

有馬五丁目地区建築協定

(目的)

第1条 この有馬五丁目地区建築協定（以下「協定」という。）は、協定第6条に定める協定区域内における建築物の敷地、位置、用途又は形態に関する基準を定め、住宅地としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）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。

(協定の締結)

第3条 この協定は、協定第6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4条 この協定の内容を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、これを川崎市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第5条 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、これを川崎市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定区域)

第6条 この協定の区域は、別紙1「建築協定区域図」に示す区域とする。

(建築物に関する基準)

第7条 前条に定める協定区域内において、建築物の敷地、位置、用途又は形態は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- 一 建築物の用途は、一戸建ての住宅、長屋（3戸以上のものを除く。）若しくは診療所（獣医院を除く。）併用住宅とする。
- 二 建築物の敷地の分割は、できないものとする。
- 三 敷地の地盤面（宅地造成完了時）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、この限りでない。
- 四 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1メートル以上とする。
- 五 敷地の境界壁は、ブロック塀その他これら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とする。

(違反者に対する措置)

第8条 前条に定める基準に違反したもの（以下「違反者」という。）があった場合、協定第13条に定める委員長（以下「委員長」という。）は、違反者に対して、協定第12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、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。

(裁判所への提訴)

第9条 前条に定める請求があった場合で、違反者がその請求に従わないときは、委員長は、協定第12条に定める協定運営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 前項の提訴手続及びその遂行等に要する全費用は、違反者の負担とする。

(有効期間)

第10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年とする。ただし、本協定者の過半数以上の者に廃止の意思がない場合は、期間満了の翌日より起算してさらに10年間有効期間を延長する。

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

(効力の承継)

第11条 この協定は、認可公告のあった日以後において、土地の所有者等となった者に対しても、その効力があ

(協定運営委員会)

第12条 この協定の運営に関する事項を処理するため、有馬五丁目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、別紙2「建築協定運営委員会の委員の持ち回り図」で定める協定区域内の土地の所有者等（協定加入者）による委員をもって組織し、任期満了時に、次の委員に引継ぎを行うこととする。

3 委員の任期は、別紙2「建築協定運営委員会の委員の持ち回り図」に定めるものとする。

4 委員が欠けた場合は、別紙2「建築協定運営委員会の委員の持ち回り図」で定める各組において補欠の委員を選任する。また、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残任期間とする。

(役員)

第13条 委員会には、次の役員を置く。

- 一 委員長 1名
- 二 副委員長 1名
- 三 会計 1名

2 委員長は、委員の互選とし、委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を統括する。委員会は、委員長が召集し、年1回以上行い、協定の運営に関する事項を処理する。

3 副委員長及び会計は、委員長が委嘱する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、委員長が欠けたときこれを代行する。

5 会計は、委員会の経理に関する業務を処理する。

6 委員長の任期が満了したとき、または委員長が欠けたとき、新たに委員長になったものが速やかにその旨を川崎市長に報告する。

(補足)

第14条 この協定に定めるもののほか、委員長の就任、委員会の運営、組織及び委員の事務に関して、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があった日から効力を発する。

2 この協定は認可公告の際、現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）若しくはその敷地が協定第7条の規定に適合せず、又はこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以後に、当該既存建築物を増築又は改築する場合は、当該増築又は改築部分については、この協定の規定を適用する。

3 建築物に附属する地下式車庫、物置及び冷暖房機等は、協定第7条第1項第4号の規定を適用しない。

(協定第7条第1項第1号の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が使用する部分が基本的に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）

有馬五丁目地区建築協定運営委員会細則

(目的)

第1条 この細則は、有馬五丁目地区建築協定（以下「協定」という。）第14条に基づき、有馬五丁目地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）の運営等に関し、必要な事項を定め、その運営を円滑化することを目的とする。

(委員長)

第2条 委員会の委員長には、協定第12条第2項で定める委員が以下の順で就任する。

- | | |
|-----------------------------|---------|
| (1) 本協定が効力を発してから2020年3月末日まで | 第32組 |
| (2) 2021年4月1日から2022年3月末日まで | 第30・31組 |
| (3) 以降、上記の順の繰り返し | |

(召集)

第3条 委員会の召集は、必要に応じ委員長が行う。

- 2 委員長は、委員会を開催する場合、協定第3条の土地の所有者等（以下「土地の所有者等」という。）にその旨通知して出席の機会を与えなければならない。

(運営委員会の業務)

第4条 委員会は、協定の運営に関する次の事項を処理する。

- (1) 協定第8条及び第9条に関わる事項
- (2) その他協定の運営に関する事項

(議決)

第5条 委員会の議事は役員を含め委員の3分の2が出席した委員会において、出席委員の過半数をもって決する。なお、この場合、委員は出席した第3条第2項の規定より出席した者の意見を十分斟酌しなければならない。

- 2 可否同数の場合は、委員長がこれを決する。

(議事録の作成及び保管)

第6条 委員会の議事について、議事録を作成しなければならない。

- 2 議事録には、議題、議事の経過の要領及びその結果を記録する。

- 3 委員長は議事録を保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

(経費)

第7条 委員会にかかる経費は、協定第6条の土地の所有者等全員の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第8条 土地の所有者等は、建築物を建築しようとする場合及び土地の所有者等を変更した場合は、委員会に届け出るものとする。

(補足)

第9条 この細則に定めるもののほか、委員会の事務執行、会計、その他必要な事項は、委員会の承認を得て委員長が決する。

附則

(執行期日)

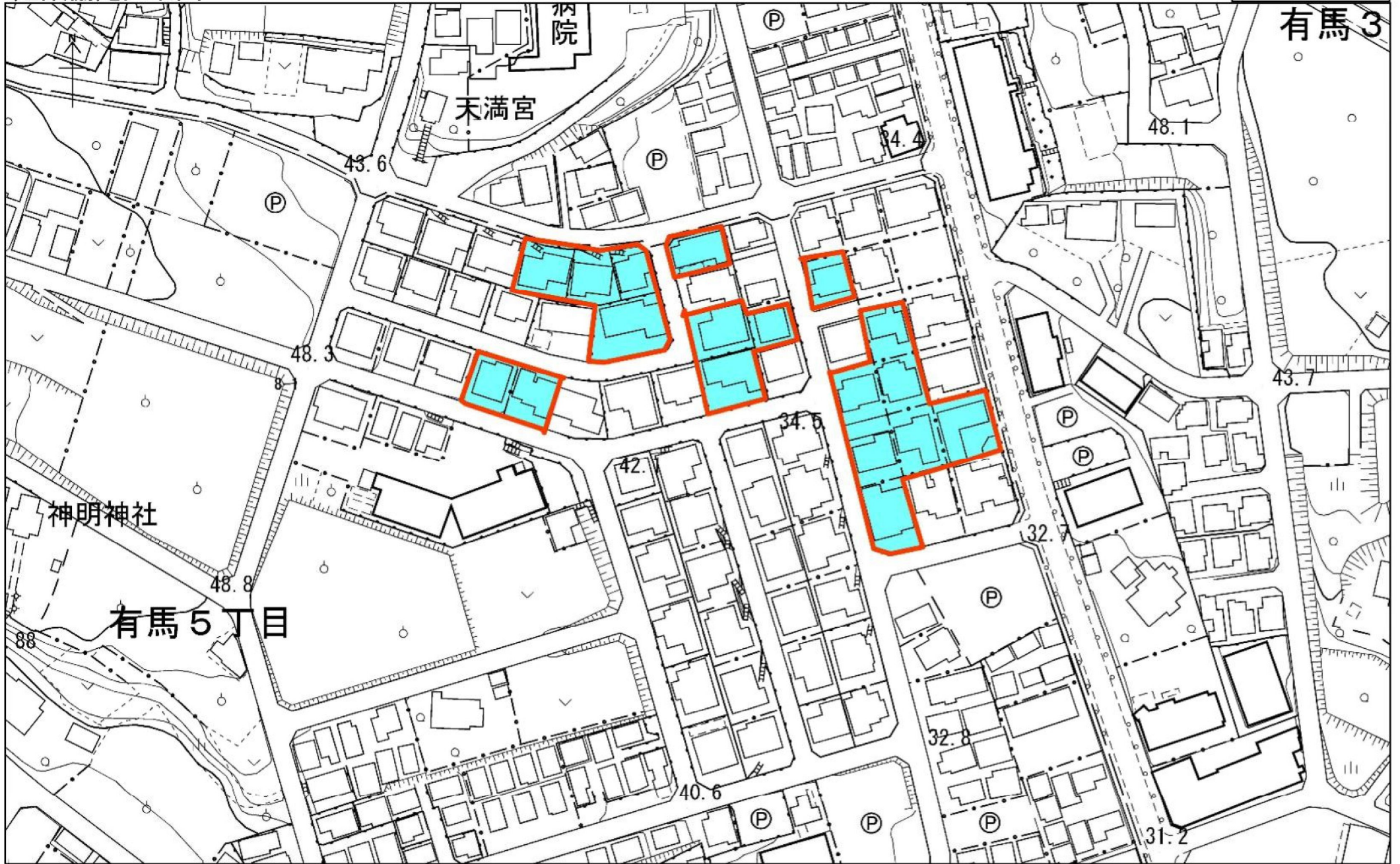
この細則は委員会設立の日（協定の認可公告）より実施する。

(協定第8条に関する事項の処理)

委員会は、協定に違反者があったとき、違反者に対する是正のための必要な措置をとることの請求については、慎重にこれを決定するものとし、違反の程度により、文書をもって相当な猶予期間を付して、是正のための必要な措置をとることを勧告し、これに従わない場合に請求するものとする。

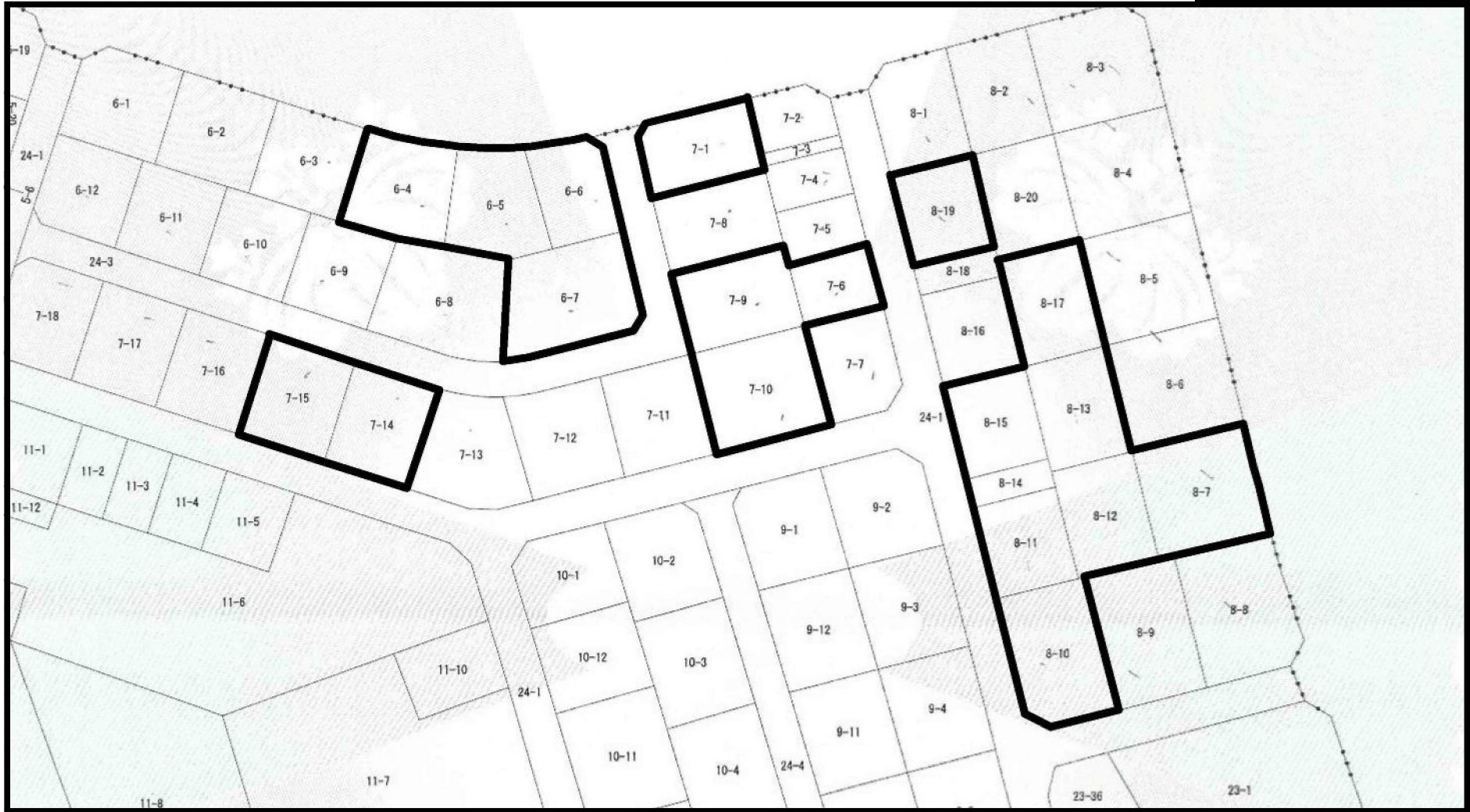
(協定第9条に関する事項の処理)

委員会は、協定第9条第1項に定める裁判所への提訴については、協定区域内の土地の所有者等への影響も考慮し、慎重に決定しなければならない。

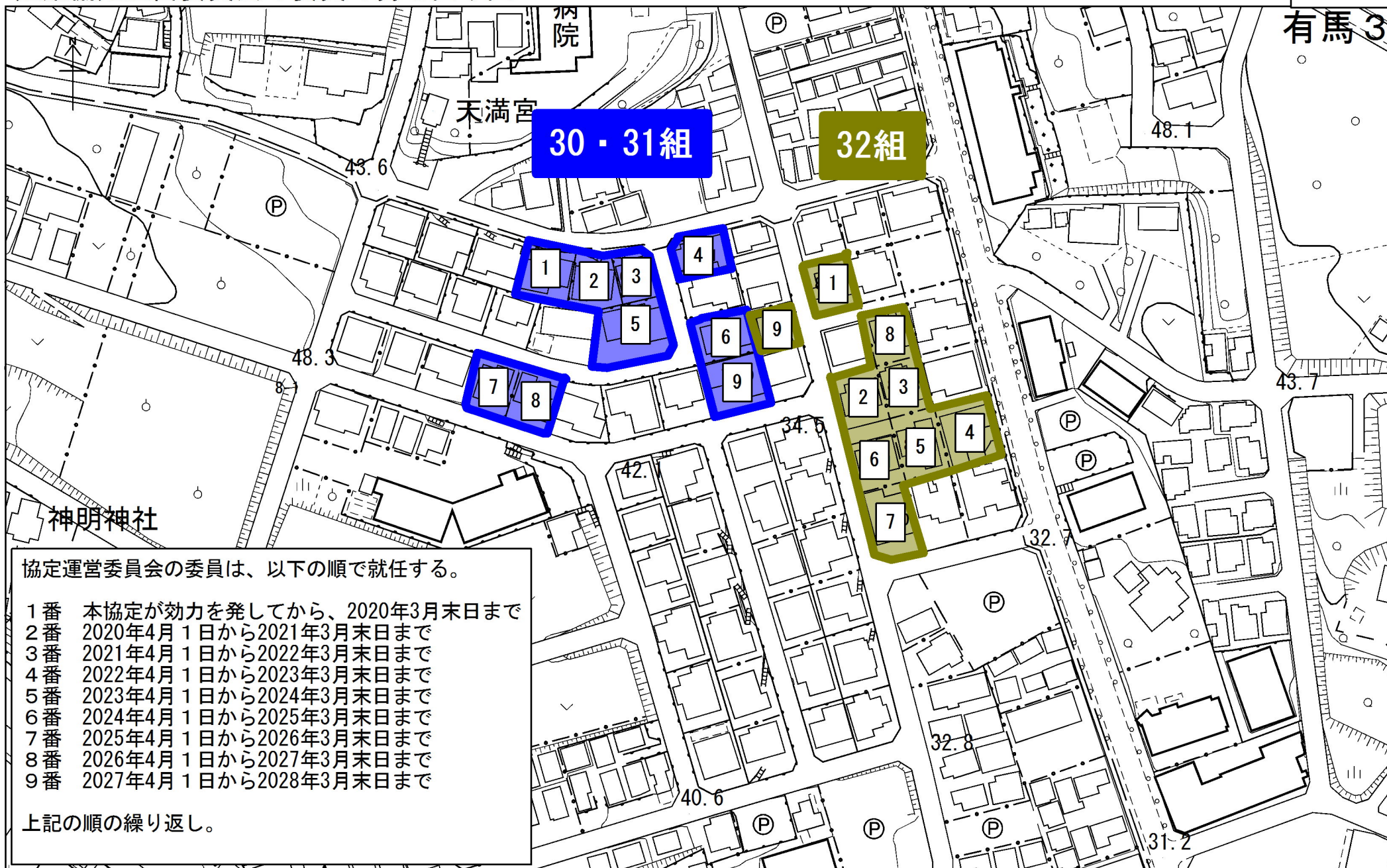


 協定区域

建築協定区域図



 協定区域



協定運営委員会の委員は、以下の順で就任する。

1番	本協定が効力を発してから、2020年3月末日まで
2番	2020年4月1日から2021年3月末日まで
3番	2021年4月1日から2022年3月末日まで
4番	2022年4月1日から2023年3月末日まで
5番	2023年4月1日から2024年3月末日まで
6番	2024年4月1日から2025年3月末日まで
7番	2025年4月1日から2026年3月末日まで
8番	2026年4月1日から2027年3月末日まで
9番	2027年4月1日から2028年3月末日まで

上記の順の繰り返し。