

3 緑化面積の基準

緑化された空間が「都市の緑」として環境の改善・景観の向上や生物多様性の確保などの機能を発揮するためには、一定以上のボリュームを必要とします。そこで、本制度では以下のように緑化必要面積の基準を定めています。建築主などの皆さんはこの基準に沿って緑化計画を作成してください。

(1) 緑化必要面積

・緑化面積の基準については、地上部と建築物上とに区分して定められています。

- ・緑化必要面積は地上部、建築物上それぞれの緑化基準により算出される緑化面積の合計以上の面積となります。
- ・地上部において必要とされる緑化面積の1/2以上の面積は、樹木によるものとしてください。

(2) 地上部における緑化面積の基準

①新築・改築の場合

敷地内の地上部では、次のAまたはBの面積のうち小さい方の面積以上の緑化面積（地上部において必要とされる緑化面積）を確保してください。

A. 次のア、イによって算出される面積のうち小さい方の面積

ア. 地上部の緑化面積 = (敷地面積 - 建築面積) × 25%

イ. 地上部の緑化面積 = [敷地面積 - (敷地面積 × 建ぺい率 × 0.8)] × 25%

B. 建築物の床面積の合計

※ここでいう建ぺい率とは、「Ⅱ用語について」の(7)で定義している建ぺい率です（以下特別に注釈をしていない場合は同様です）。

【計算例】

敷地面積1,000㎡、建築面積600㎡、床面積の合計1,200㎡の建築物の場合（建ぺい率80%）

ア. $(1,000 - 600) \times 25\% = 100\text{㎡}$

イ. $(1,000 - 1,000 \times 80\% \times 0.8) \times 25\% = 90\text{㎡}$

→床面積の合計 > ア > イであることより、地上部において必要な緑化面積はイ式で算出した90㎡となります。



また、地上部において必要な緑化面積の1/2以上の面積は原則として樹木によるものであることから、樹木による緑化面積は $90\text{㎡} \times 1/2 = 45\text{㎡}$ となります。

→この場合は90㎡以上の緑化面積を地上部に確保した上で、そのうち45㎡以上を樹木によって緑化してください。

○工場、学校等における緑化面積算出の留意点

工場、学校等において、下記に該当する施設を設置している場合は、敷地面積からこれらの施設に必要な面積を控除することができます。

- ・工場において稼動に必要な施設
(貯水・貯油槽、パイプラック、圧力タンク、煙突、クレーン敷地、排水浄化施設、施設に付帯する防護壁、その他これに類する施設等)
- ・学校における運動施設
(トラック及びトラックを外周線とする整地された地面等の運動場、テニスコート、野球場その他の球技場、プール、弓道場、その他これに類する施設等)
※ここでいう運動場とは学校教育法の施設設置基準に基づき設置、管理されている運動場などをいいます。
- ・保育所における屋外遊戯場
※ここでいう屋外遊戯場とは児童福祉法の施設設置基準に基づき設置、管理される屋外遊戯場をいいます。

【計算例】

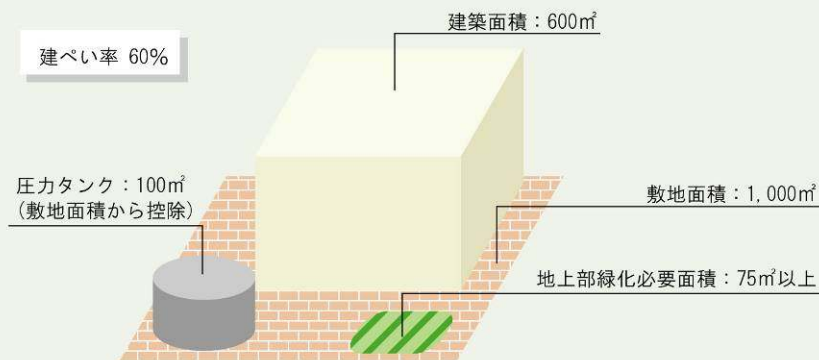
敷地面積1,000㎡(うち、圧力タンク100㎡)、建築面積600㎡、床面積の合計1,200㎡の建築物を建築した工場の場合(建ぺい率60%)

ア. $(1,000 - 100 - 600) \times 25\% = 75\text{㎡}$

イ. $\{ (1,000 - 100) - (1,000 - 100) \times 60\% \times 0.8 \} \times 25\% = 117\text{㎡}$

工場稼動に必要な施設である圧力タンクの面積100㎡を敷地面積の値から控除します。

→ア<イ<床面積の合計であることより、地上部において必要な緑化面積はア式で算出した75㎡となります。



②増築の場合

増築の場合は、①の新築・改築の基準による緑化面積を確保するか、増築面積を建ぺい率で除した面積から増築部分の建築面積を減じた面積の25%以上の緑化面積を新たに確保してください。

※ただし、増築後の床面積の合計が増築前の床面積の合計の1.2倍を超えないものは対象外です。

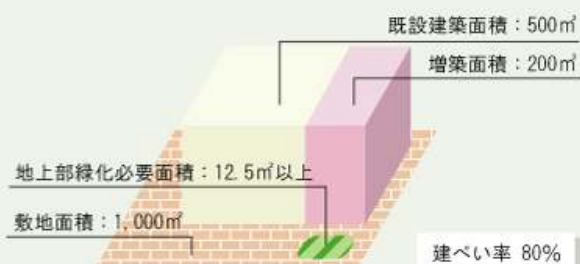
地上部の緑化面積 = {(増築面積 ÷ 建ぺい率) - 増築面積} × 25%

※上式の基準を用いて算出される面積を、新たに確保するものとしてください。既存の緑化面積を含むことはできません。

【計算例】

敷地面積1,000㎡、既設建築面積500㎡
の建築物を新たに200㎡増築した場合
(建ぺい率80%)

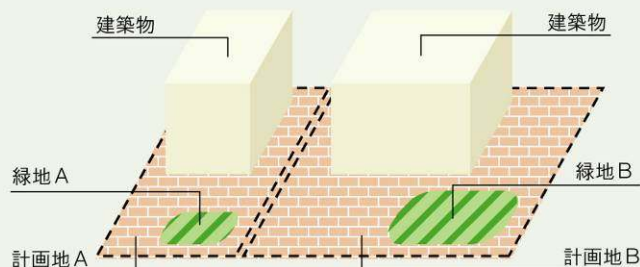
$$(200 \div 80\% - 200) \times 25\% = 12.5\text{㎡}$$



○複数の敷地により全体の計画が構成される開発等の扱いについて

当該敷地を含む複数の敷地により全体の計画が構成され、かつ同一の建築主により一体的に整備が図られる建築物の新築、改築又は増築で、全体の計画についての公的な承認行為等の担保が確保されるものについては、各建築確認申請ごとの敷地において緑化基準を満たさなくても、全体の敷地において基準を満足すれば足りることとしています。この場合は、全体の敷地に係る緑化計画書を届出時に添付してください。

【例】《計画地A》敷地面積に対する必要な緑化面積 > 緑地Aの面積
《計画地A+計画地B》敷地面積に対する必要な緑化面積 < 緑地A+緑地Bの面積
※計画地Aと計画地Bの建築主は同一者であること。



上記の関係を満たしている場合、計画地Aの届出時に計画地AとBを併せた全体の敷地に係る緑化計画書を添付すれば、計画地Aのみは、緑化基準を満たしていませんが支障なしと判断します。(計画地Bの届出時にも全体の緑化計画書を添付してください)

(3) 建築物上における緑化基準

①新築・改築の場合

建築物上（建築物の屋上、壁面又はベランダ等）では、次によって算出される面積以上の緑化面積（建築物上に必要とされる緑化面積）を確保してください。

建築物上の緑化面積＝屋上面積×20%

※1 屋上面積とは建築物の屋根部分で人の出入り及び利用が可能な部分のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積をいいます。

※2 人の出入り及び利用可能な屋上部分とは、建築基準法施行令第126条第1項に定める手すり壁、さく又は金網があり、エレベーター、階段（ステップ型）や平面フロアにより、人が行き来できるものをいいます。ただし、梯子で昇り降りする屋上は対象外とします。

※3 建築物の管理に必要な施設とは空調機器、エレベーター、傾斜車路、広告塔や、ヘリポートなどの緊急離着陸場及び緊急救助用スペースなどを指します。

（注）太陽光発電装置のパネル等は控除面積に含めませんが、緑化面積に算入できます。

（P 1 5 参照）

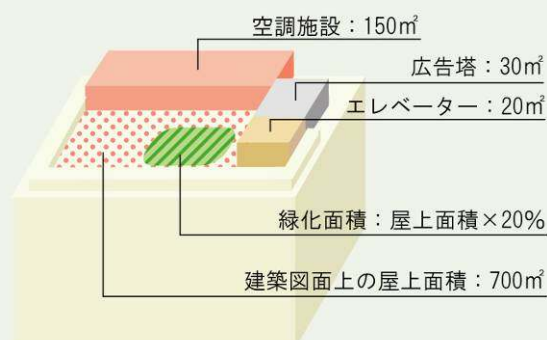
【計算例】

利用可能な屋上面積が700㎡の場合、屋上面積は建築物の管理に必要な施設に係る部分を除きますので、

$$\begin{aligned} \text{屋上面積} &= 700\text{㎡} - 150\text{㎡} - 30\text{㎡} - 20\text{㎡} \\ &= 500\text{㎡} \quad \text{となります。} \end{aligned}$$

→したがって、建築物上に必要とされる緑化面積は、

$$500\text{㎡} \times 20\% = 100\text{㎡} \quad \text{となります。}$$



②増築の場合

増築部分に係る屋上面積の20%以上を緑化面積として確保してください。なお、地上部における緑化面積の基準において、(2)①の新築・改築基準による緑化面積を確保する場合は、建築物上についても同様に新築・改築基準による面積を満たす必要があります。

※ただし、増築後の建築物の床面積の合計が、増築前の床面積の合計の1.2倍を超えないものは対象外です。

建築物上の緑化面積＝増築部分に係る屋上面積×20%

(4) 緑化面積（地上部⇄建築物上）の振替

地上部で必要とされる緑化面積を確保することが困難な場合には、必要とされる緑化面積のうち緑化が困難な面積相当分を、当該建築物上の緑化面積に振替えることができます。逆に建築物上で必要とされる緑化面積を確保することが困難な場合には、必要とされる緑化面積のうち緑化が困難な面積相当分を、当該地上部の緑化面積に振替えることができます。

- ※1 それぞれの緑化が困難な場合とは次のような場合をいいます。
- ①建築物上において利用可能な屋上面積があるにもかかわらず、建築物の構造上緑化をすることが困難な場合
 - ②地上部において、空地があるにもかかわらず、車輛出入口や駐車場などのスペースの確保のため、必要とされる緑化面積の確保が困難な場合
- ※2 振替面積は、あらかじめ定められた建築物上又は地上部で必要とされる緑化面積に含めることはできません。
- ※3 地上部において樹木による緑化面積を1/2以上と算定するにあたっては、振替後の面積を基準として算定するものとします。

【計算例】

屋上は積載荷重の問題から屋上緑化は困難なため、地上部に振り替えることを計画した場合（敷地面積1,500㎡、建築面積800㎡、床面積の合計1,600㎡、建ぺい率80%）

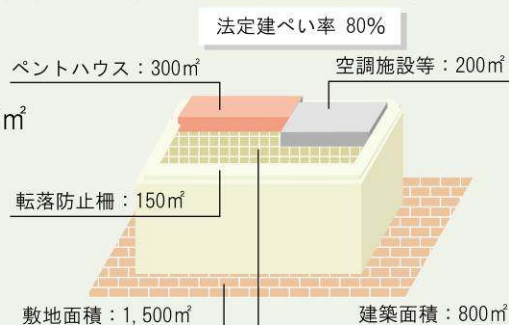
《地上部の緑化面積》

- ア $(1,500 - 800) \times 25\% = 175\text{㎡}$
 イ $\{1,500 - (1,500 \times 80\% \times 0.8)\} \times 25\% = 135\text{㎡}$
 →床面積の合計 > ア > イ であることより、
 比較して最も小さい面積を採用
 地上部の緑化面積は135㎡となります。

《建築物上の緑化面積》

- $\{800 - (200 + 300 + 150)\} \times 20\% = 30\text{㎡}$
 屋上面積は屋上から建築物管理施設の面積を除いた面積
 →建築物上の緑化面積は30㎡となります。

これより、地上部で135㎡、建築物上で30㎡の緑化面積を確保する必要がありますが、建築物上に必要な緑化面積を地上部に振替えることから、地上部で165㎡以上の緑化面積を確保する必要があります。



《振替えた場合の緑化必要面積》

地上部において必要とされる緑化面積の1/2以上の面積は、原則として樹木によるものとする必要があることから、振替面積を加えた地上部における必要な緑化面積165㎡の1/2にあたる82.5㎡以上の面積を樹木で確保する必要があります。



(5) 太陽光発電装置の扱いについて

太陽光発電装置を建築物上に設置する場合、その太陽光発電装置のパネル等に係る面積を緑化面積に算入することができます。なお、この場合の面積算出方法はパネル等の水平投影面積とします。