

## ○公園等の公共空地の確保等に関する基準

### 施行令第25条

六 開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、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開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

七 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

#### （公園等の設置基準）

施行規則第21条 開発区域の面積が5ha以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

- 一 公園の面積は1箇所300㎡以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の3%以上であること。
- 二 開発区域の面積が20ha未満の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の開発行為にあつてはその面積が1,000㎡以上の公園が2箇所以上であること。

#### （公園に関する技術的細目）

施行規則第25条 令第29条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が1,000㎡以上の公園にあつては、2以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

### 公園、緑地、広場の定義

公園、緑地、広場の定義については、都市施設の定義を準用しており、具体的には、「都市計画運用指針Ⅳ－2－2都市施設 Ⅱ）施設別事項 B 公園、緑地等の公共空地 1 公共空地の都市計画の考え方」に明記されている。

公園 … 主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地

緑地 … 主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地

広場 … 主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地

## 審査基準

### (1) 公園等の公共空地の確保

開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為にあつては、開発区域内に開発の目的又は開発区域の面積に応じ公園が設置されていること。ただし、予定建築物の用途が住宅以外の開発行為にあつては、公園、緑地又は広場とすることができる。

開発区域の面積 A	公園、緑地又は広場の面積 (有効に利用できる部分の面積 (有効面積))
$A < 0.3ha$	設置不要
$0.3ha \leq A < 0.5ha$	開発区域面積の3%以上 (できる限り1箇所にとまとめて確保する。)
$0.5ha \leq A < 1.0ha$	開発区域面積の3%以上でかつ150㎡以上のものが1箇所は必要
$1.0ha \leq A < 5.0ha$	開発区域面積の3%以上でかつ300㎡以上のものが1箇所以上必要
$5.0ha \leq A < 20.0ha$	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (うち1,000㎡以上のものが1箇所以上必要)
$20.0ha \leq A$	開発区域面積の3%以上でかつ1箇所300㎡以上 (うち1,000㎡以上のものが2箇所以上必要)

※ 公園等を1箇所にまとめず、2箇所以上とする場合には、**1箇所の最低面積を90㎡以上(150㎡とする事が望ましい)** とすること。ただし、開発区域の面積が5.0ha以上の開発行為については、1箇所の最低面積を300㎡以上とすること。

名 称	対象地区	面 積	内 容
プレイロット	隣 保 区	300㎡程度	砂場、ブランコ、ベンチ等を設置した幼児のための遊び場である。誘致距離150mの範囲で設置する。
街区公園	近 隣 分 区	0.25haを標準とする。	誘致距離は250m程度とする。
近 隣 公 園	近 隣 住 区	2haを標準とする。	近隣住区内居住者全体の休息、運動、集会などの用に供することを目的とする公園で、運動広場(野球場、テニスコート、バレーコート等)、休息施設からなっている。 誘致距離は500m程度とする。
地 区 公 園	4 近 隣 住 区	4haを標準とする。	地区居住者の利用に供することを目的とする公園で、総合運動施設としたり、現況をそのまま残した自然公園としたりされる。誘致距離は1,000m程度とする。

(2) 公園の構造等

ア) 1,000㎡以上の公園においては、2箇所以上の出入口が設けられていること。

公園の出入口の配置についての規定であり、出入口を2箇所以上配置することになっている。この規定は一辺に2箇所の出入口を設けるということではなく、最低二辺に出入口を設けることを規定していると解すべきである。このためには、最低二辺は道路、広場等に接続している必要がある。

また、施行規則第25条には特に規定されていないが、面積が1,000㎡未満の公園についても、道路等の公共用地に面して出入口を求めており、面していない場合はそれに通じる有効幅員3m以上の通路が必要である。その場合の通路は公園の面積に含めるが、公園の有効面積には算入しない。

(例1) 面積が1,000㎡以上の公園に設ける二以上の出入口

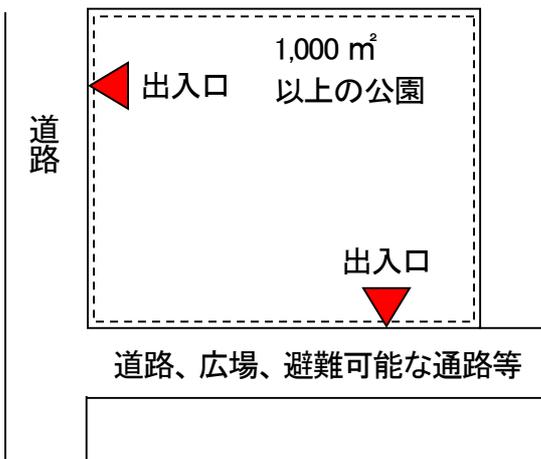
悪い例



出入口を二箇所以上配置する規定は、避難経路を二方向に確保するという主旨なので、一辺に2箇所の出入口を設けても2箇所配置したことにはならない。

最低二辺に出入口を設ける必要がある。

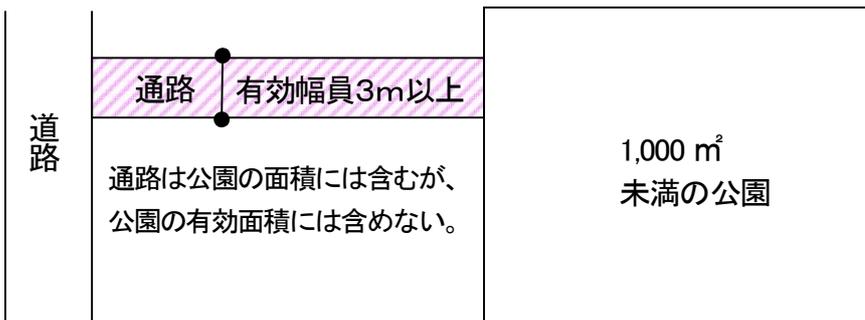
良い例



出入口を2箇所以上配置する規定は、避難経路を二方向に確保するという主旨なので、最低二辺に出入口を設け、出入口と出入口の間は離して配置の方が望ましい。

また、出入口は道路に接続している必要があるため、二辺に道路が必要となるが、配置計画上、一辺しか道路に接しない場合には、もう一辺は広場や避難可能な通路等に接続する必要がある。

(例2) 公園が道路に面しない場合は、道路に通じる有効幅員3m以上の通路を確保する。



イ) 道路に接する場合、車の進入が出来ないフェンス等の安全施設が設けられていること。

利用者の安全を図る措置を規定したものであり、道路に面する部分は出入口を除きフェンス等の安全施設を設け、また、出入口には車止め等を設け自動車が入りできないような構造とすること。(バリカー等)

フェンス等の構造は、支柱等の隙間から幼児や児童が容易に通抜けできない構造とし、その高さは道路の安全施設の基準を準用して、乗り越えや転落を防止するため110cmを標準とする。また、植栽帯と併用するなど乗り越えや転落の防止について配慮する必要がある場合は、横断防止としてフェンスの高さを80cm程度とすることができる。

公園と隣地間に高低差があり、危険と思われる箇所についてもフェンス等の安全施設を設け、事故等が起こらないように配慮する必要がある。やむを得ず公園内に防火水槽を設ける場合は、防火水槽の上部開口部分及び作業ヤードをフェンス等で区画するとともに、マンホール蓋の構造は、公共施設管理者と協議し安全性に対する措置を講じるなど容易に開かない構造とすること。なお、フェンスで区画された部分は、公園の有効面積に算入できないので注意すること。

### ウ) 公園の構造

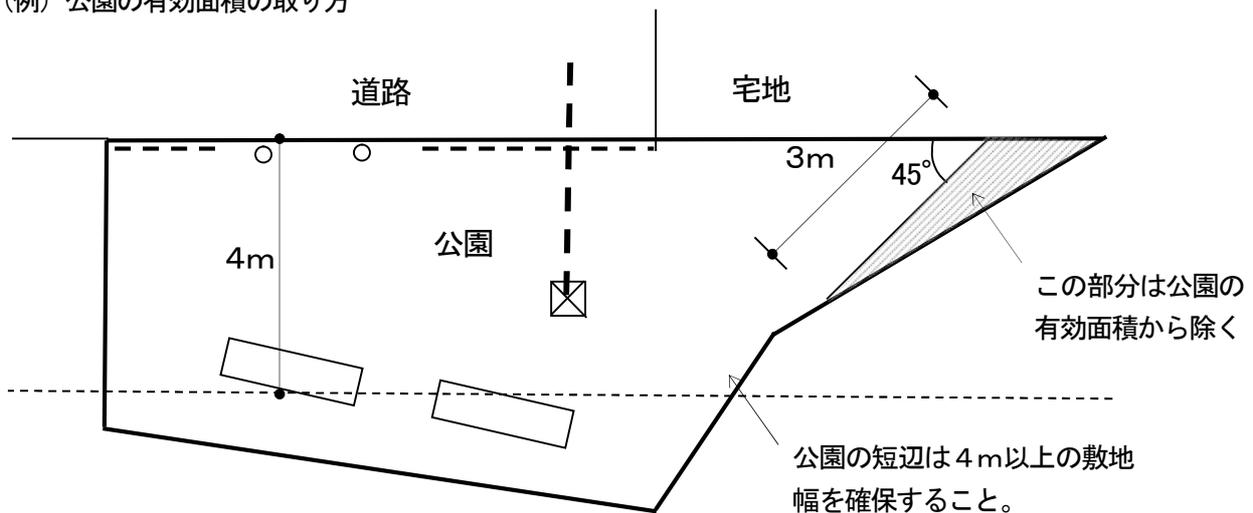
公園の構造については、都市計画法施行規則第25条に公園に関する技術的細目として規定されており、公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設ける必要があり、公園の勾配は、7割以上が平坦地で、平坦でない部分は15度以下としていて、遊戯施設等の施設が有効に配置でき、かつ、有効に利用できる形状、勾配とする必要がある。また、公園の周囲には境界構造物を設けることとし、その構造物は原則として公園側に設置すること。

- ① 7割以上が平坦地で、平坦でない部分は15度以下とする。
- ② 旗竿敷地の場合は、通路部分は3m以上とし、有効面積には含まない。
- ③ 有効面積に算入できる敷地は、敷地の角が45°以上で、敷地幅が4m以上あるなど有効に活用できる形状をしていること。

公園として有効に利用できる部分は、交差角が45°以上(交差角が45°未満の場合は3mの長さで45°になる区域から面積に算入する。)で、概ね幅員が4m以上ある部分としている。

- ④ 3%が150㎡以上である場合は、150㎡以上の公園を1箇所設けること。

#### (例) 公園の有効面積の取り方



※ 公園の有効面積から除く部分がある場合には、公園全体の求積図と公園の有効面積を算出した求積図を添付するとともに工事完了時には、それぞれの確定測量図を提出すること。

また、工事完了検査時には、公園の周長を実測しているため、公園の境界長を図面上明記すること。

⑤ 5年確率の降雨量を有効に排出する適当な施設が設けられていること。

公園内の排水施設の設置を義務付けたものであり、5年確率の降雨量を有効に排出できる排水施設が設けられている必要がある。したがって、工事完了検査時において、最終樹だけでなく、雨水を有効に排出できる雨水樹等の排水施設が整備されている必要がある。また、その排水は宅地を経由することなく、公共の排水路に接続すること。

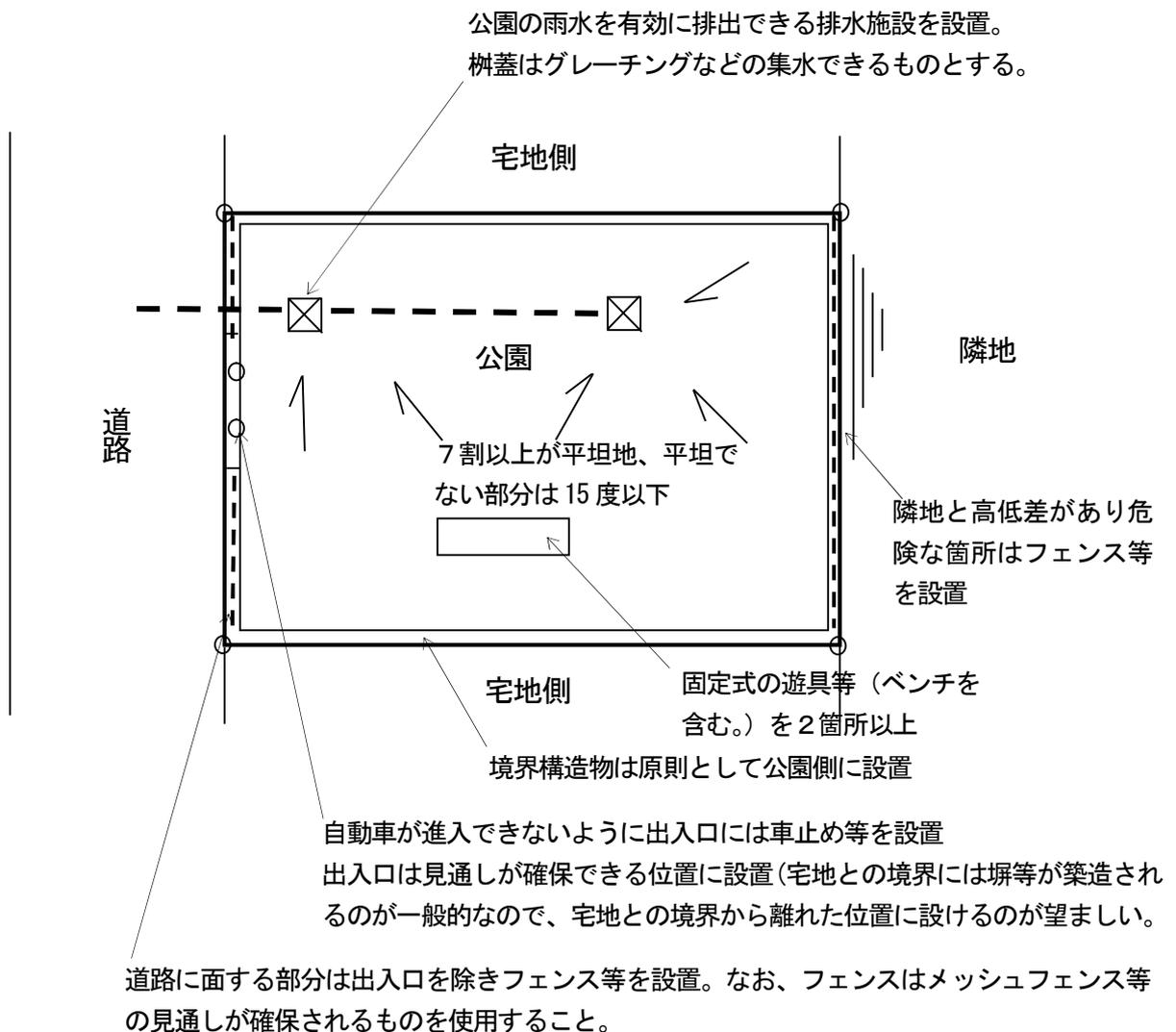
⑥ 公園の規模に応じて、遊具等の適切な施設が設けられていること。

公園の規模に応じて、遊戯施設等の施設が設けられていることとしており、最低でも固定式の遊具等（ベンチを含む。）を2箇所以上設置すること。

⑦ 公園内にゴミ収集場を設けてはならない。

公園内にゴミ収集場を設けてはならないとしているので、ごみ置場を設ける場合も、公園外に用地を確保すること。

(例) 一般的な公園の構造



### (3) 緑地の構造

#### ① 植栽等

緑地は主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上及び緑道の用に供することを目的とする公共空地であるから、その目的に応じた植栽等が必要である。植栽は樹木（ただし密植は不可）だけでなく、芝生でも可（法面保護に使う種子吹付けは不可）としている。

#### ② 緑地の配置

公共施設としての緑地は、公園と同じく建築物の敷地外として取り扱う。また、単なる緑化のために花壇を設置するというのではなく、緊急時の避難に資するなど防災空地としての性質も持っているので、原則として、区域外に面して設け、農道等の公共施設に接続するように配置するのが望ましい。

また、区域を特定して公告を行うため、緑地の周囲には境界構造物を設けることとし、その構造物は原則として緑地側に設置すること。

緑地は、公園や広場と違いそれ自体を利用する施設ではなく、自然環境の保全や都市景観の増進に資するために空間として設けられるものであるから、出入口やフェンス等の安全施設は義務付けられていないが、必要に応じて（1mを超える高低差が生じる水路が隣接する場合など）安全施設を設置すること。

#### ③ 緑地の構造

緑地の勾配は、公園とは違い15度以下とする必要はないが、緊急時の避難に資するなど防災空地としての性質も持っているので、がけ面を公共施設の緑地とするのは望ましくない。したがって、法面等を緑地として利用する場合は、30度以下の勾配とすること。

また、緑地の形状については、有効面積に算入できる敷地は、敷地の角が45°以上で、敷地幅が4m以上あるなど有効に活用できる形状をしていること。

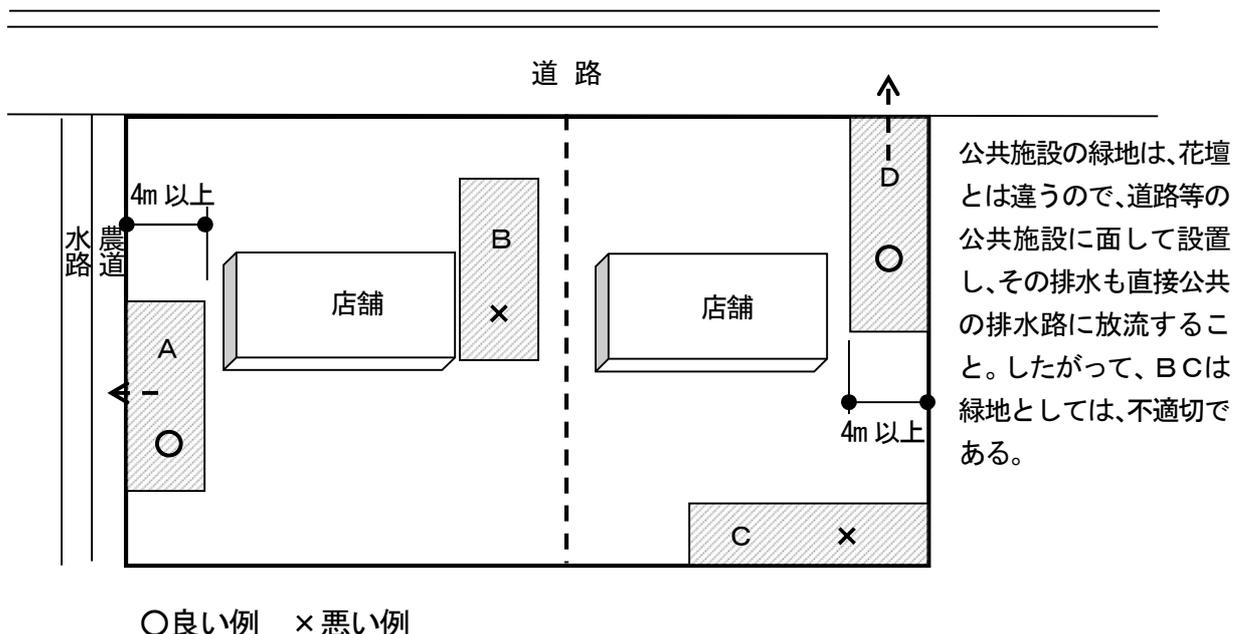
#### ④ 緑地の排水

緑地も公園と同じく、5年確率の降雨量を有効に排出できる排水施設が設けられている必要があり、自然浸透は認めていない。したがって、工事完了検査時において、雨水を有効に排出できる雨水枡等の排水施設が整備され、公共の排水施設に接続する必要がある。

#### ⑤ 緑地内にゴミ収集場を設けてはならない。

緑地内にゴミ収集場を設けてはならないとしているので、ごみ置場を設ける場合も、緑地外に用地を確保すること。

### (例) 緑地（公共施設）の配置例



#### (4) 広場の構造

都市計画法に基づく都市施設としての広場は主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする公共空地として定義されており、公園内の広場（公園内の広場は公園の一部として考える。）と異なり、商業施設、観光施設、駅等の交通拠点の近傍など歩行者の多い場所に設けられ、通路の延長上にある歩行者等が待合、休息等に資するために設ける空間である。一般的な例としては、駅前広場、待合広場、コミュニティー広場などがある。

したがって、開発許可により設けられる公共施設としての広場は、都市施設としての広場に準じた施設として取り扱うべきであり、予定建築物の用途が店舗など、人が集まってくる場所に設置すること。

##### ① 広場の配置

公共施設としての広場は、原則として、歩道など（車輛の進入がない）の公共の通路に面して設け、公園と同じく建築物の敷地外とする。

また、区域を特定して公告を行うため、広場の周囲には境界構造物を設けることとし、その構造物は原則として広場側に設置すること。

##### ② 広場の構造

公園と同じく、勾配は7割以上が平坦地で、平坦でない部分は15度以下とし、歩行者等が待合、休息等を行うため、最低でも固定式のベンチ等を2箇所以上設置すること。

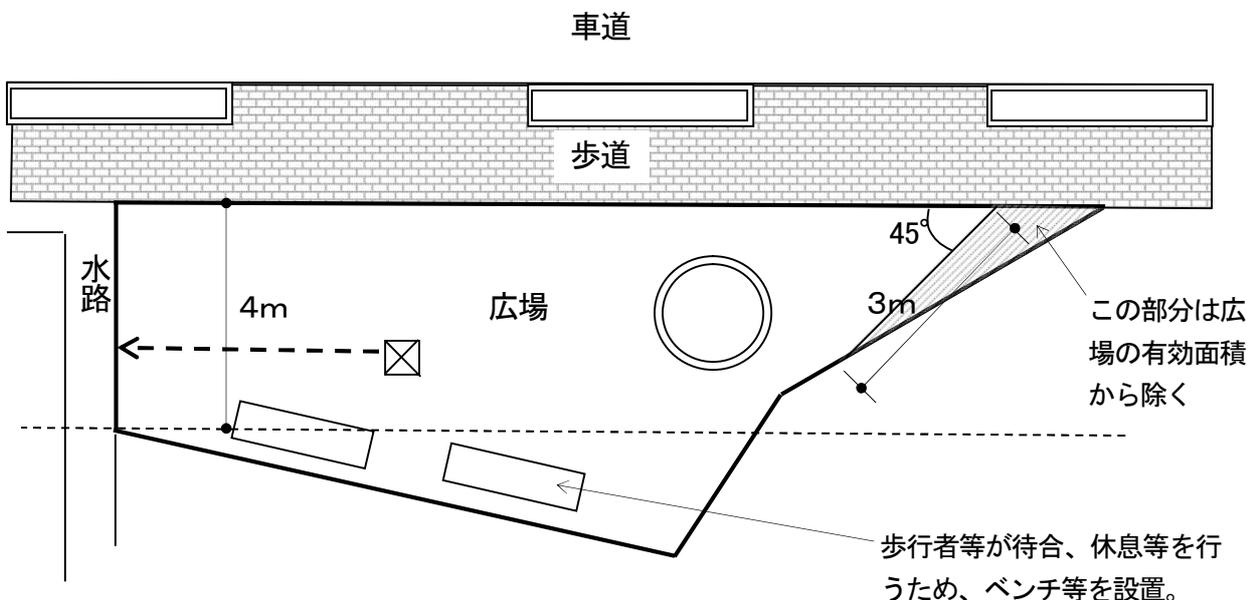
##### ③ 広場の排水

公園と同じく、5年確率の降雨量を有効に排出できる排水施設が設けられている必要があり、自然浸透は認めていない。したがって、工事完了検査時において、雨水を有効に排出できる雨水樹等の排水施設が整備されている必要がある。また、その排水は宅地を経由することなく、公共の排水路に接続すること。

##### ④ 広場内にゴミ収集場を設けてはならない。

広場内にゴミ収集場を設けてはならないとしているので、ごみ置場を設ける場合も、広場外に用地を確保すること。

#### (例) 広場の設置例



(5) 公園等の設置免除

① 開発区域の面積が0.3ha以上の開発行為においては、3%以上の公園等の設置を義務付けているが、5.0ha未満のものについては、都市計画法施行令第25条第6号ただし書により、緩和の規定が設けられており、次の場合には、公園等の設置は不要である。

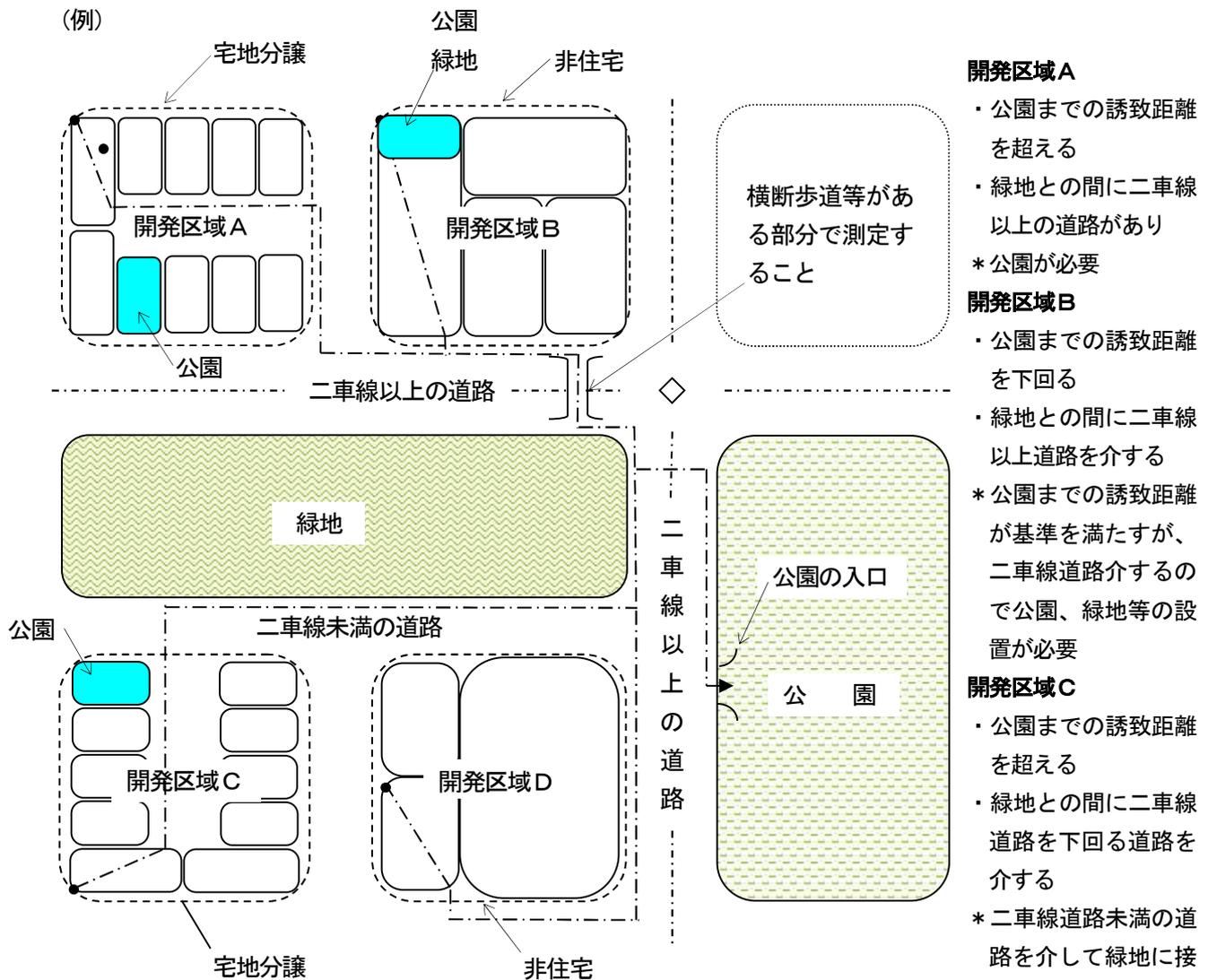
i 開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地、広場が存する場合

その公園が都市計画等で位置付けられ、その対象区域が特定できるもので、誘致距離（開発区域の全ての所から公園の入口までの歩行距離）が街区公園で250m・近隣公園で500m・地区公園で1,000m以内であり（いずれも、二車線道路以上の道路を介してはならない）、その対象区域に対して開発許可の基準に定められた面積以上の公園整備されている場合に限り緩和する。

また、緩衝の用に供する緑地若しくは緑道・広場の場合も同様に都市計画で位置付けられ、緑地・広場に接した場合若しくは、二車線道路未満の道路を介して接する場合のみ緩和する。

従って開発許可を受けようとする区域の近隣に公園等が存在しているのみでは緩和の対象とはしない。

(例)



**開発区域A**

- ・公園までの誘致距離を超える
- ・緑地との間に二車線以上の道路があり
- \* 公園が必要

**開発区域B**

- ・公園までの誘致距離を下回る
- ・緑地との間に二車線以上道路を介する
- \* 公園までの誘致距離が基準を満たすが、二車線道路介するので公園、緑地等の設置が必要

**開発区域C**

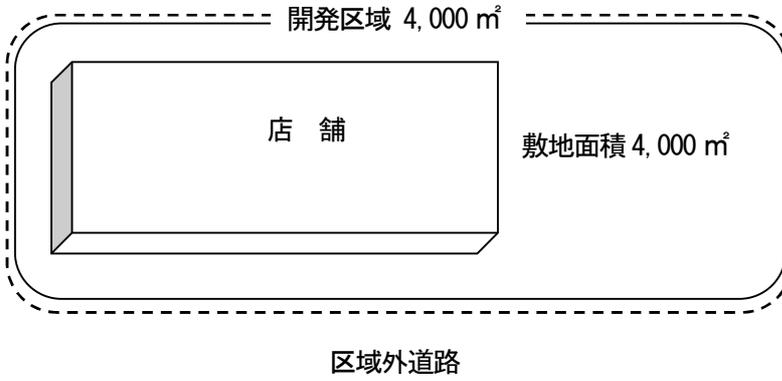
- ・公園までの誘致距離を超える
- ・緑地との間に二車線道路を下回る道路を介する
- \* 二車線道路未満の道路を介して緑地に接しているが宅地分譲なので、公園の設置が必要

**開発区域D**

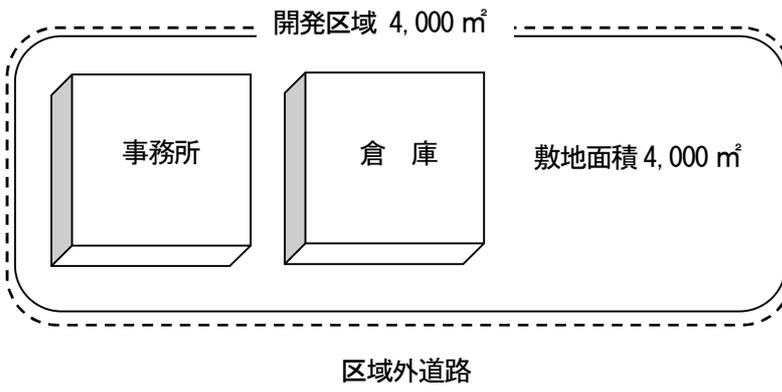
- ・公園までの誘致距離を上回る
- ・緑地との間に二車線道路を下回る道路を介する
- \* 公園までの誘致距離が基準を超えるが、二車線道路未満の道路を介して緑地に接しているので公園の設置を免除する。

ii 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1である場合  
 敷地とは、1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある1団の土地のことであり、建築基準法の敷地の概念と同じであるので、開発区域内に建築基準法の敷地が2以上ある場合には、予定建築物の用途が住宅以外であっても、公園等が必要となる。

(例1) 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1である場合

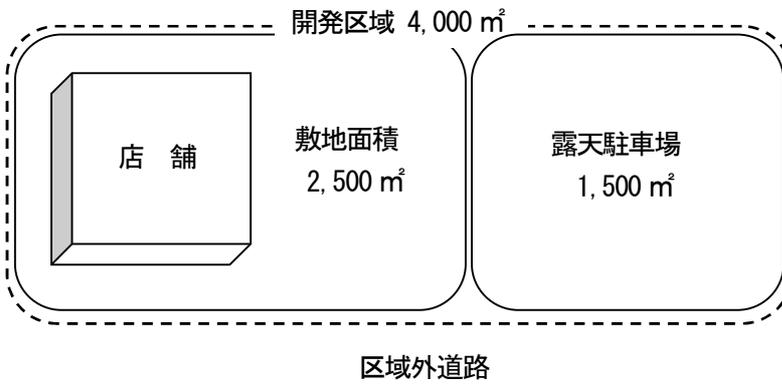


- ・ 予定建築物の用途  
住宅以外
  - ・ 建築基準法の敷地数  
1
- 以上により公園等は不要



- ・ 予定建築物の用途  
住宅以外
  - ・ 建築基準法の敷地数  
1
- (事務所と倉庫が用途上不可分の関係にある場合は建築基準法の敷地は1)
- 以上により公園等は不要

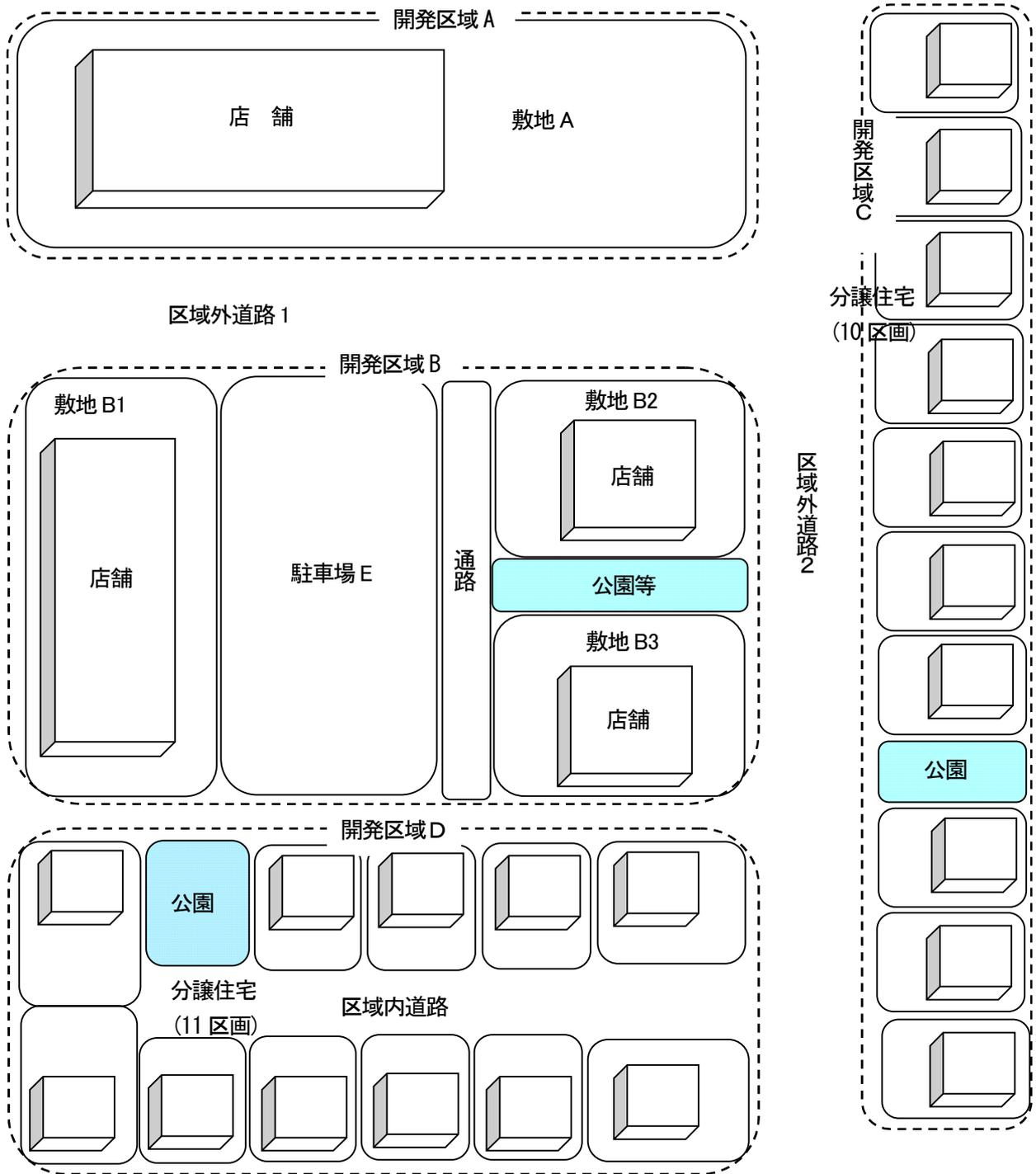
※ 建築物が2以上ある場合は、その建築物が用途上不可分の関係にあるかどうか重要であることから、建築確認部局と十分に調整を図る必要がある。



- ・ 予定建築物の用途  
住宅以外
  - ・ 建築基準法の敷地数  
1
- (駐車場が露天利用であれば、建築基準法の敷地にはならず、敷地は1)
- 以上により公園等は不要

※ 建築基準法の敷地の設定は任意であることから、建築物が1であっても開発区域と建築確認申請の敷地は一致しないケースがよくあるが、建築確認申請の敷地以外の部分の利用が露天駐車場や資材置場など建築物を建築する予定がない場合は、敷地とはみなされないため、敷地は1として判断して差し支えない。したがって、建築確認申請を行う敷地の数で判断すればよい。

(例2) 公園の設置例 (開発区域A,B,C,Dとも3,000㎡以上とする。)



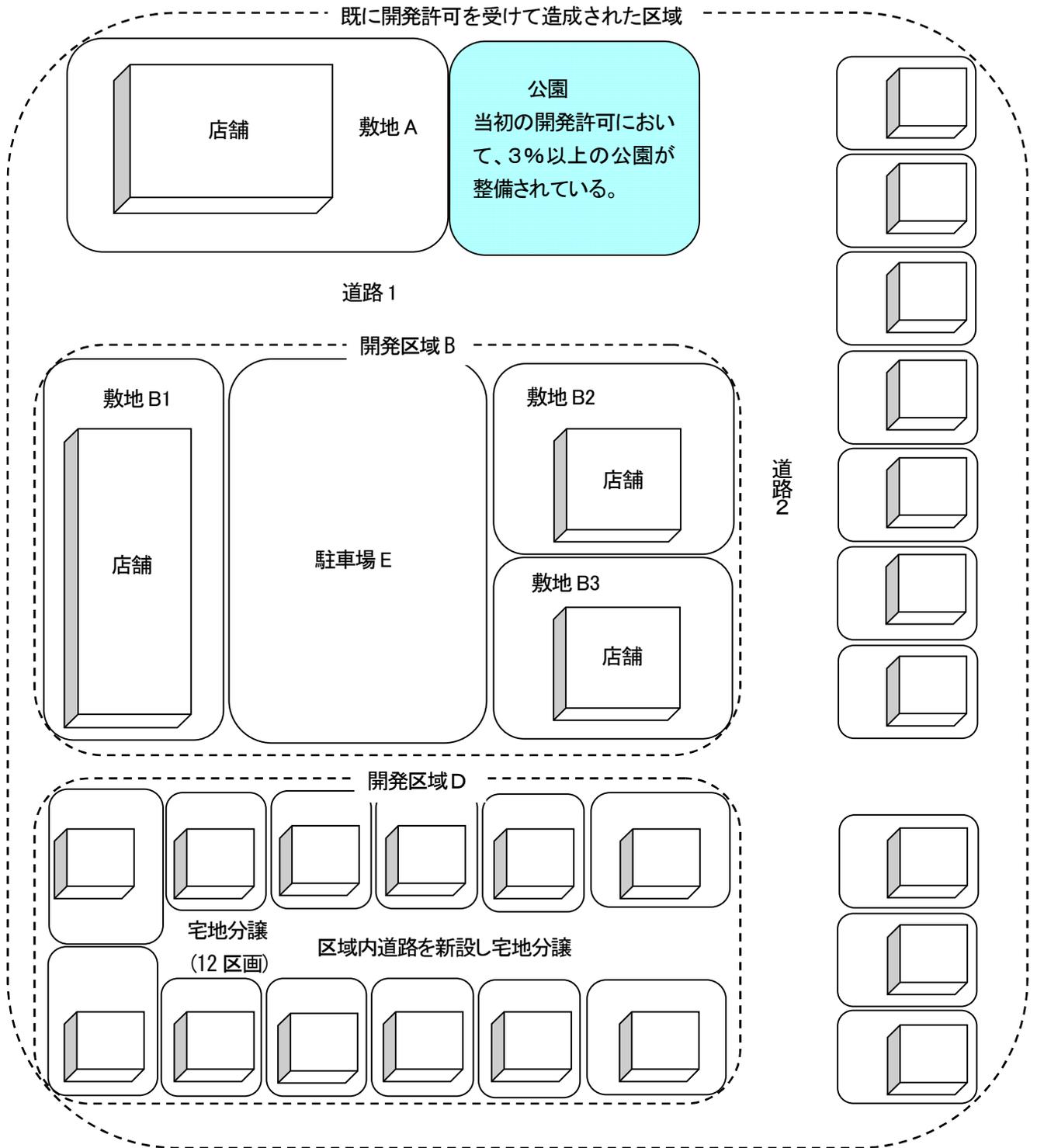
- ・開発区域Aは単体敷地の店舗の開発  
 予定建築物等の用途が住宅以外であり、かつ、敷地が1のため、公園等は不要。
- ・開発区域Bは複数敷地の店舗の開発  
 予定建築物等の用途が住宅以外であるが、敷地が1でないため、公園等が必要。
- ・開発区域Cは道路を新設しない分譲住宅の開発  
 予定建築物等の用途が住宅のため、緑地、広場でなく公園が必要。
- ・開発区域Dは道路を新設する分譲住宅の開発  
 区域外道路に面して公園を設置できない場合は区域内道路に面して設置。

iii 既に公園等が整備された区域における二次開発の場合

土地区画整理事業などの面的な整備事業や開発許可により整備され、既に必要とされる規模以上の公園等が整備されている区域内における二次的な開発は、その開発に際して更に公園等の設置を求める必要はなく、本ただし書を適用している。

(例) 既に公園等が整備された区域における二次開発の場合

当初開発許可を受けて造成し、必要とされる規模以上の公園等が整備されている区域内における二次的な開発 B、C（いずれも 3,000 m<sup>2</sup>以上）の例



※1 開発区域Bは予定建築物等の用途が住宅以外であるが、敷地が1でないため、公園等が必要であるが、当初の開発許可において既に必要な規模以上の公園が整備されているので、更なる公園等の整備は不要である。また、新たに公共施設を整備しない場合には、切盛30cm以上の造成をする部分の面積が規制対象規模未満であれば、開発許可についても不要となる。

※2 開発区域Dは道路を新たに整備し、宅地分譲を行うので新たに開発許可を受ける必要があるが、公園については当初の開発許可において既に必要な規模以上の公園が整備されているので、更なる公園の整備は不要である。

iv 総合設計等により公園等と同等の機能を有する公開空地が確保される場合

開発許可制度運用指針Ⅲ-5-2に再開発型開発行為に関する公園等の基準等の運用が定められており、建築基準法に基づく総合設計制度等により、開発区域内において、法33条の基準を満たす公園等と同等の機能を有すると認められる公開空地等の確保が担保される場合には、実質的に良好な都市環境が確保されることから、本ただし書の規定を適用し、形式的に公園等の確保を求めない場合がある。

その適用に際しては、建築確認担当部局と十分に調整を図り、総合設計の許可が確実と見込まれる段階（同時許可）で開発許可を行うこととし、開発許可に際しては、工事完了公告後においても、駐車場等に転用されず、公開空地としての機能を担保するため、許可条件の付与等の措置を講ずる場合に限り公園等を求めない。