

F1-4

東京都心部における「緑」整備のルールに関する研究 地方公共団体の条例の分析

Study on the Rule of "Green" Maintenance in Tokyo Midtown Analysis of Ordinance of Local Governments

○尾辻孝典¹, 宇於崎勝也², 赤澤加奈子²* Kousuke Otsuji¹, Katsuya Uozaki², Kanako Akazawa²

Abstract: Greening area required by some rules is not the same each local government in Tokyo. In a case decided by author, almost of local governments were the same data value but others did pathognomonic one. There are difference not only of data value but also agreed items.

1. 研究の背景と目的

近年は都心部の開発行為においては緑化が必ず伴う。これは東京都をはじめ、区市においても条例や要綱で一定面積以上の緑化が義務付けられていることが要因となっている。しかし、区市の条例により義務付けられた緑化面積は一律ではない。本稿は東京都心部における開発行為に対する義務付けられた緑化の実態を明らかにする。

2. 東京都の緑化義務

東京都では「東京における自然の保護と回復に関する条例」にもとづき、1,000 m²を超える開発行為には緑化計画の届出が必要となる^[1]。都市開発諸制度を活用した開発行為か否か、敷地面積・建築面積・屋上面積・接道部長さに応じて定められた係数に応じて緑化面積等が算出される。なお、東京都に届出する場合と区市に運用が一元化されている場合がある^[注1]。

3. 区市の緑化条例の概要

緑化条例は大きく分けると2種類あることが分かった。都心部で再開発等により中高層の建築物が建設される際に一定の割合で緑化が求められるものと、主として郊外で大規模な宅地造成等が行われる場合に公園・緑地の整備が求められるものがある^[注2]。本稿では都心部の「緑」環境の創出量の違いを分析するという視点から、前者のルールのみを取り上げる。

なお、東京都同様に都市開発諸制度を活用しているか否かによって算出方法は異なるが、都市開発諸制度を利用する場合は、東京都の条例が適用されると考えて、それ以外の開発行為の際に適用される算定式の分析を行う。また、公共建築物か民間のものかによって

も算出方法が異なるため、本稿では民間開発に限定する。よって本稿における主な分析対象は、東京都の条例が適用されない1000 m²未満の開発行為において、当該地区の用途地域が商業地域または指定建蔽率が80%の基準値について行うものとする。

4. 緑化の面積と質を算出する緒元

市区の条例を一覧にまとめ整理する^[2]と、緑化面積とどのような緑化をなすべきかを決定する開発行為の緒元は、用途地域、指定建蔽率、敷地面積、建物用途の組み合わせであることが明らかとなった。

さらに、緑化の場所として否建蔽空間、屋上、接道部分があげられる。

5. 区市別の特徴

区市が各々定める条例、要綱に定められる緑化の基準をTable1にまとめた。ただし用途地域は商業地域、指定建蔽率、法定建蔽率はともに80%を想定した表となっている。また、敷地面積を900 m²、建築面積は建蔽率最大とし、建物は商業系用途と想定した際の上記の条件を条件Xとして表中に記した(単位はm²)。

特徴的な緑化基準を定めている区市があることが分かった。千代田区は屋上緑化の代わりに環境負荷低減が考えられる機器を設置することができる。港区は基準は高いが、壁面緑化の3/4を地上部の緑化面積として算入ことが許されている。世田谷区は接道部だけではなく敷地境界にも基準を設けている。江戸川区は環境空地として、緑化のほかに空地を同時に整備する規則を定めているため数値が高くなっている。市部は地上部の緑化基準と樹木の本数についての規定のみである自治体が多かった。

1 : 日大理工・院(前)・不動産、CST Nihon Univ. Graduate Student, Real Estate Science Major 2 : 日大理工・教員・建築

Table1 A standard of local government in Tokyo

	条例・要綱名	地上部の緑化面積基準	X	建築物の緑化面積基準	接道部の緑化面積基準	樹木の基準、備考
千代田区	千代田区緑化推進要綱	(敷地面積-建築面積)×0.2 敷地面積×(1-法定建蔽率×0.8)×0.2	36	屋上面積×0.2	敷地面積500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	高木1本、中木2本及び 低木3本以上/10㎡
中央区	中央区花と緑のまちづくり推進要綱	(敷地面積-建築面積)×0.2 敷地面積×(1-法定建蔽率×0.8)×0.2	36	屋上面積×0.2	敷地面積200㎡以上500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	-
港区	港区みどりを守る条例	敷地面積×0.03+延べ床面積×0.025	140	原則地上部で確保 屋上部の緑化は3/4、 壁面緑化は1/2を地上緑化面積に算入可	接道長さ×0.3	高木1本、中木5本/15㎡ 植栽地の緑被率が 5割以上になるよう低木
新宿区	新宿区みどりの条例	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.2	36	屋上利用可能面積×0.2	敷地面積500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	-
文京区	文京区みどりの保護条例	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.2+敷地面積×法定建蔽率×0.05	40	基準なし 条件付で緑化面積に算入可	基準なし、条件付で緑化面積に算入可 緑化は接道部に重点	高木又は中木1本/4㎡
台東区	台東区みどりの条例	敷地面積100㎡未満、100㎡以上200㎡未満、 200㎡以上300㎡未満、300㎡以上について敷 地面積の1~4%	36	敷地面積300㎡以上 建築面積×0.2	敷地面積500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	-
墨田区	墨田区集合住宅の建築に係る局域 環境の整備及び管理に関する条例	敷地面積×0.05	45	敷地面積300㎡以上 建築面積×0.2	敷地面積500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	-
江東区	江東区みどりの条例	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.35	36	敷地面積×法定建蔽率-控除面積)×0.2 壁面緑化と併せて	接道長さ×0.3 幅員0.5m以上の緑化	-
品川区	品川区みどりの条例	敷地面積×0.05	45	敷地面積1000㎡未満は基準なし	敷地面積500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	高木1本、中木1本、低 木10本/10㎡
目黒区	目黒区みどりの条例	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.1	18	屋上利用可能面積×0.2	接道長さ×0.3	高木又は中木1本/4㎡
大田区	大田区みどりの条例	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.25 500㎡未満:0.2 500㎡以上1000㎡未満: 0.25	45	屋上利用可能面積×0.2	敷地面積500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	-
世田谷区	世田谷区みどりの基本条例(敷地面積 300㎡超の建築行為は都市緑地 法に基づく)	敷地面積×0.05 (法定建蔽率により係数変化。上記は80% 時)	45	屋上利用可能面積×0.25	敷地面積500㎡未満 接道長さ×0.2 500㎡以上1000㎡未満 接道長さ×0.3	風致地区を除く敷地面積 150㎡以上250㎡未満 は中木の本数基準有
渋谷区	渋谷区みどりの確保に関する条例	(敷地面積-建築面積)×0.2	36	屋上面積×0.2	緑化は接道部に重点	-
中野区	中野区みどりの保護と育成に関する 条例	(敷地面積-建築面積)×0.2 敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.2	36	屋上面積×0.2	住宅:接道長さ×0.4	-
杉並区	杉並区みどりの条例	敷地面積×(1-指定建蔽率)×係数(以下) 敷地面積200㎡以上300㎡未満:0.1 300以上1000㎡未満:0.15 その他規定有	27	-	接道長さ×係数(以下) 敷地面積200㎡以上500㎡未満:0.2 500㎡以上:0.3 200㎡未満:規定あり	高木/20㎡ 中木/3㎡ 低木/1㎡
豊島区	豊島区みどりの条例	(敷地面積-建築面積)×0.2 敷地面積×(1-法定建蔽率×0.8)×0.2	36	屋上利用可能面積×0.2	接道長さ×0.3	-
北区	北区みどりの条例	敷地面積×0.05 (防火地域は×0.03)	45	基準なし 条件付で緑化面積に算入可	接道長さ×0.3	-
荒川区	荒川区みどりの保護育成条例 (住戸数15戸以上は下記要綱該当)	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.2	36	-	-	-
板橋区	荒川区市街地整備指導要綱	敷地面積×0.08	72	敷地面積×0.1	-	-
練馬区	橋区緑化の推進に関する条例	敷地面積×(1-0~0.2)×(1-法定建蔽 率)×0.25~0.44	68	屋上利用可能面積×0.2	-	高木1本、中木4本、低 木20株/8㎡
練馬区	練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例 (敷地面積-建築面積)×0.3 敷地面積×(1-法定建蔽率×0.8)×0.3	54	屋上利用可能面積×0.2	-	-	-
足立区	足立区緑の保護育成条例	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.2	36	-	接道長さ×0.3	高木1本、中木2本、低 木6本/10㎡
葛飾区	葛飾区緑の保護と育成に関する条例	敷地面積×(1-法定建蔽率)×0.2	36	-	-	高木1本、低木10本/ 10㎡
江戸川区	江戸川区住宅等整備事業における 基準等に関する条例	敷地面積×(1-法定建蔽率×0.8)×0.3	96*	屋上利用可能面積×0.2	接道長さ×0.45	*算出値は環境空地(緑 地、歩道状空地、広場状 空地等)面積基準
三鷹市	三鷹市緑と水の保全及び創出に関 する条例	(敷地面積-建築面積)×0.2 敷地面積×(1-法定建蔽率×0.8)×0.2	36	屋上利用可能面積×0.2	接道長さ×0.3	-
調布市	調布市自然環境の保全等に関する 条例等	(敷地面積-建築面積)×0.4	72	-	-	高木1本、中木2本/4 ㎡
国立市	国立市まちづくり条例	敷地面積×0.03	27	-	-	-
あきる野市	あきる野市ふるさとの緑地保全条例	敷地面積×0.03	27	-	接道長さ×0.3	高木1本、中木2本、低 木3本/10㎡

6. まとめ

Table1 より条件Xにおいて、地上部の非建蔽空間 180 ㎡のうち、緑化基準面積が 36 ㎡と算出された区が多かった。

緑化基準に関する傾向として、都心では都市開発諸制度を適用するか否かで基準の算出式が異なることがわかった。特に港区では建物用途により基準が細かく定められている。品川区、目黒区、大田区、杉並区など特別区西部は、用途地域別の基準を設けている傾向があり、駅前の商業地域と住居地域における差を加味していることが考えられる。板橋区、練馬区などの特別区北西部は接道部の基準を定めていない傾向にはあるものの、地上部の緑化基準が高い傾向がみられた。

このように、区市は各々の区の特徴に合わせた基準を策定しており、基準値に相違がみられた。また、基本的な基準事項以外にも基準を定める区市や、逆に少

ない基準事項を条例で定める区市もあり、区市で基準事項についての差もみられた。

7. 注釈

- 1)新宿区、渋谷区、荒川区、品川区、豊島区、江東区、港区、葛飾区、江戸川区、目黒区、足立区、世田谷区、大田区、国分寺市は手続きが各区市に一元化されている。
- 2)調布市、町田市、小平市、日野市、国立市、東大和市、東久留米市などが該当し、おおむね事業面積の6~10%を緑化する。

8. 参考文献

[1] 東京都環境局「東京都における自然保護と回復に関する条例」
http://www.reiki.metro.tokyo.jp/reiki_honbun/g1011367001.html
 (2017年9月28日閲覧)

[2] 東京都都市整備局「緑確保の総合的な方針」
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/midori_kakuho/pdf/honbun_02.pdf
 (2017年9月28日閲覧)