

高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱

(目的)

第1条 この要綱は、西宮市内の商業系用途地域等において、建築をしようとする事業者と西宮市が協議を行うことにより、中心市街地の商業振興、並びに良好な都市環境を保全するとともに土地利用の適正化を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、都市計画法、建築基準法に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 上限容積率 建築基準法第52条第1項に定めるもののほか同条第2項に定める容積率をいう。
- (2) 商業系指定用途 商業その他の業務や生活の利便を増進するため、建築又は用途の変更を行う建築物に設ける用途として、別表第1に定めるもの以外のものをいう。
- (3) 工業系指定用途 工業その他の業務の利便等を増進するため、建築又は用途の変更を行う建築物に設ける用途として、別表第2に定めるもの以外のものをいう。
- (4) 低層階 1階を含む2階及び3階をいう。
- (5) 延べ面積 建築基準法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定基礎となる床面積の合計をいう。ただし、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で、建築物の計画容積率（同法第52条第3項に該当する床面積を除いて算出した容積率）が上限容積率を超える場合は、敷地面積に上限容積率を乗じて得た面積とする。
- (6) 事業者 建築工事又は用途の変更を行おうとする者をいう。
- (7) 工事施工者等 建築物に関する設計者、工事施工者及び工事管理者をいう。

(適用範囲)

第3条 この要綱の対象となる建築物（以下「対象建築物」という。）は、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にあり、その建築物の容積率が上限容積率の8/10以上の値となるものとする。ただし、次の各号に該当するものについては、この限りでない。

- (1) 延べ面積1000㎡未満の建築物。

(2) 仮設等による短期的利用を目的とした建築に係る建築物及び軽微な増改築に係る建築物。

(3) 前各号に定めるもののほか、西宮市長が定める建築物。

(事業者の責務)

第4条 事業者は、この要綱の目的達成のため、対象建築物を計画するに当たっては、市長の指導及び要請に協力するよう努めなければならない。

(工事施工者等の協力義務)

第5条 工事施工者等は、前条に規定する事業者の責務を認識し、土地利用の適正化に協力するよう努めなければならない。

(事前協議)

第6条 事業者は、対象建築物を建築しようとする場合においては、当該建築に必要な関係法令等に基づく許認可等の手続きを行う前に、市長が定める必要書類を提出して、協議を行わなければならない。

2 市長は、前項の事前協議においては、指導指針に基づき、必要な指導又は要請を適正に行うものとする。

(指導指針)

第7条 市長は、対象建築物を建築しようとする事業者に対し、次の各項の指導等を行うものとする。

2 商業地域又は近隣商業地域の対象建築物には、同条第4項の規模の商業系指定用途を設けるものとする。

3 工業地域又は準工業地域の対象建築物には、次項の規模の工業系指定用途を設けるものとする。

4 容積率の算定基礎となる床面積のうち、商業系指定用途又は工業系指定用途に供する部分の床面積の合計は、当該建築物の延べ面積から、当該建築物の敷地面積に上限容積率の $8/10$ を乗じて得た面積を減じた面積の $1/4$ に相当する面積を下回らない面積かつ 50 m^2 を超える面積とすること。

5 商業系指定用途又は工業系指定用途については、原則として低層階かつ公衆の用に供されている道路に面する位置に配置し、周辺と連続したまちなみの形成を図るものとする。

(計画変更)

第8条 事業者は、計画に変更が生じた場合は速やかに市長に届け出るものと

する。

(要綱違反に対する措置)

第9条 事業者が、この要綱に定める事項に違反したときは、市長はこの要綱の規定を遵守するよう事業者に勧告するものとする。

(維持管理等)

第10条 事業者は、商業系指定用途又は工業系指定用途が変更されないよう維持しなければならない。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

付 則

- 1 この要綱は、平成17年 3月 1日から施行する。
- 2 この要綱の適用を受ける建築物のうち平成17年 2月28日までに当該建築物の関係法令等に基づく申請がなされたものについては、この要綱の規定は適用しない。
- 3 この要綱は、令和 6年 4月 1日から施行する。

別表1 (第2・7条関係)

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

別表 2（第 2・7 条関係）

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、寄宿舎等 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