

世田谷区船橋 7 丁目（旧養和会土地）建築協定書

平成 6 年 11 月 1 日制定

令和 7 年 10 月 31 日改正

（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 4 条に定める区域における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を定め、優れた居住環境等の形成及び維持を図ることを目的とする。

（名称）

第 2 条 この協定は、「世田谷区船橋 7 丁目（旧養和会土地）建築協定」と称する。

（用語の定義）

第 3 条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）に定めるところによる。

（協定の区域）

第 4 条 この協定の適用区域は、東京都世田谷区船橋 7 丁目のうち別表 1 に掲げる区域の総体（以下「協定区域」という。）とする。また、A～H の各敷地を「区画」とする。なお、区画が分筆された場合は、当該分筆前の区画を当該分筆後においても 1 区画とみなすものとする。

（協定の締結）

第 5 条 この協定は、協定区域内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土地の賃借権を有する者（以下、個別にまたは総称して「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

2 この協定の当事者であって、協定区域内における土地の所有権、地上権又は土地の賃借権等、協定区域内における土地の一切の使用権原を共有又は準共有する者（以下「共有者」という。）が行う意思表示は、共有者の代表 1 名（以下「代表者」という。ただし、第 10 条第 8 項から第 10 項までの規定に該当する場合は、当該共有者を指す。）により単独の意思表示として行われるものとする。また、この協定の当事者が共有者に対して行う意思表示は、当該代表者に対して行うことで足りるものとする。

(協定の変更及び廃止)

第 6 条 この協定を変更するときは、土地の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、土地の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 7 条 協定区域の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準は、次に定める基準によらなければならない。

- (1) 土地の所有者等はそれぞれの敷地において、別表 2 及び別図に定める公開空地（歩行者が日常自由に通行又は利用できる広場、歩路、敷地内通路等の空地又は空地の部分で、当該部分に設ける植栽、芝生地、花壇、池、プレイロット等を含む土地の部分という。ただし、駐車場、駐輪場を除く。以下「公開空地」という。）を設け整備する。
- (2) 相当の事由により、前号による公開空地の部分的な形態変更を行う場合は、公開空地面積の低減はできないものとし、第 10 条に定める建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）及び世田谷区長と協議の上決定しなければならない。
- (3) 別図による協定区域内の敷地 A, C, D, E においては、第 1 号に規定する公開空地とは別に、A は西側、C は西側及び南側、D は南側、E は南側の各前面道路に沿って通行可能な部分の幅が 2m 以上の歩道状空地を設け整備する。
ただし、樹木及び地盤高等の関係により 2m 以上の歩道状空地を設けることが困難な場合は、委員会と協議し、その幅を定めることができる。
- (4) 第 1 号及び第 3 号による公開空地内及び歩道状空地内には、建築物（建築物の接する地盤面下となる地下部分及び門等を除く。）を設けてはならない。
- (5) 協定区域内には看板、広告板を設置してはならない。ただし、自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所、事業所、営業所又は作業所に表示する広告物（自家用広告物）及び施設案内板、標識等を設置する場合においては、委員会と協議し、認められた場合は、この限りではない。
- (6) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面（以下「外壁面」という。）から道路及び敷

地内通路境界線までの距離（歩道状空地部分を含む。）は、敷地A, B, C, Dについては4m以上とし、敷地E, F, G, Hについては2m以上とする。

- (7) 建築物の最高の軒高は、39m以下とする。
- (8) 垣又はさくは、生垣もしくはフェンスその他の透視性のある鉄柵等とする。
ただし、防犯上やむをえない場合及び門扉、門柱等については、この限りでない。
- (9) 屋根の勾配、仕上材料及び色彩は、デザイン上調和のある仕様とする。
- (10) 建築物の外壁面の色彩は、周辺環境との調和に配慮し、落ち着いた色調のものとする。
- (11) 建築物の屋根面に降った雨水は、一定量に対して、浸透枳・浸透トレンチ等による浸透処理を行う。ただし、小部分の屋根への雨水は、この限りでない。

- 2 建築物の外壁又は屋根の色彩又は材料の過半の変更等の大幅な外観意匠の変更に
関しては、事前に委員会へ報告を行うこと。

（建築物の変更の届出）

第8条 土地の所有者等が、建築基準法第6条に基づく建築物の確認を要する建築、修繕又は模様替えをしようとするときは、建築確認申請をする日、世田谷区中高層建築物の建築の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）に基づく標識設置の日又は東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年7月東京都条例第64号）に基づく標識設置の日の遅くとも15日前までには、その概要を第11条に定める委員長（以下「委員長」という。）に届け出るものとする。ただし、届出方法については別に定める。

（有効期間）

第9条 この協定の有効期間は世田谷区長の認可の公告があった日から10年間とする。
ただし、第7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 前項の期間の満了の前に土地の所有者等から廃止の申し入れがない場合は、当該期間満了の翌日から起算して更に10年間、同一条件によりこの協定は更新されるものとし、以後10年ごとに同様に更新されるものとする。

- 3 前項に定める土地の所有者等からの廃止の申し入れは、期間満了の 30 日前までに委員長に対し、文書をもって行うものとする。

(運営委員会)

第 10 条 この協定を公正かつ円滑に運営するために、世田谷区船橋 7 丁目(旧養和会土地) 建築協定運営委員会を設置する。

- 2 委員会は、次項の規定に従い土地の所有者等が指名する委員をもって組織する。
- 3 土地の所有者等は、本条第 7 項から第 10 項までに規定される議決権 1 個あたり 1 名の委員を指名する権利を有し、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。
- 5 委員会の定足数は委員の過半数とし、委員会の議決は出席委員の過半数をもって決する。可否同数の場合は、委員長がこれを決する。
- 6 委員会は次の事項を決議する。
 - (1) 第 13 条に定める裁判所への提訴。
 - (2) 会計に関する事項。
 - (3) その他委員または土地の所有者等から付議された事項。
- 7 土地の所有者等は、その所有する土地 1 区画につき各 1 個の議決権を有する。ただし、2 以上の区画を同一の者が所有する場合の議決権は 1 個とする。なお、土地 1 区画につき、2 以上の土地所有者等が存在する場合のこれらの議決権の行使については、併せて 1 の土地の所有者等とみなす。
- 8 各区画について、当該区画に係る土地について共有者又は共同借地権者(建築基準法第 76 条の 2 に定義される意味を有する。)が存する場合、当該共有者又は共同借地権者が選出した 1 名の代表者をもって当該区画の土地の所有者等とみなし、当該代表者が当該区画についての議決権を行使するものとする。
- 9 各区画について、当該区画に係る土地と建物の所有者が異なる場合は、当該所有者間で協議の上選定した 1 名の代表者をもって土地の所有者等とみなし、当該代表者が当該区画についての議決権を行使するものとする。
- 10 各区画について、当該区画上に建物の区分所有等に関する法律に基づく区分所有権の目的とされた建物が存する場合、同法第 3 条に規定する集会において選任され、又は同条に規定する規約に定められた 1 名の代表者をもって、当該区画の所有者等とみなし、当該代表者が当該区画についての議決権を行使するものとする。なお、当該建物の敷地がその属する区画の一部である場合は、第 7 項の規定を合わせて適用する。

(役員)

第 11 条 委員会に、次の役員を置く。

委員長 1 名

副委員長 1 名

会計 1 名

- 2 委員長は、委員の互選により選出する。
- 3 委員長は、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から選出する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、これを代理する。
- 6 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

(違反者に対する措置)

第 12 条 委員長は、違反者があった場合は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 前項の請求があった場合、違反者はこの請求を受け入れ、委員長の指示に従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第 13 条 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ときは、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 前項の出訴手続等に要する費用は、違反者の負担とする。

(総会)

第 14 条 この協定を公正かつ円滑に運営するために、土地の所有者等全員により構成される総会を設置する。

- 2 総会は次の事項を決議する。
 - (1) 委員会の決議事項報告の承認
 - (2) 会計に関する事務報告の承認
 - (3) 運営規則の改正
 - (4) その他委員または土地の所有者等から付議された事項
- 3 総会の議決は出席者の過半数をもって決する。
- 4 総会における議決権については、第 10 条第 7 項から第 10 項までの規定を準用する。

(補則)

第 15 条 委員会及び総会の運営、組織及び議事等に関して必要な事項は別に定める。

(制定時付則)

- 1 この協定は、世田谷区長の認可の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認識できる、必要な表示を行う。
- 3 土地の所有者等が所有権又は地上権、土地賃借権の変更をするときは、本協定書の内容を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、正本及び副本 2 部を作成したうえで世田谷区長に提出し、認可後は認可通知を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。
- 5 本協定の世田谷区長の認可公告の日以降に敷地区画等の変動があった場合の第 7 条第 1 項第 1 号、第 3 号、及び第 6 号の基準については、認可公告の日における敷地区画等に即して適用する。

(令和 7 年 10 月 31 日改正時付則)

- 1 令和 7 年改正後の協定は、当該変更に係る世田谷区長の認可公告または同意等の日から効力を生ずる。

別表 1 協定区域 (1994 年 4 月時点)

敷地名	地名地番
A	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—3
B	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—4
C	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—5
D	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—6
E	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—7
F	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—8
G	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—1
H	世田谷区船橋 7 丁目 14 番—9

別表 2 公開空地面積（1994 年 4 月時点）

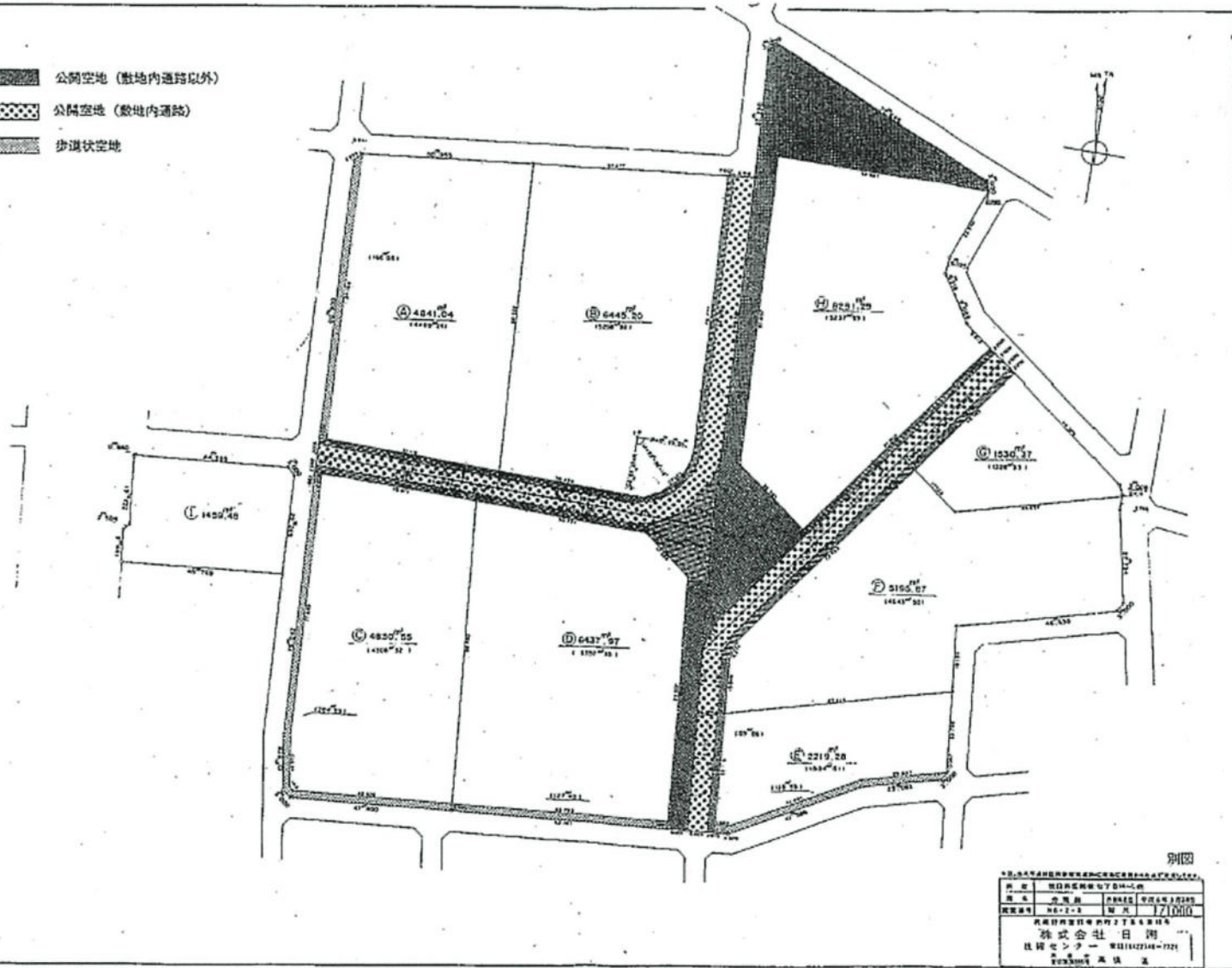
() 内数値は公開空地の敷地内通路分

敷地名	敷地面積	整備すべき公開空地
A	4,841.04 m ²	265.74 m ² (159.48 m ²)
B	6,445.20 m ²	1,176.28 m ² (785.49 m ²)
C	4,830.55 m ²	237.34 m ² (142.28 m ²)
D	6,437.97 m ²	923.22 m ² (155.42 m ²)
E	2,219.28 m ²	275.12 m ² (205.26 m ²)
F	5,195.67 m ²	552.17 m ² (361.21 m ²)
G	1,530.37 m ²	203.84 m ² (122.34 m ²)
H	8,291.29 m ²	3,053.30 m ² (357.21 m ²)
計	39,791.37 m ²	6,687.01 m ² (2,288.69 m ²)

参考：歩道上空地面積（巾 2m にて設けた場合）

敷地名	歩道上空地面積
A	166.06 m ²
C	284.89 m ²
D	127.40 m ²
E	139.55 m ²
計	717.90 m ²

-  公開空地（敷地内通路以外）
-  公開空地（敷地内通路）
-  歩道状空地



別図

図名	建設地区図		
図号	17-000	図尺	1/2000
作成者	株式会社 日南		
作成日	平成17年12月		
作成場所	東京都中央区		

建設地区図作成者 株式会社 日南
 建設地区図作成場所 東京都中央区
 建設地区図作成日 平成17年12月