

(お知らせ)

高容積地区での土地利用 適正化に関する指導要綱

あらまし

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号沿道の工業地域又は準工業地域で、一定規模以上の建築を行なう場合は、まちのにぎわいや良好な都市環境の形成に協力していただくことが必要となります。このため、計画段階での協議が必要です。



西宮市

都 市 計 画 課 (0798-35-3660)
開 発 指 導 課 (0798-35-3620)

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、店舗などにぎわいを創出する用途（以下「指定用途」といいます。）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」のうち店舗については、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。

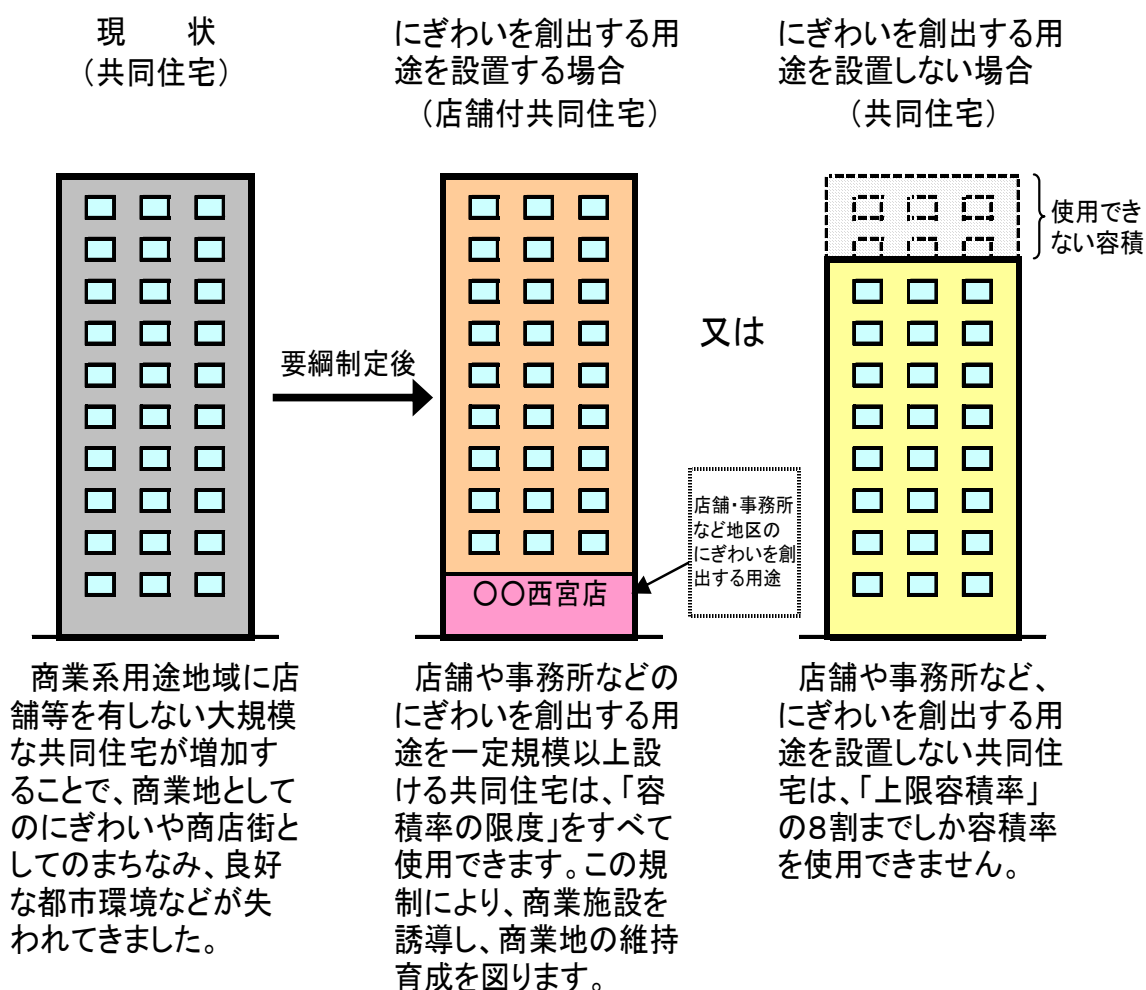
・ 指定用途（にぎわいを創出する用途）

用途地域	商業地域・近隣商業地域	国道2号沿道の工業地域・準工業地域
指定用途（にぎわいを創出する用途）の例	物品販売業を営む店舗・飲食店など	物品販売業を営む店舗・飲食店など
	サービス業を営む店舗・学習塾など	サービス業を営む店舗・学習塾など
	事務所など	事務所・工場など
	病院・診療所	病院・診療所
	その他特に市長が必要と認めるもの	その他特に市長が必要と認めるもの

⑤ 要綱の施行日

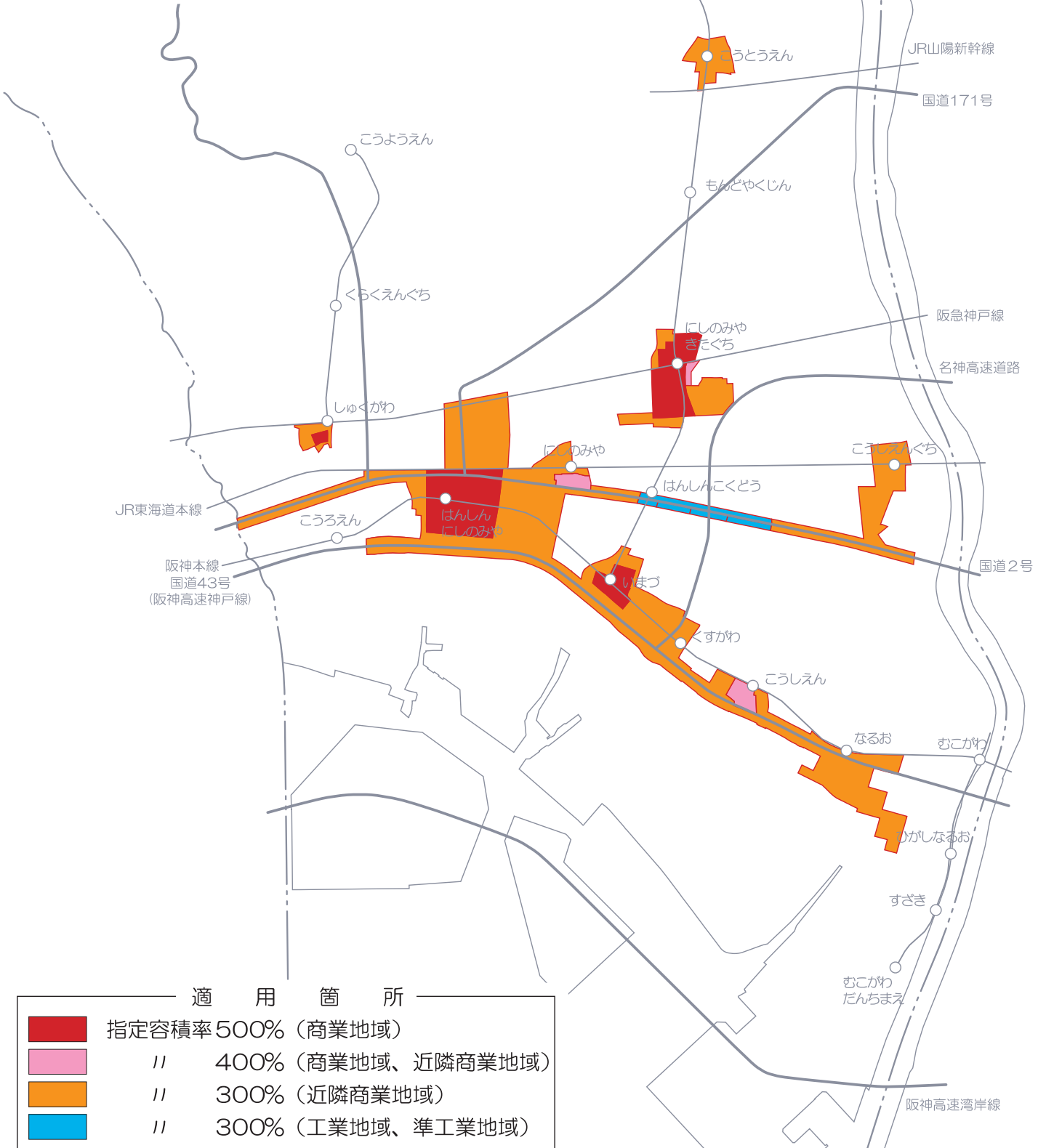
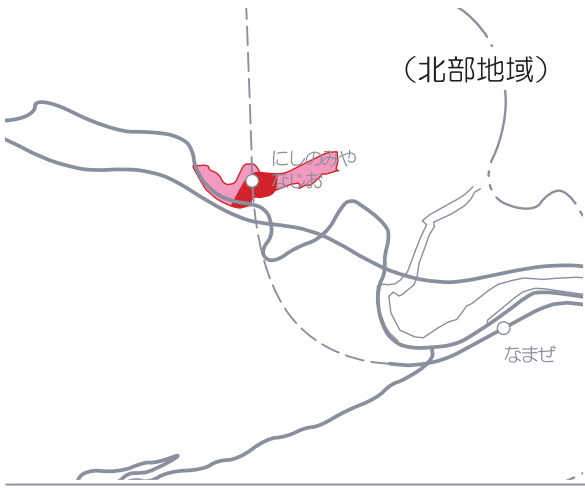
平成17年 3月 1日

土地利用適正化に関する指導要綱のイメージ



- ※ 指定用途（にぎわいを創出する用途）の必要床面積計算例
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。
- ※ にぎわいを創出する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。

適用箇所図



適用箇所	
	指定容積率500% (商業地域)
	// 400% (商業地域、近隣商業地域)
	// 300% (近隣商業地域)
	// 300% (工業地域、準工業地域)