NO.24
2022

スキップ

～次代へつなぐ住まいと土地活用～

安心の懸け橋

JA全農かながわ
施設部

こんにちは組合員さん

～経験者に訊く土地活用～

「売るのはいつでもできます」
土地の可能性を見据えた提案が奏功

知っておいたほうがいいちょっとした話

外構計画について

かながわ逸品探訪

農協直売所商品詰合せ
アンケートに答えてプレゼント！

塗り絵コーナー

よい食プロジェクトキャラクター「じゃん子」
家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう！

「売るのはいつでもできます」土地の可能性を見据えた提案が奏功

田所美智乃様（相模原市農業協同組合　さがみ夢大通り支店組合員）
田所ゆかり様（お嬢様　取材対応）

こんにちは組合員さん
経験者に訊く土地活用

最後の将軍慶喜の書が残る清新地区

JR横浜線の相模原駅南口を降りると相模原市中央区清新（せいしん）地区だ。清新という語感から近代に開発された地域のような印象があったがそうではなかった。江戸時代後期の天保年間に、原清兵衛という人物を中心にした人々が新田開発を成し遂げた地域だという。清新という地名は、清兵衛の清と新田の新から名付けられたのだ。10年以上をかけて150（ヘクタール）もの土地を開墾したとの記録がある。相模原地域で最大の新田開発だったようだ。しかも4丁目の氷川神社に残る清兵衛新田開墾記念碑の題字を揮毫（きごう）したのは、かの最後の将軍・徳川慶喜公だと聞けば一大プロジェクトだったことが伺える。

今回取材に伺った田所さんのお宅も、清兵衛新田の開発に関わった家系だという。

施主田所様由来

「なんでも、清兵衛新田の開拓の時に相模川寄りの田名地区から移り住んだとかで、私が子どもの時分は、このあたりはだいたい畑や草っ原で、建物といえばこの先の郵便局とほかに民家が2～3軒もあったでしょうか。だからずっと遠くまで見渡せたものです」。

新田として開墾した土地とはいえ、土壌が固く稲作には不向きだったため畑として生活野菜の栽培が主になった。その後、広く平らな地域は昭和30年代以降に宅地に転用され、見る間に住宅地が広がり現在のような形になった。

「とはいえ、うちの親は農家ではなく勤め人だったので、農業のことはよくわからないのですが」。

ゆかりさんは父親を平成の初め頃に見送り、平成の終わりにはご主人も鬼籍（きせき）に入られた。高齢の母親と社会人になった息子さんとで土地の管理などをどうしようかと思案し始めた時に、大手の不

物件データ	
名　　称	HAL Ⅱ
竣　　工	令和３年10月
敷地面積	276.68㎡
建築面積	157.71㎡
延床面積	302.29㎡
構　　造	軽量鉄骨造
間　取　り	3LDK、2LDK、1LDK

お話を伺った田所ゆかり様（右から３人目）
JA 相模原市 さがみ夢大通り支店 支店長 高柳 恵一（右）
JA 相模原市 さがみ夢大通り支店 貸付係長 平井 恵美（右から２人目）
くみあい商事㈱ 中島 哲（左）
JA 全農かながわ 猿渡 匡（左から２人目）

動産会社から土地を買いたいとの話がもたらされた。

「売るのはいつでもできます」

同じ頃、全農かながわの施設事業担当者は、田所様が他に所有するアパートの点検を行っていた。

アパート点検とは、組合員が所有する賃貸物件をJA子会社のくみあい商事㈱と全農かながわが自主点検するサービスだ。物件がメーカー製の場合、多くが10年目にメーカー点検が入る。10年も経てば塗装の仕直しや改修工事が必要な箇所の一つや二つは出てくるものだ。しかし、オーナーにしてみれば「改修が必要で、見積はこれこれ」と突然言われて戸惑うことも少なくない。ならばその前に点検し、事前情報をお届けしようという独自のサービスである。オーナーからは「かゆい所に手が届くサービス」と好評だ。

点検情報を届けた担当者は、ゆかりさんから、「この不動産を買いたいという会社があるが気乗りがしない」と打ち明けられ、「今は更地で売るだけでなく、不動産（入居を含めて）のオーナーチェンジが出来るんですよ。それなら相続税対策も視野に入れて土地活用をしませんか」。と提案した。多くの組合員の相談を手がけているだけに、売って後悔したとの話も少なくないことを知っていたのだ。

南橋本駅の隣の橋本駅にはリニアモーターカーが乗り入れる計画がある。駅近の50坪の土地は活用のしがいがある土地だった。ゆかりさんにしてみれば、提案の時点から施設事業の担当者はもとより、融資の担当者や物件管理を任せられる担当者までそろえて事細かに相談に乗ってくれるJAは心強かったのはいうまでもない。

ほどなく、1LDK、6世帯分のアパートが新築された。小ぶりながらセキュリティを備え、女性の一人暮らしでも安心できるアパートに仕上がった。

「JAは、誰かひとりと話をすると、関わる方がみんなそのことを承知してくれるんです。話が早くて、なにより安心なんですよね」。

言葉にならない要望をカタチに

南橋本に新築したアパートが空室の心配もなく、返済も軌道に乗った頃、担当者はゆかりさんにポツリと言われた。

「もう一棟、建つかしら?」

ゆかりさんの自宅敷地の話だった。自宅前の土地は平地の月極駐車場にしてあったが、車の出入りのしやすさを優先したため特に囲いもない。近所の子どもが駐車場で遊ぶのも心配だし、通りすがりの自動車が敷地でターンして行くのも気になる。

それに、自宅へのアプローチも特に作っていないため、無造作に駐車場を通って我が家の玄関に入るのも味気ない気がしてきた。そこでふと、この土地に賃貸物件が建てられるのだろうかと口にしたのだ。とはいえ、どんな物件にしたいなど具体的なイメージはまだ全くない状態だった。

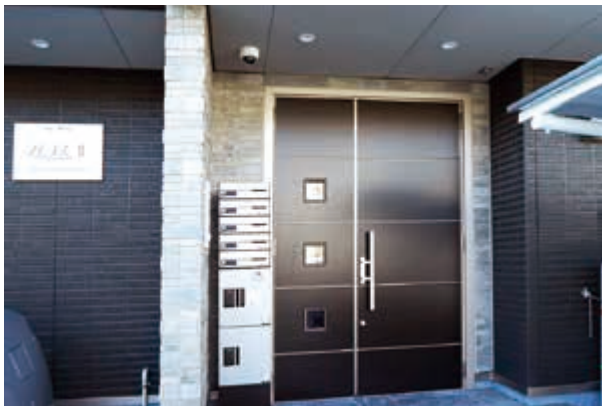
しかし、JAはすぐにプランを提示してくれた。

収益面、景観面等、総合的に3階建てにするか2階建てにするかお打合わせを重ね、近所との兼ね合いを含めて、2階建てでコンセプトを固めた。

「借入の返済ができて、税金を払える目処がつけば、近隣とのトラブルはなるべく避けたかったんです。そのことを率直に伝えると、すぐに2階建のプランを持ってきてくれました」。

くみあい商事㈱、全農かながわの担当者からの提案

「入居者の方に長く住んでもらえる設計にしたい



5世帯分の部屋は、入居者が楽しく選べるように全ての間取デザインが異なる。最新設備のセキュリティや宅配ボックスはもちろん、居室には在宅ワーク用のスペースも備えた。シンボルツリーを囲む円形のベンチスペースが秀逸だ。

と提案しました。オーナーの自宅敷地の賃貸物件ですから、入居者とも良い関係が築けて、長く住んでもらえる物件を目指したんです」。

同時に、この土地の欠点も見逃さなかった。道路と自宅にわずかな高低差があり、雨水が自宅の庭に流れ込んできてしまうのだ。また、自宅は月極駐車場の面積も含めた建ぺい率で建てられていたので、詳細に検討しないと自宅が違法建築になる可能性もあった。

「こうした建築法規などをオーナーに分かりやすく説明するのも私たちの得意とするところです。JAは建ててからのお付き合いが大事だと思っていますから」。

自分が住みたくなる物件に

ゆかりさんの言葉にならない要望は、具体的な形となってきた。基本方針は「自分が住みたくなるものを建てよう」だ。JAはその辺りのツボを心得てくれ、一緒に考えながら造ってくれたのだ。

たとえば、2階建5世帯の各部屋は、全て異なる間取りにした。入居者が部屋を選べれば愛着がわき、長く大切に住んでもらえる。女性目線から収納力も重視してもらった。また、自宅とアパートが一体化できる風合いを高めた。

JAからの提案も多かった。室内にはテレワークスペースを設計し、エントランスはセキュリティを完備。共用廊下はカーペット敷きで、柔らかいダウンライトのホテルのようなデザインだ。駐車スペースにも自動点灯する照明を備え、外構の敷石には10年、20年後にも経年美化して見栄えがする素材を選んだ。

細かい気遣いが

父親が残した庭木の一部と大きな庭石は、入居者の居住性を優先し撤去することに決めた。

撤去する日の朝。解体業者がわざわざ挨拶にきてくれ、古木と庭石を移動する前には、日本酒を捧げ塩を盛り、手を合わせてくれもした。

「ささやかなセレモニーですが、業者さんが手を合わせてくれたことで、父の思い出を処分する気持ちに区切りがつきました」。

外観はシックなデザインで、地域の風景に溶け込んでいるものの、駐車スペースにはデザインゲートをしつらえ、通りすがりの車がうっかり入れない雰囲気を醸し出している。

入居者もすぐ決まった。

駐車スペースの奥に庭木のマロニエと桜を残した。マロニエは木製の円形ベンチで囲み、入居者の憩いの場にした。このベンチコーナーはゆかりさんのお気に入りの一角になった。完成間近になると、近所のマンション住人が「ここに越してきたい」と賃貸情報を聞きにきたほどだ。

「JAさんは些細なことでも相談できたんです。上から目線ではなく、一緒に造ってくれるっていう感じが心地よかったんですね」。

さがみ夢大通り支店の組合員ファーストへの対応

「組合員さんの土地は先祖代々受け継いできたものが多いので、庭木や庭石ひとつにも思い入れがあります。それを大事にしたいんですね。つまらない相談で悪いんだけど、などと言われますがとんでもない。組合員さんの言葉にならないご要望をカタチにするのが私たちの仕事です」。

物件名のHALは孫の名前だ。孫ができて、不動産とは代々受け継いでいく家の財産なのだと、あらためて実感したからだ。これを機に、ほかの預貯金や不動産の管理もJAに頼むことにした。

あなたの大事な不動産も、孫の代まで役立てたいなら、いちどJAに相談してみませんか？

JAの施主代行方式

安心の懸け橋

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！

建築主 ↔ 委任契約 ↔ JAグループ ↔ 請負契約 ↔ ハウスメーカー

任せて安心！「施主代行方式」５つのポイント

Point 1 優良なハウスメーカーを推薦
ご意見・ご希望を伺い、ふさわしいハウスメーカーを推薦します。

Point 2 図面・見積書を審査
JAグループの専任技術者が、ハウスメーカーの図面・見積書を確認します。

Point 3 工事代金は出来高払い
一般的には、プラン見積りが大筋合意した時点で仮契約を結びますが、JAでは細部まで確定してからご契約させていただきます。また、工事費の支払いも進捗状況に応じた出来高払いです。

Point 4 建築士が、工事を検査
JAグループの検査員が、工事期間中検査を実施します。

Point 5 工事履行保証制度により、万が一の時にも安心
万一、メーカーの工事履行不能により、工事完成が不可能になった場合でも、JAグループが工事履行保証制度により対応させていただきます。

※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

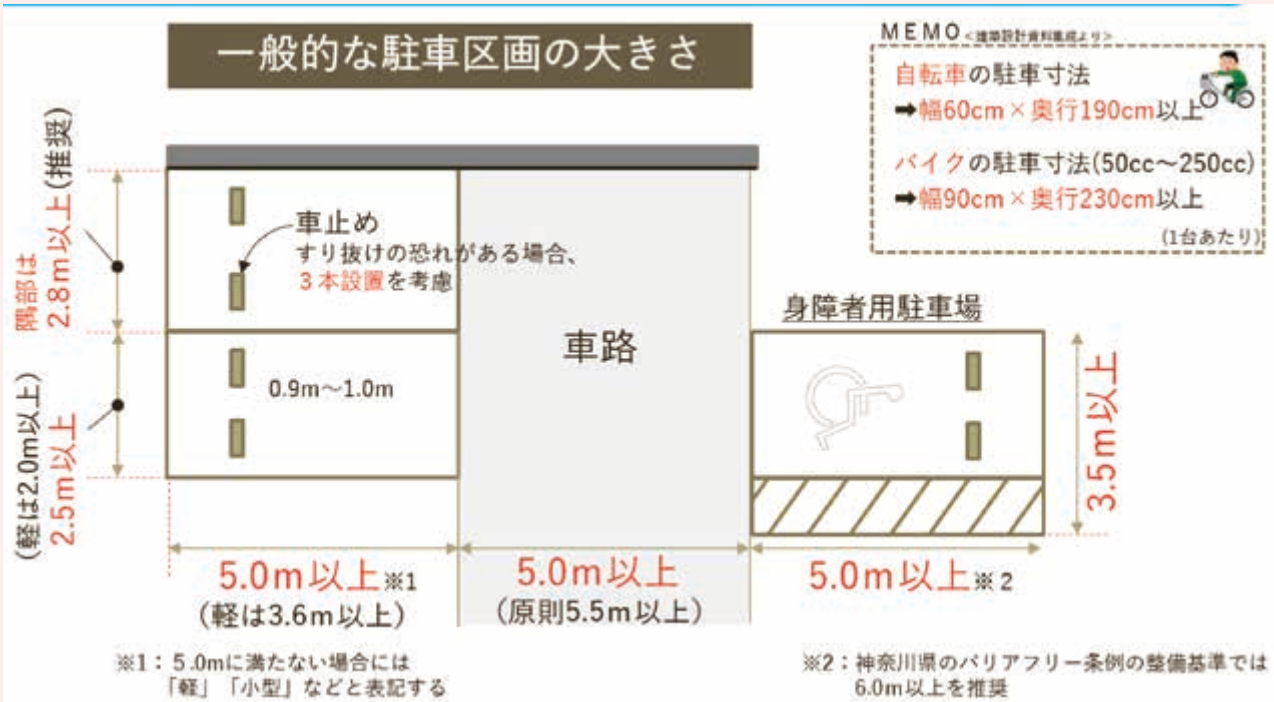
外構計画について

建物を建築する場合、外構の計画も重要な要素です。駐車場を計画する場合や擁壁の安全性について、注意しなければならない事項を確認します。

駐車区画

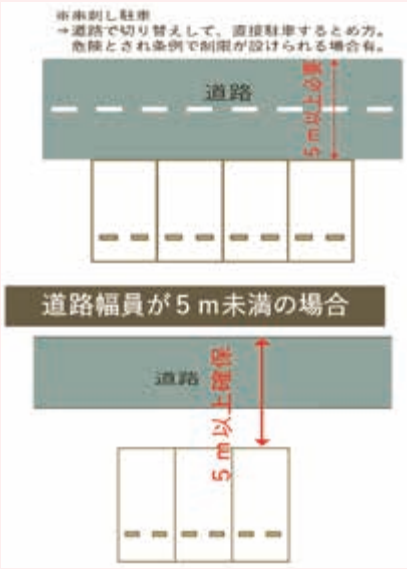
駐車区画（1台のマス）の大きさは、幅 2.5m ×奥行 5.0m 以上

ただし、車種によっては区画に収まらないサイズの車もあるため、あらかじめ車種が決まっている場合には、大きな車が駐車しても道路にはみ出さないよう配慮する必要があります。



車路の寸法

車路の寸法は、駐車するために最低でも 5m 以上必要です。
また、駐車場設計・施工指針（国土交通省）においては、5.5m 以上必要とされています。
そのため道路幅員が 5m 未満の道路からの串刺し駐車(※) は難しいです。



道路幅員が 5m 未満の道路からの串刺し駐車する場合
➡駐車区画全面を 5m 以上確保する必要があります。
※全面を 5m 確保せずに、区画幅のみ 3m に広げても駐車できない場合もあるので注意が必要です。

車路の勾配

車路の勾配は 17%（1/6 程度）を超えないこと（駐車場法施行令 8 条より）
一般的には 12.5% 以下（1/8）が望ましいです。
また、平坦部から緩和勾配なく急な勾配に進入すると、車種によっては底を擦る可能性があります。
平坦部と傾斜部との間に車両下の損傷を防ぐため**緩和勾配**を設けます。
➡一般的には本勾配の 1/2 の勾配で長さ 4m 程度

車止め

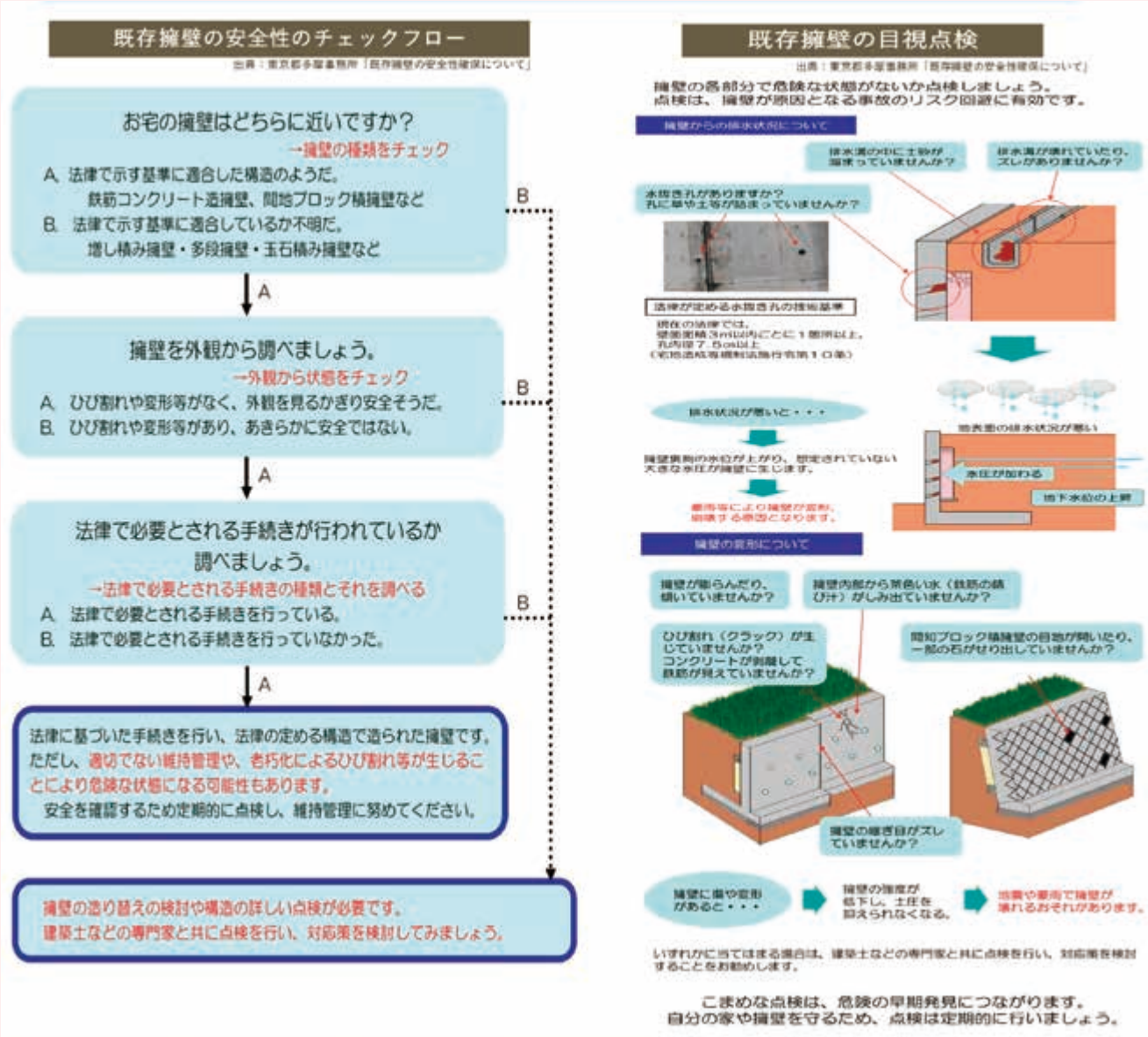
車止め設置について、安全性確保のため周囲の状況をよく確認する必要があります。
駐車時に後方の壁面等（ポールや室外機等）との接触を避けるため、壁面等から 1m 程度離して設置します。

舗装の比較

舗装	コンクリート舗装	密粒 アスファルト舗装	透水性 アスファルト舗装
メリット	○耐久性に優れているため、補修頻度を抑制できる。 ○表面の温度上昇が少ない。 ○石やレンガ・木材等の型を押し付けてデザインすることが可能。	○施工が比較的容易で工期が短い。 ○走行性・平坦性に優れる。 ○解体や撤去が容易で、部分的な補修が可能。	○水たまりを軽減。 ○水しぶきや水はねが少ない。 ○他、密粒舗装と同様のメリット。
デメリット	○ひび割れ対策のため、施工時に誘発目地が必要。 ○強度が出るまで養生が必要となり、施工日数がかかる。	○コンクリートと比べ耐久性が低いため、ひび割れ・凹みなどができやすく度々補修が必要。 ○真夏は高温になる。	○粒が粗いため、密粒舗装に比べて劣化しやすく、度々補修が必要。 ○経年により、土砂などで目詰まりを起し透水性機能が低下する。

擁壁の安全性チェックフローと点検

擁壁とは、がけ崩れを防止するために斜面を保護する構造物（工作物）です。
擁壁のある土地を所有する場合は、基準に合った擁壁を造るとともに、常時安全な状態を維持するよう努める必要があります。
擁壁のある土地を購入する場合は、擁壁の安全性の確認はもちろん、場合によっては擁壁の造り替え等の対策が必要になります。



擁壁等の法手続き等

◆ 2m を超える高さの擁壁を新しく造ったり、造り替えたりする場合には、建築基準法による工作物の確認申請手続きが必要となります。
許可や工作物確認申請の手続き情報は、既存擁壁の安全性を判断する上でも重要です。

◆建物を建替える際、既存擁壁が安全かどうか判断できない場合は
➡①法に適合する擁壁に造り替える
②既存擁壁が崩れることを想定した設計とする

◆申請敷地内の CB 塀等が、建設基準法への適合が確認できない場合
➡建築工事完了時までに是正完了しなければ、検査済証が交付されません。（隣地との共有も含む）

かながわ逸品探訪 Vol.17

「農協直売所商品詰合せ」

「農協直売所商品詰合せ」は、神奈川県産の原料にこだわった安心・安全な商品です。各商品は、県内の各 JA 直売所などで購入することができます。是非ご賞味ください。

詰合せ内容

【農協直売所　カレールゥ甘口・中辛 各 150g（5 皿分）】

神奈川県下直売所で好評の「直売所カレールゥ」は神奈川県で採れた小麦と玉ねぎを直火で丁寧に焼きあげた素材の旨みが味わえるカレールゥです。すぐ溶けるフレークタイプで、化学調味料、香料、酸味料不使用です。

甘口タイプは小さなお子様でもご満足いただけるように仕上げました。

【農協直売所　炒め玉ねぎ 150g】

原料は神奈川県産タマネギのみで、約 300g（約 3 個分）を半量になるまで、油を使わずじっくりと炒めました。カレー以外にもハンバーグやオニオンスープに入れると旨味がグっと増す、料理の隠し味となります。

【農協直売所　クリームシチュー 150g（6 皿分）】

神奈川県産の小麦と玉ねぎを使用したルゥです。フレークタイプなので溶けやすく、グラタンやドリアなどの料理にもアレンジが可能です。

【パックご飯　神奈川県産はるみ 150g × 3 パック】

神奈川県産ブランド米「はるみ」を使ったパックご飯です。「はるみ」は神奈川生まれ、神奈川そだちのブランド米です。平成 28 年度および 29 年度の日本穀物検定協会（穀検）による「米の食味ランキング」で 5 段階のうち最高となる「特 A」の評価を受けました。名前は育成地湘南の「晴れた海」に由来します。賞味期限 8 か月と保存性が高く、電子レンジで温めて手軽に食べられます。

〈お問い合せ〉
JA全農かながわ 生活課　TEL. 0463-20-2879

※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。

お問い合せ先 **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　https://www.zennoh.or.jp/kn/house/

キリトリ

ハガキを送って「農協直売所商品詰合せ」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：2022 年 4 月 22 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。

折り線

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

のりしろ

いいじゃん やるじゃん うまいじゃん

かながわじゃん

「かながわじゃん」は、神奈川県でよく使われる「じゃん」をモチーフに、
『かながわ農業』を一言で表現した合言葉です。

「じゃん子」は、
かながわの農畜産物が大好き。
近くで育てているから安心で、美味しいよね。
みんなにも沢山食べてもらいたいから、
県内 JA が一緒になって
かながわ農業を元気よく発信するよ！

「じゃん子」

Profile

名　前：かながわ じゃん子　　**年　齢**：7歳
性　格：おっちょこちょいだがしっかり者　　**特　技**：歌と踊りと農作業
口　癖：みんな集まれ　　**親　友**：笑味ちゃん（よい食プロジェクトキャラクター）

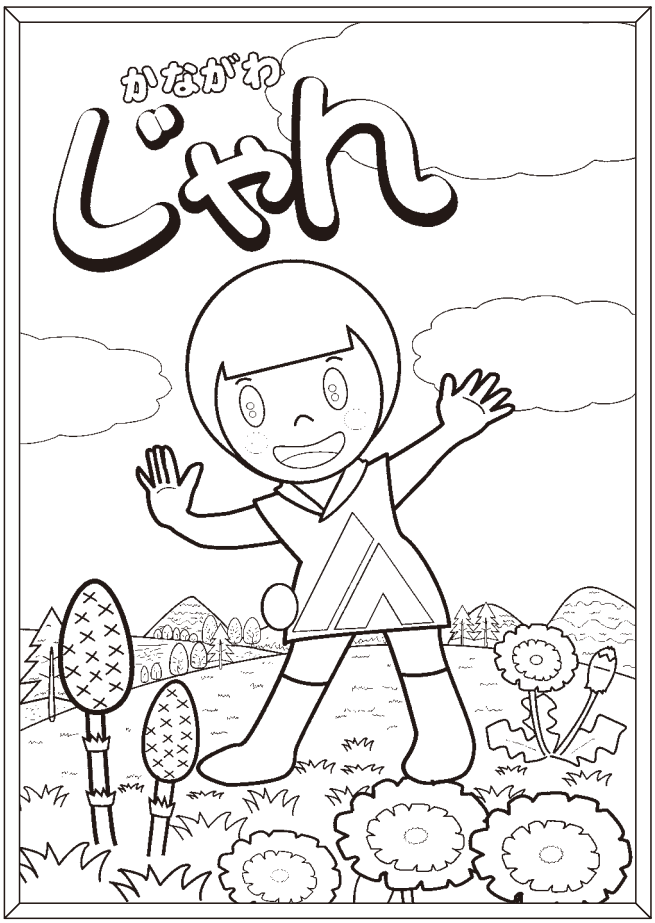
キリトリ

料金受取人払郵便
平塚局承認
2402
差出有効期間
2023年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出しください

254-8790

神奈川県平塚市八重咲町三ー三
JAビルかながわ5F
全国農業協同組合連合会 神奈川県本部
JA全農かながわ　施設部行

折り線

キリトリ

『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。