

# 緑化計画の手引き

この手引きは、以下の条例及び要綱の「緑地の整備」「雨水の地下浸透」に関する部分を解説するものです。

「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例」  
条例施行規則第9条（緑地等の整備）、第10条（建築物上の緑地の整備）  
第11条（雨水利用等）

「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」  
要綱第10条（敷地内の緑地等の整備）、第11条（建築物上の緑地）  
第24条2項（総則）  
※区の「**みどりの補助金制度**」は利用できません。

## 東京都自然保護条例について

敷地面積1,000㎡以上（国及び地方公共団体が有する敷地で250㎡以上）の場合、「東京都自然保護条例」（東京における自然の保護と回復に関する条例）に基づく緑化計画書の提出対象となります。都と区の両方の緑化基準を満たし、各担当部署へ緑化計画書をご提出ください。

### 【発行・問い合わせ先】

墨田区環境保全課緑化推進担当（区役所12階）

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号

電話：03-5608-6208 FAX：03-5608-1452

メール：KANKYOU@city.sumida.lg.jp

各様式のダウンロード先（右記QRコードから）

区HP「条例・要綱に基づく緑地の整備



## 目次

1	はじめに	2
2	協議の流れ	3
3	緑地等の整備	4
	（1）地上部の緑化基準	4
	（2）建築物上（屋上又は壁面）の緑化基準	7
4	提出書類	10
5	緑化計画を変更するときは	11
6	完了検査について	12
7	よくある質問	12、13

# 1 はじめに

## (1) 緑化の推進について

墨田区では、身近に感じられる緑を増やし、緑に触れる機会を充実させ、日々の暮らしにやすらぎとうるおいを与えてくれる緑を確保していくことで、人と地域と環境にやさしい活力あるまちづくりの実現を目指しています。

## (2) 雨水利用の推進について

墨田区では、以下3点の趣旨に基づいて雨水利用を推進しています。)

### 1) 防災対策

昨今の震災では水道の復旧に1ヶ月以上かかり、その間トイレの流し水等の生活水の確保が大変な問題となっています。雨水を貯留し、災害時の生活水の確保を図ります。

### 2) 水資源の有効活用

雨は天然の蒸留水です。降り始めの雨に含まれる汚れを、沈殿等させれば、貯留した雨水は雑用水として十分活用できます。

### 3) 洪水対策

都市のコンクリート化により、雨の流出量が増大しています。雨水を貯留・浸透することで下水道の負荷を軽減し、都市型洪水の防止を図ります。

以下の条例又は要綱(※)の対象となる建設事業を行う方は、協議申請に先立ち、緑化計画及び雨水浸透計画について墨田区環境保全課と協議を行ってください。

- ・墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例
- ・墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱

※条例及び要綱の所管部署は墨田区都市計画課(電話 03-5608-6265)です。

適用対象事業等、ご不明な点は都市計画課までお問い合わせください。

## 2 協議の流れ

### 「雨水の貯留・利用及び浸透計画書の提出先が変わります」

#### ■敷地面積が500㎡未満の場合

緑化推進担当へ「緑化計画書及び雨水浸透計画書」を提出してください。

#### ■敷地面積が500㎡以上の場合

指導調査担当へ「雨水の貯留・利用及び雨水浸透計画書」を提出してください。

緑化推進担当へ「緑化計画書」を提出してください。

### (1) 緑化計画等に関する事前相談（協議内容・提出書類の説明）

環境保全課窓口、メール、電話にてご相談ください。

### (2) 緑化計画及び雨水浸透計画書等の提出

都市計画課へ提出する協議申請書への添付が必要となる書類です。

余裕をもって、環境保全課へご提出ください。（提出部数：1部）

※受付印が必要な場合は副本をご持参ください。

### (3) 書類審査

書類審査は通常2～3日で終了します。審査が済みましたらご連絡します。

なお、内容に不備がある場合は修正をお願いします。

### (4) 事業計画概要書への押印

審査後、事業計画概要書（協議申請書類）へ確認印の押印をします。

協議した図面は、都市計画課へ提出する協議申請書一式に必ず添付してください。

### 3 緑地等の整備

緑地等の整備には「地上部の緑地」と「建築物上（屋上及び壁面）の緑地」があります。

◎敷地面積300㎡未満の場合 ⇒ 地上部の緑地整備のみ。

◎敷地面積300㎡以上の場合 ⇒ 地上部及び建築物上の緑地整備。

基本的に、地上部及び建築物上の緑化面積の算定は、植栽樹の内のり寸法を縦×横または三斜で求積してください。なお、複雑に湾曲した植栽地等の場合は、CAD求積も可能です。

#### (1) 地上部の緑化基準

##### 1) 緑化基準面積

緑化基準面積は「敷地面積×緑化率」で算出し、小数点第3位切り上げとしてください。

なお、緑化率は敷地面積に応じて異なりますので下表をご確認ください。

敷地面積	緑化率
1,000㎡未満	5%以上
1,000㎡以上3,000㎡未満	(2.5+敷地面積÷400)%以上
3,000㎡以上	10%以上

##### 2) 緑地の設置場所

###### ①設置の基準

以下の基準を満たした場所へ緑地を整備してください。

◎接道部 ◎庇の掛からない場所 ◎縦横の有効幅50cm以上ある場所

なお、上記場所で緑化基準を満たせない場合は、環境保全課までご相談ください。

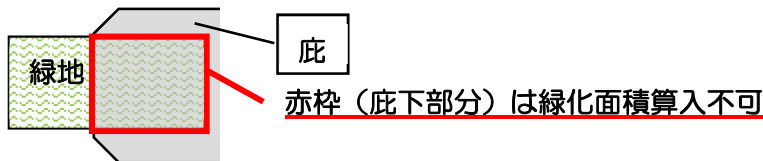
人目に触れにくい場所や狭い場所（幅50cm未満）に整備された緑地は緑化面積に算入することはできません。

###### ②部分的に庇が掛かっている場合

庇が掛かった部分は、日照及び雨水が確保できないと判断されます。

植栽地から庇までの高さにかかわらず、緑化面積から除外してください。

例)



###### ◎庇が掛かった部分を緑化面積に算入できる場合

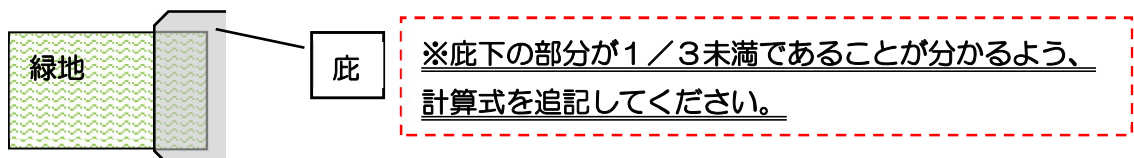
- ・庇下に自動灌水設備を設置した場合

水分が確保されるため、緑化面積に算入できます。

- ・ひとつの緑地につき、庇下の部分が1/3未満の場合

緑地の面積を30㎡とした場合、庇下の面積が $30\text{㎡} \times 1/3 = 10\text{㎡}$ 未満であれば、緑化面積に算入できます。

例)



### ③その他

#### ◎地区計画内の壁面後退部分への緑地整備

あらかじめ都市計画課にご相談ください。安全上問題のないようご注意ください。

#### ◎敷地に都市計画道路があるときの緑地整備

都市計画道路が計画決定の段階であっても、事業決定（事業認可）後も緑化基準を満たせるよう、都市計画道路線の内側で緑地を確保してください。

#### ◎敷地に主要生活道路があるときの緑地整備

道路後退線の内側で緑化してください。

### 3) 植栽について

以下①～⑥の事項に注意して整備をしてください。

#### ①植栽樹種

植栽地の環境に適した樹木（低木・中木・高木）を緑地としての質を高めるようにバランスよく植栽してください。なお、地被類や草花のみでは、緑地として算入できません。

##### 【低木・中木・高木の基準】

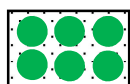
- ・低木：植栽時の地上高さが0.3m以上1m未満の樹木（竹類は低木に含まれます。）
- ・中木：植栽時に1m以上で成木時の地上高さが3m未満の樹木
- ・高木：植栽時に1.5m以上で成木時の地上高さが3m以上の樹木

#### ②植栽の配置について

樹木が地表を覆うように緑地全体に配置し、偏らないように植栽してください。

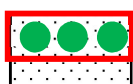
竣工後の完了検査の際、樹木が少ないと補植の指導をさせていただきます。

##### 樹木が満遍なく配置されている場合



緑地全体を緑化面積算入できます。

##### 樹木が偏って配置されている場合



樹木が植栽された部分のみ緑化面積に算入できます。

● ⇒ 樹木      □ ⇒ 地被類、草花、土壌

#### ③敷地境界付近の植栽について

道路や隣地に植物がはみ出さないように植栽の計画をしてください。

#### ④植栽環境について

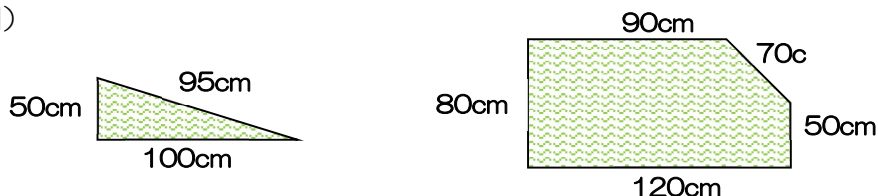
植物の良好な生育環境が持続するように、以下のことに留意してください。

##### ◎植栽樹は内のり寸法で各辺が50cm以上確保してください。

高木、中木を植栽する際は、樹木の生育に必要な大きさを確保してください。

※植栽地の面積や環境によっては、50cm未満の辺を認める場合もあります。

例)



◎雨水等の浸透を確保してください。

水はけが悪いと根腐れし、植栽が枯れる原因になります。

◎風通しが悪いと植物が蒸れて病害虫が発生しやすくなります。

◎植栽地の日当たりが良くない場合は、日陰に強い樹種を植栽してください。

#### ⑤安全確保

駐車場出入口付近等、見通しを確保すべき場所には低木を植栽してください。

#### ⑥植栽後の注意事項

◎植物（竹や笹）の根が敷地外へ侵入しないよう防根対策を徹底してください。

◎枝葉が敷地外へ越境しないように、定期的な剪定や落ち葉の清掃等の日々の維持管理をお願いします。場合によっては、念書の作成をお願いすることがあります。

◎椿やサザンカ等の茶樹には、チャドクガの発生事例が多いためご注意ください。

◎生態系等に被害を及ぼすまたはその恐れのある樹種は避けてください。

下の環境省HP「生態系被害防止外来種リスト」をご参照ください。

<https://www.env.go.jp/nature/intro/2outline/iaslist.html>



#### 4) 接道部（道路に面した緑地）の算定方法

接道部\*の緑地に限り、以下のとおり算定することができます。

##### ①低木の場合

a 植栽樹の面積（縦×横）

##### ②中木や高木の場合

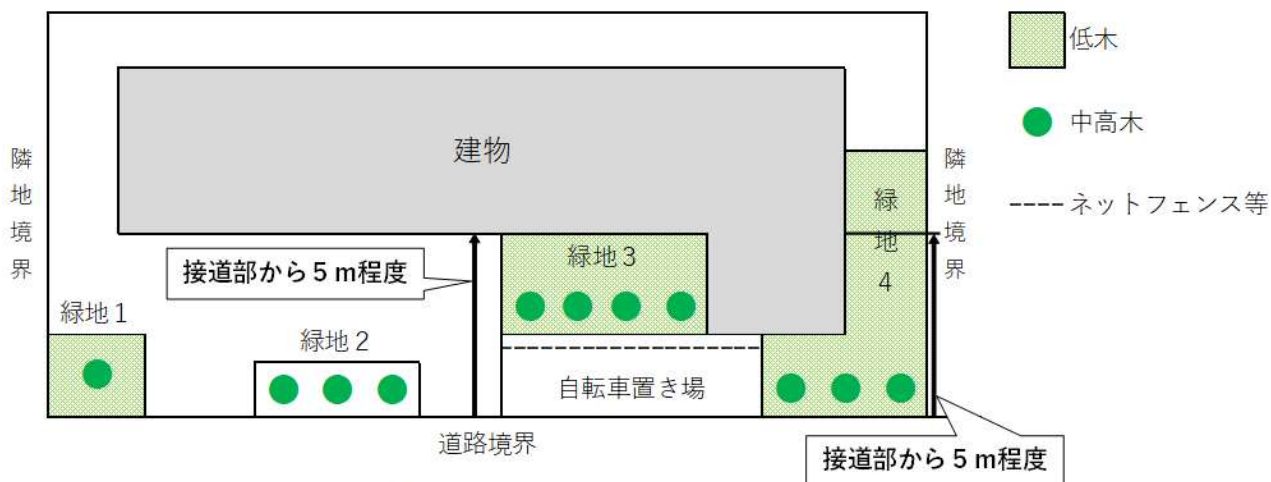
b 中木 1㎡/本+高木 3㎡/本（接道部以外は、植栽樹の面積）

##### ③低木と中高木が混植されている場合

c ①と②の面積の合算が可能です。植栽樹の面積+中木 1㎡/本+高木 3㎡/本

\*接道部とは、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ます。

#### 5) 緑地の状況に応じた算定方法の例



※道路から奥行5m程度を接道部とします。

※道路から緑地が視認できれば（ネットフェンス等を設置する場合は、透過率70%以上のもの）接道部の緑地として整備可能です。

①緑地1（低木及び中高木が混植されている）の場合

c「植栽柵面積＋中高木加算面積」

②緑地2（接道部で低木はなく、中高木のみ）の場合

b「中高木加算面積」

③緑地3（道路と緑地の間に自転車置場等がある）の場合

a「植栽柵面積」、b「中高木加算面積」、c「植栽柵面積＋中高木加算面積」

④緑地4（接道部分はあるが、建物と隣地の間に向かって伸びている場合）の場合

a「植栽柵面積」、b「中高木加算面積」※、c「植栽柵面積＋中高木加算面積」

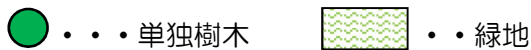
※緑地4において、bを活用する場合は接道部から5mまでの範囲とします。

⑤単独樹木（シンボルツリー）の算定方法

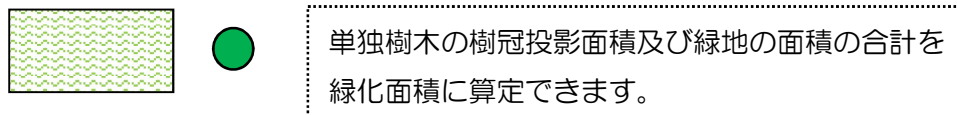
単独で植栽された中高木は単独樹木として緑化面積に算定することができます。

植栽時の枝張りを直径とした円の面積（樹冠投影面積）で求積してください。

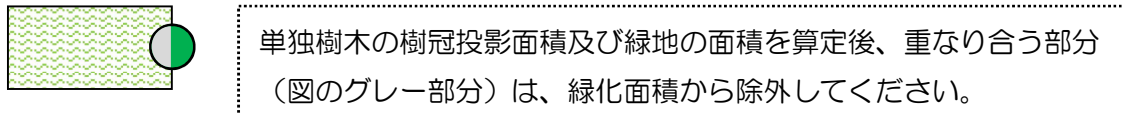
【算定上の注意】



a 単独樹木が緑地から離れて植栽されている場合



b 緑地の外に植栽された単独樹木の葉が緑地と重なる場合



5) 地下浸透について

敷地内の天空面（雨が直接地面に当たる）部分について、原則すべて、雨が浸透するようにしてください。緑地、砂利・土、透水性部材（浸透性アスファルトやインターロッキング等）等を用いてください。すべてに対応できない場合も、浸透施設（雨水柵や浸透トレンチ等）で敷地内の雨水処理にご協力ください。

(2) 「建築物上（屋上又は壁面）の緑地」基準

1) 緑化面積

屋上面積の20%以上の緑化面積を、屋上または壁面に整備してください。

緑化基準面積＝屋上面積×緑化率20%（小数点第3位切り上げ）

2) 屋上について

建築物の屋根部分のうち、人の出入り及び利用可能な部分を屋上としています。

人の出入り及び利用可能な部分は次の条件をどちらも満たすものをいいます。

a エレベーター、階段等で直接人が行き来できること。（はしごやタラップ等は除く）

b 高さ1.1m以上の転落防止柵等で囲まれ安全であること。

利用可能な部分が無い場合は、緑地の維持管理が難しいため建築物上の緑地は対象外です。

人の出入り及び利用が不可能であることが分かる図面を添付してください。



### 3) 屋上面積

屋上にある建築物の管理に必要な設備等を除いた部分を屋上面積としています。

#### ①屋上面積からの除外について

##### 《屋上面積から除外できる部分》

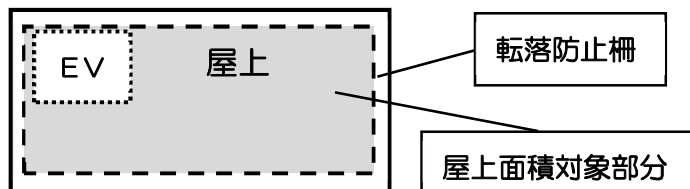
- ・庇、車寄せの屋根等
- ・ハト小屋
- ・階段室、エレベーターの塔屋部分
- ・各種設備の基礎部分
- ・屋上駐輪場及び屋上駐車場（駐輪駐車スペース、走行路部分）
- ・屋上プール（フェンスで囲まれた水槽・プールサイド・その他付帯設備）
- ・屋上ヘリポート
- ・個人の専用部分（ルーフバルコニー等。個人の住居から直接出入り可能であり、施錠されていること）
- ・その他、建築物の機能に必要な設備（個別にご相談ください）

##### 《屋上面積から除外できない部分》

- ・管理通路等、屋上メンテナンス用スペース
- ・共用スペースと見なされるバルコニー等

#### ②屋上面積の算定

人の出入り及び利用可能な部分を、縦×横または三斜で求積してください。



### 4) 屋上緑化

樹種は問いません。地被類のみでも大丈夫です。

### 5) 壁面緑化

建築物の接道部の壁面に補助資材（補助器具）を使用して設置してください。

#### ①工法

##### a 登はん型

ネット等を設置し、そこにつる性植物を這わせて壁面を覆うもの。

##### b 下垂型

屋上部又は壁面上部にプランターを設置し、そこに植栽した植物が屋上又は壁面上部から下垂して壁面を覆うもの。

##### c プランター型

壁面にフレーム等及びプランターを設置し、植栽した植物が壁面を覆うもの。

##### d ユニット型

壁面にフレーム等並びに植物及び植栽基盤が一体化したユニットを設置し、そこに植栽し

た植物が壁面を覆うもの。

※完了検査時の植物の生育状況によっては、念書をご提出いただく場合があります。

## ②壁面緑化面積の範囲

植栽地より高さ3mまで緑化面積に算入できます。横幅には制限ありません。

## ③壁面緑化前面に緑地を整備する場合

壁面緑化が隠れないように低木を植栽してください。

## ④補助器具について

- ・ワイヤーを使用する場合、ワイヤーの間隔は30cm以下としてください。
- ・プランターを使用する場合、1基当たりの容量は、1㎡につき50ℓ以上としてください



## 6) その他

### ①緑地の振替について

緑化基準を満たせない場合は「地上から建築物上」「建築物上から地上」へ緑地の振替が可能です。事前に環境保全課までご相談ください。

#### 「地上から建築物上へ振替える場合」

- ・振替面積は、地上部の緑化基準面積の2割までとしてください。
- ・地上部緑地の基準に基づいて整備してください。
- ・「p8 3) 屋上面積」に該当するように屋上を整備してください。

※建築物上から地上への振替についての制限はありません。

### ②散水栓について

地上及び建築物上の緑地への灌水のため必ず設置してください。

**無灌水型の屋上緑化システムを導入する場合でも、日照りが続くこともありますので、緑地の面積・形状により、灌水に必要な個数を必ず設置してください。**

### ③ウミネコの営巣

区南部地域周辺では、緑地の有無に関わらず建築物の屋上にウミネコが営巣する事例が多発しており、鳴き声や糞による騒音や汚損被害の相談が区に寄せられています。

詳細は区HPをご確認ください。繁殖時期は3月下旬から8月下旬までです。被害を防ぐため、防鳥ネットの取付けや週2～3回程度の屋上の点検をお願いします。



区HP「ウミネコについて」

## 4 提出書類

下記（１）～（６）をA4折り左綴じにして、１部ご提出ください。

### （１）緑化計画書

記入例をご参照ください。区HPからダウンロードできます。

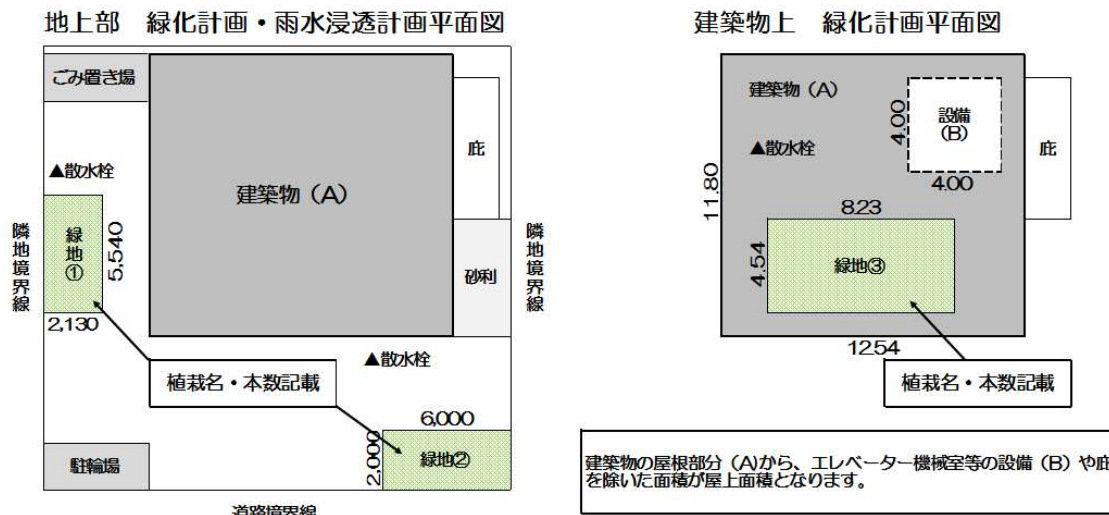
### （２）案内図

住宅地図のコピー等を添付してください。

### （３）緑化計画平面図（地上部及び建築物上）

1階及び屋上等の平面図に、以下の各項目を図示してください。

- ・緑地部分は緑色で着色してください。
- ・緑地の寸法（完了検査時に計測する緑地の実寸）を記載してください。
- ・樹木名及び本数については、手引きの4、9、10ページをご参照ください。
- ・散水栓は、緑地の面積・形状により灌水に必要な個数を必ず設置してください。
- ・雨水浸透部分を緑地と色分けし、浸透部分の配色や面積等を記載してください。



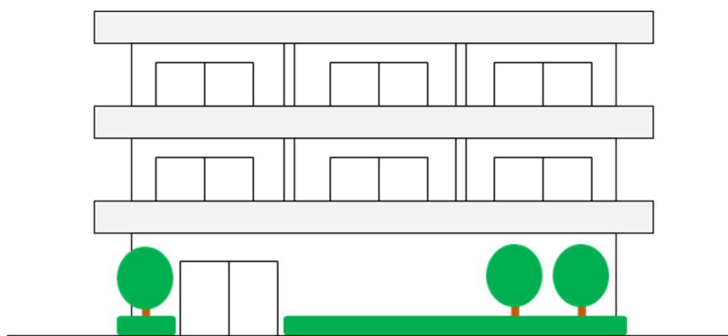
### （４）緑化面積等計算表

緑化面積及び屋上面積（地上・建築物上）の根拠となる計算式を計算表としてまとめてください

地上部（緑化基準面積 ≤ 緑化計画面積）	
緑化基準面積（敷地面積 × 緑化率） $301.23 \text{ m}^2 \times 5\% = 15.0615 \text{ m}^2 = 15.07 \text{ m}^2$ <b>※小数点第3位切り上げ</b>	緑化計画面積 緑地① $5.54 \times 2.13 = 11.8002 \text{ m}^2 = 11.80 \text{ m}^2$ 緑地② $2.00 \times 6.00 = 12.00 \text{ m}^2$ ① + ② = $23.80 \text{ m}^2$ <b>※小数点第2位未満切捨て</b>
建築物上（緑化基準面積 ≤ 緑化計画面積）	
緑化基準面積（屋上面積 × 20%） (A) $11.80 \times 12.54 = 147.972 \text{ m}^2$ (B) $4.00 \times 4.00 = 16.00 \text{ m}^2$ (A) - (B) = $131.972 \text{ m}^2$ $131.972 \text{ m}^2 \times 20\% = 26.3944 \text{ m}^2 = 26.40 \text{ m}^2$ <b>※小数点第3位切り上げ</b>	緑化計画面積 ③ $8.23 \times 4.54 = 37.3642 \text{ m}^2 = 37.36 \text{ m}^2$ <b>※小数点第2位未満切捨て</b>

## (5) 緑化計画立面図

建築物の立面図に植栽の形状を図示し、緑色に着色してください。

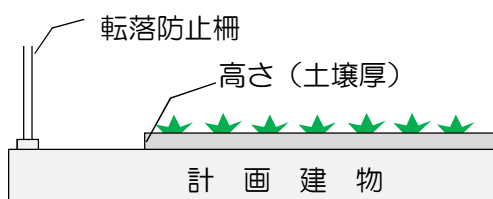


## (6) 緑化計画断面図（建築物上のみ）

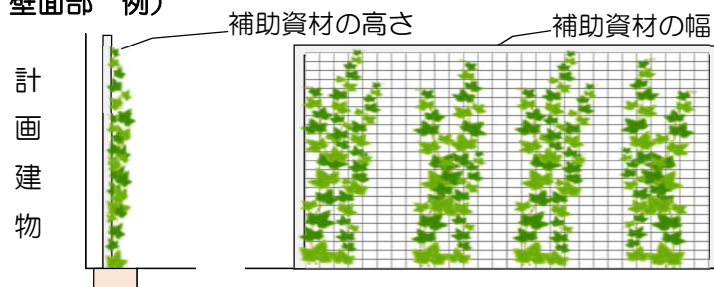
植栽地の形状、寸法、土壌厚を図示するか、製品カタログのコピーを添付してください。

※地上部の土壌厚は記載不要です。

### 屋上部 例)



### 壁面部 例)



## 5 緑化計画を変更するときは

### (1) 事前相談

緑化計画書の提出後、計画内容を変更しようとする場合は、あらかじめ担当者に変更内容の相談を行い、その指示に従ってください。ご相談内容によっては、変更届の提出が必要となります。

### (2) 変更時の提出書類

#### 1) 変更届

環境保全課までご確認いただき、緑化工事の着工前までにご提出ください。

#### 【変更届の提出が必要となる主なケース】

- 各面積（敷地面積、緑化基準・緑化計画面積）の増減が1㎡以上の変更と面積の増減に伴う緑地形状の変更。
- 緑地の設置場所の変更
- 植栽樹種や植栽本数の変更

#### 【変更届の提出が必要ない主なケース】（※変更後の図面等の差替が必要）

- 各面積（敷地面積、緑化基準・緑化計画面積）の増減が1㎡未満の変更と面積の増減に伴う緑地形状の変更。
- 事業名称の変更
- 建築主又は設計者の変更（住所、担当者）

- ・ 散水栓の移設及び設置数の変更※
- ・ 屋上設備の配置変更（屋上面積に影響が無い場合）※

## 2) 変更の生じた書類

緑化計画書や図面等、変更が生じた書類も併せてご提出ください。

**★上記以外の変更があった場合も環境保全課までご連絡ください。**

## (3) 変更届の審査

変更内容の審査後、ご連絡いたします。

## (4) 変更手続き終了後

以下のとおり変更手続きが必要です。

### 【都市計画課】

工事着工前に必ず手続きしてください。

詳細は、墨田区都市計画課（電話 03-5608-6265）までお問い合わせください。

### 【環境保全課指導調査担当】

緑地に変更がある場合「雨水の貯留・利用及び浸透計画書」についても変更が必要です。

詳細は、環境保全課指導調査担当（電話：03-5608-6210）までお問い合わせください。

## 6 完了検査について

完了検査の日程は都市計画課にご連絡ください。緑地と雨水の検査は建築の検査と同時に行います。現地では「緑地の計測」「植栽樹種（本数）の確認及び計測」「散水栓の位置の確認」を行います。緑地の計測（スケール等で実測）をお願いいたします。

**※変更の手続きが終わっていない場合、完了検査を行うことができません。**

完了検査時に緑地の基準が満たされていない場合は、緑地のみ別途再検査となります。

## 7 よくある質問

Q1 委任状は必要か？

A1 緑地の整備に関しては不要です。

Q2 緑地の完了届は必要か？

A2 緑地の整備のみの完了届はありません。

工事竣工時の完了届については、都市計画課へご確認ください

Q3 駐車場の緑化ブロックや窓先空地の地被類は緑化面積に算入できるか？

A3 算入できません。地上部は低・中・高木を植栽してください。

Q4 専用庭は緑化面積に算入できるか？

A4 緑化面積に算入できるのは共用の緑地です。専用庭は算入できません。

Q5 緑地内に設備（散水栓、マンホール等）がある場合、緑化面積から除くのか？

A5 除いてください。設備が隣り合う、葉と葉で覆い被さる程度の大きさであれば、除かなくても構いません。

Q6 条例又は要綱に基づき整備した緑地を撤去しても良いか？

A6 区との協議により整備された緑地は、緑化推進や環境保全等地域に貢献するものであるため、撤去した緑地は再整備してください。

旧手引き（令和4年7月30日以前）に基づき整備した緑地を撤去する場合も、本手引きの基準で再整備してください。

Q7 旧手引き（令和4年7月30日以前）で協議した内容を変更したい。

本手引きと旧手引きの内容のどちらで整備すれば良いか？

A7 どちらでも可能です。ただし、新旧の手引きを併用することはできません。

Q8 屋上面積から除外できる各種設備の基礎部分は、こういったものがあるか。

A8 太陽エネルギー利用システム、照明設備、避雷設備、通信設備、給排水設備、空調設備、広告塔などです。