

東京都市計画高度利用地区における
公共的屋内空間の用途の認定に関する運用基準

(目的)

第 1 条 この基準は、東京都市計画高度利用地区（西日暮里駅前地区）（令和 3 年荒川区告示第 2 2 0 号。以下「告示」という。）において定める「荒川区高度利用地区指定方針及び指定基準に定める公共的屋内空間に適合し、芸術文化振興及び産業振興等に資すると区長が認めた用途（コミュニティ施設、劇場等）に供する部分」について、その認定の手続を円滑に進めるために、必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 芸術文化振興 荒川区芸術文化振興プラン（令和 6 年 3 月 3 1 日 5 荒地文第 1 3 7 2 号）に掲げる目的に基づき、文化芸術基本法（平成 1 3 年法律第 1 4 8 号）第 8 条から第 1 4 条までに規定する芸術等を振興することをいう。
- (2) 産業振興 荒川区（以下「区」という。）の内外の事業活動を通じて、産業の発展若しくは経済の活性化を促進し、又は伝統工芸若しくはものづくり産業における技術の継承及び発展に寄与することにより、活力ある社会の実現を図ることをいう。
- (3) 所有者等 告示の地区に新たに建築する建築物（以下「告示地区建築物」という。）の建築主、所有者、管理者及び占有者をいう。

2 前項に規定するもののほか、この基準で使用する用語の意義は、建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）及び荒川区高度利用地区指定方針及び指定基準（令和 3 年 6 月 1 日 2 荒防都第 1 6 8 6 号）で使用する用語の例による。

(認定要件)

第 3 条 第 1 条の認定（以下「用途認定」という。）の対象となる建築物は、次の各号に掲げる全ての要件を満たす告示地区建築物とする。

- (1) 市街地の環境の改善に資する公共性の高い屋内空間等として、次に掲げる機能を有するものであること。
 - ア 区の内外から人々が集い、不特定多数の者が利用することができるコミュニティ施設、劇場その他の芸術文化振興、産業振興等に資する文化交流施設としての機能
 - イ 災害時に帰宅困難者及び近隣住民が避難及び一時的な滞在をするための施設としての機能
- (2) 前号に掲げる機能に係る部分（区長が別に定める部分を除く。以下「用途認定部分」という。）が、地上部及び歩行者デッキと直接に接続したエレベーター、エスカレ

ーター等によりアクセスしやすい位置にあること。

(3) 用途認定部分が、他の部分の施設等の休館時においても個別に使用することができるものであること。

(4) 建築基準法その他の関係法令並びに区が定める条例及びこの基準の規定に適合していること。

(事前協議)

第4条 次条の規定による申請をしようとする告示地区建築物の建築主又は所有者は、当該告示地区建築物に係る建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の確認の申請（以下「建築確認申請」という。）のおおむね6月前までに、区との協議を行わなければならない。

2 前項の規定による協議は、区長が必要と認める図書を区長に提出して行わなければならない。

3 前項の規定により提出する図書の部数は、区長が別に定めるものとする。

(認定申請)

第5条 用途認定を受けようとする告示地区建築物の建築主又は所有者は、遅くとも当該告示地区建築物に係る建築確認申請の2月前までに、認定申請書の正本及び副本に、次の各号に掲げる図書の正本及び副本を添えて、区長に申請しなければならない。

(1) 認定申請理由書

(2) 付近見取図

(3) 配置図

(4) 地下階から用途認定部分を有する階までの各階平面図

(5) 2面以上の立面図（用途認定部分を含むものに限る。）

(6) 2面以上の断面図（用途認定部分を含むものに限る。）

(7) 用途認定部分及び敷地の求積図

(8) 標示板の設置箇所図

(9) 事業計画書

(10) 事業収支計画（告示地区建築物が竣工する予定の年度からおおむね50年後までの運営及び維持管理の計画が分かるものに限り、区が所有する部分に係る計画を除く。）

(11) 関係協議先議事録

(12) その他区長が必要と認めるもの

(審査)

第6条 区長は、前条の規定による申請があったときは、当該申請の内容が第3条に掲げる要件（以下「認定要件」という。）に該当するか否かについて、次に掲げる者から意見の聴取を行うものとする。

(1) 学識経験者1名

- (2) 弁護士 1 名
- (3) 公認会計士 1 名
- (4) 区民 1 名
- (5) 次に掲げる職にある者

- ア 総務企画部長
- イ 区民生活部長
- ウ 地域文化スポーツ部長
- エ 産業経済部長
- オ 防災都市づくり部長

- 2 区長は、前項の規定による意見を踏まえ、用途認定の可否を決定し、前条の規定による申請をした建築主又は所有者に対して、その旨を通知するものとする。

(協定の締結)

- 第 7 条 区長は、前条第 2 項の規定による用途認定の決定（以下「認定決定」という。）をしたときは、速やかに当該認定決定を受けた建築主又は所有者（以下「認定所有者等」という。）との間で、この基準の内容その他当該用途認定について区及び認定所有者等が遵守すべき事項等を定めた協定を締結するものとする。

- 2 区長は、認定決定に係る告示地区建築物（以下「認定建築物」という。）の用途認定部分に管理者又は占有者があるときは、速やかに当該管理者又は占有者との間で、この基準の内容その他用途認定について区及び当該管理者又は占有者が遵守すべき事項等を定めた協定を締結するものとする。

- 3 所有者等は、用途認定部分について、認定要件及び協定に基づき、適切に企画及び運営し、その維持管理を行わなければならない。

(変更申請)

- 第 8 条 認定所有者等は、第 5 条の規定により提出した認定申請書又は同条各号に掲げる図書に記載した事項の変更（以下この条において「変更」という。）をしようとするときは、区長の認定を受けなければならない。ただし、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

- (1) 用途認定部分について変更をしない場合
- (2) 変更の内容が明らかに認定要件に該当する場合であつて、当該変更が軽微なものであるとき

- 2 前項ただし書の場合において、認定所有者等は、認定建築物の工事が完了するまでに、第 5 条に掲げる図書のうち変更をしようとする部分に関する書類を添えて、区長に当該変更についての報告をするものとする。

- 3 第 1 項の規定による変更の認定の申請及び審査の手続については、第 5 条及び第 6 条の規定を準用する。ただし、変更の内容が明らかに認定要件に該当する場合は、この項において準用する同条第 1 項の規定による意見の聴取をすることを要しない。

(調整等)

第9条 認定所有者等は、認定建築物に係る建築確認申請をしようとするときは、当該建築確認申請の前に、区との間で、当該建築確認申請の内容と認定決定の内容との整合性についての調整を行うものとする。

2 認定所有者等は、建築基準法第7条第1項又は第7条の2第1項の検査を受けようとするときは、当該検査の前に、区長に認定建築物の工事が完了した旨を報告し、当該工事が認定決定の内容と整合していることの確認を受けるものとする。

(標示)

第10条 認定所有者等は、認定建築物に、当該認定建築物が都市計画法第8条第1項3号の規定に基づき定められた告示における公共的屋内空間に係る規定により容積率の緩和を受けた建築物である旨を記載した標示板（以下「認定標示板」という。）を、堅固に設置しなければならない。

2 認定標示板は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める場所に設置するものとする。

(1) 屋外 認定建築物の主要な出入口の付近その他の公衆の見やすい場所

(2) 屋内 用途認定部分を有する階の公衆の見やすい場所

3 認定所有者等は、前項の場所を定めようとするときは、あらかじめ、当該場所について区長と協議をしなければならない。

4 認定標示板を設置する数は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める数とする。

(1) 第2項第1号の場所 おおむね4箇所

(2) 第2項第2号の場所 おおむね1箇所

5 認定標示板は、次に掲げる要件を満たさなければならない。ただし、認定標示板を設置する場所の状況を踏まえ、当該要件を満たすことが困難であると区長が認める場合は、この限りでない。

(1) ステンレス板、銅板等の耐候性及び耐久性に富み、かつ、容易に破損しない材質であること。

(2) 第2項第1号の場所に設置する認定標示板については、縦100センチメートル以上、横70cm以上であること。

(3) 第2項第2号の場所に設置する認定標示板については、縦50センチメートル以上、横30cm以上であること。

(報告)

第11条 所有者等は、認定建築物が竣工した日の属する月から1年毎に、用途認定部分に係る施設の前年度の運営、管理等の状況、翌年度の計画その他の認定建築物が認定要件に該当していることを確認するために必要な事項を、区長に報告しなければならない。

(用途等の変更)

第12条 所有者等は、用途認定部分の用途及び形態を変更してはならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、所有者等は、経済社会情勢の変化、認定建築物の利用状況の変化等により用途認定部分の用途又は形態を変更する必要があると区長が認めた場合（その変更後の認定建築物が認定要件に該当する場合に限る。）は、用途認定部分の用途又は形態を変更することができる。

(地位の承継)

第13条 所有者等は、認定建築物に係る所有権その他の権利を第三者に譲渡する場合は、第7条の協定を当該第三者に承継させるものとする。

- 2 前項の規定は、同項の規定により協定を承継した者がその譲り受けた認定建築物に係る所有権その他の権利を第三者に譲渡する場合について準用する。
- 3 前2項の規定により協定を承継させた者は、速やかに区長にその旨を報告しなければならない。

(是正措置等)

第14条 区長は、認定建築物及び用途認定部分の適切な維持管理、運営等のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、認定建築物及び用途認定部分の敷地、配置、用途、構造、利用状況、管理運営状況等について報告することを求めることができる。

- 2 所有者等は、前項の規定による求めがあった場合又は認定建築物が認定要件に該当しなくなることが判明した場合は、速やかに区長に報告しなければならない。
- 3 区長は、前項の規定による報告があった場合において、必要があると認めるときは、所有者等に必要な是正のための措置を講ずるよう命じることができる。
- 4 所有者等は、前項の規定による措置の命令があったときは、当該措置を講ずるものとする。
- 5 区長は、所有者等が第3項の規定による命令に従わなかった場合は、その事実を公表することができる。

【国の指針等】

■ 高度利用地区の指定について

(建設省都市局長建設省住宅局長通知、建設省都計発第 177 号・建設省住街発第 108 号平成 7 年 12 月 27 日)

(略) 今後は別添のとおり定める「高度利用地区指定指針」を目安としつつ、地域特性等に応じた総合的な判断に基づいた弾力的な運用に配慮するとともに、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が必要な地区については、積極的な高度利用地区の指定を図られたい。(略)

■ 高度利用地区指定指針

(略)

(2) 高度利用地区指定標準

(3) 容積率の最高限度等

(4) 建築物の一部において、屋内型の広場スペース、集会所、ホール、ギャラリー等文化機能若しくは交流機能の用に供する部分を備えた建築物については、1)、2)による容積率の最高限度に、それぞれさらに一〇〇パーセントを加えた数値を上限として、容積率の最高限度を別に定めることができる。

【都・区の方針等】

■ 荒川区高度利用地区指定方針及び指定基準(一部抜粋)

指定方針

5 高度利用地区には、都市整備の目標、公共施設の整備状況、地区内に確保される空地等を総合的に判断して、容積率の最高限度及び最低限度を定める。

容積率の最高限度を定めるに当たり、当該地区の質の高い住宅等及び宿泊施設の確保の必要性、活用方針に定める育成用途、駅とまちの一体性の創出、市街地環境の改善に資する公共性の高い屋内空間等の確保、水辺のにぎわい創出並びに緑化及びカーボンマイナスの推進についても十分配慮するものとする。

第 1 用語の定義

(16) 公共的屋内空間

高度利用地区内の建築物に設けるアトリウム、ホール等の交流施設やギャラリー、美術館等の文化施設等で、地区計画等によりその計画的な必要性が明らかにされたものをいう。

第5 容積率の緩和の基準

2 公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和

(1)の地域内において公共的屋内空間を確保する場合には、空地の確保に対して緩和する容積率に、(2)に基づく公共的屋内空間に対して緩和する容積率を加えることができる。

(1) 対象地域

活力とにぎわいの拠点地区

(2) 容積率の緩和

確保される公共的屋内空間の床面積が、当該敷地における容積率50%以上100% 未満に相当する場合には容積率を50%、当該敷地における容積率100%以上に相当する場合には容積率を100%緩和する。

■ 東京都市計画高度利用地区(一部抜粋)

建築物の容積率の最高限度 A ゾーン 95/10(注1)

(注1)建築物の容積率の最高限度の特例

2 建築物の用途による限度

荒川区高度利用地区指定方針及び指定基準に定める公共的屋内空間に適合し、芸術文化振興及び産業振興等に資すると区長が認めた用途(コミュニティ施設、劇場等)に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合が10分の5未満である建築物にあっては、10分の5を減じる。

■ 西日暮里駅前地区地区計画(一部抜粋)

・ 地区計画の目標

本地区においては、土地の大街区化・共同化による合理的な高度利用、駅前にふさわしい多様な都市機能や文化交流施設の導入、交通広場等の基盤整備、安全性・利便性・快適性の向上及び交通結節機能の強化を図るとともに、オープンスペースの整備を行い、みどり豊かで潤いのある都市環境を創出することにより、“文化交流拠点”にふさわしい地域の個性を生かしたまちづくりを目指す。

土地利用の方針

- 土地の高度利用により、交通便利性が高い西日暮里駅前に区内外から人々が集う文化交流施設(芸術文化振興や産業振興等に資するコミュニティ施設、劇場等)を導入するとともに、地域の核となる駅前にふさわしい拠点的な商業・業務機能、都市型住宅等の多様な機能を導入し、“文化交流拠点”として魅力ある複合市街地を形成する。