

Iwaki New Town
いわき市中央台飯野三丁目

風舎村アネックス地区まちづくり協定のしおり

平成13年3月

地域振興整備公団常磐支部

ご 案 内

1. まちづくり協定とは

いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定書は、当地区の良好なまちづくりを推進し、いつまでも美しい街並みを維持していくことを目的として定められたまちづくりのルールです。

暮らしやすい住環境、素敵な街並みを維持していくため、みんなで協定を守りましょう。

2. 事務手続き

いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定の運営委員会は、当地区の住民の方々に組織し運営していただくものですが、住民の方々による運営委員会が設置されるまでの間については、地域振興整備公団常磐支部において、その事務を代行することとします。

従って、その間当地区において住宅建築等を行う方は、いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定に基づく届出書を、地域振興整備公団常磐支部に提出していただくよう、お願いします。

いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定書

(目的)

第1条 この協定は、いわきニュータウン飯野三丁目における風舎村アネックス地区の良好なまちづくりを推進するため、建築物の面積、高さ、敷地、位置、用途、形態、意匠及び緑化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風舎村アネックス地区まちづくり協定（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、別図に表示する風舎村アネックス地区区域とする。

(建築物等の制限)

第5条 協定区域における、建築物の面積、高さ、敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物の面積及び高さに関する制限は、隣接している第一種低層住居専用地域におけるものを適用する。
- (2) 敷地の最小面積は200平方メートルとする。
- (3) 敷地の地盤高は、盛土により変更しないものとする。ただし、築山等築庭に伴う盛土は、この限りでない。
- (4) 擁壁を築造する場合には、安全な構造を確保するとともに、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。
- (5) 建築物の外壁又は、これにか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っては、1.0メートル以上とし、道路及び通路に面する側にあっては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、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。
 - ①外壁又はこれにか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、床面積の合計が5平方メートル以内であること。
- (6) 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。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。

イ)学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設

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

③その他、第7条で設置するまちづくり協定運営委員会が認める住宅

(7) 建築物の軒の高さは、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、色彩及び材料は、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) 高さ10メートルをこえる工作物（アマチュア無線用アンテナ等）は設置しないものとする。

(緑化に関する事項)

第6条 協定区域における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。）次の各号に定めるところにより、自己の建築物の敷地に樹木等による緑化を行わなければならない。

(1) 緑化する樹木等の種類は、地域の風土や環境に適したものであつて季節感のある樹木、草花等とするよう努めるものとする。

(2) 物置及び屋外設備機器等は、積極的にその周囲を緑化するものとする。

(3) 樹木等による緑化は、土地の所有者等の居住と同時に完了するよう努めるものとする。

(4) 緑化した樹木等の健全な育成を図るため、せん定、病虫害の防除、施肥等を必要に応じて実施しなければならない。なお、樹木等が枯損した場合は、補植するものとする。

(運営委員会)

第7条 この協定を運営するため、まちづくり協定運営委員会（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。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8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、委員長に事故ある時は、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。

(土地所有者等の届出事務)

第9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、築庭等の盛土、擁壁の策造、囲障の設置又は広告物の設置及び掲示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10条 第5条及び第6条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、相当の猶予期間を付して、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者とする。

- 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。

(協定の効力)

第11条 本協定は、協定区域における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貸借権を有する者全てに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10年間とする。

- 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、文書にて廃止の申し出がないときは、更新されるものとする。この場合の有効期間は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 この協定内容の変更は、土地所有者等の全員の合意によるものとする。

- 2 この協定の廃止は、土地所有者等の過半数の合意によるものとする。

(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

この協定書は、委員長が保管し、土地所有者となった者全員に写しを配布するものとする。

平成13年3月1日

地域振興整備公団 常磐支部
支部長 大町 精志郎

「いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定」の運用について

標記について、地域振興整備公団常磐支部が運営委員会の事務を行う間、以下のとおり解釈し、取り扱うものとします。

1. 協定第5条（1）関係

- ① 建築物の延床面積は、敷地面積の80%以下とします。
- ② 建築物の建築面積は、敷地面積の50%以下とします。
- ③ 建築物の高さの限度は、10m以下とします。
- ④ 建築基準法第56条に関する制限については、第一種低層住居専用地域のものを適用します。

2. 協定第5条（2）関係

「敷地」とは、「建築基準法施行令」（以下「制令」という。）の用語の定義により、住宅等の建築物を1棟建築できる土地です。従って、一つの敷地には2棟以上の住宅は建築できません。

3. 協定第5条（3）関係

「築山等築庭に伴う盛土」とは、築庭、排水勾配の確保等のための盛土であり、隣接地への日照条件、土砂崩壊等の影響が生じないものに限ります。なお、盛土を行う場合は、敷地外へ排水等の影響が生じないよう対策を講じて下さい。

4. 協定第5条（4）関係

「周囲の環境に調和」とは、周囲の景観との調和に配慮することであり、擁壁を築造する場合には、奇抜な色彩（原色及び原色に近い色彩等）を避ける等の配慮をして下さい。

5. 協定第5条（5）関係

電柱及び電柱支線は一切移設できません。協定の制限にかかわらずこのことに留意して下さい。

6. 協定第5条（6）関係

協定、建築基準法及び制令の規定により、以下の用途の建築物しか建築できません。

- ① 一戸建専用住宅（注1）
- ② 一戸建ての兼用住宅で次の用途を兼ねるもの（注2）
 - 1) 事務所（注3）
 - 2) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
 - 3) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（注4）
- ③ その他、運営委員会が認める住宅（注5）

（注1）：「一戸建て」の「専用住宅」であり、重ね建て、連続住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等は含まれません。

（注2）：「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」に限られ、防音対策等を講じていないピアノ教室等、騒音、悪臭の発生するおそれのある獣医、ペットショップ等近隣の住民に公害、迷惑を生じるおそれのあるものは認められません。

また、(イ)～(ハ)については、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ(イ)～(ハ)の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のものに限られます。

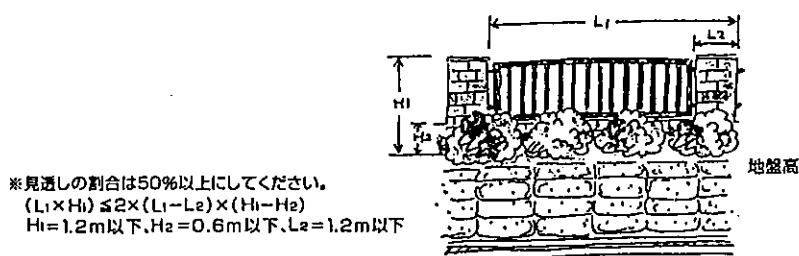
(注3)：汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で建設大臣の指定するものための駐車施設を同一施設内に設けて業務を運営するものを除く。

(注4)：原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。

(注5)：親子二世帯で居住する連続住宅、重ね建て住宅等が該当しますが、所要のスペースが確保されている等、近接住民に公害、迷惑を発生させるおそれがないものに限られます。共同住宅、寄宿舍、下宿等は建築することはできません。

7. 協定第5条（8）関係

「開放的な構造のもの」とは、下図のとおりとします。



8. 協定第5条（9）関係

「建築物の意匠、色彩、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。」とは、街並みの景観形成に大きく影響を与えるとの認識から、奇抜な色彩（原色及び原色に近い色彩等）は避ける等、配慮していただくものとします。

9. 協定第5条(10)関係

「良好な住宅地にふさわしいと運営委員会が認めるもの」とは、形状、色彩等が周囲の環境に調和したもので、かつ、設置数、表示面積、表示位置が下表のとおりのものでとします。

設置数	1箇所
表示面積	0.5㎡以内/箇所
表示位置	地盤面からの高さが7m以下

10. 協定第5条(12)関係

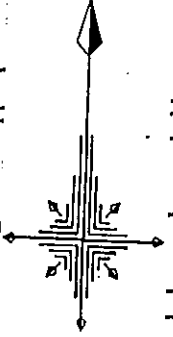
建築物の屋根の上に設置するテレビ等の放送受信アンテナを除く。

11. 協定第9条関係

「その定める方法」とは、様式1の届出書により、関係図書を添付し提出するものとします。

なお、届出事項が協定で定める内容に適合する場合、様式2の届出受理書を届出人に交付することとし、その交付をもって届出があったものとします。

別図



中央台北中学校

吉野谷公園

集合住宅

中央台北小学校

飯野緑道
幼稚園
南作園



風舎村アネックス地区

年 月 日

いわきニュータウン風舎村アネックス地区
まちづくり協定運営委員会 殿

届出人 印

住 所

電話番号 () -

いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定に関する届出書

まちづくり協定第9条の規定に基づき、設計図書を添付し別紙のとおり届出します。

記

1. 届出書 1 部

2. 設計図書 1 式

いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定に関する届出書

□のある物は、該当するものにV印をつけてください。

		街区番号	—
番号	建築協定の内容及び制限	届出の内容	
①	建築物の面積及び高さに関する制限は、隣接している第一種低層住居専用地域におけるものを適用する。	□ 建築物の面積及び高さに関する制限は、隣接している第一種低層住居専用地域におけるものを適用します。 ※	
②	敷地の最小面積は200㎡とする。	敷地面積 (㎡ ≥ 200㎡) ※	
③	敷地の地盤高は、盛土により変更しないものとする。ただし、築山等築庭等に伴う盛土はこの限りでない。	築庭等に伴う盛土は、□します。 ※ □しません。	
④	擁壁を築造する場合には、安全な構造を確保するとともに、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。	擁壁の改廃は、 □します。 ※ □しません。 改廃する場合 出入口 _____ m 車庫 _____ m 擁壁の築造は、 □します。 ※ □しません。	
⑤	1) 外壁の後退距離 A. 隣地境界線にあっては1.0m以上(別図に示す隣地境界線にあっては2.0m以上) B. 道路及び通路(幅3m)に面する側にあっては1.5m以上(カーポートについては1.0m以上) 2) 外壁の後退距離の緩和 a. 外壁又は柱の中心線の長さの合計3.0m以下 b. 物置その他は、軒の高さ2.3m以下で、かつ、当該部分の床面積の合計が5.0m以下	※ 隣地側 東 _____ m 南 _____ m 西 _____ m 北 _____ m 道路側 東 _____ m 南 _____ m 西 _____ m 北 _____ m 該当 □します。(m) ※ □しません。 該当する物置その他これに類する用途に供する建築物 □あります。 ※ □ありません。 該当する場合 軒高 _____ m 床面積 _____ ㎡	
⑥	建築物の用途	□ 一戸建住宅 ※ □ 一戸建ての兼用住宅 兼用する用途 () 兼用する用途の床面積 (㎡) □ その他、運営委員会が認める住宅 ()	
⑦	建築物の軒の高さは、地盤面から7m以下とする。	軒の高さ (m) ※	
⑧	建築物の敷地の圍障は、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っては、風致、美観を損なわないよう生垣の内側に設けるものとする。	□ 圍障は設置します。 ※ 道路側 □生垣 □生垣+柵(生垣の内側) □その他 隣地側 □生垣 □柵 □その他 □ 圍障は設置しません。	
⑨	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。	□ 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、 ※	
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。	屋外広告物の設置は、 □します。 ※ □しません。	
⑪	自動販売機は、屋外に設置しないものとする。	□ 自動販売機は屋外に設置しません。	
⑫	地盤面からの高さが10mをこえる工作物(アマチュア無線用アンテナ等)は、設置しないものとする。	□ 高さ10mをこえる工作物は、設置しません。	
⑬	その他	建築面積 (㎡) 延床面積 (㎡) 建ぺい率 (%) 容積率 (%)	
⑭	将来、建築物の建築若しくは用途の変更、築庭等に伴う盛土、擁壁の築造、建築物の用途の変更、圍障の設置、広告物の設置、及び掲示を行おうとするときは、施工前に再度建築協定の届出が必要です。	将来、建築物の建築若しくは用途の変更、築庭等に伴う盛土、擁壁の築造、建築物の用途の変更、圍障の設置、広告物の設置、及び掲示を行おうとするときは、施工前に再度建築協定の届出をします。 届出人 印	

※届出の内容のわかる設計図等を添付してください。(裏面参照)

添付していただく設計図書及び留意事項

◇下記内容のわかる設計図書であれば、建築確認申請用のものなどを活用していただいて結構です。

- ① : 建築物の面積及び高さ（最高の高さ、斜線等）についてわかる設計図書を添付してください。
- ② : 敷地の位置、形状及び敷地面積がわかる設計図書を添付してください。
- ③ : 擁壁を築造する場合は、位置、高さ、長さ、勾配及び材質、色彩等がわかる設計図書を添付してください。
- ④ : 外壁の後退距離の寸法は、敷地境界線から壁面又は柱面までの距離で示すこととし、さらに、敷地のわかる図面に建築物の位置を明示してください。
- ⑤ : a) 住宅の形態がわかる設計図書を添付してください。なお、一戸建ての兼用住宅の場合、兼用する用途の部分を記入してください。
b) 駐車スペースの位置、収容台数等がわかる設計図書を添付してください。
- ⑥ : 建築物の軒の高さがわかる設計図書（矩計図等）を添付してください。
- ⑦ : 囲障を設ける場合は、その仕様、位置、構造等がわかる設計図書を添付してください。
- ⑧ : 建築物の囲障、外壁及び屋根の色彩、材料等がわかる設計図書を添付してください。
- ⑨ : 屋外広告物を設置する場合は設置数、表示面積、表示位置、表示内容、意匠がわかる設計図書を添付してください。

年 月 日

いわき市中央台飯野三丁目 一

殿

いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定に関する届出受理書

平成 年 月 日付で届出の、いわきニュータウン風舎村アネックス地区まちづくり協定に関する届出書について、内容審査の結果、まちづくり協定の規定に適合していると認められますので、本日付で受理いたします。

(区分:)

いわきニュータウン風舎村アネックス地区
まちづくり協定運営委員会