

『大田区みどりの条例 緑化計画の手引』（概要）



1 緑化計画の届出が必要となる対象行為

平成 25 年 10 月 1 日から次の A～E に該当する場合は緑化計画書の提出が必要です。

(表 1)

建築行為等の種類	敷地の規模等
A 建築物の新築、増築、改築	300㎡以上の敷地
B 製造施設、貯蔵施設その他これに類する工作物の建設	1,000 ㎡以上の敷地
C 屋外運動競技施設又は屋外娯楽施設の建設	1,000 ㎡以上の敷地
D 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に規定する自動車駐車場の設置	収容台数 20 台以上かつ 300 ㎡以上の敷地
E 地域力を生かした大田区まちづくり条例 で規定する住宅地開発事業及び集団住宅建設事業、墓地開発事業	① 住宅地開発事業 道路を設ける宅地開発で、事業区域面積が 350 ㎡以上又は区画数が 5 区画以上 ② 集団住宅建設事業 計画戸数が 15 戸以上 ③ 墓地開発事業 事業区域面積が 350 ㎡以上

備考 国や地方公共団体の場合は、上記 A～D では 250 ㎡以上の敷地が対象となります。

2 地上部の緑化面積の基準

次表の計算式で算出された基準緑化面積以上を樹木（裏面 5 参照）により緑化してください。

(表 2)

敷地の区分	敷地の規模 ※1	地上部の基準緑化面積の計算式
ア 第 1 種低層住居専用地域又は第 2 種低層住居専用地域の敷地	1,000 ㎡未満の敷地	{敷地面積 ^{※2} × (100 - 建ぺい率 ^{※3} (%)) × $\frac{1}{100}$ } × 0.3
	1,000 ㎡以上の敷地	{敷地面積 × (100 - 建ぺい率) × $\frac{1}{100}$ } × 0.4
イ ア以外の敷地	500 ㎡未満の敷地	{敷地面積 × (100 - 建ぺい率) × $\frac{1}{100}$ } × 0.2
	500 ㎡以上 1,000 ㎡未満の敷地	{敷地面積 × (100 - 建ぺい率) × $\frac{1}{100}$ } × 0.25
	1,000 ㎡以上の敷地	{敷地面積 × (100 - 建ぺい率) × $\frac{1}{100}$ } × 0.35
ウ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区(地区整備計画が定められている区域に限る。)、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地	5,000 ㎡未満(国及び地方公共団体にあっては、1,000 ㎡未満)の敷地	次に掲げる式により算出される面積のうち、大きい方の面積 (1) ア又はイの区分により算出される面積 (2) (敷地面積 - 建築面積) × 0.3
	5,000 ㎡以上(国及び地方公共団体にあっては、1,000 ㎡以上)の敷地	次に掲げる式により算出される面積のうち、大きい方の面積 (1) ア又はイの区分により算出される面積 (2) (敷地面積 - 建築面積) × 0.35

備考 ※1 「敷地の規模」とは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 1 号に規定するものをいい、(表 1) E の場合は「事業区域面積」とする。

※2 「敷地面積」とは、「大田区開発指導要綱」により公園、広場及び道路拡幅等の整備並びに東京都建築安全条例第 2 条により「すみ切り」の整備を行う場合は、敷地面積から当該整備を行う部分の面積を除いた面積を緑化の対象となる敷地面積とすることができる。ただし、理由書の添付が必要です。

※3 **建ぺい率**とは、**建築基準法第 53 条の規定による建蔽率**です。なお、**緩和規定(角地・耐火等)**を含みますが、建蔽率が 100(%)となる場合は、緩和後の建蔽率を 90(%)と置き換えて計算します。

3 接道部緑化長さの基準

接道部長さ × 接道部緑化係数 (表 3)

(表 3) 接道部緑化係数

敷地の規模 1 階の主たる用途	敷地の規模					
	500 ㎡未満	500 ㎡以上 1,000 ㎡未満	1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	3,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	10,000 ㎡以上 30,000 ㎡未満	30,000 ㎡以上
ア 住宅	4/10	5/10	6/10	7/10		8/10
イ 工場、店舗、事務所、宿泊施設、駐車場、作業場、資材置場等	2/10	3/10	5/10	6/10	7/10	
ウ 屋外運動競技施設、屋外娯楽施設、墓地、廃棄物処理施設等	4/10		7/10		8/10	
エ 庁舎、学校、美術館、医療施設、福祉施設、集会施設等	4/10	6/10	7/10			8/10
オ ア～エ以外の施設(倉庫等)	2/10	3/10	6/10		7/10	

4 建築物上の緑化基準

敷地の規模が 1,000 m² (国や地方公共団体の場合は 250 m²) 以上で建築行為等を行う場合は、建築物上に次の表 4 の計算式で算出された基準緑化面積以上を樹木、芝、多年草等 (5 参照) により緑化してください。

(表 4)

敷地の区分	敷地の規模	建築物上部の基準緑化面積の計算式
ア 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区(地区整備計画が定められている区域に限る。)、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物	5,000 未満 (国及び地方公共団体にあつては、1,000 m ² 未満) の敷地	屋上の面積×0.3
	5,000 m ² 以上 (国及び地方公共団体にあつては、1,000 m ² 以上) の敷地	屋上の面積×0.35
イ ア以外の建築物	5,000 m ² 未満 (国及び地方公共団体にあつては、1,000 m ² 未満) の敷地	屋上の面積×0.2
	5,000 m ² 以上 (国及び地方公共団体にあつては、1,000 m ² 以上) の敷地	屋上の面積×0.25

備考 (1) 屋上とは、建築物の屋根部分で人の出入り及び利用可能な部分をいう。

(2) 屋上の面積とは、屋上のうち、建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積をいう。

5 植栽本数の基準等

(1) 地上部の緑化 緑化基準面積の 10 m²あたり 「高木 1 本+中木 2 本+低木 5 本以上」の割合で植栽してください。

※緑化基準面積 20%までの緑化面積については、芝、地被類でも可とします。

(2) 建築物上の緑化 樹木・芝・多年草等により緑化します。

(3) 樹木の定義

(表 5)

高木	通常の成木の高さが 5.0m 以上の樹木 (植栽時に高さ 3.0m 以上)
中木	通常の成木の高さが 3.0m 以上の樹木 (植栽時に高さ 1.5m 以上)
低木	植栽時に高さ 0.3m 以上 (枝葉の広がりが 0.6m 以上)

(4) 可動式植栽基盤 100ℓ以上のものが対象

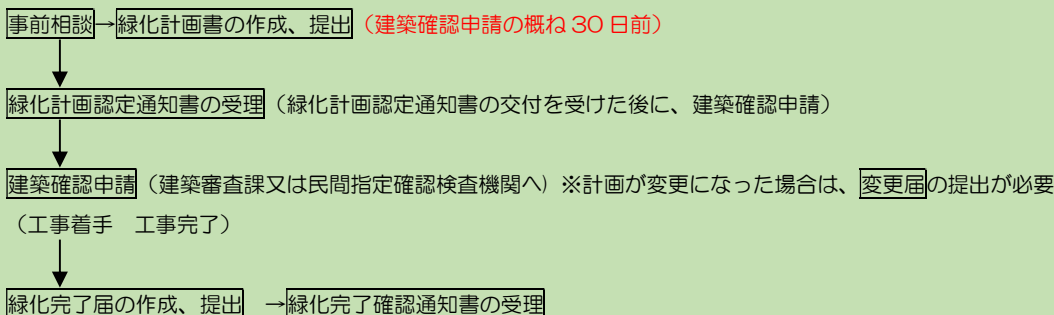
(5) 緑化面積の振り替え (地上部⇄建築物上)

地上部(または建築物上)の基準緑化面積を満たすことが困難な特段の理由があるときは、建築物上(または地上部)に振り替えることができます。

① 地上部の緑化面積の不足分相当を、同一面積の建築物上の緑化に替えることができます。ただし、地上部から建物上に振替える場合は、地上部の緑化基準面積の 50%を上限とします。

② 建築物上の緑化面積の不足分相当を、同一面積の地上部の緑化に替えることができます。

6 緑化計画の手続きの流れ



7 必要書類

緑化計画書の提出の場合

- ①緑化計画書、②緑化計画の概要書、③植栽樹木等一覧表、④緑化面積確認表、⑤案内図、⑥土地利用計画図、⑦緑化計画平面図、⑧接道部立面図、⑨緑化計画断面図、⑩緑化面積計算図、⑪敷地求積図 ※その他(委任状、場合によって必要書類等)

※なお、大田区に緑化計画書を提出することで「東京都における自然の保護と回復に関する条例」第 14 条に基づく東京都への緑化計画書の提出は不要です。(ただし、同条例第 47 条、第 48 条の開発許可に該当する場合は、東京都への許可申請は必要となります。)

8 ホームページ

大田区ホームページ→生活情報→住まい・まちなみ・環境→みどり→大田区みどりの条例に基づく緑化計画の届出について (届出様式・手引)

【問合せ先】 大田区まちづくり推進部建築審査課 建築指導担当 電話 5744-1387 FAX5744-1557