

**玉川田園調布一・二丁目地区
まちづくり協定について**

玉川田園調布住環境協議会

平成8年3月の玉川田園調布会による「ミニ開発に関するアンケート」を発端に、平成9年5月、世田谷区街づくり条例に基づく地区街づくり協議会として、玉川田園調布住環境協議会が発足しました。その後討議を重ね、地区住民の総意によりまとめた「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくりについての提案」を、平成10年12月世田谷区長に提出しました。

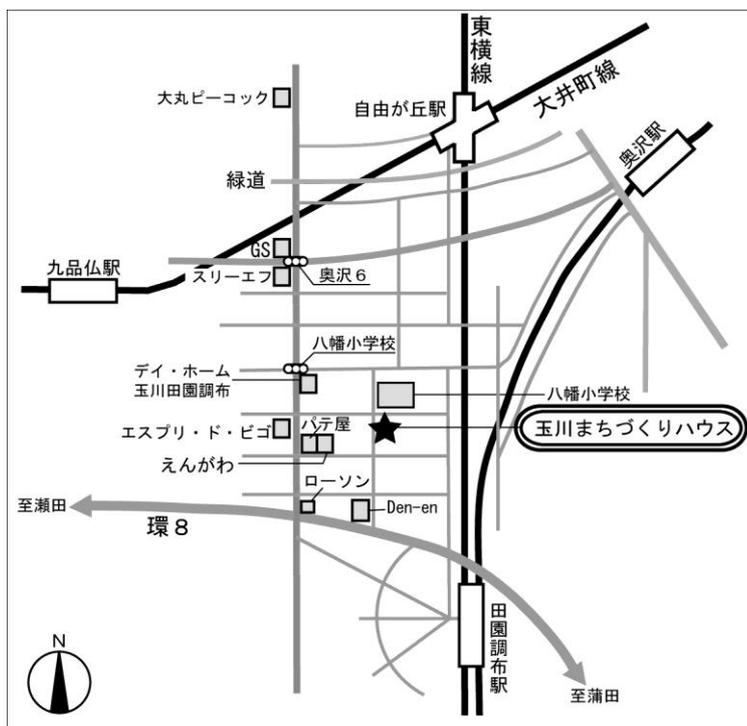
この提案は世田谷区によって「地区街づくり計画」として、平成11年10月15日に決定・施行されました。区は、さらにこの「地区街づくり計画」に法的な効果を持たせ、より実効性のあるまちづくりを進めるために、この中から重要なものを選択し、「地区計画」を定め、平成12年3月13日に発効しました。「地区計画」は建築基準法と連動しているため、違反者には確認申請がおりない等の罰則があります。

ここに掲げた「まちづくり協定書」は上記の規定に盛り込めない、住民同士の約束事を定めたものです。緑化の問題、マンションの管理問題、敷地売却前の相談の仕組み、プライバシーなどに関する問題、違反建築などを調べるチームの発足などを盛り込んでいます。これも地域住民が討議を重ね、平成12年4月17日の発効となりました。

玉川田園調布住環境協議会は、玉川田園調布の良好な住環境を守り、緑のある、安全で文化的な住み良いまちの実現のために、今後も活動していきます。

なお第6条、8条に定められた協議会事務局、相談窓口のある「玉川まちづくりハウス」は、下記に所在しています（事前にご連絡ください）。

玉川田園調布住環境協議会事務局
特定非営利活動法人 玉川まちづくりハウス
玉川田園調布2-11-10（伊藤方）
TEL 03-3721-8699
FAX 03-3721-8986
Email : house@tamamati.com



東横線・田園調布駅、自由が丘駅より徒歩7～8分

玉川田園調布一・二丁目地区 まちづくり協定書

玉川田園調布住環境協議会（以下「協議会」という）は、地区住民の総意によりとりまとめた「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくりについての提案」（以下、「まちづくりの提案」という）を1998年12月世田谷区長に提出した。

協議会は、この提案に基づき世田谷区が策定する玉川田園調布一・二丁目地区地区計画（以下「地区計画」という）及び、玉川田園調布一・二丁目地区街づくり計画（以下「地区街づくり計画」という）の実現に努めるとともに、これを補完するために必要な事項に関する以下の基準を定め、地区住民相互にこれを尊重し地区の良好な住環境の維持・向上を図ることを目的として、「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくり協定」（以下「協定」という）を締結する。

（名称）

第1条 協定の名称を「玉川田園調布一・二丁目地区まちづくり協定」とする。

（協定の対象地区および対象者）

第2条 この協定の対象とする地区（以下「地区」という）の位置は、東京都世田谷区玉川田園調布一丁目（一部除く）及び二丁目とし、区域は別紙図面のとおりとする。

2. この協定の対象となる者（以下、「協定の対象者」という）は、地区内居住者及び地区内に土地、建物の所有等の権利を有する地区外の居住者及び地区内の建物の管理の責務を有する者とする。

3. 本条第2項に定める者のほか協定の対象者は、本協定の基準に関わる地区内の土地の区画形質の変更、建築行為、開発行為、及びその他の案件に関わる者とする。

（協定の遵守）

第3条 地区内居住者及び協定の対象者は、本協定にしめす基準等を尊重すると共に、協定の運用に協力しなければならない。

（協議会の役割）

第4条 協議会は、地区住民の総意に基づく「まちづくりの提案」の実現に必要な活動の実行に努める。

（まちづくりの目標）

第5条 協議会は、「まちづくりの提案」に基づき次の各号に定める内容を地区のまちづくりの目標に掲げ、その実現に努力する。

（1）長く住み続けている人も新たに住み始めた人も、玉川田園調布の環境のよさを評価して住んでいる事を踏まえ、現在の良好な環境を全ての居住者の協力によって保ち、改善していく。

（2）環境のよさを保ち、改善することが、地区居住者のプラスとなるようにまちづくりを進めていく。

（協議会事務局の設置）

第6条 協議会は、協定の適正な運用を図るため、協議会内に事務局を設置する。

2. 協議会は事務局業務を特定非営利活動法人「玉川まちづくりハウス」に委託する。
(協定の運用)

第7条 協議会は、本協定の基準に関わる地区内の土地の区画形質の変更、建築行為、開発行為、及びその他の案件につき、必要な活動を行う。

2. 協議会は、本地区の地区計画及び、地区街づくり計画につき、関係諸主体への周知に努めると共に、不動産の広告及び取引において関係者にこれらの計画の存在が告知されるよう適切な措置を講じる。

3. 協議会は、対応を要する案件につき、次の各号に掲げる事項に関する協定の基準を踏まえ、適切な措置を講じなければならない。

(1) 建築物の新築・増築・改築および改装（以下「新築等」という）に関すること。

(2) 敷地の適正な利用に関すること。

(3) 建築物・敷地の維持管理に関すること。

(4) 敷地内の樹木の保全、敷地緑化に関すること。

(5) 共同住宅の管理に関すること。

(6) その他必要と認める事項に関すること。

4. 協議会は、対応を要する案件につき必要に応じて、関係者の意見を聞くとともに、公共団体等関係団体・機関との連絡調整を行うものとする。

5. 協議会は、必要に応じ公共団体等関係団体・機関および学識経験者・専門家の出席を要請し、その意見を聞くことができる。

(相談窓口の設置)

第8条 協議会は、まちづくりの推進と協定の適正な運用を図るため、協議会事務局に相談窓口を設ける。事務局は、必要に応じ相談業務の一部を適切な非営利組織及び専門家に委託することが出来る。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第9条 建築物の新築等を計画する者のうち、地区計画に定める敷地面積の最低限度の制限の緩和（建築物の敷地面積の最低限度の制限の但し書き）の適用を受けようとする者は、隣接する敷地の所有者等の同意を得なければならないものとする。

(壁面の位置の制限)

第10条 建築物の新築等を計画する者のうち、地区計画において、短冊型の敷地形状のため、隣地境界線からの壁面の位置の制限の緩和（壁面の位置の制限第4項）の適用を受けようとする者は、隣接する敷地の所有者等の同意を得なければならないものとする。

(敷地内の樹木の保全、緑化等)

第11条 良好な住環境の維持・向上を図るため、地区内の敷地の利用は、地区の環境にふさわしいものとし、次の各号に掲げる内容を考慮したものとする。

(1) 建築物の敷地内の空地は、空地面積の25%以上に緑化をほどこし、かつ、これを適切に管理するよう努めるものとする。

(2) 地区内の土地の所有者及び利用者は敷地の整地あるいは建築物の新築、増築、及び改築に際して既存の樹木の保全に努めなければならない。

(3) 地区内の土地の所有者又は、地区内の土地を所有しようとする者は、土地の売買に際し既存の樹木の保全に努めなければならない。

(緑の里親制度)

第12条 協議会は、既存の樹木を保全し活用するため「緑の里親」の仕組みを創設する。敷地内の既存樹木が除去される恐れがある場合、協議会は当該樹木の保全・活用に努めるものとする。

2. 建築物の新築等を計画する者のうち、敷地内の樹木が不要になる可能性のある者は、事前に相談窓口相談することができる。
3. 地区内居住者等で敷地内に植樹を希望する者は、事前に相談窓口相談することができる。
4. 相談窓口は、敷地内の樹木が不要になる可能性のある者と、敷地内に植樹を希望する者等を仲介するなど、樹木の保全・活用のため必要な活動を行うことができる。

(かき、柵、よう壁などの緑化)

第13条 良好な住環境の維持・向上を図るため、かき、柵、よう壁などは、地区の環境にふさわしいものとし、次の各号に掲げる内容を考慮したものとする。

- (1) かき、柵は生け垣を原則とし、フェンスなどによる場合も可能な限り緑化に努める。
- (2) 敷地のよう壁は、可能な限り低くし、緑化に努めるものとする。
- (3) ガレージ、駐車場の周辺およびこれに関わる工作物の上部などは緑化に努める。

(敷地の地盤面の維持)

第14条 建築物の敷地の地盤面は、現状の高さを維持するよう努めるものとする。やむを得ない場合は、平均地盤面でプラスマイナス1m以内程度の改変にとどめることを原則とする。

(プライバシー、静穏、清潔及び安全な生活の維持)

第15条 居住者など協定の対象者は、建築物等の計画及び利用において、隣接居住者の静穏で清潔な生活を乱さないよう次の各号に掲げる措置を施すほか、騒音の発生、塵埃・粉塵の空中放散や散乱、自動車交通の発生等を極力少なくするよう努めなければならない。

- (1) 必要に応じ北側窓等に不透明なガラスなど視線を遮るものを使用する。
 - (2) 冷暖房設備等は騒音の発生等を考慮し適切な場所に設置する。
2. 居住者は、建物敷地周辺のゴミの清掃除去、積雪時の除雪に努めること。

(共同住宅の維持管理)

第16条 共同住宅の所有者または家主事業代行者及び居住者は、本地区の良好な住環境の維持・向上に努めるとともに、静穏で清潔な環境を保ち、近隣居住者との良い隣人関係を創り維持するよう努めるものとする。このため共同住宅の管理は次の各号に掲げる内容を基準とする。

- (1) 共同住宅の所有者又は家主事業代行者は、敷地内又は一定距離以内（地区内）に管理人を置くこと。
- (2) 管理人の名称、連絡先、夜間等不在時の緊急連絡先等を記載した表示板を当該建築物の出入り口の見やすい場所に設置すること。この場合において、表示板の記載事項に変更があったときは、速やかに当該記載事項を訂正すること。
- (3) 建物を使用するに当たっての注意事項（特に、騒音、ゴミの投棄、周辺道路への駐車・駐輪等近隣の生活環境への迷惑行為の防止）を記載した規則を作成し、入居者に遵守

させること。

(4) ゴミの収集日におけるゴミ処理の方法及び場所等について、事前に管轄の清掃事務所の指導を受け、指定日及び指定方法以外に持ち出さないこと。

(新築等にあたっての手続き)

第17条 建築物の新築等を計画する者(以下、計画する者という)は、建築行為又は開発行為の届け出の際には速やかに、本協定**第9条から第15条に至る**各条に関する事項を記載した計画概要書を協議会に提出しなければならない。

2. 計画する者は協議会及び近隣関係者に計画概要を説明するとともに、その内容に関し十分協議し、必要に応じ計画案を修正・変更する。

3. 本地区内に工作物の設置及び管理運営を計画する者は、協議会及び近隣関係者に計画内容を説明するとともに、その内容に関し両者と十分に協議し、必要に応じ計画案を修正・変更する。

4. 本条に示す手続きの実効的かつ円滑な遂行をはかるため、協議会及び世田谷区は両者の緊密な連携と協力関係の形成及び維持・改善に努める。

(ブロックルール)

第18条 ブロックルールは、ブロック会議においてその案を決定し、世話役会の承認を経なければならない。

2. ブロックルールの案の決定にあたっては、十分な協議を行うとともにブロック内の地区住民等の理解を得るよう努めるものとする。

3. ブロックルールの案が提出されたときは、会長は世話役会を遅滞なく開催し、その適否について審議するものとする。

4. ブロックルールを決定した際には、協議会は地区内住民に速やかに周知を図るものとする。

5. ブロックルールの変更及び廃止については、決定に準ずるものとする。

(補則)

第19条 この協定に疑義が生じたときまたは協定に定めのない事項については、協議会の協議により取り扱いを決定する。

2. この協定の変更または廃止の必要が生じたときは、専門家等関係者の意見を聞いた上で、協議会を開催し、協議会の世話役の3分の2以上の同意により、変更又は廃止の決定をすることができる。

3. この協定は、**2018年2月4日の改訂 同日**から施行するものとする。