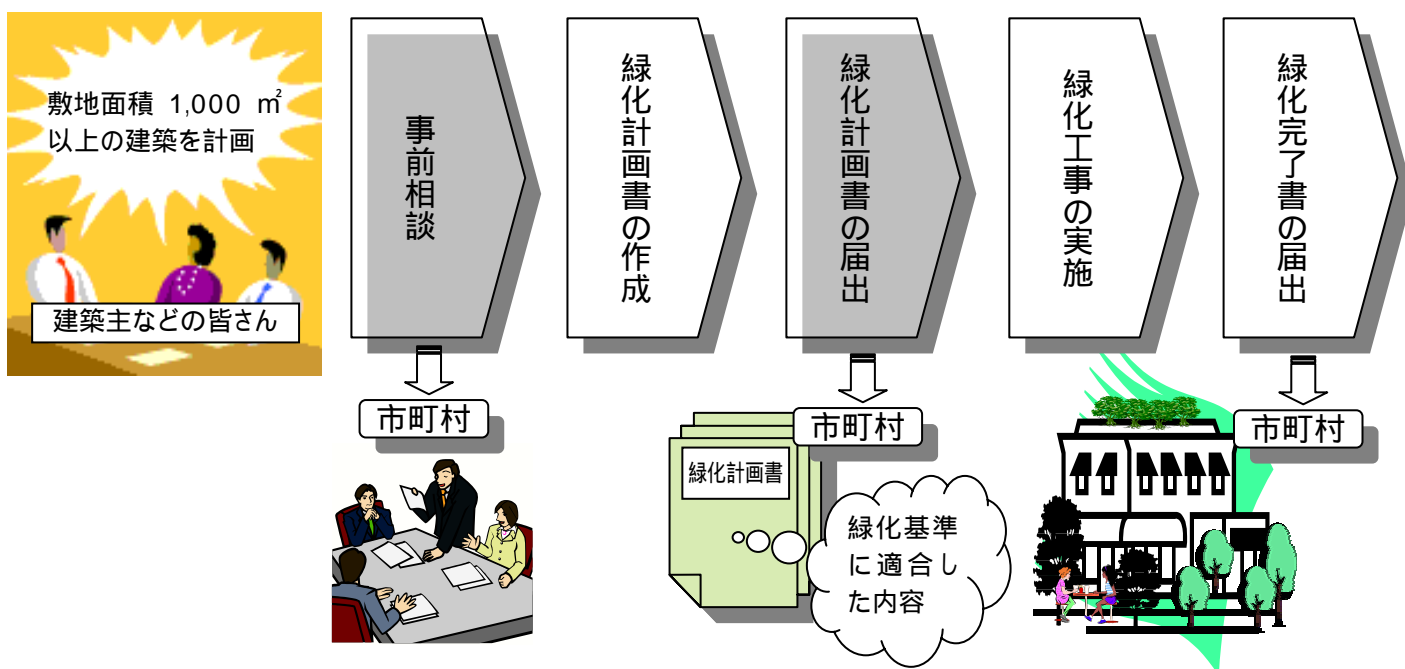


建築物敷地の緑化が義務付けられます！

ヒートアイランド現象の緩和や潤いとやすらぎのある街づくりといった課題に対処するため、大阪府では、大阪府自然環境保全条例を改正し、府民や事業者の皆さんが建物を建てる時に、基準に従って緑化を進めていただくことを内容とした緑化制度を設けました。

この制度は平成18年4月1日から施行されます。



制度の趣旨

大阪では100年間に2.1℃気温が上昇し、全国平均の1.0℃を大きく上回る速さで温暖化が進行しており、この差の1.1℃はヒートアイランド現象の影響と考えられています。

都市における緑は、景観、環境、防災、生物の多様性の確保など幅広い効用を有しており、府民の身近なところでの緑化が求められておりますが、さらに、このヒートアイランド現象の緩和といった課題などに対処するためにも、緑化を推進する必要があります。

一方、都市部の地表面の多くは、舗装道路や建築物で覆われ、新たな緑化スペースを確保することが甚だ困難であることから、緑地が不足している都市の中で大きな構成要素となっている建築物について、これを新築、改築、増築する機会を捉えて、その敷地内に緑を確保していくことが重要です。

この制度は、このような趣旨から創設したものです。

対象となる建築物

敷地面積1,000㎡以上の建築物の新築・改築又は増築
但し、増築については、増築後の建築床面積が増築前の1.2倍を超えないものは除く

届出の内容

建築物の敷地における植栽の内容や維持管理の方法などを記載した緑化計画書及び緑化完了書の届出

緑化の基準(案)

次の二つの計算式のうち、計算結果(緑化必要面積)の小さい方が基準として採用され、この基準を上回る面積を緑化しなければなりません

ア (敷地面積 - 建築面積) × 25%

イ [敷地面積 - (敷地面積 × 建ぺい率 × 0.8)] × 25%

地上部

例1) 敷地面積1,000㎡、建ぺい率80%、建築面積600㎡の場合

ア (1,000㎡ - 600㎡) × 25% = 100㎡

イ [1,000㎡ - (1,000㎡ × 80% × 0.8)] × 25% = 90㎡ 90㎡を採用

例2) 敷地面積1,000㎡、建ぺい率60%、建築面積600㎡の場合

ア (1,000㎡ - 600㎡) × 25% = 100㎡

イ [1,000㎡ - (1,000㎡ × 60% × 0.8)] × 25% = 130㎡ 100㎡を採用

【振替措置】地上部と建築物上でそれぞれ緑化が困難な場合は緑化面積を相互に振替することができます。

建築物上

屋上面積の20%を緑化する必要があります

屋上とは建築物の屋根部分で人の出入り及び利用可能な部分をいい、屋上面積とは空調施設等建築物の管理に必要な施設に係る部分の面積を除いた面積をいいます。

【代替措置】

太陽光発電パネルについては、緑化面積に含めることができます。

壁面緑化も算入できます。

【学校における特例】

学校の運動施設は敷地面積から控除することができます。

トラック及びびトラックに囲まれた運動場、テニスコート、野球場その他の球技場、プール、弓道場その他これらに類する施設

【工場における特例】

工場における稼働に必要な施設は敷地面積から控除することができます。

パイプラック、貯水・貯油槽、圧力タンク、煙突、クレーン敷地、排水浄化施設その他これらに類する施設

【増築の場合の緑化面積算出方法】

増築の場合、敷地全体でなく、増築面積と建ぺい率から対象敷地面積を割り出し、これを基に緑化必要面積を算出します。

地上部: $((\text{増築面積} \div \text{建ぺい率}) - \text{増築面積}) \times 25\%$
建築物上: $\text{増築部分に係る屋上面積} \times 20\%$

緑化の種類(案)

緑化面積に算入する緑化の種類は次のとおりです

樹 木
樹木面積は次項の算出方法を使用する

地上部の必要緑化面積の1/2以上は原則として樹木とする必要があります。

芝、地被類(コケなど)
芝生駐車場のブロック等の芝生保護材も緑化面積に含む

花 壇
プランター、コンテナを利用する場合は100以上の容積のもの

壁面緑化も可能ですが、カウントできるのは高さ1mまでの面積です。

水流、池など
樹木、植栽等と一体となって自然的な環境を形成しているものに限る

高木と低木あるいは地被植物などが重なっている部分は重複して計上できません。

園路、土留など
上記緑化面積の合計の1/4を算入の限度とする

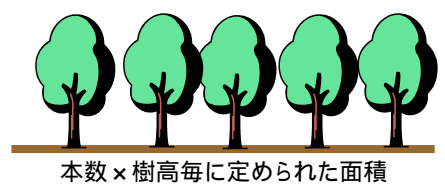
緑化面積の算出方法(案)

緑化面積(樹木)の算出方法は次の3つから選択できます。(どの方法を用いてもよい)

単木で植栽されている場合 → 樹冠の水平投影面積の合計で算出します



街路樹のように同じ規格、樹種で統一されている場合 → 樹木の高さ毎に定めた面積の合計で算出します



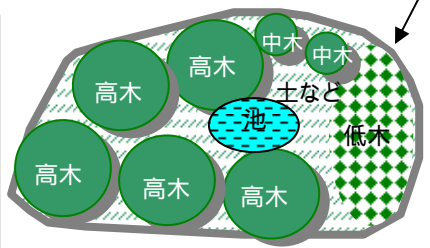
樹 高	半 径	面積
1m以上 2.5m未満	1.1m	3.8㎡
2.5m以上 4m未満	1.6m	8.0㎡
4m以上	2.1m	13.8㎡

ただし、この方法は樹高1m以上の樹木に限ります。

様々な規格・種類の樹種により、面的に植栽されている場合 → 植栽区域全体の面積で算出します

植栽本数による条件式を満たせば、この太枠で囲まれた区域全体の水平投影面積を緑化面積とすることができます。

【条件式】 $A \geq 18T_1 + 10T_2 + 4T_3 + T_4$
 A: 当該部分の水平投影面積(㎡)
 T₁: 高さが4m以上の樹木の本数
 T₂: 高さが2.5m以上4m未満の樹木の本数
 T₃: 高さが1m以上2.5m未満の樹木の本数
 T₄: 高さが1m未満の樹木の本数



樹木以外の緑化施設については、基本的にその施設の水平投影面積で算出します。

経過措置・適用除外など(案)

条例の施行日前において既に建築確認の申請(国・地方公共団体については通知)を行っている建築物については、届出の適用除外となります

工場立地法に基づく緑化義務(敷地面積 9,000 m²以上又は建築面積が 3,000 m²以上)等他の法令により緑化基準が設けられているものなどは届出の対象外建築物となります(詳細は条例の施行規則で定めます)

府条例と同等以上の効果が得られる内容の条例を定めている次の市の区域においては、市の条例が適用され、府の条例は適用除外となります。

(予定) 堺市、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、守口市、八尾市、箕面市

なお、市の条例(緑化基準等)の内容については、当該市の担当窓口にお問合せください。

その他の事項

その他、次のような措置が条例で規定されています

緑地の維持管理についての努力義務

届出を行わずに建築行為に着手した場合などの勧告措置

正当な理由がなく勧告に従わない場合などの公表措置

緑化に関して特に優れた取組みをした場合の顕彰制度

市町村によっては、府条例とは別に、開発指導要綱等による緑化の協議が必要な場合がありますので、各担当窓口にお問い合わせください。



【問合せ先】

大阪府環境農林水産部みどり・都市環境室

自然みどり課 自然環境グループ

【代表】06 - 6941 - 0351

(内線) 2745