

奥沢四丁目住宅地区建築協定書

(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。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等に関する基準を定め、優れた住宅地環境の育成及び保全を目的とする。

(名称)

第2条 この協定は「奥沢四丁目住宅地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(協定区域)

第3条 この協定の摘要区域は、東京都世田谷区奥沢四丁目のうち、別表1に掲げる区域とする。

(協定者)

第4条 本協定の協定者は、前条に定める協定区域内において、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「土地の所有者等」という。）とする。

(協定の継承)

第5条 本協定は、世田谷区長（以下「区長」という。）の認可による公告のあった日から起算して3年以内において二以上の協定者が存することになった日以降において、協定者となるに至った者に対してもその効力が及ぶ。

(協定の有効期限)

第6条 本協定の有効期間は、区長の認可の公告があった日から起算して3年以内において二以上の協定者が存することになった日から30年間とする。

- 2、前項の期間終了日の6ヶ月前までに協定者から廃止の申し出がない場合は、前項の期間終了日の翌日から起算して更に10年間、同一条件により1回に限り本協定は更新されるものとする。ただし、有効期間内に第7条の規定に違反したものの以下「違反者」という。）に対する措置は、有効期間満了の後もなお抗力を有するものとする。

(建築物の制限)

第7条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠等は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の一敷地は、80㎡以下に分割してはならない。
- (2) 建築物の地盤面は、基準時（本協定の効力が生じた時をいう。以下同じ。）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

の衛生又は安全上必要な変更においてはこの限りでは無い。

- (3) 別表2に定める範囲（A部分。以下「共用通路」という。）は、協定住戸の共用通路、共用施設の設置、インフラ設備の設置と日照確保を目的とし、協定締結時に存在しない新たな建築物及び工作物を設置してはならない。
- (4) 協定住戸は、玄関と駐車場ともに、共用通路側からの出入りとする。
- (5) 建築物の用途は専用住宅とする。
- (6) 協定敷地のうち協定敷地外の隣接地または道路との境界には、防犯機能のあるフェンス又は壁を設ける。
- (7) 建築物及び塀等の形態、色彩等は地区全体の調和を計り、良好な住宅地景観が形成されるよう配慮したものとする。
- (8) 敷地内の緑化に努めるものとし、緑に包まれた良好な環境を維持するものとする。
- (9) 夜間常時点灯する照明を一敷地につき1個以上共用通路側に設置する。

（建築物の新築の手続き）

第8条 協定区域内において、建築物の建築、修繕、模様替え（以下「建築等」という。）を行おうとする者は、事前にその概要を第12条で定める委員長に届け出なければならない。また、法第6条第1項に基づく『建築確認の申請』及び法第6条の2第1項に基づく『確認を受けるための書類の提出』を必要とするものは、運営委員会の承認を受けなければならない。

- 2、 前項の届出方法等については、第12条に定める委員長が別に定める。

（違反者に対する措置）

第9条 第7条の規定に違反した者があった場合、第12条で定める委員長は当該協定者に対して、違反行為を是正するため必要な措置を請求するものとする。

- 2、 前項の請求があった場合、違反者はこれに従わなければならない。

（裁判所への提訴）

第10条 違反者が前条第1項の請求に従わないときは、第12条に定める委員長は、次条に定める委員会の決定に基づき裁判所提訴することができる。

- 2、 前条の違反是正及び前項の提訴手続き等に要する費用は、違反者の負担とする。

（委員会）

第11条 本協定を公正かつ円滑に運営するために、世田谷区奥沢四丁目住宅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、 委員会は協定者の互選によって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。
- 4、 委員は再任されることができる。
- 5、 前各項及び次条に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、委員会の承認を得て次条に定める委員長が別に定めることができる。

(役員)

第12条 委員会に、次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
 - (2) 副委員長 1名
 - (3) 会計 1名
- 2、 委員長は、委員の互選により選出し、運営委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。
 - 3、 副委員長及び会計は、委員のうちから委員長が委嘱する。
 - 4、 副委員長は委員長を補佐し、委員長に事故あるときはこれを代行する。
 - 5、 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(協定の変更および廃止)

- 第13条 この協定にかかる協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとする場合においては、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、運営委員会の承認を得て改訂することができる。
- 2、 この協定を廃止しようとする場合においては、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、運営委員会の承認を得なければならない。

(附則)

- 1、 本協定は、協定区域内に二以上の協定者が存することになった日から、効力を生ずる。
- 2、 協定者が土地の所有権、地上権又は賃借権の変更等により、協定者の地位を第三者に移転する場合には、本協定内容を新しい協定者に周知させるものとする。
- 3、 本協定は、正及び写し二部を作成した上区長に提出し、本協定の効力が生じた後は認可通知書を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

以上