

松風台自治会まちづくり運営委員会だより No.13

発行 2018年3月20日 発行責任者 委員長 行正龍昭

-目次-

- 1. まちなみプロジェクトチーム - 1 / 4 -
- 2. 玉川学園のまちづくり-高橋アドバイザー投稿 - 2 / 4 -
- 3. 松風台住民協定6年目の見直し結果 - 3 / 4 -

～編集後記～

1. まちなみプロジェクトチーム

委員長 行正龍昭

昨年、国土交通省の「住まいのまちなみコンクール」に応募して「住まいのまちなみ賞」を受賞しました。この受賞により、まちなみの整備や保全に関わる事業の助成金として年50万円を3年間にわたり支給があります。

その資金を有意義に活用するために、当会では「ここはふるさと松風台」の実現を目指して「まちなみプロジェクトチーム」を立ち上げました。特に、子供や若い人が「ふるさと」を実感できるような活動に力を入れていきたいと考えています。

昨年7月、松風台のボランティア団体に声をかけ、「松風台を美しくする会」、「防災会」、「松風台太鼓」、「ふるさとワッショイ」、「松風こどもクラブ」、「しらゆり会」、「しおかぜの会」の7つの団体でスタートし、11月には、まち歩きを行い、幅広くまちの課題について話し合いました。



今年度の助成金を有効に利用した主な実施事項



受賞記念として南公園中央に大型時計を設置



公園ベンチカバー 亀井宗士さんの協力で南、東公園用12台完成



高枝切り工具で歩道まで垂れさがったり、電線まで届いた伸びた枝の伐採(5件)



餅つき大会共催(テント設営、かまどによる火焚き)

次年度の活動予定

- ① 建築物への対応とコミュニケーションづくり
- ② ここはふるさと松風台を実感できる行事の推進
- ③ まちづくりに関わる日々の暮らしにかかわる事項

年度初めに、これらに関する候補を集め、優先順位づけによりテーマを決定します。

2. 玉川学園のまちづくり



慶應義塾大学 SFC 研究所

上席所員 高橋 武俊

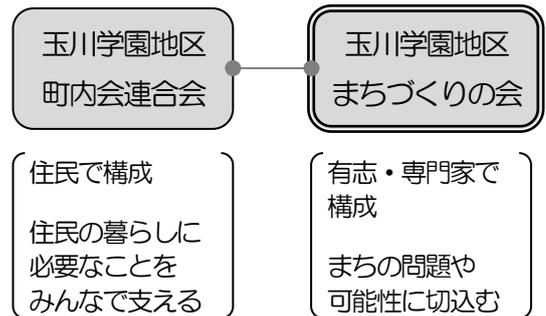
2017年12月に、松風台・鵜沼（藤沢市）・玉川学園（町田市）のまちづくりの世話人の皆さんで、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを会場に意見交換会を開催しました。玉川学園は松風台と同じ昨年の住まいのまちなみコンクールで表彰された団体で、表彰式の場をご縁にご参加頂きました。

今回は、玉川学園のまちづくりの会の取り組みを、簡単にですがご紹介したいと思います。

松風台と鵜沼は自治会・町内会を中心に活動していますが、玉川学園は町内会だけでなく、まちのファンでもある有志の専門家達が「玉川学園まちづくりの会」を結成（2004）し、連携しながら活動しています。

同会は、明確な答えのない空き家や駅周辺整備などについて調査実験を行って知見を深めたり、玉川学園に適した家づくりのガイドラインを作成して、地元の不動産屋さんや銀行にも活用してもらおうなど、町内会や行政だけでは取り組みにくいテーマに積極的に切りこんでいました。

まちの問題や町内会のあり方が時代と共に移り変わるなか、時には答えのない課題に直面する場面もあります。その時、まちとして試行錯誤ができるかどうか、その支え手や経験を積み重ねていけるかどうか、これから生き残るまちとそうでないまちの一線になると思います。

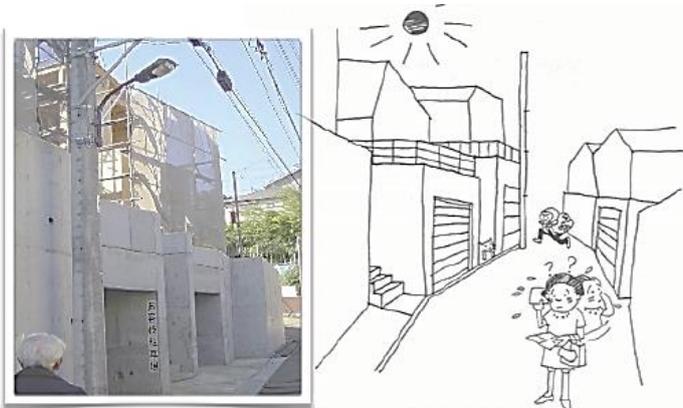


玉川学園のまちづくりは、町内会と有志の会の連携で進められています

**フリースペース
7丁目の名越さんち**

日時 2017・9・11
フリースペース予約 9:00より
12:00まで
所在地 : 玉川学園7丁目12-26

空き家活用の実験として、地域住民向けのフリースペース活用を試験運用中
(目標は1丁目ごとに1施設ずつ設置)



シャッターや高い壁で閉鎖的に作りをする。まちが暗くなるし、泥棒の思うつぼ。

6年間の活動成果をもとに「住みよいまちと暮らしのデザインガイド」を作成し、市や地域で共有

**駅と周辺を考える
自由討論会 #3**

この町に先人が残した遺産を当たり前に享受してきました。今、大きく変わらうとしています。これまで駅周辺で成り立ってきたことがありません。
小田急「玉川学園前」駅の周辺が魅力的で、かつ使いやすい駅であるように考えませんか？
事務局 090-4224-3567

日時：12月10日（日）13時30分～17時
場所：さくらんぼホール
司会：コーディネーター
高橋 隆博氏（まちづくりコンサルタント）

まちにとって大切なテーマについて最新の情報（行政計画等）を伝えたり議論を深める機会を提供

画像元：玉川学園まちづくりの会HP

協定第10条[協定の有効期間及び変更等]には、この協定の有効期間は発効の日から2年間とし、自治会総会において、変更または廃止の議決がない限り、自動的に更新される。…今後の改廃の可能性としては、例えばこの協定が法的な拘束力のあるものに引き上げられる場合等が考えられます。と、定めてあります。

協定



これに基づき見直した結果、法的拘束化は困難であり、当面は制定時のままの住民協定の継続が適切と考えます。

3.1 住民協定の運用6年目の第3回見直し結果

2012年4月に住民協定が制定されてから6年が経過し、延べ48件の建築計画を取り扱った結果、現在の住民協定の評価は次のことが云えます。

長所	短所 (気になること)
1.協定の内容が事業者や建築主によく周知されています。特に屋根の高さや隣地離隔距離の目標数値は、市の協力や松風台ホームページにより把握されたうえでの詳細打合が実施されてきました。 2.現在は、協定の内容を追加、削除、訂正などの変更が必要なところはありません。	1.協定の本文と解説と概要の繰り返し重複が目立つが支障があるほどではない。しかし、いずれは3者を整理統合して簡潔明瞭な文章化が望ましい。

3.2 法的拘束力のあるものへの引き上げの検討結果

適用できる法律	茅ヶ崎適用地区	適用するための課題	
①都市計画法に基づく地区計画	11地区	制定面 では空き地・空き家も含めて全戸の合意を得て申請が必要であり、合意を得られないところには適用されない。②③では合意者の印鑑証明書、登記簿謄本も必要	運用面 では全て行政が行い、当運営委員会の役目は消滅する
②景観法に基づく景観まちづくり地区	なし		
③景観法に基づく景観協定	なし		運営委員会が全てを行い、適用内容を全て守らせる義務が発生する
④建築基準法に基づく建築協定	14地区		

制定面では、適用を申請するためには対象となる全戸の合意が必要であることが誕生から40年以上も経過した松風台にとっては困難と云えます。

運用面では、住民協定は屋根の高さや隣地離隔距離を満足しなくても近隣住民の納得が得られれば良しとはいかなくなり、新たなトラブルが発生しかねません。

以上のことから、制定面からも運用面からも法的拘束可は不可能であり、6年間運用してきた住民協定の継続が望ましいと云えます。

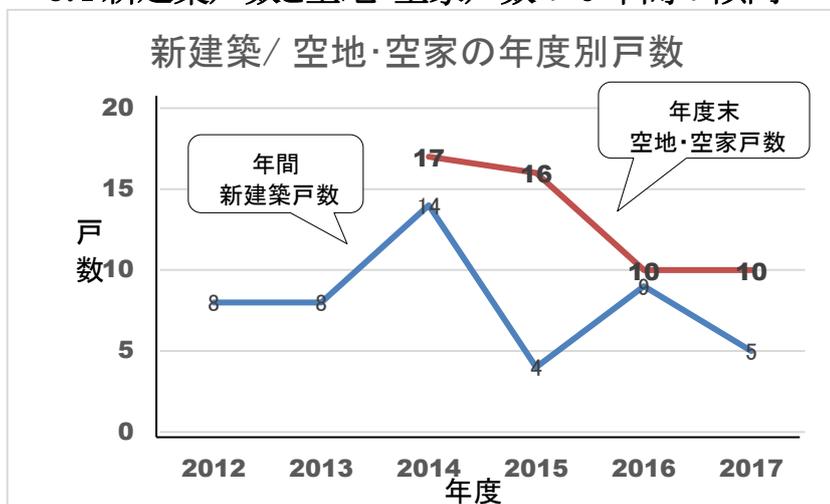
3.3 住民協定の数値目標達成率

前回の本日よりNo.12にて報告した内容を6年間まとめたものとして再報告します。第6条[住環境維持のための配慮]では建築物の高さや、隣接地との距離の制約を目標として運用してきました。(2012/7～2018/3 建築計画48戸)

建築計画	目標値	目標達成率	目的
屋根の高さ	8.00m 以下	46/48 戸=96%	周辺の住宅の日照などにできるだけ影響を与えないように。
軒の高さ	6.50m 以下	48/48 戸=100%	
隣地境界線	1.00m 以上	45/48 戸= 94%	緊急時に人が容易に歩けるように。
道路境界線	1.00m 以上	44/48 戸= 92%	緑化や落雪への配慮を。

今年度には新建築された5戸は、いずれも目標達成しており、自治会員皆様による住民協定への理解と協力の賜物と云えます。

3.4 新建築戸数と空地・空家戸数の6年間の傾向



今年度は、空地・空家に計上されたものから新築された5戸ではないので、必ずしも相互に関連があるとは云えないが、大まかな傾向として両者を対比して示しています。当委員会で制御できることではないが、空地・空家が増えないことを願っています。

～編集後記～

物ごとを安定して永続させるためには3S(整理・整頓・清掃)が適宜必要であり、今年度は松風台住民協定が運用されてから6年目第3回の整理・整頓が終わり、このまま継続することになりました。清掃(住民協定の簡潔明瞭化)が残されており今後の課題でしょう。

次年度の重点活動は「まちなみプロジェクトチーム」2年目に入り、1年目の成果を基本にして、参加願っている松風台の様々な団体の幅広い協力を得て推進させる年になりそうです。 橋本壽与



～家を建てる時には、まちづくり運営委員会にご連絡を～

受付携帯電話: 090-6928-3830 事前記入表作成、近隣住民説明会を実施