

けやき台博多南地区建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号以下「法」という。）第69条に基づき福岡市建築協定条例（昭和48年条例第28号）の規定に基づき、本協定第6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、形態及び意匠に関する基準を協定し、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。

(名称)

第2条 本協定は、「けやき台博多南地区建築協定」と称する。

(用語の定義)

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、以下「政令」という）に定めるところによる。

(協定の設定)

第4条 本協定は、法第76条の3第1項の規定により福岡県住宅建設販売事業協同組合が定める。

(協定の変更及び廃止)

第5条 本協定に係わる協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は、協定違反のあった場合の措置を変更しようとする場合は、第6条に定める区域内の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（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という）を有する者（以下「土地の所有者等」と総称する）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、その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場合は、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。

(協定区域)

第6条 本協定区域は、福岡市博多区浦田2丁目186-4 他 163筆（別紙・記載の区画、面積26,408.09平方メートル 108区画）とする。

(建築物に関する基準)

第7条 前条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態、及び意匠は、次の各号に定める基準に依らなければならない。

但し、特定ガス発生設備にかかる建築物については、第1号、第5号、及び第6号の基準には適用しない。

(1) 建物の用途は法別表第2(イ)項第1号及び第2号に掲げられたもの、ならびにこれらの建築物に附属する物置及び自動車車庫（以下「附属建築物」という）とする。

(2) 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、次のア又はイにおいてはこの限りではない。

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

イ、軒の高さが住宅部の土地の地盤面（別図例示部分による）から3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。

(3) 区画は別添協定区域図に示された区画割を変更してはならない。ただし、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本協定設定時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はない。

(4) 本協定設定時の土地の高さおよび擁壁の形状をむやみに変更してはならない。ただし、園芸用盛土等の為の軽微な変更、

及び駐車施設の設置の為の変更はこの限りでない。

- (5) 敷地境界に面する外柵の構造は、原則として生垣、竹垣、又は透視可能な材料（高さが40cm以下の部分はこの限りではない）で造られたものとする。

又、生垣等の緑の連続性を確保する為、掘車庫を有する宅地以外の宅地については、建物玄関の出入口部分と自動車車庫の出入口部分を、土地1区画につき、おおむね6m以下の範囲に集約して設置しなければならない。但し、縦列駐車等で、生垣等緑の連続性を確保しつつ駐車スペースを確保する場合はこの限りではない。又、この部分に設置する門及び門の付帯物は道路境界線より60cm以上後退させなければならない。

- (6) 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、それぞれの区分に応じ下表に掲げる数値以上にしなければならない。

尚、方位は別図によるものとする。

①道路境界線からの距離	1.0m
②宅地間東・西側隣地境界線よりの距離	1.4m
但し、A-1,2,3,4,5 B-5,6 C-3,15,16,17 D-9 E-1 G-4,5,6,9 に関しては	1.0m
③宅地間南側隣地境界線からの距離	1.0m
④宅地間北側隣地境界線からの距離 ア) 1階部分 イ) 2階部分	1.0m 3.7m
⑤宅地以外の（公園、緑地及び特定ガス発生設備にかかる建築物の敷地）隣地境界線からの距離	1.0m

- (7) 前号において定められた外壁の後退距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次のア、イ、又はウに該当する場合は、前号の規定は適用しない。

ア、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

ウ、前号に掲げる表中④イ)については、外壁の後退距離に満たない距離にある建築物又は建築物の部分の水平投影の北側隣地境界線に面する長さを、建築物の2階部分の水平投影の北側隣地境界線に面する長さで除した数値が二分の一以下で、かつ、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において平均地盤面高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において、4時間以上の日影となる部分を生じさせることがないこと。

- (8) 建物の外壁の色彩基調は、落ち着いた色調とし、周囲との調和を考慮したものとしなければならない。

又、屋根は黒、銀灰、濃茶等の濃暗色とし、周囲との調和を考慮したものとしなければならない。

- (9) 掘車庫を除き、自動車車庫の屋根は透光性のある屋根材を使用し、四周は解放性の高い構造としなければならない。

(委員会への届け出)

第8条 協定区域内に建築物を建築しようとする者は、第13条に定める委員会へ建築計画書（配置図、平面図、立面図等）を届けなければならない。なお、建築確認申請書の提出を要するものについては、これを提出する前に委員会へ届け出なければならない。

(有効期間)

第9条 本協定の有効期間は、福岡市長の認可公告のあった日から10年間とする。但し、期間満了の日の7日前までに第5条第2項に定める廃止の申請が行われない場合には、更に5年延長するものとし、以後においても同様とする。

2、本協定は、認可の日から起算して1年以内において当該建築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時から法第73条2項の規定による認可の公告のあった建築協定と同一の効力を有する。

(効力の継承)

第10条 本協定の認可公告のあった日以後において、本協定区域内の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。

(協定に違反した場合の措置)

第11条 第14条に規定する委員長(以下「委員長」という)は第13条に規定する協定運営委員会(以下「委員会」という)の決定に基づき第7条の規定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という)に対して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。

(裁判所への提訴)

第12条 前条に基づく請求があった場合において違反者とその請求に従わないとき、委員長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為さしめることを裁判所へ委員長名で提訴して解決するものとする。

2、前項の提訴手続き等に要する一切の費用は、違反者の負担とする。

(運営委員会)

第13条 この協定の運営に関する事項を処理するため、協定運営委員会を設置する。

2、委員会は、本協定区域内の土地の所有者等の互選により選出された委員若干名をもって組織する。なお、1区画の土地の共有者又は共同して借地権を有する者は、その内の1人を代表者として委員を互選する。

3、委員任期は2年とする。但し、補欠の委員の任期は前任者の任期の残存期間とする。

4、委員の再任は妨げないものとする。

(役員)

第14条 委員会には、次の役員を置く。

- (1) 委員長 1名
- (2) 副委員長 1名

2、委員長は委員の互選により選出する。委員長は委員会を代表し協定運営の事務を総括する。

3、副委員長は委員の中から委員長が委嘱する。副委員長は委員長を補佐し委員長に事故あるときはこれを代行する。

(経費)

第15条 土地の所有者等は委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補則)

第16条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織、議事並びに委員に関して必要な事項は、委員会が別に定める。

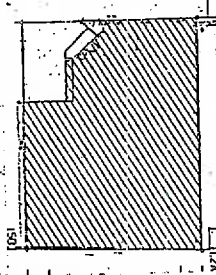
(付則)

福岡市長による建築協定認可通知書は委員長が保管するものとし、その写しを土地の所有者等に配布する。

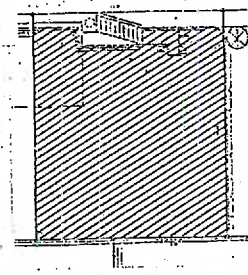
平成4年 月 日

第7条(2)の1位部分
下図の斜線部分による。

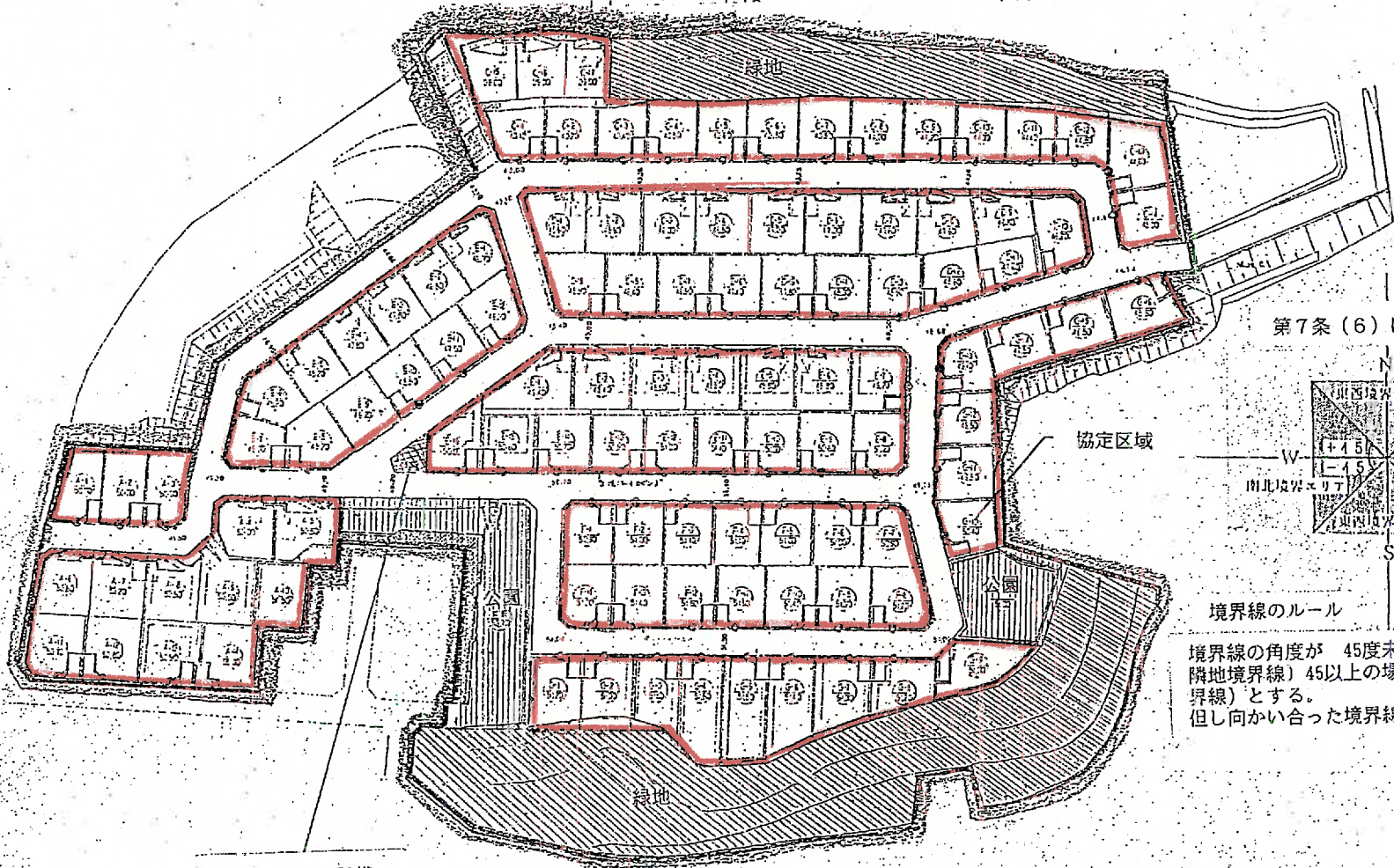
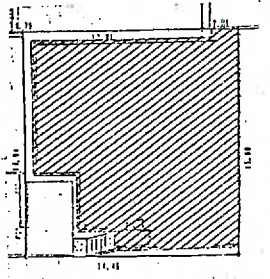
掘込車庫以外で
エントランスに
階段のない場合



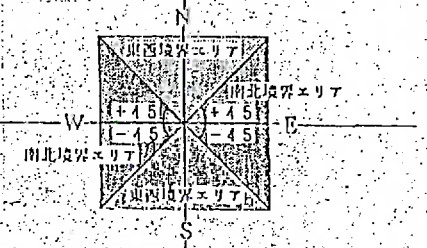
掘込車庫の場合



掘込車庫以外で
エントランスに
階段のある場合
(A-14)
(B-5)



第7条(6)に対する便宜的な方位



境界線のルール

境界線の角度が 45度未満の場合は南北境界（東西側隣地境界線）45以上の場合は東西境界（南北側隣地境界線）とする。
但し向かい合った境界線は対称する方位とする。

特殊ガス発生設備

別図 建築協定区域図等

地番	面積(m ²)	地番	面積(m ²)	地番	面積(m ²)	地番	面積(m ²)	地番	面積(m ²)	地番	面積(m ²)	地番	面積(m ²)	地番	面積(m ²)
186-4	65.00	242-5	243.00	242-27	158.00	243-24	173.00	243-47	198.00	256-18	174.00	257-11	182.00	257-32	202.00
186-5	199.00	242-6	215.00	242-28	14.00	243-25	197.00	243-48	185.00	256-19	41.00	257-12	142.00	257-33	199.00
186-6	88.00	242-7	95.00	242-29	15.00	243-26	186.00	243-49	205.00	256-21	13.00	257-13	235.00	257-34	98.00
186-7	79.00	242-8	226.00	242-33	826.00	243-27	182.00	243-50	3,858.00	256-23	210.00	257-14	173.00	257-35	16.00
186-8	4.73	242-9	14.00	243-6	0.16	243-28	183.00	243-51	109.00	256-24	87.00	257-15	161.00	257-36	82.00
187-7	58.00	242-10	3.62	243-7	61.00	243-29	188.00	256-2	18.00	256-25	7.77	257-16	559.00	257-37	30.00
187-8	176.00	242-12	46.00	243-8	168.00	243-30	182.00	256-3	68.00	256-26	4.40	257-17	207.00	258-5	87.00
187-9	6.36	242-13	185.00	243-10	184.00	243-31	182.00	256-4	80.00	256-27	83.00	257-18	194.00	258-6	108.00
187-10	9.94	242-14	181.00	243-11	186.00	243-33	207.00	256-5	23.00	256-28	128.00	257-19	198.00	258-7	28.00
187-11	86.00	242-15	175.00	243-12	149.00	243-34	207.00	256-6	119.00	256-29	141.00	257-20	197.00	260-4	59.00
187-12	182.00	242-16	170.00	243-13	75.00	243-35	192.00	256-7	2.07	256-30	158.00	257-21	194.00	260-5	121.00
187-13	235.00	242-17	146.00	243-14	49.00	243-36	246.00	256-8	21.00	256-31	165.00	257-22	17.00	260-6	81.00
187-15	85.00	242-18	1.85	243-15	35.00	243-37	265.00	256-9	70.00	256-32	37.00	257-23	31.00	260-7	1.44
187-16	181.00	242-19	179.00	243-16	22.00	243-38	241.00	256-10	98.00	257-3	197.00	257-24	158.00	262-6	8.18
187-17	198.00	242-20	195.00	243-17	3.00	243-39	224.00	256-11	35.00	257-4	67.00	257-25	190.00	262-7	123.00
187-18	218.00	242-21	182.00	243-18	177.00	243-40	197.00	256-12	1.22	257-5	0.77	257-26	188.00	262-8	178.00
187-22	255.00	242-22	174.00	243-19	179.00	243-41	235.00	256-13	79.00	257-6	137.00	257-27	189.00	262-9	142.00
187-23	18.00	242-23	130.00	243-20	177.00	243-43	184.00	256-14	178.00	257-7	219.00	257-28	207.00		
187-24	3.58	242-24	169.00	243-21	178.00	243-44	197.00	256-15	193.00	257-8	180.00	257-29	22.00		
242-3	20.00	242-25	188.00	243-22	179.00	243-45	189.00	256-16	193.00	257-9	181.00	257-30	117.00		
242-4	164.00	242-26	187.00	243-23	179.00	243-46	196.00	256-17	194.00	257-10	181.00	257-31	195.00		

計 164筆
26,408.09m²

道路 地番	公園(白) 地番	公園(黒)	緑地(北)	緑地(南)	特殊設備
186-1	187-19	243-42	242-8	187-22	187-32
187-1	187-20		242-9	187-23	256-32
187-14	187-21		242-10	243-50	
242-1	243-32		242-33	243-51	
242-11			257-16		
242-30					
242-31					
242-32					
243-53					
243-54					
256-1					
256-22					
256-33					
257-39					
257-40					
257-41					
258-4					
260-3					
262-4					
262-5					

各宅地地番表

宅番	地番	宅番	地番	宅番	地番	宅番	地番	宅番	地番
A 1	262-7,186-4	B 11	256-18,257-5	D 6	242-19,257-22	E 11	257-36,256-26,243-13	G 5	243-37
A 2	262-8	B 12	257-6,256-19	D 7	242-20	E 12	257-37,256-27,243-14	G 6	243-38
A 3	262-9,256-21,256-2	C 1	257-7	D 8	242-21	E 13	256-28,243-15	G 7	243-39
A 4	256-6,187-7	C 2	257-8	D 9	242-22	E 14	256-29,243-16	G 8	243-40
A 5	187-8,187-9,256-7	C 3	257-9	D 10	242-23,242-7	E 15	256-30,187-24,243-17	G 9	243-41
A 6	186-5	C 4	257-10	D 11	242-24	E 16	256-31	G 10	243-43
A 7	186-6,262-6,256-3,187-10	C 5	257-11	D 12	242-25	F 1	243-18	G 11	243-44
A 8	256-4,187-11	C 6	257-12,242-12	D 13	242-26	F 2	243-19	G 12	243-45
A 9	187-12,256-5	C 7	242-13	D 14	242-27,257-23	F 3	243-20	G 13	243-46
A 10	187-13	C 8	242-14	D 15	257-24	F 4	243-21	G 14	243-47
A 11	186-7,187-14,187-15	C 9	242-15	D 16	257-25	F 5	243-22	G 15	243-48
A 12	186-8,187-16	C 10	242-16	D 17	257-26	F 6	243-23	G 16	243-49
A 13	187-17	C 11	242-17,242-3	D 18	257-27	F 7	243-24		
A 14	187-18	C 12	242-4	D 19	257-28	F 8	243-25		
B 1	257-3	C 13	242-5	E 1	256-23,257-29	F 9	243-26		
B 2	257-4,258-5,256-8	C 14	242-6	E 2	257-30,256-24	F 10	243-27		
B 3	258-6,256-9	C 15	257-13	E 3	257-31,256-25	F 11	243-28		
B 4	258-7,256-10,260-4	C 16	257-14	E 4	257-32	F 12	243-29		
B 5	260-5,256-11	C 17	257-15	E 5	257-33,243-6	F 13	243-30		
B 6	260-6,256-12,256-13	D 1	257-17	E 6	257-34,242-28,243-7	F 14	243-31		
B 7	256-14	D 2	257-18	E 7	243-8,242-29	G 1	243-33		
B 8	256-15,260-7	D 3	257-19	E 8	243-10	G 2	243-34		
B 9	256-16	D 4	257-20	E 9	243-11	G 3	243-35		
B 10	256-17	D 5	257-21,242-18	E 10	243-12,257-35	G 4	243-36		