

横浜市における用地問題

財政問題研究会

1———はじめに

都市建設における行政上の責任者である自治体が、その必要とする用地を取得する方法については、歴史上幾多の変遷があった。近世からの自治制度の派生的結果であろうか、比較的市有地を多くもった都市自治体の多いヨーロッパ諸都市でも、今なおそれらの都市自治体が、先行的に土地を取得しつつあると聞く。しかし、“権力”を行使することなくして用地を取得するというのが行なわれてから比較的日子は浅い、といわれている。

ひるがえってわが国の都市の現状を考えるとヨーロッパ諸都市の例は、「まことにうらやましい限り」というほかなく、まねをしようにも、残念ながら自治体財政上許されない。そればかりか、最低限の都市政策を実施するためにどうしても必要な用地取得すら、自治体のみでは解決の目途のたたない状況である。それは、単に自治体運営の歴史的な蓄積の欠除と制度的な貧困に起因するものであろうか。

例えば、道路、下水道、公園その他主要な都市施設の用地取得には、国の補助金にたよるほか手段がなく、その場合、国と自治体とで政策上のトラブルを生ずれば限られた財源しかもたぬ自治体の政策は国の政策に従属せざるをえないのである。

この小論では、そのような体制上の問題については、深く分析することを目的としない。むしろ、このような体制上の「逆境」にもかかわらず、自治体のとり得る“用地取得の方策”を横浜市を舞台として検討するものである。まず土地問題に対して自治体のおかれている状況を眺めてみよう。

2—1 土地問題をめぐる最近の動向

47年度予算審議を行なう第68通常国会において、土地政策とよびうる2法案が提出されている。すなわち、①開発公社の公法人化、土地譲渡に際しての届出義務、地方公共団体の先買権を規定し、公有地の拡大を目的とする「公有地の拡大の推進に関する法律」②公共団体等による区画整理手法を用いて一土地所有者を事業のなかへとりこむという意味で、いわゆる角本構想に近い一大規模な新住宅開発をめざす「新都市基盤整備事業に関する法律」である。これらの法案は表1に明らかなように、どれもその必要性が数年来論議されてきたものである。しかし、これらは土地～地価対策の施策体系体系という観点からは、抜本的なものとして打出されたものではなく、内容的にみてもあくまで補完的かつ当面の措置として考えられたものである。例えば②についてみると、土地所有者には大きな利益を与えるが、自治体には大きな負担が課されるという点である。即ち従来の区画整理による場合でも公共公益施設の整備など自治体に多くの財政負担をもたらしていたが、この「基盤整備法」によれば従来の区画整理によってみ出された道路用地さえも有償で自治体を買収せねばならなくなっている点である。さらに例えば、昨年通過した「地方税法の一部を改正する法律」〈農地の宅地なみ課税〉の施行をめぐり、土地所有者から課税反対の圧力運動が強く展開されるなど、改めて土地問題の困難さを世間一般に明らかにした。2兆円国債をいただいた昭和47年度予算は、景気浮揚策を当面の目標として公共事業に力をそそぎ、昨年の円平価切上げなどによって経済成長第一主義への反省から、内政面における福祉社会の建設、そのための社会資本の充実へと軌道修正を意図したと説明されている。その結果、これらの目的を推進する上で、隘路となっている公共用地取得問題が大きくクローズアップされてきた。例えば建設省所管の昭和47年度公共事業費は32,000億円であるが、そのうち約1/4の7,700億円は用地費であり、この用地費の割合は毎年度通増してきている。さらに、都市計画街路や公営住宅においては、数年前から用地費が50%をこえており、これらが事業のおくれとなったり、家賃

表1—土地対策のながれ

注1. この表は、経企庁西村氏の論文<自治研究45巻6号>による整理に「答申」等を加え再整理したものである。

注2. ○ は、18の答申等に基づき立法→18化されたものであるということを示す。

目的 法律・答申等	需要の抑制			供給の促進								土地市場の整備					
	人口・産業の分散	人口・産業の集中抑制	仮需要の抑制	公的機関による宅地開発の促進	民間住宅地造成	既成市街地の高度利用	個人供給促進	農地転用の円滑化	保正課税の適有	公的促進の土地保有	源の促進	土確の土地利用計画	画の促進	公格の適正化	流通機構の整備	不動産の鑑定評立	地価の創設
1. 建築基準法<昭25>													○				
2. 土地区画整理法<昭29>				○													
3. 工業等制限法 首都圏<昭34>		○															
4. <宅地総合対策> 建設省 <昭35>	住地需給の安定方策の設定が必要 <=人口と産業の最適配置>			① 公的機関による宅地供給 ② 産業の地方分散													
5. 住宅地区改良法 <昭35>						○											
6. 市街地改造法 <昭36>						○											
7. 防災建築街区造成法 <昭36>						○											
8. 新産都市建設法 <昭37>	○	<15地区>															
9. 公共用地の取得に伴う 損失補償基準要綱 <昭37>													○				
10. 研究学園都市建設に関する 閣議了解<昭38>	○																
11. 新住宅市街地開発法 <昭38>				○													
12. 地域開発事業債の創設 <昭38>											○						
13. 土地区画整理法の一部 改正																	○ <組合へ無利子の貸付>
14. 不動産の鑑定評価に関する 法律<昭38>																	○
15. 工特地区整備促進法 <昭39>	○	<6地区>															
16. 宅地建物取引業法の一部 改正<昭39>																	○ <取引の許可制>
17. 宅地制度審議会第5次 答申<昭39.3>	都市地域における土地の合理的利用のための 市街地の開発整備の方針に関する答申			① 市街化を推進する地区と ② 無秩序な宅造を抑制しつつ漸次計画的な 市街化を図る地区との区域区分													
18. 地価安定対策の強化に関する 決議 衆院<昭39.3>	政府が物価～地価対策に積極的に対処する ことの決議			① 農地との調整による土地利用計画 ② 地価公示制の確立 ③ 土地の有効利用の促進例えば空閑地税													
19. 地価対策関係協 地価対策について <昭40.11>	「地価対策の基本方針」決定			① 宅地の大量、計画的供給 ② 既成市街の高度利用 ③ 土価取得制度の改善 ④ 土地に関する税制の改善 ⑤ 土地利用計画の確立 ⑥ 地価形成の適正化 ⑦ 用地先行取得の資金的 措置													
20. 都市開発資金の貸付に関する 法律<昭41>													○				
21. 租特法一部改正 <昭41>																	○ <耐火建築物の割増償却>
22. 第2次物価問題懇談会「土地問題について」 <昭41.12>	土地の公共性の主張と開発利益の帰属調整問題を提起			① 都市における土地利用の合理化 ② 還元譲渡方式による新市街地開発 ③ 開発費用の起業者負担 ④ 公用収用を事業認定時価格で ⑤ 用地買収単価の公表 ⑥ 投機<仮需要>の排除→譲渡 所得税制度と課税の合理化													

法律答申等	目的	需要の抑制			供給の促進								土地市場の整備						
		人口・分散	人口・産業	仮需要の抑制	公的住宅の促進	民間住宅の造成	既成市街地の高度利用	個人供給促進	農地転用の円滑化	保正課税の適正化	公的土壌保有の促進	入財源の確保	土庫の活用	確立促進	公的取得	格差の適正化	流通機構の整備	不動産制度の確立	地価公示制度
23. 租特法の一部改正 ＜昭42＞																			○ <民間宅造業者へ用地提供に伴う譲渡所得の特別控除>
24. 土地収用法の一部改正 ＜昭42＞																			○ <事業認定時価格での補償>
25. 宅地開発審議会第6次答申 ＜昭42.3＞					都市地域における土地利用の合理化のための施策を答申														① 土地利用計画の策定 ② 開発許可制度の創設
26. 公共用地先行取得債 ＜昭42＞																			○ →18-⑦
27. 「公共用地の取得の適正化について」物価安定推進会議 ＜昭42.12.4＞		21のうち公共用地に關しさらに具体的な提案																	① 開発負担金制度の創設 ② 土地増価税、固定資産税の活用 ③ 不動産鑑定委員会～土地委員会の創設 ④ 基準地点基準価格制度の創設 ⑤ 取得手続の迅速化と収容委員会の強化 ⑥ 公共の先買権制度の強化 ⑦ 被収用者生活再建→事業への参加 ⑧ 公共用地取得に関する統計整備
28. 都市計画法＜昭43＞																			○ <市街化区域内農地の転用制限の解除>
29. 「土地税制のあり方について」答申税制調査会 ＜昭43.7.26＞					27-①, ②の具体策の提案														① 長期保有土地譲渡に際しての所得税法上の優遇 ② 短期保有土地譲渡に際して重課税 ③ 市街化区域内農地の宅地のみ課税
30. 租特法の一部改正 ＜昭44＞																			○ →29-②
31. 地方税法の一部改正 ＜昭44＞																			○ →29-①
32. 地価公示法＜昭44＞																			○ →17-②
33. 地方交付税法の一部改正 ＜昭44＞																			○ <土地開発基金の創設> →18-⑦
34. 東京問題専門委員会第5次答申 ＜昭45.2＞					土地政策について														① 土地保有税の強化 ② 区画整理事業の推進 ③ 貸家建設のための土地所有者への資金供給
35. 地価対策閣僚協議会 ＜昭44.8.14＞		地価対策について																	① 公有地保有の拡大と活用 ② 市街化区域内農地の宅地並課税 ③ 人口・産業の集中抑制 ④ 開発利益の配分方式 ⑤ 国公有地接収地の有効利用 ⑥ <=優先的宅地開発地域制度の創設>
36. 建築基準法の一部改正 ＜昭45＞																			○ <総合設計制度> ○ →25-①
37. 公共用地取得の際の水田買上げの推進について次官通達 ＜昭45＞																			○ <水田債 <昭46~51>>
38. 地方税法の一部改正 ＜昭46＞																			○ →29-③
39. 公害防止に関する財政上の特別措置に関する法律 ＜昭46＞																			○
40. 工場再配置促進法 ＜昭46.10＞		○	○																○
41. 首都圏整備審議会第1次答申 ＜昭46.10.21＞					首都圏における人口・産業の集中抑制のための施策														① 工業等制限区域の拡大 ② 工場の制限面積の引下げ ③ 工場の改築制限 ④ 大学等に対する規制強化 ⑤ 工場の移転・分散の誘導策
42. 公有地拡大推進法案 ＜閣議決定 昭47.2.22＞																			① 用地の先買権の強化 ② 土地譲渡に際しての届出義務 ③ 土地開発公社の公法人化 →35
43. 新都市基盤整備事業に関する法律 ＜昭47＞																			○ →35-④⑤
44. 首都圏整備法の一部を改正する法律 ＜昭47＞		○																	○ →40
45. 土地開発金融公庫創設案 ＜自治省＞																			① 土地開発公社 <See →41-③> への安定した資金供給

3万円をこえる公団住宅が続々建設されるという現象を生みだしている。

このような深刻な事態に直面して、財界の一部からも、「これでは景気対策にならない」、「土地対策を強化しないと社会資本の整備を遅延させ、将来の日本経済に悪影響を与える」などの理由で土地問題に対する政府の積極的対策を望む声が出されている。しかし、土地価格の高騰など土地問題の深刻化は、日本経済の成長、そこに培われた日本経済の体質と密接不可分に結びついている点に注意しておかねばならない。例えば、それは最近の金融緩和を背景としてとみに著しくなっている大企業による土地の買いあさりに端的に現われており、昨年度だけでも23,000億円もの資金が銀行から土地取得のために企業へ貸出されていると聞く。

一方、公共事業を実施する自治体は、①景気後退で税収はのびず、②用地取得は困難をきわめているのに、③景気浮揚のため、建設事業を中心として、補助金のついた公共事業が増大し、その消化に頭を悩ませている。従来より土地問題—地価高騰とそれによる用地取得難—に最も悩んできたのは大都市自治体であり、過去においても機会あるごとに様々な働きかけを政府に対して行ない、学校用地を補助対象にさせるなど、それなりに部分的対策をかちとってきた。しかし自治体における土地問題の抜本策は、土地の公共性—市民の幅広いコンセンサスに裏うちされた所有権制限と、自治体の自主財源の充実など税財政制度の変更をまって初めて語りうるものであろう。

表2—全国市街地価格指数

年次	全国市街地 価格指数(A)	日銀卸売 物価指数(B)	A/B
昭11.9	100	100	1.00
昭20.9	210	302	0.70
昭25.9	6,576	24,835	0.26
昭30.9	32,496	32,661	0.99
昭35.9	101,167	31,459	3.22
昭40.9	241,881	31,300	7.73
昭45.3	427,660	34,838	12.28
昭47.3	513,192	34,524	15.00

<注> 47.3は建設省の地価公示より推計。

2-2 土地政策の不在

市街地の地価上昇がいかに異常であるかは、表-2から読みとれよう。これは生産基盤の拡充という側面のみを重視した経済成長第一主義の必然的帰結であることは論をまたない。そして、このような社会的環境のなかで、どういった土地対策がなされてきたかは表1に整理してあるが、ここから以下の点が指摘されよう。

1> あとおい的な土地対策

提言や答申があつてから立法措置、財源措置がなされるまでに3~4年を要し、その上、自治体などで施行されるまでには更に2~3年を要するといった具合である。この結果、法が施行され法の効果が出てくるまでには、対策のねらっていた現実とはどんどん変質していき、必然的にあとおいにならざるをえない点である。この悪しき循環をたちきるためにも、土地に対する従来の基本的な考え方の転換、そのための総合的対策が必要である。

2> 総合性に欠ける土地対策

土地問題の難しさは、公的セクターと私的セクターのまさに接点の領域で問題が提起されているからであり、それ故に土地の需要面、供給面、土地市場の三局面から総合的な施策が強く要請される。そのためには権限の問題にせよ、財源措置の問題にせよ、それらの有効性を検討し、総合政策体系としてリンクさせねばならない。例えば、①区域区分の指定—市街化区域と市街化調整区域のいわゆる「線引き」—と市街化区域内農地の宅地なみ課税は車の両輪の関係にあるが、宅地なみ課税は骨抜きになった、②土地保有課税—固定資産税、都市計画税、不動産取得税、相続税—の課税基礎と、地価公示制度による公示地価とは本来統一されるべきものだが、その実現のための具体的なうごきがみられないなどである。

3> 財源措置の不備

公共機関の先買権を認め、公的土地保有を推進するために「公有地拡大推進法案」が出され、そのための財源措置として自治省などから平年度1,100億円の規模の土地開発金融公庫創設案が出されている。これは地方開発公社の公法人化、それへの財源確保などと組合わされており、それなりに評価できるが、現在の政治体質や官僚の体質を考えた場合、どの程度合理的な配分ルールがつくられるのか疑問である。例えば、④専ら、陸奥・小川原

などの大規模工業基地の用地取得に資金がまわってしま
うのではないかと、②地方債許可にみられるように、ます
ます金の面から中央集権化が進むのではないかと、などと
ある。もっと自治体の自主財源の強化～拡充策をあわせ
行なわねばなるまい。このような意味で、我々は制度と
財源の不一致、施策の理念だおれを懸念するのである。

4 > 利益配分の不均衡

昭和44年の租税特別措置法や地方税法の改正にもかかわらず、外部経済による地価増価を吸収する対策がないま
まに、土地所有者にまさに天文学的な不労所得を与える
施策がなされている。こういった状態は一般の不平等感
をますます助長するのみならず、小学生が何万円もの金
をもって青森までタクシーをとばし遊びに行くとか、鹿
島の「御殿ずまい」の農民が自殺するなど、社会病理的
現象までひきおこしている。このような産業社会的発想
——政府と財界がゆ着した典型的表現である新全体的な
発想の根本的転換を図ることを前提に、土地公有制に
むかって、土地増価税の創設など具体的対策を進めねば
ならないと考える。

今までみてきたような土地政策不在の中にあつて、横浜
市においても3-2でみるような、「開発公社」や「宅
地開発要綱」などの土地対策がとられてきた。勿論、こ
れらは地価上昇をストップさせるものでもないし、権限
の面、財政の面などいろいろな面で大きな限界をもつ自
治体がやむにやまれず、まさに苦しまぎれに考え出した
方策に他ならない。以下では、横浜市という一つの自治
体が、現在まで土地問題にどうとらえ、今後どういつ
た課題が行政の日程にのぼってくるであろうか、またそ
のためにはどのような対策が必要となるのかを眺めるこ
とにする。

3——— 横浜市の土地問題への対応

3-1 用地取得の現状

ここでは単純に、各会計の用地取得実績を、図1により
示しておく。ここで問題となるのは、用地取得がシステ
ムとして十分確立していなかった、という点である。す
なわち、①土地情報を集中的に集める情報センターのよ
うなものが確立していないこと、②用地会計に端的に示

されているように、財源は専ら一般財源に頼っており、
その結果、市の用地取得は主に事業計画確定地に限定さ
れていた。従って用地の先行取得への対応策、そのため
の財源確保が不十分であったこと、③開発公社にしても
市が金融機関に損失補償して始めて財源調達ができると
いった具合で、公社自身の主体性が必ずしも発揮されて
いない、④事業局がそれぞれ個別に用地取得に向かうた
め、土地の利用目的と取得財源の結びつき<交通整理>
が、必ずしも全市的立場で行なわれていない。この点、
特に先行取得に際してネックとなっていること、⑤用地
取得の前提となる都市計画、事業計画などのツメが不十
分なまま放置されているものが多いこと、などである。
これらの点については、次節および4-3を参照された
い。

3-2 対応策の問題点

前述の「宅地開発要綱」など、横浜市では、文字どおり
「苦肉の策」をうみ出してきたのであるが、それらの中
の主なものについて、そのネライと限界について以下で
のべる。

1 > 公共事業用地費会計 <用地会計>

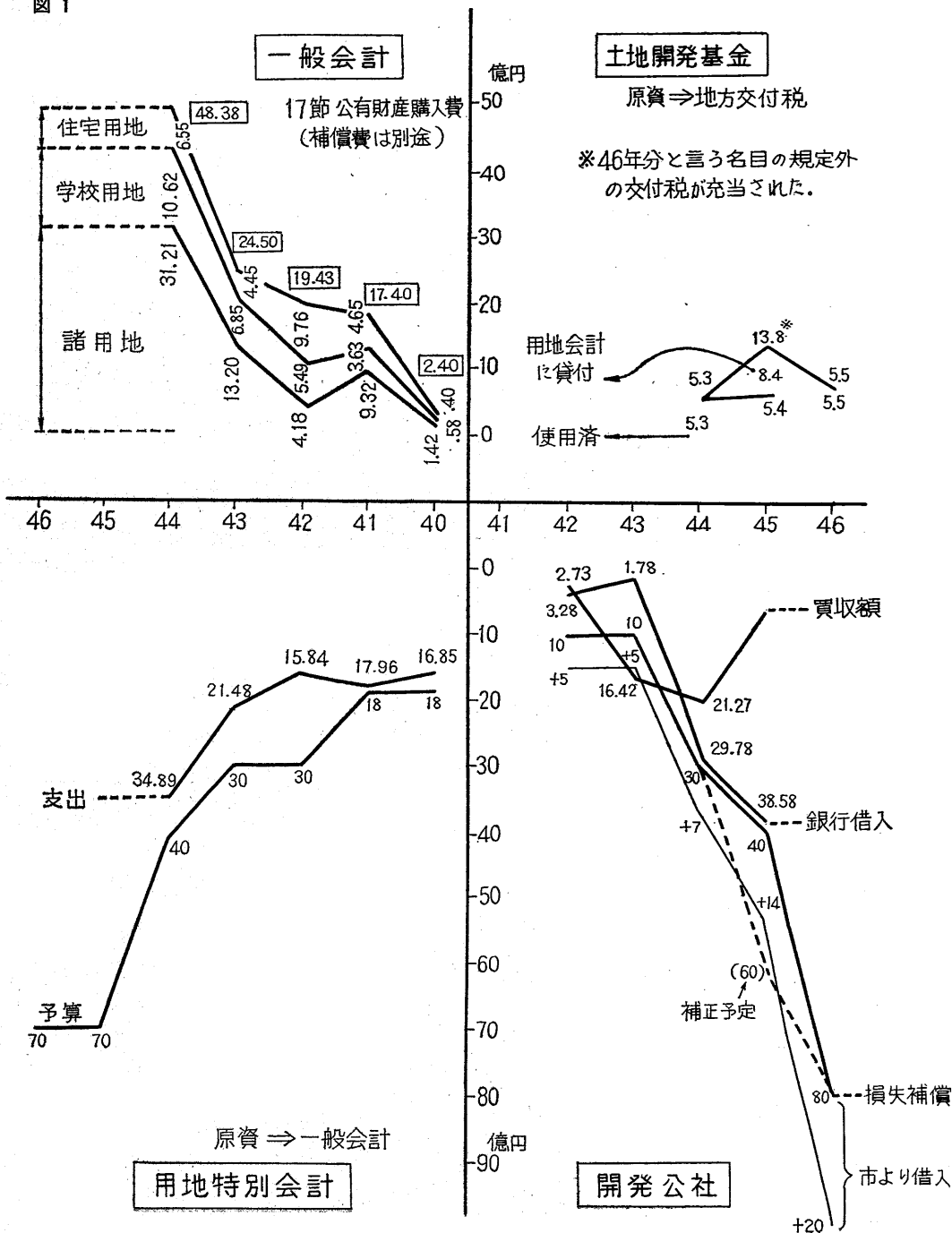
昭和35年からこの特別会計が創設された。その最大の目
的は補助金導入にある。即ち、事務手続きのおくれによ
って当該年度の補助対象とならない用地を確保せざるを
えなくなる場合があるが、一般会計で購入してしま
うと、その土地が次年度以降の補助対象とならないため、
一応用地会計という別会計で確保しておき、次年度以降
の補助金をひばってくるという苦肉の策であった<勿
論、この際先行取得の確認を受けておくことは必要であ
る>。従って、財源として固有のものを特に用意して
いるわけではなく、実質的には各事業ごとにふりわけら
れた一般財源をもってこれにあてているわけである。そ
の意味で、用地会計は通称「トンネル会計」といわれて
いる。最近では、地方交付税というかたちで土地開発基金
があり、昨年は都市開発資金の導入に成功するなど、多
少固有の財源をもつようになってきたが、トンネルとい
う基本的性格は変わっていない。例えば今後、接収地の
解除や工場移転跡地の買収など、事業計画の枠内では必
ずしもおさまりにきれず、当面使途の決っていない用地取

得の必要性がますます高まろう。従って、用地会計を単に補助金対策として利用するだけでなく、先行取得について一般財源の枠を確保したり、4-3の表4の一般単独事業債など、横浜市でまだ導入していない地方債を積極的に確保し、用地取得に必要な固有の財源をもつべきである。

2 > 開発公社

戸塚区上矢部の工業団地造成が直接的なきっかけとなって、昭和38年用地取得と造成を目的とした開発公社が設立された。さらに、住宅、学校、下水道などの事業用地買収、あつ旋の第2期を経て、現在は若干ながらも、再開発など六大事業関連の用地取得という方向が出てきている。そして、昭和45年には寄付行為の変更により、都市再開発事業なども行なえるようになった。この公社

図 1



は、①民法上の法人として、地方債許可制度などの制約から免がれ、自由に民間資金の導入がなされる、②例えば会計年度独立の原則など地方自治法の規定にしばられることなく、地価高騰下にあつて、長期視点に立った弾力的な土地取得ができる、の2点が設立の大きな理由となっている。しかし、財源的にはそのほとんどの部分を銀行などに対する市の損失補償に依存しており、自己の信用で資金調達ができない点、公社が土地を買っても市がそれを買取るまでは、凍結分として資金がねてしまい最近では、その比率が高まってきている点、そして以上のことから必然的な帰結として、公社のイニシアチブが十分発揮できていない点、などが問題点となっている。これら問題点の打開は従来たびたびいわれてきたが「土地開発公社」構想なども自治省から打出されている時でもあり、さきにも述べたように再開発など六大事業の進行とともに、今後積極的に検討していかなければならない。まず、情報のながれ、買収の決定や凍結土地の問題などについて市と公社との連関性、明確なシステムづくりなど、比較的容易なところから検討すべきであろう。

3> 用地課の一本化

昭和42年に、当時の土木局、計画局、建築局、教育委員会事務局の4局にあつた用地課〈建築局は用地係〉を財政局管財部〈用地関係3課〉にまとめた。従来とかく相互の情報交換を欠き、その結果、1つの土地に対して競合したり、買収価格にしてもかなりの差が出るなど、内部的には無用の混乱と対外的には横浜市の不統一という事態があつた。目的は、こういった事態に対して、各局に散在する用地事務を専門化し、その作業の均一化をはかることであつた。この機構改革の際、最も懸念されたことは、各局と管財部との職務権限の分担であつたが、買収地の地番や地権者の明確化、起債対象や補助対象とするための国との折衝、取得した土地の管理などは取得依頼局の側で、土地の評価、買収交渉、契約、登記、物件の引取などは管財部でということに整理されている。だが、用地交渉は相手方の生活や財産そのものに直接ふれる問題であるだけに、事業の内容やその必要性について十分責任ある説明を欠くことはできない。そのためにも、交渉の進ちよくに応じて各局の積極的な協力態勢が要求される。従つて用地部門と事業局の双方に

いわゆる役人の「縄張り根性」の打破が必要とされる。現在は一本化して5年にならうとしているが、以下の問題点が指摘できよう。①改革後、昭和42年に土地収用法の一部改正〈事業認定時価格での補償〉や、地価公示法の制定などによって、用地買収をめぐる「環境」は明るくなったにもかかわらず、それを十分活用するまでに至っていないのではないか。例えば、土地収用法上の起業者の地位を獲得すれば、用地取得を有利に進めることができるにもかかわらず、その手続きを行わず、任意買収など買い急ぎによって市が不利になることがなかつたであろうか。②最近の用地交渉においては、その成立、不成立に対して代替地の手当の有無がますます大きな役割をもつてきている。この代替地の確保という問題は管財部固有の業務として考えられよう。この点のより精力的な対応が必要である。③用地交渉を通じてかなりの土地情報をもっているから、この情報をもつて全市のレベルで十分活用しうるよう検討すべきである。

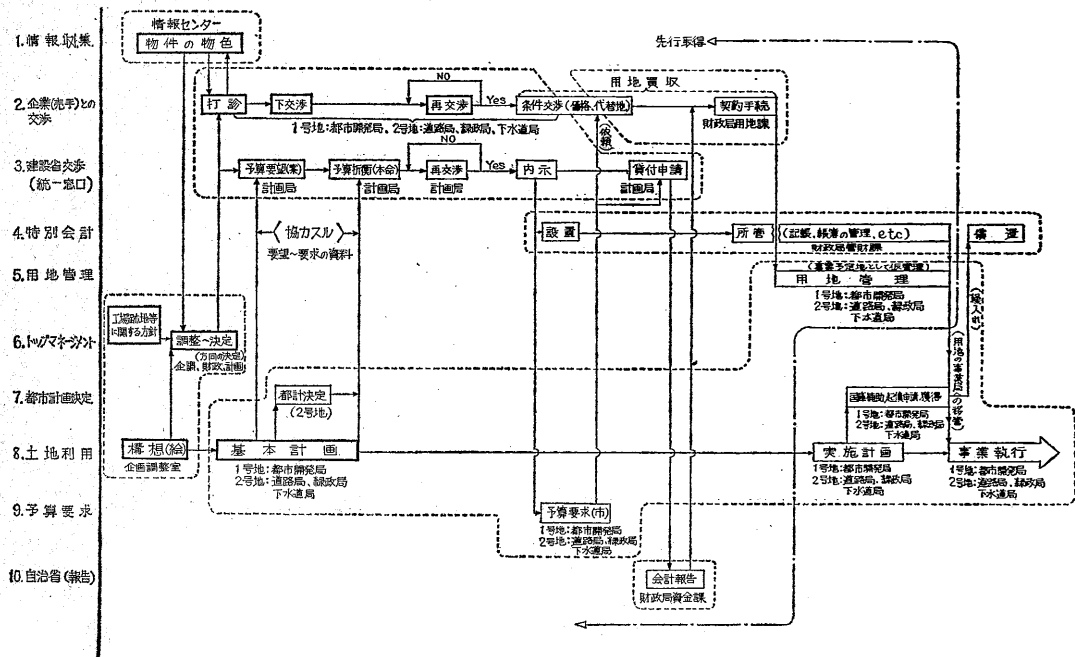
ところで、以上のような問題は4章でのべる全体的システムの一環として解決すべきであるが、とりあえず④の問題に應えるため、市内部に、用地買収の意志決定があつた具体的な事業について分析し、方向づけをするとともに、進行中のものについても、障害の打開をはかるため、「用地買収研究会」のようなものを設置したらどうであろうか。

4> 都市開発資金の導入

昭和41年「都市開発資金の貸付に關する法律」にもとづきこの制度が創設された。この資金は、①工場跡地の買収、②道路、公園、下水処理場などの用地先行取得、の2つに性格わけされている。まず工場跡地買収については昭和41年度、横浜駅西口のA製作所を候補地として、横浜市は1億円の借入れ枠を確保したのであるが、交渉不調により導入が不可能になったという経験をもっている。その後は、東京や大阪が明確な方針のもとに毎年継続的に導入していったのにくらべて、横浜市では、全く導入されないままになっていたが、昭和46年度たまたま、根岸湾のハ地区埋立地へ移転したB製作所の跡地買収についてこの資金を導入し、初めて成功した。ここで感ずるのは、この制度は昭和41年にすでにあり、ハ地区への移転工場の決定は昭和43年であつたのだから、行政側に積極的姿勢と将来へのみとおしさえあれば、双方の

図2 都市開発資金による用地先行取得 ——作業 FLOW と作業担当

- <注> 1. 太枠で囲った作業は本資金を円滑にかつ拡大させつつ継続的に導入していくための大前提であり、最も難かしい作業である。従って明確な方針と執行体制が不可欠である。
2. FLOWに若干の変更はあるが、用地先行取得にかかわる他の資金についてもこの表は概ね妥当する。



結びつけができたであろうという点である。そこで、過去はともかく、昨年10月今後この資金を積極的に導入すべく、関係局に「都市開発資金の活用と今後の事務取扱いについて」の通知を出し、周知徹底をはかった。

なお図2は、その際の都市開発資金の内容整理と問題提起をまとめたもので、4-3でのべる用地取得体制の確立<システム化>との関係もあるのでみていただきたい。では、47年度について現実はどうであろうか。①この資金導入のためには、10ha以上の整備地区・整備計画が必要なのであるが、現在は西口周辺の1地区のみである。<このような地区が複数設定されておれば都市開発資金導入の対象となる工場の網もずっと広がるのであるが>②跡地情報にしても、組織としては何ら積極的に集めようとしていないということで、46年度に継続して導入できるものかどうか、先行き不安な要素は多い。また、道路、公園などについても事情はほぼ同様であり、現在までにこの資金を導入しているものはない。更に、用地先行取得のためには、都市開発資金の他に公共用地先行取

得債や一般単独事業債などが財源的に保証されているのだが、これら資金を用地取得体系の一環として位置づけ導入していくにはまだまだ道のりは遠いようである。

5 > 宅地開発要綱

昭和37~38年頃から、横浜市は毎年10万人をこえる人口増加の波にあらわれており、それに伴う宅地開発、スプロールがいたるところで進行してきている。こういった事態に対して従来制定された「宅地造成等規制法」や「住宅地造成事業に関する法律」のみでは、学校や保育所、公園などは専ら自治体の負担にならざるをえず、その結果、①横浜市はその膨大な行政需要に対応しきれず、財政的に破綻をきたしてしまし、②良好な都市づくり、住環境の整備に支障をきたす、などの危機にみまわれていた。そこで昭和34年、宅地開発に際して学校や公園などの公共公益用地の提供を義務づけた「宅地開発要綱」を制定した。この要綱は、法的な根拠をもつものではなく、用地提供の義務づけは、最終的に考えると入居