

神戸市総合設計制度許可取扱要領の一部改正の概要

I. 背景・目的

近年、一世帯当たりの自動車保有台数が減少傾向にある（神戸市統計書）ことや、敷地内にオートバイ等の置場がない共同住宅が約3割以上ある（平成24年神戸市調査）ことなど、共同住宅における駐車施設の需要が変化しています。

このような状況を踏まえ、共同住宅における駐車施設の整備基準の総合的な見直しに向けて、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」の一部改正（平成27年4月）を行い、続いて「同条例施行規則」の一部改正を行いました。

これに合わせ、神戸市総合設計制度許可取扱要領に規定している駐車場・駐輪場等の設置に係る規定を改正しました。

また、住戸の日照に係る規定の改正や文言や構成の整理等、必要な改正を行いました。

II. 改正の概要

1. 駐車場の設置に係る規定の改正

- ◆駐車場の台数要件の合理化
- ◆既存駐車場についての一時撤去制度の創設

2. 駐輪場等の設置に係る規定の改正

- ◆バイク等置場の整備基準を新設

3. その他所要の改正

- ◆住戸の日照に係る規定の改正
- ◆文言や構成の整理

III. 施行期日

平成28年1月6日。

なお、駐車場の台数要件の合理化及びバイク等置場の整備基準の新設については、平成28年2月1日の施行を予定しています。

総合設計制度許可取扱要領

1. 駐車場の設置に係る規定の改正

◆駐車場の台数要件の合理化

市街地住宅型総合設計の個別要件としている駐車場設置台数の上乘せ規定を取止め、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の規定に合わせる。

(現行)

駐車場は、原則として住戸数の80%以上の駐車台数を敷地内に確保すること。ただし、近隣商業地域又は商業地域内の駅近傍において、周辺状況や利用計画から支障がないと認めた場合は、60%以上とする。

また、多段式機械駐車施設を計画する場合には、安全上及び景観上配慮されたものとする。

↓

(改正)

駐車場の整備率は、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の規定を満たすとともに、公開空地や敷地周辺の道路等に駐停車されることのないよう出来る限り高め、かつ、適切な維持管理がなされるよう乗降や荷捌きスペースの確保等に配慮した計画とすること。

また、多段式機械駐車施設を計画する場合には、安全上及び景観上配慮されたものとする。

《参考》 「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の規定

用途地域	住戸の数	整備率
第1種低層住居専用地域	10戸以上 30戸未満	100分の25以上
第2種低層住居専用地域	30戸以上 70戸未満	100分の45以上
第1種中高層住居専用地域	70戸以上	100分の65以上
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域	10戸以上 30戸未満	100分の15以上
第2種住居地域	30戸以上 70戸未満	100分の30以上
準住居地域		
準工業地域	70戸以上	100分の45以上
工業地域		
近隣商業地域	10戸以上 30戸未満	100分の5以上
商業地域	30戸以上 70戸未満	100分の15以上
	70戸以上	100分の25以上

- ・建築物の敷地が2以上の用途地域にわたる場合は、その敷地の最大部分が属する用途地域に係る規定を適用する。

◆既存駐車場についての一時撤去制度の創設

許可した建築物に附属する駐車場の一時撤去に関する取扱いについては、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の規定に準じ運用する。

《参考》 「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の規定

- ・完成後 10 年以上経過した集合住宅に附属する駐車場のうち次の要件を満たすものについて、3 年毎に駐車場の利用状況を確認したうえで、整備基準台数の 1/2 を上限に当該駐車場の一部について一時撤去を認めます。

【要件】

- 概ね過去 5 年間の利用実態からみて今後の使用見込みがないこと
- 近隣住民に対する説明等により近隣住環境の維持に支障がないと認められること
- 今後駐車場が再び必要となった場合を考慮し、撤去した駐車場部分は容易に復元できる利用形態とすること

2. 駐輪場等の設置に係る規定の改正

◆バイク等置場の整備基準を新設

市街地住宅型総合設計の個別要件である「駐輪場等」にバイク置場の整備基準を新設する。

(現行)

自転車、バイク等の置場は、合わせて 1 戸あたり 2 台（立地条件により 1.5 台）以上のスペースを確保すること。

↓

(改正)

自転車、バイク等の置場は、合わせて 1 戸あたり 2 台（立地条件により 1.5 台）以上のスペースを確保すること。

また、バイク等の置場については、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の規定を満たすこと。

《参考》 「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則」の規定

- ・その他の二輪車に係るものは、当該建築物の住戸の数の 10 分の 1 以上の数の駐車施設を設けることとする。ただし、敷地の状況により市長がやむを得ないと認める場合にはこの限りでない。

3. その他所要の改正

◆住戸の日照に係る規定の改正

住戸の日照に係る許可要件を削除する。

(現行)

各住戸は、1 以上の居室の開口部における冬至日の日照時間を、原則として次の表の各欄に掲げる用途地域に応じて、当該各欄に掲げる日照時間以上確保すること。ただし、準工業地域は、住居系用途地域を適用する。

用途地域	日照時間
第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	3時間
近隣商業地域、商業地域	2時間

↓
(改正)
削除

《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180件の建築物について許可をおこなっています。

