



松風台

発行: 2013年7月15日

まちづくり運営委員会だより No.3

松風台自治会まちづくり運営委員会
委員長 行正 龍昭

「住み続けたい松風台」とするために

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て1年がたちました。

これまでに約10件の事案に対応してきました。今後もこの割合で続くものと思われま
各事案への対応の過程で、運用の工夫や問題など必要なことが見えてきました。

「まちづくり」とは、住みやすいまちとするハード・ソフト面の活動全般を指します。
犯罪や災害が少ない、交通の便が良い、自然が豊か・・・などたくさんの要素があります。
ここでは特に住環境を指します。

よくある話題で「日本で住みたい所はどこですか」のような質問があります。

当然、自分が住んでいる所が一番と思いたくなります。湘南でしょうか、茅ヶ崎でしょうか、
松風台でしょうか

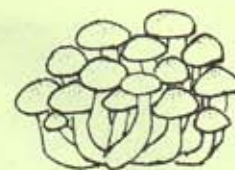
茅ヶ崎市から「茅ヶ崎市のまちづくり市民満足度調査報告書」が発行されています。
その最新版の一部を紹介します。

茅ヶ崎市の魅力や住みやすさ、定住意向について、地区別（北部、南部など）、年齢別
（若年層から高齢者層まで）、居住年数別に分析されています。

- ・茅ヶ崎市の魅力については、全体では「自然や緑、水が豊か」がトップであり、南部より北
部ほど、また高齢者層ほど数字は高くなっています。90%の人が茅ヶ崎は住みよいと感じ
ています。
- ・定住意向については、「ずっと住み続けたい」が55%を占めており、年齢層が高いほど、
また居住年数が長いほど数字が高くなっています。

これらの結果は、まさに松風台の我々にあてはまります。今後も松風台の魅力をしっかりと認
識して「住み続けたい」を実現するために、「まちづくり」の活動を行なってゆきますので、今
後とも皆様のご協力をよろしくお願い致します。

松風台住民協定から2年目に



昨年7月1日の発効からなんとか2年目を迎えることができました。
ご協力をいただいた自治会員の皆様方や建築業者の方々には心より感謝申し上げます。
ただ今、10件目のお宅に対応させていただいておりますが、同時に5件ほどの動きが予測され、まちづくり運営委員会も気を引き締めて取り組んでいるところです。

1. 松風台住民協定の第6条に提示する内容

松風台住民協定第6条の骨子

- (1) 建物は一戸建て専用住宅を基本とする。
- (2) 建物は2階以下、周囲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) 建物と敷地境界線との距離は、緊急時に人が通るに十分な幅を確保する。
- (4) 敷地内は可能な限り緑化をする。
- (5) 建物の色彩は周囲のまち並みとの調和に配慮する。

この1年を振り返ってみると、主に業者からの指摘は、

- (1) 具体的な数値がないので判断に困る。(2) 法律は建築基準法なので、それに沿ってお客様の要望を優先させたい。(3) 屋根はデザイン上や屋根裏部屋(あくまでも3階ではないと主張)の必要性から高くしたい。などでした。

当運営委員会としては、この住民協定はすべての松風台自治会員の84%の方が賛同して、総会で議決された住民の総意であり、

☆屋根の高さは、2階まで8mあれば可能(8業者を調査済み)と考えている。

☆隣家との境界線までの距離は、緊急時に人が通れる幅は1m以上ほしい。通風、
室外機設置による熱風の影響などお互いの生活を考慮していただきたい。

などをお願いしてきました。

ある業者は、今どき高さ8mは全国一厳しい数値である。屋根裏部屋を必要とする建て主が多いと主張。当運営委員会は、8mを9mに譲れば、ほとんど9m以上の図面が出される。屋根裏部屋を設けるのであれば、限りなく8mの中で考えていただきたいなど、いくつかの事案で攻防もありました。しかし、ほとんどの建て主の方が、今後住むにあたって近隣の皆さんとよい関係で住んでいきたいとの一言で、当会のお願いを受け入れてくださり、1年を終わってみると、数値は自ずと定まってきたように思われます。これは皆様のご協力の賜物です。

2. 空き地、空き家の調査から

全国の土地統計調査によると、わが国の空き家、空き地は、全国平均で14.13%であり、第1位は山梨県の20.5%、神奈川県は11.2%で46位と低くなっています（横浜市は9.7%）。私達の松風台はうれしいことに、なお低い3.3%だそうです。（慶應大学高橋助教による）

先日、茅ヶ崎市の景観みどり課課長、建築指導課課長と面談した際に、「松風台はよくがんばっていますね」とおほめの言葉をいただきました。

緑豊かな低層住宅地として良好な環境を維持し、次世代にも住み続けてもらえるよう、皆様のご理解とご協力をお願い致します。

3. 不動産業者の広告について

この1年間にある業者から100枚近くの広告が郵便受けに入っており、自治会の皆様からの苦情が寄せられています。

現在もこれからも住み続けたいと考えている住民がほとんどのこの松風台において、「売ってあたりまえ、いくらで価格がつけられるか」を当然のように、「我が家の価格を無料査定、いくらで売れるかお伝えします」「売却不動産募集中 ご相談を！」など・

慶應大学の高橋助教に相談したところ、名指しの批判は難しい面があり、住民の声としてニュースにしていくとか、自治会で協議してステッカーを貼るなどの対策にならざるを得ないとのことでした。

しかし、住民が不快な思いや住環境まちづくりに支障をきたすようなときには、行政に「まちづくり政策のテーマとして」訴えていくことも肝要だということです。

不動産取引に関する情報や手引き書に記述されているものは、不動産業者の意向によって提供される買い手のための情報がほとんどであり（業者は当然安く買い、高く売ることを仕事としている）、残念なことに、売る側にとって必要な知識・心得に関するものが少ないのが実情です。

不動産を売る場合は、せめて売り急がず、一つの業者任せにすることなく、複数業者を比較検討することが大切です。

「いくらでもよいから売ってほしい」と簡単に不動産を売却することは、松風台全体の資産価値にも悪い影響を与えることになるようです。

「この土地を気に入って」



4月に松風台へ引っ越してきた福添と申します。妻と3歳になる娘の3人家族です。こちらへ来てまだ3ヵ月なので分からないことが多いのですが、近くに公園もあり、少し足をのばせばお店がたくさんあるので便利でとても有難くおもっています。また、子供にとっても公園で遊べる喜びを感じているようで、家族皆、充実した毎日を送っています。

協定ルールについては、この土地を気に入って選び、設計士さんとかなり話を進めた段階で、松風台住民協定を知り、変更せざるを得ない部分もあったので、正直戸惑ったこともありましたが、松風台の住みやすい環境の為に決められたものなので、結果的に満足しており、こういう自治会がしっかりしているからこそ安心して暮らしていけるものだとは今は心から思っております。

これからも松風台の一員としてどうぞ宜しくお願い致します。

15 街区 福添

～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

(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。

編集後記

昨年7月、「まちづくり運営委員会」として新たな第一歩を踏み出してから、満1年が経過しました。幸い、「松風台住民協定」は、住民は勿論、不動産販売業者、建築業者にも認識され協力の度合いが徐々に高まりつつあることは誠に喜ばしい限りです。

消費税率のアップが見込まれる現状に鑑み、今後、案件の増加が予想され、「運営委員会」としての活動も多忙を極めるでしょう。そんな中で、この「協定」を、私たち住民の貴重な共有財産として守り、更に発展・充実させて行きたいものです。皆様のご協力を、切にお願いします。

(高幣 憲二)

問い合わせ先: まちづくり運営委員会事務局 小山(☎) 越智(☎)