

《地区計画の運用基準》

1. 環境緑地（地区施設）について

緑豊かな公園都市の創出を図るため、全ての敷地に環境緑地を配置することを定めます。環境緑地は、個々の敷地が、道路に接する敷地の部分（接道部）を緑地として整備することで、道路沿いの連続的な緑化空間を創出するために定めるものです。

道路に面して壁面の位置を制限し、当該壁面後退区域又はその一部を地区施設（環境緑地）として定める。環境緑地は、原則として敷地の接道長の1/2を超える部分を確保するものとし、各地区に定める緑化率の算定対象となる緑化施設として、樹木等による一定水準の緑化を行う。ただし、車両等の出入口が確保できない場合等、やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行うことでこれに代えることができる。

※環境緑地は、敷地内における緑地の確保を都市計画法に基づくルールとして定めたものであり、道路や公園等のいわゆる公共用地ではありません。従って、民有地として建築物の敷地面積に含まれます。また、一般に公開された空地（一般公衆が自由に入出入りできる空間）として定めたものではないので、公開の必要はありません

解 説

- 環境緑地として定められた道路に接する敷地の部分（位置・幅員は計画図2を参照）については、原則として接道長の1/2を超える部分を緑化施設として整備します。（下図-1）
- 敷地が複数の道路に接道する場合は、接道状況に応じ、以下の考え方に基いて接道長の1/2を超える部分を緑化施設として整備します。（下図-2）

図-1

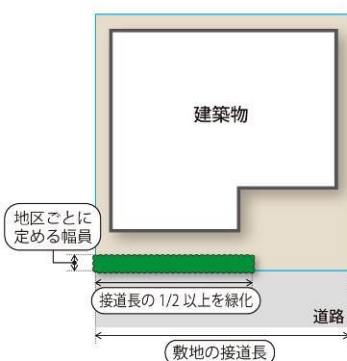
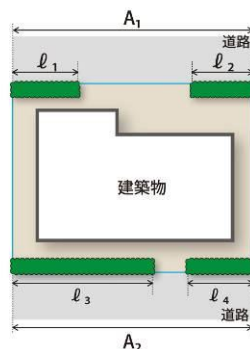


図-2

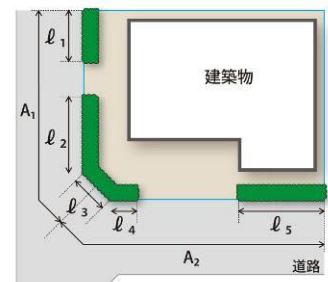
● 分断して複数の道路に接道する場合

- ① $A_1 \times 1/2 < l_1 + l_2$
 - ② $A_2 \times 1/2 < l_3 + l_4$
- 接道長さ 環境緑地整備長さ



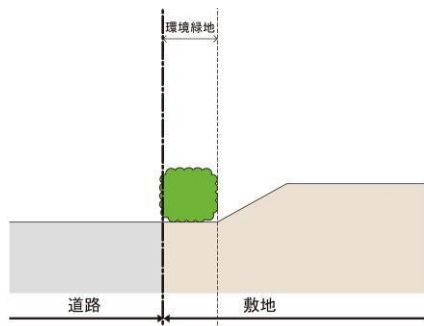
● 連続して複数の道路に接道する場合

- ① $A_1 \times 1/2 < l_1 + l_2 + l_3/2$
 - ② $A_2 \times 1/2 < l_4 + l_5 + l_3/2$
- 接道長さ 環境緑地整備長さ

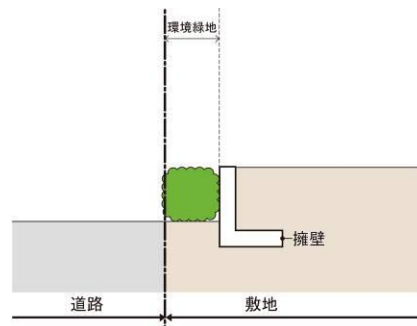


- 日常生活の中で目にすることのできる緑の量を増やすとともに、緑化空間としての連続性を確保するため、原則として道路面と同等の高さに整備することとします。

〔道路と敷地との高低差が少なく、法面処理する場合〕



〔道路と敷地との高低差が大きく、擁壁を設置する場合〕



- 緑化施設とは、都市緑地法第34条第2項に規定する樹木や芝その他の地被植物による植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木等をいいます。
- 車両等の出入口が確保できない場合や敷地の規模・形状・構造上の理由によりやむを得ない場合で、接道長の $1/2$ を超える部分を緑化施設として整備することが困難な場合は、環境緑地で必要とされる緑化施設の面積のうち、緑化が困難な面積相当分を、敷地内で同一面積の緑化施設を整備することにより、これに代えることができることとします。この場合においては、可能な限り道路から敷地内の緑を見通せる位置に緑化施設を整備することとします。

環境緑地の整備イメージ



2. 歩行者通路1号（地区施設）について

「習志野市都市マスタープラン」や「習志野市緑の基本計画」で位置付けられている「緑と水の東西軸」や「緑と水の東西軸（香りの道）」の具現化を図るために、JR津田沼駅側から歩行者専用道路1号、谷津近隣公園をつなぐ歩行用空間として、複合サービスA地区内に歩行者通路1号（幅員6m）を配置します。

3. 建築物等に関する制限について

（1）建築物等の用途の制限

本地区においては、土地利用計画に合わせて用途地域が定められていますが、多様な機能が複合した健全な市街地の形成を図るため、地区計画では次のような建築物の用途の制限を定めます。

【複合サービスA・B地区】 用途地域：近隣商業地域

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 1 住宅（戸建及び長屋）
- 2 1階部分にある居室で共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの
- 3 兼用住宅
- 4 マー جان屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- 5 倉庫業を営む倉庫
- 6 畜舎
- 7 工場（政令第130条の6に規定するものを除く）
- 8 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

【中高層住宅 A・B 地区】 用途地域：第一種住居地域

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 1 住宅（戸建及び長屋）
- 2 ホテル又は旅館
- 3 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- 4 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの
- 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 6 公衆浴場
- 7 自動車教習所
- 8 自動車車庫
- 9 畜舎
- 10 工場（政令第130条の6に規定するものを除く）
- 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

【中低層住宅A地区】用途地域：第一種中高層住居専用地域

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 1 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの
- 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 公衆浴場
- 4 自動車車庫

【中低層住宅B地区】用途地域：第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域

次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 1 ホテル又は旅館
- 2 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- 3 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの
- 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 5 葬儀業の用に供するもの
- 6 公衆浴場
- 7 自動車教習所
- 8 自動車車庫
- 9 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く）
- 10 工場（政令第130条の6に規定するものを除く）
- 11 危険物の貯蔵又は処理に供するもの

【低層住宅A地区】用途地域：第一種低層住居専用地域

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 1 戸建住宅及び2の住戸又は住室を共有する長屋住宅
- 2 2の住戸又は住室を有する共同住宅
- 3 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に規定するものを除く）

【低層住宅B地区】用途地域：第一種低層住居専用地域

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 1 住宅（戸建及び長屋）
- 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 3 兼用住宅
- 4 図書館
- 5 診療所
- 6 保育所
- 7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第130条の4に規定する公益上必要なもの
- 8 前各号の建築物に附属するもの（政令第130条の5に規定するものを除く）

【沿道利用地区】用途地域：第一種住居地域

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

ただし、市長がやむを得ないと認めたものについてはこの限りではない。

- 1 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの
- 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- 3 葬儀業の用に供するもの
- 4 自動車教習所
- 5 自動車車庫
- 6 畜舎（ペットとして飼育する犬、猫等の小動物の畜舎、動物病院及びペットショップその他これらに類するものは除く）

解 説

戸建住宅	1の住戸を有する建築物をいいます。
長屋住宅	2以上の住戸又は住室が開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共有部分を有しない建築物をいいます。
住 戸	世帯が他と独立して家庭生活を営むための専用の居住室、台所、便所及び出入口を有している建築物又は建築物の部分进行いいます。
兼用住宅	建築基準法施行令第130条の3規定する以下のような建築物をいいます。 延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のもので、住宅と非住宅部分が構造的にも機能的にも一体となっているものをいいます。 1 事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車て国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。） 2 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店 3 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣裳屋、貸本屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗 4 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電氣器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） 5 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計0.75kw以下のものに限る。） 6 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 7 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）
共同住宅	2以上の住戸又は住室を有する建築物で長屋以外のものをいいます。
寄宿舍	学校、事務所、病院、工場等の事業者が設置する居住施設で、主として学生、職員、従業員等のうちもっぱら単身者を対象とする複数の寢室を有し、食堂、浴室等の共同施設が設けられたものをいいます。（学生寮、従業員寮等）
下 宿	家計を共にしない単身者が比較的長い間賃借で滞泊できるように造られた部屋をもつ営業用家屋をいいます。
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	ゲームセンター（風営法第2条第1項第8号に規定する「風俗営業」の用に供するものに限る）、モーターボート競走法に規定する場外販売所が含まれます。

葬儀業の用に供するもの	葬祭場やせしモニーホール等、もっぱら葬儀の用に供する集会施設をいいます。
大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの	職業訓練校、研修所、学術の研究所等が含まれます。
巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令（建築基準法施行令）第130条の4で定める公益上必要なもの	1 郵便局で延べ面積が500㎡以内のもの 2 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの 3 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 4 路線バスの停留所の上家 5 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で国土交通大臣が指定するもの - イ 電気通信事業法(昭和59年法律第86号)第12条第1項に規定する第1種電気通信事業者がその事業の用に供する施設 - ロ 電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第9号に規定する電気事業の用に供する施設 - ハ ガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第1項に規定する一般ガス事業又は同条第3項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設 - ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律(昭和42年法律第149号)第2条第3項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 - ホ 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 - ヘ 下水道法(昭和33年法律第79号)第2条第3号に規定する公共下水道の用に供する施設 - ト 都市高速鉄道の用に供する施設 - チ 熱供給事業法(昭和47年法律第88号)第2条第2項に規定する熱供給事業の用に供する施設
神社、寺院、教会その他これらに類するもの	修道院等主として宗教の教義を究め儀式行事を行うことの用に供される建築物が含まれます。
公衆浴場	温湯、潮湯又は温泉その他を使用して、公衆を入浴させる施設をいいます。（公衆浴場法第1条第1項）
自動車車庫	独立した建築物としての自動車車庫をいい、建築物に付属する自動車車庫は含まれません。
診療所	医療法による医師又は歯科医師が、公衆または特定多数人のため医業又は歯科医業をなす場所であって、患者の収容施設を有しないもの又は患者19人以下の収容施設を有するものをいいます。（医療法第1条の5第2項）

倉庫業を営む倉庫	物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作物又は物品の滅失若しくは損傷を防止するための工作を施した土地若しくは水面であって、物品の管理の用に供するものをいいます。（倉庫業法第2条第1項） 倉庫業とは、寄託を受けた物品の倉庫における保管（保護預り、一時預り、その他法令で定めるものを除く。）を行う営業をいいます。（倉庫業法第2条第2項）
畜 舎	畜舎の用に供する部分の床面積の合計が 15 ㎡を超えるものをいいます。
工 場	建築基準法別表第2（に）項第2号に規定するもので、通例職工を使用し製造若しくは、加工又は仕上げ、仕分、包装、製造等の作業を或る期間継続して為すを目的とする一定の場所を指称するものをいいます。 建築基準法施行令第130条の6に規定するものとは、作業場の床面積の合計が50㎡以内でありかつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものをいう。ただし、原動機を用する魚肉の練製品の製造及び糖衣機を使用する菓子の製造を営むものは除く。
危険物の貯蔵又は処理に供するもの	建築基準法施行令第130条の9に規定する以下の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物をいいます。 1 火薬類（玩具煙火を除く） 2 マッチ、圧縮ガス、液化ガス又は燃性ガス 3 第一石油類、第二石油類、第三石油類又は第四石油類 4 上記以外の危険物（消防法第2条第7項に規定する危険物で上記3以外のもの）
建築基準法施行令第130条の5に規定するもの	1 自動車車庫で当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積（当該築造面積が50㎡以下である場合には、その値を減じた値）を加えた値が600㎡（同一敷地内にある建築物〔自動車車庫の用途に供する部分を除く。〕の延べ面積の合計が600㎡以下の場合においては、当該延べ面積の合計）を超えるもの（次号に掲げるものを除く。） 2 公告対象区域内の建築物に附属する自動車車庫で次のイ又はロのいずれかに該当するもの - イ 自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が2,000㎡を超えるもの - ロ 自動車車庫の床面積の合計に同一公告対象区域内にある建築物に附属する他の自動車車庫の床面積の合計及び当該公告対象区域内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が、当該公告対象区域内の敷地ごとに前号の規定により算定される自動車車庫の床面積の合計の上限の値を合算した値を超えるもの 3 自動車車庫で2階以上の部分にあるもの 4 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 5 建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げるもの

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化による建物の建てづまりを防止するため、次のように敷地面積の最低限度を定めます。

【複合サービス地A区】

3,000 m^2

【複合サービスB地区】

500 m^2

【中高層住宅A地区】

10,000 m^2

【中高層住宅B地区】

200 m^2

【中低層住宅A・B地区】

135 m^2

【低層住宅A・B地区】

135 m^2

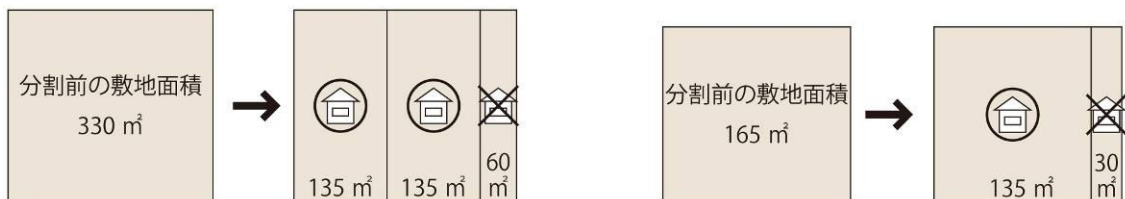
【沿道利用地区】

200 m^2

ただし、沿道南ゾーン（計画図に表示のとおり）においては
135 m^2 とする。

解 説

- 敷地とは、建築基準法施行令第1条第1項に掲げるものをいいます。
敷地面積の算定方法は、建築基準法施行令第2条第1項によるものとします。
- 敷地を分割した場合、各地区に定められた敷地面積の最低限度未満となった敷地での建築はできません。ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する場合には、この限りではありません。



(3) 壁面の位置の制限

敷地内空地を確保することにより、日照、通風、採光及び緑化空間を確保し、ゆとりのある良好な市街地環境と街並み景観の形成を図るため、壁面の位置の制限を定めます。

【複合サービスA・B地区、中高層住宅A地区、沿道利用地区、教育施設地区】

建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。ただし、道路上に設けられた横断歩道橋又は道路の上空に設けられた渡り廊下と接続する渡り廊下、その他これらに類する用途に供する建築物等の部分で、当該建築物の敷地内に存するものを除く。

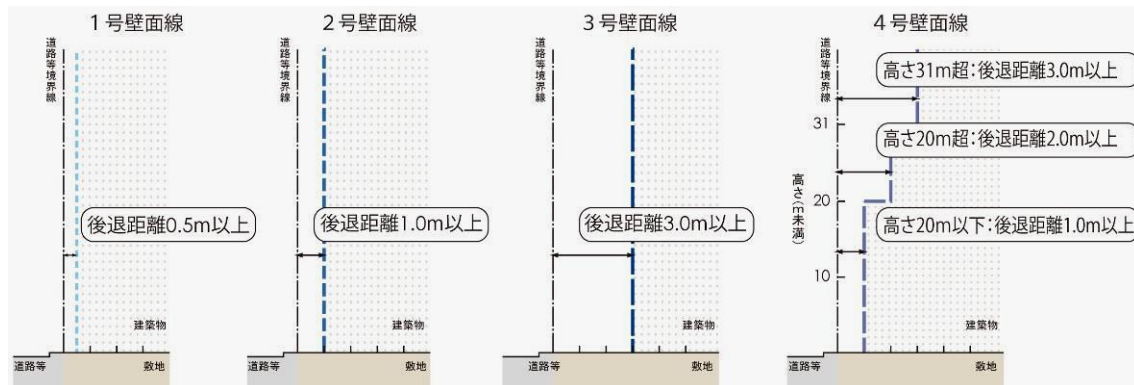
【中高層住宅地区B、中低層住宅地区A・B、低層住宅地区A・B】

建築物の外壁又はこれに代わる柱は計画図に示す壁面を超えて建築してはならない。

解 説

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱の位置は、当該壁面の位置の制限として定められた数値以上の距離を敷地境界から後退するものとします。

- 建築物の外壁又はこれに代わる柱から敷地境界までの距離は、当該建築物の外壁及び柱の仕上げ面からの水平距離とします。



(4) 壁面後退区域における工作物の設置の制限

環境緑地等の空地内におけるフェンス、門、塀等の工作物の設置を禁止し、道路沿いの連続的な緑化空間を創出するため、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めます。

【全地区共通】

壁面の位置の制限が定められている区域には、フェンス、門、塀、その他これらに類する工作物及び環境緑地等の空地の連続性を妨げる工作物を設置してはならない。ただし、敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合は、この限りではない。

解 説

- 壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域（壁面後退区域）においては、フェンス、門、塀等、敷地を囲むための工作物及び、機械式駐車場等、環境緑地等の空地の連続性を妨げる工作物の設置を制限します。ただし、植栽基盤（植栽に必要な縁石・土留め等で、原則として道路端部からの高さが15cmを超えないもの）については、この限りではありません。
- 敷地の形状・構造等の理由によりやむを得ない場合とは、道路と宅地地盤面との間に著しく高低差がある等の理由により、歩行者の安全上壁面後退区域に工作物を設置せざるを得ない場合をいいます。

(5) 建築物等の高さの最高限度

日照、通風、採光等を考慮した良好な住宅環境を確保するため、建築物の高さの最高限度を定めます。

【中低層住宅A・B地区】

20m

【低層住宅A地区】

10mかつ2階以下（地階を除く）

【低層住宅B地区】

10m

解 説

- 建築物の高さとは、建築基準法施行令第2条第6号に定める地盤面からの高さをいいます。
- 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の階数に算入されません。また、建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階のうち最大のものによります。

(6) 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

将来にわたり、良好な街並み景観の維持・保全を図るため、建築物の色彩に関する制限を定めます。

【全地区共通】

建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原則として原色を避けるなど、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。

解 説

- 良好な街並み景観にふさわしい明るく落ち着いた色調のある街並みとなるよう建築物の外壁等の色彩は、赤、青等の原色を避け、落ち着いた色調とします。

(7) 垣又はさくの構造の制限

緑豊かでうるおいのある街並みづくりを進めるとともに、災害時におけるブロック塀の倒壊防止等、防災上の観点から、かき又はさくの構造の制限を定めます。

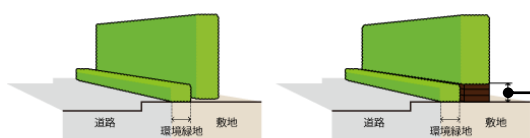
【複合サービスA・B地区、中高層住宅A・B地区、中低層住宅A・B地区、低層住宅地B区、沿道利用地区、教育施設地区】

道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽、又は透視可能なフェンス等とする。ただし、地盤面からの高さ 40cm 以下の部分及び門柱、門袖については、この限りではない。

解 説

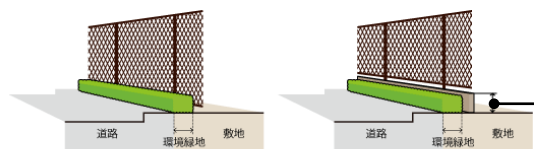
- 生垣その他これに類する植栽以外の垣又はさくの構造は、道路空間の開放性及び災害時の安全性の確保、防犯上の配慮を図るため、透視可能なフェンス等にします。
- 宅地地盤面から40cmまでの高さの部分（生垣やフェンス等の設置に際し、基礎として必要となるものに限る）及び門柱、門袖については、制限は設けておりません。なお、フェンス等の基礎を設置する場合は、植栽により修景する、基礎を地中に埋めるなど、極力目立たないよう工夫することとします。
- 隣地に面して設置する垣又はさくの構造の制限は設けておりません。

【生垣その他これに類する植栽】

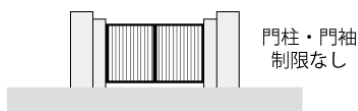


環境緑地の背後に生垣等を整備

【透視可能なフェンス等】



フェンス等の設置に際し必要となる工作物に限ります。極力目立たないように工夫してください。



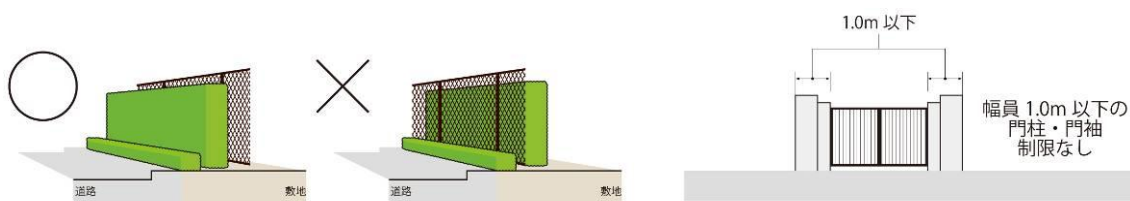
※ 壁面後退区域（環境緑地及び環境緑地として整備した以外の部分を含む）には、フェンス、門、塀、機械式駐車場等の工作物、道路端部からの高さが15cmを超える植栽基盤（植栽に必要な縁石・土留め等）は設置できません。ただし、生垣その他これに類する植栽は設置することができます。

【低層住宅A地区】

道路に面して設置する垣又はさくの構造は、生垣その他これに類する植栽とし、フェンス等を設置する場合は、生垣その他これに類する植栽の背後に設けるものとする。ただし、幅員1.0m以下の門柱、門袖はこの限りではない。

解 説

- 垣又はさくの構造は、原則として生垣その他これに類する植栽とし、フェンス等を設置する場合は、生垣又はこれに類する植栽の背後に設けることとします。
- 門柱、門袖で1つの幅員が1.0m以下のものは、各戸デザインの自由性を尊重し制限はありません。
- 隣地に面して設置する垣又はさくの構造の制限は設けておりません。



フェンス等を設置する場合は、生垣その他これに類する植栽の背後に設けることとします。

(8) 建築物の緑化率の最低限度

宅地内の緑化を推進することにより、緑豊かな公園都市の実現を図るため、建築物の緑化率の最低限度を定めます。

【複合サービスA地区】

10分の1.0

【複合サービスB地区】

10分の0.5

【中高層住宅A地区】

10分の2.0

【中高層住宅B地区】

10分の1.0

【中低層住宅A・B地区】

10分の0.5

【低層住宅地A・B区】

10分の0.5

【沿道利用地区】

10分の0.5

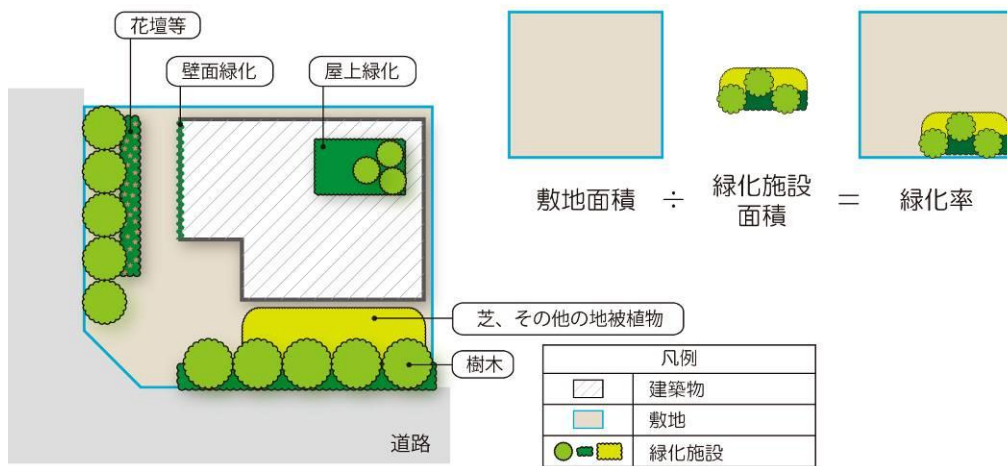
【教育施設地区】

10分の2.0

(敷地面積から運動等の用に供する空地の面積を除いた面積に対する割合)

解 説

- 緑化率とは、建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合をいいます。
- 緑化施設とは、都市緑地法第34条第2項に掲げるもので、樹木や芝その他の地被植物による植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに付属して設けられる園路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る）をいいます。
- 緑化施設の面積は、都市緑地法施行規則第9条に定める方法により算定するものとします。



《参考：都市緑地法施行規則 第9条（抜粋）》

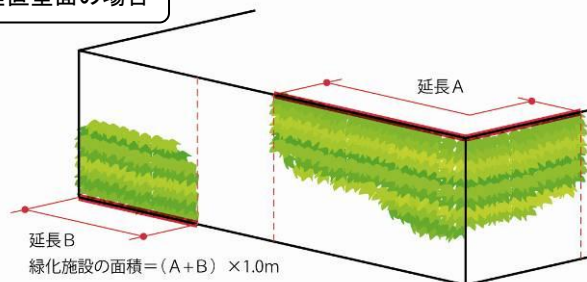
（建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積）

第9条 法第40条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

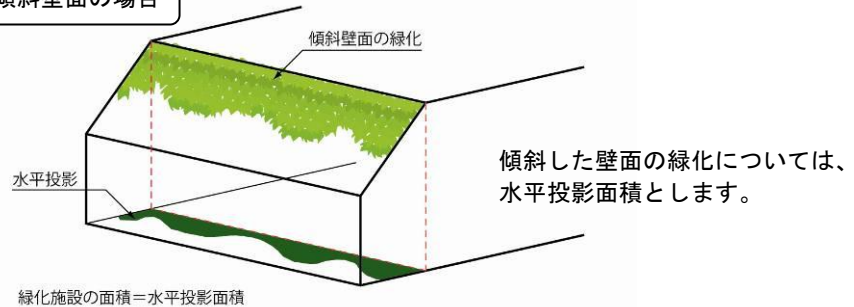
1 建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設

緑化施設が整備された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計に1メートルを乗じて得た面積

垂直壁面の場合



傾斜壁面の場合



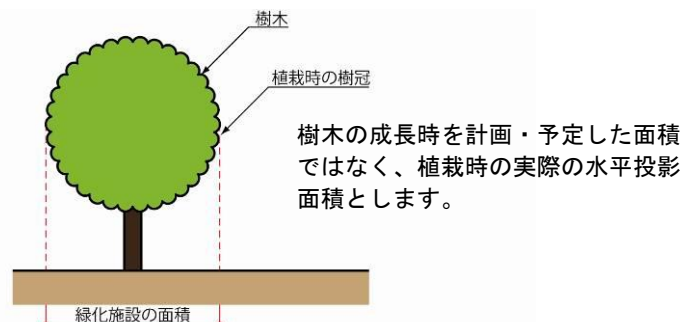
* 同一壁面の複数ヵ所を緑化した場合などで、水平投影の部分については、重複して計算できません。

2 前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設

次に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

イ 樹木 次のいずれかの方法により算出した面積の合計

（1）樹木ごとの樹冠（その水平投影面が他の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積の合計



* 樹冠が重なる場合は、重複して計上することはできません。

- (2) 樹木(高さ 1メートル以上のものに限る。以下(2)において同じ。)ごとの樹冠の水平投影面について、次の表の上欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の下欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円(その水平投影面が他の樹木の幹の中心をその中心とする円とみなしてその水平投影面積を算出した当該円の水平投影面又は(1)の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

植栽時の樹木の高さ	みなし樹冠の半径
1メートル以上2.5メートル未満	一. 一メートル
2.5メートル以上4メートル未満	一. 六メートル
4メートル以上	二. 一メートル

* みなし樹冠が重なる場合は、重複して計上することはできません。

- (3) 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち樹木が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分であって、次に掲げる条件に該当するもの(その水平投影面が(1)の樹冠の水平投影面又は(2)の円の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

- (i) 当該被われている部分に植えられている樹木の本数が、次に掲げる式を満たすものであること。

$$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$$

この式において、A、T1、T2、T3、T4は、それぞれ次の数値を表すものとする。

- A 当該部分の水平投影面積(単位 平方メートル)
T1 高さが四メートル以上の樹木の本数
T2 高さが二・五メートル以上四メートル未満の樹木の本数
T3 高さが一メートル以上二・五メートル未満の樹木の本数
T4 高さが一メートル未満の樹木の本数

- (ii) (i)の樹木が当該部分の形状その他の条件に応じて適切な配置で植えられていること。

【（３）の計算例】

例１： 100 m²の植栽基盤に、樹高 4m の樹木が 4 本、2m の樹木が 10 本ある場合

満たすべき植栽密度

$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$ に対し、

左辺： $A = 100$

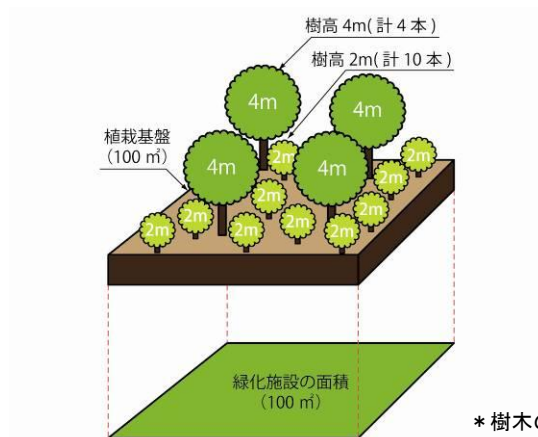
右辺： $18 \times T1 + 4 \times T3$

$= 18 \times 4 + 4 \times 10 = 112$

すなわち、左辺 < 右辺となって上記の数式を満たす。



植栽基盤面積100m²を緑化施設の面積とすることができる。



* 樹木の高さは植栽時のもの

例２： 100 m²の植栽基盤に、樹高 3m の樹木が 7 本、1.5m の樹木が 5 本、0.9m の樹木が 10 本ある場合

満たすべき植栽密度

$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$ に対し、

左辺： $A = 100$

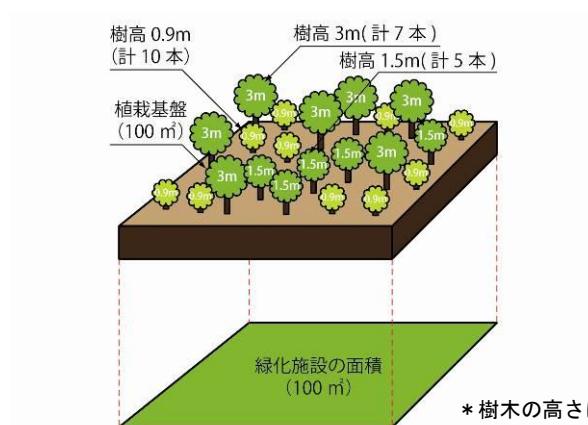
右辺： $10 \times T2 + 4 \times T3 + T4$

$= 10 \times 7 + 4 \times 5 + 10 = 100$

すなわち、左辺 = 右辺となって上記の数式を満たす。



植栽基盤面積100m²を緑化施設の面積とすることができる。



* 樹木の高さは植栽時のもの

例 3 : 100 m²の植栽基盤に、樹高 2m の樹木が 20 本ある場合満たすべき植栽密度

$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$ に対し、

左辺 : $A = 100$

右辺 : $4 \times T3$

$= 4 \times 20 = 80$

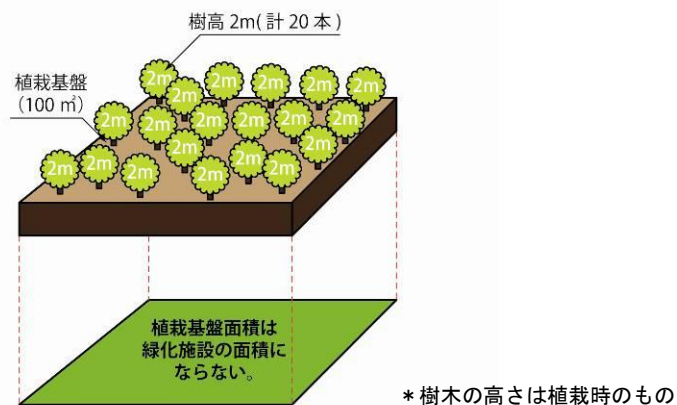
すなわち、左辺 > 右辺となって上記の数式を満たさない。



植栽基盤面積100m²を緑化施設の面積とすることができない。

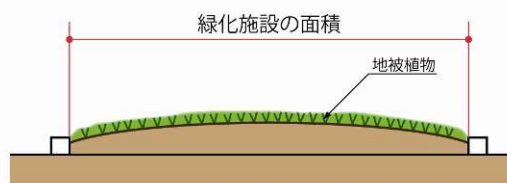
この場合は、以下のいずれかの方法で算出する。

- ・上記の数式が満たされる植栽基盤範囲のみを計算する。
- ・上記の数式が満たされるように樹木の本数や樹高を増加させる。
- ・前述の（１）と（２）の方法のどちらかで算出する。



□ 芝その他の地被植物

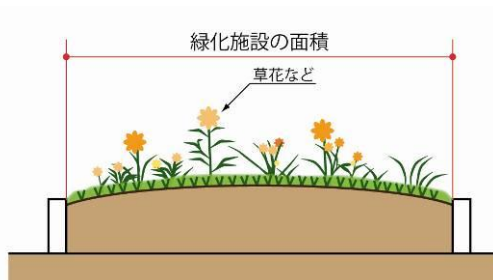
敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積



* 植物の成長時を計画・予定した面積ではなく、実際の面積とします。また、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

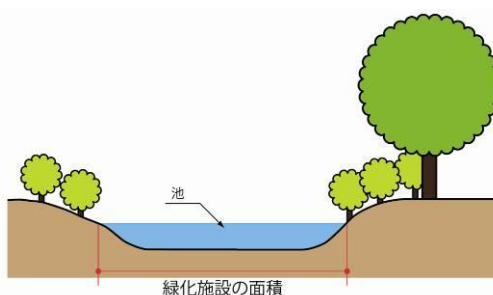
ハ 花壇その他これらに類するもの

敷地内の土地又はその土地に存する建築物、その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌、その他の資材で表面が被われている部分（その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。）の水平投影面積



ニ 水流、池その他これらに類するもの

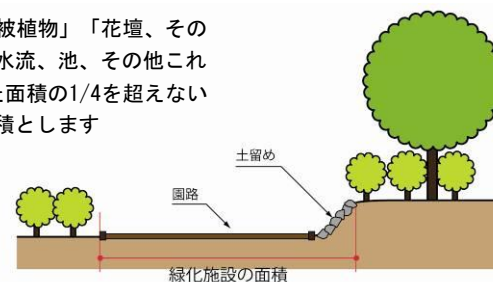
敷地内の土地又はその土地に存する建築物、その他の工作物のうち水流、池その他これらに類するものの存する部分（その水平投影面がイからハまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、樹木、植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものに限る。）の水平投影面積



* 他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

- ホ 前号の施設又はイから二までの施設に附属して設けられる園路、土留、その他の施設当該施設（その水平投影面がイから二までの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、前号及びイから二までの規定により算出した面積の合計の4分の1を超えない部分に限る。）の水平投影面積

「樹木」「芝、その他の地被植物」「花壇、その他これに類するもの」「水流、池、その他これに類するもの」を合計した面積の1/4を超えない部分に限り緑化施設の面積とします



* 他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。