

都心の土地利用誘導施策（素案）に基づく神戸市総合設計制度許可取扱要領の一部改正（案）について皆さんのご意見を募集します

◆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。

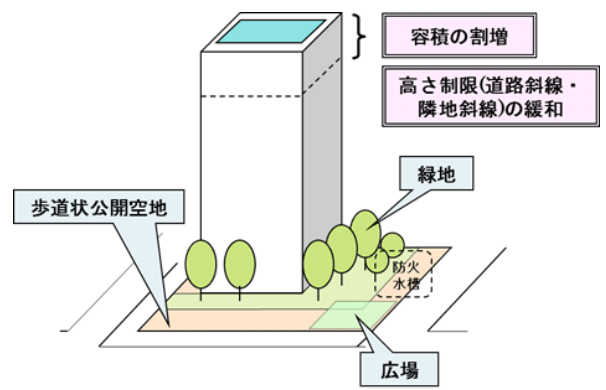
多様な都市機能と居住機能とのバランスのとれた魅力と活気あふれる都心づくりをめざして、都市機能を活性化するとともに、大規模な居住機能を一定抑制するため、平成30年11月に都心の土地利用誘導施策（素案）（以下、素案）をとりまとめました。

素案に対していただいた市民意見等をふまえ、下記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にむけて、改正案の市民意見募集を実施いたします。

	基本方針	具体の施策
都心の土地利用誘導施策（素案） 平成30年11月公表	①都市機能の活性化策 <ul style="list-style-type: none"> 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)）
	②バランス良い都心居住の誘導策 <ul style="list-style-type: none"> 都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導します。 	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 特別用途地区の指定 都市計画決定（区域） 「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） 平成31年1月より、別途市民意見募集予定
	③回遊ルートでのにぎわい創出にむけた取り組み <ul style="list-style-type: none"> 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

参考．総合設計制度の概要

総合設計制度とは建築基準法に基づく制度で、敷地内に広場や緑地などの公開空地を設け、市街地環境の向上に寄与する建築物について、容積率や高さ制限の緩和を行い、土地の有効活用を図りながら、良好なまちなみや市街地環境の形成を誘導する制度です。



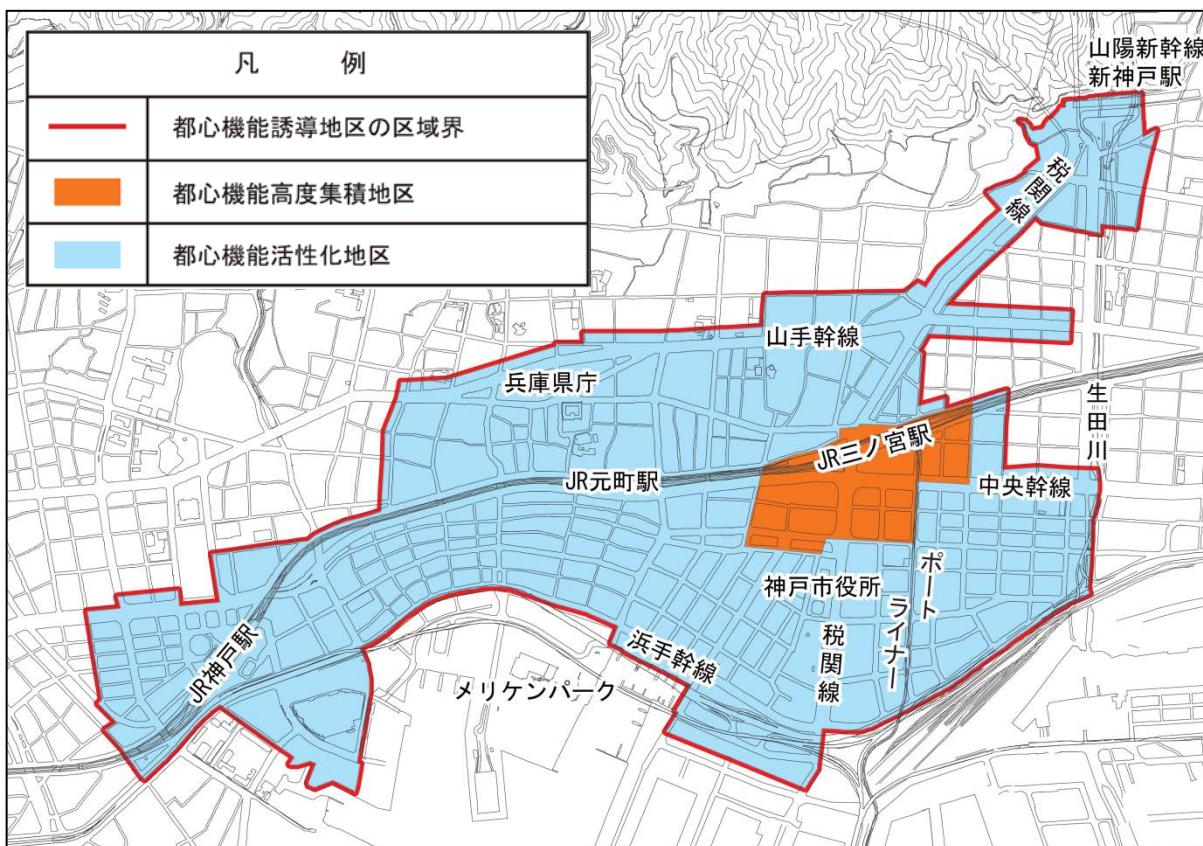
神戸市総合設計制度許可取扱要領改正案の内容

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（都心の土地利用誘導施策（素案）より）】



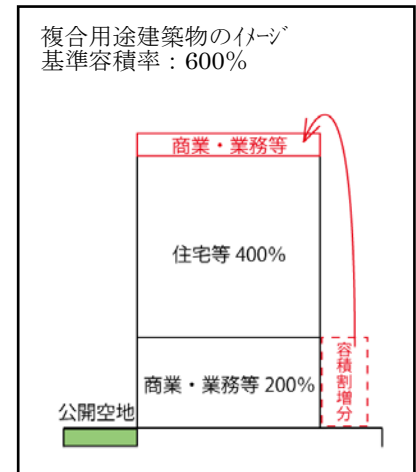
2. 総合設計の住宅等への適用除外

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、寄宿舎又は下宿

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厚生保護施設）

5. 施行期日

都心の土地利用誘導施策(素案)に基づく特別用途地区に関する条例^{*}改正の施行に合わせ、2020年度に施行する予定としています。

※神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例

6. 参考資料

- ・都心の土地利用誘導施策(素案) . . . 参考資料1
- ・現行の神戸市総合設計制度許可取扱要領 . . . 参考資料2

7. 意見募集手続き

・意見募集期間

平成31年1月4日(金曜)～平成31年2月4日(月曜)

・資料の閲覧

次の場所において閲覧に供します。

平成31年1月4日(金曜)～平成31年2月4日(月曜)

(ただし、土曜、日曜、祝日は除きます。)

- (1) 神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課(市役所2号館1階)
- (2) 市政情報室(市役所2号館2階)
- (3) 中央区役所まちづくり推進課

・意見の提出方法

次のいずれかの方法により書面でお願ひします。

(電話などによる口頭での意見提出はできませんので、ご了承ください。)

- (1) 郵送 〒650-8570(住所記載不要)

神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課整備係宛

(平成31年2月4日(月曜)必着)

- (2) ファックス 078-322-6116 神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課整備係宛

- (3) 電子メール kentikuanzen@office.city.kobe.lg.jp

- (4) 持参 神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課整備係

(市役所2号館1階、平日の8時45分～12時、13時～17時30分の間にご持参ください。)

- (5) 神戸市ホームページ(意見募集)上の意見送信フォームによる提出

・意見の提出に関する注意事項

- (1) この案件は、神戸市民の方のみならず、どなたでも提出していただけます。
- (2) 書式は自由ですが、必ず提出者の住所及び氏名(法人その他の団体の場合は、名称及び所在地及び代表者の氏名)を記載してください。
- (3) 提出される書式には、「神戸市総合設計制度許可取扱要領の一部改正(案)」に対してのご意見・情報であることを明記してください。
- (4) 電話などによる口頭のご意見・情報の受付及びいただいたご意見・情報に対する個別の回答はいたしかねますので、あらかじめご了承ください。
- (5) いただいたご意見・情報に対する神戸市の考え方等を、神戸市ホームページにて平成31

年3月頃（予定）に掲載いたします。ホームページがご覧いただけない場合は、市政情報室（市役所2号館2階）でご覧いただけます。

・個人情報の取扱いについて

- （1）ご提出いただきましたご意見・情報は、住所、氏名、個人又は法人等の権利利益を害するおそれのある情報等、公表することが不適切な情報（神戸市情報公開条例第10条各号に規定する情報）を除いて、ホームページ等で公表させていただきます。
- （2）個人情報等の取り扱いには十分注意し、個人が特定できるような内容では掲載いたしません。
- （3）ご意見・情報、氏名、住所、電子メールアドレス等につきましては、神戸市個人情報保護条例に基づき、他の目的に利用・提供しないととも、適正に管理いたします。
- （4）ご提出いただいたご意見・情報の考慮に際し、内容を確認させていただく場合がありますので、氏名・住所の記載をお願いしています。