

建築協定認可申請書

※受付 年 月 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28年 8月 12日
大津市長 越 直美 様

申請者 住所 [REDACTED]
(代表者) 氏名 松原 元 [REDACTED]
電話 ([REDACTED]) [REDACTED] - [REDACTED] 番

建築協定の概要	(1) 区域の地名、地番	青山二丁目1-2 他168筆 (計169筆、詳細は別紙参照)		
	(2) 建築物に関する協定事項	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地、 <input checked="" type="checkbox"/> 位置、構造、 <input checked="" type="checkbox"/> 用途 建築物の <input checked="" type="checkbox"/> 形態、 <input checked="" type="checkbox"/> 意匠、設備 に関する基準		
	(3) 有効期間	10年間		
	(4) 違反があった場合の措置	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	38,051.19㎡			
(6) 用途地域	第1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、 <input checked="" type="checkbox"/> 法第22条地域、 指定なし	(8) その他の地区	青山地区 地区計画 第1種高度地区	
(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
	249人	0人	0人	249人

- (注意)
- (2)欄及び(7)欄は該当するものを○でかこんでください。
 - 欄内に記入できないときは、別紙に記入してください。
 - この申請書には次の書類を添付してください。
 - 法第70条第1項に規定する建築協定書
 - 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
 - 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
 - 建築協定をしようとする理由書
 - 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
 - ※印は記入しないでください。



グリーンヒル青山二丁目建築協定書

(目的)

第1条 本協定は、建築基準法（昭和25年201号）及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、形態及び意匠に関する基準を規定することにより、びわこ文化公園都市の住居ゾーンにおける景観形成の目標を「文化公園都市としての緑あふれる質の高いニュータウンの形成」と定め、青山2丁目の街並み・景観及び住環境を高度に維持増進することを目的とする。

(背景・趣旨)

第2条 滋賀県は昭和54年に、大津市瀬田地域から草津市にかけて広がる丘陵地約520haを、「びわこ文化公園都市構想区域」として位置付けた。グリーンヒルは、「びわこ文化公園都市基本計画報告書（S57年6月：滋賀県企画部）」、「びわこ文化公園都市景観基準策定調査（S60年3月：滋賀県）」に基づき住宅ゾーンとして開発された住宅街である。これらによれば、びわこ文化公園都市の景観形成のあり方の基本理念は「みどり豊かな文化の新都市」と謳われている。「みどり豊かな」と表現する意味は、地域全体のイメージを「公園」として育てていくことであり、この緑は密集市街地の緑とは異なった「自然」の緑とする。住宅等の構成要素においては「緑の中に在る」というイメージを保ちつつ、「緑」と調和するだけでなく、住宅どうしの調和も保つことで、地域全体として統一感と調和のとれた景観形成を図ることにある。

(名称)

第3条 本協定は「グリーンヒル青山二丁目建築協定」（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、建築基準法及び建築基準施行令（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及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権、又は借地権（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。

(協定区域)

第6条 本協定は、別添「グリーンヒル青山二丁目建築協定」区域図面の区画とする。

2 区域内土地のうち建築協定区域隣接地を「グリーンヒル青山二丁目建築協定」区域図面に定める。

(有効期間)

第7条 本協定の有効期限は、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、有効期限の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。

(建築計画の事前届出)

第8条 土地の所有者等は、建築物を建築するときは、あらかじめ、別記様式1による建築計画届兼確認通知書に係る書類を添えて、第14条に規定した委員長、又は青山2丁目自治会長へ届け出

なければならない。

(建築物等の制限)

第9条 第6条の区域における建築物の敷地、位置、用途、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。

- 一 敷地は協定認可時点の区画とし、それを分割してはならない。
- 二 宅地の擁壁は車両及び人の出入口を設定する場合を除き、協定認可時点の区画形質を変えてはならない。
- 三 敷地地盤高は、協定認可時点の地盤面の高さを変更してはならない。但し、車いす用のスロープを造るための切土盛土、造園の築造などによる変更はこの限りではない。(図番 1)
- 四 敷地は、15%以上の緑化をしなければならない。植栽場所については極力道路側から見える場所に植栽するよう努力しなければならない。緑化の基準は、別添の「緑化基準書」によるものとする。
- 五 建築物の用途は戸建専用の住宅(2世帯住宅可)又は兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50㎡以下で次に掲げる用途を兼ねるもの。
 - イ 診療所(獣医院を除く)。
 - ロ 学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これらに類するもの。
- 六 建築物及び工作物の築造並びに追加変更、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 協定認可時点の擁壁の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してはならない。但し、屋根、庇については、この限りではない。(図番 2-1,2-2)
 - ロ 協定認可時点の擁壁及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) 但し、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。
 - i 花壇を設ける場合。(図番 3-3)
 - ii 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、協定認可時点の地盤面から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。
 - ヘ 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。但し、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)
 - i 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)
 - ii 床面積に算入する出窓(i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 4-3)
 - iii 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)
 - ト 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、生け垣又は見通しを妨げない80cm以下のパイプフェンス、ネットフェンス、その他これらに類する構造のもの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)。但し、門柱及び意匠上これに付属する部分並びに天端高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)
 - チ 門、車庫などの扉は解放時に敷地境界線を越えないものとする。(図番 6-1,6-2)
 - リ 建築物、門、塀及び物置等の色彩及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。
 - ヌ 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。
 - i 土地所有者等の自己の用に供するもの。
 - ii 看板の表示面積の合計(表裏)が、1㎡以下のもの。但し、第14条に規定する委員会が認めた場合はこの限りでない。
 - iii 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの。

(協定の変更及び廃止)

- 第10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7条、9条および12条については、これを特定行政庁区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11条 土地所有者等は、自己の聞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12条 第9条の規定に違反した者のあった場合、第14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13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14条 本協定の運営のため、グリーンヒル青山二丁目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15条 委員の任期は1年とし、再任を妨げないものとする。但し、補欠の委員の任期は前任者の残存期間とする。

(経費)

- 第16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17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

本協定は2部作成し1部は大津市長に提出し、1部を委員会が保管するものとする。

平成 29年 3月 17日

協定設定者（代表者）

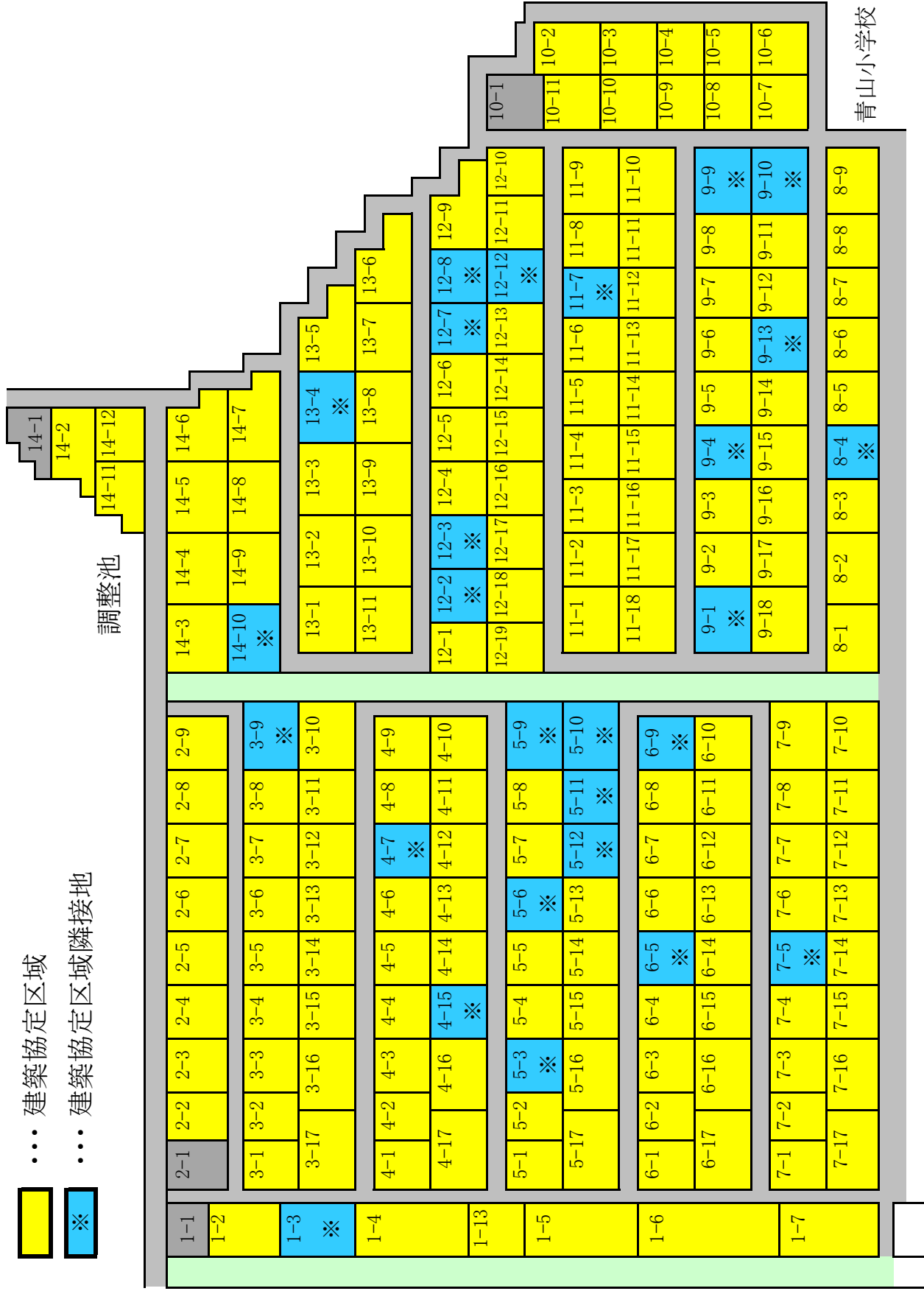
松原 元

グリーンヒル青山二丁目建築協定補足説明図

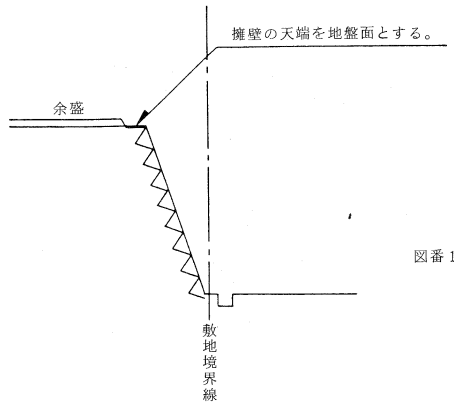
グリーンヒル青山二丁目建築協定区域全体図 斜線部分



グリーンヒル青山二丁目建築協定区域図



第9条三号 「協定認可時点の地盤面の高さ」とは



図番1

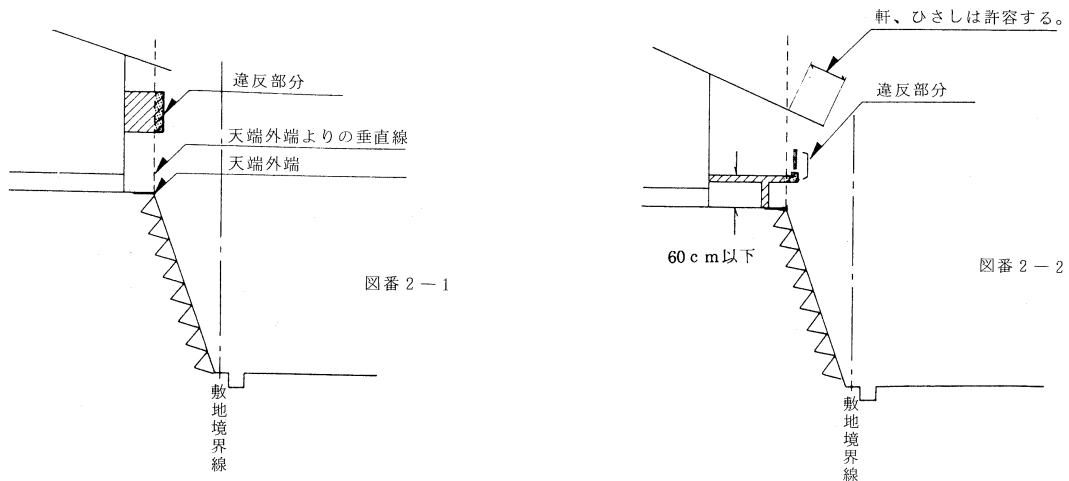
第9条五号 「2世帯住宅」とは、次の各号に定めるいずれかのものとする。

- イ 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）。
- ロ 玄関は共用するが、台所、食堂、浴室などの全部又は一部が世帯ごとに独立しているもの（玄関は一つ）。
- ハ 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、ホール若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）。

第9条五号 「兼用住宅」とは、次に定めるものとする。

住宅部分と非住宅部分が住宅内部で行き来でき、かつ構造的にも機能的にも一体となっていて、用途的に分離しがたいもの。

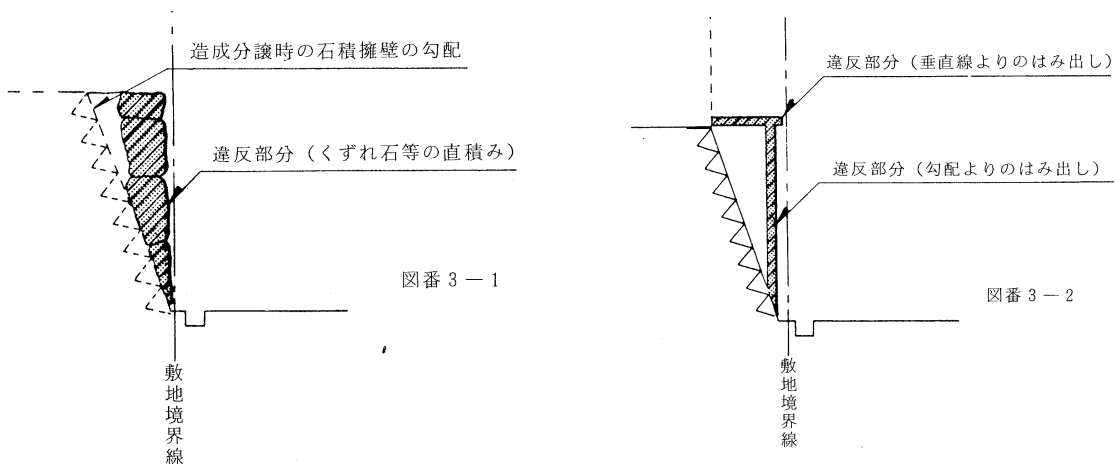
第9条六号イ 「天端外端から垂直に立ち上がる線から外周境界方向へはみ出す」とは



図番2-1

図番2-2

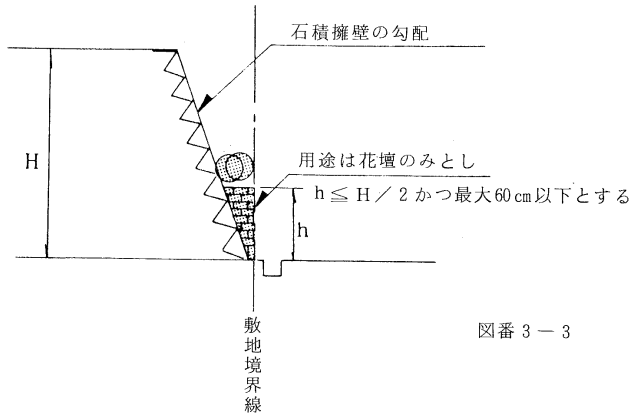
第9条六号ロ 「協定認可時点の擁壁及び法面の勾配からはみ出してはならない」とは



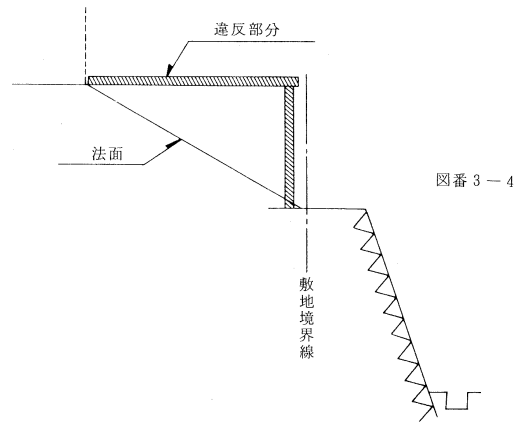
図番3-1

図番3-2

第9条六号ロ 「協定認可時点の擁壁及び法面の勾配からはみ出してはならない」とは

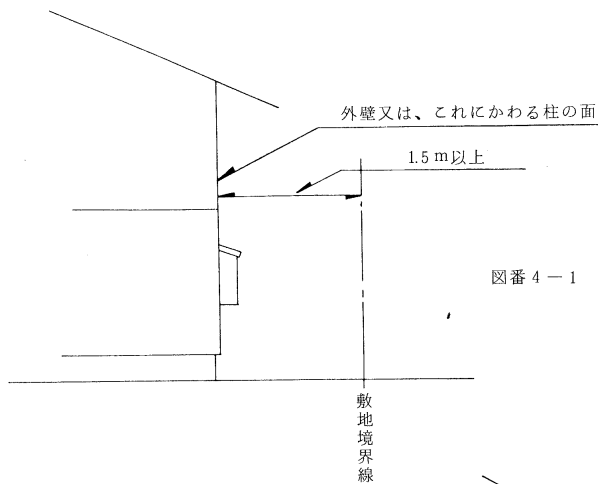


図番 3-3

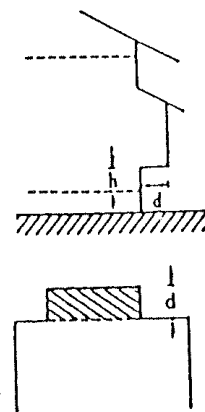


図番 3-4

第9条六号へ 「建築物の外壁又はこれに代わる柱の面」とは

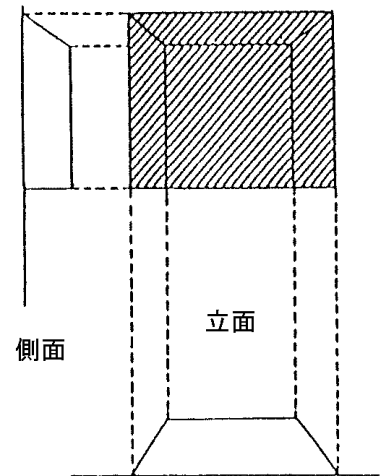


図番 4-1



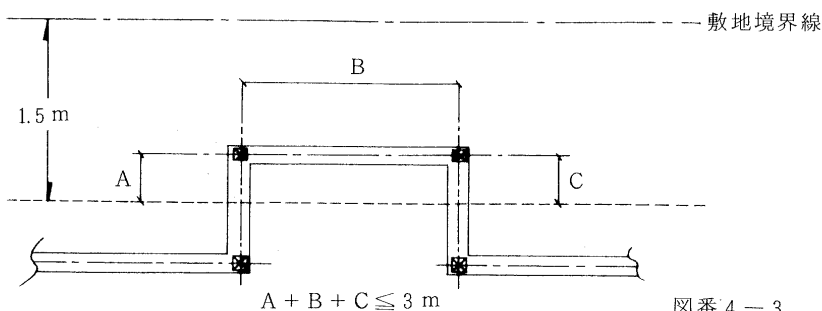
第9条六号へ i 「床面積に算入しない出窓」とは次の各号に定める構造のものとする

- イ 下端の床面から高さが 30cm 以上であること
- ロ 周囲の該壁面から水平距離 50cm 以上突き出していないこと
- 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



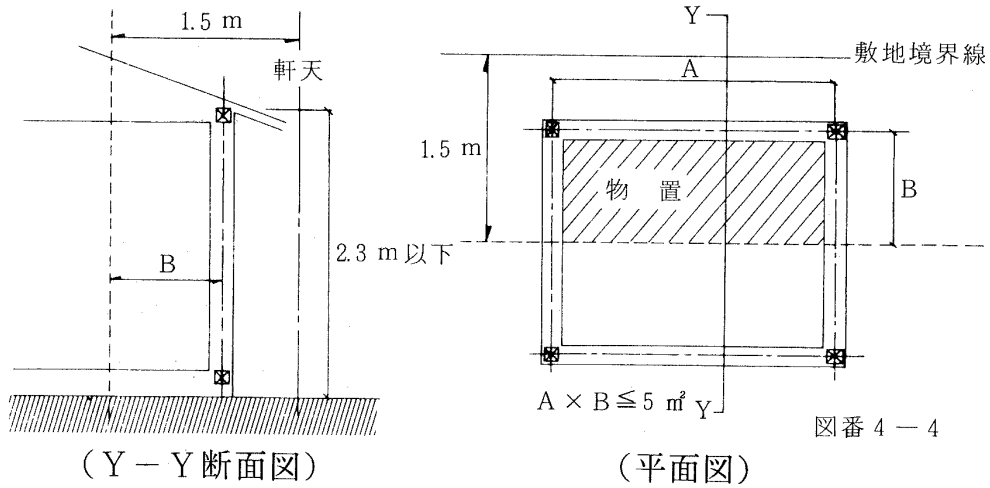
図番 4-2

第9条六号へ ii 「外壁又はこれに替わる・・・」とは

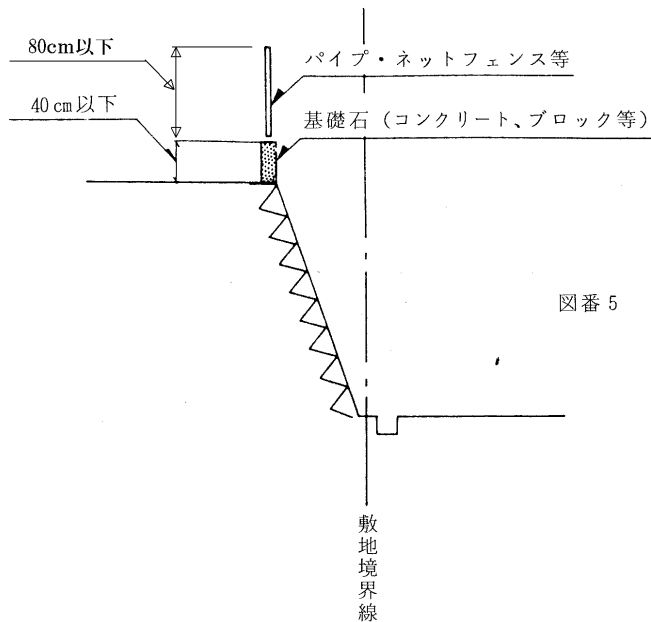


図番 4-3

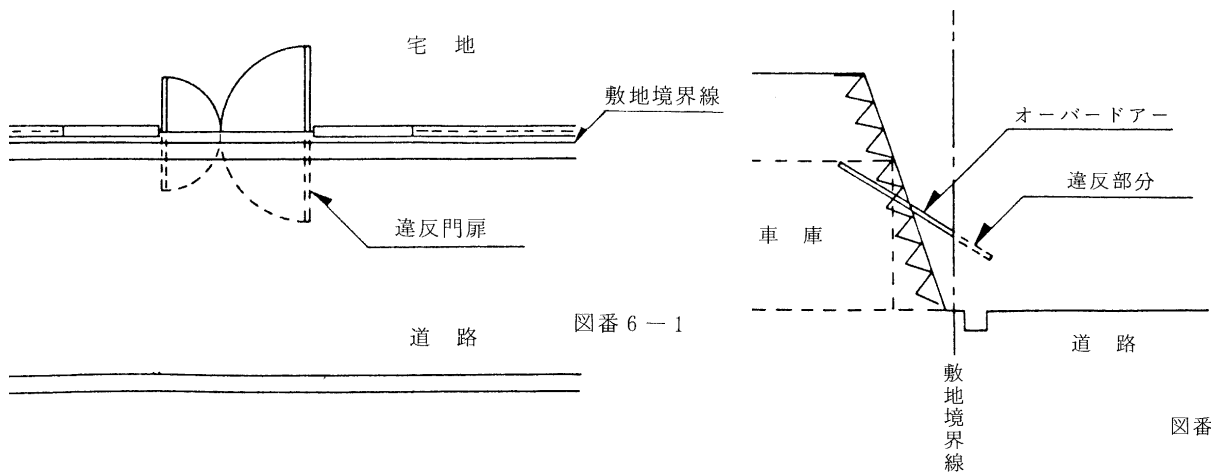
第9条六号へiii 「軒の高さが2.3m以下でかつ床面積の合計が5㎡以内」とは



第9条六号ト 「天端高40cm以下の基礎石」とは



第9条六号チ 「門、車庫等の扉は開放時に敷地境界線を越えないこと」とは



緑化基準書

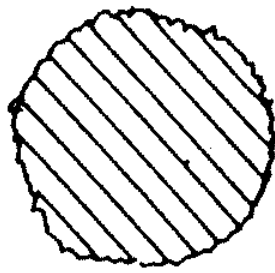
敷地内の緑化率は、高木、中木、低木等の樹木による緑被面積を以下の基準により算出し、表わすものとする。

(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

◎植冠の水平投影面積（斜線部分）

図 1



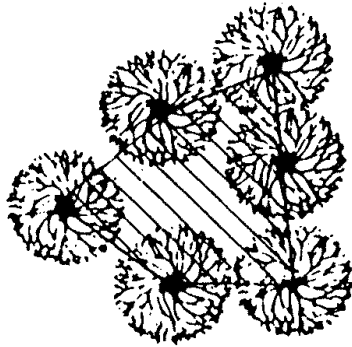
標準面積（成木時）

高木	中・低木
7.0 m ²	4.5 m ²

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（生育時の半径）を乗じた面積（斜線部分）

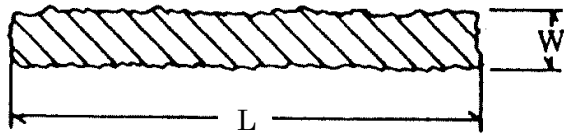
図 3



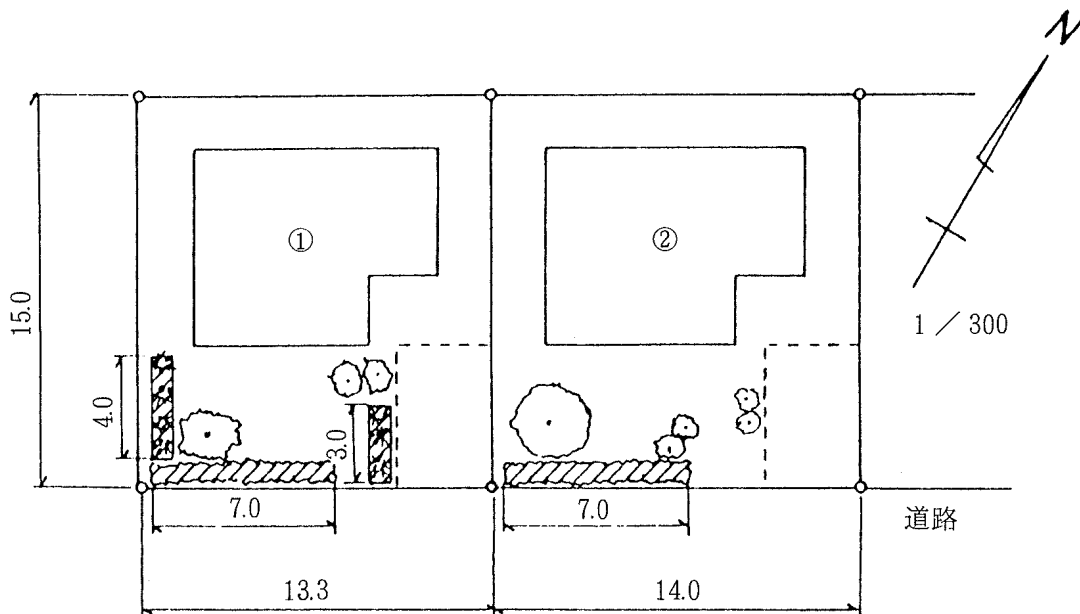
4. 生垣(密植された場合)

◎生垣の延長に幅を乗じた面積(L×W)

図 4



(計算例)



	1	2
高木	1本 $7 m^2 \times 1 = 7 m^2$	1本 $7 m^2 \times 1 = 7 m^2$
中低木	2本 $4.5 m^2 \times 2 = 9 m^2$	4本 $4.5 m^2 \times 4 = 18 m^2$
生垣	$1 m \times 14 m = 14 m^2$	$1 m \times 7 m = 7 m^2$
	計 $30 m^2$	計 $32 m^2$
緑化率	$\frac{30 m^2}{13.3 m \times 15 m} \times 100 = 15\%$	$\frac{32 m^2}{14 m \times 15 m} \times 100 = 15\%$

建築計画届 兼 確認通知書

グリーンヒル青山二丁目建築協定運営委員会 御中
(青山2丁目自治会長)

年 月 日

下記の記載事項について、貴運営委員会の建築協定の確認を受けるため、
グリーンヒル青山二丁目建築協定 第8条の規定にもとづき関係書類を添えてお届けいたします。

届出者住所	
氏名	印
電話番号	

注1) 正・副の2通を提出してください。
注2) 建築確認申請前に提出してください。

建築場所	青山2丁目 番	外壁の後退距離	隣地境界線からの最短距離	m
建築の種類別	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 移転	色 彩	道路境界線からの最短距離	m
用途	<input type="checkbox"/> 戸建専用の住宅 (用途:)		屋根()	
建物の構造	造 階建	緑 化 率	外壁()	
敷地面積	m ²			
建築面積	m ² 建蔽率 % (法定建蔽率 %)	パイプフェンス高さ		cm
延床面積	m ² 容積率 % (法定容積率 %)	その他の工作物 <目的、高さ、長さ、奥行等>		
建物の高さ	(1F m ²)、(2F m ²)	・カーポート		
	最高の高さ	・テラス		
設計及び施工業者名		・ストックヤード		
担当者		・		
連絡先		その他特記事項:		
工事期間	年 月 日 ~ 年 月 日			

* 必要な添付書類 : 位置図、建物配置図、建物立面、平面図、外構図(植栽計画含む)等

この建築計画届に記載及び図面等の内容は、建築協定の規定に適合することを確認しましたので、通知いたします。

年 月 日 グリーンヒル青山二丁目建築協定運営委員会