

---

## 東戸塚開発史

近年、戸塚区内で目覚ましい発展を遂げたのがミスターKの地元、東戸塚の街である。

但し正確にいうと東戸塚という地名は存在せずJR東戸塚駅を中心とした半径1キロメートルないし1.5キロメートルの範囲を漠然とした概念でそう称している。

その昔昭和55年JR東戸塚駅が開業するまで周辺では川上団地・平和台団地・電々団地、柏陽団地など、いくつかの団地・小規模住宅地などが散在する程度でまだまだ市街地としての体裁には程遠い状態であった。

特に現在の中心地、JR東戸塚駅周辺は低き土地は田んぼ、丘の部分は畑と雑木林と、その中に藁ぶき屋根の農家が点在するという一口にいえば純農村という鄙びた風情の町であった。

そして電車は走っているものの知らん顔で通り過ぎてしまい住民にとってはただうるさいというだけのものであった。

口の悪い輩からは品濃町・川上町などは横浜のチベットなどと揶揄されたものである。そういわれながらも妙に納得していたので当たらずも

八卦と地元の人も諦めの境地であった。

昭和38年このチベットに一人の山師が現れた。その名は福原政二郎氏、当時すでに60才くらいの爺さんであった。

氏は東京新橋で新一ビルというビル経営をすると同時に新一不動産という不動産業者でもあった。経歴は元内務省官僚であり弁護士の資格も持つ辣腕の事業家であった。

氏と東戸塚とのきっかけは氏がたまたま東戸塚にでた売り物件を見に来た時に始まる。

ところが氏はここでとんでもない発見をする。大都市横浜の中にありながら、見捨てられているも同然のこの地に大いなる未来があることを氏の鋭敏な嗅覚が嗅ぎつけたのである。

その後の氏は正に何かに憑りつかれたように、この東戸塚にのめりこんでいったのである。

ご承知の方も多いと思われるが、この地に国鉄の駅をという地元民の永年の悲願があった。つまり町の真ん中を通っている電車を止めようというわけである。

計画としては大正12年に「武蔵駅」という駅名が決まりいざ着工というところまで進んだのであるが折からの「関東大震災」で幻の計画となってしまったのである。その後も駅の設置運動は続いたのであるが、かの太平洋戦争でオシャカになり戦後の混乱で延び延びになっていたのである。

氏が発見したものはこの駅設置という途方もないダイヤであった。

氏は、「駅を核として環境に十分配慮しながら周囲の道路を整備し大型のショッピングセンターや高



東戸塚駅開設記念碑(川上町 新戸塚観音堂境内) 昭和55年10月に除幕したもので、除幕したのは、ミスターKの妹・信子

層住宅・学校・公園をつくる。地域に貢献し感謝される今までにない全く新しい街づくりができるかもしれない。」という仰天的なマスタープランづくりに没頭した。

以後一連の動きは「民間活力で生まれた街 東戸塚」(新一開発興業株式会社街づくり編集室刊)という書籍に詳細が記されているので割愛する。以下ミスターKが知っている範囲の中から大雑把な歴史を紹介しておく。

駅の設置運動に邁進すると同時に進めたのが周辺の宅地開発で手法としては区画整理方式という大掛かりな開発事業であった。

区画整理方式とは特定の範囲の土地を地権者等が費用を負担して開発するというもので費用は現物土地を提供する減歩方式で、その売却代金で開発費に充てるというものである。

例えば地区内に100坪を持っている地権者なら、その内40坪(減歩)を提供し開発後の60坪を換地として受け取るという仕組みである。

区画整理方式で開発された地域は東戸塚駅周辺で都合6地域に亘る壮大なものであった。事業代行者は全て福原政二郎氏率いる新一開発興業ということで順調にスタートした。

年代順に説明すると昭和42年5月に事業認可された前田・秋葉地区が皮切りであった。

開発面積は、99,500坪で秋葉町の北部(現在川上小学校のある辺り)と前田町の北部(現在の前田ハイツがある辺り)、事業は昭和46年5月に完了している。

2番目は、名瀬下(現在の名瀬小学校・名瀬中学校辺り)で、開発面積は145,200坪。事業認可は昭和43年11月、完了は昭和47年2月であった。

3番目は、長作地区(川上町南部と現在のシーアイマンション・光の街辺り)で、開発面積10,580坪。事業認可が昭和43年7月、完了が昭和46年8月。

4番目は、品濃中央地区(現在の東戸塚駅東側でオーロラモールなどのある中央街区周辺)で、開発面積178,770坪で6地域の中では最大の面積。事業認可が昭和45年6月、完了が昭和59年2月。

5番目は、東戸塚西地区(JR東戸塚駅西口一帯)で、開発面積は30,100坪。事業認可が昭和53年12月、完了が昭和63年3月。

最後が、上品濃地区(現在フォートンの国など)で、開発面積77,319

坪。事業認可が昭和62年2月、完了が平成18年3月。

以上6地域の開発の流れを見ると、いとも簡単に肅々と進行したかに見える。確かに5番目の東戸塚西地区までは淀みなく流れたとみてほぼ間違いはないが最後の最後、上品濃地区は波瀾万丈の地区となった。

実はミスターKの家はこの地区内にあるので少し詳しく説明したい。

あらかたの地区が完了し当初最後の地区としてこれも順調に進展するものと思われていた。

しかし、そうは行かなかった。

その最大の元凶はいわゆるバブル崩壊であった。

当初計画では、減歩した土地（保留地という）は某大手電機メーカーの研究所予定地として処分する予定であった。ところがバブル崩壊で某大手電機メーカーはこの約束を反故にしてしまったのである。

事業認可も降りすでに造成も始まっていた最中のまさかのアクシデント。

ミスターK家では、造成が始まると地区外の土地に仮家を建て一時凌ぎの生活に入っていた。

一時凌ぎの生活もせいぜい5～6年とタカを括っていたが事業は一向に捗らず極めて視界不良の状態に陥ってしまったのであった。

そんな混乱の中、事業代行者の新一開発興業も四苦八苦の状況となり、もはやこの事業は頓挫するかもしれないという危機的状況に晒されることになった。

しかし、新一開発興業も、この最後の事業を完了させなければ今までやってきたことが水泡に帰するという危機感義務感から最後の力を振り絞って粉骨努力した。実に約20年という歳月を要し何とか着地させたのであった。

ミスターK家も完了を待っていたら、いつ元の地に戻れるか半ば絶望的なことになっていた。そして平成8年に仮換地状態の中で元の土地に家を新築し新しい生活を始めたのである。

しかし、危機が去ったわけでもないので、せっかく建てた家も、いつ何時、取り壊し区画整理組合の債務整理の対象になるかもしれないと戦々恐々としていた。

だが結果的には杞憂に終わり事業完了でほっと胸をなでおろした。

しかし、この事業の機関車として牽引した傑物 福原政二郎氏は、平成9年93才の天寿を全うしてこの世を去った。

とはいえ最後の上品濃地区の完了を見届けられなかったのは一つの心残りだったかもしれないと思う。いずれにせよトータル的には偉大な人物であったことに変わりはない。

こうして6地区で総事業費250億円という壮大な東戸塚開発事業は何とか終了したのであった。

この東戸塚開発が順調に進んでいた昭和55年10月に開業したのがJR東戸塚駅である。

しかし、このJR東戸塚駅の設置も始めからスムーズに進んだわけではない。

先の4番目の区画整理事業「品濃中央地区」の事業期間が約15年かかっていることと無縁ではない。何故15年もの歳月を要したのか、それは駅の設置というこの東戸塚開発の目玉地区であったことによる。

つまりこの品濃中央地区内の地権者の中には駅の設置をよしとしない地権者がかなりいたからである。

彼らはJR東戸塚駅設置反対と同時に開発反対の狼煙をあげ反対同盟を組織し頑強に反対運動を繰り広げたのである。

一時は、開発賛同者と反対同盟の仲はかなり険悪になったが、結果的には反対を押し切り駅の設置と品濃中央地区の開発事業を完了させたのであった。

このことが発端となり品濃町の住民は、反対の立場に立った住民で組織する品濃第一町内会と従前からの品濃町内会とに二分されて現在に至っている。

廻りを見回しても、こんな町内は例を見ないが、未だに元の鞘に収まらず、いつまでこんな変則状態が続くものか横浜の副都心東戸塚として、いつかは解消しなければならない問題である。