



松風台

発行:2012年10月30日

まちづくり運営委員会だより No.1

松風台自治会まちづくり運営委員会

委員長 行正 龍昭

「まちづくり運営委員会」が発足しました。

松風台自治会会長

まちづくり運営委員長 行正龍昭

私たちが松風台に移り住んで40年近くになろうとしています。

当時、市街地から見ると不便の外にあるような緑豊かな松風台の近くにも宅地化が進み、家の老朽化、家族構成の変化などにもとめない住環境も変わってきました。

具体的には、家の建て替え、空き家、空き地の増加です。さらに、最近では松風台に照準を合わせたかのように、転売、建て替えがらみの建築業者、不動産業者、銀行などからの配布広告が目立ちます。

7年前に発足した「松風台の住環境を考える会」を起点として、地道な努力を積み重ねてきた結果、昨年5月には松風台自治会の組織としての「まちづくり特別委員会」へと発展し、同委員会によって全自治会員の住環境に関する意向調査や「松風台住民協定(案)」に対する賛否を問う調査が実施されました。

その調査結果をベースとして、今年4月の総会で「松風台住民協定」が議決成立し、7月1日に発効いたしました。それとともに、協定の運用、維持のために、「松風台まちづくり運営委員会」が発足し、既にいくつかの事案に対応しています。

「まちづくり運営委員会」は、新築、増改築の際に、建築関係者や近隣住民との事前相談を行い、話し合いを円滑に進めます。住民の総意に基づいた住民協定を背景として、近隣住民との合意形成、地域住環境の維持について関わってまいります。

自治会員一人ひとりが近隣住民に心を配ることにより、良い循環が地域全体に広がることを期待します。お互いが住み心地のよい間柄を醸成して、地域の防災や助け合いに寄与してゆきたいと考えております。

まちづく運営委員会が始動

☆ はじめに

自治会員の圧倒的多数の賛同を得て成立した「松風台住民協定」を運用するため、委員長ほか 11 名の委員が自治会から任命され、「まちづくり運営委員会(以下運営委員会)」が去 7 月 1 日から活動を始めました。以下にその後 10 月末までの活動経緯などについてご報告いたします。

* * * *

1. 委員会発足以降の活動概要と取り扱い事例

委員会の主な活動として、①外部の建築確認審査機関に対して、文書の送付および直接訪問を行い、「協定」の趣旨説明と運用に当たっての協力要請、②松風台内の空き地・空き家の所在調査を行い、その所有者・管理者の確認、③ 具体的な建て替えや新築物件について、施主、事業者との事前相談および近隣の方との意見交換など、を行ってきました。また、活動内容などの資料・情報を管理するために委員会独自のホームページの立ち上げも検討しています。

これまでに取り扱った事案は 6 件で、うち 5 件は施主、事業者が「協定」の趣旨や内容を理解するとともに、事前相談や近隣の方との話し合いにご協力いただき、ほぼ協定内容を満足する事例でしたが、業者や施主のご協力が得られない事案が 1 件ありました。

この事前相談会や近隣の方との話し合いの中で出された意見や問題点について、以下に記します。

2. 松風台住民協定の運用にあたっての条文 6 条の解釈について

運営委員会がこれまでの新築・建て替え 6 件を審議する際、基本としたのは主として「住民協定」の条文 6 条です。この 6 条は東急開発(株)との「覚書き」を基にいくつかの条項を上乗せしたものです。

6 条(1) 建築物の用途は一戸建て専用住宅を基本とする。

(2) 建築物の階数は地階を除き、2 階以下とし、周囲の住環境に著しく影響するような高低差や日陰が生じないように配慮する。

(3) 建築物と敷地境界線との距離は、地震や火災等の緊急避難時にも人が正面を向いて迅速、安全に移動するのに十分な幅を確保する。

(4)(5)の項目 略

(6) 建築物の施主または施主から依頼を受けた事業者は、建築物の建築等の計画が確定する前に、松風台自治会まちづくり運営委員会に対して、その計画内容や周囲の住環境に配慮したことなどについて、図面を提示して説明をする。また必要に応じ近隣の住民に対し、分かりやすく説明する責任を負うものとする。

(7)の項目 略

取り扱った 6 件の事案の協議の中で、以下のような項目について、☆印 1、2、3 に示したような質問や意見交換がありました。

☆1. 具体的な数値が記されていないため条文の解釈や判断ができない

- ① 2階以下とは屋根までの高さは何メートルか
- ② ロフトや屋根裏部屋などは2階以上か、2階までか。
- ③ 人が正面を向いて迅速・安全に移動するのに十分な幅はどのくらいか。

☆2. 数値がなくても確認に至ったケースでは

- ① 数値以前に隣接する人々への優しさと配慮が見られた。
- ② 東急の覚書きを基にすれば、おのずと低層住宅のイメージができた。
- ③ 隣地との境界線までの距離(幅)は、人が安全・迅速に移動できるだけでなく、音や臭い、光や風通し、植栽など、また空調室外機の設置などから、60cmや80cmは考えにくく、1m以上が必要と解釈できた。

☆3. 今後、具体的に数値を入れることについての意見

- ① 数値は明確にあると計画時の判断はしやすくなる。
- ② 建物の高さが8m以内でのロフトや屋根裏部屋も可であるが、9mとした場合は、中2階や3階が建つ恐れがあるため問題である。
- ③ 数値は参考程度に必要であるが、南側の家か、北側の家か、角地の家か、真ん中の家かによって条件が異なるため、ケースバイケースの対応が望ましい。
- ④ 建物の高さは8m(1階、2階とも4m)あれば、十分である。

※ このような意見などについて、自治会員の皆様はどうお考えでしょうか。ご意見などを事務局までお知らせください。

3. 「住民協定」の趣旨と内容が活かされ、円滑に運用されるために

住民協定は、松風台自治会員の総意として作り上げられたルールですが、建築基準法や地区計画のような法的な規制ではありません。そのために守りたくないと思える方が多ければ、運営委員会がいくら頑張ってもたちどころに頓挫してしまいます。しかし、お互いがこの地域やご近所を大切に思い、次世代の人々のために良識をもって考え、行動しようとする方が多いときには有効に働きます。

運営委員会のメンバーは、皆様と同じ住人であり、未熟な存在ですが、積極的に勉強しながらこれまでの事案に向き合ってきたつもりです。皆様のご理解とご協力をお願い致します。

「運営委員会の受付けと順序」

(1) 事前相談の受付け・・・ 建築の図面が完全になる前にお知らせください。

受付携帯電話 090-6928-3830

(1～3 回程度の事前相談・話し合いを行なっています)

(2) 隣接住民への説明会・・・事前相談後、隣接の方に集まっていただき、施主と業者に出席願ひ、図面による説明と話し合いを行なっています。

(3) 住民協定の趣旨と内容に則っているかどうかを運営委員会で確認のための協議を行ひ、「確認書」を施主にお届けします。(受付けから終了まで2週間～1ヵ月程度)

(4) 近隣住民の方に文書により工事着工のお知らせをします。

寄せられたご意見

☆ ご近所が建て替えられることになって

数年前、松風台の住環境を考える会の会議に自治会役員として出席しておりました。

まちづくり特別委員会がまちづくり運営委員会に発展し、その活動が軌道に乗るようになり、良かったと思います。

今回、改めてまちづくり運営委員会が建物を建てる方にも近所の方にも必要だと認識しました。委員会は建て替えにとまなう色々なトラブルの事例をご存知です。私の場合も気づかなかったことを指摘していただきました。一つは壁とフェンスとの距離です。1m ないということで、エアコンの室外機がうちのものと同向かい合うことになり、高温になって危険だということ、もう一つは、太陽光発電のパネルがロフトの上ののりということで、雪がこちら側に落ちるかもしれないということです。2点とも善処するようお願いいたしました。

この先、老後を松風台で過ごすのであれば、後々、人の口の端に上るようなことは、お互い無い方がよいわけで、建て替えを考えていらっしゃる方は、委員会は業者についての情報もお持ちですから、早めに相談されるとよいと思います。

(森田 淑枝)

「運営委員会の活動から」

☆ 建築確認審査機関などへの協力依頼

茅ヶ崎市は、全ての建築確認審査を外部機関に委託しています。

その中で主な3社(茅ヶ崎の8割を扱っている)を直接訪問し、「松風台住民協定」の趣旨の説明と協力をお願いしました。

また、建築業者も4カ所訪問し、協定書を届け、よいまちづくりにご協力いただくようお願いしました。

現在のところ、すべての機関で事前説明を終了しているか確認していただいています。

☆ 松風台地域の空き地調査とお願い

現在の松風台には、他地域にお住まいの地権者や業者が所有する管理委託の土地などがかなりあることが分かりました。これからも増える傾向にあります。

管理上の問題や突然の着工などもあり、班長さんのご協力をいただきながら、できる限り所有者の確認をして「住民協定」の送付と文書によるご協力のお願いをしています。

自治会の皆様におかれましても、ご近所に何か変化がありましたらご一報をお願い致します。

☆ 茅ヶ崎市建築指導課等との連携

運営委員会のメンバーは委員長はじめ11人ですが、建築に関する専門家ではないので、市の専門家や慶應大学特任助教の高橋武俊先生にアドバイスをいただき、連携を取りながら対応しています。おかげさまで、今日まで順調に取り組むことができました。

編集後記

「押っ取り刀」で始動した委員会ですが、いきなり挫折感を味わって、この先どうなるかと心配したら、その後の事例では、実は「松風台住民協定」は思っていた以上に、建築業者の間で認識されていることがわかり、ホッとしています。

委員会の活動を住民の皆さんに知って頂くために、この「たより」は年3回のペースでお届けする予定です。

(佐伯芳夫)

問い合わせ先：

まちづくり運営委員会事務局

小山 ()

越智 ()