

開発事業に伴う公園整備の手引き

(R6.10.02)

尼崎市都市整備局公園計画・21世紀の森担当

(この手引きは、住環境整備条例の規定に基づき整備される公園のうち、本市と維持管理に関する協定を締結し、事業者の自主管理公園となるものについて適用する)

1 公園整備の条例上の根拠等

開発事業の施行に係る公共施設等の整備	・・・	条例	第16条
事前協議	・・・・・・・・・・・・・・・・	条例	第23条
協定の締結	・・・・・・・・・・・・・・・・	条例	第25条
事業内容の変更の手続き等	・・・・・・・・・・・・・・・・	条例	第26条
開発基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	施行規則	第5条
公園の開発基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	開発基準	別表第2
技術基準	・・・・・・・・・・・・・・・・	技術基準	第2章公園

尼崎市住環境整備条例（抜粋）

(開発事業の施行に係る公共施設等の整備)

第16条 開発事業を行おうとする者(以下「開発事業者」という。)は、当該開発事業の内容及び規模に応じ、規則で定める基準(以下「開発基準」という。)に従い、次の各号に掲げる施設(以下「公共施設等」という。)の整備を行わなければならない。

- (1) 道路
- (2) 公園
- (3) 緑地
- (4) 排水施設
- (5) 消防の用に供する施設
- (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める施設で規則で定めるもの

2 前項の規定により整備した公共施設等の帰属及び管理については、当該施設を整備した者と当該施設を管理することとなる者との間で協議して定めるものとする。

(事前協議)

第23条 開発事業者は、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出るとともに、次の各号に掲げる事項について市長と協議しなければならない。

- (1) 第16条の規定により行う公共施設等の整備
- (2) 第21条の規定により行う中高層建築物の建築に関する措置(中高層建築物を建築する場合に限る。)
- (3) 前条の規定により行うワンルームマンションの新築に関する措置(ワンルームマンションを新築する場合に限る。)

(協定の締結)

第25条 市長及び開発事業者は、第23条の規定による協議がすべて調った後、速やかに、当該協議の内容について協定を締結するものとする。

(事業内容の変更の手続き等)

第26条 前条の規定により市長と協定を締結した者は、当該協定に係る開発事業の内容を変更しようとするときは、その旨を市長に届け出て、市長と協議しなければならない。

2 前条の規定は、前項の規定による協議の結果、既に締結した協定の内容を変更する必要がある場合について準用する。

同条例施行規則（抜粋）

（開発基準）

第5条 条例第16条第1項の規則で定める基準は、次の表の左欄に掲げる公共施設等の区分に応じ、同表の右欄に掲げる表に定めるところによる。

公 共 施 設 等	開 発 基 準
道 路	別 表 第 1
公 園	別 表 第 2
緑 地	別 表 第 3
排 水 施 設	別 表 第 4
消防の用に供する施設	別 表 第 5
ごみ集積施設 自動車駐車場 自転車駐車場 集 会 所	別 表 第 6

同条例の開発基準（抜粋）

別表第2 公園の開発基準

- 住宅を建築する事業（その施行区域の面積の合計が3,000平方メートル以上であるものに限る。以下この項において同じ。）を行うときは、当該施行区域内において、当該事業の各施行区域の面積に下表の左欄に掲げる人口密度の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た面積を合計した面積（当該面積が150平方メートル未満であるときは、150平方メートル）以上の用地を確保し、当該用地において、別に定める技術基準に従い公園を整備すること。この場合において、その整備される公園の1箇所当たりの面積は、150平方メートル以上とすること。

人口密度	割合
641人未満	100分の3 （100分の1.5）
641人以上 750人未満	100分の3.5 （100分の1.75）
750人以上 850人未満	100分の4 （100分の2）
850人以上 950人未満	100分の4.5 （100分の2.25）
950人以上	100分の5 （100分の2.5）

摘要1 括弧内の割合は、土地区画整理事業の施行中又は施行済の区域内において住宅を建築する事業（地上階数が5以上であり、又は高さが15メートル以上である住宅の建築を含むものを除く。）を行う場合に確保すべき用地の面積の算定に適用する。

- 人口密度とは、次の算式によって算定された人数をいう。

〔算 式〕

人口密度＝（（算定戸数×3.2人／戸）／住宅を建築する事業の各施行区域の面積
（単位：平方メートル））×10,000

2 前項の規定は、住宅を建築する事業（その施行区域の面積の合計が 3,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満であるものに限る。以下「特定住宅建築事業」という。）を行う場合において、その事業施行区域からの最短の歩行距離が 250 メートル以内である区域内に、次のいずれかに該当する 1 又は 2 以上の都市公園（都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 2 条第 1 項に規定する都市公園をいう。以下同じ。）（その出入口が当該区域内に存するものに限る。）でその敷地の面積の合計が 2,000 平方メートル以上であるものが存するときは、適用しない。

- (1) 尼崎市都市公園条例（昭和 33 年尼崎市条例第 17 号）第 1 条の 2 第 1 項第 2 号アからウまでのいずれかに該当する都市公園
- (2) 尼崎市都市公園条例第 1 条の 2 第 1 項第 2 号エに該当する都市公園（主として本市の区域内に居住する者の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とするものに限る。）

別表第 3 緑地の開発基準

1 特定住宅建築事業を行う場合において、別表第 2 第 2 項の規定により同表第 1 項の規定が適用されないときは、当該特定住宅建築事業における各住宅の敷地内において、当該住宅の敷地の面積（一戸建ての住宅以外の住宅にあっては、当該住宅を建築する事業の各施行区域の面積）に次表の左欄に掲げる住宅の区分及び同表の中欄に掲げる区域の区分に応じそれぞれ同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た面積以上の用地を確保し、当該用地において、別に定める技術基準に従い緑地を整備すること。この場合において、その整備される緑地の面積は、第 6 項（第 7 項において読み替えて準用するものを含む。）の規定により緑地が整備される場合における当該緑地の面積に含まれないものとする。

住宅	区域	割合
一戸建ての住宅	本市の区域の全部	100 分の 3
一戸建ての住宅 以外の住宅	近隣商業地域（法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する近隣商業地域をいう。以下同じ。）、商業地域（同号に規定する商業地域をいう。以下同じ。）又は第 5 項若しくは第 6 項（これらの規定を第 7 項において読み替えて準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける事業が行われる区域（以下「特定区域」という。）	別表第 2 第 1 項の表の左欄に掲げる人口密度（同表摘要 2 に規定する人口密度をいう。）の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる割合
	近隣商業地域、商業地域及び特定区域以外の区域	100 分の 10

2 前項の規定は、特定住宅建築事業について同項の規定により緑地を整備すべき場合において、当該特定住宅建築事業の施行者以外の者が当該特定住宅建築事業の施行区域内において住宅を建築する事業を行うときについて準用する。この場合において、同項中「当該特定住宅建築事業」とあるのは、「特定住宅建築事業の施行区域内において住宅を建築する事業」と読み替えるものとする。

同条例の技術基準 第 2 章 公園

1 配置計画の基本

公園は、開発区域の規模・形状・土地の地形及び周辺の状態を勘案し、安全かつ快適な場として有効利用が図れるように配置しなければならない。

2 施設計画

- (1) 公園には、開発区域の土地利用及び周辺の状態等を勘案し、遊戯施設、休養施設、修景施設等の公園施設を適切に配置すること。
- (2) 公園の面積が 1,000 m² 以上の場合は、2カ所以上の出入口を設置すること。
- (3) 公園の出入口は、すべて公道に面していることを原則とする。
- (4) 公園の敷地は、極端に細長いものなど異形な形状でなく、公園施設が有効に配置できる形状であること。
- (5) 公園の隣接地境界には、境界標を設置すること。
- (6) 公園の隣接地境界上には、柵又はフェンス等を設置し、特に道路・水路等に面する場合は安全の確保を図る措置をすること。
- (7) その他詳細については、別に定めるところとする。

2 公園整備の基本事項

- (1) 公園は、原則として公道に面する位置に、1箇所にまとめて設置して下さい。その位置については、周辺住民も利用することから、既存周辺住宅との位置関係も考慮して決定します。又、日照が十分に確保される位置であることも必要条件です。
- (2) 形状は極端に細長いものなど異形な形状でなく、公園施設が有効に配置できる形状として下さい。
- (3) 公園面積は、公園として他の施設と明確に区画された土地の面積とします。ただし、上空に建築物等（庇、バルコニーなど）がある場合は、当該部分は除きます。
- (4) 公園としての機能は、その位置や形状、規模、周辺環境等の条件によりある程度規定されるため、その機能を明確にした上で施設整備計画を行うものとします。例えば、面積が小規模で一定の遊具の設置が難しい場合は、前面道路と一体となった街角広場（ポケットパーク）的な整備を行うことを検討するものとします。
- (5) 公園の境界には地先境界ブロック、フェンス、植樹等を設置して、区域を明確にする工夫をして下さい。ただし、公道沿いは視界を遮らないこととし、フェンスを設置する場合は公道からセットバックして設置して下さい。
- (6) 上部から物が落下してくる可能性があるため、公園と建築物とは十分な離隔距離を確保して下さい。
- (7) 公園には、「この公園が、尼崎市住環境整備条例に基づき、建築物の付属施設として設置したものであり、広く一般に開放されるものである」旨の表示板を設置して下さい。

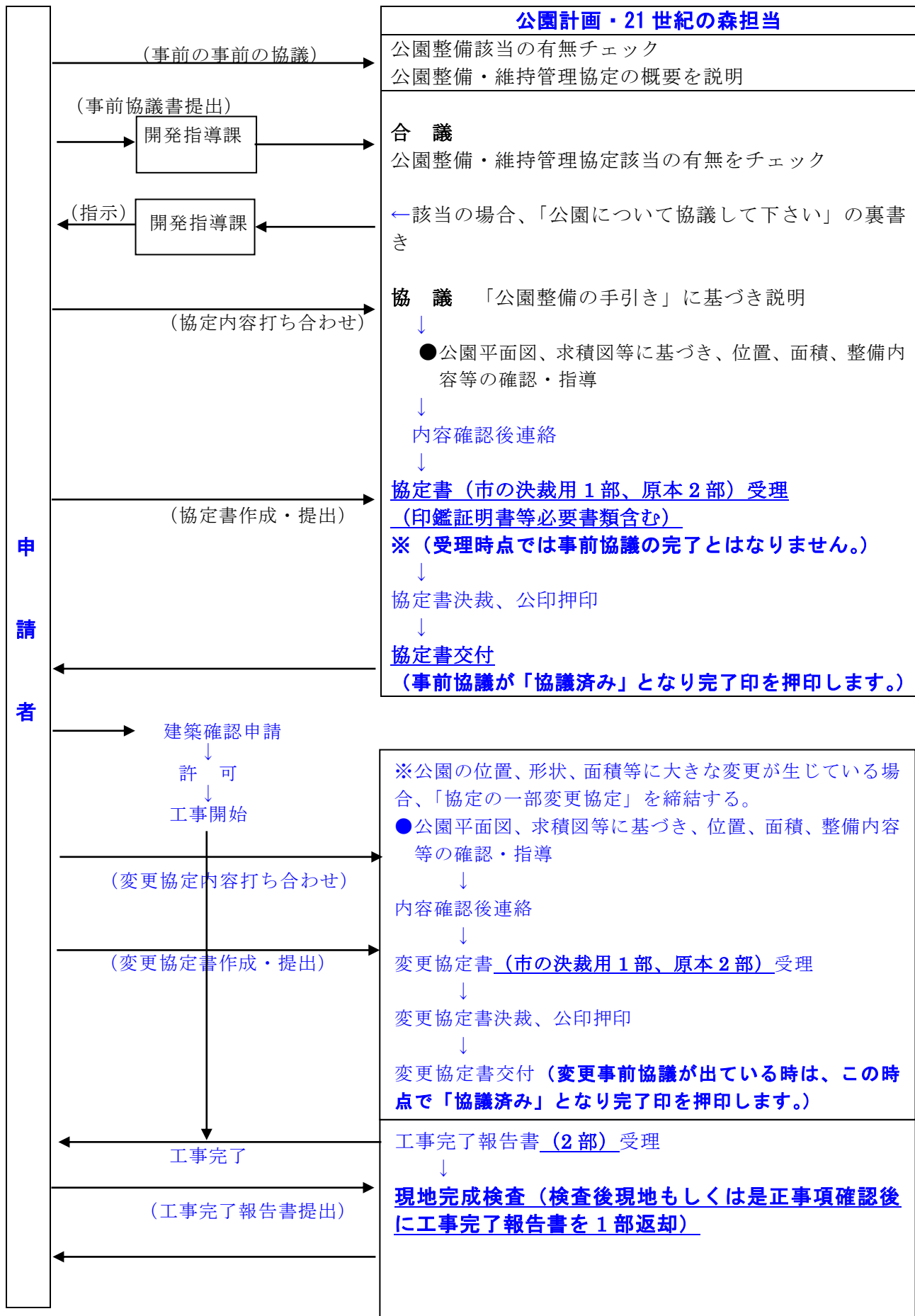
3 施設計画の注意事項

- (1) 遊戯施設、休養施設等の施設構造物は、安全面で信頼性のある品質のものを使用して下さい。
- (2) ブランコ、すべり台等遊具を設置する場合は、（一社）日本公園施設業協会の「遊具の安全に関する基準」等に基づき、安全領域を確保したうえで安全性を十分に考慮して設置して下さい。特に、すべり台の着地点、ブランコの振り方向等の間隔等は十分な離隔を確保して下さい。
- (3) 公園の出入口の幅、スロープの勾配、段差がある場合のその高さ等は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」及び「兵庫県福祉のまちづくり条例」の基準に基づき、バリアフリー化を図って下さい。
- (4) 公園の出入口に子供が立った場合、車両から良く見えるような構造物の配置、植栽計画として下さい。公園の出入口は、原則として交差点部に近い位置は避け、歩道がある場合は歩道に面して設置して下さい。また、必要に応じて飛び出しを防ぐような車止（足止）柵等を設置して下さい。
- (5) 出入口部分はデザイン上もインターロッキング、レンガ等による舗装を行うことが望ましく、コンクリート舗装の場合は、表面を刷毛引き仕上げにすることを標準とします。
- (6) 砂場については維持管理上の問題（犬、猫等の糞尿による衛生上の問題）があるため、設置に際してはよく検討して下さい。
- (7) ブランコ、すべり台等の着地面には転落時の怪我防止や降雨後の水溜りを防止するため、必要に応じて緩衝材（ゴムマット等）を敷設して下さい。
- (8) 尼崎市総合治水対策基本ガイドラインを参照し、大雨時に河川・下水道への雨水の流出抑制に配慮した公園整備について検討してください。
- (9) 園内は適正な水勾配（1%以内）を設け、要所に集水樹を配置して雨水が滞留することがないようにして下さい。また、公園内の排水と土砂の園外への流出を防ぐため、必要に応じて出入口に横断溝を設けて下さい。
- (10) 照明の光線が周辺住居や営農地に影響を与える場合もあるため、照明施設の設置位置は周辺住宅や樹木の植栽位置等も考慮して決めて下さい。遮光の必要がある場合は、遮光板の設置も検討して下さい。
- (11) 当該集合住宅や近隣から自転車等が公園内に持ち込まれ、放置、占拠されるような可能性がないか、ある場合はその対策を検討して下さい。

4 植栽計画の注意事項

- (1) 公園の緑化面積率は、街区公園的な整備の場合は30%以上、緑地的な整備の場合は70%以上になるよう努めて下さい（緑の政策大綱）。また、植栽部分の樹木の植栽基準は、技術基準第3章緑地の基準（高木・中木・低木の重層植栽）を基本とします。
- (2) 前面道路側は、接道部の緑視率を高める意味からも緑地を設けるようにして下さい。但し、防犯上、道路側から公園内への見通しを十分に確保できる植栽とし、低木植栽にあっては低く剪定管理できる樹種を検討して下さい。また、フェンス等を設置する場合は、セットバックして設置して下さい。
- (3) 管理用散水栓を必ず設置し、その位置を平面図に表記して下さい。
- (4) 植樹帯は、十分に客土し、地盤高については縁石等の構造物から5cm程度低くして、土が流出しないようにして下さい。
- (5) 高木は、住戸や照明灯に近接して植栽すると、将来、日照や枝の侵入等の障害が発生して管理面で問題が生じるため、その植栽位置には十分注意して下さい。
- (6) 植栽については、花木や紅葉する樹種を使うなど季節感の演出にも配慮して下さい。
- (7) ツバキ、サザンカ、カンツバキ等のツバキ科の樹木は、人体に強い被害を及ぼすチャドクガが発生する可能性があるため、**基本的に**植栽は好ましくありません。
- (8) 低木の植栽本数については、「技術基準」で規定する植栽本数は最低基準であり、道路沿い等修景的に裸地を見せない方が望ましい緑地にあっては、土地が樹木によって被われるように植栽密度を高めて下さい。ヒラドツツジ、アベリア等の樹高50cm程度の苗木であれば1㎡当たり5～6本、サツキ、ツゲ等株の小さいものは1㎡当たり8～10本、ヒペリカム、ヘデラ等の9cmポット苗の場合は1㎡当たり25ポット以上を植栽するよう努めて下さい。
- (9) その他、不明なことについては市の担当者と十分に協議し、その指示に従って下さい。

5 事務手続きの流れ

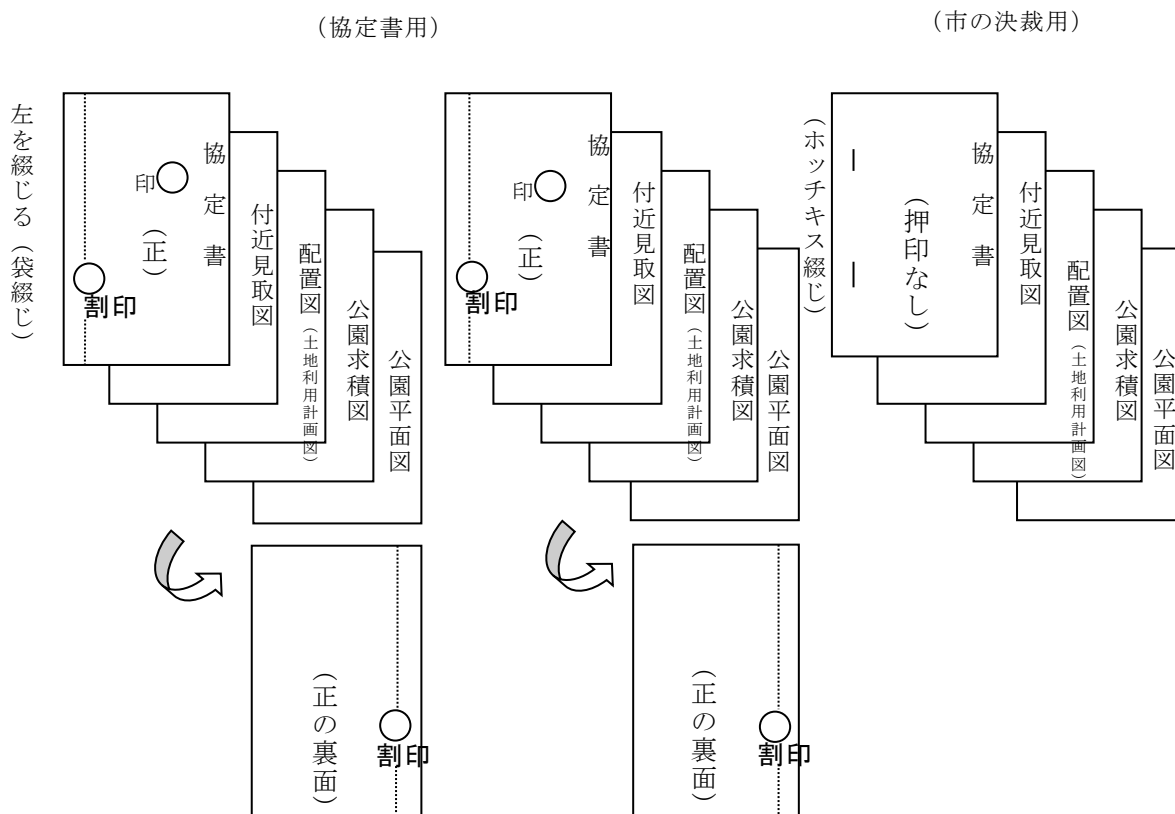


6 維持管理協定の締結

整備する公園について、事前協議中に維持管理に関する協定を締結して下さい。協定書の作成要領は以下のとおりです。

二 協定書の作成要領 二

◆ 協定書の綴り込み方法



- ☆ 協定書の日付はあけておいてください。
- ☆ 協定書に、付近見取図（1/2,500 程度）、配置図（土地利用計画図）、公園求積図（1/200 程度）、公園平面図を添付して、正本（2部）は左側を袋綴じして下さい。
- ☆ 提出部数は、正本2部、市の決裁用1部です。
- ☆ 協定書（正本）には実印を押印（2部とも）して下さい。実印は、「乙」の実印箇所、および割印は表面、裏面の2箇所の計3箇所押印してください。
- ☆ 印鑑証明書（1部）が必要です（法人にあっては資格証明書（代表者事項証明書）も1部必要）。印鑑証明書は協定書には綴じないで下さい（バラで提出して下さい）。
- ☆ 事業者が個人の場合かつ、事業者本人の自署による場合、実印及び印鑑証明書は不要です（認印を上記実印と同様に3箇所押印して下さい。）
ただし事業者本人の申請意思を確認するため、本人確認書類（免許証、パスポート等）の原本又は複写を提示してください。

☆ 必要書類一覧

事業者	(乙)の記載	必要書類			
		実印	印鑑証明書	資格証明書	本人確認書類掲示
法人	印刷	○	○	○	×
	自署	○	○	○	×
個人	印刷	○	○	×	×
	自署	認印でも可	実印なら○ 認印なら×	×	実印なら× 認印なら○

- (1) 協定の締結にあたっては、事前に図面の段階で当課と協議し、位置、形状、面積、施設内容等の確認を受けてから協定書を提出して下さい。当課が協定書を受理した段階で事前協議書の裏書きを行います。
- (2) 公園の整備工事の完成後、工事完了報告書を当課に提出して下さい。(後日、完成検査を行います。)
- (3) その他、詳細については下記までお問い合わせ下さい。

「開発公園」整備の問い合わせ先

〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23-1
尼崎市都市整備局 公園計画・21世紀の森担当
TEL 06-6489-6530 Fax 06-6488-8883