

歴史と街づくり活動の経緯

1. 土地の歴史及び周辺環境

茅ヶ崎市松風台は市の北部、茅ヶ崎駅から2.5kmに位置しており、スリーハンドレッドゴルフクラブの西側に隣接している。1974年（昭和49年）に東急不動産（株）による「東急ニュータウン松風台」として開発された。

当時の東急カタログによれば日照確保の街並みとして、北側の家に配慮した屋根の傾斜確保、家並みを東西にずらせた配列、6mから9mの道路幅と通過交通を避けたループ状の道路の設計など、生活のしやすさが追及されていた。

2. 活動の開始時期と活動の経緯（2005年～2016年）

始まりは、まちの開設後30年間の成熟の中での“ほころび”であった。開設30周年記念誌（2005年度）巻頭言から、30年経った松風台はすっかり落ち着いた街になった。公園の樹木も大きく育ち各戸の庭も緑につつまれ空気はおいしい。朝夕には犬を散歩させる人、ウォーキングを楽しむ人たちがお互いに言葉を交わす。まさに「住んでよかった松風台」である。

しかし10年前頃（2005年）から街の環境は悪化していった。30年超による経年変化や世代交代（入居当時30歳台も現在70歳台）により、目いっぱい増改築、新築、また土地の分割、分譲などの問題が多発した。主に日陰問題による人間関係のトラブルなど、「終の棲家」から泣きながら離れていく隣人、住民の不安が生じた。なんとか食い止めたいとの住民のやむにやまれぬ声が、活動を立ち上げる原点であった。

1) 2006年「景観協定を考える会」の発足（その後「住環境を考える会」に改称）

秩序ある住環境を目指すこと、住民同士の人間関係が損なわれないことを基本ルールとして「住民協定」へ。当時の自治会や一部住民の意見では、それぞれの敷地や建物は個人の財産であり、介入できないし管理もできない。建築基準法規制もあり、隣同士で話し合えばいい。また過剰規制になりかねない。高齢化が進み自治会業務は簡素化こそ必要で、新たに組織はつくりにくいなどとしてご理解いただけない状況だった。

2) 自治会に理解し支援していただくための運動に着手（2008年）

茅ヶ崎市景観みどり課の協力を得て、住民アンケート・学習会を実施した。松風台住民の住み心地や環境への意識調査の結果、暮らしやすい落ち着いた終の棲家を願う住民協定につながるルールづくりの賛否については、大多数の賛成を得た。まちなみ講演会の開催により、趣旨をご理解いただき「まちづくり特別委員会の設置」へと進んだ。（住民協定案の作成への活動）

3) デイサービス施設、アパート建設の問題（2011年）

「一つの敷地に1戸建ての個人専用住宅（東急不動産との「覚書」）」と「集合住宅」との意見衝突があり、活動（ルールづくり）を速めなければならない事態が発生した。

デイサービス、アパート建設の問題にあたり、多数の車や人の出入りで防災、防犯など安全面から委員会は反対を表明。デイサービス事案は業者が「覚書」を理解されて了解してくれた。アパート事案は、業者が建築基準法を守っているからとしてアパートは建設され、居住者の自治会加入を前提に建築は双方合意となった。

このような事態は、ルールがないため今後も起こりうるので、何としても住民協定を急ぐ必要に迫られた。

4) 住民協定の締結の議決、まちづくり運営委員会を発足（2012年）

作成した住民協定案に対して記名による84%賛同を得て、2012年度自治会総会で「松風台住民協定」が議決された。緑豊かな低層住宅地としての住環境を尊重し、これを次世代に継承することを基本とした。

松風台住民協定の骨子内容

- 1戸建てとする、緑豊かな街並みのある低層住宅街を守る
- 2階以下とする、隣家への日陰に配慮する
- 敷地境界線との距離については地震、火災など緊急時への対応を考慮する
- 緑化を推奨する
- 建物色彩の周囲との調和を配慮する

5) 運用を開始すると大きな2つの問題に直面

(1) 法律でもない協定内容をどのように理解していただくか

法律上は建築基準法があり、数値の表記（特に家屋の高さ、隣地との距離）は納得できないとの業者の声もあったが、ほとんどの業者、施主の方々により住民協定を理解いただき、また近隣との今後の関係などとの配慮もあり協定を維持できるようになった。

(2) 建築確認は運営委員会に相談されないのではないか

民間検査機関リストを茅ヶ崎市と共有し、各社を廻り協力依頼を実施した。このように住民および施主、業者、関係者のご理解で問題を乗り越えることができた。

(3) 経緯のまとめ

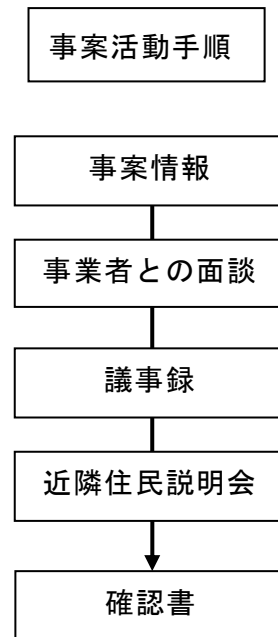
まちづくり運営委員会は、これまで5年間で44件の事案に対応してきた。新築・増改築で2世帯や若い世代の転入が多く、そのの方々のご意見からは、松風台地域に対し住み良さに高評価をいただいている。

現在の主な活動状況

1) 住民協定の運用

まちづくり運営委員会は業者と周辺住民との調整役機能とし、事前面談・近隣住民説明会・確認書の発行などを行なう。これまで44事案で近隣説明会には全世帯の30%超が参加した。これが地域のコミュニティの場になっている。近隣説明会について施主の方から以下のような感想がありました。

- ・家を建てることで近隣との関係が崩れるのは寂しいことです
- ・事前に建築計画を説明し、皆様に理解いただくことは当然です
- ・建築工事では近隣の皆様にはご迷惑を掛けるので、あいさつができてありがたいです
- ・説明会では和やかな雰囲気でご挨拶できてよかったと思います



2) 空き家・空き地調査

2012年から年に2回実施している。該当する方々に建物や雑草、樹木の管理をお願いするとともに、住民協定の存在と趣旨をお知らせして売却や新築、改築の際の参考にしていただいている。

3) 広報誌発行

「まちづくり運営委員会だより」を年2回発行

4) 学習会

5) 市、アドバイザーとの定期情報意見交換会実施