

# 1 緑化基準運用要領

## 第1 用語の意味

使用する用語の意味は、次のとおりとする。

### 1 屋上

屋上とは、建築物の屋根部分で、人の出入り及び利用が可能な部分とする。

- (1) 屋根部分で人の出入りが可能とは、陸屋根構造で、エレベーターや階段（ステップ型）、傾斜通路、平面フロアにより、人が行き来できることをいい、梯子でしか昇り降りできない屋根部分は対象外とする。
- (2) 屋根部分で利用可能とは、パラペットの内側部分とする。

### 2 屋上の面積

屋上から、空気調節機器等の建築物の管理に必要な施設の設置のために緑化が困難な部分を除いた面積とする。

### 3 壁面

壁面とは、建築物の外壁部分で地上からほぼ垂直に設置された側面をいう。

### 4 ベランダ等

ベランダ等とは、建築物の側面で外部に突出又は外部と一体となった構造をもち、室内や廊下等から人が出入りできるベランダやルーフバルコニー等の部分をいう。

### 5 緑化

緑化とは、植物の育成のために必要な土壌基盤等（以下「植栽基盤」という。）を高木、低木、又は芝その他の地被植物で被うことをいう。

壁面の緑化の場合は、ツル植物等により、直接又はネットやメッシュフェンス等の補助資材を用いて壁面を被うことをいう。

### 6 地被植物

地被植物とは、低小の草本類及び木本類で、地表を被って生育する植物をいう。

### 7 建築物の緑地

建築物の緑地とは、屋上、壁面、ベランダ等の建築物の平面、立面の部分に樹木のほか、芝その他の地被植物等を植栽した植栽基盤を建築物の緑地という。外から見える廊下での植栽は建築物の緑地とみなすが、建築物内（室内）のものは対象としない。

なお、プランター、水槽等の可動式植栽ますを使用する場合、容量100ℓ以上のものを緑地の対象とする。

### 8 建築物の新築

建築物の新築とは、建築物を基礎から建築する次の場合を新築として取り扱う。

- (1) 更地に建築物を建設すること。
- (2) 建築物のある敷地内に別棟の建築物を建設すること。なお、既存建築物と渡り廊下等で連結される場合も、新たな建築物は新築と取り扱う。
- (3) 既存の建築物を撤去し、改めて建築物を建設すること。

## 第2 屋上面積の算出

1 ルーフバルコニーやルーフテラスなど個人専用の場合も屋上の面積に算出する。

2 屋上駐車場の場合は、車の傾斜車路部分を除いた部分を屋上に算出する。

3 高さの異なる屋上が傾斜通路や階段で連結されている場合、陸屋根部分のみを屋上の面積に算出する。

4 屋上に、空調機器や機械室、ペントハウス等を設置する場合、その占める面積を除いた面積を屋上の面積とする。ただし、太陽電池やプールを設置する場合、その占める面積を除かず、第5の規定に基づき、緑地の面積に換算することができる。

## 第3 植栽の基準

樹木、芝などの地被植物又は水生植物で表面が被われるように植栽すること。

具体的には次のとおりとする。

- 1 芝などの地被植物又は水生植物で植栽基盤の表面を被うように努める。

# 1 緑化基準運用要領

- (1) 1・2年草等の草花を植栽する場合、特に四季を通じた適正な維持管理に努める。
  - (2) コケ類も必ず植栽基盤を用い、屋上面や板等にコケ類を貼りつけるなど無基盤のものは建築物の緑地とは認めない。
  - (3) 菜園として利用する場合、年間を通じて栽培が行われるよう、計画的な活用に努める。
  - (4) パーゴラ等を設けて、ツル植物等で被うことも可能とする。
- 2 低木による場合は、1㎡あたり1本以上植栽する。なお、植栽時の高さは0.3mを原則とする。
  - 3 高木による場合は、10㎡あたり1本以上植栽する。なお、植栽時の高さは1.5mを原則とする。
  - 4 ツル植物等による壁面緑化を行う場合、0.3m間隔の植栽を原則とする。

## 第4 建築物の緑地の面積の算出方法

- 1 樹木による植栽の場合、植栽基盤の面積又は植栽時の樹木の樹冠投影面積を緑地の面積として計算する。ただし、樹冠の重なる部分の二重算定は認めない。  
 なお、可動式植栽ますに樹冠投影面積が2㎡未満の高木を植栽する場合は、樹冠投影面積を2㎡として算出することができる。
- 2 樹木以外による場合は、植栽基盤の面積による。
- 3 藤棚（パーゴラ）等でツル植物等を可動式植栽ますに植栽した場合、植物の生長時においてツル植物で被うことを計画した棚面積の水平投影面積により算出する。ただし、植栽基盤と重なる部分の二重算定は認めない。
- 4 壁面緑化は、次の面積を緑地の面積として算出する。
  - (1) 補助資材を使用  
 壁面に設置された補助資材で被われた面積を緑化面積と算出する。
  - (2) 補助資材の適性  
 補助資材は長期の使用を考慮し、強度と耐久性がある材質を選定するとともに、植物の種類に応じて網目の大きさも適正に選定する。
    - ① 一般的な材質  
 ステンレス鋼線、アルミ被覆鋼線、亜鉛メッキ鉄線、ビニール被覆亜鉛メッキ鉄線、木材 等
    - ② 網目の大きさ

適正な網目の大きさ	植物種
5～10cm×5～10cm	カロライナジャスミン、テイカカズラ、サネカズラ、ムベ、アケビ、巻きつるタイプのヘデラ・ナツヅタ類 等
20cm以上×20cm以上	ノウゼンカズラ、ブドウ、ヤマブドウ、フジ、キウイ 等
あまり問わない	ツリガネカズラ、スイカズラ、ツルウメモドキ 等

- (3) 補助資材を使用しない場合  
 植栽時にツル植物で被われた面積（長さ×幅）を緑化面積と算出する。  
 なお、ツル植物の長さが1メートル未満の場合は、長さを1メートルとして算出することができる。
- (4) 植栽基盤  
 建築物上に設けられた植栽基盤は緑地面積に算出できるが、地上部に植栽した場合は植栽基盤を緑地面積に算出することはできない。

## 第5 太陽電池等の特例

次の場合には、その設置面積の50%を緑地面積として算出することができる。

- 1 建築物上で太陽電池を設置した場合  
 ただし、その設置面積は、その建築物上への水平投影面積とする。
- 2 プールを屋上で設置した場合  
 ただし、その設置面積は、恒常的に水に満たされてる部分の面積とする。

## 2 対象建築物

### I 条例・規則・要領による定義

- 1 市街化区域内で建築面積1千㎡以上の新築建築物
- 2 新築建築物とは、建築物を基礎から建築する次の場合をいう。
  - (1) 更地に建築物を建設すること(建築関係者で「新築」と言われているもの)。
  - (2) 建築物のある敷地内に別棟の建築物を建設すること。既存建築物と渡り廊下等で連結される場合、新たに基礎から建築する新築として取り扱う(建築関係者で「増築」と言われているもの)。
  - (3) 既存の建築物を撤去し、同目的、同規模の建築物を改めて建設すること(建築関係者で「改築」と言われているもの)。

### II 個別運用事例

#### 1 新築の場合の建築面積

- ・ 集合住宅等の新築で、一の敷地内に複数の棟を建築する場合、1棟の建築面積が1千㎡を超えるものを対象とする。
- ・ 渡り廊下等でつながった基礎が異なる1棟の建物は、建築面積の算定にあたって1棟とする。

#### 2 形式適合認定の建築物

建築基準法第68条の10(形式適合認定)に基づく形式適合認定の建築物も、対象とする。積載荷重等を考慮した屋上及び壁面等への緑化が可能であり、構造上の問題はありません。

### 3 人の出入り及び利用可能な屋上の範囲

#### I 条例・規則・要領等による定義

(緑化基準：人の出入り及び利用可能な屋上面積の20%以上を、緑地を建築物で確保する。)

##### 1 人の出入りが可能な屋上

陸屋根構造で、階段(ステップ型)やエレベーター、傾斜通路、平面フロア等から人が出入りできる屋上(梯子で上り下りする屋上は対象外)。

##### 2 利用可能な屋上

陸屋根構造の屋上のパラペットの内側を利用可能な部分とする。

※ 空調機器や機械室等の建物の維持管理のための施設やペントハウス等を設置する場合は、その占める面積を除いた面積を除いた面積とする。ただし、太陽光発電パネルを設置する場合は、その面積を除かず緑地の面積に換算することができる。

#### II 個別運用事例

##### 1 「人の出入りが可能」

###### (1) 対象となる屋上

陸屋根構造で、階段(ステップ型)やエレベーター、傾斜通路、平面フロア等から人が出入りできる屋上を言い、以下の①②の場合も対象とする(梯子で上り下りする屋上は対象外)。

- ① 学校、公営住宅、マンションほかで、出入りの扉に鍵をかけるなど、一般の人の出入りを禁止している屋上
- ② オフィスビルほかで、(防水仕様が非歩行用であるなど)施設管理のためだけに人の出入りを行っている屋上

###### (2) 対象とならない屋上

- ① 廊下等の平面フロアの窓からしか出入りできない屋上
- ② 屋上に設置されたプールの底面(タラップで降りる屋上とみなす)。  
ただし、緑化基準運用要領第5の2に基づき、恒常的に水で満たし底面面積の50%を緑地として計算する場合は、底面部分を人の出入り可能な屋上面積とみなす。

##### 2 「利用可能」の解釈

###### (1) 対象となる屋上

陸屋根構造の屋上のパラペットの内側を利用可能な部分とし、以下の①②の場合も対象とする。

- ① 集合住宅等のルーフバルコニー、ルーフテラスなど個人専用の屋根部分
- ② 屋上駐車場として利用する屋上(傾斜車路部分は除きます)

###### (2) 対象とならない屋上

- ① 配管等が敷設されている箇所(維持管理のための施設とみなす)

##### 3 最低基準面積

人の出入り及び利用可能な屋上であっても、2㎡に満たない場合は緑地を設けなくともよい。

※ 屋上面積2㎡の場合0.4㎡の緑地を設ける必要があるが、これは容量100 $\frac{1}{2}$ で高さ25cmの可動式植栽ます1個の植栽基盤面積に相当する。

## 4 建築物の緑地

### I 条例・規則・要領等による定義

屋上、壁面、ベランダ等の建築物の平面、立面の部分に樹木のほか芝その他の地被植物等を植栽した植栽基盤を建築物の緑地という。

なお、植栽基盤とは、樹木や地被植物の生育基盤で、一定の厚みをもつ土壌等をいい、コンテナやプランター等の容器に土壌等を入れて移動が可能な可動式植栽ますを使用する場合は、容量 100%以上のものを対象とします。

### II 個別運用事例

#### 1 植栽場所

- (1) 建築物の屋根部分（人の出入り及び利用可能でない屋根も含む）、壁面、ベランダ、テラス、公共道路などから見る事ができる廊下等で植栽する場合を建築物の緑地の対象とする。
- (2) 建物内部のアトリウムや部屋、廊下における緑地は対象としない。
- (3) 同一敷地内に建築面積が1千㎡以上のものと1千㎡未満のものが混在して建築される場合は、義務のある1千㎡以上の建築物上で所要の緑地を確保することを基本とする。  
ただし、同一敷地内の建築物が互いにその機能発現の上で不可分と考えられる場合は、1千㎡以上の建物の義務緑地の一部又は全てを、1千㎡未満の建築物に確保することも認める。  
(例：マンションの義務緑地を敷地内別棟の自転車置場の屋根で確保する場合など)
- (4) 屋上のパラペット等の内側で壁面緑化を行う場合、パラペット又は補助資材の高さが1m以上の場合のみ壁面緑化と認める。1mに満たない場合は、壁面緑化ではなく通常の緑地とみなす。  
(緑地面積が「幅×高さ」か「植栽基盤の面積」の差異が生じる。一般的に壁面緑化の方が大きい)

#### 2 植栽基盤

- (1) 植栽基盤は、樹木や地被植物の生育基盤で、一定の厚みをもつ土壌等と定義するが、最低必要条件については常識的な範囲で個別・具体的に判断する。
- (2) 現段階で土壌等に該当するものとして、園芸に使用されている自然土壌、屋上緑化等に開発された改良土壌、人工軽量土、ヤシ繊維加工品があげられる。
- (3) 水生植物を栽培する場合は、水や泥土を植栽基盤とする。

## 5 建築物の緑地面積の計算

### I 条例・規則・要領等による定義：建築物の緑地の面積

#### 1 樹木による植栽

植栽基盤の面積又は植栽時の樹木の樹冠投影面積を緑地の面積として計算する。ただし、樹冠の重なる部分の二重算定は認めない。

可動式植栽ますに樹冠投影面積が2㎡未満の高木を植栽する場合は、樹冠投影面積を2㎡として算出することができる。

#### 2 芝などの地被植物又は水生植物による植栽

植栽基盤の面積を緑地の面積として計算する。壁面に芝やセダム、コケ等の植栽基盤を取り付ける場合も同様とする。

#### 3 藤棚(パーゴラ)等を用いたツル植物の植栽

屋上やバルコニー等でパーゴラ等の補助資材を使用しツル植物を植栽する場合、植物の生長時にツル植物で被うことを計画したパーゴラ等の部分の面積の水平投影面積と植栽基盤の面積を緑地の面積として計算する。ただし、パーゴラの水平投影部分と植栽基盤が重なる部分の二重算定は認めない。

#### 4 ツル植物による壁面の緑化

##### (1) 補助資材を使用

壁面や屋上、テラス等で補助資材を使用してツル植物を植栽する場合、植物の生長時にツル植物で被うことを計画した補助資材の投影面積を緑地の面積とする。

##### (2) 補助資材を使用しない

壁面に植栽時にツル植物で被われた面積(長さ×幅)を緑地の面積とします。なお、ツル植物の長さが1メートル未満の場合は、長さを1メートルとして計算することができる。

##### (3) 植栽基盤の扱い

建築物上の植栽基盤は、緑地面積に算出するが、地上部にツル植物等を植栽し壁面緑化を行う場合は、植栽基盤の面積を緑地面積に計算することはできない。

#### 5 太陽光発電パネルの設置

建築物上で太陽光発電パネルを設置した場合、その面積の50%を建築物上の緑地面積に換算することができる。

### II 個別運用事例

1 水を植栽基盤として水生植物だけ設置する場合も緑地と認める。

2 土壌等の植栽基盤と一体的に設置されるビオトープ池等の池、水流、噴水などは、水生植物の栽培がなくとも緑地の面積に算出することができる。

## 6 植栽の基準

### I 条例・規則・要領等による定義

樹木、竹又は芝その他の地被植物で表面が被われるように植栽する。

#### 1 地被植物の植栽

芝その他の地被植物で植栽基盤の表面を被い、特に四季を通じた適切な維持管理に努める。

#### 2 低木（成木時の高さが3m未満）による植栽

1㎡あたり1本以上植栽し、植栽時の高さは0.3m以上を原則とする。

#### 3 高木（成木時の高さが3m以上）による植栽

10㎡あたり1本以上植栽し、植栽時の高さは1.5m以上を原則とする。

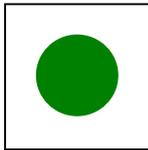
#### 4 ツル植物等による壁面緑化

0.3m間隔の植栽を原則とする。

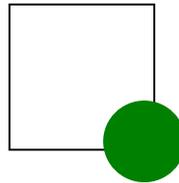
### II 個別運用事例

- 1 樹木の植栽は植栽基盤全体に配置し、一部に集中することがないようにする。例えば、10㎡の基盤に高木1本を植栽する場合、基盤中央部の配置を基本とする。

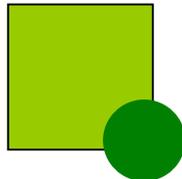
望ましい植栽事例



望ましくない植栽事例



- 2 ただし、植栽基盤全体に芝等の地被植物や低木を植栽した上で、高木を植栽する場合は、基盤の中心に配置されなくとも良い。この事例では、植栽基盤からはみ出している樹冠投影部分を緑地の面積に算出することができる。



## 7 維持管理

### I 緑地の維持管理について

条例では、建築物の新築等を行うものに緑化義務を規定しているが、当該義務者が建築物に緑地を設けるだけでなく、恒久的に適切な維持管理を行うことが規定の趣旨である。

### II 個別運用事例

- 1 緑地の維持管理上、給水・配水設備が必要と認められる緑地の計画については、常識的な設備等の設置を行う。
- 2 1・2年草主体の花壇や菜園に対しては、四季を通じた適切な維持管理を行う。
- 3 建築物を譲渡する際には、緑地を引き続き維持管理する条件で譲渡者と契約する。
- 4 分譲集合住宅（マンション等）の建築物上の緑地の場合は、適切な維持管理のため、次のように取り扱うことが好ましい。
  - (1) 共用部分の場合、管理組合等に引き渡す際、敷地の緑地や他の共用部分と同様に権利・義務移転を行う。
  - (2) 宅建業者が建物等の取引を行うに当たって、宅地建物取引主任者により書面を交付して説明させなければならないとされている「重要事項説明」には、当該物件が分譲マンション等の区分所有の建物の場合、「建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項」も含まれていることから、建築物の緑地やその管理について重要事項説明を行う。
  - (3) ルーフバルコニー等の場合、専用使用权のある共用部分か専用部分かにより、管理組合又は入居者に権利・義務移転を行う（ただし、現実的には、専用部分の緑化は想定しがたい）。