



松風台

発行 2014 年 3 月 15 日

まちづくり運営委員会だより no.4

松風台まちづくり運営委員会

委員長 行正 龍昭

まちづくり委員会のこれまでの対応と今後に向けて

まちづくり運営委員長 行正龍昭

約 40 年前に私は松風台に土地を買い、家を建て、引っ越してきました。
既に建っていた家々は北側隣家への配慮から二階部分が南側に寄せられており、当時はなるほどと感じたのを覚えています。

自治会員の総意により制定された住民協定の運用のため、「まちづくり運営委員会」が発足して約 1 年 8 か月が経ち、これまでに 14 件の事案に対応してきました。
そのうち 12 件（約 85%）は住民協定の精神にかなうものとして確認書が発行されました。
その検討の過程では施主、業者、まちづくり委員会との約 40 回にわたる検討会と近隣住民との意見交換会が開かれ、工法、法規など家の建築に関する情報が集まってきました。

東急不動産開発当初の街並みをモデルとし住環境の維持を目的とし、その方向性を遵守するために建物の階数は 2 階以下とし、その具体的な高さを 8m と提示させていただいています。

これまでに建築されたみなさま方の実績によりその数値はほぼ定着してきています。

また隣地との敷地境界線との距離については、緊急避難時にも正面を向いて迅速に移動出来る十分な幅の確保として 1m 以上の距離をお願いしていますが、これも定着してきています。

近隣住民との話し合いの過程で約 50 軒が参加し、これによりコミュニケーションの蓄積が図られ住みやすさの向上にも寄与出来たのではないかと思います。

今後もこれらの運用を通して得られたまちづくりに関するデータから課題を抽出し、住民協定をスパイラルアップするための検討を行ってゆきたいと考えています。

そして、松風台の住環境を維持し、次世代へと継承するための「まちづくり」の活動を行ってゆきますので、自治会員の皆様の一層のご協力をよろしくお願いします。



「これからの松風台住民協定」の考え方



慶応義塾大学 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)

松風台住民協定づくりのお手伝いをしたご縁から、昨年末、松風台まちづくり運営委員会と茅ヶ崎市景観みどり課の皆さんと一緒に、住民協定の1年半の運用経験を踏まえた意見交換を行いました。その際にお話ししました“地域からの意思表示”の考え方が、今後の住民協定のあり方を考える一助になればと思い、簡単ではありますがご紹介します。

■地域ルールの考え方の再整理

ちょうど1年前の2013年3月に「松風台住民協定の次のステップに向けて」として地域ルールの考え方をご紹介しました。簡単にまとめると「日本の都市計画制度は、最低限の基準を広く設けた上で、まちの特色を出す地域ルールを積み上げていくシステム」「人口減少・成熟社会では、“暮らしたい”と思われる住環境の創造や維持のために地域ルールを利用」「地域ルールは住民主導で育てる時代」といった内容でした。

日本が欧米にならって建築と都市計画の法整備をしたのは1919年ですが、地域ルールを法律で初めて位置づけたのは1950年の建築協定制度（建築基準法）になります。これは戦前の鉄道沿線の住宅地開発の際に、住環境を整える民間のルールを設けることを行政が指導してきた経験から生まれました。また、国は1980年の地区計画制度（都市計画法）など法律の手段を増やしていきましたが、住宅地では利用のハードルが高かったり、必要なことができなかつたりしたため、今、市町村では民間のルールづくりを推奨すると同時に、それを支援する条例を設けていく時勢にあります。

「住民協定は法律ではないが…」との声もありますが、歴史の流れをみると、地域ルールは民間の取り組みが中心にあり、法の枠組みは後から整えられていくものだということがうかがえます。

■質の高い変化を導く“地域からの意思表示”

地域の住み心地の良さは、住民1人1人の想いや行動を前提に、個人や行政単独では限界があることや質の高さなど追求したいことを地域で支えることで充実していきます。

その際、住民協定のような“地域からの意思表示”は、地域で大切にしていることや予防したいトラブル、まちを良くするアイデアなどを地域に関心のある人に伝えることで、住民や地域の取り組みの効果を高めてくれます。

今、松風台住民協定は、1年半の運用経験からの知見や時代のニーズ、これからのまちのあり方などの点検を行い、更新の必要性を検討しています。まちも人もルールも時勢に合わせて変わっていきますが、松風台の住み心地の“質”をより豊かにする変化を導くためにも、“地域からの意思表示”の充実を図っていければと思います。



樹木（みどり）の必要性と管理



☆ 敷地の更地化

松風台住民協定6条「住環境維持のための配慮」(4)項には「敷地内は可能な限り緑化をする」と記されています。

松風台は40年という年月を経て、庭木も大きく育っています。地名が松風台ということもあり、シンボルツリーとしての松の木も見られます。

ところで、家の建て替え時または転売時になると、今まで育った大きな樹木がすべて伐採・撤去され、ほとんどの敷地は更地となってしまいます。

茅ヶ崎市都市計画課と景観みどり課に「なぜ更地にされるのか？」と聞いたところ、売買の時の土地の価格は、建物に価値のある場合には土地と建物の価格として評価され、それ以外は更地の状態で土地が評価されるとのことでした。(現在は建物の廃材も分別処分が課せられているため) 当然ながら更地の方が自由に図面を描きやすいためですが、前の住人がこの木とこの木は残すことを条件に売りたいと意思を伝えると残されていくこともあるようです。

現在、私たちは未来の地球の自然環境が脅かされている中、この地球上で人間が生きていくためには、一人に何本の樹木(大木)が必要なのかも真剣に考えなければならない時代です。

茅ヶ崎市においても、昨年の環境フェア2013の関連イベント「緑の対話集会」の中で、服部市長は住宅街の緑の継承も必要なものとして何とか対策を考えていきたいと答われています。(茅ヶ崎市には「みどりの基本計画」に保存樹林制度やグリーンバンク制度、生垣補助金制度による生垣緑化の支援などがある)「可能な限り緑化をする」ためには、これはと思う樹木は残していきたいと思います。

☆ 敷地に見合った樹木管理

松風台住民協定の制定に至るまでに住環境に関して何回かのアンケートを実施しましたが、庭木や樹木の保全・管理についてもたくさんの意見が寄せられました。

- みどりはよいが、高齢化によって庭木の管理が負担になってきた。
- 庭木が大きくなり過ぎて通る人や隣家の迷惑になっている。
- 歩道の玉ツゲが育ちすぎて歩道としての機能を妨げている。なんとかできないか。

などです。

松風台の敷地は、平均50坪程度ですが、そこに植えられる庭木の本数や高さはどの程度がふさわしいのでしょうか、また管理はどうあったらよいのでしょうか。

法律では、庭木は個々の地権者の持ち物・財産となっています。原則として他者が断りもなく伐採することはできません。しかし、道路や隣家に著しく突出し、その枝が通る人や車を傷つけるような場合は、道路交通法に抵触します。お互いに気持ちよく住み合うためには、ほどほどの管理義務がともなうことも心得ておく必要があるのではないのでしょうか。

☆藤沢市鵠沼五友会自治会住民協定委員会との情報交換会

3月6日午後、慶応大学高橋先生のお世話で当委員会との情報交換会がもたれました。

五友会自治会は1000世帯に近い自治会で、住民協定締結は松風台よりも1年以上前の先駆者です。住民協定に至るプロセス、協定内容、運用のあり方などを参考にさせていただきました。鵠沼地区の特長としては、古くから風致地区条例があり、家屋の高さが8mの数値がありました。また、全く基準をもたない地域の開発問題もあり、乱開発の波を避けるために「住民協定」が制定されたそうです。具体的な条件は、

- ①敷地が40坪以下では建築不可。 ②屋根の高さは8mまで。
- ③隣地との距離は1m、道路側1.5m以上。④緑化は風致地区条例に20%緑化の項目があり、緑化状態が分かる図面を提出することになっている。

藤沢市では、まず業者から市の方に建築計画の連絡が入ると、市が「五友会には住民協定があるので、五友会に話をしてください」などの助言があるそうです。(直に委員会への連絡もある)この藤沢市の一言の助言は私たち委員会にも大きな助けになると感じ、茅ヶ崎市にもお願いしていこうと思いながら帰路につきました。

今回お付き合いいただいた五友会委員会の事務局長佐藤様、副事務局長白坂様、慶応大学高橋先生、ありがとうございました。(当会委員長ほか5名参加、於藤沢市藤が谷市民の家)

～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・・・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・話し合いを実施)
- (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か月程度)

編集後記

湘南みずきの松風台よりのところに、セレモニーホールが建設されました。昨年12月にオープン予定のところでしたが、近隣住民の反対により現在話し合いがもたれているようです。商業地域のため、建設は問題ないようですが、建築関係者と近隣住民との事前相談はどうだったのでしょうか。近隣自治会の問題とはいえ、他人事ではありません。松風台の魅力ある美しい街並みが、今後も住民の皆様方のご協力のもとに維持されるよう願っています。

(西村 勝彦)

問い合わせ先： まちづくり運営委員会事務局 小山 () 越智 ()