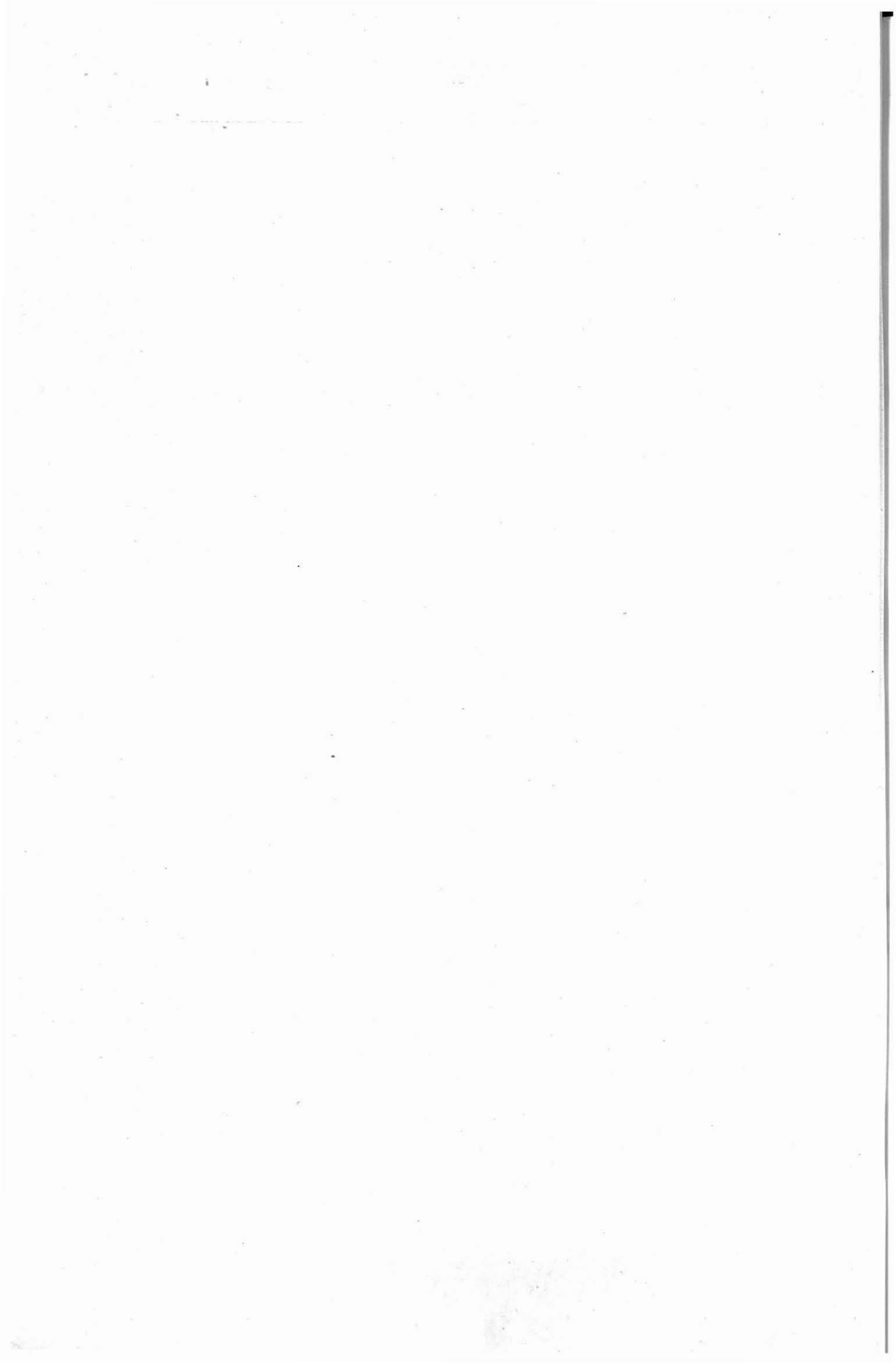


50-1-7(2)

# 新しいまちづくりのために

昭和48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開発地区は、いよいよ本格的な造成工事に着手する運びとなりました。

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、土地区画整理事業後の権利者の皆様の生活対応策について、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始め、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。

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47年度においては、「土地区画整理後の土地利用」「不動産とその経営」「港北ニュータウンと竹」について調査研究を進め、これらを報告書としてまとめ上げて横浜市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48年度においては

- 人口計画と土地利用（第1部会）
- 日照等指導要綱と建築基準条例（第2部会）
- 工事期間中の生活対策（第3部会）
- 農的土地利用（第4部会）
- 屋敷林の保存（第5部会）

の5つの研究課題を設定し、部会を設置して活発な研究討議を重ねてきました。

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。

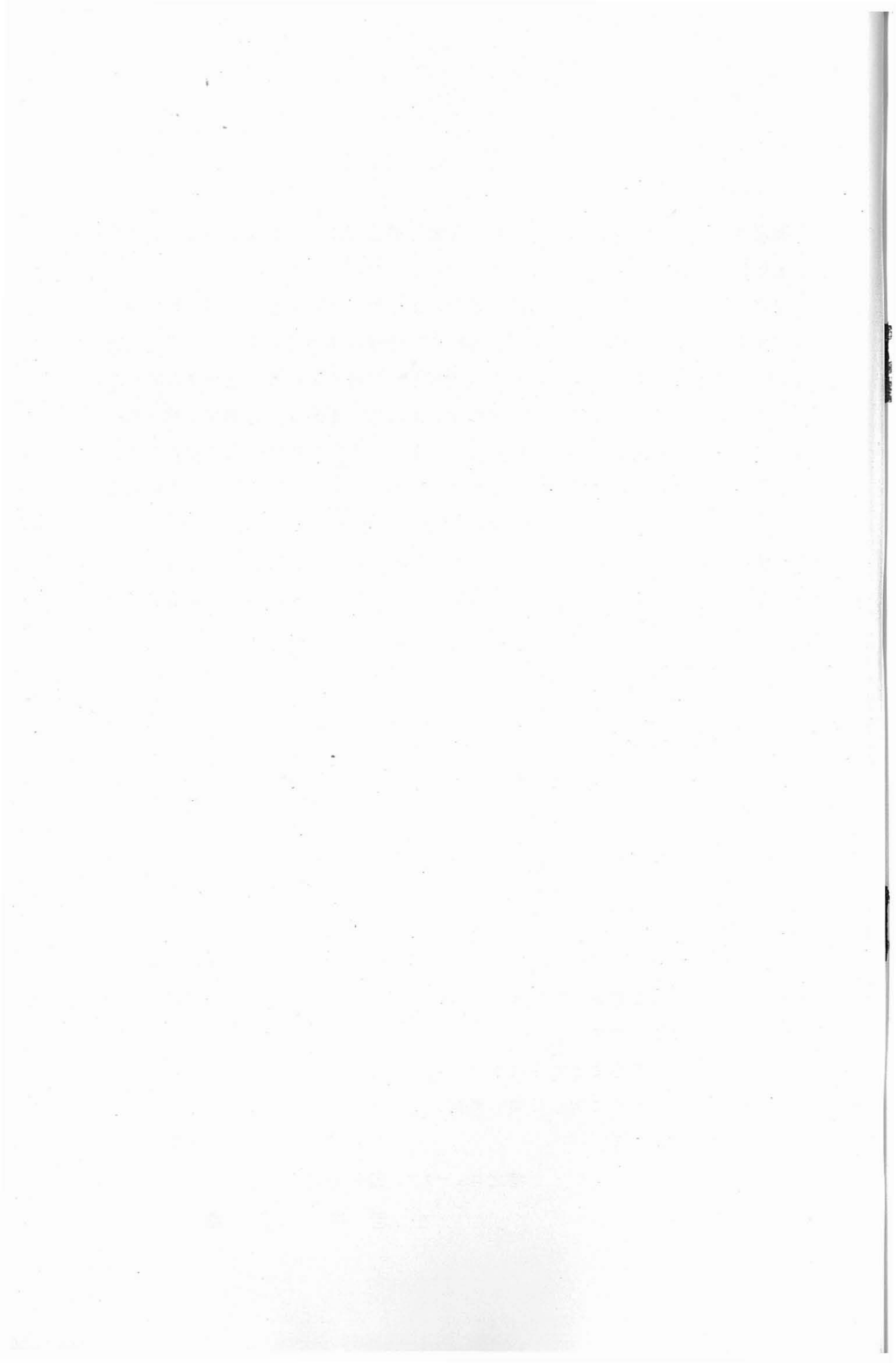
今後は、この研究成果を具体化するために、横浜市港北ニュータウン開発対策協議会を中心にご討議いただき、皆様の生活対応策の一助として活用していただけるならば幸いです。

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

昭和49年7月

港北ニュータウン建設研究会世話人

小岩井 直和



第 1 部 会

人口計画と土地利用計画<sup>2</sup>

大正九年五月廿五日

目 次

1	ま え が き	1
2	前 提 条 件	3
2-1	面 積	3
2-2	計画人口	3
3	土地利用形態と人口推計	4
3-1	土地利用形態と人口推計の原単位	4
3-2	面積と人口推計	6
3-2-1	民有地の土地利用形態別面積と人口推計	6
3-2-2	公団用地の土地利用形態別面積と人口推計	7
3-2-3	公団施行区域全域の人口推計	7
4	新用途地域と人口推計	8
4-1	用途地域別面積	9
4-2	用途地域と土地利用形態	10
4-3	用途地域別人口推計と計画人口	11
5	あ と が き	12

天  
地  
人  
道  
大  
德  
曰  
道  
地  
德  
曰  
道  
人  
道  
曰  
道  
天  
道  
曰  
道



## 1 ま え が き

港北ニュータウンは「計画的なまちづくり」ということを目標としている。即ち“計画的なまちづくり”とは、(1)良好な環境と (2)便利な都市機能を持ったまちづくりが目標であると云える。

その様な2つの目標が、担保されるための基本的な条件としては計画的に開発される区域に入る人口と土地利用の問題であると考ええる。

特に、人口問題に関しては計画的なまちづくりの重要なポイントであり、計画当初に定めた計画人口で公共公益施設量及び配置などを計画し、例えば道路の配置、巾員、下水道、上水道の管径、その他電気・ガス・電話等、全ての施設を計画人口に合わせて設定している。

然し、この計画人口も、あくまで種々の仮定条件にもとずき推計されたものであり、この通り実現されるという保証は何もない。現在“都市計画”を考えるに当って、一番重要な人口問題、即ちある開発計画について人口を何人にするかということは、種々の仮定条件にもとずいて推計出来るが、その計画人口をその計画の範囲内におさめる方法については、残念ながら現在、法律的にも、方法論的にも何も決め手がないといってよい。しかしながら決め手がないといっても全然可能性がない訳ではなく、例えば大枠としては、土地利用に関して、法律的に用途地域制や建築協定の様な手法を活用し、現在の地権者が土地の分割面積、建築物の高さ、土地の利用、敷地の緑化等を協定し、かつ、それを伝承する様にすれば計画人口が単に計画に終ることなく、現実性のあるものとなり、必然的に良好な環境、便利な都市機能が担保されることとなる。計画的開発を目標とする港北ニュータウンにおいては、以下に述べる前提条件にもとずき計画人口及び用途地域の一案を策定したが、この実現には、特に人口を計画人口内に維持することが、将来のまちづくりの基礎となり、住みよいまちづくりを約束するものとなる。

## 2 前提条件

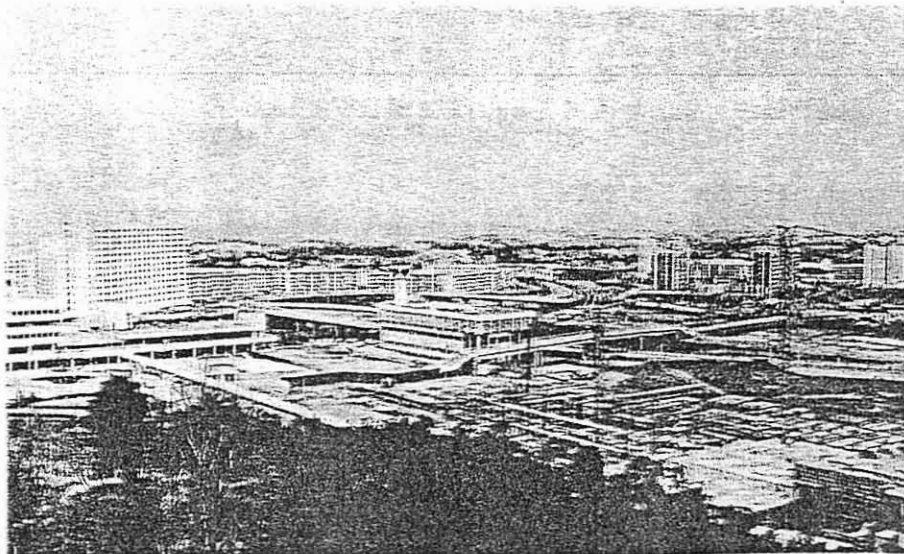
### 2-1 面積（公団事業計画書による）

	第1地区 (ha)	第2地区 (ha)	合計 (ha)
民有地	218.4	312.5	530.9
公団用地	103.3	134.0	237.3
公益施設用地	73.6	95.3	168.9
公共用地	151.4	227.0	378.4
合計	546.7	768.8	1,315.5

### 2-2 計画人口

	第1地区	第2地区	合計
民有地	43,500人 (10,360戸)	60,600人 (14,430戸)	104,100人 (24,790戸)
公団用地	47,100人 (12,280戸)	65,600人 (17,150戸)	112,700人 (29,430戸)
公益施設用地	1,400人 (380戸)	1,800人 (480戸)	3,200人 (860戸)
公共用地			
合計	92,000人 (23,020戸)	128,000人 (32,060戸)	220,000人 (55,080戸)

注 公団用地は公的集合住宅地と宅地分譲地を合せたものである。



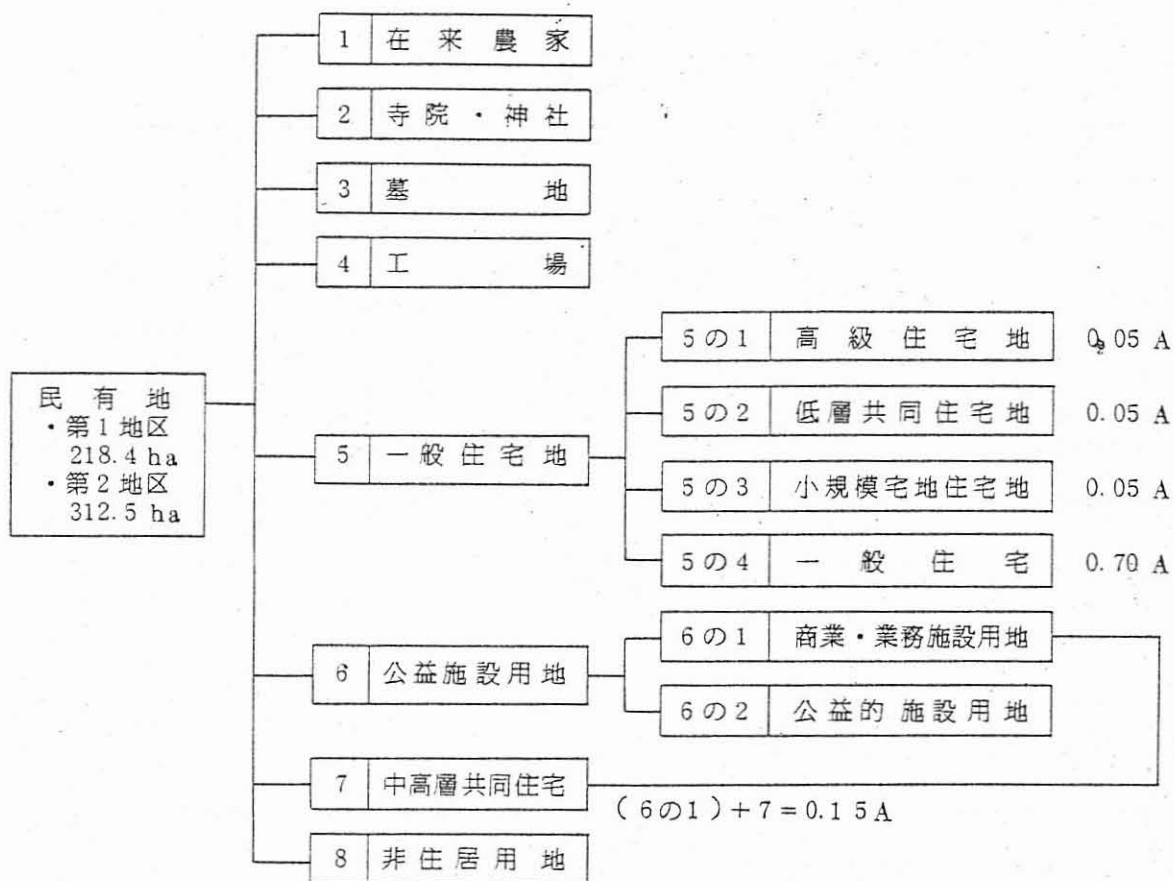
### 3 土地利用形態と人口推計

#### 3-1 土地利用形態と人口推計の原単位

( 第1地区, 第2地区 共通  
面積は換地後面積 即ち整理前×0.65 )

種 別	原 単 位
在 来 農 家	<p>専業農家と第1種兼業農家の第1, 第2地区合計で約700戸を第1, 第2地区に4:6の比率で配分。 戸当り用地面積 660 m<sup>2</sup>(200坪) 戸当り世帯人口 5.8人 (S.45年 国勢調査)</p>
寺院・神社	<p>第1地区 8ヶ所 第2地区 8ヶ所 合計 16ヶ所の寺院・神社 1ヶ所戸当り世帯人口 5.8人(在来農家に準ずる)</p>
墓 地	<p>数値は事業計画書のとおり</p>
工 場	<p>第1地区 23ヶ所 第2地区 13ヶ所 合計 36ヶ所 全地区の敷地面積 2.4ha(整理前) 箇所数比で第1, 第2地区に配分 第1地区 1.0ha)整理後 第2地区 0.7ha) 戸当り世帯人口 4.2人</p>
高級住宅	<p>Aの5%の用地(注を参照) 戸当り用地面積 500 m<sup>2</sup>(約150坪) 戸当り世帯人口 4.2人</p>
低 層 共 同 住 宅	<p>Aの5%の用地(注を参照) 戸当り用地面積 75 m<sup>2</sup>(約22坪) 戸当り世帯人口 2.8人(横浜市の人口 S.47年より) 青葉台の敷地面積率が4%強であるので港北ニュータウンでは5%とした。(人口定着の可能性に関する研究より)</p>
小規模宅地 住 宅	<p>Aの5%の用地(注を参照) 平均敷地面積 70 m<sup>2</sup>/戸(約20坪) 戸当り世帯人口 4.2人</p>
一 般 住 宅	<p>Aの70%の用地(注を参照) 戸当り用地面積 260 m<sup>2</sup>(80坪) 戸当り世帯人口 4.2人</p>
商業・業務 施設用地	<p>用地面積注; 第1地区 6.5ha 第2地区 9.8ha (ニュータウンセンター, 駅前センター, 近隣センター全体) 人口密度 300人/ha 戸当り世帯人口 3.8人 注 ゲタバキとなる部分, ニュータウンセンターは, その面積の50% その他のセンターは, その面積の60%</p>
公益的施設 用 地	<p>幼稚園 13ヶ所(第1地区6ヶ所, 第2地区7ヶ所) 電々計画用地 人口0人</p>
中高層共同 住宅用地	<p>人口密度 600人/ha 青葉台の敷地面積率は, 14.9%であるから港北ニュータウンでは商業, 業務施設用地を含んで15%にした。(人口定着の可能性に関する研究より) 戸当り世帯人口 3.8人</p>

注 母数 A の説明



$$A = \text{民有地} - (1 + 2 + 3 + 4 + 6\text{の}2 + 8)$$

A の面積

第1地区 188.2 ha

第2地区 272.1 ha

合計 460.3 ha



### 3-2 面積と人口推計

#### 3-2-1 民有地の土地利用形態と人口推計

種 別	第 1 地 区			第 2 地 区			合 計			
	面積	人口	戸数	面積	人口	戸数	面積	人口	戸数	
在 来 農 家	18.5 <sup>ha</sup>	1,620 <sup>人</sup>	280 <sup>戸</sup>	27.7 <sup>ha</sup>	2,440 <sup>人</sup>	420 <sup>戸</sup>	46.2 <sup>ha</sup>	4,060 <sup>人</sup>	700 <sup>戸</sup>	
寺 院 ・ 神 社	3.1	50	8	3.3	50	8	6.4	100	10	
墓 地	0.6			0.6			1.2			
工 場	1.0	110	27	0.7	50	10	1.7	170	40	
( 小 計 )	23.2	1,780	320	32.3	2,550	440	55.5	4,330	760	
一 般 住 宅 地	高級住宅地	9.4	800	190	13.3	1,130	270	22.7	1,930	460
	低層共同住宅地	9.4	3,500	1,250	13.3	4,960	1,770	22.7	8,460	3,020
	小規模住宅地	9.4	3,950	940	13.3	5,590	1,330	22.7	9,540	2,270
	一般住宅地	131.8	21,290	5,070	186.6	30,160	7,180	318.4	51,450	12,250
	( 小 計 )	160.0	29,540	7,450	226.5	41,840	10,550	386.5	71,380	18,000
中 高 層 共 同 住 宅	商業業務施設用地	6.5	1,950	510	9.8	2,940	770	16.3	4,890	1,280
	そ の 他	21.7	13,020	3,430	30.2	18,120	4,770	51.9	31,140	8,200
	( 小 計 )	28.2	14,970	3,940	40.0	21,060	5,540	68.2	36,030	9,480
公 益 的 施 設 用 地	1.2			1.9			3.1			
非 住 居 用 地	5.8			11.8			17.6			
( 合 計 )	218.4	46,290	11,710	312.5	65,450	16,530	530.9	111,740	28,240	



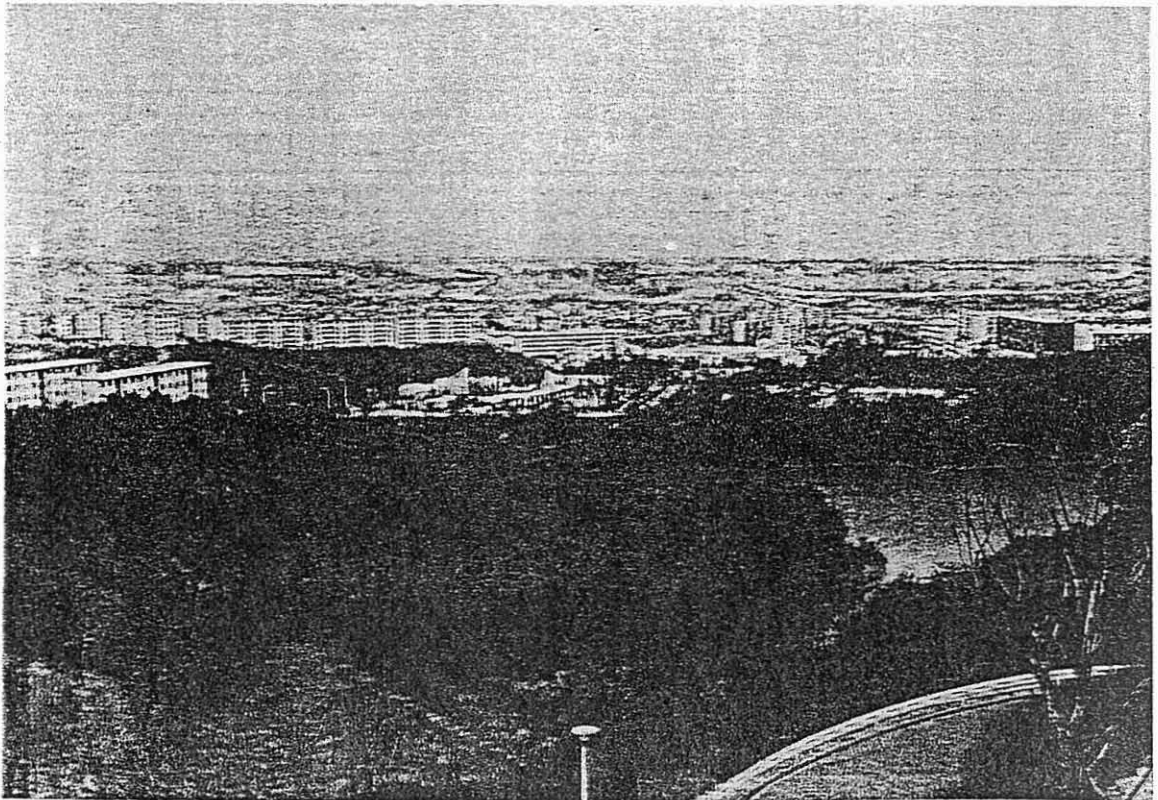
3-2-2 公団用地の土地利用形態と人口推計

面積・人口とも事業計画書どおりとする。

3-2-3 公団施行区域全域の人口推計

	第 1 地区	第 2 地区	合 計
民 有 地	46,290	65,450	111,740
公 的 集 合	42,100	60,800	102,900
公 団 分 譲	5,000	4,800	9,800
公 益 的 施 設	1,400	1,800	3,200
公 共 施 設	0	0	0
合 計	94,790	132,850	227,640

注) 公的集合は公団住宅・市営住宅・県営住宅・公社等の総称である。



## 4 新用途地域と人口計画

### 用途地域設定の基準

#### 1. 第2種住居専用地域

公的集合住宅地・学校用地を主体としている。

面積は、事業計画書の集合住宅用地・学校用地の面積による。

但し、一部住居地域にかかるところは住居地域に算入している。

(この部分は図面実測による)

又、民有地の一部で、交通量10,000台1日以上予想される道路沿い両側一宅地分を第2種住専に配分したものがある。

これは、主に一般店舗・サービス業の併用住宅用地を想定したものである。

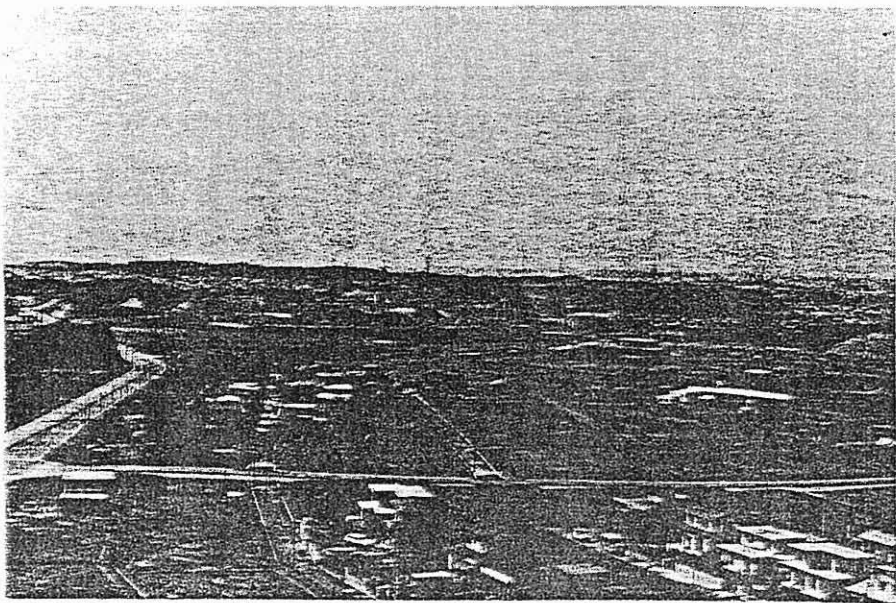
#### 2. 住居地域

住居地域は、都市計画道路沿いで道路の中心線から両側一宅地分とした。

面積は、図面実測による。

#### 3. 近隣商業地域・商業地域

事業計画図書に設定されている面積による。



4 - 1 用途地域別面積

	第1種住専		第2種住専		住居		近隣商業		商業		準工業		合計		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	
住宅地	第1地区	183.3	33.5	11.5	2.2	6.3	1.2	8.4	1.6	6.7	1.2	1.0	0.2	217.2	39.7
	第2地区	234.5	30.5	30.2	3.9	28.7	3.7	10.9	1.4	5.6	0.7	0.7	0.1	310.6	40.4
	合計	417.8	31.7	41.7	3.1	35.0	2.8	19.3	1.5	12.3	0.9	1.7	0.1	527.8	40.1
用地	第1地区	20.7	3.8	69.7	12.7	13.4	2.4	2.4	0.4	2.0	0.4	—	—	108.2	19.8
	第2地区	19.7	2.6	98.7	12.8	16.1	2.1	3.4	0.4	2.3	0.3	—	—	140.2	18.2
	合計	40.4	3.1	168.4	12.8	29.5	2.2	5.8	0.4	4.3	0.3	—	—	248.4	18.9
公益施設用地	第1地区	1.2	0.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.2	0.2
	第2地区	1.9	0.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.9	0.2
	合計	3.1	0.2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3.1	0.2
公共施設用地	第1地区	9.1	1.7	53.5	9.8	2.4	0.4	1.6	0.3	2.1	0.4	—	—	68.7	12.6
	第2地区	14.3	1.9	64.3	8.4	4.7	0.6	2.7	0.4	3.1	0.4	—	—	89.1	11.6
	合計	23.4	1.8	117.8	9.0	7.1	0.5	4.3	0.3	5.2	0.4	—	—	157.8	12.0
合計	第1地区	99.7	18.2	18.3	3.3	19.5	3.6	8.1	1.5	5.8	1.0	—	—	151.4	27.7
	第2地区	140.8	18.3	20.1	2.6	52.9	6.9	7.5	1.0	5.7	0.7	—	—	227.0	29.6
	合計	240.5	18.3	38.4	2.9	72.4	5.5	15.6	1.2	11.5	1.0	—	—	378.4	28.8
合計	第1地区	314.0	57.4	153.0	28.0	41.6	7.6	20.5	3.8	16.6	3.0	1.0	0.2	546.7	100.0
	第2地区	411.2	53.5	213.3	27.7	102.4	13.3	24.5	3.2	16.7	2.1	0.7	0.1	768.8	100.0
	合計	725.2	55.1	366.3	27.8	144.0	10.9	45.0	3.4	33.3	2.6	1.7	0.1	1,315.5	100.0



4-2 用途地域と土地利用形態

各土地利用形態の用途地域は以下の通りである。

所有区分	用途細分類	第1種住専	第2種住専	住居	近隣商業	商業	準工業
民有地	在米農家	○					○
	寺院・神社	○					
	墓地	○					
	工場						
	高級住宅地	○	○	○			
	一般住宅地	○	○	○			
	小規模住宅地	○	○	○			
	低層共同住宅地	○	○	○			
	中高層共同住宅地					○	○
	公益施設用地	○				○	○
商業・業務施設用地							
非住居用地		○					
公団所有地	公団集合住宅用地	○	○	○	○	○	
	公団宅地分譲用地	○	○	○	○	○	
	商業・業務施設用地		○		○	○	
	公益施設用地	○	○	○	○	○	

但し 一般住宅地及び低層共同住宅は幹線街路沿の併用住宅（一般店舗・サービス業）を想定して第2種及び住居地域に配分した。  
人口は第1種並を想定している。

4 - 3 用途別人口推計と計画人口

	第1種住専		第2種住専		住居		近隣商業		商業		準工業		合計		
	計画人口	推計人口	計画人口	推計人口	計画人口	推計人口	計画人口	推計人口	計画人口	推計人口	計画人口	推計人口	計画人口	推計人口	
民有地	第1地区	36,850	29,460	2,290	5,620	1,250	3,780	1,670	3,960	1,330	3,360	110	110	43,500	46,290
	第2地区	45,830	36,730	5,860	10,880	5,570	10,400	2,110	4,890	1,090	2,490	140	60	60,600	65,450
	合計	82,680	66,190	8,150	16,500	6,820	14,180	3,780	8,850	2,420	5,850	250	170	104,100	111,740
公園用地	第1地区	3,300	3,300	40,720	40,720	3,340	3,340	480	660	660	660	—	—	48,500	48,500
	第2地区	3,200	3,200	57,500	57,500	4,990	4,990	1,020	1,020	690	690	—	—	67,400	67,400
	合計	6,500	6,500	98,220	98,220	8,330	8,330	1,500	1,500	1,350	1,350	—	—	115,900	115,900
公共用地	第1地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	第2地区	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	合計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	第1地区	40,150	32,760	43,010	46,340	4,590	7,120	2,150	4,440	1,990	4,020	110	110	92,000	94,790
	第2地区	49,030	39,930	63,360	68,380	10,560	15,390	3,130	5,910	1,780	3,180	140	60	128,000	132,850
	合計	89,180	72,690	106,370	114,720	15,150	22,510	5,280	10,350	3,770	7,200	250	170	220,000	227,640

## 5 あ と が き

以上推計した人口及び用途地域はニュータウンが将来適正な土地利用と良好な環境を保有することを目的として、種々の協定や制約条件を仮定しながら積み上げられた結果であり、将来、ニュータウンが快適で住み易い環境を保有するための基本的な条件であると思われる。それ故、将来のニュータウンの環境を保証するためには、次の様なことについて地元住民の協力が必要である。

- (1) 民有地の一戸当りの分譲面積の狭小化の防止。
- (2) 環境・適正な土地利用を保証するために、人口協定（民有地を分譲する時の宅地の一区画当りの面積に関する協定）及び建築協定等の締結。
- (3) 民有地の市民優先分譲。

第 2 部 会

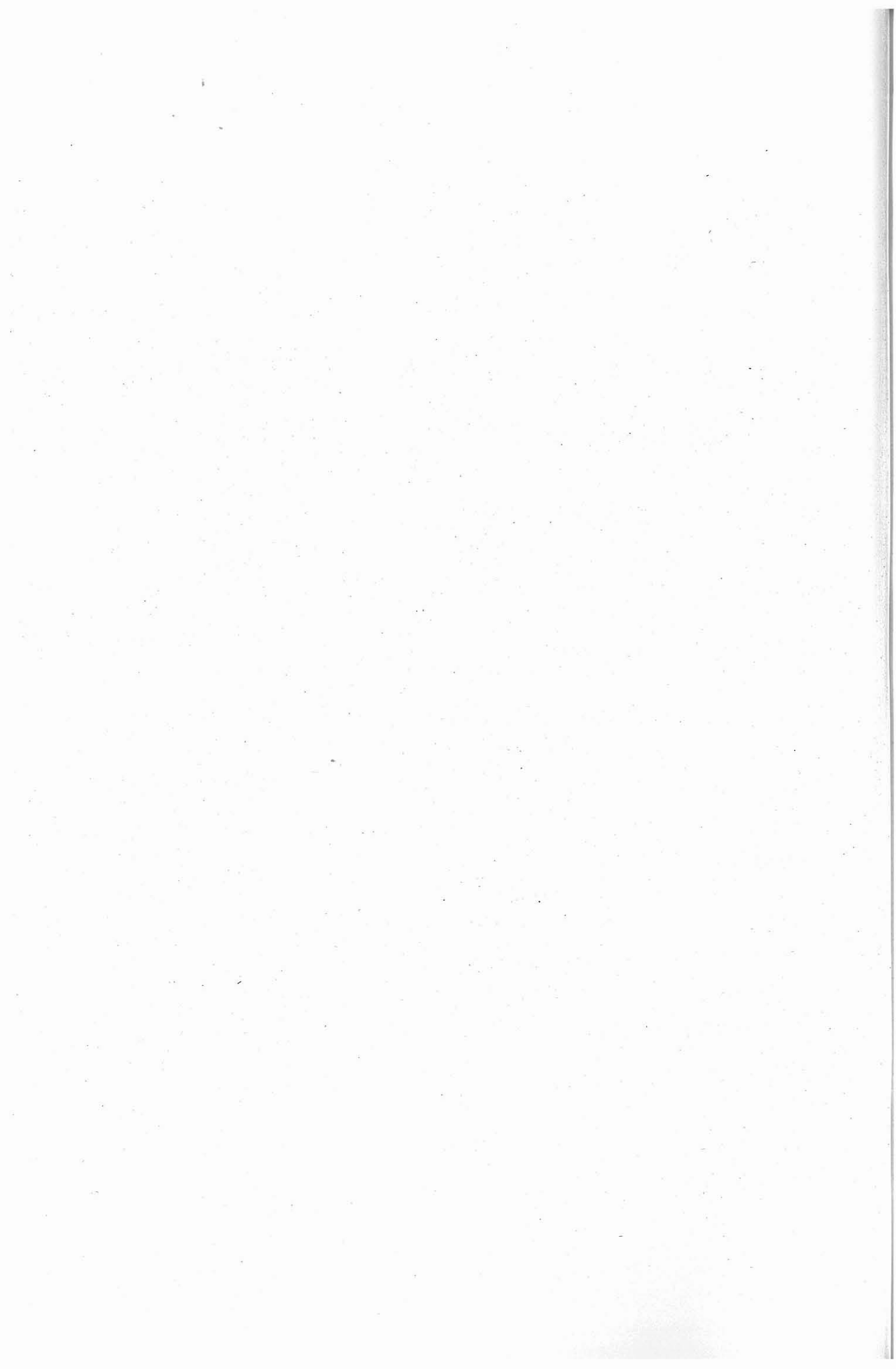
# 日照等指導要綱と建築基準条例

## 目 次

1 ま え が き	14
2 前 提 条 件	15
2-1 住宅型式の分類	15
2-2 敷地の形状方位の分類	16
2-3 法規制のチェック	17
3 ケーススタディ	19
3-1 ケーススタディ結果(一覧表)	19
3-2 ケーススタディ資料	20
4 あ と が き	51

### 〔資 料〕

1 アンケート調査の集計結果	52
----------------	----



## 1 ま え が き

この部会の作業の目的は、「人口計画と土地利用計画」で算定した人口が、建築基準法、建築基準条例、日照等指導要綱等を適用した場合、果して妥当であるかどうかについて、先のレポートで述べた原単位に基づいて、個々の建物についてケーススタディを行ない、一定面積の敷地に何戸、何人収容出来るかについて検討することである。（但し、一定の面積の敷地といっても、建物によっては敷地が中途半端になる場合もあるので、ケーススタディの想定敷地面積は、街区単位で行なっている。）作業に当って、設計図上の各宅地に建物を想定して全てについて検討することが最善であろうが、ここでは標準的な敷地の形状、方位について検討することとしたので、実際には、検討結果より多く収容出来たり、少くしか収容出来ない場合もあると思われるが、全体としては、「人口計画と土地利用計画」（第1部会）においてとり上げた原単位を満足しているものと思う。

## 2 前提条件

### 2-1 住宅型式の分類

作業上、住宅を建て方のタイプ別（例えば、独立・共同の別、専用・併用の別、低層・高層の別）敷地条件（用途地域、方位等）別に以下の様に分類して作業を行った。

#### 1 独立住宅

1.1 住居専用独立住宅～第1種住居専用地域

1.2 店舗併用独立住宅～第2種住居専用地域（幹線街路沿いであり、都市計画道路以外で交通量が10,000台/日以上のもの）

1.3 店舗併用独立住宅～住居地域（都市計画道路沿い）

#### 2 低層共同住宅

2.1 住居専用共同住宅～第1種住居専用地域

2.2 店舗併用共同住宅～第2種住居専用地域

（幹線街路沿いであり、都市計画道路以外で交通量が10,000台/日以上のもの）

2.3 店舗併用共同住宅～住居地域（都市計画道路沿い）

#### 3 中高層共同住宅

3.1 住居専用共同住宅（団地）～第2種住居専用地域

3.2 店舗併用共同住宅（近隣センター）～第2種住居専用地域

3.3 店舗併用共同住宅～第2種住居専用地域（幹線街路沿いであり、都市計画道路以外で交通量が10,000台/日以上のもの）

3.4 店舗併用共同住宅～住居地域（都市計画道路沿い）

3.5 店舗併用共同住宅～近隣商業地域

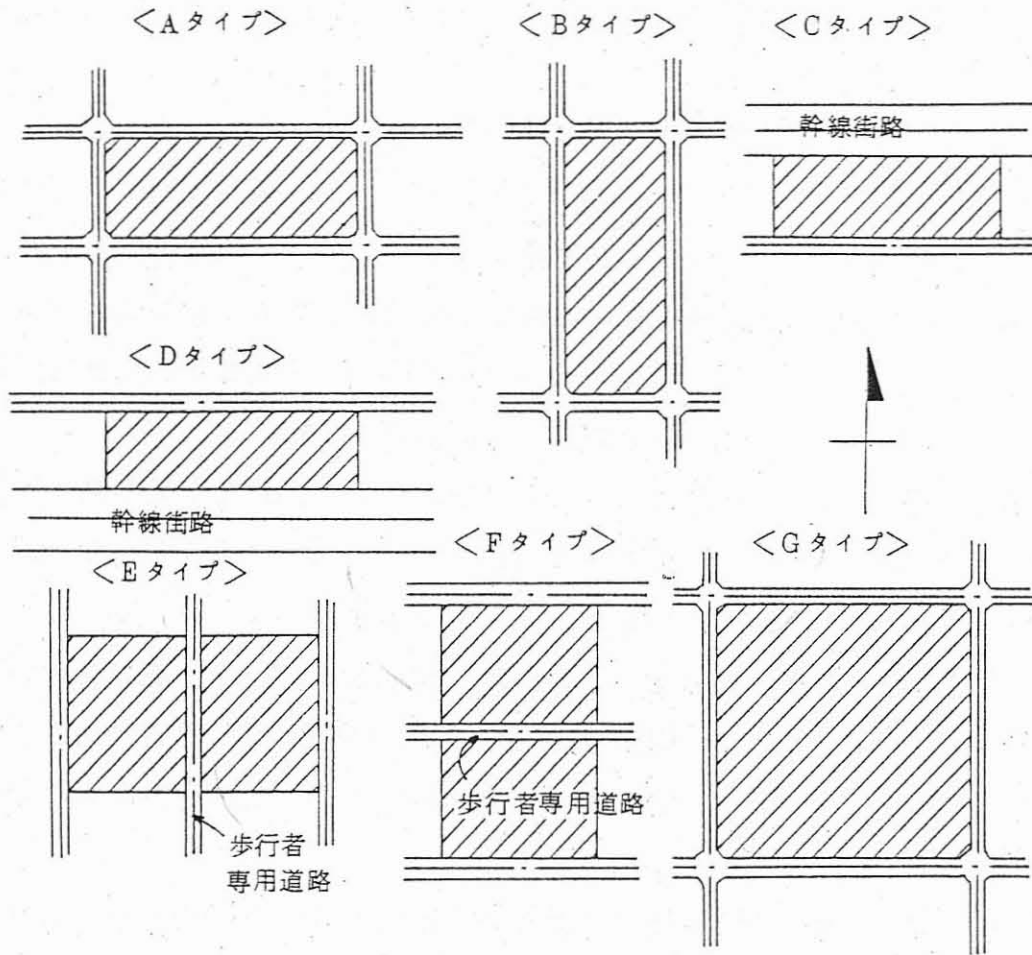
3.6 住居専用共同住宅～近隣商業地域

3.7 店舗併用共同住宅～商業地域

3.8 住居専用共同住宅～商業地域



## 2-2 敷地の形状、方位の分類



敷地形状については、現在の設計図から典型的なものを選び、方位との組合せで7タイプとりあげた。

A及びBタイプは第1種住居専用地域で、独立住宅と低層共同住宅の敷地とした。C及びDタイプは第2種住居専用地域及び住居地域で幹線道路沿いの独立住宅、低層共同住宅、中高層共同住宅（但し全て店舗併用住居）の敷地とした。E及びFタイプは近隣センターにおける店舗併用住宅の中高層共同住宅の敷地とした。Gタイプは商業地域及び近隣商業地域で中高層共同住宅の敷地とした。

なお、それぞれの敷地条件は①敷地の高低差はいっさい考えず平坦な敷地とした。②形状については一般的なもののみ検討の対象とした。③方位は敷地に直角方向のみを検討した。

2-3 法規制のチェック（建築基準法，同施行令，同施行規則，建築基準条例，日照等指導要綱等 — このケーススタディでは横浜市市街地環境設計制度は考慮しなかった。）

- 1 第1種住居専用地域～建ぺい率40%，容積率60%，絶対高さ10M，北側斜線  $5M+0.6/1-a$ （第1種高度地区）日照時間4時間，道路斜線1.25a
- 2 第2種住居専用地域～建ぺい率60%，容積率200%，絶対高さ15M，北側斜線  $7.5M+0.6/1-b$ （第2種高度地区）日照時間3時間，道路斜線1.25a
- 3 住居地域～建ぺい率60%，容積率200%，絶対高さ20M，北側斜線  $10M+0.6/1-c$ （第3種高度地区）日照時間3時間，道路斜線1.25a
- 4 近隣商業地域～建ぺい率80%，容積率400%，絶対高さ20M，北側斜線  $10M+0.6/1-c$ （第3種高度地区）日照時間3時間，道路斜線1.5a；住居的施設の容積制限200%まで
- 5 商業地域～建ぺい率80%，容積率600%，絶対高さ31M（第4種高度地区）日照時間2時間，道路斜線1.5a，住居的施設の容積制限150%まで

〔注〕

絶対高さ 塔屋の部分については，建築面積の $\frac{1}{2}$ までの平面積で高さ12m以内であれば，絶対高さを越えて建てられる。但し，北側斜線，道路斜線については対象となる。

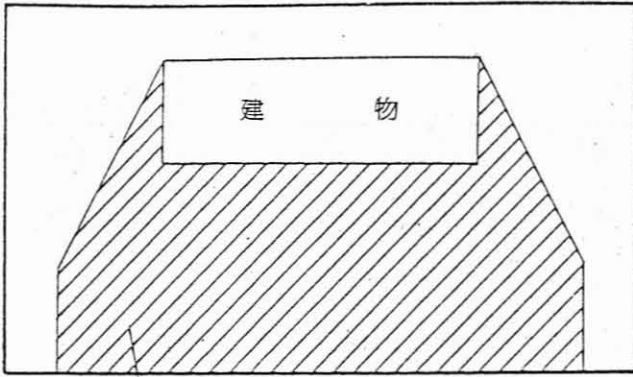
日照時間 とり方は，正午を中心として前後で必要時間を確保した。

4時間日照時間 午前10時 ～ 午後2時

3時間日照時間 午前10時30分 ～ 午後1時30分

2時間日照時間 午前11時 ～ 午後1時

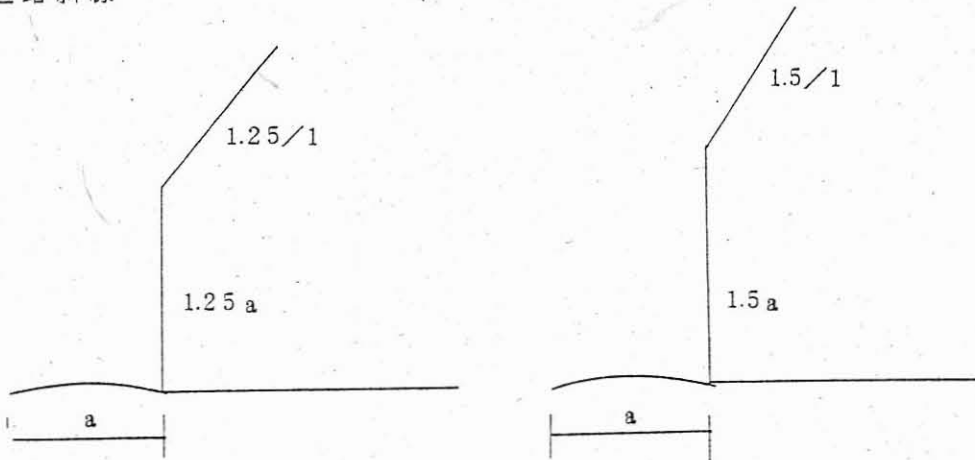
考え方（例えば4時間日照）



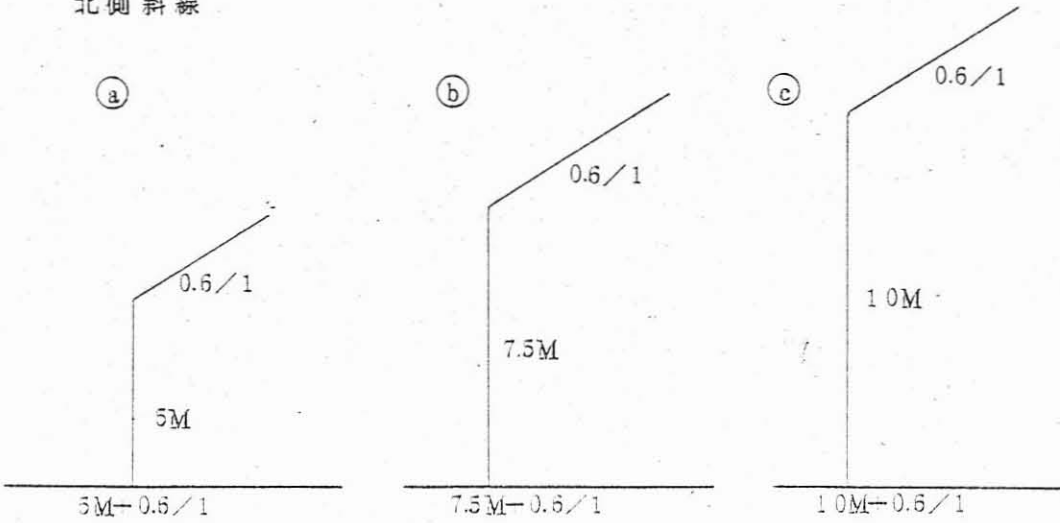
午前10時から2時まで  
日影となる部分

斜線の部分を避ければ、午前10時から  
2時まで連続4時間日照が得られる。  
日影は敷地内に納めるものとする。

道路斜線



北側斜線



### 3 ケーススタディ

#### 3-1 ケーススタディ結果(一覧表)

##### 1 独立住宅

No.	住宅タイプ	用途地域 高度地区	敷地 タイプ	敷地面積	坪面積/建築面積	容積率/ゆ 建比率	戸数/ 戸当り面積	人口/ 戸当り人員	戸数密度 人口密度
<1-1-A>	住居専用住宅	第1種住居専用地域 第1種高度地区	A	(1戸当り) 264 m <sup>2</sup>	158.4 m <sup>2</sup> /80 m <sup>2</sup>	60/30	20戸/158.4 m <sup>2</sup> (全敷地面積 5280 m <sup>2</sup> )	84人/4.2人	37.9戸/ha 159人/ha
<1-1-B>	住居専用住宅	第1種住居専用地域 第1種高度地区	B	(1戸当り) 264 m <sup>2</sup>	158.4 m <sup>2</sup> /80 m <sup>2</sup>	60/30	20戸/158.4 m <sup>2</sup> (全敷地面積 5280 m <sup>2</sup> )	84人/4.2人	37.9戸/ha 159人/ha
<1-2-C>	店舗併用住宅	第2種住居専用地域 第2種高度地区	C	(1戸当り) 264 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> (店舗部60 m <sup>2</sup> )/80 m <sup>2</sup>	61/30	10戸/160 m <sup>2</sup> (全敷地面積 2640 m <sup>2</sup> )	42人/4.2人	37.9戸/ha 159人/ha
<1-2-D>	店舗併用住宅	第2種住居専用地域 第2種高度地区	D	(1戸当り) 264 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> (店舗部60 m <sup>2</sup> )/80 m <sup>2</sup>	61/30	10戸/160 m <sup>2</sup> (全敷地面積 2640 m <sup>2</sup> )	42人/4.2人	37.9戸/ha 159人/ha
<1-3-C>	店舗併用住宅	住居、地 域 第3種高度地区	C	(1戸当り) 264 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> (店舗部60 m <sup>2</sup> )/80 m <sup>2</sup>	61/30	10戸/160 m <sup>2</sup> (全敷地面積 2640 m <sup>2</sup> )	42人/4.2人	37.9戸/ha 159人/ha
<1-3-D>	店舗併用住宅	住居、地 域 第3種高度地区	D	(1戸当り) 264 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> (店舗部60 m <sup>2</sup> )/80 m <sup>2</sup>	61/30	10戸/160 m <sup>2</sup> (全敷地面積 2640 m <sup>2</sup> )	42人/4.2人	37.9戸/ha 159人/ha

##### 2. 低層共同住宅

<2-1-A>	住居専用住宅	第1種住居専用地域 第1種高度地区	A	5016 m <sup>2</sup>	2833.9 m <sup>2</sup> /1417.0 m <sup>2</sup>	56.5/28.2	64戸/44.3 m <sup>2</sup>	179.2人/2.8人	127.6戸/ha 356.8人/ha
<2-1-B>	住居専用住宅	第1種住居専用地域 第1種高度地区	B	5016 m <sup>2</sup>	2656.8 m <sup>2</sup> /1328.4 m <sup>2</sup>	52.3/26.2	60戸/44.3 m <sup>2</sup>	168.0人/2.8人	119.6戸/ha 334.9人/ha
<2-2-C>	店舗併用住宅	第2種住居専用地域 第2種高度地区	C	2508 m <sup>2</sup>	2228.3 m <sup>2</sup> /742.8 m <sup>2</sup>	88.8/29.6	34戸/44.3 m <sup>2</sup>	95.2人/2.8人	135.6戸/ha 379.6人/ha
<2-2-D>	店舗併用住宅	第2種住居専用地域 第2種高度地区	D	2508 m <sup>2</sup>	2228.3 m <sup>2</sup> /742.8 m <sup>2</sup>	88.8/29.6	34戸/44.3 m <sup>2</sup>	95.2人/2.8人	135.6戸/ha 379.6人/ha
<2-3-C>	店舗併用住宅	住居、地 域 第3種高度地区	C	2508 m <sup>2</sup>	2228.3 m <sup>2</sup> /742.8 m <sup>2</sup>	88.8/29.6	34戸/44.3 m <sup>2</sup>	95.2人/2.8人	135.6戸/ha 379.6人/ha
<2-3-D>	店舗併用住宅	住居、地 域 第3種高度地区	D	2508 m <sup>2</sup>	2228.3 m <sup>2</sup> /742.8 m <sup>2</sup>	88.8/29.6	34戸/44.3 m <sup>2</sup>	95.2人/2.8人	135.6戸/ha 379.6人/ha

3. 中高層共同住宅

No	住宅タイプ	用途地区	敷地タイプ	敷地面積	床面積/建築面積	容積率/份 建ぺい率	戸数/ 戸当り面積	人口/ 戸当り人員	戸数密度 人口密度
<3-1-G>	住居専用住宅	第2種住居専用地区 第2種高度地区	G	10,000 m <sup>2</sup>	14190 m <sup>2</sup> /2838 m <sup>2</sup>	141.9/28.4	32戸/ 80~80.5 m <sup>2</sup>	608.0人/3.8人	32.0戸/ha 608.0人/ha
<3-2-E>	近隣センタ- 店舗併用住宅	第2種住居専用地区 第2種高度地区	E	1,464 m <sup>2</sup>	1716.8 m <sup>2</sup> /508.8 m <sup>2</sup>	117 /35	13戸/80 m <sup>2</sup>	49.4人/3.8人	88.8戸/ha 337.0人/ha
<3-2-F>	近隣センタ- 店舗併用住宅	第2種住居専用地区 第2種高度地区	F	1,464 m <sup>2</sup>	1340 m <sup>2</sup> /268 m <sup>2</sup>	92 /18	12戸/80 m <sup>2</sup>	45.6人/3.8人	82.0戸/ha 311.0人/ha
<3-3-G>	店舗併用住宅	第2種住居専用地区 第2種高度地区	C	990 m <sup>2</sup>	1955 m <sup>2</sup> /391 m <sup>2</sup>	197.5/39.5	16戸/80.5 m <sup>2</sup>	60.8人/3.8人	161.6戸/ha 614.0人/ha
<3-4-G>	店舗併用住宅	住居 第3種高度地区	C	990 m <sup>2</sup>	1558 m <sup>2</sup> /525 m <sup>2</sup>	157 /53	16戸/ 40~80.5 m <sup>2</sup>	56.8人/3.8人	161.6戸/ha 573.7人/ha
<3-5-D>	店舗併用住宅	近隣・商業地区 第3種高度地区	D	881 m <sup>2</sup>	15516 m <sup>2</sup> /5580 m <sup>2</sup>	187.4/67.4	80戸/80.5 m <sup>2</sup>	304.0人/3.8人	96.6戸/ha 367.0人/ha
<3-6-G>	住居専用住宅	近隣・商業地区 第3種高度地区	G	881 m <sup>2</sup>	12236 m <sup>2</sup> /1748 m <sup>2</sup>	148 /21	140戸/80.5 m <sup>2</sup>	532.0人/3.8人	169.0戸/ha 642.0人/ha
<3-7-G>	店舗併用住宅	商業地区 第4種高度地区	G	881 m <sup>2</sup>	19224 m <sup>2</sup> /4160 m <sup>2</sup>	232 /50.2	80戸/80.5 m <sup>2</sup>	304.0人/3.8人	96.6戸/ha 367.0人/ha
<3-8-G>	住居専用住宅	商業地区 第4種高度地区	G	881 m <sup>2</sup>	12236 m <sup>2</sup> /1748 m <sup>2</sup>	148 /21	140戸/80.5 m <sup>2</sup>	532.0人/3.8人	169.0戸/ha 642.0人/ha

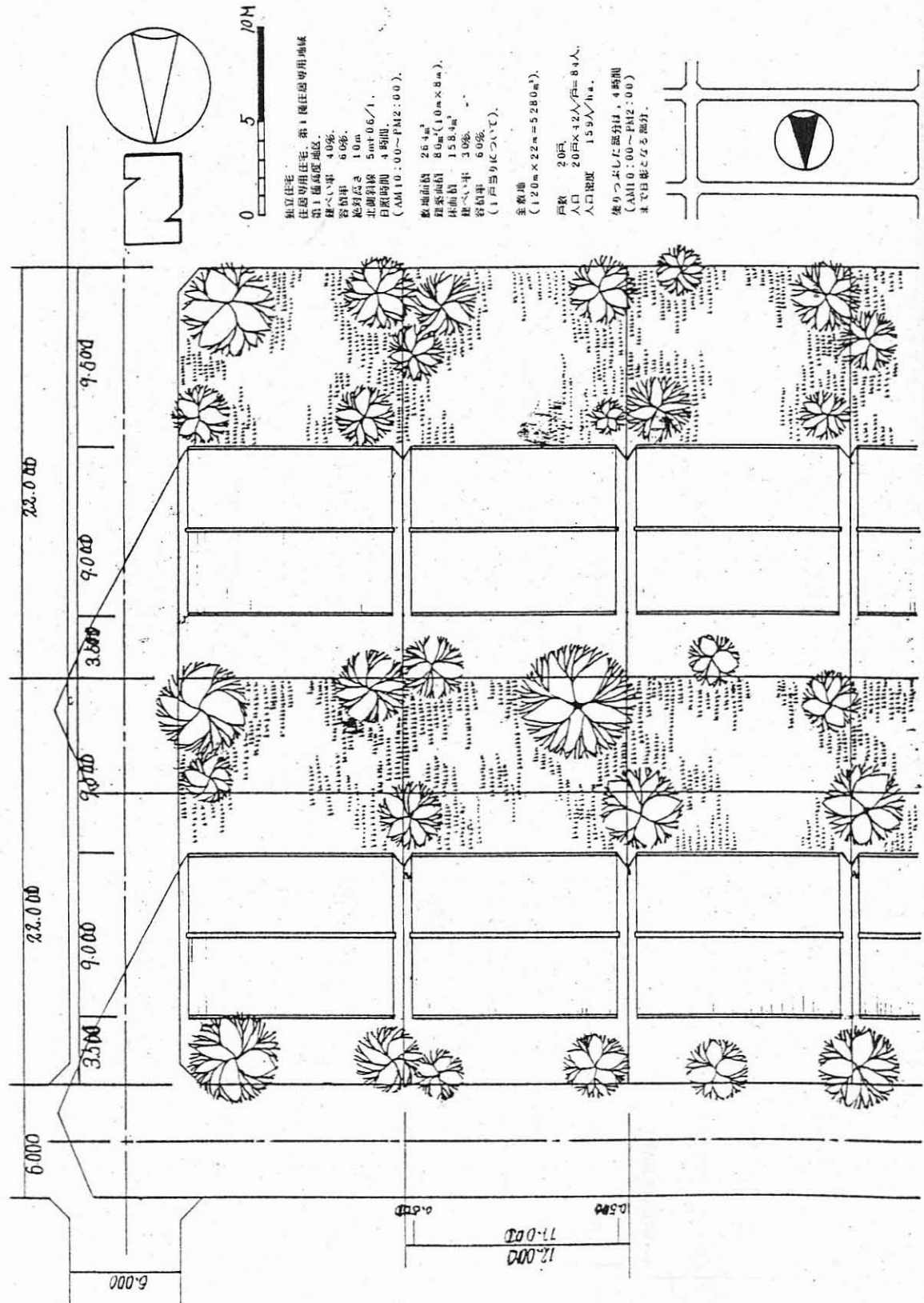
3-2 ケーススタディ目次

独立住宅 <1-1-A> ~ <1-3-D>

低層共同住宅 <2-1-A> ~ <2-3-D>

中高層共同住宅 <3-1-G> ~ <3-8-G>

< I · I · A >



独立住宅  
住居専用住宅、第1種住居専用地域

第1種住居専用地域

建ぺい率 40%

容積率 60%

敷地面積 500+0.6/1

北側斜路 4.500

日照時間 4時間

(AM10:00~PM2:00)

敷地面積 264<sup>m</sup><sup>2</sup>

建築面積 50<sup>m</sup><sup>2</sup>(10m×5m)

坪面積 158.3<sup>m</sup><sup>2</sup>

建ぺい率 30%

容積率 60%

(1戸当たりについて)

至敷地

(120m×22m=2640<sup>m</sup><sup>2</sup>)

戸数 20戸

人口 20戸×4.2人/戸=84人

人口密度 1.59人/ha

備考

建ぺい率に照応し、4時間

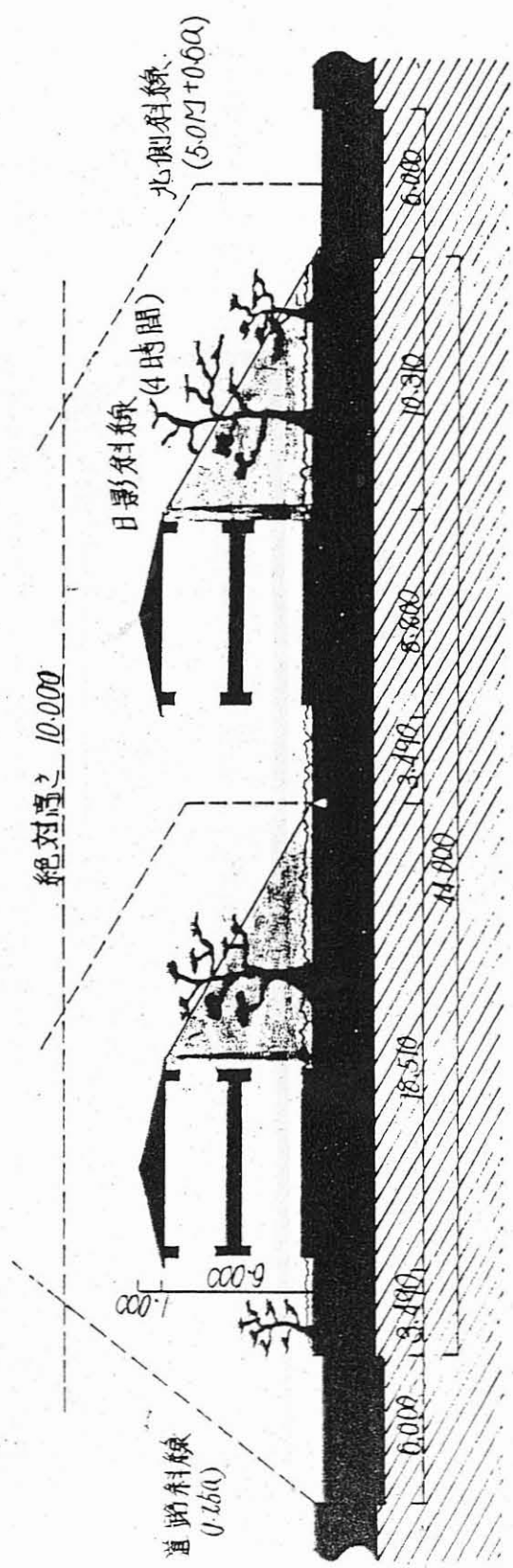
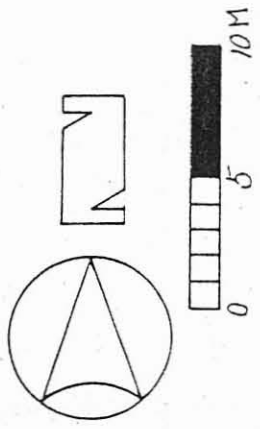
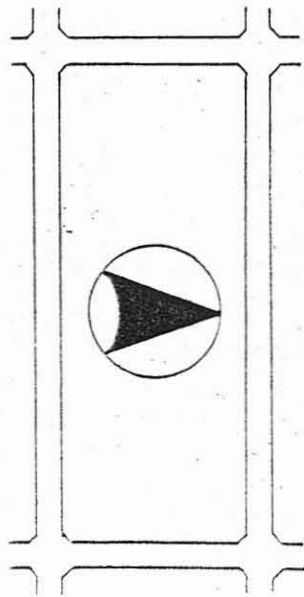
(AM10:00~PM2:00)

まで日照となる部分

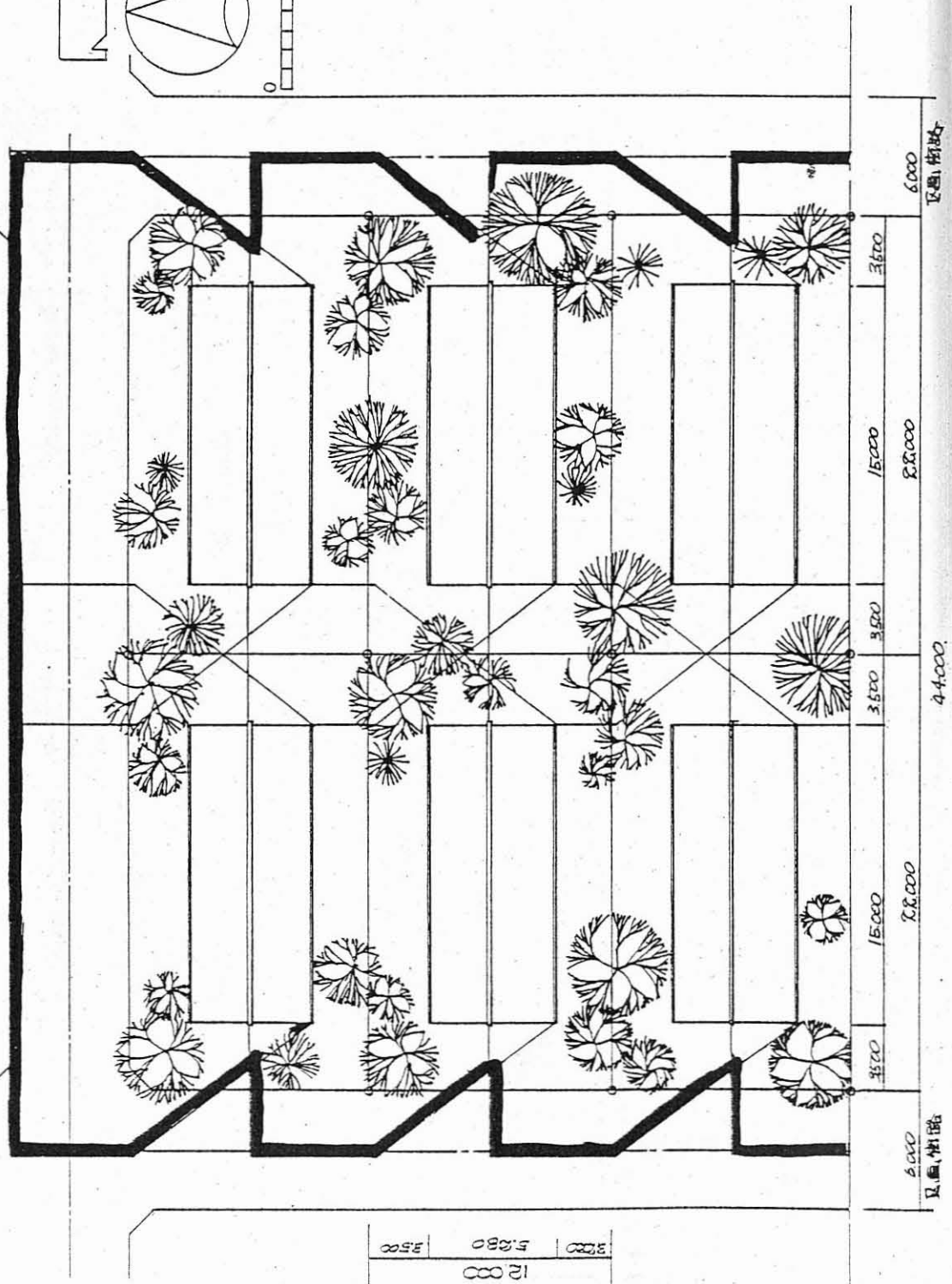
0.500

0.500

<1.1.A>



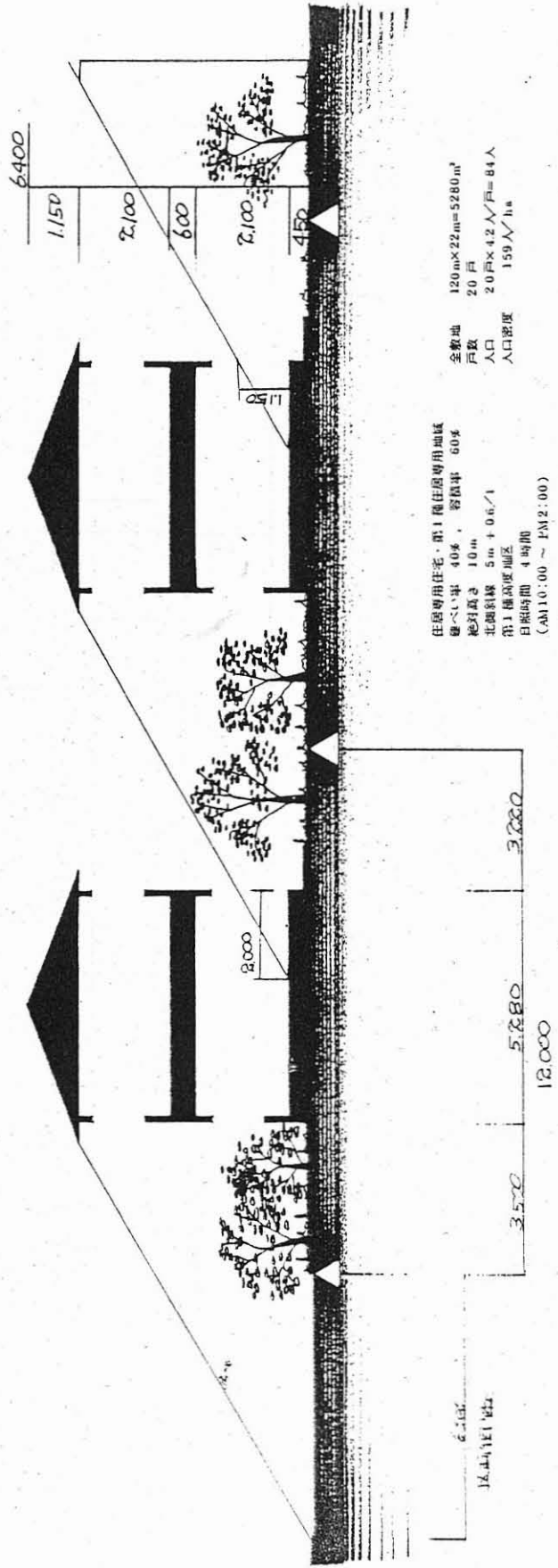
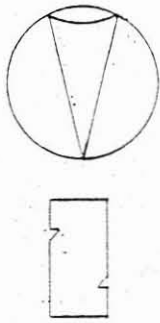
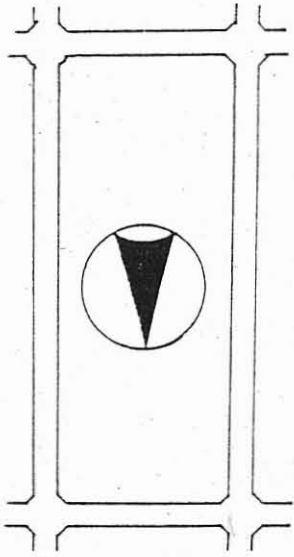
< 1 · 1 · B >



12000  
5080  
3500



<1・1・B>

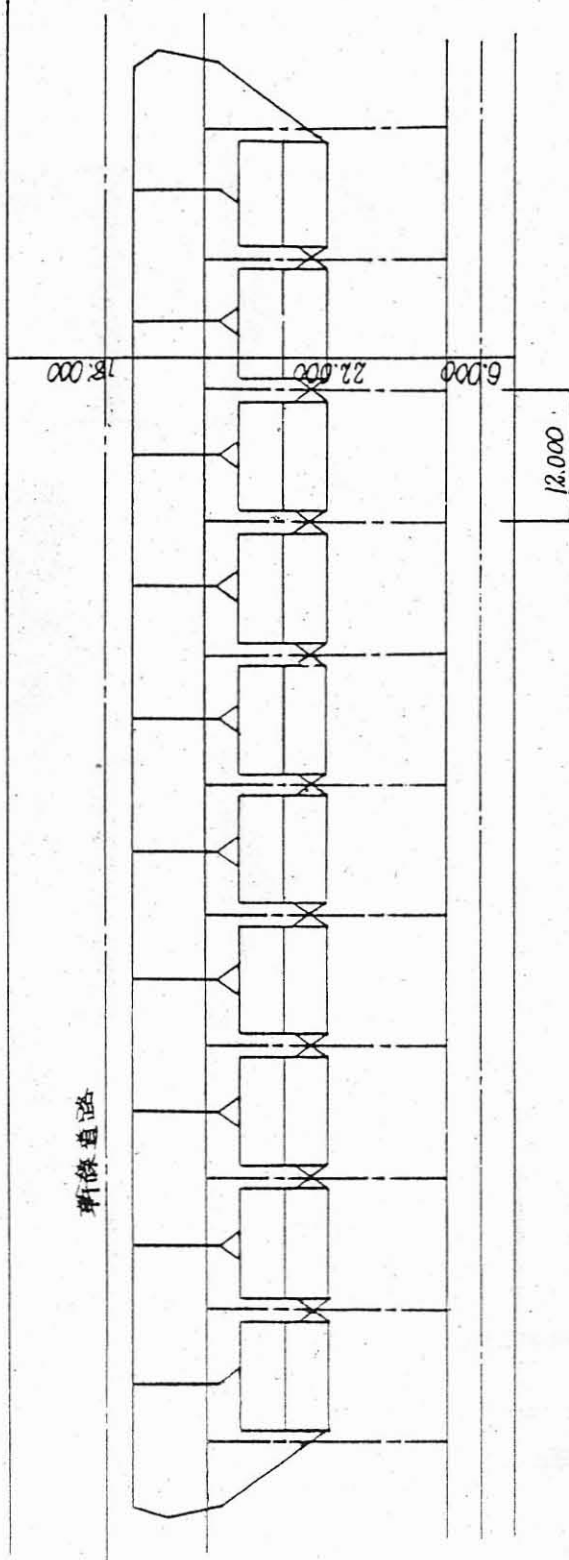
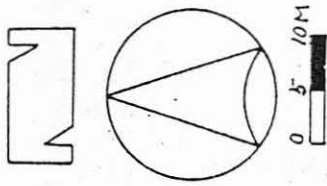


住居専用住宅・第1種住居専用地区  
 容積率 40%、容積率 60%  
 絶対高さ 10m  
 北側斜線 5m + 0.6/1  
 第1種高度地区  
 日照時間 4時間  
 (AM10:00 ~ PM2:00)

全敷地 120m×22m=5280㎡  
 戸数 20戸  
 人口 20戸×4.2人/戸=84人  
 人口密度 159人/ha

敷地面積 264㎡  
 建築面積 79.2㎡  
 植栽面積 158.4㎡

<1・2・0><1・3・0>

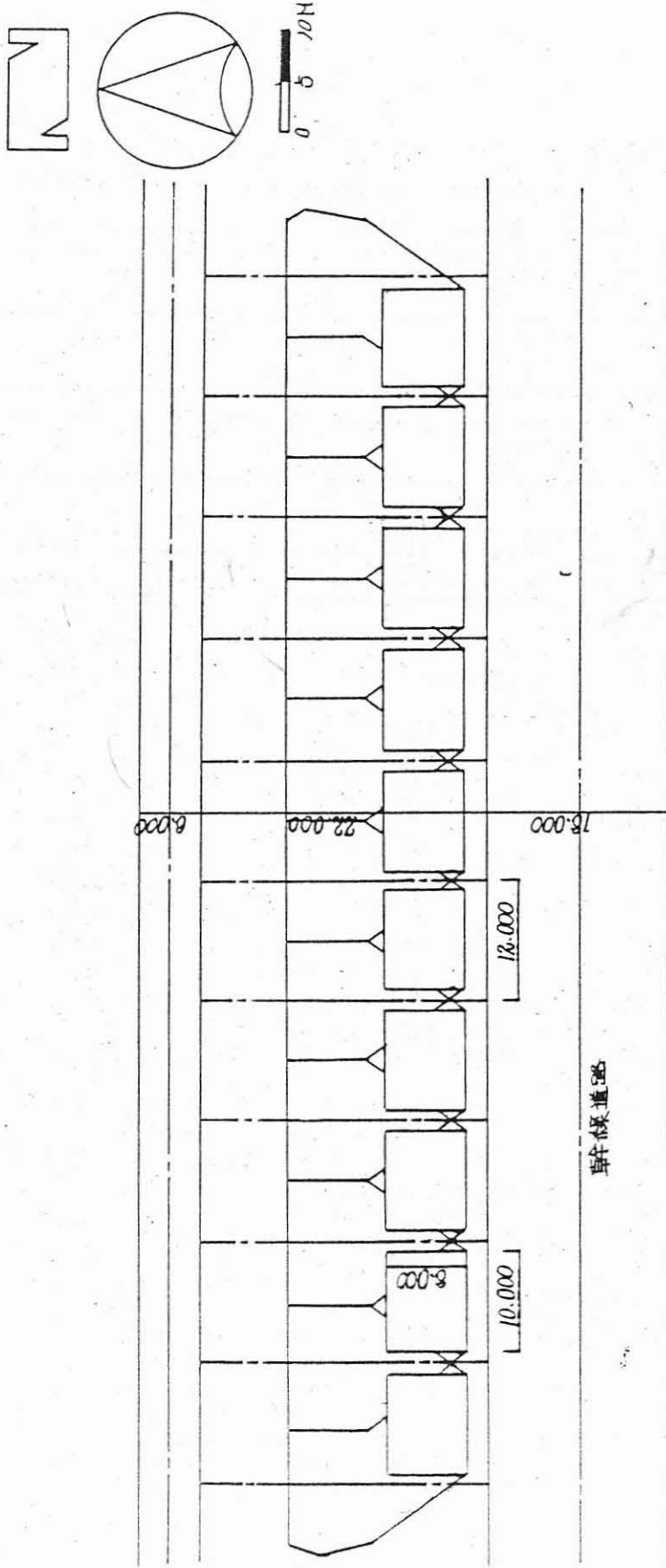


店舗併用独立住宅・第2種住居可用地域又は住居地域（幹線市街地  
 い）。建ぺい率50%、容積率20.0%、第2種又は第3種高度地区、  
 日照時間4時間又は3時間、総高さ15m又は20m。  
 敷地面積（1戸当り）264㎡、建築面積80㎡、延床面積160㎡  
 （内店舗60㎡）、建ぺい率30%、容積率01%。（日照時間は4時間  
 で行った。）

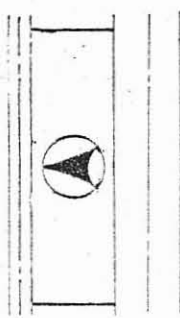
戸数（全体の）10戸、人口 10戸×4.2人/戸=42人  
 全敷地面積 2640㎡、人口密度 約160人/ha。  
 断面については<1・1・A>と同じ。



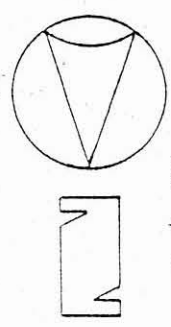
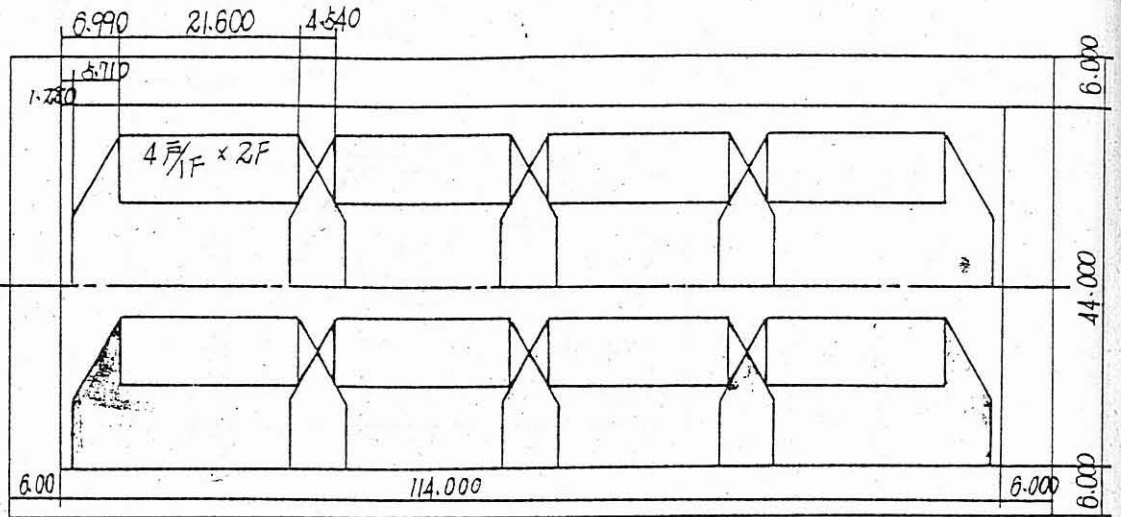
<1・2・D><1・3・D>



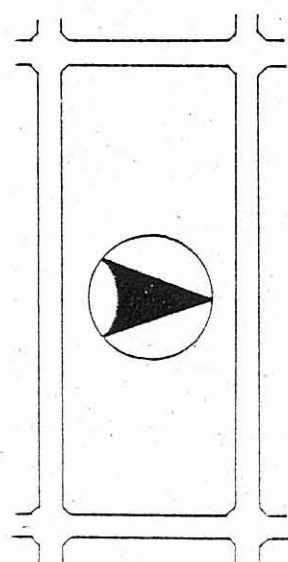
店舗併用独立住宅。第2種住居専用地域又は住居地域(幹線街路沿い)。建ぺい率40%。容積率200%  
 第2種又は第3種高度地区。日照時間4時間又は3時間。絶対高さ15m又は20m。  
 敷地面積(1戸当り)264m<sup>2</sup>。建築面積80m<sup>2</sup>。延床面積160m<sup>2</sup>(内店舗60m<sup>2</sup>)。建ぺい率30%。  
 容積率61%(日照時間は4時間で行った。)  
 戸数(全体の)10戸。人口10戸×42人/戸=42人。全敷地面積2640m<sup>2</sup>。人口密度160人/ha。  
 断面については<1・1・A>と同じ。



<2・1・A>

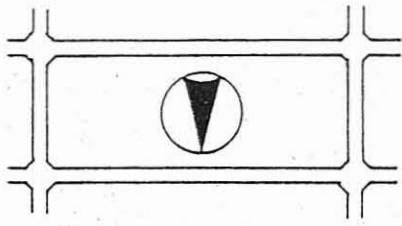
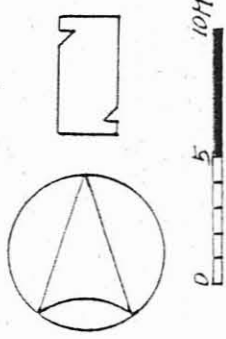


0.5 10M

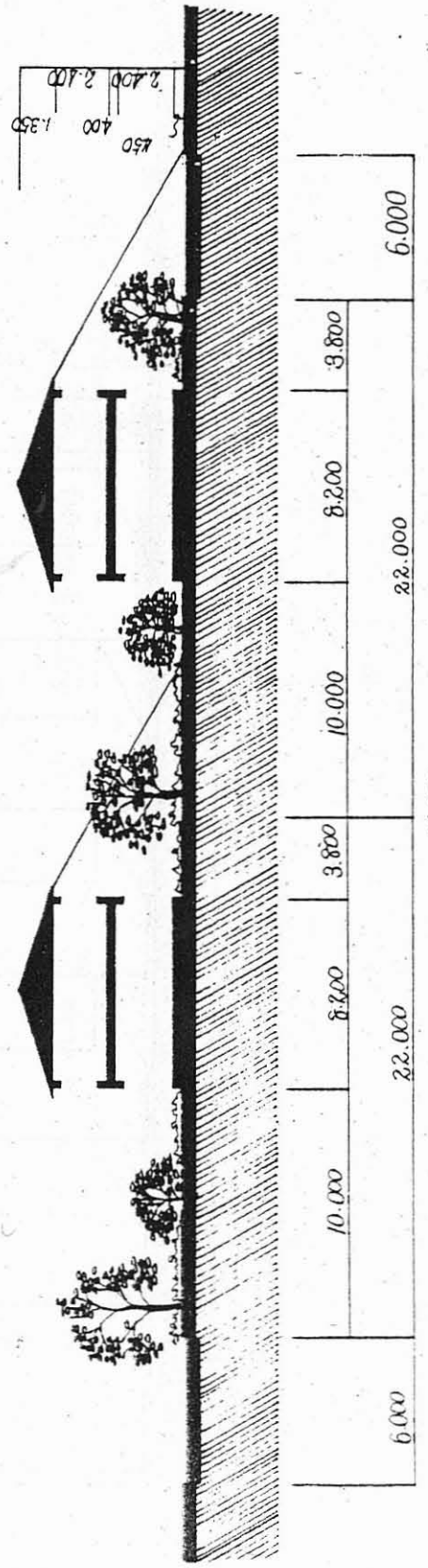


本圖專用平面住宅。第1種住居専用地区。第1種高度地区。建ぺい率40%。  
 容積率60%。日照時間1時間。高さ10mまで。  
 敷地面積5016m<sup>2</sup>。建築面積1416.96m<sup>2</sup>。床面積2833.92m<sup>2</sup>。  
 建ぺい率28.2%。容積率56.5%。戸数64戸(4戸/1戸×2階×8棟)。  
 人口179.2人。人口密度356.8人/ha。

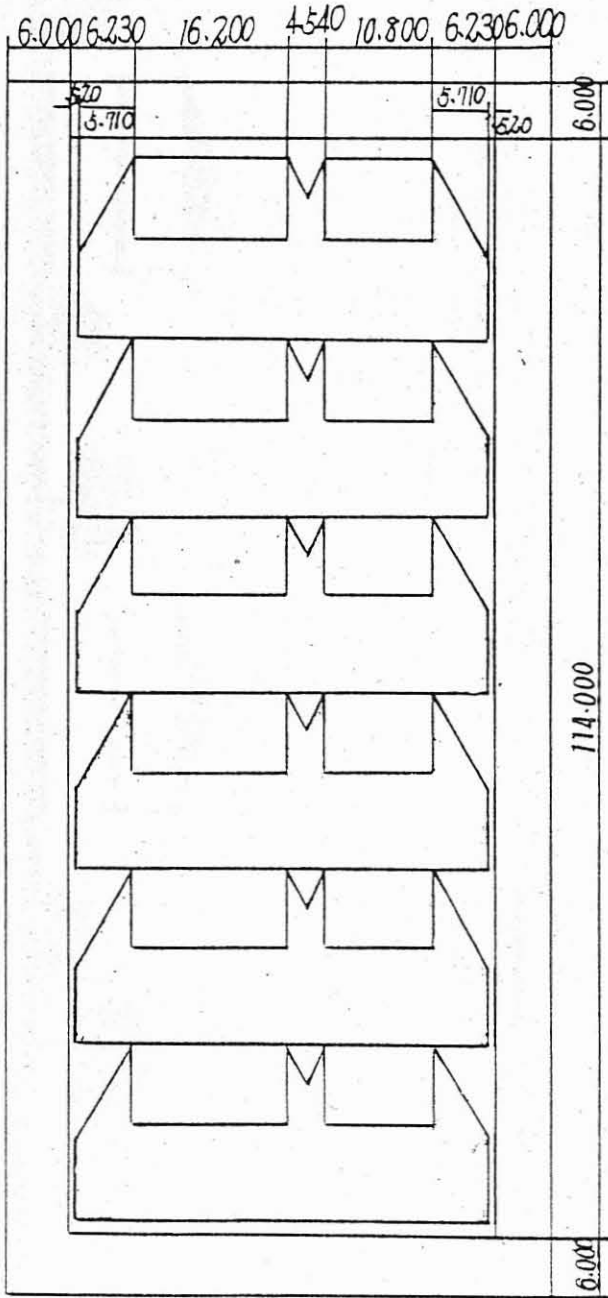
<2・1・A>



低層共同住宅、第1種住居専用地域、第1種高度地区。  
 坪単価40万、容積率60%、日照時間4時間。  
 高さ31mまで。

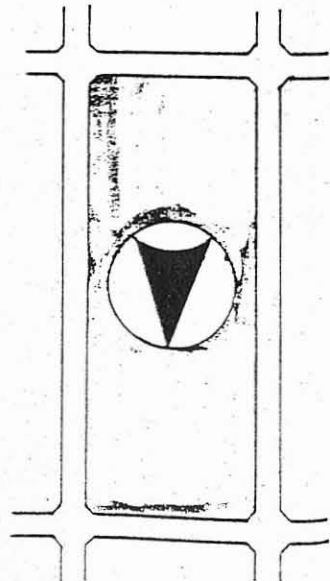


< 2 . 1 . B >

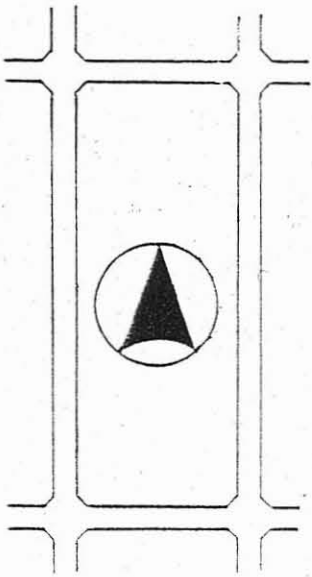


住居専用低層共同住宅。第1種住居専用地域。第1種高度地区。日照時間4時間。  
建ぺい率40%。容積率60%。絶対高さ10mまで。

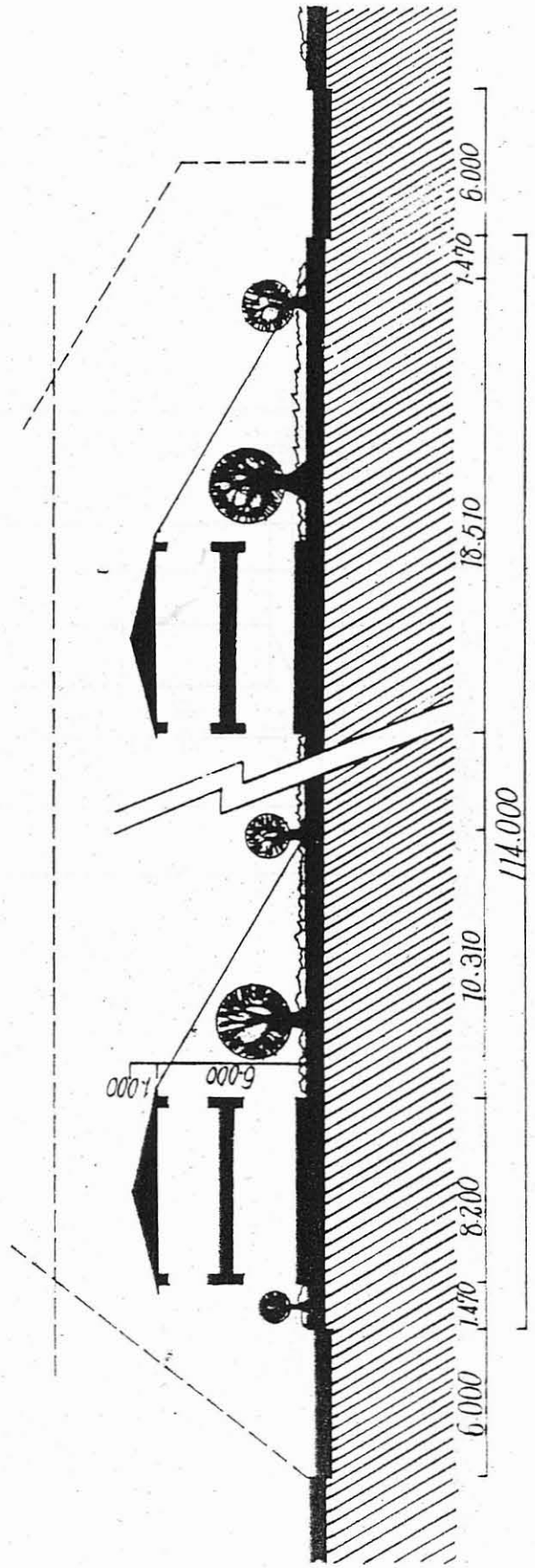
敷地面積 2508㎡。建築面積 742.76㎡ (162m × 82m × 5棟 + 108m × 8.2m × 1棟)。床面積 2228.28㎡。建ぺい率 29.6% (742.76㎡ / 2508㎡ × 100)。容積率 (2228.28㎡ / 2508㎡ × 100%) 88.8%。戸数 3戸/F × 2F × 5棟 + 2戸/F × 2F × 1棟 = 34戸。人口 2.8人/戸 × 34戸 = 95.2人。人口密度 379.6人/ha。



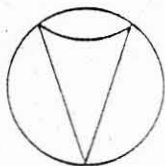
<2・1・B>



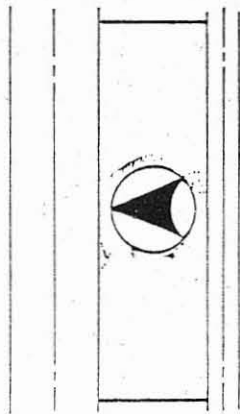
低層共同住宅、第1種居住専用地区、第1種高度地区、建ぺい率40%、容積率60%。  
日照時間4時間、高さ31mまで。



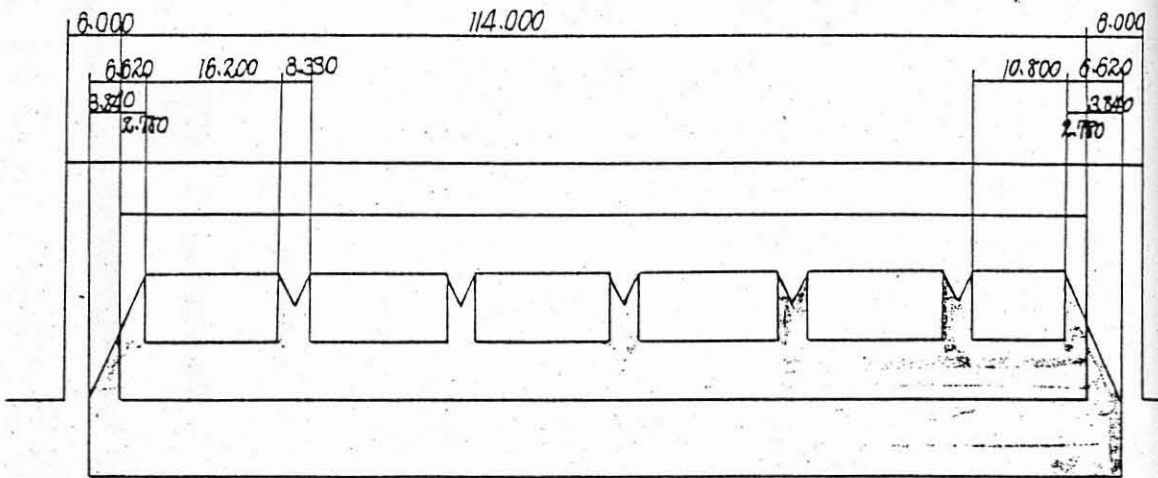
<2.2.0><2.3.0>



0 φ 10H

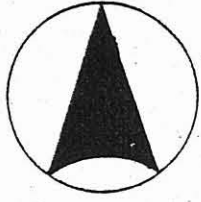
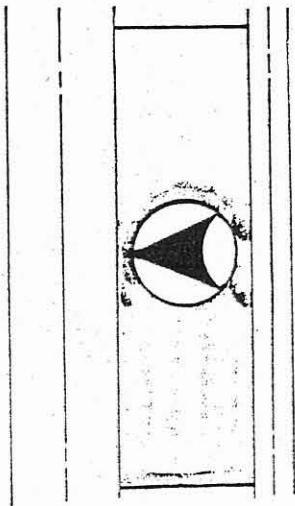


店舖併用住宅區住宅：第2種住宅專用區域、住居區域、第2種、第3種高度地區、  
 總面積566㎡、容積率200%、日照時間3時間、絕對高31.5m、及2.0m等。  
 敷地面積250㎡、建築面積742.46㎡（102㎡×82㎡×5棟+10.8㎡×8.2㎡×  
 1棟）、床面積2224.78㎡、總戶數296戶、容積率888%、戶數34戶  
 （3戶/F×2F×5棟+2戶/F×2F×1棟）、人口952人（34戶×2.8人  
 /戶）、人口密度 379.6人/ha。



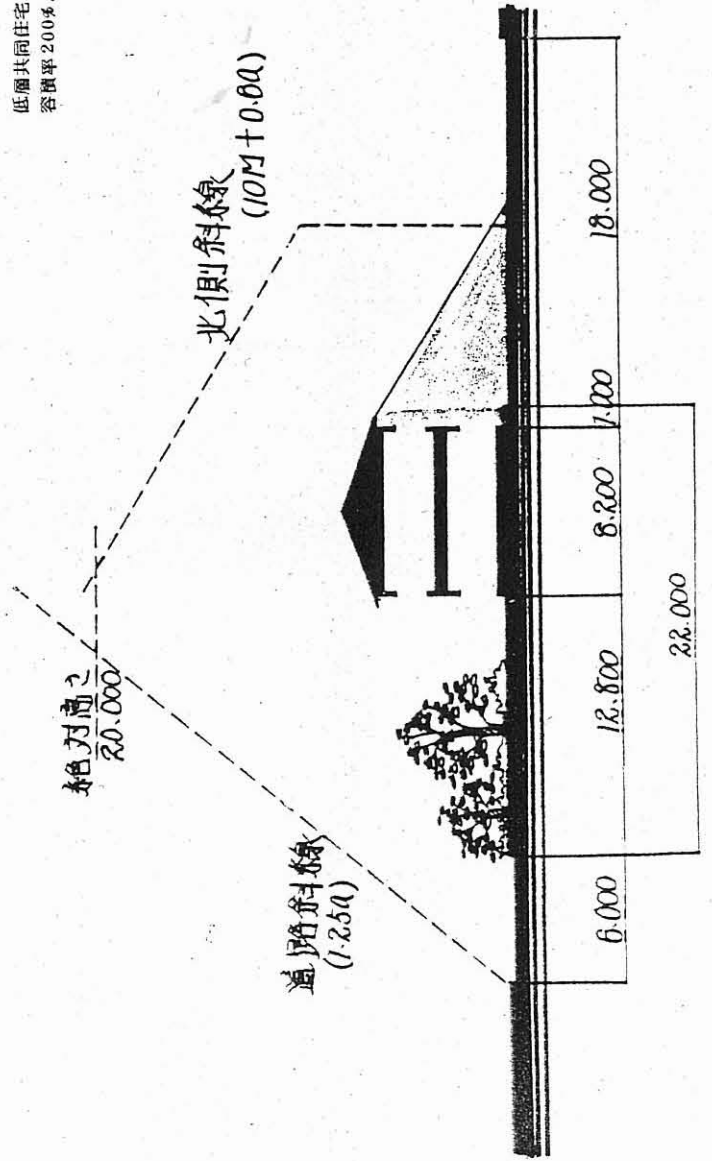


<2・2・0><2・3・0>



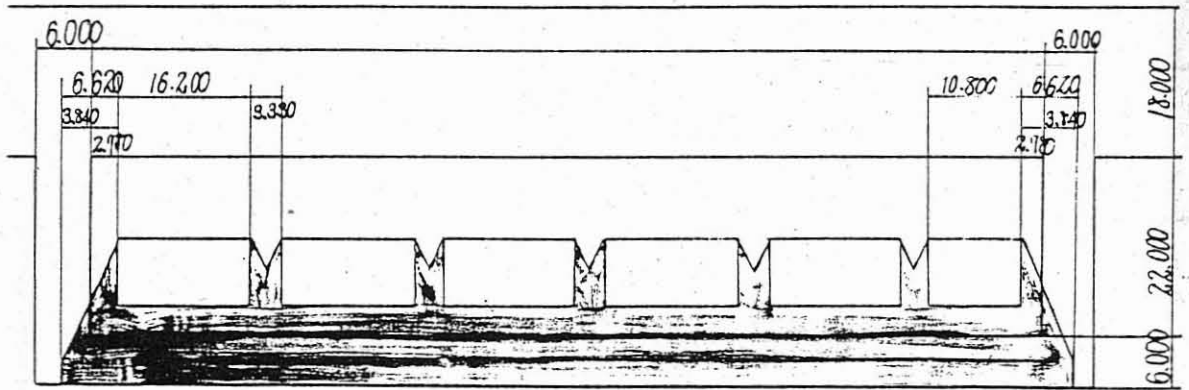
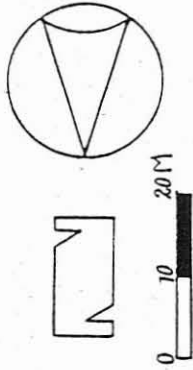
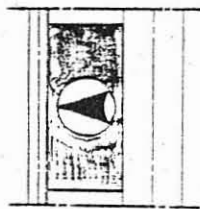
0 5 10M

低層共同住宅、住居地域、第3種高度地区、建ぺい率60%、容積率200%、日照時間3時間、高さ20mまで。



22.000

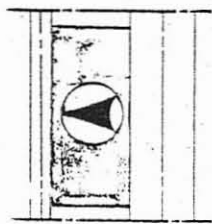
< 2 · 2 · D > < 2 · 3 · D >



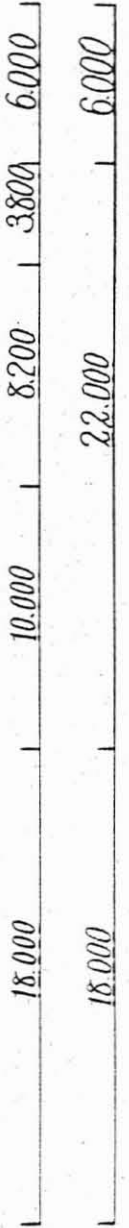
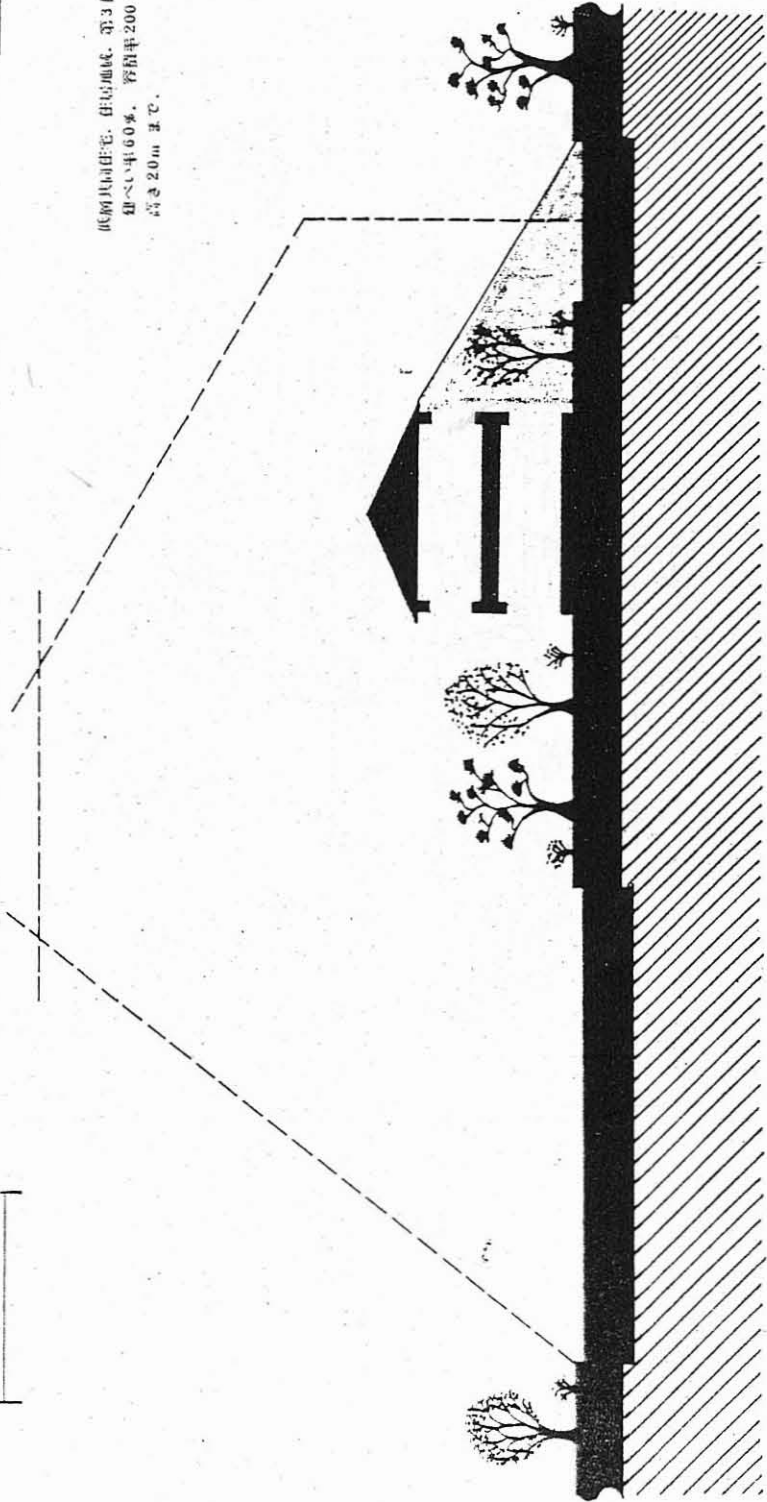
此項工程所用材料在... 第2種在... 地段... 第2·3種  
 具體地址... 面積... 15m x 120m... 建築... 600...  
 面積... 200...

總面積 250 m<sup>2</sup>，建築面積 742.76 m<sup>2</sup>，柱面積 2228.28 m<sup>2</sup>，  
 柱... 250... 容積率 88.8%，... 3.14 / 1.7 x 2.1 x  
 5.4 + 2.7 / 1.7 x 2.1 x 1.7 = 3.4... 入口... 3.4...  
 = 952人，入口... 379.6 / 1.7...

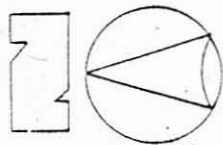
< 2 . 2 . D > < 2 . 3 . D >



低層共同住宅、住居地域、第3種高度地区。  
 建ぺい率60%、容積率200%、日照時間3時間、  
 高さ20mまで。



<3-1-G>

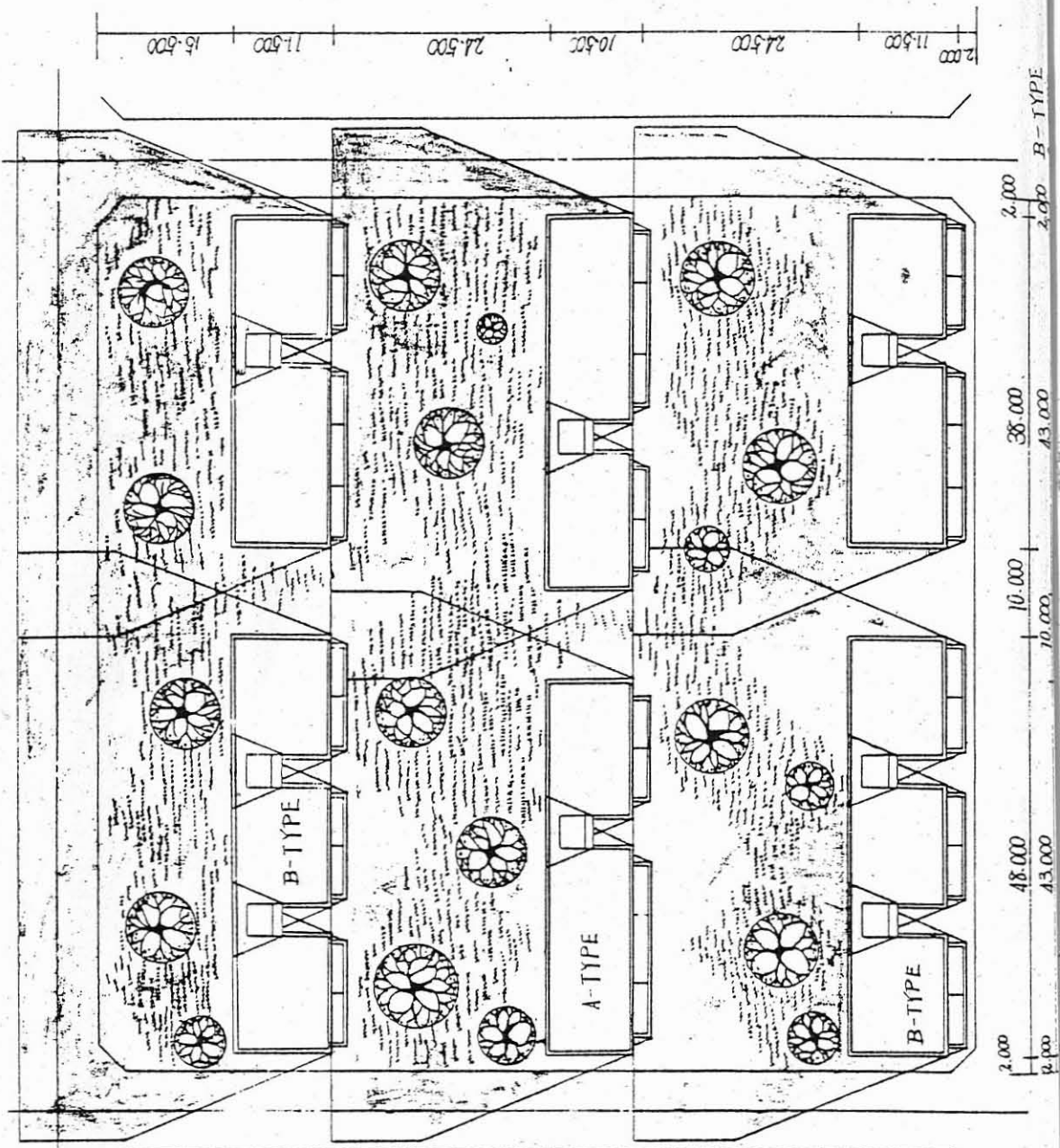
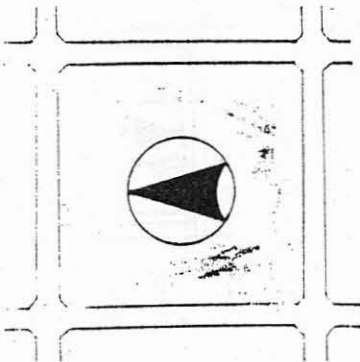


0 5 10 M

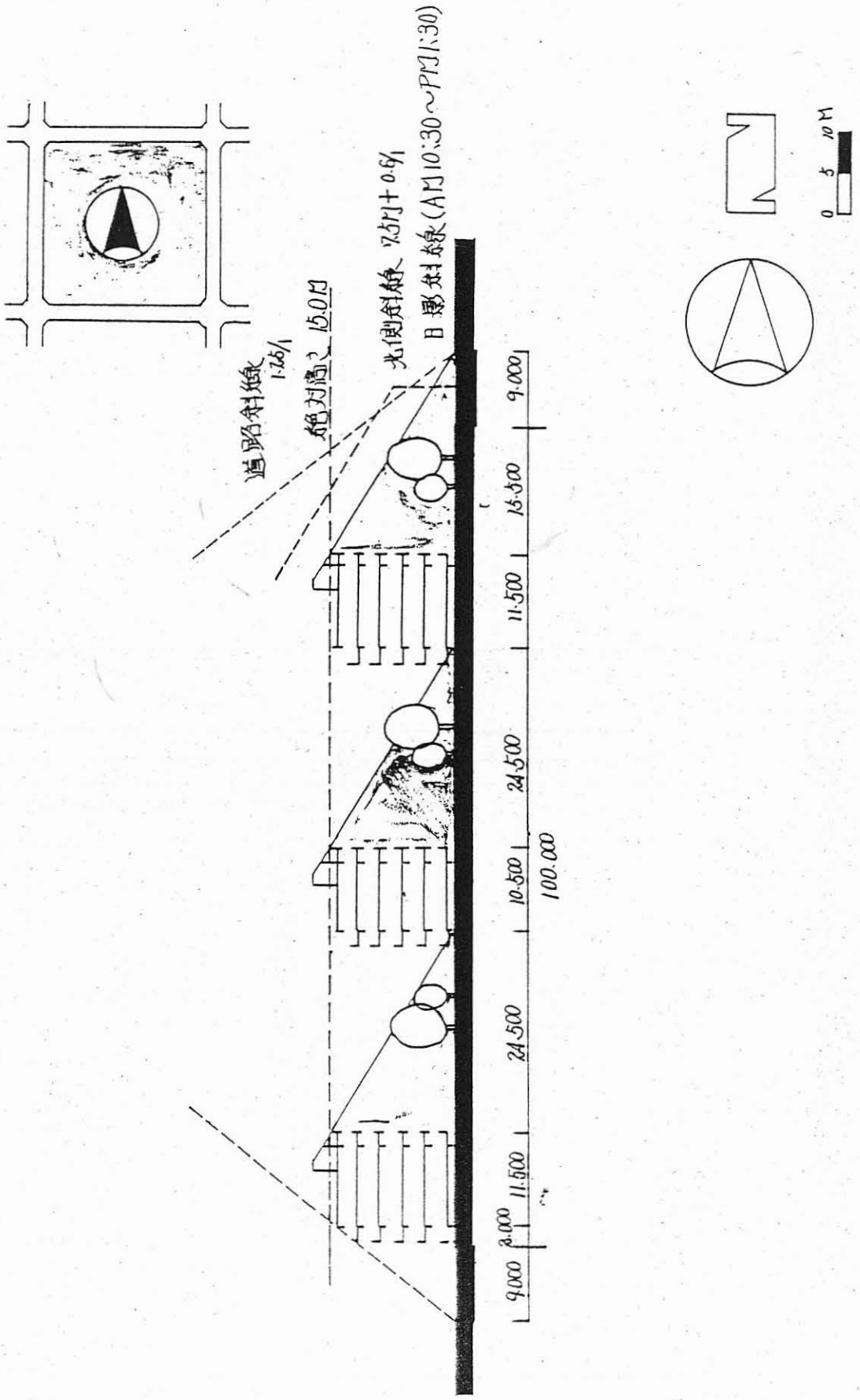
專用共同住宅：第2種住居専用地区、第2種高度地区。  
 建ぺ率60%、容積率200%、日照時間3時間  
 (AM10:30~PM3:30)。

敷地面積10000㎡、建築面積2838㎡(115m×  
 16m×2棟、115m×3.6m×2棟、10m×13m×  
 2棟)、柱面積11190㎡  
 建ぺ率284% (2838㎡/10000㎡×100)  
 容積率1119% (11190㎡/10000㎡×100)

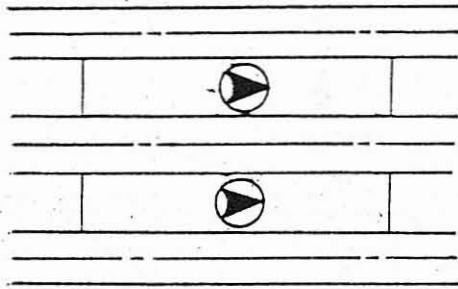
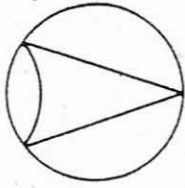
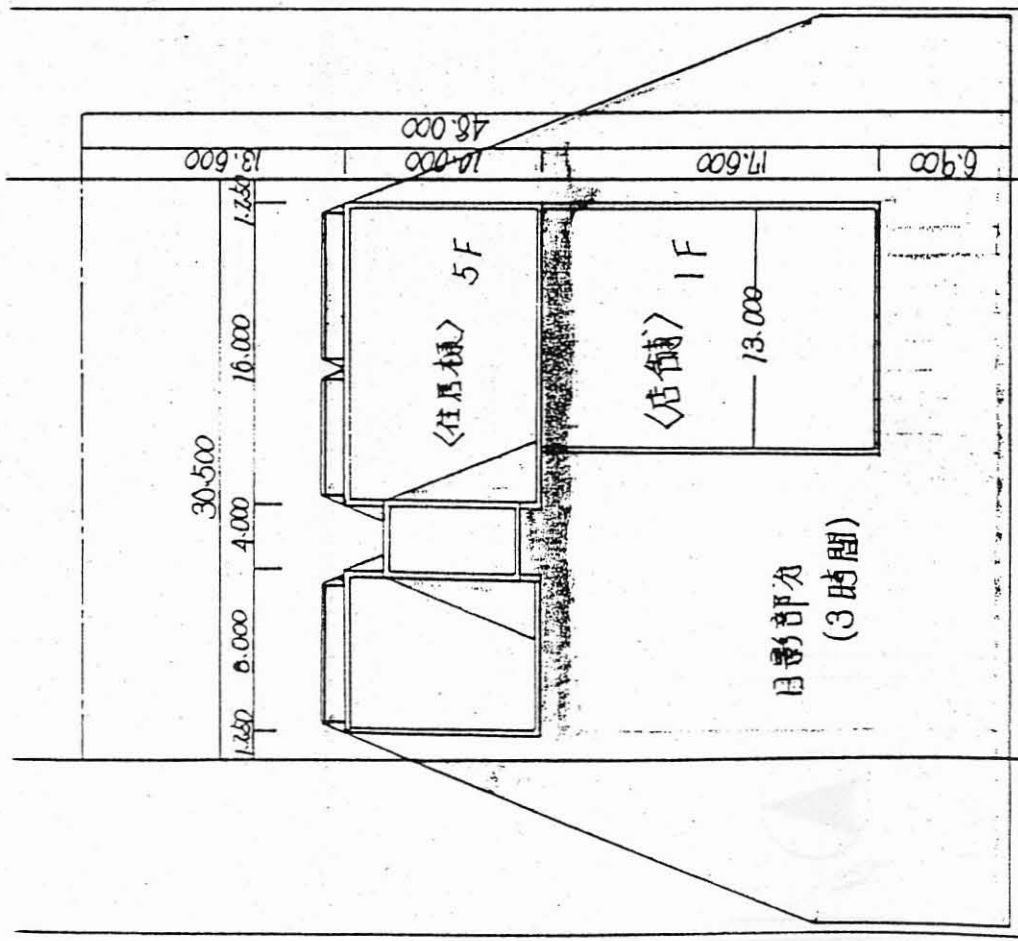
戸数6戸 1F×5F×2棟  
 5戸 1F×5F×1棟 32戸  
 A-TYPE 10m×8m=80㎡  
 B-TYPE 115m×7m=805㎡(共用部分)  
 A11 32戸×3.8人、F=608人  
 A11標準 608人、ha



<3・1・0>



< 3・2・E >



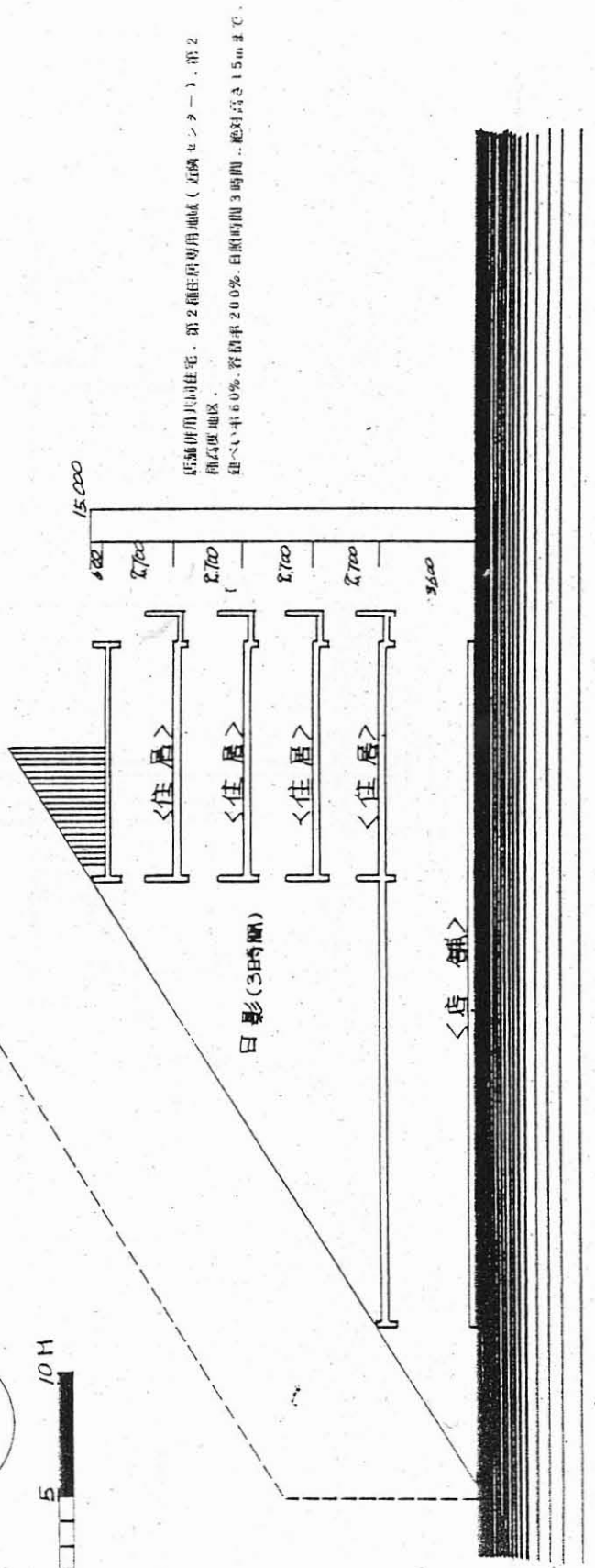
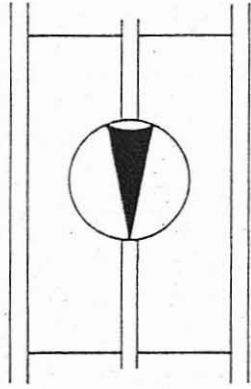
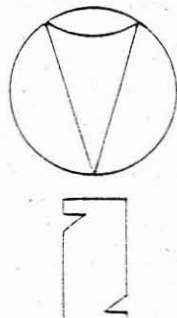
店舗併用共同住宅：第2種住居専用地域（近隣センター）  
建ぺい率60%、容積率200%、日照時間3時間、絶対高さ15m。

敷地面積146㎡、建築面積508.8㎡、床面積1716.8㎡（内店舗488㎡、住居1228㎡）建ぺい率35%、容積率117%。

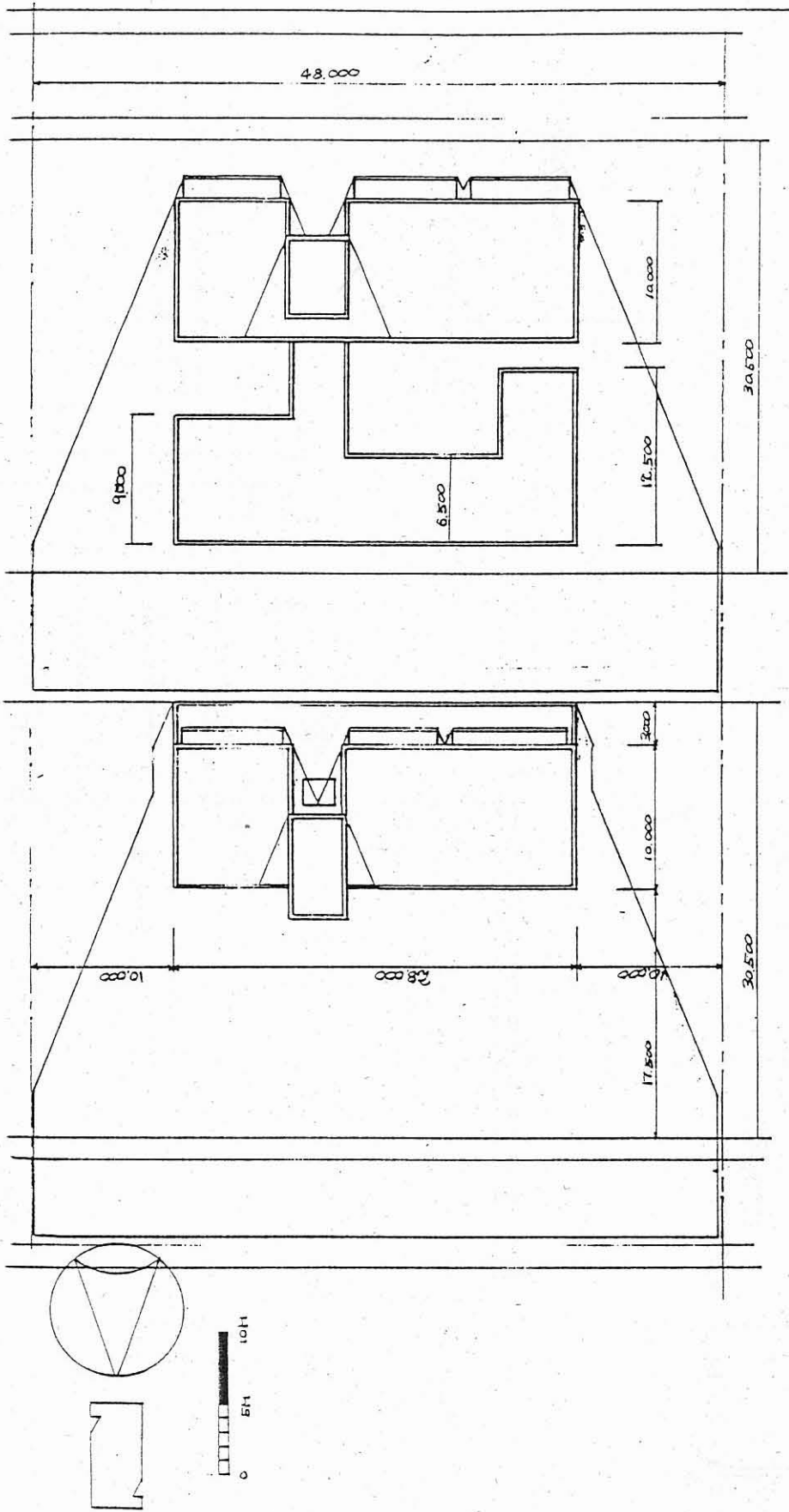
戸数 1戸/F+3戸/F×4F=13戸（80㎡/戸）。

人口密度（1㎡当り標準）3.3人/㎡

< 3 · 2 · E >



< 3・2・F >



店舗併用共同住宅(甲種)・第2種住居専用地域(近隣センター)  
 建ぺい率6.0%・容積率2.00%・日照時間3時間・絶対高さ1.5m。

敷地面積146.4㎡・建築面積53.4㎡・床面積196.2㎡(内店舗26.2㎡)  
 住居部分146.4㎡・建ぺい率3.7%・容積率1.4%

戸数3戸/F×5F=15戸(80㎡/戸)・人口15人×3.8人/戸=57人  
 人口密度38.9人/ha。

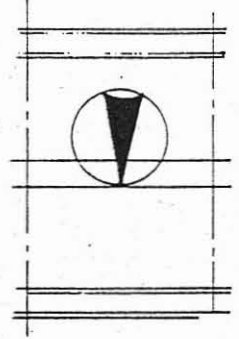
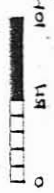
店舗併用共同住宅(乙種)・第2種住居専用地域(近隣センター)  
 建ぺい率6.0%・容積率2.00%・日照時間3時間・絶対高さ1.5m。

敷地面積146.4㎡・建築面積26.8㎡・床面積134.0㎡(内店舗26.8㎡)  
 建ぺい率1.6%・容積率0.92%

戸数3戸/F×4F=12戸(80㎡/戸)・人口12人×3.8人/戸=45.6人  
 人口密度31.1人/ha。



<3・2・F>



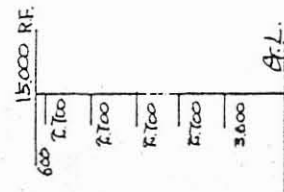
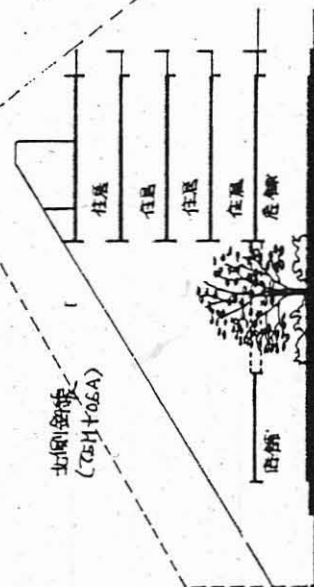
店舗併用共同住宅（A棟）、第2種住居専用地域（近隣センター）  
第2種高度地区  
建ぺい率60%、容積率200%、日照時間3時間、高さ15mまで。

店舗併用共同住宅（B棟）、第2種住居専用地域（近隣センター）  
第2種高度地区  
建ぺい率60%、容積率200%、日照時間3時間、絶対高さ15mまで。

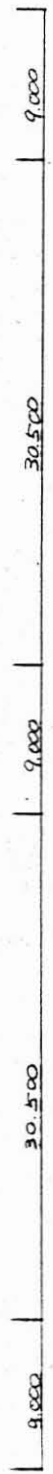
<A棟>



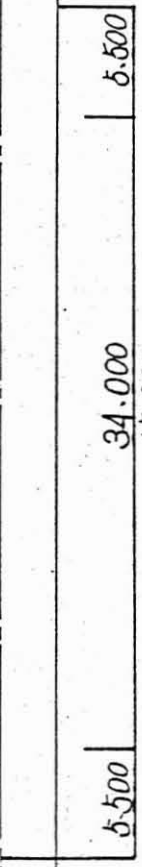
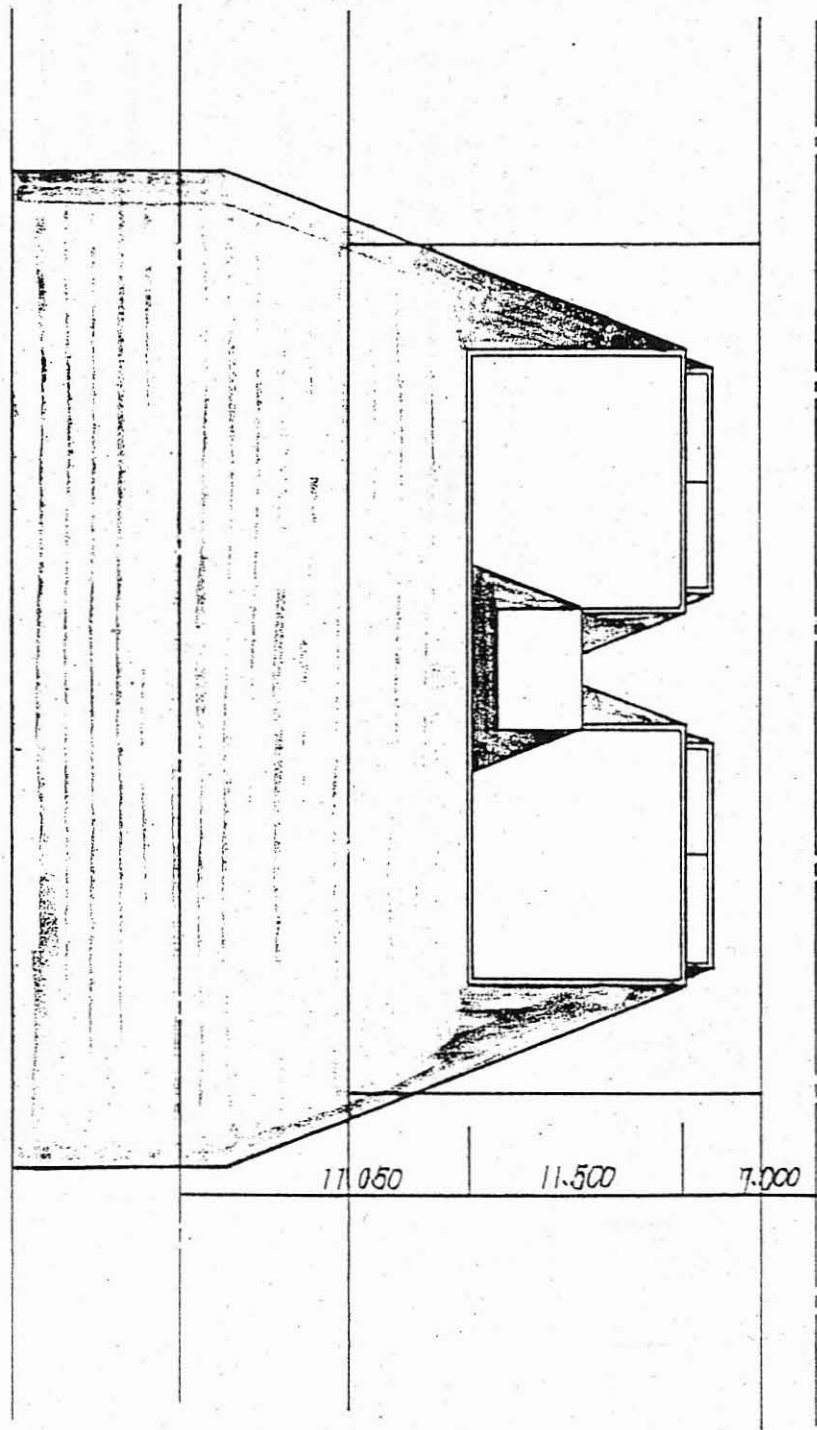
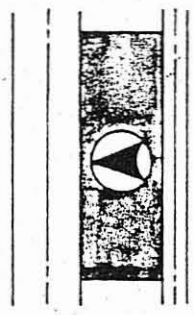
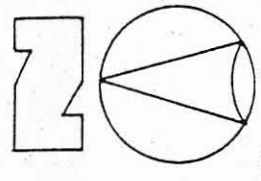
<B棟>



9,550	17,500	10,000	3,000	4,000	8,000	10,000	4,000	9,000	30,500	9,000



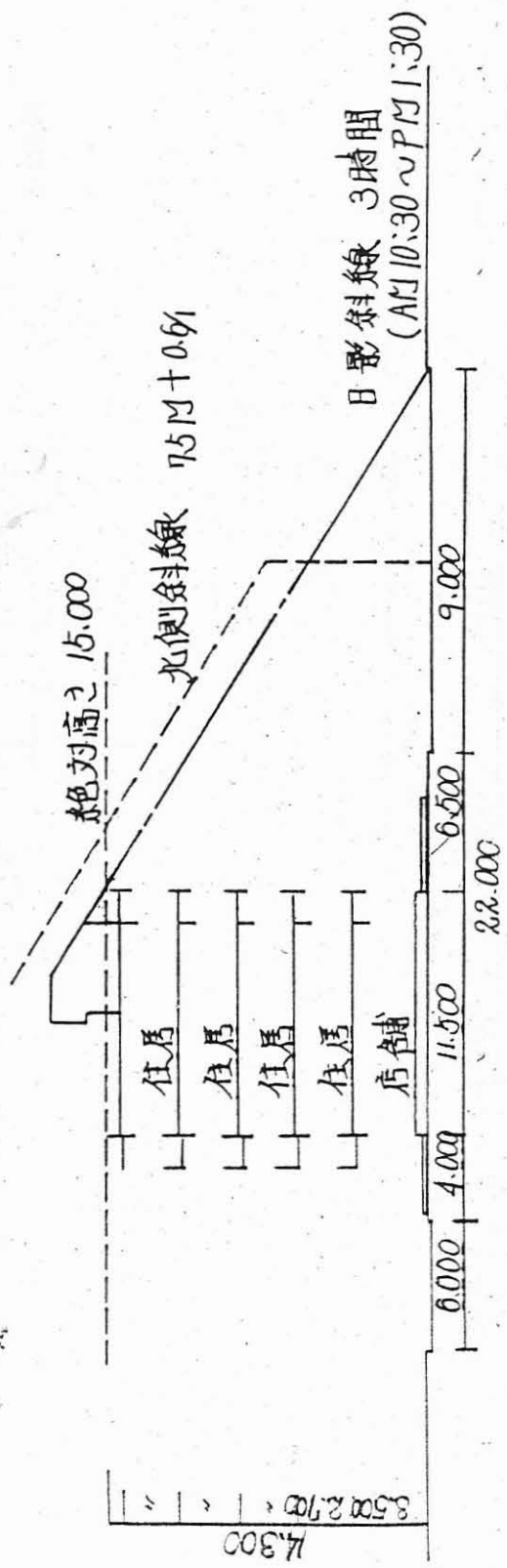
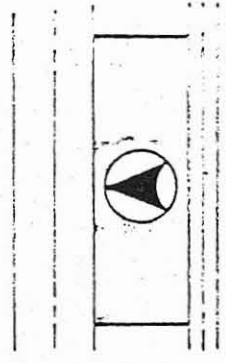
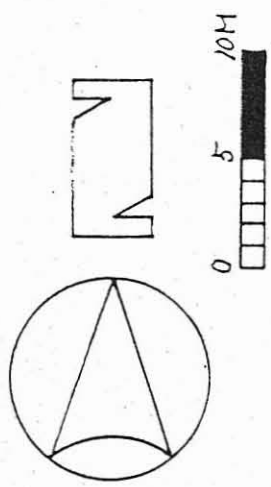
<3・3・0>

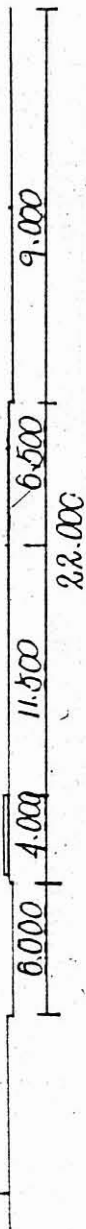


併用共同住宅・第2種住居専用地域。  
 第2種高度地区・建ぺい率60%・容積率200%・日照時間3時間  
 (AM10:30~PM1:30)。  
 絶対高さ15mまで。  
 敷地面積990㎡・建築面積391㎡  
 (34m×11.5m)・床面積1955㎡。  
 建ぺい率39.5%(391㎡/990㎡×100)。  
 容積率197.5%(1955㎡/990㎡×100)。  
 戸数4戸/P×4P=16戸(80.5㎡/戸  
 共用含む)・人口16戸×3.8人/戸=60.8人。  
 人口密度(1㎡当たり換算)61.4人/㎡。

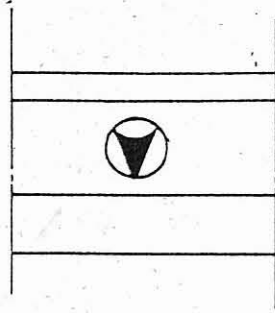
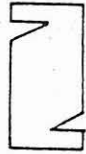
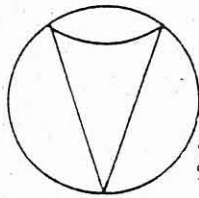
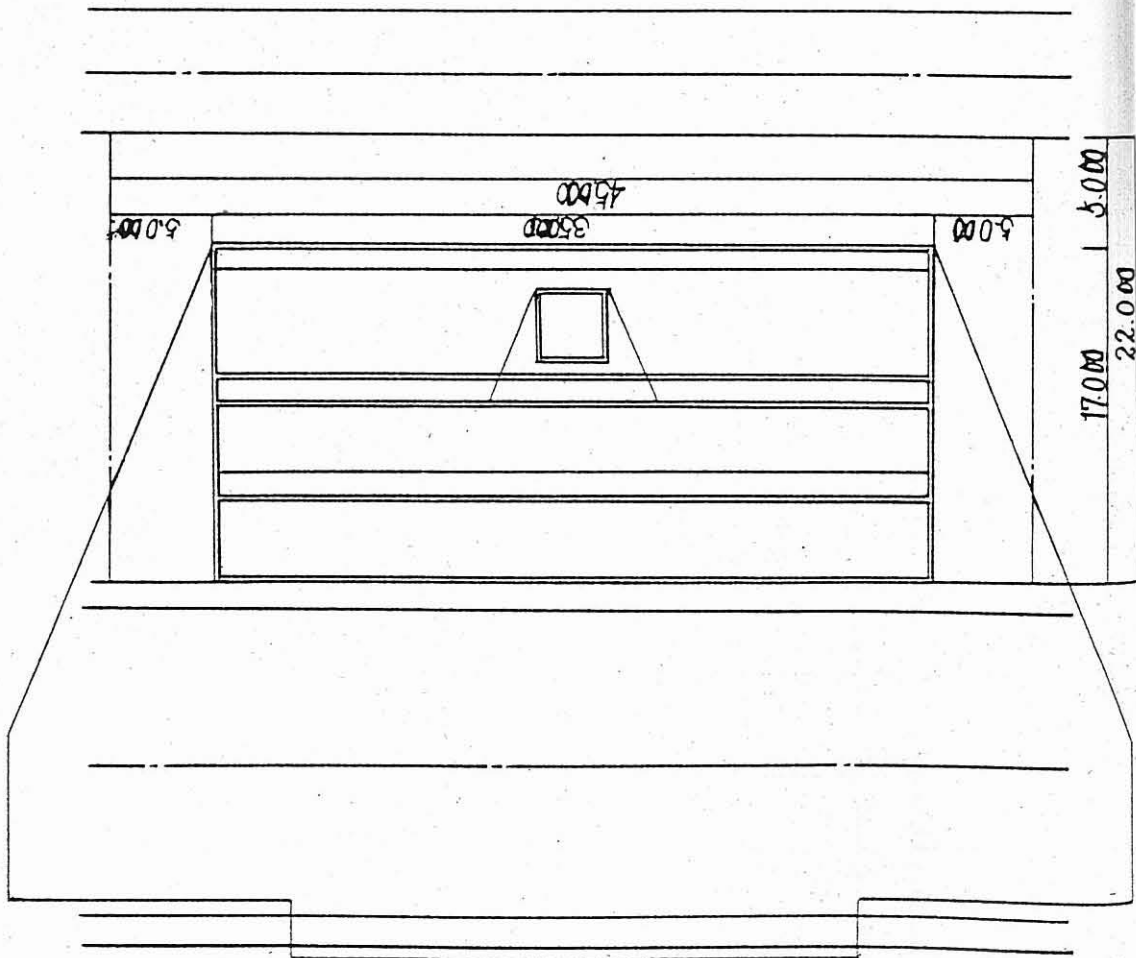
(注) 盛りつぶした部分は、3時間(AM10:30~PM1:30)日影となる部分。

<3.3.0>





< 3・4・0 >



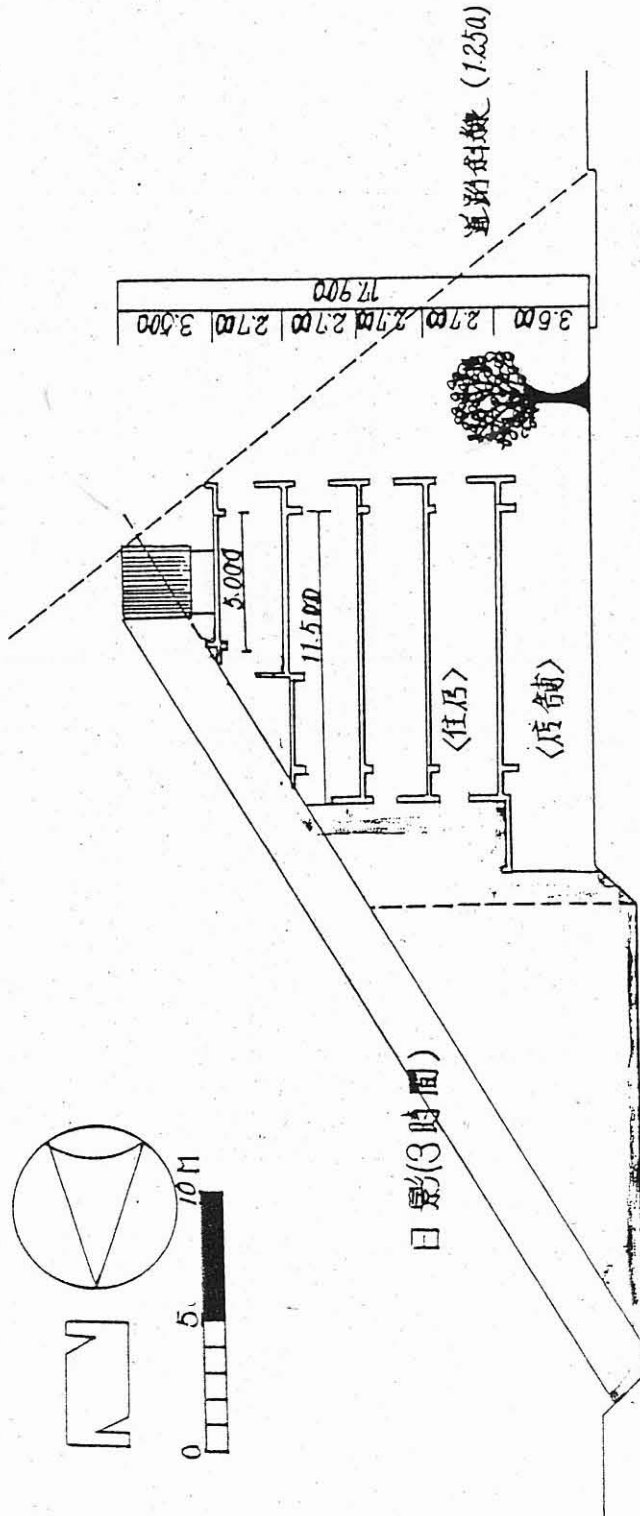
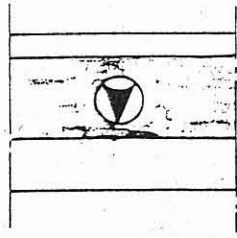
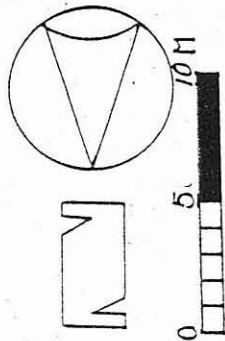
店舗併用共同住宅（幹線街路沿い）、住居地域、第3種  
高度地区、建ぺい率60%、容積率200%、日照時間3  
時間、絶対高さ20mまで。

敷地面積  $990\text{m}^2$ 、建築面積  $525\text{m}^2$  ( $15\text{m} \times 35\text{m}$ )、床面積  
 $1558\text{m}^2$  ( $15\text{m} \times 35\text{m} + 1.5\text{m} \times 35\text{m} \times 3 + 5\text{m} \times 35\text{m}$ )、  
建ぺい率53% ( $525\text{m}^2 / 990\text{m}^2 \times 100$ )、容積率157%  
( $1558\text{m}^2 / 990\text{m}^2 \times 100$ )。

戸数  $4\text{戸} / \text{P} \times 3\text{P} + 4\text{戸} / \text{P} \times 1\text{P} = 16\text{戸}$  ( $40\text{m}^2 /$   
 $\text{戸} \sim 80.5\text{m}^2 / \text{戸}$ )、人口  $12\text{戸} \times 3.8\text{人} / \text{戸} + 4\text{戸} \times 2.8\text{人} / \text{戸}$   
 $= 56.8\text{人}$ 、人口密度 (1戸当りの換算)  $570\text{人} / \text{ha}$ 、  
 $600\text{人} / \text{ha}$ 。

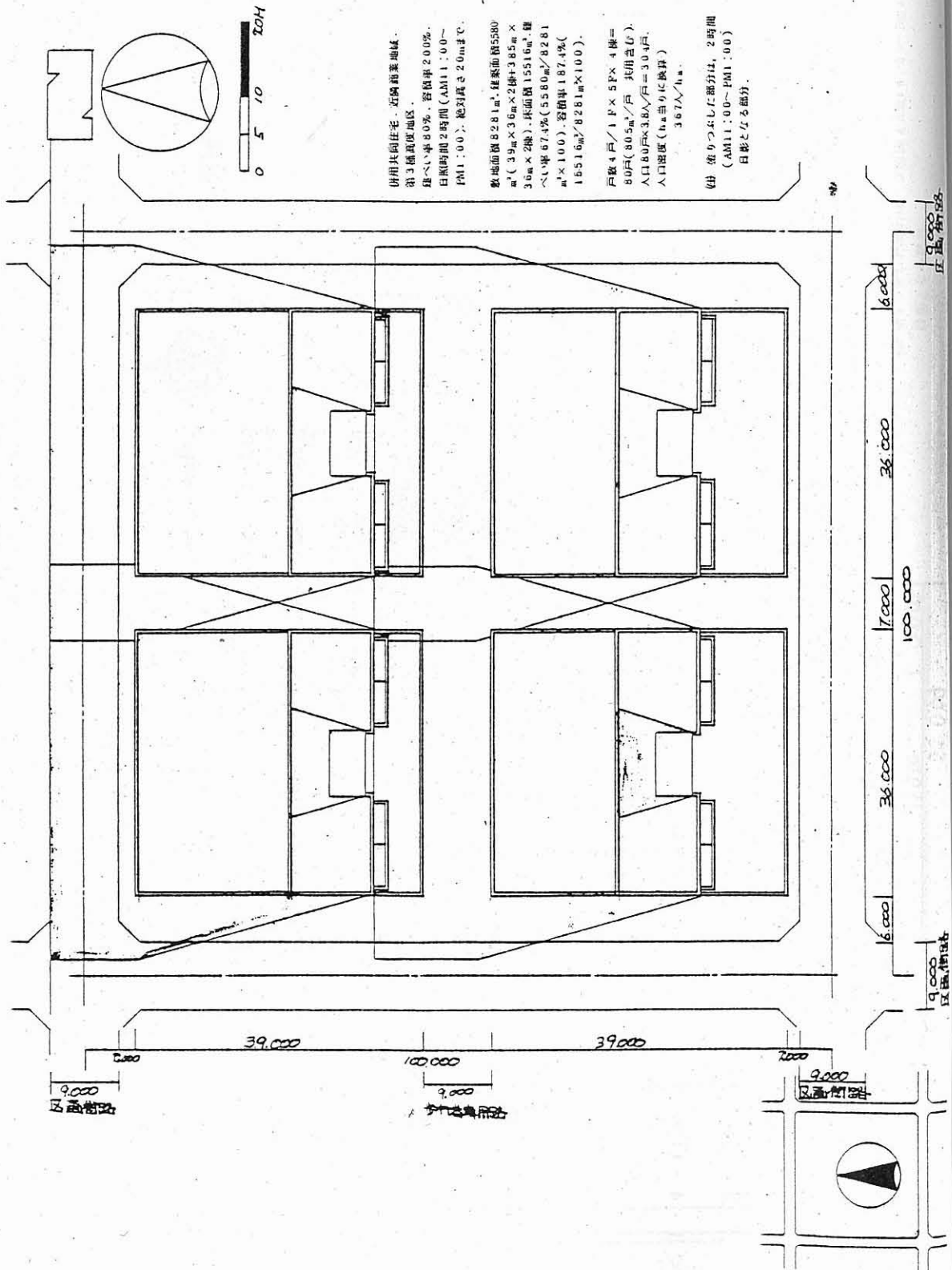
併築りつぶした部分は、3時間 (AM10:30~PM1:30)  
日影となる部分

<3・4・0>

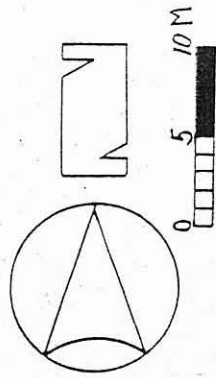
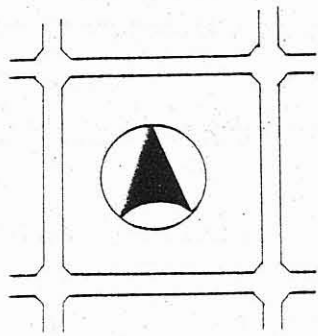


店舗併用共同住宅(幹線街路沿い)、住居地域、第3種  
 高度地区、建ぺい率60%、容積率200%、日照時間3  
 時間、絶対高さ20mまで。

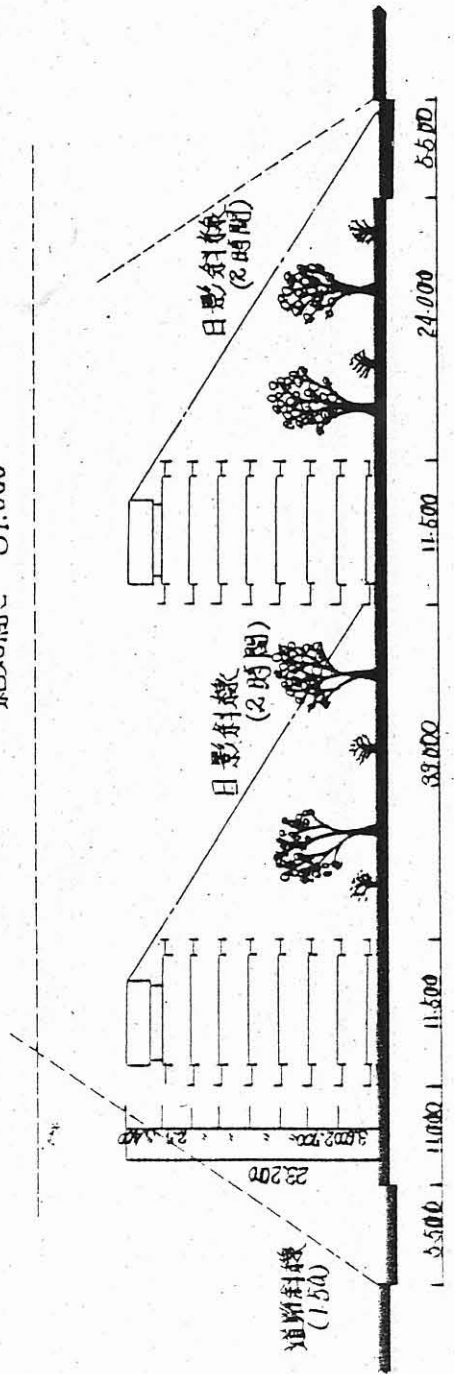
< 3 · 5 · G >



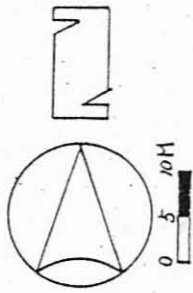
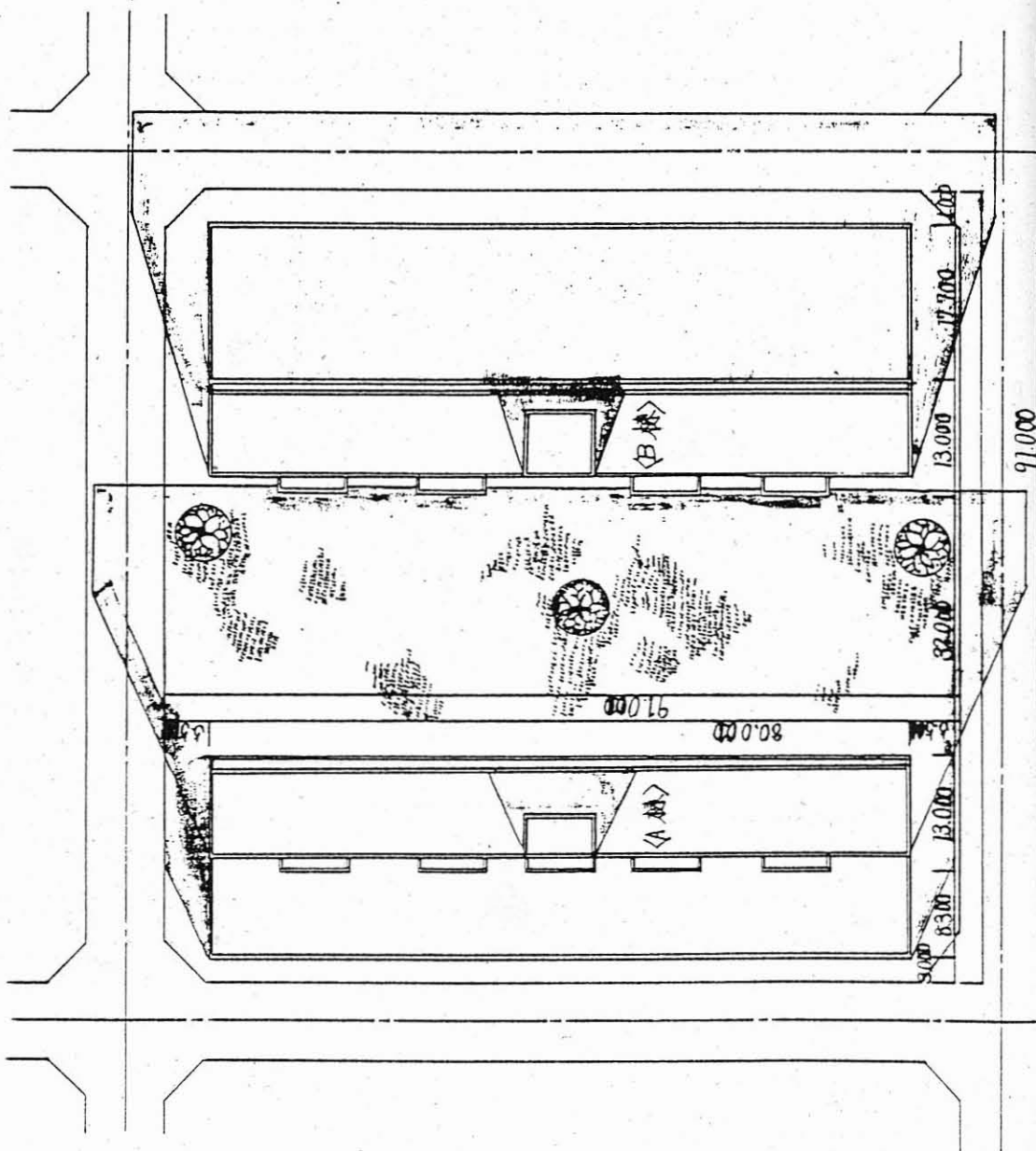
<3・5・Q>



絶対高之 31.000



<3・7・G>



可用共同住宅・商業施設、第4種用途地  
区、建ぺい率80%、容積率600%、住居的  
施設の見積り制限150%まで、日照時  
間2時間、総高さ31mまで。

敷地面積281㎡、建築面積1748㎡(7.6m×115m×2棟)、床面積1236㎡、建ぺい率21%(1748㎡/8281㎡×100)、容積率148%(1236㎡/8281㎡×100)≦150%≦600%。

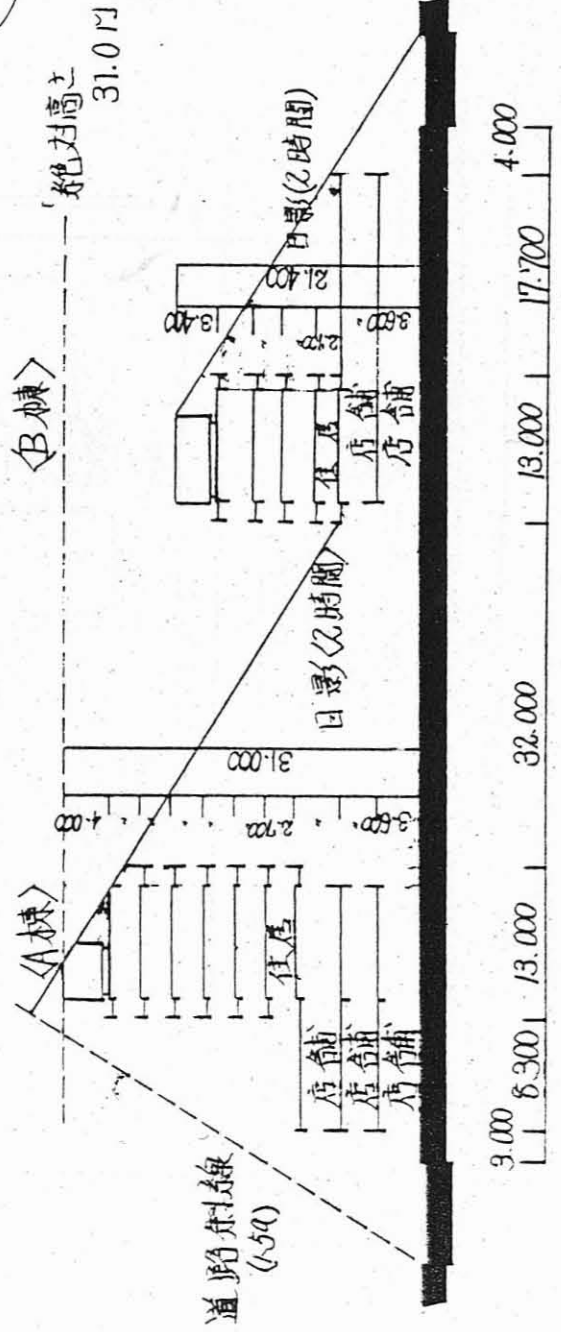
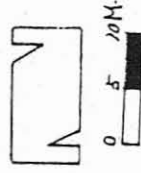
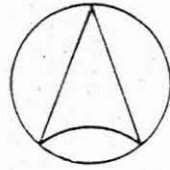
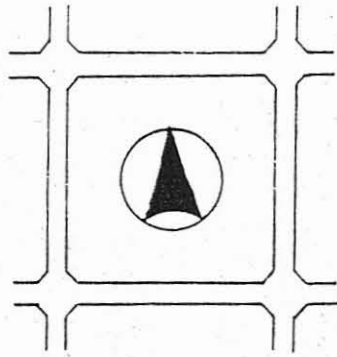
戸数100/戸×7F×2棟=1400(805㎡/戸 共用30㎡)  
人口密度(1人/戸×1400人/11440㎡)≦1.2人/㎡

Q1) 作りつよした部分は、2時間(AM 11:00-PM1:00)日照となる部  
分。

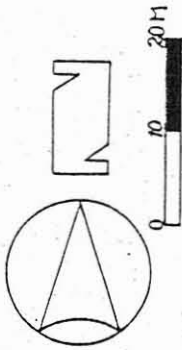
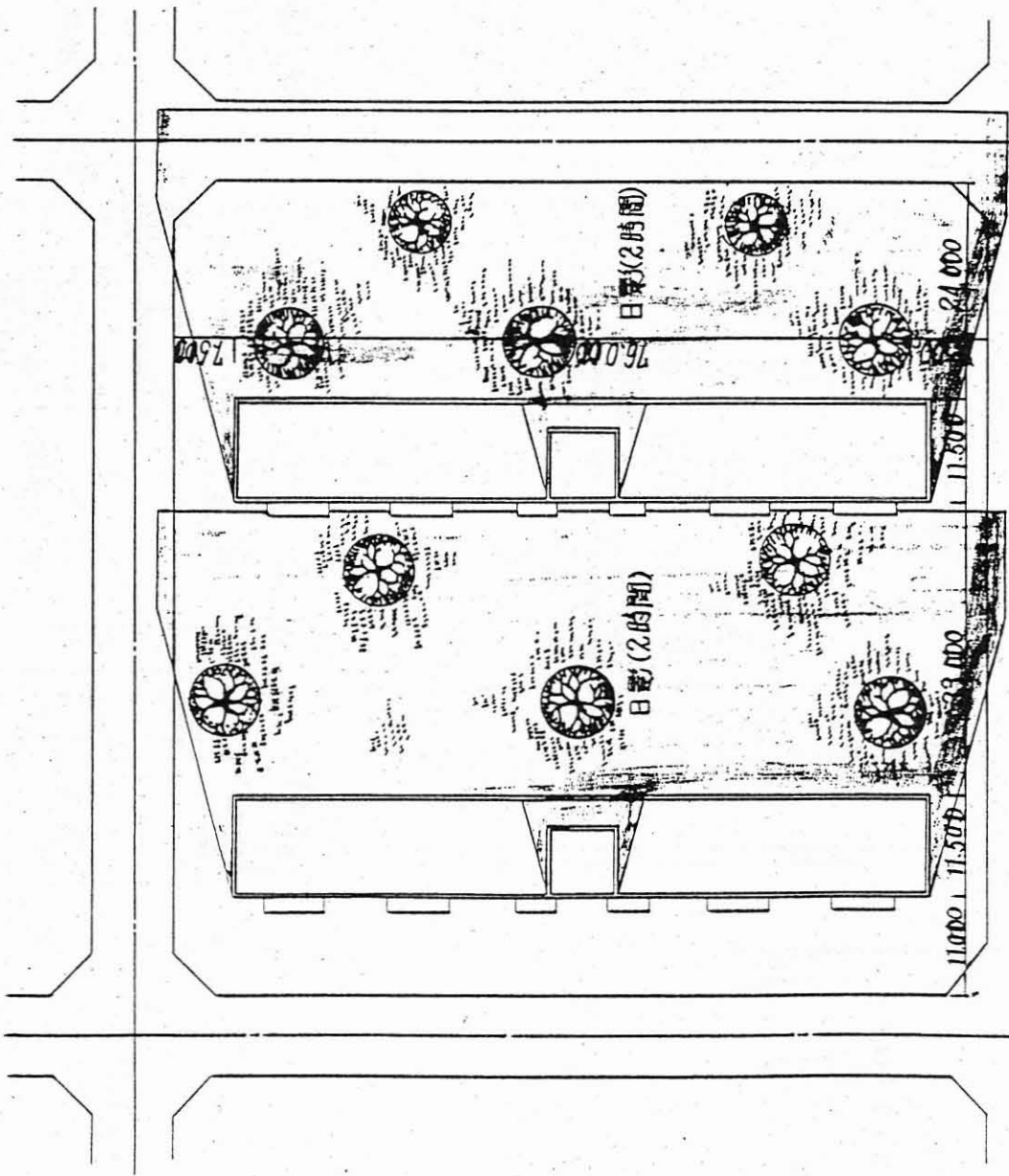


<3・7・Q>

店舗併用共同住宅・商業地域・第4種高度地区・建ぺい率80%。  
容積率600%。住居的施設の床面積の制限150%まで。日照時間2時間。高さ31mまで。



<3・6・Q><3・8・Q>

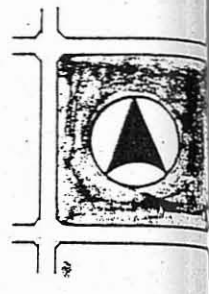


店舗併用共同住宅、複重層域、第4種  
高度地区、建ぺい率80%、容積率600  
%、住居的施設の床面積の制限150%  
まで、日照時間2時間、絶対高さ31  
mまで。

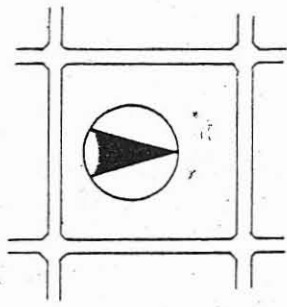
敷地面積 8281㎡、建築面積 4160㎡  
(A棟1704㎡、B棟2456㎡)床面積  
19244㎡(A棟10632㎡、B棟  
8592㎡)、建ぺい率50%(4160/  
8281㎡×100)、容積率232%  
(19244㎡/8281㎡×100)、住  
居的施設の床面積110%(9200㎡/  
8281㎡×100)≦150%。

戸数 8戸/戸×6F + 8戸/戸×4F =  
80戸(80.5㎡/戸共用含む)、人口  
80戸×3.8人/戸 = 304人、  
人口密度(1ha当たり換算)367人/ha

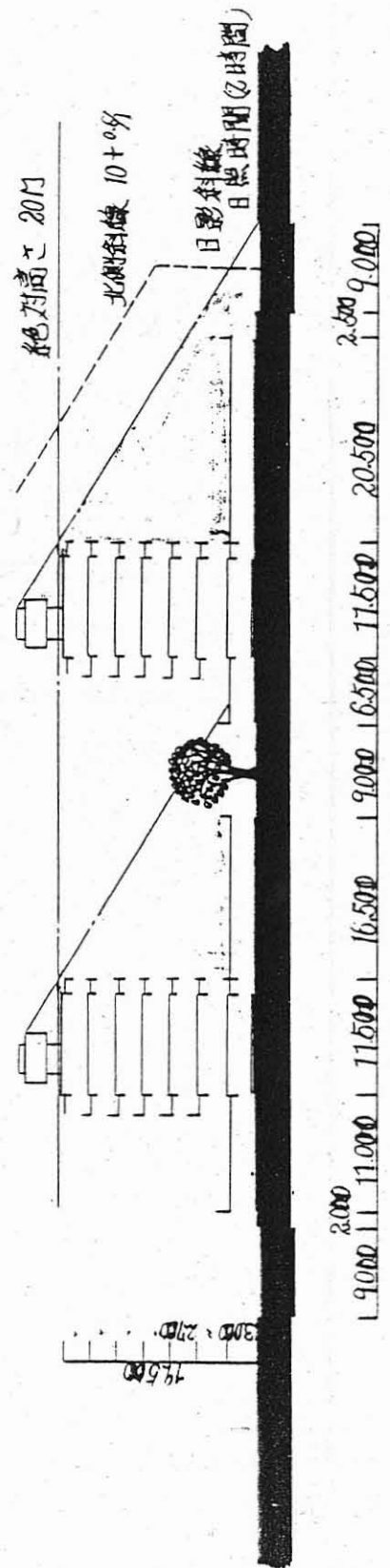
(注) 塗りつぶした部分は2時間(A.M.  
11:00~P.M.1:00)日照となる  
部分。



<3・6・Q><3・8・Q>



専用共同住宅・商業地蔵・第4種高度地区、  
建ぺい率80%、容積率600%、住居的用途の  
床面積の制限150%まで、日照時間2時間、  
絶対高さ31mまで。



## 4 あとがき

第2部会においては、建築基準法、横浜市建築基準条例、日照等指導要綱などの諸規制を前提に、実際の敷地を選定して、その中に入るであろう建物を想定して検討を行った。

この結果

- ① 建築の形態を日照条件に合わせて工夫すること
- ② 1つのブロックの規模及びその中での建物の配置を工夫することによって第1部会で検討した人口を収容することが可能であることが分った。

なお、今後の検討課題としては

- ① 低層共同住宅・中高層共同住宅等の地区の選定
  - ② 不動産経営の採算性の検討
  - ③ 民有地の市民優先分譲についての検討
  - ④ 建築協定、土地利用の協定等の各種協定の検討
- などがあげられる。

## 〔資料〕

### 1 アンケート調査の集計結果

#### イ 不動産経営に関する意向

換地後の土地利用に関する項に回答した数 2604 通（これを 100% とする）の内、不動産経営の項に関する内訳は次の様な比率になっている。

(1) 低層共同住宅（木造 2 階建アパート）	7.7% (201)
(2) 中高層共同住宅（専用マンション）	2.9% (74)
(3) 店舗併用中層共同住宅（1～2 階店舗，3～5 階住宅）	2.8% (73)
(4) 店舗併用高層共同住宅（1～2 階店舗，3～8 階住宅）	2.0% (53)
(5) 専用貸事務所ビル	0.8% (20)
(6) 専用貸店舗ビル	1.4% (37)

以上「土地利用と人口計画」の原単位の項目に合わせてまとめると

A 低層共同住宅	7.7% (201)
B 中高層共同住宅（専用マンション，店舗併用マンション）	7.7% (200)

となる。 → ①

この結果を権利者総数（4922）を 100% とした場合に換算してみると

A 低層共同住宅	$201/4922 \times 100 = 4.1\%$
B 中高層共同住宅	$200/4922 \times 100 = 4.1\%$

→ ②

以上の集計結果 ①では，低層共同住宅が原単位の 5% より 2.7% 上回っている。②の場合は双方とも原単位の比率内に納まっている。

しかしこの結果は，権利者数の比率であり，原単位で行った民有地面積に対する比率ではないので，多少質的に異なる。

#### ロ 工業地区設定に関する意向（次表参照）

- (1) 現在営業している工場で，原動機なしでは 54% が工業地区設定を欲している。
- (2) 原動機有りでは 63% が今のままの位置を望んでいる。

工業地区の設定資料 (建設研究会アンケートより)

	原動機なし				原動機5台以下				原動機5台以上				合計			
	工		散		工		散		工		散		工		散	
	個	法	個	法	個	法	個	法	個	法	個	法	個	法	個	法
第1地区	4 6%	0	3 12%	1 4%	3 12%	1 4%	5 20%	3 12%	2 8%	1 4%	2 8%	0	9 36%	2 8%	10 16%	4 16%
第2地区	0	3 20%	2 13%	0	0	2 13%	3 20%	3 20%	1 7%	0	0	1 7%	1 7%	5 33%	5 33%	4 27%
全地区	4 10%	3 7.5%	5 12.5%	1 2.5%	3 1.5%	3 7.5%	8 20%	6 15%	3 7.5%	1 2.5%	2 5%	1 2.5%	10 25%	7 17.5%	15 37.5%	8 20%

	工	散	工	散	工	散	工	散
第1地区	4 16%	4 16%	4 16%	8 32%	3 12%	2 8%	11 44%	14 56%
第2地区	3 20%	2 13%	2 13%	6 40%	1 7%	1 7%	6 40%	9 60%
全地区	7 17.5%	6 15%	6 15%	14 35%	4 10%	3 7.5%	17 42.5%	23 57.5%

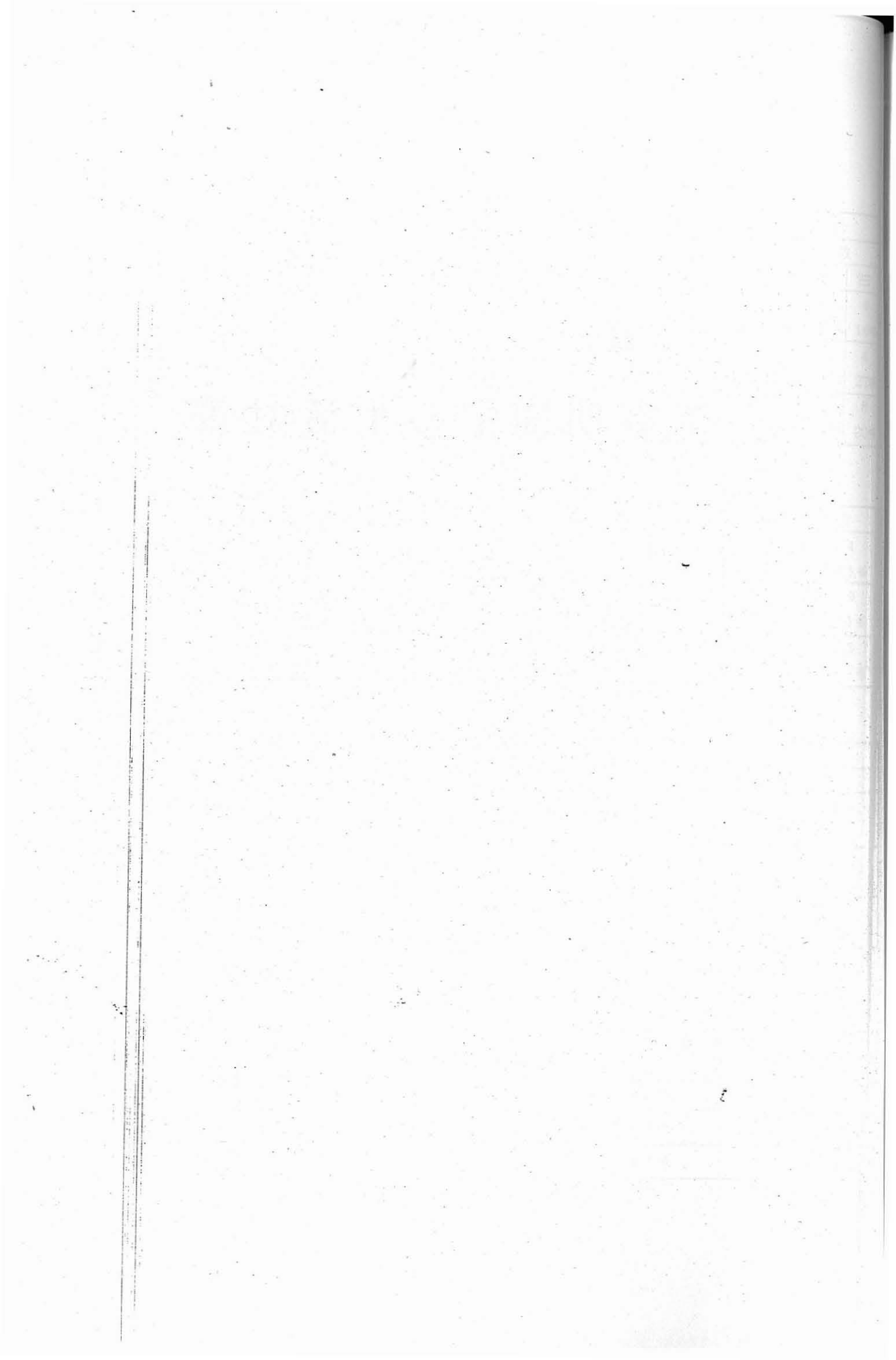
	原動機なし		原動機あり		合計	
	工	散	工	散	工	散
第1地区	4 16%	4 16%	7 28%	10 40%	11 44%	14 56%
第2地区	3 20%	2 13%	3 20%	7 47%	6 40%	9 60%
全地区	7 17.5%	6 15%	10 25%	17 42.5%	17 42.5%	23 57.5%

	原動機なし		原動機あり	
	工	散	工	散
第1地区	36%	29%	64%	71%
第2地区	50%	22%	50%	78%
全地区	54%	46%	37%	63%

[注] 表中の「工」は工業地区設定希望, 「散」は散在希望

第 3 部 会

工 事 期 間 中 の 生 活 対 策



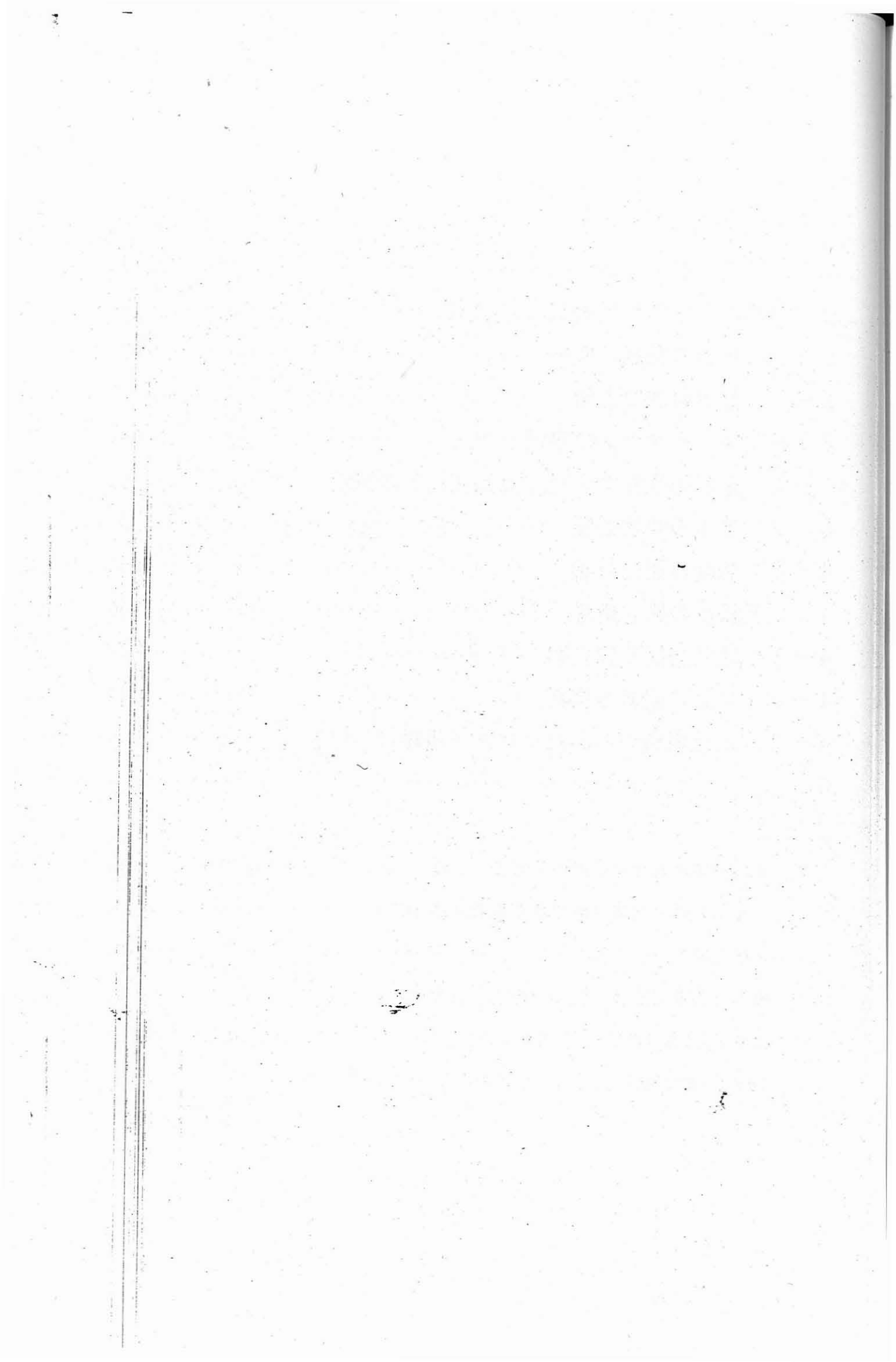


## 目 次

1	まえがき	56
2	工事期間中の生活対策の方策	57
2-1	仕事の種類と性格	57
2-2	仕事参加の方策	58
3	泉北ニュータウンの事例	61
3-1	泉北興業株式会社（地元会社）の概要	61
3-2	苗木の栽培委託	64
3-3	店舗の優先分譲	65
4	地元組織の設立構想	66
4-1	地元会社の設立案	66
4-2	当面の運営と業務	67
4-3	地元組織からみたセンター組織のあり方	69
5	あとがき	71

### 〔資料〕

1	泉北興業株式会社の設立趣意書，定款	73
2	48年度緑化用苗木増殖事業委託要領（横浜市）	79
3	一般建設業の許可基準（抄）	81
4	横浜市工事請負等入札参加資格（昭和48年度）	82
5	工事請負の指名競争入札に参加することができる者の資格（横浜市）	83
6	昭和47年度建設工事入札参加資格審査申請書等の提出について （日本住宅公団）	85



## 1 ま え が き

ニュータウン建設が進むにつれて、永年継続して来た家業の中断又は転業を必要とする場合も考えられる。このような事態にあたって、転業対策を中心とする生活対策は、ニュータウン事業のうちで最も至難でかつ当事者の強い意志と根気を必要とするものである。しかし、これは決して避けて通ることの出来ないものである。

第3部会において「工事期間中の生活対策」を研究テーマにとりあげた理由も工事に伴うメリットを活用することによって、転業対策をより円滑に進めようとするのにほかならない。

具体的には、このレポートの中で、地元地権者が工事により発生する仕事を請負ったり、労務提供をする場合の方策を検討している。また、泉北ニュータウン（大阪府）における転業対策の事例を紹介するとともに、地元会社の構想を提案している。

これらの事項は、工事期間中についての方策にすぎないが、常に転業を恒久化させるような条件を作り出して行こうとする視点から検討を加えたものである。

## 2 工事期間中の生活対策の方策

ここでは、工事により発生する事業を請け負う場合にどのように対応するかを検討する。そのため、工事の種類、工事の請負資格、地元地権者の意識、転業対策などの面から対応の仕方を整理してみよう。

### 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、その種類と発生との関連で整理すると表-1のようになる。また、それぞれに必要なとされる職種も同じく表-1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・移植・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 - 1

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 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 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 ・ 嵩工                            ・ 運搬工 ・ 倉庫管理人 その他 ・ 飲食業                        ・ 廃品回収業 ・ 給食業                        保管業	公共建築物の建設  樹木の移植・育成 公園・緑道・街路樹の維持管理  家屋の建設  新入者を対象とする職業

では表-1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でしょうか。

ここ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-2のようになる。

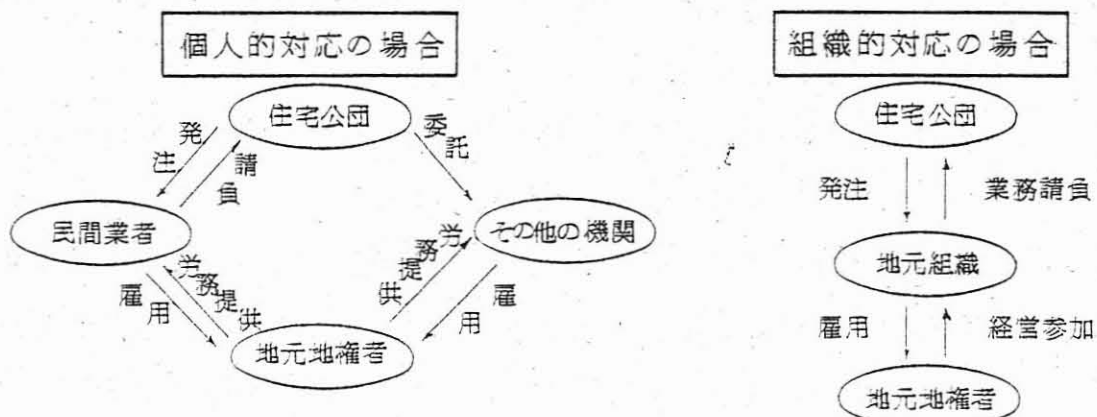
表 - 2

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

## 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。



**個人的な対応**

これは地元地権者が住宅公団，横浜市，農協等の仕事を請負った民間業者に個人的に雇用され労務提供をするという型をとるが，これを円滑にするためには，当面，次の方策が必要とされる。

## (イ) 相談窓口の設置

対策協，農協，横浜市，日本住宅公団に仕事の相談に関する窓口を設ける。

## (ロ) 求人募集広告の掲示

対策協，農協，横浜市，住宅公団等は，民間業者からの求人等に関する情報を掲示する場所を定めて，次のような業種について民間業者による求人募集が行えるようにすること。

(A) 公団が民間業者に請負わせて行う造成工事や個人発注の移転工事関連の事務及び労務。

(B) 一般民間会社等の事務及び労務。

## (ハ) 転業の相談指導

転業希望者には，相談指導を充分に行なうと共に，経歴，特技，希望等により職業訓練や資格を要する職種については，それぞれの職種に合った技能を身につけるように啓蒙すること。

**組織的な対応**

業務の規模が大きくなったり，あるいは特殊能力を必要とする業務を請負う場合には，請負う側の資金，技術，経歴などが業務入札資格として問題になる。このため，地元で業務を請負う場合には地元会社などの組織を設立し，更に十分な経験を積むことによって，これらの条件を満たして行くことが必要である（資料3～6参照）。

この場合，対策協，農協，横浜市，住宅公団が果た役割については，種々考えられるが，当面考えられる方策としては次のような事があげられる。

① 地元地権者による事業体を組織した場合，請負能力に応じ業務の斡旋，下請斡旋，軽易な工事や作業の発注を行うこと。特に対策協は造成工事に際して地元組織が指名入札を受けられるように関係機関に働きかけて行く必要が

ある。

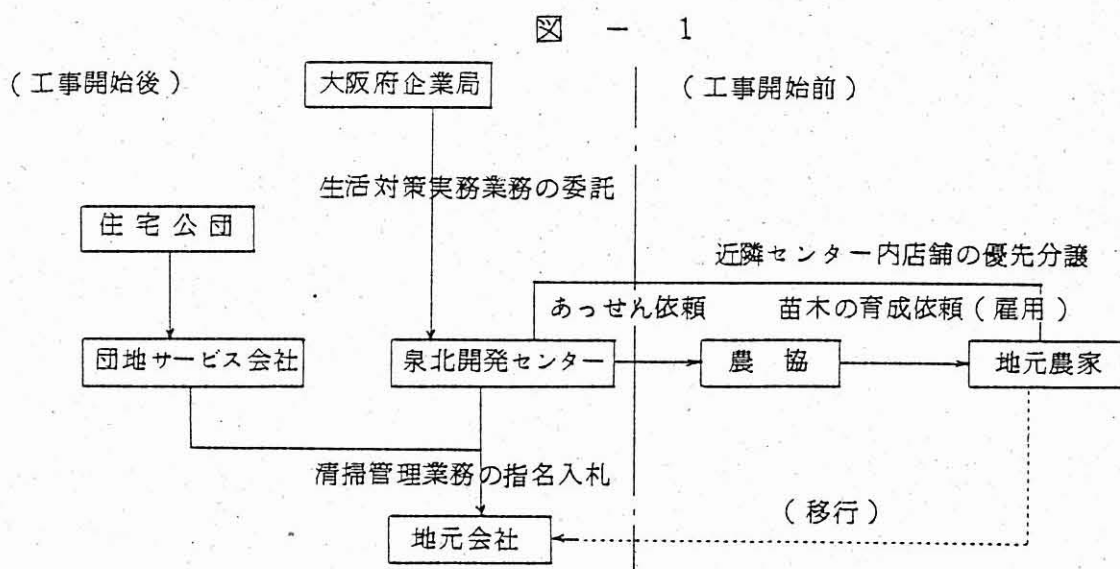
- ② また、樹木に関連する業務は、造成工事完了後も継続的な需要が見込まれるので、特に事業体の結成について誘導して行く必要があること。

このことは今回の地元意向調査の集計結果からみて、植木の栽培業の希望者が多いことから指摘できよう。(第4部会の別表-91-頁参照)

### 3 泉北ニュータウンの事例

ここに紹介する事例は、大阪府の建設した泉北ニュータウンにおける転業対策の実例である。これは新住宅市街地開発法に基づき法的に義務づけられた生活対策（転業対策）業務の一環として、大阪府と泉北開発センターがおこなったものである。

まず、①地元会社の設立 ②店舗の優先分譲 ③苗木の育成業務などにおける大阪府、泉北開発センター、地元との関係を概略的に図示すると図-1のようである。



#### 3-1 泉北興業株式会社（地元会社）の概要

新住宅市街地開発法により新しい職場作りのために、大阪府及び堺市により有志の募集があり、地元民がこれに応じて地元会社を設立したケースである。

また、これは、後述する苗木栽培の委託業務が工事開始によって終了したため、それに引き続いてとられた転業対策である。発足当初（昭和46年）は、従業員27名で業務の発注先も泉北センターと大阪府に限られていたが、現在は日本住宅公団（団地サービス株式会社）や堺市の業務も引き請けるようになり、従業員も79名と経営規模が拡大しつつある。

会社設立にあたっては、泉北ニュータウンに関連する3地区の地元代表者がそれぞれ100万円ずつを出資し、資本金300万円の株式会社とした。そして業務を遂行するため、従業員を10班に編成し、それぞれ元町内会長が班長となり作業をおこなっている。また、これらの班は、①公園管理班 ②草刈り班 ③道路班の3つ



の作業班に属して仕事をおこなっている。

従業員の意識としては、発足当初から老年層が多いこと、工事の飯場として貸した土地の賃料(20万円/月)など別途収入があること、また店舗の優先分譲を受けている人が多いことなどから、小遣銭かせぎ的な人が多く、労働意欲の点において問題があつたようである。しかし、最近では、会社の中堅となるべき20代の人が10人も就職したため、これらの人々に月給制をとり入れたことなど明るい材料もあり、会社の業務に従事することが専門的になりつつある。

泉北興業株式会社の営業種目及びその沿革と事業概要は次のとおりである。

#### 営業種目

大阪府の施行する泉北丘陵開発事業に関連する次の事業を営むことを目的とする。

- (イ) 公園、緑地等の維持管理
- (ロ) ビル内外の管理、清掃
- (ハ) 植木の育成並びに造園工事
- (ニ) 店舗娯楽施設等の経営並びに委託管理
- (ホ) その他環境整備に関する事業

#### 泉北興業株式会社の沿革と事業概要

昭和45年	新住法による新しい職場作りに大阪府及び堺市より公募
46年4月	泉北興業株式会社設立 資本金3,000,000円
	本社所在地 堺市豊田737番地におく
46年5月	創業開始
〃	会社事務所を堺市竹城台4丁目1番1号におく
〃	建設業者登録 大阪府知事(る)第38399号
〃	指定取引銀行 株式会社大和銀行泉北支店
46年6月	道路清掃車購入 2t積ダンブカー購入
47年1月	大型道路清掃車購入
47年3月	第一期決算
	3月末現在 従業員数 27名

て貸  
議を  
の点  
き20  
明る  
。  
的と

売上高 12,522,200 円  
当期受注先  
(財) 泉北開発センター～泉北宮山台・竹城台の公園道路清掃維持  
大阪府泉北工事々務所～泉北中央線他3路線清掃維持管理  
昭和47年8月 2t積ダンブカー2台，従業員輸送用マイクロバス購入  
" 各種芝刈機，草刈機，灌水用器機購入  
48年3月 第二期決算  
当期末 従業員数 62名  
" 売上高 74,063,584 円  
当期受注先  
大阪府鳳土木出張所 ～和田川堤防緑地草刈保全工事  
(財) 泉北開発センター～泉ヶ丘地区公園道路維持管理  
" ～ " 樹木維持管理  
大阪府住宅供給公社 ～西野団地草刈工事  
大阪府泉北地区工事々務所～泉北1号線他6路線清掃維持管理  
大阪府道路工営所 ～泉北2号線清掃工事  
堺市公園協会 ～堺泉北臨海緑地(大浜)保全工事  
48年5月 建設業者登録 大阪府知事(わ)38399号 更新  
" 増資 (倍額) 6,000,000 円  
48年1月 現在従業員数 79名  
完工工事見込高 約100,000,000 円  
当期受注先  
(財) 泉北開発センター～泉北地区公園道路清掃維持管理  
" ～泉北地区樹木維持管理  
" ～泉北全近隣センター清掃業務  
大阪府泉北地区工事事務所～泉北1号線他6路線清掃管理他4件  
堺市公園協会 ～金岡東団地樹木剪定工事他3件  
48年5月 堺市公園協会 ～金岡東団地緑地植木林土砂撤去工事

日本住宅公団泉北営業所～白鷺中舌鳥団地草刈工事

- 〃 ～竹城台目地入樹木剪定工事  
 〃 ～金剛団地草刈樹木剪定工事  
 〃 ～浅香山団地芝生刈り樹木剪定工事  
 〃 ～向ヶ丘第1第2団地芝生草刈工事他6件

大阪府住宅供給公社 ～向野，和泉府中，助松各団地草刈工事

大阪府道路工営所 ～堺かつらぎ線，舗装道路清掃工事，他3件

### 泉北興業株式会社の使用機器明細書

機 器 種	名 称	用 途	数	購入年月
マツダ2 t積ダンブカー	タイタン	各種運搬用	1	46年 7月
スイパー S 1244	ウエイレストレートスイパ	広場道路清掃	1	〃 8月
大型道路清掃車	945 日本ウエイレススイパ	道路清掃用	1	47年 2月
マイクロバス26人乗	ニッサン シビニマン	従業員送迎用	1	〃 2月
マツダ2 t積ダンブカー	ジーゼルタイタン	運搬用	1	〃 8月
〃	〃	〃	1	〃 12月
スズキ軽4輪トラック		薬剤散布用，運搬用	1	〃 8月
ホンダカブ		見廻り用	1	〃 8月
散水車	6 t車	樹木灌水用	1	〃 8月
マツダ2 t積ダンブカー	ジーゼルタイタン	各種運搬用	1	48年 9月
動力草刈機	イセキ	草刈用	10	46年 5月
〃	〃	〃	10	〃 12月
〃	〃	〃	20	47年12月
大型草刈機	パロネス	〃	1	48年 2月
芝生刈機	ロータリーモアジャンボ	芝生刈	7	
動力噴霧機	ハツダ式		2	
動力ポンプ		樹木灌水用	4	48年 7月
スコップ	角スコ他	作業用	80	
一輪車		〃	20	
灌水用タンク	4 m <sup>2</sup> 鉄製	樹木灌水用	1	
ガレージ及び倉庫	45 m <sup>2</sup> (建坪)		1棟	47年 2月

### 3-2 苗木の栽培委託

大阪府が泉北ニュータウンに必要とする樹木の移植，植樹量を調査した結果，36万本の苗木を育成することが必要であることが解った。そこで大阪府は造成工事着手まで3～4年間遊休している買収地を利用し，地元地権者にこの苗木栽培をまかせ，併せて生活対策の一助とするために，苗木の栽培委託の方法を考えた

3件

年月
7月
8月
2月
2月
8月
12月
8月
8月
8月
9月
5月
12月
12月
2月
7月
2月

ものである。まず、大阪府はこれらに必要とされる実務を泉北開発センターに委託することとした。

センターでは地元農協を通じて農家の希望者を募ったところ85名の応募があり、これらの人々は日給制で大阪府に雇用される形態をとり平均30aの栽培面積を割り当てられた。その栽培面積は全体で17haに及んでいる。

ここで育成した苗木が引き取られる際に品質の良否で評価され、報償金が出された。またセンターでは育成する苗木を九州や関東の各地から買い付けるとともに、肥料を購入して栽培者に支給し、専門技術員を配置して指導にあたっている。(参考)横浜市においても緑化用苗木について、農業専用地区の農家を対象として栽培委託をしているが、これについては「緑化用苗木増殖事業委託要領」(資料2)を参照のこと。

### 3-3 店舗の優先分譲

泉北ニュータウンは17住区から構成されており、それぞれの住区に近隣センターが配置されている。このセンターには10~15の店舗が収容され総数で少なくとも170店舗が予定されている。

泉北センターでは、このうち半数の約80~90店舗を地元の転業希望者に優先的に分譲し、完成時までには全店舗に入居する予定である。入居者の選定にあたっては、抽選で優選順位が決められたが、準備の出来ていない希望者は後に回わされ、準備の出来ているものから入居して行く方式をとっている。

食堂経営の希望者など特技を要するものについては、事前に他の店で見習いとして働き、技能を身につけてから入居するという方法をとっている。

(参考)

泉北開発センターのあらまし



結果、  
完成工  
に栽培  
考えた

## 4 地元組織の設立構想

ここでは、まず第1に生活対策は工事期間中と工事完了後の2通り考えられるが、当面は工事期間中に重点を置いて対策を進めながらも、「まえがき」でも述べているように、常に恒久的な生活対策への指向性を持ちながら進めざるを得ないこと。

第2には、日本住宅公団の大規模な宅地造成工事に伴って生ずる各種業務と生活対策を関連させ得るような方策であること。

第3には、生活対策は本来それぞれ個人的に確立されるべき性質のものであるが、数多くの地権者が存在するこの事業においては、1人でも多くの人々が、この至難な問題を克服する必要がある、そのためには集団によることがよりよい対応策であると思われること。

主として、以上のような3つの条件を満たすような対応策を具体化する手段としては、組織化によることが最良であると考えられる。

そこで、このような観点に立って、具体的に地元組織の設立案を検討してみる。

### 4-1 地元会社の設立案

さきに検討したように、宅地造成工事に伴って生ずる業種は「表-1」(P57)のとおりであり、また、泉北ニュータウンにおける事例で、実際に地権者による地元会社の例を紹介してきたので、これに見合ったような会社の設立案を考えてみたい。

当初は、かなり小規模なもので発足させ、ニュータウン建設事業の進展と会社の業務実績の向上とをニラミあわせて規模の拡大化を図っていくことによって、会社経営の安全性を考慮することが第一と思われる。

また、実際に会社を設立する場合、ニュータウン全体で1つの組織とすることが望ましいが、運営して行く際には人の和が最大限に要求されるので、組織に不慣れな人達にあっては、小人数で、しかも気心の合う人達同志で組織化を考えていく必要があると思われる。従って、そのために地元組織が複数の状態で結成されたとしても止むを得ないと考えられるが、その場合には、業務内容がなるべく競合しないように調整しておく必要がある。

〔設立案〕

- れる  
も述  
得な  
と生
- (1) 名称 港北ニュータウン開発株式会社（仮称）
  - (2) 資本金 1000万円
  - (3) 出資者 地権者10名による均等出資
  - (4) 配当 事業実績による
  - (5) 業務内容

- ある  
この  
対応
- ① 植木等の移植，育成並びに造園工事
  - ② 土木・建築等の建設事業（造成工事，家屋の解体工事等）
  - ③ 倉庫事業（解体材の保管等）
  - ④ 輸送事業（解体材等の輸送）
  - ⑤ その他環境整備に関する事業

段と  
みる。

（将来構想）

- ① 公園，緑地等の維持管理
- ② 駐車場経営
- ③ 店舗娯楽施設等の賃貸，経営，受託管理
- ④ その他

P57)  
よる  
えて  
会社  
て，  
こと  
に不  
えて  
成さ  
べく

(6) 構成

- ① 役員 10名，参加地権者の特技により適宜，総務担当（庶務，経理，労務） 営業担当，業務担当（造園，建設，輸送，保管）等に分担して行なう。
- ② 従業員 事務職員 3～5名程度  
一般業務員 20～30名程度

従業員については，一般の地権者から優先的に雇用していくことが望ましい。

4-2 当面の運営と業務

会社の経営を軌道に乗せるまでには，2～3年程度の期間を要すると思われるが，それまでの間の資金面，業務面，人間関係等全般に亘って困難が予想される。

従って，当面の運転資金としては，農協，銀行等からの借入金によってまかない，必要な機器，資材等の購入，賃金の支払い等に当てざるを得ない。

その他の面については、適宜必要な技能、経験を有する者の指導を受けるとか、採用等によってカバーし、あるいは、役員自らの経験の集積によって解決するよりほかに手だてがないと思われる。

なお、当面の業務内容としては、比較的早期に見込まれる樹木の移植工事、庭木の移植工事、家屋等の解体工事及びそれ等の運送、保管等の事業が考えられるが、これ等は個人発注なので、受注できれば、業務経験を積むための絶好の機会となるであろう。

受注の手だてとしては、家屋、樹木、庭木等の移転補償等の業務に携わっている住宅公団の進捗状況を常に把握しておくのも一つの方法であろう。

このようにして、業務経験を重ねながら、一方では建設業法による建設大臣又は県知事の許可を受け、建設業の登録とが、公団、北農協、横浜市等の入札参加資格をとるなどの手続きを段階的に進めていくことによって、将来構想への足掛りを作っていくことが必要である。

次に、日本住宅公団が行なう第1、第2地区における昭和49、50年度の家屋等の移転工事、樹木等の移植工事、庭木移植工事量をみると次表のとおりである。

昭和49、50年度における各種工事量の概算

工 事 の 種 類			数 量	金 額	備 考
家 転 屋 工 移 事	解 転 体 工 移 事	① 中断移転の場合	130 戸	66,000 <sup>(千円)</sup>	一般住宅 100 戸 (平均 50 m <sup>2</sup> ) 農家住宅 30 戸 (平均 115 m <sup>2</sup> )
		② 直接移転の場合	〃	528,000	
	動 産 運 搬	130	11,400		
樹 植 木 工 移 事	移 植 数		13,000 本	90,000	
	造 園 工 延 人 員		22,000 人		
庭 植 木 工 移 事	一 般 住 宅		100 戸	17,500	
	農 家 住 宅		30 戸		
仮 の 住 建 居 設	一 般 住 宅 (46m <sup>2</sup> の もの)		100 戸	248,500	
	農 家 住 宅 (75m <sup>2</sup> の もの)		30 戸	121,500	

(日本住宅公団資料から)

らとか、  
 ーるよ  
 庭  
 される  
 機会  
 てい  
 臣又  
 し参加  
 足掛  
 屋等  
 する。



#### 4-3 地元組織から見たセンター組織のあり方

センター組織の形態としては、  
 ①公営企業方式、②第3センター方式に大別できるが、後者は更に  
 ①所謂公社方式（民法上の法人）と②会社方式（商法上の法人）に分けられる。こゝでは、最も一般的な公社及び会社方式について検

討してみる。

そこで、ニュータウン全体としてみると、センターの良否は、ニュータウン全体に影響するので、センターの開発は、十分計画的に行なわれ、その建設・管理においても、企業活動についても、ある程度の公的コントロールを加え得ることが必要である。そのような開発主体を採用しない限り、魅力的で、吸引力があり、かつ調和のとれたセンターづくりは行なわれまいだろう。

一方、地元組織からみた場合には、まず、①地元組織の指導、育成強化に十分寄与してくれる組織体であること ②仕事の受注が比較的容易であり、かつ、仕事量が安定的、永続的であること、③発注先として、安全な経営体であることなどが挙げられる。そこで、これらの条件をふまえた上で両者を比較してみると、公社方式とすることが無難のように思われる。

公社方式と会社方式の比較表

	公 社	会 社
目 的	公益性が強く、収益事業は資金獲得の手段としてできる。	営利が主目的
出資者及び資金調達	市、公団、北農協、銀行等の寄附行為及び信用保証による市中資金の借入れが可能	左欄の外に、地権者、一般住民の出資による市中資金の充当
経営者の確保	市、公団、北農協、銀行等の職員の出向が可能、人事のローテーションが可能	左欄職員の出向は困難 退職職員の充当その他による
経営推進力	組織の運営に慣れているので、広範な事業について強力な推進力をもつ	単独事業範囲では、強力な推進力をもつ



計 画 開 発	準自治体として、自治体の機能を分担できる	他の民間会社に対する規制は困難
調 整 機 能	自治体の調整機能を分担	全体に対する調整力に乏しい
経 営 参 加	主として公的機関のみ、能力に応じて可能	能力に応じて可能
出 店 ・ 雇 用	可 能	可 能
利 益 配 分	な し	業務実績に応じてある
そ の 他	本格的に機能するまでの間、既存の組織体を利用できる	当初より独立して機能する必要がある

次に、公社方式によるセンター組織の大まかな構想を描いてみると概ね次のようなものとなるであろう。

#### 公社方式によるセンター組織案

- 1 名 称 財団法人 港北シビックセンター（仮称）
- 2 参加者 地元組織 日本住宅公団 横浜市  
（地元地権者の参加形態は、地元組織を通じて参加する形式となる）
- 3 事業内容
  - ① 公共施設の整備管理等の受託業務
  - ② 用地の取得、造成、管理、処分及びその受託業務
  - ③ 住宅及び各種施設の取得、建設、管理、賃貸、処分及びその受託業務
  - ④ 住宅、商業施設の環境整備に関する啓発、指導業務
  - ⑤ その他上記に関連し、又は附帯する業務
- 4 その他

## 5 あとがき

この部会の研究課題である「工事期間中の生活対策」は、急を要する問題であり、かつ、その方策は実現容易なものでなければならぬだけに、かなり難しい命題である。また、その方策について如何に精緻なものを提言したとしても、それを実現する側において

- 当事者が、自分自身の問題として認識する。
- 当事者が、その方策への十分な意欲をもっている。
- 当事者が、十分な協調性をもっている。

の三つの条件が満たされない限り、その実現はおぼつかないと思われる。

こゝでとり上げた「工事期間中の生活対策」としては、大まかに分けると次のとおりである。

- ① 造成工事関係への就労
- ② 公園、街路樹用苗木の育成栽培
- ③ 地元組織の設立による就業

これらの方策実現のための今後の手順、あるいは、今後の課題について若干ふれてみたい。

①については、とりあえず、地区別に工事就労希望者のリストアップと地元及び関係機関に相談窓口を設置することが必要と思われる。窓口設置については、地元（対策協＝生活対策委員会）と市、公団、関係業者間で細部について協議する必要がある。

②については、希望者のリストアップと個人別栽培可能面積の抽出と同時に、公団（又は市）→農協（又は生産者団体）→農家というルールを敷く必要があると思われるので、地元（対策協＝農業対策委員会）と公団、農協、市（緑政局）の間で協議し、必要な受入れ体制を整え、さらに、数量単価等の面についても協議しておくことが必要である。

③については、地元組織の設立に意欲的な同志を募ることが先決であり、そのため、対策協を通じて各地権者への呼びかけが必要である。有志が集った段階でその意向により、一つの組織とするか、あるいは複数の組織とするかが決められ、この段階で「〇〇会社設立準備委員会」のような形のもので設置し、その中で参

画者の意向や特技等によって、業務内容をどうするか、株式会社とするか、有限会社とするかが検討され、その業務内容や規模の決定によって、資本金の額をどの程度とするかが決ってくる。

従って、会社設立への過程は、一般的な会社設立の過程と同じであることから、この部会では、実在する組織の紹介と組織のヒナ型を示すにとどめ、組織化への具体的な過程の検討は、組織への参画希望者によって組織する前述の「〇〇会社設立準備委員会」のようなところで検討することが望ましいと考える。

以上、今後の進め方について簡単にまとめてみたが、要するに転業問題にしろ、工事期間中のこれらの方策にしても、一番大切なことは、当事者の取り組み方の問題であり、一人一人が自分自身の問題として意欲的に事に立ち向って行く姿勢が必要である。

造成工事着手を間近にひかえた現時点に立ってみると、ここで提言した方策が決して十分なものではないけれども、可及的すみやかに、これらの方策の具体化へ歩を進めることが必要と思われる。

有限  
[をど

## [ 資 料 ]

### 1 泉北興業株式会社設立趣意書

大阪府が計画実施中の泉北丘陵開発事業は、その計画面積 1520ha、居住人口 18万人という我が国屈指の広大なものであり、関係する地元住民も 32部落 2500名に及んでおります。既に用地の買収も殆んど完了し、今後建設工事は急速に進展するものと思われます。

この理想的近代都市建設に伴い、地元専業農家 660 戸のうち、農耕地の 80%以上を失い、転職を余儀なくせられる農家は 300 戸に達しております。このことについては大阪府におかれても又地元堺市においても、特に留意せられニュータウン内店舗の優先分譲を初め就職の斡旋等について、種々御配慮を賜っているところではありますが、自から制約、限界があり、離農者の大半は、今後における生活再建に苦慮いたしている実情であります。

このことに鑑み、有志相寄りこれ等離農者を対象とする職場確保の一環とし、且つは泉北ニュータウンの建設並びに管理運営の円滑な推進に寄与することを目的とし、ここに泉北興業株式会社を設立致しました。

願わくば大方の御理解と御支援を賜りますよう切望する次第であります。

昭和 46 年 4 月 1 日

堺市豊田 737 番地

泉北興業株式会社

代表取締役 樋川 好雄

電話 0722 97 - 3103

## 定 款

### 第 1 章 総 則

#### 第 1 条 (商 号)

当社は、泉北興業株式会社と称する。

#### 第 2 条 (目 的)

当社は、大阪府の施行する泉北丘陵開発事業に関連する次の事業を営むことを目的とする。

1. 公園緑地等の維持管理
2. ビル内外の管理清掃
3. 植木等の育成並びに造園工事
4. 店舗娯楽施設等の経営並びに委託管理
5. その他環境整備に関する事業

#### 第 3 条 (本店の所在地)

当社は、本店を堺市に置く。

#### 第 4 条 (公告の方法)

当社の公告は、大阪市において発行する産業経済新聞に掲載する。

### 第 2 章 株 式

#### 第 5 条 (発行する株式の総数及び株主の新株引受権)

当社の発行する株式の総数は、24000株とし、その株式はすべて額面株式とする。

- 2 当社の株主は、新株について引受権を有する。

#### 第 6 条 (額面株式 1 株の金額)

当社の発行する額面株式 1 株の金額は、金 500 円とする。

#### 第 7 条 (株 券)

当社の株券はすべて記名式とし、1株券、10株券、100株券及び500株券の四種とする。

#### 第 8 条 (株券不所持の申出)

株主がその株式につき株券の所持を欲しない旨の申出をするときは、申出書に株券を添えて提出しなければならない。

ただし、新たに発行される株式につき株券の所持を欲しない旨を申出る場合には株券の添附を要しない。

#### 第9条（株式譲渡の制限）

当会社の株式を譲渡するときは、取締役会の承認を受けなければならない。

#### 第10条（名義書換）

当会社の株式につき名義書換を請求するには、請求書に株券を添えて提出しなければならない。

ただし、譲渡以外の事由により株式の名義書換を請求するには、株券のほかにその原因を証する書面を提出しなければならない。

#### 第11条（質権の登録及び信託財産の表示）

当会社の株式につき質権の登録又は信託財産の表示を請求するには、請求書に当事者が署名又は記名押印し、これに株券を添えて提出しなければならない。その登録又は表示の抹消についても同様とする。

#### 第12条（株券の再発行）

株券の分割、併合、汚損等の事由により株券の再発行を請求するには、請求書に署名又は記名押印し、これに株券を添えて提出しなければならない。

- 2 株券の喪失によりその再発行を請求するには、請求書に署名又は記名押印し、これに除権判決の正本又は謄本を添えて提出しなければならない。
- 3 株券の不所持の申出をした株主が株券の発行又は返還を請求するには、その旨の請求書を提出しなければならない。

#### 第13条（手数料）

前三条に定める請求をする場合には、当会社所定の手数料を支払わなければならない。

#### 第14条（株主名簿の閉鎖）

当会社は、毎決算期の翌日から定時株主総会の終結の日迄株主名簿の記載の変更を停止する。

- 2 前項の場合のほか、株主又は質権者として権利を行使すべき者を確定するため必要があるときは、取締役会の決議により株主名簿の記載の変更を停止し、又は基準日を定めることができる。この場合には、その期間又は基準日を2週間前に公告するものとする。

#### 第15条 (株主の住所等の届出)

当会社の株主及び登録された質権者又はその法定代理人若くは代表者は、当会社の定める書式により、その氏名、住所及び印鑑を当会社に届出なければならない。

届出事項に変更を生じた時も、その事項につき同様とする。

### 第3章 株主総会

#### 第16条 (株主総会の招集)

当会社の定時株主総会は毎決算期の翌日から二カ月以内に招集し、臨時株主総会はその必要がある場合に随時これを招集する。

#### 第17条 (議長)

株主総会の議長は社長がこれに当る。

社長に事故あるときは、他の取締役がこれに当り、取締役の全員に事故あるときは出席株主中から選任された者がこれに代る。

#### 第18条 (決議)

株主総会の決議は出席した株主の議決権の過半数をもって決する。

ただし、法令の定めによるべき場合はこの限りでない。

### 第4章 取締役、監査役及び取締役会

#### 第19条 (取締役及び監査役の員数)

当会社の取締役は3名以上7名以内、監査役は1名以上3名以内とする。

#### 第20条 (取締役の選任)

当会社の取締役は、株主総会において発行済株式総数の3分の1以上に当る株式を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任する。

#### 2 取締役の選任決議については、累積投票によらないものとする。

ただし、発行済株式総数の4分の1以上に当る株式を有する株主の請求があったときはこの限りでない。

#### 第21条 (取締役及び監査役の任期)

取締役の任期は2年、監査役の任期は1年とする。

ただし、任期中の最終決算期に関する定時株主総会が任期満了前に終結すると

きは、その終結により任期は満了するものとし、任期中の最終決算期に関する定時株主総会が任期満了後に終結するときは、その終結のときまで任期を延長する。

- 2 補欠又は増員により選任された取締役又は監査役の任期は、他の取締役又は監査役の任期の残存期間と同一とする。

#### 第22条 (役員欠員)

取締役又は監査役中に欠員が生じたときは、法定の員数を欠かない限りその補欠選任を延期し又は行なわなくてもよい。

#### 第23条 (取締役会の招集)

取締役会は、代表取締役社長がこれを招集するものとし、その通知は、各取締役に対し会日の3日前に発するものとする。

- 2 取締役全員の同意ありたるときは、招集の通知を省略して取締役会を開くことができる。

#### 第24条 (代表取締役)

当社を代表すべき取締役又はその共同代表の定めは、取締役会の決議によりこれを定める。

- 2 代表取締役の中1名は社長とする。

#### 第25条 (業務執行)

当社には社長1名のほか、専務取締役及び常務取締役若干名を置き、取締役会の決議により取締役の中からこれを選任する。

- 2 社長は当社の業務を統轄し、専務取締役は社長を補佐してその業務を執行し、常務取締役は社長を補佐してその業務を分掌する。
- 3 社長に事故あるときは、予め取締役会の定める順序に従い、専務取締役又は常務取締役が社長の職務を代行する。

### 第5章 計 算

#### 第26条 (営業年度)

当社の営業年度は年1期とし、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

#### 第27条 (利益金の処分)

毎決算期の純利益金に前期繰越金を加えたものをもって未処分利益金とし、こ



れを次の通り処分するものとする。

1. 法定利益準備金 金銭による利益配当額の 100 分の 10 以上
1. 別途積立金 若干
1. 株主配当金 若干
1. 役員賞与金 若干
1. 後期繰越金 若干

#### 第28条 (利益配当)

利益配当金は、毎決算期における株主名簿に記載された株主又は質権者に配当する。

### 第6章 附 則

#### 第29条 (設立に際して発行する株式)

当会社の設立に際して発行する株式の総数は 6000 株とし、すべて額面株式とする。

#### 第30条 (設立に際しての株式発行価額)

当会社の設立に際しての株式発行価額は、1株金 500 円とする。

#### 第31条 (最初の営業年度)

当会社の第1期営業年度は、当会社設立の日から昭和47年3月31日までとする。

#### 第32条 (最初の取締役の任期)

当会社の最初の取締役の任期は、1年とする。

ただし、任期の短縮及び任期の伸長については、第21条第1項ただし書きを準用する。

〔資料〕

2 昭和48年度緑化用苗木増殖事業委託要領（横浜市）

（目的）

第1条 この要領は市内の緑化を促進するために必要な一定規格の苗木を大量に確保するとともに、農家経済の安定に資することを目的とする。

（委託内容）

第2条 前条の目的を達するため、苗木の導入および栽培に関する一切の管理を委託する。ただし、栽培管理基準については両者が協議のうえ別に定める。

（委託先）

第3条 農業専用地域内に、植木は場の設置が可能な農業協同組合または市長が適当と認める生産者団体とする。

（契約期間）

第4条 委託契約は3カ年とする。

（報告）

第5条 市長は必要に応じ生産状況報告書を徴することができる。

（委託料）

第6条 市長は予算の範囲内で委託料を支払うものとする。

（その他）

第7条 この要領に定めない事項については、市長が別に定める。

苗木の購入および栽培管理基準

1. 趣 旨

苗木の生育を良好にして適正な規格品の生産を行なうため、苗木の購入および栽培管理に関する基準を設けることとする。

2. 苗木の購入

苗木の購入にあたっては、次の各号に該当する樹種を選定するものとする。

- (1) 市内の環境に順応しやすいこと。
- (2) 生育旺盛で繁殖が容易であること。

- (3) 活着が容易であること
- (4) 公害に強い樹種であること。
- (5) 耐病性，耐虫性のあること。
- (6) 市民の木を加えること。

### 3 候補樹種と植栽間隔

#### 植栽間隔

0.4 m × 0.4 m	ツツジ，トペラ，シャリンバイ
0.6 m × 0.4 m	ツバキ，サザンカ，イチョウ
1 m × 0.6 m	サンゴジュ，シラカシ
1 m × 1 m	シイ，ケヤキ，アンズ

### 4 栽培管理

受託者は，栽培基準にのっとり，均一苗の育成をはかるため，次に掲げる管理を行なうものとする。

- (1) 病害虫防除
- (2) 適時灌水
- (3) 施肥
- (4) 中耕除草

〔資料〕

3 一般建設業の許可基準抄（建設業法）

第7条 建設大臣又は都道府県知事は、許可を受けようとする者が次に掲げる基準に適合していると認めるときでなければ、許可をしてはならない。

- 1 法人である場合においてはその役員（業務を執行する社員，取締役又はこれに準ずる者をいう。以下同じ。）のうち常勤であるものの1人が，個人である場合においてはその者又はその支配人のうち1人が次のいずれかに該当する者であること。
  - イ 許可を受けようとする建設業に関し5年以上経營業務の管理責任者としての経験を有する者
    - ロ 建設大臣がイに掲げる者と同等以上の能力を有するものと認定した者
  - 2 その営業所ごとに，次のいずれかに該当する者で専任のものを置くものであること。
    - イ 許可を受けようとする建設業に係る建設工事に關し学校教育法による高等学校を卒業した後5年以上又は同法による大学を卒業した後3年以上の実務の経験を有するもので在学中に建設省令で定める学科を修めたもの。
    - ロ 許可を受けようとする建設業に係る建設工事に關し十年以上の実務の経験を有する者
  - ハ 建設大臣がイ又はロに掲げる者と同等以上の知識及び技術又は技能を有するものと認定した者
- 3 法人である場合においては当該法人又はその役員若しくは政令で定める使用人が，個人である場合においてはその者又は政令で定める使用人が，請負契約に関して不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと。
- 4 請負契約を履行するに足りる財産的基礎又は金銭的信用を有しないことが明らかな者でないこと。

〔資料〕

4 横浜市工事請負等入札参加資格（48年度）

1 対象者

- (1) 工事請負業者（建物の解体業者及び共同企業体を含む）
- (2) 設計業者
- (3) 測量業者
- (4) 地質調査業者
- (5) 船舶・電車の製造，修理業者
- (6) その他

2 提出書類及びその部数

提出書類	部数	摘 要
1 工事入札参加資格申請書	1	
2 代表者身分証明書	1	本籍地の役所で発行するもの
3 建設業退職金共済組合加入証明書	1	加入されている方に限ります
4 許可（登録）証明書	1	建設業，建築士事務所，測量業等
5 代表者印鑑証明書	1	
6 納税証明書	1	最近1年間の本市市民税及び固定資産税並びに事業税及び法人税（個人の場合は所得税）ただし，昨年本市に入札参加願を提出されていない方は，最近2年間の納税証明書を添付すること
7 登記簿謄本	1	法人の場合に限る
8 内容調査書	3	参加希望業種の記入等
9 工事（業務）経歴書	3	
10 技術者経歴書	1	
11 営業用機械器具	1	
12 経営事項審査申請書（写）	1	提出証明を添付すること
13 財務諸表及び経営事項審査申請書（12のない場合）	1	(1)法人の場合～直前2年間の決算時の貸借対照表，損益計算書及び剰余金処分計算書 (2)個人の場合～直前2年間の決算時の収支計算及び営業用純資本額計算書
14 総合点数算出表	1	設計，測量，地質調査業者及び船舶・電車の製造，機械器具設置，修繕業者は提出しなくて可
15 受付票・整理カード	1	
16 委任状	1	入札及び契約等を代理人に委任する場合
17 過去2年間における官公庁関係工事等請負契約最高及び次位実績	1	契約書提示・但し本市以外の官公庁の証明書（複写可）をもって契約書にかえることができる

## 〔 資 料 〕

### 5 工事請負の指名競争入札に参加することができる者の資格 (横浜市)

制定 昭和46年5月26日告示第87号

地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の11第2項の規定により、昭和46年度において本市が発注する工事(製造を含む)の請負の指名競争入札に参加することが出来る者の資格について、次のとおり定めた。

工事の請負の指名競争入札に参加することができる者の資格は、昭和46年1月1日を基準として、次に掲げる事項を総合的に審査し、別表のとおり工事の予定価格に対応する等級に区分して定める。ただし、特殊な工事の請負については、この限りでない。

#### 1 客観的審査事項

- (1) 建設工事の種類別年当り平均完成工事高
- (2) 自己資本額
- (3) 建設業に従事する職員の数
- (4) 機械器具等の価格の合計額
- (5) 流動比率
- (6) 自己資本固定比率
- (7) 自己資本回転率
- (8) 完成工事高純利益率
- (9) 建設業の営業年数

前記の客観的事項の審査に当たっては、建設業法(昭和24年法律第100号)第27条の2第1項の規定に基づき、建設大臣または都道府県知事が行なう経営に関する事項の審査結果の総合数値を採用する。

#### 2 主観的審査事項

工事の種類別経歴状況及び工事成績

## 別表

### 1 土木工事

#### (1) 一般土木，橋梁，河川工事等

等級	予定価格の範囲
A	9000万円以上
B	3500万円以上 9000万円未満
C	1000万円以上 3500万円未満
D	1000万円未満
E	300万円未満

#### (2) 舗装工事

等級	予定価格の範囲
A	3000万円以上
B	500万円以上 3000万円未満
C	500万円未満

### 2 建築工事

等級	予定価格の範囲
A	11000万円以上
B	5000万円以上 11000万円未満
C	1500万円以上 5000万円未満
D	1500万円未満
E	300万円未満

### 3 設備工事

#### (1) 電気工事

等級	予定価格の範囲
A	4000万円以上
B	500万円以上 4000万円未満
C	500万円未満

#### (2) 管工事（給排水，衛生，暖冷房）

等級	予定価格の範囲
A	4000万円以上
B	500万円以上 4000万円未満
C	500万円未満

〔資料〕

6 昭和47年度建設工事入札参加資格審査申請書等の提出について

日本住宅公団

1 提出期間

昭和47年2月17日(木)から (平日 午前10時から午後4時まで)  
 昭和47年2月29日(火)まで (土曜日 午前10時から午前11時30分まで)

2 提出場所

本店(社)の所在する都道府県を業務担当区域としている支所(地区)(表1参照へ提出してください。東京地区,大阪支所など2支所(地区)以上において指名を希望する場合は,それらを一括して本店(社)の所在地を業務担当区域としている支所(地区)へ提出していただくこととします。

なお,東京地区の提出場所は,九段事務所および研究・学園都市開発局の2か所としますので,いずれかの1か所に提出してください。

提出先支所等一覧表

(表1)

本店(社)の所在地	業務担当支所等	支所等所在地	提出場所
東京,千葉,神奈川,埼玉,茨城, 山梨,東北6県,北海道  (注) 長野,新潟,栃木,群馬	東京支所	千代田区九段南1-6-17 電話(263)8622(直通)	九段事務所
	関東支所	新宿区西新宿1-8-1 電話(342)4111(代表)	(千代田区九段北1-14-6)
	首都圏宅地開発本部	千代田区九段北1-14-6 電話(263)8516(直通)	
	南多摩開発局	南多摩郡多摩町貝取17-1470 電話(74)5011(代表)	または研究・学園都市開発局経理課
	研究・学園都市開発局	茨城県土浦市大字永園991-2 電話(21)6210(代表)	
大阪,京都,滋賀,福井,奈良,和歌山,兵庫,岡山,広島,鳥取,島根,四国一円	大阪支所	大阪市北区玉江町2-1-3 電話(443)5761(代表)	大阪支所契約課
愛知,静岡,岐阜,三重,富山,石川	名古屋支所	名古屋市中区栄4-3-26 電話(261)6251(代表)	名古屋支所契約課
九州一円,山口	福岡支所	福岡市長浜2-2-4 電話(77)4111(代表)	福岡支所契約課

(注) 山梨県,東北6県,北海道,長野県および新潟県下において施行する工事の指名は,公団においては行いません。この地方における公団の工事の指名を希望する場合は,それぞれの道県(住宅供給会社を含む)等の担当課で指定する様式を当該担当課に提出していただきます。

栃木県,群馬県下において施行する土木工事以外の工事についても同様とします。



### 3. 提出書類

提出書類は、建設省において作成された建設工事入札参加資格審査申請書様式（以下「建設省統一様式」といいます。）および当公団所定の様式（以下「公団様式」といいます。）とし（表2）のとおりとします。

なお、昭和46年度において当公団に登録している方で昭和47年度継続して登録を希望する方（以下「継続登録希望者」といいます。）と昭和46年度当公団に登録していなかった方で昭和47年度新規に登録を希望する方（以下「新規登録希望者」といいます。）の提出書類の様式数が異なりますので（表2）を参照してください。

（表2） 提出書類一覧表

様式名称	継続登録希望者	新規登録希望者
建設省統一様式1 建設工事入札参加資格審査申請書	○	○
〃 2 登録証明書（発行官公署の様式）		○
〃 3 代表者身元証明書（〃）		○
〃 4 営業所一覧表		○
〃 5 工事経歴書		○
〃 6 納税証明書（〃）		○
〃 7 主要取引金融機関名		○
〃 8 経営事項審査申請書の写		○
公団様式 1 建設業者登録用カード	○	○
〃 2 受付票（A・B）	○	○
様式数（計）	3	10

（注） 1.継続登録希望者には、昭和47年度において指名希望支所（地区）および指名希望工事種別を追加する場合も含まれます。  
2.建設省統一様式3は、個人企業の方のみ提出してください。

### 4. 提出部数

各様式の提出部数は（表3）のとおりとし、2支所（地区）以上において指名を希望する場合は、各支所（地区）への提出部数の合計とします。

（表3） 支所等別提出部数一覧表

	建設省統一様式	建設業者登録用カード （公団様式1）	受付票（A・B） （公団様式2）
東京地区	3部	指名希望支所（地区） 数+1部	A 1部 B 指名希望工事種別数
大阪支所	1部		〃
名古屋支所	〃		〃
福岡支所	〃		〃

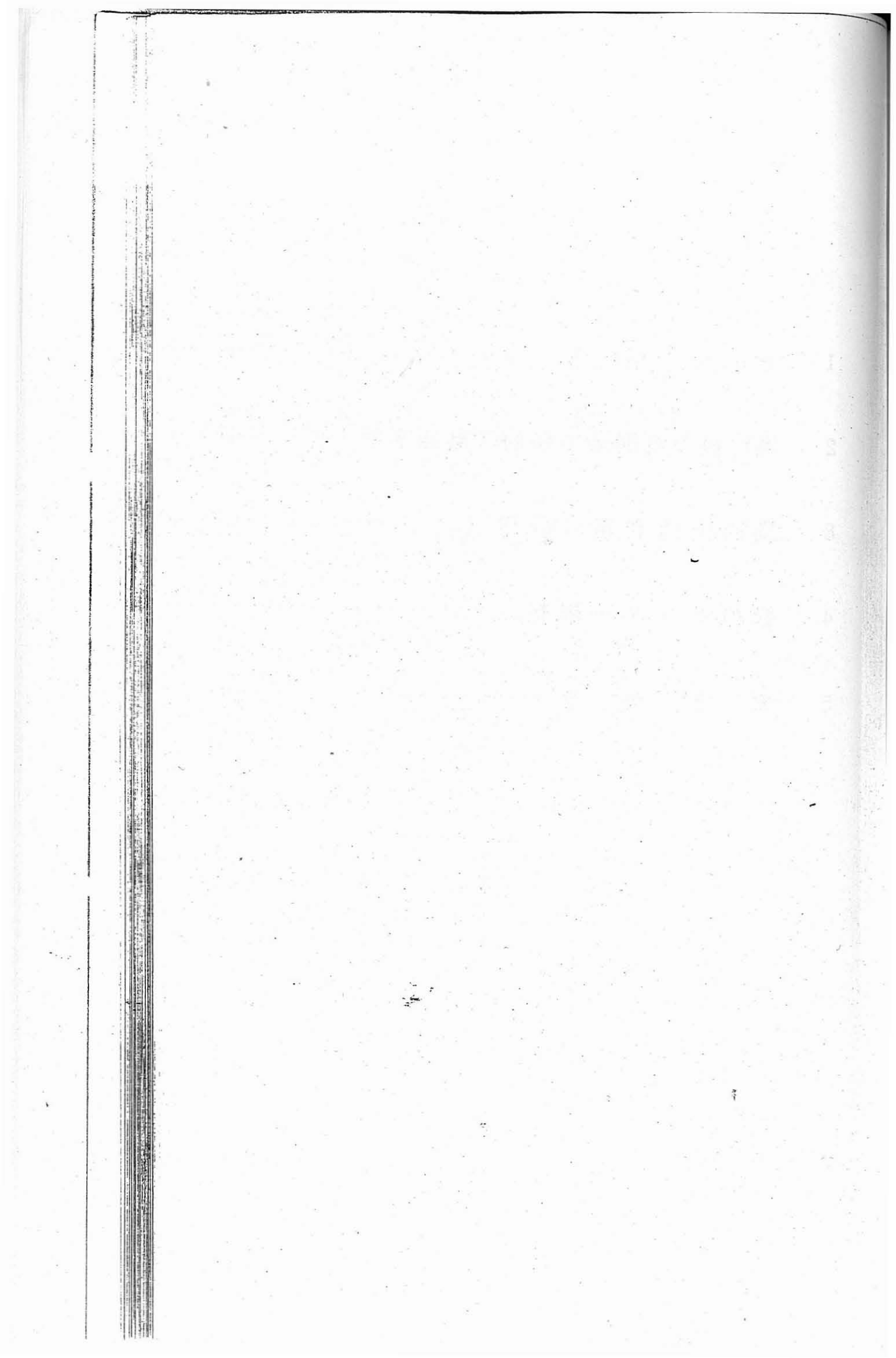
（注） 東京地区の1支所（本部・局）において指名を希望する場合でも、東京地区における建設省統一様式および建設業者登録用カードの提出部数は3部とします。

第 4 部 会

農 的 土 地 利 用

目 次

1	ま え が き	88
2	換地後の空間地（農的）利用形態	89
3	農的土地利用の要件	92
4	緑のセンター構想	96
5	あ と が き	97



## 1 ま え が き

公団施行区域内における換地後の民有地が，都市機能を完備したニュータウン完成までの進行過程ですべての土地が直ちに建築的施設利用に結びつくとは考えられず，農家の土地への執着は価幣価値としての土地評価以前のものであり，長い年月の生活の糧として根強いものがある。したがって，段階的解消をたどるものとしても保有維持が可能な限り相当期間，空間地として残存されることが，十分予測される。

本部会としては，空間地利用のうち，農的利用を検討課題として，公団施行区域内については，土地の資産的価値を附加せず，単に使用目的のみをとらえ，最終目標を遊休地の防止に置き，暫定農業継続志向農家の対応と共に農的生産の場だけに限定せず，自然環境の維持，都市住民のレクリエーション及び緊急事態発生時の避難空間としての活用をも含め検討を行った。

## 2 換地後の空間地（農的）利用形態

建築施設用地以外の空間地利用計画の把握は、そのほとんどが民間所有地であるため、これらの将来利用計画は常に不安定であり、計画の的確な把握を困難にしている。しかしながら、昭和48年度調査「住宅土地利用等に関する意向調査」によれば換地後の農的利用は地区内農家の17%が希望を示し5年以上の利用予定も200件を超えている。（別表）従って、未回答、不明等の農家の農的土地利用の推定戸数は暫定的利用としてもかなり高くなると思われる。

### 1 集合換地による農的利用

農業は他産業と異なり個々の自立経営農家によって構成されているのではなく、農家の集合体として部落を形成し、そこには必ず相互扶助が行われている。即ち経営は個人でも必ず協同の力で始めて農業が成立しており、個々の農家が個立して農業を営んで来ていない。

従って、比較的長期にわたり農業継続をする場合には農地保全の自衛手段としても、集団農地の確保は必要であり、面的連帯による農家の結びつきがどうしても条件となつてこよう。また農業継続は、一般換地による点的土地でも不可能ではないが、住宅の谷間農地の場合、農業者側からの耕作よりむしろ都市側からの諸原因による圧迫（税制、薬害、虫害等農作業上の必要発生源の苦情、作物の盗難、ゴミ投棄、都市生活者の外面的生活環境からの圧迫感等）により、農業を放棄せざるを得ない場合が多いため、一定地域の単位面積確保による経営上の自衛措置も生じて来る。

しかし、区画整理事業のような都市施設を完備する住宅造成の中で、農用地としての基礎条件をどのように取扱っていくか、幾つかの問題があると思われる。

(ア) 都市施設を完備条件とした造成地の中で集合換地を希望する場合、農地を前提とした平坦集合用地を確保することは難しいと思われるので、住宅用地としての計画街区の中で、集合体として換地せざるを得ないと思われる。

(イ) 集合換地個所への耕土の確保は、困難性があるので、換地位置を造成後、耕作でき得る位置に選定する必要がある。

したがって、一定地域への一集団でなく、面積集団の散在も止む得ないと思われる。

また、永續の可能性のある位置配置（公園，緑地附近）の考慮も必要である。

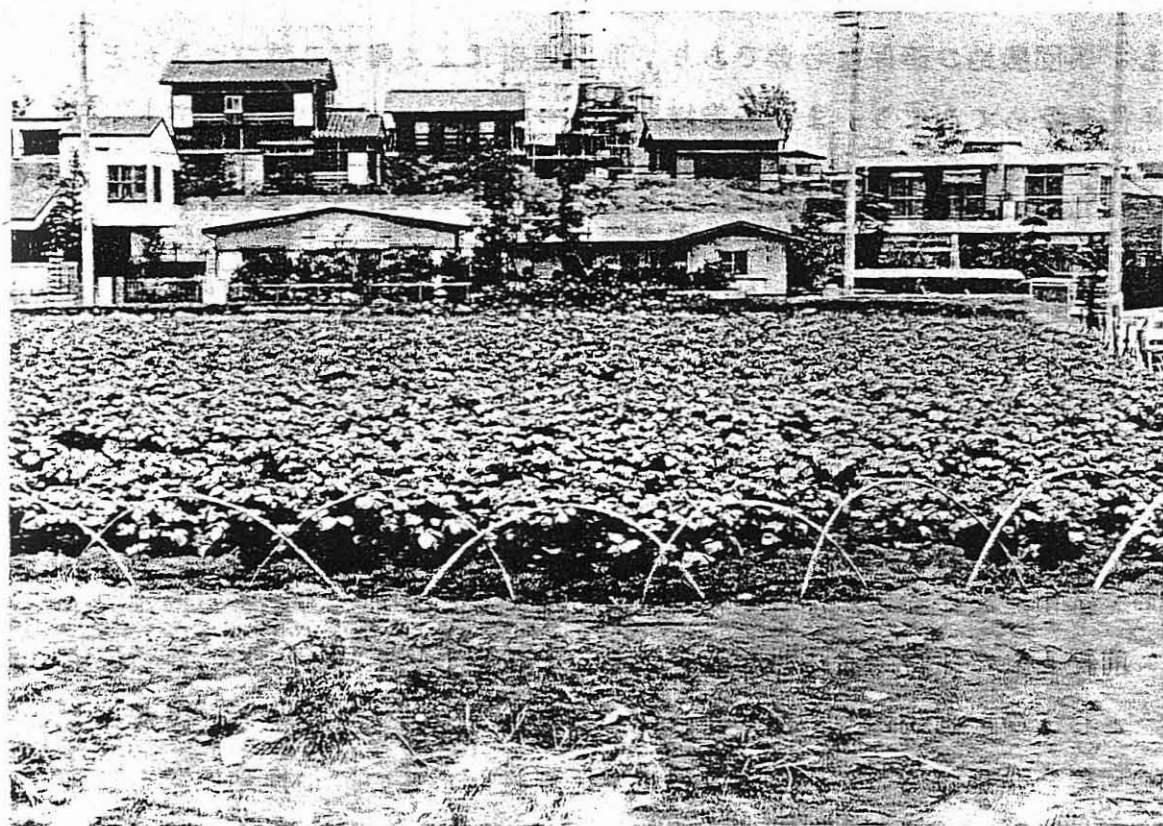
(ウ) 集合換地希望者は，自主的参加を前提とするが，単なる資産保持でないので，長期的な農業継続意志の強い農家の人選が望ましく，脱落者による内部崩壊防止対策として，自主的な農業協定の締結が必要となろう。

(エ) 暫定的農業継続を可能にするためには，都市側の圧迫要因を緩和させるため，税制その他の行政上の配慮を十分検討する必要がある。

(オ) また，これらの農的利用用地を地震，火事等の災害時に避難空間として活用することが考えられるが，この場合には，緑道沿いに設定するとか，あるいは緑道との接続を考える必要がある。

## 2 一般換地による利用

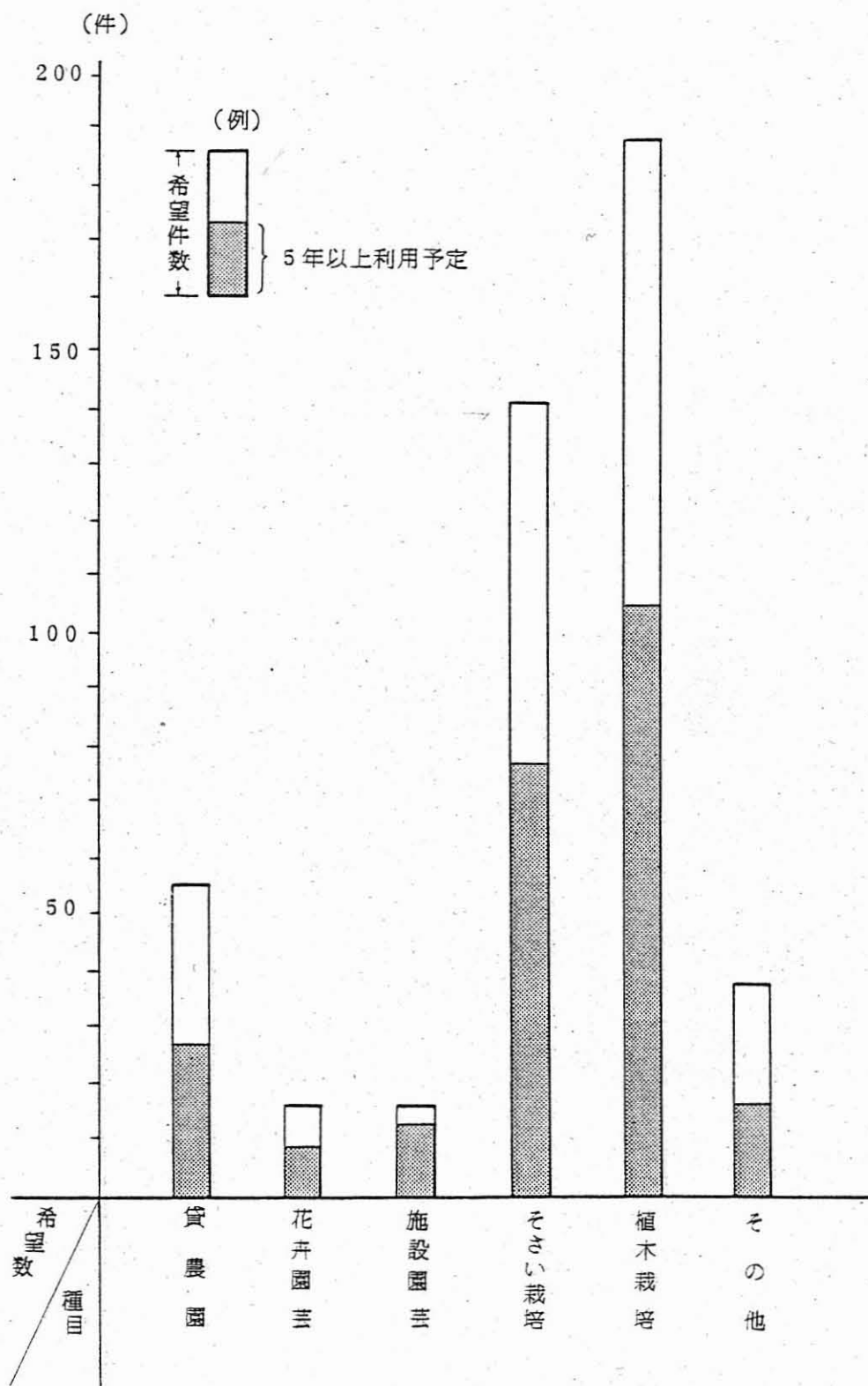
職業転換の難しい中高令者が過渡的に農的形態を存続する方法であり，周囲の住宅建設状況に応じ，宅地利用に転換する可能性を持つ従来の経験を生かした利用形態で遊休地防止が主体である。



別表

農的利用の種目，利用予定期間

(住宅土地利用等に関する意向調査より)





### 3 農的土地利用の要件

換地後における農的土地利用は、土地区画整理を目途とした農地の非農地化を促進する開発計画の中で、農的機能を生み出すという矛盾面を充分考慮し、都市機能を逆に利用活用を図るため、開発進行過程の把握が必要である。

農的利用志向農家構造も一般パターンとしては、農外収入+農的利用収入の複合経営が主流と思われる。従って、開発計画に即応しながら、住民にマッチした環境保全を保ち得る生産緑地的利用によるクリーンな利用計画が必要とされよう。

農的利用の基本的要件として考えられることは、第一に高地価、高労賃に耐え得る生活設計の中での農的土地利用であること（他収入+農的生産収入）、第二に都市に立地する利点を十分に生かすこと（即売、市場、作物選定）、第三に都市機能と調和すること（クリーンな農業生産、都市住民との交流）、これらの要件を総合的に満たし得る経営は非常に困難と思われるが、環境保全の観点から生産緑地的利用方向としては次の分類が考えられる。

#### (1) 農産物生産型

軟弱野菜又は露地花物

#### (2) 緑化生産型

（植木、花木、盆栽）+造園業

#### (3) レジャー農業型

貸農園、生産物販売

レジャー - 農業経営主体別現況 (全国)

45. 11. 1. 現在

	市 町 村		農 協 等		共 同		個 人		合 計						
	経営 主体数	規 模 (ha)	年間米客数 (千人)	規 模 (ha)	年間米客数 (千人)	規 模 (ha)	経営 主体数	規 模 (ha)	年間米客数 (千人)	規 模 (ha)	年間米客数 (千人)				
果実等もさ	総数	43.3	139.0	122	1,515.8	2,850.8	96	710.0	1,036.4	1,713	1,209.7	3,204.0	1,942	3,478.8	7,230.2
	平均		12.6		12.4	23.4		7.4	10.8		0.7	1.9		1.8	3.7
と り 園	総数	2.2	5.9		24.8	268.8	8	9.7	22.5	89	22.5	102.2	115	59.2	399.4
	平均		1.1		1.6	16.8		1.2	2.8		0.3	1.1		0.5	3.5
観光花き園	総数	2	490.0		63.0	52.0	9	133.8	1,787.8	121	923.0	878.0	134	295.9	3,207.8
	平均		3.4		31.5	26.0		14.9	198.6		0.8	7.3		2.2	23.9
観光牧場	総数	2	5.2		156.0	20.0	4	155.0	6.5	2	300.0	1.6	11	1,235.2	33.3
	平均		312.1		52.0	6.7		38.8	1.6		150.0	0.8		112.3	3.0
きのこ狩山	総数	-	-		1,134.1	59.6	47	12,460.7	122.8	528	3,522.6	157.3	601	17,117.4	339.7
	平均		-		43.6	2.3		265.1	2.6		6.7	0.3		28.5	0.6
釣 堀	総数	8	515.3		618.9	350.9	29	59.1	386.0	914	481.7	2,364.0	1,004	1,173.7	3,616.2
	平均		64.4		11.7	6.6		2.0	13.3		0.5	2.6		1.2	3.6
その他 (遊子狩山(馬場) 又は園自然林)	総数	13	85.7			1,375.4	15		56.0	2,100		990.7	2,245		2,507.8
	平均		6.6			11.8			3.7			0.5			1.1
計	総数	38	1,241.1			4,987.5	208		3,418.0	5,467		7,697.8	6,052		17,334.4
	平均		32.7			14.7			16.4			1.4			2.9

レジャー農業のタイプの選び方目安

タイプ	資金		労力		具体例
	多い	少ない	多い	少ない	
みせる	○		○		植物園, 花き園
採らせる					
人栽培 栽培	1シーズンだけ		○	○	いも堀り, イチゴ狩り
	年間通じ	○		○	花畑, ハウス栽培
自然のもの		○		○	シイタケ狩り, 山菜狩り
土地を貸す		○		○	貸農園, 貸野菜園, 貸果樹園
買わせる	○		○		バーベキュー
遊ばせる	○		○	○	釣堀, 牧場

レジャー農園の種類別収入源

種類	入園料	販売代金	食堂利用	賃貸料	その他
果実もぎとり	◎入園料	◎果実 △鉢植果実 △土産品	△軽食 その他		△釣堀 △果実の贈物
イチゴ狩り	◎入園料	◎イチゴ △鉢植イチゴ			△ミルク
いも堀り	◎入園料 ◎面積, 株当料金	◎いも			△ふかしいも
貸農園		◎種苗肥料農薬		◎土地賃料	△野菜販売
観光植物 (花・観葉園)	◎入園料	◎花, 観葉植物, 苗木 △土産品, 清飲料, 菓子	△軽食 その他	△貸鉢	△釣堀
観光牧場 (馬場)	◎入園料	◎畜産物 △飲物, 菓子	△軽食 △特別食	◎乗馬料金	△レクリエーション施設
シイタケ狩り	◎入園料	◎シイタケ △飲物			◎シイタケ食
山菜狩り	◎入園料				◎山菜食
釣堀	◎入園料	◎釣り上げた魚 △飲物, 菓子			△魚料理

◎収入源の中心      △ときには収入源となる

県下のレジャー農園

	レンタル 農園	もぎとり				甘藷, 落花 生掘りとり	観光花 卉園芸
		みかん	梨	ぶどう	その他		
横 浜	5		9 (9)	2 (2)	1 (1)	1 (6)	
川 崎	2		6(248)				1 (花)
横 須 賀		1 (10)					
三 浦		1 (1)					
藤 沢		1 (3)				2 (12)	
茅 ヶ 崎						2 (2)	
平 塚						1 (9)	
秦 野						1 (1)	
相 模 原	5		1 (23)	1 (13)	2(27)	1	
厚 木	1		2	3		1	
海 老 名			1 (4)				
綾 瀬			1			1	
座 間	1		1				
伊 勢 原			1	5			
愛 川				2 (4)			
小 田 原		2 (2)					
湯 河 原		5 (28)					
中 井		1					
松 田		2 (2)					
山 北		1 (1)					
箱 根		2 (2)					
真 鶴		1 (2)					
城 山						1 (7)	
計	14	17	22	13	3	11	1

( )は関係農家戸数  
 県農業会議, 県農産園芸課調査による

## 4 緑のセンター構想

ニュータウン地域内における農業地域並びに公団施行区域内民有空間地の土地利用形態を計画的に指導規制を行い、また、市街地と農業及び空閑地利用との調和を図るため、住居、緑地空間の調整機能を持たせる。また、ニュータウン完成後には、都市農業の育成と共に、新旧住民のコミュニティー・センターとしての役割を兼ね合せた農業公園的センターの設置が望ましい。その機能としては農家対応として

### 1. 農業専用地区内

- (1)緑の確保 (2)都市農業の確立 (3)計画的農業生産

### 2. 区画整理地区内

- (1) 土地利用の指導

### 3. 農業専用地区内及び区画整理地区内

- (1) 生産物販売及び流通合理化などの推進指導  
(2) 労力不足による農作業の受託あっせん  
(3) 各種情報収集，研修，相談

### 住民対応として

- (1) 緑の広場開放  
(2) 朝市バザール農産物即売  
(3) 農具資料館  
(4) 園芸相談等

住民広場的活用を図ると共に指導的機能を持ったものとする。

なお、当センターは、対住民の指導的機能要素が強く民間資本による企業的経営又は独立採算経営としての運営は、難しいと思われるので、行政機関により行なわれることが望ましい。

## 5 あとがき

空間地における暫定的農的土地利用については、ニュータウン建設過程（公団施行地区内）の中で、農的土地利用をめくり、住宅用地等他用途との競合、資産保持傾向の拡大、農業所得の停滞、拡大不能な経営規模、労働力の減少等の諸問題をかかえることは充分予測される。

このため非農的土地利用の諸要素との競合に対処し、農的土地利用の健全なる展開を図るため、計画的区分利用を確立する必要がある。これを実現可能にするには、仮換地指定前に土地利用を明確化しておく必要があり、今後の早急な検討課題として残されている。

また、農的土地利用の設定に関連し、具体的な問題点としては、

### 1 農的土地利用の基本構想の策定

- (1) 生産基盤並びに生産体系の確立
- (2) 計画的土地利用における農業協定
- (3) 都市環境と調和する個別利用指標の策定
- (4) 対住民への生産物流通体制
- (5) 税制への対応

### 2 緑のセンター

- (1) 用地，予定位置
- (2) 規模
- (3) 資金
- (4) 運営，経営形態
- (5) 離農（生活対策）との関連
- (6) 農専，調整地域との位置づけ

以上の問題点については、今後、農業対策委員会において具体的検討をして行く必要がある。

第 5 部 会

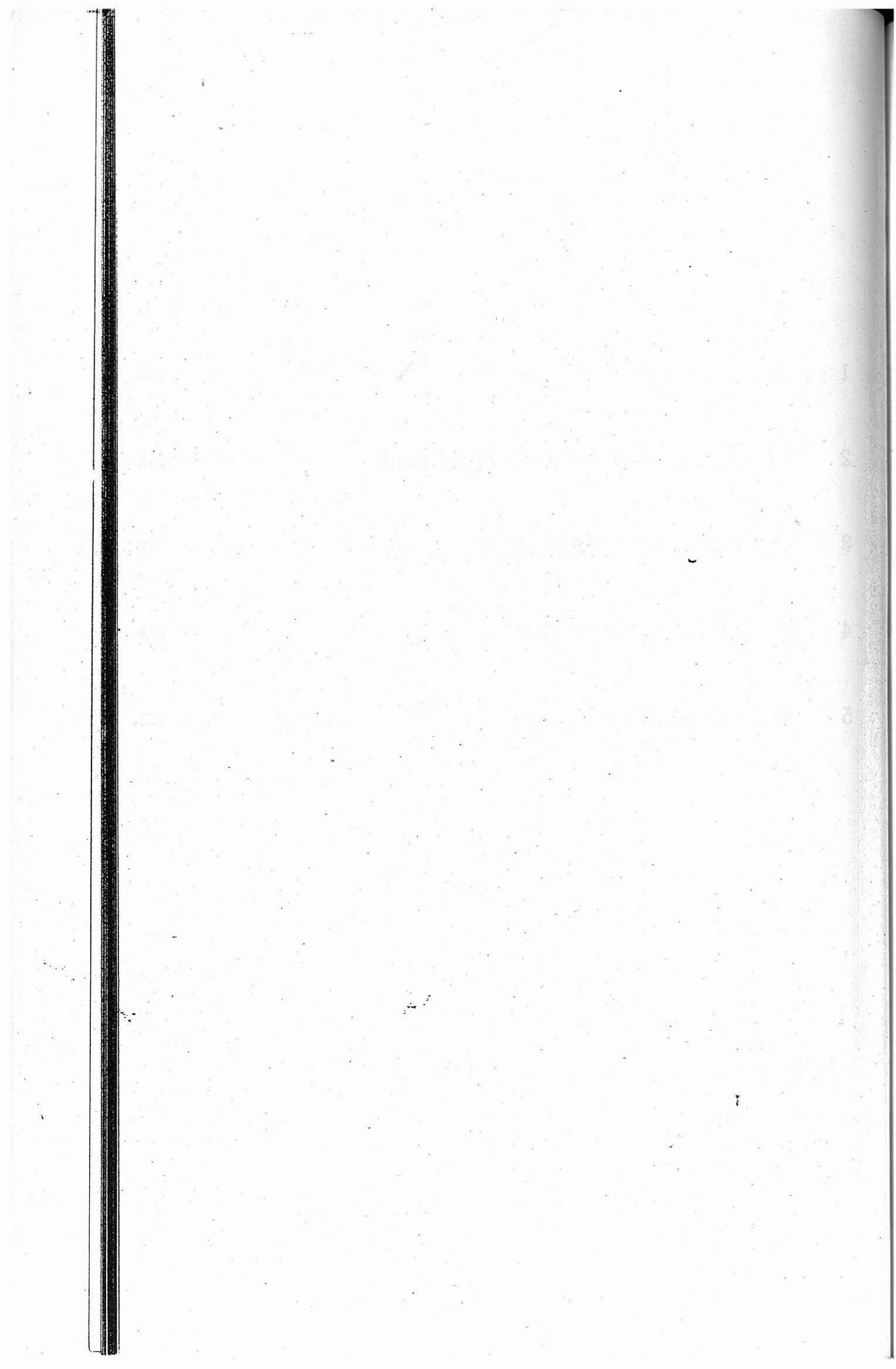
屋 敷 林 の 保 存





目 次

1	ま え が き .....	100
2	港北ニュータウンの設計理念 .....	101
3	公園緑地での植生保存 .....	102
4	集合住宅地での植生保存 .....	103
5	今後の問題点 .....	103



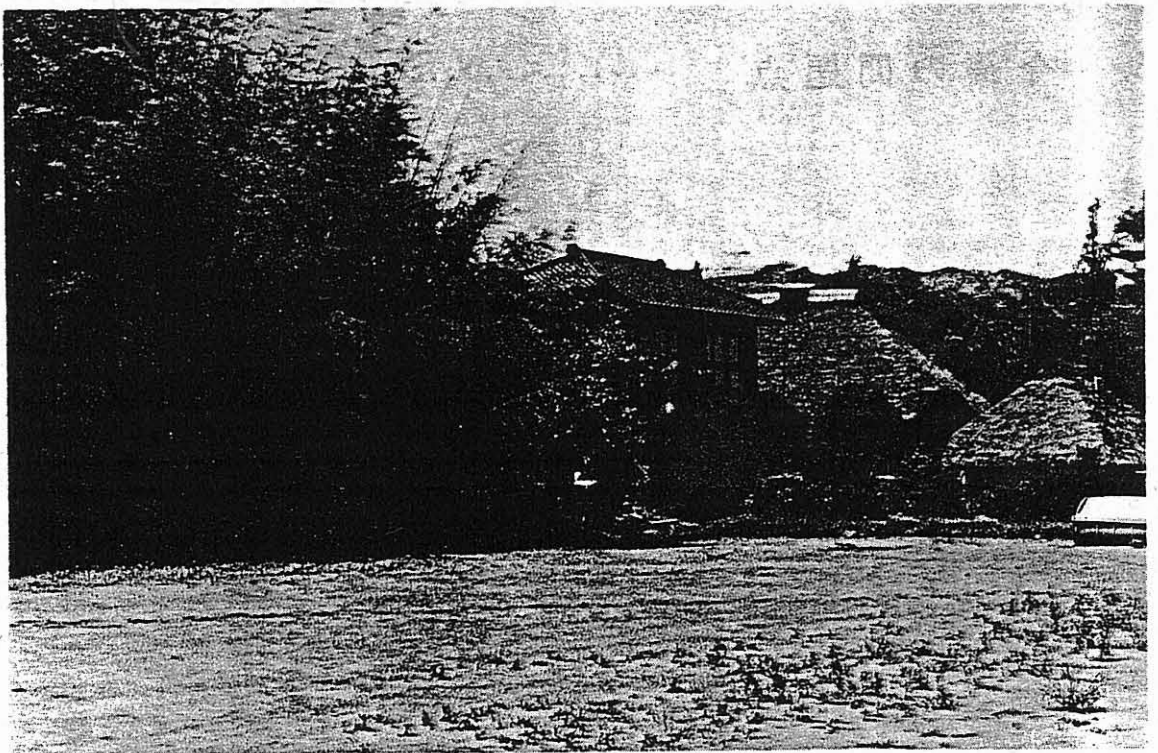
# 1 ま え が き

港北ニュータウンの設計理念の一つに“緑豊かなまちづくり”を掲げ、実際、港北地区の現況特性として、雑木林のほかに、立派な屋敷林が集落地を中心に多数散在している。

緑豊かなまちづくりの達成、これらの貴重な屋敷林のあつかいについて地元並びに横浜北農協、横浜市及び日本住宅公団等関係者により組織されている「港北ニュータウン建設研究会の第5部会」においてそれぞれの立場からの意見交換を行ない問題点の整理及び処理方針についての方向づけを行うことを目的とした。

なお、当研究会は昭和48年8月から翌年3月までの間数回の会議をもち、具体的な土地利用形態の分析に関する貴重な協議が行われた。

今後に残された課題として、民有地で屋敷林を保全する場合の条件、対応策等を具体的に検討することが必要である。



## 2 港北ニュータウンの設計理念

港北地区の設計作業にあたり、関係者（地元、市、公団等）間での討議により、どのような街を望むか。期待するか等について意見交換を行い、設計理念の設定を行なった。

設計理念は、①緑豊かな街、②安全な街、③便利な街、以上の3項目にまとめることができる。

### ① 緑豊かな街

緑豊かな街づくりの具体的な方法は、従来の公園緑地のほかに、集合住宅地、独立住宅地の一部で造成設計上現況地形、現況植生の保存をはかることである。

公園緑地は横浜市、集合住宅地は住宅公団、独立住宅地は地元権利者、以上、地元、市、公団の三者が一体になってはじめて、緑豊かな街づくりの目標が達成できる。

又、造成面についても現存する樹木の活用、実生からの育成により、積極的な緑化対策の推進が必要である。

### ② 安全な街

歩行者専用道路を計画し、人と車の分離をはかり、安全、快的に通勤、通学、買物等ができるよう設計する。

幹線道路に囲まれた各住区は、不必要な通過交通が発生しないような区画街路の配置とし、自動車公害から人を守る設計とする。

### ③ 便利な街

横浜北部の副都心としての広域センターを計画し、地区内で都心性のサービスが得られる街とする。

そのほかに、第一次の利便施設を中心に、駅前センター、近隣センターを適宜配置する。

駅への徒歩圏人口を最大にする駅配置とし、徒歩圏外のバスサービスを充実させる計画とする。

### 3 公園緑地での植生保存

公園は①総合公園，②近隣公園，③児童公園の3段階構成とし，誘致距離，自然地形，自然植生等を考慮して配置した。それぞれの公園の性格規定にもとづき運動場スペース，緑化スペースの区分を行っている。

総合公園（1カ所－18.2ha）は，タウンセンターに隣接した位置にあり，地形条件，植生条件ともにすぐれており，レクリエーションを中心とした地域の拠点としての条件をもっている。

基本的には自然公園としての性格をもたせ，一部の造成面（盛土）に運動スペースを計画する以外は現況地形，現況植生を保存する設計とする。

近隣公園（18カ所－58.3ha）は，現況地形，植生を尊重，原則として各住区に配置している。基本的には運動スペースと緑化スペースをそれぞれ約50%とし，豊かな緑に囲まれた運動公園的な性格をもたせる。又一部の近隣公園は文化財の保存をはかり自然公園として計画している。緑化スペースのほとんどは現況地形現況植生を保存する設計とする。

児童公園（54カ所－11.2ha）は誘致距離を尊重して配置し，基本的には児童の運動スペースとしての性格であり，ほとんどが造成面として平坦地の設計とする。

緑地（12.3ha）は比較的ゆるやかな造成法面であり，園路，サイクリングロード以外は現況植生の移植，実生からの育成により緑化をはかる。

	面積 (A)	現況保存面積 (B)	摘要
総合公園	18.2 ha	約 15.0 ha	$(B/A) \times 100 \doteq 82\%$
近隣公園	58.3	// 34.5	// $\doteq 59$
児童公園	11.2	// 0.5	// $\doteq 4$
緑地	12.3	0	// $\doteq 0$
計	100.0 ha	約 50.0 ha	$(B/A) \times 100 \doteq 50\%$

#### 4 集合住宅地での植生保存

集合住宅用地は、人口密度から考えて容積率はおおむね70~80%、場所によっては100%程度になるものと思われる。容積率80%とすれば、中層5階建の住宅では建ぺい率は16%、高層11~14階建、さらに20階建のような住宅を併用すれば建ぺい率は5~6%程度になるわけで、一般に大巾な空地が確保される。

このようなことから、自然地形、自然植生をできるだけ保存する趣旨から、自然法面を含む形で造成を行い、周辺の土地に対する日照条件等を配慮して建物配置計画を行うことが可能となる。

集合住宅用地内の空地に、自然地形、自然植生を確保することにより、居住環境や景観に好ましい変化をもたせ、調和された空間構成を考えるべきであろう。

この集合住宅用地内に確保される自然地形、自然植生が保存される部分の面積は、おおよそその15~20%程度約25ha前後になると予想される。

#### 5 今後の問題点

- ① 独立住宅内の自然地形、植生の保存のあつかい方
- ② 屋敷林保存予定地の現地踏査及び現権利者との話し合いについて。