

「立体都市公園制度の概要について」

国土交通省
都市・地域整備局 公園緑地課

I. はじめに

都市公園は、人々のレクリエーションの空間となるほか、良好な都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、豊かな地域づくりに資する交流の空間など多様な機能を有する都市の根幹的な施設です。

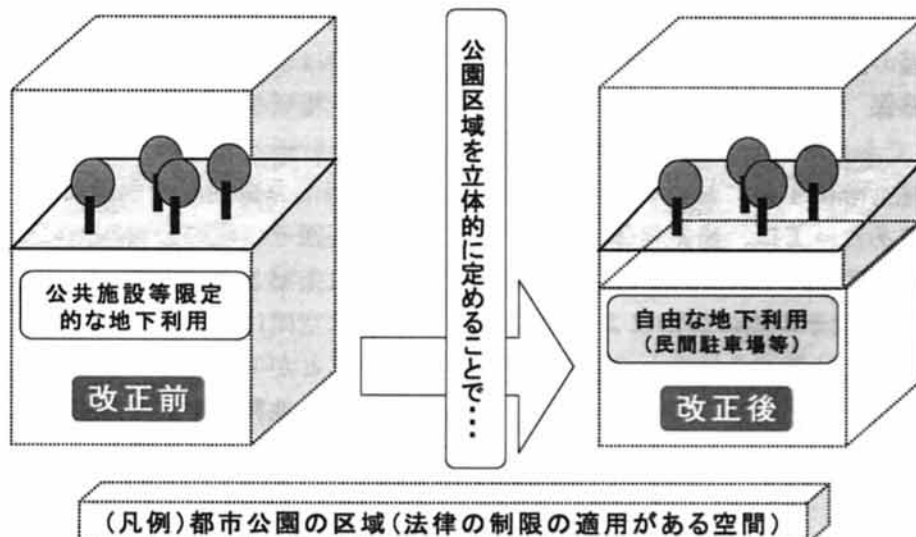
従前から都市公園の整備については、様々な施策等により、整備推進を積極的に支援しているところですが、欧米諸国と比較すると依然不足しており、今後整備を推進するにあたって、緑とオープンスペースを効果的、効率的に確保し、増加させることが課題となっております。

特に、市街地中心部等では、ヒートアイランド現象の緩和、地震災害時の避難場所の確保、人々の憩いの場の確保等の観点から、都市公園の整備を緊急的に必要としています。しかし、一方でこうした地域では、公園以外の土地利用を図ることも必要です。そこで、土地の有効利用を図りつつ、他の施設と都市公園とを一体的に整備することによって効率的に都市公園の整備を進めるための1つの方策として、ビルの屋上を利用した都市公園

や都市公園の地下の有効利用などが求められておりました。

しかし、従来の制度では、都市公園の立体的土地利用に関しては、民間駐車場や店舗は都市公園の地下占有ができない等、都市公園法に基づく都市公園の占有の制限があり、都市公園整備にあたっての立体的な土地利用を積極的に進めることができませんでした。

立体都市公園制度は、こうした背景を受け、適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合に、都市公園の区域を立体的に定めることで、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、当該空間の利用の柔軟化を図るため、都市公園法の改正（平成16年6月18日公布、同年12月17日に施行）の中で、新たに創設された制度です。本制度により、屋上公園や人工地盤公園など民間施設と一体となった都市公園の整備、地下駐車場等の都市公園の地下の有効活用が可能となり、特に用地の確保の難しい市街地等において、緑とオープンスペースの整備をより一層支援していくことができるようになりました。



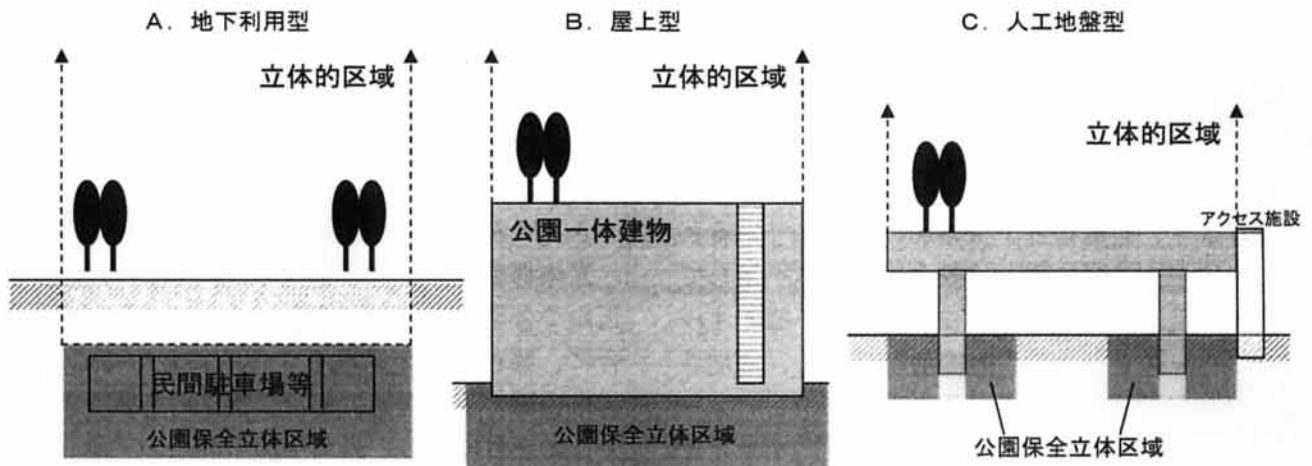
II. 制度の概要

1. 立体都市公園制度

(1) 立体都市公園の概要

本制度は、都市公園の下限を定め、それより下部の空間には都市公園法が及ばないこととすることで、民間施設との一体的整備を可能にするとともに、従来できなかった屋上公園、人工地盤公園などの整備を可能にするものです。

立体都市公園の形態としては、大きく分けて、
A 都市公園の地下利用を可能とするケース（地下利用型）
B 建物の屋上に都市公園を設置するケース（屋上型）
C 人工地盤上に都市公園を設置するケース（人工地盤型）
が想定されます。



(2) 立体的区域の範囲

都市公園の立体的区域の範囲は、当該都市公園に設けられている又は設けようとする公園施設の基礎が必要とする条件、植栽のために確保すべき植栽基盤、各施設の施工への配慮、自然環境への影響等を検討した上で、当該都市公園の存立に必要な施設、空間及び、当該都市公園の適切な維持管理のために必要な施設、空間等を設定する必要があります。

(3) 立体都市公園の設置基準

① アクセスの確保

都市公園としてふさわしい機能を確保するため、都市公園法施行令第4条において、立体都市公園を設置するにあたっては、当該立体都市公園を徒歩により容易に利用することができるよう、傾斜路、階段、昇降機その他の経路により道路、駅その他の公衆の利用に供する施設との連絡を確保することとしています。

② 経路の明示と公開時間について

特に屋上公園などは、利用者に都市公園の所在やアクセス経路が認知されにくいいため、立体都市

公園を設置する場合は、当該立体都市公園の設置場所及びそこに至る経路を、標識等により明示しなければなりません。

また公開時間を制限せざるをえない場合は、一般公衆の利用に支障を来さないよう、公開時間の設定を行うことが必要です。

(4) 土地等の権原について

立体都市公園を新設するに当たっては、原則として土地については所有権を地権者に留保し、公園管理者は都市公園の設置管理上必要な範囲での限定的な権原を取得することとしています。

(5) 都市計画との関係

立体都市公園制度の創設に伴い、公園、緑地、広場、墓園その他の公共空地についても、都市計画法第11条第3項により、当該都市施設の区域の地下又は空間について立体的な範囲を都市計画に定めることができることとなりました。適正かつ合理的な土地利用を図る観点から、立体都市公園を計画する場合には都市計画に立体的な範囲を定めることが望ましいです。

なお、都市計画決定された既存の都市公園につ

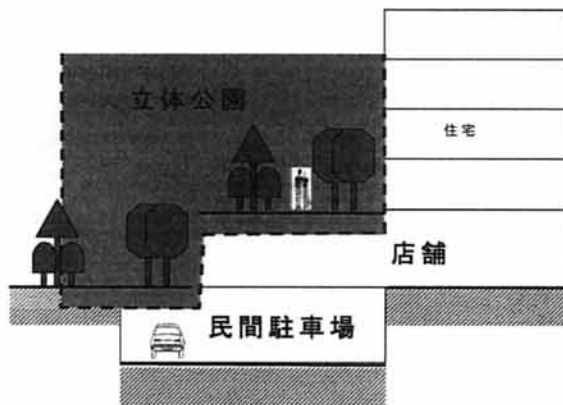
いて、都市公園法に基づき立体的区域を定める場合、併せて当該都市計画の変更を行うことが必要です。

(6) 開発許可により設置が求められる都市公園との関係

都市計画法第33条開発許可の基準及び同法施行令25条技術的細目として公園や道路等の一定の施設整備を求めているのは、良好な市街地の形成を図り、開発区域内の土地が一定水準以上の機能を有することを担保するためです。

このため、「屋上型」や「人工地盤型」立体都市公園は、当該立体公園の存する土地自体が公園としての機能を有しているとは解し難いことから、開発許可により設置が求められる公園としては認められません。

立体公園制度のイメージ



2. 公園一体建物制度

(1) 趣旨

屋上庭園等の屋上を利用した立体都市公園の場合、建物と構造が一体となっているため、建物の構造に損傷が生じると当該立体都市公園にも影響を及ぼす恐れがありますが、立体都市公園は公共施設であり、建物の所有者等の意向にかかわらず永続性が確保できるよう措置する必要があります。そこで、公園管理者と建物所有者とがあらかじめ、公園一体建物の建築・管理の内容等を定める協定（＝公園一体建物協定）を締結し、必要がある場合は、公園一体建物協定に基づき、公園管理者が建物の管理や建物所有者の権利の行使の制限等を行うことができる制度が「公園一体建物制度」です。本制度は、公園と一体となった建物（＝公園一体建物）によって支持される立体都市

公園の適正な管理を確保し、公共施設たる立体都市公園について、建物の所有者等の意向に関わらず永続性が確保されるように措置することを目的として立体公園制度と共に創設されました。

(2) 協定に定める事項

公園管理者は、都市公園法第22条第1項に基づき、下記に挙げる事項を定めることができます。

- 一 協定の目的となる建物（以下「公園一体建物」という。）
 - 二 公園一体建物の新築、改築、修繕又は模様替及びこれらに要する費用の負担
 - 三 次に掲げる事項及びこれらに要する費用の負担
 - イ 公園一体建物に関する立体都市公園の管理上必要な行為の制限
 - ロ 立体都市公園の管理上必要な公園一体建物への立入り
 - ハ 立体都市公園に関する工事又は公園一体建物に関する工事が行われる場合の調整
 - ニ 立体都市公園又は公園一体建物に損害が生じた場合の措置
 - 四 協定の有効期間
 - 五 協定に違反した場合の措置
 - 六 協定の掲示方法
 - 七 その他必要な事項
- ### (3) 協定の公示

都市公園法施行規則第12条により、公園管理者は、公園一体建物の所在地、公園一体建物の所有者又は所有者になろうとする者の氏名又は名称、協定又はその写しの閲覧の場所について、公園一体建物協定を締結した場合は遅滞なくその旨を公示しなくてはなりません。

(4) 適用範囲

協定の目的となる公園一体建物は建物全体であり、協定の適用範囲は公園一体建物全体とするのが原則となります。

3. 公園保全立体区域制度について

(1) 概要

公園管理者は、立体都市公園の構造を保全する必要があると認めるときは、その立体的区域に接する一定の範囲の空間又は地下について、必要最小限度の範囲に限り公園保全立体区域を指定し、公園保全立体区域内にある土地、竹木又は建

築物などの所有者等に対して、立体都市公園の構造の保全のための措置義務及び行為制限を課すとともに、必要な措置命令を行うことができます。

(2) 他の施設との関係

公園保全立体区域を予定する区域に文化財等が存在する場合、その文化財的価値を損なうことのないよう、公園保全立体区域の指定にあたっては、あらかじめ当該物件の所有者又は占有者、教育委員会等関係部局の意見を聞くなどの対応を行うことが望ましいとされています。

公園保全立体区域内では、立体都市公園の構造に損害を及ぼす恐れがあると認められる場合は、土地等の所有者又は占有者は必要な措置を講じなければならない、講じない場合には措置命令ができます。

Ⅲ. おわりに

本制度は、冒頭にも述べたとおり、屋上緑化や都市公園の地下の利用等、市街地等の活用できる土地の限られた地域で、適正かつ合理的な土地利用を図る上で有効な手法の一つです。昨年法が整備されたところではありますが、限られた土地の中で、屋上庭園等のスペースを有効に活用し、都市公園の整備を進めるための1つの手法として、一層の活用が期待されているところです。特に、市街地等のまちづくりに携わる方には、本制度について、ぜひ地域にあわせた活用を図り、都市における緑とオープンスペースの整備を積極的に推進いただきたいと思います。

※なお、制度に関するご相談やご質問等については、国土交通省都市・地域整備局公園緑地課、もしくは最寄りの各地方整備局の都市（・住宅）整備課の担当までお問い合わせください。



【立体都市公園のイメージ】