

照葉まちづくり（戸建住宅御島地区）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、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、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。

（基本理念）

第2条 アイランドシティ照葉住宅地区（以下「照葉住宅地区」という。）において推進する、コミュニティを大切にしながら、のびやかな空間・豊かな自然環境を備えた「緑の島」の実現を目指した「照葉＜Teriha＞のまちづくり」を踏まえ、照葉住宅地区を対象とした地区計画、第5条に定める協定区域を対象とする緑地協定及び照葉住宅地区内の他の建築協定・緑地協定との連携を図りながら、緑豊かなゆとりと統一感のあるまちなみの形成・保全を図る。

（名称）

第3条 この協定は、「照葉まちづくり（戸建住宅御島地区）建築協定」と称する。

（定義）

第4条 この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。

（建築協定区域）

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

(1) 協定区域：福岡市東区香椎浜三丁目24番28ほか43筆

(2) 協定区域の面積：23,732.73 m²

（協定の効力の発生）

第6条 この協定は、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した借地権を有する者（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7条 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、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) 建築物の建築に当たっては、道路や公園などの公共空間からの景観に配慮するとともに、緑地などの自然環境との調和を図ること。
- (イ) 建築物に附属する施設又は屋外設備の設置に当たっては、デザインの一体化、設置位置の工夫や緑化による修景など、街並みに配慮すること。

(2) 区画

- (ア) 別図1に示す造成区画を変更してはならない。ただし、2区画以上の連続する区画を一体的に利用するために当該区画を1区画とする場合は、この限りでない。
- (イ) (ア)ただし書で定める区画を再分割する場合は、再分割後の区画の数は当該区画に相当する造成区画の数を限度とし、かつ、分割後の各区画の面積は造成区画の最小面積を下回ってはならない。

(3) 地盤の高さ

- (ア) 敷地の地盤の高さは、別図2に示す造成完了時の石積擁壁（以下「造成擁壁」という。）の天端を越えてはならない。ただし、造園工事等により必要とされる限度で高さを変更する場合においては、この限りでない。
- (イ) 造成擁壁は、その全部又は一部を解体撤去してはならない。ただし、建築等工事に伴い、やむを得ず解体した場合は、当該工事完了後に速やかに原状復旧することとし、その際の石積み長さ、石種及び積み方は造成完了時のものを踏襲すること。

(4) 階数

階数は、2階以下とすること。

(5) 高さ

高さは、10m以下とし、かつ、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5mを加えたもの以下とすること。

(6) 屋根

建築物の主たる屋根は、勾配屋根とし、屋根の色は低彩度のものとすること。

(7) 外壁

外壁の色は「自然環境や街並みとの調和」を基本とし、原色等、彩度の高いものは使用してはならない。

(8) 外壁の後退

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は、道路境界については2m以上（別図3に示す出入口側の道路境界のみは2.5m以上）とし、隣地境界については、1m以上とすること。ただし、建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(ア) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。

(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㎡以内であるもの。

(ウ) 自動車車庫又はカーポートで軒高が3m以下のもの。この場合において、自動車車庫は敷地境界線より60cm以上後退することとし、カーポートの柱、壁及び屋根は、道路境界線より60cm以上後退すること。

(9) 道路又は公園等の公共空間との境界

(ア) 緑の連続性を確保するため、道路又は公園等の公共空間に面する造成擁壁上部に設置する垣又は柵等は、生け垣又は前面に植栽を施した塀若しくはフェンス等とすること。

(イ) コンクリートブロック造(素地)等の透視性のない塀を設置する場合は、その前面を植栽等で覆うとともに、表面に吹付け材等で仕上げを施さなければならない。

(ウ) 門柱又は門塀等を設置する場合は、境界線から60cm以上後退した位置に設置することとし、門塀等以外に塀又はフェンス等を設置する場合は、境界線から60cm以上後退した位置に設置し、その高さは宅地地盤面から1.2m以下としなければならない。ただし、第8条に定める外壁の後退距離以上に後退した場合や屋外テラス、物置、勝手口又は屋外機等の目隠しの必要がある場合の目隠しの高さは、この限りでない。

(エ) 造成擁壁の直上に新たにコンクリートブロック等の擁壁を築造して擁壁の高さを変更してはならない。

(10) 出入口の位置等

(ア) 玄関へのアプローチ及び自動車車庫等の出入口の位置は、造成完了時の位置を原則とすること。ただし、建築物の増改築・建替等に伴いやむを得ず変更する場

合において、第12条に定める委員会の承認を得られれば、この限りではない。

この場合において、変更できる位置は、現出入口が面する道路の範囲に限られることとし、工事に当たっては、第3号(イ)を遵守すること。

(イ) 各区画において、フットパス、公園及び港湾緑地へ直接通ずる出入口を設けてはならない。

(11) 建築物の用途

建築物の用途は、専用住宅に限ること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(ア) 公民館、集会所その他これらに類する建築物で、社会教育的な活動又は自治活動に供するもの。

(イ) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの。

(12) 広告物

看板、ネオンサイン等の広告物は、建築物及び垣・さく等に設置してはならない。

(13) 建築設備

(ア) テレビアンテナ、FMアンテナ及びアマチュア無線用アンテナは、屋根又は屋外に設置してはならない。ただし、バルコニー等で建築物の軒の高さを超えないもの又は建築物に附属した小規模のもので第12条に定める委員会が認めたものは、この限りでない。

(イ) 屋根の上に設備機器類を設置してはならない。ただし、屋根一体式ソーラーパネル等は、この限りでない。

(14) 環境配慮

建築物の建築及び付属施設・設備の設置並びに増改築に当たっては、環境共生都市の実現を目的に福岡市が策定した「アイランドシティ環境配慮指針」に則した整備を行うこと。

(有効期間及び効力の継承)

第8条 この協定の有効期間は、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10年間とする。ただし、その期間満了前に第12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表示されない場合は、さらに10年間延長されるものとし、以後この例による。

2 この協定は、前項の認可の公告のあった日以後において、有効期間内に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。

（協定違反があった場合の措置）

第9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 前項の提訴の手続等に要する一切の費用等は、当該違反者の負担とする。

（協定の変更及び廃止）

第11条 この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があっ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。

3 前2項の協定の変更又は廃止をしようとするときは、第2条に定める基本理念を踏まえ、あらかじめ、照葉まちづくり協会と協議し、意見を求めるものとする。

（協定運営委員会）

第12条 この協定の運営に関する事項を処理するために照葉まちづくり（戸建住宅御島地区）建築・緑地協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、土地の所有者等（所有権又は借地権を共有する者の場合は、その代表者。次条第6項で同じ。）の互選により選出された委員若干名をもって組織する。

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 住宅地としての環境を高度に維持増進するため、第2条に定める基本理念を踏まえ、照葉住宅地区内の他の建築・緑地協定運営委員会と連絡調整を図るものとする。

（役員）

第13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定める。

3 委員長は、委員会を代表し、この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ときは、その職務を代理する。

5 会計は、この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。

（委員会の承認）

第14条 協定区域において、建築又は外構若しくは造園の工事をしようとする者は、委員会へ建築等・緑地計画承認申請書（様式第1号）を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。

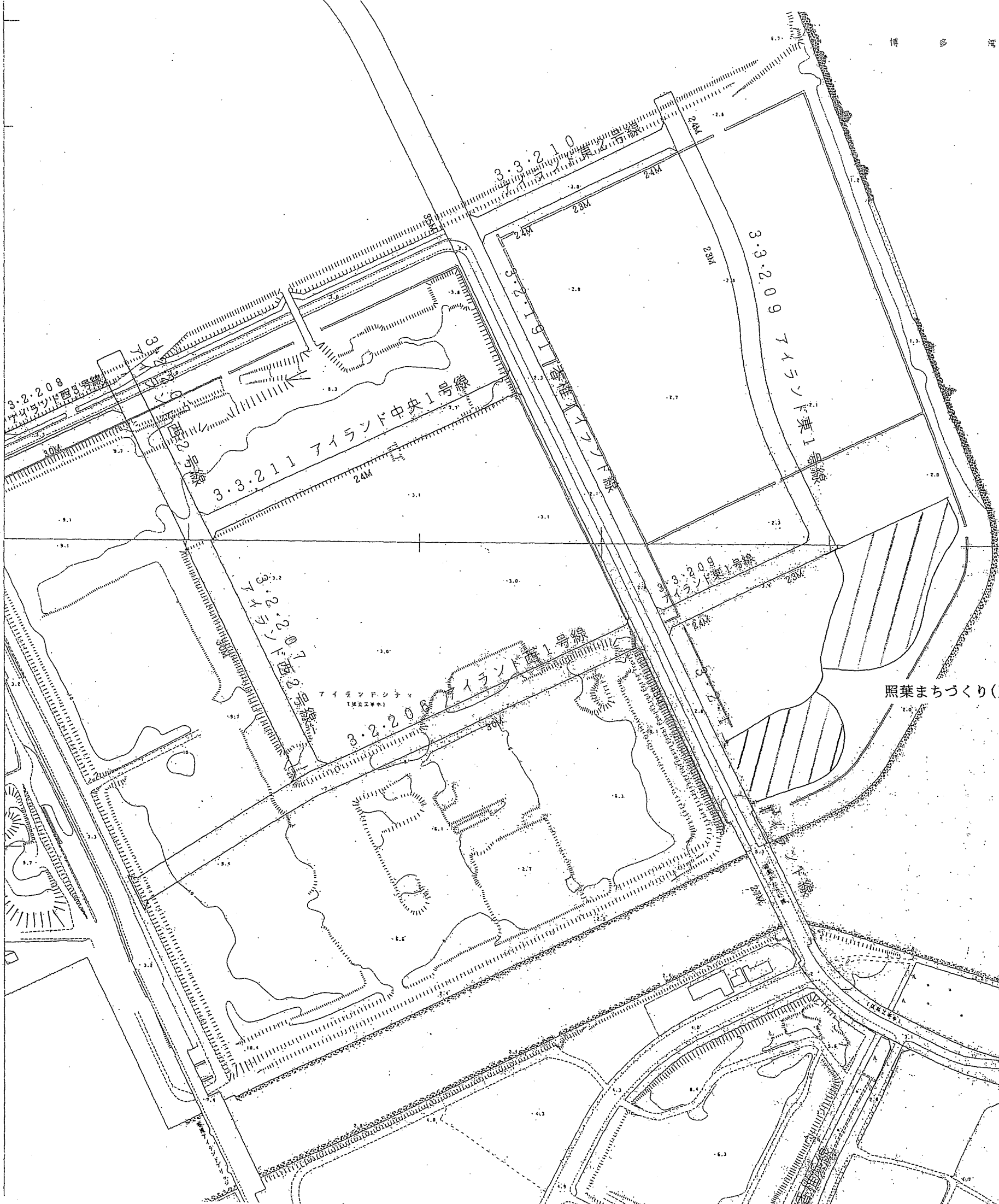
2 土地の所有者等は、土地の所有権及び建築物の所有を目的とする借地権（以下「所有権等」という。）を移転する場合は、所有権等を移転する前に所有権等移転届（様式第2号）により委員会に届け出るとともに、新たに土地の所有者等になる者（以下「新たな土地の所有者等」という。）に対し、この協定を説明しなければならない。

3 新たな土地の所有者等は、前項の説明をうけた後に、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。

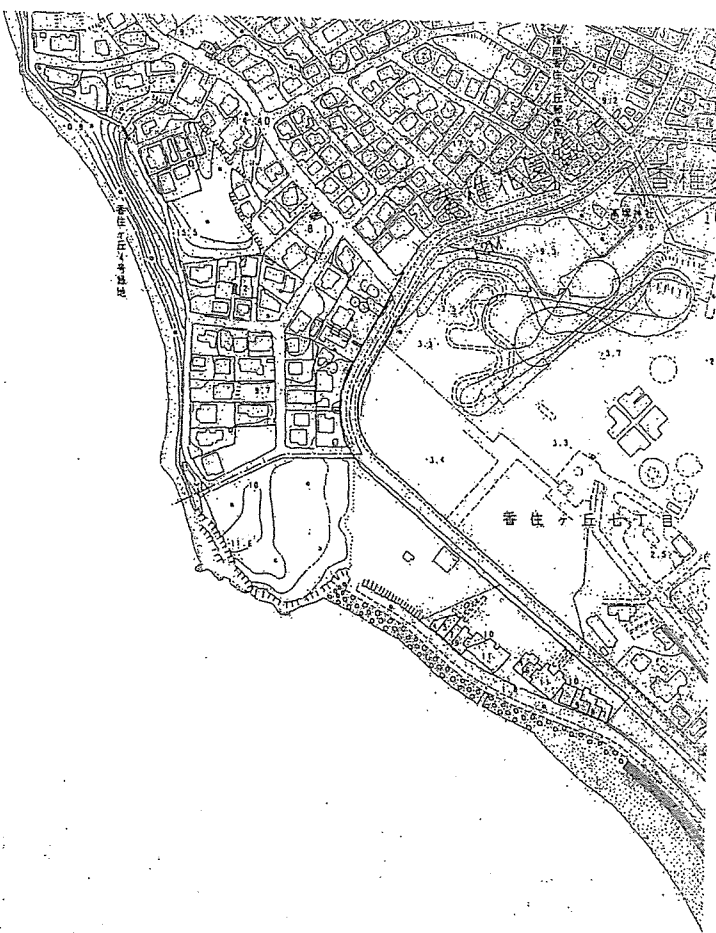
東亜建設技術株式会社

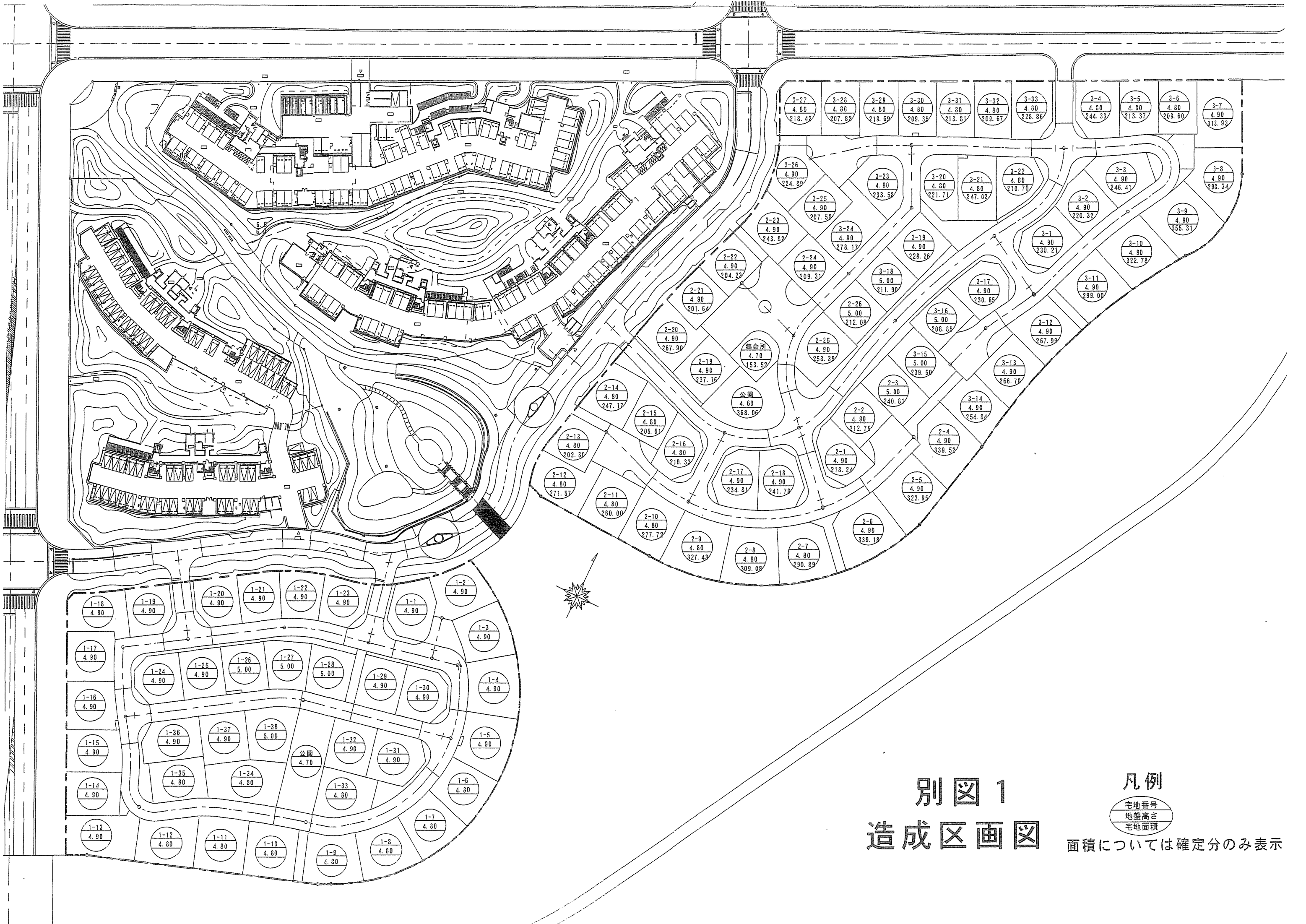
香椎浜地先

174.5
174.01
174.0
73.87296
173.51
73.87296
173.5
173.01



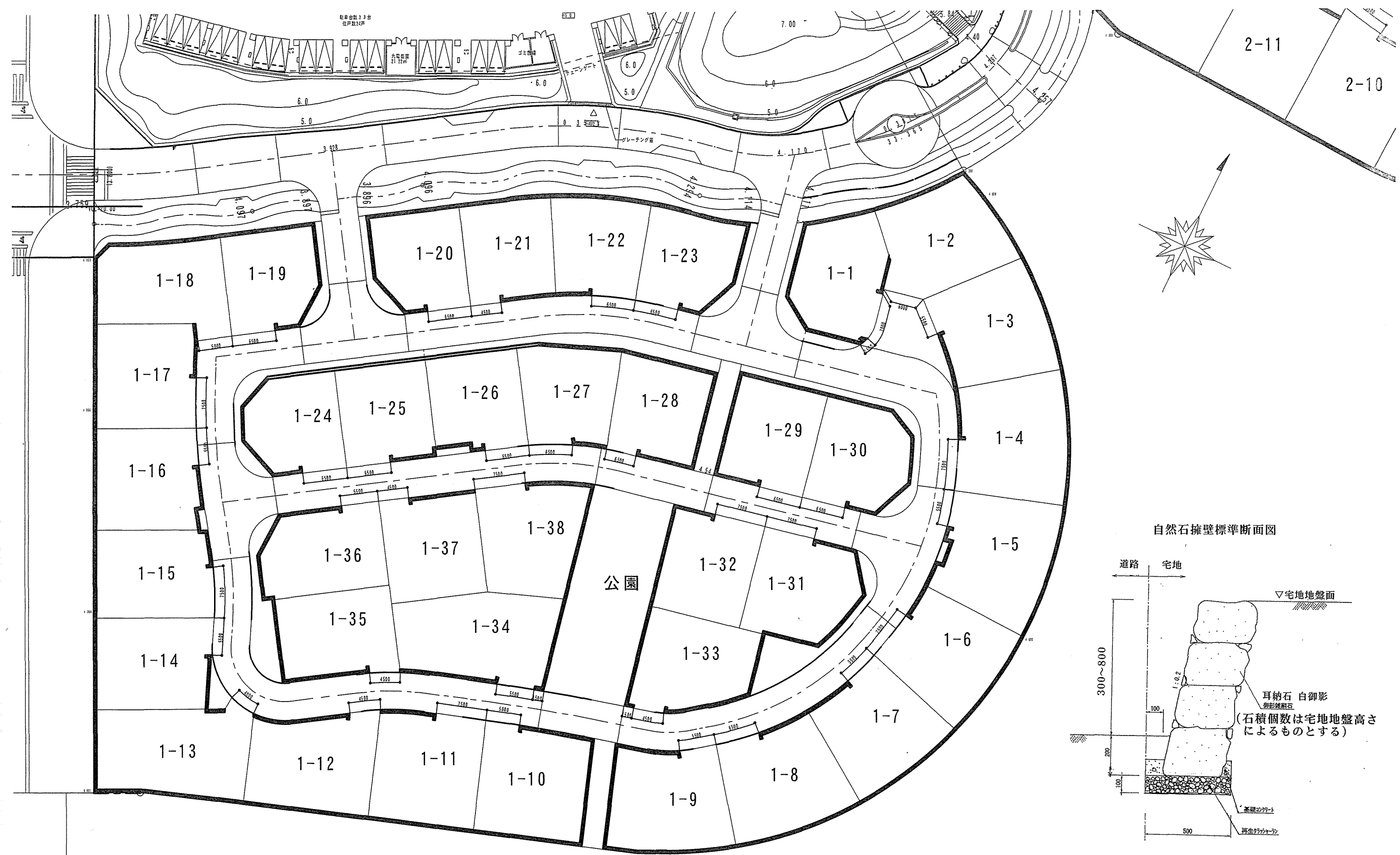
照葉まちづくり(戸建住宅御島地区)建築協定





別図 1
造成区画図

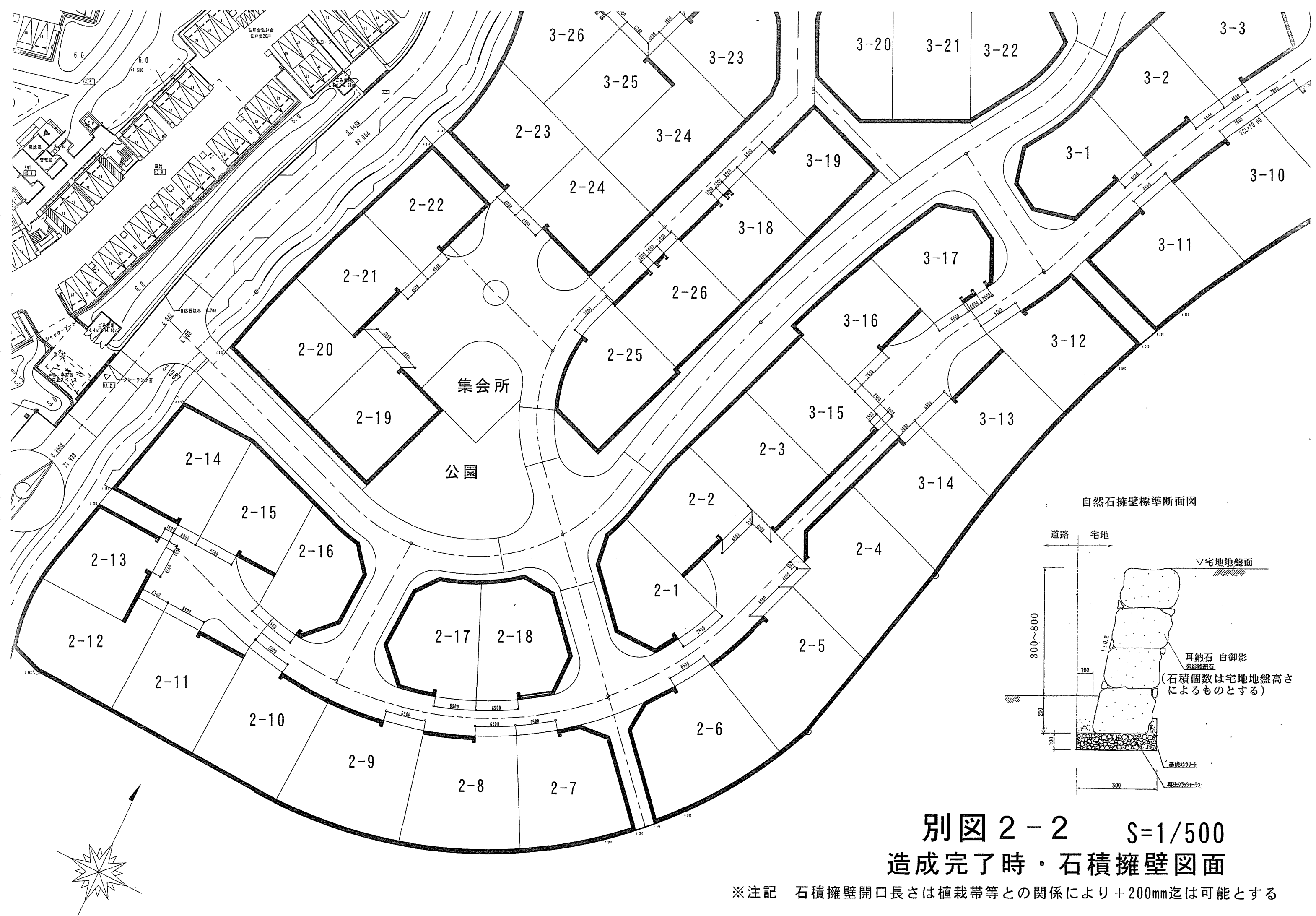
凡例
宅地番号
地盤高さ
宅地面積
面積については確定分のみ表示

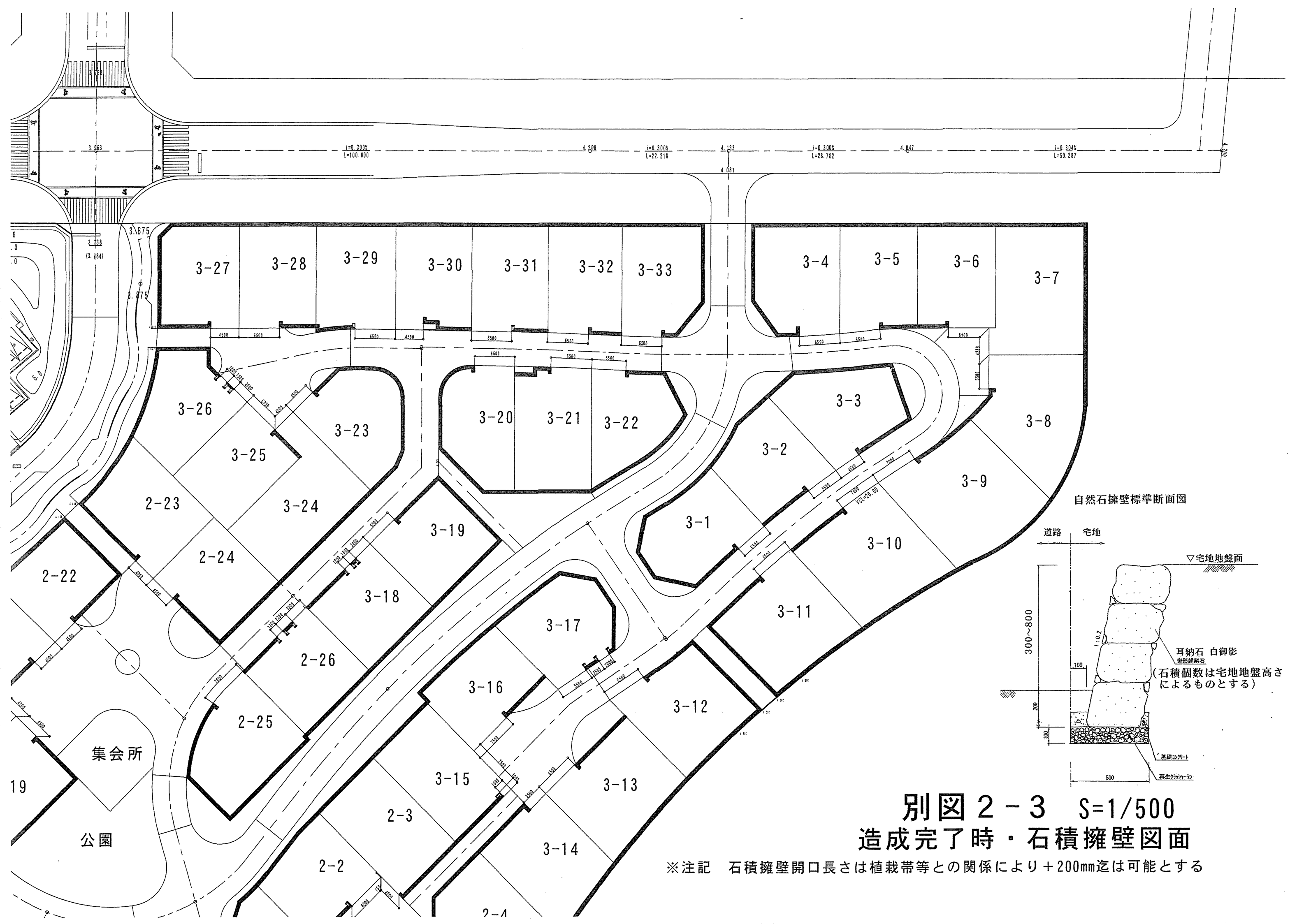


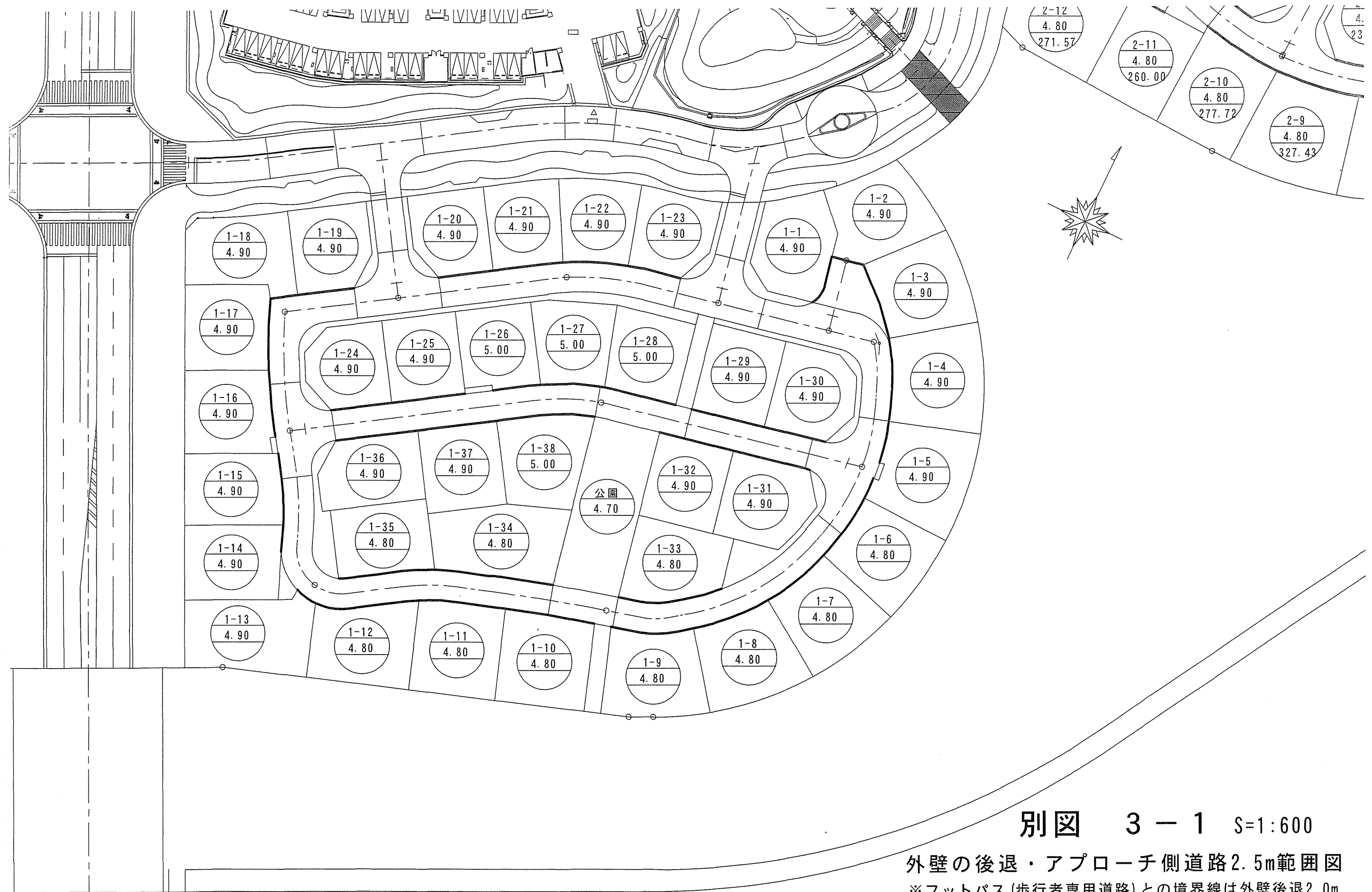
別図 2-1 S=1/500

造成完了時・石積擁壁図面

※注記 石積擁壁開口長さは植栽帯等との関係により+200mm迄は可能とする







別図 3 - 1 S=1:600

外壁の後退・アプローチ側道路2.5m範囲図

※フットパス(歩行者専用道路)との境界線は外壁後退2.0m

