

◇鉄道敷地の法面等への緑化(左)や地上部の緑化(右)により、みどりのネットワークが拡充するイメージ



◇鉄道が地下化した際の地上部を遊歩道として整備したイメージ

### 3 環境軸形成に資するしくみ

環境軸形成に資するまちづくりのしくみは、地区計画、景観地区、都市開発諸制度などの規制・誘導の制度と市街地再開発事業や土地区画整理事業などの事業の制度の2つに分けられます。これらについて、環境軸の形成に資するしくみを環境軸の構成要素である「みどり」、「オープンスペース」、「景観」の観点から整理して紹介します。

#### 規制・誘導の制度

- ① 地区計画
  - ア 誘導容積型地区計画
  - イ 街並み誘導型地区計画
  - ウ 環境形成型地区計画
- ② 景観法等に基づく施策
  - ア 景観地区
  - イ 景観計画区域内における届出制度による景観形成
  - ウ 大規模建築物等の事前協議
- ③ 都市開発諸制度
- ④ 緑地の保全・創出に資する諸制度
  - ア 都市計画法及び風致地区条例に基づく施策
  - イ 都市緑地法及び条例に基づく施策
  - ウ 都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律に基づく施策
  - エ 東京における自然の保護と回復に関する条例に基づく施策
- ⑤ 都市計画の提案制度

#### 事業の制度

- ① 市街地再開発事業
  - ② 土地区画整理事業
  - ③ 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり
  - ④ 特許事業
  - ⑤ 民設公園制度
- ◇補助事業等の制度
- ・まちづくり交付金制度
  - ・一体開発誘発型街路事業制度

## (1) 環境軸形成に資する規制・誘導の制度

環境軸形成に資する規制・誘導の制度には、地区計画や景観地区などの都市計画があります。これらの都市計画では、地区ごとに目指すべきまちづくり像を実現するための方針や具体的な建築物等の規制を定めることができます。

また、建築基準法に基づく、総合設計制度のように一つの建築敷地に適用される制度のほか、都市緑地法および条例に基づく制度等、緑地の保全創出に資するさまざまなしくみがあります。

### ① 地区計画

地区計画とは、街区単位できめ細かな市街地像を実現できる制度で、それぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、保全することを目的に建築物の建築形態、公共施設の配置などを定める都市計画です。

【地区計画で定めることができる事項】

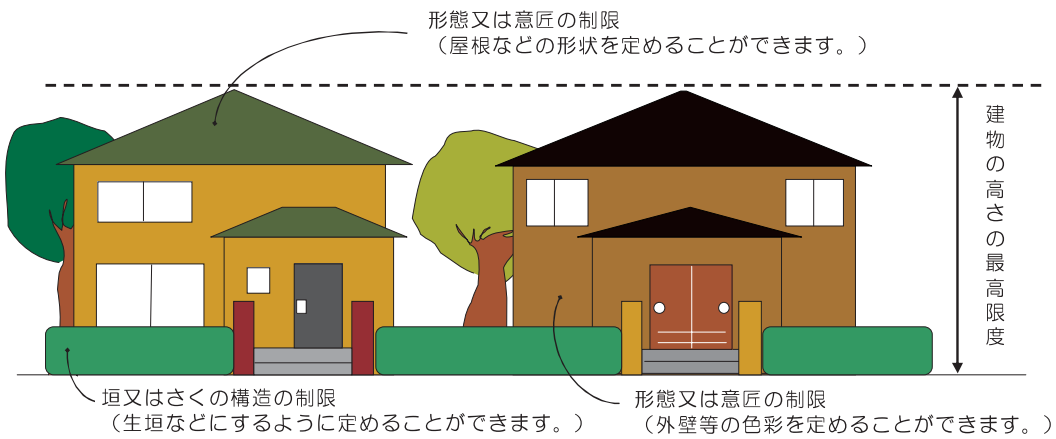
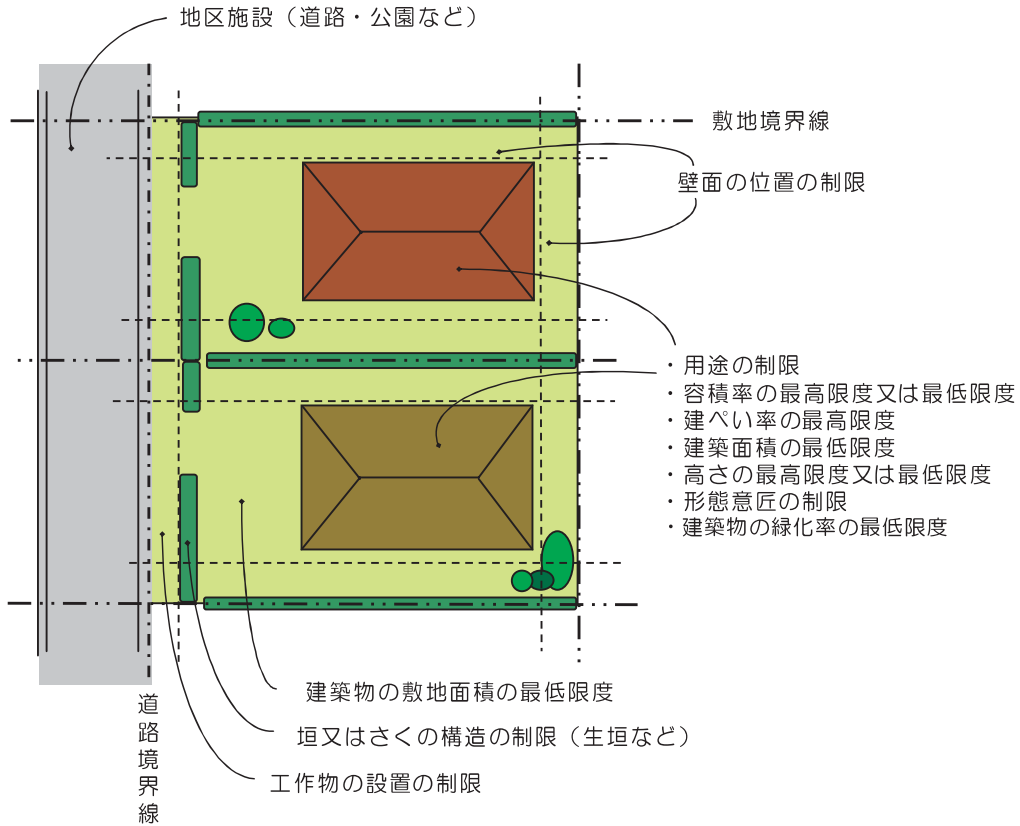
○ 地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全の方針

○ 地区整備計画：道路、公園等の施設や建築物等の整備に関する計画等

（地区整備計画で定めることができる事項）

- ・ 地区施設（道路・公園等）の配置及び規模
- ・ 建築物等に関する事項として、高さや用途、形態や意匠、壁面位置の制限や垣又はさくの制限など
- ・ 良好な居住環境を確保するため、樹林地などの保全に関する事項
- ・ 必要に応じ、土地の利用に関する事項として、既存樹林地など、良好な住環境を守るため伐採などの制限
- ・ 建築物の緑化率の最低限度
  
- ・ 地区計画により、「垣又はさくの構造の制限」「建築物の緑化率の最低限度」でみどりを創出する生垣等を誘導すること、「建築物の高さの最高限度」・「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」でスカイラインが統一された良好な街並み形成を誘導することなど、環境軸の形成に資するルールを定めることができます。

地区計画で定めることができる事項



■ 地区計画の活用事例

位置図  
(渋谷区旧山手通り)



現況写真



◇ 豊かな街路樹を持つ道路



◇ 沿道から広がるみどり



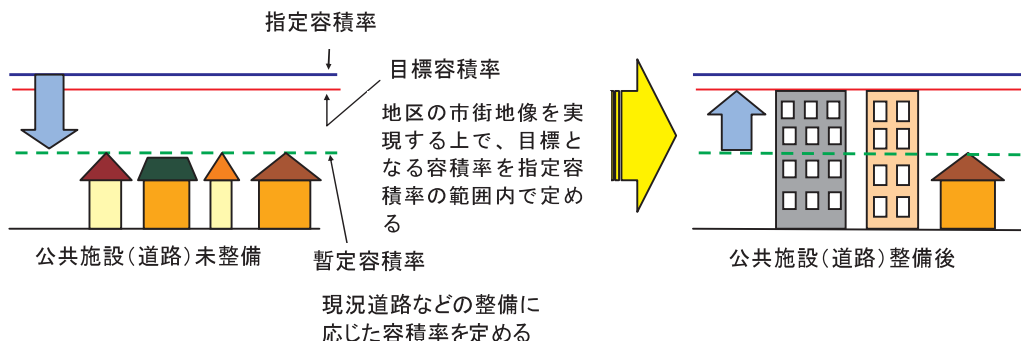
◇ オープンスペースの緑化

地区計画には、一般的な地区計画のほかに、特例的な地区計画があります。この中で、環境軸の構成要素であるみどり、オープンスペース、景観の観点から、環境軸の形成に特に有効である地区計画を例示します。

ア 誘導容積型地区計画

誘導容積型地区計画は、指定容積率の範囲内で目標容積率と暫定容積率の二段階の容積率を定め、区域の特性に応じて目標容積率を適用することで、公共施設を伴った土地の有効利用を誘導するものです。

この制度を活用することにより、道路整備にあわせて土地利用を誘導することができることから、沿道におけるまちづくりの推進が期待されます。



名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
誘導容積型 地区計画	△垣又はさくの緑化 (例：道路に面する生垣等の緑化) △敷地内緑化 (例：敷地面積の2.5/10以上の緑化)	△壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上)	△建物高さの制限 (例：20m以下) △壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上) △意匠の制限 (例：屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮する等)

△：定めることができる



公共施設整備の進捗にあわせた、目標容積率の適用  
 (地区施設の配置及び規模、建築物の最高容積率等を定める)

■ 誘導容積型地区計画の活用事例



◇道路整備にあわせた建物の更新 (足立区)



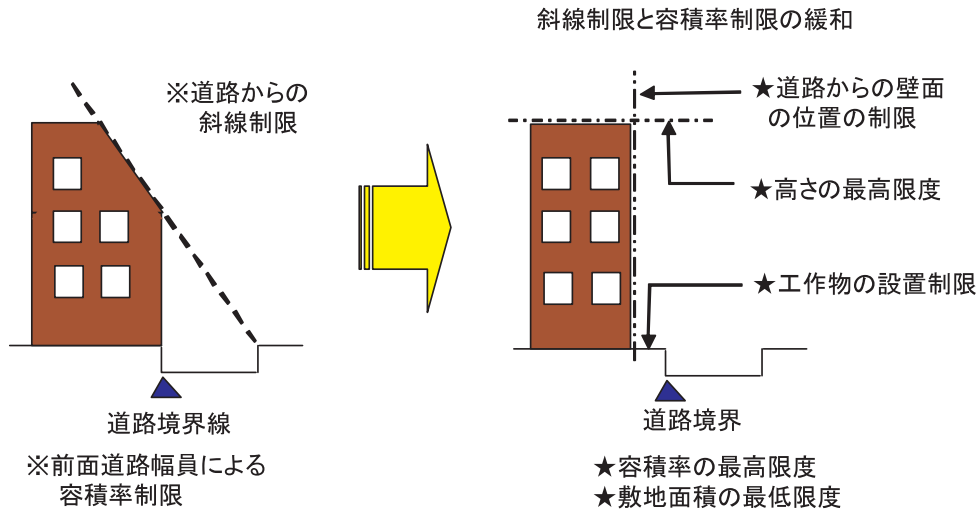
◇歩道沿いの連続した緑化 (足立区)

イ 街並み誘導型地区計画

街並み誘導型地区計画は、地区の特性に応じた建築物の高さ、配列、形態等の必要な規制を定め、斜線制限等の建築物の形態に関する制限緩和を行うことで、統一的な街並みを誘導しつつ、適切な幅員の道路を確保することにより、土地の合理的かつ健全な有効利用の推進および良好な環境の形成を図るものです。

この制度を活用することにより、スカイライン<sup>1</sup>の統一や連続性のある街並みの形成などを行うことができることから、まちづくりの推進とともに良好な沿道景観の形成が期待されます。

<sup>1</sup> 一般的には、山並みや建築物などの空との境界線を言うが、都市景観を構成する要素としての都市の建築群がシルエット的に形成する線にも使われている



名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
街並み誘導型 地区計画	△垣又はさくの緑化 (例：道路に面する生垣等の緑化) △敷地内緑化 (例：敷地面積の2.5/10以上の緑化)	○壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上)	○建物高さの制限 (例：20m以下) ○壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上) ○斜線制限の緩和 △意匠の制限 (例：刺激的な原色を避け、落ち着いた色調とする等)

○：定めるものとする    △：定めることができる



前面道路による斜線制限の適用除外

(その他敷地面積最低限度、容積率最高限度等を定めるものとする)

■街並み誘導型地区計画の活用事例



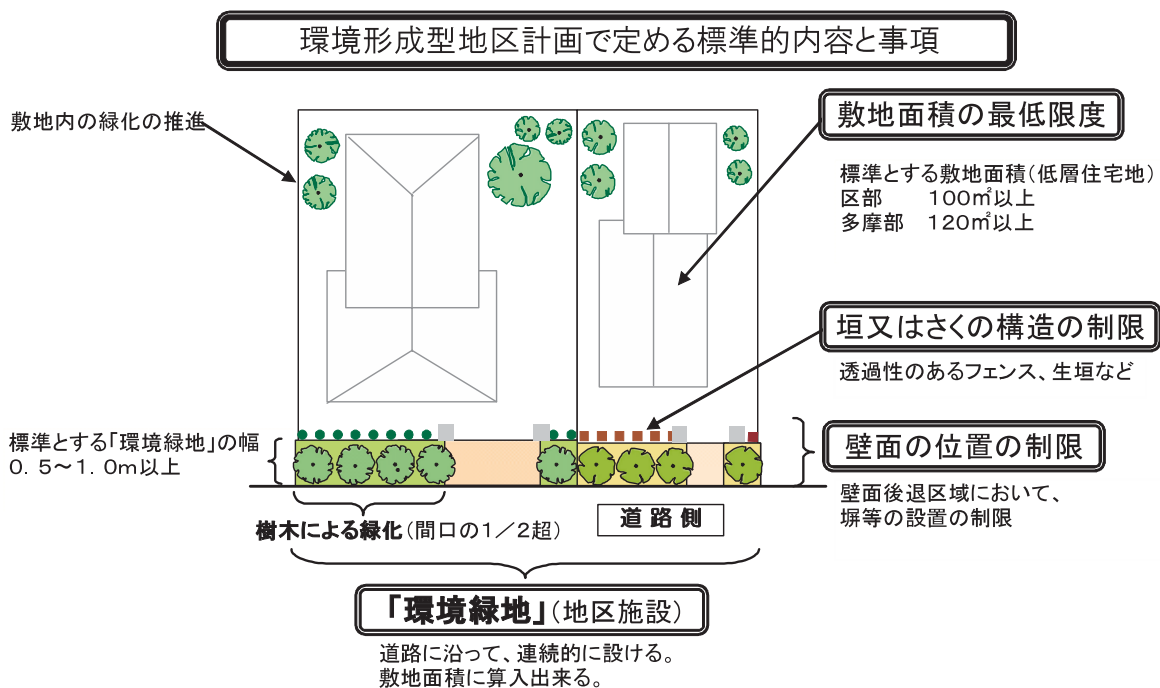
◇建物高さの制限によるスカイラインの統一と建物前面の緑化 (豊島区)

ウ 環境形成型地区計画

環境形成型地区計画は、都市計画法で定められた特例型ではなく、一般型地区計画を活用した都独自の制度です。

みどり豊かな住宅地の環境形成と保全を図ることを目的とし、一定の緑化空間の創出を義務付けることにより、容積率等の変更を可能とする地区計画です。この地区計画は、第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域で適用可能です。

この制度の活用するにより、まちづくりにあわせて住宅地内の道路沿いに環境緑地を設けることとなり、広がりのあるみどりを創出することが可能となります。



名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
環境形成型地区計画	○環境緑地の設置 (例：間口の1/2以上で幅0.5m以上) △垣又はさくの緑化 (例：道路に面する生垣等の緑化) △敷地内の緑化 (例：敷地面積の2.5/10の緑化)	○壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上)	○壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上) △建物高さの制限 (例：10m、2階建て以下) △意匠の制限 (例：屋根及び外壁の色彩は周囲の環境に調和したもの等)

○：定めるものとする    △：定めることができる

➡ 容積率見直しの検討 (例：80% → 120%)

(その他敷地面積最低限度、容積率最高限度等を定めるものとする)

■環境形成型地区計画の活用事例



◇広がりのあるみどりが確保された住宅地内（府中市）



◇道路沿いに設置された豊かなみどり（府中市）



◇土地区画整理事業の施行にあわせて環境形成型地区計画を活用（国立市）



◇道路に面して設けられた環境緑地（国立市）

このような特例型等の地区計画を活用することで、道路整備にあわせた土地利用の誘導やスカイラインが統一された街並みの形成などと併せ、みどり豊かな都市空間の創出が期待されます。

② 景観法等に基づく施策

景観法等に基づく施策は、美しく風格のある東京を形成し、都民が潤いのある豊かな生活を営むことができる社会の実現を図ることを目的としたものです。

道路、河川等の都市施設の沿道等において、本施策の活用による良好な景観の形成が期待されます。

ア 景観地区

景観地区は、平成16年の景観法の制定に伴い新たに制度化されたもので、市街地の良好な景観の形成を図るため、都市計画に建築物の形態意匠の制限等を定める地域地区<sup>1</sup>の一つです。

都市計画で定める事項としては、区域や面積、デザインや色彩等含めた建築物

<sup>1</sup> 都市計画法に基づき都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについて必要な規制を課すことにより、土地の合理的な利用を図るもの



の形態意匠の制限等が必須事項となっています。このため、地域地区として定められることにより、地区内の建築物全てに適合義務が課せられることとなります。この景観地区は、既に一定の美観が存在する地区だけでなく、今後良好な景観を形成していこうとする地区について、幅広く活用可能です。

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
景観地区	—	△壁面位置の制限 (例：道路境界から 0.5 m以上)	○意匠の制限 (例：色相 Y (黄) は、彩度5以上のものを用いない) △壁面位置の制限 (例：道路境界から 0.5 m以上) △建物高さの制限 (例：16m以下) △斜線制限の緩和

○：定めるものとする      △：定めることができる

#### イ 景観計画区域内における届出制度による景観形成

一定規模以上の建築物等の建築においては、届出を行うことにより、建築物等の形態、意匠、色彩等を周辺の街並みと調和したものとするよう規制・誘導し、まち全体が落ち着きのある空間となることを目指していくものです。

#### ウ 大規模建築物等の事前協議制度

都独自の制度として、景観への影響が大きい大規模建築物等の建築に係る事前協議制度により、周辺の街並みと調和した建築物を誘導していくものです。事前協議の対象となるものは、都市計画法に基づく市街地再開発事業(39頁参照)、都市開発諸制度(次項目③参照)などを活用して建築又は計画される建築物です。

### ③ 都市開発諸制度

都市開発諸制度とは、公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度です。

この制度を活用することにより、ゆとりあるオープンスペースが確保され、あわせてその空間を活用した緑化が可能となります。また、このような緑化により、みどりのネットワークに広がりを持たせることが期待されます。

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
特定街区 <sup>1</sup>	△屋上緑化	○壁面位置の制限 (歩道状空地など) ○有効空地の確保	○建物高さの制限 ○壁面位置の制限
再開発等促進区を定める地区計画 <sup>2</sup>	△公園の設置 △屋上緑化	△壁面位置の制限 (歩道状空地など) ○有効空地の確保	△建物高さの制限 △壁面位置の制限
高度利用地区 <sup>3</sup>	△屋上緑化	○壁面位置の制限 (歩道状空地など) ○空地の確保	○壁面位置の制限
総合設計 <sup>4</sup>	△屋上緑化	○壁面位置の制限 (歩道状空地など) ○公開空地の確保	○壁面位置の制限 △斜線制限の緩和

○：指定基準、許可要綱などにより定めるものとする    △：定めることができる

■都市開発諸制度の活用事例



◇特定街区によるゆとりあるオープンスペースと緑化 (中央区)



◇再開発等促進区における憩いの空間と緑化 (港区)

<sup>1</sup> 良好な環境と健全な形態の建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能の更新と魅力的な都市空間の保全・形成をし、もって市街地の整備改善を図る制度 (都市計画決定)

<sup>2</sup> 工場跡地や臨海部など低・未利用地の有効利用と土地利用の転換を、道路等の都市施設の整備と優良な建築物整備を合わせ一体的、総合的な再開発として誘導することにより、地区特性を踏まえた土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市機能の増進を図る地区 (都市計画決定)

<sup>3</sup> 建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る制度 (都市計画決定)

<sup>4</sup> 一定規模以上の敷地で、かつ一定割合以上の空地を確保する良好な市街地環境の改善に資する建築計画に対し、その容積及び道路等の斜線制限を特定行政庁の許可で緩和することにより、土地の共同化等による有効かつ合理的な利用の促進と公共的空間の確保を図る制度 (建築基準法による許可)



◇高度利用地区によるまちづくり（新宿区）



◇総合設計制度による公開空地と緑化（豊島区）

#### ④ 緑地の保全・創出に資する諸制度

都市における緑地の保全・創出に資する主な制度としては、都市計画法、都市緑地法、都の条例に基づくものなど様々な制度があります。

これらの制度の活用により、屋敷林や崖線などの既存のみどりを保全し、また新たなみどりを創出することで、みどりのネットワークに広がりを持たせることが可能となります。

##### ア 「都市計画法及び風致地区条例」に基づく施策

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
風致地区 <sup>1</sup>	◎木竹の伐採	◎壁面位置の制限	◎建物意匠の制限 ◎建物高さの制限 ◎壁面位置の制限

◎：規制項目（許可制）

<sup>1</sup> 都市計画法に基づく地域地区の一つで、都市の風致を維持するため、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などの行為について、条例によって規制を行う制度

イ 「都市緑地法及び条例」に基づく施策

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
特別緑地保全地区 <sup>1</sup>	◎木竹の伐採	—	◎建物意匠の制限 ◎建物高さの制限等
緑地保全地域 <sup>2</sup>	○木竹の伐採	○建ぺい率 等	○建物高さ 等
緑化地域 <sup>3</sup>	◎緑地面積の確保 <sup>※1</sup>	—	—
地区計画等緑地保全条例制度 <sup>4</sup>	◎木竹の伐採	—	◎建物意匠の制限 ◎建物高さの制限等
地区計画等緑化率条例制度 <sup>5</sup>	◎緑地面積の確保 <sup>※1</sup>	—	—
緑地協定 <sup>6</sup>	□緑地の保全及び緑化に関する事項	—	—
市民緑地 <sup>7</sup>	□緑地保全・管理に関する事項等	—	—

◎：規制項目（許可制）      ◎※1：建築基準関係規定（確認申請時の確認事項）  
○：規制項目（届出制）      □：定める事項（許可、届出は不要）

ウ 「都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律」等に基づく施策

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
保存樹 保存樹林	□樹木及び樹林の保全	—	—

□：保存義務が発生

<sup>1</sup> 都市における良好な自然環境となる緑地において、建築行為の制限などにより、現状凍結的に保全する制度（都市計画法に基づく地域地区の一つ）

<sup>2</sup> 里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度（都市計画法に基づく地域地区の一つ）

<sup>3</sup> みどりが不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定規模以上の緑化を義務付ける制度（都市計画法に基づく地域地区の一つ）

<sup>4</sup> 地区計画区域内において、地区整備計画等に地区内に存在する樹林地等で良好な住居環境を確保するために必要なものの保全に関する事項を定めた場合に条例を定めることにより、当該樹林地、草地等について特別緑地保全地区と同等の規制を行う制度

<sup>5</sup> 地区計画区域内において、条例を定めることによって、地区整備計画等で定められた緑化率を緑化地域と同様に建築物別の緑化率規制とする制度

<sup>6</sup> 都市緑地法に基づき、一団の土地又は道路・河川などに隣接する土地の所有者などが市街地の良好な環境を確保するために結ぶ緑地の保全又は緑化に関する協定

<sup>7</sup> 都市緑地法に基づき、都市内の私有地のみどりを確保し、住民に期限付きの公園機能の提供を行うことを目的に、所有者と地方公共団体等が契約を行い、一定の期間住民に公開する制度

## エ 「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づく施策

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
歴史環境保全地域 <sup>1</sup> 里山保全地域 <sup>2</sup> 緑地保全地域 <sup>3</sup> 等	◎木竹の伐採	◎建ぺい率 等	◎建物高さの制限等
緑化計画書 <sup>4</sup> 制度	○緑地面積の確保	—	—

◎：規制項目（許可制） ○：規制項目（届出制）

この他にも、自治体が定める条例などによる緑地の保全・創出に資する諸制度があります。また農地の保全に資する制度については、都市計画法及び生産緑地法に基づく生産緑地地区があります。

## ⑤ 都市計画の提案制度

都市計画の提案制度は、民間が主体的な提案者としてその意向を直接都市計画に反映させることで、民間の知恵と力を活かしたまちづくりの実現性を高め、地域のまちづくりの土壌を育てていくことが期待されるものです。

景観地区や土地区画整理事業など、民間が取組む環境軸形成に資するまちづくりについて、都市計画の提案制度を利用することができます。

東京都又は区市町村は、都市計画の提案を受け必要があると認めた場合は、都市計画決定の手続に入ります。そのため、地元意見をより迅速に都市計画に反映させることができ、環境軸形成に資するまちづくりに有効です。

<sup>1</sup> 歴史的遺産と一体となった自然の存する地域で、その歴史的遺産と併せてその良好な自然を保護することが必要な土地の区域。建築行為や木竹の伐採等一定の行為制限などにより保全を図る制度

<sup>2</sup> 雑木林、農地、湧水等が一体となって多様な動植物が生息し、又は生育する良好な自然を形成することができると思われる丘陵斜面地及びその周辺の平坦地からなる地域で、その自然を回復し、保護することが必要な土地の区域。建築行為や木竹の伐採等一定の行為制限などにより保全を図る制度

<sup>3</sup> 歴史環境保全地域や里山保全地域などを除き、樹林地、水辺地等が単独で、又は一体となって自然を形成している市街地の近郊の地域で、その良好な自然を保護することが必要な土地の区域。建築行為や木竹の伐採等一定の行為制限などにより保全を図る制度

<sup>4</sup> 地上や建築物上に条例で定める基準に基づいた緑化の誘導を図る制度

参考：都市計画の提案制度の概要

■目的

都市計画の提案制度は、住民等のまちづくりの取組を都市計画に反映させるため、創設された制度です。

■概要

都市計画区域内において、土地所有者の3分の2以上の同意等、一定の条件を満たした場合、土地所有者などがマスタープランを除く全ての都市計画について提案を行うことができます。

■提案できる者

土地の所有権等を有する者、まちづくり法人 NPO 等

■提案対象地

都市計画区域内、一体的に整備、開発または保全する区域として 0.5ha 以上の区域（条例により、都市計画の種類によっては 0.1ha まで緩和可能）

■提案先

都道府県あるいは区市町村

## (2) 環境軸形成に資する事業

環境軸形成に資する事業には、市街地再開発事業や土地区画整理事業などがあり、これらは面的な開発整備の方法によって良好な市街地を整備していくものです。

このほか、都市施設の整備等に要する事業費に幅広く充当することができるまちづくり交付金制度（44 頁トピック参照）があります。

### ① 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、不足している道路、公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、業務施設の近代化を図るなど、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行うものです。市街地再開発事業には、事業施行前の土地・建物の所有権等を施行後の土地と建物の一部の権利に等価で置き換える権利変換方式等があります。

この市街地再開発事業により、公園の設置やオープンスペースの確保などができることから、みどりのネットワークに広がりを持たせることができます。

■市街地再開発事業の整備事例



◇民間の市街地再開発事業により整備された公園  
(六本木ヒルズ：港区)



◇街路樹とつながる屋上緑化  
(表参道ヒルズ：渋谷区)

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
市街地再開発事業	△公園の整備 (例：地区内で整備) △敷地内緑化 (例：敷地周囲に緑地を確保)	△敷地内空地の確保 (例：面積約 500 m <sup>2</sup> の敷地内空地を設置) △歩道状の空地 (例：周辺道路に接して幅員 2 m 以上の歩道状空地の確保) △壁面の位置の制限 (例：建物敷地境界から 1 m 後退)	○建物高さの制限 (例：高層部 50m、低層部 25m) ○業務施設の集約化 (建物の集約化) ○老朽建物の更新 △壁面の位置の制限 (例：建物敷地境界から 1 m 後退) ▲意匠の制限 (例：屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮する等)

○：事業実施により整備  
 △：事業実施により整備することができる  
 ▲：地区計画等に基づき整備

② 土地区画整理事業

公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設又は変更を行う事業です。道路、公園等の公共施設と宅地の整備を同時に行うことから、地域の特性に応じ、多くの目的に対応したまちづくりが可能です。

土地区画整理事業では、街路樹等の道路緑化や公園の整備により、広がりのあるみどりのネットワークの形成が期待されます。

なお、土地区画整理事業にあわせ、環境形成型等の地区計画(31 頁参照)を活用することで、宅地内の緑化の推進や適切なみどりの維持・保全を図ることができます。

■土地区画整理事業の整備事例



◇道路の緑化や公園の設置により、広がりのあるみどりのネットワークの形成が期待  
 (上段 西瑞江駅付近土地区画整理事業：江戸川区)  
 (下段 新砂土地区画整理事業：江東区)

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
土地区画整理事業	○公園の整備 (例：施行面積の3%以上) △街路樹等の道路緑化 ▲垣又はさくの緑化 (例：道路に面する生垣等の緑化)	▲壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上)	△沿道建物の更新 (例：良好な街並み形成) ▲建物高さの制限 (例：10m、2階建て以下) ▲壁面位置の制限 (例：道路境界から1.0m以上) ▲意匠の制限 (例：屋根及び外壁の色彩は周囲の環境に調和した落ち着いたもの等)

○：定めるものとする  
 △：事業実施により整備  
 ▲：地区計画等に基づき整備



③ 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

道路整備と一体的に進める沿道まちづくりは、道路整備に合わせて民間活力を誘導しつつ、地元区市等と連携して、地域住民の意向を反映したまちづくりを進めるとともに、地区計画や沿道の用途・容積率の見直しを実施することにより、沿道の効率的な土地利用を促進する手法です。

特に、木造住宅密集地域においては、道路整備と連携した建物の共同化などによる沿道の不燃化により延焼遮断帯の形成と防災機能の向上を図ることとしています。

現在、一体開発誘発型街路事業制度（45頁トピック参照）を活用して東池袋地区の補助第81号線等で事業化されています。

名称	環境軸の構成要素		
	みどり	オープンスペース	景観
道路整備と一体的に進める沿道まちづくり	○街路樹の整備 △敷地内、屋上等の緑化 ▲垣又はさくの緑化 （例：道路に面する生垣等の緑化）	△オープンスペースの確保 （例：建物共同化による） ▲壁面位置の制限 （例：道路境界から1.0m以上）	△沿道建物の更新 （例：良好な街並み形成） ▲建物高さの制限 （例：20m以下） ▲壁面位置の制限 （例：道路境界から1.0m以上） ▲意匠の制限 （例：屋根などの形態・意匠・色彩等は、美しい市街地景観の形成に配慮する等）

- ：事業実施により整備
- △：住民等の協力により整備
- ▲：沿道での地区計画等に基づき整備



沿道開発にタイミングを合わせた用地買収の実施  
 道路整備にあわせた用途地域の見直し

整備イメージ

整備前



整備後



◇木造住宅密集地域内の状況



◇道路整備と一体的に進める沿道まちづくりのイメージパース  
(補助第81号線：豊島区)

④ 特許事業

公園などの都市計画施設の整備について、民間事業者が都道府県知事の認可を受けて事業を施行することができます（都市計画法第59条第4項）。民間の活力を活用しつつ、都市計画施設の整備によるみどりの創出を図るため、本事業の一層の活用が期待されます。



◇特許事業を活用した民間事業者による公園整備  
(特許事業整備面積：3.8ha) (都市計画芝公園：港区)  
(出典：「みどりの新戦略ガイドライン」より)

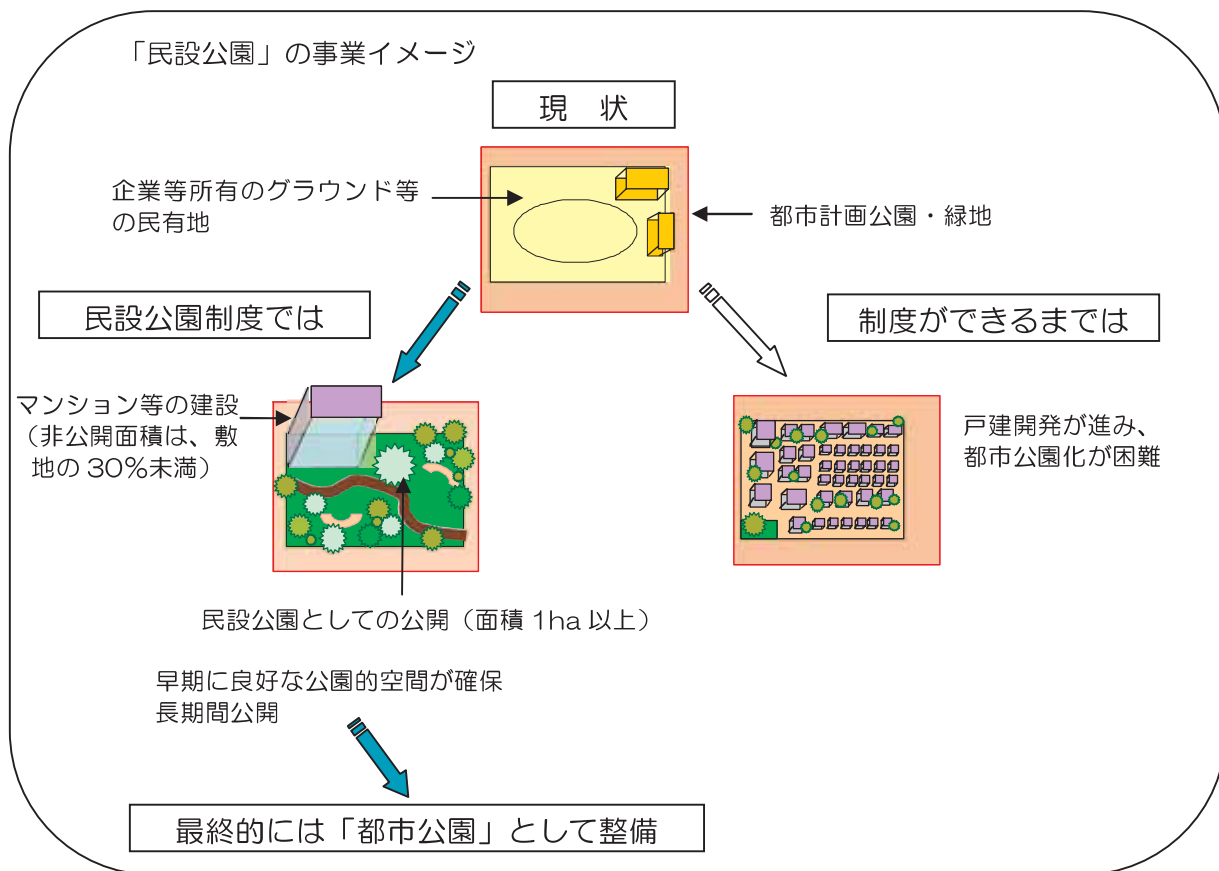
⑤ 民設公園制度

都市のみどりは、都市環境の改善や防災性の向上など様々な機能を果たしており、その充実には、従来の公共による公園等の整備とともに、民間活力の活用が重要です。このため、東京都では平成 18 年 5 月に、民間活力を活かした新たな公園づくりの仕組みである「民設公園制度」を創設しました。

民設公園制度は、戸建開発等により細分化されることが多い未整備の都市計画公園・緑地内の企業グラウンド等の私有地を、民間活力を活用することで、当面の財政負担を伴わずに、早期に公園的空間として整備し、公開するものです。

都は、民設公園事業として認定する事業に対して、都市計画公園区域内での建築制限を緩和し、敷地内のマンション等の建設を可能にするなど、優遇措置をします。

民設公園事業者は、認定基準に合致する一定規模の敷地を、避難場所としても有効な公園的空間として整備し、一般に無償で公開し管理します。



～ まちづくり交付金制度 ～

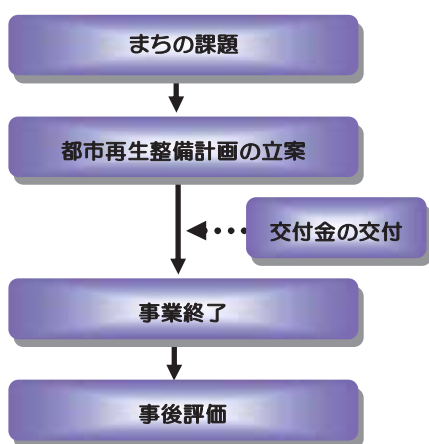
トピック

■概要

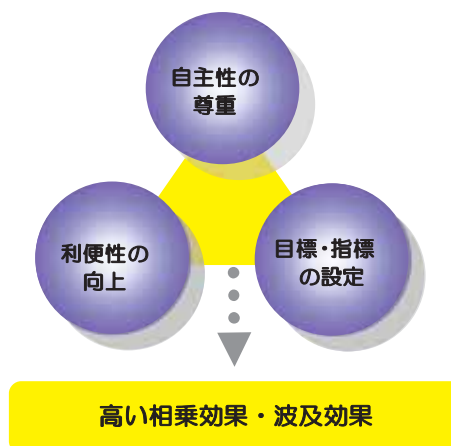
まちづくり交付金制度では、まちづくりの目標を達成するために、区市町村が作成した都市再生整備計画<sup>1</sup>に基づき、交付金を受けることができます。都市再生整備計画には、交付対象事業として街路事業や公園事業等の基幹事業だけではなく、区市町村の提案に基づく提案事業も記載することができます。なお、まちづくり交付金の交付期間は概ね3～5年です。

地域の創意工夫を活かしたこの交付金制度により、環境軸形成に向けたみどり豊かなまちづくりが可能となります。

■まちづくり交付金の概要



■地域の創意工夫を活かしたオーダーメイド型の計画実現のために

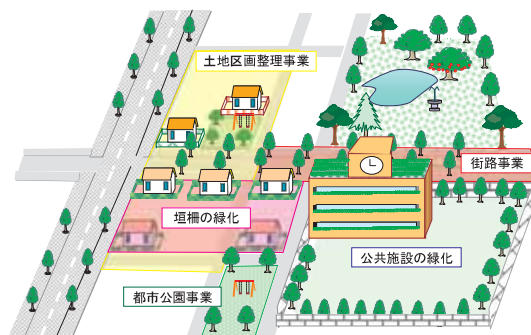


■まちづくり交付金制度を活用した環境軸形成イメージ

～ みどりのネットワークを形成する区市町道整備とまちづくり ～

各種事業を実施することにより、みどりのネットワークの形成を図ることができます。

- 区市町道の整備（基幹事業）
- 公園の整備（基幹事業）
- 土地区画整理（基幹事業）
- カラー舗装（基幹事業、高質空間形成施設）
- 垣又はさく等の緑化（基幹事業、街なみ環境整備事業<sup>2</sup>）
- 沿道の景観計画の策定（提案事業、事業活用調査）
- 景観計画に係るワークショップの開催（提案事業、まちづくり活動推進事業）
- 公共施設の屋上緑化等（提案事業、地域創造支援事業）



<sup>1</sup> 都市再生特別措置法に基づき都市再生を目的として市町村が作成する計画

<sup>2</sup> 住宅が密集し、生活道路等の地区施設が未整備であること等により、住環境の整備改善を必要とする地区において、ゆとりと潤いのある住宅地区の形成を図ることを目的とした事業

～ 一体開発誘発型街路事業制度 ～

トピック

■目的

一体開発誘発型街路事業制度とは、事業の立ち上げ期における沿道の関係者間の合意形成等を国庫補助等において支援する制度であり、民間投資のポテンシャルが高いにもかかわらず、都市計画道路の整備の遅れにより土地の有効高度利用がなされていない地区において、街路事業の実施に連動した民間建築投資を促進し、適切な沿道開発を誘導していくものです。

■概要

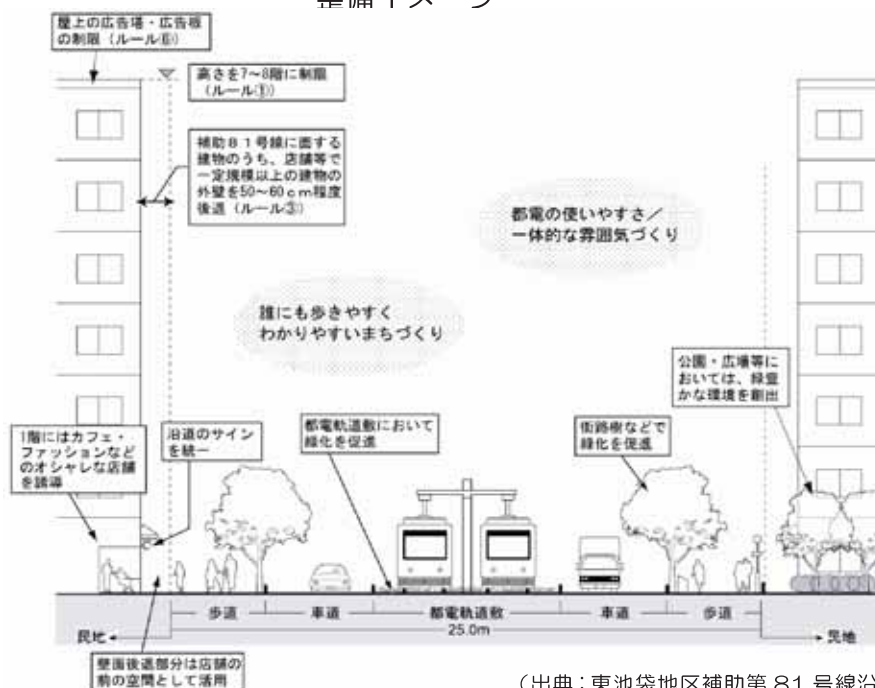
都市計画道路の整備にあわせて、沿道地区において民間都市開発の展開が見込まれる路線を対象に、事業実施の前に地域住民、地方公共団体、民間開発事業者等による沿道地区の整備計画や、民間都市開発の誘導方策等を策定するとともに、沿道開発に合わせた用地買収の実施、道路整備に合わせた沿道の用途地域等の見直しを実施します。

■一体開発誘発型街路事業制度を活用した事業の例（補助第81号線・東池袋地区）

防災都市づくり推進計画に基づき、木造住宅密集地域を通過する補助第81号線（東池袋地区）の整備にあわせて、民間活力を誘導した沿道建物の不燃化や共同化などの沿道でのまちづくりを実施し、延焼遮断帯の形成と避難路の確保など、防災性の早期向上を図っていく事業です。

沿道のまちづくりにあたっては、都と区、沿道まちづくり協議会が連携しながら、地区計画を活用して、沿道建物の高さ、用途、壁面後退距離、色彩等について検討しています。沿道まちづくりの実現イメージを下に示します。

整備イメージ



(出典：東池袋地区補助第81号線沿道まちづくりルール素案 提言書)

# 環境軸形成に向けたまちづくりのイメージ

