

山口台環境保全協定書

付 川崎市山口台地区・地区計画

山口台自治会環境保全委員会

山口台環境保全協定

山口台は多摩丘陵の一郭に位置し、自然環境に恵まれた地であった。
周辺の都市化の波に対応してこの地を開発するにあたっては「孫子の代まで誇れるまちづくり」、具体的には「永い将来にわたって高い評価が得られるような良質な住宅地づくり」を目標として総合的、計画的に土地区画整理事業を行ってきたところである。

すなわち、多摩丘陵の面影を基調として常に緑と太陽に満ちたまち、安心して住めるまち、良き人間関係の保たれたまちとして育てていこうとするものである。

山口台土地区画整理事業の完了にともない、今後はこの事業によって整えられた良好な環境基盤を更に高度に維持すべく、保全、管理、運営し、当初の目標を遂行していかなければならない。

このためには、公的な制度として都市計画法、及び建築基準法に基づく「地区計画」を導入するとともにお互いに協力しあうことが我々の責務であると考え、ここに「山口台環境保全協定」を締結し、その遵守を約する。

第1章 総 則

第 1 条 (名称)

この協定は「山口台環境保全協定」(以下「協定」という)と称する。

第 2 条 (協定の締結)

- 1 この協定は、協定区域内の土地の所有者、建物の所有を目的とする地上権又は土地賃借権(これらについて臨時的設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く)を有する者、及び区分所有建物管理組合(以下「土地の所有者等」という)の合意によって締結する。
- 2 前項の土地等に関する権利について、共有に係るものについてはこれを代表する者1名が協定の締結者となる。
- 3 協定者は他に協定区域内の土地等を賃貸または使用させる場合、これらの者に対しこの協定を遵守させなければならない。
- 4 相当の規模以上のテナントについては協定者に加えることができる。

第 3 条 (協定の継承)

協定者は協定区域内の土地等に関する権利を他に移動する場合、新たに権利者となる者をこの協定に加入させるものとする。

第 4 条 (協定の変更及び廃止)

こ協定の内容を変更する場合は協定者の3分の2以上の合意による。
また、この協定を廃止する場合は協定者の過半数の合意による。

第 5 条（協定の区域）

この協定の位置及び区域は別図—1 に示すとおり山口台全域とする。

第 6 条（環境保全委員会）

- 1 この協定の適切な実施を図るために山口台自治会（以下「自治会」という）内に環境保全委員会（以下「委員会」という）をおく。
- 2 環境保全の運営に関する事項は、「山口台環境保全」運営規定により定める。

第 2 章 環境保全基準

第 7 条（緑化推進）

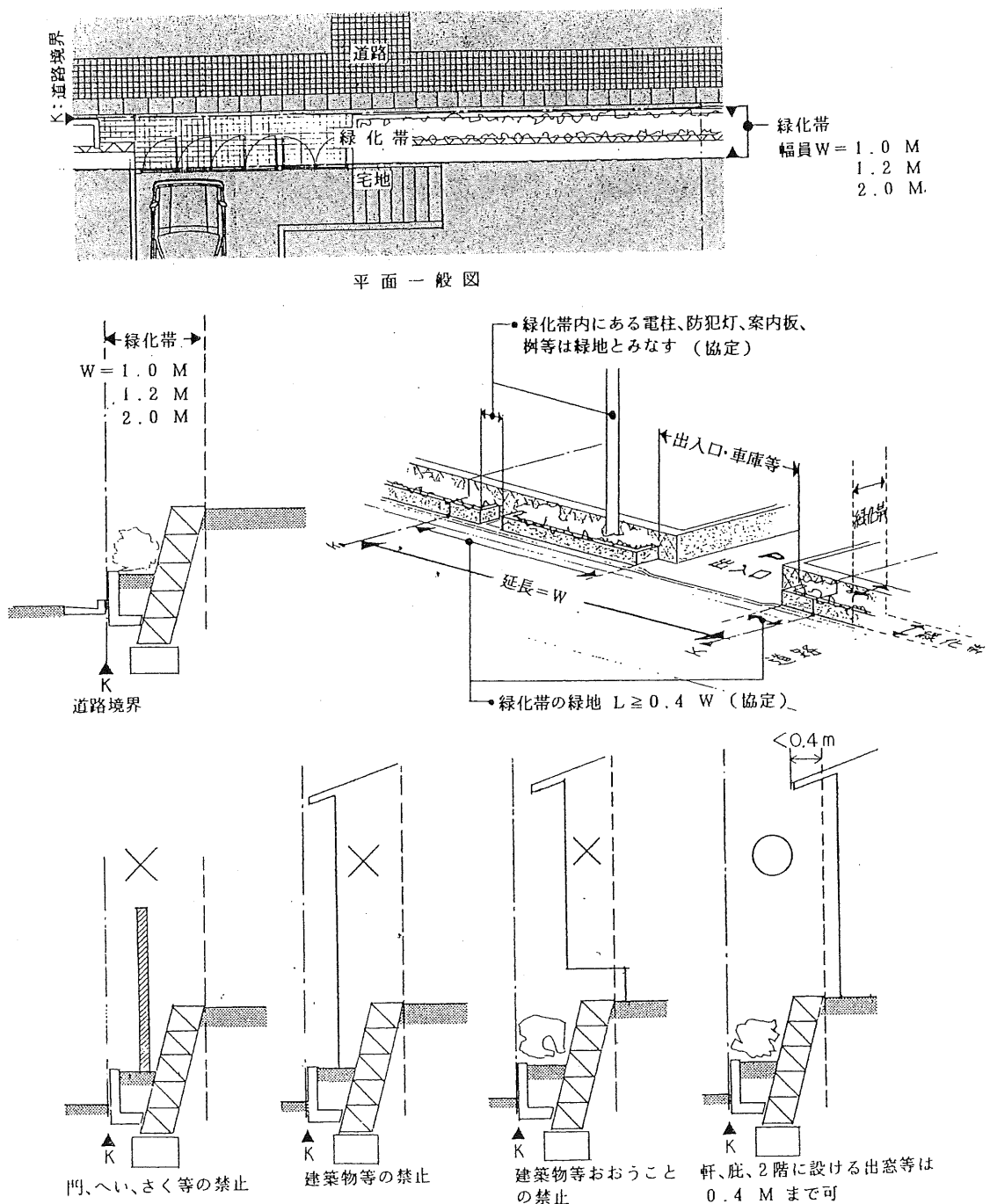
- 1 山口台の景観を美しくする最大の要素は緑であるという認識のもとに、緑化の推進に努めるとともにその保全を行う。
- 2 建築物の敷地として土地利用を行う場合は、沿道的美観を損なわないよう緑化に配慮する。
- 3 農地、駐車場、その他の建築以外での土地利用を行う場合においても、沿道的美観を損なわないよう緑化に配慮する。

第 8 条（緑化帯）

- 1 緑豊かで潤いのある良質な街並みと、ふれあいのある好ましい生活環境を形成するため、宅地のうち道路と接する一定幅を空地とし、積極的に緑化、保全する。
- 2 前項の一定幅の空地を緑化帯という。その幅員は1.0メートル、1.2メートル、または2.0メートルとし、幅員別の緑化帯の位置は別図—1 に示すとおりとする。
- 3 緑化帯内には建築物及びこれに附属する門、塀、柵、構築物、その他これらに類するものを設置し、または覆うことはしない。但し次のものはこの限りではない。
 - 1 道路または出入口等に接する部分の土留壁、縁石。
 - 2 宅地の内側に接する部分の擁壁、縁石。
 - 3 電柱、防犯灯、及びこれらに類するもの。
 - 4 給排水、ガス等の施設。
 - 5 建築物の軒或いは庇、2階以上に設ける出窓等で緑化帯の敷地内側の限界線より0.4メートルまでの部分にあるもの、及び建築物に附属する門または塀の軒あるいは庇で同様の部分にあるもの。
 - 6 案内板等公益上必要と認められる施設。
 - 7 防災上不可欠と認められる施設。

- 4 緑化帯の形質を変更する場合は、前項及び次の各号に適合させるものとする。
- － 1 緑化帯の形質は周辺の緑化帯との秩序を乱さないものとする。
 - － 2 現にある緑化帯内の緑地の土留壁、縁石のかさ上げはしない。
 - － 3 宅地の各道路に面する延長の40%以上を緑地として確保するものとする。但し地形上等止むを得ない宅地で本協定発効時において40%未満の緑地となっている場合は、その範囲の緑地を確保する。

緑化帯・参考図



第 9 条 (囲障等の施設)

- 1 道路に面する場所に設ける垣もしくは柵の構造は、生垣または透視可能なネットフェンス等とする。但し部分的に設けるもので、周辺的美観を損なわない構造のものはこの限りではない。
- 2 道路に面する場所以外に垣もしくは柵を設ける際は、生垣を取り入れるなど、周辺への影響を配慮したものとする。

第 10 条 (戸数の限定・区画の規模)

- 1 各宅地の区画は別図—2 に示すとおりであり、各区画毎に建築できる住宅の戸数の限度は、山口台土地区画整理組合と川崎市が定めた総計画人口に基づくものとする。
- 2 戸建住宅の平均区画規模の用途は 220 平方メートルとしている。区画の変更を行う場合は、この主旨を十分に尊重する。

第 11 条 (建築物の高さの限度)

住宅敷地内の建築物は、都市計画道路尻手黒川線から見て、地上 5 階建以下とする。

第 12 条 (建物の配置・形態)

- 1 各宅地における建物の配置、開口部の位置及び形状は隣地に対するプライバシー、騒音、その他の影響を配慮したものとする。
- 2 道路及び隣地に面する部分の擁壁上へは構築物を突出させない。
- 3 建物の形態は、良好な住宅地としての環境にふさわしい落ち着いた佇まいとし、外壁及び屋根等外部から望見できる部分の色彩は刺激的な原色を避けて、周辺と調和する色調とする。
- 4 併用住宅地区は、長屋の建築物は建てられないものとする。

第 13 条 (屋外附帯設備等)

- 1 建物に附帯する空調屋外機、受水槽、高架水槽等の建築設備、及び集合住宅のごみ集積所、その他これらに類するものは、宅地外からの美観を損なわないよう障壁や樹木等で囲むなど配置上の配慮をする。
- 2 テレビアンテナは CATV (ケーブルテレビ) 施設が整備されるため、各建物には設置しない。

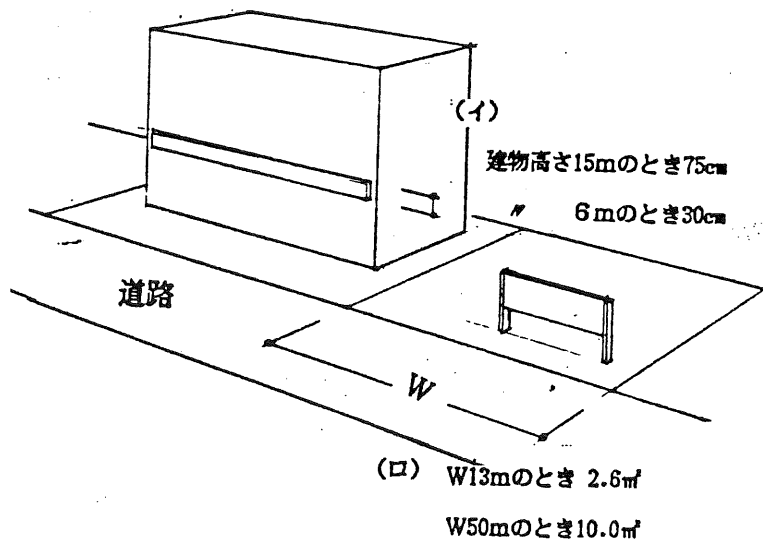
第 14 条 (広告物)

- 1 広告物は自己の事業や営業の内容を表示するものに限る。
- 2 広告物は良好な住宅地としての環境にふさわしい品位のあるものとし、過度な点滅照明等は用いない。
- 3 屋上、塔屋へは広告物を表示または掲示しない。
- 4 地上に設置する広告板の高さは、併用住宅地区では 3 メートル以下、集合住宅地区 B では 7 メートル以下とする。
- 5 広告物の表示面積の合計は、宅地 1 区画につき 1 平方メートル以下とする。

- 6 前項にかかわらず別図—3に示す位置においては、広告物の表示面積の合計を次のイ及びロとすることができる。
- イ 建築物を利用する場合、建築物の各道路に面する鉛直投影面積の5%以内の面積。
- ロ 地上に設置する広告板の場合、各宅地の各道路に面する延長1メートル当たり0.2平方メートル以内の面積。
- 7 電柱を利用する企業、商業の広告物は設置しない。
- 8 第1項、第5項、及び第6項については、協定区域内の不動産分譲のための広告物等で臨時的なものを含まない。
- 9 国または地方公共団体が表示するもの、及び公共公益のための広告物に関しては前各項を適用しない。

参考図

・特に認められた地区においての例



・業務上特に広告物の必要となる部分（特に認められた地区）では、宅地の大小、建物の大小によって、ある範囲迄の広告物を認める。

第15条（自動販売機等）

- 1 屋外に設置する自動販売機またはこれに類するものは併用住宅地区及び集合住宅地区B以外では設置しない。
- 2 自動販売機またはこれに類するものは緑化帯の部分には設置しない。
- 3 自動販売機またはこれに類するものを設置する場合は、くずかごを設置するなど周辺の美化に努める。

第16条（建築物を計画する場合の協議）

建築物を計画する場合、その土地の所有者等は委員会に計画内容の説明を行い、本協定に関する同意を得る。

第17条（建築以外の暫定的土地利用の場合の協議）

建築以外の土地利用を計画する場合、その土地の所有者等は委員会に計画内容の説明を行い、本協定及び次の各項に関する同意を得る。

- － 1 第1種住居専用地域においては、農地、駐車場、またはこれらに類する当該地域の環境にふさわしい用途の土地利用とする。
- － 2 住居地域においては、農地、各種展示場、駐車場、またはこれらに類する当該地域の環境にふさわしい用途の土地利用とする。

第18条（未利用地の段階）

建築その他の土地利用の行われていない土地の所有者等は、その土地を放置することなく本協定を遵守するとともに除草、清掃に努める。

第19条（建築工事段階）

- 1 建築その他の工事を行う場合、その土地の所有者等は工事施工者に対し、工事による周辺への影響を最小限にとどめるよう努めることを条件とするものとする。
- 2 建築その他の工事を行う場合、その土地の所有者等は工事施工者名、工事内容、工事期間、既設構造物の保護対策等を委員会に届出するとともに、工事場には工事の責任者名、緊急連絡先などを明示する。

第3章 環境管理基準

第20条（維持管理）

- 1 川崎市、委員会、及び各宅地の所有者等は互いに協力して、良好な住宅地としての必要な維持管理を行う。
- 2 特に環境に潤いを与える緑の維持管理については、その所有者等が積極的に緑化、保全に努める。

第21条（宅内占用の自治会所有物）

- 1 防犯灯、案内表示板、及びこれらに類する自治会所有物の設置されている宅地の所有者等は、その占有を認める。
- 2 これらの占有についての使用料は無料とする。
- 3 これらの占有物の位置の変更、増設、または改修については当該宅地の所有者等と自治会の合意により行う。

第22条（コミュニティ運営）

協定者は相互の連絡を密にし、親睦を図るとともに、住みよい環境づくりのために必要な生活に伴う共同活動を居住者に協力して行う。

第4章 補 則

第23条（権利移動の場合の届出）

第3条に定めた土地等に関する権利を他に移動する場合、その土地の所有者等は委員会に事前に届け出る。

第24条（区画変更の場合の届出）

第10条に定めた区画の境界を変更する場合、その土地の所有者等は委員会に事前に届け出る。

第25条（違反者の措置）

- 1 この協定に違反したもの（以下「違反者」という）があったとき、委員会は違反者に対して相当の猶予期間を付して、当該行為を是正するための必要な措置を請求することができる。
- 2 前項の請求があったとき、違反者はこれに従わなければならない。

第26条（裁判所への提訴）

- 1 違反者が前条第1項の請求に従わないとき、委員会はその強制履行、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 前項の裁判手続きに要する費用は、違反者の負担とする。

付 則

- | | |
|----------------|------|
| 1. 昭和62年11月28日 | 制定 |
| 2. 平成元年2月10日 | 一部改定 |
| 3. 平成7年5月15日 | 一部改定 |
| 4. 平成20年4月1日 | 一部修正 |

本協定に同意する。

平成 年 月 日

所有土地等の表示
川崎市麻生区

住所

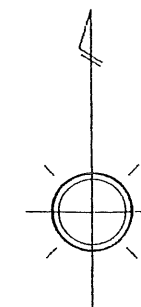
氏名

印

別図-1 山口台環境保全協定区域図
及び緑化帯位置図

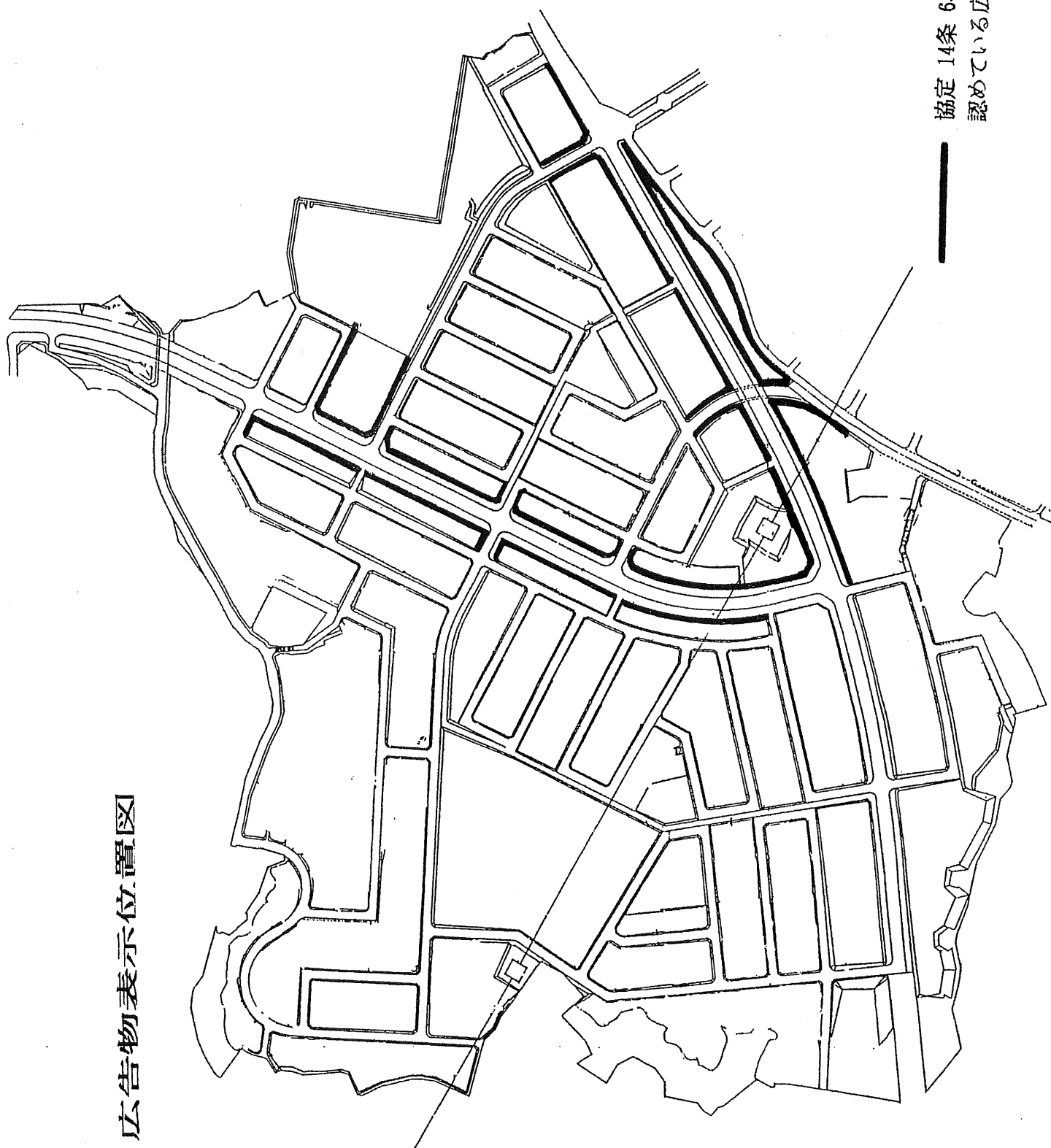


縮尺 1 : 2500



⑪ = 新地番

別図-3 広告物表示位置図



協定 14条 6項 でいう、特に
認めている広告物表示の位置

川崎市山口台地区・地区計画

都市計画山口台地区地区計画を次のように決定する。

名 称		山口台地区地区計画
位 置		川崎市麻生区上麻生及び王禅寺地内
面 積		約 30.9ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目的	本地区は、小田急小田原線新百合ヶ丘駅と柿生駅の中間に位置し、山口台土地区画整理事業によって住宅地を主体とした基盤整備が、総合的、計画的に行われた区域である。 本計画は、この事業の効果を高度に維持・増進させるために、緑豊かでうるおいのある良好なまちの形成と保全を図ることを目的とする。
	土地利用の方針	住宅地としての良好な環境の形成とまちとしての秩序を保つために、地区全体を専用住宅地区A、専用住宅地区B、併用住宅地区A、集合住宅地区A、集合住宅地区B等に区分し、隣接地域と調和を図り、併せて緑化された沿道の保全を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区内には、都市計画道路路として尻手黒川線と万福寺王禅寺線が、また、山口台土地区画整理事業により地区内道路、歩行者専用道路、公園、緑地、調整池等が整備されている。特に地区内区画細街路は、歩行者優先のコミュニティー道路として整備されていることから、これらの機能が損なわれないように維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	建築物等の形態は、良好な住宅地としての環境にふさわしい落ち着いたたたずまいとし、周辺との調和を考慮し次の方針のもとに事業効果の維持、増進を図る。 1. 専用住宅地区A ―― 戸建住宅地としての良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低規模その他について必要な基準を設ける。 2. 専用住宅地区B ―― 地形、近隣への影響を考慮し、戸建住宅のほか低層集合住宅が立地できる地区として、周辺と調和した環境の形成を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低規模その他について必要な基準を設ける。 3. 併用住宅地区 ―― 地区内住民の利便性を考慮し、戸建住宅のほか小規模の店舗、事務所を兼ねる戸建住宅、診療所等が立地できる地区として、周辺と調和した環境の形成を図るため、建築物等の用途、敷地面積の最低規模その他について必要な基準を設ける。 4. 集合住宅地区A ―― 周辺と調和した集合住宅地としての良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途、高さその他について必要な基準を設ける。 5. 集合住宅地区B ―― 地区内住民の利便性を考慮し、集合住宅のほか、店舗、事務所等の業務施設が立地できる地区として、周辺と調和した環境の形成を図るため、建築物等の用途、高さその他について必要な基準を設ける。

建築物等に関する事項						
地区の区分	区分名称	専用住宅地区A	専用住宅地区B	併用住宅地区	集合住宅地区A	集合住宅地区B
	区分面積	約 12.5 ha	約 9.0 ha	約 2.5 ha	約 3.7 ha	約 3.2 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限	戸建住宅（ただし、2住戸で内部に共用する室を有するものを含む。）及びこれに付属する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅（ただし、2住戸で内部に共用する室を有するものを含む。） (2) 共同住宅 (3) 上記各号に付属する建築物	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅（ただし、2住戸で内部に共用する室を有するものを含む。） (2) 共同住宅 (3) 上記各号に付属する建築物	第1種住居専用地域内に建築することができ、建築物のうち、共同住宅、寄宿舍、下宿及びこれらに類するものは、建築してはならない。 (1) 戸建住宅、戸建併用住宅 (2) ホテル、旅館その他これらに類するもの (3) ばちんこ屋その他これらに類するもの (4) 第2種住居専用地域内に建築することができる工場場以外の工場	共同住宅、寄宿舍及びこれらに類する建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅、戸建併用住宅 (2) ホテル、旅館その他これらに類するもの (3) ばちんこ屋その他これらに類するもの (4) 第2種住居専用地域内に建築することができる工場場以外の工場	住居地域内に建築することができる建築物のうち、次の用途に供する建築物は、建築してはならない。 (1) 戸建住宅、戸建併用住宅 (2) ホテル、旅館その他これらに類するもの (3) ばちんこ屋その他これらに類するもの (4) 第2種住居専用地域内に建築することができる工場場以外の工場
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	第1種住居専用地域においては、7/10。				
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	第1種住居専用地域においては、4/10。ただし、併用住宅地区にあっては建築基準法第53条第3項の規定を適用する。				
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡				
	建築物等の高さの最高限度	――			建築物の高さの最高限度は、17m。 建築物の高さの最高限度は、17m。 (都市計画道路尻手黒川線の南側の部分については、除く)	
建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 屋外広告物は、自己の事業や営業の内容を表示するものに限る。ただし、国又は地方公共団体が表示するもの、公共公益のためのもの及び地区計画区域内の不動産分譲のための広告物で一時的なものはこの限りではない。 (2) 屋上、塔屋へ広告物を表示又は掲出してはならない。 (3) 道路及び隣地に面する部分の壁面上へ構造物を突出してはならない。					
かき又はさくの構造の制限	道路に面する場所に設けるかき若しくはさくの構造は、生け垣又は透視可能なネットフェンス等とする。ただし、部分的に設けるもので、周辺の美観を損なわない構造仕様のものはこの限りではない。					
土地利用の制限	緑化帯保全のための土地利用の制限	1. 計画図に表示した緑化帯を保全しなければならない。ただし、利用上必要最小限の部分はこの限りでない。 2. 計画図に表示した緑化帯内には工作物等を築造又は設置してはならない。ただし、防災上、公益上やむを得ない場合はこの限りでない。				

「区域及び緑化帯の幅員は計画図表示のとおり」

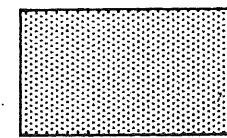
理 由

本地区は、土地区画整理事業により住宅地を主体とした基盤整備が総合的、計画的になされており、この事業効果を高度に維持・増進させ、良好な「まち」の形成と保全を図るため、本案のように決定するものである。

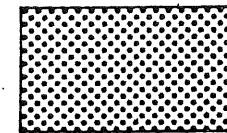
山口台地区・地区計画 用途区分図

土地利用の方針

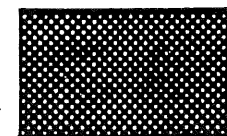
住宅地として、良好な居住環境の形成と秩序を保つために、地区全体の用途を区分（下記）する。同時に、隣接地域と調和のとれた土地利用を図る。



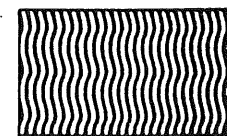
専用住宅地区 A
一戸建住宅を建てる地区



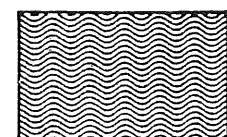
専用住宅地区 B
一戸建住宅、共同住宅を建てる地区



併用住宅地区
一戸建専で建てられる建築物で、共同住宅等以外の建築物を建てる地区
（例：店舗・事務所付住宅、医院等）



集合住宅地区 A
共同住宅を建てる地区



集合住宅地区 B
住居地域で建てられる建築物で、一戸建住宅・ホテル・パチンコ屋・工場（二戸建専で建てられるものを除く）以外の建築物を建てる地区
（例：共同住宅・店舗・事務所・病院等）

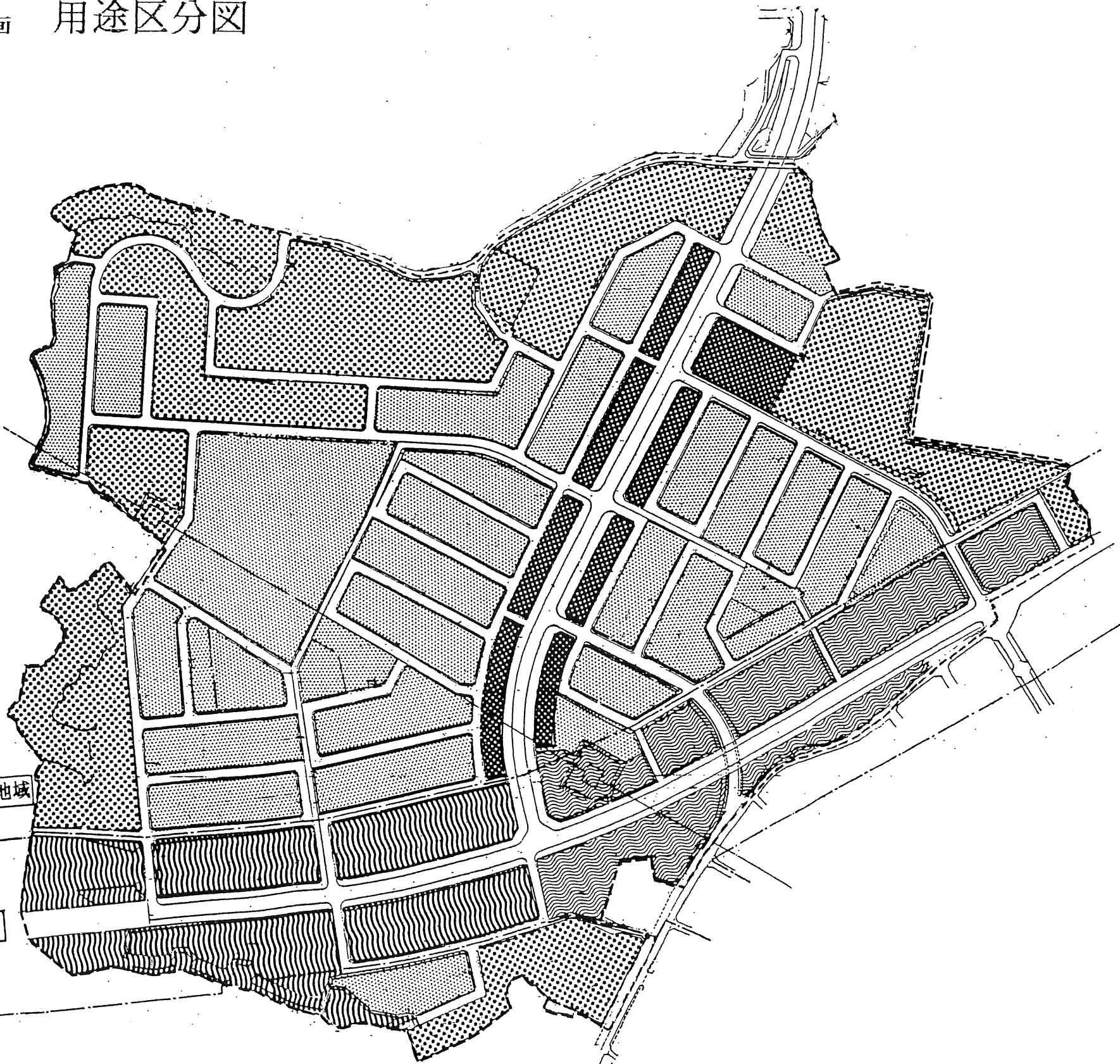


地区計画区域を示す

第一種住居専用地域



住居地域



発行者 山口台自治会環境保全委員会
〒215-0021 川崎市麻生区上麻生 4-9-5
山口台会館内
TEL&FAX 044-955-9505