

物 件 説 明 書

物件番号	18	売却価格	18,657,135円	
所在地	地目	地積	備考	
山口市佐山字櫛ヶ崎（山）945番17	宅地	987.15㎡	用途：店舗用地	
土地の形状	間口約48m、奥行約20m、概ね整形な長方形画地			
接面道路の幅員等	東側幅員約12mの舗装市道（両側歩道幅員を含む。佐山ハビテーション1号線） 南側幅員約4mの舗装市道（佐山ハビテーション12号線） いずれも接面道路より約50cm程度高く接している。			
法令等に基づく制限	用途地域等	非線引き都市計画区域、無指定		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他	店舗の建設及び外溝工事にあたっては、建築基準法に基づく「山口佐山ハビテーションA区画建築協定」（平成10年5月18日指令第42号）を準用		
施設整備状況	施設名	事業所名	電話番号	備考
	上水道	山口市上下水道局水道整備課（小郡）	083-973-2413	周辺に埋設管等があり、物件内に引込可能ですが、引込費用が必要となる場合があります。詳細については、左記事業所にお問い合わせください。
	下水道 (地域下水道)	山口市上下水道局下水道普及課（小郡）	083-973-2414	
	電 気	中国電力株式会社山口営業所	0120-612-530	
	ガ ス (集中プロパン)	山口合同プロパン株式会社	083-927-5311	
交通条件	J R山陽本線本由良駅約 1.1 km、山口市役所佐山地域交流センター約 1.8km、佐山小学校約 1.8km、川西中学校約 5.6km、サンパーク阿知須約 3.3km			
道路条件	東側幅員約12mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号） 南側幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）			
近隣地域の地域的特性	分譲団地「佐山ハビテーション」内の店舗用地です。物件西方約3kmの位置に山口テクノパーク（産業団地）が立地しています。			
備 考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧山口市土地開発公社により開発造成された分譲団地「佐山ハビテーション」内の店舗用地ですので、土地の利用目的は「店舗建築」に限ります。</li> <li>・契約締結後、3年以内に店舗を建築していただきます。</li> <li>・店舗の建設及び外溝工事にあたっては、建築基準法に基づく「山口佐山ハビテーションA区画建築協定」（平成10年5月18日指令第42号）を準用します。</li> <li>・地域下水道については、山口市指定の直径200mmの塩ビの最終柵を設置する必要があります（山口市に寄付採納の手続あり）。</li> <li>・実際の容積率については、建築基準法第52条により前面道路の幅員により制限を受けます。</li> <li>・土地利用計画に伴う開発行為に係る申請等、建築基準法等に係る建築要件等に関しては、山口市開発指導課（083-934-2846）にご確認ください。</li> <li>・当該地にあります工作物・立木等全てを現状のまま引き渡します。 （市はこれらの点検、修繕、取替、移設、撤去、隣接者等関係者との交渉・調整、費用負担等を行いません。）</li> <li>・敷地内に電柱があります（本柱、支柱、支線各1）。</li> <li>・地下埋設物、土壌汚染、地盤調査等は実施していません。</li> </ul>			

## 位置図等

### 【位置図】

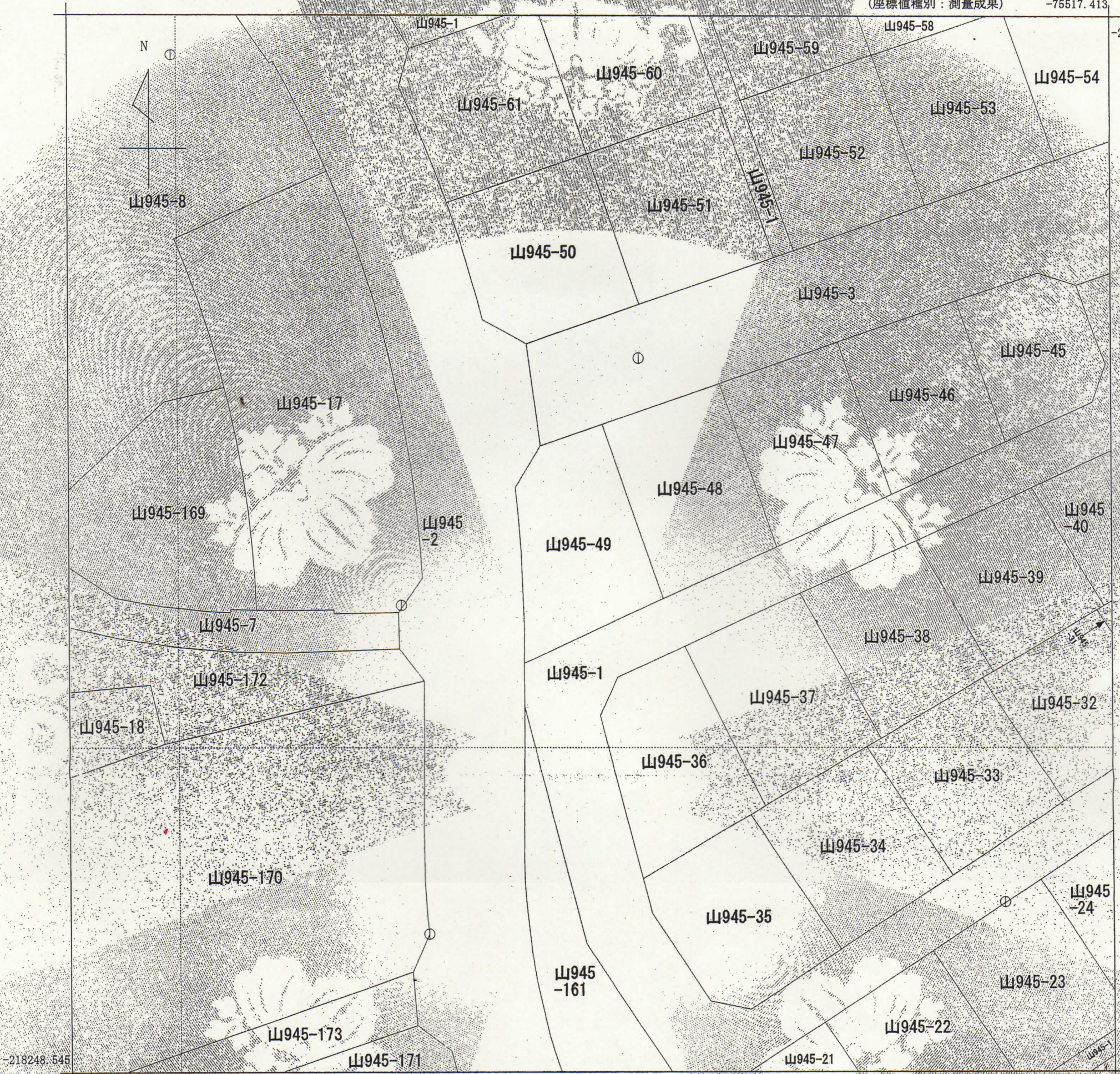


### 【現地写真】



(座標値種別：測量成果) -75517.413

-218122.545



-218248.545

-75642.413

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
佐山

請求部	所在	山口市佐山字榎ヶ崎				地番	945番49			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅲ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)	平成14年8月20日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

/山

平成23年12月21日  
山口地方務局

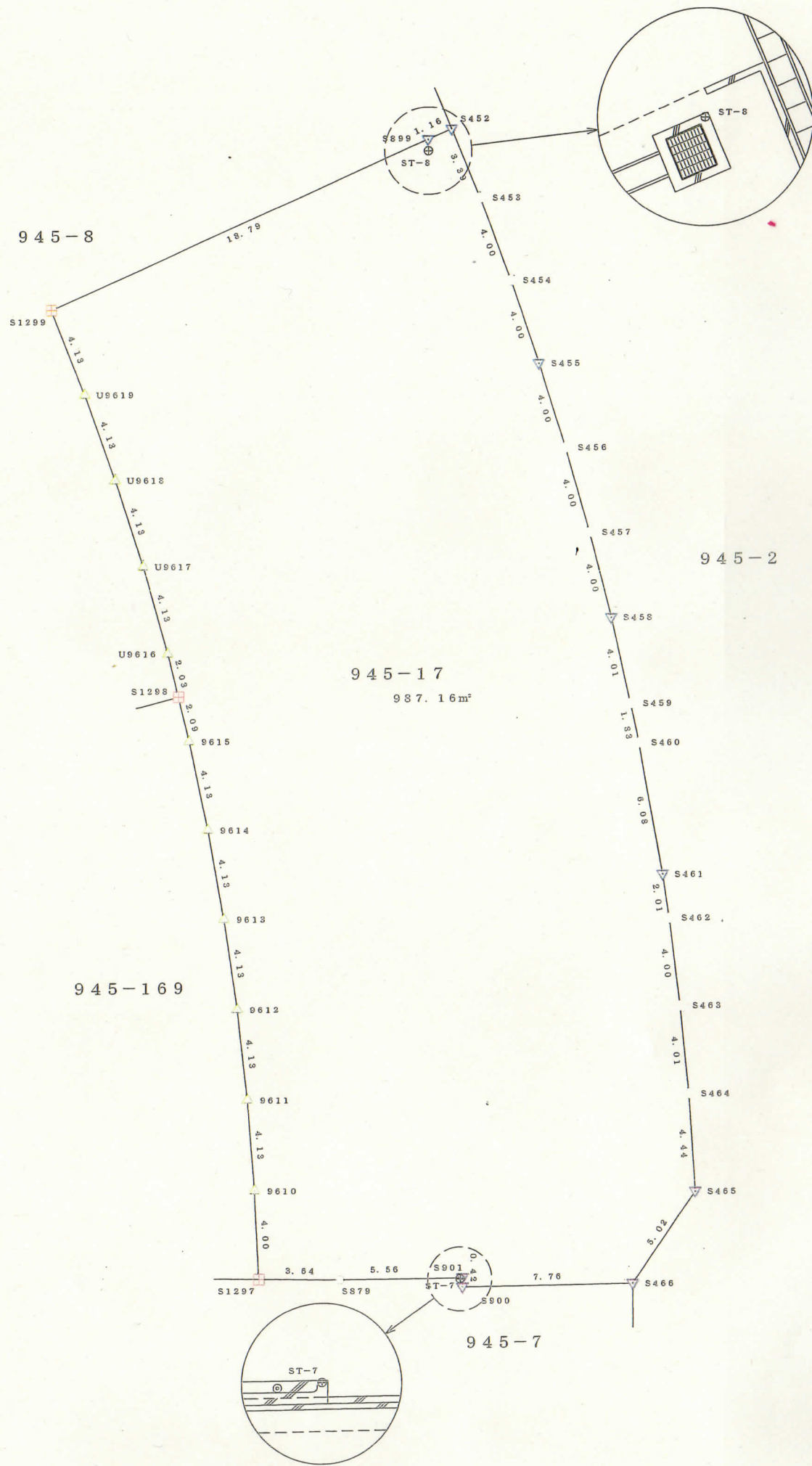
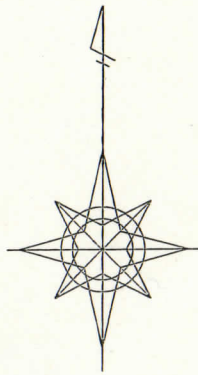
申請番号：26-5  
(1/1)

登記官

平井肇



公用



凡 例	
田	既設コンクリート杭
▽	既設金属プレート
△	既設プラスチック杭
○	既設赤ベンキ

945-17					
地番	測点	標識	X	Y	辺長
	S453	既設赤ベンキ	-218144.439	-75609.960	4.00
	S454	既設赤ベンキ	-218148.188	-75608.541	4.00
	S455	(永) 既設金属プレート	-218151.973	-75607.223	4.00
	S456	既設赤ベンキ	-218155.792	-75606.002	4.00
	S457	既設赤ベンキ	-218159.641	-75604.892	4.00
	S458	(永) 既設金属プレート	-218163.523	-75603.897	4.01
	S459	既設赤ベンキ	-218167.433	-75603.003	1.83
	S460	既設赤ベンキ	-218169.231	-75602.628	6.08
	S461	(永) 既設金属プレート	-218175.219	-75601.541	2.01
	S462	既設赤ベンキ	-218177.208	-75601.235	4.00
	S463	既設赤ベンキ	-218181.178	-75600.739	4.01
	S464	既設赤ベンキ	-218185.171	-75600.337	4.44
	S465	(永) 既設金属プレート	-218189.610	-75600.041	5.02
	S466	(永) 既設金属プレート	-218193.760	-75602.877	7.76
	S900	(永) 既設金属プレート	-218193.863	-75610.642	0.42
	S901	(永) 既設金属プレート	-218193.443	-75610.647	5.56
	S879	既設赤ベンキ	-218193.495	-75616.212	3.64
	S1297	(永) 既設コンクリート杭	-218193.440	-75619.858	4.00
	9610	既設プラスチック杭	-218189.436	-75620.063	4.13
	9611	既設プラスチック杭	-218185.318	-75620.401	4.13
	9612	既設プラスチック杭	-218181.212	-75620.876	4.13
	9613	既設プラスチック杭	-218177.124	-75621.488	4.13
	9614	既設プラスチック杭	-218173.058	-75622.236	4.13
	9615	既設プラスチック杭	-218169.022	-75623.119	2.09
	S1298	(永) 既設コンクリート杭	-218166.989	-75623.632	2.03
	U9616	既設プラスチック杭	-218165.016	-75624.136	4.13
	U9617	既設プラスチック杭	-218161.046	-75625.286	4.13
	U9618	既設プラスチック杭	-218157.117	-75626.568	4.13
	U9619	既設プラスチック杭	-218153.232	-75627.981	4.13
	S1299	(永) 既設コンクリート杭	-218149.390	-75629.509	18.79
	S899	(永) 既設金属プレート	-218141.769	-75612.329	1.16
	S452	(永) 既設金属プレート	-218141.308	-75611.263	3.39
倍面積			1974.323762		
面積			987.161881		
地積			987.16 m²		

公式  $A=1/2 \sum (X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$  ※ (永) は永続性有り

基準点の座標値

測点名	標識	X座標	Y座標
ST-7	(永) 引照点鉄	-218193.482	-75610.745
ST-8	(永) 引照点鉄	-218142.289	-75612.315

所在	山口市佐山字櫛ヶ崎 945-17 (山)		図面番号	
	図面の名称	建植図	縮尺 1/250	
測 量	方法	平面測量	面積測定方法	座標求積
	使用機器	トランシット	作製年月日	平成29年3月22日 作製
	年月日	平成29年3月21日 測量	作製者	山口市小瀬南町七丁目1番37号 岩 脇 薫
	実施者	岩 脇 薫		

## 山口佐山ハビテーションA区画建築協定書

## (目的)

第1条 この建築協定は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び山口市建築協定条例（昭和58年山口市条例第5号）の規定に基づき、第3条に定める区域内の建築物等の敷地、用途、形態等に関する基準（以下「建築基準」という。）を定め、住宅地としての良好な生活環境の確保に寄与することを目的とする。

## (名称)

第2条 この建築協定は、「山口佐山ハビテーションA区画建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

## (協定区域)

第3条 この協定が適用される区域（以下「協定区域」という。）は、山口市大字佐山字柳ヶ崎945番21ほか別添図面に表示する区域とする。

## (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「所有者等」という。）の全員の合意により締結する。

## (協定の変更及び廃止)

第5条 協定区域、建築基準、協定の有効期間及び協定違反があった場合の措置を変更しようとするときは、所有者等の全員の合意によらなければならない。

2 この協定を廃止しようとするときは、所有者等の過半数の合意を得なければならない。

## (建築基準)

第6条 建築基準は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 建築物の用途は別表のとおりとする。
- (2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、10分の20以下とする。
- (3) 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。
- (4) 1敷地に1棟かつ1戸建てとする。ただし、次の各号に掲げる建築物については、この限りでない。

ア 軒の高さが2.3メートル以下の物置

イ 軒の高さが2.5メートル以下、かつ床面積の合計が40平方メートル以内の自動車庫

ウ 住宅に付属する離れ等

エ ア、イ及びウに掲げるものに準ずるもののうち、第10条により設置した委員会の承認を得たもの

- (5) 建築物の形態及び色彩は、著しく他との調和を欠くものはさけるものとする。

## (緑化の推進)

第7条 所有者等は、宅地内に生け垣や常緑高木の樹木等をできるだけ多く植栽するよう努めなければならない。

2 所有者等は、樹木等の健全な育成を図るため、その維持管理に努めなければならない。

3 宅地の道路に面した部分は、生け垣、生け垣と透視可能なフェンス等を組み合わせたものとしなければならない。ただし、出入口及び植栽不可能な部分を除く。

4 前項のフェンスの基礎等を構築する場合、基礎等の高さは敷地地盤面から0.4メートル以下とする。

## (有効期限)

第8条 協定の有効期間は、山口県知事の認可のあった日の翌日から起算して10年間とし、その期間が終了する6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数から廃止の申し立てがない場合、更に引き続き5年間有効とし、その後も同様とする。

2 前項の有効期間内に協定に違反した所有者等に対する措置については、当該期間満了後もなお効力を有するものとする。

## (効力の承継)

第9条 この協定は、認可の公告のあ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者に対しても、効力を有するものとする。

## (委員会)

第10条 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。

2 所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

3 委員会は、所有者等の互選により、選出された委員5人以上9人以内をもって組織する。

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員の再任はこれを妨げない。

## (役員)

第11条 委員会に次の役員を置く。

(1) 委員長 1人

(2) 副委員長 1人

(3) 会計責任者 1人

(4) 監事 1人

2 委員長、監事は委員が互選する。

3 委員長は委員会を代表し、協定運営の事務を総括する。

- 4 副委員長及び会計責任者は、委員のうちから委員長が任命する。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときはその職務を代行する。
- 6 会計責任者は、委員会の経理に関する事務を処理する。
- 7 監事は、委員会の業務及びに会計の状況を監査する。

(協定違反者に対する措置)

第12条 委員長は、委員会の決定に基づき、協定違反者に対し、工事の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当該違反行為を是正するために必要な措置を執ることを請求することができる。

- 2 協定違反者は、前項の請求を受けた場合においては、速やかにこれに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第13条 委員長は、協定違反者が前条第1項の請求に従わないときは、その履行を裁判所に提訴することができる。

- 2 前項の提訴手続き等に要する費用は、当該協定違反者の負担とする。

(その他)

第14条 協定に定めるもののほか、委員会の運営、組織、議事及び委員に関しての必要な事項は、別に定める。

附 則

- 1 協定は、山口県知事の認可のあった日から、効力を発する。
- 2 協定が発効した場合において、所有者等の人数が5人に達したとき、山口市土地開発公社は、速やかに第10条に規定する委員会を設置するものとし、委員会が設置されるまでの期間は、山口市土地開発公社がこれを行うものとする。
- 3 この協定書は、4部作成し、山口市長を経て山口県知事に提出する。  
委員会は、山口県知事から交付された認可通知書を保管するとともに、協定書の写しを協定者全員に配布するものとする。

平成 年 月 日

山口県山口市亀山町2番1号

山口市土地開発公社

理事長 小 田 文 雄



別 表 (第6条関係)

- 1 専用住宅
- 2 住宅と店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えないものとする。
  - (1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車のための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)
  - (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店
  - (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
  - (4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
  - (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
  - (6) 美術品若しくは工芸品を制作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- 3 その他公益上必要な建築物で、委員会が承認したもの