

緑化計画の手引

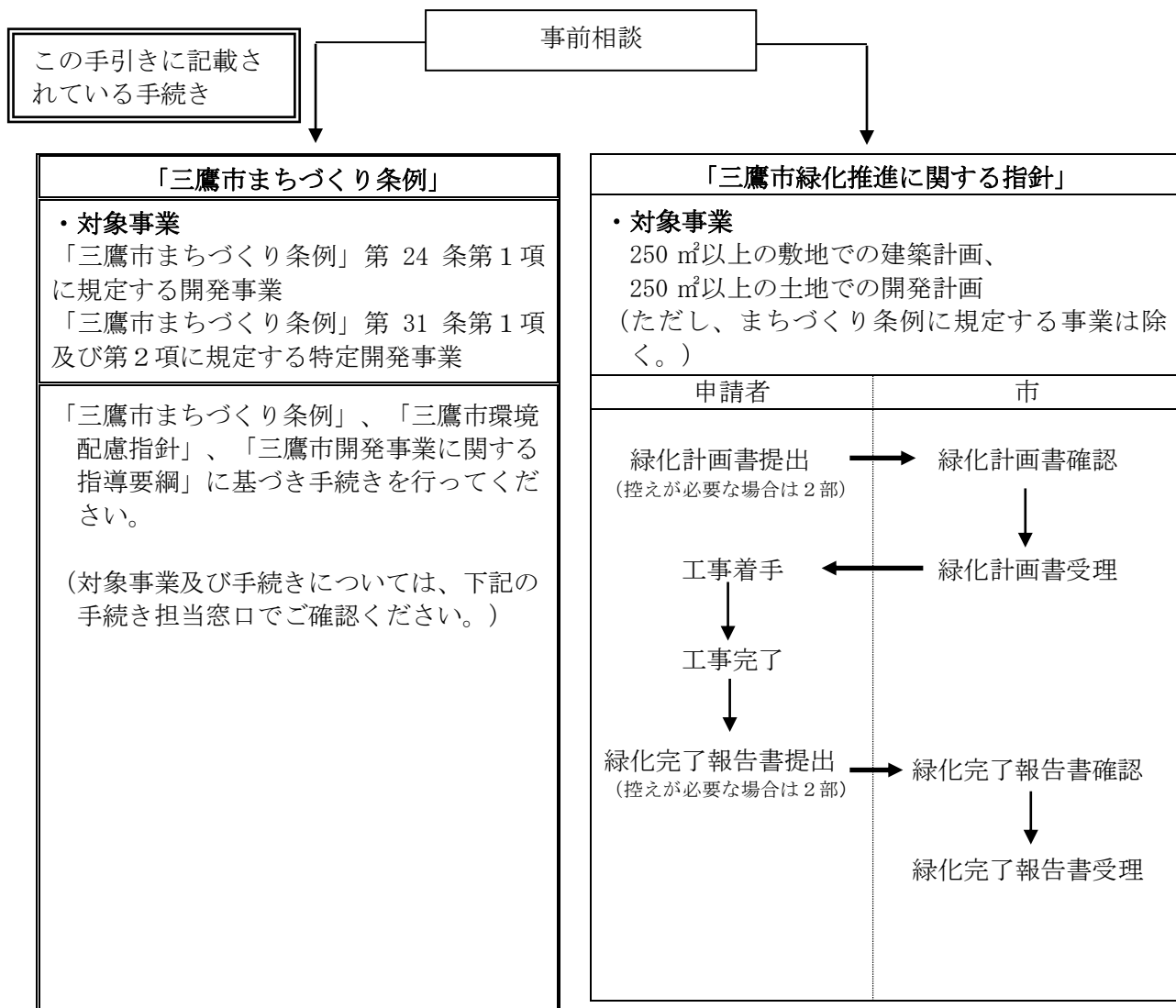
(開発事業用)



三鷹市都市整備部緑と公園課

平成 28 年 1 月 4 日

三鷹市では、「三鷹市まちづくり条例」に基づく開発事業及び特定開発事業と 250 ㎡以上の敷地での建築計画、250 ㎡以上の土地での開発計画（「三鷹市緑化推進に関する指針」）に該当する事業については、緑化指導を行っています。
 手続きについては、下記のとおりになります。



	担 当 窓 口
緑化指導	三鷹市 都市整備部 緑と公園課 三鷹市野崎 1-1-1 市役所本庁舎 5 階 TEL 0422-45-1151 (内)2834、2835 FAX 0422-46-4745
手続き	三鷹市 都市整備部 都市計画課 開発指導係 三鷹市野崎 1-1-1 市役所本庁舎 5 階 TEL 0422-45-1151 (内)2816、2817 FAX 0422-46-4745

担 当 窓 口
三鷹市 都市整備部 緑と公園課 三鷹市野崎 1-1-1 市役所本庁舎 5 階 TEL 0422-45-1151 (内)2834、2835 FAX 0422-46-4745
三鷹市 都市整備部 緑と公園課 三鷹市野崎 1-1-1 市役所本庁舎 5 階 TEL 0422-45-1151 (内)2834、2835 FAX 0422-46-4745

目 次

1	緑化の目的について	1
2	用語の定義について	1
3	緑化計画書制度について	3
4	緑化計画書が必要となる計画について	3
5	緑化の基準等について	4
6	緑化計画書、緑化完了報告書の提出と作成要領について	6
7	三鷹市緑化基準について	9
8	緑化の計画づくりにあたっての留意点について	18
9	緑化計画書等の記入例について	19
10	参考資料	30

1 緑化の目的について

都心の身近な自然が急速に失われていく中で、緑の良好な環境が人間の存在と多様な動植物の生息に欠くことのできないものであることをあらためて認識し、すべての人々がこれを享受し、守り、次の世代に継承するため、市、市民及び事業者が協働して、緑の保全及び創出に務め、緑豊かでうるおいのある「緑と水の公園都市」の実現を図っていくものであります。

2 用語の定義について

本手引きで使用する用語の意味は、次のとおりです。

- (1) 緑化
敷地内の地上や建築物の屋上、ベランダ、壁面に土壌、その他の植物の植栽及び生育に必要な基盤により、樹木、芝、草花等を植栽し、生育させることをいいます。
- (2) 敷地面積
建築基準法施行令第2条第1項第1号に規定する面積をいいます。
- (3) 建ぺい率
建築基準法第53条の規定により定められる建築面積の敷地面積に対する割合（緩和規定による割合も含みます）をいいます。
- (4) 接道部、接道部長さ
接道部とは、敷地のうち道路（通常、一般の通行の用に供される道、通路等であり、私道を含みます。）に接する部分をいいます。また、接道部長さとは、接道部の長さをいいます。
- (5) 接道部緑化率
接道部長さのうち、緑化されている接道部長さ（緑化を行ったベランダ及び壁面部分を含みます。）が占める割合をいいます。
- (6) 樹冠、樹冠投影面積
樹冠とは、樹木の枝の広がりを含みます。樹冠投影面積とは、樹冠を地表に真上から投影した面積をいいます。
- (7) 樹木
樹木とは、次の「高木、中木、低木」をいいます。
 - ①高木とは、植栽時に高さ2m以上で、成木時に3m以上の樹木をいいます。
 - ②中木とは、植栽時に高さ1.2m以上で、成木時に2m以上の樹木をいいます。
 - ③低木とは、低木とは、高木、中木以外の木竹で、植栽時に高さ0.3m以上のものをいいます。
- (8) 生け垣
樹木を列状に密接して植え込み、樹高をほぼ均一に整えたもので、その高さが1m以上のものをいいます。

- (9) 地被植物、ツル植物
地被植物とは、芝、リュウノヒゲ、アイビー、ササ類、シダ植物等をいいます。
ツル植物とは、ツタ類、カヅラ類等の木性のツル植物をいいます。
- (10) 屋上、屋上の面積
屋上とは、建築物等の屋根の部分で人の出入り及び利用可能な部分をいいます。
また、屋上面積とは、屋上部分のソーラーパネル、空調等の施設の管理に必要な設備の設置面積を除いた面積をいいます。
- (11) ベランダ
建築物等の側面で外部に突出した構造をもち、室内、廊下等と連続して出入り可能な部分（バルコニー等を含みます。）をいいます。
- (12) 壁面
壁面とは、建築物などの外壁部分で、地上面に対してほぼ垂直に設置された側面をいいます。
- (13) 建築計画
建築物、駐車場、資材置場、作業場、墓地（又はこれらに類するもの）、廃棄物等の処理施設、屋外運動競技施設等の設置、建替え又は増設を行うものをいいます。
- (14) 開発計画
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為、及び同一の事業者又は同一の土地所有者が、2以上の隣接する土地で、土地の造成、建築物等の設置等（建替え、増設を含みます。）若しくはその両方を行うものをいいます。
- (15) 作業場、資材置場
作業場とは、資材（生產品、加工品、原材料等）の加工や分別などの作業を行う場所をいいます。また、資材置場とは、各種資材の置場として使用する場所をいいます。

3 緑化計画書制度について（「三鷹市まちづくり条例」及び「三鷹市開発事業に関する指導要綱」）

「三鷹市まちづくり条例」第24条第1項に規定する開発事業及び第31条第1項、第2項に規定する特定開発事業と「三鷹市緑化推進に関する指針」第4条第1項に規定する計画に該当するものについては、緑化計画書の提出が必要となります。

本手引きの手続きは、「三鷹市まちづくり条例」第24条第1項に規定する開発事業及び第31条第1項、第2項に規定する特定開発事業に該当する計画に対するものです。「三鷹市緑化推進に関する指針」第4条第1項の規定に該当する計画については、当該指針の定めに従い別途手続きを行ってください。

4 緑化計画書の提出が必要となる計画について

「三鷹市まちづくり条例」及び「三鷹市開発事業に関する指導要綱」の規定に基づき緑化計画書の提出が必要となる計画は、開発事業及び特定開発事業に該当するものになります。

※東京都でも「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき、緑化指導を行っています。東京都及び当該指針の緑化指導のいずれにも該当する計画については、双方に緑化計画書を提出する必要がありますので、東京都の緑化指導を受けるとともに、三鷹市と相談のうえ緑化計画書を作成してください。

<問い合わせ先>

窓口： 東京都多摩環境事務所 自然環境課 指導係

電話： 042-521-4809

所在地： 立川市錦町4-6-3 東京都立川合同庁舎3階

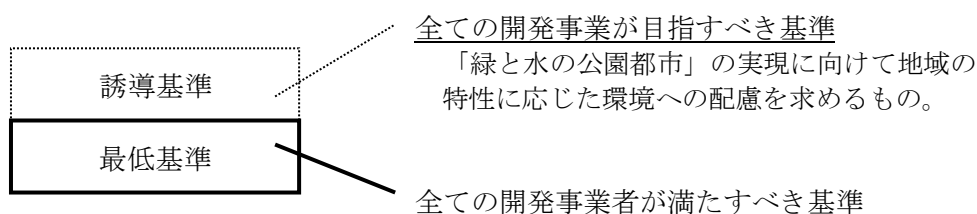
5 緑化の基準等について

(1) 緑化の基準

「三鷹市まちづくり条例」第25条の規定による環境配慮指針及び「三鷹市開発事業に関する指導要綱」第6条の規定に基づき、次により緑化を行ってください。

① 環境配慮指針に基づく基準（環境配慮基準）

環境配慮基準は、最低基準と誘導基準により構成されています。



最低基準	<p>「緑と水の公園都市」の実現及びヒートアイランド防止のため、以下の事柄に配慮すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三鷹市緑と水の保全及び創出に関する条例に基づく緑化基準を満たすこと。（7「三鷹市緑化基準」参照） ・「緑と水の回遊ルート」沿道においては、より一層の緑化を行うこと。 ・既存樹木は残すよう配慮すること。
誘導基準	<ul style="list-style-type: none"> ・「緑と水の回遊ルート整備計画」に定める「ふれあいの里」、「市民の広場」隣接地について、より一層の緑化に務めること。 ・駐車場について、芝生保護材の利用等により極力緑化すること。 ・空地面積の30%以上を緑化すること。

- * 誘導基準における「空地面積の30%以上の緑化」は、次により行ってください。
 緑化基準における「敷地内緑化の基準」については、「総合設計等の建築計画」の区分による緑化となります。

地上部の緑化	<p>次の算式により算定される面積以上を緑化すること。</p> $(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 0.3$
建築物上の緑化	<p>次の算式により算定される面積以上を緑化すること。</p> $\text{屋上の面積} \times 0.3$

② 緑地、公園等確保の基準

事業施行区域面積が 3,000 m²以上の場合、上記のほか次表の基準により緑地、公園等を確保してください。

建築物の用途	緑地、公園等確保の基準
建築物の用途が住宅である場合	i 事業施行区域面積の 6%以上の面積の緑地、公園等として整備し、市に無償提供すること。ただし、市長が、周辺の状況を勘案し、道路の拡幅等が必要であると認めるときは、道路の拡幅等に代えることができるものとする。
建築物の用途が住宅と住宅以外の混在で住宅以外の部分が 2 分の 1 未満の場合	ii 事業施行区域面積の 10%以上の面積を緑地、公園等として確保する場合は、市との協議により、緑地、公園等を開発事業者が自主管理することができるものとする。 iii 三鷹市開発事業に関する指導要綱に基づき緑地、公園等又は道路の無償提供を市へ行った既存の中高層建築物等を建て替える場合は、i の基準は、適用しないものとする。
建築物の用途が住宅と住宅以外の混在で住宅以外の部分が 2 分の 1 以上の場合	iv 事業施行区域面積の 6%以上の面積を緑地、公園等として整備し、又は周辺の状況により道路の拡幅等を行い、市民に開放すること。
建築物の用途が住宅以外の場合 (事務所・店舗・工場・学校・福祉施設・医療施設等)	

*** 提供緑地、公園等及び自主管理の緑地、公園等とそれ以外の敷地における緑化**

1 提供緑地、公園等とそれ以外の敷地における緑化

上表の基準に基づき設置される事業施行区域面積の 6%以上の面積の提供緑地、公園等とそれ以外の敷地については、それぞれ区分し個別に①環境配慮指針に基づく基準（環境配慮基準）が適用されます。

(1) 提供緑地、公園等における緑化

提供緑地、公園等を一つの敷地区画として区分し「環境配慮指針に基づく基準（環境配慮基準）」が適用されます。この場合、緑化基準については、「公園等」の区分による基準が適用されることとなります。

(2) 提供緑地、公園等以外の敷地における緑化

提供緑地、公園等以外の敷地については、当該敷地を一つの敷地区画として区分し「環境配慮指針に基づく基準（環境配慮基準）」が適用されます。

2 自主管理緑地、公園等とそれ以外の敷地における緑化

上記の基準に基づき設置される事業施行区域面積の 10%以上の面積の自主管理の緑地、公園等とそれ以外の敷地については、全体敷地を一体とし、①環境配慮指針に基づく基準（環境配慮基準）が適用されます。自主管理の緑地、公園等の敷地における緑化基準については、「公園等」の区分による基準が適用され、自主管理の緑地、公園等以外の敷地の緑化面積に重複して算定することができます。

6 緑化計画書、緑化完了報告書の提出と作成要領について

(1) 緑化計画書の提出と作成要領、及び緑化協定書について

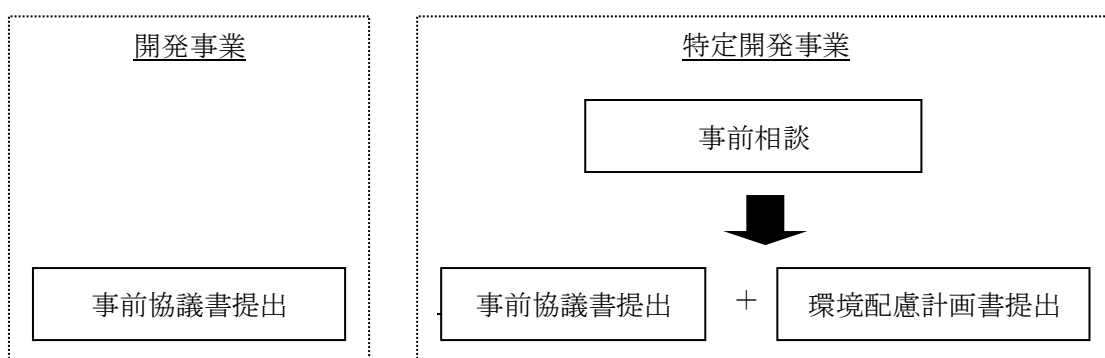
① 緑化計画書の提出

「三鷹市まちづくり条例」及び「三鷹市開発事業に関する指導要綱」の規定に基づき、開発事業、特定開発事業の区分に従い次により手続きを行ってください。

開発事業は、事前協議書を提出し、事前協議の終了後に、開発事業同意申請書として、緑化計画書を正・副各1部提出してください。

特定開発事業は事前相談後、事前協議書及び環境配慮計画書を提出し、事前協議の終了後に、開発事業同意申請書として緑化計画書を正・副各1部提出してください。

また、開発事業及び特定開発事業が完了したときには、緑化計画書に係る緑化について緑化完了報告書を提出してください。



② 緑化協定書の締結

開発事業又は特定開発事業を施行する事業者は、緑化計画書に係る緑化の整備及びその管理、保全に関し、市長と緑化協定を締結することとなります。開発事業同意申請書（緑化計画書）の申請時に、緑化協定書を提出してください。

②緑化計画書の作成要領

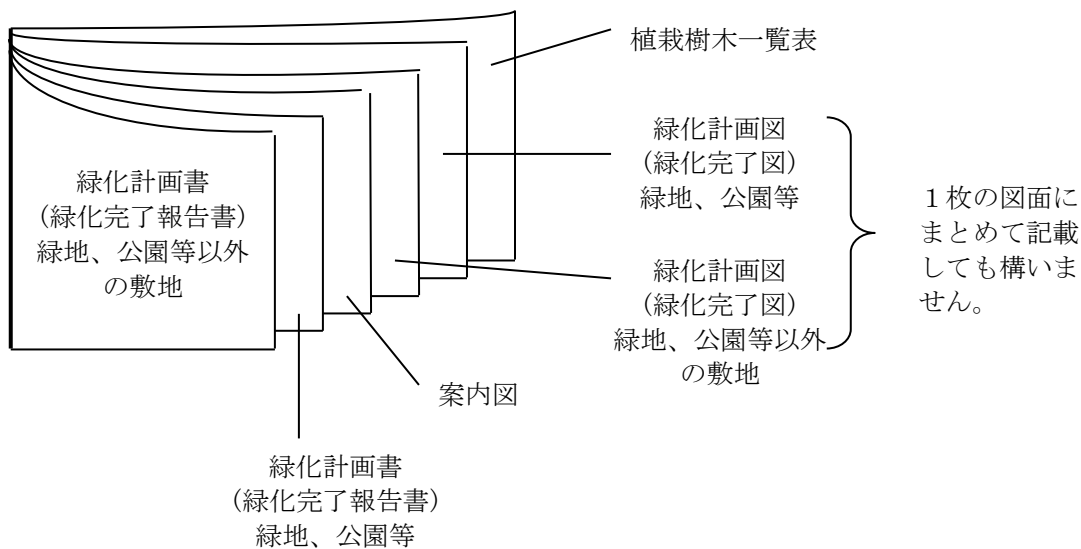
緑化計画書には、次の図書を添付してください。A4サイズより大きい図面等は、A4サイズに折り込み左端を止めてください。

図書名		記載内容等
緑化計画書		様式第2号
案内図		当該地の位置を明示し、所在地を住居表示で記入すること。
緑化計画図	平面図	<ul style="list-style-type: none"> 敷地（土地）の境界、建築物、緑地の区域、単独木等の位置、植栽植物の種類、本数を記入すること。 次のとおり着色を行ってください。 緑地は「黄緑色」、既存の樹木は「緑色」 緑化面積等の計算表を記入、又は別紙により添付すること。
	断面図	<ul style="list-style-type: none"> ベランダ緑化、壁面緑化等を行う場合に添付すること。 植栽植物の種類、高さ、本数（又は密度）、地表面からの高さを記入すること。
植栽樹木一覧表		様式第2号（同等の任意様式によるもの、緑化計画平面図への記載でもよい。）

※東京都に緑化計画書の提出が必要となるものについては、三鷹市に提出する緑化計画書に東京都へ提出した緑化計画書の写しを添付してください。

※事業施行区域面積が3,000㎡以上の場合

事業施行区域面積が3,000㎡以上の場合には、事業施行区域面積の6%以上の面積の提供又は自主管理の緑地、公園等を設置することとなります。この場合、緑化計画書及び緑化完了報告書については、緑地、公園等の緑化とそれ以外の敷地での緑化について、個別に集計し、作成してください。ただし、添付する図面については、緑地、公園等とそれ以外の敷地での緑化計画を一枚の図面に記載しても構いません。



(2) 緑化計画書の変更について

緑化計画書を提出した後に緑化計画を変更しようとする場合は、「三鷹市まちづくり条例」等の事前協議の変更の協議及び同手続き等も必要になりますので、あらかじめ市に変更内容の相談を行い、その指示に従ってください。

変更手続を行う場合、「緑化計画（第2号様式）」の表題横に朱書きで「（変更）」と記載し、変更の生じた図書を添付して正・副各1部を提出してください。

(3) 緑化完了報告書の提出と作成要領及び提供緑地、公園等について

① 緑化完了報告書の提出

緑化計画書を提出した緑化が完了したときは、速やかに「緑化完了報告書」を作成し、正・副各1部を提出してください。

② 緑化計画書の作成要領

緑化完了報告書（様式第3号）には、緑化完了図（平面図・断面図）、緑化完了写真を添付してください。緑化完了図は、緑化計画平面図に準じて作成し、写真の撮影方向及び写真番号を記入してください。

また、東京都に緑化完了書の提出が必要となるものについては、三鷹市に提出する緑化完了報告書に東京都へ提出した緑化完了書の写しを添付してください。

③ 提供緑地、公園等がある場合

提供の緑地、公園等がある場合には、事業完了後、下記の書類を提出してください。

施設平面図（竣工図、構造図）	1部、電子データ一式
----------------	------------

※ベンチ、遊具、照明等については、施設平面図にメーカー、製品番号等を記載してください。

7 三鷹市緑化基準について

(1) 緑化基準について

緑化基準は、「①敷地内緑化の基準」と「②接道部緑化の基準」の両方の基準を満たす必要があります。

① 敷地内緑化の基準

敷地内緑化の基準は、「地上部の緑化」と「建築物上の緑化」の2つあります。

・「地上部の緑化」

敷地内の地上部では、次表の基準に従い樹木による緑化を行ってください（人工地盤上の緑化及び接道部の緑化についても緑化面積に含めます。）

地上部での緑化が困難な特別の理由がある場合には、建築物上の樹木による緑化に振り替えることができます。なお、三鷹駅前地区再開発基本計画対象区域で1階に店舗を設ける場合には、建築物上の地被植物等による緑化に振り替えることができます。

区 分	緑 化 の 基 準
・ 特定開発事業 (※2) ・ 総合設計等の建築計画	次の算式により算定される面積以上を緑化すること。 $(敷地面積 - 建築面積) \times 0.3$
・ 上記以外の開発事業	次の算式により算定される面積のうち小さい方の面積以上を緑化すること。 $(敷地面積 - 建築面積) \times 0.2$ $(敷地面積 - 敷地面積 \times 建ぺい率^{※1}) \times 0.2$
道 路	1 歩道幅員 2.5m以上の道路については、高木及び植栽帯又はそのいずれかにより緑化すること。 2 歩道幅員 2.5m未満の道路については、通行の支障のない範囲で緑化すること。
公園等	1 公園、児童遊園等については、敷地面積の10分の3以上を緑化すること。 2 緑地を主とする公園等については、敷地面積の10分の7以上を緑化すること。

※1 建ぺい率については、1ページ「1 用語の定義」の(3)を参照してください。

※2 総合設計等の建築計画とは、以下のとおりです。

○総合設計制度等

建築基準法第59条の2、同法86条第1項・第2項、同法第86条の2第1項

○再開発地区計画（再開発地区整備計画が定められている区域に限る。）

都市計画法第12条の4第1項第3号

○高度利用地区

都市計画法第8条第1項第3号

○特定街区

都市計画法第8条第1項第4号

・「建築物上の緑化」

建築物の屋上^(※1)に緑化可能な部分があると認められる場合は、次表の基準に従い建築物上（屋上、壁面、ベランダ等）に、樹木、芝、多年草等により緑化を行ってください。

建築物上での緑化が困難な特別の理由があるときは、地上部の樹木による緑化に振り替えることができます。

区 分	緑 化 の 基 準
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定開発事業 ・ 総合設計等の建築計画 	<p>次の算式により算定される面積以上を緑化すること。</p> <p style="text-align: center;">屋上の面積^(※2) × 0.3</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記以外の開発事業 	<p>次の算式により算定される面積以上を緑化すること。</p> <p style="text-align: center;">屋上の面積^(※2) × 0.2</p>

※総合設計等の建築計画とは、以下のとおりです。

- 総合設計制度等
建築基準法第59条の2、同法86条第1項・第2項、同法第86条の2第1項
- 再開発地区計画（再開発地区整備計画が定められている区域に限る。）
都市計画法第12条の4第1項第3号
- 高度利用地区
都市計画法第8条第1項第3号
- 特定街区
都市計画法第8条第1項第4号

※1 屋上

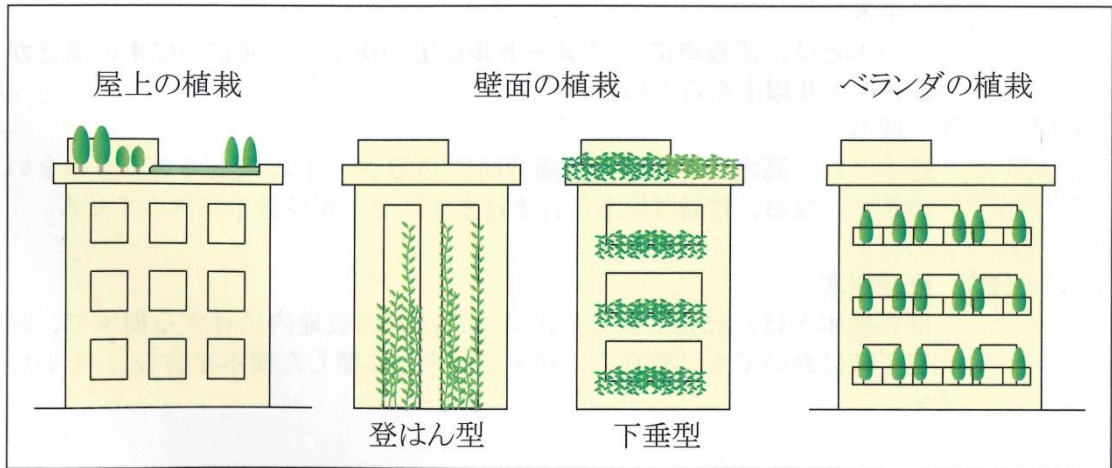
屋上とは、建築物の屋根の部分で、エレベーター、階段（ステップ型）、平面フロアにより、人の行き来ができ、利用可能な部分をいいます。

- ・ 梯子で昇り降りする屋上は対象外とします。
- ・ 屋上の内側を利用可能な部分とします。

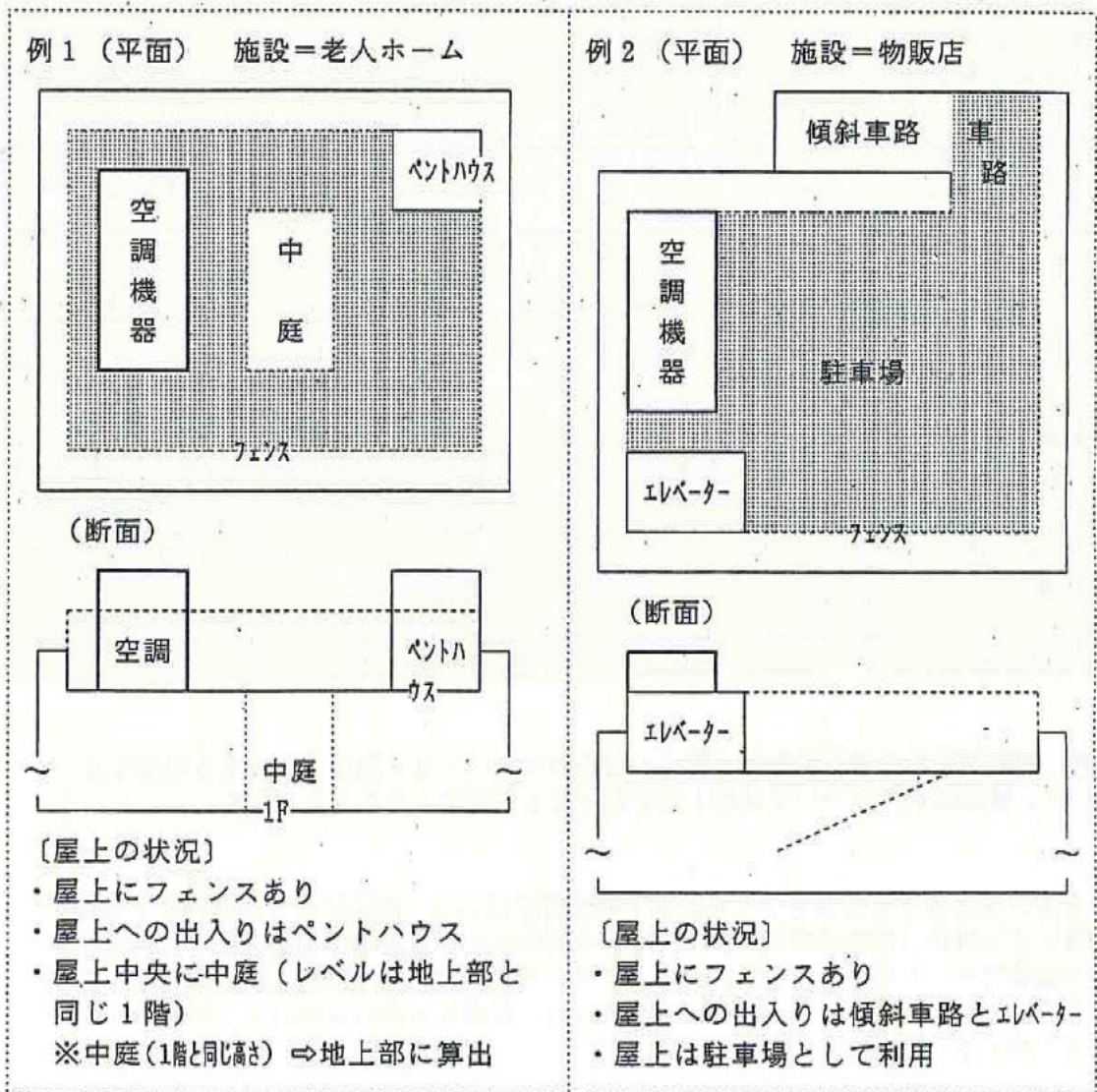
※2 屋上の面積

屋上の面積は、屋上（建築物等の屋根の部分で人の出入り及び利用可能な部分）の面積のうち、屋上にあるソーラーパネル、空調等の施設の管理に必要な設備が設置される緑化の困難な部分の面積を除いた面積とします。

- ・ 屋上駐車場の場合は、車の傾斜路部分を除いた部分が、屋上の面積の算出対象となります。



■ 屋上面積の算出例



※ 面積の算出部分

② 接道部緑化の基準

接道部の緑化は、道路に接する部分の長さに、次表の接道部緑化率を乗じて得た長さ以上の緑化を行ってください。ただし、接道部延長3m以内で緑化が困難な特別の理由がある場合には、接道部に可能な限り緑化整備を行ったうえで、接道部緑化の基準に足りない緑化を敷地内に振り替えることができます。この場合において、敷地内緑化に振り替えるための算式は、緑化面積（㎡）＝0.8（m）×接道部緑化の基準に足りない緑化延長（m）とします。また、敷地内に振り替える緑化については、できる限り、道路側から見える位置に計画するよう努めてください。

接道部緑化長さ≥接道部長さ×接道部緑化率

敷地面積 区分（※1）		500㎡未満	500㎡以上 ～ 1,000㎡未満	1,000㎡以上 ～ 3,000㎡未満	3,000㎡以上 ～ 10,000㎡未満	10,000㎡以上 ～ 30,000㎡未満	30,000㎡以上	
		民間施設	住宅 宿泊施設	4/10	5/10	6/10	7/10	
事務所・店舗 工場・駐車場 資材置場 作業場	2/10		3/10	5/10	6/10	7/10		
学校・福祉施設 ・医療施設	5/10		6/10	7/10			8/10	
屋外運動施設 屋外娯楽施設 処理施設	6/10		7/10			8/10		
公園等	7/10					8/10		
その他	2/10		3/10	6/10		7/10		
公共施設	住宅 宿泊施設		6/10			7/10		8/10
	学校・庁舎 福祉施設 医療施設 集会施設	6/10		7/10			8/10	
	屋外運動施設 処理施設	7/10				8/10		
	公園等	7/10					8/10	
	その他	3/10		6/10		7/10		

※1 区分の適用にあたっては、建築物については一階部分における主たる用途により、建築物以外については地上部での主たる用途によることとします。

※2 地上部からの高さが10m以下の部分において、道路に接する壁面にツル植物等による緑化（補助資材の設置により、将来的に1.5mの壁面まで緑化されることが必要です。）を行った場合、又は、バルコニーに樹木による緑化（樹木は道路から見えていることが必要です。）を行った場合は、重複する部分を除いて、接道部緑化長さに加えることができます。

■ 接道部緑化となる壁面緑化及びベランダ緑化

