

第4節 公園等

1 公園、緑地又は広場（以下、公園緑地等という。）

(1) 公園緑地等の配置計画

ア 公園緑地等の存在は、居住者の精神的肉体的健康の増進、空地として存在することによる災害の防止及び災害時の避難場所、景観機能を構成する等多面的な効果をもたらすものです。

イ 公園の面積は、表4-4-1に掲げる値以上とし、緑地又は広場の面積は、表4-4-2に掲げる値以上としてください。

表4-4-1 公園の規模（令第25条、規則第21条）

開発区域の面積	公園の面積
0.3ha以上1ha未満	開発区域の面積の3%以上でかつ1箇所
1ha以上5ha未満	開発区域の面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上
5ha以上20ha未満	開発区域の面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (内1,000㎡以上のものが1箇所以上)
20ha以上	開発区域の面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (内1,000㎡以上のものが2箇所以上)

表4-4-2 緑地又は広場の規模（令第25条、規則第21条）

開発区域の面積	緑地又は広場の面積
0.3ha以上5ha未満	開発区域の面積の3%以上
5ha以上20ha未満	開発区域の面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (内1,000㎡以上のものが1箇所以上)
20ha以上	開発区域の面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (内1,000㎡以上のものが2箇所以上)

注1： 1箇所あたり面積は、防災、避難活動等を考慮して決めること。

注2： 5ha以上の開発行為で予定建築物等の用途が住宅である場合は、公園とする。

注3： 主として第二種特定工作物の建設の用に供する開発行為については、公園の設置規定を適用しない。

注4： 次の(1)～(3)のすべてを満たす場合は、公園緑地等の面積を縮小し、又は設置しなくともよい。（令第25条6号後段ただし書）

(1)開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為

(2)開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合又は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の開発行為

(3)開発区域の周辺に同一市町村にある既設の街区公園（表4-4-3に掲げる面積0.25haを標準とする）以上の公園があり、新たな開発の区域全てが当該公園から誘致距離（表4-4-3の誘致距離）内にある場合でかつ、居住者（予定建築物の用途が住宅以外のものである場合はその利用者等）が支障なくその公園を利用できると公園管理者が判断した場合（公園管理者と協議を行うこと。）

ウ 公園の規模及び誘致距離は、表4-4-3に掲げる値を標準とします。

（都市公園法に準拠）

表4-4-3 公園の規模及び誘致距離

区分	面積	誘致距離
街区公園	0.25ha以上	250m以下
近隣公園	2.00ha以上	500m以下
地区公園	4.00ha以上	1,000m以下

開発行為における公園は、その機能及び目的により次のように分類されます。

街区公園：主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園
近隣公園：主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園
地区公園：主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園

(2) 公園用地の選定

ア 公園用地の位置は、開発区域の規模予定建築物の用途及びその周辺の状況等を勘案して決めて下さい。

ただし、誘致距離を考慮し、原則として開発区域の中央に設置することが望ましい。

イ 公園用地の選定に当たっては、次の各項に留意して下さい。

- ① 高圧線下は、凧揚等の遊戯に危険であったり、地震時の避難場所として適当でないため、できるだけ公園としないこと。
- ② 街区公園、幼児公園は幹線街路に面しないように、近隣公園は幹線街路に面するように計画されていること。
- ③ 幼児公園等の小規模な公園は、高層建築物の陰とならないよう、また冬季の防風を考慮した計画とすること。

(3) 公園の構造

ア 面積が1000㎡以上の公園、広場等の出入り口は2箇所以上設けてください。(規則第25条第1号)

また、出入り口の幅は、原則として2.5m以上とし、むやみに車両が進入しないよう柵を設ける等の措置を講じてください。

イ 公園の外周が幹線街路、鉄道、水路等に接する場合は、柵、塀、植樹帯等を設け、利用者の安全を図ってください。(規則第25条第2号)

ウ 公園の排水計画は、5年確率の計画降雨量を有効に排出できるように計画して下さい。また、運動に供する部分の表土は、雨水を排水し易い土質として下さい。

エ 公園に設ける施設は、都市公園法第2条及び同法施行令第4条に示されています。

公園施設として設けられる建築物の建築面積は、必要最小限とし運動施設の敷地面積は公園面積の50%を超えてはいけません。

2 樹林地の保全及び表土の保全等

(1) 保存すべき樹木(令第23条の3、令第28条の2、規則第23条の3)

ア 開発区域が1ha以上の開発行為を行うときは、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、下記の保存措置が講ぜられるよう設計して下さい。

- ① 高さが10m以上の高木の健全な樹木

健全な樹木とは

- i 枯れていないこと
- ii 病気(松食虫、落葉病等)がないこと
- iii 主要な枝が折れていないこと

等樹容がすぐれていること。

- ② 高さが5m以上(亜高木)、かつ、面積が300㎡以上の樹木の集団

樹木の集団とは、一団の樹林地でおおむね10㎡当たり1本以上割合で存する樹木をいう。

ただし、樹齢によって育成に適した密度である場合は、保存の対象としなければならない。

イ 「保存の措置」とは、保存対象樹木又はその集団をそのまま存置しておくことであり、地区内での移植又は植樹を指すものではありません。

また、その存する土地については、少なくとも枝張りの垂直投影面下に切土、盛土を行わないことが必要です。

ただし、下記については、この限りではありません。

- ① 開発区域の全域にわたって保存対象樹木が存する場合。
- ② 開発区域の全域ではないが、公園緑地等の計画面積以上に保存対象樹木がある場合。
- ③ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合。

(2) 回復緑地

- ア 回復緑地は、既存の緑地を保存する場合を除きその勾配は25度以下として下さい。
- イ 回復緑地公園等において樹木を植栽する土地の表面は、草木の生育を促進する土質として下さい。

(3) 表土の保全

ア 高さが1mを超える切土若しくは盛土が行われ、かつ、その切土または盛土をする土地の面積(必ずしも一団となっている必要はない。)が1,000㎡以上である場合には、当該部分について表土の復元・客土・土壌の改良等の措置を講じて下さい。

表土とは、通常、植物の生育に不可欠な有機物質を含む表層土壌のことをいいます。

イ 表土の保存方法には、次のような方法があります。

- ①表土の復元 開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分に厚さ20～40cm程度復元すること。
- ②客土 開発区域外の土地の表土を採掘し、その表土で開発区域内の必要な部分をおおうこと。
- ③土壌の改良 土壌改良材と肥料を与え耕起すること。
- ④その他の方法 表土の復元または客土等の措置を講じてもおお植物の生育を確保することが困難であるような土質の場合には、その他の措置として次のような措置を併せて講ずること。
- i リッパーによる引掻きで土壌を膨軟にする。
 - ii 発破使用によるフカシで土壌を膨軟にする。(深さ1m程度、間隔2m程度防爆幕使用等)。
 - iii 粘土均しにより保水性の悪い土壌を改良する。

ウ 前記②、③に掲げる措置は、表土の復元の事前の措置であり、表土の復元の措置が講じられない場合の代替措置として考えられるものです。

エ 表土の採取については、傾斜度20度以上の急斜面等工法上困難な場合は採取対象から除いても差し支えありません。

- ① 表土のみによる開発行為については、客土若しくは土壌の改良等による措置を考えること。
- ② 切土のみの開発行為については、土壌改良等の措置を考えること。

オ 表土の保全を行う部分は、公園、緑地、コモン・ガーデン、隣棟空間地、緩衝帯(緑地帯)等です。

カ 緑地の復元は、その機能を十分に発揮するために原則として樹木を植栽すること。植栽密度は、高木を植栽するときは1本/10㎡以上、低木を植栽するときは3本/10㎡以上を標準とします。

3 緩衝帯

(1) 緩衝帯(令第28条の3、規則第23条の3)

ア 開発区域面積1ha以上の開発行為を行うときは、その区域及び周辺の地域における環境を保全するため、騒音振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されていなければなりません。

イ 緩衝帯の基準は、次のとおりです。

- ① 「騒音、振動等」とは、開発区域内の予定建築物から発生するものであって、区域外から発生するものではない。
- ② 「騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは、一般的に「工場、作業所、第一種特定工作物等」を指す。
- ③ 緩衝帯の幅員は、開発区域の面積に応じ下記の表4-4-4のとおりとすること。

表4-4-4 緩衝帯の幅員

面積	緩衝帯の幅員
1.0 ～ 1.5ha未満	4 m以上
1.5 ～ 5.0ha未満	5 m以上
5.0 ～ 15.0ha未満	10 m以上
15.0 ～ 25.0ha未満	15 m以上
25.0ha以上	20 m以上

- ④ 緩衝帯は、開発区域の境界の内側にそって設置すること。
また、緩衝帯は、公共用地ではなく工場等の敷地の一部となるので縁石等で嵩上げし、地形に変化を付けてその区域を明確にすること。
- ⑤ 開発区域の周辺に公園、緑地、河川、池、沼、海、植樹のされた大規模な街路等緩衝効果を有するものがある場合には、原則としてその2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。