

シーサイドももち・百道浜4丁目C住宅地区建築協定書

(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4条に定める建築協定区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠及び建築設備に関する基準を協定し、戸建住宅街区と集合住宅街区を一体として、住環境及び良好なまちなみの形成・保全を図ることを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「シーサイドももち・百道浜4丁目C住宅地区建築協定」（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意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）に定めるところによる。

(建築協定区域)

第4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、別添土地の配置図に示す区域とする。

(1) 協定区域：福岡市早良区百道浜4丁目901番185ほか5筆

(2) 協定区域の面積：3,584.57㎡

(協定の効力の発生)

第5条 本協定は、福岡市長の認可の公告があった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする借地権を有する者（以下「土地の所有者等」という。）が存することとなった日から効力を発する。

2 前項の規定により効力を発することとなったときは、これを福岡市長に届け出なければならない。

(建築物に関する基準)

第6条 第4条に定める協定区域内のうち戸建住宅街区の建築物の敷地、位置、構造、用途、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) 建築物は土地1区画に1棟1戸とする。但し、付属建築物については、次の

範囲内で自動車車庫及び物置に限り別棟を認める。

ア 軒の高さ2.3メートル以下で、かつ床面積の合計が5平方メートル以下の平屋建ての物置

イ 軒の高さが住宅部分の土地の地盤から2.5メートル以下で、かつ床面積の合計が30平方メートル以下の自動車車庫

(2) 区画は別添協定区域図に示された区画割りを変更してはならない。但し、隣接する複数区画を一体として利用するとき、またはこの複数区画を再分割するにあたり別添協定区域図の区画面積と比較して狭小とならないときはこの限りでない。

(3) ① 生け垣等による緑の連続性を確保するため、道路に面して設ける建物玄関の出入口部分と自動車車庫の出入口部分とは、土地1区画について1つの道路面に8.0メートル以下の範囲内に集約しなければならない。また、この部分に設置する門及び門の付帯物、自動車車庫の壁面は、道路境界線から1メートル以上後退させなければならない。

② 前記開口部分の道路面とは別に勝手口等の出入口を設置する場合は、次の条件を満たす場合に限り設置することができる。

ア 開口は1メートル以内であって、緑の連続性を損なわないものであること。

イ 公園、緑地、緑道に接しないこと。

③ 門塀、土留め、道路と敷地境界から1メートルまでの敷地部分の舗装材料、集合検針メーター等の外構材料は、地区全体で調和が図れるよう材質、色等に配慮する。

④ 道路、公園及び緑道に面した部分の土留めは自然石とする。

(4) 建築物の用途は専用住宅に限る。

(5) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに、5メートルを加えたもの以下でなければならない。（北側斜線制限）

(6) 土地の地盤については高さを変更してはならない。但し、造園または車庫の築造等をする場合には必要とされる限度で掘り下げることができるが、その場合でも道路面の高さ以下に掘り下げることはいできない。

(7) 建築物の階数は2階以下とする。但し、小屋裏を3階として利用する場合はこの限りではない。また、高さは10メートル以下とする。

(8) 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の色は無彩色系を原則とする。

ただし、駐車場、物置等の付属建築物の屋根は陸屋根でも可とし、色は彩度の低いものとする。

(9) 建築物の外壁、または、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)は次による。なお、敷地境界線の方位は別図の通りとする。

ア 隣地境界線からの外壁後退距離(公園、緑道に面した部分を除く)

隣地境界線からの外壁後退距離は1.0メートル以上とする。

イ 道路境界線及び公園、緑道に面した隣地境界線からの外壁後退距離

道路境界線及び公園、緑道に面した隣地境界線からの外壁後退距離は1.5メートル以上とする。

(10) 次のいずれかに該当する場合は、前号「外壁の後退距離」の基準を適用しないものとする。

ア 第7条第1項ただし書きでいう自動車車庫及び隣地境界線付近に設ける物置。

イ 出窓等で突き出し部分が45センチメートル以下で、かつ各階の床面からの高さが上方に50センチメートル以上のもの。

ウ バルコニー等で外壁からの突き出し部分が1メートル以下で、かつ手摺り等の高さがバルコニーの床面から1.8メートル以下のもの。

(11) テレビ、FM、アマチュア無線等のアンテナを屋外に設置してはならないものとする。ただし、パラボラアンテナを屋外に設置することはできるが、その場合には道路や公園等公共空間から見えにくいよう景観に配慮する。

(12) 2段式の機械式駐車設備等を設置する場合は、上段部分の車両が隣地、道路及び公園等公共空間から見えないように配慮する。

2 第4条に定める協定区域内のうち集合住宅街区の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、および建築設備は建築基準法を遵守するとともに次の各号に定める基準による。

(1) 建築物は土地1区画に1棟とする。

(2) 建築物の用途は共同住宅及びこれに附属する建築物に限ること。

(3) 土地の地盤については高さを変更してはならない。但し、造園または車庫の築造等をする場合には必要とされる限度で掘り下げることができるが、その場合でも道路面に高さ以下に掘り下げることができない。

(4) 建築物の階数は9階以下とする。また、高さは平均地盤面から30メートル以下とする。

(5) 建築物の外壁、または、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)は次による。

ア 隣地境界線からの外壁後退距離

隣地境界線からの外壁後退距離は2.0メートルとする。

イ 道路境界線からの外壁後退距離

道路境界線からの外壁後退距離は3.0メートルとする。

(6) 建築設備等

ア テレビ、FM、アマチュア無線等のアンテナを屋外に設置してはならないものとする。ただし、パラボラアンテナを屋外に設置することはできるが、その場合には道路や公園等公共空間から見えにくいよう景観に配慮する。

イ 物干金物は、原則バルコニーの手すり壁内側に設置する。手すり壁内側以外に設置する場合は、外部から見えないよう景観に配慮する。

ウ 上記に係わらず、公益性、公共性の高い設備の設置はこの限りではない。

(7) 広告物

建築物及びこれに附属する建築物に広告物を設置してはならない。

(有効期間及び効力の継承)

第7条 本協定の有効期間は、福岡市長の認可の公告のあった日から起算して3年以内において協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなった日から15年間とする。

ただし、その期間満了前に第9条に定める委員会に対し、一以上の土地の所有者等からこの協定の内容の変更又は廃止の意思が書面により表示されない場合は、さらに15年間延長されるものとし、以後この例による。

2 本協定は、前項に定める有効期間内において土地の所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。

(協定の変更及び廃止)

第8条 本協定で定める協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反した場合の措置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、これを福岡市長に申請し、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、これを福岡市長に申請し、認可を受けなければならない。

(委員会)

第9条 本協定の運営のため、「シーサイドももち・百道浜4丁目C住宅地区建築協定運営委員会」を設置し、委員長1名、委員2名をもって組織する。

(1) 委員長及び委員は、土地の所有者等の互選により選出する。

(2) 委員長及び委員の任期は、1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。

(3) 委員長及び委員は、再任を妨げない。

- 2 本協定に規定するもののほか、運営、経費その他委員会に関する必要な事項は別に定める。

(委員会の承認)

第10条 協定区域に建築物の建築等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、建築確認を申請する前に委員会の承認を得なければならない。

- 2 土地の所有者等は、土地の所有権及び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、新たに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、この協定を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。

(協定違反した場合の措置)

第11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場合には、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12条 前条第1項の請求があった場合において、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以って第三者にこれをなさしめることを裁判所へ提訴するものとする。

- 2 前項の提訴の手續等に要する一切の費用等は、違反者の負担とする。

附 則

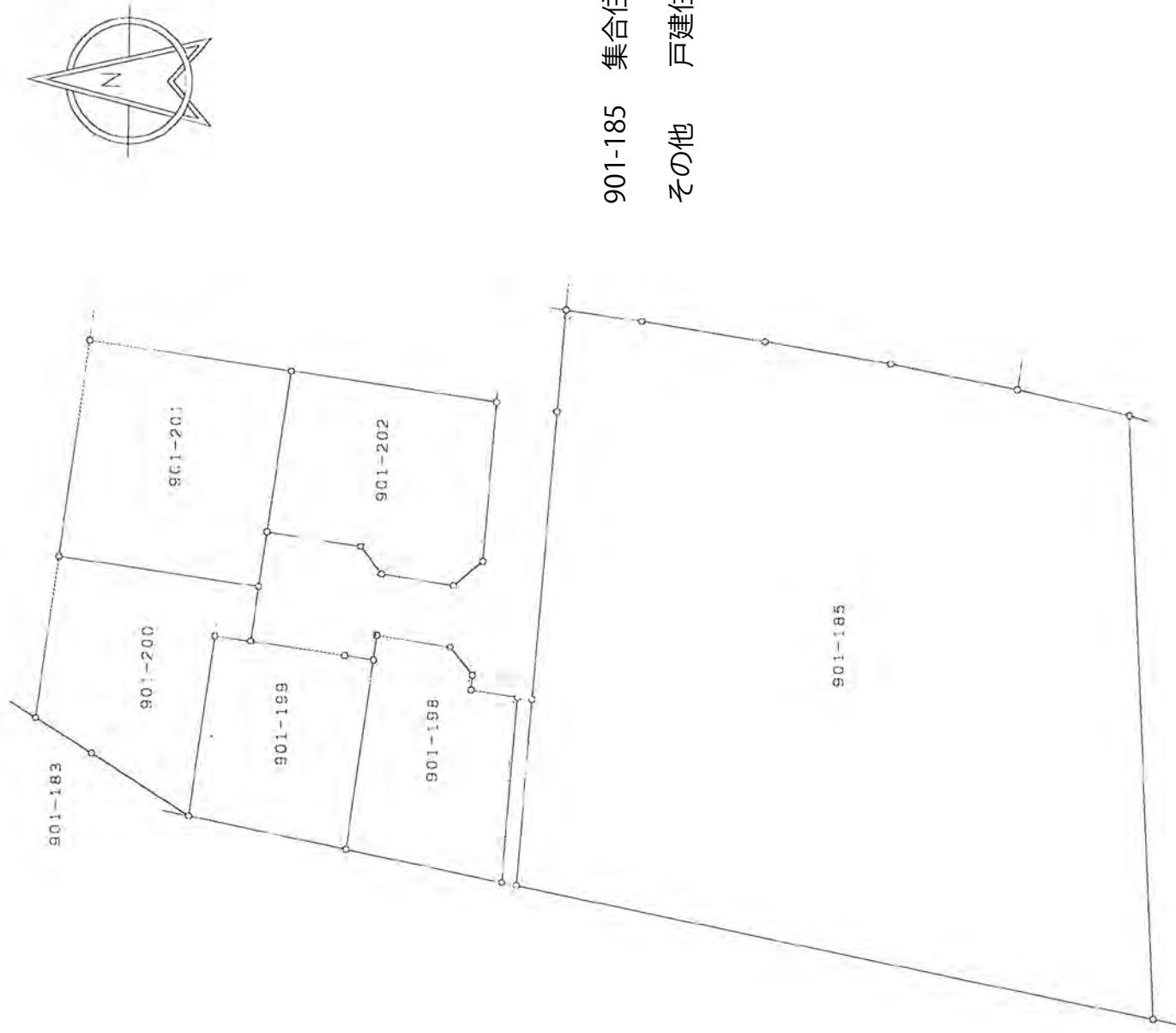
(認可通知書の保管等)

- 1 この協定の認可後は、認可通知書(副)を委員長が保管し、協定の効力発生後その写しを土地の所有者等の全員に配布する。

シーサイドももち・百道浜4丁目C住宅地区建築協定 付近見取り図



シーサイドももち・百道浜4丁目C住宅地区建築協定 配置図(字図)



901-185 集合住宅街区
その他 戸建住宅街区