

特別用途地区

都心機能誘導地区

■条例により、都心の「商業地域」において、商業・業務機能の集積とバランスよい都心居住の推進を誘導するため、都心機能高度集積地区内では住宅等の建築を制限し、都心機能活性化地区内では住宅等の用途に供する容積率が400%を超える建築物の建築を制限しています。

神戸市では、都市計画法第9条第14項に規定する特別用途地区として「都心機能誘導地区」を指定しています。この都心機能誘導地区内においては、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」により、以下のとおり建築物の建築を制限しています。（区域は裏図を参照下さい）

【神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例】（抜粋）（令和2年7月1日施行）

第18条の5 都心機能誘導地区のうち、都心機能高度集積地区内においては、次に掲げる建築物（以下「住宅等」という。）は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。

(1) 法別表第2（い）項第1号から第3号までに掲げる建築物

(2) 法第52条第3項に規定する老人ホーム等

2 都心機能誘導地区のうち、都心機能活性化地区内においては、住宅等の用途に供する部分の容積率が10分の40を超える建築物は、建築してはならない。ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りでない。

3 前項の規定は、都心機能活性化地区内の建築物の敷地面積が1,000平方メートル未満である場合については、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物が存する敷地において、基準時に存する建築物を除却し、その敷地に建築物を新築する場合で、住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時より増加しないものについては、第1項及び第2項の規定は適用しない。

■住宅等とは

○法別表第2（い）項第1号から第3号

- ・住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿

○法第52条第3項に規定する老人ホーム等

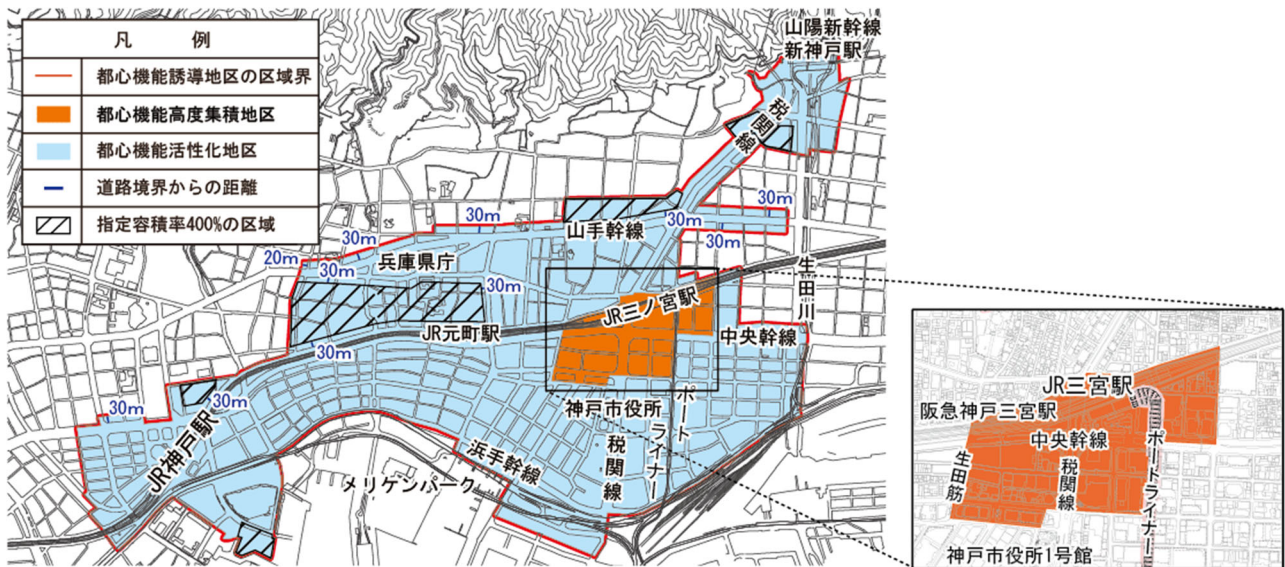
- ・老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（居住のための施設としての継続的入所施設である社会福祉施設、有料老人ホーム及び更正保護施設等）

■住宅等の用途に供する部分とは

住宅等の用途に供する部分には、廊下、階段、機械室や住宅等に附属する駐車場、駐輪場など共用部分が含まれます。容積率の算定にあたっては、法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の例により算定してください。

■適用除外

都心機能活性化地区内の建築物の敷地面積が1,000平方メートル未満である場合は第2項の制限を適用しません。（都心機能高度集積地区内では敷地面積に関わらず建築できません。）



■既存の建築物（法第3条第2項に規定する建築物）に対する取扱いについて

都心機能誘導地区内で制限されている建築物で、法第3条第2項に規定する建築物については下記の条件に合う場合緩和することができます。

- 基準時（条例施行時：令和2年7月1日）に存する建築物を除却し、その敷地に建築物を新築（建替）する場合で、住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時より増加しないものについては第1項及び第2項の制限は適用しません。
- 一定の範囲内での増築・改築、大規模な修繕・模様替については行うことができます。

【増築・改築等に対する緩和の規定】

◎増築・改築⇒以下の条件を全て満たす場合、増築・改築が可能。

- 基準時点の敷地面積に対して増改築後の容積率・建蔽率が現時点での建築基準法の規定に適合すること
- 増築後の床面積の合計が基準時点における床面積の合計の1.2倍を超えないこと
- 増築後の条例不適合部分の床面積の合計が、基準時点における当該部分の床面積の1.2倍を超えないこと
- 用途の変更を伴わないこと

◎大規模な修繕・模様替⇒用途の変更を伴わない場合に限り可能

※ 区域につきましては、神戸市のホームページから「神戸市都市計画情報」で検索していただくか、都市局指導課窓口（三宮国際ビル6階）に備え付けの「ゆーまっぷ」でご確認ください。また、具体の建築計画・既存建築物の取扱いに関するご相談は、確認申請を出される指定確認検査機関等でご確認ください。