

緩衝帯に関する基準

1 計画の基本

- ・政令で定める規模以上の開発行為にあっては、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。（法第33条第1項第10号）
- ・環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模として政令で定める規模は、1 haとする。（令第23条の4）

規模が1ヘクタール以上の開発行為にあっては、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イ開発区域の規模、形状及び周辺の状況、ロ開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、ハ予定建築物等の用途、ニ予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、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を配置すること。

「騒音、振動等」とは、次による。

イ 開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものではない。

ロ 防止の対象となるものは、騒音、振動、煤煙、悪臭等の発生が予想されるもので、日照、ビル風等は含まない。

2 緩衝帯の配置

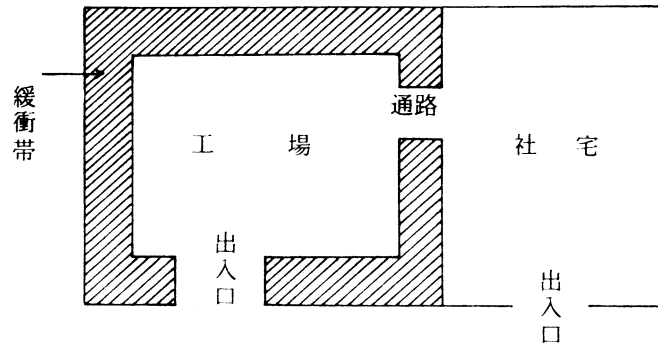
- ・騒音、振動等による環境の悪化をもたらすおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあっては、4 mから20mまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそってその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。（令第28条の3）
- ・令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、1 ha以上1.5ha未満の場合にあっては4 m、1.5ha以上5 ha未満の場合にあっては5 m、5 ha以上15ha未満の場合にあっては10m、15ha以上25ha未満の場合にあっては15m、25ha以上の場合にあっては20mとする。（則第23条の3）

緩衝帯の幅員一覧表

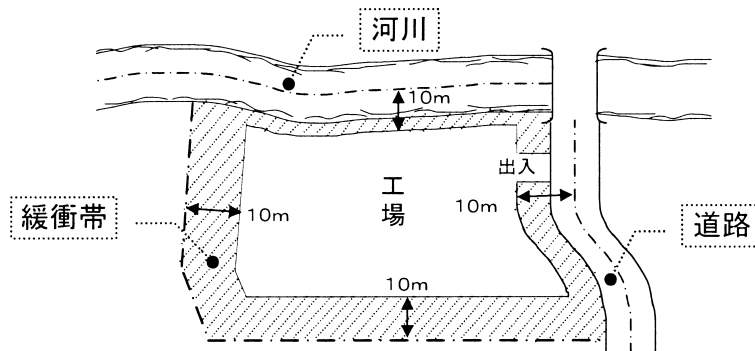
開発区域の面積	緩衝帯の幅員
1 ha以上～1.5ha未満	4 m以上
1.5ha以上～5 ha未満	5 m "
5 ha以上～15ha未満	10m "
15ha以上～25ha未満	15m "
25ha以上	20m "

緩衝帯の設置は次によること。

- イ 「騒音，振動等をもたらすおそれのある建築物等」とは，工場，第一種特定工作物，娯楽施設等である。
- ロ 緩衝帯は，開発区域の境界の内側に沿ってその用地を確保すること。
- ハ 緩衝帯は，その区域を明らかにするため，緑石，その他境界を示すものによって明示すること。
- ニ 開発区域内に2以上の用途が混在する場合は，用途を分割（次図参照）すること。



- ホ 開発区域に接し，公園，緑地，河川，池，沼，海，道路，のり面が存する場合には，その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入（次図参照）することができる。



開発区域の面積... 5 ha以上～15ha未満の例示

出入口については緩衝帯は不要