

箱崎3丁目（松浜町）建築協定書

（目的と理念）

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条に定める建築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、戸建住宅地と低層共同住宅地との良好な住環境を高度に維持することを目的とする。また、箱崎3丁目松浜町の住民が、多くの樹木の在った近代建築物『三畏閣』と九州大学跡地の歴史を踏まえ、尊重することで品格ある安全安心な住環境とコミュニティを守り育てていくことをこの協定の理念として定める。

（名称）

第2条 この協定は、箱崎3丁目（松浜町）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。

（協定の締結）

第4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、別添土地の区画割配置図に示す区域とする。

- (1) 協定区域：福岡市東区箱崎3丁目3531番1号ほか10筆
- (2) 協定区域の面積：4,963.20㎡

（建築協定区域隣接地）

第6条 協定区域に隣接した土地であって、協定区域の一部にすることにより建築物の利用の増進及び土地の環境の改善に資するものとして協定区域の土地となることを協定区域の土地の所有者等が希望するものを建築協定区域隣接地（以下「隣接地」という。）に定め、その区域を別添土地の区画割配置図に示す区域とする。

- (1) 隣接地の区域：福岡市東区箱崎3丁目3531番7号ほか8筆
- (2) 隣接地の区域の面積：4,448.57㎡

(認可公告後に協定に加わる手続き)

第7条 隣接地の区域内の土地に係る土地の所有者等は、この協定の認可の公告のあった日以後いつでも、当該土地に係る土地の所有者等の全員の合意により、福岡市長に対して書面でその意思を表示することにより、この協定に加わることができる。

(建築物に関する基準)

第8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。

2 建築物の位置は隣地境界線から50cm以上確保する。

面積が500㎡以上ある敷地においては、隣接して一戸建の住宅が存する敷地との境界線から建築物の外壁(バルコニー又は廊下等を含む。)又は柱の面までの距離を2m以上確保し、かつ、道路境界線から建築物の外壁又は柱の面までの距離を1m以上確保すること。ただし、建築物又は建築物の部分が次に該当する場合はこの限りでない。

① 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。

② 物置又は自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。

3 兼用住宅はカラオケボックス、マージャン屋、パチンコ屋その他これらに類するもの及び工場の建築を禁止し、又はこれらの用途に供してはならない。

4 共同住宅又は長屋は、次に掲げる基準を満たすこと。

ア ベランダ又はバルコニーの部分を除き、一の住戸の床面積は35㎡を超えること。

イ 機械式駐車場、立体駐車場は禁止する。

ウ 住戸の数に相当する自転車の駐輪区画を敷地内に確保すること。

エ 金網等で囲われた構造を有するごみ置場を設置すること。

5 建築物の高さは、13m以下とし、建築物の階数は、地階を除き4以下とすること。

6 建築物の外壁及び屋根は、街並み・周囲との調和のとれた形状・仕上げ素材・配色とすること。

7 敷地境界にある工作物は、生け垣、高さ1.5m以下のネットフェンス等に類するものであること。

8 看板・ネオンサイン等の屋外広告物は周辺の環境と調和するように配慮をすること。

(有効期間及び効力の継承)

第9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11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、本協定は以後10年間継続するものとする。

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10条 この協定で定める協定区域、隣接地、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11条 この協定の運営に関する事項を処理するために箱崎3丁目(松浜町)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12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 2名
- (3) 会計 1名
- (4) 監査 1名
- (5) 委員 若干名

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13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 前項の規定による承認を得ようとする者は、法第6条で定める建築確認を要するものについては当該建築確認を申請する前までに当該承認を得なければならないこととし、これ以外のものは工事に着手する前までに当該承認を得なければならない。
- 3 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。
- 4 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14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15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。

（適用の除外）

3 この協定の認可公告のあった日前に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物（以下「既存建築物」という。）については、この協定の規定は適用しない。ただし、この協定の認可公告のあった日以後に、当該既存建築物を増築し、改築し又は移転する場合は、当該増築し、改築し又は移転する部分については、この協定の規定を適用する。

所有権等移転届

箱崎 3 丁目（松浜町）建築協定運営委員会
委員長 様

私は、箱崎 3 丁目（松浜町）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。

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

福岡市東区箱崎三丁目

約 諾 書

箱崎3丁目（松浜町）建築協定運営委員会
委員長 様

私は、〇〇〇〇〇〇氏から、箱崎3丁目（松浜町）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。

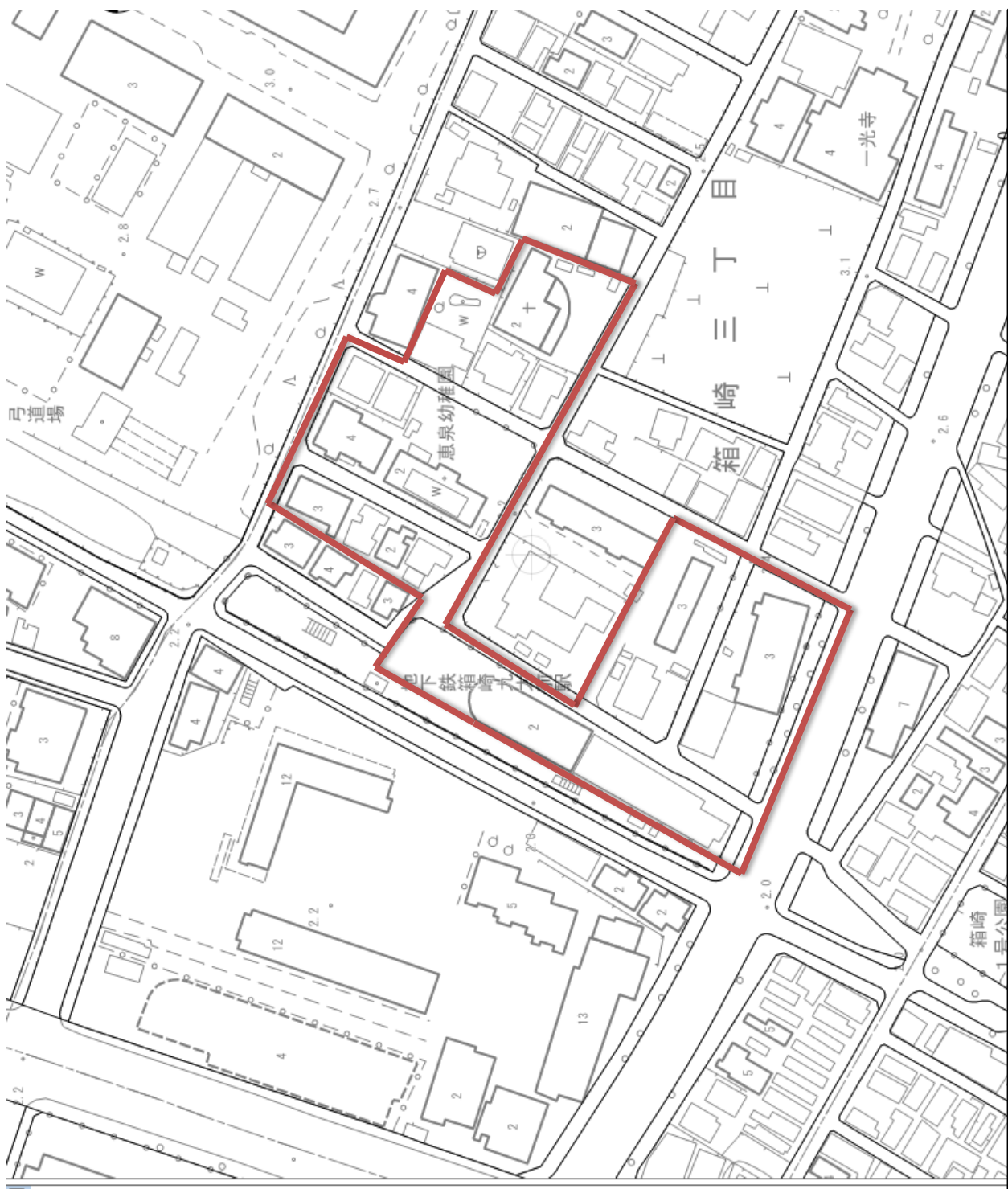
令和 年 月 日

住所

氏名

印

○当該建築協定に係る土地の所在及び地番
福岡市東区箱崎三丁目



箱崎3丁目（松浜町）建築協定 付近見取り図

