

# 東京都都市計画公園等整備事業における 都市計画法第59条第4項の整備基準

制定 平成8年8月1日  
8都市地公第105号  
改定 令和4年5月23日  
4都市政緑第120号

## 第1 本整備基準の位置づけ等

### 1 本整備基準の位置づけ

「東京都都市計画公園等整備事業における都市計画法第59条第4項の取扱方針」（以下「特許事業取扱方針」という。）に基づき、都市計画法第59条第4項の事業（以下「特許事業」という。）を認可するための技術基準及び管理運営基準からなる「整備基準」を定め、その円滑な執行を図るものである。

### 2 用語の定義

本整備基準において、使用する主な用語の定義は、次に掲げるものとする。

#### (1) 中枢広域拠点域

「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月）で新たに位置づけられた地域で、おおむね環状7号線内側の区域で、高密な鉄道ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業などの複合機能、地域の個性や魅力を発揮する機能等を有する拠点を形成すべきエリア

#### (2) 都市計画公園・緑地

都市計画区域内において、都市計画法第11条第1項の都市施設として都市計画により決定された公園・緑地

#### (3) 公園施設

事業区域内に設置する都市公園法第2条第2項に定められた都市公園の効用を全うするために、都市公園に設けられる施設と同等のもの。

#### (4) 事業者

特許事業を行おうとする国の機関、東京都（以下「都」という。）及び区市町村以外の者

#### (5) 事業区域

特許事業を行う区域

#### (6) 緑化空間

地上部並びに人工地盤、屋上、建築物及び工作物の壁面に樹木、草花、芝等により緑化された部分並びに水面

#### (7) 緑化面積

緑化空間の面積。ただし、地上部、人工地盤及び屋上については、水平投影面積で、建築物及び工作物の壁面への緑化については、鉛直投影面積で算定する。

#### (8) 建築面積

建築基準法施行令第2条第2号に定める建築面積。ただし、不特定多数の者が地上部から円滑に到達でき、常時一般に開放する建築物の屋上及び人工地盤上

の緑化空間については、当該建築物の建築面積に算入しないことができる。また、屋外に独立で下記の建築物を設ける場合については当該建築物の建築面積を算入しないことができる。

ア 防災備蓄倉庫

イ バリアフリースイレ、バリアフリーエレベーター

ウ パーゴラ

#### (9) 整備方針

特許事業で整備される都市計画公園・緑地について、別途知事が定める整備の基本的方向や地区ごとの整備に関する方針

## 第2 特許事業を認可するための技術基準

### 1 特許事業の対象

- (1) 本整備基準において対象とする都市計画公園・緑地は、特許事業取扱方針で定められた条件を全て満たす都市計画公園・緑地とする。
- (2) 特許事業により整備される事業区域は、別途定める当該都市計画公園・緑地の整備方針及び整備方針図（以下「整備方針図書」という。）と整合のとれたものであり、事業の円滑かつ適正な実施が確実なものでなければならない。
- (3) 民間事業者は認可申請に当たっては、事業内容について都及び地元区に対して、事前協議を行い、周辺住民等へ十分な説明を行い、事業内容を周知し、理解が得られるように努めるものとする。

### 2 特許事業の要件・基準

#### (1) 特許事業の事業区域

##### ア 基本要件

- (ア) 事業区域は、当該都市計画公園・緑地の整備方針図書に基づき事業者が整備することが適当とされた区域とし、都市計画公園・緑地の区域内において、隣接する公園管理者等と連携し、利活用を図るなど、都市計画公園・緑地全域で相乗効果が発揮できるように整備する。
- (イ) 事業区域には、都及び区市町が「都市計画公園・緑地の整備方針」に定める優先整備区域を含まないこと。
- (ウ) 一体的な公園利用に支障がないと判断される場合は、事業者と協議の上、事業区域等を分割して事業者に行わせることができる。

##### イ 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。

##### ウ 規模

- (ア) 特許事業の事業区域は、1ヘクタール以上とする。
- (イ) 事業区域内に設置する公園施設の建築面積の合計の事業区域面積に占める割合は、良好な風致を維持するため、100分の20以内（運動施設を含む場合については100分の50以内）であること。

ただし、事業区域内に設置する公園施設に運動施設を含む場合であっても、運動施設を除く公園施設の建築面積の合計の事業区域面積に

占める割合は100分の20以内を限度とする。

### 3 公園施設の整備

#### (1) 公園施設の整備要件

事業区域内に設置する公園施設の整備については、地域特性に応じた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 事業区域内に設置する公園施設は、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、当該公園の機能、位置、規模、環境等を総合的に勘案して、当該公園の機能を全うする上で必要な範囲内のものとする。
- イ 当該都市計画公園・緑地の整備方針図書と整合のとれた公園施設であること。
- ウ 周辺の自然環境や景観と調和し、都や関係区の政策目的の達成、防災機能の確保など、地域のまちづくりに資する公園施設であること。

#### (2) 公園施設の建築物の整備基準

- ア 事業区域内に設置する公園施設の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から事業区域の境界までの距離は、6メートル以上でなければならない。  
ただし、この距離を確保することにより、良好な公園施設の整備及び管理に支障があると認められる場合は、この限りでない。
- イ 事業区域内に設置する公園施設は、事業区域外にある公園施設等との一体的な利用や歩行者の移動に配慮し、障害等の有無に関わらず、誰もが容易に移動及び利用することができるよう動線を確保しなければならない。また、デジタルテクノロジーの積極的な活用により、公園施設利用者の利便性の向上に努めるものとする。
- ウ 事業区域内に設置する公園施設の建築物は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」第8章5(2)-1①に規定する「住宅以外の評価水準を上回る水準の実現を目指す」よう努めるものとする。

#### (3) 公園施設の管理等

- ア 事業区域内の公園施設は、永続的に適正な維持管理を行うこと。
- イ 事業区域内の公園施設は、原則として常時一般に公開すること。
- ウ 事業区域内の公園施設は、不特定多数の者の利用に供すること。

### 4 緑化空間の整備

#### (1) 緑化空間の整備要件

緑化空間の整備については、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特許事業とし、それを実現するためにふさわしい緑化空間を整備すること。
- イ 当該都市計画公園・緑地の整備方針図書と整合のとれた緑化空間であること。

#### (2) 緑化空間の整備基準

- ア 事業区域面積の100分の55以上の緑化面積を確保する。ただし、壁面及び屋上緑化面積については、事業区域面積の100分の25までとする。

イ 人工地盤、屋上、壁面への緑化整備など立体的な整備については、樹木の良好な生育、地下水の涵養等、土壌基盤を確実に確保するとともに、地上部分の緑地空間との一体性に配慮し、公園施設の利用者が容易に視認できるようにする。

### **第3 都市計画公園等の民間事業者に係る整備に伴う管理運営基準**

#### **1 管理運営規程の基本的事項**

事業者は、管理運営の基本方針、管理運営体制、管理水準、供用時間、利用料金等を内容とした管理運営規程を定め、都に提出し承認を受け、当該規定に基づき、事業区域を適正に管理するものとする。

なお、管理運営規程の策定に当たっては、都と十分協議すること。

また、事業終了後において、施設計画の変更、管理、運営等について変更するときは、都と協議し承認を受けなければならない。

#### **2 運営管理**

事業者は、公園利用者が常に安全で快適に利用できるような施設運営に努めるために、管理運営組織、人員配置等について十分措置するとともに、業務内容、事故等非常時の対応等について管理運営規程に定めるものとする。

また、建築敷地以外の事業区域内の公園施設の屋上等を含めた緑化空間の利用については、積極的に周辺地域との連携を図り、定期的に地元の意見を聴く機会を設け、管理運営に反映させていくものとする。

さらに、事業者は、特許事業取扱方針の整備条件に定める、社会的ニーズに対応した公園整備の実現を図っていくため、関係部署と十分な協議を行っていくものとする。

#### **3 維持管理**

事業者は、事業区域内の公園施設及び緑化空間について、常に良好な状態に維持管理するために、維持管理組織、人員配置等について十分措置するとともに、業務内容、年間スケジュール等について定めるものとする。

#### **4 防災保安**

事業者は、地震等災害時に対応した防災保安体制を確立するとともに、災害時における公共団体等との連携、避難者の誘導及び施設の提供等支援方法を定めた防災マニュアルを策定するものとする。

#### **5 施設の供用時間等**

(1) 施設の供用時間は、公園利用者の便宜を図るに必要な時間を確保する。

(2) 施設の利用について、有料である場合は、その料金は一般の利用に供する観点から、他の類似施設と比較して適正なものとする。

#### **6 管理台帳**

特許事業を認可した場合、都は当該認可の対象となった、都市計画公園・緑地の台帳を作成し、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）で保管する。

#### **第4 その他**

(附則) 令和4年5月23日付4都市政録第120号

この取扱方針は、令和4年7月1日から施行する。