

フードパル熊本 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)第69条及びこれに基づく熊本市建築協定条例(昭和46年条例第10号)第2条の規定に基づき、第4条に定める建築協定区域内における建築物の用途、構造、形態及び敷地等に関する基準を定め、フードパル熊本としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この協定における用語の意義は、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の定めるところによる。

2 敷地面積とは、購入又は賃借した企業専有敷地面積とする。

(名 称)

第3条 この協定は、フードパル熊本建築協定と称する。

(協定の区域)

第4条 この協定の区域は、フードパル熊本内とし、和泉地区及び貢地区の2区分とする。

(協定の締結)

第5条 この協定は、協定区域内の土地の所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権を有する者(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。

(協定の変更)

第6条 この協定に定めた事項を変更しようとする場合は、土地の所有者等の全員の合意をもってその旨を定め、熊本市長の認可を受けるものとする。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地の所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、熊本市長の認可を受けるものとする。

(有効期間)

第7条 この協定の有効期間は、熊本市長の認可公告のあった日から10年間とする。

ただし、期間満了の3ヶ月前までに土地の所有者等の過半数の合意による協定廃止の申し出が、フードパル熊本建築協定運営委員会(以下「委員会」という。)になされない場合は更に10年間有効期間を延長する。以後この例による。

なお、有効期間内に協定に違反した行為がなされたときは、その是正措置に関しては期間満了後もなお効力を有するものとする。

(効力の継承)

第8条 この協定は、効力が生じた日以後において協定区域内の土地の所有者等となった者に対してもその効力を有する。

(建築物等の制限)

第9条 この協定区域内の建築物等の用途、構造、形態及び敷地等は、建築基準法に定めるもののほか、次の各号に定める基準によらねばならない。

(1)用途は、環境保全上支障がなく、かつ、次のいずれかに該当するもののうち、別表に規定されたものであること。

ア、和泉地区の用途は、食品製造業に関連する工場、店舗及び飲食店等並びにこれらに付随する建築物であること。

イ、貢地区の用途は、環境の悪化をもたらす恐れのない工場、事務所及び店舗等又は公益性の高い施設等並びにこれらに付随する建築物であること。

(2)階数は、地階を除き3以下とする。

(3)建築物の高さは、当該敷地の地盤面から13m以下とする。

ただし、熊本市食品交流会館の建物については除外する。

(4)外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線及び道路境界線までの距離は3m以上とする。(ただし、軒先、庇、ポーチ等の先端等は除く。)

(5)屋外電線路及び屋外電話線路は、地下に埋設するものとする。

(6)美観を損なう公告物、掲示物、その他これらに類するものを設置してはならない。

協定区域内に各企業が設置する屋外広告については、全て運営委員会の許可を経る。

(7)生垣以外の「かき」または「さく」の構造については、開放性を著しく妨げるものは設置してはならない。

(8)構造、色彩については周囲の景観と調和したものであること。

(9)建築面積は敷地面積の建蔽率60%を超えないこと。

(10)延面積は敷地面積の容積率200%を超えないこと。

(11)ばい煙、騒音、汚水、悪臭等周囲の環境に悪影響を及ぼす恐れがある施設は、その防止に万全の処置をとるものとする。

(12)協定区域内の企業敷地については、敷地面積の5%以上の緑地を確保し、積極的に緑化の推進を図るものとする。

(13)敷地内の地盤高の変更は行わない。

(違反者の措置)

第10条 前条の規定に違反した者があった場合、第13条に定める委員長は委員会の決定に基づき、当該土地の所有者等に対して工事施工の停止を要求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけ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ものとする。

2 前項の請求があった場合、当該土地の所有者等はこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第11条 前条第1項に規定する請求をなしたにも拘わらず、当該土地の所有者等がこれ

に従わないときは、委員長はその強制履行又は当該土地の所有者等の費用をもって第三者にこれをなさしめることを、裁判所に請求することができる。

2 前項の出訴手続等に要する費用は当該土地の所有者等の負担とする。

(運営委員会)

第12条 この協定の運営に関する事項を処理するため、委員会を設置する。

2 委員会は協定区域内の土地の所有者等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年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の任期の残存期間とする。

4 委員は、再任することができる。

(委員会組織)

第13条 委員会に、次の役員を置く。

委員長	1名
副委員長	1名
委員	若干名

2 委員長は、委員の互選により選出し、委員会を代表し協定運営の事務を総括する。

3 副委員長は、委員の中から委員長が委嘱し、委員長に事故あるときはこれを代理する。

4 委員は、この協定事項の運営について協議する。

5 委員会は、委員長が招集し、構成員の3分の2以上の出席をもって成立し、出席委員の3分の2以上の賛成をもって議事議案の決定をする。

(補則)

第14条 この協定に規定するもののほか、委員会の運営、組織及び議事等に関して必要な事項は、別に定める。

付 則

1 この協定は、市長の認可公告のあった日から効力を発する。

2 この協定書は、これを3部作成、3部を市長に提出し、認可のあった後、3部のうち1部を委員長が保管する。また、その写しを協定者全員に配布する。

上記のとおり、建築協定を締結します。

平成19年7月 日

別表

建築物の用途制限		和泉地区	貢地区	立地の可否の判定根拠			
建てられる用途	建てられない用途			和泉地区	貢地区		
▲周辺環境を害する用途の制限あり							
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿				居住施設は環境上の配慮が必要であり、立地上好ましくない			
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ延べ面積の2分の1未満のもの							
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	○	○	食品に関する店舗、事務所及び研究施設等に限る	騒音の発生等により環境を害するおそれのある用途か否かは、事業計画、建築物の設計、利用形態等により判断する (例) 総合スーパー、斎場等は不可		
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○				
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○				
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○				
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○				
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	○	○				
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	○	○				
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	○	○				
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	○	○				
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	○	○				
ホテル、旅館				不特定多数者が出入し、利用時間も多岐にわたるなど環境上好ましくない			
施設・遊戯施設・風俗	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等			遊戯、娯楽施設、風営法に該当する施設等、不特定多数者が集散し、発生交通量が大きく、また、騒音が著しいなど、環境上好ましくない			
	カラオケボックス等						
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券、車券発売場等						
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場						
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校			静穏・特性など環境上の配慮が必要であり、立地上好ましくない			
	大学、高等専門学校、専修学校等						
	図書館等						
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○		食品に関する施設でなく、立地上好ましくない	公益上必要な施設		
	神社、寺院、教会等			宗教施設は立地上なじまない			
	病院		○				
	公衆浴場、診療所、保育所等	○		食品に関する施設でなく、立地上好ましくない	公益上必要な施設		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○					
	老人福祉センター、児童厚生施設等	○					
	自動車教習所			発生・集中する交通量が大きく、また、排気ガス・騒音の発生が大きい環境上好ましくない			
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)						
	建築物附属自動車車庫	○	○	主たる用途の建築物に附属する車庫			
	倉庫業倉庫			流通業務施設であり、発生交通量が大きく、排気ガス・騒音の発生が大きい、環境上好ましくない			
	畜舎(15㎡を超えるもの)			臭気等環境上好ましくない			
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	○	○	食品製造業の用に供する工場に限る	工業生産活動に伴い発生する騒音、振動、廃水及び悪臭並びに危険性など環境を害するおそれのある用途か否かは、事業計画、建築物の設計、利用形態等により判断する		
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	▲	▲				
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	▲	▲				
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	▲	▲				
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場						
	自動車修理工場						
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設					
		量が少ない施設					
		量がやや多い施設					
		量が多い施設					
	卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等					爆発、火災等の危険性があるものや騒音、振動、粉塵、悪臭等周辺環境に影響を及ぼすおそれがあるものであり、立地上好ましくない	

(例) 産業廃棄物処理関連施設、製材所、化学工業関連施設(火薬類・農薬製造業)等は不可