

## 松風台

発行:2015 年 3 月 30 日



# まちづくり運営委員会だより NO.7

松風台自治会まちづくり運営委員会  
委員長 行正 龍昭

### 「松風台住民協定」の運用実績・その見直しと更新について

まちづくり運営委員会  
委員長 行正 龍昭

平成 24 年 7 月 1 日に発効した「松風台住民協定」は、昨年 7 月 1 日をもって丸 2 年を経過し、2 年 9 か月目を順調に運営されています。

住民協定第 10 条には、「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及び廃止の議決がない限り自動的に更新される」とあります。

2 年間及び現在に至るまでの経過と運用実績を下記の通り分析し見直しを行ない、3 月 14 日の役員会において報告した結果、自動的に更新可と判断されましたので、お知らせします。

#### 記

#### 1. 運用実績・・・2 年 8 か月で 29 件の事案に対応

- (1) 1 年目・・・ 9 件に対応（8 件が協定に則っていたので、「確認書」を発行した）
- (2) 2 年目・・・ 10 件に対応（9 件が協定に則っていたので、「確認書」を発行した）
- (3) 3 年目・・・（平成 27 年 3 月末まで）・・・ 9 件に対応（全て「確認書」を発行）

現在、10 件目に対応中

内訳 ・住民による建て替え 12 戸 ・転入による建築 14 戸 ・建て売り物件 3 戸  
・新築建築 28 件の内、19 件が 2 世帯および若い世代

※当初は、法律ではない、協定に具体的な数値がないなど運用に苦労したが、全自治会員の 84% の賛同を得た上乗せ規制であること、40 年前の東急不動産（株）との「覚書」を基準に作られた協定であり、東急の建物の高さが 7.4m であったことを説明し、2 階までは高さ 8m 以下、隣地との距離は 1m 以上をお願いし、2 年目から理解されるようになった。

#### 2. 住民協定第 6 条「住環境維持のための配慮」における基本的な判断基準

1 項 1 戸建て専用住宅を基本とする・・・現在まで全て 1 戸建てである。

※松風台地域は茅ヶ崎市都市計画により、100m<sup>2</sup>以下の敷地には建築できないとする基準があるが、一つの敷地が 200m<sup>2</sup>以上の箇所があり、2 分割、3 分割の建築が 2 か所あった。

2 項 建物の階数は 2 階以下とする。

※建物は 2 階まで、高さは 8m 以下で十分対応できることをご理解いただいた。

29 件中 25 件の達成率（89.7%）であった。

3項 敷地境界線との距離は災害時にも人が正面を向いて移動するに十分な幅を。

※災害時に人が急いで通り抜ける幅として1m以上をお願いした。火災時の消火作業などの通路となること、空調室外機設置などを考えて、幅の確保をお願いしたところ、29件中23件(79.3%)の協力があつた。

4項 敷地内は可能な限り緑化する。

※29件中、21件(72.4%)の協力があつた。当地は庭の緑と生垣などが景観の特長であり、市からも評価されているが、売却と同時に更地化されることも多いため、植樹の協力をお願いしている。

5項 建物の色彩は周囲のまちなみと調和を。

※100%のご協力があつた。

6項 施主・事業者は建築物の図面が確定する前に「事前相談」にご協力を。

※29件中、7件がほぼ完成図面を提出してきた。また確認審査機関に事前に提出した事案が4件あつたが、事前相談をうながされて、全ての事案において事前相談、近隣説明会(近隣戸別説明も含む)を行なつた。

☆その他 協定に盛り込まれていない事項

- 日照、音、臭い、熱風などへの配慮 ●敷地内での雨水浸透を図る。 ●雪止めの設置。
- 窓の不透明ガラス使用と設置場所など について協力を依頼。

3. 協定1年目を運用した結果、数値ほかの定着をみることができた。

この協定は、低層住宅を基本とした東急不動産(株)との「覚書」をベースにしたこと、また目的は、今後、松風台の住民がお互いに良い関係で住み合っていくための工夫であり、次世代への継承であるとして、施主・業者のご理解を得ながら数値ほかを定着させることができた。

※平成25年9月からの業者向けパンフレット「松風台住民協定の概要」に数値を提示し、ほとんどの業者に理解されるようになってきている。

### 「建築する際の手続きについて」

本協定の第6条(「住民協定」参照)の「住環境を維持するための配慮」として

(1)～(7)の内容に則して計画されるようお願いいたします。

(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以下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。これも定着しています。

(4)(5)(6)(7)項につい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いたします。

#### 4. 住民協定第8条「所有権移転時の説明事項」

「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、土地および建築物の売買・交換もしくは賃貸を行なう場合は説明を行なうとある。

業者は売買契約時に、松風台には「住民協定」があることを重要事項の一つに加えていただけるとなった。(販売チラシに印刷されている)

茅ヶ崎市建築指導課及び外部確認申請機関においても、松風台には住民協定があるので、連絡してみてくださいと言葉を添えられている。

#### 5. 茅ヶ崎市都市部景観みどり課とまちづくりアドバイザー高橋氏（慶応義塾大学大学院政策メディア研究科特任講師）との関わり

(1) 景観みどり課には協定が発効されるまでの間、学習会、資料提供、情報・意見交換など多大なご支援をいただいた。それは現在も続いている。特に、慶応大学の高橋先生の茅ヶ崎市まちづくりアドバイザーとしての派遣は、本活動の支えとなった。

専門的で広い視点からの具体的な事例に基づくアドバイスがあり、ややもすると近視眼的なところに陥りがちな委員の考え方を修正し、共通理解をもって進むことができた。市の考えも高橋先生も共通して言われていること（数値など）は、「時間をかけてやりながら改善し、次に活かしていきましょう」であった。この言葉が今日の良い状況をもたらしていると思っている。

高橋先生の協力により住民協定の先駆者でもある藤沢市鵜沼二コニコ自治会や五友会との情報交換や交流は今も続いている。また、先生には当会が発行する「たより」への寄稿や学習会、定例会への参加、参考資料の提供、データの分析などをしていただいております。当会の運営には欠かせない存在になっていることを改めて認識させられている。

#### (2) 高橋先生からのコメント

「法律ではない」「数値ではない」という批判と不安は常にあったと思います。しかし、法律や数値を整えればいいまちができるということはまずありません。法律や数値はあくまで目安であり、質を高めるためのプラスアルファこそが地域に必要です。丁寧なコミュニケーションが施主や事業者からのまちへの配慮を引き出し、建設後の更なる配慮や工夫を生みだします。

松風台の近隣説明会で寄せられた参加者から施主への優しい言葉を 鵜沼で紹介したところ、大変な反響があり、こういったコミュニケーションを実現する近隣説明会の方法を教えてくださいという声がありました。



## ◆ 空き地、空き家調査から

当運営委員会は、年に2回上記の調査を行なっています。最近の動きをお知らせします。

☆ 宅地総数 590戸

- |              |        |             |               |
|--------------|--------|-------------|---------------|
| (1) 空き地 4戸   | }      | 17戸(販売中 4戸) | 空き地、空き家率は2.9% |
| (2) 空き家 13戸  |        |             |               |
| (3) その他の土地建物 | 自治会館 1 | 駐車場 3       | 畑地 2          |
| (4) 現在建築中 5件 | 準備中 2件 |             |               |

☆松風台の空き地、空き家の割合は2.9%です。市内の中でも良好な地域であり、この定期的な調査は治安にも役立っていると言われてしています。

今後も各班長さんにおかれましては、何か変化がありましたら、お知らせいただきますようご協力をお願いいたします。

## 家を建てるときにはまちづくり運営委員会にご連絡を



- (1) 事前相談の受付・・・建築設計図面が完全になる前にお知らせください。  
受付携帯電話 090-6928-3830  
(1件につき1~2回程度の事前相談・話し合いを行なっています。)
- (2) 隣接住民への説明会・・・事前相談後、隣接する方々に集まっていただき  
施主・業者に出席をお願いし、図面による説明と話し合いを行ないます。
- (3) 住民協定の趣旨と内容に則っているかどうかを運営委員会で協議し、協定に則っている場合は、「確認書」を発行します。(受付から終了まで、2週間から1か月程度です)

## 編集後記

当会は、新築・建て替えの話があると、施主の方及び施工業者と事前相談を行い、計画内容などについて話し合い、住民協定に沿っていた場合には、次に近隣の方々をお呼びして説明会を開き意見交換をします。施主の方は入居前に近隣の皆さんとの顔合わせができますし、また近くの方にはどんな家が建つのが事前にわかり、近隣住民の方々にも安心していただけます。説明会で初めて当委員会の役目(仕事)を知る方もいて、『ご苦労様』『ありがとう』と言っていただきました。(1事案につき3軒から8軒ほどの皆さんが集まってくださいました)

この頃は、業者には市や自治会のホームページで松風台に住民協定があることが行き届いておりますので、事前相談会もスムーズに行くようになりました。これからもご協力よろしく願いいたします。

越智 薫