

香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定

令和6年 9月 26日 福岡市長認可

目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第6条）
- 第3章 良好な景観の形成のために定める基準等（第7条）
- 第4章 運営委員会（第8条—第11条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第12条—第13条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第14条）
- 第7章 雑則（第15条—第17条）
 - 第1章 総則

（目的）

第1条 この景観協定は、景観法に基づき、景観協定区域内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、本地区内で推進している、コミュニティの形成につながる空間づくり、のびやかな空間や海への眺望の演出、豊かな自然環境の形成に資することを目的とする。

（名称）

第2条 この景観協定は、香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定（以下「この協定」という。）と称する。

（用語の定義）

第3条 この協定における用語の定義は、景観法（平成16年法律第110号）、景観法施行令（平成16年政令第398号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）、福岡市屋外広告物条例（昭和40年条例第60号）に定めるところによる。

2 「土地所有者等」とは、景観協定区域内の土地の所有権及び建物の所有を目的とする借地権（以下「所有権等」という。）を有する者をいう（所有権を共有している場合は共有者全員をいう。）。

（協定の設定）

第4条 この協定は、積水ハウス株式会社（以下「設定者」という。）が設定し、協定区域内の土地所有者等になった者に継承する。

（協定の効力）

第5条 この協定は、第6条に定める協定区域の土地所有者等の全員の合意により締結する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

（景観協定区域）

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「協定区域図」に表示する区域とする。

- （1）協定区域の位置：福岡市東区香椎照葉一丁目24番20及び24番155
- （2）協定区域の面積：13,056.08㎡

第3章 良好な景観の形成のために定める基準等

(建築物等に関する基準)

第7条 協定区域内の建築物等の用途、敷地、配置及び壁面の位置、形態・意匠、色彩、屋外広告物、緑化、擁壁・柵、駐車場、設備等は、次の基準に適合する必要がある。

(1) 用途

建築物の用途は、共同住宅、及びこれに附属する建築物、または次のいずれかに限る。

- ア 公民館、集会所、その他これらに類する建築物で、社会教育的な活動、または自治活動の用に供するもの
- イ 巡査派出所、公衆便所、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

(2) 敷地

敷地内に、道路、公園及び緑地（以下「公共空間」という。）につながる通路やコミュニティの場となる広場等を設置し、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) 配置及び壁面の位置

- ① 周辺の環境や地形等に十分に配慮した配置とすること。
- ② 建築物の外壁、またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までは、別図「協定区域図」に示す距離以上を確保すること。
- ③ ②の規定により壁面後退した部分には、原則として駐車スペース、駐輪スペース及び建築設備を設置しないこと。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。

(4) 形態・意匠

- ① 建築物の形態・意匠（形状、模様、色彩等）は、公共空間からの見え方や通りの連続性に留意し、周辺のまちなみと調和したものにする。
- ② 風力発電装置や太陽光発電装置の形態・意匠（形状、模様、色彩等）は、公共空間からの見え方に留意し、建築物本体や周辺のまちなみと調和したものにする。

(5) 色彩

- ① 建築物の外壁の色彩は、周辺のまちなみとの調和に配慮し、原則として彩度6.0以下、かつ明度8.5以下にすること。
- ② 彩度6.0を超える色彩、または明度8.5を超える色彩を使用する場合は、アクセントカラーとして効果的に使用し、各壁面の見付面積の10%以内にする。
- ③ 建築物の外壁の色彩は、空の色との調和に配慮し、地上4階以上の高層階の彩度を、3階以下の低層階より下げるように努める。
- ④ 建築物の屋根の色彩は、建築物の外壁のほか、周辺のまちなみとの調和に配慮したものにする。

(6) 屋外広告物

屋外広告物に関する基準は、次のとおりとする。

① 全ての屋外広告物

- ア 設置できる広告物は、自家用の広告物に限る。自家用の広告物とは、広告物を掲出する土地、または建築物の所有者が、自己の氏名・名称、事業・営業の内容、または商標を表示するため、自己の住所、または事務所、営業所、及び作業所に掲出する広告物をいう。

- イ 広告物の設置位置、意匠（形状、模様、色彩等）及び面積については、公共空間からの見え方や、周辺のまちなみとの調和に配慮すること。
- ウ 複数の広告物を設置するときは、集約化し、配置を揃えるよう努めること。
- エ 次の広告物は設置してはならない。
 - (ア) 道路またはその上空に係るもの
 - (イ) 屋上に設置するもの
 - (ウ) 垣・柵に設置するもの
 - (エ) 蛍光塗料及びこれに類するものを使用したもの。
 - (オ) 屋外ビジョン、ネオン管等が露出するもの及び点滅するもの
- ② 壁面設置広告物（建築物の壁面に設置する広告物）
 - ア 設置できる広告物は、切り文字及び箱文字に限る。
 - イ 表示面積は、壁面1面につき、その壁面面積の1/3以下にすること。
 - ウ 地上高が6mを超える範囲に設置する広告物は、表示面積の合計を10㎡以内にすること。
 - エ 地上高が6m以下の範囲に設置する広告物は、表示面積の合計を、地上高6m以下の壁面面積の1/15以下かつ10㎡以内にすること。
- ③ 地上設置広告物（土地に自立させて設置する広告物）
 - ア 広告物の表示面を2面以下にすること。
 - イ 表示面積は、1面につき10㎡以内にすること。
 - ウ 地上から広告物の上端までの高さを10m以下にすること。
 - エ 1敷地あたりの表示面積の合計を20㎡以内にすること。
- ④ 突出広告物（建築物の壁面から突き出して設置する広告物）
 - ア 壁面からの突出幅を1m以内にすること。
 - イ 地上から広告物の下端までの高さを2.5m以上にすること。
 - ウ 地上から広告物の上端までの高さを10m以下にすること。

(7) 緑化

- ① 敷地内は、可能な限り緑化に努めること。
- ② 公共空間に面する部分には、生垣や植栽を施すこと。
- ③ 可能な限り建築物の屋上緑化や壁面緑化に努めること。
- ④ 緑化率を30%以上にすること。
- ⑤ 樹木等は、剪定・整枝、補植等の維持管理に努めること
- ⑥ 樹木等は、原則として伐採してはならない。可能な限り敷地内での移植に努めること。
- ⑦ 四季の移ろいを感じることができるよう、高木、中木、低木、地被植物・多年草を組み合わせた多様な植栽に努めること。

この場合において、樹種等を選定するにあたっては、可能な限り、次の樹種等を選定すること。

ア 高木（中）

（常緑広葉樹）タブノキ、マテバシイ、ヤマモモ、クロガネモチ、スダジイ、ヤブツバキ、サザンカ、オガタマノキ、アラカシ、ナナミノキ等

（落葉広葉樹）ケヤキ、オオシマザクラ、イロハモミジ、コナラ、

アキニレ、コブシ、サルスベリ、ヒメシャラ、アオダモ、エゴノキ等

イ 高木（低）

（常緑広葉樹）クロガネモチ、スダジイ、ヤブツバキ、サザンカ、モッコク、

オガタマノキ、アラカシ、ヒメユズリハ、ユズリハ等

（落葉広葉樹）イロハモミジ、コナラ、コブシ、エゴノキ、サルスベリ、ソロノキ等

ウ 中木

(常緑広葉樹) サザンカ、モッコク、ヤブツバキ、アラカシ、ソヨゴ等

(落葉広葉樹) イロハモミジ、エゴノキ、サルスベリ、ヤマボウシ等

エ 低木

(常緑広葉樹) カンツバキ、シャリンバイ、サツキツツジ、ハマヒサカキ、トベラ、ヒラドツツジ、アセビ等

(落葉広葉樹) アジサイ、ユキヤナギ、レンギョウ、ガマズミ、トサミズキ、ガクアジサイ、ドウダンツツジ、シモツケ等

オ 地被植物・多年草

リュウノヒゲ、タマリユウ、ヤブラン、フィリヤブラン、ツワブキ、キチジョウソウ、マツバギク、ガザニア、アガパンサス、芝等

(8) 擁壁、柵

- ① 道路、公園及び緑地沿いは、生け垣等緑化に努めるものとし、塀を設置しないこと。ただし、塀の前面（道路、公園及び緑地側）に植栽帯を施すなど、周辺のまちなみとの調和に配慮した場合は、この限りではない。
- ② 道路、公園及び緑地沿いに柵を設置する場合は、フェンス等の透視性があるものにし、柵の前面に植栽を施すこと。
- ③ 道路、公園及び緑地沿いに擁壁を設置する場合は、原則として自然石積擁壁にすること。ただし、擁壁の前面に植栽等を施すなど、周辺のまちなみとの調和に配慮した場合はこの限りでない。
- ④ 各敷地間の境界に垣または柵等を設置する場合は、植栽等で修景すること。
- ⑤ 石積擁壁を設置する場合は、擁壁の高さ・石種・積み方等について、周辺のまちなみとの調和に配慮すること。

(9) 駐車場

- ① 公共空間から見えないように配慮し、見える場合は緑化等により修景すること。
- ② 機械式駐車場を設置する場合は、公共空間から直接見えない位置に設置するなど、景観上の配慮を行うこと。やむを得ず公共空間から見える位置に設置する場合は、緑化等により修景すること。
- ③ タワーパーキング等を設置する場合は、敷地内の建築物と一体的なデザインになるよう配慮すること。
- ④ 屋根のない駐車場を設置する場合は、緑化や透水性舗装による雨水の浸透化に努めること。
- ⑤ 駐車場を緑化する場合は、植栽を適切に維持保全できるよう、特に車路部分の整備・植栽計画において配慮すること。

(10) 設備等

- ① 電気設備や信号・通信設備の配線は、架空配線を行ってはならない。敷地内への引込み、及び敷地内の配線は地中化すること。屋外の設備との接続部付近は、地表、建築物、工作物等に沿って配線し、公共空間から見えない位置に配線すること。
- ② テレビ、ラジオ、無線通信等の受送信設備（アンテナ等）を屋外に設置してはならない。ただし、屋内に設置した受送信設備では受送信が困難な場合など、やむを得ない場合に限り屋外に設置し、バルコニー内側の公共空間から見えない位置に設置するなど、景観上の配慮を行うこと。

- ③ 屋外照明を設置する場合は、植栽と一体的にライトアップするなど、夜間景観の演出や安全安心の確保に配慮すること。
- ④ 反射板を使用した回転灯を、車両の出入口以外に設置しないこと。
- ⑤ 自動販売機を設置する場合は、公共空間に直接面して設置しないようにし、色彩等に配慮すること。
- ⑥ 受水槽・電気機械室・高架水槽・冷却塔（クーリングタワー）等を設置する場合は、公共空間から見えない位置に設置するなど、景観上の配慮を行うこと。やむを得ず公共空間から見える位置に設置する場合は、敷地内の建築物と一体的なデザインになるよう配慮すること。
- ⑦ エアコン室外機を設置する場合は、床置とすること。やむを得ず床置以外の方法で設置するときは、ルーバー等の目隠しの設置や緑化修景などにより、公共空間から直接見えないように配慮すること。
- ⑧ 物干竿やその金物を設置する場合は、バルコニーの腰壁・柵よりも内側かつ下側に設置するなど、公共空間から直接見えないように配慮すること。

第4章 運営委員会

（協定運営委員会）

第8条 この協定の運営に関する事項を処理するため、香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

- 2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
- 3 委員の任期は2年とする。ただし、委員の再任を妨げない。
- 4 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（役員）

第9条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

- 2 委員長は、委員の互選による。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。
- 4 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、または委員長が欠けたときは副委員長がその職務を代理する。
- 6 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

（委員会の承認）

第10条 協定区域において、建築物（門扉、車庫・カーポート、物置を含む。）の建築等（新築、増築、改築、移転、外観を変更する修繕または模様替、外観の色彩の変更）、外構、設備、植栽、その他工作物及び屋外広告物の新設、または変更をしようとする者は、「景観協定区域における建築等の行為の承認願（様式第1号）」を委員会に提出し、承認を得なければならない。

- 2 前項の承認は、建築基準法第6条に規定される建築確認申請が必要な場合、申請前までに承認を得なければならない。建築確認申請が不要な場合は、行為の着手までに承認を得なければならない。
- 3 第1項の承認は、「景観協定区域における建築等の行為の承認通知書（様式第2号）」により行う。
- 4 前3項の規定は、承認した計画の変更・修正を行おうとする場合に準用する。ただし、変更の内容が、第7条の基準に係らない場合を除く。

(補則)

第11条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営等に関して必要な事項は、委員会が定めるものとする。

第5章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第12条 この協定に違反がある場合、委員長は、委員会の決議に基づき、違反者に対し、相当の猶予期間を与え、違反を是正する措置を講じるよう、文書で請求するものとする。

- 2 前項の請求があった場合、違反者は、可能な限り速やかに是正措置を講じなければならない。
- 3 違反者に対する措置については、この協定の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項の請求に当該違反者が従わない場合、委員長は、委員会の決議に基づき、是正措置の強制履行、または当該違反者の費用を以って第三者に是正させることを求め、裁判所へ提訴する。

- 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。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間及び効力)

第14条 この協定の有効期間は、福岡市長による認可の日から起算して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、一以上の土地の所有者等から委員会に対し、この協定の内容の変更、または廃止の意思が表示されない場合は、有効期間がさらに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、前項の有効期間内に土地所有者等になった者に対しても、その効力があるものとする。

第7章 雑則

(協定の変更及び廃止)

第15条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の合意に基づき、その旨を定め、福岡市長に申請してその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場合は、土地所有者等の過半数の合意に基づき、その旨を定め、福岡市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡)

第16条 所有権等を移転する場合、土地所有者等は、所有権等を移転する前までに「所有権等移転届(様式第3号)」を委員会に提出しなければならない。

- 2 所有権等を移転する場合(新たに所有権を共有する場合や、所有権の持分を移転する場合を含む。)、土地所有者等は、この協定の内容を明らかにするため、新たに土地所有者等になる者(以下「新たな土地所有者等」という。)に、この協定の内容を説明したうえで、景観協定認可決定等通知書、及びこの協定書の写しを引き渡さなければならない。
- 3 新たな土地所有者等は、前項の説明を受けたうえで、この協定の遵守を協約する「約諾書(様式第4号)」を委員会に提出しなければならない。

(疑義の処理)

第17条 この協定に定めのない事項、または規定の解釈、及び運用に関して疑義が生じたときは、委員会が誠意をもって解決する。

附 則

(経過措置)

第1条 委員会が設置されるまでの間、設定者がこの協定における委員会の権限を有する。

第2条 協定区域内の土地所有者等による管理組合が設置されたときは、速やかに委員会を設置するものとする。

(一人景観協定が効力を有することになった旨の届出)

第3条 設定者は、一人景観協定が効力を有することになった日として、本則第14条にある、協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった日を、福岡市長に届け出るものとする。

(協定書の保管)

第4条 この協定書の認可（変更を含む）後は、委員長が景観協定認可決定等通知書を保管し、認可時点の土地所有者等全員に、景観協定認可決定等通知書、及びこの協定書の写しを配布するものとする。

様式第 1 号

景観協定区域における建築等の行為の承認願

令和 年 月 日

(あて先)

香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定
運営委員会

届出者

建築主等 住所

氏名

(法人にあつては名称及び代表者名)

電話番号

印

(代理者) 住所

氏名

(法人にあつては名称及び代表者名)

電話番号

印

香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定第 10 条第 1 項の規定により承認願います。

行為の場所 (所在地)	福岡市東区香椎照葉一丁目		
景観計画に規定する ゾーン区分	<input type="checkbox"/> 都心ゾーン	<input checked="" type="checkbox"/> 一般市街地ゾーン	<input type="checkbox"/> 山の辺・田園ゾーン
	<input type="checkbox"/> 歴史・伝統ゾーン	<input type="checkbox"/> 海浜ゾーン	<input type="checkbox"/> 港湾ゾーン
行為の種類	<input type="checkbox"/> 建築物 <input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 移転 <input type="checkbox"/> 外観を変更する修繕、または模様替 <input type="checkbox"/> 外観の色彩の変更		
該当する□の中に レ印を付けて下さ い。	<input type="checkbox"/> 外構の新設、または変更		<input type="checkbox"/> 設備の新設、または変更
	<input type="checkbox"/> 植栽の新設、または変更		<input type="checkbox"/> その他工作物の新設、または変更
	<input type="checkbox"/> 屋外広告物の新設、または変更		
建築確認申請時期	令和 年 月 (上旬、中旬、下旬) 頃		
工事期間	着手予定 令和 年 月 日～ 完了予定 令和 年 月 日		
添付図書	・景観協定適合チェックシート ・建築計画概要書 (建築基準法施行規則第 1 条の 3 に規定するものと同等のもの) ・配置図、平面図等 (福岡市都市景観条例施行規則第 6 条第 2 項に規定するものと同等のもの) ※建物外観については、図面 (立面図・透視図等) を着色し、マンセル値を表示するとともに、カタログその他の添付により建物外観の色彩が分かるようにして下さい。		

- (注) 1 協定第 10 条のとおり、建築確認申請、または着工の前までに、正・副の 2 部を提出して下さい。
2 添付図面は運営委員会で保管し、届出者以外には一切公開を行いません。

景観協定適合チェックシート
(第1面)

項目	基準	届出者 自己 チェック欄	運 営 委員会 確認欄
(1)用途	建築物の用途は、共同住宅、及びこれに附属する建築物、または次のいずれかに限る。 ア 公民館、集会所、その他これらに類する建築物で、社会教育的な活動、または自治活動の用に供するもの。 イ 巡査派出所、公衆便所、その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2)敷地	敷地内に、道路、公園及び緑地(以下「公共空間」という。)につながる通路やコミュニティの場となる広場等を設置し、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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 配置及び 壁面の 位置	① 周辺の環境や地形等に十分に配慮した配置とすること。 ② 建築物の外壁、またはこれに代わる柱の面から敷地境界線までは、別図「協定区域図」に示す距離以上を確保すること。 ③ ②の規定により壁面後退した部分には、原則として駐車スペース、駐輪スペース、建築設備を設置しないこと。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。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(4)形態・ 意匠	① 建築物の形態・意匠(形状、模様、色彩等)は、公共空間からの見え方や通りの連続性に留意し、周辺のまちなみと調和したものにすること。 ② 風力発電装置や太陽光発電装置の形態・意匠(形状、模様、色彩等)は、公共空間からの見え方に留意し、建築物本体や周辺のまちなみと調和したものにすること。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
(5)色彩	① 建築物の外壁の色彩は、周辺のまちなみとの調和に配慮し、原則として彩度6.0以下、かつ明度8.5以下にすること。 ② 彩度6.0を超える色彩、または明度8.5を超える色彩を使用する場合は、アクセントカラーとして効果的に使用し、各壁面の見付面積の10%以内にとすること。 ③ 建築物の外壁の色彩は、空の色との調和に配慮し、地上4階以上の高層階の彩度を、3階以下の低層階より下げないように努めること。 ④ 建築物の屋根の色彩は、建築物の外壁のほか、周辺のまちなみとの調和に配慮したものにすること。	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

様式第2号

景観協定区域における建築等の行為の承認通知書

令和 年 月 日

届出者

建築主等 住所
氏名 様
(法人にあつては名称及び代表者名)

香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定
運営委員会

令和 年 月 日付けの景観協定区域における建築等の行為の承認願ひについては、香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定第7条の規定に

適合していること
適合していないこと

 を確認したので、その旨を通知します。

記

1. 行為の場所 (所在地)

福岡市東区香椎照葉一丁目

2. 運営委員会からの意見等

(適合していない場合は、その箇所等)

《適合事例の案文》

建築確認申請などに伴い、本件で承認を受けた内容から大幅な変更・修正を行う場合は、建築確認が完了する前までに同様の手続きを行って下さい。

また、建物竣工後に増築や外構の変更などを行う場合も、同様の手続きが必要になりますので、十分に留意して下さい。

《不適合事例の是正等を求める場合の案文》

令和 年 月 日付けで承認願ひがあつた計画を確認した結果、申請があつた建物外観の色彩のマンセル値が5 Y R9.0/7.0 であり、この協定の第7条(5)①に規定する色彩基準に適合していませんので、速やかに計画の見直しを行い、再度、承認願ひを提出されるようお願いいたします。

なお、この協定の第10条第1項において、建築確認申請(工事着手)の前までに委員会の承認を得なければならないと規定しておりますので、承認を得ないままに建築確認の申請(工事に着手)をされた場合は協定違反になることを申し添えます。

様式第3号

所有権等移転届

(あて先)

香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定
運営委員会

私は、香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定の協定区域内に所有する土地及び建物の所有権、また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、新たな土地所有者等となる者に対して、当該景観協定の内容等について説明することを約束します。

令和 年 月 日

住所

氏名

印

(法人にあつては名称及び代表者名)

記

1. 新たな土地の所有者等の住所及び氏名

住所

氏名

(法人にあつては名称及び代表者名)

2. 所有権等を移転した土地の地番

福岡市東区香椎照葉一丁目

様式第4号

約 諾 書

(あて先)
香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定
運営委員会

私は、
氏から、香椎照葉一丁目集合住宅地区景観協定の説明を受け、当該景観協定について承知するとともに、当該景観協定を遵守することを約諾します。

令和 年 月 日

住所
氏名

実印

(法人にあつては名称及び代表者名)

当景観協定に係る土地の地番
福岡市東区香椎照葉一丁目

注) 実印を押印のうえ、その印鑑証明書1通を添付すること