

中央区再開発等促進区を定める
地区計画運用基準実施細目

令和6年8月

中 央 区

目 次

第1 総 則	1
第2 企画提案	1
1 企画提案書の提出	1
2 企画提案書の標準的内容	1
3 企画提案書の見直し報告	2
第3 有効空地等の維持管理	3
1 管理責任者選任届及び誓約書の提出	3
2 維持管理等報告書の提出	3
3 有効空地等の標示	3
4 有効空地の維持管理等に係る義務の継承	4
第4 有効空地等の変更	4
1 適用の範囲	4
2 有効空地等の変更	4
3 申請及び承認	4
第5 有効空地の活用	5
1 有効空地の活用	5
第6 その他	6
1 供用開始前の確認	6
2 報告	6
第7 附則	6

第1 総 則

この「中央区再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目」は、「中央区再開発等促進区を定める地区計画運用基準（令和6年8月）」（以下「運用基準」という。）を施行するに当たり、必要な事項を定めるものとする。

第2 企画提案

1 企画提案書の提出

再開発及び開発整備を行おうとする区域の関係地権者、住民等が、中央区に対して、「再開発等促進区を定める地区計画」に関する再開発、開発整備などについての企画提案を行うに当たっては、当該提案の内容などを記載した企画提案書を提出すること。

2 企画提案書の標準的内容

企画提案書は、提案する計画が、基本計画等及び運用基準などに適合したものであるとともに、中央区が、提案された計画に対する評価を行い、「再開発等促進区を定める地区計画」に関する都市計画の原案を策定するために必要かつ十分な内容を備えていなければならない。

企画提案書が備えるべき標準的内容は、表－1のとおりとする。

表－1

<p>(1) 計画地の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none">① 計画地の位置・規模及び現況<ul style="list-style-type: none">ア 計画地の位置・規模イ 計画地の現況（計画地及び隣地接地の土地所有と利用状況）ウ 計画地再開発の経緯② 都市計画上の位置づけ<ul style="list-style-type: none">ア 都市計画の内容イ 国、東京都及び中央区の上位計画における位置づけ③ 計画地の立地特性<ul style="list-style-type: none">ア 交通イ 都市構造ウ 周辺開発の動向 <p>(2) 再開発等の目標</p> <ul style="list-style-type: none">① 再開発等の目標と方針<ul style="list-style-type: none">ア 再開発等の目標イ 開発整備の基本方針② 上位計画との整合性③ 導入機能の方針	<p>(3) 空間設計の方針</p> <ul style="list-style-type: none">① 空間設計の方針② 土地利用の方針③ ネットワークの形成の方針<ul style="list-style-type: none">ア 自動車交通イ 歩行者・自転車交通④ 空地の整備方針⑤ みどりの育成及び保全方針⑥ 歩行者空間の整備方針<ul style="list-style-type: none">ア 公園・緑地イ 交通広場ウ 歩道状空地エ 歩行者デッキ⑦ 主な公共施設の整備の方針<ul style="list-style-type: none">ア 都市計画施設イ 主要な公共施設ウ 地区施設⑧ 有効空地の整備方針⑨ 土地利用計画
---	--

<p>(4) 開発規模の設定</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 区域の設定 ② 開発フォームの設定 ③ 見直し相当用途地域及び容積率の設定 ④ 評価容積率の設定 ⑤ 計画容積率の設定 <ul style="list-style-type: none"> ア 計画容積率 イ 建築物の用途 ⑥ 開発規模の設定 <p>(5) 建築物等の整備方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 基本方針（建築物の概要） ② 建築物等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> ア 用途別の配置計画 イ 動線計画 ウ 街並み景観デザイン エ 福祉の都市づくり オ 防災計画 ③ 建物高さの考え方 <ul style="list-style-type: none"> ア 建築基準法による制限 イ 運用基準による高さの最高限度 ウ 運用基準による各部分の高さ制限 ④ 壁面の位置の制限 <p>(6) 交通計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 歩行者動線計画 ② 交通施設計画 ③ 交通処理計画 ④ 駐車場、駐輪場などの計画 	<p>(7) 供給処理施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 上水道（中水道を含む） ② 下水道 ③ 都市ガス ④ 電力 ⑤ 地域冷暖房 ⑥ 廃棄物処理 <p>(8) 環境への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 自然環境 <ul style="list-style-type: none"> ア 植栽 イ 日照 ウ 風環境 ② 景観 ③ 電波障害 ④ 環境への負荷の低減 <p>(9) 整備プログラム</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 整備イメージ ② 整備主体等 ③ 整備スケジュール（開発スケジュール） ④ 許認可申請手続など <p>(10) 都市計画図書（素案）</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都市計画図書（素案） ② 再開発等促進区を定める地区計画運用基準との適合表
---	---

3 企画提案書の見直し報告

都市計画決定後、建物計画の進捗などに伴い、当初提出した企画提案書の記載内容に変更が生じた場合は、中央区と協議した上で、見直し報告を行うこと。

報告は、開発許可、行為の届出、容積率の認定、用途地域の許可など、都市計画法及び建築基準法の諸手続に先立って行うこと。

第3 有効空地等の維持管理

1 管理責任者選任届及び誓約書の提出

- (1) 「再開発等促進区を定める地区計画」の企画提案者又は建築主若しくは所有者（以下「所有者等」という。）は、建築物及び運用基準第4計画内容の実現とその担保3（1）に定める有効空地等（以下「有効空地等」という。）の供用を開始する前に、運用基準第4計画内容の実現とその担保3（2）に定める標示板を設置することとし、当該有効空地等の維持管理を適切に行うことについて、管理責任者を選任し、かつ、**様式1**による管理責任者選任届及び誓約書を区長に提出しなければならない。
- (2) 管理責任者は、有効空地等の位置を示す平面図を保存するものとする。
- (3) 所有者等が変更になった場合は、**様式1**を区長に提出しなければならない。

2 維持管理等報告書の提出

所有者又は管理責任者は、企画提案書の記載内容の実現に当たり、計画容積率の設定に必要な事項や、有効空地等を適切に維持管理等し、その状況について、**様式2**に定める維持管理等報告書により、おおむね1年ごとに区長に報告しなければならない。

3 有効空地等の標示

(1) 標示板の設置

所有者等又は管理責任者は、区域内の見やすい場所に、当該区域内の有効空地等（運用基準第4計画内容の実現とその担保3（1）イに該当する施設を除く。）が、都市計画法に基づき設けられたものである旨を、建築物及び有効空地等の供用を開始する前に、**様式3**による有効空地等の標示板により公衆に標示しなければならない。なお、掲示位置や掲示板の素材等については、中央区と協議を行い決定すること。

(2) 標示板の設置数

標示板は、**表-2**に示す数以上設置しなければならない。

なお、有効空地等が、地下レベル、デッキレベルなど複数のレベルに設置される場合は、**表-2**に示す数によるほか、原則として、各レベルに1か所以上設置するものとする。掲示位置や掲示板の素材等については、中央区と協議を行い決定すること。

表-2

	有効空地の実面積	標示板の数
ア	有効空地の合計面積が、5,000㎡以内の場合	3か所
イ	有効空地の合計面積が、5,000㎡を超える場合	当該超える面積が、10,000㎡増すごとにアの数に1を加えた数

(3) 標示板の規格

標示板の規格は、次に掲げる要件によるものとする。

なお、区域の状況によりやむを得ないと認められる場合は、これによらないことができる。

ア ステンレス板、銅板などで耐候性、耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とすること。

イ 堅固に固定したものとする。

ウ 大きさは、縦100cm以上×横70cm以上とすること。

(4) 標示板の兼用

(1)に定める標示板は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の規定など、当該地区計画と関連する他の法令等の規定に基づく制度上、標示が必要な場合にあっては、その標示を兼ねて一つの標示板とすることができる。

4 有効空地の維持管理等に係る義務の継承

建築物又は敷地を譲渡又は賃貸しようとするときは、譲渡又は賃貸をしようとする者は、譲渡又は賃貸を受けようとする者に対し、企画提案書の記載内容の実現に当たり、計画容積率の設定に必要な事項や、有効空地の維持管理等とその報告に係る義務を伴うものである旨を契約書等に明示しなければならない。

また、当該譲渡又は賃貸を受けた者は、企画提案書の記載内容の実現に当たり、計画容積率の設定に必要な事項や、有効空地の維持管理等とその報告に係る義務を継承する。

第4 有効空地等の変更

1 適用の範囲

第4の規定は、都市計画法第21条に定める都市計画の変更を伴わない軽微な変更について適用する。

2 有効空地等の変更

有効空地等の種類及び形態は、次に掲げる要件のいずれかに適合している場合、変更することができる。

(1) 周辺の市街地の状況の変化等により、区長がその変更が望ましいと認める場合で、かつ、当該変更が運用基準に定める基準の範囲内である場合

(2) 建築物の利用状況の変化等により、区長がその変更がやむを得ないと認める場合で、かつ、当該変更が運用基準に定める基準の範囲内である場合

3 申請及び承認

(1) 有効空地等を変更しようとする者は、**様式4**による有効空地等変更申請書に変更に係る有効空地等計画図を添えて区長に申請するものとする。この場合の申請者は所有者等とする。

- (2) (1)の規定にかかわらず、所有者等は、自ら(1)の規定による申請ができないときは、申請書に委任の旨を証する書面を添えて代理人により申請することができる。
- (3) 区長は、(1)又は(2)による申請が2の要件のいずれかに適合していると認めたとときは、**様式5**による有効空地等変更承認書を所有者等に交付するものとする。

第5 有効空地の活用

1 有効空地の活用

(1) 行為、期間など

次に掲げる要件に適合しているものについては、有効空地を活用することができるものとする。

ア 行為

- (ア) 建設行為又は管理行為
- (イ) 地域のにぎわい又は交流の創出に寄与する行為
- (ウ) その他、区長が公共公益に資すると認める行為

イ 期間

アの規定により有効空地を活用する場合において、その活用期間は、アの(ア)を除き、1回の行為について90日以内とし、4月1日から翌年3月31日までの期間の全ての行為の延べ日数について180日を超えない範囲とする。

ウ 面積

アの規定により有効空地を活用する場合において、その活用面積は、アの(ア)の行為を除き、当該地区整備計画の区域の区分された地区内の有効空地の実面積の25%以内とする。

なお、開発区域に接して街並み誘導型地区計画が定められている場合は、当該地区計画で定める壁面の位置の制限に相当する部分を活用してはならない。

エ 活用期間及び活用面積の特例

有効空地の活用が次のいずれかに該当するときは、イ及びウの規定にかかわらず、区長と協議の上、活用期間及び活用面積を設定することができるものとする。

- (ア) 町会、自治会その他の区長が地域のまちづくりに寄与していると認める団体が行う行為
- (イ) 国や地方公共団体が行う行為
- (ウ) 中央区と連携して行う行為
- (エ) 国際的規模の会議や競技会

(2) 活用計画の届出

ア 所有者又は管理責任者は、**様式6**による有効空地の活用届により区長に有効空地の活用の要件に適合していることの確認を受けなければならない。

なお、活用を開始する日の10日前までにその旨を届け出るものとする。

イ アの規定による届出の期限が中央区の休日に関する条例(平成元年3月中央区条例第1号)第1条に規定する休日(以下「休日」という。)に当たるときは、その日前のその日に最も近い休日でない日をもって届出の期限とする。

第6 その他

1 供用開始前の確認

所有者等は、有効空地等の整備状況について、その供用を開始する前に、企画提案書及び見直し報告書に記載された内容との整合等に関して、中央区の確認を受けること。

2 報告

再開発等促進区を定める地区計画の区域内において、区長は、運用基準及び運用基準実施細目の運用に必要な事項については、所有者等及び管理責任者に対して報告を求めることができる。

第7 附則

附 則(令和6年8月1日付け6中全都第91号)

本実施細目は、令和6年8月1日から施行する。