

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事を目的とする。

(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。ただし建築物又は建築物の部分か外壁の後退距離の基準に満たない距離にあっては、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付随する物置、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、迷惑を発生させる恐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、これらに付随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」と言う。)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、築庭等に伴う残土、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 前項の提訴手続き等に要する費用は、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つた日から起算して1年以内において、協定区域に2以上の土地の所有者等が存することとなつ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つた者に対しても、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つた日から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。

令和3年3月23日

■土地所有者

東京都江東区木場5-10-10

株式会社一条工務店 代表取締役 岩田



「いわき市中央台高久二丁目第二地区建築協定」

標記について、株式会社一条工務店が運営委員会の事務を行う間、以下の通り解釈し、取り扱うものとします。
 (基本的には、隣接の「いわき市中央台高久二丁目建築協定の運営委員会」の解釈や運用を参考に取り扱いします。)

1. 協定第5条(1)関係

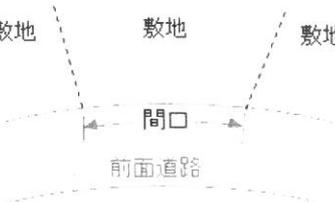
「敷地」とは、「建築基準法施行令」(以下「政令」という。)の用語の定義により、住宅等の建築物を1棟建築できる土地です。
 したがって、1つの敷地に2棟以上の住宅は建築できません。

2. 協定第5条(2)関係

「築庭等に伴う盛土」とは、築庭、開口部の閉鎖、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、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、対策を講じるものとします。

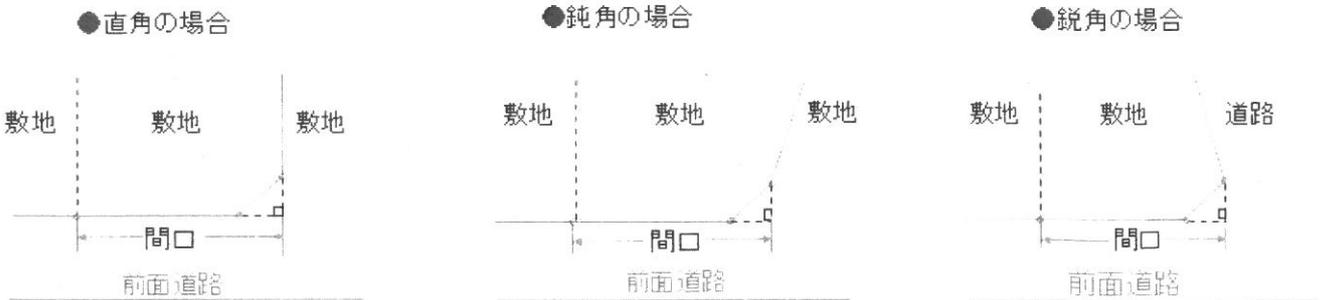
3. 協定第5条(3)関係

「敷地の前面道路に面する部分の長さ(間口)」とは、原則としてふたつの隣地境界線又は道路境界線に挟まれた接道面の長さをいい、下図のとおり計測するものとします。

●直線道路に面する場合 隣地境界線との2つの交点を結ぶ直線の長さ	●曲線道路に面する場合 隣地境界線との2つの交点を結ぶ弧の長さ	●道路の屈曲部に面する場合 隣地境界線との交点と屈曲部を結ぶ直線の長さの合計
		

※隅切りの扱い

他の接道面と隅切りとの交点から計測する接道面の延長線上に垂直に降ろした点を、隣地境界線との交点とみなす。



「建築物の敷地の安全性、交通の安全性の確保、周辺の環境に十分配慮してください。」とは以下の通りです。

「建築物の敷地の安全性の確保」:

擁壁の改廃又は築造にあたっては、敷地が崩れたりしないよう構造の安全性を確保するものとして下さい。

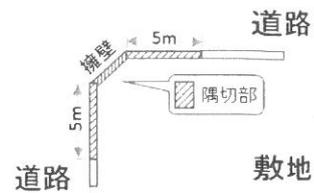
「交通の安全性の確保」:

交差点の隅切部での擁壁の改廃はできません。「隅切部」とは右図の部分を行います。

「周辺の環境に十分配慮」:

擁壁の築造にあたっては、連続する既存の擁壁の材質や色彩と調和のとれたものにして下さい。

なお、分譲時の開口部を変更するにあたっては、協定の制限に関わらず、関係機関(水道・下水道等)との調整が必要です。



4. 協定第5条(4)関係

電柱及び電柱支線は一切移設できません。協定の制限に関わらずこのことに留意してください。

5. 協定第5条(5)関係

協定、ならびに「建築基準法」(以下「法」という。)及び政令の規定により、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(注2)
	イ) 事務所(注3)
	ロ) 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類する施設
	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(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、騒音の発生のおそれのあるもの、及び、従業員、来客用等の所要の駐車スペースを確保していない事務所等、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。

なお、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、宗教法人の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。

(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。

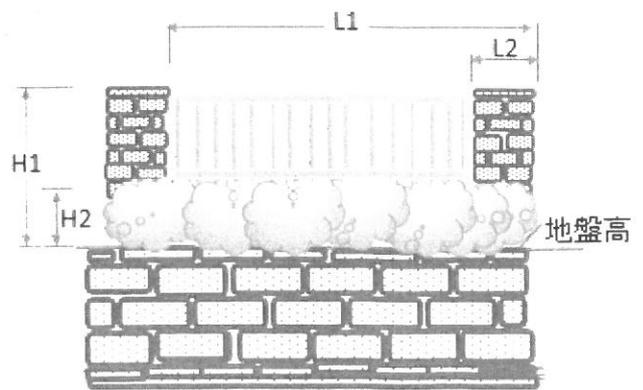
(注4): 原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75Kw以下のものに限る。

(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、近隣住民に公害、迷惑を発生させるおそれの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ができません。

i. 協定第5条(7)関係

「開放的な構造のもの」とは、右図のとおりとします。

※見透しの割合は50%以上としてください。
 $(L1 \times H1) \leq 2 \times (L1 - L2) \times (H1 - H2)$
 $H1 = 1.2\text{m以下}, H2 = 0.6\text{m以下}, L2 = 1.2\text{m以下}$



l. 協定第5条(8)関係

「建築物の意匠、色彩および材質は、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。

8. 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、表示位置が右表のとおりのものであります。

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

9. 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。

10. 協定第8条関係

「その定める方法」とは、様式1の届出書(全2枚)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格の場合、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。

