

# 武蔵関建築協定

50<sup>th</sup>  
since 1972

武蔵関には、  
50年間  
守り続けてきた  
まちなみが  
あります。



武蔵関建築協定は、建築基準法に基づく制度で1972年（昭和47年）に関係住民の全員が合意することによって、お互いにまちなみを守りあって行くことを約束し、これまで50年間にわたって地域住民が自主的な運営を行ってきたまちづくりのルールです。（建築協定は区長が認定）

武蔵関建築協定区域では、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。

建築物は1戸建て、または2戸長屋、  
3戸長屋の専用住宅とする

\*長屋は親族間によるものが望ましい

一戸建て 三戸長屋 三戸長屋



## 〔規制の内容〕

建物の階数は2階以下とする

階数は  
2階以下



敷地の盛土は原則として禁止する

盛土禁止



建物の高さは、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

高さは  
8m以下



\*詳しくは3ページ参照

## もくじ



武蔵関が50年間守ってきたまちなみ（規制の内容）	1
武蔵関建築協定の歴史	2
武蔵関建築協定区域における建築物の高さの取り扱い	3
武蔵関建築協定と武蔵関公園南地区地区計画の関係	4
建築協定区域隣接地について	6
武蔵関の建築協定と地区計画区域における建築確認申請の流れ	7
武蔵関建築協定の概要	8

# 武蔵関建築協定の歴史

武蔵関建築協定は、1972年（昭和47年）にはじめての認可を受けました（当時は東京都知事認可。現在は練馬区長認可）。これまでに4回の認可を経て、2022年（令和4年）記念すべき50年目を迎えました。日本初の地元発意の建築協定が認可されたのが同じ1972年であることから、武蔵関建築協定は全国に誇るべき歴史ある取り組みであるとともに、地域のみなさんと住環境を守り、育んできたまちづくりの歩みでもあります。



武蔵関建築協定をつくったきっかけは、地区内に3階建て住宅の計画が起こったことでした。これ契機に、日照権と建築物の高さ制限について地域のみなさんが協議し、関係者全員が合意することで、1972年に武蔵関建築協定として認可を受けました。



現在、武蔵関地区（関町北3丁目の一部）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」があり、2つのまちづくりのルールにより、良好な住環境を永続的に保全することをめざしたまちづくりをすすめています。

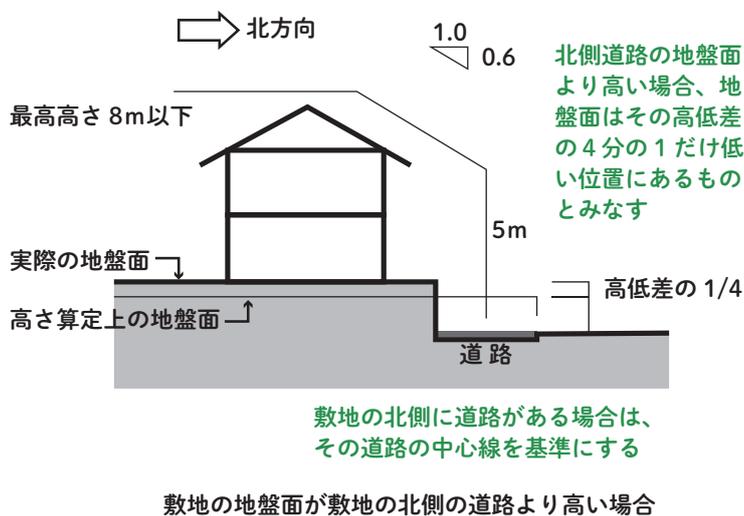


# 武蔵関建築協定区域における建築物の高さの取り扱い

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)

(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。  
(右図参照)

- 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。



建築物の高さに関する規制は、武蔵関公園南地区地区計画と同じです。

## 武蔵関建築協定区域と隣接地

- 建築協定区域
- ▨ 建築協定区域隣接地

(2022年(令和4年)2月1日現在)



※ 建築協定区域隣接地については、6ページを参照

武蔵関（関町北3丁目の一部）の

## 武蔵関建築協定と

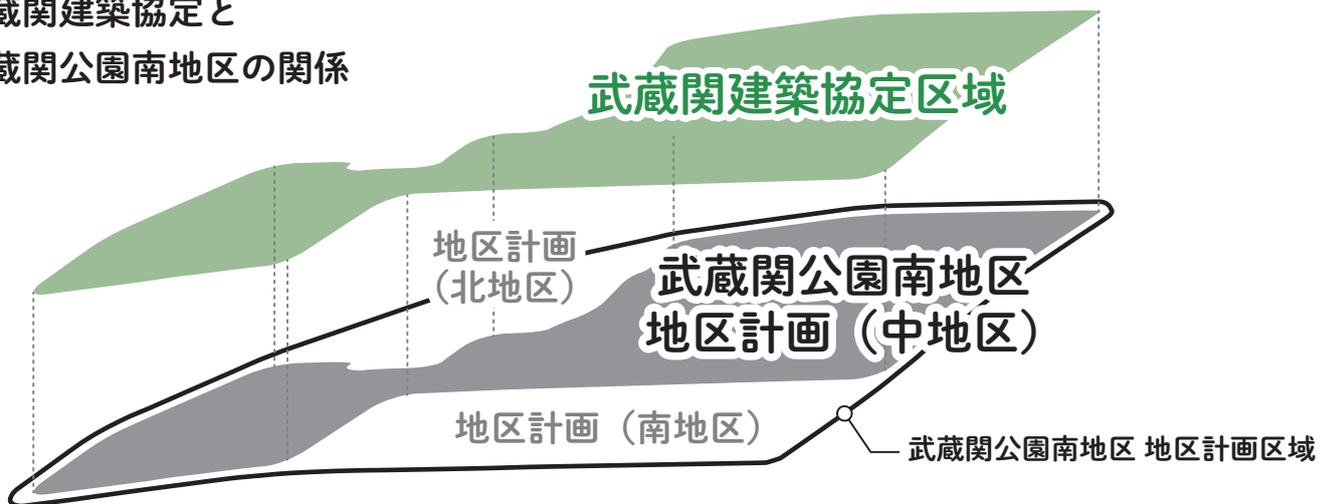
## 武蔵関公園南地区地区計画の関係

武蔵関には、建築協定と地区計画という2つのまちづくりルールがあります。

建築協定は、建築基準法に基づき関係者全員が合意して定めるもので、武蔵関建築協定では、主に建物の使い方（建物用途）と高さを定めています。

地区計画は、都市計画法に基づくもので、武蔵関公園南地区地区計画は練馬区まちづくり条例の住民参加の仕組みを活用しながら、建築協定の内容に加えて敷地の最低面積（110㎡以上）を定めています。

### 武蔵関建築協定と 武蔵関公園南地区の関係



お隣が日影  
にならない  
ようにね!



高さは8m以下



### 武蔵関建築協定

(敷地面積の制限は、建築協定にはありません)



### 武蔵関公園南地区 地区計画 (中地区)

ゆとりある  
敷地の  
まちなみに!!





# 武蔵関における 建築協定と地区計画 の制限

## 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)

建物等の 用途制限	建築物は1戸建て、または2戸長屋、 3戸長屋の専用住宅とする	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	なし	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

【参考】第4次認可にあたって実施した住民アンケートで頂いたご意見

## 敷地面積の制限などについて

国や都が  
定める基準で  
十分では？



敷地面積の制限は  
なぜ必要なの？



土地を半分にして  
売ったほうが、  
空き地がなくなって  
いいのでは？



建築協定は、  
個人の資産活用を  
制限していないか？



敷地面積は、  
建築協定ではなく  
練馬区の地区計画  
で制限しています

### 武蔵関環境を守る会より

武蔵関建築協定は、良好なまち並みや住環境の維持のために、地権者等の参加者全員が合意し、その内容を特定行政庁(練馬区)が認可することで効力を発揮するものです。土地や建物の所有者の合意を得ずに、個人の資産を制限するものではありません。

また、武蔵関地区が大切にしてきたまち並みについては、2015年に練馬区が都市計画法による武蔵関公園南地区地区計画を定めており、この中に敷地の最低面積を設けたことで、現在もゆとりあるまちなみが確保されています。

# 建築協定区域隣接地について



建築協定区域隣接地って、  
なんですか？

認可申請時に加入していなかった土地を、建築協定区域隣接地として指定し、簡単な手続きで建築協定区域に加わることができるようにするものです。



建築協定では、土地の所有者等の合意が得られた土地（建築協定区域）にのみ効力が発生します。すべての土地で合意が得られることが理想的ですが、合意が得られなかった場合、それらの土地（不合意地）は建築協定区域隣接地となります。

これは不合意地について、将来的に建築協定区域の一部となることが望ましい土地として、「建築協定区域隣接地」に指定するものです。建築協定区域隣接地は、将来的にその土地の所有者が建築協定に加入する意思を表示された場合、簡単な手続きで合意地として建築協定区域に加わることができます。



建築協定区域隣接地になると、  
制限が発生するのですか？

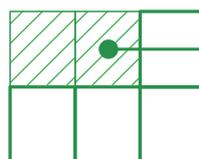
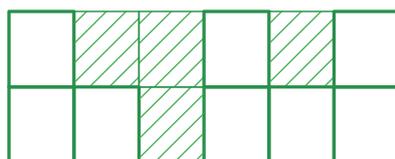
建築協定区域隣接地に指定されても、制限が課されることはありません。



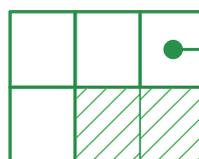
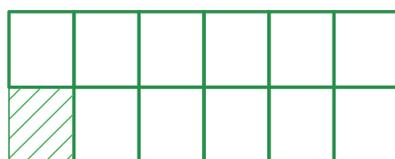
建築協定区域隣接地に指定されたからといって建築協定の制限が課されることはありません。そのため、法的には、建築協定区域隣接地に指定する際にその土地の所有者等の合意は必要となりません。

武蔵関建築協定運営委員会では、武蔵関建築協定の趣旨を十分理解していただくことが必要だと考え、認可申請に際しては建築協定区域隣接地についても地域住民のみなさまに、重ねて周知をさせていただきました。

## 建築協定区域隣接地のイメージ

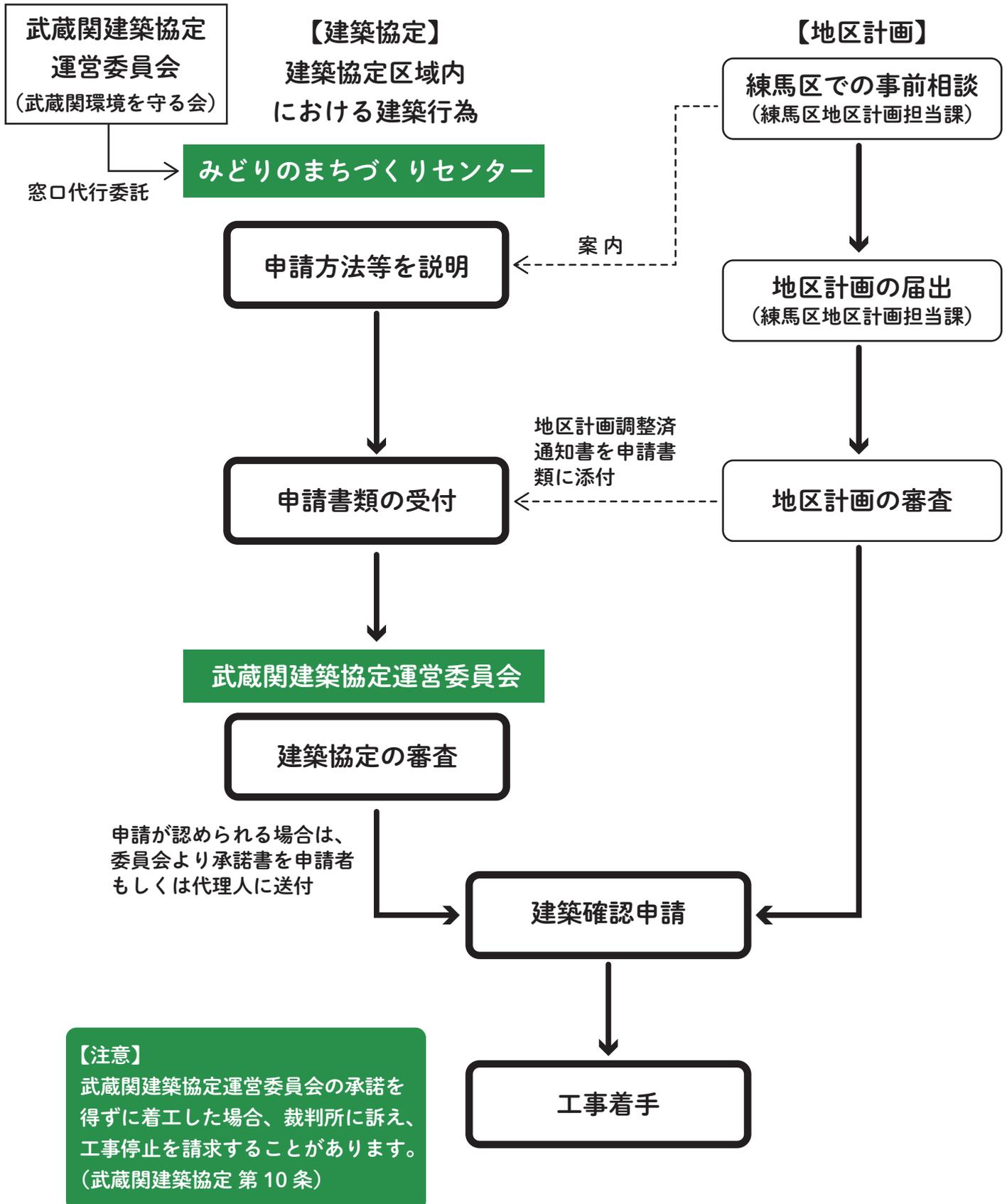


建築協定区域隣接地  
(不合意)



建築協定区域  
(合意)

# 武蔵関の建築協定と地区計画区域における 建築確認申請の流れ



# 武蔵関建築協定の概要

## 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。

## 建築協定区域

練馬区関町北三丁目 215 番、同 219 番、同 224 番、同 225 番および同 513 番（総面積 15404.32 m<sup>2</sup>）

## 建築協定区域隣接地

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 8809.04 m<sup>2</sup>）

## 協定者数

98 人（土地所有者 89 人、地上権者 9 人）

## 有効期間

認可公告があった日から 10 年間（令和 14 年 2 月まで）とする。  
ただし、違反者に対する措置は、期間満了後もなお効力を有する。  
期間満了の 1 年 6 ヶ月前に、土地の所有者等の過半数の意向をまとめ協定廃止の申し入れがない限りは、同一条件により、この協定はさらに 10 年間更新される。

## 協定事項

- (1) 建築物は 1 戸建て、または 2 戸長屋、3 戸長屋の専用住宅とする。
- (2) 地階を除く階数は 2 以下とする。
- (3) 建築物の各部分の高さ（協定締結時の敷地の地盤面からの高さ）はその各部分から真北方向にはかった敷地境界線（敷地の北側に道路がある場合はその中心線）までの水平距離の 0.6 倍に 5 メートルを加えたもの以内とし、かつ最高部分を 8 メートル以下とする。ただし、石神井川沿いの敷地で、北方向に日照を害するおそれのある建築物等がなく、かつ水害のおそれのあるものを敷地とする場合は、その最高部分を 9 メートル以下とする。
- (4) 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、前号の地盤面はその高低差の 4 分の 1 だけ低い位置にあるものとみなす。
- (5) 盛土は原則として行わない。
- (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。

## 認可年月日等

（認可）令和 4 年 2 月 1 日（練馬区建築協定第 9 号）  
（公告）令和 4 年 2 月 1 日

【 発 行 】 武蔵関環境を守る会（練馬区まちづくり条例に基づく総合型地区まちづくり協議会）

【 活 動 支 援 】 練馬区環境まちづくり公社 みどりのまちづくりセンター