

神戸市長期優良住宅型総合設計制度許可取扱要領の制定（案）の概要

I. 背景・目的

長期優良住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下「長期優良住宅法」という。）が改正（令和4年2月20日施行）され、同法第5条に基づく認定を受けた認定長期優良計画に基づく建築に係る住宅で、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限が緩和される許可制度が創設されました。

この長期優良住宅法の改正を受け、長期優良住宅法に基づく容積率の緩和に係る許可制度を「神戸市長期優良住宅型総合設計制度」として、神戸市総合設計制度の類型の一つに位置付け、当該許可制度を運用するため、新たに『神戸市長期優良住宅型総合設計制度許可取扱要領』を制定します。

II. 神戸市長期優良住宅型総合設計制度許可取扱要領（案）の概要

『神戸市長期優良住宅型総合設計制度許可取扱要領（案）』は、国土交通省の定める「総合設計許可準則」及び「総合設計許可準則に関する技術基準」に基づき策定します。

1. 神戸市長期優良住宅型総合設計制度の種類

一般型総合設計、市街地住宅型総合設計及び地区計画等適合型総合設計の3つの種類を設けます。

なお、種類に応じて容積率の割増しを行いますが、本制度では高さの制限は緩和できません。

2. 容積率の割増し

①割増しの算定

許可による割増後の延べ面積は、基準容積率に従い、次式によって得られる面積以下で割増の限度までとなります。

$$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i \times \alpha \times 1.5 \times P\}$$

V：割増後の延べ面積　A：敷地面積　v：基準容積率　S：有効公開空地面積の合計

k_i：基準容積率に応じた割増係数　α：種類別の割増係数

P：（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅に供する部分の床面積の合計／建築物の延べ面積）

②割増しの限度

種類に応じて、一定の限度を設けます。

3. 長期優良住宅型総合設計制度の主な特徴

長期優良住宅法に基づく総合設計制度は、建築基準法に基づく総合設計制度に比べ、小規模な敷地や公開空地等でも利用可能です。なお、建築基準法に基づく総合設計制度と同様に、容積率の緩和には上限を設けています。

また、当該制度では、高さの制限については緩和できません。

4. 許可基準の概要

種 類	長期優良住宅型 (一般型)	長期優良住宅型 (市街地住宅型)	長期優良住宅型 (地区計画等適合型)
適用区域	市街化区域内のうち、工業専用地域以外の地域	第4～8種高度地区、高度地区の指定のない住居系地域、高度地区の指定のない500%以下の商業地域	都市再開発法第2条の3第1項2号地域内で、地区計画等により高度利用を図るべきとされた区域内
最低敷地面積	・一低専、二低専 1,000 m ² ・その他住居系及び工業系 500 m ² ・商業系 300 m ²		
前面道路	6 m以上（近商・商業・工業・工専は8 m以上）かつ1/8以上接する ※「道路幅+歩道状公開空地を6 m（or 8 m）以上」でも可		
容積率 割増の倍率 ($ki \times \alpha \times 1.5$)	下記により求められる容積率割増の倍率×（認定長期優良住宅建築等計画に係る住宅に供する部分の床面積の合計/建築物の延べ面積）		
	$\alpha = 1.0$	$\alpha = a \times 3/4 + 1$ ($a = 1/4 \sim 2/3$)	$\alpha = 1.2$
	$ki \times 1.5$	$ki \times (1.78 \sim 2.25)$	$ki \times 1.8$
容積率 割増の限度	$v \times 1.5$ かつ $v + 200\%$	$v \times (1.59 \sim 1.75)$ かつ $V + (237.5 \sim 300\%)$	$v \times 1.5$ かつ $v + 250\%$

Ⅲ. 施行期日（予定）

令和3年度内の施行を予定しています。

《参考》

総合設計制度の概要

総合設計制度とは、建築基準法に定められた制度で、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物物について、容積率や道路斜線制限、隣地斜線制限などの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。

神戸市では、昭和52年から当制度を適用しており、これまでに185件の建築物について許可を行っています。

