

* 協 定 書 *

平成 〇 年 〇 月 〇 日 締 結

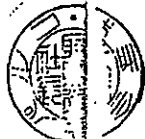


甲 広島市

乙 新天地地区市街地再開発組合

丙 広島本通共同ビル所有者協議会

丁 株式会社パルコ



協 定 書

広島市（以下「甲」という。）、新天地地区市街地再開発組合（以下「乙」という。）、広島本通共同ビル所有者協議会（以下「丙」という。）及び株式会社パルコ（以下「丁」という。）は、甲が建設した広島市西新天地駐車場及び広島市西新天地自転車等駐車場（以下「公共施設」という。）並びに乙が建設し、丙が管理して丁に一括貸借し、丁が管理運営する金座街地区第一種市街地再開発事業施設建築物（以下「再開発ビル」という。）について、平成4年12月18日付け覚書（以下「覚書」という。）第11条の規定に基づき、次のとおり協定する。

（目的）

第1条 この協定書は、覚書第1条乃至第4条の規定に基づき、甲の施設の一部を乙、丙及び丁に、乙、丙及び丁の施設の一部を甲に、将来にわたりそれぞれ利用させることから、各所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を確保するための管理運営に関する事項について定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この協定書において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ各号に定めるところによる。

- 1 共用通路 覚書第1条第1号の共用通路をいう。
- 2 連絡用通路 覚書別添図面中青線で囲む区域の構造物をいう。
- 3 相互利用設備 覚書別表1及び2の（ア）欄に掲げる電気設備及び機械設備をいう。

（施設の管理区分）

第3条 甲並びに乙、丙及び丁が管理する建築物及び附属施設の範囲は、所有境界線と同様とする。

- 2 共用通路及び相互利用設備については、それぞれの使用目的の変更を行わないこととする。

(管理に対する責任)

第4条 共用通路及び相互利用設備の各所有者は、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- 2 共用通路及び相互利用設備の維持補修及び管理等については、各所有者がその責任において行うものとする。ただし、相互利用設備のうち、所有境界線上における設備接続部については、受給者側がこれを行うものとする。
- 3 各所有者は、自らが所有する建物及び設備の保存又は改良のための必要な範囲内において、相手側に対して相互利用設備の改善等を請求することができる。

(必要箇所への立入り)

第5条 前条において管理を行う者は、所有区分内の相互利用設備の管理を行うために必要な範囲内において、他が管理する施設への立入りを請求することができる。

- 2 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- 3 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。

(統括防火管理者)

第6条 消防法第8条の2に基づく統括防火管理者は丁が定め、再開発ビル及び公共施設を所管するものとする。

(主任技術者)

第7条 電気事業法第72条に基づく主任技術者は甲が定め、公共施設及び連絡用通路を所管するものとする。

(車両誘導業務)

第8条 共用通路及び出入口部分に係る車両誘導業務については、甲と丁は協議により相当の人役負担でこれを実施するものとする。ただし、丁に起因する行事等で特別な混雑が予想される場合には、当該業務に係る人員の不足分は丁において負担するものとする。

(駐車料金の額)

第9条 再開発ビルの駐車場の駐車料金と広島市西新天地駐車場の当該料金とは、同額とし、金額については、甲・丁協議のうえ決定する。

(費用の負担)

第10条 甲及び丁は、共用通路及び相互利用施設に関する別表に記載された項目の管理運営経費につき、甲の各会計年度（4月から翌年の3月までをいう。）において、別表に記載された負担割合により算出した相手側負担額を翌年度の4月30日までに根拠を示して、それぞれ相手側に通知し、承認を得るものとする。

2 甲・丁のうち、前項の負担額の大なる側は、相手側負担額との差額を翌年度の5月31日までに相手側に支払うものとする。

3 甲及び丁は、負担割合額の概算額を前年度の9月30日までに相手側に通知することとし、費用の執行において当該概算額を超えることが予測される場合には、速やかに文書で相手側に通知するものとする。

(甲及び丁の施設の管理委託)

第12条 甲及び丁は、甲が管理運営する施設にあっては甲が、丁が管理運営する施設にあっては丁が、その管理をそれぞれ指定した者へ委託することができるものとする。

(協定書の効力)

第13条 この協定書は乙の解散後における再開発ビルの権利者及びその承継人においてもこの効力を有する。

(協定外事項)

第14条 この協定書について疑義が生じたとき、又はこの協定書に定めのない事項が発生したときは、甲・乙・丙・丁協議のうえ決定するものとする。

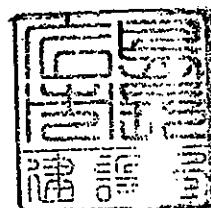
この協定を証するため、本書4通を作成し、甲・乙・丙・丁記名押印のうえ、各1通を保有する。

平成6年4月 / 日

甲 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号

広島市

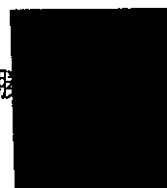
代表者 広島市長 平岡 敬



乙 広島市中区新大田
新天地地区市街地再生組合
理事長 田中 勝



丙 広島市中区袋町4番25号
広島本通共同ビル所有者協議会
管理者 住田 勝



丁 東京都豊島区南池袋一丁目28番2号
株式会社パルコ
代表取締役 山田 晶義



西新天地駐車場 管理運営経費負担割合総括表

1. 保守に係る負担割合

区 分			丁の負担割合			甲の負担割合		
			連絡用通路	共用通路	計	共用通路以外に係るもの	共用通路に係るもの	計
公 共 施 設	受 変 電 設 備	(電)	2.79 %	3.49 %	6.28 %			
	自 家 発 電 設 備	(電)	2.22 %	4.12 %	6.34 %			
	給 排 気 設 備	(機)	5.26 %	3.57 %	8.83 %			
	駐 車 場 管 制 設 備	主 装 置 (電)		5.78 %	5.78 %			
	I T V 主 装 置	(電)		11.20 %	11.20 %			
	消 防 設 備		4.84 %	4.85 %	9.69 %			
再 開 発 ビ ル	受 変 電 設 備	(電)				0.12 %	0.02 %	0.14 %
	自 家 発 電 設 備	(電)				0.26 %	0.04 %	0.30 %
	消 防 設 備					1.44 %	0.10 %	1.54 %

2. 維持に係る負担割合

区 分			丁の負担割合			甲の負担割合		
			連絡用通路	共用通路	計	共用通路以外に係るもの	共用通路に係るもの	計
公 共 施 設	建築物 (共用通路)	(電)		52.26 %	52.26 %			
	受 変 電 設 備	(電)	2.79 %	3.49 %	6.28 %			
	自 家 発 電 設 備	(電)	2.22 %	4.12 %	6.34 %			
	幹 線 設 備	(電)	4.33 %	4.80 %	9.13 %			
	動 力 設 備	(機)	2.60 %	3.80 %	6.40 %			
	排 水 通 気 設 備	(機)	4.23 %	4.71 %	8.94 %			
	給 排 気 設 備	(電)	5.26 %	3.57 %	8.83 %			
	電 灯 コンセント 設 備	(電)		52.26 %	52.26 %			
	駐 車 場 管 制 設 備	主 装 置 外 (電)		52.26 %	52.26 %			
		主 装 置 (電)		5.78 %	5.78 %			
	I T V 主 装 置 外	(電)		52.26 %	52.26 %			
		(電)		11.20 %	11.20 %			
	非常用放送設備	主 装 置 外 (電)		52.26 %	52.26 %			
		主 装 置 (電)		8.31 %	8.31 %			
	自動火災報知設備	主 装 置 外 (電)		52.26 %	52.26 %			
		主 装 置 (電)		2.68 %	2.68 %			
	泡 消 火 設 備	(機)		5.24 %	5.24 %			
	スプリンクラー設備	(機)		12.66 %	12.66 %			
	排 煙 設 備	専 用 外 (機)	5.10 %	3.46 %	8.56 %			
		専 用 (機)	100.00 %		100.00 %			
	給 水 設 備	(機)		5.14 %	5.14 %			
	テリベント設備	(機)		3.77 %	3.77 %			
	居室等の換気設備	(機)		13.43 %	13.43 %			
再 開 発 ビ ル	受 変 電 設 備	(電)				0.12 %	0.02 %	0.14 %
	自 家 発 電 設 備	(電)				0.26 %	0.04 %	0.30 %
	幹 線 設 備	(電)				1.01 %	0.15 %	1.16 %
	非常用放送設備	専 用 外 (電)				12.38 %	0.91 %	13.29 %
		専 用 (電)				86.67 %	6.37 %	93.04 %
	自動火災報知設備	(電)				18.56 %	0.48 %	19.04 %
	スプリンクラー設備	専 用 外 (機)				1.01 %	0.15 %	1.16 %
		専 用 (機)				75.78 %	11.56 %	87.34 %

(注) 維持管理、保守経費については、法人税基本通達(昭和44年5月1日制定)にいう資本的支出を含まないものとする。

3. 電気、水道、清掃に係る負担割合

区 分			丁の負担割合			甲の負担割合		
			連絡用通路	共用通路	計	共用通路以外に係るもの	共用通路に係るもの	計
公共施設	電 気		3.06 %	3.35 %	6.41 %			
	水 道			5.14 %	5.14 %			
	清 掃			※ 5.78 %	※ 5.78 %			
再開発ビル	電 気					0.11 %	0.02 %	0.13 %

(注) ※については、駐車場の清掃経費に対する割合である。

* 覚 書 *

平成 〆 年 12 月 18 日締結

甲 広島市

乙 新天地地区市街地再開発組合

丙 株式会社パルコ

覚 書

広島市（以下「甲」という。）と、新天地地区市街地再開発組合（以下「乙」という。）及び株式会社パルコ（以下「丙」という。）は、甲が広島市中区新天地 8 番ほか建設する広島市西新天地公共広場地下駐車場（仮称）及び広島市西新天地公共広場地下自転車等駐車場（仮称）（以下「公共施設」という。）並びに乙が広島市中区新天地 3 番 1 ほか建設する金座街地区第一種市街地再開発事業施設建築物（以下「再開発ビル」という。）の建設について、次のとおり覚書を取り交わす。

（甲の施設の供用等）

第 1 条 甲は、公共施設のうち西新天地公共広場地下駐車場（仮称）（以下「公共駐車場」という。）の一部で次に掲げる施設を乙及び丙に利用させることとする。

（1）公共駐車場の一部で別添図面中朱線で囲む区域の構造物。（以下「共用通路」という。）

（2）公共駐車場の電気設備及び機械設備で別表 1 の（ア）欄に掲げる施設。

第 2 条 甲は、公共駐車場及び再開発ビルが存続する限り、前条の施設を乙及び丙に利用させることとする。

（乙の施設の供用等）

第 3 条 乙は、再開発ビルの電気設備及び機械設備で、別表 2 の（ア）欄に掲げる施設を甲に利用させることとする。

第 4 条 乙は、公共施設及び再開発ビルが存続する限り、前条の施設を甲に利用させることとする。

（建設費の負担）

第 5 条 丙は、再開発ビルの所有者から再開発ビルを一括賃借し、管理運営することから、第 1 条の施設を利用することになるため、乙の金銭債務を引受け、公共駐車場の

建設費の一部を負担することとし、甲に負担金を支払うものとする。

丙の負担金額は、別表1の（ア）欄の項目ごとに（イ）欄及び（ウ）欄の算定式により算出した金額の和とする。

第6条 別表1の（ア）欄の項目について建設費に変更があった場合は、甲・乙・丙協議のうえ（イ）欄及び（ウ）欄の建設費の変更を行う。

第7条 甲は、再開発ビルの建設費の一部を負担することとし、乙に負担金を支払うものとする。

甲の負担金額は、別表2の（ア）欄の項目ごとに（イ）欄及び（ウ）欄の算定式により算出した金額の和とする。

第8条 別表2の（ア）欄の項目について建設費に変更があった場合は、甲・乙・丙協議のうえ（イ）欄及び（ウ）欄の建設費の変更を行う。

第9条 第5条の丙の負担金額及び支払い方法その他必要な事項は、甲・丙協議のうえ乙を立会人とし、甲の会計年度毎に甲・丙間で別途協定を締結する。

第10条 第5条の甲の負担金額及び支払い方法その他必要な事項は、甲・乙協議のうえ丙を立会人とし、甲の会計年度毎に甲・乙間で別途協定を締結する。

（施設の維持管理）

第11条 第1条及び第3条の施設の維持管理の方法及び費用負担は別途協定を締結する。

（その他）

第12条 この覚書に関し、疑義を生じたとき、又はこの覚書に定めのない事項については、甲・乙・丙協議してこれを定める。

この覚書を証するため、本書3通を作成し、甲・乙・丙記名押印のうえ、各その1通を保有する。

平成4年 12月 18日

甲 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号

広島市

代表者 広島市長 平 岡 敬



乙 広島市中区新天地8番

新天地地区市街地

理事長



丙 東京都豊島区南池袋一丁目28番2号

株式会社 パルコ

代表取締役 山 田 晶 義



(別表2)

(甲が利用する再開発ビルの施設)

(ア)		(イ)	(ウ)
項 目		甲の負担金額（共用通路以外にかかもの）	甲の負担金額（共用通路にかかもの）
電 気 設 備	(1)	(2) 欄の機械設備の電気容量に相当する(1) 欄の各電気設備の工事費	(2) 欄の機械設備の電気容量に相当する(1) 欄の各電気設備の工事費
	(2)	(2) 欄の機械設備が対象とする公共施設（共用通路除く）の床面積	(2) 欄の機械設備が対象とする共用通路の床面積
	受変電設備 自家発電設備 動力設備	× × ×	× × ×
機 械 設 備	非常放送設備	(ア) 欄の機械設備が対象とする区域の床面積	(ア) 欄の機械設備が対象とする区域の床面積
	自動火災報知設備	(ア) 欄の設備の工事費 × (ア) 欄の設備の増幅器容量 × (ア) 欄の設備の増幅器容量	(ア) 欄の設備の工事費 × (ア) 欄の設備の増幅器容量 × (ア) 欄の設備の増幅器容量
	スプリンクラー設備	(ア) 欄の設備で共用となる設備の工事費 × (ア) 欄の設備が対象とする公共施設（共用通路除く）の床面積 × (ア) 欄の設備が対象とする区域の床面積 + 公共施設への専用配管設備の工事費 × (ア) 欄の設備が対象とする公共施設（共用通路除く）の床面積 × (ア) 欄の設備が対象とする公共施設（共用通路除く）の床面積	(ア) 欄の設備で共用となる設備の工事費 × (ア) 欄の設備が対象とする公共施設（共用通路除く）の床面積 × (ア) 欄の設備が対象とする区域の床面積 + 公共施設への専用配管設備の工事費 × (ア) 欄の設備が対象とする公共施設（共用通路除く）の床面積 × (ア) 欄の設備が対象とする公共施設（共用通路除く）の床面積

公共駐車場の収容台数

注1) 公共駐車場の収容台数割合＝

公共駐車場の収容台数÷再開発ビル駐車場の収容台数

(別表1)

(乙及び丙が利用する公共駐車場の施設)

(ア)		(イ)	(ウ)
項 目		丙の負担金額 (別添図面中青線で囲む区域) にかかるもの)	丙の負担金額 (共用通路にかかもの)
設備工事費を除く公共駐車場の建設費 (注1)			(ア) 欄の建設費 × 共用通路の床面積 × 再開発ビル駐車場の収容台数割合 (注2)
電	(1)	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	(2)	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	(2)	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	(2)	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
機	受電設備	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	変圧設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	動力設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	照明設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
設	受電設備	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	変圧設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	動力設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	照明設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
備	非常放送設備	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	非常放送設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	非常放送設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	非常放送設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
機	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
械	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
設	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
備	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備の電気容量に相当する (1) 欄の各電気設備の工事費	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする連絡用通路の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	
	排水通気設備	(2) 欄の各機械設備が対象とする区域の床面積	

注1) 公共駐車場の建設費を除く = 公共施設の建設費 × 公共施設の床面積

注2) 再開発ビル駐車場の収容台数割合 = 公共駐車場の収容台数 + 再開発ビル駐車場の収容台数

広島市西新天地公共広場地下駐車場（仮称）及び
 広島市西新天地公共広場地下自転車等駐車場（仮称）

地 下 1 階 平 面 図

