

# 都市開発諸制度の適用に関する水辺のにぎわい創出 に係る規定の取扱い指針

「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（以下「活用方針」という。）第9章5（1）に基づき、都市開発諸制度を適用する建築計画における水辺のにぎわい創出に関する規定の取扱いについて、次のとおり定める。

## 1 目的

活用方針において、水辺のにぎわい創出エリアで都市開発諸制度を適用する際には、にぎわい施設と連動した水辺沿い空地や開発区域と一体的となった親水空間の整備を誘導することとしている。一方、河川区域、港湾区域等で整備を実施する場合は、各種法令に基づく手続きを行う必要があり、各施設への影響、治水・利水上の支障の有無等を確認しなければならない。そのため、開発事業者・建築主は、早期の段階で水辺の管理者（河川管理者、港湾管理者又は海岸管理者）等と協議を行い、適切な水辺のにぎわい創出に資する開発計画を検討する必要がある。

本指針は水辺の管理者等との協議に関する手続き、確認すべき事項等について定めるものである。

## 2 協議手続き

水辺のにぎわい創出エリアで都市開発諸制度を行う開発事業者・建築主は、水辺の管理者等と協議しなければならない。なお、河川区域・河川保全区域において工作物の設置等を行う場合は、河川管理者と計画・設計協議を行うこととされており、この計画協議を行う場合は、この協議を水辺の管理者との協議と位置づける。

協議手続き及びその取扱いについては、次の通りとする。

### (1) 開発計画検討段階

開発事業者・建築主は、開発計画の検討段階において、水辺の管理者等と事前相談を行い、当該開発における水辺のにぎわい創出のための整備内容について、整備の可否等を確認し、開発計画に反映するものとする。

#### 【河川沿いで開発計画の場合】

河川区域内における工作物の設置に関する計画・設計協議の必要性、河川敷地占用許可準則（平成11年8月5日建設省河政発第67号）に基づく「都市および地域の再生等のために利用する施設に係る占用の特例（特例占用）」制度活用の必要の有無について確認すること。なお、特例占用を活用する場合は地域の合意が必要なことから、別途、該当区の所管部署と調整すること。

#### 【水辺景観形成特別地区での開発計画の場合】

開発行為が及ぶ範囲、水域占用許可の必要の有無について確認すること。なお、開発行為が水域まで及ぶ場合は、水域占用の許可条件を確認すること。

### (2) 制度適用申請段階

開発事業者・建築主は、制度の適用を申し出るにあたり、下記①又は②いずれかの文書により、

水辺の管理者等と協議を行なった内容が適切に反映された計画であるという水辺の管理者等の回答を得た後、当該文書の写しを都市計画決定権者又は許可権者に提出することとする。

① 参考様式 1、参考様式 2

② その他、条例、要綱等に基づく手続きによるもの等、参考様式 1、参考様式 2 と同様の内容が記載された文書

#### 【河川沿いでの開発計画の場合】

(1) の事前相談時に河川管理者が計画協議を必要と判断した場合は、工作物設置に際して必要となる河川の緒元・条件等について計画協議を行い、その内容を開発事業計画に反映するものとする。

#### 【水辺景観形成特別地区での開発計画の場合】

港湾法、海岸法等を順守することとし、配置計画、整備内容、施行方法、管理方法等について協議を行い、その内容を開発事業計画に反映するものとする。

### (3) 建築確認段階

開発事業者・建築主は、水辺のにぎわい創出エリアでの開発事業計画の内容について、水辺の管理者等に対し協議を行い、その内容を開発事業計画に反映させるものとする。

#### 【河川沿いでの開発計画の場合】

親水空間整備のより詳細な配置、構造、施工方法、管理方法等について設計協議を行い、その内容を開発事業計画に反映させるものとする。また、設計協議完了後に当該河川の管理者に対し、河川法に基づく占用等の手続きを行うこと。

#### 【水辺景観形成特別地区での開発計画の場合】

配置計画、整備内容、管理方法、役割分担の明確化等について協議し、港湾法、海岸法の許可申請を行う。

### (4) 工事完了段階

制度の適用を受けた建築物の開発事業者・建築主は、(2) の協議及び各種法的手続きに基づき整備を行った水辺のにぎわい創出に資する整備工事完了後速やかに、水辺の管理者等の確認を受けた後、「水辺のにぎわい創出に関する報告書（別記第 1 号様式）」を作成し、都市計画決定権者又は許可権者に提出するものとする。

### (5) 用途変更時

制度の適用を受けた建築物の開発事業者・建築主は、(2) の協議内容について変更する際は、水辺の管理者等と協議の上、都市計画決定権者又は許可権者に「協議内容変更届出書（別記第 2 号様式）」により届出なければならない。

## 3 その他

(附則) 令和元年 12 月 13 日付 31 都市政広第 443 号

この取扱い指針は、令和元年 12 月 13 日より施行する。

(附則) 令和 8 年 6 月 30 日付 08 都市政広第 167 号

この取扱い指針は、令和 8 年 7 月 1 日より施行する。