

# 住環境保全を目的とした住民自治組織による紛争予防の取り組み —玉川学園地域における近隣住民と建築主等を仲介する事例を対象として—

堂免 隆浩

## 1. 研究の背景と目的

法的な裏付けを持たない自主ルールは、公的な仕組みではとらえきれない問題に、柔軟に対応することが可能である。住環境保全を目的として、住民自治組織が自主ルールを制定し運用している事例が中井（1996）および乾他（2001）により報告されている。このような自主ルールは、必ずしも法的な裏付けを持たない。ただし、堂免他（2004）および藤井（2009）は、建築基準法の集団規定<sup>(1)</sup>に対し、自主ルールが補完的な役割を果たしていることを明らかにしている<sup>(2)</sup>。

既存研究では、自主ルールの集団規定に対する補完的側面が着目されるのみであり、必ずしも事前協議による公的な紛争予防に対する補完的側面に焦点が当てられていない。公的な住環境保全の仕組みには、集団規定に基づく制限だけでなく、事前協議による公的な紛争予防が存在する<sup>(3)</sup>。両者は、共に住環境問題の克服を目的としつつも解決方法が異なる。集団規定では、敷地と道路との関係、建築物の用途、高さ、および、大きさ等に関する基準に基づき行政が制限を行う<sup>(4)</sup>。一方、条例等を根拠とする紛争予防は、中高層建築物等の建築行為が計画される場合、その影響を被る近隣住民と事業者が事前に協議し調整を図ることを目的とする。そのため、行政が両者を仲介し、あっせん、あるいは、調停等を行う。既存研究では、集団規定に対する自主ルールの補完的役割が明らかにされているのみである。これに対し、公的な紛争予防の仕組みと同様、住民自治組織が近隣住民と建築主等を仲介するために自主ルールを制定し運用している事例が存在している。しかし、住民自治組織による仲介が住環境保全にどの程度寄与できるのか明らかにされていない。

本研究における大きな問題意識は、必ずしも法の裏付けを持たない、住民主体による住環境保全が実現可能か、にある。この問題意識に基づき本研究では、①住民自治組織による近隣住民と建築主等の仲介の存在を確認し、②住民自治組織による仲介の仕組みを明らかにし、③紛争予防の実効性を高める条件を考察することを目的とする。

## 2. 近隣住民と建築主等の仲介に取り組む玉川学園地域における建築行為の傾向

### 2-1. 町田市における建築協約の内容と本研究における調査対象地域の選定

東京都町田市における「建築協約」は、法律の裏付けを持たない自主ルールである。2010年4月時点で、町田市内には建築協約が25個も存在する<sup>(5)</sup>。町田市では、建築確認申請前における建築主等との事前相談において各地域に建築協約が存在していることを通知している。

建築協約全25個の文章を比較したところ、近隣住民と建築主等の仲介を明記している建築協約

表1 近隣住民と建築主等を仲介する規定を含む建築協約

つくし野三丁目自治会「建築協約」
1. 「建築協約」についての基本姿勢 3) 本建築協約についての建築及び宅地造成関係者との話し合いは、つくし野三丁目自治会がこれを行うものとし、また必要がある時は関係者間の調整を行うこととします。
つくし野四丁目自治会「建築協約」
1. 「建築協約」についての基本姿勢 3) 本建築協約についての建築及び宅地造成関係者との話し合いは、つくし野四丁目自治会がこれを行うものとし、また必要がある時は関係者間の調整を行うこととします。
南町田自治会「南町田地区建築協約」
7. 運用 建築主及び建築協約委員会は、協議の上「建築に関する覚書」を作成し、双方が保管するものとする。建築主は、それを建築確認申請の際、町田市へ提示することとします。尚、事前の近隣に対する図面閲覧会を、建築協約委員会が必要と判断した場合開催することとします。
成瀬産地区自治会「成瀬産地区建築協約・基準運営細則」
4. 調停 紛争の予防と調整の為、当事者の意見を聞いて、調停を行います。
玉川学園地区町内会自治会連合会「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項」
2. 基本姿勢 (4) 建築主及び設計者・施工者との話し合いの場には、原則として関連地区の住民及び地区役員が出席するものとし、地区住民の要請によっては町内会・自治会役員も出席して協議・調整にあたるものとします。
4. 申し合わせの内容 (1) 玉川学園地区町内会自治会連合会への届け出と説明会の開催……集合住宅（分譲マンションだけでなく賃貸マンション・アパートも含む）または建売住宅を計画する場合（これらの開発を予定する樹木の伐採、土地造成を含む）は、その規模にかかわらず、建築主及び設計者・施工者はその計画が確定する前に玉川学園地区町内会自治会連合会に届け出るとともに、近隣の居住者並びに土地・建物所有者に計画を提示して説明会を開催し、協議を開始して下さい。 (2) 協定の内容……次の事項について十分な協議をして、住民の要望を最大限に取り入れ、合意された結果については協定を結ぶようにして下さい。
つる川和光台自治会「建築協約」
1. 「建築協約」についての基本姿勢 3) 本建築協約についての建築関係者との話し合いはつる川和光台自治会がこれを行うものとし、また必要がある時は関係者間の調整を行うこととします。

数は6個である。一方、建築基準法の集団規定の補完を明記している建築協約数は24個である<sup>(6)</sup>。表1は、近隣住民と建築主等の仲介を明記している建築協約を示している。これらの内、玉川学園町内会自治会連合会区域（以下、玉川学園地域）における「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項（以下、申し合わせ事項）」は、他の5個の建築協約と比較して、町内会自治会への届け出、近隣住民への計画の周知および説明会の開催という手続きが明記してある。そこで本研究では、住民自治組織が近隣住民と建築主等を仲介する取り組みとして玉川学園地域を調査対象とする。

玉川学園地域における取り組みを明らかにするため、2010年6月および9月に、玉川学園町内会役員1名に対するインタビュー調査を実施した。インタビュー調査にご協力頂いた町内会役員は、本部を担当し従事年数は約5年目であり、現在の役員の中で最長の従事年数である<sup>(7)</sup>。また、この町内会役員は、建築主等が町内会自治会へ届け出を行う際に対応を行うとともに、建築主等が開催する説明会にも毎回参加し、玉川学園地域における申し合わせ事項の運用において中心的な役割を担っている。そのため、玉川学園地域における申し合わせ事項の運用を知る上で、適切なインタビュー対象者と考えられる。

## 2-2. 玉川学園地域の成り立ちと町内会自治会の結成

玉川学園地域は、玉川学園を創設した小原國芳氏が学校創設と共に行った宅地開発を起源とし

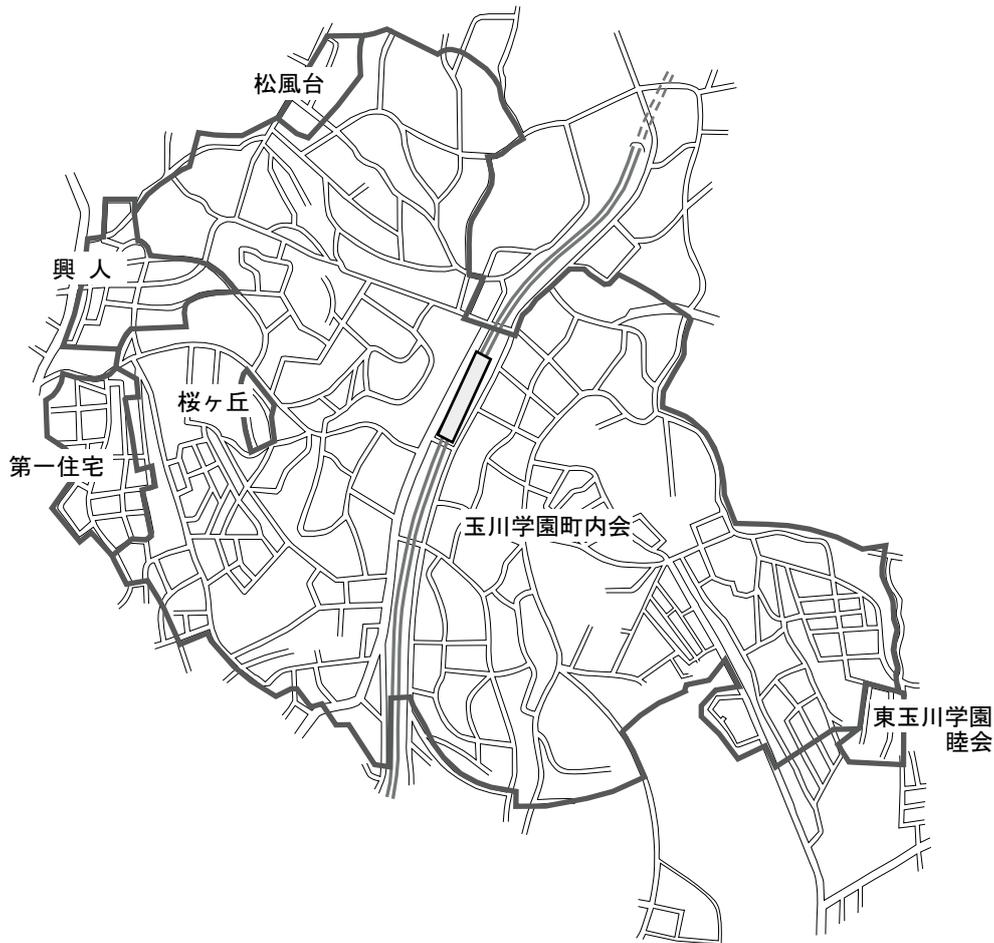


図1 玉川学園地域における町内会自治会の区域

ている<sup>(8)</sup>。玉川学園地域は、小田急電鉄小田原線玉川学園前駅を中心に形成されている。1929年に宅地分譲が行われたものの、分譲時は不在地主が多く1934年時点で学園以外に住宅は38戸であった。しかし、高度経済成長期以降、人口が急増している<sup>(9)</sup>。

玉川学園地域には、町内会自治会が6つ存在する。図1は、玉川学園地域における町内会自治会の区域を示している。1933年に小原氏の話聴く会として設立された「丘の会」は、町内会の役割も担った。その後、1962年に丘の会の機能を引き継ぎ「玉川学園町内会」が発足した。一方、1956年に都営住宅124戸が建設され、同地域で「桜ヶ丘自治会」が発足した。1963年に玉川学園第一住宅204戸が建設され、同地域で「玉川学園第一住宅自治会」が発足した。1972年に松風台団地60戸が建設され、同地域で「玉川学園松風台自治会」が発足した。1973年に興人玉川学園団地181戸が建設され、同地域で「玉川学園興人自治会」が発足した。そして、1985年に玉川学園町内会から分離し「東玉川学園睦会」が発足した。上述のインタビュー調査によると、現在、玉川学園町内会には、約4000世帯が加入し、加入率が約6割である。加入者の多くは持ち家の居住者であり、未加入者は賃貸集合住宅の居住者である。

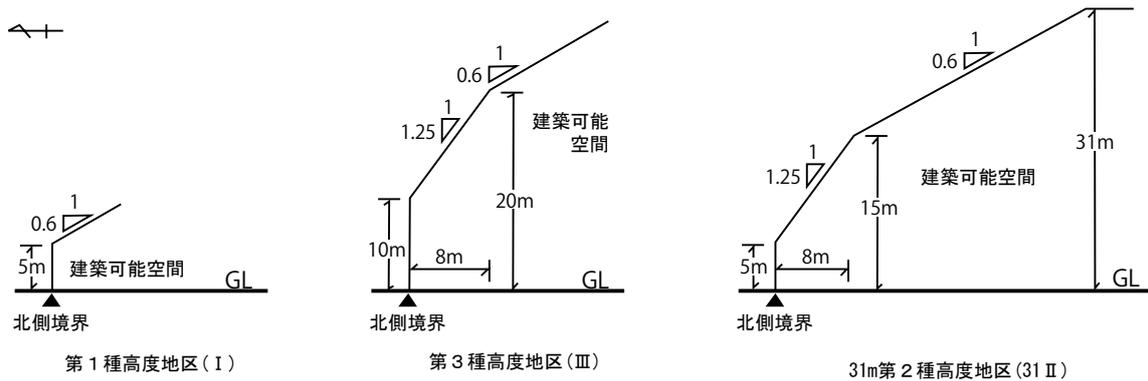


図2 玉川学園地域における高度地区

2-3. 玉川学園地域における行政による規制と建設される建築物の傾向

玉川学園地域では、望ましくない影響を及ぼす建築行為として、中高層集合住宅の建設および宅地の細分化が存在する。建築物の高さの制限は、建ぺい率、容積率および高度地区によって決定される。玉川学園地域に含まれる用途地域は、第一種低層住居専用地域（以下、一低地域）、第二種中高層住居専用地域（以下、二中地域）、そして、近隣商業地域（以下、近商地域）である。一低地域では、容積率80%および建ぺい率40%である。二中地域では、容積率200%および建ぺい率60%である。そして、近商地域では、容積率200%および建ぺい率80%の区域と容積率300%および建ぺい率80%の区域が存在する。一方、高度地区は、一低地域が第1種高度地区、二中地域が第三種高度地区、そして、近商地域が31m第二種高度地区である（図2参照）。一低地域では2～3階建ての建築物が建設される傾向があると考えられるのに対し、二中地域および近商地域では4階以上の建築物の建設が容易であると考えられる。一方、玉川学園地域は、ゲームセンター等の用途の建築物は建設できない。玉川学園地域は、1966年に文教地区に指定されている。玉川学園地域の約8割（212ha）を文教地区が占め、一低地域および二中地域が文教地区（第一種）、そして、近商地域が文教地区（第二種）に指定されている<sup>(10)</sup>。それでも、玉川学園地域では、望ましくない影響を及ぼす建築行為が存在する。上述のインタビュー調査によると、玉川学園地域は、元々、住宅地に林地が隣接していた。そして、林地が開発される場合、戸建て住宅の建設が行われた。1980年を過ぎると、隣接した林地に中高層集合住宅が建設されるようになり、建設をめぐり紛争が発生した。近年は、中高層集合住宅の建設と共に、相続等の影響により戸建住宅地における土地の細分化が問題になりつつある。

2-4. 小括

本章では、近隣住民と建築主等を仲介する事例として玉川学園地域の存在を確認し、玉川学園地域において建設される建築物の傾向を明らかにした。既存研究では、自主ルールが集団規定を補完する事例のみに焦点が当てられてきた。東京都町田市では、自主ルールである「建築協約」は25個存在している。これらの内、近隣住民と建築主等の仲介に関して記述がある建築協約は6個確認できた。さらに、近隣住民と建築主等を仲介する規定を含む6個の建築協約の内、住民自

治組織への届け出、計画の周知、および、説明会の開催まで記述があるのは、玉川学園地域における申し合わせ事項のみであることを確認した。玉川学園地域の住民自治組織は、町内会自治会が6つ存在する。その中心は、玉川学園町内会である。また、玉川学園地域は、文教地区に指定されており建築規制は厳しいものの、近年、中高層集合住宅の建設と共に、戸建住宅地における土地の細分化が問題となりつつある。

### 3. 玉川学園地域における申し合わせ事項の改訂と運用

#### 3-1. 地域の問題に対応した申し合わせ事項の改訂

玉川学園地域における申し合わせ事項は、まず集合住宅建設をめぐる問題への対応が必要であったことから制定され、その後、土地造成および建売住宅建設の問題にも対応するために改訂が行われている。玉川学園地域における最初の申し合わせ事項は、1991年に玉川学園町内会によって制定されている<sup>(11)</sup>。1991年制定の申し合わせ事項における「主旨」では、「過去に於いて、起伏の多い地形上、道路事情も悪く、集合住宅の建築に際して、数多くのトラブルが発生しました。」と明記されている。つまり、集合住宅建設をめぐるトラブル回避を狙いとしていることが分かる。つづいて、申し合わせ事項は2000年に改訂されている。2000年改訂の申し合わせ事項の「趣旨」では、「この地域は起伏が多い地形の上に道路事情も悪く、建物の建設や土地の造成工事に際して過去に数多くのトラブルが発生しました。」と明記されている。つまり、建築物の建設および土地の造成工事をめぐるトラブル回避に狙いが移っていることが分かる。さらに、申し合わせ事項は2007年に改訂されている。2007年改訂の申し合わせ事項の趣旨は、2000年の改訂と比較して、あまり変化がない。ただし、2007年改訂の申し合わせ事項の「4. 申し合わせの内容」では、「⑥建売住宅の場合は敷地規模をできるだけ大きくとり、ゆとりある住宅地とすること」が新たに追加されている。このように、2000年以前では、申し合わせ事項が適用される建築物が集合住宅のみであったのに対し、2007年の改訂において建売住宅も対象に含まれたことが分かる<sup>(12)</sup>。

#### 3-2. 申し合わせ事項の適用範囲の玉川学園地域全体への拡大

玉川学園地域における申し合わせ事項は、その効力が地域全体に及ぶよう改訂が行われている。玉川学園地域では、2010年より前まで、玉川学園町内会のみで申し合わせ事項が制定され、町内会区域のみに適用されてきた。しかし、2010年に、2007年改訂の申し合わせ事項から内容を変えず、参加団体を玉川学園地域の6町内会自治会に増やす改訂が行われている<sup>(13)</sup>。

玉川学園地域の6町内会自治会が一体となって申し合わせ事項を運用するには、その必要性の機運が一致することが求められる。玉川学園地域は、必ずしも同時期に一体として開発されている訳ではない。まず、玉川学園町内会区域では、1929年の住宅地の分譲が駅周辺のみで行われ、その後、周辺が開発されている。また、玉川学園町内会以外では、桜ヶ丘自治会区域が1956年に開発、玉川学園第一住宅自治会区域が1963年に開発、玉川学園松風台自治会区域が1972年に開発、そして、玉川学園興人自治会区域が1973年に開発されている。世代交代が起こると、相続等の影響で土地の分割が生じる。開発時期が異なると、世代交代が起こる時期が町内会自治会毎で異なる。

上述のインタビュー調査より、以前は、土地の細分化に対する問題意識が町内会自治会毎で異なっていた。しかし、近年、玉川学園地域全体で問題が顕在化してきた。そして、このような背景から、申し合わせ事項の必要性が地域全体で認識され、6町内会自治会の参加が実現している。

### 3-3. 申し合わせ事項の運用：近隣住民と建築主等の仲介および計画変更の要請

玉川学園地域では、近隣住民と建築主及び設計者・施工者（以下、建築主等）との事前協議により紛争予防が図られている。現在、玉川学園地域では、2010年改訂の申し合わせ事項が運用されている。申し合わせ事項の「1. 目的」では、「建築並びに土地造成の計画や工事に際して建築主（施主）及び設計者・施工者（建設会社等）は、近隣の居住者をはじめとする住民、並びに土地所有者と十分な事前協議を行い、トラブルを防ぐとともに、豊かな環境を維持増進することを目的とします。」と明記されており、近隣住民と建築主等の事前協議による紛争予防が謳われている。そして、申し合わせ事項の「4.(2)協定の内容」では、「次の事項について十分な協議をして、住民の要望を最大限に取り入れ、合意された結果については協定をむすぶようにして下さい。」と明記されている。

玉川学園地域における近隣住民と建築主等の仲介は、町内会自治会への届け出、近隣住民への計画の周知および説明会の開催という手続きで行われる。申し合わせ事項の「4.(1)玉川学園地区町内会自治会連合会への届け出と説明会の開催」では、「集合住宅（分譲マンションだけでなく賃貸マンション・アパートも含む）または建売住宅を計画する場合（これらの開発を予定する樹木の伐採、土地造成を含む）は、その規模にかかわらず、建築主及び設計者・施工者はその計画が確定する前に玉川学園地区町内会自治会連合会に届け出るとともに、近隣の居住者並びに土地・建物所有者に計画を提示して説明会を開催し、協議を開始して下さい。」とある。申し合わせ事項の適用範囲は、玉川学園地域の区域である。届け出の窓口は一元化されており、玉川学園町内会が窓口となっている。玉川学園地域における仲介は次のような順で行われる。まず、建築確認申請前に、町田市が建築主等に対して「申し合わせ事項」を紹介し、町内会自治会へ連絡するよう指導している。そして、建築主等が町内会自治会へ届け出を行った際に、町内会自治会から近隣住民へ計画内容が分かるチラシを配布し、計画内容を示した標識を立てるよう依頼している。そして、近隣住民から町内会自治会へ説明会開催の要望がなければ、建築主等が建築確認申請を行う。これに対し、近隣住民から町内会自治会へ説明会開催の要望があれば、町内会自治会が建築主等へ説明会を開催するよう要請している。建築主等は、会場を準備し、説明会を開催することになる。

実際の「話し合いの場」では、近隣住民にのみ影響が及ぶ建築計画の場合、近隣住民が建築主等と協議を行い、地域全体に影響が及ぶ建築計画の場合、町内会自治会役員が近隣住民と共に建築主等と協議を行っている。協議について見ると、申し合わせ事項の「2. 基本姿勢(4)」では、「建築主及び設計者・施工者との話し合いの場には、原則として関連地区の住民及び地区役員<sup>(14)</sup>が出席するものとし、地域住民の要請によっては町内会・自治会役員も出席して協議・調整にあたるものとします。」と明記されている。実際には、近隣にのみ影響が及ぶ建築計画の場合、町内会自治会役員は仲介の立場に徹し、近隣住民のみから建築主等に対して計画変更の要請を行っている。これに対し、地域全体に影響が及ぶ建築計画の場合、町内会自治会役員が近隣住民と共同で

計画変更の要請を行っている。町内会自治会が要請する項目は、「4.(2)ア) 計画内容に関して」における「⑦集合住宅の場合はできるだけ低層のものとして周辺建物と調和させるとともに、適切な量の駐車場・駐輪場・ゴミ置き場を設置し、また管理人室を設けて管理人の常駐体制を検討すること」である。町内会自治会は、住宅地域であれば建築物の高さを3階以下、商業地域であれば4階以下にするよう要請し、駐車場、駐輪場、および、ゴミ収集場の設置について確認を行っている。

### 3-4. 小括

本章では、玉川学園地域における申し合わせ事項の改訂が地域で問題となる建築行為の変化に対応していることを確認するとともに、申し合わせ事項の運用を明らかにした。玉川学園地域における申し合わせ事項は、まず集合住宅建設をめぐる問題への対応のため制定され、その後、土地造成および建売住宅建設の問題にも対応するため改訂が行われている。2010年の改訂では、効力を地域全体へ適用するため、6町内会自治会による参加が行われている。

玉川学園地域では、近隣住民と建築主等の事前協議により紛争予防が図られている。届け出の窓口は玉川学園町内会に一元化されており、玉川学園地域における仲介は、町内会自治会への届け出、近隣住民への計画の周知および説明会の開催という手続きで行われる。実際の「話し合いの場」では、近隣住民にのみ影響が及ぶ建築計画の場合、近隣住民が建築主等と協議を行い、地域全体に影響が及ぶ建築計画の場合、町内会自治会役員が近隣住民と共に建築主等と協議を行っている。町内会自治会による建築主に対する計画変更の要請は、集団規定の補完としての運用と見なすことができる。つまり、玉川学園地域における申し合わせ事項の実際の運用では、集団規定の補完と近隣と建築主等との仲介が併用されていると考えられる。

## 4. 玉川学園地域における近隣住民と建築主等の仲介

### 4-1. 町田市における紛争予防の仕組み

#### (1) 「町田市住みよい街づくり条例」における紛争予防の仕組み

町田市住みよい街づくり条例（以下、街づくり条例）における紛争予防の仕組みは、適用される建築行為が大規模、および、勧告に従わない場合の公表に特色がある。街づくり条例では、「事業者は、前条に規定する開発等の計画確定前に概要が分かる事業構想等を関係住民等に事前に情報公開し、関係住民等とともに協働の街づくりを行わなければならない」と明記されている（第25条）。計画の周知のため、事業者が規則で定める申請手続きを行う90日以上前に、周辺地域への情報公開を目的とした標識を設置し（第25条2）、市長に対してその旨を速やかに届け出る（第25条3）。事業者は、標識を設置後、関係住民等に対して説明会を開催する（第26条）。そして、関係住民等から協議の要請があった時は、関係住民等と事業者が協議を行う（第27条）。その後、市長は、必要に応じて、「町田市街づくり審査会」の意見を聴いた上で、指針に照らし、関係住民等及び事業者に対して助言又は指導を行うことができる（第30条）。さらに、関係住民等及び事業者が助言または指導に対して適正に対応しない場合、市長は勧告を行うことができ（第37条）、

勧告に従わない場合、その旨を公表できる（第38条）。「町田市街づくり審査会」は、市長の諮問機関で、街づくりの総合的な推進に必要な事項について審査および答申し（第35条2）、委員10名以内をもって組織されている（第35条3）。

#### (2) 「町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」における紛争予防の仕組み

町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（以下、紛争調整条例）における紛争予防の仕組みは、適用される建築行為が建築物の高さおよび用途で決まること、および、調停案の受諾の勧告に特色がある。紛争調整条例では、「中高層建築物及び特定用途建築物（以下、「中高層建築物等」という。）の建築に係る計画の事前公開並びに紛争のあっせん及び調停に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境及び居住環境の維持及び向上に資することを目的とする」と明記されている（第1条）。近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、建築主は、中高層建築物等を建設しようとする時、建築敷地の見やすい場所に、標識を設置し（第6条）、市長に届け出る（第6条2）。建築主は、近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に速やかに説明し（第7条）、市長に届け出る（第7条2）。建築主と近隣関係住民の双方もしくは一方から紛争の調整の申出があった場合、市長はあっせんを行う（第8条および第8条2）。あっせんによる紛争解決が見込めない場合、市長は、当事者に調停への移行を勧告できる（第10条）。調停を行うに当たっては、市長は、「町田市建築紛争調停委員会」の意見を聴き（第11条4）、調停案を作成し、当事者に受託を勧告できる（第11条3）。あっせんまたは調停のため必要がある場合、当事者に対して関係図書の提出（第15条）、あるいは、建築主に対して工事着手の延期等を要請できる（第16条）。そして、要請に応じない場合、その旨を公表できる（第17条）。町田市建築紛争調停委員会は、市長の附属機関であり、紛争の予防と調整に関する重要事項について調査、審議し（第13条2）、委員6人以内をもって組織される（第13条3）。

#### 4-2. 町内会自治会による仲介と町田市による紛争予防の仕組みの比較

##### (1) 適用される建築行為に関する比較

玉川学園地域では、町田市の両条例と比較して、申し合わせ事項がより幅広い種類およびより小規模な建築行為にまで適用されている。表2は、街づくり条例、紛争調整条例、および、玉川学園地域の申し合わせ事項が適用される建築行為を示している。「街づくり条例」において、町田市への届け出を必要とする建築行為は、(1)1ヘクタール以上の開発行為等、(2)延床面積が3,000平方メートル以上の建築行為、(3)戸数50戸を超える集合住宅に係る建築行為、(4)前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた開発等、である（第24条）。次に、「紛争調整条例」において、町田市への届け出を必要とする建築行為は、中高層建築物（高さが10メートルを超える建築物（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあっては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物））、および、特定用途建築物（周辺の居住環境を害する恐れがあると認められる用途に供する建築物）である（第2条）。特定用途建築物には、(1)

表2 街づくり条例、紛争調整条例、および、玉川学園地域の申し合わせ事項が適用される建築行為

	町田市		玉川学園地域
	町田市住みよい街づくり条例	町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項
適用される建築行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次のいずれかに該当するもの</li> <li>(1) 1ヘクタール以上の開発行為等</li> <li>(2) 延床面積が3,000平方メートル以上の建築行為</li> <li>(3) 戸数50戸を超える集合住宅に係る建築行為</li> <li>(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認めた開発等(第24条)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中高層建築物：高さが10メートルを超える建築物（第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域にあつては、軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物）をいう。(第2条)</li> <li>・ 特定用途建築物： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 床面積の合計が1,000平方メートルを超える建築物</li> <li>(2) 9戸以上の共同住宅又は長屋</li> <li>(3) ガソリンスタンド又は液化ガススタンド</li> <li>(4) 床面積の合計が500平方メートルを超える物品販売店舗又は飲食店</li> <li>(5) 床面積の合計が300平方メートルを超える自動車車庫</li> <li>(6) ホテル又は旅館</li> <li>(7) キャバレー</li> <li>(8) ヌードスタジオ又はストリップ劇場</li> <li>(9) パチンコ店又はゲームセンター</li> <li>(10) カラオケボックス</li> <li>(11) 葬儀場（業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいい、神社、寺院、教会その他これらに類する施設に併設されるものを除く。）(第2条、規則第3条)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 【届出の場合】 集合住宅（分譲マンションだけでなく賃貸マンション・アパートも含む）または建売住宅を計画する場合（これらの開発を予定する樹木の伐採、土地造成を含む）は、その規模にかかわらず(4.(1))</li> <li>・ 【計画の周知を要請する場合】 4戸を超える集合住宅に係る建築行為(インタビュー調査より)</li> </ul>

床面積の合計が1,000平方メートルを超える建築物、(2)9戸以上の共同住宅又は長屋、(3)ガソリンスタンド又は液化ガススタンド、(4)床面積の合計が500平方メートルを超える物品販売店舗又は飲食店、(5)床面積の合計が300平方メートルを超える自動車車庫、(6)ホテル又は旅館、(7)キャバレー、(8)ヌードスタジオ又はストリップ劇場、(9)パチンコ店又はゲームセンター、(10)カラオケボックス、(11)葬儀場（業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいい、神社、寺院、教会その他これらに類する施設に併設されるものを除く）が含まれる（規則第3条）。「紛争調整条例」における高さ10メートルおよび軒の高さ7メートルは、建築基準法別表第4（ろ）欄に掲げる、日影規制の「制限を受ける建築物」に定められる高さに相当する。さらに、高さ10メートルは、第1種および第2種低層住居専用地域での絶対的な高さ制限（建築基準法第55条）として定められる高さに相当する<sup>(15)</sup>。つまり、両条例における届け出を必要とする建築行為の条件は、法律における基準が根拠と考えられる。一方、玉川学園地域では、届け出を要請する建築行為について、「集合住宅（分譲マンションだけでなく賃貸マンション・アパートも含む）または建売住宅を計画する場合（これらの開発を予定する樹木の伐採、土地造成を含む）は、その規模にかかわらず」と明記されている（申し合わせ事項4.(1)）。これに対し、近隣住民への計画の周知を要請する建築行為は、4戸を超える集合住宅に係る建築行為である。届け出を必要とする建築行為と近隣住民への計画の周知を要請する建築行為が一致していないことは、下記の町内会役員の発話内容から、戸建ての建売住宅による問題が増加しつつあるものの、現時点では手が付けられていないためであることが分かる。

ただ、今後の問題として、[……中略……] 申し合わせ事項にも若干書いてありますけれども、緑の問題だとか、つまり生垣の問題だとか、そういうようなことが今後は出てきますので。将来的には個別住宅についての、それが開始された時に、そういう要望をしていくことが将来的にありえると思いますけど。なるべく生垣を周り合うように作って下さいと、あるいは隣と間隔をおいて作って下さいと。まあ、それは今のところは全く手を付けていないと。

[ ] は、筆者が加筆

(2) 建築行為の影響が及ぶ“近隣”の範囲の定義に関する比較

玉川学園地域では、町田市の両条例と比較して、建築行為の影響が及ぶ“近隣”の範囲の定義がより広い。表3は、街づくり条例、紛争調整条例、および、玉川学園地域の申し合わせ事項において、計画の周知を図る範囲、および、説明会等への参加者の範囲を示している。「街づくり条例」において、計画の周知を図る範囲は「周辺地域」と明記されている(第25条)。ただし、必ずしも対象者は明示されていない。これに対し、説明会等の開催では、「関係住民等に対して説明会を開催しなければならない」と明記されている(第26条)。そして、「関係住民等」とは、「(1) 条例第24条に規定する早期周知による街づくりの対象となる開発等(以下、「開発等」という。)の敷地境界線から、当該開発に係る建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者、(2) 開発等の敷地境界線から50メートルの水平距離の範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者、および、(3) 前2号に掲げるもののほか、条例第2条に規定する基本理念に基づき、当該地区の特性に応じ、市長が事業者と協議した上で指定した者」である(規則第21条)。次に、「紛争調整条例」において、計画の周知は、「近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため」と明記され(第6条)、説明会の開催は、「近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る

表3 街づくり条例、紛争調整条例、および、玉川学園地域の申し合わせ事項における計画の周知および説明会等への参加者の範囲

	町田市		玉川学園地域
	町田市住みよい街づくり条例	町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項
範囲	(説明会の開催) ・関係住民とは次に掲げるものとする。 (1) 条例第24条に規定する早期周知による街づくりの対象となる開発等(以下、「開発等」という。)の敷地境界線から、当該開発に係る建築物の高さの2倍の水平距離の範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者 (2) 開発等の敷地境界線から50メートルの水平距離の範囲内に土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有し、若しくは所有する者 (3) 前2号に掲げるもののほか、条例第2条に規定する基本理念に基づき、当該地区の特性に応じ、市長が事業者と協議した上で指定した者 (規則第21条)	(計画の周知および説明会の開催) ・近隣関係住民 次のア、イ又はウに掲げる者をいう。 ア 中高層建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者 イ 中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者 ウ 特定用途建築物の敷地境界線から50メートルの水平距離の範囲内に土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者 (第2条(6))	(計画の周知を要請する範囲) ・近隣の居住者並びに土地・建物所有者 (4.(1)) ・建築行為が計画されている土地を含む道路で囲われた区画と隣接する区画の居住者および土地・建物所有者 (インタビュー調査より) (説明会の開催) ・玉川学園地域の居住者および土地・建物所有者 (インタビュー調査より)

計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に速やかに説明しなければならない」と明記されている（第7条）。そして、「近隣関係住民」とは、「ア）中高層建築物の敷地境界線から、その高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者、イ）中高層建築物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者、ウ）特定用途建築物の敷地境界線から50メートルの水平距離の範囲内に土地又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者」である（第2条(6)）。両条例において、「関係住民等」および「近隣関係住民」は建築行為からの距離で定義されている。これは、建築行為の影響が直接的に及ぶことで紛争が生じると考えられているためと思われる。一方、玉川学園地域では、申し合わせ事項において、「近隣の居住者並びに土地・建物所有者に計画を提示」のみ明記されている（申し合わせ事項4.(1)）。実際には、建築行為が計画されている土地を含む道路で囲われた区画およびこの区画に隣接する区画の居住者および土地・建物所有者に対し計画の周知のためチラシ配布が行われている。説明会の開催では、玉川学園地域全域の居住者および土地・建物所有者が参加している。玉川学園地域において“近隣”の範囲が広い理由は、隣接する建築行為の影響が自らに及ぶだけでなく、離れた建築行為であっても将来的に影響が及ぶと住民が認識していることと関係があると考えられる。離れた場所での建築行為を許した結果、将来、隣地で同様の建築行為が発生した際、計画変更を要請しても聞き入れられない可能性が高まるためである。下記の発話内容より、町内会役員は、住民の関心が将来発生する建築行為にまで及んでいると認識しており、また、住民からこのような建築行為を監視し通知するよう要望されていると認識している。

もう一つ大きいのはね、すぐ隣近所じゃないとしても、一旦、[申し合わせ事項に反した計画の] 事実が先行しちゃうと、今度他の地区のところにも全部影響してくるわけですよ。あそこは出来たのに、どうしてこっちはダメだってことになる。だから、地域全体に影響を及ぼしそうな宣伝にならないように、それは全部押さえて欲しいってのはね、地域全体から出てくる声なんです。

[ ] は、筆者が加筆

### (3) 紛争予防の手続きに関する比較

玉川学園地域における届け出は、町田市の両条例と同様、建築確認審査前に行うよう明記されている。表4は、街づくり条例、紛争調整条例、および、玉川学園地域の申し合わせ事項における紛争予防の手続きを示している。届け出について見ると、街づくり条例では、「規則で定める申請手続きを行う90日以上前」（第25条）、そして、紛争調整条例では、「確認申請等をしようとする日の少なくとも20日前」（規則第6条）と明記されている。玉川学園地域では、計画が確定する前に届け出ることが明記されている（申し合わせ事項4.(1)）。なお、町内会自治会への届け出は、2007年改訂で加わった項目であり、それ以前には明記されていなかった<sup>(16)</sup>。町内会自治会への届け出が明記された理由は、下記の町内会役員の発話内容から、個人からの問い合わせでは建築主等が対応しないことを挙げるができる。

一つの声としてね、個別のところは声をあげても、なかなか聞いて貰えないってことで、も

表4 街づくり条例、紛争調整条例、および、玉川学園地域の申し合わせ事項における紛争予防の手続き

	町田市		玉川学園地域
	町田市住みよい街づくり条例	町田市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例	建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項
届け出	・規則で定める申請手続きを行う90日以上前 (第25条)	・確認申請等の手続きをしようとする日の少なくとも20日前 (規則第6条)	・その計画が確定する前に玉川学園地区町内会自治会連合会に届け出る (4.(1))
計画の周知	・事業者は、周辺地域への情報公開を目的とした標識を設置しなければならない。 (第25条)	・建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、標識を設置しなければならない。 (第6条) ・建築主は、標識を設置したときは、速やかに、その旨を、市長に届け出なければならない。 (第6条2)	・近隣の居住者並びに土地・建物所有者に計画を提示 (4.(1)) 標識の設置 (インタビュー調査より) チラシの配布 (インタビュー調査より)
説明会等の開催	・事業者は、標識を設置したときは、規則で定めるところにより関係住民等に対して説明会を開催しなければならない。 (第26条)	・建築主は、中高層建築物等を建築しようとする場合において、近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に速やかに説明しなければならない。 (第7条) ・建築主は、説明会等の内容について、速やかに市長に報告しなければならない。 (第7条2)	・説明会を開催 (4.(1))
協議	・事業者は、関係住民等から協議の要請があったときは、早期周知による街づくりの協議を行わなければならない。 (第27条)		・協議の実施 (4.(1))
あっせん		・市長は、建築主と近隣関係住民の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。 (第8条) ・市長は、建築主又は近隣関係住民の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行うことができる。 (第8条2)	
助言・指導	・市長は、町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、指針に照らし、申請手続の前に、関係住民等及び事業者に対して助言又は指導を行うことができる。 (第30条)		
調停・勧告	・市長は、町田市街づくり審査会の意見を聴いた上で、勧告を行うことができる。 (第37条)	・市長は、必要があると認めるときは、当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。 (第10条) ・市長は、調停を行うに当たって必要があると認めるときは、調停案を作成し、当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。 (第11条3)	
公表	・市長は、前条に規定する者が勧告に従わないとき、その旨を公表することができる。 (第38条)		
説得等			・協議の継続 ・協議の不調の場合、署名活動・反対運動 (インタビュー調査より)

うちちょっと、町内会が関与すべきだっていうのが結構多かったんですね。で、そういったことも含めて、私ども町内会で一元化しようということになったんです。

玉川学園地域における近隣住民への計画の周知は、町田市の特条例と比較して、徹底されている。街づくり特条例では、「事業者は、周辺地域への情報公開を目的とした標識を設置しなければならない」と明記されている（第25条）。また、紛争調整特条例では、「建築主は、中高層建築物等を建築しようとするときは、近隣関係住民に建築に係る計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に、標識を設置しなければならない」と明記されている（第6条）。そして、玉川学園地域では、「近隣の居住者並びに土地・建物所有者に計画を提示」と明記されている（申し合わせ事項4.(1)）。実際には、町内会自治会からの要請により、建築主等が計画内容を示す標識を設置し、チラシの配布を行っている。玉川学園地域は、“近隣”の範囲の定義が広く、標識の設置だけでは近隣への周知が困難である。そのため、チラシの配布は、計画の周知に有効であると考えられる。

玉川学園地域では、紛争調整特条例と比較して、説明会のみが開催され協議が行われている。紛争調整特条例では、「建築主は、中高層建築物等を建築しようとする場合において、近隣関係住民からの申出があったときは、建築に係る計画の内容について、説明会等の方法により、近隣関係住民に速やかに説明しなければならない」と明記されている（第7条）。一方、街づくり特条例では、「事業者は、標識を設置したときは、規則で定めるところにより関係住民等に対して説明会を開催しなければならない」と明記されている（第26条）。また、「事業者は、関係住民等から協議の要請があったときは、早期周知による街づくりの協議を行わなければならない」と明記されている（第27条）。玉川学園地域でも、町内会自治会からの要請により、建築主等が主催する説明会が開催され協議が行われている<sup>(17)</sup>。紛争調整特条例では、説明会“等”とあり、必ずしも説明会の開催が必要ではなく、個別訪問による説明でも構わない。個別訪問による説明に関して岩崎（2007）は、近隣住民が分断され、情報共有や相互学習も図りにくくなると指摘している。そのため、玉川学園地域における説明会みの開催は効果があると考えられる。

町田市の特条例では、近隣と建築主等に助言、指導、あっせん、あるいは、調停が実施されているのに対し、玉川学園地域の申し合わせ事項では実施されていない。下記の町内会役員の発話内容から、町内会自治会では、個人の利害対立を調整することが困難であると考えられているため、実施されていないことが分かる。

お隣同士の場合はね、最終的には、結局折れるか、もしくは、一種の弁償金を払ってそれで解決するっていうやり方が起こりうるのですね。お隣同士というのは。これだけ負担するからっていう。で、そういうことに関して町内会が関与するのは、非常になじみにくいものですので、それ [つまり、調整] はできない。

[ ] は、筆者が加筆

近隣住民と建築主等の協議がもし不調に終われば、町田市の紛争予防の仕組みを利用することになる。建築行為が特条例で規定される規模以上であり、近隣住民が特条例で規定される「関係住民等」あるいは「近隣関係住民」であれば、特条例に基づくあっせん等を申請できる。玉川学

園地域では、近隣住民のみによる両条例に基づくあっせん等の申請がこれまで行われていない。

建築行為の影響が地域全体に及ぶ場合、町内会自治会が近隣住民と共同で、建築主等に対し計画変更を要請する。この場合、町内会自治会の立場は、仲介役ではなく、近隣住民と同じである。玉川学園地域では、町内会自治会と近隣住民の共同により、紛争調整条例に基づくあっせん等の申請が1件行われている。

#### 4-3. 町内会自治会が申し合わせ事項の運用に取り組める背景

町内会自治会が申し合わせ事項の運用に取り組める背景には、仲介に対する需要、および、多くの住民の住環境に対する関心がある。

町内会自治会による近隣住民と建築主等の仲介は住民から求められている。それは、町内会自治会からの近隣住民への計画の周知あるいは説明会開催の要請であれば、個人からの要請より、建築主等が受け入れやすいことにある。下記の発話内容から、町内会役員は、個々の住民が建築主等に及ぼす影響力が弱く、そのため、町内会自治会による近隣住民と建築主等の仲介を住民が要望していると認識している。

住民からの信頼って面ではね、町内会に対しては、個別の、個々の住民が〔説明会開催の要請を〕直接業者に言っても、ほとんど力にならないっていうのが一つあるわけですよ。

個別のところは声をあげてもなかなか聞いて貰えないってことで、もうちょっと町内会が関与すべきだっていうのが結構多かったんですね。

[ ] は、筆者が加筆

町内会自治会は、多くの住民の住環境に対する関心に後押しされ、申し合わせ事項を運用できている。下記の発話内容から、町内会役員は、玉川学園地域には同時期にこの地域の環境を好んで移住してきた住民が多く、彼らが一致して住環境保全に熱心であり、町内会自治会が動かされていると認識している。

ここは、80年前はほとんど誰も住んでなかった訳ですね。それで、終戦後になって高度成長が始まった時に、〔住民が〕一斉にこちらに〔移り住んで〕来たんですね。最近来る人もいますけども。都心まで出るには決して便利ではないかもしれないけども、比較的、緑や坂道によって景観があるところでね、ここなら住んでもいいかなっていうことで、引っ越してきた方がほとんどなんですね。

そうやって、同じ目的と言うか、同じ好みで住んだ人たちが大部分です。従って、関心が高く、これを守りたいっていう人たちが多いうことですね。だから、ある意味では、町内会の役員てのは、そういった人たちに刺激されて、それで、結果的に動かざるをえないぐらいになっているっていうのが実情なんですね。

[ ] は、筆者が加筆

#### 4-4. 小括

本章では、町田市による紛争予防の仕組みとの比較から、玉川学園地域における近隣住民と建築主等の仲介の特徴を明らかにした。玉川学園地域では、町田市の両条例と比較して、申し合わせ事項がより幅広い種類およびより小規模な建築行為にまで適用され、建築行為の影響が及ぶ“近隣”の範囲の定義が広く、計画の周知が徹底され、説明会のみが開催され協議が行われている。このように、町内会自治会の取り組みは、公的な紛争予防の仕組みに対して補完的役割を担っている。一方で、町内会自治会は、近隣住民と建築主等への助言、指導、あっせん、および、調停を行っていない。これは、住民自治組織が個人の利害対立に関与する困難性を示している。そのため、個人の利害対立への関与は、行政に頼らざるを得ない。町内会自治会が申し合わせ事項の運用に取り組める背景には、仲介に対する需要、および、多くの住民の住環境に対する関心がある。町内会役員は、住民が町内会自治会による近隣住民と建築主等の仲介を要望し、そして、多くの住民が一致して住環境保全に関心を持っているため、町内会自治会が運用を実施できていると認識している。

### 5. 玉川学園地域における紛争予防の実効性を高める条件

#### 5-1. 建築主等における協力性向

玉川学園地域において、仲介および計画変更の実現には、建築主等の協力が必要となる。玉川学園地域における申し合わせ事項は、法的な裏付けを持たない自主ルールであるためである。

町内会自治会への届け出について見ると、規模が大きいあるいは地元の設計者および施工者ほど、協力性向が強い。玉川学園地域では、4戸を超える集合住宅の計画者に対し、近隣住民への計画周知を建築主等に要請している。上述のインタビュー調査より、4戸を超える集合住宅に係る建築行為は、常時、約10件存在している。これら約10件の内、町内会自治会への届け出のあるものが約5件、届け出のないものが約5件という傾向である。下記の発話内容より、町内会役員は、規模が大きいあるいは地元の設計者および施工者であれば、玉川学園地域において今後も建築行為を行う可能性が高いことから近隣住民への計画の周知等に協力的であると認識している<sup>(18)</sup>。

[届け出をしない]半分は、やっぱりね、煩わしいからなるべくならタッチしないで行きたいっていうのは半分はありますね。あとの[届け出をする]半分はね、特に地元と大手のところですね。で、これはやはり将来的な影響を受けるんで、なるべくなら町内会と喧嘩しないでやりたいっていう思いが非常に強いんですね。

ですから、説明会には、必ず業者の方がね、自分でチラシを作って関係地域に関しては全部配るっていうことをやっていますので。

[ ]は、筆者が加筆

一方、事業の採算のとれない設計者および施工者であると、町内会自治会および近隣住民との

協議にコストをかけられず、無届で工事を開始する傾向があると認識している。

もっと苦しい〔事業の採算のとれない〕ところになるとね、工事自体〔近隣と業者で〕お互いに呑み込めるようになるまで待ってたら、もう採算があわないっていうことになって。それで、もう強行に近いかたち〔で工事開始〕になるんですね。で、事前にまわり〔つまり、近隣住民〕に言って欲しいという要望ですが、始まると同時に、始まってから言いに行くというところも出て来るという。

だから、〔近隣住民から〕事前の通知すらなかったと。工事が始まった翌日に配られたとかっという。

それは決してわざとやったわけではなくて、手がまわらなかったんでしょうね。小さな業者だとどうしてもそうになってしまうんでしょうね。

〔 〕は、筆者が加筆

計画変更の要請について見ると、規模が大きい設計者および施工者、あるいは、玉川学園地域に居住する建築主ほど協力性向が強い。上述のインタビュー調査より、4戸を超える集合住宅に係る建築行為の約10件の内、町内会自治会からの要請に準ずるものが約8件、要請が受け入れられないものが約2件という傾向である。下記の発話内容から、町内会役員は、規模の大きい設計者・施工者が評判を落とさないために建築主を説得してまで計画変更に関与していると認識している。

それから、他のところの開発でも、やっぱりさっき言った北口の商店街のところ、4階におろしたっていう。はじめ6階だったんですけども。なぜ4階になったのかというと、〔……中略……〕業者の方が、〔……中略……〕やっぱり地元とこうして、自分のところのイメージが悪くなることをやっぱり避けたいというふうに非常に強くなって、それで本社の中でかなり協議をして、そこでオーナーの方を説得して〔階数を〕落とした面があるんですね。だから業者の中でもね、住民のいうのは理不尽なのでこんなものは聞く必要ないという業者と、それから住民からの反発を受けるとやっぱり会社のイメージが悪くなるんで、それは避けたいと両方あるんですね。だから6階が4階になっていうのは、かなり業者の人がオーナーを説得した面があるんですね。

やっぱり、業者がある一定〔の規模〕以上だったんで、あまり地元といさかいを起こしてやるよりは変更した方がいいですよ、ってんで説得したんですね。やっぱり、業者のあれ〔つまり、規模〕によって、だいぶ違いがあると思いますよね。

〔 〕は、筆者が加筆

さらに、玉川学園地域に建築主が居住する場合、近隣との仲たがいを避け、計画変更に関与的であると認識している<sup>(19)</sup>。

数年の間に高い建物を作りたいという計画がいくつかありましたけれども、いずれも〔建築主等が〕妥協して4階までっていうふうになっているんですね。商店街のところの住居環境を

含めて。かなり厳しかったんですよ。その中に、オーナーの方も住まわれた人がいて、わりと仲たがいますのもちょっとあれかなというのもあって、[当初の計画を] 折られたんですね。

[ ] は、筆者が加筆

一方、事業の採算の取れない設計者・施工者の場合、計画変更に協力的ではないと認識している。また、町内会自治会への届け出と計画変更への協力は、必ずしも相関していないことも読みとれる。

ところが南側のもめているところはですね、平行線なわけなんですよ。あそこはだから、事前協議をできたわけですよ。事前協議できたわけだけれども、結果的にはね。一番大きなのは採算だと思うんですけども、どうしても呑めないということで一階だけ下げたんですよ。一階下げて計画して、[……中略……] 当初は向こうも、上り坂のところですから建物自体もね、どちらかというところに沿って作ろうという。それを、[高さを] 下ろせと言われたもんだから、町内会の方から。下ろすとスペースがなくなるから前へ出て、かえって直立形のあれになるわけですね。さらに下ろせという今度は横に膨らんだりして、結果的にいびつな形になってきているんですよ。

それで事前に協議はしてきたけれども呑み込めないとなると結果的には[建築確認] 申請出したわけですよ、許可をとってしまったんです。それで平行線になっておそらく強行されると。

[ ] は、筆者が加筆

## 5-2. 基準の明記の効果および実現可能性

### (1) 申し合わせ事項における基準の明記による建築主等への効果

建築主等が計画前に地域で推奨あるいは制限されている基準を知ることができれば、協力性向が弱い建築主等が地域内に参入してこない確率が高まる。事業の採算がとれない建築主等は、中小規模の業者である。彼らは、必ずしも意図的に非協力的な建築行為を行っていない可能性が考えられる。つまり、玉川学園地域において推奨あるいは制限される基準があることを事前に知り、その基準に従うと採算がとれない建築行為しかできないことが分かれば、玉川学園地域に参入して来ないということである。下記の発話内容より、町内会役員は、建築主等も基準の明確さを求めていると認識している。

シンポジウムで、町田の業者の人の発言が非常に今でも印象的なんですけれども、市の方が、あるいは役所の方が、はっきりこの地域はこういう開発、この地域はこういう開発とはっきりさせてもらったほうがいいと。それが、はっきり分からないものだから、業者は計画を立てて、その時にいろいろ支障がでてくると、それは困るんだと。むしろこの地域はこういう開発、この地域はこういう開発ということがはっきり分かっていたら、それに対してどういうふうに進めたらいいかということが分かると。そういう面では町内会でもそうだけ

ど、市の方もまちづくりのいろんな規定をある程度はつきりさせていくということが大事だと思います。

玉川学園地域の申し合わせ事項は、町田市の行政指導により建築主等へ通知されているとはいえ周知は充分ではない。地域で推奨あるいは制限されている基準が充分ではないという課題に対し、玉川学園町内会役員および地域の有志住民が、町田市の街づくり条例に基づく「街づくり市民団体」(第3条)を結成し、2009年に「まちづくり憲章・方針・デザインガイド」を作成しHP上で公開している。「まちづくり憲章・方針・デザインガイド」は、地域内で推奨される建築行為の具体例が示されている。下記の町内会役員の発話内容から、基準が明確であれば、採算のとれない建築主等が玉川学園地域で無理な開発を抑えることが予測されている。

業者もここでやると後々トラブルになると、ここでやると作れないなどはつきりすれば、最初からそういう計画にのらない。[……中略……] ということで、市の方針もそうですし町内会もそうですけど、こういったもの[つまり、まちづくり憲章]をどんどん作って行って、それで明確にすることによってね、住民も納得しやすい業者も儲けやすいということになるだろうということになると思いますね。

[ ]は、筆者が加筆

## (2) 申し合わせ事項における基準の明記による行政指導への効果

申し合わせ事項において基準が明確であれば、町田市が建築主等に対し申し合わせ事項を通知し指導することで、町内会自治会への届け出の実効性が高まる。ただし、町田市では、必ずしも全ての建築主等に行政指導を実施できている訳ではない。1999年の建築基準法改正に伴う建築確認の民間開放により、行政指導の実効性が低下している。上述のインタビュー調査から、町内会自治会へ届け出ず、指定確認検査機関で建築確認を行うと、町内会自治会へ建築確認の情報が伝わるのは建築確認申請が出された一カ月後になることが確認できている<sup>(20)</sup>。それでも、町田市を訪れる建築主等に対し申し合わせ事項を通知し、町内会自治会に届け出を行うよう指導することはできる。ただし、下記の町内会役員の発話内容から、現在、玉川学園地域では、町田市に対し、申し合わせ事項の適用地域が明確でない地図を渡すとともに、町内会自治会へ届け出を要請する建築行為の基準を口頭で伝えていることが分かる。

市の方からはね、この地図では業者に[対して申し合わせ事項を通知し指導]する時に境目がよく分からない。これ、正確に言うと違いがあるわけですね。したがって、[町田市から]住宅地図で欲しいって言われているんで、場合によっては住宅地図に書き込みをして届けようというふうに思っていますが、今のところこれ[つまり、細部の見分けまではつかない地図]で固めようかなと。

[ ]は、筆者が加筆

ある程度、抽象的に言えば、地元の景観とか、今までとの秩序を保ちうることにに関して問題が出てくるようなものについて[町田市から町内会自治会へ]全部教えてくれというふう

言ってますね。具体的にはね、複数、つまり、4、5戸とか、そういうふうなものについては申し出て欲しいというふうには〔町田市に〕言ってるんですけどね。

〔 〕は、筆者が加筆

申し合わせ事項における基準の明記の必要性は、町田市の担当者が交代することにある。下記の発話内容より、町内会役員は、基準が明記されている方が担当者の交代にかかわらず行政指導が可能となると認識している。

市の方も、当然、窓口がどんどん変わって来ますから。最初に、町内会の方でお話をし納得して貰ってやってもらっている事柄でも、だんだんやっぱり風化している所はあるんですね。で、そのために、足を運んで、こういうふうになっているはずと言いに行ったりなんかしてたんですけども。やっぱり、はっきりした明文化されたものでなければ、市の方としても、やっぱり、指導が非常にやりにくいって現実の問題があるってということもあるもんですから。

### (3) 基準の明記の実現可能性

建築行為の制限につながる基準の明記について、住民の合意を形成することは現時点では難しい。玉川学園地域には同時期に地域の環境を好んで移住してきた住民が多く、彼らが住環境保全に熱心であるとは言え、全員が同じということではない。下記の発話内容より、町内会役員は、住環境保全に熱心な住民が建築行為の制限につながる基準の明記に賛成であるのに対し、地主および若い層が必ずしも賛成していないと認識している。そして、基準の明記についての合意が難しいと認識している。

長い目で見れば、そういうこと〔つまり、基準の明記〕も取り入れてやることは必要かなという気はします。〔……中略……〕ところが、なぜそれ〔つまり、明文化された基準〕が入ってないかということに関しては、〔……中略……〕明確に〔基準を〕入れることについて地元の100%の理解が得られるかどうかというところがある。

色んな意見があります。それで、当然のことながら、地主の人たちにとっては、あまり拘束されることは好ましくない。一方、ここに住んでいる人たちは、守って欲しいと。それから、若い人たちや新しくこちらに来た人たちは、そういう制約があることについては、必ずしも好ましいことだとは思わない層が結構あるってことなので。そこを取りまとめてやるとなった場合に、強引にできないとすると、そこは難しいかなと。

〔 〕は、筆者が加筆

### 5-3. 小括

本章では、玉川学園地域における紛争予防の実効性を高める条件を明らかにした。まず、建築主等の協力性向について見ると、町内会自治会への届け出および計画変更の要請について協力性向が強いのは、規模が大きいあるいは地元の設計者および施工者、および、玉川学園地域に居住

する建築主である。これに対し、協力性向が弱いのは、事業の採算の取れない設計者および施工者である。そして、玉川学園地域では、計画前に地域で推奨あるいは制限されている建築行為の基準を知ることができれば、協力性向が弱い建築主等が地域に参入しない可能性が高まると考えられている。さらに、町田市による行政指導は必ずしも完全ではない。それでも、町田市が建築主等に対し指導することで、町内会自治会への届け出の確率は高まる。ただし、玉川学園地域では、町田市に対し、申し合わせ事項の適用地域が明確でない地図を渡すとともに、町内会自治会へ届け出を要請する建築行為の基準を口頭で伝えている。一方、町田市の担当者は交代する。担当者の交代とともに、口頭で伝達された情報は消失する可能性が高い。そのため、玉川学園地域の申し合わせ事項において基準を明記する必要性は大きい。しかし、住環境保全に熱心な住民は基準の明記に賛成であるのに対し、地主および若い層は必ずしも賛成ではない。そのため、基準の明記を合意する困難性は高い。

## 6. まとめ

住環境保全を目的とした自主ルールは、集団規定に対する補完的役割だけでなく、公的な紛争予防の仕組みに対する補完的役割も有している。住環境保全を目的とする自主ルールを対象とした既存研究では、集団規定に対する補完的役割のみしか明らかにされていなかった。これに対し、本研究では、住民自治組織による紛争予防の取り組みとして、玉川学園地域における近隣住民と建築主等を仲介する仕組みを発見した。町田市の「街づくり条例」および「紛争調整条例」において、適用される建築行為、および、建築行為の影響が及ぶ“近隣”の範囲の定義は限定的である。これに対し、玉川学園地域の申し合わせ事項は、より幅広い種類およびより小規模な建築行為にまで適用され、“近隣”の範囲の定義も広く設定されている。また、町田市の紛争調整条例における、近隣関係住民向けの「説明会等の開催」は、個別訪問による説明での代用が可能である。ただし、個別訪問による説明では、近隣住民が分断され、情報共有や相互学習も図りにくくなると指摘されている<sup>(21)</sup>。これに対し、玉川学園地域では、必ず説明会のみが開催され協議が行われている。このように、玉川学園地域における申し合わせ事項は、公的な紛争予防の仕組みを補完していると考えられる。一方、玉川学園地域における近隣住民と建築主等の仲介は、双方の利害対立の決着にまで関与できていない。ただし、事前協議により、玉川学園地域における建築行為の内、約8割が町内会自治会の要望する基準に準じた計画となっていた。つまり、住民自治組織による近隣住民と建築主等の仲介は、出来るだけ早い段階から協議を始めることで問題の解決につなげようとする取り組みと考えられる<sup>(22)</sup>。

住民自治組織が近隣住民と建築主等の仲介に取り組める背景として、仲介に対する需要、および、多くの住民の住環境に対する関心を挙げることができる。玉川学園地域では、住民個人が説明会の開催を要請しても建築主等に聞き入れて貰えないのに対し、町内会自治会からの要請であれば聞き入れられる確率が高まると考えられている。そのため住民は、町内会自治会による仲介を要望している。さらに、玉川学園地域には、同時期にこの地域の環境を好んで移住してきた多数の住民がおり、彼らが住環境保全に熱心であることが、町内会自治会を動かしている。多くの住民の住環境保全に対する関心の高さは、玉川学園地域の特色と言える。

自主ルールによる紛争予防の実効性を高める条件の一つは、地域で推奨あるいは制限される基

準の明記である。基準が明確であると、協力性向が弱い建築主等が地域内に参入しなくなる。玉川学園地域における協力性向が弱い建築主等は、事業の採算がとれない設計者および施工者である。玉川学園地域では、彼らが事前に地域で推奨あるいは制限されている建築行為の基準を知ることが出来れば、地域内に参入してこない確率が高まると考えられている。さらに、基準が明確であると、行政指導の効果がより大きくなる。玉川学園地域では、建築確認審査前に、町田市が町内会自治会への届け出を指導できれば、建築主等が町内会自治会へ届け出る確率は高まると考えられている。ただし、玉川学園地域では、町田市に対し、申し合わせ事項の適用地域が明確でない地図を渡すとともに、町内会自治会へ届け出を要請する建築行為の基準を口頭で伝えている。一般に、行政の担当者は交代する。そして、担当者の交代とともに、口頭で伝達された情報は消失する可能性が高い。そのため、玉川学園地域では、基準の明記が課題となっている。

基準の明記には、住民の合意が求められる。玉川学園地域では、私権の制限につながる基準の明記に地主および若い層が必ずしも賛成していない。集団規定の補完を目的とする自主ルールの場合、その基準は直接的に私権の制限につながる。これに対し、住民自治組織による近隣住民と建築主等の仲介の場合、基準は届け出を必要とする建築行為の幅である。後者は、前者に比べ、私権に対する制限は少ないことから住民の賛同を得やすいと考えられる。このような違いを明示し、地主および若い層に対する粘り強い説得と説得方法の工夫が必要となると考える。

今後、住民自治組織による紛争予防の実効性と地域の条件との関係を明らかにするためには、事例を増やし地域間の比較を行うことが求められる。さらに、住民および建築主等における住民自治組織の取り組みに対する認識を明らかにするためには、住民および建築主等を対象としたアンケート調査が求められる。

#### 謝辞

本研究は、平成21-22年度科研費（21730406）の研究助成を受け実施したものである。また、インタビュー調査に際しては、玉川学園町内会役員より多大な協力を得ている。記してお礼申し上げます。

#### 参考文献

- Taylor, M., 1987, *The Possibility of Cooperation*, New York: Cambridge University Press. (=松原望訳, 1995, 『協力の可能性——協力, 国家, アナーキー』, 木鐸社)
- 乾康代・梶浦恒男, 2001, 「住環境管理を目的とした自主協定に関する事例研究——関西都市圏における自主協定運営過程と行政の支援」, 『日本都市計画学会都市計画論文集』, No.36, pp.523-528.
- 岩橋浩文, 2007, 「中高層建築物等の建築計画に対する近隣住民の条例に基づく手続的位置—多極的行政法の視覚から—」, 『熊本大学社会文化研究』, No.5, pp.31-54.
- 酒井憲一, 1987, 「成城・玉川学園住宅地」, 山口廣編, 『郊外住宅地の系譜——東京の田園ユートピア』, 鹿島出版会, pp. 237-260.
- 玉川学園町内会, 2009, 『我がまち——玉川学園地域80年のあゆみ』, 玉川学園町内会.
- 都市計画教育研究会編, 2009, 『都市計画教科書（第三版）』, 彰国社.
- 堂免隆浩・坂野達郎・中野章洋, 2004, 「田園調布地区における街並み崩壊の社会的ジレンマ性と違反行為をコントロールする仕組みに関する研究」, 『日本都市計画学会都市計画論文集』, No.39-1, pp.41-49.
- 中井検裕, 1996, 「土地利用規制手法としての協定の実態と有効性に関する研究」, 『住宅総合研究財団研究年報』,

No.23, pp.117-126.

藤井さやか, 2009, 「住民主体の住環境管理における地区計画と自主ルールの活用方策に関する研究—横浜市内の住宅地を事例として」, 『日本建築学会計画系論文集』, Vol.74, No.646, pp.2627-2635.

山下淳, 2006, 「協議調整型ルール導入の課題」, 『都市問題』, Vol.98, No.8, pp.61-70.

注

- (1) 建築基準法の集団規定は、建築の相互の機能および環境を一定限度内で失わず、建築が集団として都市の発展および秩序に対する役割を果たすために設けられた規定である。詳しくは、都市計画教育研究会（2009）参照。
- (2) 堂免他（2004）は、建築基準法の集団規定である地区計画の規定に対して自主ルールが補完的役割を担うことを明らかにしている。また、藤井（2009）は、地区計画の規定に対する自主ルールの補完的役割が上乘せおよび横出しであることを明らかにしている。
- (3) 詳しくは、岩橋（2007）参照。
- (4) 集団規定は、1）接道義務、2）用途規制、3）形態規制、4）防火規制、5）美観規制および地区計画等に大別される。詳しくは、都市計画教育研究会（2009）参照。
- (5) 町田市では市内において制定されている全ての自主ルールを「建築協約」と称している。ただし、個別には、「建築協約」を名称に含むものが15、含まないものが10である。
- (6) 集団規定の補完に関する記述は、特定の行為に対する制限についてである。集団規定の補完を明記している建築協約24個の内、運用方法を明記しているものは12個存在する。集団規定を補完する自主ルールを運用する場合、住民自治組織が建築主等から建築図面等を受け取り違反の有無を審査している。
- (7) 玉川学園町内会の役員任期は4年で、2年毎に半分が交代する。2010年時点において、一般の役員の従事年は1年目および3年目である。
- (8) 詳しくは、酒井（1987）および玉川学園町内会（2009）参照
- (9) 玉川学園町内会（2009）によると、玉川学園地域が含まれる玉川学園1～8丁目および東玉川学園1～4丁目の人口は、1970年に3,593世帯で11,409人、1990年に7,173世帯で19,138人、そして、2009年に8,665世帯で19,935人である。
- (10) 文教地区では、下記の用途が制限されている。

文教地区（第1種）

1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第二条第一項第一号から第六号まで又は同条第六項各号に該当する営業に係るもの
2. ホテル又は旅館（前号に該当するものを除く。）
3. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場（第一号に該当するものを除く。）
4. マーケット（市場を除く。）
5. 遊技場又は遊戯場（学校附属のものを除く。）
6. 旧工場公害防止条例（昭和24年東京都条例第72号）別表に掲げられていた作業を常時行う工場
7. 勝馬投票券発売所、場外車券売場及び勝舟投票券発売所
8. 前各号の建築物に類するもので、環境を害し、又は風俗を乱すおそれがあると認めて知事が指定するもの

文教地区（第2種）

上述の、1、2、3（映画館を除く）、7および8

- (11) 1991年の制定時、申し合わせ事項の名称は、「集合住宅建築に関する申し合わせ事項」であった。2000年の改定時に現在と同様の「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項」に改称されている。
- (12) 1991年制定、2000年改訂および2007年改訂の申し合わせ事項の本文は、付録1～3参照のこと。
- (13) 2010年改訂の申し合わせ事項の本文は、付録4参照のこと。
- (14) 玉川学園町内会は、8地区に分かれている。そして、地区を代表する役員が地区役員である。申し合わせ事項では協議に地区役員が参加することとなっている。しかし、実際には、地区役員に代わり、本部の町内会役員が常に参加している。
- (15) 詳しくは、岩橋（2007）参照。
- (16) 付録2および付録3を参照のこと。
- (17) 建築主等が要請を受け入れない場合、町内会自治会あるいは近隣住民が反対運動により計画変更を要請することもある。
- (18) ゲーム理論では、無限回の繰り返し状況において、応報戦略をとることで相手から協力を引き出すことができることが知られている（Taylor（1987）参照）。規模が大きいあるいは地元の設計者および施工者は、玉川学園地域での建築行為を無限回の繰り返し状況と見なしていると考えられる。
- (19) 玉川学園地域に建築主が居住する場合も、建築主が無限回繰り返し状況と見なしていると考えられる。
- (20) このような場合でも、町内会自治会は、工事等の中断を要請し、近隣住民への計画の周知および説明会の開催を要請している。
- (21) 詳しくは、岩橋（2007）参照。
- (22) 山下（2006）は、公的な紛争予防の仕組みにおいて、早い段階から協議を行うことが問題の対処につながることを指摘している。

（一橋大学大学院社会学研究科専任講師）

付録1 1991年制定の申し合わせ事項の内容

<p>平成3年4月21日</p> <p><b>集合住宅建築に関する申し合わせ事項</b></p> <p>主 旨 玉川学園地域は、小田急沿線の中でも、屈指の緑豊かな住宅地とされています。文教地区の指定で風俗営業もなく住民は閑静な環境の中で生活しています。</p> <p>過去に於いて、起伏の多い地形上、道路事情も悪く、集合住宅の建築に際して、数多くのトラブルが発生しました。</p> <p>町内会では、地域の環境を維持し、住みよい”まちづくり”にむけて日夜努力を重ねていますが、集合住宅並びに大規模な建物を建築される方々に地域の特性を十分にご考慮願ひ、その上で計画を進めて頂くために、集合住宅建築に関する申し合わせ事項を作成しました。</p> <p>主旨をご理解の上ご協力の程お願い致します。</p> <p>1 (目 的) 建築に際し、建築主及び施工者は、近隣の先住者と十分な事前協議を行い、トラブルを防ぐとともに、豊かな環境を維持増進することを目的とします。</p> <p>2 (基本姿勢) (1) 建築主及び施工者は他の人達の迷惑にならないような建物を建てることとします。 (2) 建築主及び施工者との話し合いの場には原則として関連地域の住民及び役員が出席するものとし、場合によっては町内会役員も出席して調整にあたるものとします。 (3) 建築主や施工者は近隣住民とのコミュニケーションを良くして、不時に発生する問題を解決出来るようにして下さい。</p> <p>3 (適用範囲) この集合住宅建築に関する申し合わせ事項は、玉川学園町内会地域に於いて建築される集合住宅等(他の用途との併用を含む)の建築物に適用するものとし、適用地域は別途図面のとおりとします。</p> <p>4 (申し合わせの内容) (1) 説明会の開催：建築主及び施工者は、事前に近隣の先住者に計画を提示し、説明会を開いて下さい。 (2) 協定の内容：次ぎの事項に留意して十分な協議の上協定を結ばれるよう希望します。</p>	<p>① 日照の問題</p> <p>② 電波障害</p> <p>③ 工事中の騒音、振動の抑制</p> <p>④ 作業時間及び休日</p> <p>⑤ 交通対策</p> <p>⑥ 火災防止</p> <p>⑦ 災害防止</p> <p>⑧ 風紀維持</p> <p>⑨ 損害補償(事前調査の徹底)</p> <p>⑩ その他必要な事項</p> <p>(3) 管理人室の設置：建築主はその建物に管理人室を設置し、管理人を常駐させることとします。ただし適切な管理体制がとられる場合はこの限りではありません。しかしし入居者の連帯責任による適切な管理体制を希望します。</p> <p>(4) 駐車場、駐輪場の設置：建築主は、戸数にみあった駐車場、駐輪場を設置して下さい。道路上での駐車、駐輪はお断り致します。</p> <p>(5) プライバシーの保護：建物を建てる際は敷地の状況によって近隣住民のプライバシーを保護するため必要な措置を講ずるよう努めて下さい。</p> <p>(6) 建物の色と植栽：設計及び建築物の外壁の色の選定に関しては、地域の環境に即したものを考慮頂き、植栽の面にも十分にご配慮下さい。</p> <p>(7) ゴミ処理：ゴミ処理の問題等、近隣とのトラブルをさけるために規則を守って下さい。</p> <p>5 (町内会への加入のすすめ) 玉川学園地域及び近隣の方々とのコミュニケーションを深め、住みよい”まちづくり”に協力いただくためにも入居者の町内会への加入を希望します。</p> <p>6 (効力発生期日) 平成3年5月1日</p> <p>以上</p>
---	---

玉川学園町内会

付録2 2000年改訂の申し合わせ事項の内容

平成 3 年 4 月 21 日制定  
平成 12 年 9 月 26 日改訂

建築物並びに土地造成工事に関する申し合わせ事項

玉川学園町内会

趣旨

玉川学園地域は、小田急沿線の中でも屈指の緑豊かな住宅地とされています。文教地区の指定で風俗営業もなく、住民は閑静な環境の中で生活しています。しかし、この地域は起伏が多い地形の上に道路事情も悪く、建物の建設や土地の造成工事に際して過去に数多くのトラブリングが発生しました。

町内会では、地域の環境を維持し“住み良いまちづくり”にむけて日夜努力を重ねていますが、工事をされる方々に地域の特性を十分にご考慮願ひ、その上で計画を進めて頂くために建物並びに土地造成工事に関する申し合わせ事項を作成しました。趣旨をご理解の上ご協力をお願い致します。

1. 目的

工事に際して工事主(施工主)及び施工者(建設会社等)は、近隣の居住者並びに土地所有者と十分な事前協議を行い、トラブリングを防ぐとともに、豊かな環境を維持増進することを目的とします。

2. 基本姿勢

- (1) 工事主及び施工者は、他の人達の迷惑にならないような構築物を施工する事とします。
- (2) 工事主及び施工者との話し合いの場には、原則として関連地区の住民及び地区役員が出席するものとし、地区住民の要請によっては町内会役員も出席して調整にあたるものとします。
- (3) 工事主や施工者は、事前に近隣住民とのコミュニケーションを計り不時に発生する問題等を解決できるようにしてください。

3. 適用範囲

この工事に係る申し合わせ事項は、玉川学園町内会地区内において施工される工事に適用するものとし、別途図面のとおりです。

4. 申し合わせの内容

- (1) 説明会の開催……集合住宅又は大規模開発の場合は工事主及び施工者は事前に近隣の居住者に計画を提示し、説明会を開いて下さい。
- (2) 協定の内容……次の事項に留意して十分な協議の上協定を結ばれるよう希望します。

- ①日照の問題
- ②電波障害

- ③工事中の騒音、振動の抑制
- ④作業時間及び休日
- ⑤交通対策……土砂及び建設資材等の運搬車両は原則4トン以下  
町内会道路の制限速度は原則20キロ以下
- ⑥火災防止
- ⑦災害防止
- ⑧風紀維持
- ⑨損害補償(事前調査の徹底)
- ⑩その他必要な事項

- (3) 管理人室の設置……集合住宅の工事主は、その建物に管理人室を設置し、管理人を常駐させることとします。但し、適切な管理体制が取られる場合はこの限りではありません。しかし入居者の連帯責任による適切な管理体制を希望します。
- (4) 駐車場、駐輪場の設置……工事主は、状況に合った駐車場、駐輪場を設置してください。道路上の駐車、駐輪はお断り致します。
- (5) フライバシンの保護……建物を建てる際は敷地の状況によって、近隣住民のフライバシンを保護するため、必要な措置を講ずるよう努めて下さい。
- (6) 建物の色と植栽……設計及び建築物の外壁の色は選定に關しては、地域の環境に即したものを考慮頂き、植栽の面も面も十分に考慮
- (7) ゴミ処理……ゴミ処理の問題等、近隣とのトラブルを避けるために規則を守ってください。

5. 町内会への加入のおすすめ

玉川学園地域及び近隣の方々とのコミュニケーションを深め、“住み良いまちづくり”にご協力いただくためにも入居者の町内会加入を希望します。

6. 効力発生期日

平成12年9月27日

以上

付録3 2007年改訂の申し合わせ事項の内容

<p>平成3年4月21日制定 平成12年9月26日改訂 平成19年8月7日改訂</p> <p style="text-align: center;"><b>建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項</b></p> <p style="text-align: center;">玉川学園町内会 町田市玉川学園2-19-5 電話 042-725-0438</p> <p><b>趣 旨</b> 玉川学園地域は、小田急沿線の中でも屈指の緑豊かな住宅街とされています。文教地区の指定で風俗営業もなく、住民は閑静な環境を守り育て、大切に生活しています。起伏が多い地形はこの地域の魅力でもあるのですが、道路の狭さと相俟って、建物の建築や土地の造成に際して過去に数多くのトラブルが発生しました。町内会は、緑豊かな地域の環境を維持し「住みよいまちづくり」に向けて日夜努力を重ねていますが、建物や土地造成の計画をされる方々、工事をされる方々に地域の特性を十分にご理解し、その上で計画や工事を進めて頂くために、建物並びに土地造成に関する申し合わせ事項を作成しました。趣旨をご理解の上、この良好な環境をみなで享受し暮らすために、是非ともご協力をお願い致します。</p>	<p><b>1. 目的</b> 建築並びに土地造成の計画や工事に際して建築主(施工)及び設計者・施工者(建設会社等)は、近隣の居住者をはじめとする住民、並びに土地所有者と十分な事前協議を行い、トラブルを防ぐとともに、豊かな環境を維持増進することを目的とします。</p> <p><b>2. 基本姿勢</b> (1) 建築主及び設計者・施工者は、この地域の豊かな環境を壊さず、またその魅力を増進するように計画することとします。 (2) 工事主及び施工者は、他の人たちの迷惑にならないような建築物・構築物を施工することとします。 (3) 建築主及び設計者・施工者は、事前に近隣住民とのコミュニケーションを図り発生する問題を解決できるようにして下さい。 (4) 建築主及び設計者・施工者との話し合いの場には、原則として関連地区の住民及び地区役員が出席するものとし、地区住民の要請によっては町内会役員も出席して協議・調整にあたるものとします。</p> <p><b>3. 適用範囲</b> この申し合わせ事項は、玉川学園町内会地区内において計画される建築および造成行為に対して適用するものとし、別添え図面の範囲のとおりです。</p>
<p><b>4. 申し合わせの内容</b></p> <p>(1) 町内会への届け出と説明会の開催……集合住宅(分譲マンション)だけでなく賃貸マンション・アパートも含む)または建売住宅を計画する場合(これらの開発を予定する樹木の伐採、土地造成を含む)は、その規模にかかわらず、建築主及び設計者・施工者はその計画が確定する前に町内会に届け出るとともに、近隣の居住者並びに土地・建物所有者に計画を提示して説明会を開催し、協議を開始して下さい。</p> <p>(2) 協定の内容……次の事項については協定をむすぶようして下さい。</p> <p>ア) 計画内容に関して</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 近隣住宅に対する、日照・プライバシー・電波障害等に関して配慮すること</li> <li>② 敷地境界及び敷地内は極力植栽に務め、見通しの効かない門や塀は極力つくらないこと</li> <li>③ 敷地内の既存樹木は極力保全すること</li> <li>④ 2m以上の擁壁が生ずる場合、垂直擁壁は避けるとともに擁壁の緑化に務めること</li> <li>⑤ 建物は街並み景観に配慮し、かつ落ち着いた色彩として、玉川学園地域の環境の維持向上に貢献すること</li> <li>⑥ 建売住宅の場合は敷地規模をできるだけ大きくとり、ゆとりある住宅地とすること</li> <li>⑦ 集合住宅の場合はできるだけ低層のものとして周辺建物と調和させるとともに、適切な量の駐車場・駐輪場・ゴミ置き場を設置し、また管理人室を設けて管理人の常駐体制を検討すること</li> </ol> <p>イ) 工事にに関して</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 工事中の騒音、振動等を防止すること</li> <li>② 工事車両の交通対策(運搬車両は原則4トン以下、道路走は原則20キロ以下)を講ずるとともに、慢性的な路上駐車を行わないこと</li> <li>③ 火災や土砂災害、風紀の問題等を起こさないこと</li> <li>④ 作業時間及び休日を設定すること</li> <li>⑤ 連絡先(24時間体制で)等の責任体制をとること</li> <li>⑥ 損害賠償に備え近隣の事前調査を徹底すること</li> <li>⑦ 工事中の関係車輛は路上駐車を控えること</li> <li>⑧ 状況に合った駐車場を設置すること</li> </ol> <p>ウ) 完成後の住環境維持について</p> <p>完成後にも、近隣世帯や周辺環境と調和した暮らしが保たれるよう、建売住宅やマンションの販売あるいは賃貸業者は、上記の事項を入居者に伝えること</p>	<p><b>5. 町内会への加入のおすすめ</b> 玉川学園地域及び近隣の方々のコミュニケーションを深め、「住みよいまちづくり」にご協力いただくためにも、入居者の方々に町内会への加入をお勧め下さい。</p>

付録4 2010年改訂の申し合わせ事項の内容

<p>平成3年4月21日制定 平成12年9月26日改訂 平成19年8月7日改訂 平成22年6月27日改訂</p> <p style="text-align: center;"><b>建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項</b></p> <p style="text-align: center;">玉川学園地区町内会自治会連合会 町田市玉川学園2-19-5 電話 042-725-0438</p> <p><b>趣旨</b> 玉川学園地域は、小田急沿線の中でも屈指の緑豊かな住宅街とされています。文教地区の指定で風俗営業もなく、住民は閑静な環境を守り育て、大切に生活しています。起伏が多い地形はこの地域の魅力でもあります。道路の狭さと相俟って、建物の建築や土地の造成に際して過去に数多くのトラブルが発生しました。</p> <p>玉川学園地区町内会自治会連合会(玉川学園町内会、玉川学園第一住宅自治会、玉川学園第二住宅自治会、玉川学園松風台自治会、桜ヶ丘自治会、東玉川学園睦会)は、緑豊かな地域の環境を維持し「住みよいまちづくり」に向けて日夜努力を重ねていますが、平成21年に制定された「玉川学園まちづくり憲章」の趣意に副って建物や土地造成の計画をされる方々、工事をされる方々に地域の特性を十分にご考慮願ひ、その上で計画や工事を進めて頂くために、建物並びに土地造成に関する申し合わせ事項を作成しております。</p> <p>趣旨をご理解の上、この良好な環境をみんなで享受し暮らすために、是非ともご協力をお願い致します。</p>	<p><b>4. 申し合わせの内容</b></p> <p>(1) <b>玉川学園地区町内会自治会連合会への届け出と説明会の開催</b>……集合住宅(分譲マンション)だけでなく賃貸マンション・アパートも含む)または建売住宅を計画する場合(これらの開発を予定する樹木の伐採、土地造成を含む)は、その規模にかかわらず、建築主及び設計者・施工者はその計画が確定する前に玉川学園地区町内会自治会連合会に届け出るとともに、近隣の居住者並びに土地・建物所有者に計画を提示して説明会を開催し、協議を開始して下さい。</p> <p>(2) <b>協定の内容</b>……次の事項については協定をむすぶようにして下さい。</p> <p><b>ア) 計画内容に関して</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 近隣住宅に対する、日照・プライバシー・電波障害等に関して配慮すること</li> <li>② 敷地境界及び敷地内は極力植栽に務め、見通しの効かない門や塀は極力つくらないこと</li> <li>③ 敷地内の既存樹木は極力保全すること</li> <li>④ 2m以上の擁壁が生ずる場合、垂直擁壁は避けるとともに擁壁の緑化に務めること</li> <li>⑤ 建物は街並み景観に配慮し、かつ落ち着いた色彩として、玉川学園地域の環境の維持向上に貢献すること</li> <li>⑥ 建売住宅の場合は敷地規模をできるだけ大きくとり、ゆとりある住宅地とすること</li> <li>⑦ 集合住宅の場合はできるだけ低層のものとして周辺建物と調和させるとともに、適切な量の駐車場・駐輪場・ゴミ置き場を設置し、また管理人室を設けて管理人の常駐体制を検討すること</li> </ol> <p><b>イ) 工事に関して</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 工事中の騒音、振動等を防止すること</li> <li>② 工事車両の交通対策(運搬車両は原則4トン以下、道路走は原則20キロ以下)を講ずるとともに、慢性的な路上駐車を行わないこと</li> <li>③ 火災や土砂災害、風紀の問題等を起こさないこと</li> <li>④ 作業時間及び休日を設定すること</li> <li>⑤ 連絡先(24時間体制)等の責任体制をとること</li> <li>⑥ 損害賠償に備え近隣の事前調査を徹底すること</li> <li>⑦ 工事中の関係車両は路上駐車を控えること</li> <li>⑧ 状況に見合った駐車場を設置すること</li> </ol> <p><b>ウ) 完成後の住環境維持について</b> 完成後にも、近隣世帯や周辺環境と調和した暮らしが保たれるよう、建売住宅やマンションの販売あるいは賃貸業者は、上記の事項を入居者に伝えること</p> <p><b>5. 町内会への加入のおすすめ</b> 玉川学園地域及び近隣の方々とのコミュニケーションを深め、「住みよいまちづくり」にご協力いただくためにも、入居者の方々に町内会・自治会への加入をお勧め下さい。 (玉川学園地域まちづくり憲章) などホームページで閲覧できます)</p>
--	--