

## 住戸の数が 10 未満の共同住宅における自転車駐車場の開発基準の見直しについて

## 1 現状と課題

尼崎市住環境整備条例施行規則で共同住宅における自転車駐車場の開発基準を定めているが、住戸の数が 10 未満のものに関しては明確な数値基準がないため、自転車駐車場の整備されない場合もあり、現在それが原因と考えられる路上駐輪が発生している。

## 2 基準見直し（素案）の概要

これまで住戸の数が 10 以上の共同住宅のみに設けていた自転車駐車場の数値基準に関し、戸数要件を無くすことで共同住宅を建築する全ての事業を対象とし、計画戸数に相当する台数以上で、かつ路上駐輪によって住環境に支障を生じさせない収容能力を有する自転車駐車場の整備されるよう基準を見直す。

## &lt;尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準（別表第 6）&gt;

現 行	改 正（素案）
<p>3 自転車駐車場の設置</p> <p>(1) 前項第 1 号に掲げる建築物を建築する事業を行おうとする者は、計画戸数に相当する台数以上の自転車の収容用能力を有する自転車駐車場を設置し、別に定める技術基準に従い整備すること。</p>	<p>3 自転車駐車場の設置</p> <p>(1) <u>共同住宅</u>を建築する事業を行おうとする者は、計画戸数に相当する台数以上で、<u>住環境に支障を生じることのないよう相当な収容能力を有する自転車駐車場</u>を設置し、別に定める技術基準に従い整備すること。</p>

※ 現行規定の「前項第 1 号に掲げる建築物」とは、「住戸の数が 10 以上の共同住宅」のこと。

## 3 基準見直しに係る検討経過

## (1) 共同住宅周辺における路上駐輪の現地調査

路上駐輪解消に向けた取り組みの 1 つとして、共同住宅周辺での路上駐輪の要因を探るため、駅周辺（杭瀬駅、立花駅、園田駅）と住宅専用地域（武庫之荘）における共同住宅（計 100 箇所）について現地調査を行った。その結果、住戸の数が 10 未満の共同住宅周辺において昼間 4 箇所、夜間 3 箇所での居住者のものと思われる路上駐輪が確認された。それらの共同住宅は、すべて駐輪場がまったく整備されていなかった。

一方、それ以外の路上駐輪については、居住者マナーや店舗利用者が原因であったり、当該設置基準策定以前に建築された共同住宅のものであったりと、現行の設置基準が直接の原因ではなかった。

&lt;表 1 共同住宅周辺における路上駐輪の現地調査結果&gt;

戸数	調査箇所数	考えられる路上駐輪の要因		路上駐輪箇所数	
				昼間調査	夜間調査
10戸未満	54箇所	①	駐輪場が未整備	4箇所	3箇所
10戸以上	32箇所	②	居住者マナーによるもの 駐輪場が整備済み(余剰地有り)で駐輪台数に余裕がある	3箇所	2箇所
		③	店舗利用者によるもの(店舗付き共同住宅)	2箇所	1箇所
—	14箇所	④	附置基準策定以前に建築された共同住宅	7箇所	8箇所
合 計				16箇所	14箇所

(2) 事前協議申請書データ (H. 27・H. 28) の統計

① 住戸の数が10未満の共同住宅における自転車駐車場の整備割合

住戸の数が10未満の共同住宅の概ね4割は、自転車駐車場が全く整備されていない。

また、自転車駐車場が全く整備されていないものの概ね9割は、1LDK以下の間取であった。

<表2 自転車駐車場整備割合>

※自転車駐車場の整備台数は問わず

用途地域	全体件数	整備済	割合	未整備	割合
全用途地域	246箇所	149箇所	60.6%	97箇所	39.4%
商業系用途地域	25箇所	14箇所	56.0%	11箇所	44.0%
住居系用途地域	198箇所	124箇所	62.6%	74箇所	37.4%

② 住戸の数が10未満の共同住宅における自転車駐車場整備台数

自転車駐車場が整備されている住戸の数が10未満の共同住宅(149箇所)のうち、用途地域に関わらず93%(139箇所)において、計画戸数に相当する台数以上の自転車駐車場が確保されていた。

(3) 共同住宅の自転車駐車場に関する市内アンケート調査結果 (H. 27)

自転車駐車場の整備台数について、現状を「適当」と回答した割合は約60%(431/722箇所)であった。また、「適当」と回答した共同住宅の自転車駐車場の整備率(整備台数/戸数)は、100%未満から200%以上まで、多様な整備率に分散していた。

(4) まとめ

住戸の数が10未満の共同住宅について、現在の開発基準のままでは自転車駐車場が整備されない共同住宅が引き続き建築される可能性があるため、路上駐輪の解消に向け、数値基準を定める見直しを行う。

一方、その基準値については、(3)での結果のとおり、自転車駐車場の整備率は共同住宅によって異なっており、各整備率に対して満足している方が一定割合で存在している。また、入居者の状況(家族構成・人数・年齢等)は入居後も変化することや各共同住宅の仕様・グレードなどでも入居対象者が変わってくることから、行政として単純に間取り等の区別によって整備率を設定することは困難である。

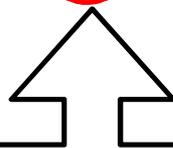
さらには、今回定めようとする基準は、建築の事前協議の際に全ての開発事業者が遵守しているものであり、その性質等も考え合せると、「様々な共同住宅が概ね共有できる最低限の基準値」を定め「その基準値以上」と規定するとともに、路上駐輪などの住環境に支障が生じないようにすることも書き加えることで、開発事業者が考える様々な共同住宅に対応できる基準にすることが望ましいと思われる。

以上のことから、路上駐輪の解消を目的とした今回の見直しについては、住戸の数が10未満の共同住宅に対しても現行の数値基準である『計画戸数に相当する台数以上』を適用することとし、またこの数値が最低限のものであることから、様々な共同住宅において路上駐輪等が生じないようにするため、『住環境に支障を生じることのないよう相当な収容能力を有する』という規定も加える見直しを行うことが適当と考える。

以上

・住戸の数が10未満の共同住宅における間取りと自転車駐車場整備率の関係  
 (H27、H28事前協議申請書データ)

年度	間取り	整備率							計
		未整備	50%未満	50～99%	100%	101～149%	151～199%	200%超	
H27、H28	1LDK	35.0% 86棟		4.1% 10棟	22.8% 56棟	6.5% 16棟	2.8% 7棟	6.1% 15棟	77.2% 190棟
	2LDK	4.1% 10棟			2.4% 6棟	1.2% 3棟	2.8% 7棟	9.3% 23棟	19.9% 49棟
	3LDK	0.4% 1棟			0.4% 1棟			1.6% 4棟	2.4% 6棟
	4LDK							0.4% 1棟	0.4% 1棟
計		39.4% 97棟		4.1% 10棟	25.6% 63棟	7.7% 19棟	5.7% 14棟	17.5% 43棟	100.0% 246棟



※駐輪場が未整備の共同住宅のうち1LDKが占める割合について

- ①駐輪場が未整備の共同住宅N=97棟
  - ②上記のうち1LDKの共同住宅N=86棟
- 1LDKの割合 = (② / ①) × 100  
 = (86棟 / 97棟) × 100  
 = 88.7%

※間取りについての補足説明

- ・1LDKの分類には1LDK以下の1DKや1Kも含む。
- ・複数の間取りが混合している場合は戸数が多い間取りに分類している。

・住戸の数が10以上の共同住宅(賃貸＋分譲)における自転車駐車場整備率と満足度の関係(駐車施設に関するアンケート調査)

		50%未満		50%～99%		100%		101%～149%		150%～199%		200%超		計															
不足		10棟	1.4%	10棟	1.4%	9棟	1.2%	12棟	1.7%	13棟	1.8%	15棟	2.1%	69棟	9.6%														
	利用率	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%														
			10		2		8		2		7		2		10		1		12		4		11		11		58		
やや不足		8棟	1.1%	34棟	4.7%	23棟	3.2%	37棟	5.1%	37棟	5.1%	38棟	5.3%	177棟	24.5%														
	利用率	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%														
			8		9		25		3		20		7		30		13		24		14		24		46		131		
適当		22棟	3.0%	82棟	11.4%	78棟	10.8%	110棟	15.2%	59棟	8.2%	80棟	11.1%	431棟	59.7%														
	利用率	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%														
			12		10		49		33		50		28		71		39		42		17		59		21		283		148
やや過剰		1棟	0.1%	2棟	0.3%	1棟	0.1%	10棟	1.4%	4棟	0.6%	15棟	2.1%	33棟	4.6%														
	利用率	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%														
			1		2		1		5		5		3		1		14		1		14		1		25		8		
過剰				1棟	0.1%	4棟	0.6%	3棟	0.4%	3棟	0.4%	1棟	0.1%	12棟	1.7%														
	利用率	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%														
					1		4		3		2		1		1		1		1		1		1		11		1		
計		41棟	5.7%	129棟	17.9%	115棟	15.9%	172棟	23.8%	116棟	16.1%	149棟	20.6%	722棟	100.0%														
	利用率	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%	100%未満	100%														
			12		29		63		66		60		55		88		84		61		55		92		57		376		346

## 共同住宅におけるごみ集積施設の設置及び整備に係る基準の見直しについて

### 1 現状と課題

尼崎市住環境整備条例施行規則においては、共同住宅におけるごみ集積施設の設置及び整備に係る基準を定めているが、住戸の数が10未満のものに関しては、明確な基準や事前協議に係る規定がないため、その設置及び整備については開発事業者の裁量によるところとなっている。

このため、完成・入居後において、ごみ集積施設のいびつな形状や集積ボックスの設置など、家庭ごみの収集などに支障をきたす物件が増加してきていることが課題となっている。

### 2 対策（基準見直し）の概要

現行の基準においては、住戸の数が10以上の共同住宅のみを対象としていたが、戸数要件を無くすことで共同住宅を建築する全ての事業を対象とし、共同住宅におけるごみ集積施設の設置及び整備にあたっては、住戸の数に関わらず事前協議を要することとするとともに、設置及び整備に係る基準を適用するよう、見直しを行うものである。

<尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準（別表第6）>

現 行	改 正 案
1 ごみ集積施設の設置 <u>住戸の数が10以上の共同住宅</u> を建築する事業を行おうとする者は、ごみ集積施設を設置し、別に定める技術基準に従い整備すること。	1 ごみ集積施設の設置 _____共同住宅を建築する事業を行おうとする者は、ごみ集積施設を設置し、別に定める技術基準に従い整備すること。

### 3 基準見直しに係る検討経過

#### (1) 事前確認制度の創設と運用

1. で述べた現状と課題を踏まえ、廃棄物処理法をはじめとする関係法令及び一般廃棄物処理基本計画の遵守を促進するとともに、家庭ごみの定期収集を適正かつ円滑に行っていく観点から、平成26年度より、住戸の数が10未満の共同住宅（以下「小規模共同住宅」という。）の新築に係るごみ集積施設の設置及び整備について、事前確認制度を創設したものである。

なお、この事前確認は、10戸以上の新築共同住宅に係る事前協議に準拠した取扱いとしているが、条例等に根拠があるものではなく、対象小規模共同住宅の設置事業者の任意で行うものであることから、開発指導課に対し、事前確認についての設置事業者への伝達及び指

導を依頼することにより、当該制度の適正な運用を図ってきたところである。

## (2) 事前協議及び開発基準の適用範囲の拡大

事前確認制度の運用開始以降、毎年100件前後の事前確認を行っており、そのうち約9割は実際に建築・供用開始され、家庭ごみの収集依頼を受けるに至っているところである※。

しかしながら、開発指導課においては、小規模共同住宅に係る事前協議申請のうち、4割

から5割において業務課による事前確認が行われていない※。このため、業務課としては、供用開始され家庭ごみの収集依頼を受けた段階で小規模共同住宅の新築が発覚することが

※小規模共同住宅に係る事前確認等の件数

所管課・項目		H 2 6	H 2 7	H 2 8
開発指導課	事前協議申請件数	110	138	123
業務課	事前確認未実施件数	56	65	49

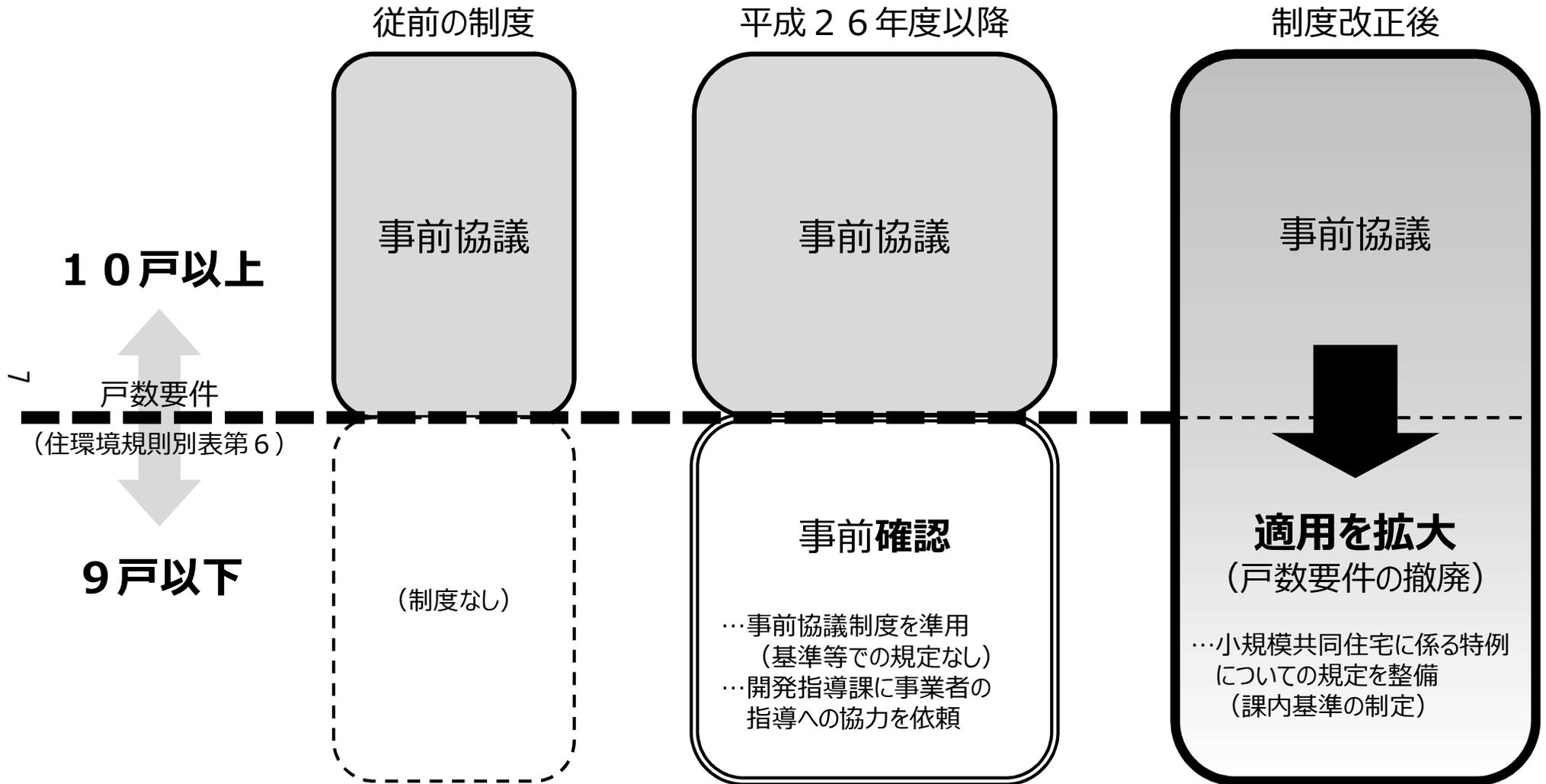
多く、収集動線の設定や排出指導に支障をきたすばかりでなく、集積施設の位置・形状等によっては定期収集ができない事態にもなりかねないところである。

こうしたことを踏まえ、これまでの経緯経過や既存制度の運用状況を勘案し、共同住宅の新築に係るごみ集積施設の設置及び整備にあたっては、住戸の数にかかわらず事前協議を行うとともに、設置及び整備に係る基準を適用するよう、所要の調整を行おうとするものである。

以 上

# 住環境整備条例施行規則の一部改正について

(共同住宅のごみ集積施設における事前協議等に係る制度の一部改正)



事前確認等なしに供用開始された場合、定期収集に支障をきたす懸念  
…特に小規模集合住宅において、支障物件が増加の傾向あり

⇒平成26年度から事前確認制度を設けるも、4～5割が未実施



## 公園の充足地における公園の開発基準の見直しについて（案）

## 1 現状と課題

## (1) 現状

尼崎市では現在、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、良好な住環境を形成するため事業施行地積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の住宅を建築する事業を行う場合、開発行為に該当するものについては都市計画法（以下「法」という。）により、開発行為に該当しないものについては尼崎市住環境整備条例（以下「条例」という。）により、開発区域内の計画人口密度に応じて事業施行地積の 3～5%でかつ 150 m<sup>2</sup>以上の公園整備を規定している。整備された公園は、原則として市に帰属（又は寄付）され、市が管理しているが、平成 19 年からは、開発行為に該当しない開発事業により整備された面積 500 m<sup>2</sup>未満の公園については事業者の自主管理公園としている（条例の運用見直しによる）。

過去 10 年の間に法及び条例により整備された公園は表 1 のとおりである。

<表 1 過去 10 年間に整備された公園一覧>

	No.	年度	面積 (m <sup>2</sup> )	所在地	都市公園名	近隣の公園と合計面積	
						面積	公園名
帰属 ・ 寄付	1	20	3,048	武庫豊町 2 丁目	笹山公園	○	西武庫 他
	2		976	武庫元町 3 丁目	武庫元町緑地	○	西武庫 他
	3	21	870	上坂部 1 丁目	杭の本	×	上坂部
	4		483	潮江 1 丁目	潮江 1 丁目緑地	○	潮江緑遊 他
	5	25	165	御園町	御園広場	○	開明中 他
	6		299	上坂部 2 丁目	若王寺 2 丁目緑地	○	若王寺 他
	7		427	南竹谷町 3 丁目	南竹谷町 3 丁目緑地	○	下田 他
	8		169	額田町	額田（拡張）	○	額田
	9		689	潮江 5 丁目	潮江 5 丁目	○	潮江緑遊 他
	10	27	2,600	上坂部 1 丁目	上坂部 1 丁目	×	杭の本
	11	29	152	善法寺町	善法寺緑地	○	小中島 他
自主 管理	1	19	190	東難波町 4 丁目		×	中難波 他
	2		223	塚口本町 7 丁目		○	塚口長溝 他
	3	21	184	小中島 3 丁目		○	亀田
	4	22	343	塚口本町 5 丁目		×	稲荷
	5	23	375	金楽寺 1 丁目		×	なし
	6		161	潮江 5 丁目		○	潮江緑遊
	7		150	水堂町 4 丁目		×	川東
	8	24	161	潮江 5 丁目		○	潮江緑遊
	9		174	東園田 2 丁目		×	富田北
	10	26	278	三反田 1 丁目		○	若松
	11		180	若王寺 2 丁目		○	若王寺
	12		305	下坂部 3 丁目		○	溝手
	13	28	202	南塚口町 6 丁目		○	宮田 他
	14		179	東難波町 4 丁目		○	中難波 他
	15		29	192	東塚口町 1 丁目		○

(注) ○：近隣（250m以内）にある公園（街区公園等）の合計面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上

×：近隣（250m以内）にある公園（街区公園等）の合計面積が 2,000 m<sup>2</sup>未満

(2) 課題

本市では、平成 26 年に緑の基本計画を改定し、本市の都市特性に応じた都市公園の配置や規模の基準を定め、この基準に沿って身近な公園の未充足地における公園の整備、充足地での子ども広場の返還、長期未着手都市計画公園の見直しなどを進めているところである。

一方で、開発事業に伴って整備される公園については、法施行令では開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場（以下「公園等」という。）が存する場合など、開発区域の周辺の状況を勘案して特に必要がないと認められる場合は公園等の整備を要しない（以下「ただし書き」という。）こととなっているものの、条例において公園の整備を規定していることから、このただし書きを適用することなく、全て整備されている。

その結果、開発事業に伴って整備される公園については、身近な公園の充足地など、公園の配置基準に関係なく整備され、また、公園としての機能が不十分な小規模公園が多いことから、公園配置上も維持管理上も課題となっている。

こうしたことから、緑の基本計画に定める本市の都市特性に応じた都市公園の配置基準や都市計画法の開発許可基準とも整合がとれた見直しを行う必要がある。

<表 2 都市公園の規模・配置基準（尼崎市緑の基本計画）>

都市公園法による種別		規模（標準）	名称	配置	誘致距離
住区 基幹 公園	街区公園	0.05～1.0ha (0.20ha)	身近な公園 (小規模公園)	児童の利用に加え、高齢者の利用など、住民がもっとも身近に利用できる公園として、「歩いて行ける距離」に適正に配置します	250m
	近隣公園	1.0～2.0ha (1.5ha)			
	地区公園	2.0ha～ (3.0ha)	大規模公園	都市の根幹となり、身近な公園の機能も併せ持った、複合的な機能を有する公園として、「自転車等で容易に行ける距離」に適正に配置します	
都市 基幹 公園	総合公園	運動公園			住民が容易に利用できる位置に、実現性などを考慮して配置します
緩衝 緑地 等	特殊公園	公園の機能を十分に発揮することができる面積	特殊公園	既存の価値ある自然などを活かして配置します	—
	都市緑地		都市緑地	自然的環境が残る場所や、まちかどなど都市景観の向上を図る位置に配置します	
	広場公園		広場公園	駅前や商業・業務系の土地利用が行われている地域など市街地の中心部に配置します	
	緑道		緑道	主な河川や道路沿い、公共施設を結ぶ位置などに配置します	

(参考) 都市計画法施行令第 25 条第 6 項

開発区域の面積が 0.3ha 以上 5ha 未満の開発行為にあっては、開発区域に面積の合計が開発区域の面積の 3% 以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、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開発区域の周辺の状況並びに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。

## 2 見直しの考え方

緑の基本計画に定める本市の都市特性に応じた都市公園の配置基準や法の開発許可基準と整合がとれたものとなるよう、条例の開発基準を見直す。

具体的には、法施行令のただし書きの考え方を条例に適用し、開発区域の周辺に相当規模の公園等が存する場合は公園等の整備を要しないこととし、詳細基準は以下のとおりとする。また、公園整備を要しない場合において、緑地の整備に関する規定を新たに設ける。

### (1) 公園整備を不要とする開発面積について

- ・ 3,000 m<sup>2</sup>以上 50,000 m<sup>2</sup>未満とする（法施行令と同基準）。
- ・ 50,000 m<sup>2</sup>以上については、これまでどおり公園の整備を規定する。

### (2) 開発区域「周辺」について

- ・ 緑の基本計画に規定する身近な公園の誘致距離である 250m 以内とする。
- ・ 河川や鉄道などの誘致圏を分断する要素があることを考慮し、実際の歩行距離で 250m 以内とする。

### (3) 「相当規模」の公園等について

- ・ 緑の基本計画に規定する街区公園の標準規模である 2,000 m<sup>2</sup>以上とする。
- ・ 開発区域周辺に対象となる公園等が複数箇所ある場合については、その合計面積が 2,000 m<sup>2</sup>以上とする。

### (4) 対象とする公園等について

- ・ 身近な公園としての機能を有しており、誘致距離が設定されている街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園とする。

### (5) 緑地の開発基準の見直しについて

事業施行地積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の住宅を建築する事業を行う場合、現行基準では、公園の整備が規定されていることから、緑地の整備に関する規定はない。公園の開発基準の改正により、公園整備を要しないこととなった場合、条例上、公園・緑地に関する規定がなくなることから、この場合において、公園の整備規定に代えて、以下のとおり、緑地の整備に関する規定を新たに設ける。

- ・ 共同住宅の場合（公園整備を行わない場合に限る）、10%以上の緑地の整備を規定する。
- ・ 戸建住宅等の場合、敷地面積や管理主体が一樣でないことなどから緑地の整備を規定することは困難であるものの、良好な住宅地の形成には緑地整備が望ましい。そのため、共同住宅以外の住宅の開発事業で、公園整備を要しない場合において、改正する公園の開発基準の中で、可能な限り開かれた空間に緑地を整備するよう努めることとし、窓口指導において各戸に緑を配置した統一感のある住宅地の形成等について求めていくこととする。

<表3 公園・緑地の設置基準（事業施行地積3,000㎡以上の開発事業）>

現 行			改 正（素案）			
建物用途	公園	緑地	周辺の公園配置	建物用途	公園	緑地
住 宅	● (3~5%)	—	未充足	住 宅	● (3~5%)	—
			充足	戸建住宅等	不要	● (努力義務)
共同住宅	● (10%)					
住宅以外	—	● (10%)	—	住宅以外	—	● (10%)

<表4 尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準（別表第2）>

現 行	改 正（素案）
<p>事業施行地積が3000平方メートル以上の住宅を建築する事業を行おうとする者は、次の表の左欄に掲げる事業施行地積1ヘクタール当たりの人口密度に応じ、同表の右欄に掲げる率を、当該開発事業の事業施行地積に乗じて得た面積（算定された公園の面積が150平方メートル未満のときは、150平方メートル）以上の用地を確保し、別に定める技術基準に従い公園として整備すること。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。 (以下略)</p>	<p>1 同左 2 前項の規定に関わらず、事業施行地積が50,000㎡未満の住宅を建築する場合で、事業施行区域から歩行距離で250m以内に、都市公園法施行令第2項第1項から第4項までに既定する街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園（以下「住区基幹公園等」という。）が存する場合で、かつ、これらの住区基幹公園等の面積の合計が2,000㎡以上の場合には公園の整備を要しない。ただし、この場合においても、可能な限り事業施行区域内の開かれた空間に緑地を整備するよう努めること。 (以下略)</p>

<表5 尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準（別表第3）>

現 行	改 正（素案）												
<p>1 近隣商業地域及び商業地域以外の地域内において事業施行地積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満の共同住宅を建築する事業（第3項に該当するものを除く。）を行おうとする者は、当該開発事業の事業施行地積に100分の5を乗じて得た面積以上の用地を当該共同住宅の敷地内に確保し、別に定める技術基準に従い緑地として整備すること。</p> <p>2 近隣商業地域及び商業地域以外の地域内において事業施行地積が500平方メートル以上の住宅以外の建築物を建築する事業を行おうとする者は、次の表の左欄に掲げる事業施行地積に応じ、同表の右欄に掲げる率を、当該開発事業の事業施行地積に乗じて得た面積以上の用地を確保し、別に定める技術基準に従い緑地として整備すること。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>事業施行地積</th> <th>率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000㎡未満</td> <td>100分の5</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上</td> <td>100分の10</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 略 4 略</p>	事業施行地積	率	3,000㎡未満	100分の5	3,000㎡以上	100分の10	<p>1 近隣商業地域及び商業地域以外の地域内において事業施行地積が500平方メートル以上の共同住宅又は住宅以外の建築物を建築する事業（2に該当するもの及び条例第16条第1項第2号に規定する公園を整備する事業を除く。）を行おうとする者は、次の表の左欄に掲げる事業施行地積に応じ、同表の右欄に掲げる率を、当該開発事業の事業施行地積に乗じて得た面積以上の用地を確保し、別に定める技術基準に従い緑地として整備すること。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>事業施行地積</th> <th>率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000㎡未満</td> <td>100分の5</td> </tr> <tr> <td>3,000㎡以上</td> <td>100分の10</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 略 3 略</p>	事業施行地積	率	3,000㎡未満	100分の5	3,000㎡以上	100分の10
事業施行地積	率												
3,000㎡未満	100分の5												
3,000㎡以上	100分の10												
事業施行地積	率												
3,000㎡未満	100分の5												
3,000㎡以上	100分の10												

### 3 他都市の状況

近隣他都市（主な市）で、法施行令ただし書きの規定を条例等において定めているところは以下のとおり。各市の実情に応じて公園整備を要しない規定を設けているところが多くみられる。

<表6 他都市における公園整備を要しない基準一覧表（近隣の主な都市のみ）>

都市名	根拠法令等	公園整備をしない場合（抜粋）
神戸市	開発事業の方法及び基準に関する条例、同施行規則	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発事業区域が2,500㎡以上の住区基幹公園から250mの範囲内（誘致圏）に含まれ、開発事業区域から公園の出入口に至る経路の全部が誘致圏に含まれるとき。 など</li> </ul>
西宮市	開発事業等におけるまちづくりに関する条例、同施行規則	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 算定された公園面積が150㎡未満である開発事業。</li> <li>・ 集合建築物の建築をする開発事業のうち、既に開設された2,500㎡以上の住区基幹公園、広田山公園、夙川河川敷緑地、甲子園浜海浜公園から直線距離250m以内かつ歩行距離500m以内の区域で、敷地内に自主管理公園の整備を行う場合。</li> </ul>
伊丹市	宅地開発等指導要綱、同技術基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発面積0.3ha以上2ha未満の開発で、開発区域から半径250m以内に住区基幹公園が開設されている場合（幹線道路、河川や鉄道等により容易に行けない場合を除く）。</li> <li>・ この場合においても自主管理の緑地又は広場をできる限り確保すること。</li> </ul>
芦屋市	住みやすいまちづくり条例、同施行規則、緑地設置基準及び緑豊かなまちづくり施策への協力に関する要綱	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 以下の場合で公園の整備・帰属に代えて緑地等の整備を行う場合。</li> <li>・ 算定された公園面積が200㎡未満の場合。</li> <li>・ 開発区域が商業地域、近隣商業地域又はその隣接地にある場合。</li> <li>・ 開発区域から直線距離で250m以内に都市計画公園がすでに整備されているとき。ただし、開発区域と都市計画公園との間に芦屋川、宮川、国道2号、国道43号、防潮堤線及び鉄道軌道敷がある場合を除く。 など</li> </ul>
大阪市	都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発区域内の主たる出入口から歩行距離が250m以内にある都市公園等の合計が開発区域面積の3%以上あり、かつ、その面積が概ね500㎡以上である場合。 など</li> <li>・ この場合においても、より積極的に開発区域内の緑化に努めること。</li> </ul>

以上



## 今後のスケジュール予定

(尼崎市住環境整備条例施行規則別表に定める公共施設等(駐輪場、ごみ置場及び公園)の開発基準の一部見直しについて)

