

赤磐市河本・岩田地区地区計画の
生活利便ゾーンにおける特例措置に関する取扱基準

令和 6 年 1 2 月

赤磐市
建設課

第1 本取扱基準の目的

赤磐市河本・岩田地区 地区計画において、生活利便ゾーンは、「主として医療・福祉・健康増進などの生活に密着したサービスの増進を図る施設の立地を促進する地区」としている。

この方針を実現するための誘導策として、地域貢献施設（医療、福祉、健康増進などの機能を有する施設）と店舗を一つの敷地内で一体的に整備する場合に、店舗の床面積に関する制限を緩和する特例を設ける。

第2 生活利便ゾーンの店舗の床面積の制限

赤磐市河本・岩田地区 地区計画の生活利便ゾーンにおける建築物等の用途の制限に次のとおり示しており、店舗の床面積は、1, 500㎡以下としている。

用途地域の指定による建築物等の用途の制限とし、かつ、次に掲げる建築物は建築してはならない。

- 1 建築基準法別表第2（に）項第4号、第5号、第6号、第8号※（ただし、日本標準産業分類によるフィットネスクラブの用に供する建築物、建築物に付属する施設及びその他市長が認めるものを除く。）に掲げる建築物」

※ 第8号：（は）項に掲げる建築物（第一種中高層住居専用地区内に建築することができる建築物）以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの。

第3 生活利便ゾーンの店舗の床面積の制限の特例について

生活利便ゾーンの建築物等の用途の制限1中の「その他市長が認めるもの」に該当する場合に特例を適用する。

「その他市長が認めるもの」に該当する場合の特例は、次のとおりとする。

次の条件に該当する場合は、それぞれの条件で定める面積を、床面積の制限に加算することができる。ただし、加算後の店舗の合計床面積は2, 000㎡以下とする。

- （1）次のすべてに該当する建築物：500㎡

ア 店舗と地域貢献施設（別表に定める機能を有する施設）を一体的に整備（一敷地一建物を想定しているが、一団地認定を受けた場合も含む。）する場合において、地域貢献施設一施設に占める床面積が50㎡以上となるもの

イ 地域貢献施設が2つ以上あるもの

- （2）前号ア及び次に該当する建築物：250㎡

ウ 地域貢献施設が1つあるもの

別表

機能	・医療 ・福祉 ・健康増進 ・子育て ・教育 ・コワーキングスペース ・シェアオフィス
----	---

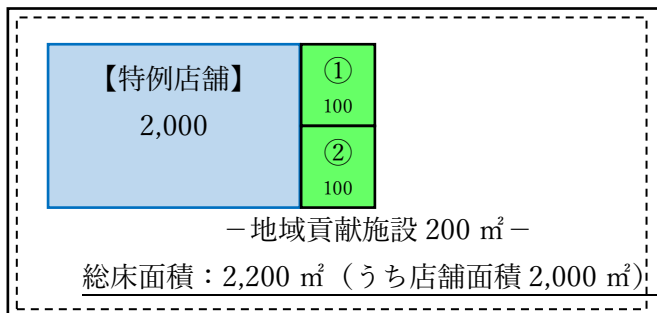
なお、これら以外の機能についても、地域貢献に資すると認める場合があるので、事前相談によりその可否を確認すること。

第4 特例の適用イメージ

《パターン1》



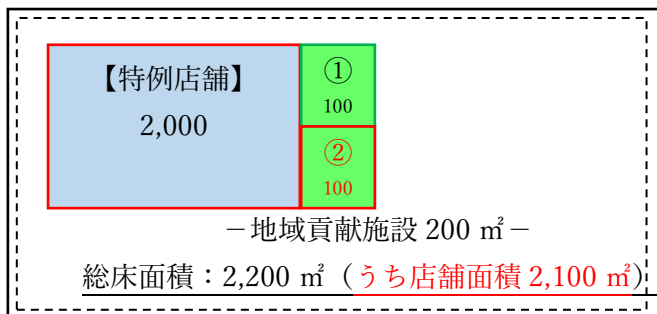
【特例店舗】 + ①クリニック + ②訪問看護事業所 or スポーツジム or 学習塾等



《パターン2》



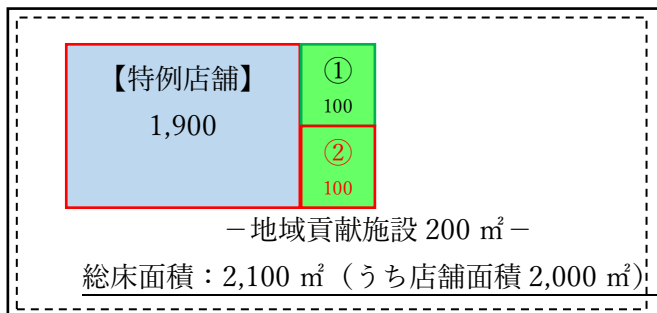
【特例店舗】 + ①クリニック + ②調剤薬局（店舗）



《パターン2》



【特例店舗】 + ①クリニック + ②調剤薬局（店舗）



第5 届出について

1 届出行為

本取扱いの適用範囲内で特例を受ける場合は、建築行為に着手する日の30日前までに、地区計画の届出書（様式参照）に特例適用申請書（様式参照）を添付し、正副2部を提出しなければならない。

2 届出図書の記載に関する留意事項

- （1）地域貢献施設に該当する範囲を着色などにより図面に明示すること。
- （2）特例適用申請書には、建築基準法に基づく確認申請書の第五面を添付し、その第五面に記載されている用途および床面積と一致する内容を記入すること。
なお、第五面【7.用途別床面積】については、建築確認申請で省略が可能な場合も作成すること。
- （3）特例適用申請書の「1 地域貢献施設の名称、機能、用途及び床面積」、「2 特例を受ける店舗の名称及び床面積」の記載内容は市ホームページにおいて、特例活用事例として公表する。

3 適合通知書

地区計画に適合している場合には、適合通知書を発行する。建築主は、同通知書や届出書（副本）を保管の上、将来的な計画や維持管理を行う際には、そこに記載された要件等を踏まえたものとする必要がある。

仮に、用途変更等により要件に適合しなくなった際は、都市計画法に基づく指導、勧告を行う場合がある。

河本・岩田地区地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

赤磐市長

殿

届出者 住 所
氏 氏 名

㊞

都市計画法第58条の2第1項又は第2項の規定に基づき、

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更
木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 赤磐市
- 2 行為の着手予定日 令和 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 令和 年 月 日
- 4 設計又は施工方法

(1) 土地の区画の変更		区域の面積 m ²			
(2) 建築物の建築又は建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・増築・改築・移転)				
	(ロ) 設計の概要	届出部分		届出以外の部分	合 計
		(i) 敷地面積			m ²
		(ii) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(iii) 延べ面積	(m ²)	(m ²)	(m ²)
		(iv) 高さ (地盤面から)	m		
		(v) 用途			
		(vi) 垣又はさくの構造			
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	m ²				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更後の内容			
(5) 木竹の伐採		伐採面積 m ²			

※ 代理者 氏名又は名称
連絡先TEL () —

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物等の用途の変更について変更部分が二つ以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 4 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 5 都市計画法第12条の5第6項に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次に掲げる事項に留意すること。
 - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の()の中の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - (2) 当該建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄（同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄）についても記載すること。
- 6 同一の土地の区域について二つ以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。
- 7 代理者による届出の場合は委任状を添付すること。また、委任状には、委任された設計者等の連絡先を記入すること。
- 8 届出は、正・副2部提出すること。
- 9 添付図書

図書の種類	縮尺	明示すべき内容
付近見取図	1/2,500 程度	方位、道路及び目標となる地物
配置図	1/100 以上	縮尺、方位、敷地の境界線、壁面の後退線（全方向）※壁面後退距離は壁芯、柱芯までの距離ではなく、外壁、柱までの距離を明示。土地の高低差、建築物又は工作物の位置及び種類、前面道路の幅員
求積図		敷地及び建物（建築面積、延床面積）の面積が確認できるもの
各階平面図	1/50 以上	縮尺、方位
立面図（2面以上）	1/50 以上	縮尺、建築物の高さ
区域図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域、当該地域内およびその周辺の公共施設の配置などを表示（土地の区画形質の変更の場合）
設計図	1/1,000 以上	当該行為を行う土地の区域、当該地域内およびその周辺の公共施設の配置などを表示（土地の区画形質の変更の場合）

赤磐市河本・岩田地区地区計画の特例適用申請書

令和 年 月 日

赤磐市長 殿

申請者 住 所
氏 名

印

赤磐市河本・岩田地区地区計画の生活利便ゾーン内における建築物等の用途の制限に関する特例の適用を申請します。

なお下記の1及び2について、活用事例として市のホームページで公表することに同意します。

記

1 地域貢献施設の名称、用途及び床面積

1	名 称	
	機 能	
	用 途※	
	床面積※	
2	名 称	
	機 能	
	用 途※	
	床面積※	

2 特例を受ける店舗の名称及び床面積

名 称		
床面積※		$\leq 1,500 \text{ m}^2 + 250 \text{ m}^2$ (地域貢献施設 1 施設) ☐ $\leq 1,500 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2$ (地域貢献施設 2 施設) ☐

3 同一敷地内の店舗床面積合計（付属建築物を除く）

床面積		$\leq 1,500 \text{ m}^2 + 250 \text{ m}^2$ (地域貢献施設 1 施設) ☐ $\leq 1,500 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2$ (地域貢献施設 2 施設) ☐
-----	--	--

備考

※建築確認申請書第五面を添付し、第五面に一致する用途、床面積を記載すること。

※第五面【7. 用途別床面積】については、建築確認申請で省略が可能な場合も作成すること。

赤磐市河本・岩田地区地区計画の特例適用申請書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

赤磐市長 〇〇 〇〇 殿

申請者 住 所 〇〇〇〇 - 〇 - 〇
氏 名 株式会社〇〇
〇〇 〇〇 ⑩

赤磐市河本・岩田地区地区計画の生活利便ゾーン内における建築物等の用途の制限に関する特例の適用を申請します。

なお下記の1及び2について、活用事例として市のホームページで公表することに同意します。

記

1 地域貢献施設の名称、用途及び床面積

1	名 称	〇〇クリニック	地域貢献施設の機能（医療・福祉・健康増進等）を記載してください。
	機 能	医療	
	用 途※	診療所	
	床面積※	〇〇. 〇〇 m ²	
2	名 称	〇〇スポーツジム	建築確認申請書第五面の用途及び床面積を記載してください。
	機 能	健康増進	
	用 途※	スポーツの練習場	
	床面積※	〇〇. 〇〇 m ²	

2 特例を受ける店舗の名称及び床面積

名 称	〇〇スーパー △△店		
床面積※	〇, 〇〇〇. 〇〇 m ²	$\leq 1,500 \text{ m}^2 + 250 \text{ m}^2$	（地域貢献施設 1 施設） ☐
		$\leq 1,500 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2$	（地域貢献施設 2 施設） ☒

3 同一敷地内の建築基準法上の店舗床面積合計（付属建築物を除く）

床面積	〇, 〇〇〇. 〇〇 m ²	$\leq 1,500 \text{ m}^2 + 250 \text{ m}^2$	（地域貢献施設 1 施設） ☐
		$\leq 1,500 \text{ m}^2 + 500 \text{ m}^2$	（地域貢献施設 2 施設） ☒

備考

※建築確認申請書第五面を添付し、第五面に一致する用途、床面積を記載すること。

※第五面【7. 用途別床面積】については、建築確認申請で省略が可能な場合も作成すること。