

トゥルータウン小野亥之子地区緑地協定書

(目的)

第1条 この協定（以下「本協定」という。）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、本協定第4条に定める区域（以下「協定区域」という。）内における緑化の促進に関する事項を定めることにより、良好な街並み景観と住環境の形成を図り、もって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、『トゥルータウン小野亥之子地区緑地協定』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及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権者又は賃借権を有する者（以下「土地所有者等」という。）とする。

- 2 第5条の効力が生じた後に、協定区域内において土地所有者等となった者は、協定者となったものとみなす。

(協定区域)

第4条 本協定の区域は、別紙1【トゥルータウン小野亥之子地区緑地協定区域図】の区域とする。（公園・水路・調整池・集会所・消化栓用地・ゴミ集積所・道路及び管理通路は除く）。

(協定の効力)

第5条 本協定は、法第54条2項の規定による栗東市長の許可を受けた日から起算して3年以内において、協定区域内に2人以上の土地所有者等が存することとなったときから、効力を生ずる。

(緑化に関する事項)

第6条 本協定第1条の目的を達成するために、協定区域内の自然環境に相応しい緑化を進めることに関して、次のとおり定めるものとする。

- (1) 樹木の種類は、常緑樹を基本とし、各戸ごとにお気に入りの樹木を最低1本植栽する（別紙2【おすすめの庭木一覧（参考）】参照）。
- (2) 樹木を植栽する場所は、協定区域内の緑視効果を高めるために、各敷地の主たる出入口側の道路沿道から視認できる位置に植栽するよう努めるものとする。また、別紙1【トゥルータウン小野亥之子地区緑地協定区域図】で着色する範囲（宅地16、17における水路との境界から1mの範囲）について、芝等を植栽し、緑地を設けるよう努めるものとする。なお、緑化面積は、敷地面積から建築面積を引いた面積の20%以上とし、緑化面積の算出は、別紙3【緑化基準書】によるものとする。
- (3) 垣又は柵の構造は、宅地と宅地の境界にあつては生け垣又は基礎の高さが0.6m以下かつ基礎を含めた全体の高さが1.5m以下の透視可能な縦格子フェンスとし、宅地と道路の境界にあつては、門塀、門扉、ガレージ入り口部分を除き設置してはならない。

ただし、角地等の2方向に接道している一方の宅地と道路の境界にあっては、生け垣又は基礎の高さが0.6m以下かつ基礎を含めた全体の高さが1.5mの透視可能なフェンスについてはこの限りではない。

- (4) 前号の規定に関わらず、別紙1【トゥルータウン小野亥之子地区緑地協定区域図】で着色する範囲（宅地と宅地の境界で道路境界から0.5mの範囲）については、生け垣、基礎及びフェンス等を設けてはならない。なお、当該範囲については、別紙4【トゥルータウン小野亥之子地区街並概要】を参考に空地を整備するよう努めるものとする。
- (5) 樹木の維持管理に関する事項について、協定者は樹木等の植栽をはじめ、剪定や病虫害の防除等により樹木等を良好に管理・保全するよう努めなければならない。また、植栽した樹木等について、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、原則として敷地内に移植し、景観に配慮しなければならない。
- (6) 修景施設・照明施設に関する事項について、協定区域内の防犯能力を高めることを目的に、各敷地の道路沿道への門灯又はそれに替わる外灯を設置するよう努めるものとする。

（猶予期間）

第7条 協定者は、前条第1項の規定による植栽を入居後2年以内に完了させなければならない。

（協定の変更及び廃止）

第8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もってその旨を定め、栗東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、協定者の過半数の合意をもってその旨を定め、栗東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条の規定による効力発生の日から10年とする。

- 2 期間満了前に協定者の過半数の申し出がない場合、更に10年間延長するものとし、以降この例による。
- 3 本協定の有効期間内に協定に違反した者については、有効期間満了後もなお効力を有する。

（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12条に定める委員会は、違反者に対して猶予期間を定めて、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。

（委員会）

第11条 本協定の運営のため、トゥルータウン小野亥之子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名

副委員長 1名

委員 若干名

会計 1名

- 3 委員は、協定者の互選とする。
- 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・総括し、委員会を代表する。
- 5 副委員長及び会計は、委員の中から委員長が指名する。
- 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12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任期間とする。

- 2 委員の再任は、妨げないものとする。

(経費)

第13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。

(協定の継承)

第14条 協定者は、自己に関する土地・建物につき新たに土地所有者等となるものに対し、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。

(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

本協定書は2部作成し、1部を栗東市長に提出し、他の1部を委員会（委員会が設置されるまではマコトホーム株式会社）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12条の委員会が設置されるまでの間、マコトホーム株式会社は、第10条及び第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 / 2 月 28 日

協定設定者

滋賀県草津市矢橋町156-1

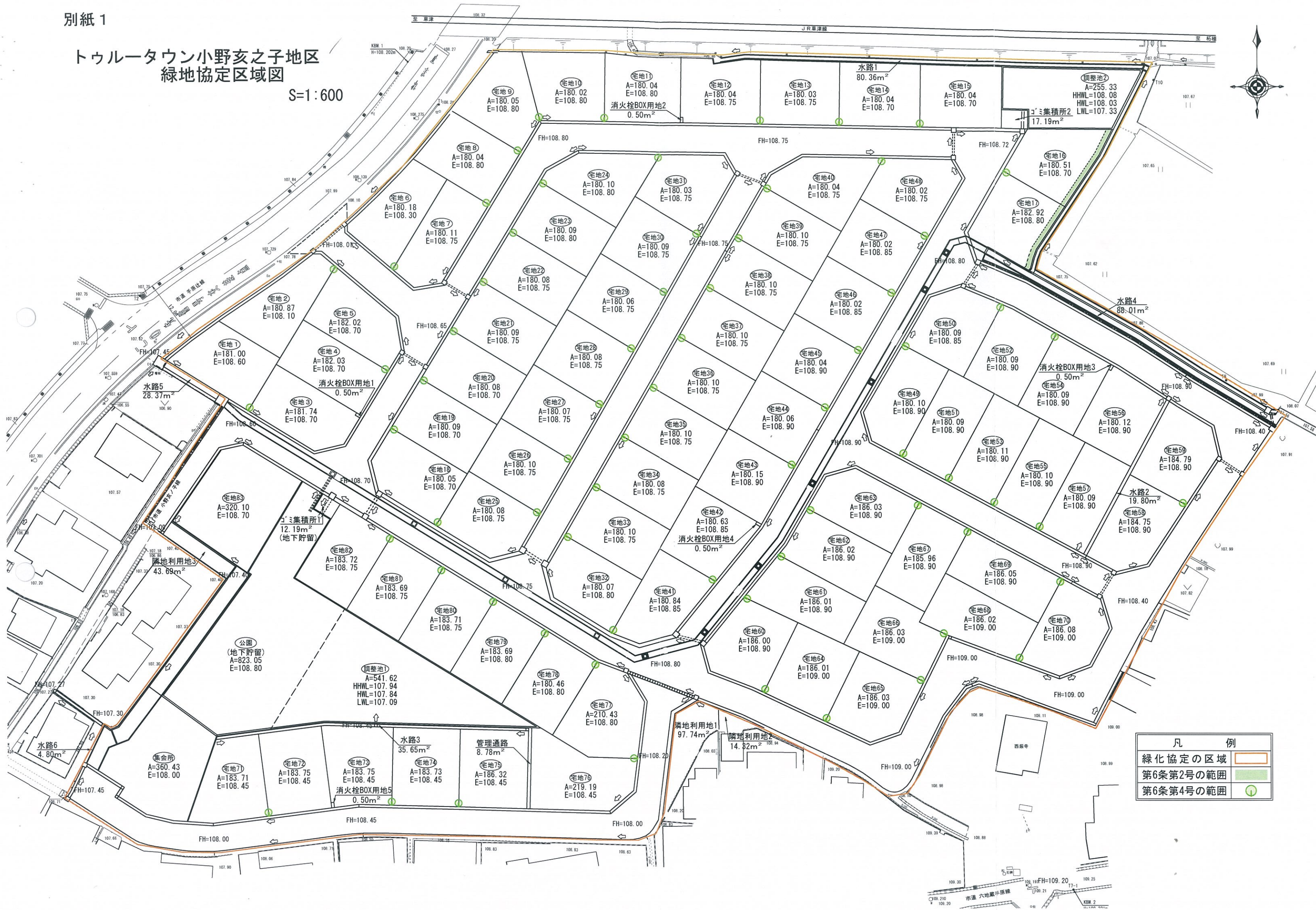
マコトホーム株式会社

代表取締役 牧口 宜利



トゥルータウン小野亥之子地区
緑地協定区域図

S=1:600



凡	例
緑化協定の区域	
第6条第2号の範囲	
第6条第4号の範囲	

おすすめの庭木一覧 (参考)

植栽リスト(例)

高 木 H4.0 m ～	ミモザ ユズリハ ソヨゴ サザンカ シラカシ アカシア シロダモ トウネズミモチ シマトネリコ アラカシ
中 木 H2.5 m ～ 4.0 m	キンモクセイ オリーブ ギンモクセイ ロウバイ フェイジョア ヒイラギ タチカン トベラ ツバキ フイリマサキ カクレミノ シキミ
低 木 H1.0 m ～ 2.5 m	アセビ ヤマツツジ チャノキ エリカ アオキ ヤツデ アベリア カンツバキ ヒメウツギ ジンチョウゲ クチナシ エゾユズリハ フイリアオキ

<緑化面積の算定基準>

緑化面積は、次に掲げるものの面積の合計とします。ただしそれぞれの面積が重複する場合は、どちらか一方の面積を緑化面積とします。

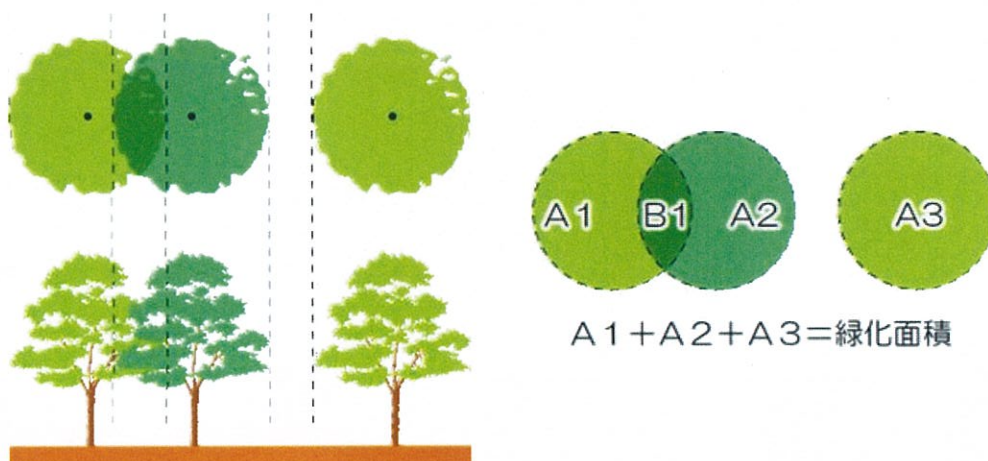
植栽は道路に面した部分に重点的に配置するものとします。

ア 既存の樹林の場合は、その樹林を形成している土地の面積。

イ 既存の独立した樹木や高木の単木植栽については、樹冠の水平投影面積。

※ 樹冠の水平投影面積について

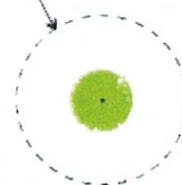
高さ1m以上の樹木ごとの樹冠の水平投影面は、下表に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出します。



樹木の高さは、それぞれの樹種の成木の高さを想定して判断します。

成木の高さは、「緑化樹木ガイドブック／財団法人 建設物価調査会」によるものとします。

成木時の樹幹の
水平投影面積



樹木の高さ	半径	面積
1m以上2.5m未満	1.1m	3.8㎡
2.5m以上4m未満	1.6m	8.0㎡
4m以上	2.1m	13.8㎡

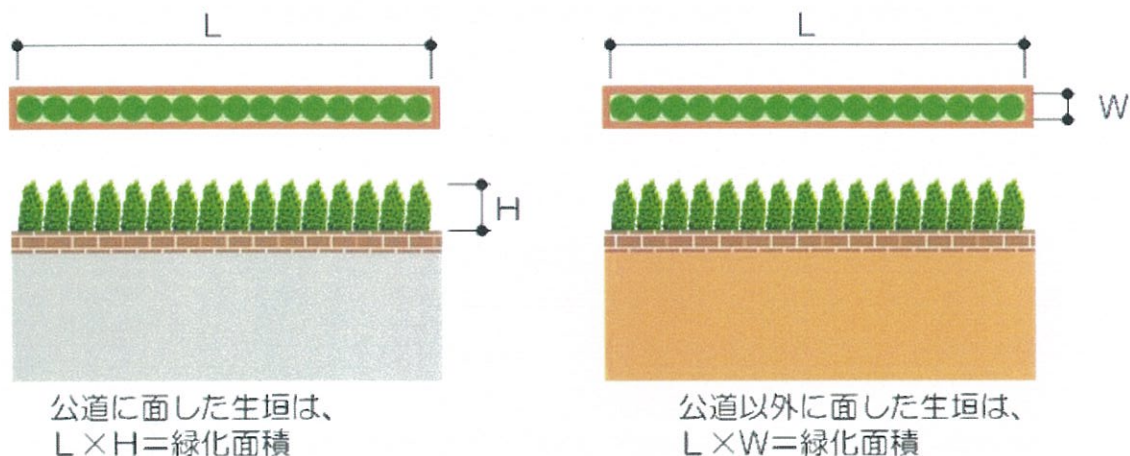


ウ その他の樹木等については、それらの存する一団の土地の面積。

除草などの手入れがなされる見込みのものに限ります。

※ 高木とは、成木に達した時に、その高さが概ね4m以上となるものをいいます。

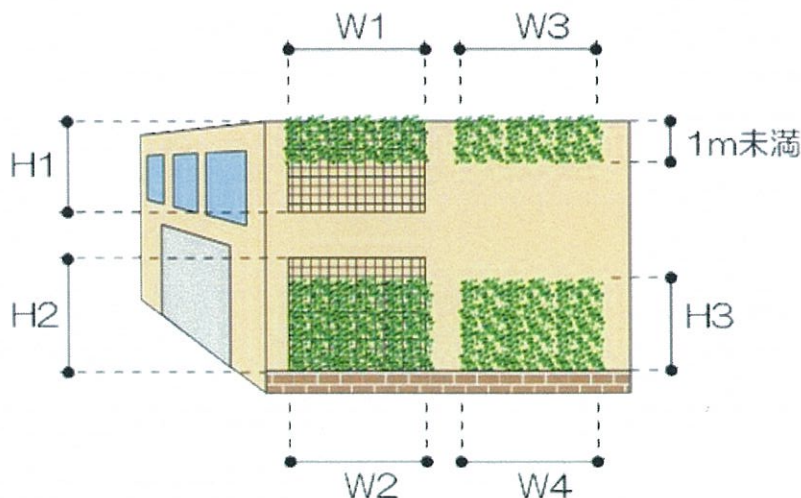
エ 生け垣は、原則としてその水平投影面積。ただし公道に接するものについては、その立面積。



※高さ1 m以上で、所定の要件を満たす生垣について、助成制度があります。ご活用ください。（栗東市いけがき設置奨励補助金条例）

オ 建築物の壁面（バルコニー、ベランダ等の外壁面を含む。）、擁壁、棚等を植物で覆う場合は、原則としてその垂直投影面積。

- 植物（つる性の植物に限らない）を支えるための補助資材を設置する場合は、その補助資材のある部分の面積とします。
- 補助資材を用いないでつる性の植物を植栽する場合は、植栽部分の延長に1 mを乗じた面積とします。植栽時における高さが1 mを越える場合は、植栽部分の延長に植栽時の高さを乗じた面積とします。
- a、bの場合以外では、植物のある部分を計上します



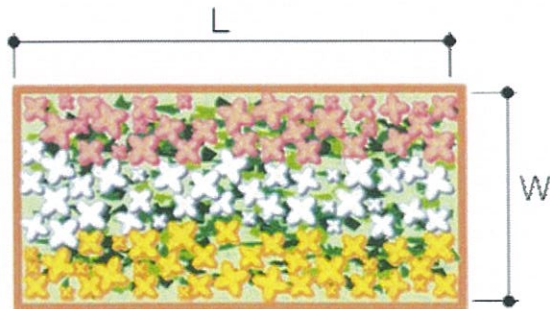
補助資材を使用する場合 $W1 \times H1$ 、 $W2 \times H2$

補助資材を使用しない場合 $W3 \times 1\text{ m}$ （1 m未満の場合）

$W4 \times H3$ （1 mを超える場合）

カ 建築物の屋上で、樹木等の植物が生育するための土壌、その他の資材で表面が覆われている部分で、維持管理が十分される見込みのものの水平投影面積。

- キ 草花等の植物が生育するための土壌、その他の資材で表面が覆われている部分で、維持管理が十分される見込みのものの水平投影面積（花壇等）。
- ※ 登はん性植物と組み合わせたパーゴラ（藤棚等）については、その設備の水平投影面積とします。



$L \times W = \text{緑化面積}$

- ク 芝、その他の地被植物などで表面が覆われている部分で、維持管理が十分される見込みのものの水平投影面積。
- ケ のり面の保護のために造成された雑草地で、維持管理が十分される見込みのものの水平投影面積。
- コ 緑化ブロックや芝生保護材を用いた駐車場の水平投影面積。
- サ 透水性舗装やグラウンドの水平投影面積の10%。
- ※ 噴水、水流、池、滝、築山、彫像、灯籠、石組、飛石、日陰棚（植栽のないもの）などの修景施設は、緑化面積に含めません。
ただし、歴史街道景観エリア等において、敷地内に緑地を確保することが難しいと判断される場合は、周辺の景観に調和した板塀、土塀の立面積を緑地として計上することができます。

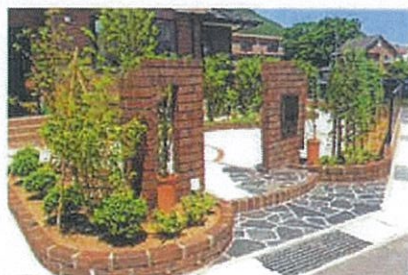
● 緑化面積の算定時の注意

- ・ 緑化面積は、公道に接する場合の生垣をのぞき、水平投影面積とします。
- ・ バルコニー、出窓などの下部（水平投影部分）の植栽については、緑化面積に算入しません。
- ・ つるものは低木として扱います。
- ・ 樹種が高木でも、低く刈り込んで使用する場合は低木として、また、生け垣として使用する場合は生け垣として扱います。
- ・ 苗木床、野菜畑、温室・ビニールハウスなどは植栽された土地とは見なしません。
- ・ 調整池で護岸を植栽などにより修景を行わない場合は池とは見なしません。また、調整池で常時は水が無く芝生地などとする場合で維持管理が十分なされる見込みのものにあっては緑地として扱います。

トゥルータウン小野亥之子地区街並概要

◇ 街並の統一 ◇

- ◎ 『常緑樹』を基本とし、緑地帯(花壇)を前面に設ける。
1年を通して緑あふれる街づくりを推進する。



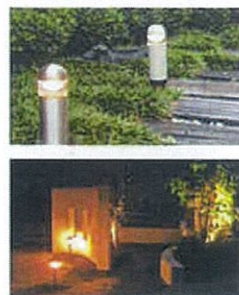
- ◎ 建物外観。

・栗東市の景観形成に適合した外観とする。



- ◎ 防犯灯の敷地内設置。

・門灯又はそれに替わる外灯を道路沿に設置する。(自動点滅器付)



- ◎ 道路から50cm控えて境界ブロックフェンスを設ける。

・道路境界から、50cm間はピンコロ石で境界とする。



50cm空いていないので空ける



・H=800縦格子アルミフェンス

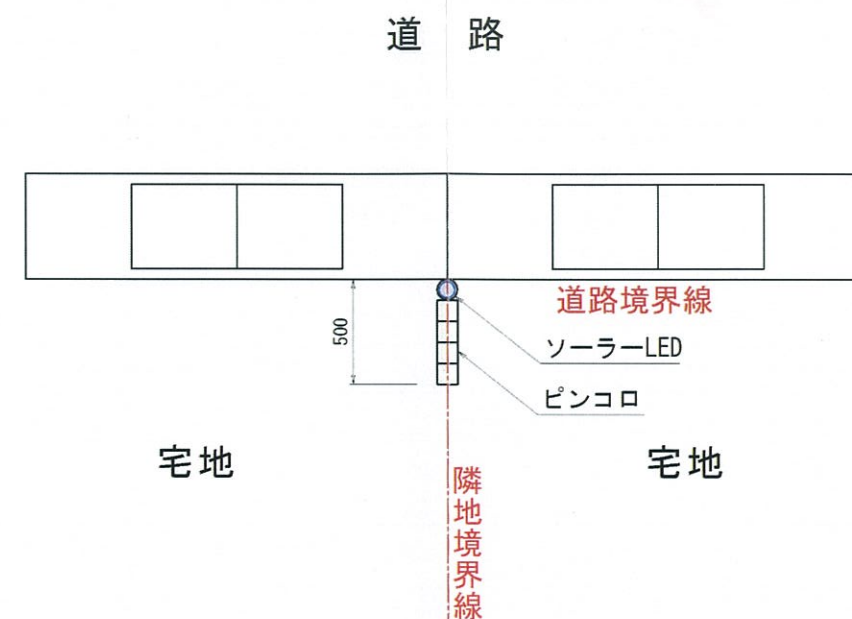


・ピンコロ石ミカゲ



・化粧ブロック(ミカゲ)

ソーラーLED設置イメージ



LED設置イメージ



緑化面積計算書

① 敷地面積	m ²
② 建築面積	m ²
③ 敷地面積—建築面積	① (m ²) —② (m ²) =③ (m ²)

算 定 区 分				緑化面積
ア 既存の樹林を形成している土地の面積				m ²
イ 既存の独立した樹木や高木の単木植栽	1 m以上 2.5m未満の樹木	3.8 m ²	× ()本	m ²
	2.5 m以上 4 m未満の樹木	8.0 m ²	× ()本	m ²
	4 m以上	13.8 m ²	× ()本	m ²
	イの合計			m ²
ウ 一団の土地の緑地				m ²
エ 生垣による緑化	公道に面する部分			m ²
	長さ (m) × 高さ (m)			m ²
	公道以外に面する部分			m ²
	長さ (m) × 幅 (m)			m ²
			エの合計	m ²
オ 壁面等の緑化	補助資材のある場合			m ²
	補助資材の長さ (m) × 補助資材の高さ (m)			m ²
	補助資材のない場合 (1 m以上)			m ²
	長さ (m) × 高さ (m)			m ²
	補助資材のない場合 (1 m未満)			m ²
	長さ (m) × 高さ 1 m			m ²
			オの合計	m ²
カ 屋上緑化				m ²
キ 花壇等				m ²
ク その他 芝・地被等				m ²
ケ のり面等				m ²
コ 緑化ブロックや芝生保護材を用いた駐車場				m ²
サ 透水性舗装やグラウンド		(面積	m ²) × 0.1	m ²

④ 緑化面積 (ア～サの合計)	m ²
--------------------	----------------

⑤ 緑 化 率	④ (m ²) / ③ (m ²) × 100 = %
---------	---