



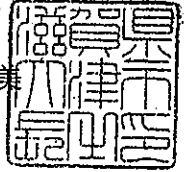
建築協定認可公告

建築基準法（昭和25年法律第201号）第73条第1項の規定により、建築協定を認可したので、同条第2項の規定により、その旨を公告する。

なお、建築基準法第73条第3項の規定により、当該建築協定書を一般の縦覧に供する。

平成29年6月21日

大津市長 越 直美



1 建築協定認可申請者

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 植西 剛久

2 建築協定区域

大津市松が丘七丁目3番1、同番15から同番26まで、同番28から同番36まで、同番38、同番40、同番41、同番43及び同番45から同番53まで

3 縦覧場所

大津市御陵町3番1号 大津市役所未来まちづくり部建築指導課

建築協定認可申請書

※受付 平成29年3月14日

下記のとおり建築協定をしたいので、建築基準法第70条第1項の規定により、関係書類を添えて申請します。

平成29年3月14日(平成29年5月22日差替え)

大津市長 越 直美 様

申請者 住所 大津市松が丘7丁目8番7号
 (代表者) 飛島都市開発株式会社
 氏名 代表取締役 植西 剛久
 電話 (077) 549-1501 番

建築協定の概要	(1) 区域の地名、地番	大津市松が丘七丁目 3番1、3番15~26、3番28~36、3番38、3番40、3番41、3番43、3番45~53 (計 35区画)		
	(2) 建築に関する協定事項	敷地、位置、構造、用途 建築物の 形態、意匠、設備 に関する基準		
	(3) 有効期間	10年		
	(4) 違反があった場合の措置	当該土地所有者(違反者)に対して工事施工停止を請求し、かつ、文書をもって相当の猶予期間を定めて、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求する。		
(5) 協定区域の面積	6,480.79 m ²			
(6) 用途地域、地区	近隣商業地域 松が丘西地区計画(利便施設A地区)			
(7) 防火地域	防火、準防火、 <u>法第22条地域</u> 指定なし			
(8) その他の地区				
(9) 土地の所有者等の人数	土地の所有者	借地権等を有する者	法第77条の規定による建築物の借主	合計
	7 人	人	人	7 人

(注意) 1 (2)、(7)欄は該当するものを○でかこんでください。

2 欄内に記入できないときは、別紙に記入してください。

3 この申請書には次の書類を添付してください。

(1) 法第70条第1項に規定する建築協定書

(2) 建築協定の目的となっている土地の区域及び建築物に関する基準を示す図面

(3) 申請者が建築協定をしようとする者の代表するものであることを証する書類

(4) 建築協定をしようとする理由

(5) 法第70条第1項に規定する土地所有者全員の住所、氏名および建築協定に関する同意を示す書類

4 ※印は記入しないでください。



グリーンヒル大津
松が丘E地区建築協定書

飛島都市開発株式会社

グリーンヒル大津 松が丘E地区建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年法律201号）および大津市建築協定に関する条例（昭和47年条例第2号）の規定に基づき、第5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、形態および意匠に関する基準を協定することにより、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 本協定は「グリーンヒル大津松が丘E地区建築協定」（以下「協定」という。）と称する。

(用語の定義)

第3条 本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338号）に定めるところによる。

(協定締結者)

第4条 本協定の締結者（以下「協定者」という。）は、次条の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又は賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有するもの（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、協定者となったものと見なす。

(協定の区域)

第5条 本協定区域は、別添グリーンヒル大津松が丘E地区建築協定区域図に示す。

(有効期間)

第6条 本協定の有効期間は、建築基準法第73条第3項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。

(建築物等の制限)

第7条 第5条の区域における建築物の敷地、位置、形態及び意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

1. 敷地は引渡し時の区画とし、それを分割してはならない。

2. 敷地の区画形質（宅地の擁壁等を含む。）は、引渡し時の区画形質を変えてはならない。ただし、車両および人の出入口を設置する場合、その部分はこの限りでない。
3. 敷地の地盤高は、引渡し時の高さを変更してはならない。ただし、造園の築造等による変更で、第12条に規定した委員会が認めた場合はこの限りでない。

(図番 1)

4. 建築物の建築および工作物の築造並びに追加変更および造作工事等については、次に定めるところによらなければならない。

イ 引渡し時の擁壁の天端外端から垂直に立ち上がる線から外周方向へはみ出してはならない。ただし、屋根、庇については、この限りではない。

(図番 2-1、2-2)

ロ 引渡し時の擁壁および法面の勾配からはみ出してはならない。

(図番 3-1、3-2、3-3、3-4)

ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

④ 花壇を設ける場合

(図番 3-3)

⑤ ボックスカルバート式の車庫を設ける場合

ハ 幹線道路沿いの宅地にあつては、幹線道路側に車庫を設けてはならない。

ニ 建築物の高さは、引渡し時の地盤面から10m以下、軒の高さは7m以下とする。

ホ 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、敷地境界線から1.5m後退させなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

(図番 4-1)

⑥ 図番4-2に定める床面積に算入しない出窓の場合。

(図番 4-2)

⑦ 床面積に算入する出窓（⑥以外の出窓）、外壁又はこれに代わる柱の中心線長さの合計が3m以下である場合。

(図番 4-3)

⑧ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内である場合。

(図番 4-4)

ヘ 境界に面する場所に垣または柵を設ける場合、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、ガレージ入口部分を除き生け垣とし、土塀、コンクリートブロック塀、板塀等にしてはならない。ただし、門塀、門扉、ガレージ入口部分、門柱及び意匠上これに付属する部分ならびに天端高40cm以下の基礎石（コンクリート、ブロック等）はこの限りではない。

(図番 5)

ト 門、車庫などの扉は開放時に敷地境界線を越えないものとする。

(図番 6-1,6-2)

チ 建築物、門、塀及び物置等の色彩および形態は周囲の環境に調和し、かつ良好な住宅地にふさわしいものでなければならない。

リ 看板は次の事項を全て満足するものでなければならない。ただし、第 12 条に規定する委員会が認めた場合はこの限りでない。

- ㉑ 土地所有者等の自己の用に供するもの。
- ㉒ 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの。

(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、第 5 条から前条まで及び第 10 条については、これを特定行政庁に申請してそ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には、土地所有者等の過半数の合意をもってその旨を定め、特定行政庁に申請してその認可を受けなければならない。

(協定の承継)

第 9 条 土地所有者等は、自己の関与する土地建物等につき、新たに土地所有者等となる者に対し、本協定の内容を明らかにするため、協定書の写しを引き渡さなければならない。

(違反者の措置)

第 10 条 第 7 条の規定に違反した者のあった場合、第 12 条に定める委員長は同委員会の決定に基づき、当該土地所有者等（以下「違反者」という。）に対して工事施工停止を請求し、かつ文書をもって相当の猶予期間をつけて当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求するものとする。

- 2. 前項の請求があった場合において、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 11 条 違反者が前条第 1 項の請求に従わないときは、委員長は委員会の決定に基づき、違反者に対してその工事の施工停止又は違反建築物の除去等を裁判所に請求することができる。

- 2. 前項の訴訟に要する費用は違反者の負担とする。

(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 地区建築協定運営委員会（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 一人 副委員長 一人
委員 若干名 会計 一人

- 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. 委員の再任は妨げないものとする。

(経費)

第14条 土地所有者等は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

(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。

付 則

1. 協定書の保管

本協定は2部作成し1部は大津市長に提出し、1部を委員会（運営委員会が設置されるまでは飛島都市開発株式会社とする。）が保管し、その写しを土地所有者等に配布するものとする。

2. 経過措置

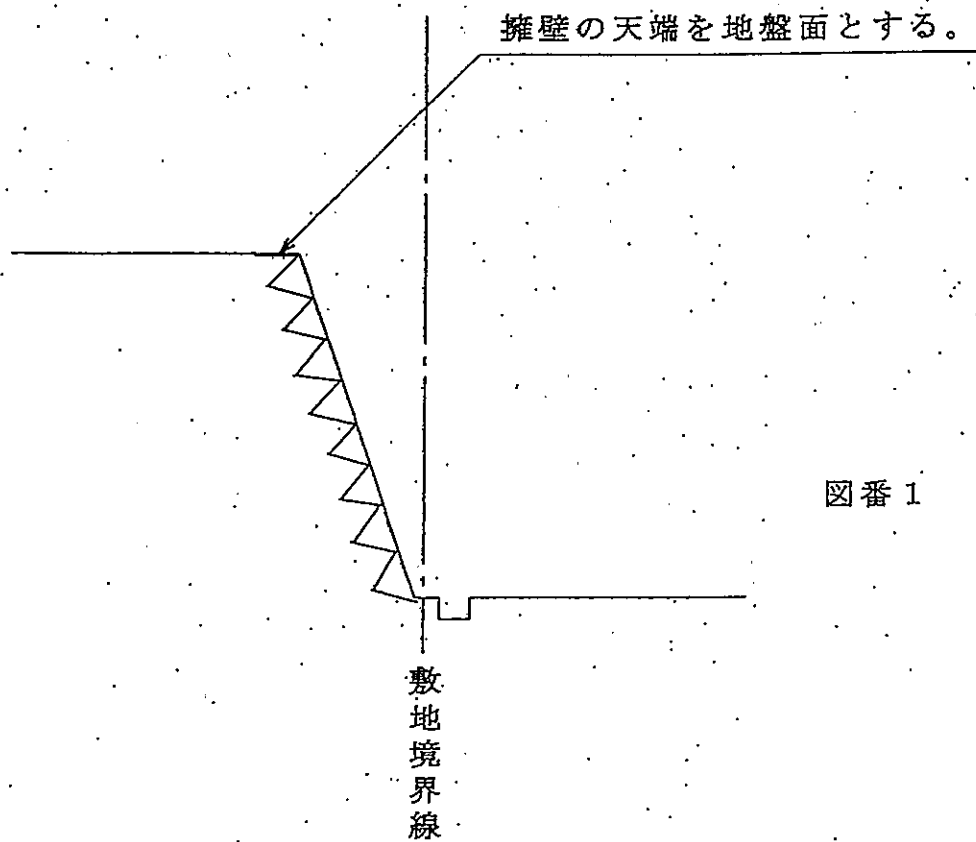
第12条の委員会が設置されるまで、協定区域に最初の居住者の入居日から委員会ができるまで、又は3年を限度とする期間に限り飛島都市開発株式会社又は同社より選任された者は、第10条から第12条までに規定する権限を有し、これを行行使することができる。

平成 年 月 日

協定設定者 大津市松が丘7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

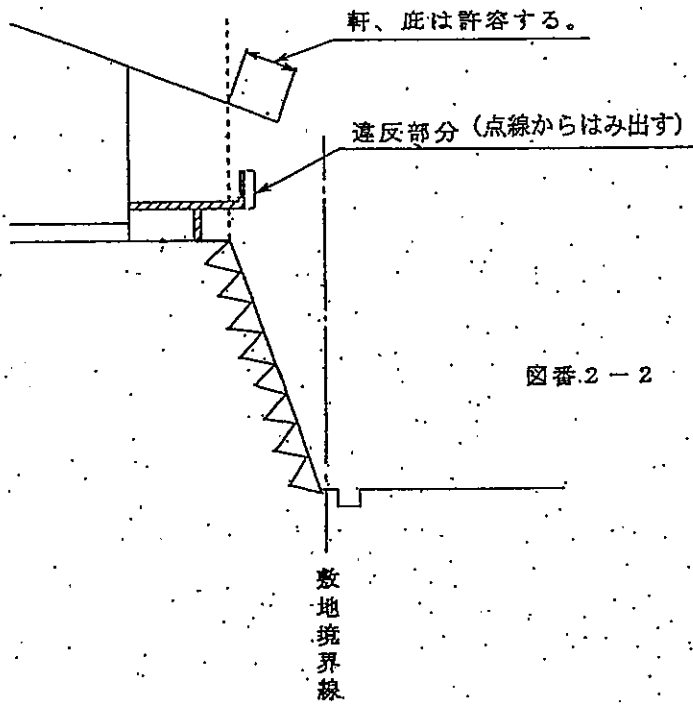
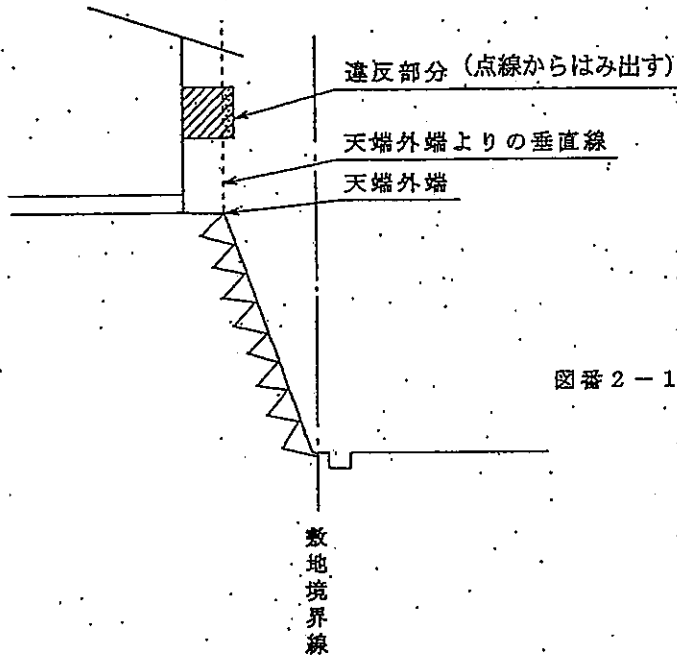
グリーンヒル大津松が丘E地区
「建築協定書」 補足説明図

第7条3号 「引渡し時の地盤の高さ」とは

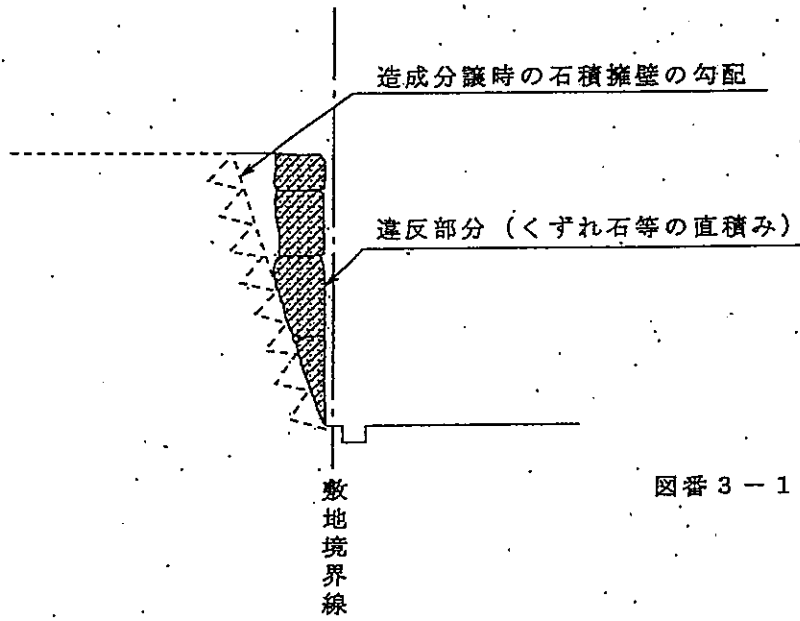


図番1

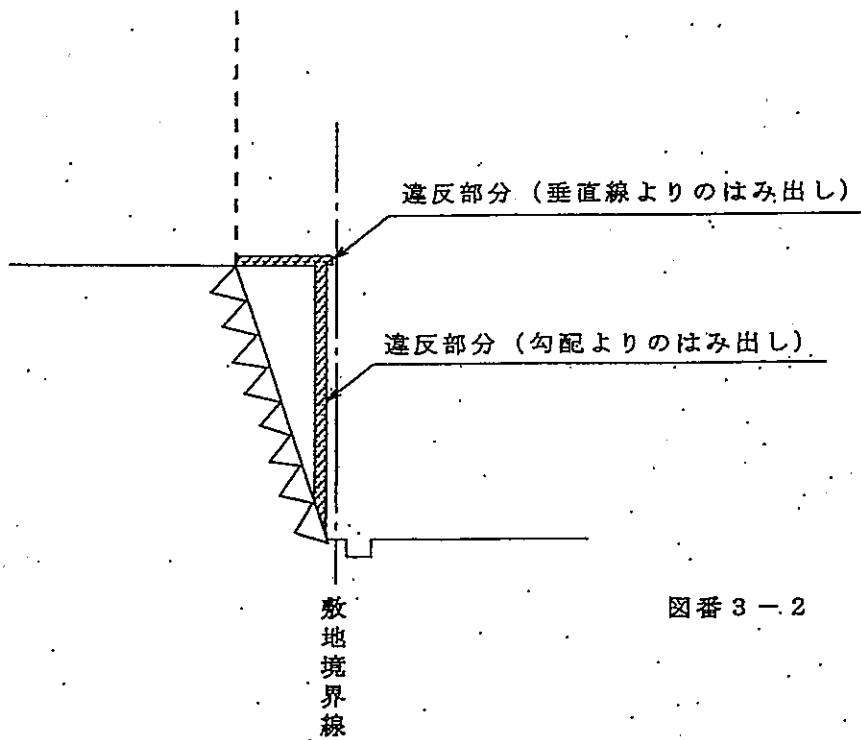
第7条4号イ 「天端外端から垂直に立ち上がる線から
外周境界方向へはみ出す」とは



第7条4号ロ 「引渡し時の石積擁壁及び法面の勾配から
はみ出してはならない」とは

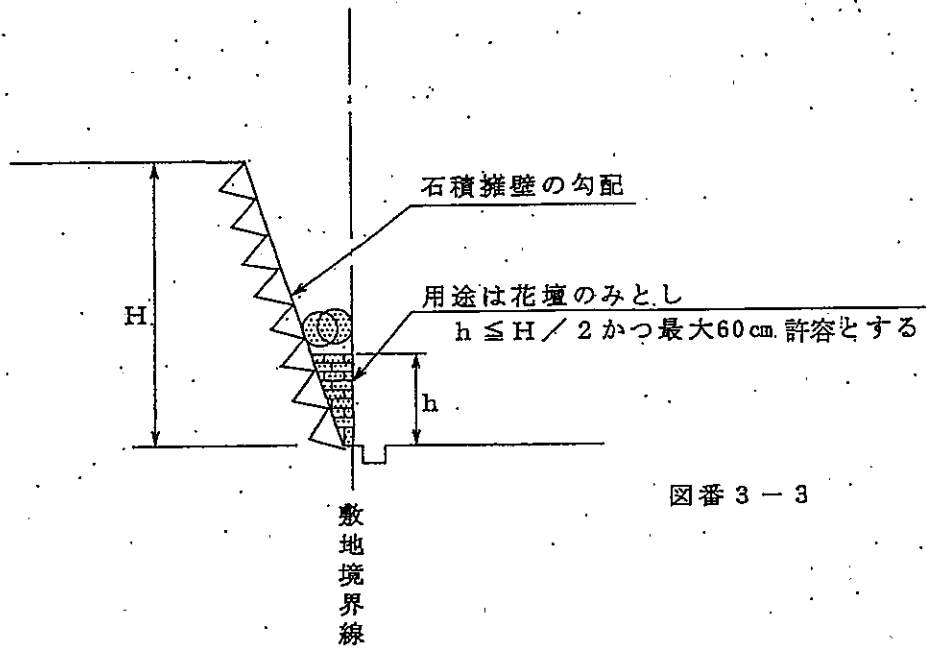


図番 3 - 1

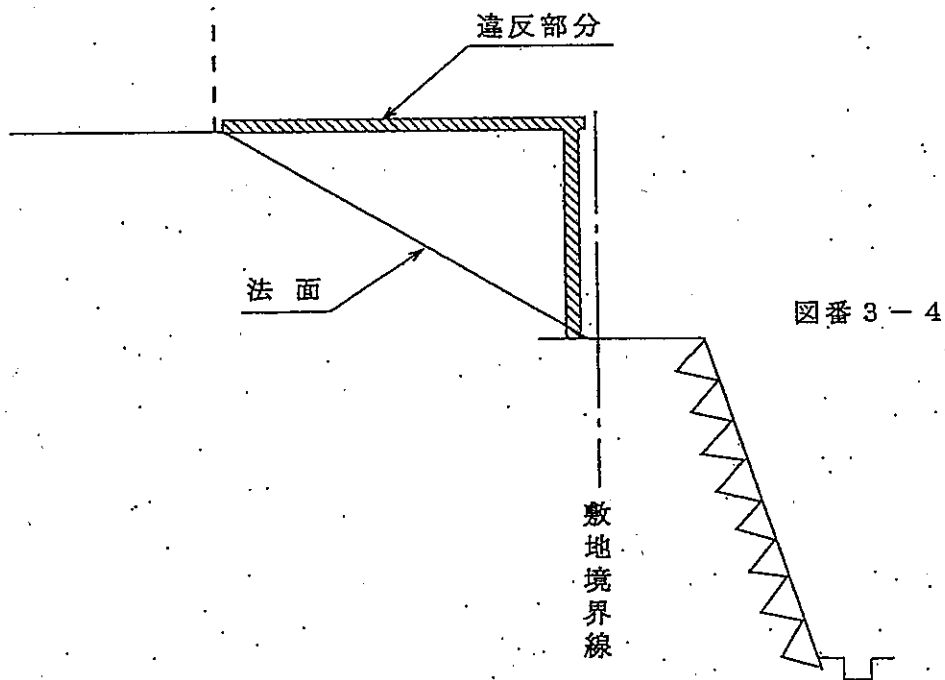


図番 3 - 2

第7条 4号ロ 「引渡し時の石積擁壁及び法面の勾配から
はみ出してはならない」とは

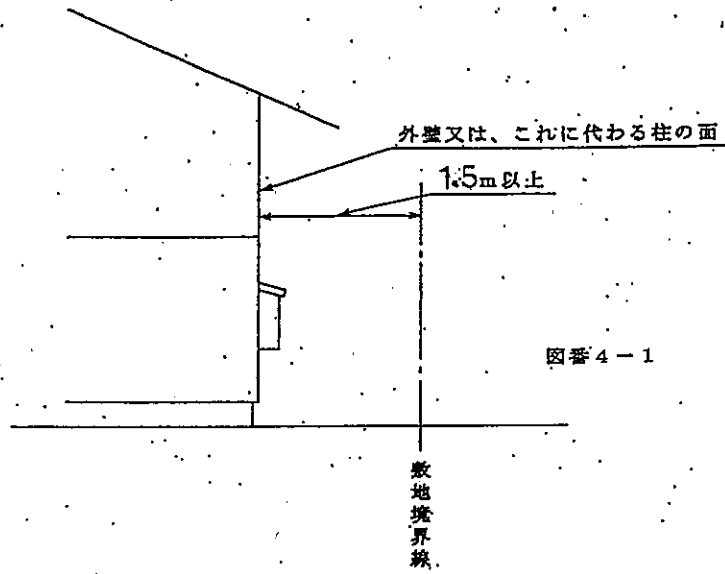


図番 3 - 3



図番 3 - 4

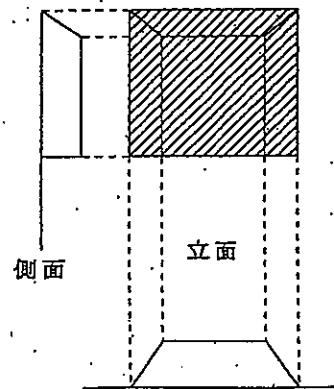
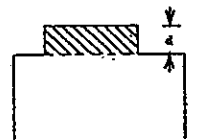
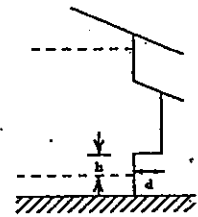
第7条4号ホ 「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」とは



図番4-1

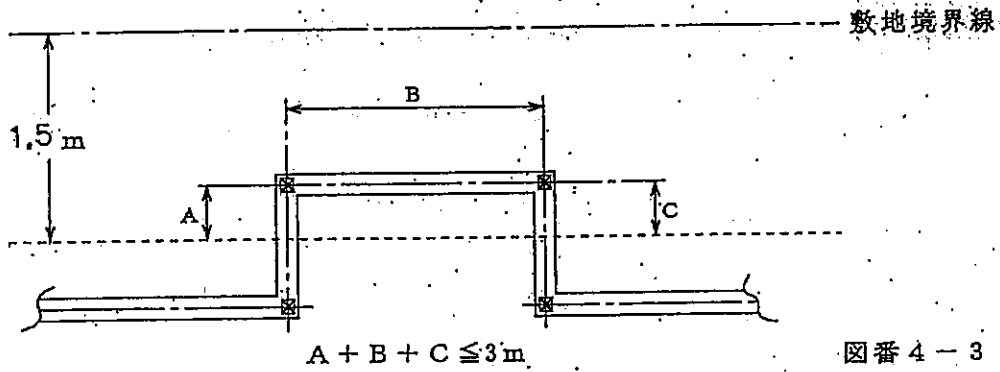
第7条4号ホ① 「床面積に算入しない出窓」とは
次の各号に定める構造のものとする

- イ 下端の床面からの高さ h が30cm以上であること。
- ロ 周囲の外壁面から水平距離 d が50cm以上突き出していないこと。
- ハ 見付け面積の $\frac{1}{4}$ 以上が窓であること。
尚、見付け面積とは室内側から見た斜線部分の鉛直投影面積である。

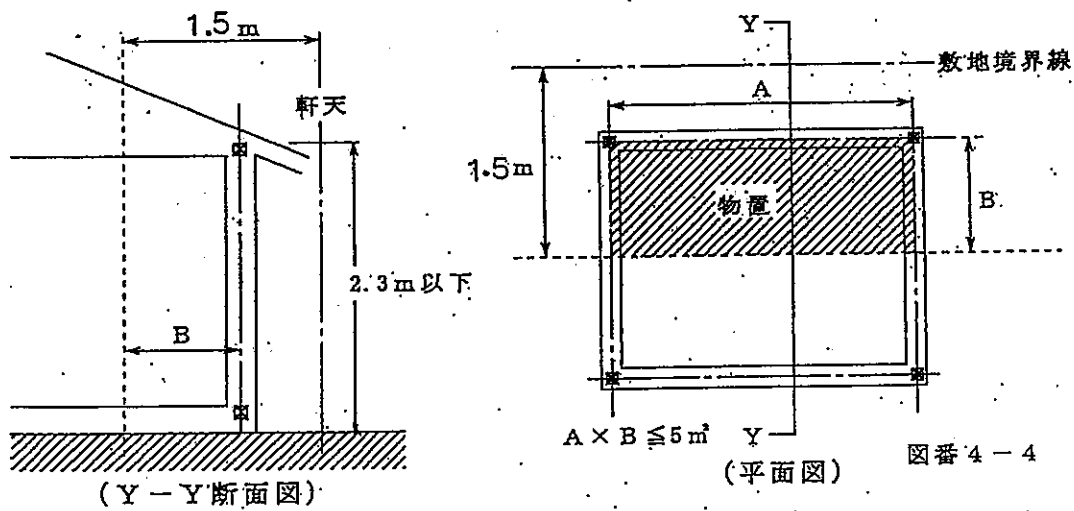


図番4-2

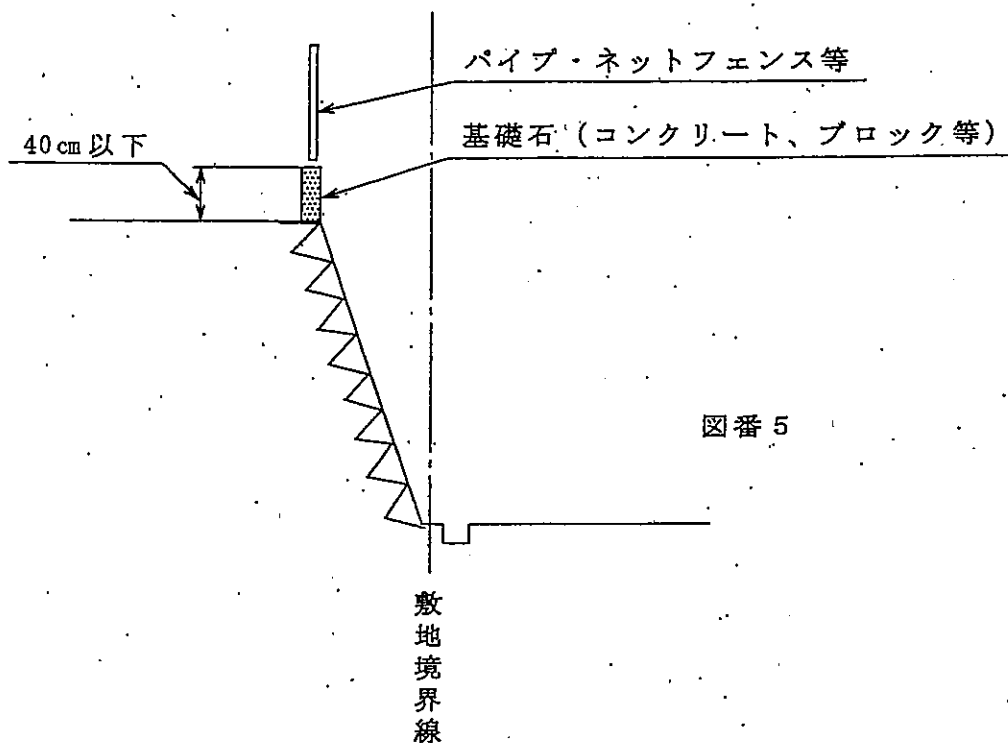
第7条4号ホ㉞ 「外壁又はこれに代わる……」とは



第7条4号ホ㉟ 「軒の高さが2.3m以下でかつ床面積が5㎡以内」とは

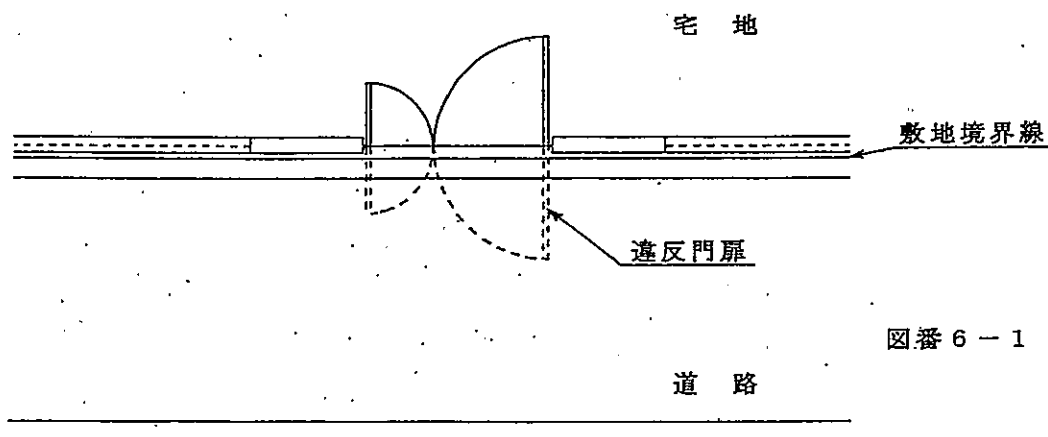


第7条4号へ 「天端高40cm以下の基礎石」とは



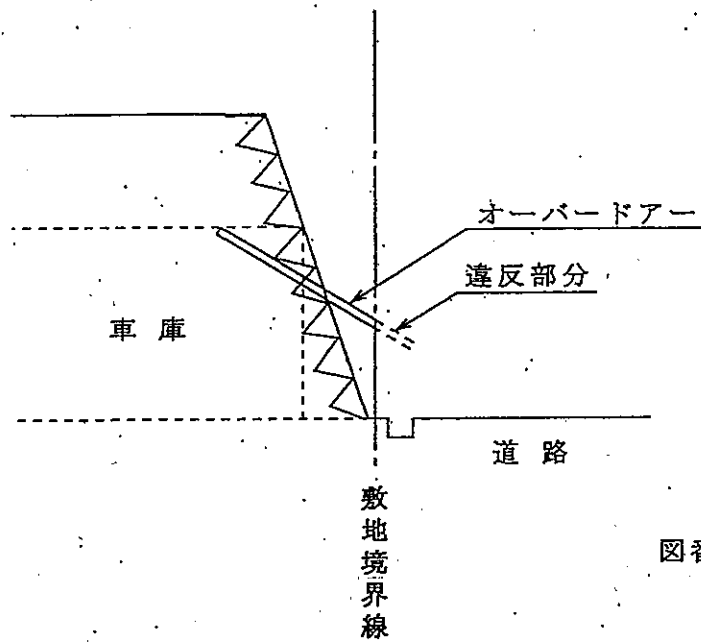
図番 5

第7条4号ト 「門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を越えないもの」とは



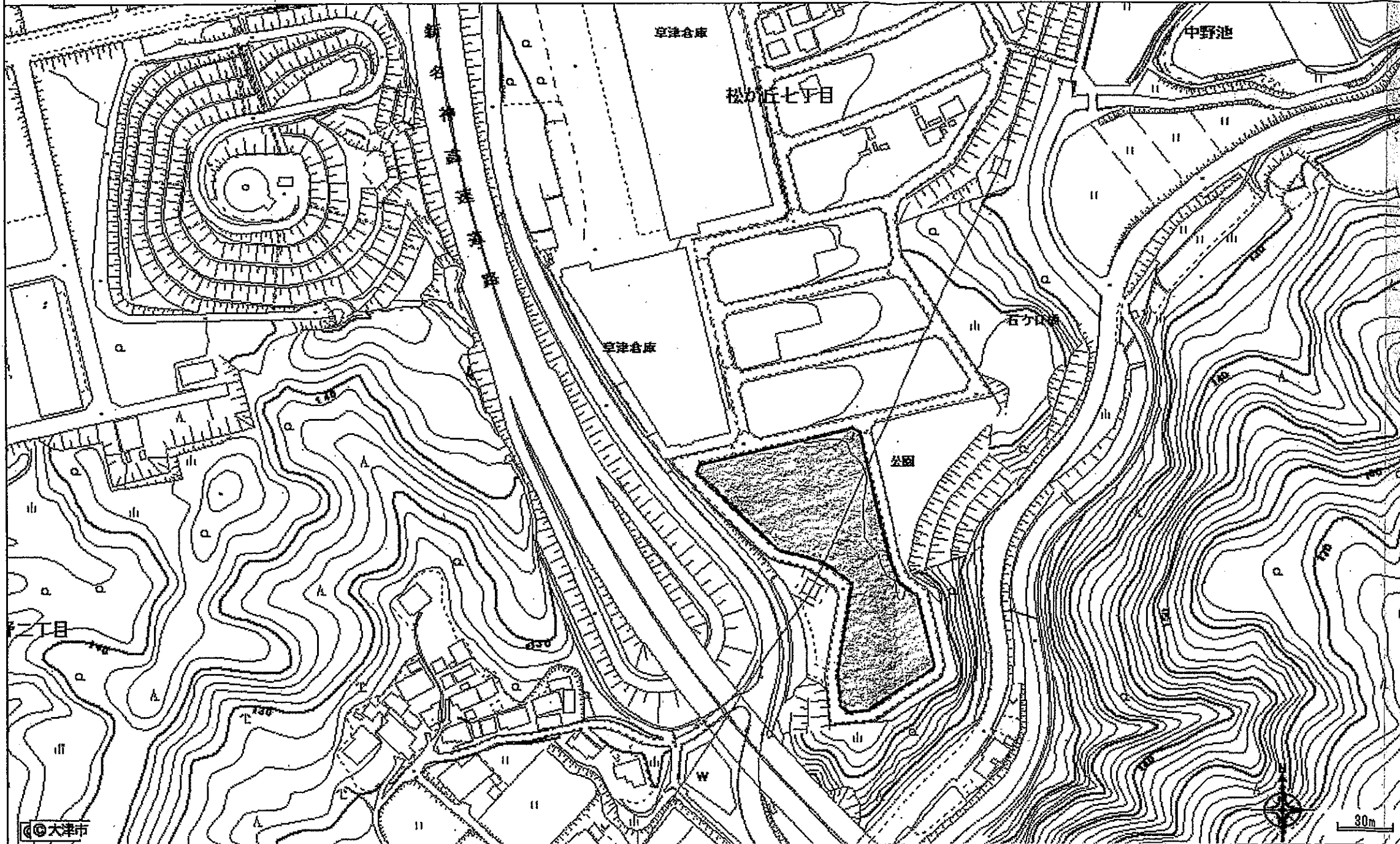
図番 6 - 1

第7条4号ト 「門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を
越えないもの」とは



図番 6 - 2

MyTownおおつ - 都市計画図



位置図

注意事項

(印刷年月日: 2016年4月22日)

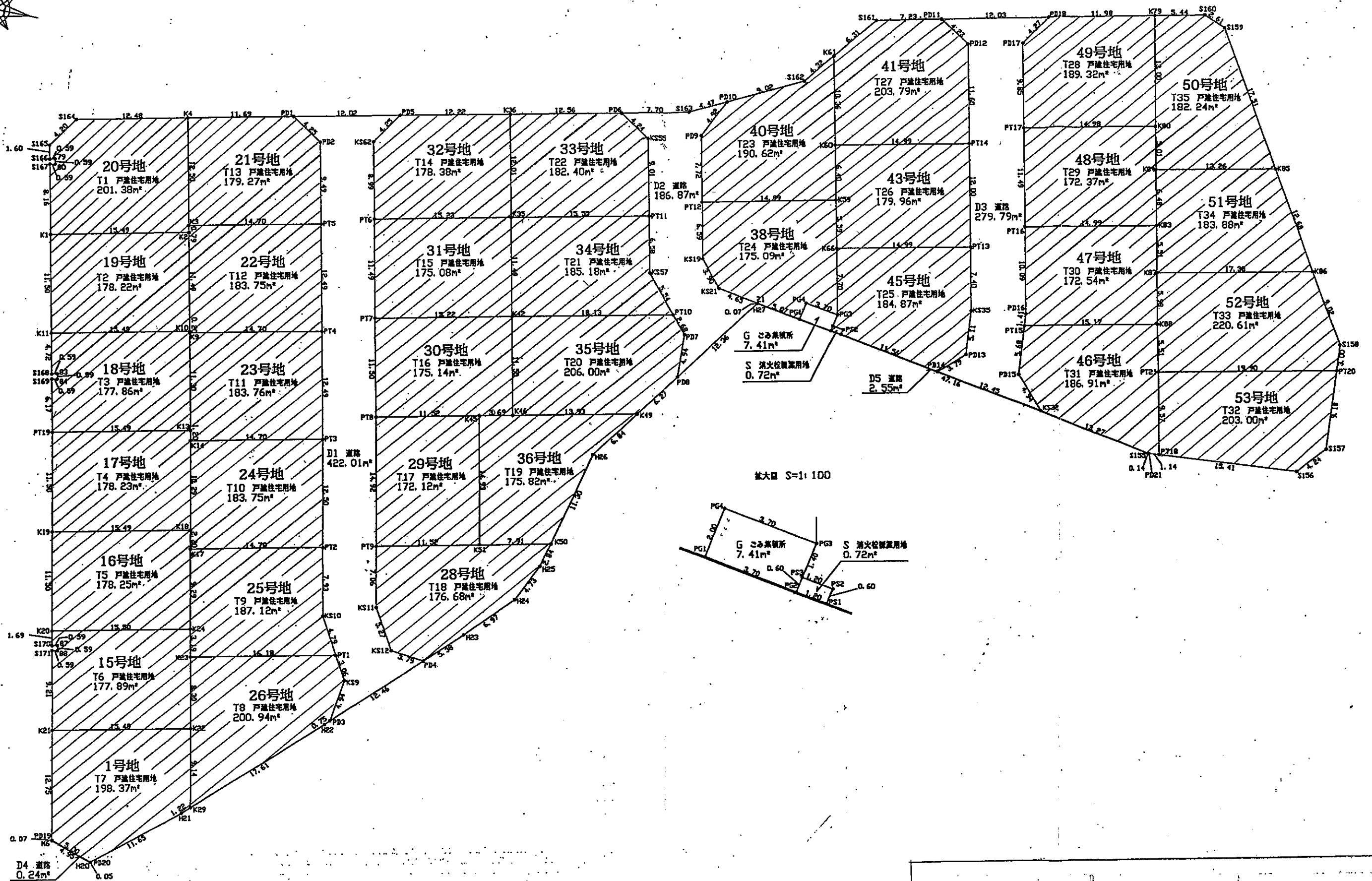
本図の都市計画情報は、地図上の旗記号の位置の都市計画情報を示します。(⇒都市計画情報を記載する一番左の印刷書式のみ)

本図は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。また、全ての都市計画を表示していません。

本図は、精度上の誤差を含んだ参考図です。詳細については、それぞれの窓口で確認してください。本図は、権利や義務の発生するもの、取引の資料とするものなど、重要な事項には使用できません。

※一覧が表示されている場合 一覧の内容は、図中の旗記号の地点における都市計画情報の内容を示しています。

都市計画区域界	市街化区域界	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域
第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
無指定地	建ぺい率	高度利用地区	防火地域	風致地区	都市計画道路	都市計画公園
都市計画緑地	土地区画整理事業	地区計画区域	駐車場整備地区	都市計画河川	伝統的建造物群保存地区	臨港地区
歴史的風土保存地区	歴史的風土特別保存地区	特別用途地区	市街地再開発事業	駅前広場	その他の都市計画施設	自転車駐輪場



グリーンヒル大津

松が丘 E 地区建築協定区域図



部