中央区特定街区運用基準実施細目

令和８年９月

中　　央　　区

目　次

第１　趣　旨 1
第２　用語の定義 1
第３　有効空地等の維持管理 1
　１　管理責任者選任届及び誓約書の提出 1
　２　維持管理等報告書の提出 1
　３　有効空地等の標示 1
　４　有効空地の維持管理等に係る事項の承継 2
第４　有効空地等の変更 3
　１　適用の範囲 3
　２　有効空地等の変更 3
　３　申請及び承認 3
第５　有効空地の活用 4
　１　有効空地の活用 4
　２　活用期間及び活用面積 4
　３　活用期間及び活用面積の特例 4
　４　活用の届出 4
第６　都市計画の図書等 5
　１　都市計画の図書等 5
　２　申出書類一式 5
第７　その他 7
　１　供用開始前の確認 7
　２　報告 7
第８　施行期日等 8
第９　附則 8

第１　趣　旨

この細目は、中央区特定街区運用基準（令和８年９月 30 日改定。以下「運用基準」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

第２　用語の定義

この細目で用いる用語の意義は、運用基準で使用する用語の例による。

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）特定街区の申出者又は建築主若しくは所有者（以下「所有者等」という。）は、建築物及び次に掲げる施設等（以下「有効空地等」という。）の供用を開始する前に、特定街区の適用を受けた建築物及び敷地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。

ア　有効空地

イ　育成用途

ウ　計画提案書の記載内容の実現に当たり、特定街区の都市計画により指定する容積率の設定に必要な事項（以下、「地域の育成及び整備に貢献する施設等」という。）

エ　防災備蓄倉庫の用に供する部分

オ　一時滞在施設の用に供する部分

（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　維持管理報告書の提出

所有者又は管理責任者は、計画提案書の記載内容の実現に当たり、特定街区の都市計画により指定する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し、その状況について、**様式２**に定める維持管理報告書により、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）所有者等又は管理責任者は、敷地内の見やすい場所に、当該敷地内の有効空地等（上記１（１）イに該当する施設を除く。）が都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）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**による有効空地等標示板により公衆に標示しなければならない。標示位置や標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）（１）に定める標示板は、３か所以上設置するものとする。ただし、有効空地の状況により区長がやむを得ないと認める場合は、その数を変更することができるものとする。

（３）（１）に定める標示板の規格は、次のとおりとする。

ア　ステンレス板、銅板等で、耐候性・耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質とする。

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。

ただし、有効空地の状況により区長がやむを得ないと認めるときは、その大きさを変更することができるものとする。

（４）（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、当該都市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事項の承継

特定街区の適用を受けた建築物又は敷地の譲渡又は賃貸（以下「譲渡等」という。）をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、地域の育成及び整備に貢献する施設等や、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、譲渡等を受けた者は、地域の育成及び整備に貢献する施設等や、有効空地の維持管理等とその報告に係る事項を承継する。

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

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。

（１）建設行為又は管理行為

（２）地域のにぎわい又は交流の創出に寄与する行為

（３）その他、区長が公共公益に資すると認める行為

２　活用期間及び活用面積

（１）１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、１の（１）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。

（２）１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、１の（１）の行為を除き、特定街区の有効空地実面積の２５％以内とする。

（３）地区計画の区域内で１の規定により有効空地を活用する場合において、地区計画で定める壁面の位置の制限に該当する部分を活用してはならない。

３　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、２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。

（１）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

（２）国や地方公共団体が行う行為

（３）中央区と連携して行う行為

（４）国際的規模の会議や競技会

４　活用の届出

（１）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。

（２）（１）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　都市計画の図書等

１　都市計画の図書等

都市計画の図書は、以下に掲げるものとする。

この場合において、当該特定街区における建築物の形状等に応じ必要な場合は、都市計画の図書を補完する図面を参考図として添付すること。

（１）計画書

別紙１の作成例を参考にすること。

（２）総括図（縮尺おおむね２５，０００分の１）

地域地区を表示した図面に特定街区の区域を表示すること。

（３）計画図

次のアからウまでの計画図については、それぞれに示す方法により作成すること。

この場合において、**別紙２**から**別紙４**までの作成例を参考にすること。

ア　計画図（位置図）（縮尺２，５００分の１以上）

都市計画施設を表示した図面に特定街区の区域を表示すること。

イ　計画図（壁面線位置図－配置）（縮尺１，０００分の１以上）

特定街区に接する道路、区域境界線、特定街区境界線、敷地境界線、建築物の配置を表示した図面に、壁面の位置の制限を次の凡例により表示すること。

この場合において、低層部、中層部及び高層部の具体的な高さも併せて表示すること。

凡例

建築物の部分	表示方法
低層部	「バーミリオン」の線及び　―・―・―
中層部	「バイオレット」の線及び　―・・―・・
高層部	「グリーン」　　の線及び　……

ウ　計画図（壁面線位置図－断面）（縮尺１，０００分の１以上）

特定街区の適用を受けた敷地に接する道路、区域境界線、特定街区境界線、敷地境界線、建築物の断面を表示した図面に、壁面の位置の制限をイの凡例により表示すること。

この場合において、低層部、中層部及び高層部の具体的な高さも併せて表示すること。

２　申出書類一式

特定街区の都市計画の手続を進めるに当たり、次の書類を提出すること。

ただし、都市計画決定後、建築計画の進捗などに伴い、当初記載内容に変更が生じた場合は、区長と協議の上、都市計画法及び建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）に定める諸手続に先立って、見直し報告を行うこと。

（１）申出書

（２）届出書

（３）権利関係図書
ア　権利関係者一覧表
イ　同意書
ウ　公図
エ　登記事項証明書
（４）事業の種類及び施行者等
（５）都市計画の概要
ア　総括書
イ　有効空地図（有効空地の位置を示す平面図）及び表（**別紙５**）
（６）都市計画図書（素案）
（７）**第６都市計画の図書等１**の後段に基づく参考図
（８）計画提案書
ア　計画地の位置付け
（ア）計画地の位置、規模及び現況
（イ）都市計画上の位置付け
都市計画の内容、**運用基準第１指定方針２**に定める指定方針
（ウ）計画地の立地特性
交通、都市構造、周辺の開発動向等
イ　計画概要
（ア）街区整備方針
・開発整備の基本方針
・開発規模の設定（区域及び開発フレーム）
・導入機能の方針
・ネットワークの形成の方針（自動車及び歩行者）
・有効空地の整備方針
・街並み景観形成の方針
・福祉のまちづくりに関する整備方針
・公共公益施設の整備方針
（イ）計画建築物
・建築概要
・配置図、平面図、立面図及び断面図
・容積率
割増容積率の算定及び育成用途
・建築物の高さ
・壁面の位置の制限
（ウ）市街地環境への配慮等
・環境への配慮
植栽、日照、風環境、景観、電波障害、環境への負荷の低減、資源の適正利用、公害防止等

・交通計画

歩行者動線計画、交通施設計画、交通処理計画、駐車場・駐輪場等の計画等

・供給処理計画等

上水道、中水道、下水道、都市ガス、電力、地域冷暖房、廃棄物処理等

・防災計画

・関連する公共施設の整備

（エ）運用基準のチェックリスト

（オ）整備スケジュール

（９）（１）から（８）までに掲げるもののほか、区長が都市計画の手続に必要と認める書類

第７　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、計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

特定街区の区域内において、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、開発事業者、施設管理者等に対して、報告を求めることができる。

第８　施行期日等

１　この細目は、令和８年９月 30 日から施行する。

２ この細目による改正後の**中央区特定街区運用基準細目第３有効空地等の維持管理３有効空地等の標示**の規定は、この細目の施行の日以後の標示について適用し、この細目施行の日前の標示については、なお、従前の例による。

第９　附則

附　則(平成 13 年２月 27 日付け 12 中都都第 421 号)

本実施細目は、平成 13 年２月 27 日から施行する。

附　則(平成 14 年７月 30 日付け 14 中都都第 146 号)

本実施細目は、平成 14 年７月 30 日から施行する。

附　則(平成 24 年５月 18 日付け 24 中都都第 80 号)

本実施細目は、平成 24 年５月 18 日から施行する。

附　則(平成 25 年８月 23 日付け 25 中都都第 293 号)

本実施細目は、平成 25 年８月 23 日から施行する。

附　則(平成 27 年 10 月 22 日付け 25 中都都第 212 号)

本実施細目は、平成 27 年 10 月 22 日から施行する。

附 則(令和５年５月 31 日付け５中都都第 76 号)

本実施細目は、令和５年５月 31 日から施行する。

附 則(令和８年９月 30 日付け８中都都第 254 号)

本実施細目は、令和８年９月 30 日から施行する。