

## 整備基準等（公園、緑化に関すること）

（公園等の整備）……協議先：みどり公園課

1 開発地の面積が3,000平方メートル以上の宅地開発事業等を行う場合は、次の公園等の整備基準により、当該開発地に公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）を整備するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 主たる目的が自己用住宅である建築物を建築する場合
- (2) 公共事業として行う場合
- (3) 土地区画整理事業等により土地利用計画の目的に適合した宅地開発事業等を行う場合
- (4) 鉄鋼通り一丁目、鉄鋼通り二丁目、鉄鋼通り三丁目、港、千鳥の各地区内で宅地開発事業等を行う場合
- (5) 舞浜及び舞浜三丁目の準工業地域の各地区内で、住宅以外のものを目的とした宅地開発事業等を行う場合
- (6) 老朽化した集合住宅、災害により被災した集合住宅の建替えを目的とした宅地開発事業等を行う場合であって、当該集合住宅が建築された当時に、市の定める要綱等により公園等を帰属しており、建替えにより当該集合住宅の区画を変更しないとき。
- (7) その他、市と協議し、公園等以外の公共施設として整備する場合

### 2 公園等の整備基準

#### (1) 公園等の整備基準

ア 面積 公園等の面積の合計は、当該開発地の面積の5パーセント（予定建築物等の用途が集合住宅以外の場合は、3パーセント）以上とすること。

イ 順位 公園等は、公園を優先して整備すること。ただし、市と協議の上、緑地又は広場とすることができる。

#### (2) 公園等に共通する技術基準

##### ア 位置

(ア) 日照、家屋の立地状況等の近隣環境及び樹木の育成を考慮し、維持管理計画に大きな影響を及ぼさないよう地形、地質その他の環境条件の適否を勘案して選定すること。

(イ) 高架下、屋内、貯水ピット等樹木の生存に悪影響を及ぼすおそれのある位置は、原則として対象としないこと。

##### イ 立地条件

(ア) 原則として幅員4メートル以上の公道に4メートル以上接すること。た

だし、事業者が管理する場合は、この限りでない。

(イ) 原則として高圧送電線下の土地は、含まないこと。ただし、事業者が管理する場合は、この限りでない。

(ウ) 公園等の土地には、道路、河川及び宅地その他明らかに公園以外の目的を持つ土地又は施設の構成部分とみなされる土地は、含まないこと。

ウ 境界 境界は、コンクリート製の境界杭を設置すること。ただし、境界杭が設置不可能な場所で、境界標等を用いて適切な方法で境界を明確にできる場合は、この限りでない。

エ 樹種 植栽する樹木は、潮風、土壌、地下水位、害虫その他の周辺環境を考慮し、選定すること。

オ 土壌 植栽地の土壌は、樹木の育成に支障がないよう良質なものを使用すること。

カ 土壌の厚さ 植栽地の土壌の厚さは、次の表によるものとする。ただし、基準以上の厚さが必要な場合は、必要と認められる厚さによること。

植栽樹木	規格	厚さ
高木	樹高3 m以上 幹周り0.12m以上	60cm以上
中木	樹高1.8m以上 樹幅0.3m以上	45cm以上
低木	樹高0.5m以上	30cm以上
地被		15cm以上

注 この表中の規格外の植栽樹木については、別途協議すること。

キ 植栽の位置 樹木が健全に生育できる環境であり、道路や隣地に枝葉が越境しない位置に植栽すること。

ク 植栽の管理 継続して樹木の育成状況を把握し、剪定・間引き等の必要な管理を適切に行うことにより、健全な緑地を維持すること。

### (3) 公園の技術基準

ア 形状 平面形状は、正方形又は長方形等で公園施設が有効に配置することができる形状とすること。

#### イ 出入口

(ア) 出入口は、原則として2か所以上設置し、身体障がい者等の利用者に支障がない形状及び構造とすること。

(イ) 出入口のうち少なくとも1か所は、管理用車両が出入することができる形状及び構造とし、可動式で施錠することができる車止めを設置すること。

(ウ) 出入り口付近に園名板及び制札板を設置すること。

ウ 囲障 隣接地には、高さが1.2メートル以上の囲障を設けること。ただし、

公道に接する部分については、この限りでない。

エ 舗装 舗装は、別に定める技術基準（以下「公園等技術基準」という。）により舗装するものとする。

オ 園路 園路は、身体障がい者等及び管理用車両が通行することができる形状かつ構造とすること。

カ 広場 広場は、芝又は市が指定した舗装等で防塵処理を行うこと。

キ 施設

(ア) 施設は、周辺の公園等の整備状況、想定される利用状況及び安全防犯面を考慮し、計画的に設置すること。

(イ) 施設の種類、材料及び配置位置は、市と協議により決定すること。

ク 植栽

(ア) 植栽する場所として、公園面積の30パーセント以上を確保すること。樹種、配置及び本数など植栽計画については、市と協議により決定すること。

(イ) 道路及び隣地境界側の植栽は、近隣との緩衝等を図るため生垣等とすること。

(ウ) 樹木は、市が当該公園の管理を引き継いだ日から一年間の補償とすること。

(エ) 樹木には、種類ごとの樹名板を設置すること。

ケ 地下埋設物

(ア) 地下埋設物は、深さを50センチメートル以上とし、必要に応じて防護措置を講ずるものとする。なお、管理用車両が通行する箇所は、深さを100センチメートル以上とすること。

(イ) 地下埋設物の位置は、明確に標示すること。

コ 照明施設 照明施設は、土地の形状、施設及び植栽等の配置を考慮し、公園等技術基準により効率的に配置すること。

サ 給水施設 止水栓、メーター、水飲場、散水栓等の給水施設を設置すること。

シ 排水施設 雨水等を有効に排除するため水理の検討を行い、必要な排水施設を設置すること。

ス その他 このほかの基準については、公園等技術基準によるものとする。

(3) 緑地又は広場の技術基準 次の（緑化の推進）の基準によるものとする。

3 前項の規定により整備された公園等は、市に帰属するものとする。ただし、宅地の分譲を伴わない宅地開発事業等において事業者が自ら管理する場合は、

この限りでない。

- 4 条例第19条第2項の規定により整備した公園等が市に帰属する場合は、事業者は、条例第15条の規定による検査（以下「完了検査」という。）前に、公園等台帳（測量帳簿、調書、野帳、図面（A2版の用紙を二つ折にしたもの）及び台帳システム入力データ）を2部、公園等台帳原図、工事施工写真、公園施設の保証書及び植栽の補償書を各1部提出するものとする。

**（緑化の推進）……協議先：みどり公園課**

- 1 緑化の整備基準により、建築物の敷地内において緑化を推進するものとする。
- (1) 当該開発地の面積の10パーセント以上を緑化するものとする。ただし、次のアからカまでに該当する場合は、当該アからカまでに定めるところによる。
- ア 工場の場合 準工業地域以外においては、当該開発地の面積の20パーセント以上とする。
- イ 鉄鋼通り一丁目、鉄鋼通り二丁目及び鉄鋼通り三丁目の各地区内で宅地開発事業等を行う場合 当該開発地の面積の15パーセント以上とする。
- ウ 港及び千鳥の各地区内で宅地開発事業等を行う場合 当該開発地の面積の20パーセント以上とする。ただし、20パーセントのうち5パーセントまで地被による緑化とすることができる。
- エ 集合住宅以外の住宅の場合 別途協議により緑化するものとする。
- オ 条例第19条に規定する公園等の整備を行う場合 同号の規定から当該公園等の面積を減じた面積以上とする。（次項に該当する場合を除く。）
- カ 開発地の2分の1以上が商業地域及び近隣商業地域の場合 同号の規定により算出した面積に10分の8を乗じた面積以上とする。（次項に該当する場合を除く。）
- (2) 生垣を設置する場合であって、次の条件に該当するときは、前号の規定にかかわらず、前号の規定により緑化すべき面積から生垣の延長に0.6メートルを乗じて得た面積（当該緑化すべき面積の5分の1に相当する面積を超えるときは、その面積）を減じて得た面積以上の面積を緑化すべき面積とする。ただし、次項の規定により、事業者、県及び市の3者間で緑化協定を締結する場合の生垣の設置については、当該緑化協定の定めるところによる。
- ア 敷地境界のうち公道に接する部分に設置すること。
- イ 道路からみて生垣が高さ90センチメートル以上見えること。
- ウ 樹木が1メートル当たり3本以上（幅45センチメートル以上の樹木を植栽する場合は、1メートル当たり2本以上）連続してあること。

エ 緑地帯の幅が60センチメートル以上かつ長さが1メートル以上あること。

- (3) 建築物の壁面を緑化する場合（以下「壁面緑化」という。）又は建築物の屋上を緑化する場合（以下「屋上緑化」という。）であつて、次の条件に該当するときは、前2号の規定により緑化すべき面積の10分の3を上限（開発地の2分の1以上が商業地域及び近隣商業地域の場合であつて、開発地の面積が1,000平方メートル未満のときは、緑化すべき面積の2分の1を上限とする。）として、壁面緑化又は屋上緑化を施した面積を緑化面積に算入することができる。ただし、次項の規定により、事業者、県及び市の3者間で緑化協定を締結する場合の壁面緑化又は屋上緑化については、当該緑化協定の定めるところによる。

#### ア 壁面緑化

- (ア) 垂直方向に1メートル以上の植栽基盤又は簡易的な構造でない補助資材を設置すること。
- (イ) 植栽時に原則として木本性の植物による被覆がされている又は被覆が予想される壁面のうち、植栽基盤又は補助資材の面積を緑化面積とする。
- (ウ) 植栽基盤又は補助資材が(イ)に掲げる植物により被覆されるまでは市に定期的に報告すること。

#### イ 屋上緑化

- (ア) 鉢植え等簡易的な植栽でないこと。
- (イ) 維持管理が容易であること。
- (ウ) 日照、給排水、風対策及び近隣敷地への影響に配慮し、樹木が健全に生育することができるような構造であること。
- (4) その他緑化の整備基準は、次に掲げるものとする。

ア 位置、樹種、土壌、土壌の厚さ、植栽の位置及び管理の基準 第32条第1項第2号の基準によるものとする。

#### イ 緑化の技術基準

- (ア) 植栽 植栽は、次の表により行うこと。ただし、やむを得ない理由により植栽樹木を変更する場合において市との協議が整ったときは、この限りでない。

植栽樹木	植栽本数
高木	緑化すべき面積に対し、1平方メートル当たり0.1本を乗じて得た本数以上
中木又は低木	緑化すべき面積に対し、1平方メートル

	当たり2.0本を乗じて得た本数以上
--	-------------------

注

- 1 緑化すべき面積とは、第1号又は第2号の規定により緑化すべき面積とする。
  - 2 芝等の地被類のみの場合は、植栽とみなさない。
  - 3 工場の建築を目的とした宅地開発事業等を行う場合並びに鉄鋼通り一丁目、鉄鋼通り二丁目、鉄鋼通り三丁目、港及び千鳥の各地区内で宅地開発事業等を行う場合には、中木又は低木の項中「2.0本」とあるのは、「2.0本（中木の本数を1.0本以上とすること。）」とする。
  - 4 第3号に掲げる壁面緑化を施す場合は、緑化すべき面積からその緑化面積に算入した面積を減じて得た面積により、植栽本数を算出する。
- (イ) 生垣 敷地外周に外周延長の10分の1以上の生垣（次のいずれにも該当する壁面緑化を施す場合は、別図第4のとおり生垣に算入することができる壁面緑化の長さをこれに算入するものとする。ただし、その長さの合計値が対象となる壁面緑化を施す部分の長さの合計値を超える場合は、対象となる壁面緑化を施す部分の長さの合計値を算入するものとし、壁面緑化を施す部分の長さを重複して算入しないものとする。）を設けるものとする。ただし、やむを得ない理由等により生垣が設置できない場合において市との協議が整ったときは、この限りでない。
- a 第3号ア(ア)から(ウ)までの条件を満たすこと。
  - b 敷地境界のうち公道に面する壁面緑化を施す部分が、道路境界線から6メートル以内の範囲にあること。
  - c 公道からの高さが10メートル以下の部分を緑化すること。
  - d 公道から容易に視認できること。
- (ウ) 散水施設 植栽に散水するための施設を設けるものとする。
- ウ 工場の建築を目的とした宅地開発事業等を行う場合並びに鉄鋼通り一丁目、鉄鋼通り二丁目、鉄鋼通り三丁目、港及び千鳥の各地区内で宅地開発事業等を行う場合には、隣接する土地との緩衝を目的とした緑化計画とし、敷地外周に中高木の植栽帯を配置すること。
- エ その他 アからウまでに掲げるもののほか、緑化の整備基準については、その都度協議により決定するものとする。
- 2 事業者は、次の各号に掲げる場合は、当該各号に定める当事者間で緑化協定を締結するものとする。
- (1) 鉄鋼通り一丁目、鉄鋼通り二丁目、鉄鋼通り三丁目、港及び千鳥の各地区内

で宅地開発事業等を行う場合 事業者及び市

- (2) 用途が住宅で開発地の面積が100,000平方メートル以上の場合 事業者、県及び市
- (3) 用途が住宅以外で開発地の面積が10,000平方メートル以上の場合 事業者、県及び市
- (4) 特に市長が必要と認める場合 事業者及び市