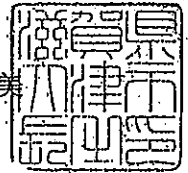


# 建築協定認可公告

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とともに、同条第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。

令和元年9月13日

大津市長 越 直美



## 1. 建築協定認可申請者

野地 正博

## 2. 建築協定区域

大津市青山六丁目1番2から同番4まで、同番6から同番12まで、同番14、2番1から同番10まで、同番12から同番14まで、同番23から同番26まで、3番1から同番8まで、同番10、同番11、同番13から同番15まで、4番1、同番3から同番9まで、同番12、同番13、同番15、同番16、5番1から同番5まで、同番7から同番12まで、同番14、6番1から同番5まで、同番7から同番13まで、同番15、同番16、7番2から同番18まで、8番2から同番9まで、同番11から同番14まで、同番16から同番18まで、9番2から同番13まで、同番19から同番21まで、10番2から同番4まで、同番6から同番10まで、同番12から同番17まで、同番19、11番1から同番18まで、12番1から同番3まで、同番5から同番14まで、同番16から同番18まで、同番22、13番2、同番3、同番5、同番6、同番8から同番18まで、同番20、14番1から同番3まで、同番5から同番7まで、同番13から同番16まで、15番2から同番4まで及び同番8

## 3. 建築協定区域隣接地

大津市青山六丁目1番1、同番5、同番13、2番1-1、同番15、同番27、同番28、3番9、同番12、同番16、4番2、同番10、同番11、同番14、5番6、同番13、6番6、同番14、8番1、同番10、同番15、9番1、同番14から同番18まで、10番1、同番5、同番11、同番18、

1 1 番 1 9、同番 2 0、1 2 番 4、同番 1 5、同番 1 9 から同番 2 1 まで、1 3  
番 1、同番 4、同番 7、同番 1 9、1 4 番 1 2 及び 1 5 番 1

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 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。  
2019年2月19日  
大津市長 越 直美 様

申請者 住所 [REDACTED]  
(代表者) 氏名 野地 正博 [REDACTED]  
電話 [REDACTED] 番

建築協定の概要	(1) 区域の地名、地番	大津市青山六丁目1番2ほか205筆 (計 206 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	当該土地所有者等(違反者)に対して工事の施工停止を請求し、または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	45,707.75 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	第一種高度地区 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
	288人	11人	人	299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 青山六丁目建築協定書

## 第1条 (目的)

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宅ゾーンにおける景観形成の目標である「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」を目指し、青山六丁目の街並み・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。

## 第2条 (背景・趣旨)

「みどり豊かな文化の新都市」を基本理念とするびわこ文化公園都市の住宅ゾーンにおいて、その意味するところは、地域全体のイメージを「公園」として育てていくことにあり、この緑は、あくまで「自然」の緑でなければならない。わが地区の住宅は、「緑の中に存在する」というイメージを確固として保持しつつ、その全体としての「調和」を重視することにより、地域全体としての統一感と調和のとれた景観形成がなされるものと考え、この協定を締結するものとする。

## 第3条 (名称)

本協定は、「グリーンヒル大津 青山六丁目建築協定」（以下「本協定」という。）と称する。

## 第4条 (用語の定義)

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。

## 第5条 (協定締結者)

本協定の締結者（以下「協定者」という。）は、第6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 本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。

## 第6条 (協定区域)

本協定は、別添「グリーンヒル大津 青山六丁目建築協定区域」の図面の区域とする。

2 区域内土地に隣接する建築協定区域隣接地を「グリーンヒル大津 青山六丁目建築協定区域隣接地」の図面に定める。

## 第7条 (有効期間)

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か月前までに、土地所有者等の過半数の申立てがない限り、更に10年間延長するものとし、以降も同様とする。

- 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、その効力を有するものとする。

## 第8条 (建築計画の事前届出)

土地所有者等は、建築物を建築する時は、あらかじめ当該計画を第14条に規定した委員長、又は青山六丁目自治会長に届け出なければならない。

## 第9条 (建築物等の制限)

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、以下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「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世帯住宅は可とする)又は診療所(獣医院を除く)、学習塾、華道教室、囲碁教室、その他これに類する用途の兼用住宅(規模については第1種低層住居専用地域内に建築できる範囲内とする。)で、かつ一戸建てでなければならない。
- 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、これに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 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 2.3 m 以下でかつ床面積の合計が 5 m<sup>2</sup> 以内である場合。(図番 4-4)
- ト 敷地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、生垣又は見通しを妨げない 80 cm 以下のパイプフェンス、ネットフェンス、その他これ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 40 cm 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) 直接、道路に面する境界においては極力植栽するように努力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。)
- チ 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)
- 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 m<sup>2</sup> 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はない。
  - iii 周辺との調和を十分配慮したデザイン、色彩のもの。

## 第 10 条 (協定の変更及び廃止)

本協定の内容を変更しようとする時は、土地所有者等の全員の合意を要するものとし、第 6 条、第 7 条、第 9 条および第 12 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、大津市長に申請してその認可を受けなければならない。

## 第 11 条 (協定の承継)

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。

## 第 12 条 (違反者の措置)

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。) に対して工事の施工停止を請求し、または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。

#### 第13条 (裁判所への提訴)

違反者が前条第1項の請求に従わない時は、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。

#### 第14条 (委員会)

本協定の運営のため、グリーンヒル大津 青山六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 1名、副委員長 2名、委員 若干名、会計 1名

- 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。

#### 第15条 (委員の任期)

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。

#### 第16条 (経費)

土地所有者は、委員会の運営に必要な経費を負担しなければならない。

#### 第17条 (補足)

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。

令和元年9月13日

協定設定者(代表者)

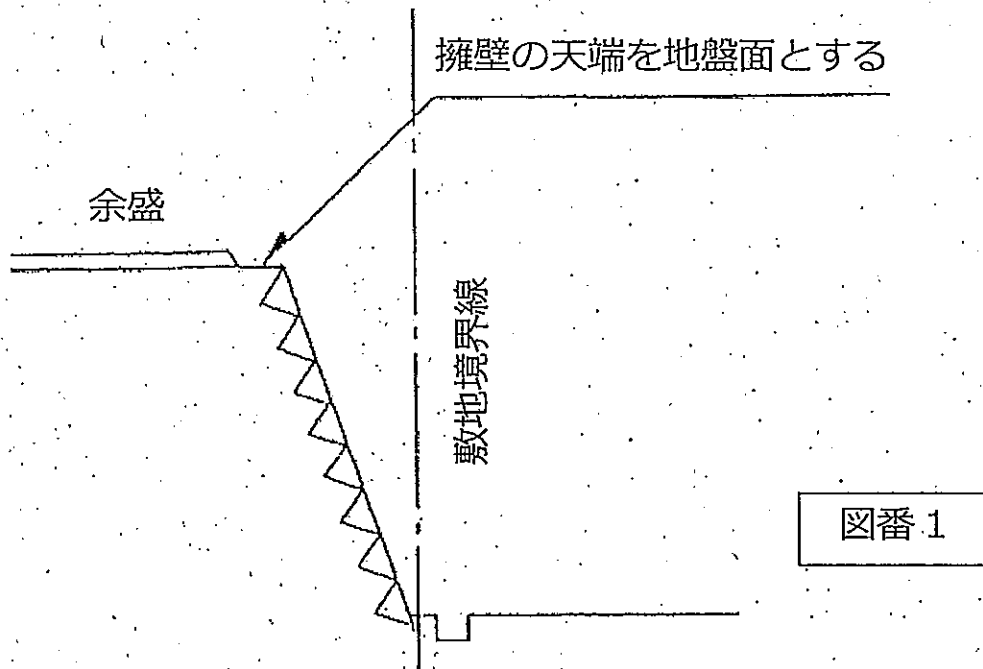
野地正博

グリーンヒル大津 青山六丁目建築協定書

～補足資料～



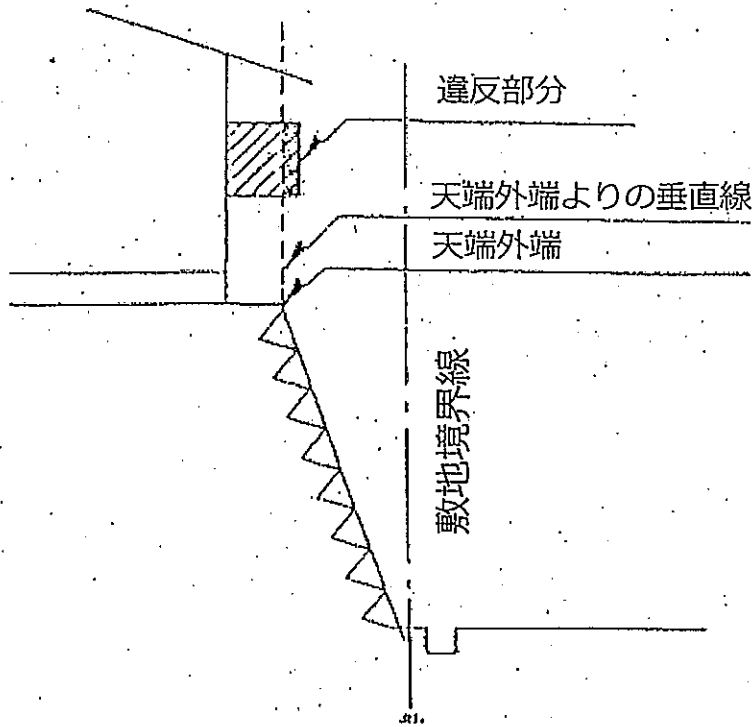
第9条三号「協定認可時の地盤の高さ」とは



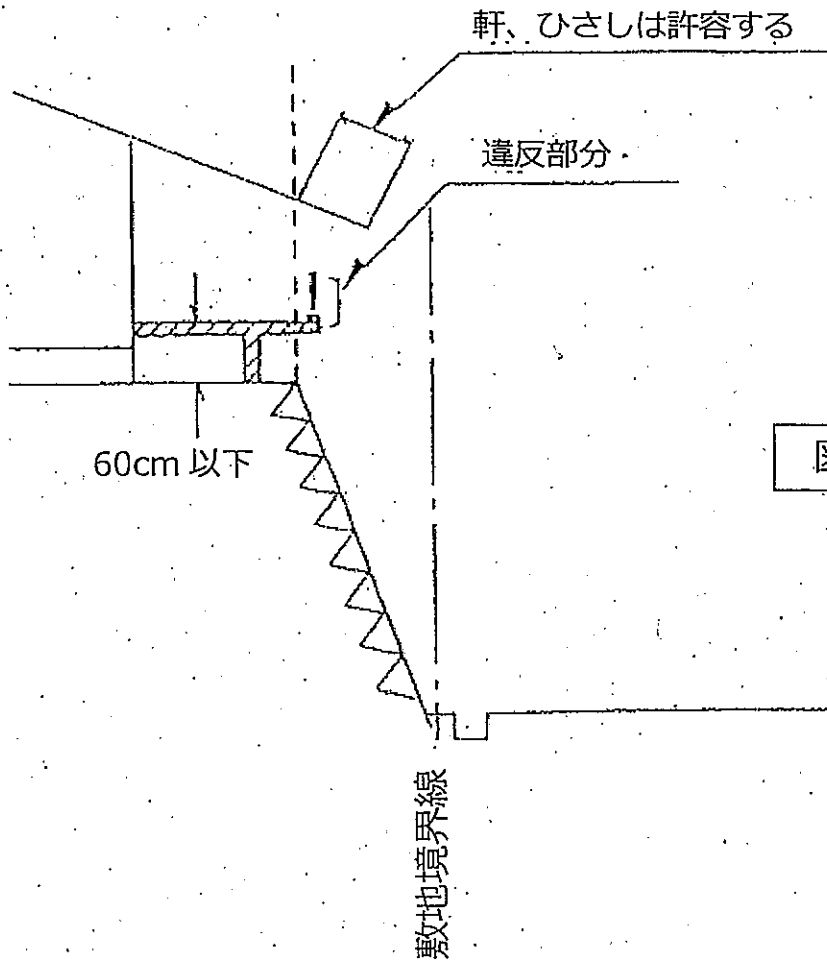
第9条五号「兼用住宅」とは

住宅部分と非住宅部分が住宅内部で行き来でき、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

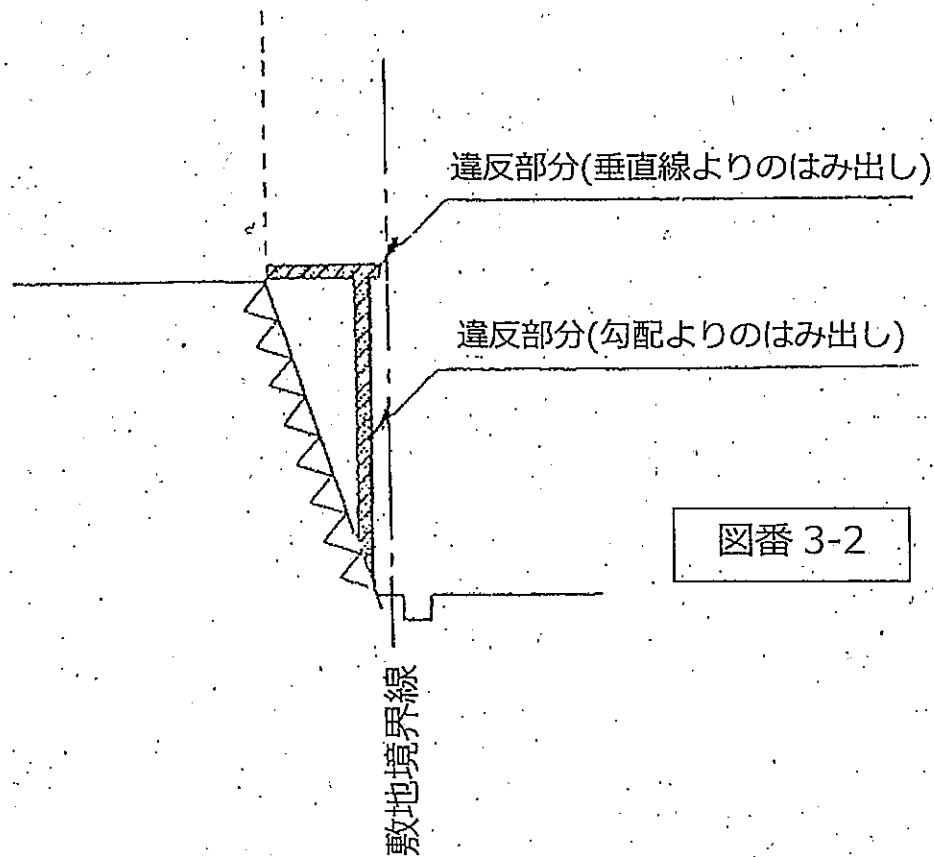
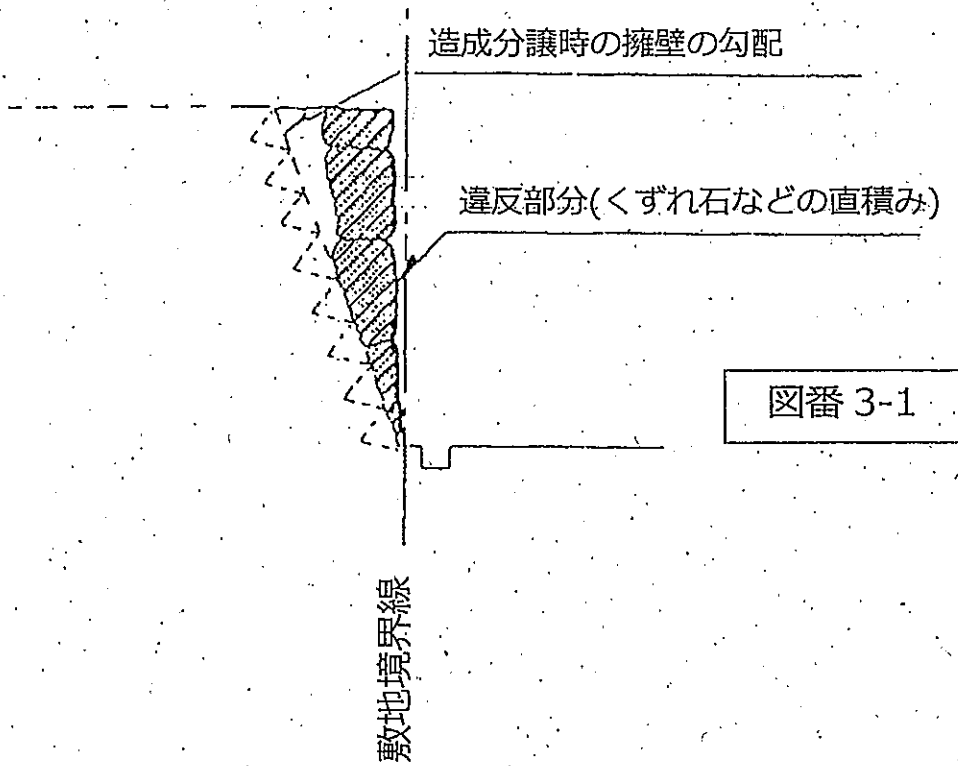


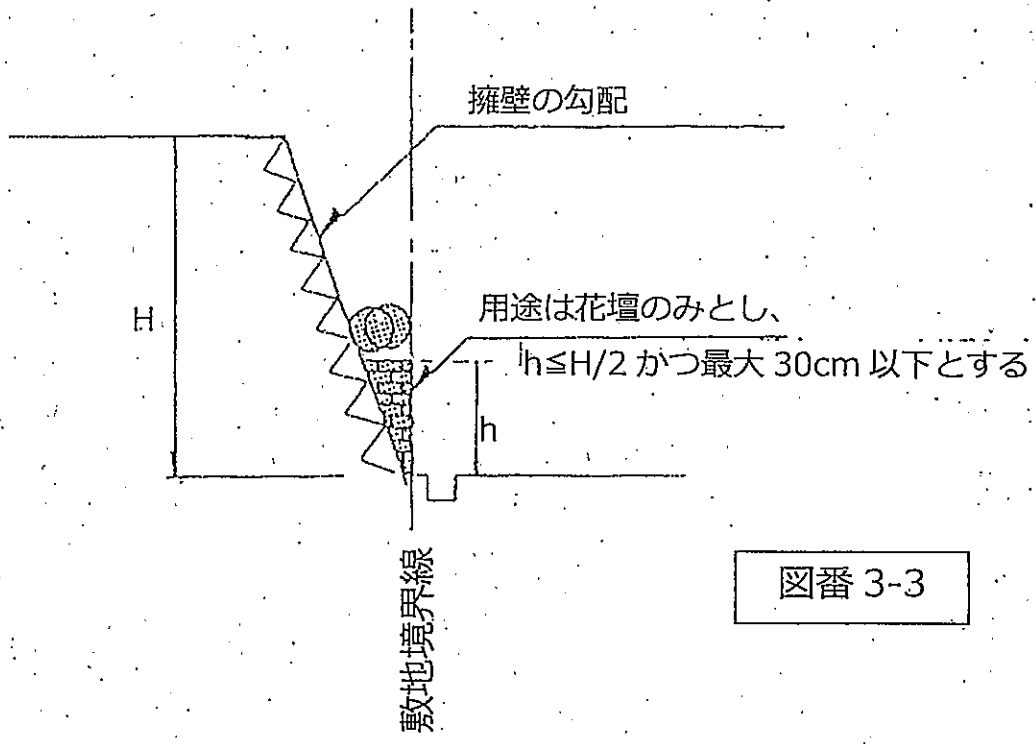
図番 2-1



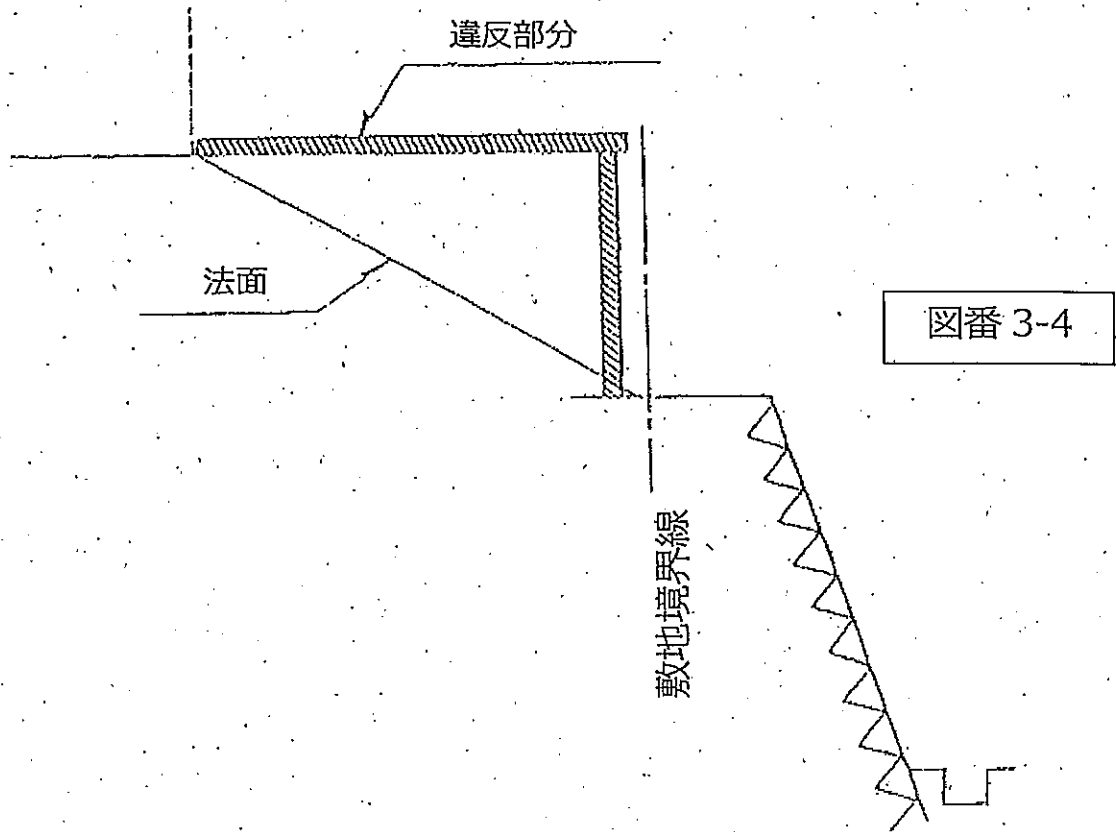
図番 2-2

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



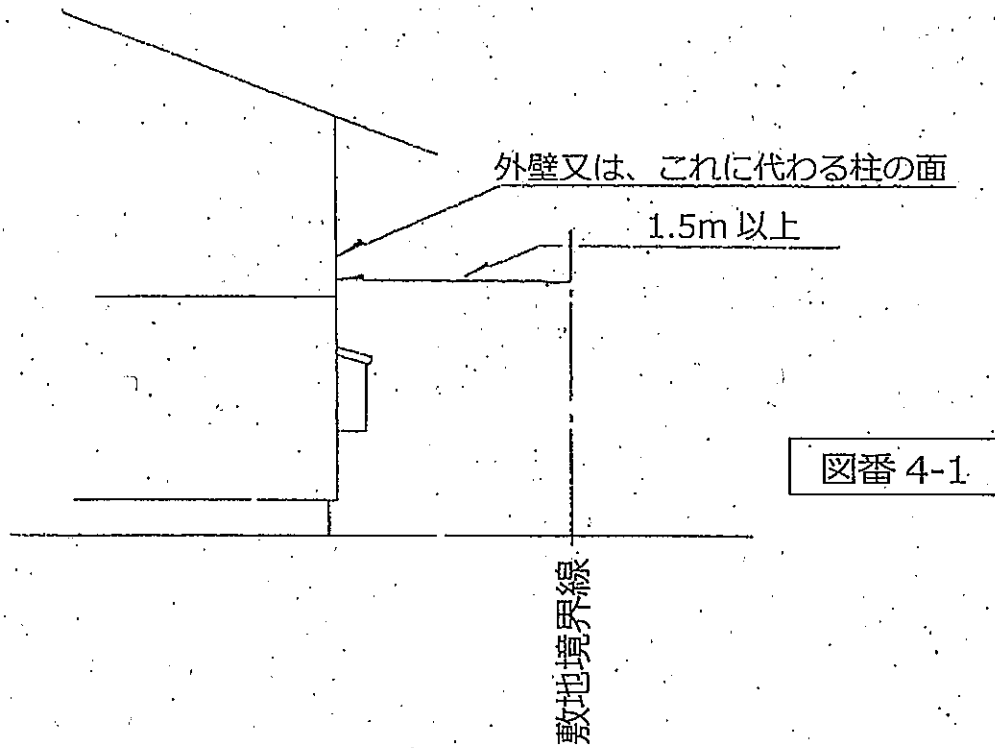


図番 3-3

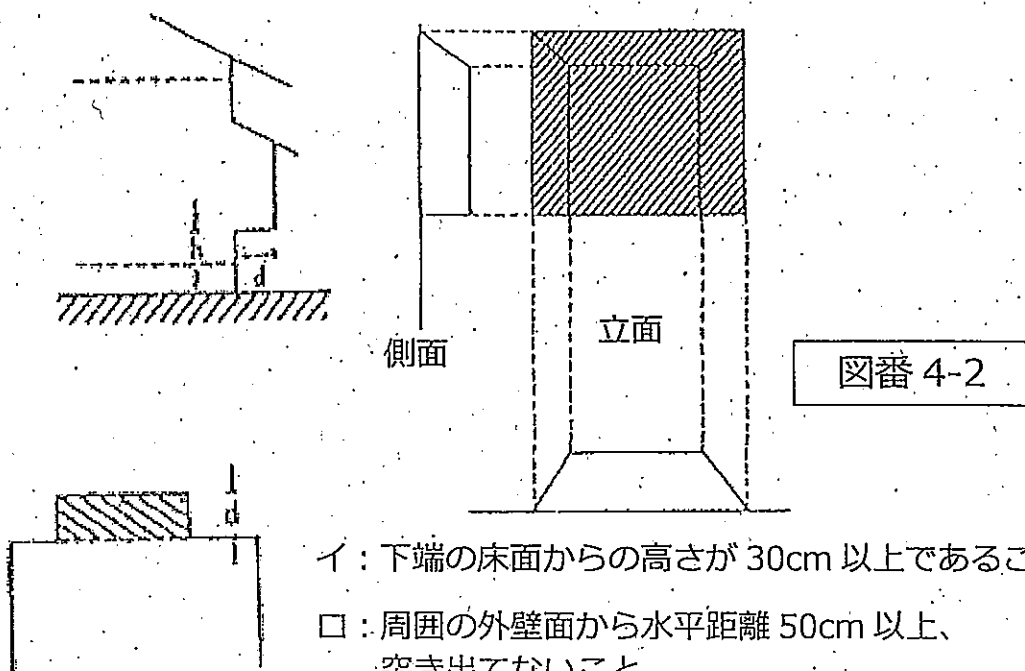


図番 3-4

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



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

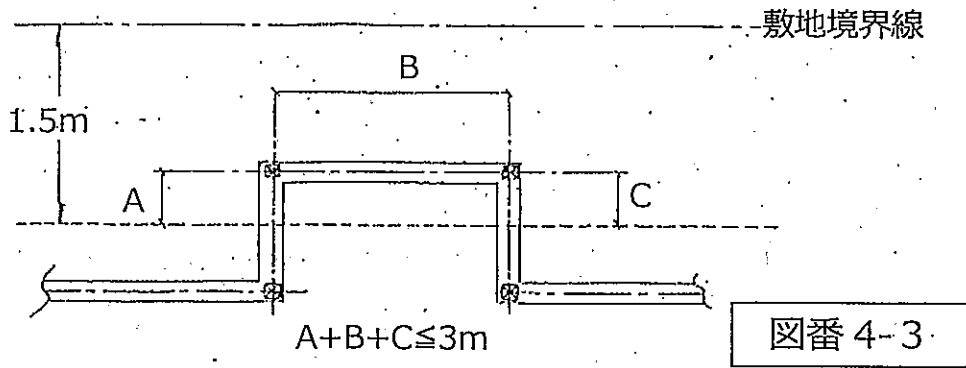


イ：下端の床面からの高さが 30cm 以上であること。

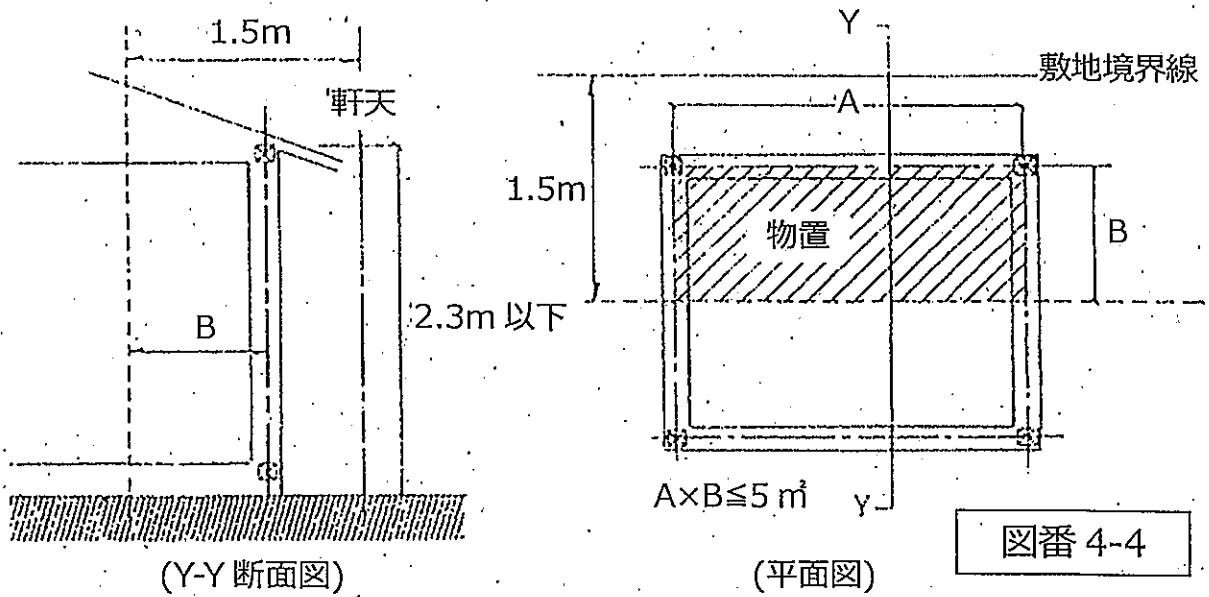
ロ：周囲の外壁面から水平距離 50cm 以上、  
突き出てないこと。

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。

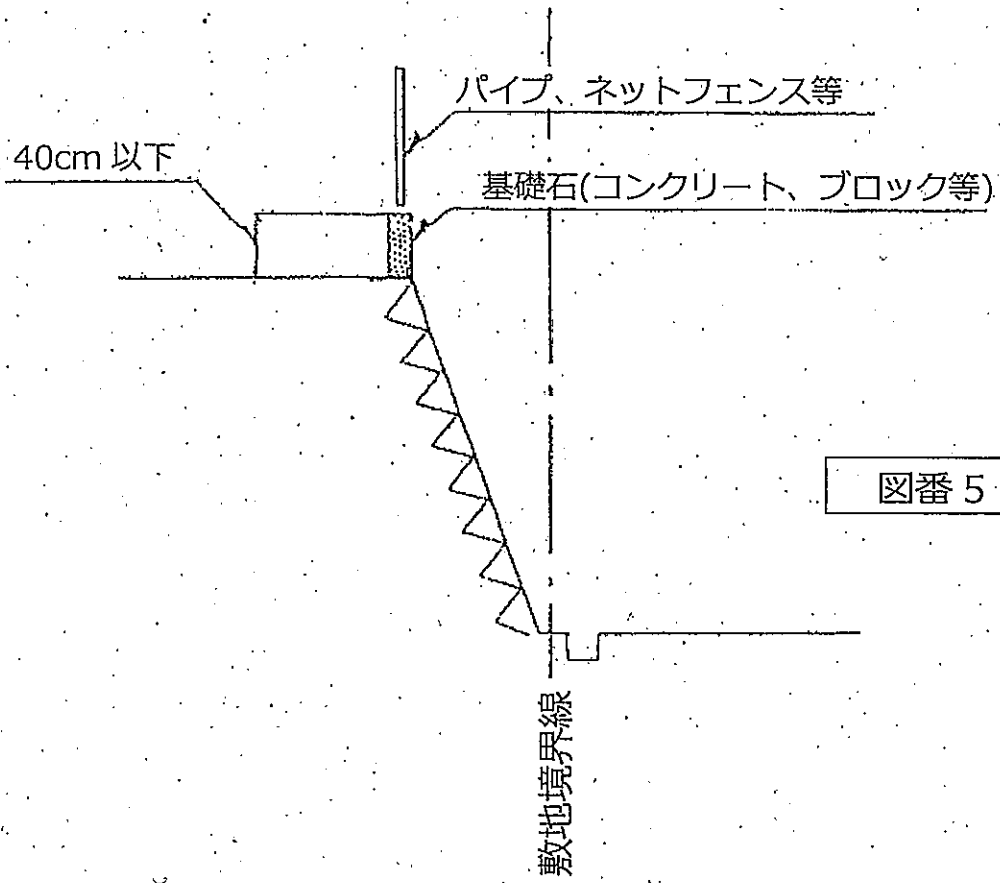
第9条六号へii 「外壁又は、これに代わる…」とは



第9条六号へiii 「軒の高さが2.3m以下で、  
かつ面積が5㎡以内」とは



第9条六号ト 「天端高 40cm 以下の基礎石」とは



図番 5

# 緑化基準書

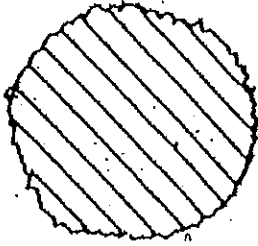
敷地内の緑化率は、高木、中木、低木等の樹木による緑被面積を以下の基準により算出し、表わすものとする。

(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



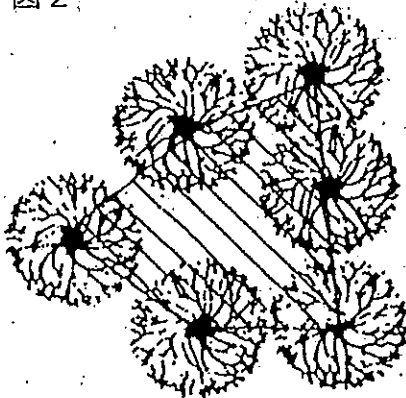
標準面積(成木時)

高木	中・低木
7.0m <sup>2</sup>	4.5m <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)

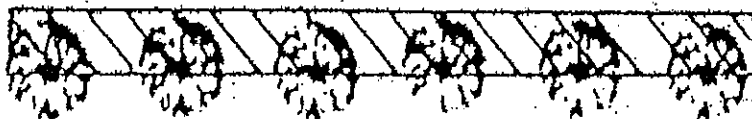
図2



3. 並木状に点植されている場合

◎並木の延長に1 m(生育時の半径)を乗じた面積(斜線部分)

図3

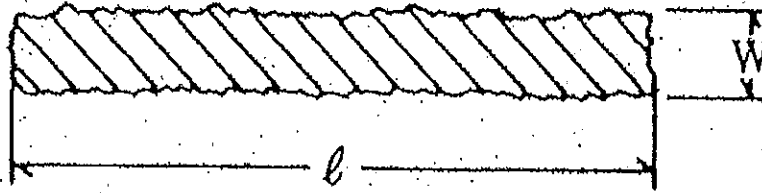




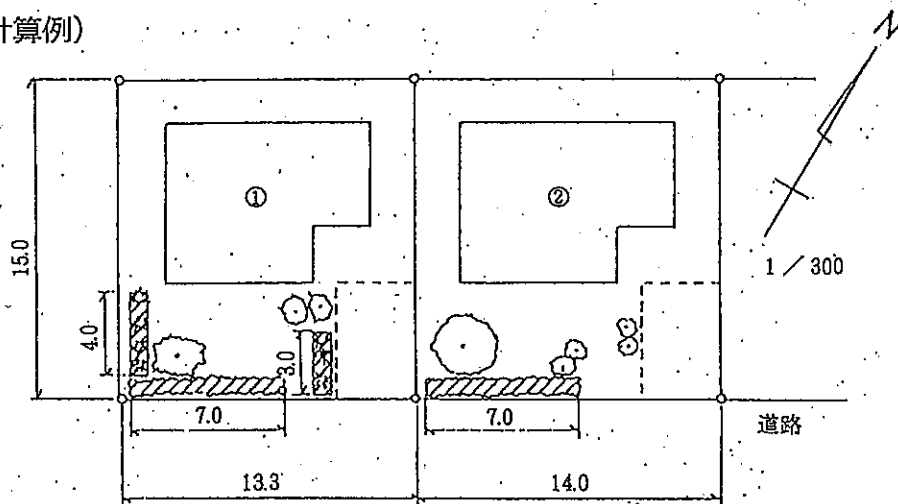
4. 生垣(密植された場合)

◎生垣の延長に幅を乗じた面積(L×W)

図4



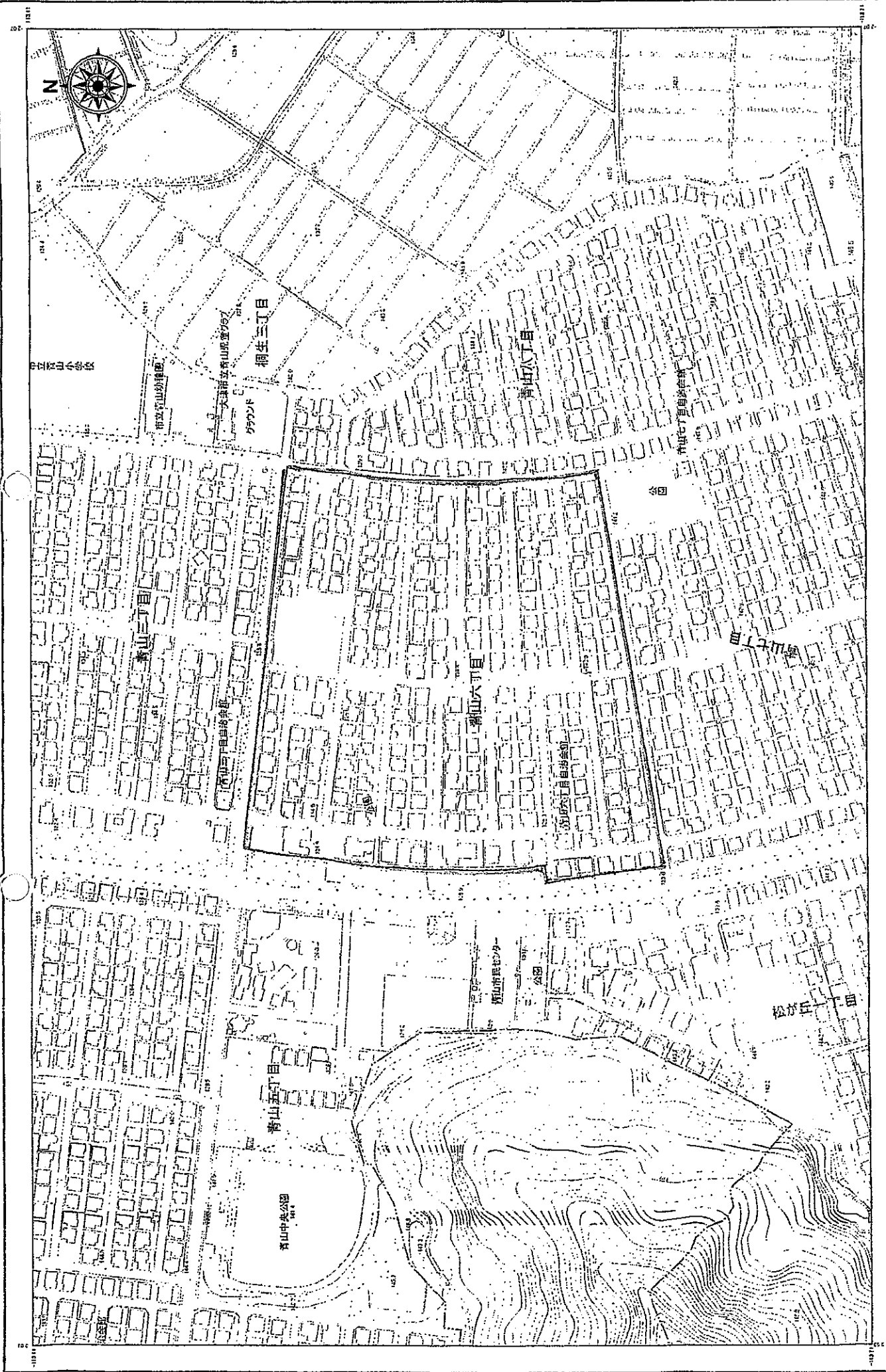
(計算例)



	1	2
高木	1本 7m <sup>2</sup> × 1 = 7m <sup>2</sup>	1本 7m <sup>2</sup> × 1 = 7m <sup>2</sup>
中低木	2本 4.5m <sup>2</sup> × 2 = 9m <sup>2</sup>	4本 4.5m <sup>2</sup> × 4 = 1.8m <sup>2</sup>
生垣	1m × 14m = 14m <sup>2</sup>	1m × 7m = 7m <sup>2</sup>
	計 30m <sup>2</sup>	計 32m <sup>2</sup>
緑化率	$\frac{30m^2}{13.3m \times 15m} \times 100 = 15\%$	$\frac{32m^2}{14m \times 15m} \times 100 = 15\%$

大津市市域図

縮尺 1:2,500



図面番号: 091

平成29年9月12日 印刷

0 50 100 200 m



