

平成ニュータウン第一地区建築協定書

(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、「平成ニュータウン第一地区建築協定」（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項に基づき、福島県勤労者住宅生活協同組合 理事 原 誠が設定し、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、別図に示す区域とし、土地利用の目的に応じて、A地区・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。

- (1) 建築面積の敷地面積に対する割合は、A地区においては10分の5以下とし、B地区においては10分の6以下とする。
- (2) 延べ面積の敷地面積に対する割合は、A地区においては10分の8以下とし、B地区においては10分の20以下とする。
- (3) 敷地は、本協定認可公告時における区画、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、運営委員会が認める次の区画、形質の変更はこの限りでない。

イ 車庫、地下室、及び庭園のための工事。

ロ 認可公告時の地盤面（以下「地盤面」という。）までの石積、擁壁等の築造。

ハ 2以上の敷地の併合。

(4) 道路の隅切りの部分に、車庫等の出入口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。

(5) 道路の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、高さ1.5メートル以下の生垣又は開放的なフェンス等とする。ただし、門扉、門柱及び袖部分は、この限りでない。

(6) 敷地を資材置場、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内に建築物を建築しないか、又は建築物を撤去した後、空地にして放置するときには自己の責任において管理し、敷地境界線を将来にわたり確認できるようにして、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代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、次に掲げるものとする。

A地区

(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、次に掲げる①から④までに該当するものにあたっては、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 理髪店又は美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗。

- ④ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。
- ⑤ 診療所。（家畜等の診療を行うための施設を除く。）
- (ハ) 前記各号の建築物に附属する物置、車庫、隠居部屋、勉強部屋、温室、茶室等。

B地区

- (イ) A地区の(イ)(ロ)に掲げるもの。
 - (ロ) 事務所。
 - (ハ) 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。
 - (ニ) 理髪店又は美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗。
 - (ホ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。
 - (ヘ) 診療所。（家畜等の診療を行うための施設を除く。）
 - (ト) 前記各号の建築物に附属する物置、車庫、隠居部屋、勉強部屋、温室、茶室等。
- (10) 建築物の階数は、地階を除き3以下とする。
 - (11) 建築物の色彩、意匠、形態等は健全な住宅地にふさわしい調和のとれたものとする。
 - (12) 広告物などを設置又は掲示してはならない。ただし、運営委員会の承認を得たものについては、この限りでない。
 - (13) 汚水及び雨水は、宅地内に設置してある桝に、それぞれ接続する。
 - (14) 厨房流し又は厨房等にディスポーザー（粉碎機）を設置して排出物を放流してはならない。
 - (15) 敷地内の空地は、良好な住環境の維持に努めなければならない。
 - (16) 前各号で掲げるもののほか、A地区においては第一種低層住居専用地域の基準によるものとし、B地区においては第一種住居地域の基準によるものとする。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、平成ニュータウン住宅地区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、協定区域内の土地の所有者等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、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。

4 委員は再任されることができる。

(役員)

第8条 運営委員会に委員長1名、副委員長2名、及び会計1名を置く。

2 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。

3 委員長は運営委員会を代表して、この協定の運営事務を総括する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、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職務を代理する。

5 会計は、運営委員会の経理に関する事務を処理する。

6 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、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を特定行政庁に報告するものとする。ただし、再任されたときは、この限りではない。

(委任)

第9条 前2条に定めるもののほか、運営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10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、運営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11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、委員長は、運営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 前項の提訴手続きに要する費用等は、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出義務)

第12条 土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又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。

2 土地の所有者等は、建築物の建築若しくは用途の変更、ブロック積み擁壁の

設置、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、運営委員会に対し別に定める方法により届け出なければならない。

(協定の変更)

第13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、いわき市長の認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第14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、いわき市長の認可を受けなければならない。

(協定の継承)

第15条 この協定は、認可の公告が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。

(有効期限)

第16条 この協定の有効期間は、いわき市長の認可の公告のあった日から10年間とする。ただし、土地の所有者等の過半数の者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。また、有効期間内に協定に違反した者の措置については、期間完了後もその効力を有する。

(補則)

第17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、及び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、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

いわき市平成一丁目1番地の1 外 筆



平成	年度	工事番号	第	号
(保特) 平成ニュータウン造成事業				
いわき市内緑地帯町大塚系地内				
土地利用計画図				
縮尺	1:1,000	図面全	葉の	
測量	株式会社 測量コンサルタント	年月日	測量	主任
設計		年月日	設計	主任
福島県建設部建設課				