

松戸市における宅地開発事業等に関する条例に基づく

敷地内緑化施設の技術基準

松戸市 街づくり部 みどりと花の課

047-366-7378

令和5年5月24日

敷地内緑化施設の技術基準

この技術基準は、松戸市における宅地開発事業等に関する条例第10条第1項第1号及び同施行規則第13条第1項第1号に基づいて定めたものです。

1. 用語の定義

○事業面積とは

当該事業が行なわれる範囲の面積をいいます。

○敷地面積（敷地内緑化施設対象面積）とは

敷地面積（建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する敷地面積）から自動車駐車施設面積を除いた面積をいいます。以下、この技術基準では、敷地内緑化施設対象面積のことを敷地面積といたします。

○自動車駐車施設面積とは

屋外に設置された駐車マスの部分をいい、車路は含みません。また、建築物内・軒下・屋根下及び屋上に設けられた自動車駐車施設は含みません。建築物に該当しない立体駐車場の場合は、その水平投影面積の部分をいいます。

○敷地内緑化施設とは

樹木や地被類、草花等を植栽した地面とこれらと一体として整備される広場、園路、ベンチや遊具等の施設をいいます。ただし、専ら建物への通行に用いる通路、または駐車マス内等、緑化以外の主たる目的がある施設への緑化は含みません。

・樹木とは： 低木、中木、高木をいいます。

・地被類とは： リュウノヒゲ、アイビー類、芝生、ササ類、シダ植物などの地面を面的に覆う植物をいいます。

・草花とは： 一年草、多年草、球根等をいいます。

○必要緑化施設面積とは

敷地面積に敷地内緑化施設の割合を乗じた面積をいいます。

○計画緑化施設面積とは

敷地内に計画した緑化施設の面積の合計をいいます。

・計画緑化施設面積 \geq 必要緑化施設面積

○緑化換算値とは

緑化施設内に植栽された樹木等の緑化換算値の合計をいいます。

・緑化換算値 \geq 計画緑化施設面積

（緑化換算値の積算については、P3「3. 植栽基準（緑化換算値）」を参照）

2. 事業ごとの敷地内緑化施設の割合

- (1) 近隣商業地域及び商業地域内での事業・・・・・・・・敷地面積の5%以上
- (2) (1)以外の用途地域で
 - ①共同住宅・長屋住宅又は寄宿舍の事業（マンション・老人ホーム等）
・・・・・・・・敷地面積の16%以上
・老人ホーム等については、入居、入所、宿泊が可能な施設となります。
デイサービス等の宿泊機能の無い施設及び介護老人保健施設等の医療施設に準じる施設は「②その他の事業」となります。
 - ②その他の事業（店舗、倉庫、事務所等）・・・・・・・・敷地面積の10%以上
・ガソリンスタンド事業については、別途協議とします。
- (3) 1戸建住宅の建築を目的とする事業・・・・・・・・適用なし
- (4) 工場立地法による届出事業・・・・・・・・千葉県が定める地域準則に従い、緑化を図ること。
(工場立地法による届出事業は、経済振興部商工振興課と協議を行って下さい。)

※1 条例第3条第1項第1号及び第2号の規定により公園、緑地または広場を確保した場合には、当該公園等の面積の割合を減じた割合以上となります。(P5参照)

※2 敷地内緑化施設の割合が異なる用途地域にわたる敷地での事業の場合は、各々の用途地域の面積割合で按分した割合となります。(P6参照)

※3 敷地内緑化施設の割合が異なる事業を含む複合建築物の場合は、各々の床面積の割合で按分した割合となります。(P7参照)

※4 建ぺい率緩和の適用がある場合には、別途協議とします。

※5 近隣商業地域及び商業地域内の事業で建築物の構造・敷地等の状況により市長がやむを得ないと認める場合においては、地上部に敷地面積の3%以上の敷地内緑化施設を確保した場合に限り、当該建築物の屋上・壁面等の緑化施設を敷地内緑化施設の面積に参入することができます。

(算入条件は別紙「屋上緑化及び壁面緑化に関する技術基準」参照)

3. 植栽基準（緑化換算値）

下記の(1)、(2)、(3)、(4)を合算した緑化換算値が計画緑化施設面積以上となるようにするとともに、計画緑化施設面積の50%以上は樹木の植栽地としてください。(緑化換算値の50%以上が樹木となるようにしてください。)また、緑化施設内に裸地が残ることのないよう、バランスの取れた植栽をおこなってください。

植栽基準は以下の通りとします。

(1) 樹木

分類	樹高（植栽時）	植栽密度	緑化換算値
低木	0.3m以上 1.2m未満	4本/m ²	0.25m ² /本
中木	1.2m以上 3.0m未満	1本/m ²	1.0m ² /本
高木	3.0m以上	0.25本/m ²	4.0m ² /本

※既存樹木を利用する場合は、緑化換算値について別途協議に応じます。

※樹種の指定はありませんが、びゃくしん類については、植栽規制区域が指定されていますので、「びゃくしん類植栽規制区域図」を参照して下さい。

(2) 地被類・草花類

植栽密度は16～25株/m²を標準とし、植栽する部分の面積を緑化換算値とします。ただし、中高木の下に植栽する等、樹木と地被類・草花類が重なる場合は、重複して計上することはできません。

(3) 植栽と一体として整備される広場、園路、ベンチや遊具等の施設

これらの施設用地面積を緑化換算値とします。

(4) 生垣

生垣を設置する場合の緑化換算値の算出は、通常「(1)樹木」の分類に応じた数値と同じになりますが、特例として下記の条件により生垣を設置する場合、生垣の延長に1mを乗じた面積を緑化施設面積及び緑化換算値とすることができます。ただし、特例として算入できる面積は計画緑化施設面積の30%までとなります。

特例による生垣の規格……………H=1.2m以上、連続5m以上、3本以上/m

4. 計画に際しての留意点

- (1) 樹木を中心とした植栽を行うなど、ヒートアイランド現象の緩和や大気の浄化など生活環境の保全に配慮した計画としてください。
- (2) 野鳥等の生物の移動や採餌、営巣の拠点となるよう、なるべく多様な環境を提供する生態系に配慮した計画としてください。
- (3) 良好な既存樹林や樹木がある場合はできる限り保全に努めてください。その場合、緑化施設面積に含めることができます。
- (4) できる限り沿道緑化に努め、良好な景観となるよう配慮してください。
- (5) 植栽地には、ガラや碎石等の混じらない植栽に適した良質な土を使用して下さい。
- (6) 草花類は良好な状態に維持管理するように努めて下さい。
- (7) 植栽内に雨水を貯留させる場合、貯留高は **5cm** までとします。

5. 面積算出に関する留意点

- (1) 必要緑化施設面積は、小数第3位以下を切り上げて算出してください。
- (2) 計画緑化施設面積は、小数第3位以下を切り捨てて算出してください。
- (3) 緑化施設内に下記規定以上の工作物(マス、室外機、看板基礎等)がある場合は、面積から減じてください。
 - ・直径 500mm以上、又は面積 0.2 m²以上の工作物
- (4) 計画緑化施設面積は、建築物の軒下部分等を含めない水平投影面積部分のみ計上してください。また、縁石等を除いた実際に植栽できる部分のみの面積を計上してください。
- (5) 専用庭については、樹木の植栽地部分のみ敷地内緑化施設に算入できます。

6. 提出書類

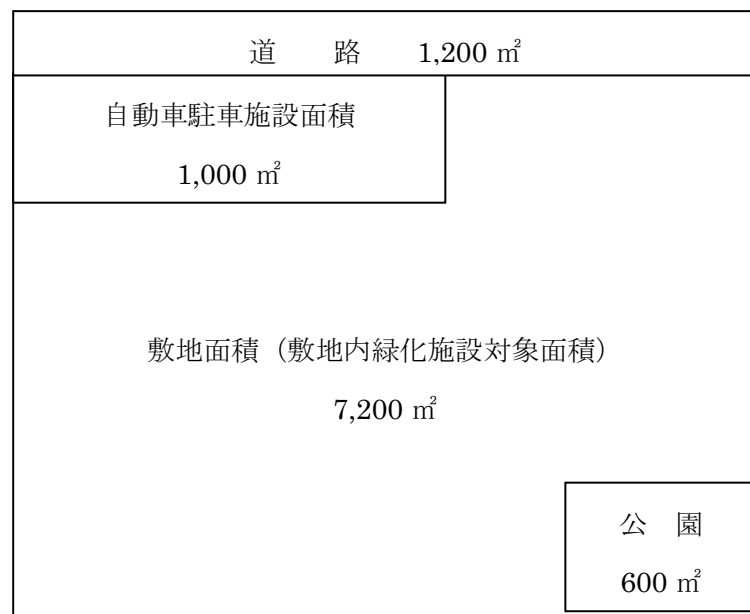
- | | |
|-------------------------------|----|
| ①敷地内緑化施設承認申請書 | 1部 |
| ②共通図(案内図、土地利用計画図) | 1部 |
| ③敷地内緑化施設計画平面図 | 1部 |
| ※土地利用計画図に敷地内緑化施設が明示されている場合は不要 | |
| ④緑化施設求積図(必要面積、計画面積及び計算式を明示) | 3部 |
| ⑤植栽計画図(樹木等の種類及び配置、緑化換算値を明示) | 3部 |
| ⑥協議経過書 | 3部 |

市に移管される公共公益施設（公園緑地、道路等）
がある場合の敷地内緑化施設の面積算出方法

《近隣商業地域及び商業地域以外で事業面積 10,000 m²の共同住宅の場合》

- ・公園緑地を6%確保すると、
 $10,000 \text{ m}^2 \times 6\% = 600 \text{ m}^2$ （実面積）
- ・必要緑化施設面積の割合は
 $16\% - 6\%$ （規定割合） = 10% となります。
- ・敷地面積（敷地内緑化施設対象面積）は
 事業面積 - （道路面積 + 公園緑地面積 + 自動車駐車施設面積） = 敷地面積
 $10,000 \text{ m}^2 - (1,200 \text{ m}^2 + 600 \text{ m}^2 + 1,000 \text{ m}^2) = 7,200 \text{ m}^2$
- ・必要緑化施設面積は
 $7,200 \text{ m}^2 \times 10\% = 720 \text{ m}^2$ となります。

事業面積 10,000 m²の場合



敷地内緑化施設の割合が異なる用途地域にわたる 敷地での敷地内緑化施設の面積算出方法

・ 按分した敷地内緑化施設の割合（C）の算出式

$$(A \times 5\% + B \times 16\%) \div (A+B) \times 100 = C \quad \%$$

敷地内緑化施設の割合

A = 近隣商業地域及び商業地域の面積 (5%以上)

B = その他の用途地域面積の面積 (16%以上)

C = 按分した敷地内緑化施設の割合 (%)

《参考例》

事業面積 2,500 m²、商業地域面積 1,500 m²、その他の用途地域面積 1,000 m²、自動車
駐車施設面積 300 m²の共同住宅における必要緑化施設面積

敷地面積 × 按分した敷地内緑化施設の割合

$$\begin{aligned} & (2,500 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2) \times \{ (1,500 \text{ m}^2 \times 5\% + 1,000 \text{ m}^2 \times 16\%) \div (1,500 \text{ m}^2 + 1,000 \text{ m}^2) \times 100 \} \% \\ & = 2,200 \text{ m}^2 \times \{ (75 \text{ m}^2 + 160 \text{ m}^2) \div 2,500 \text{ m}^2 \times 100 \} \% \\ & = 2,200 \text{ m}^2 \times 9.40\% \\ & = 206.80 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

敷地内緑化施設の割合が異なる事業を含む 複合建築物での敷地内緑化施設の面積算出方法

・ 按分した敷地内緑化施設の割合（C）の算出式

$$(A \times 16\% + B \times 10\%) \div (A + B) \times 100 = C \quad \%$$

	敷地内緑化施設の割合
A = 共同住宅の床面積	(16%以上)
B = その他の事業の床面積	(10%以上)
C = 按分した敷地内緑化施設の割合 (%)	

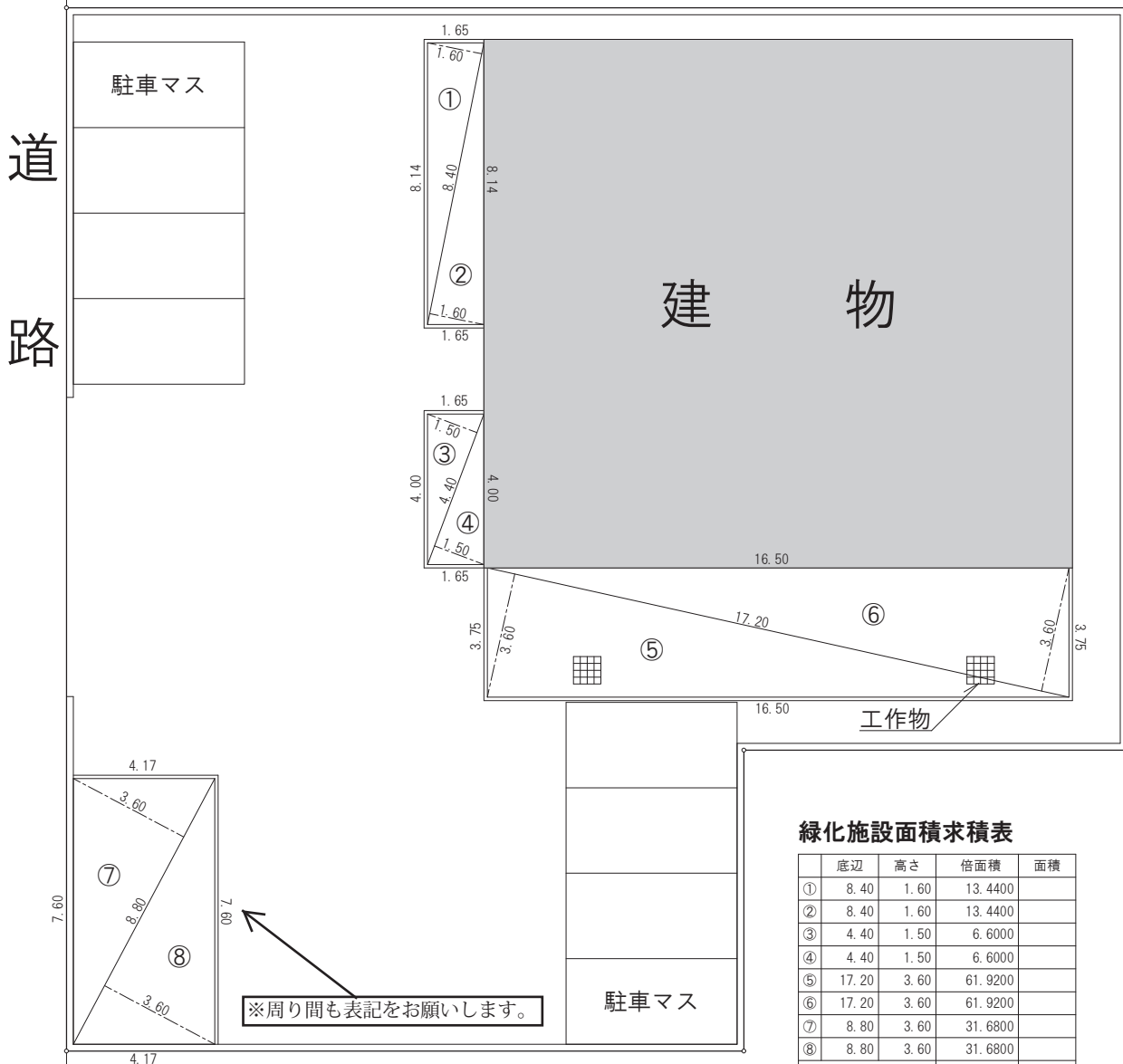
《参考例》

近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域において、事業面積 2,500 m²、自動車駐車施設面積 300 m²で、共同住宅の床面積が 3,200 m²、その他の事業の床面積が 800 m²の複合建築物における必要緑化施設面積

$$\begin{aligned}
 & \text{敷地面積} \quad \times \quad \text{按分した敷地内緑化施設の割合} \\
 & (2,500 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2) \times \{ (3,200 \text{ m}^2 \times 16\% + 800 \text{ m}^2 \times 10\%) \div ((3,200 \text{ m}^2 + 800 \text{ m}^2) \times 100) \% \\
 & = 2,200 \text{ m}^2 \times \{ (512 + 80) \div 4,000 \times 100 \} \% \\
 & = 2,200 \text{ m}^2 \times 14.80\% \\
 & = 325.60 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

● 敷地内緑化施設における記入例

求積図



緑化施設面積求積表

	底辺	高さ	倍面積	面積
①	8.40	1.60	13.4400	
②	8.40	1.60	13.4400	
③	4.40	1.50	6.6000	
④	4.40	1.50	6.6000	
⑤	17.20	3.60	61.9200	
⑥	17.20	3.60	61.9200	
⑦	8.80	3.60	31.6800	
⑧	8.80	3.60	31.6800	
小計			227.2800	113.64
減算分 マス 0.8×0.8×2				-1.28
合計				112.36

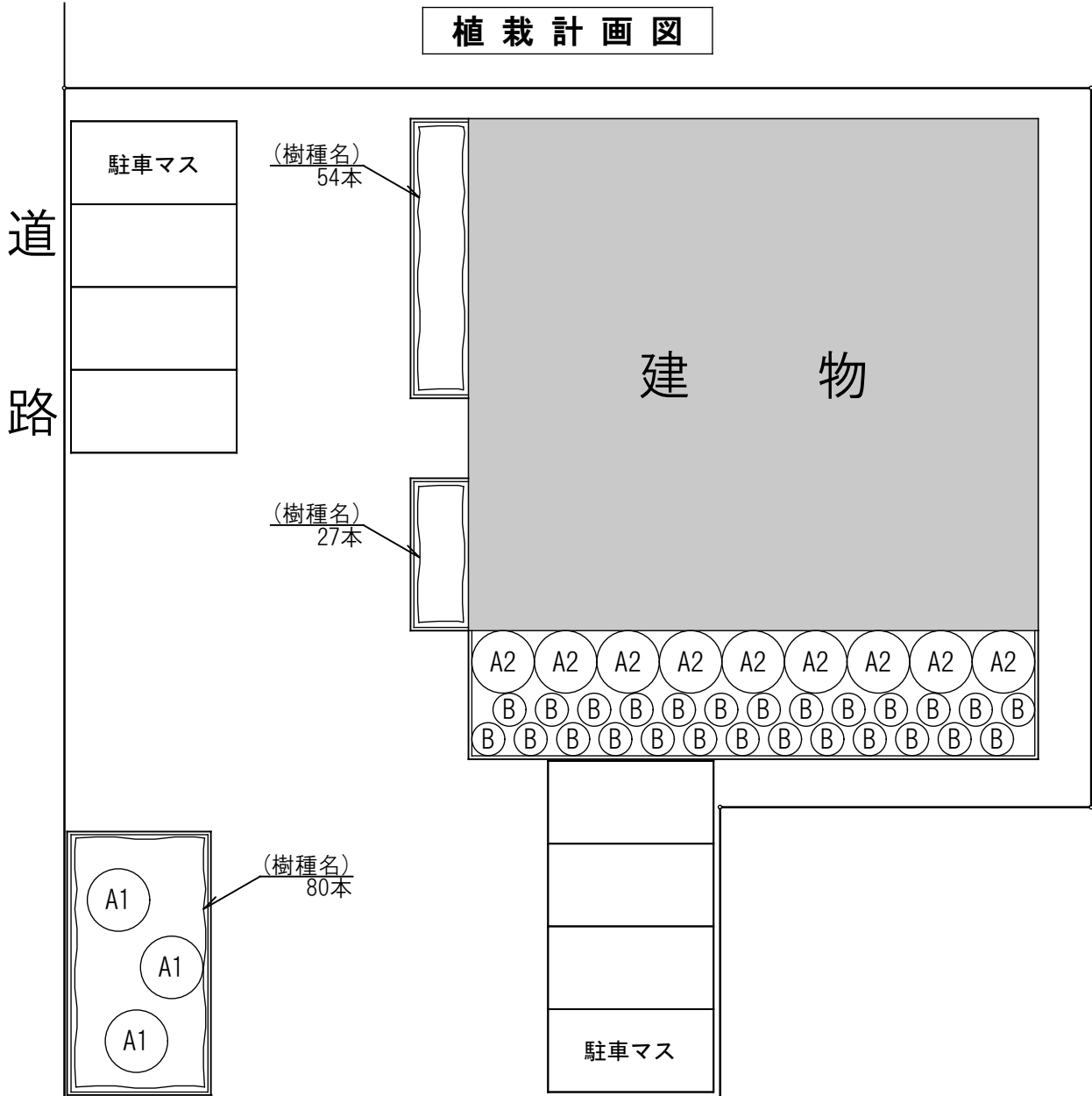
事業面積 = 790.00㎡
 駐車マス面積 5.0m×2.5m×8台 = 100.00㎡
 (道路セットバック面積 = 0.00㎡)
 敷地面積 790.00㎡ - 100.00㎡ = 690.00㎡
 必要緑化施設面積 690.00㎡ × 16% = 110.40㎡以上
 112.36㎡ ≥ 110.40㎡ …………… OK
 (計画緑化施設面積) (必要緑化施設面積)

- ※ 緑化施設面積は、実際に植栽できる部分の面積を計上してください。
- ・建築物、構造物の軒下部分は、緑化施設面積に算入できません。
- ・敷地内緑化施設内に、マス、室外機、看板の基礎等の工作物があり下記基準に相当する場合は、緑化施設面積から減じてください。

直径500mm以上 または 面積0.2㎡以上の工作物

● 敷地内緑化施設における記入例

すべて樹木で緑化する場合



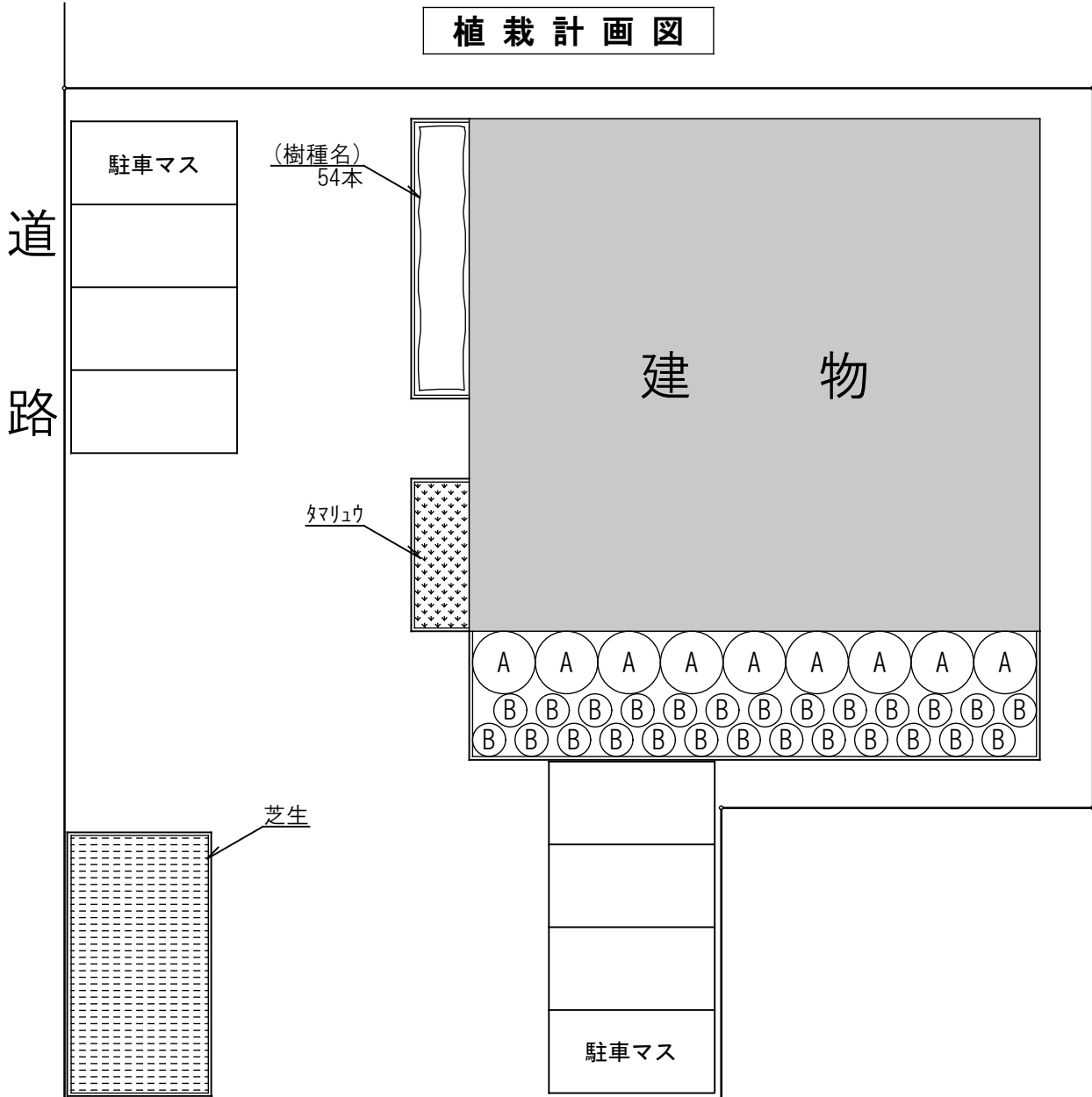
植栽計画表

種別	記号	樹種	規格・寸法 樹高 / 目通 / 枝張	数量	1本当りの 緑化換算値	緑化換算値
高木	A1	(樹種名)	4.0m / 0.25m / 2.0m	3本	4.00㎡	12.00㎡
	A2	(樹種名)	3.0m / 0.20m / 1.8m	9本	4.00㎡	36.00㎡
中木	B	(樹種名)	2.5m / 0.15m / 1.0m	26本	1.00㎡	26.00㎡
低木		(樹種名)	0.4m / / 0.5m	161本	0.25㎡	40.25㎡
樹木による緑化換算値 合計						114.25㎡

◎ 緑化換算値 \geq 計画緑化施設面積
 114.25㎡ \geq 112.36㎡ OK

● 敷地内緑化施設における記入例

地被類, 草花類がある場合



植栽計画表

種別	記号	樹種	規格・寸法 樹高 / 目通 / 枝張	数量	1本当りの 緑化換算値	樹木による 緑化換算値	地被等による 緑化換算値
高木	A	(樹種名)	4.0m / 0.25m / 2.0m	9本	4.00㎡	36.00㎡	
中木	B	(樹種名)	2.5m / 0.15m / 1.0m	26本	1.00㎡	26.00㎡	
低木		(樹種名)	0.4m / / 0.5m	54本	0.25㎡	13.50㎡	
地被類		コウライシハ					31.68㎡
		タマリユウ	(植栽密度 25株/㎡)				6.60㎡
合計						75.50㎡	38.28㎡

◎ 緑化換算値 ≥ 計画緑化施設面積

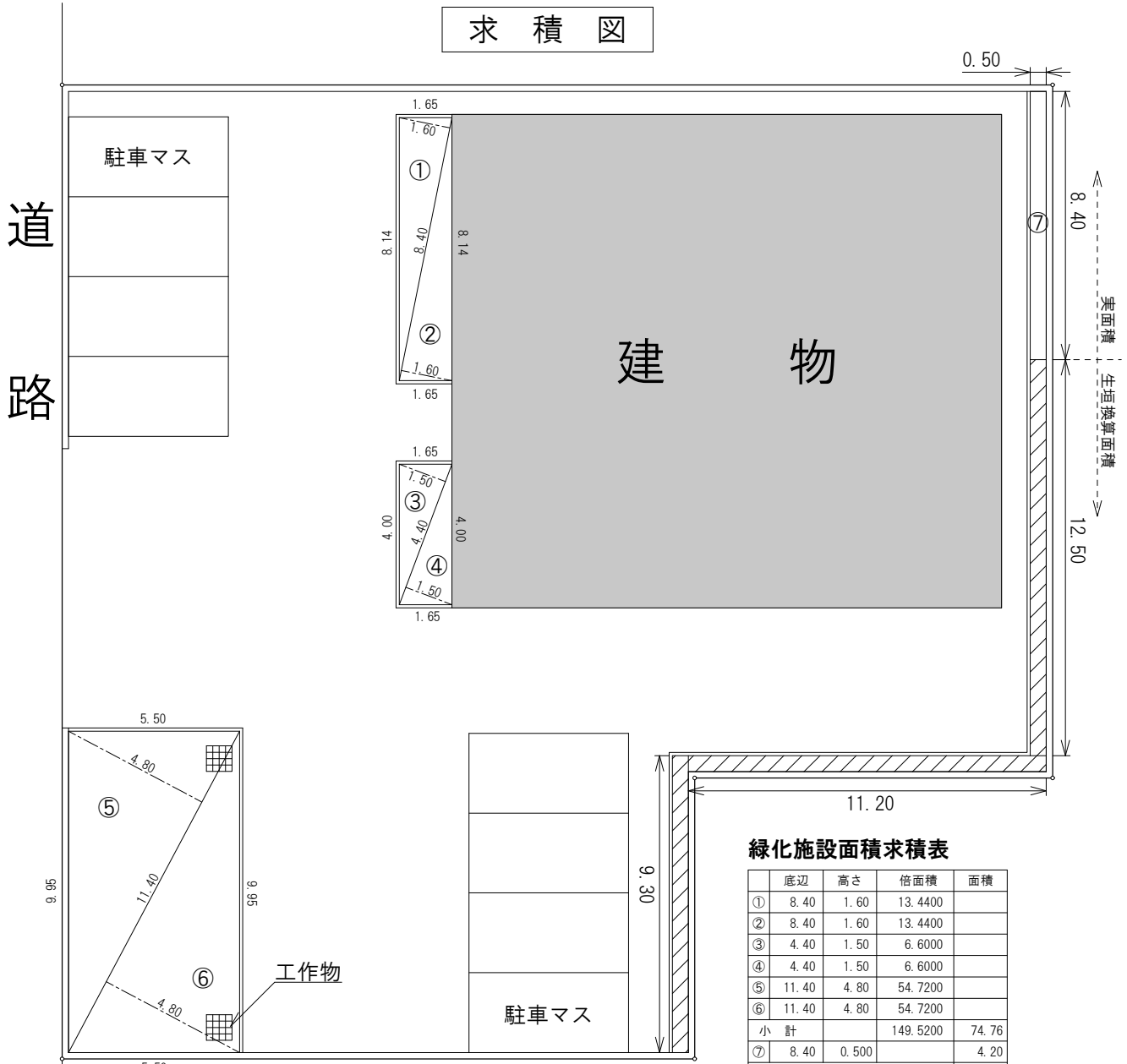
$75.50\text{㎡} + 38.28\text{㎡} = 113.78\text{㎡} \geq 112.36\text{㎡}$ OK

◎ 樹木による緑化換算値 ≥ 地被等による緑化換算値

$75.50\text{㎡} \geq 38.28\text{㎡}$ OK

● 敷地内緑化施設における記入例

生垣の特例措置がある場合



事業面積 = 790.00m²
 駐車マス面積 5.0m×2.5m×8台=100.00m²
 (道路セットバック面積 = 0.00m²)
 敷地面積 790.00m²−100.00m²=690.00m²
 必要緑化施設面積 690.00m²×16%=110.40m²以上

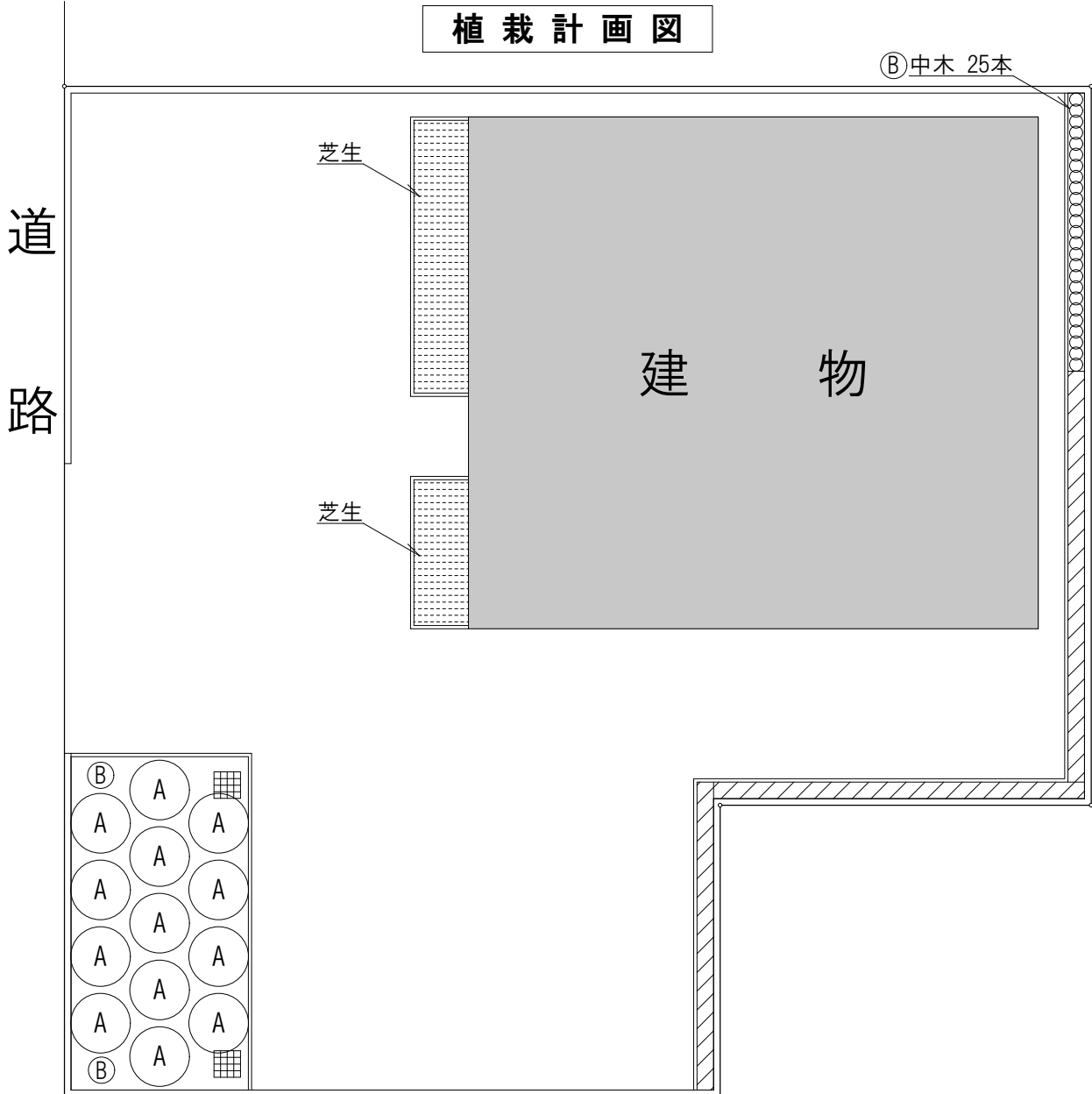
110.68m² ≥ 110.40m² OK
 (計画緑化施設面積) (必要緑化施設面積)
 33.00m² ÷ 110.68m² × 100 = 29.81% ≤ 30% OK
 (生垣換算面積) (計画緑化施設面積)

- ※ 緑化施設面積は、実際に植栽できる部分の面積を計上してください。
- ・建築物、構造物の軒下部分は、緑化施設面積に算入できません。
- ・敷地内緑化施設内に、マス、室外機、看板の基礎等の工作物があり下記基準に相当する場合は、緑化施設面積から減じてください。

直径500mm以上 または 面積0.2m²以上の工作物

● 敷地内緑化施設における記入例

生垣の特例措置がある場合



植栽計画表

種別	記号	樹種	規格・寸法 樹高 / 目通 / 枝張	数量	1本当りの 緑化換算値	樹木による 緑化換算値	地被等による 緑化換算値
高木	A	(樹種名)	4.0m / 0.25m / 2.0m	13本	4.00㎡	52.00㎡	
中木	B	(樹種名)	1.5m / 0.10m / 0.5m	27本	1.00㎡	27.00㎡	
生垣		(樹種名)	1.5m / 0.10m / 0.5m	33m	1㎡/m	33.00㎡	
地被類		コウライシハ					20.04㎡
合計						112.00㎡	20.04㎡

◎ 緑化換算値 ≥ 計画緑化施設面積

$$112.00\text{㎡} + 20.04\text{㎡} = 132.04\text{㎡} \geq 110.68\text{㎡} \quad \dots\dots\dots \text{OK}$$

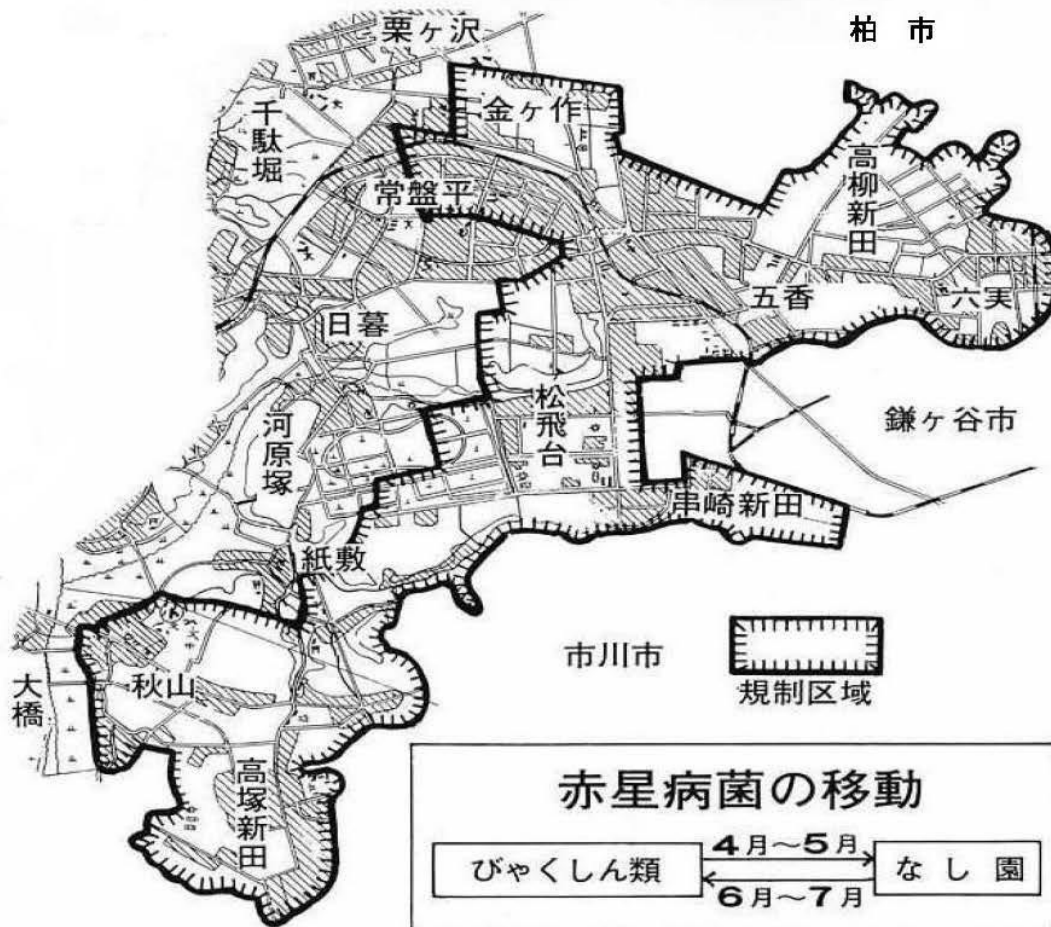
◎ 樹木による緑化換算値 ≥ 地被等による緑化換算値

$$112.00\text{㎡} \geq 20.04\text{㎡} \quad \dots\dots\dots \text{OK}$$

松戸市内の一部は「びやくしん類」の 植栽規制区域になっています

*下の図の地域は、「松戸市なし赤星病防止条例」により、びやくしん類の植栽が規制されています。

*びやくしん類とは、かいづかいぶき・びやくしん(別名 いぶき)・たまいぶき・くろいぶき・たちびやくしん・みやまびやくしん(別名 しんぱく)・はいびやくしん(別名 そなれ)・スカイロケット(別名 えんぴつびやくしん)・ねず(別名 ねずみさし)・はいねず(別名 おおしまはいねず又はみやまねず)をいいます。



赤星病とは

びやくしん類を媒体として病菌が《なし》に寄生し、被害を与える病気です。この病菌は、びやくしん類で越冬し、春になると概ね1.5 km圏内のなし園に帰ってくる性質をもっています。

《問い合わせ》松戸市経済振興部農政課 電話047-366-7328