

平成30年12月1日より

尼崎市住環境整備条例における公園・緑地の開発基準等を改定します。

【開発基準の改正】

●公園

住宅を建築する事業(その施行区域の面積が3,000㎡以上50,000㎡未満であるものに限る。)を行う場合において、当該施行区域からの最短の歩行距離が250m以内である区域内において、街区公園、近隣公園、地区公園又は総合公園のいずれかの都市公園でその敷地の全体の面積の合計が2,000㎡以上^(※1)であるもの(その出入口が当該区域内に存するものに限る。)が存するときは、公園の整備は不要になります。

●緑地

上記の規定により公園の整備が不要となる場合、当該住宅の敷地の面積(戸建て住宅以外の住宅は、当該住宅を建築する事業の施行区域の面積の合計)に、建築する住宅の用途(種別)や用途地域(場所)に応じて、以下に示す割合を乗じて得た面積以上の緑地の整備が必要になります。

○戸建て住宅 建築物の敷地毎に敷地面積の3%以上

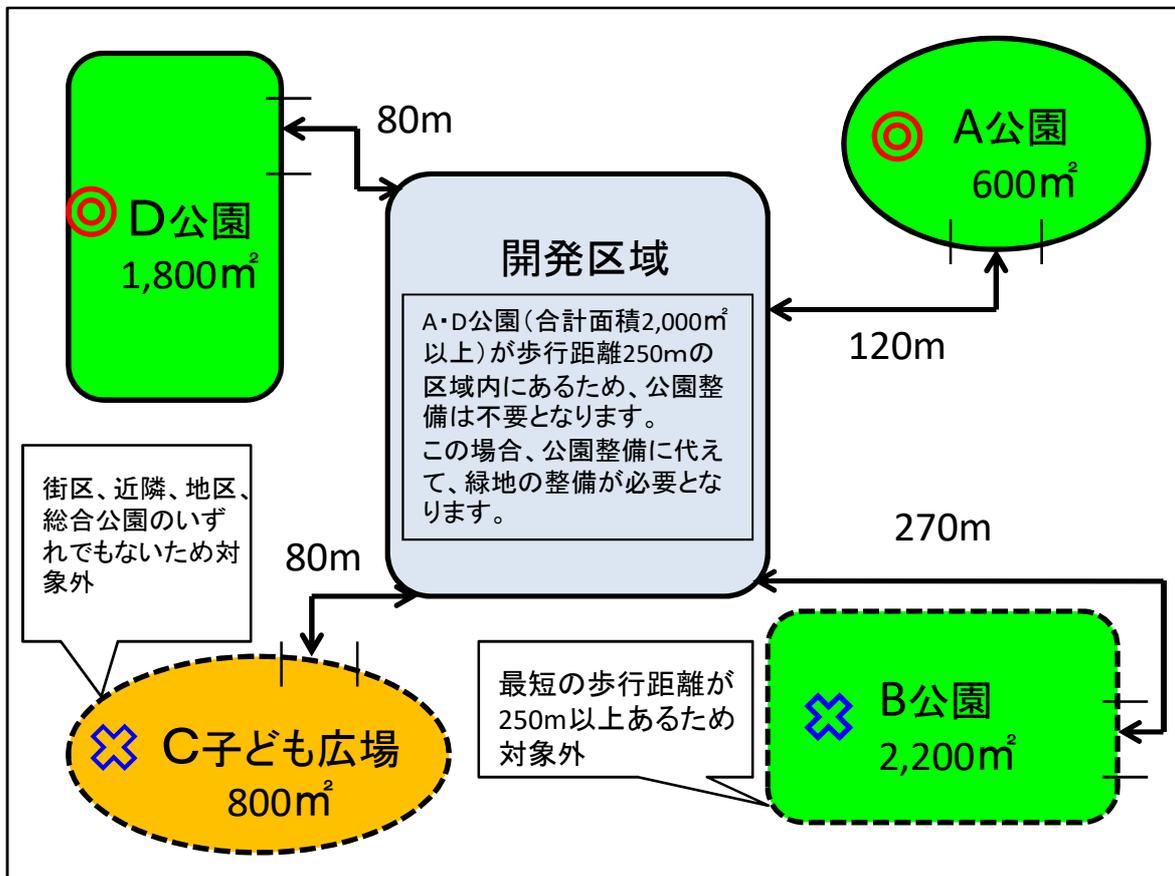
○戸建て住宅以外

近隣商業地域、商業地域又は特定区域^(※2)・・・開発区域の人口密度に応じて3~5%以上
上記以外の区域・・・事業施行区域の面積の10%以上

※1 対象となる公園が複数ある場合、その合計面積

※2 別表第3第5項、第6項の規定の適用を受ける区域

【イメージ図】



【技術基準の改正】

●緑地

現行の緑地の技術基準に、公園の整備を行わない場合に設置する緑地の位置や定義、面積の算定等に関する規定を加えます。

○戸建て住宅

- ①緑地は道路などから容易に視認できる位置に設置すること。
- ②緑地面積は、樹木や地被類、草花等が適切な密度で植栽される土地の面積とする。
- ③中木(植栽時の樹高が概ね1.5m以上で、将来に向かって更に成長するもの)1本で5㎡の面積算定を行う。

○戸建て住宅以外の住宅

- ①整備が必要な緑地のうち、開発基準別表第2第1項により算出された面積以上については、道路等と一体となった公開性のある空間として整備すること。この場合において、当該空間に高木等の樹木や、ベンチ・スツール等を適切に配置した場合は、舗装等の非植物部分も含めて緑地面積とみなす。
- ②①に該当しない緑地の基準については、第1項から第5項までの規定による。

【技術基準の改正Q&A】

Q: 戸建て住宅の緑地で、「容易に視認できる」とはどういうことか

A: 開発道路や既存の道路などから見える位置のことで、建物の裏や敷地境界沿いなどに設置されたものは原則として算定できません。また、道路境界沿いにフェンス等を設置する場合、透過性のあるものは視認性があると判断しますが、塀などで内部が視認できないものについては原則として算定できません。

Q: 戸建て住宅にグラスパーキングを設置した場合、緑地として算定できるのか

A: 駐車スペース下への緑化は、車両が駐車している時に道路から視認できないことや、水・日照不足のために生育不良となることが多いため、原則として算定できません。

Q: 戸建て住宅に壁面緑化を設置した場合、緑地として算定できるのか

A: 壁面緑化については、緑地として他の施設と明確に区画された土地の面積ではないため、視認できる場所であっても算定できません。

Q: 戸建て住宅で、旗竿地や間口狭小地など、道路から容易に視認できる位置への緑化が不可能なところがある場合はどうしたら良いか

A: 様々な工夫により面積確保は可能であると思いますが、どうしても道路から視認できる位置に緑化できないことがあれば、個々の状況に応じて個別に協議に応じます。

Q: 戸建て住宅で、植木鉢(フラワーポット)に中木を植栽したら5㎡カウントできるのか

A: カウント可能です。ただし植木鉢は樹木が枯れやすいので、技術的な指導やデザインの協議を行います。

Q: 共同住宅で、10%以上の緑地の整備が必要な場合、その全てを技術基準の①に規定する公開性のある空間として整備してもよいのか

A: 公開性のある空間として整備した場合、当該空間に高木等の樹木や、ベンチ・スツール等を適切に配置した場合は、舗装等の非植物部分も含めて緑地面積とみなすことが可能ですが、兵庫県環境の保全と創造に関する条例において整備が必要となる緑地には、舗装等の非植物部分はカウントできません。このことも踏まえて緑地計画を検討してください。

Q: 緑地の担保性の確保はどうするのか

A: 共同住宅等については、これまでどおり緑化協定を締結していただきます。戸建て住宅については、事業者から確約書(条例等に基づき緑化を行うこと、及び物件購入者に緑化が必要であること等を説明することを確約する書類)を提出していただくことにより担保します。