

緑化施設の整備に関する取扱指針

(趣旨)

第1 この指針は、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例（平成13年市川市条例第35号。以下「条例」という。）第23条（別表第4第1項）の規定に基づく緑化施設の整備について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2 この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 屋上緑化 建築物の屋上（人の出入りが可能な部分）に緑化区画の造成（耐久性のある大型プランターの設置を含む。）を行い、当該緑化区画に樹木及び地被類等を植栽することをいう。
- (2) 壁面緑化 建築物の壁面で十分な植栽基盤が確保できる部分に、シダ類、ツタ類等を植栽することをいう。

(技術的細目)

第3 緑化施設の整備に関する技術的細目は、次のとおりとする。

(1) 緑化施設の確保

ア 緑化施設の確保は、主として集合住宅を目的とした事業を対象とし、次の表により事業区域内に緑化施設を確保するものとする。

用途地域	事業区域面積	確保する緑化施設の面積	公園
商業・近隣商業	500 m ² 以上	事業区域面積の10%以上	
その他の用途地域	300 m ² 以上 1,500 m ² 未満	事業区域面積の10%以上	
	1,500 m ² 以上 3,000 m ² 未満	事業区域面積の15%以上	
	3,000 m ² 以上	事業区域面積の20%以上	○

(注) 用途地域は事業区域面積の過半を占めているものを適用する。

イ 一般に公開される道路がある場合には、事業面積から当該道路面積を控除した面積に対して、それぞれの上表の率を乗じて緑化面積とすることができる。

ウ 緑化施設は、原則として植栽帯（バルコニーや庇などの建築物の一部に覆われ、生育が見込めないものは協議対象外）、公園及び広場とするが、事業敷地の状況及び利用状況等により、市と協議の上、次に掲げるものは緑化施設面積に算入できるものとする。

- ① 専用庭（芝等で緑被されているものに限る）
- ② 駐車場や駐輪場等に施されたグリーンプロックの部分又はインターロッキング形式等穴あきの芝ブロックが施されている部分（算入できるのは必要面積の30%以内とし、自動車車路の部分は除く。）
- ③ 屋上緑化・壁面緑化の部分（算入できるのは必要面積の30%以内とする。
ただし、商業・近隣商業地域においては、必要面積の70%以内とする。）
- ④ 高木植栽の場合その植栽時の樹冠投影面積

- ⑤ 商業・近隣商業地域においては、道路側に建物の壁面後退部を設け、一般に公開される空地として整備される部分

エ その他

- ① 緑化施設については、特に接道緑化や景観木(H=4m 以上)を配置するなど効果的な緑化を図るものとする。なお、接道部の生垣による緑地を確保する場合は、その創出した緑地の面積に 1.2 を乗じて得た面積を当該緑化施設面積と見なして算定できるものとする。ただし、生垣の幅は、0.6m 以上、高さ 1.2m 以上でかつ、連続延長 3m 以上とする。(算入できるのは必要面積の 50%以内とし、生垣の幅は、0.6m として算出し緑化面積とする。)
- ② 事業区域面積が 1,500 m² 以上の場合、原則としてその面積の 1% に広場を設置するものとする。(確保する緑化面積に算入される。)

(3) 植栽基準

ア 緑化施設における植栽については、確保された緑化施設面積 10 m² 当たり、高木及び低木をそれぞれ次の表の基準に従って行うものとする。ただし屋上緑化部分、グリーンブロック及び芝ブロック部分等の緑化施設については、適用除外とすることができる。

植栽樹木	樹木の高さ (植栽時)	本数	
高木	① 高さ 3 m 以上	2 本以上	①・②・③のいずれか、又は組合せ
	② 高さ 2 m 以上 3 m 未満	3 本以上	
	③ 高さ 1.5 m 以上 2 m 未満	5 本以上	
低木	高さ 0.3 m 以上 1.5 m 未満	10 本以上	

(注) 事業区域及び緑化施設の形状等により、上記の表による植栽が困難と認められる場合は、市と別途協議する。

イ 樹種については特に指定はないが、びゃくしん類は規制区域があるので、植栽計画時に市へ確認すること。

(4) 緑地の保全

ア 事業区域内に健全で樹形が優れた樹木を有する場合は、可能な限りその樹木を保全するものとする。

イ 事業者は、事業区域面積が 1,500 m² 以上の事業においては、都市緑地法に基づく緑地協定を締結するよう努めるものとする。

(提出図書)

第4 市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例施行規則（平成 14 年市川市規則第 6 号）第 7 条第 2 項第 3 号のその他関係行政機関が必要と認める図書とは、次に定めるものとする。

(1) 事業区域の求積図

(2) 緑化施設計画図（樹木の位置、樹種、寸法、本数を記載）

(縮尺 1/100～1/250)

(3) 緑化施設求積図(縮尺 1/100~1/250)

(4) 公図の写し

(完了検査の代替措置)

第5 事業区域面積300㎡以上500㎡未満の場合に限り、条例第19条第1項の規定の検査は、工事完了後、次に定めるものを提出するものとし行うものとする。

(1) 完了写真(概ね植栽箇所ごとに撮影したカラー写真)

(2) 撮影位置を示した植栽計画図

(その他)

第6 条例第14条第1項による事前協議変更申出を必要とする変更とは、緑化施設の位置及び種類が概ね1/3以上変更される場合をいう。

2 都市緑地法に基づく緑地協定を締結することで事前協議をしている事業者は、分譲前に市長の認可を受ける手続きを行うものとする。

附 則

この指針は、平成14年 4月 1日から施行する。

附 則

この指針は、平成17年 4月 1日から施行する。

附 則

この指針は、平成18年 4月 1日から施行する。

附 則

この指針は、平成21年 7月 1日から施行する。