

第3章 公園まちづくり制度の活用要件

1 公園まちづくり制度の概要

公園まちづくり制度は、都市計画公園内の未供用部分を対象に、民間による都市開発の機会を捉えたまちづくりと公園・緑地の整備とを両立させ、早期の公園機能の発現とにぎわいの創出等を図ることを目的として、都が2013年12月に創設したものである。

本制度は、センターコアエリア内において、当初の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（面積2ha以上）のある都市計画公園・緑地を対象とし、未供用区域の一定規模以上を地区施設などの緑地等として担保するとともに、一定の要件※に沿った計画とすることを条件に、都市計画公園・緑地を変更し、都市開発の中で緑地等の創出を図るものである。

民間の創意工夫を生かしたまちづくりと公園・緑地の整備とを両立させるため、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。提案された計画について、都は審査会を設置して、優良性・実現性を審査し、制度適用の可否について判断する。

※公園まちづくり計画の主な要件・基準

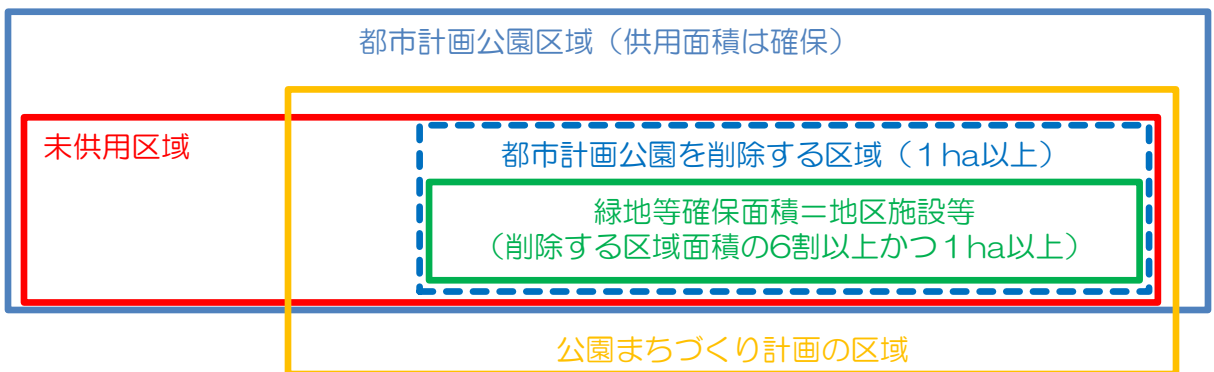
<区域設定>

- 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すること。
- 都市計画公園・緑地から削除する区域の面積は、未供用区域の面積以下とすること（供用済み部分の再配置・再整備は可能）。

<計画内容>

- 地域ごとの方針などに整合した計画であること。
- 都市計画公園・緑地から削除する区域において、緑地等確保率を原則60%以上、緑地等の面積は1ヘクタール以上とすること。
- 緑地等は、緑地、広場その他の公共施設として確保すること。
- 地区特性に応じた公園機能の発現とみどりのネットワークの形成を図ること。
- 地区外貢献を含め優良な計画であること。

<区域の模式図>



<制度活用のイメージ>



2 神宮外苑地区における活用要件

神宮外苑地区において、公園まちづくり制度を活用するための要件は、以下のとおりとする（ここに示されていない事項については、東京都公園まちづくり制度実施要綱による。）。

<公園まちづくり計画の提案区域について>

- ・ スポーツ施設の更新を一体的に行うために、密接不可分の一団の区域であるb区域（P.4参照）の全域及び関連して一体的に再整備を行う区域を含めた、形状が整った一団の区域とすること（ただし、都市計画公園区域外で、かつ、スポーツ施設の更新と一体的に再整備を行う必要性が低い建築物の敷地については、提案区域に含めないことができる。）。
- ・ 再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画の提案区域との整合を図ること。

<都市計画公園区域から削除する区域の設定について>

- ・ 区域変更後の都市計画公園が、公園区域として適切な形状であること。
- ・ 削除する区域と都市計画公園の区域とが一体となって、良質な公園的空間として機能すること。
- ・ 削除する区域の面積は、未供用区域の面積以下とすること。

【参考：指針の対象区域内における供用・未供用の区域について】
かつて学校施設であった所については、未供用としている。



<公園まちづくり計画の提案内容について>

- 公園まちづくり計画は、まちづくりの誘導方針に示す、各方針の内容・事項に整合した計画とすること。
- 都市計画公園を削除する区域において、緑地等確保率は60%以上とし、かつ、1.0ha以上は緑地等として整備すること。
- 緑地等は、緑地、広場その他の公共空地として都市計画（地区施設等）で位置付け、確保すること。
- 緑地等として整備されるデッキ等は、イベント時の大量の歩行者流動をさばくものとしてだけではなく、イベントのないときには、憩い、滞在できる有効な空間として整備すること。
- b区域内（公園まちづくり計画の提案区域外は除く。）において、以下の要件を満たすこと。
 - 形状が整った1.5ha以上のまとまりのある開かれた広場を整備すること（防災機能の促進に資する空間構成・歩行者ネットワークの形成や、防災備蓄品の円滑な提供に寄与する施設計画等を考慮すること。）。
 - 緑化率※は、再開発等促進区を定める地区計画を活用して開発を行う場合における緑化誘導値以上を確保すること。

<地区外貢献について>

- 都市計画公園の区域外における関連公共施設等整備への貢献として、地下鉄駅からの円滑なネットワークの形成に資する動線整備を行うこと。

※ 本指針における「緑化率」は次式のとおりであり、緑化面積の算出方法、算出対象などについては、東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）に定める規定によるものとする

$$\text{緑化率}(\%) = \frac{(\text{地上部の緑化面積} + \text{建築物上の緑化面積}) \times 100\%}{(\text{敷地面積} - \text{建築面積}) + (\text{屋上のうち建築物の管理に必要な施設に係る部分を除いた面積})}$$