

緑農住区開発計画調査報告書

昭和46年3月

横浜市

ま え が き

本報告書は昭和45年度に建設省および農林省から本市に委託された「緑農住区開発計画調査」に関する報告書である。

近年の大都市における市街地のスプロールによる生活環境の悪化、農業生産環境の悪化等の問題を解決し、農地の保全と緑地や公共施設の完備した秩序ある市街地の形成を一体的に開発・整備する手法について検討すべく、昭和44年度の構想にもとづき、更に具体的な地域をモデルとしてピックアップし、検討を加えた。

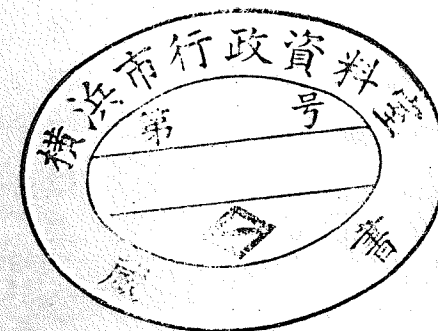
本調査をすすめるにあたっては、委員会を組織し、方針の検討及び作業についての示唆を頂いた。

この報告書は、委員会のご意見を頂きながら、大高建築設計事務所、環境デザイン研究所、岡田建築設計事務所、園建築設計事務所、及び松野氏、等々多くの方々のご協力を得て作成したものである。

本調査の実施にあたって、ご協力頂いた関係各位に厚くお礼申し上げます。

昭和46年3月

横 浜 市



緑農住区開発計画調査委員

順不同 敬称略

本	城	和	彦	東京大学教授
川	上	秀	光	〃 助教授
横	田	忠	夫	都立大学教授
宮	脇		昭	横浜国立大学助教授
越	智		昇	横浜市立大学助教授
渡	辺	兵	力	農林省農業総合研究所長
神	戸		正	神奈川県二宮園芸試験場長
横	山		敏	〃 農政部農政課長
飯	塚	晴	信	〃 〃 耕地課長
白	井	正	義	〃 農業総合研究所経営研究部長
足	立	一	郎	〃 農業協同組合中央会農政営農部長
岡	本	武	暢	〃 農業会議事務局長
清	水		勲	〃 農業公社事務局長
滝	田	隆	夫	協同組合研究所
岡	本		肇	全国農住都市建設協会
小	串	靖	夫	横浜南農業協同組合組合長
大	曾	根	銈	〃 北 〃 副組合長
信	田	隆	一	〃 〃 〃 専務
大	高	正	治	大高建築設計事務所長
川	手	昭	人	日本住宅公団港北開発事務所長
山	名		元	農林中央金庫監査役
仙	田	恭	満	環境デザイン研究所長
岡	田	恭	平	岡田建築設計事務所長
鬼	頭		梓	鬼頭建築設計事務所長
山	田		昭	園建築設計事務所長
大	場	正	典	横浜市緑政局長
井	上	三	男	〃 〃 農政部長
田	村		明	〃 企画調整室長
森	道		夫	〃 港北ニュータウン建設部専任主幹
林	太		郎	〃 〃 〃 長
川	口		弘	〃 緑政局公園緑地部長

目 次

	頁		頁
I 総 括		3. 一単位の構想	82
<はじめに>	1	4. 造成費用	84
1. 緑農住区(GRCP)開発構想の確認	3	§ III 都田(池辺町)地区〔C地区〕	
(1) 開発構想の諸前提		(C地区そのI)	
(2) 開発構想の意義		1. 現況・課題	93
(3) 対象地区の条件		2. 計画・設計	97
2. 緑農住区開発構想の諸問題	5	(C地区そのII)	
(1) 対象地区の吟味		1. 地区の概要	115
(2) 開発計画における諸問題		2. 地区の現況	115
(3) 緑農住区開発の一般的目的		3. 地区の整備構想	115
(4) 開発主体の問題		§ IV 谷本川沿岸地区〔D地区〕	
(5) 開発対象地域の吟味		(D地区そのI)	
3. 調整区域開発構想	11	1. 現況・課題	121
4. 緑農住区開発の問題点	14	2. 計画・設計	126
		(D地区そのII)	
II 地区別計画の方向		1. 地区の概況	138
1. 地区の位置づけ	19	2. 地区の現況	139
2. 地区の人口増加傾向	20	3. 地区の整備構想	144
3. 農家の期待するもの	21	4. 造成工事	157
4. 開発フレームと開発単位	23	§ V 荏田地区〔E地区〕	
5. 緑農住区開発における住宅経営	29	1. 現況	160
		2. 計画	169
III 地区別基本計画		§ VI 新治地区〔F地区〕	
§ I 日吉地区〔A地区〕		1. 現況	179
1. 地区の現況と課題	40	2. 計画	176
2. 地区の計画と設計	46	3. 今後の課題	193
§ II 早刈川沿岸地区〔B地区〕		§ VII 上飯田地区〔G地区〕	
(B地区そのI)		1. 地区の概要	201
1. 地区の現況	64	2. 地区の現況	201
2. 早刈川沿岸地区計画	75	3. 地区の整備構想	205
(B地区そのII)		4. 経営構想	206
1. 地区の概要	82	5. 造成費	209
2. 地区の整備構想	82		

目 次

1	序	1
2	第一章 概論	2
3	第二章 基礎理論	3
4	第三章 応用技術	4
5	第四章 実験結果	5
6	第五章 結論	6
7	参考文献	7
8	索引	8
9	謝辞	9
10	おわりに	10
11	付録	11
12	参考文献	12
13	索引	13
14	謝辞	14
15	おわりに	15
16	付録	16
17	参考文献	17
18	索引	18
19	謝辞	19
20	おわりに	20
21	付録	21
22	参考文献	22
23	索引	23
24	謝辞	24
25	おわりに	25
26	付録	26
27	参考文献	27
28	索引	28
29	謝辞	29
30	おわりに	30
31	付録	31
32	参考文献	32
33	索引	33
34	謝辞	34
35	おわりに	35
36	付録	36
37	参考文献	37
38	索引	38
39	謝辞	39
40	おわりに	40
41	付録	41
42	参考文献	42
43	索引	43
44	謝辞	44
45	おわりに	45
46	付録	46
47	参考文献	47
48	索引	48
49	謝辞	49
50	おわりに	50
51	付録	51
52	参考文献	52
53	索引	53
54	謝辞	54
55	おわりに	55
56	付録	56
57	参考文献	57
58	索引	58
59	謝辞	59
60	おわりに	60
61	付録	61
62	参考文献	62
63	索引	63
64	謝辞	64
65	おわりに	65
66	付録	66
67	参考文献	67
68	索引	68
69	謝辞	69
70	おわりに	70
71	付録	71
72	参考文献	72
73	索引	73
74	謝辞	74
75	おわりに	75
76	付録	76
77	参考文献	77
78	索引	78
79	謝辞	79
80	おわりに	80
81	付録	81
82	参考文献	82
83	索引	83
84	謝辞	84
85	おわりに	85
86	付録	86
87	参考文献	87
88	索引	88
89	謝辞	89
90	おわりに	90
91	付録	91
92	参考文献	92
93	索引	93
94	謝辞	94
95	おわりに	95
96	付録	96
97	参考文献	97
98	索引	98
99	謝辞	99
100	おわりに	100

I 総 括

<はじめに>

昭和45年度の緑農住区開発計画調査事業は前年度作業につづき、緑農住区開発の基本計画および基本設計を具体的にとりあげ、計画を実践に移す場合の諸問題の検討まで試みることにした。

本年度は、横浜市の北部(港北区、緑区)で緑農住区開発方式の適用が適当と思われる6地区(日吉、早淵川、都田、谷本川、荏田、新治)と戸塚区の上飯田の7地区を選び、各地区の特色や固有の条件を前提として、緑農住区づくりという新しい開発構想によるマスター・プランの作成までの作業を行なった。

調査対象地区は別表にかかげたようにそれぞれ地域的特色をもっているが、地区選定にさいしてはつぎの5条件をそなえたところという制限を与えた。

1. 周辺からの都市圧の強いところ。
2. 土地の状況として、農地、緑地資源が現存していて、住宅開発余地のあるところ。
3. 人的条件、すなわち土地所有者の開発エネルギーと都市農業を担当しようというエネルギーのあるところ。
4. 都市的諸施設の整備の必要のあるところ。
5. かなり広域の土地利用計画をたてうるところ。

しかし、本年度調査対象の7地区が必ずしも上記の1～5の各条件の全てをそなえているとはいえない。ただ、1と2の条件はほぼ満足しており、3は各地区の実態調査によって確認する結果になった。

各地区とも基本計画を作成する目的で調査、分析を行なったが、とくにつぎの諸点の検討に留意することにした。

- (1) 土地整備の手法
- (2) 開発主体の設定
- (3) 開発資金の推計と調達手法
- (4) 税制、法制上の諸問題
- (5) 土地利用計画の作成手法
- (6) 土地取得と地価問題
- (7) 農家の都市化対策

しかし、調査・作業の遂行上の諸制約があったことと、各地区担当の調査班の事情などからして、上記の諸課題の全てを扱えないところもできた。

今回の調査にあたり、参加研究者をプランナー・チームとデザイナー・チームに分け、プランナー・チームは調査地区全体の位置づけと緑農住区開発手法に共通する計画上の基本問題の検討および宅地開発・住宅経営上の開発・経営関連諸基準の検討等を担当し、デザイナー・チームは調査7地区の各地区担当のチーム編成で、ある程度は各チームの独自の手法で調査研究をすすめ

ることとした。

調査地区のうちC都田地区(池辺町)は前年度の報告でとりあげたモデル・プランの対象区でもあり、横浜市当局が推進している農業専用地区設定の作業がこの地区で進行しているので、農業関連諸情報が他の地区より豊富であった。そこで都市農業計画についても検討することにした。

現地調査にさいしては、各調査区の農協をはじめとした地元各位の理解ある協力がえられて多くの情報をうることができた。また本報告書作成の過程では横浜市当局の関係諸機関から種々の助力をうけた。改めて御協力下さった各位に心から謝意を述べたい。

横浜市緑農住区開発計画調査委員会

代表 渡 辺 兵 力

1. 緑農住区(GRCP)開発構想の確認

緑農住区開発構想の意義、内容、対象地域の条件等については前年度『報告』に述べてあるから再述はしないが、各地区の報告の一つの前提として、その要点だけを取りまとめておく。

(1) 開発構想の諸前提

ア 問題の所在

(ア) 「新都計法」の実施による市街化区域にあっても農用地が当分の間残存するところがあり、最近はその空間が今後の市街地建設にとって貴重な緑地環境と評価されて、それを積極的に利用していく必要があると要請された。他方、市街化調整区域には優良農地と既存の緑地がかなり沢山存在しており、それらを計画的に確保することも重要な課題となってきた。

(イ) これからの都市住宅の実際の需要者に対して、適切な市街地環境と住戸の水準をもった住宅を供給するために、農業者等が土地を所有したまま住宅を供給できるような新しい開発手法をみつけだすことの要請がたかまってきた。

(ウ) 大都市圏においては市街化の圧力のたかいところほど、広域的な緑地システムを実質的に確保する必要性が次第に認められてきて、そのためには近郊農業の新しいかたちの育成と住宅開発との連携が必要になってきた。

(エ) 大都市近郊には高水準の近郊農業経営が分布しているが、市街化の無秩序な進展のために経営環境が悪化してきている。そこで、安定した近郊農業の育成と市街地建設との調和をはかる必要がある。

イ 解決の原則

(ア) 住宅地、緑地、農地の三者を一体とした総合的开发をはかるために、地域住民の意向と全体的視野にたった判断とを総合した、土地利用区分を土台とした開発計画でなければならない。

(イ) 宅地開発のために土地を提供する農業者等の土地所有者の生活が長期的に安定するような開発でなければならない。なお開発利益が地域住民全体に帰属する必要がある。

(ウ) 供給される住宅は良質かつ低廉なものでなければならない。

(エ) 住宅地と農地とを一体的に開発することによって、開発の効率化と受益の公平化を図るべきである。

(2) 開発構想の意義

緑農住区開発構想は、都市と農村とを同時に併存させることを目指した開発手法である。都市側からいえば、緑地空間を豊富にもった都市環境の創造ということであり、農業側から

は新しい都市農業に依存した都市化地域の農業者の生活環境の再建であるということになる。これは、現代の要求から生れた新しい都市空間を創りだそうという考えであって、古典的な田園都市構想の考えとは異質のものである。また、主として農地所有者である農家の側からの発想といわれる、いわゆる「農住都市」構想ともいさゝか異った発想である。その特色を要約すると、

ア 激しい都市化エネルギーと農業存続のエネルギーとが併存、混在している地域において、この二つのエネルギーの調和を図りつゝ、緑農住区という空間を開発しようというダイナミックな手法である。

イ 旧来の都市・農村対立的な認識を捨て、新しい緑農都市と都市農業とを相互補完的に結びつけて創造しようとしている。

ウ したがって、緑農地区開発は激しい都市化前線地域において、スプロールを制御しようという開発手法の一つである。

エ なお、土地所有者の開発意欲を計画的に結集して、その内発的エネルギーによって開発を推進しようという手法である。

以上の4点が緑農住区(GRC)開発構想の特色であって、開発は土地利用の大巾な転換点(または線)において、「緑・農・住」の均衡した計画をたて、農地の再開発と宅地の新開発とを目指している。その開発主体の主役は公共団体と個々の農家を中心とした地元団体との協力したものである。

(3) 対象地区の条件

以上のようなGRC区開発構想の先駆的な手法を横浜市の港北ニュータウン建設計画(KOH計画)のなかに見出すことができる。KOH計画では、いわゆる公団施行地区(約1,500ha, 市街化区域)と農業専用地区(約400ha, 調整区域)および修復地区(約600ha, 調整区域)の三つの地区に計画区域を大別して、公団施行地区の都市づくりと併行して農業専用地区(団地)の設定と農地造成事業がすでに着手されている。これまでの港北ニュータウン開発方式では、「農専地区」という都市農業育成の拠点と市街地に隣接する緑地空間の確保という二つの機能をもった土地利用の創造に努力を集中してきたから、前述したGRC区開発構想の一部をすでに実施しつつあるといえる。

そこで、GRC区開発構想を具体的に検討しようという場合の対象地区は、

ア 宅地需要、開発の外圧が加っていて、なおそこに緑地・農地が広く存在しているところ

イ そして、そこが都市農業の立地できる地域的・社会的条件をもっているところ。

ウ 都市農業の担い手になろうという地元・主体的条件のあるところ。

エ さらに、都市諸施設を整備する必要のあるところ。

といった4条件をもった地区となろう。

2. 緑農住区開発構想の諸問題

(1) 対象地域の吟味

前項に触れたように、緑農住区開発方式を適用するのが妥当と思われるところは、新都計法による都市計画区域のなかの市街化前線地域である。

この場合に、「線引き」で区切られた市街化区域(U₁)と市街化調整区域(U₂)との状況はけして一律ではなく、各種各様の姿である。したがって、都市開発計画を検討するときに、たんに「線引き」されたという一事をもって、問題を一般化できない。当然、市街化前線の近傍について基本的類型化を試み、開発方式ないしは手法をその類型の如何によってはかえていくという考え方をすべきであろう。緑農住区開発についてもこの点では例外ではない。

そこで、都市化エネルギーをかなり強くもっている都市の市街化前線について、つぎのような基本的類型化の基準ないし視点を提案したい。

(A) 設定された市街化区域(U₁区)の都市建設のパターンによる類型区分。

(A)-1 ニュータウン計画区域(N・T区域)

今回の調査研究対象地域で、横浜市域の場合は、既存の「港北ニュータウン計画」区域がとりあげられている。この場合のいわゆる公団施工区域は、いわゆる市街化区域(U₁)であるが、そこは市街地建設についてははっきりした計画的都市づくりのプランとスケジュールをもっている。

(A)-2 経過的市街化区域

一般の「線引き」は市街化実勢を踏えて、向う10ヶ年程度の市街地拡大化予想のうえに「線」がひかれた場合が多い。したがって、市街化についての大きな地理的枠組みとしての市街化区域が設定されたにすぎない。その意味では(A)-1型のような具体的なプランとスケジュールをもっていない。であるから10年経過しても市街地化しないような条件のところまでもU₁地区に編入されていることもありうる。

(A)-1型と(A)-2型とでは、「線」の地域開発的意味合いがかなりちがうと考えられよう。

(B) 設定された調整区域(U₂区)の状況による類型区分。

(B)-3 「線引き」がされても、その「線」は5年後に改訂が必至と判断される調整区域。すなわち、暫定的調整区域ともいべきパターン。

(B)-4 都市計画的視点の判断では当分の間調整区域の状態を維持せざるをえないところ。あるいは維持するのが妥当と判断される調整区域。したがって調整区域としての開発を別途計画する必要のあるところということになろう。多くの場合このような調整区域の現状は近郊・農村地域である。したがってこのような地域の開発にあたっては農業開発

問題を不問にするわけにはいかない。

以上、非常に大まかな類型区分であるが、U₁地区については(A)－1型、(A)－2型、U₂地区については(B)－3型、(B)－4型の4類型を想定した。実際に緑農住区開発が問題になる市街化前線地域はU₁とU₂とを含む地域であるから、以上の4類型を組合せたパターンになる。そして現実にも最も多い型は、(A)－1型と(B)－4型の組合せと、(A)－2型と(B)－3型の組合せであろう。前者、すなわちN・T方式開発に隣接する安定調整区域を含む地域類型が今回の調査におけるC都田(池辺)地区である。

後者のパターンとしてはE荏田地区がほぼ該当しよう。また一般には後者のパターンの事例が多いであろう。また、緑農住区開発方式のもつ特異性に着目するならば、(B)－4型調整区域だけの開発方式としてもこの方式の可能性を検討してみる必要がある。

(2) 開発計画における諸問題

緑農住区開発構想を前提とした開発計画にかゝる諸問題のなかで、都市計画サイドにわたった、主として空間計画的諸課題については前年度の報告に述べられている。また、基本的な開発手法についての問題点も前年度の『報告』(総括編)の第Ⅲ章・「緑農住区開発の条件と可能性」においてかなり詳しく検討されている。ここでは、前年度報告の第Ⅲ章の問題提起を踏えて、専ら農業・農村サイドからの諸問題を簡単に指摘しておく。(『報告』P. 145～191参照。以下引用個所の番号は『報告』文の章・節・項の番号である。)

ア 開発目的に関する諸問題

イ 開発主体の問題

ウ 開発対象地域の吟味

エ 開発単位についての問題

オ 緑農住区開発方式の二つのパターン

カ 「緑」と「農」との関連の問題

以上ア～カの諸問題の全てについてこの報告で十分に触れることはできない。とくに調対象地域での実態にそくした問題の分析は報告者の担当しない分野であって、全く扱うことができないが、開発計画の理論的前提に関係すると思われる点を問題別に検討しておく。

(3) 緑農住区開発の一般的目的

前章において一般的目的は述べた。GRC開発はあくまでも都市開発における新しい手法であり、地域開発手法としては都市計画手法の一環と理解すべきであろう。すなわち、GRC開発の目的は「都市づくり」にある。

都市計画、就中、実現可能な都市計画においてつぎの三つの点についての問題意識が、

R C開発構想を促したといえよう。

ア これからの都市には豊かな緑地空間が絶対に必要である。

イ 都市化地域の既存農村には将来も農業を継続しようという農業主体が存在している。

ウ 都市的土地利用に必要な土地(水)資源の所有者の大半は農家であって、農家層の協力をえなければ、これからの都市建設の実施は不可能である。

以上のような問題意識をもつと、これからの都市計画では計画地域の地域住民(≒農家)の「土地所有と生活問題」とを計画課題の重要な分野として扱っていかねばならないということになる。したがって、「緑と農と住」という三つの基本的な土地利用類型を総合的に計画する手法が必要になる。

これに対して、農業サイドからは、とくに「農」の創設を重視し、また土地所有者たる農家の農外所得手段としての「住」をつぎの課題として注目することになる。したがって、「緑」についての関心は相対的には一番低いことになる。都市サイドから主張する場合には「緑」が最重要問題で、つぎに「住」の問題が登場しよう。『報告』(総括)第Ⅲ－1節の「開発手法の検討」(P. 145～157)で述べられている諸点の背後にある理解はやはり都市計画サイドの立場であろう。GRC開発手法は(A)－1型・(B)－4型の場所で考えるときには、当然のこととして都市計画サイドの考え方が前面にでてこようが、(B)－4型地区の開発手法として考える場合には逆に農業サイドの開発目的に比重がかけられるべきであろう。

(4) 開発主体の問題

開発主体は通常、地方自治体、開発公団、民間デベロッパー等であるが、GRC開発ではさらに地元地権者(農家)と地元団体(農協等農業団体)がこれに参加することになる。

地方自治体は別として、従来の開発主体は開発対象地域に対しては非地縁的な主体であった。それに対してGRC開発ではむしろ地縁的主体(地元の土地所有者)を重視しようという考え方である。この点が従来の開発方式と決定的にちがうところである。とはいえ、『報告』(前年度)の段階ではその地縁性を計画地域内の「土地所有者」というかたちでとらえているだけである。『報告』第Ⅲ－3節では地権者集団の一つとして地元農協の役割についての検討が試みられている。しかし、市町村等地方自治体も農協(合併前は旧市町村単位)もいずれも行政区域という地域的枠組みにたった地縁性にすぎない。必ずしも、農村地域の本来的地縁性と結びついていないといえよう。そこで、GRC開発の開発主体として、農村地域に以前から存在していたムラ(村落・農業集落)を追加しておきたい。端的に言えば、計画地域内の土地を所有している個々の地権者(=農家)の所属している各ムラがGRC開発計画に参画すべき主体と考える必要があるという主張である。

主として施設計画視点にたつと、GRC開発計画の最適地域規模は、人口(16,000人)、人口密度(200人/ha)、地区(160ha) [『報告』Ⅲ-(3)-②-ハ参照, P. 47] といった表現になる。しかし、この種の計画地域ないし緑農住区開発単位はその開発主体との関連性はない。むしろGRCの開発構想では、計画地域におけるそれまでの地域住民の「思考と行動」の如何が開発計画の成否を握っていると考えられるので、この既存の地域住民の側から開発計画の「地域」を設定していくという考えの方が現実的かつ妥当なアプローチではないか。

農村地域の細胞的な単位 地域と目されるのは、いわゆる村落=ムラであって、各ムラは隣接する他のムラとの間に伝統的な地理的境界をもっている。それ故に、ムラ(村落)は農家を中心とした社会集団の単位であるとともに、一定の地域の単位でもある。そこで、このムラと呼ばれる地域について緑農住区的開発構想が検討され、いくつかのムラの地域を集合した計画対象地域をまとめて、その地区についての開発基本計画の第一段階をたて、そのマスター・プランが再び関係するムラにおいて、ムラの人々の全員参画のかたちで検討され、第一段階のマスター・プランの地元レベルの修正をしていき、そのうえで最終計画をまとめるといった手づきを経てはどうか。

開発主体にムラを加えよといっても、普通の場合ムラ自身は開発計画をたてる能力がなく、とくに広域関連諸情報に欠け、また判断能力ももち合せていない。それ故に客観的視点にたつた、専門家の手になる基本計画は是非とも必要である。むしろ、マスター・プランで提起された土地利用計画を如何にして実現するかという問題の推進主体の機能の担い手を各ムラに期待してよい、という考えである。

(5) 開発対象地域の吟味

前述したようにGRC開発方式の適用される地域は市街化前線地域であるが、開発着手前の土地利用形態は農村的土地利用を基本にしたところであろう。それを都市的土地利用に転換する場合の新しい手法が「緑農住」区開発である。計画を検討するときの前提として、計画地域の「土地の実態」を明らかにし、その情報を踏えて計画化される。この場合の「土地の実態」という問題意識において、施設工学的視点では地域の自然的諸条件、現在の土地利用形態、および計画地域の広域的位置の3点について調査するであろう。しかし、農業サイドからの問題意識からすると、さらに「土地と人」との関係の実態を明らかにする必要がある。以下、「土地の実態」を明らかにする(計画的診断調査)という問題を土台にして、GRC開発方式のもっている特有の問題点を列記しておこう。

ア 「土地と人」との基本的関係

この場合の「土地」とは、計画地域内の地片としての土地のことであり、場合によって

は地表としての空間だけでなく、土地と結びついた「水」(地下水, 地上水)も含めた「土地」である。「土地」は主体としての「人」とつぎの四つの関係で結びついている。この場合の「人」とは、個々人の意味とある集団、組織または機関のかたちのものを代表した「人」である。

- (ア) 所有関係: 全ての「土地」は何者かの所有している「土地」である。
- (イ) 利用関係: 「土地」は具体的に「人」に利用されてはじめて意味のある「土地」になる。
- (ウ) 加工関係: 原則として天然のままの土地では利用できないので、必ず何者か人為的加工を加えている。
- (エ) 保全関係: 「土地」は常に維持・管理(保全)をしていなければ、その「土地」としての価値を失なう。そこで誰が「土地保全」の主体かという問題が重要である。

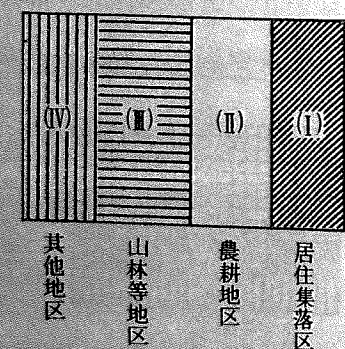
地域開発行為の主役は新しい土地加工事業であるが、その「土地」は何者かの所有している土地である故に、現在の所有主体の実態を土地と結びつけてとらえておかねばならない。

また、開発行為によって、それまでの土地利用を新しい土地利用に転換する機会が多い。これからの土地利用の転換には、特定利用主体の利用地から、不特定多数者(=公共的)の利用主体が利用する土地へと転換する機会が多い(この点、所有関係についても該当する)。そこで、これまでの「土地とその利用主体との関係の実態」を明らかにしておく必要がある。とくに公共的利用地の実態についての詳細な情報が必要である。

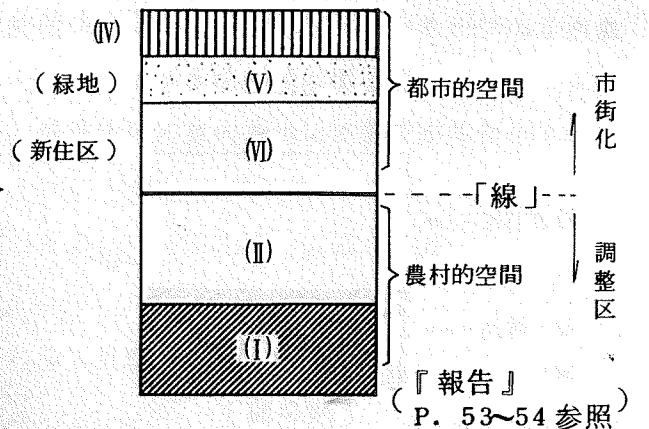
これまでは、「土地保全」関係の実態についての一般的関心が少なかった。したがってこの方面の情報は皆無にちかい。しかし、開発された土地の保全の方法とその主体を計画段階で明らかにしておく必要がある。農村地域ではこの土地保全主体は伝統のムラであった。また、将来の保全主体を確認することによって地域諸公害の大半を防止することができる。

I 土地利用転換モデルの問題点

A 計画前の状況(地目構成)



B 開発後の状況



GRC区開発ではAの(Ⅱ), (Ⅲ)地目の空間が「線引き」によって区分され、Bの(Ⅳ), (Ⅵ)地目に転換する。もちろん、Aの(Ⅳ)地目(主として公共的利用地目)はBの場合に面積的には増加しよう。Aの(Ⅲ)地目(既存の農耕地)はBの段階では面積を縮小してBの(Ⅲ)地目として残る。ここで問題は、Aの(Ⅰ)→Bの(Ⅰ)というかたちで、(Ⅰ)既存居住集落区が変化なく経過する点である。前年度『報告』のデザインでは(Ⅰ)地目もある程度再整備されるかたちになっているが(『報告』P. 56~68, 図-11~17参照)、空間計画の考え方では、都市空間と農村空間との分離という基本構想にたっている。とくに、農家居住集落区(Ⅰ)がA, B段階で同じように扱われている点に再検討が必要であろう。

今回の調査対象地区のなかで、「港北ニュータウン計画」区域内の場所(例. 都田地区)の場合には公団施工地区、すなわち、市街化区域であり、(Ⅰ)地目(農家集落区)は調整区域にあり、さらに(Ⅱ)地目(農耕地)の一部は旧法の市街化区域にも属しているというのが実情である。したがって、「新都計法」のたてまえからすると、(Ⅰ)地目(農家集落区)は都市的開発の対象としては扱いかねることになる。しかし、緑農住区開発構想の基本的な発想あるいは開発問題意識からすると、たとえ調整区域内の空間であっても積極的な開発計画を検討すべきであろう。

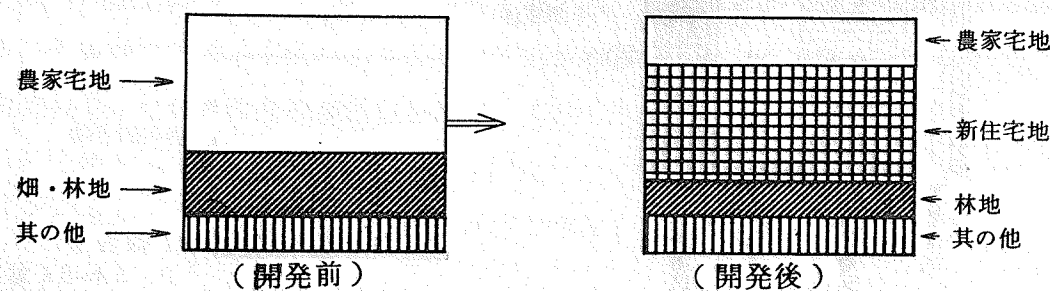
ウ 農家居住集落区の開発

A-(Ⅰ)地目(空間)は昔からの地元・農家居住区である。集落形態の如何によって事情がちがうから一概にはいえないが、この農家居住集落区は総じて、(i)宅地空間にゆとりがあり、(ii)屋敷林等の「緑」の資源に恵まれていて、(iii)さらに自給用野菜畑が隣接している場合が多い。すなわち、(Ⅰ)農家居住集落という空間は小規模ながら住宅開発余地をもっている場合が多いといえよう。

この農家居住集落は伝統のムラ・コミュニティーの物的、生活的地盤である。したがって、この空間を積極的に開発して合理的な生活環境に改変していくことが、他の空間(BのⅣ, Ⅴ, Ⅵ地目)の開発を円滑に進めるための基盤的条件になるものと判断される。

GRC区開発構想ではB-(Ⅳ)地区の住宅開発に土地所有者である地元農家が開発主体として参加する方式をとろうとしている。この方式を(Ⅰ)農家居住区集落域の外の空間にだけ求めるのではなく、農家居住区集落域内の開発にも適用できよう。

(Ⅰ) 農家居住区開発モデル



この方式の空間構造変化は、上図のように開発前の現況は、農家宅地空間と畑地・屋敷林(集落林)空間および道路、水路等の空間から構成されていよう。それを各農家宅地空間を縮小し、自給用菜園畑と一部林地(空地)とを提供して、そこに何戸かの他所者(転入非農家世帯)の新住宅地を開発、建設する。

この場合に、既存居住区集落域の農村集落的景観をできるだけ残して再開発をする計画が望ましい。すなわち、集落の「緑」をそのまま残し、集落内既存道路は歩行専用とし、車道は集落区の外側をバイパス方式で通すといった配慮がなされてよい。

農家居住集落区内の各農家の宅地は不規則に、混在・分布しているであろう。モデルはそれらは合計した空間量で示してあるが、実際にこれを再開発するには、宅地(畑地)所有者相互の間での交換分合をかなり徹底的に行なわないと、まとまった新住宅開発空間を生みだすことができない。宅地の交換分合は、耕地・山林でも容易でないから、一層むずかしいのではないとも考えられる。しかし、対象のムラの人たちがムラの存続と発展にとってこの方式の開発が最も有効であると納得するならば、その可能性を期待できる。

3. 調整区域開発構想

(1) 2-(5)項のウ、農家居住区集落域の開発において、緑農住区開発の第2の型ともいべき手法の一端を述べたが、これまでの緑農住区開発が専ら市街化前線地域の開発手法として構想されてきたのに対して、むしろ市街化調整区域の開発手法の一つとして緑農住区開発の手法を応用することを提案したい。

調整区域に共通した地域的特色をあげると、

- ア 都市的開発を押える。したがって、
- イ 既存の土地利用形態の変化は当分の間発生しない。すなわち、
- ウ 農耕地、林地といった農業的土地利用のかたちは残存する。
- エ 区域内に昔からの農家居住集落が存在している。
- オ 通常、以前からの居住者(主として農家)の都市への通勤就業人口が増加しつつあり、また転入非農家世帯の在住も増加するポテンシャルをもっている。
- カ 近郊農業が立地する適地条件をもち、農業継続の意向をもった農家が少数乍ら必ず存在している。

以上の諸特性を前提として、地域開発の視点から市街化調整区域を評価すると、つぎの4点に共通した評価ができる。

(ア) 調整区域は大都市圏にとって、きわめて貴重な緑地空間資源をそなえている。そこで、

緑地保全が重要な開発課題になる。

(イ) 都市々場に農産物を供給するには相対的に有利な立地条件にあるから、有利な計画的都市農業の育成が可能である。

(ウ) 現行開発制度上は、調整区域内の都市的開発行為は抑制されるが、既存農家の居住集落区を中心とした生活環境整備のための開発は許されてよい。

(ニ) 制度上、調整区域は「農振法」の適用を受けられるから、農業構造改善事業の実施ができる。

以上のような評価のうち、(ウ)は最近の新しい都市サイドからの要請である。(イ)もまた最近の農業開発手法として注目されている。すなわち、(ウ)と(イ)とが調整区域に対する新しい地域機能であると評価される。そこで、この二つの地域機能の合理的な発揮を目指す開発手法であれば注目してよいといえよう。

(ウ)と(イ)とは緑農住区開発の「緑と農」の2点に合致する。問題は「住」の開発である。これまでの住宅開発、宅地造成はつぎのような特色があった。

(ア) 団地的住宅開発は公団または民間企業が開発主体となり、主として農地、林地を転用して宅地造成を行なった。

(イ) 小規模、分散的宅地開発は個々の農家(地主)が担当しているものが多いが、その場合も農地、林地の転用が多く、それがスプロールの原因になっていた。

いいかえると、これまでの住宅開発は農家の居住する集落区をさけていた。集落区内または近接地の開発は上述の(イ)のケースが多く、無計画な開発になっていた。

(2) そこで、調整区域においては、既存の農耕地域については徹底的な農業構造改善計画を実施し、他方その農耕地を所有・利用している農家の居住集落区内に住宅開発を行ない、「農・住」開発を一連の計画のなかで結びつけていこうという発想を試みる。これはすべての農家居住区集落域には適用できないが、総じて昔からの農家の宅地面積は広い。^{注①} また、農家居住集落には年数を経た屋敷林をもったところ、あるいは自家菜園用の畑地が隣接しているところが多い。そこで、農家居住区集落域を整理すれば、現在の居住戸数に近い新しい住戸を開発する可能性があり、その開発は「緑と住」の開発となろう。「緑」の方は既存の緑を保全することを主題とした開発である。

この場合の開発主体は、いわゆる農業集落＝村落であることが望ましい。すなわち村落営の宅地開発、住宅経営という方式をとる。開発対象の条件の如何によってはかなり高級な住宅地を開発することが可能であろう。

村落が自主的に主体性をもった土地利用計画をたて、一丸となって開発をすゝめれば(農家宅地の交換分合を必要とするであろう)、現行諸制度の下でも十分可能性があろう。

当然のこととして、農家居住区集落域の居住環境整備は開発行為のなかに含めて行なう。たんに新しい転入居住者のために宅地、住宅、生活施設を供給するだけでなく、既存農家の生活施設を併せて整備する。すなわち、新しいアーバン・コミュニティを創造し、都鄙地域を建設するという開発方式である。

(3) この方式の住宅開発を各村落が担当する所以は、以上の「緑・住」開発と結びつけて「農」の開発、すなわち当該村落域の農業構造改善を同時・併行的に計画・実施していこうという考えからである。

このような二つの目的を迫る開発方式を計画するにはつぎのような前提的な理解が先行する必要がある。これまでのところ、われわれは農家を自作農的土地所有制度のなかの農家、いいかえると農業生産＝土地利用主体としてとらえてきていた。しかし、土地の利用転換を伴う地域計画の立場からは、「地主としての農家」と「経営主としての農家」という二つの側面から農家をとらえた、その主体的機能の二重性を分離していくことを計画的課題としていく、といった考え方をもつべきであろう。具体的にいうと、農家居住集落域内に宅地を開発し、そこから生れる地代(家賃)収入に依存する農家(地主的農家)と、農耕地を広く利用して生産規模の拡大をはかる農家(経営主的農家)とを計画的に分化させるということである。それには村落域内の農耕地を中心とした構造改善的開発によって大規模な都市農業の実現を目指しものでなければならない。

[註①]

今回の調査地区の一つである池辺町地区の農家の所有している宅地面積は以下のとおりであり、集落によって差異があるが、かなり一般住宅のそれより広いといえる。池辺町地区の集落別の実態を表示すると、

集 落	戸 数	宅地面積	1 戸平均
東 部	3 8 戸	2 2, 8 1 9 m^2	6 0 0. 5 m^2
西 部	5 2 "	4 9, 8 5 0 "	9 5 8. 6 "
南 部	2 2 "	2 6, 6 8 5 "	1, 2 1 3. 0 "
北 部	4 9 "	4 6, 2 9 9 "	9 4 4. 9 "
計	1 6 1 戸	1 4 5, 6 5 3 m^2	9 0 4. 6 m^2

となり、1戸平均280坪、合計約4,000坪であり、ここに100戸程度の宅地開発の余地がある。

4. 緑農住区開発の問題点

(1) 緑農住区開発方式が従来の都市開発方式とちがっている最も重要点は、

ア 地元の地権者（農家）が主体性をもって宅地造成、住宅開発を担当する。

イ 農業選好農家が新しい計画的都市農業開発をする。

ウ イの都市農業の行なわれるところを含めて、都市空間のなかに緑地をつくっていく。

の3点に要約される。ウの問題は緑地保全関連の対策（例、横浜市の緑地保全諸事業）で扱う問題が多いが、アとイについては開発計画のための基礎調査の段階で十分に考慮しておくべき点である。

(2) 緑農住区開発計画にさいしては、計画地域内に、客観的諸条件については宅地開発適地が存在するとしても、その地元・地権者に開発エネルギーがなければ容易に開発できない。そこで、土地の所有者たちの実態を調査しなければならない。前2-(5)項で述べた「土地と人」との基本関係の問題がこれである。対象地域の「土地」の各地片（地目別の筆毎の土地の所有者をまず明らかにして、それら所有者のおかれている条件や性格、さらにはその「思考と行動」の実態を究明する。いいかえると、各関係地権者（地主）のもっている「土地感」を調査する。

一般に農村社会では、農家相互の間の社会関係、あるいは居住者間の人間関係の根底には土地所有関係がからんでいる場合が多い。そのことを土地関連社会関係というが、その関係の如何が地元・地権者の開発エネルギーや地元意欲に正負両面の作用を与えているといえる。その意味で、「土地と人」との関係と、それを介しての人間関係の実態を調査することが基本計画の検討の前提となる。本年度の調査ではそのような問題意識を重視して、C都田（池辺町）地区では詳細な土地調査と社会調査とを行ない、その結果を考慮したマスター・プランを作成した。また、A日吉地区の場合も地権者の意向や行動の実態にまで触れた調査をやって絵をかいた。

多く述べるまでもなく、農地、林地の所有形態は小さい地片を分散して持っているというのが現実の姿である。けれども、その地域で古い「家」、大きい「家」といわれる「家」の所有地は比較的かたまっていることが多い。そこで、宅地開発を計画する場合には、農村社会での有力者を対象にして、あるいは有力者の所有地を中心にして、農家間の交換分合計画をとりいれた開発構想をたてるのが有効である。したがって、そうした調査結果をいれた基本計画をつくり、それを地元協議で検討し、実現可能な（＝地権者が協力できるような）マスター・プランを作成するといった手づきをとるべきである。

(3) 大都市の市街地に隣接あるいは囲まれた環境のなかで、残された農業のかたちで点在している農業のことを都市農業あるいは市街地農業と呼んでいる。しかし、この種の農業は市街化進行過程に残存している農業でやがては消滅してしまう運命にある。これに対して、緑農住区開発構想のなかでの「農」は、ある程度まとまった広さの農耕地の新設と保全を計画的に実現していくかたちのものであって、これを計画的都市農業という。この場合の都市農業に期待する機能は、

ア 生産緑地空間の確保、

イ 農業継続を希望する農業者（市民）の要請に応える、

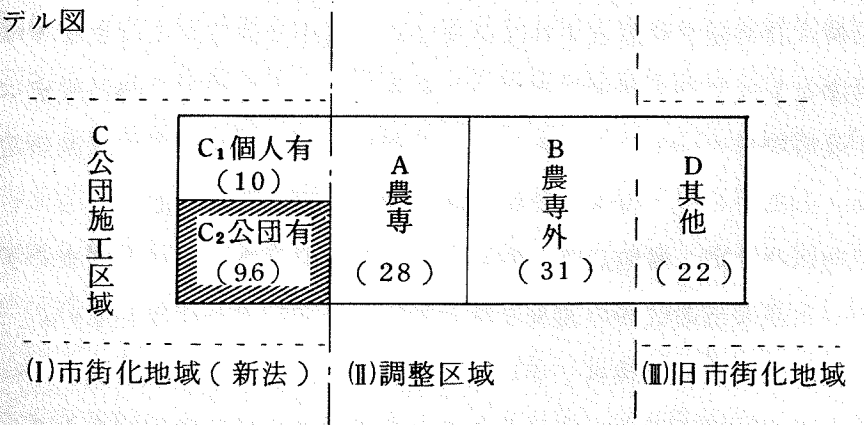
ウ とともに、市民（住民）の要望する各種の農業機能の育成、

といったことにある。こうした計画的都市農業の実現には、都市農業が立地できるだけの「土地」（水を含む）資源の存在と都市農業を担当していこうという「人」（選好農家）資源、すなわち、農業生産主体的エネルギーの集結的な存在との2条件がととのっていないなければならない。これからの計画的都市農業となりうる形態は多様であって一概にいえないが、緑農住区開発構想自体が新しい開発手法を要求しているように、計画的都市農業も文字通り創造された新しい農業形態を期待される。

(4) 周知のとおり横浜市では港北ニュータウン開発計画のなかで農業専用地区設定の制度を実施している。これは緑農住区開発構想の「農」の開発に類似したものである。今回の調査対象地区のなかでC都田地区は、その対象地域（池辺町）のなかに農専地区が含まれている。そこで池辺町を事例として緑農住区開発計画における都市農業計画の基本的な問題の一側面に触れておきたい。

幸い昭和45年末に、池辺町地域の農専予定地区に土地をもっている農家（111戸）を対象とした意向調査が行なわれたので、その結果から上述の問題に触れておこう。

地域類型モデル図



(注) ()は調査農家の属人的所有地の合計面積・ha。

ア 都田地区は^{注②}地区内に新都計法による(I)新市街化区域(=公団施工区)と(II)調整区域、さらに旧法の(III)市街化指定地区といった3種の計画地域がある。そして(II)調整区域のなかにA農業専用地区が設定されている。また、C公団施工区域を土地所有で分けると、C₁個人有地とC₂公団有地となる。緑農住区開発方式の「住」開発はC₁類型に該当する土地の開発である。

今回の意向調査は池辺町地区の農専予定地区内に土地(田・畑、山林)をもっている農家だけについて行なわれたので、その属人的所有地(宅地をのぞく)の合計が約92haになる(第1表参照)。属人的所有地の計であるから、都田・池辺地区という計画対象地域外にある土地も若干含まれているが、大半は地域内の土地といつてよい。調査対象農家は上図のようにA農専地区28ha、Bその他調整区域内31ha、C₁公団施工区内10ha、D旧市街化地域22ha、といった所有地の分布になっている。そして、農業専用地区内に土地を持ちつづけようというのであれば、これら農家は一応は農業をつづける意向をもっていると考えられる。このようにかなり多数の農家が上記のように異質の計画地域に分散的に土地を所有しているという事実を、開発計画にさいして十分に認識しておく必要がある。

イ 111戸の調査農家には種々の性格のものが含まれているが、ここでは各農家経済の現在の農業依存度のちがいをとらえて、I～III類に区分した。I類農家は農業依存度のたかい専門的経営をやっている農家、II類農家はそれとは反対の農家らしからぬ農家である。これら3類の農家層の土地所有の現状を上述の地域類型別に示すと第1・2表のとおりである。

I類農家の戸数シェアは約50%であって、調査農家の半数は現在でも農業指向農家層だということになる。農専地区における1戸当り所有地規模もI類農家が相対的に大きい。

農専地区の計28haという地積は、それが団地であるから緑地空間資源としてみた場合にある程度の緑地機能をもつであろうと期待できる。しかし、関係農家1戸当り2.57aという規模は農業経営資源とすればあまりにも過小である。このままでは農業生産のための土地資源としてたかく評価できない。もちろん、111戸の関係農家は(A)以外のところ(B)と(D)に農耕地をもっているであろう。しかし、(D)地域はやがては農耕地が消滅するところである。したがって、将来、農専地区を計画的都市農業の拠点としていくためには、たんに農専地区の設定、農地造成と整備といった開発行為だけにとどまらず、農業経営数の縮小といった農業構造改善の施策を併せて実施していかなばならない。

ウ 農専地区関係農家のI類農家(55戸)のうち、約50戸は農業収入が農家収入8割以上を占める専門的経営である。このうちの大半は現在も野菜作部門をとりいれた経営をやっており、将来に対する意向をみても42戸は野菜作中心という考え方をもっている。

第1表 池辺町地区の農専地区関係農家種類別所在地

(単位: a)

農家区分	農家		調整区域			市街化区域			所有地
	戸数	百分比	農専(A)	農専外(B)	計	公団(C)	その他(D)	計	合計
計	111戸	100%	2,843	3,092	5,935	1,010	2,258	3,268	9,203
I類	55	49.5	1,729	2,149	3,878	608	1,284	1,892	5,770
II類	30	27.0	866	620	1,486	150	574	724	2,210
III類	26	23.5	248	323	571	252	400	652	1,223

第2表 類別農家の所有地構成

指標区分	地区別構成比				1戸当り所有地				1戸当り調整区			農専地区			類別構成比				山林比	
	農専	専外	公団	其他	田	畑	山	耕地	農専	専外	計	田	畑	山	農専	専外	公団	其他	調整	市街化
I	30.0	39.3	8.5	22.2	23	61	33	84	31	30	61	175	1,135	419	60.7	68.8	60.0	52.0	12.4	23.5
II	39.3	28.0	6.8	25.9	24	35	14	59	29	16	45	124	531	211	31.0	20.5	15.1	28.8	10.6	22.9
III	20.1	26.5	20.6	32.8	13	23	11	36	9	10	19	13	204	31	18.3	10.7	24.9	11.2	31.4	13.7
計	30.8	33.6	11.0	24.6	21	45	23	66	25	22	47	312	1,870	661	100	100	100	100	16.2	20.6

したがって、農専地区の土地利用の主流は施設園芸と露地野菜作ということになる。

地権者である関係農家111戸は一応農専地区で農業生産活動を行なう基礎的条件をもっているが、港北ニュータウン計画の実施される以前に比較して、農業的に利用できる土地はC₁ + C₂ = 約20ha分だけ縮小したことになるから、経営地配分がこれまでどおりであれば、事実上農業生産規模は小さくなってしまふ。したがって、関係農家の総所有地(=計画地域)のなかに、これまで以上に高収益をあげる条件をつくりださないかぎり、農専地区の農業的利用は共倒れになるおそれもある。

そこで、公団施工区域にあるC₁個人有地の宅地開発・住宅経営の問題だけでなく、B農専外調整区域の土地利用についても、地元の主体性をもった高収益利用の方式を計画する必要がある。A農専地区の実際上の利用農家を社会的損失のないかたちで減少させるには、II・III類農家は農専地区の利用を手びかえ、C₁およびB地区の開発利用によってその損失を補うという方式が検討される必要がある。すなわち、3-3項で指摘した考え方を実践に移す必要がある。

緑農住区開発計画も、その基本計画のかたちは緑・農・住の一定の「面」の計画化ということになるが、これらの「面」=土地は多数の地主が分散的に所有している小さい地片の集合した空間であるから、マスター・プラン化への基礎的情報として「面」を構成している小地片の所有関係の実態と所有主体の思考の実態とが是非とも必要であろう。それ

を前提として地主的農家と経営主的農家との合理的な、かつ事実上の分離が実現できるように、関係農家を誘導する行政的努力と良いリーダーの育成とが必要である。いいかえるならば、緑農住区開発構想には関係地権者を計画的に誘導する計画を欠いてはならないであろう。

〔注②〕

池辺町地区の概況

- 1) 本地区は、地積38607 ha、地域人口5,284人(45年)であるが、人口増加率は年10~20%であって、40~45年間で人口増加指数172であった。すなわち、人口増加圧のきわめてたかいところである。
- 2) 地区の北部は港北ニュータウン計画の公団施工地区であり、南部は旧法の市街化区域にかかっている。その中間が新法の調整区域になっており、そのうちの一部に農業専用地区設定の作業がすゝめられている。
- 3) 現在の交通条件でも横浜市中心部へ40~60分、東京都心へ60~90分の位置にあり、宅地開発への将来需要は大きいと判断される。
- 4) 現在の農業依存度はかなりたかい(専業農家率38%、農業所得比重50%以上の農家率60%)。また、農業継続希望農家が多い。
- 5) 以上の諸条件は緑農住区開発方式の適用が可能な条件の地区といえよう。

<渡 辺 兵 力>

Ⅱ 地区別計画の方向

<アーバンランド>

1. 地区の位置づけ

各地区の条件を分析することによって、現状と開発の方向を位置づけると、第1表のように整理される。

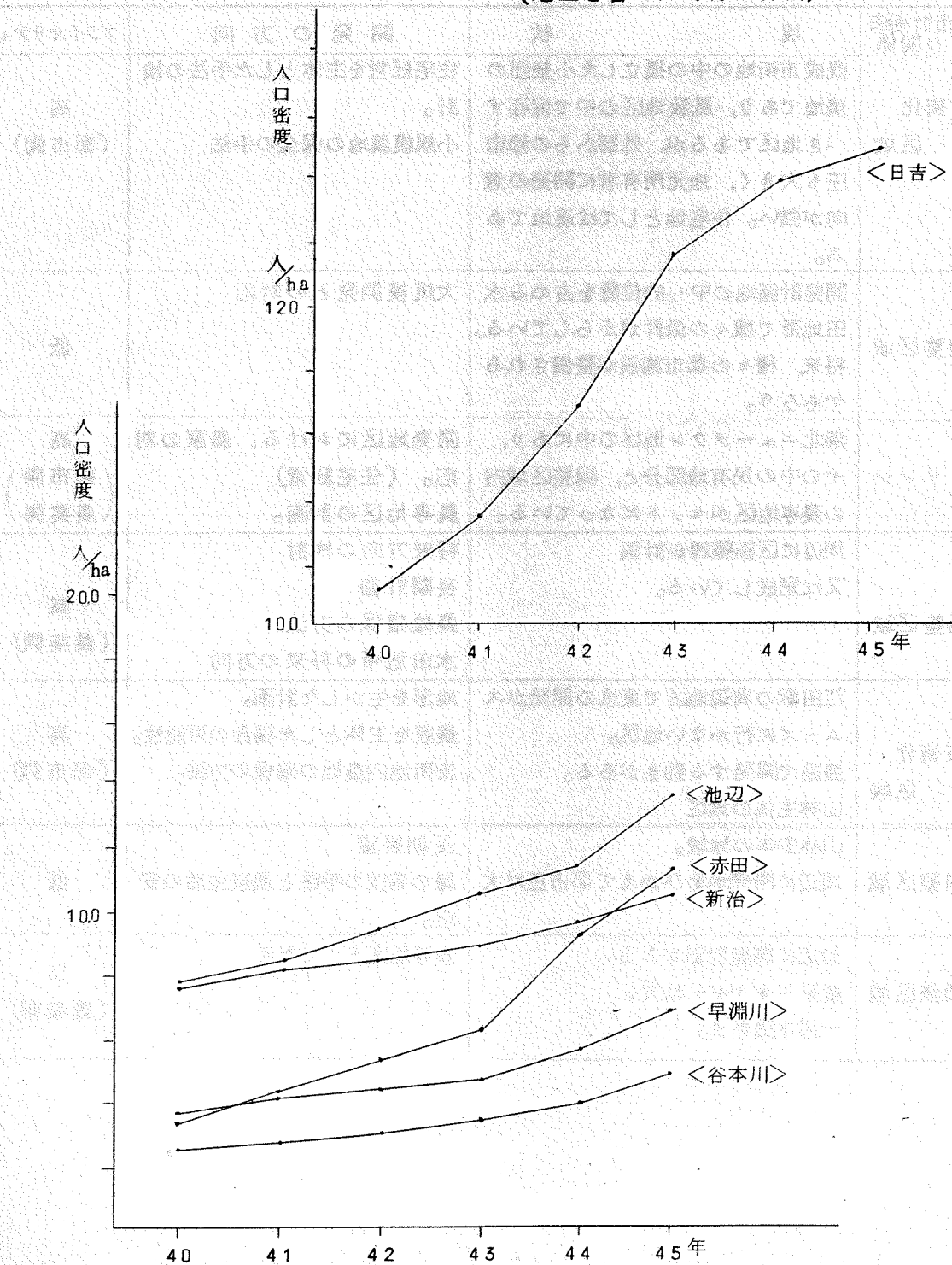
(第1表) 45年度 調査対象地区一覧表

地区	都市計画法との関係	現 状	開 発 の 方 向	プライオリティ
A 日吉 (10ha)	市街化区域	既成市街地の中の孤立した小集団の農地であり、風致地区の中で保存すべき地区であるが、外部からの都市圧も大きく、地元所有者に開発の意向が強い。住宅地としては適地である。	住宅経営を主体とした手法の検討。 小規模農地の保全の手法	高 (都市側)
B 早淵川 (120ha)	調整区域	開発計画地の中心的位置を占める水田地帯で種々の条件がからんでいる。将来、種々の都市施設が整備されるであろう。	大規模開発との対応	低
C 池辺 (254ha)	フリンジ	港北ニュータウン地区の中にあり、その中の民有地部分と、調整区域内の農専地区がセットになっている。	開発地区における、農家の対応。(住宅経営) 農専地区の計画。	高 (都市側) (農業側)
D 谷本川 (343ha)	調整区域	周辺に区画整理が計画又は完成している。	将来方向の検討 長期計画 農地確保の方法 水田地帯の将来の方向	高 (農業側)
E 赤田 (130ha)	市街化区域	江田駅の周辺地区で東急の開発がスムーズに行かない地区。 農協で開発する動きがある。 山林主体の地区	地形を生かした計画。 農家を主体とした場合の可能性。 市街地内農地の確保の方法。	高 (都市側)
F 新治 (270ha)	調整区域	山林主体の地域。 周辺に開発地をひかえて都市圧は大	長期展望 緑の確保の手法と農家生活の安定。	低
G 上飯田 (201ha)	調整区域	周辺に開発計画がある。 農業エネルギーは大。 一部水田あり。	農専地区として計画	高 (農業側)

2. 地区の人口増加傾向

各地区の人口増加傾向は、第2表にみられるとおり、日吉地区を除く地区については少ない。

(第2表) 人口増加傾向
(地区を含んだ町毎の集計)



3. 農家の期待するもの

緑農住区開発計画構想は農民地主に対していかなる説得性をもちえるであろうか。農民の土地は、農民の生活の糧であり、農村の構造の基盤になっている。この土地は、永々と続いてきた農村的土地利用によってささえられてきたものの、昭和30年代以降の高度経済成長期に伴う大都市に集積した産業及び人口の増大によって、都市的土地利用に転換せざるをえなくなってきた。農民地主はそのことによって、農地をてばなすか、あるいは兼業化の道に進んだのであるが、一部の優良農地においては、大都市という消費地に近い魅力によって、従来通り農業を専業とした生活を送っている。たとえば池辺地区についてみれば第3表に示されるように、総戸数206戸のうち、専業38%、第1種兼業12%、第2種兼業31%、不明19%と、依然として農業指向型が50%にもなっている。更に第4表をみると、将来の土地利用意向は現状維持が多く、その

(第3表) 専業別農家数及び割合

専業		一兼		二兼		不明		計	
戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
79戸	38.0%	24戸	12.0%	64戸	31.0%	39戸	19.0%	206戸	100%

%

(第4表) 土地利用の意向

土地利用意向 規模	(戸)							
	現状維持	宅地売却	住宅地分譲	貸家賃貸	営業	その他	不明	計
0~20	0	0	0	0	0	0	0	0
21~50	0	0	0	1	0	0	0	1
51~80	0	0	0	0	0	0	0	0
81以上	44	1	0	1	0	0	0	46
不明	32	1	0	7	3	2	108	153
計	76	2	0	9	3	2	108	200

他は不明という形で保留になっている。こうした現状及び将来の意向からの判断、及びすでにのべたような都市側にとっての緑地空間確保の意味、生活システムの急激な変化を緩和させる意味からも、都市農業を創設させることが重要になってくる、それが農業専用地区の設定である。

都市農業の積極的意味を解釈し、また旧来からの住民と、新しく入ってくる住民の融合を考えた時、農業の利用のされ方は、変わってくる。観光農業、レジャー農業、学校農園、賃貸農園、スポーツグラウンドといった利用のされ方が加味されよう。農業にとって、基本的にいままで致命

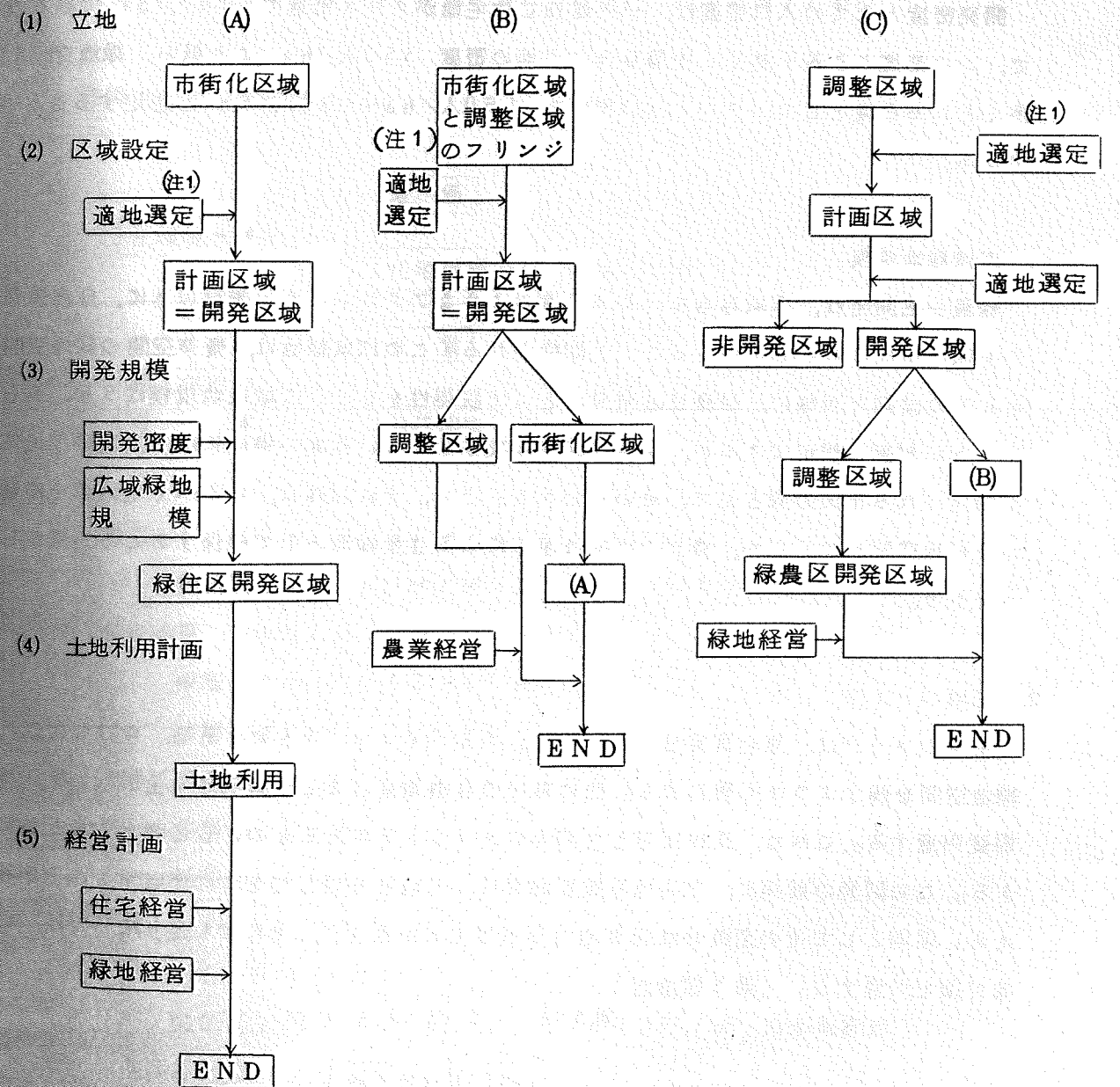
的なことは、農業流通の問題である。産地直売方式の導入は、流通機構上大きな解決案となろう。新住民にとっては、生鮮な農作物が食べられることは、非常に住む上のメリットであり、農民にとっては、流通経費のかからない販売方式としてメリットがある。それ故都市農業の経営方式は集約化された多品物小量生産で行なわれる方がよいであろう。それは、より多くの作物を本物の味覚と、新鮮さを保ったままで、消費者に提供するといったきめのこまかい経営が必要になる。そうした直売方式と新旧住宅の融合、また後述するような意味で、農業地と住宅地の核として緑農住(仮)センターをもうけることを提案する。このセンターは、農家の住宅経営センター、農業センター、農作物直売センター、生活協同組合センター、その他会議場、喫茶店等あらゆる情報コミュニケーションのセンターになる。これは、これまでの農協センターにとってかわる緑農住区開発の核であり、へそとなるものである。

農家の住宅経営に対する意向は、まだ不明が多く、新しい事業に対してちゅうちょしている気配があるが、芽生えは感じられる。この農家の住宅経営が意味があるのは、農業という天候に左右されやすい産業にくらべて、定常的に現金収入が入ってくることに魅力をもつ。それは、農家の土地は、基本的には、地価に反映させるべき内容のものではなく、そのことによる地価にみあわない、開発がなされるなら、非常に安い家賃で良好な住宅地が建設可能である。農家は今まで食糧制度で、他の産業に依きよする人々にくらべて守られてきた。しかし今では、大都市周辺の農家は土地という資産をもって、豊かな存在になっている。不労所得は現在の税制でも、きびしく糾弾されているが、農家が新しい構造に変化していくものに対しては補助がなされる一方、きびしい社会的要求もつきつけられるであろう。それは、土地による利益は、地域への還元といったことにつかわれるように期待される。現在の地域にとっては、それを人間的環境を創造するないしは守るためにつかわれることがもっとも要望されているのである。それ故、農家の住宅経営は一方では定常的収入の確保と、他方で環境的に良好な住宅地をつくり、安い家賃の住宅を提供することが必要になる。

4. 開発フレームと開発単位

緑農住区開発のフレームは、第2図に示されるように、立地、区域設定、開発規模、土地利用計画、経営計画等で構成させる。そこで市街化区域、調整区域による、立地分類に従って、これらのことを検討する。

第2図 開発フレーム



(1) 市街化区域内の開発

市街化区域内の開発は、新都市計画法の意図からして、積極的に市街化を促進させる必要がある。それ故農業を残存するための公共団体による施策は期待できない。農民の自由な意志で農業を継続する分にはかまわないが、これは将来宅地に転換するおそれがある。市街化区域内の開発は、低密集合住宅地という公園住区方式をその開発の目標とする。

ア、開発密度

開発密度としての人口密度は、一戸建独立住宅地がグロス密度で100人/ha であるので、この密度より若干高く、中層集合住宅地の密度 350人/ha より低い、緑地空間を多くとれる密度として、グロス人口密度を 150人/ha~180人/ha と想定することができる。

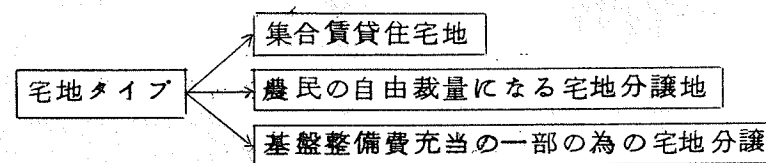
イ、広域緑地規模

緑農住区開発は、広域緑地を、都市公園のようなアクティビティ施設以外に、自然残存の意味と市民の森としてつくるのが期待される。この広域緑地は、農業空間の緑地空間としての役割と同様に、緑農住区開発にとって説得性をもつ。広域緑地規模は5ha から25ha 程度と想定できるが、全体の開発規模が50ha 程度の場合には、周辺の住民にも開発される市民の森として、せいぜい5ha とし、それ以外は、なるべく宅地の中に豊かな緑地空間をつくるか、農民の自由な意志による生産緑地として確保することが望ましいだろう。

ウ、宅地のタイプ

宅地のタイプは、集合賃貸住宅を中心に、なるべくコンパクトにまとめ、住棟間に広い緑地空間を残すような配置にする。他に農民の自由裁量となる分譲宅地を全面積の10%程度用意する。これは、農民に対して開発のメリットを与えるものとして考えることができる。この開発の前提に、住宅地基盤整備費は、宅地を分譲してそれに充当することを考える。原則としてその充当分は商業施設用地等でまかなうが、それでも足りない時は、宅地分譲を用意する。(第3図参照)

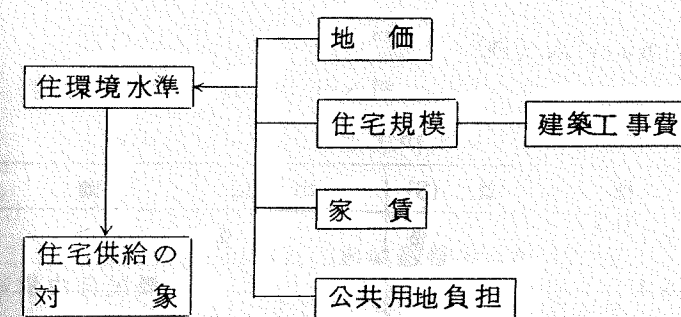
第3図 宅地のタイプ



エ、住居群の設定

農民の住宅経営に対する意向は、かならずしも一致するとはかぎらないので、住居群毎に区切って計画した方が妥当であろう。住居群の規模は群としてのまとまり具合等を考えると100~200戸程度がふさわしく、それを広場なり小公園を中心にまとめてつくるのが可能である。農民の意向の相違は、土地所有の分布や規模、開発が進行していく中で開発に対する意向の煮つまりぐあい、また農村構造のもつ従来の大地主-小作人の関係、親戚同志のつながり等で生まれる。それ故こうした農村社会の土地を通じた特有の関係や、開発段階上の問題を考慮に入れた住居群の設定が望まれる。

オ、住環境をきめる諸要素



- ① 地価~ 20円/m²~50円/m²
 実例(注1) 20円/m²~35円/m²が高集合
- ② 住宅規模 (世帯人員 3~4人) (注2)
 中層(グロス) 60~80m²
 高層(グロス) 70~90m²
- ③ 建築工事費
 中層 35円/m²
 高層 45円/m²
- ④ 家賃
 450円/m².月~550円/m².月
 実例(注1) 420円/m².月~600円/m².月が高集合
- ⑤ 公共用地負担
 宅開要綱に準ずる。

注1) 農家の経営する貸家の経営状態に関する調査報告

注2) 公団45年度要求規模(グロス)

	中層	高層	
公営第1種	43.0 m ²	51.0 m ²	
公 団	53.0	61.0	
本城提案 (平均)	78.6	86.6	52年目標

カ、計画例

- (ア) 計画区域 = 開発区域 = 64 ha
- (イ) 人口密度 = 150人/ha (グロス)
- (ウ) 人口 = 64 × 150 = 9,600人
- (エ) 戸数 (3.7人/戸) = 2,600戸
- (オ) 権利者 = 100人 (件)
- (カ) 権利者平均規模面積 = 0.7 ha /人 (件)
- (キ) 土地利用計画表

		面積	比 (S)	比 (L)	備 考
住 宅	中高層住宅	19.1 HA	}	}	農民自由裁量
	分譲宅地(1)	6.4			
	" (2)	3.2			
	小 計	28.5			
教育施設	小 学 校	2.0	}	}	1校 (公立) 2園 (公立) 2所 (公立)
	幼 稚 園	0.55			
	保 育 所	0.55			
	小 計	3.1			
セ ン タ ー	商業施設	1.0	}	}	
	官公庁施設	1.2			
	小 計	2.2			
道 路	道 路	9.0	}	}	
	小 計	9.0			
公 園	公 園	3.2	}	}	3 m ² /人 40m × 2,000m
	緑道沿緑地	8.0			
	小 計	11.2			
計(S)		54.0	100		
緑 地	広 域 緑 地	5.0	}	}	
	生 産 緑 地	5.0			
	小 計	10.0			
計(L)		64.0		100.0	

(ク) 宅地基盤整備事業費 = 4,000円/m²

$$54 \text{ ha} \times 0.4 \text{ 万円} = 216,000 \text{ 万円}$$

この費用相当額を宅地分譲する。坪10万円とする。

$$\left\{ \begin{array}{l} 1.0 \text{ ha} \times 2.5 \times 3 \text{ 万円/m}^2 \text{ (商業施設用地)} = 75,000 \text{ 万円} \\ 1.2 \text{ ha} \times 1 \times 3 \text{ 万円/m}^2 \text{ (官公庁施設用地)} = 36,000 \text{ 万円} \\ 3.1 \text{ ha} \times 0.3 \text{ 万円/m}^2 \text{ (教育施設用地)} = 9,300 \text{ 万円} \\ 3.2 \text{ ha} \times 3 \text{ 万円/m}^2 \text{ (独立住宅)} = 96,000 \text{ 万円} \end{array} \right.$$

$$\underline{\hspace{10em}} 216,300 \text{ 万円}$$

教育施設用地は宅開要綱により3,000円/m²とする。

(ケ) 中高層賃貸住宅戸数と平均取得戸数。

$$2,600 \text{ 戸} - 9.6 \text{ ha} / 250 \text{ m}^2 = 2,220 \text{ 戸}$$

$$2,220 \text{ 戸} / 100 \text{ 人} = 22 \text{ 戸}$$

(コ) 住宅建設費 = 250万円/戸

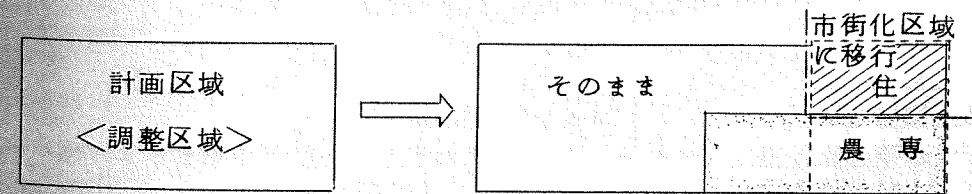
$$1 \text{ 権利者当り } 250 \text{ 万円/戸} \times 22 \text{ 戸} = 5,500 \text{ 万円}$$

の資金が入用になる。

北農協の1組合員の事業融資金は最高1億1,000万円であるので、全額農協資金にたよることができる。しかし、融資条件は年9分の15年間である。

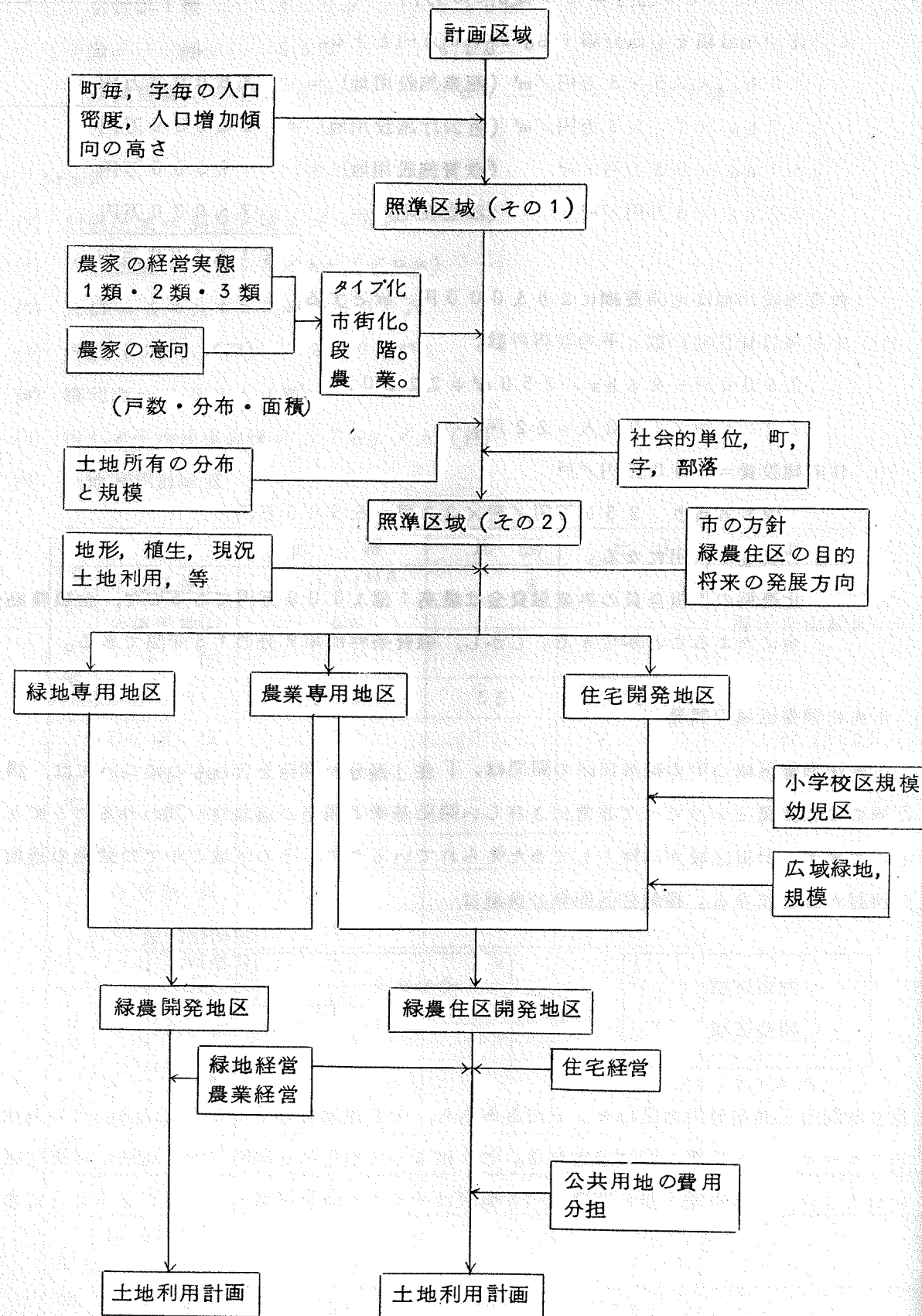
(2) 市街化調整区域の開発

市街化調整区域の中の緑農住区の開発は、「住」部分の開発を含むものについては、調整区域の中の開発ということで非常にきびしい開発基準と開発の適地性が問われることになる。そこでまず、計画区域が与件としてあたえられているので、その区域の中での開発の適地性の検討が必要になる。緑農住区開発の典型は



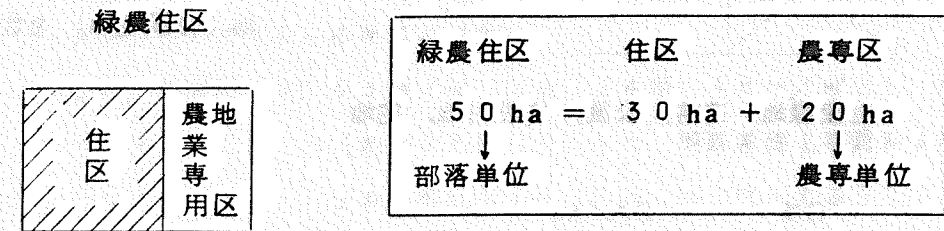
住宅地開発と農業専用地区のセットであるから、その適地をさぐることにする。その適地選定フローチャートは第4図に示される。これによって住宅地を開発すべき地区は市街化区域に編入され、農業開発、緑地開発すべき地区はそのまま調整区域としてとどまることになる。

第4図 調整区域内の計画フレーム



ア. 緑農住区開発規模

調整区域内に新しい緑農住区を開発する為に、部落の規模をその最適規模として考えることは、農民の意向を調整したり、開発を実現させる上で非常に有効であると考えられる。



- (1) 部落 = 30~50 ha
 - (2) 農専区 = 20 ha 以上
 - (3) 住区 = 30 ha = 4,500人~5,400人 (150人~180人/ha)
- 住区の規模は、小学校区規模にまで達しないが、中教審の答申にもあるような低学年用幼児学校規模にはなるので、早期には小学校の分校システムを採用し、将来幼児学校にスムーズに移行できるようにする。

5. 緑農住区開発における住宅経営

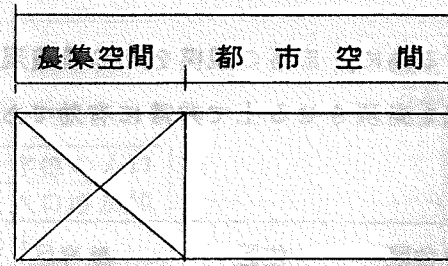
(1) 趣 旨

緑農住区計画に際して、生産緑地率および開発密度に対応して、賃貸住宅の経営による粗収益がどのように変化するか、そしてそのときの地価の利まわり相当の割合がどうなるかをとらえるため一般的なグラフを作成した。(第5, 6, 7, 8, 9表)

(2) 手 順

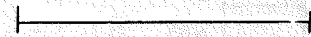
第5図のような単位面積当りの土地利用モデルを想定し、第6図の手順によって粗収益および地価の利まわりを求めた。

第5図



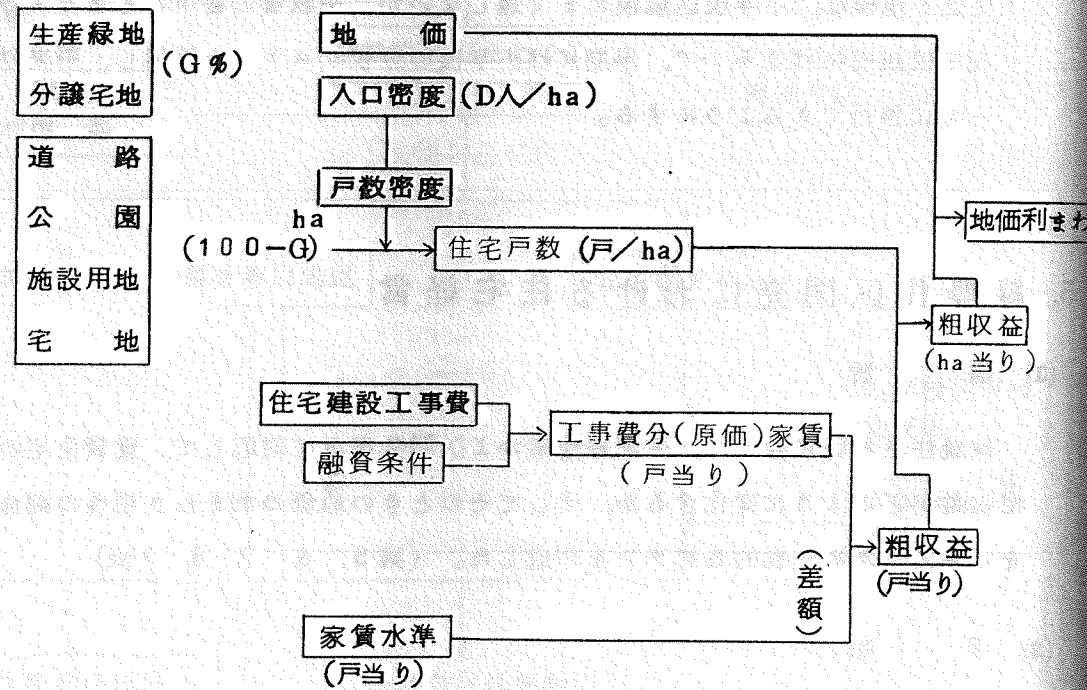
生産緑地, 道路, 公園, 施設用地, 宅地

G% D人/ha



- 注 1) 地区面積より生産緑地Gを除いた部分(都市空間)を対象とし、人口密度を想定する。
2) 生産緑地Gの中に準市街地的な地(分譲宅地)を含むものとする。

第6図



(3) 前提条件

そのほか、次のような前提条件を設定した。

- ア、住宅規模は3DKとし、中層60㎡、高層70㎡とした。また1戸当り人数は4人とした。
イ、家賃水準は㎡当り、450円(中層27,000円/戸、高層31,500円/戸)および

550円(中層, 33,000円/戸, 高層, 38,500円/戸)の2つのケースを設定した。
ウ、融資条件は、イ、5.5%, 25年(100%), ロ、5.5%, 25年(70%), 9%, 15年(30%) および エ、9%, 15年(100%)の3つのケースを設定した。
エ、原価家賃は工事費分のみとし、用地分は見込まなかった。なお、原価家賃算定は、公庫の土地担保賃貸住宅の家賃算定基準によった。
オ、主体工事費は、中層(5階)33冊/㎡、高層(14階)48冊/㎡とし、屋外付帯工事費を戸当り180~210冊(約20万円)見込んだ。特殊基礎工事費および関連公益施設負担金は見込まなかった。なお、造成工事費は分譲宅地で捻出するとして、別枠で考えた。

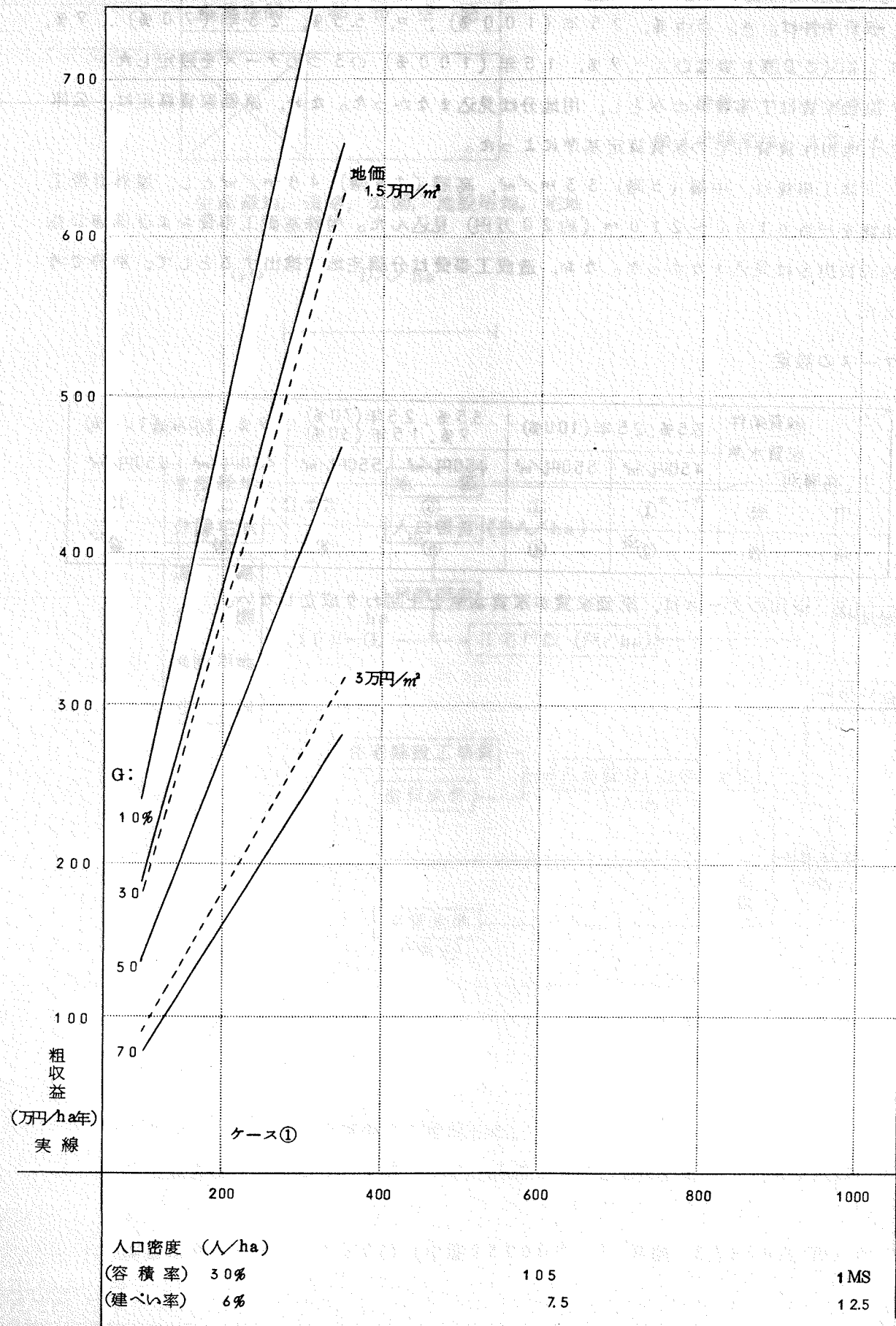
(4) ケースの設定

融資条件 家賃水準	5.5%. 25年(100%)		5.5%. 25年(70%) 9%. 15年(30%)		9%. 15年(100%)	
	450円/㎡	550円/㎡	450円/㎡	550円/㎡	450円/㎡	550円/㎡
中, 高層別						
中層	ケース①	③	⑤	⑦	⑨**	⑪
高層	②**	④	⑥**	⑧	⑩**	⑫**

注 **印のケースは、原価家賃が家賃水準を上回わり成立しない。

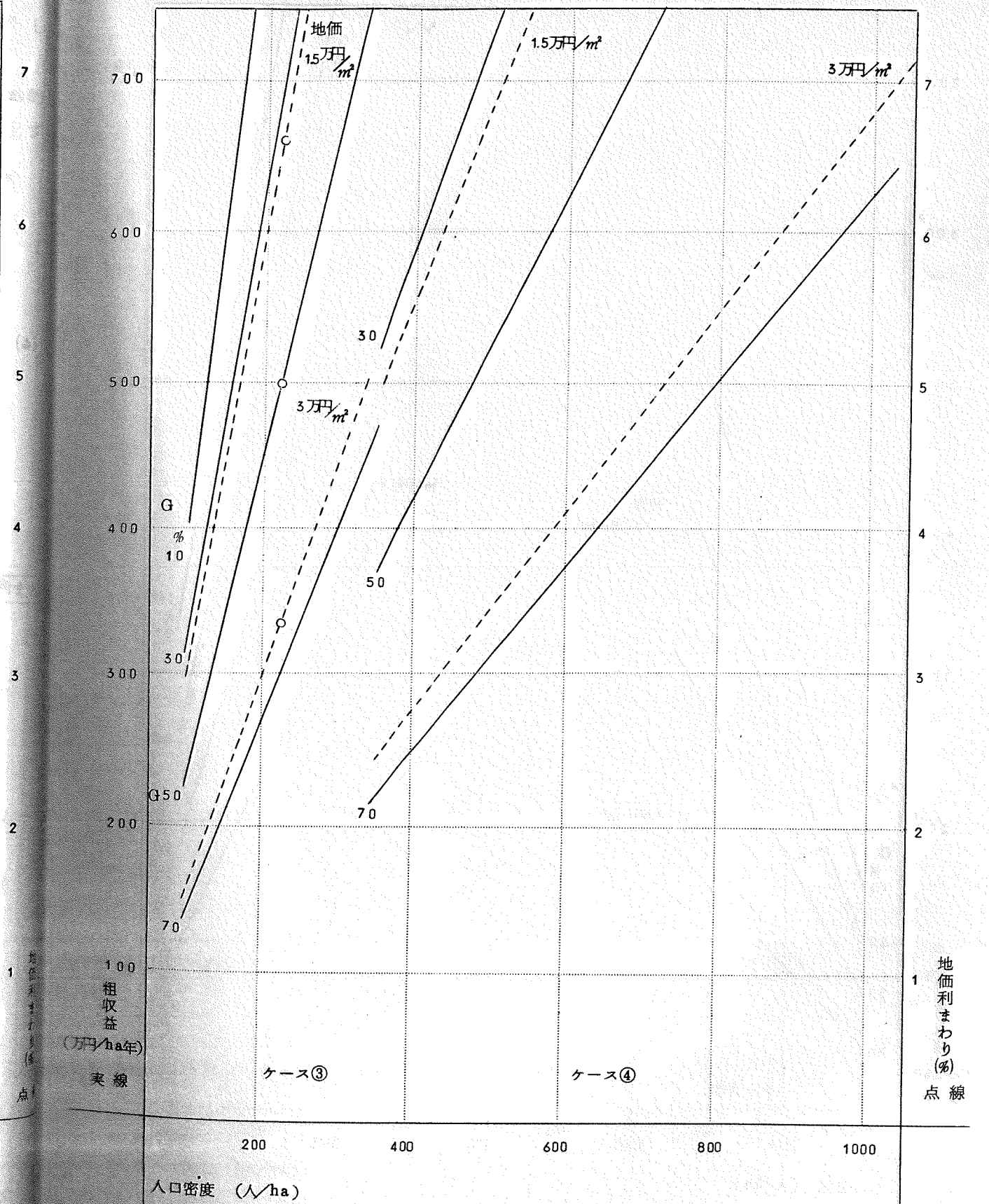
住宅経営による粗収益（生産緑地率別，人口密度別）

（第5表）

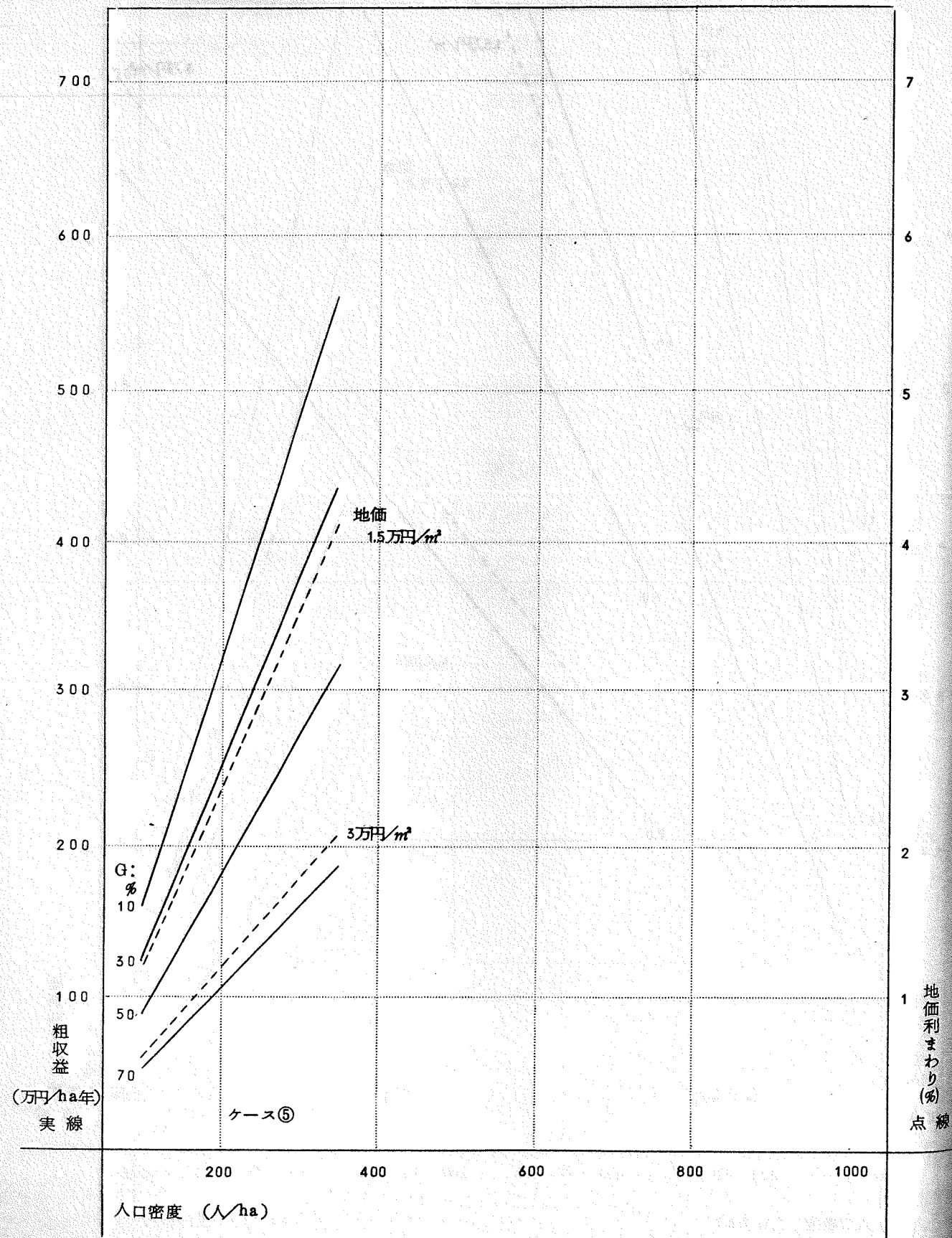


（住宅需要量）

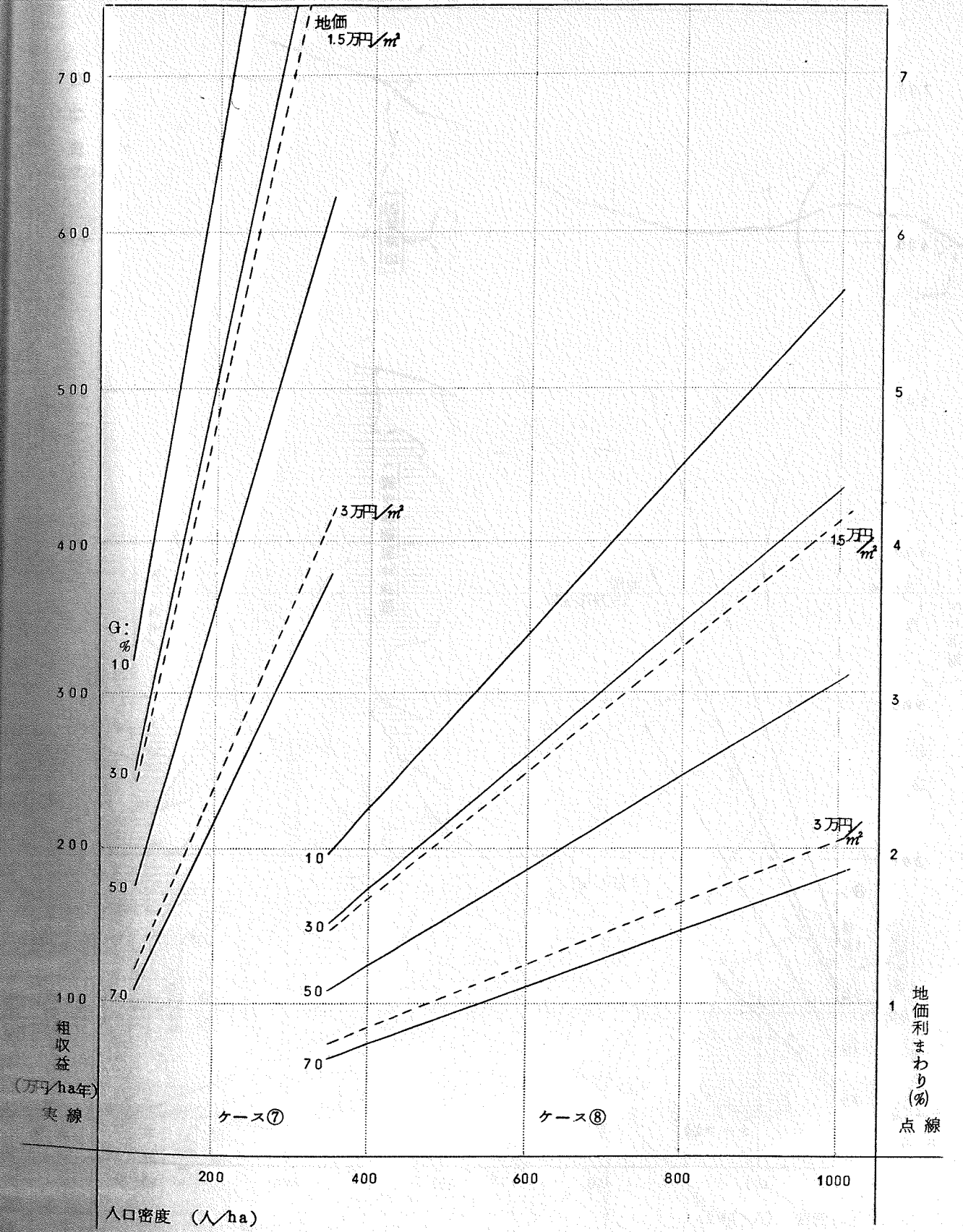
（第6表）



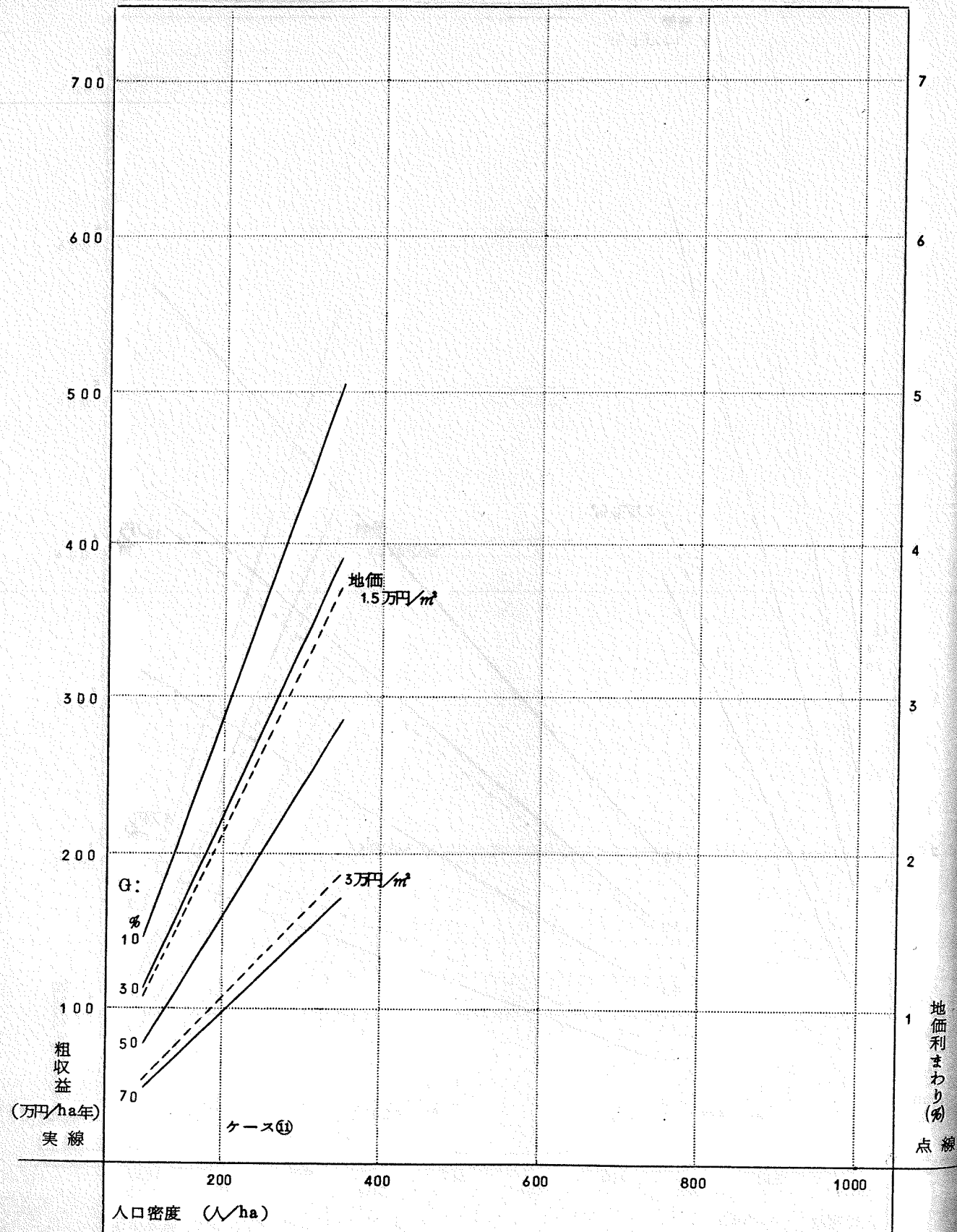
(第7表)



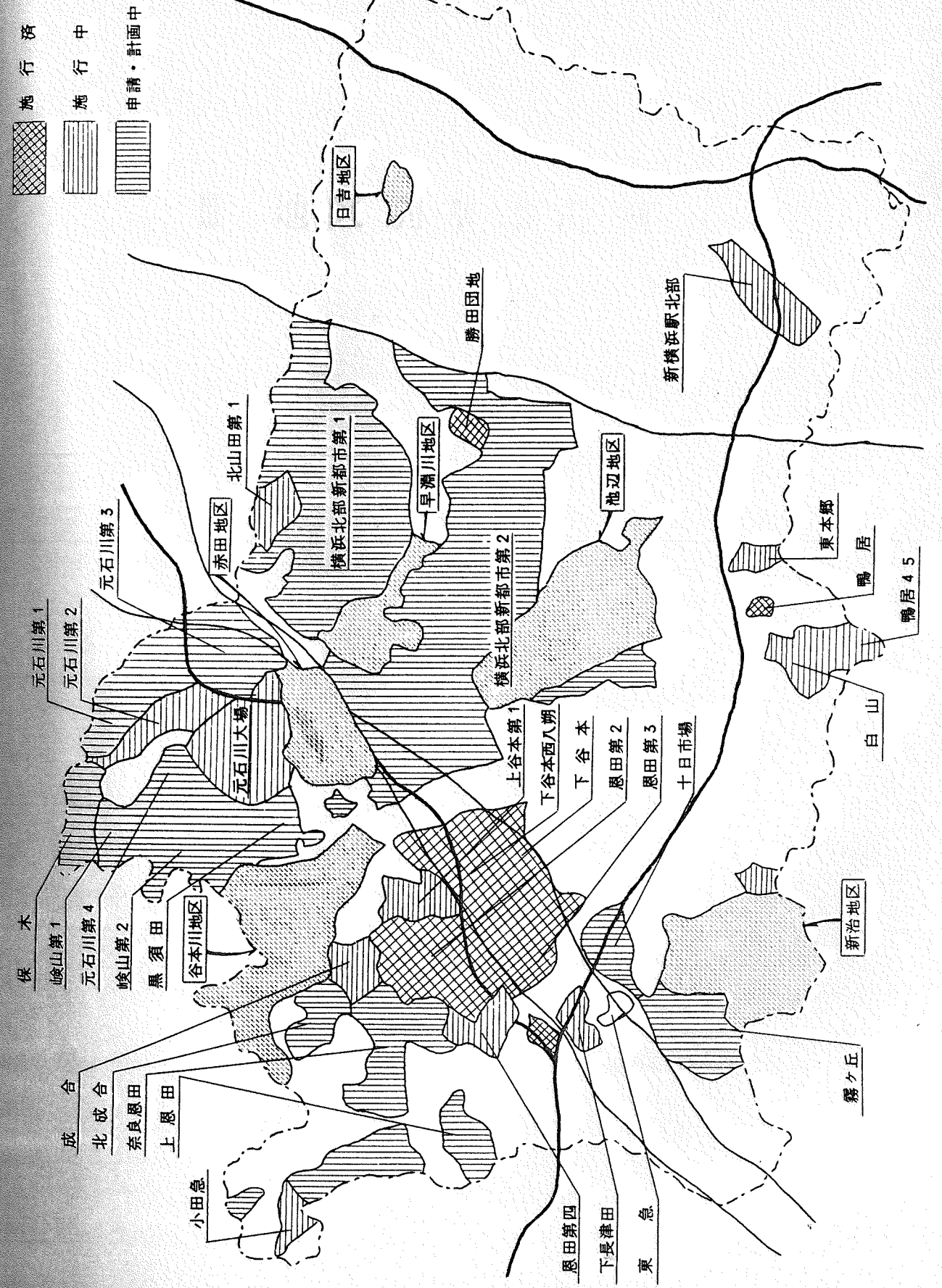
(第8表)

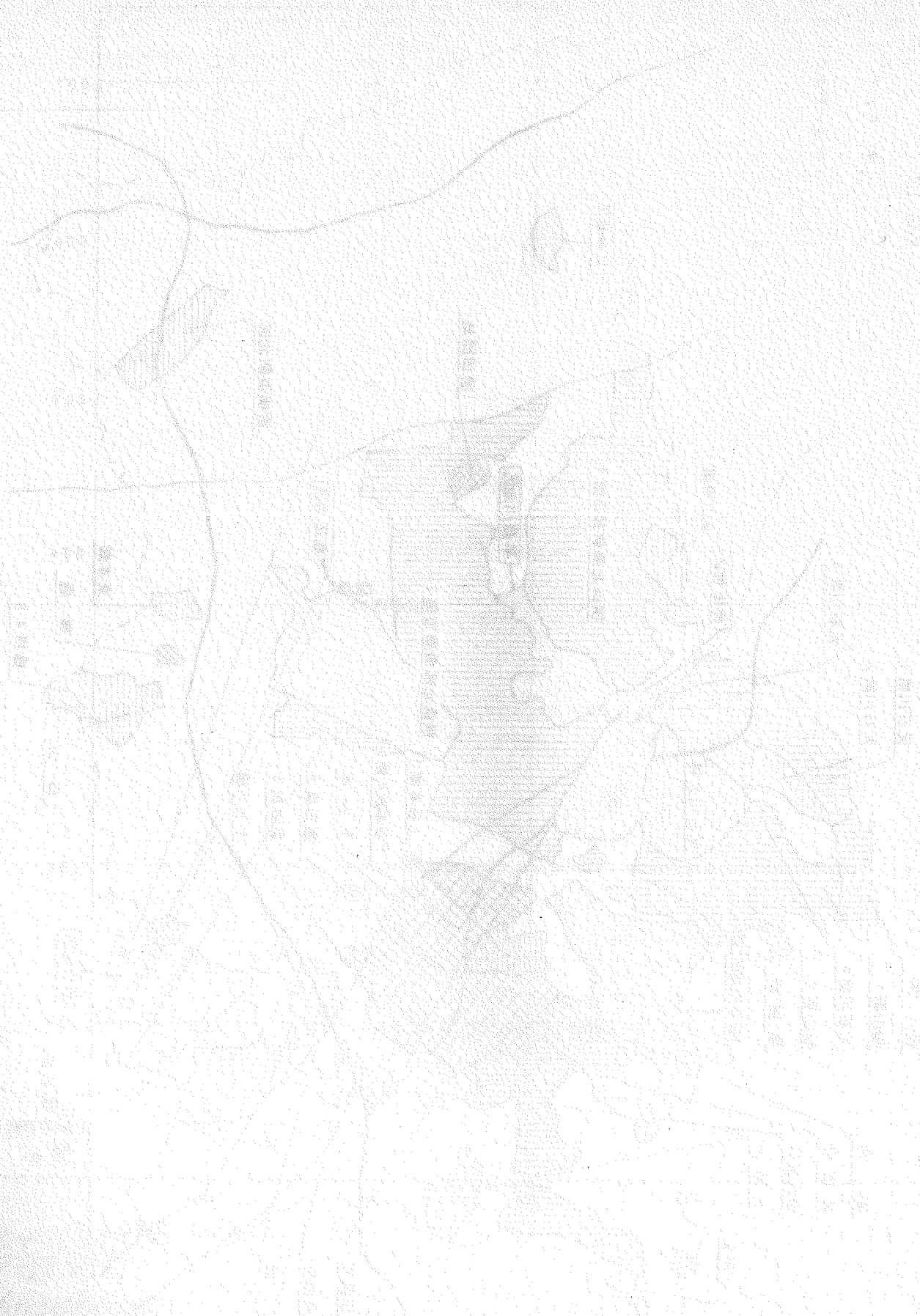


(第9表)



地区位置図及周辺の開発状況
(除上飯田地区)





Ⅲ 地区別基本計画



200/11-2

都田 (池辺町) 地区

§ III 都田 (池 辺 町) 地区 (C 地区)

< 大高建築設計事務所 >

< 神奈川県農業公社 >

<はじめに>

緑農住区開発計画の対象地区である池辺町都田地区は、北を東急田園都市線、東名高速道路、国道246号線、東を第三京浜道路、南を国鉄横浜線、そして西を鶴見川上流である谷本川に囲まれた丘陵地帯に位置し、横浜市の北部にあって、市内に残り少ない緑を、存分に残した地域である。

在来からの純農村として、農業志向の強い地域であるが、同時に、市の港北ニュータウン計画をはじめとする大規模都市開発や、工場進出などの、都市化の波を強く受けて、地域の性格は、現在大きな転換期にあると言える。

都市農業の健全な育成と、緑を存分に残した住環境の開発という、緑農住区計画の基本理念を、現実の土地に密着して展開しようとする時、当地区の置かれた状況は、さまざまな意味で、典型的な問題を提起するであろうと思われる。

(C地区 そのI)

1. 現況・課題

(1) 都田計画の位置

はじめに、当都田計画の、今日的状況における位置づけと、当計画において行なわれた作業について、概略説明する。

池辺町都田地区は、在来からの純農村地帯であり、農業志向は強く、現在でも、全農家戸数の約40%は、専業農家となっている。既に、この地区には、横浜市の手によって、都田農業専用地区が設定され、実施計画が進められている。

一方、現在都田地区を含むこの地域全体にわたって横浜市の港北ニュータウン計画が展開されている。区画整理方式で行なわれるニュータウン計画の、民間に還元される土地をいかに利用するかという問題を基軸にして、ニュータウン地区内の民有地と、先の農業専用地区を、ペアのワンセットとした開発単位を措定し、その開発手法を模索することが、当計画に課された課題である。

当計画においてとられた基本的姿勢は、ひとつには、実際の土地所有者である地元農民の、計画への主体的参加を図ることであり、もうひとつは、ふんだんに緑を残した良質の住環境を作ることである。当計画においては、地元農民のさまざまな特性の反映を図るために、開発単位を更にいくつかの開発小単位に分けた。小単位は、社会組織構造、土地所有構造等の、社会的特性の実体的把握を通して設定され、その単位が、フィジカルにも住居単位として、房状に配置されるという過程を通じて、開発の計画の中に定着された。さまざまな自然条件の把握によって、小単位の配置計画に指針が与えられ、緑の骨格と地形の骨格を残した開発計画が設定された。更に、住宅経営としての意味を、いくつかの条件のもとで解析し、当計画の持つ実効性を追求した。

以上の作業を通じて、開発手法の大きなフレームは明確にされ得たと思われるが、より詳細には、地元農民との直接的接触によるフィードバックの中で、具体化されるべきであろう。

(2) 自然条件

ア 地形： 当地区の地形は、多摩丘陵一般に見られるような、なだらかな丘陵地帯であり、浸蝕によって刻まれた小さな谷が、複雑に入り組んでいる。地区の北西から南東へ向って三つの主尾根が走り、それぞれに、いくつかの小尾根が付属している。谷戸底部と、丘陵頂部の比高は、最大40mであり、一般には、20~30mである。また、斜面の傾斜もほとんど全域30%未満のゆるやかな斜面であり、50%を越えるところは、ごく一部

3.1%を占めるに過ぎない。

イ 地形分類： 地形的条件として、丘陵、台地、低地と類別されるのに従って、それを構成する面の地質構造も、それに対応して変化している。丘陵部分は、多摩Ⅱ面、土橋面であり、台地上は下末吉面、武蔵野面、そして、低部は、沖積層の三角州となっている。面を構成する主な地層は、いわゆる関東ローム、および砂礫層であり、地耐力に富み、特に下末吉面、武蔵野面は、比較的平坦であることから、開発には適した条件を備えていると言えよう。

ウ 水系： 地区内に走る三つの主尾根のうち、中央の尾根によって、地区は二つの流域に区分されている。即ち、西側部分は、鶴見川流域であり、東側部分は、鶴見川の支流である大熊川の流域である。現在は、各谷戸とも、水田に付属した小さな水路が通っているにすぎない。また、両河川とも、河川改修計画が設定されている。

エ 植生： 当地区の現存植生を形成している主な植生は、主尾根筋、および斜面は、スギーヒノキ植林、クヌギコナラ林、小尾根頂部および斜面の一部は、カラスビシャクニシキソウ群集(畑、雑草)、そして、谷戸低部は、ウリカワーコナギ群落(水田)となっている。また一部には、クロマツ林も見られる。農専地区の一部を除いて、居住農家は数戸にすぎず、屋敷林や竹林は見られない。

一方、潜在自然植生は、現存植生としては、ほとんどその形をとどめていないが、関東地方一円のそれと共通して、丘陵頂部から谷戸へむかって、シラカン群集の典型亜群集、同じくケヤキ亜群集、ハンノキクヌギ群落、ヨシーハンノキ群落の順になっている。現存の良質の緑の保全を考える場合、植生条件上、クヌギコナラ林の、いわゆる雑木林が最も適している。

オ 土地利用現況： 当地区における土地利用現況は、表に示す如くである。表から分るよ

うに、圧倒的に山林が多い。	田	6.73 ha	5.98 %
それらの山林は、横浜市に残された、貴重な緑の資源である。	畑	31.54	28.01
この緑を、いかに残し保存していくかが、当開発計画のメイン	山林	65.56	58.22
テーマのひとつである。	宅地	0.65	0.58
	その他	8.12	7.21

カ 埋蔵文化財： 当地区を含む、港北ニュータウン地区全域は、豊かな古代文化が営まれた地であり、多数の埋蔵文化財を擁している。

当地区内だけでも、16ヶ所の埋蔵地が確認されており、主に、台地上、あるいは丘陵斜面に散在している。多くは、縄文時代の遺跡散布地であるが、彌生、土師なども含まれている。これらのうち、特に2ヶ所は、文化財保護委員会により、保存が要請されている。

(3) 社会条件

ア 地域構造： 池辺町は、伝統的な純農村である。農家戸数は、現在、全町で206戸であり、この数字は、年来、さ程変化していないと思われる。(昭和23年、238戸の記録あり)しかし、時代の波の中で、その農家構造そのものは、変質している。

かつては、ほとんどの農家が専業農家であったのに対して、昭和34~35年頃から、日吉方面の農家が、土地を求めて入り込んで来るに従い、土地を手放す者も出て来て、農業への志向は薄らいで来た。ブローカーが出入りし、宅造が進むにつれて、その傾向は増したが、更に、昭和42~43年になって、工場が進出して来るに及んで、池辺町の、いわゆるスプロール現象は、決定的になったと言える。現在の時点で、専業農家は、約40%であり、その中で特に熱心なものは、約50戸程である。

農業専用地区が設定され、今、更に港北ニュータウン計画が展開されているが、住民の対応はさまざまである。

当計画において、開発単位として指定した地域は、次表のような構成を持っている。

市街化区域	池辺町	83.1 ha
(公団施行地区)	川和町	29.5
市街化調整区域	池辺町	46.1
(農業専用地区)		

現在この地域には、港北ニュータウン計画に伴う、住宅公団の先行買収が行なわれており、民有地は、上記の面積の約60%である。

地域の多くを占める池辺町について、更に細かくその構造を見ると、公団施行地区は、8つの小字に分れている。即ち、大丸、小丸、葛ヶ谷、高山、前高山、二の丸、三の丸、摺這谷である。これらの小単位は、フィジカルな土地条件を探る場合の指標となり得る。しかし、それらは社会的な単位としての意味は持っていない。社会的に機能する単位は、大字=部落であり、更にその下位結合体としての谷戸である。池辺町の場合、東、西、南、北、4つの部落が存在する。

イ 土地所有構造： 土地所有者の類別は、さまざまな視点から可能であるが、農業を基軸として類別すれば、大きく、農家と非農家に大別し得る。非農家のうち、最大の土地所有者は、住宅公団である。また、出光興産も、大丸、小丸に、社有地として大きな土地を所有している。農家は、その営農形態から、1類、2類、3類に類別される。これらは、ほぼ、専業、第1種兼業、第2種兼業に対応して考えられる。

各小字別に、その土地所有構造を示すと、次表の如くである。

	農 家			非 農 家			不 明
	1 類	2 類	3 類	公 団	出 光	横 浜 市	
二の丸	2.31	0.85	1.14	4.94	0	0.51	1.75
三の丸	1.13	0.34	0.53	2.77	0	0	
摺這谷	0.16	0	0.19	1.04	0	0	0.18
前高山	1.94	0	1.06	2.83	0	0	1.36
高山	1.36	0.05	0.60	2.31	0	0	1.49
葛ヶ谷	0.76	0.97	0.62	6.25	0	0	4.86
大丸	1.20	0.04	0.09	2.87	4.97	0.11	3.37
小丸	0.06	0.20	0.95	2.10	3.88	0.03	2.41

地籍図による単位 ha

ウ 部落構造と土地構造： 居住集落を基盤として分割された部落構造と、フィジカルな土地条件である小字構造とは、必ずしも一致しない。一個の個人の土地所有は、各字にわたり、逆に、各小字の土地所有者は、各部落に散らばっている。その複層化した土地所有構造を、小字を一方の軸に、部落を他方の軸にしたマトリックスで示せば、次表の如くである。

更に、緑農住区計画として、農業専用地区との一体性の問題があり、その意味で、公団施行地区と農専地区の双方に土地を所有するか否かが、重要なファクターとなってくる。池辺町在住の者で、公団施行地区に土地を所有する78名のうち、39名は、農専地区にも土地を所有している。

	池辺北	池辺南	池辺東	池辺西	池辺町外
二の丸	9,851	2,778	0	16,899	24,513
三の丸	3,759	5,089	800	10,820	10,978
摺這谷	0	0	0	1,170	2,393
前高山	11,777	9,220	558	10,165	3,038
高山	7,677	11,676	585	810	3,942
葛ヶ谷	5,055	6,442	1,749	22,994	23,898
大丸	2,518	0	0	399	12,900
小丸	3,609	8,066	288	2,096	20,421

単位 m²

(4) 港北ニュータウン開発との関連

先にのべたように、当計画地区のうち、北部の半分は、港北ニュータウンの公団施行地区となっている。ニュータウンは、区画整理方式で開発されるが、その際の、公団の先行買収率は、40%目標であり、池辺町における買収率は、38.6%となっている。区画整理方式による減歩は、公共減歩25%、保留地減歩10%であり、区画整理後、民間に返される65%の土地をいかに利用するか、この計画の主要テーマとなる。

大きなフレームとしては、港北ニュータウンのマスタープランの中に位置づけながら、開発手法あるいは開発形態の細部において、逆にマスタープランへの提言を行ない、港北ニュータウンの思想のひとつであるグリーンマトリックスへの積極的な参加の姿勢を打ち出し、緑を豊富化する手法のプロトタイプを提案することが、ニュータウン計画との関連における当計画の基本的な姿勢である。

2. 計画・設計

(1) 計画の基本姿勢

ア 農民参加の開発計画： 緑農住区開発計画における大きな柱のひとつは、土地の所有者である地元農民の、計画への主体的な参加を図ることである。広域的な国土計画の展開の中で個々に湧き上って来る。地元農民の建設のエネルギーを、いかに位置づけ、無秩序をいかに秩序立てるか、という問題は、開発計画の中で重要な意味を有するが、それは、必ずしも上位からの都市計画の中に、画一的に律し切ることによって、解決されはしない。それぞれの土地には、それぞれの特性があり、自然的にも、社会的にも、その特性がふる里の意識の根源を成しているのであろう。土地の持つ特性を生かした開発こそが、真の開発の名に値する。

開発地域に指定された地区の、一筆毎の土地所有構造を把握し、それに、社会構造としての部落構造をオーバーラップさせながら、開発主体である農民の持つ特性を、計画の中に、フィジカルに具現することが、本計画の主要な意図である。

イ 緑を残した開発計画： 地形、植生などの、さまざまな要素を包含した自然系が、大都市近郊において、著るしく破壊されつつある現在、当地区に残存した自然は、きわめて貴重な財産と言わねばならない。開発計画の中で、自然を残す手法を見出し、それを確立してゆく過程の中に、主に、経済サイドの問題として生じて来るさまざまなデメリットを克服する手法を提案する必要がある。本計画では、造成計画において、可能な限り自然地形を切らない方針とし、また緑に関しても、良質の緑は、公共施設にとり込んだり、集合

住宅用地の環境として、積極的に残すようにして、地形の骨格と、緑の骨格とを保存した中に、都市的諸施設を、有機的に配置してゆく方針とした。植生条件などによる良質の緑は、好ましい住環境としての意味から位置づけ、緑を残すことに対する手当は、主に、市の施策の形で提案されている。

(2) 計画内容

ア 総合計画： 土地所有構造、部落構造の把握を通じて、土地所有者であり、計画の主体的担い手である農民を、池辺町民6グループ地区外者4グループの、全体で10グループに分け、開発小単位を設定した。1小単位の農家戸数は10~20戸程であり、経験的にも、この程度の戸数がまとまりの上からも適当であろうと思われる。

それぞれのグループは、集合住宅地(住宅経用地)と分譲住宅地を、その特性に応じた割合で持っている。

各開発小単位は、フィジカルにも、それぞれ住居単位として、地形、植生などに応じてクラスター状に配置されている。開発単位としての都市的まとまりの下に、更に小さな住居群としてのまとまりが与えられ、その規模は、グループの地権者の数と対応して、100戸~200戸の住居を擁することになり、それ自体が、日常的なコミュニティ単位として機能するであろうことが期待されている。

開発小単位の配置の過程において、特に、農専地区とのかかわりの深い、双方にまたがって土地を有するグループは、農専地区との境界に沿って帯状に配置し、中に農民センターを設け、開発単位としての一体性を図っている。また、その他の小単位は尾根に沿って緑を背負いながら、房状に配置されているが、その位置を決定する際に指標となるものはひとつには、勿論、地形、植生などの自然条件であるが、もうひとつは、その単位を構成する地主のグループが、主にどのゾーンにかたよって土地を所有しているかというファクターであり、現地換地の思想から、なるべくその条件を満たすような位置に配置されている。

各小単位を連結するものは、機能的には、サービス道路と、歩行者専用路であり、視覚的には、地形の骨格、および緑の骨格である。

その他、都市計画的スケールの幹線道路、地下鉄路線などは、若干の変更を加えたが、基本的には、港北ニュータウンのマスタープランに依っている。また、土地利用比率に関しても、ニュータウンの他地区と、著るしく異なるようなことは避け、減歩率の平均化を図っている。しかし、マスタープランにおいては、民有地の、グリーンマトリックスへの参加は期待されていないが、ここでは、積極的に緑を残す作戦を展開し、グリーンマトリックスの豊富化を図り、豊かな住環境を作っている。

イ 土地利用計画： 本計画における土地利用計画は、以下の如くである。

住宅用地		4 7.6 3 ha	4 2.3 %
分譲		2 8.3 4	
集合		1 9.2 9	
教育施設用地		5 5.3	4.9
小学校	3	3.8 4	
グラウンド		0.7 7	
幼稚園	2	0.6 7	
保育園	1	0.2 5	
サービス施設用地		8.1 0	7.2
駅前センター		5.0 1	
住区サービス	2	0.6 7	
誘致施設		2.4 2	
公園用地		9.6 6	8.6
近隣公園	2	4.6 0	
史蹟公園	2	3.6 4	
児童公園	2	0.8 4	
プレイロット		0.5 8	
道路用地(幹線を除く)		1 9.2 9	1 7.1
道路		1 6.7 9	
歩行者路		2.5 0	
農家用地		2.8 2	2.5
農民センター		0.6 8	
再編農家集落		2.1 4	

他に 鉄道 1.2 0 ha, 公団 9.3 9 ha, 出光 8.8 6 ha

本計画においては、緑地と名付けられるゾーンが、かなりの面積を占めている。緑地という土地利用上の名目が、法的にも、財政的にも裏付けられていない現在、緑地は、何らかの形で、他の施設にとり込まれて存在せざるを得ない。当計画では、住宅地沿辺にとり込まれた緑を、住環境としての位置付けから、集合住宅地、分譲住宅地の双方が、折半して担う方法をとっている。

ウ 住宅地計画： 住宅地の類型は、次の3種とする。

- i 高層集合住宅地
- ii 中低層集合住宅地

iii 分譲独立住宅地

i は、駅前センターに近いところに、都市軸の形成に参加させて配置し、ii と iii は、各クラスターの中で、ペアで配されている。

全体の配置は、主に地形、植生条件と、造成上の技術的問題とから、谷筋の盛土部分に分譲住宅地を配し、尾根斜面に、緑を背負って集合住宅地を配している。住宅規模は、中低層が、60~80㎡(グロス)であり、高層が、70~90㎡である。また、分譲地の区画は、200㎡となっている。先にものべたように、1開発小単位の住居戸数は、100戸~200戸であり、それらが、核となる広場を介して結合することにより、日常生活を基軸にしたコミュニティが、新しい入居者たちによって構築され得る素地を作っている。計画戸数および人口は下表の如くである。

高層集合住宅	3 5 0 戸
中低層集合住宅	1,0 4 0 戸
分譲住宅	8 5 0 戸
計	2,2 4 0 戸
人 口	8 4 7 3.5 人
ただし 分譲住宅	4.0 人/戸
集合住宅	3.6 5 人/戸 とする。
人口密度	8 4 7 4 / 4 7.6 3 1 7 7.9 人/ha
	(ネット)

エ 交通計画： 当地区に関して港北ニュータウンのマスタープランによれば、大きな交通動脈として、地区の中央で交叉する二本の幹線道路と、オープンカットで入る鉄道、および駅が計画されている。

本計画においても、若干の変更を加えたが、それらの交通体系は踏襲した。

駅を二幹線道路の交叉点から、約150m離れた地点に設定し、幹線道路と駅前交通広場を結ぶルートは、短く、かつシステムとして明解なものとし、住区外的な交通は、そのルートを短絡させることによって、住区内への部外者交通の侵入を極力避けて、居住地域としての静けさと安全性を確保した。

住区内へのサービスは、巾員10m(車道6m、歩道2m×2)のサービス路によった。幹線との接点は、地域外的通過交通の侵入を防ぐため、きわめて限定した点に限った。他に、各クラスターを結ぶ歩行者専用路(5m)を設けた。通勤幹線としての歩行者路は、その機能性からの要請から、独立した系とは考えずに、時として、サービス路の歩道と合流したり、あるいは、完全な歩行者専用路となったりしながら、駅へ通じている体系をとった。

原則として、車は、集合住宅地の周辺から中へは入れない方針として、いくつかの集中駐車場を各クラスター毎に設け、住宅地内は、人間の場として確立する方式をとった。また、分譲住宅地は、巾員6mおよび4.5mの細街路による区画とし、サービス機能上の問題から、人車分離は徹底していない。

オ 施設配置・センター計画： 主要な都市的諸施設は、地下鉄線の駅を中核として、南北に走る歩行者専用の生活軸に沿って、集中的に配置し、センターゾーンを形成する。センターゾーンは、交通施設用地、誘地施設用地などを含んで、5ha程度とする。

駅前広場に関しては、終日乗降客数予想12800人/日、バスルートは、始発バス3ルート6ルート、通過バス4ルートなどの条件から、バスバース4、タクシーバース、自家用車バースを含む、約0.6haとし、センターゾーンの中心に設ける。センター施設としては、商業施設、公共施設、文化施設などを考えるが、巨大なワンセンターを擁した港北ニュータウンの、四つのサブセンターのひとつであるという性格から、さ程、高度な都市性を有したものは考えられない。その意味で、むしろ閑かなセンター公園のようなものを考えている。その他、住区サービス、日常店舗などは、住宅地内に適宜設ける。

カ 公園緑地計画： 公園を、単なるアクティビティスペースとして、平らに造成するのではなく、周辺に緑を残しながら、緑に囲まれた環境でのスポーツ施設とし、また、埋蔵文化財は、積極的に史蹟公園として残す。

また、良質の緑は、できるだけ公共的施設や、集合住宅用地の縁地に沿わせて残す。また、住宅用の緑は、住環境の向上という価値を積極的に評価し、それを享受する居住者たちが、それぞれ負担するシステムとする。

具体的な意味での生産性を有さない緑の保全は、むずかしい問題であるが、いくつかの手法が考えられる。

㉞ 団地内の緑

一宅地内に、緑をとり込む。緑地の切断を防ぐため、区画はできるだけ大きなスーパーブロックとする。

㉟ 共有林

土地の権利の共有化、社会化を、開発小単位の中で図り、それによって緑をも共有する。

㊱ 斜面緑地

開発に有効性の乏しい斜面の緑地を、むしろ環境として積極的に残すようにする。

㊲ 公園・学校

公園、学校等の公共的施設の縁地に、良質の緑を負わせる。

㊳ 屋敷林

以上の思想は、緑の持つ意味を、生活系の中で、積極的に評価する姿勢をもって、はじめて実体的に定着し得るであろう。

緑の持つ価値は、おそらく誰も疑いはしないであろうが、問題は他のさまざまな価値体系の中に、それを定着させる際の、価値基準によっている。いかなる環境の中で人は生きるべきかという命題を直視しながら、自らの生活の場の環境を保全する主体的な運動の中に、緑の問題への視点も据えられるべきであろう。同時に、理念の問題としてのみならず、実効的に、緑の保全を可能にしてゆく、さまざまな施策が、法的にも、行政的にも、行なわれるべきである。その意味で、横浜市では、いくつかの緑地対策事業が実行されようとしている。

自然山林保存事業

市民の森設置事業

斜面緑地保存事業

こどもの農園設置事業

などである。こうした施策を十分に活用することによって、貴重な財産である緑を、保全する開発計画を設定する。

(3) 住宅経営

本計画は、地主である地元農民が、その土地を用いて住宅経営を行なうという方式の上に基礎を置いている。それゆえ、経営主体である農家にとって、住宅経営によって、どれだけの収益があるかという点のチェックが成されなければならない。住宅経営による粗収益は、開発密度に関係し、また、住環境の反映としての家賃水準に関係し、建設資金の融資条件に関係する。

まず、開発密度であるが、当地区計画の場合、港北ニュータウンの人口計画との兼ね合いから、人口密度を、約180人/haにおさえている。分譲地、生産緑地を含んだ緑地率は約60%である。家賃水準は、地下鉄駅への至便性を考えると、550円/m²が適当であろうと思われる。

以上の条件のもとで、各種の融資を導入する際の、それぞれの粗収益がいかになるかを見るわけであるが、こゝでは、以下の如き融資条件について考える。

ア	5.5%	25年	融資100%
イ	9.0%	15年	30%
	5.5%	25年	70%
ウ	9.0%	15年	100%

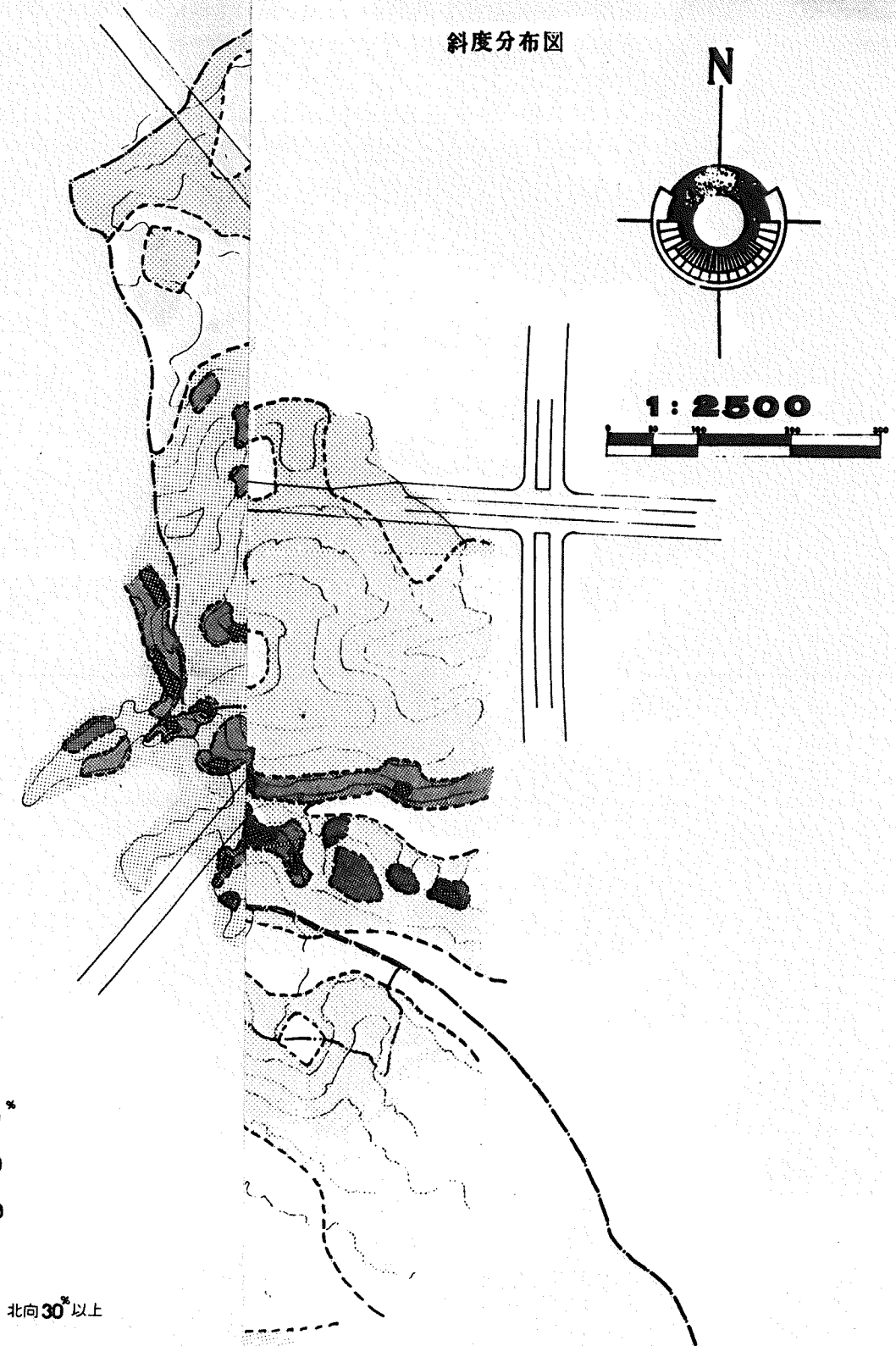
ア, イ, ウについて, それぞれの粗収益は, 次表のようになる。

- エ 325万円/ha. 年
- オ 275万円/ha. 年
- カ 130万円/ha. 年

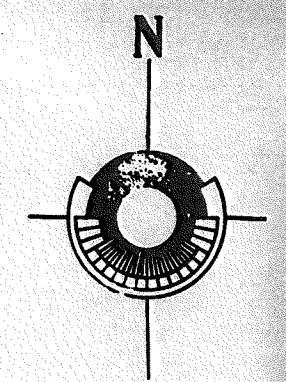
これらを, 農業収入と比較するに, 一般水準として, 農業の収益性が, haあたり約200万円程度であることを考えると, エ, オは, 水準以上であるが, カの場合, 水準に達していない。これに対しては, 建設省の住宅建設に対する利子補給などの施策を活用する方向が考えられる。

更に留意すべきは, 財産としての土地と, 建物が残るということであろう。地元農家の土地への執着心は強く, 土地を所有していることは, ひとつの生活の手段を所有していることに他ならない。

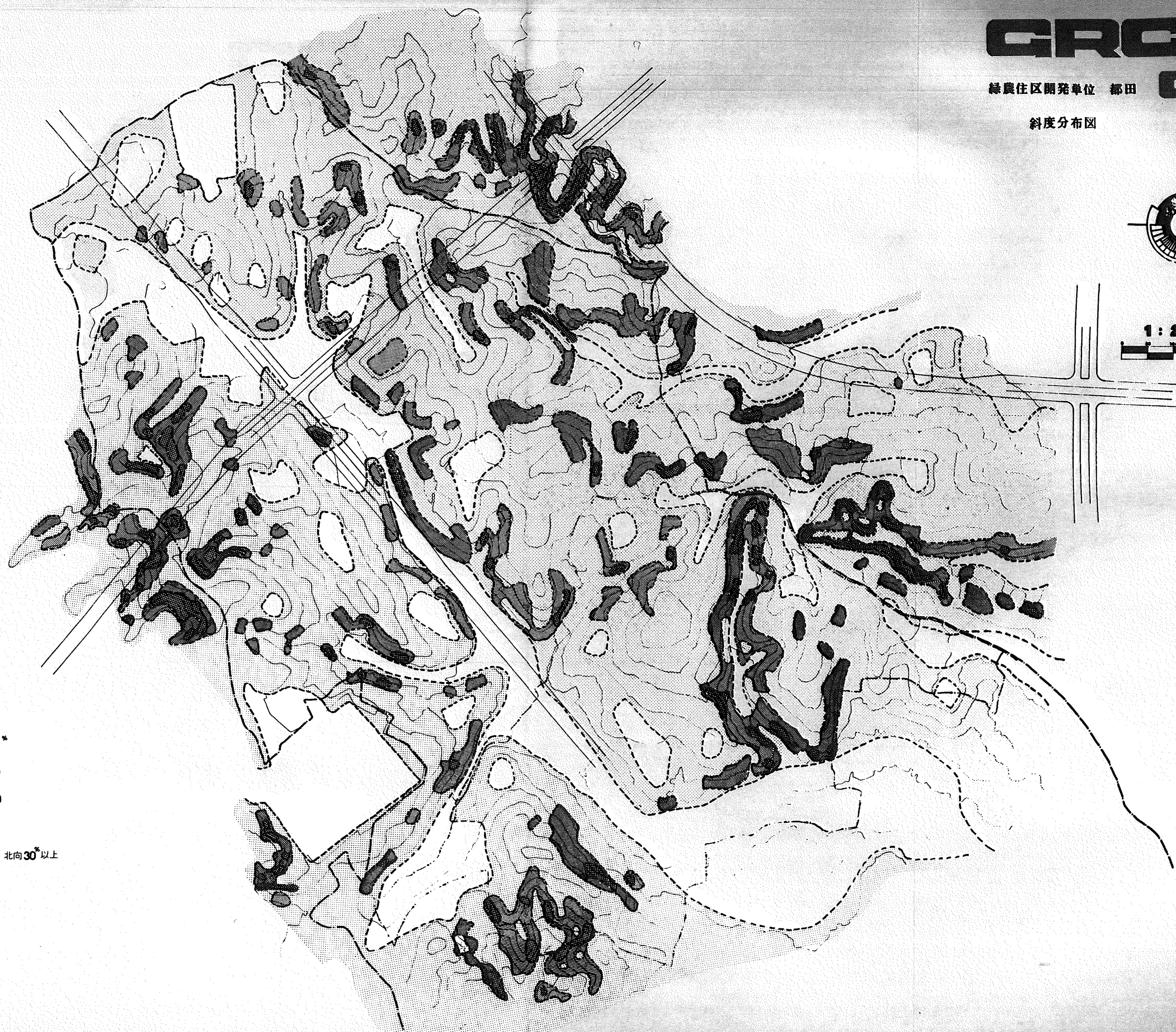
斜度分布図








斜度分布図



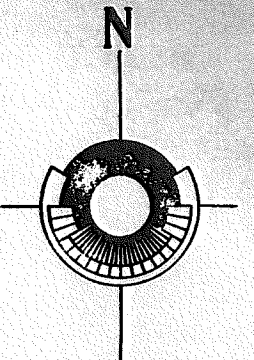
1:2500



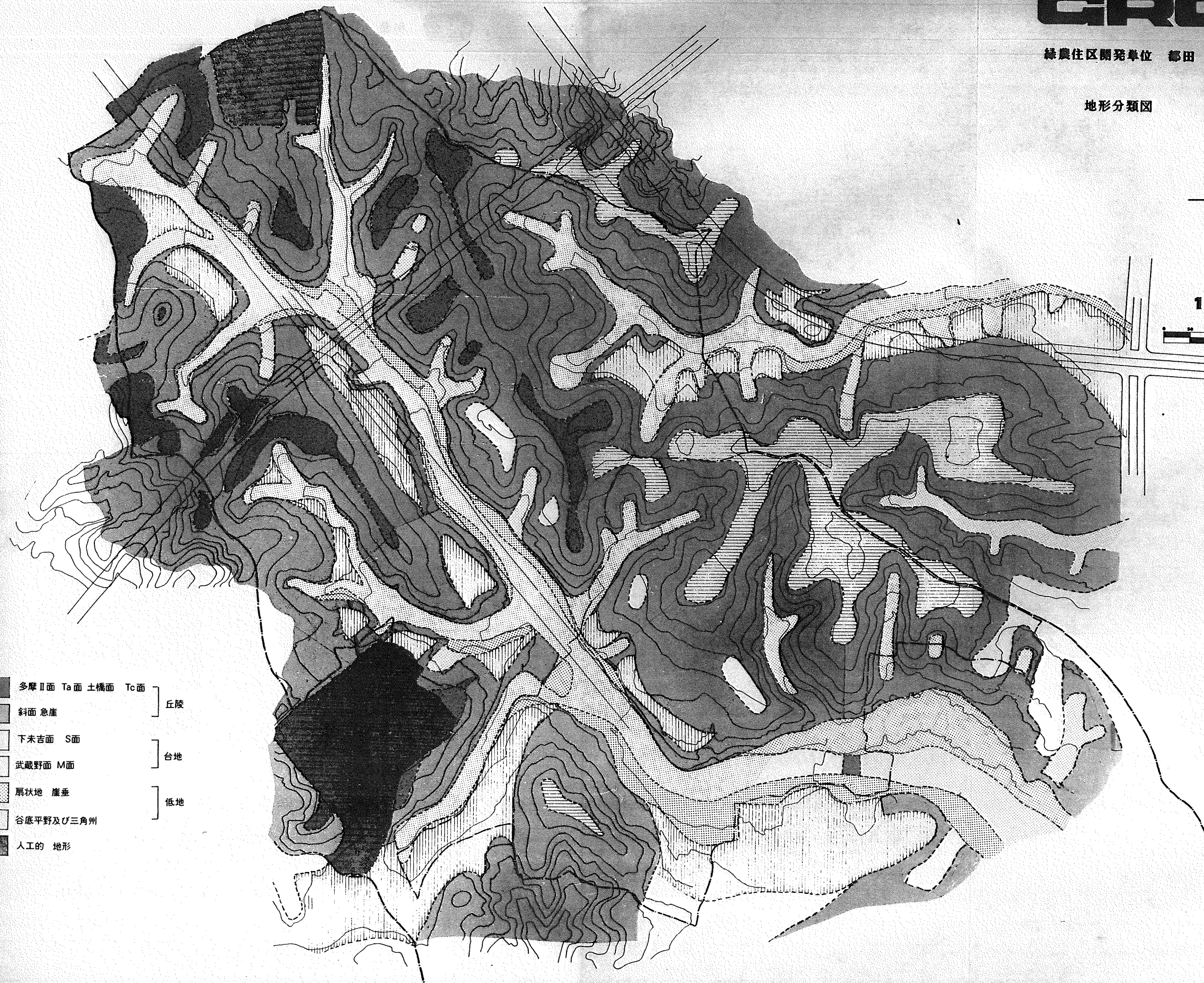
-  0 - 10^{*}
-  10 - 30
-  30 - 50
-  50 -
-  住宅不適地 北向30^{*}以上








り約200
達してい
方向が考
農家の土
はること

地形分類図

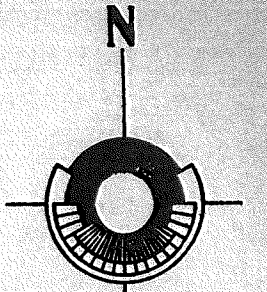


1:2500



- | | | |
|---|------------------|------|
|  | 多摩Ⅱ面 Ta面 土橋面 Tc面 | } 丘陵 |
|  | 斜面 急崖 | |
|  | 下末吉面 S面 | } 台地 |
|  | 武蔵野面 M面 | |
|  | 扇状地 崖垂 | } 低地 |
|  | 谷底平野及び三角州 | |
|  | 人工の 地形 | |

現存植生図

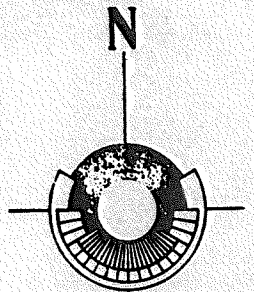
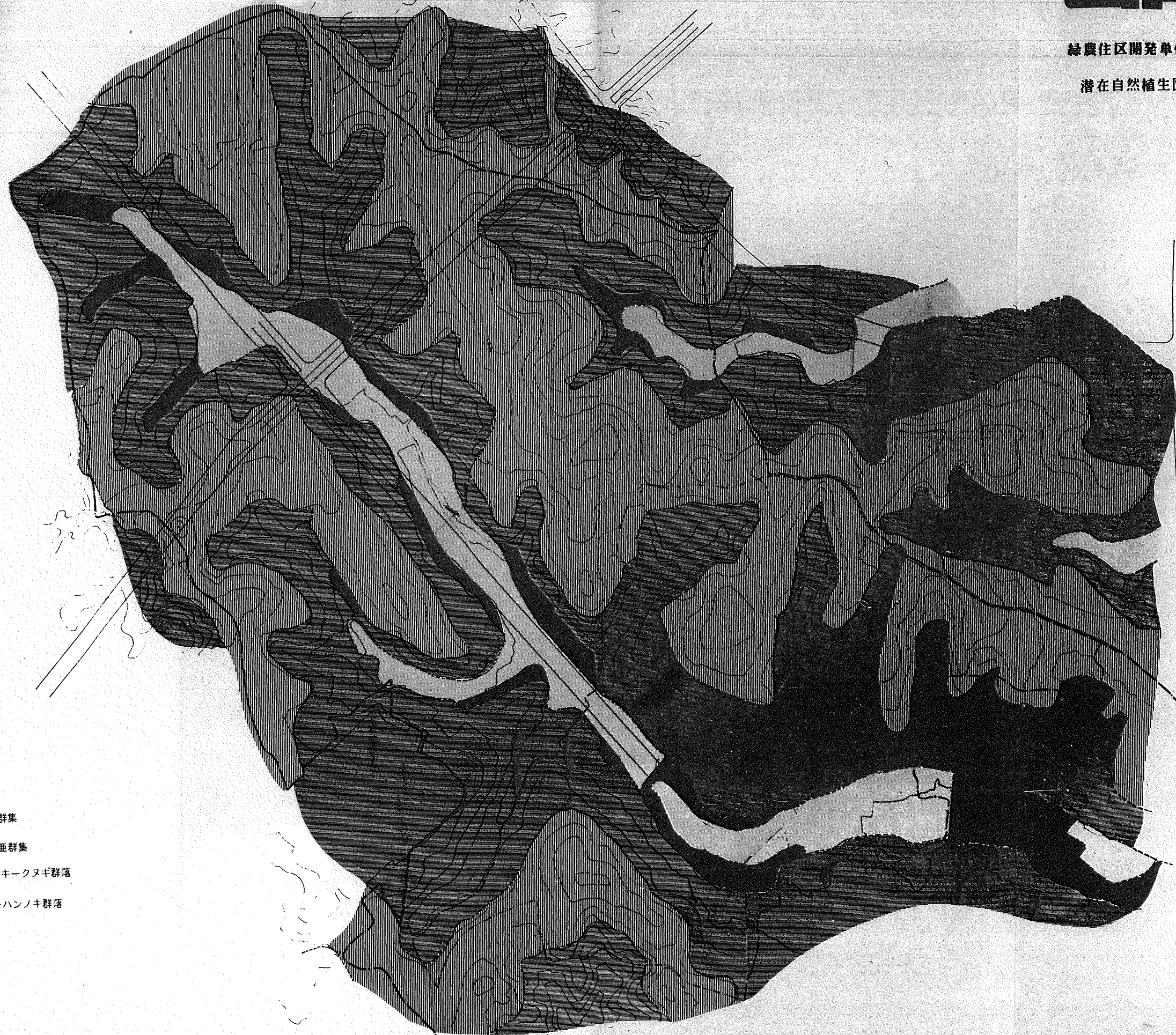


1:2500

- クヌギコナラ林
- スギヒノキ林
- クロマツ林
- ウリカワコナギ群集(水田)







潜在自然植生図

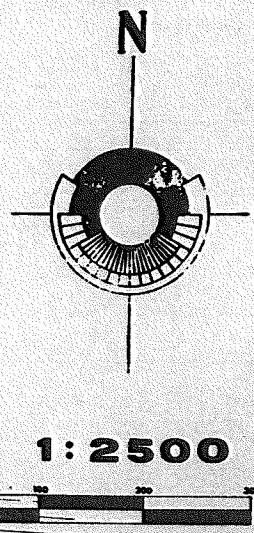
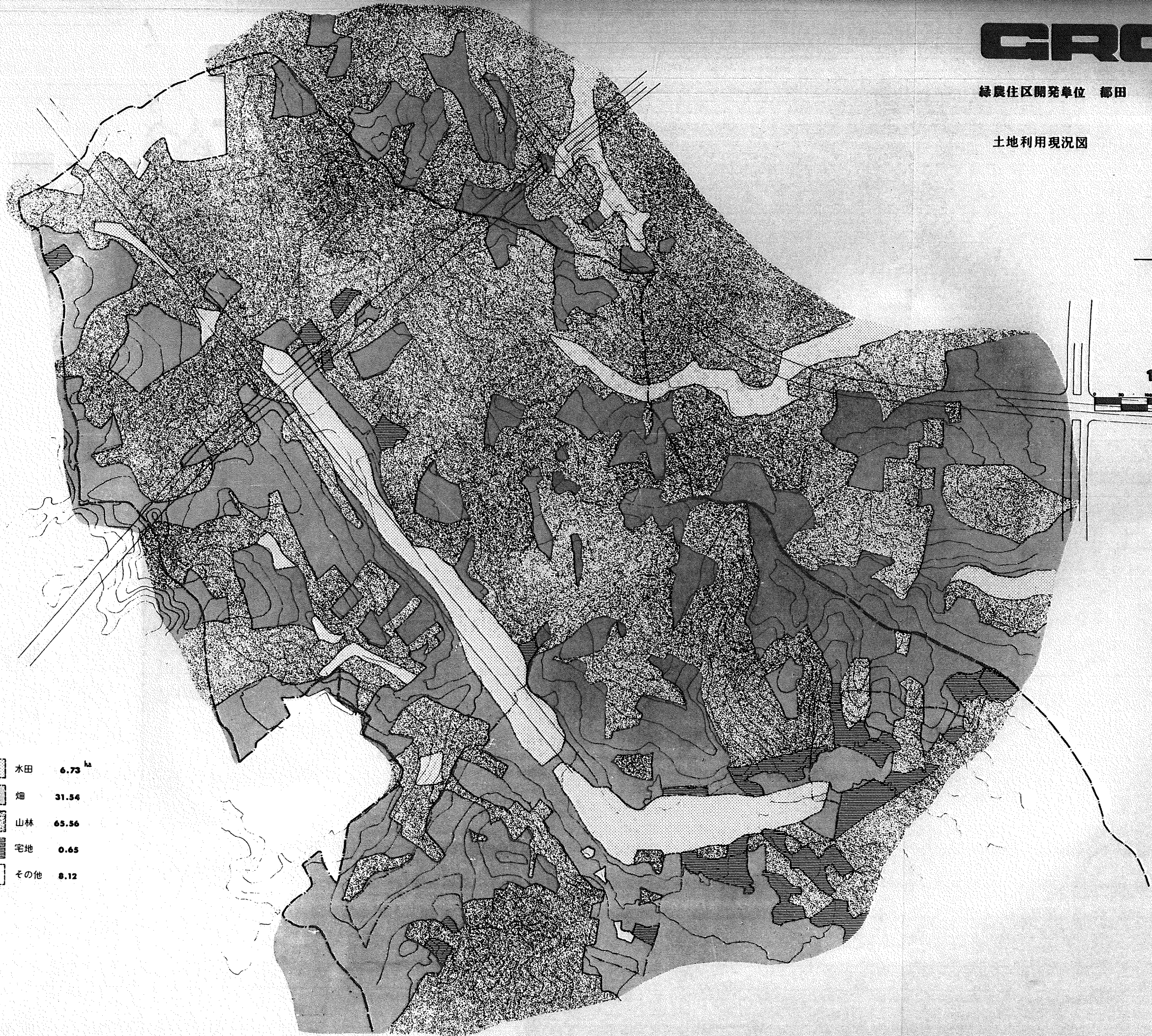







1:2500



-  典型亜群集
-  ケヤキ亜群集
-  ハンノキークヌギ群落
-  ヨシーハンノキ群落

土地利用現況図

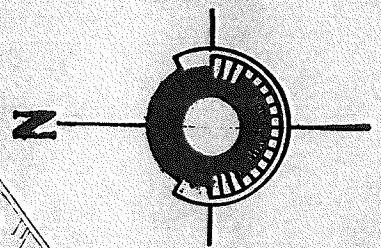


	水田	6.73 ha
	畑	31.54
	山林	65.56
	宅地	0.65
	その他	8.12

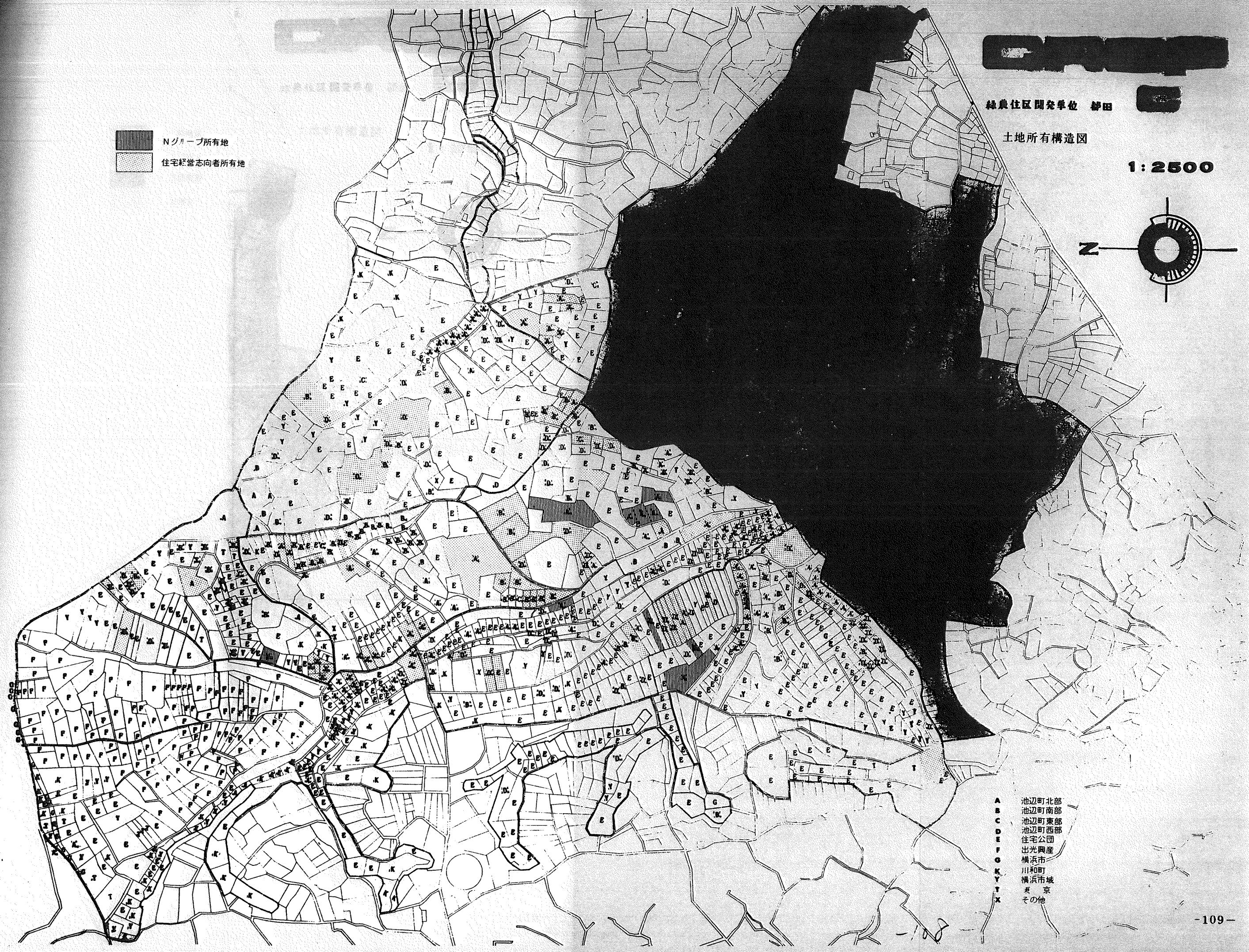
緑農住区開発単位 緑田

土地所有構造図

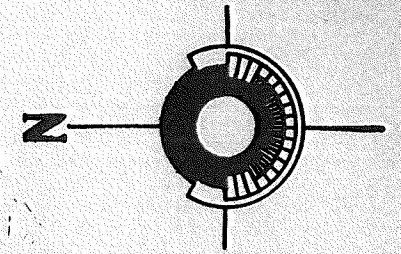
1:2500







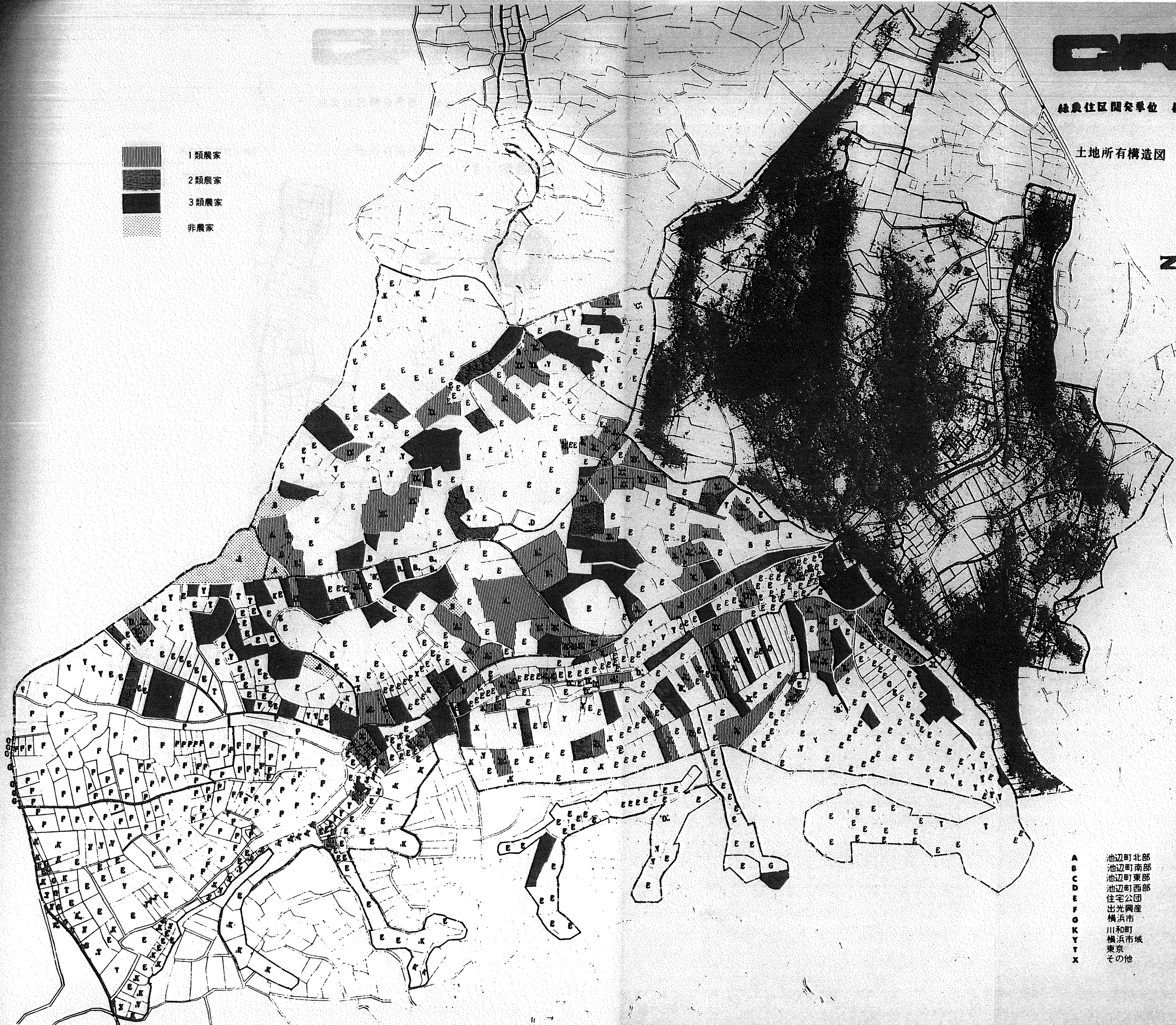
■ Nグループ所有地
■ 住宅経営志向者所有地





A 池辺町北部
B 池辺町南部
C 池辺町東部
D 池辺町西部
E 住宅公団
F 出光興産
G 横浜市
H 川和町
I 横浜市域
J 東京
K その他

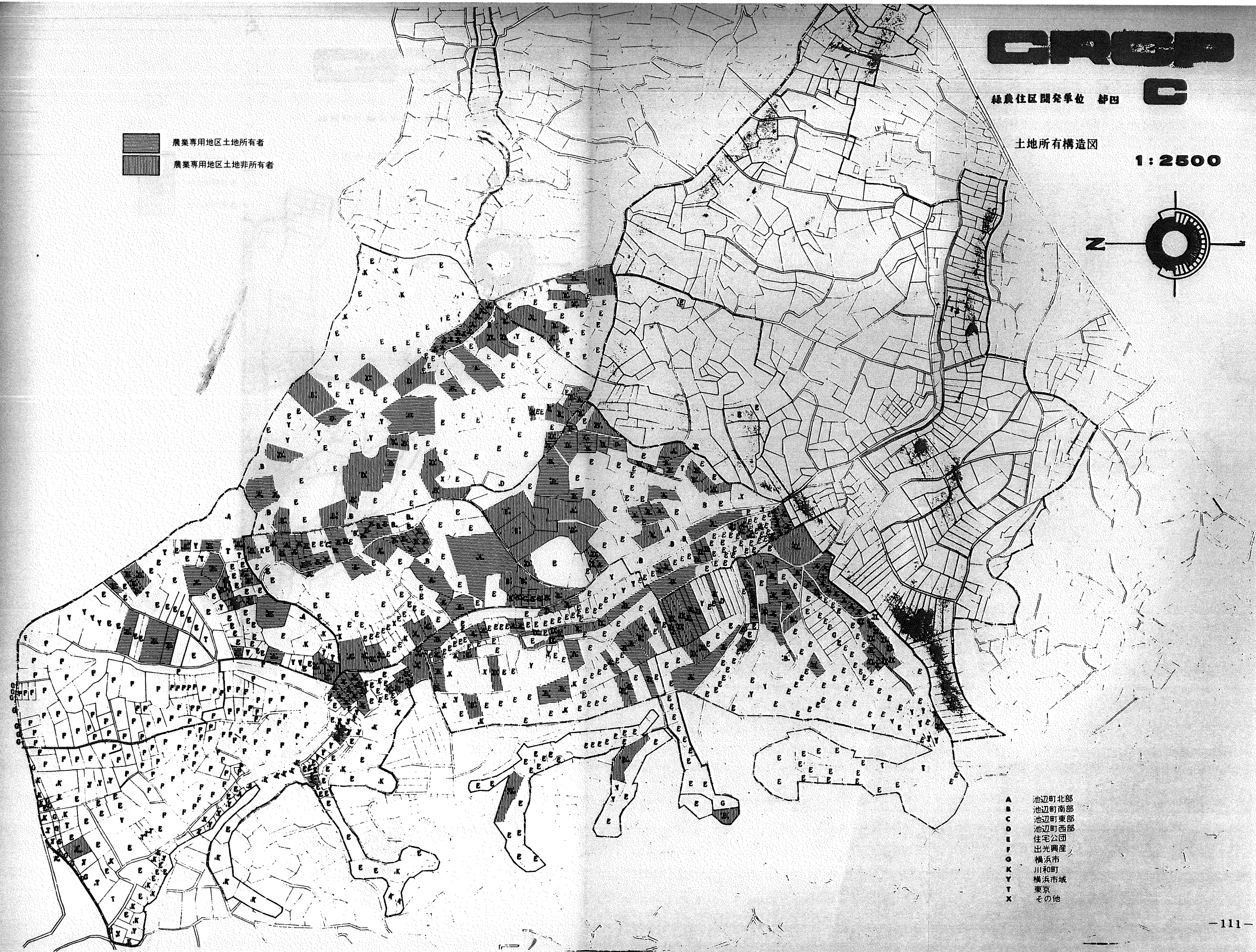
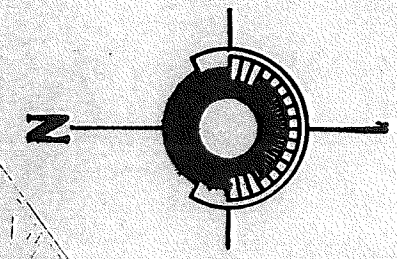


-  1類農家
-  2類農家
-  3類農家
-  非農家

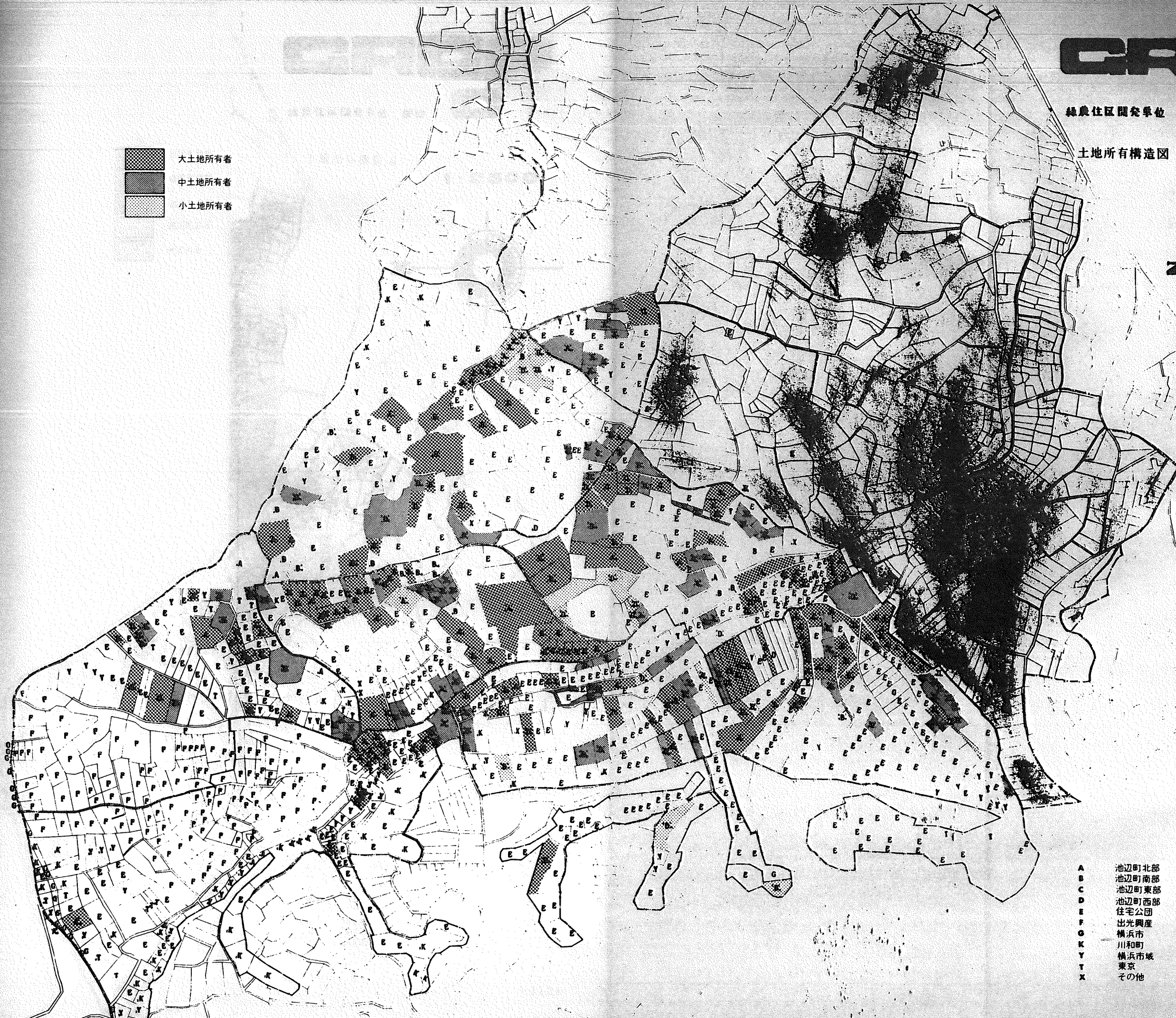
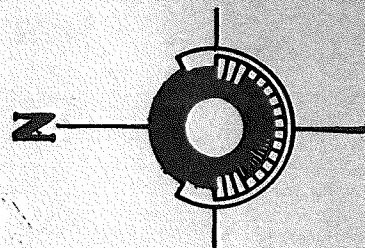
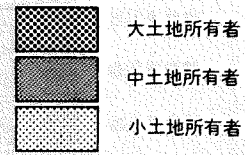


- A 池辺町北部
- B 池辺町南部
- C 池辺町東部
- D 池辺町西部
- E 住宅公団
- F 出光興産
- G 横浜市
- K 川和町
- T 横浜市域
- Y 東京
- X その他

 農業専用地区土地所有者
 農業専用地区土地非所有者



A 池辺町北部
 B 池辺町南部
 C 池辺町東部
 D 池辺町西部
 E 住宅公団
 F 出光興産
 G 横浜市
 K 川和町
 Y 横浜地域
 X 東京
 その他



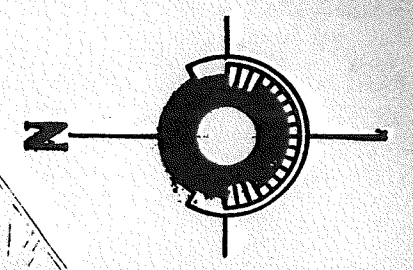
- A 池辺町北部
- B 池辺町南部
- C 池辺町東部
- D 池辺町西部
- E 住宅公団
- F 出光興産
- G 横浜市
- K 川和町
- Y 横浜市域
- T 東京
- X その他






CRCP

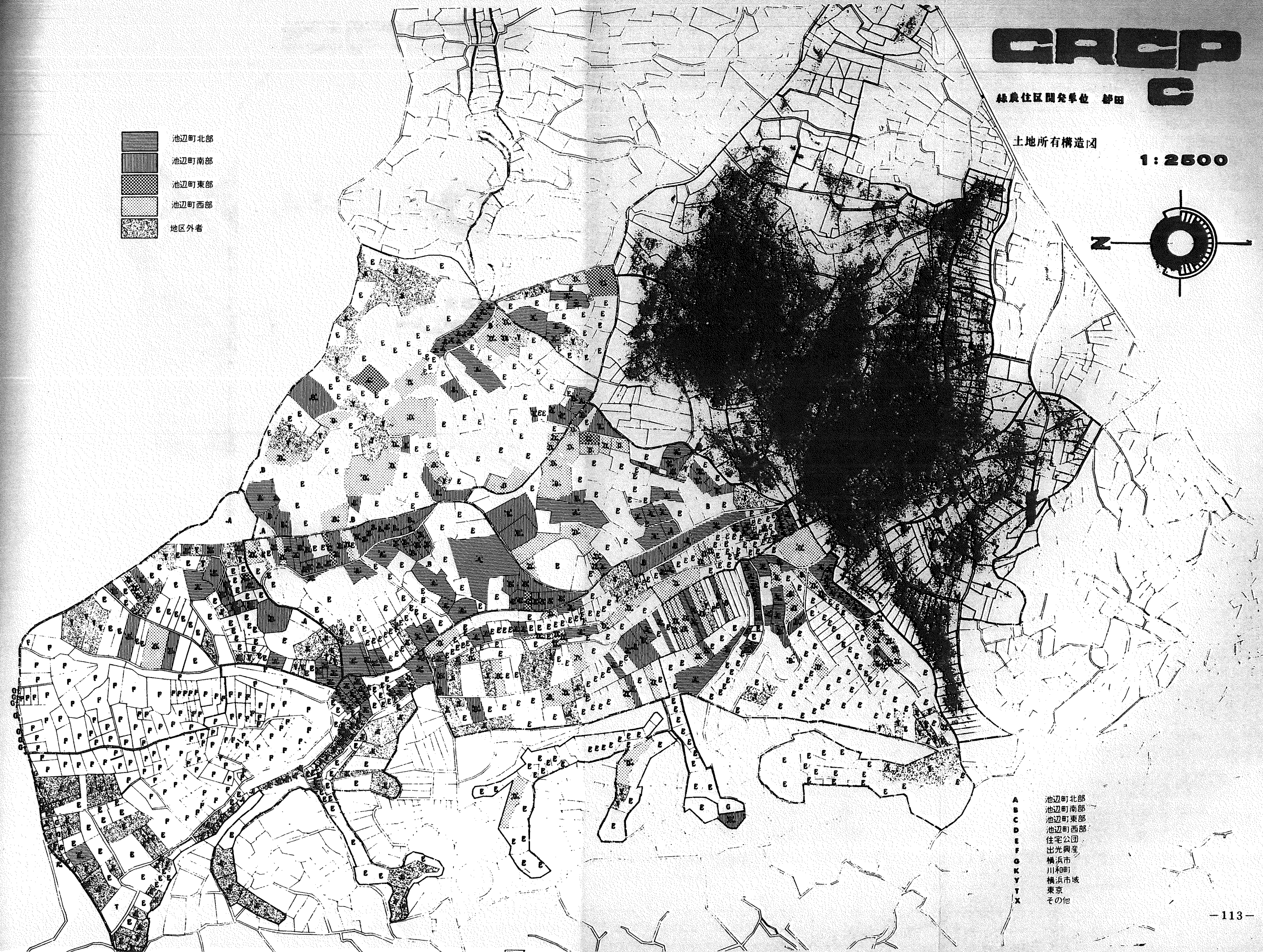
緑農住区開発単位 砂田

土地所有構造図

1:2500



-  池辺町北部
-  池辺町南部
-  池辺町東部
-  池辺町西部
-  地区外者



- A 池辺町北部
- B 池辺町南部
- C 池辺町東部
- D 池辺町西部
- E 住宅公団
- F 出光興産
- G 横浜市
- K 川和町
- T 横浜市域
- X 東京
- Y その他

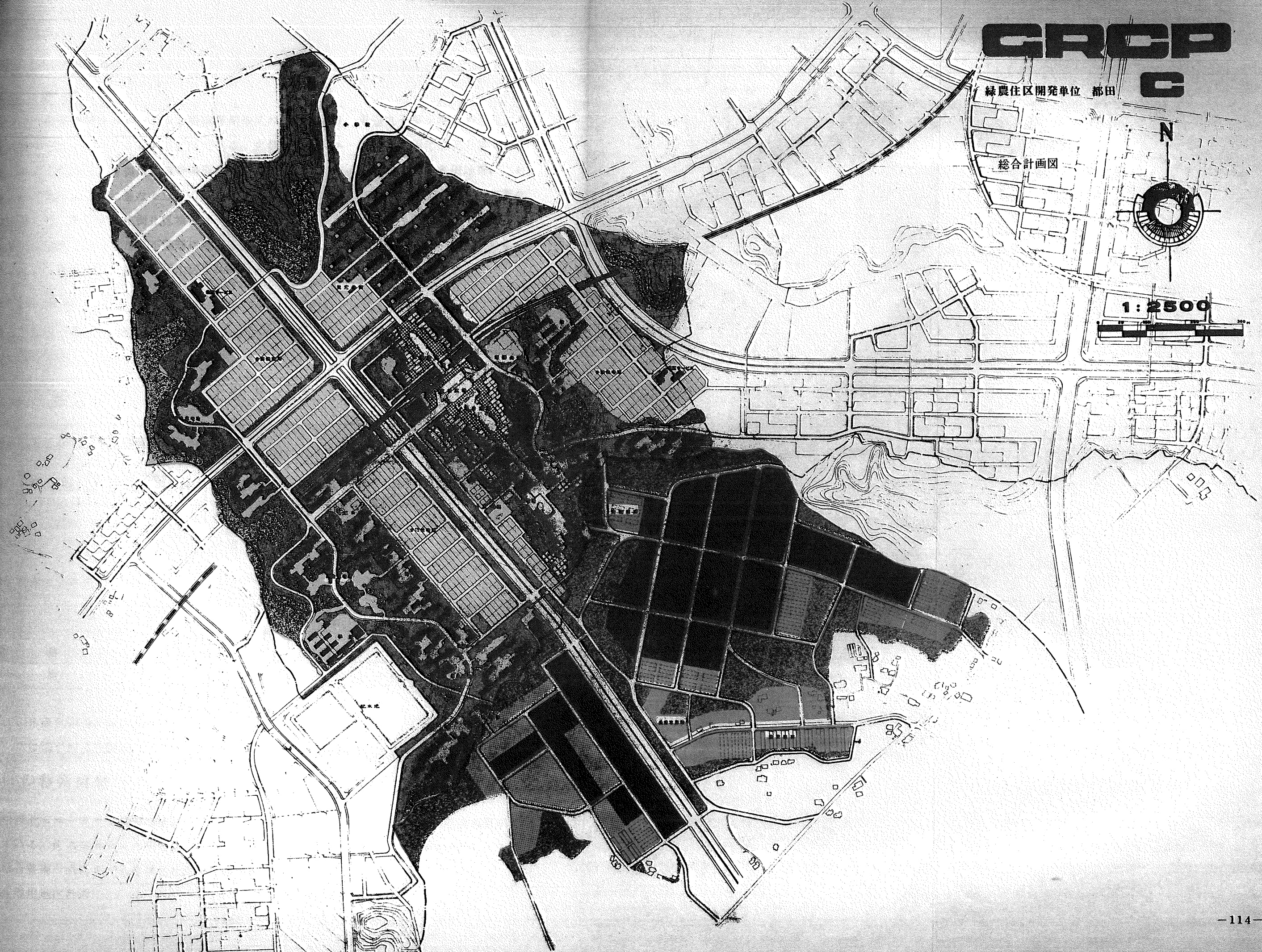
CRCP C

緑農住区開発単位 都田

総合計画図

N

1:2500



(C地区 そのII)

1 地区の概要

本地区は、横浜市港北ニュータウン農業専用地区の一つであり、県道丸子茅ヶ崎線の北側より東方町に接する迄の凡そ50haの地区である。北側を港北ニュータウン市街化区域と接し、西及南側は既成市街地と、東側は東方農業専用地区に接続している。地区の中央に水田地帯、これをはさんで両側に、東西に連なる丘陵の畑地帯と、山林地帯が入り交っている。本地区は市街化調整区域であり、隣接する市街化区域とは、土地所有者の関係から直線的区分ではなく、地番さかいあるいは道路さかいとなり不整形に境界を形成し、東方、折本農業専用地区に続いている。

(別添、池辺土地改良区、農業専用地区全体計画書参照)

2 地区の現況

位置 横浜市緑区池辺町

(1) 土地利用区分

土地利用	田	畑	山林	小計	その他	計
	3.3	27.8	9.1	40.2	5.9	46.1ha

(2) 専兼別農家数及び平均経営耕地面積

専兼別	種目	専業	第一種兼業	第二種兼業	計	一経営 戸当り 耕地面積 平均	田	畑	その他	計	地域 指定等
	戸数										
	戸数	54戸	30戸	26戸	110戸		0.6	0.9	0.7	0.4	ニュータウン 農専
	割合	49%	27%	24%			ha/戸	ha/戸	山林	ha/戸	

(3) 機械及家畜飼育状況

	四輪 トラクター	テイラー	トラック 三輪	乳牛	豚	養鶏
数量	5台	102台	56台	21頭	518頭	4300羽
戸数	5戸	95戸	47戸	4	8	7

地区は、市街化調整区域の農業専用地区と隣接する市街化区域の日本住宅公団施行区が一部入るが、現状は畑が続く丘陵地帯である。

3 地区の整備構想

横浜市港北ニュータウン建設事業の一環として、市街地造成事業と農業専用地区造成事業が計画されている。両事業共別々に別な機構により計画されているので、今回の緑農住計画により修正し、総合整備計画にまでも発展させたいものである。

(1) 農業専用地区計画

港北ニュータウンの新鮮な農産物の生産地となり得るよう、大巾に整地し、勾配 $5^{\circ}\sim 8^{\circ}$ 前後の地形に変え、道路網を配し、野菜生産団地、花生産団地、植木生産団地を造成しようとするものである。造成後も、温室、ビニールハウス、暖房施設、灌水施設、畜舎、糞尿処理施設等の近代化施設を設置し、流通センターや管理センターを中心として、システム化を計り、生産緑地を維持していく計画である。(別添 池辺土地改良区 農業専用地区全体計画書参照)

(2) 市街地造成計画

横浜市のベツトタウン的市街地を計画するため、高速度鉄道、バス路線、道路計画を含む都市計画が行なわれている。(詳細については省略)

(3) 緑農住区開発構想

農業専用地区計画及び市街地造成計画は、通過道路や境界接点の標高を共通にする位で互いに連絡はなく、独自に計画が進められていく。この点互いに利点となる場合もあるが、欠点となることもある。問題点として次にまとめ、この解決を期したい。

ア 公共緑地

この言葉は市街地計画の中にある言葉である。隣接地とは一定の巾の緑地空間を必要とし市街地の環境のためにも必要である。しかしながら、隣接する農業専用地区があるならば、この境界沿いの緑地空間を市街地の中で有効に使えるのではあるまいか。

農業専用地区計画上では、公共緑地は非生産緑地として受け取れこれは公有地以外で維持することは難しい。農専の地区境は都市側より受ける微気象の変化、排気ガス、塵埃、等の都市公害や作物泥坊等から守るため、山林(喬木植木地帯)を配置し、畑、温室、フレーム地帯の環境を維持するよう計画する。或る巾で公共緑地が地区境にできるなら、農専側は低生産地である山林は畑地として開発し、フレームなり灌木地帯なりの生産団地を配する事ができる。(農業専用地区を農専地区と略称する。)

イ 緑道

市街地では、サイクリング道、公園を結ぶ散歩道や車の入れない歩道がこれに属する。街路樹を植えて緑道とは少々淋しいが、市民の憩いの場となるよう維持することにある。

農専地区の緑道は、地区境を明確にすると共に、植木、花、野菜等の生産状況を消費者にアピールし、購買意欲を起させる力がある。又農専側からの土砂の飛来、都市側からの気象の変化や防風等、植物生育上の環境維持、都市側への農業公害の防止等へ与える影響力は大きい。

ウ 山林或は植木畑

市街地にとって、酸素供給源であり必要であるが、地区周辺にあるとそれに接する土地は日照、通風、昆虫発生等その被害が起って来る

農専側にとっては前述したように、地区内圃場のためには無くてはならぬものであるが、地区境の現況は畑であり、地区内には崖や谷もあり、山林、畑、水田が混在している状態で

ある。周辺に山林や植木畑を造成することは、地形を変え、大土工事を行ない、植樹、植林をしなければならないことになる。

換地上から考えると、市街地側は公共用地とする方法もあるが、公園 学校、道路等に大きくとられ、前項公共緑地を周辺に全部持って来る事はできず、現地換地を行なわざるを得ない。農専側は現地換地を主体にすれば、地目は畑であり、ここにだけしか土地を所有しない地主もあり、又山林、植木畑を持たせる地主はどうしても大地主に与える方法しかなく、その入れ換え換地は仲々難しい。

エ 計画上の接点

市街地区、農専地区とも、その接点標高は事前に打ち合わせ、互いにその値を絶対値として守り、傾斜、運土計画等を進めている。道路についても地域全体、あるいはニュータウン全域の計画から押されるより、互いに通過道路のみを連絡し、閉鎖的なものとなっている。排水路は分流式をとる市街地では、計画道路下を下水道で通り、地区境を分水嶺とする関係上表流水は関係ない事になっている。一部水田地帯沿いの排水路も現況流域面積を変えず、流出率の変化のみのアロケート割にしている。

(4) 境界地帯の構想

ア T1図 農専地区の計画は別添の通りであるが、周辺緑道より市街地側は、T1図の如く巾40mの景観緑地を配し、その裏から景観緑地帯となった土地所有者による、高密住宅地帯を完成したい。

イ T2図 農専、市街両地区よりある一定巾、平均100mの地帯を出し合い、農専地区より市街化地区への緩衝地帯を作り(スプロール化地帯)、混在団地計画を起したいものである。但しこの場合、現行法の改定が必要条件である。即ち土地改良法では市街化区域はできず、都市区画整理法では、農専地区は施行できない。T2図 混在団地市街化地区側は、市街化区域中の農家を換地し、温室なりフレーム経営を行なわせ、経営に応じて住宅建築もできる地帯である。同じく混在団地農業専用地区側は、市街化区域の中の農家で農業専用地区にも土地を持つ者に優先換地を行ない、植木或いは野菜を経営させる。

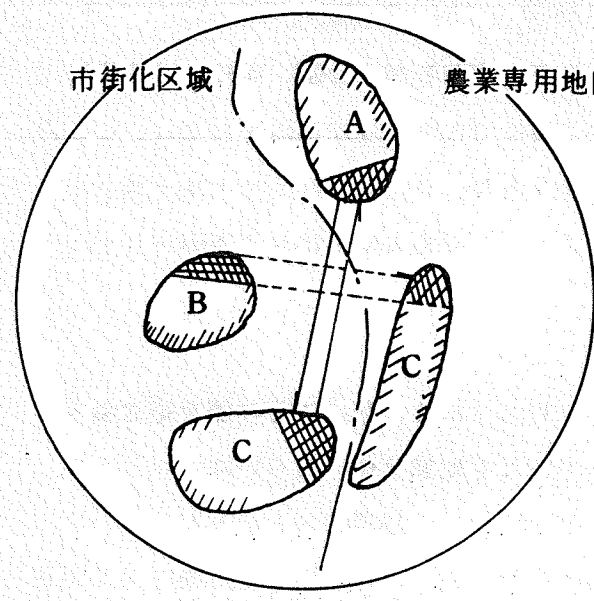
上記の境界は、あくまで当初の農専、市街化の境界を遵守することにし、農専側には建物は建てない。

市街化区域の中に土地がなく、農専地区の境界附近に土地をもつもの…………… A

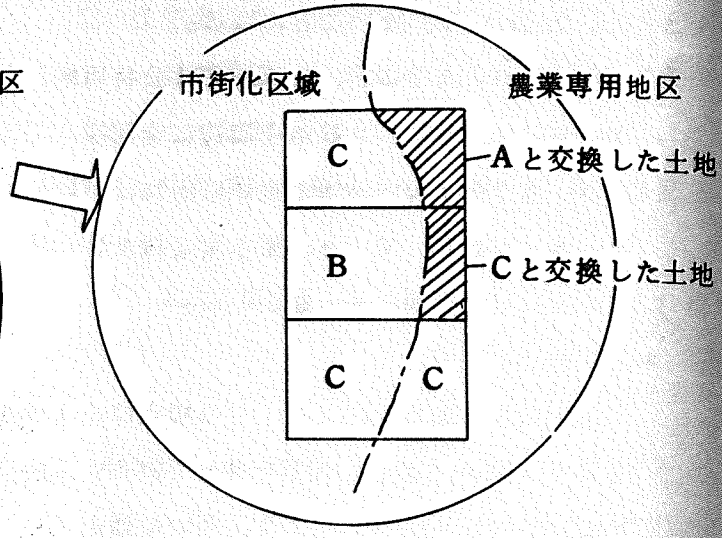
市街化区域の中に土地があり、農専地区には土地がないもの…………… B

市街化区域の中にも、農専地区にも、土地があるもの…………… C

A、B、C、三者による交換分合により混在団地の換地が解決し得るなら、今後の指針がきまるのではなからうか。即ち、① AとC、BとCを事前に交換し所有権を与える。② 但し、税金の問題、減歩率の問題、工事費、事務費負担の問題、登記上の問題等が起り、公共用地売却単価等の関係も起きて難しい問題とならう。



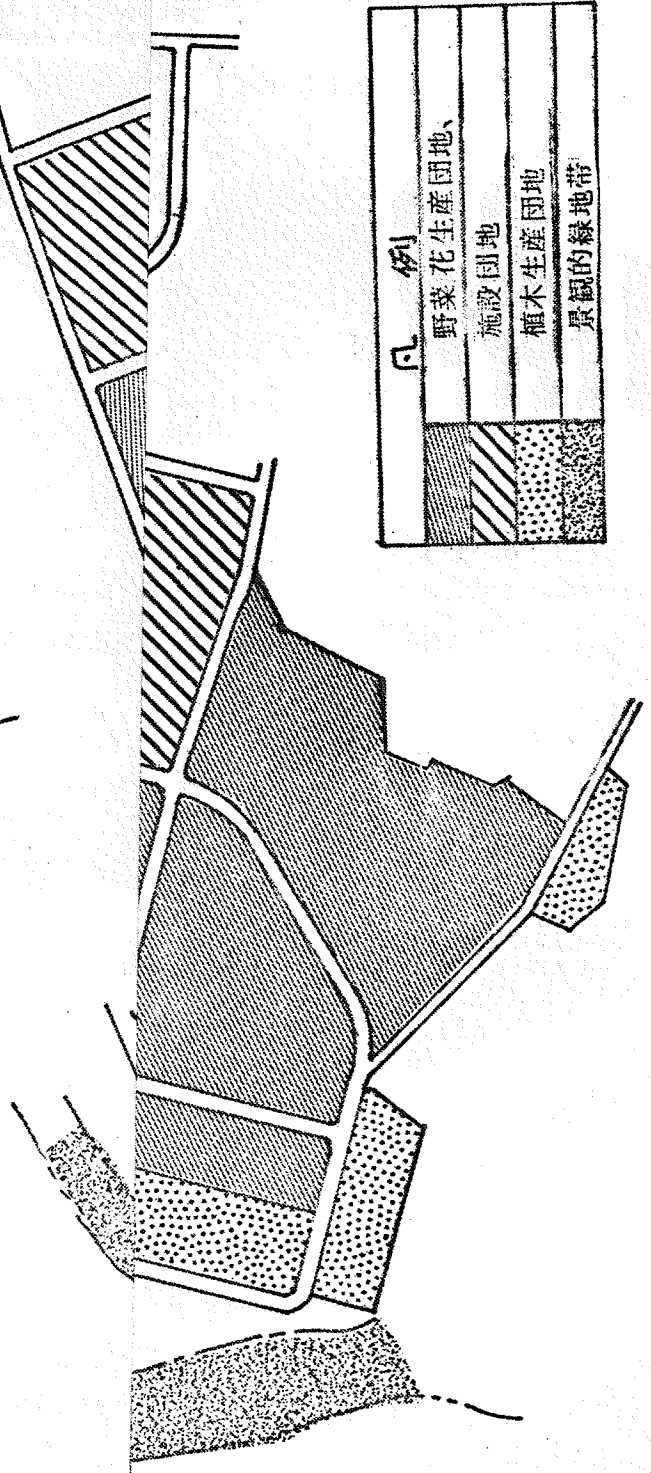
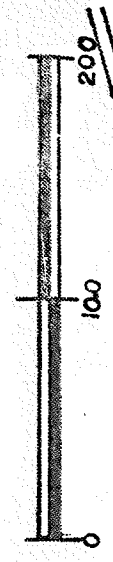
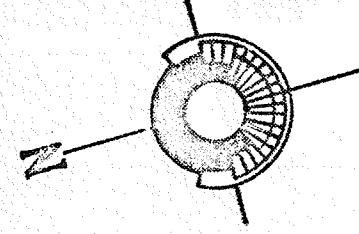
施行前



施行後

都田 (池边) 地区

農業専用地区土地利用計画

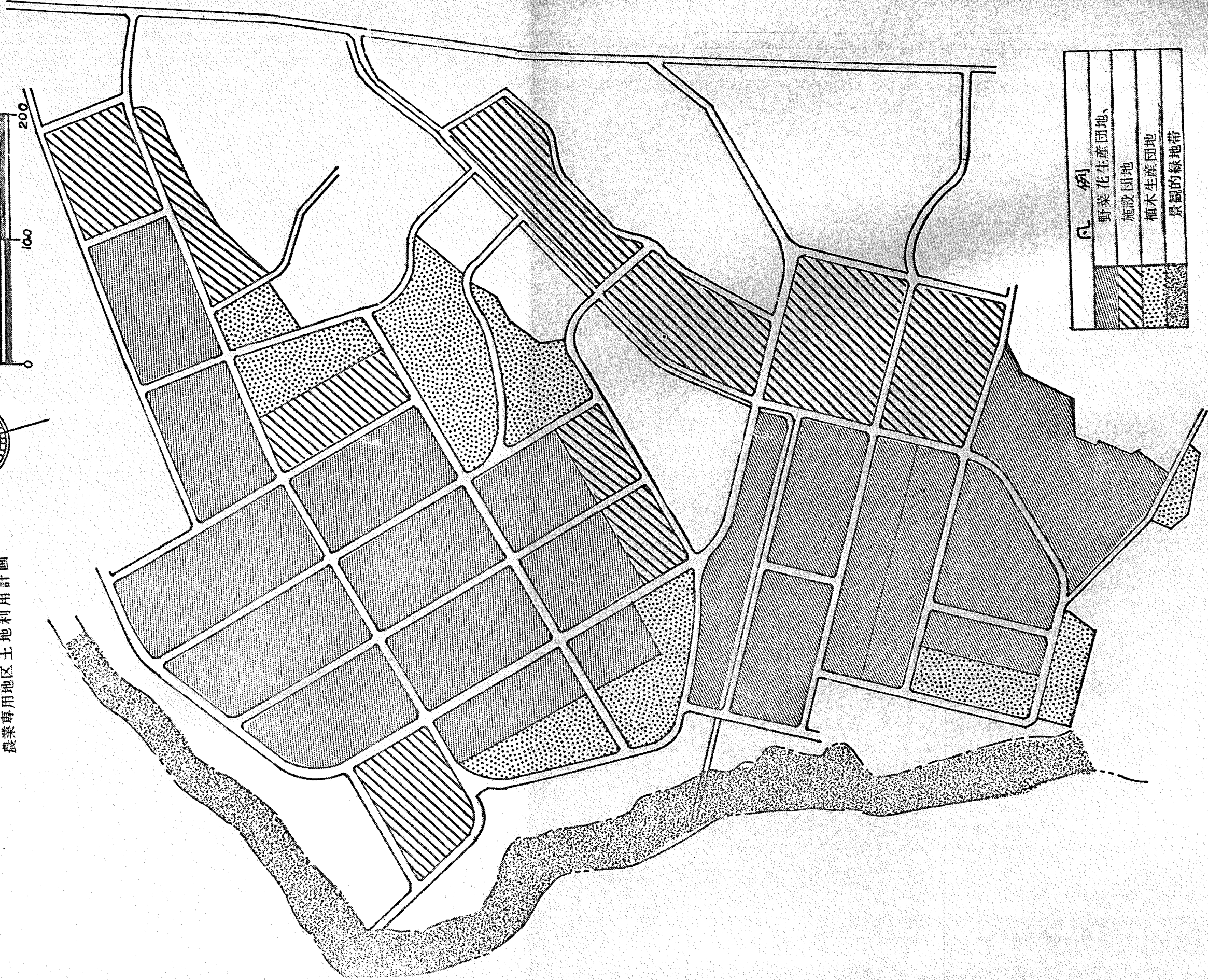
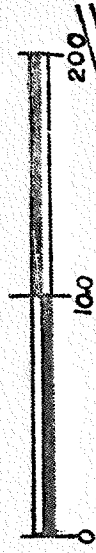
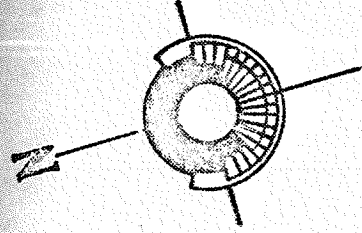


業専用地区
交換した土地
交換した土地

CECORA

都田 (池边) 地区

農業専用地区土地利用計画



凡例
野菜花生産団地、 施設団地
植木生産団地
景観的緑地帯