



NITTO INFORMATION



VOL.19

壁面緑化
名古屋銀行枇杷島通支店
(平成19年11月竣工)
名古屋市西区/S造2階建 延668.4㎡

特集 緑化地域制度について (平成20年施行予定)

トピックス 高度地区制限が施行されたら何が変わるの?



URL <http://www.nitto-kensetsu.co.jp> ISO9001/14001 認証取得





「緑化地域」の指定は、緑の減少の歯止めとヒートアイランド現象の緩和を目指す!

近年の地球環境の悪化・温暖化がもたらす数多くの自然災害が、地球規模で多発し、その対処が、21世紀の人類の最大のテーマとなってきています。京都議定書の実行のこともあり、環境・省エネに対する関心は、いっそう高まりつつあります。

名古屋市は、全国初の試みとして、緑の減少に歯止めをかけるため、市内のほぼ全域を2008年度中に「緑化地域」に指定し、一定規模以上の敷地に建物を建てる場合、10～20%の緑化を義務付け、効果的に緑を創出する考えです。

都市の緑は、ヒートアイランド現象の緩和・CO2の吸収・災害時の避難場所の確保・火災時の延焼の防止・人と自然のふれあい等、良好な生活環境を保つ上で市民共有の財産といえます。

都心部では駐車場の問題等もあり、10～20%の緑化は簡単なことではありません。地上部の緑化と合わせて「屋上緑化」や「壁面緑化」が、緑化率確保の解決方法といえます。

弊社では、「緑化地域」の指定を地球温暖化対策として把握し、先進的に「屋上緑化」や「壁面緑化」の採用を促進していきたいと考えています。

緑化地域制度とは

緑化地域は、緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築(従前の床面積の1.2倍を超えるもの)を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付ける制度です。(都市緑地法34条)

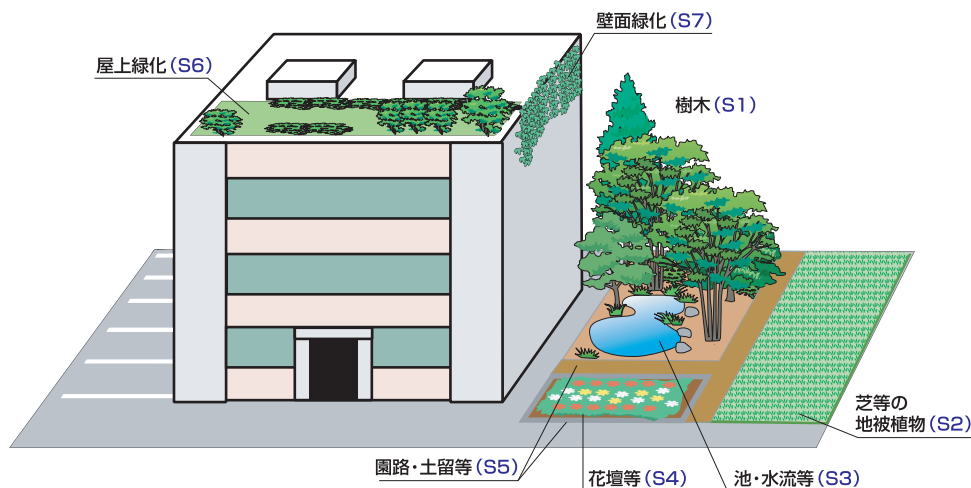
都市計画で区域を定め、緑化率(敷地面積に対する緑化面積の割合)の最低限度を定める地域地区のことです。

■緑化率の最低限度

用途地域	指定建ぺい率	緑化率の最低限度	対象となる敷地面積
第一種・二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域の一部	30%-40% 50%	20%	300㎡以上
第一種・二種中高層住居専用地域 第一種・第二種準住居 準工業・工業・工業専用地域	60%	15%	300㎡以上
近隣商業地域・商業地域	80%	10%	500㎡以上

$$\left[\frac{\text{緑化面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\% \geq \text{緑化率の最低限度} \right] \text{であれば適合}$$

緑化率の最低限度を満たすための緑化面積は、樹木や芝などの地被植物で覆われる部分の面積等から算定されます。屋上や壁面などの緑化や既存の植栽も緑化面積に含めることができます。



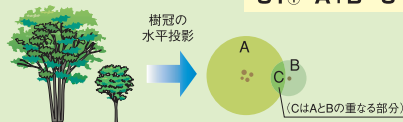


緑化面積の算定

● 樹木 (S1) ①～③のいずれかにより算出した面積の合計

① 樹木ごとの樹冠の水平投影面積

$$S1① = A + B - C$$



② 樹木の高さに応じて樹冠を円とみなした時の水平投影面積 (高さ1m以上のものに限ります。)

樹木の高さ	樹冠の半径	本数
1～2.5m未満	1.1m	T ₃
2.5m～4m未満	1.6m	T ₂
4m以上	2.1m	T ₁

※T₄: 高さ1m未満の樹木の本数

$$S1② = T_1\pi \times 2.1^2 + T_2\pi \times 1.6^2 + T_3\pi \times 1.1^2$$

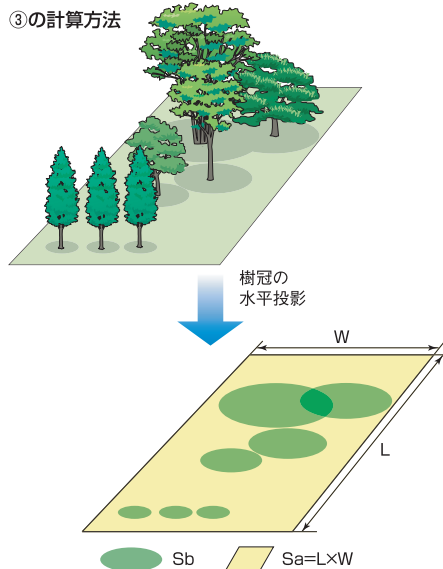
③ 樹木が生育するための土壌で被われている部分について右図の黄色着色部分の面積をS_aとし、また S_b = 18T₁ + 10T₂ + 4T₃ + T₄ とすると

S_a > S_b のとき S1③ = S_b

S_a ≤ S_b のとき S1③ = S_a

$$S1 = S1① + S1② + S1③$$

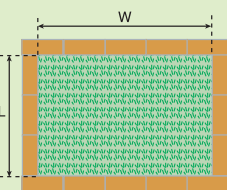
③の計算方法



● 芝その他の地被植物で表面が被われている部分 (S2)

当該部分の水平投影面積

$$S2 = L \times W$$

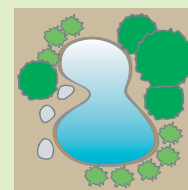


● 池・水流等 (S3)

当該部分の水平投影面積

※樹木、植栽等と一体となって自然的に環境を形成しているものに限る

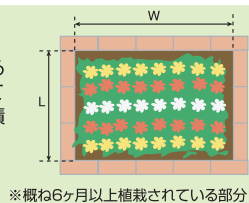
$$S3 = \text{池・水流等の水平投影面積}$$



● 花壇等 (S4)

草花等の植物が生育するための土壌等で被われている部分の水平投影面積

$$S4 = L \times W$$

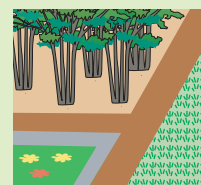


● 園路・土留等 (S5)

当該施設の水平投影面積

※ただし緑化面積の合計の1/4以下

$$S5 = \text{園路・土留等の水平投影面積 (茶色・灰色着色部分)}$$



● 屋上緑化 (S6)

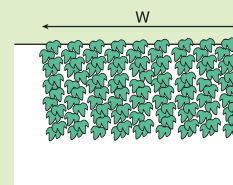
S1～S5は、屋上等、建築物や工作物上に緑化された部分についても含まれます

※名古屋市長緑政土木局発行
「次世代における魅力的な都市の実現に向けて」より

● 壁面緑化 (S7)

緑化された外壁の水平投影の長さの合計に1mを掛けた面積

$$S7 = 1\text{m} \times W$$



$$\text{緑化面積} = S1 + S2 + S3 + S4 + S5 + S6 + S7$$

(ただしS1からS6までの面積のうち、水平投影の重なる部分の面積は重複して算入することはできません)

建築確認との関連・・・緑化地域に関する規定は、建築基準関連規定とみなされます。建築行為を行う際の建築確認において審査される事項となります。

緑の維持・保全・・・緑化地域内で設けられた緑化については、適正に維持保全するように努める義務があります。緑化に用いた植物が枯れないように管理し、枯れた場合には、新たな植栽により補わなければなりません。



トピックス

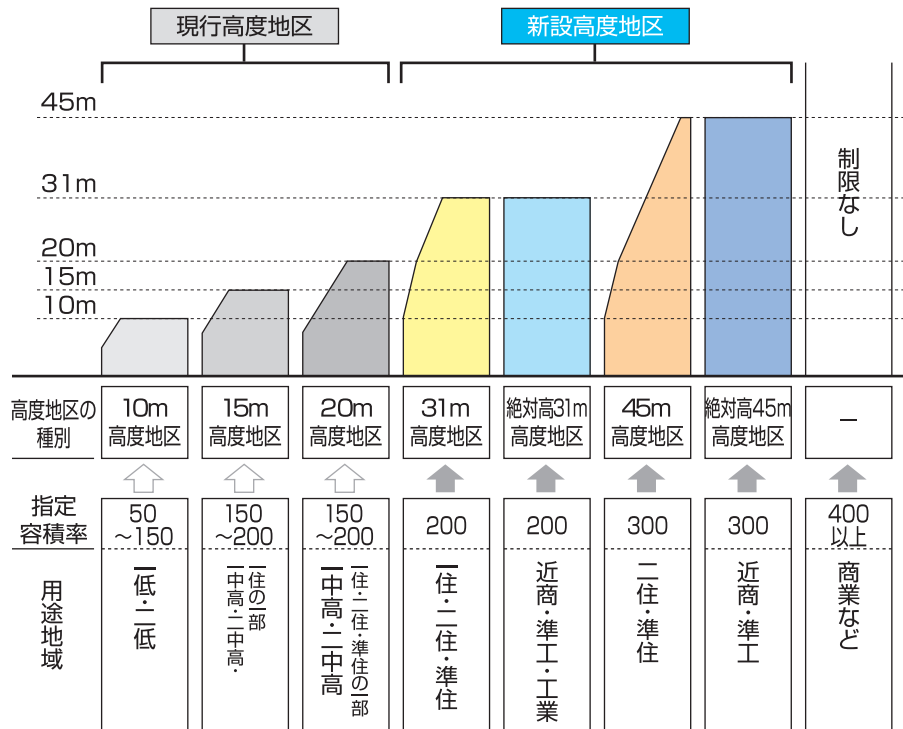
高度地区制限が施行されたら何が変わるの？

《 高度地区制限の拡充 》

名古屋市では、2008年度に高度地区制限の区域を拡大する予定です。これにより市域の約8割の区域に高度地区が設定されることになります。

これは、「近年の建築技術の進歩や建築基準法の緩和などにより高層マンションが数多く建ち、周囲の戸建住宅などと調和がとれないケースが見られる」とのことから、地域にふさわしくない極端な高度建築物を制限し、秩序ある良好な街並みを形成するため、市のほぼ全域に「高度地区」を拡充する案が策定されました。

●高度地区 制限の内容(案)



指定容積率や市街地の現況等をふまえ、地域ごとに建物の高さの設定を行います。

※名古屋市ホームページより

これにより、居住地域での極端な高層建築はなくなり環境は維持できると考えられます。但し、今後建物を計画する建築主(土地を購入し建築販売するデベロッパー・個人など)は、建築計画で容積率が消化できなくなるため、今まで以上の敷地面積が必要になり、コストアップにつながるのは必至となります。

一方、地主にとっては、土地取引に反映され、土地価格の下落傾向につながるように思われます。

「外断熱」に関する情報は、日東建設のホームページでご覧いただけます。

(URL <http://www.nitto-kensetsu.co.jp>)

またパンフレット及びビデオも用意しておりますので、気軽に企画開発担当者まで申し付け下さい。



伝統を軸に未来へ

株式会社 **日東建設**

TEL(052)321-5501(代表)