



## 松風台

発行:2015年8月30日

# まちづくり運営委員会だより NO.8

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に思うこと」

松風台自治会会長 水知 晴美

松風台自治会にはまちづくり運営委員会があり、住民協定が施行されています。そのため、“安心して住める住宅地”と言われ、この地を選ばれた方もいるようです。今期4月から自治会長をお引き受けするにあたり、まちづくり運営委員会の方達と一緒に市の担当課にご挨拶に伺いました。その際も松風台の景観まちづくりについて熱心な討議がなされました。まちづくり運営委員会の日頃の活動については、東急不動産が開発した当時の覚書きを基準に作られた協定を基に、施主の方との話し合い、また、業者の営業攻略に押されつつも、住民側の主張を通す努力は並大抵ではないことに頭が下がる思いです。

会長としての立場からは、施主の方達が夢を持って新居に希を託して建築に臨まれるので、協定をめぐっての話し合いにおいて、今後わかまりが残らない様な形で助言をして下さるよう委員会の皆様をお願いいたしております。

このまちづくりに関わって思い出したことは、海外のハイウェイから眺めた海辺の景色でした。街並みは淡い色彩で塗られ、前庭が街路樹の緑に縁どられており、青い海と紺碧の空の下、おとぎの国のような景色でした。街の人に伺ったところ、やはり協定があり外壁の色に厳しい基準があるとのことでした。環境が異なるにしても、松風台は市も認める緑豊かな低層住宅地ということで、街並は自慢できるようです。

### 学習会のお知らせ

☆日時： 2015年11月28日(土) 14:00~16:30

☆場所： 自治会館 集会室

☆テーマ： (仮)住みたい、暮らし続けたい街であるために

～松風台住民協定の継続性と茅ヶ崎市の考え方～

講師： 慶応義塾大学大学院特任講師 高橋武俊氏

茅ヶ崎市景観みどり課 職員

☆報告： 松風台自治会まちづくり運営委員会



## 茅ヶ崎市景観みどり課・慶応大学大学院特任講師高橋武俊先生（市景観アドバイザー）および 当会との意見交換会実施

6月22日（月）水知自治会長と新任の景観みどり課課長との顔合わせも兼ねて、2時間半に及ぶ意見交換会を行ないました。その内容を報告します。

### 1. 報告事項

- (1) 今年7月1日をもって住民協定が4年目に入ったこと。
- (2) 現在までに31件の事案に対応して、概ね協定の趣旨を理解していただけてきたこと。（すべての事案について事前相談を実施できた。）
- (3) 数値（屋根の高さ8m、隣地との距離1m以上）や他の項目もご理解が得られてきたこと。
- (4) 松風台への転入の方がほとんど若い方々であること。

### 2. 運用における課題についての意見交換（※は市及び高橋先生）

#### (1) 敷地の地盤高さについて

土盛りをして20cm程度高くされた例があった。（松風台は地盤の高さが一律ではなく、20cm～1m以上の所があるため、判断の基準があいまいになりやすい）

※道路からの高さとするのが確かであるが、松風台の事情からすると、隣家の地盤高さと同じ高さを守ってもらうようにする。あくまで、屋根の高さを隣地の地盤高さから8mまででお願いする。

※地盤高さの考え方をガイドラインに明記しておく必要がある。

#### (2) 施主の方に発行した「確認書」の数値（隣地との距離）が、確認申請時に異なった例があった。

※松風台自治会のルール・協定をないがしろにされることがないように、協定の趣旨を業者に伝え、協力をお願いする。

#### (3) 屋上への階段屋舎の設置について

これまでに階段屋舎は2例あったが、いずれも業者の規格なので変更できないと言われている。これを認めた場合、屋上物入れや3階建てに移行することも考えられるので、業者にはもう少し小型にすることをお願いしている。

※3階建てに見えるような場合は、市の建築指導課に関わってもらうことも考えられる。

### 3. 高橋先生との関わりについて（先生への協力依頼事項）

- (1) 松風台の協定の運用実績及び課題とその分析
- (2) 資料の提供と当会定例会への出席
- (3) 住民協定の先駆者藤沢市鵠沼地区自治会との交流調整
- (4) 11月開催予定学習会の講師

### ～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、隣接の方々に集まっていただき、施主と業者に出席願い、図面による説明と話し合いを行なっています。

- (3) 建築計画が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ってから、「確認書」を施主にお届けします。（受付から終了まで、2週間～1か月程度）



## 住民協定の運用からの知見 (住民協定を運用する3団体の情報交換会より)



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

7月25日(土)、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの会議室で、住民協定に関する情報交換会が開かれました。参加者は、松風台自治会、藤沢市鵠沼地区のニコニコ自治会と五友会、茅ヶ崎市景観みどり課職員、藤沢市議会議員、慶應義塾大学の研究者の計14名です。

鵠沼の2つの自治会は、松風台の2010年と2011年の学習会でそれぞれ講師を務めた団体でもあり、ニコニコ自治会は2006年から、五友会は2011年から住民協定を運用しています。松風台は2012年からということで、どの団体も実践・実例をもとに、4時間に渡る積極的な情報交換が行われました。本稿では、そこから見えた住民協定の知見についてお伝えします。

### 1)「素晴らしい環境に住めば愛着やブランドが生まれるが、そうでない環境は人が離れていく」

どの団体も、始まりは「このまちが壊れていく」との実感から始まっています。子供の頃から慣れ親しんできた環境、住みたいと期待を抱いて選んだ環境など、同じまちでも捉え方は人それぞれですが、多くの方が素晴らしいと思える環境とそうでない環境とでは明らかな差が生まれています。

住民協定による事前協議の機会、このまちのこの場所でどんな時間が過ごせるか、子どもたちがどう育っていくかなどのイメージを共有する大切な機会になっています。そして、イメージが豊かに膨らむほど、施主や事業者からのまちへの思いやりに富んだ家づくりがなされる傾向にありました。

### 2)「住人・市・事業者・施主の協力が深まれば、長く愛されるまちになる」

ニコニコ自治会や五友会では80件以上、松風台では30件以上の相談を経て、事業者や行政からの協力も踏み込んだものとなり、気持ちよく、かつ効率的に調整が進められるようになってきました。しかし、協力が得られない開発は負担が大きい上に、一部の人だけしか満足感が得られません。

住宅地の主役である住人がまちに対して冷めていては、市も事業者も施主も協力に限度があります。まちに関わる皆さんの協力により1つ1つの良い例をたくさん重ねることが、協定の効率的な運用に繋がり、長く愛されるまちの実現に繋がる、と思います。



住民協定を持つ3団体の運営委員、茅ヶ崎市景観みどり課職員、藤沢市議会議員、慶應大学による情報交換会(会場:慶應義塾大学 湘南藤沢キャンパス 会議室)



☆ 住民協定の事前相談にご協力いただいた近藤様に以下の感想をお寄せいただきました。

「家を建築する前に、近隣住民を対象に説明できたことは良かったと思います。近隣の方々は、どんな家が建ってしまうか不安があると思いますし、建築する側も迷惑をかける訳ですから誤解のないようにしたいところです。事前相談を通して建築計画を事前に明らかにして、近隣の方々にも一定の理解をいただくことは当たり前のことと思います。家を建てることで近隣の方々との関係が崩れてしまうようではとても寂しいことです。」  
(12街区 近藤)

### 空き家、空き地調査から 2015年8月15日現在

当会は、8月と3月の年2回上記の調査を行なっています。今回の結果をお知らせします。

- ☆ 住宅総数 593戸(含むアパート4戸+自治会館)
- ☆ 駐車場 2か所
- ☆ 畑地 2か所
- ☆ 空き地 4か所
- ☆ 空き家 13戸(建て売り販売中 1戸を含む) ] 計 17ヶ所
- ☆ 建設中 4戸

※ 松風台の空き家・空き地の割合は、 $17/593=0.0287$  (2.87%)と横ばい状態です。  
(平成25年度の国による空き家調査:茅ヶ崎市平均 12.1% 神奈川県 11.19%、全国 13.52%)  
非管理状態のお宅が数件ありますが、雑草除去や樹木の管理、建物の損壊などに気を付けていただくよう、自治会より連絡をしていただきます。

### 松風台自治会まちづくり運営委員会組織表

2015年7月1日現在

役職	氏名	備考	役職	氏名	備考
自治会長	水知 晴美	現自治会長	委員	山本 昌子	現自治会副会長
委員長	行正 龍昭	留任・24年度自治会長	委員	岡安みな子	現環境部長
副委員長	佐伯 芳夫	留任・23年度自治会長	委員	西原 義明	留任・18年自治会長
副委員長	西村 勝彦	留任・23年度環境部長	委員	有元 佳子	26年自治会長
事務局長	小山 博美	留任	委員	高幣 憲二	留任・委員長推薦
会計	浦嶋 稔	留任	委員	出口加代子	留任・前環境部長
総務書記	越智 薫	留任	委員	鈴木 定男	留任・委員長推薦
			顧問	平原 慧	元副委員長

#### 編集後記

松風台の夏祭りも終わり、子供たちや蝉の声も静かになり、急に涼しい気候になりました。夏祭りのスローガンは、「ここはふるさと松風台」です。夏祭り会場である緑の大木が繁った南公園は、子供たちにとってまさに「ふるさと」の思い出として残ったことでしょう。世代交代が進んでいるこの時期、「ふるさと」に値する街並みを残すための活動を行なっています。  
(行正 龍昭)