

## 第15節 緩衝帯

### 1 一般事項

1ha以上の開発行為にあつては、開発区域及び周辺の地域の環境を保全するため、開発区域の規模、形状及び周辺の状況、開発区域内の土地の地形及び地盤の性質、予定建築物等の用途並びに予定建築物等の敷地の規模及び配置を勘案して、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地帯等の緩衝帯を設けることを定めたものです。しかし、この規定は、すべての環境障害を防止するという趣旨ではなく、開発行為の申請の時点では必ずしも予定建築物等の騒音源、振動源等を具体的に把握することができないことから、具体的な環境障害に関しての規制に関しては、別途本来の公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）に期待するもので、これらの規制の余地を残しておくことがこの基準のねらいでもあります。

なお、適用最小規模を1ha以上と定めたのは、これ以下の規模では緩衝帯を確保する余地が少ないこと、また、無理に確保しても緩衝帯の機能が発揮できない規模になってしまうことによるものです。

#### 都市計画法

(開発許可の基準)

#### 第33条第1項

(10) 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2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。

#### 都市計画法施行令

(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)

第23条の4 法第33条第1項第10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、1ヘクタールとする。

### 2 緩衝帯の技術的基準

#### 都市計画法施行令

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、4メートルから20メートル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。

#### 都市計画法施行規則

(緩衝帯の幅員)

第23条の3 令第28条の3の国土交通省で定める幅員は、開発行為の規模が、1ヘクタール以上1.5ヘクタール未

満の場合にあつては4メートル、1.5ヘクタール以上5ヘクタール未満の場合にあつては5メートル、5ヘクタール以上15ヘクタール未満の場合にあつては10メートル、15ヘクタール以上25ヘクタール未満の場合にあつては15メートル、25ヘクタール以上の場合にあつては20メートルとする。

- (1) 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とは、一般的に「工場」をさします。
- (2) 騒音、振動等による環境の悪化とは、騒音、振動の他にばい煙、悪臭が含まれますが、日照の悪化やビル風によるものは含まれません。
- (3) 緩衝帯の幅員は、開発区域の面積に応じたものとして段階的に定められています。  
しかし、この運用に当たっては、画一的に行うのではなく、公害部局、工場立地部局との調整を要するものといえます。
- (4) 緩衝帯は、開発区域の境界の内側に沿って設置されるものですが、その構造については、開発行為の段階では具体的な騒音、振動等を把握することはできないため、開発区域内にその用地を確保していれば足りると考えます。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りますので、その区域を明らかにしておく必要があるため、縁石、境界杭等により区域を明確にしておかなければなりません。
- (5) 既存の工場棟の敷地を拡張し、全体の面積が1haを超えることとなるときは、既存部分も含めて、緩衝帯を設けるよう指導することが必要です。
- (6) 令第28条の3ただし書は、開発区域の周辺に公園、緑地、法面、河川、湖沼、街路等緩衝効果のあるものが隣接しているときは、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緩和規定です。しかし、この場合の緩衝効果のあるものは、将来にわたりその存続が保証されるものでなければなりません。

### 3 工場立地に関する準則による緩衝帯

工場立地法4条に基づく工場立地に関する準則第4条では、環境施設の配置について規定されていますが、環境施設のうち敷地面積に対する割合が15%以上になるものを当該工場棟の敷地の周辺部、当該工場等の周辺の土地利用状況等を勘案して配置するように定めています。

いわゆる緩衝帯の設置基準であります。開発区域を1、1.5、5、15又は25haの正方形と考えた場合の15%の面積を周囲に確保したときの最小幅員と規則第23条の3の幅員はほぼ一致します。

### 4 森林法

森林法による林地開発許可にあつても、残地林地等を20%以上確保するとともに、20ha以上の場合には当該森林の周辺部に幅30m以上の森林帯を残置又は造成することを求めています。