

いわきニュータウン業務地区建築協定書

【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4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、意匠及び建築設備に関する基準を定めることにより、多様な都市機能を有する街並みの形成と調和のある都市空間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は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の例による。

【名称】

第3条 この協定は、いわきニュータウン業務地区建築協定（以下「協定」という。）と称する。

【協定区域】

第4条 この協定の対象とする区域は、いわきニュータウン業務地区内の区域とし、土地の利用の目的により別図のとおりA地区とB地区に区分する。

【協定の締結】

第5条 この協定は、協定区域内の土地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。）の全員の合意によって締結する。

【建築物等の制限】

第6条 協定区域内における建築物及びその他の工作物（以下「建築物等」という。）の敷地、位置、用途、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。

[建ぺい率]

(1) 建築面積の敷地面積に対する割合は、A地区は10分の6以下とし、B地区は10分の5以下とする。

[最小敷地面積]

(2) 敷地の規模は、1,000平方メートル未満には分割できないものとする。

[切土・盛土]

(3) 切土・盛土は行わないものとする。ただし、築山・築庭に伴う場合はこの限りでない。

[進入口の改廃]

(4) 進入口の改廃は行わないものとする。ただし、敷地分割等によりやむを得ない場合で、第8条で規定する建築協定運営委員会（以下「運営委員会」という。）が承認したものはこの限りでない。

[擁壁]

(5) コンクリート・積ブロック等の擁壁は設けないものとする。ただし、周辺の景観と調和した擁壁で運営委員会が承認したものはこの限りでない。

[塀・柵等]

(6) 塀・柵等は、設けないものとする。ただし、次の各号に該当するものはこの限りでない。

- ① 隣地境界において境界線を明示する高さ20センチメートル以下のもの。
- ② 花壇を併用する高さ60センチメートル以下のもの。
- ③ 周辺の景観と調和した塀・柵等で運営委員会が承認したもの。

[外壁後退距離]

(7) 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、隣地に面する側にあっては1.5メートル以上とし、道路に面する側にあっては3メートル以上とする。ただし、道路に面する側で次の各号に該当する場合はこの限りでない。

- ① 地盤面から5メートル以上の部分
- ② 地盤面から5メートル未満の部分で外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さ（1ヶ所当たり5メートル以下とする。）の合計が10メートル以下の部分（区画図面のc、fブロックの斜線の部分は除く。）

[建築物の用途]

(8) 建築物の用途は、次に掲げる用途以外の建築物とする。ただし、業務地区としての都市活動の機能性に支障を及ぼさない暫定的な建築物で、運営委員会が承認したものはこの限りでない。

- ① 工場
- ② 戸建て住宅
- ③ 寄宿舍又は下宿
- ④ 共同住宅（ただし、B地区において共同住宅に供する延べ面積が2分の1以下の建築物は除く。）
- ⑤ 物品販売業が主たる用途の建築物
- ⑥ 倉庫が主たる用途の建築物

[建築物等の色彩]

(9) 建築物等の色彩は、周辺の景観と調和したものとする。

[電線・電話線等]

(10) 電線・電話線等の設置については、次のとおりとする。

- ① 敷地内の屋外電線・屋外電話線・通信ケーブル等は、地下埋設とする。
- ② テレビ放送（衛星放送も含む。）は共同受信システム（CATV）加入とし、個別のアンテナは設置しない。

[サイン計画]

(11) 屋外広告物等の設置については、次のとおりとする。ただし、周辺の景観と調和したもので、運営委員会が承認したものはこの限りでない。

- ① 屋外広告物は、社名、商標、建築物の名称にかかわるものに限り、周辺の景観と調和した独立看板及び建築物の壁面直付け文字看板とする。ただし、法律等で形態が指定されている看板はこの限りでない。
- ② 貸看板は設置しない。

【駐車場施設等の制限】

第7条 駐車場施設（屋内・屋外共）の設置にあたっては、周辺の景観と調和したものとする。

【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。ただし、補欠の委員の任期は、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
 - (4) その他運営委員会で必要と認められる役員
- 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10条 土地の所有者等は、建築物の建築等、第6条及び第7条に係わる行為を行う場合は、事前に運営委員会に対し、次の各号に掲げる事項についてその定める方法により届け出なければならない。

- (1) 建築計画
 - (2) 色彩計画
 - (3) サイン計画
 - (4) 駐車場施設計画
 - (5) その他、別途運営委員会で定めるもの
- 2 土地の所有者等は、所有権等に移転する場合は、その旨を運営委員会に届け出なければならない。

【協定違反の場合の措置】

第11条 第6条及び第7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12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13条 この協定は、いわき市長の認可の公告があった日から効力を生じる。

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。

【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6ヶ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。この場合における有効期間は10年とする。

【協定の変更及び廃止】

第15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16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。

上記建築協定の締結に同意いたします。

いわきニュータウン業務地区
建築協定区域 位置図

