

武蔵関建築協定について

関町北3丁目の建築協定区域内では、建築基準法に基づく「武蔵関建築協定」により、建築物の制限を定めています。本地区内における建物の新築・増改築に当たっては、建築協定に従って建物を建てる必要がありますので、建築協定の内容を理解したうえで、手続きをしていただきますようお願い申し上げます。

建築協定

建築協定は、建築基準法に基づいて定められた制度で、関係住民の全員が合意することによって、お互いに守りあって行くことを約束し、住民の皆さんで自主的な運営を行う制度です。
(建築協定は、区長が認定します)

武蔵関建築協定は、地区内に3階建て住宅の計画が起こったことを契機に、地域のみなさんが協議し、建築協定の内容に関係者全員が合意し、昭和47年に認可を受けたものです。現在、本地区では、建築基準法にもとづく「武蔵関建築協定」と、都市計画法に基づく「武蔵関公園南地区 地区計画」により、「まちのルール」を定め、良好な住環境を永続的に保全しています。

武蔵関
のまち
づくり
の歴史



【注意】建築確認申請の前に建築協定運営委員会への届出・承認が必要となります

平成27年7月

武蔵関建築協定運営委員会 / 練馬まちづくりセンター

【連絡先】武蔵関建築協定運営委員会 (運営支援) 練馬区環境まちづくり公社 練馬まちづくりセンター

(住所) 〒176-0012 練馬区豊玉北5-29-8 練馬センタービル3階 (TEL) 03-3993-5451

武蔵関建築協定

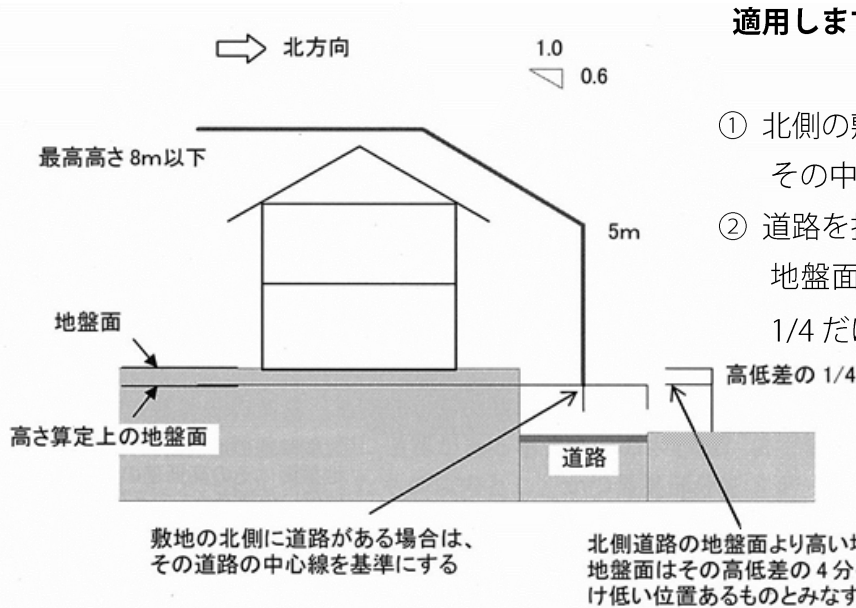
建築協定

武蔵関建築協定運営委員会が定める「武蔵関建築協定」により、建築協定区域内で行われる建築行為は以下の規制の対象となります。

【規制の対象】

- ・ 建物用途は、**一戸建てないし三戸建の専用住宅**とする
- ・ 敷地の盛土は原則として行わないこと
- ・ 建物の階数は、**2階以下**とする（地階を除く）
- ・ 建物の高さは、建築物の各部分から真北方向に測った敷地境界線までの**水平距離の0.6倍の距離に5m**を加えた高さ、かつ**8m以下**であること
(石神井川沿いで北側に日照を害する建物がなく、水害の恐れのある敷地は最高9m以下)
- ・ 地盤の高さが、**北側隣地の地盤面より高い場合は、高低差の1/4だけ低い位置**とする
- ・ **敷地面積の最低限度を110㎡**とする（敷地面積が110㎡未満となる分割を禁止する）（内規）

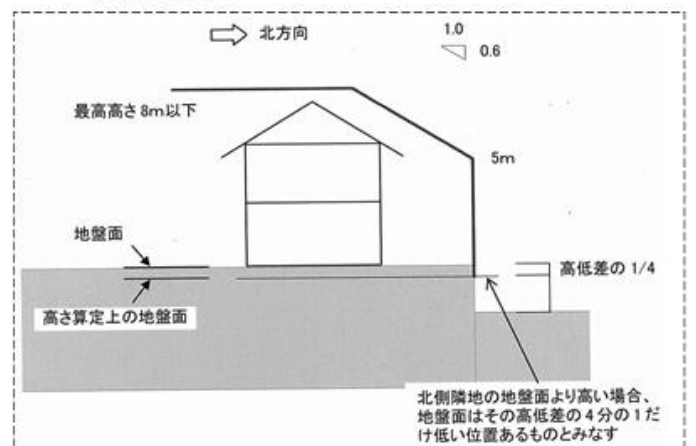
(注) 北側に道路がある場合の基準は、下記の基準を適用します。(下図参照)



- ① 北側の敷地境界線は、北側に道路がある場合はその中心線を基準とします。
- ② 道路を挟んだ北側敷地の地盤面より当該敷地の地盤面が高い場合は、地盤面はその高低差の1/4だけ低い位置にあるものとみなします。

敷地の地盤面が敷地の北側の道路より高い場合

敷地の地盤面が北側隣地の地盤面よりも高い場合の
高さの限度：



武蔵関公園南地区地区計画との関係

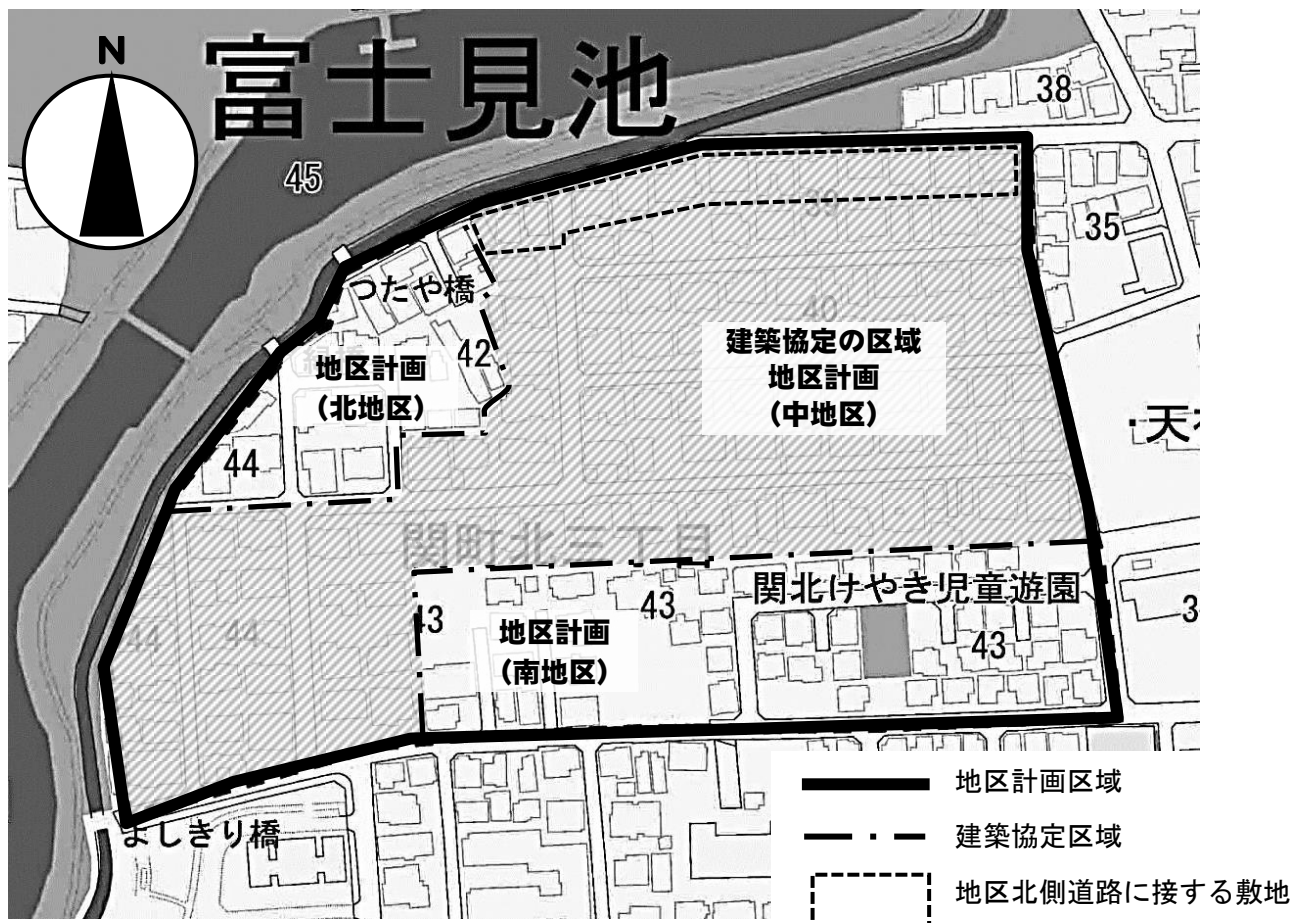
地区計画

練馬区が定める「武蔵関公園南地区 地区計画」により、以下の建築行為は規制の対象となります。

【規制の対象】 ・建物用途 ・敷地面積 ・建物高さ ・形態・意匠 ・工作物 ・屋外広告物

建築協定と地区計画の関係（規制が重複する部分のみ）

	武蔵関建築協定の区域内	武蔵関公園南地区地区計画の区域(中地区) (武蔵関建築協定の区域外)
建物等の用途制限	一戸建ないし三戸建の専用住宅	専用住宅または長屋（3戸建てまで）、事務所・学習塾等との兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、事務所・学習塾等に供する部分の床面積の合計は30㎡以下）、診療所、小規模な福祉施設等
敷地面積の最低限度	110㎡（内規）	110㎡
高さの最高限度	8m（一部9m）	8m以下（地区北側道路に接する敷地は9m以下）とし、地階を除く階数は2階以下



武蔵関建築協定 概要

目的	建築物の敷地、位置、用途および形態に関する基準を定め、優れた居住地としての住宅環境を維持推進する。
協定区域	練馬区関町北三丁目215番、同219番、同223番、同224番、同225番および同513番 (総面積 21,196.95㎡)
協定区域隣接地	練馬区関町北三丁目219番、同223番 (総面積 477.42㎡)
地域地区	第一種低層住居専用地域 建ぺい率40% 容積率80% 第一種高度地区 準防火地区
協定者数	161人(土地所有者148人、地上権者13人)
有効期限	認可公告があった日から10年間(平成24年1月31日まで) 期間満了前に土地所有者の過半から変更・廃止の意思がない場合10年間1回限り延長される。(所要の手続きの結果、土地所有者の過半から変更・廃止の意思がなかったため、平成34年1月31日まで延長された)
協定事項	1 建築物は一戸建ないし三戸建の専用住宅とする。 2 盛土は原則として行わない。 3 地階を除く階数は2以下とする。 4 建築物の各部分の高さ(協定締結時の地盤面からの高さ)の最高限度は、その各部分から真北方向に測った敷地境界線(敷地の北側に道路のある場合はその中心線)までの水平距離の0.6倍に5mを加えたもの、かつ8m以下とする。 ただし、北側石神井川沿いで北方向に日照を害する建物がなく、水害の恐れのあるものを敷地とする場合、最高9m以下とする。 5 協定締結時の敷地の地盤面が、北側隣地の地盤面より高い場合は、高低差の1/4だけ低い位置にあるものとする。 6 建築物、敷地等を著しく変更する場合は、確認申請書提出前に設計図を付し、概要を協定運営委員会に提出する。ただし、委員会が特に必要と認める場合は、工事に関し調査を行うことができる。 ※ 天災地変、敷地の位置などにより、止むを得ない事情が発生した場合は、委員会の2/3以上の同意に基づき、協定の趣旨に反しない範囲で措置する。
違反者に対する措置	1 委員会の決定に基づき、工事停止を請求し、かつ当該行為の是正措置を請求する。 2 請求に従わないときは、強制履行または当該所有者等の費用で第三者にこれを行わせるよう裁判所に請求する。
運営委員会組織	協定者の互選により選出された委員若干名で組織に、委員長、副委員長、会計各1名をおく。
認可年月日等	認可 平成14年2月1日(練馬区建築協定第7号) 公告 平成14年2月1日
備考	経緯 ・第1回認可「関町5丁目建築協定」 昭和47年2月5日 都知事認可第4号 97名 総面積 26,025.00㎡ ・第2回認可「武蔵関建築協定」 昭和57年1月28日 都知事認可第10号 96名 総面積 19,289.80㎡ ・第3回認可「武蔵関建築協定」 平成4年2月1日 練馬区長認可第5号 145名 総面積 20,280.58㎡ ・第4回認可「武蔵関建築協定」 平成14年2月1日 練馬区長認可第7号 156名 総面積 20,455.13㎡ 隣接地 1,219.24㎡ ・隣接地加入 平成14年5月1日 159名 総面積 20,666.69㎡ 隣接地 1,007.68㎡ ・隣接地加入 平成17年3月16日 160名 総面積 20,966.95㎡ 隣接地 707.42㎡ ・隣接地加入 平成22年11月6日 161名 総面積 21,196.95㎡ 隣接地 477.42㎡

【注意】建築確認申請の前に建築協定運営委員会への届出・承認が必要となります

【連絡先】武蔵関建築協定運営委員会(運営支援)練馬区環境まちづくり公社 練馬まちづくりセンター
(住所) 〒176-0012 練馬区豊玉北5-29-8 練馬センタービル3階 (TEL) 03-3993-5451