

ベイエリアにおける立体的な緑の整備に係る規定の取扱い指針

第 1 本指針の策定経緯

(「東京ベイ eSG プロジェクト (Version1.0) / 「東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022」)

ベイエリアは、臨海副都心とその関連地域である豊洲・晴海地域を中心に、概ね明治以降の東京の埋立地を基本とするエリアである。水辺空間という「自然」に恵まれたベイエリアには、日本を代表する物流ターミナルに加え、商業機能、エンターテインメント、東京 2020 大会関連施設など多様な魅力を持った地域がある。



東京ベイ eSG プロジェクトでは、50 年、100 年先の未来の東京の実現を目指し、「ゼロエミッションの実現、水と緑溢れる都市づくり」を戦略とし、公園や緑地の整備に加え、道路、建物など域内のあらゆる場所で緑を生み出し、人が自然を感じることでできる豊かな水辺空間を創出することとしている。これを受けて、東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022 は、「サステナブル・リカバリー」の考え方に立脚し、水辺と緑を生かしたひとに調和した過ごしやすい空間が広がり、人々を温かく出迎え、感動を与える、東京らしさの感じられる都市づくりを進めることとしている。戦略 1 では「質の高い緑と魅力的な水辺空間の形成された都市」として、自然を感じられゆとりと潤いのある都市へと進化することとしている。

(東京グリーンビズ 緑と生きるまちづくり)

気候危機や新型コロナウイルスとの闘いを契機に、人々の価値観や都市の役割がますます多様化し、自然環境と都市機能のさらなる調和が求められている。人々の生活にゆとりと潤いを与える緑の価値を一層高め、都民との協働により未来に継承していくため、都は 100 年先を見据えた新たな緑のプロジェクト「東京グリーンビズ」を始動した。森や彩り豊かな草花を建築物に寄り添うようにあしらい、思わず深呼吸したくなるような緑の空間を生み出すなど、「まもる」、「増やし・つなぐ」、「活かす」取組を推進することとしている。

東京都の緑の取組み ver. 2 では、まちづくりにあわせて緑の創出していくため、「都市開発諸制度の改定等による緑の創出を誘導し、ベイエリアにおいて、人々が憩う緑の空間として、立体的な緑を充実させていく」としている。

第 2 本指針の目的

(緑のグリーンインフラとしての機能)

緑は、美しい景観や地域固有の歴史文化の形成、温室効果ガスの吸収やヒートアイランド現象の緩和、災害時における避難路・避難場所等の形成や延焼の防止、雨水の流出抑制機能の発揮、騒音・振動・大気汚染等の公害の防止、野生生物の生息・生育環境の確保、コミュニティの形成、身近に親しめる多様なレクリエーション、自然とのふれあいや環境教育の場の提供、健康の増進、観光振興など、グリーンインフラとして多様な機能を有している。国土交通省の資料においても、「気候変動対策」、「生物多様性の確保」、「人々の Well-being（生活の質）の向上」などの多様な機能を有しており、グリーンインフラとして重要な役割を果たしているとされている。（参考：民間投資による良質な都市緑地の確保に向けた評価の在り方検討会中間とりまとめ（2023年6月国土交通省））

（ベイエリアで立体的な緑の整備に取り組む意義）

ベイエリアは、水辺に囲まれた他にはない特徴を有する地域で、高さや密度、空間の使われ方などに配慮して建物にも緑を取り込み、質の高い緑を充実させることで、人々が身近に自然を感じ、居心地が良いと感じる未来の都市づくりを誘導していく。自然との共生や省エネルギー効果だけでなく、人々の well-being（生活の質）を向上させる観点から、多様な機能を有する緑を開発に合わせて誘導し、量・質ともに充実した建築物上の緑化を推進する。

（立体的な緑の整備と本指針の目的）

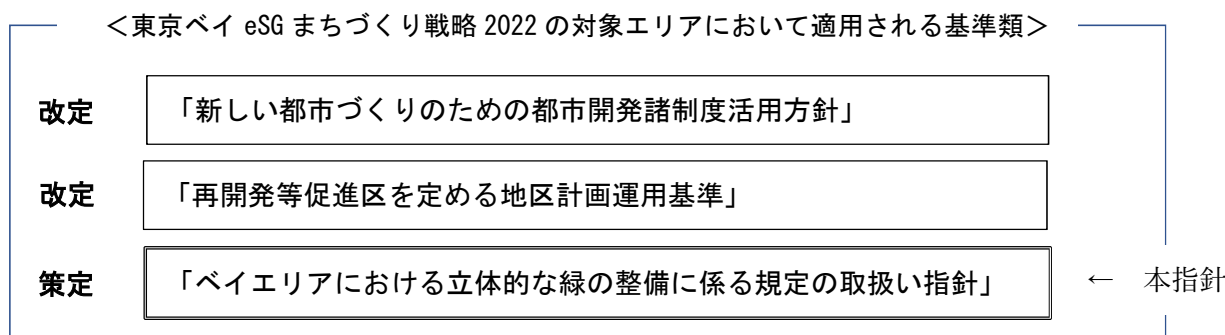
ベイエリアは東京の次なるステージの都市づくりをリードしていく地域である。そのベイエリアにおいて、質の高い緑の充実を図っていくため、建築物の屋上、壁面、中間階、低層部のテラスやバルコニーなどにおける「立体的な緑」の整備を進めることにより、重層的で親しみやすい緑の空間をまちなかの各所に生み出し、ベイエリアの将来像の実現に向けた開発を誘導していく。このため、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」及び「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」の改定に合わせ、本指針を定める。本指針は、ベイエリアにおいて緑溢れる未来の都市づくりに先駆けて取り組むため、「立体的な緑」の整備に関して、その定義や具体的な内容、計画や整備の考え方等を明らかにすることを目的としている。

第3 本指針の位置付けと適用

本指針は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 第4章 環境都市づくり 4みどりの充実に向けた取組 （1）緑化の推進」及び「再開発等促進区を定める地区計画運用基準 第2策定基準 2都市環境への配慮と周辺市街地との調和 （4）都市環境への配慮 ア自然的環境 （ア）緑化の増進」の委任を受け、ベイエリアにおける立体的な緑の整備促進に向けて必要な事項を定める。

したがって、本指針は上記の基準類とともに取り扱い、「再開発等促進区を定める地区計

画」の開発案件であって第4及び第5の定める要件に該当する場合は、本指針の内容に適合させる必要がある。



以下、対象とする地区、敷地規模及び立体的な緑の整備に関する考え方とその内容などについて述べる。

第4 対象とする地区

立体的な緑の整備は、東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022 の対象とするベイエリア全域において推進することを想定しているが、まずは、次の特徴を有する地区から先行して取り組むものとする。

- ・ 道路や公園などの都市基盤が整っていること
- ・ 建物の間隔にゆとりがあり建築物に設けられる立体的な緑が人々から視認されやすいこと
- ・ 敷地規模が大きく、開発誘導によって事業者の創意工夫を生かした多様な緑の空間づくりが期待できること

以上を踏まえ、**対象とする地区は、臨海副都心の台場地区、青海地区、有明地区、隣接する豊洲地区、晴海地区**とする。これらの地区は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に定められるエリアであり、今回はそのうち「再開発等促進区を定める地区計画」のエリアを対象とする。

＜中核的な拠点地区＞

臨海副都心 台場地区、青海地区、有明地区

(参考) 令和6年1月現在の上記に関する「再開発等促進区を定める地区計画」

東京都市計画地区計画 臨海副都心台場地区地区計画

東京都市計画地区計画 臨海副都心青海地区地区計画

東京都市計画地区計画 臨海副都心有明北地区地区計画

東京都市計画地区計画 臨海副都心有明南地区地区計画

<活力とにぎわいの拠点地区群>

豊洲地区、晴海地区

(参考) 令和6年1月現在の上記に関する「再開発等促進区を定める地区計画」

東京都市計画地区計画 豊洲地区地区計画

東京都市計画地区計画 豊洲二・三丁目地区地区計画

東京都市計画地区計画 晴海地区地区計画

東京都市計画再開発地区計画 晴海一丁目地区再開発地区計画

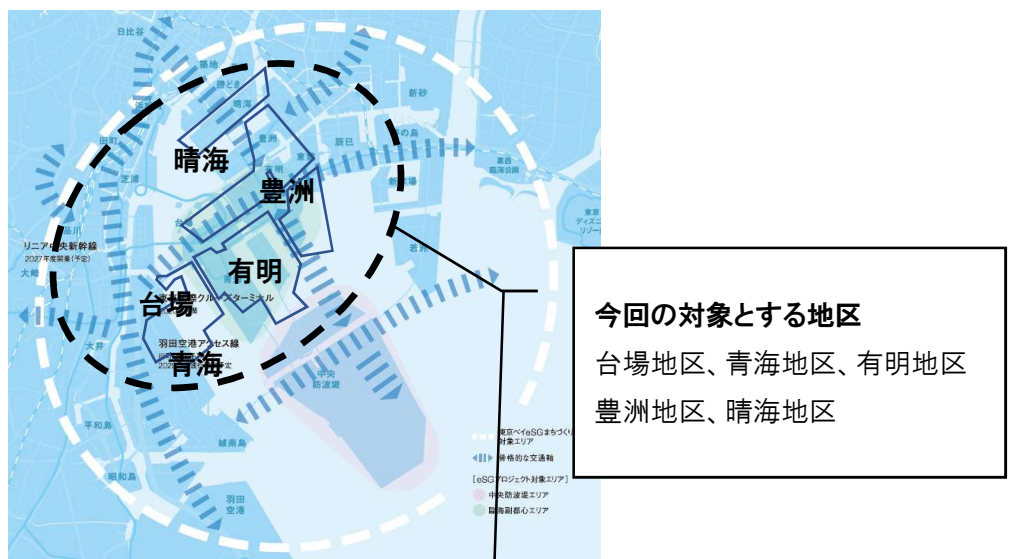


図 東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022 の対象エリアと今回の対象とする地区

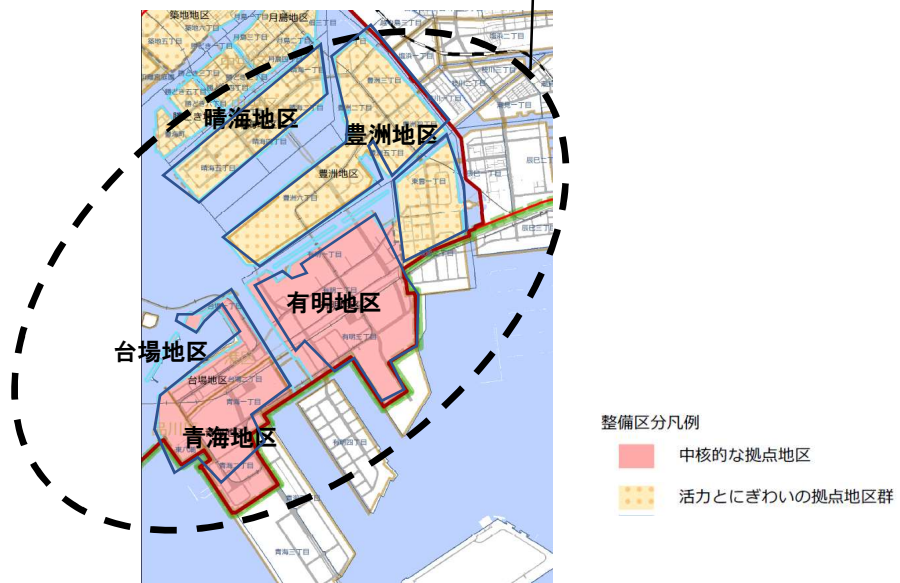


図 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」のエリアと 今回の対象とする地区

第5 対象とする敷地規模等

本指針を適用する対象は、敷地面積が1,000 m²以上の開発案件とする。ただし、主用途が住宅である場合については、本指針を適用しないことができる。(本指針によらず、従来の基準が適用となる。)

以降、立体的な緑の整備に関する考え方と具体的な整備内容を示す。

第6 求める緑化率

第4及び第5に該当する案件については、より一層緑を充実させた開発計画を誘導するため、緑化基準値^{*}を50%とする。

^{*}都市開発諸制度を適用する開発における緑化の増進に対する取組の基準となる緑化率

$$\text{緑化率} = \frac{(\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}) \times 100\%}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積} + (\text{屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積})) \times 100\%}$$

第7 立体的な緑の整備内容

立体的な緑は、建築物の屋上、壁面、中間階、低層部のテラスやバルコニーなどの建築物上の緑化であって、以下に示す「見える緑」や「憩いの緑」の視点によって整備されたものとする。本指針にて用いる次の用語の定義は、次のとおりとする。

(建築物における階層について)

- 屋上 : 建物利用者等が利用することができる最上階の屋根上の部分
- 中間階 : 建物利用者等が利用することができる1階、地下階を除く各階であって、屋上や低層部のテラスに該当しない屋根上の部分
- 低層部のテラス : 建物利用者等が利用することができる1階、2階などの低層部の屋根上の部分(人工地盤、デッキ等を含む)であって、屋内からだけでなく、有効空地等の屋外空間からもアプローチすることができる部分

なお参考に、「緑化計画の手引き(環境局)」によると、次のとおりである。

(空間のつくりについて)

- ベランダ等 : 建築物の側面で外部に突出又は外部と一体となった構造を持ち、室内や廊下等から人が出入りできる部分をいう。(構造の類似するバルコニーやテラス等も含む。)

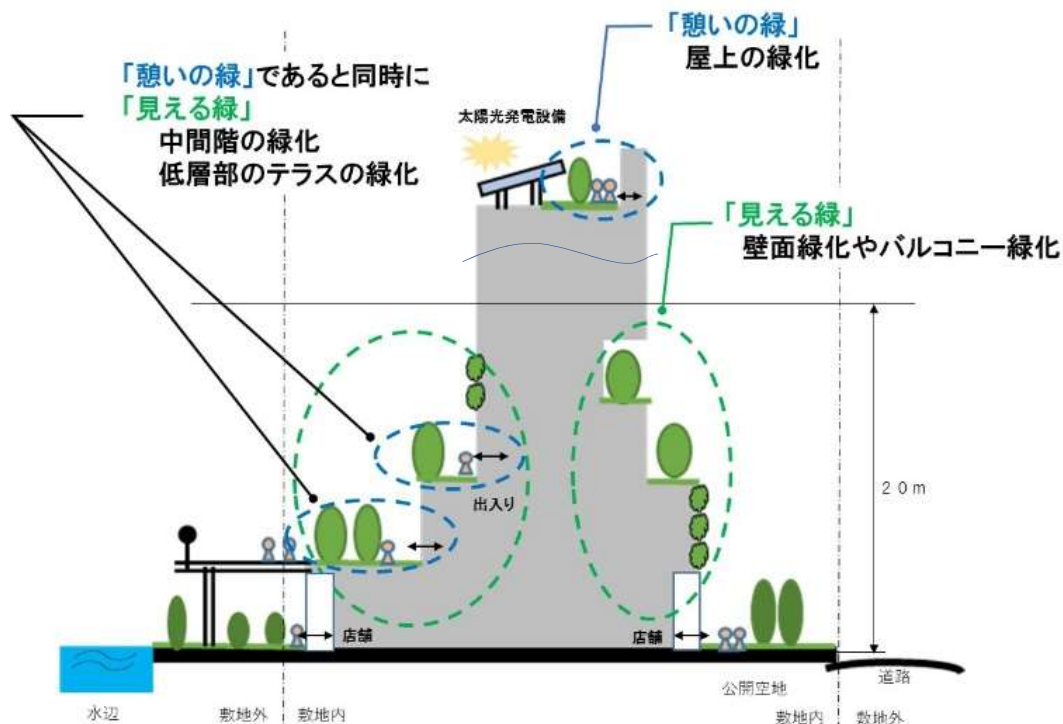


図 立体的な緑の模式図

1 「見える緑」の要件化

道路、公園又は水域等の公共的な空間に面する建築物の壁面等のうち、地盤面から 20m までの部分の 10%以上の面積を緑化する。以下、詳細である。

- ・ 「見える緑」の対象は、公共的な空間に面する各壁面を対象とする。建築物が公共的な空間に面して直角ではなく、斜めに配置されている場合は、公共的な空間から見て、最も見付面積が大きい壁面を対象とする。
- ・ 隣地と公共的な空間に同時に面する壁面がある場合は、公共的な空間に接する敷地境界線の部分の長さが隣地に接するその長さよりも大きい場合に、その壁面を「見える緑」の整備対象とする。
- ・ 壁面等及び緑化の「見える緑」に関する面積は建築物の立面上の見付面積とし、立面図にて鉛直投影面積を算定する。
- ・ 「見える緑」に係る緑化面積の算定は、壁面の緑化面積、または建築物の屋根上や人工地盤上における樹木等の立面上の面積を算定の対象とする。算定の対象とする建築物の屋根上における樹木等は、公共的な空間から容易に視認できるものとする。例えば、公共的な空間との敷地境界線に近い位置にある外壁のラインに沿って設けられる緑地帯、屋根上の外縁部（へりの部分）に設置される樹木などを想定している。
- ・ 樹木等の立面上の面積は、別紙「見える緑」に係る樹木等の立面上の面積の算定方法

について」を参考に算定する。

- ・ 樹木等の立面上の面積算定に関し、その算定対象とする樹木が一部でも地盤面から 20 mまでの部分にある場合は、その樹木を算定の対象とできる。
- ・ 屋根上の樹木等が「見える緑」と2「憩いの緑」の両方に該当する場合、「見える緑」、2「憩いの緑」のいずれの整備対象としても取り扱うことができるものとする。ただし、緑化率の算定にあたっては、同一対象を鉛直面と水平面で重複して算定することを避けるため、2「憩いの緑」の緑化面積の算定の特例によることとする。
- ・ ここでいう地盤面とは、原則としてGLとする。ただし、施設計画によって人工地盤やデッキが計画される場合は「見える緑」の効果が適切に発揮されるよう、地盤面を人工地盤やデッキのレベルと読み替えることができるものとする。
- ・ 整備対象の壁面等において緑化面積を 10%以上確保することが困難または不合理な理由がある場合は、周辺環境や施設計画に応じて、他の壁面等に振り替えることができるものとする。
- ・ 同一敷地内に 2 棟以上ある場合、原則としてすべての棟を対象とする。1 の棟で緑化面積を 10%以上確保することが困難な理由または不合理な理由がある場合は、他の棟に振り替えることができるものとする。
- ・ 地上部の樹木等との位置関係、また、ファサードにおける木造化・木質化や防災等にも活用できるデジタルサイネージ、太陽光発電設備との位置関係についても十分に検討し、見える緑が効果的な配置となるようにランドスケープデザインを行う。
- ・ 壁面緑化として植栽基盤等を用いる場合は、適切な耐荷重が期待できるよう、設計段階から構造的な検討を行う。
- ・ 維持管理がしやすい植栽を採用すること、維持管理のための動線を計画することも重要である。
- ・ 地上部の店舗等の賑わいづくりに良い影響を与える緑化計画とする。

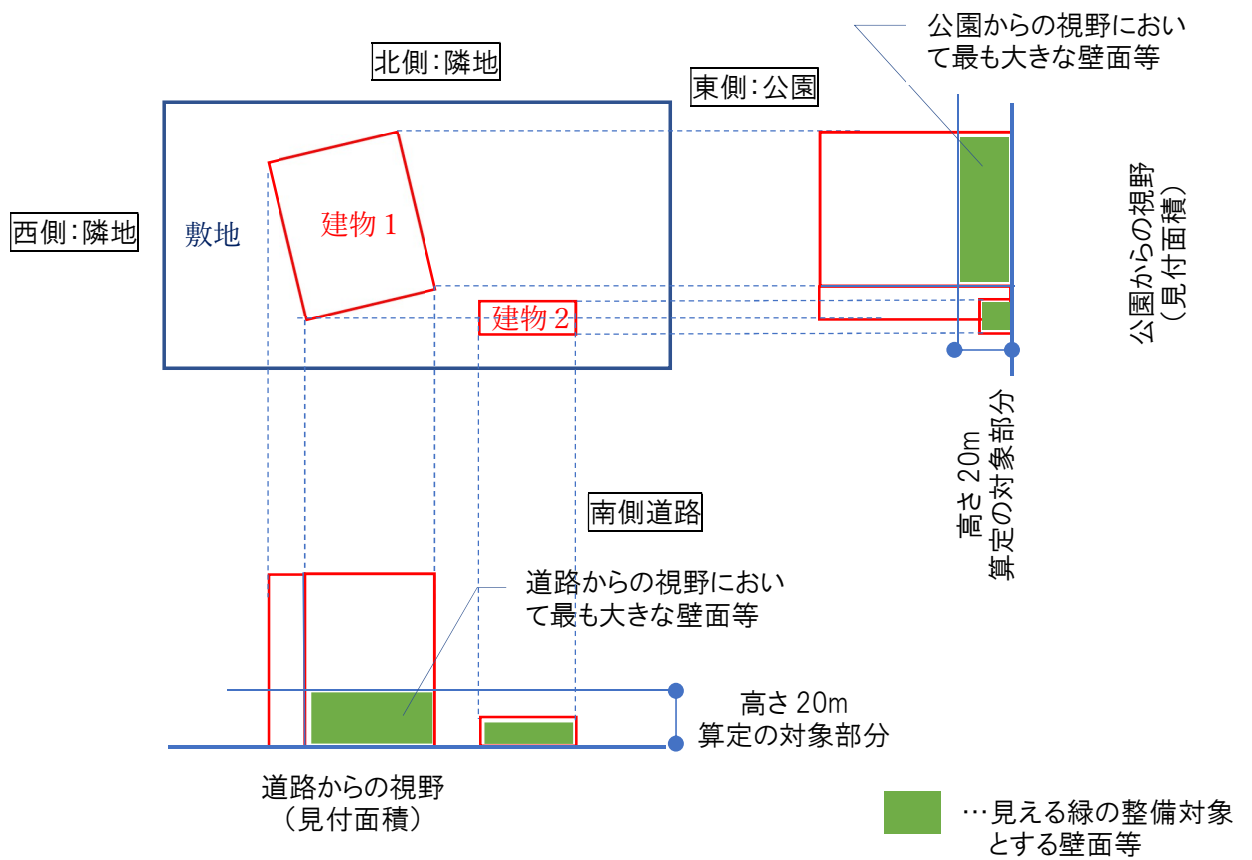


図 見える緑の対象とする壁面等の考え方



図 賑わいに配慮しつつ整備された「見える緑」の事例 (東京スクエアガーデン)

2 「憩いの緑」の整備

建築物の屋上、中間階、低層部のテラスやバルコニーなどに建物利用者等が身近に感じることができる緑がある空間を設ける。緑の“質”を高める観点から、低層部のテラスなどに設けられる建物利用者等が身近に体感できる緑は、通常の緑よりも割り増して緑化面積の算定ができるものとする。以下、詳細である。

- ・ 「憩いの緑」は、植物の生育環境に配慮し、原則として屋根のない開放型の屋外空間とする。
- ・ 憩いの緑の空間は、日常一般に開放される「有効空地」と兼ねることができる。
- ・ 「憩いの緑」を整備する屋根上の部分は、ひとつの単位空間と捉えてデザインする。ベンチやファニチャーなどの休養機能とともに、樹木等による緑陰・木漏れ日を設けるなどにより、建物利用者等にとって居心地がよい空間とする。
- ・ 広く建物利用者等が共有の空間として利用することを想定し、用途や延べ面積に応じ、適切な面積を確保する。
- ・ 例えば、業務と商業の機能が複合する施設の場合、業務の利用者を対象にして設けられる共有空間も「憩いの緑」として扱うことができるものとし、必ずしも不特定多数の商業の利用者までもが使えるものとする。ただし、専ら一部の利用者のために設けられるプライベート性の高い空間、特定のテナントだけが借用する専用部は原則として対象としない。業務や商業など、施設の用途・機能を大きな単位として対象と捉えて空間を構成する。
- ・ 建物の運営時間を踏まえて開放時間を適切に設定するとともに、容易にアクセスができるバリアフリー経路を整備する。
- ・ 構想段階において適切な維持管理に関する検討を行う。
- ・ 「憩いの緑」は臨海地域の特性に応じて適切な樹種を選定する。多様な樹種、多年草等を組み合わせて造園的な魅力のある空間とし、季節を限定することなく楽しめる工夫をする。木質化された建築部材やファニチャー等を取り入れることも有効である。
- ・ グリーンインフラのひとつの機能として、緑化部分による雨水貯留機能を確保する。
- ・ 屋内の建物利用者からも視認しやすい緑とすることで緑の効用が一層高まる。
- ・ 街路や公園、水辺等、隣接する公開空地等との連続性を考慮し、まちなかの緑の配置に奥行きや厚みを持たせる配慮をする。
- ・ 維持管理段階を見据え、植物の生育に適した植栽基盤、適切な土層厚を確保する。
- ・ 菜園の整備も憩いの緑としての魅力づくりに効果がある。
- ・ 臨海地域の特性を踏まえ、水と緑のネットワークの形成や生物生息空間に配慮した整備を検討することが望ましい。

■ 「憩いの緑」に係る緑化面積の算定の特例

「憩いの緑」に係る緑化部分は、建築物上の緑化の質向上に資するものとして、その面積を割り増して算定できるものとする。

低層部のテラス等において、当該部分が有効空地である場合、または地上部等の有効空地と連続性があるて誰もがアクセスでき、広く建物利用者等が共有の空間として利用する場合には、緑化の効果が特に高いものとして評価することとし、緑化率の算定にあたって当該部分の緑化面積を計上する際には、該当する緑化部分の面積に、係数1.5を乗じて得た数値を緑化面積として算定する。

また、例えば、建築物の中間階や最上階の屋上などにおいて、前述のような有効空地とは連続性は有しないが、広く建物利用者等が共有の空間として利用する空間として「憩いの緑」を整備した場合にも、緑化の効果が特に高いものとして評価することとし、緑化率の算定にあたって当該部分の緑化面積を計上する際には、該当する緑化部分の面積に、係数1.2を乗じて得た数値を緑化面積として算定する。

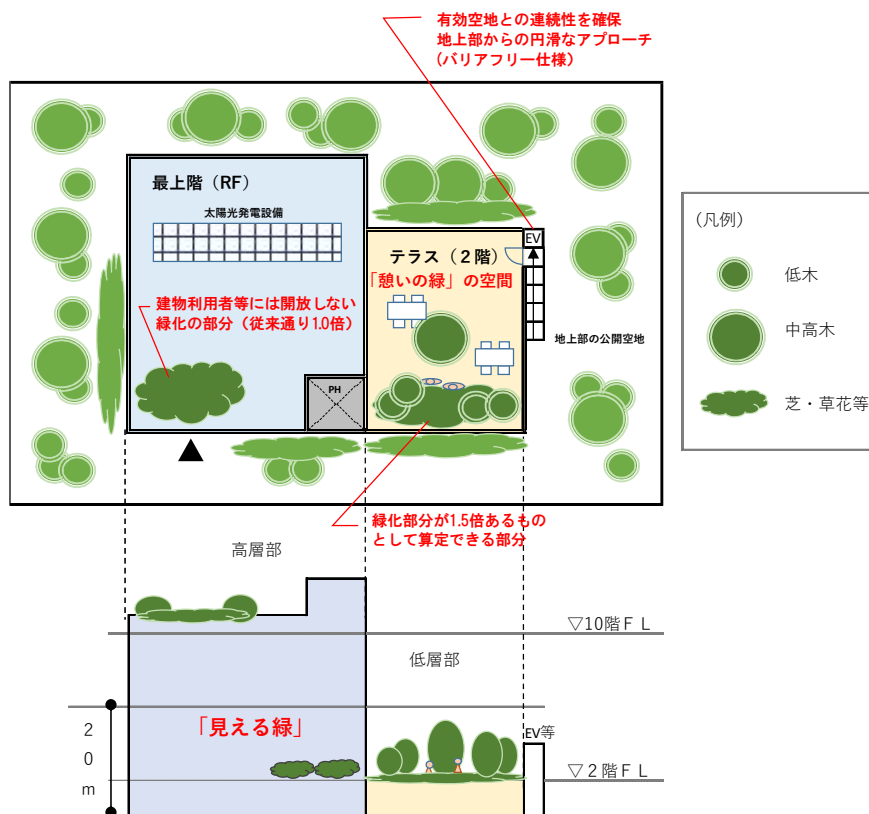


図 憩いの緑の参考イメージ



図 憩いの緑の空間イメージ（東京ポートシティ竹芝）

表 緑化計画の手引における分類と今回の立体的な緑の関係

（凡例）○：該当、×：非該当

緑化計画の手引 における分類 （義務基準）		立体的な緑 （今回改定の諸制度基準）		
			「見える緑（高さ20m以下）」	「憩いの緑」
平面	屋上 （中間階、低層部テラス、バルコニーを含む）	屋上 中間階 低層部テラス バルコニー	○ （樹木等の立面上の面積）	○ （公開空地との連続性があるものをより高く評価）
	ベランダ等	ベランダ	○ （樹木等の立面上の面積）	×
立面	壁面	壁面	○ （人工地盤上の樹木等の立面を含む）	×

第8 改定基準

ベイエリアにおける立体的な緑の整備推進に向けて「再開発等促進区を定める地区計画運用基準」に関する規定は次のとおりとする。（下線部は本指針によって改定する部分）

■ 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 について

第8章 都市開発諸制度の運用の基本方針について

5 環境都市づくりの推進を目的とした都市開発諸制度の運用の基本方針

(3) 緑化の推進

① 「緑化基準値」及び「緑化誘導値」の設定

都市開発諸制度を適用する開発における緑化の増進に対する取組の基準となる緑化率として、「緑化基準値 (XG)」を設定する。

また、都市開発諸制度を適用する開発により誘導すべき緑化率として、「緑化誘導値 (XS)」を設定する。

なお、再開発等促進区を定める地区計画については、大規模な土地の区域を対象に、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を目的とした制度であり、市街地環境の向上に対して高い貢献が望まれるため、「緑化基準値」及び「緑化誘導値」は他の制度より高い水準とする。

◇ 緑化基準値・緑化誘導値

	緑化基準値 (XG)	緑化誘導値 (XS)	
		緑化推進エリア以外	緑化推進エリア
再開発等促進区を定める地区計画	40%	50%	54%
<u>東京ベイ eSG まちづくり戦略 2022 の対象エリアのうち本指針が定める地区</u>	<u>50%</u>	50%	54%
特定街区 高度利用地区 総合設計	35%	45%	49%

■ 東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準 第2策定基準

1 区域の要件 (10) 有効空地

ウ 有効空地率の最低限度

有効空地率は、表-4に示す数値以上とすること。

なお、有効空地率の最低限度には、屋上緑化の部分 (有効空地に設けられる「憩いの緑」を除く) の面積は含まないものとする。

2 都市環境への配慮と周辺市街地との調和 (4) 都市環境への配慮

ア 自然的環境

(ア) 緑化の増進

a 緑あふれる東京の実現のため、地上の空地内及び屋上緑化のみならず、壁面や工作物などの緑化の推進、駐車場等の芝生化などを推進することとし、「活用方針」に定める「緑化基準値」を満たすこと。

また、「活用方針」に定める「緑化誘導値」への到達に努めること。

a-2 対象とする地区

- ・ 臨海副都心 台場地区、青海地区、有明地区
- ・ 豊洲地区、晴海地区

上記のうち、「再開発等促進区を定める地区計画」のエリア

a-3 対象とする規模

敷地面積が1,000㎡以上の「再開発等促進区を定める地区計画」の開発案件
ただし、主用途が住宅である場合は、本指針を適用しないことができる。

a-4 「見える緑」の整備

道路、公園又は水域等の公共的な空間に面する建築物の壁面等のうち、地盤面から20mまでの部分の10%以上の面積を緑化する。

a-5 「憩いの緑」の整備

建築物の屋上、中間階、低層部のテラスやバルコニーなどに、建物利用者等が身近に感じることができる緑のある空間を設ける。この場合、建築物上の緑化の質の向上に資するものとして、整備された緑化部分については割増して緑化面積を算定できるものとする。

a-6 緑化率の算定に用いる緑化面積について

当該部分が有効空地である場合、または地上部等の有効空地と連続性があって誰もがアクセスできる場合には、緑化の効果は特に高いものとして評価することとし、緑化率の算定のため、当該部分の緑化面積を計上する際には、その緑化面積を1.5倍に割り増した数値を用いるものとする。

また、前述のような有効空地とは連続性は有しないが、建物利用者等であればアクセスできる共用的な空間として「憩いの緑」を整備した場合にも、緑化の効果が高いものとして評価することとし、緑化率の算定のため、当該部分の緑化面積を計上する際には、その緑化面積を1.2倍に割り増した数値を用いるものとする。

第9 共通事項

1 運用について

- (1) 「見える緑」「憩いの緑」とも、事業者の創意工夫による良好な緑の空間づくりを推進していくこととし、具体的な内容は関係部署との協議によって決定する。
- (2) 立体的な緑の整備内容については、別添の「都市開発諸制度緑化計画チェックシート（ベイエリアにおける立体的な緑の整備に係る規定の取扱い指針）」や公開空地等のみどりづくり指針に基づく「みどりの計画書」に記載するものとする。
- (3) 本指針に特別に記載のない緑化面積の算出方法、算出対象などの基本的な事項は、「東京における自然の保護と回復に関する条例」等によるものとする。
- (4) 本指針に記載のない部分については、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」及び「再開発等促進区を定める地区計画運用基準」による。
- (5) 案件への適用にあたり、立体的な緑の整備に関して不明な事項がある場合は、関係部署と協議の上、対応を決定する。
- (6) 緑が建築物の価値に良い影響を与え、利用する人々から永続的に親しみを得られるよう、緑化の整備に関する基本方針や管理内容など維持管理計画を綿密に検討する。建築計画上も継続的な管理がしやすい動線を確保すること。
- (7) 本指針を適用することが著しく不合理な場合は、関係部署と協議によって、本指針を適用しないことができる。

2 参考資料

公開空地等のみどりづくり指針に関する手引き（改定）（東京都）

緑による建物の魅力アップガイド（国土交通省都市局公園緑地・景観課）

グリーンインフラ実践ガイド（国土交通省総合政策局環境政策課）

公益財団法人都市緑化機構ホームページ SEGES「緑の認定」

（令和6年3月時点で活用可能な助成制度等について）

- ・公益財団法人東京都公園協会 まちかど緑化支援事業（工事費の一部を助成）
- ・公益財団法人都市緑化機構 区等の助成制度に関する情報
- ・グリーンインフラ活用型都市構築支援事業（区に相談が必要）

第10 附則

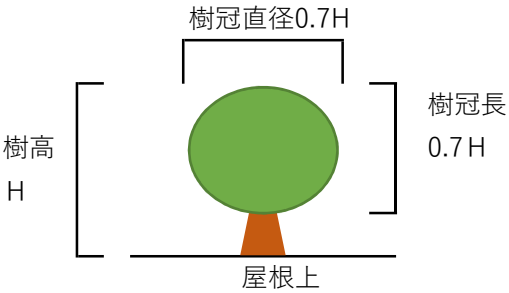
本指針は、令和6年4月1日から施行する。

「見える緑」に係る樹木等の立面上の面積の算定方法について

樹木等の立面上の面積は、下記により算定する。但し、下記に分類することが困難と判断される場合は、協議により別に適切な方法を定めて算定することができるものとする。

1 樹木の形状による算定方法の分類

<球型>



樹高 H

樹冠直径0.7H

樹冠長 0.7H

屋根上

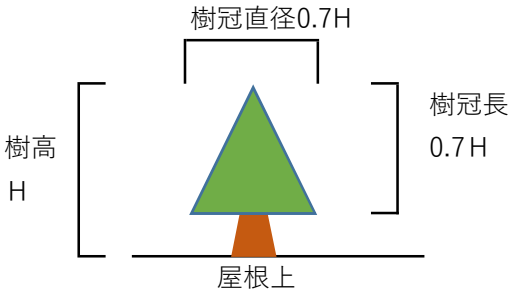
【樹高Hが3m以上（高木）の場合】
0.7H(m)を直径とする円を樹冠相当とし、当該樹冠投影面積と同値とする。

(算定例 (H=5mの場合))
 $(0.7 \times 5 \times 1/2)^2 \times 3.14 = 9.61$
1本当たり、9.61㎡とする。

【上記以外（中木）の場合】
2(m)を直径とする円を樹冠相当とし、当該樹冠投影面積と同値とする。

(算定式)
 $(2 \times 1/2)^2 \times 3.14 = 3.14$
1本当たり、3.14㎡とする。

<円錐型>



樹高 H

樹冠直径0.7H

樹冠長 0.7H

屋根上

【樹高Hが3m以上（高木）の場合】
0.7H(m)を直径とする円を底面、0.7H(m)を高さとする円錐の鉛直投影面積と同値とする。

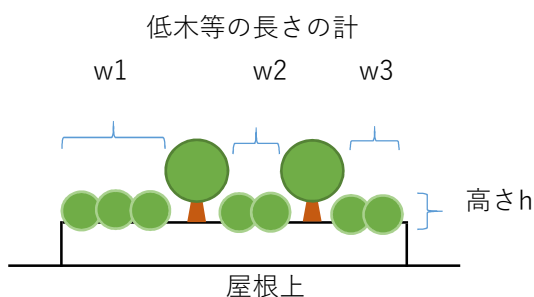
(算定例 (H=5mの場合))
 $(0.7 \times 5) \times (0.7 \times 5) \times 1/2 = 6.12$
1本当たり、6.12㎡とする。

【上記以外（中木）の場合】
2(m)を直径とする円を底面、2(m)を高さとする円錐の鉛直投影面積と同値とする。

(算定式)
 $(2 \times 2) \times 1/2 = 1.4$
1本当たり、1.4㎡とする。

2 緑地帯の取扱い

「見える緑」として整備する緑地帯については、中高木の部分は1によって算定するものとし、低木等の部分は次により算定するものとする。



低木等の部分の算定式は、次のとおりとする。

$$(w1 + w2 + w3 + \dots) \times h$$