

# 「公園まちづくり制度」基本方針

25 都市政緑第390号

平成25年12月16日

## 【はじめに】

東京都と区市町は、「都市計画公園・緑地の整備方針<sup>1</sup>」（平成18年3月策定。以下「整備方針」という。）について、都市計画公園・緑地の事業進捗や社会情勢の変化とともに、東日本大震災の教訓を踏まえ、防災の視点を重視した新たな整備方針として平成23年12月に改定した。

都心部等においては都市計画公園・緑地の整備とともに、民間事業者による大規模なまちづくりが進み、緑とオープンスペースを備えた快適な都市空間が創出されてきている。

しかし、都心部等でも長期間、都市計画公園・緑地の整備が行われていない区域では、未供用の状態が続くとともに、都市計画制限により市街地の更新も進んでいない状況にある。

整備方針では、都市開発のポテンシャルが高いセンター・コア・エリア<sup>2</sup>内の未供用区域を対象に、民間による都市開発の機運を捉えた、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる新たな仕組みを示している。

これらを踏まえ、一定規模以上を地区施設等<sup>3</sup>の緑地、広場その他の公共空地（以下「緑地等」という。）として担保することを条件に都市計画公園・緑地を変更し、都市開発と連携したまちづくりの中で民間により緑地等を創出する「公園まちづくり制度」を運用し、早期の公園機能の発現とにぎわいの創出等を図る。

## 第1 本基本方針の位置付け

本基本方針は、「公園まちづくり制度」の基本的な考え方を示したものである。本制度の適用基準等については、別途実施要綱を定める。

## 第2 「公園まちづくり制度」の基本的な考え方

### 1 制度の対象

本制度はセンター・コア・エリア内において、当初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のある都市計画公園・緑地を含む区域（優先整備区域を除く。）を対象とする。

### 2 緑地等及びまちづくりの計画

本制度の適用に当たっては、未供用区域の一定規模以上を地区施設等の緑地等として担保するとともに、以下の要件に沿った計画とする。

#### (1) 緑地等の計画

緑やオープンスペースの拡大、地域特性に応じた公園機能の発現、周辺の緑とのネットワークの形成に資する計画であること。

#### (2) まちづくりの計画

地域が将来目指すべき市街地像を示すとともに、公共施設等の都市基盤整備と

優良な建築物等の一体的整備により、土地の合理的かつ健全な高度利用が図られる計画であること。

### 3 制度の運用

#### (1) 民間の創意工夫をいかしたまちづくり

民間の創意工夫をいかし、まちづくりと公園・緑地の整備を両立するため、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。

#### (2) 審査等

都又は関係区は提案された計画に対し、制度適用の可否について、公平かつ公正な審査を行う。

#### (3) 基本計画等の変更等

審査により制度適用を可とした場合には、必要に応じ、基本計画等<sup>4</sup>の変更、都市計画公園・緑地の変更等を行う。

### 第3 実施要綱の策定

都市計画公園・緑地の都市計画を決定する者（将来都市計画の決定を行う者となる見込みのある者を含む。）は、制度を適切に運用するため、東京都と協議の上、本方針に則し、かつ地域特性に応じた実施要綱を策定する。

---

<sup>1</sup> 都市計画公園・緑地の計画的、効率的な整備促進のため、平成18年3月に東京都・特別区・市町合同で策定した整備方針。平成23年12月に改定し、平成32年度までの今後10年間の事業化計画を作成（優先整備区域を公表）

<sup>2</sup> 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成25年4月（改定））」で位置付けられた地域で、おおむね首都高速中央環状線の内側の東京圏の中核となるエリア。

<sup>3</sup> 地区施設及び主要な公共施設のこと。

#### 地区施設

都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5第2項第1号に規定する「地区施設」及び幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和55年法律第34号：以下「沿道法」という。）第9条第2項第1号に規定する「沿道地区施設」。主として区域内の居住者等の利用に供される道路、公園、緑地、広場その他の公共空地など。

#### 主要な公共施設

都市計画法第12条の5第5項第1号及び沿道法第9条第4項第1号に規定する施設。土地利用転換により新たに形成される区域に必要なもので、「都市計画施設」及び「地区施設」を除くもの。

<sup>4</sup> 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、都市再開発方針等、区の都市計画に関する基本的な方針などの都市計画や「2020年の東京」<sup>イ</sup>、「東京の都市づくりビジョン（改定）」<sup>ロ</sup>、「都市開発諸制度活用方針（改定）」<sup>ハ</sup>、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準（平成14年7月）」<sup>ニ</sup>、「東京都景観計画」<sup>ホ</sup>、「パークマネジメントマスタープラン」その他地域ごとの方針など。