

福岡SRP地区建築協定書

令和6年4月18日制定

（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6条に定める建築協定区域内における建築物の用途、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、多様化する情報関連産業を主とする成長性のある分野の企業及び研究開発・人材育成機能の集積拠点地区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 福岡ソフトリサーチパーク地区は、福岡市が、シーサイドももちの「情報業務施設用地」の一部を「福岡ソフトリサーチパーク」として位置づけ、研究開発機能等を持つ情報関連企業の立地する拠点として開発利用すべきとの観点から整備を行った経緯や「地行浜・百道浜地区地区計画」および「シーサイドももち地区都市景観形成地区景観形成方針」を踏まえながら、人々が集い、憩い、交流する活気とにぎわいのある都市空間の形成・保全を図り、開放的で潤い豊かな街並みの形成・保全を図るものとする。

（名称）

第3条 この協定は、福岡SRP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。以下「令」という。）に定めるところによる。

（協定の締結）

第5条 この協定は、次条に定める建築協定区域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。）の全員の合意により締結する。

（建築協定区域）

第6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、別図-1に示す区域とする。

- (1) 協定区域：福岡市早良区百道浜二丁目902番14ほか4筆
- (2) 協定区域の面積：33,525.79㎡

（建築物に関する基準）

第7条 協定区域内の建築物の用途、敷地、位置、構造、形態、意匠及び建築設備は、第1条の目的を踏まえるとともに、次の各号に定める基準に適合しなければならない。

(1) 建築物の用途は、事務所、教育施設(学生寮含む)、データセンター、共同住宅（次項で定めるものに限る）、付属駐車場、熱供給施設及び地域冷暖房施設、並びに第10条に定める委員会の全員が適当と認めるものとする。ただし、以下に掲げるものを、建築物の内部に設けることができる。

イ 物品販売業を営む店舗

ロ 飲食店

ハ サービス業を営む店舗

ニ 交番

ホ 郵便局

ヘ 診療所

ト 保育所

チ その他、第10条に定める委員会の全員が適当と認める施設

(2) 建築物は、壁面線（別図-2の表示の通り）を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下に建築するもの、ひさし又は渡り廊下で委員会により承認されたものはこの限りではない。

(3) 地盤面からの建築物の高さは、100m以下とする。

(4) 住宅宿泊事業法第3条第1項に規定する届出を行って営む住宅宿泊事業の用に供してはならない。

(5) 建築物は、脱炭素社会の実現に向け、地域冷暖房の導入など地球環境への負荷の低減に配慮するよう努めるものとする。

(6) 上記に定めるほか、協定区域を含むシーサイドももち地区を対象とした「シーサイドももち地区都市景観形成地区景観形成基準（商業・業務・レクリエーション地区）」を遵守し、公共空間や周辺環境との調和・連続性に配慮するものとする。

2 前項に定める共同住宅については、以下のいずれも満たすものに限る。

(1) 一戸あたりの床面積が平均100平方メートル以上であること。

(2) 第10条に定める委員会の3分の2以上の委員が適当と認める計画であること。

（有効期間及び効力の継承）

第8条 この協定の有効期間は、法第73条の福岡市長の認可の公告のあった日から3年間とする。ただし、その期間満了前に第10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書面により表示されない場合は、さらに3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9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し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10条 この協定の運営に関する事項を処理するために福岡SRP地区建築協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は、土地の所有者等の全員をもって組織する。ただし、区分所有権（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第1項に定義される意味を有する。）が設定されている場合の委員会への参画については細則で定める。

（役員）

第11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

ただし、その他必要があるときは、会計及び監査を置くことができる。

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 役員の任期は、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。

8 役員は、再任を妨げない。

9 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12条 協定区域に建築物の建築等をしようとする者は、委員会へ建築計画承認申請書（様式第1号）により、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、新たに土地の所有者等となる者（以下「新たな土地の所有者等」という。）に対してこの協定を説明するとともに、所有権等を移転した後、直ちに所有権等移転届（様式第2号）により委員会に届け出なければならない。

- 3 新たな土地の所有者等は、前項の説明を受けた後に、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。

（協定違反した場合の措置）

第13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14条 前条第1項の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、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、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。

令和 年 月 日

(あて先) 様

当該建築計画について、承認します。・不承認とします。

不承認の理由

[]

福岡SRP地区建築協定運営委員会
委員長 印

所有權等移轉屆

福岡SRP地区建築協定運営委員会
委員長 様

私は、福岡SRP地区建築協定における協定区域内の土地の所有権又は借地権を下記のとおり変更したことを届け出ます。

なお、新たな土地の所有者等となる者に対して、当該建築協定の内容等について事前に説明しております。

令和 年 月 日

住所

氏名

印

記

1. 新たな土地の所有者等の住所及び氏名

住所

氏名

2. 所有権等に移転した土地の所在及び地番

福岡市早良区百道浜二丁目902番

約 諾 書

福岡 S R P 地区建築協定運営委員会
委員長 様

私は、〇〇〇〇〇〇氏から、福岡 S R P 地区建築協定の説明を受け、当該建築協定について承知するとともに、当該建築協定を遵守することを約諾します。

令和 年 月 日
住所
氏名 印

○当該建築協定に係る土地の所在及び地番
福岡市早良区百道浜二丁目902番

図-1 協定区域

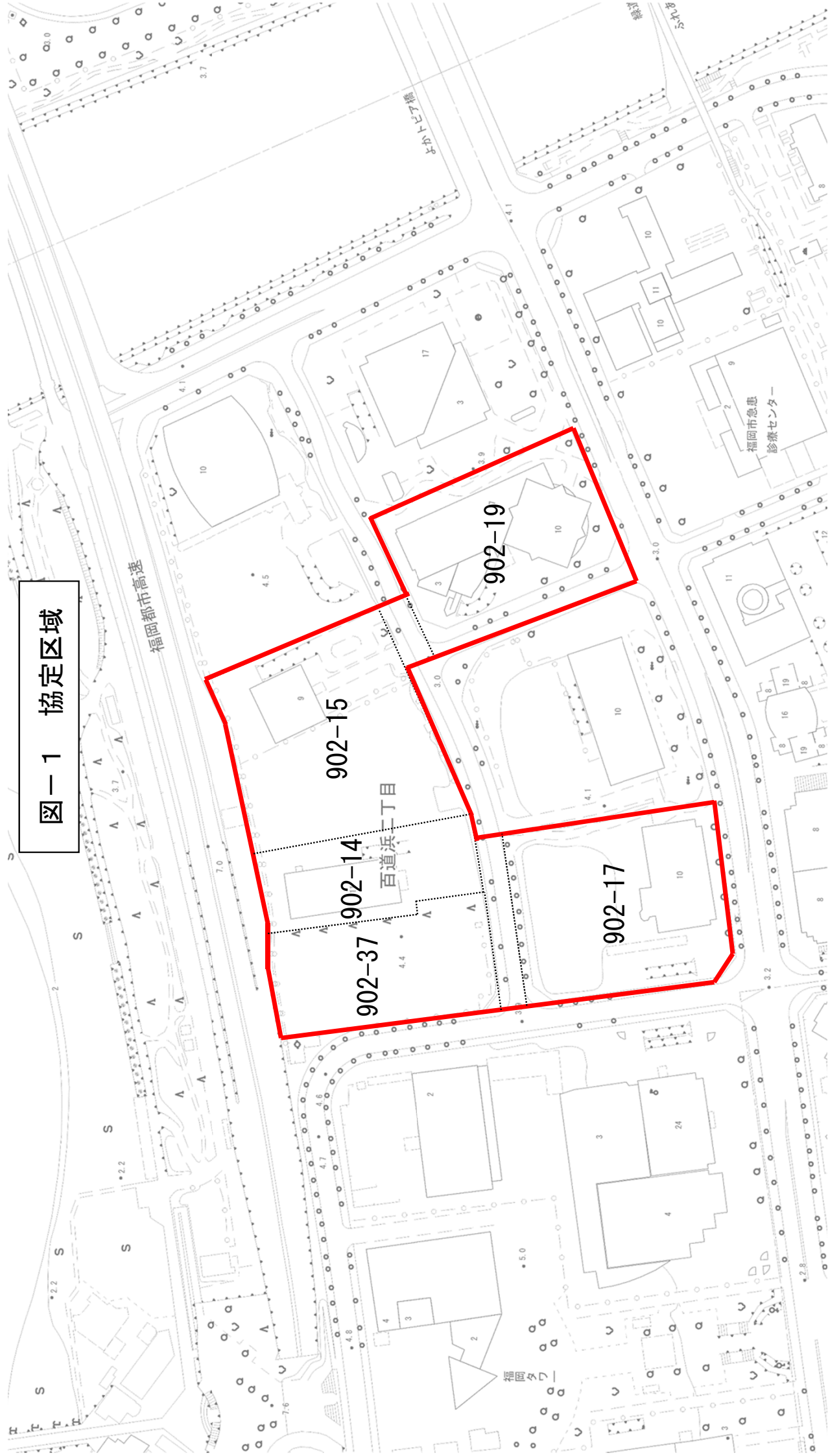


図-2 壁面後退

