

世田谷区八幡山242地区建築協定

(目 的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び世田谷区建築協定条例（昭和50年3月世田谷区条例第15号）に基づき、第3条に定める区域（以下「協定区域」という。）における建築物に関する基準を定め、良好な低層住宅の住宅地環境の形成、保全を図ることを目的とする。

なお、この協定の目指す良好な住宅地の在り方とは以下の通りである。

- (1) 街路に沿って植栽が配された緑豊かで季節感のある街並み
- (2) 街路が近隣のコミュニケーションの場など、生活の場として活用できる安全、安心、清潔な街路環境の形成
- (3) プライバシーが守られながらも、生活感の表出のある住宅地らしい街並み
- (4) 防災、防犯に関し、互いに有効な協力のできる、良好な近隣関係

(名 称)

第2条 この協定は、「世田谷区八幡山242地区建築協定」と称する。

(協定の区域)

第3条 この協定の適用区域（土地表示）は、東京都世田谷区八幡山3丁目のうち、別表1に掲げる区域及び別表2に掲げる区域のうち第5条第2項の規定により新たに協定に加入した者に係る土地とする。

(協定の締結)

第4条 この協定は、協定区域における土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

(協定区域隣接地の区域及び協定への加入)

第5条 法第70条第2項に基づき、この協定により定める建築協定区域隣接地（以下「隣接地」という。）の区域（土地の表示）は、別表2に掲げる区域とする。

2. 隣接地の区域内の土地所有者等は、当該土地に係わる土地所有者等の全員の合意により、世田谷区長に対して建築協定加入届を提出することによって、協定に加わることができる。
3. 協定への加入を希望する隣接地の土地所有者等は、世田谷区長に対する届出と同時

に第14条に規定する八幡山242地区建築協定運営委員会に対して加入の報告を行うものとする。

4. 前項の報告に必要な書式は、第14条に規定する委員会が別に定める。

(権利・義務の継承)

第6条 この協定は、法第73条第1項に基づく協定の認可の公告のあった日（隣接地の土地所有者等にあつては、世田谷区長に対して建築協定加入届を提出した日。以下「基準日」という。）以後において、この協定区域内の土地所有者等となるに至った者に対しても、その効力が及ぶものとする。

(協定の変更、廃止)

第7条 この協定を変更しようとするときは、協定区域における土地所有者等の全員の合意によらなければならない。

2. この協定を廃止しようとするときは、協定区域における土地所有者等の過半数の合意によらなければならない。

(建築物の基準)

第8条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

(1) (用途の制限)

一. 建築物の用途は、専用住宅、長屋建て住宅又は共同住宅、及び住宅で診療所、事務所、学習塾、アトリエその他これらに類する用途を兼ねるもの（以下「兼用住宅」という。）とする。

二. 兼用住宅においては、集客がある場合、駐輪・駐車場を確保するよう努めなければならない。

(2) (壁面の位置の制限)

建築物の外壁（バルコニー、屋外階段、開放廊下及びドライエリアを含む）又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする。ただし、出窓、壁を有しない構造の単独の車庫及び床面積の合計が3.3㎡以下の物置、その他これらに類するものは除く。

(3) (敷地の分割)

基準日以後に敷地を分割し、建築物の敷地とする場合の敷地面積は、100㎡以上とする。

(4) (地盤面の高さ)

建築物の地盤面は、基準日の地盤面の高さを超えないものとする。ただし、浸水、土盛の崩壊等、敷地の衛生上、安全上等により必要な変更においてはこの限りでない。

(5) (共同住宅等の住戸の床面積など)

- 一. 長屋建て住宅及び共同住宅の床若しくは壁又は戸で区画された1住戸の床面積は、35㎡以上とする。
- 二. 長屋建て及び共同住宅には、管理人室等の住戸を設置するものとする。
- 三. 共同住宅の外観は、戸建て感のあるものとし、現在の戸建てを中心とする良好な環境を損なわないよう努めるものとする。

(6) (共同住宅等の附属施設)

- 一. 長屋建て住宅及び共同住宅は、住宅戸数以上の駐輪場(1台当たり1.2㎡以上)を設けるものとする。
- 二. 長屋建て住宅及び共同住宅は、塀、屋根等で囲われたゴミ集積所を設け、ゴミの散乱を防ぐものとする。

(7) (建築物の意匠等)

- 一. 建築物、その他物置、駐車場等の附属施設及び工作物は、外観の意匠、形態、色彩、材料等に配慮し、戸建てを中心とする協定区域及び周辺の良い環境と調和を図るよう努めるものとする。
- 二. 協定区域及び周辺の良い環境を損ねるような看板、広告、設備、自動販売機等は設置してはならない。

(8) (かき・柵の形態・緑化)

- 一. 道路沿いに、かき又は柵を設ける場合は、生け垣又はフェンスに緑化したものなど、開放的で植栽等を工夫した良いものとする。ただし、コンクリート造、ブロック造、石造その他これらに類するもので、その構造の部分の高さが60cm以下のものについては、この限りでない。
- 二. 敷地内及び道路沿いは、緑化に努めるものとする。

(9) (自然環境との共生)

雨水や太陽熱など自然の資源やエネルギーの利用、土面の保全や雨水浸透マスの活用などによる雨水の地面への浸透の促進など、環境にやさしい住まいづくり、環境づくりをめざすものとする。

(適用の除外)

第9条 基準日において、既に建築されている建築物又は現に建築(建物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう。以下同じ。)、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物については、前条の規定は適用しない。ただし、基準日以後に建築する場合又は建築物の用途変更をする場合は、当該建築物の部分については、同条の規定(用途変更については、第1号に限る。)を適用する。

(建築物の新築および増改築の届出)

第10条 法第6条第1項に基づく建築物の確認の申請又は法第6条の2第1項に規定する確認を受けるための書類の提出を必要とする建築をしようとする者は、建築確認の申請又は書類の提出をする日(世田谷区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（昭和53年12月世田谷区条例第51号）の適用がある場合にあつては、同条例第6条第1項に基づく標識設置の日）の遅くとも15日前（世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成13年12月世田谷区条例第68号）の適用がある場合にあつては、30日前）までには、略図を附してその概要を第15条に規定する委員長に届け出るものとする。

2. 建築物の用途の変更をしようとするとき（前項に規定する届出を必要とするときを除く。）は、用途変更部分の使用開始日（工事を伴う場合は工事開始の日）の遅くとも30日前までには、その概要を第15条に規定する委員長に届け出るものとする。
3. 前2項の届出方法については、第14条に規定する委員会が別に定める。

（有効期間）

- 第11条 この協定の有効期間は、区長の認可による公告のあつた日から5年間とする。ただし、第8条の規定に違反した者（以下「違反者」という。）に対する措置は、期間満了後もなお効力を有するものとする。
2. 前項の期間の満了前に協定区域における土地所有者等の過半数から廃止の申入れが無い場合は、当該期間満了日の翌日から起算して、更に5年間一回に限り、同一条件により、協定は更新されるものとする。

（違反者に対する措置）

- 第12条 第15条に規定する委員長は、違反者があつた場合は、第14条に規定する委員会の決定に基づき、違反者に対して工事の停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間を設けて、違反部分の是正に必要な措置を請求することができる。
2. 前項の規定による請求があつた場合、違反者はこの請求を受け入れ、第15条に規定する委員長の指示に従わなければならない。

（裁判所への手続き）

- 第13条 第15条に規定する委員長は、前条第1項の規定による請求を行ったにもかかわらず、違反者がその請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、裁判所に提訴をすることができる。
2. 前項の法的手続等に要する費用は、違反者の負担とする。

（委員会）

- 第14条 この協定を公正かつ円滑に運営するために、八幡山242地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。
2. 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。
 3. 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。

4. 委員は、再選を妨げない。

(役 員)

第15条 委員会には、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	2名
会 計	1名

2. 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し、総括する。
3. 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱し、委員長に事故のあるときは、これを代理する。
4. 会計は、委員の中から委員長が委嘱し、会計事務を処理する。
5. 前条及び前各項で定めるもののほか、委員会の運営、組織及び議事等に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

(附 則)

1. この協定は、区長の認可による公告のあった日から効力を生ずる。
2. この協定区域には、「建築協定区域」であることを明確にできる必要な表示を行う。
3. 土地の所有者等が所有権又は賃借権若しくは地上権の変更をするときは、この協定書の内容が新しい権利者に承継することを周知させるものとする。
4. この協定書は、正本及び写し2部を作成したうえで区長に提出し、認可後は認可通知書(副)を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。
5. この協定の運用に関して必要な事項は、委員会の承認を得て、別に定める。

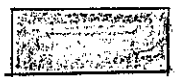
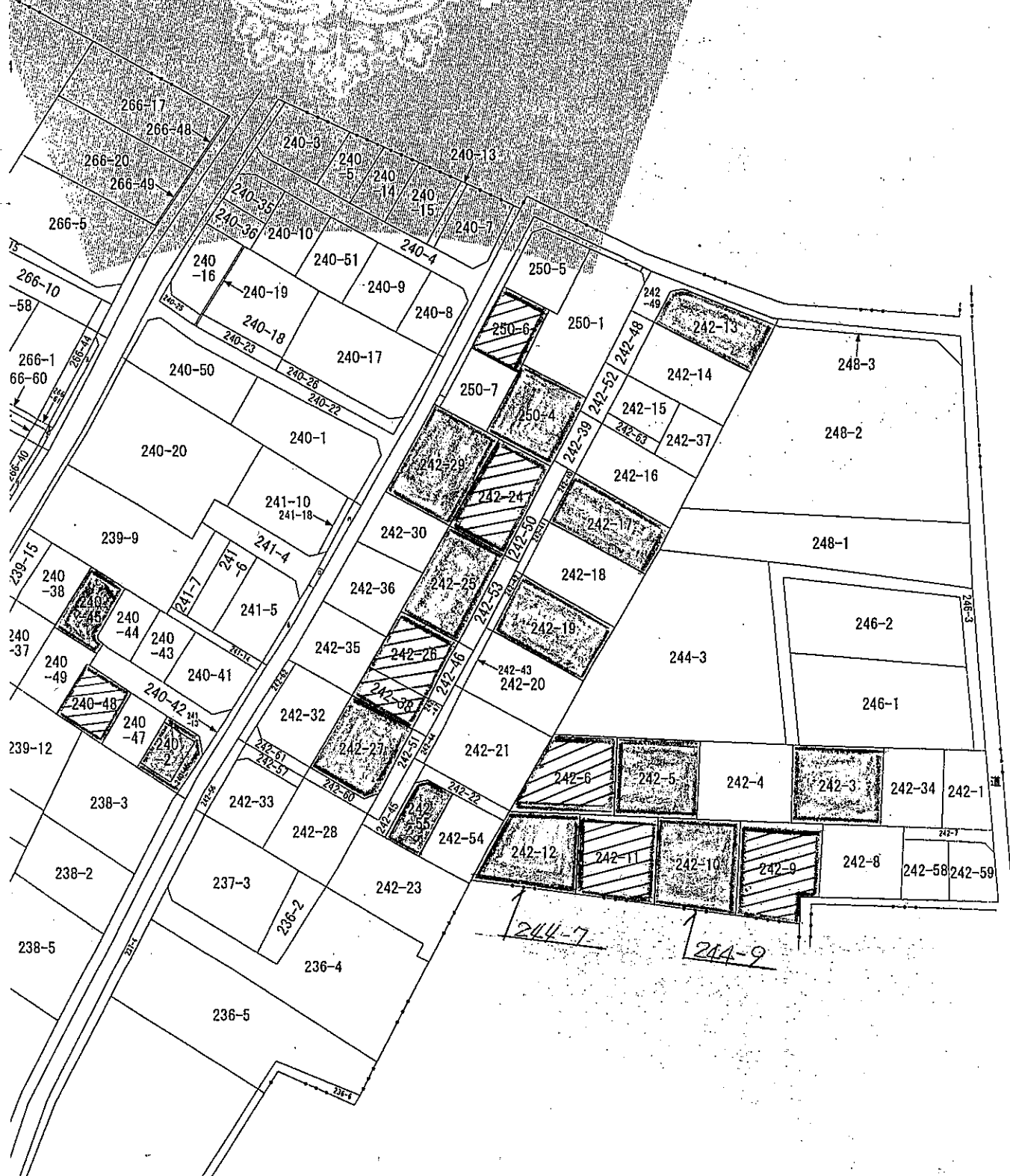
別表1

	地名地番
建築協定区域	東京都世田谷区八幡山3丁目 240-2、240-45、240-46 242-3、242-5、242-10、242-12、242-13、242-17、 242-19、242-25、242-27、242-29、242-55 244-7、244-9 250-4

別表2

	地名地番
建築協定区域 隣接地	東京都世田谷区八幡山3丁目 240-48 242-6、242-9、242-11、242-24、242-26、242-38 250-6

世田谷区 幡山242地区建築協定区域図



建築協定区域



建築協定区域隣接地

