

「グランフォーラム宮崎台 桜の丘」 建築協定

(目的)

第1条 この「グランフォーラム宮崎台 桜の丘」建築協定（以下「協定」という。）は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第4章及び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、第4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位置、用途及び形態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。

(用語の意義)

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年政令第338号。以下「令」という。）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。

(協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、川崎市宮前区宮崎四丁目1番1の一部、1番24の一部、1番153の一部で別図に定める区域とする。

(建築物に関する基準)

第5条 協定区域内の建築物の位置、用途及び形態は、次の各号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、次に掲げるものとする。

ア 住宅（3以上の住戸を有する長屋を除く。）

イ 住宅（3以上の住戸を有する長屋を除く。）で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）

一 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車
で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を
運営するものを除く。）

二 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

三 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これら
に類するサービス業を営む店舗

四 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサー
ビス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.
75キロワット以下のものに限る。）

五 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

六 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

七 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

八 診療所

ウ 共同住宅（3以上の住戸を有するものを除く。）

(2) 地階を除く階数は、2以下とする。

(3) 敷地内の切土又は盛土は、原則として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又は盛土については、この限りでない。

(4) 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。ただし、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。

ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である場合

イ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内である場合（敷地境界線を越えて倒れ込む恐れのある位置を除く。）

(5) 建築物及び塀等の形態は、協定区域内の調和を図り、良好な住宅地景観が形成されるよう配慮したものとし、美観を著しく損なう改変はしないものとする。

(運営委員会)

第6条 この協定の運営に関する事項を処理するため、「グランフォーラム宮崎台 桜の邸」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、再任を妨げない。

4 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員)

第7条 委員会には、委員長1名、副委員長2名及び会計1名を置く。

2 委員長、副委員長及び会計は、委員の互選により選出する。

3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、副委員長2名のうち1名がその事務を代理する。

5 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、後任の委員長は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8条 前2条に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

(違反者に対する措置)

第9条 委員長は、この協定に違反した者(以下「違反者」という。)があったときは、委員会の決定に基づき、違反者に対し、工事の施工停止を請求し、かつ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10条 委員長は、違反者が前条第1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等は、違反者の負担とする。

(有効期間)

第11条 この協定の有効期間は、川崎市長の認可の公告のあった日から10年間とする。ただし、期間満了前に土地の所有者等の過半数による協定廃止の合意がない場合においては、期間満了の翌日より起算して10年間更新されるものとし、以後同様とする。又、この協定の有効期間内に違反した行為に対する第9条及び第10条の適用については、なお従前の例による。

(土地の所有者等の届出)

第12条 土地の所有者等は、その権利を第三者に譲渡する場合、又は、新たに当該地上権及び賃借権を設定する場合においては、当該第三者に対しこの協定の内容を責任を持って承継しなければならない。

2 前項の規定により新たに土地の所有者等となった者は、速やかにその旨を委員長に届け出なければならない。

(協定の変更)

第13条 土地の所有者等は、第4条(協定区域)、第5条(建築物に関する基準)、第9条(違反者に対する措置)、第11条(有効期間)を変更しようとする場合においては、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14条 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は、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。

(効力の承継)

第15条 この協定は、認可の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、その効力があるものとする。

(補足)

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

附則

(効力の発生)

- 1 この協定は、川崎市長の認可の公告のあった日から効力を発する。

(適用の除外)

- 2 この協定の認可の公告の際現に存する建築物又は一時的な使用を目的とした建築物（工事施工用仮設建築物や住宅販売用仮設建築物など）に対しては、当該規定は適用しない。