

# あ ら ま し

高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱

令和6年4月

西宮市都市計画課・開発指導課

## 1. 背景・目的

近年、駅前や商店街など中心市街地の商業系の用途地域においては、店舗などにぎわいを醸し出す施設が減少し、店舗などの跡地に大規模な共同住宅が建築されるケースが増加しており、歴史ある商店街のまちなみやにぎわい、良好な都市環境が失われつつあります。

こうしたことから本要綱は、商業等の利便の増進を図る用途地域にふさわしい土地利用を増加させるため、事業者の皆様と建築計画の構想段階で協議を行い、店舗等にぎわいを創出する商業系及び工業系用途の設置を促し、良好な商業環境と都市環境の形成を図ることを目的とします。

## 2. 要綱の概要

### ① 要綱の対象となる地域

要綱の対象となる地域は、都市計画で定める容積率が300%以上の商業地域、近隣商業地域、国道2号沿道の工業地域及び準工業地域（以下これらの地域を「高容積地区」といいます。）です。

### ② 要綱の対象となる建築物

要綱の対象となる建築物は、高容積地区において、建築基準法第52条第1項によるもののほか同条第2項による容積率（以下「上限容積率」といいます。）の8割を超える容積率を使用する建築物です。ただし延べ面積が1,000㎡未満の小規模な建築物は除きます。

### ③ 必要な手続き

高容積地区において新築、改築、増築又は用途の変更を行う場合は、原則として建築計画等の構想段階で市と協議が必要となります。市担当課（開発指導課）に必要書類を提出して協議を行い、「開発事業等におけるまちづくりに関する条例」に基づく申請や建築確認申請などを行う前に協議を完了させてください。

#### ④ 要綱の指導内容

要綱の対象となる建築物には、商業系（商業地域又は近隣商業地域の対象建築物）若しくは工業系（工業地域又は準工業地域の対象建築物）の指定用途の設置が必要です。指定用途の必要床面積は、「上限容積率」の8割を超える床面積の1/4以上、かつ、50㎡以上です。また指定用途については、1階などの低層階に設置し、周辺と連続したまちなみの形成に努めることが必要となります。なお、指定用途を設置しない場合に使用できる容積率は、「上限容積率」の8割以下となります。

商業系指定用途は以下の表に掲げる用途以外の用途とする。

用 途	例 示
住宅（関連して設置される用途も含む）	住宅、共同住宅、寮、寄宿舍等 上記の用途に関連して設置される施設（集会室、食堂、共同浴場、事務室、倉庫、車庫等）
車庫	自動車車庫、付属車庫等
倉庫	倉庫業を営まない倉庫 倉庫業を営む倉庫 等
畜舎	畜舎
工場（自動車修理工場を除く）	工場等
危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	危険物を貯蔵する施設等

工業系指定用途は以下の表に掲げる用途以外の用途とする。

用 途	例 示
住宅（関連して設置される用途も含む）	住宅、共同住宅、寮、寄宿舍等 上記の用途に関連して設置される施設（集会室、食堂、共同浴場、事務室、倉庫、車庫等）
車庫	自動車車庫、付属車庫等
畜舎	畜舎
危険物の貯蔵又は処理に供する建築物	危険物を貯蔵する施設等

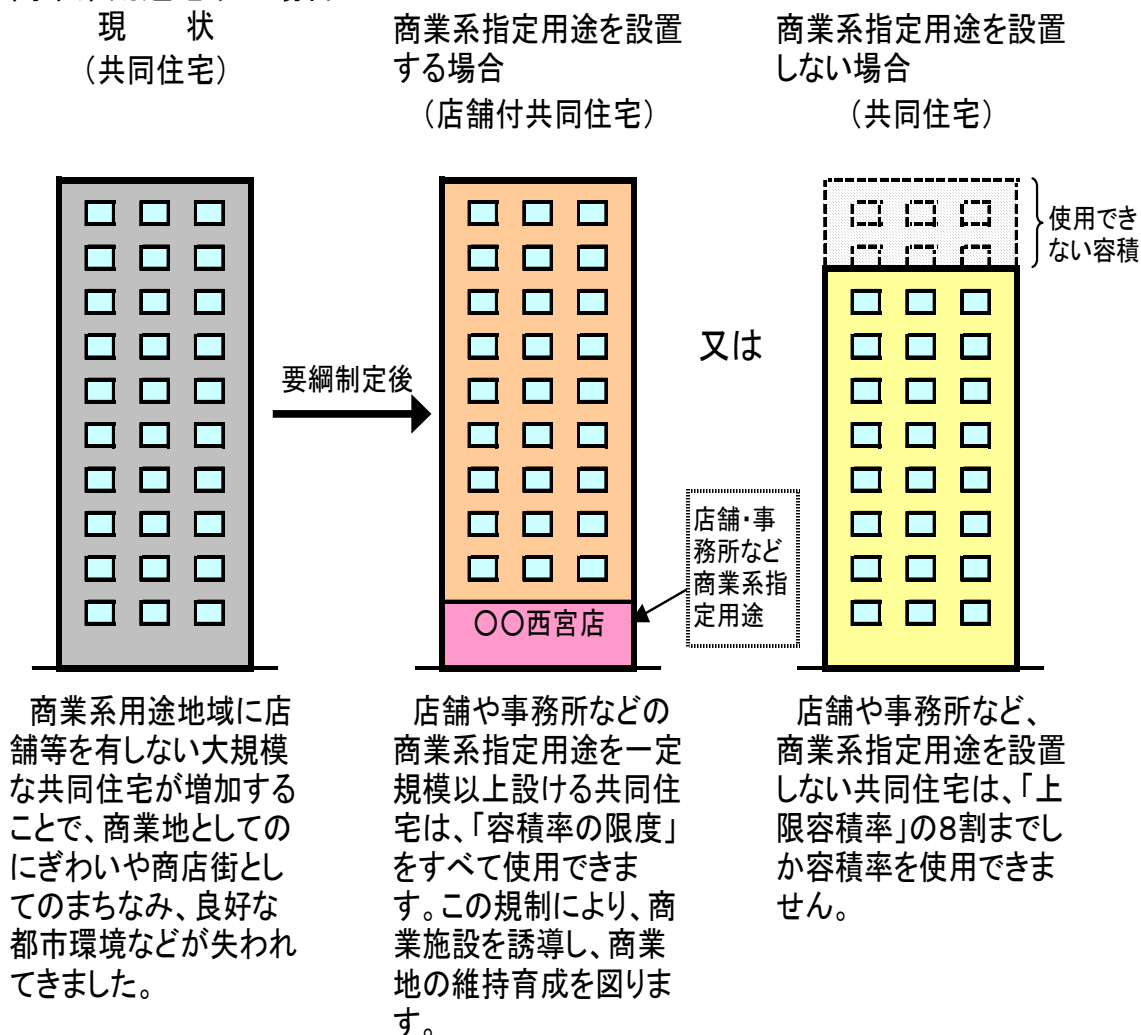
#### ⑤ 要綱の施行日

平成17年 3月 1日

令和 6年 4月 1日

## 土地利用適正化に関する指導要綱のイメージ

### 商業系用途地域の場合



#### ※ 必要床面積計算例

都市計画で定める容積率が500%の地域で全面道路が7.5m、敷地面積1,000㎡に対し、430%の容積率の共同住宅を含む建築物を建築する場合、

「容積率の限度」は、 $7.5\text{m} \times 0.6 = 450\% < 500\%$ より450%

必要な指定用途の面積は、

$1,000\text{㎡} \times (430\% - 450\% \times 0.8) \times 1/4 = 175\text{㎡}$ 以上となります。

#### ※ 商業系指定用途を設置しない場合に使用できる容積率の例

都市計画で定める容積率が300%の地域で全面道路が4.5mの場合

「容積率の限度」は、 $4.5\text{m} \times 0.6 = 270\% < 300\%$ より270%

使用できる容積率は、 $270\% \times 0.8 = 216\%$ となります。