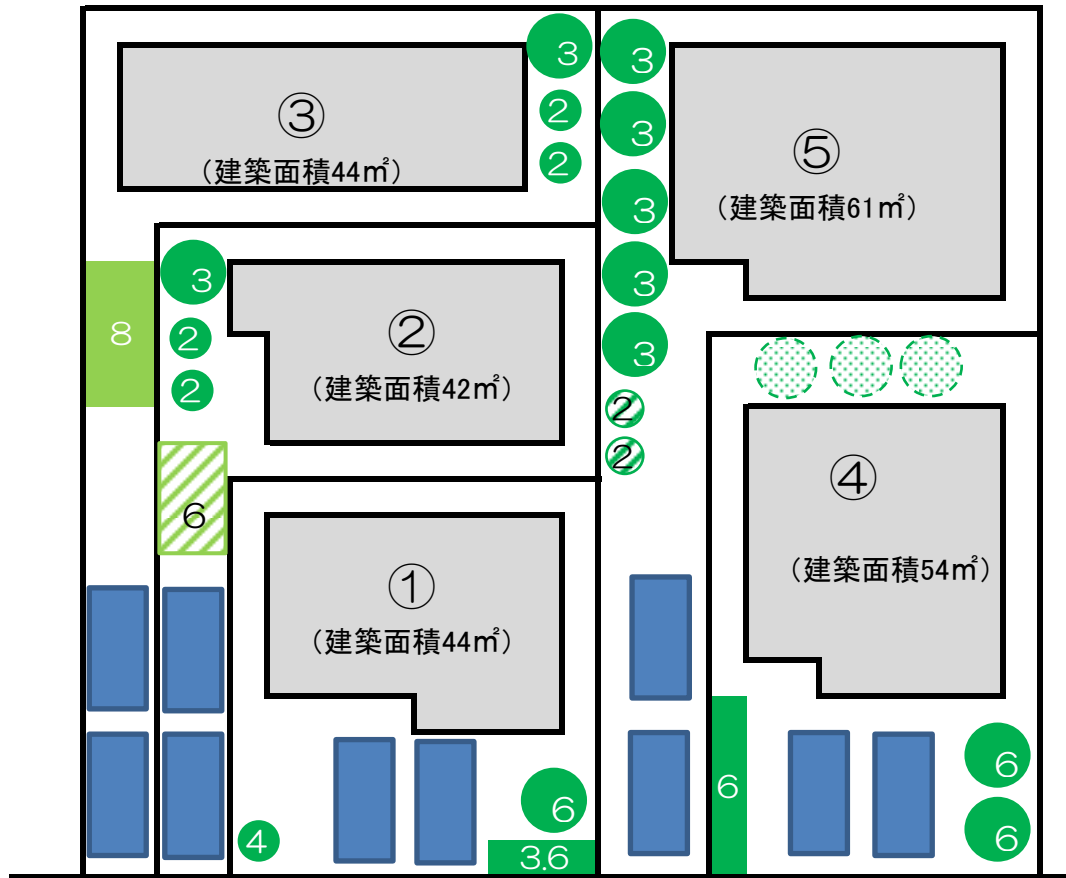


緑化基準適用の想定

資料4-6

用途地域：第一種低層住居専用地域 建ぺい率：40% 建物用途：住宅



凡例

- 高木
- 中木
- 生垣
幅は0.6mとする。
- 芝生等
- 駐車スペース

※ 数値は、緑化面積として算定される面積

	敷地面積 ^m ₂	接道部延長 ^m	敷地内緑化基準面積 ^m ₂	接道部緑化基準長さ ^m	接道部代替緑化面積 ^m ₂
①	110	10	13.2	4.8	2.8
②	106	2	12.7 (6.7)	—	—
③	120	2	14.4 (8.6)	—	—
④	135	9	16.2	4.2	2.5
⑤	153	3	18.3 (14.0)	0.6	0.3

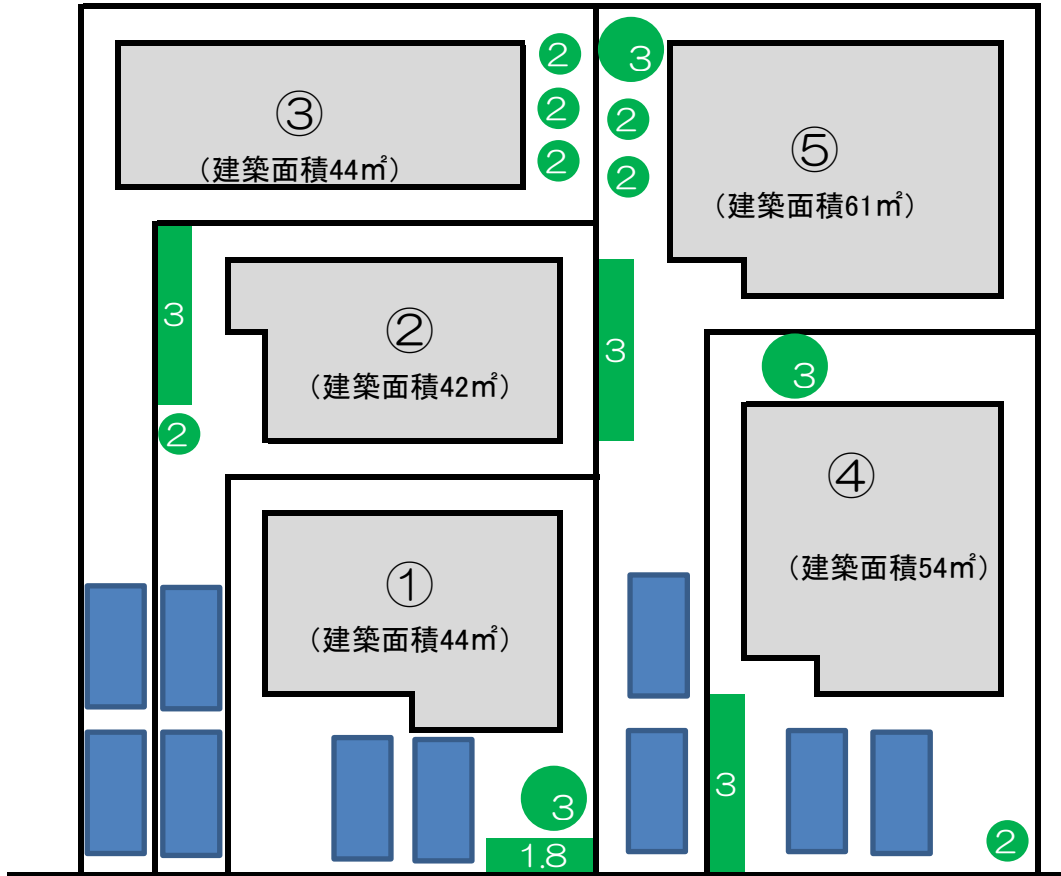
注 ()内の数値は、やむを得ないと認められる場合の面積

- ① 狭小な敷地であるものの、整形地である。接道緑化奨励算定が適用される接道部に生垣及び高木・中木各1本を配することにより、駐車スペースを2台分確保した上、敷地内緑化及び接道部緑化長さともに基準を満たすことができる。
- ② 旗ざお形式の狭小な土地であり、緑化可能な空地はわずかである。そこで、接道部から見通せる場所への高木の植栽を行うことにより、緩和基準を適用したものである。なお、通常の基準を満たすためには、芝生等による斜線部分の緑化が必要となる。
- ③ ②と同様に旗ざお形式の狭小な土地であり、緑化可能な空地はごくわずかである上、接道部から見通せる場所に高木を植栽できるスペースもない。よって、通常の基準の適用となり、敷地の路地上部分に芝生等を植栽することにより基準を満たすことが必要となる。奥まった場所への植栽では緑化の効果も低いことから、最低限②の敷地と同様の緑化を求めたいところであり、緩和基準が、建築物の配置を誘導する上でも有効であると考え。
- ④ ほぼ整形の広めの土地である。接道緑化奨励算定が適用される接道部に高木、生垣を配置することにより基準を満たしている(接道部緑化については、一部(不足の1.6m)を敷地内緑化へ代替)。この場合、建物の裏側への植栽も可能(点線部分)な空地があるが、視認性の面で効果は低くなることから接道部への緑化を求めたいところであり、接道緑化奨励算定の仕組みは、その誘導に有効であると考え。
- ⑤ やや広めの土地ではあるが旗ざお形式であるため、緑化可能な空地は限られている。接道部緑化もできないので、敷地内緑化面積に代替させたものである。緩和基準が適用されない場合については、斜線部分の中木の植栽が必要となる。

注 「接道緑化奨励算定」とは、接道部緑化とみなされる緑化については、その面積を通常の算定の倍の面積として算定すること。
「緩和基準」とは、狭小の不整形地などにおいて敷地の形状からやむを得ないと認められる場合に、接道部から見通せる位置に高木を配置することを条件に適用される緑化面積の基準のこと。

緑化基準適用の想定(前回会議資料3-5における基準)

用途地域: 第一種低層住居専用地域 建ぺい率: 40% 建物用途: 住宅



凡例

- 高木
- 生垣
幅は0.6mとする。
- 中木
- 芝生等
- 駐車スペース

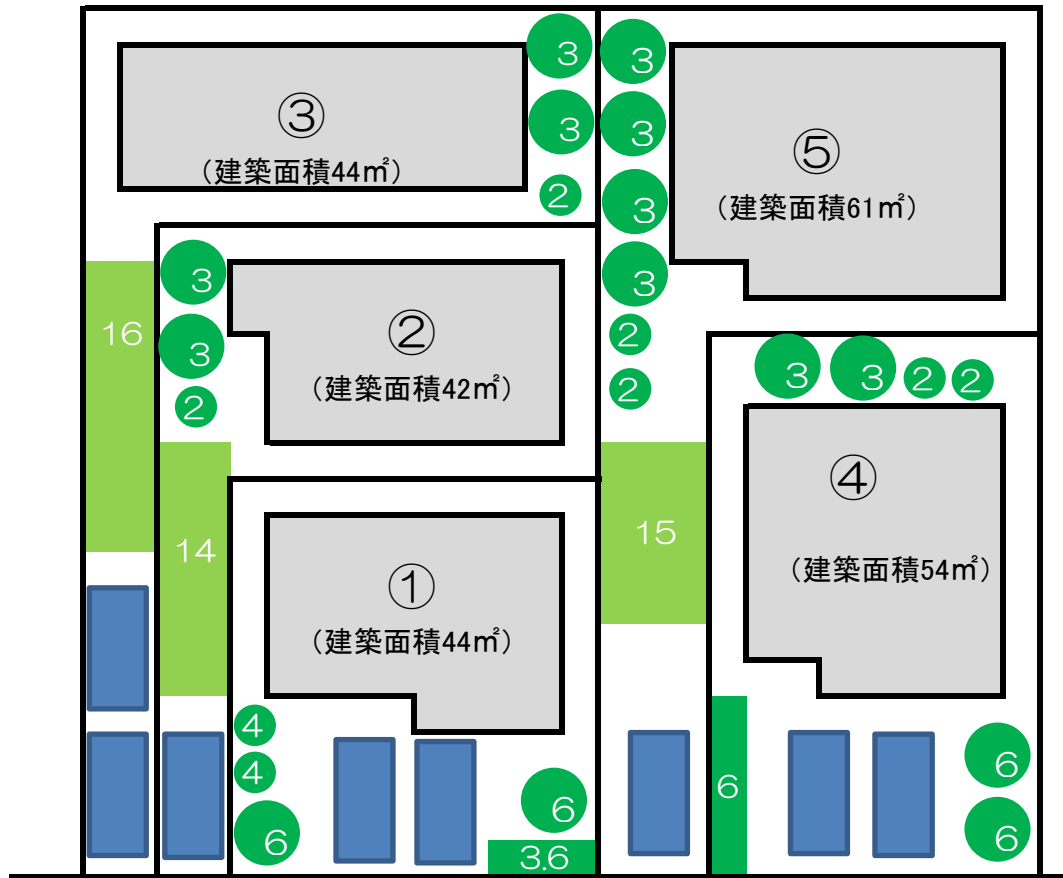
※ 数値は、緑化面積として算定される面積

	敷地面積 ^{m²}	接道部延長 ^m	敷地内緑化基準面積 ^{m²}	接道部緑化基準長さ ^m	接道部代替緑化面積 ^{m²}
①	110	10	4.8	1.7	1.0
②	106	2	4.4	—	—
③	120	2	5.7	—	—
④	135	9	7.2	1.8	1.0
⑤	153	3	9.3	0.3	0.1

- ① 接道部に生垣及び高木1本を配置することにより、敷地内緑化及び接道部緑化長さともに基準を満たすことができる。
- ② 生垣及び中木1本により基準を満たすことができる。
- ③ 奥まった場所への中木3本により基準を満たすことができる。
- ④ 接道部に中木1本及び生垣を配置するとともに、建物の裏側に高木1本を配置することにより基準を満たすことができる。
- ⑤ 高木1本、中木2本及び生垣により基準を満たすことができる(接道部緑化については、敷地内緑化へ代替)。

緑化基準適用の想定(緑化率を敷地面積の20%とした場合)

用途地域: 第一種低層住居専用地域 建ぺい率: 40% 建物用途: 住宅



凡例

- 高木
- 中木
- 生垣 (幅は0.6mとする)
- 芝生等
- 駐車スペース

※ 数値は、緑化面積として算定される面積

	敷地面積 ^m ₂	接道部延長 ^m	敷地内緑化基準面積 ^m ₂	接道部緑化基準長さ ^m	接道部代替緑化面積 ^m ₂
①	110	10	22.0	4.8	2.8
②	106	2	21.2	—	—
③	120	2	24.0	—	—
④	135	9	27.0	4.2	2.5
⑤	153	3	30.6	0.6	0.3

- ① 接道緑化奨励算定が適用される接道部に生垣及び高木・中木各2本を配することにより、敷地内緑化及び接道部緑化長さともに基準を満たすことができる。
- ② 緑化可能な空地はわずかであるため、樹木については高木2本、中木1本程度が限度となり、不足面積については芝生等による緑化が必要となる。
- ③ 緑化可能な空地はわずかであるため、樹木については高木2本、中木1本程度が限度となり、不足面積については芝生等による緑化が必要となる。
- ④ 接道緑化奨励算定が適用される接道部に高木、生垣を配置しても、接道部緑化の不足分(1.6m)の代替面積を含めた緑化面積が不足するため、建物の裏側への植栽が必要となる。
- ⑤ 緑化可能な空地は限られていることから、樹木による緑化のみでは、接道部緑化の代替面積を含めた緑化面積が不足するため、芝生等による緑化が必要となる。



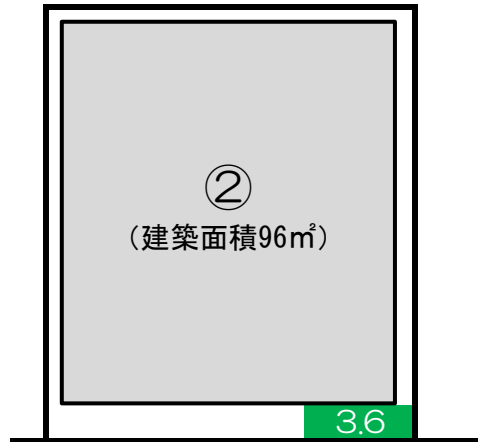
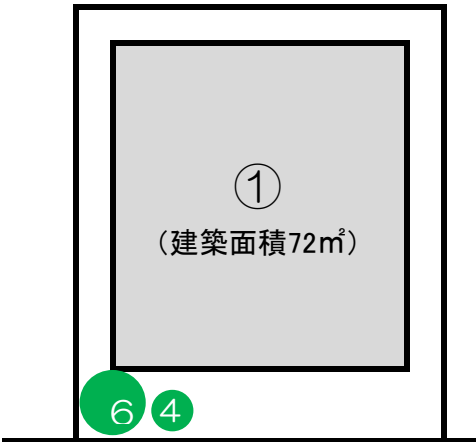
駐車スペースと緑化スペースを除くと、オープンスペースがわずかしか残らないこととなり、基準としては厳しいものと考えます。

緑化基準適用の想定(建ぺい率60%・80%の場合)

◆ 今回提示基準

用途地域: 第一種住居地域
建ぺい率: 60% 建物用途: 店舗

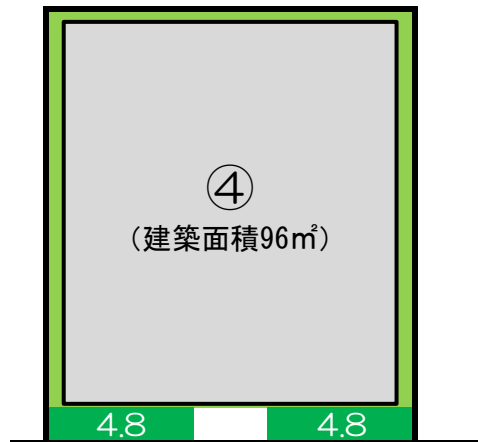
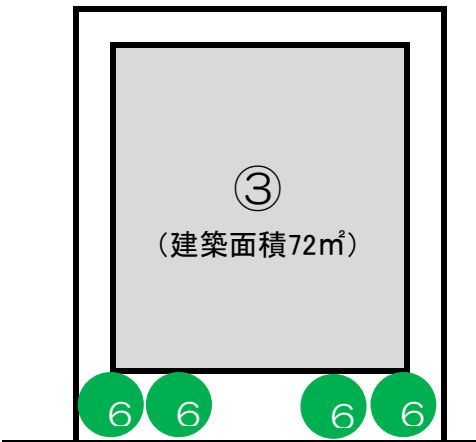
用途地域: 近隣商業地域
建ぺい率: 80% 建物用途: 店舗



◆ 緑化率を敷地面積の20%とした場合

用途地域: 第一種住居地域
建ぺい率: 60% 建物用途: 店舗

用途地域: 近隣商業地域
建ぺい率: 80% 建物用途: 店舗



	敷地面積m ²	接道部延長m	敷地内緑化基準面積m ²	接道部緑化基準長さm	接道部代替緑化面積m ²
①	120	10	9.6	2.4	1.4
②	120	10	2.4	2.4	1.4

① 接道緑化奨励算定が適用される接道部に高木・中木各1本を配することにより、敷地内緑化及び接道部緑化長さともに基準を満たすことができる。

② 緑化可能な空地はわずかであるが、接道緑化奨励算定が適用される接道部に生垣を配置することにより、敷地内緑化及び接道部緑化長さともに基準を満たすことができる。

	敷地面積m ²	接道部延長m	敷地内緑化基準面積m ²	接道部緑化基準長さm	接道部代替緑化面積m ²
③	120	10	24.0	2.4	1.4
④	120	10	24.0	2.4	1.4

③ 接道緑化奨励算定が適用される接道部に高木を4本配置する必要がある。

④ 緑化可能な空地はわずかであるため生垣により緑化を図ることとなるが、接道緑化奨励算定を適用してもなお緑化面積が不足し、敷地内のほぼ全面について芝生等による緑化が必要となる。



建ぺい率が高い敷地においては、基準を満たすためにはかなりの無理を要したり、土地利用に支障を来したりする可能性があることから、基準としては厳しいものとする。