

## 虹ヶ丘第1・第2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、この協定書第5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敷地、位置、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地としての良好な住環境を高度に維持・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1・第2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5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土地の賃借権を有する者（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。

(協定の区域)

第5条 この協定の区域は、次のとおりとする。

- （1） 建築協定区域  
川崎市麻生区虹ヶ丘1丁目14番7のほか、区域図に示す区域とする。
- （2） 建築協定隣接地  
川崎市麻生区虹ヶ丘1丁目23番12のほか、区域図に示す区域とする。

(建築物に関する基準)

第6条 前条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠又は建築設備は、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、次のイからハまでのいずれかに該当するものとする。
  - イ 一戸建て専用住宅（2世帯住宅を含む。）
  - ロ 診療所併用住宅
  - ハ 住宅で延べ面積の3分の2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、教室（書道、華道、俳句、囲碁等）の用途を兼ねる住宅（これらの用途の部分の床面積の合計が30平方メートル以下のものに限る。）
- （2） 建築物の高さは、地盤面からの高さが10メートル以下とし、かつ、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、125平方メートルを超える場合はこの限りではない。
- （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、もしくは撤去又は築庭等のための切土もしくは盛土による変更については、この限りではない。
- （5） 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（建築面積に算入されない出窓、バルコニー等を除く）から道路側を含む敷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はない。
  - イ 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もの
  - ロ 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もの
- （6） 建ぺい率は、10分の4を超えないものとする。ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の5を超えないものとする。
- （7） 容積率は、10分の8を超えないものとする。
- （8） 敷地境界に設ける塀は、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とする。
- （9） 敷地内は、極力緑化するものとし、特に道路に面する側にあつては、植樹に努めるものとする。
- （10） 建築物の意匠及び色彩は、近隣と調和した住宅地にふさわしいものとする。
- （11） 屋外に設置する建築設備の意匠及び色彩は近隣と調和した住宅地にふさわしいものとする。

(協定運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、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、用途、形態、意匠又は建築設備に関し、必要な運用基準を定め、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若干名の委員をもって組織する。
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8条 委員会には、次の役員を置く。

- （1） 委員長 1名
- （2） 副委員長 1名
- （3） 会計 1名

2. 委員長は、委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し、協定の運営事務を総括する。委員会は必要に応じて、委員長が招集する。
3. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
4. 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故ある時はこれを代理する。
5. 会計は、委員会の運営に関する経理業務を処理するとともに、委員長を補佐する。
6. 委員長の任期が満了したとき、または途中退任したときは、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ものとする。但し、再任された時はこの限りではない。

(違反者に対する措置)

第9条 第6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8条に定める委員長（以下「委員長」という。）は、委員会の決定に基づき、遅滞なく、違反者に対して、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10条 前条第1項に基づく請求に違反者が従わないときは、委員長は、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. 前項の訴訟手続等に要する全費用は、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、川崎市長の認可公告のあった日から10年間とする。

2. 本協定の有効期間内に発生した行為に対する第9条及び第10条の適用については、期間満了後も、なお効力を有する。

(効力の継承)

第12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。

2. 土地の所有者等は、その所有権等を第三者に譲り渡す場合、新たな土地の所有者に対して、この協定の内容を明らかにするために、協定文を譲渡しなければならない。

(協定の変更及び廃止)

第13条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間または協定違反があった場合の措置を変更しようとする時は、土地の所有者等全員の合意を持って、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。

2. この協定を廃止しようとするときは、土地の所有者等の過半数の合意を持って、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。

(補則)

第14条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組職、議事ならびに委員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. この協定の認可公告の際、現に存する建築物又は建築等の工事中である建築物が、この規定に適合せず、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、当該建築物又は建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告の後に行った建築物の新築、増築、改築、もしくは移転及び色彩の変更または用途の変更に係る建築物又は建築物の部分に対しては、この協定の規定を適用する。

(第6条第1項第1号のイ 一戸建て専用住宅の解釈)

「一戸建て専用住宅」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世帯毎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）