

ガーデンタウン宝海建築協定書

(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、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）によるものとする。

(名称)

第3条 この協定は、ガーデンタウン宝海建築協定（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、常磐興産株式会社代表取締役社長 渡辺博吉が設定し、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する。

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内における建築物の敷地、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。

- (1) 敷地は、分割をしないものとする。
- (2) 敷地の地盤高は、盛土により変更しないものとする。ただし、築山等築庭に伴う盛土は、この限りでない。
- (3) L型擁壁の改廃は、行わないものとする。ただし、出入口及び車庫の確保のために行う改廃及び小法面の有効利用のための改廃は、この限りでない。
- (4) 車庫の出入口は、道路の隅切部分に設けてはならない。

- (5) 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。
- (6) 門構えのうち、袖部分の長さ（門柱がある場合は門柱部分も含む。）は、道路境界線の接線方向に概ね、合計2メートルまでを目安とする。
- (7) 土地の所有者等は、敷地を更地の状態で放置する時は、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) 敷地内の空地には、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。
- (9) 建築物の用途は、次に掲げるもの及びこれらに付属する物置、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するものであること。
 - ① 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建設大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
 - 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、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗（家畜等の理・美容を行うものを除く。）
 - ④ 洋服店、畳店、建具店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
 - ⑤ 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
 - ⑥ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - ⑦ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
 - (ハ) 診療所（家畜等診察を行うための施設を除く。）

(10) 前9号に掲げる付属建築物の意匠は、住宅と調和をはかるものとする。

(車庫、温室は除く。)

(11) 車庫は外壁の2分の1以上が開放されているものとする。

(12) 階数は、地階を除き2以下とする。

(13) 建築物の高さの限度及び建築物の各部分の高さは次のとおりとする。

① 建物の高さは、地盤面から10メートル以下、軒高は、7メートル以下とする。

② 北側斜線制限は、前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えた高さ以下とする。

(14) 広告物等を設置又は掲示することを禁止する。ただし、運営委員会の承認を得たものについては、この限りではない。

(15) 工作物で高さが10メートルを超えるものを禁止する。

(16) 便所は水洗式とし、下水道設備が完備されるまでは戸別に浄化槽を設置すること。

(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し出がないときは、更新されるものとする。その場合の有効期間は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行の停止を請求し、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に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 前項の提訴手続き等に要する費用は、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、囲障の改廃、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・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

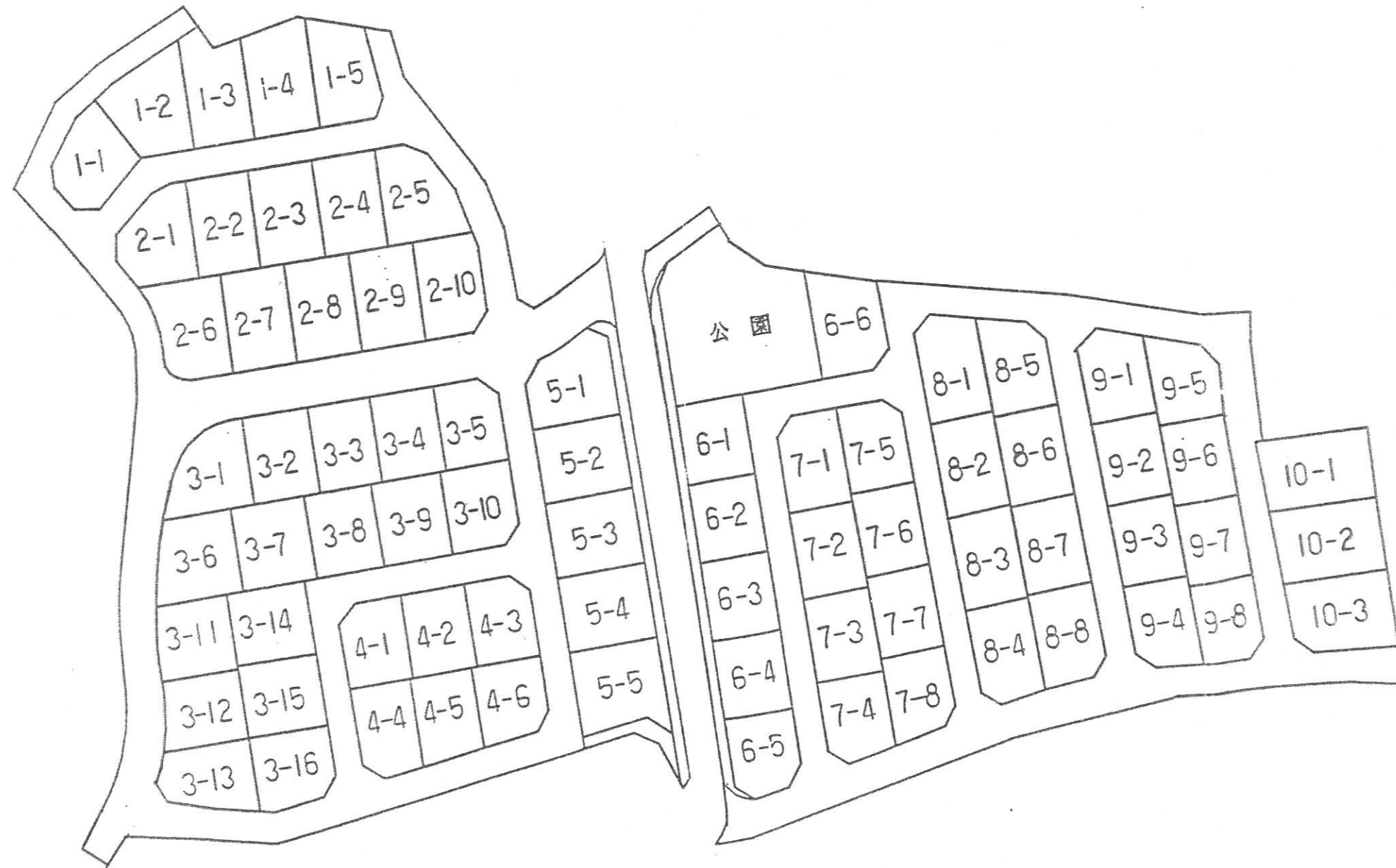
1 この協定書は、2部作成し、1部をいわき市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等となった者全員に配布するものとする。

上記の建築協定を設定します。

所有土地の表示

いわき市常磐湯本町宝海 55番2外 11筆

宝海団地建築協定区域図



宝海団地建築協定区域図

