

# 建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項 細則

## 玉川学園町内会

建築並びに土地造成に関する申し合わせ事項に関する事務は、この細則に定めるところによる。

### 1 建築協約協議委員会

建築協約協議委員会（以下「委員会」という。）を玉川学園町内会に設置する。

なお、構成及び目的については、次のとおり。

#### (1) 構成

委員会を構成する委員は、玉川学園町内会の会員及び当該会員が推薦した識者をもって構成する。

#### (2) 目的

- ア 計画されている建築及び土地造成が玉川学園地区建築協約（以下「建築協約」という。）に合致しているかを事前に建築主、設計者、施工者及び販売者（以下「建築主等」という。）と協議し、近隣住民に対する住民説明会を企画する。
- イ 玉川学園町内会地域以外の自治体案件については、各関係自治会に連絡するとともに、必要な対応を講ずる。
- ウ 建築協約地域に住まう玉川学園町内会の会員及び非会員の代表として、事前に建築主等からの相談に応ずる。
- エ 案件近隣の住民代表と建築主等との間で交す協定締結のための仲介者としての役割を担う。

### 2 事前協議

#### (1) 対象

- ア 住居地域の土地への建築並びに土地造成
- イ 全ての集合住宅の建設並びに土地造成
- ウ 住居地域に隣接する商業地域への建築並びに土地造成

#### (2) 手続き

建築主等は、計画が確定する前に委員会に次の書類提出をもって連絡し、協議を行うものとする。

##### ア 玉川学園地域建築協約連絡書（以下「連絡書」という。）

様式は、別紙様式のとおりであり、2部提出する。

注：建築主等は、建築確認申請書（正本）を協議に持参し、委員会は、連絡書との照合を確認する。

##### イ 配置図・立面図

付近の見取り図及び工事車両の搬出入路が分かる図面を含む。

##### ウ 工事日程表

### 3 住民説明会

- ア 建築主等は、委員会との事前協議で判明した課題及び問題点を整理し、必要な改訂を行った前項書類をもって、住民説明会を開催する。
- イ 建築主等は、近隣住民からの要望を最大限取り入れ、前述書類に反映させるものとする。
- ウ 工事による家屋の破損等が発生した場合、損害賠償に対応するための事前調査を必要に応じて実施する旨を住民に説明するものとする。

#### 4 協定の締結

- (1) 建築主等は、近隣住民の代表もしくは連名をもって、協定を締結する。  
なお、町内会も必要によって連名に参加することがある。
  - ア 既存建物の解体、造成工事、建物の建築並びに販売までの一連の建築協定
  - イ 工事日程表のうち部分的な工事協定
- (2) 建築主等又は土地の所有者は、街づくりへの貢献及び本協定で定めた事項を各施工者に引き継ぐものとする。
- (3) 協定の締結をもって建築概要に合意したことが確認できた時点で、委員会は連絡書（2部）に捺印し、協議を申請した建築主等に1部を返却する。
- (4) 委員会及び建築主等は、連絡書を1通ずつ保持し、必要な関係者に開示できる。

#### 5 建築及び土地造成基準

##### (1) 擁壁

2 m以上の擁壁は容認しない。ただし、垂直ではなく斜度を持ち、上部建造物との離隔と安定が保もたれ、かつ、植栽等があれば許容する場合がある。

##### (2) 土地の形質変更

- ア 敷地の区画及び形質の変更は行わない。
- イ 既存の敷地で、分割後の各々の敷地面積が 165 m<sup>2</sup>以上を確保できれば、土地の分割を協議した上で、容認する場合がある。
- ウ 角地であることを理由に一部の敷地面積が 165 m<sup>2</sup>未満になる分割を容認しない。

##### (3) 後退距離

- ア 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離は 1.5m以上とする。
- イ 隣家との壁面距離が 3 m以上ある場合、高基礎やプライバシー上の遮蔽等の措置がある場合、また、出窓、バルコニー及びベランダ等が壁面の3分の1程であれば、1.5 m未満の場合でも許容する場合がある。
- ウ 隣接地が公園、広場、道路等の使用上問題がないと判断された場合、1.5m未満でも許容する場合がある。

##### (4) 景観及び樹木

敷地内にある既存の樹木等が、街並みの景観形成に寄与すると認められる場合は、これを保護する措置を講ずるものとする。但し、建築及び土地造成に著しく支障が生じる場合は、修景を条件に許容する場合がある。

##### (5) 既存の建物及び土地

既存の建物の改修及び特殊な土地利用がある場合は、許容の可否を総合的に判断する。但し、建築協約の方針及び考え方を逸脱する判断については認めない。

#### 6 工事規定

- (1) 日曜、祝日及び年末年始（12月29日～1月3日）については、作業を行わない。
- (2) 作業は、午前8時30分から午後5時までとする。但し、作業準備及び片付けは含まない。
- (3) 内装作業のみ実施する場合、終了は、午後7時までとする。
- (4) 事故及び危険の除去に係る作業は、(1)及び作用時間の制約に該当しない。
- (5) 75デシベル以上の騒音及び振動は、1日当たり4時間を超えることを認めない。

#### 7 細則の改訂等

本細則の改訂は、委員会が原案を起案し、玉川学園町内会幹事会の承認を得る。

##### 附則

この細則は、2024年12月1日から施行する。