

4. 公園まちづくり制度

1) 公園まちづくり制度（東京都）

① 公園まちづくり制度「基本方針」

「公園まちづくり制度」基本方針

25都市政緑第390号
平成25年12月16日

【はじめに】

- 東京都と区市町は、「都市計画公園・緑地の整備方針¹」（平成18年3月策定。以下「整備方針」という。）について、都市計画公園・緑地の事業進捗や社会情勢の変化とともに、東日本大震災の教訓を踏まえ、防災の視点を重視した新たな整備方針として平成23年12月に改定した。
- 都心部等においては都市計画公園・緑地の整備とともに、民間事業者による大規模なまちづくりが進み、緑とオープンスペースを備えた快適な都市空間が創出されてきている。
- しかし、都心部等でも長期間、都市計画公園・緑地の整備が行われていない区域では、未供用の状態が続くとともに、都市計画制限により市街地の更新も進んでいない状況にある。
- 整備方針では、都市開発のポテンシャルが高いセンター・コア・エリア²内の未供用区域を対象に、民間による都市開発の機運を捉えた、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる新たな仕組みを示している。
- これらを踏まえ、一定規模以上を地区施設等³の緑地、広場その他の公共空地（以下「緑地等」という。）として担保することを条件に都市計画公園・緑地を変更し、都市開発と連携したまちづくりの中で民間により緑地等を創出する「公園まちづくり制度」を運用し、早期の公園機能の発現とにぎわいの創出等を図る。

第1 本基本方針の位置付け

本基本方針は、「公園まちづくり制度」の基本的な考え方を示したものである。本制度の適用基準等については、別途実施要綱を定める。

第2 「公園まちづくり制度」の基本的な考え方

1 制度の対象

本制度はセンター・コア・エリア内において、当初都市計画決定からおおむね50年以上が経過した未供用区域のある都市計画公園・緑地を含む区域（優先整備区域を除く。）を対象とする。

2 緑地等及びまちづくりの計画

本制度の適用に当たっては、未供用区域の一定規模以上を地区施設等の緑地等として担保するとともに、以下の要件に沿った計画とする。

(1) 緑地等の計画

緑やオープンスペースの拡大、地域特性に応じた公園機能の発現、周辺の緑とのネットワークの形成に資する計画であること。

(2) まちづくりの計画

地域が将来目指すべき市街地像を示すとともに、公共施設等の都市基盤整備と

優良な建築物等の一体的整備により、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られる計画であること。

3 制度の運用

(1) 民間の創意工夫をいかしたまちづくり

民間の創意工夫をいかし、まちづくりと公園・緑地の整備を両立するため、民間の事業者等による計画の提案と整備の実施を基本とする。

(2) 審査等

都又は関係区は提案された計画に対し、制度適用の可否について、公平かつ公正な審査を行う。

(3) 基本計画等の変更等

審査により制度適用を可とした場合には、必要に応じ、基本計画等⁴の変更、都市計画公園・緑地の変更等を行う。

第3 実施要綱の策定

都市計画公園・緑地の都市計画を決定する者（将来都市計画の決定を行う者となる見込みのある者を含む。）は、制度を適切に運用するため、東京都と協議の上、本方針に則し、かつ地域特性に応じた実施要綱を策定する。

¹ 都市計画公園・緑地の計画的、効率的な整備促進のため、平成18年3月に東京都・特別区・市町合同で策定した整備方針。平成23年12月に改定し、平成32年度までの今後10年間の事業化計画を作成（優先整備区域を公表）

² 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成25年4月（改定）」で位置付けられた地域で、おおむね首都高速中央環状線の内側の東京圏の中核となるエリア。

³ 地区施設及び主要な公共施設のこと。

※ 地区施設

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第1号に規定する「地区施設」及び幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号：以下「沿道法」という。）第9条第2項第1号に規定する「沿道地区施設」。主として区域内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地など。

※ 主要な公共施設

都市計画法第12条の5第5項第1号及び沿道法第9条第4項第1号に規定する施設。土地利用転換により新たに形成される区域に必要なもので、「都市計画施設」及び「地区施設」を除くもの。

⁴ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等、区の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画や「2020年の東京」、「東京の都市づくりビジョン（改定）」、「都市開発諸制度活用方針（改定）」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月）」、「東京都景観計画」、「パークマネジメントマスタープラン」その他地域ごとの方針など。

東京都公園まちづくり制度実施要綱
（まちづくりと公園・緑地の整備が両立する仕組み）

平成25年12月
東京都都市整備局
都市づくり政策部

■ 目次

第1 本要綱の位置付け等.....	1
1 本要綱の位置付け.....	1
2 用語の定義.....	1
第2 公園まちづくり制度の対象.....	2
第3 公園まちづくり計画の要件・基準.....	3
1 公園まちづくり計画の区域.....	3
2 緑地等の整備.....	3
3 まちづくり.....	4
第4 公園まちづくり計画の提案.....	4
1 提案書の提出.....	4
2 提案の要件.....	4
3 事前協議等.....	5
第5 公園まちづくり計画の審査等.....	5
1 審査会等.....	5
2 審査会后.....	5
第6 計画内容の実現及びその担保.....	6
第7 公園まちづくり計画の区域変更.....	6
附則.....	6

東京都公園まちづくり制度実施要綱

第1 本要綱の位置付け等

1 本要綱の位置付け

本要綱は、東京都が都市計画決定を行う公園・緑地を対象に、公園まちづくり制度基本方針（以下「基本方針」という。）に基づき、「公園まちづくり制度」を適用するための基準等を定め、もってまちづくりと公園・緑地の整備が両立した計画の適正な実現を図るものである。

2 用語の定義

本実施要綱において使用する主な用語の定義は、次に掲げるものとする。

公園まちづくり計画

本制度の活用により、まちづくりと公園・緑地の整備の両立を図る計画

センター・コア・エリア

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成25年4月（改定）」（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）で位置付けられた地域で、おおむね首都高速中央環状線の内側の東京圏の中核となるエリア

都市計画公園・緑地

都市計画区域内において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項の都市施設として都市計画決定された公園・緑地

都市計画公園・緑地の整備方針

都市計画公園・緑地の計画的、効率的な整備促進のため、平成18年3月に東京都と区市町が合同で策定した整備方針。平成23年12月に改定し、平成32年度までの今後10年間の事業化計画を示したもの（優先整備区域を公表）

優先整備区域

「都市計画公園・緑地の整備方針」に示す、平成32年度までの今後10年間に優先的に事業に着手する都市計画公園・緑地の区域

地区計画

都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する「地区計画」

再開発等促進区

都市計画法第12条の5第3項に規定する「再開発等促進区」及び幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号。以下「沿道法」という。）第9条第3項に規定する「沿道再開発等促進区」

地区施設

都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区施設」及び沿道法第9条第2項第1号に規定する「沿道地区施設」。主として区域内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地など

主要な公共施設

都市計画法第12条の5第5項第1号及び沿道法第9条第4項第1号に規定する施設。土地利用転換により新たに形成される区域に必要なもので、「都市計画施設」及び

「地区施設」を除くもの

緑地等

都市計画の変更により、都市計画公園・緑地を削除する部分に設ける地区施設又は主要な公共施設のうち、緑地、広場その他の公共空地をいい、人工地盤上のものを含み、屋内の部分を除く。

緑地等確保対象区域面積

都市計画公園・緑地を削除する部分の面積から、道路等の公共施設（緑地等を除く。）の面積を除いた面積

緑地等確保率

緑地等確保対象区域面積に対する緑地等の面積の割合

事業者等

本制度の活用により、公園まちづくり計画を提案し、実施しようとする者

供用

都市公園、児童遊園等を広く一般に開放すること。

※ 参考：供用中の公園・緑地

- ・ 都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づき設置又は管理されている公園・緑地（都市公園）
- ・ 法令等に基づき設置又は管理されている都立海上公園、区立公園又は児童遊園
- ・ 国民公園等都市公園に準ずるもの（皇居東御苑、皇居外苑、北の丸公園、千鳥ヶ淵戦没者墓苑、新宿御苑、国会前庭、明治神宮外苑、国立科学博物館附属自然教育園及び東京大学大学院理学系研究科植物園）
- ・ 区の条例により設置されている運動場
- ・ 都市再生機構又は東京都住宅供給公社が設置又は管理する住宅団地内公園
- ・ 都市計画法第59条第4項に基づき整備された公園・緑地（都市計画芝公園、都市計画十三号地公園及び都市計画後楽園公園の各一部）

基本計画等

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等、区の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画及び「2020年の東京」、「東京の都市づくりビジョン（改定）」、「都市開発諸制度活用方針（改定）」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月）」、「東京都景観計画」、「パークマネジメントマスタープラン」その他地域ごとの方針など

第2 公園まちづくり制度の対象

本要綱において対象とする都市計画公園・緑地は、センター・コア・エリア内にある当初都市計画決定からおおむね50年以上経過した都市計画公園・緑地のうち、以下の各要件に適合するものとする。

ア 東京都が都市計画決定を行うもの

イ 未供用区域の面積が2.0ヘクタール以上のもの

第3 公園まちづくり計画の要件・基準

1 公園まちづくり計画の区域

(1) 基本要件

ア 公園まちづくり計画の区域は、未供用の都市計画公園・緑地を含む、緑地の整備とまちづくりを一体的に行う区域とし、地区計画を定めることのできる区域であること。

イ アのうち、都市計画公園・緑地の変更を行う区域については、再開発等促進区を定めることのできる区域であること。

ウ 公園まちづくり計画の区域は、「都市計画公園・緑地の整備方針」に定める優先整備区域を除くこと。

(2) 形状

土地所有の状況、土地利用の現況及び将来の見通し、現在の用途地域の指定状況などを勘案し、可能な限り整った形状とすること。

(3) 境界

原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

2 緑地等の整備

(1) 緑地等の整備要件

緑地等の整備については、地域特性に応じた公園の機能及び役割を発現させるため、以下の各要件を満たすものとする。

ア 地域特性に整合した機能及び役割を発揮できる計画であること。

イ 原則として基本計画等に整合した機能及び役割を発揮できる計画であること。ただし、基本計画等の変更が可能である場合は、当該変更を前提とした計画であること。

ウ 周辺のみどりとのネットワークの形成に資する計画であること。

(2) 緑地等の整備基準

ア 緑地等確保率は、原則60パーセント以上とする。

イ 緑地等の最低面積は、1.0ヘクタールとする。

ウ 都市計画公園・緑地を新規に整備する場合（供用済部分の再配置・再整備を除く。）は、当該部分の面積を緑地等の面積及び緑地等確保対象区域面積に加えることとする。

エ 緑地等は地区施設又は主要な公共施設のうち、緑地、広場その他の公共空地として位置付けられること。

オ 緑地等内に設置する施設は、都市公園法第2条第2項に規定する公園施設と同等のものとし、当該緑地等の機能、位置、規模、環境等を総合的に勘案して、当該緑地等の機能を全うする上で必要な範囲内のものとする。

なお、施設として設けられる建築物の面積は、都市公園法第4条第1項に規定する範囲内とする。

カ 人工地盤上の緑地等の整備など立体的な整備については、樹木の良い生育、地下水の涵養等、土壌基盤を確実に確保するとともに、地上部分の緑地等との一

体性に配慮し、徒歩により容易に利用することができるようアクセスを確保する。

(3) 緑地等の管理等

ア 緑地等は、永続的に適正な維持及び管理を行うこと。

イ 緑地等は、原則として常時一般に公開する。

(4) 都市計画公園・緑地の再編

既に供用済みの都市計画公園・緑地については、必要に応じ集約、再整備等を行うとともに、以下の各要件を満たすこと。

ア 供用済みの都市計画公園・緑地の面積を確保すること。

イ 集約、再整備等を行う都市計画公園・緑地については、公園まちづくり計画の区域に含めること。

ウ 当該都市計画公園・緑地の管理者と協議の上、緑地等及び周辺の緑との一体性が確保されるよう計画すること。

3 まちづくり

(1) まちづくりの要件

再開発等促進区を定める地区計画の提案により、土地利用転換後の地域の将来像を示すとともに、必要な都市基盤の整備、土地の高度利用等を図ること。

(2) まちづくりの基準

再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を行う者が定める「再開発等促進区を定める地区計画運用基準」及び「再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目」に適合すること。

第4 公園まちづくり計画の提案

1 提案書の提出

事業者等は、以下の書類を添付し、東京都に対して、公園まちづくり計画を提案することができる。

ア 提案書（別記第1号様式）

イ 公園まちづくり計画の内容を示す資料

ウ 公園まちづくり計画の提案に係る理由書

エ 土地所有者等の同意書

オ 住民に対する説明状況等報告書

カ 公園まちづくり計画の実現性に係る資料

キ 基本計画等の変更が必要な場合、変更の素案

ク 再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書の案

ケ 都市計画決定・変更を行う都市計画図書の案

2 提案の要件

前項による事業者等が提案する公園まちづくり計画は、以下の各要件に適合するものでなければならない。

ア 「第3 公園まちづくり計画の要件・基準」に適合する計画であること。

イ 公園まちづくり計画の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定された

ことが明らかなものを除く。)を有する者の3分の2以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。)を得ていること。

ウ 提案する公園まちづくり計画の実現性が担保されうる事業実施計画が作成されていること。

3 事前協議等

ア 事業者等は、あらかじめ当該都市計画公園・緑地の設置者の了解を得ること。

イ 提案に先立ち、事業者等は公園まちづくり計画について周辺住民等へ十分な説明を行い、公園まちづくり計画を周知し、理解が得られるように努めるとともに、事業内容に関する質問に対して、誠意をもって応じること。

ウ 事業者等は、東京都及び地元区に対して、事前協議、審査、都市計画変更等に必要な資料、周辺住民への説明状況に関する資料等の提供、説明等の協力を行うこと。

エ 東京都及び地元区は、優良な公園まちづくり計画が実現されるよう、事業者等との協議に応じる。

第5 公園まちづくり計画の審査等

1 審査会等

提案がなされた場合は、東京都は検討会及び審査会(以下「審査会等」という。)を設置し、「公園まちづくり制度に係る提案の審査等フロー図」(別紙)の審査等フローにより、検討及び審査(以下「審査等」という。)を行う。

(1) 審査等の視点

審査会等は提案された公園まちづくり計画に対して、以下の視点に基づき、計画の優良性及び実現性についての審査等を行う。

ア 基本方針及び本要綱に適合し、公園・緑地の整備とまちづくりが両立した優良な計画であること。

イ 事業の実施計画、資力信用の審査等により、提案された公園まちづくり計画の実現性が担保されていること。

(2) 検討会

検討会は、審査会の決定に必要な検討及び調整を行い、その結果を審査会に報告する。

(3) 審査会

ア 審査会は、検討会の報告を基に、都市計画決定・変更等の必要性を判断する。

イ 審査会は、都市計画及び公園・緑地の学識経験を有するものから成る専門部会を設置し、審査に先立ち意見を聴くことができる。

2 審査等の結果の通知等

(1) 審査会等が公園まちづくり計画を優良であり、かつ実現性があると認めた場合

ア 審査会等は事業者等に対し、公園まちづくり制度を適用する旨を通知する。

イ 東京都及び当該公園まちづくり制度を適用する区域が存する区(以下「地元区」という。)は必要に応じ、公園まちづくり計画の実現に必要な基本計画等の変更等を行う。

ウ 東京都及び地元区はアの後、速やかに都市計画公園・緑地の変更、再開発等促進区を定める地区計画の決定等、必要な都市計画の手続を行う。

(2) 審査会等が公園まちづくり計画を優良である又は実現性があると認めなかった場合

ア 審査会等は事業者等に対し、公園まちづくり制度を適用しない旨を通知する。

イ 事業者等は審査会等での議事を踏まえ、必要な修正を加えた上で、再度提案を行うことができる。

第6 計画内容の実現及びその担保

(1) 緑地等の整備、管理等に関する協議

事業者等は公園まちづくり計画の提案段階までに、当該提案に係る緑地等について、東京都、地元区等との間で、整備の主体、規模、時期、所有権の帰属、維持・管理等の方法について、協議を行うこと。

(2) 協定等の締結

原則として(1)の協議内容については協定等を締結し、その写しを公園まちづくり計画の提案書に添えて、東京都へ提出するものとする。

第7 公園まちづくり計画の区域変更

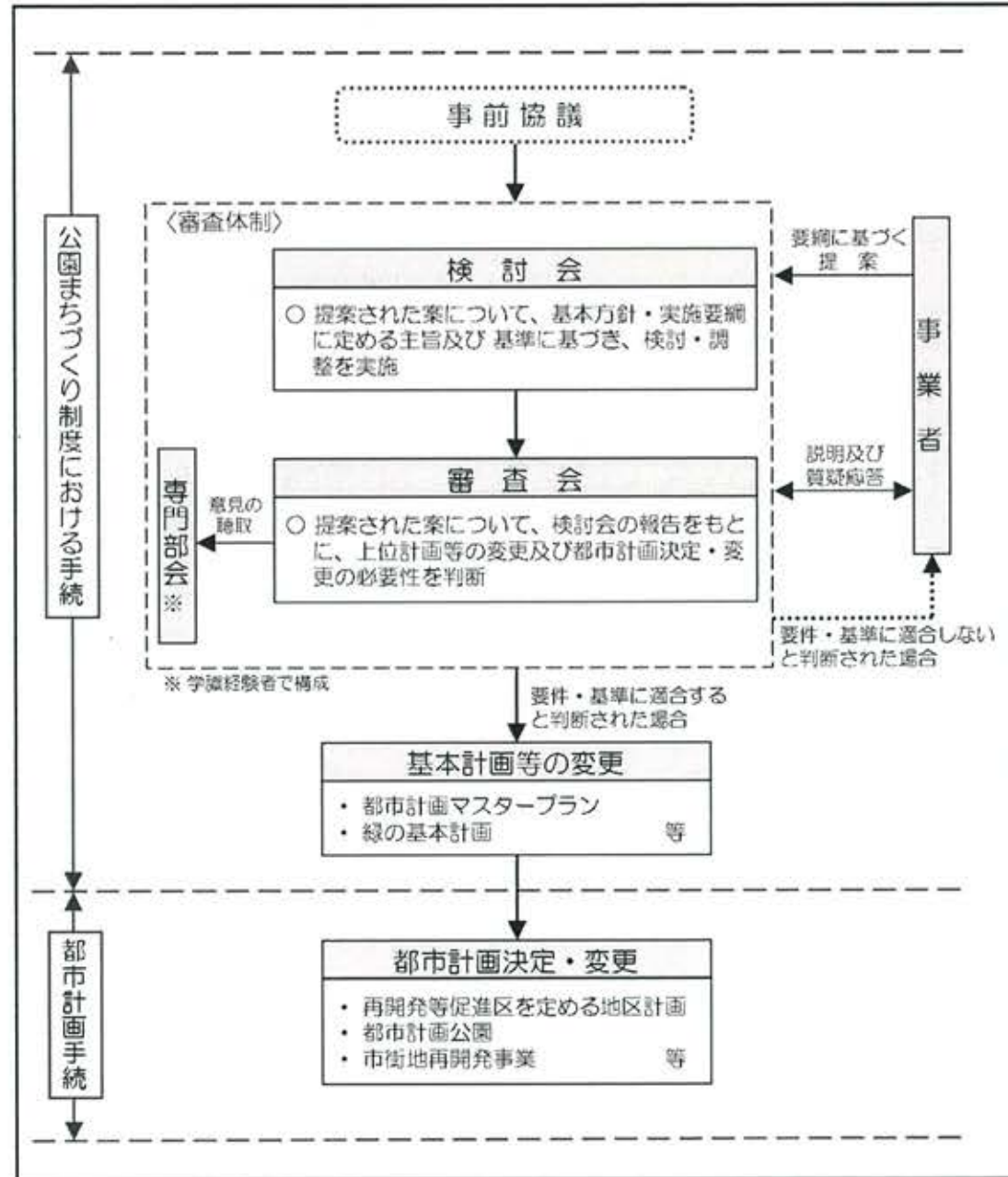
(1) 公園まちづくり計画の区域を変更する場合には、当初計画を変更する提案を行うものとする。

(2) アの場合においては、変更後の公園まちづくり計画の区域を対象として、本要綱を適用する。

附則

この要綱は、平成25年12月17日より運用する。

＜公園まちづくり制度に係る提案の審査等フロー図＞



別記第1号様式

平成 年 月 日

東京都知事
〇〇〇〇殿

東京都公園まちづくり制度実施要綱に基づく
公園まちづくり計画提案書の提出及びについて

このたび、〇〇区〇〇町〇丁目ほか各地内において、区域内の関係地権者間で協議を行い、下記のとおり、□□地区公園まちづくり計画提案書を取りまとめましたので、東京都公園まちづくり制度実施要綱に基づき提出します。

記

添付資料

- 1 公園まちづくり計画の内容を示す資料
- 2 公園まちづくり計画の提案に係る理由書
- 3 土地所有者等の同意書等
- 4 住民に対する説明状況等報告書
- 5 公園まちづくり計画の実現性に係る資料
- 6 基本計画等の変更の素案
- 7 再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書の案
- 8 同時に都市計画決定・変更を行う都市計画図書の案

住所
氏名



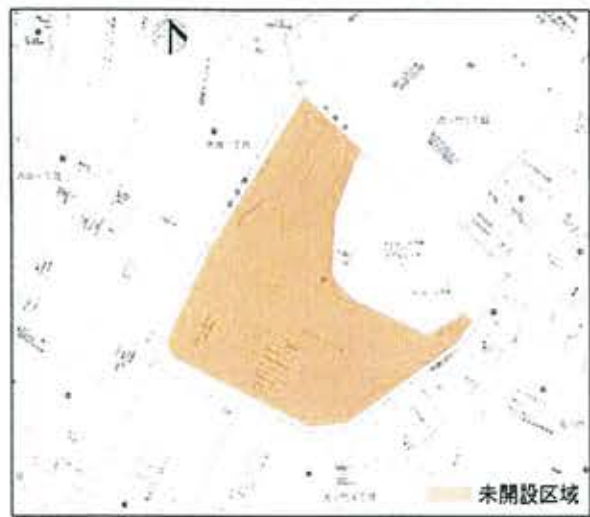

2) 事例：虎ノ門2-10計画（ホテルオークラ建替えと都市計画公園霊南坂公園の整備）

【公園まちづくり制度の適用】

- 都市計画公園霊南坂公園は、1957（昭和32）年に面積約1.33haの近隣公園として都市計画決定された。1962（昭和37）年にホテルオークラ本館が開業し、50年以上にわたり全域未共用の状態が続いていた。今回、ホテルオークラ本館の建替え計画に併せて、公園まちづくり制度を適用することにより、公園機能の早期発現を図ることとなった。
- 2014年9月、港区に対し事業者による公園まちづくり計画の提案がなされ、翌10月には再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書が提出され、2015（平成27）年4月、虎ノ門二丁目10地区地区計画の都市計画決定および都市計画公園霊南坂公園の都市計画変更が行われた。
- なお、港区では、公園まちづくり制度実施要綱（後掲）を2014年4月に策定している。その中で、緑地等確保率について、原則として60%以上とするが、2,500㎡以上の公園の新規整備を行い、かつ土地の所有権を港区に譲渡する場合は、50%以上とできる旨を定めている。本計画において、霊南坂公園として2,500㎡の整備を行った上で、港区に譲渡しており、50%以上の緑地等を確保する計画となっている。
- 地区計画図（右図）に着色して示したとおり、地区の東側に霊南坂公園を配置し、敷地の北側大部分に広場1号（主要な公共施設）、大倉集古館周辺に広場2号（地区施設）を配置している。


公園まちづくり制度適用前の都市計画公園霊南坂公園の概況

⑤ 霊南坂公園（近隣公園）	公園面積：約1.33ha（未開設）
---------------	-------------------

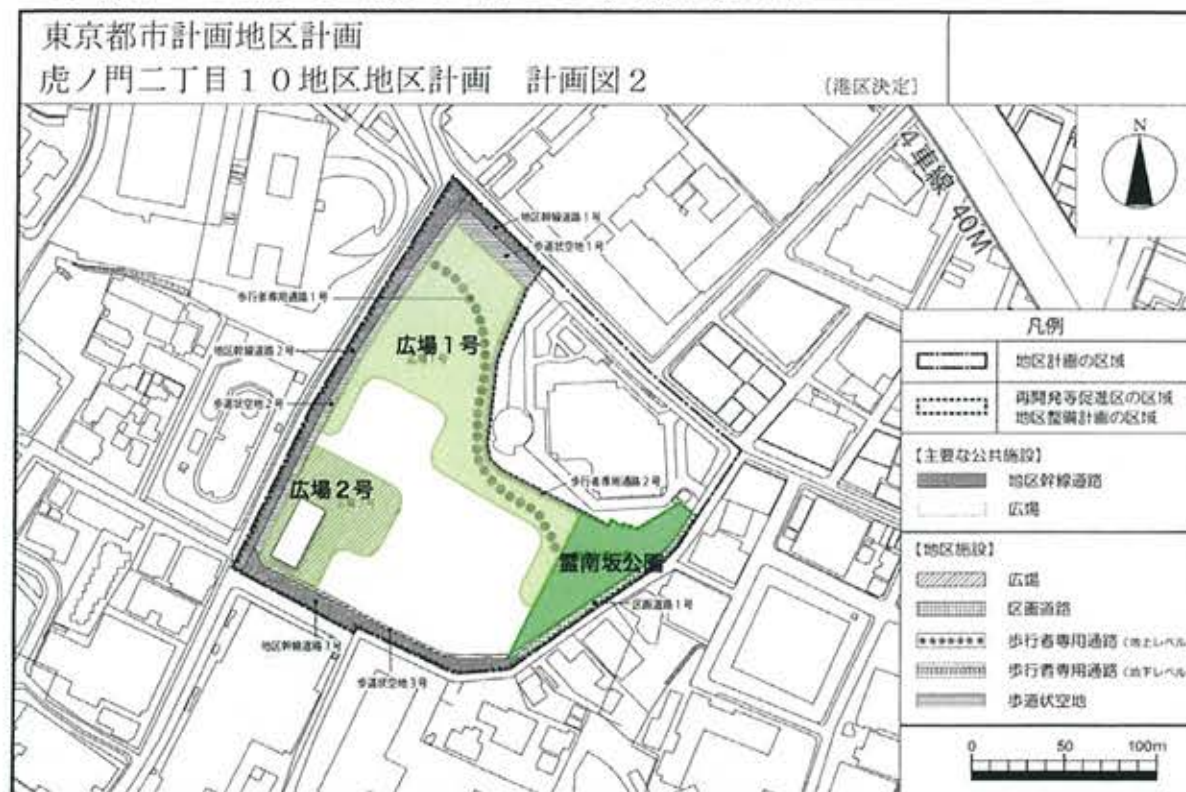
〔現状〕

- 全域が未開設ですが、「国際観光ホテル整備法」に基づき、昭和37年にホテルオークラ本館が建設されています。
- 敷地の一部が港区との協定公園として公園状に整備されており、一般開放されています。



（出典：港区都市計画公園・緑地の整備方針（2014年3月））

地区計画における広場1号・広場2号の位置および都市計画公園の位置



地区施設における主要な公共施設および地区施設（地区計画図書抜粋）

再開発等促進区	種類	名称		幅員	延長	面積	備考
		道路	地区幹線道路1号	地区幹線道路2号	5.5~6.5m (全幅15m)	約60m	—
		地区幹線道路3号	6~10m (全幅12~15.5m)	約240m	—	拡幅	
	その他の公共空地	広場1号	6~10m (全幅12~20m)	約150m	—	拡幅	
		広場1号	—	—	—	約5,400㎡	新設

地区整備計画	種類	名称		幅員	延長	面積	備考
		道路	区画道路1号	区画道路2号	6m (全幅12m)	約130m	—
		広場2号	—	—	—	約2,400㎡	新設
	歩行者専用通路	歩行者専用通路1号	歩行者専用通路2号	3~4m	約180m	—	新設
	歩道状空地	歩道状空地1号	歩道状空地2号	2~3m	約150m	—	新設（地下レベル）
		歩道状空地3号	歩道状空地1号	10m	約50m	—	新設
		歩道状空地2号	歩道状空地2号	4m	約210m	—	新設
		歩道状空地3号	歩道状空地3号	2m	約140m	—	新設

都市計画公園霊南坂公園の従前・従後

	種別	名称		面積	備考
		番号	公園名		
従前	近隣公園	港3・3・4	霊南坂	約1.33ha	未共用
従後	街区公園	港2・2・21	霊南坂	約0.25ha	開設（整備後）

（参考）地区計画に定める広場等の面積

施設	番号	面積	備考
広場	1号・2号	約7,800㎡	
歩行者専用通路	1号・2号	約1,000㎡	幅員×延長
歩道状空地	1号・2号・3号	約1,600㎡	幅員×延長
上記計		約10,400㎡	

（都市計画公園出典：港区都市計画概要、港区都市計画情報提供サービス）
※地区計画に定める広場等の面積は地区計画図書より推計

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、港区が都市計画決定を行う公園・緑地を対象に、公園まちづくり制度基本方針(以下「基本方針」という。)及び港区都市計画公園・緑地の整備方針に基づき、「公園まちづくり制度」を適用するための基準等を定め、もってまちづくりと公園・緑地の整備が両立した計画の適正な実現を図ることを目的とする。

(用語の定義)

- 第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- (1) 公園まちづくり計画 この要綱による公園まちづくり制度の活用により、まちづくりと公園・緑地の整備の両立を図る計画をいう。
 - (2) 都市計画公園・緑地 都市計画区域内において、都市計画法(昭和43年法律第100号)第11条第1項に規定する都市施設として都市計画決定された公園・緑地をいう。
 - (3) 都市計画公園・緑地の整備方針 都市計画公園・緑地の計画的、効率的な整備促進のため、平成18年3月に東京都と区市町が合同で策定した整備方針(平成23年12月に改定し、平成32年度までの今後10年間の事業化計画を示したもの(優先整備区域を公表))をいう。
 - (4) 優先整備区域 「都市計画公園・緑地の整備方針」に示す、平成32年度までの今後10年間に優先的に事業を着手する都市計画公園・緑地の区域をいう。
 - (5) 地区計画 都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する「地区計画」をいう。
 - (6) 再開発等促進区 都市計画法第12条の5第3項に規定する「再開発等促進区」及び幹線道路の沿道の整備に関する法律(昭和55年法律第34号。以下「沿道法」という。)第9条第3項に規定する「沿道再開発等促進区」をいう。
 - (7) 地区施設 都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区施設」及び沿道法第9条第2項第1号に規定する「沿道地区施設」をいう。主として区域内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地等とする。
 - (8) 主要な公共施設 都市計画法第12条の5第5項第1号及び沿道法第9条第4項第1号に規定する施設をいう。土地利用転換により新たに形成される区域に必要なもので、「都市計画施設」及び「地区施設」を除くものとする。
 - (9) 緑地等 都市計画の変更により、都市計画公園・緑地を削除する部分に設ける地区施設又は主要な公共施設のうち、緑地、広場その他の公共空地をいい、人工地盤上のものを含み、屋内の部分を除くものとする。
 - (10) 緑地等確保対象区域面積 都市計画公園・緑地を削除する部分の面積から、道路等の公共施設(緑地等を除く。)の面積を除いた面積をいう。
 - (11) 緑地等確保率 緑地等確保対象区域面積に対する緑地等の面積の割合をいう。
 - (12) 事業者等 本制度の活用により、公園まちづくり計画を提案し、実施しようとする者をいう。
 - (13) 供用 都市公園、児童遊園等を広く一般に開放することをいう。供用中の公園・緑地の例は、次のとおりとする。
 - ア 都市公園法(昭和31年法律第79号)に基づき設置又は管理されている公園・緑地(都市公園)
 - イ 法令等に基づき設置又は管理されている都立海上公園、港区立公園又は児童遊園
 - ウ 国民公園等都市公園に準じるもの(明治神宮外苑及び国立科学博物館附属自然教育園)
 - エ 都市再生機構又は東京都住宅供給公社が設置又は管理する住宅団地内公園
 - オ 都市計画法第59条第4項に基づき整備された公園・緑地(都市計画芝公園の一部)
 - (14) 基本計画等 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等、港区の都市計画に関する基本的な方針その他の都市計画又は「2020年の東京」、「東京の都市づくりビジョン(改定)」、「都市開発諸制度活用方針(改定)」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準(平成14年7月東京都)」、「港区景観計画」、「港にぎわい公園づくり基本方針」その他地域ごとの方針等をいう。

第2章 公園まちづくり制度の対象

(公園まちづくり制度の対象)

- 第3条 この要綱の対象となる都市計画公園・緑地は、港区内の当初都市計画決定からおおむね50年以上経過した都市計画公園・緑地であって、次に掲げる要件を満たすものとする。
- (1) 港区が都市計画決定を行うものであること。
 - (2) 未供用区域の面積が1.0ヘクタール以上のものであること。

第3章 公園まちづくり計画の要件・基準

(公園まちづくり計画の区域)

- 第4条 公園まちづくり計画の区域の基本要件は、次のとおりとする。
- (1) 緑地(未供用の都市計画公園・緑地を含む。)の整備とまちづくりを一体的に行う区域であって、地区計画を定めることのできるものであること。
 - (2) 前号に規定する区域のうち、都市計画公園・緑地の変更を行う区域については、再開発等促進区を定めることのできるものであること。
 - (3) 「都市計画公園・緑地の整備方針」に定める優先整備区域を除くものであること。
- 2 公園まちづくり計画の区域の形状は、土地所有の状況、土地利用の現況及び将来の見通し、現在の用途地域の指定状況等を勘案し、可能な限り整ったものとする。
- 3 公園まちづくり計画の区域の境界は、原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物等、土地の範囲を明示するのに適切な方法により表示するものとする。

(都市計画公園・緑地の整備)

- 第5条 既に供用済みの都市計画公園・緑地については、必要に応じて集約、再整備等を行うとともに、次に掲げる要件を満たすものとする。
- (1) 供用済みの都市計画公園・緑地が2,500平方メートル未満の場合には、2,500平方メートル以上の都市計画公園・緑地となるよう、都市計画公園・緑地を整備し、かつ、当該都市計画公園・緑地の所有権を港区に譲渡すること。
 - (2) 前号の都市計画公園・緑地については、公園まちづくり計画の区域に含めること。
 - (3) 当該都市計画公園・緑地の管理者と協議の上、緑地等及び周辺の緑との一体性が確保されるように計画すること。

(緑地等の整備)

- 第6条 緑地等の整備については、地域特性に応じた公園の機能及び役割を発現するため、次に掲げる要件を満たすものとする。
- (1) 地域特性に整合した機能・役割を発揮できる計画であること。
 - (2) 原則として基本計画等に整合した機能及び役割が発揮できる計画であること。
 - (3) 周辺のみどりとのネットワークの形成に資する計画であること。
- 2 緑地等の整備基準は、次のとおりとする。
- (1) 緑地等確保率は、原則として、60パーセント以上とすること。ただし、都市計画公園・緑地を新規に2,500平方メートル以上整備(供用済み部分の再配置・再整備を除く。)し、かつ、都市計画公園・緑地の所有権を港区に譲渡する場合は、50パーセント以上とすることができる。
 - (2) 緑地等の最低面積は、0.5ヘクタールとすること。
 - (3) 都市計画公園・緑地を新規に整備する場合(供用済み部分の再配置・再整備を除く。)は、当該部分の面積を緑地等の面積及び緑地等確保対象区域面積に加えるものとする。
 - (4) 緑地等は、地区施設又は主要な公共施設のうち、緑地、広場その他の公共空地として位置付けられること。

(5) 緑地等内に設置する施設は、都市公園法第2条第2項に規定する公園施設と同等なものとし、当該緑地等の機能、位置、規模、環境等を総合的に勘案して、当該緑地等の機能を全うする上で必要な範囲内のものとする。この場合において、施設として設けられる建築物の面積は、港区立公園条例（昭和38年港区条例第23号）第2条の4に規定する範囲内とする。

(6) 人工地盤上の緑地等の整備など立体的な整備については、樹木の良い生育、地下水の涵養等、土壌基盤を確実に確保するとともに、地上部分の緑地等との一体性に配慮し、徒歩により容易に利用することができるよう動線を確保すること。

3 緑地等は、永続的に適正な維持及び管理を行い、原則として、常時公開とするものとする。

（まちづくり）

第7条 まちづくりの要件は、再開発等促進区を定める地区計画の提案により、土地利用転換後の地域の将来像を示すとともに、必要な都市基盤の整備、土地の高度利用等を図るものとする。

2 まちづくりの基準は、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」及び「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目」を準用する。

第4章 公園まちづくり計画の提案

（提案書の提出）

第8条 事業者等は、公園まちづくり計画を提案しようとするときは、公園まちづくり計画提案書（別記様式）に次に掲げる書類を添えて、区長に提案するものとする。

- (1) 公園まちづくり計画の内容を示す資料
- (2) 公園まちづくり計画の提案に係る理由書
- (3) 土地所有者等の同意書
- (4) 住民に対する説明状況等報告書
- (5) 公園まちづくり計画の実現性に係る資料
- (6) 基本計画等の変更が必要な場合、変更の素案
- (7) 再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書の案
- (8) 都市計画決定・変更を行う都市計画図書の案

（提案の要件）

第9条 前条の公園まちづくり計画は、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。

- (1) 第3章に規定する要件及び基準に適合する計画であること。
- (2) 公園まちづくり計画の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者の3分の2以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限り。）を得ていること。
- (3) 提案する公園まちづくり計画の実現性が担保され得る事業実施計画が作成されていること。

（事前協議等）

第10条 事業者等は、第8条に規定する書類の提出に際しては、あらかじめ当該都市計画公園・緑地の設置者の了解を得なければならない。

2 事業者等は、提案に先立ち、公園まちづくり計画について周辺住民等への十分な説明を行い、公園まちづくり計画を周知し、理解が得られるように努めるとともに、事業内容に関する質問に対して、誠意をもって応じなければならない。

3 事業者等は、港区に対して、事前協議、審査、都市計画変更等に必要資料、周辺住民等への説明状況に関する資料等の提供、説明等の協力を行わなければならない。

4 港区及び東京都は、優良な公園まちづくり計画が実現されるよう、事業者等との協議に応じるものとする。

第5章 公園まちづくり計画の審査等

（審査会等）

第11条 区長は、第8条の規定による提案が行われたときは、審査会及び検討会（以下「審査会等」という。）を設置し、「公園まちづくり制度に係る提案の審査等フロー図」（別紙）の審査等フローにより、検討及び審査（以下「審査等」という。）を行う。

2 審査会等は、提案された公園まちづくり計画に対して、次に掲げる視点に基づき、計画の優良性及び実現性についての審査等を行う。

(1) 基本方針及びこの要綱の規定に適合し、公園・緑地の整備とまちづくりが両立した優良な計画であること。

(2) 事業の実施計画、資力信用の審査等により、提案された公園まちづくり計画の実現性が担保されていること。

3 審査会は、検討会の報告を基に、都市計画決定・変更等の必要性について判断を行う。この場合において、審査会は、都市計画及び公園・緑地の学識経験を有する者により構成する専門部会を設置し、その意見を聴くことができる。

4 検討会は、審査会の決定に必要な検討及び調整を行い、その結果を審査会に報告する。

（審査等の結果の通知等）

第12条 審査会等は、提案された公園まちづくり計画が優良であり、かつ、実現性があると認めた場合は、当該提案を行った事業者等に対し、公園まちづくり制度を適用する旨を通知する。この場合において、港区及び東京都は、必要に応じ、公園まちづくり計画の実現に必要な基本計画等の変更等を行うとともに、速やかに都市計画公園・緑地の変更、再開発等促進区を定める地区計画の決定等、必要な都市計画の手続を行う。

2 審査会等は、提案された公園まちづくり計画が優良であり、又は実現性があると認めなかった場合は、当該提案を行った事業者等に対し、公園まちづくり制度を適用しない旨を通知する。この場合において、事業者等は、審査会等における議事を踏まえ、必要な修正を加えた上で、再度提案を行うことができる。

第6章 計画内容の実現とその担保

（緑地等の整備、管理等に関する協議等）

第13条 事業者等は、公園まちづくり計画の提案段階までに、当該提案に係る緑地等について、港区との間で、整備の主体、規模、時期、所有権の帰属、維持・管理等の方法について、協議を行わなければならない。

2 前項の協議の内容については、原則として、協定等を締結するものとし、公園まちづくり計画の提案に際しては、その写しを区長に提出するものとする。

第7章 公園まちづくり計画の区域変更

（公園まちづくり計画の区域変更）

第14条 事業者等は、公園まちづくり計画の区域を変更する場合は、当初計画を変更する提案を行うものとする。

2 前項の規定により当初計画の変更が行われた場合は、当該変更後の公園まちづくり計画の区域を対象として、この要綱を適用する。

第8章 雑則

（委任）

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、街づくり支援部長が別に定める。

付 則

この要綱は、平成26年5月1日から施行する。

公園まちづくり制度に係る提案の審査等フロー図

