

緑地保全型民有緑地及び宅地一体型民有緑地の 土地利用に関する事項の運用基準

1. 目的

この基準は、地区計画における緑地保全型民有緑地及び宅地一体型民有緑地の土地利用に関する事項の運用について必要な事項を定める。

2. 適用区域

本基準は、次の各号に掲げる地区計画に緑地保全型民有緑地又は宅地一体型民有緑地として定められた区域に適用する。

- イ．萱丸地区地区計画
- ロ．島名・福田坪地区地区計画
- ハ．葛城地区地区計画
- ニ．上河原崎・中西地区地区計画

3. 緑地保全型及び宅地一体型民有緑地の土地利用に関する事項の運用にあたっての方針

(1) 緑地保全型民有緑地にかかる方針

樹林地の良好な自然環境を維持・保全し、良好な都市環境や景観の形成を図る。ただし、次のイから二に掲げる場合に限り、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合として、宅地一体型民有緑地と同様の利用を図る範囲内で緑地以外の土地利用を認めるものであり、その場合であっても良好な緑地環境の維持・保全を図っていくものとする。

- イ．敷地内に現存する樹林地、草地等が、病虫害、自然災害、火災その他通常の維持管理の責に負えない不可抗力により消失した場合。
- ロ．一定期間緑地保全型民有緑地としての役割を果たした後に、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合。
- ハ．緑地保全型民有緑地としての役割を満たす範囲で、建築物の敷地その他緑地以外に土地利用する場合。
- ニ．その他に準じると市長が判断した場合。

(2) 宅地一体型民有緑地にかかる方針

良好な樹林地についてその一部を宅地として活用することにより、豊かな樹林に包まれ、樹林地の部分と居住空間とが相互に調和しつつ有機的に関係しあう、緑豊かな街なみを有した住宅地の形成を図る。

4. 用語の定義

地区計画における土地利用に関する事項の用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 敷地 地区計画における緑地保全型民有緑地及び宅地一体型民有緑地の土地の区域内において、個々に土地利用を図る一団の土地をいう。

(2) 樹林地、草地等

1) 樹林地 樹木が概ね樹冠を接して、群として一団のまとまりを形成しているものをいう。

2) 草地等 次のイからニに掲げるものをいう。

イ．独立樹の高木、中木で別表に掲げる基準以上の樹高を有しているもの。

ロ．次の ~ に掲げる草地等が単一又は混在して一団のまとまりを形成しているもの。
低木、竹。

芝生、ツタ等の地被類や多年生の草本類が面的に隙間なく生育しているもの。

ハ．樹木が生垣として隙間なく連続して植えられているもの。

ニ．その他イからハに準じると市長が判断したもの。

(3) 建築物 建築基準法第2条第1項に定める建築物をいう。

(4) 緑地 (2)の樹林地、草地等をいう。

(5) 維持・保全 次項の基準を満たす樹林地、草地等の状態を保つこと、又はその状態を保つため
除草、剪定、施肥、下草刈り、間引き、補植等を行うこと。

5. 樹林地、草地等にかかる基準

(1) 緑地保全型民有緑地の樹林地、草地等の面積割合にかかる基準

緑地全体における樹林地割合や草地等を含めた面積割合の維持・保全を図るものとする。

ただし、建築物の敷地その他緑地以外に利用する場合には、宅地一体型民有緑地に準ずるものとし、次項の基準に則り樹林地と草地等の維持・保全を図る。

(2) 宅地一体型民有緑地の樹林地、草地等の面積割合にかかる基準

樹林地割合を敷地面積の概ね40%以上とし、かつ樹林地と草地等の合計面積が敷地面積の50%以上となるよう維持・保全を図るものとする。また、必ず道路に面する部分に緑地の一部を配置するものとする。

(3) 樹林地、草地等の面積算定にかかる基準

前項に規定する面積については、別表に掲げる植栽種別について同表右欄に掲げる算出方法により計算した数値の合計とする。

(4) 敷地分割する場合の基準

分割後のそれぞれの敷地で前項に掲げる樹林地、草地等の面積を満たすこと。

(5) 樹林地、草地等として扱わないものの基準

本基準では次のものは樹林地、草地等として扱わない。

イ．農地（耕作放棄された農地を含む）

ロ．裸地、荒地、管理されていない雑草地等。

ハ．1年生の花弁草本類を主体とした花壇。

ニ．鉢、プラントボックス等（地面から分離する形状で植栽床が形成されているもの）

ホ．庭園の庭木類以外の部分（テラス、デッキ、通路、修景池、東屋、藤棚等）。ただし、市民緑地その他一般に公開された緑地にあつて樹林地内に設ける利用者の用に供するための通路、ベンチの類はこの限りでない。

ヘ．法枠組みやモルタル吹き付け等が施された法面、がけ面等。

別表 面積の算定基準

種別		植栽時の基準	成木時の基準	算出方法	
樹林地		一団のまとまりとして右欄算出方法に示す面積が50㎡以上あるもの	一団のまとまりとして右欄算出方法に示す面積が50㎡以上あるもの	<p>樹林地の樹冠全体の外周包括線で囲まれる区域のうち、敷地の上空と重なる部分の面積(当該区域面積の過半が樹冠で覆われていること。)</p> <p>ただし、成木時に6m以上に成長することが確実な樹木であって、樹高が3m以上6m未満の樹木については、垂直方向から見た樹幹の中心部分を円の中心とし描いた、直径3.6mの円の外周を樹幹の想定線とし、それらが概ね接する区域の外周を外周包括線の区域に含めることができる。</p>	
草地等	独立樹	高木	樹高3m以上	樹高6m以上	1本当たり10㎡
		中木	樹高1m以上	樹高3m以上	1本当たり3㎡
	まとまりのある草地等	低木(成木時の樹高が3m未満の樹木)、竹、芝生、ツタ等の地被類や多年生の草本類	一団のまとまりとして右欄算出方法に示す植栽面積が10㎡以上あるもの	一団のまとまりとして右欄算出方法に示す植栽面積が10㎡以上あるもの	草地等の植栽区域の垂直方向から見た面積(当該区域面積の過半が樹木等の樹冠または地被類等で覆われていること。)
		生垣	樹高0.6m以上 延長5m以上	樹高0.6m以上 延長5m以上	延長×0.5m

別表付図

宅地一体型民有緑地モデル図

