

『松風台住民協定』（改訂版）

〔協定の目的〕

第1条 松風台自治会の区域は、東急不動産（株）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50年近くが過ぎ、近年子育て世代の住民も増え、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。そして、「住民協定」ができて10年が経ち76件の建築に対応し、「住民協定」の趣旨が定着してきました。具体的数値は東急不動産の建物を基にしてきましたが、明記せずになりました。今回は解説に数値を明記し、より会員の理解が得られると判断して改訂に至りました。

〔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。

〔協定の区域及び用途〕

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・同2・同3号とする。用途地域としては第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域を含む。

（解 説）「協定区域」内には、二つの用途地域がありますが、お互いのトラブル防止のために、松風台全域を一つの地域として、良好な住環境を有する住宅地を基本としています。

〔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）この10年松風台自治会では、住環境に関するさまざまな課題を受け、アンケートや用途地域の説明会を実施し、さまざまな角度から自治会員の意向を問うてきました。「住民協定」によって、近隣同士のトラブルを未然に防ぎスムーズに新しい隣人を迎えてきました。このような実績から、この協定は会員の意思として確認された約束事であり、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し、敷地面積は100㎡以上として良好な住環境を維持する。
- (2) 建築物の階数は地下を除き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) 緑豊かな住環境を維持するために、敷地内に樹木・草花を植樹する。
- (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。

(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) 協定区域全域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、細分化を防ぎ一戸建ての低層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) 建築物の高さは日陰等の点で周囲の住環境に影響を与える場合があるため、地盤については原則的には変更できません。同様の理由から、建築物の高さは8.00m以下・軒の高さ6.50m以下とし、制限を設ける必要があります。また、協定区

域内に建築できる建築物の階数を、東急不動産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) 建築物の壁面と隣接地、建築物の壁面と道路の間の空間は1.00m以上開け、安全に配慮し、緊急時の避難、松風台の特徴となっている庭木への通風、落下などで建築物の維持管理の際に重要な空間となります。また、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) 緑豊かな住環境保持のために緑化率15%（樹木4本～5本）を目安に植樹し、敷地内は雨水浸透性を図り、管理にも十分な配慮を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は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、隣接住民に大きな影響があると想定される場合にはその住民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（2012年7月1日）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（2012年7月1日）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立て直しを求めるものではないことを定めています。また、この協定の発効時に、協定に則していない建築物の立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）の手続き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4年間とし、自治会総会において、変更または廃止の決議がない限り、自動的に更新される。その間に突発的な問題が発生した時にはこの限りではない。また、この協定の変更及び廃止は会員の合意を原則とし、松風台自治会会則に規定する総会の議決を経ることとする。

(解 説) この協定は10年間住民の理解と協力により運用が安定してきたので有効期間を4年間に変更します。課題等がない場合には4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。

[付 則]

第11条 この協定は2022年7月1日より施行する。



制定改訂履歴

| 制定改訂 | 年.月.日 | 制定のいきさつ・および改訂箇所とその理由 |
|------|------------|----------------------|
| 制定 | 2012.07.01 | まちづくり運営委員会発足に伴い新規制定 |
| 改訂 A | 2022.07.01 | 協定全般を見直し、変更の必要な条文を訂正 |