

グリーンヒル大津
松が丘E地区緑地協定書

飛島都市開発株式会社

グリーンヒル大津 松が丘 E 地区緑地協定書

(目的)

第 1 条 本協定は、都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号。以下「法」という。）第 54 条第 1 項の規定に基づき、第 4 条に定める区域（以下「緑地協定区域」という。）内における緑化の推進に関する事項を定めることにより、良好な住環境の形成を図り、健康で文化的な生活を確保することを目的とする。

(名称)

第 2 条 本協定は「グリーンヒル大津松が丘 E 地区緑地協定」と称する。

(協定締結者)

第 3 条 本協定の協定締結者（以下「協定者」という。）は、協定区域内の土地所有者、および建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権または賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）とする。

2. 協定区域内において新たに土地所有者等となった者は、協定者になったものとみなす。

(協定の区域)

第 4 条 本協定区域は、別紙 1 グリーンヒル大津松が丘 E 地区緑地協定区域図に示す。

(協定の効力)

第 5 条 本協定は、法第 54 条第 2 項の規定による大津市長の許可を受けた日から、効力を生じる。

(緑化に関する事項)

第 6 条 協定者は、協定区域内の樹木等の植栽、既存の樹木等のせんてい、病虫害の防除に努めなければならない。

2. 緑化の基準は、敷地面積の 15%以上とし、別紙 2 緑化基準書によるものとする。
3. 樹木等の種類は、協定区域内の風土に適しており、かつ、当該樹木等の植栽によって、地域の住民等に危害を及ぼさないものでなければならない。
4. 樹木等の植栽場所は、道路沿いの植栽可能な場所および宅地内の植栽可能な場所とし、その場合においては協定区域内の景観に配慮しなければならない。
5. 境界に面する場所に垣又は柵を設ける場合、その構造は、宅地と宅地の境界にあつては生け垣またはパイプフェンス、ネットフェンスとし、宅地と道路の境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ入口の部分を除き、生け垣としなければならない。（土塀、コンクリートブロック塀、板塀等にしてはならない。）
6. 協定者は、植栽した樹木（生垣の用に供する樹木を含む。）をみだりに取り除いてはならず、増改築その他工作物の設置等の支障となる場合は、原則として移植するものとする。

(猶予期間)

第7条 協定者は、前条第2項の基準による植栽を入居後（集会所については、その開設後）2年以内に完了しなければならない。

(協定の変更および廃止)

第8条 本協定の内容を変更しようとするときは、土地所有者等の全員の合意を要するものとし、大津市長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、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、大津市長の認可を受けなければならない。

(協定の有効期間)

第9条 本協定の有効期間は、第5条の規定による認可公告のあった日から10年とする。但し、有効期間の6ヶ月前までに、土地の所有者等の過半数の廃止申立てがない限り、更に10年間延長するが、以降の延長はしないものとする。

2. 当該有効期間内に本協定を犯した者の措置に関する規定は当該有効期間満了後もなお、その効力を有する。

(違反者に対する措置)

第10条 本協定に違反した者（以下「違反者」という。）があった場合、第11条に定める委員会は、違反者に対して相当の猶予期間を定めて、協定内容の実現に必要な措置をとるよう文書等をもって申し入れるものとする。

2. 前項の申し入れがあった場合、違反者はこれに従わなければならない。

(協定の承継)

第11条 協定者は、自己に関与する土地・建物等につき新たに土地所有者となる者に対し、本協定の内容を明らかにするため、本協定書の写しを引き渡さなければならない。

(委員会)

第12条 本協定の運営のため、グリーンヒル大津松が丘E地区緑地協定運営委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2. 委員会は次の役員で構成する。

委員長	1人
副委員長	1人
委員	若干名
会計	1人

3. 委員は土地所有者等の互選とする。

4. 委員長は委員の互選とし、協定運営のための会務を総理し、委員会を代表する。

5. 副委員長及び会計は、委員の中から互選する。

6. 副委員長は委員長に事故のあるときは、その職務を代理する。

7. 会計は、本協定運営に関する経理業務を処理し、年1回会計報告をしなければならない。

(委員の任期)

第 13 条 委員の任期は 1 年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

2. 委員の再任は、さまたげないものとする。

(経 費)

第 14 条 協定者は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(補 則)

第 15 条 本協定に規定するもののほか、委員会の運営に関して必要な事項は別に定める。

附 則

1. 協定書の保管

本協定書は 2 部作成し、1 部を大津市長に提出し、他の 1 部を委員会（委員会が設置されるまでは飛島都市開発株式会社）が保管し、その写しを協定者全員に配布するものとする。

2. 経過措置

第 11 条の委員会が設置されるまで、協定区域内に最初の居住者の入居日から委員会ができるまで、又は 3 年を限度とする期間に限り、飛島都市開発株式会社又は同社から選任された者は、第 10 条および第 12 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 28 年 11 月 30 日

協定設定者

大津市松が丘七丁目 8 番 7 号

飛島都市開発株式会社

代表取締役社長 植西 剛久

グリーンヒル大津松が丘E地区
「緑地協定書」補足説明図

緑地基準書

敷地内の緑地率は、高木、中木、低木等の樹木による緑被面積を以下の基準により算出し、表すものとする。

(緑被面積の測り方)

1. 高木、中木、低木が単独(孤立して)で植栽されている場合

◎植冠の水平投影面積(斜線部分)

図 1



標準面積

名称	樹木の高さ	算定面積
低木	1.0m以上2.5m未満	3.5 m ²
中木	2.5m以上4.0m未満	8.0 m ²
高木	4.0m以上	13.5 m ²

※上記表は「地区計画における緑地率の算定基準」による

2. 生垣(密植された場合)

◎生垣の幅(W)に延長(L)を乗じた面積(WxL)

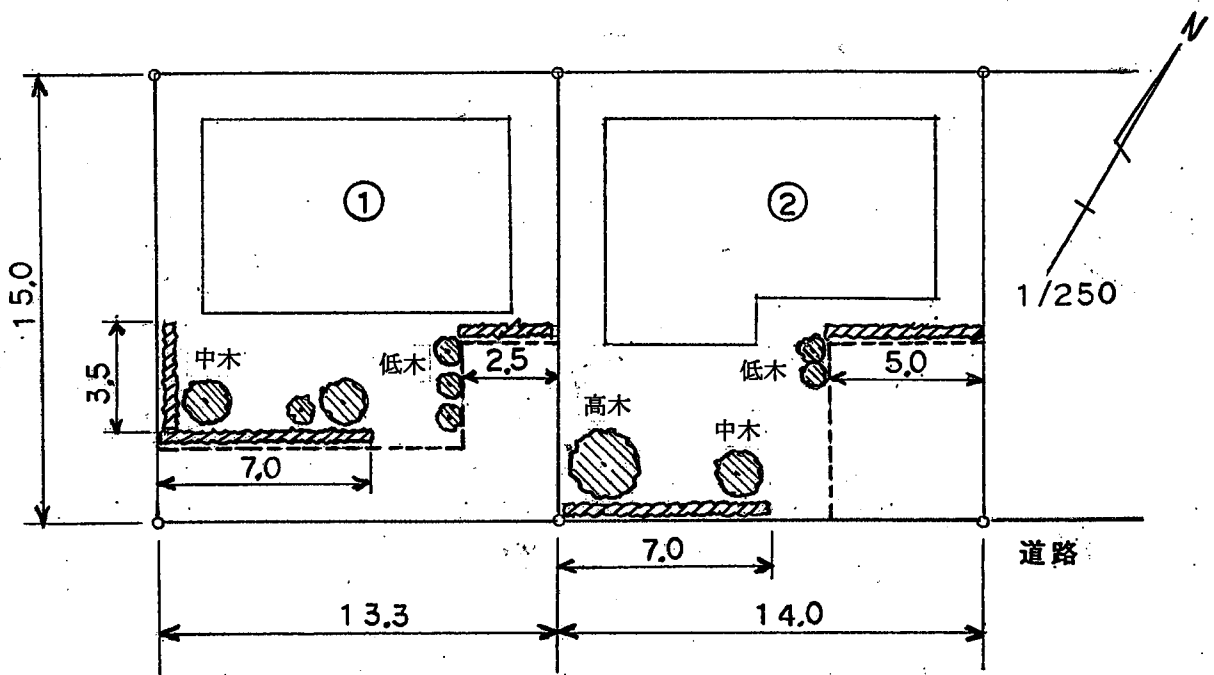
図 4



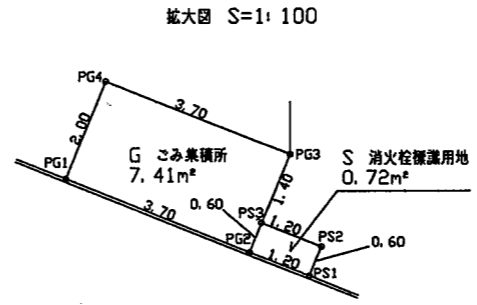
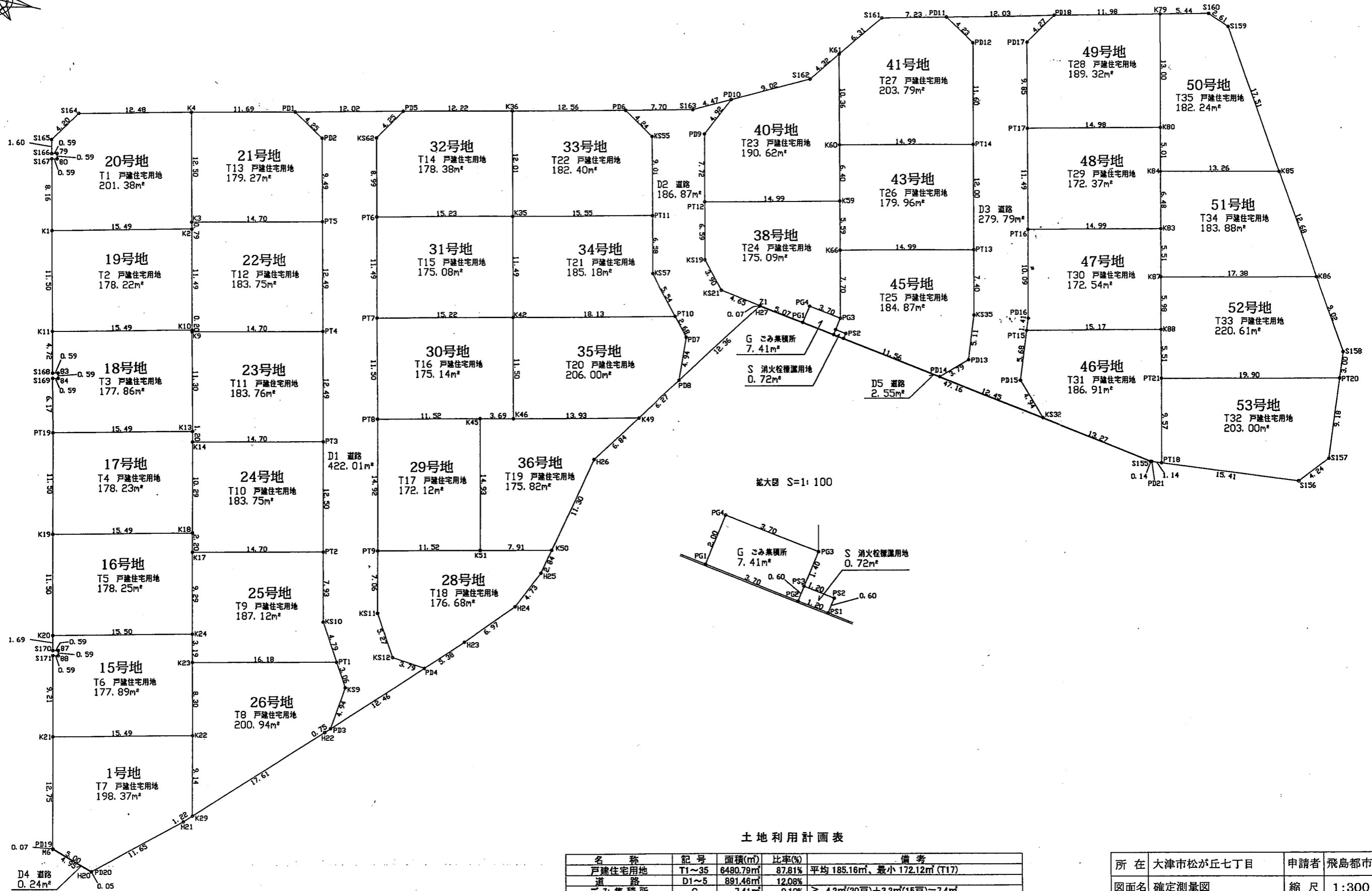
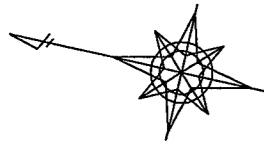
生垣の厚み	0.3m
生垣の厚み(0.3m) x 延長	

※上記表は「地区計画における緑地率の算定基準」による。

(計算例)



	①	②
高木		1本 $13.5\text{m}^2 \times 1 = 13.5\text{m}^2$
中木	2本 $8.0\text{m}^2 \times 2 = 16.0\text{m}^2$	1本 $8.0\text{m}^2 \times 1 = 8.0\text{m}^2$
低木	4本 $3.5\text{m}^2 \times 4 = 14.0\text{m}^2$	2本 $3.5\text{m}^2 \times 2 = 7.0\text{m}^2$
生垣	$0.3\text{m} \times 13\text{m} = 3.9\text{m}^2$	$0.3\text{m} \times 12\text{m} = 3.6\text{m}^2$
	計 33.9m^2	計 32.1m^2
緑地率	$\frac{33.9\text{m}^2}{13.3\text{m} \times 15\text{m}} \times 100 = 16.9\%$	$\frac{32.1\text{m}^2}{14\text{m} \times 15\text{m}} \times 100 = 15.2\%$



土地利用計画表

名称	記号	面積(m ²)	比率(%)	備考
戸建住宅用地	T1~35	6480.79m ²	87.81%	平均 185.16m ² 、最小 172.12m ² (T17)
道路	D1~5	891.46m ²	12.08%	
ごみ集積所	G	7.41m ²	0.10%	≥ 4.2m(20戸)+3.2m(15戸)=7.4m
消火栓標識用地	S	0.72m ²	0.01%	
合計		7380.38m ²	100.00%	

※ 戸建住宅用地の最低面積 170m²以上、大津湖南都市計画地区計画(松が丘西部地区)

所在	大津市松が丘七丁目	申請者	飛島都市開発㈱
図面名	確定測量図	縮尺	1:300
測量日		作製日	H28.11.19
		第1回変更日	
		第2回変更日	
株式会社 江口測量設計事務所		承認	担当
大津市皇子が丘二丁目1番5号			
登録第(9)10779号			
測量士登録第S47-2882号 江口 利男			