

地区計画区域内等における広場等及び導入機能等の維持管理基準

1 目的

この基準は、地区計画区域内及び「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」（「ガイドライン」という。）に基づき評価された「再開発等促進区を定める地区計画内及び高度利用地区内」（「再地区等」という。）において、建築物の敷地内に設ける広場等や「ガイドライン」に基づく評価の対象となった導入機能やその運用方法について、適切に維持管理するために必要な事項を定め、もって良好な市街地環境の維持保全を図ることを目的とする。

2 用語の定義

この基準で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）で規定する用語の例によるほか、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- (1) 地区計画 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第12条の5に規定する地区計画のうち、地区整備計画を定めているもの
- (2) 地区施設 法第12条の5第2項第3号に規定する施設
- (3) 有効空地 建築物の容積率の最高限度等を地区計画に定めるにあたって、前号に規定する地区施設以外で、市街地環境の改善、歩行者空間の確保及び利便性の向上を図るため、建築物の敷地内に設ける空地
- (4) 広場等 地区施設及び有効空地のうち、原則として一般に開放するもの
- (5) 管理者等 当該建築物又は敷地の所有者及び管理者
- (6) 導入機能等 ガイドラインに基づく評価対象となった導入機能やその運用方法等

3 広場等の維持管理

(1) 維持管理に関する義務

管理者等は、地区計画及び再地区等に基づき設置した広場等や導入機能等は、都市計画に基づき設置又は導入したものであることを十分認識した上で、次表に掲げる広場等の維持管理に関する義務を遵守し、維持管理を行わなければならない。

また、建築主及び建築主又は所有者の依頼を受けて当該建築物の販売等を行う宅地建物取引業者は、当該建築物を第三者に譲渡又は賃貸する場合には、売買契約書（若しくは賃貸借契約書）、重要事項説明書、管理規約等に、次表に掲げる内容を明記し、買主、入居者等に十分周知しなければならない。

広場等及び導入機能等の維持管理に関する義務（遵守事項）	
①地区計画等により設置された旨の標示義務	当該建築物の敷地内に設けられた広場等及び導入機能等は、都市計画法に基づく地区計画又はガイドラインに基づき評価された再地区等により設置された旨を示した広場等標示板（導入機能等については導入機能等標示板）を設置すること。
②機能保持の義務	広場等は、市街地環境の確保及び整備改善に資するよう敷地内に設けられた空地であり、原則として、歩行者等が日常自由に通行し、又は利用できるよう、広く一般に開放されるよう維持管理すること。また、導入機能等について、適切に維持管理すること。
③転用及び変更の禁止	広場等は、その目的を保つため、歩道、植栽、通路等に利用し、原則として、その他の用途に使用又は変更できないこと。また、導入機能等については、原則として、その他の用途に使用又は変更できないこと。
④管理責任及び費用負担の義務	広場等、導入機能等、広場等標示板及び導入機能等標示板は、管理者等がその責任と負担において、常時適正な状態に維持管理すること。
⑤広場等及び導入機能等維持管理責任者の選任義務	管理者等は、広場等及び導入機能等の維持管理について広場等及び導入機能等維持管理責任者を選任し、誓約書とともに市長に届け出ること。また、維持管理を委託する場合は、管理委託契約書に広場等及び導入機能等の維持管理に関する事項を明記すること。
⑥計画図書の保管義務	管理者等は、広場等及び導入機能等の内容を示した図書を保管すること。
⑦管理責任継承の義務	上記①～⑥の事項は、当該建築物を第三者に譲渡又は賃貸する場合に、管理者等の責任において当該第三者に継承させること。

(2) 標示の方法

管理者等は、地区計画及びガイドラインに基づき評価された再地区等に基づき一般に開放するために設置した広場等について、当該広場等を広く一般に開放する旨を明記した広場等標示板を第1号様式もしくは第2号様式により作成し、当該広場等内の人の目につきやすく、利用上支障のない適切な位置に設置しなければならない。また、ガイドラインに基づき評価された再地区等に基づき導入された導入機能等に

ついて、当該導入機能等を明記した導入機能等表示板を第2号様式により作成し、当該敷地内の人の目につきやすく、利用上支障のない適切な位置に設置しなければならない。

(3) 維持管理に関する手続き

管理者等は、法第58条の2の規定に基づき届出した建築物等の工事完了前までに、広場等及び導入機能等を適正に維持管理するため、広場等及び導入機能等維持管理責任者の選任及び広場等及び導入機能等維持管理責任者の誓約書を、第3号様式により市長に届け出なければならない。なお、管理者等は、広場等及び導入機能等維持管理責任者を変更する場合は、すみやかに同様式により市長に届け出なければならない。

(4) 維持管理の報告

市長は、管理者等に対して、第4号様式により広場等及び導入機能等の維持管理状況等について報告を求めることができる。

(5) 維持管理の制限等

管理者等は、安全上、防犯上その他の理由により、広場等及び導入機能等の機能が保持できる範囲内で、広場等及び導入機能等の利用上の制限や機能の変更等を行うことができる。その場合は、あらかじめ市長と協議しなければならない。

附則

この基準は平成17年10月5日より施行する。

附則

この改正基準は、令和元年5月1日から施行する。

附則

この改正基準は、令和3年4月1日から施行する。

附則

この改正基準は、令和6年3月29日より施行する。

第1号様式 広場等標示板

これらの広場及び通路等は、地区の環境改善・向上に有効な空地として、都市計画法に基づく地区計画により設けたものです。
歩行者等が日常自由に通行又は利用できます。

年 月

(方位、現在地、広場等の種別・配置等を明記すること)

管理責任者 氏名又は名称
住所、連絡先(電話)

70cm程度

100cm程度

(注意)

- 1 法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 材質は、耐候性、耐久性に富み、破損しにくいものとしてください。
- 3 文字及び図面は、焼付け又はエッチング等の消失しにくい加工としてください。
- 4 標示板は、広場等の利用者の利便性を損なわず、かつ、植栽等の陰に隠れることのないような位置に適切に配置してください。
- 5 標示板は、広場等が道路等に接する場所（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に設置してください。
設置数については、敷地の形状、規模に応じて市長と協議してください。
なお、広場等が地下レベル、デッキレベルなど複数のレベルに設置される場合は、原則として、各レベルに1箇所以上設置してください。
また、広場等の状況により、やむを得ないと認められる場合は、その数を変更することができます。
- 6 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、標識が必要な場合は、その標示を兼ねて一つの標示板とすることができます。
- 7 広場等標示板に、広場等の機能が保持できる範囲内で、利用上の制限事項等を明記することができます。なお、標示内容等は事前に市長と協議してください。

第2号様式 導入機能等標示板

この建築物は、都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画（高度利用地区）として、地球環境への配慮や都市の成長に資する取組により、市街地の環境の整備改善に資すると認定され、建築されたものです。

年 月

（導入機能の用途、運用方法等を記入すること）

管理責任者 氏名又は名称
住所、連絡先（電話）

100cm程度

70cm程度

(注意)

- 1 法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 2 材質は、耐候性、耐久性に富み、破損しにくいものとしてください。
- 3 文字及び図面は、焼付け又はエッチング等の消失しにくい加工としてください。
- 4 標示板は、広場等の利用者の利便性を損なわず、かつ、植栽等の陰に隠れることのないような位置に適切に配置してください。
- 5 標示板は、広場等が道路等に接する場所（2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に設置してください。
設置数については、敷地の形状、規模に応じて市長と協議してください。
なお、広場等が地下レベル、デッキレベルなど複数のレベルに設置される場合は、原則として、各レベルに1箇所以上設置してください。
また、広場等の状況により、やむを得ないと認められる場合は、その数を変更することができます。
- 6 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、標識が必要な場合は、その標示を兼ねて一つの標示板とすることができます。
- 7 広場等標示板に、広場等の機能が保持できる範囲内で、利用上の制限事項等を明記することができます。なお、標示内容等は事前に市長と協議してください。

広場等・導入機能等維持管理責任者選任（変更）届

（あて先）川崎市長

年 月 日

管理者等 住 所
氏 名
連絡先

都市計画法に基づく地区計画等により、当該建築物の敷地内に設けられた広場等・導入機能等の維持管理について、次のとおり広場等・導入機能等維持管理責任者を選任（変更）しましたので届け出ます。

1 広場等・導入機能等維持管理責任者

住 所
氏 名
連絡先

2 地区計画の概要

- （1）地区計画の名称
- （2）広場等の配置（別添参照）
導入機能等の概要（別紙参照）

.....

誓 約 書

都市計画法に基づく地区計画等により、当該建築物の敷地内に設置した広場等を、一般に開放し、適正に維持管理することを誓約いたします。また、「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」に基づき、評価対象となった導入機能やその運用方法について、適正に維持管理することを誓約いたします。

また、当該広場等・導入機能等を含む敷地及び建築物の、全部又は一部を他に譲渡又は貸与する場合は、本誓約書に基づき遵守事項を承継いたします。

広場等・導入機能等維持管理責任者
住 所
氏 名
連絡先

- 注1 広場等の内容を示した図書を添付してください。
- 2 法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
- 3 導入機能等は、施設の維持管理と運用方法を示した図書を添付して下さい。

第4号様式 広場等・導入機能等管理報告書 第一面

<h2 style="margin: 0;">広場等・導入機能等管理（変更）報告書</h2>		
年 月 日		
（あて先）川崎市長		
広場等・導入機能等維持管理責任者 住所 氏名		
○○地区地区計画に基づいて設置した広場等・導入機能等の維持管理の状況について、次のとおり報告します。		
建築物(団地)の名称		
所在地		
所有者 住所 (代表者) 氏名		
広場等・導入機能等の維持管理の状況	1 総括所見	
	2 一般 公衆の 利用状況	
	3 通路、 植栽等の 管理状況	
	4 その 他管理上 の問題点	
受付 処理 欄		備考

注1 広場等・導入機能等の内容を示した図書を添付してください。

2 広場等・導入機能等の内容に変更がある場合は、変更内容がわかる図面等を添付してください。

第4号様式 広場等・導入機能等管理報告書 第二面

写真添付欄（広場等・導入機能等の管理状況や広場等標示板の設置状況がわかる写真を数枚添付）

(第1号様式) 広場等標示板 (作成イメージ)

これらの広場及び通路等は、地区の環境改善・向上に有効な空地として、都市計画法に基づく地区計画により設けたものです。
歩行者等が日常自由に通行又は利用できます。

年 月



管理責任者 氏名又は名称
住所、連絡先 (電話)

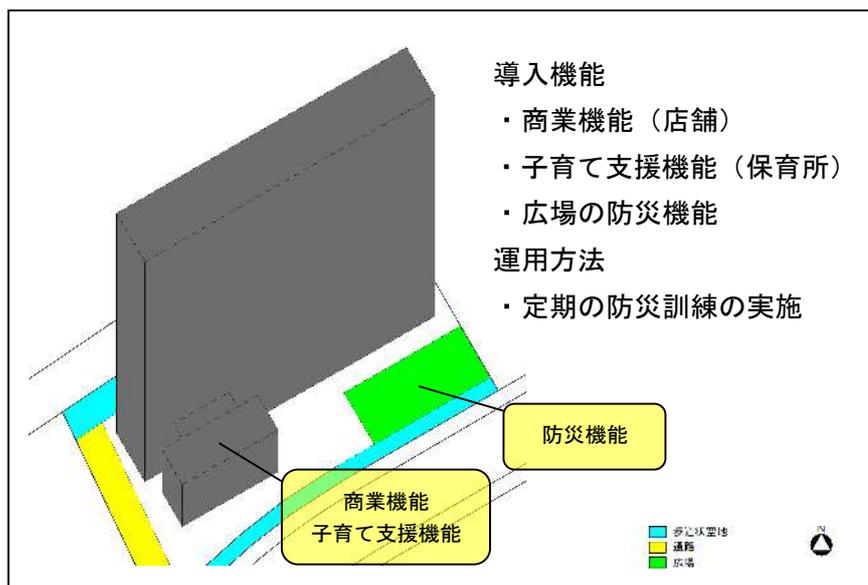
100cm程度

70cm程度

(第2号様式)導入機能等標示板 (作成イメージ)

この建築物は、都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画（高度利用地区）として、地球環境への配慮や都市の成長に資する取組により、市街地の環境の整備改善に資すると評価され、建築されたものです。

年 月



管理責任者 氏名又は名称
住所、連絡先（電話）

100cm程度

70cm程度

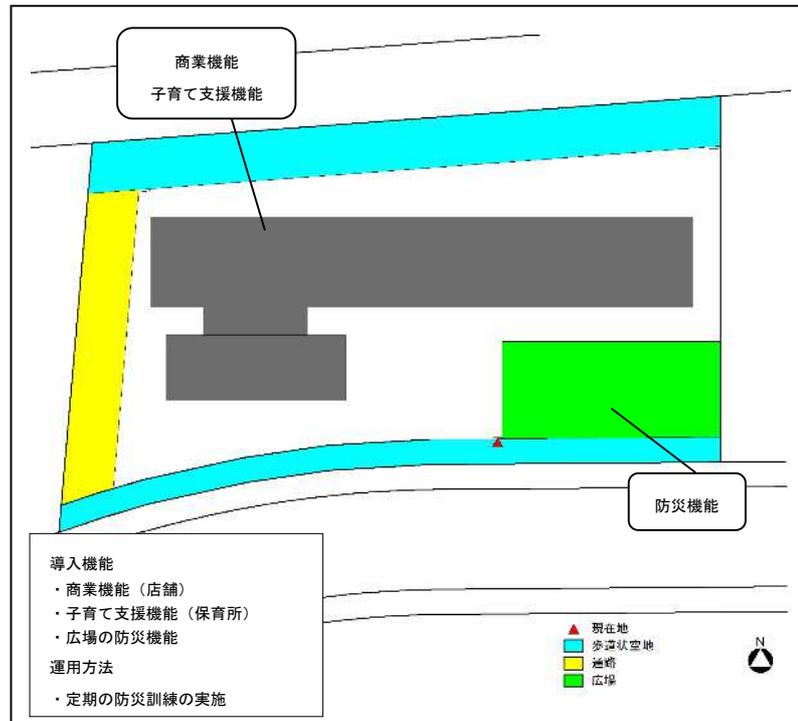
(第1号様式) 広場等標示板及び(第2号様式) 導入機能等標示板 (作成イメージ)

この建築物は、都市計画法に基づく再開発等促進区を定める地区計画（高度利用地区）として、地球環境への配慮や都市の成長に資する取組により、市街地の環境の整備改善に資すると評価され、建築されたものです。

これらの広場及び通路等は、地区の環境改善・向上に有効な空地として、都市計画法に基づく地区計画により設けたものです。

歩行者等が日常自由に通行又は利用できます。

年 月



管理責任者 氏名又は名称
住所、連絡先（電話）

100cm程度

70cm程度