

緑化計画の手引き

多様な緑がつながる街並みづくり



平成23年4月

柏市

目 次

I	緑化計画書の提出と対象行為	・・・1
II	手続き	・・・2
III	緑化基準	・・・4
IV	緑化計画上の注意点	・・・7
	1 緑地面積について	【 7】
	2 接道緑化について	【 8】
	3 植栽樹木について	【 8】
	4 屋上，壁面緑化について	【 9】
	5 その他	【 9】
V	参考資料	・・・10
	・ 緑化推進重点地区	
	柏北部中央地区	【10】
	柏北部東地区	【11】
	柏駅周辺地区・北柏周辺地区・豊四季台近隣センター周辺地区	【12】
	日立藤心線地区	【13】
	酒井根下田地区	【14】
	湖南地区	【15】
	高柳周辺地区	【16】
	・ 保全配慮地区（用途地域図）	【17】

I 緑化計画書の提出と対象行為

「柏市緑を守り育てる条例」第11条及び同施行規則において、柏市内で一定規模以上の開発行為等を行う者は、緑化の計画書を市長に提出しなければならないと定められています。

柏市内で次のいずれかに当てはまる行為を行う場合は、開発事業許可及び建築確認申請の前に、その敷地及び建築物にかかる緑化の計画書を提出し、完了検査を受けて、緑地保存協定書を締結してください。

▶▶ 柏市緑を守り育てる条例の規定

柏市緑を守り育てる条例（抜粋）

第11条 開発行為者等は、開発行為等を行う場合において市長が別に定める緑化基準に基づき、あらかじめ緑化計画書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の緑化計画書に基づき、開発行為者等と協議し、緑地保存協定を締結することができる。

第12条 事業者は、市民の快適な生活環境を確保するため、前条第1項に規定する緑化基準に準じ、事業所の敷地内の緑化に努めなければならない。

▶▶ 緑化計画の提出対象行為

500㎡以上の敷地において、開発行為等を行う場合には、緑化基準に基づき緑化計画書を提出してください。

開発行為等とは、以下の行為をさします（柏市緑を守り育てる条例第2条第3項）。

- ① 開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）及び
- ② 建築基準法第2条第1号及び第13号に規定する建築物の建築行為（新・増・改築、移転）

緑化計画の提出不要な行為

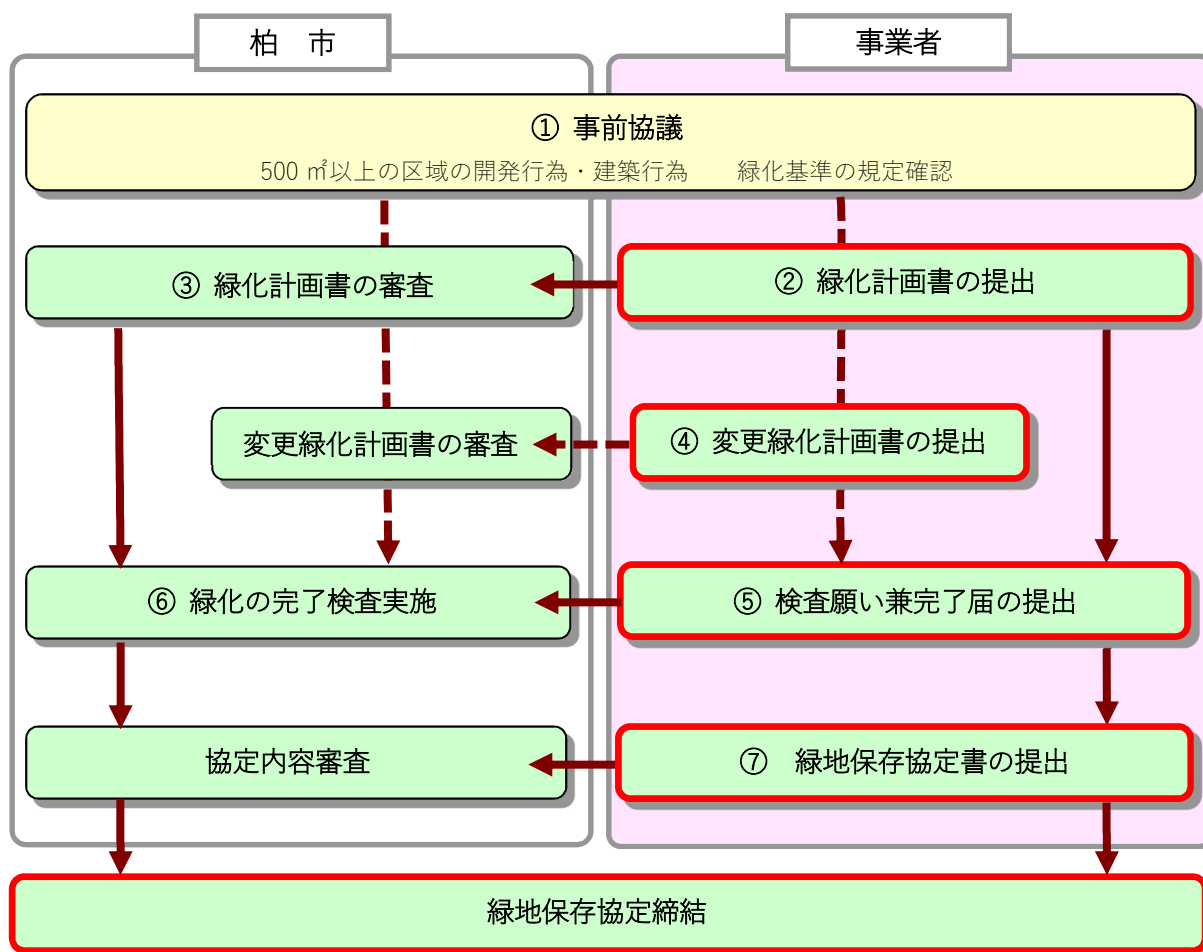
- ① 敷地面積が500㎡未満の開発行為等
- ② 一戸建の住宅（開発区域面積が10,000㎡未満）の建築を目的とした開発行為等
- ③ 都市公園内で行なわれる建築行為
- ④ 仮設建築物（建築基準法第85条第5項）の建築を目的とした開発行為等
- ⑤ 敷地が10,000㎡以上で、かつ千葉県自然環境保全条例の対象となる行為

▶▶ 注意事項

- ① 大規模な変更の場合は、「変更緑化計画書」を提出して下さい。
- ② 開発する区域の面積が10,000㎡を超える一戸建住宅の開発行為等については、都市緑地法第45条及び第54条の規定による「緑地協定」を締結して下さい。
- ③ 緑化工事の完了後、速やかに「緑化検査兼完了届」を提出して下さい。
- ④ 緑化検査後、確認後速やかに「緑地保存協定書」の締結をお願いします。

II 手続き

➡ 手続きフロー



提出書類様式は、柏市ホームページ・申請書様式集からダウンロードできます。
令和3年12月より、押印不要等の様式変更を行っておりますので、最新のものをご確認ください。

① 事前確認・協議

計画内容・基準の確認はお電話、若しくは計画図面をお持ちいただき、担当窓口（住環境再生課）にお問い合わせください。また、柏市北部地域（区画整理区域）では、【柏の葉国際キャンパスタウン構想】へのご協力をお願いしております。ガイドライン（街区緑化率25%以上）に沿った計画書の提出をお願いいたします。

② 緑化計画書の提出

開発行為許可申請や建築確認申請などの法定手続き前には、緑化計画書（2部）の提出をお願いします。

緑化計画書 2部提出（審査後、1部返却します）

添付書類：位置図(案内図)、敷地求積図、緑地求積図、植栽配置図、植栽換算表

③ 緑化計画書の審査・返却

計画書の内容が緑化基準に適合しているか審査します。審査状況によりですが、約10～14日程度要します。書類不備並びに記載事項不備などにより、差し替え訂正等必要な場合は窓口にお越しいただく場合があります。

④ 変更緑化計画書の提出

大規模な変更の場合は、予め「変更緑化計画書」を提出して下さい。計画と実測が異なる等、軽微なものは、後述の「検査」の時点で申告いただけます。「大規模」とは、敷地測量後の面積変更及び緑地配置変更、植栽配置変更等の基準を満たしているか再確認を要するケースです。審査期間は変更内容によりですが、1週間程度です。

変更緑化計画書 2部（決裁後1部返却します）

添付書類：敷地求積図、緑地求積図、植栽配置図、（植栽換算表）

⑤ 検査願兼完了届の提出

緑化工事施工の完了後、予め検査日時を予約の上、速やかに「完了届兼検査願い」の提出をお願いします。また、緑地の竣工写真提出により、現況確認を要しない場合は、立会検査を省略できる場合があります。お問い合わせください。

緑化検査願い兼完了届 1部（検査希望日の1週間前までに提出してください）

添付書類：位置図（案内図）、敷地求積図、緑地求積図、植栽配置図、（植栽換算表）

※緑地写真は任意。

⑥ 立会検査の実施

現地においては緑地配置や寸法、植栽配置状況と数量確認などを行います。実測を行いますので、測定用具を準備ください。

⑦ 緑地保存協定書の提出・締結

緑化検査の完了後、緑地保存協定書（両面A3印刷）に**押印のうえ**、2部提出ください。緑地保存協定書に柏市印を押印して、返却します。1週間程度要します。

緑地保存協定書 2部（押印後1部返却します）

添付書類：位置図（案内図）、敷地求積図、緑地求積図、植栽配置図、（植栽換算表）

緑地写真（枚数は適宜、植栽配置図上に撮影した方向を旗挙してください）

III 緑化基準

➡ **緑地面積の基準** 必要な最低限の緑地は、下記により算出します。

$$\text{緑化基準（最低限の緑地）面積} = \text{敷地面積} \times \text{緑化率（基本緑化率 + 加算率）}$$

(1) 市街化区域

①-1 市街化区域内の緑化率

種別	用途地域	基本緑化率
集合住宅・店舗・事務所・倉庫等	第1種低層住居専用地域	12%以上
	第2種低層住居専用地域	12%以上
	第1種中高層住居専用地域	12%以上
	第2種中高層住居専用地域	12%以上
	第1種・第2種住居地域	12%以上
	準住居・準工業・工業・工業専用地域	10%以上
	近隣商業地域	7%以上
	商業地域	5%以上
工場を建てる場合	その他の地域	20%以上
	工業地域・準工業地域	15%以上
	工業専用地域	10%以上

①-2 総合設計制度等を適用して計画する施設

種別	緑地面積
総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地、高度利用地区における建築物の敷地は右の計算によって算出される面積以上。 ※高度利用地区の内、柏駅東口駅前地区(1)・(2)で行われるものは、当該除して得た率が基本緑化率を下回る場合は基本緑化率とする。	緑地面積 = (敷地面積 - 建築面積) × 0.3

② 市街化区域内の緑化推進重点地区内の緑化率

地区名	緑化率
柏北部中央地区・柏北部東地区	基本緑化率 + 3%以上
柏駅周辺地区	基本緑化率 + 1%以上
酒井根下田地区	基本緑化率 + 2%以上
日立藤心線地区	基本緑化率 + 2%以上
豊四季台近隣センター周辺地区	基本緑化率 + 2%以上
北柏周辺地区	基本緑化率 + 1%以上
湖南地区	基本緑化率 + 2%以上
高柳周辺地区	基本緑化率 + 1%以上

③ 市街化区域内の保全配慮地区の緑化率

種別	緑化率
申請区域のうち、土地課税台帳上の課税地目が「田・畑・山林」である土地	基本緑化率 + 3%以上

(2) 市街化調整区域

① 市街化調整区域内の緑化率

種別	基本緑化率
建物用途に因らない。	20%以上

② 市街化調整区域内で緑化推進重点地区・保全配慮地区である場合の緑化基準

種別	緑化率
申請区域のうち、固定資産税台帳上の課税地目が「山林」である土地	基本緑化率 +10%以上

(例1) 市街化区域内の緑化推進重点地区の緑化率

第1種低層住居専用地域 基本緑化率 12%	+	緑化推進重点地区(柏北部地区) 緑化率 +3%	=	緑化率 15%
--------------------------	---	----------------------------	---	---------

(例2) 区域が2以上の用途地域にわたる場合(用途地域境界は、都市計画課に問い合わせください。)

敷地が複数の用途地域にまたがる場合、各々の地域毎に緑化基準面積を算出し、合計してください。

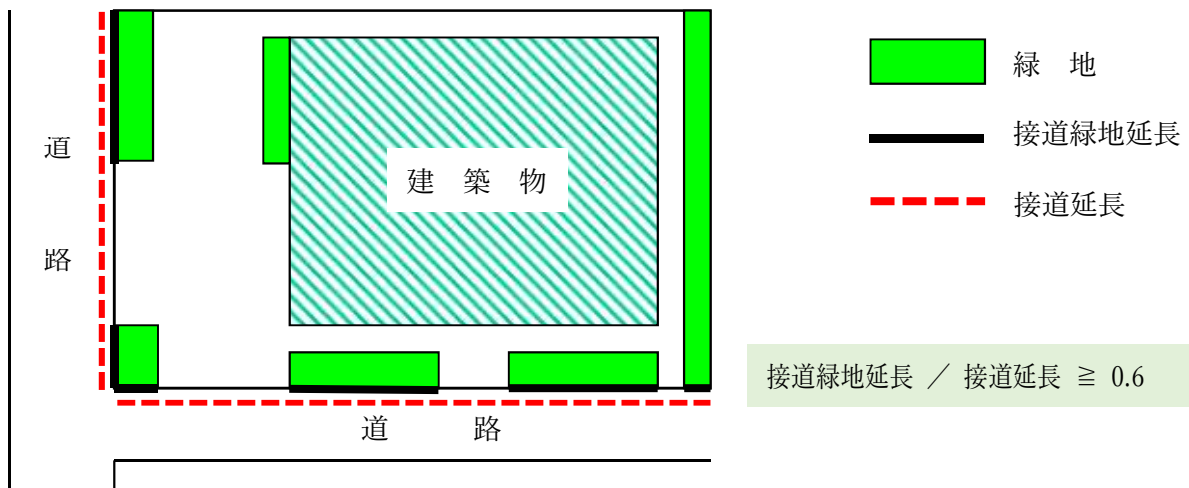
〈算出例〉
敷地全体に対する緑化基準面積
= (A × 12%) + (B × 10%)

▶ 接道部緑化の基準

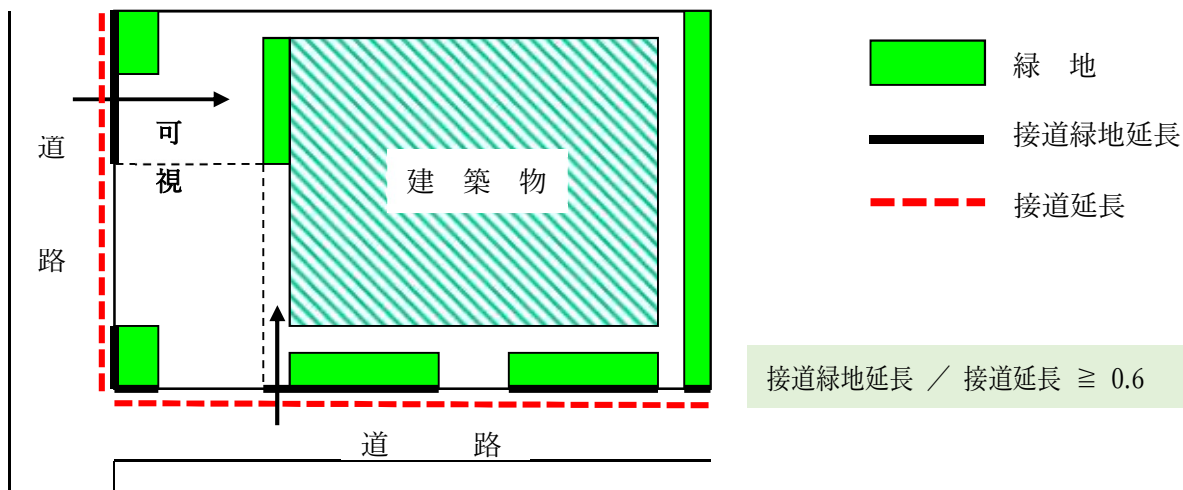
開発行為等に係る土地の内、道路に接する部分の10分の6以上の部分に緑化施設を設置すること。

$$\text{接道緑化率 (\%)} = \text{接道緑地延長 (m)} \div \text{接道延長 (m)}$$

接道緑化の考え方



***緩和規定：視認できる緑地を設える場合**



▶ 植栽の基準

緑地に対して、「基準面積」より求められる「植栽（指導）基準本数」以上の本数を、下記に定める各樹木毎に植栽すること。

① 植栽（指導）基準本数

樹高の目安（成木時）※	植栽（指導）基準本数（少数点以下切り上げで計算のこと）
低木：樹高 1.0m 未満	緑化基準面積 10 m ² あたり 10 本以上
中木：樹高 1.0m～4.0m 未満	緑化基準面積 10 m ² あたり 0.5 本以上
高木：樹高 4.0m 以上	緑化基準面積 10 m ² あたり 0.5 本以上

※新規植栽時：低木 0.3m 以上・中木 1.0m 以上・高木 2.0m 以上

② 植栽緩和（換算）基準

既存樹木を活用するなどする場合等、換算を用いることができます。

既存樹木①（樹冠 50 m ² 以上の高木）	1 本＝高木 5 本
既存樹木②（樹高 4.5m 以上かつ目通り 0.3m 以上）	1 本＝高木 3 本

※既存樹木①②は、下記のどの樹木にも換算でき、数量制限はない。

上記に該当しない既存樹木及び新規樹木	
既存高木、及び新規 高木	高木 1 本＝中木 3 本
既存中木、及び新規 中木	中木 1 本＝低木 5 本
既存低木、及び新規 低木	低木 1 本＝地被類 1.0 m ²

※ただし、換算数量は「植栽（指導）基準本数」の 1 / 2 を超えることはできない。

※ 樹種選定の注意事項

カイヅカイブキ等のびゃくしん類は赤星病の中間媒体となり、ナシ等に被害を与えます。そのため、赤星病防止条例（規制区域等詳細は、農政課に問い合わせください）に基づき、新たな植栽は原則禁止をお願いします。また、ツバキ・サザンカ・サンゴジュ・マサキ等は、特に毛虫がつきやすく、隣地住民から苦情が生じやすいので植栽位置などを配慮ください。

IV 緑化計画上の注意点

1. 緑地面積について

緑地面積とは、原則として上空から見たときに、緑に被われる部分を水平投影した面積をいいます。ただし、緑化検査時においては被われる部分については担保されていない場合が殆どです。そのため、緑地面積は現在被われている部分の面積、または、緑化ブロック等で囲まれた部分の面積とします。

(1)同一敷地内での戸建て、共同住宅が併用する場合

共同住宅部分を対象に緑化指導を行います。

(2)独立して植栽された高木

独立して植栽された高木とは、敷地内でシンボルツリーとして植栽する高木のこと。既存樹木をもってシンボルツリーとする場合は、樹冠の水平投影面積とする。また、新規に植栽した樹木については、高木1本=3㎡、中木1本=2㎡とする。

(3)境界ブロック・縁石・植栽帯の幅等

植栽地の幅（土の部分）は40cm以上を標準とします。植栽地部分と他部分（舗装部など）とを区切る境界ブロックや玉石（置石）、柵の基礎、縁石などの土留めとなるものは、植栽地を形成するために必要な緑化施設の一部とし、緑地面積に算入できます。

(4)駐車場緑化

駐車場緑化に緑化ブロック等を使用する場合は、各製品毎に緑化係数（植生率、植栽率）が定められています。係数を乗じた面積を緑地面積に算入できますが、緑化係数の算出根拠がわかる製品パンフレット等を添付してください。

(5)専用庭

緑地面積に算入はできません。

(6)都市計画道路等の予定地

予定地は、敷地となります。ただし、原則、緑地の配置や高木の植栽ができませんのでご注意ください。

(7)雨水調整池

雨水調整池を多自然型とする場合、調整池と緑地が兼用可能（柏市雨水流出抑制技術基準に適合）とし、その付属施設であるU字側溝等は、緑地面積から除きます。

(8)設備下部及び構造物基礎、マンホール等の除外

緑地内に設置される貯水タンク等は、緑地面積から除外します。ただし、1㎡未満の軽微な構造物（マンホール等）は、緑地面積に算入することができます。

2. 接道緑化について

接道部は、敷地のうち、道路（建築基準法42条の道路）に接する部分とします。ただし、開発協議等により道路状空地など緑地を設けることが困難な場合並びに地形、既存建物等で接道緑化が図れない場合は、別途協議します。

3. 植栽・樹木について

樹木は、植栽後に枝を広げて育ちます。柏市では健全な育成環境の為に樹木間の距離が取れるよう、植栽本数を抑えた基準としています。そのため、工場等の騒音・臭気や目隠し対策に生垣等を用いる際などは、目的に応じて植栽本数・間隔を追加検討下さい。

(1) 既存樹木の保全・樹木の選定

既存樹木は、出来る限り保全に努めて計画ください。下記「柏市の郷土樹・植栽候補樹種一覧表」に定める樹種を参考に、生育条件、管理方法等を十分に考慮して選定してください。

【柏市の郷土樹・植栽候補樹一覧表】※（郷）：郷土種、（柏）：市の木

高・中木 樹高 4.0m以上 1.0m以上	常緑広葉樹	アラカシ・イヌマキ・スダジイ(郷)・シラカシ(郷)・クスノキ・クロガネモチ・シロダモ(郷)・ヤブツバキ(郷)・カナメモチ・モッコク・モチノキ・キンモクセイ・シイ(柏)・タイサンボク・チャノキ(郷)・ビワ・マテバシイ・ユズリハ・イヌツゲ・ウバメガシ・オリーブ・カクレミノ・カラタネオガタマ・ゲッケイジュ・トキワマンサク
	落葉広葉樹	アオギリ・アカシデ(郷)・アキニレ・イヌシデ(郷)・イロハモミジ・エゴノキ(郷)・エノキ(郷)・カキノキ(郷)・カツラ・カリン・ケヤキ(郷)・ムクノキ・コナラ(郷)・クヌギ(郷)・クマシデ(郷)・クリ・クロモジ・コブシ(郷)・ソメイヨシノ・サトザクラ・ハナミズキ・サルスベリ・ヤマモミジ(郷)・ヤマボウシ・カシワ(柏)・ムラサキシキブ・マユミ(郷)・トサミズキ・マンサク・ムクゲ・サンシュユ・シダレヤナギ・シラカンバ・トウカエデ・ナツツバキ・ナンキンハゼ・ハルニレ・ハンノキ(郷)・ヒメシャラ・ホオノキ(郷)・ミズキ(郷)・ムクノキ(郷)・イチジク・イボタノキ(郷)・ウメ・ギョリュウ・シデコブシ・シモクレン・ツリバナ(郷)
	針葉樹	クロマツ・アカマツ(郷)・イヌマキ・コウヤマキ・ドイツトウヒ・ヒノキ・ヒマラヤスギ・メタセコイア・ニオイヒバ・イチイ・サワラ
低木 樹高 0.3m以上	常緑広葉樹	アオキ(郷)・トベラ・ヒサカキ・シャリンバイ・ジンチョウゲ・ツツジ類・アセビ・ビヨウヤナギ・ナンテン
	落葉広葉樹	ガマズミ・アジサイ・ドウダンツツジ・ヒュウガミズキ・ヤマブキ・ユキヤナギ・ニシキギ(郷)・シモツケ・レンギョウ・コデマリ

4. 屋上・壁面緑化について

屋上・壁面緑化は緑地面積に算入できますが、下記の一定要件があります。また、接道緑化が難しい旗状敷地等では、壁面緑化による代替えなどの協議をします。

(1)壁面緑化面積

壁やフェンス等で自立登はんのツタ類、自立下垂のツタ類は緑化延長×1.0mとする。補助機材（緑化フェンス・壁面植栽ユニット）等を設置する場合は、その補助機材設置部分の面積を緑地面積として計上することができます。

(2)棚ものの緑化面積

地上や屋上に棚ものを設置する場合は、ツル植物の生長時において、棚を被覆する面積（ツルで覆うことを計画した範囲の投影面積）とする。

(3)可動式植栽基盤（プランター等）

地上や屋上に可動式植栽基盤（プランター等）を用いる場合は、容量が概ね 100ℓ 以上のものを対象とし、機材の水平投影面積を緑化面積とします。

5. その他

(1)工場とは

工場とは、日本標準産業分類（経産省統計）の大分類のうち鉱業、建設業、製造業（物品の加工修理業を含む）、電気・ガス・熱供給業・水道業で、一定の機械・器具を設備し、継続的に物品の製造や加工・処理などを行う生産施設を対象とします。なお、大分類のサービス業のうち中分類の廃棄物処理業についても工場とします。

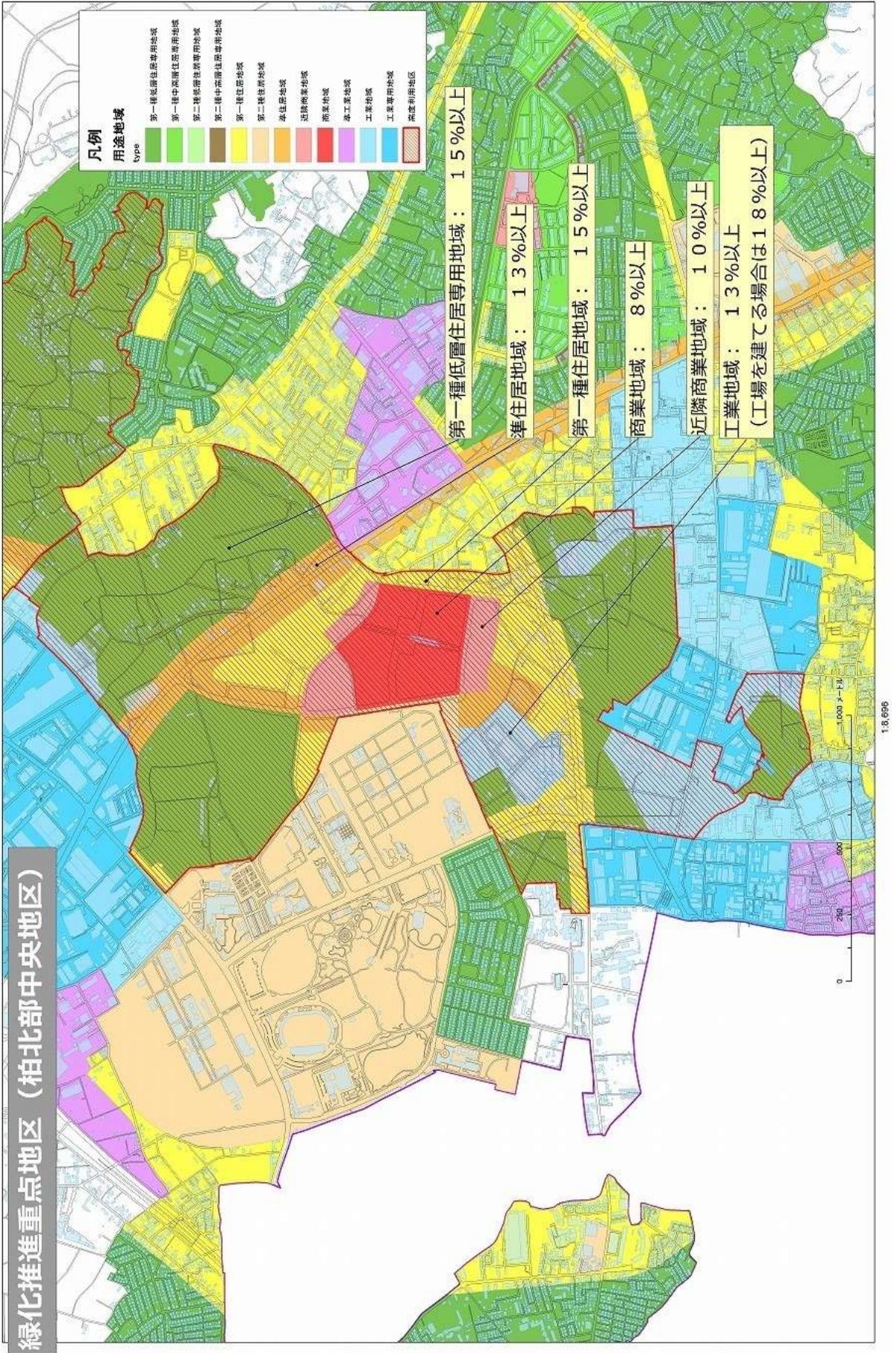
(2)倉庫とは

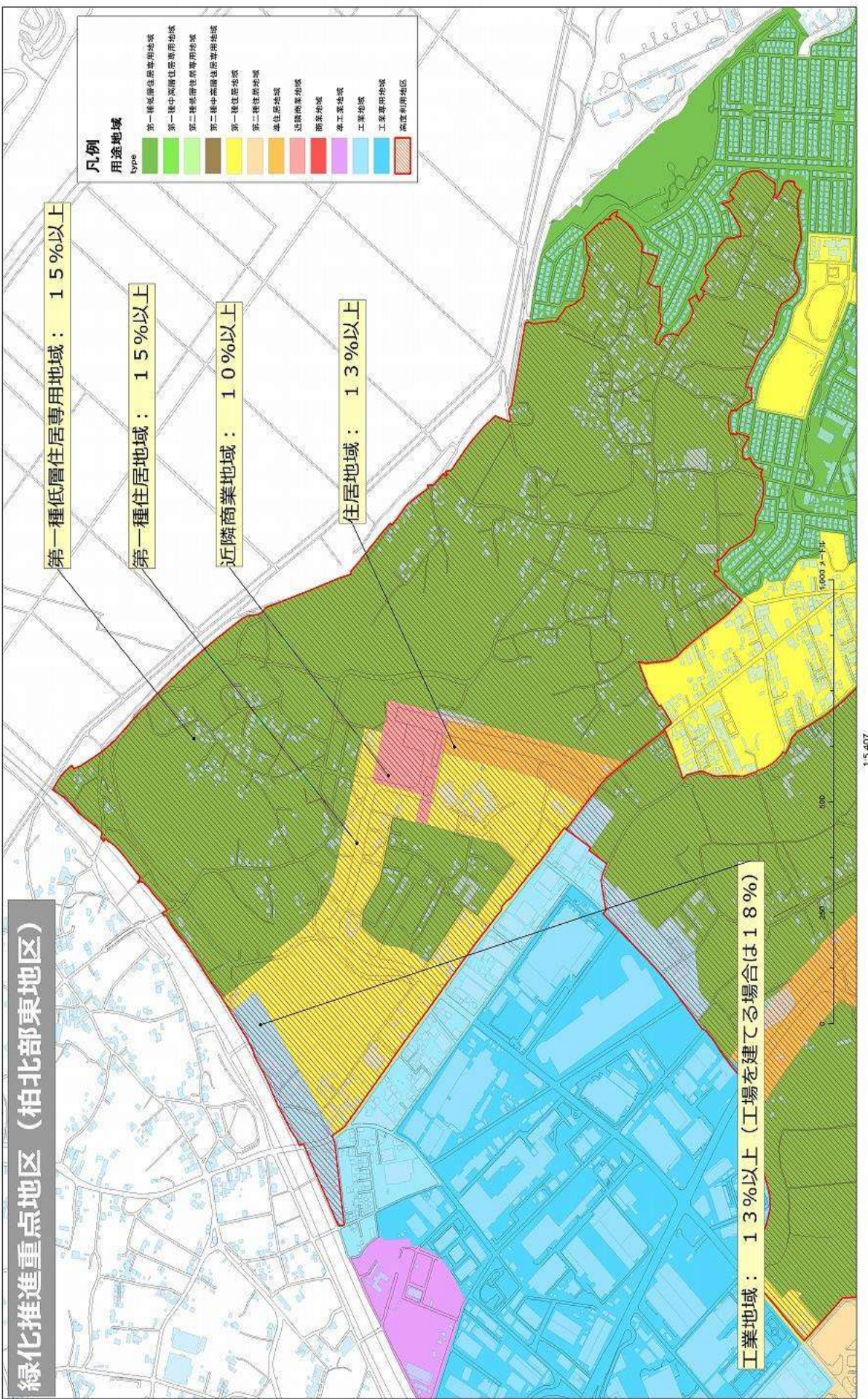
倉庫とは、物流業等の倉庫を業として利用する建物を指します。集合住宅や事務所に設ける倉庫など、主たる建築物に付随するものは該当しません。そのため、工場に付随する事務所・倉庫は、主たる建物用途の工場として取り扱います。

(3)ガソリンスタンド（給油所）等の計画

ガソリンスタンドや危険物取扱施設の計画等においては、消防法及び火災予防条例による制限により、樹木植栽・緑地確保に制限が掛かる場合があります。協議を要しますので、関連法令及び打合せ記録等を持参いただき、窓口（住環境再生課）まで、お越しく下さい。

V 参考資料





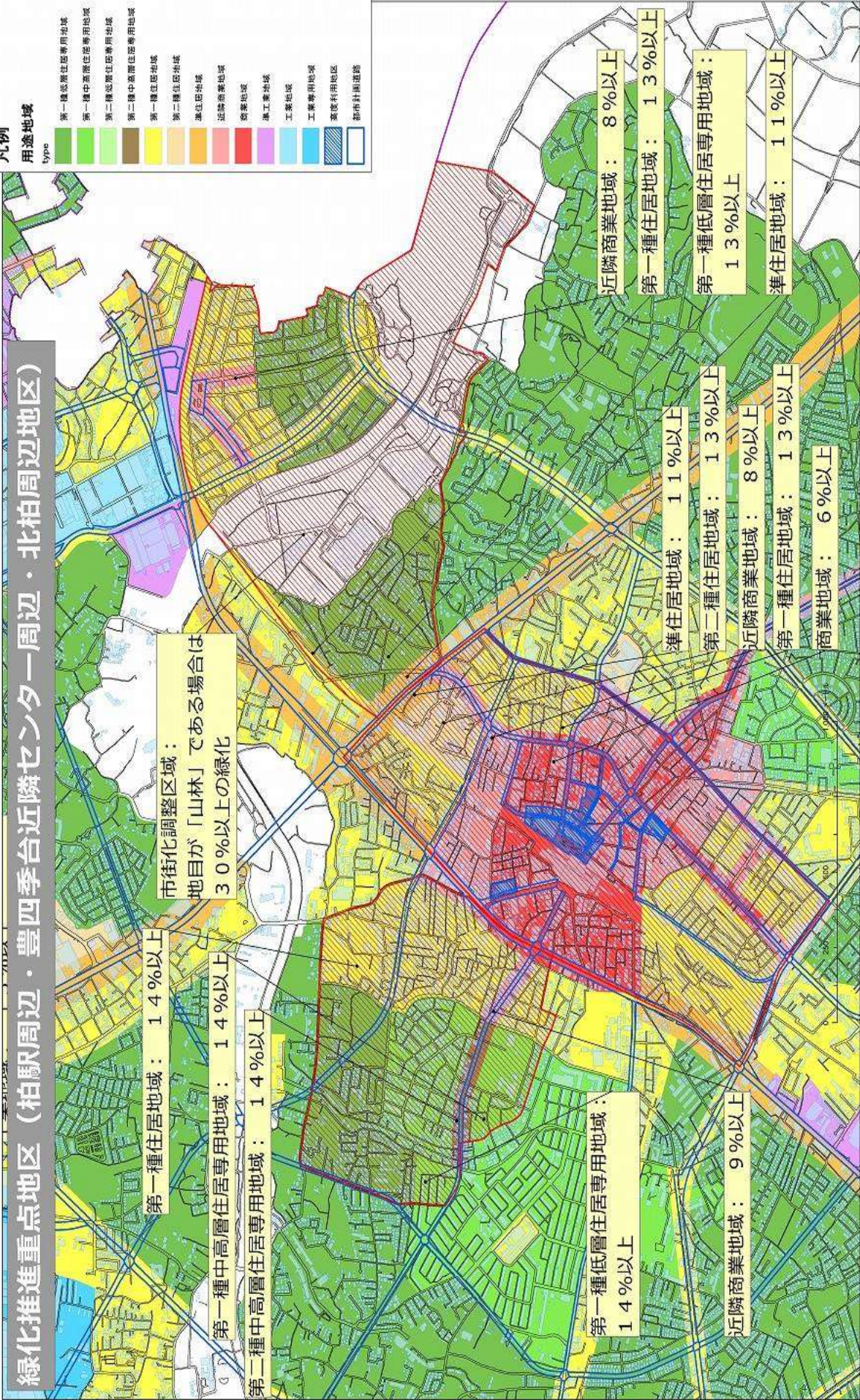
凡例

用途地域

type

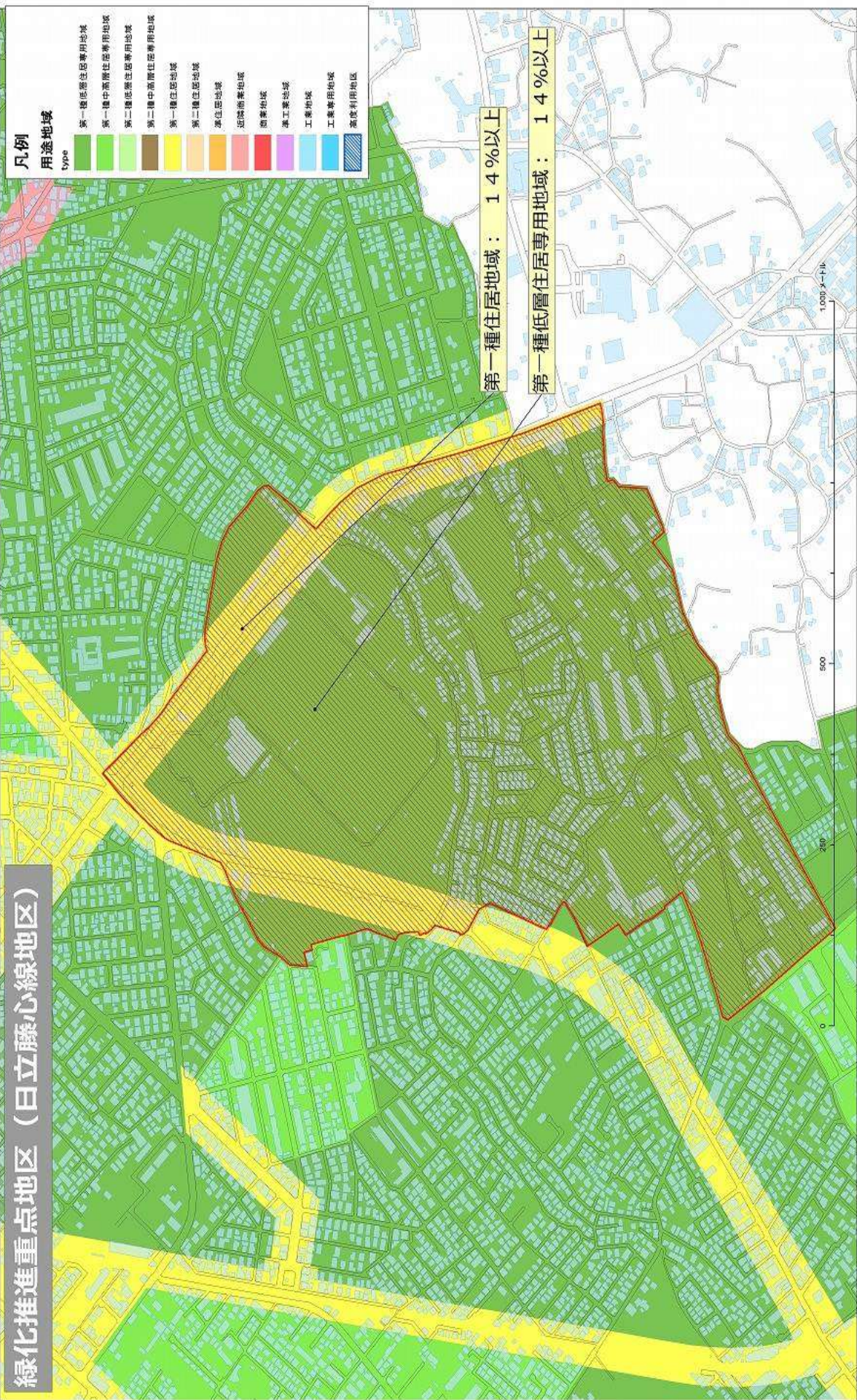
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 工業専用地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 集会所用地域
- 都市計画道路

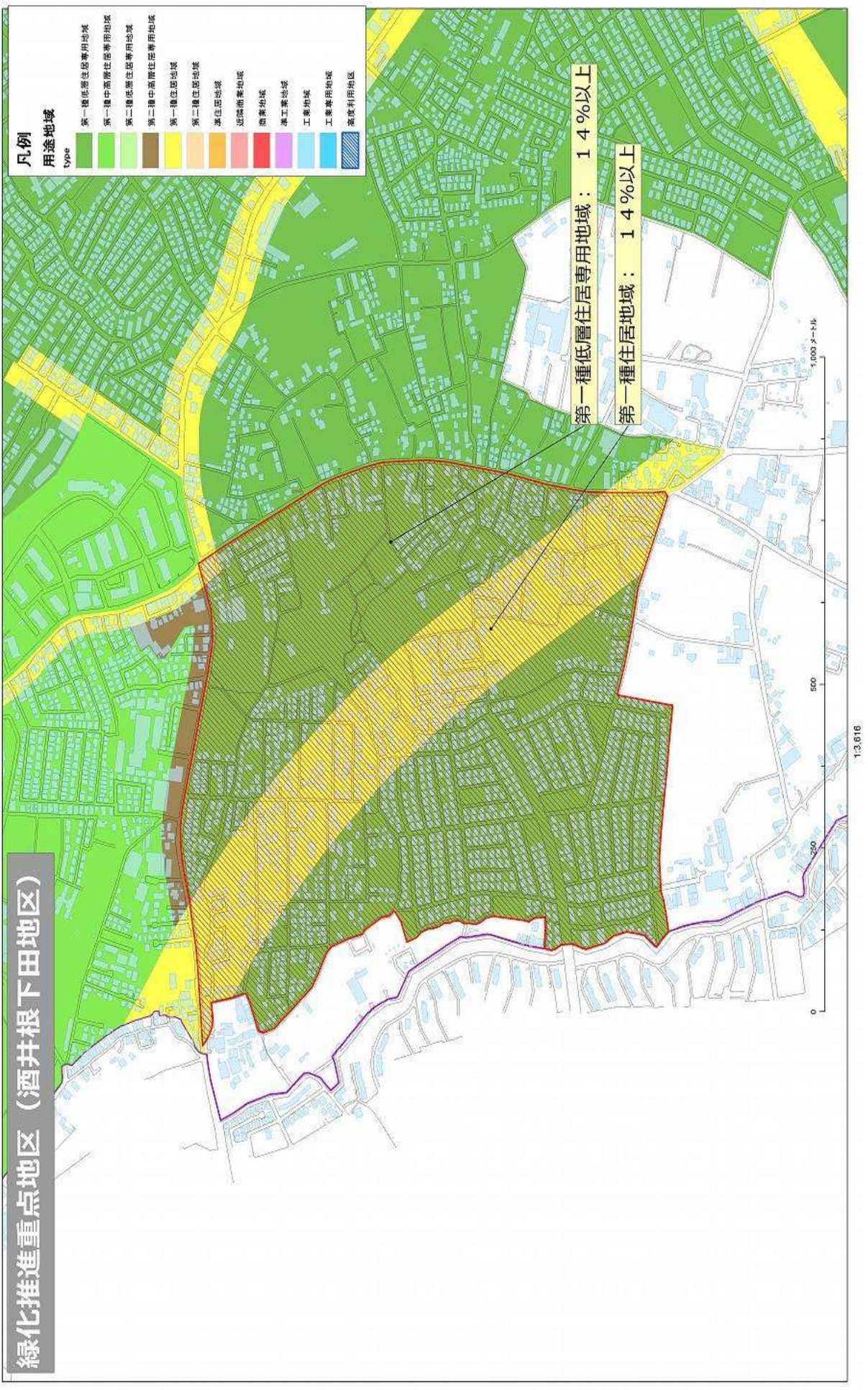
緑化推進重点地区（柏駅周辺・豊四季台近隣センター周辺・北柏周辺地区）



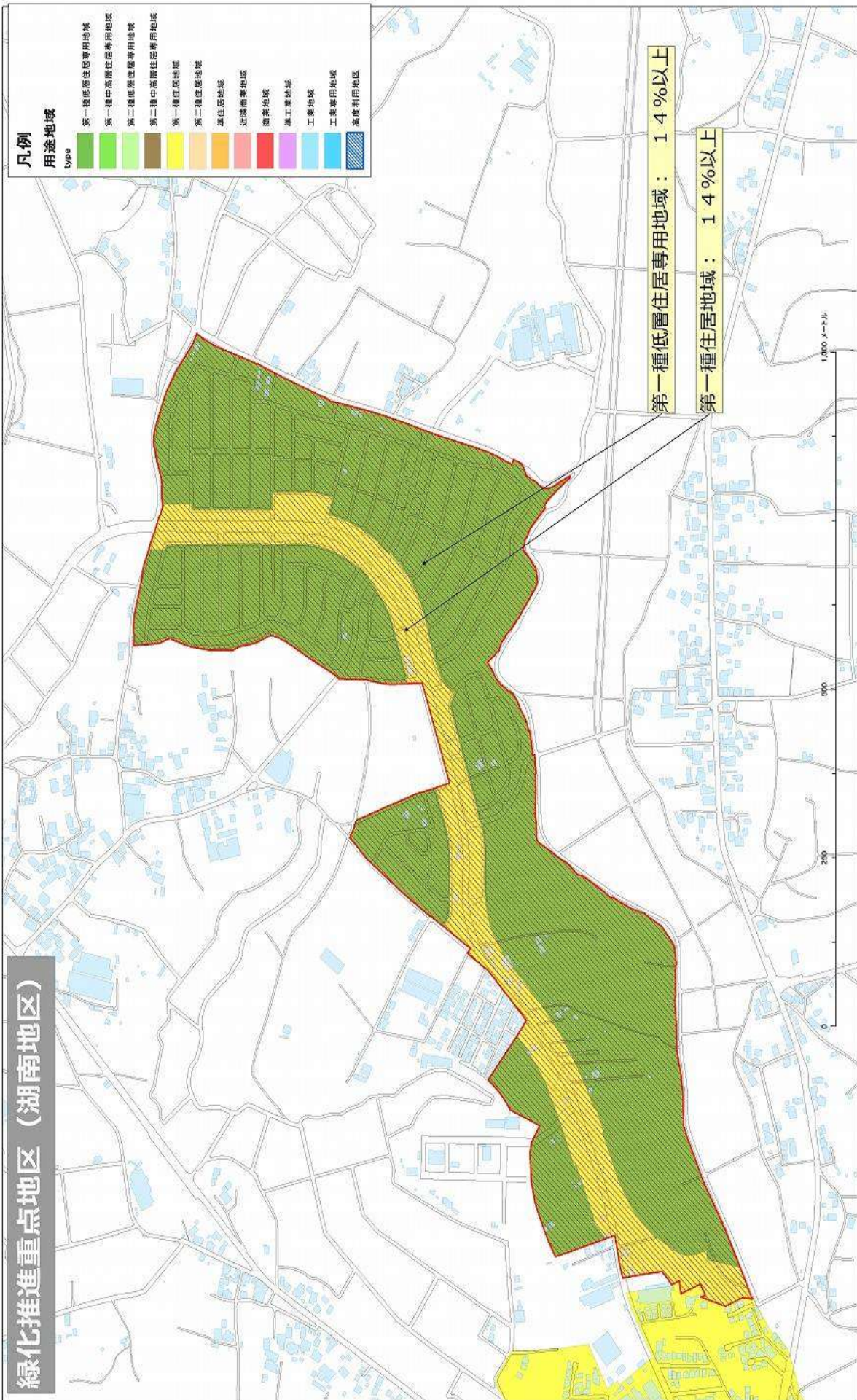
1:8,000

綠化推進重點地区 (日立藤心線地区)





綠化推進重点地区 (湖南地区)

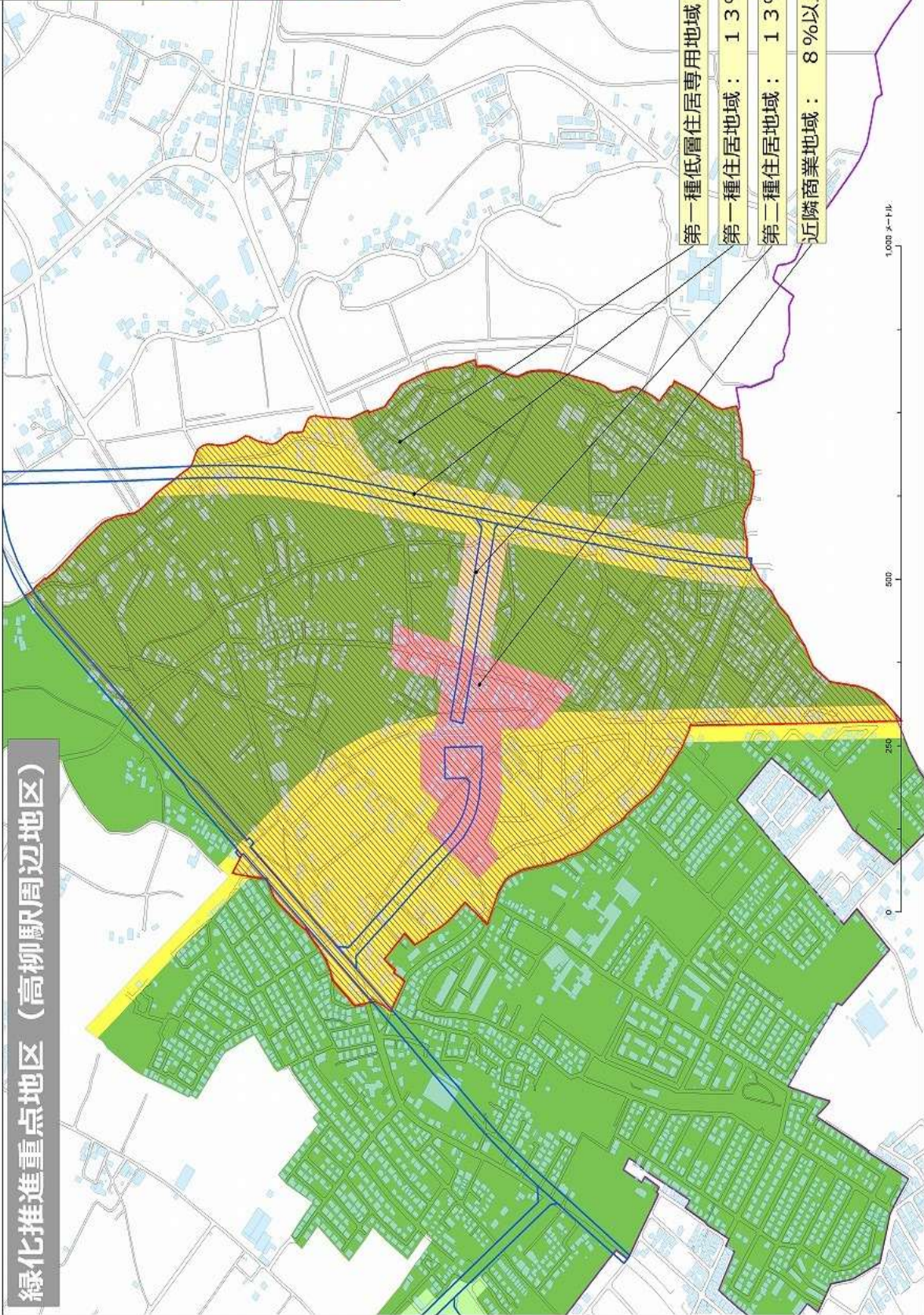


凡例

用途地域

type

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 高度利用地区
- 都市計画道路

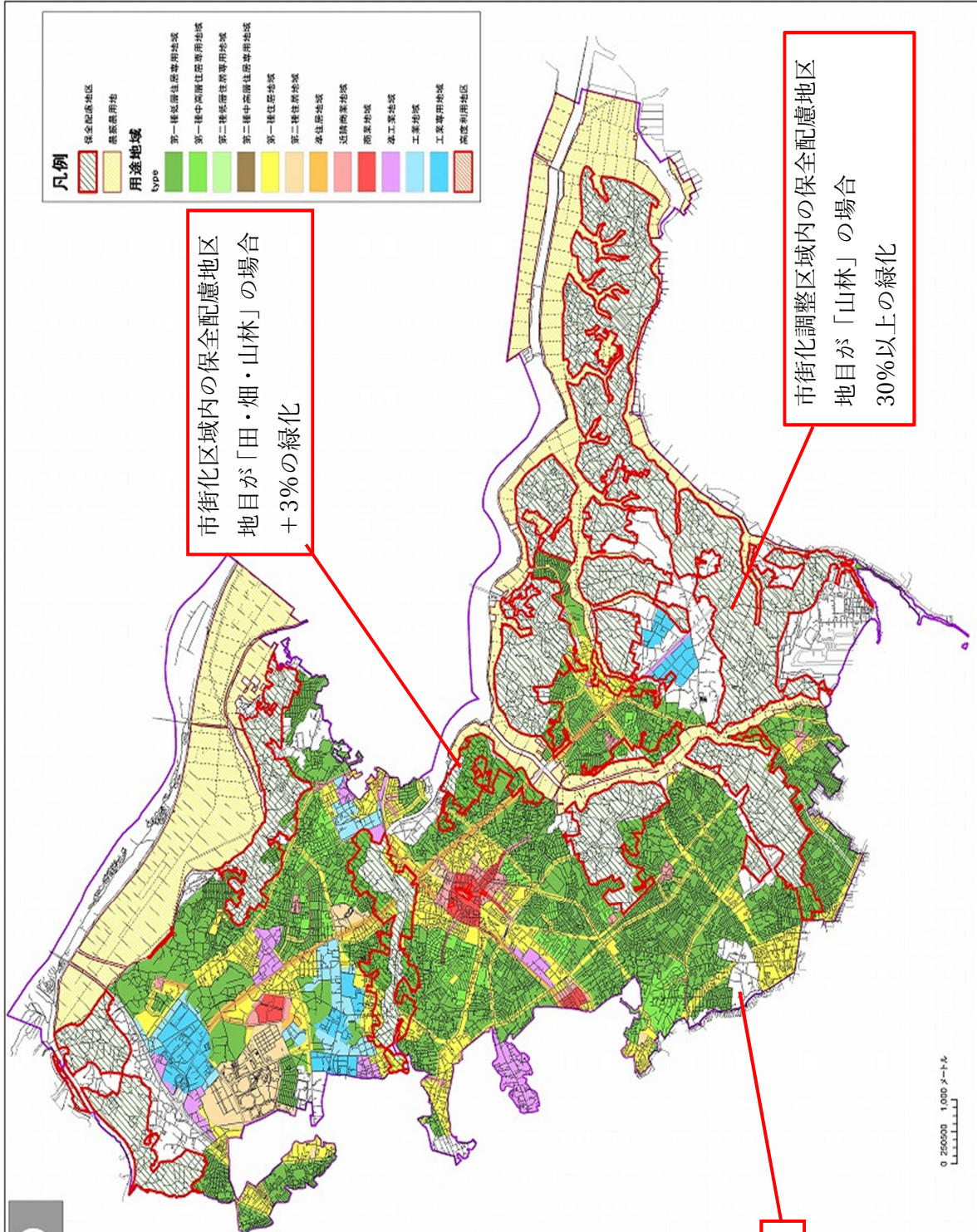


緑化推進重点地区（高柳駅周辺地区）

第一種低層住居専用地域： 13%以上
 第一種住居地域： 13%以上
 第二種住居地域： 13%以上
 近隣商業地域： 8%以上

1:3,862

保全配慮地区 (全体図)



凡例

	保全配慮地区
	農林農用地
用途地域	
Type	
	第一種風通し阻害専用地区
	第一種中高層住居専用地区
	第二種中高層住居専用地区
	第二種中高層住居専用地区
	第一種住居地区
	第二種住居地区
	準住居地区
	近隣商業地区
	商業地区
	準工業地区
	工業地区
	工業専用地域
	高度利用地区


市街化区域内の保全配慮地区
地目が「田・畑・山林」の場合
+3%の緑化

市街化調整区域内の保全配慮地区
地目が「山林」の場合
30%以上の緑化

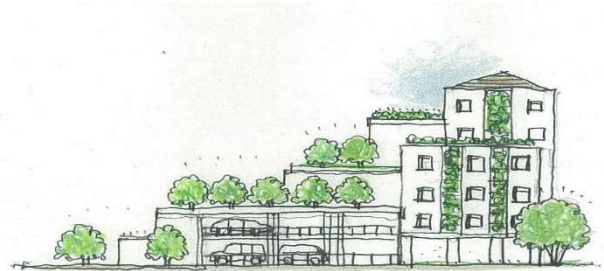
市街化調整区域 20%以上

Q 2560000 1,000メートル

1:43,035



柏市みどりの街づくり



【 問い合わせ・提出先 】

柏市 都市部 住環境再生課
TEL :04-7167-1111(代表) 内線:773-535