

## フローラルアベニュー海老園建築協定書

### (目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条の規定及び広島市建築協定条例（昭和53年3月29日条例第20号）に基づき、第4条に定める協定区域（以下「協定区域」という。）内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠に関する基準を定め、住宅地としての環境を高度に維持することを目的とする。

### (用語の定義)

第2条 本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）に定めるところによる。

### (協定の名称)

第3条 本協定は、「フローラルアベニュー海老園建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

### (協定の締結)

第4条 本協定は、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。）の全員の合意によって締結する。

### (協定区域)

第5条 本協定の目的となる区域は、広島県広島市佐伯区海老園3丁目1402番58から1402番101の区域とする。

### (建築物等に関する基準)

第6条 本協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 建築物等は、開発許可時に区画した区画（全44区画）の1区画につき1棟1戸とする。また、建築物の用途は、一戸建ての専用住宅（長屋及び共同住宅を除く）とする。ただし、第9条に定める運営委員会が住環境を害するおそれがないと認めた兼用住宅（建築基準法施行令第130条の3第6号又は第7号）及び建築物に付属する物置で軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内のもの及び独立車庫で軒の高さ

が 2.5m 以下で、かつ、床面積の合計が 35 m<sup>2</sup> 以内の開放性の高いもの及び土地、建物の販売・建築工事に使用する現場事務所についてはこの限りではない。

- (2) 敷地の区画は、協定締結時における区画に従い区画線の変更をしてはならない。  
ただし、2 区画以上を 1 区画の用途に供する場合は、この限りでない。
- (3) 建築物の階数は、地階を除き 2 階以下とする。
- (4) 敷地の地盤面の高さは、原則として協定締結時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、造園及び車庫の建築による一部の変更、および 2 区画以上を 1 区画の用途に供する場合の一部の変更は、この限りではない。
- (5) 建築物の高さは地盤面から 10m、軒の高さは 7m をそれぞれ超えないものとする。
- (6) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は北側宅地境界線（東西宅地境界線は除く）までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5m を加えたもの以下とする。（建築基準法で定められた北側斜線制限とは、異なる。）
- (7) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10 分の 6 以下とする。
- (8) 建築物の延床面積の敷地面積に対する割合は、10 分の 10 以下とする。
- (9) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）の限度は、道路境界線及び各敷地の境界線から 1m 以上とする。ただし、外壁の後退の距離の限度に満たない距離にある建築物及び建築物の部分で、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
  - ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
  - 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 m<sup>2</sup>以内であること。
- ウ 境界線と腰壁とのあき寸法が 50 c m以上あるバルコニー。
- エ 独立車庫で軒の高さが 2.5m以下で、かつ、床面積の合計が 10 m<sup>2</sup>以内の開放性の高いもの。

- (10) 各敷地間の境界の垣・柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとし、コンクリートブロック塀等は設置してはならない。また、道路に面した部分については、原則として植栽（生垣や低木）又は透視可能なフェンスと植栽を併用した構造とすること。尚、塀を設ける場合には、道路境界から幅 30 c m以上の植栽帯を設け、良好な街並みに資するよう景観に配慮した構造及びデザインとすること。ただし、出入口、車庫等に用いる部分はこの限りではない。

※塀とはコンクリート製、コンクリートブロック下地化粧仕上げ等とする。

※各敷地内には原則として工作物を築造してはならない。ただし、外構工事で施工する門柱・塀および、協定区域の土地・建物の販売および建築工事等で使用する看板等は、このかぎりではない。

- (11) 各敷地には、シンボルツリー等、植樹時の樹高が 3.0m以上の中高木を 3 本以上植えなければならない。また、本項の規定は将来的な建物の新築、増築、改築の際も適用する事を原則とし、団地内の良好な緑の環境を維持するため永久的にこれらの樹木の維持・保護するよう努めなければならない。

- (12) 建築物等の色彩、形態及び意匠については、良好な住宅地に調和し、周辺の街並み景観を損なわないものとする。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期限は、法 7 6 条の 3 第 2 項の規定による広島市長の認可公告があった日から起算して 10 年間とする。ただし、この協定の有効期間満了の日の 6 ヶ月前までに、15 条の廃止手続きが無い場合、更に 10 年間更新されるものとし、その後も同様とする。

(建築基準の協議)

第8条 本協定区域内において、建築物及び附属建築物を建築しようとする場合

は、当該工事に着手する前に、第 9 条に定める運営委員会に建築計画協議書を提出してその承認を受けなければならない。なお、建築基準法 6 条第 1 項に規定する確認申請書の提出を要するものについては、確認申請書を提出するまでに委員会の承認を受けなければならない。

(運営委員会)

第 9 条 本協定の運営に関する事項を処理するため、「協定運営委員会」(以下「委員会」という。)を設置する。委員会の組織運営に関し必要な事項は別途「FA 海老園建築協定運営委員会規則」に定める。

(違反者の措置)

第 10 条 委員会の委員長は、同委員会の決定に基づき、第 6 条および第 8 条の規定に違反した土地の所有者等(以下「違反者」という。)に対して工事施工の停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を設けて違反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。

- 2 前項の請求があったときは、違反者は遅滞なくこれに従わなければならない。
- 3 本協定の有効期間内における違反者に対する措置に関しては有効期間満了後もなお効力を有するものとする。

(裁判所への提訴)

第 11 条 前条第 1 項に規定する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建築物の除去を違反者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 前項の請求及び訴訟手続きに要する弁護士報酬その他一切の費用は、当該違反者の負担とする。

(土地所有者等の届出)

第 12 条 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地上権又は賃借権を移転し、若しくは、当該地上権及び賃借権を設定又は廃止しようとするときは、予め当該移転又は設定の相手方に本協定における義務

の承継を告知するとともに、連名にてその旨を委員長に届けなければならない。

(協定の変更及び廃止)

第 13 条 土地所有者等は、協定区域、建築物に関する基準、有効期間又は違反者に対する措置を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもってその旨を定め、これを広島市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 本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、これを広島市長に申請してその認可を受けなければならない。

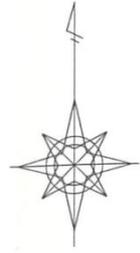
(効力の継承)

第 14 条 本協定は、広島市長の認可公告があった日以降において建築協定区域の土地の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。

(委任)

第 15 条 本協定に定めるもののほか、本協定の運用に関し必要な事項は別に定める。

# 位 置 图



凡 例	
色 别	名 称
	協定区域