

## 第3章 新たな施策の推進

東京らしいみどりづくりを進めるには、公共が公園・緑地の整備、道路や河川のみどりの整備などを推進し、公共によるみどりのネットワークの基盤を形成していくことが重要です。

公共が創り出すみどりの拠点と軸をベースに、民間開発により創出される様々なみどりが公共のみどりと一体になって「水と緑がネットワークされた風格都市・東京」を実現させていきます。

これらを推進していくため、東京都が新たに取組む4つの主要な施策の方向を提示し、従前の取組みに加え、新たな施策を強力に展開していきます。

### < 4つの主要な施策 >

- 1 「都市計画公園・緑地の整備方針」の策定
- 2 豊かなネットワークに寄与する「環境軸」の形成
- 3 民間事業者による「みどりの計画書」の作成
- 4 民間による公園づくりのしくみの検討

### 1 「都市計画公園・緑地の整備方針」の策定

今日の東京は、都市の安全や防災性の確保、ヒートアイランド現象の緩和など様々な課題を抱えています。こうした課題を解決していくためにみどりの役割は極めて大きく、みどりの確保に対する都民の期待も高まっています。

「都市計画公園・緑地の整備方針」は、みどりによる課題解決に向けた公共の取組として、みどりの拠点や軸の中核となる都市計画公園・緑地の計画的な整備促進と整備効果の早期実現に向けた方策を示すもので、東京都・特別区・市町が共同で策定します。

整備方針には、整備の重点化を図るため、2015年までに優先的に整備に着手する予定の公園・緑地（重点公園・緑地）及びその区域（優先整備区域）を示す事業化計画が含まれています。

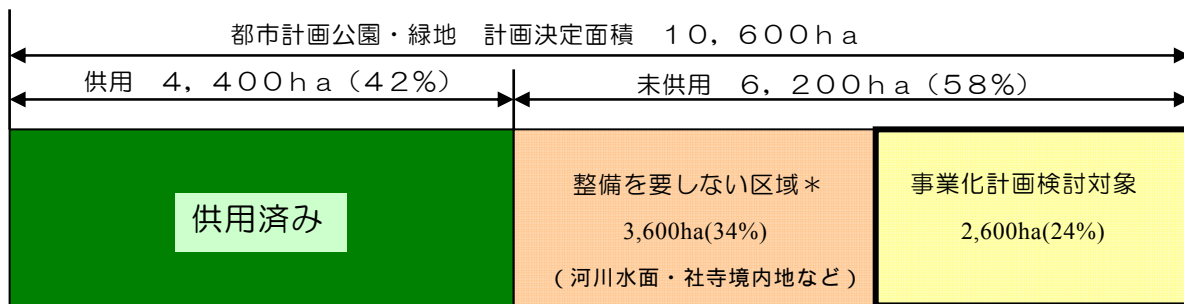
さらに、これまでの事業手法に加え、まちづくり事業との連携や民間の力の活用などによる多様な事業手法の可能性を検討します。また、都市計画公園・緑地の見直しの基本的考え方などを示します。

## (1) 事業化計画の作成

既定の都市計画公園・緑地について、公園・緑地の機能（レクリエーション・防災・環境保全・景観）や「水と緑のネットワーク形成」、「都市問題への対応」などの観点から検討・評価を行い、「重点化を図るべき公園・緑地」を選定します。さらに、「重点化を図るべき公園・緑地」のなかから、2015年までに優先的に整備に着手する予定の区域を有する「重点公園・緑地」を選定し、重点公園・緑地において、優先的に整備に着手する予定の区域を「優先整備区域」として設定します。

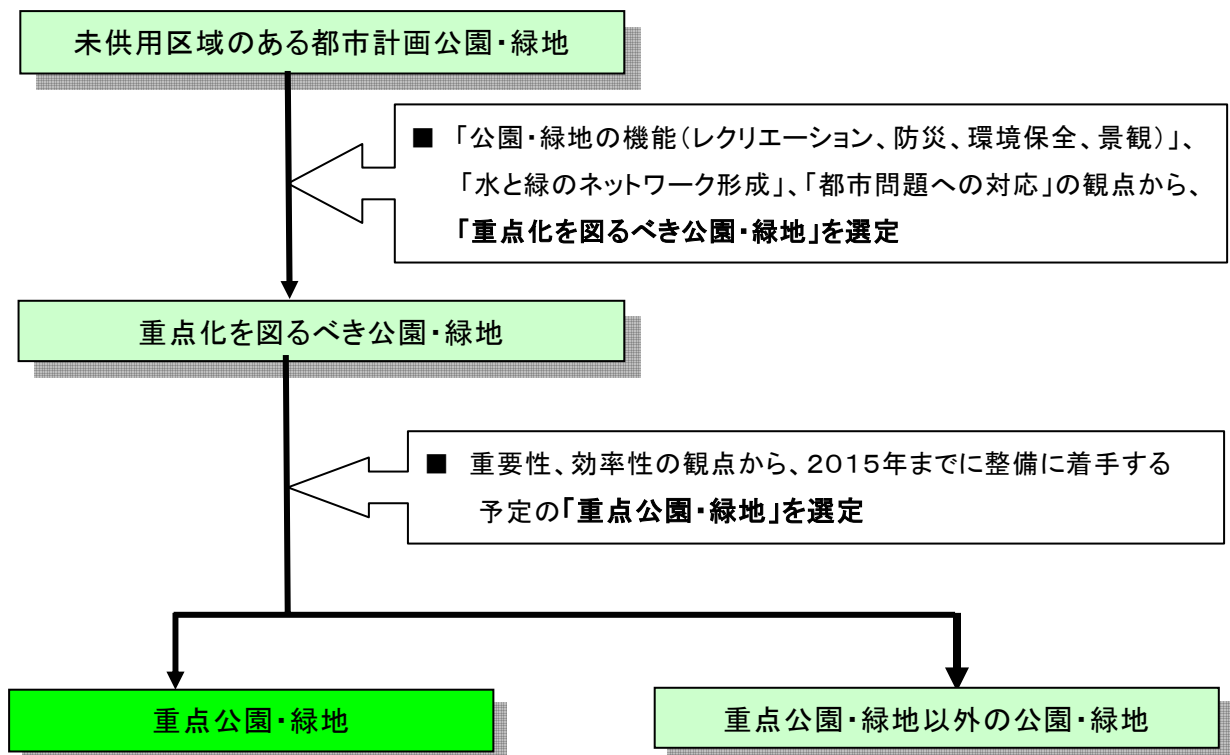
都市計画公園・緑地の計画決定面積10,600haのうち、事業化計画の対象となる区域は、下記の約2,600haです。

### ■事業化計画の検討対象



(注) \*整備を要しない区域：すでに公園・緑地とほぼ同等のみどり機能が確保されている区域

### ■都市計画公園・緑地の事業化計画の流れ





◇広域レクリエーションの場となる公園  
(葛西臨海公園：江戸川区)



◇地域のレクリエーションの場となる公園



◇近隣の子供の遊び場となる公園

## (2) 多様な手法による都市計画公園・緑地の事業推進

都市計画公園・緑地の整備は、事業化計画に基づき、公共が計画的かつ着実に事業を推進していくことに加え、より一層の整備促進と整備効果の早期実現を目指し、まちづくりとの連携や民間の力の活用を図るなどの多様な手法の可能性を検討していきます。

### ① まちづくりと一体となった公園・緑地整備

市街地開発事業と連携し、既存の公園・緑地や公有地などのストックを活用したみどり豊かな開発を誘導することにより、公園・緑地の早期整備・拡張を図る方策を検討していきます。

### ② 民間の力を活用した公園・緑地整備

民間事業者による都市計画公園・緑地整備（特許事業）について、現行の特許事業に関する取り扱い方針の要件緩和などを含め、特許事業の一層の活用方策を検討していきます。

また、都市計画公園・緑地の計画区域内の企業グラウンドや屋敷林などの民有地について、公園としての機能を早期に確保するため、公園の整備・管理に民間の参入を促す、支援システムの構築を含め、新たなしくみを検討していきます。

## 2 豊かなネットワークに寄与する「環境軸」の形成

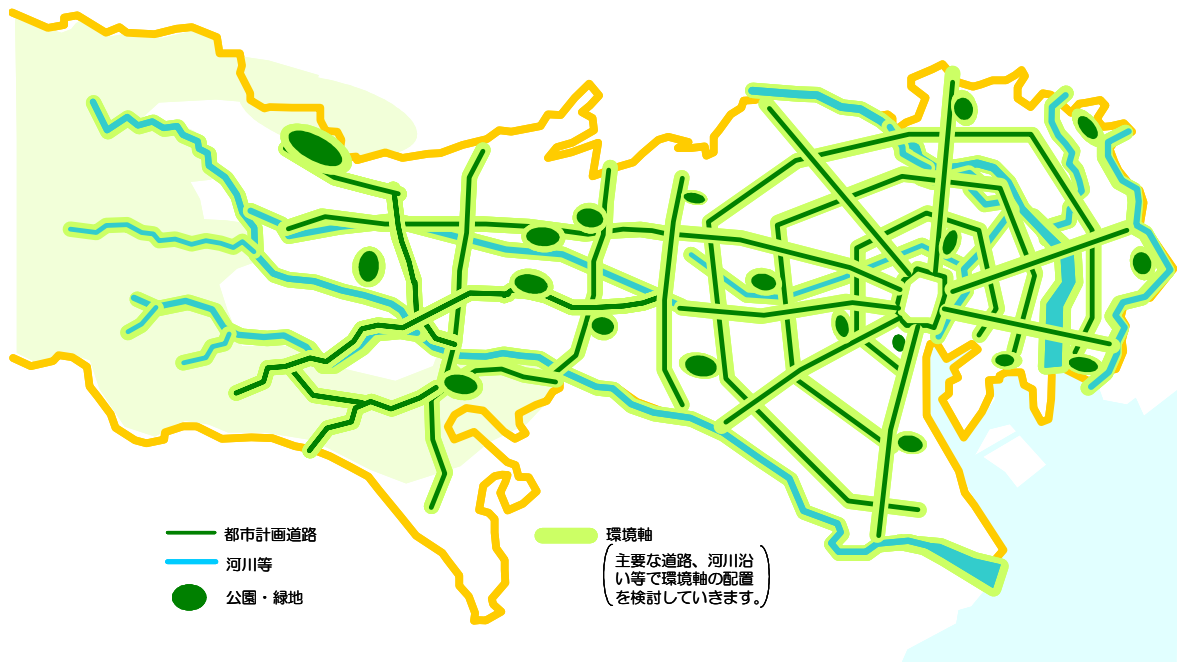
環境軸は、骨格となる主たる都市施設（道路・河川・公園など）の整備等を契機として、沿道や沿川などの周辺のまちづくりを一体としてとらえ、みどり豊かな広がりや厚みをもった良好な都市環境を形成していく空間です。

### (1) 「環境軸基本方針(仮称)」の策定

環境軸の基本的な考え方をまとめるとともに、環境軸の形成を推進していくための道筋を示した「環境軸基本方針(仮称)」を策定します。

その方針には、環境軸に求められる機能や期待される効果を評価・検証し、都内における環境軸の構造や配置、環境軸形成の推進策等のあり方について示していきます。

■ 環境軸のネットワークのイメージ図



### (2) 各環境軸の詳細検討

「環境軸基本方針(仮称)」の策定を受けて、個別の環境軸のあり方を検討します。

また、個別の環境軸ごとに、その将来像や期待される効果、環境軸の形成を推進する実現方策等について、詳細な検討を進めます。

### (3) 環境軸の形成の推進

#### ① 都市施設の整備と環境軸

「環境軸」形成に有効な道路・河川・公園等の都市施設については、それぞれの整備方針等において位置付けをし、環境軸の骨格としてふさわしいみどり豊かな整備を進めていきます。

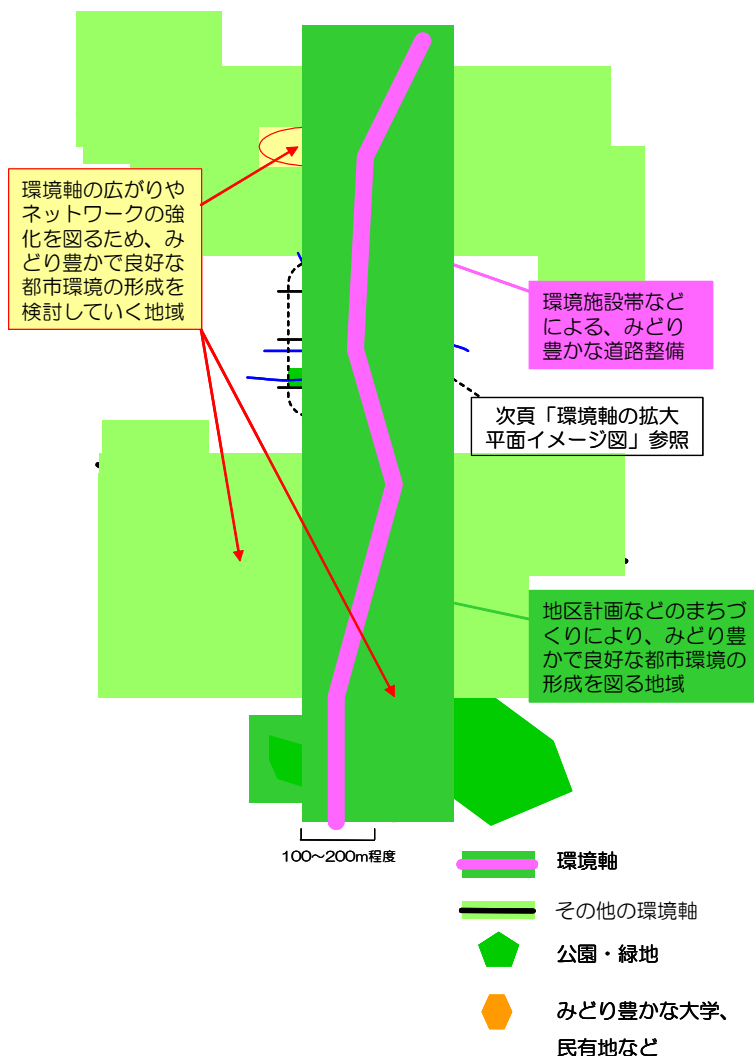
たとえば、「多摩地域における都市計画道路の整備方針」において、環境軸に位置づけられた都市計画道路を、現在事業が行われている東伏見公園や神代植物公園を結ぶ調布保谷線\*などとともに、環境軸の骨格として整備していくことを検討していきます。

② 周辺のまちづくりとの連携

環境軸の形成にあたっては、「環境軸基本方針（仮称）」等に基づき道路や河川等の整備や改良の進捗にあわせ、沿道や沿川の適切な土地利用やまちづくりを進めることが重要です。例えば道路整備にあわせた沿道の用途地域の変更や地区計画\*の策定、河川整備にあわせた沿川の地区計画の策定等を行いながら環境軸の形成を図っていきます。

また、既存の幹線道路の沿道や河川の沿川においても、例えば地区計画や都市開発諸制度、緑地協定や緑化地域\*等の制度を活用してみどり豊かで良好な都市空間を形成するまちづくりを行っていきます。

■ 環境軸の広域平面イメージ図



◇ 環境施設帯のある道路



◇ まちづくりと連携したみどり豊かな沿道空間

■環境軸の拡大平面イメージ図



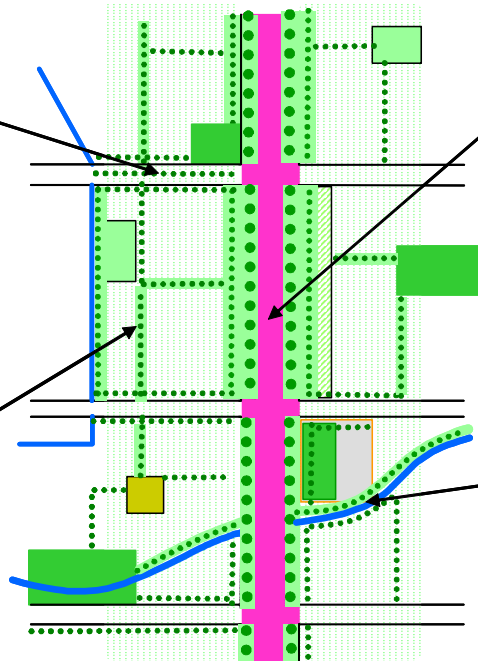
みどり豊かな道路と住宅地



みどり豊かな低層住宅地の街並み



◇みどり豊かな歩行者空間



環境施設帯等を備えた道路とみどり豊かな沿道の街並み

出典：鳥瞰図は「震災復興グランドデザイン」東京都（2001）



親水性豊かな河川緑地によるみどりのネットワークの広がり

- 環境軸の範囲  
(道路整備等に併せ地区計画などのまちづくりにより、みどり豊かで良好な都市空間の形成を図る区域)
- 公園、緑地、児童遊園、広場等
- みどり豊かな民有地や樹林地
- 都市開発諸制度による開発、市街地再開発等
- 寺社やその他の歴史的建造物等
- 屋上緑化など
- 街路樹や生垣などのみどり豊かな沿道空間
- 環境施設帯や広幅員のみどり豊かな歩行者空間等

■環境軸の形成を推進するための手法、制度等の例

環境軸の形成を推進するための手法、制度等としては以下のものがあります。

○都市施設の整備手法

- ・道路、河川、公園等の整備事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業 等

○周辺地域で活用されるまちづくり手法、まちづくり制度

- ・土地区画整理事業、市街地再開発事業等のまちづくり事業
- ・特別用途地区、地区計画、特定街区\*、高度利用地区、景観地区、緑化地域、緑地協定、総合設計制度、建築協定、その他みどり、景観づくり、まちづくり等に関わる条例

### 3 民間事業者による「みどりの計画書」の作成

東京らしいみどりづくりを進め、みどりのネットワークと「環境軸」の充実を図るためには、都市の過半を占める民有地のみどりづくりが重要です。

これまで、民間施設の建築に伴う緑化指導等により、みどりの確保が進められてきましたが、建物の配置が確定した後の指導のため、ネットワークに留意した公開空地等の配置を指導するのは困難な状況でした。

そこで、今後は建築の企画構想段階から、みどりのネットワーク形成等を考慮したみどりづくりを誘導するため、「みどりの計画書」を導入する予定です。

当面、「みどりの計画書」の対象は、都市開発諸制度（特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、総合設計）を活用した建築を行う事業を予定し、「みどりの計画書」を都市開発諸制度で活用するための仕組みについて検討を進めます。

その他の直接的な建築行為を伴わない開発行為等に係るみどりづくりの誘導については、必要な調整を進め、手法について検討していきます。

#### (1) ネットワークづくりへの誘導

これまでまちづくりの過程で創出されてきた様々なみどりは、必ずしも周辺の街並みと調和し、連続するように計画、配置されてきたとは言えません。

今後のまちづくりにおいて、開発事業の企画構想段階から、基本計画、設計の過程を通して、みどりのネットワークと「環境軸」の形成を考慮したみどりづくりを進めていくことが重要です。

各事業者により創出される公開空地等が、みどりのネットワークに位置付けられ、周辺のまちづくりと連携し、周囲に拡大するように考慮して計画・配置されれば、みどりの機能が一層効果的なものになります。

#### (2) 「みどりの計画書」の目的

建築に際しては、周辺のみどりの状況を調査・把握し、地域における望ましいみどりのあり方を明確にするとともに、周辺のみどりとの連続性や将来にわたる継続性が担保され、誰もが自由に利用できるみどりの創出と、これに調和した建築の計画が求められます。

そこで、事業者が、総合設計、特定街区など都市開発諸制度を活用した都市づくりを進めるに際し、事業の企画構想・計画の段階から「みどりの計画書」を作成することにより、みどりづくりを考慮した建物の配置を含め、みどり担当部署（東京都都市整備局都市基盤部公園緑地計画担当）と調整や協議をしていただく仕組みの導入を予定しています。

「みどりの計画書」作成の主な目的は次のとおりです。

快適な公共的空間の創出

公開空地等における、質の高いみどりと自由な歩行者空間、快適な休息空

間を創出する。

#### みどりのネットワーク等の形成

周辺の街路樹との調和、近接する公園・緑地やオープンスペースとの空間的な連携により、みどりの拠点と軸を充実させ、みどりのネットワーク形成を図る。

#### 建築とみどりと調和の構築

適切なみどりの配置により、利用者の円滑な建物への誘導と、イベントや賑わい空間としても活用できるみどりの空間を創出する。

#### 良好な都市景観の形成

質の高いみどりによる四季折々の景観の変化や、建物のデザインを活かした良好な都市景観を形成し、地域のイメージアップに寄与する。

#### 総合設計制度による公開空地



建物の周囲に設けられた公開空地は、歩行者が日常、自由に通行又は利用が可能  
(港区芝3丁目)



公開空地を示す標示板

### (3) 「みどりの計画書」の作成の考え方

まちづくりの過程で創出される、公開空地など公共的な空間のみどりの質を一層高めるためには、建築物と同様に公開空地等の配置や内容についても十分に検討する必要があります。そのために「みどりの計画書」を活用します。

「みどりの計画書」には、対象地の周囲を含めたみどりのあり方や、みどりが担う機能や活用策等が示される必要があります。

従って、建築計画の企画構想や基本計画の段階で、「みどりの計画書」の作成に着手するとともに、周辺のみどりと連続し、調和が図られた計画となるよう、十分に調整・協議を進めていきます。

「みどりの計画書」の作成においては、次の観点から計画内容を検証します。

#### 計画地の位置付け

計画地の位置付けを、みどりのネットワークや周辺のオープンスペースとの関係等から検証します。



**計画建物の機能**

計画される建物やその附属施設の機能等を確認します。

**公開空地等の機能と配置**

計画建物の配置を検討する段階で、公開空地等の機能や役割についてのあり方を検討します。

**みどりの量と質**

計画地の緑化について、周辺地域とのみどりの連続性や景観形成などに配慮するとともに、緑地の量など求められている条件が満足させるよう、みどりの構成について検討します。

**周辺のみどりに配慮したみどりづくり**

道路の街路樹と一体となって、良質な歩行空間を形成  
(恵比寿ガーデンプレイス：渋谷区)



歩道と一体化した緑道機能を確保  
(汐留の東京ツインパークス：港区)

**(4) 「みどりの計画書」の作成について**

「みどりの計画書」は、事業計画地で、建築計画と調整し、公開空地等の配置を検討し、建築物とみどりとの調和を図るとともに、事業地を含むその地域全体のみどりの質を高めるために作成するものです。

このため、「みどりの計画書」の作成ポイントは、建築物等の配置を決定する前の企画構想段階から、みどりの空間構成について調整・協議を進めていくことにあります。

なお、「みどりの計画書」の具体的な内容等については、今後「手引き」等を作成していきます。

また、事業計画地内の緑化については、「みどりの計画書」で定めた公開空地等の配置に基づき、従来どおり、緑化指導部署の指導を受け、「緑化計画書\*」により実施していきます。

## 4 民間による公園づくりのしくみの検討

東京都はこれまでも、都市計画法に基づく特許事業や都市緑地法に基づく特別緑地保全地区などの制度を活用し、民間による都市計画公園の整備や貴重な緑地の保全・公開に努めています。今後はさらに民間活力を活用し、緑地やオープンスペースの確保に努めていきます。このための新たなしくみ（民設公園）の検討を進めています。

### (1) 民設公園制度の創設

#### 民設公園が必要な背景

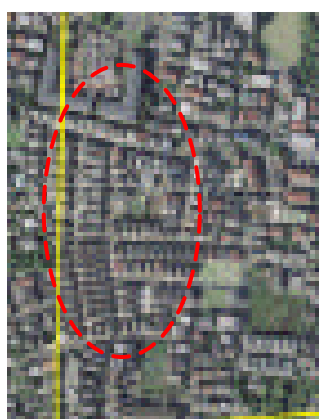
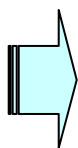
都内の既定の都市計画公園・緑地のうち約 2,600ha が用地取得や整備を必要とするは、3章の1「都市計画公園・緑地の整備方針の策定」で示したとおりです。このうち、約 500ha が、概ね 1ha 以上のまとまりのある企業等の民有地です。

これらの土地は、災害時の避難場所等に指定されている箇所が多く、オープンスペースとして確保されることが重要です。

しかし、これらの民有地は戸建開発等により細分化が進む傾向にあり、緑の保全や良好なオープンスペースの維持が困難になっています。

このため「都市計画公園・緑地の整備方針」においては、公共による優先整備区域を位置づけており、その区域以外に存在する企業グラウンドや屋敷林等の民有地など、都内の貴重なオープンスペースを対象に、誰もが利用できるみどりのオープンスペース（以下“公園”と表記）として、民間により早期に整備・管理することを促す新しいしくみとして民設公園制度を検討しています。

#### 戸建開発の例



避難場所等に指定されている企業等のグラウンド（民有地）が開発され細分化され一戸建て住宅地になる例

### 民設公園の考え方

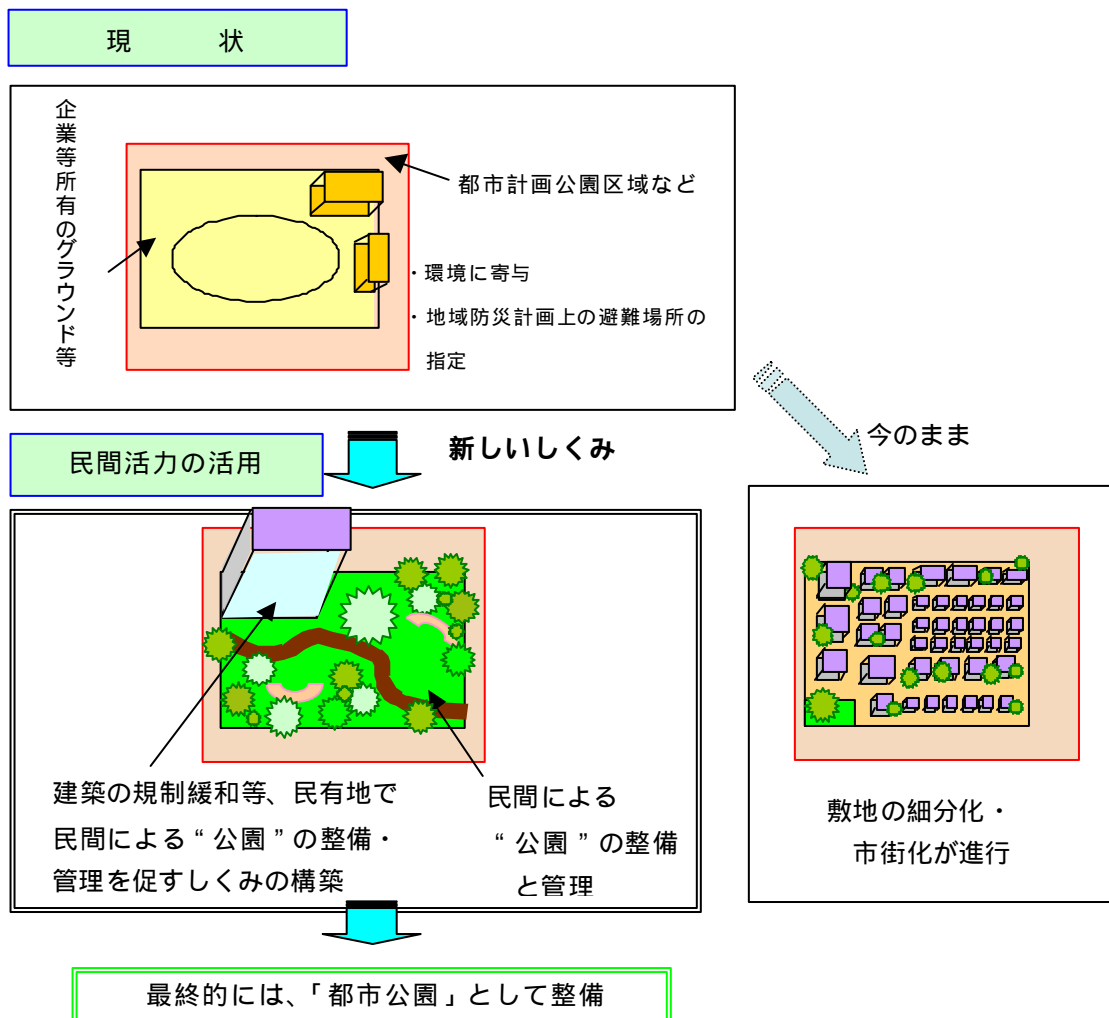
都市再生等の動きを的確に捉え、民間活力を活用し、質の高いみどりのオープンスペースを確保するために、民間事業者の参入を促す支援システムを新たに構築し、公・民が連携した魅力的な空間の創出、既存のみどりの質の向上を図ることが重要です。

民間事業者の参入を促す支援システムとして、これらの都市計画公園・緑地内での建築に関わる規制の緩和等のインセンティブを付与することを検討します。

そして、インセンティブを付与された民間事業者により“公園”を整備・管理することが担保され、都民に質の高いみどりのオープンスペースが提供されるしくみを検討します。

あわせて、将来的には、既定の都市計画公園・緑地区域外も含め、新たに良好なオープンスペースを創出するしくみとして展開していくことを目指します。

### 民設公園



## (2) 特許事業活用の検討

都市計画法第59条第4項の規定により、民間事業であっても都道府県知事の認可を受けて都市計画施設の整備に関する事業（特許事業\*）として施行することができます。

これからは、民間の活力を活用しつつ、都市計画公園等の整備を推進するため、特許事業の一層の活用方策を検討していきます。

このため、現行の特許事業に関する取扱方針\*の要件緩和などを含め、民間事業者による都市計画公園等の整備が促進される方策について検討していきます。

### 特許事業の例



民間事業者による公園整備により、整備面積の80%以上のオープンスペースが確保され、また整備面積の50%以上の緑地が確保されています。（特許事業整備面積：3.8ha）（都市計画芝公園：港区）

#### ヒートアイランド緩和への寄与

- ・民設公園など民間による“公園”の整備は、災害時の避難場所や誰もが利用できるみどりのオープンスペースが早期に確保されるとともに、地域のヒートアイランド現象緩和への寄与も期待されています。
- ・ヒートアイランド現象の原因として重視されているのが、『地表面の人工化』、『都市形態の変化（緑・水面の減少）』、『人工排熱の増加』の3点です。
- ・地区・街区スケールにおいては、ヒートアイランド対策は体感温度の改善等が目標とされており、地表面の保全や街区全体の風通しをよくすることが求められています。
- ・民設公園等の整備は、戸建開発を抑制するとともに、まとまった緑地を創出することで、『地表面の人工化』防止と『緑の増加』に効果的なクールスポットの形成に寄与するものとして期待されています。