

# 緑化計画について (平成23年4月1日以降)

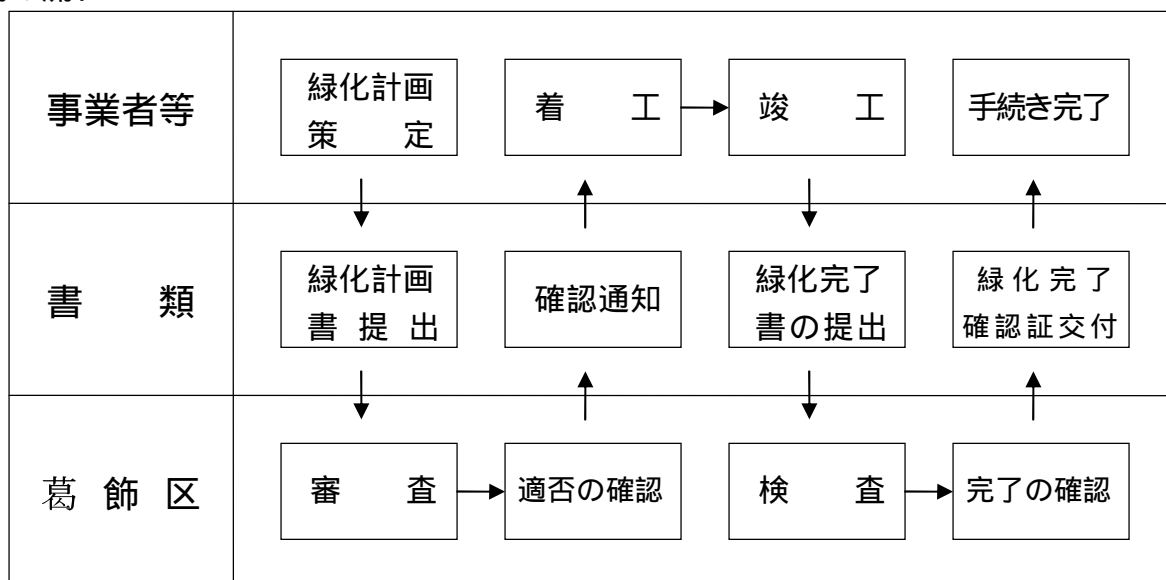
葛飾区では、緑化を推進し、良好な環境の実現を図るため、一定規模以上の敷地面積に建築行為等を行う場合は「葛飾区緑の保護と育成に関する条例」に基づき緑化と緑化計画の届出を義務付けています。

## 1 対象

- ・ 300㎡以上(国及び地方公共団体が有する敷地は、250㎡以上)の敷地への住宅・事務所・倉庫・駐車場・店舗・墓地等の設置、建替または増設等
- ・ 300㎡未満の敷地で葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱の適用を受ける中高層集合住宅の建設

## 2 緑化面積及び樹木植栽等に関する基準 別紙1のとおり

## 3 事務の流れ



## 4 事務手続き

緑化計画書の提出(敷地面積 1,000㎡未満の場合は建築物上及び接道部の緑化は、必要ありません。)

緑化計画書に ア. 樹木一覧表(ウの緑化計画平面図等に記載されている場合は省略可)  
イ. 位置図(案内図) ウ. 緑化計画平面図(地上部・建築物上) エ. 緑化計画断面図(接道部・屋上・壁面等) オ. 緑化面積等計算図表 カ. 建築物等立面図・屋上平面図を添えて正副各1部を着手以前(建築確認申請の前)に提出して下さい。

緑化計画が基準を満たしていることを確認したときは、緑化計画確認通知書を交付します。

### 緑化完了書の提出

緑化計画に基づき、緑化完了書に、ア. 緑化竣工図(緑化計画平面図に準じて作成し、写真の撮影方向、写真番号を記入) イ. 写真を添えて正副各1部を提出して下さい。

緑化の完了を検査し、基準に適合していることを確認したときは、緑化完了確認証を交付します。

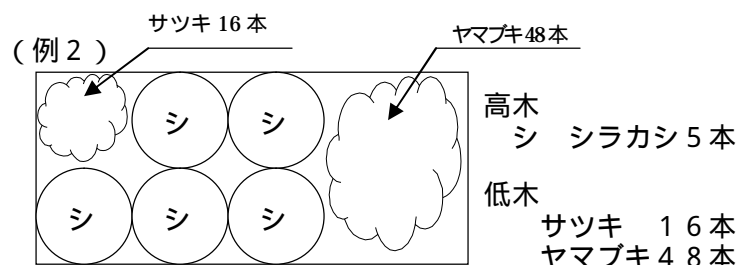
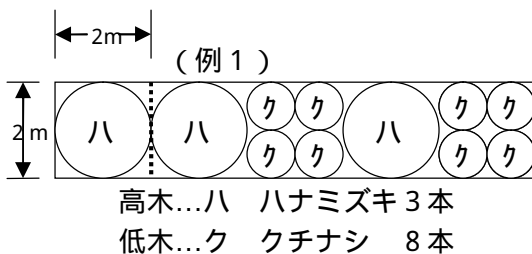
## 5 留意事項

### 緑化計画作成時

- (1) 緑化計画は、連続性と量感に留意して行ってください。また、既存の樹木はできるだけ保存に努めてください。
- (2) 樹木植栽地は、道路と接している場所に確保するように努めてください。
- (3) 複数の建ぺい率で構成される敷地の場合は、構成面積比により建ぺい率を加重平均により算出してください。
- (4) 角地や防火地域に建つ耐火建築物の場合は10%の建ぺい率の割増があります。建ぺい率が100%になる場合には、基準の緑化面積及び植栽本数は0（ゼロ）ですが、緑化計画申請書は提出してください。なお、敷地面積が、1,000㎡以上で、建ぺい率が90%以上の場合は、90%として緑化面積を算定してください。
- (5) 遊び場（プレイロット）内に設置した緑地も緑化面積に算入できません。ただし、遊び場内に設置できる緑地は、遊び場面積の30%以内です。
- (6) 地上部の植栽で、芝生・ツタ類・リュウノヒゲ等の地被植物及び竹類は樹木とは見なしません。また、これらの植栽地は緑化面積にも算入できません。
- (7) 次のものは緑化面積に算入しません。  
バルコニー、外階段の下の建築投影部分  
一般的に植栽は不可能と見なされる場所及びプランター
- (8) その他  
植栽地の地表面は原則として土壌としてください。  
縁石等で囲まれた緑地の緑化面積は外寸法（縁石等の幅を含む寸法）で算出してください。ただし、建物の壁面やブロック塀等に接する緑地の面積は内寸法で算出してください。  
垣又は柵の設置に当たっては、可能な限り生け垣又は金網柵としてください。
- (9) 敷地面積が1,000㎡以上（公共施設は250㎡以上）の場合は、建築物上及び接道部を緑化してください。  
建築物の屋上、壁面等を樹木、芝、草花等で緑化してください。  
接道部（道路に接した部分の敷地）を樹木で緑化してください。  
地上部の緑化面積が基準を満たすことが困難な場合は、建築物上の樹木による緑化面積をもって代えることができます。この場合において地上部に代えた緑化面積は、建築物上の緑化面積には含みません。  
建築物上の緑化面積が基準を満たすことが困難な場合は、樹木による地上部の緑化面積をもって代えることができます。この場合において建築物上に代えた緑化面積は、地上部の緑化面積には含みません。  
樹木とは芝生・ツタ類・リュウノヒゲ等の地被植物及び竹類は樹木とは見なしません。

### 提出書類作成時

- (1) 緑化計画図及び竣工図には、緑地の求積と、樹木の配置を明記してください。  
なお、既存の緑地が含まれる場合、その緑化面積及び植栽本数がわかるように記入してください。
- (2) 緑化計画図及び竣工図は、高木については、植栽位置を直径2mの円で図示してください。直径2mの円は敷地内におさめ、各円が重ならないように配置してください。また、低木については、樹冠に相当する円を図示するか引出線により本数を記入してください。



- (3) 提出する緑化計画確認申請書の正本の下段余白部分に、担当者の連絡先を明記するか名刺を添付願います。
- (4) 緑化計画書提出後、計画変更が生じたときは、担当者と相談の上、必要であれば、変更手続きをしてください。
- (5) 緑化完了書の計画書受付番号及び年月日は緑化確認通知書の内容を記載してください。
- (6) 工事完了の確認は原則として竣工写真で行いますので、各植栽地の状況及び高木の場合は、スケール（スタッフ）等をあてて樹高が3m以上であること並びに本数がわかるよう撮影してください。竣工図には写真番号を付記してください。なお、必要に応じ現地確認いたしますので、その際には立会い願います。

## 1 緑化面積

(1) 1,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合

$$\text{緑化面積} = \text{敷地面積} \times (1 - \text{建ぺい率}) \times 2/10$$

(2) 1,000 m<sup>2</sup>以上の敷地の場合

次のア及びイの計算により求めた面積のうち、いずれか少ない面積を最小限確保すべき緑化面積とします。

ア 緑化面積 = 敷地面積 × 2/10

イ 緑化面積 =  $\boxed{\text{敷地面積} \times (1 - \text{建ぺい率})}$  × 緑化率 - 控除面積

空地面積

計算した空地面積に該当する  
緑化率と控除面積を選択

空地面積	緑化率	控除面積
1,200 m <sup>2</sup> 未満	10分の3	0 m <sup>2</sup>
1,200 ~ 2,000 m <sup>2</sup> 未満	10分の5	240 m <sup>2</sup>
2,000 ~ 2,800 m <sup>2</sup> 未満	10分の6	440 m <sup>2</sup>
2,800 m <sup>2</sup> 以上	10分の7	720 m <sup>2</sup>

ただし、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については、次の計算式により求めた面積となります。

(a) 5,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合（国及び地方公共団体が有する敷地は、1,000 m<sup>2</sup>未満）  
緑化面積 = (敷地面積 - 建築面積) × 3/10(b) 5,000 m<sup>2</sup>以上の敷地の場合（国及び地方公共団体が有する敷地は、1,000 m<sup>2</sup>以上）  
緑化面積 = (敷地面積 - 建築面積) × 3.5/10

## 2 植栽本数

樹木の植栽は基準緑化面積 10 m<sup>2</sup>当たり高木 1 本及び低木 10 本の割合を基準とします。ただし、高さ 6 m 以上の高木を植える場合には、別途、基準がありますので、お問い合わせください。

なお、高木とは植栽時に樹高が 3.0m 以上の樹木をいい、低木とは植栽時に樹高が 3.0m 未満 0.3m 以上の樹木をいいます。

$$\text{植栽本数} = \text{緑化面積} \div 10 \text{ m}^2 \quad (\text{端数切り上げ})$$

(例) 建ぺい率 60%、敷地面積 3,278.21 m<sup>2</sup>に共同住宅を建設する場合の基準  
緑化面積

ア 3,278.21 m<sup>2</sup> × 2/10 = 655.64 m<sup>2</sup>

イ 3,278.21 m<sup>2</sup> × (1 - 0.6) = 1,311.28 m<sup>2</sup> 1,311.28 m<sup>2</sup> × 5/10 - 240 m<sup>2</sup> = 415.64 m<sup>2</sup>

(最小の) 緑化面積は 415.64 m<sup>2</sup>植栽本数 415.64 m<sup>2</sup> ÷ 10 m<sup>2</sup> = 41.56 42 (端数切り上げ)植栽本数は 高木 42 × 1 = 42 本 及び 低木 42 × 10 = 420 本

3 その他 樹木植栽地以外の空地は、可能な限り芝生又は花壇としてください。

# 建築物上の緑化面積に関する基準

## 1 緑化面積

敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上（国及び地方公共団体が有する敷地は、250 m<sup>2</sup>以上）で、建築物等に屋上がある場合は、建築物上（屋上、壁面等）を緑化してください。

(1) 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

(a) 5,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合（国及び地方公共団体が有する敷地は、1,000 m<sup>2</sup>未満）  
緑化面積 = 屋上面積 × 3/10

(b) 5,000 m<sup>2</sup>以上の敷地の場合（国及び地方公共団体が有する敷地は、1,000 m<sup>2</sup>以上）  
緑化面積 = 屋上面積 × 3.5/10

(2)(1)以外の建築物等

(a) 5,000 m<sup>2</sup>未満の敷地の場合（国及び地方公共団体が有する敷地は、1,000 m<sup>2</sup>未満）  
緑化面積 = 屋上面積 × 2/10

(b) 5,000 m<sup>2</sup>以上の敷地の場合（国及び地方公共団体が有する敷地は、1,000 m<sup>2</sup>以上）  
緑化面積 = 屋上面積 × 2.5/10

樹木、芝、多年草等で緑化してください。可動植栽基盤（植栽柵）は容量 100ℓ 以上のものを対象とします。

建築物上の屋上や壁面で緑化面積を確保することが困難で地上部にて振替える場合には、樹木で緑化してください。

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です。

出入り及び利用可能な部分とは、エレベーター、階段（ステップ型）、平面フロアにより、人が行き来できて、なお且つ、高さ 1.1m 以上の手すり柵、手すり壁、フェンスなどで囲まれ安全であることです。

### 【対象外】

- ・ はしごや移動式の階段（タラップ等）などで登り降りする屋根。
- ・ 屋根周囲に上記の基準を満たす手すり柵などが無い場合

屋上面積とは、屋上のうち建築物の管理に必要な施設等の面積を除いた面積です。

## 壁面緑化

登はん型 ・ 補助資材がある場合は、補助資材で覆われている面積を緑化面積とすることができます。

- ・ 補助資材がない場合は、植栽時に高さ 1 m 未満の場合は 1 m として緑化面積を算出することができます。ツル植物の長さが 1 m 以上の場合は、その長さとして緑化面積を算出してください。

下垂型 ・ 補助資材がある場合は、補助資材で覆われている面積とし、下垂高さは、10 m 以内を緑化面積とすることができます。

- ・ 補助資材がない場合は、緑地帯又は植栽柵（容量 100ℓ 以上）から植栽時に高さ 1 m 未満の場合は 1 m として緑化面積を算出することができます。ツル植物の長さが 1 m 以上の場合は、その長さとして緑化面積を算出してください。

# 接道部の緑化に関する基準

## 1 緑化延長

敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上(国及び地方公共団体が有する敷地は、250 m<sup>2</sup>以上)ある場合は、接道部を緑化してください。

接道部の総延長に、表に掲げる数値を乗じた長さ以上を樹木により緑化してください。

表(接道部の緑化)

敷地面積	1,000 m <sup>2</sup> 未満	1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満	3,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	10,000 m <sup>2</sup> 以上 30,000 m <sup>2</sup> 未満	30,000 m <sup>2</sup> 以上
施設の区分					
住宅、宿泊施設	6/10		7/10		8/10
屋外運動競技施設・屋外娯楽施設、墓地、廃棄物等の処理施設	7/10			8/10	
工場、店舗、事務所、駐車場、資材置場、作業場	3/10	5/10	6/10	7/10	
庁舎、学校、医療施設、福祉施設、集会施設	6/10	7/10			8/10
上記以外の施設	3/10	6/10		7/10	

接道緑化で樹木を植える際に道路側(接道側)前面に塀や柵、金網フェンスなどを設ける場合には、接道緑化の延長とみなせません。

但し、以下の場合には、接道緑化の延長対象となります。

- 1、塀や柵、金網フェンスなどの設置位置を道路から後退させ、その前面(道路側)を緑化する場合。
- 2、フェンス等の高さが土留めを含めて道路から高さ60cm以内で、高さ1m以上の樹木を列植する場合。

接道部とは敷地のうち、道路(公道、私道の別を問わず、通常一般の通行に供される道や通路等)に接する部分をいい、単独水路埋立後の通路、緑道等も含まれます。