

地区計画(津門大塚地区)区域内における地区施設の維持管理基準

1 目的

この基準は、津門大塚地区の地区計画区域内において、建築物の敷地内に設ける地区施設を適正に維持管理するために必要な事項を定め、もって良好なまちなみを維持す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 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画

(2) 地区施設

法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する施設

(3) 管理者等

当該建築物又は敷地の所有者及び管理者

3 地区施設の維持管理

(1) 維持管理に関する義務

管理者等は、地区施設が法に基づき設置したものであることを十分認識した上で、別表に掲げる地区施設の維持管理に関する義務を遵守し、将来にわたって良好な状態で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貸与する場合には、売買契約書(若しくは賃貸借契約書)、重要事項説明書、管理規約等において、別表に掲げる内容を明記し、買主、入居者等に十分周知させなければならない。

(2) 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、地区施設を適正に維持管理するため、地区施設維持管理責任者の選任及び地区施設維持管理責任者の誓約書を第 1 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、地区施設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。

(3) 維持管理の報告及び改善

市長は、地区施設の維持管理が適正に行われていないと認められる場合は、管理者等に対して、第 2 号様式により地区施設の維持管理状況について報告を求めたうえで改善を求めることができる。

(4) 利用の制限

管理者等は、市道に面して設けられる歩道状空地を除き、安全上、防犯上その他の理由により、地区施設の機能が保持できる範囲内において、地区施設の利用に制限(深夜等における閉鎖行為等)を加えることができる。その場合は、あらかじめ第 3 号様式により市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。

(5) 一時占用

管理者等は、次に掲げる行為のいずれかに該当する行為のために地区施設を一時的に占用する必要が生じた場合には、あらかじめ第 3 号様式により市長にその旨を申請し、承認を受けなければならない。

- ① イベント、レクリエーション活動等、地域の活性化に寄与する行為
- ② 当該敷地内施設の維持管理のために必要な行為
- ③ その他の公共公益に資する行為

附 則

この基準は、平成 27 年 11 月 27 日より施行する。

別 表

地区施設の維持管理に関する義務(遵守事項)	
①機能保持の義務	地区施設は、まちなみの景観や歩行者空間の快適さの維持・向上に資するよう敷地内に設けた空地であるため、歩行者の自由な通行及び日常的な清掃、補修、植栽の管理等に留意し、良好な状態を維持すること。
②転用及び変更の禁止	地区施設は、その目的を保つため、歩道状空地、緩衝緑地、通路(フットパス)等として利用し、その他の用途に使用又は変更できないこと。
③管理責任及び費用負担の義務	地区施設は、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。
④地区施設維持管理責任者の選任義務等	管理者等は、地区施設の維持管理について地区施設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、管理委託契約書等に地区施設の維持管理に関する事項を明記すること。
⑤計画図書の保管義務	管理者等は、地区施設の内容を示した図書を作成し、保管すること。
⑥管理責任承継の義務	上記①～⑤の事項は、当該建築物又は敷地を第三者に譲渡又は貸与する場合に、管理者等の責任において当該第三者に承継すること。