

2022 年（令和 4 年）3 月 31 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.21

「考え続けてみようよ！」 住みやすさって何かを・・・

まちづくり運営委員会 副委員長 茂木信男

松風台の皆さま、新型コロナ禍で三年目を迎え、どのようにお過ごしでしょうか。最近、毎朝聞こえてくるはずの元気な子どもたちの声が聞こえてきません。

私も街中の映画やコンサートなど、密閉した会場への足が自然に遠のいてしまい、一日も早い沈静化を祈るばかりです。

さて、私が「まちづくり運営委員会」に参加して丸四年になりますが散歩をしても建物の様子や街並みが気になります。我が住む松風台が緑多く家並みも整い、地域としてまとまっていることを強く感じます。

また、茅ヶ崎市景観条例のもとに七つの「景観まちづくり市民団体」（松風台も参加）があります。景観だけでなく建築まで大切にしているのは松風台だけです。

「松風台住民協定」が十年も続けられているのは地域の方々の協力と、まちづくり運営委員の持続的な活動の成果だと思っています。

「住みよいまち、住み続けたいまちとは何か？」を松風台の皆様が大切にしているからでしょう。これからも持続していくためには「住民協定」が新しく入られた人や若い人に理解されていくことが必要です。

ちようど十年目の節にあたり、分かりやすい「住民協定」にしながら、お互いに住みよいまちづくりを考えていきたいと思っています。

住民協定改定に寄せられたご意見・ご感想を次頁に紹介しています。

ご協力ありがとうございました。

松風台まちづくり運営委員会

～家を建てる時には 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



「松風台住民協定の一部改定」について 寄せられたご意見・ご感想



【重要なお知らせ】に多くの方からご意見が寄せられました。
今回は賛否を問うものではありませんが、提案の趣旨を理解
され賛同の記述も多くありました。同時に厳しいご意見も
いただいています。まちづくり運営委員会としてしっかりと
受けとめ参考にさせていただきます。

意見は集約、整理し
当会のコメントは青枠
に追記

1. 住民協定 第6条 [住環境維持のための配慮]の改定

第6条 (2)項… 解説に「屋根の高さは 8.00m以下とする」を明記する。
(3)項… 解説に「隣地との距離（幅）および建築物と道路との
距離は1.00m以上を確保する」を明記する。
(4)項… 解説に「敷地内に緑化率15%（樹木5本程度）を目安に
樹木・草花を植樹し緑化に努める」を明記する。

第6条 (2)項「屋根の高さは 8.00m以下とする」

- ・盛り土をしている所があるなど高さ 8.00mはどこからなのか知りたい。 (*1)
- ・現建物が 8mを超えているが、どう対応するのか。 (*2)

第6条 (3)項「隣地との距離(幅)…は 1.00m以上を確保する」

- ・準火災地域の指定区域でありクラスター火災からのリスク回避の点で重要。
- ・現建物でこれに抵触しているが、どう対応するのか。 (*2)

第6条 (4)項「緑化率」について

- ・15%の数値は外した方がよい。
- ・樹木の廻り 1.00m以上、高さ 50 cm以上など具体的に記入すべき。
- ・管理不十分で美しい街とはいえない。防犯・美観やはみ出しの危険などがある。
緑化は必要だが維持管理も必要であると記入すべき。
- ・時代的、世代的に異なる考えを尊重すべき。また雨水浸透についても入れるべき。

*1 敷地の高さは現状又は隣接する敷地高さと同じとお願いしています。

*2 住民協定発効以前の建物は対象になりません。

東急不動産(株)が植樹した緑化率は 20% を超えていましたが、現在は
それが大きく成長して管理面に支障を来しています。また、最近、駐車場
がコンクリートやタイル状で敷き詰められていることがあり、このままでは
緑が減少することが懸念されます。

“緑豊かな松風台”として維持管理も重要ですが、まず数値を明記する
ことにしました。 緑のない住宅地にしないようにとの思いです。

2. 住民協定 第3条と第6条 [協定の区域]と[住環境維持のための配慮]の改定

第3条 … 用途地域としては第一種低層住居専用地域および
第一種中高層住居専用地域を含む を明記する。
第6条(1)項 … 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 を明記する。

第6条 (1)項「敷地面積は100㎡以上として…」

- ・数値はガイドラインへの表示が望ましい。・解説ではなく協定本文に記載すべき。
- ・低層地域と中高層地域とは区別して規定した方がよい。
- ・東急が中高層を認めて販売した。・中高層地域なので購入した。・法令無視。
- ・中高層地域の住民としては「改正しましょう」といわれても迷惑な話で今後に影響を及ぼす個人的かつ繊細な問題であり承服できない。

土地の細分化防止や一戸建て専用住宅を守るため住民協定は低層、中高層地域に共通して適用したいと思います。

3. 住民協定全般について

◇ 住民協定の意義に関して

- ・住みよいまちづくりのために住民協定は必要で、今後も協定の趣旨を尊重し運用に協力をしていきたい。
- ・住民協定の締結のときから疑問がある。

「協定の提案→アンケートの賛否調査→自治会総会議決」は多数決優先であり少数者の意見を尊重して欲しい。また、茅ヶ崎市の関係部署との場も設定して欲しい。

- ・良好な住環境のためとあるが資産価値の目減りを防ぐ意図は明らかでありそのための協定による制約は廃止が必要。 (*3)
- ・協定の意義や運用は評価するが「まちづくり」の視点からは現役世代が住みつけたい持続可能な松風台をめざすべきと思料する。住民協定に投入する人材、予算を見直し新しい課題に自治会のリソースを振り向けるべき。 (*4)

*3 住民間のトラブル防止、住みよい住環境の維持を第一の目的としていることをご理解ください。

*4 住民協定、まちづくり10年を経て今後どう進めるか重要な視点です。

◇ 運用に関して

- ・工事中での問題（駐車、マナーなど）をその都度回覧で知らせて欲しい。 (*5)
- ・協定は必要と思うが図面や間取りを提出させられて気分を害した。 (*6)

*5 近隣説明会で必要事項を連絡していますのでご理解ください。

*6 平面図、立面図の提出はお願いしていますが間取りの提出はありません。

4. その他

住民協定全般について まちづくり運営委員会について

- ・協定発効後は新築・増改築に大きなトラブルもなく進められていると思います。
- ・ご尽力により住環境向上に成果をあげ謝意を表します。
- ・元来、松風台住民協定はこれに賛同した住民個人のみ効力を有する協定契約ですが「建築協定」と同様の効果を得られたのは、まちづくり運営委員会のPR活動などが適切であったことによると思います。

その他、多くの皆さまからねぎらいと感謝をいただき、当会委員一同は10年を機に気持ちを新たにしております。ありがとうございました。



住民協定のアンケートから 自治会についての意見です

自治会からのコメント

- ◆ 空き家問題…塗装が剥げ、ものが散乱、車も放置されている空き家がある。
防火、防災、防犯上問題であり管理して欲しい。
 - 空き家の災害時対応や庭木の放置問題など茅ヶ崎市の関係部署と相談してその都度対応しています。又、移られた元住民の方とも情報交換できるようにしています。空き家は茅ヶ崎市でも注視していますのでお気づきの点は自治会にご連絡ください。
- ◆ ゴミ問題…ゴミの出し方を守っていない人が多い。何とかして欲しい。
 - ゴミ問題は常にもちあがる問題であり対応に苦慮しています。
- ◆ 騒音問題…バイクや車の騒音が大きく迷惑している。何とかして欲しい。
 - バイク、車の騒音や速度超過の問題は今後相談し対応していきます。
- ◆ 緑化に関連して庭木が歩道にはみ出し見通しが悪く通行への妨げになっている場所がある。維持管理の業務代行を自治会として考える必要があるのでは。
- ◆ 犬、猫の糞の放置を自治会で何とかして欲しい。
- ◆ 路上、バス停での喫煙、吸い殻の放置など迷惑している。 など

トラブルのない安心できる住みよい住宅地を目指すために自治会や防災会、まちづくり運営委員会、松風台社協は頑張っています。高齢化により、またコロナ禍にあって思うようにできないことも多くなりました。

しばらくは世代交代移行期とも考え、次の世代に託せるような活動、継続性を重点にした活動となるよう考えています。

住民の皆様にはご自愛されながら、**できること**を**できるだけ**ご協力いただければありがたいと思っております。

松風台自治会

松風台は 街並みが整然としていて 道路も広く 緑が多く …

住みやすい街

これまで つくり上げてきた街を これからも 大切にしていきたい

時代はまちがいなく高齢化社会 でも、お年寄りだけの街にしないために

みんなそれぞれの暮らしを もっと豊かに

第一世代も 次の若い世代も

それぞれの「住みやすさ」を考えてみてはどうでしょうか

あたたかな陽ざしのなかで

春よ 来い!

～編集後記～ 竹松 和男

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

