

合意書

株式会社大塚不動産（以下、「甲」という。）と五子市新宿町内会（以下、「乙」という。）は、別添位置図に示す、五子市新宿3丁目6番3号（以下、「本計画地」という。）において甲がおこなう「ジョイコート五子新宿三丁目（宅地分譲または地売分譲）」（以下、「本計画」という。）について下記のとおり合意した。

第一条（趣旨）

本合意書は、甲が周辺環境を理解したうえで地域住民との連携と融和を基に地域における居住環境の保全を目的とする。

第二条（高さ制限）

甲または本計画の契約者（購入者）が本計画地内で建築する住宅の絶対高さは、設計GLを基準に10m以下とするものとする。

第三条（外壁後退等）

第一項 甲または本計画の契約者（購入者）が本計画地内で住宅を建築する際、建物の外壁は敷地境界及び道路境界より60cm以上後退させるものとし、災害時の避難経路確保の観点から1m程度後退させるよう努めるものとする。

第二項 甲または本計画の契約者（購入者）が本計画地と近隣隣接地の境界線より1m未満に隣地を見通すことのできる窓や相關する窓を設置する場合は、プライバシー保護・法的その他観点から目隠しをするなど十分に配慮するものとする。

第三項 甲または本計画の契約者（購入者）は本計画地と近隣隣接地の境界線に面する部分に換気扇（給気口は除く。）を設けないよう配慮するものとする。但し、設計上止むを得ない場合には風向調整等の対策を行うよう努めるものとする。

第四条（屋根形状）

甲または本計画の契約者（購入者）は本計画地周辺の自然環境に調和し、親しみやすい街並み景観を創造するため、本計画地内で建築する住宅の屋根形状は勾配屋根とするものとする。但し、化粧壁・バルコニーは除くものとする。

第五条（緑化）

甲または本計画の契約者（購入者）は本計画地内を緑豊かな環境で良質な住環境とするため、別添神奈川県みどりの協定実施要綱別紙第三章・緑地の面積の算定方法に準じて、敷地面積の10%以上を緑化するものとする。但し、道路と道路側隣地境界沿いを中心に生け垣並びに甲が一宅地一本支給する同樹種のシンボルツリー等を設け、並木路のような街並みとなるよう努めるものとする。

第六条（配置図・立面図の提出）

甲または本計画の契約者（購入者）が本計画地で住宅を建築する場合には、甲を經由して建築工事着手前に乙の代表者に配置図・立面図を提出するものとする。但し、民法、建築基準法等関係法令及び本合意書を遵守して計画している限り、乙は甲または本計画の契約者（購入者）の住宅の建築について何らの制限を加えるものではないことを了承するとともに、異議・苦情の申し出は行わないものとする。また、乙は他の目的で当該図面を利用することはできず、乙の責任で保管するものとする。

第七条 (放射線量測定)

甲または本計画の契約者(購入者)が本計画地内で建築する際、工事に必要な土砂・セメント等については、電力放射線量測定を実施する等汚染されたものを持ち込まないよう配慮し、近隣・本計画地内に影響を及ぼさないよう努めるものとする。

第八条 (ゴミ集積所の利用と維持・管理)

甲が本計画地内に設けるゴミ集積所については、本計画の契約者(購入者)・居住者並びに乙より承認を受けた特定近隣住民(甲、乙協力のもと利用者名簿を作成)のみ(以下、「利用者」という。)利用することができるものとし、維持・清掃管理については利用者全員(輪番制)で行うものとする。また、今後ゴミ集積所及び設置されるゴミ集積庫等について修繕等が発生した場合には、利用者全員の責任と負担にて行うものとする。尚、当初設置されるゴミ収集庫については、甲の負担で行うものとする。

第九条 (継承)

甲または本計画の契約者(購入者)は本計画地を第三者に売却譲渡する場合には、当該第三者に本合意書の内容を継承し、遵守させるものとする。

第十条 (合意書の有効期間)

本合意書の有効期間は締結日から10年とする。

第十一条 (通知)


本合意書の有効期間内に乙の代表者が変更になった場合には、甲または本計画の契約者(購入者)に対して代表者氏名・住所・連絡先を書面にて通知するものとする。

第十二条 (協議事項)


本合意書に定めのない事項については、甲・乙協議のうえ決定するものとする。

平成24年 6月 日

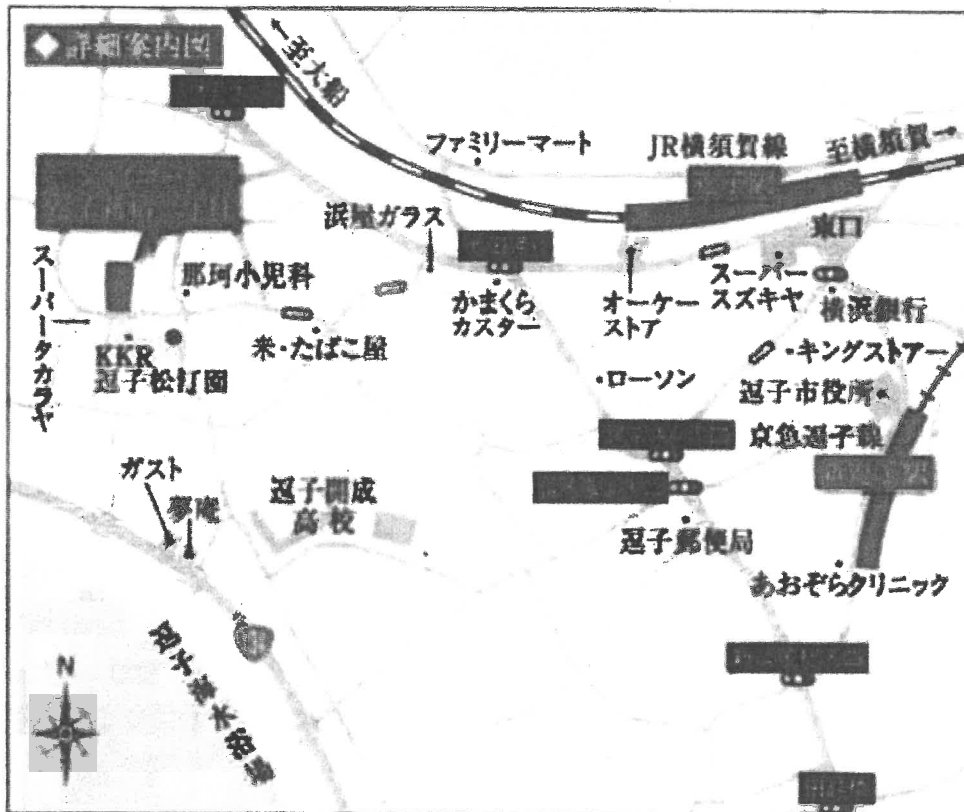
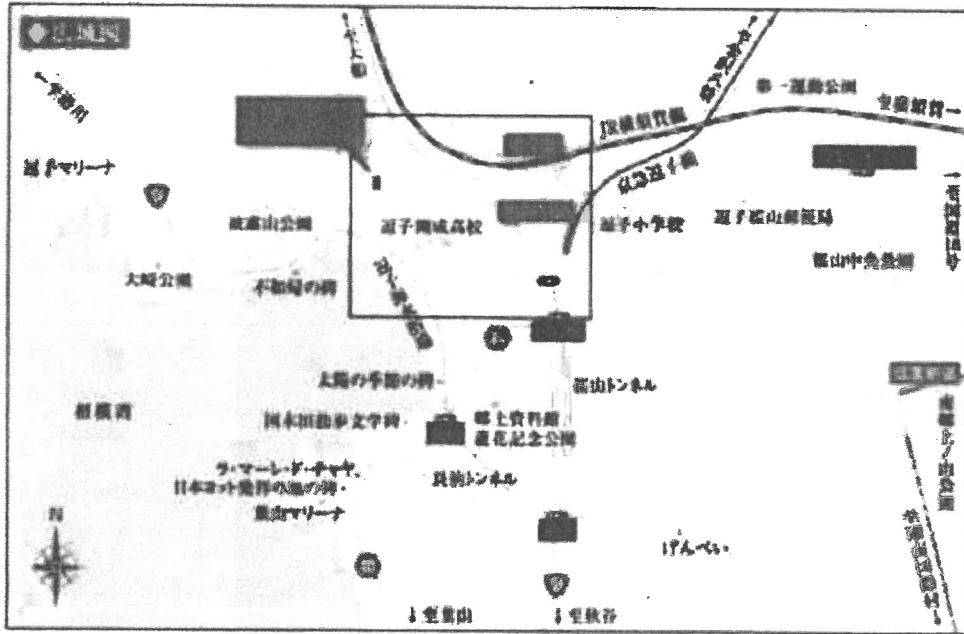
甲 住所 横浜市中区本町4丁目40番地
 会社名 株式会社 大藤不動産
 氏名 代表取締役 戸熊敦哉
 連絡先 TEL 045 (662) 3 7 6 6



乙 住所 [Redacted]
 氏名 [Redacted]
 連絡先 [Redacted]



<ジョイコート逗子新宿三丁目 位置図>



緑化基準

第1章 共通基準

- 1 開発行為者は、開発行為をしようとする区域面積に対して樹木等でおおわれた土地（以下「緑地」という。）の面積の割合（以下「緑地率」という。）を市街化区域内（市街化調整区域が定められていない都市計画区域内で、用途地域を定めている区域を含む。以下、同じ。）では15%以上、市街化区域外では20%以上確保するものとする。ただし、第2章行為別基準に定めのある開発行為にあつては、この限りでない。
- 2 開発行為者は、緑化に関し法令等の定め若しくは許可等の条件が付されている開発行為については、当該条件等と前項の基準とを双方充足する内容で緑地を確保するものとする。
- 3 開発行為者は、開発区域の自然環境の保全と緑化を図るため、次の点に留意しなければならない。

(1) 共通留意事項

- ア 現存する自然度の高い植生、弱い自然（斜面、尾根等）及び貴重な単独樹木及び草は、できる限り保存又は移植し、これらを生かした造成、保護及び植栽計画を立てる。
- イ 土地区画形質の変更にあつては、地形・地質に順応して行い、切土及び盛土の量を最小限にとどめ、表土は保存し緑地などに利用する。
- ウ 開発により生ずる法面は、できる限り緩和した勾配とし、地形・地質に応じた方法及び植栽に適した種類で樹木植栽、張芝、種子吹き付け等を行う。
- エ 森林を一部伐開する場合は、林縁に保護植栽を行い、残置する森林の保全を図る。
- オ 樹木等の選定にあつては、付喪に示す地域に自生又は着生する種類及び野鳥の食餌樹木の植栽に努める。
- カ 市街化区域外の樹木等の植栽にあつては、将来高木、低木等が一体となった多層林となるように努める。
- キ 成木の植栽にあつては、その周囲に苗木を植栽するよう努める。
- ク 苗木による植栽は、1㎡あたり1本以上を目安とし、育成後の維持管理を考慮した植栽計画とする。
- ケ 開発区域内の主要な道路には、植樹帯を設け、その他の道路にもできる限り街路樹等による緑化を図る。
- コ 屋上緑化や壁面緑化、太陽光発電パネルの設置等を実施する場合は、近隣の日照の阻害や植栽施設の転落等、周囲に悪影響を及ぼさないよう努める。また、屋上緑化や壁面緑化の灌水に十分配慮する。

(2) 行為別留意事項

ア 事業所等の建設

敷地の周辺には、植樹による幅広いしゃ新緑地を造成するように努め、敷地の周辺に森林がある場合は、これを保全する。

イ 学校施設の建設

(ア) 敷地の周辺及び校舎と屋外運動場との間には、教育環境保全の機能を発揮するよう樹林帯を効果的に配置する。

(イ) 屋外運動場は、できる限り芝等により緑化に努める。

ウ 土石の採取

(ア) 開発区域の周辺には、隣接地から5m（道路、河川等に面した前山の場合は、10m）以上を保全緑地として確保する。

(イ) 法面は、原則として植樹、植草、種子吹き付け等により全面緑化し、小段は植樹により緑化を図る。この場合、法面が岩石等で樹木等による植栽が不可能な場合は、ツタ等による緑化を図る。

第2章 行為別基準

1 住宅地の造成

(1) 公共的な緑地（街路樹、既存又は造成緑地、斜面緑地その他これらに類するものを含む。）は、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第25条に規定する公園、緑地又は広場の確保基準で整備された緑地等に加え、次の基準により上乘せて緑地を確保する。

ア 市街化区域内

建築物	宅地及び戸建 (分譲を前提とした開発行為を除く)					中高層共同住宅 (概ね3階以上)		
	ha 以上 未満 1~3	3~5	5~10	10~20	20~	1~3	3~5	5~
緑地率	2%以上	3	4	5	6	6	9	12

イ 市街化区域外

建築物	宅地、戸建及び中高層共同住宅（概ね3階以上）				
規模別開発 区域面積	ha 以上 未満 1~5	5~10	10~20	20~50	50~
緑地率	20%以上	25	30	35	40

(2) 開発行為者は、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条第1項に規定する緑地協定を締結するよう努める。

2 ゴルフ場の造成（ゴルフ練習場及びゴルフ場に類する施設を除く。）

開発区域面積の40%以上を樹林地として確保する。この場合、開発区域の周辺及びコース間におおむね20m以上の樹林帯を配置する。

第3章 緑地の面積の算定方法

1 「緑地」における樹木については、「既存樹木」、「植栽樹木」又は「芝等」に区分する。

2 「緑地」の面積は、専ら緑化のため土地利用上区画された土地ごとに算定する。

ただし、以下のものについては、他の土地利用がなされる場合であっても緑地の面積として算定できることとする。

- (1) 市街化区域内の学校施設における屋外運動場の芝等
- (2) 市街化区域内の大規模小売店舗立地法第5条に規定する小売店舗の建設に伴って設置される駐車場及び駐輪場の表面に植栽される芝等

3 既存樹木の場合

- (1) 独立している樹木の場合は、緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で、樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。
- (2) 複数の樹木が接しているか又は一団の樹林地を形成している場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積を「緑地」の面積とする。ただし、この場合も、その面積が緑化のため土地利用上区画された土地の面積を上回る場合には、当該土地利用上区画された土地の面積を「緑地」の面積とする。

4 植栽樹木の場合

- (1) 植栽樹木（付表に掲げる樹木又はこれに類するもの）の場合も、既存樹木の場合と同様に、緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で、樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。

なお、植栽樹木の樹冠の投影面積は次の定めにより算定し、「緑地」の面積とする。この場合、10㎡以上の樹冠の投影面積をもつ植栽樹木については、当該樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。

区 分	植栽時の規格	緑地算定の面積
高 木 生育したときの樹高が 10m以上の樹木	樹高 3m以上 樹高 1.5m以上3m未満 樹高 0.5m以上1.5未満	10㎡（半径1.8mの円で囲まれた面積） 5㎡（半径1.25mの円で囲まれた面積） 3㎡（半径1.0mの円で囲まれた面積）
中 木 生育したときの樹高が 5m以上10m未満の樹木	樹高 0.5m以上	3㎡（ 同 上 ）
苗 木 高木または中木の苗木	樹高 0.5m未満 （高木又は中木となるもの に限る）	1㎡（半径0.6mの円で囲まれた面積）
低 木 生育したときの樹高が 5m未満の樹木		表面をおおった面積 （1本あたり0.25㎡を標準とする）

備考：樹木の区分の目安は、付表による。

樹種が高木であっても、生垣等のように低く刈り込む場合には、中木または低木の扱いとする。

- (2) 樹冠が接して植栽されている場合は、外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた面積を、緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で、「緑地」の面積とする。
- (3) 街路樹による道路の緑化の場合は、樹冠の投影面積を「緑地」の面積とする。
なお、歩行用通路または歩行用広場（オープンスペース等）に配置された独立樹木（ツリーサークル）についても、街路樹と見なすことができる。
- (4) 森林法の植栽基準により森林の復元を行う場合は、その全面積を「緑地」の面積とする。

5 芝等の場合

芝等で表面をおおうよう緑化を行う場合は、市街化区域内においてはその土地利用上区画された土地の面積の5割を、市街化区域外においてはその2割を、「緑地」の面積とする。

なお、芝等の中に樹木がある場合は、その重複部分を算定できるとするが、この場合も緑化のために土地利用上区画された土地の面積を超えない範囲で「緑地」の面積とすることができる。

6 屋上緑化、壁面、太陽光発電パネルを「緑地」の面積に算定できる場合

市街化区域内において、やむを得ない事情により、上記算定方法による地表面における「緑地」の面積の確保が困難であると知事が認める場合には、以下の基準に従い、建築物の屋上又は壁面等に植栽する面積及び太陽光発電パネルの設置する水平投影面積を合計し、全体の緑地面積の2分の1を超えない範囲で「緑地」の面積に算入することができる。ただし、住宅地を造成する場合を除く。

ア 屋上等に植栽する場合

樹木を植栽する植栽基盤面積を緑地の面積とする。また、芝等で表面をおおう場合は、当該植栽基盤面積の水平投影面積の5割を緑地として算定し、緑地部分が上下に重複する場合は、その重複部分は除くこととする。なお、植栽基盤にプランターを使用する場合は、その容量は100リットル以上とする。

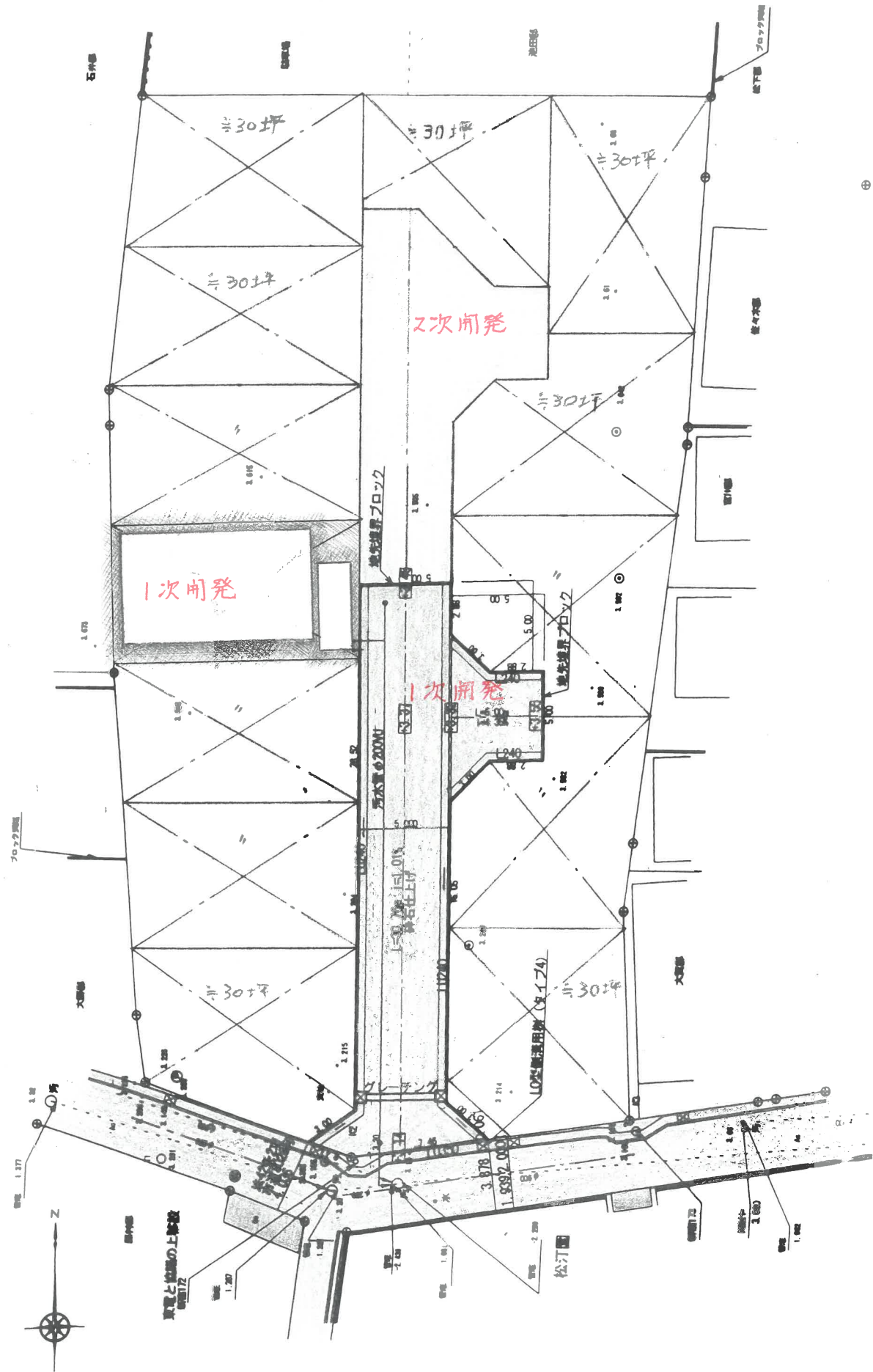
イ 壁面に植栽する場合

植栽しようとする部分の水平延長に1mを乗じた面積を緑地の面積とする。この場合、垂直でない壁面も同様とする。ただし、緑地部分が上下に重複する場合は、その重複部分は除くこととする。

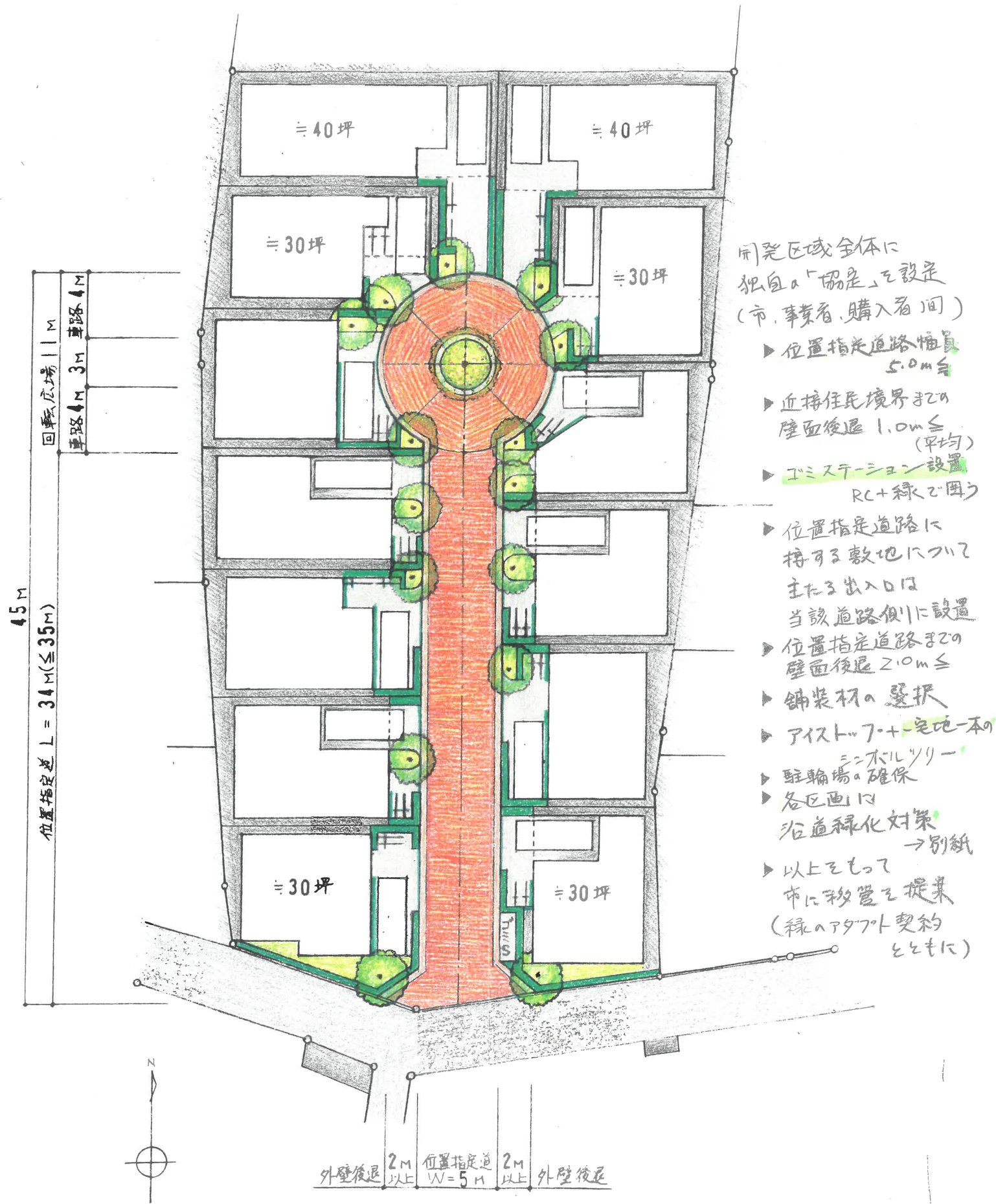
ウ 太陽光発電パネルを屋上・壁面に設置する場合

太陽光発電パネルを屋上に設置する場合は、その太陽光発電パネルの水平投影面積の5割を緑地の面積に算入することができる。ただし、緑地部分と上下に重複する場合は、その重複部分は除くこととする。

また、壁面に設置する場合は、設置しようとする部分の水平延長に1mを乗じた面積の5割を緑地の面積に算入することができる。



事業者計画案の区画予想図 S=1/300
(13区画)



- 開発区域全体に
独自の「協定」を設定
(市、事業者、購入者間)
- ▶ 位置指定道路幅員 5.0m ≦
 - ▶ 近接住民境界との
壁面後退 1.0m ≦
(平均)
 - ▶ エミステーション設置
RC+緑で囲う
 - ▶ 位置指定道路に
接する敷地について
主たる出入口は
当該道路側に設置
 - ▶ 位置指定道路との
壁面後退 2.0m ≦
 - ▶ 舗装材の選択
 - ▶ アストフ+空地一本の
シンボルツリー
 - ▶ 駐輪場の確保
 - ▶ 各区画に
沿道緑化対策
→ 別紙
 - ▶ 以上をもって
市に移管を提案
(緑のアウト契約
ととも)

外壁後退 2M 以上 位置指定道 W=5M 以上 外壁後退 2M 以上

S=1:300

2022.2.11

位置指定道路から始める「美のまちづくり」

