

新（一部変更）

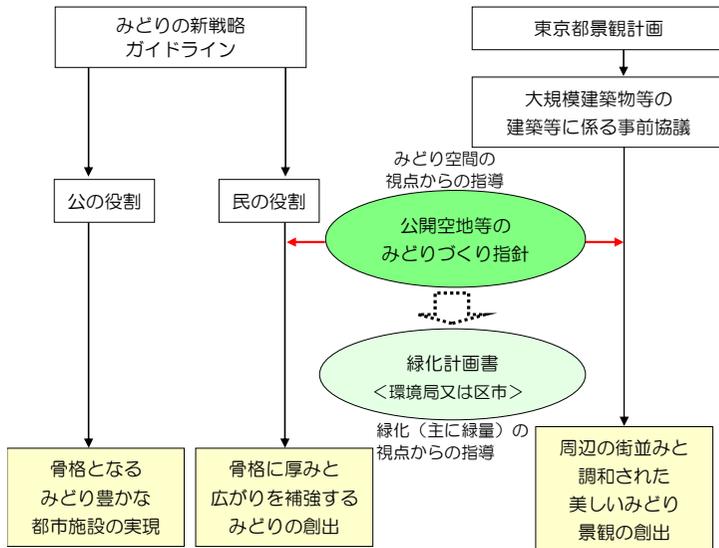
2 改定の背景とポイント

近年、都心を中心に都市開発諸制度等を適用した大規模建築物の建築や開発行為が行われ、公開空地等が年々増加しています。今後も、都内における更新期を迎えた建物の建替え工事や木造住宅密集地域を中心とした市街地再開発事業等が行われ、公開空地等が増加していくことが予想されます。公開空地等は、都心の貴重なオープンスペースであり、防災機能や休息機能に資するものであるため、公開性や有用性を確保することが必要とされています。

建築物等の更新を好機とし、本手引に基づき、引き続き、事業者と連携して公開空地等の良好なみどり空間を実現していきます。

改定経緯	改定内容
平成28年3月改定	配慮事項・提出書類様式を追加、事例写真・作成要領の内容を更新
平成30年4月改定	生物多様性の保全の目標追加による「公開空地等のみどりづくり指針」の改定、配慮事項・事例写真を追加
令和2年12月改定	「公開空地等における生物生息空間について」及び「維持管理計画書 記載事項」の追加、作成要領、提出書類様式の内容を更新 など
令和4年3月一部変更	軽微変更の廃止、完了報告の追加、作成要領、提出書類様式の内容を更新 など
令和6年4月一部変更	既存樹木の保全・管理についての記載を追加、参考上位計画の更新 など

3 位置付け



旧（現行）

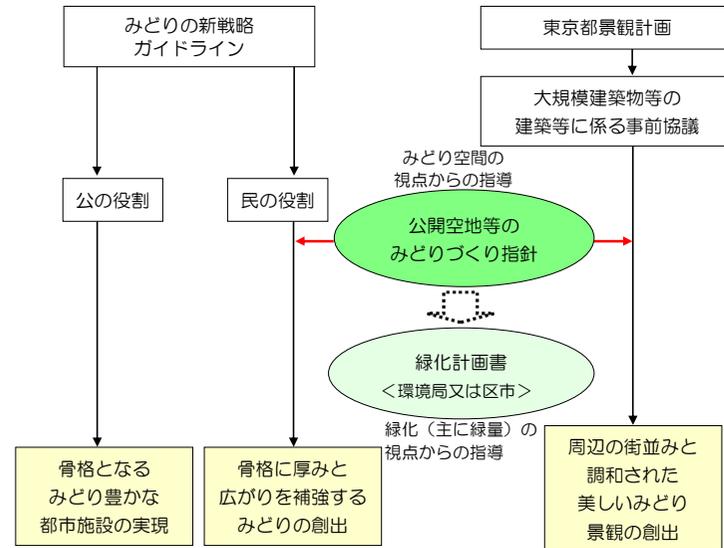
2 改定の背景とポイント

近年、都心を中心に都市開発諸制度等を適用した大規模建築物の建築や開発行為が行われ、公開空地等が年々増加しています。今後も、都内における更新期を迎えた建物の建替え工事や木造住宅密集地域を中心とした市街地再開発事業等が行われ、公開空地等が増加していくことが予想されます。公開空地等は、都心の貴重なオープンスペースであり、防災機能や休息機能に資するものであるため、公開性や有用性を確保することが必要とされています。

建築物等の更新を好機とし、本手引に基づき、引き続き、事業者と連携して公開空地等の良好なみどり空間を実現していきます。

改定経緯	改定内容
平成28年3月改定	配慮事項・提出書類様式を追加、事例写真・作成要領の内容を更新
平成30年4月改定	生物多様性の保全の目標追加による「公開空地等のみどりづくり指針」の改定、配慮事項・事例写真を追加
令和2年12月改定	「公開空地等における生物生息空間について」及び「維持管理計画書 記載事項」の追加、作成要領、提出書類様式の内容を更新 など
令和4年3月改定	軽微変更の廃止、完了報告の追加、作成要領、提出書類様式の内容を更新 など

3 位置付け



新（一部変更）	旧（現行）
<p>6 「みどりの計画書」作成要領</p> <p>(1) 計画地案内図 ア 縮尺は、おおむね 10,000 分の 1 以内とします。 イ 主要な公共交通機関（駅、バス停など）、道路、文化施設等のほか、公園、社寺境内地、河川等の分布状況が分かるようにしてください。</p> <p>(2) 計画概要書 ア 計画地の敷地概要、建築計画概要及び活用制度を記載してください。 イ 現状の緑地面積と計画の緑地面積の増減表を記載してください。 ウ 公開空地の範囲が分かる資料（公開・公共空地等計画図等）を添付してください。 エ <u>既存樹木、既存樹木の位置を図示してください。特に保存樹木等、自治体が指定する保護すべき樹木、樹林、緑地等は漏れなく明示してください。</u></p> <p>(3) 歩行者動線計画図 ア 縮尺は、おおむね 5,000 分の 1 以内とします。 イ 公共交通機関から計画地への動線が分かるようにしてください。 ウ 計画地内の動線（歩行者動線、バリアフリー動線、車両動線）が分かるものを別に作成してください。その際、車両出入口等、動線が交差する箇所が分かるようにしてください。</p> <p>(4) 周辺状況図 ア 縮尺は、任意とします。 イ 写真の撮影方向を図面に記入してください。 ウ 写真内容 (ア) 計画地の現況写真 ・計画地の全景及び各方向からのもの ・既存緑地（主要樹木や<u>保存樹木等</u>については 1 本ごとに樹形が分かるように撮影） ・隣接状況（道路構成、壁面との離隔、地形の高低差、植栽状況などが分かるように撮影） (イ) 計画地周辺の写真（道路、公園、公開空地等）</p> <p>※ 計画敷地に隣接（接続）する道路や河川、公開空地等の写真については、計画敷地との隣接関係が分かるように撮影してください。 また、道路については、道路を隔てた反対側の敷地まで一体として把握できるように撮影してください。</p>	<p>6 「みどりの計画書」作成要領</p> <p>(1) 計画地案内図 ア 縮尺は、おおむね 10,000 分の 1 以内とします。 イ 主要な公共交通機関（駅、バス停など）、道路、文化施設等のほか、公園、社寺境内地、河川等の分布状況が分かるようにしてください。</p> <p>(2) 計画概要書 ア 計画地の敷地概要、建築計画概要及び活用制度を記載してください。 イ 現状の緑地面積と計画の緑地面積の増減表を記載してください。 ウ <u>公開空地の範囲が分かる資料（公開・公共空地等計画図等）を添付してください。</u></p> <p>(3) 歩行者動線計画図 ア 縮尺は、おおむね 5,000 分の 1 以内とします。 イ 公共交通機関から計画地への動線が分かるようにしてください。 ウ 計画地内の動線（歩行者動線、バリアフリー動線、車両動線）が分かるものを別に作成してください。その際、車両出入口等、動線が交差する箇所が分かるようにしてください。</p> <p>(4) 周辺状況図 ア 縮尺は、任意とします。 イ 写真の撮影方向を図面に記入してください。 ウ 写真内容 (ア) 計画地の現況写真 ・計画地の全景及び各方向からのもの ・既存緑地（<u>主要樹木については</u> 1 本ごとに樹形が分かるように撮影） ・隣接状況（道路構成、壁面との離隔、地形の高低差、植栽状況などが分かるように撮影） (イ) 計画地周辺の写真（道路、公園、公開空地等）</p> <p>※ 計画敷地に隣接（接続）する道路や河川、公開空地等の写真については、計画敷地との隣接関係が分かるように撮影してください。 また、道路については、道路を隔てた反対側の敷地まで一体として把握できるように撮影してください。</p>

「公開空地等のみどりづくり指針に関する手引き（改定）」（3/5）

新（一部変更）	旧（現行）
<p>(5) 上位計画のまとめ 計画地の東京都・区市における上位計画（<u>48 ページ参照</u>）を整理し、計画地の空間配置の考えや地域貢献事項等を導いてください。</p> <p>(6) みどりのネットワーク図 ア 縮尺は、おおむね 3,000 分の 1 以内とします。 イ みどりのデータマップを基に周辺を調査し、周辺の街路樹、公園、公開空地等と計画地の関係が分かる図面としてください。 ウ <u>上位計画も踏まえ、地域における計画地のみどりのコンセプトを導いてください。</u> <u>特に、保存樹木等、自治体が指定する保護すべき樹木、樹林、緑地等の既存樹木、既存樹林がある場合には、それら樹木の活かし方について表示してください。</u> <u>※保護すべき樹木が衰弱等により保存に適さない場合は樹木医の診断結果等を記載して下さい。</u> エ 周辺の自然地形（崖線・河川等）との連続性の確保など、広域的なネットワークへの配慮を表示してください。</p> <p>(7) みどり空間の配置計画図 ア 縮尺は、おおむね 500 分の 1 以内とします。 イ みどりのネットワーク図から導かれたみどりのコンセプトに基づき、計画地における各ゾーンの空間形成の考え方を表現してください。 ウ 歩道状空地及び歩行動線の有効幅員を表示してください。 エ 公開空地等の配慮事項（8～11 ページ参照）について適宜表現してください。 また、平面図だけでイメージが分かりづらい場合は、適宜簡易な絵（スケッチで可）等で示してください。 オ 地下構造物・地下躯体の範囲を平面図に示してください。 カ 主要箇所の断面構成を概略寸法入りで示してください。 また、人工地盤上に植栽を行う場合については、人工地盤の断面図、概略寸法、土壌厚、灌水設備等を示してください（高木は土壌厚さ 1.0m～1.5m 以上を確保）。 ※ 建築物上の緑化等（屋上、テラス・ベランダ、壁面、人工地盤、地下構造物上部等）の部分については、植栽基盤等の考え方が分かるよう、原則として断面図を作成してください。 キ 溜まり空間の^{しづ}え（ベンチの配置等）を表示してください。 ク 屋上緑化の設えを表示してください。 ケ 選定樹種のコンセプトや樹種リスト、防風植栽を表示してください。 コ 生物生息空間について整備する際は、維持管理計画書を添付してください。</p>	<p>(5) 上位計画のまとめ 計画地の東京都・区市における上位計画（<u>47 ページ参照</u>）を整理し、計画地の空間配置の考えや地域貢献事項等を導いてください。</p> <p>(6) みどりのネットワーク図 ア 縮尺は、おおむね 3,000 分の 1 以内とします。 イ みどりのデータマップを基に周辺を調査し、周辺の街路樹、公園、公開空地等と計画地の関係が分かる図面としてください。 ウ <u>上位計画も踏まえ、地域における計画地のみどりのコンセプトを導いてください。</u> エ 周辺の自然地形（崖線・河川等）との連続性の確保など、広域的なネットワークへの配慮を表示してください。</p> <p>(7) みどり空間の配置計画図 ア 縮尺は、おおむね 500 分の 1 以内とします。 イ みどりのネットワーク図から導かれたみどりのコンセプトに基づき、計画地における各ゾーンの空間形成の考え方を表現してください。 ウ 歩道状空地及び歩行動線の有効幅員を表示してください。 エ 公開空地等の配慮事項（8～11 ページ参照）について適宜表現してください。 また、平面図だけでイメージが分かりづらい場合は、適宜簡易な絵（スケッチで可）等で示してください。 オ 地下構造物・地下躯体の範囲を平面図に示してください。 カ 主要箇所の断面構成を概略寸法入りで示してください。 また、人工地盤上に植栽を行う場合については、人工地盤の断面図、概略寸法、土壌厚、灌水設備等を示してください（高木は土壌厚さ 1.0m～1.5m 以上を確保）。 ※ 建築物上の緑化等（屋上、テラス・ベランダ、壁面、人工地盤、地下構造物上部等）の部分については、植栽基盤等の考え方が分かるよう、原則として断面図を作成してください。 キ 溜まり空間の^{しづ}え（ベンチの配置等）を表示してください。 ク 屋上緑化の設えを表示してください。 ケ 選定樹種のコンセプトや樹種リスト、防風植栽を表示してください。 コ 生物生息空間について整備する際は、維持管理計画書を添付してください。</p>

新（一部変更）	旧（現行）
<p>※ 人工地盤上に植栽を行う場合については、維持管理計画に当該項目を別に立てて、維持管理の方法、設備、頻度等の計画を記載してください。</p> <p>サ 生態系に配慮した植栽とするために、在来種選定ガイドライン（東京都環境局）及び生態系被害防止外来種を考慮した植栽種選定の考え方、樹種等を記載してください。</p> <p><u>シ 既存樹木、既存樹林がある場合、それを活かした空間配置計画を図示してください。</u></p> <p>(8) 将来予想図 ア パース、スケッチなど、計画地のみどりのイメージが分かるものとしてください。特に、地上部におけるアイレベルのイメージを示してください。 イ みどりと建築物とのバランスのイメージが分かるもの（事業全体のイメージ）も示してください。</p> <p>(9) 参考資料（適宜） ア 平面図 イ 立面図 ウ 断面図 エ 空地算定図 ・歩道状空地、広場状空地等面積の内訳を記載してください。 オ 総合設計「公開空地の質」確認シート（市街地建築部建築指導課所管） ・総合設計「公開空地の質」確認シートの項目を全て記入してください。 ・周辺緑との連続性算定のための図面を添付してください。 ・芝生・水面、屋上・ベランダ・壁面緑化がある場合は、それが分かる図面を添付してください ・既存樹木がある場合は、その情報を表示してください。 ・生物多様性の保全がある場合は、それが分かる図面・資料を添付ください。</p> <p>※再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区で、緑化率に割増係数を乗じる場合は、上記を参考に資料を作成ください。</p> <p>■資料共通 ① 図面には、方位、バースケールを必ず記入してください。 ② 各項目の作成様式は全て任意です。<u>40</u>ページ以降の作成例を参考にしてください。 ③ 他部署との協議等で作成した資料で代用できるものは活用して構いません。</p> <p>■提出の体裁 ① <u>50</u>ページの鑑文書式と計画書の電子データ形式（PDF形式）を提出ください。</p>	<p>※ 人工地盤上に植栽を行う場合については、維持管理計画に当該項目を別に立てて、維持管理の方法、設備、頻度等の計画を記載してください。</p> <p>サ 生態系に配慮した植栽とするために、在来種選定ガイドライン（東京都環境局）及び生態系被害防止外来種を考慮した植栽種選定の考え方、樹種等を記載してください。</p> <div data-bbox="1256 459 1928 507" style="border: 2px solid red; height: 30px; width: 100%;"></div> <p>(8) 将来予想図 ア パース、スケッチなど、計画地のみどりのイメージが分かるものとしてください。特に、地上部におけるアイレベルのイメージを示してください。 イ みどりと建築物とのバランスのイメージが分かるもの（事業全体のイメージ）も示してください。</p> <p>(9) 参考資料（適宜） ア 平面図 イ 立面図 ウ 断面図 エ 空地算定図 ・歩道状空地、広場状空地等面積の内訳を記載してください。 オ 総合設計「公開空地の質」確認シート（市街地建築部建築指導課所管） ・総合設計「公開空地の質」確認シートの項目を全て記入してください。 ・周辺緑との連続性算定のための図面を添付してください。 ・芝生・水面、屋上・ベランダ・壁面緑化がある場合は、それが分かる図面を添付してください ・既存樹木がある場合は、その情報を表示してください。 ・生物多様性の保全がある場合は、それが分かる図面・資料を添付ください。</p> <p>※再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区で、緑化率に割増係数を乗じる場合は、上記を参考に資料を作成ください。</p> <p>■資料共通 ① 図面には、方位、バースケールを必ず記入してください。 ② 各項目の作成様式は全て任意です。<u>39</u>ページ以降の作成例を参考にしてください。 ③ 他部署との協議等で作成した資料で代用できるものは活用して構いません。</p> <p>■提出の体裁 ① <u>49</u>ページの鑑文書式と計画書の電子データ形式（PDF形式）を提出ください。</p>

新（一部変更）	旧（現行）
<p>■参考上位計画一覧</p> <p>【東京都】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都長期ビジョン ・都市づくりのランドデザイン ・東京の都市づくりビジョン（改定）－魅力とにぎわいを備えた環境先進都市の創造－ ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン） ・新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 ・みどりの新戦略ガイドライン ・環境軸推進計画書―環2・晴海通り地区― ・東京都景観計画 ・<u>東京都生物多様性地域戦略</u> ・「未来の東京」戦略 ・東京が新たに進めるみどりの取組 <p>【区・市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン ・緑の基本計画 ・まちづくりガイドライン ・景観計画 ・地区計画 ・生物多様性地域戦略 <p>※最新の計画を確認してください。</p>	<p>■参考上位計画一覧</p> <p>【東京都】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都長期ビジョン ・都市づくりのランドデザイン ・東京の都市づくりビジョン（改定）－魅力とにぎわいを備えた環境先進都市の創造－ ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン） ・新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針 ・みどりの新戦略ガイドライン ・環境軸推進計画書―環2・晴海通り地区― ・東京都景観計画 ・<u>緑施策の新展開～生物多様性の保全に向けた基本戦略～</u> ・「未来の東京」戦略 ・東京が新たに進めるみどりの取組 <p>【区・市】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画マスタープラン ・緑の基本計画 ・まちづくりガイドライン ・景観計画 ・地区計画 ・生物多様性地域戦略 <p>※最新の計画を確認してください。</p>