みどりの風促進区域内における 建ペい率・容積率緩和制度

申請の手引き



平成24年4月

門東市

【 目次 】

1.		こりの風促進区球における建べい率・谷積率緩和制度の 役について	3
	1 - 1	みどりの風促進区域の背景と概要	
	1-2	建ぺい率・容積率緩和制度の内容	
	1-3	建ぺい率・容積率の算定の取扱い	
2.	手級	売きの流れ	10
	2-1		
		緑化率・緑視率に関する手続き	
	2-3	大阪府自然環境保全条例の適用について	
3.	手統	売きに必要な様式	15
4.	様ェ	式等の記入例	19
	4-1	様式の記入例	
	4-2	添付図書の記入例	
5.	紀八	と面積の計算方法	28
.		算出上の留意点	20
		各緑化施設区分の面積計算方法	
6.	緑初	見面積の計算方法	35
	6-1	緑視率の定義	
	6-2	緑視面積の計算方法	
	6-3	緑視面積の計算例	

1. みどりの風促進区域における建ぺい率・容積率緩和制度の創設について

1-1 みどりの風促進区域の背景と概要

大阪は、都市近郊に自然豊かな山系や海辺があるにもかかわらず、大阪の都市部について、みどり豊かだと感じる人は府民の1%以下にとどまっています。実際、大阪の都市部(市街化区域)における緑被率※は、わずか14%(H14)で、東京23区の18%(H15)より少ない状況です。

さらに、大阪の平均気温は、この 100 年に 2.1℃も上昇し、全国平均の 1.0℃の2倍以上であり、この差は、緑地の減少やエネルギー消費の増加に よるヒートアイランド現象の影響と考えられています。

このままでは、熱帯夜の増加とともに、熱中症患者が増え、ますます大 阪が過ごしにくく、不快な都市になってしまいます。

府民アンケートによれば、大阪においてみどりをつなぎ、広げ、増やしていくことについて 98%の人たちが進めるべきだと考えています。

このため、大阪府では、府民の財産である大阪府を取り囲む自然豊かな海と山、そしてそこを吹き抜ける自然の風などを活かし、海と山をつなぐ「みどりの風の軸」をつくることとし、府域に12の「みどりの風促進区域」を指定し、区域内の緑化等の取組みを重点的に進めることにしました。

区域内の緑化に取り組む上では、これまでの公園や街路樹などの整備だけでは足りません。府民・市民、事業者など、あらゆる人たちが公有地、 民有地を問わず緑化を推し進めていく必要があります。

「みどりの風促進区域」では、そのような取り組みを促進するため、区域内では次のような取り組みを進めていきます。





みどりの風促進区域とは、

主要道路、河川を軸に、沿線の民有地も含めて緑化を促進し、厚みと広がりのあるみどり豊かな空間を重点的に創出する区域



みどりの風促進区域 取り組みの3本柱

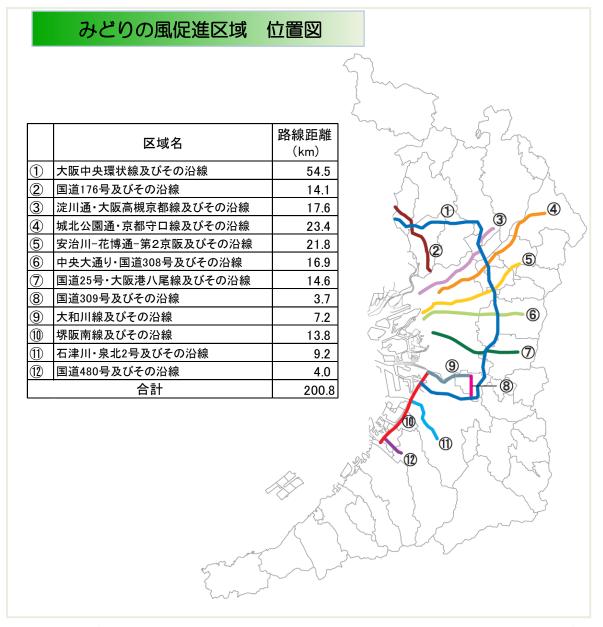
- 1. 公共事業の重点化 (軸となる幹線道路、河川への緑化重点化) ex. 街路樹補植、剪定工夫、護岸緑化等
- 2. 周辺民有地の都市計画手法による緑化誘導

⇒建ペい率・容積率緩和制度の創設

(※従来指定の建ぺい率・容積率を見直し、条件付きで緩和)

3. 周辺民有地の緑化誘導策としての府民・企業等との協働 (樹木提供や資材割引などの企業タイアップ、緑化プランなどによる地域協働等)





本手引きは、上記促進区域の中で、3本柱の取り組みのうち、2. 周辺民有地の都市計画手法による緑化誘導である建ペい率・容積率緩和制度を適用する区域についての申請の手引きです。

適用される区域は、次頁のとおりです。本制度は、平成24年4月2日から施行されますので、施行日以降に工事を着手する建築物は、この制度の対象となります。

建築物の着工が、平成24年4月2日以降になる可能性がある場合は、本制度を活用することが可能となりますのでご検討ください。

なお、本誘導制度に関する規定は、建築基準関係規定とみなされ、建築確認 審査の際の審査事項となります。(詳しくは P.7 の緩和の要件を参照)建築確認 や完了検査の際に、緑化率等の規定に適合していることが必要です。

1-2 建ペい率・容積率緩和制度の内容

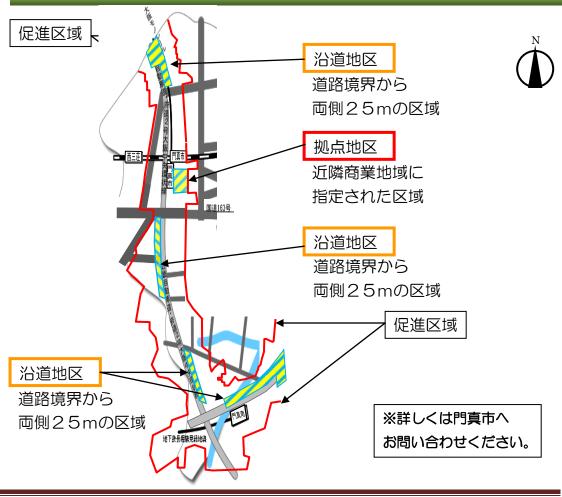
(1)緩和の内容

本制度は強制ではありません。下記のいずれかを選択可能です。

- ①従来どおりの建ペい率・容積率の制限を適用する。
- ②緑化等の要件を満足して建ぺい率又は容積率の制限の緩和を受ける。

地区名	①従来どおり	②緩和の場合
沿道地区	容積率 200%以下 建ぺい率 60%以下	容積率緩和
拠点地区	容積率 300%以下 建ペい率 80%以下	容積率緩和 <u>容積率 400%以下</u> 建ペい率 60%以下

府道大阪中央環状線沿道及び第二京阪道路沿道の緩和される区域



(2)緩和の要件(詳細は、地区計画書及び条例で確認してください。)

①建ぺい率の緩和要件 ※は建築基準関係規定を示す

項目	建ぺい率の緩和要件
敷地条件	① 敷地面積 300 ㎡未満 ※
空地	② 建築物を主要道路境界から 1m 以上、その他の境界から
	O.5m以上後退すること ※
緑化・	③ 緑視率 25%以上※
環境	④ 緑化率 5%以上※
景観	⑤ 敷地が主要道路に 6m 以上接すること※ ⑥ 壁面後退区域に一定規模以上の工作物を設置しないこと ⑦ 建築物の形態・意匠について配慮すること ⑧ 垣・柵について生垣又は透視可能な構造とすること
防災	⑨ 耐火建築物又は準耐火建築物等とすること※

②容積率の緩和要件 ※は建築基準関係規定を示す

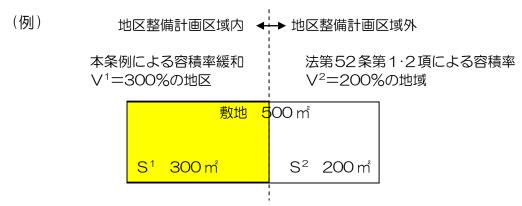
15.0	容積率の緩和要件			
項目	沿道地区	拠点地区		
敷地条件	① 敷地面積 300 ㎡以上※	① 同左		
空地	② 建ペい率 60%以下※	② 同左		
	③ 建築物を主要道路境界から	③ 同左		
	3m 以上後退すること ※			
緑化・	④ 緑視率 25%以上※	④ 同左		
環境	⑤ 緑化率 20%以上※	⑤ 同左		
	⑥ 透水性舗装、高反射塗装等の環	⑥ 同左		
	境配慮の努力義務			
景観	⑦ 建築物の高さ 20m 以下※	⑦ 建築物の高さ31m以下※		
	⑧ 敷地が主要道路に 15m 以上 接すること※	8 同左		
	9 壁面後退区域に一定規模以上	9 同左		
	の工作物を設置しないこと			
	⑩ 建築物の形態・意匠について 配慮すること	1		
	⑪ 垣・柵について生垣又は透視	⑪同左		
	可能な構造とすること			
防災	⑫ 耐火建築物又は準耐火建築物	⑫ 耐火建築物※		
	等とすること※			
その他		⑬ 共同住宅の場合は各住戸		
		の面積が 55 ㎡以上※		

1-3 建ペい率・容積率の算定の取扱い

(1)容積率の算定方法

建築物の敷地が、地区整備計画区域の内外にわたる場合の 算定方法

建築基準法第68条の8で加重平均することが定められています。

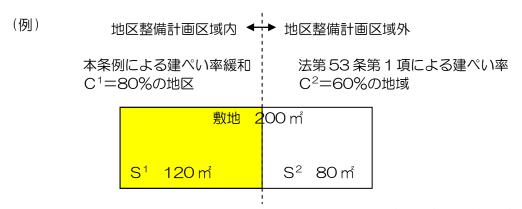


敷地全体の容積率の最高限度= $(V^1 \times S^1)+(V^2 \times S^2)/(S^1+S^2)$ = $(300 \times 300+200 \times 200)/(300+200)$ =260%

(2)建ペい率の算定方法

建築物の敷地が、地区整備計画区域の内外にわたる場合の 算定方法

建築基準法第68条の8で加重平均することが定められています。



敷地全体の建ぺい率の最高限度= $(C^1 \times S^1)+(C^2 \times S^2)/(S^1+S^2)$ = $(80 \times 120+60 \times 80)/(120+80)$ =72%

容積率緩和の要件及び計算方法の早見表

敷地の位置	ケース分け	緩和要件	容積率の計算方法
地区整備計画区域	①沿道地区と地区	緑化率を除き敷地	加重平均
内外	計画区域外	全部に適用	(建基法 68 条の8)
		(条例4条2項)	
	②拠点地区と地区	緑化率を除き敷地	加重平均
	計画区域外	全部に適用	(建基法 68 条の8)
		(条例4条2項)	

建ぺい率緩和の要件及び計算方法の早見表

敷地の位置	ケース分け	緩和要件	建ぺい率の計算方法
地区整備計画区域	①沿道地区と地区	緑化率を除き敷地	加重平均
内外	計画区域外	全部に適用	(建基法 68 条の8)
		(条例5条2項)	

2. 手続きの流れ

建ぺい率・容積率緩和制度を適用する場合の基本的な手続きの流れです。

2-1 全体の流れ

都市計画法第58条の2の規定に基づく届出から建築基準法第7条の規定に基づく建築物の検査済証の交付までの手続きの流れです。

緩和要件について都市計画法第58条の2の規定に基づく届出の中でチェックを受けてください。(フロー図 P.11参照)

2-2 緑化率・緑視率に関する手続き

(1) 通常の場合

基本的な手続きの流れです。(フロー図 P.12 参照)

(2)緑化施設工事延期の場合

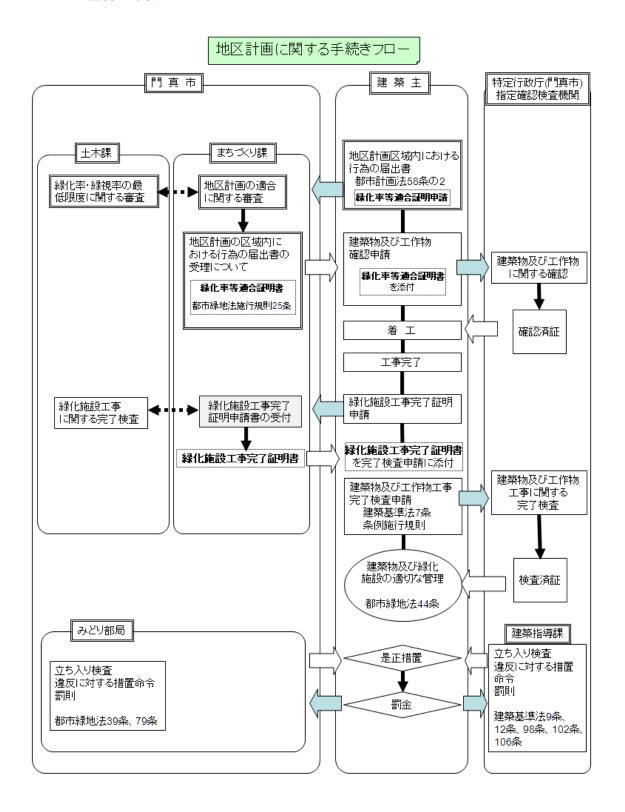
物理的に植栽が不可能であったり、植物全般にとって極めて過酷な自然条件であることにより、建築完了検査までに緑化施設の工事が完了できない場合は、事前に市長の承認を得ることにより、建築工事の完了検査と緑化施設工事の完了検査を別々に受けることができます。

(フロー図 P.13参照)

2-3 大阪府自然環境保全条例の適用について

緩和を受ける建築物については、大阪府自然環境保全条例第35条 第3号(施行規則第28条第5号)の規定により条例による緑化義務 及び届出義務の対象外です。

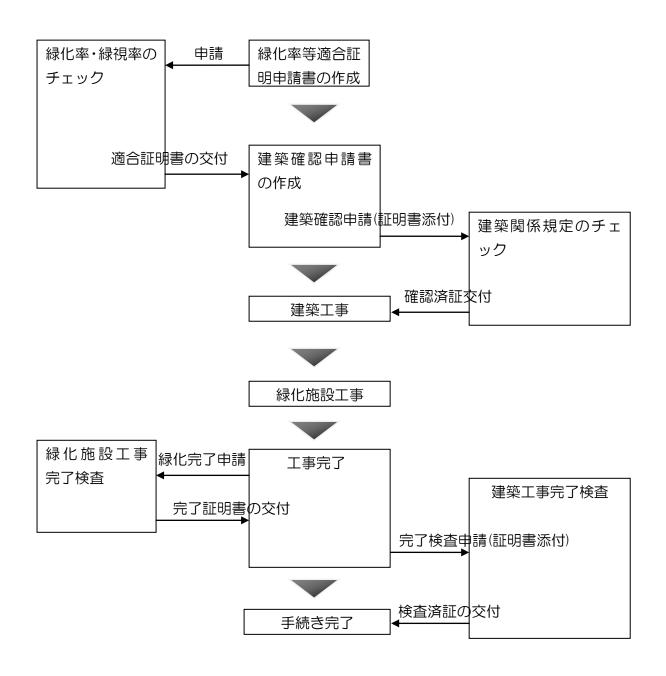
2-1 全体の流れ



2-2 緑化率・緑視率に関する手続き(全体の流れから抜粋)

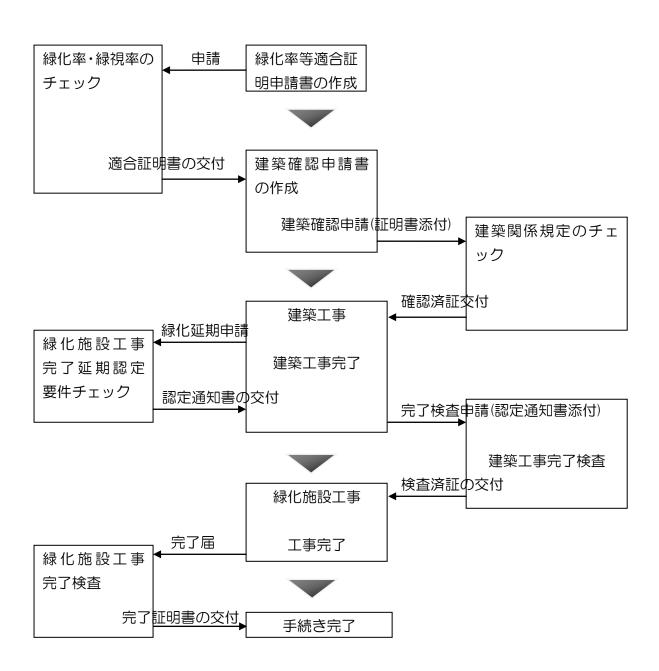
(1) 通常の場合

門真市 建築主 門真市(特定行政庁) (指定確認検査機関)



(2)緑化施設工事延期の場合

門真市(特定行政庁)(指定確認検査機関)



緑化施設工事完了延期認定の取扱いについて

都市緑地法第43条では、気温その他やむを得ない理由により建築工事の完了日までに緑化施設の工事を完了できない場合には、市長に申し出て、緑化施設工事の完了を延期できることが定められています。

延期認定を受けると、当該緑化施設の工事が完了していないことを除き建築基準法に基づく検査済証の交付を受けることができます。

認定については、植栽工事の施行時期に、台風や水害、酷暑等の事象により、植物にとって極めて過酷な植栽となる場合に限定します。具体的な取扱いは、下記のとおりです。

なお、認定を受けた場合は、緑化施設の工事が完了できない事情が解消し次第、速 やかに緑化施設の工事を完了し、市に「緑化施設工事完了届」を提出し、完了検査を 受けてください。

- 1. 植物全般にとって極めて過酷な自然条件である場合 原則として工事の完了予定日が、6月20日から9月20日までにある場合は、 延期認定の対象とします。
- 2. その他物理的に不可能であると特に市長が認めた場合 残暑や渇水などを想定しています。

3. 手続きに必要な様式

(1) 緑化率等適合証明申請書

建築確認申請書に添付する緑化率や緑視率の適合証明書の交付申請を行う際に 提出してください。

(2) 計画変更に係る緑化率等適合証明申請書

「証明書」の交付後に、緑化施設の内容に変更が生じた場合や「証明申請書」の 記載内容に変更が生じた場合に提出してください。

ただし、緑化施設の軽微な変更(樹種の変更、緑化率・緑視率に影響のない配置の変更、緑化率・緑視率の増加を伴う変更など) に該当する場合は、緑化施設工事完了時に確認するため、申請の必要はありません。

(3)緑化施設工事完了延期認定申請書

酷暑など物理的に緑化施設工事を建築工事完了検査時までに完了できない場合に提出してください。

(4)緑化施設工事完了届

「緑化施設工事完了延期認定」を受けた工事が完了した場合に提出してください。 緑化施設の軽微な変更は、この段階で確認します。

(5) 緑化施設工事完了証明申請書

建築工事完了検査申請書に添付する緑化施設工事の完了証明書の交付申請を行う際に提出してください。

なお、「緑化施設工事完了延期認定」を受けた場合は、「緑化施設工事完了届」の 提出により証明書を発行しますので、本申請書を提出する必要はありません。 緑化施設の軽微な変更は、この段階で確認します。

主な手続きの種類と必要な様式

	①緑化率等	②計画変更	③緑化施設	④緑化施設	⑤緑化施設
	適合証明申	に係る緑化	工事完了延	工事完了届	工事完了証
	請書	率等適合証	期認定申請		明申請書
		明申請書	書		
通常の場合	0				0
計画変更をす		0			0
る場合					
緑化施設工事					
延期の場合					

添付図書等

① 緑化率等適合証明申請書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位,道路及び目標となる地物
配置図	縮尺,方位,敷地境界線,敷地内における建築物の位置,申請に係る建築物と他の建築物との別,既存の緑化施設の位置,種別及び面積並びに整備する緑化施設の配置,種別及び面積
各階平面図	縮尺,方位,既存の緑化施設の位置,種別及び面積並び に整備する緑化施設の配置,種別及び面積
2 面以上の立面図	縮尺, 開口部の位置, 既存の緑化施設の位置, 種別及び 面積並びに整備する緑化施設の配置, 種別及び面積
2 面以上の断面図	縮尺,建築物の軒及びひさしの出,既存の緑化施設の位置,種別及び面積並びに整備する緑化施設の配置,種別及び面積
緑化施設の面積の算出 根拠を示す書面	緑化面積求積図及び面積算出表(様式第2号)(配置図等に併記する場合は、省略することができる。) 緑視率の算出表(様式第3号)

②計画変更に係る緑化率等適合証明申請書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位,道路及び目標となる地物
配置図	縮尺,方位,敷地境界線,敷地内における建築物の位置, 既存の緑化施設の位置,種別及び面積並びに変更後の緑 化施設の配置,種別及び面積
各階平面図	縮尺,方位,既存の緑化施設の位置,種別及び面積並び に変更後の緑化施設の配置,種別及び面積
2 面以上の立面図	縮尺, 開口部の位置, 既存の緑化施設の位置, 種別及び 面積並びに変更後の緑化施設の配置, 種別及び面積
2 面以上の断面図	縮尺,既存の緑化施設の位置,種別及び面積並びに変更 後の緑化施設の配置,種別及び面積
緑化施設の面積の算出 根拠を示す書面	緑化面積求積図及び面積算出表(様式第2号)(配置図等に併記する場合は、省略することができる。) 緑視率の算出表(様式第3号)

③緑化施設工事完了延期認定申請書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位,道路及び目標となる地物
配置図	縮尺,方位,敷地境界線,敷地内における建築物の位置,既存の緑化施設の位置・種別及び面積、整備する緑化施設の配置・種別及び面積、整備する緑化施設のうち建築基準法第6条第1項の規定による工事完了日までに完了できないものの配置・種別及び面積 ※面積には緑視面積を含む。
確認済証の写し	

④緑化施設工事完了届

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位,道路及び目標となる地物
写真	整備後の緑化施設(別方向から撮影したものを2点以上)
撮影位置図	撮影位置及び撮影方向

⑤緑化施設工事完了証明申請書

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位,道路及び目標となる地物
写真	整備後の緑化施設(別方向から撮影したものを2点以上)主要道路側の緑視状況
撮影位置図	撮影位置及び撮影方向

必要部数 正副 各1部

4. 様式等の記入例

4-1 様式の記入例

様式第1号(第7条関係)

緑化率等適合証明申請書

平成24年4月10日

門真市長 様

申請者 住 所 門真市中町1番1号 氏 名 大阪 太郎 ⑩ (法人の場合にあっては、主たる事務所 の所在地、名称及び代表者の氏名 電話 06(6902)1231

門真市東部大阪都市計画大阪中央環状線沿道地区及び東部大阪都市計画第二京阪道路沿道地区の地区計画の区域内における建築物の制限等に関する条例施行規則第6条第1項の規定により申請します。

1								
	725 300 - 44	住 所	門真市中	即1番15	-			
1	建築主	氏 名	大阪 太	郎 電	話	06(960	2) 1	231/
2	建築位置		門真市	門真市向島町〇番〇号				
3 行為の届出年月日				平成	2 4	年4月2日		
4 行為の届出書受理番号				門都ま第〇〇号				
5	敷地面積		;	3, 8	300 m²			
6 工事の種別				新築)	増築		
7	緑化施設の相	年 番	緑化面積	835.6 m	n²	緑視面積	195.2	m²
Ľ	INTUNESSON	w. s.	緑化率	21.98	%	緑視率	25.68	%
8 条例に規定の緑化率・緑視率 の最低限度			(0分の2) 10分の0.5 25%					
					受	寸欄		\neg

添付図書: 付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図・断面図、緑化施設 の面積の算出根拠を示す書面(ただし、各階平面図、2面以上の立面図・断 面図において、明示すべき縁化施設がない場合には、省略することができます。) その他市長が必要と認める図書 提出日を記入

建築確認の申請者と同一とする。

建築確認と相違のないこと。

都計法58条の2に基づく届出から転記する。

建築確認と相違のないこと。

建築確認と相違のないように該 当する項目を選択する。

緑化面積及び緑視面積の算出表から転記する。

容積率緩和の場合は 10 分の2、 建ペい率緩和の場合は 10 分の 0.5 を選択する。

様式第5号(第8条関係)

計画変更に係る緑化率等適合証明申請書

年 月 住

門真市長 様

申請者 住 所 門真市中町1番1号 氏 名 大阪 太郎 ⑩ (法人の場合にあっては、主たる事務所) しの所在地、名称及び代表者の氏名

電話 06(6902)1231

門真市東部大阪都市計画大阪中央環状線沿道地区及び東部大阪都市計画第二京阪 道路沿道地区の地区計画の区域がにおける建築物の制限等に関する条例施行規則第 7条第1項の規定により申請します。

住 所 門真市中町1番1号 1 建築主 氏 名 大阪 太郎 電話 06 (9602) 12 🗗 1 2 建築位置 門真市向島町〇番〇号 3 行為の届出年月日 平成24年4月2日 4 行為の届出書受理番号 門都ま第〇〇号 5 敷地面積 3,800 m² 6 工事の種別 新築・ 増築 緑化面積 830 m² 緑視面積 193.8 m² -7 緑化施設の概要 緑化率 25.5 % 21.84 % 緑紺率 8 条例に規定の緑化率・緑視 (0分の2)・10分の0.5 25% 率の最低限度 受付欄

添付図書: 付近見取図、配置図、各階平面図、2面以上の立面図・断面図、緑化施設 の面積の算出根拠を示す書面(ただし、各階平面図、2面以上の立面図・ 断面図において、明示すべき緑化施設がない場合には、省略することができま す。)、その他市長が必要と認める図書 提出日を記入

建築確認の申請者と同一とする。

建築確認と相違のないこと。

都計法58条の2に基づく届出から転記する。

建築確認と相違のないこと。

建築確認と相違のないように該 当する項目を選択する。

緑化面積及び緑視面積の算出表から転記する。

容積率緩和の場合は 10 分の2、 建ペい率緩和の場合は 10 分の 0.5 を選択する。

別記様式第二(第十条関係)

緑化施設工事完了延期認定申請書

年 月 日

参考様式

提出日を記入

建築確認の申請者と同一とする。

門真市長 様

申請者 住 所 門真市中町1番1号

氏名 大阪 太郎

日 八版 八届 (法人の場合にあっては、主たる事務所) の所在地、名称及び代表者の氏名

都市緑地法第48条第1項の規定に基づき、建築基準法第6条第1項の規定による工事の完 了の日までに緑化施設に関する工事を完了することができないことについて認定を申請しま す。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実に相違ありません。

1 緑化施設を整備する建築物の敷地の位置及び面積

建築物の名称	グリーンハイツ〇〇	
所在地	門真市向島町〇番〇号	
敷地面積		3, 800m²····A

2 既存の緑化施設の位置、種別及び面積

既存の緑化施設の位置及び種別	配置図のとおり	
面積	100m²·	∕. ⊖

3 整備する緑化施設の概要、規模、配置、種別及び面積

整備する緑化施設の概要及び規模	配置図のとおり		
配置及び種別	配置図のとおり		
面積		688.	0 m² · · · · · · · ·

4 上記3のうち工事を完了することができない緑化施設の概要、規模、配置、種別、面積、 当該工事を完了することができない理由及び完了予定年月日

工事を完了することができない緑化施設 の概要及び規模	配置図のとおり
配置及び種別	配置図のとおり
面積	588. Om²·· ∕. ⊕
工事を完了することができない理由	酷暑により、植栽に極めて不適切なため
完了予定年月日	平成24年10月 8日 🔪

5 緑化率(緑化施設の面積の敷地面積に対する割合)

届出の緑化率 (⑦+②) /A	21.84 %
整備済の緑化率(⑦+②-⑪)/A	2.63 %

※ 面積については、都市緑地法施行規則第9条の規定に基づいて計算すること。

建築確認と相違のないこと。

既存の緑化施設で存置するもの の面積を記入する。

新たに設置する緑化施設の面積を記入する。

建築工事完了検査までに完了で きない緑化施設の面積を記入す る。

建築工事完了検査までに植栽できない理由を具体的に記入する。 記入欄が不足する場合は「別紙の とおり」と記載し、別紙を添付す る。

植栽できない事情が解消した後、 速やかに工事着手することとし、 適切な期間を設定すること。

様式第8号(第9条関係)

緑化施設工事完了届

月旬 門真市長 様 申請者 住 所 門真市中町1番1号 氏 名 大阪 太郎 「法人の場合にあっては、主たる事務所」 の所在地、名称及び代表者の氏名 電話 06(6902)1231 次の建築物に係る緑化施設について、工事が完了しましたので報告します。 1 認定申請年月日 平成24年 7月 1日 2 認定番号 第〇〇号 氏 名 門真市中町1番1号 3 建築主 住 所 大阪 太郎 電話 06(9602)123 4 建築位置 門真市向島町〇番〇号 5 工事の種別 新築 増築 3, 800 m² 4 6 敷地面積 緑化施設の面積 830m² 7 建築物の緑化率 緑化率 21.84% 8 工事完了日 平成24年10月 8日 受付欄

提出日を記入

建築確認の申請者と同一とする。

緑化施設工事完了延期認定申請書から転記する。

建築確認と相違のないこと。

建築確認と相違のないように該 当する項目を選択する。

建築確認と相違のないこと。

工事完了した年月日を記入する。

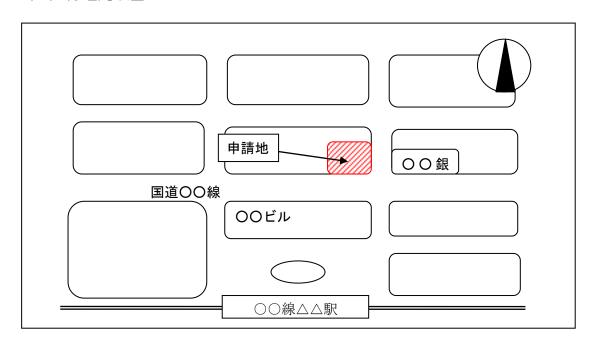
添付図書: 付近見取図、整備後の緑化施設の写真(別方向から撮影したものを2点以上、配置図等に撮影位置及び撮影方向を示すこと)、その他市長が必要と認める図書

様式第9号(第10条関係) 提出日を記入 緑化施設工事完了証明申請書 年 月 日 門真市長 様 建築確認の申請者と同一とする。 申請者 住 所 門真市中町1番1号 氏名 大阪 太郎 「法人の場合にあっては、主たる事務所 〕 しの所在地、名称及び代表者の氏名 電話 06(6902)1231 緑化率等適合証明書から転記す 次の建築物に係る緑化施設について工事が完了しましたので、門真市東部大阪都市計 る。 画大阪中央環状線沿道及び第二京阪道路沿道地区の地区計画の区域村における建築物 の制限に関する条例施行規則第9条第2項の規定により申請します。 1 緑化率等適合証明書 平成23年 7月10日 交付年月日・番号 建築確認と相違のないこと。 第〇〇号 門真市中町1番1号 住 所 2 建築主 氏 名 **2**31 大阪 太郎 電話 06(9602) 1 3 建築位置 門真市向島町〇番〇号 建築確認と相違のないように該 当する項目を選択する。 4 工事の種別 〔新築 〕・ 増築 5 敷地面積 3, 800m² 建築確認と相違のないこと。 緑視面積 193.8 m² 緑化面積 830 m² 6 建築物の緑化率・緑視率 緑化率 21.84 % 緑視率 25.5 % 7 工事完了日 平成24年10月 8日 工事完了した年月日を記入する。 受付欄 添付図書: 付近見取図、整備後の緑化施設の写真(別方向から撮影したものを2 点以上、その他主要道路側から撮影した緑視状況がわかるもの、配置

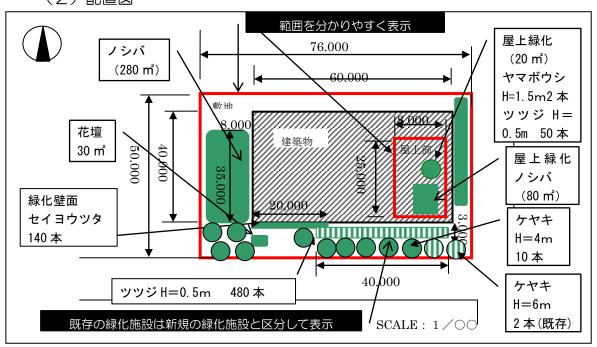
図等に撮影位置及び撮影方向を示すこと)、その他市長が必要と認める

4-2 添付図書の記入例

(1)付近見取図

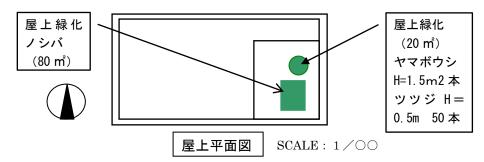


(2)配置図

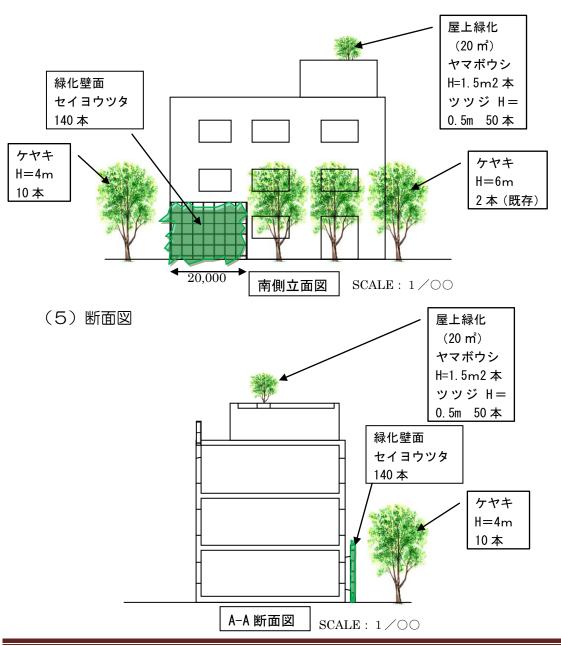


(3) 各階平面図

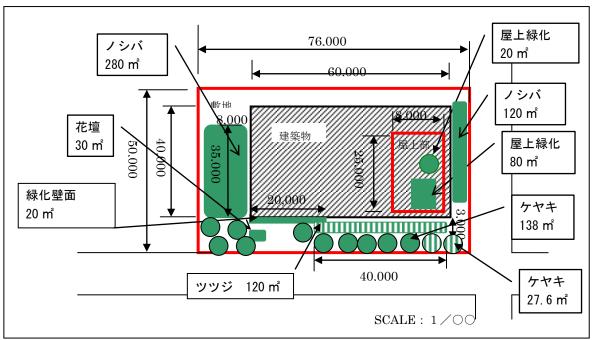
緑化施設がある場合に配置図の記入例に準じて作成してください。



(4) 立面図



(6) 緑化面積求積図及び面積算出表



様式第2号(第7条、第16条関係)

条例に規定の緑化率の最低限度

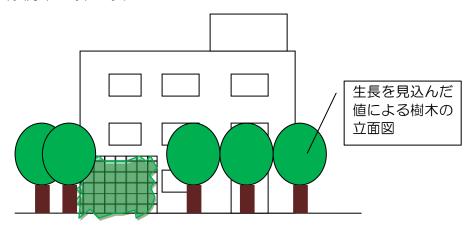
緑化面積算出表

(10分の2)・10分の0.5

L						
	緑化の区分	地上	部の緑化	建築物上の緑化		
	樹冠によるもの	S1a	m²	R1a	m²	
樹木	みなし樹冠による もの	S1b	165.6m²	R1b	m²	
	植栽基盤によるも の	Sie	120m²	R1c	2 0 m²	
芝その他の地被植物		S2	4 0 0 m²	R2	8 0 m²	
花壇その他これに類する もの		23	3 0 m²	R3	m²	
水流、する。	池その他これに類 もの	S4	m²	R4	m²	
緑化加	施設に附属する園	S5	m²	R5	m²	
路、二	£留め等	※ S5+R5は(Sla〜S4及びRla〜R4の合計)の4分の1を上限とする。				
	小 計	S6=S1a ~ S5 の合計	715.6m²	R6=R1a~R5 の合計	1 0 0 m²	
	壁面綠化			w	2 0 m²	
	綠化面積	A=S6+R6+W			835.6m²	
	綠化率	緑化面積A	/ 敷地面積×:	100	21.98%	

- ※ 緑化施設の面積については都市緑地法施行規則第9条の規定に基づいて計算して下さい。
- ※ 緑化面積、緑化率は小数点以下3桁を切り捨て小数点以下2桁までで算出して下さい。

(7) 緑視率の算出表



様式第3号(第7条、第16条関係)

緑視率の算出表

		種別・規格	計算式	面積 (m²)		
掛	1.5.±L)	時の樹高が4m以上	$\pi \times 2.1 \times 2.3 = 15.1 \text{m}^2$	181.2		
上			7E × 2.1 × 2.8 -19.1m	181.2		
部	植栽 満	時の樹高が2.5m以上 4m未	$\pi \times 1.6 \times 2.0 = 10.0 \text{m}^2$			
緑 化	植栽	時の樹高が2.5m未満	道路側植栽幅(W) ×植栽時樹高(H)			
	地被	<u>*</u> 負	道路側植栽幅(W)×0.1m	4.0		
	地上	地上部 緑視面積 合計 (A)				
		種別・規格	計算式	面積 (m²)		
建	植栽時の樹高が 4 m以上		$\pi \times 2.1 \times 2.3 = 15.1 \text{m}^2$			
築 物	植栽満	時の樹高が2.5m以上 4m未	$\pi \times 1.6 \times 2.0 = 10.0 \text{m}^2$			
上 緑	植栽	時の樹高が2.5m未満	道路側植栽幅(W) ×植栽時樹高(H)			
化	地被	<u></u>	道路側植栽幅(W)×0.1m			
	建築	0m²				
壁面線	永化 合 記	# (C)	道路側植栽幅(W)×高さ(上限1m)	2 0m²		
控除证	面積 合語	† (D)		1 0 m²		
緑視面積 合計(合計 (E) =A+B+	(E) = A + B + C - D			
敷地帕	敷地幅W:主要道路と敷地の隣地境界線との交点を結んだ直線長					
高さ日	高さH:主要道路と敷地の境界線からの建築物の最高高さ(上限10m)					
緑視	車	緑視面積(E)/ (敷地		25.68%		

[※] 緑視面積、緑視率は小数点以下3桁を切り捨て小数点以下2桁まで算出して下さい。

[※] 種別・規格別の面積欄は地上部及び建築物上それぞれの合計値を記載してください。「壁面緑化」、「控除面積」の面積欄も合計値で記載してください。

[※] 樹木等の重複による控除面積は、図面上で算出し、箇所ごとにわかるように記載してください。

5. 緑化面積の計算方法

(都市緑地法に基づく制度の手引き 国土交通省 発行より抜粋一部加筆修正)

5-1 算出上の留意点

敷地の緑化率算定の基礎となる緑化施設の面積算出上の留意点は、以下のと おりです。

① 緑化施設に応じた面積計算

緑化施設区分に応じたそれぞれの面積計算方法に従って計算します。それらの面積の合計が、その敷地の緑化率算定の基礎となる面積です。

(都市緑地法施行規則9条)

②緑化施設区分

緑化施設区分は、以下のとおりです。(都市緑地法施行規則9条、同法運用指針7(3))

- 1)樹木
- 2)シバ、その他の地被植物
- 3) 花壇、その他これに類するもの
- 4)壁面緑化
- 5)水流、池、その他これらに類するもの
- 6)上記区分に附属して設けられる園路、土留、その他の施設

③緑化施設区分の面積計算方法

各緑化施設区分の面積計算方法については、次項「5-2 各緑化施設区分の面積計算方法」を参照して下さい。

④既存緑化施設を含む

新たに整備するものばかりでなく、敷地で保全される既存の緑化施設の面積 も計算の対象とすることができます。(都市緑地法 34 条 2 項、同法運用指針 7(3))

⑤工場立地法の義務づけ緑地面積を含む

本制度の場合は、工場立地法により最低限整備することが義務づけられている緑地の面積(通常は敷地の20%)を含むことができます。

(都市緑地法運用指針7(5)①イ)

⑥建築物緑化促進制度における面積計算と異なる

本制度における緑化施設の面積計算方法は、大阪府自然環境保全条例第 33 条に基づく建築物緑化促進制度における緑化面積計算方法とは異なる点があ りますので、十分に注意して下さい。

5-2 各緑化施設区分の面積計算方法

緑化施設区分ごとの面積計算方法は、以下のとおりです。

(都市緑地法施行規則9条)

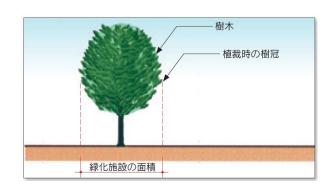
1) 樹木

樹木については、次に示す 3 通りの算出方法のうち、いずれかの方法にしたがって算出します。もっとも計算しやすい方法を選択してかまいません。

- ① 樹冠の水平投影面積の合計
- ② 樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計
- ③ 一定の条件を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計
- ①樹冠の水平投影面積の合計 樹木ごとの樹冠の水平投影面積を合計したもの。

ただし、樹冠が重なる場合は、重複 して計上することはできません。

なお、樹冠投影面積は、樹木の生長時を計画・予定した面積ではなく、植栽時の実際の水平投影面積とします。



②樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投 影面積の合計

植栽時の樹高に応じて、右表に示す 半径の円形の樹冠を持つものとみなし ます。この「みなし樹冠」を水平投影 した面積の合計を樹木の緑化施設の面 積とします。

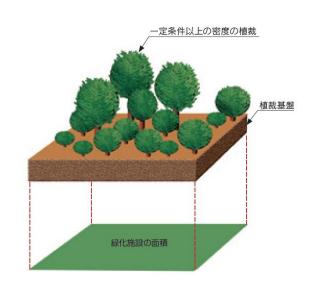
ただし、「みなし樹冠」が重なる場合は、重複して計上することはできません。

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m 以上 2.5m 未満	1.1m
2.5m 以上 4m 未満	1.6m
4m 以上	2.1m

注:この算出方法は、樹木の樹高が1m以上のものに 限ります。

③一定の条件を満たす植栽基盤の水平 投影面積の合計

右記に示す密度以上で植栽されており、かつ、その部分の形状やその他の条件に応じて適切な配置で植栽されている場合は、樹木が生育するための植栽基盤(土壌その他の資材)の水平投影面積を、緑化施設の面積とすることができます。



【満たすべき植栽密度】

 $A \le 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$

A:当該部分の水平投影面積(m2)

T1:高さ4m 以上の樹木の本数

T2: 高さ 2.5m 以上 4m 未満の樹木の本数 T3: 高さ 1m 以上 2.5m 未満の樹木の本数

T4: 高さ 1m 未満の樹木の本数 (樹木の高さは植栽時のものとする)

【計算例】

例1)

100 ㎡の植栽基盤に、樹高4mの樹木が 4本、2mの樹木が10本ある場合

満たすべき植栽密度

A ≦ 18T1 + 10T2 +4T3 + T4 に対し

左辺: A = 100

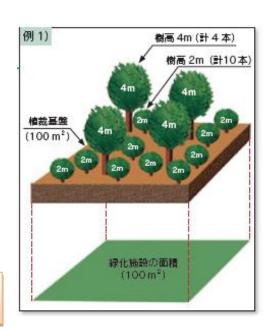
右辺: 18 × T1 +4× T3

 $= 18 \times 4 + 4 \times 10 = 112$

すなわち、左辺く右辺となって上記の数式を満た

します。

植栽基盤面積 100 ㎡を緑化施設の面積とする ことができます。



例2)

100 ㎡の植栽基盤に、樹高3mの樹木 が7本、1.5mの樹木が5本、0.9mの 樹木が 10 本ある場合

満たすべき植栽密度

A ≤ 18T1 + 10T2 +4T3 + T4 に対し

左辺:A = 100

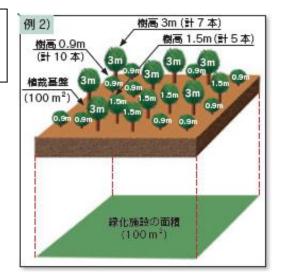
右辺:10 × T2 + 4 × T3 + T4

 $= 10 \times 7 + 4 \times 5 + 10 = 100$

すなわち、左辺=右辺となって上記の数式を満た します。



植栽基盤面積 100 ㎡を緑化施設の面積とする ことができます。



例3)

100 mの植栽基盤に、樹高2mの樹木 が20本ある場合

満たすべき植栽密度

A ≤ 18T1 + 10T2 +4T3 + T4 に対し

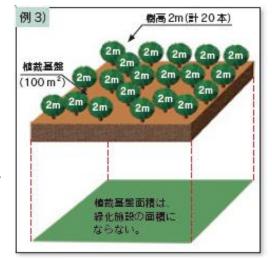
左辺:A = 100

右辺:4 × T3 = 80

すなわち、左辺>右辺となって上記の数式を満たし ません。

植栽基盤面積100㎡をそのまま緑化施設の面積 とすることができません。







この場合は、以下のいずれかの方法で、算出してください。

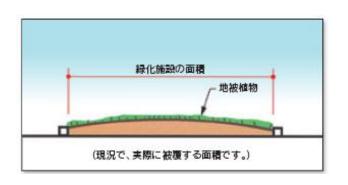
- ・上記の数式が満たされる植栽基盤範囲のみを計算する。
- ・上記の数式が満たされるように樹木の本数や樹高を増加させる。
- ・前述の①と②の方法のどちらかで算出する。

2)シバ、その他の地被植物

シバやその他の地被植物の緑化施設 の面積は、これらで表面が被われてい る部分の水平投影面積とします。

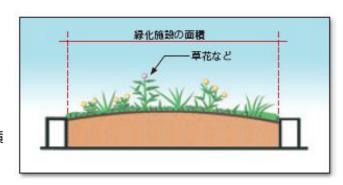
ただし、他の施設の水平投影面積と 重複して計上することはできません。

なお、植物の生長時を計画・予定し た面積ではなく、実際の面積とします。



3) 花壇、その他これに類するもの 緑化施設の面積は、草花やその他これに類する植物が生育するための土壌、 あるいはその他の資材で表面が被われている部分の水平投影面積とします。

ただし、他の緑化施設の水平投影面積 と重複して計上することはできません。

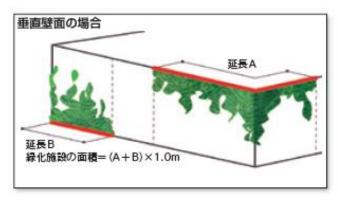


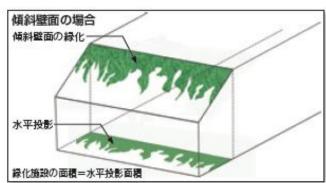
4) 壁面緑化

壁面緑化については、「緑化施設が整備された外壁直立部分の水平投影の長さの合計(m)」× 1.0m を、緑化施設の面積とします。

ただし、同一壁面の複数箇所を緑化 した場合などで、水平投影をした場合 に重なる部分については、重複して計 算できません。

傾斜した壁面の緑化については、 水平投影面積とします。

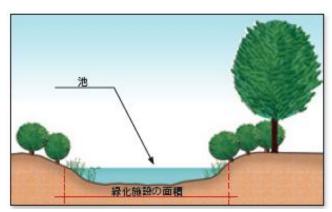




5) 水流、池、その他これらに類するもの

水流、池、その他これらに類するもので、樹木や植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものについては、その水平投影面積を緑化施設の面積とします。

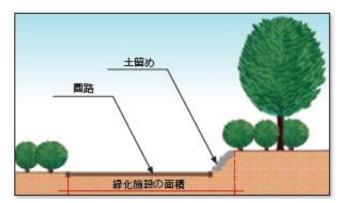
ただし、他の施設の水平投影面積と 重複して計上することはできません。



6)上記区分に附属して設けられる園路、土留その他の施設

その施設の水平投影面積を緑化施設の面積とします。ただし、「樹木」、「芝、その他の地被植物」、「花壇、その他これに類するもの」、「水流、池、その他これらに類するもの」を合計した面積の4分の1を超えない範囲とします。(4分の1を超えた面積は、緑化施設の面積に算入できません。)

ただし、他の施設の水平投影面積と 重複して計上することはできません。



【緑化施設の組み合わせ 面積計算例】

面積計算例として、複数の緑化施設が組み合わされた場合を示します。

① 外周植栽地

(5-2 1) ③) より、

右辺 A =植栽基盤面積 600m2

左辺= 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4

 $= 18 \times 15 + 10 \times 20 + 4 \times 25 + 50$

= 620

左辺く右辺であるから、

植栽基盤面積 600 ㎡ →緑化施設面積 600 ㎡

② 芝生広場

(5-22) より、

芝生面積 250 ㎡ →緑化施設面積 250 ㎡

③ 舗装広場内樹木

(5-2 1) ②) より、

樹冠面積→ 1.6 × 1.6 × 3.14 ≒ 8 ㎡

本数5 本→8×5=40 m²

→緑化施設面積 40 m²

4 花壇

2.5 × 4 = 10 ㎡ →緑化施設面積 10 ㎡

⑤ 園路、舗装広場等

※附属する園路等の参入可能な面積

①~④の合計= 600 + 250 + 40 + 10 = 900 ㎡

園路等の面積は、900 m の 1/4 まで緑化施設面積とすることができる。

 $900 \times 1/4 = 225 \,\text{m}^2$

園路・ベンチ等→ 150 ㎡

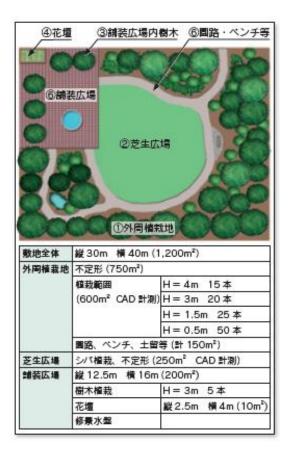
舗装広場→(12.5 × 16)-(40 + 10)= 150 ㎡

合計→ 150 + 150 = 300 m²

300 ㎡ のうち、225 ㎡ まで緑化施設面積に算入可能。

6 合計緑化施設面積(=1)+2+3+4+5)

900 + 225 = 1,125 m²

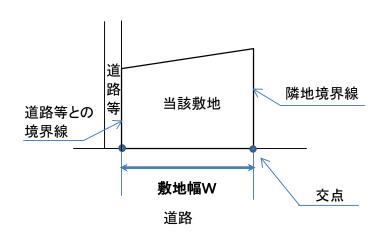


6. 緑視面積の計算方法

6-1 緑視率の定義

緑視率とは、「敷地の道路側立面に対する植栽の立面積の割合」をいい、以下の算式により求めるものとします。

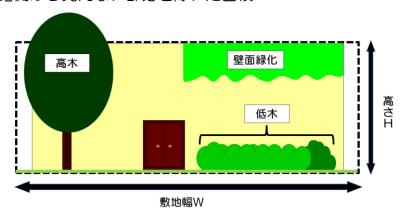
敷地幅 W: 当該敷地に接する道路と当該敷地の隣地境界線(当該敷地に接する道路と交差する道路・水路等(以下「道路等」と言う。) が敷地境界の場合は、当該道路等の境界線)との交点を結んだ 直線の距離



敷地が2以上の道路に接する場合の緑化誘導は幅員が最大の道路側とします。

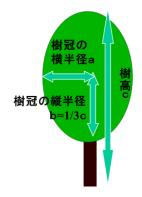
高さ H:緑化誘導を行う側の道路と敷地の境界線からの建築物の最高高さ。ただし、建築物の最高高さが10m以上の場合は10mとします。

緑視面積A: 地上部及び建築物上の平面部における樹木、地被植物および壁面部の緑化のうち、植栽の立面積から重複部分及び塀等により 道路側から見えない部分を除いた面積



6-2 緑視面積の計算方法 緑視面積の計算方法は、以下のとおりとします。

(1) 樹高 2.5m以上の樹木 ⇒将来の生長を見込んだ数値とし、植栽時の 樹高に応じて下表の数値により算出します。



植栽時の樹高	樹高c	縦半径	横半径	緑視面積
		b=1/3c	а	πаЬ
2.5m以上 4m未満	6m	2.0m	1.6m	10.0 m²
4m以上	7m	2.3m	2.1m	15.1 m

- (2) 樹高 2.5m未満の樹木 →植栽時の緑視面積とします。 道路側植栽幅(単木植栽の場合は植栽時の枝張)(W)
 - ×植栽時樹高(H)
- (3) 地被植物 ⇒植栽時の緑視面積とします。

道路側植栽幅(W)×O.1m

- 一年草の花壇は算出の対象となりません。
- (4)壁面緑化 ⇒植栽時の緑視面積とします。

道路側植栽幅(W)×植栽高さ(上限1m)

(5)控除

(1) \sim (4) について、塀等により道路側から視認できない部分や、植栽が重なる部分は、(1) \sim (4) の算出方法に基づいて作成した図面や計算により控除してください。

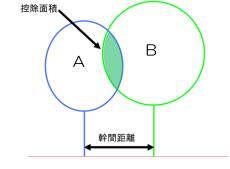
- ●植栽時の樹高 2.5m 未満の樹木、地被類、壁面緑化が重なる場合
- ●植栽時の樹高 2.5m 以上の樹木どうしで、植栽時の地盤高さが異なる場合

図面上で重複部分を計測、控除

●植栽時の樹高 2.5m以上の樹木どうしが重なる場合(植栽地盤高さが同一の場合)

早見表により控除することができます。

◇植栽時の樹高 2.5m 以上の樹木どうしが重なる場合の控除面積早見表



高木A	高木B
2.5m 以上 4m 未満	2.5m 以上 4m 未満

※早見表の幹間距離の数字は、Om以上Om未満を示す。

幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除
距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(㎡)	距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(m)	距離(m)	面積(㎡)
0~0.1	10.05	1.0~1.1	6.12	2.0~2.1	2.61	3.0~3.1	0.19		
0.1~0.2	9.65	1.1~1.2	5.74	2.1~2.2	2.30	3.1~3.2	0.07		
0.2~0.3	9.25	1.2~1.3	5.37	2.2~2.3	2.01	3.2~	0.00		
0.3~0.4	8.85	1.3~1.4	5.00	2.3~2.4	1.72				
0.4~0.5	8.46	1.4~1.5	4.64	2.4~2.5	1.45				
0.5~0.6	8.06	1.5~1.6	4.28	2.5~2.6	1.19				
0.6~0.7	7.67	1.6~1.7	3.93	2.6~2.7	0.95				
0.7~0.8	7.28	1.7~1.8	3.59	2.7~2.8	0.73				
0.8~0.9	6.89	1.8~1.9	3.25	2.8~2.9	0.52				
0.9~1.0	6.50	1.9~2.0	2.93	2.9~3.0	0.34				

高木A	高木B
2.5m 以上 4m 未満	4m 以上

幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除
距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(m²)
0~0.1	9.51	1.0~1.1	6.20	2.0~2.1	4.09	3.0~3.1	1.09		
0.1~0.2	9.50	1.1~1.2	6.05	2.1~2.2	3.75	3.1~3.2	0.86		
0.2~0.3	9.44	1.2~1.3	5.92	2.2~2.3	3.42	3.2~3.3	0.64		
0.3~0.4	9.35	1.3~1.4	5.79	2.3~2.4	3.09	3.3~3.4	0.45		
0.4~0.5	9.22	1.4~1.5	5.66	2.4~2.5	2.78	3.4~3.5	0.28		
0.5~0.6	8.58	1.5~1.6	5.52	2.5~2.6	2.47	3.5~3.6	0.14		
0.6~0.7	7.78	1.6~1.7	5.37	2.6~2.7	2.17	3.6~3.7	0.03		
0.7~0.8	7.14	1.7~1.8	5.15	2.7~2.8	1.88	3.7 ~	0.00		
0.8~0.9	6.69	1.8~1.9	4.79	2.8~2.9	1.60				
0.9~1.0	6.40	1.9~2.0	4.44	2.9~3.0	1.34				

高木A	高木B
4m 以上	4m 以上

幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除
距離(m)	面積(m)	距離(m)	面積(m)	距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(m)	距離(m)	面積(m²)
0~0.1	15.17	1.0~1.1	10.62	2.0~2.1	6.33	3.0~3.1	2.66	4.0~4.1	0.19
0.1~0.2	14.71	1.1~1.2	10.17	2.1~2.2	5.93	3.1~3.2	2.34	4.1~4.2	0.07
0.2~0.3	14.25	1.2~1.3	9.73	2.2~2.3	5.54	3.2~3.3	2.04	4.2~	0.00
0.3~0.4	13.80	1.3~1.4	9.29	2.3~2.4	5.15	3.3~3.4	1.75		
0.4~0.5	13.34	1.4~1.5	8.86	2.4~2.5	4.77	3.4~3.5	1.47		
0.5~0.6	12.88	1.5~1.6	8.42	2.5~2.6	4.39	3.5~3.6	1.21		
0.6~0.7	12.42	1.6~1.7	8.00	2.6~2.7	4.03	3.6~3.7	0.96		
0.7~0.8	11.97	1.7~1.8	7.57	2.7~2.8	3.67	3.7 ~ 3.8	0.73		
0.8~0.9	11.52	1.8~1.9	7.15	2.8~2.9	3.32	3.8~3.9	0.53		
0.9~1.0	11.07	1.9~2.0	6.74	2.9~3.0	2.99	3.9~4.0	0.34		

(6)植栽箇所

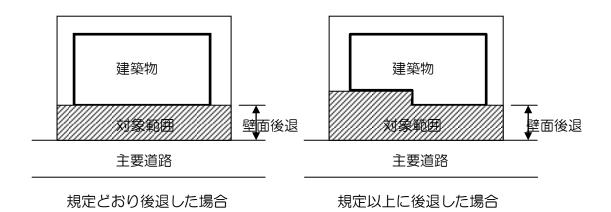
地上部及び建築物上の平面部、壁面部 (移動可能なプランター等は算出の対象となりません。)

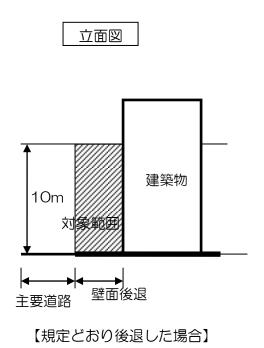
(7)対象範囲

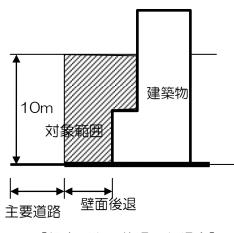
都市計画法第12条の5第7項第2号に定める壁面後退区域内 (壁面の位置の制限で定められた数値以上に後退している場合は、 当該後退区域内)にある樹木、地被植物および壁面部の緑化を算 出の対象とします。

また、高さは、10mまでの範囲の樹木等の部分を算出の対象とします。(建築物の高さが10m未満であっても、同様です。)

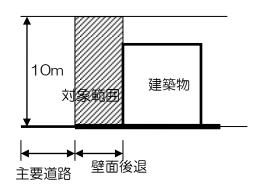
配置図







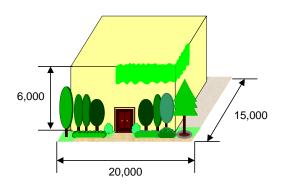
【規定以上に後退した場合】



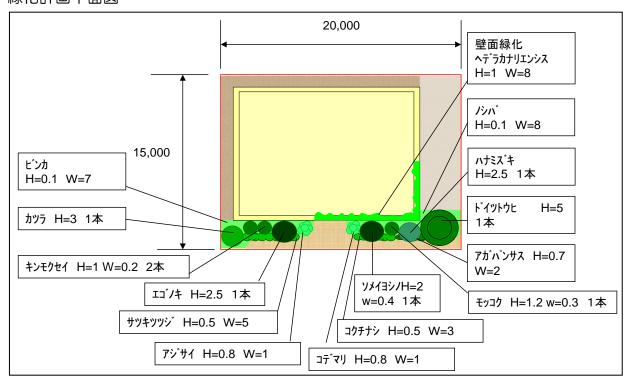
【建築物の高さが 10m 未満の場合】

6-3 緑視面積の計算例

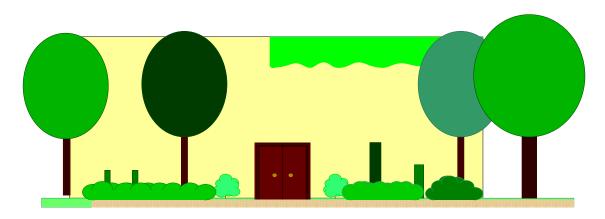
算出モデル(植栽時イメージ)



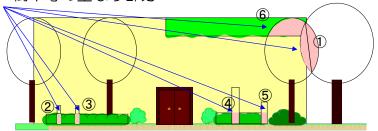
緑化計画平面図



緑視率 立面図 (成長を見込んだ値による立面図)

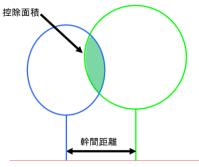


控除面積:樹木等の重なり部分



●植栽時の樹高 2.5m 以上の樹木どうしが重なる場合(植栽地盤高さが同一の場合)の控除面積早見表 按照面積。

高木A	高木B
2.5m 以上 4m 未満	4m 以上



幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除	幹間	控除
距離(m)	面積(m²)	距離(m)	面積(m)	距離(m)	面積(m)	距離(m)	面積(m)	距離(m)	面積(m))
0~0.1	9.51	1.0~1.1	6.20	2.0~2.1	4.09	3.0~3.1	1.09		
0.1~0.2	9.50	1.1~1.2	6.05	2.1~2.2	3.75	3.1~3.2	0.86		
0.2~0.3	9.44	1.2~1.3	5.92	2.2~2.3	3.42	3.2~3.3	0.64		
0.3~0.4	9.35	1.3~1.4	5.79	2.3~2.4	3.09	3.3~3.4	0.45		
0.4~0.5	9.22	1.4~1.5	5.66	2.4~2.5	2.78	3.4~3.5	0.28		
0.5~0.6	8.58	1.5~1.6	5.52	2.5~2.6	2 47	3.5 ~ 3.6	0.14		
0.6~0.7	7.78	1.6~1.7	5.37	2.6 ~ 2.7	2.17	3.6 ~ 3.7	0.03		
0.7~0.8	7.14	1.7~1.8	5.15	2.7 ~ 2.8	1.88	3.7 ~	0.00		
0.8~0.9	6.69	1.8~1.9	4.79	2.8~2.9	1.60				
0.9~1.0	6.40	1.9~2.0	4.44	2.9~3.0	1.34				

緑視面積 算出式

地上部緑化

高木	規格	樹種名	計算式 (πab)	本数	緑視面積 (㎡)
	2.5m以上4m未満	カツラ,ハナミス゛キ,エコ゛ノキ	π×1.6×2.0	3	30
	4m以上	ドイツトウヒ	$\pi \times 2.1 \times 2.3$	1	15.1
	規格	樹種名	(W)×植栽時樹高		緑視面積
	H=0.8,W=1	アジサイ、コデマリ	0.8×1.0	2	1.6
	H=0.5,W=5	サツキツツジ	0.5×5.0	1	2.5
低木	H=0.5,W=3	コクチナシ	0.5×3.0	1	1.5
	H=0.7,W=2	アガパンサス	0.7×2.0	1	1.4
	H=1.0,W=0.2	キンモクセイ	1.0×0.2	2	0.4
	H=1.2,W=0.3	モッコク	1.2×0.3	1	0.36
	H=2.0,W=0.4	ソメイヨシノ	2.0×0.4	1	0.8
id litiger	規格	樹種名	計算式(道路側幅 (W)×0. 1m)		緑視面積
地被類	H=0.1,W=7	ビンカ	0.1×7.0	1	0.7
	H=0.1,W=8	ノシバ	0.1×8.0	1	0.8
控除面積A				*	▲2.72
計			•		52.44

壁面緑化

樹種名	計算式 (道路側幅 (W)×高さ(上限1m) 高さ(上限1m)	緑視面積(m))
ヘテ゛ラカナリエンシス	8.0×1.0	8
控除面積B	CAD等より算出	▲ 1.6
計		6.4

合計(m³) 58.84

※控除面積A

規格		計算式	控除面積(m ³)
1	高木·高木	早見表より(幹間2.6mの場合)	2.17
2	中低木·中低木	0.5×0.2	0.1
3	中低木·中低木	0.5×0.2	0.1
4	中低木·中低木	0.5×0.4	0.2
5	中低木·中低木	0.5×0.3	0.15
合計			2.72

※控除面積B

規格		計算式	控除面積(m²)
6	壁面緑化·高木	CAD等で算出	1.6
合計			1.6

算出モデルの緑視率

$$\frac{58.84 \text{ m}^2}{20.0 \text{m} \times 6.0 \text{m}} \times 100\% = 49.0\%$$

問い合わせ先

門真市 都市建設部 まちづくり課

門真市中町1番1号

代表 06-6902-1231 (内線 4013、4014)

FAX06-6902-1323