

可部勝木台住宅団地建築協定書

第1章 総則

(目的)

第1条 この協定は、建築基準法（昭和25年 法律第 201号）の規定、並びに広島市建築協定条例（昭和53年 3月29日 条例第20号）の規定に基づき、本協定の第5条に定める区域内（以下「協定区域」という）における建築物の敷地・位置・用途・形態及び、建築設備に関する基準を協定し、住宅地としての環境を高度に維持・増進することを目的とする。

(名称)

第2条 この協定は、「可部勝木台住宅団地建築協定」（以下「協定」という）と称する。

(用語の定義)

第3条 この協定の用語の定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。

(協定の締結)

第4条 この協定は、第5条に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）の全員の合意により締結する。

(協定区域)

第5条 1・この協定の目的となる土地の区域は、1- 1～51- 2の区域とする。
2・前項に定める協定区域内を別添建築協定区域図に示す通り、専用住宅地域（赤色表示）と沿道住宅地域（青色表示）に区分する。

第2章 制限の内容

(建築物に関する基準)

第6条 1・前条に定める協定区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備については、別表に定める基準によらなければならない。
2・土地の所有者等は、協定区域内で建築物の新築又は増改築等をする場合、その計画（以下「建築計画」という）がこの協定内容に合致していなければならない。
3・土地の所有者等は、建築計画について、第10条の運営委員会（以下「委員会」という）に対して協議を申し入れ、協議完了した後に建築確認申請を広島市へ提出するものとする。

(土地の所有者等の届出)

第7条 1・土地の所有者等は、所有権及び建築物の所有を目的とする地上権又は、賃借権を移動するときは、その旨を第12条に定める委員会の委員長（以下「委員長」という）に届け出なければならない。

2・土地所有者等は、所有権、地上権若しくは賃借権を譲渡し、又は新たに地上権若しくは賃借権を設定したときは、新たに土地所有者等となった者に対し、この協定の内容を詳しく説明するとともに、本協定書の写しを譲り渡さなければならない。

(違反者に対する措置)

第8条 1・委員長は、この協定内容に違反した者（以下「違反者」という）に対し、委員会の決定に基づき工事施工の停止を請求し、かつ文書をもって、相当の猶予期間を付けて、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ことができる。

2・前項の請求があった場合、当該違反者は遅滞なく、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第9条 1・委員長は、当該違反者が前条第1項の請求に従わないときは、委員会の決定に基づき、その強制履行又は当該違反者の費用をもって第三者にこれを行わせることを裁判所に請求することができる。

2・前項の訴訟手続きに要する費用等は、当該違反者の負担とする。

第3章 運営委員会

(運営委員会)

第10条 1・この協定の運営に関する事項を処理するため、可部勝木台住宅団地建築協定運営委員会を設置する。

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。

(委員)

第11条 1・委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残存期間とする。

2・委員は、再任されることができる。

(役員)

第12条 1・委員会には、委員長、副委員長及び会計各1人を置く。

2・委員長、副委員長及び会計は、委員の互選によって定める。

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、その事務を代行する。

5・会計は委員会の経理に関する事務を処理する。

(補 則)

No. 2

第13条 この協定に規定するほか、委員会の組織、運営、議決の方法等に関して必要事項は、別に定める。

第4章 協定の効力

(効力の発生)

第14条 この協定は広島市長の認可のあった日から効力を生ずる。

(有効期間)

第15条 1・協定の有効期間は、市長の認可のあった日から20ヵ年とする。ただし、違反者の措置に対しては期間満了後もなお効力を有するものとする。
2・この協定に関し、前項の期間満了前に土地所有者等の過半数から異義の申し出がない場合は、自動的に当該期間満了の翌日から起算してさらに10年間同一条件により協定は更新されるものとする。
以後、更新満了時においても同様に更新するものとする。

(効力の継承)

第16条 この協定は、認可公告のあった日以後において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)

第17条 土地の所有者等は、この協定を変更しようとする場合は、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。

(協定の廃止)

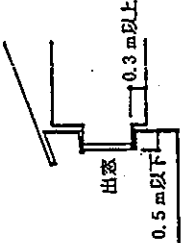
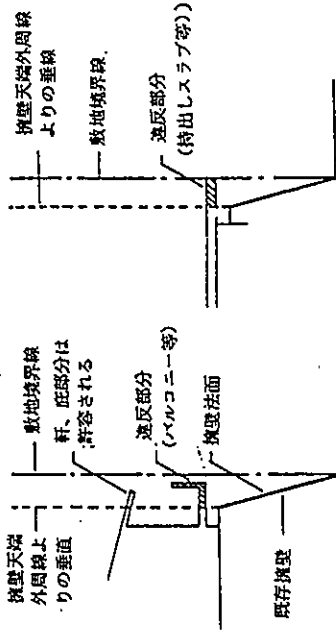
第18条 土地の所有者等は、この協定を廃止しようとする場合は、その過半数の合意をもってその旨を定め、これを広島市長に申請してその認可を受けなければならない。

(経過措置)

第19条 委員会が設置されるまでの間で、且つ広島市長の認可のあった日から2ヵ年を限度とする期間に限り、アイエス株式会社又は、同社より選任されたものは、第8条及び第9条に規定する権限を有し、これを行行使することができる。

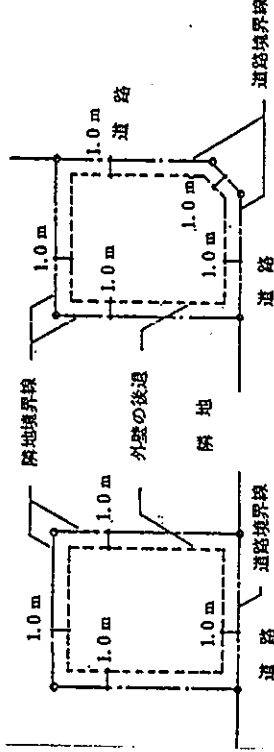
平成5年10月12日

制限の			容			
制			内			
専用住宅地			沿道住宅地			
敷地境界	①敷地境界（道路および隣地境界）は、地盤面より高さ1.5 m以下の生垣又は、高さ1.2 m以下の透視可能なフェンス等（金属製柵・竹製柵を含む）、若しくは阿者を併用したものとする。 又、フェンスとブロックを併用する場合は、高さ1.2 m以下とし、60%以上の空間を設けること。 但し、出入口・門扉・車庫はこの限りではない。また、門柱の幅（見附延長）の合計は、3m以下とする。					
広告物	①広告板・広告塔・屋外利用広告・突出広告・広告幕は設置してはならない。但し、土地・建物の販売等に必要なる看板・広告物で委員会に申請し認められたものはこの限りではない。			①広告板・広告等・屋外利用広告・突出広告・広告幕を設置する場合は、委員会の承認を得ること。但し、原色は建物の壁面広告又は、1 m以下の突出広告とすること。 但し、土地・建物の販売に関するものはこの限りではない。		
引込ポール	①街並みの美観の為、電気・電話・共同アンテナケーブルの宅地内への引き込みについては、必ず引込ポールを設置すること。（但し、建築物の販売並びに、建築工事に必要な仮設住宅はこの限りではない）できる限り外部にてメーター検針可能なタイプとする。					

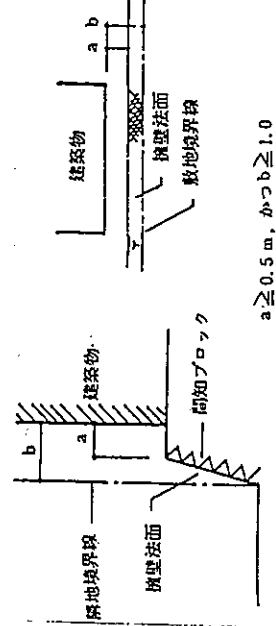
	制限の	内容	答
壁面の位置	専用住宅地域	沿道住宅地域	
壁面の位置	また、これらの限度に満たない距離にある建築物の部分で次の各号の位置に該当する建築物についてはこの限りではありません。 1) 軒の高さが2.5m以下で、かつ床面積の合計が10㎡以内の物置等 2) 軒の高さが3.0m以下の車庫。 3) 次のイ、ロに定める構造の出窓。(D図) イ 下端が床面からの高さが0.3m以上であること。 ロ 外周の外壁面から水平距離0.5m以上突き出していないこと。	(D図) 出窓の構造	
擁壁法面の使用制限	① 街並の景観を損なわないように、建築物及び工作物等は敷地境界の擁壁法面に突き出さないこと。ただし軒、庇部分はこの限りではありません。(E図)	(E図) 擁壁法面の使用の制限	
汚水、雨水、井戸	① 汚水処理は水洗式とし、汚水・雑排水は宅地内の汚水樹に接続し、汚水処理施設に放流する。又、雨水は雨水樹に必ず接続の上に排水し、絶対に汚水樹に接続してはならない。 ② 協定区域内の宅地の一部を利用した井戸の掘削をしてはならない。		

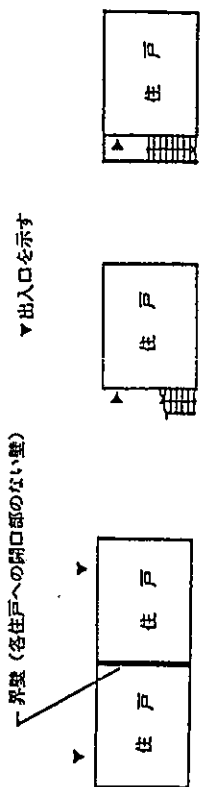
		制限の内容		容	
建築物の規模		制限の内容		容	
壁面の位置		沿道住宅地域		沿道住宅地域	
建築物の規模		①地盤面（本協定締結時における）からの建築物の高さは10m、軒高7mを越えてはならない。 右部分の高さは、建築基準法第56条に定める第1種住居専用地域内（第一種低層住居専用地域）の制限を準用する。			
		②建築物の高さは、建築基準法第56条に定める第1種住居専用地域内（第一種低層住居専用地域）の制限を準用する。			
		③延面積の敷地面積に対する割合は、10分の5を越えてはならない。			
壁面の位置		①壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地階が設けられている場合の地階部分及び建築物の付属部分等で別に定めるものを除く。）（以下「壁面」という。）から敷地境界線までの距離（以下「後退距離」という。）は1m以上としなければなりません。（B図）		(B図) 外壁の後退距離	
壁面の位置		かつ、法面を有する擁壁上部外周線から0.5m以上としなければなりません。（C図）		(C図) 法面を有する擁壁上部の外壁の後退	

(B図) 外壁の後退距離



(C図) 法面を有する擁壁上部の外壁の後退


 $a \geq 0.5 \text{ m}, \text{ かつ } b \geq 1.0$

敷地	制限の	内容		
		専用住宅地	沿道住宅地	地域
敷地		①敷地(区画)は、この協定認可の日における形状とし、その区画を再分割して使用してはならないものとし、敷地の境界線は変更しないこと。但し、2区画以上を合筆して1区画相当の用途に供する場合は、この限りではない。 又、合筆した区画を再分割する場合は、協定認可時と同じ区画形状のみ認められるものとする。		
建築物の用途		①専用住宅のみ建築することができる 但し、長屋形式の住宅は不可。 ②第1種住居専用地域内(第一種低層住居専用地域)に建築することができる建築物のうち、下記の建築物は建築することができます。 - イ・長屋形式の住宅(A図) - ロ・共同住宅、寄宿舎等 - ハ・学校、図書館等 - ニ・養老院、託児所等 - ホ・患者の収容施設を有する診療所 (A図) 長屋形式の住宅  平面 1 階 2 階 1・2階が独立しているもの ②建築物は、専用住宅・診療所兼用住宅・若しくは、次のイ又はロに掲げる用途を兼ね備える住宅で、延床面積の1/2以上を居住の用に供し、且つ、これらの用途に供する部分の延床面積の合計が、50㎡以内の建築物を建築することができる。その他の職種については、委員会に申請し、委員会が認めたものはこの限りではない。 - イ・学習塾・華道教室・囲碁教室その他これらに類する施設 - ロ・出力の合計が、0.2キワット以下の原動機を使用する美術品又は、工芸品を製作する為のアトリエ又は工房		

区域図



51-2

(凡例)

- 専用住宅地域
- 沿道住宅地域
- 建築協定区域

