

いわき市湘南台建築協定書

（目的）

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）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、建築基準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、いわき市湘南台建築協定（以下「協定」という。）と称する。

（協定の設定）

第4条 この協定は、建築基準法第76条の3第1項の規定に基づき、株式会社昭南通商代表取締役松本茂が設定し、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 この協定の区域は、いわき市湘南台地内の区域とし、都市計画法第9条に定める用途地域の第1種低層住居専用地域をA地区、及び第1種住居地域をB地区、並びに第1種中高層住居専用地域をC地区の、3地区に区分する。

（建築物の基準）

第6条 協定区域における建築物の敷地、位置、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。

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5以下とし、建築基準法第53条第3項に規定す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8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以上の敷地の併合及び、運営委員会において、本協定の目的に反しないと認められ、かつ区画数を増加しない場合の分割併合による区画の変更。この場合の形質の変更は、併合するいずれかの敷地の地盤面までの変更に限るものとする。
 - (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、風致美観を守り、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、止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) 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する。
- (6) 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。
- (7) 敷地を居住の目的ではなく、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。
- (8) 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。
- (9) 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（以下「外壁の後退距離」という。）の基準は、道路に面する側にあつては1メートル以上とし、隣地に面する側にあつては1メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の基準に満たない距離にある建築物又は、建築物の部分が次の一に該当する場合は、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こと。
- (ロ) 物置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。
- (10) 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 理髪店又は美容院及びクリーニング取扱店
 - ④ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設。（ただし、騒音、自動車置場等近隣に迷惑を及ぼさない設備をすること。）
- (11) 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。
- (12) 建築物の軒の高さは、地盤面から7メートル以下とする。
- (13) 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。
- (14) 汚水及び雨水は、宅地内に設置してある桝に、それぞれ接続すること。
- (15) 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。

B地区

- (1) 建築物の建ぺい率及び容積率は、次に掲げる数値を超えてはならない。
ただし、建築基準法第53条第3項に規定する角地の緩和はないものとする。

商業用地	建ぺい率	10分の6
	容積率	10分の20
- (2) 次の建築物は建築することはできない。
 - (イ) 床面積の合計が10平方メートルを超える畜舎

(ロ) 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

(ハ) 第1種住居地域で、建築が禁止されている建築物

(3) 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。

(4) その他、A地区において規定する(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(11)、(13)、(14)の各号の規定は、このB地区においても適用する。

(5) 前各号に掲げるもののほか、第1種住居地域の基準によるものとする。

C地区

(1) 建築物の建ぺい率及び容積率は、次に掲げる数値を超えてはならないものとする。

建ぺい率 10分の6

容 積 率 10分の20

(2) 次の建築物は、建築することはできない。

(イ) 共同住宅・寄宿舍又は、下宿

(ロ) 公衆浴場

(ハ) 第1種中高層住居専用地域で建築が禁止されている建築物

(3) 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。

(4) その他、A地区において規定する(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(11)、(13)、(14)の各号の規定は、このC地区においても適用する。

(5) 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。

(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ヶ月までに土地の所有者等の過半数以上の者による廃止についての文書による意思表示がなされないときは、期間満了の翌日から起算して更に10年有効期間を延長し、以後はこの例によるものとする。

(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（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。

(違反者への措置)

第10条 第6条の規定に違反したものがあつたときは、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 前項の請求があつたときは、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つた日から起算して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、運営委員会に対し事前に、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

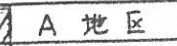
1 この協定書は、2部作成し、1部をいわき市長に提出し、1部を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等となった者全員に配布するものとする。

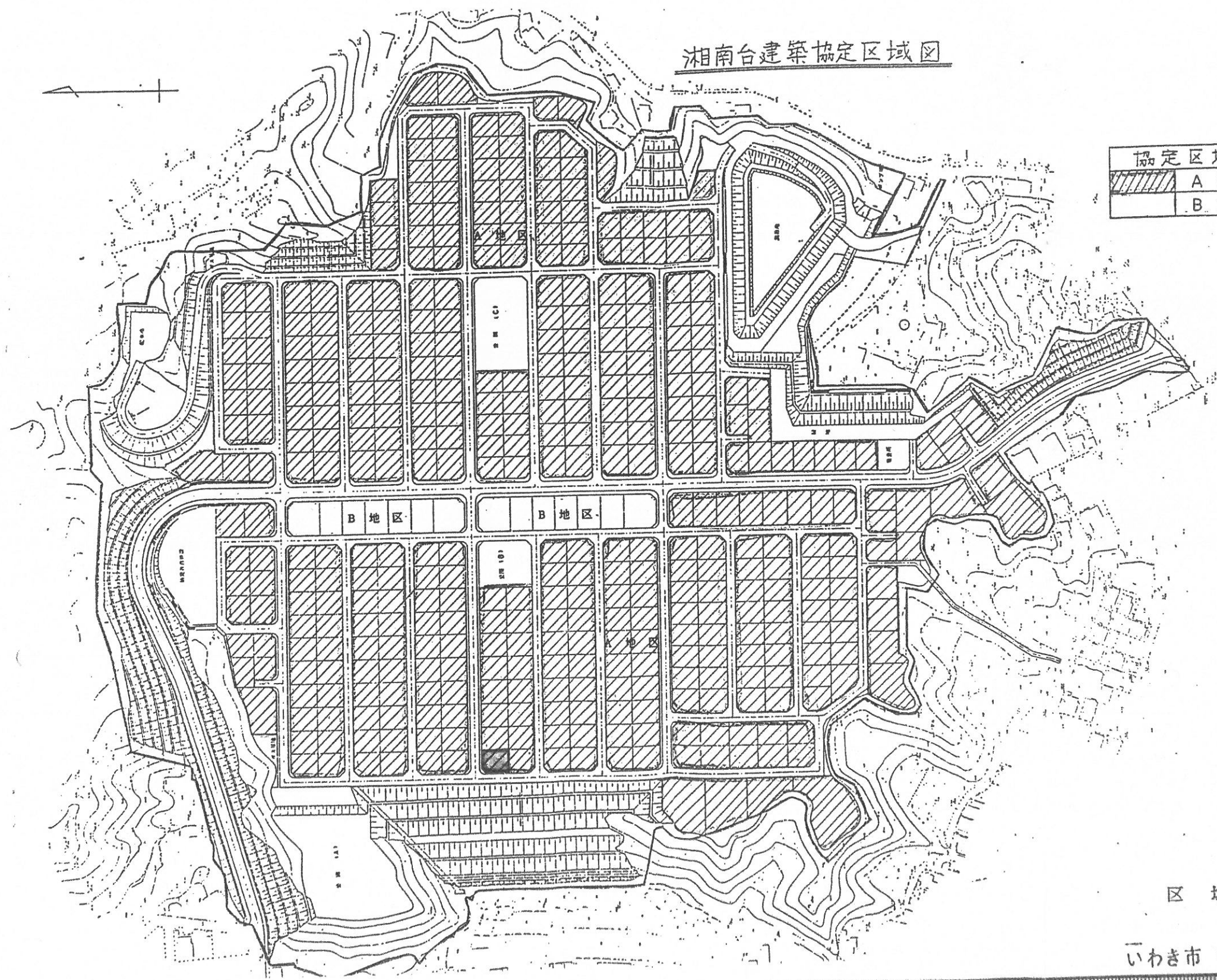
上記の建築協定を設定します。

所有土地の表示

いわき市湘南台一丁目1-2番 他 420筆

湘南台建築協定区域図

協定区域	
	A 地区
	B 地区



区域図

いわき市 0006

