

**環境の保全と創造に関する条例による
建築物及びその敷地の緑化の運用について**

1 条例改正の概要

ゆとりと潤いのある美しい環境を創造するとともに、ヒートアイランド現象を緩和すること等を目的として、緑化可能な土地が限られた都市部における総合的な緑化を一層推進するため、市街化区域内における建築物及びその敷地の緑化について条例改正を行った。

改正条例は平成 18 年 3 月 24 日に公布、同年 10 月 1 日施行

2 規則改正の概要

(1) 建築物の敷地の拡充について

| | 緑化義務対象 | 緑地の面積 | 届出義務 |
|--|-------------------|-------------|------|
| 住宅の敷地で、建築面積が 1,000 m ² 以上の建築物の敷地 | 新築・改築・増築に係る建築物の敷地 | 空地面積の 30%以上 | あり |
| | 既設の建築物の敷地 | 空地面積の 10%以上 | なし |
| 住宅、特定工場等を除く製造業等工場の敷地で、建築面積が 1,000 m ² 以上の建築物の敷地 | 新築・改築・増築に係る建築物の敷地 | 空地面積の 50%以上 | あり |
| | 既設の建築物の敷地 | 空地面積の 20%以上 | なし |

*住宅とは、延べ床面積の過半を住宅用途が占める建築物をいいます。

*特定工場等：条例118号第2項の特定工場等（敷地面積5000m²以上9000m²未満の製造業等）及び工場立地法第6条第1項に規定する

特定工場（敷地面積9000m²以上の製造業等）

- * 空地面積 = 敷地面積 × 敷地面積 × 建ぺい率
- * 一定の条件を満たすガラスパーキングの駐車区画面積を緑地面積と見なす
- * 太陽電池を設置した場合は、設置面積の 2 分の 1 を緑地面積に算入できる
- * 敷地の緑化又は屋上・壁面の緑化が困難な特別の事情がある場合は、屋上・壁面の緑化又は敷地の緑化による緑地面積を各々敷地の緑化面積、屋上壁面の緑化面積に算入できる。

(2) 建築物の緑化(屋上・壁面緑化)の拡充について

| | 緑化義務対象 | 緑地の面積 | 届出義務 |
|-----------|--|----------------------------|------|
| 現行の基準 | 新築に係る建築物（建築面積 1,000 m ² 以上のものに限る。以下同じ。） | 屋上面積の 20% | あり |
| 改正による拡充内容 | 改築・増築に係る建築物 | 改築・増築に係る部分の屋上面積の 20%（遵守義務） | あり |
| | 既存の建築物 | 屋上面積の 20%（努力義務） | なし |

(3) 建築物及びその敷地の緑化計画の届出の対象の拡充について

| | 緑化計画 |
|-----------|--|
| 現行の届出 | 新築に係る建築物（建築面積 1,000 m ² 以上のものに限る。以下同じ）の緑化計画 |
| 改正による拡充内容 | 改築・増築に係る建築物の緑化計画 新築・改築・増築に係る建築物の敷地の緑化計画 |

3 用語について

(1) 緑地の面積

緑地の面積とは、樹木、竹又は芝その他の地被植物の生育に供される土地で、10㎡を超える区画されたもの又はこれと同等と認められるものの面積をいう。

(2) 建ぺい率

建築基準法第53条の規定により定められる建ぺい率をいう。

(3) 改築

建築物の性能、機能面での改善を目的として建築物の全部若しくは一部を除去し、引き続き同一敷地内において、位置、用途、規模及び構造の著しく異なる建築物又はその部分を造ることをいう。

(4) 増築

建築物の同一棟、別棟を問わず床面積を増やすことをいう。

(5) 地被植物

低小の草本類及び地表を被って育成する植物をいう。

4 建築物等緑化計画届出、変更届、完了届

建築物緑化等計画届等（様式第31号の2、第31号の3、第31号の4）の提出が必要となる。これらの届出は、従来の建築物緑化計画届等に建築物の敷地の緑化計画を記載事項に加えたものである。届出の方法は建築物緑化（屋上緑化）と同様である。

(1) 建築物等緑化計画届

新たに配置図、緑化計画図（敷地の緑化部分）の添付が必要となる。

・記載事項

| | |
|--------------|---|
| 位置図（案内図） | 建築物敷地の位置及方位を示したもの。 |
| 配置図 | 建築物の配置、用途地域、建ぺい率（建築基準法第53条の規定により定められる。）空地面積、必要な緑地の面積の計算及び緑地の部分の図示 |
| 緑化計画図（敷地の緑化） | 緑地の区画ごとの面積、植栽の内容（樹木等の種類、本数、高さ）を明示 |

(2) 建築物等緑化計画変更届

建築物等緑化計画届を提出した後で、内容を変更しようとする時は計画届の提出に準じて建築物等緑化計画変更届（様式第31号の3）を提出することが必要となる。

なお、緑化の面積が増加するだけの軽微な変更の場合は、変更届を提出する必要はない。

(3) 建築物等緑化計画完了届

| | |
|--------------|---|
| 位置図（案内図） | 建築物敷地の位置及方位を示したもの。 |
| 配置図 | 建築物等緑化計画届に準ずる。 |
| 緑化計画図（敷地の緑化） | 建築物等緑化計画届に準ずる。 |
| 完了写真 | 敷地の緑地の植栽内容等の概要がわかる写真をアルバム、台紙等に貼付すること。（副本にも貼付） |

5 緑化基準の運用について

(1) 樹木の植栽について

敷地については、次のいずれかの要件に該当する植栽を行うこと。

- ・ 10 m²当たり高木が1本以上あること。

高木とは、成木に達したときの樹高がおおむね3メートル以上の樹高をいう。なお、植栽時の高さは1.5m以上を原則とする。

- ・ 20 m²当たり高木が1本以上及び低木が20本以上あること。

低木とは、成木に達したときの樹高がおおむね3メートル未満の樹高をいう。なお、植栽時の高さは0.3m以上を原則とする。

- ・ 低木、竹又は芝その他の地被植物で表面が被われていること。

1・2年草等の草花を植栽する場合は、特に四季を通じた適正な維持管理に努めること。

(2) 緑地面積とみなすグラスパーキングについて

駐車区画の面積の50パーセント以上を芝生等の地被植物で被うことにより緑化することができる工法により整備する駐車区画については、地被植物で被われていない部分を含めて駐車区画全体の面積を緑地の面積とみなす。

- * 駐車区画について、緑化可能な面積が50パーセント未満の場合は、3(1)「緑地の面積」により取扱うものとする。

(3) 太陽電池の取扱いについて

建築物の敷地に太陽電池を設置した場合、その設置面積に2分の1を乗じて得た面積を緑地の面積に算入することができる。

(4) 屋上・壁面緑化面積と敷地緑化面積の相互の振り替えについて(別紙参照)

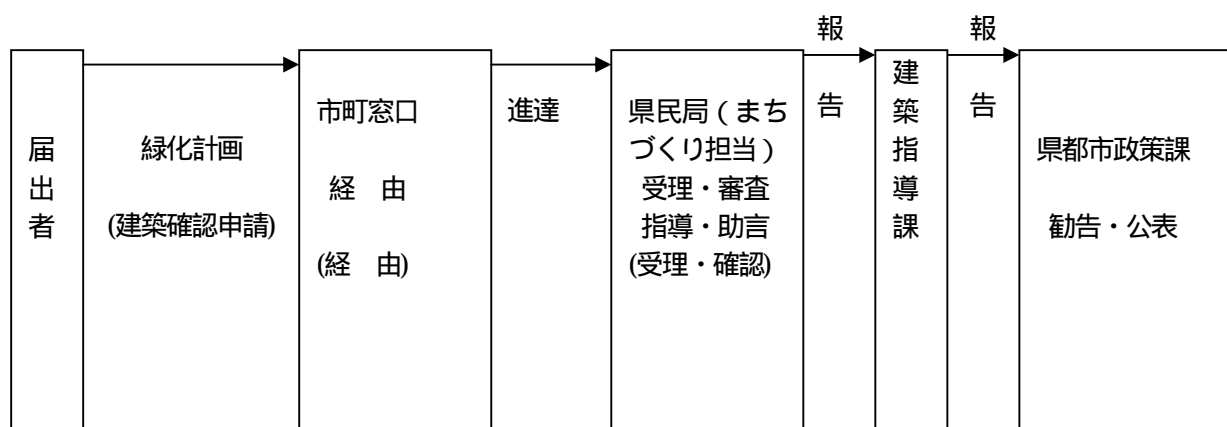
建築物の屋上・壁面の緑化基準又は建築物の敷地の緑化基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、建築物の緑地の面積又はその敷地の緑地の面積を緑化が困難な緑地の面積相当分に相互に振り替えることができるものとする。

振り替えることのできる緑化面積は、各々に義務付けられている緑地の面積(屋上面積の20%、空地面積の30%・50%)を含まないものとする。また、各々で必要な緑地の面積のおおむね1/2以上は、各々緑地が必要な部分で緑地を設けるものとする。

6 建築物等緑化計画届フロー図

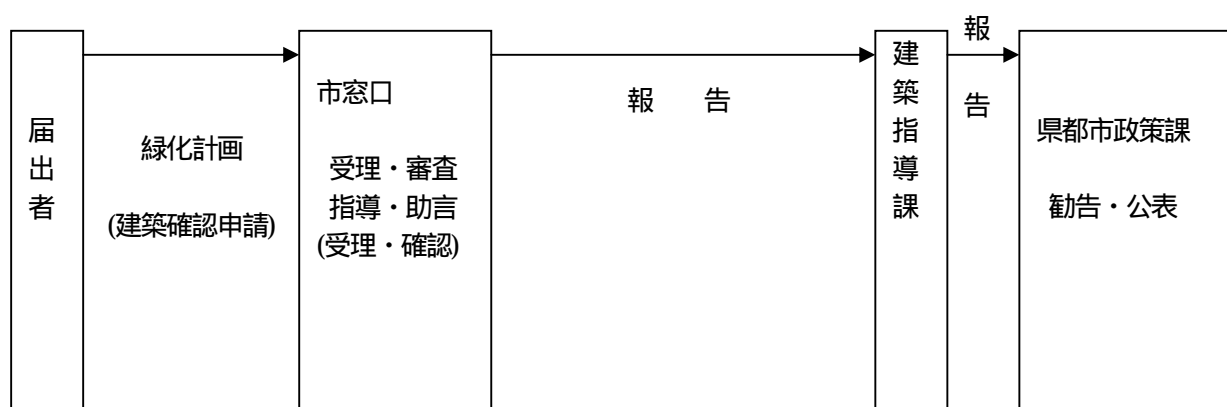
(1) 県が特定行政庁である区域の市町(8市6町)

(猪名川町、播磨町、稲美町、三木市、小野市、加西市、西脇市、加東市、たつの市、太子町、福崎町、相生市、赤穂市、上郡町)



(2) 特定行政庁である市(12市)

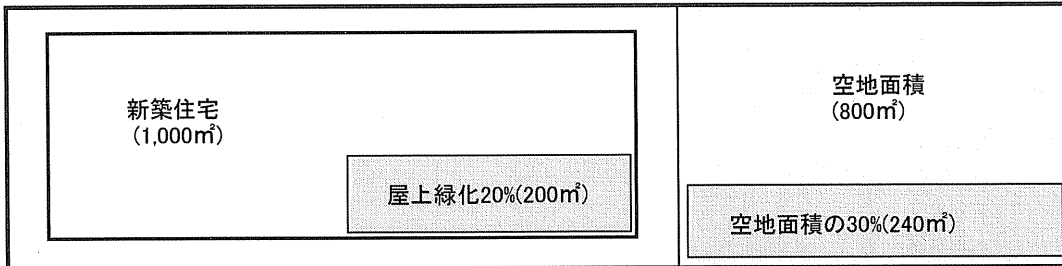
(神戸市、尼崎市、姫路市、西宮市、伊丹市、明石市、加古川市、宝塚市、川西市、三田市、芦屋市、高砂市)



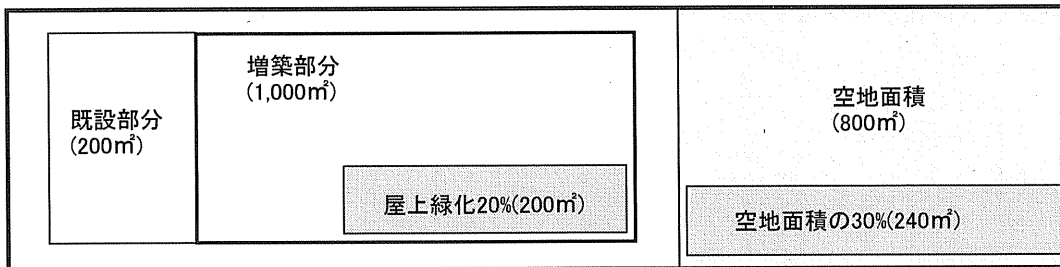
■緑化計画の届出の対象について

○住宅

■新築の場合(敷地面積2,000㎡、建築面積1,000㎡、指定建ぺい率60%)

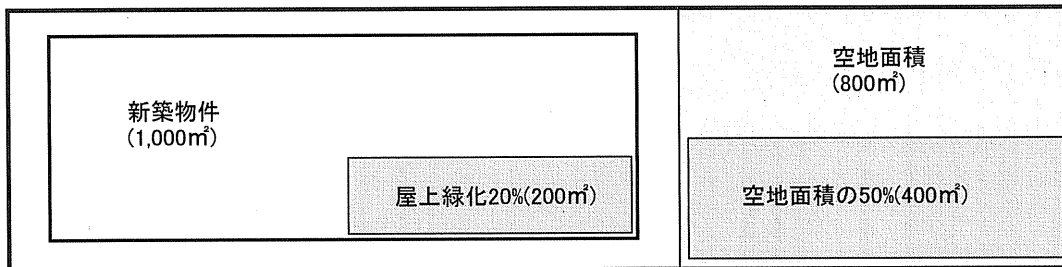


■増築の場合(敷地面積2,000㎡、増築面積1,000㎡、既設面積200㎡、指定建ぺい率60%)

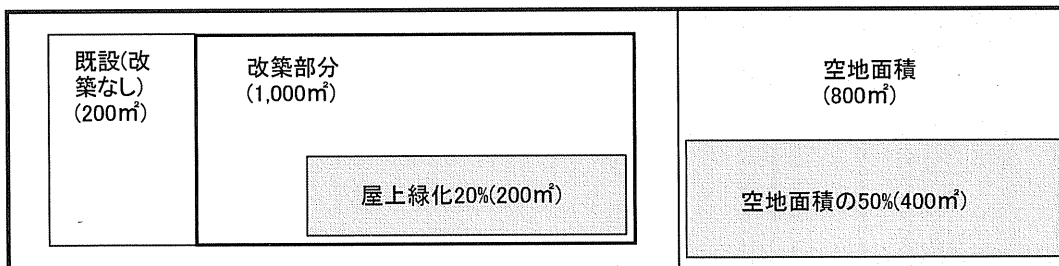


○建築物(住宅、特定工場等除く)

■新築の場合(敷地面積2,000㎡、建築面積1,000㎡、指定建ぺい率60%)



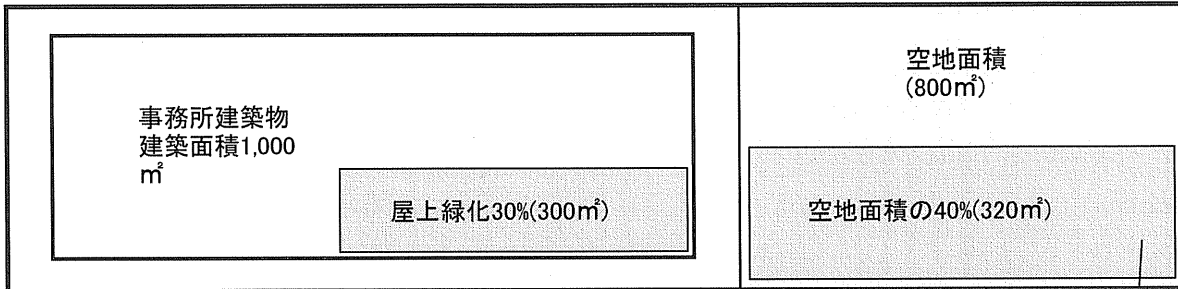
■改築の場合(敷地面積2,000㎡、改築面積1,000㎡、既設面積1,200㎡、指定建ぺい率60%)



■屋上・壁面緑化面積と敷地緑化面積の相互の振り替えについて (別紙)

○事務所建築物

- ①(敷地面積2,000㎡、建築面積(屋上面積)1,000㎡、指定建ぺい率60%)
 緑化基準:屋上、壁面は屋上面積の20%、敷地は空地面積の50%



□屋上・壁面について

- ・緑化基準の面積: $1,000\text{㎡} \times 20\% = 200\text{㎡}$
- ・緑化している面積: 屋上・壁面 300㎡

空地面積の $40\% > 25\% = 50\% \times 1/2$
 (敷地緑化基準の基準面積の $1/2$)
 を超えていること。

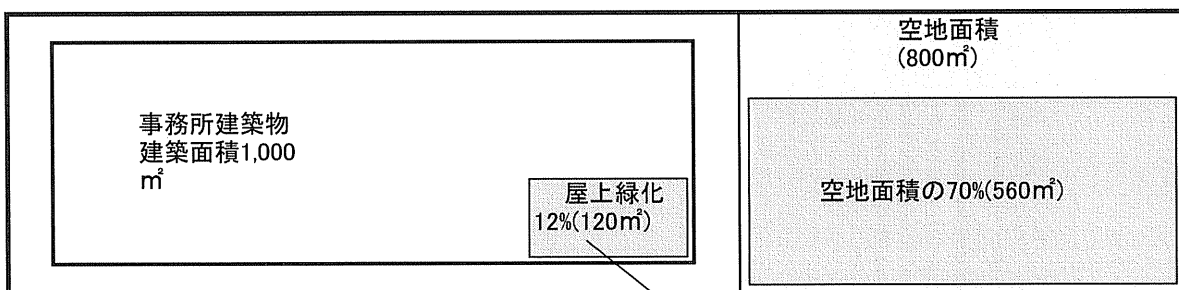
敷地緑化が基準を満たしていないため不足分 80㎡ を敷地緑化に振り替えるが、
 $220\text{㎡} (300\text{㎡} - 80\text{㎡}) > 200\text{㎡}$ より基準は満たされている。

□敷地について

- ・緑化基準の面積: $(2,000\text{㎡} - 2,000\text{㎡} \times 60\%) \times 50\% = 400\text{㎡}$
- ・緑化している面積: 計 400㎡ (敷地緑化、 320㎡)
 (屋上・壁面緑化の緑化基準を超えた振り替え分、 80㎡)

$400\text{㎡} = 400\text{㎡}$ より基準は満たされている。

- ②(敷地面積2,000㎡、建築面積(屋上面積)1,000㎡、指定建ぺい率60%)
 緑化基準:屋上、壁面は屋上面積の20%、敷地は空地面積の50%



□敷地について

- ・緑化基準の面積: $(2,000\text{㎡} - 2,000\text{㎡} \times 60\%) \times 50\% = 400\text{㎡}$
- ・緑化している面積: 敷地、 560㎡

屋上面積の $12\% > 10\% = 20\% \times 1/2$
 (屋上・壁面緑化基準の基準面積の $1/2$)
 を超えていること。

屋上・壁面緑化が基準を満たしていないため不足分 80㎡ を屋上・壁面緑化に振り替えるが、
 $480\text{㎡} (560\text{㎡} - 80\text{㎡}) > 400\text{㎡}$ より基準は満たされている。

□屋上・壁面について

- ・緑化基準の面積: $1,000\text{㎡} \times 20\% = 200\text{㎡}$
- ・緑化している面積: 計 200㎡ (屋上・壁面、 120㎡)
 (敷地緑化の緑化基準を超えた振り替え分、 80㎡)

$200\text{㎡} = 200\text{㎡}$ より基準は満たされている。