

まちづくり条例に伴う開発事業の緑化等整備基準 (R6. 3. 21 改訂)

※本基準は、各課協議における緑化等について取り扱うものであり、まちづくり条例に基づき開発全体に関するものは、まちづくり推進課にお問い合わせください。

目 次

第 1. 【共通編】・・・・・・・・・・・・・・・・P. 2

※宅地開発及び中高層開発の緑化基準共通事項です。

第 2. 【中高層開発編】・・・・・・・・・・・・P. 7

第 3. 【地下水・湧水について】・・・・・・・・P. 10

※地下水観測区域内で、“構造物がれき層まで及ぶ工事”を行う際の事項です。
詳細な観測区域図はまちづくり推進課の窓口で確認できます。

第 4. 【その他事項】・・・・・・・・・・・・P. 11

第1.【共通編】

■基本事項

1. まちづくり条例に基づく開発は、緑地率及び緑地・空地率の基準を満たしてください。また、以下2～4に示す資料をご提出ください。
 ※必要緑地率は、個々の開発条件により異なるため、案件ごとにまちづくり推進課にお問い合わせください。
 ※令和3年8月以前の『緑化率』は『緑地率』へと名称変更されました。
2. 緑化計画平面図
 土地利用計画図を基に緑地部分を緑に着色し、樹木を○で囲み配置してください。
3. 樹木一覧表・緑化面積表
 種別（高木・中木・低木）と樹木等の名称、本数（株数）、植栽時の樹高を記載してください。
4. 緑地面積求積表
 計画緑地面積が必要緑地面積を満たしているか確認ができる比較計算式を記載してください。また、規模が小さいものを除き、三斜法による求積を行うことを基本とします。他の方法で求積する場合は、検査時に検測できるよう緑地の寸法を詳細に表記してください。

なお、緑地率の確保は緑地面積（地積面積）と緑化面積（植栽換算）の両方が確保されていなければなりません。なお、定義は以下に示します。

■定義・基準値

5. 本基準における緑地の定義は、「木が植えられており、真上から見下ろした際に人工構造物の陰にならない、植栽可能な土地」とします。
 （例：土・砂利引きの土地・芝 等）
 よって、樹木の直下は緑地になりますが、建物の軒先や室外機設置部（壁掛式の投影部分を含む）、人孔部、敷石部などは緑地とみなされません。また、木が1本も植えられていない区画については、土や芝であっても緑地としてみなされません。
6. 緑地の総面積を緑地面積と定義します。
 これは、国分寺市まちづくり条例上の”敷地内緑地面積”と同義です。
7. 必要緑地面積の算出基準については以下のとおりとします。

・（開発区域面積－道路面積）×緑地率＝必要緑地面積

※開発で設ける公園の緑地を、必要緑地面積に含めることはできません。

・区画ごとの面積×緑地率＝区画ごとの個別必要緑地面積

※宅地開発の場合は、区画ごとに必要緑地面積を満たす必要があります。

8. 樹木の定義は以下のとおりとします。
- ・高木の定義（植栽時高さ 2m 以上成木時高さ 3m 以上）
 - ・中木の定義（植栽時高さ 1.2m 以上成木時高さ 2m 以上）
 - ・低木の定義（植栽時高さ 0.6m 以上、枝張が 0.6m 以上）
9. それぞれの緑地において高木 3 m²/本・中木 2 m²/本・低木 1 m²/本換算で面積を算出するものとし、この樹木換算面積の総和を緑化面積と定義します。
- ※なお、植栽時の高さが 0.3m 以上あり、枝張が 0.6m に満たない低木については、4 本で 1 m²換算として算出するものとします。
- （例）「高木 1 本＋中木 2 本＋低木 3 本」の場合、緑化面積は
 $10 \text{ m}^2 (3 \times 1 + 2 \times 2 + 1 \times 3)$ となります。
10. 植栽時 3m 以上の高木（既存木を含む）を緑化面積に換算する場合は、高さの 7 割を円の直径とし、緑化面積に加算することができます。
- （例）高さ 5.0m の場合
 $高さ 5.0\text{m} \times 0.7 = 3.5\text{m}$ (直径)、 $3.5\text{m} / 2 = 1.75\text{m}$ (半径)
 $1.75\text{m} \times 1.75\text{m} \times 3.14 \div 9.61 \text{ m}^2$ を緑化面積に加算することが出来ます。
- なお、樹冠部分が敷地からはみ出している部分や建物等に重なっている部分は、面積に含めないものとします。
- また、樹高が非常に高い樹木（目安：高さ 8.0m 以上）の面積編入については、上記の換算を基本とした上で、植栽状況を踏まえ別途相談とします。
11. 緑地の最低幅は、0.5m を基本とします。

■注意事項

12. 地被類（タマリユウ、リュウノヒゲ、芝等）だけでは、緑地とみなされません。
13. 車両出入口部または道路の交差部に隣接する箇所を緑化する際は、高木や中木の植樹を避け、通行者及び車両等の視距の確保に努めるようお願いします。
14. 推奨樹木については以下のとおりとします。
- ・地場産の樹木の使用を第一に検討してください。
 - （例）けやき（市の木）、さつき（市の花）
 - ・高木では、国分寺ブランドのイロハモミジ「司シルエット」を推奨します。
 - ・将来的に隣地や道路とのトラブルの原因になるケースがあるため、頻繁に剪定が必要な樹種を敷地境界沿いに植えることは推奨しません。
15. 高木・中木・低木の配置本数の割り振り等の定めはありませんが、できる限り高木：中木：低木＝1：2：3に近い割合で植栽することを推奨します。
- ただし、幅 0.6m 以下の低木についてはこの限りではありません。
16. 緑地面積、緑化面積の最終的な計算値は、原則として小数第三位を切り捨てとします。

■生け垣について

17. 生け垣緑化の基準は以下のとおりとします。
- ・隣地が畑（農地）の場合は、畑からの土埃の飛散防止や、植栽による景観への配慮等を目的に、畑に面している部分を生け垣として整備するものとします。
 - ・生け垣用の樹木は、樹高0.8m以上、1mに2本以上とします。
 - ・0.6mを基本生け垣幅とし、幅×延長(m)を緑地面積及び緑化面積に加算します。
 - ・垣根は四ツ目垣とし、四ツ目垣に木を固定してください。

■その他

18. 建築を伴わない土地利用に係る開発事業（例：駐車場等）については、開発区域内に10%以上の緑地を設けるものとし、用途地域の区分ごとに以下の接道部緑化率を満たすよう、接道部は境界線に沿って緑化するようにしてください。また、この緑化については、道路への影響がないよう適切な維持管理ができる樹種とし、高さがおおむね0.8m以上の樹木を1mに2本以上植えることを原則とします。

70%以上…第1種低層住居専用地域、第2種低層住宅専用地域

60%以上…第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、
第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域

30%以上…近隣商業地域、商業地域

※2以上の用途地域にわたる事業では、面積割合で接道部緑化率を按分します。

※建築を伴う場合の接道部緑化とは異なり、道路境界線に隣接していないと接道部緑化とはみなしません。なお、10%以上の緑地を設ける上で、この接道部緑化部は緑地面積及び緑化面積に算入できます。

19. 墓地・ペット霊園・葬祭場等の施設は、開発区域内に20%以上の緑地を設けるものとします。

なお、これらの施設の周囲に住宅等が立地する場合は、隣地境界線に沿って2m幅の緑地を設けてください。

20. 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる場合、確保する必要がある緑地率と緑地空地率（以下、必要緑地率、必要緑地空地率）は面積按分で算出します。

（例）商業地域以外の用途地域で、開発面積800㎡のうち

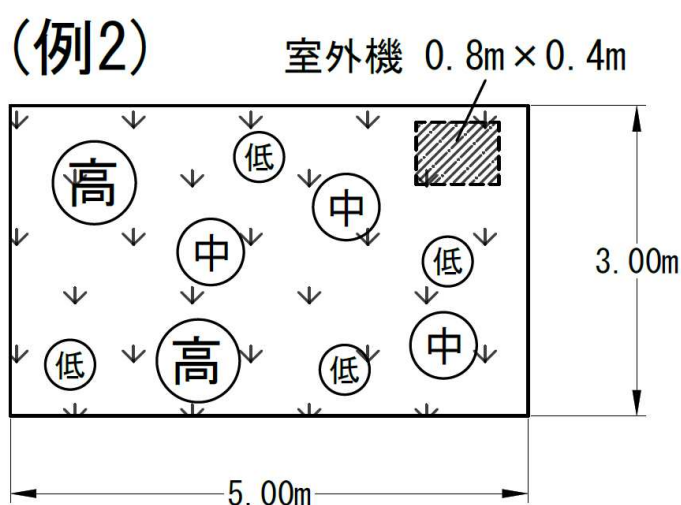
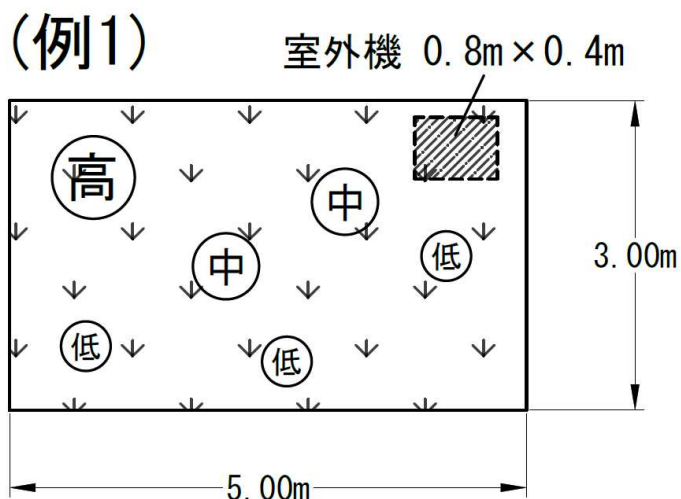
国分寺崖線区域が640㎡の場合、必要緑地率は

$13 \times (640 \div 800) + 12 \times (160 \div 800) = 12.80\%$ となります。

なお、必要緑地率及び必要緑地空地率の最終的な計算値は、原則として小数第3位を切り上げとします。

21. 国分寺らしい景観の維持・向上のため、複数種での植栽計画に努めてください。

■緑地面積・緑化面積の計算例1（緑地部抜き出し）



●緑地面積…【両方】 $(3.00 \times 5.00) - (0.80 \times 0.40)$ [室外機控除] = 14.68 m^2

★緑化面積…【例1】高木1本、中木2本、低木3本 → $3 \times 1 + 2 \times 2 + 1 \times 3 = 10.00 \text{ m}^2$

【例2】高木2本、中木3本、低木4本 → $3 \times 2 + 2 \times 3 + 1 \times 4 = 16.00 \text{ m}^2$

例えば、個別開発面積 100 m^2 、必要緑地率 12% の場合、
必要緑地面積・緑化面積は $100 \times 0.12 = 12.00 \text{ m}^2$

例1において、

緑地面積 $14.68 \text{ m}^2 >$ 必要緑地面積 12.00 m^2 OK

緑化面積 $10.00 \text{ m}^2 <$ 必要緑化面積 12.00 m^2 NG

となるため、この緑地では緑地面積は足りているものの、緑化面積が必要面積に満たないため、緑化基準を満たしていません。

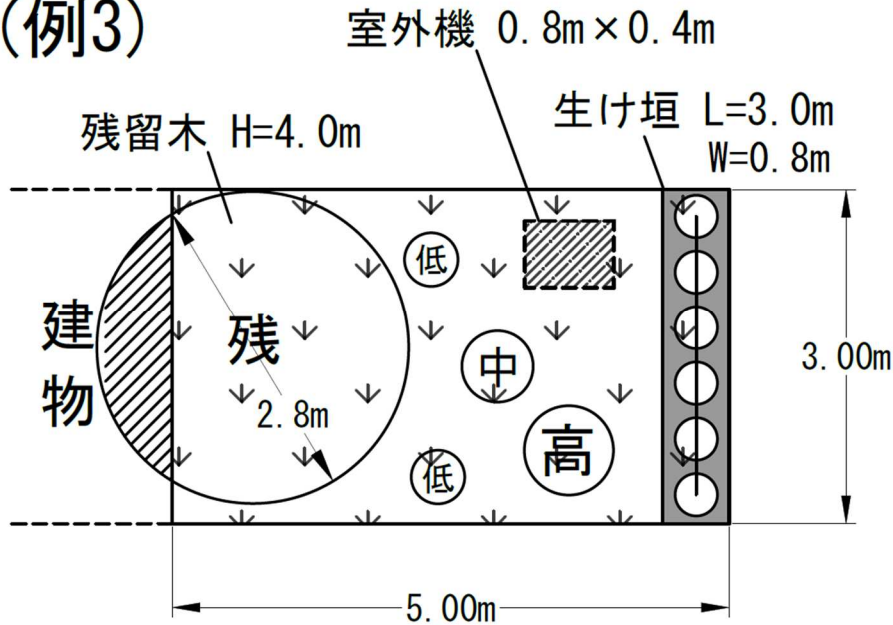
例2において、

緑地面積 $14.68 \text{ m}^2 >$ 必要緑地面積 12.00 m^2 OK

緑化面積 $16.00 \text{ m}^2 >$ 必要緑化面積 12.00 m^2 OK

となり、緑地面積と緑化面積両方で必要面積を満たすため、緑化基準を満たします。

(例3)



■緑地面積・緑化面積の計算例2（緑地部抜き出し）

●緑地面積… $(3.00 \times 5.00) - (0.8 \times 0.4)$ [室外機控除] = 14.68 m²
 生け垣は緑地面積に含みます。

★緑化面積…残留木の建物に掛かっていない面積 + 生け垣 + 樹木で算出できます。

①残留木計算…高さの7割を円の直径とし、緑化面積に加算することができます。

→ $4.0\text{m} \times 0.7 = 2.8\text{m}$ (直径) $2.8\text{m} \times 0.5 = 1.4\text{m}$ (半径)

$1.4\text{m} \times 1.4\text{m} \times 3.14 \div 2 = 6.15\text{ m}^2$

→図においても直径2.8mの木として円で表記し、実際に建物に掛かった面積(例3の残留木の左側斜線部)を除きます。

$6.15\text{ m}^2 - 1.15\text{ m}^2$ (斜線部) = 5.00 m^2

※例では斜線部の求積を省いていますが、実際は求積を行ってください。

②生け垣…幅×長さで緑化面積を算出できます。

→ $0.8\text{m} \times 3.0\text{m} = 2.40\text{ m}^2$

③樹木…高木1本、中木1本、低木2本 → $3 \times 1 + 2 \times 1 + 1 \times 2 = 7.00\text{ m}^2$

①～③より、緑化面積は $5.00 + 2.40 + 7.00 =$ 14.40 m^2

例えば、個別開発面積 100 m^2 、必要緑地率 12% の場合、

必要緑地面積・緑化面積は $100 \times 0.12 =$ 12.00 m^2

緑地面積 $14.68\text{ m}^2 >$ 必要緑地面積 12.00 m^2 OK

緑化面積 $14.40\text{ m}^2 >$ 必要緑化面積 12.00 m^2 OK

となり、緑地面積と緑化面積両方で必要面積を満たすため、緑化基準を満たします。

第2.【中高層開発編】

1. 中高層開発は、緑地率及び緑地空地率を確保するものとします。
2. 必要緑地空地面積の算出基準は、緑地率と同様です。
また、緑地空地面積は、緑地面積＋（公開空地面積＋屋上緑化面積＋壁面等緑化面積＋バルコニー緑化面積）により算出されます。
3. 公開空地については、以下のとおりとします。
 - ・開発面積 500 m²以上の開発は、3%以上の公開空地を設けてください。
なお、立地条件により公開空地が配置できない場合は、緑地に代えることができるものとします。
 - ・公開空地に設置物を置くことは出来ません。
 - ・公開空地は緑地空地率に含めることが出来ませんが、詳細はまちづくり推進課の指導によるものとします。
4. 屋上緑化については、以下のとおりとします。
 - ・「建築物の屋根部分で、人の出入り及び利用が可能な部分の緑化」を、屋上緑化と定義しています。この条件を満たすため、手すり(転落防止用施設)、階段(はしご状でない)、灌水装置(小規模な中高層開発の場合、協議により散水栓も可)を全て設置してください。
 - ・セダム(苔)は、経年で無くなる可能性が高いため、当市では認めていません。
 - ・その他については、定期的な管理をする前提で、要協議とします。
5. 壁面等緑化は、建築物外壁部分及びフェンス等に対して行うことができます。
また、条件は以下のとおりです。
 - ・壁面等緑化は、下垂型を含め、高さ10mまでとします(高さ×幅で面積を算出)。
 - ・植栽基盤幅は0.3m以上、植栽間隔は0.3m程度とします。
 - 外壁部分に壁面緑化をする場合
緑化基盤部は、壁に金具で固定してください。なお、建築物の立面図と断面図及び固定金具の構造詳細図を提出してください。
 - フェンス等に壁面緑化をする場合
緑化用フェンスの使用を基本とし、フェンスと植物が乖離しない構造とします。フェンスの構造は問いませんが、基礎部が建築物から独立している必要があります。なお、断面詳細図等、構造が分かるものを提出してください。
また、緑化用フェンスに類する補助材等への壁面緑化に関しては、別途協議するものとします。
6. 緑化ブロックによる地被類だけの植栽は、緑地として認めていません。
7. マンションの専用庭で窓先空地に芝等を植え、かつ窓先空地以外の場所に樹木を植えた場合は、緑地面積・緑化面積として認めるものとします。
8. バルコニー緑化(壁面緑化)は、バルコニー部に100ℓ以上のプランターを設置し、バルコニー立上りの外側の壁を植物で覆った面積を緑地面積として計上します。詳細な条件については、別途協議とします。

9. 中高層開発は、隣地も中高層建築物がある場合が多いので、日の当たらない緑地には、日陰に強い樹種を推奨します。
10. 商業地域と近隣商業地域の建蔽率 80%の区域については、土地の高度利用を行うことで、緑地率の確保が困難である場合、緑地率の緩和を適用することができます。ただし、緑地率緩和分は壁面または屋上緑化等へ振替を行うものとします。

※緑地率緩和を要望する場合は、事前に相談の上、以下の要領で提出してください。

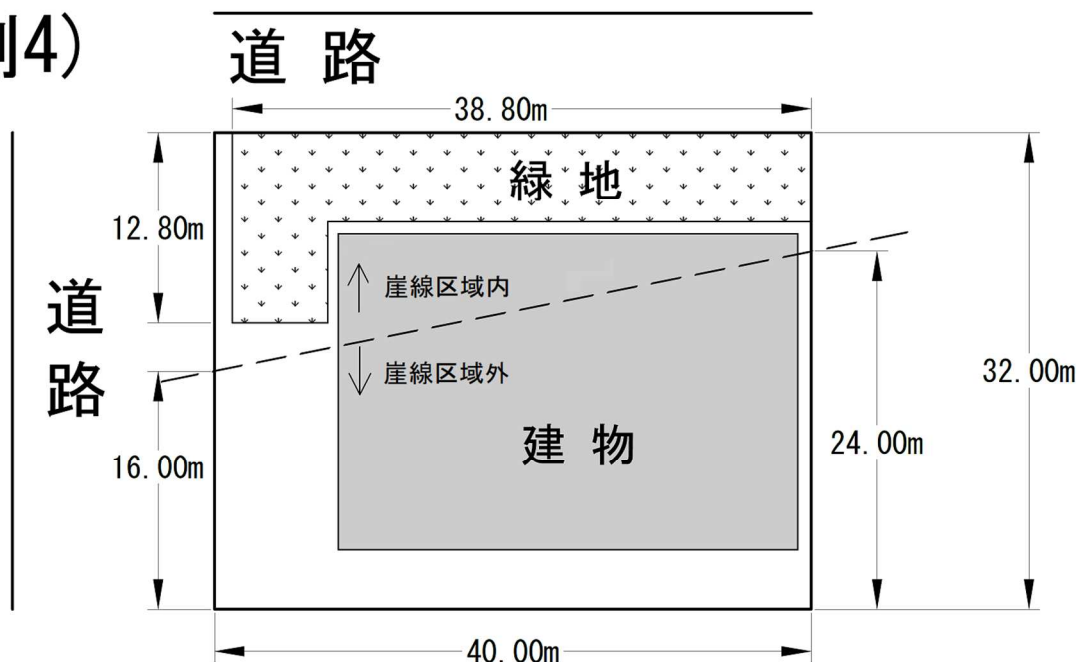
- ・表題を緑地率緩和要望書とし、国分寺市長宛、提出年月日、用途地域、建蔽率、緑地率、必要緑地率、他に必要とするもの(自転車置き場、廃棄物保管庫、雨水浸透柵、避難機器スペース等)、必要緑地率を満たすことのできない理由及び振替後の緑地・空地率等を記載してください。

11. 国分寺崖線区域内の開発については、40%以上（路地状敷地で接道延長が短い場合 30%以上）の接道部緑化を行うことで、緑地空地率を低減することができます。詳しくは、『国分寺崖線区域内における接道部緑化率に関する基準』をご参照ください。

また、基準に該当するかどうかに関わらず、緑化は道路に面した部分について行うことが好ましいため、積極的な接道部緑化に努めてください。

■必要緑地率, 必要緑地・空地率の算出例

(例4)



●敷地面積… $40.00\text{m} \times 32.00\text{m} = 1280.00 \text{ m}^2$

開発面積 1000～3000 m^2 の崖線区域内

…緑地率 18%、緑地・空地率 25(22)%

開発面積 1000～3000 m^2 の崖線区域外(商業地域以外)…緑地率 15%、緑地・空地率 20%

※ () 内は接道緑化緩和規定適用時

①接道延長の4割以上を緑化しているため、接道緑化の規定を満たしています。

接道延長… $32.00 + 40.00 = 72.00\text{m}$ 接道緑化延長 $38.80 + 12.80 = 51.60\text{m}$

接道緑化率… $51.60 \div 72.00 = 71.66\% > 40.00\%$

よって、崖線区域内の必要緑地・空地率が25%から22%へ軽減されます。

※今回のような場合は、軽減された必要緑地・空地率を適用してから按分します。

②この敷地は、国分寺崖線区域の内外にわたっているため、必要緑地率及び必要緑地・空地率は按分で算出します。

崖線区域内開発面積は480 m^2 、崖線区域外開発面積は800 m^2 なので、①と②より、

必要緑地率… $(480 \div 1280) \times 18 + (800 \div 1280) \times 15 \div 16.13\%$

必要緑地・空地率… $(480 \div 1280) \times 22 + (800 \div 1280) \times 20 = 20.75\%$

※必要緑地率, 必要緑地・空地率については小数第3位を切り上げ

第3.【地下水・湧水について】

開発事業において、下記の条件に該当する場合は、開発区域内の地下水及び湧水源の観測を行ってください。そのうえで、観測した結果に基づいた計画建物の地下水への事前評価を行っていただき、これに基づいて、緑と公園課の各課協議の中で地下水への影響について確認します。

■地下水及び湧水源の観測を行う条件

以下の2点とも当てはまる場合には、観測井戸を設けて観測してください。

1. 国分寺崖線区域内の観測区域内で行う開発事業
 ※観測区域とは、国分寺市まちづくり条例施行規則別表第5の区域になります。
 詳細な観測区域図はまちづくり推進課の窓口で確認できます。
2. れき層に及ぶ構造物（仮設構造物含む）を設ける行為及びその関連行為を伴うもの

■観測方法

3. れき層に達する観測井戸を、原則、計画建物の上流側1か所と下流側1か所それぞれに設置してください。詳細については、緑と公園課に相談してください。
4. 観測は、工事着手1年以上前から、工事中、工事完了後2年を経過するまで行ってください。ただし、開発区域内に湧水源がない場合は、工事完了後1年間の観測になります。
5. 観測は、水位、流量、水質について月1回以上定期的に行ってください。
6. 基礎工事を行う際には、基礎工事前、基礎工事後、全体工事完了後の期間で各1回、水質分析を行ってください。

■事前評価

7. 当該開発事業の計画における基礎の杭打ちの深さ、材質等を考慮して湧水に及ぼす影響を評価してください。その際、影響の少ない基礎工法の選択に努めてください。

■各課協議

8. 上記の事前評価が適切であるか、国分寺市湧水等保全審議会に諮問することになります。湧水審議会を開催するにあたり一定の準備・調整・資料作成期間が必要なため、事前にスケジュール等を相談してください。

■その他

9. 事業において、れき層に及ぶ構造物（仮設構造物含む）を施工する場合については、地質調査報告書の写しを提出してください。

上記のとおり、地下水及び湧水源の観測を行う場合は、着工前より観測を行わなければならないため、期間を相当数見込む必要があるため、時間に余裕をもって観測方法、事前評価、スケジュール等について緑と公園課と協議を行ってください。

第4.【その他事項】

●公園等の整備が必要な開発について、開発区域の周囲 250m以内に同等規模以上の公園が存在するなど、いくつかの条件を満たすことで、公園整備協力金の支払いをもって公園等の整備に代えることができます。詳しくは、『公園整備協力金に関する基準』をご参照いただくか、緑と公園課にお問い合わせ下さい。