

第4章 その他

条例

(緑化)

第36条 特定開発事業者は、次のいずれかに該当する特定開発事業にあっては、規則で定める基準により、予定建築物（一戸建ての住宅を除く。以下この条において同じ。）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っては、10パーセント）以上の面積の植栽地を設置しなければならない。この場合において、予定建築物の敷地内のうち、規則で定める部分の植栽地（規則で定める要件に該当するものに限る。）にあっては、その面積（その面積が予定建築物の敷地面積の2.5パーセント（近隣商業地域及び商業地域にあっては、1.5パーセント。以下この項において同じ。）の面積を超える場合にあっては、当該植栽地のうち、当該2.5パーセントの面積に相当する部分の面積）を2倍として、予定建築物の敷地内の植栽地の面積を算定することができる。

- (1) 共同住宅等を建築する目的で行う特定開発事業（次号に該当する特定開発事業を除く。）
- (2) 第2条第1項第2号アに該当する特定開発事業

2 前項の規定にかかわらず、予定建築物の敷地内に同項に定める規模の植栽地の設置が困難なときは、予定建築物の屋上又は外壁若しくは囲障のうち、規則で定める部分の面積（その面積が予定建築物の敷地面積の7.5パーセント（近隣商業地域及び商業地域にあっては、5パーセント。以下この項において同じ。）を超える場合にあっては、当該部分のうち、予定建築物の敷地面積の7.5パーセントに相当する部分の面積）を、植栽地の面積とみなして、同項の規定による予定建築物の敷地内の植栽地の面積を算定することができる。

3 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。

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) 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。

- (3) 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。

2 条例第36条第1項に規定する規則で定める部分は、予定建築物（同項に規定する予定建築物をいう。以下この条において同じ。）の敷地と道路との境界線（条例第34条の規定により空地を整備する場合にあっては、予定建築物の敷地のうち、空地以外の部分と空地との境界線）から水平距離が2メートルの線との間に存する敷地の区域とする。

3 条例第36条第1項に規定する規則で定める要件は、道路又は条例第34条の規定により整備する空地から見通すことができることとする。

4 条例第36条第2項に規定する規則で定める部分のうち、予定建築物の屋上に係るものは、樹木等が固定式の植栽基盤に植栽されている部分とする。

5 条例第36条第2項に規定する規則で定める部分のうち、予定建築物の外壁又は囲障に係るものは、30センチメートル以内の間隔でつる性植物を這わせる部分とする。

趣旨

本条は、特定開発事業者が特定開発事業を行うに当たっ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及び500㎡以上の開発行為の場合は、特定開発事業区域内の予定建築物（一戸建ての住宅を除く。）の敷地の面積に応じて植栽地の設置等の緑化を行うことを義務付ける。

緑化面積は、特定開発事業区域が近隣商業地域及び商業地域にあつては敷地面積の10%、その他の用途地域にあつては15%とする。近隣商業地域、商業地域又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に必要な緑化面積を按分して求められる面積以上を緑化する。

条例第24条により設置される公園は緑化面積に含まないものとし、共同住宅の住戸別の専用庭等の整備が使用者に委ねられるものや幼稚園等の遊び場として使用される緑地、駐車場に設置する植栽地等の将来的に植栽地等の存続が困難であるものについても、緑化面積として算定しない。

また、景観面を重視した緑化を図るため、道路又は条例第36条に規定する前面道路に接する空地との境界から水平距離が2m以内の部分に設置する植栽地は、その面積を2倍として算定することができる。ただし、2倍として算定できる面積は、その敷地面積の2.5%（近隣商業地域においては1.5%）を上限とする。

緑化は、敷地内に植栽地を設置することを基本としているが、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。屋上緑化又は壁面緑化により植栽地の面積として算定できる面積（屋上と壁面を共に緑化する場合は合計した面積）は、条例上必要な緑化面積の50%以下とする。

なお、茅ヶ崎市景観条例及び茅ヶ崎市屋外広告物条例による規制対象となる場合も、担当課である景観みどり課との調整が必要である。

茅ヶ崎市における推奨樹種（参考）

中高木類

樹木名	
常緑樹	クロマツ、シラカシ、アラカシ、スダジイ、ヤブニッケイ、イヌマキ、タブノキ、シロダモ、ヒメユズリハ、モチノキ、ヒサカキ、マサキ、アオキ、カクレミノ、シャリンバイ、トベラ、ヒイラギ、イヌツゲ
落葉樹	ムクノキ、エノキ、ケヤキ、コブシ、コナラ、クヌギ、ホオノキ、イヌシデ、クマシデ、クマノミズキ、ネムノキ、エゴノキ、ミズキ、ナツグミ、アキグミ、キブシ、イボタノキ、サンショウ、ガマズミ、マユミ

低木類

樹木名	
常緑樹	マンリョウ、クサボケ、ヤツデ
落葉樹	ムラサキシキブ、ウツギ、ハコネウツギ、メギ、ヤマブキ、ガクアジサイ、モミジイチゴ、ウグイスカズラ、ニワトコ、イヌコリヤナギ

つる性植物類

ムベ、テイカカズラ、アケビ、フジ、スイカズラ

生け垣に適した樹木

シラカシ、アラカシ、スダジイ、ヤブニッケイ、イヌマキ、ヒサカキ、マサキ、アオキ、カクレミノ、シャリンバイ、トベラ、ヒイラギ、イヌツゲ
--

地被植物類

ジャノヒゲ（タマリユウ・リュウノヒゲ）、ツワブキ、ユキノシタ、シバ、ヤブコウジ、ヤブラン、ヒメヤブラン

※本表に掲載した樹木の適地、特徴等の詳細情報は、景観みどり課へお問い合わせください。

※低木、中木、高木の区分に関しては、植物学の定義とは異なります。

植樹する際は、条例第36条中、規則第28条記載の「植樹する樹木の高さ」の基準を遵守してください。

※検査後も適切に維持管理ができる樹木を選定し、越境等で周囲の迷惑にならないよう配慮してください。

<市内の生物多様性に配慮し、下記に該当する樹種は協議をお願いすることがあります。>

- ・環境省 HP「生態系被害防止外来種リスト」に掲載されている樹種
- ・外来種とされる樹種（侵略性が強く、在来の生態系に悪影響を及ぼす恐れがあり、隣地や道路に容易に越境することが見込める樹種。適切な維持管理を怠ると景観を損なう恐れのある樹種。）
- ・害虫が発生しやすく人に害を与える報告事例があるもの、及び在来の生態系に悪影響を及ぼす樹種

市のホームページに「[植樹の際に配慮していただきたい樹種について](#)」を掲載しています。

判断に困る樹種やご不明点等ございましたら、事前に景観みどり課までご相談ください。

条例**(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たときは、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当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当たっては、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たときはこの限りではない。

条例**(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^{じん}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当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、特定開発事業者及び工事施行者の責務として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じ、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）に基づき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が確保されず、公道での違法駐車や待機が行われることがないようにしなければならない。

なお、条例第12条に規定する住民への説明において、災害、公害等の対策について説明事項（規則別表第3）としている。

条例

(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当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

茅ヶ崎市においても安全安心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当たって、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るため、本条で義務付ける。

協議先は、茅ヶ崎警察署生活安全課とし、協議の時期は、市長（各担当課）との協議（条例第10条協議）と同時期とする。協議後、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（118頁共同住宅用、125頁その他用）により、特定開発事業確認申請書（規則第9号様式）に添付するものとする。