

区内の民有地の緑化に関する基準等について

1. 都市計画法における開発許可の基準（都市計画法第33条第1項第2号）

都市計画法においては、3,000 m²以上の開発行為において、3%以上の公園、緑地または広場の設置が義務付けられている。詳細は以下の表のとおり

開発面積	公園等の面積の合計	予定建築物等の用途	設置内容	根拠条文
3,000 m ² 以上 50,000 m ² 未満	開発面積の 3%以上		公園、緑地又は広場 設置不要の場合もあり	都市計画法施行令第25条第6号
50,000 m ² 以上 200,000 m ² 未満		住宅	公園(1箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上の公園が1箇所以上)	都市計画法施行令第25条第7号 施行規則第21号
		住宅以外	公園、緑地又は広場(1箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上の公園が1箇所以上)	
200,000 m ² 以上		住宅	公園(1箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上の公園が2箇所以上)	都市計画法施行令第25条第7号 施行規則第21号
		住宅以外	公園、緑地又は広場(1箇所 300 m ² 以上・1,000 m ² 以上の公園が2箇所以上)	

○根拠条文

都市計画法第33条第1項第2号

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地(消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。)が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

都市計画法施行令

第 25 条第 6 号

開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

第 25 条第 7 号

開発区域の面積が 5 ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が 1 箇所 300 m²以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上の公園(予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場)が設けられていること。

都市計画法施行規則

第21条

開発区域の面積が5ha 以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

第1号 公園の面積は、1 箇所300 m²以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。

第2号 開発区域の面積が20ha 未満の開発行為にあつてはその面積が1,000 m²以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha 以上の開発行為にあつてはその面積が1,000 m²以上の公園が2 箇所以上であること。

豊島区みどりの条例緑化基準の概要

問合せ先：公園緑地課緑化推進担当係

電話：03(3981)4940

1. 緑化計画書の届出を要する建築行為等

◇建築行為（新築・改築・増築）⇒①地階を除く延べ床面積が商業地域で800㎡以上又はその他の用途地域で600㎡以上、②地階を除き3階建て以上で、かつ住戸数が（共同住宅部分に限る。）15戸以上、③敷地面積250㎡以上の公共施設

◇開発行為⇒面積500㎡以上

◇機械式駐車場（新築・改築・増築）⇒3階以上又は2階式で6台以上駐車

2. 緑化基準の概要

地上部の緑化

地上部では、次によって算出される面積以上を樹木により緑化する。（注 変更があった場合は竣工時面積）

ア 「ウ」以外の建築物の敷地(5000㎡未満)

次のA又はBによって算出される面積のうち小さい方の面積以上

$$A : (\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 20/100$$

建築面積：実際に計画している面積。

$$B : \{ \text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建ぺい率} \times 80/100) \} \times 20/100$$

建ぺい率：法定建ぺい率。緩和措置があれば緩和後の率。

イ 「ウ」以外の建築物の敷地(5000㎡以上)

次のC又はDによって算出される面積のうち小さい方の面積以上

$$C : (\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 25/100$$

建築面積：実際に計画している面積。

$$D : \{ \text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建ぺい率} \times 80/100) \} \times 25/100$$

建ぺい率：法定建ぺい率。緩和措置があれば緩和後の率。

ウ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は地区計画(再開発等促進区が定められている区域に限る。)、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地

次のEによって算出される面積以上

$$E : (\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 35/100$$

建築面積：実際に計画している面積。

建築物上の緑化

建築物上の緑化面積は、次によって算出される面積以上を樹木、芝、草花（多年草）等により緑化する。

ア 「ウ」「エ」以外の建築物の敷地(5000㎡未満)

次のFによって算出される面積以上を屋上、壁面等に緑化する。

$$F : \text{屋上の面積} \times 20/100 \quad (\text{屋上の面積} \cdots \text{利用可能な屋上部分})$$

イ 「ウ」「エ」以外の建築物の敷地(5000㎡以上)

次のGによって算出される面積以上を屋上、壁面等に緑化する。

$$G : \text{屋上の面積} \times 25/100 \quad (\text{屋上の面積} \cdots \text{利用可能な屋上部分})$$

ウ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は地区計画(再開発等促進区が定められている区域に限る。)、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地(5000㎡未満)

次のHによって算出される面積以上を屋上等に緑化する。

$$H : \text{屋上の面積} \times 30/100 \quad (\text{屋上の面積} \cdots \text{利用可能な屋上部分})$$

※裏面につづく

エ 総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地又は地区計画(再開発等促進区が定められている区域に限る。)、高度利用地区若しくは特定街区内の建築物の敷地(5000㎡以上)

次のHによって算出される面積以上を屋上等に緑化する。

I : 屋上の面積×35/100 (屋上の面積…利用可能な屋上部分)

接道部の緑化

接道部の緑化は、次に掲げる施設等の区分に応じ、次に掲げる数値を接道部の長さに乗じて得た長さ以上の接道部について緑化を行う。

敷地面積	施設				
	住宅、宿泊施設	事務所・店舗工場	庁舎・学校等	屋外運動競技施設、処理場	左記以外の施設
1千㎡未満	6/10	3/10	6/10	7/10	3/10
1千㎡以上～3千㎡未満		5/10			6/10
3千㎡以上～1万㎡未満	7/10	6/10	7/10	8/10	7/10
1万㎡以上～3万㎡未満		7/10			
3万㎡以上	8/10		8/10		

その他の公共施設の緑化基準

区分	緑化基準
道路	1 歩道幅員 2.5m以上の道路については、状況に応じ街路樹、植樹帯、花壇等の設置による緑化 2 前号以外の道路については、交通及び道路形態を考慮し、可能な範囲内の緑化
公園	1 児童遊園、街区公園、広場公園及び運動公園については、敷地面積の 3/10 以上の面積の緑化 2 緑地の機能を主とした公園については、敷地面積の 7/10 以上の面積の緑化 3 前二号以外の公園については、敷地面積の 5/10 以上の面積の緑化
広場	敷地面積の 15/100 以上の面積の緑化

※ 緑化計画書の提出は、建築確認申請または開発許可申請の 30 日前の日まで。

※ 敷地面積が 1,000㎡以上の場合：平成 15 年 5 月 1 日から「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく緑化計画書の提出は、「豊島区みどりの条例」と一元化されましたので、東京都への届出の必要はありません。

H21 年 10 月改定