

東京都民設公園事業実施要綱

1 目的

この要綱は、都市に必要な基盤である都市計画公園及び都市計画緑地について、従来の公共による整備に加え、新たに民間の活力を導入することにより、早期に公園的空間として整備及び管理する「民設公園」の適切な整備とその円滑な運用のため、東京都（以下「都」という。）が認定する民設公園事業の実施及び管理の基準、その他必要な事項について定める。

2 定義

この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 民設公園

この要綱に基づき知事が認定した計画により、整備及び管理される公園的空間をいう。

(2) 公園的空間

都市公園法（昭和31年法律第719号）第2条第1項に規定する都市公園に準じた機能を有することを目的とし、この要綱に定める水準の整備と管理が実施され、みどりの永続性・公開性・ネットワーク性が担保された空間をいう。

(3) 民設公園事業

この要綱に基づき知事が認定した計画により実施される事業をいう。

(4) 民設公園事業者

この要綱に基づき知事が認定した計画により事業者として位置づけられ、民設公園事業を実施する者をいう。

3 都の責務

知事は、民設公園の整備促進及び管理の担保のために次の措置を講じる。

- (1) 民設公園と敷地を一つにする区域における、公開利用を要しない建築物（以下「非公開建築物」という。）の、都の定める「都市計画公園及び緑地に関する都市計画法（昭和43年法律第100号）第53条第1項の許可取扱基準」に基づく許可
- (2) 民設公園事業者に対する指導監督、その他民設公園の適切な整備及び管理に必要な措置
- (3) 民設公園制度の普及啓発
- (4) その他民設公園事業への民間事業者の参入を促すために、知事が必要と認める措置

4 認定の基準

民設公園事業は、次の要件を満たさなければならない。

(1) 民設公園事業の計画（以下「事業計画」という。）のねらい

当該事業計画におけるねらいが、公園的空間を創出するものであり、都及び地元区市町の行政計画の理念に即し、良好な住環境の形成に寄与するものであると認められること。

(2) 民設公園の整備及び管理の担保

民設公園は、下記(4)及び(5)に定める基準を満たし、かつ、不特定多数の都民に基本的に制約なく、都市公園の事業化がはかられるまでの長期にわたり（公開開始の日から起算して35年以上）、無償で公開されることが担保されるものであること。

ただし、早期に当該地における都市公園の事業化がはかられる場合又は知事が管理上支障があると認める場合はこの限りでない。

(3) 対象区域

ア 10ヘクタール以上の都市計画公園及び都市計画緑地の区域内で、原則として、「都市計画公園・緑地の整備方針」（令和2年7月7日付2都市政緑第147号決定）に位置付けられた優先整備区域以外の区域（以下「優先整備区域以外の区域」という。）にあり、かつ国、都及び区市町が所有していない土地であること。ただし、特別区においては、東京都地域防災計画（総務局策定）において、避難場所に指定されている区域又は指定が予定されている区域にあること。

イ 10ヘクタール未満の都市計画公園及び都市計画緑地の区域内で、原則として、優先整備区域以外の区域にあり、かつ国、都及び区市町が所有していない土地のうち地元区市町の民設公園事業の実施について要請があること。ただし、特別区においては、東京都地域防災計画（総務局策定）において、避難場所に指定されている区域又は指定が予定されている区域にあること。

(4) 整備基準

ア 公開される公園的空間が、1ヘクタール以上であること。

イ 公開される公園的空間が、緑化をする面積割合、舗装面積、設置することの出来る施設の種類などについて実施細目に定める基準を満たし、良好な風致及び緑地環境を有すること。

ウ 建築物（非公開建築物を含む。）に利用する土地が、当該計画敷地の3割未満であること。ただし、都及び区市町の要請に基づき設置される防災施設に関する建築物についてはこの限りでない。

エ 建築物（非公開建築物を含む。）については、周辺の市街地環境等に対して配慮した建築形態及び用途であること。

オ 公開される公園的空間が、福祉のまちづくりの推進に配慮したものであること。

カ 公開される公園的空間が、避難場所として災害時に役立つ機能を有すること。

キ 公開される公園的空間が、利用者の安全及び衛生上必要な構造を有すること。

ク 公開される公園的空間の整備について施工計画が定められ、その実施が担保されていること。

(5) 管理基準

ア 民設公園には、不特定多数の者に対する公開を周知する標示が現地に設置されること。

イ 民設公園についての管理の基本方針、管理運営体制、管理責任者の選定、公開時間、維持管理、防災対応、譲渡時の管理の担保方法、その他必要な事項について管理事業計画が定められ、その実施が担保されていること。

ウ 上記イに規定する維持管理は、民設公園区域内の施設及び植栽等について、常に良好な状態に維持管理するために、管理体制、管理費用等について十分措置するとともに、業務内容、年間管理スケジュール等について定められていること。

エ 上記イに規定する公開時間は、原則として常時公開とする。ただし、民設公園又は非公開建築物の管理に必要な場合、夜間の閉鎖をすることができる。

オ 上記イに規定する防災対応は、上記エに規定する閉鎖の時間内においても、非常時に避難として十分に機能するように、非常時の公開体制等について定められていること。

5 民設公園事業者の要件

民設公園事業者は、次の要件を全て満たしていなければならない。

(1) 民設公園事業を実施しようとする土地を所有すること。

ただし、下記9(1)に規定する契約締結後においては、この限りではない。

(2) 民設公園事業を健全かつ円滑に実行できる能力、経済的資力及び信用が十分にあること。

(3) 民設公園事業の実施に対し、不正又は不誠実な行為をするおそれがないこと。

6 管理費の事前一括拠出及び外部管理

(1) 民設公園事業者は、公開開始の日から起算して35年以上の民設公園の管理に要する費用を、下記9(1)に規定する契約締結後速やかに、知事の認める機関に一括で納めなければならない。

ただし、特別な事由がある場合は、知事と協議することとする。

(2) 上記(1)に規定する管理に要する費用は、民設公園の管理の実績にあわせ、下記11(1)に規定する管理責任者に対し、知事の承認を受けた上で支払われるものとする。

(3) 上記(2)に規定する内容について、民設公園事業者は、上記(1)に規定する知事の認める機関と知事が事前に承認した内容により、契約を締結等しなければならない。

7 認定

知事は、民設公園事業の申請を受けた時はその内容について、この要綱に照らして審査し、認定又は不認定を行うものとする。

8 認定の手続

(1) 申請者

民設公園事業の申請をする者は、上記5に定める民設公園事業者の要件を満たさなければならない。

ただし、上記5(1)に規定する民設公園事業者の要件を単独で有する者が、上記5(2)及び(3)に規定する民設公園事業者の要件を単独で有する者に対し、民設公園事業を実施しようとする土地の譲渡について契約を締結している場合、両者の連名で申請することができる。

(2) 事前協議

ア 民設公園事業の申請をしようとする者は、申請に先立ち、地元区市町の行政計画を遵守し、民設公園事業の計画について地元区市町の理解を得るため、次のとおり、事前協議の手続を踏まなければならない。

ただし、都が認める地元区市町のまちづくりに関する各種条例手続をもって、この事前協議の手続に代えることが出来る。

(ア) 事前協議の申請

(イ) 民設公園事業の計画案及び近隣説明会開催に関する標識の計画敷地への設置

(ウ) 近隣説明会の開催

(エ) 地元調整結果を踏まえた対応計画書の作成

イ 知事は、上記ア(ア)の事前協議の申請を受け、申請に関わる都市計画公園又は都市計画緑地における民設公園事業について、地元区市町に説明と意見照会を行うものとする。

ウ 上記ア(ア)に規定する事前協議の申請を行った者は、上記ア(イ)及び(ウ)の実施の時期等について、知事と協議しなければならない。

エ 上記アに規定する事前協議の手続は民設公園事業の申請をする者を含む複数の者の連名で行うことが出来る。

オ 上記ア(ア)の事前協議の申請を行う者は、事前協議申請時点において、申請対象計画地を所有していない場合は、当該計画地の土地の所有者の事前協議に関する依頼又は同意を得なければならない。

(3) 申請の手続

ア 申請に当たっては、次の事項について必要な書類を知事に提出しなければならない。

(ア) 民設公園事業者名、計画地面積等の事業計画の概要

(イ) 民設公園の整備計画、建築計画、維持管理計画及び資金計画等の事業計画

(ウ) 民設公園事業者の要件を満たしている状況

(エ) 上記(2)に示した事前協議状況

イ 上記(1)に規定する申請が複数の者の連名で行なう場合は、上記ア(ア)に規定する民設公園事業者名について、次の事項を全て満たす申請者から

一名を選定しなければならない。

(ア) 上記5(2)に規定する民設公園事業者の要件を単独で満たすこと。

(イ) 上記5(1)に規定する民設公園事業者の要件について、下記9(1)に規定する契約までに単独で満たすことが確実であること。

(4) 関係行政機関への意見聴取

知事は、上記(1)による申請の内容を審査するに当たり、必要に応じて関係行政機関への意見聴取を行うものとする。

(5) 審査

ア 知事は、上記(1)による申請の内容を審査するに当たり、その計画の妥当性の詳細を検討する上で、広く意見を聴取するため、別に定めるところにより審査会を設置する。

イ 知事は、申請の内容を審査するときは、審査会を開催し、申請内容に対する審査会の意見を求めるものとする。

(6) 認定又は不認定の通知

知事は、上記7による認定又は不認定の結果を、申請者に対し書面により通知する。

(7) 関係行政機関への周知

知事は、認定又は不認定の結果について、地元区市町に通知する。

9 契約の締結

(1) 契約の締結

ア 知事は、民設公園事業者との間で、当該民設公園事業の実施について契約を締結する。

イ 上記アに規定する契約が上記8(6)に規定する認定の通知から起算して1ヶ月以内に実施されなかった場合は、上記7に規定する認定は無効とする。

ただし、特別の事由がある場合は、知事と協議することとする。

(2) 公示

知事は、上記(1)による契約を締結した場合は次の事項を公示する。

ア 民設公園事業者

イ 民設公園事業区域

ウ 計画の概要(面積等)

エ 公開開始予定日

10 施工に対する指導、監督及び検査

民設公園事業者は、上記9(1)の契約に基づき、次の事項についての都の指導、監督及び検査に応じなければならない。

(1) 詳細設計

民設公園事業者は、民設公園の整備着手前に詳細設計について知事の承認を受けなければならない。

(2) 中間検査及び立ち入り検査

(3) 知事が必要と認める改善指導

(4) 竣工検査及び竣工図書の提出

- ア 民設公園事業者は、整備の終了後、速やかに知事による竣工検査を受け、検査に合格した後、竣工図書を知事に提出しなければならない。
- イ 民設公園事業者及び知事は竣工図書を適切に管理しなければならない。

1 1 管理

(1) 管理責任者の選定と契約

- ア 民設公園事業者は、非公開建築物を使用する前に、民設公園の管理責任者を選任し、管理責任者と契約締結等を行わなければならない。その際は契約内容等を確認できる書類等をあらかじめ知事に提出し、知事の承認を受けなければならない。
- イ 民設公園事業者は、上記アに規定する契約等を終えた後、速やかに実施細目に定めるとおり届けなければならない。
- ウ 管理責任者及びあらかじめ知事が承認した契約内容に変更が生じた場合は、上記アの規定に基づく手続を要する。

(2) 管理状況報告書による報告

- ア 民設公園事業者は、民設公園の管理状況について、1年ごとに都に報告しなければならない。
- イ 上記アによる管理状況の報告は、上記(1)の契約による場合、民設公園事業者に代わり、管理責任者が実施することができる。

(3) 譲渡時の管理の担保

- ア 民設公園事業者は、民設公園事業に関する建築物(非公開建築物を含む。)又は土地の譲渡等をしようとするときは、譲渡等を受けようとする者に対し、民設公園の適切な事業を継続しなければならないものである旨を重要事項説明により明示し、その義務を継承するよう契約を締結しなければならない。
- イ 民設公園事業者は、上記アの契約が担保されるように、民設公園の区域について、物権等権利を有さなければならない。
- ウ 民設公園事業者は、上記アに規定する譲渡等をしようとする場合、譲渡等をしようとする相手が複数にわたる場合についても、確実に民設公園の適切な管理の継続がなされるように管理責任者の選任及び契約等をしなければならない。
- エ 上記ア及びイの規定による契約及び権利の確保については、民設公園事業者は、契約書と、登記簿の写しを知事に提出しなければならない。

(4) 上記(3)に掲げる譲渡等を受けた者が、更に譲渡等(以下「再譲渡等」という。)をしようとする場合についても、上記(3)の規定を準用すると共に、再譲渡等を受けた者は、民設公園事業者に氏名等を報告しなければならない。

(5) 民設公園事業者は、上記(3)、(4)により譲渡等(再譲渡を含む)を受けた者が適切な管理の継続を怠る場合は、管理の継続に関する契約について履行要求を行い、改善されない場合については、改善のための措置を講じなければならない。

(6) 管理に要する一時的占用

民設公園事業者又は管理責任者は、当該民設公園の管理及び非公開建築物の管理に必要な場合に限り、必要最小限の区域及び期間において、民設公園を一時的に占有することができる。その際はあらかじめ知事の承認を受けなければならない。

1 2 広報

(1) 東京都による広報

知事は、民設公園の公開開始について広く都民に周知するものとする。

(2) 民設公園事業者による広報

民設公園事業者は自らが有する広報媒体等により民設公園の公開について広く都民に周知しなければならない。

(3) 標示

民設公園事業者は、実施細目に定める仕様による標示を、当該民設公園に設置しなければならない。

1 3 管理に対する指導、監督及び検査

知事は、年1回以上現地確認の上、認定内容に照らして、改善を求める必要があると認められた場合は、おおむね1か月以内の報告期限を付し、民設公園事業者に文書により改善指導を実施し、改善計画書及び改善状況報告書の提出を求めるものとする。

1 4 認定の取消

(1) 知事は、上記9(1)の契約を解除した場合は認定を取り消すものとする。

(2) 知事は認定を取り消した場合は、都市計画法第53条の許可条件に違反するものとして、同法第81条に基づく措置等適切な措置を講じる。

1 5 非公開建築物の建替え及び事業化の要請

(1) 非公開建築物の建替えについては、認めない。

(2) 民設公園の公開開始後35年を経過し、適切な管理の実施がされているにもかかわらず、非公開建築物が老朽化等によりその存続が困難となったときは、民設公園事業者は所有者の要請に応じ、当該民設公園事業区域について、知事に対し、都市公園の事業化に関する要請することができる。

ただし、所有者が複数にわたる場合は、上記の知事に対する要請に際し、所有者の5分の4以上の合意を得なければならない。

(3) 天災等による建替えの必要が生じた場合は、民設公園事業者は、知事に対し上記(2)に規定する事業化に関する必要な措置を要請することができる。ただし、所有者が複数にわたる場合は、要請に際し、所有者の5分の4以上の合意を得なければならない。

(4) 上記(2)及び(3)の要請を受け、知事は、都市公園の事業を実施すべき者に対し、事業化について協議を行う。

- (5) 上記(4)の結果、都市公園の事業化が困難であることが明確になった場合に限り、所有者は新規の民設公園事業による非公開建築物の建築をすることができるものとし、建築等工事期間中は民設公園を閉鎖できるものとする。
- (6) 上記(5)に規定する新規の民設公園事業が認定された時点で、従前の民設公園事業は完了するものとし、従前の民設公園事業者は、速やかに、登記した物権等を抹消しなければならない。
ただし、従前の民設公園事業者自らが有する所有権についてはこの限りではない。
- (7) 都市公園等事業の着手により、民設公園事業は完了するものとし、民設公園事業者は、速やかに、登記した物権等を抹消しなければならない。
ただし、従前の民設公園事業者自らが有する所有権についてはこの限りではない。
- (8) 上記(2)、(3)、(6)及び(7)に規定する事項については、特別の事由が生じた場合、知事は民設公園事業者に代わることができる。

1.6 実施細目

この要綱の実施における詳細については、別に定める実施細目による。

附則

この要綱は平成18年6月1日から施行する。

附則

この要綱は令和6年4月1日から施行する。