

西福岡マリナタウン建築協定書

(目 的)

第 1 条 この建築協定は、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に関する条例に基づき、第 5 条に定める区域(以下「協定区域」という。)内及び建築協定区域隣接地(以下「隣接地」という。)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、住宅地としての良好な住環境を高度に維持増進することを目的とする。

(理 念)

第 2 条 西福岡マリナタウン戸建て住宅地の住民の多くが、街の将来像として、若年・子育て世代の転入が進み、子供から高齢者まで、だれもが住み続けたい・住みたくなる、生き生きとした街を描いています。その実現に向けて、この地区の強みでもあり、財産でもある、質の高い生活・社会基盤と豊かな自然環境を生かし、自治会とも連携し、この協定を運用しながら、一人ひとりの参加によって、街なみが醸し出す魅力に惹かれる、親しみと安らぎに満ちた、快適に暮らせる街を創出していくことを理念と定める。

(名 称)

第 3 条 この協定は、「西福岡マリナタウン建築協定」と称する。

(用語の定義)

第 4 条 この協定における用語の定義は、法及び同法施行令(昭和 25 年政令第 338 号、以下「政令」という。)に定めるところによる。

(協定区域)

第 5 条 この協定区域及び隣接地は、次のとおりとする。

- (1)協定区域 福岡市西区愛宕浜 1 丁目、4 丁目の 758 筆
(別紙記載の面積 143,488.65 m²、とする。)
- (2)隣接地 福岡市西区愛宕浜 1 丁目、4 丁目の 153 筆
(別紙記載の面積 30,333.16 m²、とする。)

(協定の締結)

第 6 条 この協定は、前条で定める協定区域内の土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権者又は、賃借権者(以下「土地の所有者等」という。)全員の合意により締結する(以下、協定を締結したものを「協定者」という。)

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

(協定の変更・廃止)

第 7 条 この協定に係る協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、協定者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、協定者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て、その認可を受けなければならない。

(建築物の制限)

第 8 条 第 5 条に定める協定区域内の建築物の敷地、位置、用途、形態及び意匠は、次の各号の定める基準によらなければならない。

(1) 建築物の用途は、法第 48 条の第 1 項に定める建築物のうち、次に定める建築物以外の建築物は建築してはならない。

イ)一戸建専用住宅及び兼用住宅。(共同住宅「ワンルームマンション、アパートなど」を建築することはできない。)

ロ)巡査派出所、公衆電話所、その他これに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物。

ハ)前各号の建築物に付属するもの(政令 130 条の 5 で定めるものを除く。)

(2) 建築物の高さは、宅地地盤から最高 10 メートルとする。

(3) 敷地の地盤面高さを変更してはならない。ただし、造園及び車庫の築造等による一部の変更はこの限りではない。

(4) 建築物は 1 区画 1 戸建とする。

(5) 敷地の再分割はしてはならない。ただし、再分割した敷地が各々180 m²以上の場合はこの限りではない。

(6) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は 1 メートル以上とする。

(7) 住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む住宅宿泊事業(民泊)の用に供してはならない。

(8) 道路及び公園等の公共空間に面した垣又は柵等の構造は、原則として生垣、若しくはフェンス、鉄柵等透視可能なものにあわせて植栽を施したものとし、コンクリート・ブロック塀に類するものは設置しないようにするなど、緑豊かな街なみに配慮するものとする。

(9) 看板、ネオンサイン等の広告物は、設置してはならない。ただし、次に掲げるものは除く。

イ)所有者が自己の用に供するもの。

ロ)広告物の表示が 1 m²以下のもの。

(10) 敷地内に機械式駐車場の設置を行わないものとする。

2. 建築物の建築又は意匠の変更をしようとする場合は、協定区域全体の調和に配慮したものとする。

(その他配慮事項)

第 9 条 敷地の緑化については、次の各号に定める基準に配慮しなければならない。

- (1) 原則として敷地の外周部分で、かつ道路その他公衆が利用する場所から望見できるところを植栽するように配慮するものとする。
- (2) 植栽した樹木が良い街なみ環境を保持するよう剪定、病虫害の防除、施肥等を必要に応じて行い、緑豊かな景観形成を図るように配慮するものとする。

(有効期間)

第 10 条 この協定の有効期間は福岡市長の認可公告のあった日から 10 年間とする。

ただし、違反者への措置に対しては期間満了後もなお効力を有する。

2. 有効期間満了の 30 日前までに第 7 条に定める廃止の手続きが行われず、かつ、協定の内容に変更を伴わない場合は、この協定は以後 10 年間継続するものとする。

(協定の効力の継承)

第 11 条 この協定の認可公告のあった日以降、この協定の有効期間内にこの協定区域の土地所有者等となった者に対しても、この協定の効力は継承されるものとする。

(協定委員会)

第 12 条 この協定の運営に関する事項を処理するために、次の役員からなる西福岡マリナタウン建築協定委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

委員長 1 名 副委員長 1 名 委員 若干名
会 計 1 名 監 査 1 名

2. 委員長は委員の互選とし、協定運営のための事務を総括し、協定者を代表する。
3. 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が委嘱する。
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、その職務を代行する。
5. 会計は、この協定運営に関する経理業務を処理する。
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。

(委員の任期)

第 13 条 委員の任期は 2 年とする。ただし、補欠の任期は前任者の残存期間とする。

2. 委員は再任を妨げないものとする。

(委員会との協議)

第 14 条 この協定区域の土地所有者等は、建築物を建築するときは、あらかじめ、建築計画を委員長に届け出て、この協定に定める基準に適合しているか否かについて委員会において事前協議を経なければならない。

(違反者への措置)

第 15 条 委員長は、委員会の決定に基づき、この協定に違反した土地所有者等(以下「違反者」という。)に対して、文書をもって相当の猶予期間を付して、当該行為を是正するための必要な措置をとることを請求することができるものとする。

2. 前項の請求があった場合、違反者は、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第 16 条 前条 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定に基づき、その強制履行、又は違反者の費用をもって第三者にこれを為さしめることを裁判所へ請求することができる。

2. 前項の提訴手続き等に要する費用等は、違反者の負担とする。

(経 費)

第 17 条 協定者は、委員会の運営に必要な経費を負担するものとする。

(補 足)

第 18 条 この協定に関するもののほか、委員会の運営組織、議事並びに委員に関して必要な事項は別に定める。

付 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じる。

(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)は委員長が保管し、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. この協定の認可の公告のあった日前に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは規模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、この協定の認可の公告があった日以後に、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、この協定を適用する。

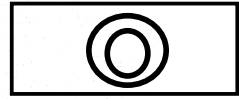
西福岡マリナタウン建築協定

配置図 愛宕浜一丁目

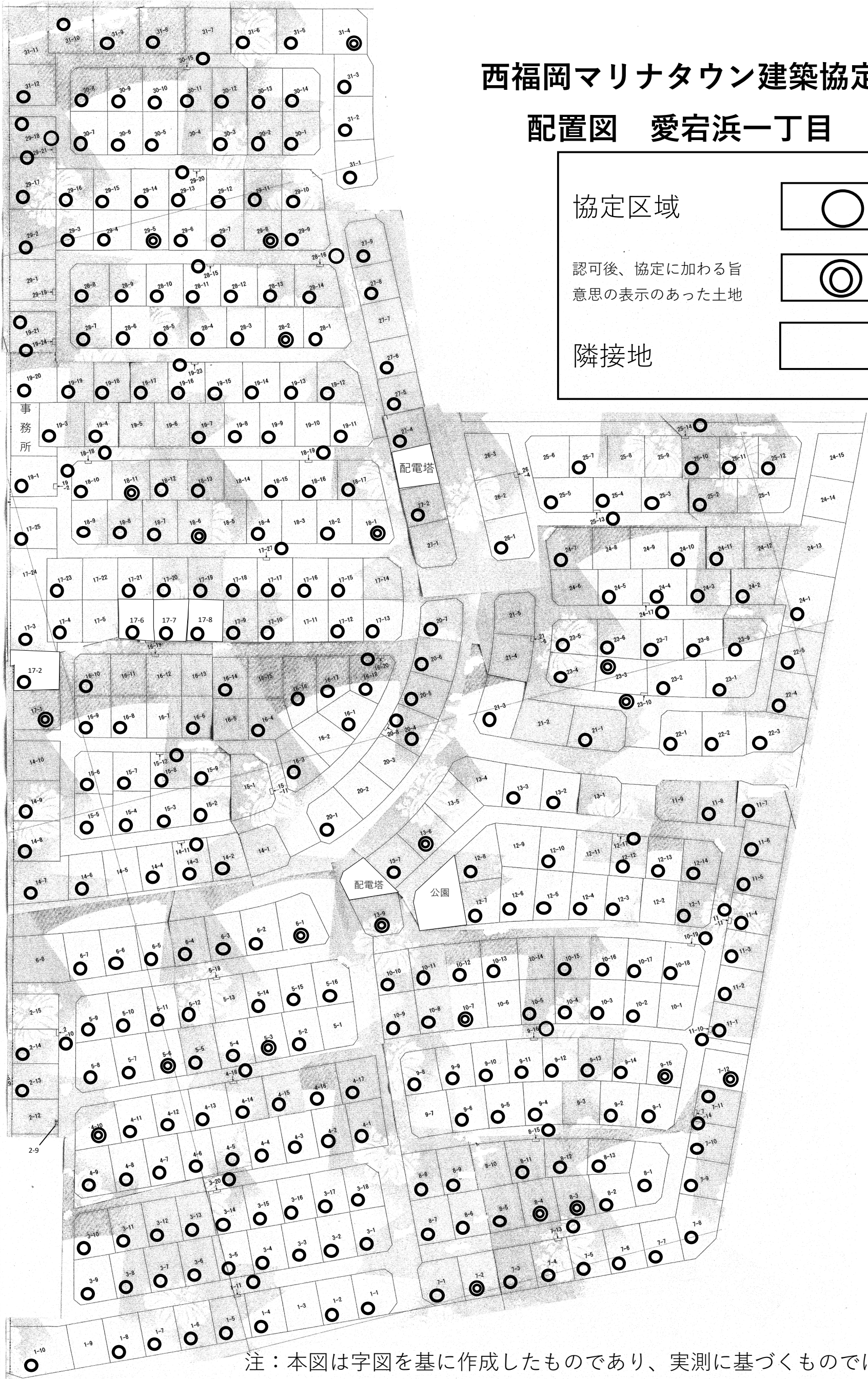
協定区域



認可後、協定に加わる旨
意思の表示のあった土地



隣接地



注：本図は字図を基に作成したものであり、実測に基づくものではありません。

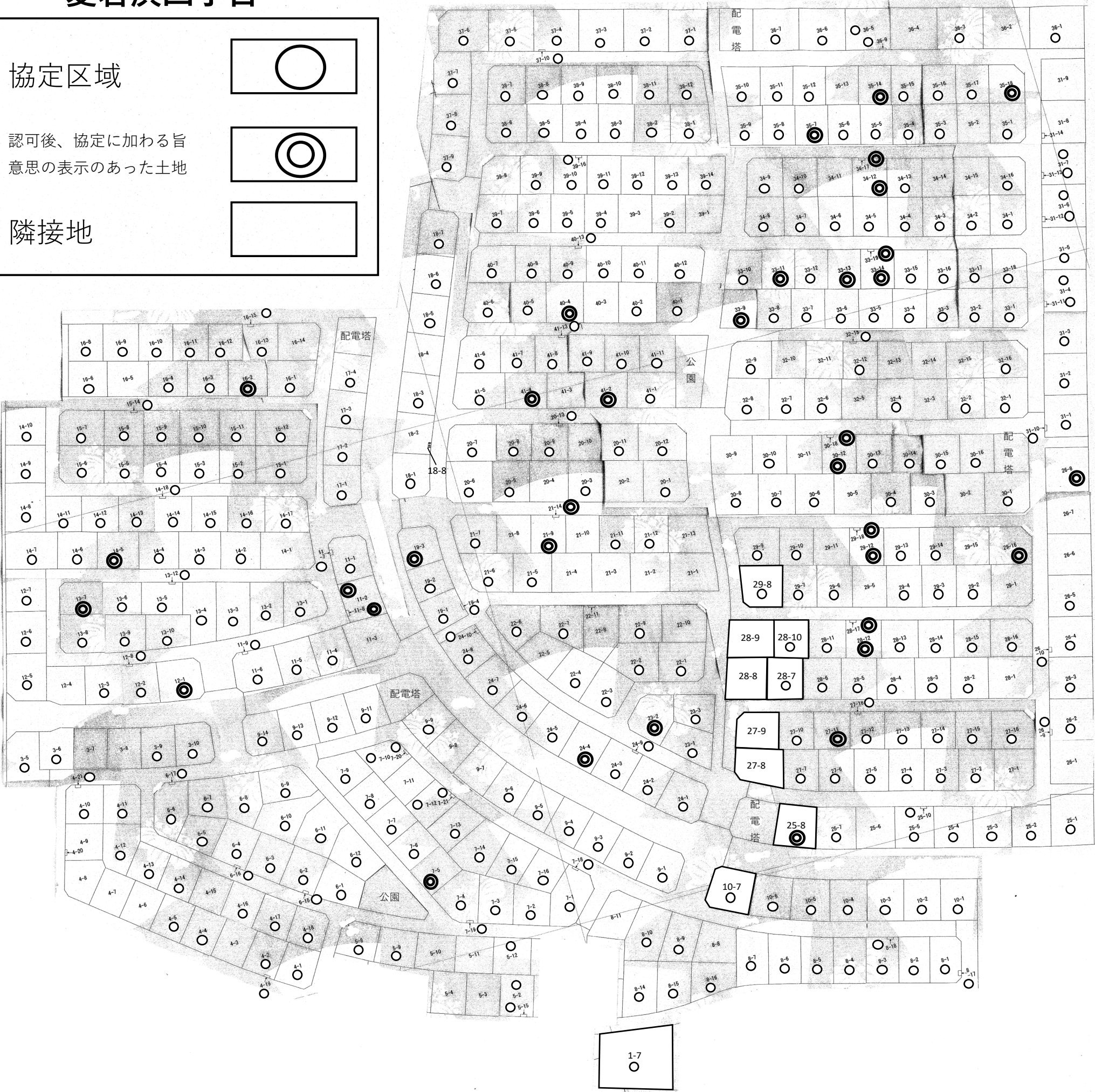
西福岡マリナタウン建築協定 配置図

愛宕浜四丁目

協定区域

認可後、協定に加わる旨
意思の表示のあった土地

隣接地



注：本図は字図を基に作成したものであり、実測に基づくものではありません。