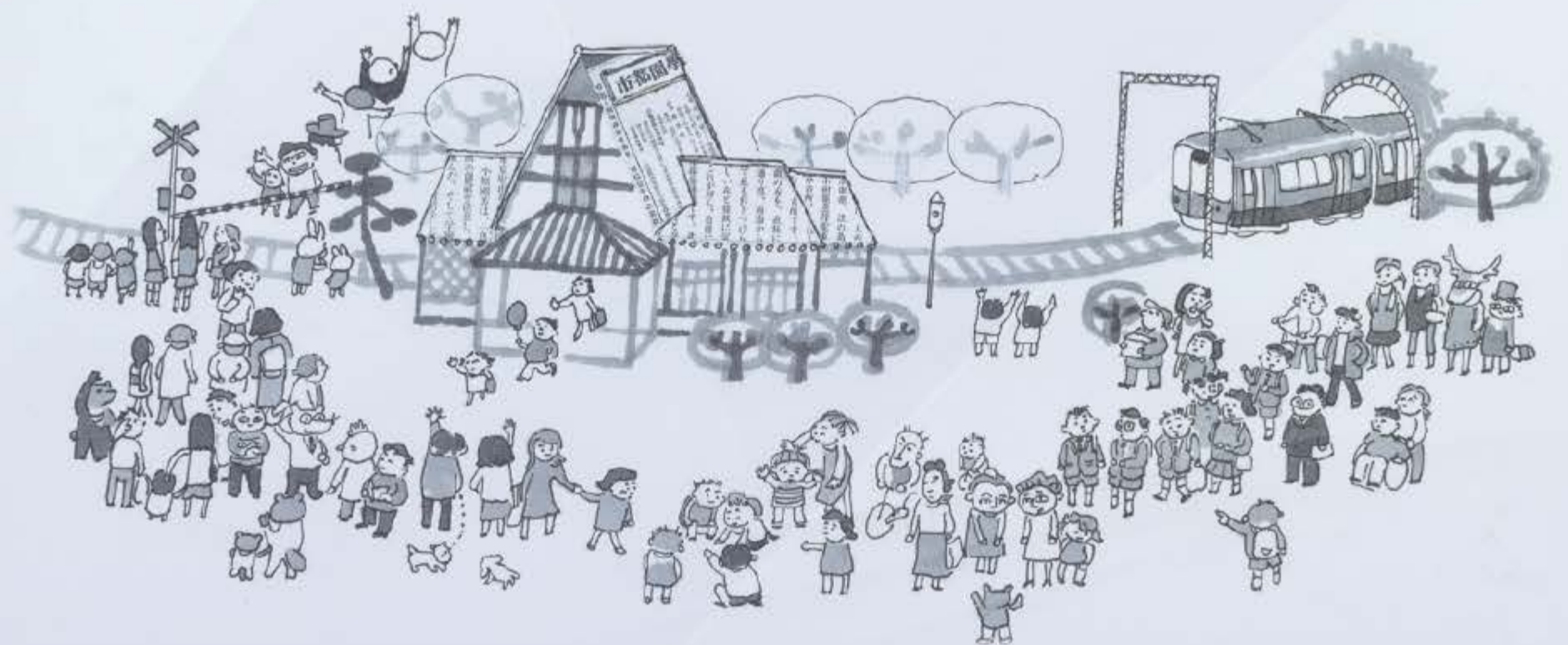


玉川学園の魅力的な「まちなみ」と豊かな「コミュニティ」のために

玉川学園地区建築協約（玉川学園地区町内会自治会連合会制定）の参考図書

## 玉川学園地域 まちづくり方針

### 住みよいまちと暮らしのデザインガイド



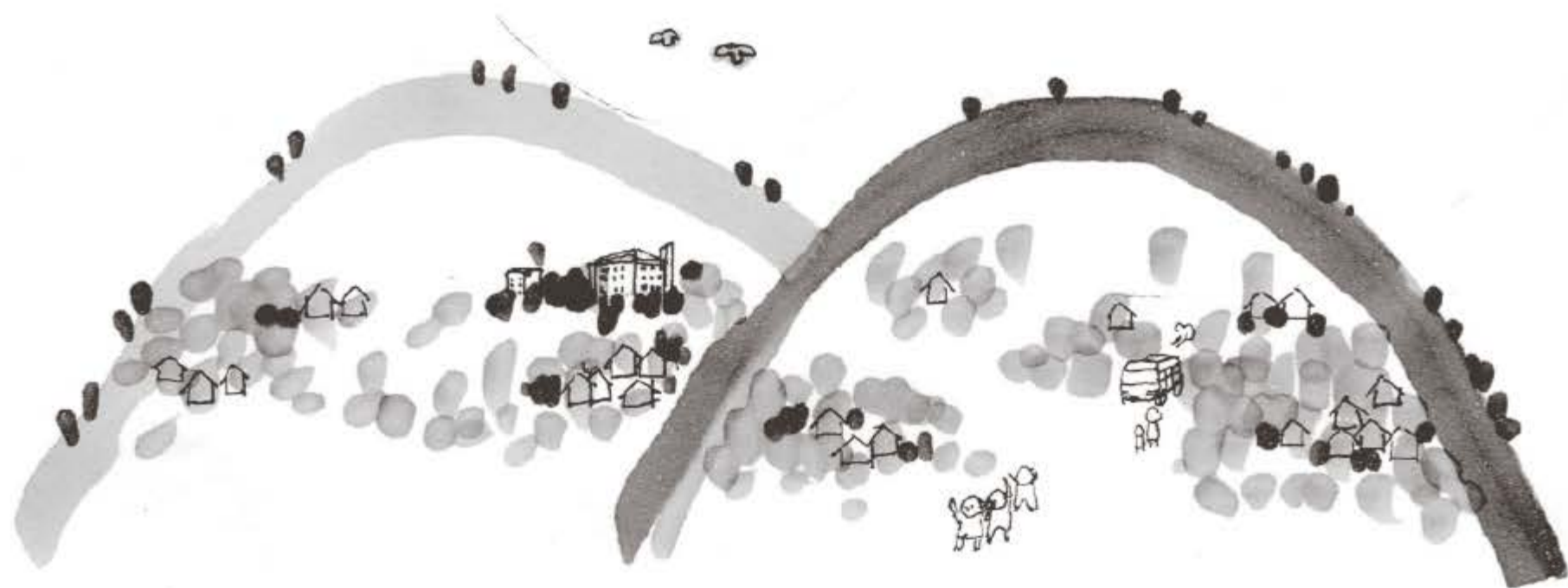
子供たちも大人たちも古き住人も新しい人も、皆がお互いを認め合って、わくわく遊んで、しみじみ協力して。。

自分らしく楽しく暮らす毎日がぐだれにもあたりまえにあるまち。。

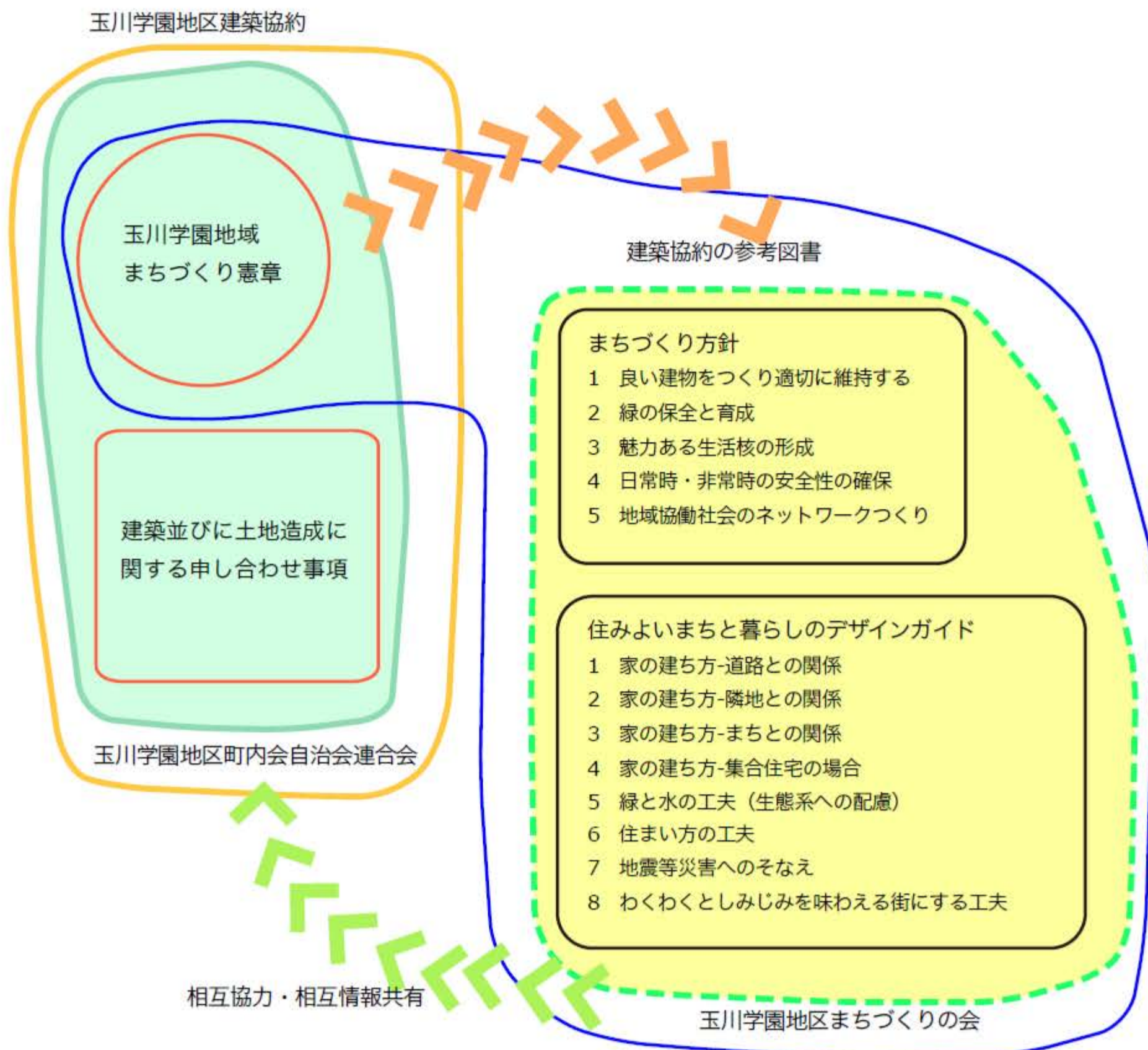
ちょっとおしゃれな工夫があって、落ちついた品格もあって。。

ちょっとしたきっかけや同じ目的があって、はじめて会った人も自然に自主的に活動できる。。

ちょっと誇らしいおとなのまち。。 そんなまちにしたい。。



※ 表紙、デザインガイド等の挿絵は、会員の娘さんのタケヤスリエコさんの手によります。歴史を大切に丘の緑に包まれて暮らす人々が集い賑わうという、目指すまちのイメージが表現されています。



建築協約・まちづくり方針・住みよい暮らしのデザインガイドの相互関係図

## まちづくり方針

「まちづくり方針」は、憲章の具体化に向けて、主に住環境の保全・整備にかかわることから掲げています。1～4章において、建物、緑、生活核、安全安心にかかわる方針を述べた後、それらを推進するための場づくりや活動推進の方針を第5章として示しています。

なお具体的な空間づくりについては、「住みよいまちと暮らしのデザインガイド」(以下デザインガイド)を策定しました。また「まちづくり方針」と「デザインガイド」は玉川学園地区建築協約の参考資料として位置づけられています。

### 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

- ①建物の壁面を敷地の境界線から後退させるなど建物の建て方を工夫したり、また敷地内に緑をできるだけ確保したりすることで、まちにゆとりを生み出すように心がける。
- ②特に傾斜地の敷地では、法面（のりめん）ができることや段差のある隣地への影響に配慮し、敷地面積にゆとりをもたせることが大切である。
- ③敷地の地盤が悪いところの建物は、地震のときなど大きな被害を受ける恐れもある。敷地の造成や建築の際には、土地の履歴や近隣の状況などを調べ、地盤の安全性に十分注意する。

#### (2) 住宅づくりの工夫

- ①建物の高さや位置、屋根のかたち、建物の色彩、窓の位置、設備機器の配置などについては隣地への配慮とともに、街なみに美しさや調和が生まれるように工夫する。
- ②建築に先立って隣地の居住者に計画の概要を知らせ、お互いの了解のもとに工事を進めて、良好な近隣関係がつけられるようにする。
- ③建物の構造や家具の設置については、地震等災害への安全性に配慮するとともに、高齢者や子育て世帯などの暮らしやすさを考えて住宅の内外をしつらえ、適切に維持管理していく。
- ④建替えだけでなく、増改築や減築（不要になった部分を削る工事）も選択肢としたり、環境に負荷を与えない建築資材やエネルギー消費の少ないつくりかたや設備を採用することなどで、環境の持続性に配慮した住まいを実現する。
- ⑤既存の住まいに安心してすみ続ける工夫の一つとして、町田市助成制度の活用を含め、耐震性を強化する耐震改修や高齢者にとって日常生活の負荷を軽減する住宅改修なども選択肢としていく。



### (3) 生垣や門・塀・よう壁、駐車場など

- ①門や塀はあまり高くせずまた閉鎖的にならないようにし、道沿いにはできるだけ生垣を設け、駐車場についても街なみの構成要素という意識でデザインをする。
- ②よう壁は安全なものとするとともにその緑化に努め、人の背丈を超えるような高く垂直なものは避けるよう計画する。
- ③この地域のよう壁には玉石よう壁が多い。原風景でもある玉石よう壁の面影を残しつつ敷地の造成の仕方やそれに伴う建物の作り方など工夫することも考える。

### (4) 集合住宅や建売住宅に関する注意事項

- ①数戸から大規模なものに至るまでの種々の集合住宅、あるいは建売住宅は、周辺環境に与える影響が大きいことを十分に認識し、計画・建設する。
- ②計画設計の際には、特に既存樹木の保全、敷地（のり面も含む）と屋上や壁面の緑化、隣地との良好な関係、街なみ景観の維持、道路とのつなげ方等についての配慮が重要である。
- ③なお、特に中高層建物・集合住宅・建売住宅開発における周辺住民等との事前協議・調整については第5章の（4）を参照し、遵守のこと。
- ④この地域の土地利用は、戸建住宅を中心とした低層住宅地と、駅周辺の商業系の区域や中高層建物の建築可能な区域が混じっている。地域の環境や景観を大切にした街並みをつくるために、中高層建物を計画する場合には、近接した低層住宅地の環境へ十分な配慮を行うこと。



## 第2章 緑の保全と育成

### (1) 敷地の緑化や水環境への配慮

- ①庭には樹木や花々を植え、あるいは野菜を育てたり、また台所からのゴミは土に還元するなどして、人と環境が結びついた暮らしをする。
- ②雨水は土にしみ込ませ、屋根に降った雨水は貯められるようにし、駐車場は浸透性舗装をするなど雨水の循環に努める。
- ③既存の井戸は大事に使い、湧き水やその流れがまだいくつも残っていることを再確認し、それらの保全整備に努める。
- ④地下水位や水みち（地下水の通り道）、樹木の植生や風の流れ等も調べて、できるだけ自然を活かし、環境との共生に努める。



### (2) 桜などの樹木の保全と管理

- ①学園地域の特徴ある風景をつくっているのが、庭や道の、あるいはその境界にある桜をはじめとした木々であることを十分に認識する。
- ②とても大切な樹木は保存指定をしたり、衰えた木々には手当てや植え替えを考えたりして、木々の維持管理を十分にしていく。
- ③公共の土地にある緑（公園・街路樹・公共施設内の緑など）や民有地にあるの緑（個人の庭・集合住宅の緑など）のいずれについても、適切な維持管理を行う。それとともに新たな緑を作りだし、次世代に繋げてゆく工夫をする。

### (3) 残された農地・樹林地の保全

- ①農地、特に都市計画で指定された生産農地がまだまだある。その存在を認識し、特に子どもたちにその意味を知らせていく。
- ②苦勞して農作をしている農地所有者の気持ちを理解して、その将来的な継続につながるよう、市民農園、福祉農園としての利用や農作業の手伝いなどの活動を増やしていく。
- ③ところどころにある樹林地はこの地域の風景を特徴づけ、魅力を与えている。それらの保全の方法を講じ、維持管理にも務めていく。

### (4) 公園・緑地の整備と有効活用

- ①公園や緑地をできるだけ増やしていくとともに、大きな公園、住宅地内の小さな公園など、それぞれの地域ごとの役割や効果（例えば、防災拠点や災害時の一時的待避場所などの活用、延焼防止や空冷効果、貯水機能など）を考えていく。
- ②公園や緑地を地域住民の協力で良好に管理し、必要な場合には再整備していく。

### (5) 核になる建物の緑化推進

- ①学校・集会施設などの公共公益施設は地域の大事なシンボルなので、建物や敷地の緑化について配慮していく。
- ②そのような緑の維持管理、あるいはビオトープのような自然園づくりには、子どもも含めた地域住民の活動が欠かせないことを再確認する。

### 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

- ① 駅前の緑や文化センター、あるいは学園キャンパスに至る道などはこの地域の顔であり財産である。今後もより美しく、使いよい場所となるように検討を重ね、再整備していく。
- ② 駅前には交通広場と呼べるほどの広さはないにしても、できるだけ車と人が使いよく安全快適であり、バリアフリーであるように整備していく。
- ③ ここしばらく、学園地域での都市計画道路整備はほとんど予定されていない。そのことを前提にして駅前地区のあり方、駅前地区と周辺地区とのつながりのあり方を検討していく。
- ④ 駅の再整備や文化センターの建て替えなどの地域課題については、個々の施設だけでなくこのエリアの街路樹や緑のあり方を含めて幅広く検討する。

#### (2) 駅前商店街ゾーンの魅力の増進

- ① 地元の商店などが品物にも店構えにも工夫をこらして客を呼び、商品と街並みに惹かれて住民が買い物や散歩に行くといった「良き循環」をつくって、一層魅力のある商店街ゾーンとして発展させる。
- ② 商店も飲食店も単なる買い物のためだけにあるのではない。子どもやお年よりも含めた地域社会の交わりの場でもある。夏祭りや、他地域から訪れる人も増えたギャラリーウォークをさらに発展させるなど、楽しみ、ふれ合える場を一層充実させていこう。
- ③ 駅前商店街の両側は丘の地形である。通学通勤や買い物途中での素晴らしい眺めもこの地域の特徴である。商店街ゾーンにかかる建物は、隣地との関係や街なみ景観を配慮するとともに、周囲からの眺望をさえぎらない高さとする。
- ④ 商店街ゾーンの建設計画に対しては、地域住民と町内会自治会連合会が中心となり事業者との協議を行ってきた。その成果として小田急線を挟んだ両側の地域は5層～6層までの高さ、住宅地と北口商店街道路に挟まれた地域は3層～4層までの高さという地域ルールが確立しつつある。長年の努力によって築き上げてきた地域ルールを大切にこの地域にふさわしい景観を守っていこう。
- ⑤ 駅前商店街の魅力増進に向けては、街路樹の再整備による緑の魅力化も欠かせない。早期の実現に向けて知恵を出し合っていこう。



### (3) コミュニティ道路ゾーン等の魅力の増進

- ①郵便局に上がる道、幼稚園から分かれる花壇道路、第五小学校に至る道を学園地域のシンボルともなる「コミュニティゾーン道路」と位置づけ、その安全性や歩きやすさの改良を図っていく。
- ②ずっと昔につくられた、いくつかの道路上（脇）にある植え込み、あるいはかなり前に住民と行政が知恵を出しあった花壇道路、これらの道は他の地域には見られないユニークなものである。維持管理をする沿道の住民に感謝しつつ、美しく保っていこう。

## 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

- ①子どもも高齢者も障がい者も安全に快適に歩けることがまちづくりの基本である。歩行の安全を確保する道路の整備を行政に要望するとともに、運転者には安全運転を要請しよう。
- ②子どもや高齢者・障がい者などの安全性・快適性が確保されるように、住民は見守りや手助けの気持ちを忘れないようにしよう。
- ③長年の働きかけによって北口・南口からのコミュニティバスの運行が実現し、特にお年寄の苦勞がずいぶん減った。バスやタクシーあるいは自転車の利用、そしてもちろん歩くことも大事にして、暮しよく、環境への負荷の少ないまちづくりを進めよう。

### (2) 地震等災害への備え

- ①いつ来てもおかしくないと言われる「首都直下地震」が発生すれば、学園地域は震度6強の揺れとなる恐れもある。大きな地震が来たときに各々の家族・住まいで何が起き、被災後の何日かをどう暮らしたらよいかを、日頃から考え、備えていこう。
- ②坂の多いこの地域で、古くから開発が進んだところには、狭い道や危なさそうなよう壁等が少なくない。地震等災害が発生したときに近所や街がどうなるか、あるいは救援の車が入れるか等に日頃から想いをめぐらし、それへ備えていこう。また日頃の点検活動を活かすかたちで、「防災マップ」を地域で協力してつくっていこう。





- ③東日本大地震の経験をふまえたとき、備えの基本は自分たちで考え、各家庭や近隣・地域の力を合わせて自覚的に行動することの重要性が確認される。何が起きそうかを想像しながら、日頃から近所とのコミュニケーションや助け合いのネットワークづくりを心がけよう。
- ④被災時における地域での対応では、お年寄りや子どもなどのいわゆる災害弱者への支援が欠かせない。事前に地域での居住状況を把握しておくとともに、被災への対応を地域や施設関係者など地域ぐるみで話し合い、協力し合える仕組みを築いていこう。
- ⑤町内会・自治会の自主防災組織（学園地区には平成25年3月1日現在、11の自主防災隊が編成されている）の役割も大きい。被災時の通報連絡、初期消火、応急救護、避難誘導、給水給食などこれらを円滑に進めるための事前訓練の充実や支援に係る人材育成も考えよう。
- ⑥最近、地震以外に異常気象ともいえる風水害も頻発している。地震前後の大雨といった複合災害の恐れも十分に想定される。災害に対して多方面から、備え点検していくことが必要だ。



## 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

- ①この地域の2つの私立大学（付属の施設を含む）や私立図書館等は街の貴重な財産である。住民はその存在の意義を再認識し、大切な生涯学習の場として活用させてもらおう。
- ②小中学校、幼稚園や保育所・児童館、高齢者在宅介護施設、集会施設などの公共公益施設の整備拡充を図り、その運営に協力し、様々に活用していこう。
- ③これらの公共公益施設は地震等の災害時において被災支援の大切な拠点となるだろう。それぞれの施設がどのような役割をなすべきかを日頃から検討しよう。

### (2) 「街なか交流」の場づくり

- ①洒落たギャラリー、カフェ、工房など、あるいはお年寄りが合い寄れる「縁側的空間」など、憩いと交流ができる場がたくさんあるまちにしていく。また居住者はそのような場を活用し、もり立てていこう。
- ②1軒の家を若者同士が、あるいは高齢者と一緒に借りて住む住宅（シェアハウジング）や高齢者世帯が合い寄って暮らしを支えあう住まい（グループリビングなど）を、既存の住宅を活用するなどして生みだしていく「新しい暮らしの夢」も実現させよう。
- ③空き家が目立つようになって来た。空き家を管理したり、子育て世帯とお年寄り世帯の住み替え支援などで再生を図ったり、地域の交流拠点や見守り・子育て等支援の拠点として活用するなどの取り組みも検討していこう。

### (3) 住まい・街づくりへの支援体制づくり

- ①まちづくり憲章・まちづくり方針を具体的に、絵や写真を交えて理解できるようなデザインガイドが刊行されている。住民だけでなく宅地建物取引業・工務店など事業者にも配布し、参考にしておらう。
- ②学園地域における開発に際して、事業者がなすべき配慮に関する「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項」（平成22年改訂）はこのまちの大事なルールである。まちづくり憲章・まちづくり方針・デザインガイドとともに開発事業者等との協議に活用していこう。
- ③このまちの魅力を知り、あるいは災害時の危険を知るためにまちづくりウォッチングなどの活動を繰り広げ、まち歩き地図やグリーンマップをつくるなどの活動をしていこう。
- ④このまちに住み、あるいは働く建築や造園・都市計画、福祉のまちづくりなどの専門家も参加した、住民が気軽に相談ができる「住まい・街づくり相談所」の開設を目指そう。

### (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、建築協約の遵守

- ①開発によって新たな住民が増えることは街の活性化に欠かせない。しかし開発事業者は、学園地域の良好な環境を売り物にしながらかそれを壊して去って行くことも多く、問題が多発している。集合住宅や建売住宅の建設や宅地造成をする建て主・事業者・設計者・施工者は、開発の計画を固める前に周辺住民や町内会・自治会にその概要を知らせなければならない。
- ②周辺住民等と建て主・事業者等は双方が誠意を持って話し合い、当該開発が周辺環境に問題を及ぼさないのみならず、将来の環境に寄与できるものとしなければならない。
- ③開発・建築に際しては、平成23年に町内会自治会連合会によって制定された玉川学園地区建築協約に基づいて行われることを基本とする。なお建築協約は「まちづくり憲章」と「建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項」で構成され、また参考図書として「まちづくり方針」と「デザインガイド」が位置づけられている。
- ④町内会・自治会は、開発の周辺住民によってつくられた協議組織から求められれば町内会・自治会の協約委員を中心に立会い、過去の事例の経験者や専門家を紹介するなども含め、このような話し合いが円滑に進むための仲立ちをする。
- ⑤行政には、開発にかかわる情報を事前に町内会・自治会等に伝えるとともに、より良い開発となるよう、公共的な立場から事業者等を指導するように求める。
- ⑥玉川学園地区まちづくりの会は、町内会・自治会等に協力し、これら建て主や事業者との協議に協力する。