

東京都公園まちづくり制度実施要綱
(まちづくりと公園・緑地の整備が両立する仕組み)

令和6年4月

東京都都市整備局

都市づくり政策部

■ 目次

第1	本要綱の位置付け等	1
1	本要綱の位置付け	1
2	用語の定義	1
第2	公園まちづくり制度の対象	2
第3	公園まちづくり計画の要件・基準	3
1	公園まちづくり計画の区域	3
2	緑地等の整備	3
3	まちづくり	4
第4	公園まちづくり計画の提案	4
1	提案書の提出	4
2	提案の要件	4
3	事前協議等	5
第5	公園まちづくり計画の審査等	5
1	審査会等	5
2	審査会后	5
第6	計画内容の実現及びその担保	6
第7	公園まちづくり計画の区域変更	6
附則	6

東京都公園まちづくり制度実施要綱

第1 本要綱の位置付け等

1 本要綱の位置付け

本要綱は、東京都が都市計画決定を行う公園・緑地を対象に、公園まちづくり制度基本方針（以下「基本方針」という。）に基づき、「公園まちづくり制度」を適用するための基準等を定め、もってまちづくりと公園・緑地の整備が両立した計画の適正な実現を図るものである。

2 用語の定義

本実施要綱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。

公園まちづくり計画

本制度の活用により、まちづくりと公園・緑地の整備の両立を図る計画

センター・コア・エリア

「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）」（以下「都市開発諸制度活用方針」という。）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

都市計画公園・緑地

都市計画区域内において、都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項の都市施設として都市計画決定された公園・緑地

都市計画公園・緑地の整備方針

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月に東京都と区市町が合同で策定した整備方針。令和2年7月に改定し、令和11年度までの今後10年間の事業化計画を示したもの（優先整備区域を公表）

優先整備区域

「都市計画公園・緑地の整備方針」に示す、令和11年度までの今後10年間に優先的に事業に着手する都市計画公園・緑地の区域

地区計画

都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する「地区計画」

再開発等促進区

都市計画法第12条の5第3項に規定する「再開発等促進区」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3項に規定する「沿道再開発等促進区」

地区施設

都市計画法第12条の5第2項第1号に規定する「地区施設」及び沿道法第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

緑地等

都市計画の変更により、都市計画公園・緑地を削除する部分に設ける地区施設又は主要な公共施設のうち、緑地、広場その他の公共空地をいい、人工地盤上のものを含み、屋内の部分を除く。

緑地等確保対象区域面積

都市計画公園・緑地を削除する部分の面積から、道路等の公共施設（緑地等を除く。）の面積を除いた面積

緑地等確保率

緑地等確保対象区域面積に対する緑地等の面積の割合

事業者等

本制度の活用により、公園まちづくり計画を提案し、実施しようとする者

供用

都市公園、児童遊園等を広く一般に開放すること。

※ 参考：供用中の公園・緑地

- ・ 都市公園法（昭和31年法律第79号）に基づき設置又は管理されている公園・緑地（都市公園）
- ・ 法令等に基づき設置又は管理されている都立海上公園、区立公園又は児童遊園
- ・ 国民公園等都市公園に準ずるもの（皇居東御苑、皇居外苑、北の丸公園、千鳥ヶ淵戦没者墓苑、新宿御苑、国会前庭、明治神宮外苑、国立科学博物館附属自然教育園及び東京大学大学院理学系研究科植物園）
- ・ 区の条例により設置されている運動場
- ・ 都市再生機構又は東京都住宅供給公社が設置又は管理する住宅団地内公園
- ・ 都市計画法第59条第4項に基づき整備された公園・緑地（都市計画芝公園、都市計画十三号地公園及び都市計画後楽園公園の各一部）

基本計画等

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及び「2020年の東京」、「東京の都市づくりビジョン（改定）」、「都市開発諸制度活用方針（改定）」、「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」、「東京都景観計画」、「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

第2 公園まちづくり制度の対象

本要綱において対象とする都市計画公園・緑地は、センター・コア・エリア内にある当初都市計画決定からおおむね50年以上経過した都市計画公園・緑地のうち、以下の各要件に適合するものとする。

ア 東京都が都市計画決定を行うもの

イ 未供用区域の面積が2.0ヘクタール以上のもの

第3 公園まちづくり計画の要件・基準

1 公園まちづくり計画の区域

(1) 基本要件

ア 公園まちづくり計画の区域は、未供用の都市計画公園・緑地を含む、緑地の整備とまちづくりを一体的に行う区域とし、地区計画を定めることのできる区域であること。

イ アのうち、都市計画公園・緑地の変更を行う区域については、再開発等促進区を定めることのできる区域であること。

ウ 公園まちづくり計画の区域は、「都市計画公園・緑地の整備方針」に定める優先整備区域を除くこと。

(2) 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。

(3) 境界

原則として、道路その他の公共施設、河川その他の地形、地物など、土地の範囲を明示するのに適当なものとする。

2 緑地等の整備

(1) 緑地等の整備要件

緑地等の整備については、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計画であること。

イ 原則として基本計画等に整合した機能及び役割を発揮できる計画であること。

ただし、基本計画等の変更が可能である場合は、当該変更を前提とした計画であること。

ウ 周辺のみどりとのネットワークの形成に資する計画であること。

(2) 緑地等の整備基準

ア 緑地等確保率は、原則60パーセント以上とする。

イ 緑地等の最低面積は、1.0ヘクタールとする。

ウ 都市計画公園・緑地を新規に整備する場合（供用済部分の再配置・再整備を除く。）は、当該部分の面積を緑地等の面積及び緑地等確保対象区域面積に加えることとする。

エ 緑地等は地区施設又は主要な公共施設のうち、緑地、広場その他の公共空地として位置付けられること。

オ 緑地等内に設置する施設は、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、当該緑地等の機能、位置、規模、環境等を総合的に勘案して、当該緑地等の機能を全うする上で必要な範囲内のものとする。

なお、施設として設けられる建築物の面積は、都市公園法第4条第1項に規定する範囲内とする。

カ 人工地盤上の緑地等の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、地上部分の緑地等との一

体性に配慮し、徒歩により容易に利用することができるようアクセスを確保する。

(3) 緑地等の管理等

ア 緑地等は、永続的に適正な維持及び管理を行うこと。

イ 緑地等は、原則として常時一般に公開する。

(4) 都市計画公園・緑地の再編

既に供用済みの都市計画公園・緑地については、必要に応じ集約、再整備等を行うとともに、以下の各要件を満たすこと。

ア 供用済みの都市計画公園・緑地の面積を確保すること。

イ 集約、再整備等を行う都市計画公園・緑地については、公園まちづくり計画の区域に含めること。

ウ 当該都市計画公園・緑地の管理者と協議の上、緑地等及び周辺の緑との一体性が確保されるよう計画すること。

3 まちづくり

(1) まちづくりの要件

再開発等促進区を定める地区計画の提案により、土地利用転換後の地域の将来像を示すとともに、必要な都市基盤の整備、土地の高度利用等を図ること。

(2) まちづくりの基準

再開発等促進区を定める地区計画の都市計画決定を行う者が定める「再開発等促進区を定める地区計画運用基準」及び「再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目」に適合すること。

第4 公園まちづくり計画の提案

1 提案書の提出

事業者等は、以下の書類を添付し、東京都に対して、公園まちづくり計画を提案することができる。

ア 提案書（別記第1号様式）

イ 公園まちづくり計画の内容を示す資料

ウ 公園まちづくり計画の提案に係る理由書

エ 土地所有者等の同意書

オ 住民に対する説明状況等報告書

カ 公園まちづくり計画の実現性に係る資料

キ 基本計画等の変更が必要な場合、変更の素案

ク 再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書の案

ケ 都市計画決定・変更を行う都市計画図書の案

2 提案の要件

前項による事業者等が提案する公園まちづくり計画は、以下の各要件に適合するものでなければならない。

ア 「第3 公園まちづくり計画の要件・基準」に適合する計画であること。

イ 公園まちづくり計画の区域内の土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定された

ことが明らかなものを除く。)を有する者の3分の2以上の同意(同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となる場合に限る。)を得ていること。

ウ 提案する公園まちづくり計画の実現性が担保されうる事業実施計画が作成されていること。

3 事前協議等

ア 事業者等は、あらかじめ当該都市計画公園・緑地の設置者の了解を得ること。

イ 提案に先立ち、事業者等は公園まちづくり計画について周辺住民等へ十分な説明を行い、公園まちづくり計画を周知し、理解が得られるように努めるとともに、事業内容に関する質問に対して、誠意をもって応じること。

ウ 事業者等は、東京都及び地元区に対して、事前協議、審査、都市計画変更等に必要な資料、周辺住民への説明状況に関する資料等の提供、説明等の協力を行うこと。

エ 東京都及び地元区は、優良な公園まちづくり計画が実現されるよう、事業者等との協議に応じる。

第5 公園まちづくり計画の審査等

1 審査会等

提案がなされた場合は、東京都は検討会及び審査会(以下「審査会等」という。)を設置し、「公園まちづくり制度に係る提案の審査等フロー図」(別紙)の審査等フローにより、検討及び審査(以下「審査等」という。)を行う。

(1) 審査等の視点

審査会等は提案された公園まちづくり計画に対して、以下の視点に基づき、計画の優良性及び実現性についての審査等を行う。

ア 基本方針及び本要綱に適合し、公園・緑地の整備とまちづくりが両立した優良な計画であること。

イ 事業の実施計画、資力信用の審査等により、提案された公園まちづくり計画の実現性が担保されていること。

(2) 検討会

検討会は、審査会の決定に必要な検討及び調整を行い、その結果を審査会に報告する。

(3) 審査会

ア 審査会は、検討会の報告を基に、都市計画決定・変更等の必要性を判断する。

イ 審査会は、都市計画及び公園・緑地の学識経験を有するものから成る専門部会を設置し、審査に先立ち意見を聴くことができる。

2 審査等の結果の通知等

(1) 審査会等が公園まちづくり計画を優良であり、かつ実現性があると認めた場合

ア 審査会等は事業者等に対し、公園まちづくり制度を適用する旨を通知する。

イ 東京都及び当該公園まちづくり制度を適用する区域が存する区（以下「地元区」という。は必要に応じ、公園まちづくり計画の実現に必要な基本計画等の変更等を行う。

ウ 東京都及び地元区はアの後、速やかに都市計画公園・緑地の変更、再開発等促進区を定める地区計画の決定等、必要な都市計画の手続を行う。

(2) 審査会等が公園まちづくり計画を優良である又は実現性があると認めなかった場合

ア 審査会等は事業者等に対し、公園まちづくり制度を適用しない旨を通知する。

イ 事業者等は審査会等での議事を踏まえ、必要な修正を加えた上で、再度提案を行うことができる。

第6 計画内容の実現及びその担保

(1) 緑地等の整備、管理等に関する協議

事業者等は公園まちづくり計画の提案段階までに、当該提案に係る緑地等について、東京都、地元区等との間で、整備の主体、規模、時期、所有権の帰属、維持・管理等の方法について、協議を行うこと。

(2) 協定等の締結

原則として(1)の協議内容については協定等を締結し、その写しを公園まちづくり計画の提案書に添えて、東京都へ提出するものとする。

第7 公園まちづくり計画の区域変更

(1) 公園まちづくり計画の区域を変更する場合には、当初計画を変更する提案を行うものとする。

(2) アの場合においては、変更後の公園まちづくり計画の区域を対象として、本要綱を適用する。

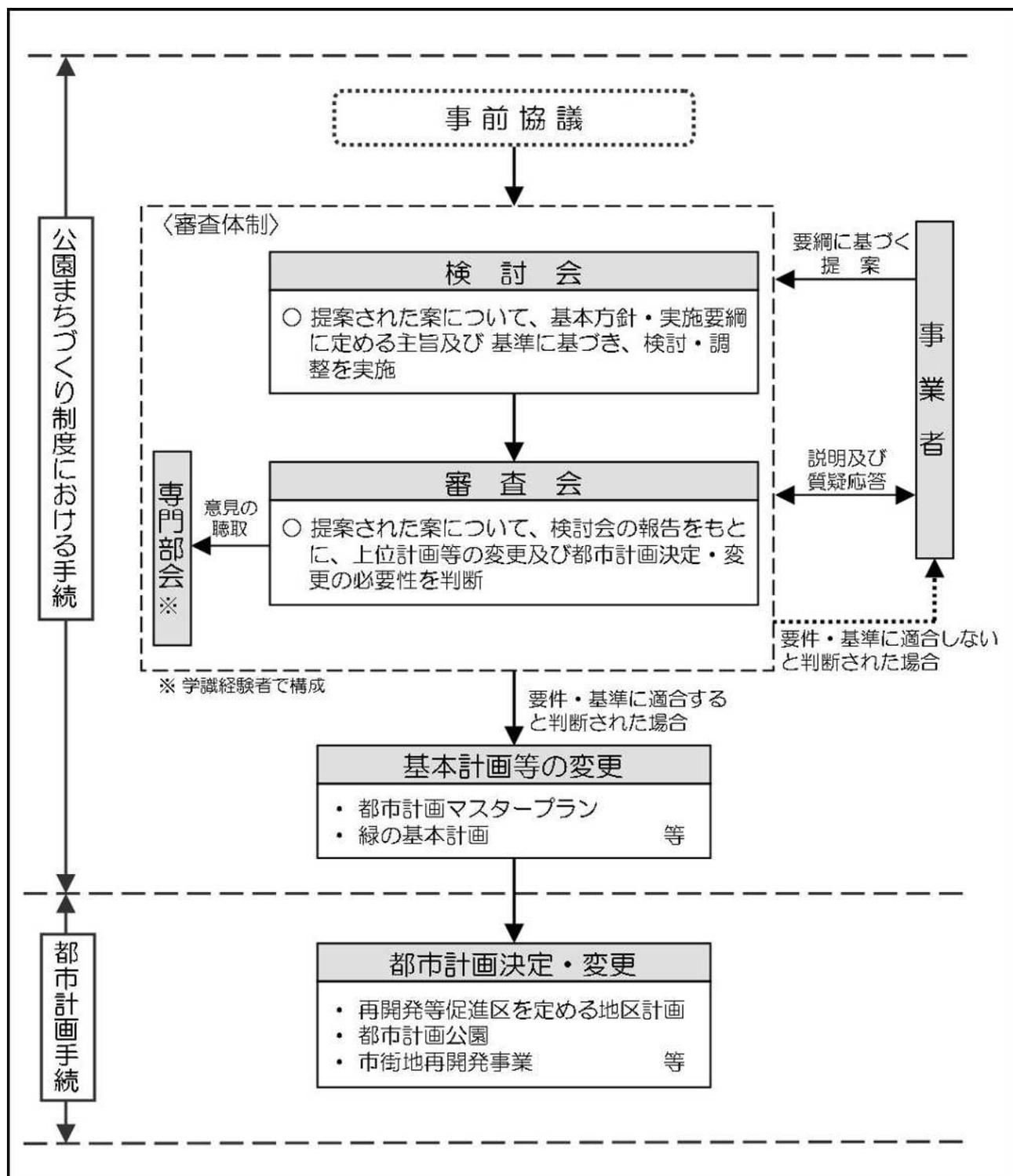
附則

この要綱は、平成25年12月17日より運用する。

附則

この要綱は、令和6年4月1日より運用する。

〈公園まちづくり制度に係る提案の審査等フロー図〉



年 月 日

東京都知事
〇〇〇〇殿

東京都公園まちづくり制度実施要綱に基づく
公園まちづくり計画提案書の提出及びについて

このたび、〇〇区〇〇町〇丁目ほか各地内において、区域内の関係地権者間で協議を行い、下記のとおり、〇〇地区公園まちづくり計画提案書を取りまとめましたので、東京都公園まちづくり制度実施要綱に基づき提出します。

記

添付資料

- 1 公園まちづくり計画の内容を示す資料
- 2 公園まちづくり計画の提案に係る理由書
- 3 土地所有者等の同意書等
- 4 住民に対する説明状況等報告書
- 5 公園まちづくり計画の実現性に係る資料
- 6 基本計画等の変更の素案
- 7 再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書の案
- 8 同時に都市計画決定・変更を行う都市計画図書の案

住所
氏名