

松風台

発行:2014年12月10日



まちづくり運営委員会だより No.6

松風台自治会まちづくり運営委員会
委員長 行正 龍昭

早いもので今年も師走を迎えました。

さて、去る10月4日(土)に実施の学習会「緑のある次世代にやさしい街であるために」には、景観みどり課森課長のご出席もいただき、53名の方々の参加がありました。

茅ヶ崎市の景観みどり課の職員による「茅ヶ崎市景観計画」にもとづくまちづくりの考え方や慶応大学大学院特任講師高橋先生(茅ヶ崎市まちづくりアドバイザー)による「選ばれ続ける住宅地」についてのお話をいただきました。そのまとめをご報告します。

現在、まちづくり運営委員会は24件目の事案が終了し、25、26件目を受け付けているところです。新たな住民、特に若い方々の入居があり、住民協定の運用は順調に推移していますが、松風台の高齢化の現状を考えたときに、どういう運営方法があるのか、将来的に住環境とまちづくりを進める上で、茅ヶ崎市にある施策「景観まちづくり地区」を参考として学習してみようということで、今回の企画となりました。

今後、まちづくり運営委員会は、茅ヶ崎市や高橋アドバイザーの助言をいただきながら、よりよい運営に努めて行きたいと考えていますので、自治会の皆様の益々のご理解とご協力をお願いします。
まちづくり運営委員会委員長

学習会テーマ:緑のある次世代にやさしい街であるために

～今後の松風台のまちづくりと茅ヶ崎市の考え方～

◆茅ヶ崎市景観条例「景観まちづくり地区」の考え方……市景観みどり課主査 高山典子氏 (はじめに)

松風台は、住民意識が高い所だと感じています。また、道幅が広く庭や道路にも緑が豊かで住宅地として眺めが良く、市の景観ポイントになっています。

数年前から、松風台自治会は住民からの働きかけによって景観まちづくり市民団体として登録され、市との協働の形でまちづくりに取り組んできたと言えます。

松風台は開発から40年ということですが、10年前頃から建て替えによる敷地いっぱいの建物が目立つようになったり、宅地の細分化やアパート建築も心配されるようになりました。

細分化については、市の都市計画により当地区は30坪以下の敷地には建築が不可能となりましたが、隣り合う敷地が空き地になった場合には、アパート建築や細分化の問題が発生します。その対策として住民の皆さんの提案と努力によって「住民協定」が締結されました。

茅ヶ崎市の景観計画によるまちづくりの方策



～「景観まちづくり地区」(指定区域)の考え方と利点

- (1) 地域住民の自主的提案により、その区域の建築物の形態、緑化など、実情に応じたルールを住民が決めてまちづくりをする制度
- (2) 地域住民が、自分たちの街への想いや大切な資源としての共有などについて話し合い、現在以上に地域まちづくりの活動やコミュニケーションが活発・盛んになると考えられる。
- (3) まちづくり地区の指定により、公共施設などの整備やまちづくり計画等を住民の考え方に沿って進めることができる。
- (4) 景観まちづくり協議会への加入認定を受けると活動(※条件がある)の一部に助成(20万円まで)を受けことができ、景観アドバイザーの助言も受けすることができる。認定にあたっては、景観まちづくり審議会の意見を聴く必要がある。

※ 地区指定に必要な条件

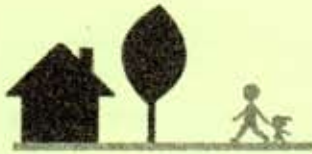
- * 地区内の土地所有者などの3分の2以上の合意が必要である。
- * 面積が一定規模以上必要である(市街化区域は0.1ha以上)
- * 景観計画を作成し、それが景観まちづくり審議会と都市計画審議会に諮問される。

結論として、「景観まちづくり地区」の施策は、松風台の今後に向けてのステップとして一つの考え方として参考にしていただければということです。あくまでも住民の皆様の合意形成と住環境に向けた活動として認められたときに、茅ヶ崎市は支援することができます。

<質疑応答>

- Q. 高山さんの話を聞いて、松風台自治会の高齢化の悩みなど、まちづくりの今後を考えると、景観まちづくり地区への移行が望ましいと考える。
- Q. 一つの考え方ではあるが、住民協定への同意も賛成 84%で、16%は同意していない。法律でもないそれをどう考えるのか。また住民協定をやっている所はどれくらいあるのか。
- A. 開発当初からの所が市内に4か所ある。途中からの締結は松風台が初めてである。松風台の協定は法律ではないが、住民の大多数の賛同を得たものである。
法律としては、市として景観協定との考えもある。
- Q. 3分の2の地主の同意(印鑑)が必要なので、「景観まちづくり地区」はハードルが高いのではないか。
- A. 確かにハードルは高い。地区計画を例にすると市内美住町では同意者だけでの形でかけている。
- Q. まちづくり地区にはどのようなメリットがあるのか。
- A. 具体的には、道路整備などに基準を設けたりするなど、松風台地区への扱いが違ってくる。また、現状の中でまちづくり運営委員会は事案への協定運用など個々への対応を含め、大変な苦勞をされていると思う。住民協定で実践している内容について直接市が受け、屋根の高さや隣地との距離、建物の色など基本的な部分を行政側が確認できるようになり、運営委員会の負担軽減になると考える。

～ “選ばれ続ける住宅地” の住環境マネジメントの発想～



慶應義塾大学 大学院 政策・メディア研究科
特任講師 高橋 武俊

人口減少が進み、市町村の存続までが危惧されるこれからの時代において、質の高い住環境は住民一人一人の生活にとっても、また、まちや市にとっても大きな財産となるものです。今回、学習会でお話しした“選ばれ続ける住宅地”の考え方についてご紹介します。

■ 1. 住宅地の価値に関する基本的な仕組み

1) 場所ごとに必要な役割を決める「ゾーニング」

都市には、それぞれの場所が都市全体として効果的に機能するように調整をする「都市計画」があります。

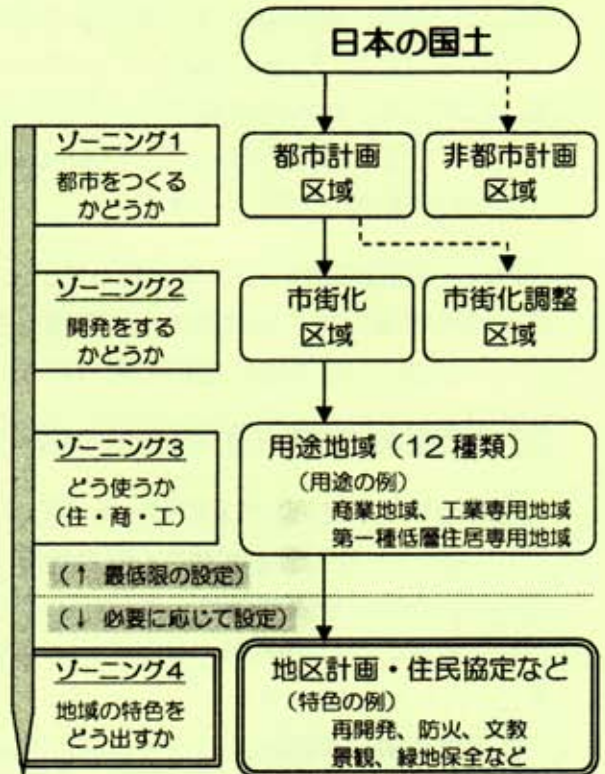
都市計画では、「ゾーニング：zone + ing」という発想が中心にあり、必要な役割や適切な施設の規模、効果・効率を高めるルールなどのパターンを決めて、場所ごとに当てはめて計画を作ります。

日本では、右図のように大きく4段階のゾーニングを組み合わせています。ほとんどの市町村で最低限の基準（ゾーニング1～3）を設けていますが、更なる質の向上が望まれる地域では、地域の特色を出す独自の地域ルール（ゾーニング4）を追加しています。

2) 住宅地の役割とその価値の源

住宅地は、都市の存続に不可欠な“定住者”が住む地域です。ある程度のまとまりがあることで事業者や行政のサービスも効率的になりますし、また長く住み続ける人が増えることで、まちの文化や個性の創造・醸成に繋がります。

住宅地の評価については、住みたいまちランキングや不動産鑑定など様々な情報がありますが、共通して“住みたい”と思う／思われる環境”が前提にあります。建物や土地は個人の財産ですが、その評価は、お隣りやまちの環境と相互に影響することからも、質の高い住環境の実現には、それぞれの家からのまちへの思いやりが大切な意味を持っています。



【日本の「ゾーニング」の構造】

<p>一般的要因 (26) ※ () の数値は要因の数 都道府県～国単位の経済情勢からの影響要因。</p> <p>①自然的要因 (5) ②社会的要因 (8) ③経済的要因 (8) ④行政的要因 (5)</p>
<p>地域要因 (14)</p> <p>まち単位の要因で、価格水準決定に最も大きく影響。住宅地ではまちなみの状況やそれぞれの土地の配置や使い方の状況、交通・買い物利便性など。</p>
<p>個別的要因 (25)</p> <p>個々の敷地や建物単位の要因。地域要因で決められる価格水準に+-を生じさせる。隣接地の状況も影響。</p> <p>①宅地 (16) ②建物 (9)</p>

【住宅地の価格形成要因】
(国交省 不動産鑑定評価基準より)

■ 2. “選ばれる住宅地”のまちのルール

1) 住宅地の独自のルールづくりの歴史

住民協定のような住宅地の独自のルールづくりは、戦前の私鉄沿線の郊外住宅地開発の時に始まります。当時の都市計画法の内容では魅力的な住宅地づくりには限界があるとして、企業は独自のルールを設けた住宅地をつくり、また当時の行政窓口（警視庁建築課）でもルールづくりを推奨していました。

戦後、1950年に建築基準法が制定されると、まちの自主ルールを公に認める「建築協定制度」が生まれました。以降、建築協定は、様々な住宅地で使われるようになりませんが、人口増加・経済成長時代の開発の勢いに対して、規制力や継続性などの限界が全国各所で問題になり、1980年にはより強い規制力を持った「地区計画制度」が誕生しました。

時々、「法律にないルールがあってもいいものか？」との質問がありますが、住宅地のルールづくりは現場の問題に対する民間の試行錯誤が先行し、後から行政が支援制度を整えてきた歴史があり、その文脈は今日も同様に続いております。

2) 住民目線の住環境マネジメントが必要な時代

全国市町村の3/4が人口減少時を迎えた今、質の高い住環境の実現は、全国的にも重要なテーマです。新しい住宅地開発では「資産価値が落ちないまち」「環境にやさしいエコタウン」など、様々なキャッチフレーズを掲げると共に、その実現を支えるまち独自のルールを用意しています。それが例え法律にはない内容であっても、まちにとって大切なこととして明記し、住民の理解と協力を得るPRに努めています。

住環境の質や評価は、誰かが勝手に高めてくれるものではありません。住民・行政・事業者のそれぞれのまちへの配慮を、まちの生活のプロである住民が主導して調整していく「住環境マネジメント」がこれまで以上に必要な時代を迎えています。

松風台の“選ばれ続ける住環境”をこれからも実現し続けていくために、「終の棲家として穏やかに暮らせるまちの優しさ」と「次世代の人が心地よく暮らし始めるまちの優しさ」を大切に、取り組みを育てていければと思います。

以上

田園調布では…

1. 土地神話の時代、アパートの開発ラッシュによる急激な地価高騰が起こる
2. 住宅地にとって過剰な地価高騰は税負担が増えるだけであり、歯止めをかけるルールをつくる
3. 資産価値の過剰な高騰を防ぎ、適正価格を維持

芦屋では…

1. 不動産バブル崩壊後、市内の地価が軒並み減少
2. 唯一地価が上がったのがルールのあった六義荘町。これが他地域のルールづくりの起爆剤になる
3. 「住宅都市」を掲げる芦屋市は、過剰な人口増加は行政サービスの低下や住環境悪化を引き起こすとして、新興住宅地でもルールづくりを推奨

【有名な住宅地のルールづくり】

“選ばれ続ける住宅地”で大切なこと

1. 次世代も住み続けられる住環境
2. 急激な変化ではなく、余裕のある変化
3. まちの自治力、まちの個性

【住環境マネジメントで実現すること】

***編集後記** *去る10月4日に行なわれた松風台の街づくりをもう一段ステップアップさせる可能性についての勉強会には、53人の参加者があり、活発な質疑応答もされ、松風台の皆さんのまちづくりに対する関心の高さがうかがわれました。「たより」6号では、その概要をまとめましたので、これをお読みいただき、ご意見がありましたら、委員会事務局までお寄せください。

また、いつもお願いしておりますが、今後、ご自宅の売却、新築・改築のご計画をお持ちの方は、できるだけ早めに下記宛にご一報ください。よろしく申し上げます。

佐伯 芳夫

携帯電話：090-6928-3830

問合せ先：まちづくり運営委員会事務局 小山（☎）越智（☎）