

宅地開発状況〈主体、手法別〉

開発と土地利用

前項に示した年次別宅地開発状況を開発手法と開発主体別に示したのが右の図である。37～44年度の9年間に許可されたものは別表のとおりであり、このうち38～44年度の8年間に完成した0.5ha以上のものは、民間については宅造が423件1,871ha、区画整理が12件705ha、公的機関については宅造が35件356ha、区画整理が1件73haとなっている。手法別にみれば区画整理よりも宅造が多く、主体別では公的機関のものよりも民間のものが多く、民間の宅地造成事業が中心を占めている。これらの宅地化傾向を位置的にみると、横浜駅までの到達時間20～40分圏にほとんど集中している。そしてこの地帯は東京駅まで1時間～1時間20分で到達できる位置でもある。

民間の宅地造成事業には小規模なものが多く、鉄道沿線の比較的便利な所が虫喰い状に蚕食されている。区画整理には、田園都市線沿いの東急電鉄が主体となったものや、住宅公園による洋光台・港南台の開発のように、どちらかといえばまとまった大規模なものが多いが新たな宅地開発を区画整理の手法で行なうものなので、一般宅造と並んで市の財政を大きく圧迫している。このような乱開発に対処して急増人口を計画的に受け入れ、よりよい都市づくりをするため市が計画したのが港北ニュータウン計画であり、全計画区域約25km²のうち住宅公園の施行する第1次開発区域13.4km²がすでに都市計画決定している。

37～44年度の宅地開発事業許可状況
Housing Development Enterprises Admitted in 1967 to 1969

	民間		公的機関		合計	
	件数	面積/ha	件数	面積/ha	件数	面積/ha
規制法許可	2,525	2,465	—	—	2,525	2,465
規制法協議成立	—	—	48	729	48	729
事業法認可	542	1,289	—	—	542	1,289
小計	3,067	3,754	48	729	3,115	4,483
一人施行・共同施行認可	5	50	4	122	9	172
組合施行認可	23	1,296	—	—	23	1,296
行政庁施行認可	—	—	1	81	1	81
公園施行認可	—	—	2	506	2	506
小計	28	1,346	7	709	35	2,055
合計	3,095	5,100	55	1,438	3,150	6,538

大規模宅地開発事業一覧〈20ha以上〉
List of Large-Scale Residential Land Development
(More Than 20 ha)

No.	道庁土地地名	所在地	面積	計画年度
①	小田急電鉄	緑-新島町	40.3	44.1-
②	東横線新島	緑-新島町	81.4	40.10-44.3
③	北沢駅東	緑-北沢町	33.3	40.8-43
④	東横線新島	緑-新島町	21.8	38.12-40
⑤	東横線新島	緑-新島町	41.1	43.4-44
⑥	東横線新島	緑-新島町	24.6	44.7-
⑦	東横線新島	緑-新島町	25.9	40.11-43
⑧	東横線新島	緑-新島町	34.8	38.11-42
⑨	東横線新島	緑-新島町	46.2	45.1-
⑩	東横線新島	緑-新島町	43.1	43.8-
⑪	東横線新島	緑-新島町	28.9	40.6-44
⑫	東横線新島	緑-新島町	88.1	43.4-
⑬	東横線新島	緑-新島町	55.0	41.2-
⑭	東横線新島	緑-新島町	26.3	44.12-
⑮	東横線新島	緑-新島町	43.9	45.3-
⑯	東横線新島	緑-新島町	20.9	39.11-41
⑰	公園-北沢	緑-北沢町	54.8	41-43
⑱	市-ウラナヒ	緑-北沢町	32.8	43.3-
⑲	市-北沢	緑-北沢町	96.1	44.9-
⑳	市-北沢	緑-北沢町	118.0	38.3-44.11
㉑	市-北沢	緑-北沢町	94.6	42.5-
㉒	市-北沢	緑-北沢町	178.6	44.6-
㉓	市-北沢	緑-北沢町	29.7	39.4-42
㉔	市-北沢	緑-北沢町	28.9	38.8-43.10
㉕	市-北沢	緑-北沢町	21.9	42.4-44.11
㉖	市-北沢	緑-北沢町	64.0	39.6-43.11
㉗	市-北沢	緑-北沢町	104.5	37.4-42.4
㉘	市-北沢	緑-北沢町	51.6	42.1-
㉙	市-北沢	緑-北沢町	93.0	42.3-
㉚	市-北沢	緑-北沢町	27.4	38.4-40.3
㉛	市-北沢	緑-北沢町	172.9	37.4-43.1
㉜	市-北沢	緑-北沢町	65.0	38.6-43.5
㉝	市-北沢	緑-北沢町	84.6	40.9-
㉞	市-北沢	緑-北沢町	59.4	42.5-
㉟	市-北沢	緑-北沢町	39.7	44.7-
㊱	市-北沢	緑-北沢町	38.4	44.7-
㊲	市-北沢	緑-北沢町	32.7	42.5-
㊳	市-北沢	緑-北沢町	47.9	43.11-
㊴	市-北沢	緑-北沢町	29.6	43.7-
㊵	市-北沢	緑-北沢町	72.9	37.11-40.8
㊶	市-北沢	緑-北沢町	207.5	41.10-
㊷	市-北沢	緑-北沢町	288.4	44.6-
㊸	市-北沢	緑-北沢町	80.6	40.3-
㊹	市-北沢	緑-北沢町	87.0	23.12-
㊺	市-北沢	緑-北沢町	47.2	33.12-43.8
㊻	市-北沢	緑-北沢町	24.8	32.3-38.10
㊼	市-北沢	緑-北沢町	67.0	23.11-
㊽	市-北沢	緑-北沢町	42.8	23.12-
㊾	市-北沢	緑-北沢町	48.8	22.8-
㊿	市-北沢	緑-北沢町	41.2	23.12-
㊿	市-北沢	緑-北沢町	51.5	23.12-41.6
㊿	市-北沢	緑-北沢町	62.8	23.12-
㊿	市-北沢	緑-北沢町	59.9	23.12-
㊿	市-北沢	緑-北沢町	63.7	28.3-42.2
㊿	市-北沢	緑-北沢町	33.0	23.12-45.2
㊿	市-北沢	緑-北沢町	30.1	23.12-42.9

- 民間の宅地造成事業
Private Housing Developments
- 公的機関の宅地造成事業
Housing Developments by Public Organizations
- 民間の土地区画整理事業
Land Readjustment by Private Concerns
- 公的機関の土地区画整理事業
Land Readjustment by Public Organizations
- 民間の土地区画整理事業区域公告済
Public-Announced Area for Private Land Readjustment Enterprises
- 公的機関の土地区画整理事業区域公告済
Public-Announced Area for Public Land Readjustment Enterprises
- 宅地造成工事規制区域
Housing Development Construction Control Area
- 昭和38年当時の市街地
Built-Up Area in 1963

Housing Development (Per Means and Subject)

The figure shows the residential land developments viewed from the developing methods and the developers. Those developments sanctioned during 1962 thru 1969 are as shown in the attached table. Of these, 1,871 ha. in 423 cases of residential lands and 705 ha. in 12 cases of land readjustments were completed by private developers during 1963 thru 1969; 356 ha. in 35 cases of residential lands and 73 ha. in 1 case of land readjustment were completed by public organizations in the same years. These figures show the dominant residential land development by private developers. Many of the private developments were made on a small scale, leaving sprawls along convenient railways. On the other hand, land readjustments were made on comparatively large scale as seen in the cases of Yokodai and Konandai by the Housing Corporation or of the development along the Denen-toshi Line by Tokyu Railway. Since these land developments required official readjustment method, they as well as general residential land developments have not a little stiffened the city's finance. The Kohoku New Town is an embodiment of the city's city planning to cope with those sprawls, to receive expanding population, and to build up better city. The planned New Town covers the total area of 25km². Of this total area, the first development area of 13.4km² to be executed by the Housing Corporation are already taken into the established city planning project.

開発手法
宅地開発関係の手法には、大きく分けて宅地造成事業と土地区画整理事業の二つがある
●宅地造成関係の法律には宅地造成等規制法と都市計画法とがある。前者は昭和37年2月(横浜市は同年8月)に施行された主として災害の防止に重点をおくもので、図に示す「宅地造成工事規制区域」(272km² 市域の65%)の中で宅地を造成する場合は、市長の許可を要する。住宅地だけでなく工場・倉庫など、法令の定める公共施設用地の造成以外は対象となる。
後者は39年10月(横浜市は40年10月)に施行された住宅地造成事業に関する法律による許可制度が、このたびの都市計画法改正(44年10月施行)によって解消し、開発許可制度に変わったもの。「事業法」は全市域における0.1ha以上の住宅地造成事業を対象にしていた。新都市計画法では、市街化区域(14の項参照)における0.1ha以上(場所によっては0.05ha以上の予定)の開発行為は市長の許可が必要である。市街化調整区域では開発行為は原則として禁止され、開発区域面積が20ha以上で計画的市街化の障害にならないと開発審査会が認められたもののみ、例外として許可される。住宅地のほか工場など開発行為を伴うものが対象となる。

●土地区画整理事業とは、土地所有者や権者等が土地の一部を出しあって(減少)、道路・公園などの公共施設を作り、宅地の利用増進を図るもので、古くから行なわれている。減少してある土地が小さくなくても公共施設が整備された環境がよくなるから地価は上がり、その土地全体の価値は変わらないという理にたっている。ただ必ずしも住宅地を作ることを目的にしていないから、施設の整備水準は一般に宅地造成事業より低く、区画整理のあとを他の手法によってさらに区画形質の変更をする場合が少ない。公共施設の整備と宅地の利用増進のどちらに重点をおくかによって、都市改造土地区画整理事業と宅地造成土地区画整理事業とに分類できる。また施行者のちがいで次によって次のように分れる。
1. 個人施行(一人施行・共同施行)
2. 組合施行(土地所有者等が組合を作る)
3. 公共団体施行
4. 行政庁施行(国の利害に重大な関係があり事業を急ぐ必要がある場合に知事、市町村長ときには建設大臣が行なうもの)
5. 公園施行(日本住宅公園)

開発主体
民間と公的機関に大別して図示した。公的機関とは国・県・市・公園・公社・事業団など。民間とは民間企業・個人・組合施行の区画整理など。一人施行・共同施行の区画整理はそれぞれの主体によって分けた。公園・公社などが職員費をつくる場合の開発は民間に分類した。
土地区画整理事業の区域公告
都市計画として区域が決められる行政庁・公園施行の場合は、その区域内では一定の建築物の建築が制限されている。都市計画決定によらない組合施行や一人施行・共同施行の場合は、法的には制限は生じない。
図の見方
「8宅地開発状況(年次別)」に示した38～44年度に完成したものと工事中のものとは区画整理事業については、38年度以前に工事は終わっていても換地分の滞りないものと、現在区域の公告がされているものをも収録した。なお新たな宅地の開発を目的としない再開発的な区画整理も含んでいる。
●図と資料作成——横浜市建築局指導部宅地指導課 計画局区画整理部管理課/昭和45年3月現在。
●解説——横浜市企画調整企画調整課調整課。

