

I W A K I New Town

いわきニュータウン第6風舎村地区まちづくり協定のしおり

平成19年3月

独立行政法人都市再生機構
いわき都市開発事務所

ご 案 内

1. まちづくり協定とは

いわきニュータウン第6風舎村地区まちづくり協定書は、当地区の良い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第6風舎村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、独立行政法人都市再生機構いわき都市開発事務所において、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第6風舎村地区まちづくり協定に基づく届出書を、独立行政法人都市再生機構いわき都市開発事務所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第6風舎村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四丁目における第6風舎村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第6風舎村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、別図に表示する第6風舎村地区区域とする。

(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) 建築物の面積は第一種住居地域におけるものを適用する。また建築物の高さは12メートル以下とする。
- (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及び第7条で設置するまちづくり協定運営委員会が認めたものは、この限りではない。
- (4) 進入口を設ける場合には、開口部幅が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、かつ交通の安全性の確保に十分に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いう。
- (5) 擁壁を築造又は改廃をする場合は、建築物の敷地の安全性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。
- (6) 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つては1.0メートル以上とし、道路、通路、緑道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）。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、この限りではない。
 - ①当該部分の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。

- (7) 建築物の用途は、第一種住居地域内に建築できる建築物及びこれらに附属する物置、車庫等とする。ただし、騒音・悪臭等近隣住民に公害・迷惑を発生させる恐れのないものとする。
- (8) 建築物の敷地の囲障は、風致、美観を損なわない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) 屋外広告物の設置については、以下のとおりとします。
 - ①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、形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとする。
 - ②別図に示す区画道路、通路、緑道に面して屋外広告物を設置する場合には、形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとし、表示面積は1.0平方メートル以内、地盤面からの高さは7メートル以下とする。
 - ③屋外広告物は、屋根又は屋上に設置してはならない。
- (11) 高さ10メートルをこえる工作物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等は、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っ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) その他運営委員会が必要と認める役員
- 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、擁壁の築造又は改廃、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。

(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賃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、土地所有者等の過半数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、土地所有者等となった者全員に写しを配布するものとする。

平成19年 3月23日

独立行政法人都市再生機構 いわき都市開発事務所

所長 阿高 弘



別 図

中央台緑地

いわき市中央台飯野四丁目

凡 例



第6 風舎村地区まちづくり
協定の対象区域



区画道路



通 路



緑 道

「いわきニュータウン第6風舎村地区まちづくり協定」の運用について

標記について、独立行政法人都市再生機構いわき都市開発事務所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200%以下とします。
- ② 建築物の建築面積は、敷地面積の60%以下とします。

2. 協定第5条(2) 関係

「敷地」とは、「建築基準法施行令」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

「交通の安全性の確保」：交差点の隅切部での進入口の設置はできません。

5. 協定第5条(5) 関係

「建築物の敷地の安全性の確保」：擁壁を築造又は改廃するにあたっては、敷地が崩れたりしないよう構造上の安全性を確保するものとして下さい。

「周囲の環境に調和」：周囲の景観との調和に配慮することであり、擁壁築造又は改廃する場合には、奇抜な色彩（原色及び原色に近い色彩等）を避ける等、配慮して下さい。

6. 協定第5条(6) 関係

電柱及び電柱支線は原則、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いただくようにします。

7. 協定第5条(7) 関係

防音対策等を講じていないピアノ教室等、騒音、悪臭を発生させるおそれのある獣医、ペットショップ、建具屋等、特定の臭気を発生させるおそれのある焼肉店、焼鳥店等近隣の住民に公害、迷惑を生じさせるおそれのあるものは認められません。

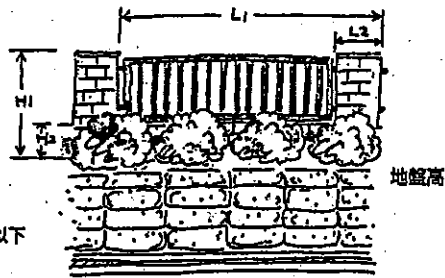
なお、一戸建専用住宅以外の用途に供する建築物（店舗、工場等の用途に供する建築物等）を建築する際は、事前に運営委員会と協議を行うようにして下さい。

また、原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限りします。

8. 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。

※見透しの割合は50%以上してください。
 $(L_1 \times H_1) \leq 2 \times (L_1 - L_2) \times (H_1 - H_2)$
 $H_1 = 1.2\text{m以下}, H_2 = 0.6\text{m以下}, L_2 = 1.2\text{m以下}$



9. 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、配慮して下さい。

10. 協定第5条(11)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。

年 月 日

いわきニュータウン第6風舎村地区
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第6風舎村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第6風舎村地区まちづくり協定に関する届出書

□のある欄は、該当するものにV印をつけてください。

		街区番号	—
番号	まちづくり協定内容及び制限	届出の内容	
①	建築物の面積は、第一種住居地域におけるものを適用する。 また、建築物の高さは、12m以下とする。	<input type="checkbox"/> 建築物の面積は、第一種住居地域におけるものを適用します。 建築物の高さ (m ≤ 12m) ※	
②	敷地の最小面積は200㎡とする。	<input type="checkbox"/> 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、築山等築庭に伴う盛土及び第7条で設置するまちづくり協定運営委員会が認めたものは、この限りではない。	<input type="checkbox"/> 敷地の地盤高は、盛土により変更しません。 築山等築庭に伴う盛土及びまちづくり協定運営委員会が認める盛土は、 <input type="checkbox"/> します。※ <input type="checkbox"/> しません。	
④	進入口を設ける場合には、開口部幅が8m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、かつ交通の安全性の確保に十分に配慮したものとす。 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いう。	<input type="checkbox"/> 進入口を設ける場合には、開口部幅が8m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、かつ交通の安全性の確保に十分に配慮したものとす。 進入口の箇所数 箇所、進入口の開口部幅の合計 _____ m	
⑤	擁壁を築造又は改廃する場合は、建築物の敷地の安全性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。	<input type="checkbox"/> 擁壁を築造又は改廃 <input type="checkbox"/> します。※ <input type="checkbox"/> しません。 <input type="checkbox"/> 擁壁を築造又は改廃する場合には、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します。	
⑥	1)外壁の後退距離 A. 隣地境界線から1.0m以上とする。 B. 道路、通路、緑道から1.5m以上とする。 (カーポートについては、1.0m) 2)外壁の後退距離の緩和 a. 外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が3.0m以下であること 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5.0㎡以下	※ 隣地側 東 _____ m 南 _____ m 西 _____ m 北 _____ m 道路側 東 _____ m 南 _____ m 西 _____ m 北 _____ m <input type="checkbox"/> 該当 <input type="checkbox"/> します。(_____ m)※ <input type="checkbox"/> しません。 <input type="checkbox"/> 該当する物置にその他これに類する用途に供する建築物 <input type="checkbox"/> あります。※ <input type="checkbox"/> ありません。 該当する場合 軒高 _____ m 床面積 _____ ㎡	
⑦	建築物の用途は、第一種住居地域内に建築できる建築物及びこれらに附属する物置、車庫等とする。ただし、騒音・悪臭等近隣住民に公害・迷惑を発生させる恐れのないものとする。	<input type="checkbox"/> 一戸建住宅 ※ <input type="checkbox"/> その他 ()	
⑧	建築物の敷地の囲障は、風致、美観を損なわない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柵の外側に植栽を設けるものとする。	<input type="checkbox"/> 囲障は設置します。 ※ 道路側 <input type="checkbox"/> 生垣 <input type="checkbox"/> 柵+植栽(柵の外側) <input type="checkbox"/> その他 隣地側 <input type="checkbox"/> 生垣 <input type="checkbox"/> 柵 <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 囲障は設置しません。	
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。	<input type="checkbox"/> 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ます。 ※	
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、形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとする。 協定書の別図に示す区画道路、通路、緑道に面して屋外広告物を設置形状、色彩等は周囲の環境に調和したものとし、表示面積は1.0㎡以内、地盤面からの高さは7m以下とする。 屋外広告物は、屋根又は屋上に設置してはならない。	<input type="checkbox"/> 屋外広告物の設置は、 <input type="checkbox"/> します。 <input type="checkbox"/> しません。 ※ <input type="checkbox"/> 屋外広告物は、屋根又は屋上に設置しません。	
⑪	地盤面からの高さが10mをこえる工作物は、設置しないものとする。	<input type="checkbox"/> 地盤面からの高さが10mをこえる工作物は、設置しません。	
⑫	その他	建築面積 (㎡) 延床面積 (㎡) 建ぺい率 (%) 容積率 (%)	
⑬	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、擁壁の築造又は改廃、囲障の設置、広告物の設置及び掲示を行おうとするときは、施工前に再度まちづくり協定の届出が必要とす。	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、擁壁の築造又は改廃、囲障の設置、広告物の設置及び掲示を行おうとするときは、施工前に再度まちづくり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書を添付してください。