

照葉まちづくり（集合住宅御島地区）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（集合住宅御島地区）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：福岡市東区香椎照葉一丁目24番103,104

(2) 協定区域の面積：19,750.98㎡

（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。

(イ) 建築物に附属する自動車車庫等の建築に当たっては、建築物や外構との調和を図る。

(2)オープンスペース等

それぞれの敷地において公共空間につながる歩行者空間やコミュニティの場となるオープンスペース等を設けることにより、敷地と公共空間の連続性や敷地相互の一体性を確保する。

(3)道路又は公園等の公共空間との境界

(ア) 地区計画で定める壁面の位置の制限により壁面後退した部分には、駐車スペース、建築設備及びフェンス等を設置してはならない。

(イ) 原則として、各敷地と公園及び緑道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こと。

(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こと。

(5)建築物の用途

建築物の用途は、共同住宅及びそれに附属する建築物に限ること。

(6)広告物

建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。

(7)建築設備等

(ア) テレビアンテナは、後付けしてはならない。やむを得ず取付ける場合はバルコニ

ーの内側とする。

(イ) エアコン室外機は、あらかじめ定められた位置に床置設置とする。やむを得ずそれ以外の取付方をする場合は、ルーバー等で外部から直接見えないようにする。

(ウ) 物干金物は、バルコニーの内側に設置し、壁面取付型とする。

(8)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あたっては、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(集合住宅御島地区)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、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。

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。

香椎浜地先

照葉まちづくり(集合住宅御島地区)建築協定

