

いわき市洋向台建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及びいわき市建築協定条例（昭和56年いわき市条例第2号）に基づき、本協定第5条に定める区域内（以下「協定区域」という。）における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、いわき市洋向台建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）によるものとする。

(協定の設定)

第4条 この協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき、株式会社フェアレーンズ取締役中島帛次郎が設定し、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。）となった者へ継承する。

(協定区域)

第5条 この協定の区域は、いわき市洋向台地内の区域とし、土地利用の目的により別図のとおりA地区とB地区の2地区に区分する。

(建築物の基準)

第6条 協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

A地区

- (1) 建築面積の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、10分の4以下とし、法第53条第3項による角地の緩和はないものとする。
- (2) 延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、10分の6以下とする。

- (3) 敷地は本協定締結時の区画・形質を維持するものとして、これを変更してはならない。ただし、次に掲げる区画・形質の変更は除くものとする。
- ① 車庫、出入口、地下室及び庭園のための工事
 - ② 本協定締結時の地盤面（以下「地盤面」という。）までの石積、ブロック等の増積及び積直し。この場合、既設の勾配と同一とし、使用する石、ブロックの種類は既設と同一又は類似のものとする。
 - ③ 2以上の敷地の併合。この場合の形質の変更は併合するいずれかの敷地の地盤面までの形質の変更に限る。
- (4) 建築物の用途は、一戸建専用住宅及び診療所併用住宅とする。
- (5) 同一敷地内においては、2以上の建築物を建築してはならない。ただし、物置、車庫、隠居部屋、勉強部屋、温室、家畜舎、茶室その他これらに類する附属建築物は、この限りでない。
- (6) 建築物の最高の高さは地盤面から9メートルとし、軒高は7メートルを超えないものとする。
- (7) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5メートル以上、又、隣地境界線までの距離は1.2メートル以上とする。ただし、政令第135条の5の規定に適合する建築物又は建築物の部分はこの限りでない。
- (8) 道路の隅切りの部分に出入口（車庫の出入口を含む）を設けてはならない。又、緑道に面する部分については、補助的出入口以外の出入口を設けてはならない。
- (9) 汚水は共同処理施設に継がる管に接続するものとし、戸別に浄化槽或いは汲取槽を設置してはならない。
- (10) 厨房流し又は厨房等にディスポーザー（粉砕機）を設置して排出物を放流してはならない。
- (11) 建築物の色彩、意匠、形態等は健全な住宅街にふさわしい調和のとれたものとする。
- (12) 道路境界線及び隣地境界線に設ける囲障は、風致を守り、かつ、安全を保つため生垣又は開放的なフェンス等とする。ただし、やむを得ず石積、ブロック等で構築するときは地盤面からの高さを1メートル以下とする。

- (13) 敷地内の空地は環境に応じた植樹を行う等緑化に努め、良好な住環境の維持に努めるものとする。
- (14) 広告物等の設置又は掲示することを禁止する。ただし、診療所の用に供するものであって、自己の敷地内に設置するものはこの限りでない。
- (15) 敷地を居住目的でなく、資材置場、野積場、天日乾燥場、その他これらに類する目的で使用することはできない。
- (16) 土地の所有者等は、敷地に建築物を建築しないか又は建築物を撤去の後、空地として放置するときは自己の責任において管理し、良好な住環境の維持に努めなければならない。
- (17) 前各号に掲げるもののほか、第一種住居専用地域の基準によるものとする。

B地区

- (1) 次の建築物は建築することはできない。
 - ㊦ 住居地域で建築が禁止されている建築物
 - ㊧ まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの。
 - ㊨ 床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎。
 - ㊩ 作業場の床面積の合計が50平方メートル以内であり、かつ、出力の合計が0.5キロワット以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を営むもの以外の工場。
- (2) 建築物の建ぺい率及び容積率は次に掲げる数値を超えてはならない。ただし、建ぺいは法第53条第3項による角地の緩和はないものとする。

㊦ センター街	建ぺい率	10分の6
	容積率	10分の20
㊧ ㊦に掲げた以外の地区	建ぺい率	10分の6
	容積率	10分の10
- (3) 建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えないものとする。ただし、階段室、昇降機室、装飾塔、物見塔、屋窓、その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の8分の1以内の場合においては、その部分の高さが12メートルまでは当該建築物の高さに参入しないものとする。

- (4) その他A地区(3)、(8)、(9)、(10)、(12)、(13)、(16)の各号の規定はこの地区にも適用する。また、センター街区以外の区域の敷地内においてはA地区(5)号の規定を適用するものとする。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1メートル以上、又、隣地境界線までの距離は1.2メートル以上とする。ただし、政令第135条の5の規定に適合する建築物又は建築物の部分及び附属車庫の建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。
- (6) 商業等を営む場合の広告、看板等は自己の敷地内に協定区域内の環境にふさわしい調和のとれた良識あるものを設置するものとする。
- (7) 前各号に掲げるもののほか、住居地域の基準によるものとする。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、いわき市長の認可公告のあった日から起算して10年間とする。ただし、土地の所有者等の過半数以上の者による廃止についての文書による意思表示が、有効期間満了の3ヶ月前までなされないときは、この協定は期間満了の翌日より起算して更に10年有効期間を延長し、以後はこの例によるものとする。

2 違反者の措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(協定の効力)

第8条 この協定は、いわき市長の認可公告があった日以降において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、その効力を有するものとする。

(協定の変更ならびに廃止)

第9条 この協定にかかる協定区域、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、土地の所有者等の全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意によらなければならない。

(土地の所有者等の届出義務)

第10条 協定区域内の土地の所有者等は、建築物の建築もしくは用途の変更、ブロック積擁壁の増積み、囲障の設置又は広告、看板等の設置を行おうとするときは、事前に、運営委員会に対し、その定める方法により届け出なければならない

ない。

(違反者の措置)

第11条 第6条の規定に違反した者があったときは、第14条に定める委員長は運営委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して、工事施工の停止を請求し、かつ、文書をもって、相当の猶予期間をつけて、当該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ものとする。

2 前項の請求があった場合、当該土地の所有者等は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第12条 前条第1項に規定する請求があった場合において、当該土地の所有者等が、その請求に従わないときは、委員長は運営委員会の決定に基づき、その強制履行又は当該土地の所有者等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ものとする。

2 前項の提訴手続等に要する費用は、当該土地の所有者等の負担とする。

(運営委員会)

第13条 この協定の運営に関する事項を処理するために建築協定運営委員会（この協定では「運営委員会」という。）を設置する。

2 運営委員会は土地の所有者等の互選によって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年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

(役員)

第14条 この協定を運営するため運営委員会に次の役員を置く。

委員長 1名

副委員長 若干名

会計 1名

2 委員長は委員の互選とし、運営委員会を代表し、事務を統括する。

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、委員長に事故あるときはこれを代理する。

5 会計は経理に関する業務を処理する。

(補則)

第15条 この協定に規定するもののほか、運営委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

附則

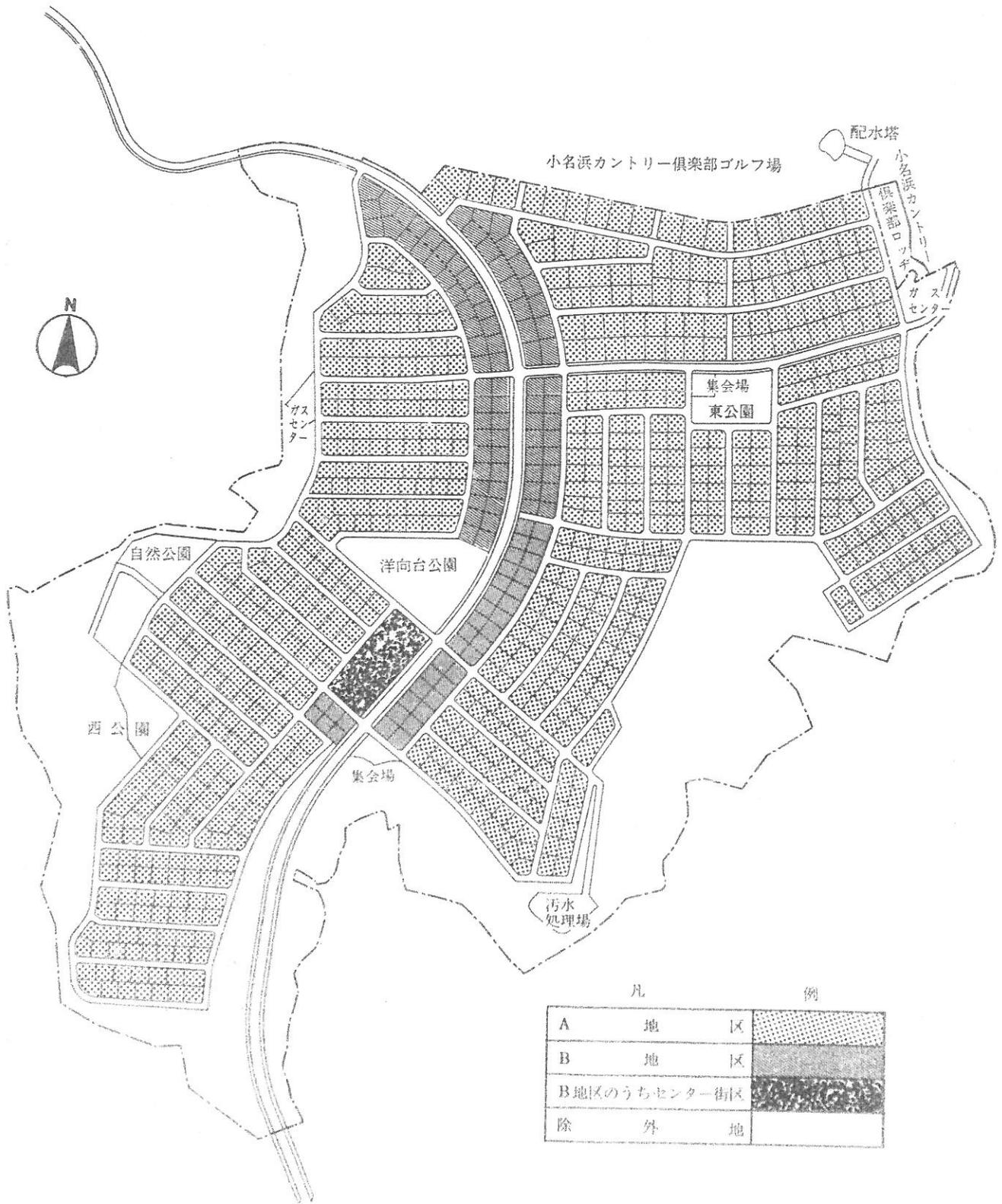
- 1 この協定は、いわき市長の認可公告のあった日から1年以内において、協定区域内の土地の所有者が2以上になった時より効力を発する。
- 2 前項の規定によりこの協定が発効した場合、第4条に定める協定設定者は、その旨をいわき市長に報告するものとする。
- 3 この協定書は2部作成し、1部をいわき市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者となった者全員に配布する。

上記の建築協定を設定します。

所有土地の表示

福島県いわき市洋向台地内

いわき市洋向台建築協定区域図



凡	例
A 地区	
B 地区	
B地区のうちセンター街区	
除外地	