

5 建物に関する世田谷区の条例や手続き

5-1 世田谷区みどりの基本条例・都市緑地法等

世田谷区みどりの基本条例／都市緑地法（緑化地域制度）／生垣・植栽帯・シンボルツリー
・屋上・壁面緑化助成制度／樹木移植助成制度／事業用等駐車場の緑化助成制度

1. みどりの計画書の届出・申請

区では、豊かなみどりを守り増やすため、区制100周年となる2032年に区内のみどり率33%の達成を目指すことを目標として設定しています。みどりの保全・創出による豊かな住環境の形成のため「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。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、法律に基づき義務付けられています。

【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）

- ・150㎡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。
- ・500㎡以上の区域における開発行為
- ・150㎡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）

- ・300㎡以上の敷地における建築物の新築・増築
※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	地上部の緑化基準	建築物上の緑化基準	都市緑地法に基づく緑化率	樹木の本数基準	接道部の緑化基準	敷地境界部の緑化基準	自動車駐車場の緑化基準	中木の本数基準
該当する行為								
面積150㎡以上250㎡未満の敷地における建築行為（風致地区内を除く）								○
面積250㎡以上の敷地における建築行為	○			○	○			
面積500㎡以上の区域における開発行為	○			○	○			
面積300㎡以上の敷地における建築行為			○					
建蔽率80%以上で、面積1,000㎡以上の建築行為		○						
風致地区で風致地区条例の許可に緑化条件を伴わない建築行為						○		
面積150㎡以上の敷地における自動車駐車場の設置する行為							○	

※複数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。

【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

地上部緑化率表

敷地又は区域の面積	建蔽率	30%以下	40%	50%	60%	70%	80%	90%
250～500㎡未満		20	15	15	10	10	5	5
500～1,000㎡未満		25	20	15	10	10	5	5
1,000～3,000㎡未満		35	30	25	20	15	10	7
3,000～5,000㎡未満		38	34	30	26	22	10	7
5,000㎡以上		46	41	36	32	28	11	8

※緑化率の数値の単位は%

【建築物上（屋上・壁面等）の緑化基準】

建蔽率80%以上で且つ敷地面積が1,000㎡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】

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おります。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。

敷地の面積 \ 建蔽率	30%	40%	50%	60%	70%	80%
300～500㎡未満	20	15	15	10	10	5
500～1,000㎡未満	25	20	15	10	10	5
1,000～3,000㎡未満	25	25	25	20	15	10
3,000㎡以上	25	25	25	25	20	10

※緑化率の数値の単位は%

【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、園路等））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（㎡）× 0.02
準高木（2.5m以上 4m未満）	樹木本数基準面積（㎡）× 0.03
中木（1m以上 2.5m未満）	樹木本数基準面積（㎡）× 0.25
低木（30cm以上 1m未満）	樹木本数基準面積（㎡）× 0.90

【接道部の緑化基準】

接道部の総延長に、下表に掲げる建築1階部分の主たる用途と建築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。

用途	敷地面積						
	250～500㎡未満	500～1,000㎡未満	1,000～3,000㎡未満	3,000～10,000㎡未満	10,000～30,000㎡未満	30,000㎡以上	
住宅・宿泊施設	4/10	5/10	6/10	7/10		8/10	
屋外運動施設・屋外娯楽施設・墓地・廃棄物等の処理施設	6/10	7/10			8/10		
工場・店舗・事務所・駐車場・資材置場・作業場	2/10	3/10	5/10	6/10	7/10		
庁舎・学校・医療施設・福祉施設・集会施設	4/10	6/10	7/10			8/10	
上記以外の施設	2/10	3/10	6/10		7/10		

【敷地境界部の緑化基準】（風致地区条例の許可に緑化の条件を伴わない建築行為）

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	500～1,000㎡未満	1,000㎡以上
割 合	4/10	5/10	6/10

【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の緑化を確保してください。

【中木の本数基準】

敷地面積と建蔽率に応じた本数以上の中木を確保してください。

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

※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。

担 当	各総合支所 街づくり課 （連絡先は115ページをご覧ください）
--------	---------------------------------

2. 樹木の伐採届（世田谷区みどりの基本条例）

(1) 届出対象

次の届出対象に該当する樹木の伐採を行おうとする所有者は「みどりの基本条例」に基づき、届出が必要となります。

- 地上1.5mの高さにおける幹周り80cm以上の樹木の伐採行為
- 高さ10m以上の樹木の伐採行為

※建築行為等の際に「みどりの計画書」の届出を行った樹木の伐採については、届出の必要はありません
※東京都風致地区条例に基づく許可を受けた樹木の伐採については、届出の必要はありません

(2) 届出時期と届出先

樹木を伐採する前に「伐採届」を提出してください。

担当	各総合支所 街づくり課（連絡先は115ページをご覧ください）
----	--------------------------------

3. 生垣・植栽帯・シンボルツリー、屋上・壁面緑化助成制度 （世田谷区接道部緑化及び屋上緑化等整備助成金交付要綱）

区では、みどり豊かな環境を確保し、安全で潤いとやすらぎのあるまちづくりを進めるため、生垣・植栽帯・シンボルツリー、屋上・壁面緑化の助成を行っています。

なお、みどりの基本条例若しくは東京都風致地区条例において緑化が定められている場合は、当該法令・条例等を超える部分のみを助成対象とします。

【生垣・植栽帯・シンボルツリー】

道路に接した部分に新たに生垣や植栽帯を造成する場合や、シンボルツリーを植栽する場合、一定の条件により造成費の一部を助成します。

【屋上・壁面緑化】

新たに建築物の屋上や壁面などを緑化する場合、一定の条件により造成費の一部を助成します。

4. 樹木移植助成制度（世田谷区樹木移植助成金交付要綱）

区内に残された貴重な樹木を保全するため、建物の新築や増改築等によりやむを得ず移植する場合、一定の条件により移植費用の一部を助成します。

※世田谷区内に現存する樹木を区内に移植するもの。（ただし、移植のための仮植え場所については区外も可。）

5. 事業用等駐車場の緑化助成制度（世田谷区駐車場緑化の緑化造成助成金交付要綱）

事業用等駐車場を新たに緑化する場合、一定の条件により造成費の一部を助成します。

※150㎡以上の敷地で収容能力20台以上の駐車場を新設する場合、みどりの計画書の届出が必要です。この場合、みどりの計画書の届出を行い、緑化基準を遵守することが助成の要件となります。

※3の助成制度については、公共的団体や、世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例第3条の対象事業者は助成対象外となります。

※各助成制度については、工事発注前、資材購入前に申請手続きが必要ですので、お問い合わせください。

担当	みどり33推進担当部 みどり政策課 電話番号 03-6432-7902 ファクシミリ 03-6432-7989
----	--