ただし、政策的に、保留地処分金は低くおさえられたようだ。そうしなければ、結果として区画整理事業の理屈が合わなくなってしまう。保留地が高く売れるなら、そもそも保留地減歩は少なくて済むことになるからである。そうなると、換地設計全体が違ってくる。事業全体の大幅な見直しさえ必要となる。このような事態を避けたのかもしれない。

因みに、区画整理事業計画の最終的な変更は、昭和六三年八月二五日に終えている。それ以前にも昭和六二年二月に変更が行われているが、CATVの設置運用のための資金拠出を正式に位置づけたことと、センター地区の大規模商業開発に伴って街区形状を変更して、歩行者専用道路をつくりデッキ（高架式の通路）化を図ったのが、事業内容上の変更点であった。

四・五・二 新本牧地区区画整理事業の背景

新本牧の街づくりの基礎は、区画整理事業である。区画整理事業の原則は簡単明瞭（地主が土地を提供することで、道路などの公共施設を整備して、使いやすい土地にする手法）だが、土地評価の仕組みや補助事業の制度など、実務上の諸点は、専門家以外にはなかなか分かり難い。

そこで、区画整理事業について、横浜市役所の専門家であるA氏に、新本牧の区画整理事業の制度的背景を伺った。そ

ただし、山頂公園のような大規模公園は、区画整理事業という「公共施設」には該当しない。

ところが、新本牧の区画整理事業区域（接収区域とはほぼ同じ区域となる）には新たに整備すべき幹線道路がなかった。区域内を貫通する「本牧通り」は立派な幹線道路であるが、接収されなかった。そのため、区画整理事業区域には含まれたが、元の道を生かして部分的に拡幅事業を行うだけであった。そこで、苦肉の策として歩行者専用道路を地区内に導入したという。これで国の補助金も導入できた。

かつまた、本牧にとって幸運であったことに、市街地における区画整理事業にもかかわらず、接収前の民家が存在しなため、建築移転費と移転に伴う補償費が極めて少なかったことである。つまり、接収地に隣接する一部区域を含めたため、その数件の家屋に対する建物移転費と補償費が発生したのみである。よって、本来これら費用に充当されてしまう国補助金を他に使えた。本牧は立地的には市街地であるが、性格的には「郊外型の区画整理事業」といえる。

一方的に地域のために、自己の土地を提供したかのような印象のある国も、結果的には接収解除に伴う土地返還を実施できたことで責務を果たせた。かつ、少なくなったといえども自己利用できる、又は処分できる土地を手に入れた訳で、成功といえる。一般地権者は少ない負担で、十二分に活用できる土地の返還を受けた事で満足といえる。当然、横浜市も、

これを基に、筆者が補足的な解説を加えてみた。氏は戦後の戦災復興区画整理事業から、近年導入された新しいタイプの区画整理事業に至るまで、法律制度を事業的側面を踏まえて的確にとらえている行政マンといえる。一九九八年四月にインタビューを行った。なお、以下の文責は、総て筆者にあることをお断りしておく。

新本牧のまちづくりは区画整理事業で行われたが、地区の背骨を成す「山頂公園」は区画整理事業による負担で作られたものではない。つまり、通常の区画整理事業では、山頂公園は出来なかったといえる。三百人近い一般地権者が「負担」して造ったまちの区域は、山頂公園以外の低地部分であるといつてよい。ただし、その中でも学校用地や中規模公園用地は、国有地が換地されたものであり、通常の「宅地」として位置づけられ、市が国から買取した。つまり、これら以外の区画道路（地区内を貫通する幹線道路である「本牧通り」を除く、その他の一般道路をさす）と小規模公園が一般地権者の負担でつくられたわけである。そのため、公共減歩がわずか一〇％という低率で済んでいる。

通常の区画整理事業で、国の補助金を導入するには整備すべき「幹線道路」がないといけない。これが大原則である。土地区画整理事業の目的が、土地区画整理法第二条でいう「公共施設の整備改善」と「宅地の利用の増進」であることから、公共施設としての幹線道路がどうしても必要となる。

国や地権者のみの利益だけでなく、まちづくりの成果により、広く市全体や地域に利益を還元することが出来たことで、合格点を取ったと言ってよいだろう。

「インタビュー要旨」

■区画整理事業には、法的に都市計画された街路（幹線道路）が含まれていなければならない。それに付随して、新本牧のような都市計画決定された歩行者専用道路があってもよい。

■当該幹線道路の用地費相当額と家屋移転費（補償費を含む）が、国からの当該区画整理事業に対する「補助金の上限額」となる。

■つまり、当該「補助金の上限額」を使って、区画整理事業施行区域内の区画道路や下水整備、そして公園整備などを公的負担として行う。

■ただし、当該幹線道路の用地そのものは、地主の公共減歩により提供されるので、その分（用地費相当額）が実質的に国からの補助金となる。

■本牧の場合、幹線道路は元からあった。山下・本牧・磯子線は、地区内を貫通するかつての市電道路で接収されなかったため、用地的には若干の拡幅整備だけとなり、用地費相当額も少なかった。そのため、地区内に歩行者専用道路を都市計画決定し、国からの補助金を上乘せしたものと見える。

■幹線道路を含まない区画整理事業は「公共施設の整備促進

と宅地の利用増進」という区画整理の二大命題に照らして、ありえなかった。しかし、最近出た市街化区域内農地の区画整理事業の場合には、特例として含まなくても成立するものがある。

■つまり、国の補助事業の採択基準により、幹線道路に対する街路事業がないと国の補助金は出ない（建設省通達「土地区画整理補助事業の執行について」昭和五十年、別紙第一「公共団体等区画整理補助事業実施要領」第五採択基準による）。この財源はガソリン税のため、新本牧の山頂公園のような大規模な都市計画公園を造るとしても対象とはならない。

■国からの補助金も全額出る訳ではなく、国が定める「対象事業（補助対象範囲）」の二分の一で、市が残りの二分の一を裏負担する。国に負担させるためには市も負担しなければならないため「裏負担」という言葉となる。

■補助率もつい最近まで国が二／三であったが、財政難のために本来区画整理法でいう一／二となった。

■ただし、今までに国対市の負担割合で最高のもので、八対二というものもあった。

■国補助は、市街地になるとほとんどが「建物移転費十補償費」に使われる。約七割が使われてしまう。道路、下水、公園などの整備費（用地はいらぬ、公共減歩で取るため）はこれら移転費や補償費に比べると取るに足らない額である。

■市街地になればなるほど、移転費と補償費がかさみ、国補

助事業対保留地処分金事業が九対一になってしまう。住宅が密集している土地での区画整理事業を思い浮かべてみると分かりやすい。ただし、通常は約七割ぐらいのようである。

■本牧は建物がなかったため、移転費と補償費が少なかった。よって、保留地処分金でやる分が多かった。また因みに、本牧接収地内の米軍ハウスの撤去費は区画整理事業ではなく別事業（防衛施設庁による撤去）でみている。

■因みに、沖縄の接収地の基地滑走路などの撤去は、仮に区画整理でみた場合、幹線道路の買取相当額しかない補助金が簡単に枯渇してしまうだろう。収入が決まっているのが区画整理事業の制約であり、このような事業は別事業でみるしかないだろう。

■区画整理事業は、公共施設整備（因みに、幹線道路以外の地区内の区画道路は補助事業上の「公共施設」に該当しない）負担分以外は、宅地整備分として地主が保留地減歩により「保留地処分金」で充当すべきものとなっている。

■ただし、本牧でも接収地周辺部で行われた戦災復興区画整理事業は一五～二〇％の公共減歩のみで、保留地減歩の地元負担は一切ない。戦災復興という「国の事業」だからかもしれない。

■また、神戸阪神大震災による区画整理事業では、特例として国の補助率が大幅に引き上げられている可能性がある。

■つまり、保留地を取れるだけ区画整理事業対象地の土地評

価（宅地総評価額）の「増進」があれば、それをまず使って区画整理事業を進めるべきで、仮に保留地が取れるような「増進」がない場合には、市が市単独費で必要額を賄うべきとの見方である。通常は国補助対保留地処分金事業が七対三ぐらいの割合である。

■因みに、横浜では組合区画整理事業には公的補助（国と市から）は一切ない。郊外の住宅団地開発などは当然、幹線道路整備はないため国の補助が入る余地がない。つまり、保留地処分金のみで事業を進めている。ただし、最近ではこれでは成り立たない場合が出てきている。

■国の立場は、まず区画整理事業の総額事業費から、公共施設管理者負担金（道路や下水など）や保留地処分金で賄える分を引いてから、国の補助対象額を算定して欲しいという考えである。ただし、市としては、国の補助対象事業を出来るだけ多く要望して、自前の事業費（市税や保留地処分金事業を含む）を圧縮するよう努力している。

■かつて、国は飛鳥田市長時代に、国に施行義務がある区画整理事業（国が市に負担金を支出する。本牧のように、接収地のためにそのまま返還出来ない事例が該当）を押しつけられて、市に押し切られたという見方があるようだ。最近では、市に区画整理事業の責任があるものに国が補助する、というスタンスになってきている。

■国補助の採択や率は、国の裁量によるため、自治体と国の

交渉いかんによる。

四・五・三 まちづくり、その後

まちづくり上、苦慮する事態が発生した。センター地区に隣接する表通り地区にパチンコ店が出現した。建築協定でも規制対象にはなっていない、まちづくりの趣旨からいって想像してはなかっただけに、多くの地権者には意外なことであった。他の採算性の高い開発が進められない現実も背景にあったようだ。

低層住宅A地区には多くの外国人家族向けの高級賃貸住宅ができていた。横浜市内に進出しているヨーロッパやアメリカの企業に勤める人たちが多く、地区内の公園では日本人の子供と遊んでいる光景をよく目にする。国際性をまちづくりのテーマとして進めてきたが、結果的に施設としては誘致できていない。しかし、明治以来の伝統で、外国人と日本人が混じり合って住む、心地よい環境はいまも維持されているようだ。

新本牧のまちづくりの中心テーマであった「山頂公園」の整備も順調に進んでいる。山頂公園の予定地は、かつて「和田山」と呼ばれ、大画家下村観山の海を見下ろす閑静な邸宅や、テニスコートなども散見される高級住宅地であった。二ヘクタールの広さをもつ市の総合公園として、平成三年度から二年度に渡って順次整備される。都市計画決定された

のは尾根の東半分の一五・八ヘクタールで「自然と楽しむ公園」としている。ここに至るまでには、市の公園整備担当の苦勞がある。

国有財産法上、地方自治体が公園として国有地を利用する場合、無償貸付一／三 買取二／三が原則となっている。山頂公園の場合、国有地八・四ヘクタールの内、無償貸付二／三 時価買取一／三となっている。全体一五・八ヘクタールの内、国有地は約半分となっている。他は市有地（一部戦前から公園用地と区画整理事業による換地）と原野地である。尾根の西半分は国有地のみで、これらを含んで全体的な整備を進めることになっている。

因みに、今回国より処分を受けた用地の内、約半分は「国有地三分割問題」で決着した当時の「留保地」であるが、無償貸付を受けた。当時の新聞発表にあったように「実質三分割」の通り、留保地の利用が長期的に凍結されず、地元利用として無償貸付されたことの意義は大きい。

これ以外にも、新本牧まちづくりの話題は多彩である。大蔵省との国有地三分割問題の交渉過程で突然現れ消えていった国連大学の誘致騒動、仮換地までの期間に地区内の土地を賃貸するために設立された土地管理組合、その収益を基に設置され市民活動を支援する公益信託まちづくり基金、受信障害対策に端を発して地域のコミュニティメデアに成長するCATV運営財団「ケーブルコミュニティ横浜CCY」の設

一〇年を経た新本牧には、区画整理に係わった地権者以外に、多くの新住民を迎えた。かつ本牧を取り巻く社会経済動向も変わる中で、土地の所有関係も流動化した。土地区画整理事業が終了しても、まちづくりは継続していく。そのため、新本牧のまちづくりの基礎をつくり、将来に向けての流れを大きく誘導してきたプランナーである田村明氏に、当時の思い出を取材したものも合わせて記述したい、と考えている。

主な参考文献

- 『本牧・根岸地区総合開発計画書』昭和三九年三月 横浜市
- 『本牧接収解除地開発計画（案）本牧接収解除土地区画整理事業案』昭和三九年十二月 横浜市
- 『本牧1・2号地開発基本計画』昭和三九年六月 横浜市
- 『新本牧土地利用計画検討報告書』昭和三九年十一月 横浜市
- 『新本牧地区換地の選択に関する調査検討報告書』昭和三十九年三月 横浜市
- 『高蔵寺ニュータウン二〇年の記録』昭和三十九年八月 日本住宅公団
- 『新本牧地区土地区画整理事業における土地利用の選択に関する要領』昭和三十九年五月 新本牧地区開発促進協議会／横浜市
- 『土地利用の選択申出に関する説明書』昭和三十九年六月

立、本牧の自然と文化の再生を目指す横浜いいじゃん会の活動と市の連携、国際性のあるまちとして共に学び学ぶ東京ドイツイ学園の本牧誘致運動（最終的に港北ニュータウンに移転）とそれに続く公立国際小学校構想など、区画整理事業以外にも多くの事が存在した。これらについては、別の機会に整理し、発表できればと思う。新本牧のまちづくりは、長い年月をかけて積み上げられてきた。地権者や市職員をはじめ、多くの関係者の熱意と努力なくしては達成できなかった。まちづくりの基本方針を作り上げるまで、選択換地や建築協定などの区画整理事業の仕組みを組み立てる段階、実態としてのまちづくりとなる共同化の実施など、いくつかの段階で際どい調整作業が行われ、無事切り抜けてきた。結果として新本牧は幸福なケースだともいえる。しかしまた、飛鳥田市長がかつて言ったように、まちづくりの「百年の大計」の道半ばかもしれないが、さらに、地域の住民をはじめ、関係者の今後の努力が期待されるだろう。

なお、当論文は、筆者が横浜市立大学経済研究所の客員研究員として、経済研究所の紀要である「経済と貿易」に発表した一連の論文（一七二号平成八年九月、一七三号平成八年十二月、一七四号平成九年三月）に加筆修正したものである。

次号では、地権者たちが苦勞して作り、そして運営している建築協定のその後を、関係者のインタビューから取材して探ってみたい。一九八九年の土地区画整理事業の終了から約

横浜市

『新本牧地区開発理念基礎調査報告書』昭和三十九年三月

横浜市

『新本牧地区商業開発基本構想策定報告書』昭和三十九年十二月 横浜市

『よみがえる本牧 換地計画から清算まで』昭和三十九年九月 横浜市

『横浜・本牧CATV奮闘記』昭和三十九年三月 田口他共著

（たくち としお）