

いわき南台一丁目第2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）の規定に基づき、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）によるものとする。

(名称)

第3条 この協定は、いわき南台一丁目第2地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第4条 この協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき、日本新都市開発株式会社 代表取締役 實輪 和義が設定し、第5条に定める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、別図に示す区域とする。

(建築物等の制限)

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事項は、次の各号に定める基準によらなければならない。

1. 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。
- (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、本協定認可時における区画、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、次に掲げる区画、形質の変更はこの限りでない。

- (イ) 区画数が増加しない敷地の分割、併合。
 - (ロ) 築山等築庭に伴う切盛土。
 - (ハ) 出入口及び車庫の確保のために行う擁壁の改廃及び新設で、既設擁壁と同勾配、かつ、既設擁壁と同一又は類似したもので築造されたもの。
- (4) 敷地の道路境界側及び隣地境界側に設ける門扉、門柱及び袖部分以外の囲障は、風致、美観を損なわぬよう生垣又は透視可能で開放的な高さ1.2メートル以下のフェンス等とする。又、門構えについては、その接する地盤面からの高さを1.5メートル以下とする。
- (5) 土地の所有者等は、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ず、かつ敷地を更地の状態として放置するときは、自己の責任において除草、土砂流出防止等防災面の管理に努めなければならない。
- (6) 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、1.0メートル以上とする。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。
- (イ) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下である建築物の部分。
 - (ロ) 物置、車庫、その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
- (7) 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、車庫とする。
- (イ) 一戸建専用住宅。
 - (ロ) 一戸建住宅で次の用途を兼ねるもの。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。
 - 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。

- ⑤ 美術品を製作するアトリエ又は工房で、原動機等の動力を使用しないもの。
- (ハ) 診療所。(家畜等の診察を行うための施設を除く)
- (ニ) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物。
- (8) 建築物の階数は、地階を除き2以下とする。
- (9) 建築物の高さは、地盤面から10メートル、軒の高さは同じく7メートルをそれぞれ超えないものとする。
- (10) 建築物の意匠は周囲の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものとし、色彩については原則として原色の使用をさけるものとする。又、附属建築物、車庫の意匠は住宅との調和を図るものとする。
- (11) 汚水及び雨水は、宅地内に設置してある最終枦に、それぞれ接続するものとする。
- (12) 前各号に掲げるもののほか、第1種低層住居専用地域の基準によるものとする。

2. B地区

- (1) 建ぺい率は、10分の6以下とする。
- (2) 容積率は、10分の20以下とする。
- (3) 敷地は、本協定認可時における区画、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、次に掲げる区画、形質の変更はこの限りでない。
 - (イ) 敷地の地盤高を変更しない擁壁の新設。
 - (ロ) 形質の変更を伴う区画数が増加しない敷地の分割、併合で所定の法手続きを経たもの、かつ運営委員会が認めたもの。
 - (ハ) A地区(3)号の規定を準用する。
- (4) 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、車庫とする。
 - (イ) 一戸建専用住宅
 - (ロ) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル

ル以内のもの。（3階以上の部分はその用途に供するものを除く。）

(ハ) (ロ)で定める用途を兼ねる兼用住宅。

(ニ) 事務所併用住宅で事務所の床面積の合計が50平方メートル以下のもの。

(ホ) 診療所。（家畜等の診療を行うための施設を除く。）

(ハ) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物。

(5) 建築物の階数は、地階を除き3以下とする。

(6) 建築物の高さは、地盤面から12メートルを超えないものとする。

(7) その他A地区(5)、(10)、(11)の各号の規定は、この地区に準用する。

(8) 前各号に掲げるもののほか、第1種中高層住居専用地域の基準によるものとする。

3. C地区

(1) 建ぺい率は、10分の6以下とする。

(2) 容積率は、10分の20以下とする。

(3) 敷地は、本協定認可時における地盤高を維持するものとする。ただし形質の変更を伴う敷地の分割、併合で、所定の法手続きを経たもの、かつ運営委員会の認めたものはこの限りでない。

(4) 前号に掲げる道路で囲まれた街区単位で、その敷地を所定の法手続きを経て、かつ運営委員会が認めて戸建住宅用地としたものは、A地区の規定を準用する。

(5) 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、車庫とする。

(イ) 共同住宅。

(ロ) A地区(7)号に掲げるもの。

(6) その他A地区(5)、(10)、(11)の各号の規定は、この地区に準用する。

(7) 前各号に掲げるもののほか、第1種中高層住居専用地域の基準によるものとする。

(緑の保全)

第7条 敷地内の空地は、環境に応じた植樹に努め、良好な住環境の維持に努め

るものとする。

- 2 戸建住宅用地では、道路境界側から幅95センチメートル以内の敷地で車庫及び出入口を除く空地（以下「小法面」という。）には、灌木等により緑化に努めるものとする。また、小法面には、A地区第6条(4)号に定める囲障は設けないものとする。

（広告物の禁止）

第8条 広告物等を設置又は掲示することを禁止する。ただし、次に掲げる場合はこの限りでない。

- (1) 土地の所有者が自己の用に供するもので、広告物の表示面積の合計が1平方メートル以下であり、周辺の住環境を損ねないよう充分配慮した意匠、色彩を用いたもの。
- (2) 運営委員会の承認を得たもの。

- 2 この条項は、B地区には適用しない。

（運営委員会）

第9条 この協定の運営に関する事項を処理するため、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、委員若干名をもって組織する。
- 3 委員は、協定区域内の土地の所有者等の互選によって選出する。
- 4 委員の任期は、2年とする。但し、補欠の委員は前任者の残存期間とする。
- 5 委員は、再任されることができる。

（役員）

第10条 運営委員会に次の役員を置く。

委員長	1	名
副委員長	1	名
委員	若干名	
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。

(土地の所有者等の届出義務)

第11条 協定区域内の土地の所有者等は、建築物の建築若しくは用途の変更、擁壁の改廃又は囲障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。

(協定違反の場合の措置)

第12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13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。

(協定の有効期間)

第14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年とする。

2 前項の有効期間は、期間満了前3か月までに土地の所有者等の過半数から文書にて廃止の申出がないときは、更新されるものとする。この場合に於ける有効期間は、10年とし、その後も同様とする。

(協定の効力)

第15条 この協定は、認可の日から1年以内において、第5条に定める区域内の土地の所有者等が2以上となった時より効力を発する。

2 この協定は、いわき市長の認可の公告のあった日以後において、協定区域内の土地の所有者等となった者に対しても、効力があるものとする。

3 違反者への措置については、期間終了後もなお効力を有する。

(協定の変更及び廃止)

第16条 この協定の内容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17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 第15条第1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。

2 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

いわき市南台一丁目20番 ほか 5筆

