

NO.28

2024

スキップ

～次代へつなぐ住まいと土地活用～

こんにちは組合員さん

～経験者に訊く土地活用～

生産緑地の終了で土地活用を。道路を造りインフラを通す。



知っておいたほうがいい ちょっとした話

省エネ性能ラベルの表示制度が始まります



かながわ逸品探訪

4つのよこすか海軍カレー

アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー

すかなごっそのキャラクター

家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



生産緑地の終了で土地活用を。 道路を造りインフラを通す。

荒井久志様(JAよこすか葉山組合員)

こんにちは
組合員さん

経験者に訊く土地活用



自然と人が調和する横須賀市野比

横須賀市は、キャベツやダイコン生産における国の指定産地だ。北下浦地区も農家の8割以上が「後継者がいて農業を続ける予定」だという。(横須賀市ホームページより) 今回取材にうかがった野比は、富塚山の麓から白髭神社が見守り野比海岸が広がる、自然と人が調和するおだやかな町だ。

「我が家は江戸時代から続く家で、父の時代は農業と牛乳の委託販売に従事、その前は半農半漁を生業としていました。さらに先代の春吉翁は、あの時代にいまの横浜国大を卒業して、地元の学校の校長を長年務めていたんですよ」と語るのは、荒井久志さんだ。本人は就農経験はないという。

「父は、私が13歳の時に農作業中に急死しました。祖父母も他界していたので、母が女手一つで4人の子どもを育ててくれたんです。だから堅い仕事に就きたいと思いついてね」と語る。

大学卒業後、信用金庫に約35年勤めた。

「昭和の頃の金融機関なので、滅私奉公的に忙しく、顧客の財産管理などはやっていたものの、自分の土地活用まで手が回らなかったんです。農業もほとんどできない状態で」と笑う。

55歳で早期退職し、自身の所有する土地の管理に取り組み始めた。町内会の役員も10年程、60代では会長も務めた。同時に金融機関の勤務経験を見込まれ、JAよこすか葉山から非常勤の役員として監事を依頼され、最終的に代表監事を務めている。

市街化調整区域から生産緑地へ

平成になり、所有する土地の多くが市街化調整区域から外れた。同時期に生産緑地法が改正され、生産緑地として申請し農地・緑地として土地を維持すれば税制が優遇されることになった。

物件データ

名 称	アスール湘南Ⅰ
竣 工	令和6年2月
敷地面積	751.25㎡
延床面積	487.70㎡
構 造	軽量鉄骨造 3階建
構 造	1棟9戸
名 称	アスール湘南Ⅱ
竣 工	令和6年7月
敷地面積	496.36㎡
延床面積	351.24㎡
構 造	2階建
構 造	1棟6戸



お話を伺った荒井 久志様（中央）
株式会社コンサルタント協同 渡辺 美緒（左）
JA 全農かながわ 長谷川 光希（右）

ただし申請から30年間は解除も変更できない。その間は土地を第三者に売ることも、貸すこともできない。もちろん生産緑地なので銀行への担保にすることもできない。農地を保有する農家にとっては悩みどころであった。荒井さんは多くの土地を生産緑地に申請したが、2筆だけは残すことにした。

平成の土地活用

JAよこすか葉山のコンサルタント協同が発足した際に土地活用の具体的な提案があった。賃貸住宅を建ててはどうかとの話だ。

野比駅向こう側に横須賀リサーチパークという産業区域ができるという。産業区域とはいっても製造業などのいわゆる工業団地ではなく、NITTの研究所を中心に通信事業や先端産業の研究施設が集積する開発案件だという。

東西に約2^キ、南北に約500^ミの広がりを持つ62^ハの地域に、70以上の企業や研究機関が集まり、就業人口は6000人を見込むという。

6000人と言え、荒井さんが暮らす野比2丁目の人口の2倍だ。車で10分程度のところにそれだけの働き口ができるのならば、住まいを探す人も確実に増えるだろう。

早速土地活用に着手し、平成7（1995）年に、2階建て6戸の「セピアコート1」と2階建て8戸の木造アパート「アークドリーム」をオープンし、さらに平成8（1996）年に2階建て6戸の「セピアコート2」の上棟まで、毎年1棟ずつ新築した。戸数は3年間で20戸になった。

予定通り平成9（1997）年に横須賀リサーチパークが開業し、野比駅の駅舎も新しくなり駅名が「YRP野比駅」になった。YRPとはもちろん横須賀リサーチパークの頭文字だ。関西には「JR難波駅」のように、頭にアルファ

ベットがつく駅名がいくつかあるが、関東ではYRP野比駅が唯一らしい。現在の乗降客数は1日約1万3000人で、川崎大師駅と同程度だ（2020年度京急調べ）。

それから10年。YRP関係で転入した人たちがそろそろマイホームの新築などを考えはじめ、次の若い世代と交代する頃合いだ。そこで平成19（2007）年に2階建て6戸の「マール湘南」を建てた。

続いて平成21（2009）年から23（2011）年の間に、自宅の敷地を使って、「プラセール野比海岸1」と「プラセール野比海岸2」の2棟10戸をオープンした。いずれも順調に入居者が決まった。後述する建築中の物件を含めると、所有戸数は8棟51戸となる。

令和の土地活用

そして平成から令和に変わり、あらためて土地活用に取り組む時期が巡ってきた。前述した生産緑地制度が、令和4（2022）年3月に終了するためだ。

今回取り組むのは、3000平方^ミの土地だ。

YRP野比駅から徒歩で15分以内の平坦地で周囲には住宅が立ち並ぶ一方、広い車道はない。だから商業施設はもとより、福祉施設など車の通行を増やすような活用はできない。今回も賃貸の集合住宅を建てることにした。1ブロック南には野比海岸が広がり、まさに海のリゾートに住むような絶好のロケーションだ。

JAに施主代行方式で依頼して計画に着手した。

開発行為にならない面積で何度かに分けて順次建設できないか検討したが、土地自体が公道に面していないため、早々に諦めた。以前に荒井さんが賃貸住宅群を建てた際に通した私道の先が今回の土地であるため、私道をさらに奥に通して、上



下水道や都市ガスなどのインフラを埋め込まなければならぬ。造成費用で5〜6千万円はかかりそうなどの試算が出た。こうなるとある程度まとめて工事を進めなければ、作業効率も経済効率も悪くなる。

道路を造る

今回の土地活用に伴う最大のヤマは、この道路を造る部分だったともいえる。

建物は周囲の民家と調和がとれる高さに抑えて2棟建設することにした。課題は、2棟分の世帯を支えるインフラを道路の地中にどのように埋設できるかだ。上下水道、都市ガス、電気、そして地表の雨水排水対策など、行政のいくつもの部署との綿密な打ち合わせが必要だ。

水道管やガス管の太さや長さで造成費用が百万円単位で変わる。地上の設備ひとつでも、盛り土の高さ、擁壁の仕様、排水用のU字溝の太さからメッシュの上蓋の位置まで指定通りに作らなければならない。

また工事自体もインフラの整備なので安全・安心が第一。しかし、同時に無駄な工事費用を掛けない経済効率のいい方法も検討しなければならない。これだけの課題に施主個人が最適解を出し続けるのはほぼ不可能だ。

安心の施主代行方式

こんな時に安心できるのがIAの施主代行方式だ。施主とハウスメーカーの間に立って、もしくは今回のケースであれば行政の担当部署との間に立って建築の専門家としてアドバイスしてくれる。

そもそも建築図面を見ても、詳細な見積書を出されても、専門家ではない施主に分かるわけがない。その点を荒井さんはこう語る。

「IAさんとは長い付き合いということもあります。が、安心して任せていました。建築許可を出す行

政も、実際に施工してくれるハウスメーカーも大きな組織です。個人の施主なんて、うまく言いにくるめられたらおしまいです。その点、大組織で専門家のJAが付いてくれる安心感は代えがたいですよ」と太鼓判を押す。

施主と同じ気持ちで寄り添う

道路幅員や配置など、計画が認められるまでに1年以上もかかった。JA担当者は語る。

「道路の造成が課題になるのは、私たちも経験がないケースでしたね。インフラに関わるので行政の指導もシビアでしたから。私たちも根気強く行政と調整を続けてきました。とはいえ、新しい集合住宅ができるのは、行政にとっても納税者が増えるのですから歓迎すべきことなのです。地域にとって良いことを進めているという認識を担当者と共有することで、前向きな議論ができたのではないかと思います」

同時に、建設資金の融資もJAバンクだ。施主代行方式では、返済計画もしっかりとサポートしてくれ、返済を始めるのは2棟の建物ができ上がったからということになった。

このように建築計画から返済予定まで、JAは施主と同じ気持ちで寄り添ってくれるのだ。

取材時にはまだ工事が進行中だったが、やがて白髭神社に見守られた野比の町に、また新しい笑顔の家族がやって来るだろう。

荒井さん夫婦には3人の子がいる。それぞれに結婚、独立しているが、今回のマンション建設が片付いたら子どもたちへの相続対策も考えなければならぬ。なにしろ現在の融資残高は軽く億を超えているのだ。

「JAさんには、子どもたちにも寄り添ってもらうことになりますよ」と穏やかに笑った。

JAの施主代行方式



JAグループがお施主様に代わって
建築に関わる様々な支援を行う「施主代行方式」。
テクニカルサポートシステムでは、
住宅やアパート建築を技術的な側面から
支援します！



任せて安心！「施主代行方式」5つのポイント

Point
1

建築相談・資金相談

お施主様のご希望に沿ったふさわしい施工業者を推薦します。

Point
2

図面見積審査

施工業者が作成した図面・見積書が適正なものかを、JAグループ専任担当者が「JA設計基準」*にもとづき確認します。
*メーカーの設計基準とは別に、建物利用者側の安全性・快適性・建物の耐久性の観点から定めたJA独自の基準です。

Point
3

進捗状況に応じたお支払い

建設費は工事の進捗状況に応じたお支払いになります。（前払いを除く）

Point
4

工事検査

工事期間中、施工業者の社内検査とは別にお施主様の立場でJAグループの工事検査担当者が5回の検査を実施します。
*工事内容によって検査の回数が異なります。

Point
5

工事履行保証・瑕疵担保保証

工事履行保証制度により施工業者が履行不能になっても安心です。

※JAの工事検査は建築士法に規定される工事監理を実施するものではありません。

詳しくは、お近くのJAまでお問い合わせください！

知っておいた ほうがいい ちょっとした話

省エネ性能ラベルの 表示制度が始まります

2050年のカーボンニュートラルの実現のために、CO₂排出量全体の約三分の一を占める住宅・建築物について、エネルギー消費・CO₂排出のさらなる削減が求められています。そのための重要な一歩として、2024年4月から省エネ性能ラベルの表示が始まります。

対象となる建物は



住宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等



非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等

○努力義務の対象

2024年4月1日以降に建築確認申請を行う、新築建築物、及びその物件が、同時期以降に再販売・再賃貸される場合に対象となります。販売・賃貸業者が従わない場合には、国土交通大臣は勧告・公表・命令を行うことができます。

対象

2024年4月以降に
建築確認申請を
行った物件

2024年4月

建築確認(→竣工)

再販売(買取再販を含む)・再賃貸



表示が必要



表示が必要

対象外

2024年3月以前に
建築確認申請を
行った物件

建築確認(→竣工)

再販売(買取再販を含む)・再賃貸



表示は任意



表示は任意

発行物について～種類と方法～

○種類

省エネ性能表示制度の発行物は全2種類です。

①省エネ性能ラベル・②エネルギー消費性能の評価書をセットで発行されます。

○発行方法

省エネ性能ラベルとエネルギー消費性能の評価書には2つの発行方法があります。

自己評価…国が指定するWEBプログラム、もしくは使用基準に沿って自ら評価を行います。

第三者評価…第三者の評価機関に依頼し評価を依頼します。

省エネ性能ラベル

ポータルサイトやチラシ等の
広告に使用するラベル画像



※2023年
9月時点

エネルギー消費性能 の評価書

建築物の概要と省エネ性能評
価を記した保管用の証明書



※2023年
9月時点

発行方法

評価によって発行方法が異なります。

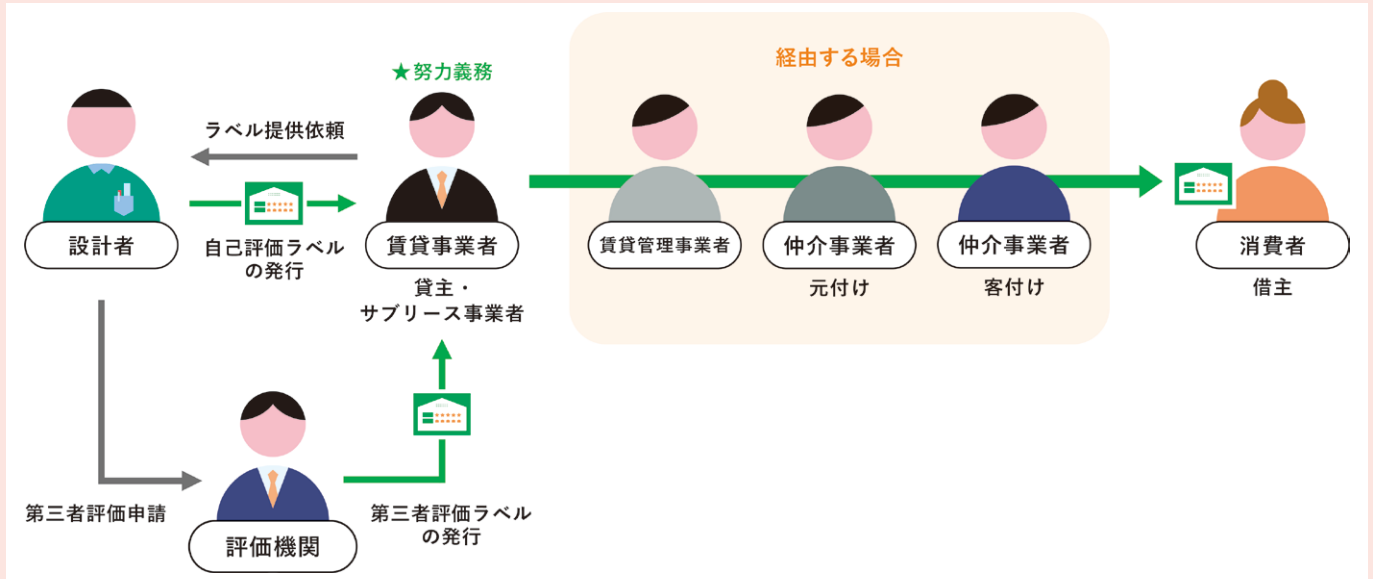
自己評価

販売・賃貸事業者が自ら、住宅性能評価・表示協会のホームページから発行

第三者評価

販売・賃貸事業者が評価機関に申請し、評価機関から交付

対象者は賃貸を行っているあなたです



○省エネ性能ラベルに対象者は…

アパート・マンションのオーナーが「反復継続的に賃貸を行っている」場合等は、個人であっても「賃貸を行う事業者」に該当するものと考えられ、制度の対象となります。

住宅の省エネ性能ラベルの見本



※ラベルはイメージです

今後の展望

省エネ性能ラベル表示が開始されることで、入居者側からは一目で性能がわかるようになります。より性能が良いラベルを表示することで、ラベルが無い物件や省エネ性能が低い物件よりも入居者に選ばれる可能性は高くなると予想されます。

新築、または建て替えを行う際は、省エネ性能ラベルの検討をしましょう。

家づくりに「省エネ性能」という視点を

○省エネ性能はあたりまえ

家は省エネ性能が当たり前。そんな未来が、すぐそこまで来ています。政府は2050年にはすべての物件のZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指しています。このことから、省エネ性能ラベルを目や耳にする機会が増えていくことが予想されます。

※ ZEH・ZEB（ネットゼロ・エネルギー・ハウス / ビル）

▶ 詳しくはチラシをチェック



Q 住宅の省エネ性能が高いと、どんなメリットがあるの？

A 「快適性向上」「光熱費削減」など多くのメリットが得られます。



一年中快適！

省エネ住宅は高断熱・高气密だから、室温が常に快適。夏は涼しく、冬は暖かく過ごすことができます。



光熱費削減に貢献

冷暖房効率がアップし、光熱費削減に貢献します。太陽光パネルを設置すれば、さらなる削減も期待できます。



体への負担が低減

部屋ごとの温度差が少なくなるため、風邪や熱中症、ヒートショックなどのリスクが抑えられます。



掃除がラク！

結露が発生しにくくなるため、掃除がラクに。また、カビやダニの発生も抑えます。



睡眠の質がアップ

寝室内の温度がいつも快適になることで、睡眠の質の向上が期待できるようになります。

終わりに

管理中の物件が古くなってきた等、リフォームや建て替えをご検討の際には、お近くのJA担当者もしくはJA全農かながわHPから是非お気軽にご連絡ください。

マイホーム・土地活用のご相談は
JA 全農かながわへ

全農かながわ 施設部

検索



参 考

・国土交通省 事業者向けガイドライン概要版資料
guideline_donyu_p01-05_0919_v1.in (mlit.go.jp)

・国土交通省 消費者向けチラシ
juutakulabel_chirashi_0914_la (mlit.go.jp)



かながわ 逸品探訪

Vol.21

「4つの よこすか海軍カレー」

定番のネイビーブルー、人気店 TSUNAMI など
4つのカレーが食べ比べできるセットです。



〈お問い合わせ〉

JA全農かながわ 生活課 TEL. 0463-20-2877

※プレゼント内容は変更になる場合がございます。予めご了承ください。

本誌に関する
お問い合わせ先

JA 全農かながわ 施設部

〒254-0811 平塚市八重咲町3番3号

JAビルかながわ 5F

TEL.0463-20-2860



ハガキを送って

「4つのよこすか海軍カレー」

を抽選で **20名**の方にプレゼント！

応募方法：本誌をキリトリ線で切り、各記入箇所に回答の上、
ご応募ください。（切手は必要ありません）
（塗り絵は塗らなくても構いません）

締 切：2024 年 4 月 19 日（金）（当日消印有効）

当選者発表：商品のお渡しをもって発表とさせていただきます。

アンケート 該当のものに○をお付けください。

Q1. 本誌に掲載して欲しい内容を教えてください。

- A. 事例紹介 B. 住宅・設備に関する内容
C. 税制に関する内容 D. 特になし
E. その他（ ）

**Q2. 資産活用・運用について、JA への相談を希望する
内容はありますか？**

- A. 相続・遺言 B. 法律・税金 C. 土地活用
D. 自宅の建築・リフォーム E. 特になし
F. その他（ ）

**Q3. ご質問、本誌へのご意見・ご要望などございましたら
ご記入ください。**

アンケートは以上です。ありがとうございました。

のりしろ

連絡先等ご記入ください

ご希望の資料がございましたら☒印をつけてください。（複数可）

☐ 住宅の資料請求

☐ アパートの資料請求

お名前			年齢
			歳
ご住所	〒		
お電話	()		

塗り絵を送付いただいた場合、全農神奈川県本部ホームページ・広報誌等に掲載を予定しております。

掲載用ペンネーム

※ペンネームが空欄、あるいは掲載に不適切な内容のペンネームが記載されていた場合、苗字にて掲載します。

※掲載を希望しない場合は以下の項目に☒印をつけてください。

☐ 塗り絵の掲載を希望しません。

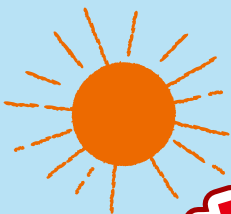
お客様の個人情報は「JA全農個人情報保護方針」に基づき適正に管理しております。

ご記入いただいた個人情報は景品のお届け、資産管理相談等のために、JAグループの担当者が連絡をとらせていただく目的で利用します。

個人情報保護のために

キリトリ線で切った後、中央の折線にあわせて折り、左側の用紙とのりづけしてください。のりは全面でなくグレーののりしろ部分にのみ塗ってください。

のりしろ



JAグループ神奈川の NO.9

キャラクター紹介コーナー

JAよこすか葉山の大型農産物直売所
「すかなごっそ」のマスコットキャラクター

すかなごっそ とは

よこすかの大地に育まれた

新鮮野菜の「ごちそう」を
なごっそ

味わって欲しいという

想いから生まれた造語じゃ。

*「ごっそ」には
「ごちそうさま」という意味もあるんじゃぞ。



キリトリ

料金受取人払郵便

平塚局承認

230

差出有効期間
2025年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出しください

2548790

JA全農かながわ 施設部行

全国農業協同組合連合会 神奈川県本部

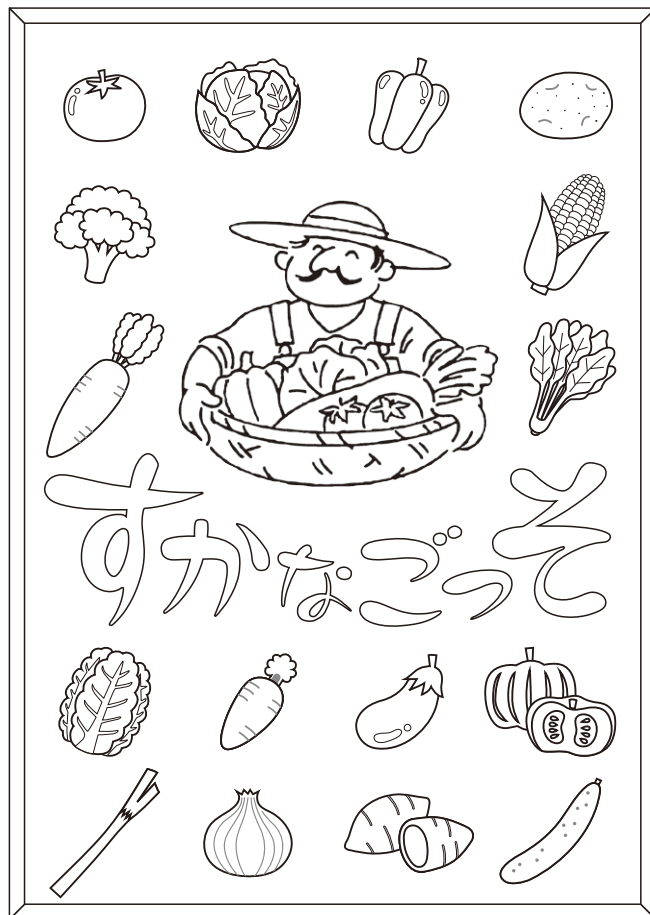
JAビルかながわ5F

平塚市八重咲町三一三

折り線

『塗り絵コーナー』

ご家族でお楽しみ下さい!
※裏面アンケートのみでもご応募できます。



キリトリ

