

玉川学園地区 建築協約 概要

構成

玉川学園地域まちづくり憲章

2009年(H21)5月25日制定

建築並びに土地造成に関する
申し合せ事項

2010年(H22)6月27日改訂

建築協約本誌①参照

制定

玉川学園地区 建築協約

2011年(H23)7月7日

運用範囲：町田市建設部HP「地図情報」又は本誌参照

承認
団体

玉川学園地区町内会自治会連合会 (以下連合会)

玉川学園 町内会 (連絡先 042-725-0438)

(建築協約協議委員会 / 街並み賞審査委員会)

玉川学園 第一住宅自治会

玉川学園 興人自治会

玉川学園 松風台自治会

桜ヶ丘 自治会

東玉川学園 睦会

玉川学園 南台自治会 (追認)



協働支援 NPO法人玉川学園地区まちづくりの会

玉川学園地域まちづくり憲章

2009年(H21)5月25日制定 (連合会)

まちづくりの歴史と背景

- | | |
|------------|---------------------------------------|
| 1929年 (S4) | 小原國芳による 玉川学園の開校
駅の開設と道普請や桜の地域づくり |
| 1962年(S37) | 戦後結成の丘の会を町内会として発足 |
| 1968年(S43) | 「文教地区」の指定 (都市計画法) |
| 1999年(H11) | 町田市都市計画マスタープランにて
「文教のまち学園」を地域目標に明記 |

まちづくり憲章の5つの目標



第1 豊かな文化が花ひらくまち

地域の人々が手を取り学び高めあえる文化地域

第2 恵まれた緑と自然を大切にしたまち

木々,湧水,鳥,動物等生態系を大切にし自然災害にも配慮

第3 地形の持つ魅力や街なみ景観を尊重するまち

丘と谷戸、坂道、変化に富んだ地形 眺望や町並み

第4 落ち着きと華やぎのあるまち

街路樹,花壇,生垣,庭の緑,洒落た店先や家屋の空間調和

第5 建築に際して周辺との調和を心がけ

街なみに貢献する

建築並びに土地造成に関する

申し合せ事項

1991年(H3)4月21日初版

2010年(H22)6月27日④版(連合会)

1. 制定の目的

近隣住民とのトラブルを防止する
豊かな環境の維持と増進を図る



2. 建築主(施主)・設計者・施工者(建築会社等) のあるべき基本姿勢

- (1) 地域の豊かな環境を壊さず、魅力を増進する計画を企画する
- (2) 他の迷惑にならない建物・構築物を施行する
- (3) 事前に近隣住民とコミュニケーションを図り発生する問題を解決する
- (4) 話し合いの場は関連住民が出席し、町内会地区役員も参加し協議調整をする

注: 3.運用範囲は1頁参照

4. 申し合せ内容

法・条例・指導要綱に基づく制定

(1) 町内会への届け出 説明会の開催

規模にかかわらず建築・土地の造成。

(建替えや増改築もこれに準ずる)

計画が確定する前の届け出と説明

(協約や方針の内容の確認と近隣住民への説明)

● 集合住宅

分譲マンション、賃貸マンション、木賃アパート

● 建売住宅 戸建住宅 (1戸当り240㎡未満に分割分譲)

開発を予定し、樹木の伐採や旧住居の解体、
土地の造成

(2)協定の締結

十分な協議、住民の要望を最大限にとりいれる

ア)計画内容に関する協定

- ①隣地への日照、プライバシー、電波障害
- ②敷地境界、敷地内の植栽
見通しの効かない門や塀にはしない
- ③既存樹木の保全
- ④2m以上の擁壁は垂直にせず、擁壁の緑化
- ⑤建物は色彩や景観に調和
- ⑥敷地規模を大きくゆとりをとる
- ⑦低層の集合住宅にして周辺の建物と調和
駐輪駐車場、ゴミや資源回収場、管理人体制

イ)工事に関する協定

- ①騒音,振動,粉塵の防止 (工法、重機、測定器)
- ②工事車両の交通対策 (道路使用、保全員)
車両は4トン以下20^キ□走行
慢性的路上駐車禁止 (作業者の通勤等)
- ③火災・土砂災害の防止
風紀上の問題をおこさない (トイレ、事務所)
- ④作業時間、休日の設定 (通学時間等)
- ⑤24時間連絡先の表示
- ⑥近隣の事前調査と損害補償 (家屋調査)

ウ)完成後の住環境維持(住まい方,周辺環境と調和)

- ①完成後の住人に協約内容を申し送りする
- ②集合住宅の居住者・管理者に協約内容を伝える

5. 町内会・自治会へ加入のおすすめ (住みよいまちづくり)
近隣の方々の防災、見守り、コミュニケーション

参考文献 タイトル抜粋 詳細:ガイドブック・方針本誌②参照

玉川学園地域のまちづくり方針

「憲章」に基づく方針

「協約」はこの方針に基づく

第1章 良い建物をつくり、適切に維持する

- (1) ゆとりある敷地と安全な地盤
- (2) 住宅づくりの工夫
- (3) 生垣や門・塀・擁壁、駐車場など
- (4) 集合住宅や建売・分譲住宅に関する注意事項

第2章 緑の保全と育成

- (1) 敷地の緑化や水環境への配慮
- (2) 桜などの樹木の保全と管理
- (3) 残された農地・樹林地の保全
- (4) 公園・緑地の整備と有効活用
- (5) 核になる建物の緑化推進

第3章 魅力ある生活核の形成

- (1) 駅前を中心とした空間の整備と活用
- (2) 駅前商店街ゾーンの魅力増進
- (3) コミュニティ道路ゾーン等の魅力の増進

第4章 日常時・非常時の安全安心の確保

- (1) 歩行者の安全性・快適性と
環境に配慮した交通システム

- (2) 地震等災害への備え

第5章 地域協働社会のネットワークづくり

- (1) 地域施設の整備と活用
- (2) 「街なか交流」の場づくり
- (3) 住まい街づくりへの支援体制づくり
- (4) 建て主・開発事業者・施工者と周辺住民等との
事前協議・調整・建築協約の順守

参考文献(抜粋) 詳細: [ガイドブック・デザイン本誌③参照](#)

住みよいまちと暮らしのデザインガイド

まちづくりの具体的なデザイン事例

[]内は設計・施工にあたりチェック事項

1. 家の建ち方 — 道路との関係
道行きを気持ちよく安全に
[地形の特徴, 圧迫感見通し, 軒の高さ, 境界緑地, 安全防災]
2. 家の建ち方 — 隣地との関係
お互いへの配慮
[元の地形, 隣地とのゆとり, 生活騒音, 排気廃水, 安全防災]
3. 家の建ち方 — まちとの関係
まちの魅力を増進するよう
[街並み, 色素材, 夜の灯り, 楽しい飾り, 大きさ配置, 風格・眺め]
4. 家の建ち方 — 集合住宅の場合
[元の地形, 立ちはだかり, ゴミ集積, 駐車駐輪, 緑地, 管理体制]
5. 緑と水の工夫 (生態系への配慮)
[視界の花や緑, シンボルツリー, アプローチ, 緑の維持管理, 井戸や水みち]
6. 住まい方の工夫
[夏の風, 冬の日差し, 塀や窓位置, ペットやゴミ, 騒音, 多世代の対応, 隣人とのコミュニケーション]
7. 地震等災害への備え
坂のまちで安心して暮らすために
[災害対応や家屋補強, 周辺機材の点検補修, 災害時のイメージトレーニング]
8. わくわくとしみじみを味わえるまちにする工夫
[街中の交流場, 散歩路, 多様なお店, 多様な世代イベント, 充実した相互扶助, 相互教育や情報, 道行く人への配慮]

補足

住民の建築協約との係わり

住まい方やまちの魅力を高めるために

- ◎ 建築協約の適用範囲は、各町内会自治会の地域を指定するため 地域内であれば 会員・非会員を問わず適用される
- ◎ 今住んでいる家屋や物件が協約の理念に必ずしもあっていなくとも街の未来を考える

身近に起きる問題と対応

- ◎ 家屋や土地を売却処分や譲渡をしたい
(施設にいきたい、相続の事情、相談先が不安 等)
⇒ ・利害関係のない人や組織からの情報を得る
・街並みや地域社会への配慮や貢献を考える
・複数の不動産業者から地域貢献する業者を選択
- ◎ 空き家や荒れ家にしない、活用したい
⇒ ・土地・家屋・緑地の現形状を残し貸し出しをする
・集合住宅は家族向け等永くこの町に居住する人を対象の物件にする
・固定資産税程度の家賃で地域活動団体に提供
- ◎ 隣地で工事が始った、始まりそう
⇒ ・「建築協約」や工事協定の仕組みを利用する
・近隣の人とまとまって要望をだし交渉をする
・越してくる新居住者と理解が深まる準備をする