

New Wave 住まいのカタチ 話題の住宅を紹介します！

横浜市港南区の区民活動支援センターのランチ
(サブ拠点)に位置づけられる「さわやか港南」



アイデア次第で地域に貢献

— 空き家の有効活用



鶴沼地区ボランティアセンター「ささえ」が事務所を置くのは築約90年の古民家

少子高齢化や核家族化を背景に増加の一途をたどる空き家の問題がいま、クローズアップされています。人が住まなくなって長らく放置された家は老朽化が進むだけでなく、ごみが不法投棄されたり、放火など犯罪の温床にもなりかねません。国や自治体も本腰を入れて対策に乗り出すなか、流通や利活用の促進を模索する動きも活発化しつつあるようで、ヒントとなる事例に目を向けてみました。

地域を元気にする 二つの市民活動拠点

横浜市港南区、市営地下鉄ブルーライン・下永谷駅から徒歩で約8分ほど行った住宅街の一角に、「さわやか港南」と看板が掲げられた一軒家。エントランスの階段脇の駐車スペースに設けられた車いすの昇降リフトやベンチが目を引きまします。

「さわやか港南」(代表・川辺裕子理事長)は、高齢者や子育てのサポートなど地域における助け合いを目的とした会員制の互助会として、2001年に活動をスタート。発足当初は、地元企業のビルに事務所を間借りしていましたが、2003年、生活支援サービスを利用していた会員が福祉施設に入所する際、好意で自宅を安く貸してくれることになり、現在の場所に越して10数年が経ちました。

この間、居間などのオープンスペースを地域住民に貸し出してさまざまな交流ははぐくまれるとともに、2007年には「ヨコハマ市民まち普請事業」のコンテストに応募して入選。500万円の助成を受け、車いす用の昇降リフトを備えた駐車スペースと、1階部分を増築して相談ルームを整備しました。こうした施設づくりと人づくりが評価され、2008年からは横浜市港南区の区民活動支援センターのランチ(サブ拠点)として情報発信や講座開催などを担い、現在に至ります。

片や、藤沢市鶴沼地区社会福祉協議会の一部として活動を始めた鶴沼地区ボランティアセンター「ささえ」(代表・中島知子センター長)が事務所を置いているのが、小田急線・鶴沼海岸駅から徒歩約7分の場所にある「高木ふれあい荘」。大正期に建てられた

(2面に続く)

インデックス

1-3面: New Wave [住まいのカタチ]

特集/アイデア次第で地域に貢献
— 空き家の有効活用

4-5面: 消費税率アップに伴う消費者救済策の概要

6-7面: Topics /

木材利用ポイント事業が延長決定

8面: 住宅地探訪 あの街は今… (視察ルポ)



「ヨコハマ市民まち普請事業」の助成で整備された、**さわやか港南**の昇降リフトや駐車スペース。その後ろに見えるのが1階の増築部分

(写真上) **ささえ**が毎週月曜日に開催している「ふれあいタイム」の様子。(右下) ボランティアスタッフで整備したという外通路と、(左下) 広間に入出入りするためのスロープ



(1面から続く)

平屋の日本家屋で、所有者の遺言により地域に役立つ施設として活用してほしいと藤沢市に寄贈され、2005 年にオープンしたものです。

建物全体の管理や一般への貸し出しは鶴沼市民センターが受け持ち、**ささえ**は6畳二間を無償で借り受け2006年に活動開始。「まさに旗揚げの準備を進めていたとき、絶妙のタイミングで高木ふれあい荘の寄贈の話があり、申し分のない拠点を確保することができて本当に運がよかった」と、中島センター長は振り返ります。**ささえ**は地域で暮らす高齢者の自立と生きがいを理念とし会員制の組織です。月・水・金曜日の午前中、10人前後のスタッフが詰め、電話依頼により相談員と福祉ボランティアが理念に基づいた支援に出かけます。築90年の広間では毎週月曜日「ふれあいタイム」と称し、自由に集まった会員のおしゃべりの場で、軽く指や首を動かしたり、少し頭を使うクイズなどをして笑顔、笑顔です。麻雀を楽しむ「雀のお宿」も定期的に開催して盛況です。

このように、既存の民家を地域活動の拠点として活用するメリットについて、**さわやか港南**の川辺理事長は「人の暮らしが営まれアットホームな温もりが宿っていることに加え、一戸建ては部屋数が多く、柔軟に使い回すことができるのが魅力」。「高木ふれあい荘は奥様が生前、料理教室を行っていたこともあって台所が広くて使いやすく、行事などの際に重宝しています」

と、**ささえ**の中島センター長。また、長い歴史が刻まれた高木ふれあい荘は、この先もここを利用する人々の記憶にとどまり続け、語り継がれていくという意味においても、貴重な活用事例と言っていでしょう。

現在の会員数は、**さわやか港南**が約400人、**ささえ**が約550人。それぞれの活動に充てられる会費(年会費)については、**さわやか港南**が協力・利用・個人賛助会員:3,000円、家族会員:5,000円、企業・団体の賛助会員:10,000円で、この中から家賃として月額55,000円を払っています。**ささえ**は、利用・支援会員:100円、個人・団体の賛助会員(一口):100円以上と、市や地区社協からの補助金で運営されています。また中島センター長によれば、古い建物なので痛んだり使い勝手の悪い部分をこまめに補修する必要があり、軽微なメンテナンスについては定期的に施設を使用する**ささえ**の方で担当。ふれあいタイムに訪れる高齢者のため、中庭側から広間に上げられるスロープやそこに至る外通路の整備なども、材料は買いますが支援会員数人が手弁当で作業を行ったそうです。

一方、「好意で自宅を貸してくださった方の気持ちに報いるためにも、地に足の着いた活動をしっかりと続けていかなければ」と、**さわやか港南**の川辺理事長。それには層の厚い会員組織を育てていくことが重要で、地域の中で活動するさまざまな立場の団体や企業の参加・協力を仰ぎたいと意欲をのぞかせていました。

● さわやか港南

所在地：横浜市港南区日限山1-32-4
電話：045-820-5883 (平日の10時～16時)
ホームページ：
<http://sawayakakounan.web.fc2.com/index.html>

● 鶴沼地区ボランティアセンター ささえ

所在地：藤沢市鶴沼海岸1-15-1 高木ふれあい荘内
電話：0466-36-6545 (月・水・金の9時～12時)
ホームページ：
<http://www.cityfujisawa.ne.jp/~k-shakyo/borasensasae.html>

アイデア次第で地域に貢献 — 空き家の有効活用

New Wave
住まいのカタチ

空き家の入居を支援するこんな取り組みも

学生シェアハウスに横須賀市が助成金

半島特有の入り組んだ地勢から、急な階段や道が狭い谷戸地域を多く抱える横須賀市では、2012年度から市が「汐入町5丁目(稲荷谷戸)」をモデル地区として、高齢化や空き家の増加を踏まえた住環境対策に乗り出しました。その一環で、神奈川県立保健福祉大学と連携して始まった学生に対する居住支援の試験的な取り組みは、なかなかユニークなシステムです。

まず、学生を招き入れるために空き家を提供してくれる所有者に対しては、リフォーム費用の2/3(上限100万円)を助成します。住む学生には家賃を1人あたり月5千円補助する一方、資源ごみの回収の手伝いや防犯パトロールなど地域活動に積極的に関わってもらおうというもの。2012年10月に2人、この3月には3名、あわせて5名の学生が、2件の戸建て住宅にシェアする形で暮らしています。

地域住民にとっては、空き家が埋まって若い人が入ってくれば防犯や防災面で安心感が得られますし、行事における交流などを通して、まちの活気を取り戻すことにもつながります。また、保健や福祉分野で働くエキスパートの育成を目指す大学側としても、学生が地域で困っている高齢者の暮らしを肌で感じ、地域活動などの実体験を積むことは教育的効果が非常に高いと期待を寄せているそうです。

さらに、横須賀市では、このモデル地区限定で空き家を紹介する「空き家バンク」をこの3月から開設し若い世代の入居を促すことで、空き家の減少と地域の活性化の、相乗効果を期待しているとのこと。



急な坂道が続く横須賀の谷戸

国の直接補助を活用

民間賃貸住宅の居住水準の向上や入居率アップに向けて、国が行っている施策の一つに「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」があります。これは、高齢者・障害者・外国人・子育て世帯(住宅確保要配慮者)の入居を拒まないことを条件として、賃貸住宅オーナーに対してリフォーム費用の一部を補助しようというもの。通常は、リフォームを行ったうえで借り手を探す流れですが、2012年度に県内で補助申請した中にこんな事例がありました。

開成町の宅地建物取引業者が手がけたケースで、戸建て住宅への入居を希望する世帯の一員に車いすの利用者がいたことから、この制度を活用して円滑な移動が行えるよう1階の敷居を撤去し、段差解消を図りました。工事費総額は60万円で、1/3の20万円が補助金で賄われた分。

宅建業者によれば、「お客様は物件をとて気に入り、バリアフリーの面だけが入居を決断するうえでネックとなっていたため、何とか力になれないかと思案していたところ、セーフティネットの制度のことを思い出し、オーナー様に掛け合って了解をいただきました」。改修工事は車いす利用者の実態を踏まえ、入居後の生活がリアルにイメージできたので、的確な提案をしやすかったと言います。

空き家所有者向け 《空き家相談窓口》のご案内

- 空き家を所有していて、どのように活用したらよいかわからない…
 - 空き家を売却・賃貸したいが、どこへ連絡すれば?
 - 親の住宅を“空き家”にしないために、どのような対策が必要なの?
 - 空き家を地域に活用したい!
- など

空き家を所有している皆様の悩みをお受けします!

ご相談に応じて専門家による相談対応も可能です。

相談は、電話・FAX・メールで受け付けます。

☆電話(専用) 045-664-6901

(受付時間 10:00～12:00・13:00～16:00 土日祝日休み)

☆FAX 045-664-9359

☆E-mail(専用) akiyasoudan@machikyo.or.jp

神奈川県居住支援協議会

《事務局》

〒231-0011 横浜市中区太田町2-22 神奈川県建設会館4F
(公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会内)
☎ 045 (664) 6896

いよいよ4月1日～
消費税率が8%に

住宅購入者の負担を軽減する措置として、
すまい給付金制度が創設されました。

◆ どんな制度？

2014 年 4 月から 2017 年 12 月まで、引き上げ後の消費税率が適用される住宅を取得する場合、現金が給付されます。

◆ いくら給付してもらえるの？

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{登記上の持分割合}$$

基礎額は収入額の目安（県民税の所得割額）によって決定

消費税率 8%の場合

収入額の目安	県民税の所得割額	給付基礎額
425 万円以下	6.93 万円以下	30 万円
425 万円超 475 万円以下	6.93 万円超 8.44 万円以下	20 万円
475 万円超 510 万円以下	8.44 万円超 9.43 万円以下	10 万円

※ 住宅ローンを利用しない現金取得者に限り、
年齢が 50 歳以上で収入額の目安が 650 万
円以下（県民税の所得割額が 13.38 万円以
下）であれば給付金が出ます。

税率が 2015 年 10 月に 10%になった場合

収入額の目安	県民税の所得割額	給付基礎額
450 万円以下	7.64 万円以下	50 万円
450 万円超 525 万円以下	7.64 万円超 9.85 万円以下	40 万円
525 万円超 600 万円以下	9.85 万円超 11.97 万円以下	30 万円
600 万円超 675 万円以下	11.97 万円超 14.14 万円以下	20 万円
675 万円超 775 万円以下	14.14 万円超 17.36 万円以下	10 万円

◆ 対象となる住宅の要件は？

《住宅ローンの利用がある場合》

新築住宅	中古住宅 ※1
①床面積が 50 ㎡以上であること	
②施工中等に第三者の現場検査を受け、一定の品質が確認された以下のいずれかに該当する住宅 ・住宅瑕疵担保責任保険（建設業許可を有さないものが加入する住宅瑕疵担保責任任意保険を含む）へ加入した住宅 ・建設住宅性能表示を利用する住宅 ・住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅	②売買時等に第三者の現場検査を受け、現行の耐震基準および一定の品質が確認された以下のいずれかに該当する住宅 ・既存住宅売買瑕疵保険へ加入した住宅 ・既存住宅性能表示制度を利用した住宅（耐震等級 1 以上のものに限る） ・建設後 10 年以内であって、住宅瑕疵担保責任保険（人の居住の用に供したことのない住宅を目的とする住宅瑕疵担保責任任意保険を含む）に加入している住宅または建設住宅性能表示を利用している住宅

※1) 給付の対象となる中古住宅は、売り主が宅地建物取引業者である中古住宅（中古再販住宅）だけで、
個人間売買による住宅は消費税が課税されないため対象外となります。

【申請等に関する問い合わせ】

すまい給付金事務局ナビダイヤル：0570-064-186（土・日・祝含む 9:00 ～ 17:00）

すまい給付金のほかに押さえておきたい負担軽減策や特例措置

■ 住宅ローン減税の拡充

＝住宅ローンを借り入れた人の所得税等の負担を軽くします。

適用期日	2014 年 4 月～ 2017 年末 ※1	2014 年 3 月まで
最大控除額 （10 年間合計）	400 万円 ※2 （40 万円 × 10 年）	200 万円 ※2 （20 万円 × 10 年）
控除率、控除期間	1%、10 年間	1%、10 年間
住民税からの控除上限額 ※3	13.65 万円 / 年 （前年課税所得 × 7%）	9.75 万円 / 年 （前年課税所得 × 5%）
主な要件	①床面積が 50 ㎡以上であること ②借入金の償還期間が 10 年以上であること ③住宅の引渡しまたは工事の完了から 6 ヶ月以内に、減税を受けようとする者が自ら居住すること	

※1) 2014 年 4 月以降でも経過措置により 5% の消費税率が適用される場合や消費税が非課税とされている中古住宅の個人間売買などは、2014 年 3 月までの措置が適用されます。

※2) 長期優良住宅、低炭素住宅の場合は最大控除額が上積みされ、2014 年 3 月までが 300 万円、2014 年 4 月～ 2017 年が 500 万円となります。

※3) 所得税から控除しきれない場合には、住民税からも一部控除されます。

【対象となる住宅】

新築住宅	引き渡しが 2014 年 4 月 1 日以降になる注文住宅で、契約を 2013 年 10 月 1 日より前に交わした建物については消費税率は 5% が適用され、住宅ローン減税も 2014 年 3 月までの措置が適用されます。
中古住宅	上記の表の主な要件に加え、次のいずれかに適合し、耐震性能を有していることが必要。 築年数 木造：20 年以内 耐火構造：25 年以内 OR 耐震基準に適合していることの証明書 耐震基準適合証明書 既存住宅性能評価書(耐震等級 1 以上) 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
増築・ リフォーム工事	工事費が 100 万円以上で、次のいずれかに該当しているものが対象です。 1. 増改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または大規模の模様替えの工事 2. マンションの専有部分の床、階段または壁の過半について行う一定の修繕・模様替えの工事 3. 家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床または壁の全部について行う修繕・模様替えの工事 4. 耐震改修工事（現行耐震基準への適合） 5. 一定のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事 ※ 省エネやバリアフリー改修の場合は、別のリフォーム減税（特定増改築等住宅借入金等特別控除）の方が有利な場合があるので、注意してください（リフォーム減税との重複利用はできません）。

■ 「住宅取得等資金の贈与税の特例」は今年いっぱい終了

＝親からの住宅購入資金の贈与に限って、一定金額まで贈与税が免除されます。
2014 年の非課税枠は一般住宅で 500 万円、省エネ・耐震対応の住宅で 1000 万円。
2014 年 1 月 1 日～ 12 月 31 日の贈与で、翌年 3 月 15 日までに住宅を取得し居住開始、または未完成・未入居でも遅滞なく居住することが確実であることが必要です。

Topics

「木材利用ポイント」事業を延長

2014 年 9 月末までの工事着手が対象に

木材利用ポイント事業は、2013 年 4 月 1 日から 2014 年 3 月 31 日までに工事着手した木造住宅などを対象に、昨年 7 月 1 日からスタートしています。この結果、本年 2 月 28 日までに、全国で 28,525 件、約 72 億 9,400 万ポイントがすでに発行されています。

この事業は、林野庁が平成 24 年度補正予算で 410 億円という巨額の予算を確保して始まったものですが、消費増税による住宅建設の落ち込みが予想されることから、平成 25 年度補正予算でも 150 億円を確保して、反動減を和らげたいと説明されています。この補正予算の成立により、工事着手の期間が 2014 年 3 月 31 日までから、同 9 月 30 日までに延長されました。

当協会は、これまで神奈川県住宅・建築関係事業者支援協議会の事務局として、住宅施工業者の方に対して説明会を 9 回開催し、住宅施工業者の認定事務や、本事業の周知や広報に努めてまいりましたが、本事業が延長されたことに伴い、平成 26 年度におきましても引き続き取り組んでいくことになりました。

＜PR へ、リレーシンポや映画も制作＞

◆神奈川のシンポは 4 月 26 日に開催

本年 2 月 28 日までに、全国で約 72 億 9,400 万ポイントがすでに発行されていますが、410 億円という予算規模からすれば、まだまだ十分に利用されているとは決して言えません。特に、本県のような大都市圏においては、本

事業が消費者の方に十分周知されているとは言えないので、大都市圏での木材利用ポイントの発行は低調のようです。

そこで、林野庁では、全国 47 都道府県を縦断するシンポジウムを企画しています。このシンポジウムは、各都道府県の地方新聞社の主催で、3 月 29 日の京都府での開催を皮切りに、本県では 4 月 26 日（土）に神奈川新聞社の主催で開催されます。まだ詳しい内容は決まっておりませんが、シンポジウムでは、林野庁の方と学識者などの基調講演があり、そのあとにパネルディスカッションがあります。神奈川新聞社の編集委員や論説の委員の方をコーディネーターとして、パネラーとして協議会からも一人参加します。この他、地元の工務店で活躍されている方や、地元の有識者の方などがパネラーとして参加します。会員の方、この会報を読まれた方は、ぜひシンポジウムにご参加ください。

◆5 月 10 日、映画「WOOD JOB」が封切り

全国縦断シンポジウムの開催と並行して、林業エンターテインメント小説の傑作といわれる三浦しをんさん原作の「神去なあなあ日常」が、矢口史靖監督によって映画化され、5 月 10 日に封切りされます。横浜育ちの 18 歳平野勇気が、携帯も通じない山奥の林業の現場に放り込まれ、美しい神去村の村人たちと騒動を繰り広げながら、「林業っておもしろー」と一人前に育っていくというストーリーです。森林から伐採された木材を広く住宅の建築に利用することによって、森林の再生や林業の再生を目指すという本事業に正にぴったりのテーマで、都会の人が森林や林業に目を向けるきっかけになれば素晴らしいといえます。

◆Y 155「家づくりフェア」に出展

最後に、平成 26 年度の協議会事業としての広報活動についてご紹介します。本年 5 月 31 日には、神奈川県と神奈川新聞社共催の「神奈川家づくりフェア」に昨年に引き続き出展します。今回の「神奈川家づくりフェア」は、横浜セントラルタウンフェスティバル「Y 155」の一環として開催されますので、多くの集客が見込まれます。会場

は横浜市産業貿易センター 1 階の展示場で、このうち 2 区画を借りて、木材利用ポイントの P R をメインに展示し、無料相談会コーナーも設置します。この他の広報活動としては、工務店の方々と連携して、木材利用ポイントの解説を織り込んだ電子チラシや神奈川県産の農林漁業産品の交換商品のパンフレットを作成する予定です。

まち協・事務局だより

◆「住教育」の学習補助教材ができました



まち協では、将来を担う子供たちに住環境・まちづくりの意識を高めてもらおうと、「技術・家庭科」などの補助教材としても使用可能な小冊子の作成を 2012 年度から進めてきました。香川大学教育学部の妹尾理子教授の監修の下、県関係各課や工務店関係団体、建築士事務所協会、障害者団体等にご協力をいただいて編集会議を重ね、このほど全 36 頁からなる A4 判のカラー刷り、「私たちの『住まい』と『まち』～身近な住まいとまちづくりについて考えよう」として完成いたしました。

ポップな四コマ漫画あり、用語を調べたり絵を見て意見を述べ合ったりとワーキングの要素も満載で、楽しく学べる内容に仕上がったと自負しております。今後、教育委員会に依頼して県内の公立中学校における活用を呼びかけるとともに、参考までに見てみたいという方には無料で差し上げます(部数に限りあり)ので、事務局までご一報ください。

住宅の保険 豆知識

安心してリフォームするために

新築住宅において、ほとんどの住宅事業者に瑕疵担保責任を履行するため保証金の供託や保険への加入が義務付けられています。リフォーム工事では義務付けられていません。

リフォーム工事でも、工事のかしは発生します。

そこで用意されたのが住宅リフォーム瑕疵担保責任保険です。この保険は任意のもので、かけるかどうかはリフォーム工事事業者の判断にゆだねられていますが、新築の場合と同様に第三者の専門家により検査が行われることや、万が一事業者が倒産していても保険金が支払われ、補修費用が賄えることから、消費者が安心してリフォーム工事を依頼するときの目安になります。

私ども神奈川県建築安全協会では、住宅保証機構の「まもりすまいリフォーム保険」を取り扱っていますので、この保険の概要を紹介します。

この保険を利用するには、まず事業者に事業者登録していただき、継続してリフォーム保険を利用する事業者には、1 年ごとの更新手続きが必要です。現在、登録している事業者については、住宅保証機構のホームページに掲載しておりますので、ご覧ください。

リフォーム保険の対象となる住宅は、築年数や構造・工法は問いませんが、構造耐力上主要な部分を工事する場合に

は、新耐震基準に適合している（させる）ことが必要です。また 4 階建て以上または 500 m²以上の共同住宅については、住戸内部のリフォーム工事だけが対象となります。

リフォーム保険では、住宅の一部または住宅と一体となった設備について、増築、改築または補修工事が対象ですが、保険期間や検査回数は工事内容に応じて設定されています。特に基礎を新設する増改築工事については、特約で保険期間 10 年のものも用意されています。リフォーム工事においてトラブルが生じている昨今、消費者にとって安心してリフォーム工事を依頼でき、事業者にとっても消費者のいっそうの信頼を獲得するために、ぜひ「まもりすまいリフォーム保険」を利用することをお勧めします。

一方、どの事業者に相談したり工事を依頼したらよいのか悩んでいる方も多いと思います。そんなとき参考になるのが当協会も事業者登録の窓口になっている「リフォーム評価ナビ」です。このサイトは一般財団法人住まいづくりナビセンターが運営するもので、このサイトに登録しているリフォーム事業者の会社案内やリフォーム事例、顧客評価などが掲載されており、事業者の概要を知るうえで役に立つのではないかと思います。もちろん登録事業者が 100 万円以上のリフォーム工事を行うときは、原則としてリフォームかし保険をかけることとされています。

(一般財団法人神奈川県建築安全協会住宅部・塚田操六)

住まいとまちづくり VOL.22

2014 年 3 月 31 日発行【季刊】

発行／公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会

〒 231-0011 横浜市中区太田町 2-22 神奈川県建設会館 4 階

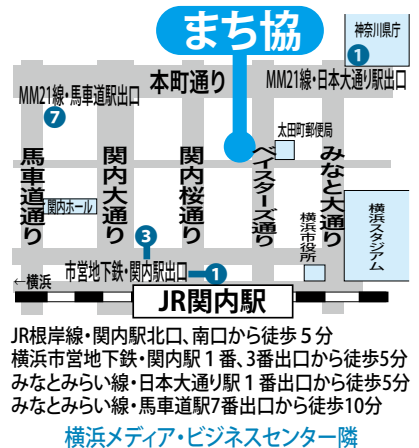
☎ 045-664-6896 FAX 045-664-9359

http://www.machikyo.or.jp/

E-mail admin@machikyo.or.jp

発行人／寶積 泰之

編集責任者／鈴木 富男



住宅地探訪

あの街は今…

「かながわのまちなみ100選」
選定から4半世紀

魅力ある住宅地を維持するには、
何が必要なのでしょう。

県内の緑豊かな住宅街や雰囲気の良い
商店街のたたずまいを記録した「かなが
わのまちなみ100選」が発行されたのが1987年。4半
世紀経った今もなお、魅力ある住宅地に隠されたヒントを
見つけに、カメラ片手にルポして回ります。

其の四 横浜・汐見台団地

横浜市磯子区の根岸湾を望む高台にある汐見台団地は、昭和
30年代後半に神奈川県住宅供給公社が開発した中層の住宅街。
起伏を生かした余裕のある街区の造りや、電線類の地中化など先
駆的な取り組みが行われ、「まちなみ100選」に選ばれました。

汐見台団地は当初の開発の目的から、県公社の分譲・賃貸住宅
のほか、企業社宅や公務員住宅が数多く整備されたことも特色の
一つ。1990年ごろから、そうした建物が売却され、民間マンショ
ンに建て替えられるという新しい動きが出てきています。

昔と変わらない見晴らしの良さと豊かな緑



「まちなみ100選」選
定時に、写真で紹介さ
れた通り。④が現在、
⑤が当時の景観です
＝出典：かながわのま
ちなみ100選

樹木や芝生をはやし
て法面の自然な形状
が保たれたエリアが
各所で見られます



■特筆されるまちづくりのルール

古くからある決まり

■都市計画法の「1団地の住宅施設」指定（開発当初～）

建てられる住宅は3～5階建ての中層住宅のみで、各街区ご
とに住戸数の最大限度が定められている等。

■横浜市条例による「風致地区」指定（1973年～）

住民参加によってできてきた決まり

社宅等の建て替えが増えてきたことを受け、良好な住環境が
守られるよう県公社、横浜市と団地自治会連合会が手を携え、
開発計画に関与できる仕組みを確立。その結果、自治会連合会
が事業者に対して要請書を提出するなど、他の団地には見られ
ない住民のニーズに特化した団地となってきた。

新しくなっても漂う気品とゆとりあるまちへ



住民の要請を受け、建て替えに伴っ
て拡幅された歩道や、植栽帯、ベン
チなどが整備された事例



東京ガスの社宅などをリノベーションして行わ
れている「横浜スマートシティプロジェクト」
も話題を呼んでいます。こちらの建設中の分
譲マンションは、全戸100㎡以上、戸別太陽
光発電システムの導入が売り。「1団地の住宅
施設」の指定を受け、建て替えられるマンショ
ンは1戸当たりの面積を広くとる傾向にあり、
二世帯同居の住民も多いそうです