

## 「新丸子東3丁目地区」建築協定書

(目的)

第1条 この建築協定（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形態、意匠及び位置に関する基準を定め、快適な居住環境と利便性の高い商業機能の共存を将来に亘って保ち、複合市街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 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び建物の区分所有者等に関する法律（昭和37年法律第69号）（以下「区分所有法」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、第4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。但し、区分所有法第5条に定める建物の敷地の所有者については、同法各条に定める集会の決議をもって、前文の合意に替えるものとする。

(協定区域)

第4条 この協定の目的となる土地の区域は、川崎市中原区新丸子東3丁目447番1、447番15、447番16、447番17、447番18、465番5、1100番12、1100番13、1112番2、1112番4、1112番5、1114番1、1114番2、1114番3、1114番4、1135番1、1135番3、1135番4、1135番5、1139番2、同小杉町3丁目446番2とする。

(建築物に関する基準)

第5条 前条に定める協定区域内においては、建築物の形態、意匠及び位置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 川崎市中原区新丸子東3丁目1100番12及び1100番13が、建築基準法第56条の2第一項の規定による日影時間の制限の対象区域で無くなった場合、建築物（川崎市中原区新丸子東3丁目1100番12及び1100番13における建築物を除く。）は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、川崎市中原区新丸子東3丁目1100番12及び1100番13における建築物の専有部分に対し、その平均地盤面から12mの高さの水平面に、3時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。前文の適用にあたり、二以上の建築物がある場合には、これらの建築物を一の建築物とみなす。
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から市道新丸子東35号線の道路境界線までの距離は、5メートル以上とする。ただし、落下物防止のための柱及び庇、地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分、巡査派出所、公衆便所、公共歩廊その他これらに類す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。
- (3) 敷地内の緑化に努めるものとし、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。
- (4) 敷地内の緑地、広場及び公衆の通行の用に供する部分については、良好な維持管理に努めるものとし、特に市道新丸子東35号線に面する両側において、駐輪規制などの円滑な歩行者通行のための空間の維持及び禁煙若しくは適正な喫煙管理などの快適な衛生環境の維持に努めるものとする。
- (5) 建築物の意匠及び色彩は、近隣と調和したものとし、良好な市街地景観の維持保全に努めるものとし、特に、建築物及び屋上の工作物の高さを上げる変更を行う場合には、土地所有者等の間で事前に協議を行うものとする。

(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、新丸子東3丁目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、第4条に定める区域の土地の所有者等（所有権又は借地権を共有する者の場合は、その代表者。）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。
- 5 委員会の運営については、委員会が別に定める。

(役員)

第7条 委員会に委員長、副委員長、会計及び監事を置く。

- 2 委員長は、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、会計及び監事は、委員の中から委員長が指名する。
- 5 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、あらかじめ委員長が指定する副委員長がその事務を代理する。
- 6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 7 監事は、会計に関する監査を行うものとする。
- 8 委員長が選任されたとき、委員長はその旨を川崎市長に報告するものとする。
- 9 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、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、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 前項の訴訟手続に要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第11条 土地の所有者等は、土地の所有権又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12条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合は、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、その認可を受けなければならない。但し、区分所有法第5条に定める建物の敷地の所有者については、同法各条に定める集会の決議をもって、前文の合意に替えるものとする。

(協定の廃止)

第13条 土地の所有者等は、この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てその認可を受けなければならない。

(効力の承継)

第14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、その効力があるものとする。

(有効期間)

第15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、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。また、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。

- 2 前項の規定にかかわらず、この協定は、川崎市長の認可公告のあった日から30年を経過した日の翌日に終了するものとする。

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 この協定の認可公告日の前に現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若しくはその敷地が、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、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。

(基準の運用)

- 3 第5条(建築物に関する基準)の運用等については、委員会が別に定める。