

6. 緑化の基準

緑化の基準は、敷地の規模に応じて、次の基準により緑化してください。
 緑化の基準(地上部、接道部、建築物上)の算定は、小数点以下第3位において切り上げとします。

表3

敷地の規模 1,000㎡未満	6-1 地上部の緑化基準	6-2 接道部の緑化長さの基準
敷地の規模 1,000㎡以上 国及び地方公共団体にあつては、 敷地の規模250㎡以上が対象	6-1 地上部の緑化基準 6-3 建築物上の緑化基準 (屋上、壁面、ベランダ等)	6-2 接道部の緑化長さの基準

備考

- 「敷地の規模」とは、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宅地開発事業(下記6-1の例2を参照)、集団住宅建設事業、墓地開発事業の場合は、事業区域の面積とします。建築行為等(表1 A~D)の場合は、敷地面積(建築基準法施行令第2条第1号に規定するもの)とします。
- 建築物上の緑化基準は、建築行為のみに適用します。

6-1. 地上部の緑化基準

(1) 敷地内の地上部では、次の式で算出された面積(接道部の緑化面積を含みます。)以上を、樹木の植栽等により緑化してください(「6-4地上部の植栽本数の基準」を参照)。

① 一般的な建築行為等の場合(②以外)

$$\text{地上部の緑化基準面積} \left[\text{㎡} \right] = \left\{ \text{敷地面積}^{\ast 1} \left[\text{㎡} \right] \times \left(100 - \text{建蔽率}^{\ast 2} \left[\% \right] \right) \times \frac{1}{100} \right\} \times \text{地上部緑化係数} \left(\text{表4の数値} \right)$$

※1 「敷地面積」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ます。ただし、大田区開発指導要綱により公園、広場等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理由書の添付により緑化の対象となる敷地面積とすることができます。

※2 建蔽率とは、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(耐火・角地)を含みますが、建蔽率が100%になるときは緩和後の建蔽率を90%と置き換えて計算してください。

表4 【地上部緑化係数】

用途地域	敷地の規模		
	500㎡未満	500㎡以上 1,000㎡未満	1,000㎡以上
第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域	0.3		0.4
その他の地域	0.2	0.25	0.35

例1 複数の用途地域にまたがる場合は、用途地域ごとに全体の「敷地の規模」の緑化係数を適用します。

(例) 敷地面積800㎡ $\left\{ \begin{array}{l} \text{第1種低層住居専用地域 (建蔽率40\%) 500㎡} \\ \text{その他の地域 (建蔽率60\%) 300㎡} \end{array} \right\}$ の場合

地上部の緑化基準面積：

$$\{ 500 \times (100 - 40) / 100 \} \times 0.3 + \{ 300 \times (100 - 60) / 100 \} \times 0.25 = 120\text{㎡}$$



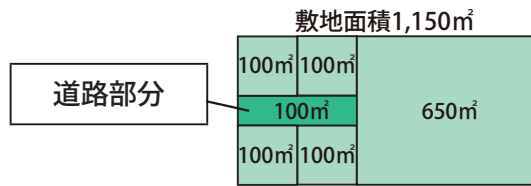
例2 地域力を生かした大田区まちづくり条例で規定する住宅宅地開発事業の場合は、事業区域内の各区画の面積を「敷地の規模」とし、それぞれの区画の条件を適用した「地上部緑化係数」を採用することができます。

(例) 事業区域の面積1,150㎡ 用途地域は表4のその他の地域(建蔽率60%)

うち 道路部分100㎡、100㎡×4区画、650㎡×1区画 の場合

地上部の緑化基準面積：

$$\{100 \times (100 - 60) / 100\} \times 0.2 \times 4 + \{650 \times (100 - 60) / 100\} \times 0.25 = 97\text{m}^2$$



② 総合設計制度等を適用して計画する建築行為等の場合

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施設に該当する場合は、①の「一般的な建築行為の場合」の基準と下表の基準とを比較して、大きい方の面積が緑化基準となります。

表5

敷地の規模	緑化基準 (算出面積)
5,000㎡未満の場合 (国や地方公共団体の敷地の場合は、1,000㎡未満)	(敷地面積 - 建築面積) × 0.3
5,000㎡以上の場合 (国や地方公共団体の敷地の場合は、1,000㎡以上)	(敷地面積 - 建築面積) × 0.35

備考

- 1 総合設計制度等とは、建築基準法第59条の2、同法第86条第1項から第4項まで又は同条の2第1項から第3項までに規定するものをいいます。
- 2 再開発等促進区とは、都市計画法(昭和43年法律第100号)第12条の5第3項に規定するものをいいます。
- 3 高度利用地区とは、都市計画法第8条第1項第3号に規定するものをいいます。
- 4 特定街区とは、都市計画法第8条第1項第4号に規定するものをいいます。
- 5 建築面積とは、建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定するものをいいます。

(2) 地上部から建築物上への緑化面積の振り替え

地上部での緑化の面積の基準を満たすことが困難な特段の理由があるときは、地上部において必要とされる緑化面積のうち、緑化が困難な面積相当分は、当該建築物上の同一面積について、樹木の植栽等による緑化をもって代えることができます。

ただし、地上部での緑化基準面積の2分の1を上限とします。

6-2. 接道部の緑化長さの基準

敷地のうち、道路に接する部分の長さに、下表【接道部緑化係数】を乗じて得た長さ以上を樹木の植栽等により緑化してください。

接道部緑化長さの基準 = 接道部長さ × 接道部緑化係数 (表6参照)

表6 【接道部緑化係数】

区分	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
住宅	4 / 10	5 / 10	6 / 10	7 / 10		8 / 10
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	
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	
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
上記以外の施設 (倉庫 等)	2 / 10	3 / 10	6 / 10		7 / 10	

備考

- 1 住宅とは、共同住宅(マンション等)、長屋その他の住宅をいいます。
 - 2 区分の適用に当たっては、施設の1階部分における主たる用途によることとします。
- ※ 通行の便その他の事情により、接道部の樹木の植栽等による緑化に支障があると認められる場合はこの限りではありません。

6-3. 建築物上の緑化基準

敷地の規模1,000㎡以上（国や地方公共団体は250㎡以上）で建築行為等を行う場合は、地上部の緑化基準に加え、建築物上（屋上、壁面、ベランダ等）の緑化基準を設けています。

建築物上の緑化基準の面積は、次によって算出される面積を緑化基準面積とし、その面積以上を樹木、芝、多年草等により緑化をしてください。

下の表7、表8において、「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います。「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とします。

(1) 建築物上の緑化基準面積の算出

① 一般的な建築行為等の場合(②以外)

表7

敷地の規模	緑化基準（算出面積）
5,000㎡未満の場合（国や地方公共団体の敷地の場合は、1,000㎡未満）	屋上の面積 × 0.2
5,000㎡以上の場合（国や地方公共団体の敷地の場合は、1,000㎡以上）	屋上の面積 × 0.25

② 総合設計制度等を適用して計画する建築行為等の場合

表8

敷地の規模	緑化基準（算出面積）
5,000㎡未満の場合（国や地方公共団体の敷地の場合は、1,000㎡未満）	屋上の面積 × 0.3
5,000㎡以上の場合（国や地方公共団体の敷地の場合は、1,000㎡以上）	屋上の面積 × 0.35

(2) 建築物上から地上部への緑化面積の振り替え

建築物上での緑化の面積の基準を満たすことが困難な特段の理由があるときは、当該建築物上において必要とされる緑化面積のうち、緑化が困難な面積相当分は、当該地上部の同一面積について、樹木、芝、多年草等の植栽による緑化をもって代えることができます。

6-4. 地上部の植栽本数の基準

樹木の標準植栽本数は、地上部緑地帯の緑化の面積の基準10㎡につき、「高木1本+中木2本+低木5本」以上を植栽するものとします。（小数点以下は四捨五入）池や単独木等で緑化面積を求める場合は適用しません。

例) 地上部の緑化基準面積が55㎡の場合

- ・ 高木：55㎡ ÷ 10㎡ × 1本 = 5.5本 → 6本
- ・ 中木：55㎡ ÷ 10㎡ × 2本 = 11.0本 → 11本
- ・ 低木：55㎡ ÷ 10㎡ × 5本 = 27.5本 → 28本

低木については、1本の枝葉の広がり直径60cm以上ある場合の本数です。これに満たない大きさの場合は同等以上の広がり確保できるよう必要な本数の植栽を行ってください。

低木の枝葉の広がり	10㎡当たり低木数
60 cm	5本
50 cm	7本
40 cm	11本
30 cm	20本

建築物上の緑化は、上記の基準は適用しません。建築物上については、建築物上の緑化基準面積以上を、樹木、芝、多年草等により緑化してください。

敷地の形状や周辺環境など特別な理由により、基準による植栽が困難な場合は、次の方法により植栽本数を代替することができます。

高木1本 ⇔ 中木2本
中木1本 ⇔ 低木3本

注) 高木を低木で代替はできません。