

グレイスステージ大橋建築協定書

（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4条に定める建築協定区域内における建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠、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、グレイスステージ大橋建築協定と称する。

（定義）

第3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。

（建築協定区域）

第4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：福岡市南区大橋団地6番6他35筆

（2） 協定区域の面積：6, 344. 98㎡

（協定の効力の発生）

第5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6条 協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態、意匠、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）建築物の用途は、戸建専用住宅（住宅内部で相互に行き来できる二世帯住宅を含む。）に限る。

（2）敷地の地盤面の高さは、造成工事完了時の地盤高に0.1mを加えた高さ以下とし、設計及び仕様については、資料1「宅地・外構計画図」を参照のこと。ただし、庭の修景、アプローチ及び駐車スペースのためのものはこの限りでない。

（3）1台目の駐車位置は、前面道路に対して直角に駐車することとし、その位置は別紙2「駐車スペース・計画南推奨位置図・建物配置・高さ制限図」を参照のこと。

（4）各宅地の主庭の向き又は位置を推奨する。その詳細は別紙2「駐車スペース・計画南推奨位置・建物配置・高さ制限図」を参照のこと。

（5）敷地境界線にある垣は、生垣、ネットフェンスその他これらに類するものとし、設計・仕様及び敷地毎の負担位置については、資料1「宅地・外構計画図」、資料2「外構・植栽仕様書」ならびに、別紙1「境界負担図・外周囲障図」を参照のこと。

（6）道路境界線に沿った外構及び植栽の設計は、生垣を主体としたものとする。詳細については、資料1「宅地・外構計画図」、資料2「外構・植栽仕様書」を参照のこと。

（7）門柱・門袖・門扉は、道路境界より0.6m以上離し、その足元は、幅0.1m以上の植栽帯を設ける。なお、設計ならびに仕様については、資料1「宅地・外構計画図」を参照のこと。

（8）外部の照明器具（建築物に設置されたものを除く）を3灯以上設け、そのうち1灯は明暗センサー付自動点灯スイッチ（常夜灯）とし、その他は明暗センサー付タイマー式自動点灯スイッチとする。なお、仕様については、資料1「宅地・外構計画図」及び資料2「外構・植栽仕様書」を参照のこと。

（9）駐車スペースを構築するために設けた土留の足元及び天端には、植栽を施すこと。尚、仕様については、資料1「宅地・外構計画図」を参照のこと。

（10）物置等は道路に面して設置しないように配慮すること。やむを得ず設置する場合は、植栽等により目立たない措置を講じること。

（11）メーター類及び屋外設備機器は、道路側への景観に十分配慮した位置に設置すること。

（12）雨水貯留タンクを道路から目立たない位置に設けること。なお、仕様については、資料2「外構・植栽仕様書」を参照のこと。

（13）カーポート屋根を設置する場合、柱面は道路境界線より0.7m以上離すこと。

尚、仕様については、資料1「宅地・外構計画図」を参照のこと。

（14）地下を除く建築物の階数は、2階建以下とし、屋上にペントハウスを設置した場合は当該部分を階数に数えない。但し区画番号4から16までの13区画については3階建も可能とする。なお、詳細については資料1「宅地・外構計画図」及び別紙2「駐車スペース・計画南推奨位置・建物配置・高さ制限図」を参照のこと。

（15）建築物の高さは、敷地の地盤面から10mを超えないこと。但し区画番号4から16までの13区画については12mを超えないものとする。なお、詳細については資料1「宅地・外構計画図」及び別紙2「駐車スペース・計画南推奨位置・建物配置・高さ制限図」を参照のこと。

（16）区画番号1、20から24、31から33および36の10区画について、その北側の建築物の外壁（又はこれに代わる柱）の面は、道路境界線または敷地境界線から1m以上離すこと。但し、外壁（又はこれに代わる柱）の中心線の長さの合計が3m以下である場合はこの限りではない。なお、詳細については別紙2「駐車スペース・計画南推奨位置・建物配置・高さ制限図」を参照のこと。

（17）テレビ等または無線通信用のアンテナを建築物の屋根に設置してはならない。

（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書面により表示されない場合は、さらに5年間延長されるものとする。

2 この協定は、前項に定める有効期間内において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 この協定の有効期間内において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グレイスステージ大橋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（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。

(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、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 前項の提訴の手続等に要する一切の費用等は、違反者の負担とする。

附 則

(認可通知書の保管等)

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

建築計画承認申請書

グレイスステージ大橋建築協定運営委員会
委員長 様

申請者 住所
氏名 印
連絡先(TEL)

土地の地番		福岡市 区	
建築計画の概要	種別	新築・増築・改築・用途変更	
	用途	戸建専用住宅・兼用住宅・共同住宅・その他 ()	
	敷地面積	m ²	※増改築の場合は、増改築後の内容を記入してください。
	建築面積	m ²	
	延べ面積	m ²	
	(兼用部分面積)	(m ²)	
	階数	階	
	高さ	m	
軒の高さ	m		
添付図書		1.配置図 2.平面図 3.立面図 4.外構計画図	
申請者代理人		住所 TEL ()	氏名 印

平成 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

{ グレイスステージ大橋建築協定運営委員会 }
委員長 印

所有権等移転届

グレイスステージ大橋建築協定運営委員会
委員長 様

私は、グレイスステージ大橋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することを届け出ます。
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説明します。

平成 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. 所有権等を移転した土地の所在及び地番
福岡市 区

約 諾 書

グレイスステージ大橋建築協定運営委員会
委員長 様

私は、 氏から、グレイスステージ大橋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。

平成 年 月 日

住所

氏名

印

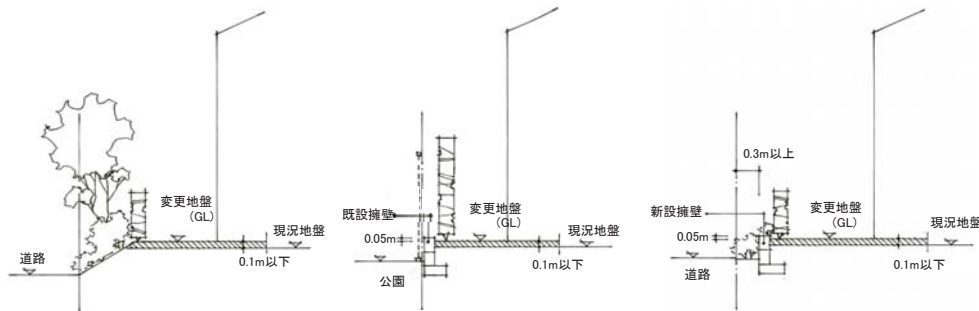
○当該建築協定に係る土地の所在及び地番
福岡市 区

I. 宅地について

1. 地盤高変更の制限

各戸の安全性確保やバランスのとれたまちなみを実現するため規定しています。

(1) 地盤高の変更については、下図のような現況地盤高から0.1m以下の盛土や、駐車場および外構造園における軽微な変更については可能です。



II. 外構について

1. 形態または意匠の制限

落ち着いたまちなみを実現するために、外観に大きく影響する部位の色合いを規定しています。

(1) 外構については落ち着いた色彩とし、地区の環境に調和したものとしなければなりません。なお、使用する材料については、資料2「外構・植栽仕様書」に定める基準によるものとします。

2. 土留及び囲障の制限(既存造成工事は除く)

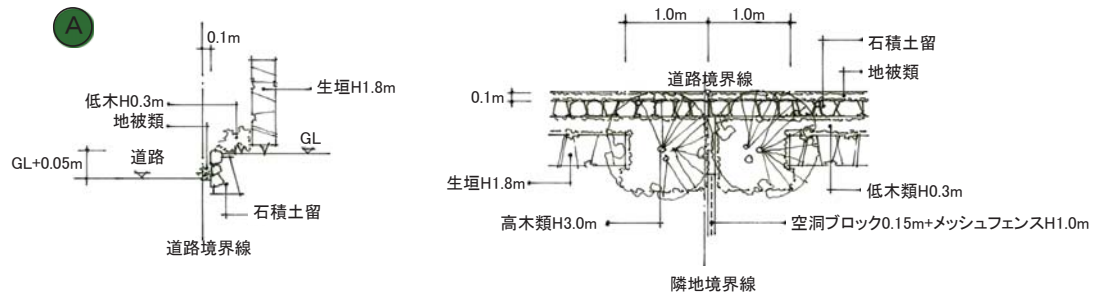
宅地と道路との境界はまちなみの開放感や安全性を保つために、道路と宅地に高低差がある場合、各々どこまで手を加えてよいか規定しています。

(1) 駐車スペースの推奨位置(別紙2 駐車スペース・計画南推奨位置・建物配置・高さ制限図)を設定したうえで、土留ならびにフェンスの設置範囲(別紙1境界負担図)を計画しております。カーポート位置の変更に伴う土留の設置及び撤去についての費用はお客様のご負担となります。

OA~G標準断面図



※Aは生垣H1.8mのみ設置



外構仕様

化粧ブロック



シャモティ(ユニソ) ベージュ15W

フェンス



ハイグリップフェンスUF8型(TOEX) シャイングレー1.0m

雨水貯留タンク



【推奨タイプ】
タクロン アメラルシエ(120リットル)
※80リットル以上のタンク容量が必要となります。

イメージ歩道 舗装材



EXIS
ペルトストーン ドラム加工方形 ベージュ
90×90、90×190、190×190、290×290

LED照明



ダイコー
DWP37125 H:0.7m
ワット数7.1W



ダイコー
DWP37124 H:0.4m
ワット数7.1W

※指定する材料の入手が困難な場合、同等品を可とします。

生垣



トキワマンサク



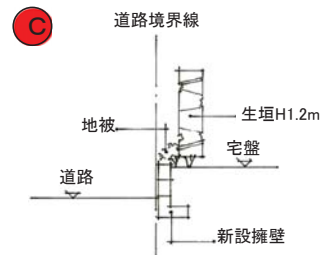
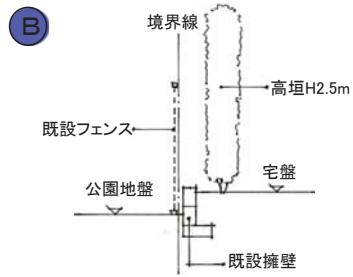
資料1「II-2」
標準断面図
④及び⑤は高さ1.8mとします。
上記以外は高さ1.2mとします。

高垣

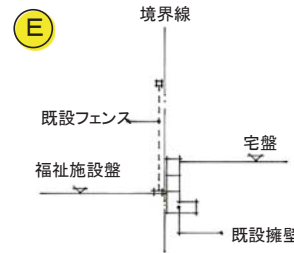
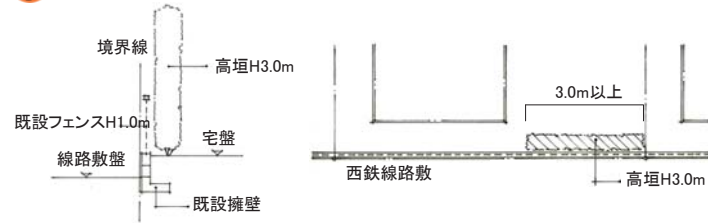
シラカン



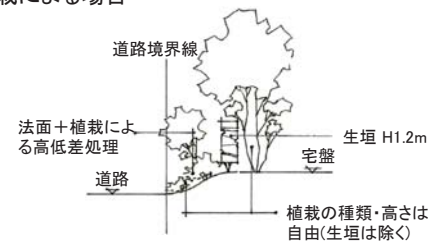
資料1「II-2」
標準断面図
⑥は高さ2.5m
⑦は高さ3.0mとします。



D ※原則として道路側から見える範囲に3.0m以上設置します。

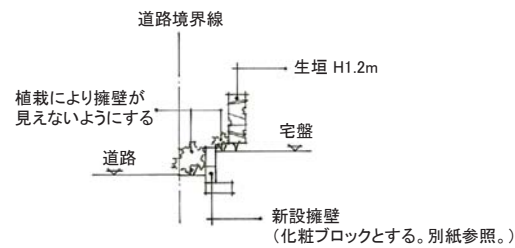
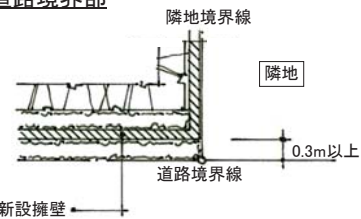


F G
■法面+植栽による場合

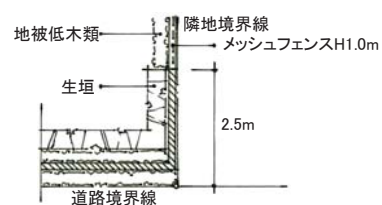


■土留を設ける場合

F: 道路境界部



G: 隣地境界部



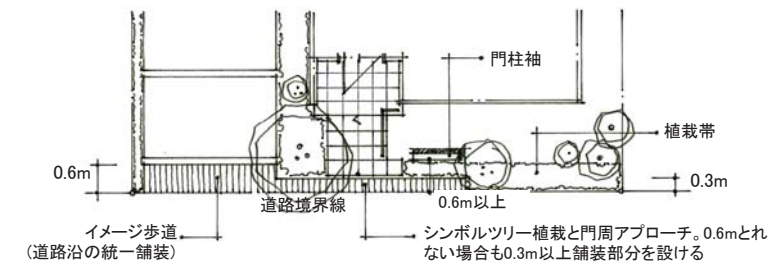
3.フェンスの設置

まちなみの美観とプライバシーを保つために、フェンスを設置する位置と負担について規定しています。

(1) 隣地境界部のフェンスの設置は(別紙1 境界負担図)に基づき設置します。

4.イメージ歩道の設置

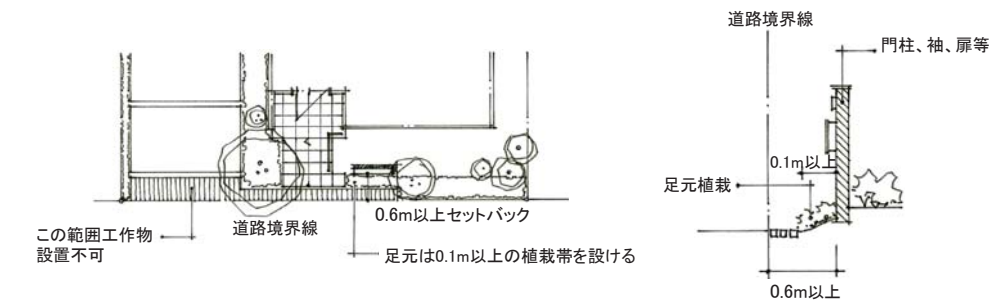
イメージ歩道及び植栽帯の設計を規定しています。



5.門柱・門袖・門扉等の設置

魅力的な通りの景観をつくるために、門柱・門扉等の設置方法を規定しています。

(1) 建物玄関の出入口部分に設置する門柱・門袖・門扉等は道路境界より0.6m以上後退します。



6.照明器具の設置

まちなみの美観と夜間の安全性を保つため、照明の位置と種類について規定しています。

(1) 3灯以上の外部照明を設けます。

(2) 門灯は明暗センサー付自動点灯スイッチ仕様(常夜灯として使用)とし、2灯以上を明暗センサー付タイマー式自動点灯スイッチ仕様とします。

(3) 上記に加え、ゲートツリー部には明暗センサー付自動点灯スイッチ仕様1灯(常夜灯として使用)を設け、コーナーツリー部には明暗センサー付タイマー式自動点灯スイッチ仕様1灯を設けます。ゲートツリーが設置される宅地については、門灯をタイマー式としゲートツリー部に常夜灯を設置します。

III. 植栽について

1. 道路に面する側の植栽

(1) 道路境界側の困障については原則生垣とし、足元に地被類を植栽します。○A~G標準断面図に準ずる。

2. 駐車スペース周りの植栽

緑のまちなみを維持し育てるために、駐車スペース周りに植栽を施すことを規定しています。

(1) 駐車スペースを構築するために設置された土留の足元及び天端には、植栽を施します。



IV.付帯物等について

1.物置の設置

- (1)宅地内の物置は、道路に面した側には設置しないこととします。やむをえず設置する場合は、植栽または目隠しウォール等で直接道路から見えないよう配慮します。また道路に面さない場合でも道路から見える場合は、できるだけ植栽等で隠します。

2.メーター類の設置

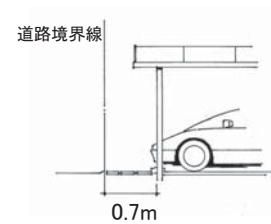
- (1)メーター類の設置に際しては、道路側からの景観を十分配慮した計画を行うものとします。

3.雨水貯留タンクの設置

- (1)地域の水環境の保全のために、雨水貯留タンクを道路側から目立たない位置に設置します。

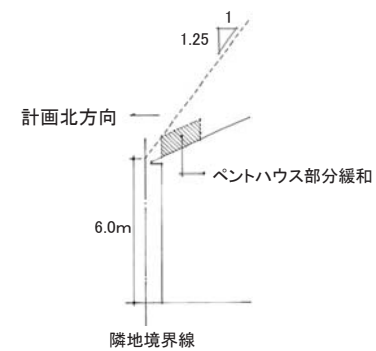
4.カーポート屋根の設置

- (1)カーポート屋根を設置する場合、柱面を道路境界より0.7m以上後退します。
※但し、法令を遵守した設置とします。
※イメージ歩道(道路境界より0.6m)の中には工作物等(柱・門柱等)を設置できません。



V.建物規定

- (1)3階建については4～16宅地のみ可能とします。ただし壁面のデザインに配慮し、緑化の工夫を行うものとします。
(2)別紙2「駐車スペース・計画南推奨位置・建物配置・高さ制限図」に定める計画南に対応する計画北直交方向のみについて高さ制限を以下の通り設けます。
ただし、ペントハウス部分及び3階建可能な4～16宅地は除外するものとし、また、グレイスステージ大橋団地の外周(隣地宅地・公園・道路など)方向に対してはその適用はないものとします。



- (3)ガラス種類は北側及び西側隣地面は型ガラスとします。
ただし、道路側の窓及び境界から有効3.0m以上離れている場合や、内障子等を設置した場合は除きます。
(4)テレビ等のアンテナは屋根の上に設置できません。

