

ニュータウン石森建築協定書

(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定めることにより、住宅地としての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 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。

(名称)

第3条 この協定は、ニュータウン石森建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(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、平南開発株式会社代表取締役園部嘉男が設定し、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 この協定の対象とする区域は、別図に表示する区域とし、土地利用の目的により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、意匠及び建築設備に関するものは、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以下とする。ただし、法第53条第3項の規定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、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、この限りでない。
 - (イ) 築山等築庭に伴う盛土
 - (ロ) 2以上の敷地の併合
 - (ハ) 出入口及び車庫の確保のために行うブロック積擁壁の改廃。ただし、ブロック積擁壁の積直しをするときは、既設擁壁の勾配と同一とし、使用するブロックの種類は、既設擁壁のブロックと同一又は類似のものとする。
- (4) 道路境界及び隣地境界に設ける囲障は、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。
- (5) 敷地内の空地は、環境に応じた植樹を行い良好な住環境の維持に努めなければならない。
- (6) 敷地を居住の目的でなく、資材置場、野積場、天日乾燥場、その他これらに類する目的に使用することはできない。
- (7) 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。
- (8) 建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離は、1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については、この限りでない
- (9) 建築物の用途は、次に掲げるもの及びこれらに附属する物置、車庫、隠居部屋、勉強部屋、温室、茶室等とする。
 - (イ) 一戸建専用住宅
 - (ロ) 一戸建住宅で次に掲げる用途を兼ねるもの。ただし、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、居住の用に供する部分以外の部分の床面積の合計が50平方メートル以下のものであること。
 - ① 事務所
 - ② 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

③ 理髪店又は美容院

④ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設

(ハ) 診療所

(10) 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、前号に掲げる附属建築物については、この限りではない。

(11) 建築物の軒の高さは、地盤面から7メートル以下とする。

(12) 広告物等は、自己の敷地内に協定区域内の環境にふさわしい調和の取れた良識のあるものを設置すること。

(13) 汚水及び雨水は、宅地内に設置してある枦にそれぞれ接続すること。

(14) 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) 建ぺい率は、10分の6以下とする。ただし、法第53条第3項の規定による角地の緩和はないものとする。

(2) 容積率は、10分の20以下とする。

(3) 次に掲げる建築物は建築することはできない。

(イ) 共同住宅

(ロ) まあじゃん屋、ぱちんこ屋、射的場、その他これらに類する建築物

(ハ) 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0.75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

(ニ) 住居地域で建築が禁止されている建築物

(4) 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。

(5) その他A地区(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(10)、(12)、(13)の各号の規定は、この地区にも適用する。

(6) 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、いわき市長の認可の公告があった日から10年とする。

2 前項の有効期間は、期間満了前3ヶ月までに土地の所有者等の過半数からの

申出がないときは、更新されるものとする。この場合における有効期間は、10年とする。

(運営委員会)

第8条 この協定を運営するため、建築協定運営委員会（以下「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9条 運営委員会に次の役員を置く。

(1) 委員長 1名

(2) 副委員長 若干名

(3) 会計 1名

2 委員長は、委員の互選によって選出する。

3 委員長は、運営委員会を代表し、協定運営のための事務を総括する。

4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、そのあらかじめ指定する順序に従って、その職務を代理する。

6 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。

(違反者の措置)

第10条 第6条の規定に違反した者があったときは、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、相当の猶予期限をつけて、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ときは、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11条 前条第1項に規定する請求に当該土地の所有者等が従わないときは、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。

(協定の効力)

第12条 この協定は、いわき市長の認可の公告があった日から起算して1年以内において、協定区域内に2以上の土地の所有者等が存することとなったときから効力を生じる。

2 この協定は、前項の効力を生じた後に協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、効力があるものとする。

3 違反者への措置については、期間満了後もなお効力を有するものとする。

(土地の所有者等の届出義務)

第13条 土地の所有者等は、建築物の建築若しくは用途の変更、ブロック積擁壁の改廃、囲障の設置又は広告物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。

(協定の変更及び廃止)

第14条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は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をもってその旨を定め、いわき市長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もってその旨を定め、いわき市長の認可を受けなければならない。

(補則)

第15条 この協定に規定するもののほか、運営委員会の運営に関して必要な事項は、運営委員会が別に定める。

附則

1 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、写しを土地の所有者等となった者全員に配布するものとする。

上記の建築協定を設定します。

所有土地の表示

福島県いわき市平四ツ波字引田1番地他 74筆

ニュータウン石森建築協定区域図

凡例
A地区
B地区

