

# 地区環境形成計画書等作成要領

令和 3 年 4 月 1 日  
船橋市建設局都市計画部都市計画課

## 地区環境形成計画書等作成要領

この作成要領は「船橋市環境共生まちづくり条例」（平成7年条例第21号。以下「条例」という。）第4条及び同条例施行規則（平成7年規則第70号。以下「規則」という。）の規定に基づく、地区環境形成計画書の提出等について示したものである。

地区環境形成計画書の提出は、宅地開発事業及び市街地開発事業のうち、一定の要件に該当するものを対象とし、環境に対する配慮事項等を記載するものである。市はこの計画書をもとに事業者と環境に対する配慮事項に関し、協議締結を行うものである。

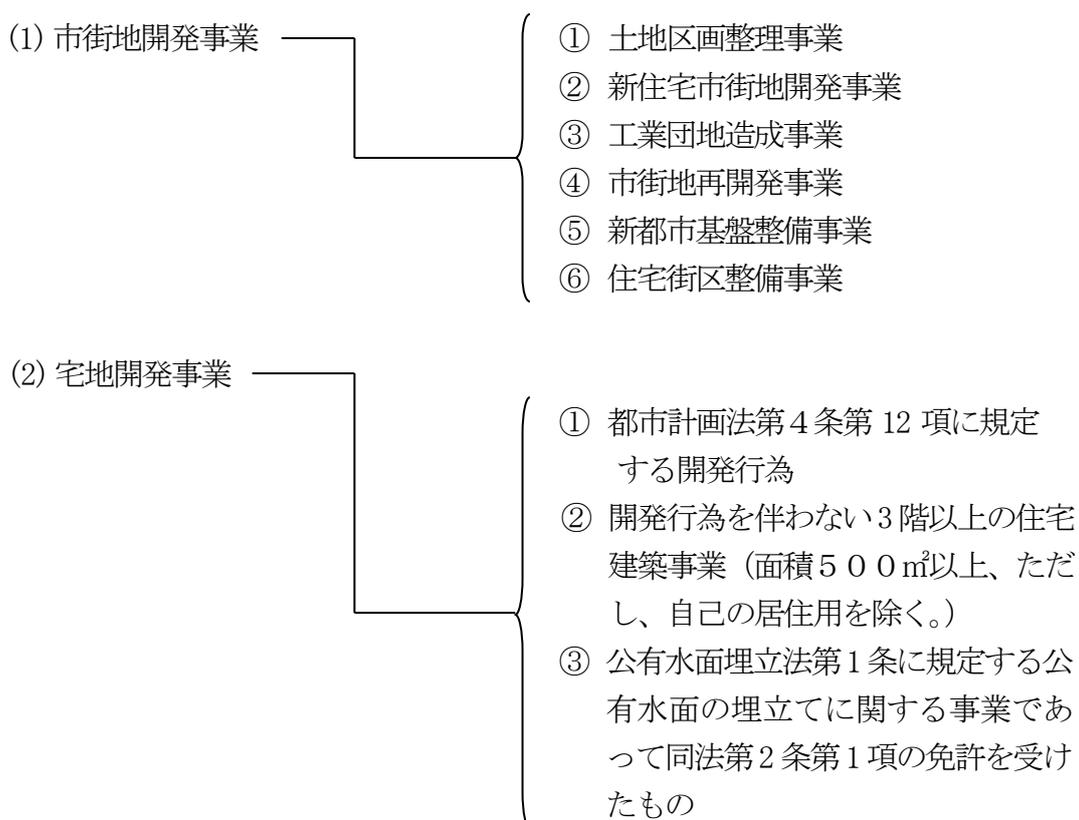
### 目次

1. 地区環境形成計画書の提出（協議の締結）手続	2
2. 地区環境形成計画書の作成要領	7
3. 環境に対する配慮事項	8
4. 地区環境形成計画（変更）書の記載例	11
5. 条例第4条関係書式	18
第1号様式地区環境形成計画（変更）書別紙（設計概要書）	18
第2号様式地区環境形成計画に係る事業中止・廃止届	25
第3号様式環境に対する配慮事項に関する協議締結書	26
第4号様式環境配慮工事着手届	27
第5号様式環境配慮工事完了届	28
第6号様式環境配慮工事完了確認通知書	29

## 1 地区環境形成計画書の提出（協議の締結）手続

条例第4条及びこれを受ける規則に基づき、大規模な開発や一定規模以上の樹林地や農地の開発を行おうとする場合の「地区環境形成計画書」の提出（環境に対する配慮事項についての協議締結）手続等について示す。

### 1.1 「地区環境形成計画書」の提出が必要な事業

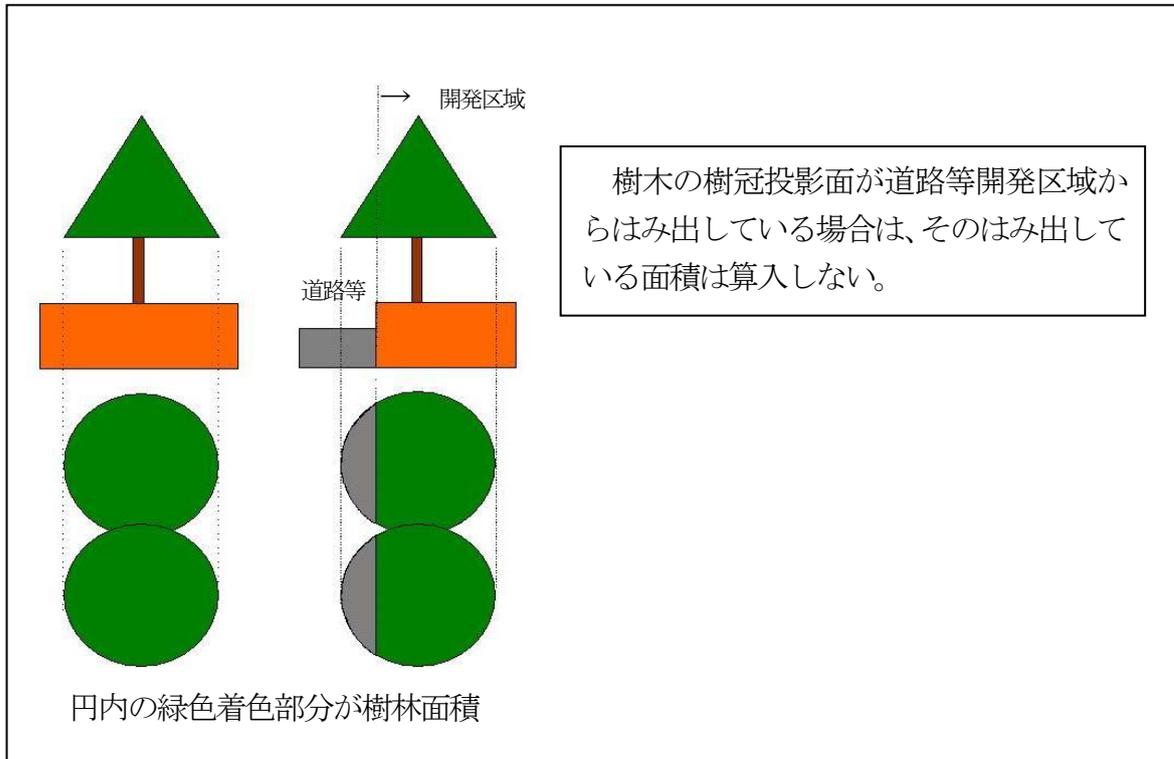


上記(1)(2)の事業で、次の①～④の要件に該当する事業は、地区環境形成計画書を提出しなければならない。

- ① 開発区域の面積が1ha以上の場合
- ② 開発区域内に一団の樹林地が300㎡以上存在する場合
  - (イ) 現況樹林（竹林、樹林と連担した生垣を含む。）
  - (ロ) 「船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例」に基づき伐採行為の届出がなされている土地で事業を行う場合（届出時の伐採面積を含み算出）

### 〈樹林地面積の算出方法〉

樹林地面積は、樹木の樹冠で被われた土地の面積の総計をいい、次の方法を参考として算定。



- ③ 開発区域内に一団の農地が1, 500㎡以上存在する場合
  - (イ) 現況農地(休耕地を含む)
  - (ロ) 本協議申請の前1年以内に農地転用をしている場合、原則として農地とみなす。
- ④ 自然環境に優れる土地で市長が必要があると認める場合 (湧水地、草地等)

## 1.2 環境に対する配慮事項についての協議締結の手続き

地区環境形成計画の策定から、当該協議締結に係る工事の完了までの基本的な手続きの流れは、5ページに示すとおりである。

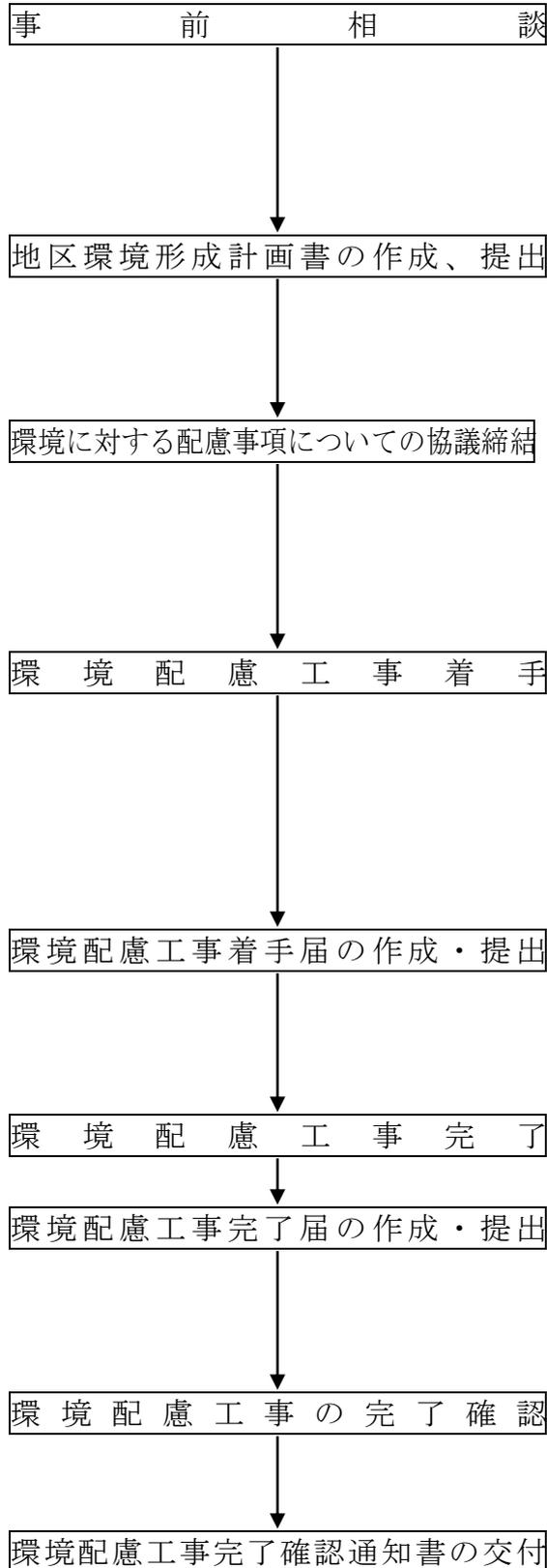
ただし、船橋市宅地開発事業に関する要綱の適用を受ける事業については、6ページに示す手続きの流れによる。

- (1) 基本的な手続きの流れに従う事業
  - ex 社会教育施設、医療施設、福祉施設等

(2) 船橋市宅地開発事業に関する要綱の適用を受ける事業

- ① 都市計画法第 29 条の規定により、許可を受けなければならない事業
- ② 国、都道府県等が行う 3 階以上の住宅建築事業
- ③ 開発行為を伴わない 3 階以上の住宅建築事業（自己の居住のために建築するものを除く）
- ④ 一定区域について引続き開発行為が行われる事業

〈基本的な手続きの流れに従う事業〉



- 地区環境形成計画書を作成する際は、事前に都市計画課と相談(手続きや当該事業に導入されたい環境配慮事項等について説明)

- 環境配慮事項等を盛り込んだ地区環境形成計画(変更)書(第1号様式)を作成して都市計画課へ提出

- 地区環境形成計画書をもとに環境への配慮を市と事業者で協議し、環境に対する配慮事項に関する協議締結書(第3号様式)を2部作成し、相互に保有

途中で事業を変更、中止又は廃止しようとするときは、速やかに地区環境形成計画(変更)書(第1号様式)又は地区環境形成計画に係る事業中止・廃止届(第2号様式)を提出

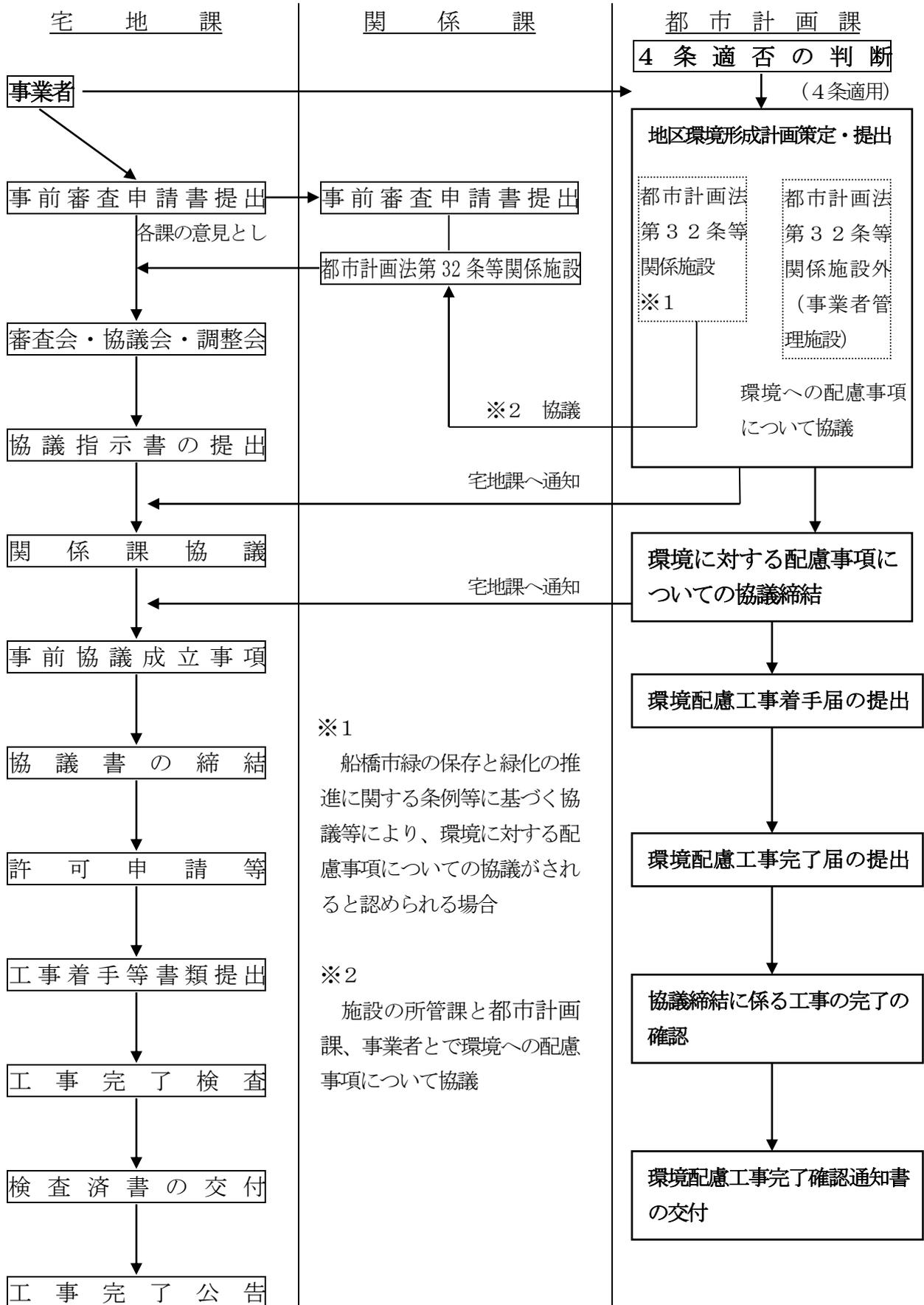
- 環境配慮工事に着手後、環境配慮工事着手届(第4号様式)を作成し、都市計画課へ提出

- 環境配慮工事を完了後、環境配慮工事完了届(第5号様式)を作成し、都市計画課へ提出

- 市が協議締結のとおり工事等が実施されたかを確認

- 工事が適切に実施されたと認められる場合は、環境配慮工事完了確認通知書(第6号様式)を交付

〈船橋市宅地開発事業に関する要綱の適用を受ける事業〉



## 2 地区環境形成計画書の作成要領

### 2.1 地区環境形成計画書の提出

対象となる事業者は、当該事業の事前審査申請書等の前に、地区環境形成計画書を正・副各一部を作成し都市計画課へ提出。地区環境形成計画書に基づく環境に対する配慮事項についての協議締結を行う。

### 2.2 地区環境形成計画書の作成要領

地区環境形成計画書（正・副）には、それぞれ下表の図書を添付、図書は右開きのA-4サイズに折り、左端止めとする。

図 書 名	記 載 内 容	縮 尺	備 考
地区環境形成計画書	第1号様式の(1)～(4)に重複して該当する場合は、該当する(1)～(4)の全てを提出		
添 付 図 書	設計概要書	第1号様式付属様式のとおり。	
	位置図	開発区域の位置。	1/10,000
	公図の写し	開発区域内外の地番及び土地所有者名を表示し、区域の境界を明示しているもの。	1/600 又は 1/500
	現況図	開発区域の境界、開発区域内外の地形及び公共施設（道路、水路等）を明示。開発区域内の樹林地、農地の救積図を含む。	1/2,500 以上
	地区環境形成計画図	土地利用計画図に環境への配慮に関する事項について明示。	1/1,000 以上
	現況写真	開発区域の全体及び既存樹木等自然環境が確認のできる写真。（写真を撮影した方向等が明らかになる図面を含む。）	
	その他	その他必要な図書。	

### 3 環境に対する配慮事項

開発地の特性による環境への主な配慮事項は以下のとおりである。地区環境形成計画の策定にあたり、以下について配慮するものとする。

#### 3.1 開発区域の面積が1 ha 以上の場合

##### ① 基本方針

自然環境への影響の大きい大規模開発については、環境への負荷の軽減及び新たな自然環境の創出等に配慮するものとする。

- イ) 良好な自然環境を有する土地については、その保全に最大限の配慮をすること。
- ロ) 自然的要素を取り入れた環境を積極的に創出すること。
- ハ) 環境に配慮した都市基盤整備を推進すること。

##### ② 配慮事項

- |                  |   |  |
|------------------|---|--|
| イ) 自然環境の保全       | } | • 健全な樹木、樹林の保全                          |
|                  |   | • 表土の保全                                |
|                  |   | • 自然性の高い植生区域の保存                        |
| ロ) 自然的環境の創出      | } | • 多用な自然空間の創出、ネットワーク化<br>(例：水・緑のネットワーク) |
|                  |   | • ビオトープの創出                             |
|                  |   | • 水辺の創出                                |
| ハ) 環境に配慮した都市基盤整備 | } | • 環境に配慮した素材の使用                         |
|                  |   | • 省資源、省エネルギー工法の導入                      |

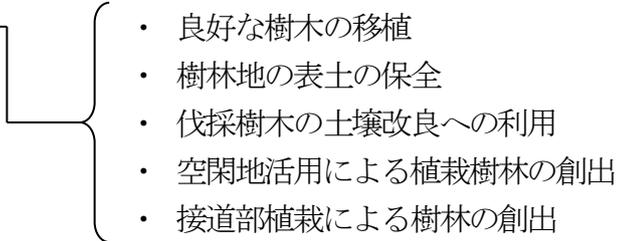
#### 3.2 開発区域内に300㎡以上の一団の樹林地が存在する場合

##### ① 基本方針

船橋市における貴重な自然緑地である樹林地の開発については、次のとおり配慮するものとする。

- イ) 樹林地については、その保全に最大限の配慮をすること。
- ロ) 樹林部分を改変する場合は、早期に樹林の回復・創出に努めること。

② 配慮事項

- イ) 樹林地の保全 
  - ・ 健全な樹林地の保全
  - ・ 斜面緑地の保全
  - ・ 景観木の保全
  
- ロ) 樹林の早期回復・創出 
  - ・ 良好な樹木の移植
  - ・ 樹林地の表土の保全
  - ・ 伐採樹木の土壌改良への利用
  - ・ 空閑地活用による植栽樹林の創出
  - ・ 接道部植栽による樹林の創出

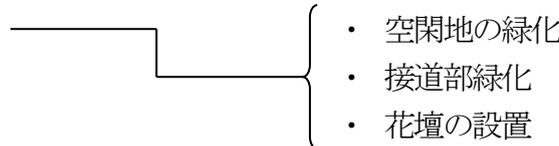
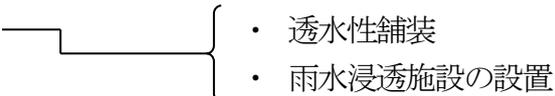
3.3 開発区域内に1, 500㎡以上の一団の農地が存在する場合

① 基本方針

船橋市における貴重な緑地機能、オープンスペース機能等を有している農地の開発については、次のとおり配慮するものとする。

- イ) 緑の創出に特に配慮すること
- ロ) 雨水の浸透確保に努めること

② 配慮事項

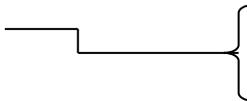
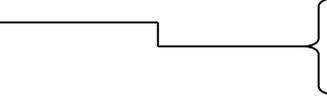
- イ) 緑の創出 
  - ・ 空閑地の緑化
  - ・ 接道部緑化
  - ・ 花壇の設置
  
- ロ) 雨水浸透の確保 
  - ・ 透水性舗装
  - ・ 雨水浸透施設の設置

3.4 自然環境に優れる土地の場合（草地、湧水地等）

① 基本方針

湧水地、草地等の保全に努めること。また、改変する場合は適切な措置を講ずることとする。

### 3.5 共通事項

- イ) 緑地の保全等 
  - ・ 樹林地の保全、高木の保全、表土の保全
  - ・ 敷地内の緑化、接道部の緑化、駐車場の緑化、屋上緑化、壁面の緑化、ベランダの緑化、法面の緑化、擁壁等の緑化
  
- ロ) その他 
  - ・ 透水性舗装、雨水浸透施設の設置
  - ・ 雨水利用システムの導入、中水利用システムの導入、太陽熱の利用、リサイクル資材の活用

#### 4. 地区環境形成計画（変更）書の記載例

第1号様式

### 地区環境形成計画（変更）書

令和 年 月 日

船橋市長 へ

住所（所在地） 〇〇市〇〇町1-2-3  
 事業者 名称 〇△株式会社  
 氏名（代表者名） 代表取締役 船橋太郎

船橋市環境共生まちづくり条例第4条第1項の規定により、地区環境形成計画書を次のとおり作成した（変更）ので提出します。

1 事業 の 計 画 の 概 要	開発区域の地名地番	<u>船橋市〇〇町1234-5 他5筆</u>	
	開発区域の面積	<u>5,678.12m<sup>2</sup></u>	
	予定建築物の用途	<u>共同住宅（新築分譲）</u>	
	設計の概要	別紙設計概要書のとおり	
	事業担当者氏名	<u>湊町一郎</u>	電話番号 <u>00-1234-5678</u>
	設計担当者	<u>株〇△設計事務所 本町次郎</u>	電話番号 <u>12-3456-7890</u>
	工事施行予定者	住所	<u>〇〇市〇△町3-4-5</u>
氏名		<u>☆☆建設株式会社</u>	電話番号 <u>98-7654-3210</u>

注：      は記入例

変更の場合は、2段書きとする 上段：変更前（朱書き）  
 下段：変更後（黒書き）

2 地区環境の現状及び課題	地域の現状	宅地	面積 <u>3,178.12</u> m <sup>2</sup> 比率 <u>56</u> %	樹林地	面積 <u>500</u> m <sup>2</sup> 比率 <u>8.8</u> %	
		農地	面積 <u>2,000</u> m <sup>2</sup> 比率 <u>35.2</u> %	崖線	面積 m <sup>2</sup> 比率 %	
		草地	面積 m <sup>2</sup> 比率 %	湧水地	面積 m <sup>2</sup> 比率 %	
		その他	面積 m <sup>2</sup> 比率 %			
		樹林地の現状		既存の樹林地の面積	既存樹木本数	
			<u>500</u> m <sup>2</sup>	樹高3.5m未満 <u>23</u> 本	樹高3.5m以上 <u>33</u> 本	その他
			主な樹種	<u>クスギ、コナラ等</u>		
	自然環境の現状 (周辺を含む。)	地形	<u>開発地の周辺を含み高低差が1～2m程度のほぼ平坦な地形である。</u>			
		緑環境	<u>開発地の1割程度が樹林地である。また当該地東側に当該樹林地と一体的広がりを持つ樹林が存在する。開発地内に宅地化農地が4割程度あり、その西側には生産緑地が存在する。</u>			
		水環境	<u>開発地内には河川、湧水地等は存在しない。</u>			
生物環境		<u>セミ、カブトムシ等の昆虫が生息している。 野鳥が時おり見られる。</u>				
課題	<u>開発区域外の樹林地と連続している開発区域内の樹林の保全 西側生産緑地への配慮</u>					

注：      は記入例

(1) 開発区域が1ヘクタール以上の場合

3 環境に対する配慮事項	自然環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>既存樹林を保全し、緑のネットワーク化を図る。</u></li> <li>・ <u>自然植生区域を保全する。</u></li> <li>・ <u>湧水地を保全し、せせらぎとして整備する。</u></li> <li>・ <u>樹林地等の表土については再利用する。</u></li> <li>・ <u>工事上やむを得ず、伐採等を必要とする区域については、完了後樹林の回復を行う。</u></li> </ul>
	自然的環境の創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>河川の整備については多自然型護岸として整備する。</u></li> <li>・ <u>せせらぎを整備し、水辺空間を創出する。</u></li> <li>・ <u>調整池の整備にあたりビオトープ化を図る。</u></li> </ul>
	環境に配慮した素材の使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>施設整備にあたりコンクリート廃材の再利用を行う。</u></li> <li>・ <u>雨水利用システム、中水利用システムを導入し、散水等に利用する。</u></li> <li>・ <u>太陽光、太陽熱を利用し、発電システム、給湯システムを導入する。</u></li> <li>・ <u>地域冷暖房システムを導入する。</u></li> <li>・ <u>コージェネレーションを導入する。</u></li> </ul>
	共通配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>〇〇建築物については屋上緑化、壁面緑化、ベランダ緑化を行う。</u></li> <li>・ <u>駐車場については地表面緑化（芝舗装）及び生垣化、高木の植栽を行う。</u></li> <li>・ <u>区域内の道路については透水性舗装を行う。</u></li> <li>・ <u>一部の排水施設については雨水浸透施設とする。</u></li> <li>・ <u>法面、擁壁については緑化を行う。</u></li> <li>・ <u>雨水貯留槽を設置し、散水等に利用する。</u></li> </ul>

添付書類

1 位置図及び公図の写し 2 現況図 3 現況写真 4 地区環境形成計画図 5 その他

注：      は記入例

(2) 300 平方メートル以上の一団の樹林地を有する土地の場合

3 環境に対する配慮事項	樹林地の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>開発地内の樹林について、周辺樹林地と一体性を持たせ保全する。</u></li> <li>・ <u>開発地の幹周り 1.5m の楠木については、土地利用を考慮し景観木として保全する。</u></li> <li>・ <u>樹林については、〇〇㎡のうち△△㎡を現況のまま残し、それ以外の部分にある良好な樹木は敷地内等に移植する。</u></li> </ul>
	樹林地の回復又は創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>伐採樹林については、土壌改良材として利用する。</u></li> <li>・ <u>樹林地等の表土については、再利用する。</u></li> <li>・ <u>工事上やむを得ず伐採等を必要とする区域については、完了後樹林の回復を行う。</u></li> <li>・ <u>接道部については、植栽を行う。</u></li> </ul>
	共通配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>〇〇建築物については、屋上緑化、壁面緑化、ベランダ緑化を行う。</u></li> <li>・ <u>駐車場については、地表面緑化（芝舗装）及び生垣化、高木の植栽を行う。</u></li> <li>・ <u>区域内の通路については、透水性舗装を行う。</u></li> <li>・ <u>一部の排水施設については、雨水浸透施設とする。</u></li> <li>・ <u>法面、擁壁については、緑化を行う。</u></li> <li>・ <u>雨水貯留槽を設置し、散水等に利用する。</u></li> </ul>

添付書類

1 位置図及び公図の写し 2 現況図 3 現況写真 4 地区環境形成計画図 5 その他

注：        は記入例

(3) 1, 500平方メートル以上の一団の農地を有する土地の場合

3 環境 に対する 配慮 事項	緑 の 創 出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>駐車場については地表面緑化（芝舗装）及び生垣化、高木の植栽を行う。</u></li> <li>・ <u>接道部については植栽を行う。</u></li> <li>・ <u>〇〇建築物については屋上緑化、壁面緑化、ベランダ緑化を行う。</u></li> <li>・ <u>花壇を設置する。</u></li> <li>・ <u>法面、擁壁については緑化を行う。</u></li> </ul>
	雨 水 浸 透 の 確 保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>駐車場及び通路については透水性舗装とする。</u></li> <li>・ <u>一部の排水設置については雨水浸透施設とする。</u></li> </ul>
	共 通 配 慮 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>雨水貯留槽を設置し、散水等に利用する。</u></li> <li>・ <u>太陽光、太陽熱を利用し、発電システム、給湯システムを導入する。</u></li> </ul>

添付書類

1 位置図及び公図の写し 2 現況図 3 現況写真 4 地区環境形成計画図 5 その他

注：      は記入例

(4) 自然環境に優れる土地で市長が必要があると認めるものの場合

<p>3 環境に対する配慮事項</p>	<p>草地、湧水地等の保全等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>湧水地を保全し、せせらぎとして整備する。</u></li> <li>・ <u>カタクリ、シュンランについては保全又は移植する。</u></li> <li>・ <u>ハンノキ群落については、調整池に移植する。</u></li> </ul>
	<p>共通配慮事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>〇〇建築物については屋上緑化、壁面緑化、ベランダ緑化を行う。</u></li> <li>・ <u>駐車場については地表面緑化（芝舗装）及び生垣化、高木の植栽を行う。</u></li> <li>・ <u>区域内の通路については透水性舗装を行う。</u></li> <li>・ <u>一部の排水施設については雨水浸透施設とする。</u></li> <li>・ <u>法面、擁壁については緑化を行う。</u></li> <li>・ <u>雨水貯留槽を設置し、散水等を利用する。</u></li> </ul>

添付書類

1 位置図及び公図の写し 2 現況図 3 現況写真 4 地区環境形成計画図 5 その他

注意：      は記入例

設 計 概 要 書

用途地域		建ぺい率				%	
高度地区		容 積 率				%	
計画区画・戸数	区画 戸						
建築計画	構 造	階 層	建 築 面 積		延 べ 床 面 積		
		地上 階 地下 階	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
区画又は居室の大きさ	最大面積 m <sup>2</sup>		最小面積 m <sup>2</sup>		平均面積 m <sup>2</sup>		
道路計画	幅員		路面排水施設				
	区域外主要道路		m	U字溝	L字溝	街渠	
	取付道路		m	U字溝	L字溝	街渠	
	区域内主要道路		m	U字溝	L字溝	街渠	
	区画道路		m	U字溝	L字溝	街渠	
排水計画	雨水管渠	φ	m/m～ φ		m/m		
	污水管渠	φ	m/m～ φ		m/m		
	調整池の容量	m <sup>3</sup>					
	水路の大きさ	m ×		m			
し尿処理法	くみ取 各戸浄化		集中浄化 公共下水道				
給水計画	公営水道		井戸				
擁壁計画	R C擁壁		間知ブロック積擁壁				
土地利用計画	宅 地	m <sup>2</sup>	%	防火水槽	m <sup>2</sup> %		
	道 路	m <sup>2</sup>	%	公益用地	m <sup>2</sup> %		
	公 園	m <sup>2</sup>	%	未利用地	m <sup>2</sup> %		
	排水用地	m <sup>2</sup>	%	そ の 他	m <sup>2</sup> %		
環境配慮計画	緑地面積	m <sup>2</sup>	%	浸 透 面 積	m <sup>2</sup> %		
	水辺面積	m <sup>2</sup>	%	表土利用面積	m <sup>2</sup> %		
	そ の 他	m <sup>2</sup>	%				

緑地等以外の環境配慮計画

既存樹林を含む植栽地の総面積を記載 (道路、公園、屋上の植栽面積を含む)

透水性舗装を含む浸透面積を記載

常時水面を有する池、せせらぎ等の総面積を記載

再利用土発生個所の総面積