



松風台

発行:2013年3月30日.

まちづくり運営委員会だより No.2

松風台自治会まちづくり運営委員会
委員長 行正 龍昭

世代交代の中で住環境をどう守るか

まちづくり運営委員会副委員長 佐伯 秀夫

英語で Generation という「世代」です。One Generation は「一世代」ですが、同時に「30年」という意味もあります。つまり、30年を1世代としているわけです。松風台も我々が移り住んでから既に40年が経ちました。第1世代が終わり、第2世代に入りつつあります。

これが外観に現れ、誰にでも窺える現象が「空き地・空き家」の増加です。私ども「まちづくり運営委員会」の調査では、松風台には2月現在で、空き地が6件、空き家が18戸あります。これらのほとんどは、所有者であった方が亡くなられたり、高齢化のため若いご親族のお住まいに移られたりされた結果です。世代交代が着実に進行しているのです。

これらの空き地・空き家は、近い将来次世代のお子さんたちによって家を新築されるか、第三者に転売されて新しい所有者が移り住むこととなります。現在そういう形で新築中の家屋が7件あります。

景観が美しい街として定評のある松風台が、その景観を維持するとともに、新築される家の方々とそれに近接して住んでいる方々が円満かつ親しくお付き合いができるように、運営委員会は努力しております。住民協定が発効した7月1日から現在まで8件の事案に対応しましたが、皆様のご協力により、おかげさまでほぼ良好な結果を得ております。

しかし、新しい家が建ってしまったあとでは勿論のこと、新家屋の設計が出来てしまってからでは、委員会が話し合いに当たっても手遅れになる恐れがあります。つまり運営委員会の活動は、常にそういう可能性のある空き地・空き家を把握して、所有者の方との接点を持っている必要がある訳です。

世代交代が進む中、ぜひ皆さんにお願いしたいのは、貴方のお住まいの街区やご近所が空き家になったり、空き地が出来たりするのにお気づきになったら、直ぐにでも班長さん経由または直接、私ども「まちづくり運営委員会」までお知らせください。よろしくお願い致します。

松風台住民協定の次のステップに向けて



慶應義塾大学 大学院 政策・メディア研究科

特任助教 高橋 武俊

(茅ヶ崎市景観まちづくりアドバイザー)

松風台住民協定も運用が始まってから半年が経ちました。協定づくりの際には、松風台や茅ヶ崎市景観みどり課の皆さんと一緒させていただきましたが、この度、「今後のまちづくりの参考となるお話を…」とのご依頼を受けまして、“地域ルール”をテーマに寄稿いたします。

■そもそも地域ルールの役割とは？

日本の都市計画の制度では、合理的な土地利用の実現に向けて、まず広く最低限の基準を設けた上で、こだわりあるまちを実現するための地域ルールを設ける、という仕組みになっています。

不動産は個人の財産ですが、その評価の大半は外部条件に因ります。特に定住志向の住宅地では、環境の急変や乱開発は隣地やまちの評価にマイナスに作用するため、住宅地の地域ルールがトラブルを予防する役割を担っています。また、これまでに地域ルールがあった住宅地では、土地神話の時代の地価の急騰や不動産バブル崩壊時の地価の急落を抑えたり、景気回復時にはいち早く価値を回復したりする等、地域ルールが中期的な資産価値の向上に寄与したケースが確認されています。

■成熟社会の新しい地域ルールの流れ

2010年の国勢調査では全国の3/4の市町村の人口減少が報告され、茅ヶ崎市でも2020年には人口のピークを迎える予測が出ました。“人が住む”ということはまちの存続の大前提の条件であり、“暮らしたい”と思われる住環境づくりは時代を象徴するテーマとして、新しい地域ルールの流れを生みだしました。

たとえば、国は、世界的な環境時代に対応するためにも、“長く住み続けられる不動産”の価値を保証する方法として地域ルールの活用を推奨しています。一方、事業者の新しい住宅地の開発では、景観維持がまちの人気や愛着に繋がることから、自社の独自基準を盛り込んだ地域ルールを資産管理のサービスとして提供しています。また、住環境を重視する自治体の中には、松風台住民協定のような住民間のルールを、地域コミュニティからの大切な声として支援方策を拡げる傾向にあります。

■地域ルールは住民主導で育てる時代

今、地域ルールづくりの主導権は地方分権の流れもあり住民側に置かれていますが、これは「住民の動きがなければ行政ができることは限定的」という意味でもあります。なじみの薄い取り組みでもあるため、なかなか全ての地域でできていることではありません。しかし、松風台ではまちづくりが進み、住民協定締結後の様々なやりとりを通じて、更なる可能性が見えてきている頃と思います。

都市計画法は平成に入ってから今日まで48回の改正が行われていますが、法の改正は必ずしも個々の住環境への影響を熟慮したものではなく、また、知らないうちに変わっていることも少なくありません。これからの成熟時代、地域を支える皆さん一人一人の経験や知見から生まれるアイデアをまちの資源として捉え、地域のルールも「言葉で必要性を示す」「目安となる数値～絶対必要な数値と幅を使い分ける」「市の条例などに委ねて運用の効率化を計る」といったように、段階的に育てていく発想で、“暮らしたい”と思われ続ける松風台の実現に繋げていって頂ければと思います。

家を建てる時少しの配慮を

不慮の火災

あつてほしくない火災が忘れた頃に・・・という言葉があります。今回の災難にあわれた方々に心よりお見舞い申し上げます。

近隣の方にそれとなくお聞きしますと、火の勢いが強く、延焼したらどうしようとただただ消防車を待ちこがれ、貴重品の持ち出しや何をどうしたらよいかなど、ほとんど思いもつかなかつたと言われました。

また、一人の方が目の前の火を見たとき、駐車場の車を移動したことにより、結果的に空間ができて、消火活動のための通路が確保されたそうです。

後日、私たちは、まちづくり運営委員の立場から焼け跡を見て、あらためて考えさせられたことは、家と家との間の距離の必要性、屋根や壁同士の間隔でした。

この間隔は自分の家だけの問題ではなく、自分や隣の人のための避難通路であり、火災時には消火用ホースを持ち込んで消火活動をする通路になるということです。

屋根の雪止め

当地は温暖な地域のため、豪雪地のような雪の災害はあまり考えられませんが、このところの異常気象といわれる天候は、思いもよらないことをもたらします。

最近の新築家屋の屋根には、ほとんど雪止めが取り付けられていますが、意外と役に立たない事例があることが分かりました。屋根に積もった雪が、後ろ側の家の庭に落ちて、樹木や植木棚を壊したり、最近のように水を多く含んだ雪のときは、夜間に凍って氷の塊が滑り落ちて危険な状態になったそうです。このことは話し合っ改善されたということですが、雪止めの効果もさることながら、屋根の大きさや勾配も落雪の要因として考えられますので、これから建築される方にはこの点にご一考をお願いしたいところです。

自宅の雨水は浸透を

ご承知の方も多いと思いますが、茅ヶ崎市の場合、川の傾斜が緩いため、大雨が降った時、海が満潮になると川の水が海に流れず逆流してあふれ出す「溢水」という現象がしばしば起こるということです。

かつて、田畑が多かつたこの地域は遊水池となる田畑がたっぷりあつたのですが、都市開発により今はそれがほとんど失われてしまいました。

市の考えとしては、比較的高台にある松風台などは、自分の庭に降った雨水は自分の庭に浸透させることや場合によっては浸透性雨水枡の設置を推奨しています。

当会としても、建て替えや新築をする方々には、庭や駐車場をコンクリートで固めない方法と緑化に努めてほしいとお願いしています。

松風台住民協定と

その運営を紹介するホームページについて

松風台住民協定が住民の皆さんの大多数の賛同により成立し、去る24年7月から実施に移されていることは既にご承知の通りですが、このたび、この住民協定の内容と、これを維持運営する組織である「松風台まちづくり運営委員会」活動を紹介するホームページを新設しました。

このホームページは、住民協定の必要性、協定内容の説明、運営方法などを分かりやすく紹介し、住民の皆さんは勿論、松風台のなかで土地開発・家屋の新築・増築をお考えの施主・不動産会社・建築関係者に広く理解して頂き、これに沿って計画を立てて頂くためのものです。

2月末現在、このホームページには300回を超えるアクセスがあり、協定の存在が業者の方々にも徐々に浸透しつつあり、事実、最近新築中(2月末現在)の家屋8件のうち、7件は施主及び業者のご理解とご協力で、協定に沿って工事が進められています。

住民の皆様も、この機会に(また、折にふれて)ホームページを開いて頂き、まちづくりの様子と運営委員会の活動報告をご覧になって下さい。このホームページへは、松風台自治会のホームページから、または検索サイトで「松風台まちづくり運営委員会」のキーワードでアクセスできます。

このホームページが住民の皆様理解されるとともに、外部の関係業者・団体へのPRに役立つことを切望します。このホームページについてのご意見やご要望がございましたら、ホームページに掲載されているアドレス、又は当運営委員会の委員にお申し越し下さい。(HP担当 鈴木定男)

～家を建てる時にはまちづくり運営委員会へご連絡を～

(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

(2) 隣接住民への説明会… 事前相談後、隣接の方に集まってお頂き、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い、「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。

～お詫びと訂正～

前号より1号P.4の記事

☆建築確認審査機関などへの協力依頼について、「茅ヶ崎市は全ての建築確認審査を外部機関に委託」と記しましたが、茅ヶ崎市の建築指導課においても一部行なわれていますので、訂正しお詫びいたします。

編集後記

松風台まちづくり運営委員会が発足して8ヶ月になろうとしております。一年間の運営実績を反映して建築物の高さや敷地境界線との距離の数値化などの具体的な規制の提案を行っていきたくと考えておりますので、会員の皆様には合意形成に向けての活発な討議をお願い申し上げます。

(西原義明)

