

まち協広報紙のリニューアルに伴い、今号からスタートいたします新連載。「New Wave—住まいのカタチ」と題しまして、ちまたで話題の新しいタイプの住宅や暮らし方を紹介してまいります。



サービス付き高齢者 向け住宅入門

トップバッターを飾るのは、2011年から新しく国で制度化された「サービス付き高齢者向け住宅（略称・サ付き住宅）」です。

バリアフリーであることや状況把握サービス等を行うことが法律で義務付けられているほか、入居に際して一時金の徴収を認めないなど、高齢者が安心して暮らし続けることができるよう配慮されています。

サービス付き高齢者向け住宅の必須要件

下記の条件を満たしていることが求められます。

高齢者にふさわしい ハードが整っている

- バリアフリー構造
- 一定の面積、設備

安心できる見守りサ ービスを提供できる

- 状況把握サービス
- 生活相談サービス

&

明確な契約・料金体系

事業者が受け取れる金銭は、家賃・共益費、敷金、サービスの対価のみ

食事は共用の食堂
で和気あいあいと

共同生活の
カタチも
さまざま

▲洗濯機は持ち込み不要

▲オートロックシステムの採用で家族・友人も自由に出入り

インデックス

1-4面：New Wave [住まいのカタチ]

特集／サービス付き高齢者向け住宅入門

2-3面：見学事例と比較のポイント

4面：入居者の声

5面：ほかにもあります！

高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅

6-7面：Topics・木材利用ポイント事業の話題 ほか

8面：住宅地探訪 あの街は今…（視察ルポ）

あなたのニーズに合っているのはどのタイプ？

今回取材した 3 棟のサービス付き高齢者向け住宅は、バリアフリーで、かつ入居後に重介護状態になっても住み続けることが可能です。一方、共同利用施設や住戸の造りには違いがあり、生活上のルールなども相まって、

暮らし振りは若干、異なるようです。3 住宅のそうした特徴を洗い出し、サービス付き高齢者向け住宅を比較検討する際のポイントをまとめてみました。

サービス付き高齢者向け住宅入門

New Wave
住まいのカタチ

サービス付き高齢者向け住宅を理解する上で押さえておきたいポイント

どんな人が入居できるの？

■ 60 歳以上の人または要介護、要支援認定を受けている人およびその同居者が入居できます。同居者の範囲は、配偶者や 60 歳以上の親族等です。

入居時に必要なお金は？

■ 1 カ月分の家賃・共益費・サービス利用料と敷金（3 カ月以内）で、一般に家賃の 5 カ月分程度の費用が必要です（このほか、引っ越しの費用もかかります）。事業者は礼金、更新料、権利金等を一切、受け取ってはいけないことになっており、入居時に多額の費用がかからないことがメリットです。

どのようなサービスが受けられるの？

■ 必ず備わっているサービス

状況把握・生活相談＝ケアの専門家（ヘルパー 2 級以上の有資格者）が少なくとも日中、建物内に常駐。安否確認や心身の状況に応じて医療・介護サービスが受けられるよう支援を行います。夜間の状況把握は、緊急通報装置などによる機械警備で対応することも認められていますが、8 割方の住宅では夜勤や宿直スタッフを常駐させています。

■ 住宅ごとに異なるサービス

食事の提供＝半数以上の住宅で提供されています。1 食から注文できる方式から 1 日（3 食）単位の申し込み、朝晩のみの提供などいろいろなシステムがあります。共用の食堂でとる形態が一般的ですが、部屋に運んでくれるところもあります。

その他、生活支援のサービス＝通院等外出の付き添い、買い物代行、ゴミ出し、金銭や薬の管理など、多種多様なサービスがあります（別途料金がかかる場合あり）。

戸外への出入りは自由にできるの？

■ 単独で行動できる人なら基本は家に住んでいるのと同様に、自由に外出できます。一方で、心身の状況に応じて住宅独自のルールや制限が設けられている場合もあります。

部屋にトイレや風呂はありますか？

■ 最低限、水洗トイレと洗面設備は各住戸毎に設けなければならないことになっています。風呂やキッチンが共用の場合がありますので、よく確認されることが必要です。

見学した住宅と基礎データ

C アミーユ新横浜篠原

所在地／横浜市港北区篠原町



交通／ JR 新横浜駅～徒歩 8 分
構造・階数／鉄骨造 3 階建て
総戸数（専用面積）／ 56 戸（25.17 ㎡～27.36 ㎡）
住戸（専用部分）の設備／洗面、トイレ、ミニキッチン、浴室、収納
共同利用設備／食堂 1、特殊浴室 1
家賃／約 113,000 円 共益費／約 13,000 円
提供サービス／■状況把握・生活相談（月額約 34,650 円）
■食事の提供 ■その他のサービス
入居開始／ 2013 年 1 月 15 日

ココファン渋沢

所在地／秦野市堀川



交通／小田急線・渋沢駅～徒歩 9 分
構造・階数／鉄骨造 2 階建て
総戸数（専用面積）／ 54 戸（個室 49 戸・18.39 ㎡～19.6 ㎡、夫婦等 2 人世帯向け 5 戸・27.48 ㎡～34.41 ㎡）
住戸（専用部分）の設備／洗面、トイレ、ミニキッチン、収納
共同利用設備／食堂 1、大浴室 1、特殊浴室 1、個浴室 8、居間 2、洗濯室 2 など
家賃／約 55,000 ～ 87,000 円 共益費／約 20,000 ～ 30,000 円
提供サービス／■状況把握・生活相談 + 健康管理（月額約 31,500 円～）
■食事の提供 ■その他のサービス
入居開始／ 2012 年 10 月 1 日

らいふ湘南かねか湯河原

所在地／湯河原町福浦吉浜

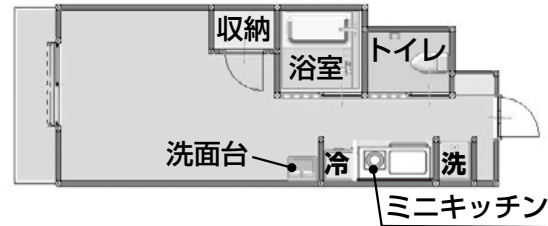


交通／ JR 東海道線・真鶴駅～徒歩 10 分
構造・階数／ RC 造 4 階建て
総戸数（専用面積）／ 60 戸（18.00 ㎡～18.75 ㎡）
住戸（専用部分）の設備／洗面、トイレ、収納
共同利用設備／食堂・娯楽室 4、大浴室 1、特殊浴室 1、個浴室 1、洗濯室 4、機能訓練室など
家賃／約 74,500 円 共益費／約 31,500 円
提供サービス／■状況把握・生活相談（月額約 31,500 円）
■食事の提供 ■入浴、排せつ、食事等の介護
■調理、洗濯、清掃等の家事 ■健康管理
入居開始／ 2013 年 2 月 1 日

ここがこの住宅の

目の付けどころ

《間取り例》



住戸の造りや居住性は？

- ★全住戸とも一人部屋。25 ㎡超の居住空間が確保され、自立した暮らしを支える設備がひととおり備わる。洗濯機置き場も確保され、プライベートな生活が保証されている。
- ★夫婦で入居可能だが、部屋は別々となる。
- ★共用の玄関はオートロックシステムを採用し、外出・外泊や家族等の来訪・滞在に関して制約はない。



二人部屋の様子

住戸の造りや居住性は？

- ★各住戸に IH ヒーターのミニキッチンを備え、自炊は可能。浴室はないが、共同利用設備として他者の目を気にせず利用できる個浴室を各階に 4 つずつ配置している（時間的な制約はある）。
- ★一人部屋のほか、夫婦や兄弟と一緒に住める二人部屋を用意。
- ★外出や門限の制約は設けていないが、受付で申告する必要がある。

住戸の造りや居住性は？

- ★特定施設入居者生活介護事業者の指定を受け、手厚い介護サービスの提供に重きを置いている。全住戸とも一人部屋でキッチン、浴室は設けておらず、食事提供や入浴は集団生活のルールに則って行われる。
- ★重介護の入居者に配慮し不測の事態を防ぐため、外出は許可制としている。

提供サービス、料金面で特筆される点は？

- ★入居一時金および敷金なしで申し込みできる。また、空きがあればショートステイの要望にも応じている。

提供サービス、料金面で特筆される点は？

- ★住戸における電気・水道代は使った分の実費を負担。

立地場所から見てくることは？

- ★都市部に立地し交通の利便性などに恵まれ、外出や旅行等アクティブな生活を満喫するには好都合。
- ★地方からもアクセスしやすいので、遠方に住む家族も安心。

こんなところも知ってほしい！

施設ではなく皆さんの住まいですから、暮らしの質をより良いものにしていくために、居住者様同士が協力し、主体的にかかわっていただきたいということで、こちらでは自治会の立ち上げに向けたサポートなども行っています。
＝（株）メッセージ中部・関東 C アミーユ地区本部スーパーバイザー／衛藤重臣さん

提供サービス、料金面で特筆される点は？

- ★必須とされる状況把握・生活相談サービスと、健康管理（相談）およびお手伝いの要素（ゴミ出し・電球交換等）をワンセットで提供。「生活支援サービス」の名目で固定料金を設定している。
- ★共益費には居室における電気・水道代が含まれ、居住者が自分で契約をしたり料金支払いの手続きをする必要はない。

こんなところも知ってほしい！

終の住処として長く住み続けていただくうえで、やはりネックとなるのがお金の問題。私どもでは近隣の家賃相場とさほど差がなく、年金ベースで無理なく生活できるリーズナブルな物件の供給に力を入れています。
＝（株）学研ココファン運営事業部長／中村仁さん

立地場所から見てくることは？

- ★温暖で風光明媚なリゾート地。都会の喧噪を離れてのんびり過ごすことができる。本人の意向に加え、いい環境の中で優雅に、心穏やかに余生を過ごさせたいと家族が入居を申し込むケースが少なくない。

こんなところも知ってほしい！

当社の介護は、元気ある生活をプロデュースすることで ADL（身体状況）が向上するようなサービスの提供を念頭に据えています。その意味で、このサ付き住宅は周辺の観光スポットや催しに恵まれ、お出かけの企画を立案するには好都合な条件が備わっています。また元気ある生活を実感していただくには人と人のふれあいも重要な要素であることから、当社では、地域住民の方々に呼びかけてボランティアを募り、交流の橋渡しをする取り組みも行っています。
＝（株）らいふ事業開発プロジェクト／長島幸子さん

サービス付き高齢者向け住宅入門

New Wave
住まいのカタチ

Cアミーユ新横浜篠原に入居 T・Aさん (72)

「67歳で車いす生活を余儀なくされ、認知症患者が中心の介護老人保健施設で4年を過ごしましたが、4人が寝起きする相部屋でしたし、安全上、窓も開けられない不自由な生活に息が詰まりました」。そんなSOSを察知して、義理の娘さんが見つけてきたのがCアミーユ新横浜篠原。

こちらに入居してからは、早朝にヘルパーさんがやってきて窓を開け空気を入れ替え、洗濯のスイッチをON。午前7時に起床して、週4回のリハビリや掃除・整理整頓と「自分時間」を満喫しています。就寝前の楽しみはお風呂。「部屋で入れますから、毎日欠かしませんね」と、素敵なお笑顔をを見せてくれました。



H・Iさん (87)

十数年前にご主人に先立たれ、高齢になって、生まれ育った地を離れて秦野市内の息子さん夫婦と約半年間、同居。「将来的に介護生活への不安もあったため、息子が住む近所のサ付き住宅に移る決心をしました」。

長年住み慣れた地を後にせざるを得なかった惜別の念も話されてい

ましたが、毎週水曜日はデイサービスに出かけ、徐々に生活のリズムをつかんでいる様子。入居者のお友達もできて、一緒に散歩を楽しむのが日課となっているそう。いまは中断しているカラオケや絵手紙の趣味も「いづれ復活させたい」と意欲をのぞかせていました。

また、自炊とはいかないまでも、部屋にキッチンが備わり簡単な調理ができるのは、女性としてはありがたいと感じているようでした。

ココファン渋谷に入居

決めた理由はこれ。
入居者の声
住んだ実感は...

らいふ湘南かねか湯河原に入居

K・Bさん (91)

「このサ付き住宅のことを知ったのは、近くに別荘があったからなんです」。東京で事業を営み、別荘は福利厚生施設として購入。`隠居、して十数年前に奥様を亡くしてからは、単身で訪れて管理してきましたが、何かあってはいけないと思案していたところ、安心して寝泊まりできる場所が見つかったのだといいます。

高齢で多少足腰は弱ってはいるものの、まだまだ元気いっぱい。単独での外出も許されており、別荘に足を運んでは、掃除・洗濯を済ませ、ご自慢の展望風呂につかって心身のリフレッシュを図っているそう。「らいふ湘南かねか湯河原は、集団生活のルールで運営されていますが、スタッフの皆さんが親切丁寧によくやってくさるので、本当に心が和みます」とも話されていました。



Cアミーユ新横浜篠原に入居

S・Y (88)、M・Yさん (88) 夫妻

「こちらに来る前は、横浜市内の自宅近くの介護付き有料老人ホームに4カ月いました。そこは夫婦一緒に暮らせる二人部屋だったのですが、高級志向で月額の利用料は一人30万円超。余生を過ごすはずが、途中で資金が尽き果ててしまうのではないかと心配になり、もう少しリーズナブルな住宅に移ることにしたのです」と口を揃えるお二人。

情報をくれたのは民生委員さん。夫婦別々の個室で離れて暮らすことになってしまいましたが、互いの安否を思いやって部屋を行き来したり、連れ立って散歩に出かけるコミュニケーションをそれなりに楽しんでいる様子も見取れました。

また、「ここは食事サービスが1食単位で注文できるので、朝食は自分で作るようにしています」と奥様。一方のご主人は、運営会社の協力の下、入居者による自治会づくりが進められていることに触れ、「皆が安心して共同生活を送れるよう、私もお役に立ちたいですね」とやる気を見せていました。

ほかにもあります！ 高齢者の入居を受け入れる賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）

60歳以上の単身・夫婦世帯を入居対象に、良質な賃貸住宅を民間活力を活用して供給しようというもの。バリアフリー仕様や緊急時の対応サービスの提供等が認定の条件となっているほか、最近では、生活や介護にかかわる付加サービスを提供したり、社会福祉施設等を併設する形態も見られます。

入居者は所得水準に応じて、国および事業主体の自治体から家賃補助が受けられるのも大きな特徴です。

「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」による
補助を受けた神奈川の住宅

「住宅セーフティネット整備推進事業」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、賃貸住宅のリフォーム費用の一部を国が直接補助するもの。

補助金の交付を受けた住宅は、高齢者世帯、子育て世帯、障害者等世帯または所得が214,000円以下の世帯の入居について、その世帯構成を理由として入居を拒むことはありません（家賃の支払能力が十分でない等の場合は除きます）。神奈川においては、平成24年度の推進事業で50件が補助を受けています。

神奈川県あんしん賃貸住宅

あんしん賃貸住宅は、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に基づいて、高齢者・障害者・外国人・子育て世帯の方々にお貸しできる賃貸住宅、協力不動産店、居住支援に携わる行政や団体等の情報を登録し、全国版「あんしん賃貸ネット」で発信してきた取り組みです。

神奈川県においては「居住支援協議会」が、インターネットによる検索・閲覧システムを整備して、2011年10月3日から運用を開始しました。ご希望のエリアや家賃等の条件に応じて登録物件の絞り込み検索ができます。

【物件の情報収集にお勧め】

●**かながわ住まいの情報紙**＝神奈川県が年6回（奇数月）発行。県の機関、市町村窓口、有隣堂書店などで無料配布しています。



【物件の情報収集にお勧め】

●**神奈川県居住支援協議会のホームページ**

＝ <http://www.machikyo.or.jp/>

[kyojyushien/safety_house.shtml](http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/safety_house.shtml)

●**民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業ホームページ**

＝ <http://www.minkan-safety-net.jp/h24/open.html>



【物件の情報収集にお勧め】

●**神奈川県居住支援協議会のホームページ**

＝ <http://www.machikyo.or.jp/kyojyushien/bukken/index.html>

●**かながわ住まいの情報紙**＝年6回（奇数月）の発行のうち1回の保存版冊子では、あんしん賃貸住宅の全ての登録物件と協力不動産店のリストを掲載しています。

このほか横須賀・平塚・藤沢・大和・座間・茅ヶ崎・鎌倉・相模原市では、地元不動産団体と連携して「高齢者等住まい探し相談会」も開催。下記日程・会場（開催市）で予約を受け付けていますので、詳しくは、まち協 ☎ 045-664-6896 へお問い合わせください。

《 高齢者住まい探し相談会開催予定 》

2013年9月							2013年10月							2013年11月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7			1	2	3	4	5					1	2	
				藤沢							藤沢							藤沢	相模原(南区)	
8	9	10	11	12	13	14	6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9
		大和		横須賀	相模原(中央区)				大和		横須賀							藤沢	相模原(南区)	
15	16	17	18	19	20	21	13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
				平塚					座間			横須賀				大和		横須賀		
22	23	24	25	26	27	28	20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
		鎌倉		茅ヶ崎																
29	30						27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30
																鎌倉		平塚		

Topics

7 月から商品等への交換開始 木材利用ポイント事業

日本は国土面積の約 3 分の 2 を森林が占める世界有数の森林大国です。そのうちの 40% が杉や檜など針葉樹の人工林であり、昭和 20 年代半ばから植林された木々の多くは本格的に利用可能な樹齢に達していますが、豊かな木材資源を有しているにも関わらず、平成 20 年における木材の受給割合をみると原木及び製材その他の加工品も含めて外国産材が 7 割強を占めているのが現状です。

その木、？ どこの木？ 木材利用ポイント実施中

一方、我が国の山村は過疎、高齢化の課題を抱えており、地域の活性化にも繋がる林業の活性化は喫緊の課題となっていますが、平成 21 年に農林水産省が策定した森林・林業再生プランにおいては、「10 年後の木材自給率 50% 以上」が目標として掲げられ、平成 23 年の森林法の一部改正を経て森林・林業再生プランが法制面で具体化されることとなりました。

こうした中、地域材の適切な利用を確保することは、我が国における森林の適正な整備・保全等に貢献し、農山漁村地域の振興に資することを目的とした木材利用ポイント事業が本年 4 月 1 日から開始され、そのポイントの発行及び商品等への交換が、平成 25 年 7 月 1 日からスタートし

ました。

木材利用ポイントの対象

木材利用ポイント事業は、対象地域材を活用した木造住宅の新築等、内装・外装の木質化工事、木材製品及び木質ペレットストーブ・薪ストーブの購入の際に、木材利用ポイントを付与し、地域の農林水産品等と交換できる事業です。

ポイントの付与の対象となる期間は、木造住宅の新築・増築・購入並びに、内装・外装の木質化工事については平成 25 年 4 月 1 日以降に工事着手したもの、木材製品の購入及び木質ペレットストーブ・薪ストーブの購入については平成 25 年 7 月 1 日以降に購入したものとなっています。

施工業者は事前登録制

木造住宅の新築等、内装・外装の木質化工事に関するポイントの交換申請に当たっては、ポイントの対象となる住宅の工事を行う住宅施工業者が予め木材利用ポイント事務局に認定登録されている必要があります。平成 25 年 7 月末時点で、全国型 477 社、単県型約 40,000 社（うち神奈川県約 1,950 社）の施工業者が認定登録されています。

ポイントの交換対象

付与されるポイント数は、木造住宅の新築等については一律 30 万ポイント、内装・外装の木質化工事については対象地域材の利用量に応じて最大 30 万ポイントで、同一の工事において最大で 60 万ポイントとなっており、木材製品等の購入については、対象となる製品の価格等に応じて決められたポイント数が付与されますが、ポイントの交換対象は次のとおりです。

- ・地域の農林水産品等

- ・農山漁村における体験型旅行
- ・全国商品券・プリペイドカード・地域型商品券
- ・農林水産品関連商品券
- ・森林づくり・木づかい活動に対する寄付
- ・被災地に対する寄付
- ・即時交換

これらのうち、全国商品券・プリペイドカード（農林水産品関連商品券は除く）への交換、即時交換を行う場合、付与されたポイントの 50% が上限とされています。

ポイントの発行・商品の交換申請

申請の受付は平成 25 年 7 月 1 日から、木材・建築の関連団体など全国に約 700 箇所程度設置され、神奈川県内では約 30 箇所に設置されています。

なお申請窓口の連絡先等は、木材利用ポイント事務局のホームページ（<http://mokuzai-points.jp>）で公表されています。

イベント案内

◆ 神奈川県耐震セミナー ◆

「備えてますか？住まいの防災対策」をテーマに、木造住宅の所有者などを対象に、神奈川県や各市と共催で神奈川県耐震セミナーを次のとおり開催します。開催内容は県や市が主催する各種イベント会場において屋外テントの特設ブースを設置し、防災グッズや模型、パネルの展示のほか、スライドを用いたミニ講座等を開催します。なお、いずれの日程も荒天時は中止となります。

- 平成 25 年 10 月 20 日（日）9：00～15：00
かながわ防災フェア
（神奈川県総合防災センター、厚木市下津古久 280）
- 平成 25 年 11 月 3 日（日）10：00～15：00
秦野市「市民の日」
（秦野市中央運動公園、秦野市平沢 148）
- 平成 25 年 11 月 9 日（土）10：00～13：00
葉山町「総合防災訓練」
（葉山小学校グラウンド、葉山町堀内 2050-1）

まち協・事務局だより

◆今号から紙面刷新いたしました

これまでまち協会員を対象にお届けしてきた会報「住まいとまちづくり」は、この 19 号から全面リニューアルいたしました。県の補助を受け、一般の方も読みいただける広報紙として生まれ変わりました。

1～4 面の話題の住まいを紹介するコーナーから、8 面の街並みルポまで、幅広い読者の方々が興味を持てるよう、内容の充実に努めてまいります。紙面を読んだ感想・ご意見等、まち協事務局・編集部宛にどしどしお寄せください。

◆念願かない公益社団法人に

かねてより懸案であった公益法人への移行が県に認定され、2013 年 5 月 1 日（水）、「公益社団法人かながわ住まいまちづくり協会」として新たなスタートをいたしました。この日は第 1 回の理事会が招集され、新法人の予算・事業計画が承認されました。

6 月 25 日（火）には、第 1 回定時社員総会を開催し、新役員の選任議案などを可決。総会後には記念パーティー＝写真＝も催され、会員同士の交流が図られました。



住まい・まちづくりの視点から県民の皆様の福祉の向上に貢献すべく、歩み続けて 20 年余。公益法人として続投する道を承りましたことに感謝しつつ、今後も会員の一致協力のもと、責任と使命を全うしてまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

住宅かしの保険 豆知識

「住宅瑕疵（かし）」の傾向と対策

平成 12 年、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（住宅品質確保法）が施行され、新築住宅の構造耐力上重要な部分と雨水の浸入を防止する部分について、売主や請負人に対し、10 年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられました。この瑕疵担保責任を履行するための資力確保措置を住宅供給事業者に義務付けたのが、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（平成 20 年 4 月一部施行、住宅瑕疵担保履行法）です。

これにより新築住宅の売主または請負人がお客様に新築住宅を引き渡す際には、「保証金の供託」または「保険（住宅瑕疵担保責任保険）への加入」が義務付けられたのです。

保険を引き受ける指定保険法人の住宅保証機構（株）の統計では、瑕疵が発覚して保険金を支払ったケースは、

屋根や壁の防水に関するものが圧倒的に多く、平成 23 年度では全体の 9 割以上を占め、うち 8 割以上が壁からの雨漏りとなっています。残り 1 割弱が構造耐力上主要な部分の瑕疵で、基礎に関するものが 8 割近くを占めています。

住宅性能保証時代からの傾向を見ても、基礎等の構造に関する瑕疵の割合が年々減り、防水に関するものが増加しています。前者の減少傾向は、地盤に関する調査をしっかりと実施し、その結果を踏まえた施工方法を選択するなど、躯体工事がより適切に行われてきた結果といえるでしょう。

一方で、なかなか減らないのが、防水関係の工事の瑕疵による雨漏りです。住宅保証機構が扱う「まもりすまい保険」では、オプションで防水検査を用意しているので、お客様の大切な財産を守る手立てとして活用を検討してみてもいかがでしょう。

（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.19

2013 年 8 月 10 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

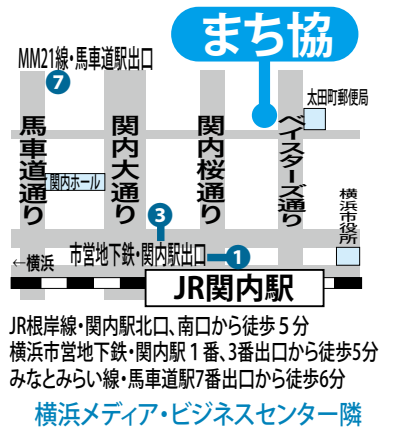
☎ 045-664-6896 FAX 045-664-9359

<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半世紀が経った今もなお、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。

其の一 鵜沼松が岡界限

江ノ電・鵜沼駅付近から境川の西側に広がる藤沢市の鵜沼松が岡界限は、明治半ばの計画的別荘分譲地開発に端を発し、クロマツが各所に茂り、100坪以上の敷地を有する高級住宅地が形成され、「まちなみ100選」に選ばれました。

「まちなみ100選」選定時に、代表的な風景として写真で紹介された通り。(右下)は当時の景観(出典:かながわのまちなみ100選)。開発が進むなかで、このような竹垣や生け垣は現在も随所に見られ、高級住宅地としての側面を形作っています。

駅の真ん前にあり、鵜沼住民の郷社として古くから親しまれてきました。境内には「鵜沼海岸別荘地開発記念碑」があります。

賀来神社

江ノ島電鉄
鵜沼駅

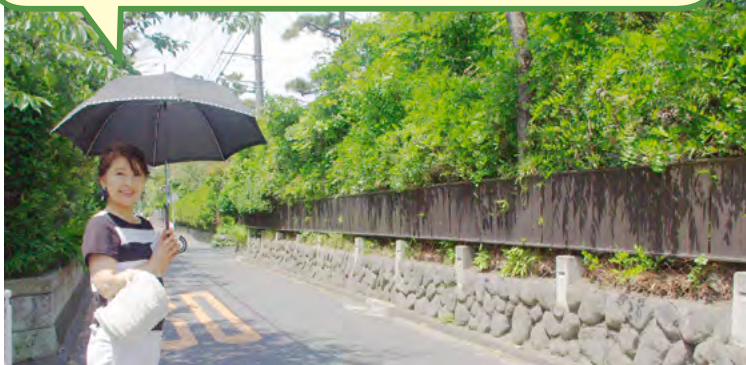
この辺りの路地も石垣や生け垣、植栽などが素敵です。

GHORRY 鵜沼

下藤ヶ谷公園

大きく育った松の木を残し寄り添うように建つお宅

この地に暮らすニコニコ自治会(約560世帯)の住民は、豊かな環境が乱開発によって奪われることに危機感を抱き、2006年夏、9割以上の合意を得て、最小敷地規模や樹木の伐採などに関して具体的な基準を示した「ニコニコ住民協定」を締結しました。住民一人ひとりが主体的に鵜沼をより良くするため「地域の意思」たる総意を宣言することにしたのです。その後、ニコニコ景観形成協議会を設立して自主協定から景観法に基づくルールへと移行する検討を行い、2012年3月、「ニコニコ自治会景観形成地区」としての指定が実現。同年10月から、景観形成基準の運用がスタートしています。



まち案内をしてくれた鵜沼松が岡ニコニコ自治会まちづくり部長の稲生敬子さん。高齢化が進む一面もありますが、住民の防犯意識の高さと風情あるまちなみのため、若い世代の転入も多いといいます。

＝鵜沼駅から海岸へ続く通りにて

ニコニコ住民協定による主なルール

建物の階数は2階までとし、最高部の高さは地盤面から原則として8m以下とする。

最小敷地規模は、165㎡(50坪)



土地分譲の段階で、胸高(1.2mの高さ)・直径15cm以上の樹木は、建築面積の範囲内を除き、原則として伐採してはいけません。



5年ほど前から菓子づくりや料理教室を営む傍ら、毎週火曜日の11時半～18時になると「火曜マルシェ」がオープン。手作りのスイーツや雑貨が販売されていて、稲生さんによれば「マカロンが美味！」だそうです。

まち巡りで感じた

【魅力的な住宅地を維持するキーワード】

住民の熱意 緑の保全 独自の風景

住民の熱意によって緑の保全が行われ、まちの独自の風景が深まることで、よりよいまちづくりへ繋がっていくのだと感じました。