

## 第4章 多様な主体との連携による整備促進

### 第1 民間事業者による整備

#### 1 特許事業による整備促進

民間事業者は、都市計画法に基づき、都道府県知事の認可を受けて都市計画事業、いわゆる「特許事業」を施行することができます。都は平成8(1996)年に「特許事業取扱方針\*」を定め、芝公園など都心部における都市計画公園・緑地の整備を進めてきました。今後、特許事業による公園・緑地の整備を一層推進するため、対象とする公園の範囲を拡大していきます。

また、これまでに都市計画法53条の特例許可\*により設置されている民間施設のうち、公園施設として設置されることが望ましい施設について、当該施設の更新に合わせて特許事業を活用した整備促進を図ります。そのため、一定の条件の下、要件の緩和を検討していきます。

##### < 現行「特許事業取扱方針」の主な要件 >

対象とする公園：都市の基幹的な公園のうち都心部8区（千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区）にあるもの

事業地の建ぺい率\*：事業面積の100分の20以内

緑化基準：事業面積の100分の50以上

整備できる施設：修景施設、運動施設、教養施設、宿泊施設、遊戯施設 等

#### 2 民設公園制度による公園的空間の確保

都は、平成18(2006)年、将来の事業化に向けた大規模敷地の確保と、公園的空間\*の早期整備を目的とする「民設公園制度\*」を創設しました。

この制度は、公共による事業化までの間、都市計画公園・緑地区域を変更することなく、民間事業者が都市計画法53条の特例許可を与えることにより、誰もが利用でき、避難場所等の防災機能を有する公園的空間を整備・公開してもらうものです。平成21(2009)年10月には、初めての民設公園である「萩山四季の森公園」が開設されました。

本制度により整備される建築物と周辺との一体性、都市計画の整合性を確保しながら、公園的空間の拡大に向けて取り組んでいきます。

##### < 民設公園制度の概要 >

- ・ 民間事業者による、敷地の7割以上かつ1ヘクタール以上の公園的空間の整備・管理
- ・ 民間事業者は、継続的な維持管理のため、最低35年分の管理費を一括拠出
- ・ 民間事業者へのインセンティブ\*として、都市計画法53条の特例許可
- ・ 公開される土地については、固定資産税・都市計画税を減免

< 図表 4 - 1 民間事業者による整備例 >



特許事業者による整備（芝公園：港区）



第 1 号民設公園 萩山四季の森公園  
（萩山公園：東村山市）

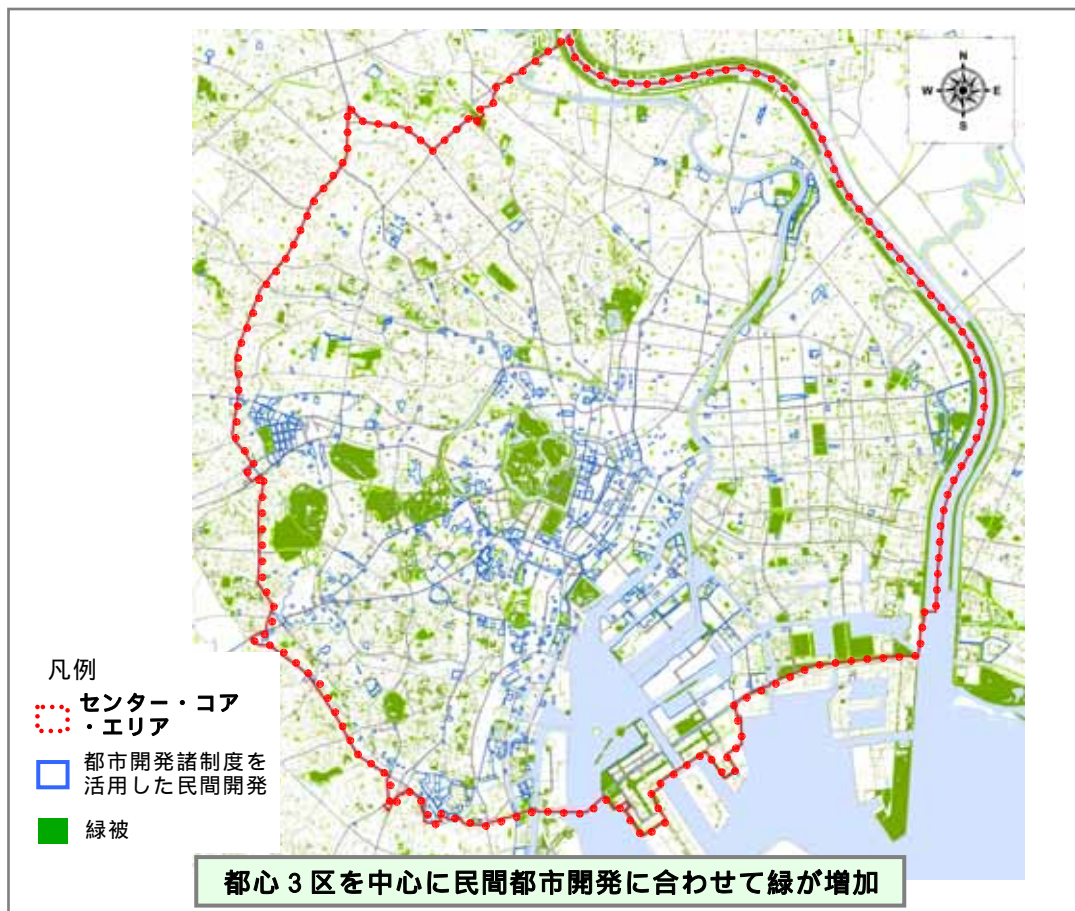
## 第2 センター・コア・エリアを対象とする民間都市開発との連携

都心部等においては、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る一方、事業化が進まない都市計画公園・緑地の区域では、公園等の未整備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ません。

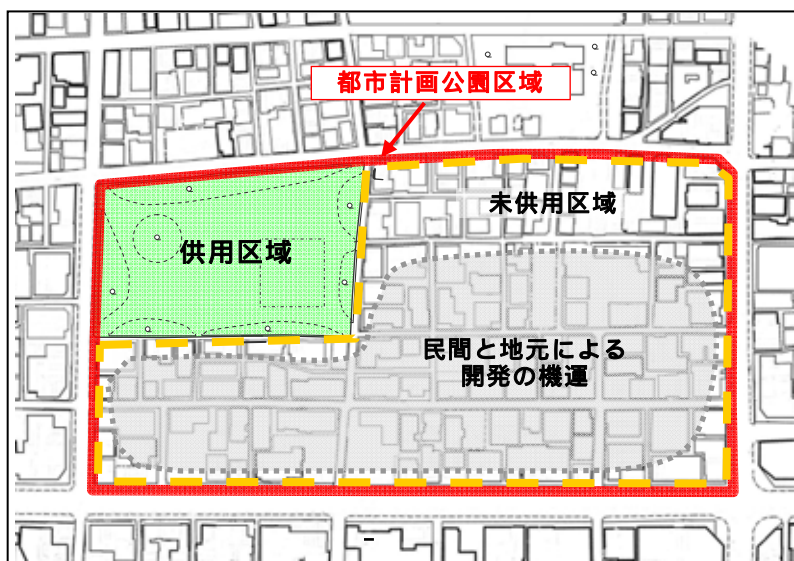
こうした状況を打開するため、都市開発ポテンシャルの高いセンター・コア・エリア\*内の未供用区域を対象に、民間都市開発の機運を捉えた、まちづくりと公園・緑地の整備を両立させる新たな仕組みを創設します。

新たな仕組みでは、行政が、地元と連携してまちづくりの方針を定めた後、未供用区域の一定規模以上を地区施設\*等の緑地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、民間都市開発と連携したまちづくりの中で緑地を創出していきます。

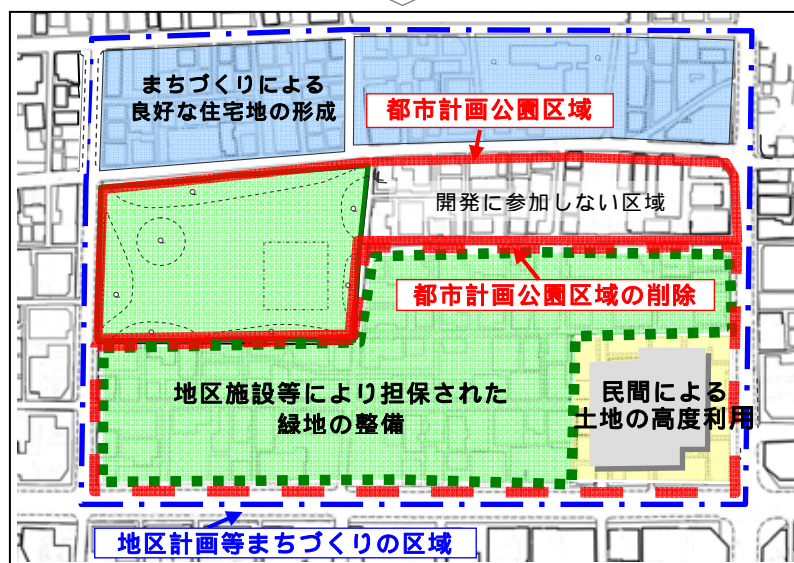
< 図表4 - 2 都市開発制度を活用するセンター・コア・エリア >



< 図表 4 - 3 新たな仕組みの適用イメージ >



新たな仕組み



### 第3 公民の連携による緑のネットワークの形成

公園・緑地の持つ機能をより効果的に発揮させるためには、水と緑をネットワーク化させていくことが重要です。

道路等都市施設\*の整備や都市開発諸制度等を活用したまちづくりなど、さまざまな機会を捉えて、今ある緑の保全と新しい緑の創出を進め、公園・緑地の緑と一体となった豊かな緑の空間を形成していきます。

#### 1 環境軸の形成

道路や河川、公園・緑地の整備を契機として、その周辺のまちづくりで生まれる緑を組み合わせることにより、厚みと広がりをもった緑の空間を創出することができます。このような「環境軸」の形成を図る上で重要な都市計画公園・緑地の整備を積極的に進めるとともに、「公開空地等のみどりづくり指針」の活用等により、公園・緑地と街路樹の緑、公開空地等との連続性、一体性を誘導していきます。

都は、平成 19（2007）年「環境軸ガイドライン」を策定、平成 20 年には 5 地区を環境軸推進地区に指定し、環境軸の形成を目指しています。

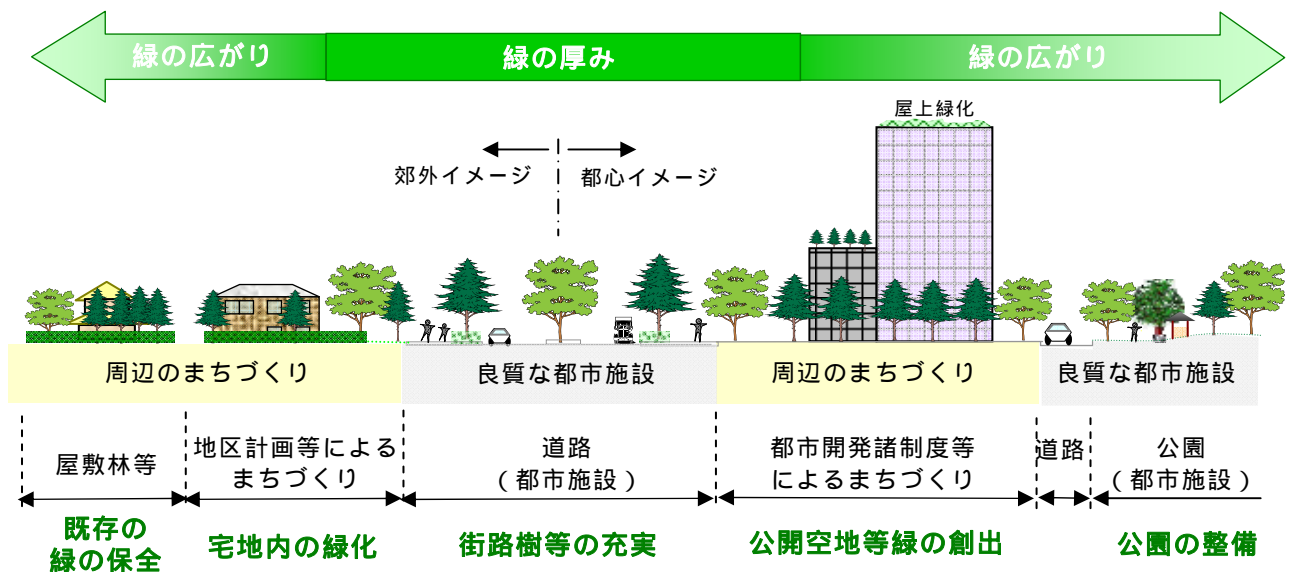
現在、環 2・晴海通り地区において、道路、公園等の都市施設と連携したまちづくりが進められています。

また、府中所沢線（国分寺地区）、調布保谷線（深大寺地区）、新青梅街道、白子川（練馬地区）の各地区において、都と地元区市町が環境軸の形成に資する都市施設とまちづくりの方策の検討を進めています。



環 2・晴海通り地区の都市計画公園の整備（南桜公園：港区）

<図表 4 - 4 環境軸形成のイメージ(道路)>



## 2 河川改修等の公共事業に合わせた緑地の整備

河川沿いの公園・緑地は、周辺のまちづくりとの連携を図ることにより、より整備効果が高まります。

そこで、河川改修や河川沿いの住宅団地の建て替え等を行う事業者と協力し、公共事業で生み出される緑と公園・緑地の連続性を持たせるなど、水と緑のネットワークの充実に取り組みます。

### 【連携・共同事業の例】

河川改修事業との連携の推進

(例：白子川比丘尼橋下流調節池と大泉町公園(大泉橋戸公園)など)

沿川の住宅団地の整備・建て替えとの一体的整備の推進

(例：都営上石神井アパートと石神井川緑地など)

高規格堤防整備事業との連携の推進

(例：水元公園と江戸川高規格堤防事業など)



善福寺川に沿った緑地  
(善福寺川緑地：杉並区)



公園と河川による良好な環境  
写真左側は、洪水時の調節池流入口  
(野方公園、妙正寺川：中野区)

## 3 緑のネットワークの強化

都市全体としての緑を充実させ、連続性を確保していくためには、一の区市町の範囲を越えて連続する崖線や市街地における大規模な公園等の緑の周辺において、まちづくりの機会を捉えて積極的に緑を保全、創出し、つなげていくことが効果的です。

「緑確保の総合的な方針」の中で、公園・緑地と周辺のまちづくりにより保全・創出される緑とを関連付ける、戦略的な緑づくりの仕組みを検討していきます。