新しいまちづくりのために

昭和49・50年度報告書

港北ニュータウン建設研究会

はじめに

港北ニュータウン建設事業のうち，日本住宅公団による土地区画整理事業は，昭和49年８月に建設大臣の事業認可を得　造成工事に着手し，現在にいたっております。

港北ニュータウン建設研究会は，新しいまちづくりの過程で予想される種々の問題点や，土地区画整理事業の工事期間中及び事業後の生活対策について，地権者の皆様が新しいまちづくりを自らの問題として考えるために組織されました。そのメンバーは，権利者の中から推せんされた方を中心に北農協，横浜市，日本住宅公団の職員が個人の資格で参加するという形で構成されております。

建設研究会の活動状況については，逐次“港北ニュータウン”ニュースでお知らせしてきましたが，昭和48年度においては第１部会＝人口計画と土地利用，第２部会＝日照等指導要綱と建築基準条例，第３部会＝工事期間中の生活対策，第４部会＝農的土地利用，第５部会＝屋敷林の保存の５つの研究課題を設定し，この課題ごとに部会を設置して活発な研究討議を重ねてきました。この研究成果は「新しいまちづくりのために（昭和48年度報告書）」としてまとめられ，港北ニュータウン開発対策協議会に報告して参りました。

昭和49年度は，

アパート，マンション経営と採算性の検討。（第６部会）

農的土地利用と屋敷林の保存。（第７部会）

地元参加によるセンター計画。（第８部会）

の３つの研究課題を設定して研究をすすめ昭和50年度は，上記の第６，７，８部会に加えて，

商工業者の生活対策について。（第９部会）

を研究課題として設定しました。

この報告書は，このような研究成果を集大成したものです。

今後は，この研究成果を具体化するために，港北ニュータウン開発対策協議会を中心にご討議いただき，皆様の生活対策の一助として活用していただけるならば幸いです。

最後に，この研究をまとめるにあたり，調査研究及び編集に携わってこられた幹事のご尽力に対し，深く感謝いたします。

昭和５１年３月

港北ニュータウン建設研究会

世話人　寺内　　孝

第 6 部 会

アパート・マンション経営と採算性の検討

目　　次

1　まえがき …… 3

2　作業の流れと経過…… 4

3　作業の成果 …… 8

3－1　ケース・スタディ …… 9

3－2　土地利用と人口推計 …… 29

資　料 …… 33

1．まえがき

48年度の研究では，港北ニュータウンは計画的まちづくりであり，

(1)便利な都市機能を持ったまちづくり。

(2)環境のよいまちづくり。

をすることが目標であるとして，この2つの目標を実現するための基本的な条件は，開発区域に入る人口と土地利用の問題であると考えた。

港北ニュータウンの各種施設計画は，計画人口22万人に対応して計画されていることから，実際にニュータウンに定着する人口が，計画人口に近づくかどうかが，環境の良いまちづくりをするための一つのポイントとなる。このことから実際に定着する人口を，現在考えられる諸条件によって，出来るだけ詳細に把握することが必要であると考えた。そこで計画的に住宅建設が行われる公的な集合住宅以外の民有地について，地元の生活対策との関連から幾つかの住宅形態を想定し，住宅形態と土地利用，住宅形態と人口推計，用途地域と土地利用について検討を行った。しかし，地元の生活対策の一つである不動産経営の収益採算性について検討が行われていないことから，地元への説得力が欠けていた。

49年度は土地利用を

①人口が計画人口を大巾に超えないこと。

②良好な環境が確保出来ること。

③不動産経営の収益性を確保すること。

の3つの条件を同時に満足することを基本的な条件として加え，48年度の研究を更に進めることとした。

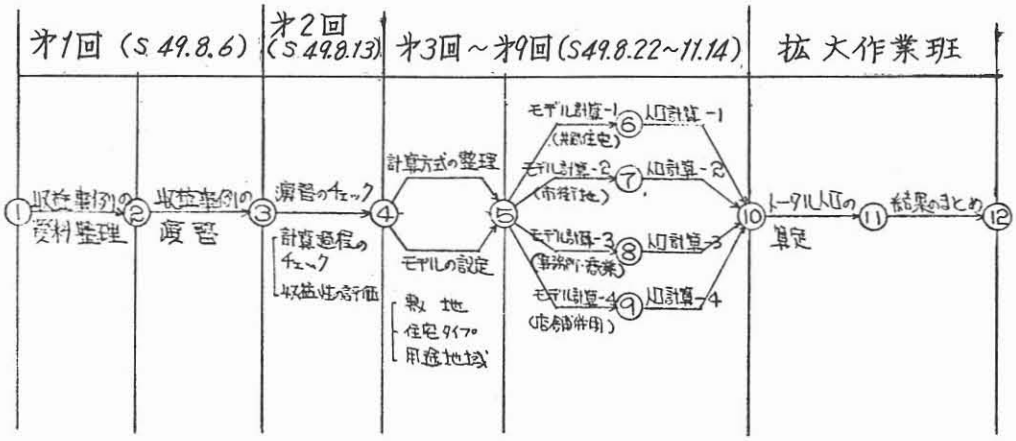
近年，低層住宅地に，高層マンションが建築され，日照などの環境の問題で種々の紛争が起っている。この様な問題が，新しいまちづくりをするニュータウンで起らないようにすることが，環境のよいまちづくりの第1歩であると考え，木造賃貸アパートやマンションは，生活対策の一環である不動産経営の収益性を確保し，しかも環境の問題で他とのあつれきを引起さないような条件を備えた土地を確保する等予想される住宅形態に即した地区を幾つか設定し，その土地利用を担保するために用途地域制や建築基準法・日照等指導要綱等の土地利用規制を併せて考えるという構想のもとに検討したものがこのレポートである。

しかし，民有地の土地利用をあらかじめ決めるということは，大変困難な問題であり，しかも現在の用途地域制や建築基準法では十分にカバー出来ない状態で

ある。そこで地元の方々に何故土地利用をあらかじめ考えなければならないかについて，その意義について十分理解していただき，土地利用の内容を将来ともに担保するために自主的，積極的に協定等の締結を図ることが，環境のよいまちづくりのためには，ぜひ必要であると考える。

2．作業の流れと経過

作業の流れ



主な経過

S 49．7．23　第1回研究会　第6部会。

収益計算と人口のチェックについて作業班を設けて検討することを決定。

S 49．8．6　第1回作業班ミーティング。

1　木賃アパート，分譲・賃貸マンション，オフィスビルの実例の収集・演習。

2　計算方式の整理（積算法，収益環元法，土地残余法）。

3　作業範囲（住宅型式の分類）。

低層共同住宅（分譲・賃貸），中高層共同住宅（分譲・賃貸）オフィスビル（分譲・賃貸）。

S 49．8．13　第2回作業班ミーティング。

1　演習のチェック（計算過程のチェック，収益性の評価）。

2　作業範囲（住宅形式の分類）のチェック。

低層共同住宅については賃貸だけにする……木賃アパート。
中層共同住宅……全階分譲・店舗賃貸併用共同住宅（共同住宅部分は分譲）。
オフィス……賃貸のみ。

3　モデルの設定。

(1)　木賃アパート……30万円/坪，建築単価25万円/坪，２区画 160坪の敷地設定，第２種住居専用地域（200/60）。

(2)R．Ｃ分譲低層共同住宅（コートハウス，テラスハウス）収収益計算とは別にケース・スタディをする。

(3)　分譲・賃貸マンション……土地単価35万円/坪，建築単価40万円/坪，２区画 160坪の敷地設定，第２種住居専用第域・住居地域（200/60）。

(4)　店舗併用共同住宅（分譲・賃貸・下駄バキマンション）……近隣商業（200～400/80），商業（600/80）。

(5)　ニュータウン・センター……商業地域（600/80）。デパート賃貸，スーパー賃貸，１～３Ｆ賃貸店舗＋４Ｆ以上，分譲住宅，オフィス・ビル。

S49．8．22　第３回作業班ミーティング。

1　全階分譲マンションについては，資本力の関係や収益性があまり思わしくない等から，特に木賃アパートと区別した地区を設定しないで，共同住宅（木賃アパート，マンション）地区とする。

2　農家戸数は700戸とする（概数でありチェックの要あり）。

3　共同住宅は戸数（４区画 320坪）24戸について収益・人口計算を行う。

4　R．Cマンションについては，近隣商業・商業地域・賃貸店舗付分譲マンションとして考える。（収益上，非常に美味がある）。

S49．9．4　第４回作業班ミーティング。

1　共同住宅は，４区画 320坪，24戸で人口が21,460人増加し，３区画 240坪，21戸で，人口が18,140人増加となる。

2　４区画にするか，３区画にするかについては下駄バキ・マン

ションの人口を見てから決める。

3　主に第1種住居専用地域に立地するものとして店舗併用住宅を考える。

S49．9．20　第5回作業班ミーティング。

1　共同住宅……4区画(320坪) 28戸，人口58,800人，73.9ha，土地利回り 3.7%。

2　市街地住宅（下駄バキ・マンション）……200坪 12戸，人口16,910人，24.5ha。（収益計算については土地単価を70万円/坪～100万円/坪，建築単価を45万円/坪～55万円/坪で再検討を必要とする)。

S49．10．2　第6回作業班ミーティング。

1　レポートの目次立てについての検討。

市街地住宅（下駄バキ・マンション）については土地価格70万円/坪と 100万円/坪で計算する。

2　オフィスビルの収益計算。

オフィスビルは近隣商業ではメリットがない。

3　店舗併用住宅 240坪（3区画)，第1種住居専用地域60/40，床面積24坪（1F15坪，2F 9坪)。

（モデル・ケース）　R．C造。賃料7,000円/坪，木造 5,000円/坪。建築単価40万円/坪，木造25万円/坪。

S49．10．15　第7回作業班ミーティング。

1　レポート，ダイジェスト版（P．R版）の内容の自由討論。

2　今後の進め方について作業フロー。

3　特定地区の地権者への割り当て方について。

S49．11．1　第8回作業班ミーティング。

各住宅タイプ（木賃アパート，分譲マンション，下駄バキ・マンション）についてのケース・スタディー結果について自由討論。

S49．11．14　第9回作業班ミーティング。

1　下駄バキ・マンション（近隣商業，商業地域）のケース・スタディー。

2　レポート・ダイジェスト版（P．R版）の質問事項の整理。

3　特定地区の選定についての自由討論。

S49．11．21　第2回研究会（第6部会)。

1　中間報告。

2　拡大作業班の設置。

S49．12．16　第10回作業班ミーティング（第1回拡大作業班）。

1　研究会の性格。

2　拡大作業班の主旨。

3　自己紹介。

4　11/21 第6部会中間報告のおさらい。

5　第9回作業班おさらい。

6　前回の宿題。　(1)地区選定の報告。

(2)地区の面積。

(3)配分の方法。

(4)P．R版の素案。

S50．1．16　第11回作業班ミーティング（第2回拡大作業班）。

1　地区選定（面積と図面）。

2　共同住宅地区の扱い方。

3　共同住宅地区の配分方法。

4　P．R版（意見＋付加事項）。

S50．2．4　第12回収益作業班ミーティング。

1　P．R版への附加事項の検討。

2　地区選定（案）。

S50．2．14　第13回収益事例作業班ミーティング（第3回拡大作業班）。

1　P．R版の附加項目の検討。

2　地区選定の考え方。

S50．2．28　第14回収益作業班ミーティング。

1　地区選定(案)の検討。

2　用途地域と地区選定の関連について。

S50．3．18　第15回収益作業班ミーティング。

1　水道による歯止め。

2　木賃アパート及び切り売り防止対策。

3　地区指定＋用途地域。

S50．4．3　第16回収益作業班ミーティング。

1　地区指定と配分方法。

2　第８部会との関係。

3．今後の進め方。

S50．6．5　第17回収益作業班ミーティング（P.R版編集会議１）。

1　P.R 版原案作成の経過。

2　編集会議。

S50．6．17　第18回収益作業班ミーティング（P.R版編集会議２）。

S50．7．8　第19回収益作業班ミーティング。

1　割り当て方法。

2　土地利用規制（案）。

3　スケジュール。

S50．7．17　第３回第６部会＋第４回拡大作業班ミーティング。

1　P.R 版の報告。

3　作業の成果

港北ニュータウンを良好な環境のまちとし，同時に地元の人々の生活対策を軌道に乗せることを目標として，

①地元の人々が　不動産経営を行う場合，採算が良好であること。

②　早いもの勝にならないこと。

③　現計画人口を超えないこと。

④　日照問題等，将来新住民との摩擦を起こさないようにすること（建物の用途，日照権等について）。

⑤　全体の土地利用と矛盾しないこと。

の５つを作業指標とした。

1　土地（換地）を住宅経営として運用する場合，考えられる住宅の形式一店舗付住宅，木造賃貸アパート，分譲マンション，下駄バキ分譲マンション等について，経営規模として妥当と思われるモデルを想定し，

①　収益性。

②　環境条件（特に日照条件）。

③　人口。

に関してケース・スタディーを行った。

2　このケース・スタディーの結果にもとづいて，公団開発地区内に確保する必要のある住宅タイプ別の用地面積を算定し，全体の人口のチェックを行っ

た。

3－1　ケース・スタディー

3－1－1　小規模店舗付住宅

小規模店舗付住宅は，第1種住居専用地域に立地することが出来る業種，規模の店舗と，これに付属する住居である。

店舗＋住居で賃貸するもので，この組合せが長屋式に，1敷地に連続する，業種としては，日用品を扱う店舗が対象となる。

A　モデル

敷地面積　793㎡(≒36,364m×22m)　＝　240坪（80坪×3区画)。

用途地域　第1種住居専用地域，第1種高度地区，建ぺい率40%，容積率60%，日照時間4時間。

戸数規模　6戸，木造又はR.C.2階建て，建築面積/戸 49.5874㎡，床面積積 79.3408㎡，1階店舗＋住居(D.K)，2階住居(2居室＋B)。

土地・建物単価　土地単価 90,750円/㎡(30万円/坪)。

建築単価（木　造）　75,625円/㎡（25万円/坪)。

（R.　C）136,120円/㎡（45万円/坪)。

賃料・敷金・保証金・賃料（住　居）　4,200円/坪。

（店　舗）　6,500円/坪(木造)，10,000円/坪(R.C)

敷金＋保証金　150万円/戸(木造)，　200万円/戸(R.C)

B　ケース・スタディ結果

建ぺい率・容積率　建ぺい率　38.0%

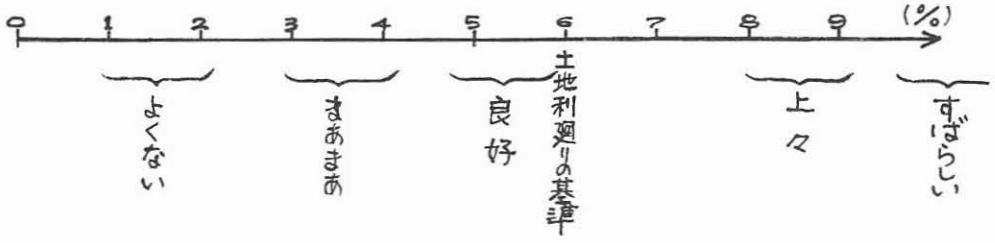
容積率　60.0%

配置図，日照図，住居平面図，断面図（図－1参照)。

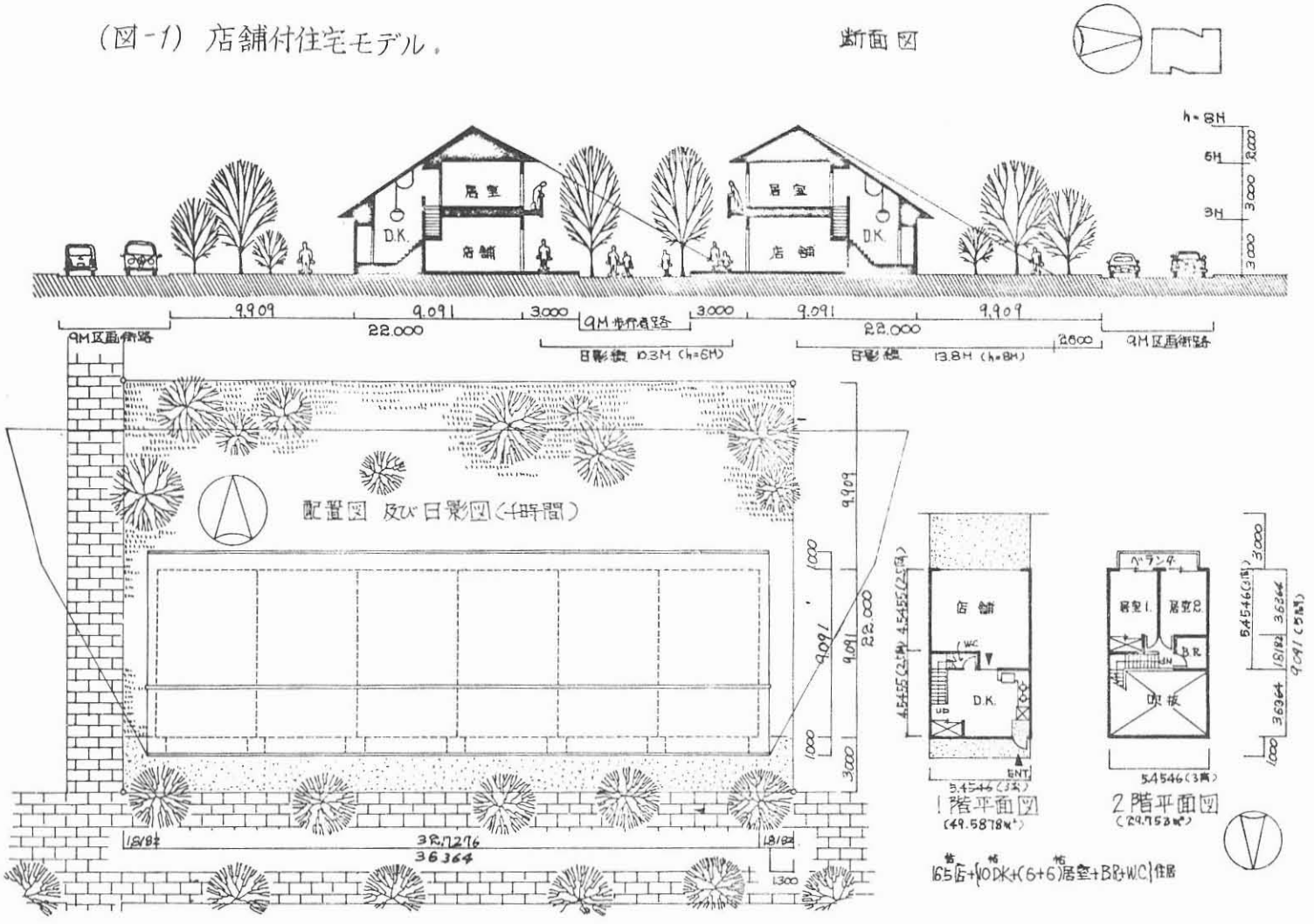
土地の利廻り（木造）　5.0%。

（R.C）　3.5%。

(注) 土地利廻りの目安



（図-1）店舗付住宅モデル。


断面図
h=8M
6M
3M
3,000
3,000
3,000
居室
店舗
D.K.
9.909
9.091
3.000
9M市街道路
22.000
日影線 10.3M (h=6M)
日影線 13.8M (h=8M)
2.600
9M区画街路
配置図 及び日影図(1時間)
1.000
22.000
3.000
38.7276
36364
1.300
1階平面図
(49.5878㎡)
2階平面図
(29.753㎡)
ベランダ
居室1
居室2
B.R.
吹抜
5.4546(3間)
4.5455(2.5間)
3.6364
1.8182
9.091(5間)
165店+40DK+(6+6)居室+B8+WC)住居

表－1　店舗付住宅モデルによる収益計算事例

	○店舗付住宅モデル			○木造の場合	○鉄筋コンクリート造の場合
○積算法	○面　積	①敷地面積		793㎡(約240坪)	
		②建築面積		297.5㎡(建ぺい率38%)	
		③床面積		476.0㎡(容積率60%)	
		④階数・戸数		2階建て(住宅6戸＋店舗6戸)	
		⑤1戸当り床面積		店舗27.27㎡(8.25坪) 住宅52.7㎡(15.75坪) 計　79.34㎡　(24坪)	
	○単　価	⑥土地単価		90,750円／㎡(30万円／坪)	90,750円／㎡(30万円／坪)
		⑦建築単価		75,620円／㎡(25万円／坪)	136,120円／㎡(45万円／坪)
	○投下資本(元本価格)	⑧土地価格	①×⑥	71,964,800円	71,964,800円
		⑨建築価格	③×⑦	35,995,100円	64,793,100円
		⑩	⑧＋⑨	107,959,900円	136,757,900円
	○純賃料	⑪土地	0.06×⑧	4,317,900円	4,317,900円
		⑫建物	0.1×⑨	3,599,500円	6,479,300円
		⑬計	⑪＋⑫	7,917,400円	10,797,200円
	○必要経費	⑭減価償却費	1／24×⑨	1,499,800円	1,619,800円 ($\frac{1}{40}$×⑨)
		⑮維持管理費	$\frac{1}{100}$×⑨	360,000円	647,900円
		⑯火災保険料	$\frac{2}{1000}$×⑨	72,000円	129,600円
		⑰空室不払損料	0.5ヶ月×㉕	359,400円	446,000円
		⑱公租公課土地	$\frac{1.5}{100}$×課税標準額		
		⑲公租公課建物	0.6×$\frac{1.5}{100}$×⑨	345,600円	622,000円
		⑳計	⑭－⑲	2,636,800円	3,465,300円
	○実質賃料	㉑年額	⑬＋⑳	10,554,200円	14,262,500円
		㉒月額	㉑×1/12ヶ月	879,500円	1,188,500円
○収益還元法	○収　益	○賃　料 ㉓単価(住)		66,150円/坪(4,200円/坪)	66,150円/坪(4,200円/坪)
		㉔単価(店)		53,630円/坪(6,500円/坪)	82,500円/坪(10,000円/坪)
		㉕月額	(㉓＋㉔)×④	718,700円/坪	891,900円/坪
		㉖年額	㉕×12ヶ月	8,624,400円	10,702,800円
		○預り金 ㉗敷金(住)			
		㉘敷金(店)			
		㉙保証金(店)			
		㉚計	㉗＋㉘＋㉙	9,000,000円(150万円/戸)	12,000,000円(200万円/戸)
		㉛同上の運用益	0.08×㉚	720,000円	960,000円
		○無返済金 ㉜権利金(住)			
		㉝権利金(店)			
		㉞計	㉜＋㉝		
		㉟権利金の収益(店)(住)	㉞÷10年		
		㊱総収益	㉖＋㉛＋㉟	9,344,400円	11,662,800円
	㊲必要経費		0.25×㉖	2,156,100円	2,675,700円
	㊳純収益		㊱－㊲	7,188,300円	8,987,100円
	㊴総合還元利回り		(0.06×⑧＋0.1×⑨)／⑩	0.073	0.079
	㊵土地・建物の収益価格		㊳÷㊴	98,469,900円	113,760,800円
○土地残余法	㊶償却前の純収益		㊱＋⑭	8,688,100円	10,606,900円
	㊷建物に帰属する純収益		(0.1＋$\frac{1}{24}$)×⑨	5,099,300円	8,099,100円[(0.1＋$\frac{1}{40}$)×⑨]
	㊸土地に帰属する純収益		㊶－㊷	3,588,800円	2,507,800円
	㊹土地の収益価格		㊸÷0.06	59,813,300円	41,796,700円
	㊺土地の単位当りの収益価格		㊹÷①	75,430円／㎡(24.9万円／坪)	52,710円/㎡(17.4万円/坪)
	㊻土地の利回り		㊸÷⑧	0.050(5.0%)	0.035(3.5%)

3－1－2　木造賃貸アパート

地元の方々が土地を住宅経営として運用する場合，

①　木造であり比較的簡単に取壊し，土地の再利用が図れる。

②　賃貸であり手軽である。

③　投下資本が少なくてすむ。

等のメリットにより，相当需要があると予想されることから，本年度の研究では特に重点を置いて取り上げたものである。

A　モデル

敷地面積　264㎡（80坪×１区画）。

用途地域　第２種住居専用地域，第２種高度地区，建ぺい率60％，容積率200％，日照時間３時間。

戸数規模　６戸（１階３戸）木造２階建て，床面積34,711㎡/戸(10.5坪，２ＤＫ)。

建築面積 107.4㎡，延床面積 207.9㎡。

戸当り人口　３人/戸。

土地・建築単価　土地単価　90,750円/㎡（30万円/坪）。

建築単価　75,620円/㎡（25万円/坪）。

賃料，敷金礼金　賃料月額　45,000円/戸。

敷金，礼金　２ヶ月。

B　ケース・スタディー結果

建ぺい率，容積率　建ぺい率　41％。

容積率　79％。

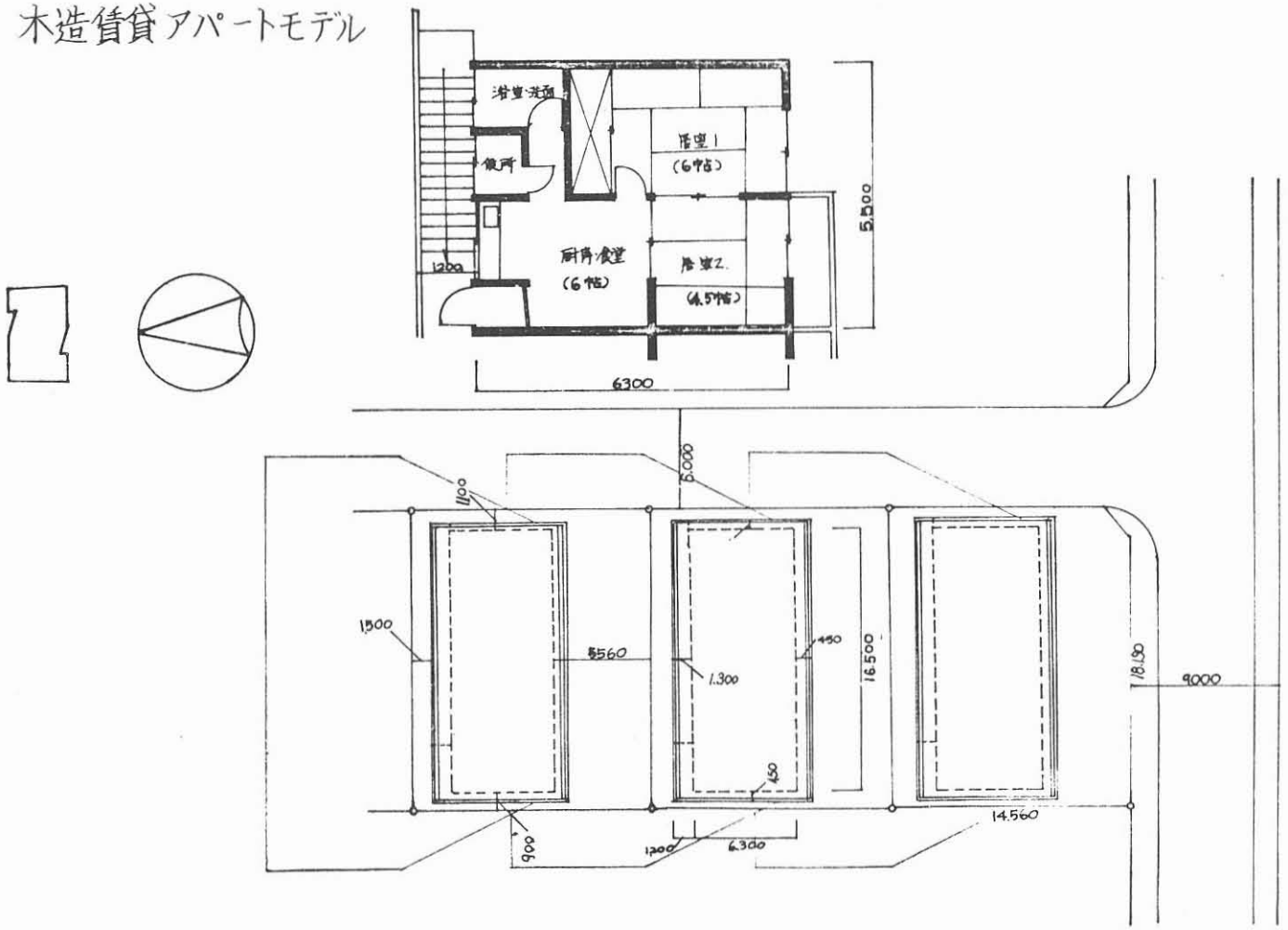
配置図，住戸平面図・日照図・断面図（図－２参照）。

土地の利廻り　3.8％。

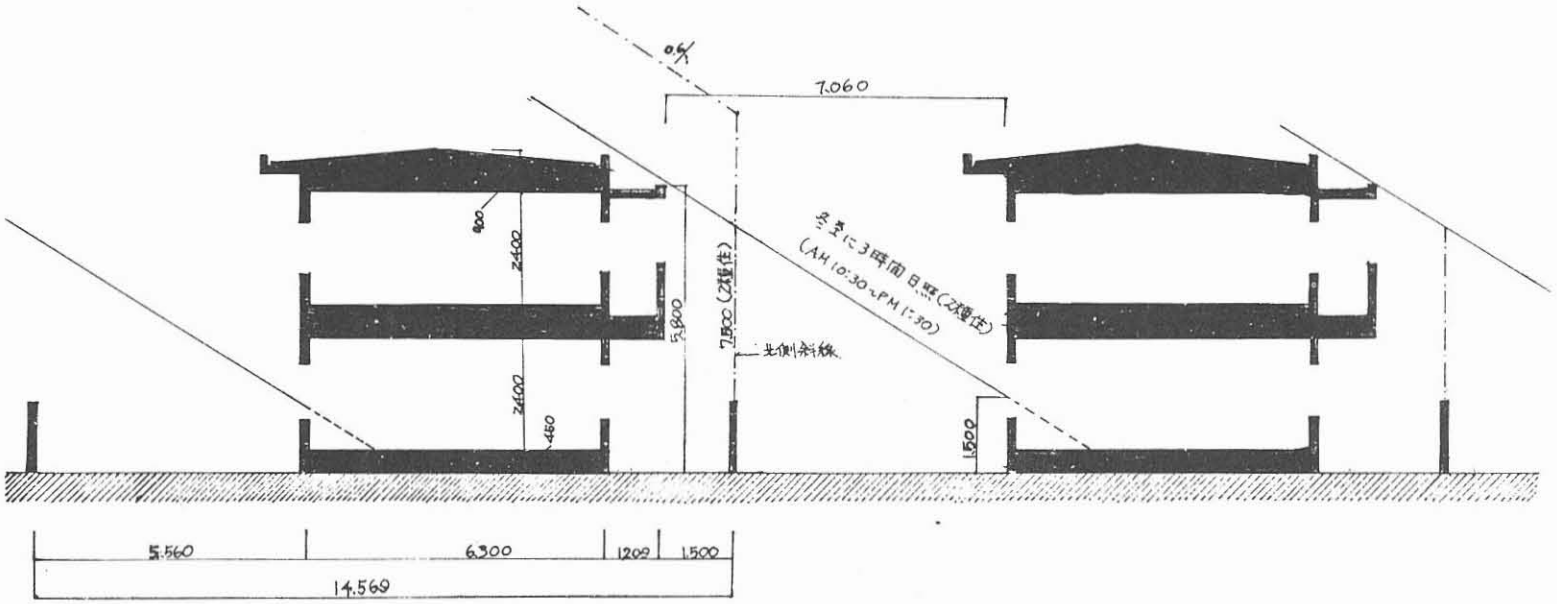
土地の収益価格　56,890円/㎡（18.8万/坪）。

なお，標準的利廻りから考えると５～６％が望しいのであるが，木造賃貸アパートの場合は，将来土地の再利用が比較的容易であることからこの程度の利廻りでも投資採算性が悪いとはいえない。

(図-2-1) 木造賃貸アパートモデル



(図-2-2) 木造賃貸アパートモデル



表－2　木造賃貸アパートモデルによる収益計算事例

○木造賃貸アパートモデル				
○積算法	○面積	①敷地面積		264㎡(約80坪)
		②建築面積		107.4㎡(建ぺい率41%)
		③床面積		207.9㎡(容積率79%)
		④階数・戸数		2階建て・6戸(10.5坪／戸)
	○単価	⑤土地単価		90,750円／㎡(30万円／坪)
		⑥建築単価		75,620円／㎡(25万円／坪)
	○投下資本(元本価格)	⑦土地価格	①×⑤	23,958,000円
		⑧建築価格	③×⑥	15,721,400円
		⑨計	⑦＋⑧	39,679,400円
	○純賃料	⑩土地	0.06×⑦	1,437,500円
		⑪建物	0.1×⑧	1,572,100円
		⑫計	⑩＋⑪	3,009,600円
	○必要経費	⑬減価償却費	1/24×⑧	655,100円
		⑭維持管理費	1/100×⑧	157,200円
		⑮火災保険料	2/1000×⑧	31,400円
		⑯空室不払損料	0.5ヶ月×㉔	135,000円
		公租公課 ⑰土地	(1.4/100＋0.2/100)×課税標準額	
		⑱建物	同上	
		⑲小計	⑰＋⑱又は⑧×0.6×1.6/100	150,900円
		⑳計	⑬～⑯＋⑲	1,129,600円
	○実質賃料	㉑年額	⑫＋⑳	4,139,200円
		㉒月額	1/12×㉑	344,900円
○収益環元法	○収益	㉓賃料単価		45,000円／戸・月
		㉔賃料月額	④×㉓	270,000円
		㉕賃料年額	12ヶ月×㉔	3,240,000円
		㉖敷金・礼金の運用益	2ヶ月×0.08×㉔	43,200円
		㉗総収益	㉕＋㉖	3,283,200円
	㉘必要経費		0.25×㉕	810,000円
	㉙純収益		㉗－㉘	2,473,200円
	㉚総合環元利廻比率		1：⑧／⑦	1：0.656
	㉛総合環元利廻り加重平均		1×0.06＋㉚×0.1/1＋㉚	0.076
	㉜資本環元(土地・建物の収益価格)		㉙÷㉛	32,542,100円
○土地残余法	㉝償却前の純収益		㉙＋⑬	3,128,300円
	㉞土地に帰属する純収益		㉝－(0.1＋1/24)⑧	901,100円
	㉟土地の収益価格		㉞÷0.06	15,018,300円
	㊱土地の単位当りの収益価格		㉟÷①	56,890円／㎡(18.8万円／坪)
	㊲土地の利廻り		㉞÷⑦	0.038(3.8%)

3－1－3　分譲マンション

この共同住宅は，普通新聞広告に出ているマンションで，それは，分譲マンションを建てるという経営者の努力によって更地で売るよりも土地の価格を上昇させようとするものである。

A　モデル

敷地面積　1,320㎡（約 400坪）。

用途地域　住居地域，第２種高度地区。

建ぺい率・容積率等　建ぺい率　60%。
容 積 率　200%。
日照時間　３時間。

戸数・規模　16戸（１フロアー４戸，４階建て，高さ13m）。　１戸当りの専有面積　75.39㎡。建築面積 315.84㎡。
延床面積1,263.4㎡，住居専用延床面積1,206.24㎡。

戸当り入口　3.8人/戸。

土地・建築単価　土地単価 105,870円/㎡（35万円/坪）。
建築単価 136,120円/㎡（45万円/坪）。

分譲単価　302,500円/㎡（100万円/坪）。

B　ケース・スタディ結果

建ぺい率，容積率　建ぺい率　24%。
容 積 率　96%。

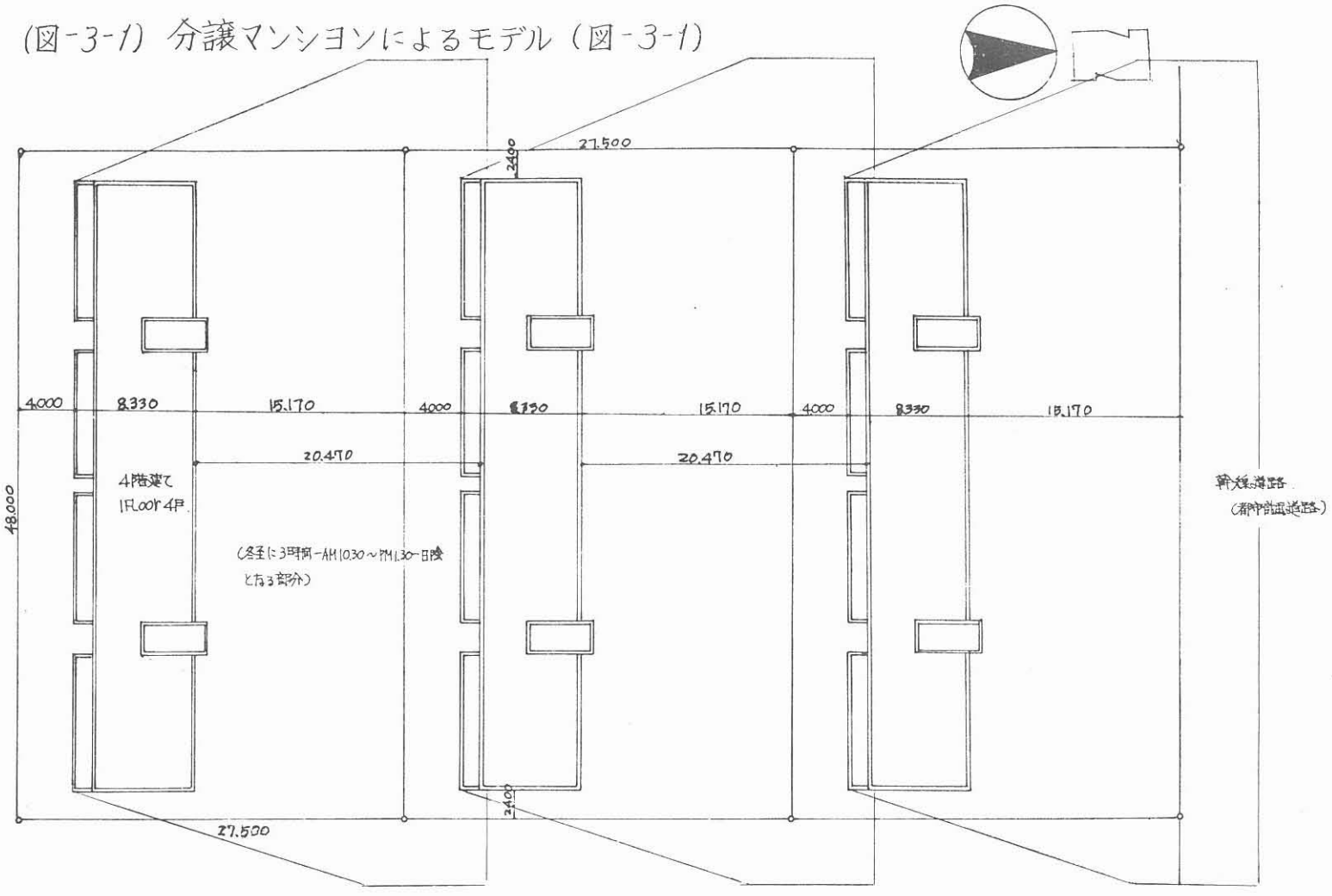
配置図，住戸平面図・日照図・断面図（図－３参照）。

土地の収益率　23.6%。

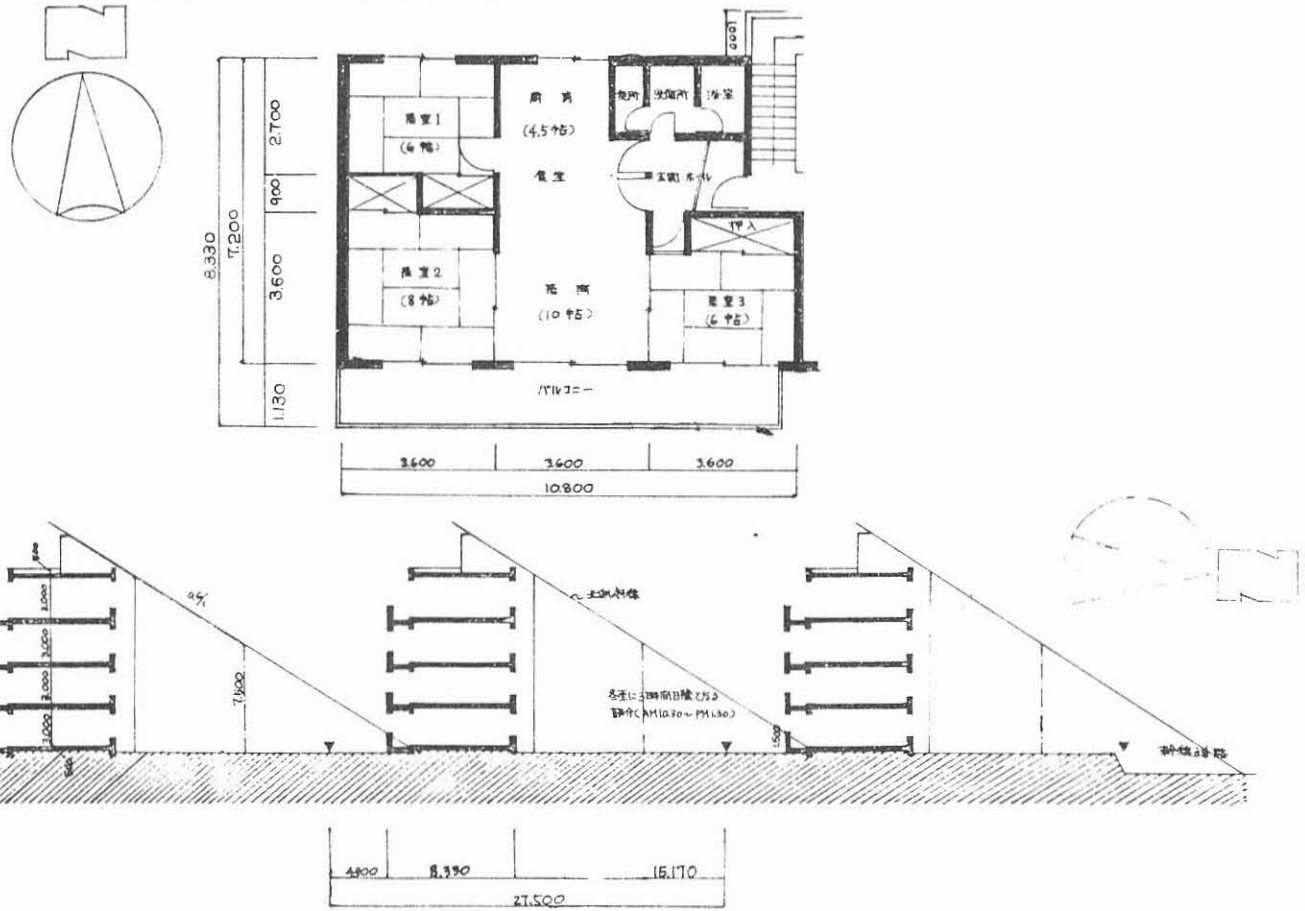
土地の収益価格 130,900円/㎡（43.3万円/坪）。

収益性計算事例（表－３参照）。

(図-3-1) 分譲マンションによるモデル（図-3-1）



(図-3-2) 分譲マンションによるモデル



分譲マンションモデルによる収益計算事例(表—3)

分譲マンションモデル			
面　積	①敷地面積		1,320㎡（約400坪）
	②建築面積		315.8㎡（建ぺい率24%）
	③床面積		1,263.4㎡（容積率96%）
	④住居専用部分		1,206.2㎡（75.39㎡/戸16戸）
	⑤階　数		4階
単　価	⑥土地単価		105,870円/㎡（35万円/坪）
	⑦建築単価		136,120円/㎡（45万円/坪）
投下資本（元本価格）	⑧土地価格	①×⑥	139,748,400円
	⑨建築費	③×⑦	171,974,000円
	⑩計	⑧＋⑨	311,722,400円
⑪分譲単価			302,500円/㎡（100万円/坪）
⑫分譲価格		④×⑪	364,875,500円
⑬分譲価格－建築費(純収益)		⑫－⑨	192,901,500円
⑭分譲価格－元本価格		⑫－⑩	53,153,100円
必要経費	⑮利　子	8/12×0.08×⑨	9,171,900円
	⑯販売費	0.03×⑫	10,946,300円
	⑰計	⑮＋⑯	20,118,200円
⑱土地の収益価格		⑬－⑰	172,783,300円
⑲土地の単位当りの収益価格		⑱÷①	130,900円/㎡（43.3万円/坪）
⑳土地の純収益		⑱－⑧	33,034,900円
㉑土地の収益率		⑳÷⑧	0.236（23.6%）

3－1－4　5階建て下駄バキ分譲マンション

駅前センター，タウンセンター等の近隣商業地域に想定した5階建てのもので1階を貸店舗とし，2～5階は分譲住宅として区分所有権により売却し（土地の賃貸権又は，地上権を含む）その売上金により貸店舗部分を含む全建築投資額を回収し，1階の貸店舗部分の賃料で土地の収益をあげようとするものである。これは，不動産経営の中でも安全性・収益性・永続性の高い経営として，最も代表的なものである。

A　モデル(1)

用途地域　近隣商業地域。
　　第3種高度地区（絶対高さ20m，北側斜線10m＋0.6/1）。

建ぺい率・容積率等　建ぺい率　80%。
　　容積率　400%。
　　住居的施設の床面積制限　200%。

日照時間　3時間（AM9.00～PM3.00までの3時間）。

敷地面積　1,320m²（約 400坪）。

戸数・規模　1階店舗，2～5階住居，16戸（1フロアー4戸）
　　5階建て，高さ15m，店舗面積 833.7m²，住居専有延床面積 1,280m²（1戸当り80m²），建築面積 833.7m²，床面積2,402.7m²

戸当り人口　3.8人/戸。

土地・建築単価　土地単価 211,750円/m²（70万円/坪）。
　　建築単価 136,120円/m²（45万円/坪）。

分譲単価　302,500円/m²（100万円/坪）。

店舗賃貸単価 2,117円/m²（7,000円/坪）1ヶ月。

保証金・敷金　店舗部分の建築費の60%。

B　ケース・スタディ結果(1)

建ぺい率・容積率　建ぺい率　63%。
　　容積率　182%。

住戸平面図・配置図・日照図・断面図（図－4参照）。

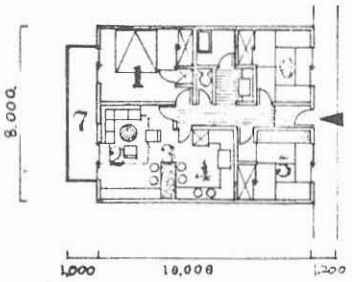
土地の収益価格　250,630円/m²（82.9万円/坪）。

土地の利廻り　7.1%。

収益計算事例（表－4参照）。

なお比較として建築単価を50万円/坪，55万円/坪にした場合の収益事例も行った。

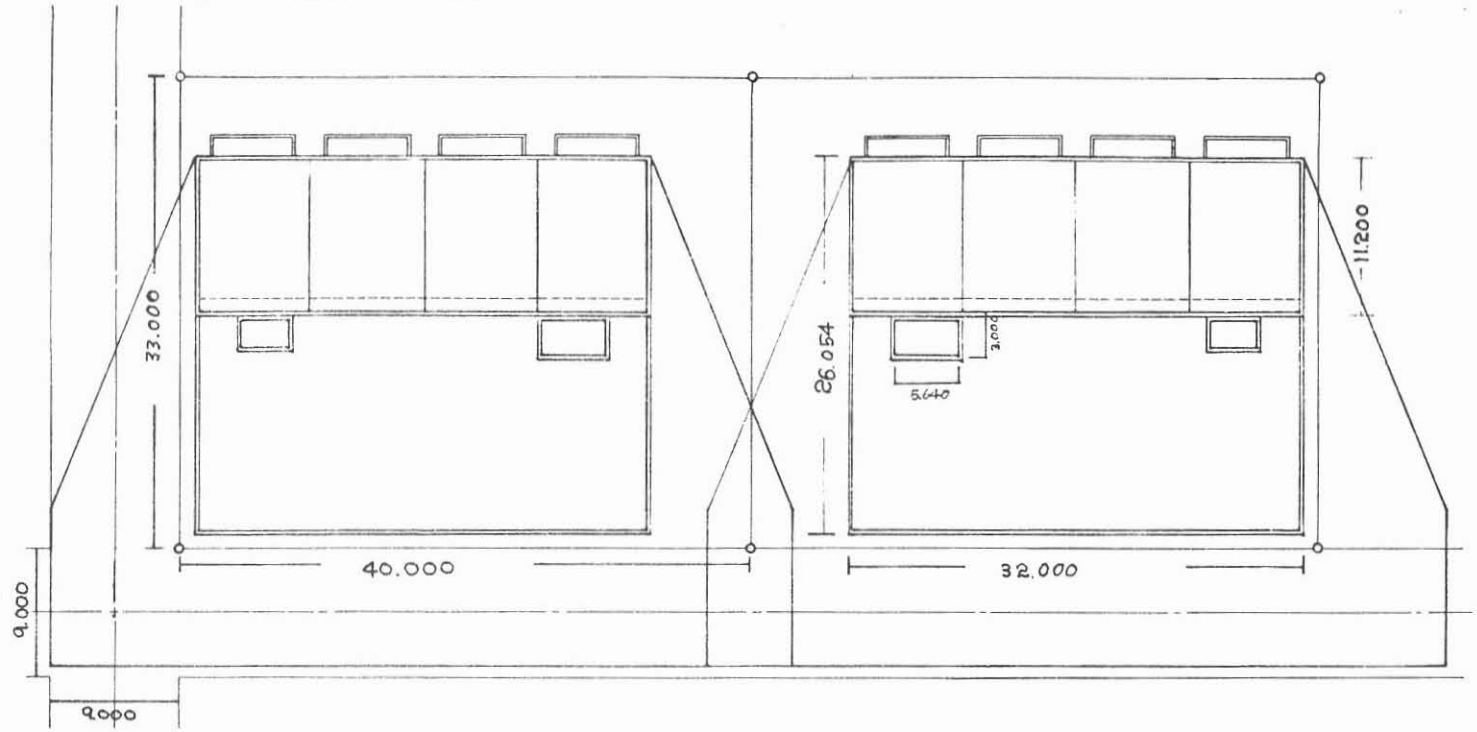
(図-4-1) 市街地住宅モデル (1)



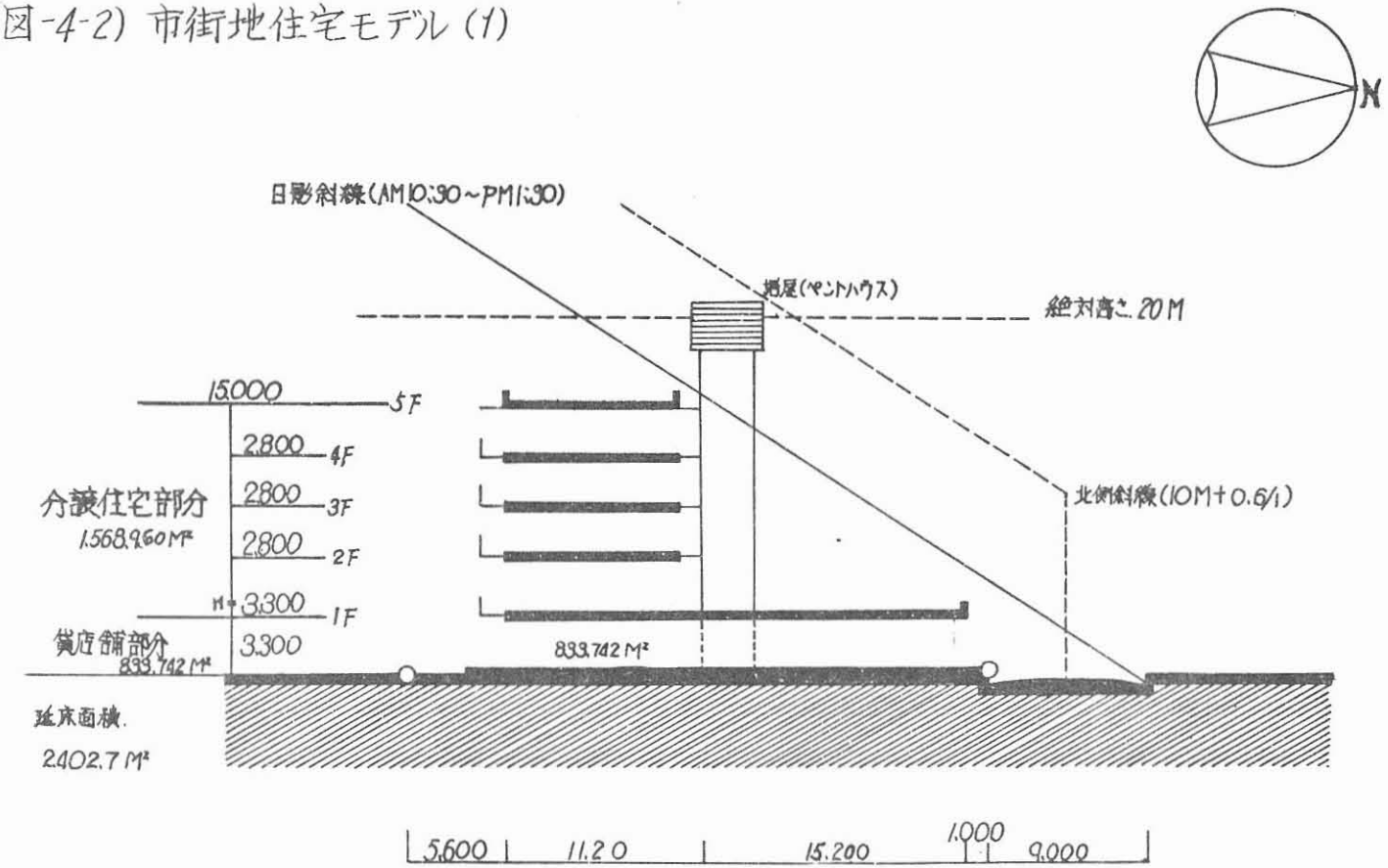
1 主寝室 8帖
2 居間
3 食堂 4.5帖
4 台所
5 居室1. 4.5帖
6 居室2. 6帖
7 ベランダ

戸当り専有面積(3LDK)
80.00m²
(8·4.5·6·14.5LDK·B·WC)
(ベランダ 9.75m²)

SCALE 1:200



(図-4-2) 市街地住宅モデル (1)



5階建下駄バキ分譲マンションモデルによる収益計算事例　（表—4）

市街地住宅モデル（1）			建築単価 45万円/坪の場合	建築単価 50万円/坪の場合	建築単価 55万円/坪の場合
面積	①敷地面積		1,320㎡（約400坪）		
	②建築面積		833.7㎡（建ぺい率63%）		
	③床面積		2,402.7㎡（容積率182%）		
	④階数		5階（1階貸店舗，2階以上分譲マンション）		
	⑤住居部分床面積		1,569.0㎡（内住居専有部分1,280m-⑤/1戸当り80㎡ 16戸）		
	⑥貸店舗部分面積		833.7㎡（内店舗専有部分667㎡－⑥）		
単価	⑦土地単価		211,750円/㎡（70万円/坪）	211,750円/㎡（70万円/坪）	211,750円/㎡（70万円/坪）
	⑧建築単価		136,120円/㎡（45万円/坪）	151,250円/㎡（50万円/坪）	166,370円/㎡（55万円/坪）
投下資本（元本価格）	⑨土地価格	①×⑦	279,510,000円	279,510,000円	279,510,000円
	⑩建築費	③×⑧	327,055,500円	363,408,400円	399,737,200円
	⑪計	⑨＋⑩	606,565,500円	642,918,400円	679,247,200円
分譲部分	⑫実質分譲単価	⑩÷⑤	255,510円/㎡（84.5万円/坪）	283,910円/㎡（93.9万円/坪）	312,290円/㎡（103.2万円/坪）
	⑬分譲単価		302,500円/㎡（100万円/坪）	302,500円/㎡（100万円/坪）	302,500円/㎡（100万円/坪）
	⑭分譲収益	⑤×⑬	387,200,000円	387,200,000円	387,200,000円
⑮分譲収益－建築費		⑭－⑩	60,144,500円	23,791,600円	－12,537,200円
⑯保証金・敷金＋⑮		⑮＋㉔	128,234,400円	99,449,900円	70,684,400円
賃料	店舗面積	⑥	667㎡	667㎡	667㎡

収益還元法		⑱賃料単価		2,117円/m² (7,000円/坪)	2,117円/m² (7,000円/坪)	2,117円/m² (7,000円/坪)
		⑲賃料月額	⑰×⑱	1,412,000円	1,412,000円	1,412,000円
		⑳賃料年額	⑲×12ヶ月	16,944,000円	16,944,000円	16,944,000円
	㉑貸店舗部分建築費		⑥×⑧	113,483,200円	126,097,100円	138,702,700円
	預り金	㉒保証金 ㉓敷金	0.6×㉑			
		㉔計	㉒+㉓	68,089,900円	75,658,300円	83,221,600円
	㉕保証金・敷金の運用益		0.08×㉔	5,447,200円	6,052,700円	⑯×0.08 5,654,800円
	㉖総収益		⑳+㉕	22,391,200円	22,996,700円	22,598,800円
	㉗必要経費		0.15×⑳	2,541,600円	2,541,600円	2,541,600円
	㉘純収益		㉖−㉗	19,849,600円	20,455,100円	20,057,200円
	㉙総合還元利廻り					
	㉚土地・建物の収益価格		㉘÷㉙			
土地残余法	㉛減価償却費		1/50×⑩	㉗の必要経費の中に含まれる	㉗の必要経費の中に含まれる	㉗の必要経費の中に含まれる
	㉜償却前の純収益		㉘+㉛			
	㉝土地に帰属する純利益		㉘	19,849,600円	20,455,100円	20,057,200円
	㉞土地の収益価格		㉝÷0.06	330,826,700円	340,918,300円	334,286,700円
	㉟土地の単位当り収益価格		㉞÷①	250,630円/m² (82.9万円/坪)	258,270円/m² (85.4万円/坪)	253,250円/m² (83.7万円/坪)
	㊱土地の利廻り		㉝÷⑨	0.071 (7.1%)	0.073 (7.3%)	0.072 (7.2%)

3－1－5　8階建て下駄バキ分譲マンション

このモデルは，タウンセンターの商業地域に想定した下駄バキ分譲マンションで横浜市建築基準条例の住居用建築物の床面積制限を守ったモデルである。1～3階貸店舗とし，4階以上は分譲住宅としたものである。考え方は3－1－4と同じである。

A　モデル(2)

用途地域　商業地域（建ぺい率80%，容積率 600%）。
第4種高度地区。

日照時間・住居的施設の床面積制限　日照時間　2時間（AM9.00～PM3.00の間の2時間）床面積制限 150%まで。

敷地面積　1,320㎡（約400坪）。

戸数・規模　1～3階店舗，4階以上住居，8階建て（高さ25m）。住居延床面積 1,961㎡，住居専有床面積 1,600㎡，戸当り専有面積80㎡/戸，建築面積 1,057.6㎡，延床面積 5,133.8㎡。

戸当り人口　3.8人/戸。

土地・建築単価　土地単価 302,500円/㎡（100万円/坪）。
建築単価 136,120円/㎡（45万円/坪）。

分譲単価　302,500円/㎡（100万円/坪）。

店舗賃料月額　2,117円/㎡（7,000円/坪）。

保証金・敷金　店舗部分の建築費の60%。

B　ケース・スタディ結果(2)

建ぺい率・容積率　建ぺい率　80%。
容積率　389.0%。

住居的施設の床面積（住居専有面積＋共用部分）　1,961㎡(148%＜150%)。

配置図・日照図・断面図（図－5参照）。

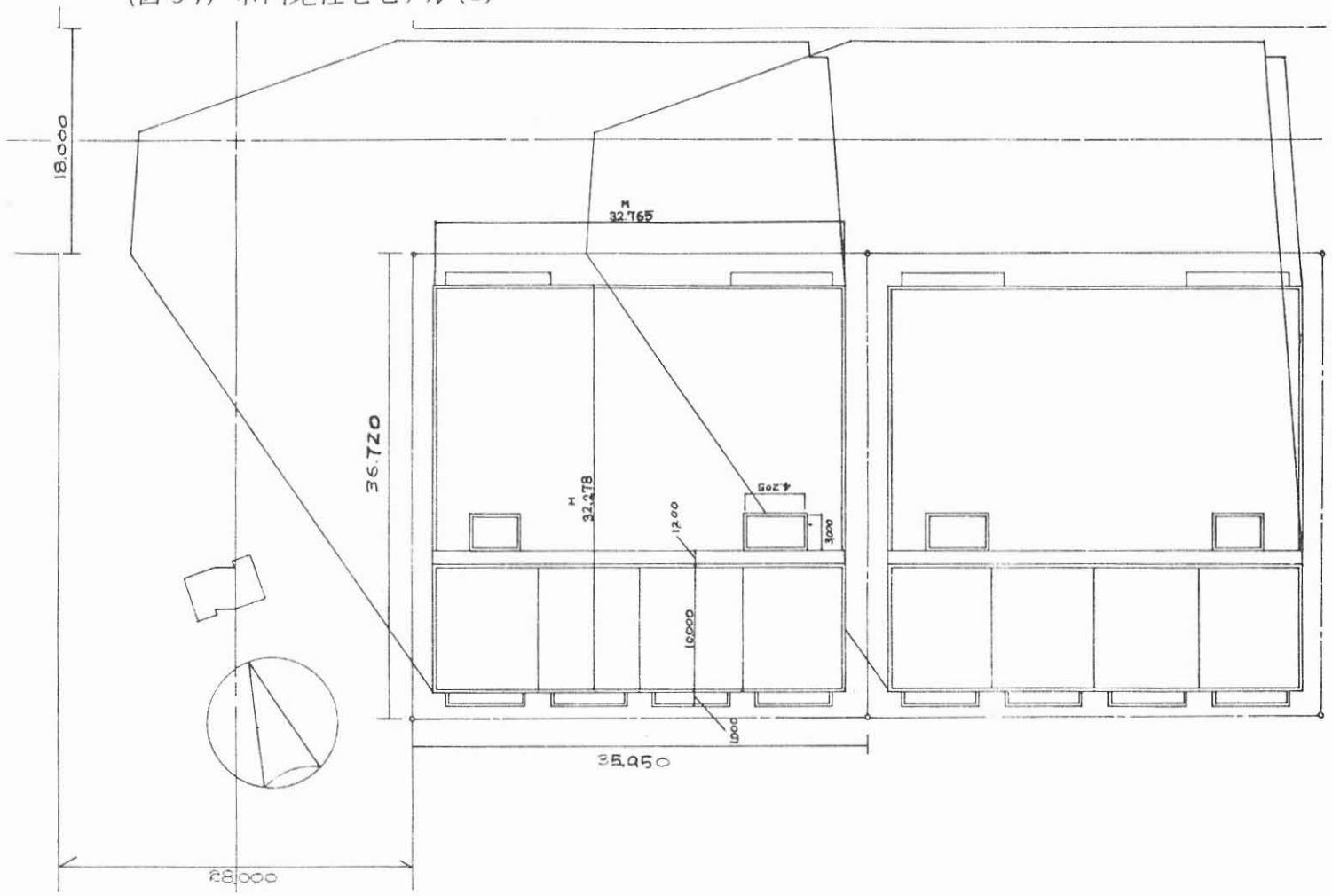
住戸平面図　図－4と同じ。

土地の利廻り　14.6%。

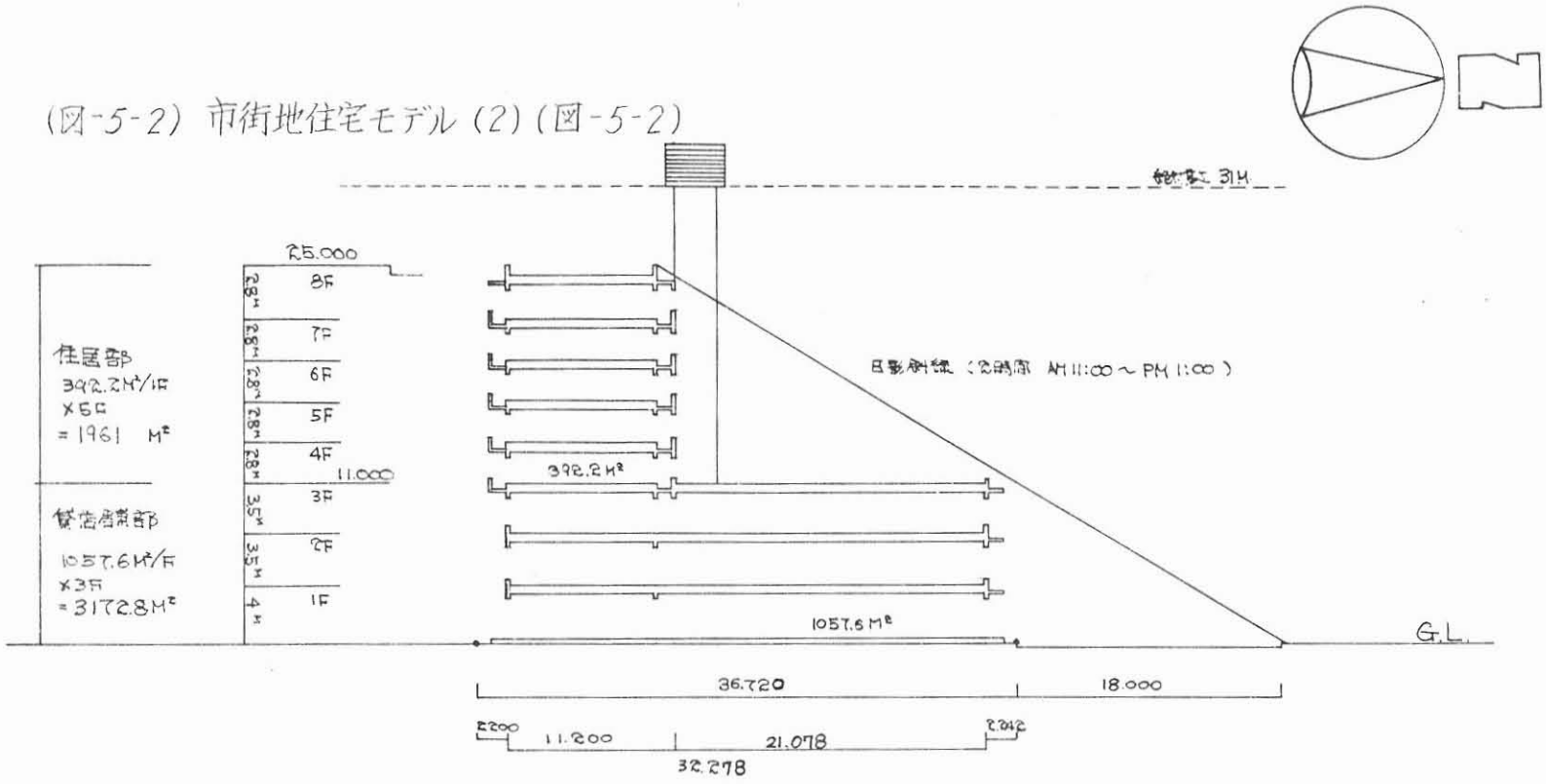
土地の収益価格　736,730円/㎡（243.5万円/坪）。

収益計算事例　（表－5参照）。

(図-5-1) 市街地住宅モデル(2)



(図-5-2) 市街地住宅モデル (2) (図-5-2)



8階建下駄バキマンションモデルによる収益計算事例(表—5)

	市街地住宅モデル(2)			
	面　積	①敷地面積		1,320㎡（約400坪）
		②建築面積		1,057.6㎡（建ぺい率80%）
		③床面積		5,133.8㎡（容積率389%）
		④階　数		8階 (1～3階貸店舗、4階以上分譲マンション)
		⑤住居部分床面積		1,961㎡（内住居専有部分 1,600㎡－⑤′ 80㎡/戸，20戸）
		⑥貸店舗部分面積		3,172.8㎡ （内店舗専有 2,538㎡－⑥′）
	単　価	⑦土地単価		302,500円/㎡（100万円/坪）
		⑧建築単価		136,120円/㎡（45万円/坪）
	投下資本 （元本価格）	⑨土地価格	①×⑦	399,300,000円
		⑩建築費	③×⑧	698,812,900円
		⑪　計	⑨＋⑩	1,098,112,900円
	分譲部分	⑫実質分譲単価	⑩÷⑤′	436,760円/㎡（144.4万円/坪）
		⑬分譲単価		302,500円/㎡（100万円/坪）
		⑭分譲収益	⑤′×③	484,000,000円
	⑮分譲収益－建築費		⑭－⑩	－214,812,900円
	⑯保証金敷金＋⑮		⑮＋㉔	44,316,000円
収益還元法	賃　料	⑰店舗面積		2,538　㎡
		⑱賃料単価		2,117円/㎡（7000円/坪）
		⑲賃料月額	⑰×⑱	5,372,900円
		⑳賃料年額	⑲×12ヶ月	64,474,800円
	㉑貸店舗部分建築費		⑥×⑧	431,881,500円
		㉒保証金	0.6×㉑	
		㉓敷　金		
		㉔　計	㉒＋㉓	259,128,900円
	㉕保証金・敷金の運用益		0.08×⑯	3,545,300円
	㉖総収益		⑳＋㉕	68,020,100円
	㉗心要経費		0.15×⑳	9,671,200円
	㉘純収益		㉖－㉗	58,348,900円
	㉙総合還元利廻り			
	㉚土地・建物の収益価格		㉘÷㉙	
土地残余法	㉛減価償却費		1/50×⑩	㉗の必要経費の中に含まれる。
	㉜償却前の純収益		㉘＋㉛	
	㉝土地に帰属する純収益		㉘	58,348,900円
	㉞土地の収益価格		㉝÷0.06	972,481,700円
	㉟土地の単位当り収益価格		㉞÷①	736,730円/㎡（243.5万円/坪）
	㊱土地の利廻り		㉝÷⑨	0.146（14.6%）

3－2　土地利用と人口推計

ケース・スタディでは，不動産経営を

①　計画人口を大巾に越えないこと。

②　日照条件等の環境条件を満足すること。

③　一定の収益性を確保出来ること。

の３つの条件を同時に満足するという枠内で，各住宅形態毎に一定の敷地に，収益の確保出来る住宅の規模について明らかにした。

しかし，ケーススタディは３つの条件を満足している土地という限られた条件のもとに算定を行っているので，ケーススタディの結果を実現するために，これらの条件を満足する土地を確保することが必要となる。しかし，環境のよいまちづくりという面から考えるとケーススタディの結果を満足する土地を無秩序に確保するのではなく，一定の法則のもとに考えることが必要となる。即ち土地利用計画という一定の法則をつくり，

①生活再建の一環としての不動産経営を実現すること。

②人口の枠が決っていることから「早い者勝ち」を防止すること。

③まちづくり全体の中で各住宅形態の適正な配置をすること。

を考えることが必要となる。

そこで具体的には，住宅の形態に対応した５つの地区を想定し，各住宅形態の立地条件，規模といった条件や先に述べた３つの条件にもとづいて５つの地区の位置やボリュームについて考えることとした。　ここでは，その基礎データーとして，ニュータウンの中で取り得る各地区のボリュームと人口について検討を行った。

５つの地区は，次に述べる通りである。この内独立住宅地区(1)，独立住宅地区(2)は，ケーススタディでは，不動産経営の採算性を中心に検討を行ったことからケーススタディはされていないが，地区を設けるという構想の出発点は，独立住宅地区にアパートやマンションが無秩序に混入することを防ぎたいという発想であり，そのためにマンションやアパートのための特別な地区を設けようとしたものである。

それ故，独立住宅地区(1)・(2)は，面積的にも，質的にも，ニュータウンのまちづくりの最も重要な地区となるものである。

1　独立住宅地区(1)。

2　独立住宅地区(2)。

3　アパート・マンション併用地区。

4　マンション専用地区。

5　各センターマンション用地。

3－2－1　独立住宅地区(1)

一般的な住宅地で，一戸建て住宅や小規模の店舗付住宅等が主体となる地区である。この地区は面積的にも質的にもニュータウンの中心となり，標準的な敷地の規模は 264㎡（約80坪）である。

A　用途地域等　第1種住居専用地域。第1種高度地区。建ぺい率40%。容積率60%。絶対高さ10m。北側斜線 5 m＋ 0.6/1。隣地に確保しなければならない日照時間AM9.00～PM3.00の間で4時間。

B　地区の面積　3,666,700㎡（366.67ha）。

C　戸　　数　1区画 264㎡，区画数13,889区画＝13,889戸。

D　人口推計　13,889戸×4.2人/戸≒58,334人。1戸当り＝4.2人/戸，人口密度 160人/ha。

3－2－2　独立住宅地区(2)

この地区も，一戸建て住宅を主体とした地区であるが，(1)に比べて一区画当りの規模が大きくなっている。即ち1区画の標準規模は， 500㎡(約150坪）である。

A　用途地域等　第1種住居専用地域，第1種高度地区，第2種風致地区，建ぺい率30%，容積率50%，絶対高さ 8 m（第2風致）北側斜線 5 m＋0.6/1，隣地に確保しなければならない日照時間AM9.00～PM3.00の間で4時間。

B　地区の面積　197,500㎡（19.7ha）。

C　戸　　数　1区画 500㎡（約 150坪）区画数 395区画＝395戸。

D　人口推計　395戸×4.2人/戸＝1,664人。1戸当り＝4.2人/戸，人口密度 90人/ha。

3－2－3　木造賃貸アパート・マンション併用地区

木造賃貸アパートとマンションを主体とした地区で，ケーススタディで検討した木造賃貸アパートと全階分譲マンションのどちらが建ってもよい地区である。しかし以下に述べるデーターは，木造賃貸アパートの方が戸数・人口ともに収容力が大きいので，木造賃貸アパートのデーターに基づいている。

A　用途地域等　第2種住居専用地域。第2種高度地区。準防火地域。建ぺい率60%。容積率 200%。絶対高さ15m。北側斜線7.5m＋

0.6/1。隣地に確保しなければならない日照時間AM9.00～PM3.00の間で3時間。

B　地区の面積　558,100㎡（55.81ha）。

C　戸　　数　2114区画。1区画 264㎡（約80坪）に6戸。2114区画×6戸＝12,684戸。

D　人口推計　12,684戸×3人/戸＝38,052人。1戸当り＝3人/戸。人口密度680人/ha。

3－2－4　マンション専用地区

中高層の耐火建築共同住宅の専用地区であり，各センターの附近や幹線道路沿等の比較的その地区の玄関となる位置に考えられる地区である。

A　用途地域等　住居地域。第3種高度地区。防火地域。建ぺい率60%。容積率 200%，絶対高さ20m。北側斜線10m＋0.6/1。隣地に確保しなければならない日照時間　AM9.00～PM3.00の間で3時間。

B　地区の面積　247,800㎡（24.7ha）。

C　戸　　数　標準区画面積 1,320㎡（≒400坪）に換算した区画数は，187.8区画。　1区画当り16戸。16戸×187.8区画＝3,003戸。

D　人口推計　3,003戸×3.8人/戸＝11,411人。1戸当り＝3.8人/戸。人口密度 460人/ha.

3－2－5　各センター地区マンション用地

この用地は，ケーススタディで検討した市街住宅（下駄バキ分譲マンションの用地で，各センター（近隣センター，駅前センター，タウンセンター）の区域内に立地するものとして考えられているが，各センターの設計が，まだ具体化していないところから以下のデーターは，設計の概要で推計したものである。

A　用途地域等　近隣商業地域。第3種高度地区，防火地域，建ぺい率80%。容積率 400%。絶対高さ20m。北側斜線10m＋0.6/1。隣地に確保しなければならない日照時間AM9.00～PM3.00の間の3時間。

商業地域。第4種高度地区。防火地域。建ぺい率80%。容積率 600%。絶対高さ31m。隣地に確保しなければならない日照時間2時間。

その他，第2種住居専用地域と住居地域がある。

B　用地面積　220,000㎡（22.0ha）。

C　戸　　数　標準区画面積 1,320㎡（約 400坪）に換算した区画数は166.57区画，1区画20戸，20戸×166.67区画＝3,333戸。

D　人口推計　3,333戸×3.8人/戸＝12,665人。1戸当り3.8人/戸，人口密度 580人/ha。

以上，各地区の面積と人口について検討を行ったが，各地区の住宅形態，環境の質，人口等を土地利用計画通りに将来とも担保出来るようにするには，土地利用規制を考えなければならない。そこで，用途地域制や建築基準法等の法規制による土地利用規制の案をまとめたものが表－1である。更に法規制だけでは補えない部分をカバーするものとして建築協定の骨子について表－1にあげた。

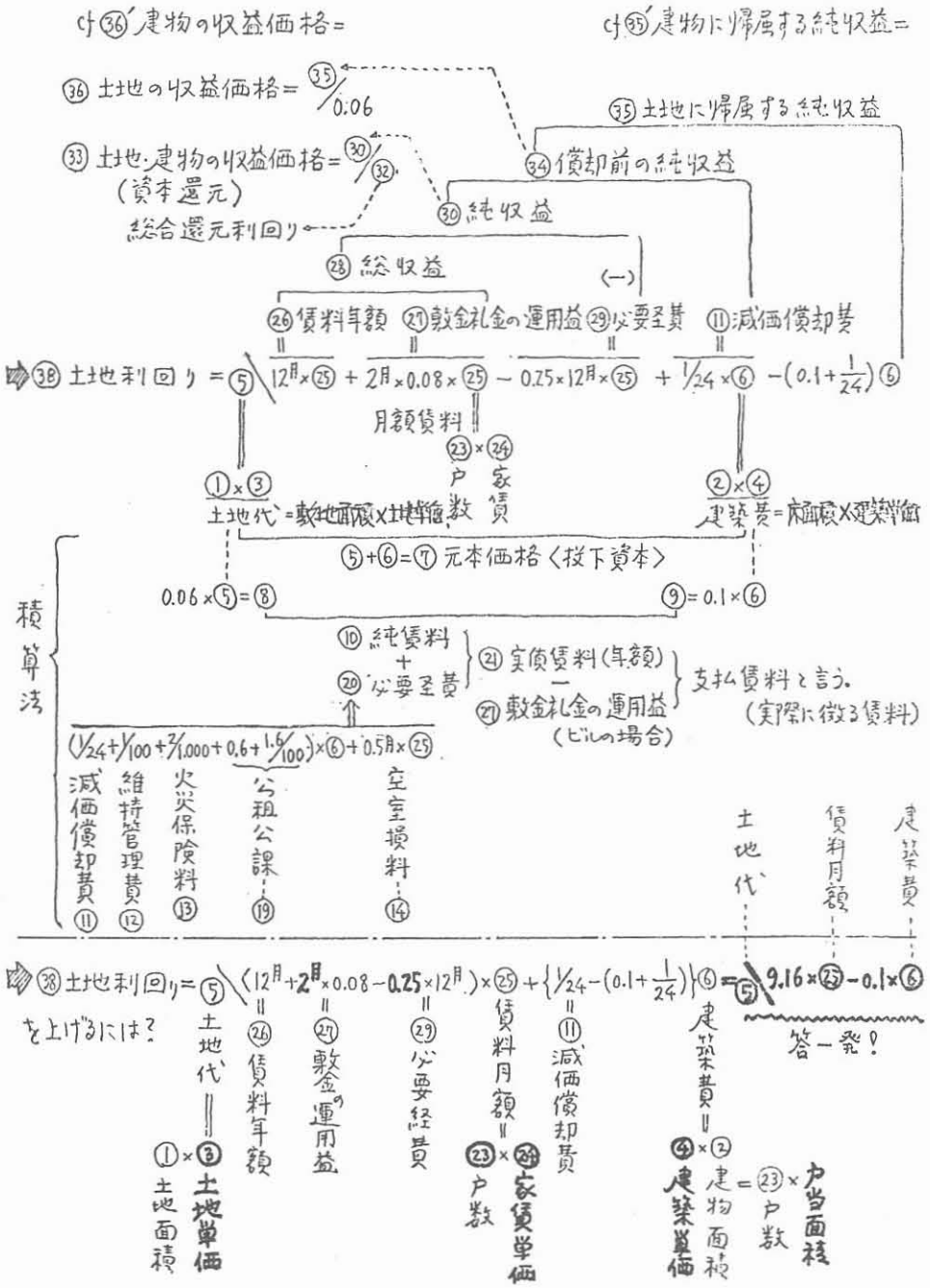
なお，この案については，あくまで検討案であり，現実化するためには，更に検討を加えることが必要であり，その時点で変更になる部分もある。

3－2－5　人口推計

各地区毎に推計した人口と面積に，既存部分の人口と面積，非住居用地の面積を加えた民有地全体の土地利用と人口は〔表－2〕のとおりである。この結果民有地の人口は，122,340人，戸数33,357戸となり，公団部分の人口 113,873人，29,815戸を加えるとニュータウン公団施行地区の人口は，236,213人，63,172戸となる。（なお，この人口については，あくまで現段階における試算である。）

〔資　料〕

1　土地利回りの構成（概念図）



2　計算の基礎～用途地域と土地＋建築単価等との関係（収益計算用）

用途地域	備　考	容積 / 建蔽 H高さ（住居）	店舗併用住宅 店舗	店舗併用住宅 住居	共同住宅	分譲マンション	ゲタバキマンション 分譲	ゲタバキマンション 店舗	オフィスビル	（全階）商業ビル
1種住専		60/40 H10m	建築単価25万円/坪 土地 〃 30 〃							
2種住専	（近隣センター）	200/60 H15m	25	30	25 * / 30	45・50・55 / 35	45・50・55 / 35			
住　居		200/60 H20m	25	65% 30	25 * / 30	45・50・55 / 56% 35	45・50・55 / 35			
近隣商業	駅前センター	400/80 H20m（200）	↓ 歩留率				45・50・55 / 28% 70		°	
商　業	NTセンター	600/80 H31m（150）					H31 m 45・50・55 H20 10% 100		45 * / 100・200	45 / 100・200→ 10%
敷地面積 専有面積	モデルケース		240坪 店15坪住9坪/戸		80坪 10.5坪/戸	400坪 80㎡/戸	400坪 80㎡/戸		200～300坪	200～1,000坪 （デパート）
専有面積率 レンタブル比	＝専有面積/延床面積×100 ＝貸室 〃 /総床 〃 ×100		100% 100%		100% （2階廊下は別）	95.5%	81.6% 80%		分割型 / コアー型 70%(75・80)	
分譲単価						100万円/坪	100万円/坪			
賃料単価			6,500円/坪 4,200		4,290円/坪 （45,000円/月戸）		7,000円/坪		2F…6,000円/坪 1F…7,000 〃	
保証金	預り金		3万円/坪 －				店舗建築費の 60%(70・80)		建築費の (50)　60%	70%(60・80)
敷　金	〃		2ヶ月 1ヶ月		2ヶ月					
権利金 （礼金）	取り放し金		7万円/坪 1ヶ月							
必要経費率	収益還元法→賃料年額の		25%		25%		30%		30%	
空室不払損料	積　算　法→賃料月額の		0.5ヶ月		0.5ヶ月				1ヶ月	
支払利息	8%/年					建築費8ヶ月間			借入金＝建築費－保証金	
人　口			3.8人/戸		2.8人/戸	3.8人/戸	3.8人/戸		—	—

③ 戸数と土地利回り等の関係について。……木賃アパート

①で出した土地利回り計算式（答一発）を用いて。

土地利回り ＝ 〔(12.16－12×必要経費率) ×家賃単価－0.1×建築単価×戸当り面積〕 ×戸数／土地代（160坪）

250,000円/坪　10.5坪　48,000,000円

＝ 〔(12.16－12×必要経費率) ×家賃単価－262,500〕 ×戸数／48,000,000

戸数	備考			6戸	7戸	8戸	10戸	12戸	14戸	16戸	18戸
土地面積			528㎡ ⇨	160坪	160	160	160	160	160	160	160
建物面積				63〃	73.5	84	105	126	147	168	※1 189
建ぺい率	※1 アパート2階部分の建築制限			20%	23	26	33	39	46	53	59
容積率	300㎡＝90.7坪／棟			39〃	46	53	66	79	92	105	118
土地の利回り	必要経費率	家賃単価	計算式　戸数 ⇩								
	30%	40,000円/戸	0.0016645N	0.010	0.012	0.013	0.017°	0.020°	0.023°	0.027°	0.030°
	※2 25〃	40,000 〃	0.0021645N	0.013	0.015	0.017	0.022	0.026	0.030	0.035	0.039
	30〃	45,000 〃	0.0025562N	0.015	0.018	0.020	0.026	0.031	0.036	0.041	0.046
	※2 25〃	45,000 〃	0.0031187N	0.019°	0.022°	0.025	0.031°	0.037°	0.044°	0.050	0.056
人口	減価償却費の積立金		2.8人/戸 ⇨	16.8人	19.6	22.4	28.0	33.6	39.2	44.8	50.4
人口密度	運用益を考慮するものとする。			318人/ha	371	424	530	636	742	848	955

④ 分譲マンションの総括表（その１）

土地収益率と容積率e.t.c.との関係　　（注）土地収益率とは $\frac{\text{土地の純収益}}{\text{土地価格}}$ とする。

$$\text{土地収益率} = \frac{\text{〔}(1-0.03)\times 0.8\times \text{分譲単価} - (1+\frac{\text{借}}{2}\times 0.08)\times \text{建築単価}\text{〕}}{\text{土地単価}} \times \text{容積率} - 1$$

（販売費率）（専有面積率）　（金利）

$$= \frac{(0.776\times \text{分譲単価} - 1.053\times \text{建築単価})}{\text{土地単価}} \times \text{容積率} - 1$$

（注）建ぺい率は土地収益率に関係しない。

分譲単価	100	90	80	計算式	収益率		容積率（%）										
土地単価	35	35	35	β＝容積率	0	0.06	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200
建築単価（万円/坪）	40			$1.013333\beta-1$	98.7%	104.6%	0.013	0.115	0.216	0.317	0.419	0.520	0.621	0.723	0.82	0.925	1.027
	45			$0.862857\beta-1$	115.9	122.8			0.035	0.122	0.208	0.294	0.381	0.467	0.553	0.639	0.726
		40		$0.791619\beta-1$	126.3	133.9				0.029	0.108	0.187	0.267	0.346	0.425	0.504	0.583
	50			$0.712381\beta-1$	140.4	148.8					-0.003	0.069	0.140	0.211	0.282	0.354	0.425
		45		$0.641143\beta-1$	156.0	165.3							0.026	0.090	0.154	0.218	0.282
			40	$0.569905\beta-1$	175.5	186.0									0.026	0.083	0.140
	55			$0.561905\beta-1$	178.0	188.6	収益率は（－）である。								0.011	0.068	0.124
		50		$0.490667\beta-1$	203.8	216.0											-0.019
			45	$0.419429\beta-1$	238.4	252.7											
		55		$0.340191\beta-1$	294.0	311.6											
人口密度	専有80%	80㎡／戸	3.8人／戸	380β ➡			380人/ha	418	456	494	532	570	608	646	684	722	760

人口密度 ＝ 容積率×専有面積率（↓80%）× $\frac{1}{\text{戸当り面積（↓80㎡/戸）}}$ ×戸当り人口（↓3.8人/戸）×10,000㎡/ha ＝ 380×容積率……（人/ha）。

分譲マンションの総括表（その２）

200/60　H＝15～20m　　日照 ＋ 収益性 ＋ 人口計画 ➡ 三位一体

◎区画⇨ 4 区画×80坪＝320坪(1,058㎡)
5 〃 × 〃 ＝400〃(1,322〃)
6 〃 〃 ＝480〃(1,587〃)

◎○戸当り床面積　100㎡(30.25坪)
○ 〃 専有面積　80㎡(24.20坪)
○専有面積率　80%

◎土地利回り……0.862857×容積率
人口密度…… 380×容積率
➡土地単価……35万円／坪
建築単価……45 〃
分譲単価…… 100 〃
戸当り人口…… 3.8人／戸

◎容積率・土地利回り・人口密度の表

1階床面	4戸	5戸	6戸	建いぺ率	容積率% ／ 土地利回り ／ 人口密度人/ha		
	121坪	151.25坪	181.5坪		5階建	4階建	3階建
敷地面積			320坪	56.7%	283.6% 1.447 人/ha 1,078	226.9 0.958 862	170.2 0.469 647
		320坪		47.3%	236.3 1.039 898	189.1 0.632 719	141.8 0.224 539
			400坪	45.4%	226.9 0.958 862	181.5 0.566 690	136.1 0.174 517
	320坪	400坪	480坪	37.8%	189.1 0.632 719	151.3 Ⓜ 0.306 575	113.4 −0.222 431
		480坪		31.5%	157.6 Ⓜ 0.360 599	126.0 0.087 479	94.5 −0.185 359
	400坪			30.3%	151.3 0.306 575	121.0 0.044 460	90.8 −0.217 345
	480坪			25.2%	126.0 0.087 479	100.8 −0.130 383	75.6 −0.348 287

5 総括表 ⇨ ゲタバキ分譲マンション

▷ 分譲収益率 と 住居部容積率 etc との関係について。……(注)分譲収益率とは 分譲収益/(全)建築費 とする。

$$\text{分譲収益率} = \frac{\text{分譲価格} + \{\text{保証金・敷金}\} - \text{建築費}}{\text{建築費}} = \frac{\text{住居部容積率} \times 80\% \times \text{分譲単価} + \{\text{店舗容積率} \times 0.6 \times \text{建築単価}\}}{\text{容積率} \times \text{建築単価}} - 1$$

$$= \frac{\text{住居部容積率}\{80\% \times \text{分譲単価} - \{0.6 \times \text{建築単価}\}\} + \{\text{容積率} \times 0.6 \times \text{建築単価}\}}{\text{容積率} \times \text{建築単価}} - 1$$

(専有面積率 / 容積率 × 建築単価)

$$= \frac{80\% \times \text{分譲単価} - \{0.6 \times \text{建築単価}\}}{\text{容積率} \times \text{建築単価}} \times \text{住居部容積率} - 1 + \{0.6\}$$

(保証金率)

(注1) 計算を簡便にするため、住居(分譲)の土地権利分(権利は売るが底地は残る)は店舗(賃貸)の建築費分に見合う(等しい)ものと想定する。⇨ 従って、分譲収入は (全)建築費だけを回収すればよい。

(注2) 分譲価格−建築費が (−) となる場合は、保証金・敷金を含めて考える。{ } は保証金・敷金を算入した場合である。

人口密度 = 住居部容積率 × 80% ÷ 80㎡/戸 × 3.8人/戸 × 10000㎡ = 380 × 住居部容積率 ….(人/ha)。
(専有面積率 / 戸当り面積 / 戸当り人口)

容積率	225%	250	300	350	400	計算式	Y=0の	{計算式}	住居部容積率 (%)								
分譲単価	100	100	100	100	100	(Y=収益率)	容積率	(Y=収益率)	120	130	140	150	160	170	180	190	200
建築単価 (万円/坪)	45					0.790 1231 Y−1	127%	.523 457Y−0.4	0.228	0.027	0.106	0.185	0.264	0.343	0.422	0.501	0.580
		45				0.711 1111 Y−1	141	.471 1111 Y−0.4	0.165	0.212	0.260	0.067	0.138	0.209	0.280	0.351	0.422
	50					0.711 1111 Y−1	141	.444 444Y−0.4	0.133	0.178	0.222	0.067	0.138	0.209	0.280	0.351	0.422
	55					0.646 4651 Y−1	155	.379 7981 Y−0.4	0.056	0.094	0.132	0.170	0.034	0.098	0.164	0.228	0.293
		50				0.647 Y −1	156	.47 Y −0.4	0.080	0.120	0.160	0.200	0.024	0.088	0.152	0.216	0.280
			45			0.592 5937 Y−1	169	.392 593Y−0.4	0.071	0.110	0.150	0.189	0.228	0.074	0.067	0.126	0.185
		55				0.581 818 Y−1	172	.341 818Y−0.4	0.010	0.044	0.079	0.113	0.147	0.181	0.047	0.105	0.164
			50			0.533 333 Y−1	188	.333 333Y−0.4	0.000	0.033	0.067	0.100	0.133	0.167	0.200	0.013	0.067
				45		0.507 9361 Y−1	197	.336 508Y−0.4	0.004	0.037	0.071	0.105	0.138	0.172	0.206	0.239	0.016
			55			0.484 848Y−1	206	.284 848Y−0.4				0.027	0.056	0.084	0.113	0.141	0.170
				50		0.457 143 Y−1	219	.285 714Y−0.4			0.000	0.029	0.057	0.086	0.114	0.143	0.171
					45	0.444 4447 Y−1	225	.294 444Y−0.4			0.012	0.042	0.071	0.101	0.130	0.159	0.189
				55		0.415 5847 Y−1	241	.244 156Y−0.4						0.015	0.039	0.064	0.088
					50	0.41 Y −1	250	.251 −0.4	収益率は(−)である。				0.000	0.025	0.050	0.075	0.100
					55	0.363 6361 Y−1	275	.213 636Y−0.4								0.006	0.027
人口密度	軒80% 80㎡/戸 3.8人/戸 380Y ⇨								人/ha 456	494	532	570	608	646	684	722	760

保証金を含めた場合。

▷ 土地利回り と 店舗部容積率 etc との関係について。

$$\text{土地利回り} = \frac{\text{土地に帰属する純収益}}{\text{土地価格}} = \frac{\text{賃料年額}(1-0.3) + 0.08 \times (\text{保証金} + \text{敷金})}{\text{土地面積} \times \text{土地単価}}$$

$$= \frac{\text{店舗容積率}}{\text{土地単価}} \times \left[\underbrace{0.8 \times 12\text{月}(1-0.3)}_{6.72} \times \text{賃料単価} + \underbrace{0.08 \times 0.6}_{0.048} \times \text{建築単価}\right]$$

(専有面積率 / 必要な費率 / 金利 / 保証金率)

賃料単価	7,000円/坪/月		計算式	利回=0.06	店舗容積率 (%)											
土地単価	70万/坪	100	(δ=土地利回)	の容積率	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160
建築単価 (万円/坪)	55		0.104 914 δ	57.2 %	0.052	0.063	0.073	0.084	0.094	0.105	0.115	0.126	0.136	0.147	0.157	0.168
	50		0.101 486 δ	59.1	0.051	0.061	0.071	0.081	0.091	0.101	0.112	0.122	0.132	0.142	0.152	0.162
	45		0.098 057 δ	61.2	0.049	0.059	0.069	0.078	0.088	0.098	0.108	0.118	0.127	0.137	0.147	0.157
		55	0.073 44 δ	81.7	0.037	0.044	0.051	0.059	0.066	0.073	0.081	0.088	0.095	0.103	0.110	0.118
		50	0.071 04 δ	84.5	0.036	0.043	0.050	0.057	0.064	0.071	0.078	0.085	0.092	0.099	0.107	0.114
		45	0.068 64 δ	87.4	0.034	0.041	0.048	0.055	0.062	0.069	0.076	0.082	0.089	0.096	0.103	0.110

0.06ライン

⑥ オフィスビルの総括表(その１)

$$\text{土地利回り} = (1-\underset{\text{必要経費率}}{0.3})\times 12\text{月}\times \text{レンタブル比}\left[\frac{1}{\underset{\text{階数}}{N}}\times \text{賃料}_1+\frac{N-1}{N}\times \text{賃料}_2\right]-\left[\text{建物利回}+\left\{\underset{\text{金利}}{0.08}\ \overbrace{(1-\text{保証金率})}^{\text{借入}}\right\}\right]\times \text{建築単価}\times\frac{\text{容積率}}{\text{土地単価}}$$

				建築単価	⇨ 45万円／坪			（参考） 40万円／坪		
レンタブル比	0．7	0．7	0．8	土地単価	⇨ 100 〃			100 〃		
賃料（千円／坪）	7～6	7	7		全借入	自己資金を投入		全借入	自己資金を投入	
保証金率	0．6	0．7	0．8		(注-1)	(注-2)（自己資金）			（自己資金）	
建物期待利回り	0．1			土地利回り	−0.140	−0.054	324百万円	0.021	0.079	216百万円
		0.08			−0.034	0.031	243			
		0.07			−0.007	0.058	〃			
			0.08		0.001^4	0.066	〃			
		0.06			0.020	0.085	〃			
			0.07		0.028	0.093	〃	0.057	0.114	216 〃
			0.06		0.055	0.120	〃			
				建築費	⇨ 810百万円 ⇨			720百万円		

（前　提）土地は自己所有である。……ＫＯＨの場合。

（注－１）全借入……建築費は保証金＋借入金を充当し、自己資金なしの場合。

（注－２）自己資金を投入……建築費は保証金を充当し、あとは自己資金を出す―即ち借入をしない場合。

自己資金＝建築費－保証金＝建築費（１－保証金率）。

総　括　表（その2）

オフィスビル賃料

千円/坪

- 6.0 ▶ 西 西$_2$西$_3$西$_4$ 口$_1$
- 5.5 ▶ 西$_5$西$_6$東 東$_2$関 口$_1$ 内$_1$
- 5 4 ▶ ……桜木町$_1$
- 5.2 ▶ ……関$_2$
- 5.0 ▶ 西$_7$西$_8$関$_3$
- 4.8 ▶ ……関$_4$関$_5$
- 4.5 ▶ ……関$_6$関$_7$桜$_2$
- 4.2 ▶ ……関$_8$
- 4.0 ▶

保　証　金

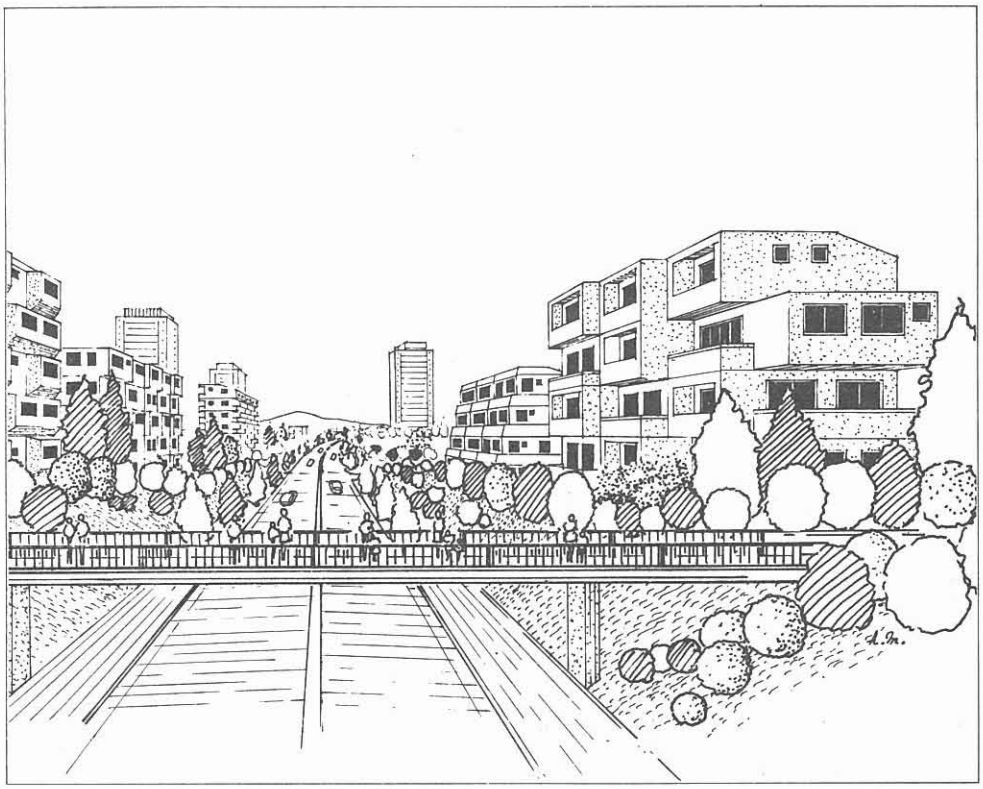
万円/坪

- 30 ▶ 西 ＋敷金6月 口$_1$
- 25 ▶
- 23 ▶ 西$_2$西$_3$
- 20 ▶ 西$_7$西$_8$
- 17 ▶ ……関$_3$
- 15 ▶ 西……桜$_2$
- 13 ▶ 西$_4$　関$_2$関$_4$関$_6$関$_7$
- 12 ▶ 東$_1$東$_2$関$_1$関$_5$　桜$_1$
- 10 ▶ 西$_6$
- 8 ▶ ……関$_8$
- 5 ▶

マンション分譲単価

			200万円/坪 ▼	150 ▼	100 ▼	50 ▼
1.	千代田線及木坂	歩6分	197	148		
2.	東横線祐天寺	10〃	完成	141 130		
3.	国　電原宿	9〃	〃	137 134		
4.	〃　石川町	6〃	〃	128 121		
5.	〃　大森	3〃	4/9	124 116		
6.	東海道小田原	バス55〃	4/7	122 105		
7.	池上線池上	5〃	4/10	118 108		
8.	総武線錦糸町	バス7〃	4/9		108 87	
9.	京王線桜上水	8〃	完成		102 97	
10.	国　電西川口	3〃	4/7		97 69	
11.	京王線東府中	15〃	4/6		95 88	
12.	国　電大森	13〃	4/8		93 87	
13.	西武線野方	9〃	4/9		92 76	
14.	新京成習志野	7〃	4/10		87 82	
15.	小田急大和	7〃	4/8		82 69	
16.	東海道藤沢	4〃	4/10		80 72	
17.	総武線津田沼	13〃	4/5		80 62	
18.	常磐線亀有	17〃	4/5		73 67	
19.	〃　〃	17〃	4/9		68	
20.	千代田線南柏	9〃	完成		6765	
21.	常磐線馬橋	9〃	4/5		66 59	
22.	国　電西川口	23〃	4/8		59 54	
23.	常磐線松戸	バス15〃	完成			5251

新しいまちづくりのために



港北ニュータウンは、魅力あるまちづくりと、地元の方々の中から1人の落伍者も出さない生活対策を目指しています。これを実現してゆくために、具体的なテーマを取り上げて、地元有志の方々が中心となって、港北ニュータウン建設研究会をつくり、47年以来いろいろ研究と検討を進めてまいりました。

港北ニュータウン計画のうち、土地区画整理事業を行なう地区（公団開発地区）では、現在の田畑・山林が、宅地造成されて、宅地として利用出来るようになりますが、その利用方法としては、次のものが考えられます。なお、生活対策には、工事中の生活対策と、将来造成後の生活設計とがありますが、ここでは、造成後の生活設計について述べます。

造成後の生活設計としては、① 自家用用地としての利用 ② 経営的用地としての利用があり、更に、②の経営的用地としての利用には、①不動産経営 ②暫定的な農的利用 ③観光農園・貸農園 ④レジャー施設・スポーツ施設 ⑤その他の土地利用があります。

港北ニュータウン建設研究会第6部会では、この内不動産経営による生活対策（アパート・マンション経営と採算性の検討）を取り上げました。魅力あるまちづくりには、計画人口と道路・公園・学校に始まって、上水道、下水道の管の太さに至るまでのその他の各種の公共・公益施設とのバランスが、何よりも必要です。そこで、不動産経営を検討するに当っては、先ず①計画人口との調整、次に、②日照等の環境問題を考慮しつつ、③収益採算性を確保すること、この3つの条件を同時に満すことを前提に検討を重ねてきました。

ここに研究の成果を、皆様のお手もとにおとどけしますので、生活対策の判断資料の一助として役立てていただきたいと思います。

魅力あるまちづくりと、生活対策は地元の方々、各自の問題でありいろいろな声や、ご意見は討論を経て港北ニュータウン対策協議会において集約し公団・市に要望し、実現を目指して行ことになりますので、このパンフレットを最後まで読んでいただくとともに真剣に取組んでいただきたいと思います。

なお、魅力あるまちづくりについて地元の声を反映させてゆくと同時に、それを皆んなが、守り育ててゆくための自己規制として、建築協定などが必要となりますが、これについても、研究会で検討を進めており、皆様の賛同を得て対策協議会を通じて、実現してゆきたいと考えております。

■ 目　次

■ 港北ニュータウンの中の土地利用を，何故今から考えなければならないのか

■ 自分の土地でありながら，何故土地利用や，色々な規制を考えなければならないのか

■ 何故今から土地利用を考えておかなければならないかということについては，だいたい理解出来ましたので，生活対策として不動産経営を行う場合，注意しなければならない点は，どんな点ですか

■ これで，港北ニュータウンの中の土地利用を考えなければならないということが，地元の生活対策にとって極めて重要なことである，という意味がわかりました。それでは，人口・日照・環境・採算性などの問題を同時に解決する良い方法がありますか。

■ 用語の解説

■港北ニュータウンの中の土地利用を、何故今から考えなければならないのでしょうか。

土地利用を考えなければならないのは，返って来る土地（換地といいます）を単に切り売り用地としてだけ考えるのではなく，不動産経営などの方法によって，地元の生活対策を確立し，しかも地元の中から１人の落伍者も出さないようにしなければならないと考えるからです。

不動産経営などによって生活対策を確立して行くには，返ってくる土地が，不動産経営の目的に適した条件を備えていなければならないことは，云うまでもありません。

そこであらかじめこれらに適した土地を計画的に確保しておこうとするのが，土地利用計画をあらかじめ考えておこうとする理由です。

そして環境のよい魅力あるまちづくりをするためには，公共公益施設と収容人口が調和する必要があります。

そのためには，環境のよい魅力あるまちづくりの重要な部分となる一般宅地が，十分にその役割を果すことの出来るようにしようというのが，土地利用計画をあらかじめ考えておこうとするもうひとつの大きな理由です。

■自分の土地でありながら、何故土地利用や、色々な規制を考えなければならないのでしょうか。

1　土地利用を考えず各々勝手に土地利用を行った場合には、どうなってしまうのでしょうか。	2　あらかじめ計画的に土地利用を考えておいた場合の利点は、どんなことですか。
①　第１種住居専用地域となる一般住宅地では，建ぺい率・容積率・高さ・日照などの規制で生活対策としての不動産経営の投資採算性は望めません。	①　アパート・マンションなどを経営するための用途地域などの法規制と採算性のとれる立地条件を備えた土地をあらかじめアパート・マンション地区として設けることが出来ます。
②　アパート・マンションなどの経営に対して，日照の問題・電波・風害・プライバシーなどの環境の問題は，今後経営者にとって増々不利な状況に追い込まれる恐れがあり，どんなところでもかまわずアパート・マンションを建るというわけには行かなくなることが考えられます。	②　アパート・マンション地区を設ける時には，日照基準や環境の基準に合わせた土地を選定することが出来ます。
③．個人が勝手に，自分の土地利用を行った場合には，人口がうまく計画的に，配分されなくなるので，早く建築した人は建られたが，後になって建築しようとする人は，人口枠がなくなってしまい建られなくなると，いうようなこと（現在田園都市線の沿線や，港南台，洋光台などでみられるようないわゆる「早い者勝ち」の建築）になってしまう不安と危険性があります。	③・土地利用（アパート・マンション地区などといった地区）を計画的に定めることが出来るので，人口も計画的に各地区毎に配分することが出来，「早い者勝ち」の建築に走ることなく権利者は，いつでも安心して夫々の生活対策をたてることが出来るという非常に大きな利点があります。
④　国土利用計画法にもとづく土地の利用目的と取引規制を考慮すると今後は，土地を単に切り売りして生活対策を確立しようとすることは，難しくなると思われます。	

■何故今から土地利用を考えておかなければならないかということについては、だいたい理解出来ましたので、生活対策として不動産経営を行う場合、注意しなければならない点は、どんなことですか。

土地を活用して，人間生活の経済(ふところ)をまかなって行こうとする場合，土地の利用に対する計画性・採算性を考える必要が生れて来ます。馴れない商売に手を出して，スッカラカンになったというような話を時折聞きます。そこで港北ニュータウンの生活対策を考える場合に一番大切なことは，１人の落伍者も出さないということであり，これが大前提となります。今年は儲かったが，来年は損をするかもしれないというようなものはお勧め出来ません。生活対策としては，多少収益率が低くても永続性・安全性・固定性のあるものが一番よいと思われます。そして永続性・安全性・固定性という点からすると，不動産経営が最適であると考えます。

更に，国土利用計画法では，国土の利用は，国土が現在及び将来にわたって国民のための限られた資源であり，生活及び生産を通じて人間社会の色々な活動の基盤であるとしています。

このことは，公共の福祉を優先させることによって，いままでのような地価の高騰を防ぎ，自分勝手な乱用をいましめ，地価を一定水準で凍結し，利用目的をチェックしようとするものです。土地は売ったり買ったりして儲ける商品ではなく，その土地のもつ力を活用し，そこから収益をあげて行くという利用方法（即ち不動産経営）が，国土利用計画法の精神にも沿うことになり最善ではないかと思います。

次に不動産経営を行う場合注意しなければならない点について述べます。

1.不動産経営を行う場合考えなければならない基本原則

①　採算性

不動産経営は，１つの企業であり当然，土地と建物を投資するわけです。したがってその投資（元本）に収益（果実）は，標準的なものが確保されなければ企業としての採算がとれません。

②　用地の選定

用途地域制による建ぺい率，容積率，高さ制限及び，日照等指導要綱，建築基準条例など，そのほか都市の美観，環境といった多くの角度から，綜合的に検討されなければなりません。

③　テナント（借る人）の需要の問題

借り手があるだろうかと云うことを心配するよりも，むしろ魅力あるまちづくりすることが，重要です。つまりテナントが，殺到して断わるのに苦労するような魅力あるまちづくりをしなければなりません。

2.地区を選定するための条件

①　土地利用と人口配分

前にも述べた事を，繰返して強調しますが，返ってくる土地（換地）のすべてにあらかじめ計画的にうまく人口を，配分しておかないと，早くアパートを建てた人は許可になったが，あとから建築しようとする人は，人口がオーバーして，学校・下水などの公共・公益施設が不足し，建築出来ないというような早い者勝ちの不公平が起きてしまいます。

そこで，土地利用と人口の配分を今から計画的に定めておくことが必要となります。

②　用途地域

民有地の大部分は，第１種住居専用地域（建ぺい率40%，容積率60%）という用途地域が指定されることになると思います。

アパート・マンションの経営は，木造２階建アパートでも一定の投資採算性を上げるためには，敷地面積にほぼ等しい建物の延面積が必要となり，第１種住居専用地域の容積率60%では，一定の投資採算性をあげることは出来ません。

そこで，アパート・マンション専用地区を特に設けて，これらの経営に適した用途地域が指定されることが必要となります。

③　日照の問題

第１種住居専用地域の中に一定の投資採算性のあるアパート〔換地の１区画 264㎡(80坪)に木造アパート（２ＤＫ）を４戸以上〕を建てようとすると，隣地の日照を確保することが，難しくなります。

従って，第１種住居専用地域の中でのアパート経営は，日照の面からも一定の投資採算性を確保することは，難しくなります。

しかも，この日照の問題は，現在横浜市の要綱によって指導されていますが，近い将来，建築基準法の中に明文化されることも考えられますので，一定の投資採算性が得られると同時に日照も確保しておくことが必要となります。

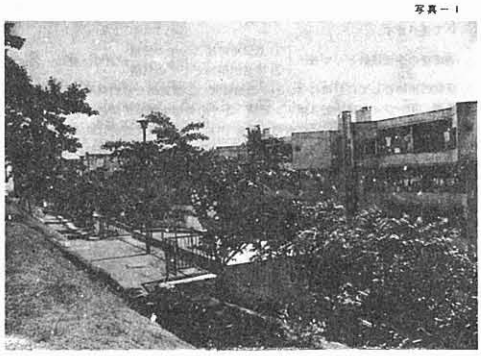
④　環境権の問題

都市づくりに伴って，あちらこちらに芽生えつつあるのが，この環境権の問題です。第１種住居専用地域内に，地主さんが，アパート・マンションなどを建てようとすると法律にも，日照にも，何ら問題がない場合でも，附近の住民から「環境が悪くなる」という理由で，猛烈な反対運動が起り地主さんは，大変苦慮しております。このような問題は，今後増々多くなって来るものと思われます。

このことからもアパート・マンションなどを経営するものに適した土地（アパート・マンション専用地区）をあらかじめ設定しておくことが必要となります。

以上４つの点からも，生活対策としての不動産経営を行うためには今から計画的に土地利用を考えておく必要があるのです。

写真－１



■これで、港北ニュータウンの中の土地利用を考えなければならないということが、地元の生活対策にとって極めて重要なことである、という意味がわかりました。それでは、人口・日照・環境・採算性などの問題を同時に解決する良い方法がありますか。

非常に良い建設的ないくつかの方法を第6部会で考えましたので、次にそれを提案します。ただこの方法を実現するためには、幾多の難問が山積しております。

何によりもまず、地元のみなさんが、自からの問題としてとらえ内容を理解していただくとともに、自主的に積極的に問題解決にあたられることが大切です。

1.アパート・マンション専用地区などの専用地区の設定

① 土地区画整理事業施行区域内の第1種住居専用地域は、良好な環境の住宅地、魅力あるまちとしての港北ニュータウンを代表する地区です。

この第1種住居専用地域のよい環境を実現し守り育てるためにこの地区は、出来る限り、アパート・マンション・商業ビルなどの雑多な建物が入乱れないようにすること。

② そのかわり、アパート・マンションなどの経営は、専用の地区を設け権利者の内希望する方々に、これらの地区の用地をあらかじめ配分しておきいつでも生活対策のためにその土地が有効に利用出来るようにしておくこと。

これが2つの柱です。

これを更に具体的に述べますと、次の5つの地区を設けようという提案です。即ち、

(1) **独立住宅地区(Ⅰ)**……………………標準敷地規模264㎡(約80坪)の1戸建て住宅・店舗(小規模)併用住宅を、主体とした地区。
人口密度　約160人/ha

(2) **独立住宅地区(Ⅱ)**……………………標準敷地規模500㎡(約150坪)の1戸建て住宅を主体とした地区。
人口密度　約 90人/ha

(3) **アパート・マンション併用地区**……木造賃貸アパート・マンションを主体とした地区。
人口密度　約680人/ha

(4) **マンション専用地区**…………………マンションを主体とした地区。
人口密度　約460人/ha

(5) **各センター内マンション用地**………下駄ばきマンションを、主体とした用地。
人口密度　約520人/ha

以上5つの地区であります。

そしてこれらの地区については、地区に建つ住宅の用途、それに対応した用途地域・高さ制限・日照時間・投資採算性の得られる敷地の条件などをあらかじめ決めておこうとするものです。

これらの条件を、各地区別に整理したものが、表－1の土地利用規制(案)、建築協定の骨子(案)です。

〔表－1〕土地利用規制(案)・建築協定の骨子(案)

○地　区	○用途地域・高度地区・日照等指導要綱	○防火地域・準防火地域	○建築協定	○風致地区
(1)独立住宅地地区(Ⅰ)	(1)第1種住居専用地域 [illegible] (2)第1種高度地区(H=10M.5M+0.6/1) (3)4h (冬至)			○第3種風致地区(H=10M) 壁面後退— 道路側2M その他1M
(2)独立住宅地地区(Ⅱ)	(1)第1種住居専用地域 [illegible] (2)第1種高度地区(H=10M.5M+0.6/1) (3)4h (冬至)		(1)敷地の分割制限 (2)人口の枠ぎめ (3)敷地の環境整備	○第2種風致地区(H=8M) 壁面後退— 道路側 3M その他1.5M
(3)アパート・マンション併用地区	(1)第2種住居専用地域 [illegible] (2)第2種高度地区(H=15M.7.5M+0.6/1) (3)3h (冬至)	○準防火地域	(1)人口の枠ぎめ (2)敷地の環境整備 (3)壁面の後退 (4)用途・構造	
(4)マンション専用地区	(1)住居地域 [illegible] (2)第3種高度地区(H=20M.10M+0.6/1) (3)3h (冬至)	○防火地域	(1)人口の枠ぎめ (2)敷地の環境整備 (3)壁面の後退 (4)用途・構造	
(5)各センター内・マンション用地	(1)近隣商業 [illegible] 商業 [illegible] (2)第3種高度地区・第4種高度地区(H=31M) (3)近商 3h、商 2h	○防火地域	(1)人口の枠ぎめ (2)敷地の環境整備 (3)壁面の後退 (4)用途・構造	

注㊀は上段が、容積率、下段が建ぺい率、日照時間は、冬至において隣地に対して確保しなければならない時間である。(1) 用途地域、(2) 高度地区、(3) 日照等指導要綱。

この提案の利点は、(1)最初から計画的に設けられた地区では、それに対応した人口配分が、合理的にされているので「早い者勝ち」にならないよう行政指導（例えば表－1であげたように、ブロック毎の戸数をあらかじめ決めておいて、建築確認の時にチェックを行うなど）が行われ、いつでも安心して土地の利用が出来ること。(2)日照の問題・環境の問題で反対されることがない。(3)アパート・マンションなどの投資採算性が確認出来ること。(4)地区を設定し建物の用途が混在しないことによって、環境のよい、魅力あるまちづくりに役立てることが出来ること。(5)この結果として地域全体の品位が上昇し住宅地としての価値が増すこと、などです。

2.投資採算性について

不動産の投資採算性について説明する前に、土地には何故価格があるのかについて、触れておきたいと思います。

建物や一般商品であれば、原料・工賃・包装代・人件費・その他雑費がいくらかかり、合計で原価がいくらとなる、というように価格がすぐ出て来ます。しかし土地には、原料費も包装費もかかりません。それであるのに何故、土地に価格が発生するのでしょうか。

土地は一般の商品と異なって欲しいからといって勝手に作るというわけには行きません。即ち稀少価値があるということです。しかし稀少価値があるということだけで土地の価格が発生するのではなく我々が利用し、活用することにさまざまな効果を発揮してくれること、即ち利用価値があること、それに需要があることの3つによって土地に価格が発生します。

次に不動産経営を行う場合の考え方について触れておきたいと思います。その第1は、一般に人が物の値打ち(経済価値)を判断する場合には、①それにどの位の費用がかかっているのか(費用性)、②市場でどの位の値段で取引されているのか(市場性)、③利用することによって、どの位の収益が得られるか(収益性)、という3つの面から検討されますが、(これを通常価格の3面性といいます。)不動産の経営をする場合にも同様に、費用性、市場性、収益性の3面性から投資採算性を検討しなければなりません。

第2は、土地は、祖先から持っているものであるから、土地からの収益まで期待しなくても良いという考え方がありますが、この考え方は、合理的な不動産経営を考える場合には、改めなければなりません。

建物を建て不動産経営を行う場合は、土地の持つ力を有効に活用し、建物の投資と合せて安定した、しかも永続性のある収益を得ようとするものであり、従って、土地からの収益を得ることは、当然考えなければなりません。

では、価格の3面性を検討する具体的な方式について次に述べます。

① 収益方式

不動産を購入、または賃借しようとする場合は、その運用によって生じる収益を第1の目標としています。

これには、収益還元法、土地建物残余法などがあります。

② 原価方式

不動産を売却し、また賃貸しようとする場合は、投下した費用を回収することを第1目標としているので、原価方式を考えなければなりません。

これには、積算法又は、原価法があります。

③ 比較方式

以上①②に加えて現実で成立している価格とを比較してみて、どの程度であるかを最後に検討しなければならないので、比較方式も考えなければなりません。

これには、取引事例比較法などがあります。

以上述べた3つの方式でニュータウン地区内の不動産経営の投資採算性を検討したものを具体例として次に掲げます。

なお以下の事例は、全て人口計画、不動産経営の収益採算性、環境条件（建築基準法—主に用途地域について—建築基準条例,日照等指導要綱などの各種規制について）の3つの条件を同時に満足するようなモデルを作成して、ケース・スタデー(試算)を行ったものです。

(各事例毎に収益計算表をかかげますが、個々の数値については、幾つかの前提条件をつけて用いていますので、諸条件が変れば当然数値も変ることになります。従って先ず計算方式を十分に理解していただき、将来の時点で、経済変動その他行様方の個々の条件に合せて計算し直していただきたいと思います。)

写真－2

土地利用計画図

第７部会

農的土地利用と屋敷林の保存

目　　次

1．まえがき …… 47

2．農的土地利用と緑地制度 …… 47

3．集合農地の考え方 …… 49

3．暫定的農業継続についての調査結果 …… 53

5．農的土地利用と地域共同体 …… 61

6．集合農地と人口計画 …… 61

7．農的土地利用の新しい役割 …… 62

8．緑のセンターの機能と機構 …… 65

9．屋敷林の保存 …… 70

1　まえがき

昭和48年度の第４部会では，土地区画整理事業完了後の空間地利用のうち，農的利用形態を検討課題としてとり上げ，「集合農地」としての土地利用を提案してきた。(「新しいまちづくりのために」48年度報告書参照)

しかし，この提案は，良好な宅地の供給を主眼とする土地区画整理法との兼合いから，かなり難しい提案であったわけであるが，その後，横浜市に「横浜市農業緑地の保全に関する要綱」が定められ，一方国においては，「生産緑地法」が制定されたため，これらの制度の検討を行うと共に農家の意向調査を行ない，空間地利用としての「集合農地」の位置づけを明確にした。

具体的には，農的土地利用と緑地制度の関連，集合農地と地域共同体のあり方の検討,アンケート調査の実施とその分析，緑のセンターの機能と機構の検討，最後に屋敷林の保存について，関係者から意見を聴取して検討を加えた。

ともあれ農的利用地や屋敷林は，ひとり農家サイドの問題ではなく都市空間として，自然環境の維持や新旧住民の交流の場，あるいは子供の教育の場，そして災害時における緊急避難空間としての重要な役割を併せてもっていることを再認識すべきであろう。

なお，この部会は49年度から第４・第５部会を統合し，第７部会として「農的土地利用と屋敷林の保存」をテーマに新たに発足したものである。

2．農的土地利用と緑地制度

ニュータウン開発地区内における換地後の空間地利用としての農的利用は，これがニュータウン建設完了までの過渡的な土地利用の一形態であれ，宅地化を目的とした土地区画整理事業の中で，民有による緑地空間の保全は，都市と農業に新しい課題を提起することとなろう。

公園・緑地等の公共空地と有機的関連のもとに，住民に対する環境機能，並びに農業と都市住民との最端交流機能の役割を果すと共に，生鮮野菜等の供給源，転業の難かしい農家の中・高令層の働きの場としても評価されるものである。

しかし，緑地空間を農地として生産行為を通じ常に適正に管理しようとする場合，市街化区域においては，農業収益に対する土地税制が問題として生じてくる。

現行の土地課税制度下にあっては，造成後の土地がたとえ農地として耕作を行っていても，宅地並み課税の適用を受けざるを得ない。

この場合，農的土地利用を図っても，特殊な利用以外は，その収益では経営収支の成立しないことは明らかである。

この土地税制に対応するため，現在実施されている二つの緑地保全制度の比較を行ない，農的土地利用地に緑地制度をどのように即応できるか，検討を行ってみた。

両制度の対比は表－１のとおりであるが，この概要は次のとおりである。

昭和49年度より実施された市の農業緑地制度と，昭和49年６月に成立した生産緑地法は，農業生産行為，食糧供給，環境保全の点から同一視しがちであるが，両制度の目的は，その発想が基本的に相違していることである。

農業緑地制度（市要綱）は，市街化区域内に農地を所有，又は耕作する意欲ある農家が農地に宅地並み課税を受けた場合，農業経営は継続し得ない状態に追い込まれることを重視し，意欲ある農家に農業継続可能のため設けられた奨励金制度である。従って，農家として経営可能な農地面積を所有する農家に限定し，市街化区域内優良農家を保護しようとするものであり，都市空間としての環境機能は，２次的効果として考えられていると解釈すべきであろう。

一方，生産緑地制度（法律）は，都市空間としての環境機能及び公共用地等の予定地として，都市の土地利用計画の調整機能を農地等に求めて，空間の保全を暫定的に図ろうとするものである。

従って，計画的な都市づくりの地域であるため都市施設の整備に支障を及ぼさないこと，土地利用の動向，人口及び産業，将来の見通しに立った土地利用を図ることを必要としている。

また，土地区画整理事業の施行区域については，道路，下水道等の基幹的公共施設が整備され，投下資本の効率的活用を図るべき性格を有するため，特に期間の限定をしている。

農地の所有についても，個々の経営面積を指定しないで，面的確保による空間土地利用の調整の面が強調され，農業利用としては過渡的形態を前提とされている。

以上，両制度の概要をのべて見たが，いづれにせよ農的土地利用を図ろうとする場合，農業収益と土地税制との関連は不可避であり，特に，10年以上にわたり利用しようとするときには，制度の適用を充分検討する必要がある。（表－１参照）

3　集合農地の考え方

集合農地の基本的考え方としては

①　農業継続に意欲ある農家。

②　複数農家による農地の集合体。

③　一団地面積街区単位。

④　10年＋αの利用期間。

これらを総合したものが原則となろう。面的まとまりとしては，複数農家の集合体，並びに農地としての利用空間等を勘案し，一団地が0.5～0.6ha（街区単位）に集合することが望ましい。

これら街区単位の集合農地を更に連続し，公園，緑道，高級住宅予定地等に隣接して配置することにより，農業利用としての効果，永続性を一層高めることができる。

図－1の想定図は，農的土地利用のあり方を想定して描いたもので，この想定を基本として，更に細部にわたり地形や将来の利用に対する意向をくみ入れて，町別又は，地域別に拡げた農業利用としての位置づけを，農家の創意工夫によりもっと内容の充実したものを実現していくことが出来よう。

また，集合農地は，単なる資産保持でなく，長期に農業継続の場として確保しようとする農家集団であるので，一人の脱落が全体に及ぼす影響が大きい。集合農地に参加しようとする農家は，互いに協力し合うためにも，自主的な農業協定を結び優良農地としての維持を必要としよう。

協定の内容の一案を示せば，次のようであろう。（次頁参照）

港北ニュータウン開発地区内の農的土地利用のための協定書（案）

1　**目　　的**　この協定の目的は都市と農業との調和を前提とし，開発地区内の土地の農的利用と環境保全を図るため，土地造成後10年を目標に自主的な農業利用協定を締結するものとする。

2　**協定の締結**　開発地区内に農地等を所有する農業継続に意欲ある農家全員の合意により締結する。

3　**生産の範囲**　農業緑地空間の保全を図るための生産及び使用を原則とする

4　**位置及び面積**　別添目録に定める農地地域及び面積。

5　**協定期間**　協定の日から造成後10年を経過した日までとする。

但し，協定後，法による地区指定その他市長との保全契約が行われた場合は，地区指定又は契約の日をもって，本協定を切替えるものとする。

(2)　この協定は，協定のあった日以後において，当該協定地区の権利者となった者に対しても，その効力があるものとする。

6　**協定の変更及び廃止**　この協定にかかる期間の変更及び協定違反があった場合の措置を行おうとするときは，協定者全員の合意によらなければならない。また，この協定を廃止しようとする場合は協定者の過半数の合意によるものとする。

7　**一部解除及び制限**　協定者のうち，止むを得ない理由により，地域の一部を解除する場合は，事前に協定者全員にはかるものとする。

8　**そ の 他**　換地による土地の位置，または，面積が協定による土地利用予定位置または，面積と異なる場合についても異議の申し立ては行わないものとする。

上記協定の締結に同意します。

昭和　　年　　月　　日

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　㊞

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

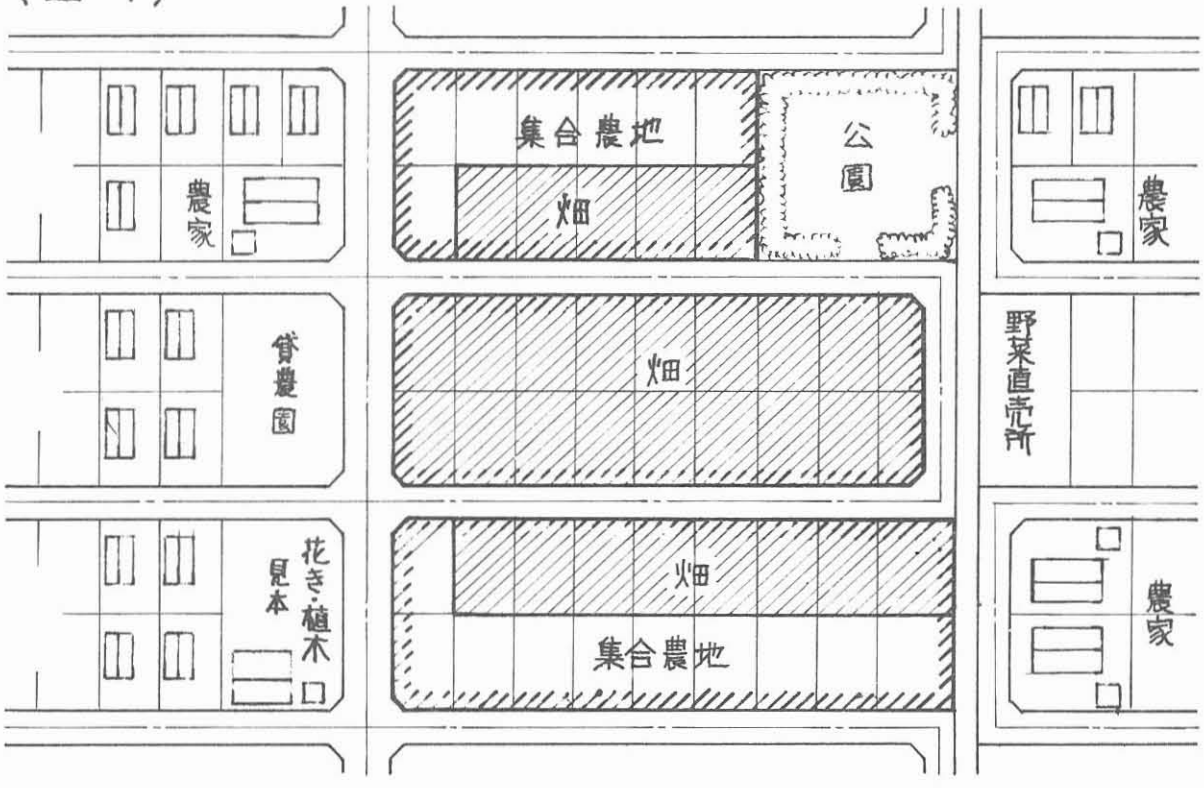
＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（表－１）農業緑地制度と生産緑地制度の比較表

	農業緑地の保全に関する要綱(市)	生　産　緑　地　法	検　討　事　項
目的	1 農業生産の場の確保 2 都市生活環境の保全（属人）	1 都市環境の形成 2 都市計画の緑地保全（属地）	農業緑地―都市農家育成 生産緑地―緑地空間の保全
該当要件	1 露地による生産行為 2 所有又は耕作面積30アール以上 3 １区画10アール以上 4 生産中の農地(地目、現況共) 5 市街化区域内	第２種生産緑地地区 1 土地区画整理、開発行為地区内農地等 2 同　上　地域面積の30%以内 3 0.2ha以上の集団農地等 4 農業継続可能のもの 5 生産環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地に供することの出来る土地 6 露地生産行為原則	農業緑地―農家の経営規模面積制限(30アール以上) 生産緑地―面的集団（個人経営面積制限なし） 農業緑地―地目山林該当なし 生産緑地―地目山林可能 仮換地指定後使用収益が開始された土地 農家宅地は含まれない
指定	市長と個人との契約	都市計画の地区指定（所有者、権利者全員同意）	
期間	10年（継続可能）	10年で失効（１回のみ継続可能）	生産緑地―投下資本の効率的活用を図る性格を有するため期間限定
解除条件	1 相続発生により処分する場合 2 疾病等により農業継続不能の場合 3 公共用地の買収決定の場合	1, 2 左に同じ	生産緑地―５年経過後買収申出（市長あて） 時価買取（両者協議） 相続発生処分の基準 ① 当該農地以外にない場合 ② 他の農地がすべて調整区域で処分できない場合
取解消除	契約違反、不正行為	買取り申出後、買取りが行われない場合指定解除	
優措遇置	奨励金	農地課税	
罰則	1 奨励金＋金利合算返還 2 行政上の協力制限	法に基づく処分措置	
行為の制限	施設敷地は該当しない	1 農業施設―市長の許可 2 許可基準 (1)生活環境の悪化をもたらすおそれのないもの (2)ビニールハウス、温室、畜舎等	緑地空間による都市環境保全が目的のため、施設の設置は例外規定 公害関係規制がきびしい

集合農地想定図

（図－1）



概要

- 圃場区画（1筆）
  260㎡（約80坪）
- 農家住宅
  敷地500㎡（約150坪）
- 貸農園
  1区画10㎡（約3坪）
- 見本園
  敷地1000㎡（約300坪）
- 野菜直売所
  敷地600㎡（約200坪）

集合農地地区
（緑地制度適用地区）

本地区は，土地の形状を平面と想定した。農的集合面積は１ブロック約0.6ha合計1.5haで街区毎に集合し，公園の隣接に位置を選定した。地区の内側にそさい畑を配置し，外側を植木畑で囲った。周辺に農家住宅を配置し，野菜直売所，花き・植木の見本園，貸農園を設け，住民との交流を計画した。本地区に入る農家は５戸である。

4　暫定的農業継続についての調査結果

今回の調査は，区画整理事業完了後も暫定農業継続意向をもつ農家の実態把握に主眼点を置き，特に，農的土地利用の場を換地計画案に反映させようと意図した。そのため農業協定，一定規模の団地等の制約が影響し，回収率が低く，回答者も集合農地希望農家にしぼられた傾向にある。

従って，一般換地による散在的な農的土地利用意向の農家実態を把握できなかったきらいがあるが，長期農業継続意向農家の傾向は，ほゞつかみ得たと思われる。

調査結果による集約のあらましは，次のとおりである。

4－1　農業継続の意向

(1)　継続希望農家数

港北ニュータウン地区内において，区画整理事業完了後も農業継続を希望する農家は，第一地区104戸，第二地区143戸，地区全域で247戸を数える。

その町別分布は，第一地区では北山田町が33戸で希望農家数の約32%を占め，続いて牛久保町23戸(22%)，更に，東山田町，南山田町，中川町が各々16，15，14戸と13～15%台の構成比を示しており，以上５町で，101戸約97%を占め，大棚町は３戸となっている。

第二地区では，荏田町34戸（24%）折本町21戸（15%），茅ヶ崎町19戸(13%)と，この３町で74戸希望農家数の52%を占めており，以下川和町17戸（12%），勝田町16戸（11%），池辺町14戸（10%），新羽町及東方町各７戸，川向町４戸新吉田町３戸，佐江戸町１戸となっている。

(2)　希望助成制度

助成制度の希望，選択をみると「助成制度の有無に拘わらず継続したい」と強い農業継続意志を持つ農家層は，第一地区20戸で，このうち半数の10戸が北山田町に分布しており，また，第二地区では49戸と第一地区より構成比が高くなっているが，その分布は折本町の11戸を最高に，荏田町７戸，川和町６戸，茅ヶ崎町新羽町，池辺町，各５戸と比較的分散している。

以上，この農家層は地区全域で69戸，継続希望農家数（247戸）の約28% を占めている。

また，助成制度の選択傾向をみると「生産緑地制度によりたい」とする農家は全域で38戸，地区別内訳では第一地区23戸，第二地区15戸であるが，特に第一地

区の北山田町は13戸と，この制度を希望する農家の３分の１余りが集中的に分布している。

一方，「農業緑地制度によりたい」とする農家は，全域で48戸（第一地区23戸第二地区25戸）であるが，特に第一地区の牛久保町に20戸と多く続いて，第二地区の勝田町が11戸と両町だけでこの制度を希望する農家の65％が分布しており，あとは荏田町の５戸を除き，各町とも１～２戸程の分布をみるにすぎない。また「どちらでもよいからそれによりたい」及び「どちらとも決められない」とする農家層は，助成制度の選択に際し，ほゞ同一意見を有するものと思われ，これに希望制度の不明農家を加えて，その分布をみると全域では，62戸にのぼる。これは，「何らかの助成制度があれば継続したい」とする農家層(110戸）の56％が，助成制度の選択に際し態度を保留して希望制度の表明を避けたとみることも可能であろう。上記希望制度の不明農家は荏田町（12戸），北山田町（９戸），東山田町（８戸）等を中心に分布している。

更に，継続意向を持ちながらも，その内容が不明な農家が全域で30戸もみられる。

（表－２）　継続希望農家の内訳〔図－３参照〕

地区別 / 希望内容	第１地区		第２地区		全地区	
	農家数	比率	農家数	比率	農家数	比率
助成制度に関係なく継続	20戸	19.3％	49戸	34.2％	69戸	27.9％
生産緑地制度によりたい	23	22.1	15	10.5	38	15.4
農業緑地制度によりたい	23	22.1	25	17.5	48	19.4
どちらでもよい	6	5.8	12	8.4	18	7.3
どちらとも決められない	8	7.7	14	9.8	22	8.9
希望制度不明	12	11.5	10	7.0	22	8.9
継続希望であるが内容不明農家	12	11.5	18	12.6	30	12.2
計	104	100	143	100	247	100

４－２　農業継続予定期間

農業継続の予定期間についてみると，10年以上20年未満が 160戸，20年以上が51戸であり，10年以上が回答農家数の85％を占めている。

（表－3）　継続予定期間の内訳〔図－4参照〕

地区別 / 希望予定期間	第1地区		第2地区		全地区	
	農家数	比率	農家数	比率	農家数	比率
20年以上	12戸	11.5%	39戸	27.2%	51戸	20.6%
10年～20年未満	83	79.8	77	53.8	160	64.8
10年未満	4	3.8	20	14.0	24	9.8
無回答	5	4.9	7	5.0	12	4.8
計	104	100	143	100	247	100

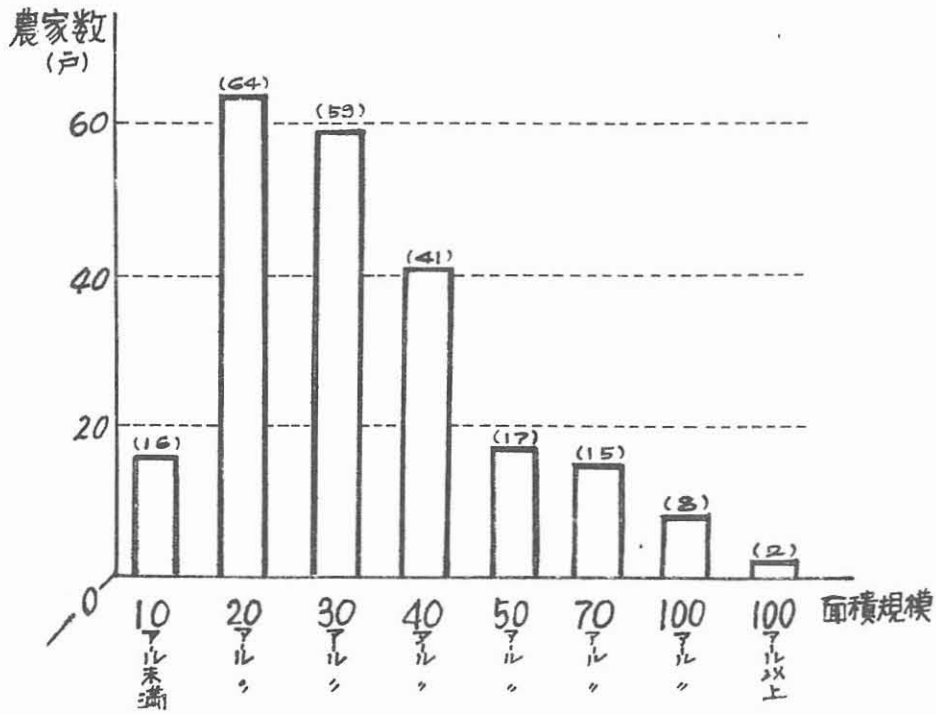
4－3　集合農地希望面積

集合農地希望面積は，第一・第二地区全域で5,808.5a（従前土地面積）にのぼる。

この内訳を町別分布でみると，北山田町に希望総面積の19%に当る11.05ha，荏田町8.05ha（13.9%），茅ケ崎町6.30ha（10.9%）と上記3町で約25.4ha希望総面積の43.7%に達している。続いて南山田町4.85ha，折本町4.75ha，牛久保町4.69haとほぼ同規模で3町が並んでおり，以下，中川町3.50ha，川和町，池辺町，東山田町，勝田町が2ha台，新吉田町，東方町が1ha台，1ha未満が新羽町，大熊町大棚町となっている。また，農家1戸当りの平均希望面積は，地区全域では26.5a，地区別平均では，第一地区27a，第二地区26aとほゞ同規模である。

更に希望面積規模別に農家数の分布をみると，地区全域では「10～20a未満」規模の64戸（構成比26%），及び「20～30a未満」規模の59戸（24%）を中心に分散しているが，この規模以下（10a未満）を希望する農家は13戸(5.3%）と少なく，むしろ「30～40a未満」41戸（16.6%），「40～50a未満」17戸（7%）と平均規模より大きい面積を望む農家層の比率がやゝ高くなっており，「50～100a未満」規模を希望する農家が23戸も存在している。

（図-2）



4－4　集合農地と自宅との位置

この設問に関しては，無回答農家が希望農家数の過半数（54%）を占めておりこれは設問自体に無関心な農家，及び何らかの意味で積極的に回答を回避した農家がかなり多くあったと考えることが出来るだろう。

回答農家 114戸のうち「集合農地に隣接した場所に自宅を移築又は新築したい」とする農家は48戸（構成比42%），「位置関係は特に考慮の必要なし」とする農家は66戸（構成比58%）と，やゝ後者の方が多くなっている。

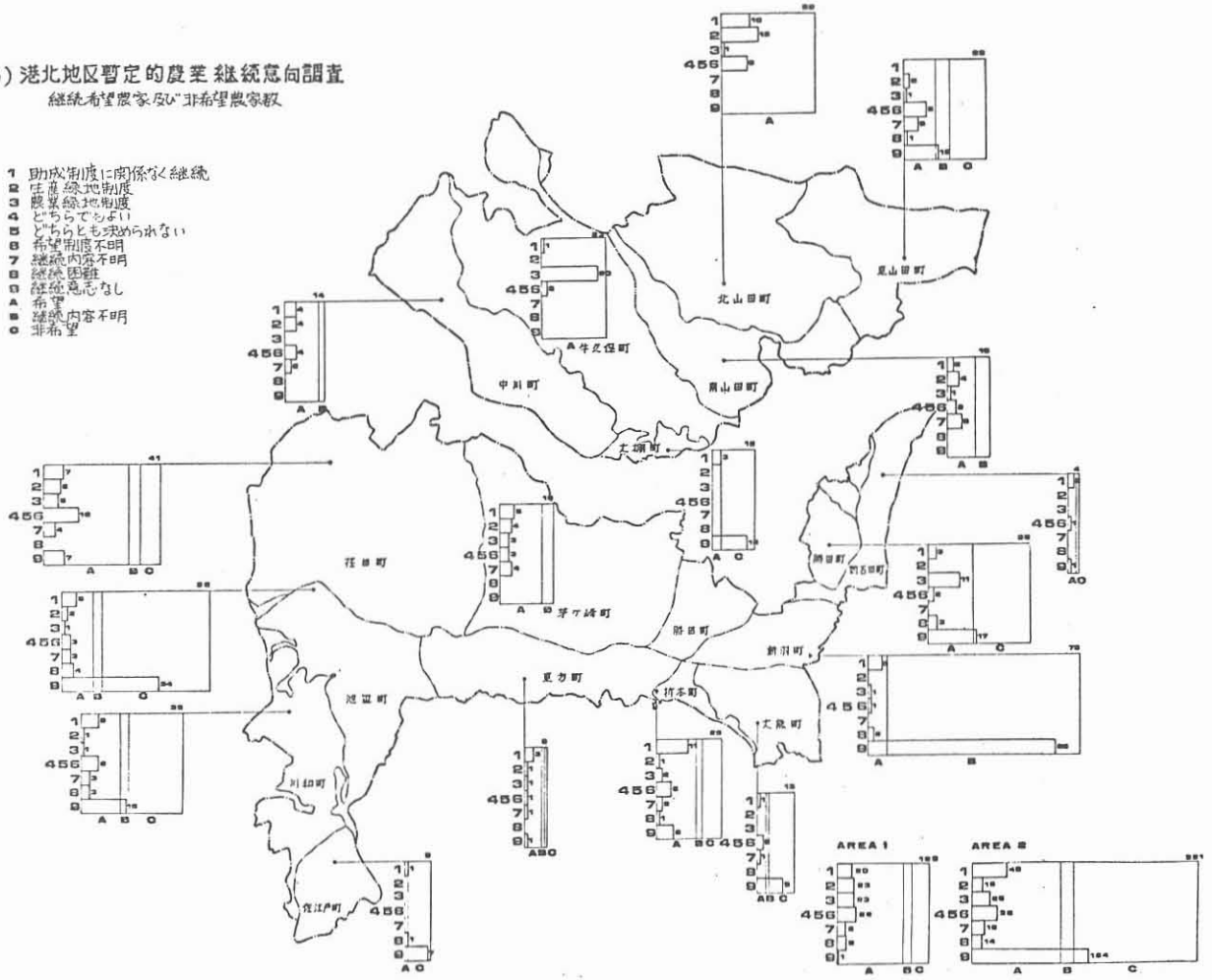
町別分布を検討すると，大部分の町で後者を選択した農家が前者のそれを上まわっているが，例外的に牛久保町，北山田町，南山田町及び荏田町では前者が後者を上まわっており，この4町だけで48戸のうち38戸を占めている。

（図－6参照）

(図-3) 港北地区暫定的農業継続意向調査

継続希望農家及び非希望農家数

1 助成制度に関係なく継続
2 生産緑地制度
3 農業緑地制度
4 どちらでもよい
5 どちらとも決められない
6 希望制度不明
7 継続内容不明
8 継続困難
9 継続意志なし
A 希望
B 継続内容不明
C 非希望



(図-4) 港北地区暫定的農業継続意向調査

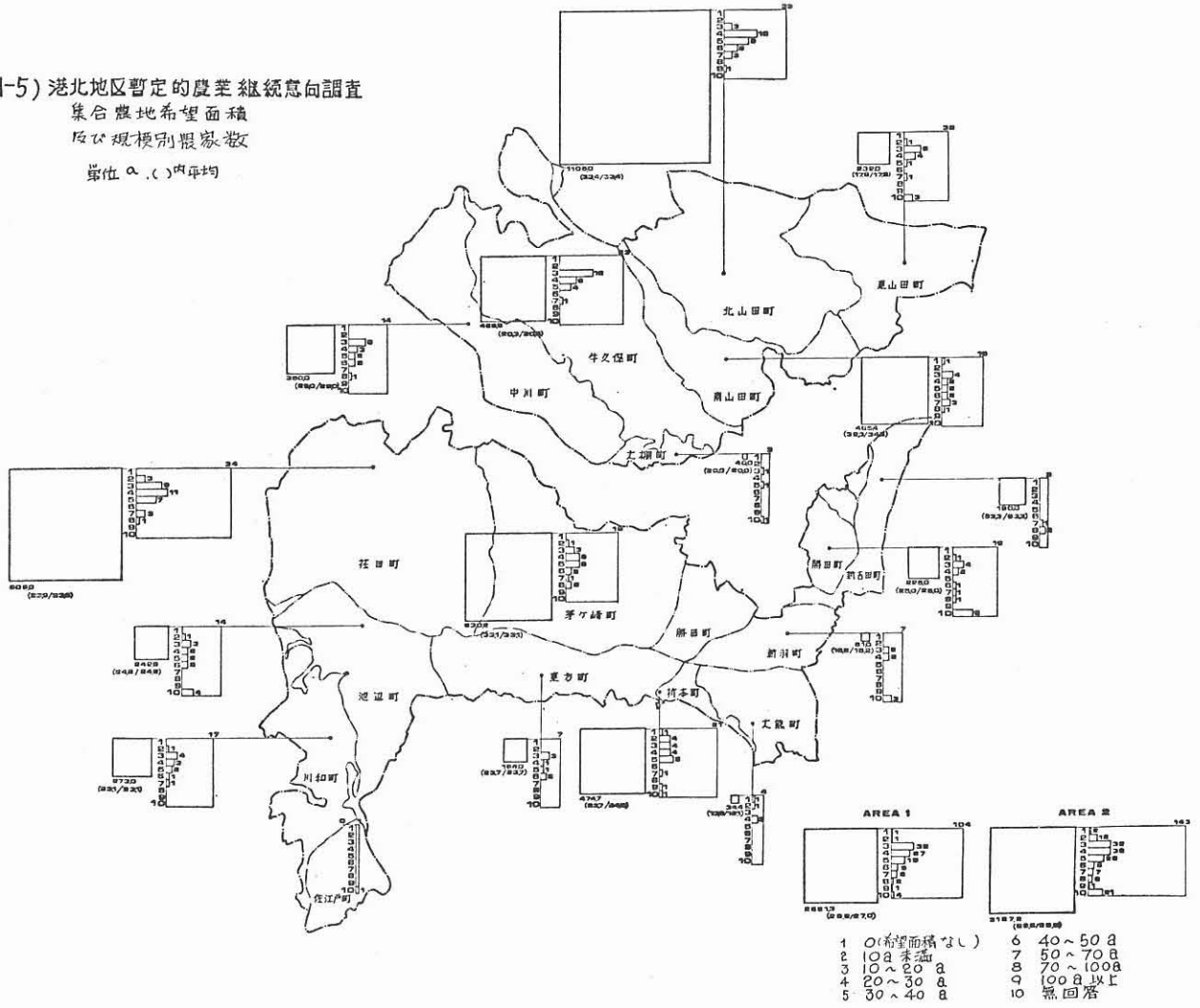
継続予定期間

(図-5) 港北地区暫定的農業継続意向調査

集合農地希望面積

および規模別農家数

単位 a、( )内平均



(図-6) 港北地区暫定的農業継続意向調査
集合農地と自宅との位置

1 集合農地との隣接希望
2 移転不必要
3 無回答

5　農的土地利用地と地域共同体

ニュータウンにおける暫定的農的土地利用は，農業に意欲ある兼業農家，又は転職の困難な中高令層の農民に生産の場として，農業生産を通して住民との交流接点の役割を果さなければならない。また，地域住民への緑地空間の提供をも兼ね合わせたものでなければならない。

農家個々が，単に，地目上農地として所有することなく，積極的にニュータウンに対応した土地利用形態を考えると共に，農業本来の相互扶助を生かした農家同志の連帯をもつことが必要である。即ち，集合農地による生産圃場を中心に，地域住民を対象とした野菜直売，貸農園，植木花き見本園等を配置し，これに周辺の短期農的利用地を包含した単位共同体を構成し，農家間の連帯を持たせるようにする。

この単位共同体を軸として，それぞれ他の単位共同体との連繋を図り，最終的には開発地区全体の連帯へと発展させることが必要であろう。

また，他方では農専へパイプを通し都市農業と地域住民との交流接点として，橋渡し役を果すことにより，農業への理解を住民が高めると共に，都市的土地利用の推移に合わせた計画的土地提供を共同にて行い，都市との調和，共存を図るようにすることができよう。（図－７参照）

6　集合農地と人口計画

ニュータウン計画は，魅力あるまちづくりのために，計画人口の想定とこれに合致した公共・公益施設の整備を行うものであり，計画人口を上回る住宅利用は，結果的にニュータウンの生活環境水準を低下させて，適正な日常生活も困難になる虞れさえ生まれて来る。従って，土地利用と人口の配分は，事前に計画的に定めておく必要がある。

集合農地は，この土地利用の一つとして考えられているもので，集合農地の存続出来る限りは農耕の場として利用することになるため，人口がはりつくことはない。

しかし，人口配分を考えて置かないと，将来，集合農地としての役割を終えて宅地に転化しようとしたときに，人口がすでにオーバーし，建築が規制されたりまた，農地として据置きのまゝ他用途に利用出来ないと云う虞れがある。

そこで，集合農地も始めから住居用地として想定して考えなければならない。

このことについては，第６部会において検討がなされているが，集合農地の確保にあたっては，ニュータウンの都市的土地利用計画に阻害を及ぼさない位置に場所を選定することが前提となるので，土地利用計画の面からも，第１種住居専用地域内に配置することが必要であろう。

このように，人口配分のなされた土地を集合農地として利用することにより将来への不安を除去し，利用者全員の農業協定に基づく農業利用を図ることによって，緑地制度への対応も図り得ることができよう。

将来，集合農地としての目的を果し，他用途に転化する場合には，なお，存続しようとする他の集合農地に影響を及ぼさないよう計画人口，その他を建築協定によって取結ぶような配慮が望ましい。

7　農的土地利用の新しい役割

ニュータウン地区内における農的土地利用は，過渡的な土地利用として，農家の所有する土地が住宅用地等の都市的用地に転化されるまでの間，兼業農家として農業に意欲ある人，転業の難しい中高令層の人に農業継続の場を確保し，その有効利用により，遊休地の防止と地域の環境保全，緊急時における避難場所，あるいは住民との交流の場に役立てて行こうとしているものである。

また，一方農家の現実性から考えると，造成後における農業への要求も，各地区の地域性個々の農家構造，非農業との関連性に大きく左右されている。従って本部会ではその利用についても，農業に意欲ある人に対する集合農地利用と一般換地による暫定利用の二つに大別して検討を行ない，その方向を示してきた。

しかしながら，宅地化を目的とした事業の中で，これが暫定的であるにしろ土地としての農地とそこで営まれる農業および農民について，非農家側から次のような見方がされることを考慮して置く必要があろう。

第一は，この地区の農地は急速に都市的土地利用に転換させるべきであり，農業的利用の必要性は少ないという考え方である。農家は土地を生産手段として利用することにより資産として期待しており，容易に土地を手放さないから半強制的に利用転換させるべきであるという見方である。

第二には，少くとも10年，長ければ20年も，経過的に空閑地として残る可能性を含んでいるため，その間これら土地を遊休地として放置することなく，好ましい農地としての状態に保ってほしいとする考え方である。

この地区の農業を都市側にとっても，好ましいものに選択的に育成してゆこう

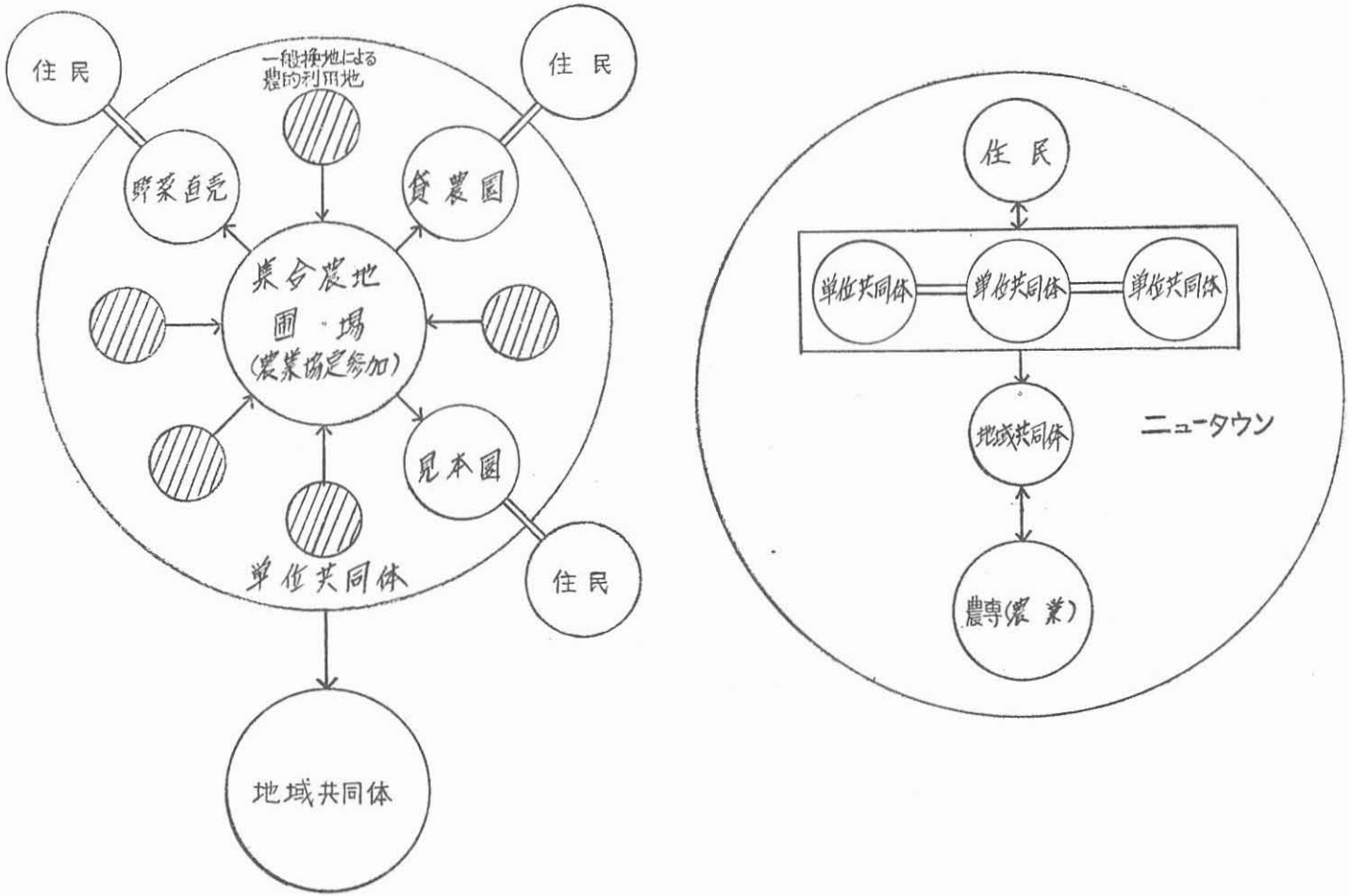
とするものである。

いづれにしろ，以上のように開発地区内の農地には，従来の農業とは別の緑地としての役割を付加されることとなろう。

農的土地利用地といえども，ニュータウンによって造成された新たな土地は，膨大な直接・間接の公共投資を背景に，更に民間投資の積み上げによって支えられるという土地価値の再認識が必要である。周辺と調和がとれ，かつ，その上に他の既存の投資価値を高める土地利用をはかってはじめて周辺居住者の支持をうる好ましい土地利用であり，よい環境の場として認められることとなろう。

市街化，住宅化は農業生産にとってマイナス要素が非常に大きい。このマイナスをカバーし，プラスにどのように転化して行くかが，農的土地利用を図る最も大きなポイントとなろう。

(図-7) 港北ニュータウンにおける農的土地利用地と地域共同体との関係想定図



8　緑のセンターの機能と機構

昭和48年度の第4部会の報告書では，「緑のセンター構想」を提案しているがその機能は，都市農業の指導育成と共に，新旧住民のコミュニティー・センターとしての役割を持つものである。

ひとくちに，「都市農業の確立」あるいは，「緑の保存」と叫ばれているが，都市の中で行なわれる農業がいかに様々の問題をかかえているか，また，「緑の保存」がいかに多くの熱意と労力と費用を要するものであるかを，このセンターを通して新旧住民の間に共通の理解を得ることができよう。

さらに，小・中学生や一般家庭を対象に「緑化教室」あるいは「園芸相談」などを行い，農業や緑そして自然に対する認識を深めていくことができる。

8－1　緑のセンターの機能

緑のセンター構想の理念は，次のような具体的な機能を通じて，都市の住民が農業に対する理解と，緑や自然に対する認識を深めていくことにある。

そして，それは地元住民と新しい住民との接触の場であり，両者が融合し合う場でもある。その姿は，やがて都市と農業の共存の場となるであろう。

① 都市農業の指導育成の場。
② 児童の教育の場。
③ 農業公園としての場。
④ 住民交流の場。
⑤ 市民の実験農場としての場。
⑦ 農業の再認識の場（感覚→実践へ）。
⑥ 自然への直接参加の場。

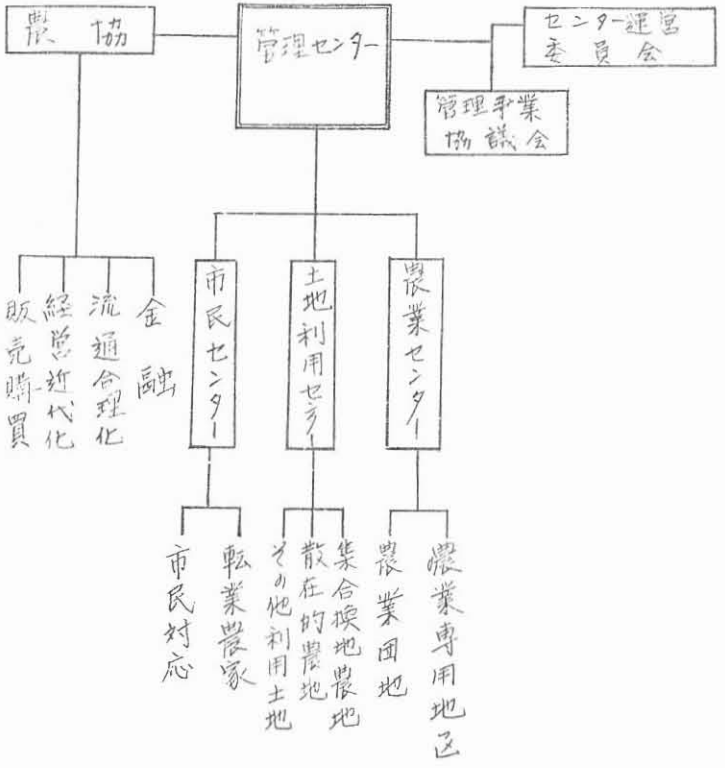
このような機能をもつ，緑のセンターの経営形態としては，農家経営形態方式による土地の利用管理が考えられるが，これは，かつて行なわれた複合経営を基本とすべきであろう。

8－2　緑のセンターの管理機構

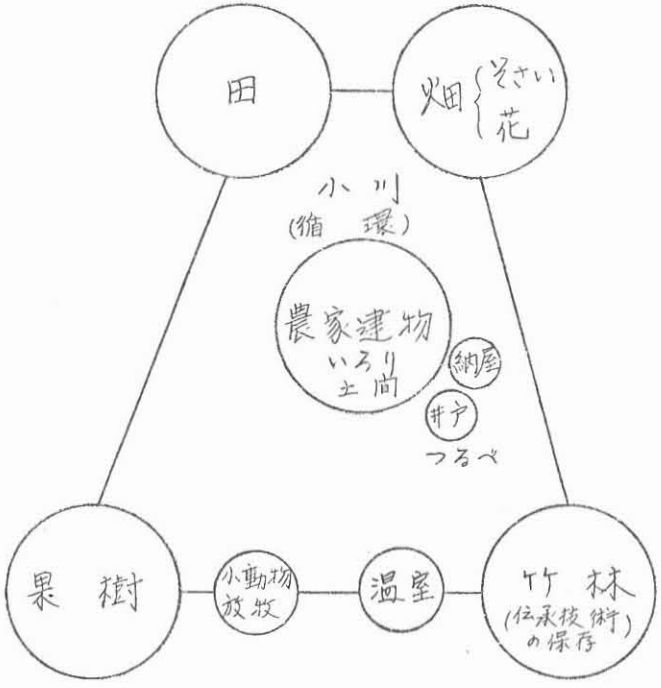
緑のセンターは，前記したような機能を有しているので，この機能に対応する機構が考えられなければならない。

そこで，これらを概ね充足する管理機構の案としては，図－8のようなものとなるであろう。

(図-8) 緑のセンター(仮称)管理機構図(案)



緑のセンター配置想定図



(注) 敷地面積 : 5～10ヘクタール程度の規模とすることが望ましい

8－3　センターの事例

名古屋市農業センター

1　概要　都市農業という特殊な環境にある名古屋市の農業の振興をはかるため昭和37年度に用地35,000平方米を買収し・38年度から諸施設の建設工事に着手し，40年4月1日農業技術の研究及び指導を行なうとともに，公園的，教材園的色彩をとり入れた農業センターとして開場し，広く一般市民に公開して，農業知識の普及向上に努めており，年間 100,000名の入場者を数え特に最近では学童の自然科学研究の場として，また各種団体の参観コースとして多く利用されその目的を果している。さらにユニークな施設としての完成を目指し43年までに隣接地約48,000平方米を買収し44年度より拡張工事を進めており，今後は農業公園として周辺緑地との一体化をはかり充実した施設を全市民が有効に活用でき親しみのある農場として拡張計画を立てている。

また都市周辺農地の遊休化に対し農地管理面での効果的活用方法を研究するため市民菜園（貸農園）を45年4月より開園している。

所在地　名古屋市昭和区天白町大字平針字黒石。

2　敷地面積　82,773平方米（25,043坪）

3　施　　設

(1)　管理施設　本　　館　1棟（事務室，会議室，講習室，実験室）。
付帯施設　3棟（車庫，公衆便所2棟）。
駐車場　1ヵ所。　ポンプ室　2棟。
冷蔵庫　1棟。　給水塔　1基。
収納舎　1棟。　ボイラー室　1棟。
噴　　水　1基。
休憩所　4ヵ所（レストハウス・売店・ふじ棚・傘形休憩所）

(2)　園芸施設　果樹園　37a（ぶどう11a，なし7a，みかん4a，もも3a，りんご5a，くり3a，かき4a）。
そ菜園　16a（葉菜，根菜，果菜，西洋野菜等の栽培試験）。
2a（四季の花壇用草花類の展示苗圃）。
花木園　3a（バラ，ボタン，ツツジ，ボケ等60種類）。
花　壇　56a（沈床花壇20a，植込み花壇10a，平面花壇26a）。
庭園樹木　187種類 4,890本(株)りんご並木を含む。
芝生広場 5,322m²。

展示大温室 287㎡（観葉植物，洋ラン等 124種）。

花き温室 533㎡（観葉温室99㎡，鉢花温室99㎡，切花温室 269㎡，サボテン温室66㎡）。

そ菜温室 459㎡（普通温室 198㎡，砂耕温室99㎡，礫耕温室 162㎡）。

ビニールハウス 439㎡（そ菜 307㎡，花き 132㎡）。

しいたけ園 10,000本。

梅林園 1,100㎡（6種類）。

竹林園 3,860㎡。

教材展示圃 14圃場。

市民菜園管理室 1 棟。

貸農園 80区画（1区画10㎡）。

(3) 畜産施設 乳牛舎 3棟（キング式牛舎）ホルスタイン種 牡2頭。牝12頭。

豚舎 2棟（種牡豚，種牝豚舎） ランドレース種 牡1頭 牝3頭

大ヨークシャ種 牡1頭

パンプシャー種 牝2頭

緬山羊舎 1棟 コリデール種 牡1頭 牝1頭。日本ザーネン種 牝2頭。

鶏舎 9棟（育中雛舎，育成鶏舎，コロニー舎，種鶏舎ケージ鶏舎，無窓鶏舎）。 種鶏 800羽。

試験鶏 500羽。

家畜治療舎 1棟。

小卵舎 1棟。

堆肥舎 2棟。

牧場 55a。

鶏病検査室 1棟。

飼料舎 1棟。

サイロ 1基。

飼料作物園 40a。

4　業務内容

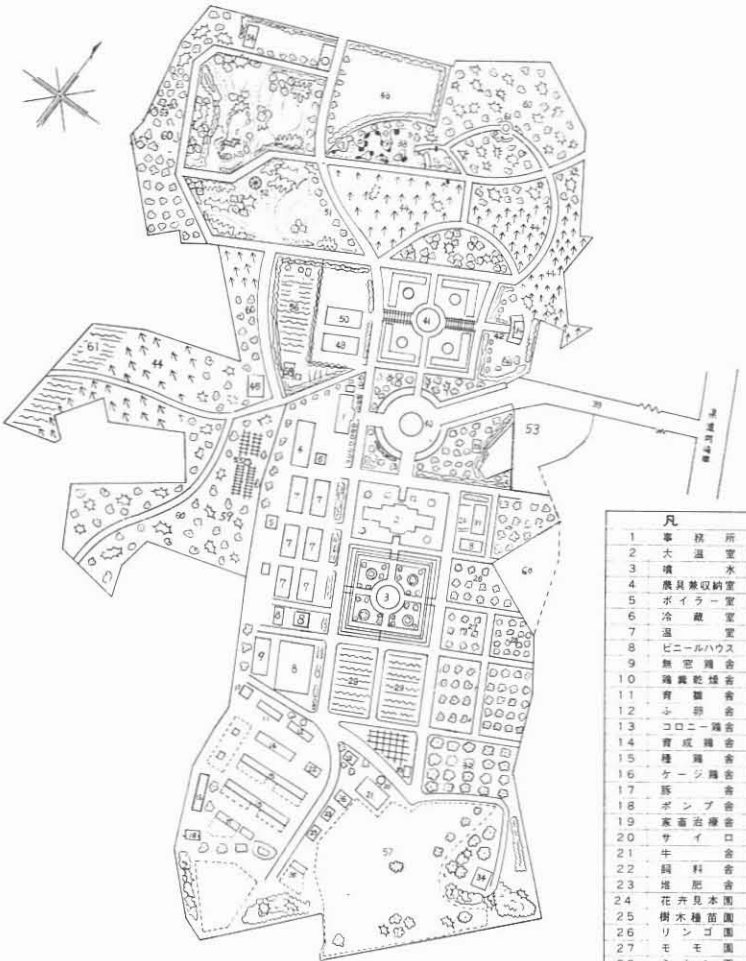
(1)　園芸事業　そ菜，花き，果樹園芸，林業等の栽培，増殖，輪作などの試験研究展示を行なうほか資材，肥料，農薬の利用，土壌分析業務。

(2)　畜産事業　種乳牛，豚，鶏の飼育，管理及び改良，種牡畜の設置（人工授精。）自給飼料の栽培展示，鶏病の検査研究等の業務。

(3)　普及事業　一般農家に対しては専門的な新しい農業技術の普及をはかるため各種実地研究会，講習会等を開催する。

一般市民に対しては家庭園芸指導及び種苗の斡旋，市民菜園の貸付などのほか学童の自然科学の研究の場とするため教材園，自然観察園を設置する。

(図-9) 名古屋市農業センター現況図



凡例

1	事務所	34	育成牛舎
2	大温室	35	緬山羊舎
3	噴水	36	種牡牛舎
4	農具兼収納室	37	サボテン栽培室
5	ボイラー室	38	野草・薬草園
6	冷蔵室	39	取付道路
7	温室	40	ロータリー
8	ビニールハウス	41	バラ園
9	無窓鶏舎	42	広場
10	鶏糞乾燥舎	43	梅林
11	育雛舎	44	竹林
12	ふ卵舎	45	鶏病検査室
13	コロニー鶏舎	46	市民菜園
14	育成鶏舎	47	給水塔
15	種鶏舎	48	芝生
16	ケージ鶏舎	49	雌耕温室
17	豚舎	50	切花温室
18	ポンプ舎	51	リンゴ盆木
19	家畜治療舎	52	傘型休憩所
20	サイロ	53	駐車場
21	牛舎	54	市民菜園管理室
22	飼料舎	55	シイタケ園
23	堆肥舎	56	育苗園
24	花弁見本園	57	放牧場
25	樹木種苗園	58	シイタケハウス
26	リンゴ園	59	自然果樹園
27	モモ園	60	植林
28	ミカン園	61	飼料園
29	そ菜園	62	
30	カキ園	63	
31	ナシ園	64	
32	ブドウ園	65	
33	公衆便所		

9　屋敷林の保存

在来の大規模開発事業においては，やゝもすれば大造成が基本とされ，自然地自然植生の保存については，あまり注意が払われていなかった。このため，事業完了後のコミュニティの自然環境は，少くともかなりの期間不十分な状態におかれる場合も多かった。

港北ニュータウン計画は，基本方針のなかに「緑の環境を最大限に保存する都市づくり」や「ふるさとをしのばせる都市づくり」をとりあげ，広く地元住民・市・公団の合意の上で計画がすすめられてきた。この緑の環境づくりは，現在の自然地形・自然植生をできるだけ保存することが中心となって構成される。このことは，横浜市港北ニュータウン開発審議会の答申や，神奈川県都市計画地方審議会の意見としてもとりいれられている。

そこで，この「緑の環境づくり」の一環として，屋敷林の保存が考えられてきた。

9－1　屋敷林の意義

港北ニュータウン事業完了後の土地利用の中で，公共用地はもちろん，集合住宅や独立住宅地などの宅地内においても自然地形自然植生の保全についての配慮が行われ，公共用地では公園，緑地などの計画にこれを生かし，公団用地では，集合住宅用地内にこれを組入れるなどの方法がとられているが，民有地においても主として在来の農家の集落が現位置に保存可能な区域については，その家屋の背景となっている周囲の自然地形・自然植生をも保存して，その伝統的な雰囲気すなわち周辺の自然と調和したたゝずまい，居住環境を保存することを計画した。そしてこの背景の緑の環境を「屋敷林」とよんでいる。

屋敷林は，単独に孤立することなく公園，緑地，集合住宅地内の自然地形，植生と連けいし，体系化されることにより，都市全体の環境水準を高め品位を向上させる意義をもっているということができる。

広義の屋敷林と考えられるものに，神社，仏閣の背景の自然がある。ニュータウン区域内の社・寺は原則として現況保存し，緑の環境づくり・ふるさとづくりの骨格としている。

狭義の屋敷林，つまり純粋の民有宅地の裏山としての屋敷林を計画している場所は，おおむね南山田地区，北山田地区，の各１カ所，それに両地区にまたがる１ヵ所の計３ヵ所である。

このような民有地で住宅地に付帯する屋敷林の場合には，個々の場合の土地条件，所有関係，利用状況などが必ずしも一様でなく，画一的な計画や処理方法によることは必ずしも適切ではない。そのため緑の環境づくりの基本方針に沿って屋敷林の保存の方向が，土地所有者や権利者の意思と一致しない場合には，例えば平地の利用密度の高度化を考えたり，場合によっては土地所有関係の再編成（市・公団所有予定地との間での変更など）をも検討した上で，屋敷林の保存の方向を見出し，緑の環境づくりの基本方針を守っていくべきであると考えられる。なお，この場合自然保護にあたっては公的な助成措置等についても十分検討が行われる必要があろう。（表－4参照）

9－2　自然地形，自然植生の保全体系

港北ニュータウンの緑の保全体系は，公園，緑地，広場，集合運動場，校庭，集合住宅地，などのオープンスペース，さらに歴史的遺産，社寺，高台，屋敷林樹林地などを歩行者専用道路，及び緑道で結んだ体系，いわゆるグリーンマトリックスの二つを組み合わせた体系を考えている。

従って，この緑のネットワークは次のエレメントで構成され，これらのエレメントをつないで，緑のネットワークを整備し保全しようとするものである。

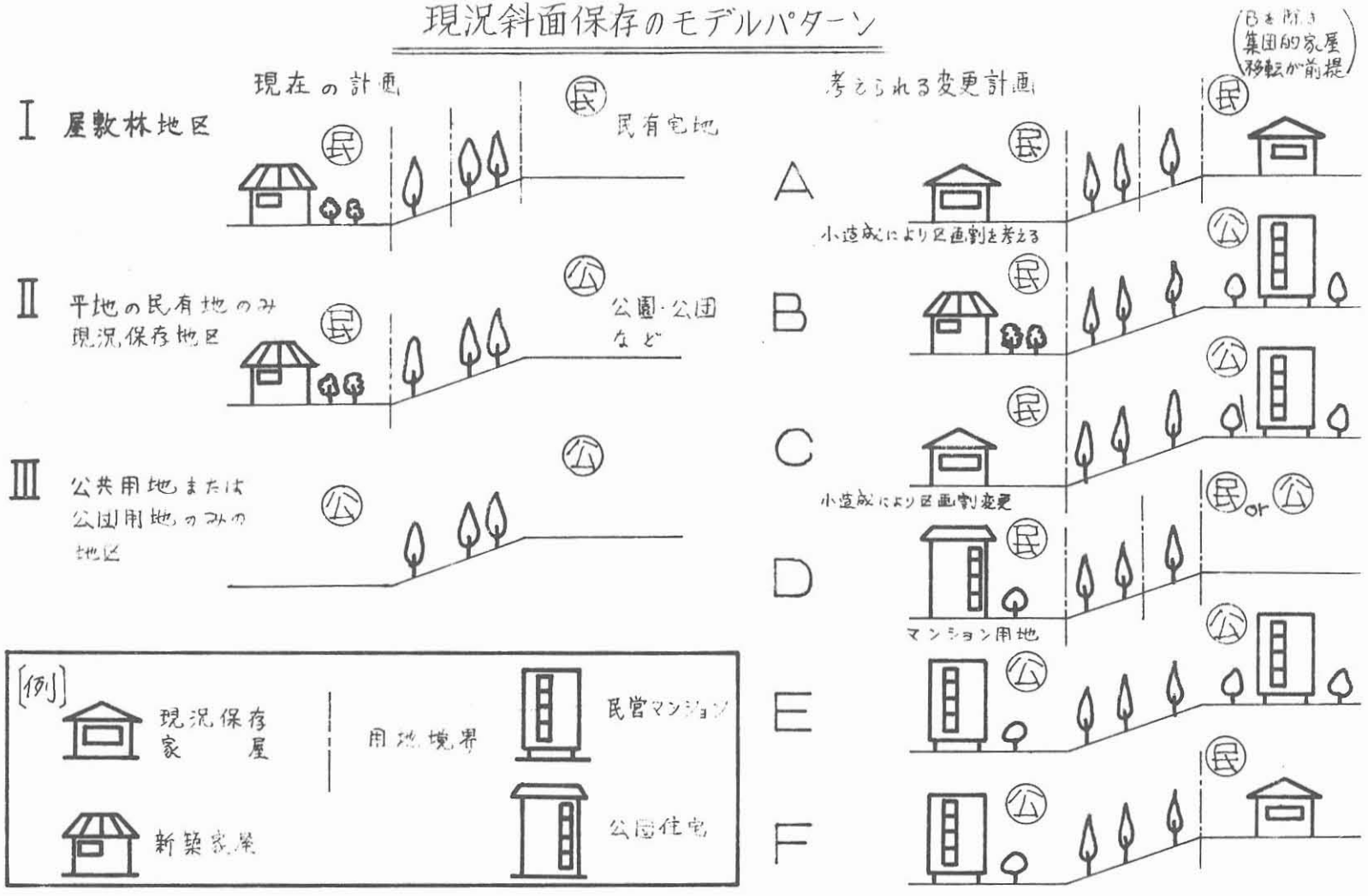
（表－5）

種　別	構成要素	内　容	備　考
公共用地	公　園	総合公園，近隣公園の大半を自然公園として保全する。	約50ha
	緑　地	グリーンベルトの骨核を自然地形植生で構成する。	
公益用地	学　校	高校の一部，小・中学校の一部，集合運動場の一部の敷地内に自然地形をとりこむ。	
公団用地	集合住宅	造成地の一部に自然地形を主として法部分に保全する。	約 20ha
民有地	神社仏閣	社寺は原則として背景の自然地形植生も含めて保存する。	
	屋敷林	現況保存の家屋周囲，背景の自然地形，植生を保存する。	

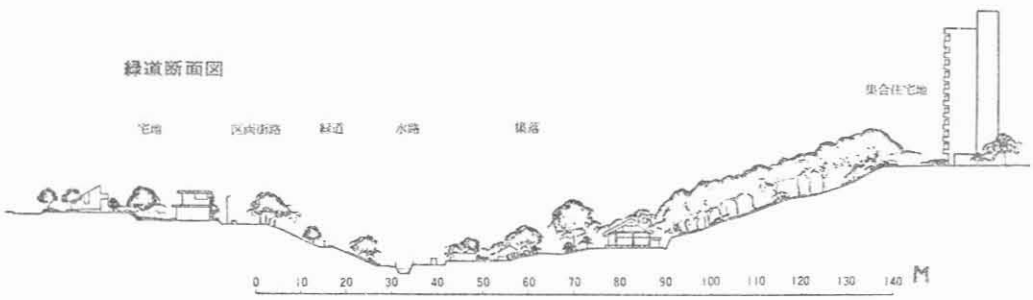
（表—4）開発地域内の屋敷林保存のための緑地制度適用比較表

	自然山林 斜面緑地の保存	名木古木の保存	緑地保全地区	保安林(保健・風致)
目的	自然山林斜面緑地の保存により市民の良好な生活環境を確保する。	地域住民に古くから親しまれ又故事来歴のある樹木の保存を図ることにより都市の美観風致の維持向上をはかる。	樹林地草地水辺地岩石地の保全を図ることにより都市生活環境を確保する。	保健風致のはたらきのある林地の保存を図ることにより都市生活環境を確保する。
該当要件	市街化区域。1ヶ所原則として10a 以上。20年生以上の樹林で80%以上おおっていること。	生育が健全で樹容がすぐれているか又故事来歴由緒があり町の象徴的樹木としてふさわしくかつ次の基準に該当する樹木。目通り周 1.5 m以上。樹高15 m以上。いけがき高さ 3 m以上で長さ30 m以上。	都市計画区域内。0.25 ha以上。遮断地帯緩衝地帯避難地帯。社寺遺跡等と一体となって伝統的又は文化的意義を有するもの。風致又は景観がすぐれているもの。	保健風致があると客観的に判断されるとき。
指定	自然山林5年以上斜面緑地10年以上。市長と所有者との契約→指定。	10年以上。所有者の同意(保存契約)→指定。	都市計画区域→県知事（指定都市は市長）	農林大臣→知事（権限委任）。
行為の制限	1．立木の伐採。2．土地区画形質の変更。3．建築物構築物の建造。……（禁止） 4．所有権の移転用益権の設定をするとき事前に市長と協議。	1．樹木の生立する土地の所有権の移転用益権の設定をしようとするときは市長協議。 2．保存に関し支障が生じるおそれがある行為をしようとするときは市長と協議。	1．許可行為(1)建築物の新増改築。(2)土地形質の変更。(3)木竹の伐採。(4)埋立干拓。 2．届出行為(1)都市計画区域を定めた時すでに着手していた行為。(2)非常災害の為の応急措置。3．通知行為。	1．許可行為(1)立木竹の伐採。(2)立木の損傷(3)家畜の放牧。(4)下草落葉落枝の採取。(5)土石、樹根の採取。(6)開墾その他の土地の形質変更。 2．植栽の義務。
損失補償援助	1．奨励金（固定資産税＋都市計画税）。 2．苗木の配付。	1．奨励金（1本につき3,000円）。 2．ペジパイルの配付。 3．保護柵の設置。	第5条の許可が得られなかった場合1．土の買入れ。2．譲渡所得税 1,000万円控除。3．県自然保護契励金ha当り1万円。	1．固定資産税不動産取得税特別土地保有税贈与税が課税されない。 2．相続税贈与税の2～7割の控除。 3．造林補助金。
検討事項	対応が比較的しやすい（協定保存）		確実な方法であるが、要件がかなりきびしい。	指定がかなり難しい。
根処法令等	緑の環境をつくり育てる条例。自然山林斜面緑地保存要綱。	緑の環境をつくり育てる条例。 名木古木保存要綱。	都市緑地保全法。	森林法。

現況斜面保存のモデルパターン



緑道断面図


宅地
区内街路
鉄道
水路
集落
集合住宅地
0
10
20
30
40
50
60
70
80
90
100
110
120
130
140
M

第８部会

地元参加によるセンター計画

目　　次

1　まえがき……74

2　センターの役割 ……75

3　センターの開発計画 ……80

4　センターの設計理念 ……85

5　センターにおける土地利用計画 ……93

6　センターの開発と地元参加 ……125

ま　え　が　き

第８部会は，49年度当初に「センター計画と地元参加」を，主要な研究テーマとして発足した。

しかし，先例からみても，ニュータウンにおけるセンターの成立は，相当長期間を要していることや，センターに対するイメージが，各人各様であることから作業への取組みが非常に難しかった。作業に取りかかった当初は，まさに「夢物語り」を語り合っているような状況ですらあった。

そこで，まず，センターについて各人が抱いているイメージの統一から始めた。それが，この報告書の「センターの役割」としてまとめた部分である。

次に，センターの位置や規模，センター相互間の構成，開発目標などについて検討したものが，「センターの開発計画」である。

以下，「センターの設計理念」「センターにおける土地利用計画」そして，地元に最も関係のある「センターの開発と地元参加」という順序で検討を重ねてきた。

特に，最後の項目については，これまでニュータウンの開発に協力してこられた地元の方々が，このニュータウンの開発による利益をどこまで受けられるか，あるいは，今後の生活対策をこのセンターによって確立できるかどうか，というような重要な事柄が含まれているにもかかわらず，土地区画整理方式による開発であることからくる様々の制約のために，十分な解決策を見出すことが困難であった。

これらの問題解決のために，この部会では，意向調査に基づくセンター地区への換地設計を提案しているが，今後も施行者である日本住宅公団は，地元住民のセンター開発への参加について，十分に住民の意向を反映させながら，センター地区の換地設計を進めるべきである。

次年度以降は，これまでに十分検討できなかった点やセンターの経営等についても検討していきたいと考えている。

2　センターの役割

港北ニュータウンのパンフレットには，センターシステムの中で「ニュータウンセンターは，鉄道２駅を中心に公団施行第一，第二地区にまたがり，ニュータウンの周辺を含めた地域を対象とした横浜市北部の中心的性格をもつ広域型のセ

ンターである。他の4駅については，近隣商業施設，公益的施設を主体とした駅前センターが計画されている。

また，タウンセンター，駅前センターの徒歩圏からはずれた地域については，近隣センターが6箇所計画されている。」というような文章でセンターの構成と性格を簡潔に表現している。

これは，他のニュータウンにおいても，名称の差こそあるが，各ニュータウンの中にそれぞれがセンター計画をもち，あるいはそれを実現している。例えば，千里ニュータウン（大阪府下）では，中央地区センターと南・北地区センター，それに19ヶ所の近隣センターがあり，4ヶ所のサービス施設センターが配置されている。

多摩ニュータウンでは，ニュータウンセンター，地区センター，住区センターの3段階構成のセンター計画をもっている。

こゝでは，このようなセンターがニュータウンの中でどのような役割をもっているのか，また，どのような役割をもたせるべきなのかについて検討してみよう。

2－1　センターとは何か

非常に初歩的な問いかけではあるが，センターに対して各人がイメージしているものが個々バラバラであっては困るので，センターについての研究を進める第一歩としてこゝから始めてみたい。

広辞苑によれば，「センター　①中央・中心……⑤それぞれの分野の専門的・総合的施設。」となっている。

従って，タウンセンターと言えば，「新しいまちの中心部」ということであろうし，駅前センターと言えば，「駅前の中心地」ということであろう。　また近隣センターと言えば，「徒歩生活圏の中心となるようなところ＝中心点」ということになろう。

こゝで，「中心部」，「中心地」，「中心となるようなところ＝中心点」と言葉を使い分けたが，面的な広がりの大小を若干意識してみたに過ぎない。

また，広辞苑にいう⑤の専門的・総合的施設としてのセンターは，比較的なじみが深いところである。いわく「文化センター」，「スポーツセンター」，「医療センター」などの各分野における専門的，あるいは総合的な施設を指す場合がそれである。

そこで，ニュータウンにおけるセンターのイメージは，ほゞ想像できるであろう。既存の都市の中でそれらしいところに当てはめてみると　　円瞭となって

こよう。即ち，「タウンセンター＝まちの中心部＝横浜駅西口周辺」ということになろうし，「駅前センター＝駅前の中心地＝中山駅や綱島駅周辺」を想像できるであろうし，「近隣センター＝徒歩生活圏の中心点＝勝田団地のショッピングセンター附近」という具合に凡そ当てはめてみることができよう。

2－2　センターの役割

さきに例示したように，既存の都市の中でのそれぞれのもつ機能を仔細に検討してみることによっても，各級のセンターがもつ役割を見出すことができよう。

例えば，千里ニュータウン（大阪府）では，３ヶ所の地区センターを配置しているが，いずれも鉄道駅を中心に専門店や百貨店，飲食店，公共的施設，銀行，オフィスビル，ボウリング場や映画館等の施設を配置している。駅前には，数系統から十数系統のバスバースと1,000台から8,000台程度収容し得る駐車場がある。

これらの地区センターの中でも，28ヘクタールのセンター地区面積を有している「中央地区センター」は，千里ニュータウン全体のセンターであると同時に，北大阪の副都心としての機能をもち，都心的雰囲気の高いセンターとして，規模や施設密度についても十分に配慮して構成されている。

近隣センターは，生鮮食料品を主体とするマーケット，日常雑貨品などの小売店，飲食店，喫茶店，美容・理容店などの日常生活必需品，あるいはサービスが得られるような機能を分担している。

南北２つの地区センターは，近隣センターでは得られないサービスを得るための施設，つまり，規模の大きいスーパーマーケット，専門店，高級飲食店，娯楽施設，若干の業務施設が配置されている。また，周辺の環境に合わせて北地区センターは，広場と緑を配して山の手風の雰囲気をもたせ，南地区センターは平担地であるため，下町的な雰囲気をもつ商業娯楽的色彩の強いセンターとしている。

このように，千里ニュータウンの各級のセンターは，既存の都市の中心とは違って計画的に造られたものではあるが，それはあくまで，既存の都市の中にある「まちの中心部」，「駅前の中心地」，「徒歩生活の中心点」のそれぞれを数多く分析し，検討した結果に基づいて計画し，建設されてきたものであることは言うまでもない。それは，幾多の歳月をかけて都心的機能が集積されてきた新宿・渋谷・池袋などの駅周辺の副都心としての機能や，このニュータウンの周辺にあるいくつかの駅前の機能，そして，市街化されてきた集落の中心点にみられる機能と千里ニュータウンの各級のセンターを比較してみればわかるとおり，機能の面

では，それ程の差違はないであろう。

たゞ，「つくられたまち」であるだけに，機能的な面については充足されているが，自然に集積されて出来上ってきたまちがもつ「人とまち」とが心を通わせ合うものが欠落していることは，識者が指摘するところである。

そこで，多くの人達が各級のセンターに抱いているセンターのあり方について次に検討してみよう。

2－3　センターの望ましい姿

いま，既存の「まちの中心部」で4人家族の者が，ショッピングを楽しんだり映画を観賞したりして一日を過ごすことを想定してみよう。この家族は，たまたま交通の不便な郊外に住んでいるため，マイカーで出掛けたとする。

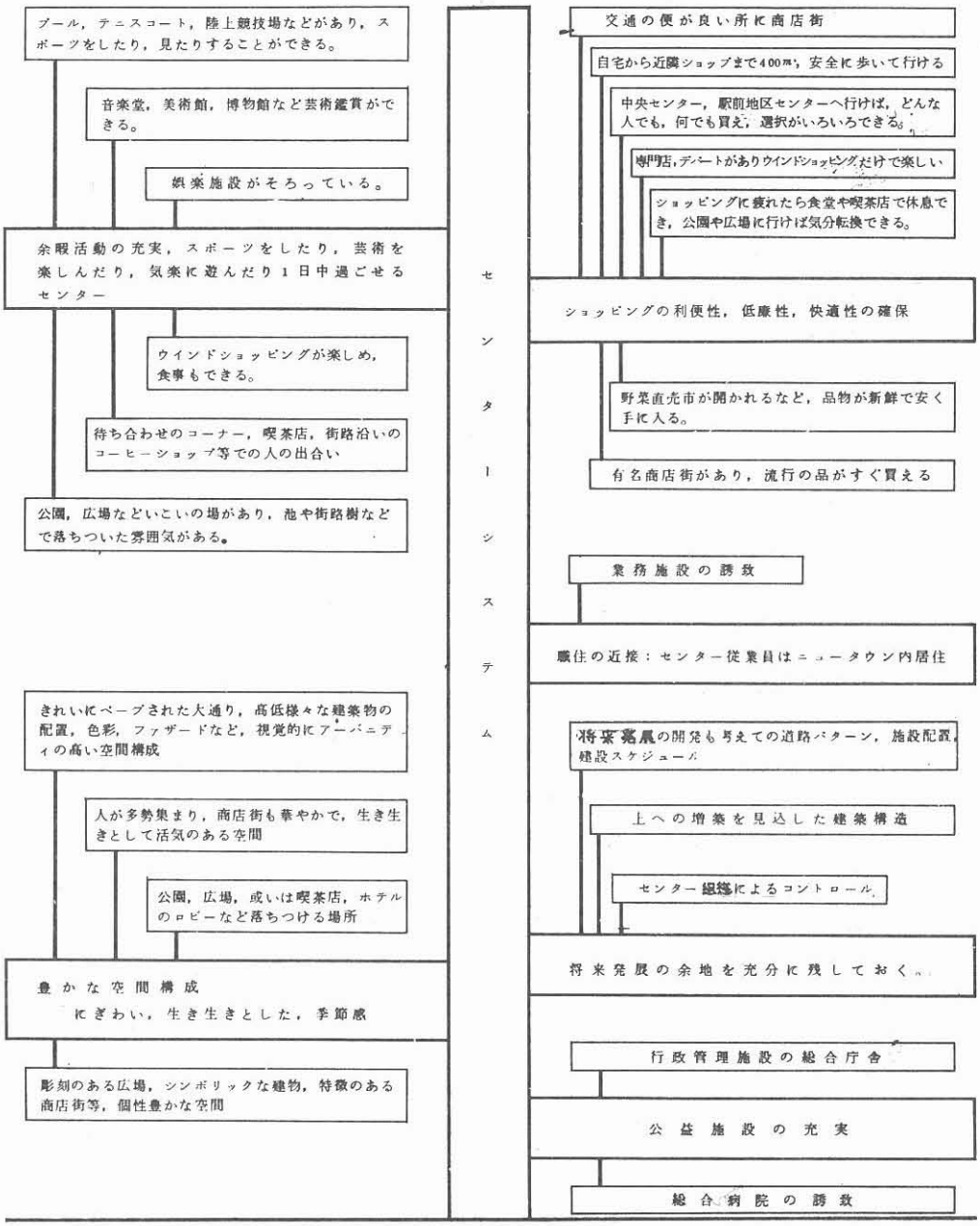
まず，この家族が遭遇するのは，中心部へ出るまでの交通渋滞であろう。それを何んとか切り抜けて中心部に到着したとしよう。そこに待ち受けているのは，駐車する場所がなくて街の中をぐるぐる探し回る姿である。やっとのことで，私設の駐車場に入れることができたとしても，外に出ると，人，人，人の波である子供は強く手をつかんでいないと迷子になりそうである。どうにか映画館に辿りついたが，長い人の列ができている。上映時間は迫ってくるので気が気ではないそこへ係員の人がきて「特別席」ならいくつか空いているが，特別席券を買えという。仕方なく特別席を買って入る。

映画館を出ると，もう昼食の時間がかなり過ぎている。昼食を済ませて追われるようにして食堂を出たが，まちには座わるベンチもなければ，疲れた目を癒やしてくれる緑も風物もない。あるのは，埃っぽい雑踏と派手な広告塔とコンクリートの壁だけである。この半日の行程でうんざりして，ショッピングも早々に済ませ，疲れ切って渋滞している帰路につくことになる。

ながながと4人家族の一日を追ってみたが，凡そこれが，既存のまちの中心部の現実の姿であろう。

そこで，新しくつくられるセンターが，このような姿であってはならないし，このような体験者が描く新しいセンターの姿を要約してみると次の図のようになるであろう。

(図-1) センターシステム


プール，テニスコート，陸上競技場などがあり，スポーツをしたり，見たりすることができる。
音楽堂，美術館，博物館など芸術鑑賞ができる。
娯楽施設がそろっている。
余暇活動の充実，スポーツをしたり，芸術を楽しんだり，気楽に遊んだり1日中過ごせるセンター
ウインドショッピングが楽しめ，食事もできる。
待ち合わせのコーナー，喫茶店，街路沿いのコーヒーショップ等での人の出合い
公園，広場などいこいの場があり，池や街路樹などで落ちついた雰囲気がある。
きれいにペーブされた大通り，高低様々な建築物の配置，色彩，ファザードなど，視覚的にアーバニティの高い空間構成
人が多勢集まり，商店街も華やかで，生き生きとして活気のある空間
公園，広場，或いは喫茶店，ホテルのロビーなど落ちつける場所
豊かな空間構成
にぎわい，生き生きとした，季節感
彫刻のある広場，シンボリックな建物，特徴のある商店街等，個性豊かな空間
センターシステム
交通の便が良い所に商店街
自宅から近隣ショップまで400m，安全に歩いて行ける
中央センター，駅前地区センターへ行けば，どんな人でも，何でも買え，選択がいろいろできる。
専門店，デパートがありウインドショッピングだけで楽しい
ショッピングに疲れたら食堂や喫茶店で休息でき，公園や広場に行けば気分転換できる。
ショッピングの利便性，低廉性，快適性の確保
野菜直売市が開かれるなど，品物が新鮮で安く手に入る。
有名商店街があり，流行の品がすぐ買える
業務施設の誘致
職住の近接：センター従業員はニュータウン内居住
将来発展の開発も考えての道路パターン，施設配置，建設スケジュール
上への増築を見込した建築構造
センター組織によるコントロール
将来発展の余地を充分に残しておく。
行政管理施設の総合庁舎
公益施設の充実
総合病院の誘致

3　センターの開発計画

港北ニュータウンのセンター地区は，後述するように①タウンセンター，②駅前センター，③近隣センターの３つに区分して計画されている。

これらの各級センターには，それぞれの機能に応じて商業・業務・娯楽・行政文化等の施設が配置され，鉄道・道路等の交通上の要衝でもある。また，ニュータウン地域・地区の中心的位置を占めるものである。

特に，港北ニュータウン地域のほゞ中心に計画されているタウンセンターは，30万人のニュータウン地域の住民に対するサービスは勿論のこと，更に広く，横浜市の北部地域の中心として，この地域も含めた需要に対応できるような開発計画が考えられなければならないであろう。

3－1　センターの段階的構成とその機能

さきに検討したように，センターに期待されている機能とその望ましい姿は，図－１で示されたとおりであるが，このような多くの機能と期待とを一つのセンターで達成することは難しい。

そこで，このような様々の機能とあり方を充足させるためには，複数のセンターとそのそれぞれが持つべき機能とサービスエリアをそれぞれのセンターが分担して対応するような構成を考える必要がある。

このため，このニュータウンにおけるセンターは，その機能とサービスエリアに応じて前述したように，①タウンセンター，②駅前センター，③近隣センターの３段階に分け，それぞれ分担を明確にした。また，センターの段階構成によって，各級センターが個々に独立して存在するのではなく，相互にその機能を補完し合うようになり，センターの開発効果が最大限に発揮されるものと思われる。

3－1－1　タウンセンター

タウンセンターは，図－２に示すとおり，このニュータウンのほゞ中央に位置し，早淵川を挟んだ両岸の台地上に計画されている。

このセンターは，鉄道の南・北の二つの駅を中心に，都市計画道路，東方―北山田線と中山―北山田線の間にあり，南北の境界は地区幹線道路によって区画されたところに位置した部分の全部と総合公園に隣接した一部の区画をもって，タウンセンターの区域として計画している。

タウンセンターは，ニュータウン地域のみならず横浜市の北部地域のセンターとしての役割を荷うもののして計画されるべきであり，鉄道，道路については，

それに対応し得るような密度と将来性をも考慮して計画すべきである。

また，商業・業務施設や文化・厚生施設，あるいは官公庁等の行政施設についても，高度に集中して設置しうるように計画配置されるであろう。

3－1－2　駅前センター

ニュータウン地区内に設置予定の6ヶ所の駅のうち，タウンセンター内に予定されている2駅を除いた4駅の周辺をもって，わかり易く「駅前センター」と呼んでいる。（図－2参照）

駅前センターは，日常生活に密着した銀行，オフィスビル等の業務施設，スーパーマーケット，専門店，飲食店等の商業施設，あるいは，地区センターや警察署の派出所，郵便局などの公的施設などの設置が考えられる。　また，駅を中心としているところから当然のことではあるが，駅施設やバスターミナル，タクシー乗場，駐車場等の設置が考えられる。

3－1－3　近隣センター

近隣センターは，図－2に示すとおりニュータウン地区内に6ヶ所計画されている。

このセンターは，徒歩圏の中心としての位置にあり，日常生活品のマーケット飲食店などの商業施設や診療所，特定郵便局，公民館などの地域に密着している施設の配置が考えられる。

また，このセンターは，徒歩生活圏のセンターとして，歩行者専用道路によって住区と結ばれ，歩行者専用道路を通って日常生活に必要なサービスが得られるように計画されている。

3－2　各級センターの位置と規模

次に，各級センターの位置と規模についてみると，その位置については図－2のとおりである。B，Cがニュータウンセンターであり，A,D,E,F の4ヶ所が駅前センターである。近隣センターはそのいずれにもバス等を利用しないとサービスが得られない地域を選んでa,c,b,d,e,f,の6ヶ所計画されている。

また，これらのセンターの規模及び将来設置されると考えられる主な施設は，

（図－2）各センターの位置図

表－１のとおりである。

（表－１）　各級センターの規模と主な施設

センター区分	面　積	主　な　施　設
タウンセンター	約74.2ha	官公庁，警察署，病院，銀行，郵便局，文化センター デパート，オフィスビル，専問店，飲食店　娯楽遊技場， 各種学校，ショールーム，マンションなど
駅前センター　A	約 5.2	市の地区センター施設，警察署派出所，大型スーパー
〃　D	〃 7.1	一部専門店，飲食店，娯楽施設，専門店
〃　E	〃 7.0	診療所，マンションなど
〃　F	〃 6.5	
近隣センター　a	約 2.2	公民館，警察署駐在所，スーパー，飲食店，
〃　b	〃 2.4	診療所，特定郵便局，マンション，など
〃　c	〃 2.4	
〃　d	〃 2.4	
〃　e	〃 1.7	
〃　f	〃 1.8	

3－3　開発計画策定の目標

港北ニュータウン建設事業の基本方針は，①緑の環境を最大限に保存する都市づくり，②“ふるさと”をしのばせる都市づくり，③安全な都市づくり，④高い水準のサービスが得られる都市づくり，の４つの方針を設定している。

このニュータウンの基本方針の中で，センター地区の開発計画との関係からは③の「安全な都市づくり」が関係あるであろうし，特に，④の「高い水準のサービスが得られる都市づくり」が密接な関係をもっているであろう。

そこで，センター地区の開発計画の策定目標は，港北ニュータウンの基本方針の④を中心として立てられるべきであろう。特に，タウンセンターにおいては，横浜市北部の中心としての性格も兼ね備えているわけであるから，その目標をより高く掲げる必要がある。

具体的な開発目標としては，次のような項目が考えられる。

(1)　買物が便利であること。

(2)　高い水準の社会，文化，厚生施設によるサービスが得られること。

(3)　豊かな都市空間とにぎわいがあること。

(4)　実現の容易さと将来の発展の余地があること。

さらに，以上の事項に加えて次のような項目をも目標として考えるならば，より充実した計画となるであろう。

(5)　余暇活動のできる空間があること。

(6)　住民のための職場が確保されること。

この目標を項目別にまとめると，表－２のようになる。

3－4　開発計画の策定と推進

センター地区の開発計画は，この港北ニュータウンの建設事業が，「市民参加のまちづくり」を基本理念の一つとしていることからみても，この理念が当然にセンター地区の開発計画の策定においても，一貫してとられなければならない。

また，開発計画の推進に当っても，同様に，市民が主体となって推進されることが必要である。

この研究会が，地元住民を中心に，北農協，横浜市，日本住宅公団の職員で構成され，地元の住民の方々の「生活対策」を中心に研究が進められているのも，「市民参加のまちづくり」の実践に外ならない。

そうした意味で，この部会での成果を叩き台にして，さらに，市民の意向を計画に反映させるというようなシステムによって，このセンター地区の開発計画が

確立され，また，地元（北農協を含む）横浜市，日本住宅公団の三者の相互協力のもとに，この開発計画が推進されなければならない。

そのためには，後に検討するように，開発計画の推進に当たるための開発主体の構成が必要となるであろう。

なお，開発推進のためのプログラムは，各級センターの成熟度合に応じて，段階的な発展を可能とするように仕組まれることが望ましい。

（表－2）　センターの開発目標と実現手段

開　発　目　標	実　現　手　段
(1) 買物が便利であること。 （ショッピングの利便性，低廉性，快適性）	施設プログラム（デパート，スーパーマーケット，専門店，飲食店）交通システム，施設配置デザイン。〈流通機構〉
(2) 高い水準の社会，文化，厚生施設によるサービスが得られること。 （公共，公益施設の充実）	〈文化，社会，厚生施設のプログラム〉 （行政管理施設，文化施設，広場，総合病院等）
(3) 豊かな都市空間とにぎわいがあること。 （にぎわい，生き生きとして活気ある空間）	施設配置 デザイン
(4) 実現の容易さと将来の発展の余地があること。 （段階的実現と将来発展の余地）	〈計画コントロール〉 フレキシビリティのある構造
(5) 余暇活動のできる空間があること。 （スポーツをしたり，芸術を楽しんだり，気楽に遊んだり，一日中過ごせるセンター）	〈施設プログラム〉 （スポーツ施設，文化施設，娯楽施設，飲食店専門店，公園，広場等）
(6) 住民のための職場が確保されること。 （職住近接，センターの従業員はニュータウン内居住）	〈業務の誘致〉 （行政管理施設，会社の本店，支店等） 〈従業員宿舎〉

〈　〉はノンフィジカルな要素

4　センターの設計理念

港北ニュータウンのセンターは，横浜市北部地域の中心としての機能を有するところから，さきに検討したような具体的開発目標を掲げたが，センター地区の設計に際しては，次のような，政策的目標をも考慮して設計されなければならない。

(1)　横浜市北部地域における中心地区の育成に寄与すること。

(2)　開発利益の公共還元を通して地元住民の福祉的サービスを増進しうること

(3)　地元住民の生活再建対策が図られること。

4－1　センター地区の設計理念

具体的な設計理念としては，次のようなものが考えられる。

(1)　歩行者空間による基本軸を設定する。

(2)　地形，地物あるいは，周辺の土地利用状況を有機的に関連づけて，各センター及びタウンセンターの各地区（１，２，３地区）にそれぞれの特徴をもたせる。

(3)　タウンセンターは，南北二つの地区に分れているので，鉄道高架下を利用したショッピング・プロムナードによって連結し，ペア・センターとして，機能の充足を図る。

4－1－1　歩行者空間による基本軸の設定

歩行者専用道路網は安全でかつ気持良く歩ける歩行者ゾーンである。これらはセンター地区内の歩行者専用道路や，緑道に連絡していることによってセンター地区への人の流れを誘導しうるであろう。

市民広場は，新旧の横浜市民がつどい，憩える広場であり，新・旧住民の交流の場でもある。また，人々の集散の基点としての役割と都市の中心部における避難空間としての機能も，併せもっているものとして設計する。

4－1－2　地形，地物の有機的利用と各センターの特徴の明確化

タウンセンターについては，鉄道レベルの差による地形を利用して，それぞれアッパータウン，ダウンタウンとして設定する。

タウンセンターは，南北二つに分れているのでペア・センターシステム（一対のセンター方式）をとり，調整区域によって分断されている両地区を，それぞれ明確な特徴を与えることによって，相互補完し合って一対としてセンター機能を発揮できるようにする。

(1) 第１地区の特徴

第１地区には，「森の広場」を中心として，デパート，スーパーマーケット，市民文化センター等を配して，アッパータウンとしてのおおらかな街を形成する。またダウン・タウンは，巾12ｍの緑の多い，巡回できる歩行者専用道路を中心として，喫茶店，バー，レストラン等の小宅地群，専門店等の立ちならぶ中宅地群，業務ビル，駐車場ビル等，一番外側に大宅地群を配置して，街が形成されるようにする。

(2) 第２地区の特徴

第２地区には，「集いの広場」を中心として，文化センターホール，デパート，スーパーマーケット，専門店を配して第１地区と同じようにおおらかな街とし，ダウン・タウンは総合公園や地域体育館に至る道をかねて，にぎわいの街を形成する。

(3) 第３地区の特徴

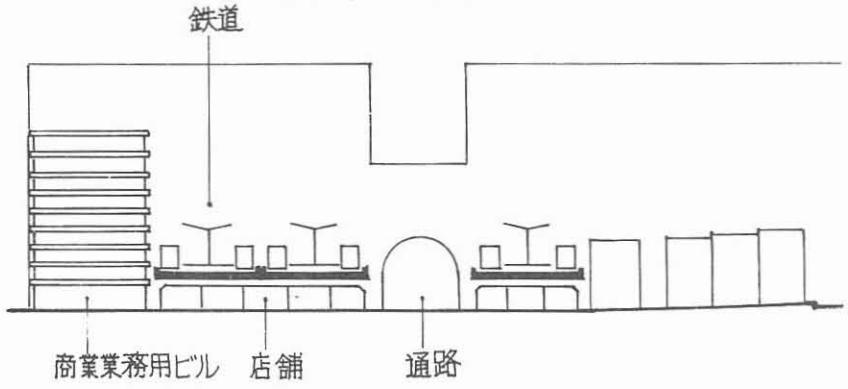
第３地区は，官公庁施設，ホテルを中心として，街を形成する。

また，第２地区から連担する広場を設けて，総合公園と密接な関連をもたせる。

４－１－３　ショッピング・プロムナード

第１地区，第２地区を結びつけるため，鉄道高架下を積極的に活用したショッピング・プロムナードを設け，鉄道により東西の街が分断されないようにする。また，ショッピング・プロムナードは，両地区とも駅舎部分の地下を通って市民広場と直結させ，これによって，１．２地区をペア・センターとして機能し得るようにする。（図－３参照）

（図-3）ショッピングプロムナードの想定図



4－2　タウンセンターの基本設計

さきに検討した，３つの設計理念に基づいて，ニュータウンセンターの中で，いわば，主役となるべき，駅前広場，歩行者専用道路，ショッピング・プロムナードなどについての基本設計についてみてみよう。

4－2－1　駅前広場

駅前広場は両地区に一つづつ設け，背後地から左（折）寄つきとする。つまり第１地区は，鉄道駅を中にして，西側に設置し第２地区は，同様に東側に設置する。（図－10参照）レベルは，北駅前広場を標高27メートル，南駅前広場を標高21メートルとする。北駅は標高27メートルとして，アッパータウン（標高35メートル）ダウンタウン（標高21メートル）の中間に設けて街との接続を強める。南駅の場合は地形，及び幹線道路レベルから標高21メートルとして，駅とバスの乗換は下の改札口を利用する。

バス,タクシー,及び送迎専用車バースは，表－３から表－６に示すように港北地区交通量推計を参考にして，表中の備考欄にある諸条件によって算出している。

4－2－2　歩行者専用道路

歩行者専用道路は，４，５，６，９，12,15,18,21メートルの各種巾員の 道路を必要に応じて設ける。また歩道橋は，1.5，３，４，５，６メートルとし，可能ならば９メートル巾員を１ヶ所設ける。

また階段は２分の１勾配とし，斜路は，８分の１勾配で設計する。

4－2－3　ショッピング・プロムナード

第１地区駅から第２地区駅の高架線下を，オープンに分離し，12メートル（北駅部分）から19メートル（南駅部分）の巾員をとり，その部分を両地区を結ぶ楽しいプロムナードとする。そして，その両側の高架線下に当る部分は，店舗のスペースとして活用し，鉄道によって主にセンターの商業業務施設が東西に分断されるのを防いで，各地区とも均一な発展を図るものとする。

4－2－4　駐車場

業務用等の車輌は附置義務とし，買物，娯楽，社交及び通勤等のため，幹線道路沿いに駐車場予定地を設ける。また，タクシープールは駅前広場とは別に両地区に１ヶ所づつ設ける。

4－2－5　地区内道路

地区内道路の構造は，図－４に示すように，15メートル巾員のものと，14メートル巾員の２種類とする。

（表－３）　推定乗降客数と駅前広場の規模

駅　名	乗　降　客	駅　前　広　場		備　　考
		都市計画協会方式	積上げ方式	
第１地区駅	77,260 人/日	9,600～ 6,550㎡	10,360㎡	乗降客数は昭和60年港北地区交通量推計による
第２地区駅	101,400	17,900～ 7,730	15,060	

（表－４）　バスバースの推計

	バス利用人数 ラッシュ時	バス集中台数	必要バース数	備　　考
第１地区	8,320　人	93　台	10 バース	・ラッシュ時乗降客人員 90人/台
第２地区	15,350	171	17	・１バース処理台数10台/時

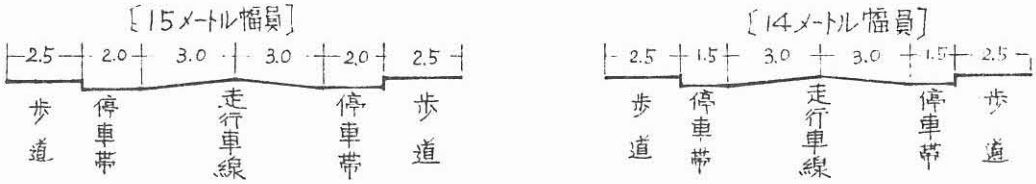
（表－５）　タクシーバースの推計

	乗降客数	必要バース数	備　　考
第１地区駅	77,260　人	26 バース	・必要バース数は駅１日乗降客 3,000人当り１バースとする。
第２地区駅	101,400	34	

（表－６）　送迎車バースの推計

	乗降客数	必要バース数	備　　考
第１地区駅	77,260　人	24 バース	・必要バース数は駅１日乗降客 3,200人当り１バースとする
第２地区駅	101,400	30	

・（図-4）タウンセンター地区内道路の構造



（表－7）港北区内主要駅の乗降客数の推移

〈49年度版　港北区政資料より〉

年度 / 区分 / 駅名	40年下期		44年下期		48年下期	
	乗降人員	一日平均乗降人員	乗降人員	一日平均乗降人員	乗降人員	一日平均乗降人員
	人	人	人	人	人	人
日吉	14,957,235	82,182	16,235,513	89,205	18,871,800	103,691
綱島	10,512,979	57,763	13,507,630	74,219	15,325,197	84,203
大倉山	5,996,951	32,401	6,510,284	35,771	7,640,466	41,979
菊名	6,459,732	35,493	7,779,234	42,743	7,889,824	43,352
国鉄線	3,599,266	19,776	3,825,392	21,019	4,088,390	22,463
計	10,058,998	55,269	11,604,626	63,762	11,978,214	65,815
妙蓮寺	4,676,651	25,697	4,630,918	25,444	4,918,760	27,027

4－3　駅前センターの基本設計

鉄道駅を中心に拡がる駅前センターは，各々に異なる特色をもちたい。勿論そこに立地する商業施設の内容，即ち核店舗や専門店が各々にもっている雰囲気やその配置構成の違い，あるいは各種施設の建築デザインの違いなどによって，駅前センターの個性がかたちづくられる面も大いにあるが，それは今後の問題として検討されよう。

この計画で考えられることは，センターの個性の形成は環境設計や空間構成そのものであり，商店街としての日常的空間と同時に，各駅前センター毎に有する異なった環境条件を生かしてシンボルとなり得る演出された空間（非日常的空間）をつくり出すことである。

4－3－1　各駅前センターの個性の演出

Aセンター　丘の上にコンパクトにまとまったセンターであり，東西にのびたメインストリートと駅への結節点に設けられた三角形広場の演出

Dセンター　鉄道上の巾広の歩行者専用道路と，これにT字型に直交する商店街のメインストリートの演出。

Eセンター　東西に延びるメインストリートと，北側に広がる20メートル緑道と屋敷林を生かした演出。

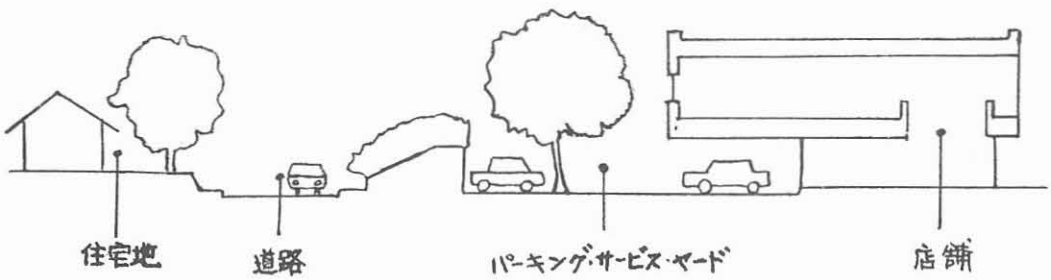
Fセンター　細長いセンターを縦断する延長 650メートルの折れ曲ったメイン

ストリートの演出。

4－3－2　周辺環境との融和

住宅地，特に戸建住宅地の中にあって，商業施設を中心としたセンターが突如として存在することは，周辺の住環境にとっても景観上からいっても好ましくない。そこでこの計画では，図－5に示すように区域の周囲を廻る道路の内側に原則として巾員6メートルの傾斜面の緑地帯を配置することを理念として，周辺環境との調和を図っている。

(図-5) 駅前センターの基本設計



4－3－3　駅前センターの空間構成

各駅前センター内の空間構成に当っては，次のようなことに留意して設計している。

(1) 完全に車から分離されたストリートには，出来るだけ各種施設を連続して配置し，パーキングなどで街並の雰囲気が分断されない様にする。

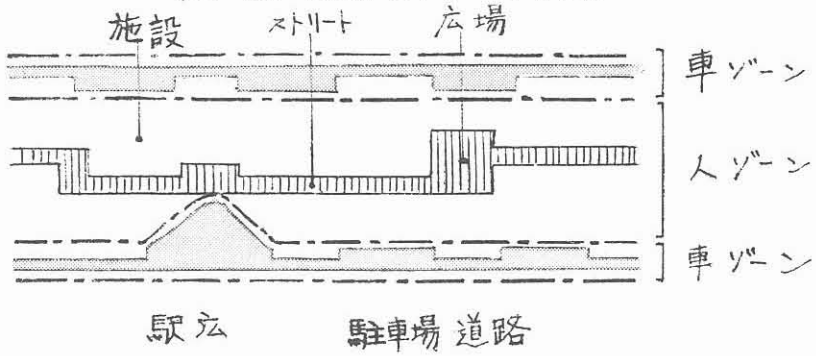
(2) 各センターのメインストリートは，巾員12メートル（一部9メートル）とし，長さを250メートル程度の直線部分を有するものとする。センター内のストリートは全てこのメインストリートに通じ，そこに立つとセンターの全容がほぼ見通せるように設計する。

(3) 商店街は，メインストリートの両側及びこの道路に接続してサブストリートを配して，回遊型となる様なかたちで形成する。サブストリートの巾員は3～6メートルとする。

(4) ストリートの屈折点や分岐点には広場を配し，ストリートの節を構成して道空間に変化を与えると同時に，街へくる人が自由に憩える場となると同時に商店街の核とする。

(5) 鉄道線路，駅広の交通広場，道路，駐車場等と，人間を主体とした空間を明快に分離し，周辺道路沿に駐車場や駅広をまとめて配置し，中央のストリートを中心に歩行者空間を設計する。（図－６参照）

（図-6）駅前センターの構成



４－４　近隣センターの基本設計

４－４－１　近隣センターと周辺との融和

前節の駅前センターと同じように，センターと一般宅地との融和を図るようにセンターの周囲に外皮としての緑地を設ける。

４－４－２　ストリートの構成

近隣センターは概ね一本のストリートを中心にリニアなかたちで構成される。その一端にはバスストップがあり（ｂのみバスストップなし）もう一端は，公園や緑道，あるいは集合住宅地等のオープンスペースに接するか近接するという共通のパターンをとっている。

そこで，ストリートの構成としては，バスストップ側からは商業業務施設がはりついて行き，オープンスペースの側で不整形の広場を配し，この広場に面して幼稚園や公民館，一般医院や診療所等の社会文化施設を配置するように設計し，商業業務施設がその雰囲気を分断されることなく商業環境を構成出来るようにする。

ストリートの巾員は９メートルとし，商業施設用地の奥行きは，原則として25メートルとした。

４－４－３　施設用地の区分

商業業務施設は，バスストップの側に配置し，商業業務施設は，上部にマンションがのることが想定されるので，ストリートをはさんで向い合ったかたちで配

置することを避けるように設計する。

eとfについては，ペデの片側が集合住宅となっており，区域内で確保出来ない商業・業務施設はストリートに面する集合住宅の一階に配置するものとして設計する。

5　センターにおける土地利用計画

センター地区における土地利用計画は，対象地区の規模，鉄道条件，街路条件周辺の土地利用計画とも密接な関係をもっており，まず，これらの前提条件を明らかにするところから始めなければならない。

そして，これらの前提条件を検討すると共に，この港北ニュータウンが，横浜市北部地域の中心としての機能を充分果し得るようにするためには，各センターの計画，特に，タウンセンターの計画と不可分であり，これらの点を踏まえた上で各センターの開発計画を進める必要がある。

また，このニュータウンの開発方式が土地区画整理方式であり，地元住民がセンター開発に参加し得るように，土地利用計画の策定に当っても考慮する必要がある。

5－1　前提条件

計画対象地区と規模については，さきに，3－2で検討したとおりである。（表－1，図－2参照）ので，ここでは省略し，鉄道・街路等の条件について検討したい。

5－1－1　鉄道条件

鉄道条件としては，タウンセンターの場合，市営高速3号線，4号線，検討路線の3本を条件とし，駅は3号線，4号線，検討路線とも，第一，第二地区に各1駅づつ設けられるものと仮定する。

ルート，レベル，駅の位置については，ニュータウン全体の設計により，ほゞ確定していると考えられる。

また，4号線，検討路線については，ルート，レベル等若干問題があるが，ホームは検討路線の各駅は 170メートル2本，3・4号線は，各駅とも 120メートルとして想定している。（図－9参照）

駅前センターの場合は，図－2のA・D駅前センターについては，3号線駅が設置される。　E駅前センターは，4号線，検討路線の2駅の設置が予定されているが，検討路線駅のホームの長さは 170メートル，4号線は 120メートルとしている。F駅前センターは，4号線の駅が設置される予定である。ホームの長さは 120メートルと仮定している。

5－1－2　街路条件

タウンセンターは，都市計画道路，中山－北山田線（西側，巾員28メートル）

東方－北山田線（東側，巾員28メートル）とセンターの南・北端に２本のニュータウン地区幹線（巾員20メートル）を予定し，県道－生田横浜線は拡巾して16メートルとする。　第二地区のセンター境の現道は，今後拡巾が必要である。

センター内区画街路については，道路構造令の範囲内で特に制約はないものと仮定する。（図－８参照）

A駅前センターについては，図－７に示すとおり２本の地区幹線の交差部分に位置し，この地区幹線は，日吉・元石川線に接続している。

D駅前センターは，南端が新横浜，元石川線に面している。

E駅前センターは，日吉・元石川線に面している。

F駅前センターは，中山・北山田線がセンター部分の中央より西側寄りを，ほゞ東西に貫通している。（図－７参照）

なお，各近隣センターについては，図－15から図－20のとおりである。

5－1－3　センター周辺の土地利用等の条件

周辺の土地利用の状況は，センターの構成や成熟の進行状況等にも影響を与える大きな要因でもある。　特に，タウンセンターにおいては，深いかかわりをもつと考えられるので，こゝでは，タウンセンターのみについて検討したい。

タウンセンターの第一地区の部分（以下「第１地区」という。）は，北側に一般住宅用地を隔てて緑道，近隣公園，集合住宅用地があり，東側には集合住宅，Ｃ７，Ｃ８の文化財保存地，一般住宅用地が考えられている。西側には，集合住宅用地，一般住宅用地があり，南側は，調整区域に面している。

第二地区の部分（以下「第２地区」という。）の北側は，早淵川周辺の調整区域であり，東側は，一般住宅用地を隔てて茅ケ崎城址があり，西側は総合公園とタウンセンターの一部として開発を計画している部分（以下「第３地区」という。）がある。南側は，一般住宅，集合住宅用地が予定されている。（図－９）

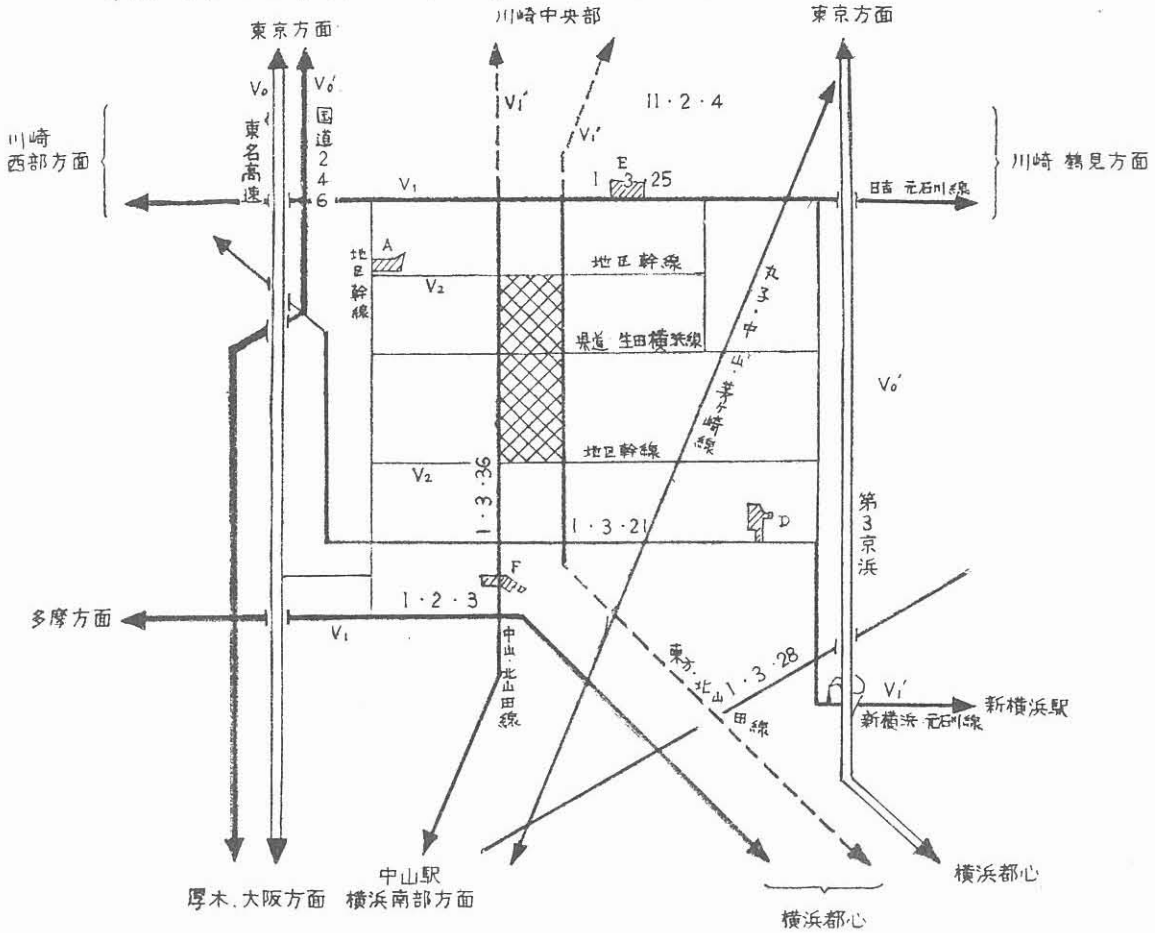
5－2　センター地区の土地利用計画

センター地区における土地利用計画は，後に検討する施設計画とも密接な関連をもっているので，大まかな土地利用区分について，他のニュータウンの土地利用状況なども紹介しながら検討してみたい。

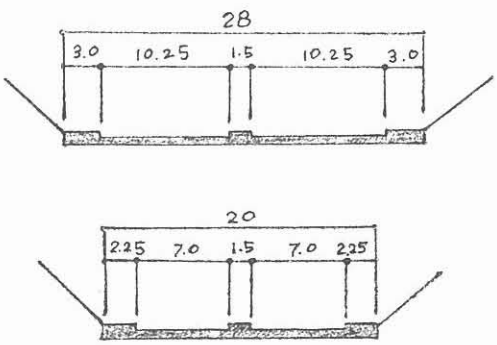
5－2－1　タウンセンターの土地利用計画

タウンセンターの規模は，表－１で示されるとおり，第１，第２，第３地区を

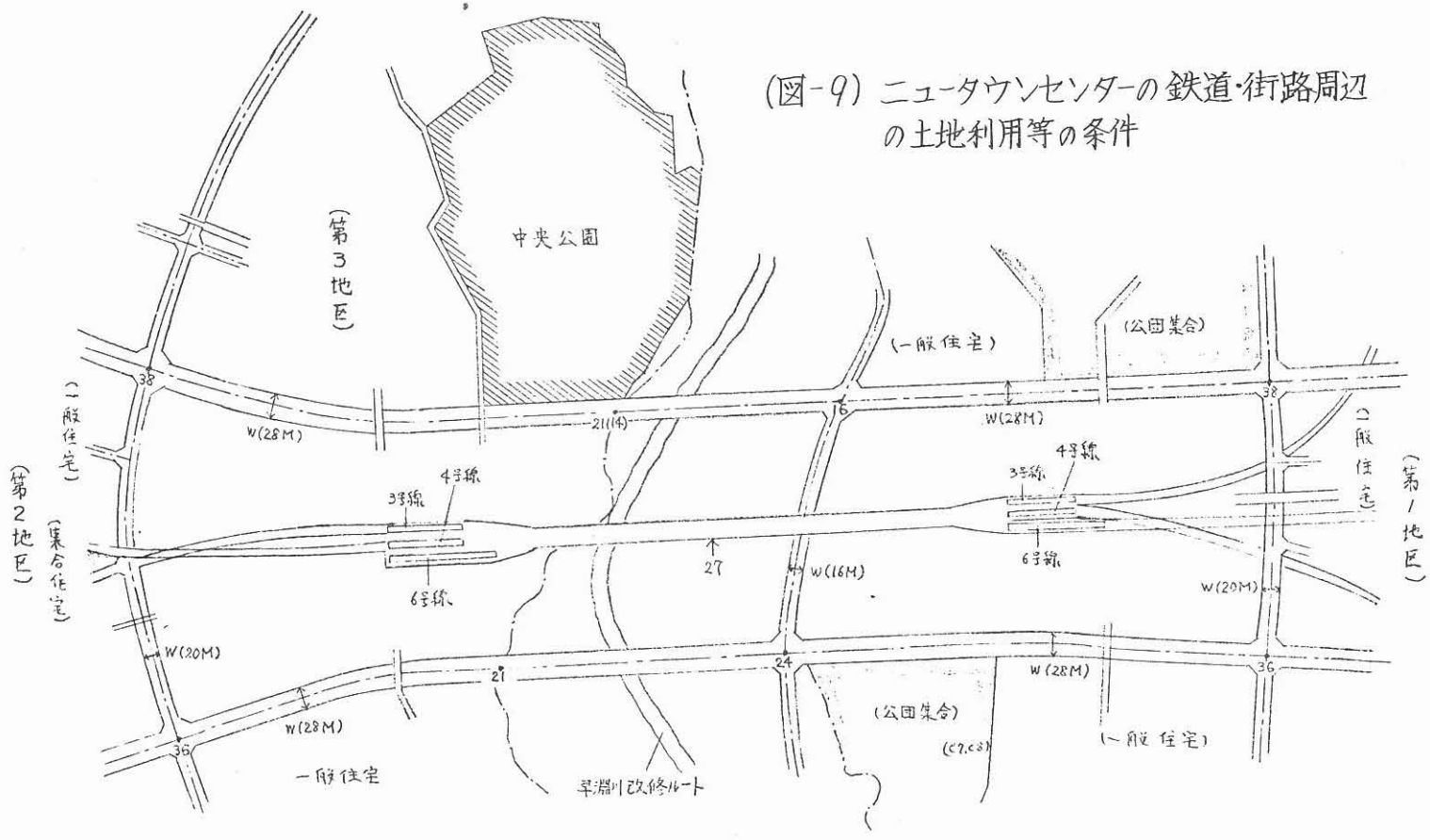
（図-7） ニュータウンセンター・駅前センター関連道路システム



（図-8） タウンセンターの関連道路の構造



(図-9) ニュータウンセンターの鉄道・街路周辺の土地利用等の条件



合わせると74.2ヘクタールにも及ぶ大規模なものである。

多摩ニュータウンにおけるセンターの面積が，42.1ヘクタールであることからみても，相当大きいことが判断できよう。

そこで，このセンターを成立させるためには，同規模の都心地区から推量してみると，300万人以上の圏域を対象としなければならないであろうし，それだけの人口に対応しうるような，「魅力あるセンター」とすることが必要である。

こゝでは，さきに策定した開発目標（表－2参照）と，前述の300万人に対応しうる土地利用を前提として，公共施設用地，社会文化施設用地，商業・業務・サービス業施設用地について検討してみよう。

(1) 公共施設用地

昭和60年における「港北地区交通量推計」によると，センター内各駅の乗降客数は，第1地区駅77,260人/日，第2地区駅 101,400人/日である。（12頁表－3参照）また，両駅に終日集中する車両台数は34,520台（表－7参照）であり，これらのデーターや既存都市の土地利用状況（表－10参照）及び将来の発展性をも考慮に推定したものが表－9に示す土地利用計画である。これには，幹線道路，サービス道路，歩行者専用道路，駅前広場及び緑地がある。

(2) 社会文化施設用地

各種社会文化施設の中から，次のような条件で，このセンターに立地するのがふさわしい施設を選定した。

① 横浜市北部地域の中心としての核を形成するにふさわしい施設であること。

② 施設そのものの性格上，センター地区に立地させることが望ましい施設であること。

③ センターの育成強化のために，人の流れ，人の集中をしうる施設であること。

内容としては，国・県・市の総合庁舎，郵便局，警察署，社会福祉センター，市民文化センター，図書館，美術館，総合病院，診療所などを配置することが必要であろう。

(3) 商業・業務・サービス業施設用地

表－8に示す商勢圏を対象とし，次のような条件を設定して推計した。

① 横浜都心の商業核と競合関係に立つこと。

② モータリゼーションの急速な進展と将来の情報化時代に対応しうること

③ 広域生活圏を対象とし，大規模商業核を形成しうること。

以上の条件設定により土地利用計画をしてみると表－9のようになる。

これを，タウンセンター地区内にプロットしたものが，図－10である

（表－8）　買物・娯楽トリップ駅集中交通量（終日）　（港北地区交通量推計による）

	徒歩 (人)	バス (人)	バス (台)	車 (人)	車 (台)	電車 (人)	計 (人)
B 第一次圏 C	3,600 3,630	14,250 21,700	571 863	25,860 35,460	12,930 17,750	1,360 1,150	45,070 61,940
第二次圏 Bor C	——	3,480	43	5,770	3,840	5,190	14,440
計	7,230	39,430	1,477	67,090	[34,520]	7,700	121,450

（表－9）　商　勢　圏

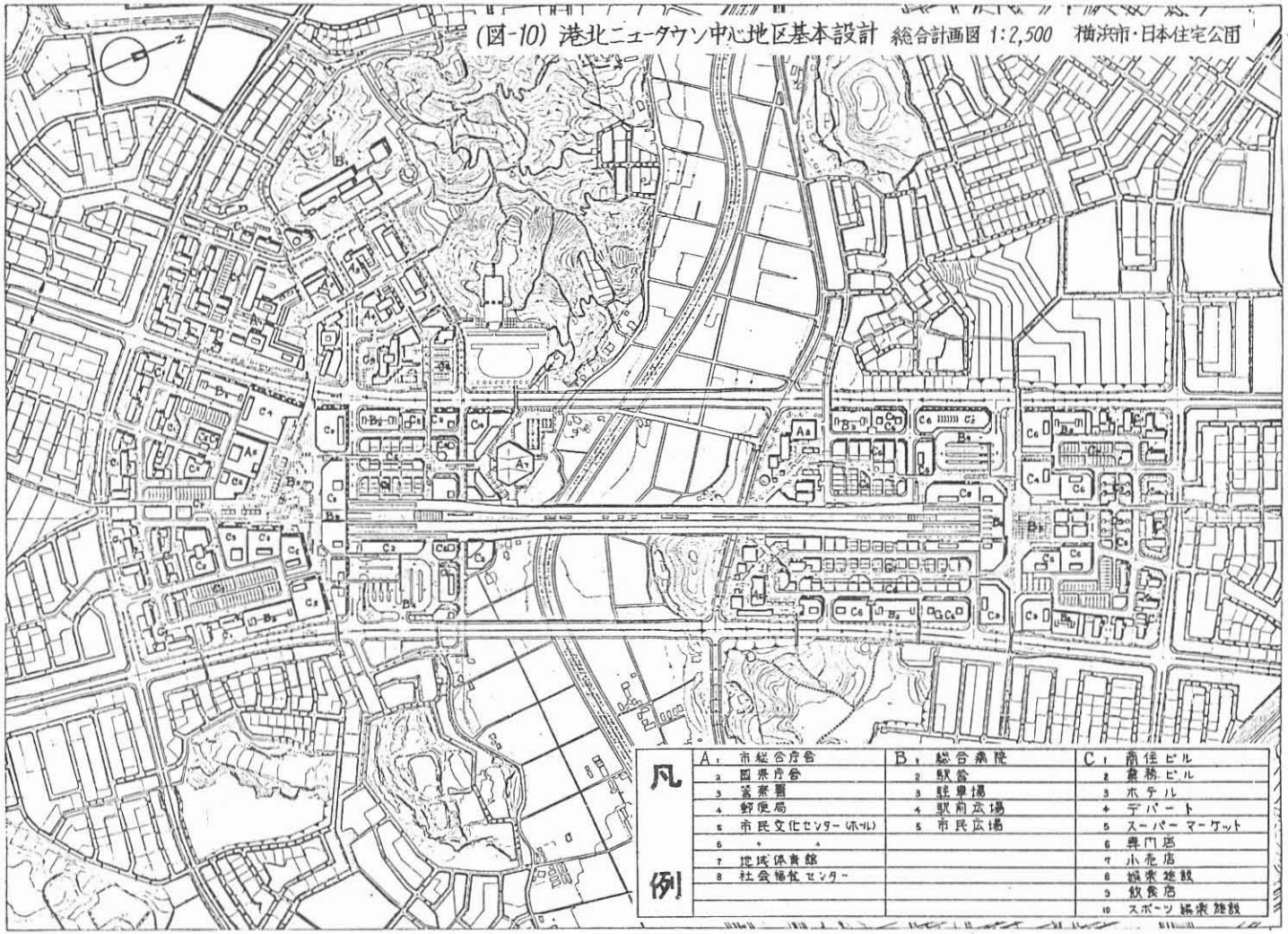
第一次商勢圏	300,000人	港北ニュータウン地域
第二次　〃	543,000人	第一次を除いた港北区及び緑区
第三次　〃	2,374,600人	東京都大田区及び町田市と神奈川県の各一部
計	3,217,600人	

（表—10）　タウンセンター地区土地利用計画面積比較表

ニュータウン名 / 土地利用計画等		千里ニュータウン	多摩ニュータウン	高蔵寺ニュータウン	平城ニュータウン	港北ニュータウン
開発手法		新住宅市街地開発法	左に同じ	土地区画整理法	左に同じ	左に同じ
開発総面積		1,160*ha*	3,000*ha*	702*ha*	613*ha*	2,530*ha*
計画人口		150,000人	300,000人	80,000人	75,000人	300,000人
センター地区面積		286,400㎡	421,800㎡	257,200㎡	168,200㎡	742,000㎡
公共用地	幹線道路	49,900	88,600	55,000	26,300	78,900
	サービス道路					88,400
	歩行者専用道路		36,600			104,000
	駅前広場	7,000	11,100	3,000(バス広場のみ)	20,600	25,700(2駅)
	公園緑地	—	38,100	—	10,300	—
	計	56,900(19.9%)	174,400(41.3%)	58,000(22.5%)	57,200(34.0%)	297,000(39.9%)
宅地	交通施設用地	40,200	27,200	66,000	8,400	33,500
	社会文化施設用地	33,300	82,700	100,000	46,600	116,400
	商業業務施設用地	※1 156,000(54.5%)	※1 137,500(32.6%)	※1 33,200(12.9%)	※1 56,000(33.3%)	※1 295,100(39.7%)
	計	229,500(80.1%)	247,400(58.7%)	199,200(77.4%)	111,000(66.0%)	445,000(60.1%)
備考 (注) ※1（ ）内は 商業々務施設用地 センター地区面積		電話局、郵便局配送所等は、中央サービス・センター及び東サービスセンターの2ヶ所に配置している。 市役所、消防署等は2市にまたがっているためセンターには配置されていない。 社会文化施設はセンタービル、公会堂、文化会館のみ	社会、文化施設としては、 国の機関　6件 都の機関　7件 市の機関 市役所、公会堂、図書館、文化会館、その他の行政施設等の7件を予定 その他 地区病院など	社会文化施設としては 国の機関　10件 県の機関　6件 市の機関 市役所、消防本部、消防署、福祉事務所、児童相談所、土木事務所、公会堂、図書館、体育館 市立病院等10件 その他 商工会議所など	社会文化施設 国の機関　1件 県の機関　6件 （2県にわたるため警察署、保健所は2ヶ所配置） 町の機関 役場、消防署(2) 福祉事務所、診療所、文化会館 公民館、サービスステーション、その他施設用地等12件 その他 病院など	社会文化施設 国の機関　2件 県の機関　2件 市の機関 総合庁舎、社会福祉センター、市民文化センター、図書館、美術館、地域体育館等8件 その他 診療所、総合病院など

（表－11）横浜駅・関内駅・鶴見駅地区における土地利用状況

土地利用区分＼地区名		横浜駅地区		関内駅地区		鶴見駅地区	
		面積	摘要	面積	摘要	面積	摘要
公共用地	道路	20.7(ha)	駅前広場を含む	24.3(ha)	駅前広場を含む。	13.5(ha)	駅前広場を含む
	河川	4.4		1.7		1.2	堤防敷
	公園	0.1		7.9		0.7	
	計	25.2(ha) (37.4%)		33.9(ha) (47.9%)		15.4(ha) (18.9%)	
公益用地	国施設	3.7	国鉄ビル、中央郵便局、米軍製パン所、電々公社、電話局	3.2	英領事館、郵便局、チャペルセンター地裁、電話局、商工会議所、簡裁、基準局、財務局、社会保険事務所	0.5	保険事務所、郵便局 健保診療所、国鉄駅ビル
	県施設	0.2	県政総合センター	2.2	県庁、分庁舎、警察署	0.4	警察署
	市施設	0.1	交通局、車庫	4.6	市庁、開港記念会館、住宅供給公社、文体、高校、中学校、公会堂	4.6	水道局ポンプ場、小中学校、医役所 公会堂、土木事務所、青年会館
	鉄道	6.3	国鉄、東急、京浜急行、相鉄	0.9	国鉄	5.4	国鉄・京浜急行
	計	10.3(ha) (15.3%)		10.9(ha) (15.4%)		10.9(ha) (13.3%)	
民有地	商業・業務	31.7	商業地区がほぼ全部を占めている。公団住宅、医療施設を含む。	26.0	商業地区がほぼ全部を占めている。公団住宅、日銀、医療施設を含む。	55.4	内訳は、商業地区が4割工業地区が4割、医療施設を含む、住居地区が2割である。
	計	31.7(ha) (47.3%)		26.0(ha) (36.7%)		55.4(ha) (67.8%)	
合計		67.2(ha) (100.0%)		70.8(ha) (100.0%)		81.7(ha) (100.0%)	

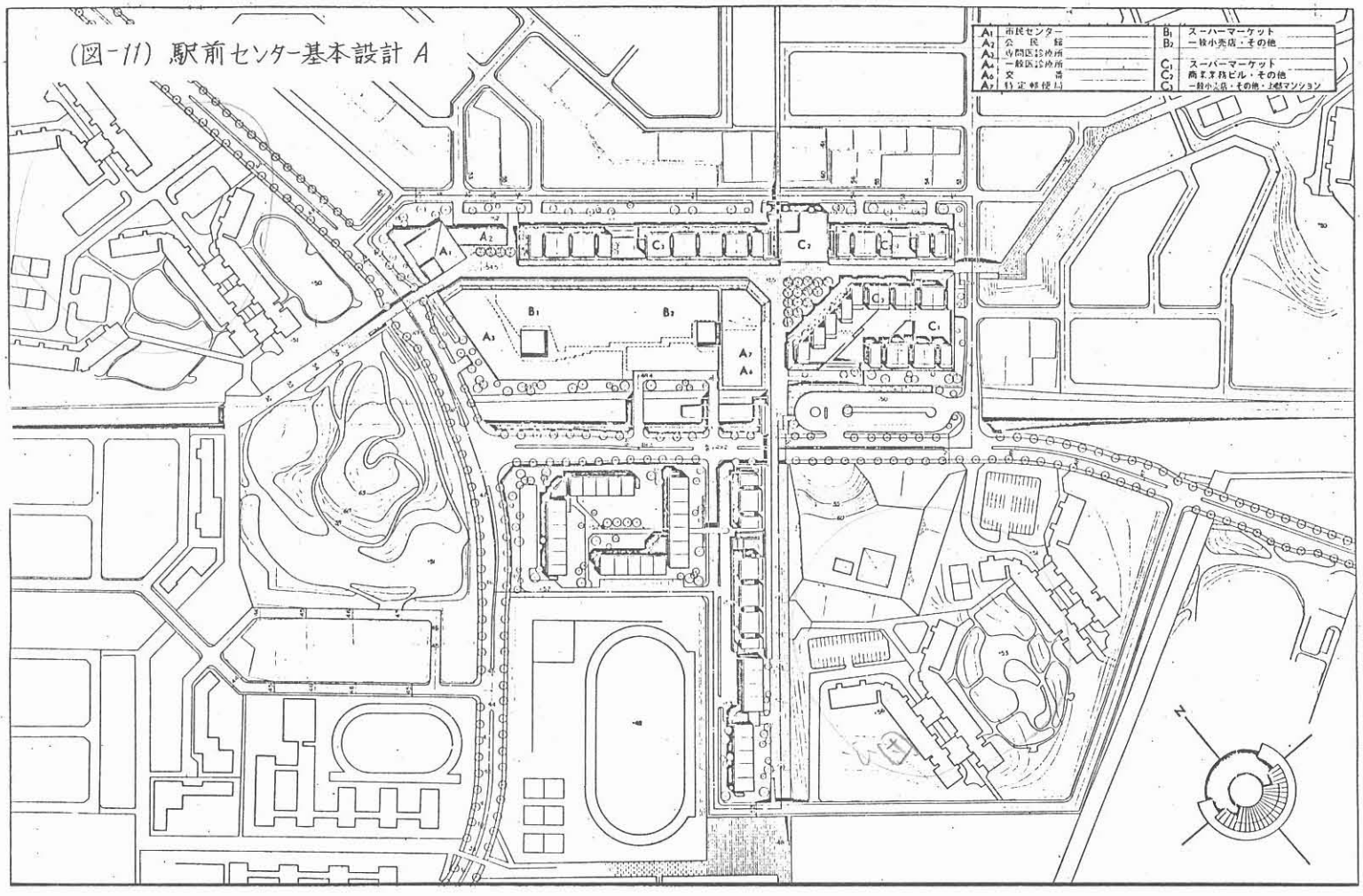

(図-10) 港北ニュータウン中心地区基本設計 総合計画図 1:2,500 横浜市・日本住宅公団
凡例
A1 市総合庁舎
2 国県庁舎
3 警察署
4 郵便局
5 市民文化センター(ホール)
6 〃 〃
7 地域体育館
8 社会福祉センター
B1 総合病院
2 駅舎
3 駐車場
4 駅前広場
5 市民広場
C1 商住ビル
2 事務ビル
3 ホテル
4 デパート
5 スーパーマーケット
6 専門店
7 小売店
8 娯楽施設
9 飲食店
10 スポーツ娯楽施設

5－2－2　駅前センターの土地利用計画

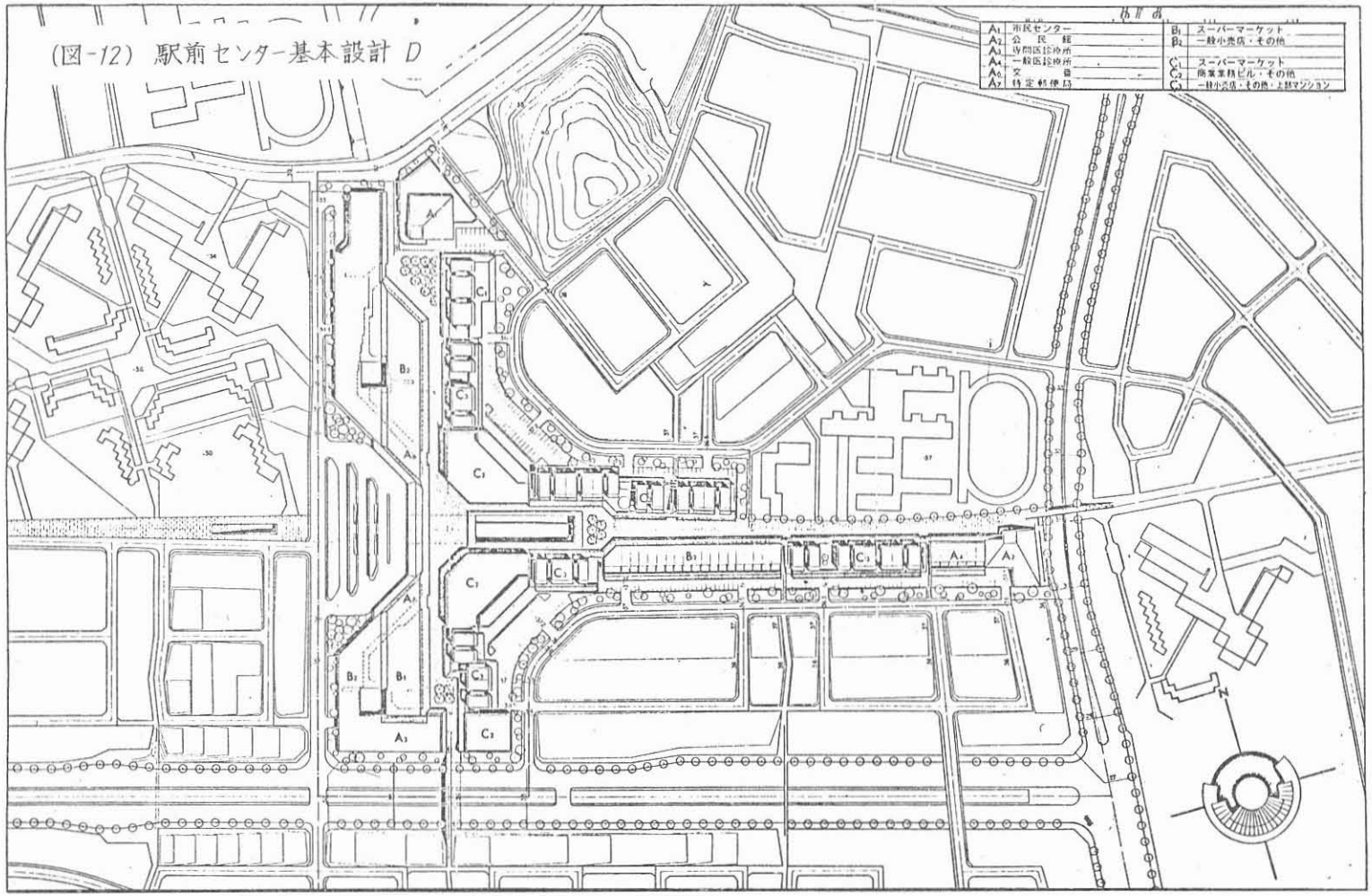
さきに検討した駅前センターの設計理念や既存の駅周辺における土地利用状況あるいは乗降客数等を勘案し，（表－7参照）さらに，将来の駅勢圏の拡大等をも考慮して土地利用計画をたててみた。（図－11から図－14参照）また，表－12に示す案は地元の意向調査の結果を加味して修正していく必要がある。

（表－12）　各駅前センターにおける土地利用計画

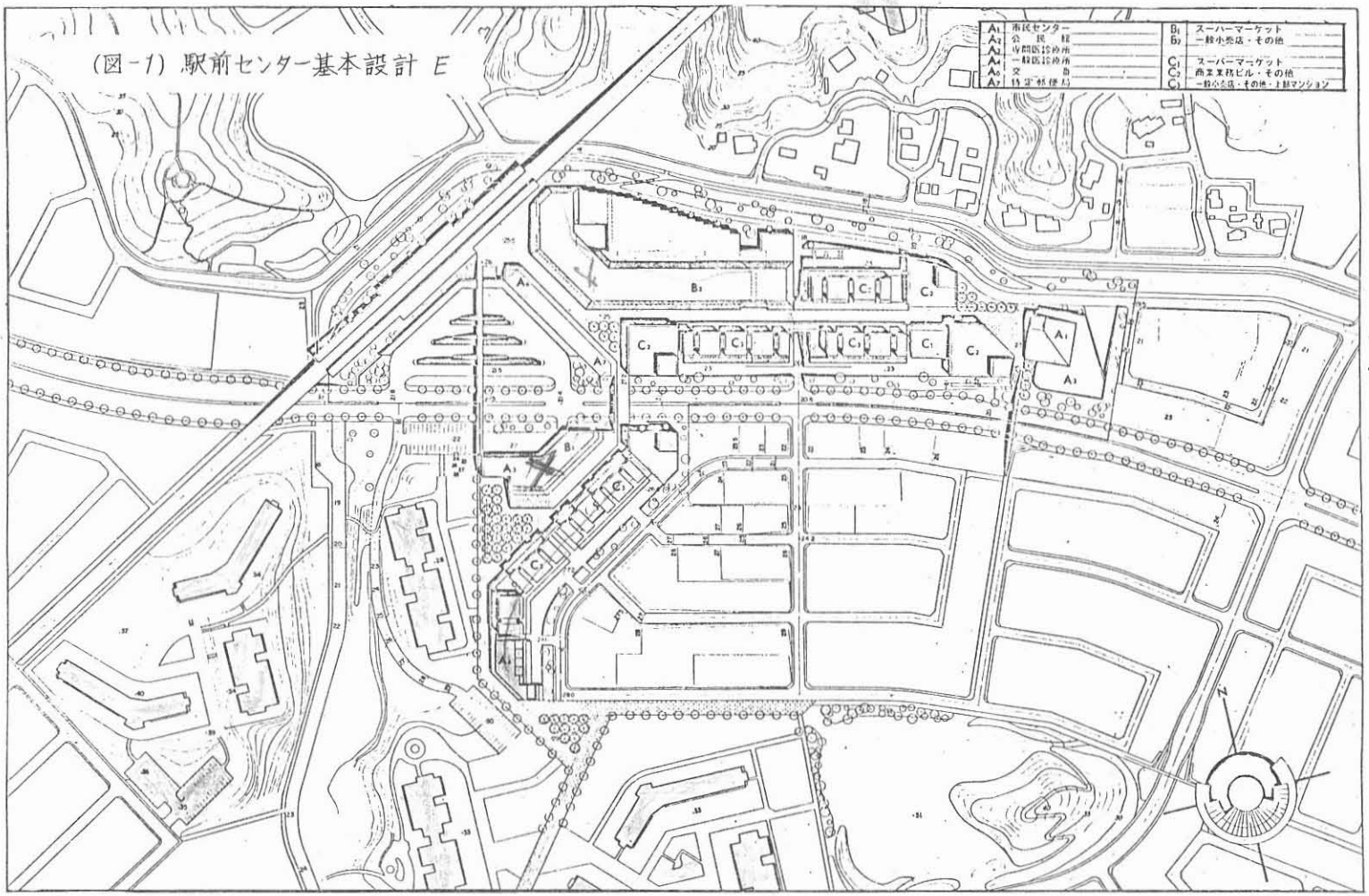
駅前センター		A　駅	D　駅	E　駅	F　駅	備　考
総面積		52,600㎡	71,500㎡	70,200㎡	65,600㎡	
公共用地	幹線道路	4,300	3,100	6,400	2,500	
	駅前広場	3,200	5,900	6,900	5,700	
	緑道			5,600		
	サービス道路	2,400	4,400	2,300	5,300	
	歩行者専用道路	5,700	14,500	10,300	11,000	
	計	15,600 (29.7%)	27,900 (39.0%)	31,500 (44.9%)	24,500 (37.3%)	
宅地	鉄道施設	4,200	1,000	2,800	900	
	社会文化施設	4,700	7,100	6,600	9,200	医療施設，公民館，地区センター，派出所，郵便局など
	商業業務施設	28,100	35,500	29,300	31,000	
	計	37,000 (70.3%)	43,600 (61.0%)	38,700 (55.1%)	41,100 (62.7%)	

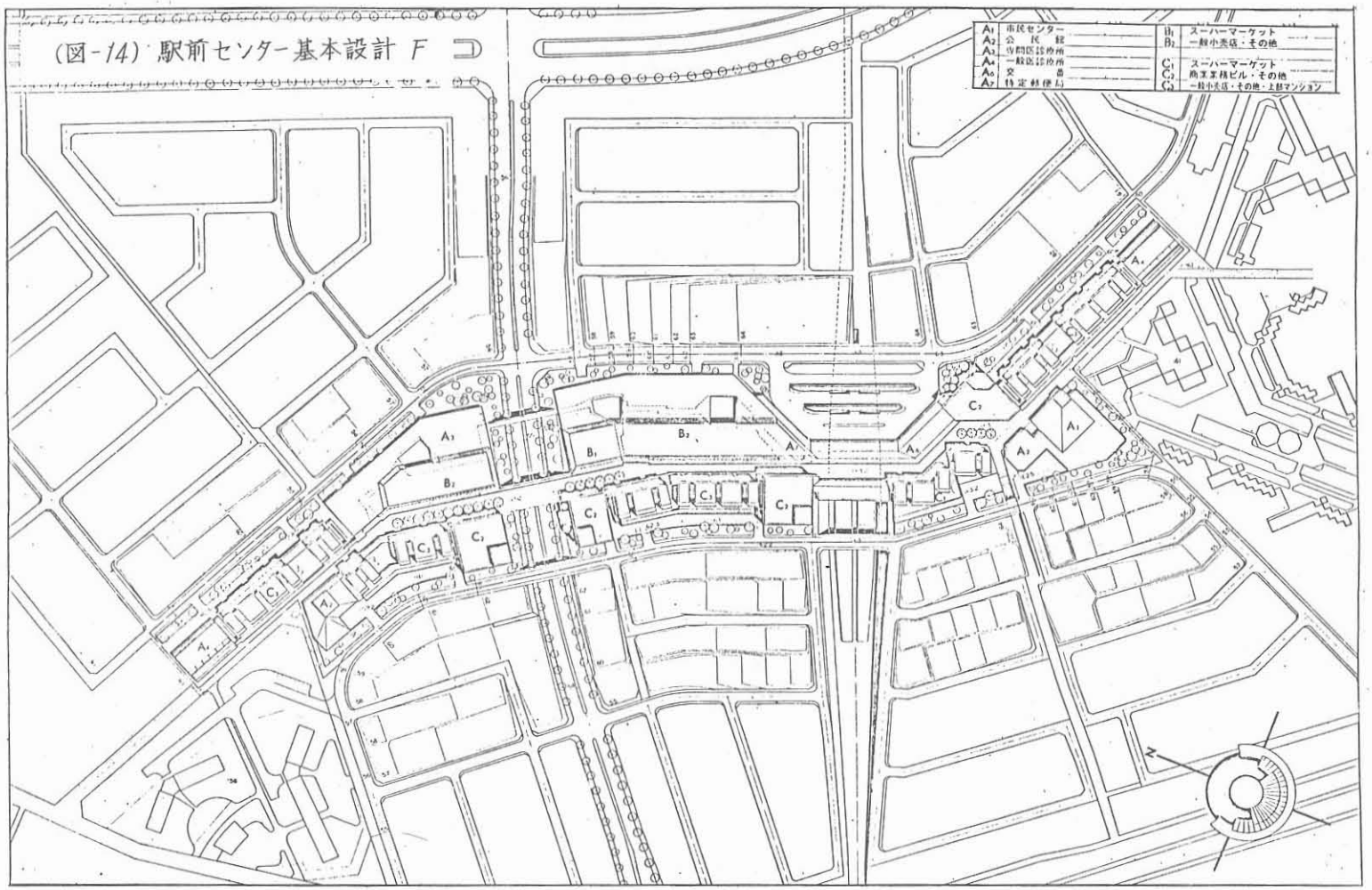

(図-11) 駅前センター基本設計 A
A1 市民センター
A2 公民館
A3 専門医診療所
A4 一般医診療所
A5 交番
A6 郵便局
A7 特定郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・その他
C1 スーパーマーケット
C2 商業事務ビル・その他
C3 一般小売店・その他・高層マンション
N

(図-12) 駅前センター基本設計 D



(図-1) 駅前センター基本設計 E



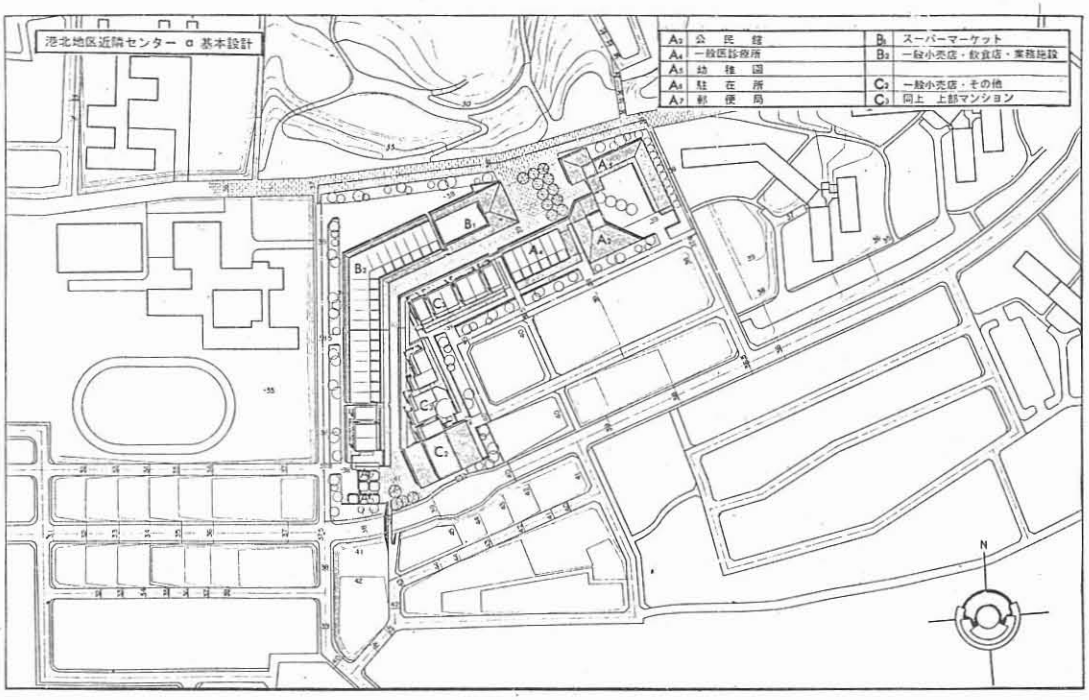

(図-14) 駅前センター基本設計 F
A1 市民センター
A2 公民館
A3 歯科医診療所
A4 一般医診療所
A5 交番
A6 特定郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・その他
C1 スーパーマーケット
C2 商業業務ビル・その他
C3 一般小売店・その他・上部マンション

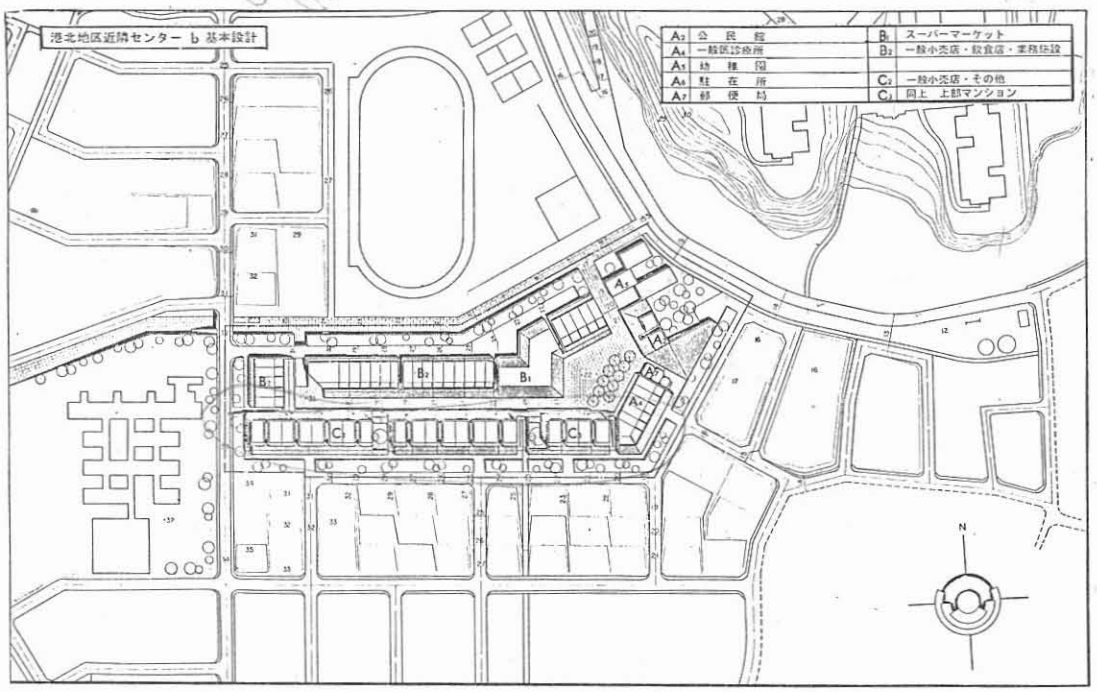
5－2－3　近隣センターにおける土地利用計画

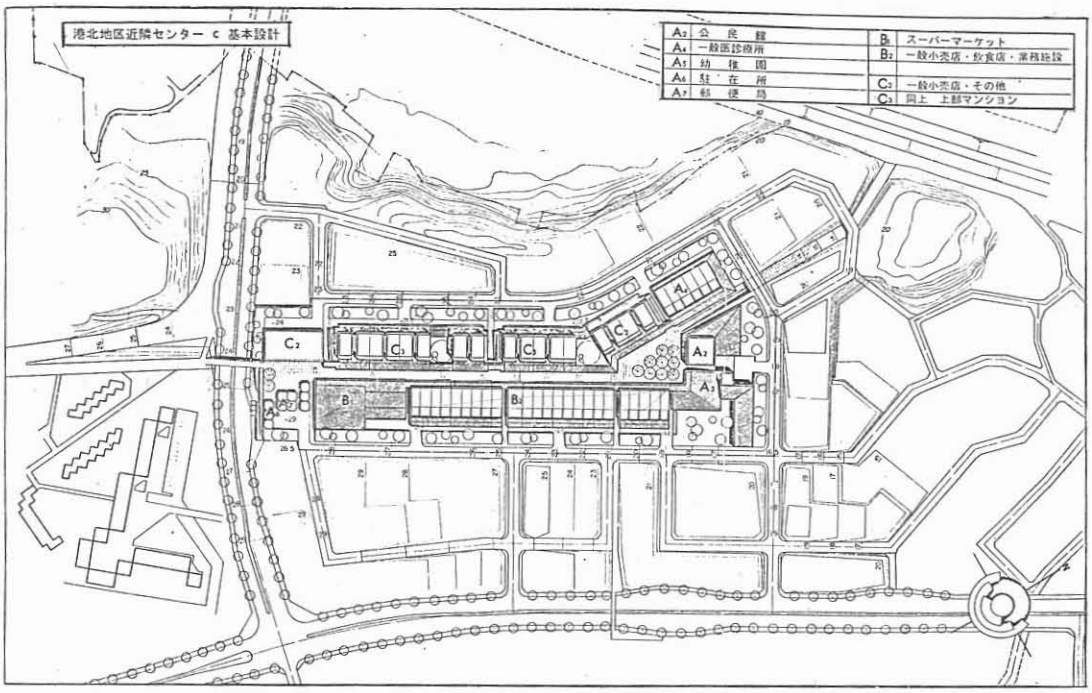
さきに検討した設計理念にあるように，中心部に1本のストリートを配し，その一端はバス停（bはない）に接し，他の一端はオープンスペースに接続させる。また，ストリートに面して商業業務施設をバス停側から配置した。表－3の土地利用計画は，地元の意向調査結果に従い，この案を今後修正していく必要がある。

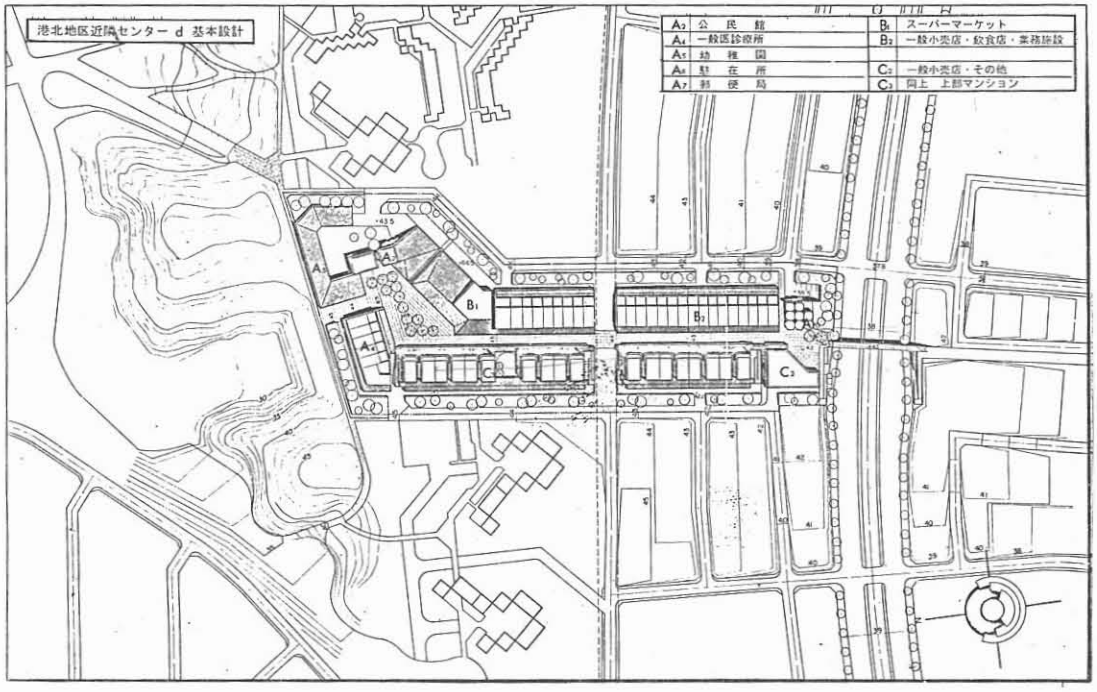
（表－13）各近隣センターの土地利用計画

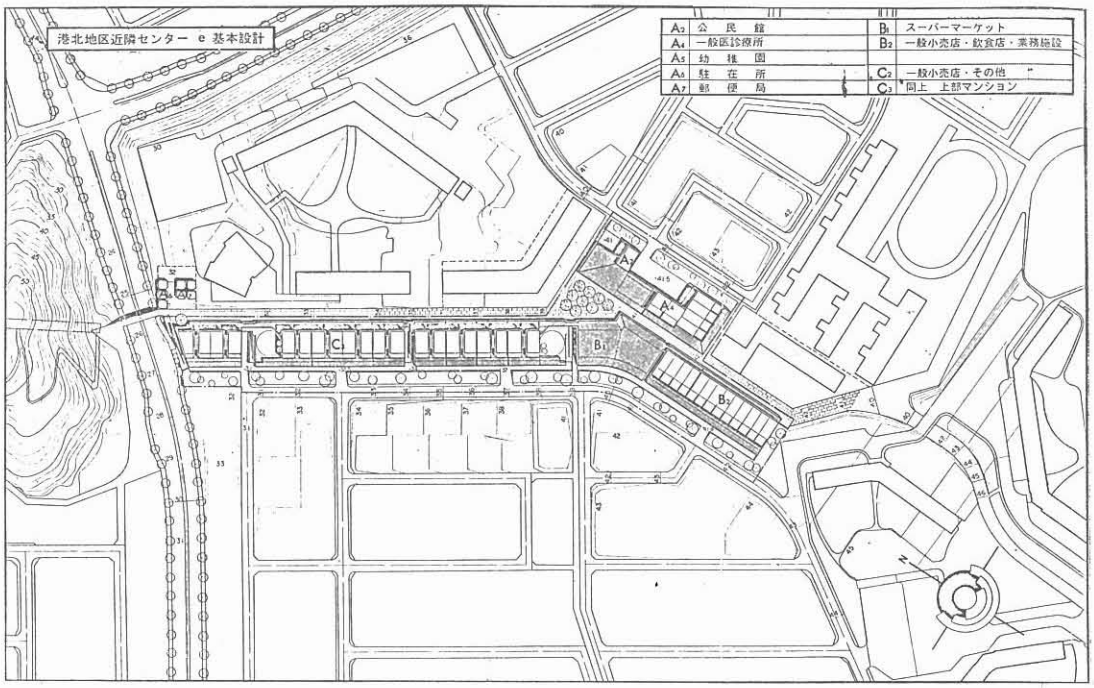
近隣センター		a	b	c	d	e	f	備考
総面積		22,700㎡	24,300㎡	24,400㎡	24,600㎡	17,900㎡	18,300㎡	
公共用地	緑道		300					
	サービス道路	1,100	2,100	2,700	1,900	1,700	1,400	
	歩行者専用道路	4,500	4,600	3,900	4,500	3,600	3,500	
	計	5,600 (24.7%)	7,000 (28.8%)	6,600 (27.0%)	6,400 (26.0%)	5,300 (29.6) %	4,900 (26.8%)	
宅地	社会文化施設	5,500	5,300	5,700	5,700	2,500	4,900	医療施設、公民館、幼稚園、交番特定郵便局など
	商業業務施設	11,600	12,000	12,100	12,500	10,100	8,500	
	計	17,100 (75.3%)	17,300 (71.2%)	17,800 (73.0%)	18,200 (74.0%)	12,600 (70.4%)	13,400 (73.2%)	

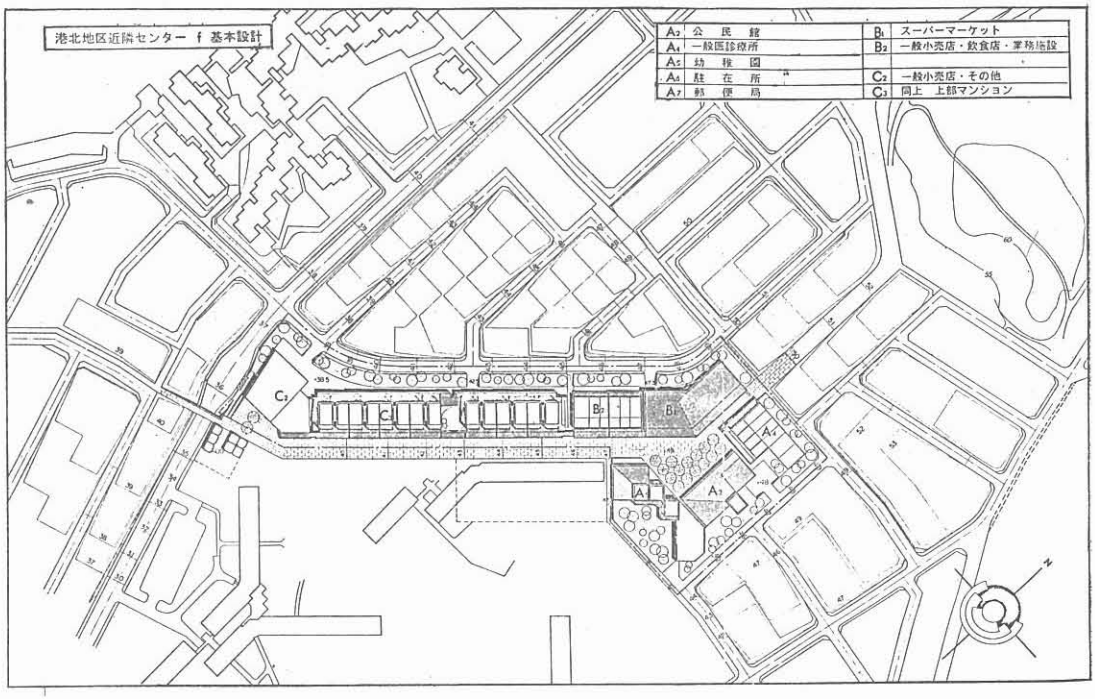

港北地区近隣センター a 基本設計
A3 公民館
A4 一般医診療所
A5 幼稚園
A6 駐在所
A7 郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・飲食店・業務施設
C2 一般小売店・その他
C1 同上 上部マンション
N


港北地区近隣センター b 基本設計
A3 公民館
A4 一般医診療所
A5 幼稚園
A6 駐在所
A7 郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・飲食店・業務施設
C2 一般小売店・その他
C1 同上 上部マンション
N


港北地区近隣センター c 基本設計
A2 公民館
A4 一般医診療所
A5 幼稚園
A6 駐在所
A7 郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・飲食店・業務施設
C2 一般小売店・その他
C3 同上 上部マンション


港北地区近隣センター d 基本設計
A2 公民館
A4 一般医診療所
A5 幼稚園
A6 駐在所
A7 郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・飲食店・業務施設
C2 一般小売店・その他
C3 同上 上部マンション


港北地区近隣センター e 基本設計
A2 公民館
A4 一般医診療所
A5 幼稚園
A6 駐在所
A7 郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・飲食店・業務施設
C2 一般小売店・その他 〃
C3 〃 同上 上部マンション

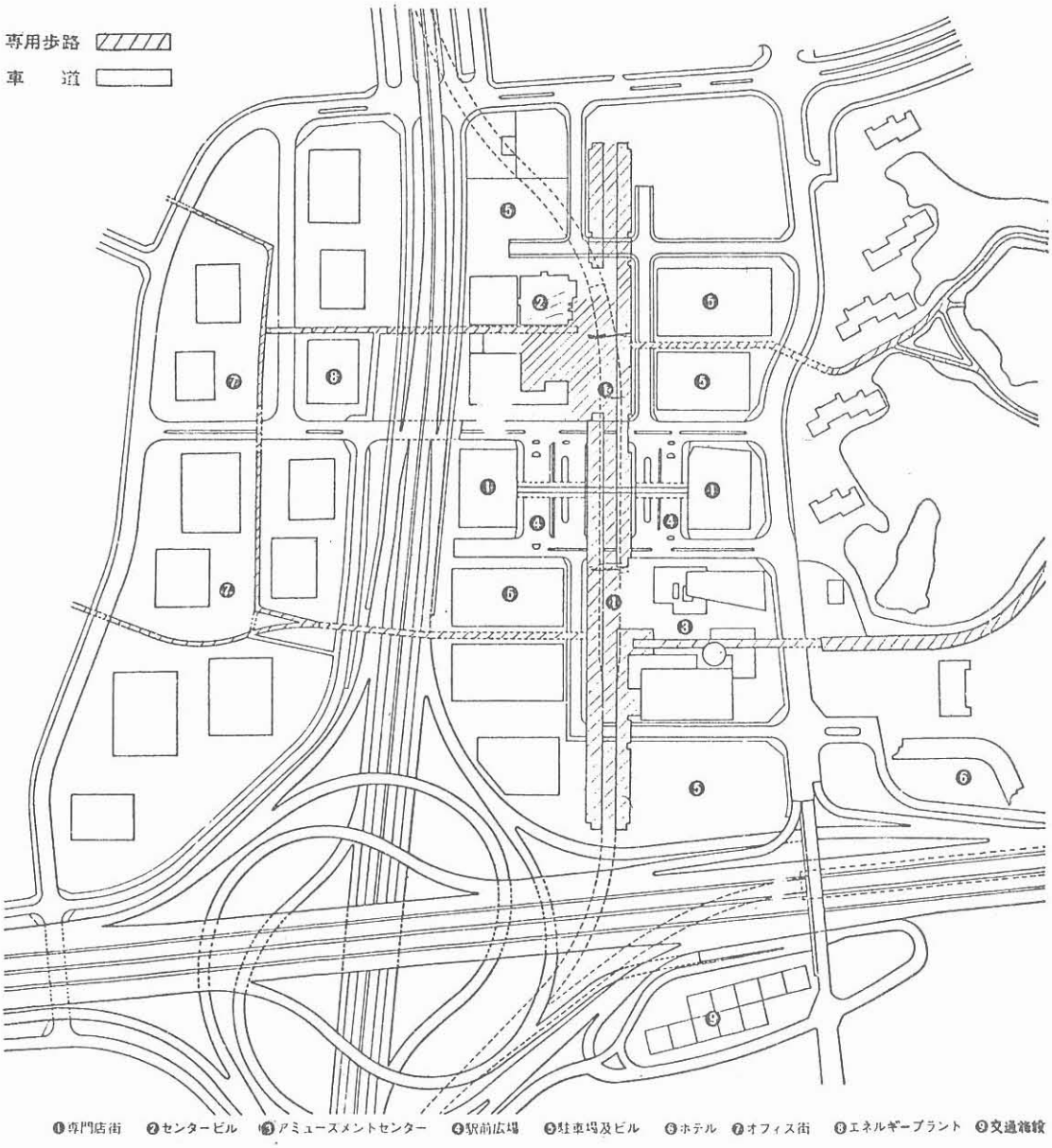

港北地区近隣センター f 基本設計
A2 公民館
A4 一般医診療所
A5 幼稚園
A6 駐在所
A7 郵便局
B1 スーパーマーケット
B2 一般小売店・飲食店・業務施設
C2 一般小売店・その他 〃
C3 〃 同上 上部マンション

5－2－4　他のニュータウンにおけるセンター地区土地利用計画

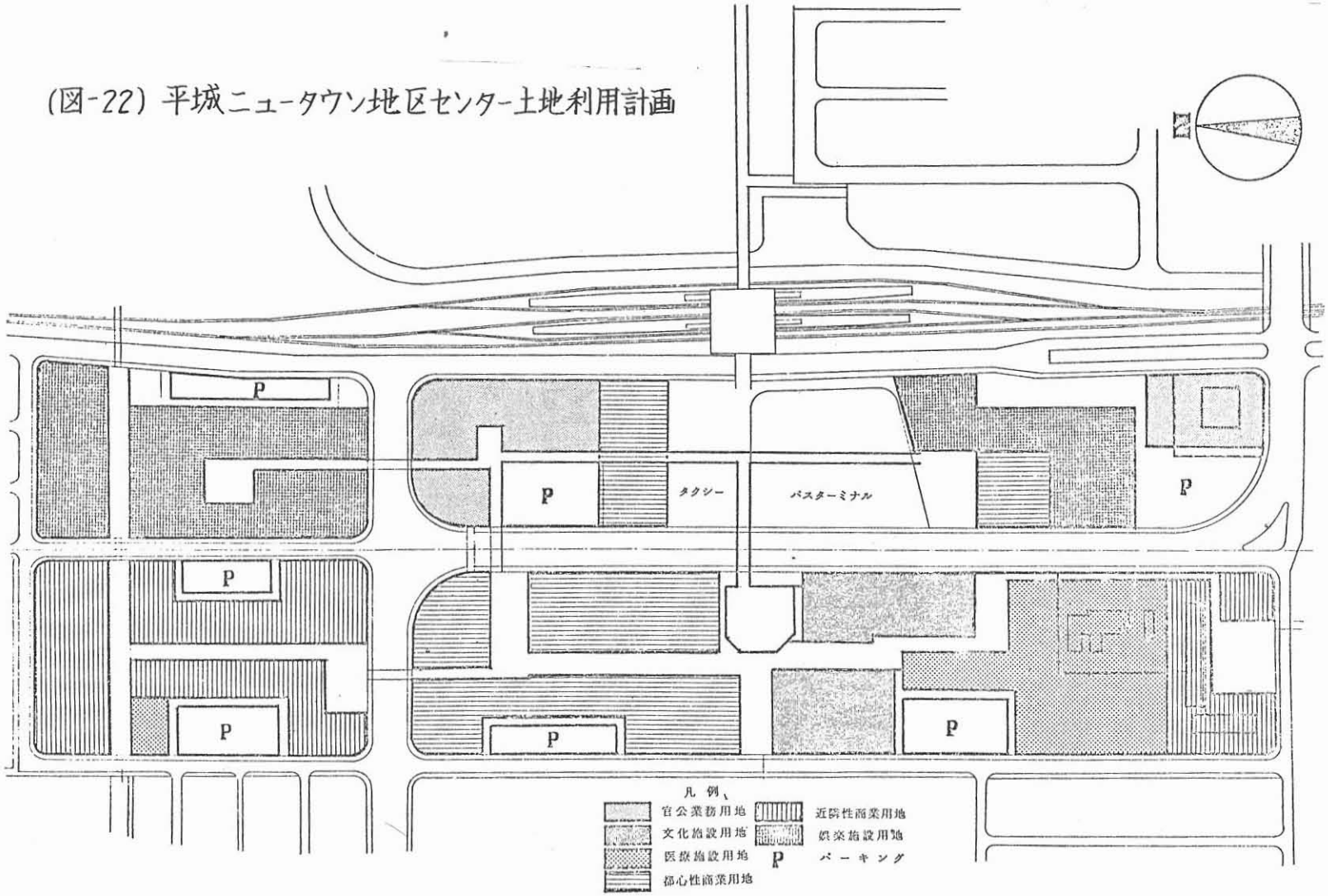
こゝでは，他のニュータウンにおける，センター地区の土地利用状況について図面を中心に見てみたい。

こゝでとり上げたものは，千里ニュータウン中心地区センター（大阪府）（図－21参照）平城ニュータウン地区センター（奈良県）（図－22参照）の２ヶ所の土地利用計画の例である。

(図-21) 千里ニュータウン中央地区センター土地利用計画



(図-22) 平城ニュータウン地区センター土地利用計画



5－3　施設配置計画

センター地区における施設は，①施設そのものがもっている性格からセンター地区に配置されることが必要な施設と，②センターを育成強化するために，センターそのものが立地を必要とする施設，③その他の施設とに区分されよう。

このことは，各級センターにおいて，そのセンターがもっている性格によって例えばタウンセンターは，横浜市北部地域の中心としての性格をもっているわけであるから，それにふさわしい施設配置が望ましいことになる。

また，センターそのものの中で，駅近くに立地することが望ましい施設，あるいは，多少離れていても立地し得る施設，むしろ，センターの周辺にあった方がよい施設など，施設によっても立地条件が異るわけである。

そこで各級センター内に立地が予想される各種施設について，文化・教育施設医療・保健施設，社会福祉施設，公園・緑地(広場)，商業・業務・サービス業施設，行政管理施設，あるいは，冷暖房・ガス・電気・水道などの供給施設等について，その施設のもつ特性．駅への接近度，パーキングの需要度などの問題点を整理すると表－14のようになる。

その次の作業としては，具体的に一つ一つの施設ごとに立地条件を検討してみることになる。

こゝでは，平城ニュータウンの地区センターにおいて施設配置計画を行った際のチェックリストを参考にしてみよう。（表－15参照）

以上のような，各種施設の立地条件を整理した上で，センター地区の土地利用計画図の上に，具体的に各施設が配置されていくことになる。

各級センターと施設の関係について若干ふれると，駅前センター及び近隣センターは，市民の日常生活に対応し得る施設配置が望ましいわけであるから，表－1に挙げたような施設を中心に配置されることが必要である。

たゞし，タウンセンターは，何度も触れているように，横浜市北部地域の中心であり，かつ，300万人に対応し得るセンターでなければならないことに鑑みてさきの表－1に示す施設の外に，このセンターの育成強化に役立つ「広域型の施設」の誘致が必要であろう。

その「広域型の施設」のもつ特性によって，「魅力と個性と独自性をもったセンター」を実現させなければならない。

このような「広域型の施設」について，一例をあげると次のようなものが考えられよう。

① 市民大学
② 総合情報センター（CATV，新聞社，雑誌社等）
③ 国際広場又は国際会議場
④ 姉妹都市街又は会館
⑤ お祭り広場

（表—14） 各種施設配置の問題点の整理

	文化・教育	医療・保健	社会・福祉	公園・緑地（広場）	商業	業務	娯楽	行政・管理	供給	交通（駅広・バスターミナル）
1．施設特性（利用者）	特性なし（老若男女）	病人・主婦	特性あり	特性なし	女性が多い	20代～50代男性が多い	男性が多い 20～50代	特性なし	主婦？	サラリーマン
2．〃（利用集中時期）	主として昼間（除房協）	主として昼間（除救急）	同左	同左	同左	同左	夕方－深夜（土日は多）	昼間	同左	朝と夕方
3．〃（イメージ雰囲気）	広々文化、教養	静か清潔健康	明るい、健康清潔、あたたかい	広々暗々自然	繁華街選択流行	能率的	匿名性好奇心、解放感、安全	能率的親切 市民権(性)		安全・能率
4．〃（公共性）	大	大	大	いこい落ちつき大	にぎわい小	小	にぎわい小	大	大	大
5．〃（利用ひん度）	週または月、	日、週、月、	日、週、月、	毎日	毎日、週、月	毎日	毎日、週月、	週、月毎年	月	朝と夕方
6．施設へのアクセスビリティー、駅から(人)	歩－5～10分位なら	歩－5分以内	歩－5分以内	歩－10分以内	歩－0～15分	歩－5分	歩－10分以内	歩－5分以内	歩－10分以内	歩－0～2分以内
7．〃（車）	特別アクセスビリティーが高くなくてもよい	高くなければならない	低くてもよい	低くてよい	高い方が良い	同左	同左	低くてもよい	高い方がよい	高い必要、高くなければならない
8．施設のグルーピング	図、美は可能	可能	可能	ネットワークの方がよい	可能（必要）	同左	同左	同左	同左	必要
9．施設の共同化	あまり好しくない	不可能	一部可能	好ましくない（一部可能）	可能	同左	同左	望ましい	不可能（一部可能）	必要
10．密度（容積、建ぺい率）	低	低	低	低	高	高	高	高	中	低
11．パーキング需要	小	小→中	小	小	大	大	大	大	中→大	大
12．駅、駅広との関係	歩－5～10分以内	歩－5分以内	歩－5分以内	歩－10分以内	歩－0～15分	歩－5分	歩－10分以内	歩－5分以内	歩－10分以内	
13．第2外環 〃	遠くてよい	同左	同左	同左	同左	近い方がよい	遠くてもよい	同左	近い方がよい	同左
14．中央公園 〃	近い方がよい	？	近い方がよい	連続している事が望ましい	遠くてもよい	同左	同左	同左	同左	同左
15．消掃工場 〃	遠い方が良い、余熱が欲しい	遠い方が良い、余熱が欲しい	同左 同左	近くてもよい	同左	同左 余熱が欲しい	同左 余熱が欲しい	同左 余熱が欲しい	同左	遠い方が良い

表15　センター施設チェックリスト

		公共施設														医療施設			商業施設							その他				
		市役所	郵便局	電話局	警察派出所	消防所	開発センター	公会堂	図書館	児童館	婦人センター老人センター	郷土館	農業研究所	コミュニティスクール各種学校	オフィス各種団体	病院	保健所	メディカルセンター	デパート	スーパー	店舗	ホテル	オフィス	インドアスポーツ	バス車庫	ガソリンスタンド	倉庫	インダストリーサービス	住宅
1	車のサービスの必要度	●	●			●										●			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○
2	駅、バスターミナルとの近接必要度	●			●											●			●	●	●		●						
3	メインペデストリアンとの接近度	●	●		●		○	●			●						●	●	●	●	●								
4	人の集る所との接近度	○			●		○	○	○	○	○	○	○	○	○		●	●	○	○	○								
5	敷地の広さの必要度						○	○	○							●			●	●	●	●	●	●	●		○	●	
6	増築の必要度										○								●	●	●		●						
7	環境の良さの必要度	●					○	○	●	○	○	○	○			●	○												●
8	駐車場の必要度	●					●	○								●	○		●	●	●	●	●	●					○
9	地形の平坦性の必要度															●			●	●	●		○	○	●	●	●	○	
10	静かさの必要度								○	○	○					●	○	○											○

凡例
● 必要性大
○ 必要性あり

6．センター開発と地元参加

6－1　センター地区への地元参加の形態

表－16に示すように，センター地区への地元参加の方法としては，土地，建物，資本，あるいは経営主体・労働主体として参加，などのいくつかの方法が考えられる。

しかし，その中で最も一般的な参加形態は，土地による参加であり，その他の参加形態は，多かれ少なかれ，土地に付随して，あるいは何らかの形で土地に関係して派生する参加形態であると言える。云い換えれば，「個人所有地の換地」による方法と「共同体としての換地」による方法の２通りの方法が考えられるが「個人所有地の換地」による場合は，一般に換地を受けた地権のみが参加の機会を得ることとなる。「共同体としての換地」による場合は，①土地の共有化による方法，②土地保有組合への出資による方法，③センター会社への土地の出資による方法などが考えられる。以下，これらの方法について検討してみると表－17）のとおりである。

6－2　土地による参加方法

このニュータウンの開発手法が土地区画整理事業による開発であるため，一般的には，現在計画されているセンター地区の中に，又は，その近辺に土地を所有している者は，その中に換地される可能性があるが，その他のニュータウンに協力して来た多くの地権者のセンター地区への換地は難しいと思われる。

然し，港北ニュータウンの基本理念の一つである「住民参加によるまちづくり」を考えるとき，土地による参加の形態は，すくなくとも，ニュータウンの全地権者に参加の機会が公平に与えられることが望ましい。そこで，港北ニュータウンの開発，特に換地設計に当っては，かなり思い切った方針が必要となる。今まで人里離れた山林であったものが横浜市北部の中心地になるという大巾な状況の変化に応ずるためにも，また，土地の一部買収に応じた地権者の生活再建の一助とするためにも，開発区域内の全地権者に平等な参加の機会が与えられることが望ましい。このために，一般に，土地区画整理事業の中では，難かしい問題ではあるが，全地区から，センター地区への土地による参加を希望する者が参加し得る特別な換地方針を検討する必要がある。

6－3　センター地区への参加の前提

これらの状況を踏まえ，将来の大きな発展を考え，次のような前提条件を配慮

しなければならない。

① ニュータウン関係全地権者に参加の機会が公平に与えられること。

② 将来，横浜市北部の中心として発展出来る必要施設が収容可能な規模であること。

③ 開発利益の地元及び公共・公益還元が行われるような方法であること。

④ ニュータウン関係全地権者の参加の平等性を保つため，土地面積が適当な規模であること。

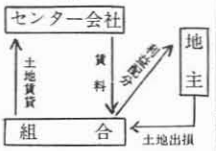
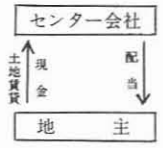
⑤ センターの機能を十分担保するため計画的な開発が必要であること。

⑥ センターの機能上相当に厳しい土地利用上の制約が考えられること。

（表—16） センター地区への地元参加の方法

参加方法	利用物	利用方法	利用形態	収入内容	対応方法	摘要
物的参加	土地	自己使用	土地自体の利用：駐車場・各種の市・スポーツランド 建物建造目的：商店舗・貸事務所・商住ビル。	営業利益	個人的対応 組織的対応	経営努力が前提。
		土地貸貸	上記目的の為の土地貸付。	賃貸料	〃	一定の確実な収入目的。
		土地の現物出資	地元会社・開発主体への出資目的として。	配当	組織的対応	地元会社・開発主体の設立が前提。
		土地の売却	売却利益による資本金の獲得方法として。	売却利益	個人的対応	
		その他				
	建物	自己使用	自営の商店舗・貸事務所・商住ビルとして。	営業利益	個人的対応と組織的対応	経営努力が前提。
		建物賃貸	上記建物の貸付。	賃貸料	〃	〃
		建物の現物出資	上記建物を地元会社・開発主体への出資目的として。	配当	組織的対応	地元会社・開発主体の設立が前提。
		建物の売却	売却利益による資本金の獲得方法として。	売却利益	個人的対応	
		その他				
	資本	自己経営資金	土地・建物・什器・商品・営業権等購入及び運転資金として。	営業利益	個人的対応	経営努力が前提。
		地元会社への出資・貸付	短期・長期資金の運用及び経営参加方法として。	配当及び利息	組織的対応	地元会社・開発主体の設立が前提。
		開発主体への出資・貸付	〃 〃	〃	〃	
		その他				
人的参加	労働参加	経営能力	自己所有の土地・建物等を使用、テナントとして参加	営業利益	個人的対応	
	経営参加	経営努力				
	自営業参加	経営能力	地元会社・開発主体等の経営者として参加。	役員報酬	組織的対応	
		信用				
		労働力	経営体の従業員として。	賃金	個人的対応	

（表－17） 個人開発と共同体としての開発の比較

区分＼内容		方法	摘要
個人開発	個人所有地の換地による場合	いわゆる現地換地又は周辺土地所有者の飛び入り換地を個々に開発する。	(1) 換地をうけられる者が限定される。 →意向調査による参加機会の平等を図る。 (2) 共同開発、計画開発が難しい。 →協定書による共同化もあるが万全ではない。
共同体としての開発	① 土地の共有による換地の場合	○相当数の地権者が土地を共有して共同して開発する。	(1) 共同開発、計画開発がやゝ可能。 →共有に際して、所得税が課税される。 (2) 共有化のための事務処理が厖大かつ困難。 →相続の際の問題も考えられる。 (3) 他に組合又は会社のような業務代行機関が必要。
	② 土地保有組合への土地の出資とその換地による場合	○組合に土地を出資して換地をうけ組合がその土地をセンター会社へ賃貸する。 	(1) 共同開発、計画開発がやゝ可能。 →組合への出資時、所得税が課税される。 (2) センター会社との二重構造となる。 →組合の地代収入に法人税がかかる。
	③ センター会社への土地の出資とその換地による場合	○センター会社へ土地を出資し、会社の土地として換地をうけ会社が一元的に開発運用する 	(1) 一元的な計画開発が可能。 →出資に所得税がかかる。 (2) 資本金が相当大きくなる。 (3) 資本参加、経営参加、従業員としての参加、テナントとしての参加が可能。

6－4　土地集約の形態別税金試算

先にセンター地区への土地集約の方法について，4種の方法が考えられることを述べたが，こゝでは，そのうち，税金に関係のあるものについて，「通常課税対象所得額 300万円を得ている地主が 5,000万円（課税評価額）の土地を提供する場合の税金関係」が，どのようになるかを試算してみると，それぞれ次のようである。

ただし，出資等の対象土地の価格を 5,000万円としたのは，年 150万円乃至，200万円の所得を得るためには，この程度の資金が必要であろうとの想定によるものである。また，税率は現行の分離課税方式の税率によった。

(1)　センター会社への現物出資の場合

イ．出資に伴う譲渡所得税

(5,000万円－5,000万円×0.05－100万円)×0.26＝1,209万円

（個人払）　＊昭和49・50年度長期譲渡所得税率

（国税20%，地方税6%）

ロ．法人税等（センター会社がテナントから徴収する賃料のうち，地価の8%は地代として収益に計上された場合の法人税等）

（会社払）　5,000万円×0.08×0.5＝200万円(0.5は法人税率)

ハ．株主の配当税

(センター会社の税引後利益：5,000万円×0.08×(1－0.5)＝200万円が配当される。)

（個人払）　200万円×0.25＝50万円（0.25は配当所得に対する源泉分離課税の税率）

株主の税引後配当手取額200万円－50万円＝150万円

上の計算のとおり，当初 1,209万円の譲渡所得税を支払い，年間 150万円（税引後）の配当所得を得ることになる。

$$\text{所得率}\quad \frac{150}{5,000+1,209}=2.41\%\ \text{（初年度）}$$

(2)　土地保有組合への出損の場合　捐

イ．出資に伴う譲渡所得税　(1)のイに同じ。　1,209万円

ロ．法人税等　（組合がセンター会社に権利金なしで賃借する場合の地代収入に対する法人税）

5,000万円×0.08×0.5＝200万円

（注）　センター会社のテナントからの賃料収入は，組合への支払地代として支出（経費支出）するので，会社の法人税は，この分は零となる。

ハ．組合員の所得税（組合員に対する利益配分：

5,000万円×0.08×(1－0.5)＝200万円が、組合員の雑所得となる。）

国　税　20万円×0.24＋60万円×0.27＋60万円×0.30＋60万円×0.34＝59.4万円　（注，300万円以上の累進税率）

地方税　200万円×0.40＋100万円×0.08＋100万円×0.09＝
（道府県税）（市町村税）＝21万円

（注，300万円以上の累進税率）

組合員の税引後配分手取額

200万円－(59.4万円＋21万円)＝119.6万円

上の計算結果のとおり当初 1,209万円の譲渡所得税を支払い，年間 119.6万円（税引後）の配分所得を得ることになる。

所得率　1.93%（初年度）

(3)　土地共有方式の場合

イ．共有化に伴う所得税　交換に伴う特例措置の適用を申請し，非課税扱いを受ける。

ロ．土地管理組合の法人税等　土地管理組合は，営利法人ではないので，組合の所得という概念もなく，納税主体とはならない。

（共有者の単なる事務執行受託機関にすぎない。）

ハ．センター会社の法人税　(2)のロに同じ，課税額　零

ニ　共有者の不動産所得税　（土地管理組合からの配分地代 5,000万円×0.08＝400万円）

国　税　20万円×0.24＋60万円×0.27＋60万円×0.30＋60万円×0.34＋100万円×0.38＋100万円×0.42＝139.4万円

地方税　400万円＋0.04＋100万円×0.08＋200万円×0.09＋100×0.10＝52万円
（道府県税）（市町村税）

共有者の税引後手取額 400万円－(139.4万円＋52万円)＝208.6万円

上の計算結果のとおり，土地は共有という形で所有権を留保し（(1)では，株

式に転化，(2)では，土地保有組合の組合財産に対する持分権に転化）年間2208.6万円（税引後）の不動産所得を得ることになる。所得率 4.172%

6－5　センター会社の構想

大規模ニュータウンにおいては，センター地区の開発手法の一つとして第三セクターを設立し，その第３セクターがセンター地区の開発経営を一元的に行っているのが一般である。

先に紹介した千里ニュータウンでは，公社方式による千里開発センター（現在は，大阪府千里センターに改称）があり，泉北ニュータウンにおいても公社方式による泉北開発センターが，センター地区の開発・経営及び開発計画のコントロールを行っている。

多摩ニュータウンでは，会社方式による新都市センター開発株式会社がこれを行っている。

しかし，これらのニュータウンの開発手法は，新住宅市街地開発法による全面買収方式での開発であって，センター地区の開発についても，一元的・計画的な開発が可能であり，センター地区の管理運営においても一元的に行うことができる。

この点，港北ニュータウンは，土地区画整理法による開発であるだけにセンター地区における一元的・計画的開発がかなり難しい。

しかも，関係地権者がセンター地区に参加する機会が公平に与えられ，関発利益の地元・公共還元等のさきに述べた土地の集約のための前提条件のいくつかが満たされるような開発手法を探る必要がある。また，一方では，先に提案したセンター地区への参加申出調査により，希望者に換地をしていく方法を採ると，関係者が多数にのぼり，魅力的で吸引力があり，かつ調和のとれた計画的センターづくりは，かなり困難になってくるものと予想される。そして，計画的なセンターづくりをするためのコントロール機関（開発の指導・調整のための組織）の設置が必要であろう。

6－5－1　センター会社の構想

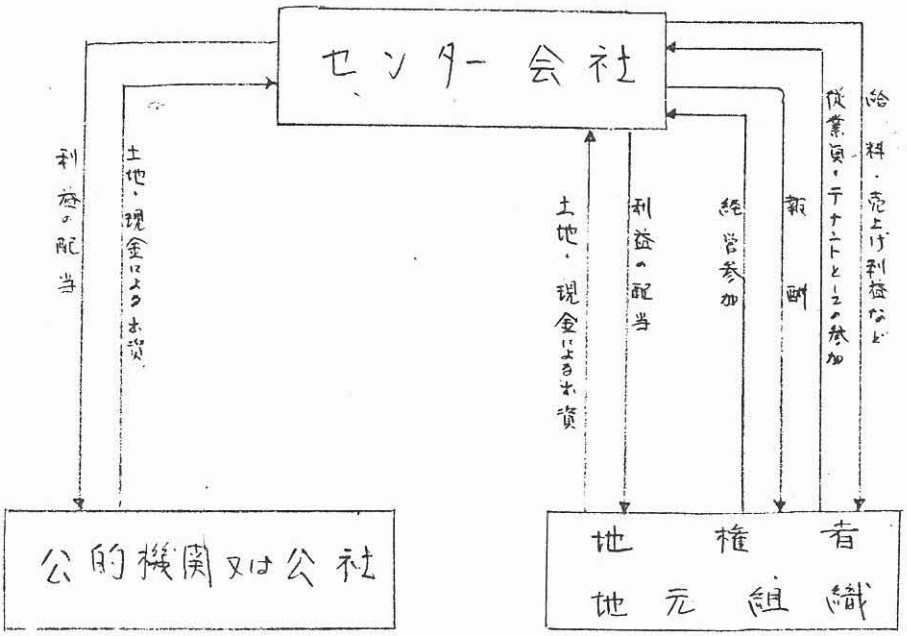
センター地区への参加の機会が公平に与えられ，開発・利益の地元・公共還元などのいくつかの前提条件にほゞ見合う開発手法の一つとして，こゝでは会社方式によるセンター会社の構想を考えてみることにする。

このセンター会社は，さきの前提条件に見合い，かつ営利企業としての存在だけではなく，これらに加えて，さきに検討したセンター地区への土地集約のため

の組織であり，かつ，センター機能を十分発揮できるように計画的開発を行なえる組織体でなければならない。

このセンター会社の構想は，関係地権者，地元組織及び公的機関等との関係から見てみると次の図のようになるであろう。

(図-23) センター会社の構想



次に，センター会社の主な業務としては，次のようなものが考えられる。

① センター地区の環境整備

② 地域冷暖房施設，ＣＡＴＶ（有線テレビ）施設の設置管理

③ 商業・業務施設の建設・賃貸・分譲・管理

④ 娯楽施設，スポーツ施設，宿泊施設，駐車場の建設管理

⑤ その他上記の関連事業

なお，このセンター会社は，この事業に協力してきた地権者を中心として組織し，例えば，先に示したタウンセンターの土地利用計画の中に，一部計画建設用地を設定し，これを基盤としてタウンセンターの計画的な開発を図り，このセンターが形成される相当初期から地元地権者の生活対策の一助として役立てていくと同時に，周辺住民へのサービスを行ないながら，計画的・段階的にセンター形成を目指して運営していくような組織であることが望まれる。

6－5－2　開発計画のコントロール

前項で提案しているように，センター地区への換地を希望して換地を受け，商業業務用地として各地権者がセンターの開発計画に従って運用していく土地（これを仮りに「センター用地」と呼ぶ。）以外に設定された「計画建設用地」は，関係地権者の生活対策に役立てられる用地である。

しかし，センター地区の開発は計画的開発であり，自然発生的に形成されるセンター地区とは異り，相当初期のうちから計画的な投資をし，センター地区の成熟促進を図らなければならないものであり，この成熟度合に応じて個々の地権者の事業が軌道に乗って来ることになる。このように，この「計画建設用地」の取り扱いは地元地権者にとって，非常に重要な意味をもつものであり，センターの計画的開発及び成熟促進の面でも重要な役割をもつものである。

この用地の開発には，相当巨額な資金が必要であり，当然，民間資本の導入や民間企業の誘致が必要である。また，開発をうまくコントロールして行くためには，地元地権者のほか横浜市及び住宅公団が相互に協力して，最良の開発方法を見出す必要がある。

そこで，センター地区の開発を推進し，地権者の生活対策を円滑に進めるためこれらの調整を図る機関として何らかの組織を設立する必要があろう。

この組織は，センター地区は勿論，広く港北ニュータウン地域内全般に亘り，建設及び管理運営上の調整を図るコントロールセンター（指導・調整機関）の役割をもつものである。

先に提案したセンター会社がこの役目を併わせてもつ組織として運営していくことも考えられる。また，センター会社の役目を生活対策にしぼって，建設・管理運営上の問題から，建築協定や農業協定などのニュータウン全般に亘る種々の問題についての指導・調整機関としての公的色彩を帯びた役割をもつ組織を別個に設けることも考えられる。

いずれにしても，港北ニュータウンの各センターは，ニュータウン全体の核であり，同時に市北部の中心という重要な役割をもつので，センター地区の開発主体やセンターの経営問題等については，今後地元の関係者，横浜市及び住宅公団が一体となり，事業の進行に合わせて検討していく必要がある。

第９部会

商工業者の生活対策

目　　次

1．ま　え　が　き ……131

2．開発地区内における業種別営業状況 ……133

3．業種別問題点の把握 ……139

4．工事期間中における対策 ……141

5．土地区画整理事業終了後に向けての対策 ……149

1．ま　え　が　き

昭和49年度の中ば頃に，「開発地区内で営業されている商工業関係者の生活対策についても，港北ニュータウン建設研究会でとり上げて研究して欲しい」という港北ニュータウン開発対策協議会の要請をうけて，早速第９部会として発足させるべく研究員の人選を各地区にお願いした。

このような経過を経て，昭和50年度に第９部分は「非農家の生活対策」を主要な研究テーマとして発足したが検討した結果「商工業者の生活対策」に改称した。

しかし，一口に「商工業者」と言いましても相当に間口が広く，業種もかなり広範囲に及んでいる。そこで，この部会では，開発地区内で営業されている「建設業」「製造業」「卸・小売業」「サービス業」の４つの業種の自営業者を対象に研究を進めることにした。

そこで，まず業種別に抱えている実状や問題点を把握するために，昭和50年７月に業種別の懇談会を開催した。

また，特に「建設業・製造業関係者で原動機を使用している方々」には，50年11月に再度お集り願って，工場，作業場を土地区画整理事業の中でどのように扱ったらよいかについて，関係者との懇談会を開いた。

一方，これらの４業種毎に部会内に４つの作業班を設けて，各業種別の対応策の検討を進め，建設業作業班では，当面の工事期間中の対応策として，中小企業等協同組合法に基づく組合を関係者で組織しようという結論を得て，50年11月には「港北ニュータウン建設事業協同組合（仮称）設立準備委員会」を発足させ，組合設立の準備を進めている。

製造業作業班では，「工場・作業場の集合化」を打ち出し，開発区域内にある工場・作業場を何ヶ所かに集約し，将来，工場をとりまく周囲の宅地化が進んでも，安心して操業できるような方向で換地設計が行なわれるように提案している。このことは，施行者の日本住宅公団においてもとり上げられ，「特別な用地」の一つとして審議会で審議されている。

これと平行して，製造業作業班では，たとえ「工場・作業場の集合化が換地設計に反映されたとしても，工場・作業場が何ヶ所かに集約されるだけであり，今後の中小企業をとりまく経済環境が，かなり厳しいことを考え合わせると更に一歩を進めて，同業者間の連帯を深め，共同化により企業の近代化を図っていくために，建設業関係者と同じように，製造業関係者によって「港北ニュータウン地

区産業協同組合（仮称）設立準備委員会」が設けられ，関係者の日夜を問わない研究の結果，「ニュー港北工業協同組合」の設立に至っている。

卸・小売業及びサービス業関係者については，業種のバラツキがかなり多いこと，さきの２業種ほどには，大きな問題も少ないと思われるところから，関係者の意向の集約が難しかったが，一つには，工事中の営業をどうするかという他の業種と同じ問題があり，もう一つは，工事完了後にはセンターの様な立地条件のところで本格的に商業あるいはサービス業を営む意向があるがどうかということと，一般住宅地の中で営業を続けるかというような問題がある。

第１の問題は，他の業種と共通の問題であるのでその中で検討していくこととし，第２の問題のうちセンターの中で営業したい方については，この研究会の第８部会の報告書を参考にしていただきたい。

また，一般の住宅地の中で営業を続けられる意向をお持ちの方については，換地された先が第１種住居専用地域であっても，住居兼用店舗又は事務所の場合にその部分が50㎡以下であれば，建築物の用途制限の範囲内であり問題はないと思われる。

頭書にこの部会の経過と結論めいたものを記載したが，それは，この部会の対象と部会の研究方向をしぼるためであり，また，徒らに関係者に不安を与えないようにとの配慮からである。

あくまで，この部会の目的は，現在開発地区内で営業されている自営業関係者が，工事の進行中も工事完了後も「安心して営業を継続できる」ような方策の検討にある。

そこで，この部会では，まず「開発地区内における業種別営業状況」の検討，さらに「業種別問題点の把握」そして，問題点の摘出した結果をうけて「工事期間中」と「事業終了後の対策」とに分けて検討を進めてみた。

以上のような項目に従って検討を進めてきたが，何分にも，業種一つをとってみても千差万別であり，また，日常の営業活動が多忙であるため，関係者のご意見を十分に反映させることができず，今後の検討に待たなければならない部分も多々あるが，日本住宅公団及び横浜市はこの部会での研究の結果を踏まえて，商工業関係者の意向を十分に汲みとりながら事業を推進するよう要望したい。

2．開発地区内における業種別営業状況

港北ニュータウンの開発地区（第一地区 554ヘクタール，第二地区 770ヘクタール）内で営業している関係者数は，表－1に示すとおり産業別の総数では，194件に達している。

その内，製造業関係者数が 106件で産業別総数の55パーセントを占め，次いで建設業関係者数が37件で，同様に総数のほゞ20パーセントを占めている。

卸売・小売業者関係者は，30件で15パーセントであるが，卸売業と小売業の別では，卸売業を開発地区内で経営している者は1件となっており，小売業関係者が圧倒的に多い。

次いで，サービス業関係者は，21件であり，全体のほゞ10パーセントを占めている。

また，経営形態別に見てみると，個人経営が 110件，法人経営が84件であり，個人経営の関係者数が法人経営の関係者数を若干上回っている。

第一地区，第二地区別では，第一地区が 149件と全体の約80パーセント近くを占めている。

町別の分布状況を見ると，第一地区では，東山田町が57件，中川町28件，南山田町が24件となっており，この3町で第一地区内の営業者数の3分の2強となる。

第二地区では，茅ヶ崎町が19件，荏田町・新吉田町がともに8件である。

2－1　業種別事業所・店舗等の分布状況

産業別・地区別かつ町別の営業状況については，さきに総括したとおりであるが，建設業，製造業，卸・小売業及びサービス業の4産業別のそれぞれについて業種別の事業所・店舗等の分布状況を検討してみよう。

建設業については，表－2に示すとおり9つの業種に便宜上区分して集計してみたが，建築工事業，土木・建設部門が多く，この2業種で22件を占めている。次いで電気工事業が5件，設備工事業が3件となっている。

また，経営形態別では，個人が19件，法人が18件とほゞ同数となっている。地区別にみると，第一地区が37件中27件を占め，大棚町を除いた全町に分布している。第二地区では，茅ヶ崎町，荏田町が3～4件づつで，新吉田町，大熊町，折本町が1件づつとなっている。

製造業関係については，業種が多岐に亘るため分類作業がかなり困難であったが，表－3のように18業種に分類して集計してみた。

（表－１）　開発地区内における産業別営業状況総括表　　（単位：件）

地区名	町名	合計	産業別内訳					個人・法人別	
			建設業	製造業	卸・小売業	サービス業	その他	個人	法人
第一地区	東山田町	57	7	36	7	7		45	12
	北山田町	20	6	7	6	1		14	6
	南山田町	24	6	12	2	4		15	9
	牛久保町	18	2	10	2	4		9	9
	中川町	28	6	10	10	2		10	18
	大棚町	2		2				1	1
	計	149	27	77	27	18		94	55
第二地区	勝田町	1		1					1
	大棚町								
	茅ヶ崎町	19	4	12	2	1		6	13
第二地区	新吉田町	8	1	7				2	6
	新羽町	1		1				1	
	大熊町	1	1					1	
	折本町								
	東方町	5		5					5
	池辺町								
	川和町	1	1					1	
	佐江戸町	1				1		1	
	荏田町	8	3	3	1	1		4	4
	計	45	10	29	3	3		16	29
合計		194	37	106	30	21		110	84

総数では，さきに見たように 106件であり，各種部品の製造・加工部門が合わせて55件あり，全体の半数強を占め，次いで機器製造，プラスチック加工部門が，それぞれ９件となっている。

地区別では，第一地区が77件と３分の２を占め，そのうち東山田町がほゞ半数を占めている。第二地区では，29件のうち茅ケ崎町が12件，新吉田町が７件，東方町５件の順である。

経営形態別では，ほゞ個人が60パーセント，法人が40パーセントの割合である。

卸・小売業関係については，表－４に示すように，中川町が10件，次いで東山田町が７件，北山田町が６件と続いている。
業種別では，食料品販売が最も多く，第一・第二地区で合わせて９件，次が酒類販売の５件であり，この２業種で総数30件のうち約半数を占めている。
経営形態別では，個人・法人がほゞ見合っている。

サービス業関係では，総数21件中で第一地区が18件を占めているが，東山田町が７件，南山田町と牛久保町がそれぞれ４件となっており，この３町で全体の約70パーセントを占めている。
業種別では，ほゞ全業種にくまなく亘っているが，理容・美容業が４件，機器修理業，クリーニング業，各種コンサルタント業，飲食店がそれぞれ２件づつとなっている。

経営形態別では，個人が60パーセント強の14件，法人が７件となっている。
（表－５参照）

（表－２）　建設業関係業種別，営業状況

地区名	町名	合計	建築	建設	造園	電気工事	鉄骨工事	塗装工事	設備工事	建具	その他	個人・法人別		備考
												個人	法人	
第一地区	東山田町	7		4	1	1					1	5	2	
	北山田町	6	2	1		1		1	1			3	3	
	南山田町	6	2			2			1		1	3	3	
	牛久保町	2	1			1							2	
	中川町	6	4				1			1		3	3	
	大棚町													
	計	27	9	5	1	5	1	1	2	1	2	14	13	
第二地区	勝田町													
	大棚町													
	茅ケ崎町	4	1	2					1			1	3	
	新吉田町	1								1			1	
	新羽町													
	大熊町	1	1									1		
	折本町													
	東方町													
	池辺町													
	川和町	1		1								1		
	佐江戸町													
	荏田町	3	1	2								2	1	
	計	10	3	5					1	1		5	5	
合計		37	12	10	1	5	1	1	3	2	2	19	18	

（表－３）　製造業関係業種別営業状況

地区名	町名	合計	機器製造	部品製造	部品加工	メッキ	鉄工	プレス	板金	金型	ガラス	プラスチック加工	薬品製造	機器修理	畳製造	タイル製造	印刷	衣料品製造	食品製造	その他	個人・法人別		備考
																					個人	法人	
第一地区	東山田町	36	3	6	18	1	1	1	1			2	1		1					1	28	8	不明→その他，個人とした
	北山田町	7	1	2				1	1		1						1				5	2	
	南山田町	12	1	8								2							1		8	4	
	牛久保町	10	1	2	4				2										1		5	5	
	中川町	10		2	2		2					2					1	1			5	5	
	大棚町	2																2			1	1	
	計	77	6	20	24	1	3	2	4		1	6	1		1		2	3	2	1	52	25	
第二地区	勝田町	1																		1		1	
	大棚町																						
	茅ケ崎町	12	2	2	4		1	1					2								4	8	
	新吉田町	7		1	2				1	1		2									2	5	
	新羽町	1							1												1		
	大熊町																						
	折本町																						
	東方町	5	1		1					1				1		1						5	
	池辺町																						
	川和町																						
	佐江戸町																						
	荏田町	3			1					1		1									2	1	
	計	29	3	3	8		1	1	2	3		3	2	1		1				1	9	20	
合計		106	9	23	32	1	4	3	6	3	1	9	3	1	1	1	2	3	2	2	61	45	

（表－４）　卸売・小売業関係業種別営業状況

地区名	町名	合計	衣料品	電気用品	酒類	青果物	食料品	牛乳	石油・ガス	タバコ	薬品	家具・建材	日用・雑貨	スクラップ業	個人・法人別		備考
															個人	法人	
第一地区	東山田町	7	2		2		1			1			1		6	1	
	北山田町	6		1	1		3			1					5	1	
	南山田町	2			1		1								2		
	牛久保町	2							1				1		1	1	
	中川町	10			1	1	3	1	1		1	1		1			
	大棚町														2	8	
	計	27	2	1	5	1	8	1	2	2	1	1	2	1	16	11	
第二地区	勝田町																
	大棚町																
	茅ケ崎町	2					1		1							2	
	新吉田町																
	新羽町																
	大熊町																
	折本町																
	東方町																
	池辺町																
	川和町																
	佐江戸町																
	荏田町	1									1					1	
	計	3					1		1		1					3	
合計		30	2	1	5	1	9	1	3	2	2	1	2	1	16	14	

（表－５）　サービス業関係業種別営業状況

地区名	町名	合計	機器修理	自動車整備	スポーツ用品修理	産廃回収・処理	運送	クリーニング	理・美容	不動産	各種コンサルタント	旅館	ゴルフ	飲食店	その他	個人法人別 個人	個人法人別 法人	備考
第一地区	東山田町	7	1		1	1		1	2					1		6	1	
	北山田町	1							1							1		
	南山田町	4	1							1	1		1			2	2	
	牛久保町	4						1	1		1				1	3	1	
	中川町	2		1			1										2	
	大棚町																	
	計	18	2	1	1	1	1	2	4	1	2		1	1	1	12	6	
第二地区	勝田町																	
	大棚町																	
	茅ケ崎町	1										1				1		
	新吉田町																	
	新羽町																	
	大熊町																	
	折本町																	
	東方町																	
	池辺町																	
	川和町																	
	佐江戸町	1												1		1		
	荏田町	1				1											1	
	計	3				1						1		1		2	1	
合計		21	2	1	1	2	1	2	4	1	2	1	1	2	1	14	7	

２－２　規模別営業状況

港北ニュータウンの開発手法は土地区画整理法に基づく開発であり，この部会でとり上げている自営業関係者のこのニュータウンとの係わり合いもまた，必然的に土地との関係になる。

そこで，こゝでは開発地区内で営業されている関係者の敷地の規模を中心に分析してみたが，敷地規模については，先に，日本住宅公団の第一・第二土地区画整理審議会に示された「換地設計方針案」を参酌しながら，次のように区分した

つまり，この方針案の中の「宅地が小規模である宅地の扱い，第６ 減歩の対象としない宅地」とされている。166平方メートル未満の宅地を一括して計上し，次いで「減歩緩和措置」の行なわれる 165平方メートルから 400平方メートルまでの宅地を７つに区分し，そのいずれにも該当しない 401平方メートル以上の宅地を２つに区分し， 497平方メートル以上については，一括計上している。

このような区分に従い，産業別に集計したものが，表－６に示すものである。

表－６によると， 165平方メートル以下の敷地面積で営業している関係者が，

総件数 194件中91件を占め，46.9パーセントを占めている。

減歩の緩和措置の対象となる 166平方メートルから 400平方メートルの敷地面積で営業している関係者は，71件で全体の36.7パーセントである。

従って，全体のうちで「減歩をされない対象者」と「減歩の緩和措置の対象者」の占める割合は，83.6パーセントにもなる。

401平方メートル以上の敷地面積で営業している関係者は，32件，16.4パーセントにすぎない。

（表－6）　産業別敷地面積の状況　　（単位：件）

地区名	産業別	総数	敷地面積									
			165㎡以下	166㎡～198	199㎡～221	232㎡～264	265㎡297	298㎡～330	331㎡～364	365㎡～400	401㎡～496	497㎡以上
第一地区	建設業	27	10	3	1	2	2			1	4	4
〃	製造業	77	40	9	6	3	5	5	2	1		6
〃	卸・小売業	27	15	4	3		1	1	1	1	1	
〃	サービス業	18	9	4	1				1			3
〃	計	149	74	20	11	5	8	6	4	3	5	13
〃	%	100	49.7	13.5	7.4	3.3	5.4	4.0	2.7	2.0	3.3	8.7
第二地区	建設業	10	4	2	1				1		2	
〃	製造業	29	11	3	1	1		2	1		1	9
〃	卸・小売業	3				1					1	1
〃	サービス業	3	2	2		1						
〃	計	45	17	17	5	2	3		2	1	1	2
〃	%	100	37.8	11.1	4.4	6.7		4.4	2.2	2.2	4.5	26.7
	合計	194	91	91	13	8	8	8	5	4	7	25
	%	100	46.9	12.9	6.7	4.1	4.1	4.1	2.6	2.1	3.6	12.9
規模別件数と割合（大区分）（%）		100	91件 46.9	71件 36.7							32件 16.4	

3．業種別問題点の把握

さきに，表－6において検討したように，土地区画整理法との関係から問題点を摘出すると，営業基盤である敷地との関係が重要な問題として指摘できる。

しかし，それは何もこの部会がとりあげている商工業関係者のみに特有の事象ではなく，開発地区内で住居の用にのみ敷地を利用している者にとっても，農地やアパート用地として利用している者にとっても共通の問題である。たゞ、たとえばガソリンスタンドや運輸業関係のように敷地面積が当該事業の許認可事項となっているものについては，この事業に伴う減歩によって受ける影響は大きい。

また，現在この地区内で営業している商工業の関係者にとっては，それ以前に工事に伴なって営業を中断しなければならないだろうか，仮移転するにしても，特に商業・サービス業関係の方は，仮移転地において顧客が従来どおり着くかどうか，というような問題を抱えていると思われる。

3－1　工事期間中の問題点

50年9月に行なった4業種別の懇談会の席上出された意見の主なものは，次のようなものである。

① 仮移転地での営業は困るので，直接移転にして欲しい。
② 仮移転地で営業するにしても，2乃至3回に分割して移転する必要があり営業の中断は難しい。
③ 増築等の規模拡大ができないので困る。
④ 食料品・薬品を扱っているので，工事中のホコリが心配だ。
⑤ 仮移転中に商売ができるかどうか心配だ。
⑥ 建設業関係では，この事業に伴う仕事をやらせて欲しい。
⑦ 早く工事を進めて欲しい。

このように，移転に伴って生ずる問題についての悩みが多いようである。

建設業関係では，移転についての問題は余り見受けられず，むしろ現在の不況下にあって一つでも多くの仕事が欲しいというような意見が大勢を占めていた。

製造業関係では，現在営業している場所そのものが，その事業の許認可の条件になっているために仮移転が困難であるとする意見があり，一方では，積極的に移転計画　立てるために，「3分割の移転計画」を考慮中であるというような意見，あるいは，食品製造業関係では，マーケットとの関係から製造の中断は難し

いし，工事に伴うホコリが影響しないか心配だという意見も出ている。

卸・小売，サービス業関係では，倉庫部分だけが工事区域に入っているので，工事中の営業継続について若干問題があるという意見や，増築によって規模を大きくしたいが，事業との兼ね合いで出来ないので困る。また，仮移転や仮りに直接移転であっても，移転後に商売が成立するかどうか心配だというような意見がこの業種の大勢を占めていた。

3－2　工事終了後の問題点

前項で紹介した50年7月の4業種別の懇談会，そのとき併わせて行なったアンケート調査及び若干古い資料ではあるが，48年にこの研究会で行なったアンケート調査の結果等を参考にしながら検討してみる。

懇談会の席上出された意見では，

① 住居専用地域のようなところに換地されると，騒音，振動などにより周囲から苦情が出ると困る。

② 事業の設置場所が周囲の環境を条件にして許可されているので，換地先によっては許可がとれるかどうか問題である。

③ 敷地面積が許可条件となっているので，減歩によっては営業できなくなるような場合もある。

④ 工場，又は，作業場と住居を分離したいが，土地がないので困る。（この反対の意見も多い。）

⑤ 工場，又は，作業場を集合化したい。（この反対の意見もある。）

⑥ 企業は，将来の発展性を考える必要があり，今後土地の買増しをしたいが。現在所有している土地との合筆換地を考えて貰いたい。

⑦ 商業地区（センター地区）に換地を受けたいが希望できるのか。

⑧ 換地先に移転するにしても相当な資金が必要だが，融資等の斡旋はして貰えるか。

というような意見乃至問題点の指摘があったが，これを業種別にみてみると次のようである。

建設業関係では，将来の換地先において今後ますます厳しくなると思われる騒音，振動等の公害問題が悩みの種であるが，作業場の集合化は同業者との関係で希望したくない，また，住居と作業場を若い従業員のためには分離したいが，土地そのものに余裕がないので分離することは難しいということのようである。（表－7参照）

製造業関係においては，公害問題に対する問題，立地条件が許認可事項となっている場合の問題，将来の発展性についての問題，さらに，工場の集合化については，建設業とは異なってかなり積極的な姿勢が見受けられる。（表－７）

卸売・小売業及びサービス業関係では，その性格上からいって立地条件が商売の成否を分けるところから，換地先に対する心配，特に，工事終了後直ちに開店したとしても顧客を従前どおり確保できるかどうかに最大の関心が寄せられている。また，立地条件のよい場所ということで，商業地区（センター地区）への換地が受けられるかどうかについての不安をもっているようである。

４．工事期間中における対策

さきに検討したように，工事期間中における問題点については，様々の事例が指摘されているところであるが，結論から先に言えば，次のようなことが考えられる。

① 仮移転を極力少なくして，直接移転の方法を採用すること。
② 営業を中断するような事態を避けるため乃至は中断期間を最小限にするため，移転先を先行造成しておくこと。
③ 業種別の立地条件等をも勘案して移転先を決めるというような配慮が必要であること。
④ 工事に伴う仕事の受注については，工事が受注できるような組織体の設立あるいは個別的な対応策を確立しておくこと。

こゝでは，前記した４つの方法のうち，①，②，③については，この事業の施行者である日本住宅公団の移転計画に深い係わりをもっているので，「移転計画に対する提案」としてまとめ，④については，「地元業者の工事への参加方法」として検討していきたい。

４－１　移転計画に対する提案

自営業の関係者に限らず，住居の場合であっても「直接移転」を希望する関係者は多いが，商工業関係者にとっては，営業それ自体が生活の基盤であるだけにこの問題は一層深刻である。そこで，施行者である公団は，商工業関係者の切実な問題として以下の提案を検討し，公団の移転計画乃至は工事計画に反映させるよう要望したい。

① 仮移転を極力少なくして，直接移転の方法を採用すること

このことは，業種を問わず，生活基盤の確保のために必須の条件であり，後で述べる③の提案にあるような立地条件等の関係から，止むを得ず仮移転先での営業をせざるを得ないような場合以外は，極力「直接移転」の方法によることが必要である。

② 営業を中断するような事態を避けるため乃至は中断期間を最小限にするため移転先を先行造成しておくこと。

特に，建設業，製造業関係では，相当の設備を所有し，中断期間中は遊休化することや従業員の生活保障の問題，得意先との関係をどうするかなどの様々の問題点が出てくると思われるので，③との関係もあるが，一団の営業可能な場所を先行造成し，関係者の意向に基づいて，工場又は作業場の集合化に賛成する関係者の移転先として，早期に先行造成工事を行い，先行造成工事が完了した時点で逐次これらの関係工場なり作業場の新規建設あるいは移転を行うというような方法を採用すべきであろう。

これらの先行造成地は，第一，第二地区とも関係者の意向や将来の用途地域の指定などの関係を調整して，単数とすべきか複数ケ所とすべきか，また，場所の選定についてもこれらのことを念頭において決める必要がある。

③ 業種別の立地条件等を勘案して移転先を決めるというような配慮が必要である。

卸売・小売業やサービス業関係では，顧客との関係が密接であり，既存集落に近く商売が移転当初から成立するような場所を選定するとか，工場や作業場については，動力線の引込み，従業員の通勤に支障がないような場所を選定するというようなきめの細い配慮が必要である。

4－2 地元業者の工事への参加方法

さきに行なわれた建設業関係者の懇談会（50年7月実施）の席上出された意見の多くは，この事業に伴って発生する各種工事について，地元業者にも受注させて欲しいという要望が強かった。

工事への参加については，この研究会の第3部会（工事期間中の生活対策）で昭和48年度に研究しているので，その概要を紹介したい。詳しくは，港北ニュータウン建設研究会，昭和48年度報告書「新しいまちづくりのために」の55頁以下に掲載している「第3部会，工事期間中の生活対策」を参照されたい。

なお，この研究成果に基づいて地元地権者の有志により組織化されたものが，

現在活動している「北都企業株式会社」である。後に検討するように，地元業者による組織化が試みられるとした場合，先に設立されたこの地元会社との業務内容についての競合は，共倒れにならないためにも厳に避けるようにしなければならない。

4－2－1　仕事の種類と性格

工事開始後に発生する仕事はさまざまな就労の機会をつくるが，おおよそ予想されるものを，その種類と発生の時期との関連で整理すると表－7のようになるまた，それぞれに必要とされる職種も同じく表－7に示すとおりである。

業務の種類を分類すると，それぞれ造成工事関係，樹木の伐採・移殖・育成関係，家屋の移築・解体作業関係，その他に分類される。

また，時間的な流れで見ると，樹木関係の業務は造成完了後も，公園・緑道・街路樹の維持管理等の公的機関の需要があると考えられる。この点では，他の業務と相違した特色となっている。

(表-7) 造成中・造成完了後の仕事の種類

造　成　中	造成完了後
造成工事 ・工事請負　・土工 ・軽土工　・事務員 ・警備員	**公共建築物の建設**
樹木の伐採・移植・育成 ・保存樹木の移植業 ・苗木の育成　・樹木の伐採	**樹木の移植・育成** **公園・緑道・街路樹の維持管理**
移築・解体作業 ・建物移転工事の請負業 ・解体材管理業　・運送業 ・鳶工　・運般工 ・倉庫管理人	**家屋の建設**
その他 ・飲食業　・廃品回収業 ・給食業　保管業	**新入者を対象とする職業**

では，表－7にあげたような業務を請負ったり従事したりする場合，どのような条件が要求されるだろうか。

こゝに業務の職種を組織化により可能な業種と労務提供をするものに分類してあげてみると，表－8のようになる。

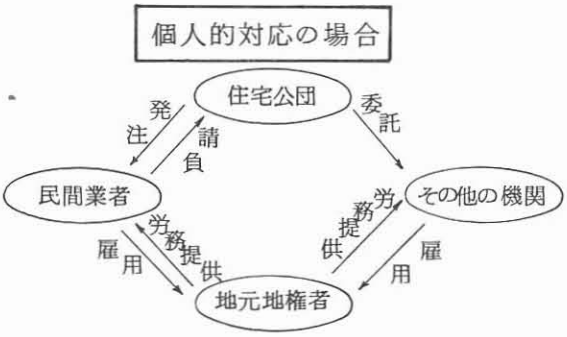
(表－8)

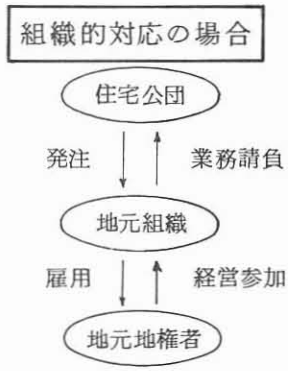
職　　種	内　　容	条　　件
① 労務提供		
工事関連 土工	整地・道路・排水工事に伴う作業	相当な体力を必要
軽土工	清掃・草刈等軽作業	婦女子でも可能
事務員	業者の事務所の事務	
警備員	交通整理等	頑健な体力必要
飯場従業者	飯場における食事・清掃の世話	女子が好ましい
補償関連 移築工	建物・解体・移築	特殊技能が必要
鳶工	建物曳家	
運搬工	解体除却材の運搬等	
倉庫管理人	解体材の保管	
② 組織化により可能な業種		
工事請負業	軽易な工事の請負	技術的なスタッフが必要
建物移転工事請負業	移築・曳家工事・仮設住宅の建設	かなりの技術者が必要
解体材管理業	移築，解体材の管理	
運送業	解体材その他の運搬	
飯場等への飯食提供業	給食業	業者の経済性から自前のものが多いので困難
保存樹木の移植業		農業の技術を活かすのには適している。
苗田の経営・管理		

4－2－2　工事参加への方策

そこで次に，仕事を地元の人達が請負ったり，あるいは労務を提供することを実現させるためには，どのような対応方法があるかを考える必要がある。

仕事について地元地権者の対応の仕方としては，個人的な対応と組織的な対応とがあげられる。





4－2－3　事業協同組合についての検討

さきに紹介したように，地元有志により設立された地元会社は，個々の地権者の組織化を図ったものであるが，こゝでは，既に企業として活動している組織体の協同化であるため，中小企業等協同組合法に基づく組合について検討してみると，次のようである。

① 法的性格（協同組合は私法人にして社団法人に属し中間法人である）

公法人
○私法人……組織を標準として　○社　団
　　財　団

……目的を標準として　公　益
　　○中　間
　　営　利

② 種　　類

(1) 事業協同組合　(2) 事業協同小組合　(3) 火災共済協同組合
(4) 信用協同組合　(5) 協同組合連合会　(6) 企　業　組　合

③ 基準及び原則

(1) 組合員の相互扶助を目的とする。
(2) 組合員が任意に加入し，又は脱退することができること。
(3) 組合員の議決権及び選挙権は出資口数にかかわらず平等であること。
(4) 組合の剰余金の配当は主として組合事業の利用分量に応じてするものとし，出資額に応じて配当するときは，その限度が定められていること。
(5) 組合は，その行なう事業によってその組合員に直接の奉仕をすることを目的とし，特定の組合員の利益のみを目的としてその事業を行なってはならない。
(6) 組合は特定の政党のために利用してはならない。

④ 組合員の資格及び発起人の員数

事業協同組合　……商業，工業，鉱業，運送業，サービス業その他の事業を行う小規模の事業者又は事業協同小組合で定款で定めるもの。

4人以上の発起人を要す。

常時使用する従業員の数が３００人「出資１億円以下」。（商業サービス業５０人「出資 1,000万円以下」）

ただし，卸売業者については，従業員数が１００人以下であって，資本の額が 3,000万円以下。

・事業協同小組合……主として自己の勤労によって商業，工業，鉱業，運送業，サービス業，その他の事業を行なう事業者で常時使用する従業員の数が５人（商業又はサービス業は２人）を超えないもので定款で定めるもの

4人以上の発起人を要す。

・火災共済協同組合……商業，工業，鉱業，運送業，サービス業，その他の小規模の事業者。　1,000人以上の組合員を要す。

・企　業　組　合……定款で定める個人。　4人以上の発起人を要す。

⑤ 事　　業

事業協同組合及び事業協同小組合

(1) 生産，加工，販売，購買，保管，検査，運送，その他組合員の事業に関する共同施設

(2) 組合員に対する事業資金の貸付（手形の割引を含む）及び組合員のためにするその借入

(3) 組合員の福利厚生に関する事業

(4) 組合員の事業に関する経営及び技術の改善向上又は，組合事業に関する知識の普及を図るための教育及び情報の提供に関する施設

(5) 組合員の経済的地位の改善のためにする団体協約の締結

(6) そ　の　他

⑥ 組合に対する保護助成

(1) 独占禁止法の適用除外　　(2) 共同施設設置費の補助

(3) 中小企業金融機関よりの融資

(4) 課税の減免

イ 法人税　　ロ 登録税　　ハ 印紙税　　ニ 固定資産税

(5) 国との随意契約の許容

⑦ 組合員に対する助成

政府は事業協同小組合の組合員に対し税制上，金融上特別の措置を講じなければならない。

次に，主要な組合組織と会社組織とを比較してみると表－9のようになる。また，事業が活動されるまでの手続きは図－2に示すとおりである。

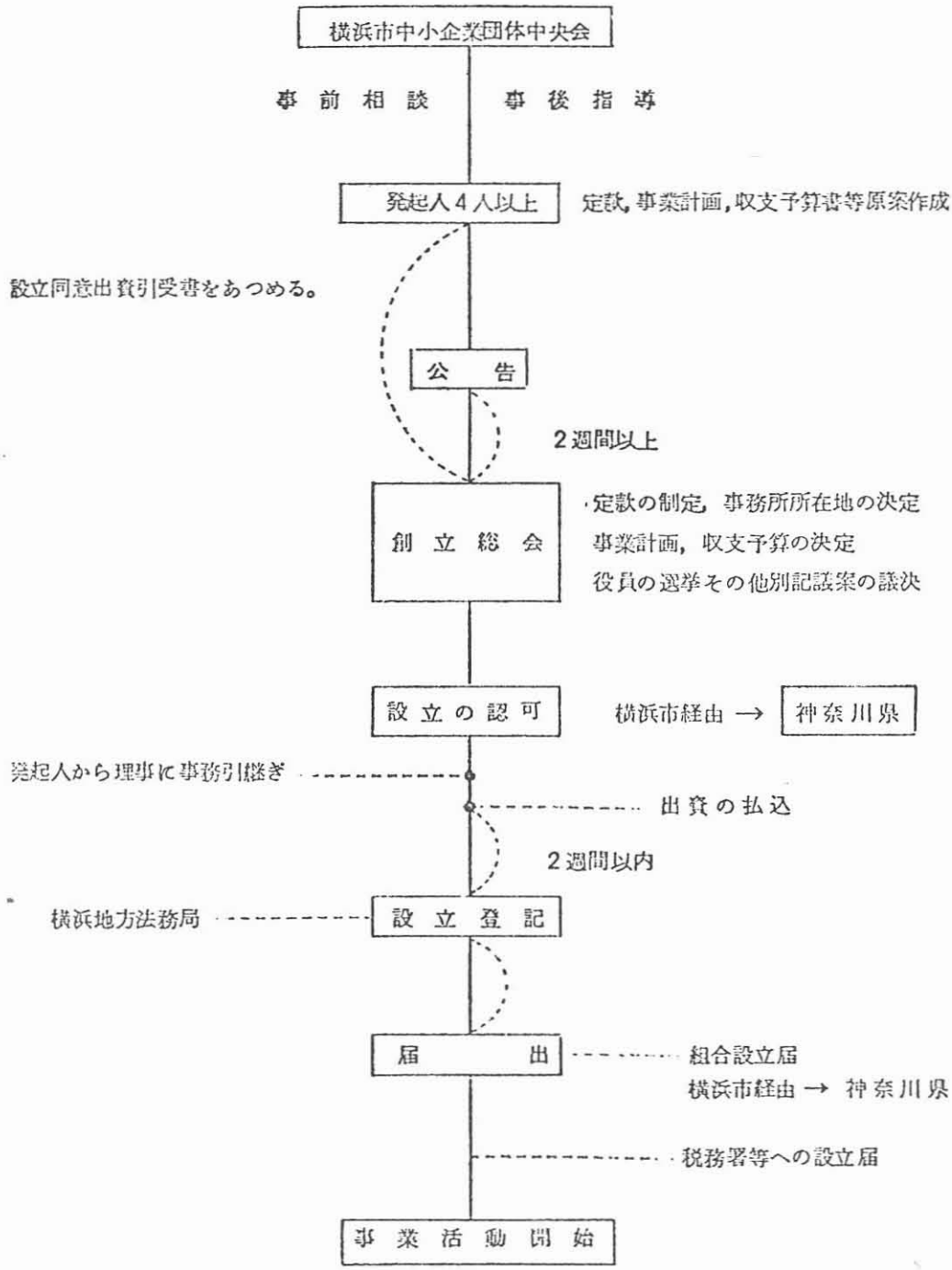
そこで，組合の設立については，まず，意欲のある関係者によって○○事業協同組合設立準備委員会のような組織をつくり，その中で事業目的，事業計画の概要を検討し，それをもって関係者への広報を行って，広く参加者を募っていくことが望ましいと思われる。

また，組合が市・公団等の仕事を受注するためには，「官公需についての中小企業者の受注の確保に関する法律」に基づき「官公需適格組合」として，通産省の認可を得ることが望ましいが，特に建設業関係の共同受注については，他の法律との関係もあってかなり難しい面がある。

表 9 主要組合組織と会社組織との比較表

	協業組合	事業協同組合	企業組合	会社（かっこ内は有限会社）
性格	①営利、公益の中間的法人 ②人的、物的結合体	①営利、公益の中間的法人 ②人的結合体	①営利、公益の中間的法人 ②人的結合体	①営利法人 ②物的結合体（人的、物的結合体）
目的	生産性の向上	相互扶助	相互扶助	利益追求
構成員との基本的関係	事業の統合（協業）	利用	従事	出資のほか無関係
事業加入資格（大企業）	①協業対象事業 ②関連事業 事業者 四分の一まで	組合員の事業に関する共同施設 事業者 実体が小規模なら制限はない	無制限 個人であれば制限はない	無制限 無制限
議決権	①原則は平等 ②定款で人頭割りと出資割りの併用も可	一人一票	一人一票	出資別（定款で別段の定めも可）
加入	総会の承認	自由	自由	増資割当
任意脱退 決定脱退	譲渡によるほかなし（ただし拒否の時は払戻し） 死亡・解散・除名など	自由 死亡・解散・資格の喪失・除名など	自由 死亡・資格の喪失など	譲渡によるほかなし なし
持分の譲渡性	承諾	承諾	承諾	原則は自由
出資制限（大企業合計）	50%未満 50%未満	25%以下 制限なし	25%以下 制限なし	無制限 制限なし
発起人	4人以上	4人以上	4人以上	7人以上（2人以上）
員外役員	原則として三分の一以下	三分の一以下	禁止	無制限
責任 出資責任	（引受）出資額を限度 ①一口以上 ②分割払込可	（引受）出資額を限度 ①一口以上 ②分割払込可	（引受）出資額を限度 ①一口以上 ②分割払込可	払込済出資額を限度 ①一株（口）以上 ②一括払込
員外利用制限	無制限	20%以下	無制限	無制限
従事に関する義務	なし	なし	①従事比率（三分の二） ②組合員比率（二分の一）	なし
競業禁止	組合員全員にあり	役員のみあり	組合員全員にあり	役員のみにあり
配当方法	①定款で自由 ②出資配当無制限	①利用分量配当 ②出資配当は年一割を限度	①従事分量配当 ②出資配当は年一割を限度	出資配当（定款で別段の定めも可）

(図-2) 組合設立の手続き


横浜市中小企業団体中央会
事前相談
事後指導
発起人4人以上
定款，事業計画，収支予算書等原案作成
設立同意出資引受書をあつめる。
公告
2週間以上
創立総会
・定款の制定，事務所所在地の決定
事業計画，収支予算の決定
役員の選挙その他別記議案の議決
設立の認可
横浜市経由 → 神奈川県
発起人から理事に事務引継ぎ
出資の払込
2週間以内
横浜地方法務局
設立登記
届出
組合設立届
横浜市経由 → 神奈川県
税務署等への設立届
事業活動開始

5．土地区画整理事業終了後に向けての対策

港北ニュータウンの土地利用計画については，地元説明会などで示されたとおり，一般住宅用地，集合住宅用地，センター用地，あるいは道路，公園などの公共用地，小学校，中学校，高等学校などの公益施設用地などに区分して計画している。

そこで，この部会の対象とする商工業関係者が，将来換地される土地は，さきにあげた「一般住宅用地」乃至は「センター用地」であり，これらの土地の中で営業を継続した場合にはどのようなことが問題となるであろうかを，まず検討してみたい。こゝでは便宜上，卸売・小売業及びサービス業を商業関係者とし，建設業及び製造業関係者を工業関係者として，この部会の対象者を二分して考えてみたい。

次に，将来に向けての対策を検討していきたい。

5－1　商工業と土地利用計画との問題点の検討

商工業の関係者が，このニュータウンが完成した時点において，引続き現在の営業を換地先において継続することは，法律上は何ら問題にはならない場合であっても，住宅地の中で工場が操業を続けたとした場合，周辺に居住する住民との間にトラブルを生じ，ひいては再度移転を余儀なくされるような事態も考えられる。また，商業を営む者が，一般住宅地の中で大規模な店舗を構えたとしても，その場所で採算が採れるかどうかは疑わしい。

そこで，商業関係者についてみれば，将来の望ましいあり方はその関係者の業種や将来への方針に待たなければならない。日常生活用品の販売業であって小規模（50㎡以下）であれば，一般住宅地の中でも成立するであろうし，表－10に示す用途制限に対比しても第1種住居専用地域の中に立地できる。問題な業種としては，次のようなものが考えられる。

① 敷地面積が許認可事項となっている業種。

② 旅館，ガソリンスタンド，倉庫業などのように立地条件がかなりきびしい業種。

工業関係では，殆んどの業種について問題点が指摘できるが，用途地域との関係では，かなり小規模のものであっても第1種・第2種住居専用地域への立地は難しい。（表－10）また，建ぺい率や容積率等の建築物の形態制限の面からも，第1種住居専用地域ではかなり厳しくなっている。（表－11）

表11　建築物の形態制限

地域	建ぺい率	容積率	外壁後退	高度地区（最高限）			
				絶対高さ	北側斜線控除高さ	北側斜線勾配	種別
第1種住居専用地域	30%	50%	敷地境界から1m	＊10m	5m	0.6／1	第1種
	40%	60%	前面道路から1m	＊10m	5m	0.6／1	
	50%	80%	前面道路から1m	＊10m	5m	0.6／1	
	50%	80%	—	＊10m	5m	0.6／1	
	60%	100%	—	＊10m	5m	0.6／1	
第2種住居専用地域	＊60%	200%	—	15m	7.5m	0.6／1	第2種
住居地域	＊60%	200%	—	20m	10m	0.6／1	第3種
近隣商業地域	＊80%	200%(200)	—	20m	10m	0.6／1	
	＊80%	300%(200)	—	20m	10m	0.6／1	
	＊80%	400%(200)	—	20m	10m	0.6／1	
商業地域	＊80%	400%(200)	—	20m	10m	0.6／1	
	＊80%	400%(200)	—	31m	—	—	第4種
	＊80%	500%(180)	—	31m	—	—	
	＊80%	600%(150)	—	31m	—	—	
	＊80%	700%(100)	—	31m	—	—	
	＊80%	800%(50)	—	31m	—	—	
準工業地域	＊60%	200%	—	20m	10m	0.6／1	第3種
工業地域	＊60%	200%(100)	—	31m	—	—	第4種
工業専用地域	＊60%	200%	—	—	—	—	—

＊印は建築基準法に規定された数字。（ ）内は横浜市建築基準条例第4条の3に規定する住居用建築物等の容積率制限

一方，大気汚染，悪臭，水質汚濁，騒音，振動等のいわゆる公害に対する規制は，年々厳しくなり，また，住環境に対する住民の意識の高まりもあって，工業関係者をとりまく経営環境は今後もますます悪化していくものと思われる。

5－2　将来に向けての対策

さきに，工事期間中の対策の項で検討したように，この対策としては2つの方法が考えられる。

1つは，自営業関係者の個々人が個別的に対応するやり方であり，もう1つは関係者の集団化による対応である。こゝでは，単なる区画整理事業の終了に向けての対策のみではなく，企業の将来性をも踏まえた対応策を考えてみる。

これを図式化すれば次のようになるであろう。

（図－3）　集団化による対応と個別的対応

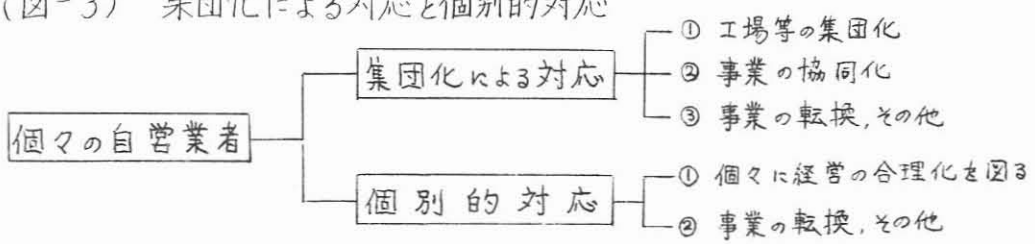


表10　建築物の用途制限

例示	第一種住居専用地域	第二種住居専用地域	住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅，共同住宅，寄宿舎，下宿								
兼用住宅のうち店舗，事務所などの部分が一定規模以下※1のもの								
上記以外の兼用住宅								
幼稚園，小学校，中学校，高等学校								
図書館，博物館								
神社，寺院，教会								
養老院，託児所，公衆浴場，診療所								
巡査派出所，公衆電話所，一定規模以下の郵便局								
大学，高等専門学校，各種学校								
病院								
物品販売業を営む店舗（百貨店を含む），飲食店								
上記以外の店舗，事務所								
ホテル，モーテル，旅館								
ボウリング場，スケート場，水泳場								
マージャン屋，パチンコ屋，射的場								
劇場，映画館，演芸場，観覧場								
待合，料理店，バー，キャバレー，ダンスホール，トルコ風呂								
営業用倉庫，床面積の合計が50m²をこえる車庫（一定規模以下の付属車庫などを除く）								
自動車教習所，床面積の合計が15m²をこえる畜舎								
パン屋，米屋，豆腐屋，菓子屋などの食品製造工場で一定規模以下のもの								
作業場の床面積の合計が50m²以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの								
作業場の床面積の合計が150m²以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが極めて少ないもの								
作業場の床面積の合計が150m²をこえる工場，または危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの								
危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場								
火薬類，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵，処理の量が非常に少ない施設								
火薬類，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵，処理の量が少ない施設								
火薬類，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵，処理の量がやや多い施設								
火薬類，石油類，ガスなどの危険物の貯蔵，処理の量が多い施設								
卸売市場，と畜場，火葬場，汚物処理場，ごみ焼却場		（都市計画において位置を決定したものなど）						

□ 建てられる用途　　■ 建てられない用途（ただし，特別の許可を受けて建てられる場合もあります）

(注)
※1　50㎡以下

5－2－1　個別的対応

これは，いうまでもなく自営業の個々人が，換地先で従来の業務を引き続き継続していくことであり，企業の近代化も個々人の経営努力に待たねばならない。

特に，商業関係者にあっては，個別的に対応せざるを得ないケースが多いと思われるので，業種に見合った立地が重要であろう。

そこで，さきに示した表－10，表－11の用途地域制度，建築物の形態制限，さらに現在の業種について関係ある法令等の条項に見合う場所に立地する方法をとらざるを得ない。

従って，商業・業務用地及び工場・作業場の用地については，事前に関係者の意向を十分に調査し，それに基づいて換地設計をするように提案したい。

また，土地区画整理法との関係からは，現在審議会で審議されている「換地方針案」では，165㎡以下の土地については減歩しないようであり，166㎡から400㎡以下の土地については，減歩の緩和措置を行うという案が示されているがこれは，センター用地のように減歩率が相当高くなるところへ換地を希望するような場合及び基準日（昭和49年８月27日の事業認可の日）以降に土地を購入した場合には，適用されないものと思われるので，そのような場合は最終的に必要とする面積に減歩相当分を加えて，事前に土地を確保しておくことが必要である。

5－2－2　集団化による対応

50年７月の懇談会の際に行ったアンケート調査によると（商業関係者は回収できなかった）建設業では，回収数15件中，住居と作業場の分離を希望するものは６件であり，作業場の集団化を希望する者は２件である。特に工務店のような場合には，同業者が隣り合っているのは「経営上競合するのでよくない」との理由からである。

しかし，この場合でも事務所と作業場を分離し，作業場のみの集団化は可能であろう。（表－12）

製造業関係では，回収数17件中で住居と工場の分離を希望するものは８件と，ほゞ半数に近く，集合化を希望するものは７件，散在を希望する者４件，不明６件である。（表－12）

これが，昭和48年12月に，この研究会で行った調査による工業関係者の意向は回収数73件中で集団化を希望する者は，個人・法人を含めて17件，散在が同じく23件，その他・不明が33件となっている。（表－13）

これは，回収数の関係もあって一概には結論を出すことは難しいが，不明・そ

の他の件数が減少していることがらみても，関係者の集団化あるいは散在というような問題についての認識が高まりつつあるものと見受けられる。

そこで，こゝでは図－３に示した方向で集団化による対応を考えてみると，対応の仕方としての主なものは，工場等の集団化（工場団地）による方法，工場の共同化（共同工場）による方法及び施設の共同化（工場アパート）による方法の３通りの方法がある。

これら３つの方法は，昭和42年に創設された「中小企業振興事業団法」による中小企業振興事業団が行っている中小企業の振興と近代化のために行なっている施策であり，資金の貸付け等もかなり有利な条件で助成が受けられる方法である

①　工場等の集団化（工場団地）

この方法は，中小製造業者が集って事業協同組合等（表－９）を設立し，公害問題，従業員の福祉，工場の整備拡張などのために集団化して共同事業を営むものである。

②　工場の共同化（共同工場）

従業員20人以下の小規模製造業者が一棟の建物に集団化して施設を設け，工場を一体的に運営して完全な協業化と事業の拡大を目指す方法である。

③　施設の共同化（工場アパート及び共同店舗）

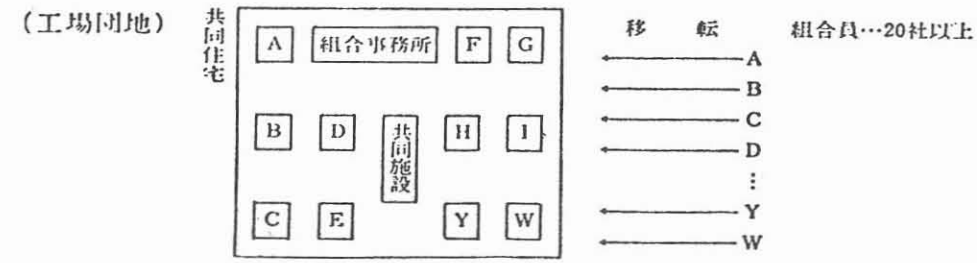
中小企業者が単独ではできない事業を共同化により効果をあげるため，組合組織により共同で実施する方法で，内容は様々である。その主なものとしては，次のようなものがある。

- ○　生産加工に関する共同事業
- ○　販売・保管・運送に関する協同事業
- ○　従業員の福利厚生施設に関する共同事業

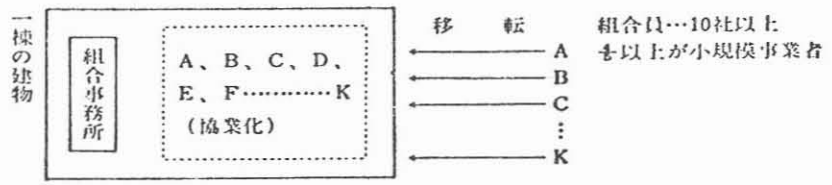
この工場団地，共同工場，工場アパートの違いをみると，下の図のようである。

また，これらの事業に対する助成措置の主なものの概要は，表－14のとおりである。この貸付の窓口は，県の商工課又は，商工組合中央金庫となっている。

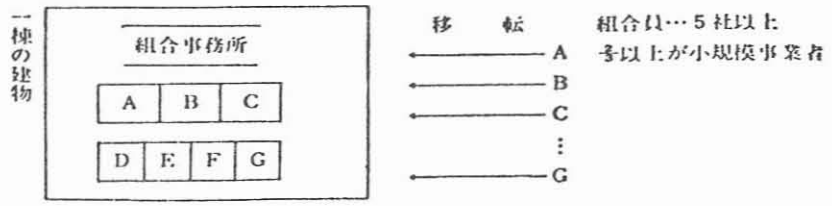
(図－4)　工場団地，共同工場及び工場アパート共同店舗の比較



（共同工場）



（工場アパート及び共同店舗）



(表-14)　主な助成措置（資金の貸付け）

資金種類	貸付の相手方	対象施設	金利	償還期限（据置）	助成限度
工場等集団化 （工場団地）	○事業協同組合 ○事業協同小組合 ○協同組合連合会 ○以上の組合員または所属員たる特定中小事業者 企業組合 協業組合	○土地 ○建物 ○構築物 ○設備（共同施設または協業化設備に限る）	2.7%	15年以内 （3年以内）	65%
工場共同化 （共同工場）	○事業協同組合 ○事業協同小組合 ○協同組合連合会 ○協業組合 ○以上の組合員または所属員たる特定中小事業者 企業組合 協業組合	○土地 ○建物 ○構築物 ○設備（共同施設または協業化設備に限る）	無利子	16年以内 （2年以内）	80%
共同施設事業 （工場アパート及び共同店舗）	○事業協同組合 ○事業協同小組合 ○協同組合連合会 ○企業組合 ○協業組合 ○商工組合・同連合会 ○商店街振興組合同連合会 ○環境衛生同業組合・同連合会	○土地 ○建物 ○構築物 ○設備	2.7%	12年以内 （2年以内）	65%

（表－12）建設業及び製造業関係集散等の意向

50.7 アンケート調査による

地区・町別 ＼ 産業別		建設業					製造業					
地区別	町別	回収数	住居・作業場の分離の状況		作業場の集散の意向		回収数	住居・作業場の分離の状況		作業場の集散の意向		備考
			同	分離	集合	散在		同	分離	集合	散在	
第一地区	東山田町	1				1	3	3			2	
	北山田町											
	南山田町	2	1	1		2	3	1	2	1	2	
	牛久保町	1	1	1		2	2	1	1	1		
	中川町	7	4	2	2	3	3		3	2		
	小計	11	6	5	2	8	11	5	6	4	4	
	（公団資料）											
第二地区	勝田町											
	大棚町											
	茅ヶ崎町						4	7	2	1		
	新吉田町											
	新羽町						1	1		1		
	大熊町											
	折本町											
	東方町											
	池辺町											
	川和町											
	佐江戸町											
	荏田町	4	2	1		4	1	1		1		
	小計	4	2	1		4	6	4	2	3		
	（公団資料）											
合計		15	8	6	2	12	17	9	8	7	4	

(表－13) 工業関係者の集散等の意向

48.12実施 港北ニュータウン建設研究会意向調査による

地区	区分 / 町別 / 形態	原動機を使用していない		原動機を使用している		合計								計
						法人				個人				
		法人	個人	法人	個人	集合	散在	その他	不明	集合	散在	その他	不明	
第一地区	東山田町	1	5	2	15		2	1		6	4	5	5	23
	北山田町			1	8		1			1	1	2	4	9
	南山田町		3	2	1	1		1		1	2		1	6
	牛久保町		1		2					1	2			3
	中川町		4	2	2	1	1				1	1	4	8
	小計	1	13	7	28	2	4	2		9	10	8	14	49
	(割合)					25%	50%	25%		22%	24%	20%	34%	100%
第二地区	勝田町													0
	大棚町			2			1	1						2
	茅ヶ崎町	2		3	2	2	2	1		1	1			7
	新吉田町	1						1						1
	新羽町			1	1			1			1			2
	大熊町													0
	折本町													0
	東方町		1	2	1	2							2	4
	池辺町													0
	川和町				1						1			1
	佐江戸町													0
	荏田町	1	4	2		1	1		1		2	1	1	7
	小計	4	5	10	5	5	4	4	1	1	5	1	3	24
	(割合)													
合計		5	18	17	33	7	8	6	1	10	15	9	17	73
(割合)						32%	36%	27%	5%	19.6%	29.4%	17.6%	33.4%	100%

5－2－3　用地建物を効率的に利用している事例

札幌市では，住工混在の著しい地域にある小規模工場や公害苦情の発生工場などについて，郊外の適地に移転する施策を進めている。そこで，この趣旨に沿ってサークル鉄工協同組合（札幌市中央区北二東十，三ツ星鉄工所内，理事長　星勇太郎，組合員８名）は，札幌市西区発寒1086番地の発寒第二鉄工団地内に総工費１億８千万円で工場アパートを建設した。これは，入居者が協同組合をつくり工場アパートを建設したものであり，札幌市では，この第１号の工場アパートをモデルケースに昭和55年度までに，さらに６アパートの建設を目指している。

第１号の工場アパート入居者（組合員）は，機械加工４社，製カン１社，プレス加工２社，プレート製作１社の計８社で，構成は，法人２社，個人６社，全従業員52人となっており，１企業平均では 6.5人である。

これらの業者が建設した工場アパートの規模は，敷地 3,558㎡，建物 1,791㎡（生産工場 1,352㎡，共同事務所等 439㎡）で，工場は，組合の所有とし，共同工場の性格をもたせてある。

入居者については，必要面積を与えたが，仕事場については原則として間仕切りがなく，管理的な一般事務も共同の事務室に集中して行うことにしている。トイレや洗面所，従業員更衣室，食堂，会議室などは，アパート全体のものとして考え１ヶ所に集中し，用地の効率的な利用をはかり，経費の節減をしている。将来は，資材・受注・販売や生産設備の共同化などを進めることにしている。

当初，札幌市が入居者を募集した際には，約30社が応募したが，工場アパートの位置が通勤に不便だと従業員に反対されたり，取得財産があくまでも共同物件というため理解が得られず，８社となった。

札幌市は，この工場アパートを実現するための計画策定や運営面で相談にのったり，コンサルタントへの報酬や工場の設計料，建物の評価額の５％を補助した。

問題はこれからの組合の運営にあるが

① 出資金は，10％を平等負担し，残りの90％については，工場の使用面積比で分担する。

② 運営費にあてる経営賦課金は，30％を平等負担し，残りを面積比で負担する。

③ 建物の保険などの特別賦課金は，面積比で負担することにしている。

入居者の経済負担も 320㎡の面積を使用する場合で，合計 4,200万円（自己資金１千万円)。162㎡の面積で合計 2,100万円（自己資金６百万円）となっている

借入金の返済は，２年間据え置きの期間を含めて10年間で，金利は0.8%（年）という条件である。

札幌市では，用地の利用効率が高く，１企業あたりの建設投資額が安くつくので移転し易いほか，企業の協同化から合理化や施設の高度化などの新しい方向に進む可能性をもつことができるなどのメリットをあげ，建具業界，印刷業界，メッキ業界などにも，この工場アパートを拡大してゆくことにしている。

なお，入居８社の昨年の売上高は，２億６千万円，入居５年後は80%の増を見込んでいる。又入居者のうち会社が土地をもっていたのは，３社だけであり，事業主の土地を会社に貸していたものが２社、残り３社は，借地で営業していたものである。

5－2－4　県内における事例

県内においても，騒音，振動等の公害で市街地から移転を迫られている企業が多く，この解決策として，先に紹介したように組合を結成し，中小企業振興事業団の高度化資金の融資を受けて事業の共同化を進めている例が多い。

そのいくつかを次に紹介してみる。

① 茅ケ崎工業団地協同組合（代表　熊沢金造理事長）
　加盟14社，敷地14,000平方メートル
　51年度から総工費３億円で着工の見込み。

② 藤沢工業団地共同組合（代表　外山文夫理事長）
　加盟９社，敷地 9,000平方メートル
　51年中に建物を完成の見込みで一部着工している。

③ 大秦野工業団地共同組合
　加盟45社，敷地 7,000平方メートル（一部）
　51年度に用地造成，52年度に 4,000平方メートルの共同工場を建設の予定。