

## 世田谷区桜丘3丁目松が根建築協定書

### (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。）における建築物の敷地、位置、構造、用途、設備、形態及び意匠に関する基準を定め、緑豊かで良好な住環境の保全及び向上を図ることによって、区域住民が将来ともに生き生きと安心して暮らせる環境づくりを目指すことを目的とする。

なお、この協定の目指す良好な住環境とは、以下の通りとする。

- (1) 自然環境に配慮した住環境、花と緑が豊かな季節感のある街並み
- (2) 街路沿いの住空間や街路が地域の語らいの場ともなるような親しみや生活感が感じられる街並み
- (3) プライバシーが守られながらも、互いに協力できる良好な近隣関係がある街並み

### (名称)

**第2条** この協定は「世田谷区桜丘3丁目松が根建築協定」（以下「協定」という。）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、東京都世田谷区桜丘三丁目のうち、別表1に掲げる区域とする。

2. 次条に基づく、建築協定区域隣接地の区域内の土地に係わ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貸借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）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協定に加入する届出書を提出することによって、協定に加わることができる。

### (協定区域隣接地の区域)

**第4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。

### (協定の締結)

**第5条** この協定は、協定区域における土地所有者等の全員の合意により締結する。

### (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などにあつては、世田谷区長に対して協定に加入する届出書の提出をした日。以下「基準日」という。）以降において、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。
2. 隣接地加入者については、世田谷区長に対する届出と同時に第14条に規定する世田谷区桜丘3丁目松が根建築協定運営委員会に対して加入の届出を行うものとする。
  3. 前項の届出に必要な書式は、第15条に規定する委員長が別に定める。

### (協定の変更及び廃止)

- 第7条** この協定を変更するときは、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、構造、用途、設備、形態及び意匠は、次に定める基準によらなければならない。

#### (1) (用途)

建築物の用途は、一戸建て住宅、長屋、共同住宅又は兼用住宅（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）とする。

ただし、これらは、住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）第3条第1項の届け出を行って営む住宅宿泊事業に供しない住宅としなければならない。兼用住宅は、集客がある場合には、駐輪・駐車場を確保しなければならない。

#### (2) (容積率)

建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合は、10分の12を超えないものとする。

#### (3) (建蔽率)

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の5を超えないものとする。

#### (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、基準日の地盤面が道路面より低い場合においては、道路面まで変更することができる。また、玄関アプローチ、勝手口、車庫等の変更や、浸水、土盛の崩壊等、敷地の衛生上、安全上等必要な変更においては、この限りでない。

#### (5) (敷地分割)

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、150㎡以上とする。

(6) (壁面の位置の制限)

建築物の外壁（バルコニーを含む。）又は、これに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。敷地面積が150㎡未満の敷地においては同距離は70cm以上とする。ただし、3.3㎡以内である物置その他これに類する用途に供するものについては、この限りでない。

(7) (建築物の高さ及び軒の高さ)

建築物の高さ及び軒の高さの最高限度は、それぞれ8m及び7m未満とする。

(8) (共同住宅等の戸数)

長屋及び共同住宅の戸数は3戸以下とする。

(9) (共同住宅の住戸の床面積)

長屋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45㎡以上とする。

(10) (共同住宅の附属施設)

- 一、長屋及び共同住宅においては次の計算式による台数以上の駐車場及び駐輪場を設置するものとする。

駐車場	戸数×1/3台以上（端数切り捨て。1台当たり15㎡以上とする。）とする。
駐輪場	戸数×1台以上（1台当たり1.2㎡以上とする。）とする。 そのうち、1台以上は自動二輪車（オートバイ）用（1台当たり2.3㎡以上とする。）とする。

- 二、長屋、共同住宅においては、ゴミの散乱などが発生しないように、建築協定運営委員会と協議の上、適切な場所にゴミ集積場所を定める。

(11) (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、外観の形態、意匠、色彩、材料等に配慮し、一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、広告及び設備並びに自動販売機等は設置してはならない。

(12) (垣・さくの形態等)

- 一、道路に面して垣又はさくを設ける場合は、地震時の安全性を確保するとともに道路沿いに開放的で緑豊かな良好な環境を形成するため、生け垣、又は透視可能なフェンスその他軽量な材料によるさくとし、植栽等を施すものとする。  
また、隣地境界線沿いに垣又はさくを設ける場合は、地震時の安全性を確保するため、生け垣、フェンスその他軽量な材料とする。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60

cm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。

(13) (自然環境との共生と災害への備え)

雨水や太陽熱など自然の資源やエネルギーの利用、敷地土面の保全及び浸透地下埋設管、雨水浸透マスの活用等による雨水の河川等への流出を抑制する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** 基準日に現に存する建築物又は現に建築（建築物を新築し、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（第5号を除く。）の規定は適用しない。

#### (建築物の新築及び変更の届出)

**第10条** 基準日以後に土地所有者等が、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する場合は、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条に基づく標識設置の日】の遅くとも15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なければならない。

2. 建築物の用途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なければならない。

3. 前2項の届出方法については、第15条に規定する委員長が別に定める。

#### (有効期間)

**第11条** この協定の有効期間は、世田谷区長による認可の公告のあった日から7年6か月間とする。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. 前項の期間満了3か月前までに、認可のあった協定区域における土地所有者等全員の合意があつた場合には、当該期間満了日の翌日から起算して更に7年6か月間1回に限り、同一条件により、この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するとともに文書をもって相当の猶予期間をつけて、当該行為の是正を請求することができる。

2. 前項の請求があつた場合、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

示に従うものとする。

#### (裁判所への提訴)

- 第13条** 第15条に定める委員長は、前条第1項の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場合は、次条に定める世田谷区桜丘3丁目松が根建築協定運営委員会の決定に基づき、裁判所に提訴することができる。
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用するために、世田谷区桜丘3丁目松が根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、協定区域内の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、再任を妨げない。

#### (役員)

- 第15条** 委員会に、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	2名（会計を兼ねる。）

2. 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。
3. 副委員長、会計は、委員の中から選出する。
4. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があったときは、これを代理する。
5. 会計は、委員会の経理出納に関する業務を処理する。
6. 前条及び前各項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委員長が別に定める。

#### (附則)

1. この協定は、世田谷区長による認可の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確認できるような必要な表示を行う。
3. 土地所有者等が所有権又は地上権若しくは賃借権の変更をするときは、本協定書の内容が新しい権利者に継承することを周知させるものとする。
4. 本協定書は、正及び写し2部を作成したうえ区長に提出し、認可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。
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 建築協定区域地番一覧

	地名地番
建築協定区域	桜丘三丁目 2711—8、2711—9、2711—11、2711—14、2711—15 2711—16 2711—20

別表2 建築協定区域隣接地地番一覧

	地名地番
建築協定区域 隣接地	桜丘三丁目 2710—4、2711—13、2711—19、2711—22、 2711—34、2711—35

区域図

