

「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」改正(案)の概要の市民意見募集 ～特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」の制限内容について～

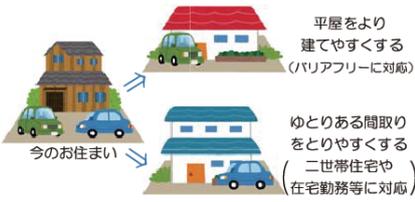
I. 趣旨

これからの神戸のまちづくりにおいては、進展する人口減少や少子・高齢化への対応に加え、夫婦で就労する世帯の増加や新型コロナウイルスによる生活様式の変化などを背景に、ライフスタイルや価値観の多様化に対応したまちづくりが求められています。

このことから、今後住宅の建替え等が順次進んでいくことが見込まれる計画的に開発された住宅団地において、高齢者が住みやすいバリアフリー住宅や二世帯住宅、在宅勤務等に対応したゆとりのある間取りを備えた住宅など多様な住まい方を選択しやすくするとともに持続可能な住環境の形成を図ることを目的とした「すまい・まちなみ形成地区」(※)を指定します。

このたび、「すまい・まちなみ形成地区」の指定を含む用途地域等見直しに係る都市計画案の縦覧と意見書の受付に併せて、同地区の制限の内容を具体的に定める「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例(以下、住環境条例)」改正(案)の概要について市民意見募集を実施いたします。

※都市計画法第8条、建築基準法第49条に規定される「特別用途地区」のひとつとして指定します。

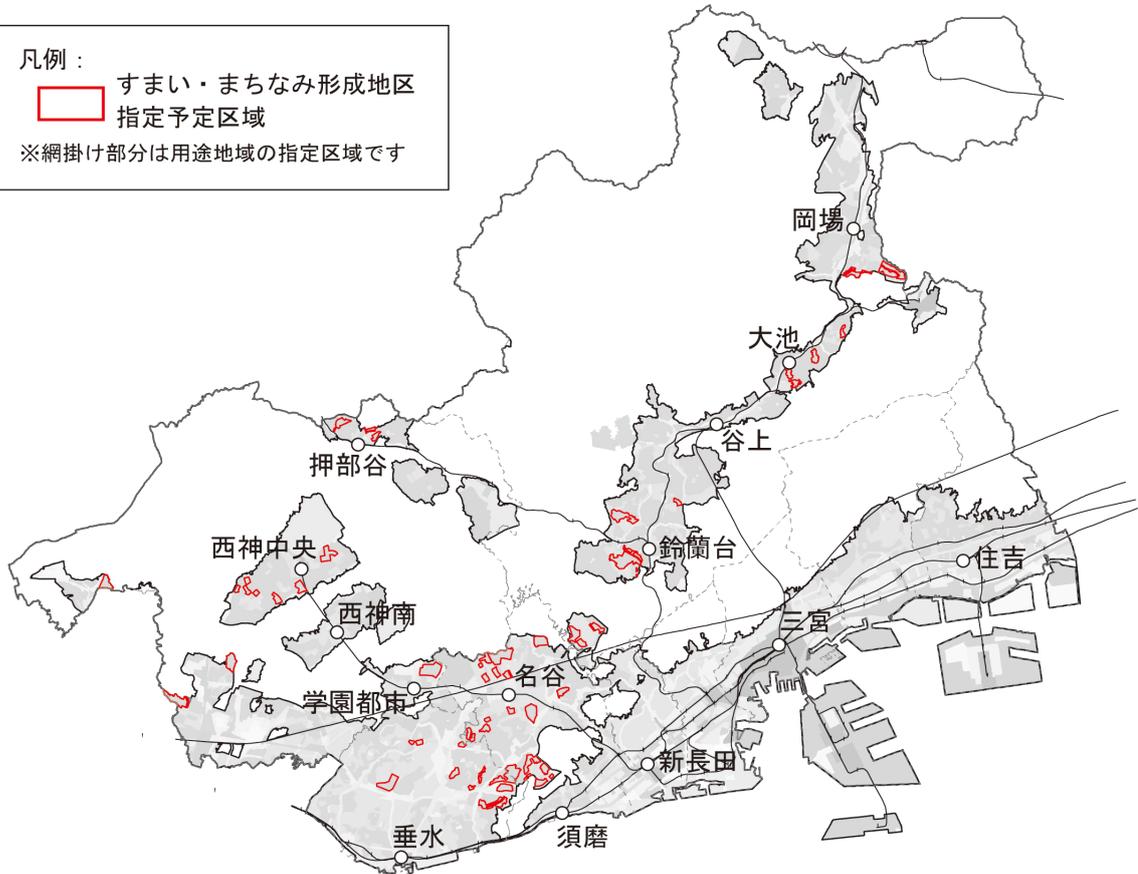
用途地域等の見直し (修正見直し案) 令和4年8月公表 令和4年3月公表	見直しのねらい	具体の施策
	<p>①住環境の保全と多様な建替えの促進</p> <p>良好な住環境を守りつつ、社会や働き方の変化に対応した戸建て住宅等の多様な建替えをしやすくします。</p>  <p>平屋をより建てやすくする (バリアフリーに対応)</p> <p>ゆとりある間取りをとりやすくする (二世帯住宅や在宅勤務等に対応)</p>	<p>用途地域の変更(容積率・建ぺい率)</p> <p>特別用途地区の指定</p> <p>都市計画決定(区域)</p> <p>住環境条例の改正(制限内容)</p>
	②歩いて暮らしやすいまちへ	用途地域の変更
	③「憩い、集い、働く」をもっと身近に	
	④幹線道路周辺の生活を便利に	
	⑤身近な場所にも働ける場を	
	⑥駅周辺に活気と便利さを	用途地域の変更(容積率・建ぺい率)
	⑦産業の維持と発展を目指して	

II. 制度の内容

対象とする区域

※対象区域の指定については、都市計画で定めます

凡例：
 すまい・まちなみ形成地区
 指定予定区域
 ※網掛け部分は用途地域の指定区域です



一定規模で開発された第1種・第2種低層住居専用地域で容積率 80%・建ぺい率 40%の指定がされている区域の内、主に戸建て住宅が立地している住宅団地で、地区計画等の地域ルールのある区域を除いて選定しました。

これらの区域では、容積率 100%・建ぺい率 50%が上限として指定されることになります。

今回の意見募集部分

制限の内容

※制限内容については、住環境条例で定めます

対象区域では、都市計画による容積率 80%・建ぺい率 40%の上限が容積率 100%・建ぺい率 50%に引き上げられますが、併せて特別用途地区による制限を加えることにより、その適用対象を「戸建て住宅等」で「1メートルの外壁後退」を行った場合に限定します。

「戸建て住宅等」以外については、容積率 80%・建ぺい率 40%を上限としてこれまで通り建築が可能です。

ただし、第1種・第2種低層住居専用地域の用途制限の中で建築可能な用途に限ります。

制限の概要		
用途	外壁後退の制限 *1	
	1メートル	後退なし
戸建て住宅等 *2	容積率 100% 建ぺい率 50% *3	容積率 80% 建ぺい率 40% *3
戸建て住宅等以外		

*1 既に外壁後退制限（1メートル）がある場合は既存の制限に変更なし

*2 戸建て住宅等（戸建て住宅、兼用住宅、2戸以下の長屋・共同住宅、併用住宅等）

*3 特定行政庁が指定した角地等の敷地にある建築物にあっては、10%を加えた数値

住環境条例に定める内容

（1）区域内で建築可能な建築物（※下記①～⑥に附属する建築物を含む）

①戸建て住宅

②戸建て兼用住宅（建築基準法施行令 130 条の 3 で定めるもの）

③住戸の数が 2 の長屋又は共同住宅（2 世帯住宅）

④戸建て併用住宅

（診療所等の建築基準法別表第 2（い）項第 4 号～第 8 号に掲げる用途を併用する住宅又は、建築基準法別表第 2（ろ）項第 2 号に掲げる用途を併用する住宅（第 2 種低層住居専用地域のみ）で、延べ面積の過半が住宅用途のもの）

⑤巡査派出所、公衆便所等（建築基準法第 53 条第 6 項第 2 号）及び公園の内にある建築物等（建築基準法第 53 条第 6 項第 3 号）

⑥上記以外の用途（指定された用途地域で建築可能な用途に限る。）で、従前の容積率 80%・建蔽率 40%（※）以下とする建築物

（※）特定行政庁が指定した角地等の敷地にある建築物においては建ぺい率が 50%以下

（2）外壁後退の制限

敷地境界線から 1メートル以上後退するものとする。

（※既に外壁後退制限（1メートル）がある場合は既存の制限に変更なし）

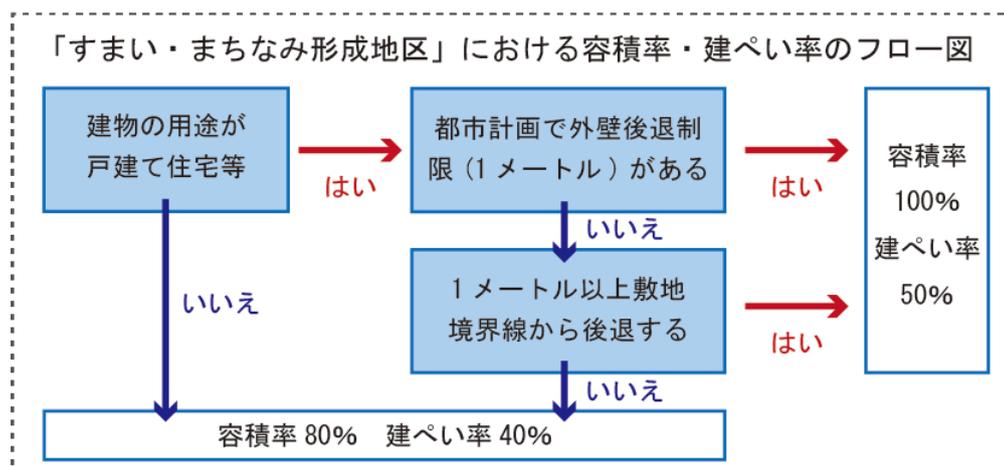
ただし、下記建築物を除く。

・容積率 80%、建ぺい率 40%以下の建築物

※特定行政庁が指定した角地等の敷地にある建築物にあっては、建ぺい率 50%以下

・巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊等（建築基準法第 53 条第 6 項第 2 号）及び公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物等（建築基準法第 53 条第 6 項第 3 号）

※小規模な建築物（建築基準法施行令第 135 条の 22）は外壁後退の制限の適用除外です。



(3) 日影による中高層の建築物の高さの制限について

区域内では、都市計画において容積率が80%と定められた区域と同等の規定（従前と同じ）を適用します。

(4) 罰則の適用

区域内の制限の内容に違反して建築した場合には、条例に定める罰則規定を適用します。

Ⅲ. 今後の予定

「すまい・まちなみ形成地区」の区域指定については、令和4年度第3回神戸市都市計画審議会（令和5年2月頃）に付議予定です。

また、住環境条例の改正については、令和5年度第1回定例会市会（令和5年6月頃）に議案を提案し、可決されれば、令和5年7月頃に併せて施行することを予定しています。

