

## 建築を計画されている皆様へ

### 松風台には「住民協定」があります

このたび、松風台自治会では、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ために、松風台自治会は、すべての会員の意思を確認し、84パーセントの賛同をもって、「松風台住民協定」(以下、本協定という)を2012年4月15日の総会で議決・制定いたしました。(7月1日発効)

本協定は、松風台全域及び甘沼1028番の1、2、3号の区域に住む自治会員の同意によって制定されたものであり、今後の運用に関しては、自治会員はもとより、松風台自治会まちづくり運営委員会は、一つ一つの事案にしっかりと向き合い、よりよいまちづくりのために一層の努力をしてゆく所存です。



松風台バス停から望む街並み

# 松風台住民協定の概要

## 1. 松風台住民協定の趣旨について

本住民協定は、茅ヶ崎市景観計画の中の景観ポイント地域として位置付けられた良好な住環境を維持するとともに、今後の住宅建設に伴うトラブルを未然に防ぐために住民同士が事前に話し合うための基本的なルールであり、自治会員の総意により制定されたものです。

本協定の各条文については、自治会員が遵守することはもとより、本協定区域内に建築を依頼された事業者におかれましても、その趣旨をご理解の上、本協定の遵守にご協力をお願いいたします。

## 2. 建築する際の手続きについて

(1) 本協定の第 6 条(別紙「住民協定」参照)の「住環境維持のための配慮」(1)～(7)に記載の内容に則して計画されるようお願いします。

〈1〉項につきましては、**一戸建て専用住宅**を基本とすることが守られています。

〈2〉項の**建物の階数は2階以下**とし、その具体的な**高さは 8m**と提示させていただいています。

〈3〉項の隣家との敷地境界線の距離については、緊急避難時にも正面を向いて迅速に移動できる十分な幅の確保として**1m 以上の距離**をお願いしていますが、これも定着しています。

〈4〉(5) (6) 〈7〉項につきましても、ほぼ達成されていますので、「建築される時には、ご理解とご協力をお願いします。」

(2) 建築物について、建築確認申請前の事前相談

松風台自治会は、本協定を運用するために、「松風台まちづくり運営委員会」(以下、運営委員会という)を設立し、活動しています。

☆ 住民協定の運用においては、事前相談が最も重要となりますので、事業者におかれましては、運営委員会にできるだけ早い段階(図面が確定する前)で下記へのご連絡をお願い致します。運営委員会は直ちに建築関係者(施主・事業者場合によっては、近隣住民)との事前相談の場を設け、速やかに調整を行います。

(3) 運営委員会の連絡先と必要書類などについて

☆ 運営委員会には受付担当をおきますので、まず、電話連絡をお願いします。

受付の日時は、毎週 月、水、金、土曜日の AM10 時～PM5 時

受付担当連絡先: 携帯電話 090-6928-3830

☆ 事前相談の際には、おおまかな配置図と立面図及び着工日などの書類の提出をお願いします。

添付資料

1. 松風台住民協定とその解説
2. 松風台住民協定対象区域の地図

以上

## ■「松風台住民協定」とその解説

\* \* \* \* \*

本協定は、事業者や行政との話し合いの場で用いることを想定しており、条文形式の書き方をしています。各項目の意図や設置の背景を逐条解説していきますので、併せてご覧ください。

\* \* \* \* \*

### 〔協定の目的〕

第1条 松風台自治会の区域は、東急不動産㈱によって計画的に建設され、豊かに成長した緑と低層の住宅が調和しており、良好な住環境を有する住宅地が形成されている。本協定は、松風台の豊かな住環境及び資産価値の維持・向上に努め、それらを円滑に次世代に継承し、共有することを目的とする。

### （解説）

松風台は分譲から40年近くが過ぎ、近年は世代交代に伴う住環境の変化が見られるようになりました。現行の建築基準法は一般的に必要とされる最低限の規定を設けたものであり、「緑豊かな良好な住環境を維持するため」には、十分に機能を果たしていない面があります。そこで、住環境及び資産価値の維持・向上を図るため、「住民協定」を定めることにしました。

### 〔名称〕

第2条 この協定の名称は、松風台住民協定（以下「協定」という。）とする

### （解説）

この協定の名称を「松風台住民協定」と定めています。

### 〔協定の区域〕

第3条 この協定の対象とする区域（以下「協定区域」という。）は、茅ヶ崎市松風台及び甘沼 1028 番 1、2、3号とする。

### 〔協定の位置付け〕

第4条 この協定は、協定区域内の住環境の維持向上を図るため、松風台自治会会員（以下「会員」という。）の意思としてまとめられたものである。

### （解説）

松風台自治会では、住環境に関するさまざまな課題を受け、これまでに3回にわたるアンケートを実施し、さまざまな角度から自治会員の意向を問うてきました。アンケートでは東急不動産との覚書を基として、地域のルールを定めていくことが確認されました。このような経緯を受け、この協定は、会員の意思として確認された約束事であり、住民が遵守する必要があることを定めています。

〔まちづくり行動指針〕

第5条 会員は、現在の緑豊かな住環境は、住民の努力により成り立っていることを尊重し、次世代に継承するよう努力する。

（解 説）

建築物についての個人の考えや好みなどが多様化しており、時には業者主導の状況も見受けられます。しかし、住環境を良くしようとする行動は、住民の努力にかかっています。現在の住環境を継続して維持するために、自治会員各自がこの協定に則った行動をするよう努力する必要があることを定めています。

〔住環境維持のための配慮〕

第6条 会員は、建築物の新築、増築、改築および外観を変更する修繕（以下「建築物の建築等」という。）を行なう場合は、良好な住環境を維持するために、次に掲げる事項に配慮する。

- （1） 建築物の用途は、一戸建て専用住宅を基本とする。
- （2） 建築物の階数は地階を除き2階以下とし、周囲の住環境に著しく影響するような高低差や日陰が生じないように配慮する。
- （3） 建築物と敷地境界線との距離は、地震や火災等の緊急避難時にも、人が正面を向いて迅速、安全に移動するのに十分な幅を確保する。
- （4） 敷地内は、可能な限り緑化するものとする。
- （5） 建築物の色彩は、周囲のまち並みと調和するよう配慮する。
- （6） 建築物の施主または施主から依頼を受けた事業者は、建築物の建築等の計画が確定する前に、松風台自治会まちづくり運営委員会（以下「運営委員会」という。）に対して、その計画内容や周囲の住環境に配慮したことなどについて、図面等を提示して説明をする。また必要に応じて近隣の住民に対し、わかりやすく説明する責任を負うものとする。
- （7） 会員の特殊な事情により前各号に配慮できない場合は、運営委員会にその内容を事前に説明することとする。

（解 説）

協定区域の住環境を維持するために、建築物の新築や増改築、外観の変更を伴う修繕を行う際に配慮すべき事項を（1）～（7）で定めています。配慮事項は、東急不動産との覚書とこれまでのアンケートの結果を受け定めています。

- （1）協定区域内に建築できる建築物の用途は、東急不動産との覚書の内容を継承し、一戸建ての専用住宅とすることを定めています。いわゆる二世帯住宅の建築は可能です。  
なお、ここでの基本原則に当てはまらない小店舗等を建築する場合には、（7）の手続きを経なければなりません。
- （2） 建築物の高さは日影等の点で周囲の住環境に影響を与える場合があるため、地盤の高さの変更も含めて周囲の住環境に著しい変更が生じないように配慮する必要があります。そこで、協定区域内に建築できる建築物の階数を、東急との覚書の内容を継承し、2階以下とすることを定めています。
- （3） 建築物と隣接地、建築物と道路の間の空間は緊急時の避難、松風台の特徴となっ

ている庭木への通風、建築物の維持管理の際に重要な空間となります。そのため建築物と敷地境界線との距離は、大人一人が正面を向いて安全に移動するのに十分な距離を確保しなければならないことを定めています。

- (4) 松風台の特長として庭の樹木が連続してまとまった空間をつくり出していることが挙げられるので、敷地内の緑化に向け努力するとともに管理にも配慮することが大切です。
- (5) 建築物の色彩や看板・広告の色彩については、表現の自由はあるものの既にある住宅地との調和に努めるものとします。
- (6) 一つ一つの土地・建物は個人の財産ですが、まち並みは地域の共有の財産です。計画内容によっては近隣や地域全体のまち並みに影響が及ぶ場合があります。そこで、施主または施主から建築依頼を受けた業者に、建築物の建築等の計画が確定する前に運営委員会に計画内容を説明してもらいます。運営委員会は、その内容が本協定に則しているかを確認し、地域に受け入れられる計画となるように調整することを定めています。また、隣接地の方に大きな影響があると想定される場合にはその方への計画の事前説明を行うことを定めています。
- (7) 小店舗の改築など、建築物の建築等の計画が(1)～(5)の基準に配慮できない場合には、運営委員会へ事前に説明し、話し合いを経た上で、建築することを定めています。

#### 〔適用の除外〕

第7条 この協定の発効前に行われた建築物の建築等には、この協定の効力は及ばないものとする。

#### (解 説)

この協定の発効前に実施された建築物の新築、増築、改築および外観を変更する修繕に対しては、この協定の効力は及ばず、この協定に則していない建築物の建て直しを求めるものではないことを定めています。

この協定の発効時に、この協定に則していない建築物の建て直し等の場合には、可能な限りこの協定を遵守することとし、遵守できない場合には第6条(7)の手続を経ることとします。

#### 〔所有権移転時等の説明事項〕

第8条 この協定は、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項に準ずるものとして、土地及び建築物の売買、交換もしくは賃貸を行う場合は、その相手方に説明を行う。

#### (解 説)

宅地建物取引業法では、土地・建築物の取引の際には法律で決められている事項を重要事項として、相手方に説明することが定められています。売買による所有権の変更や、賃借が行われる場合には、宅地建物取引業者はこの協定の内容についても重要事項に準ずるものとして、必ずこの協定の内容をその相手方にあらかじめしっかりと説明することを定めています。

ている庭木への通風、建築物の維持管理の際に重要な空間となります。そのため建築物と敷地境界線との距離は、大人一人が正面を向いて安全に移動するのに十分な距離を確保しなければならないことを定めています。

- (4) 松風台の特長として庭の樹木が連続してまとまった空間をつくり出していることが挙げられるので、敷地内の緑化に向け努力するとともに管理にも配慮することが大切です。
- (5) 建築物の色彩や看板・広告の色彩については、表現の自由はあるものの既にある住宅地との調和に努めるものとします。
- (6) 一つ一つの土地・建物は個人の財産ですが、まち並みは地域の共有の財産です。計画内容によっては近隣や地域全体のまち並みに影響が及ぶ場合があります。そこで、施主または施主から建築依頼を受けた業者に、建築物の建築等の計画が確定する前に運営委員会に計画内容を説明してもらいます。運営委員会は、その内容が本協定に則しているかを確認し、地域に受け入れられる計画となるように調整することを定めています。また、隣接地の方に大きな影響があると想定される場合にはその方への計画の事前説明を行うことを定めています。
- (7) 小店舗の改築など、建築物の建築等の計画が(1)～(5)の基準に配慮できない場合には、運営委員会へ事前に説明し、話し合いを経た上で、建築することを定めています。

#### 〔適用の除外〕

第7条 この協定の発効前に行われた建築物の建築等には、この協定の効力は及ばないものとする。

#### (解 説)

この協定の発効前に実施された建築物の新築、増築、改築および外観を変更する修繕に対しては、この協定の効力は及ばず、この協定に則していない建築物の建て直しを求めるものではないことを定めています。

この協定の発効時に、この協定に則していない建築物の建て直し等の場合には、可能な限りこの協定を遵守することとし、遵守できない場合には第6条(7)の手続を経ることとします。

#### 〔所有権移転時等の説明事項〕

第8条 この協定は、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項に準ずるものとして、土地及び建築物の売買、交換もしくは賃貸を行う場合は、その相手方に説明を行う。

#### (解 説)

宅地建物取引業法では、土地・建築物の取引の際には法律で決められている事項を重要事項として、相手方に説明することが定められています。売買による所有権の変更や、賃借が行われる場合には、宅地建物取引業者はこの協定の内容についても重要事項に準ずるものとして、必ずこの協定の内容をその相手方にあらかじめしっかりと説明することを定めています。

〔協定の運用〕

第9条 この協定の運用は、運営委員会によって行われるものとする。

(解 説)

この協定は、自治会組織の中に新たに設けられた継続性のある松風台自治会まちづくり運営委員会が運用を行うことを定めています。運営委員会は、運営委員会会則に基づき、この協定が遵守されるように事前説明や話し合いによる調整などを行います。

〔協定の有効期間及び変更等〕

第10条 この協定の有効期間は、この協定の発効の日から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。また、この協定の変更及び廃止は、会員の合意を原則とし、松風台自治会会則第8条に規定する総会の議決を経ることとする。

(解 説)

この協定の有効期間は2年間とすることを定めています。2年間を経過した後は、協定の運営の実態を整理し、この協定の内容に課題がないかを見直しを行います。課題等がない場合には2年毎に自動的に更新されます。また、この住民協定は会員の約束事であるため改廃は自治会総会で決めますが、重要な事項の変更はアンケート等で会員の意向を確認した上で、自治会総会に諮ります。

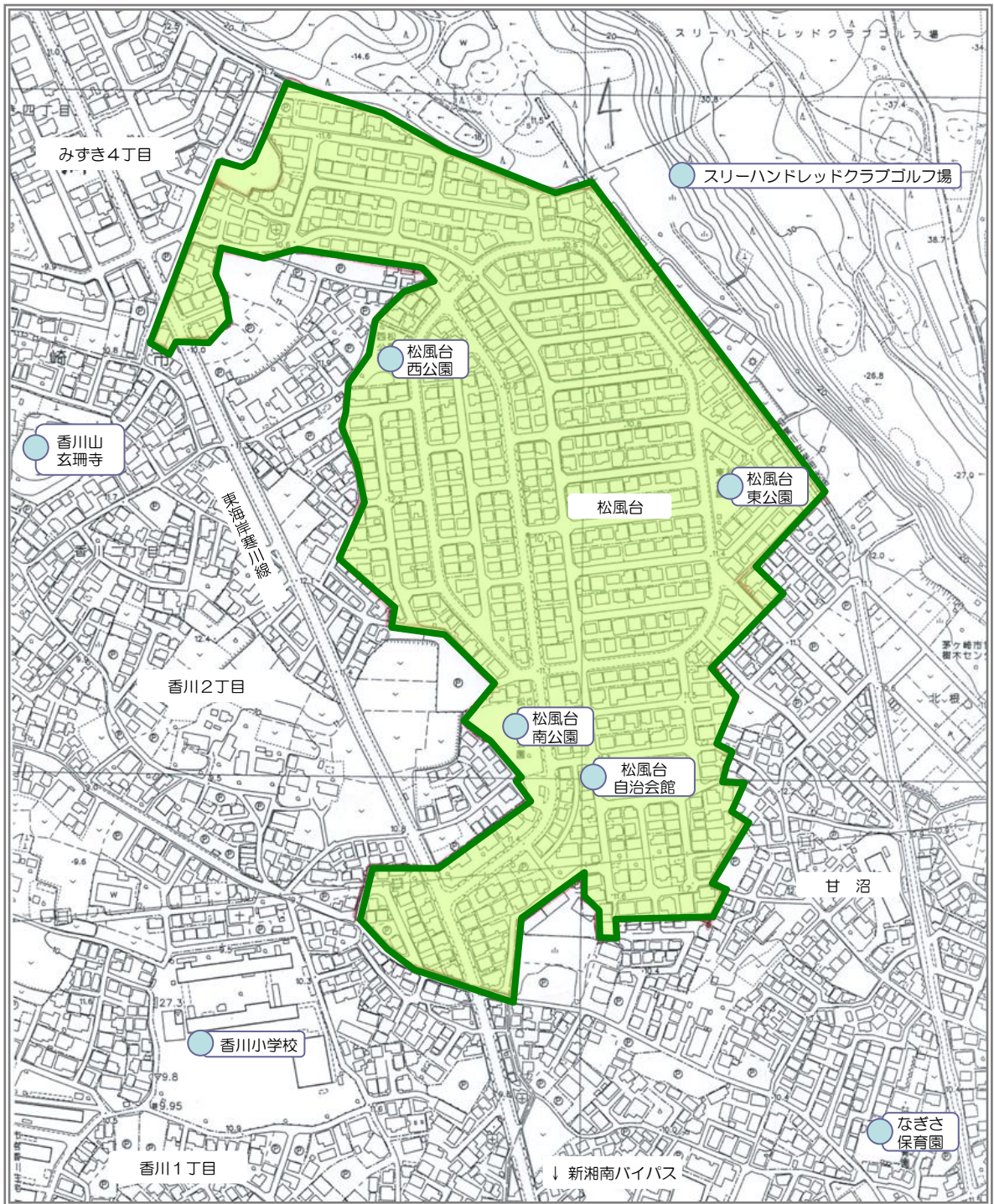
自治会の総会は自治会会則第8条(8)により、構成員の3分2以上で成立し、議事は出席者の過半数で決議することとなっています。

なお、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。

以上



# 松風台住民協定対象エリア



(茅ヶ崎市松風台全域及び甘沼1028番1、2、3号)