



2024年(令和6年)3月30日
松風台自治会 まちづくり運営委員会



まちづくり だより No.25

住み続けたい街を目指して」

まちづくり運営委員会 副委員長 行正 龍昭

松風台も誕生して50年になろうとしています。バス停の前には新築の家が建てられています。

バス道路は大きかりな道路工事により大型車両通過時の振動が少なくなりました。街全体では、ごみボックス化により、カラスもすっかり見かけなくなりました。

松風台の公園は近隣有志のお蔭で、桜のお花見もできるようになり、絶好の憩いの場に変わりつつあります。

5年ほど前、市都市政策課主催のワークショップで「松風台を選んだ理由は何ですか?」との問いに対して、「ゆったりとして静かで落ち着く」「子育てに良い環境」

住民協定があり住環境が守られている」などがあげられました。

今年度、次の段階として、「住み続けたいまちづくり」についての学習会を開きました。2頁以降に開催内容を載せています。

学習会から得られた新しい視点からの要望などを取り入れ、業務簡素化を含めて活動を推進してゆきます。



住民による南公園の雑草取り
芝生広場を目指しています

～家を建てる時には まちづくり運営委員会 に連絡を～
受付携帯電話 090-6928-3830

松風台



「住み続けたいまちづくり」について学習会を行いました

- ※ 日時、場所:2024年2月17日 於松風台自治会館
- ※ 主催:松風台自治会・まちづくり運営委員会
- ※ 協力:茅ヶ崎市景観みどり課、都市政策課、
まちづくりアドバイザー高橋武俊氏(慶應大学特任准教授)
- ※ 挨拶:まちづくり運営委員会 高曾清子委員長
茅ヶ崎市景観みどり課 石下主幹



学習会 全景(参加者:29名)

話題提供

1. 「我が家を困った空き家にしないために」

都市政策課 押本副主査

- (1) 空き家とは誰も住んでいない家・建物であり、人が住まなくなるとデメリットとして一気に劣化が進行し、近隣への迷惑が生じるほか、近隣の資産価値の低下、防犯上の問題も発生しやすい。
また、空き家への税金もかかるようになる。市からの助言、勧告などを経ても改善されない場合には特定空き家の措置(特措法)による行政代執行が行われる。
- (2) 空き家を放置しないために、売るか、貸すか、使うか、解体するかなどの方針を決める。
- (3) 相続関係者による事前の話し合いが重要。

茅ヶ崎市では空き家を放置しないために「住まいの終活ガイドブック」を作成しており、相談窓口を設けています。(都市政策課)

2. 「住民協定があるまちとして大切さや課題について考える」

—まちの劣化とその対策—

市まちづくりアドバイザー 高橋武俊氏

(1) 都市にとっての“住宅地”の位置づけ

- ★都市で出来ることの多くは人口(住んでいる人の数)を基準にしており、住宅地は人口の受け皿となるため、都市の政策や文化の特徴が表れやすい。
- ★住宅地の魅力は住環境にあり、日本の都市計画では色々な住み方を選べるメニューを用意し、開発の際には利便性や快適性、品位等、選ばれるための魅力をアピールしてきた歴史にある。



(2) まち、住宅地が劣化する理由とその対策

- ★不動産鑑定評価上も財産価値は“まちの住環境”が最重要要因となっている。
- ★しかし、日本の市場は新築至上主義が根強く(建物取り引きの85%が新築、イギリスとは真逆)、できた後のまちの住環境ブランディングの担い手がおらず、生活者が大事にしている住環境へのこだわりはなかなか外部には伝わらない。(ある松風台の広告ではまちの魅力は1文のみ)

- ★「ここは第一種低層住宅専用地域という厳しいルールがあるから大丈夫」との声もあるが、法律の決まりは全国的な最低限の安全維持にあり、住環境の魅力やまちの個性を保証するものではない。
- ★まちの住環境の魅力の維持には、まち独自のルールが必要で、ルールは“現場最優先”が原則であり、「法律にないからできない」ではなく対応する法律は後追いで作られた。
- ★法律のルールの中には機能していないものもあり、生きた住民協定の方がはるかに有用である。

(3) 松風台のこれからのまちに思うこと

- ★これまでの松風台のまちづくりを見ていると、「いったい、一石〇鳥の住民協定なんだろう？」と思う。
- ★2017年には、全国のまちづくりコンクール(国土交通省住宅生産振興財団)で、住宅地の再生モデルとして評価された。
- ★住民協定には、近隣トラブルの予防対応の効果があり、「住み続けられることができるようになった」との声を聞いたときは嬉しく思った。
- ★茅ヶ崎市内で高い高齢化率のまちだが、空き家率は茅ヶ崎市内の中でも特に低い。
新しく住み始める人が止まらない状況にある。
- ★専門家の先生との会話の中で、松風台はものすごく特別なことをやったというわけではないが、1つ1つは「そうだよな」と思うことを、バランスを重視して、ものすごく丁寧に積み重ねて、すごい成果を出しているまちという意見があった。
- ★松風台は茅ヶ崎市内の住宅地で住民協定を取り入れた、まちづくりの「ファーストペンギン」ともいえる存在。率直に、「これからの松風台のまちづくりはさらに先に未来を描ける！」まちだと思っています。
- ★ “ふるさと”として松風台の住環境と一緒にこだわってみませんか？ 大胆に！
(まとめ;高橋アドバイザー、当会事務局長 小山)

3、アンケート調査から見てきたまち “松風台” 茂木副委員長

2012年住民協定が制定されてから、新しく入居された方々63軒に住んでみて現在までの感想をお願いします。回答率は99%でした。

そこから特徴的な事を報告したいと思います。

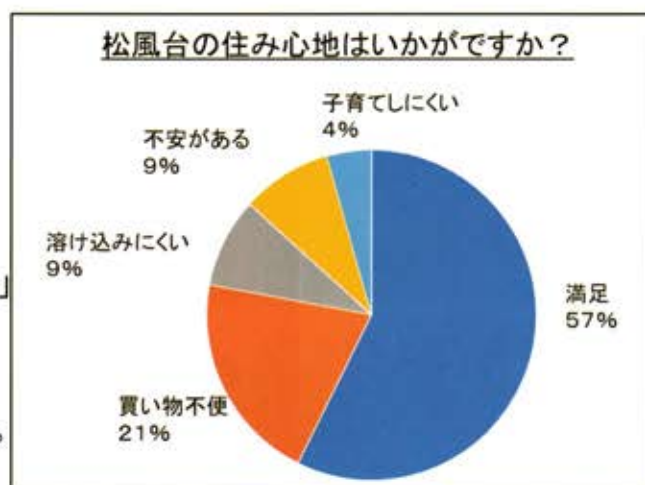
入居された方の73%が30代、40代の子育て世代であり、世代交代が進んでいることが分かりました。

★ 松風台の住み心地はいかがですか？(複数回答)

「満足」は57%であり、「松風台は緑豊かでゆったりし、静かな住宅地」、「公園があり、子育てによい」との理由でした。

「買い物不便」は近くにお店がない、「バス本数が少ない」などでした。

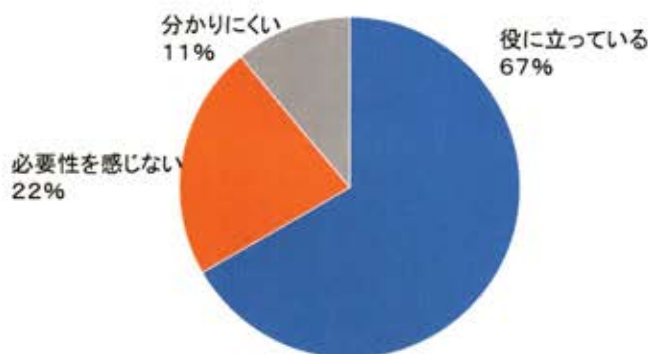
「溶け込みにくい」、「不安がある」は、高齢化率が高く、空き家があること、落葉が近所に迷惑かけるなどでした。



★ 住民協定について

殆どの方が役立っていると思っていて協定が定着していることが分かりました。反面、協定による事前審査のやり方や協定の条文の説明不足、協定が環境維持に明確でない点などが指摘されました。

協定は住環境維持、向上に役立っていると思いますか？



アンケート調査から見てきたこと

ゆっくりと世代交代が進み、空き家も少しずつ減ってきています。松風台の緑豊かな住環境が住み心地の良さに繋がっていました。協定がまちづくりに役立っていると評価されつつも、引き続き「住み心地」を子育て世代から高齢者まで皆で考え続けてゆくことが大切です。

～運営委員の募集～

「委員の高齢化を心配」との声を聞いています。
まちづくりに関心ある方の参加をぜひお待ちしております。
定例会は毎月第一日曜日に行っています。
気軽に、連絡または覗いてみてください。

～編集後記～

まちづくりだより No25をお届けします。この号が皆様の手が届くころには穏やかな天候の中、松風台の公園の桜も満開になっていることでしょう。松風台も誕生して 50 年になろうとしています。皆様の賛同を得て成立した住民協定により、緑と笑顔の街並みが保たれ、住んでよかった街となってきました。

次の 50 年には世代交代が進むとしても、なお一層「住み続けたい街」に発展していくことと確信しています。

渡部 記



発行責任者
まちづくり(委) 副委員長 行正龍昭