

ベルヴィタウン北中小路Ⅱ期地区緑地協定書

(目的)

第1条 本協定は、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。）内における緑化の推進に関する事項を定めることにより、緑に包まれた潤いのある快適な住環境の形成を図り、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、「ベルヴィタウン北中小路Ⅱ期地区緑地協定」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、協定区域内の土地所有者等となった者は、協定者になったものとみなす。

(協定の区域)

第4条 本協定の区域は、別紙1「ベルヴィタウン北中小路Ⅱ期地区緑地協定区域図」に表示する区域とする。

(協定の効力)

第5条 本協定は、法第54条第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。

(緑地に関する事項)

第6条 樹木等の種類は、協定区域内の気候風土に適しており、植栽によって、周辺の地域住民等に危害を及ぼさないものでなければならない。

2 樹木の植栽場所は、協定区域内における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シンボルツリー1本以上（中・高木）及びアクセントツリー1本以上（中・高木）を植栽するものとし、植樹部分の地表面に芝その他の地覆植物を植栽するものとする。また、緑地面積は敷地面積の10%以上を確保するものとし、緑地面積の算出は別紙2「緑化面積算定基準」によるものとする。

3 垣又はさくの構造について、境界に面する場所に垣又はさくを設ける場合、その構造は宅地間の境界にあっては生け垣又は近隣相互間の開放性を著しく妨げない構造（ネットフェンス等）とし、宅地と道路の境界にあっては、門塀、門扉、ガレージ入口部分を除き、次の各号の全てを満たすものでなければならない。

(1) 高さは1.5m以下のものとする。

(2) 構造は縦格子フェンス等透視可能なものとする（土塀、コンクリート塀又は板塀にしてはならない）。ただし、地盤面より天端高0.6m以下の上記フェンスの基礎石（コンクリート、ブロック等）は、この限りでない。

4 樹木の維持管理に関する事項について、協定者は協定区域内への樹木等の植栽をはじめ、剪定や病害虫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になる場合や枯損した場合は、原則として同種、同等面積にて移植、復旧、補植又は代替緑地を設置するものとする。

5 修景施設、照明施設に関する事項について、協定区域内の防犯効果を高めることを目的に、各敷地の道路沿道への門灯設置及び植樹付近への庭園灯設置を推進し、夜間点灯に努める。

(猶予期間)

第7条 協定者は、前条第2項の規定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。

(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場合は、土地所有者等全員の合意を要するものとし、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、土地所有者等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年とし、期間終了前に協定者の過半数の申し出がない場合は、さらに10年延長するものとし、以降この例による。

2 本協定の有効期間内に協定に違反した者については、有効期間終了後もなお効力を有する。

(協定に違反した場合の措置)

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、違反者に対して相当の猶予期間を定めて、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。

(協定の承継)

第11条 本協定は、新たに土地所有者等となった者に対しても効力が及ぶことから、土地所有者等は所有権等を譲り渡した場合は、新たに土地所有者等となった者に対し、この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。

(委員会)

第12条 本協定の運営のため、ベルヴィタウン北中小路Ⅱ期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、統括し、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、本協定運営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 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。

(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オウミ住宅株式会社）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、認可公告があった日から3年を限度とする期間に限り、オウミ住宅株式会社又は同社から選任された者は、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。

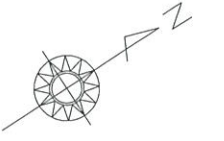
令和2年 2月 28日

協定設定者

住 所 滋賀県草津市上笠四丁目2番25号
氏 名 オウミ住宅株式会社
代表取締役社長 奥本 秀樹



【別紙1】ベルヴィタウン北中小路Ⅱ期地区緑地協定区域図



凡 例	
■	緑地協定区域

緑化面積の算定について

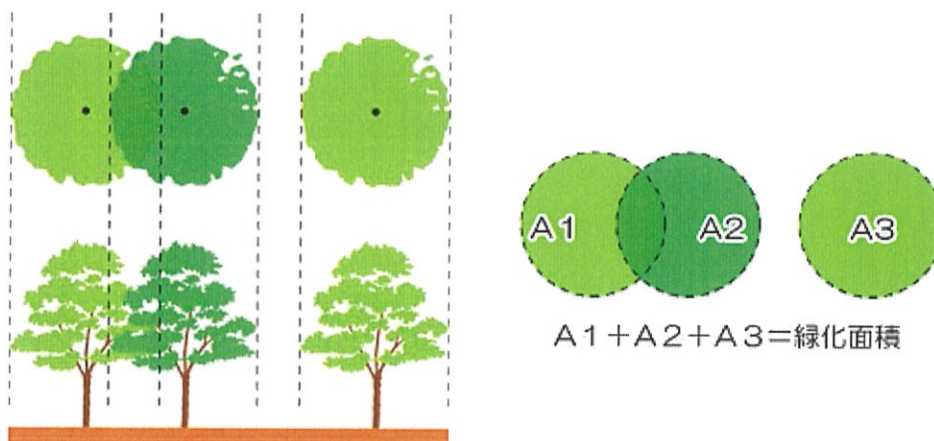
緑化面積は、次に掲げるものの面積の合計とします。
 植栽は道路に面した部分に重点的に配置するものとします。

<緑化面積の算定基準>

- 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。
 ※ 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。

<樹冠の水平投影面積について>

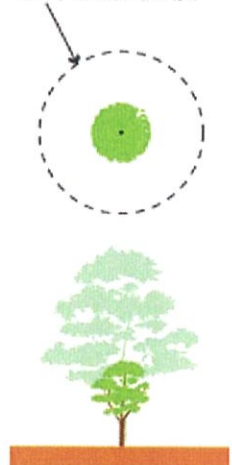
高さ1m以上の樹木ごとの樹冠の水平投影面は、下表に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出します。



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。

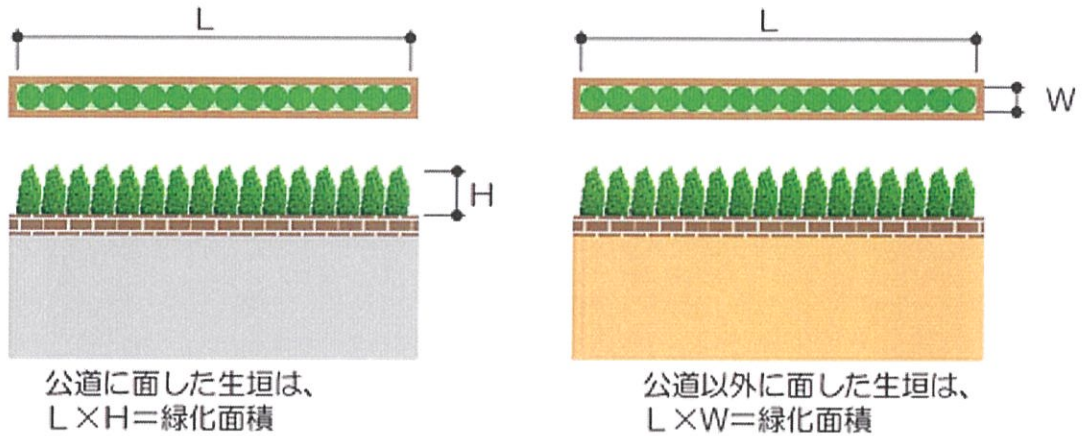
樹木の高さ	半径	面積
1m以上 2.5m未満	1.1m	3.8 m ²
2.5m以上 4m未満	1.6m	8.0 m ²
4m以上	2.1m	13.8 m ²

成木時の樹幹の水平投影面積



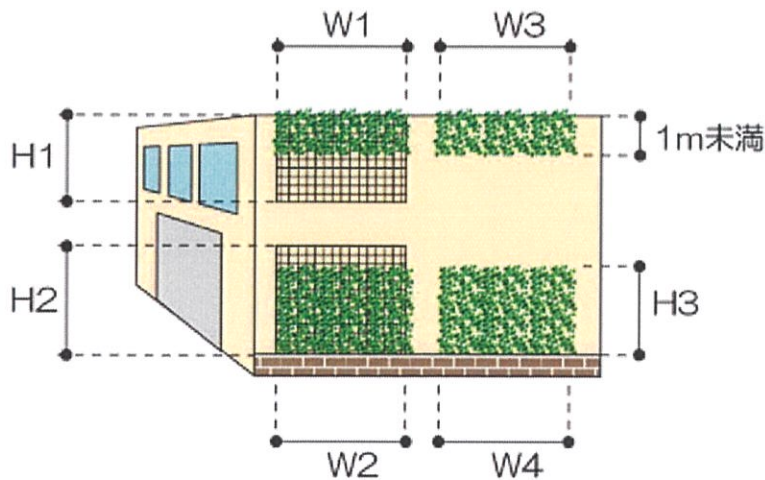
- ウ その他の樹木等については、それらの存する一団の土地の面積。
 ただし、敷地面積100m²あたり、1本以上の高木があること。
 また、除草などの手入れがなされる見込みのものに限ります。

工 生垣は、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1m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1mを乗じた面積とします。植栽時における高さが1m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。

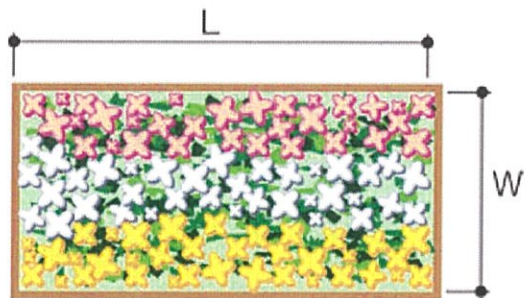


補助資材を使用する場合 $W1 \times H1$ 、 $W2 \times H2$
 補助資材を使用しない場合 $W3 \times 1\text{m}$ （1m未満の場合）
 $W4 \times H3$ （1mを超える場合）

- 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。

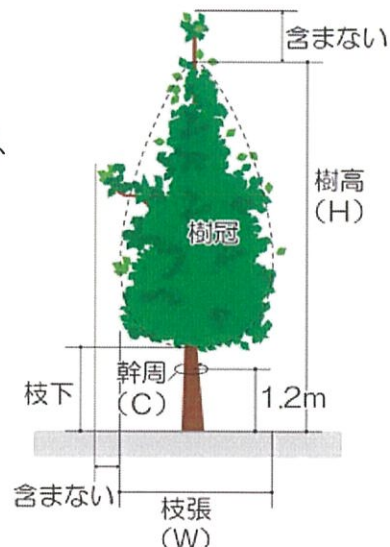
ただし、歴史街道景観エリア等において、敷地内に緑地を確保することが難しいと判断される場合は、周辺の景観に調和した板塀、土塀の立面積を緑地として計上することができます。

● 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。
- ・ 緑化面積に占める高木の割合は30%以上を標準とします。
敷地条件などによりやむを得ない場合はこの限りではありません。
- ・ 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。

・ <寸法規格基準の測定法>

- 樹 高 … 根元から樹冠までの寸法
- 枝 幅 … 木の四方面の平均幅
- 幹 周 り … 根元から 1.2m の高さの所の幹の周りの長さ



緑化面積計算書（北中小路地区地区計画）

（確認用）

① 敷地面積	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
	2.5m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 長さ (m) × 高さ (m)	m ²
	公道以外に面する部分 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 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 (1m以上) 長さ (m) × 高さ (m)	m ²
	補助資材のない場合 (1m未満) 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

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

(①の10%以上を緑化)

③ 緑化率	② (m ²) / ① (m ²) × 100 = %
-------	--

緑化の手引き（参考）

1. 緑地協定について

当北中小路地区は、緑に包まれた潤いのある快適な住環境の形成を図り、健康で文化的な生活を確保することを目的として、区域全域が「都市緑地法」に基づく緑地協定制度により緑地を維持・保全する地区に位置づけられております。

緑豊かなまち並み形成により、地区全体の付加価値が高まると共に、将来にわたって環境良好な住宅として資産価値の維持にも繋がるものと考えます。



緑の美しい街並み



2. 緑化の目的

各敷地に緑地を設けることにより、緑豊かな街並みを形成し、緑に包まれた潤いのある快適な住環境を創出し、健康で文化的な生活が確保できるものと考えております。



風にそよぐ木々の緑

花の香り

小鳥のさえずり

色づく木々・・・

3. 緑化の方法

宅地については、敷地内に植栽を行い、敷地面積の10%以上を緑化します。また、緑の街並みを形成するうえで必要となる中・高木（シンボルツリー・アクセントツリー）や地覆植物（グラウンドカバー）を景観に配慮して植樹しましょう。（緑化基準書参照。）

① 必須

シンボルツリー（主木）
住まいの顔として印象づけられる、姿の美しい樹。

② 必須

アクセントツリー（景観木）
庭の景観をつくる樹で、花や実、紅葉の楽しめる樹。

生垣

目隠しや美観のために、主に常緑樹を列に植えます。

③ 必須

グラウンドカバー（地被）
地面を覆い地肌を彩る、いわば「緑のじゅうたん」です。



サブツリー（副木）
シンボルツリーを引き立てる役割を持ち、シンボルツリーに添えて植栽します。

■ 植栽の例

4. おすすめの庭木

敷地内へ植栽する樹木を選ぶには、次のような条件を考慮します。

- 地域の気候風土に適応するもの
- 地区周辺の植生や生態系、景観に調和するもの
- 乾燥、病虫害などの悪条件に耐えるもの
- 活着し易く、成長が良好であるもの
- 維持管理が容易なもの

上記の条件を踏まえ、シンボルツリー、アクセントツリー、生垣等について、この地区にふさわしい、おすすめの庭木を選定しました。

敷地内緑化にあたっては、次頁の庭木一覧を参考に、次の植栽ルールを守りましょう。

① 「シンボルツリー1本以上」（中・高木）・・・**必須**

② 「アクセントツリー1本以上」（中・高木）・・・**必須**

③ 上記の植樹部分の地表面にグラウンドカバー（地被植物）を植栽・・・**必須**

※道路沿道緑化により、地区内の緑視効果が高まりまち並み緑化景観形成が図れます。

■ おすすめの庭木一覧（参考）

区 分		樹 木 名
シンボル ツリー	常緑樹 (高木)	シラカシ、アラカシ、ヤマモモ、ソヨゴ、 モッコク、イヌマキ、キンモクセイ、オリーブ
	落葉樹 (高木)	アカシデ、エゴノキ、ヤマボウシ、イロハモミジ、 ナツツバキ、カツラ、コブシ、コナラ、ヤマザクラ
	常緑樹 (中木)	トキワマンサク、ナンテン、シマトネリコ ムラサキシキブ
アクセント ツリー	常緑樹 (高木)	ヤマモモ、ヤブツバキ、クロガネモチ
	落葉樹 (高木)	ヤマザクラ、コブシ、エゴノキ、ヤマボウシ、マユミ、 イロハモミジ
	落葉樹 (中木)	ウグイスカグラ、ガマズミ、ウメモドキ
グラウンド カバー	地被類	芝、ペーバナ類、タイム類、キンロバイ、 イモカタバミ、ローズマリー類、ハイビヤクシン、 リュウノヒゲ、ツワブキ、オタフクナンテン、 フッキソウ、ハツユキカズラ、コマツナギ
生 垣	常緑樹	イヌツゲ、ボックスウッド、キンメツゲ、ハマヒサカキ、 ネズミモチ、マサキ、ヤブツバキ、プリペット、 ウバメガシ、ヒイラギモクセイ、レッドロビン、 イヌマキ、ヒラドツツジ、マンリョウ、ナンテン

※上記は参考庭木一覧であります。

その他、地域の気候風土に適応し、地区周辺の植生や生態系、景観に調和する樹木も
選定可能でありますので、お気に入りの庭木を植樹しましょう。