

## 第8章 民間施設緑化調査

### 8-1 調査の方法

#### 1) 緑化完了書の届出のあった民間施設

開発にあたり緑化完了書の届出のあった表8-1の民間施設を対象に、緑被率、屋上緑地率および接道部緑地率などの状況について調査した。

表8-1 緑化完了書届出のあった調査対象民間施設

	根拠条例・要綱	対象となる建築物等	建築物等のしゅん工年度	施設数
①	中央区花と緑のまちづくり推進要綱(中央区)	敷地面積が200㎡以上1,000㎡未満	平成19年度～平成28年度	235カ所
②	東京における自然の保護と回復に関する条例(東京都環境局)	敷地面積が1,000㎡以上	平成19年度～平成28年度	134カ所

#### 2) 平成16年度調査を実施した民間施設

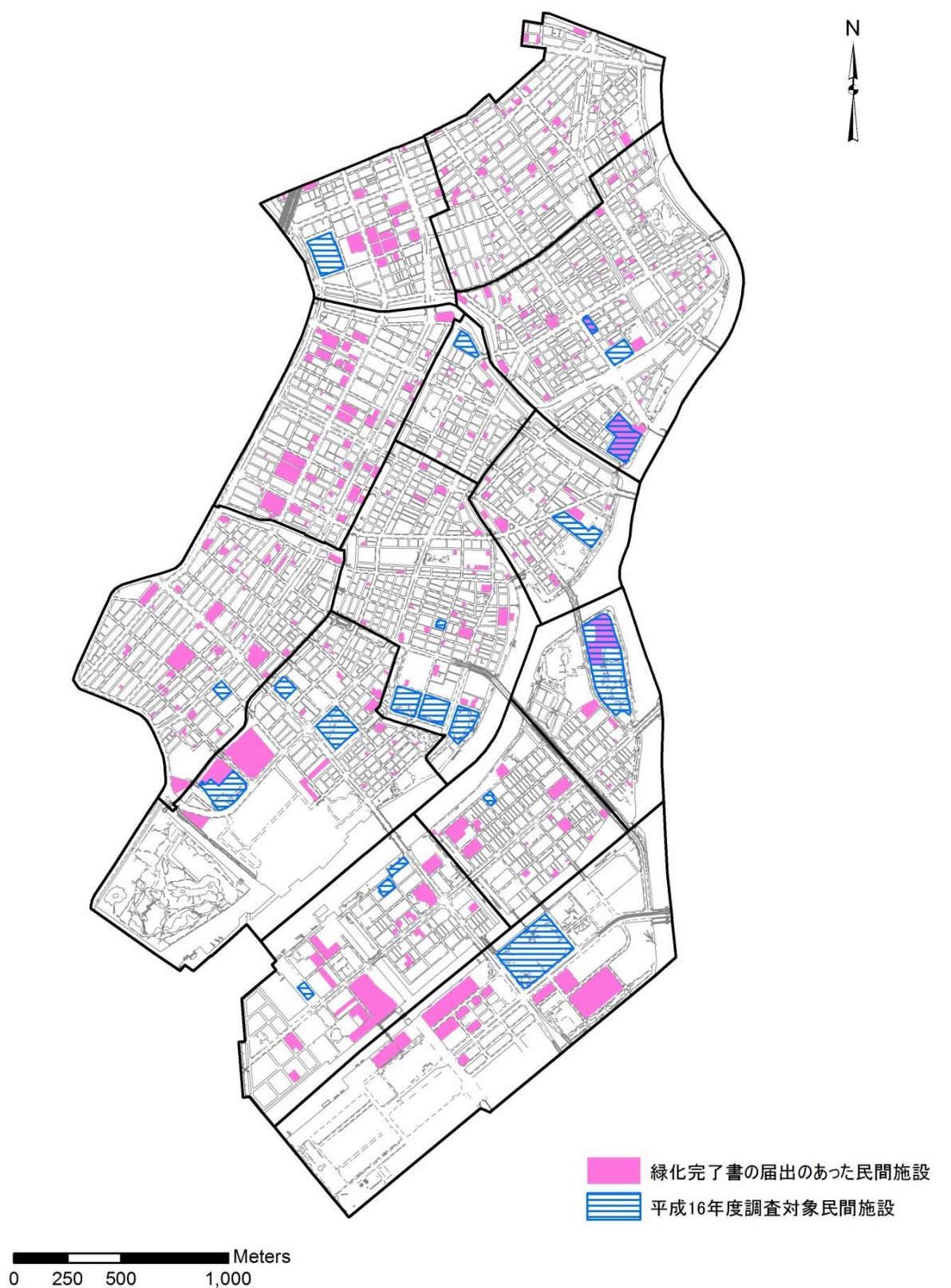
「中央区緑の実態調査(第4回)」(平成17年3月)で調査を実施した表8-2の箇所について、緑被状況および経年の推移を調査した。

表8-2 平成16年度調査を実施した調査対象民間施設

対象となる建築物等	施設数
公開空地のある民間施設または区画の大きい民間施設で、沿道および地域緑化に資することが期待できる施設	20カ所

## 8-2 民間施設の対象等状況

調査対象である民間施設の分布状況を図8-1に示す。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 29都市基交著第93号

図8-1 調査対象民間施設分布図

中央区緑の実態調査(第5回)

## 8-3 緑化完了書の届出のあった民間施設の緑化状況

### 1) 地区別の緑被状況

- 調査対象となる民間施設の平均緑被率は16.2%、屋上緑地率は3.9%
- 調査対象となる民間施設の緑被率が最も高い地区は佃地区の36.2%
- 調査対象となる民間施設の屋上緑地率が最も高い地区は銀座地区の7.6%

地区別の調査対象となる民間施設の緑被状況を表8-3に示す。

民間施設の平均緑被率は16.2%であった。

地区別の平均緑被率では、最も緑被率が高いのは佃地区の36.2%、次いで晴海地区の29.6%、日本橋人形町・浜町河岸地区の18.8%であった。佃地区では、大川端リバーシティ21（緑被率49.1%）の敷地面積とそれに伴う緑被面積が大きいことなどにより、地区全体の緑被率も高くなっている。晴海地区でも、敷地規模の比較的大きい共同住宅の建設が多いため、緑地も多く整備されている。また、日本橋人形町・浜町河岸地区は、対象箇所数が他地区に比べ最も多く、建築に伴う緑化工事件数が多かったことが分かる。

緑被の分類別で見ると、屋上緑地率が最も高いのは銀座地区の7.6%、次いで日本橋本石町・室町・本町地区の6.2%であった。両地区は他地区と異なり、地上部緑被率よりも屋上緑地率が高いのが特徴的である。なかでも屋上緑地面積が大きい施設としては、銀座四丁目や銀座六丁目、日本橋室町二丁目などにおける商業施設が挙げられる。

表 8-3 地区別民間施設の緑被状況

地区	箇所数	合計敷地面積 (ha)	地上部		屋上緑地 (ha)	緑被面積 (ha)	緑被率 (%)	地上部緑被率 (%)	屋上緑地率 (%)
			樹木 (ha)	草地 (ha)					
日本橋問屋街地区	49	2.86	0.09	0.03	0.02	0.14	4.8	4.0	0.7
日本橋本石町・室町・本町地区	23	3.37	0.19	0.002	0.21	0.40	11.9	5.7	6.2
日本橋兜町・茅場町地区	11	0.59	0.03	0.00	0.002	0.03	5.7	5.3	0.4
東京駅前地区	46	7.47	0.48	0.00	0.35	0.83	11.1	6.4	4.7
日本橋人形町・浜町河岸地区	57	5.79	0.92	0.08	0.09	1.09	18.8	17.3	1.5
銀座地区	43	5.79	0.13	0.001	0.44	0.57	9.9	2.3	7.6
新川地区	17	1.35	0.04	0.001	0.002	0.04	3.1	3.0	0.2
京橋地区	37	2.63	0.13	0.002	0.03	0.16	6.0	4.9	1.1
築地地区	20	6.08	0.67	0.03	0.14	0.84	13.8	11.6	2.3
佃地区	9	2.75	0.80	0.12	0.07	0.99	36.2	33.5	2.7
月島地区	17	3.03	0.43	0.003	0.08	0.51	16.8	14.2	2.5
勝どき・豊海地区	26	8.87	0.75	0.11	0.48	1.34	15.1	9.7	5.4
晴海地区	14	9.14	1.93	0.35	0.42	2.71	29.6	25.0	4.6
合計	369	59.74	6.58	0.73	2.34	9.66	16.2	12.3	3.9

※四捨五入の関係で行列の合計値が合わない場合がある。

## 2) 敷地規模別の緑被状況

敷地規模別の民間施設の緑被状況を表8-4に示す。

調査対象の民間施設のうち、敷地面積が500㎡未満の施設が最も多く165件であった。次いで、1,000㎡以上5,000㎡未満が114件であった。

敷地規模に比例して、緑地面積および緑被率はともに高くなっている。敷地面積が500㎡未満の平均緑被率が2.6%に対して、5,000㎡以上の施設では23.7%であった。

屋上緑地率は1,000㎡以上5,000㎡未満の施設と5,000㎡以上の施設ともに4.5%程度である。しかし、地上部緑被率を見ると1,000㎡以上5,000㎡未満の施設が8.9%に対して、5,000㎡以上の施設は19.2%と10ポイント以上高くなっている。これは大規模開発事業等によって、地上部の公開空地等を利用し緑地や広場が整備されていることなどによるものである。

表8-4 敷地規模別の民間施設の緑被状況

敷地面積	箇所数	合計敷地面積 (ha)	地上部		屋上緑地 (ha)	緑被面積 (ha)	緑被率 (%)	地上部緑被率 (%)	屋上緑地率 (%)
			樹木 (ha)	草地 (ha)					
500㎡未満	165	5.09	0.07	0.02	0.04	0.13	2.6	1.9	0.7
500㎡以上 1,000㎡未満	68	4.97	0.12	0.01	0.04	0.17	3.4	2.6	0.8
1,000㎡以上 5,000㎡未満	114	23.67	1.87	0.24	1.07	3.19	13.5	8.9	4.5
5000㎡以上	22	26.01	4.51	0.47	1.19	6.17	23.7	19.2	4.6
合計	369	59.74	6.58	0.73	2.34	9.66	16.2	12.3	3.9

※四捨五入の関係で行列の合計値が合わない場合がある。

※敷地面積の数値は本調査で作成した図形データの図形面積とする。

### 3) 建物用途別の緑被状況

調査対象民間施設の建物用途別緑被状況を表8-5に示す。

調査対象民間施設の建物用途の内訳は、共同住宅が最も多く172件、次いで事務所・店舗の複合施設が102件であった。

建物用途別の平均緑被率では、店舗・共同住宅の複合施設が19.4%と最も高く、次いで共同住宅が18.2%、事務所に17.6%であった。

そのうち共同住宅は、地上部緑被率が最も高く16.1%であるのに対し、屋上緑地率は2.2%と最も低く、地上部を中心とした緑化が行われていることが分かる。一方、店舗の緑被率は13.5%であるが、その内訳として地上部緑被率が0.4%と低いのに対し、屋上緑地率は13.1%と高く、屋上への緑化整備が進んでいることがわかる。

表8-5 建物用途別の民間施設の緑被状況

建物用途	箇所数	合計 敷地面積 (ha)	地上部		屋上 緑地 (ha)	緑被 面積 (ha)	緑被率 (%)	地上部 緑被率 (%)	屋上 緑地率 (%)	
			樹木 (ha)	草地 (ha)						
単 独	共同住宅	172	19.84	2.82	0.36	0.43	3.62	18.2	16.1	2.2
	事務所	32	7.51	0.72	0.17	0.43	1.32	17.6	11.9	5.7
	店舗	7	2.38	0.01	0.00	0.31	0.32	13.5	0.4	13.1
複 合	事務所・共同住宅	2	0.42	0.02	0.00	0.03	0.05	11.1	5.1	6.0
	店舗・共同住宅	7	5.87	0.68	0.04	0.42	1.14	19.4	12.3	7.1
	事務所・店舗	102	14.63	1.58	0.15	0.52	2.25	15.4	11.8	3.6
その他	47	9.09	0.75	0.01	0.21	0.96	10.6	8.3	2.3	
合計	369	59.74	6.58	0.73	2.34	9.66	16.2	12.3	3.9	

※四捨五入の関係で行列の合計値が合わない場合がある。

#### 4) 民間施設の接道部緑地状況

● 接道部緑地が確認できた施設は 276 件、対象施設全体の 74.8%

調査対象民間施設の地区別接道部緑地状況を図 8-2、敷地規模別接道部緑地状況を図 8-3、建物用途別接道部緑地状況を図 8-4 に示す。

調査対象民間施設 369 件のうち、接道部緑地が確認できたものが 276 件（対象民間施設全体の 74.8%）、接道部緑地が確認できなかったものが 93 件（対象施設全体の 25.2%）であった。

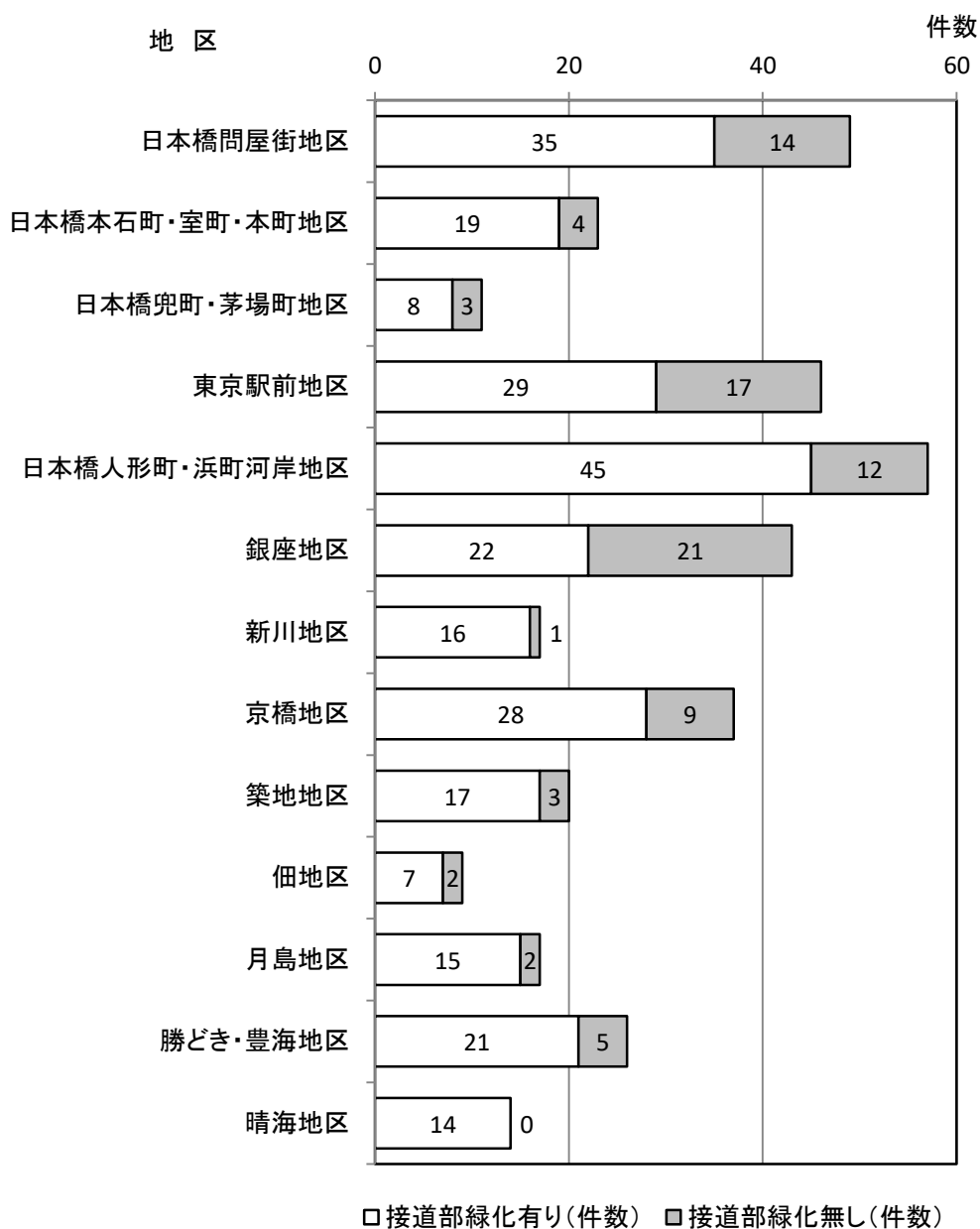


図 8-2 地区別の接道部緑地の設置の状況

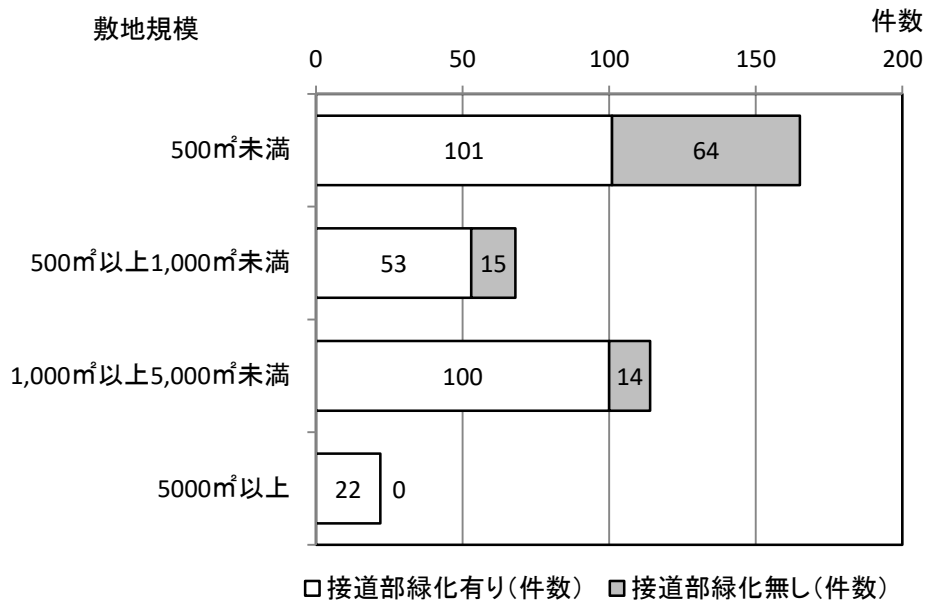


図 8-3 敷地規模別の接道部緑地の設置の状況

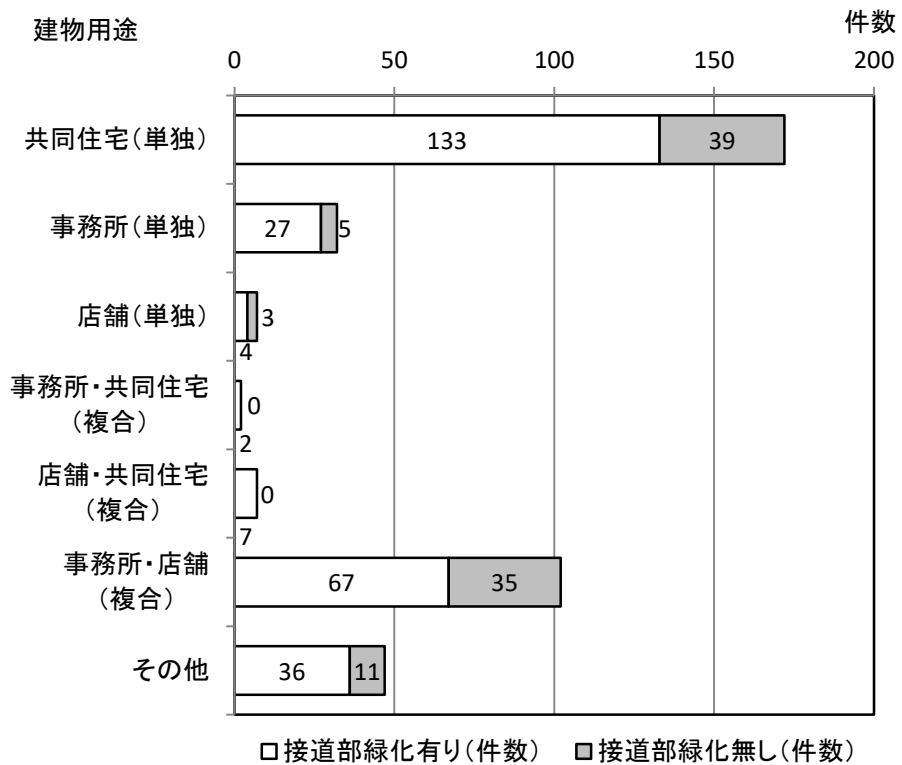


図 8-4 建物用途別の接道部緑地の設置の状況



## 8-4 平成16年度調査対象民間施設の緑被状況の推移

- 緑被面積および緑被率が増加した民間施設はともに20施設中15施設

平成16年度に調査した民間施設の緑被状況の推移を表8-6に示す。

表8-6 平成16年度調査対象民間施設の緑被状況の推移

No.	町丁目	施設名称	平成16年度調査			平成29年度調査			変化(平成29年度-平成16年度)	
			敷地面積(m <sup>2</sup> )	緑被地(m <sup>2</sup> )	緑被率(%)	敷地面積(m <sup>2</sup> )	緑被地(m <sup>2</sup> )	緑被率(%)	緑被地(m <sup>2</sup> )	緑被率(ポイント差)
1	本石町二丁目	日本銀行本店	20,072	917	4.6	20,161	1,423	7.1	507	2.5
2	蛸殻町二丁目	水天宮	2,476	476	19.2	2,485	363	14.6	△114	△4.6
3	蛸殻町二丁目	ロイヤルパークホテル	8,026	2,018	25.1	8,041	2,767	34.4	749	9.3
4	箱崎町	日本IBM	20,662	6,841	33.1	20,222	6,693	33.1	△148	0.0
5	兜町	東京証券取引所	6,475	707	10.9	6,599	891	13.5	184	2.6
6	新川一丁目	東京ダイヤビル	18,876	4,118	21.8	13,529	1,580	11.7	△2,537	△10.1
7	入船三丁目	日本メックス	1,403	103	7.4	1,361	24	1.7	△79	△5.7
8	明石町	聖路加タワー	9,742	2,128	21.8	13,861	5,935	42.8	3,807	21.0
9	明石町	聖路加国際病院	13,253	5,001	37.7	13,262	6,011	45.3	1,009	7.6
10	明石町	聖路加看護大学	13,595	6,263	46.1	13,256	6,740	50.8	477	4.7
11	築地三丁目	築地本願寺	19,862	1,834	9.2	19,697	1,940	9.9	106	0.7
12	築地一丁目	ADK松竹スクエア	5,244	409	7.8	5,563	851	15.3	442	7.5
13	銀座六丁目	電源開発	3,567	603	16.9	3,731	751	20.1	149	3.2
14	築地五丁目	朝日新聞社	21,060	5,566	26.4	20,938	6,056	28.9	490	2.5
15	佃二丁目	大川端リバーシティ21	61,127	20,332	33.3	93,808	31,503	33.6	11,172	0.3
16	月島三丁目	オーベル月島リバーユグラン	2,015	333	16.5	2,028	557	27.5	225	11.0
17	勝どき一丁目	イヌイビルカチドキ	8,337	1,570	18.8	3,239	434	13.4	△1,135	△5.4
18	勝どき三丁目	セルリアンホームズ勝どき	4,512	484	10.7	3,550	581	16.4	98	5.7
19	勝どき五丁目	コスモ東京ベイトワー	3,038	600	19.8	3,007	811	27.0	211	7.2
20	晴海一丁目	トリトンスクエア	61,541	7,950	12.9	62,424	10,211	16.4	2,261	3.5

※各調査において施設図形を作成しており、平成16年度調査と平成29年度調査の敷地面積は異なる。  
 ※四捨五入の関係で行列の合計値が合わない場合がある。