

港北ニュータウン
生活対策のしるべ

第 2 集

横 浜 市

港北ニュータウンの基本理念

- 乱開発の防止
- 都市農業の確立
- 市民参加のまちづくり

ま え が き

横浜市の6大事業の1つである、港北ニュータウン建設計画のうち、日本住宅公団開発地区については、地元皆様の大いなるご理解とご協力をいただき、工事着手の段階を迎えようとしています。

このような時期になり、皆様方は将来の生活設計をより具体的にお考えのことと存じます。

そこで、本市の生活対策事業の方策といたしましては、相談業務の実施及び参考資料の作成等を通じて生活対策の啓蒙活動を行なうことを基本とし、具体的なことがらについては皆様と共に研究討議し進めてゆく所存です。

去年は、将来の方向づけの資料として、広範な分野にわたる内容をもった「港北ニュータウン生活対策のしるべ第1集」を刊行いたしましたが、この第2集では、他地区における生活再建状況、転業体験談などを中心として編集いたしました。今後の生活設計を考えるうえでの参考となれば幸いです。

今後とも、皆様のなおい層のご協力をお願い申し上げます。

昭和49年1月

横浜市長

飛鳥田 一雄

目 次

I 転業を経験して（生活対策講演会より）	1
II 港北ニュータウン生活対策地元相談所の開設結果	17
III 資格取得のしるべ	19
IV 他の開発地区における生活再建状況	23
V センター地区のはなし	53
参考 1 港北ニュータウン公団開発地区土地区画 整理事業施行規程（抄）・事業計画（抄）等	59
2 土地区画整理のはなし	77

I 転業を経験して

(港北ニュータウン生活対策講演会より)

港北ニュータウン生活対策講演会

生活対策講演会は、昭和47年9月から同48年1月までに合計4回開催されました。

ここでは、その内容を「生活対策講演会でのあいさつ」「転業を経験して」「商店開業の心構え」の3部分に分けて載せました。

生活対策講演会でのあいさつ

横浜市計画局港北ニュータウン建設部長

あけましておめでとうございます。本日は転業対策についての参考意見を伺うために、講師をお招きしていますが、お話しを聞く前に事業計画がどう進められてきたかをかいつまんでお話しして、ごあいさつに代えたいと思います。

港北ニュータウンニュースの6号にこの間の事情を発表しましたが、皆さんのおもとに届いておりますでしょうか。これにはいろいろの事業の進み具合についての説明、特に今迄港北ニュータウンニュースの1号で説明したスケジュールと少しくるいができましたので、その間どういう作業を進めたかということと今後の見込みについてふれてみたいと思います。ニュースをお読みいただければおわかりと思いますが、時間がかかったことについては、2つの要点があります。

2つの要点—1つは日本住宅公団が事業計画を進めてゆくうえでは、今迄は事業計画をまとめてしまって、それから皆様に説明するという進めかたをしていたわけです。そのため他では住宅公団が説明するときには工事や換地のことなどもある程度わかっているとお話しできました。ところが昨年3月～4月にかけて皆さんに説明したのは、説明会の際におことわりしたように、事業計画の説明ではなく、設計の説明だといってお話ししました。といいますのは、図面ができあがって、これにもとづいてがっちり計画をたててしまってから、皆さん方にお話しするというのでは、皆さんの意見を聞きながら事業を進めていくというやり方にうまくマッチしないことになるからです。

あと1つは、あとあとで道路、公園など大きな変更にならないようにということで、横浜市のほうとしても相当こまかい検討をしました。これは設計が大きく変り、一度市の発表したものが大きく変るといろいろ影響がでできます。皆さんにとってもこんなはずではなかったというような困った問題がでできます。それを防ぐためには、こまかくチェックしなくてはなりません。特に平らな場所を造成するのでは問題はありませんが、この地域のように山坂のあるところだと、

例えば公園1つをとってみても高さがある程度わからないと具合がわるいのです。平面のうえでは公園として描かれていても、公園に法があれば、実際に利用できる部分は少なくなってしまいます。一番最初に公団が出してきた図面はこの平面的な大きさでしか判断できないようなものでした。これは公団としてはやむを得ないことなのです。といいますのは、進みかたの途中でどんどん図面を出すとどうしてもこういう段階でもう一度話しをしなくてはなりません。公園についていえば、市のほうにとって実際の公園面積はどのくらいなのかというのがほしいわけで、面積があっても使えないのでは困ります。そういうことでやはり高さを相当考えに入れないと、大きな変更のないようなチェックはできません。そのため相当期間をかけてチェックしました。

このチェックは、あとあと私共にとってプラスになると信じています。どういふことかといいますと、土地区画整理事業の事業計画が大臣の認可になれば、すぐに工事が始められるかということとそうはゆかない。もう一つ宅地造成等規制法という法律があります。これは、雨が非常に沢山降った場合、土が崩れたりなどして、過去本市においてもいろいろな災害が発生しています。これを防ぐため、こういう丘陵地の宅地造成をきちんとチェックしなさいというのが、この法律なのです。

昨年皆さんにおみせしたのは、1,000分の1の縮尺で1mが0.1cmになります。実際このくらいの縮尺では、工事の設計はできません。500分の1とか200分の1とかのもっと詳細のわかるようなものを作らなければならない。ところが、その基本になる道路、公園の位置がしっかり固まっていないと、この500分の1とか200分の1とかの工事設計のための図面を作るときに、あっちがいいとかこっちがいいとかいうことで、またもとに戻るような議論が出てくるおそれがある。こういったことができるだけ少いようにということで、いわば先どりをしてチェックしたということになります。そういったことでスケジュールが予定から少しずれたのです。

それからあと日本住宅公団は、最終的には日本住宅公団法第36条によって本市の意見を正式に文書で聞かなければならないという手続きがまだ残っています。こういう下協議を十分にやって、あと正式協議の場合には簡単に話しが通るようにしていきたいのが我々の願いですし、現実にもそういうように動いています。だ

いたい3月頃までには、設計について基本的な修正を要しない程度の意見をつけて県、国のほうへの段取りが運べると考えています。公団は、国県へ市と同じような協議をして最終的には、建設大臣の認可が得られるようになります。

横浜市の基本計画—それとは別の動きとして、市全体として港北ニュータウンの基本的設計をどうもってゆくかを検討していましたが、幸にして市の首脳部の了承を得ましたので、今回の対策協議会には、このこともあわせて、市のニュータウン全体ということでお話しできと思います。

事業の進め方は、以上のとおりで、本格工事にはまだもう一つの手続きがあるわけですが、私共としても技術をもっている職員を総動員して、市のやらなくてはならない仕事をバックアップしていこうと考えています。以上、当面しなくてはならない仕事について説明いたしました。

生活対策—については、皆さんがご承知のとおり、ニュータウンニュース5号と生活対策のしるべの中で、今まで考え方を示してまいりましたが、なんといっても生活対策は、皆さんご自身の問題として、自分自身で考え決心して進んでいただくことだと思います。

私どものやれる仕事は何かということになると、皆さんの決意がスムーズにうまくゆくよう側面的に協力することだと考えています。

「生活対策のしるべ」の中の「あすの暮らしを考えて」というなかにあるように、方策を考えるためには、先ず町のしくみはどうで、人々はその中でどういう考えをしているのかといった都市の実態をよくつかむことだと思います。また、この周辺では、都市化も進んでいるので、都市の実態を身近かに把握するための条件もあると思います。また、ニュータウンは、計画開発だということで、その周辺の都市化がだんだんに進んでいるということとくらべて相当早く開発が進むということを十分認識する必要があると思います。逆にいえば、先がある程度わかるという利点もあるわけです。

市としても今迄できるかぎりのことをやってきましたが、決して十分だとは思っておりません。皆さんが、いろいろ考えてこういうこともやってくれ、ああいふこともやってくれというようなご要望がでてくることを希望してごあいさつにしたいと思います。

転業を経験して

神中工業株式会社代表取締役 石田 猛
本牧地区の元漁業者

神中工業の石田です。現在の職業は、給排水・衛生・冷暖房でございます。10年程前には漁業をやっていたまして、丁度今頃は海に入りまして海苔をつくっておりました。昔から私共は何代も前から漁業をしておりましたもので、丘の空気は実際には知らずに、ほとんど海一本で生きてまいりました。したがって、今はこうして背広を着てネクタイをしめておりますが、以前は、今時分は綿入れのドテラ、いわゆる野良着を着て海で働いていたわけです。

私共の地区では、現在まだ漁業をしている人もいます。というのは全面的に海が無くなってしまったわけではないので、残存漁業という形でやっております。私はたまたま年令的にも若かったもので、この商売を始めたわけですが、当初市から経験談を話してくれという申入れがあったので、実のところ一寸考えたのですが、というのは私のたどってきた漁業からの転業の道が、皆様のお役に立つかどうか、どの程度参考になるだろうかというような懸念がありましたので考えていたのですが、私自体が漁業をやっていたのですが、以前は皆様と同じように農業もやっており、半農半漁の場所だったものですから、仮りに海を農地と、漁場を田畑とおきかえてみれば、海と農地という言葉の上での変わりはあるけれども、実質的には相通じるところがあるのではなかろうかと、そのような考えで私の話しが皆様のお役に立てばと、このような気持ちになりまして講師という肩書きをもって皆様にお話しすることになったわけです。

皆様おみうけしましたところ、私よりもはるかに年輩であり、社会経験も豊富のことと存じます。皆様からみて私のような若輩者が何にをしゃべっているのだというような点もあるかと思いますが、最後までお聞きいただければ、幸いと存じます。

先程お話し申し上げましたように、私共は10年程以前、昭和38年3月に市から是非埋立させて欲しいという話しがありまして、250世帯の組合員が、それぞれ

の家族をかかえていろいろと考えたわけですが、もちろん賛成もあれば、反対もあったのですが、結局は埋立をすることになったわけです。私も若かったものですから、初めは反対派の急先鋒に立って、市の人とけっこうやり合いました。

又補償交渉においても相当激論をかわし転業したわけです。当時の金で約25億円、1世帯当りになおしますと約1千万円の金で漁場を譲り渡したのです。

転業の実態を申しますと、漁業協同組合員250名は、私のように商売に移った者もありますし、解業の人、勤め人になった人とそれぞれが変化してきたわけです。そして先般申しましたように、一部の漁場が残っているというところから、現在でも漁業を行っている人もいます。

ご承知のように当時から、東京湾は船の運行が激しく、水が汚れていたため、好漁場とは言えなくなっていました。そのようなことから考えまして、漁場放棄の方向へ進んだわけです。当時私も補償配分委員をしていましたところから、どうい割合で補償金を分配したらよいかということで、日夜頭を悩ましていたわけですが、自分の生活ということがありますので、お金の配分で2年も3年もというわけにはゆきませんので、何にか商売をしなければならぬと、この様な考えに立ちまして思い切って転業してみようという気持ちになったわけです。しかし、いざ転業しようとしみますと、口では転業という2つの言葉で簡単に表わされていますけれども、いったい何をやったら良いのかと、ということが一番先きに頭に出て来るわけです。そして、おぼろげながら解ったことは、転業には3つのタイプがあり、1つは就職で会社・工場に勤め人として働くという道、2つは自分で商売をするということで、先程神保講師の話しにあったような商工業者への道、3つはアパート経営で、自分は直接には働かずに収入をあげるという道があるのではなかろうかということでした。では自分は一体何に適しているのだろうかと考えましたところ、私の性格では人に使われて頭を下げるということは、とてもできないということから、そして、アパート経営の収入でもって自分は働かないという年令でもないで、事業経営という道を選んだわけです。当時私共の漁場が未だあったものですから、やはり漁場の方がよく、何にもそんなに苦労してまで転業しなくてもよいと考えていました。当分生活する金はある、まして、都会の中の漁村なので比較的遊びの方は、皆さん達者で、私も決して嫌いな方ではないので「この世の花（横浜駅前のクラブの名）」とか「あの世の花」とかい

うところへは、行かなかったとは申しません。しかし、とにかく何にかしらやらなくてはならないということから、仲間の人に話しかけてみたらということで、親戚・友人等に何代にも渡って交際している人が多いもので、そういう人に話をしまして、いったい転業するには何にが良いかということで相談してみたわけです。そして事業というなかで考えられることは、仕事自体が安全確実であり、まちがいなく生活できるというものとして生活の安定を先ず第1に考えたわけです。第2には、その仕事が自分の性格・能力に適しているものであるか、第3には、時代の流れに応じたものということから将来性のあるものという3つを取り出しましたところ、安全確実な事業には何にがあるかということになりまして、私共は漁業を行っていた時には、漁業権という法による保護に守られていたので、外部からの侵害がないということがあったので法の保護のある業種、いわゆる水道店を選びました。第2の適性という面では、頭をつかうことは得手でなく、身体をつかうことならば得手だということなので、水道店は、穴を掘りパイプをつなげるという簡単な仕事だと思っていましたので、又寒さ暑さについても海に比べれば丘の寒暖は問題にならない、というのは私共は寒中でも水に入ったり、船の上という危険性も多い仕事をやってきましたので、たかが1mや2mの穴の中に入っても、板子1枚に比べれば何んの危険もないという考えから水道店を選びました。第3の将来性ということでは、人間が生きている限りは住宅が出来、住宅が出来れば人が住み、水・空気・熱を使うということから、この要件も満足する。これら3点を満足するということから現在の事業を選びました。正直言って40数業種の中から、1つ1つ検討して最終的に残ったものがこの事業でした。現在の事業をやると決めてから、先程神保講師からお話しがありましたけれど、自分に向かないものを無理にやっても仕方がないということから、希望があれば私のところに来てくれという形で呼びかけましたところ、5名の人が私と共にやりたいということで集まってきました。そこで、具体的にはこういう方法でやりたいのだと話しをしました。その結果1名がぬけ、私を含めて5名で事業を開始する運びとなりました。開業にあたり、5名が勝手な形で運営に参画しては弊害があるということから、どういう組織でやろうかと考えました。私は組合の役員を10数年間やっていましたので、協同組合の方式は、よく理解しておりました。事業を経営するには協同組合方式では問題があります。それは、協同組合は

人を中心として経営しているが、私共がやろうとしていることは商売であり、経済行為であることから、気持ちの上での人のつながりは、もちろん協同組合的な考え方が必要ですが、実務の上では適当でなく、むしろ株式会社の方が適しているとの結論を得ました。

設立当時は資本金 360 万円で、社員 5 名で発足しました。組織の年令構成に差がありましたので、若い人は現場仕事、年とった人には役員の任に就いてもらい社会経験を生かすようにしました。目的はお互いに利益を得て生活するのだということに置き、名誉から職務分担をしたわけではなく、それぞれの能力に応じた配置を行いまして、以来約 10 年間大した軋轢もなく発展してきました。現在では資本金が 1 千万円近くなり、従業員数も 30 数名となりました。

発足当初は、今まで海という自然を相手にやって来まして、今度は人を相手とする職業になりましたのですから、いろいろと失敗もありました。この点でどうしても手なれた人が新規に水道店を開業する場合とは異いがあるようです。

経営にあたり困ったことは「頭を下げる」ということです。例えば、漁業をやっていた時には物を商店から買う場合にも、いばって買ったり、売の場合にもけっこういばって売ったりしていましたが、これが今度は頭を下げたり、お世辞を言ったりしなければ、商売にならないということで非常に困ったこともありましたが、又複雑な社会の機構、規則、手続ということでも悩まされましたし、法に基づく仕事ですからお役所に行くのは当然でもあり、現在も水道局、下水道局、警察等へ行っては何んと印鑑の数が多いことだろうか、又、なんでこんなことが簡単にできないのだろうかというようなことから、とまどうことも多々あります。これは事業をしている以上は仕方のないことなのですが……。

それから、今まで自由にふるまっていたものですから、帰りたくなれば勝手に家に帰ってしまったり、会合等にしても 30 分や 1 時間遅れても「今日は海から帰ってくるのが遅かったからよう！」ということで、皆も承知してくれましたもので、けっこう融通がきいていました。ところが今度は人を相手の商売ですから、それができないということでもとまどいがありました。又、仕事の面においても自分のところでは技術的にできないので、他社にこれをやって欲しいと、下請なり職人にたのむと、相手は私共が素人と思うから適当にうまいこと言って、金を持逃げされ、再度、他社にたのんだというようなこともございました。それから今

まで地元の人ですと、口約束だけでだまされるようなことはなかったわけですがところが丘に上りますと、海千山千の社会の中ですから、仕事は口約束だけでやりまして出来上ってから代金の請求に行きますと、「そんな人はもう居ないよ」と言われたり、相手が悪くて非常に金をとるのに苦勞をしたこともありました。これはやはり人を見る目がなかったという経験不足に外ならなかったわけです。このような時には、何んでこんな職業（転業）を選んだのかと後悔したこともありました。

又、技術的な面においても、水道屋などは穴を掘って配管すれば良いのだと簡単に考えていたものですが、いざやってみますと非常に高度な技術を要するし、設計図を書いたり、あるいは故障したと言われても、ここが悪いと指摘するだけの知識がないというようなことで恥をかいたり、仕事が約束どおり出来なかったこともございました。

反面、うれしかったことは、素人が仕事を始めまして何んとか3年目に商売人らしくなり「石の上にも3年」と諺に言われているように、少しではありましたが黒字が出てきたときでした。始める時に、2年間はまず儲からないと考えてくれ、3年たったら皆さんに利益を分配するからということを経営したこと、何にが何んでもやらなくてはならないということで努力し、5%程度の利益が出てきた時には、本当に事業をして良かったと思いました。

今まで事業をして来た過程で一番つらかった時に、むかしの職業を思い出したり、又現金もあることから勤めに出ても5〜6万円の給料ではとか、商売を始めた場合でもこれぐらいのもうけしかないのならば、苦勞しなくても家賃や利子で生活できるのだという気持ちがわいて来ます。商売をやっている人ならば、頭を下げなくてもとか、勤め人ならば、文句を言われないでいるとか、一般には何んでもないような事でも私共にしてみれば、いわゆる被害者意識というものがあり、「市が埋立をしさえしなければこんなことにはならなかったのに、悪いのは自分ではなく市である」というような思いになった時、会社をやめたり、商売をやめたりすることが多いようです。実際に、10年の間に転職10数回という者もおります。そういう人は性格にもよりますが、先程話したような気持ちになりやすい人だと思います。

丘の場合には、その環境に慣れている者ほど生き残る可能性が強いと思われま

す。例えば、金を借りる場合でも10数回も職を変えるような人では、銀行が相手に仕難くなるだろうし、真面目にやっている人には融資の額も多いという場合があります。

転業をしてみて感じたことは、いくら他からの援助があっても自分にやる気があれば成功はおぼつかないの、自分自身の考え方によって成否の別れ道があるのだということです。

私は転業して、何んとか10年を過して来ましたが、成功と言えるには、これらが勝負ではないかと考えています。

今では補償金の有効活用により、数倍にその額を増やしている者もいますが、遊興にはしり逃亡への道（夜逃げ）を歩んだ人も何人かおります。

私は転業するにあたり「人」「物」「金」のうちどれを優先させるかといえば「人」を優先的に考えるべきだと思います。

転業に際して必要なことは、第1に自分に打ち勝つことであり、第2には良い人と交わることであり、第3には信用を得ることだと、経験から判断します。成功への道は「人」「物」「金」の有効利用だと考えており、又たゆみない研究努力と考えます。

私以外の人の転業状況を述べますと、やはり私同様、水道工事店を開業した人がおりますが、約1年で解散してしまいました。原因としては、金だけ出資して役員の地位につき、座して金もうけをしようという考え方の人だったからです。解業を開業した人は、トラックの陸送にまで経営を拡大した結果、共倒れ状態となり夜逃げをしてしまいました。これは、解業は従来、海の職場で働いていたということから、同様の作業で済むという技術面のことだけをよりどころとして開業したという経営の甘さがあったからだと思います。

又逆に、建設機械技術関係の事業を兄弟3人で始めた人は、千葉県等へ2～3の支店を持つ程の成果を挙げています。それから市とタイアップして浚渫業を始め、市の清掃事業を請負って成功した5～6名の人員の会社もあります。ソバ屋を開業した人は、海の男の気短かさという面から、初めは苦勞したらしいのですが、現在では立派な営業をしています。私自身は副業として妻に2棟のアパート経営をさせています。アパート経営をしますと、家賃が全て利益と考えて使ってしまう傾向があるのが、減価償却費、税金等を留保するというやり方が良いでし

よう。勤め人には、こつこつとやる人が向いているでしょう。私共の場合には、幸いなことに本牧埋立地に進出した工場がありますので、自分が働く意志さえあれば、そこに勤務できるという環境だったので、若い人は勤めに出た人が多くありました。現在 250 世帯のうち10世帯が事業経営をしております。

今後皆様が転業される場合に、私で役立つことがあれば、ぜひお役に立ちたいと思っておりますので、気軽にお出かけ下さい。そして、役所等を良い意味で利用することは転業の場合に大変有益であると、私の経験からおして申し上げることが出来ます。

商店開業の心構え

中小企業診断士 神保 昇

商店開業の心構えについて、以前皆様のお手もとにお配りした「港北ニュータウン生活対策のしるべ」に私が執筆しましたので、これに即してお話しをしたいと思います。

商店開業の心構えという演題ですが、私は一般商業を經營する程度のものでして準備しておかなければならないポイントを申し上げることにします。

私は、開業の相談とか經營の相談をいつも承まわっているのですが、相談に来られまして、何ら計画性を持たず何にか良い商売はないものかと言われる人があります。自分がどういう業種をやりたいとか、あるいはどういう場所でやりたいとか、こういう土地を持っているのだけれどどういう業種が良いのだろうか、そしてこの業種について採算が合うのだろうかというような「場所」と「業種」とかの具体的なものをある程度準備して腹づもりを持って相談に見えるということならば良いのですが、なかなかそういう資金面とかをお話し下さらないで、ただこの商売についてどうかというような漠然としたものが多いのです。それともうひとつは、傍目でみているとごく簡単に出来そうだとか、自分の友人がやっていて成功しているので、あいつに出来るのだから自分にも出来るはずだというような安易な考え方や、商売は資金さえ持っていて始めれば、その日から収益があるのだというように考えている人が多くいます。したがって、商店經營が良く見えてしまうという人が多いようです。現代の商店經營には非常にむずかしい問題が秘められています。そこで開業にあたっては、どのように出発して、目的はどこに置いたら良いのだろうかということを考えてみたいわけです。

港北ニュータウン計画のある当地域の場合には、農業經營をされている人が多いかと思いますが、この方々が今後、商業經營者へと分散して行くのではないかと思います。開業と申しまして、皆様方のような形で何にか事業を始めたいと考える人、あるいは脱サラリーマンであるとか、自分が子供の頃から考えていたことで独立開業をする人、又停年退職の人、そして息子が学校を出て自分で何

にか事業を始めたいのだけれどもという人と様々のタイプがございます。いずれにしてもその考え方というものは、ごく常識的ですが、先ず生活費の捻出ということを目標に開業するわけです。規模の大小によりましていろいろ異なりますが、普通個人で始める場合には、生活費の捻出ということで1カ月間にどのくらいの収益をあげるのだ、もしあがればこの商売はやっていけるのだ、ということで生活費を土台にした小規模経営のものと、利益の配当というような形で、それを目標とした大規模経営のものがあるわけです。

企業（商店）を経営するにあたって大事な点は、ただ自分の生活が成り立てば良いのだというだけでなく、企業というものはご存知のように社会性がありまして、農業経営においても当然、生産・出荷というようなことにはなっておりますが、結果的には自分がそれによって収入を得てゆくということになるのですけれども、当然長期間やっている間には、途中で簡単にやめられないという社会性があるだろうと思います。というのは、よく自分の家に面した道路に人通りがあるので、タバコ屋でも始めれば売れるだろうという考え方でタバコ屋開業の申請をしてみようという人がいます。タバコ屋などの場合には意外と簡単に許可がとれます。営業を開始しますと客が来てくれるようになります。そうしますと勝手に店を休むようなことは、客の迷惑になるということで、できなくなるわけです。ここに社会性を見出すことができるということです。もう一つには、当初は自分の生活のために利益をあげれば良いのですが、発展に伴い従業員を雇うようになるでしょう。すると従業員のためにも利益をあげなければならないという社会性が出てくるわけです。

経営をするには、時流を見る目が必要です。例えば、文明堂のように良く知れ渡っている店があります。これは古くからやっている、いわゆるのれん看板にした老舗によって営業しているという面もあるわけですが、のれんを誇るには、たえずその時代時代に対応するように投資がなされなければ存続してゆかないわけです。これは客に対するサービスとそして反対給付としての売上（利益）となるわけです。極端なことを言えば利益の上らない商売は社会に対する害悪だとも言えます。このようなことを常に考えて経営してゆかねばなりません。

開業の場合に、綿密な計画を立てることが必要です。最近の例では、古い建物で自分はタバコ屋を営み、肉屋、鮮魚店、食料品店を貸店舗にして経営していた

が、新しく3階の鉄筋の建物に建替え、3階はアパートにするということで実行したわけですが、結論から言いますと資金計画がわかったので失敗に終わりました。これは自分の土地があるので、これを担保にすれば建物の資金借入は大丈夫であるとの第三者の言にそそのかされ、自分は研究せず建築業者にまかせてしまったからでありました。このことは計画を十分に検討してから実行するという一つの教訓になろうかと思います。

商業の場合には、固定資本にあまり金をかけず、むしろ流動資本に金をかけるという方法が良いのであります。日本の場合には、計画とかアイデアに金をかけることを回避する傾向にあります。これはあやまりであり、計画等により大きなウェイトをおくべきだと考えます。

再度申し上げますが、開業するにあたっては、経営には利益を考えると共に社会性ということも考えなければなりません。

ここで、最近の小売業の状況を申し上げますと、昭和41年度、43年度、45年度、47年度と商業統計調査がありましたが、神奈川県内における商品売上高は、43年度から45年度にかけて39.4%の売上増があり、横浜市においても、やはり同様に39.4%のびとなっております。1年になおすと20%のびということになります。横浜市における人口増加率は4.6%及び値上り幅5.4%、店舗増加率3.4%を差引いて、実質6.6%の売上増となったことになります。昨年から今年にかけては、殆んどのびがないと出ていますが、これには不況等の原因があったわけです。飲食業は、一般小売業と比べて売上高ののびが大きく、転業の場合、飲食業に入るものが多いという特色があらわれています。これは急激な人口の増加に支えられていると考えられます。

同一規模の商店の場合、地方都市よりも大都市の方が経営に対する努力が払われているという傾向が強く感じられます。

皆様が商店開業にあたり考えておいて欲しいことは「商業はあまくない」ということです。業種のいかに問わず、内情は非常に苦しいのです。例えば食料品関係では、スーパーマーケットのような大規模店の進出により価格競争が激化傾向にあります。スーパーマーケットは最低18%、一般小売店は20%の利益がなければなりません。金物店の場合の主力商品は「ジャー」や「ポット」であります。これも大量仕入・大量販売店に押される傾向にあります。酒屋の場合にも、

日本酒の流通機構の未整備に起因する中間マージンの増加による値下げ難に対し、輸入の自由化による洋酒の流入による市場攪乱等があります。これらのことに対処するためには、流通機構の整備、労働者の確保、情報の適確な把握という点に常に注意し、経営してゆかなければなりません。

新開地で競争相手がいないところならば、殿様商売ができますが、普通のところではそうはゆきません。

商売における競争は、一定地域内部においての競争から地域間においての競争へと変化していることも見のがせないことです。このことは、自分だけが懸命に経営努力しても、地域の衰退ということで実質上マイナスの経営になる可能性もあるということです。一例をあげますと、平塚という東海道沿線の商業地がありますが、この街は昔は七夕祭り等のはなやかさにみるように栄えており、厚木、伊勢原、秦野、小田原、茅ヶ崎、藤沢、大船の周辺都市から客を吸引していましたが、現在では、各都市が力をつけた結果、衰退のきざしがみえております。

又一方、業種間の競争というものもあります。例えば、電気器具店、金物店では「ストープ」「ジャー」「ポット」類は、双方の店で販売している状況にあり、互いに競争しています。又マーケット内における「ジュース」「コーラ」の扱いについても、パン屋、菓子屋等で扱っていて、競争関係にあり、経営上むずかしい面があります。

心構えとしまして、つぎにあげますのは資本効率というものもあります。一般に資本を投下した場合に、これは店舗、設備、商品等に分配されます。しかし一番大切なことは利益をいかに最大にするかという見地に立ち資本の投下がなされなければなりません。

普通小売業は、8.3%、飲食店の場合には10~15%の利益率を示しておりますが、新規に開業する場合には、必ず利益率を計算してから実行することが必要です。

小売業における売上の標準は、投資額の2.3~2.5倍といわれております。これを資本の回転率といいます。

実際に開業し、売上目標を立てる場合に、果してその目標が適正であるかどうか問題となります。見積りを自分だけの判断によらず、客観的にみた消費人口とか、競争店の有無というような商圈の設定が一番大切なことであります。例え

ば、1,000世帯の商圈での魚店の適正数は2.8店という数字が出ております。

開業の場合に「業種の選定」と「場所」とがありますが、この場合に、どちらを先に決めるかが問題となりますが、一般的には「業種の選定」が先決であると言われています。自分が現在、道路に面した土地を所有しているとか、自己の能力とかによって業種を決める基礎とされた方が良いでしょう。

商業の場合、以前は「場所」よりも「能力・経験」及び「資金力」が重視されていましたが、現在では「場所」が良ければ、普通の人ならば何んとか経営ができると言われております。

開業にあたり、当然「業種」「場所」「人」「金」を満足させることが一番良いことですが、私は現在繁盛している店は、殊んどが立地に恵まれていることから、「場所」が一番重要と考えます。

そして、マーケット的な集団化による経営方式が、採算性からみると有利であります。

広い意味で、港北ニュータウン以外の市内の発展性のある「場所」は戸塚であり、県内では厚木が有望であります。

狭い意味での「場所」について申し上げますと、例えば、ガソリンスタンドならば交通量の激しい「場所」が良いでしょう。

開業にあたっては、なるべく同業店は同業種で1カ所に集中した方が良いでしょう。これは客に対するサービスという意味で「1つところで買物ができる」「安全な買物ができる」「快適な買物ができる（冷暖房設備）」ことであります。

現在では、美容院、理髪店で冷暖房設備のない店はもうだめだと言われております。そして、現代は店を開いたら品物を並べておくだけという時代ではありません。例えば、飲食店の場合、ぐらぐらのテーブル・椅子、欠けた器、雑多なメニューの店では経営が苦しいでしょう。客はそれぞれの家庭に帰れば、もっと良い環境にあり、嗜好として家庭に無いものを求める傾向なので、それに応じた設備等を完備しなければなりません。

要は、開業にあたっては十分な研究と準備が大切であります。

終りにあたり、今まで述べてまいりましたことがらは「港北ニュータウン生活対策のしるべ」に詳しく執筆いたしましたので、再度お読みいただければ幸いです。（文中の「港北ニュータウン生活対策のしるべ」は第1集を指す）

Ⅱ 港北ニュータウン生活対策 地元相談所の開設結果

港北ニュータウン生活対策地元 相談所の開設結果

生活対策地元相談所は、昭和48年3月から4月にかけて合計9回開設されました。開設時間は、午前10時30分から午後4時までで、相談員として、コンサルタント（中小企業診断士）3名、横浜北農業協同組合職員、日本住宅公団港北開発事務所職員、横浜市民生局中央専修職業訓練校職員、緑政局漁業者等転業対策室職員、計画局港北ニュータウン建設部職員が出席しました。地元来所者は延44名であり、開設場所、主な相談事項は次のとおりです。

なお、回答については質問が多岐に及んだため省略しました。

昭和48年3月28日（水） 北農協山内支所

昭和48年3月30日（金） 柚ノ木自治会館

- ① 建設計画について
- ② 商店開業にあたっての準備等について
- ③ 農地の宅地並課税と港北ニュータウンとの関連について
- ④ 港北ニュータウンの将来の土地利用について
- ⑤ 公団用地の管理に万全を期してもらいたい。現在の管理方針について

昭和48年4月3日（火） 北農協中川支所

- ① 区画整理事業完了後の所有地の最良な利用方法について
- ② 公団の工事に就労したいが
- ③ 区画整理の工事着手時期と仮換地指定時期を知りたい

昭和48年4月5日（水） 東山田公民館

- ① 公団の工事に就労したいが
- ② 借地権者は将来どんな取扱いを受けるのか
- ③ ニュータウン内で営業したいのだが
- ④ 工事計画と補償の方法について
- ⑤ 古木を将来とも保存して欲しいのだが

昭和48年4月7日（土） 茅ヶ崎公民館

- ① 調整地区と公団開発地区との土地の交換分合は可能か
- ② 工事中の防災対策について
- ③ 工事期間中の生計維持の良策は
- ④ 減歩率と仮換地指定時期は
- ⑤ 区画整理区域内の工場の取扱いについて

昭和48年4月9日（月） 北農協都田支所

- ① 移転補償の内容について
- ② 公団用地の管理方策について
- ③ 転業には何にが一番良いか

昭和48年4月11日（水） 北農協本所

昭和48年4月16日（月） 北山田クラブ

- ① 造成計画について知りたいのだが
- ② 廃業補償の内容について
- ③ 酒屋及びタバコ屋の開業要件について

昭和48年4月18日（水） 金子入公民館

- ① 鉢物園芸販売業の将来性について
- ② 工事計画及び造成計画について
- ③ 酒屋開業にあたっての条件及び将来性について

Ⅲ 資格取得のしるべ

資格取得のしるべ

ここでは、「港北ニュータウン生活対策のしるべ第1集」に掲載できなかったものについてお知らせいたします。

〔国家試験の部〕

中小企業診断士（中小企業診断協会—東京都中央区銀座6～15～1 TEL54
2・3271）

第一次～商業部門及び工鉱業部門のうち一方を選択

第二次～応用力の筆記・口述

不動産鑑定士（建設省計画局宅地部宅地政策課地価公示室—東京都千代田区霞ヶ
関2～1～3 TEL580・4311）

第一次～国語・数学・論文

第二次～専門知識

第三次～専門的応用能力

公認会計士（大蔵省証券局企業財務第1課公認会計士係—東京都千代田区霞ヶ関
3～1～1 TEL581・4111）

第一次～基礎知識

第二次～専門知識

第三次～専門的応用能力

弁護士（法務省内司法試験管理委員会—東京都千代田区霞ヶ関1～1～1 TE
L580・4111）

第一次～大学の一般教養課程修了程度の筆記試験

第二次～学識応用能力の短文・論文・口述

司法書士（法務局—東京都中央区築地6～20～6 TEL541・3441）

第一次～民法・商法・刑法

第二次～不動産登記・商業登記供託・民事訴訟法・司法書士関係法

弁理士（特許庁総務部秘書課—東京都千代田区霞ヶ関1～3～1 TEL501

・ 0 5 7 6)

予備試験～論文・英、仏、独語から1課目選択

本 試 験～工業所有権法及び41課目の中から3課目選択

土地家屋調査士 (法務局—東京都中央区築地 6～20～6 TEL 5 4 1・3 4 4
1)

土地家屋調査士に関する事項・不動産の表示及び登記に関する事項・平面測量
図・作図

税理士 (国税庁長官官房人事課試験係—東京都千代田区霞ヶ関 3～1～1 TE
L 5 8 1・4 1 6 1)

簿記・財務諸表論及び所得税法と法人税法のうち1課目は必須。相続税法、国
税徴収法、事業税及び固定資産税のうちから1～2課目選択

資格～短大卒以上で法律学又は経済学を履修した者、経理事務の5年以上経験
者

計量士 (日本計量士会—東京都新宿区納戸町25 TEL 2 6 9・3 2 3 2。通産
省重工業局計量課—東京都千代田区霞ヶ関 3～1 TEL 5 0 1・1 5
1 1)

計量に関する基礎知識・計量関係法規・計量器概論・計量管理概論・質量計量
宅地建物取引主任者 (都道府県の主管課へ)

専門知識の40題択一式

建築士 (建設省住宅局建築指導課—東京都千代田区霞ヶ関 1～2 TEL 5 8 0
・ 2 9 8 2)

建築に関する設計製図・計画・構造・施行・法規

資格～実務経験等制限あり

社会保険労務士 (都道府県労働基準局監督課)

労働基準法・労働災害保険法・健康保険法・日雇健康保険法・厚生年金保険法
・失業保険法・労働社会保険法・一般常識

資格～短大卒・高等専門学校以上・実務経験5年以上で上司が認めた場合

〔資格試験又は認定試験の部〕

衛生管理者 (都道府県労働基準局)

労働基準法・労働衛生法規・労働生理・労働衛生・救急処置

資格～高校又は旧制中卒又は保険衛生業務経験2年

経営コンサルタント（日本経営士会—東京都中央区銀座2～2～2 新義産業ビル 561・3222）

教養試験～士補のみ

専門試験～生産・販売・人事・財務・事務のうち3科目選択

士補については1科目選択

資格～（経営士補）イ実務経験10年28才以上 ロ大卒実務経験5年27才以上
（経営士）大卒実務経験10年35才以上

データプロセッサ（日本事務能率協会—東京都渋谷区千駄ヶ谷4～1～13

TEL403・1331）

第一次～A専門知識 B経営管理・会計学・数学・統計学のうち2科目選択

第二次～口述試験 論文

計算尺（各商工会議所検定課）

1級～2級科目に対数計算 理論

2級～3級科目に立方計算 三角関数

3級～4級科目に平方計算

4級～乗除・比例・反比例計算

統計士（実務教育研究所—東京都渋谷区神宮前4～18～1 TEL315・1321）

統計の実務知識

資格～高校卒業以上

通訳（日本通訳検定協会—東京都目黒区下目黒2～23～28 TEL492・3661）

第一次～英文和訳 和文英訳 ディクテーション ヒアリング

第2次～英会話10分程度

資格～55才以下の者で高校卒業以上の知識を有する者

行政書士（各都道府県総務局）

行政書士の業務に関する必要な法令（民法・行政法・憲法・地方自治法・法学概論） 一般常識 作文

資格～高校卒業以上または公務員として行政事務経験3年以上

海事代理士（運輸省海運局総務課—東京都千代田区霞ヶ関2～1～3 TEL 5
80・4282）

一般常識は憲法・民法・商法第4編の概括的知識 専門科目は海事法令の専門
知識

職業訓練指導員（各都道府県労働主管部職業訓練所）

専門実技

速記士（日本速記協会—東京都千代田区永田町1～11 TEL 580・0976）

1級～3,200字（分速320字）

2級～2,800字（分速280字）

帳票管理士（日本帳票管理協会—東京都港区赤坂1～7～5 TEL 585・1
041）

1級～論文

2級～筆記 レポート

3級～筆記 実技

農業協同組合監査士（各都道府県農業協同組合中央会）

監査 会計学 簿記 農業協同組合関係法 協同組合論 口述試験

資格～高校卒業以上

Ⅳ 他の開発地域における 生活再建状況

多摩ニュータウンの場合

洋光台地区宅地開発事業の場合

高蔵寺ニュータウンの場合

戸建て地開
発地に買取
価格は（多
摩）です。
つまり、土地
は買いません。

多摩ニュータウンの場合

多摩ニュータウンは、東京都心から25km～40km圏に属しており、東京の西南部に当る多摩丘陵一帯に位置し、東西に約14km南北に2～4kmの細長い形状になっています。計画区域の面積は3,014haで、区域内の丘陵は100m前後の標高をなし、主要な尾根が地区の南端を東西に走り、多摩水系の分水界になっています。計画区域の地目は、大部分が山林で、丘陵にはさまれた谷に宅地と農地が散在している。この山林と農地が全面積の90%を占めています。計画人口は約41万人で、戸数は11万戸、人口密度は136人/haです。開発手法は、新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業になっています。日本住宅公団が施行するのは、このうち1,005.4haを新住宅市街地開発事業として行います。事業年度は、昭和41年度から50年度まで、人口は144,600人、39,340戸の戸数を計画しています。小学校18校、中学校9校、高等学校4校、公園は96.3haで中央公園、地区公園、近隣公園、児童公園となります。

生活再建の対象者数は、公団に用地を提供した者480世帯であり、昭和45年5月の調査によると、営業希望者144名、就職希望者119名、農業継続希望者89名、回答なしの者128名であった。回答なしの者のうち115名は既に安定した職業についています。なお昭和46年現在、営業希望者のうち21名が賃貸店舗等で営業していて、内訳は公団の賃貸店舗11店、宅地分譲6店、舗店都営住宅地内分譲店舗4店となっています。

(注) 新住宅市街地開発事業は、新住宅市街地再開発法にもとづいて行なわれる宅地開発事業です。この事業は、開発事業者（施行者）が計画区域の用地を全面的に買収するため、地権者の生活基盤をおびやかすおそれがあるので、法により施行者（多摩ニュータウンでは日本住宅公団等）に生活再建措置が義務づけられています。

港北ニュータウンの土地区画整理事業では、従前地に見合った換地があり、土地の権利関係は変化しません。従って、生活再建措置は法に規定されておられません。

転業対策の具体的事例

情勢判断のよいケース

A 氏 49才

文具、書店希望 農業

妻	48才
長 男	22才
長 女	20才
二 女	18才
二 男	16才
三 男	14才
父	78才
母	77才

先祖から農業を受けつぎ、農地を2,631坪、非農地6,469坪を所有していたが、ニュータウン建設に伴い農地1,950坪、非農地5,869坪を手離した。その土地代金として約4,000万円を受けとっている。

再建希望は文具・書店経営であるが、それは南多摩開発局（以下局）の再建台帳によれば次の様な経過をたどっている。昭和43年6月には文具店の希望であったが、その時点では業務用地の分譲によってか或は用地内店舗の賃貸によってかは、決定していない。昭和44年3月には、店舗の開業までの期間に不安をうたっている。この時、一括した仕事の請負いを希望したが、実現困難であるという局が答えている。昭和44年7月の一次講習後、文具店及び八百屋を希望している。この時は文具店は利潤が少なく八百屋の方が良いということを知っているが、八百屋の裏面を知っているので決定には充分検討するとのことである。昭和44年11月、業種調整説明会において書籍文具店の申込書を受理、昭和45年4月に5住区で開業する契約書を取りかわした。（現在は開業中である。）

このため、住宅公団の講習会を受けており、更には長男22才が書店経営のため見習いをしており、その開業資金としては2,000万円、うち自己資金1,500万円を予定している。土地代金の使途としては上記のほか、山林を八王子に求めている。文具・書店を選んだ理由としては、知人の書店及び公団と相談のうえ、始めは大変だが安定した業種であるというので決断したといっている。

当初は公団を頼りに出発したが、結果的には個人の努力にかかってくるという結論に達した様子である。

訪問調査では、以下の様な回答をしている。

数年前から、すでに多摩における農業は限界にきており、新しい都市農業への

方向転換が必然であり、またその指導も必要であった。彼の場合は、農業へもかなり意欲的であるのでその考え方も合理的でしっかりしていた。その為変身への態度決定もしっかりしており、うまくいったという評判である。それには次のような「いきさつ」があったとのことである。当初は用地買収に対してかなり不満の態度を示したが、しかし、それが避けられない事態であると納得するや先祖から受けついだ資産を金にかえたままぼんやり使用するのには申し訳ない。それで結果はすべてやってみなければわからないし結局は自分の努力に依るものであるとの考えに立ち、以前買収に当たっていた元公団職員が団地の書店経営にのりだし順調にしているのに範をたれ、書店文具店の具体的な話をその人の助力を得てすめたとのことである。

本人は今後10年間努力し、後に息子につがせる予定でいる。

このようなことであるが、周囲の人々にはどうしてこんなに早く踏み切ったのか疑問であるらしいが、区画整理事業がおくれており、かつ残地の利用についても農地法では転用が可能であるが、区画整理が出来るまで手をつけることが出来ないで、それならいっそ団地の中で早く商店経営に乗り出した方が賢明であると判断したとのことであった。

不安定な形で転業に取り組むケース

B 氏	60才	飲食店希望	農業
妻	56才		
長 男	28才	ポンプ会社	
長 女(嫁入)	24才	住込店員	
二 女	21才	牛乳会社	
二 男	18才	高校在学中	
三 男	15才	中学在学中	
母	86才		

先祖から農業を営んでおり、農地1,624坪、山林863坪、宅地208坪を所有していた。家族構成はB氏夫妻と母親、それに子供5人であるが、長女は住込店員として出ているので7人となっている。

農地面積が少ないこともあって農業はB氏の代で終りにするつもりであり、長

男も農業をつぐ意志はなくニュータウン計画の話以前から水道関係の会社に就業していた。

それ故、土地自体に対する執着はなく土地を手離すことへの抵抗は少なかったが、買収価格が安いので売る気がしなかった。土地の価格を上げさせるため相当頑張ってみたものの買収価格は変わらず、結局なんにもならなかった。売却した土地は農地 1,074 坪、山林 863 坪であり、土地代金として 1,200 万円程受けとったが資産保全の為の代替地は高い（と思った）ので買わず、結果的には住居の新築、葬式、長女の結婚式などでくいつぶしてしまったようだ。

その為、土地を公団に安くだましとられたという気持があり、公団に対し相当反感が強い。

営業の希望として、水道関係の仕事をやる予定で長男が乗り気であった。それで会社をやめて営業面の見習いをやっていたが、公団区域の中に水道関係の店舗の予定はなく、公団の外に店舗を構えることもできないのでやれなくなってしまった。

現在の生計は長男の就労以外に、B さんも水道の配管工として働いている。手元に残った畑は公団の工事のおかげで水が来なくなってしまい、水を車で運んでくる始末である。公団への反感はこのためさらに大きくなっている。

土地代金は使い果たしてしまい、手元の畑もたいして耕作が出来ず営業の希望（水道関係）もなくなってしまったので、区画整理がすんではっきりと状況が決まるまでの生計は 2 人の就業収入によるつもりでいるが、公団には一応寿司屋営業の希望を出している。寿司屋に決めたのは具体的に考えた結果ではなく、ただ何となくいいだろうという一般的な噂によっており、営業開始の為の見習いが必要だということはある程度感じているが、そういう意志はあまりなさそうで水道関係以外の商売に対する意欲は弱い。

区画整理の時期がはっきりしないことも現在のような状態にした原因となっているが、自ら持っている特殊技能を生かして商売を始めようと思っていたのが、計画区域内で開店することができないということになり、現在のどっちつかずの状況をもたらした主要な原因であろう。

今後は長男が水道関係の職に再就職し、更には就学年限が終る二、三男が就職したりすることによって生計を支えていくものとなるだろう。

就職する可能性がまだあるので、どうしようか迷ってはいるものの困りきっている状態ではないようである。

業種を決めて一貫して進めているケース

C 氏	38才	青果物商希望	農業
妻	37才		
長 男	13才		
長 女	12才		
二 男	10才		
二 女	8才		
父	65才		
母	64才		

先祖から農業を受け継いでおり、農地 2,396坪、宅地50坪を所有していた。専業農家であるが農業収入の中心は養豚であり、区画整理が行なわれるまで養豚を続けるつもりだという。土地の提供に際し、価格面で不満はあったが農地耕作による収入がそれほど多くなく、また農業に固執する気はなかったので買収に応じた。売却時期は比較的早く農地の32%を提供し、1,084万円を受けとっている。

ニュータウン計画がなかったら、このまま農業を続けていたが、このような場所では農業だけで生活していくことは困難であって、子供の代まで農業をやらせる気持は持っていなかったとのことであり、ニュータウン計画を機会に農業から離れ商売などを始める決意を持つことができたという。

父親の知人に牛乳関係の仕事をしている人がいて、牛乳屋をやってくれと熱心に勧められた。そこで牛乳屋についていろいろ調べてみた（団地を何カ所か回ってみた）結果、牛乳屋はむずかしいという話を聞いた。特に最近の人手不足では牛乳配達員の確保は困難であるし、現在いくつかの団地で行なわれている自治会牛乳による安売りがあるしで、しかも公団に聞いたら団地内での開店はできない（住区サービスでの意味）というので牛乳屋はやめることにした。

何か他の商売はと思いめぐらした結果、C氏が通常扱っている青果物商に決めた。C氏は以前東京の青果物市場に出入りしたこともあり、現在まで近くの農家の野菜を自動車に積んで共同出荷をしたりしているので市場の雰囲気はつか

んでいるとのことである。他の団地で八百屋が一般的に言って、混んでいる（もうかっている）のを見たことも決心を強めたようである。

青果物商に一応決めてから、酒屋や肉屋と比較して見習い期間が少なくてよい（所得はC氏ひとりにかかっているの）ことや、あまり元手がかからないなどのメリットを考えて青果物商を営業することに対する不安を軽減することができたようである。

現在、開店の日取りが決まらないことで公団に不満があるが、開店が決まれば同じような条件の団地内の商店に1年位は見習いに行く予定だそう。具体的な資金計画として自己資金と借入金を半々ずつ予定しているが、その為に必要になる資金として、土地代金には手をつけないように代替地を購入し、現在は残された農地及び養豚に精を出している。

家族の技藝を生かしたケース

D 氏	56才	美容院希望	農業
妻	53才		
二 女	24才		
三 女	22才		
四 女	20才		
五 女	17才		
父	85才		
長 女	26才		
長女の夫	29才	自衛隊	

先祖から農業を受継いでおり、農地4,072坪、山林4,417坪、宅地150坪を所有していた。ニュータウン計画に際し土地買収の話は昭和40年以前からあったが、「買収予定土地は農地であり、生活の資を得ているのだからすぐに売らなくてもなんとかなるだろう。もっと具体的に話が決まってから売却しよう」と思い遅くまで売らなかった。その結果、700万円の税金控除がつかないことになった。それでその後交渉にきた都の方へはすぐに売却した。土地は全部で二町歩程売り3,000~4,000万円程受けとっている。

農業を続ける意向はあったが、土地代金で代替地を求めるとなると現在住んで

いるところを変更しない場合、近くでまとまった土地は殆んどないし、価格も買収価格の2～3倍になっているのであきらめてしまった。公団では代替地の斡施は絶対にしてくれないし商売以外に何か見通しをつけてくれれば土地は手離したが、商売以外にはなかったので売却が遅れてしまったとのことである。

商売はやりたくなかったがそれ以外にないので公団には一応茶店として申し込んだ。公団に申し込みをしたのは、公団との関係がきれたら、商売をやるといってもできなくなるといふ公団との関係を切らないためであり、生活再建講習会にも全て参加することにした。茶店にした理由は親類に経営しているものがあつたためであるが、素人には無理だという話を聞いて業種だけ未定にし、公団には引き続き営業希望を出しておいた。

ちょうどそのころ養子としてきた長女の夫が自衛隊に通いながら美容学校に行っており、美容院への転業希望を最終的に出すことにした。

美容院の開店はニュータウン計画がなくてもやりたかったのであるが、ニュータウン計画により実現可能性が出てきたので、現在営業第一希望となっている。

当面は長女の夫が消防関係の仕事をしつつ残った農地を耕作して暮らしているが、土地代金でりっぱな家を建てて暮らさむきはかなり良さそうである。

美容院は自らやりたかったこともあり具体的計画も考えている。経営面では団地内部での開店であるから十分に成り立つので、その方の心配は全く持っていない。公団からも開業店舗はあまっており、何度も開店するように要請が来ているという。

しかし問題なのは人手の確保であり、あてにしていた長女の夫の友人がダメになった。長女の夫がしばらく美容関係から離れていたため、技術のある人が見つかりしだい開店しその人と一緒に経営をする予定であるが、なかなか良い人がいず開店できないでいる。

それでできるだけ開店を後に延ばし、その間に人手の問題にメドをつけるつもりでいる。どうしてもできなくなった場合は、親類でやっている化粧品店なども考えているが、薬等の知識が少ないのでむずかしそうだと思っている。

インフォーマルな情報を生かしたケース

E 氏 27才 菓子店希望 電車車掌 農業

妻 24才

長男 3才

親の代から農業を受け継いでおり、農地3,199坪、山林766坪、宅地180坪を所有していた。農業は父親と2人で経営していたが、父親は現在は病気療養中である。ニュータウン計画に際し土地は昭和43年頃までに売っており、農地2,503坪、山林766坪で土地代金2,000万円を受けとっている。農業に対する執着は父親が病気であったこともありそれほど強くはなく商売に転業する意志は土地売却当時から持っていた。

農地の大部分を売却したので農業でやっていけなくなったため、電車車掌として働いている。すぐに就職が見つかったのはE氏がまだ非常に若いことが有利に働いたものと思える。当面営業開始までの間、車掌を続けてつなぎとするつもりという。

昭和43年当時は、ただ商売することだけを決めていて具体的な業種は考えておらず一応茶店でもということにして公団側に言っておいたところ開店できるようになったので、具体的に営業業種を考えることにした。商売自体は、Eさんの妻の兄弟に2人商売をしている人がおり資金の相談をはじめ種々の面で助けになっているため心配は持っていなかった。また奥さん自身6年間程店員の経験があり商売にはスムーズに入りやすいと言っている。業種の最終決定には義兄の意見や自分自身も考えた末、茶店と菓子店のどちらにしようかと迷ったが、昭和44年11月に菓子店希望として最終的に公団に開店申し込みをしている。菓子店に決める過程で義姉義兄にいろいろ相談したわけであるが、決めた理由は配達がないので人手が少なくすむという点が大きかったとのことである。

具体的な計画として自己資金1,000万円、借入金500万円で洋菓子店を開き、パン類はある程度加工もしてみたいという。

現在、商売一本にしばって、なるべく早く開店したいが具体的に決まりしだい見習いなどにでる予定でいる。しかし、売却資金で代替地を買っていないため、手持ちの残地以外の現金資産が物価上昇のため毎年減価していくことが気になっており、開店時の事業資金としては、残っている土地の売却をも予定している。

住宅公団の講習には全て参加して、特に団地見学で実際に開業している人達の

話を見聞きしたことが役に立ち、自分も是非営業しようという気持ちが固まったとのことであり、具体的な営業内容については前にも述べたように義兄の影響が強く、現在最も頼りにしている。

営業を否定的に考えているケース

F 氏	70才
妻	69才
長 男	44才
長 男の長女	14才
〃 二女	11才
〃	6才
〃 妻	37才

農地を7,039坪の89%、6,278坪と山林3,374坪を新住区域内で買収され、土地代金として4,636万円を受けとった。これらの農地は先祖から受けついだほかに、40年ほど前に購入した一町歩の農地が基礎であり、養蚕の収益を貯えた1,000円で購入したというその土地の来歴ゆえに、農業への強い愛着が感じられる。この点はF氏夫婦から長男、次男へも受けつがれて、ニュータウン計画による買収で89%の農地を手離しながら、なお農業の継続を希望するという態度は一家全体に貫かれていると思われる。

土地というものに対する奥さんの考え方は、「土地を売ってまで現金は要らない。土地を持って働いていれば土地を売って得る代金はいって来る」というもので、土地への絶対的ともいえる信頼感が、労働そのものへの愛着に裏打ちされている。ニュータウン計画以前にも、昭和33年頃に国際ゴルフ場の建設で土地売却の話があったが、その時も最後になってやっと換地をすることで了解している。今度の公団の買収も、三度にわたってようやく完了した。最後は収用法まで持ち出しかねない状況になったようであり、そうまでして農業を続けたいという気持は、やはり認める必要があろう。

長男は、昭和42年秋に、最初に公団に売却した際の土地代金で直ちに神奈川県津久井郡津久井町に7反の代替地を講入、不在地主は不可という登記の関係上もあって昭和44年4月には中学生の長女を除いた家族全員がその地に移転し、現在

蔬菜を中心にした農業を続けている。

隣に分家した次男は、以前に商売の経験があるだけに逆に商売のこわさというものを感じており「なまじっかのことなら商売するな」という商工会議所の忠告や親戚に商売で失敗した人の例があることもあって、初めから営業は強く希望しなかったようである。公団の講習会も一次だけ参加したが、結局本人の性格が商売には向かないという判断もあって、現在営業の意志はなく就職した。

今後は、残りの土地と土地代金を後楯に勤務を続け、子どもの成長を待つのだという。

またF氏についても、農作業ができなくなって暇ができること、そのことを特に不安に思っていて、区画整理後も少しの仕事ぐらいはぜひとも欲しいとしている。実際、農作業にかわる仕事をみつけるにしても、老人なので職種は限られ距離的にも近い所を望まなければならない、当然それは難しくなり、かえて今の土地での農業の継続を望むということになっているとも言えるだろう。この例にみられるように高年者にとっては、生活を新しく変えることはひじょうに困難であり、農業によって成立っていた生活基盤をニュータウン計画とどう対応させるかは、生活再建措置にとってやはり重要な柱となるように思われる。

周辺の市場条件を優先しているケース

G 氏	58才	喫茶店希望	農業
妻	55才		
長 男	29才	地方公務員	
二 女	24才	デパート店員	
二 男	23才		
三 女	20才		
三 男	18才		

農地 6,019坪のうち60%にあたる 3,597坪と、山林5,109坪が新住区域内で買収され、土地代金 5,182 万円を受け取った。

所有していた農地面積は、周辺の農家一戸当たり平均よりはるかに多く、いわば上層の部分に属する。それゆえ生活再建も生計を早急に維持しなければならないためというような緊迫さを持った問題とはなっていない。現在も営業希望の基本

線は決まったものの業種や営業場所についての具体化はほとんど白紙状態のままである。それもこの農家の場合は資金や家族構成の面でかなり有利であり、しかも次男は実際にレストラン経営の希望をもっていて、営業を具体化しようとすればできる条件を備えながらの白紙状態であって、そこに消極的ともいえるほどの非常な慎重さが伺われる。

土地を売却して生活再建が問題になった当時、G氏は営業に積極的でなく「タバコ屋ぐらいでいい」と言って公団側から逆にハッパをかけられている。この姿勢は今も保たれていると言ってよく、例えば次のようなG氏の言葉「家族だけでやるとなると大きい商売はできないが、食べていければその程度でいいのではないか」に端的に示されている。このようなG氏の基本的な考えが生活再建に当たって長男、次男がひところ示した積極性を押しとどめて、白紙のままでおく役を果しているようにも思われる。

長男は土地売却後、農業をやめて就職し、勤務のかたわら喫茶店経営の参考のために見学をして回りセンターでの開業を希望して申し込んだが（昭和44年）、その後、本人の気持が将来もこのまま勤務したいと変って、喫茶店経営の話はそれで立消えになった。

次男は昭和44年から一年間調理学校に通って調理士免許（洋食）を得、現在コックとして就職しながら自分でレストランを経営したい希望をもっている。しかしレストランという業種がニュータウン内で成り立つかという点に不安を抱くG氏は、その希望をとりあえず待たして、自分なりに他の業種を比較検討することを行っている。その判断はやはり「ニュータウン内で確実に成りたつもの」といった安全第一のもので、自分の性に合うからこんな業種をやってみたい、というようなものではない。

例えばこれまで考慮の対象となった業種は、喫茶店、食堂、本屋、おもちゃ屋、食料品店、薬屋、理髪店などがあげられ、きわめて多種多様である。現在、おもちゃ屋をとりあえず希望しているが、それも最終的な選択ではなく区画整理事業の進展具合や、高校在学中の三男の意志などによってはまだまだ変りうるもののである。

生活再建の緊迫度がほとんどなく、しかも危ない橋は決して渡らないという態度が一貫して、生活再建は結果としてまだ白紙のままであるといえるだろう。

都市化に不安感を持つケース

H 氏 70才 就職希望 農業

長 女 43才

長 女の長男 15才

〃 二男 14才

長 女の夫 46才

農地2,964坪の60%にあたる1,770坪が新住区域内で買収され、土地代金 976 万円を受け取った。買収されたのは畑地だけで、水田 800 坪あまりはすべて区画整理区域にあり、しかも買収率がそれほど高くないこともあって、現在も耕作は続けられている。

買収に際してはすぐにまとまった金が必要でもなかったもので、できるだけ多く土地を残したかったといい、買収は周辺の農家の中でも最後の方だったという。生活再建の中心は長女の夫（40才）であるが、以前商店に勤めていて商売は自分に向かないとわかっていたので、営業は最初から考慮しなかったという。そこで昭和28年に取得していた大型自動車の免許を生かして、昭和43年6月バスの運転手として就職した。当時37才で、40才までという採用条件のぎりぎりだった。この就職は、新聞広告によって知り、さらに知人を通して決めたもので、公団とは一切無関係に行なわれている。公団の講習会は一度も参加していない。

現在は水田がそっくり耕作できることもあって、生活にはさし迫って不安はないようがある。大型車免許という技能をもっている強みがあるためか、長女の夫は当面それで十分に生計をたてながら、子どもの成長と、開発の成り行きを見ていこうという態度である。また代替地も遠方に買ったところで耕作できないのだからと購入はしていない。

ただ、いくぶん病身のH氏の感想はやはり悲観的な方へと傾くようであり、ニュータウンへの対応がうまくできずに不安を感じていることが、はっきりとわかる。このような不安は実はすべての農家が多かれ少かれ、感じているものであるが、H氏の場合は、それに何か個人的な性向が作用してことさら強められているようである。

酒屋開業を待っているケース

I 氏	64才	酒屋希望	農業
妻	56才		
長女	23才	会社員	
二男	25才	会社員	
三男	21才	酒類小売業見習	
四男	19才	高校在学中	
母	83才		
長男	34才	農業	
〃 の妻	30才		

先祖から農業を受け継いでおり、農地4,439坪、山林7,152坪、宅地として185坪を所有していた。農業所得が大部分であるが、かいこも飼育していたことがある。農業収入では蔬菜の割合が半分程度で、米、麦がこれについている。ニュータウン計画がなければ農業を続ける意向であり、また所有農地も相当あるので近郊地帯の典型的な専業農家のひとつと思える。

しかし、公団に土地を提供したのは非常に早く、昭和41年1月27日に契約が行なわれている。ニュータウン計画により農地の79%及び山林すべてを手離しており、この売却に際し、土地代金は6,190万円程を受けとっている。

専業農家でありながらこのように早く（実際、I氏によれば一番早かったという）土地買収に応じたのは、I氏の話では「公団のやるニュータウン計画は、国の政策であり反対できないだろう」とあきらめ、「どうせそうなら早く売って生活再建に力を入れたほうが良い」と思った為だそうである。

実際に売る決心をしたのは公団の説明会（昭和40年）のときだそうです。

それ故、生活再建講習会をはじめとして、生活再建を熱心に考え、特に講習会には、本人と再建の主体となる三男が2人とも参加している。

再建の道として商店経営の業種に対して、初めからはっきりと決まっていたわけではなく、ただ商売をする気持だけであったそうだが、公団から「酒屋にしたらどうか」と云われ、酒屋を一応することにした。ちょうど昭和43年に三男が高校を卒業するので公団から八王子市内の酒屋に住込みで実習するよにという話があり、三男もその意向であったので昭和43年4月12日から3年契約で今年（昭和

46年)の4月まで酒屋で実習をして(酒屋の免許は、5年間の実務が必要であるが、生活再建対象者であるので多少の短縮が可能とのこと)現在は公団が紹介してくれた公団の酒屋で見習い中である。

公団の話では酒屋に傾いたのは、本人もいっている通りだが、この他にも伯母さんが八王子の周辺地区で酒・雑貨商を60年もしておりその人をはじめとした親戚の人々の話などから酒は価格が一定で、都内や駅前と競合しないので安定しているという実感を持つことができたことかなりの影響力があったようである。

こうして、酒屋の営業自体には殆んど不安がなく、昭和45年1月に公団側に酒屋営業の申込書を提出し、現在は開店を待つばかりで「来年にはできるだろう」と話していた。

開業の資金として600万円を予定し、すべて自己資金である。開店後は現在他の職に就いている長男、二男、四男も全員が店を手伝う予定である。

一経営の実際については、公団や伯母を頼りにしているが、特に、三男が住み込んだ八王子の酒店にはかなり具体的な相談をしており、今後も頼りにすると答えている。

現在関心のある問題は、物価上昇のため資金価値が減っていくことであり、開店の時期が解っていないことが気がかりだそうである。

ニュータウン計画をバネとして利用したケース

則、J氏	65才	電気店希望	農業
妻	57才		
三女	25才	会社員	
二男	30才		
二男の妻	26才		

先祖から農業を受け継いでおり、農地4,272坪、山林11,859坪、宅地90坪を所有していた。戦前は相当大規模な地主で多くの土地を貸していたそうであるが、戦後は自作もある程度行なっていたそうである。自作の割合が少なく、また収入の大部分は非農業所得であるため農業に執着する気持は全くない。

J氏はこの地区の実力者であるらしく教育委員をはじめとして役場との関係が深く、そこからニュータウン計画についての情報を昭和36年頃から聞いていたと

いう。農業には見切をつけていたので、土地を売ることに何ら抵抗感はなく、「ただ自分が役所に関係しているので、卒先して土地を売るというわけにはいかず、まず回りの人達の動きを見てから売却するつもりであった」そうだ。そういうわけで土地は昭和42年～44年にかけて売却し4,200万円程受けとっている。

ニュータウン計画に関しては種々の情報源から当然の方向だと思っており、公団がやらなければ、ほかの民間のディベロッパーが開発していただろうし、もし民間の開発がなかったら、J氏自身が貸家を営業するつもりであったという。J氏自身もう相当な年なのでこれ以上農業を続けることもできないので、いずれ農業はやめて貸家その他を予定していた。

生活再建の希望は、電気店は生活再建のために必要でやるのではなく（そうしなくても充分暮らせる）、逆に電気店を開く予定があったところへニュータウン計画がきたのである。当時、二男は電力関係に就業していたが、会社には不満があったのでひとりだちして電気店を経営するつもりであった。

そこへニュータウン計画の話があり電気店の開店が具体化することになり、会社をやめ電気関係の大学に進むことにした。商売は大学を卒業した後、2～3年営業面の見習を続けてから始めるため、17～18住区に開店を希望している。

ニュータウン計画がなくても電気店は開店することになっていたもので、結果的にはニュータウン計画を利用したような形になっている。

生活の必要にせまられて商売をするのではない為、営業面の経験がないことを問題にしているが、不安は全くない様子である。実際、昔からかなり金回りが良かったらしく土地売却以前に建てている家もりっぱであり、「生活再建」という問題は殆んど意識にない。周囲の緑が失なわれていくとか、貧しかった人達が急に大金をつかんで金づかいが荒くなったとかのことを問題にしている程である。

このように富農層の土地売却は、「生活再建」といった視点から見るのは間違いであり、一般的な地主の土地売買と大差はないものと云える。

開発段階に不安を持ち決めかねているケース

K 氏	66才	
妻	60才	
三 男	30才	会社員

四男	27才	会社員
五男	24才	調理士
二女	22才	
六男	20才	
長男	36才	トビ職
〃の妻	37才	
〃の長女	10才	
〃の二女	7才	
〃の長男	6才	

40年程前にK氏がこの地へ移住してきて農業を開始し、小作地を含めて農地を2,489坪所有し、山林は2,030坪、宅地は180坪であつた。K氏は現在、病氣療養中であり、一家の中心は長男である。農業収入の殆んどは酪農にたよっていて乳牛7～8頭を所有していた。

ニュータウン計画の話は昭和39年頃から人のうわさを通じて聞いていたが、公団の説明会があつてから反対するでなく賛成するでなく回りの人が売るので、何となくずるずる売ってしまった。現在考えれば安く売りすぎたと思っているが、でも国がやる仕事だから仕方がないと考えている。売却した土地は農地1,756坪、山林2,030坪と田が733坪程である。

残った土地で農業をするかたわら、家族数が多いので(12人)4人程働きに出ている。ニュータウン計画発表以前から農業収入は頭打ちの状態であり連中が勤めに出るのはこの辺の一般的傾向であるという。

生活再建に関しては一応、菓子屋業を希望したが、はっきりしたものではなく何となく希望しただけで実際にやる気はない。土地売却金は、住宅新築で殆んど使い果たしたようで商売を始めるといってもその資金はないらしい。

働きに出ている4人の収入と農業による収入でなんとか暮していくつもりらしく、「生活再建」は迷っているだけで具体的に考えている様子は見えない。元手がないこともあるが、百姓が商売をやってもうまく行かないだろうと始めからあきらめている。それで講習も全然聞きいていない。

周囲で土地を売った人も皆同じようなものであるので、それ程心配している様子もない。結局このままずるずるいってしまうだろうとは思っているが。

こうしたふん切りがつかない態度になっている理由に、長男は、公団の生活再建に対する熱意の無さもあげているが、より大きな理由に区画整理に見通しがついていないことがあるようだ。

自分が現在住んでいる場所がどうなるかはっきりしていないので、気持ちに整理がつかずなんとなくブラブラしている。区画整理が行なわれるまでは別に生活再建について考える気持もないという。

区画整理が終るまでは一応状況を見て、そのうちまい就職口でもあればやる気はあるが、附近に大学なども多く建つことだし区画整理が済めば何とかなるんじゃないか、という感想をもらしているが、公団がなんとかしてくれるだろうという淡い幻想を懐いているようだ。

この人の場合の態度決定は、何か明確な情報を得て決定しているというより、周囲の状況を見てそれに従っており、態度決定のプロセスはそれ程問題にならない。しかし、生活再建面から考えると、後になって問題が出てくる例と思われる。買収と開発のタイムラグの問題は開発主体の金利負担だけの問題でなく生活再建からも考える必要がある。開発後の職業だけでなく、その間の就業指導が生活再建指導として是非とも必要である。

都市農業を志向しているケース

L 氏	67才	青果物店希望	農業
妻	63才		
八 女	25才	会社員	
長 男	41才	農業	
〃 の妻	37才		
〃 の長男	11才		
〃 の二男	8才		

農地 5,786坪のうち92%にあたる 5,571坪と、山林4,129坪が新住区域内で買収され、土地代金として 4,584 万円を受け取った。

従来は 1 町 6 反ほどの畑で蔬菜を中心に栽培する専業農家であったが、この買収によってそのほとんどが失われた。しかし、その買収には素直に応じたのではなく本人の話によれば、強制収用までもちこもうとしたが、いずれ勝ち目はない

と、仕方がなく応じたのであるという。何度かに分けて買収が完了したのは昭和43年であった。

生活再建は直ちに具体化したとはいえないようである。現在は近在のニュータウン区域外に代替地として購入した畑地8反で、長男夫婦が中心に蔬菜の集約栽培を続けているが、そこに至る経過は次のようなものであった。

昭和43年、長男(41才)の意向は、営業をするにしても自分は性格的に商売に向かないから、子ども(長男が11才)にやらせたいというものであった。業種は最初書店、のち青果物店へと変わったが、取り組む態度はやはり消極的であったようである。それは、長男に言わせると営業希望にしたのは「公団からすすめられたから」であり、「もともと商売はやる気がなかった」のである。このように営業へはもともと心の傾いていなかった長男が、今のように営業へはっきり気持を決めたきっかけは、何ととっても1町ほどの代替地が買えたことである。ニュータウン区域外で、しかも家から近い場所に8反あまりの畑と2反の山林を昭和45年購入した。それも単なる営農ではなく米や麦は自家消費分だけとし、消費地に近い地の利をフルに活かした蔬菜栽培を集約的に行なう、という経営方針を新たにたてて近郊農業への意識的な脱皮がうかがわれるものである。

生活再建がなぜ営業として具体化することをしなかったという理由はいくつかあげられるが、この例の場合、特に長男の土地に対する意識が他と違って営業への志向をおしとどめたように考えられる。従来この家族は4町歩あまりの土地を所有していたのだが、その土地はすべて50年間にL氏が小作物を自分で買い取っては0から増やしたものである。財産として継いだものでない、自ら買い取った土地という条件の違いが買収に対する態度の違い生活再建に対する態度の違いとして、一貫して現われてきているように思われる。買収に際しては、都庁、建設省、農林省まで反対に乗り込むほどの固執を示す。一方、ニュータウン区域内に入るとわかっている土地を先買いして、いくらかの利益をうかすなどの芸の細かさを示す。この行為を貫くものは土地を資産とみる意識であり、資産としての土地の価値に絶対的な信頼を寄せるがゆえに買収には固執し、土地ブローカー的振舞いをし、そして、営業へは遂に意志がなく、代替地をひたすら購入しておいて安心して農業に精を出すという経過をたどったのである。

土地に対する主体性ともいうべきものが、ブローカー的姑息さを生む一因であ

るのは確かであるが、同時に次のようなL氏の指摘は、そのような主体性なしでは決して出てこないものであることも確かなのである。「他人はたよれない」

土地を多量に購入したケース

M 氏	73才	農業
妻	76才	
長 男	47才	
〃 の妻	45才	
〃 の長男	20才	
〃 の長女	18才	
〃 の二女	16才	
〃 の二男	12才	

大正の始めから酪農を営みニュータウン計画発表までは、18~20頭の乳牛を飼育していた。M氏の長男（47才）が近年はその主な仕事を受けついでおり、農地は約2haほどを酪農用に使用していた。当時家族構成は、M氏夫婦、長男夫婦、それに孫が4人あり、そのうち長男は将来酪農をつぐために、獣医大に在学中である。ニュータウン計画には協力的に買収に応じ代替地をさがし始めた。

代替地を求めるに際しては、酪農はかなりまとまった土地が必要であること。それに、水の便が良くないと酪農用地には使用できないことなどの問題点があった。加えて、当該地区の農業委員会がなかなか許可しなかったこともある。しかし、M氏の場合は結局相模原に約4haを求めた訳だが、その地の代議士に知り合いが有った為に助力を乞いようやく手に入れた次第である。

多摩ニュータウンの計画による土地代金約4,000万円程（この時は約2ha手離した）でまかない、それに、酪農の機械設備も備えた昭和42年から長男夫婦と孫2人の4人が転出して行って営農を始めた。その土地のつづきに親戚一家も同時に移住し酪農をしているとのことであった。相模原においては、現在約40頭の飼育を行っており、本人は相模原の方が酪農に関しては条件が良いと言っている。

現在多摩地区には約2,000坪の残地があり、本人夫婦と孫2人の4人が住んでいる。残地利用は、具体的には計画が立っていない様子だが、本人の意向としては、孫に何らかの職業をもたせてこの地でやっていかせたいとのことであった。

本人は、酪農を中心に生活再建を考え早期に代替地を求め、営業規模の拡大も可能になり、現在は問題ないと言っている。特に、代替地はその対象になる土地の値上がり以前であったので、4haというまとまった土地が求められた。もし、決断が遅れたなら土地の値上りのため手離れた土地に見合う土地の入手も不可能になったに違いない。その意味で、ニュータウン計画の話と同時に酪農続行との決断を押し通したのは賢明であったとも言っている。

周囲の人々に関しては次の様に言っている。農業経営は昭和40年頃からゆきづまり、それに、今まで現金収入がなかったところへ大金が入ると言うので賛成が多かった様である。しかし、その使途として、事業に手を出すのは止めた方がよい。百姓はやはり百姓であるから、かたい仕事をするのが間違いないと思う。

しかしながら、ニュータウン計画による土地買収は、かわりつつあるこの地域の人々の生活には少なくともそのための一つの契機になっており、さらにこの地域はもとから貧しい地域であったので、その意味でも生活環境が向上、或いは都市生活の利益を享受するようになった意味で悪いことではない。老人たちはニュータウン建設「さまざま」といっている人もいるといっている。

早くから書店・文具店に取り組んでいるケース

N氏	59才	会社員
妻	55才	教員
長女	22才	会社員
長男	13才	

農地1,189坪の100%が新住区域内で買収され、土地代金として738万円を受け取った。

この農地は戦後、外地から引き揚げてきて開墾したものであり、4反足らずのこの自作地にいくらかの小作地を加えてそこで蔬菜の栽培を行っていた。この農作業には本人が直接従事した。妻は教員である。本人は、農業学校を卒業しており農業そのものは好きであるが、同時に時代の流れに即応し得うるだけの客観性も持ち合せているように見受けられる。

昭和41年にニュータウンの話が起る以前にも、ある民間ディベロパーから土地売却を進められたが、その時は、売る意志が一切なくてそのままになった。しか

し、住宅公団によるニュータウン建設が具体化すると、公団という公権に対抗することの困難さや、いずれはこの土地も開発されるという見通しから、代替地が値上りしないうちに早く売却し、生活再建の方法を考えた方が賢明との判断をして、昭和41年12月、かなり早い時期に全部の売却を完了した。

その後の生活再建のすすめ方は相当に計画的・積極的である。

まず、八王子と相模原の二ヶ所に代替地を購入し、資産として確保する一方就職した。そして自分で小売店経営に関する本を読んで様々な業種を検討し、結局素人でも開業可能なこと、手堅いこと、教員である妻のイメージにふさわしいことの理由から、書店と文房具店に決定している。その時期は44年に公団が行なった第一次の講習会より以前であり、その講習会では、配られたパンフレットなどからその選択が最善ではないにしろ誤りではないとの確信を深めたという。このような他人に先んじた積極性は、例えば講習会の開講を公団に要求する意見をただひとり述べたという事実がいくぶんの自負も混えて語られるのをみてもじゅうぶんに伺われる。

また、勤務のかたわら実際に団地内の書店で業務の見習いをすることは昭和44年12月から約1年半続けられている。その間に得たものは確かに多いながら、しかし、書店の経営技術の核心は決して教えてくれようとししない書店の態度にはかなり批判的である。そのような事情もあってか、公団に対しては団地内で書店経営をしている人又はしようとしている人の交流を、そして町に対しては商業指導員の設置を、それぞれ強く望んでいる。

昭和47年の開業を予定してはいるが、そのために必要な資金の1,800万円を代替地の売却によって確保することができるかどうか、若い店員を雇うことができるかどうかが当面最大の問題である。開業後は、本人及び妻がそれぞれ今の職をやめて従事するほか、義姉の手伝いも一応約束してあるという。

年令の若さを生かしたケース

○ 氏	46才	青果物希望	農業
妻	46才		
長 男	16才		
二 男	13才		

長女 10才

母 70才

農地3,856坪の91%にあたる3,503坪と、山林259坪が新住区域内で買収され、土地代金2,427万円を受け取った。この買収は数度に分けて行なわれ、最初のものはかなり早い時期に（昭和41年ごろ）行なわれた。しかし、ニュータウン計画が示されてからいずれ農業が続けられなくなることを見通し、転業が最初から決心されていたというわりに、その具体化はストレートではない。昭和44年7月段階でまだ営業か就職かが両天秤にかけられていて、公団の再建台帳に「心配ばかりで取組みおそし」とある。このような慎重さに昭和44年8月、公団から決断を迫られてやっと菓子店営業を希望として提出、しかし、それも11月には青果物店営業に変更されて、ようやく転業が具体的なものとなっている。青果物商を最終的に選んだ理由は、野菜をそれまで扱っていて手慣れていること、比較的てっとり早く開業できることなどをあげている。妻の兄で、15年間ほどやはり青果物商を営んでいた人があり、その人にはあらゆる相談をしていたようであるし、また八王子の別の青果物商には家族が見習いに行って、実際の商売の手ほどきを受けたという。

慎重さのゆえに決断はおそかったが、一旦決断したあとの具体化は早かったといえるだろう。昭和46年6月5日、団地内の賃貸店舗に自己資金500万円で青果物商を開業した。

生活再建として離農を決めた者には就職か営業かの選択があるわけであるが、40代の世帯主で子どもがまだ在学中である場合、家族全部の生活がひとりにかかってくるため、その選択がどうしても柔軟性を欠いてくるのは当然である。この家族は46才の世帯主、46才の妻、16才の長男、13才の次男、10才の長女、70才の母の6人であって、一家の生計はすべて世帯主によらざるを得ない。これまでも自動車大型車・特殊車免許を利用して年に50日ほど土木工事に出ている第一種兼業農家であった。生活再建にあたって、この特殊技能を生かした就職が考慮されたかどうかは不明であるが、結果的には年令からくる制約があって就職ということはやめざるを得なかったようである。

開業にこぎつける過程では公団への不満が様々に出されている。特に、一般公募による店舗と生活再建による店舗の条件の差（経営技術、資本金など）を公団

が一切考慮してくれないことの不満が強い。生活再建の対象者は、土地を安く提供して犠牲になっているのであるから、一般公募者と生活再建者とを区別して後者に有利なハンディキャップをつけてほしいとしている。また、生活再建講習会には全部参加しているが、その内容は今以上のものを期待してはいない。「結局は自分で試してみなければわからない」という他の多くの人から出た言葉がやはり聞かれる。

転業を有利に進めている者の共通項と成功事例

〔転業を成功させる条件〕

転業を有利に進めている例の共通項を抽出して見ると、次の9点をあげることができる。

1 土地を手離さないこと

農業を、本業とすることが不可能になっても「土地を手離さず」資産として保有していること。将来これを事業用地として使うか、事業のための資金として現金で保持するよりも、土地としてもっていた方が土地の値上りのため有利であり、安心であることが理由といえる。

2 積極的に取り組むこと

商業等に転業する場合、本人の資質・経歴もさることながら積極的に転業を考えている人がその過程を有利に進めている。特に、今まで農業を積極的にやりその地域のリーダー的存在だった人が、転業においてもうまくいっていることが多い。

3 方針の一貫性

生活再建の方針を一貫して持ちつづけた人が、当然のことであるが順調にいつているようである。

4 情報収集のできる人

周辺環境変化による情勢を客観的に判断できた人であり、例えば、農業がもはやこのままの形態での存続は不可能であると判断したり、ニュータウン開発は回避できぬことであり、それを逆に転業等の契機として受けとめた場合はうまくいっている。また、そういう人には社会的地位として行政関係、農協関係、学識の高い人が比較的多いと言える。

5 ノウハウ取得に努力した人

転業に必要なノウハウ（知識・技術）に熱心で、見習い見学に実際にいったり、或は後継者にそのような努力を果した人々はたいていうまくいっている。

6 家族のモラルアップ

転業は家族単位で行なわれるため、家族内の意見が一致しモラルアップがなされたものは順調にいっている。

7 後継者の教育に熱心な人

転業といっても本格的には二世の代からであり、それには教育が必要とし後継者たる2世の教育に熱心になることは、転業等を本人一世代のものでなく永續させる不可欠な要素としている人もいる。

8 意識的に公団等の施行者から独立した人

転業等の成功、失敗はやってみなければわからないし、それは本人の努力による。公団は、転業等の便宜を与えるのであって成功までは見てくれない、というように公団は転業のルールを敷くのであって、成否は自分のやり方とし意識的に公団等の生活再建施策主体から独立を早期になし得たものにうまくいっている例が多い。

9 年令的にも30代～40代の人

当然のことながら高令者よりも、30～40代で一家の柱的存在であり、かつ転業等をやり得る年代の人々が熱心に計画を遂行している。

〔成功例〕

ここで、このように転業等を有利に展開し、或は成功している場合を他の転業例からとり上げてみよう。

1 立地条件を生かした事例

A氏の場合（46才） 一調布市一

・離農前の農業の状況と農業意識

畑作1町3反を耕作、その他に牛を10頭飼育しており、家族4名が農業に従事、子弟2名（女性）が、外部に勤めに出ていた。当時農業をいつまでも続けるつもりであった。

・転業の動機と経営内容

所有地の大部分が、東京都の自然公園（深大寺自然公園）に入り、公共用

地として買収されることになり、「公園」という立地条件を勘案して「そば店」と、それに関連した「有料駐車場」を開業、所有地を生かした「アパート業」の三つを開く。

＜そば店＞

昭和37年3月開業 有限会社（30万円）
従業者数 4名 すべて家族従業者
営業面積 31坪
月間販売額 30万円

＜有料駐車場＞

昭和37年3月開業 個人経営
従業者 そば店の人員を共用
営業面積 240坪
月間販売額 7万円

＜アパート＞

昭和42年8月開業 個人経営
営業面積 70坪
家賃収入（月間） 11万円

なお、A氏の場合、農地を4反（植木をしている）および宅地として500坪を現在所有している。

A氏の成功の条件としては、多角経営もさることながら、立地条件を生かした点。転業した業種が比較的労働力が少なく済む業種であること。そのための労働力を家族内で確保できたことが上げられよう。

この他に、立地条件を生かした事例としてはガソリンスタンド経営の場合が数多くある。その業種選定の理由としては、次のような理由が一般的である。

「通行量の多い道路に面しているところに所有地を持っている。」（S氏、国分寺市 30才）

「交差点の角地を所有している。」（W氏、三鷹市 34才）

2 将来性に着目した事例

B氏の場合（37才） —三鷹市—

・離農前の農業の状況と農業意識

畑作中心で、2町1反の畑地を持っており、その他に水田1反5畝、宅地（貸地）が1,000坪所有していた。農業では、なかなか生計を立てることが困難となり、周辺が宅地化し生活環境が都市化してきたので、都市的な生活を送る方が良いと考え農業をやめる決心をする。

・転業の動機と経営内容

住宅公団の三鷹台団地の建設時に一部買収され、それを契機に「自動車教習場」と「ゴルフ練習所」を始める。

＜自動車教習所＞

昭和34年10月開業	株式会社（資本金4,000万円）
従業員数	65名（うち、常用従業員55名）
業種選定の理由	土地を維持しながら採算のあうもの、将来性のあるもの、の二点から業種を選だが、当初の予想以上に伸びが大きい。

営業面積	4,500坪
------	--------

＜ゴルフ練習場＞

昭和39年10月開業	個人経営（投資額2,000万円）
従業員数	9名（うち常用従業員6名）
業種選定の理由	土地を手離さずに、しかも分割しないで、そのまま利用できるし、ゴルフの将来性に着目。

営業面積	4,000坪
------	--------

営業収入	月額100万円
------	---------

現在の土地所有は、農地として6反、宅地としてゴルフ場4,000坪、宅地2,300坪を所有している。

B氏の場合は生活行動の変化にうまく合った業種を選定したことが成功のための要素と言えるだろう。それに土地を分割しないで利用していることに着目する価値があろう。

C氏の場合（37才） 一府中市一

・転業の動機と経営内容

周囲がひらけてアパート群ができたので健全な娯楽施設をつくれればよいと

考え「つり堀」を始める。

<つり堀>

昭和42年5月開業 個人経営

従業員数 3名(家族従業員だけ)

営業面積 2,100坪(土地をそのまま利用できるのが良い)

設備投資 約1,500万円

同氏は今後、貸店舗をやりたいと考えている。

3 市場性をうまく分析した事例

T氏の場合(63才) 一府中市一

・離農前の農業の状況と農業意識

水田1町3反、畑7反、山林若干および養鶏13,000羽と、かなり大規模な農業経営を行っていた。しかし、周辺が急速に住宅地として開発されるようになり、住宅地から流れる汚水のため水田の地質が悪くなる一方であったので、そのうちに農業を継続していくことは困難になるだろうと考えていた。

・転業の動機と経営内容

昭和36年2月「R」という名の喫茶店を開いたが、人手不足のため間もなく閉店する。その後自動車修理工場「K自動車修理工場」を開設。

<K自動車修理工場の内容>

昭和41年3月開業 株式会社(資本金1,000万円)

従業員数 18名(うち、家族従業員3名、常用従業員15名)

営業内容 当初、自動車修理業だけを行っていたが、この仕事には陸運局による料金基準があり、割のいい事業ではなかった。そこでクレーン組立車輛塗装などの関連業務と、そして東芝府中工場、富士重工などの下請となった。

業種選定 (1) モーターリゼーションが進み、周辺の住宅や農家の車の所有が多く、従って需要も多いだろうと考えたこと。

(2) 名誉職(市議員等)を持っているので、ある程度人にまかせられるものであること。

営 業 面 積 584坪

営 業 収 入 月額1,000万円

＜アイスクリーム販売およびフルーツパーラーの内容＞

昭和43年2月開業 アイスクリーム販売およびフルーツパーラーをK自動車
の事業部門として経営。

従 業 者 数 12名（女性のみ、2部交替制）

業 種 選 定 の 理 由 モーターリゼーションの普及で、外食をする機会
や、また嗜好品の需要が増大すると考えた。

営 業 面 積 駅前
の立地条件のよいところを選んで出店するよう
にし、現在、京王線の中河原、分倍河原両駅前に出
店。

営 業 面 積 両店で200坪

営 業 収 入 月額50万円

なお土地はほとんど手離しておらず、そのまま残している。

洋光台地区宅地開発事業の場合

洋光台地区の宅地開発事業は、横浜市の南部に位置し、国鉄横浜駅から南々西に約10kmのところす。旧土地利用の状況は、山林46%、畑28%、水田11%、公共用地8%、宅地3%、その他3%という構成であり、住宅は約200戸ありました。地区内は標高20m~88mの起伏の多い丘陵地帯で、地質は3m~5mまでがローム層、5m~20mまでが軟質の頁岩でありました。

地区内のうち約207haを日本住宅公団が昭和41年から46年までの間に土地区画整理事業を行いました。減歩率は公共減歩14.06%、保留地減歩21.67%の合計35.73%です。公団施行区域内には南北に都市計画街路(幅員20m)と国鉄京浜東北線が通っており、昭和48年4月には、洋光台~大船が開通しています。

現在の土地利用は、4近隣住区に分け、中央部には、行政センターとショッピングセンターを配置し、各近隣住区には、小学校1校、2近隣住区に中学校1校があります。人口密度は、1ha当り160人で合計33,000人を想定した施設です。集合住宅用地は、52,000 m^2 ~81,500 m^2 の大きな街区とし、分譲宅地と一般民有地については、1区画を330 m^2 で1街区を6,500 m^2 としています。近隣公園を3ヶ所、中央公園1ヶ所、児童公園8ヶ所があります。下水道は、分流式です。公団が換地64haと保留地40haを取得し、公団住宅は、賃貸住宅3,076戸、分譲住宅1,493戸、計4,569戸です。

当地区の農家の現状としては、当初25戸の農家のうち農業を継続しているのは3戸であり、野菜を専門に作り、自宅前で即売方式をとっています。転業は、22戸で、内訳は会社員、銀行守衛、大工、植木職、学校用務員等です。

高蔵寺ニュータウンの場合

高蔵寺ニュータウンは、名古屋市の北東20km、中央線の沿線春日井市の丘陵地に日本住宅公団が昭和36年から計画し、建設中のニュータウンであります。計画人口は85,000人、面積700haで、公団住宅は15,000戸を計画し、昭和46年5月までに4,696戸を完成しました。

開発方式としては、区画整理方式をとっています。その具体的手段として

- 1 用地買収は各人とも持分の2分の1を原則とする。
- 2 減歩率は、公共用地を30%、保留地を20%の合計50%とする。
- 3 整理後の換地は、従前の場所にこだわらず、飛換地を原則とする。

すなわち各人とも、区画整理前に所有していた2分の1の土地売却代金と、4分の1の土地が手許に残っているわけであります。特にこの地区には、農地が7%（水田3.5%）で、それも収益性の低いものであり、他は山林、原野であったので、そのため生活には、大して影響を及ぼさなかったと思われます。また区画整理方式のため、生活再建の義務も存在しないとのことであります。

しかしながら、ニュータウン内の施設への入居に際しては春日井市民に優先権を与えており、生活再建的な意味を持っていると考えられます。現在公団の商業施設としては、スーパーマーケットが2店、商店が50店開業しています。このほか民有地に店舗が50店前後建設されていますが、一般には、民有地上の住宅等の建設は少なく、総計281戸です。これは1つには高蔵寺の位置よりも名古屋より開発可能な土地がかなり残っているため、一戸建てをニュータウン内に求める人が現在のところ少ない点、及び土地所有者がそれを考慮した上で資産として所有している点からでしょう。

「多摩ニュータウン生活再建対策調査研究」日本住宅公団南多摩開発局発行より

V センター地区のはなし



センター地区のはなし

港北ニュータウンにはセンター地区が計画されていることは、地元説明会に出席しておいでの方は既にご承知のことと思います。

ここには、市営高速鉄道3号線が横浜の中心から新横浜駅を経て、また4号線もセンター地区に乗り入れる予定となっています。一方道路網も交通体系もセンター地区が育成されるように計画されています。

このように外部との交通に恵まれたニュータウンのセンター地区は横浜市北部の中心として、関内伊勢佐木町、横浜駅西口周辺に近いような街づくりを目指しており、文化的な施設及びその他の公共公益的施設の配置を予定しております。

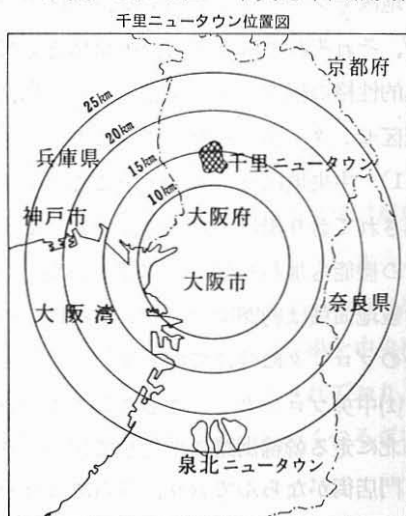
ここではニュータウンとして先輩にあたる大阪府の千里ニュータウンがどうなっているかを紹介して、皆様の今後のセンター地区づくりの参考にさせていただきたいと思います。

大阪府千里ニュータウン

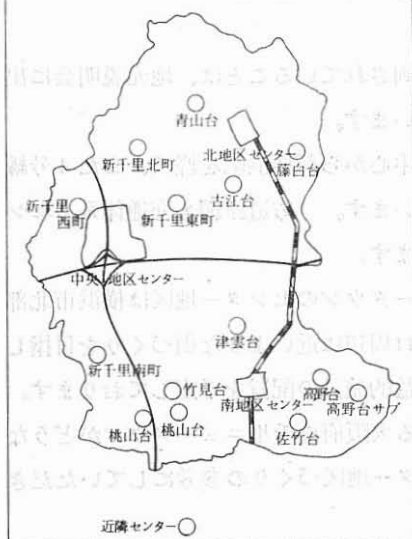
千里ニュータウンは、大阪府北部の豊中市～吹田市にまたがる約1,160haの地域を大阪府が「一団地の住宅経営事業」と「新住宅市街地開発事業」による全面買収方式で施行した人口15万人の新住宅都市で、地区の西側は1970年日本万国博覧会の会場として多くの皆さんに知られています。また地区の中央を中国縦貫自動車道が東西に貫き、また、大阪の中心から梅田、新大阪を経て2本の鉄道が通じているたいへん便利な場所です。

千里ニュータウンのセンター

それでは千里ニュータウンのセンターはどうなっているのでしょうか。港北ニュータウンのセンターは、中心センター、地区センター、近隣センターの3段階構成になっていますが、ここでは、地区センター、近隣センターの2段階構成で中心となるセンターを中央地区センタ



千里ニュータウン商業施設配置図



ーが兼ねています。

1 「地区センター」

地区センターは近隣センター的機能も持ち、地区住民全体の日常生活の中心となつて近隣センターでは得られない各種の都市サービス施設が配置されています。

即ち鉄道駅を中心にして商業施設、教養娯楽施設、業務施設、各種公共サービス機関が一体となって集中的に配置されています。

また、地区センターは鉄道駅によって外部と結ばれる活発なオープンコミュニティとして他の地域からの利用も考えて

おり、また、地区全体のバスルートの起点になっています。

千里ニュータウンは3つの地区に分かれコミュニティ計画の段階構成に応じ各々の中心として中央地区センター、北地区センター、南地区センターがおかれています。

地区センター相互の構成は、地区センターがそれぞれ独立した機能をもつうえに、それぞれの個性をもたせ全体としての調和を図ると同時にニュータウンの文化的性格の幅を大きくするとの考えに基づき計画されています。それでは3つの地区センターがどうなっているのか一つずつ見てみましょう。

1) 中央地区センター……このセンターは周辺の四つの住区センターとして計画されており規模も大きく、施設密度も高く、そのうえ大阪府北部の副都心としての機能も加わり都心的雰囲気の高いセンターとなっています。

敷地面積は約28haで、センター地区の中を2本の幹線道路が交差し、ここを四つのブロックに分けています。

(1)中央ブロック このうち中央ブロックが全体の中心街になっており、また南北に走る幹線街路に平行して駅がありここを中心に南北約300mの間に200の専門店街がならんでおり、さらにこれをまたぐペデストリアンデッキが二つの百

貨店をつないでいます。これらの商業施設を中心にして、まわりにはセンタービル、公会堂、文化会館などいわゆるシックセンター群があり、娯楽センターや8,000台が駐車できる駐車場も配置されています。

(2)東ブロック ここにはニュータウンへの訪問客やビジネスマンのためのエコノミカルホテルがあります。このブロックと中央ブロックに接し公園があり市民の憩いの場となっています。

(3)西ブロック この一帯は副都心計画で導入されたオフィスビル街で35,000人のビジネスマンの街になっています。

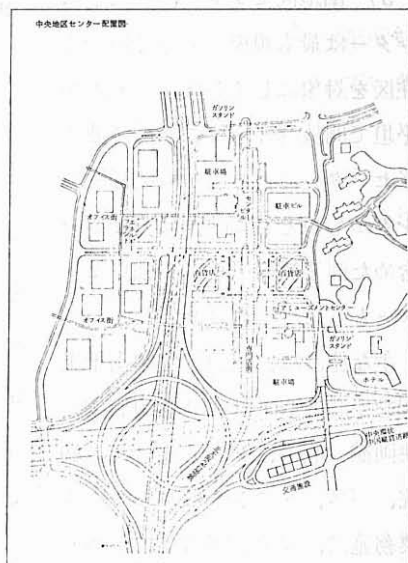
また、一角には地域冷暖房を実現したエネルギープラントがあり冷房17,000RT、暖房5,500万Kcal/hの能力で地区内を縦横に走る共同溝を経て冷温水を各建物に送っています。

(4)南ブロック ここにはドライブインなどの交通施設が配置されています。

これら四つのブロックは歩行者専用道路で結ばれ歩車分離の原則が実現されています。なお、中央地区センターの配置図と計画規模表が掲げてありますので参照して下さい。

2) 北地区センター……このセンターは3つの住民を対象とした千里ニュータウンの中で最も規模の小さいセンターです。

阪急電鉄千里線の終点北千里駅の駅前の交通広場のまわりには、鉄道施設商店街、センタービル、オフィスビル、従業員住宅、バス、タクシーのターミナル、駐車場などがあります。この周辺は山の手のような環境をもたせるところから広場をもった緑の多い憩いのセンターとしての計画方針に従い、交通広場を中央に建物も低層でまとめ地形を利用して土地と建物が一体となって設計されており、建物の屋上の一部に木を植えるなど緑地として全体に樹木を多くし、くつろぎを感じさせる明るいセンターを目指しています。



3) 南地区センター……このセンターは最も規模が大きく四つの住区を対象にしています。敷地が平坦で開放的な環境にあって他地区センターに対して下町の雰囲気をもつものとして映画館や劇場を含めた商業娯楽的色彩の強いセンターとして計画されました。

主な施設は、阪急千里線南千里駅を中心として鉄道施設商店街、映画館、劇場、センタービル、病院、バス、タクシーのターミナル業務施設、従業員宿舎などがあります。

2 [サービス施設センター]

千里ニュータウンのような大規模な町には従来の団地などにはない特殊な施設を必要とします。すなわち給食工場やクリーニング工場などの工場施設、家屋維持のための各種修理店舗、バス、タクシーなどの車庫、倉庫、運送業や電報・電話局、都市ガスの供給所、変電所など公共的都市サービス施設などです。

これら住宅地の中に置くことのふさわしくないものを住宅地から離れた交通の便利な場所に集中させることにより、環境をそなわず住宅都市の機能を高めるために

中央地区センター計画規模表

(㎡)

内 容		敷地面積	建築延床面積
中央地区センター	商業施設	30,200	82,500
	専門店街	22,600	55,400
	百貨店(阪急)	4,100	18,800
	百貨店(大丸)	3,500	8,300
	シビックセンター	12,500	21,500
	センタービル	7,100	7,000
	公会堂	2,900	6,700
	文化会館	2,500	7,800
	娯楽センター	13,000	25,000
	交通施設	64,500	67,700
	ガソリンスタンド	1,900	
	駐車場ビル	25,700	60,000
	駐車場	14,500	
	駅前広場	7,000	
東地区センター	道路敷	15,400	
	地下鉄		7,700
	リザーブ用地	16,800	
	小 計	137,000	196,700
	ホテル	18,400	30,000
	交通施設	7,300	
	ガソリンスタンド	2,600	
	道路敷	4,700	
	小 計	25,700	30,000
	事務所	79,300	215,000
	冷暖房プラント	4,000	13,300
	道路敷	18,200	
	小 計	101,500	228,300
	交通施設	22,200	
南地区センター	ドライブイン	10,600	
	道路敷	11,600	
	小 計	22,200	
総 計		286,400	455,000

二つのサービスセンターを設置しました。

1) 中央サービスセンター……電報・電話局、普通郵便局、電力会社営業所をはじめ自動車修理工場、運送業、百貨店配送所、バス車庫などが設けられています。また、住宅の維持管理に必要な工務店、ガラス、畳、建具などメンテナンスショップが配置されています。

2) 東サービスセンター……ガス供給所と変電所など日常生活上直接利用されることのない施設が置かれています。

3 [商業施設からみたセンター(地区センター、近隣センター)]

次に商業施設に視点を置いてセンターをみるとどうなっているのでしょうか。

商業施設の構成は、住区に対応した段階構成によっており都市中心—地区中心—住区中心という系統で整理されています。

そして各施設系統のうち立地条件を同じくするものは集中的に配置し、居住者の日常生活に不便のないようにすると同時にそれぞれの利用効率を高めようとしています。

即ち日常の近隣的需求に応じてサービスエリアの狭いものと利用頻度が低くサービスエリアの広いものに分けて、それぞれ近隣センター、地区センターという集団施設地区を構成するよう計画されています。

① 地区センター……今まで説明してきた地区センターには、規模の大きいスーパーマーケット、その他近隣センターでは得られない衣料、文化製品の専門店、高級飲食店、各種都市的サービス店の他、映画館、ボーリング場等の娯楽施設あるいはオフィスビル等の業務施設が配置されています。

② 近隣センター……近隣センターは地区内に19カ所あり、ここには生鮮食糧品を主体とするマーケット、日常雑貨等を扱う小売店舗、飲食喫茶、あるいは美容、理容、公衆浴場などのサービス店舗を配し、特に住区内のショッピングセンター的色彩を強く打出そうとするもので、市場、スーパーマーケット、店舗をセンターの核として構成し他に郵便局、巡査派出所、公衆浴場、集会所、管理事務所などの公共的施設が配置されます。ここでも購買客のための歩行者専用路と商業、器材搬入用のサービス路とを分離して商店街としての雰囲気と環境の獲得が心がけられています。

以上、ニュータウンのセンターの一例として千里ニュータウンのセンターの概

要をお話ししました。

参考 1

港北ニュータウン公団開発
地区土地区画整理事業施行
規程 (抄)・事業計画 (抄) 等

港北ニュータウン公団開発地区 土地区画整理事業施行規程(抄)・ 事業計画(抄)等について

ここでは、港北ニュータウン計画のうち日本住宅公団が施行する地区についての土地区画整理事業の施行規程と事業計画について述べてみましょう。

なお、内容については日本住宅公団が発行したものから転載いたしました。

施行規程(抄)

土地区画整理事業は、建設大臣の認可を受けた施行規程及び事業計画に基づいて進められてゆくわけですが、具体的な運営方法等を定めたものが「施行規程」です。

施行規程に記載すべき内容については、土地区画整理法及び日本住宅公団法に定められていますが、その実質的な概要は次のようなものです。

1 土地区画整理審議会に関する事項

審議会は、換地計画に関する事項や仮換地の指定といった重要な内容について、施行者に対して意見を述べる機関で、その役割は大変重要であるといえます。

委員は

- (1) 選挙によって所有権者及び借地権者から選出する委員……24名(第1、第2地区毎に)
- (2) 公団が選任する学識経験を有する委員……6名(第1、第2地区毎に)

の30名で、任期は5年です。

(1)の選挙によって選出する委員は、候補者のうちから選挙するものとし、立候補者は宅地(公共用以外の土地)の所有者又は借地権者であること。また(1)の委員に欠員を生じた時に補充するために予備委員を置きます。

2 評価に関する事項

土地区画整理によって新しい道路や施設が作られ、土地は夫々形、位置等が変わり、換地となって生まれ変わることになるのですが、この施行前後の土地等の評価は評価員の意見を聞いて定めます。

- (1) 評価員の定数は7名(第1、第2地区毎に)
- (2) 評価員は、土地・建物等の評価について経験を有する者を土地区画整理審議会の同意を得て選任する

3 換地の基準となる地積に関する事項

換地の基礎となる従前の宅地の地積(基準地積)の決定は、事業計画の認可公告の日とし、原則として、この日までに地積訂正されている土地については、こ

の地積と定め、それ以外の土地については「縄延び」を按分して基準地積とします。

4 換地及び保留地に関する事項

- (1) 換地については、審議会に諮って公団が決定する
- (2) 保留地については、審議会の同意を得て定める（法96-3）
- (3) 換地処分にあたっての換地計画は、縦覧に供する

5 清算金に関する事項

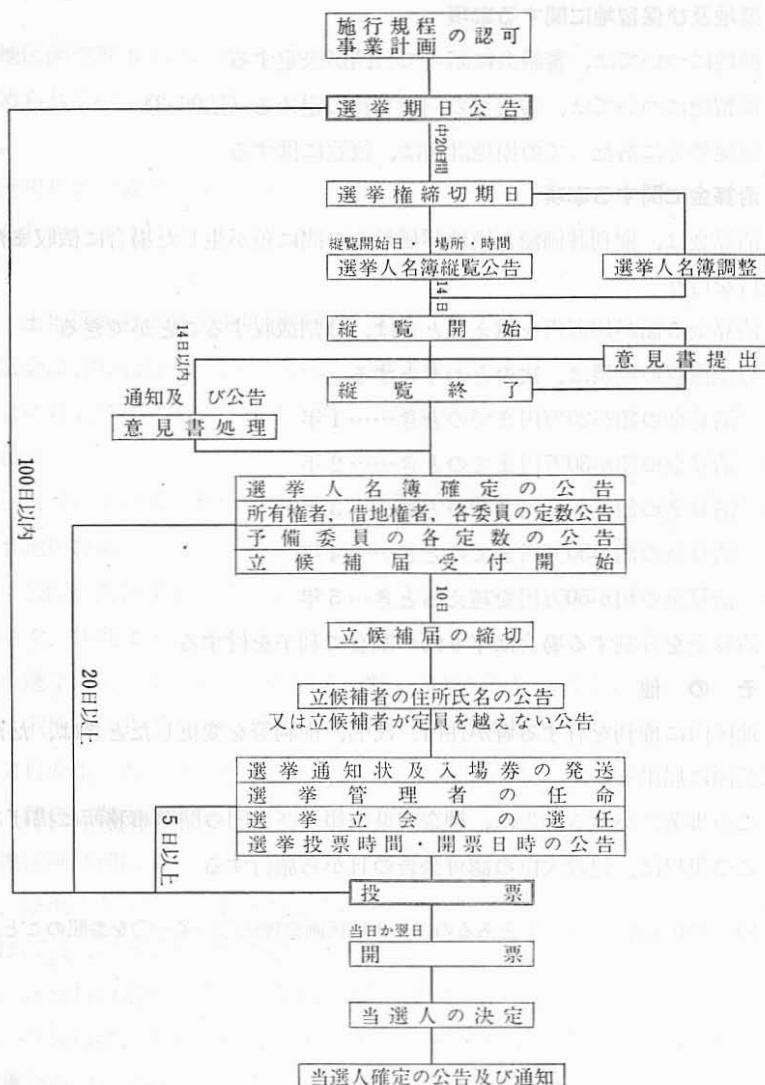
- (1) 清算金は、権利評価額と換地評価額との間に差が生じた場合に徴収または交付を行う
- (2) 清算金の額が10万円を越えるときは、分割徴収することができる
- (3) 分割徴収の期限は、次のとおりとする
 - イ 清算金の額が20万円までのとき……1年
 - ロ 清算金の額が30万円までのとき……2年
 - ハ 清算金の額が40万円までのとき……3年
 - ニ 清算金の額が50万円までのとき……4年
 - ホ 清算金の額が50万円を越えるとき……5年
- (4) 清算金を分割する場合は年6%の割合で利子を付する

6 そ の 他

- (1) 地区内に権利を有する者が住所、氏名、権利等を変更したときは、ただちに公団に届出る
- (2) この事業にかかる公告は、神奈川県公報及び公団の開発事務所に掲げる
- (3) この規程は、建設大臣の認可公告の日から施行する

（注）文中（法〇〇—〇）とあるのは、土地区画整理法〇〇条—〇を参照のこと。

土地区画整理審議会委員選挙一覧表



事業計画(抄)

〔横浜北部新都市第一地区土地区画整理事業〕

1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

横浜国際港都建設事業横浜北部新都市第一地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

日本住宅公団

2 施行地区

(1) 施行地区の位置

別図のとおり

(2) 施行地区の区域

地 積……約546.7ha

都市計画……土地区画整理事業区域決定 昭和44・5・14

土地区画整理事業事業決定 昭和44・5・14

日本住宅公団特許 昭和44・6・11

施行地区に含まれる土地の名称は、神奈川県横浜市港北区東山田町、北山田町、南山田町、大圃町、牛久保町、中川町、すみれが丘の各一部

3 設計の概要

(1) 土地利用の現況

本地区の土地利用の現況は次のとおり

種 別	山林原野	畑	水 田	宅 地	そ の 他	公共用地
割 合	約34%	約42%	約9%	約7%	約2%	約6%

なお地区内に約2,400棟の家屋が散在している。

(2) 土地利用計画

本地区の土地利用計画の概要は次のとおり

種 目	地 積 (㎡)	割 合(%)	備 考
公共用地	道 路 1,093,480	20.0	河川を含む
公 園 緑 地	386,300	7.1	
水 路	35,013	0.6	
計	1,514,793	27.7	
宅 地	民 有 地 2,169,907	39.7	
準 国 有 地	5,253	0.1	
計	1,158,047	21.2	
保 留 地	3,333,207	61.0	
総 計	619,000	11.3	
	5,467,000	100.0	

(3) 人口計画

計画人口……約92,000人

人口密度……約170/ha

計画人口の算出基礎は次のとおり。

種 別	地 積(㎡)	一戸あたり 地 積 (㎡)	戸 数(戸)	一戸あたり 人 口 (人)	人 口(人)
集合住宅用地	720,000	65	11,080	3.8	42,100
分譲宅地用地	312,630	260	1,200	4.2	5,000
公益的施設用地	736,000	—	380	3.8	1,400
民 有 地	2,183,577	—	10,360	4.2	43,500
計	3,952,207		23,020		92,000

(4) 街 路

3本の都市計画道路を骨幹とし、このほか幹線街路を適宜配置し自動車交通のサービスにあてる。なお歩行者の安全を確保するため、歩行者専用道路を設ける。

これらの概要は次のとおり。

種別	名 称 番 号	形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要
		幅員m	延長m	面 積㎡		
都	3. 3. 22.	28	644	19,730	28m(3.0-10.25-1.5-10.25-3.0)	別途事業
	(中山・北山田線)	22	786	16,800	22m(3.0-7.25-1.5-7.25-3.0)	

市 計 画 道 路	3. 3. 25. (日吉・元石川線)	22	2,967	63,950	22m(3.0-7.25-1.5-7.25-3.0)	別途事業	
		22	103	2,470	22m(3.5-7.0-1.0-7.0-3.5)		
	3. 3. 39. (東方・北山田線)	28	737	21,910	28m(3.0-10.25-1.5-10.25-3.0)	別途事業	
		22	921	19,440	22m(3.0-7.25-1.5-7.25-3.0)		
	計			114,300			
	区 画 街 路	区 画 街 路	22	106	2,380	22m(3.5-7.0-1.0-7.0-3.5) アスコン舗装	
		"	20	382	8,550	20m(2.5-6.75-1.5-6.75-1.5) アスコン舗装	
		"	18	4,342	79,760	18m(2.5-5.75-1.5-5.75-2.5) アスコン舗装	橋梁 2 箇所
		"	14	1,338	19,070	14m(2.5-9.0-2.5) アスコン舗装	
		"	12	3,102	37,730	12m(1.5-9.0-1.5) アスコン舗装	橋梁 1 箇所
"		9	17,901	168,680	9 m(1.5-6.0-1.5) アスコン舗装	橋梁 2 箇所	
"		7.5	7,237	56,020	7.5m(1.5-6.0) アスコン舗装		
"		6	54,393	329,240	アスコン舗装		
"		4.5	4,551	22,470	"		
"		4	292	10,880	"		
計		93,644	734,780				
歩 行 者 専 用 道 路	歩行者専用道路	15	944	13,730	アスコン舗装、植栽等	歩道 橋 2 箇所	
	"	12	2,948	34,000	" "	" 6 "	
	"	10	2,252	22,360	" "		
	"	9	6,097	77,640	" "	" 3 "	
	"	6	2,216	12,850	" "		
	"	3	11,596	34,980	アスコン舗装	" 2 "	
	"	1.5	1,902	2,850	碎石舗装		
	計		27,955	198,410			
広 場	広 場 第 1 号			6,000	アスコン舗装、街路樹等		
	" 2 号			8,000	" "		
	" 3 号			4,000	" "		
	計			18,000			
合 計				1,095,490			

なお、幅員18m以上の区画街路および幅員6m以上の歩行者専用道路には、街路樹ならびに街路灯を設置する予定である。

(5) 公園・緑地

近隣公園、児童公園、緑地は誘致距離、自然地形、樹木等を考慮して配置する。

その概要は次のとおり。

	個所数	1ヶ所当面積	面積	整備概要
近隣公園	9	19,000～56,800 ^{m²}	280,700 ^{m²}	植栽、遊歩路、広場、遊戯施設等設置
児童公園	27	1,200～4,500	51,600	植栽、遊戯施設等設置
緑地	3	15,460～23,230	55,320	植栽、遊歩路等設置
計			387,620	

(6) 排水

排水方式は分流式とする。

雨水排水施設は、地区内に管渠および開渠を布設し、早淵川および有馬川にそれぞれ放流する。

污水排水施設は、計画処理人口約92,000人とし、地区内に布設する污水管より地区外の山田幹線、元石川新羽幹線および新羽ポンプ場を経て港北下水処理場へ導く。

(7) 水道

計画給水人口約92,000人とし、横浜市営水道の配水池より、地区全域に給水する。

(8) ガスおよび電気工作物

東京ガス株式会社および東京電力株式会社が施行する。

(9) 公益的施設用地

公益的施設用地の概要は次のとおり。

内 訳		数 量	面 積(ha)	摘 要
教育施設用地	幼稚園用地	11	約 2.6	
	小学校 "	13	約15.1	既設の山田小学校を含む
	中学校 "	6	約11.6	
	高等学校 "	3	約11.0	
	集合運動場用地	6	約12.0	
	計		約52.3	
行政・商業等用地	行政施設用地		約 2.1	消防署出張所、郵便局等
	商業施設用地		約 4.9	
	その他公益的施設用地		約14.3	保育所、配水池、診療所等
	計		約21.3	
合 計			約73.6	

なお、建物建設は区画整理事業外である。

(10) 減歩率計算表

	施行前 宅地地積 (A)	施行後宅地地積		差引減歩地積		減 歩 率	
		保留地を含めた 宅地地積 (B)	保留地を除いた 宅地地積 (C)	公共減歩 宅地地積 (A-B)	公共保留地 合算減歩地積 (A-C)	公 共 減 歩 率 $\left(\frac{A-B}{A}\right)$	公共保留地 合算 減 歩 率 $\left(\frac{A-C}{A}\right)$
公 簿	4,314,024 m^2	3,952,207 m^2	3,333,207 m^2	361,817 m^2	980,817 m^2	8.4 %	22.7 %
更 正	5,127,991 m^2	3,952,207 m^2	3,333,207 m^2	1,175,784 m^2	1,794,784 m^2	22.9 %	35.0 %

(11) 保留地の予定地積

整理前 地価総額 (予想) (A)	整理後 地価総額 (予想) (B)	宅地価格 総額の 増加額 (C)=(B)-(A)	整理前 あたり 予定価格 (D)	整理後 あたり 予定価格 (E)	保留地とし て取り得る 最大地積 $T=\left(\frac{C}{E}\right)$	保留地の 予定地積 (G)	割 合 $H=\left(\frac{G}{F}\right)$
千円 102,559,820	千円 256,893,455	千円 154,333,635	円/ m^2 20,000	円/ m^2 65,000	m^2 2,374,364	m^2 619,000	% 26.1

4 事業施行期間

事業施行期間は、昭和 年 月 日（事業認可の日）より昭和61年3月31日
日までとする。ただし後半5ケ年は清算期間とする。

5 資金計画書

本事業に要する事業費および年度割は次のとおり。

（単位 千円）

区 分	金 額	昭和47 年 度	48	49	50	51	52	53	54	55
日本住宅 公 団 負 担 金	46,185,663	366,912	4,574,785	5,366,604	5,919,688	7,617,907	7,710,806	6,423,326	4,550,791	3,654,844

〔横浜北部新都市第二地区土地区画整理事業〕

1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

横浜国際港都建設事業横浜北部新都市第二地区土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

日本住宅公団

2 施行地区

(1) 施行地区の位置

別図のとおり。

(2) 施行地区の区域

地 積……約768.8ha

都市計画……第一地区と同じ（63ページ参照）

施行地区に含まれる土地の名称は、神奈川県横浜市港北区大柵町、南山田町、茅ヶ崎町、新吉田町、勝田町、新羽町の各一部および神奈川県横浜市緑区大熊町、折本町、東方町、池辺町、川和町、佐江戸町、荏田町の各一部。

3 設計の概要

(1) 土地利用の現況

本地区の土地利用の現況は次のとおり。

種 別	山林原野	畑	水 田	宅 地	そ の 他	公共用地
割 合	約42%	約40%	約7%	約3%	約2%	約6%

なお、地区内に約1,200棟の家屋が散在している。

(2) 土地利用計画

本地区の土地利用計画の概要は次のとおり。

種 目	地 積 (㎡)	割 合(%)	備 考
公共用地	1,652,917	21.5	河川を含む
道 路	5,206	7.9	
公 園 緑 地	611,900	0.1	
水 路	2,270,023	29.5	
計			
宅 地	3,107,751	40.4	
民 有 地	15,547	0.2	
国 有 地	1,592,179	20.7	
準 国 有 地	4,715,477	61.3	
計			
保 留 地	702,500	9.1	
総 計	7,688,000	100.0	

(3) 人口計画

計画人口……約128,000人

人口密度……約170人/ha

計画人口の算出基礎は次のとおり。

種 別	地 積(㎡)	一戸あたり 地 積 (㎡)	戸 数(戸)	一戸あたり 人 口 (人)	人 口(人)
集 合 住 宅 用 地	1,040,000	65	16,000	3.8	60,800
分 譲 宅 地 用 地	300,149	260	1,150	4.2	4,800
公益的施設用地	953,000	—	480	3.8	1,800
民 有 地	3,124,828	—	14,430	4.2	60,600
計	5,417,977		32,060		128,000

(4) 街 路

6本の都市計画道路を骨幹とし、このほか幹線街路を適宜配置し自動車交通のサービスにあてる。なお歩行者の安全を確保するため、歩行者専用道路を設ける。

これらの概要は次のとおり。

名 称 番 号		形 状 寸 法			整 備 計 画	摘 要	
		幅員 m	延長 m	面 積 m^2			
都 市 計 画 道 路	3. 2. 3. (新横浜・ 元石川線)	16	7,974	144,720	16m(4.0-10.5-1.5)	別途事業	
		12.5	880	11,390	12.5m(4.0-7.25-1.25)	橋梁 2 ケ所	
		32	337	11,860	32m(4.0-10.5-3.0-10.5-4.0)		
	3. 3. 22. (中山・北山田線)	28	754	21,350	28m(3.0-10.25-1.5-10.25-3.0)	別途事業	
		22	1,816	41,810	22m(3.0-7.25-1.5-7.25-3.0)	橋梁 1 ケ所	
		18	82	1,680	18m(2.5-13.0-2.5)		
	3. 3. 32. (横浜・上麻生線)	32	1,495	53,220	32m(4.0-10.5-3.0-10.5-4.0)	別途事業	
		22	46	1,240	22m(3.5-7.0-1.0-7.0-3.5)		
	3. 3. 39. (東方・北山田線)	28	525	14,960	28m(3.0-10.25-1.5-10.25-3.0)	別途事業	
		22	491	16,860	22m(3.0-7.25-1.5-7.25-3.0)		
	3. 4. 19. (丸子・中山・ 茅ヶ崎線)	18	1,360	24,140	18m(2.5-13.0-2.5)	別途事業	
	3. 4. 29. (大熊・東山田線)	20	2,428	51,870	20m(2.25-7.0-1.5-2.25)	別途事業	
	計			395,100			
	区 画 街 路	区 画 街 路	16	288	4,860	16m(3.5-9.0-3.5) アスコン舗装	県 道 横浜生田線
		〃	22	208	4,580	22m(3.0-7.25-1.5-7.25-3.0) アスコン舗装	
		〃	22	131	2,880	22m(3.5-7.0-1.0-7.0-3.5) アスコン舗装	
〃		20	1,745	38,000	20m(2.5-6.75-1.5-6.75-2.5) アスコン舗装		
〃		18	3,466	63,880	18m(2.5-5.75-1.5-5.75-2.5) アスコン舗装	橋梁 3 ケ所	
〃		14	1,237	18,070	14m(2.5-9.0-2.5) アスコン舗装		
〃		12	1,681	21,170	12m(1.5-9.0-1.5) アスコン舗装		
〃		9	28,641	265,410	9 m(1.5-6.0-1.5) アスコン舗装	橋梁 6 ケ所	
〃		8	4,048	30,640			
〃		7.5	6,273	48,550	7.5m(1.5-6.0) アスコン舗装		
〃		6	72,837	439,960	アスコン舗装	橋梁 2 ケ所	
〃		4.5	2,556	16,560	アスコン舗装		
〃		4	276	1,120	アスコン舗装		

	計			955,680		
歩行者専用道路	歩行者専用道路	12	2,723	63,160	アスコン舗装、植栽等	歩道橋 6ヶ所
	"	10	5,852	57,690	" "	" 5 "
	"	9	3,521	75,200	" "	" 3 "
	"	6	4,293	31,180	" "	" 2 "
	"	3	13,718	47,630	アスコン舗装	" 1 "
	"	1.5	2,235	3,360	碎石舗装	
	計		32,342	278,220		
広場	広場第1号			5,000	アスコン舗装、街路樹等	
	" 第2号			16,000	" "	
	" 第3号			6,000	" "	
	計			27,000		
合	計			1,656,000		

なお、幅員16m以上の区画街路および幅員6m以上の歩行者専用道路には、街路樹ならびに街路灯を設置する予定である。

(5) 公園・緑地

総合公園、近隣公園、児童公園緑地は誘致距離、自然地形、樹木等を考慮して配置する。

その概要は次のとおり。

	個所数	1個所当り面積 m^2	面積 m^2	整備概要
総合公園	1	182,100	182,100	植栽、遊歩路、広場、遊戯施設等設置
近隣公園	9	14,700~70,400	302,500	植栽、遊歩路、広場、遊戯施設等設置
児童公園	37	1,200~3,800	60,700	植栽、遊戯施設等設置
緑地	3	16,530~30,460	67,560	植栽、遊歩路等設置
計			612,860	

(6) 排水

排水方式は分流式とする。

雨水排水施設は地区内に管渠を布設し、早淵川、大熊川および鶴見川にそれぞれ放流する。

汚水排水施設は、計画処理人口約 128,000 人とし、地区内に布設する污水管より地区外の元石川新羽幹線、荏田幹線、および新羽ポンプ場を経て、港北下水処理場へ、一部は市ヶ尾幹線を経て緑下水処理場へ導く。

(7) 水 道

計画給水人口約 128,000 人とし、横浜市営水道の配水池より地区全域に給水する。

(8) ガスおよび電気工作物

第一地区と同じ (66ページ参照)

(9) 公益的施設用地

公益的施設用地の概要は次のとおり。

	内 訳	数 量	面積 (ha)	摘 要
教育施設用地	幼稚園用地	14	約 2.8	
	小学校 "	14	" 17.3	
	中学校 "	7	" 13.3	
	高等学校 "	3	" 10.8	
	特殊学校 "	1	" 1.1	
	集合運動場 "	7	" 13.8	
	計		" 59.1	
行政施設商業等地	行政施設用地		" 1.2	消防署出張所、郵便局等
	商業施設 "		" 6.2	
	その他公益的施設 "		" 34.4	保育所、診療所等
	計		" 41.8	
	合 計		" 100.9	

なお、建物建設は区画整理事業外である。

(10) 減歩率計算表

	施行前 宅地地積 (A)	施行後宅地地積		差引減歩地積		減 歩 率	
		保留地を含めた 宅地地積 (B)	保留地を除いた 宅地地積 (C)	公共減歩 地 積 (A-B)	公共保留 地 合 算 減歩地積 (A-C)	公 共 減 歩 率 $\left(\frac{A-B}{A}\right)$	公共保留 地 合 算 減 歩 率 $\left(\frac{A-C}{A}\right)$
公 簿	6,138,897 m^2	5,417,977 m^2	4,715,477 m^2	720,920 m^2	1,423,420 m^2	11.7 %	23.2 %
更 正	7,254,475 m^2	5,417,977 m^2	4,715,477 m^2	1,836,498 m^2	2,538,998 m^2	25.3 %	35.0 %

(1) 保留地の予定地積

整 理 前 宅 地 価 格 総 額 (予 想) (A)	整 理 後 宅 地 価 格 総 額 (予 想) (B)	宅 地 価 格 の 総 額 増 加 額 (C)=(B)-(A)	整 理 前 m ² あ っ た り 予 定 価 格 (D)	整 理 後 m ² あ っ た り 予 定 価 格 (E)	保 留 地 と し て 取 り 得 る 最 大 地 積 (F)= $\left(\frac{C}{E}\right)$	保 留 地 の 予 定 地 積 (G)	割 合 (H)= $\left(\frac{G}{F}\right)$
千円 145,089,500	千円 352,168,505	千円 207,079,005	円/m ² 20,000	円/m ² 65,000	m ² 3,185,830	m ² 702,500	% 22.0

4 事業施行期間

第一地区と同じ（68ページ参照）

5 資金計画書

（単位 千円）

区 分	金 額	昭和47 年 度	48	49	50	51	52	53	54	55
日本住宅 公 団 負 担 金	53,630,046	760,676	3,324,233	5,302,607	7,730,159	8,397,610	9,614,639	8,739,589	5,655,736	4,124,797

[illegible]

工 事 手 順

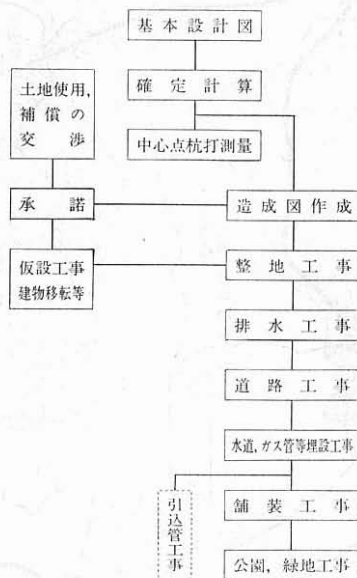
1 工事の種類

工事を大別すると、次のような項目に分けられる。

- | | |
|--------------|--------------|
| (1) 整地工事 | (2) 排水工事 |
| (3) 上下水道工事 | (4) ガス工事 |
| (5) 路盤工事（道路） | (6) 舗装工事（道路） |
| (7) 公園緑地工事 | (8) 電気工事 |

2 工事の順序

工事の順序は、次のとおりです。



参考2

土地区画整理のはなし

土地区画整理のはなし

日本住宅公団が施行者である場合の土地区画整理の業務の流れについては、別表の公団施行土地区画整理事業の手の続のとおりです。

ここでは、①縦覧 ②土地区画整理審議会委員選挙 ③権利申告 ④建築行為等の制限 ⑤評価員の選任 ⑥街区確定測量 ⑦換地設計 ⑧仮換地の指定 ⑨換地計画の作成 ⑩換地処分の順で解説してみました。

この解説にいう「宅地」とは、公共用地以外の土地、すなわち一般にいう宅地はもちろんのこと、山林、農地、原野等を含みます。

① 縦 覧

今後「縦覧」の公告が官報、県公報、市報によってそれぞれの目的のため公告されますが、この場合の「縦覧」は、地権者が事業計画の施行区域に各自の土地のどの筆が含まれるか、事業施行に伴って附近の街区はどのようになり、道路、公園、その他の公共施設はどう整備改善されるのか、事業の期間や事業費はどのようにになっているのか等を知ることができるわけです。

施行規程には、事業の範囲や土地区画整理審議会に関する事項、換地、保留地、従前の宅地地積の定め方や清算金について等を定めてあります。

この施行規程と事業計画について、場所と期間を定めて2週間公衆の縦覧を行ないます。これについて意見のある利害関係者（当該土地区画整理事業に関係のある土地、若しくはその土地に定着する物件、又は当該土地区画整理事業に係のある水面について権利を有する者）は、縦覧終了後2週間以内に県知事に意見書を提出し、公正な第三者機関である都市計画地方審議会の審査をうけます。

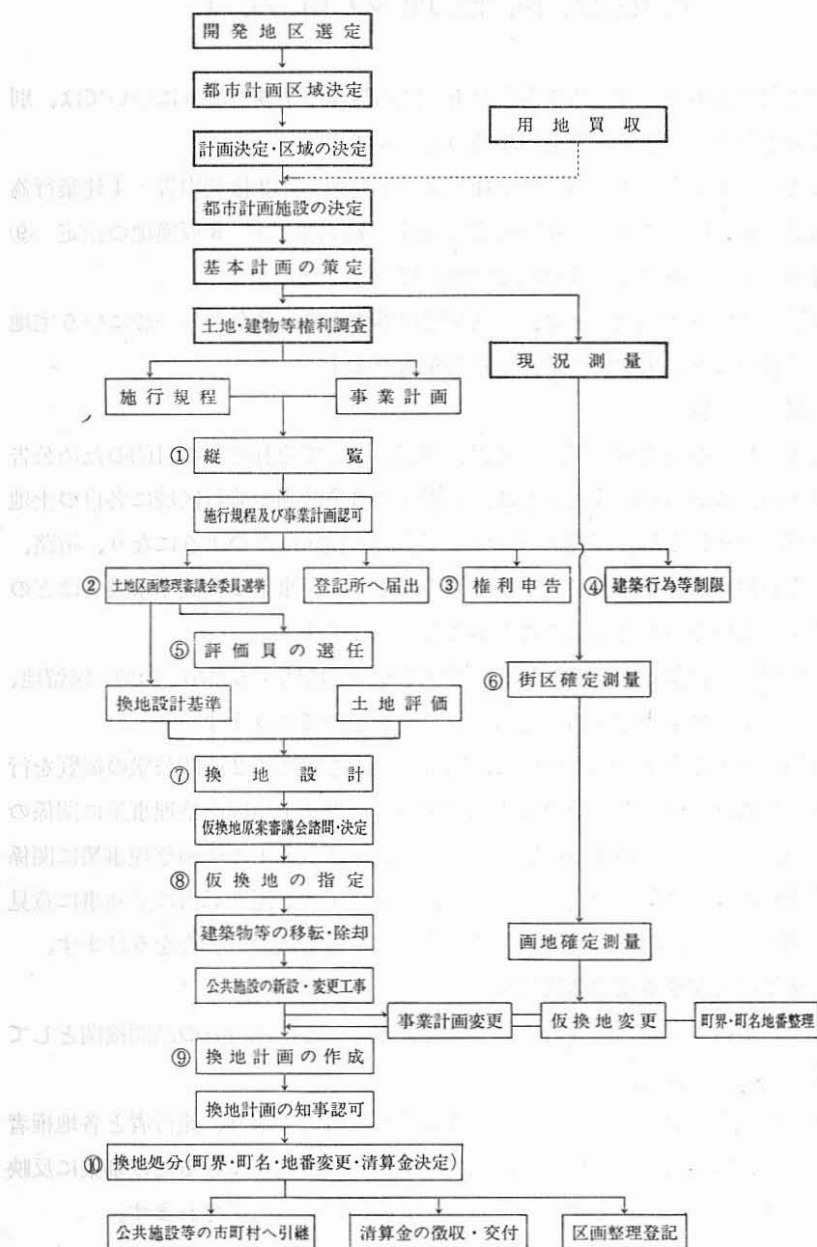
② 土地区画整理審議会委員選挙

事業認可が大臣によって公告されますと、事業ごとに施行者の諮問機関として土地区画整理審議会を置かねばなりません。

これは個人及び組合が施行者となつて行なう場合と異なり、施行者と各地権者との間に直接的な関連がないので、権利者の適正な意見をできるだけ事業に反映させて民主的、能率的に事業の推進を行なう趣旨により設置されます。

委員の選挙は、選挙期日を公告し、この公告の日から100日以内に行なわれま

公団施行土地区画整理事業の手続



す。

審議会の委員の定数は、施行面積によって10人から50人までの範囲で、当地区は候補制により選挙することを施行規程によって定めます。

会の構成は、宅地の所有者から選ばれた土地所有者委員と、借地権者から選ばれた借地権者委員および施行者が選任する委員定数の5分の1以内の学識経験委員であり、委員の任期は5年以内の範囲で施行規程で定めます。

設立された審議会の主たる仕事（権限）の具体的なことは、

(1) 施行者が審議会の意見を聞かなければならない事項として

イ 換地計画の作成、変更、意見書の内容を審査すること（法88-6）

ロ 仮換地指定処分について（法98-3）

ハ 減価補償金交付額について（法109-2）

(2) 施行者が審議会の同意を要する事項として

イ 過小宅地または過小借地の基準の決定（法91-2）

ロ 増換地または減換地の処分（法92）

ハ 立体換地処分（法93-1）

ニ 特別換地、飛工区換地処分（法95-7）

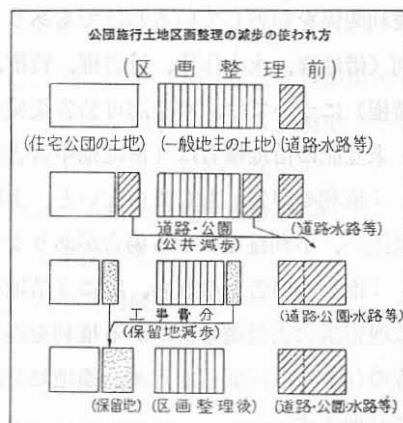
ホ 保留地を定める場合（法96-3）

ヘ 評価員を選任する場合（法65-1）

審議会委員の選挙権および被選挙権について述べますと、委員の選挙権を有するためには、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を持っていることが必要です。

第1に選挙権は1人1票であり、地積の大小には関係ありません。また所有権か借地権を有しておれば、未成年者、禁治産者でもよく、法人でも外国人でも選挙権を有します。

第2に1人1票の原則の例外としては、同一人が施行地区内に所有権と借地権を共に有するときは、それぞれ1個の選挙権と被選挙権を有します。ただし、



所有者委員と借地権者委員を兼ねることができません。

第3に宅地の共有又は共同借地については1つの権利とみなされ、代表者をその中から選任し施行者に連署で届け出ておく必要があります。

第4に借地権者とは「建物の所有を目的とする地上権及び賃借権を有する者」ですが、一般に借地権を登記してある人は皆無と申してよいと考えますので、施行者に地主と連署で届出を要します。申告のない限り、未登記の借地権については、選挙権はありません。

また家屋の保存登記がしてある人で、借地をしている場合には、家屋の登記と借地の登記は別なので必ず申告してください。

次に被選挙権を有するには、選挙権者でなければなりません。また選挙当日に次の各項に該当する者は委員となる資格を失います。

- (1) 未成年者
- (2) 禁治産者、準禁治産者
- (3) 禁こ以上の刑に処せられ、その執行が終るまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

委員になりますと身分は、非常勤の特別公務員であり、公職との兼務は差支えありませんが、その職務の執行に不正があれば、刑法その他の罰則の適用を受けます。なお、選挙違反についても、刑法により罰則の適用を受けます。

③ 権利申告

宅地にかかる権利関係は登記を手掛りとして調査をしますが、施行者は従来の権利関係を知悉しているわけでもありませんので、登記していない所有権以外の権利（借地権、永小作権、抵当権、質権、先取特権、使用貸借契約にもとづく使用借権）については、事業認可公告後施行者に届け出ることとなっています。

未登記の借地権者は「借地権申告書」を提出下さい。

「権利の申告」をしていないと、土地区画整理事業上の権利がないものとして取扱い、不利益を受ける場合があります。

「権利の申告」のうち、特に「借地権の申告」は、認可後公告される土地区画整理審議会委員選挙にかかる権利を得るためだけでなく、仮換地指定に際し借地権の存する位置面積を定め、換地処分においては、清算金の対象権利となるために必要です。

公団の場合は、認可後選挙期日を公告した日から20日目まで受理します。申告様式は定められており、住宅公団で用意します。

この申告書を提出するときには

- (1) 借地権の存する宅地や所有者即ち地主と連署し、署名した者の印鑑証明。
- (2) 借地権が宅地の一部である場合は、その位置を明らかにする見取図を添付することが必要です。

また宅地の所有者の連署が整わない場合には、その権利を証する書類として、例えば契約書、地代証明書、権利存在確定判決書等を添えて届け出て下さい。

④ 建築行為等の制限

事業認可の公告前には施行区域内の土地にかかる建築物の建築等については、都市計画法の定めるところにより横浜市長の許可を受けなければなりません。土地区画整理事業の大臣認可、告示が行なわれますと事業の終了までの間、事業の施行の障害となるおそれがある次の行為について知事の許可を必要とします。

知事は施行者である日本住宅公団の意見を聴いて処理します。

土地区画整理法76条の許可申請

- (1) 土地の形質変更
- (2) 建築物、その他の工作物の新築、改築若しくは増築
- (3) 移動の容易でない物件の設置若しくはたい積

なお建築については、建築基準法による建築主事の確認を受けなければなりません。

⑤ 評価員の選任

土地区画整理審議会の委員が定まりますと、会には会長及び会長代理が選出され、運営規則に従って運営されます。審議会の大きな役目である「仮換地と保留地を定める」ためには、まず整理前後の土地各筆の評価を定め、次いで「換地設計基準」によって設計をします。そのためには、土地又は建築物の評価について経験を有する人3名以上を審議会の同意を得て選任します。

評価員の本質は、審議会委員と同じく施行者の諮問機関であり、その勤務は非常勤です。

その仕事（権限）は

- (1) 換地計画において清算金、若しくは保留地を定めようとする場合

(2) 減価補償金を交付する場合において、その基礎となる土地及び土地について存する借地権等の価額の評価

(3) いわゆる立体換地する場合の建築物の価額を評価する場合の評価について意見を述べる権限

などです。

実務として「換地設計」に先立って、整理前後の「土地評価算定基準」の制定や、算出された「土地評価指数」、「指数1個当り価額」、「所有権に対する他の権利との割合」等について審議することになります。

⑥ 測 量

測量作業もそれぞれの目的によって当地区の区画整理に伴う場合は次のようになります。

(1) 現況測量

工事着手以前の地区内外にわたって、文字通り現況を測量し図化します。

現在方々に打たれている木杭は現況測量を行うための基礎杭で、三角点杭又はトラバー杭というものです。また施行地区界を表示するためには「界」を記入したコンクリート杭及び9cm角の木杭を現地に打ってあります。

(2) 街区確定測量

設計図においてご承知のように、縦横の道路網が設計・施行されるのですが、これらの道路の中心及び交差する道路の中心線の交点を現地に杭で表示します。これらをセンター杭及び交点杭といいます。

道路に囲まれた土地、即ち街区（ブロック）の面積を確定するために必要な杭です。三角点杭やトラバー杭と判別できるようにペンキ等で着色しますので、特に存置にご協力下さい。この街区確定測量の完了によって精度の高い換地設計に着手できるわけです。

(3) 画地確定測量

街区確定図上において換地設計を行ない、各人又は各権利の仮換地の位置・面積（間口・奥行）を定めますが、街区ごとの造成工事が終わりますとこれを現地に表示するため行う測量です。

以上換地に関する測量の種類を大別し説明しましたが、他に道路工事、河川水路工事を行うための測量が事業完了まで続行されます。

前述したように木杭が打たれたから、その土地が道路、水路にかかるのだというだけでなく、それぞれ杭の目的が異なることをご理解下さい。

⑦ 換地設計

換地を設計するということは、いいかえれば事業計画にもとづいて、区画整理を行なう以前の土地それぞれに対して換地を定めるということになります。

この場合、原則として換地は従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等に照応していることのほかに、権利又は処分に関する事項や、行政上又は裁判上に関する事項等が照応していなければならないことになっています。

具体的には、所有権別の範囲（画地）や借地権、抵当権の存する区域を整理後の宅地に割込み作業を行ないます。

この設計のための資料は、登記所の図書、国・県及び市所管の台帳、図面、現況の確認並びに先に述べた権利申告書等をもとに行なわれます。

換地設計するにあたっては、まず、従前の各筆の土地を評価する必要があります。これは区画整理施行前の最高地1㎡当りの指数を千個として、区画整理後もこれに対する比較数値を個数で表わす方式で、指数が高いほど土地の評価がよいということになります。

このようにて、各筆の評価を行なってゆくために、評価算定方法の基礎となる「土地評価基準」を定め、これによって算出された評価については、土地区画整理審議会の同意を得て選任した評価員の意見を聞くことになっています。

まず、従前の土地各筆についての土地評価が終了すると、いよいよ換地を定めてゆくわけですが、この場合、さきにも述べたように従前の宅地の位置、地積、土質、水利等が照応するように定めることになっていますが、具体的には、その位置及び取扱いについての方法を示す「換地設計基準」を定めて統一した設計を行ないます。整理後に定められる位置・形状によって評価に高低があり、従って減歩率に差を生じます。

これらの計算については、電算機を用いて算定する予定です。

⑧ 仮換地指定

換地の設計が終了すると、事業の進め方としては「換地計画」を決定し、その計画に基づいて土地の区画形質の変更などに伴う工事を行ない、換地処分に入るのが原則です。しかし換地計画を定めるという作業は、相当煩雑なうえに、その

決定までにはかなりの期間を必要とするもので、それを待って工事を行なうことになる、地区全体としての事業の進捗が遅れることが予想されます。

そこで、換地計画が決定される以前であっても換地計画において定められる事項を予測して、工事を開始することが、より現実的である場合が多いわけです。このような場合に行なわれるのが、仮換地の指定及び使用収益の停止という措置です。

仮換地の指定や使用収益の停止という措置は、最終的に行なわれる換地処分を目標として、従前の宅地に存していた使用又は収益権を指定した仮換地に移動させるために行なわれる措置であり、こうした一連の作業により、土地の区画形質の変更や公共施設の新設等の工事を円滑に行ない、順次換地処分への形を整えてゆくということになります。

施行者は、仮換地を指定する場合には、土地区画整理審議会の意見を聞くことになっています。

仮換地が指定されますと、その効力が発生する日（施行者が定める）から、その仮換地については従前の宅地と同様に使用し、または収益できることになります。つまり、従前の宅地に存した使用又は収益権は、仮換地に移行されるわけです。

しかし、工事の事情によっては日を定めて使用し、又は収益する権利を停止しなければならない場合も生じますが、この場合は、その旨を通知したうえで、そのことによって生ずる損失を補償することになります。

仮換地が決定しますと、各権利者ごとに従前の土地に対応する換地の内容が明示された「仮換地指定通知書」に、仮換地の周辺距離等を記入した指定図を同封して、配達証明で郵送いたします。

土地区画整理事業を実施してゆく上でのさまざまな過程において事業の進捗を左右する重要な事項は、「仮換地の指定」の通知です。

この通知によって、各地権者の画地が明確なものとなり、基本的にはこれに基づいて、各種造成工事が行なわれることになります。

また、工事の必要上移転対象となった家屋等の移転工事（曳家、解体移転等）が積極的に進められ、区画整理事業の完成へ向って大きく進み出すことになります。

さて、これまでに仮換地という用語がしばしばもちいられているのに対して、「本換地」はいつの時点に定められるのかという疑問が残ります。

ここで、その件に関して簡単に説明しておきますと、「仮換地」というものは換地処分、即ち区画整理事業が完了する時期までの間に、原則として公共公益的な原因によって、事業内容や設計変更が生じない限り、これが「本換地」となる性格のものです。

言いかえれば、換地処分によって「従前の土地（区画整理前の土地）」に対する「換地」が確定するわけで、その期間中「換地」の前提となる土地を「仮換地」と称することになります。

⑨ 換地計画の作成

換地計画と、⑦で述べました換地設計とが混同されるようですが、換地計画とは、区画整理事業の終末時期に行う換地処分の前提行為であります。

法制上の順序としては、事業計画に基づいて→換地計画の知事認可→仮換地指定→換地処分となりますが、換地計画の内容として定める事項は、

(1) 換地設計（整理前の土地図、換地図＝縮尺1200分の1以上）

(2) 各筆換地明細（従前地と換地の組合せ、予定町名、地番）

(3) 各筆各権利別清算金明細（権利種別による清算金額）

(4) 保留地その他の特別の定をする土地の明細等

ですので、それまでに評価員の意見、土地区画整理審議会の諮問、町界、町名、地番の整理はもちろんのこと、常に異動している土地の権利者、合筆、また仮換地の実測の確定をしなければなりません。

実態としては、換地計画にこれらの内容を定めることは不可能に近いので、全国的通例として、

換地設計→仮換地指定→移転・造成工事・仮換地使用収益開始→換地計画→換地処分
という順序で進めていきます。

この換地計画は、事業もいよいよ完了期をひかえた換地処分直前に関係権利者の2週間の縦覧期間をもうけ、この計画に意見のある場合は、施行者に意見書を提出することができます。

提出された意見書の内容審査は、区画整理審議会に諮られ必要と認められたものについては、修正のうえ再縦覧が行なわれます。この際の審議が、区画整理審議会委員としての最終的な任務となります。

⑩ 換地処分

換地処分とは、県知事の認可した換地計画によって定められた事項を各権利者に通知するという行政処分です。⑨で述べました換地計画の縦覧に供した図書のうち、各権利者ごとに関係する事項であるところの

- (1) 換地図～換地周辺距離、面積（借地の場合は借地分）
- (2) 清算金明細書～新町名、地番、地目、面積及び清算金徴収又は交付の金額（借地の場合は借地権部分）

について記載されています。

施行者は、換地処分通知が配達証明により完了したことを確認した後、県知事にその旨を通知し県知事が公告することによって初めて「仮換地」は「本換地」すなわち「従前の土地」に代わるべき「宅地」としての効力を発揮し、従前の土地の所有権はもちろんのこと、借地権、地上権、抵当権などが換地に移行されます。

この公告後、直ちに施行者は個々の権利者に代わり、一括して⑨の(1)及び(2)の図書を所轄登記所に送付し、新しい登記簿、公図の作成を申請します。この登記事務が全部完了するまでの間、この事業にかかる地域の一切の登記は停止されます。

また公共用地（道路、河川、公園、緑地、広場等）は、それぞれ公共団体（県又は市）に帰属し、保留地は施行者の所有となります。

換地処分によって確定された清算金の徴収・交付事務が続いて行なわれます。

（注）文中（法〇〇—〇）とあるのは、土地区画整理法〇〇条—〇を参照のこと。

広報紙「港北ニュータウン」より

あ　と　が　き

昭和47年に「港北ニュータウン生活対策のしるべ」を発刊してから、早や1年半を経過し、この間港北ニュータウン公団開発地区土地区画整理事業は、基本計画等の地元説明会を終え、昨年9月25日には、日本住宅公団が建設大臣に対し許可申請を行ない、翌10月14日から27日まで施行規程及び基本計画の縦覧が実施されました。

ここに第2集を発行するにあたり、「生活再建の本質は、個人が自から考え、実行し、目標を達成することにある」との感を一層深くいただきました。この冊子があるので一助となるよう願っております。

おわりに、発刊にあたりご協力をいただいた関係者の方々に心から感謝申し上げます。

横浜市計画局港北ニュータウン建設事務所

港北ニュータウン生活対策のしるべ 第2集

昭和49年1月 発行

編集 横浜市計画局港北ニュータウン建設事務所

横浜市港北区菊名町 860 番地

電話 (045) 431・1442

印刷所 西岡印刷株式会社

代表取締役 西岡 栄二

横浜市南区吉野町 5 / 22

電話 (251) 7017
