

宮崎・土橋・神木地区建築協定書

(目的)

第 1 条 この宮崎・土橋・神木地区建築協定（以下「協定」という。）は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 69 条及びこれに基づく川崎市建築協定条例（昭和 46 年条例第 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、構造、用途又は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。

(用語の定義)

第 2 条 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。

(協定の締結)

第 3 条 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 協定区域は川崎市宮前区宮崎 6 丁目 2 番地 8 のほか区域図に示す区域とする。また、建築協定区域隣接地についても同図に示す。

(建築物に関する基準)

第 5 条 協定区域内の建築物の用途、形態、敷地又は構造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、次に定めるもののいずれかとする。

ア 住宅

ただし、長屋及び共同住宅を除く一戸建の住宅

イ 長屋又は共同住宅

ただし、宮崎・土橋・神木地区建築協定運営委員会が定める基準に適合する 2 世帯住宅に限る。

(2) 建築物の高さは、最高 9 メートルを限度とし、軒の高さは 6.5 メートルを超えないものとする。

(3) 地階を除く階数は 2 以下とする。

(4) 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、165 平方メートルを超える場合はこの限りではない。

(5) 敷地の地盤面の高さ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階段や車いすのためのスロープ築造のため、並びに防災上、景観上等に配慮した上での最低限の切土若しくは盛土による変更は、この限りではない。

(6) 敷地の境界壁（高低差に伴う既設の擁壁は除く。）は、良好な住宅地景観が形成されるよう配慮し、ブロック塀その他これに類するものは極力避け、植樹、ネットフェンス、垣根その他これに類する開放性、通風性のあるものとし、住環境をそこなわないよう努めるものとする。

(運営委員会)

第 6 条 建築協定の運営等に関する事項を処理するため、宮崎・土橋・神木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、建築物の用途、形態、敷地又は構造に関し、必要な運用基準を定めるほか、協定の運営等にあたる。
- 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、他委員長が必要と認める若干名をもって組織する。

(役員)

第7条 委員会に委員長、副委員長及び会計を各1名置き、運営委員会において、委員の中から選任する。

- 2 委員長は、委員会を代表し、協定の運営事務を総括する。
- 3 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その事務を代理する。
- 4 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 5 役員の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。
- 6 役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。
- 7 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、この限りではない。

(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、協定に違反した者（以下「違反者」という。）があつたときは、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、当該違反行為を是正する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、前項の請求があつたときは、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項に規定する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 前項の訴訟手続に要する費用等は、違反者の負担とする。

(有効期間)

第11条 協定の有効期間は、川崎市長の認可公告のあつた日から10年とする。ただし、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更に10年間有効期間を延長する。

- 2 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。

(土地所有者等の届出)

第12条 土地の所有者等は、建築物の建築若しくは用途変更を行うとき、あらかじめ、その旨を委員長に届け出て、承諾を得なければならない。

- 2 土地の所有者等は、土地の所有権若しくは建築物の所有を目的とする地上権若しく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。

(協定の変更)

第 13 条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定者全員の合意によらなければならない。

(協定の廃止)

第 14 条 土地の所有者等は、協定を廃止しようとする場合は、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、その認可を受けなければならない。

(効力の継承)

第 15 条 協定は、川崎市長の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、その効力があるものとする。

附則

- 1 この協定は、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、これを 3 部作成し、2 部を市長に提出し、1 部を委員長が保管し、その写しを協定者全員に配布する。
- 3 この協定の変更認可前既に建築工事を完了した建築物及び建築工事中の建築物については、変更認可された規定は適用しない。

宮崎・土橋・神木地区建築協定運営委員会が定める長屋又は共同住宅に関する基準

宮崎・土橋・神木地区建築協定運営委員会は、協定第 5 条第 1 号に規定する建築物の用途に関し、以下のとおり基準を定める。

- 1 第 5 条第 1 号アの「1 戸建の住宅」とは、1 の住戸を有する建築物をいう。「住戸」とは、専用の居住室、台所、便所及び出入口（玄関及び勝手口）を有するものとする。
- 2 第 5 条第 1 号イの「2 世帯住宅」は、2 つの世帯が他と独立して、家庭生活を営むための建築物で、各々専用又は共用の居住室、台所、便所及び出入口（玄関及び勝手口）を有するものとする。

ただし、外階段を設ける場合は、1 つ限りとし、その設置位置、構造及び材質は次のとおりとする。

ア 外階段の設置箇所は、隣接する住宅の平穏な生活を害さないように配慮し、敷地境界線から十分な距離（外階段の外側部分と敷地境界線の距離は 1 メートル以上とする。）をとること。

イ 外階段及びこれに続く踊り場が隣接する住宅、特に居室部分を見通しできないように構造上配慮し、かつ、必要に応じて目隠し等の設備を設けること。

ウ 外階段の昇降に伴い発生する騒音の防止に配慮し、適切な材質を使用すること。
- 3 運営委員会は、上記の基準の解釈適用については、必要に応じて専門的知識を有するものに諮問し、公平で妥当な運営に努めるものとする。