

神戸市総合設計制度許可取扱要領の一部改正の概要

I. 改正趣旨

都心の商業地域は、市内外から多くの人々が、働き、楽しみ、観光など様々な目的で訪れ、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能が集積しています。

一方で、ライフスタイルの変化などをうけて神戸の都心は、居住地としてのニーズも高まっています。

多様な都市機能と居住機能とのバランスのとれた魅力と活気あふれる都心づくりをめざして、都市機能を活性化するとともに、大規模な居住機能を一定抑制するため、平成30年11月に都心の土地利用誘導施策をとりまとめており、①都市機能の活性化及び②都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導するため、神戸市総合設計制度許可取扱要領の一部改正を行いました。

併せて、関連法令等改正に伴う改正や、文言・構成の整理等必要な改正を行いました。

【都心の土地利用誘導施策の体系図】

基本方針	具体の施策
①都市機能の活性化策 ・民間事業による都市機能の誘導、活性化を促進します。 ・特に三宮駅周辺は、多様な都市機能の集積を高めていきます	総合設計制度の要領改正 (容積率緩和の拡大(住宅等をのぞく)) 企業誘致施策の拡充 附置義務駐車場の隔地の要件緩和等
②バランス良い都心居住の誘導策 ・都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導します。	特別用途地区の指定 都市計画決定(区域) (平成31年3月5日 告示) 「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」の一部改正(制限内容) (令和2年7月1日 施行予定)
③回遊ルートでのにぎわい創出にむけた取り組み ・歩いて楽しむ回遊ルートの魅力を高めます	総合設計制度の要領改正 (住宅等への適用を除外) 地域との協働のまちづくりにより、建物低層部に店舗などを誘導する地区計画の活用など

II. 施行期日

令和2年7月1日

特別用途地区の制限内容について定める「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」一部改正の施行に合わせ施行。

Ⅲ. 改正の概要

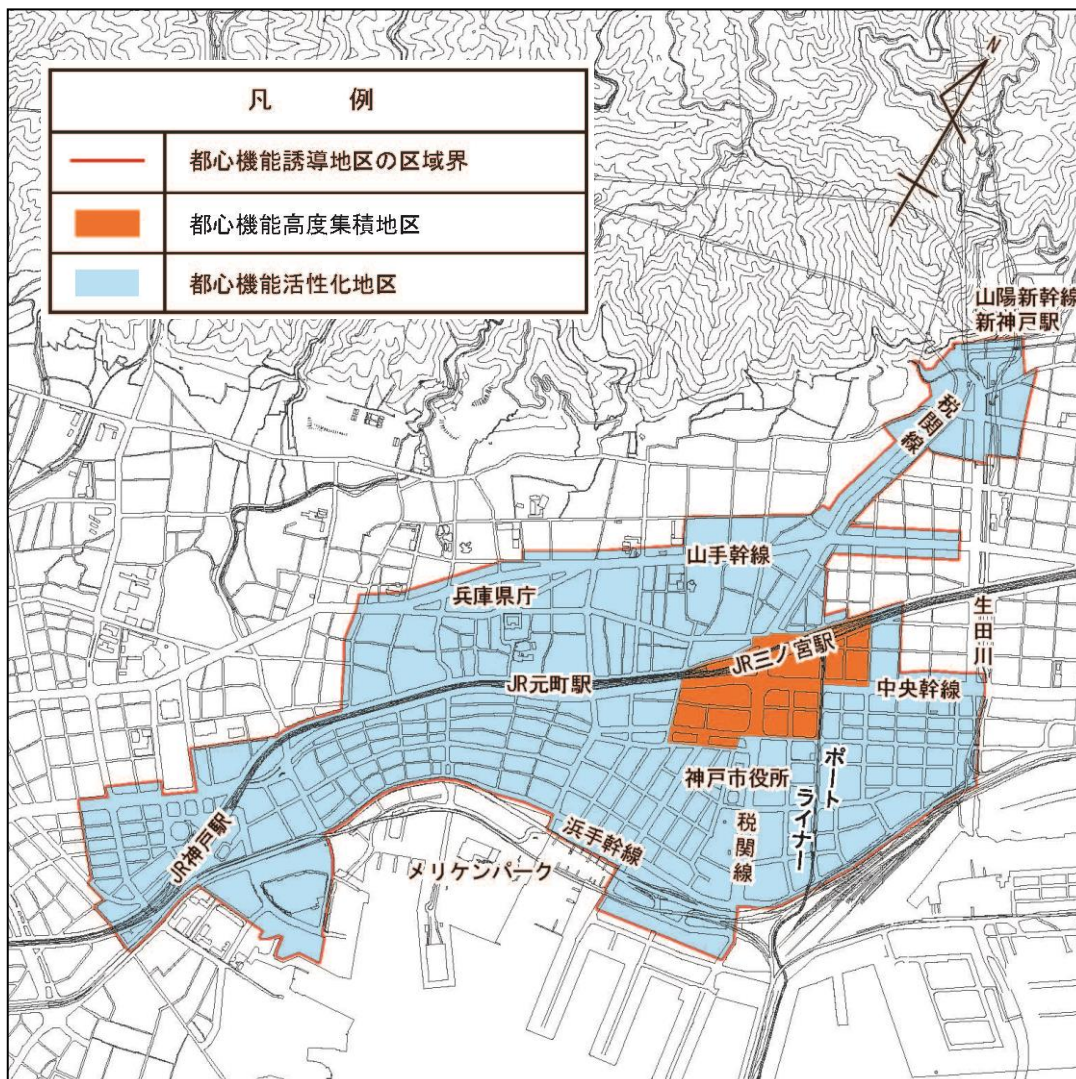
1. 商業・業務等に対する容積率緩和の拡大

特別用途地区（都心機能高度集積地区及び都心機能活性化地区）の区域において、容積率緩和の拡大を行います。

- ① 有効公開空地面積算定におけるまちづくり係数を当該地区では1.2とします。
- ② 都心機能高度集積地区においては、神戸市都市景観条例の規定に基づく景観デザイン協議において協議が成立したものについては、①にかかわらず有効公開空地面積算定におけるまちづくり係数を1.5とします。
- ③ 地区計画等適合型総合設計において、都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区内であることという要件を撤廃します。
- ④ 地区計画等適合型総合設計において、容積率の割増の限度を撤廃します。

【参考：特別用途地区の区域

（※詳細な区域については、都市局計画部指導課に備え付けの「ゆーまっぷ」でご確認ください。）】



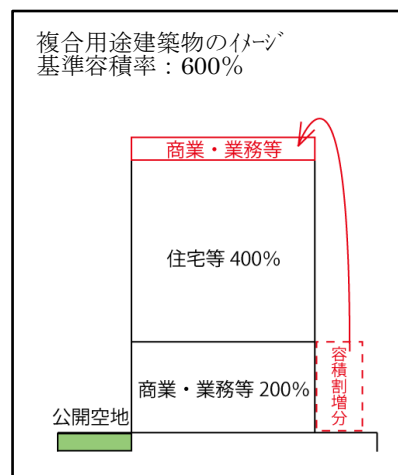
2. 総合設計の住宅等への適用除外

特別用途地区（都心機能高度集積地区及び都心機能活性化地区）の区域において、住宅等※を含む建築物については総合設計を適用しないこととします。（以下の複合用途建築物を除く）

<複合用途建築物の取扱い>

都心機能活性化地区内で、敷地面積1000㎡以上に限り、住宅等とそれ以外の用途（商業・業務等）で構成される複合用途建築物については、住宅等で使用する容積率が400%以下の場合に限り、商業・業務等の部分を容積率割増の基礎として総合設計の適用を認めます。

複合用途建築物における容積率の割増の算定にあたっては、基準容積率 v を $(v - \text{住宅等で使用する容積率})$ とします。なお、市街地住宅型総合設計は適用しません。



3. 既存不適格建築物の取扱い

過去に総合設計の許可を受けて建築された建築物で、特別用途地区（都心機能高度集積地区及び都心機能活性化地区）の規制により既存不適格建築物となるものについては、以下の条件を全て満たす1回目の建替えに限り総合設計の適用を認めます。

- ・特別用途地区（都心機能高度集積地区及び都心機能活性化地区）の規制によって従前の戸数を確保できなくなる等、やむを得ないと認められるもの。
- ・総合設計の許可を受けた敷地と同じ敷地であるもの。
- ・建築物の高さ、延床面積、住戸数、及び住宅等として使用する床面積について従前の数値を超えないもの。
- ・主要な用途に変更がないもの。
- ・従前の建築物が違反建築物でないもの。
- ・建替え時の神戸市総合設計制度許可取扱要領の規定に適合するもの。

4. その他

その他関連法令等改正に伴う改正や、必要となる文言・構成等の整理等を行います。

※住宅等

①建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号に掲げる建築物

住宅・兼用住宅・共同住宅、寄宿舍又は下宿

②建築基準法第52条第3項に規定する老人ホーム等

老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

(居住のための施設としての継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更生保護施設)