

# シーサイドももち・百道浜4丁目B住宅地区建築協定書

## (目的)

第1条 この協定は、建築基準法第4章の規定に基づきこの協定第6条に定める区域（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、意匠および建築設備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 この協定は「シーサイドももち・百道浜4丁目B住宅地区建築協定」（以下「本協定」という。）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、建築基準法および建築基準法施行令に定めるところによる。

## (協定の設定)

第4条 本協定は、協定区域内の土地の所有者および建築物の所有を目的とする地上権者、または賃借権者（以下「土地の所有者等」という。）全員の合意により締結する。

## (協定の変更及び廃止)

第5条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地の所有者等全員の合意をもってその旨を定め、これを市長に申請し、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 本協定区域及び隣接地は次のとおりとする。

### (1) 協定区域

福岡市早良区百道浜四丁目902番157ほか120筆（別紙記載の区画、面積35,392.08平方メートル）とする。

### (2) 隣接地

福岡市早良区百道浜四丁目902番地168ほか15筆（別紙記載の区画、面積5,547.05平方メートル）とする。

(建築物の制限)

第7条 前条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、及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1戸とする。ただし、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はない。
- (3) ① 生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の道路面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（但し、土地の所有者が共有する緑道は含まない）に接しないこと。
  - ③ 出入口（勝手口を除く。）の位置は別添記載の緑化ゾーン位置図を原則とするが、区画割り変更、建替、増築等やむを得ない場合には出入口を他の道路に面した部分に変更することが出来る。ただし、緑道、緑地、戸建地区中央の歩道付道路（12メートル道路）に面した部分には出入口を設置することは出来ないものとする。
- (4) 建築物の用途は専用住宅に限る。ただし、都市計画道路地行百道線に接する宅地については店舗併用住宅又は診療所併用住宅に限り建築できるものとする。
- (5) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は10分の8以下とし、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は10分の5以下とする。
- (6) 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）
- (7) 土地の地盤については、高さを変更してはならない。ただし、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出来るが、その場合でも道路面の高さ以下に掘り下げることが出来ない。
- (8) 建築物の階数は2階以下とする。ただし、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。

(9) 建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の色は無採色系を原則とする。

(10) 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とおりとする。

ア 敷地南側境界線からの外壁の後退距離

道路境界線については、2.5メートル以上とし、隣地境界線については、3メートル以上とする。ただし、建築物内に自動車車庫を設ける場合は、建築物の自動車車庫部分は1.5メートル（宅地と道路の接する部分が10メートル未満の場合は1.4メートル）以上とする。

イ 敷地北側境界線からの外壁の後退距離

道路境界線については、2メートル以上とし、隣地境界線については建物の1階部分は1.5メートル以上、2階部分は2メートル以上とする。

ウ 敷地東側・西側境界線からの外壁の後退距離

東・西側道路境界線については、2メートル以上とし、隣地境界線については1.2メートル以上とする。

(11) 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、かつ手す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。

(12) 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、パラボラアンテナは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。

(13) 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、道路および公園等公共空間から見えないように配慮する。

（委員会への届け出）

第8条 協定区域内に、建築物及び附属建築物等を建築しようとするものは、第12条に定める委員会へ建築計画書（配置図、平面図、立面図等）を届け出なければならない。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。

2 土地の所有者等は、土地の所有権又は建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権もしくは賃借権を移転し、または廃止した場合は、その旨を委員会に届け出なければならない。

(協定の効力)

第9条 本協定は、福岡市長の認可公告があった日から10年間とする。ただし、本協定有効期間内の違反者の措置については期間満了後もなお効力を有する。

2 有効期間が満了した場合の手続きは建築基準法70条による。

3 本協定は、認可公告のあった日以降において、協定区域内の土地の所有者となった者に対しても効力があるものとする。

(協定に違反した場合の措置)

第10条 第12条に規定する委員長は委員会の決定に基づき第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ことができる。

2 前項の請求があった場合、違反した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11条 前条第1項に規定する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強制履行また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請求することができるものとする。

2 前条の提訴手続に要する費用は違反者の負担とする。

(委員会)

第12条 本協定の運営のため、「シーサイドももち・百道浜4丁目B住宅地区建築協定運営委員会」を設置し、次の委員を置く。

委員長 1名

副委員長 1名

委員 若干名

会計担当委員 1名

(1) 委員は土地の所有者等の互選により選出する。

(2) 委員長は委員の互選とし、副委員長及び会計担当委員は委員のうちから委員長が委嘱する。

(3) 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。

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。

附 則

本協定は、2部を市長に提出し、その写しを土地の所有者等全員に配布する。



