

地区計画(JR 西宮駅南西地区)区域内における地区施設等の維持管理基準

1 目的

この基準は、JR 西宮駅南西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等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) 地区施設等

法第 12 条の 5 第 2 項第 1 号に規定する地区施設及び法第 12 条の 5 第 5 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

(4) エリアマネジメント組織

当該建築物及び敷地を拠点にエリアマネジメント活動を行う組織で管理者等が認めた者

3 地区施設等の維持管理

(1) 維持管理に関する義務

管理者等は、地区施設等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等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等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、貸与又は転貸借する場合には、重要事項説明書及び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、地区施設等を適正に維持管理するため、JR 西宮駅南西地区市街地再開発事業 C 街区施設建築物である区分所有建物の管理組合又は管理組合法人の設立後、遅滞なく地区施設等維持管理責任者の選任及び地区施設等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、地区施設等維持管理責任者を変更した場合は、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) 利活用等に関する手続き

管理者等は、地区施設等の利活用等のため、エリアマネジメント組織を認定又は変更した場合は、すみやかに第 2 号様式により市長に届け出なければならない。

(4) 維持管理の報告及び改善

市長は、地区施設等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、管理者等又は地区施設等維持管理責任者に対して、第3号様式により地区施設等の維持管理状況について報告を求めた上で改善を求めることができる。

(5) 占用・改築

管理者等又は地区施設等維持管理責任者は、次に掲げる行為のいずれかに該当する行為を行う場合は、地区施設等を占用または改築することができる。この場合、管理者等又は地区施設等維持管理責任者は、あらかじめ第4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 地区施設等の供用開始時に存する地区施設等内の工作物(水道、下水道、ガス等の地下埋設物を含む)の維持管理等のために必要な工事
- ② 地区施設等を通行する歩行者の安全性又は利便性の向上等に資する行為

(6) 一時占用

管理者等、地区施設等維持管理責任者又はエリアマネジメント組織は、次に掲げる行為のいずれかに該当する行為を行う場合は、歩行者の通行幅を確保した上で地区施設等を一時的に占用することができる。歩行者の通行幅は、一時的な占用物を除いて、原則、3メートル以上とする。

①に掲げる行為を行う場合には、管理者等、地区施設等維持管理責任者又はエリアマネジメント組織は、あらかじめ第4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。

②、③に掲げる行為を行う場合には、管理者等、地区施設等維持管理責任者又はエリアマネジメント組織は、あらかじめ第5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、地区施設等維持管理責任者又はエリアマネジメント組織は、届け出を行う日の属する年度の行為を一括して届け出ることができる。

④、⑤に掲げる行為を行う場合には、市長への手続は不要とする。

- ① 当該敷地内施設の維持管理のために必要な仮設建築物・仮設工作物の設置
- ② 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
- ③ 公共公益に資する行為
- ④ 日常的な清掃、補修、植栽の管理、防災活動等のために必要な行為
- ⑤ 引越し、その他の運搬作業等に伴う車両の一時的な駐車

附 則

この基準は、令和6年12月16日より施行する。

別 表

地区施設等の維持管理に関する義務(遵守事項)	
①機能保持の義務	地区施設等は、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	地区施設等は、その目的を保つため、歩行者用通路、広場として利用し、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	地区施設等は、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地区施設等維持管理責任者の選任義務等	管理者等は、地区施設等の維持管理について地区施設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、管理委託契約書等に地区施設等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、地区施設等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。