



2024年(令和6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.26

### 住民協定発効から十三年 新たな課題

まちづくり運営委員会 委員長 佐伯 芳夫

松風台の住民の皆様のご理解とご協力のお蔭で、最近では建築時におけるご近所同士のもめ事はほとんどなくなり、好ましいことです。

ただ、現在は住人を失った空き家や持ち主の分からない敷地が増えつつあり、これは自治会の問題として対応に困っています。

また、持ち主交代による土地の売り急ぎが見受けられ、松風台の地価に影響を及ぼすことも心配されています。

それに関係してなのか、建て売り建築が増加し、細分化や住民協定にある緑化された庭がなく、ほとんどがコンクリートの駐車場で、二台、三台が当たり前のようになりました。松風台の思いと業者の思いにずれが生じているということでしょうか？

私見ですが、その原因として考えられることの一つに「住民協定」の効力に弱い面があると思うのです。法律である「建築協定」の成立には住民全体の三分の二以上の賛成を要するため、私たちが選択した「住民協定」では明確に規制できなかった弱点が現在の問題を生んでいるのではないかと考えられるからです。

その解決のためには同協定の強化見直しそれも可及的速やかに必要と考えていますが、どんなものでしょうか。

そのためには、「まちづくり運営委員会」の足場を、メンバーの増強を含めてしっかり固めなければいけません。

以上

～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

松風台

芳夫



## 市関係部署およびまちづくりアドバイザーとの話し合い

日時:2024年7月22日(月) 場所:市分庁舎会議室

まちづくりに関する話し合いが今年も下記のメンバーによって実施されました。

都市計画課、建築指導課、景観みどり課…職員 4 名、まちづくりアドバイザー高橋武俊氏(慶應大学大学院メディア研究科特任准教授)、当会自治会長(委員長)ほか5名 計11名参加

- 議題: (1) 建て売り建築増加に伴う課題  
(2) 建物の解体、整地に伴うトラブルについて  
(3) 空き家増加の問題について

※ 市関係職員 ★ 高橋アドバイザー ○ 当会委員



- (1)
- 世代交替による売り急ぎが見受けられ、中でも建て売り建築では土地の細分化や庭などの外構がほとんど手つかずで、植栽のないコンクリートの駐車場となっている。
  - ※ 松風台は第一種低層住居専用地域で、最低敷地面積 100 m<sup>2</sup>以上の条例があるが、第一種中高層住居専用地域の所もあり、法律では分割はあり得る。建築指導課としてどちらの側にもたたないといけなところがある。
  - 松風台は 2022 年住民協定を一部見直し、全域を 100 m<sup>2</sup>以上と決めている。市の方には「松風台に相談を」と伝えてほしい。
- (2)
- 当運営委員会は建築図面が届いてからの対応で、解体や整地の問題に関われない。しかし最近、近隣に説明がない事例(元受け業者不明、作業員が外国人など)があり、苦情が寄せられている。
  - ※ 現在はリサイクル法のこともあり、解体作業時に問題があれば、途中でも建築指導課に連絡を。
- (3)
- 空き家の増加は環境面、防犯・防災面などの問題があり、自治会として対応に苦慮している。
  - ※ 市が把握している所有者の情報は個人情報管理面で自治会への共有が難しい。誰が実情の管理者なのかを知るために所有者に連絡をしている。
  - ★ 市が空き家の所有者に連絡を取る際に、自治会から管理面についての手紙を一緒に出してもらうのはどうか? 本日は空き家対策担当職員が欠席なので別途話をしたほうがよい。
- (4) 高橋アドバイザーからのメッセージ
- ★ こういう会議をするたびに「松風台として住民協定をどう強化できるか?」を意識する。こだわりがあるからこそまちが活きてくる。現状の松風台は事柄に対してその都度工夫し、対応してきている。
  - ★ 外構については建築確認審査機関の 99%が民間であるため市の方での対応は難しい。ただ、松風台は住民協定の取り組みで国土交通省財団の全国的な「まちなみ賞」を受賞している。これらの情報を市の都市計画の情報として発信し、事業者に認識してもらえるとよい。
  - ★ まず茅ヶ崎市で作成している「一軒の家から始める景観まちづくり」という資料を市も松風台も住民協定と一緒に配布して、周知することを直ぐに実施してはどうか。 以上

まとめ:高橋アドバイザー、 小山博美

## 松風台における建築の状況

コロナ禍の減少に伴い、2023 年末より建築計画の申請が急増しました。さらに、職人不足により建築までのとりかかりが長期化の傾向にあります。

2023 年 5 月～2024 年 7 月までに12軒の申請があり、その中で見えてきた特徴について報告します。



12軒の住宅中7軒が建て売り

2区画が2分割の住宅4軒、2軒の建て売り

住民協定以前の 100 m<sup>2</sup>以下の住宅1軒(住民協定遵守)

### 建て売り住宅の特徴

#### 売り主側の事情

- ・売り主の世代交替による財産処分
- ・急ぎ売却のために安価での売却
- ・近所との情報不足

#### 事業者側の事情

- ・土地の分割や駐車場 2～3台→庭の狭小化
- ・緑化や雨水浸透性の軽視
- ・解体、整地に伴うトラブル

#### まちづくり運営委員会として

住民協定では、住民(会員)が協力しあい、緑豊かな住宅を目指すために会員自らが樹木を植えることで、住環境を維持できると考えています。

#### 今後の対応

世代交替による住宅の変化の中で、解体、整地での工事情報の把握、建築時の近隣との話し合いが大切と考えています。

## — 「一軒の家から始める景観まちづくり」 について —

これは茅ヶ崎市の景観まちづくりの方針です。

私たちのまち茅ヶ崎をより快適で、価値あるまちにしたいと思います。

自分の住む家が、家並み、まち並みへとつながり、まちの景観を構成する重要な役割を果たしていることをイメージしてみてください。

私的な空間である民地であっても庭先や玄関前、建物の外観などはまち並みを左右し、景観を構成する要素となります。

したがって、こうした公的空間に接する部分は「半公的空間」ともいえます。

「一軒の家から始める景観まちづくり」の方針は地域の景観に大きな影響を与える半公的空間の質を高め、茅ヶ崎らしいまち並みを形成していくことを目的に定めた考え方です。

茂木 記

～松風台の中に出店計画がありました。～

経緯

5月;ラーメン店出店の申請がありました。

6月;近隣の方々から意見聴取

17軒全て「反対」の結果でした。

自治会役員会とまちづくり運営委員会が住民協定に基づいて協議の結果、「不承認」と決定しました。

7月;不動産業者より、「出店計画見送り」との回答を受け取りました。

## 運営委員の紹介

### 2024年度運営委員会メンバー

役職	氏名	役職	氏名
自治会長、委員長	佐伯 芳夫	顧問	浦嶋 稔
副委員長	行正 龍昭	環境部長、委員	西村 勝彦
副委員長、会計	茂木 信男	委員	濱口 豊
事務局長	小山 博美	委員	渡部 勁二

まちづくり運営委員会の活動は、茅ヶ崎市の市民活動団体に登録しており、市からまちづくりアドバイザー派遣を含めた様々な支援を受けています。市民活動団体の資格として、10名以上の活動メンバーが必要です。松風台の住環境を維持するために、まちづくり活動の存続が重要です。「まちづくり活動」に関心ある方の参加を切望しています。

## ～編集後記～

最近、カラスが少なくなったような気がします。以前は、カラスはごみ収集の日に集まり、電柱の上で待機していて、ごみネットを簡単に突破し、生ごみの散らかしが多発していました。

対策として、自治会は25ヶ所のごみネット全てについて、ごみボックス化へスタートしました。ごみボックス化によって、ごみ当番の負担は大幅に減りました。(ネットの保管、設置、清掃など)「住み続けたい街」継続への一歩前進です。

行正 記



発行責任者  
まちづくり(委) 副委員長 行正龍昭