

コンツェルトタウン山本建築協定書

(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広島市建築協定条例（昭和 53 年 3 月 31 日条例第 20 号）の規定に基づき、第 7 条に定める区域（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、形態及び意匠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。

(用語の定義)

第 2 条 この協定における用語の定義は、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。

(協定の名称)

第 3 条 この協定は、コンツェルトタウン山本建築協定（以下「協定」という。）と称する。

(協定の締結)

第 4 条 この協定は、協定区域内の土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする地上権者及び賃借権者（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。

(協定の効力)

第 5 条 この協定は、効力を有することとなった日以降において、協定区域内の土地の所有者等となったものに対しても、その効力が及ぶ。（以下この協定の効力の及ぶものを「協定者」という。）

(協定の変更及び廃止)

第 6 条 この協定で定める協定区域、建築物に関する基準、有効期間及び協定違反し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ときは、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め、これを市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定区域)

第 7 条 この協定の目的となる土地の区域は、広島市安佐南区山本四丁目 446 番 4、446 番 5、463 番 3、464 番 2、465 番 1 及び 465 番 6 の区域とし、別添の協定区域図に示す。

(建築物に関する基準)

第 8 条 協定区域内の建築物の敷地、位置、構造、用途、形態及び意匠の制限は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 協定区域内については、次に該当する建築物及びこれに附属する建築物は建築してはならない。
- ア 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
 - イ 自動車修理工場
 - ウ 自家用倉庫
 - エ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの
 - オ 第11条に定める協定運営委員会の承認が得られないもの
- (2) 建築物は、協定区域図に示した1区画につき1棟（2区画以上を1区画として使用する場合を含む。）を原則とする。ただし、次のいずれかに掲げる建築物については、この限りではない。
- ア 軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内の物置等の附属建築物。ただし、2区画以上を1区画として使用する場合は、5平方メートルに区画数を乗じた床面積以内とする。
 - イ 軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が35平方メートル以内の開放性の高い附属自動車車庫。ただし、2区画以上を1区画として使用する場合は、35平方メートルに区画数を乗じた床面積以内とする。
- (3) 建築物の階数は、地階を除き3階以下とする。
- (4) 敷地の地盤面の高さは、原則、変更してはならない。ただし、車庫の建築による一部の変更及び2区画以上を1区画として使用する場合は一部の変更は、この限りではない。
- (5) 建築物の高さは、地盤面から10メートルを超えないものとする。
- (6) 1区画（2区画以上を1区画として使用する場合を含む。）の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分6以下とする。
- (7) 1区画（2区画以上を1区画として使用する場合を含む。）の延床面積の敷地面積に対する割合は、10分の20以下とする。
- (8) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から区画境界までの距離（以下「外壁の後退距離」という。）の限度は、区画境界線（通路に面する部分及び共用スペースに面する部分を除く。）から0.45メートル以上とする。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で、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
- ア 物置その他これに類するもので、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの
 - イ 附属自動車車庫で、軒の高さが2.5メートル以下で、かつ、床面積の合計が10平方メートル以内の開放性の高いもの
- (9) 隣地に面した部分の区画境界に垣又は柵を設置する場合は、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、通路に面した部分については、原則、透視可能フェンスとするが、塀を設ける場合は、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で高さが地盤面から1.2メートル以下のもとし、通路境界から幅30センチメートル以上後退するものとする。ただし、出入り口、車庫等に用いる部分はこの限りではない。
- (10) 区画境界線の変更や区画の再分割はできないものとする。

- (11) 建築物の色彩、形態及び意匠については、協定区域内全体の調和を図り、景観を損なわないものとする。

(有効期間)

第 9 条 この協定の有効期間は、効力を有した日から 10 年間とする。ただし、この協定の期間満了の日の 6 か月前までに、第 6 条に定める廃止の申請がない場合は、当該期間満了の翌日から起算して更に 10 年間同一条件により協定は更新されるものとし、以後この例による。

(建築基準の協議)

第 10 条 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、建築基準法第 86 条の 2 第 1 項の規定による一団地認定申請書（一団地の名称は Konzert Town 山本）を提出するまでに、次条に定める協定運営委員会に建築計画協議書を提出し、その承認を受けなければならない。

(委員会)

第 11 条 この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、別途コンツェルトタウン山本協定運営委員会規則に定める。

(役員)

第 12 条 委員会に次の役員を置く。

- (1) 委員長 1 名 コンツェルトタウン山本管理組合 理事長が兼務する。
- (2) 副委員長 1 名 コンツェルトタウン山本管理組合 副理事長が兼務する。
- (3) 委員 1 名 コンツェルトタウン山本管理組合 理事が兼務する。
- (4) 会計 1 名 コンツェルトタウン山本管理組合 監事が兼務する。

2 委員長は、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、委員長を補佐し、委員長に事故ある時又は委員長が欠けた時、その職務を代行する。

4 委員は、委員会の業務を担当する。

5 会計は、委員会の経理に関する事務を処理する。

(違反者の措置)

第 13 条 前条に定める委員長は、委員会の決定に基づき、第 8 条及び第 10 条の規定に違反した協定者（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付して、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 違反者は、前項の請求があったときは、これに従わなければならない。

3 この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、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14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、第12条に定める委員長は、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。

(協定者の届出)

第15条 協定者は、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、あらかじめ当該移転又は設定の相手方にこの協定を承継する義務を告知するとともに、連名にてその旨を第12条に定める委員長に届けなければならない。

(委任)

第16条 この協定に定めるもののほか、この協定の運用に関し必要な事項は別に定める。

(附則)

- 1 この協定は、市長の認可の日から起算して3年以内において、当該協定区域内の土地に2以上の土地の所有者等が存することとなったときから効力を有する。
- 2 この協定が効力を有した場合において、第11条に規定する委員会が設置されるまでの期間は、株式会社アクティブ 代表取締役 石田 敬がこれを代行するものとする。
- 3 この協定書は、これを二部作成し、一部を市長に提出し、一部を委員会が保管し、その写しを協定者全員に配付する。