

檜葉町中満南団地第2期分譲地建築協定書（案）

（目的）

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第69条及びこれに基づく、檜葉町建築協定条例（平成2年9月26日条例第15号）第2条の規定に基づき、第5条に定める建築協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を定め、住宅地として良好な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意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

（協定の名称）

第3条 この協定は「檜葉町中満南団地第2期分譲地建築協定」と称する。

（協定の締結）

第4条 この協定は、法第76条の3第1項の規定に基づき、法第69条で定める区域内の土地所有者である檜葉町長が定め、福島県の認可の公告のあった日以降において、第5条に定める協定区域内の土地所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）となった者へ継承する。

（建築協定区域）

第5条 この協定区域（以下「建築協定区域」という。）は、別表第1に表示する区域とする。

（建築物、工作物等に関する基準）

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備は、次の各号に定める基準によらなければならない。

（1）用途は、一戸建専用住宅及び一戸建兼用住宅及び共同住宅とする。なお、各区画の位置については、別図1に表示する。

（2）一戸建住宅で次に掲げるア から カ までの用途を兼ねるものとする。

戸建住宅においては、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。

ア 事務所

イ 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

ウ 理髪店又は美容院、サービス業を営む店舗

エ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これに類する施設

オ 診療所（家畜等の診療を行うための施設を除く。）及び薬局

カ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもの

（原動機を利用する場合にあっては、周囲の住環境に影響がないよう、騒音、振動

の規制基準を「福島県生活環境の保全等に関する条例施行規則第 47 条」及び「福島県振動防止対策指針第 4 条」の規定に準じ、別表第 2 のとおりとする。）

キ 上記 ア ～ カ に属する建築物（車庫、物置、門、外柵等）

- (3) 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）は、10分の6以下とする。
- (4) 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）は、次のとおりとする。
 - ・ 一戸建専用住宅及び一戸建兼用住宅 10分の10以下
 - ・ 共同住宅 10分の20以下
- (5) 建築物の高さは、地盤面から10メートル、軒の高さは9メートルをそれぞれ超えないものとする。
- (6) 建築物の主要構造部は、木造及び鉄骨造とする。ただし、運営委員会が認めたもの限り他の構造とすることができる。
- (7) 敷地の区画については、結合及び再分割はできないものとする。
- (8) 敷地の地盤面および盛土法面の形状の変更はできないものとする。ただし、自動車車庫の建築、駐車場の整備、造園工事等のため、又は出入口の変更のための切土は除く。
- (9) 建築物の敷地に、塀、垣、柵等を設置する場合は、敷地の地盤面から1.2メートルを超える部分については、網状その他これに類する形状であるものとし、高さは1.8メートル以下とする。
- (10) 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。）は、1.5メートル以上とし、床面積に算入されない出窓は1.0メートル以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。
 - ア 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。
 - イ 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。
 - ウ 開放性のある車庫
- (11) 屋外広告物は設置してはならない。ただし、自己用広告物で運営委員会が認めたものはその限りでない。
- (12) 便所は水洗式とし、楢葉町公共下水道に接続する。
- (13) 建築物及び塀等は、協定区域内の調和を図るとともに、色彩は原色をさけ彩度をおさえたものとする。
- (14) 共同住宅及び戸建住宅の形態等について必要事項がある場合は、別途定める。
- (15) 共同住宅において、駐車場は戸数以上確保できる計画とすること。
- (16) 兼用で店舗を計画する場合は、路上駐車にならないよう留意した駐車計画とすること。
- (17) 共同住宅において、ゴミ集積場については、区画ごとに1つ設けること。

- (18) 建築物としての常識を保ち、他の居住者に迷惑をかけたり、不快感を与えたりするものでないこと。また、反社会的勢力及び宗教施設について、住宅地として良好な環境を維持するため、禁止とする。

(運営委員会)

第7条 この協定の運営に関する事項を処理するため、檜葉町中満南団地第2期分譲地建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 協定区域内の土地の所有者から総会において委員及び監事を選出する。

(役員)

第8条 委員会に、次の役員を置く。

委員長 1人（1街区～31街区までの所有者）

副委員長 2人（1街区～31街区までの土地所有者から1人、共同住宅1街区～6街区までの土地所有者から1人の合計2人）

会計 1人

監事 2人

委員 若干名

- 2 委員長、副委員長及び会計は委員の互選によって定める。
- 3 委員長は、委員会を代表して、この協定の運営事務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は、委員長が欠けたときはあらかじめ、委員長が指定する副委員長がその事務を代理する。
- 5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 6 監事は、次に掲げる職務を行う
- (1) 財産及び会計を監査すること。
 - (2) 委員の業務執行状況を監査すること。
 - (3) 財産、会計及び業務の執行について、不正の事実を発見したときは、これを総会に報告すること。
 - (4) 前号の報告をするため必要があると認めるときに、総会の招集を請求し、または総会を招集すること。
- 7 委員長の任期が満了したとき、又は委員長が欠けたときは、新たに委員長になった者が、速やかにその旨を福島県に報告するものとする。ただし、再任されたときは、この限りではない。

(任 期)

第9条 役員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 補欠又は増員により選任された役員の任期は、前任者又は現認者の残任期間とする。
- 3 役員は、辞任又は任期満了後においても、後任者が就任するまでは、その職務を行わなければならない。

(解 任)

第10条 役員が次の各号のいずれかに該当するときは、総会において、土地所有者等の現在数3分の2以上の議決に基づいて解任することができる。この場合において、総会において議決する前に、当該役員に対し弁明の機会を与えなければならない。

- (1) 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。
- (2) 職務上の義務違反その他役員としてふさわしくない行為があると認められるとき。

(総 会)

第11条 総会は、協定区域内の土地の所有者等を持って構成する。

(開 催)

第12条 総会は、次の各号のいずれかに該当する場合に開催する。

- (1) 委員長が必要と認めたとき。
- (2) 委員現在数の3分の1以上の者から会議の目的を記載した書面をもって招集請求があったとき。
- (3) 第8条第6項の規定により、監事から招集の請求があったとき又は監事が招集したとき。

(委 任)

第13条 前6条に定めるもののほか、委員会に関し必要事項は、委員長が定める。

(違反者に対する措置)

第14条 委員長は、この協定に違反した者（以下「違反者」という。）があったときは、違反者に対し、委員会の決定に基づき文書をもって相当の猶予期間を付して、是正のための必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第15条 委員長は、違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさしめることを裁判

所に請求することができる。

- 2 前項の訴訟手続きに要する費用等は、協定違反者の違約金としての弁護士費用を加算の上、違反者の負担とする。

(土地の所有者等の届出)

第16条 土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を移転するときは、あらかじめ、その旨を委員長に届け出なければならない。

- 2 届け出は、原則として事前に行わなければならないものとする。

(協定の変更)

第17条 土地の所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置等を変更しようとする場合は、その全員の合意をもってその旨を定め、これを福島県に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の廃止)

第18条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを福島県に申請してその認可を受けなければならない。

(有効期間)

第19条 この協定の有効期間は、福島県の認可広告の日から10年間とする。ただし、土地所有者等の過半数の者からとくに意志表示のない場合、引き続き有効期間を延長する。また、有効期間内に協定に違反した者の措置については、期間完了後もその効力を有する。

(補 則)

第20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する必要な事項は、運営委員会が別に定める。

附 則

(効力の発生)

- 1 この協定は、福島県の認可広告のあった日から効力を発する。
- 2 この協定書は5部作成し、福島県に提出し、認可書を委員長が保管する。また、その写しを土地所有者等の全員が保管する。

別表第1

中満南住宅団地建築協定区域

番号	土地の表示	地番	地積 (㎡)
1	福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満		523.84
2	〃		453.70
3	〃		482.29
4	〃		478.53
5	〃		468.46
6	〃		468.21
7	〃		471.74
8	〃		508.49
9	〃		459.46
10	〃		477.02
11	〃		475.43
12	〃		461.86
13	〃		512.85
14	〃		515.43
15	〃		518.49
16	〃		527.35
17	〃		547.68
18	〃		548.39
19	〃		548.29
20	〃		496.91
21	〃		439.60

別表第1

中満南住宅団地建築協定区域

番号	土地の表示	地番	地積 (㎡)
22	〃		439.78
23	〃		478.08
24	〃		477.97
25	〃		476.75
26	〃		467.01
27	〃		452.40
28	〃		452.35
29	〃		452.44
30	〃		451.98
31	〃		517.89
合 計		31筆	15050.67

【共同住宅】

番号	土地の表示	地番	地積 (㎡)
1	福島県双葉郡檜葉町大字北田字中満		1,380.76
2	〃		1,114.30
3	〃		1,114.64
4	〃		1,108.61
5	〃		1,003.28
6	〃		1,002.16
合 計		6筆	6723.75

別表第2

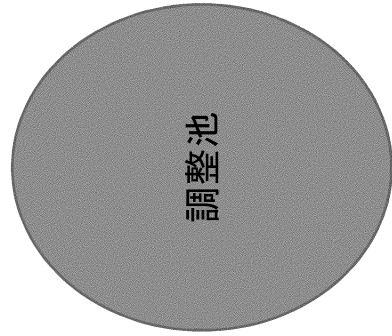
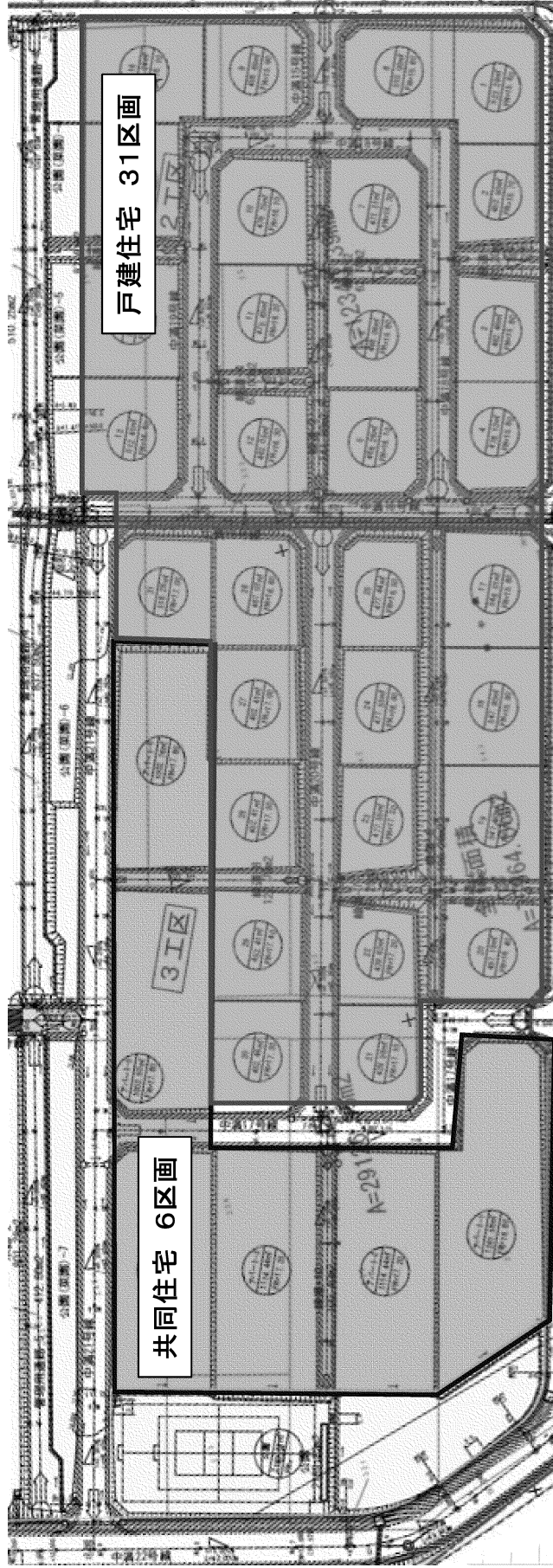
原動機を設置している製造所等における製造作業に伴って発生する騒音、振動に係る基準

騒音			振動	
昼間 午前7時～午後7時まで	朝・夕 午前6時～午前7時まで 午後7時～午後10時まで	夜間 午後10時～ 翌朝の午前6時まで	昼間 午前7時～午後7時まで	夜間 午後7時～ 翌朝の午前7時まで
50デシベル	45デシベル	40デシベル	60デシベル	55デシベル

備考

この基準は騒音、振動が発生する当該敷地の境界線における大きさの許容限度とする。

別図1



檜葉町中満南住宅団地建築協定 共同住宅・戸建住宅形態等について定める事項

(総則)

第1条 檜葉町中満南住宅団地建築協定書(以下「協定書」という。)第6条に基づき、共同住宅及び戸建住宅の形態等に必要な事項を定める。

(共同住宅の形態等)

第2条 共同住宅において形態等の必要事項は次のとおりとする。

- (1) 部屋の形状については、住戸の半数以上は2DK以上とする。
- (2) ゴミ集積場においては、区画ごとに1つ設けることとなるが、配置計画については事前に隣地所有者及び運営委員会委員長の同意をもらうこと。
- (3) 駐車計画及び外構計画については、事前に隣地所有者及び運営委員会委員長の同意をもらうこと。

(戸建住宅の形態等)

第3条 戸建住宅において形態等の必要事項は次のとおりとする。

- (1) 兼用住宅とする場合、兼用する店舗等の営業時間については、住宅地として良好な環境を維持するため、近隣へ迷惑のかからない時間帯とすることとし、事前に隣地所有者及び運営委員会委員長の同意をもらうこと。