

屋上緑化事業について

経営企画室 後藤 聡

屋上緑化とは

屋上緑化とは、建物の屋上に芝や草花などを植えて建物を緑化することをいい、建物の壁面を緑化する場合は壁面緑化といいます。地球環境の保護やヒートアイランド現象緩和に効果があるとして、屋上緑化はたいへん注目を浴びています。（※屋上緑化の現状.pdf 参照）

建物の緑化にはさまざまなメリットがあります。とくに自社ビルを持つ企業や法人に注目されているのが、夏場に建物内に伝わる日射熱を低減し、空調にかかる光熱費を軽減できる点です。

国や自治体でも積極的に緑化を推進しています。現在は一定規模を超える建物については緑化を義務付けるとともに、緑化の割合によって減税措置制度を設ける自治体もあります。

屋上緑化の事例

◆個人邸宅での屋上緑化

東京都 K 邸の事例

個人宅を緑化する場合の問題は、水平な面が少ない点にあります。多くの屋根は斜めになっており、壁面は垂直です。現在多くの家庭では、駐車場や庭、ベランダなどに草木を植えた方法を行っています。しかしこれでは緑化のメリットを存分に受けられません。K 邸では、多肉植物やコケ類を植えた緑化屋根を使用しています。

◆法人施設での屋上緑化

ホテル・スイーティアの事例

法人施設の場合は、緑化面積が多いため費用がかさむことや、緑化後のメンテナンスの負担をいかに軽減するかが問題となります。ホテル・スイーティアの場合は土の

変わりにスポンジのように十分に水分を吸収するマットを利用しています。またスプリンクラーを設置し、自動で給水できるシステムにしています。

東京都での緑化手続きについて

東京都では都内で 1000 平方メートル以上の敷地では「緑化指導」や「開発規制」があります。

緑化事業における初期費用と利益見込みについて

緑化事業における収益見込みについては別表をごらんください。

事業を始める際の課題

現在、以下の点が課題として出てきております。

業者との提携について

1. 業者との提携について

どこの業者と提携するかが最大の課題。数社の候補をあげて実績や費用についてのヒヤリングを行う。

2. 保障内容について

どちらがどのぐらいの保障を持つかといった点のほか、保障期間をいつに設定するのか、保障の内容をどこまでカバーするのかといった問題がある。