

# 「都市計画公園における特許事業の整備基準等の改定の考え方について ～緑あふれる民間による公園づくり～」(案)

## 《目次》

- 1 特許事業について
- 2 既往の特許事業の概要
- 3 特許事業の整備基準等の課題と改定の方向性



# 1. 特許事業について

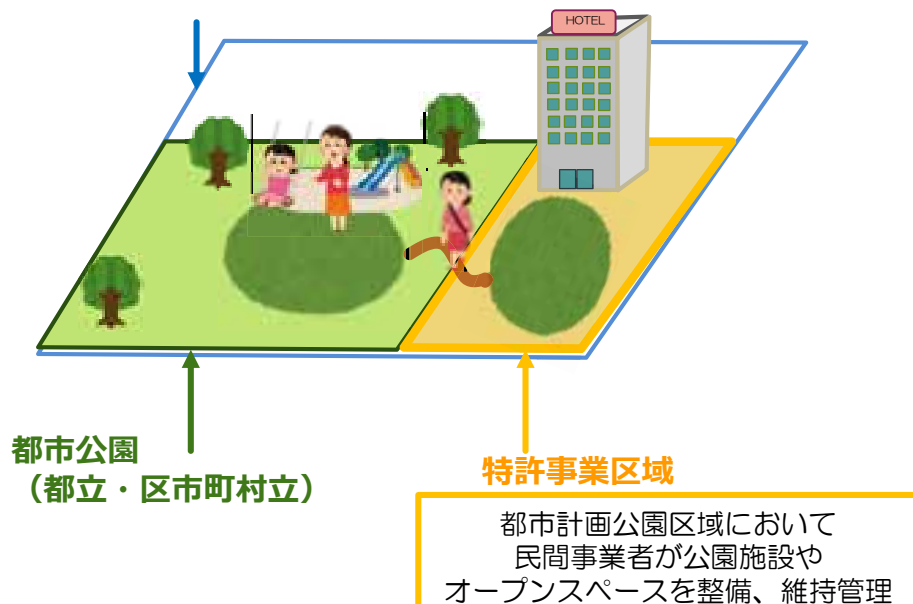
- 国は、昭和44年の都市計画法施行により、民間事業者が知事の認可を受けて都市計画事業を施行すること（=特許事業）を可能とし、昭和62年には認可に当たっての基本的な事項を示した。
- 都においては、昭和45年に十三号地公園（船の科学館）、昭和59年に後樂園公園（東京ドーム球場）について、特許事業として都知事が認可し、事業が行われた。
- その後、都は、平成8年に「東京都都市計画公園等整備事業における都市計画法第59条第4項の取扱方針及び整備基準」（以下、「整備基準等」という。）を策定。その中で、建ぺい率や緑化率等の基準を示し、民間事業者による適切な公園的空間の整備の促進を図ってきた。
- 特許事業は、昭和50年代には全国的にも事例が生まれたが、廃止となった施設も少なくない。都内の事例は、施設更新も見据えていく時期にきており、特許事業制度を活用し、事業の公益性・公開性を継続していくため、民間事業者の参入意欲やモチベーションを高める仕組みづくりが必要となってきた。
- 令和2年7月には「都市計画公園・緑地の整備方針」において、民間活力を最大限活用し、公園整備、充実の観点から、施設等の更新を図るため、基準の改定の方角性を示した。こうしたことから、都は、特許事業制度の適切な促進に向けて、近年実施されている都市公園法などの改正の動きも受け、本年3月には有識者へのヒアリングを行い、整備基準等の改定を視野に検討を行ってきた。

## 2. 既往の特許事業の概要

- 都は、平成8年に「東京都都市計画公園等整備事業における都市計画法第59条第4項の取扱方針」及び「整備基準」を策定し、敷地内の施設の建ぺい率や緑化率等の基準を示している。
- 特許事業の対象とする都市計画公園等の条件を、以下のとおり整備基準等に定めている。
  - 1) センター・コア・エリア内
  - 2) 周辺地域が業務・商業系を中心とする土地利用
  - 3) 対象地は1ヘクタール以上
  - 4) 今後、相当期間にわたって、公共団体による事業が見込まれないもの

### 特許事業で整備する都市計画公園のイメージ

#### 都市計画公園区域



### 特許事業の対象範囲



## 2. 既往の特許事業の概要

### 【特許事業の整備条件】（整備基準等に記載）

- 別途定める特許事業に関する整備基準並びに特許事業の対象となる都市計画公園等の整備方針及び整備方針図に適合すること。
- 民間事業者が整備する公園の施設の種類、規模、配置等
  - 1.事業地内の建ぺい率は、良好な風致を維持するため、事業面積の100分の20以内
  - 2.公園としての緑地環境を確保するため、事業面積の100分の50以上を緑空間として整備、管理
  - 3.特許事業により整備することのできる施設は、修景施設、スポーツ施設、レクリエーション施設、教養文化施設、休養施設、集会施設、宿泊施設、遊戯施設又はこれらの施設の利用若しくは機能の維持に必要な便益施設、管理施設であること
- 特許事業により整備する施設は、一般の利用に供すること。
- 事業区域は、避難場所等として災害時に役立つ機能を持つこと。

# (参考) 都内にある特許事業により整備された都市計画公園・公園施設

## ■ 概要



都市計画公園名	東京都市計画公園8・6・15号 十三号地公園	東京都市計画公園5・5・1号 後楽園公園		東京都市計画公園5・6・15号 芝公園
特許事業所在地	品川区東八潮地内	文京区後楽園一丁目地内		港区芝公園四丁目地内
事業認可日	昭和45（1970）年9月30日	昭和59 （1984）年 10月13日	平成8 （1996）年 11月12日	平成11（1999）年4月9日
主要施設	教養文化施設 船の科学館等	運動施設 （東京ドーム） 遊戯施設等	宿泊施設 （東京ドームホテル） 集会施設等	宿泊施設 （ザ・プリンスパークタワー 東京） 芝生広場等



# (参考) 都内にある特許事業により整備された都市計画公園・公園施設

## ■配置図①

都市計画公園名	十三号地公園	芝公園
都市計画公園面積	20.2ha	33.0ha
都市公園面積	154,542.41㎡	22,501.09㎡
特許事業面積	45,980㎡	37,751㎡
建築面積(割合)	5,800㎡ (12.0%)	7,532㎡(20.0%)
緑化面積(割合)	12,997㎡ (28.3%) ※	21,088㎡(55.9%)
事業認可日	昭和45 (1970) 年9月30日	平成11 (1999) 年4月9日
特許事業区域の配置	 <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 特許事業区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 開園区域 (潮風公園)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #BBDEFB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 開園区域 (東八潮緑道公園)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市計画公園区域</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4CAF50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 特許事業区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市計画公園区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 開園区域 (芝公園)</li> </ul>

### 現行の特許整備基準 (平成8年に策定)

#### (施設の建築面積)

事業区域内に設置される施設の建築面積の合計は、当該事業区域の面積の**100分の20を超えてはならない。**

(建築面積とは、建築基準法第2条第1号の建築物の建築面積をいうが、人工地盤等を広場や緑地とする場合は、人工地盤の上部に設置される建築物をその建築面積とする。)



#### (緑化面積の確保)

事業区域の**100分の50以上の緑化面積**を確保する。緑化面積は人工地盤上のものを含み、樹木、草花、芝等により緑化された部分及び水面をいう。

※ 当時の申請書類から都がCAD求積により算定した数値

# (参考) 都内にある特許事業により整備された都市計画公園・公園施設

## ■配置図②

都市計画公園名	後楽園公園（1期）	後楽園公園（2期）
都市計画公園面積	22.1ha	
都市公園面積	70,847.17㎡（小石川後楽園開園面積）	
特許事業面積	84,000㎡	17,930㎡
建築面積(割合)	44,680㎡（53.2%）	3,548㎡(19.8%)
緑化面積(割合)	11,781㎡（14.0%）※	9,106㎡(50.8%)
事業認可日	昭和59（1984）年10月13日	平成8（1996）年11月12日
特許事業区域の配置	 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 150px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 特許区域（第1期）</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #81c784; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 特許区域（第2期）</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffcdd2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 53条許可区域</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市計画公園区域</li> </ul> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #4dd0e1; border: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></span>              開園箇所(小石川後楽園)         </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	

### 現行の特許整備基準（平成8年に策定）

#### （施設の建築面積）

事業区域内に設置される施設の建築面積の合計は、当該事業区域の面積の**100分の20を超えてはならない。**

（建築面積とは、建築基準法第2条第1号の建築物の建築面積をいうが、人工地盤等を広場や緑地とする場合は、人工地盤の上部に設置される建築物をその建築面積とする。）

#### （緑化面積の確保）

事業区域の**100分の50以上の緑化面積**を確保する。緑化面積は人工地盤上のものを含み、樹木、草花、芝等により緑化された部分及び水面をいう。

※ 当時の申請書類から都がCAD求積により算定した数値

### 3. 特許事業の整備基準等の課題と改定の方向性

#### 【現状・課題】

#### ① 民間事業者が整備・管理する公園を長期継続し、公的役割を担保できる仕組みとすることが必要

地価の高い東京都心部においては、公有地化の推進のみならず、民間の活力を効果的に活用し、公共的な空間の整備を推進していくことは重要である。一方で、民間事業者が長期に渡り良好な状態で公園施設を維持管理し、都民へ提供することは大きな負担があることも認識し、民間事業者が事業を継続できる仕組みとする必要がある。

#### ② 既存施設の更新を図り、誰もがいつでも利用しやすい公園施設が整備されることが必要

現在、都内の特許事業で整備された公園施設は、民間事業者が長期に渡り事業を継続し、施設を提供しているが、施設更新も見据えていく時期にきている。都市公園法等の改正や緑化技術の進展等を踏まえて、良好な公園施設と緑空間のバランスを保ちながら、施設等の公開性・公共性・安全性を担保できる整備基準等とする必要がある。

#### ③ 都市づくりへの社会的ニーズに対応した公園整備・管理を実現する整備基準等とすることが必要

現在の東京の都市づくりは、激甚化する気象災害への対応、脱炭素化、生物多様性、宅地内での雨水貯留浸透機能の向上、グリーンインフラ等のほか、ウォークラブルなまちづくりの推進など、対応すべき政策課題が多岐にわたる。特許事業においても、こうした今日的で多様な課題に対応した公園整備・管理に向けて、民間事業者を適切に誘導できるよう、整備基準等の改定を行う必要がある。



### 3. 特許事業の整備基準等の課題と改定の方向性

都は、特許事業の整備基準等の課題認識を踏まえ、有識者からも意見を頂き、下記のとおりまとめた。

開催日: 令和4(2022)年3月9日(水)

「東京都特許事業方針等の改定に係る有識者懇談会」会議形式により実施

出席者: 大佛俊泰座長(東京工業大学教授)、下村彰男委員(國學院大学教授)、木下剛委員(千葉大学准教授)

#### 有識者意見概要

##### ■ 民間事業者が行う都市計画公園事業としての条件

- ・誰が見ても、公園とみなしうる、納得してもらえる敷地の計画、施設のデザインであることが重要
- ・これからの特許事業を行う民間事業のあり方としては、公的な理念と民間の継続性のセンスを併せ持つことが求められる

##### ■ 特許制度の改定にあたり、都の特許基準等を見直していくことについて

###### (適用範囲)

- ・特許整備基準等の改定は、既存の特許事業のために行うのではなく、特許事業の将来的な展開を見据え実施することが重要  
そのため、センター・コア・エリアから適用範囲を中枢広域拠点域に変更することは妥当

###### (建ぺい率・緑化率)

- ・今公園に求められているエリアマネジメントや健康等の維持などのソフト面の重要性もとらえ、空間的な整備のみにこだわらないことも重要
- ・数値基準を設定することは、最低限を担保するという理由から重要。一方で、建築物の壁面等も含めてトータルにデザインされた緑地的な空間の提供などが可能となる緑化技術の進歩を踏まえ、緑化率という概念にとらわれない、個別での判断も必要ではないか
- ・人工地盤上だけでなく、屋上を緑化し、人が自由に出入りできる公開性がある場所であれば、建ぺい率を緩和することも検討すべき

##### ■ 特許制度改定に当たり、踏まえておく必要のある社会的ニーズについて

- ・気象災害への対応、脱炭素化、生物多様性、グリーンインフラの視点などのほか、健康維持やウォークラブルなまちづくりへの貢献、エリアマネジメントや地域活動の拠点としての役割など、変化する社会的ニーズに対応した整備が可能となるよう、誘導できる基準とすることが重要

##### ■ 公共的空地の役割について

- ・日中だけではなく、ライトアップなど夜間でも安全・安心な公園的空間の確保を行うなど、ある程度長時間の公開性を考慮すべき
- ・公園の中だけではなく、周辺地域からの人の動線、通過動線、災害時の役割など、地域と連携した公園的空間の役割は重要

### 3. 特許事業の整備基準等の課題と改定の方向性

都は、社会情勢の変化やこれまでの検討を踏まえ、特許事業整備基準等の改定の方向性について、以下の通りとする。

#### 【改定の方向性】

##### ① 特許事業の対象範囲の変更

整備基準等の改定等は、特許事業の将来的な展開を見据え実施することが重要。

都のまちづくりの基本構想である「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」に合わせて、対象範囲をセンター・コア・エリアから中枢広域拠点域に変更する。

#### 対象範囲のイメージ

##### ○ センター・コア・エリアから、 中枢広域拠点域に対象範囲を変更

※センター・コア・エリアとは、  
「東京構想2000」（平成12年12月）  
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

※中枢広域拠点域とは、  
「都市づくりのグランドデザイン」（平成29年9月）  
で新たに位置づけられた地域で、おおむね環状7号線内側の区域で、高密度な鉄道ネットワークを生かして、国際的なビジネス・交流機能や業務、商業などの複合機能、地域の個性や魅力を発揮する機能等を有する拠点を形成すべきエリア



### 3. 特許事業の整備基準等の課題と改定の方向性

#### 【改定の方向性】

#### ② 特許事業の整備要件・基準の改定（建ぺい率・緑化率）

建ぺい率や緑化率などの数値基準の設定は、最低水準を担保するという理由から重要。

建築物の壁面等も含めて緑化技術の進展を踏まえ、個別に判断し、壁面など立体的な緑化も積極的に促進。

立体都市施設や立体公園制度の創設など近年の法改正を踏まえ、人工地盤上だけでなく屋上緑化においても、人が自由に入出りでき、公開性が担保されている緑空間として、積極的に担保していくことは重要。

近年の夏の暑さ対策の必要性の高まりや、都市公園法等の改正を踏まえ、誰もが使いやすい公園施設の整備の促進を実現。

#### 建ぺい率・緑化率の設定イメージ

- 公開性のある屋上緑化や壁面緑化を、緑化率に含めることとし、緑化率の引き上げを検討
- 都市公園法等に合わせ、公園施設の種別の性質を踏まえ、施設の割合（建ぺい率）を設定  
（（例）運動施設）



人工地盤上の緑化  
（東京ドームシティ）

### 3. 特許事業の整備基準等の課題と改定の方向性

#### 【改定の方向性】

#### ③ 都の政策課題への対応を要求

豪雨対策、暑さ対策、脱炭素化、生物多様性、グリーンインフラの視点などのほか、健康維持やウォーカブルなまちづくり、デジタル技術の活用、エリアマネジメントや地域活動の拠点としての役割など、変化する社会的ニーズに対応した公園整備・管理が実現できるよう誘導することが重要。

- 整備基準の整備要件・基準において、新たに「政策課題への対応」の項目を設け、都の政策課題への対応を誘導する。



防災対応  
(例：防災備蓄倉庫)



暑さ対策  
(例：屋根付き運動施設)



デジタル技術活用  
(例：サイネージ案内板)



インクルーシブ社会の実現  
(例：多目的トイレの整備)



### 3. 特許事業の整備基準等の課題と改定の方向性

#### 【改定の方向性】

#### ④ 特許事業の管理運営基準の拡充

公園に求められているエリアマネジメントや健康等の維持などのソフト面の重要性もとらえ、民間事業者を適切に誘導することが重要。

公園の中だけではなく、周辺地域からの人の動線、通過動線、災害時などの役割など、地域と連携した公園的空間の役割は重要と認識。

- 整備後の施設の管理運営規程の要件には、地域との連携や、周辺地域からの公園利用者の動線の確保、災害時の対応など、公共的空間の役割に即した内容を拡充する。



健康維持などソフト面への対応



地域との連携（例：防災訓練）



安全な空間の提供（例：ライトアップ）