

虹ヶ丘第5地区建築協定書

(目的)

第1条 この建築協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条及びこれに基づく川崎市建築協定条例（昭和46年川崎市条例第32号）の規定に基づき、建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、用途、形態及び意匠に関する基準を定め、住宅地としての良好な環境を高度に維持増進することを目的とする。

(定義)

第2条 この建築協定における用語の定義は、建築基準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。

(名称)

第3条 この建築協定は虹ヶ丘第5地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第7条に定める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。）の全員の合意によって締結する。

(協定の変更)

第5条 第7条に定める協定区域内における土地の所有者等は、この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者の措置を変更しようとする場合において、その全員の合意をもってその旨を定め、これを川崎市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第6条 第7条に定める協定区域内における土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合において、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを川崎市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第7条 この協定の区域は、川崎市麻生区虹ヶ丘1丁目10番6のほか、区域図に示す区域とする。

(建築物に関する基準)

第8条 前条に定める協定区域内の建築物の敷地、用途、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) 建築物の用途は、一戸建ての住宅若しくは医院（獣医院を除く。）併用住宅とする。
- 2) 建築物の高さは、地盤面から最高9メートル、軒の高さは7メートルを超えないものとする。
- 3) 敷地の分割は、できないものとする。ただし、分割後のそれぞれの敷地面積が135平方メートルを超える場合はこの限りでない。
- 4) 敷地の地盤面の変更は、できないものとする。ただし、自動車車庫の設置、若しくは撤去又は築庭等のための切土若しくは盛土による変更については、この限りではない。
- 5) 地階を除く階数は、2以下とする。
- 6) 敷地の境界壁は、ブロック塀その他これに類する構造のものは極力避け、生垣、ネットフェンスその他これらに類する開放性のあるものにする。

(有効期間)

第9条 この協定の有効期間は、川崎市長の認可公告のあった日から10年間とする。ただし、協定者の過半数の者に廃止の意思がない場合は、期間満了の日の翌日より起算して更に10年間有効期間を延長する。

2 本協定の有効期間内にした行為に対する第11条及び第12条の適用については、なお従前の例による。

(効力の継承)

第10条 この協定の認可公告のあった日以降において、本協定区域内の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。

(違反者に対する措置)

第11条 第8条に定める基準に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合、第14条に定める委員長（以下「委員長」という。）は、違反者に対して、第13条に定める協定運営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、当該違反行為を是正するために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場合、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第12条 前条第1項に基づく請求があった場合において、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、第

13条の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為さしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の訴訟手続き等に要する全費用は、違反者の負担とする。

(運営委員会)

第13条 協定の運営に関する事項を処理するため、虹ヶ丘第5地区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、協定に従い、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び建築設備に関し、必要な運用基準を定めるほか、協定の運営にあたる。

3. 委員会は、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。

4. 委員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

5. 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。

(役員)

第14条 委員会に委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

2 委員長は委員の互選とし、委員会を代表し、協定の運営事務を総括する。

3 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときはその職務を代理する。

4 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

6 委員長の任期が満了したとき、又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を川崎市長に報告するものとする。ただし、再任されたときはこの限りでない。

(委任)

第15条 前2条に定めるもののほか、委員会の組織及び役員の手務に関し必要な事項は委員長が定める。

(補則)

第16条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は、別に定める。

附則

1 この協定は、川崎市長の認可公告のあった日から効力を発する。

2 この協定書は3部作成し、2部を川崎市長に提出し、1部を委員長が保管して、その写しを協定者全員に配布する。

(第8条第1項第1号 一戸建て住宅の解釈)

「一戸建て住宅」とは、1の住戸を有する建築物で、次の各号のいずれかに掲げる多世帯同居住宅を含むものとする。

(1) 住宅のすべての室をすべての世帯が共有するもの（従来型）

(2) 玄関は共有するものの、台所、食堂、浴室等の全部又は一部が各世帯ごとに独立しているもの（玄関共有型）

(3) 玄関をはじめとして各世帯の使用する部分が基本的には独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは屋内階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の往来が住宅の内部で可能なもの（内部共有型）