

4 協議

(1) 適用の範囲

次のいずれかの制度を活用して計画される公開空地等

ア 都市計画法第 8 条第 1 項第 3 号の高度利用地区のうち都市計画法第 12 条第 1 項第 4 号の市街地再開発事業を伴うもの

イ 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の特定街区

ウ 都市計画法第 8 条第 1 項第 4 号の 2 の都市再生特別地区

エ 都市計画法第 12 条第 1 項第 4 号の市街地再開発事業

オ 都市計画法第 12 条の 5 第 3 項の再開発等促進区を定める地区計画

カ 建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の総合設計*（知事の許可に限る。）

*総合設計：敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例

キ マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項のマンション建替法容積率許可（知事の許可に限る。）

(2) 協議の主体

（1）のいずれかの制度を活用して公開空地等を計画する者（以下「事業者」という。）

(3) 協議の概要

ア 事前相談

東京都景観計画に基づく大規模建築物等の建築等に係る事前相談に引き続き、本手引を基に、みどりのネットワークを考慮した公開空地等の機能を最大限に引き出す、みどり空間の計画を検討していただきます。

イ 協議

（1）の各制度の運用に従い、公開空地等の空間計画の考え方等について、本手引 9 ページ及び 10 ページの公開空地等の配慮事項に基づき協議します。13 ページから 36 ページまでの事例写真を参考にしてください。

また、事例写真にある、改善が望まれるような空間計画の考え方等については、事業者十分に検討してもらうことを求めます。

ウ 提出

イで協議した結果を、「みどりの計画書」としてまとめ、提出していただきます。

エ 提出後の変更、改変等

当該計画書を提出したのちに、事業中あるいは竣工後に公開空地に係る緑地等を改変、変更を行う場合については、各諸制度担当への連絡・報告のほか、みどりの計画書担当へも連絡・報告を行ってください。

オ 完了

完了報告書を提出の上、竣工前に完了検査を受けていただきます。

(4) 「みどりの計画書」の反映

環境局又は区市の指導において、「みどりの計画書」での考え方を踏まえて緑化計画書の作成をお願いします。

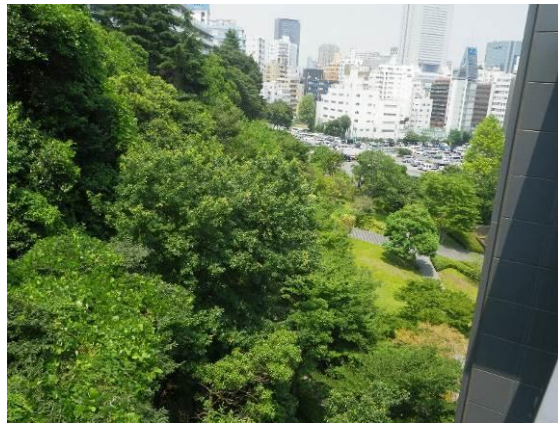
コラム：「原地形の活用」

ここで言う原地形とは、「崖線^{がい}、河川等」のことを指しています。

皆さんは「崖線」と言ったら、何を想像しますか。現在、様々な技術の進歩などもありますが、この崖線はなくなりかけています。それでは、「崖線」とは何でしょうか。

「崖線」とは、河川が長い間に大地を侵食して形成した崖地の連なりのことを言います。崖線には、湧水があり、動植物に触れられる貴重な緑が残されています。多くの崖線は、連続した空間であることから、都市の緑の骨格となっており、自然景観的にも貴重なものです。この崖線等の原地形を活用した緑空間の確保を積極的に進めていきたいものです。

公開空地を整備する場合には、崖線のほかに河川等についても配慮することが必要となっています。



撮影：住友不動産三田ツインビル西館

コラム：「生物多様性への貢献」

樹木が植栽されている土壌では、適正な樹木管理によって光が地面まで届き、様々な植物が育っています。そこでは、多様な昆虫や鳥、動物が生息し、生物多様性豊かな環境を形成しています。将来にわたり、生物多様性の恵みを享受していくためには、社会を構成する私たちが連携して多様な生物生息環境を守り、持続可能な利用をしていかなければなりません。

身近な公開空地においても、生きものも含めた豊かな自然を守り育てることは大切な役割です。公開空地の設置・管理に関わる様々な人々が連携し、共に力を合わせながら、生物多様性の維持・保全に向けた積極的な取組を行うことが求められています。



撮影：NBF 大崎ビル(旧ソニー)

(5) 手続フロー

事業者

「公開空地等のみどりづくり指針」に基づく
企画構想段階での協議

「公開空地等のみどりづくり
指針に関する手引」の提供

「みどりの計画書」の提出

【提出先】

都市整備局
都市づくり政策部
緑地景観課
民設公園計画担当

各制度における関係機関との
緑化指導に係る協議

「みどりの計画書」引継ぎ

*緑化計画書の届出

【届出先】

環境局自然環境部
緑環境課 指導担当
又は多摩環境事務所
自然環境課 指導担当
又は区市の緑化指導担
当

*「緑化計画書」は、「みどりの計画書」の内容に適合す
るようにしてください。

都市計画又は事業計画等手続

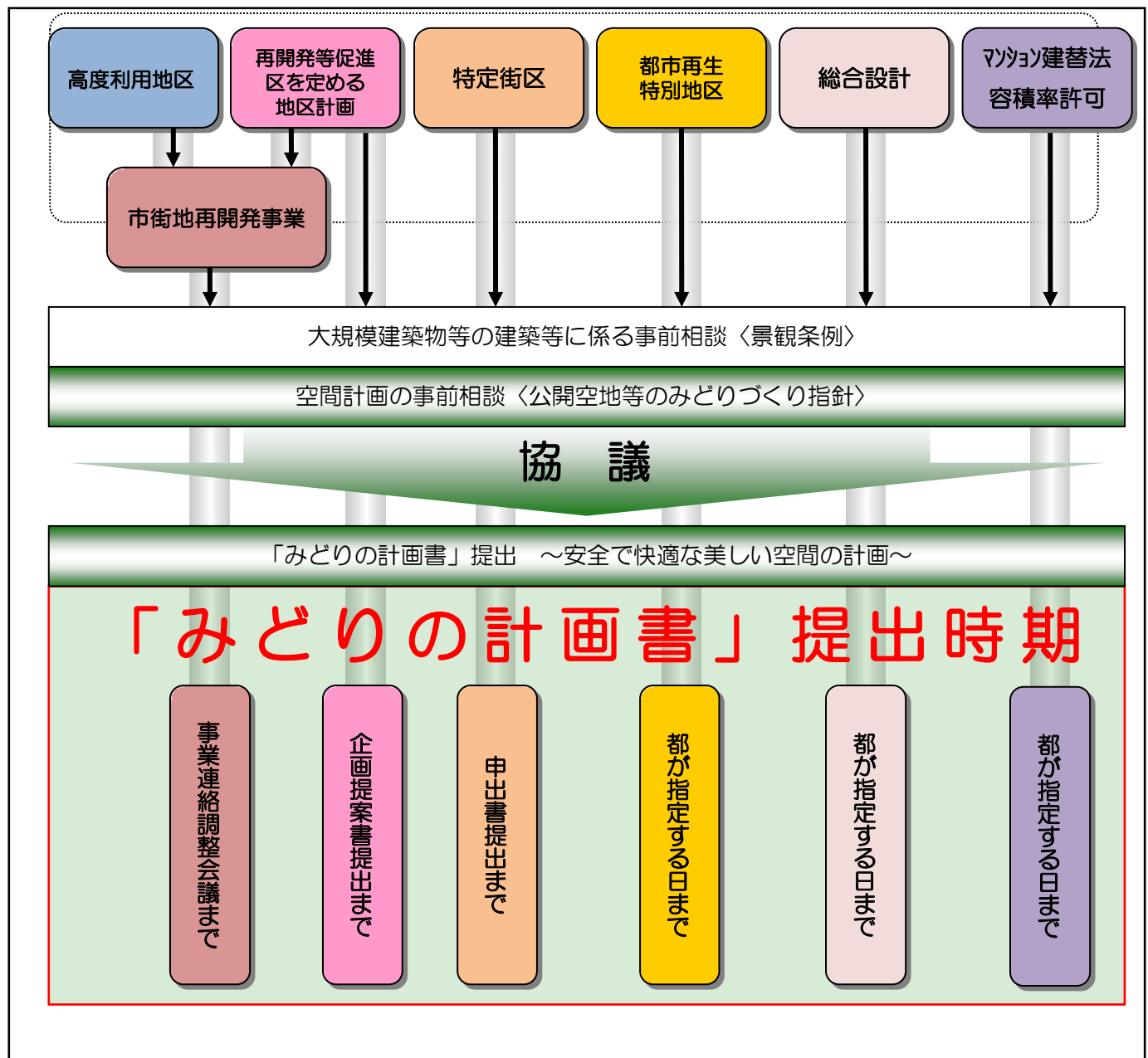
各計画地における事業の実施

事業者は、
「みどりの計画書」を
事業実施段階の事業者
に引き継ぎ、詳細計画の立案に
反映させてください。

協議先

東京都都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課 民設公園計画担当
東京都新宿区西新宿 2-8-1 都庁第二本庁舎 1 2 階中央
電話 03-5388-3264

(6)「みどりの計画書」の提出時期



「みどりの計画書」の見直しについて

協議完了した「みどりの計画書」について、都市計画の変更や再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書の見直し報告により、内容に変更が生じる場合は、再度協議の上、必要資料を添付して提出してください。

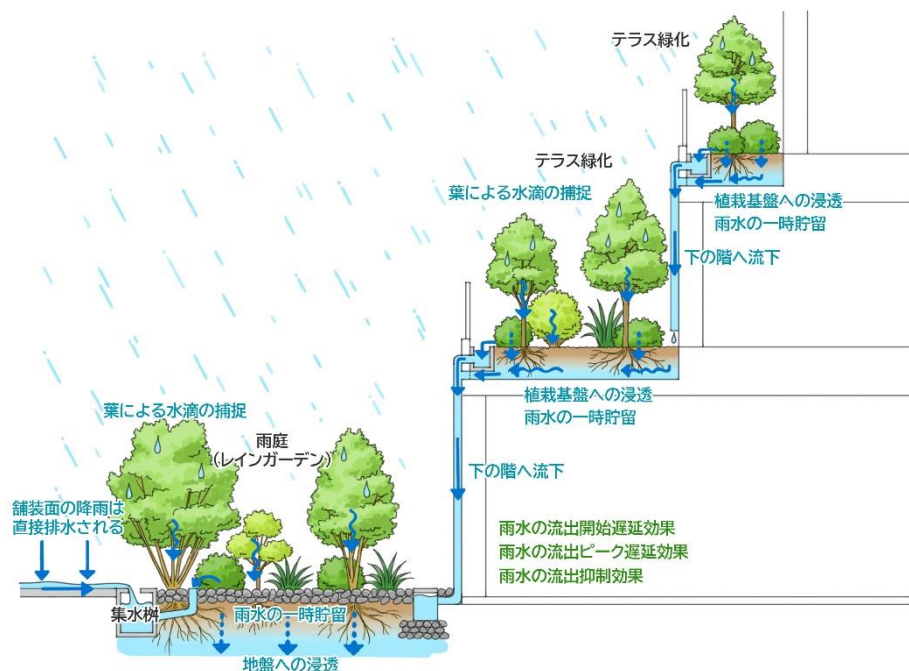
また、これ以外の理由により、協議内容に変更が生じる場合も御相談ください。

コラム：立体的な緑の機能

都内の開発でも壁面緑化や人工地盤上、建物上などに緑化を行う事例が増えてきました。このような立体的な緑について、施設の協力を得てR6 年度に調査を行いました。

建物の1～3階テラス部分が緑化された施設について、降水量と排水量を比較するかたちで調査を行った結果、緑による①流出開始時刻の遅延、②流出ピーク時刻の遅延、③ピーク流出量の抑制、④総流出量の抑制の4つの効果が確認されました。

階段状に緑化してあることで、雨水の流出ピーク時刻の流出量を抑制する効果があり、特に、「階段状に排水系統がつながった緑」の場合、流出量ピーク時刻を遅らせる効果が高くなります。



立体的な緑の雨水排水のイメージ図

コラム：仮囲い緑化の取組

最近、工事期間中のPRとして、完成する建物のイメージ写真や、にぎわいを創出するようなアートなど、仮囲いを活用している事例が増えてきました。

今回都の実証実験として、事業者の協力を得て、仮囲いの緑化を行いましたので、紹介します。

香りを楽しめるもの、デザイン性の高いもの、花を多くあしらったものなど、創意工夫を凝らした様々な種類が設置されました。



アンケート調査の結果でも、多くの方にご好評頂き、特にお近くに在住・通勤・通学の方はより満足頂けるといった結果も出ました。

みどり豊かな公開空地等を整備する際、工事中から近隣の方々にみどりを感じていただくため、仮囲いを緑化することが考えられます。

5 公開空地等の配慮事項

(1) 公共や民間のみどりとのネットワークの形成

- ア 街路や公園、水辺等の公共施設と連携し、空間や緑に厚みを持たせる
- イ 隣接する公開空地等の民間施設と連携し、空間や緑を連続させる
- ウ 近接する緑地や水辺空間等の自然環境を踏まえ、生態系ネットワークを創出していく

(2) ヒューマンスケールにおける快適なみどり空間の創出

- ア 歩道状空地の持つ通行機能等の可能性を最大限発揮させる
 - (ア) 道路との一体感を持たせる
 - (イ) 歩きやすい有効幅員を確保する
 - (ウ) 横断勾配を緩やかにする
 - (エ) 段差を解消する
 - (オ) 歩きやすい枝下高さを確保する
 - (カ) 滑りにくい舗装とする
 - (キ) スムーズな歩行動線の確保
- イ 広場状空地の持つ溜まり機能の可能性を最大限発揮させる
 - (ア) 歩行者動線との整合をとる
 - (イ) 休養機能などの溜まり空間を確保する
 - (ウ) 緑陰を確保する
 - (エ) 芝生広場や水景施設を配置することで、より快適な空間とする

(3) 見通し等が確保された安全な空間の創出

- ア 明るさや見通しを確保する
- イ 死角を排除する
 - (ア) 交通安全上の死角をなくす
 - (イ) 防犯上の死角をなくす
- ウ 工作物の角等は利用者に危険な形状を避ける

(4) 造園の魅力が引き出された美しい空間の創出

- ア 植栽を効果的に使った空間を創出する
 - (ア) シンボル
 - (イ) アイストップ
 - (ウ) 抜け
 - (エ) 一団の塊
 - (オ) 寄せ
 - (カ) 厚み
 - (キ) エッジ

- イ 落葉樹と常緑樹をバランスよく配置し、四季の変化に富んだ美しい空間を創出する
- ウ 既存樹木を活用する
- エ 樹高の高い木を植栽するなど、ボリューム感のある緑の空間を創出する
- オ 植物の生育に適した植栽基盤の確保
 - (ア) 雨水の供給に配慮する
 - (イ) 人工地盤上の植栽に配慮する
 - (ウ) 植栽間隔に配慮する

(5) 生物多様性の保全

- ア 生物多様性の保全に配慮した植栽種とする
 - (ア) 在来種選定ガイドライン（東京都環境局）^{注1)} の考え方を基本とする
 - (イ) 生態系被害防止外来種^{注2)} は用いない
 - 注1) 東京都環境局「植栽時における在来種選定ガイドライン～生物多様性に配慮した植栽を目指して～」(平成26年5月) 東京都ホームページで公表されています。
 - 注2) 環境省「生態系被害防止外来種リスト」が環境省ホームページで公表されています。
- イ 生物の生育・生息空間の整備
 - (ア) 樹林のみならず高茎草地や池・水辺など、多様な生物の生息空間の整備
 - (イ) 落ち葉溜めの設置など生態系の物質循環への配慮
 - (ウ) 多孔質の材料を用いるなど各施設の構造における配慮
 - (エ) 適切な状態を保てるように維持管理計画を立てる
 - (オ) 生物を身近に観察できるような配慮
- ウ 既存の生物多様性の保全
 - (ア) 対象地における既存生息生物への配慮
 - (イ) 自然表土の保全、再利用
- エ 生物多様性に関する普及啓発の推進
 - (ア) 生物の生息空間に関する説明板、生物に関する解説板の設置など

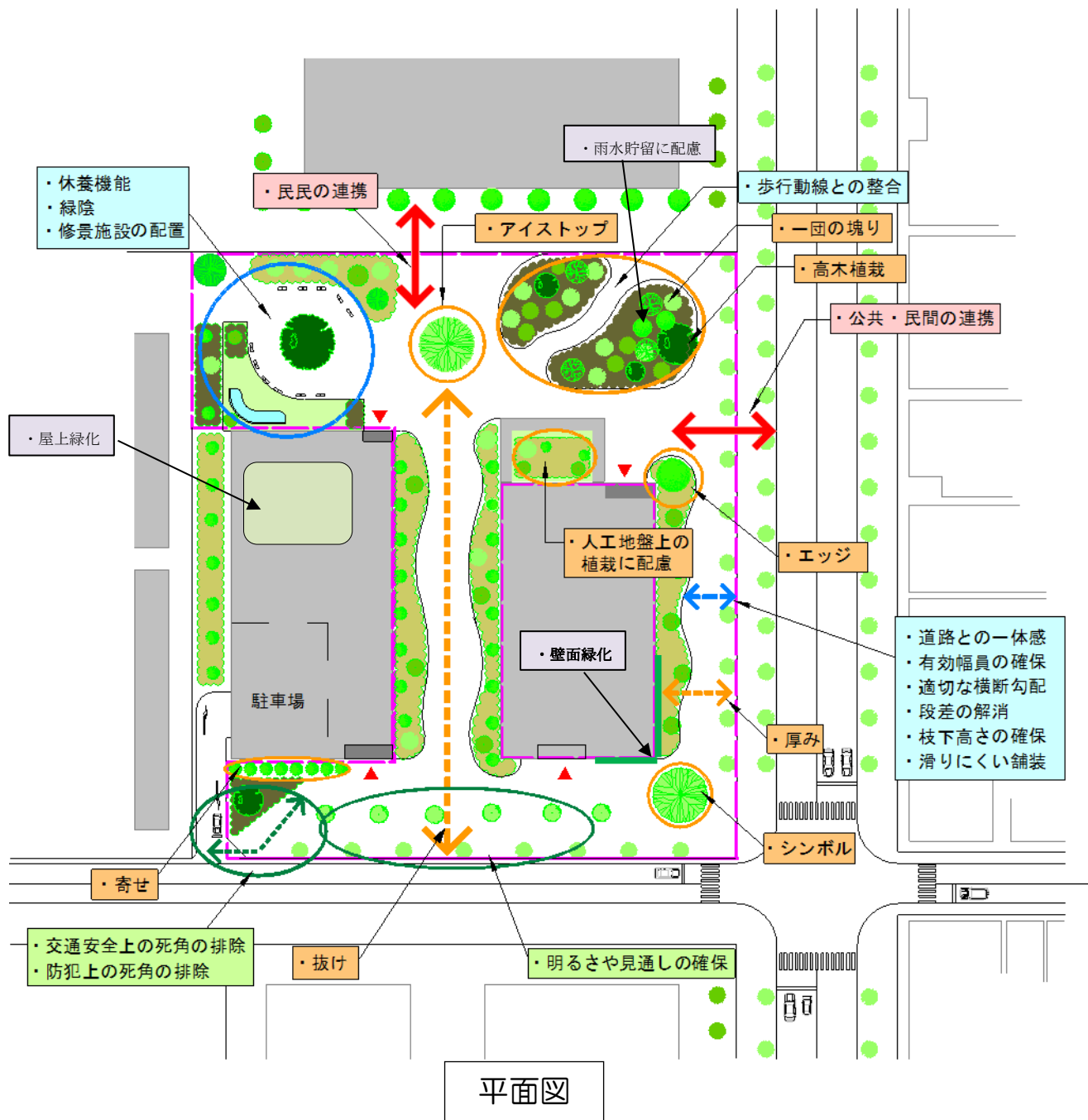
(6) その他、公開空地等の価値の向上に資するもの

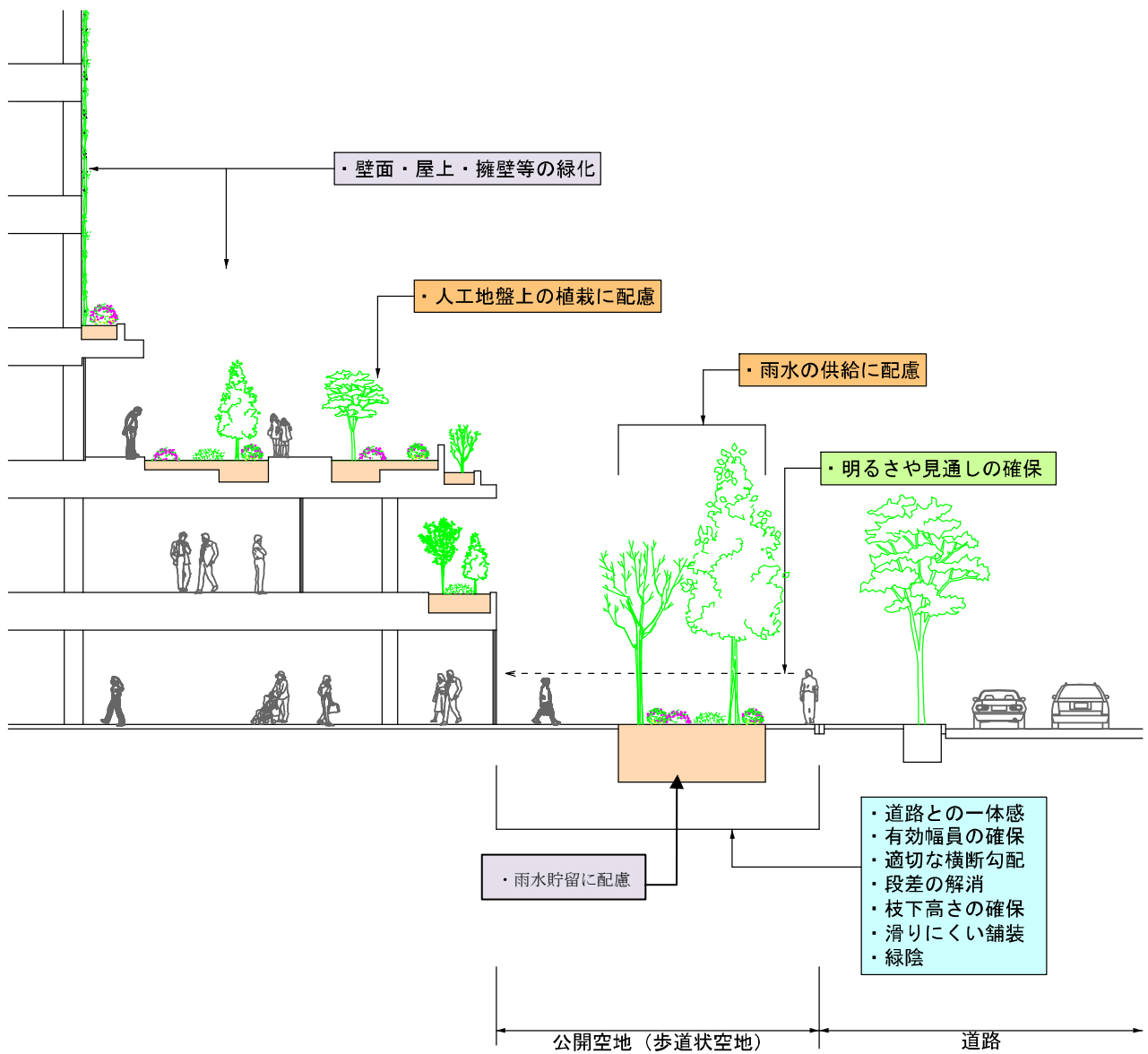
- ア 照り返しを抑えるなど、快適な空間を創出する
- イ 建築物の壁面や屋上、公開空地内の擁壁等の人の目に触れる箇所の緑化を促進する
- ウ 雨水浸透や雨水貯留機能に配慮した植栽基盤等を創出する

※(1) でみどりのネットワークの形成にできる限りの配慮をした上で、
 (2) 以下の点から、計画地での空間計画を検討してください。

※上記の点に配慮した計画について、優良な緑地の認定制度（優良緑地確保計画認定制度（TSUNAG）など）の取得を推奨します。

■配置における留意点（イメージ）





断面図