

香椎照葉3丁目東地区建築協定書

(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、形態、意匠及び建築設備に関する基準を協定し、市街地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 アイランドシティ香椎照葉3丁目東地区（以下「3丁目東地区」という。）において推進する、全ての人々がいきいきと安心して暮らせる住環境や、快適な研究環境を創出する、香椎照葉3丁目東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、「香椎照葉3丁目東地区建築協定」と称する。

(定義)

第4条 この協定における用語の意義は、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三丁目23-12ほか6筆
- (2) 協定区域の面積：58,309.23㎡

(建築物に関する基準)

第6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、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こと。

(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こと。

(3)まちかど広場

地区計画で定めるまちかど広場については、所有者として管理を行っていくものであって、滞留空間や歩行者動線の確保、緑化を図るとともに、アート等を設置するなど、地域のシンボルとして愛着のある空間とすること。

(4)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、原則として駐車スペース、建築設備を設置してはならない。ただし、やむを得ず設置する場合は植栽等で修景を図ること。
- (イ) 道路及び公園などの公共空間に面して垣又は柵等を設ける場合は、生垣、若しくはフェンス、鉄さく等透視可能なものにあわせて植栽を施したものとするなど、緑豊かな街並みに配慮したものとする。

(5)各敷地間の境界

各敷地間の境界に垣又は柵等を設置する場合は、植栽等で修景を図ること。

(6)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する場合は、アイランドシティにおける良好な景観の永続的な維持・向上を目的に、まちづくりデザインの基本的な方針とルールとして福岡市が策定した「アイランドシティ・デザインガイドライン」(以下「ガイドライン」という。)に準じるものとする。

(7)建築設備等

(ア) テレビアンテナは、原則として設置してはならない。やむを得ず取付ける場合はバルコニーの内側とするなど、外部から直接見えないように配慮すること。

(イ) エアコン室外機は、ルーバー等の設置や、緑化修景などにより外部から直接見えないように配慮すること。

(ウ) 物干金物は、バルコニーの内側に設置するなど外部から直接見えないように配慮すること。

(エ) 機械式駐車場は、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設置しないこととし、当該部分以外の部分に設置する場合は外部から直接見えないように配慮すること。

(オ) 上記に関わらず、公益性・公共性の高い設備の設置はこの限りではない。

(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。

(9)その他

上記に定めるほか、ガイドラインをふまえ、道路・公園などの公共空間や周辺環境との調和・連続性に配慮すること。

(有効期間及び効力の継承)

第7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10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。

(協定の変更及び廃止)

第8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。

(協定運営委員会)

第9条 この協定の運営に関する事項を処理するために香椎照葉3丁目東地区建築・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。

(役員)

第10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11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。

(協定違反があった場合の措置)

第12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13条 前条第1項の請求があった場合において、当該違反者と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、当該違反者の負担とする。

附 則

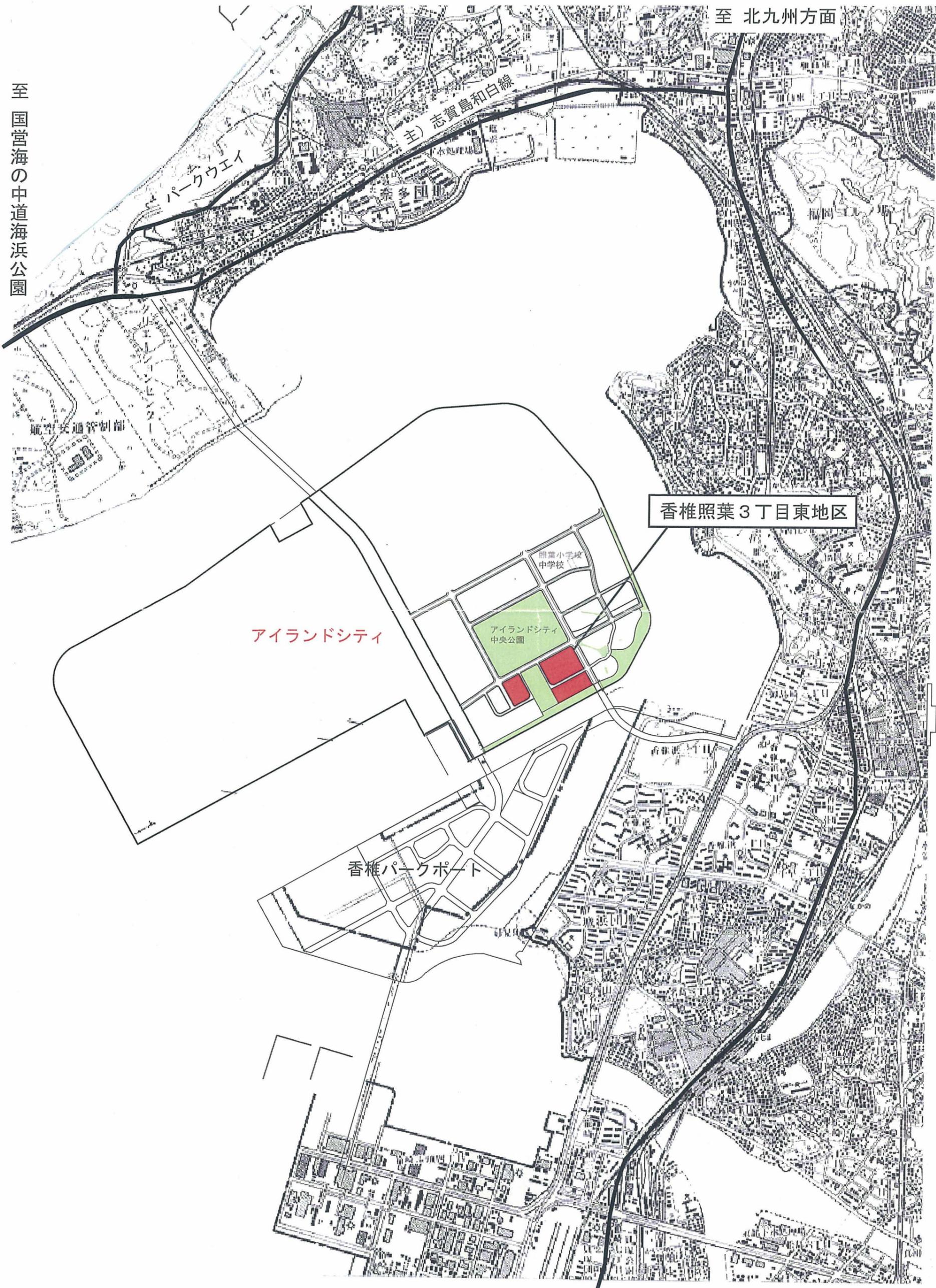
(効力の発生)

1 この協定は、福岡市長の認可の公告があった日から効力を生ずる。

(認可通知書の保管等)

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

香椎照葉3丁目東地区 建築・緑地協定位置図



至 北九州方面

至 国营海の中道海浜公園

香椎照葉3丁目東地区

アイランドシティ

香椎パークポート

照葉小学校
中学校

アイランドシティ
中央公園

香椎照葉三丁目東地区 建築・緑地協定区域図 (S:1/1500)

