

# 杜の里 街づくりニュース

平成12年4月発行

## (仮称)杜の里児童館基本設計が終了しました。

平成11年度通常総会でお伝えしました(仮称)杜の里児童館の基本設計がまとまり、平成12年度建設、平成13年春には完成する予定です。

本児童館の特徴は4点あります。

1点目は、他の児童館は公民館などと併設されていますが、このクラスでは初めての単独の児童館であるということです。

2点目は児童クラブを設けることです。

3点目は、児童館にふさわしく、子供たちに

大いに利用してもらいたいと、単なる箱型のデザインではなく、おもしろみのあるデザインとしたことです。

4点目は、科学あそび室を設け、太陽電池・風力発電装置、インターネットに接続したパソコンなどを設置することで、子供たちに魅力あるものとしています。

多くの人々に活用される児童館を目指しておりますので、よろしくお願いいたします。

### 【杜の里児童館概要】

延床面積：362.0㎡

1階面積 234.9㎡

2階面積 127.1㎡

1階：遊戯室 121.2㎡

事務室 29.6㎡

2階：児童クラブ室

35.1㎡

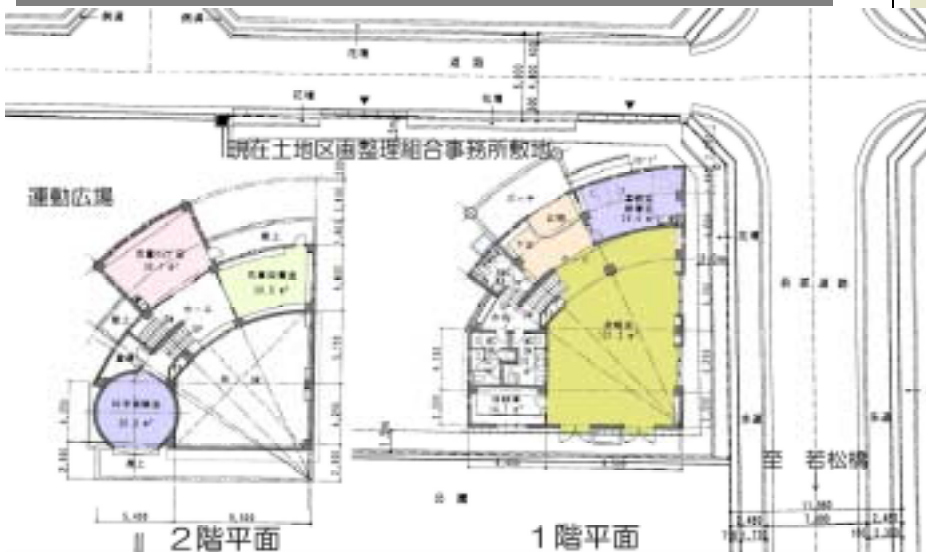
児童図書室

28.5㎡

科学あそび室

26.6㎡

## 基本設計



## 戸建てに勝つ低層集合住宅①

## タウンハウスブームは再来するかー

日経アーキテクチャ1999年7月12日号より

### タウンハウスとは

建設省建築研究所の小林秀樹氏は次のようにタウンハウスの定義をまとめている。

- ①伝統的住居を学んだデザイン
- ②郊外の中層団地に近い住戸密度
- ③共用の外部空間をもつ
- ④土地を共有する
- ⑤全戸接地した「長屋型」や、上下に別中とが重なるが、広いテラスやアプローチ階段を工夫して生活面での接地性を高めた「準接地型」などの住戸形式をとる



### トレンドー低層住宅用地が放出、土地神話の崩壊で広がる選択肢

昨年来より活況を呈する分譲マンション市場。超高層や大規模開発ばかりに目が行きがちだが、その影に隠れて低層集合住宅も健闘している。数値的な傾向は統計データを見てもまだ分かりにくい。これまでどちらかというと地味な存在だった低層マンションに力を入れるデベロッパーがいることは確かだ。

たとえばバブル経済崩壊以降に住友商事が手がけたマンションは、4割が第一種低層住居専用地域に建つ。東京住宅事業部の安東伸樹氏は、「1998年4月から『グリーンサンクチュアリー』シリーズとブランド名を付けて、低層マンションの良さをはっきりと打ち出し始めた」と話す。扶桑レクセルも、狙う用地は住居系地域だけと決めて、低層マンションの数を増やしている。

タウンハウスに本腰を入れ始めたデベロッパーもいる。建売住宅を主に手がける大伸フード(本社:東京都調布市)と細田工務店(本社:東京都杉並区)だ。大伸フードは昨年だけで300戸、27物件竣工させる予定。細田工務店も1997年2月、定期借地権を使い、延べ面積140㎡という広さを確保した3階建て連続住宅を完売させた。マンションにも戸建てにも勝てる商品として、今後も積極的に手がけていく姿勢を示している。

#### 定期借地・容積率緩和が後押し

低層集合住宅が活気つく最大の要因は、バブル経済崩壊後下落し続ける地価にあるのは言うまでもない。ここ2～3年は、倒産企業の保有地が売却されたり、地価の高い住宅地に保有していた寮や社宅を放出する企業も増えている。マンション設計を数多く手がける日建ハウジングシステムの森沢明博・設計部長のところには近頃「住宅地の厚生関係施設跡地を購入するからボリュームスタディして欲しい、という依頼が後を絶たない」という。

そもそも、1970年代後半から80年代にかけて数多く建設されたタウンハウスが、その後衰退した原因は、地価高騰にあったと言われている。タウンハウスにとっても、地価が下がったことが復活のチャンスになるわけである。

地下室や共用部分に対する容積率が緩和されたことも、事業性を成り立ちやすくした要因として見逃せない。地下室を居室として使い1階とメゾネットにしたプランが低層マンションに多いのはこのためだ。

さらに、定期借地権の登場も大きな促進剤になっている。「ネイキッドスクエア」と「パインクreekヒルズ生田」は、定期借地権を使って分譲価格を低くできたからこそ、商品力を発揮したプロジェクトといえる。

#### 中古価格も高く維持できる

土地取得の面では、取り組みやすい環境が整ってきた。とはいえ、「市場規模の小さい低層集合住宅が、リスクの高い難しい事業であることはこれまで通り変わらない」。デベロッパーに対し、不動産経済研究所の角田勝司代表はこうきぎを刺す。周りが戸建て住宅なので、3階建てのマンションであっても建設反対運動が起こりやすいとも言われる。

住宅にするのが順当な場所で、わざわざリスクの高い集合住宅事業を手掛ける理由は何なのか。住友商事の安藤氏は、「一種低層のまとまった土地というと、屋敷跡地が多い。居住環境という意味ではこれ以上の場所はない。一戸建て用地として再開発できればいいのだが、必要な面積を確保した住宅にしようとすると高くなりすぎてしまう。それに戸建てに細分するよりマンションにした方が、既存の緑なども保全できる」。

東洋不動産の片桐頭二副部長は、角田氏の説とは逆に、小さい事業規模によるメリットを指摘する。「地価が右肩下がりの状態では、工期が中高層より短くできる低層マンションの方が、早く売りさばけていい。戸数が少なければ、販促費用も減らせる」と話す。

大伸フードや細田工務店がタウンハウスに積極的姿勢を示すのは、マンションと戸建ての両面を兼ね備える商品性に加え、マンションにも戸建てにも向かない敷地が有効活用できるからだ。「コストや敷地を食う共用空間がないし、道路も開発しなくて済む。低層・高密度開発の優れた手法だ」と、細田工務店の明石省吾部長は説明する。

さらに、工夫を凝らした低層集合住宅は中古価格が下がりにくい、という説もある。三井のリハウス荻窪店の浜鍋文彦店長は、「ライブタウン浜田山のようなタウンハウスは、中古市場でも人気がある。同



組合事務所

石川県金沢市若松町37街区10番地

電話 076(222)7730

Fax 076(262)0026

金沢 杜の里



ホームページ  
もごらんください。  
[http://www.neting.or.jp/  
morinosato/home.html](http://www.neting.or.jp/morinosato/home.html)

シリーズ「相続」⑭

「金沢 杜の里」街づくり物語 あるプランナーの物語 ⑮

25 誘導型地区計画の勉強会資料作成

六法全書を読んだことがあるだろうか。大部分の人々はほとんどない、と心えるはずであり、六法全書を開いたとたんに、その言葉使い、文字だらけのページ、まわりくねった言い回し、などで法律を仕事としているならいざ知らず、とても読む気にならないはずである。

建築基準法も都市計画法も同じ「法律」であり、都市計画を専門とするこの私でさえ、概略を示した簡単なものしか読む機会はなく、本文はざっと目を通すだけである。まずは自分の頭から教育していかなければならず、理解がある程度蓄積されたとしても、それは文章的な理解であり、理事に伝えるためには、図化でもして説明をしなければならぬ。

頭が「危機」、目が「点」、手が「棒」となって慣れないマンガ絵を描き出した。大学の建築学科卒業の前に建築についてもう少し勉強しておけば良かったと思っただ頃にはあとの祭りであり、ただただふがいなさを感じるばかりであった。

壁面後退がああたと高さがこつで、建蔽率がああなつて、容積率が……建たない……。

組合からのお知らせ

平成11年度通常総会で決定いたしました、「金沢若松・鈴見地区土地区

画整理事業施工記念碑(仮称)のデザインコンペ」を実施し、理事会でのデザイン選定投票の結果、右デザインに決定いたしました。平成12年度に施工いたしますので、よろしく願いたします。設置場所は鈴見・新庄線沿いポケットパーク内です。



Q.公正証書遺言と自筆証書遺言の2通が出てきたのですが、どっちを有効としたらよいのでしょうか？

遺言書の効力については、形式のいかんを問わず、最も新しいと認められたもののほうが有効です。したがって、この場合も記載された日付をみて判断すればいいのですが、要件を満たさず無効となるものがある場合、もう一通が有効になります。

Q. 秘密証書遺言とはどのようなものですか？

秘密証書遺言は、遺言書を書き、それに署名押印し、その証書を封印し、自分、もしくはしるべき人に依頼し保管してもらったものです。したがって、開封する時点まで遺言書の内容は第三者に知らされません。しかし、現実にはこの遺言方式はあまり利用されていません。

Q. 秘密遺言証書はどのように作成すればいいのですか？

① 秘密証書遺言の作成  
遺言者が遺言の内容を証書として作成するが、ワープロでも、代理人の書いたものであっても有効である。

② 署名・押印・封印  
遺言者が遺言書に署名・押印し、諸所に用いたのと同じ印章で封印する。日付は必要としないが、遺言書の封入・封印だけは自分で行う必要がある。

③ 封書の提出  
遺言者は、公証人一人と証人二人以上の前に封書を提出して、遺言書が自分のものであることを申し述べなければならぬ。第三者が書いたものは、その筆者の氏名・住所も述べなければならない。

④ 遺言の成立  
公証人が諸所の提出された日付と遺言書の申述を封書に記載したあと、遺言書・公証人・証人が共に署名押印すれば、秘密証書遺言が成立する。

⑤ 保管  
遺言者もしくは、しるべき人に依頼し保管する。

⑥ 開封  
秘密証書遺言は封印してあるので、家庭裁判所で相続人の立会いの上で開封・検認を受ける。

Q. 遺言書を発見した人が破り捨てるとどうなるのでしょうか？

遺言書は被相続人の最終意思を記した大切なものであり、どんな理由にせよ廃棄もしくは隠蔽すれば罰を受けることになる。民法では5万円以下の過料となり、法定相続人の場合には、相続人の地位を失うことがある。