

第4章 その他（第36条～第39条）

第4章 その他

(緑化)

第36条 特定開発事業者は、共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業にあつては、規則で定める基準により、予定建築物の敷地内に予定建築物の敷地面積の15パーセント（近隣商業地域及び商業地域にあつては、10パーセント）以上の植栽地を設置しなければならない。ただし、敷地内に当該植栽地の面積を確保することが困難なときは、当該予定建築物の屋上、外壁又は囲障の面積を植栽地の面積に算入することができる。

2 特定開発事業者は、特定開発事業を行うに当たっては、特定開発事業区域内の既存の樹木の保全に努めなければならない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあつての緑化に関する基準を定めている。

解釈・運用

緑豊かな居住環境の創出のため、予定建築物が共同住宅等の場合、特定開発事業区域内の予定建築物の敷地の面積に応じた植栽地を設置することを義務づける。敷地面積の15パーセントの緑化については、敷地内の自転車置場や自動車駐車場などの公益的施設が設置される部分を除いた余地部分のほとんどを植栽地として緑化し、予定建築物による近隣に与える影響の軽減を図っている。そのため、住戸別の専有庭などについては、整備が使用者に委ねられるため緑化面積には算入しない。

植栽地は、予定建築物以外の敷地内に設置されることを想定しているが、植栽地の確保が困難な場合は、屋上に緑化区画を設けることや外壁、フェンスなどにつる性植物を這わせることによる緑化を認めている。近年の地球温暖化などに配慮した計画では、屋上緑化を積極的に取り入れている傾向にある。

また、植栽地の場所や樹種については、所管課である公園みどり課との調整が必要であるが、茅ヶ崎市景観まちづくり条例による規制も受ける場合は、所管課である都市整備課との調整も必要である。

特定開発事業区域が近隣商業地域(または商業地域、あるいはその両方の地域)とその他の用途地域にまたがる場合は、各々の地域の面積と各々の地域で必要な植栽地の面積を按分して求められる面積以上の植栽地を設置するものとする。(予定建築物の敷地の一部に近隣商業地域及び商業地域がある場合は、緑化面積は敷地面積の15パーセント未満となる。)

なお、植栽地の面積を算定する敷地面積には、第24条により設置される公園は含まない。

施行規則

(緑化に関する基準)

第28条 条例第36条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 植栽地に植栽する樹木の本数(植栽地に既存の樹木があるときは、これを算入することができるものとする。)は、次の表の左欄に掲げる樹木の区分に応じ、同表の右欄に定めるところによること。ただし、高木を植栽することが困難なときは中木又は低木を植栽することにより、高木及び中木を植栽することが困難なときは低木を植栽することにより代えることができるものとする。

植栽する樹木の高さ	1平方メートル当たりの本数
高木(3.5メートル以上のもの)	0.02本以上
中木(3.5メートル未満1.5メートル以上のもの)	0.06本以上
低木(1.5メートル未満0.3メートル以上のもの)	0.40本以上

(2) 屋上については、建築物の屋上に緑化区画を設け、固定式の植栽基盤に植栽すること。

(3) 外壁又は囲障については、固定式の植栽基盤に植栽し、建築物の外壁又は囲障に3メートル間隔でつる性植物を這わせること。この場合においては、植栽地の面積の50パーセント以下とする。

(4) 樹木を植栽した部分以外の部分は、地被植物類を植栽すること。

(5) 植栽するときは、植物の成育に適した客土を使用し、高木及び中木には支柱を使用すること。

茅ヶ崎における推奨樹種（参考）

高木類

樹木名	
常緑樹	マツ、シラカシ、アラカシ、ウラジログシ、ウバメガシ、スダジイ、クスノキ、ヤブニツケイ、タイサンボク、ヤマモモ、クロガネモチ、ホルトノキ、イヌマキ、タブノキ、ヒメユズリハ、マテバシイ、イスノキ
落葉樹	ケヤキ、コブシ、コナラ、クヌギ、ホオノキ、カエデ類、ナンキンハゼ、イチヨウ、ニセアカシア、トチノキ、カツラ、ユリノキ、シデ類、サクラ、ハクモクレン

中木類

樹木名	
常緑樹	サカキ（ホソサカキ）、マサキ、モッコク、カラタネオガタマ、アオキ、ネズミモチ、カクレミノ、ヒイラギモクセイ、ゲッケイジュ、キンモクセイ、マルバシャリンバイ
落葉樹	ヤマボウシ、エゴノキ、ナツツバキ、サルスベリ、ウメ、ハナミズキ、カイドウ、ナツメ、ハクウンボク、グミ、サンシュユ、ロウバイ

低木類

樹木名	
常緑樹	クチナシ、チャノキ、ジンチョウゲ、ナンテン、センリョウ、マンリョウ、ツツジ類、チャボヒバ、アベリア、カンツバキ、ツゲ、ヒイラギナンテン、ハクチョウゲ
落葉樹	ムラサキシキブ、ウツギ類、ヤマブキ、ハギ、ライラック、ウメモドキ、アジサイ、ニシキギ、ドウダンツツジ、シモツケ、ムクゲ、エニシダ、ユキヤナギ、マユミ

つる性植物類

アイビー、ムベ、テイカカズラ、ツルウメモドキ、アケビ、フジ、ナツツタ、スイカズラ
--

竹及び笹類

モウソウチク、キッコウチク、スズコナリヒラ、クロチク、オカメザサ、コグマザサ、クマザサ、マダケ、ハチク

生け垣に適した木

シラカシ、イヌマキ、ドウダンツツジ、イヌツゲ、キャラ、カナメモチ、ウバメガシ、マサキ、アラカシ、スダジイ
--

地被植物類（規則第4号関係）

タマリユウ、リュウノヒゲ、ツワブキ、ユキノシタ、フッキソウ、コハマギク、シバ、ヤブコウジ、ヤブラン、アイビー、コグマザサ、ハラン、シバザクラ、ピンカミール

* 本表に掲載した植物の適地、性質、特徴、用途、利用等の詳細についてのお問い合わせは、公園みどり課へ

(農業用水の保全)

第37条 特定開発事業者は、特定開発事業を行うときは、特定開発事業区域の周辺の農地に係る農業用水の取水に影響を及ぼしてはならない。ただし、農業用水の確保に支障のないよう必要な措置を講じたときは、この限りでない。

2 特定開発事業者は、特定開発事業を行うときは、特定開発事業区域から排出される下水が農業用水路に流入しないようにしなければならない。ただし、農業用水路の管理者がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあたって農業用水の保全をしなければならないことを定めている。

解釈・運用

特定開発事業を行うにあたっては、近隣周辺への配慮をすることは改めて言うまでもないが、特に農業用水については、市域の市街化が進む以前より使用されてきた経緯があり、農業用水の上下流に及ぼす影響が大きいことから、本条に規定したものである。

特定開発事業区域の周辺に農地がある場合、その農地で利用している農業用水の取水に支障を与えてはならないことと、特定開発事業区域からの工事中の排水を含む下水が流入しないようにしなければならないこととする。ただし、地元水利組合などの農業用水路の管理者が農耕に影響が少なく、やむを得ないと認めるときはこの限りではない。

(災害、公害等の対策)

第38条 特定開発事業者及び工事施行者は、特定開発事業に関する工事の施行に当たっては、土砂の流出、がけ崩れその他の災害、騒音、振動その他の公害及び砂塵の発生の防止に努めなければならない。

2 特定開発事業者及び工事施行者は、特定開発事業に関する工事の施行に当たっては、工事用車両の通行に伴う交通の安全確保のために必要な措置を講じなければならない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業に関する工事を行うにあたって発生する騒音等の防止及び交通上の安全確保を定めている。

解釈・運用

特定開発事業の住民への説明事項にも規定(規則別表第3)されていることであるが、特定開発事業に関する工事中の災害、騒音、振動、砂塵等の発生については周辺への影響が大きいため、特定開発事業者と共に工事施行者の責務としてここに規定するものである。

災害、公害等の対策について必要な措置を講ずること、また、特定開発事業区域からの工事関係車両の出入りや周辺の通行に伴う交通量の増加に対し、地域住民の交通の安全を確保するため、工事関係車両の出入口及び必要に応じ通行ルート上などに誘導員の配置等の対策を求める。

また、工事に際し、交通安全対策基本法(昭和45年法律第110号)第7条(車両等の使用者の責務)、第8条(車両の運転者等の責務)及び道路交通法第1条(目的)に基づく道路における危険を防止することは当然の措置であることから、工事関係車両の駐車場等を確保されず、公道での違法駐車や待機などについては問題である。

(警察署長との協議)

第39条 特定開発事業者は、敷地面積が500平方メートル以上で共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業又は敷地面積が1,000平方メートル以上で建築物を建築する目的で行う特定開発事業をしようとするときは、当該特定開発事業に係る建築物の使用に伴い生ずるおそれのある犯罪の予防その他市民生活の安全確保について、あらかじめ茅ヶ崎警察署長と協議しなければならない。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うにあたって犯罪の予防など市民生活の安全確保について、茅ヶ崎警察署長と協議することを定めている。

解釈・運用

本市においても安心安全のまちづくりは重要な課題と捉えているが、一定規模以上の特定開発事業を行うにあたって、その計画を直接警察署長と協議することは、犯罪の予防や市民生活の安全確保を図ることにおいて必要であり、本条において義務とした。

これは、平成17年4月1日に施行された「神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例」に先がけて、本条例に規定したものである。

* 詳細は、[神奈川県安全・安心まちづくりホームページ](#)へ（本市安全対策課トップページにリンクあり）

協議先及び担当課については、茅ヶ崎警察署生活安全課である。

協議の時期は市長（各担当課）との協議（第10条協議）と同時期とし、協議経過を「特定開発事業に関する警察署長との協議経過書」（92頁～共同住宅用、99頁～その他用）により、第14条の「特定開発事業確認申請書」に添付するものとする。