



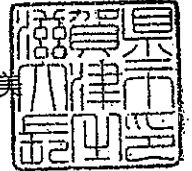
# 建築協定認可公告

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8月15日

大津市長 越 直美



## 1 建築協定認可申請者

坂東 弘之

## 2 建築協定区域

大津市青山七丁目1番2から同番15まで、同番17、2番2から同番18まで、3番1から同番18まで、4番1から同番18まで、5番1から同番16まで、6番2から同番8まで、同番10から同番18まで、7番1から同番8まで、同番10から同番12まで、同番14から同番18まで、8番2から同番9まで、9番2から同番12まで、同番14から同番22まで、10番1から同番9まで、同番11、同番12、同番14から同番18まで、同番20、11番2から同番7まで、同番9から同番20まで、12番1から同番17まで、同番19から同番22まで、13番1から同番5まで、同番7から同番13まで、14番1から同番8まで及び同番11から同番14まで

## 3 建築協定区域隣接地

大津市青山七丁目1番1、同番16、2番1、6番1、同番9、7番9、同番13、9番1、同番13、10番10、同番13、同番19、11番1、同番8、12番18、13番6、同番14、14番9及び同番10

## 4 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 5月 22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 5月 22日  
大津市長 越 直美 様

申請者 住所 [REDACTED]  
(代表者) 氏名 坂東 弘之 印 [REDACTED]  
電話 [REDACTED] 番

建築協定の概要	(1) 区域の地名、地番	大津市青山七丁目1番2ほか223筆 (計224筆)		
	(2) 建築物に関する協定事項	敷地、位置、構造、用途 建築物の [REDACTED] に関する基準 形態、意匠、設備		
	(3) 有効期間	10年間		
	(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。		
(5) 協定区域の面積	46,123.83 m <sup>2</sup>			
(6) 用途地域	第一種低層住居専用地域			
(7) 防火地域又は準防火地域	防火、準防火、 法第22条地域、 指定なし	(8) その他の地区	第1種高度地区 青山地区地区計画	
(9) 土地の所有者の人数	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
	301 人	13 人	0 人	314 人

(注意) 1 (2)欄及び(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を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書

(5) 法第69条に規定する土地所有者等 (法第77条の規定による建築物の借主を含む。) 全員の住所、氏名及び建築協定に関する合意を示す書類

4 ※印は記入しないでください。



# グリーンヒル大津 青山7丁目地区建築協定書

## (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6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、用途、形態および意匠に関する基準を協定することにより、住宅街としての環境を高度に維持増進することを目的とする。

## (趣旨)

第2条 グリーンヒル大津は、びわこ文化公園都市に位置し、その理念は「みどり豊かな文化の新都市」とされている。また、青山7丁目位置する「住宅ゾーン」における景観目標は、「みどりあふれる質の高いニュータウンの形成」とされてり、その実現のため、建築物の色彩・意匠等や緑地の創出・保全に基準を設け、全体として文化の新都市にふさわしい景観の形成を図ることとしている。本協定はこの理念を実現し、守り育てるものであることを協定締結者は理解し、健全な運用に努めるものとする。

## (名称)

第3条 本協定は「グリーンヒル大津青山7丁目地区建築協定」（以下、「協定」という。）と称する。

## (用語の定義)

第4条 本協定における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）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5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。）で、本協定に参加することに合意したものとする。

2. 協定区域内において、新たに土地所有者等となった者で、従前の土地所有者等が、協定者であった場合は、新たな土地所有者等についても、協定者となったものと見なす。

## (協定の区域)

第6条 本協定は、別添「グリーンヒル大津青山7丁目地区建築協定」区域図面の区域とする。

2. 区域の土地に隣接して、建築協定区域隣接地を「グリーンヒル大津青山7丁目地区建築協定」区域図面に定める。

## (有効期間)

第7条 本協定の有効期間は、建築基準法第73条第2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、有効期限の6ヶ月前までに、土地所有者等の過半数の廃止申し立てがない限り、更に10年間、自動的に延長するものとする。

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においてもなお、その効力を有する。

(建築物等の制限)

第8条 第6条の区域における建築物の敷地、位置、用途、形態および意匠は、次の各号に定める基準によらなければならない。

1. 敷地は協定締結時の区画とし、それらを分割してはならない。
2. 建築物の用途は戸建専用の住宅（二世帯住宅を含む。）又は兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を住居の用に供し、かつ50㎡以下で次に掲げる用途を兼ねるものとする。ただし、本協定の区域内に建築物を建築するための資材倉庫、労務宿舎、事務所等の仮設建築物およびバス施設のための仮設建築物は、この限りでない。

イ 診療所（獣医院を除く）

ロ 学習塾、華道教室、その他これらに類するもの

なお、ここでいう二世帯住宅とは、以下に掲げるものをいう。（図番1）

- ①住宅のすべての居室をすべての世帯が共有するもの。（玄関は一つ）
  - ②玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部または一部が世帯ごとに独立しているもの。（玄関は一つ）
  - ③玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホールもしくは階段又は居室等を共有し各世帯が独立して使用する部分の相互の行き来が住宅の内部で可能なもの。（玄関は二つ以上）
3. 宅地の擁壁は、車庫並びに、車両および人の出入口を設置する場合を除き、協定締結時の区画形質を変えてはならない。  
上記により、区画形質を変更する場合も、改変範囲は最小限に留め、宅地の安定を確認しなければならない。また、宅地外へ土砂の流出等が生じぬよう対策を講じなければならない。なお、改変後の擁壁については、改変前と同等の素材、色彩とするよう努めなければならない。
  4. 敷地地盤高は、協定締結時の地盤面の高さを変更してはならない。ただし、車いす用のスロープ等の設置、造園の築造などによる部分的な変更で、別途定める、グリーンヒル大津青山7丁目建築協定運営委員会（以下、「委員会」という。）が認めた場合はこの限りではない。（図番2）
  5. 敷地は、面積の15%以上を緑化しなければならないものとし、別添の緑化基準書によるものとする。（別添1）
  6. 建築物および工作物の築造並びに追加変更、工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。  
なお、本条第3項により、協定締結時の擁壁等の区画形質を変更した場合、「協定締結時の擁壁」を「改変後の擁壁」と読み替える。
- イ 協定締結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3-1、3-2）
- ロ 協定締結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4-1、4-2、4-3、4-4）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4-3）

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。

二 建築物の高さは、協定締結時の地盤面から10m以下、軒の高さは7m以下とする。

ホ 主たる建築物の屋根形状は、寄せ棟や切妻、入母屋等の勾配屋根とし、屋根勾配は10分の3以上とする。

へ 建築物の外壁又は、これに代わる柱の面と、道路境界線および隣地境界線は、街並みの連続性に配慮して、平行となるよう配棟をおこなうものとする。（図番-5）

ト 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6-1）

④図番6-2に定める床面積に算入しない出窓の場合。（図番6-2）

⑤床面積に算入する出窓（④以外の出窓）、外壁又は、これに替わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合。（図番6-3）

⑥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6-4）

チ 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）。ただし、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7）

リ 一階屋根下屋、建築物の壁面、カーポート屋根、その他倉庫の屋根等に太陽光パネル、太陽熱温水器等の反射性が高いパネル（以下、「パネル等」という。）を設置してはならない。

また、屋根にパネル等を設置しようとする場合、予め反射光による周辺家屋への影響を検証するとともに、対策を講ずるものとする。

ヌ 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8-1、8-2）

ル 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。

ヲ 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。

④土地所有者等の自己の用に供するもの。

⑤看板の表示面積の合計（表裏）が、1㎡以下のもの。但し、別途定める委員会が認めた場合はこの限りでない。

⑥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9条 本協定の内容を変更しようとするときは、協定者全員の合意を要するものとし、第6条から前条まで及び第11条については、これを大津市長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、協定者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。

(協定の継承)

第10条 協定者は、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11条 第8条の規定に違反した者のあった場合、別途、定める委員会の委員長による決定に基づき、当該協定者（以下、「違反者」という。）に対して、工事施工停止を請求し、かつ書面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12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。

(補 則)

第13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。


平成29年5月22日

協定設定者

坂東 弘之


㊞

グリーンヒル大津青山7丁目地区  
「建築協定書」補足説明図

グリーンヒル大津  
 青山7丁目地区建築協定区域図  部分

1-1	2-1	2-2、3	2-4	2-5	2-6	2-7	2-8	2-9	14-1	14-2	14-3、4	14-5	14-6	14-7						
1-2	2-18	2-17	2-16	2-15	2-14	2-13	2-12	2-11	2-10	14-14	14-13	14-12	14-11	14-9、10	14-8					
1-3	3-1	3-2	3-3	3-4	3-5	3-6	3-7	3-8	3-9	13-1	13-2	13-3	13-4	13-5	13-6	13-7				
1-4	3-18	3-17	3-16	3-15	3-14	3-13	3-12	3-11	3-10	13-14	13-13	13-12	13-11	13-10	13-9	13-8				
1-5	4-1	4-2	4-3	4-4	4-5	4-6	4-7	4-8	4-9	12-1	12-2	12-3	12-4	12-5	12-6	12-7	12-8	12-9	12-10	12-11
1-6	4-18	4-17	4-16	4-15	4-14	4-13	4-11、12	4-10	12-22	12-21	12-19、20	12-18	12-17	12-16	12-15	12-14	12-13	12-12		
1-7	5-1	5-2	5-3	5-4	5-5	5-6	5-7	5-8	11-1	11-2	11-3	11-4	11-5	11-6	11-7	11-8	11-9	11-10		
1-8	5-16	5-15	5-14	5-13	5-12	5-11	5-10	5-9	11-20	11-19	11-18	11-17	11-16	11-15	11-14	11-13	11-12	11-11		
1-9	6-1	6-2	6-3	6-4	6-5	6-6	6-7	6-8	6-9	10-1	10-2	10-3、4	10-5	10-6	10-7	10-8	10-9	10-10		
1-10	6-18	6-17	6-16	6-15	6-14	6-13	6-12	6-11	6-10	10-20	10-19	10-18	10-17	10-16	10-15	10-14	10-13	10-12	10-11	
1-11	7-1	7-2	7-3	7-4	7-5	7-6	7-7	7-8	7-9	9-1	9-2	9-3	9-4	9-5	9-6	9-7	9-8	9-9	9-10	9-11
1-12	7-18	7-17	7-16	7-15	7-14	7-13	7-12	7-11	7-10	9-22	9-21	9-20	9-19	9-18	9-17	9-16	9-15	9-14	9-13	9-12
1-13	8-1	8-2	8-3	8-4	8-5	8-6	8-7	8-8	8-9	青山南児童公園 15-1 集会所										

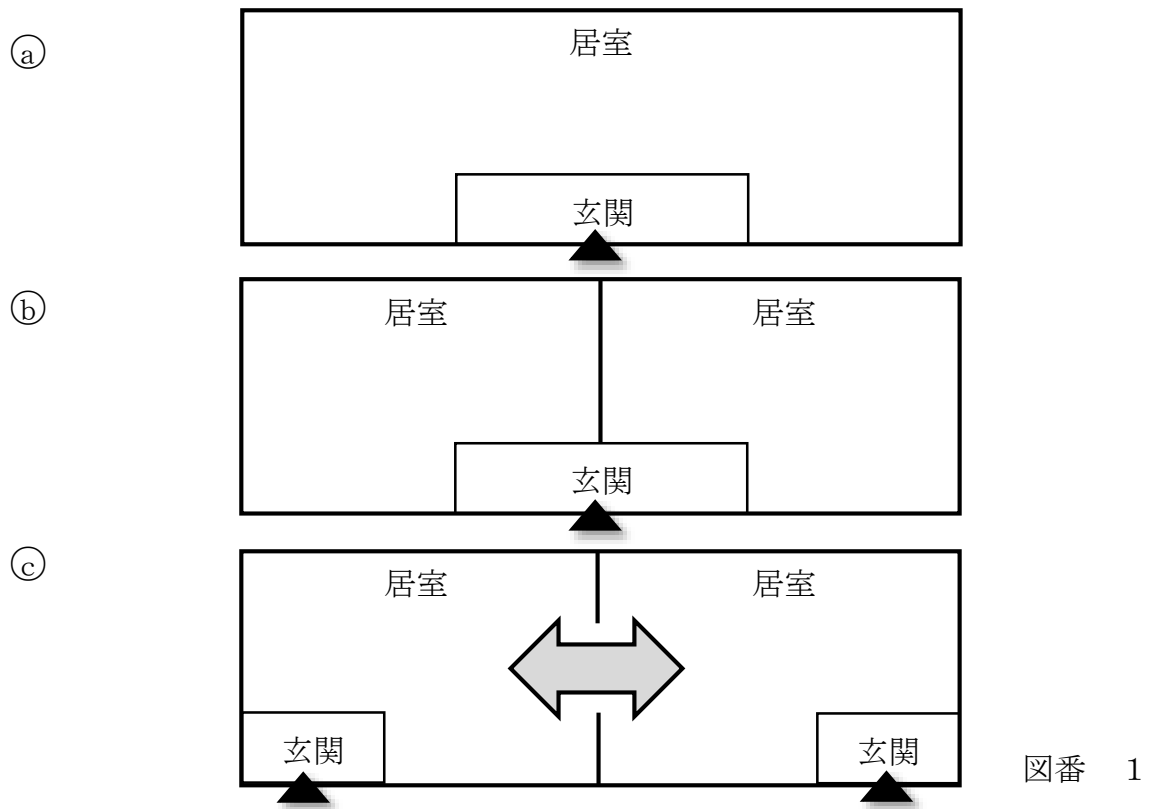


グリーンヒル大津  
 青山7丁目地区建築協定区域隣接地  部分

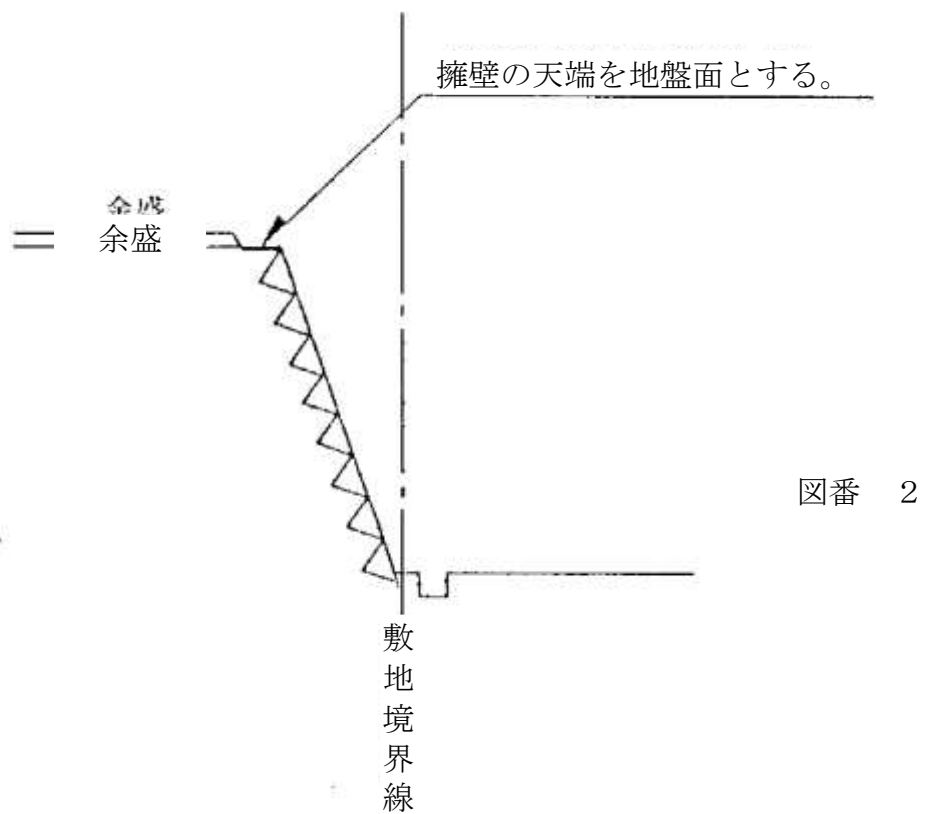
1-1	2-1	2-2、3	2-4	2-5	2-6	2-7	2-8	2-9	14-1	14-2	14-3、4	14-5	14-6	14-7							
1-2	2-18	2-17	2-16	2-15	2-14	2-13	2-12	2-11	2-10	14-14	14-13	14-12	14-11	14-9、10	14-8						
1-3	3-1	3-2	3-3	3-4	3-5	3-6	3-7	3-8	3-9	13-1	13-2	13-3	13-4	13-5	13-6	13-7					
1-4	3-18	3-17	3-16	3-15	3-14	3-13	3-12	3-11	3-10	13-14	13-13	13-12	13-11	13-10	13-9	13-8					
1-5	4-1	4-2	4-3	4-4	4-5	4-6	4-7	4-8	4-9	12-1	12-2	12-3	12-4	12-5	12-6	12-7	12-8	12-9	12-10	12-11	
1-6	4-18	4-17	4-16	4-15	4-14	4-13	4-11、12	4-10	12-22	12-21	12-19、20	12-18	12-17	12-16	12-15	12-14	12-13	12-12	12-11	12-10	12-9
1-7	5-1	5-2	5-3	5-4	5-5	5-6	5-7	5-8	11-1	11-2	11-3	11-4	11-5	11-6	11-7	11-8	11-9	11-10	11-11	11-10	11-9
1-8	5-16	5-15	5-14	5-13	5-12	5-11	5-10	5-9	11-20	11-19	11-18	11-17	11-16	11-15	11-14	11-13	11-12	11-11	11-11	11-10	11-9
1-9	6-1	6-2	6-3	6-4	6-5	6-6	6-7	6-8	6-9	10-1	10-2	10-3、4	10-5	10-6	10-7	10-8	10-9	10-10	10-10	10-9	10-10
1-10	6-18	6-17	6-16	6-15	6-14	6-13	6-12	6-11	6-10	10-20	10-19	10-18	10-17	10-16	10-15	10-14	10-13	10-12	10-11	10-11	10-12
1-11	7-1	7-2	7-3	7-4	7-5	7-6	7-7	7-8	7-9	9-1	9-2	9-3	9-4	9-5	9-6	9-7	9-8	9-9	9-10	9-11	9-11
1-12	7-18	7-17	7-16	7-15	7-14	7-13	7-12	7-11	7-10	9-22	9-21	9-20	9-19	9-18	9-17	9-16	9-15	9-14	9-13	9-12	9-12
1-13	8-1	8-2	8-3	8-4	8-5	8-6	8-7	8-8	8-9	自治会											

青山南児童公園  
 15-1  
 集会所

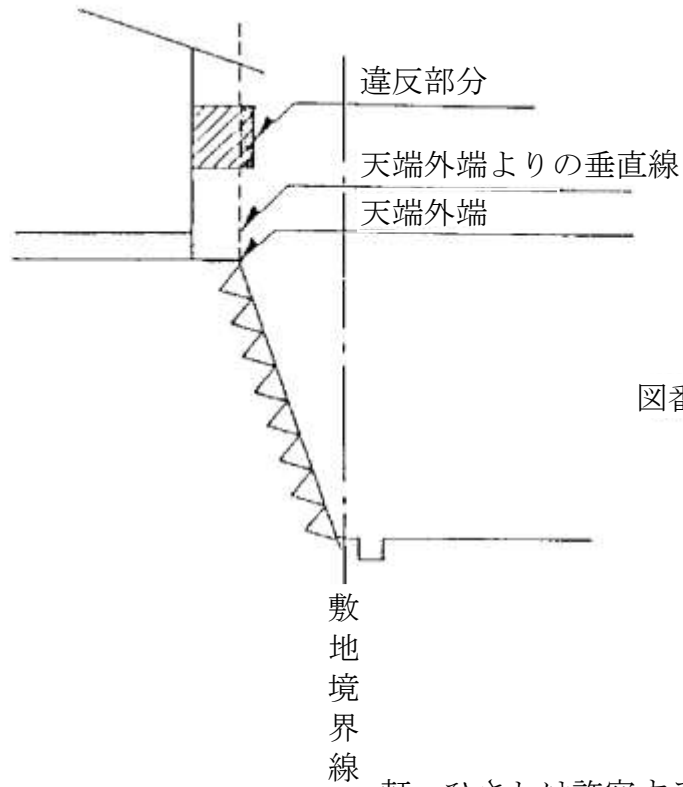
第8条2号 「二世帯住宅とは」



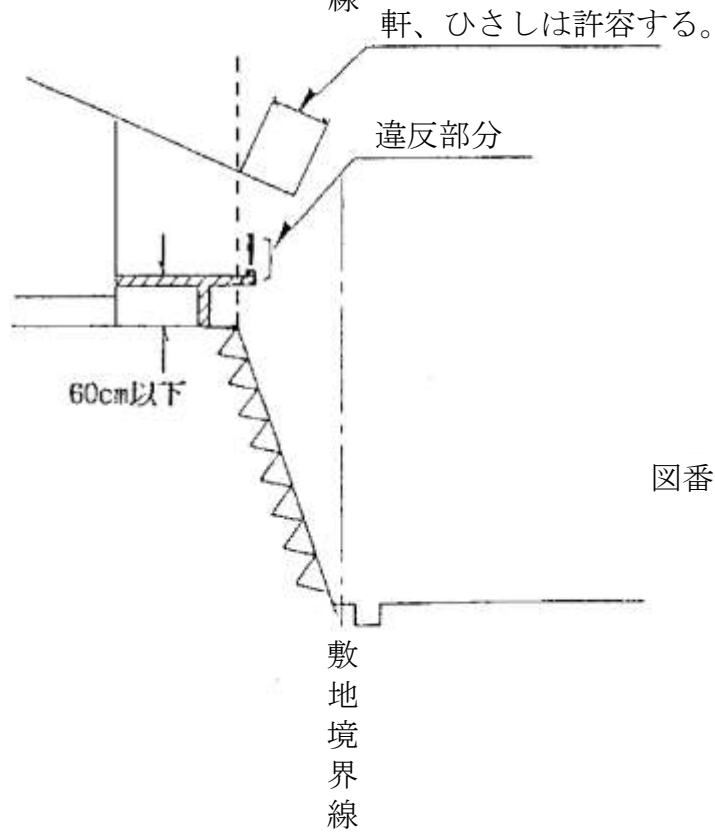
第8条4号 「協定締結時の地盤の高さ」



第8条6号イ 「天場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

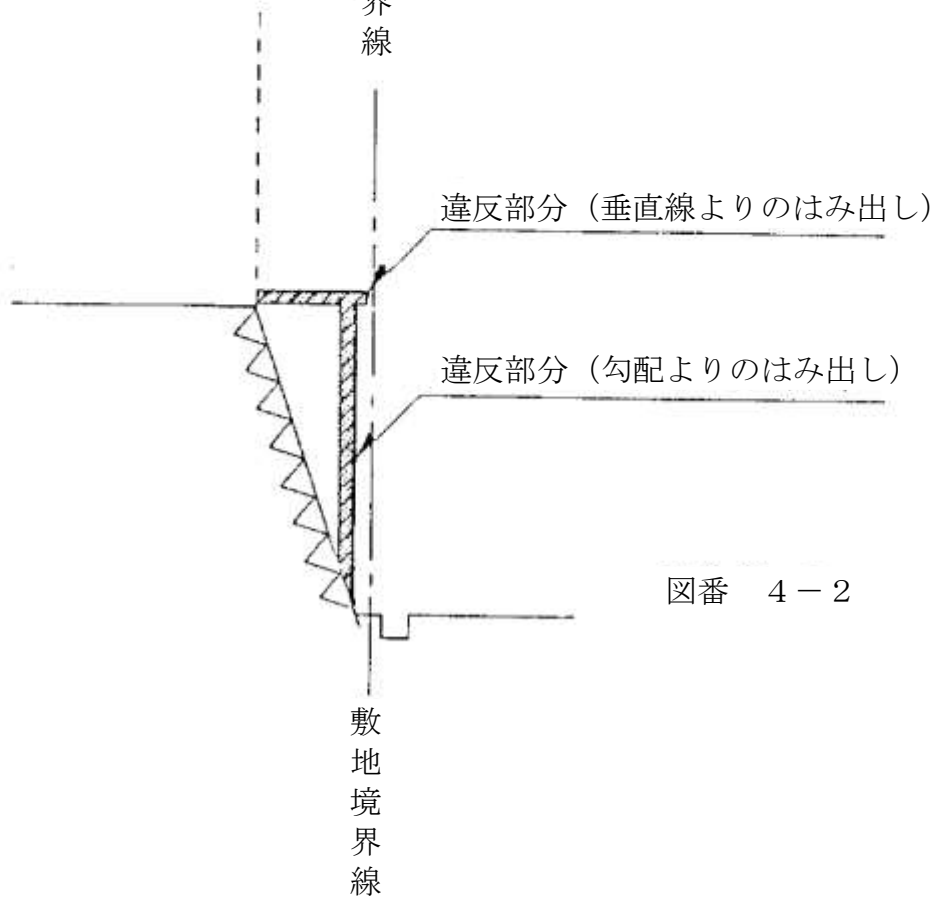
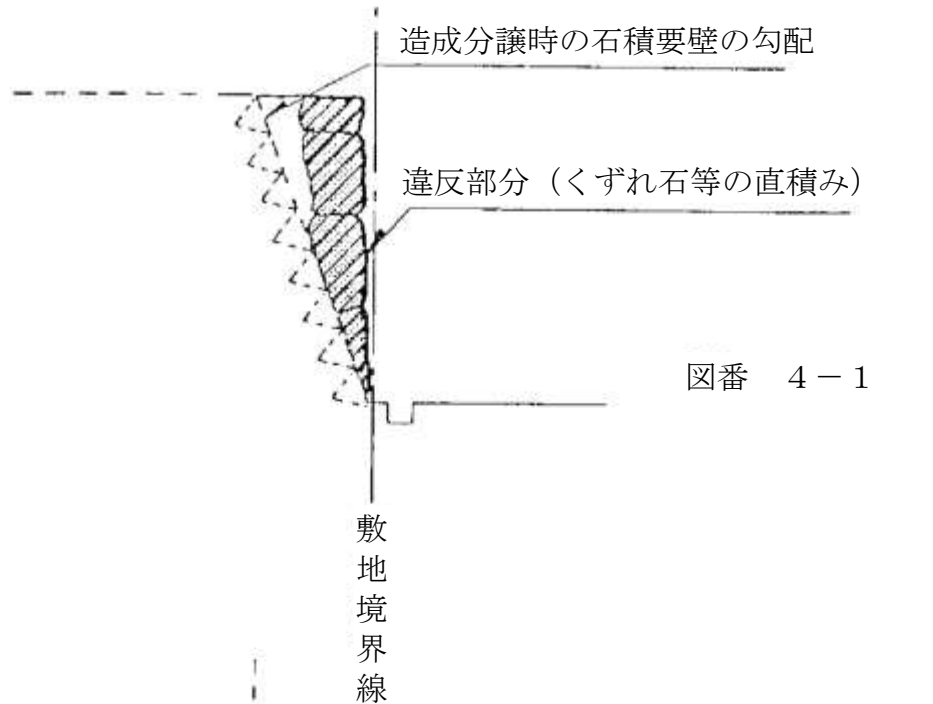


図番 3-1

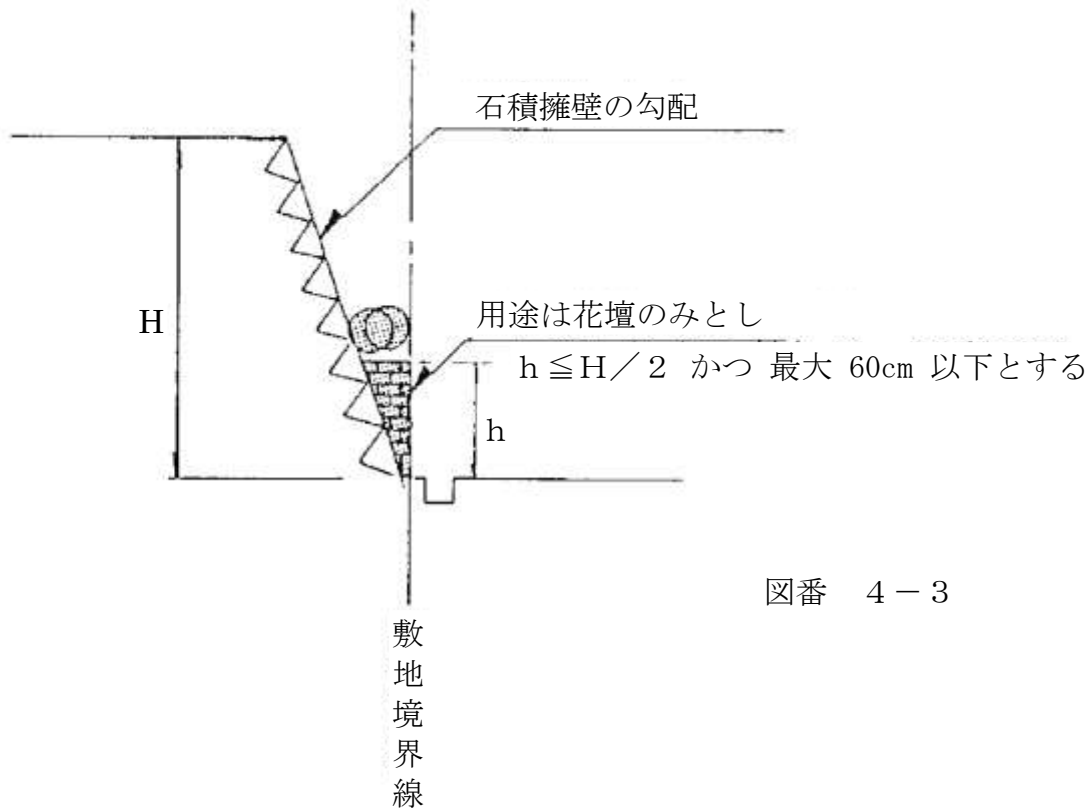


図番 3-2

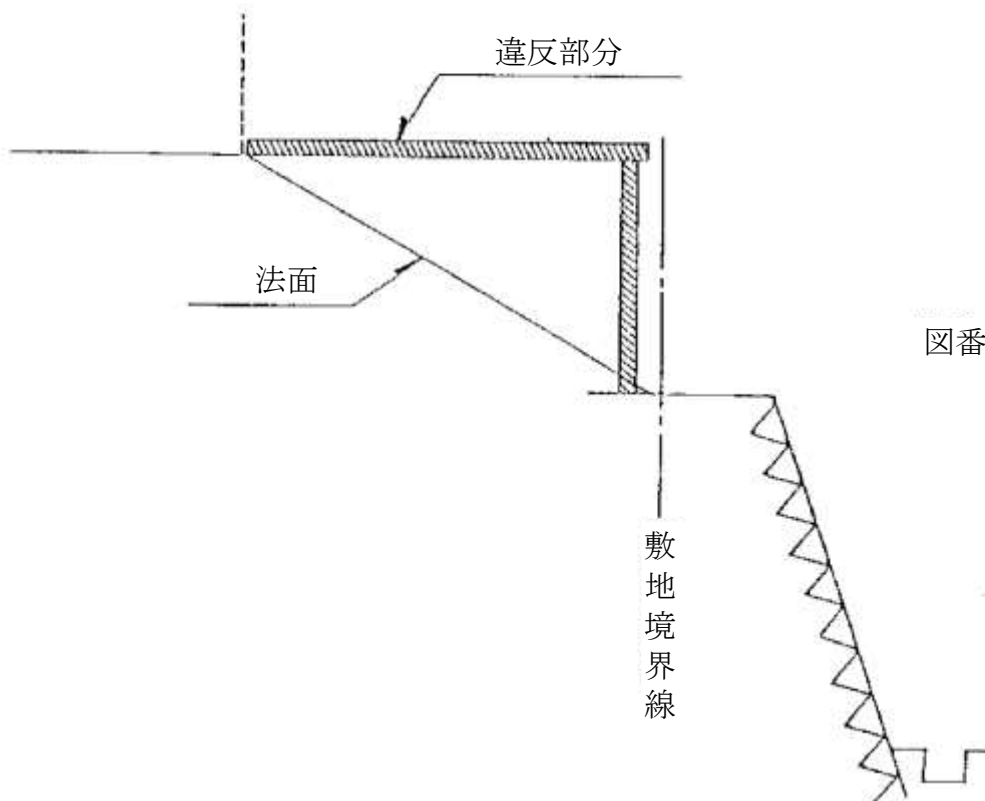
第8条6号ロ 「協定締結時の石積擁壁および法面の勾配よりはみ出してはならない」とは



第8条6号ロ 「協定締結時の石積擁壁及び法面の勾配よりはみ出してはならない」とは

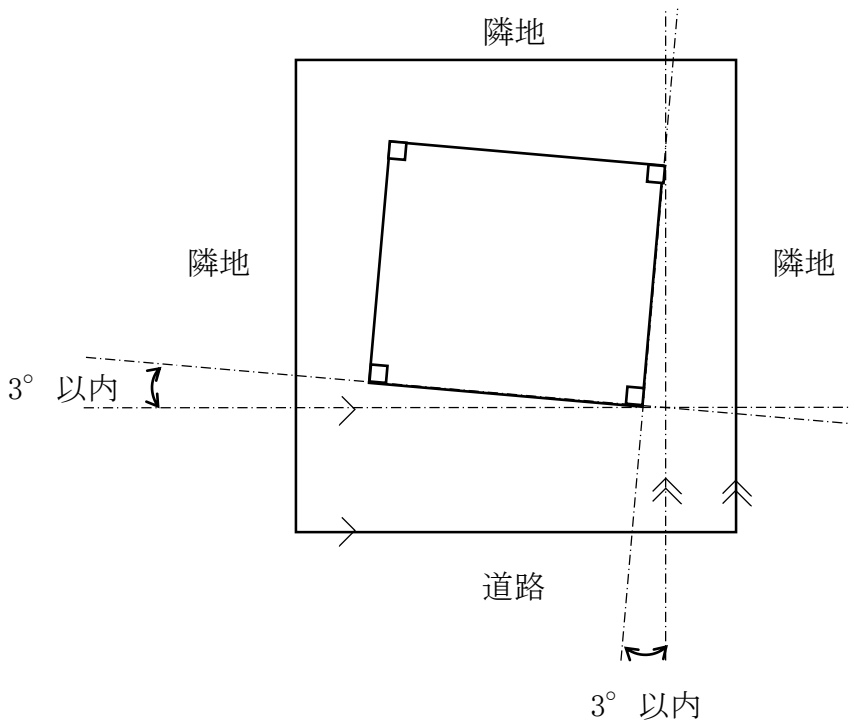


図番 4-3



図番 4-4

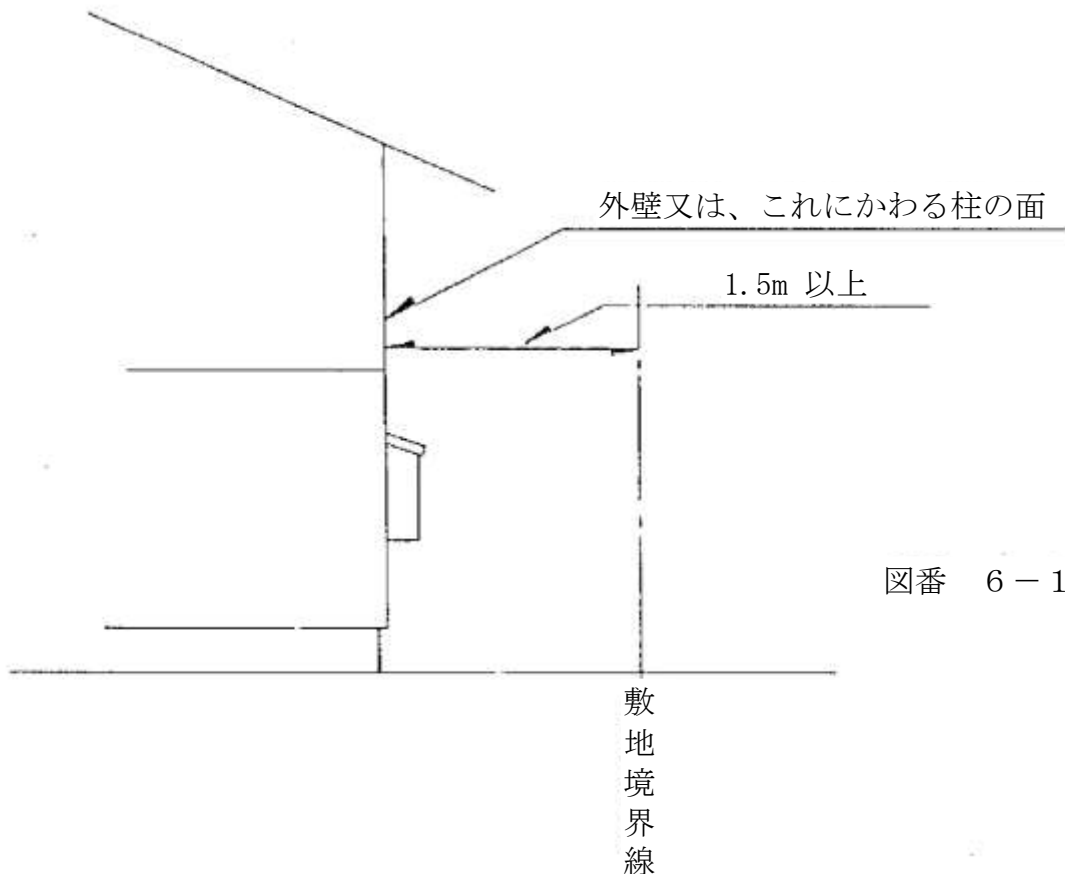
第8条6号へ 「平行となるよう配棟」とは



※角地等にあつて、敷地形状が整形地でない場合には、玄関を有する建築物の壁面が道路と平行となるよう正対させるほか、側壁についても、極力隣地境界等と平行となるよう配棟を行う。  
個別の地形じがたに対する配棟計画は、事情勘案の上、委員会が審査を行う。

図番 5

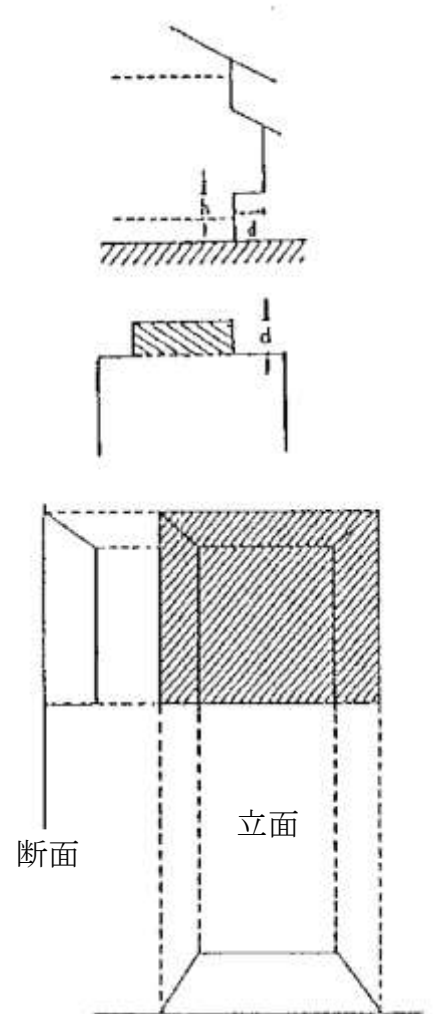
第8条6号へ、ト 「建築物の外壁またはこれに代わる柱の面」とは



図番 6-1

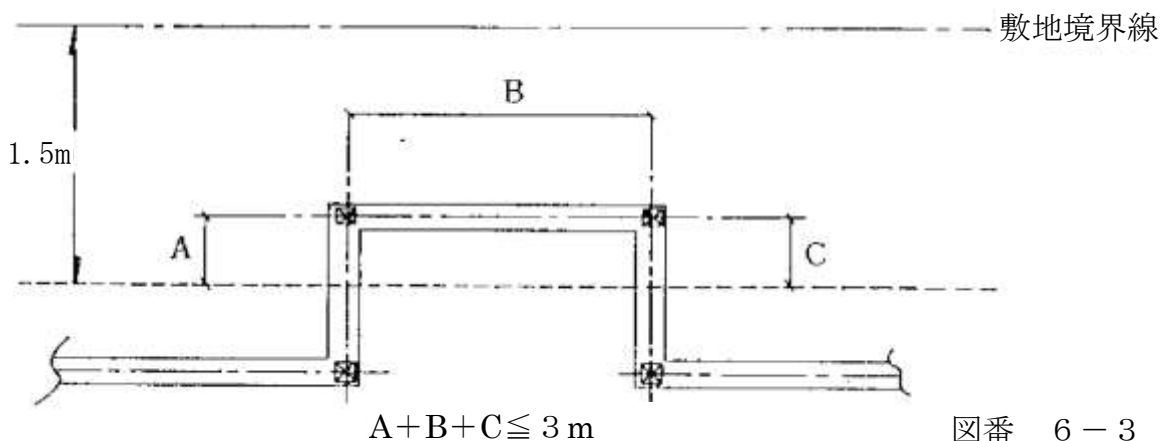
第8条6号ト① 「床面積に算入しない出窓」とは、次の各号に定める構造のものとする

- イ 下端の床面からの高さが30cm以上であること
- ロ 周囲の外壁面から水平距離50cm以上突き出ていること
- ハ 見付け面積の1/2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



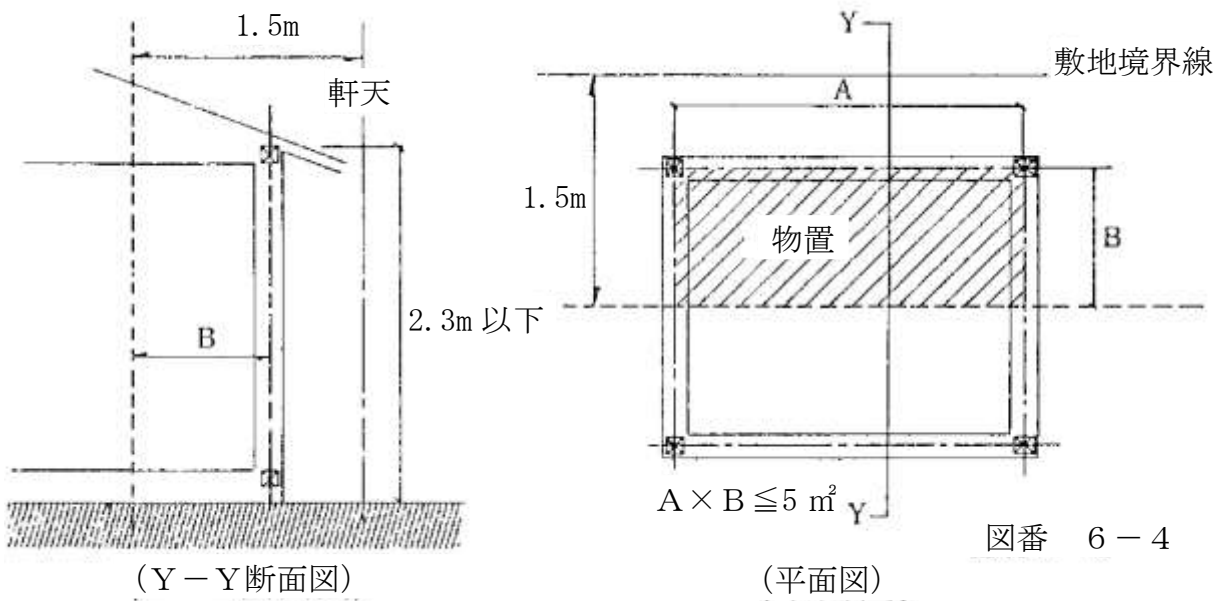
図番 6-2

第8条6号ト② 「外壁またはこれに替わる…」とは

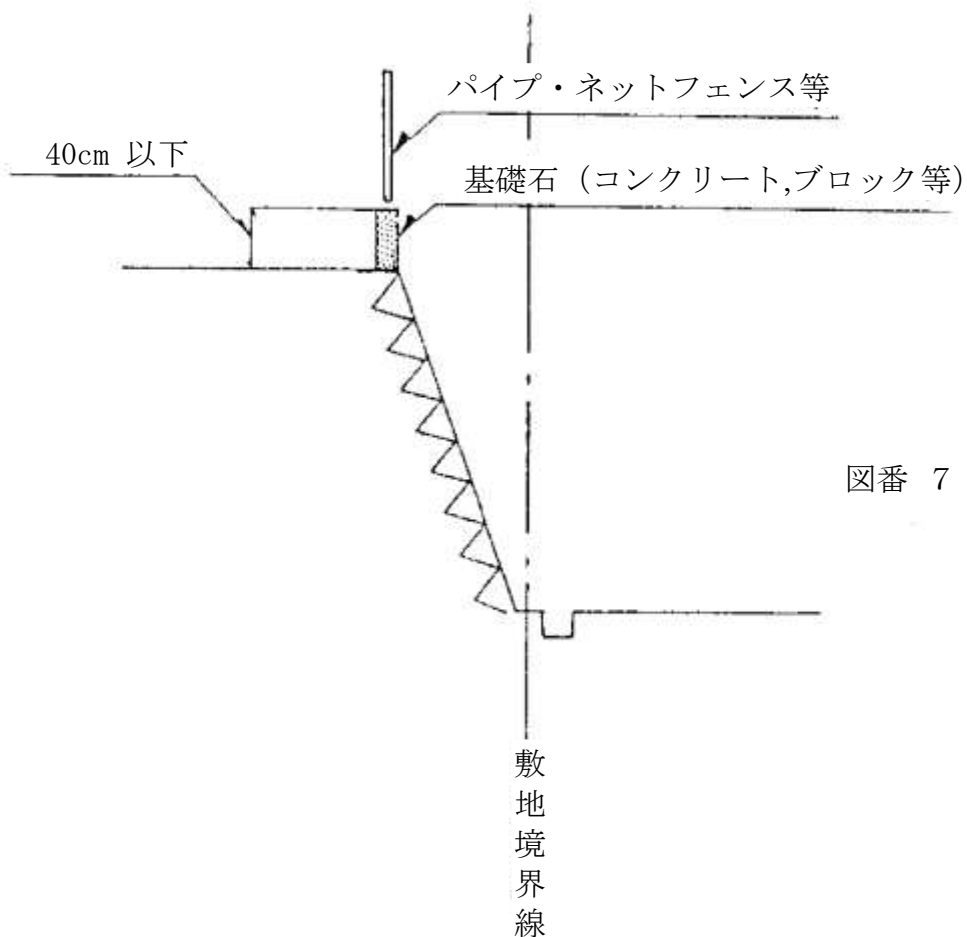


図番 6-3

第8条6号ト㉔ 「軒の高さが2.3m以下でかつ床面積が5㎡以内」とは

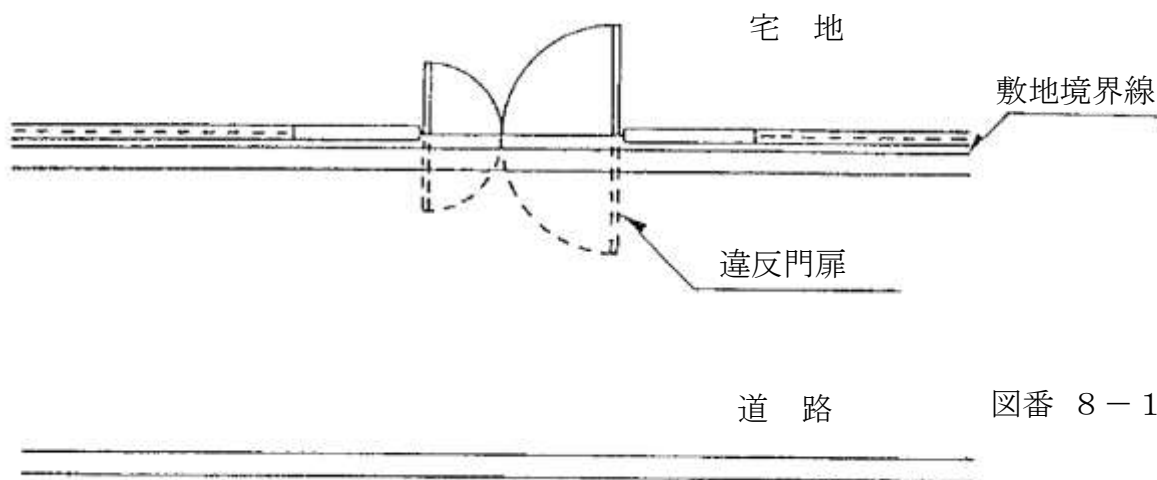


第8条6号チ 「天端高40cm以下の基礎石」とは

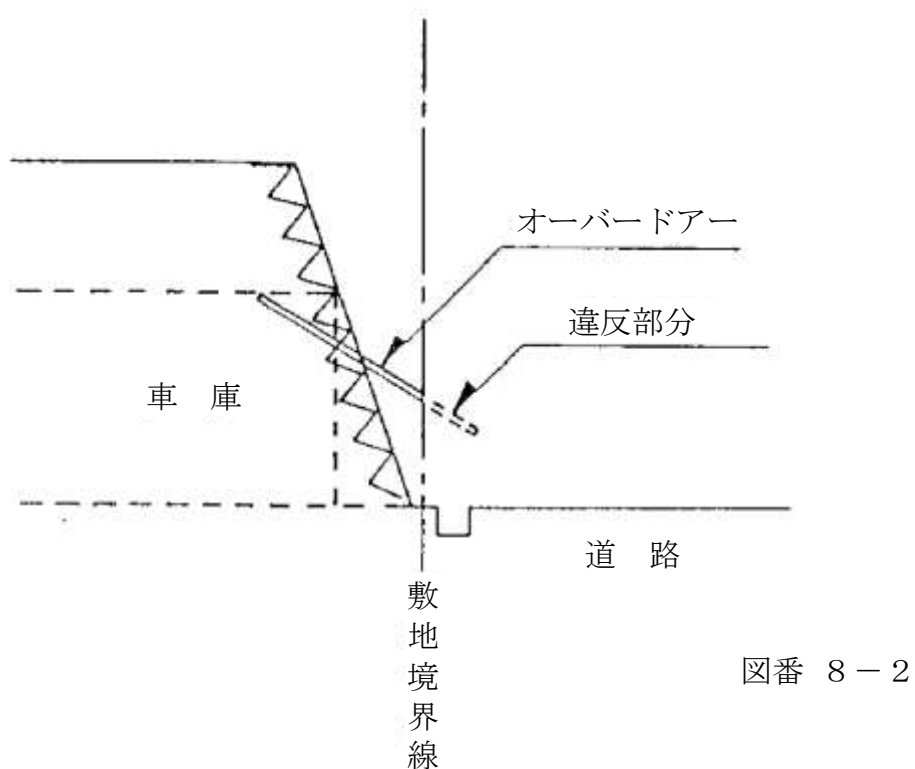




第8条6号ヌ 「門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を  
超えないもの」とは



第8条6号ヌ 「門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を  
超えないもの」とは



## (別添 1)

### 緑化基準書

#### (基本的な考え方)

1. 協定者は、本協定の趣旨を理解し、協定者自身の敷地のみならず、住民相互に助け合い、区域の緑化の維持・向上に努めるものとする。
2. 協定者は、敷地の樹木等の植栽、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。
3. 敷地内の樹木等の種類は、協定区域内の風土に適したもの、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敷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. 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。  
但し、維持管理に困難をきたす樹木についてはこの限りではない。
6. 協定者は、本基準書による植栽を入居後、2年以内に完了しなければならない。

#### (高齢者等への配慮)

7. 協定締結者の内、世帯主が75歳以上の者で、緑化の維持・管理につきこれに代わるものがない場合、または、家族に障がい者があり特別な配慮が必要な場合、委員会への申し出により、緑化基準書に関する運用について、個別の事情に配慮を行う。

#### (緑化の基準)

8. 敷地内の緑化率は、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、表わすものとする。

#### 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  
・ 樹冠の水平投影面積（斜線部分）

図 1

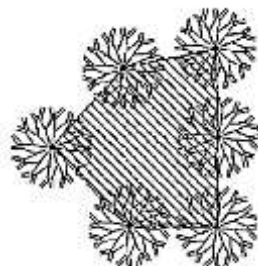


標準面積（成木時）

高木	中・低木
7.0 m <sup>2</sup>	4.5 m <sup>2</sup>

- 2) 樹木がまとまって植栽されている場合  
・ 外側にある各樹木の幹を直線で結んだ線で囲まれる面積（斜線部分）

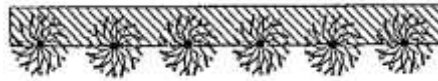
図 2



3) 並木状に点植されている場合

- ・並木の延長に1 m (成育時の半径) を乗じた面積 (斜線部分)

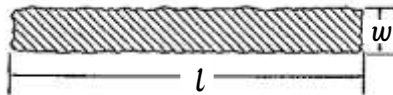
図3



4) 生垣 (密植された場合)

- ・生垣の延長に幅を乗じた面積 ( $l \times w$ )

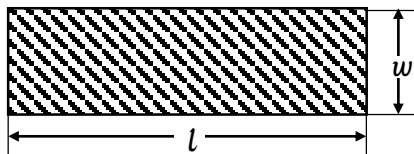
図4



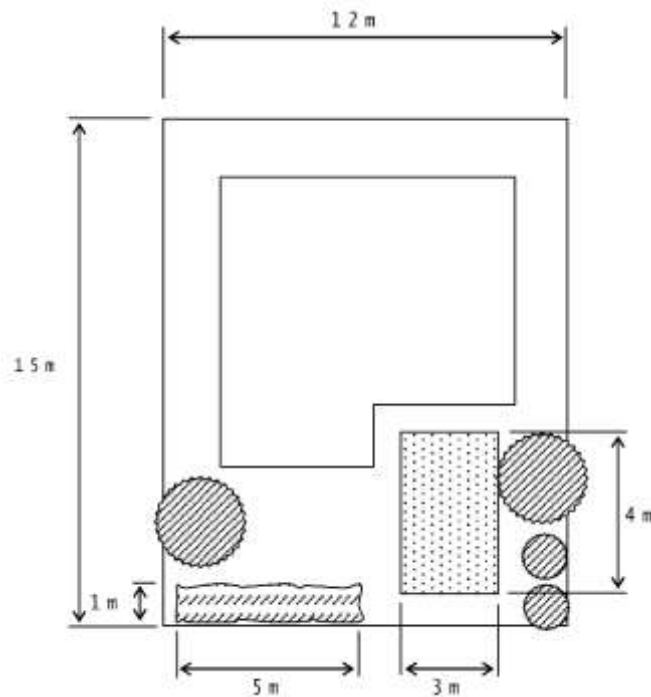
5) 芝、地被植物で覆われている土地

- ・延長×幅 ( $l \times w$ )

図5



計算例



敷地面積	12m × 15m	180 m <sup>2</sup>	・・・①
高木	2本 × 7 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	・・・②
中・低木	2本 × 4.5 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	・・・③
生垣	5m × 1m	5 m <sup>2</sup>	・・・④
芝 (地被植物)	3m × 4m	12 m <sup>2</sup>	・・・⑤
合計 (緑地面積)	② + ③ + ④ + ⑤	40 m <sup>2</sup>	・・・⑥
緑化率	⑥ ÷ ① × 100	22.2%	≥ 15% (OK)