

## [10] 緩衝帯

### 法律 第33条第1項第10号

十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発行為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。

### 政令

(法第33条第1項第10号の政令で定める規模)

【第23条の4】 法第33条第1項第10号の政令で定める規模は、1ヘクタールとする。

【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つ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。

### 規則

(緩衝帯の幅員)

【第23条の3】 令第28条の3の国土交通省令で定める幅員は、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。

### 運用指針

#### I-5-8 第9号、第10号関係（環境への配慮義務）

- (1) 法第33条第1項第9号及び令第28条の2の基準は、当該開発行為の目的、開発区域内の土地の地形等を勘案し、樹木の保存については一定規模以上の樹木又は樹木の集団の存する土地を当該開発区域内に予定された公園、緑地、隣棟間空地、緩衝帯等のオープンスペースとして活用することにより面的に保存することを趣旨とするものであり、また、表土の保全等については植物の生育の確保上必要な表土の復元等の措置を講じさせることを趣旨とするものであるから、その運用に際しては、開発行為を行う者に設計上あるいは工事の施行上過重な負担を課することとならないよう留意することが望ましい。
- (2) 法第33条第1項第9号及び第10号並びに令第28条の2及び第28条の3の基準の運用に際しては、開発行為の目的が工場用地とするものである場合には、工場立地法（昭和34年法律第24号）に基づく「工場立地に関する準則」の運用と齟齬をきたさないように十分配慮する必要がある。開発許可の基準の趣旨は、樹木若しくは樹木の集団の保存措置又は緑地帯その他の緩衝帯の配置に関し、同準則を上回って求めている趣旨ではないことに留意することが望ましい。
- (3) 法第33条第1項第10号及び令第28条の3の基準は、開発許可の申請時点では必ずしも予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等を把握することができないことを踏まえ、あくまで開発行為の段階で騒音、振動等に対する環境の保全のための対策のための余地を残しておくことを趣旨とするもの

であるため、運用に際しては次の事項に留意することが望ましい。

- ① 開発行為の目的が工場用地とするものであっても、開発許可の申請時点において予定建築物等の敷地の配置や具体的な騒音源、震動源等が明らかであり、工場立地法、騒音規制法（昭和43年法律第98号）、振動規制法（昭和51年法律第64号）その他の法令に基づく環境の保全のための規制に準拠した対策が講じられ、かつ、開発区域の周辺の状況等法第33条第1項第2号イからニまでに掲げる事項を勘案した結果として、緑地帯その他の緩衝帯の配置による「開発区域及びその周辺の地域における環境を保全」するための「騒音、振動等による環境の悪化の防止」が不要であると判断される場合もあり得ること。
  - ② また、緑地帯その他の緩衝帯は、環境の保全のための対策の余地を残すことを趣旨としていることから、開発行為完了後の具体的な施設整備においては、他の法令に基づく個別具体的な対策が優先されるものであり、必要に応じて、緑地帯その他の緩衝帯の配置についても柔軟に取り扱うことができること。
  - ③ ①及び②における運用に際しては、開発許可担当部局と環境担当部局、工場立地担当部局その他の関係部局が情報共有する体制を構築する等十分連携をとって適切な運用を行うこと。
- (4) 自然公園法等により指定される区域における開発行為については、安全上問題がない場合には、地域に生育する植物と同種の植物による緑化又は張芝、種子吹付等による緑化を行うこと及び雨水浸透への積極的な取組みを申請者に対し周知するとともに、自然公園等担当部局と連携し、法の技術的基準に適合する限り自然公園法等における許可基準及び指導に沿った運用を行うことが望ましい。

1ヘクタール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、予定建築物等の用途、周辺の状況等を勘案して、騒音、振動等による環境悪化の防止上必要な緑地地帯等の緩衝帯を設けなければなりません。

なお、本号の趣旨は、緩衝帯の設置により騒音、振動等の全ての環境障害を防止しようとするものでなく、また、開発行為の申請時点では予定建築物等の騒音、振動等は必ずしも具体的に把握できないので、具体的な環境障害に関しては公害規制法（騒音規制法、水質汚濁防止法等）に期待するものです。

さらに、開発行為の目的が工場用地である場合には、工場立地法に基づく「工場立地に関する準則」の運用と破綻をきたさないように配慮する必要があるため、また同準則を上まわって求める趣旨ではありません。

#### ◎ 緩衝帯に関する基準の解説

- (1) 騒音、振動等により環境の悪化をもたらす恐れのある建築物等とは一般的に工事及び第1種特定工作物を指します。
- (2) 環境悪化をもたらす原因としては、騒音、振動、粉塵、煤煙、悪臭等があり、日照の悪化、風害等は含まれません。
- (3) 配置  
緩衝帯は開発区域の境界に沿ってその内側に配置されていなければなりません。許可の段階で具体的な騒音、振動等の把握は困難であるため、緩衝帯としての用地を確保しておけば足りる。  
また緩衝帯は工場敷地等の一部となるので、縁石、境界杭等の設置により、区域を明確にしておくことが必要です。
- (4) 幅員

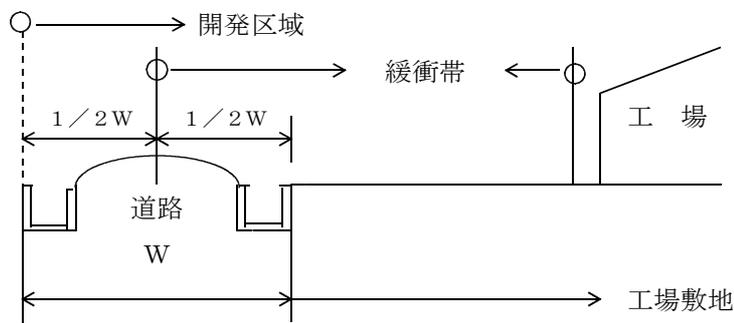
幅員は次表のとおりとします。

面積 (単位ha)	幅員
1～1.5未満	4m以上
1.5～5	5m
5～15	10m
15～25	15m
25以上	20m

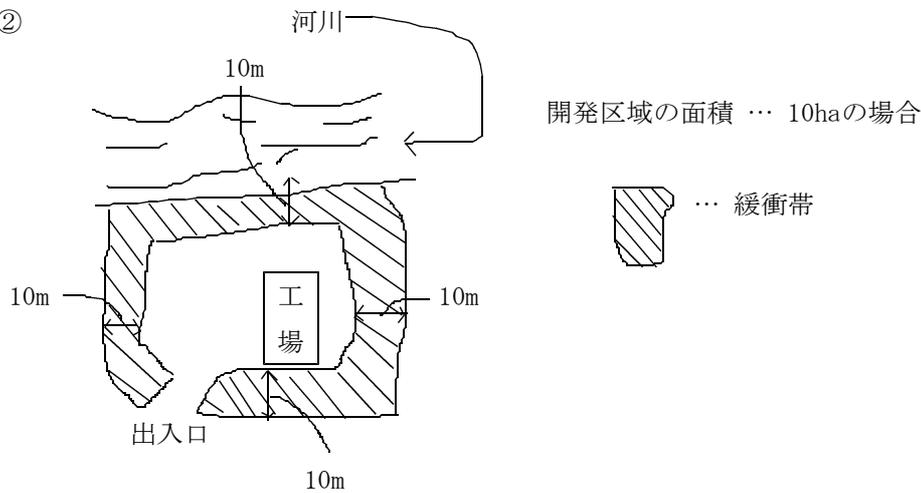
- (5) 開発区域の周辺に緩衝効果のあるものが隣接するときは、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に算入することができます。

緩衝効果のあるものとしては、公園、緑地、法面、運河、河川、池沼、海、街路等があるが、将来にわたりその存続が保証されるもの（公物管理法により管理されるもの等）に限られます。

緩衝帯の設置例①



②



- (6) 既存工場等の敷地を増加し、全体の面積が1ha以上となるときは、既存部分もあわせて緩衝帯をできるだけ設置することが望めます。