

# 中央区特定街区運用基準実施細目

平成27年10月

中 央 区

# 中央区特定街区運用基準実施細目

## 第1 趣旨

この細目は、中央区特定街区運用基準（平成25年8月23日決定。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 有効空地の標示等

### 1 有効空地の標示

(1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第9条第19項に規定する特定街区（以下「特定街区」という。）の適用を受けた建築物の建築主又は建築物及び敷地の所有者（以下「所有者」という。）（以下「所有者等」と総称する。）は、敷地内の見やすい場所に、様式1による有効空地標示板を標示するものとする。

(2) 有効空地標示板は、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) 有効空地標示板の規格は、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100センチメートル以上、横70センチメートル以上とする。  
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。

### 2 管理責任者選任届及び誓約書等の提出

(1) 所有者等は、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、建築物を使用する前に、様式2による特定街区管理責任者選任届及び誓約書を区長に提出するものとする。

(2) 特定街区管理責任者は、次に掲げる施設等（以下「有効空地等」という。）の位置を示す平面図を保存するものとする。

ア 有効空地

イ 防災備蓄倉庫（災害時における必要な物資を備蓄する倉庫をいう。以下同じ。）

の用に供する部分

ウ 一時滞在施設（災害時における帰宅困難者を一時的に受け入れる施設をいう。以下同じ。）の用に供する部分

- (3) 特定街区管理責任者は、有効空地等を有効かつ適切に維持管理し、4月1日から当該日の属する年の翌年3月31日までの当該維持管理の状況について、同年4月末日までに様式3による有効空地等、住宅の用途に供する部分及び集約駐車場等の管理報告書により区長に報告するものとする。
- (4) 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、当該有効空地等の維持管理について（1）から（3）までに定める事項を契約書等に明示するものとする。
- (5) 特定街区の適用を受けた建築物又は敷地の譲渡等を受けた者は、（1）から（4）までに規定する特定街区の適用を受けた建築物又は敷地の維持管理に関する事項を承継する。

#### 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を除き、変更することができない。

- (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るときは、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 有効空地の一時占用

### 1 占用の要件

有効空地を占有できる者は、次に掲げる要件に該当する行為を行う者とする。

- (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) (1) 及び (2) に掲げるもののほか、区長が公共公益に資すると認める行為

### 2 占用期間及び占有面積

(1) 1の規定により有効空地を占有する場合において、その占有期間は、1の(1)の行為を除き、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占有する場合において、その占有面積は、1の(1)の行為を除き、特定街区の有効空地実面積の25パーセント以内とする。

### 3 占有期間及び占有面積の特例

有効空地を占有しようとする者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、占有期間及び占有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
- (2) 中央区（以下「区」という。）
- (3) 区と連携して事業を行う団体

### 4 申請及び承認

(1) 有効空地を占有しようとする者は、占有を開始する日の10日前までに様式6による有効空地の一時占有申請書により区長に申請するものとする。この場合において、当該申請を行う者は、所有者又は特定街区管理責任者とする。

(2) (1)の規定による申請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、その日後のその日に最も近い休日でない日をもって申請の期限とする。

(3) 区長は、(1)の規定による申請が1及び2又は3の要件に適合していると認めるときは、様式7による有効空地の一時占有承認書を当該申請者に交付するものとする。

## 第6 住宅の用途に供する部分の標示等

### 1 適用の範囲

第6の規定は、運用基準第2の1(7)エ(ア)cに定める都心居住型に適用する。

### 2 住宅の用途に供する部分の標示

(1) 所有者等は、敷地内の見やすい場所及び当該建築物の住宅への主要な出入口等の

見やすい場所に、様式8による都心居住型特定街区標示板を標示するものとする。

- (2) 第3の1(2)の規定は都心居住型特定街区標示板の設置数について、第3の1(3)の規定は都心居住型特定街区標示板の規格について準用する。

### 3 管理責任者選任届及び誓約書等の提出

- (1) 所有者等は、特定街区の住宅の用途に供する部分の維持管理を適切に行うことについて、当該部分の供用を開始する前に、様式9による住宅の用途に供する部分の管理責任者選任届及び誓約書を区長に提出するものとする。
- (2) 住宅の用途に供する部分の管理責任者は、各階平面図を保存するものとする。
- (3) 住宅の用途に供する部分の管理責任者は、住宅の用途に供する部分を他の用途に変更されないように維持管理し、4月1日から当該日の属する年の翌年3月31日までの当該維持管理の状況について、同年4月末日までに様式3による有効空地等、住宅の用途に供する部分及び集約駐車場等の管理報告書により区長に報告するものとする。
- (4) 住宅の用途に供する部分の譲渡等をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、住宅の用途に供する部分の維持管理について、(1)から(3)までに定める事項を契約書等に明示するものとする。
- (5) 住宅の用途に供する部分の譲渡等を受けた者は、(1)から(4)までに規定する住宅の用途に供する部分の維持管理に関する事項を承継する。

## 第7 集約駐車場等の標示等

### 1 適用の範囲

第7の規定は、運用基準第3の1(2)イ(ア)に基づき、集約駐車場等を設置した場合に適用する。

### 2 集約駐車場等の標示

- (1) 所有者等は、敷地内の見やすい場所及び当該駐車場の主要な出入口等の見やすい場所に、様式10による集約駐車場等標示板を、有効空地の標示に併せて標示するものとする。
- (2) 第3の1(2)の規定は集約駐車場等標示板の設置数について、第3の1(3)の規定は集約駐車場等標示板の規格について準用する。

### 3 管理責任者選任届及び誓約書等の提出

- (1) 所有者等は、集約駐車場等の維持管理を適切に行うことについて、当該部分の供用を開始する前に、様式11による集約駐車場等の管理責任者選任届及び誓約書を区長に提出するものとする。
- (2) 集約駐車場等の管理責任者は、駐車場の位置を示す平面図を保存するものとする。

- (3) 集約駐車場等の管理責任者は、集約駐車場等を他の用途に変更されないように維持管理し、4月1日から当該日の属する年の翌年3月31日までの当該維持管理の状況について、同年4月末日までに様式3の有効空地等、住宅の用途に供する部分及び集約駐車場等の管理報告書により区長に報告するものとする。
- (4) 集約駐車場等の譲渡等をしようとする者は、譲渡等を受けようとする者に対し、集約駐車場等の維持管理について、(1)から(3)までに定める事項を契約書等に明示するものとする。
- (5) 集約駐車場等の譲渡等を受けた者は、(1)から(4)までに規定する集約駐車場等の維持管理に関する事項を承継する。

## 第8 都市計画の図書等

### 1 都市計画の図書等

都市計画の図書は次の(1)から(3)までを作成すること。

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、敷地境界線等を表示した図面に壁面の位置の制限を表示すること。

##### 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、敷地境界線等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、あわせて低層部、中層部及び高層部の具体的な高さも表示すること。

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 (R:239.G:69.B:74)      - · - · - · -
中層部	「バイオレット」の線及び (R:238.G:130.B:238)      - · · - · ·
高層部	「グリーン」の線及び (R:0.G:128.B:0)      .....

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、当該変更の報告を行うこと。

- (1) 申出書
- (2) 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
- (3) 事業の種類及び施行者等
- (4) 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）
- (5) 都市計画図書（素案）
- (6) 1の後段に基づく参考図
- (7) 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の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

- (8) (1) から (7) までに掲げるもののほか、区長が都市計画の手續に必要と認める書類

## 第9 施行期日等



- 1 この細目は、平成27年10月22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様式1、様式8及び様式10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。