

パナホーム・シティ香椎駅前建築協定書

（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、形態及び意匠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、パナホーム・シティ香椎駅前建築協定と称する。

（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：福岡市東区香椎駅前三丁目492番17ほか21筆
- (2) 協定区域の面積：3,717.92 m²

（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、形態及び意匠は、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 0.15mを加えた高さ以下としとする。
- ただし、造園及びカースペース・玄関アプローチ等の築造による一部の変更はこの限りでない。
- (3) 隣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する。
- ただし、車庫の隣地境界部は生垣又は低木による緑化、またはフェンス緑化を行うこと。
- (4) 道路境界線に沿った外構及び植栽の設計は別紙 1 のいずれかの仕様とする。
- (5) 門柱・門袖・門扉は、道路境界より 0.6m以上離すこと。
- (6) 土留はブロック積みに自然石貼もしくは自然石積とする。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 地下を除く建築物の階数は、2階建以下とする。
- (10) 建築物の高さは、敷地の地盤面から 10mを超えないこととする
- (11) 建築物の外壁（又はこれに代わる柱）の面は、道路境界線または隣地境界線から 1m以上離すこと。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。
- (12) 庭側には中木を 2本以上配置すること。
- (13) 各住戸のエントランスには高さ 3.5m以上のシンボルツリーとフラワーポケットを配置すること。
- (14) 道路際（道路より 60cm以上）およびアプローチの舗装は、化粧仕上げ（方形石張り仕上げ）とする。
- (15) 屋根・外壁等は街並みに協調させる色調とし、アースカラーを基調とする。

（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パナホーム・シティ香椎駅前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、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

（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。

申請者 住 所
氏 名
連絡先(T E L)

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

〔 パナホーム・シティ香椎駅前建築協定運営委員会 〕

委員長 印

所有権等移転届

パナホーム・シティ香椎駅前建築協定運営委員会
委員長 様

私は、パナホーム・シティ香椎駅前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

福岡市東区香椎駅前三丁目

約 諾 書

パナホーム・シティ香椎駅前建築協定運営委員会
委員長 様

私は、 氏から、パナホーム・シティ香椎駅前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

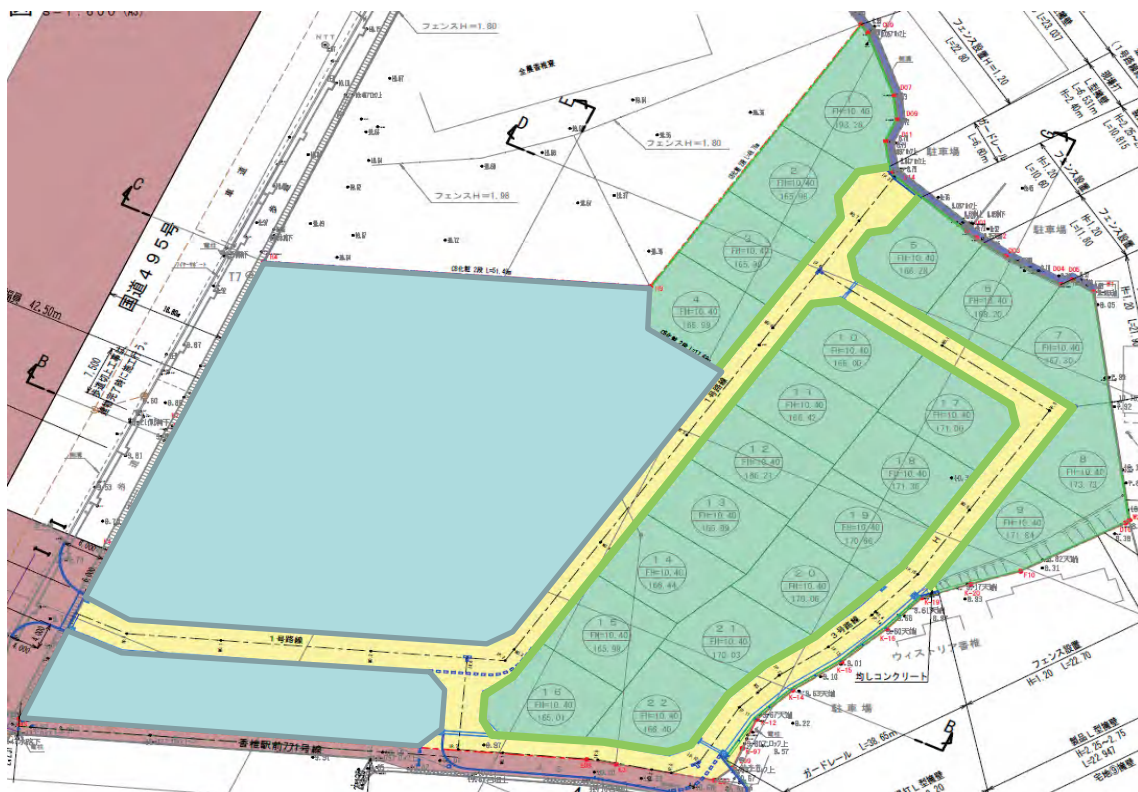
印

○当該建築協定に係る土地の所在及び地番
福岡市東区香椎駅前三丁目

※別紙1

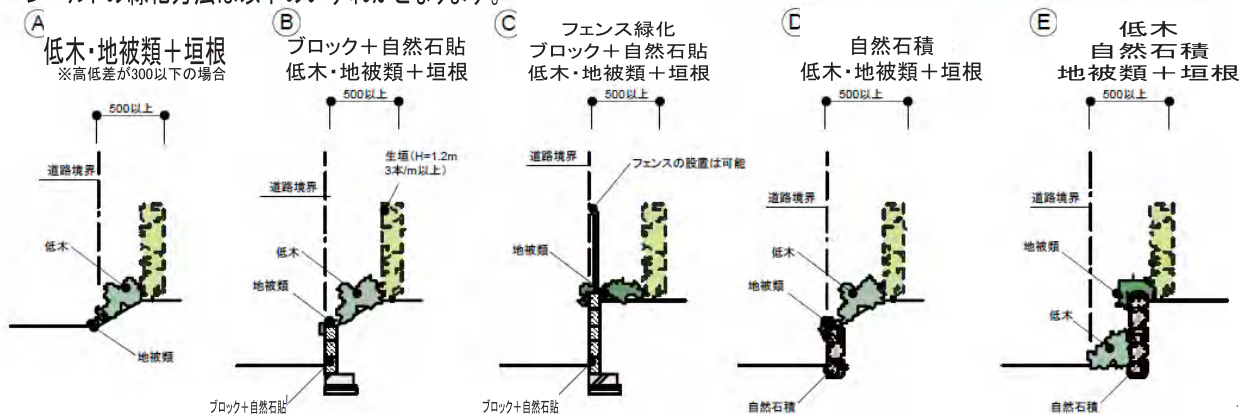
・・・グリーンベルト

(協定書第6条第4項に定める緑化を行う位置)



「パナホーム・シティ香椎駅前建築協定」の第6条4項の仕様は以下の通りです。

グリーンベルトの緑化方法は以下のいずれかとなります。



パナホーム・シティ香椎駅前建築協定 付近見取り図

パナホーム・シティ香椎駅前
建築協定
配置図

