

再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目

第 1 総則

この、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準実施細目」は、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準（平成 15 年 6 月）」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、開発整備を行おうとする区域の関係地権者、住民等が、東京都に対して、「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「東京都再開発等促進区を定める運用基準」などに適合したものであるとともに、東京都が、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

(1) 計画地の位置付け	(2) 再開発等の目標
計画地の位置・規模及び現況	再開発等の目標と方針
ア 計画地の位置・規模	ア 再開発等の目標
イ 計画地の現況（計画地及び隣接地の土地所有と利用状況）	イ 開発整備の基本方針
ウ 計画地再開発の経緯	上位計画との整合性
都市計画上の位置付け	導入機能の方針
ア 都市計画の内容	
イ 国、東京都、区市町の上位計画における位置付け	
計画地の立地特性	
ア 交通	
イ 都市構造	
ウ 周辺開発の動向	

(3)	空間設計の方針	(6)	交通計画
	空間設計の方針 土地利用の方針 ネットワークの形成の方針		歩行者動線計画 交通施設計画 交通処理計画 駐車場、駐輪場などの計画
	ア 自動車交通 イ 歩行者・自転車交通 空地の整備の方針 みどりの育成、保全方針 歩行者空間の整備方針 ア 公園・緑地 イ 交通広場 ウ 歩道状空地 エ 歩行者デッキ 主な公共施設の整備の方針 ア 都市計画施設 イ 2号施設 ウ 地区施設 有効空地の整備方針 土地利用計画	(7)	供給処理計画
			上水道（中水道を含む。） 下水道 都市ガス 電力 地域冷暖房 廃棄物処理
		(8)	環境への配慮
			自然環境 ア 植栽 イ 日照 ウ 風環境 景観 電波障害 環境への負荷の低減
(4)	開発規模の設定	(9)	整備プログラム
	区域の設定 開発フレームの設定 見直し相当用途地域及び容積率の設定 評価容積率の設定 計画容積率の設定 ア 計画容積率 イ 建築物の用途 開発規模の設定		整備イメージ 整備主体等 整備スケジュール （開発スケジュール） 許認可申請手続など
(5)	建築物等の整備方針	(10)	都市計画図書（素案）
	基本方針（建築物の概要） 建築物等の整備方針 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 福祉のまちづくりに関する整備方針 建物高さの考え方 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 壁面の位置の制限		都市計画図書（素案） 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、東京都と協議した上で、見直し報告を行うこと。

報告は、行為の届出、容積率の認定など、都市計画法、建築基準法の諸手続に先立って行うこと。

4 区市町との協議、調整

「再開発等促進区を定める地区計画」の決定に当たり、開発事業者は地元区市町と十分な協議、調整を行うこと。

また、企画提案書は、地元区を經由し提出すること。

第3 有効空地の標示

1 有効空地の標示

(1) 標示板の設置

再開発等促進区を定める地区計画の企画提案者又は有効空地の管理者若しくは建築主（以下「有効空地の管理者等」という。）は、区域内の見やすい場所に、当該区域内の有効空地が、都市計画法に基づき設けられたものである旨を記載した、標示板を設置しなければならないものとする。

(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箇所以上設置するものとする。

表 2

	有効空地の実面積	標示板の数
ア	有効空地等の合計面積が、 5,000㎡以内の場合	3箇所
イ	有効空地等の合計面積が、 5,000㎡を超える場合	当該、超える面積が、10,000㎡増す毎に 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、区域の状況により止む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

建築基準法第86条の規定など、当該地区計画と関連する他の法令、制度上、標示が必要な場合にあつては、その標示を兼ねて一つの標示板とすることができる。

(5) 標示板の設置などの届出

有効空地の管理者等は、建築物及び有効空地等の供用を開始する前に、標示板を設置することとし、有効空地の維持、管理を適切に行うことについて、管理責任者選任届及び誓約書を、東京都に提出しなければならない。

第4 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

次のいずれかに該当する行為であること。

- (ア) 地域の活性化に寄与する行為
- (イ) 公衆の文化活動又はレクリエーション活動の向上に寄与する行為
- (ウ) 東京のしゃれた街並みづくり推進条例第39条に規定するまちづくり団体による、地域まちづくり活動のうち、有効空地の活用に係る行為
- (エ) 建築行為又は管理行為
- (オ) その他の公共、公益に資する行為

イ 期間

- (ア) 活用期間は、上記ア - (ウ) 及び(エ)の行為を除き、一回の行為について90日以内とする。
- (イ) 当該地区整備計画の区域の区分された地区内において、年間2回以上の活用行為が行われる場合は、上記ア - (ウ) 及び(エ)の行為を除き、全行為の延べ日数が180日を超えない範囲とする。

ウ 面積

活用面積は、上記ア - (ウ)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。

(2) 活用計画の届出

上記(1)の活用を行おうとする者は、東京都にその旨を届け出て、そ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。

第5 様式

1 企画提案書の提出

平成 年 月 日

東京都知事
殿

東京都市計画 地区再開発等促進区を定める地区計画
企画提案書の提出及び都市計画手続の依頼について

このたび、 区 町 丁目ほか各地内において、区域内の関係地権者間で協議を行い、下記のとおり、 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書を取りまとめましたので、提出するとともに、地区計画に関する都市計画手続きの依頼をいたします。

記

添付資料 1 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書

住所

氏名

印

住所

氏名

印

2 公共施設等についての整備、維持、管理に関する区との
協定書又は覚書（写し）

（注） 住所及び氏名は、法人、再開発準備組合等の団体にあつては、事務所などの所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。

平成 年 月 日

東京都都市計画局
都市づくり政策部長
殿

区地区計画担当部長
氏名 印

東京都市計画 地区再開発等促進区を定める地区計画
に関する企画提案書の送付について

このことについて、区 町 丁目ほか各地内の区域内の関係地権
者から下記のとおり 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書
が提出されました。

つきましては、提出された下記の資料を送付しますので、よろしくお取
り計らいください。

記

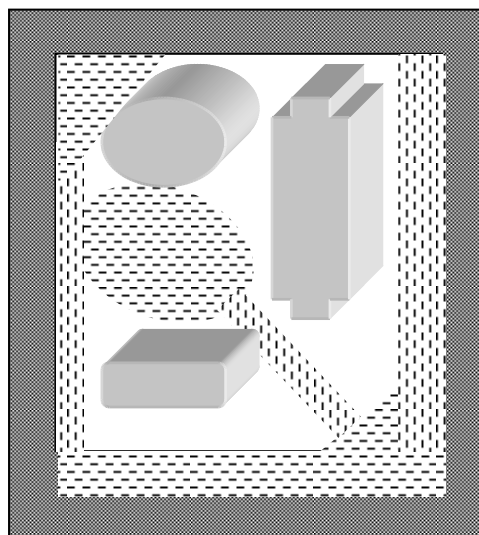
- 添付資料 1 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書
- 2 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書
の送付について（写し）

（注） 添付資料2は、企画提案者等から、区長あてに提出された文書の写しを添
付してください。

これらの広場及び通路は、区域環境の整備に有効な空地として都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画により設けられたものです。

歩行者等が、日常自由に通行又は利用できるものです。

平成 年 月 日

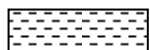


100cm 以上

建築主 氏名又は名称

管理者 氏名又は名称

連絡先 住所、電話

 有効空地

標示板

東京都都市計画局

70cm 以上

(注) 1 氏名及び住所は、法人、管理組合等の団体にあつては、事務所等の所在地、名称を記載してください。

2 日付は、建築物及び有効空地の供用開始日とします。

平成 年 月 日

東京都都市計画局
都市づくり政策部
土地利用計画課長
殿

企画提案者等 住所
氏名 印
電話 ()

有効空地管理責任者選任届及び誓約書

私は、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づいて設置した有効空地について、下記の者を管理責任者に定め、一般の公開の用に供するとともに、これを適正に維持管理することを誓約します。

また、建築物又は敷地を、譲渡又は賃貸する場合も、本誓約書に基づく誓約事項を継承することを誓約します。

記

1 有効空地管理責任者 住所
所属
氏名 印
電話 ()

2 地区計画の概要

- (1) 地区計画の名称
- (2) 地区計画の区域
- (3) 都市計画決定年月日及び告示番号
地区計画 平成 年 月 日 第 号
再開発等促進区 平成 年 月 日 第 号
- (4) 有効空地の配置 (詳細は別添参照)

(注) 1 氏名及び住所は、法人、管理組合等の団体にあつては、事務所等の所在地、名称を記載してください。

2 有効空地の配置は、企画提案書又は見直し報告書に添付した図面を基本に作成し添付してください。

平成 年 月 日

東京都都市計画局
都市づくり政策部
土地利用計画課長
殿

企画提案者等 住所

氏名

電話 ()

有効空地の活用届

東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づいて設置した有効空地を活用したいので、下記のとおり関係図書を添えて届け出ます。

記

1 地区計画の概要

(1) 地区計画の名称

(2) 地区計画の区域

(3) 都市計画決定年月日及び告示番号

地区計画 平成 年 月 日 第 号

再開発等促進区 平成 年 月 日 第 号

2 活用の概要

(1) 活用理由

(2) 活用期間(詳細は別添参照)

(3) 活用面積

(4) 活用部分(詳細は別添参照)

(5) 今年度累計活用日数

(注) 1 氏名及び住所は、法人、管理組合等の団体にあつては、事務所等の所在地、名称を記載してください。

2 活用期間、活用部分等の詳細は、工程表、図面等を適宜添付してください。

1 企画提案書の一部見直し報告

平成 年 月 日

東京都都市計画局
都市づくり政策部長
殿

東京都市計画 地区再開発等促進区を定める地区計画
に関する企画提案書の一部見直しの報告について

この度、地区地区計画の地区整備計画（都市計画決定：平成 年
月 日付東京都告示第 号）の区域内の 地区におきまして、建築
計画の変更、有効空地の変更など に伴い、企画提案書の一部見直しを行
いましたので、報告するとともに、下記の関係資料を提出します。

住所

氏名

印

住所

氏名

印

記

提出資料 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書の
一部見直し報告書

- (注) 1 住所及び氏名は、法人、再開発準備組合等の団体にあつては、事務所等
の所在地、名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 内は、主な変更理由を記入して下さい。
- 3 報告書は、当初提出した企画提案書の内容のうち、変更の生ずる事項に
ついて、新旧の対照ができるような形式で作成してください。

平成 年 月 日

東京都都市計画局
都市づくり政策部長
殿

区地区計画担当部長
氏名 印

東京都市計画 地区再開発等促進区を定める地区計画
に関する企画提案書の一部見直し報告書の送付について

このことについて、区 町 丁目ほか各地内の区域内の関係地権
者から下記のとおり 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書
の一部見直し報告書が提出されました。

つきましては、提出された下記の資料を送付しますので、よろしくお取
り計らいください。

記

- 添付資料 1 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書
の一部見直し報告書及び添付資料一式
- 2 地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書
の見直し報告書の送付について（写し）

（注） 添付資料 2 は、企画提案者等から、区長あてに提出された文書の写しを添
付してください。

附 則（平成 1 5 年 6 月 2 3 日付 1 5 都市政土第 1 1 9 号）

この実施細目は、平成 1 5 年 7 月 1 日から施行する。