

2021年（令和3年）9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.20

「新型コロナが大変！」はいつまで続くのか？

自治会長 行正龍昭

「新型コロナ」と同じようなウイルス感染症は、これまでサーズコロナ、マーズコロナなどおよそ10年毎に発生しました。コロナは太陽のコロナの形に似ているからだそうです。それぞれ症状や発生地域の名前がついています。何故か今回は「新型コロナ」と曖昧な呼び方で始まりました。いつまで続くのか、一日も早く日常を取り戻したいものです。

松風台は建築上のトラブルが増加したため10年前に「住民協定」を策定しました。おかげさまで建築によるトラブルはかなり少なくなりました。

住民協定対象の「まちづくり活動」はコロナ禍にあつて休眠状態でしたが、72件目に対応しました。

街の年数経過に対応して、家の老朽化、庭木の手入れ不足、空き家化などがまちなみの問題として浮上しています。これからは新たな課題に備えていく必要があります。

### 住民協定の修正について（松風台住民協定2012年7月発効）

松風台では新築に伴うトラブルを防止するため「住民協定」を作成し2012年の自治会総会で決議されました。

10年を契機に当初の理念を踏まえつつ必要な修正を行い来年度の自治会総会で議決をお願いしたいと思います。

今後、皆さまのご意見をいただけるよう進めてまいります。ご理解、ご協力をお願いします。 まちづくり運営委員会

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

茅ヶ崎 松風台





## 松風台住民協定の修正を提案します

(1) これまでの10年間の実績を踏まえて屋根の高さ、隣地距離など目標数値を明記します。

住民協定には建築基準法より厳しい数値目標があります。運用にあたっては「事前記入表」に記載して目標数値を満たせるようお願いしてきました。

実績によりほぼ目標数値を満たしたことを踏まえて明記していきます。

目標数値		
■ 屋根の高さ	…	8.00m以下
■ 軒の高さ	…	6.50m以下
■ 隣地との距離	…	1.00m以上
■ 道路との距離	…	1.00m以上

(2) 緑の減少傾向の防止、緑化への対応を茅ヶ崎市の景観条例のガイドラインに沿って進めていくことを明記します。

最近では…

2世帯住宅で建物が大きく、2台以上の駐車場も増えています。それにより庭の草花や樹木や緑地が減少する傾向にあります。また、庭木や植栽の手入れ不足、管理不十分によるトラブルも耳にするようになりました。

松風台の社会構造は変化しています。住民の高齢化、世代交代により一人世帯や空き家が増加、また住宅構造や住民意識の変化により緑化への関心が希薄になりつつあります。

緑豊かな低層住宅地を次世代に継承していくために緑化を推進していきます。

(3) 「協定の有効期間及び変更等」の条文の有効期間「2年間」を「4年間」に変更します。

住民協定の活動は当初の段階に比べて最近では安定した活動になってきました。住民の理解と協力によるものと感じています。住民協定の運用が定常状態にあると判断し協定の見直し期間を延長(2年毎から4年毎に)したいと思います。

見直しを2年毎から4年毎に



## お知らせ

最近、「住民協定」では不十分と思われる建築事案に対応しました。

茅ヶ崎市の条例により松風台地域は「敷地面積100㎡以上の建築規制」があると考えていましたがこの規制は松風台全域が対象ではないことが判明しました。

### 松風台の土地区分 (茅ヶ崎市「用途地域の区分」)

松風台には「第一種低層住居専用地域」と「第一種中高層住居専用地域」があります。松風台の殆どは第一種低層住居専用地域ですが東海岸寒川線に接する部分は第一種中高層住居専用地域とされています。

	最低限度 敷地面積	最高限度 建物高さ
第一種 低層住居専用地域	100㎡以上	10m以下
第一種 中高層住居専用地域	—	—



### 用途地域区分の条例について

茅ヶ崎市の都市計画による用途地域の条例は平成24年(2012年)2月に施行。第一種低層住居専用地域には土地の細分化防止を目的に「敷地面積100㎡以上の建築」の規制が定められました。

「松風台住民協定」の制定と同時期であり、この条例により松風台全域で土地の分割など心配ないと安堵したものでした。

しかし最近、「100㎡以上の規制」は松風台全域ではなく、第一種低層住居専用地域のみが対象で、第一種中高層住宅専用地域には適用されないことを知らされました。

### これからの対応

まちづくり運営委員会は…

松風台に二つの地域があっても住民協定は一元化して適用していきたいと思っています。

本件につき茅ヶ崎市の建築指導課、都市計画課、景観みどり課、高橋アドバイザーと数回にわたり話し合いを行い、茅ヶ崎市関係部署からは「松風台全域を対象に敷地面積100㎡以上とする」との条文を住民協定に明記するようアドバイスいただきました。

#### 松風台住民の皆さまへ

第一種中高層住居専用地域にお住まいの皆さまには早急に説明会を開催し、その後、松風台全域の皆さまにもご説明させていただく予定です。

住み続けたい街、  
暮らしつづけたい街を！



## 松風台 住民協定の見直し (まちのルールづくり)

慶應義塾大学 SFC 研究所  
上席所員 高橋武俊  
茅ヶ崎市まちづくりアドバイザー

- ◆ 個人の家屋や土地は個人の大切な財産ですが、その有り様によってはご近所やまちの環境や景観に少なからず影響することがあります。  
建物の形態、土地の状態、管理状況等により周りに影響することから法律などで「公共の福祉の増進」に適合するよう一定のルールがあります。
- ◆ 「公共の福祉の増進」に適合するルールとは。  
日照確保や災害、地震対策、更に健康面、環境に配慮した社会への対応など、皆さんの多くが必要と思われる内容をカバーします。
- ◆ 今回の住民協定修正もこれからの松風台に必要なルールになるようにと期待しています。  
「住み続けたいと思える松風台のまちづくり」の観点で考えて欲しいですね。

### まちづくり運営委員会 組織 2021年度

委員長	行正	龍昭
副委員長	茂木	信男
〃	橋本	壽与
顧問	西原	義明
会計	浦嶋	稔
事務局長	小山	博美
委員	小島	晴美
〃	早瀬	美津子
〃	晴山	暁子
〃	渡辺	恵美子
〃	竹松	和男
〃	濱口	豊
〃	富岡	真弓

最近、まちなみを歩く人が増えたような気がします。  
せっせと歩く人、ゆっくり歩く人、走っていく人。  
杖をついている人。時には車椅子で通りすぎる人も。  
2年目になるコロナ禍、そして緊急事態宣言下。  
外の空気にもっとふれたいということでしょうか。  
散歩できる街はいいですね。  
松風台の「住民協定」もそんな気分の中で  
初めてしっかり読みました。



～編集後記～ 晴山 暁子

発行責任者 松風台まちづくり運営委員会  
委員長 行正龍昭

