

高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱指導要領

第1条（目的）

この要領は、高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱（以下「要綱」という。）の実施について必要な事項を定めるものとする。

第2条（地階の特例）

要綱第2条（4）に規定する低層階の特例として、地下1階は、2階及び3階と同様の取扱いとし、低層階に含むものとする。

2 地下1階の床面から当該建築物の商業系又は工業系指定用途（以下「指定用途」という。）が面する公衆の用に供されている道路の地盤面までの高さが指定用途部分の天井の高さの $2/3$ 以下のものは、特例として1階とみなすことができる。

第3条（市街地環境の向上に資する建築物の補足）

要綱第2条（5）に規定する市街地環境の向上により容積率の緩和が適用される建築物とは、次に掲げるいずれか建築物で、空地等の整備により容積率の加算が適用される建築物とする。

- （1）建築基準法第59条の2第1項の許可を受けた建築物
- （2）都市計画法8条第1項に規定される高度利用地区内に存する建築物
- （3）都市計画法第12条の5第3項に規定される再開発等促進区内に存する建築物

第4条（要綱の対象となる用途の変更の規模）

要綱第2条（7）に規定する用途の変更を行おうとする者とは、対象建築物の延べ面積の $1/2$ 以上の床面積について用途の変更を行うものとする。なお、同一の指定用途間の用途の変更についてはこの限りでない。

第5条（適用除外）

要綱第3条（2）に規定する軽微な増改築とは、増改築部分の床面積が 50 m^2 未満のものをいう。

2 要綱第3条（2）に規定する仮設等による短期的利用を目的として建築に係る建築物とは、建築基準法第85条に規定する仮設建築物をいう。

3 要綱第3条（3）に規定する市長が定める建築物とは都市計画法第11条の規定により都市計画に定める都市施設とする。

第6条（協議書）

事業者は、要綱第6条第1項の規定による事前協議を行う場合は、「高容積地区での土地利用計画（変更）協議書」（様式1）に必要書類を添付し提出しなければならない。また変更する場合も同様とする。

2 事業者に変更があった場合は、速やかに「高容積地区での土地利用計画協議名義変更届」（様式2）を提出しなければならない。また事業計画を中止する場合は、速やかに「高容積地区での土地利用計画協議取り下げ届」（様式3）を提出しなければならない。

第7条（建築物の敷地が高容積地区の内外にわたる場合の取扱い）

建築物の敷地が、都市計画法第8条3項で定める容積率が300%以上の商業地域、近隣商業地域、準工業地域又は工業地域（以下「高容積地区」という。）の内外にわたる場合については、当該敷地が属する高容積地区の上限容積率の限度の8割の値を当該建築物の容積率の値が超える場合は、対象建築物とする。ただし要綱第3条（1）、（2）、（3）による適用除外についてはこの限りでない。

2 前項による要綱第7条4項の取扱いについて、上限容積率の8/10を当該敷地が属する高容積地区の上限容積率の8/10と読み替えるものとする。

第8条（建築物の敷地が容積率の異なる高容積地区にわたる場合の措置）

建築物の敷地が上限容積率の異なる高容積地区の二以上にわたる場合においては、当該建築物の上限容積率の値は、当該各地域の上限容積率の値にその敷地の当該地域にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計とする。

第9条（容積が配分される建築物の取扱い）

地区計画により建築敷地間で容積率が配分される場合は、配分後の容積率の上限値を、要綱第2条に規定する上限容積率に読み替えるものとする。また、配分後の容積率の上限値が、300%を下回る敷地においては、本要綱は適用しない。

第10条（不可分の関係にある2つ以上の建築物の取扱い）

敷地に不可分の関係にある2つ以上の建築物を建築し、指定用途を1つの建築物に限り設置する場合、指定用途を設置する建築物は、指定用途を設置しない建築物と同等程度の構造とし、撤去が容易な構造としないものとする。

第11条（まちなみの形成）

要綱第7条第5項の規定による公衆の用に供されている道路とは、国道、県道及び

市道などの公道、並びに商業施設内の道路、その他不特定多数の一般公衆が利用できる道路とする。また、道路に近接とは、道路境界から概ね5 m以内とする。

第12条（勧告の方法）

要綱第9条による勧告は、「要綱の遵守について（勧告）」（様式4）により行うものとする。

第13条（付則に定める関係法令）

付則に定める関係法令等に基づく申請とは、建築基準法第6条又は第6条の2に基づく「建築確認申請」、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、若しくは都市計画法第58条の2に基づく「地区計画の区域内における行為の届出書」とする。

付則

この要領は、平成17年3月1日より施行する。

この要領は、令和6年4月1日より施行する。