

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（延べ面積の補足）

要綱第2条（5）に規定する延べ面積は、共用部分を算入しないものとする。

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、幼稚園、小学校、中学校、中等教育学校、高等学校、図書館等、神社、寺院、教会等、公衆浴場など公共の福祉に寄与する建築物とする。

第6条（市長が必要と認める用途）

要綱別表1及び別表2に規定する特に市長が必要と認めるものとは、老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム、大学、高等専門学校、専修学校など、特にまちのにぎわいや公共の福祉に寄与する用途とする。

第7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8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9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10条（容積率の割増しを受ける建築物の取扱い）

容積率の割増しを受ける建築物については、割増した容積率を容積率の限度と読み替えるものとする。

第11条（指定用途の最低床面積）

指定用途の最低床面積は、50 m²とする。ただし、店舗等で種別により市長が特に認めた場合は、この限りでない。

第12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 13 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 14 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 15 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。