

唐人町二丁目地区建築協定書

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び、福岡市建築協定条例（昭和48年福岡市条例第28号）の規定に基づき、第5条に定める協定区域内における建築物の敷地、形態、意匠及び建築設備に関する基準を協定し、市街地環境を高度に維持増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「唐人町二丁目地区建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

(定義)

第3条 本協定における用語の定義は、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。

(協定の締結・効力)

第4条 本協定は、協定区域内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もの（以下「土地の所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

- 2 本協定は、その効力が生じた日以降において、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。
- 3 本協定における土地の所有者等は、福岡市中央区唐人町二丁目133番2、133番8、133番9の土地の所有者等をいう。

(建築協定区域)

第5条 本協定の目的となる土地の区域（以下「協定区域」という。）は、別添区域図に示す以下の区域とする。

- (1) 協定区域:福岡市中央区唐人町二丁目133番2、133番8、133番9
- (2) 協定区域の面積:16,925.85m²

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、形態、意匠及び建築設備は、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

- (1) 基本的な考え方

(ア) 当地区の立地特性を踏まえ、海への眺望、海への誘い、木調デザイ

ン、緑化等、自然環境を意識した建築デザインに取り組むこと。

- (イ) 建築物の建築にあたっては、道路などの公共空間からの景観に配慮するとともに、建物相互間の意匠デザインの調和や、緑地などの自然環境との調和を図ること。
- (ウ) 当地区の建築物は太陽光発電パネルの設置等、脱炭素に資する取り組みを行い、建築物に附属する建築設備等の建築にあたっては、建築物との調和を図ること。

(2) 建築物の敷地

原則として敷地地盤高の変更はできないものとする。やむをえず変更を行う場合は本協定第7条に定める建築協定運営委員会（以下、「委員会」という。）に届け出し、その承認を受ける事とする。

(3) 歩行者空間の連続性

各敷地の連続性や敷地相互の一体性を確保するため、それぞれの敷地を繋ぐ歩行者空間を設ける。

(4) 各敷地間の境界

原則として、各敷地間の境界に垣又は柵等を設置してはならない。やむを得ず設置する場合は、緑化等で修景を図る。

(5) 建築物の色彩

外壁の色は隣接建築物との調和を考慮し、彩度6.0以下とする。

(6) 広告物の設置

(ア) 建築物及びこれに附属する建築物に、自らの施設名称以外の広告物を設置してはならない。ただし協定運営委員会に届け出し、承認を得たものはその限りではない。

(イ) 施設名称及び施設案内等建築物に設置する広告物は、建築物との調和に配慮し、委員会の承認のもとに設置するものとする。

(7) 建築設備等

建築物に附属する建築設備等は、協定区域の外周道路から見えにくい位置に設置し、やむを得ず設置する場合は緑化等で修景する。

(8) 駐車施設、附属施設

協定区域内の駐車施設や駐輪施設、ゴミ置場等の附属施設については、協定区域の外周道路から見えにくい位置に設置し、やむを得ず設置する場合は緑化等で修景する。

(9) バリアフリー

「福岡市福祉のまちづくり条例」及び「同施行規則」の誘導基準に適合するよう努める。

(10) 脱炭素

一般建築物においてはZEB化、住宅についてはZEH化とする等環境に配慮した取り組みをすすめる。

(11) 照明計画

建築物の照明計画は、周辺環境に配慮した計画とする。

(建築協定運営委員会)

第7条 本協定の運営に関する事項を処理するために唐人町二丁目地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、以下の各号に定めるブロック（別紙ブロック図）ごとに、土地の所有者等の互選により選出された委員をもって組織する。

- (1) 病院・立体駐車場ブロック 2名
- (2) 健康プラザブロック 2名
- (3) 分譲マンションA・Bブロック 2名

3 委員の任期は、2年間とする。ただし、補欠の任期は前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任を妨げない。

5 委員会の決定は委員の過半数の合意をもってなすこととする。

(役員)

第8条 委員会には次の各号に定める役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名
- (3) 会計 1名
- (4) 監査 1名

2 委員長は、委員の互選により選出し、副委員長、会計及び監査は、委員の中から委員長が任命する。

3 委員長は、委員会を代表し、本協定の運営に関する事務を総括する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故のある時は、その業務を代行する。

5 会計は、本協定の運営に関する経理事務を処理する。

6 監査は、委員会の財務状況及び執行状況を監査し、その結果を土地の所有者等に報告する。

7 委員会の運営、経費及び議事に関する必要な事項は、別に定める。

(協定違反があった場合の措置)

第9条 委員長は、本協定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場

合には、委員会の決議に基づき、違反者に対し、相当の猶予期間を付して、当該違反行為を是正するために必要な措置をとることを文書で請求するものとする。

- 2 前項の請求があったときは、違反者は、これに従わなければならない。
- 3 違反者に対する措置については、有効期間満了後も、なおその効力を有する。

(裁判所への提訴)

第10条 前条第1項の請求があった場合において、当該違反者がその請求に従わないときは、委員長は、委員会の決議に基づき、その強制履行又は当該違反者の費用をもってこれを行わせることを裁判所へ提訴するものとする。

- 2 前項の提訴の手続きに要する一切の費用等は、当該違反者の負担とする。

(委員会の承認)

第11条 協定区域内での建築等建設行為をしようとする者は、委員会へ建築計画承認申請書（様式第1号）により申請したうえで委員会の承認を得なければならない。この場合において法第6条で定める建築確認申請を要するものについては、建築確認をする前に委員会の承認を得なければならない。

委員会は承認するにあたり、必要に応じて外部の専門家にアドバイスを求める事ができる。

- 2 協定区域内における土地の所有者等が、土地の所有権又は建築物の所有を目的とする借地権（以下「所有権等」という。）を移転する場合は、所有権等を移転する前に所有権等移転届（様式第2号）により委員会に届け出るとともに、新たな土地の所有者等になる者（以下「新たな土地の所有者等」という。）に対し、本協定の内容について説明しなければならない。
- 3 新たな土地の所有者等は、前項の説明を受けた後に、この協定を継承する旨の約諾書（様式第3号）を委員会に届け出なければならない。

(協定の変更および廃止)

第12条 本協定において定められた事項を変更しようとする場合は、土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、福岡市長に申請し、認可を受けなければならない。

- 2 本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、これを福岡市長に申請し、その認可を受けなければならない。

(協定の有効期間)

第13条 本協定の有効期間は、福岡市長の認可の公告を受けた日から10年間とする。期間満了前に第7条に定める委員会に対し土地の所有者等の過半数から本協定の内容の変更又は廃止の申し出がない場合は、さらに10年間延長するものとし、以後この例による。

附 則

(効力の発生)

1 本協定は、福岡市長の認可の公告があった日から効力を生ずる。

(認可通知書の保管等)

2 本協定の認可後は、認可通知書を委員長が保管し、その写しを土地の所有者等の全員に配布する。



