



みどりの計画書・緑化地域制度

概要版

1. みどりの計画書の届出・申請

豊かな住環境形成のため、世田谷区では「みどりの基本条例」に基づき、建築行為等を行う場合に一定の緑地の確保をお願いしています。(昭和52年度からこの制度を運用しています。)

また、平成22年10月1日より、都市緑地法に基づく緑化地域制度を導入し、建築に伴って敷地の一定割合を緑化することが、法律に基づく義務となりました。緑化地域制度は、建築基準関係規定とみなされ、建築物の新築又は増築に伴って緑化率を満たすことが建築確認及び完了検査の要件となります。

区では、質の高い緑化基準を定めたみどりの計画書制度と、緑化が法律上の義務となる緑化地域制度を併せて適用することで、建築に伴うみどりの保全・創出を推進しています。

【みどりの計画書の対象となる行為】(世田谷区みどりの基本条例)

- ①150㎡以上の敷地における建築物の新築・増築
※風致地区内においては、150㎡未満でも届出が必要な場合があります。
- ②500㎡以上の区域における開発行為
- ③150㎡以上の敷地における20台以上の自動車駐車場の設置

【世田谷区における緑化地域制度の概要】(都市緑地法)

- ・面積が300㎡以上の敷地における建築物の新築及び増築が対象です。
- ・平成22年10月1日以降に着工した建築物が対象です。
- ・対象建築物は都市計画に定めた緑化率を満たすことが建築確認及び完了検査の要件となります。
- ・義務付けられている緑化率は、敷地規模と建蔽率に応じて5～25%までの数値を定めています。
- ・緑化が完了していない場合、完了検査を受けられず、原則として建築物が使用できません。
※建蔽率：建築基準法第53条第1項並びに同条第3項第1号(同号に規定する防火地域内にある同号イに該当する建築物に係る部分に限る。同条第7項の規定により適用される場合を含む。)及び第2号の規定により適用される建築物の建蔽率の最高限度をいいます。
- ・工事完了後においても、緑化率を維持することが法律に基づく義務となります。
※緑化地域制度に基づく緑化率はみどりの基本条例に基づき定められた緑化基準に含まれます。

【対象となる緑化基準】

敷地又は区域の面積などの条件によって、対象となる緑化基準は以下のとおりです。

対象となる緑化基準		I	II	★	III	IV	V	VI	◆
		地上部緑化	の緑化 建築物上	都市緑地法	樹木本数	接道部緑化	の緑化 敷地境界部	駐車場緑化	中木本数
建築行為	敷地面積 150㎡以上 250㎡未満 (風致地区を除く)								○
	敷地面積 250㎡以上	○			○	○			
	敷地面積 300㎡以上			○					
	建蔽率 80%以上かつ、 敷地面積 1000㎡以上		○						
	風致地区条例の許可に緑化条件を 伴わないもの						○		
その他	面積 500㎡以上の区域の開発行為	○			○	○			
	敷地面積 150㎡以上の自動車駐車場 を設置する行為							○	

※複数の項目に該当する場合は、該当するすべての緑化基準が対象となります。

【Ⅰ 地上部の緑化基準】

地上部において、地上部基準緑化面積以上の緑化面積を確保してください。

地上部基準緑化面積＝敷地又は区域の面積×地上部緑化率 (緑化率の数値の単位は%)

敷地又は区域の面積 \ 建蔽率	30%以下	40%	50%	60%	70%	80%	90%
250 m ² 以上 500 m ² 未満	20	15	15	10	10	5	5
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	25	20	15	10	10	5	5
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	35	30	25	20	15	10	7
3,000 m ² 以上 5,000 m ² 未満	38	34	30	26	22	10	7
5,000 m ² 以上	46	41	36	32	28	11	8

※建築基準法第53条第6項の規定が適用される建築物の地上部の緑化率は、0とします。

※総合設計、建築基準法第55条第2項の認定、地区計画に基づく建蔽率が適用される場合や、国分寺崖線保全重点地区、風致地区区域の場合は、上記とは緑化率表又は緑化率の適用が異なります。

【Ⅱ 建築物上（屋上・壁面等）の緑化基準】

建蔽率80%以上かつ敷地面積が1,000 m²以上の建築物では、建築物上（屋上・壁面等）において、建築物上緑化基準面積以上の緑化面積を確保してください。

区 分	緑化面積
ア 総合設計制度を適用して計画する建築物の敷地又は再開発等促進区、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物	屋上の面積×0.35
イ ア以外の建築物	屋上の面積×0.25

※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ます。

【★ 都市緑地法に基づく緑化率】

世田谷区では、多摩川河川敷以外の市街化区域全域を緑化地域に指定しています。都市計画で定められた緑化率は、敷地面積と建蔽率により、下表のとおりです。(緑化率の数値の単位は%)

敷地面積 \ 建蔽率	30%	40%	50%	60%	70%	80%
300 m ² 以上 500 m ² 未満	20	15	15	10	10	5
500 m ² 以上 1,000 m ² 未満	25	20	15	10	10	5
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	25	25	25	20	15	10
3,000 m ² 以上	25	25	25	25	20	10

※対象敷地において、実際に満たしていただく緑化基準は【Ⅰ 地上部の緑化基準】の数値となります。

※建蔽率が90%となる建築物及び建築基準法第53条第6項の規定が適用される(同条第7項の規定により適用される場合を含む。)建築物の緑化率は、0とします。

【Ⅲ 樹木の本数基準】

樹木本数基準面積(地上部緑化基準面積－控除面積(水流、池、園路、土留め))を基に、樹木の区分に応じて基準以上の樹木本数を確保してください。

区 分	基準樹木本数(本)
高木(4m以上)	樹木本数基準面積(m ²) × 0.02
準高木(2.5m以上 4m未満)	樹木本数基準面積(m ²) × 0.03
中木(1m以上 2.5m未満)	樹木本数基準面積(m ²) × 0.25
低木(0.3m以上 1m未満)	樹木本数基準面積(m ²) × 0.90

【IV 接道部の緑化基準】

接道部の総延長に、下表に掲げる建物1階部分の主たる用途及び、敷地面積の区分に応じた割合を乗じて得た長さ以上の緑化を確保してください。

※住宅とは、共同住宅（廊下、階段及び壁を二戸以上で共用する住宅）、長屋、一戸建てをいいます。

【V 敷地境界部の緑化基準】

敷地境界部（接道部＋隣地境界部）の総延長に、下表の区分に応じた割合を乗じて得た長さ以上の緑化を確保してください。

敷地面積	500㎡未満	500～1000㎡未満	1000㎡以上
割合	4/10	5/10	6/10

【VI 自動車駐車場の緑化基準】

敷地の面積に15%を乗じて得た面積以上を緑化してください。

【◆ 中木の本数基準】

風致地区を除く、面積150㎡以上250㎡未満の敷地において建築行為を行う場合に適用します。緑化基準は、敷地面積と建蔽率に応じた中木の本数で下表のとおりです。（平成26年4月1日以降に着工する建築物が対象。）

敷地面積	建蔽率							
	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	
150㎡以上200㎡未満	中木4本			中木3本		中木2本		
200㎡以上250㎡未満	中木7本			中木5本		中木3本		

※中木とは、植栽時の高さ（既存樹木は現状の高さ）が1m以上2.5m未満の樹木をいいます。

※建蔽率が適用されない建築物については、屋外において可能な緑化を基準とします。

2. 届出によらない緑化へのご協力をお願い

「みどりの計画書」など、緑化に関する許可・届出制度の対象とならない面積150㎡未満の敷地においても、下表の誘導基準を目安に、積極的な敷地内の緑化にご協力ください。「みどりの計画書」の提出は不要です。

敷地面積	建蔽率							
	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	
100㎡未満	中木2本		中木1本		屋外で可能な緑化			
100㎡以上150㎡未満	中木3本		中木2本		中木1本			

※中木とは、植栽時の高さ（既存樹木は現状の高さ）が1m以上2.5m未満の樹木をいいます。

※建蔽率が適用されない建築物については、「屋外において可能な緑化」を基準とします。

3. 樹木伐採の届出について

次のいずれかに該当する樹木を伐採しようとする所有者等は、事前に「樹木の伐採届」を提出する必要があります。（みどりの計画書で届出たものについては、必要ありません。）

地上1.5mの高さにおける幹回り80cm以上の樹木 又は **高さ10m以上の樹木**

※区指定の保存樹木・保存樹林地に該当する樹木の伐採及び風致地区内での伐採は手続きが異なります。

4. 助成制度のご案内

区では、緑化を支援するため、助成制度を設けています。

種 類		内 容
①	接道部緑化 助成制度	生垣造成
		植栽帯造成
		シンボルツリー植栽
②	屋上緑化等 助成制度	屋上緑化
		壁面緑化
③	事業用駐車場の緑化助成制度	建築物（駐車場を管理する簡易な建物は除く）の敷地に含まれていない駐車場を緑化する場合。
④	樹木移植助成制度	建物の新築や増改築等により、やむを得ず樹木を移植する場合。

※①は、法令・条例等で緑化が定められている場合、その基準超過分のみを助成対象とします。

※①は、売買・賃貸等を目的とする建物の不動産業者、建築業者等は助成対象になりません。

※①～③のいずれも、工事発注・資材購入前に事前相談・申請が必要です。

5. 詳細のご案内について

【みどりの計画書の届出・申請】の詳細については、以下の手引きをご参照ください。

●みどりの計画書兼緑化率適合証明申請書 提出の手引き

（対象：敷地面積 250 m²以上の建築行為、風致地区内の建築物、開発行為や自動車場駐車場の設置 等）

●みどりの計画書兼みどりの計画確認書 提出の手引き

（対象：風致地区内等を除く敷地面積 150 m²以上 250 m²未満）

各項目の詳細については、区のホームページをご覧ください。

世田谷区ホームページのトップページ (<https://www.city.setagaya.lg.jp>) の検索メニューから「検索」又は「キーワードで探す」に ページ番号 を検索ボックス **検索** に入力し検索してください。

ページタイトル	ページ番号
みどりの計画書・緑化地域制度（面積 250 平方メートル以上及び風致地区内等）	4727
みどりの計画書（風致地区等を除く、面積 150 平方メートル以上 250 平方メートル未満）	4731
緑化の誘導基準を定めています（面積 150 平方メートル未満）	4730
樹木の伐採届について	4738
保存樹木	4703
緑化助成	4705
事業用等駐車場の緑化助成	4963
樹木移植助成	4707

担 当	<p>■みどりの計画書の提出・申請、樹木伐採の届出について 世田谷総合支所街づくり課 TEL: 5432-2460 北沢総合支所街づくり課 TEL: 5478-8076 玉川総合支所街づくり課 TEL: 3702-4573 砧総合支所街づくり課 TEL: 3482-1398 烏山総合支所街づくり課 TEL: 3326-9618 ※風致地区は、玉川・砧総合支所街づくり課へご相談ください。</p>
	<p>■保存樹木・保存樹林地に該当する樹木の伐採、樹木移植助成制度 みどり政策課 TEL: 6432-7904</p>
	<p>■緑化助成制度、事業者用駐車場の緑化助成制度 みどり政策課 TEL: 6432-7905</p>