

谷 中 三 崎 坂 建 築 協 定

(目的)

- 第 1 条 この協定は、建築基準法（昭和25年5月法律第201号、以下「法」という。）第69条及び台東区建築協定条例（昭和50年3月台東区条例第13号）第2条に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の用途、形態、構造及び意匠に関する基準を定め、台東区の建築物の指針として発行された「建築デザインマニュアル」（平成4年）、「建築環境考」（平成6年3月）、「下町型住宅のあり方に関する調査報告書」（平成6年3月）、「台東区景観計画報告書」（平成7年3月）の基本精神（以下、「台東区の指針」という。）の実現を図るとともに、歴史と文化ある三崎坂の優れた寺院環境と住宅地環境の調和、並びにその形成、保全を図ることを目的とする。
- 2 前項の「台東区の指針」については、この地区に関係する新しい指針等が定められれば、それを加えるものとする。

(定義)

- 第 2 条 この協定における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令338号）に定めるところによる。

(名称)

- 第 3 条 この協定は、「谷中三崎坂建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

- 第 4 条 この協定は、協定区域内の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。）の全員の合意により締結する。ただし、第6条に定める区域に借地権の目的となっている土地においては、当該借地権の目的になっている土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りるものとする。

(協定の変更及び廃止)

- 第 5 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をもってその旨を定め、これを台東区長に申請してその認可を受けなければならない。
- 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をもってその旨を定め、これを台東区長に申請してその認可を受けなければならない。

- 3 土地の共有者または共同借地権者の場合は、合わせて一の所有者または借地権者とみなす。

(建築協定区域)

第 6 条 この協定の目的となる土地の区域は、東京都台東区谷中4丁目、同5丁目の区域のうち、別表1に掲げる区域(土地表示)とする。

(建築物に関する基準)

第 7 条 協定区域内の建築物の用途、形態、構造及び意匠は、次の各項に定める基準によらなければならない。

- 1 用途は、パチンコ店、ゲームセンター、カラオケ等、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)の許可を要する業種の営業用途は認めない。
- 2 建築物の高さは、三崎坂に面する建築物は、道路境界線(都市計画道路補助第178号線)より5m未満の区域に関しては平均地盤面より建築物の高さ14m、軒高さ12.5m以下かつ地上階数が4以下、かつ、5m以上離れた区域に関しては平均地盤面より建築物の高さ20m、軒高さ18m以下、かつ地上階数が6以下としなければならない。これに加え、建築物の三崎坂に面した前面部分は、平均地盤面より建築物の高さ14m以下、軒高さ12.5m以下、奥行(三崎坂に直交した)4.5m以上でなければならない。
(解説図参照)
- 3 前項の規定にかかわらず、寺院の講堂で勾配屋根とするものは、軒高さを10m以下とし、建築物の高さは特に定めない。
- 4 地下の階数は、1とする。
- 5 歴史と文化ある三崎坂の環境を継承する意匠とする。落ちついた色合い、自然な感じの素材、人に安心感を与える意匠等、「台東区の指針」を参照の上、その基本精神の実現を図るため必要に応じ委員会と協議を行う。

(運営委員会)

第 8 条 この協定の運営に関する事項を処理するため、谷中三崎坂協定運営委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

- 2 委員会は、協定区域内の土地の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、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 委員会は第12条の建築物の変更の届け出に対し、この協定を遵守しているか確認を行う。
- 6 委員会は前項に際し、専門家を招聘し協議を行うことができる。

(役員)

第9条 委員会に、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	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、この協定の運営事務を総括する。
- 3 副委員長は、委員の中から選出する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故がある時は、これを代理する。

(違反者に対する措置)

第10条 委員長は、この協定に違反したもの（以下「違反者」という。）があったとき違反者に対し、委員会の決定に基づき、文書をもって相当の猶予期間を付して、是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 委員長は、違反者が、前条第一項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを、裁判所に請求することができる。

- 2 前項の訴訟手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

3 管轄裁判所は、東京地方裁判所とする。

(建築物の変更の届出)

第12条 法73条第1項に基づく協定の認可の公告があった日(以下「基準日」という。)の翌日以後に第7条の規定に関する建築(増改築含む)、修繕又は模様替えをしようとするときは、事前に委員会に届け出、この協定を遵守していることの確認を求める。

(土地の所有者等の届出)

第13条 土地の所有者等は、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移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。

(効力の継承)

第14条 この協定は、基準日以降において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(協定の継承に関する義務)

第15条 土地の所有者等(従前権利者)は、協定区域内の所有不動産、借地権の譲渡時に当該物件が本協定により制限を受けていることを譲渡人(新しい権利者)に周知させる義務を負う。

(有効期間)

第16条 この協定の有効期間は、基準日から10年間とする。ただし、本協定の過半数以上の者が廃止の意志がない場合は期間満了の翌日より起算して自動的に10年間延長される。その後も同様とする。

2 この協定の有効期間内にした行為に対する第10条及び第11条の適用については、なお従前の例による。

(補則)

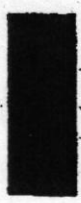
第17条 委員会の運営、組織及び議事に関し必要な事項は別に定める。

(付則)

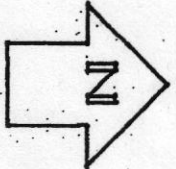
1 この協定は、台東区長の認可公告のあった日から効力を発する。

2 本協定書は、正及び写し2部を作成した上、台東区長に提出し認可を受ける。認可後は、認定通知書(副)を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。

三崎坂建築協定区域図



建築協定区域



第6条 (建築物の基準)

《形態—高さの制限》解説

