

再開発等促進区に係る運用基準

令和6年4月

西宮市

目次

1. 趣旨・目的	1
2. 用語の定義	1
3. 再開発等促進区指定基準	2
(1) 適用範囲	2
(2) 再開発等促進区指定基準	3
① 1号施設、地区施設配置要件	3
② 地区整備計画指定基準	4
4. 再開発等促進区における認定基準（建築基準法第68条の3第1項）	6
(1) 前提条件	6
① 交通	6
② 主要な公共施設、地区施設の配置	7
③ 建築物の各部分の壁面後退	7
④ 敷地面積の最低限度	7
④ 景観への配慮	7
⑤ にぎわいの創出	7
(2) 有効空地の基本条件	8
(3) 認定基準	9
① 有効空地の確保による容積率の割り増し（V1）	9
② 市長が必要と認める公共・公益施設の整備による容積率の割り増し（V2）	10

1. 趣旨・目的

再開発等促進区は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、地区計画において一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域(再開発等促進区)を定め、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和することにより、良好なプロジェクトを誘導するものである。

本市においては、持続可能な都市の構築やにぎわいと魅力ある都市空間の形成を目指し、都市計画マスタープランや立地適正化計画を策定しており、これらの計画の方針に合致する良好なプロジェクトを誘導し、都市機能の増進や魅力ある都市空間の整備を促進することは、本市の今後の都市づくりにおいて重要である。

以上のことから、本市における再開発等促進区を定めるために必要な要件、主要な公共施設や地区施設の配置、有効空地の整備に伴う容積緩和等について、本基準において定めることにより、再開発等促進区の活用による都市づくりを推進する。

2. 用語の定義

指定容積率	都市計画法第 8 条第 1 項の規定により指定されている用途地域において、定められている容積率
指定建蔽率	都市計画法第 8 条第 1 項の規定により指定されている用途地域において、定められている建蔽率
基準建蔽率	建築基準法第 53 条で許容される建蔽率
計画建築物	再開発等促進区内において、新たに建築する建築物
計画容積率	建築基準法第 68 条の 3 の規定により、容積率の緩和をうけて、計画する容積率
有効空地	日常一般に開放され、不特定多数の者が、通行又は利用できる空地
有効空地面積	有効空地の実面積に対して、建築基準法第 68 条の 3 の認定基準に規定される補正係数を乗じて得られる面積
有効空地率	敷地面積に対する敷地内の有効空地面積の合計値の割合
地区施設	地区内において、主として地区内の居住者等の利用に供される公共施設又は日常一般に開放された空地で、都市計画法第 12 条の 5 第 2 項の規定により都市計画に定められるもの
1号施設	地区内において、土地利用転換の基本となる公共施設又は日常一般に開放された空地で、都市計画法第 12 条の 5 第 5 項の規定により都市計画に定められるもの

3. 再開発等促進区指定基準

(1) 適用範囲

○再開発型

指定容積率が300%以上の商業地域又は近隣商業地域で、土地の高度利用を行うとともに、市街地環境の向上のため公共空間の整備、再編を図る地区において定めるものとする。

○土地利用転換型

指定容積率が200%以上の商業系用途地域、工業系用途地域、住居地域（住居専用地域は除く）で、公共施設の整備とともに土地利用転換を図る地区において定めるものとする。ただし、市と協議のうえ、転換後の土地利用が市の計画上支障がないと判断する場合に限る。

再開発等促進区 適用条件

類型	適用条件（全ての要件を満たすこと）			
	区域面積	用途地域	指定容積率	その他要件
再開発型	0.5ha 以上	商業地域 近隣商業地域	300%以上	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市立地適正化計画において都市機能誘導区域に指定されていること。 ・区域（一部でも可）が鉄道駅（新たに設置する場合も含む）に隣接又は近接（概ね100m以内）していること。 ・公共空間の整備により、交通機能の向上が見込まれること。 ・商業・業務、教育・文化等の施設の立地により、都市機能の向上が見込まれること。
土地利用転換型	1.0ha 以上	近隣商業地域 工業地域 準工業地域 準住居地域 第2種住居地域 第1種住居地域	200%以上	<ul style="list-style-type: none"> ・西宮市立地適正化計画において都市機能誘導区域に指定されていること。 ・公共施設の整備により、市街地環境の向上が見込まれること。 ・転換後の土地利用が、市の計画上、支障がないと判断されるものであること。

※再開発型と土地利用転換型は併用して指定可能。

(2) 再開発等促進区指定基準

再開発等促進区を定める地区計画を指定するにあたっては、地区内の主要な公共施設（1号施設）及び地区施設を適切に配置するとともに、地区整備計画指定基準の要件を満たすこと。

① 1号施設、地区施設配置要件

地区内においては、歩車道の分離、歩行者動線の確保、オープンスペースの確保など、市街地環境の向上に資する1号施設、地区施設を適切に配置すること。

なお、地区内の施設について、都市計画施設として指定する場合は、重複して1号施設、地区施設に指定することはできない。

1号施設要件（必須）

種別	規模要件	その他要件	
道路	12m以上 (駅前広場部分も含む)	市に帰属すること。 歩車道が分離されていること。 2以上の道路に接続すること。 都市計画法施行規則第24条の基準に適合すること。	
公園	1,000㎡以上	市に帰属すること。 周長の1/4以上が道路に接していること。 都市計画法施行規則第25条の基準に適合すること。	
その他 空地	広場	500㎡以上 周長の1/4以上が道路又は地区施設に接し、2以上の出入口が設けられていること。 主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする空地であること。	
	交通広場	500㎡以上 かつ歩道部分の幅4m以上	鉄道駅に隣接すること。 歩車道が分離されていること。
	歩行者用通路・歩廊等	4m以上	主要道路、鉄道駅、駅前広場等に接続するもので、地区内の主要な移動経路となるもの。

地区施設要件

種別	規模要件	その他要件	
道路	6m以上	市に帰属すること。 歩車道を分離しない場合は、原則、敷地内に歩道状空地进行を配置すること。 都市計画法施行規則第24条の基準に適合すること。	
その他 空地	広場	100㎡以上 周長の1/4以上が道路又は地区施設に接していること。 主として歩行者等の休息、鑑賞、交流等の用に供することを目的とする空地であること。	
	緑地・緩衝緑地	100㎡以上 かつ幅4m以上	道路又は地区施設に接していること。
	歩行者用通路・歩道状空地等	2m以上	地区内の道路又は地区施設等に接するもので、地区内の移動経路となるもの。

②地区整備計画指定基準

再開発等促進区を定める地区計画においては、下記の基準に適合するように、地区整備計画を定めること。

基準一覧

類型	a.用途の制限	b.容積率の最高限度※	c.敷地面積の最低限度	d.高さの最高限度	e.壁面後退
再開発型	土地利用方針を踏まえ設定する。 ※用途の緩和が必要な場合は、土地利用方針に記載する。	指定容積率の1.5倍かつ指定容積率+200%以下とする。(ただし、4の認定基準により、容積率の加算が見込まれる場合に限る。)	地区の実情に応じて設定する。	都市機能誘導区域(都市拠点形成区域): 計画建築物にあわせて設定する。 都市機能誘導区域(地域拠点形成区域): 100m以下で設定する。	計画建築物の高さに応じて設定する。
土地利用転換型	土地利用方針を踏まえ設定する。 ※用途の緩和が必要な場合は、土地利用方針に記載する。	設定しない(用途地域における指定容積率を上限とする)	地区の実情に応じて設定する。	50m以下で設定する。	計画建築物の高さに応じて設定する。

a)用途の制限

地区計画において定める土地利用方針を踏まえ適切に用途制限を設定すること。

また、用途の緩和(建築基準法第68条の3)を受ける場合は、土地利用方針において、誘導する用途を記載すること。(ただし、市の計画上又は周辺市街地環境を踏まえ、支障がないと認める用途に限る。)

b)容積率の最高限度

再開発型の再開発等促進区において、容積率の緩和の適用を受ける場合は、建築基準法第68条の3の認定基準を踏まえて、容積率の最高限度を設定すること。

なお、容積率の最高限度の上限は、指定容積率を1.5倍した値かつ指定容積率に200%を加算した値以下とする。

c)敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防ぐため、地区の実情に応じて、最低敷地面積を設定すること。

ただし、現に有する権利に基づき、建築する場合については、この限りでない。

d)高さの最高限度

再開発型については、立地適正化計画における都市機能誘導区域(都市拠点形成区域)においては、計画建築物に応じて設定するものとする。地域拠点形成区域においは100m以下とする。また、土地利用転換型は50m以下とする。

区域に隣接して住居系用途地域が設定されている場合は、必要に応じて斜線型制限を設定するなど、日影に配慮した基準とすること。

c)敷地面積の最低限度を下回る場合(現に有する権利に基づき建築する場合)は、現行の高度地区の高さとすること。

e)壁面後退

4. 再開発等促進区における認定基準を参酌し、安全上、景観上の観点から、計画建築物の高さに応じた壁面の位置の制限を設定すること。

4. 再開発等促進区における認定基準（建築基準法第 68 条の 3 第 1 項）

（1）前提条件

市街地環境の向上及び交通、安全、防火、衛生上の観点から、建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の認定を受けようとする建築物は、地区計画の内容に適合するとともに、下記の条件を全て満たすものでなければならない。

①交通

a)施設の配置

計画施設に伴う発生交通量に応じて、適切な動線・通路・駐車場・駐輪場などの計画が行われていること。

b)接道要件

容積率の緩和を受ける建築敷地は、計画容積率に応じて、下表に示す規模の道路に 6 m 以上接していること。

接する道路が 2 以上あるときは、その幅員の最大のものとする。

計画容積率 (Vp)	接する道路の幅員
$300 \leq Vp < 500$	12m以上
$500 \leq Vp < 700$	16m以上
$700 \leq Vp$	22m以上

※市街地環境に貢献していると認める歩道状空地（主要な公共施設又は地区施設に位置付けられるものに限る。）を設けるとともに、壁面の位置の制限を行う場合は、その幅員を表に示す値に含むことができる。ただし、接する道路の幅員に含まれる歩道状空地（幅員 1.2 m 以内の部分に限る。）の部分については、有効空地面積に含めることはできない。

c)歩行者空間

歩行者の安全を確保するため、敷地が接する道路においては、歩道又は歩道状空地が整備されていること。また、歩行者空間は、他の施設や敷地への連続性や一体性に配慮した計画であること。

②主要な公共施設、地区施設の配置

建築物の整備と併せて、都市計画に定められた規模及び配置に適合するように、主要な公共施設及び地区施設を整備するとともに、将来にわたり適正に維持管理すること。

容積率の緩和を受けようとする計画建築物の空地率及び有効空地率は、基準建蔽率(C)に応じて、次の数値以上とすること。

$$\text{空地率} \geq (1 - C) + \frac{2}{10}$$

$$\text{有効公開空地率} \geq 0.2 + (1 - C) \times \frac{2}{3}$$

③建築物の各部分の壁面後退

建築物の各部分から敷地境界線及び歩道状空地までの水平距離は、当該部分の高さの平方根の2分の1以上とすること。ただし、安全上支障がないと認められる場合、又は落下物に対する危険防止上有効な措置を講じた場合は、この限りでない。

④敷地面積の最低限度

容積率の緩和を受けようとする敷地面積の最低限度は1,000 m²とする。

④景観への配慮

「西宮市景観計画」における景観形成指針及び景観形成基準等を踏まえ、良好な都市景観の形成に努めること。

⑤にぎわいの創出

用途地域の趣旨を踏まえ、地区内のにぎわいを創出するため、商業・業務の用に供する用途を適正に配置すること。少なくとも「高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱」に基づき、一定規模以上の商業・業務用途を整備すること。

また、既存の商業・業務施設の建替の場合は、現状の商業・業務の用に供する床面積の合計値と同程度の商業・業務の用に供する床面積を確保すること。

(2) 有効空地の基本条件

a)面積

1の有効空地の面積は、歩道状空地の場合を除き、商業地域又は近隣商業地域においては100㎡以上、それ以外の用途地域においては200㎡以上とする。

b)形状

最小幅が4m以上であること。ただし、歩道状空地にあっては、最小幅が2m以上であること。

c)配置

各住戸の居室の窓面及びバルコニーの先端部分より、原則として水平距離2m以上離すこと。

道路との高低差が、6m以内であること。ただし、駅舎のコンコース、横断歩道橋等に連絡する場合等、歩行者の利便に供する場合は、この限りでない。

d)形態

歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの（非常時以外において自動車が出入りする敷地内の通路を除く。）であること。

特定の者が、営利目的のため利用又は占有しないこと。ただし、一時的に利用するもので、移動販売、イベントの実施等、地区内の賑わいの増進に貢献するものは、この限りでない。

e)シェアサイクルポートの特例

以下の条件に適合するシェアサイクルポートについては、有効空地内に設置することができる。

- ①市長がシェアサイクルの利便性向上に寄与すると判断するものであること。
- ②有効空地の利用上支障がないこと。
- ③有効幅員2m以上は確保すること。

f)維持管理

有効空地の維持管理について、市長と協定を締結し、管理責任者に選任された者が将来にわたり適正に維持管理すること。

(3) 認定基準

認定により割り増しできる容積率 (ΔV) は、下記の計算によるものとする。

$$\Delta V = V_1 + V_2$$

$$V_1 \geq V_2$$

ΔV : 割増容積率

V_1 : 有効空地の整備による割増容積率

V_2 : 公共公益施設等の誘導施設の整備による割増容積率

① 有効空地の確保による容積率の割り増し (V_1)

有効空地面積に応じて、下記の計算式により、有効空地の確保による割増容積率を算出する。

$$V_1 = V_0 \times \left(\frac{S}{A} - 0.1 \right) \times K_i \times \alpha \times K_A$$

$$S = S_1 + S_2$$

V_0 : 用途地域における指定容積率

S : 有効空地面積の合計値

S_1 : 主要な公共施設 (1号施設) の整備に係る有効空地面積の合計値

S_2 : 地区施設、公開空地の整備に係る有効空地面積の合計値

A : 敷地面積

K_i, α, K_A : 割増係数※

※割増係数 K_i, α, K_A については、下表のとおりとする。

係数	値
K_i	下記の計算式で得られる値とする。 $\frac{1}{3} + (9 - V_0) \times \frac{1}{8} \times \frac{1}{3}$ V_0 : 指定容積率
α	1.2
K_A	敷地面積が 5,000 m ² 以上の場合、2 敷地面積が 5,000 m ² 未満の場合は、下記の計算式で得られる値とする。 $1 + \frac{A - 1000}{4000}$ A : 敷地面積

1) 主要な公共施設（1号施設）の整備に係る有効空地面積（ S_1 ）の算出

下記の計算式に基づき、主要な公共施設（1号施設）の整備に係る有効空地面積を算出する。

$$S_1 = 1.5 \times A_1 \times \beta$$

A_1 ：主要な公共施設（1号施設）の整備面積

β ：屋外 1.0、屋内（天井高さ 5m以上）0.8、屋内（天井高さ 5m未満）0.6

2) 地区施設、公開空地（屋上緑地除く）の要件に適合する空地の整備に係る有効空地面積（ S_2 ）の算出

「西宮市一般型総合設計許可取扱要領」に基づき、有効空地面積を算出する。

② 市長が必要と認める公共・公益施設の整備による容積率の割り増し（ V_2 ）

下記の計算式に基づき、公共・公益施設の整備による割増容積率を算出する。

$$V_2 = \frac{S_3}{A}$$

S_3 ：割増の対象となる公共公益施設の容積対象床面積の合計値

A：敷地面積

<対象となる施設>

下記の施設で、市長が必要と認める施設については、割増対象の施設とすることができる。

(ア) 西宮市立地適正化計画で定める都市機能誘導区域内において誘導する対象となっている施設

(イ) 保育所等の子育て施設

(ウ) 図書館、ホール等の教育文化施設

(エ) その他の公共公益施設で、市長が整備により市街地環境の向上に資するものと認める施設