

伊丹市公園・緑地等及び緑化の 推進に関する技術基準

令和4年(2022年) 4月1日

伊丹市 都市交通部 みどり公園室 公園課・みどり自然課

伊丹市宅地開発等指導要綱抜粋

(公園・緑地及び緑化の推進)

第12条 開発事業者は、開発区域内の公園・緑地の計画及び緑化の推進について、伊丹市公園・緑地等及び緑化の推進に関する技術基準により市長と協議し、整備しなければならない。

第1章 公園、緑地等【担当課：公園課】

1. 配置計画の基本

- ①公園等は、開発区域の規模・形状・地形及び周辺の状況を勘案し、利用者が安全かつ機能的に利用できる位置に配置すること。
- ②公園等は、小規模のものを多数配置するのではなく、できるだけまとめて配置すること。
- ③公園等は、原則として公道又は公道に準ずる通路に接するように配置すること。
- ④公園等は、原則として都市計画道路等の都市計画施設内に配置しないこと。

2. 公園等の面積

- ①開発区域の面積が0.3ha以上1.3ha未満の場合は、開発区域内に、開発区域の面積の3%以上かつ150㎡以上の公園等を設置すること。ただし、開発区域から、半径250m以内に都市公園法に基づく住区基幹公園(街区公園、近隣公園及び地区公園)、総合公園、風致公園、緩衝緑地、または面積390㎡以上の伊丹市児童遊園地条例に基づく児童遊園地が開設されている場合(ただし、半径250m以内であっても幹線道路、河川や鉄道等により容易にその住区基幹公園等にいけない場合を除く)、または開発区域から半径150m以内に面積390㎡未満の児童遊園地が開設されている場合(ただし、半径150m以内であっても幹線道路、河川や鉄道等により容易にその児童遊園地にいけない場合を除く)は、公園等の設置を求めない。ただし、開発区域内に自主管理の緑地又は広場をできる限り確保すること。
- ②開発区域の面積が1.3ha以上2ha未満の場合は、開発区域内に、開発区域の面積の3%以上の公園等を設置すること。ただし、開発区域から、半径250m以内に都市公園法に基づく住区基幹公園(街区公園、近隣公園及び地区公園)、総合公園、風致公園、緩衝緑地が開設されている場合(ただし、半径250m以内であっても幹線道路、河川や鉄道等により容易にその住区基幹公園等にいけない場合を除く)は、公園等の設置を求めない。ただし、開発区域内に自主管理の緑地又は広場をできる限り確保すること。
- ③開発区域の面積が2ha以上5ha未満の場合は、開発区域内に、開発区域の面積の3%以上の面積の公園等を設置すること。ただし、開発区域から、半径250m以内に都市公園法に基づく面積1,000㎡以上の街区公園または近隣公園、地区公園、総合公園、風致公園、緩衝緑地が開設されている場合は、公園等の設置を求めない。ただし、開発区域内に自主管理の緑地又は広場をできる限り確保すること。
- ④開発区域の面積が5ha以上の場合は、開発区域内に、開発区域の面積の3%以上の面積の公園等を設置すること。

- ⑤開発区域の面積が5ha以上で20ha未満の場合は、面積が1,000㎡以上の公園を1箇所以上、開発区域の面積が20ha以上の場合は、面積が1,000㎡以上の公園を2箇所以上設置すること。
- ⑥上記①②③において、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、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。

3. 公園等の形状

- ①公園等の敷地は正方形、長方形等のまとまりある整形とし、著しく細長いものや屈曲したものであってはならない。また、その短辺は、原則として最長辺の3分の1以上としなければならない。
- ②公園等の出入口は、原則として公道又は公道に準ずる通路に2箇所以上面して設置し、うち1箇所は管理用車両が通行可能なものとする。
- ③公園等は、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。
- ④公園等の隣接地との境界には、境界の折れ点ごとに、境界杭を設置すること。

4. 公園等の施設

公園施設の種類、数量、配置及び構造等については、以下の基準に基づいて計画し、公園管理者と協議して設置するものとする。

- ①施設は、次にあげるものを標準として設置する。
公園等の面積が600㎡未満の場合……遊戯施設、休憩施設、広場、照明灯、引込柱、散水栓、手洗場、柵、車止め、排水施設、園名板、植栽等
公園等の面積が600㎡以上の場合……遊戯施設、休憩所(四阿、パーゴラ等)、広場、照明灯、引込柱、散水栓、手洗付水飲み、柵、車止め、排水施設、園名板、植栽等
- ②公園施設の配置については、広場、遊戯施設、休憩施設等を機能的に配置すること。
- ③遊戯施設は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」(国土交通省制定)の内容を踏まえたものとし、その配置は、遊具の安全区域を考慮した配置とすること。
- ④公園等には、柵または車止め、照明灯の設置、遊具周辺の安全マット等の設置、その他利用者の安全の確保を図る措置を講ずること。
- ⑤公園等には、雨水等を有効に排出するための適当な施設を設けること。
- ⑥広場の表面勾配は0.7~1%程度とし、隣接地へ土砂の流出を防止する施設を設置すること。
- ⑦樹木、芝、その他の植栽は地形、地質、その他植物の生育に関わる環境条件を勘案し、公園の風致を形成するよう配置すること。
- ⑧植栽に際しては、良質の客土を使用し、適量の土壌改良材を混入すること。
- ⑨600㎡以上の公園については、緑地帯の面積を全体の30%程度確保すること。
- ⑩公園施設の計画に際しては、障がい者や高齢者の利用に関し十分配慮すること。

第2章 緑化の推進【担当課：みどり自然課】

1. 緑化の推進の対象

- ①本技術基準における「事務所等」とは、住宅以外の建築物すべてを指す。
- ②本技術基準における「倉庫」とは、主たる目的が倉庫であるものを指す。
建築物の一部を倉庫とする場合は、1階床面積の半分以上が倉庫の場合は倉庫の基準を適用する。

2. 緑化の基準

開発区域内の緑化については、次の基準によるものとする。

- ①共同住宅、事務所等（倉庫を除く）を目的とする開発事業については、空地の20パーセント以上の緑地を確保すること。
- ②倉庫を目的とする開発事業については、次に掲げる緑地を確保すること。
 - ア 第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域および準住居地域にあっては、開発区域面積の10パーセント以上に相当する規模の緑地
 - イ 上記以外の用途地域にあっては、空地の20パーセント以上の緑地を確保すること。
- ③工業地域内において住宅建設を行う開発事業者は、開発区域面積の10パーセント以上の緑地を、緩衝緑地として開発区域の外周にできる限り均等に確保すること。

3. 空地の定義

空地とは、建築敷地面積から、建築敷地面積に建築基準法第53条の規定により定められるその敷地に係る建築面積の敷地面積に対する割合の上限（法定建ぺい率の上限）を乗じて算出した面積を除いた面積とする。建築敷地面積とは、開発区域の面積から、伊丹市に帰属又は寄附を行う敷地面積を除いたものとする。

（空地面積の計算式）

$$\text{空地面積} = \text{建築敷地面積} - (\text{建築敷地面積} \times \text{法定建ぺい率の上限})$$

（前項第1号の場合の必要緑地面積算出式）

$$\text{必要緑地面積} = \{ \text{建築敷地面積} - (\text{建築敷地面積} \times \text{法定建ぺい率の上限}) \} \times 20\%$$

$$\text{計画緑地面積} \geq \text{必要緑地面積}$$

4. 緑地の植栽基準

①樹木の割合

緑地の整備については、以下の基準をすべて満たすこと。

種別	計画緑地面積10㎡当たりの植栽本数
高木	1本以上
中木	2本以上
低木	10本以上

ただし、上記の植栽ができない場合は、以下の換算によって代えることができる。

（換算割合）高木：中木：低木＝1本：4本：20本

- ②地被類（芝生、リュウノヒゲ等）のみの場合は、当該面積の2分の1を緑地面積とみなす。ただし、必要緑地面積の3分の1を上限とする。
- ③屋上緑化を行う場合は当該面積の3分の1を緑地面積とみなす。ただし、必要緑地面積の3分の1を上限とする。
- ④舗装面等に高木を単独の植栽柵で設置する場合、高木1本当たり5㎡の緑地とみなす。

（緑地面積の計算式）

$$\text{緑地面積} = \text{樹木による緑地面積} + \text{地被類による緑地面積} \div 2 + \text{屋上緑化による緑地面積} \div 3 + \text{単独柵に植栽する高木の本数} \times 5$$

5. 樹木の種別

- ①高木とは、植栽時において樹高3m以上で、成木時におおむね5m以上となる樹木をいう。
- ②中木とは、植栽時において樹高1.5m以上3m未満の樹木をいう。
- ③低木とは、植栽時において樹高0.3m以上1.5m未満の樹木及びつる植物をいう。

6. 緑地の取り方

- ①原則として、道路に面した場所もしくは、将来にわたって有効に維持管理できる場所とする。
- ②緑地内の植物は片寄らず均等に植栽すること。
- ③専用庭は緑地面積には含まない。
- ④緑地の区域は縁石等で区画を明確に行うこと。また、その縁石等については、緑地面積に含むものとする。
- ⑤駐車場は保護材等を設置し緑化を行った場合でも緑地面積に含まない。ただし、車輪止め等により車のタイヤが通ることのない箇所については、緑地と見なすことができる。
- ⑥出入口や交差点付近では見通しを確保するなど、道路に面した緑地では、通行の支障にならないよう樹木を配置すること。

第3章 提出書類【担当課：公園課・みどり自然課】

伊丹市宅地開発等指導要綱抜粋

3 添付図書（別表）

別表3（公共施設等引渡書、寄付採納申出書添付図書）

添付図書	縮尺	提出部数			備考	
		正本	陽画	原図		
登記関係	登記承諾書（様式例2）	1			公共施設ごとに作成	
	登記原因証明情報	1				
	印鑑証明書	1			登記承諾書の枚数	
	代表者資格証明書	1			法人の場合のみ必要	
	土地登記事項証明書	1				
	地籍測量図			1		
	位置図	1/2,500		1		
公園等	公図		1			
	平面図	1/500		各1	各1	第2原図
	丈量図	1/500		各1	各1	第2原図
	排水関係図	適宜		各1	各1	第2原図
縦横断図	適宜		各1	各1	第2原図	

4 設計図の作成要領（事前協議申請書、承認申請書）

図面名称	明示すべき事項	備考
求積図 1/500以上	1. 方位 2. 開発区域の全面積 3. 公共公益的施設を区分した空地面積 (道路、公園、敷地内緑地、ごみ置き場等)	
植栽計画図	1. 縮尺、方位 2. 凡例 3. 開発区域の境界（朱書き） 4. 予定建築物の位置、形状 5. 植栽予定地の位置、形状	凡例には、樹種名、規格（H[樹高]、W[枝張]、C[目通り幹周]）、本（株）数を明記すること 各樹種の植栽位置が確認できること 植栽予定地は緑色で表示すること

1. 敷地内緑化図面の作成要領

敷地内緑化については、上記の作成要領により作成した必要事項の植栽計画図及び敷地内緑化求積図を提出すること。

敷地内緑化求積図は、第2章第4項に基づき、地被類のみ及び屋上緑化の場合は別途求積を行った上で緑地面積を示すこと。また、第2章第2項に基づき計算した必要緑地面積を示すこと。