

11 緩衝緑地に関する基準

1 1 緩衝緑地に関する基準

1 1 - 1 都市計画法第33条第1項第10号（緩衝緑地に関する基準）、都市計画法施行令第23条の4、都市計画法施行令第28条の3、都市計画法施行規則第23条の3

法第33条

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、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、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、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るように設計が定められていること。

令第23条の4 法第33条第1項第十号（法第35条の2第4項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、1haとする。

令第28条の3 騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、4mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

規則第23条の3 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1ha以上1.5ha未満の場合にあつては4m、1.5ha以上5ha未満の場合にあつては5m、5ha以上15ha未満の場合にあつては10m、15ha以上25ha未満の場合にあつては15m、25ha以上の場合にあつては20mとする。

(1) 緩衝帯の目的

この基準は、騒音、振動等により周辺に環境悪化をもたらすおそれがある建築物等について、開発行為の段階から環境保全の立場に立った規制を行うものである。また、緩衝帯の設置の趣旨は、騒音、振動等に係る環境被害を全て防止しようとする趣旨ではなく、予定建築物等から生じる騒音や振動が開発申請時点では把握できないことから、本来の公害規制法（騒音規制法等）による規律を期待するものである。

一般的に、騒音、振動等をもたらすおそれのある建築物とは、一般的に「工場」や「第一種特定工作物」をさす。また、店舗等の建築物にあつては、住宅地に隣接する場合は別途騒音等の対策を行うことが望ましい。

(2) 緩衝帯の適用範囲

騒音、振動等をもたらすおそれがある施設の建築を目的とする1ha以上の開発を行う場合は、緩衝帯を設置すること。

1.1 緩衝緑地に関する基準

(3) 緩衝帯の幅員

緩衝帯の幅員は、開発区域の面積に応じて、表11-1-1に示す幅員以上を確保すること。

表11-1-1 緩衝帯の幅員

面積	幅員
1 ha以上～1.5ha未満	4 m以上
1.5ha以上～5 ha未満	5 m以上
5 ha以上～15ha未満	10m以上
15ha以上～25ha未満	15m以上
25ha以上	20m以上

(4) 緩衝帯の構造

緩衝帯は開発区域の境界の内側に沿って設置されるが、開発行為の段階では、騒音源、振動源が先に把握することができないため、開発区域内に用地を確保すること。また、区域を明らかにするため、緩衝帯の境界に縁石または境界柵等を設置することが望ましい。

(5) 建築等の禁止

緩衝帯については、建築物、各種設備、駐車場等を設置することはできないものとする。

(6) ただし書きの適用

開発区域の周辺に公園、緑地、河川等の緩衝効果を有するものが存在する場合には、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができる。また、その他の緩衝効果を有するものとして、池、沼、海、大規模な街路、のり面が該当する。

ア 河川は幅員10m以上を有するもの。

イ 大規模な街路は、歩道の整備された2車線以上の道路で幅員が12m以上確保された街路とする。

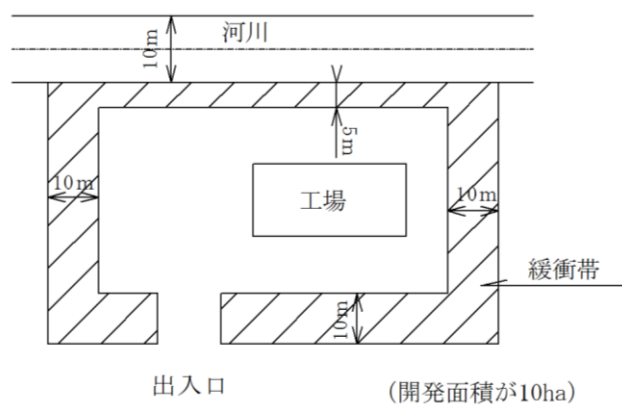


図11-1-1 ただし書き適用例 (河川が接する場合)