

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項の整備基準実施細目

制定 令和6年7月30日

6都市政緑第327号

第1 総則

1 本実施細目の位置付け

この実施細目は、「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」（令和4年5月23日4都市政緑第120号。以下「整備基準」という。）に定める事項を施行するために必要な事項を定めるものとする。

2 用語の定義

本実施細目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) 建築面積

整備基準で定めるとおりとする。なお、軒等の建築面積は建築基準法施行令第2条第1項第2号の規定と同様に取り扱う。

(2) 床面積

建築基準法施行令第2条第1項第3号に定める床面積。なお、床の用途を判断する際には、建築基準法施行令第2条第1項第4号に定める床面積不算入の考え方は適用しない。

第2 事業区域内に設置する公園施設の建築面積

1 建築面積

整備基準第2 2 (1) ウ (イ) に定める事業区域内に設置する公園施設の建築面積の考え方は以下のとおりとし、各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（ただし、事業区域内に運動施設が含まれる場合は、運動施設を含む公園施設と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50以内）とすること。

また、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以内とすること。ただし、運動施設と運動施設を除く公園施設の複合用途の施設（以下「複合施設」とする。）の場合は、以下のとおり、運動施設を除く公園施設の建築面積も含めること。

(1) 運動施設の建築面積

運動施設の建築面積は、都市公園法施行令第5条第4項で定める運動施設及び運動施設と同等の用途を有する施設の建築面積とする。

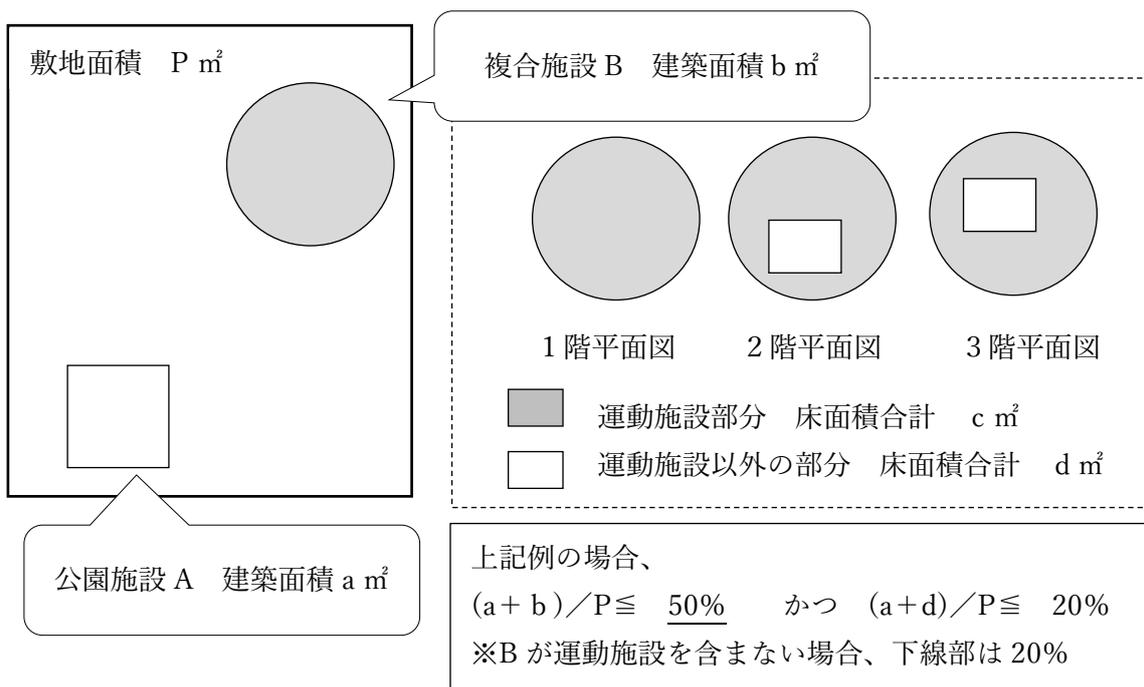
(2) 運動施設を除く公園施設の建築面積

運動施設を除く公園施設として取り扱う建築面積は、以下のとおりとする。

ア 運動施設を除く公園施設の建築面積

イ 複合施設においては、運動施設を除く公園施設の床面積

なお、共用部分の床面積については、原則、主要な用途の施設の床面積として取り扱う。駐車場等については、東京都駐車場条例に基づき算出される附置義務駐車施設の台数を運動施設・運動施設以外の用途で按分し、それぞれの床面積として取り扱う。なお、附置義務駐車施設の台数を超えて整備する場合は、運動施設を除く公園施設の床面積として取り扱う。



2 緑化空間

整備基準第1 2 (8) の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とは、以下のいずれかに該当するものとする。

- (1) 主要前面道路等と同レベル又は容易にアクセスできる位置に存在し、常時一般に開放するもの。
- (2) 駅等の出入口等と同レベル又は容易にアクセスできる位置に存在し、常時一般に開放するもの。
- (3) 上記に該当しないもののうち、都と協議の上、地上部等から円滑に到達できると考えられるもの。ただし、外部の有識者等で構成される委員会等で検討を行うこととする。

第3 運動施設と同等の用途

- 第2 1に定める運動施設と同等の用途を有する施設は、以下のとおりとする。
- (1) 都市公園法施行令第5条第4項に掲げる施設の利用者が主に使用する施設
 - (2) 都市公園法施行令第5条第4項に掲げる施設を維持するために必要な事務及び設備関係諸室
 - (3) 上記に該当しないもののうち、都が認めたもの。

第4 公園施設

- 1 公園内に設置できるものは、都市公園法施行令第5条に該当する施設とし、特に便益施設については公園の立地やコンセプト等を鑑みて導入する施設を検討すること。

(参考例)

- (1) 設置できるもの

(運動施設) 体育館

(教養施設) 図書館

(便益施設) 飲食店、ホテル、売店(ただし、公園に関連のある商品の取扱いがあること)

(管理施設) 倉庫(ただし、公園及び公園施設管理等に必要なもの又は災害応急時に必要なもの)

(その他の施設) ギャラリーや多目的利用のフリースペース

- (2) 設置できないもの

保育所等の社会福祉施設、学習塾又は生涯学習施設等、公園に関連のない商品のみを取り扱う店舗、公園及び公園施設管理に関連のない事務所、映画館等の集客施設、病院

※設置できないものについては、常設は不可だが、一時的なイベント利用等での設置は可能とする。

- 2 整備基準第2 3(1)アに定める事業区域内に設置する公園施設は、当該公園の機能を全うする上で必要な範囲内のものである必要があることから、設置後も公園施設としての利用以外の用に供さないものとする。

なお、公園施設に認可申請者以外のものが常駐する予定がある場合においては、都の求めに応じて、当該公園の機能を全うする上で必要な範囲内であることを示す資料等を添付して認可申請するものとする。

第5 緑化面積

- 1 算出根拠

整備基準第2 4(2)アに定める緑化面積の算出方法は、「東京における自然の保護

と回復に関する条例に基づく緑化計画の手引」(東京都環境局。以下「緑化計画書」という。)による。ただし、緑化計画書の手続が条例により一元化されている区市については、その区市の基準に従うものとする。

2 算出方法

上記1により算出される整備が必要な緑化面積を超える分の緑化については、下記のとおりとする。

- (1) 緑化計画書の基準及び以下に示すものを対象とする。なお、緑化計画書で規定される「植栽本数の基準」は適用しない。
- (2) 地域特性に整合した機能及び役割の実現にふさわしいと都が考える樹木以外の緑化材料による緑化や水面の創出等。ただし、緑化については整備後も継続して維持されること、水面については底が人工舗装されておらず整備後も継続して維持されることを条件とする。
- (3) 公園利用者が利用する田畑等の植栽基盤。ただし、特定の公園利用者が一定期間占有利用するものを除き、維持管理計画の提出を条件とする。
- (4) 屋上緑化。ただし、当該部分が人の出入りや利用が可能である、又は事業区域のうち利用者に公開されている区域から公園施設の利用者が容易に視認できること及び植栽を良好な状態で維持管理できることを条件とする。
- (5) その他、都が当該公園の機能及び役割の実現に相応しいと考える緑化等

第6 管理運営

1 管理運営規程

整備基準第3に定める管理運営規程には、整備基準に定めるもののほか、以下の事項も定めることとする。

なお、整備完了後の管理運営については、管理運営報告の概要を都 HP 等で公表することとする。

(1) 管理運営報告

本特許事業で整備した事業区域内の公園施設及び緑化空間等を永続的に管理・運営していくため、事業進捗及び事業完了以降の運営等について、以下の時期に都に報告を行う。

ア 事業区域内の建築物に係る建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定に基づく建築物等に係る確認の申請書の提出前

イ 事業区域内の建築物のしゅん工時

ウ 前号による報告以降、直近の履行状況の確認のあった日から起算しておおむね1年以内

エ その他都が必要と認める時期

(2) 地位の移転

整備期間中に事業者の地位の移転があった場合は、都市計画法第 64 条に基づき、地位の承継を行うものとする。整備完了後に地位の移転及び承継があった場合には、都に報告することとする。