

いわき市中央台高久二丁目第二地区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第76条の3第1項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）第2条の規定に基づき本協定第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、形態および意匠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、いわき市中央台高久二丁目第二地区建築協定（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、別図に表示する区域とする。

(建築物等の制限)

第5条 協定区域における建築物の敷地、位置、用途、形態、および意匠は、次の各号に定める基準によるものとする。

- (1) 敷地の最小面積は200平方メートルとする。
- (2) 盛土は行わないものとする。ただし、築庭等に伴う盛土はこの限りでない。
- (3) 擁壁の改廃又は築造にあたっては、開口部の合計の長さが8メートル以下又は、敷地の前面道路に面する部分の長さ（以下「間口」という。）の2分の1以下であり、かつ建築物の敷地の安全性、交通の安全性の確保、周辺の景観に十分配慮したものとする。敷地が2以上の前面道路に面する場合には、そのうち最も大きな間口をもって当該敷地の間口とする。
- (4) 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（以下「外壁の後退距離」という。）の基準は、隣地に面する側にあつては1.0メートル以上とし、道路及び通路に面する側にあつては1.5メートル以上（カーポートについては1.0メートル以上）とする。ただし、建築物又は建築物

の部分の外壁の後退距離の基準に満たない距離にあっても、次の一に該当する場合は、この限りでない。

- ① 当該部分の外壁又はこれにか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。
 - ② 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、当該部分の床面積の合計が5平方メートル以内であること。
- (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、車庫等とする。
- ① 一戸建専用住宅
 - ② 一戸建住宅で次の用途を兼ねるもの。
 - (イ) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - (ロ) 事務所
 - (ハ) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
- ただし、騒音、悪臭、路上駐車等公害、迷惑を発生させるおそれのないものに限る。また暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条2号に規定する暴力団、その他反社会的団体およびそれらの構成員が利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設や、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物に供する施設その他これらに類する施設、また、これらに付帯する施設等に該当する用途での利用はできません。
- ③ その他、第6条で設置するいわき市中央台高久二丁目第二地区建築協定運営委員会（以下「運営委員会」という。）が認める住宅。
- (6) 建築物の建蔽率の最高限度は50%、容積率の最高限度は80%とする。
- (7) 建築物の高さは、地盤面から10メートル以下とし、また軒の高さは地盤面から7メートル以下とする。
- (8) 建築物の敷地の囲障は、風致・美観を損なわないよう生垣又は開放的な構造のものとする。なお、安全上、防犯上等のために柵を設ける場合は、道路に面する側にあつては、風致、美観を損なわないよう柵の外側に植栽を設けるものとする。
- (9) 建築物の意匠、色彩および材料は、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。

(10) 屋外広告物は、土地の所有者等が設置する自己専用のもので、良好な住宅地にふさわしいと運営委員会が認めるものに限る。

(11) 自動販売機は屋外に設置しないものとする。

(12) 地盤面からの高さが10メートルを超える工作物（アマチュア無線用アンテナ等）は設置しないものとする。

（運営委員会）

第6条 この協定を運営するため、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、再任を妨げない。

（役員）

第7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、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8条 協定区域内の土地の所有者等は建築物の建築もしくは敷地の面積の変更、築庭等に伴う盛土、擁壁の改廃又は築造、建築物の用途の変更、囲障の設置、屋外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け出なければならない。

(協定違反の場合の措置)

第9条 第5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10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11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。

(協定の有効期間)

第12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年とし、その後も同様とする。

(協定の変更及び廃止)

第13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14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。

上記建築協定を設定します。

協定範囲図



※赤枠内：協定範囲