

特別用途地区(都心機能誘導地区)の概要

～令和2年7月1日より制限が施行されます～

令和元年7月
神戸市都市局・建築住宅局

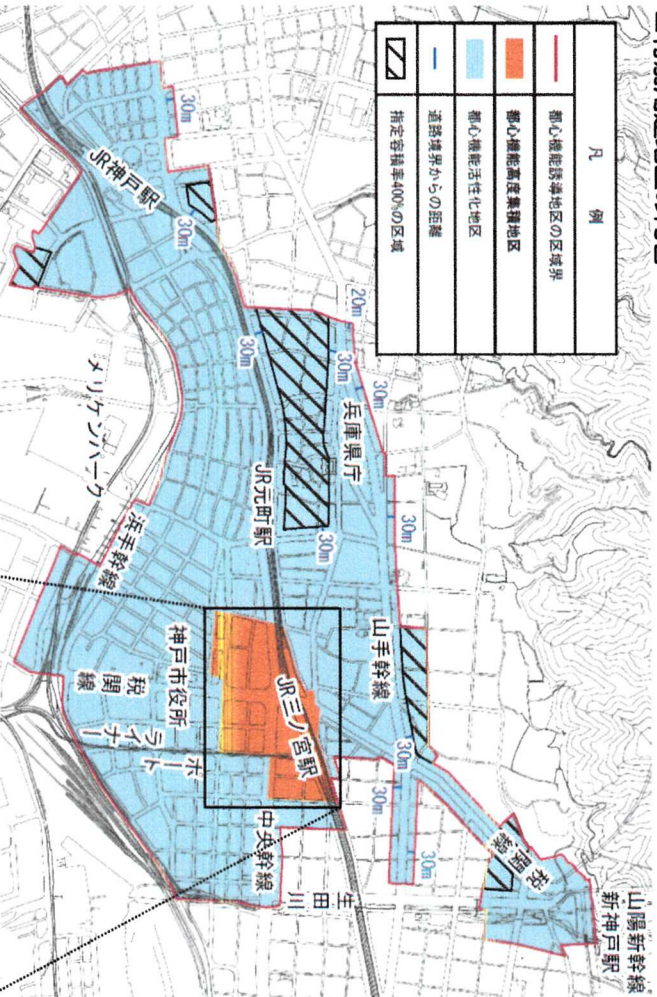
多様な都市機能と居住機能とのバランスのとれた魅力と活気あふれる都心づくりをめざして、平成30年11月に都心の土地利用誘導施策をとりまとめ、平成31年3月5日に都市計画法に基づき、都心の商業地域に特別用途地区(都心機能誘導地区)を指定。令和元年7月4日、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例により、その区域の制限に関して必要な規定を定めました。

※用途地域や指定容積率等の変更はありません。



特別用途地区の内容

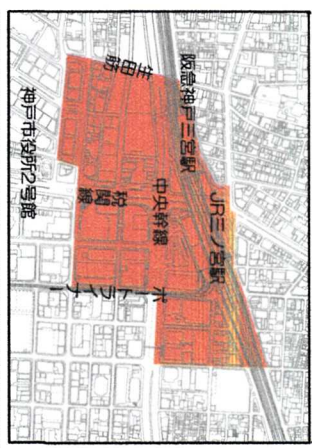
凡 例	
	都心機能誘導地区の区域界
	都心機能高度集積地区
	都心機能活性化地区
	道路境界からの距離
	指定容積率400%の区域



(1) 建築制限の内容

都心機能高度集積地区	住宅等*の建築を禁止
都心機能活性化地区	住宅等の用途に供する容積率の上限を400%とする ただし、敷地面積1000㎡未満はこの制限が適用除外
(例) 指定容積率が 600%の場合	住宅等 400% その他機能 200%

※全体で600%まで建築可能ですが、住宅等の容積率は400%までしか建築できません。



※詳細な区域については、都市局都市計画課に備え付けの「ゆーまっぷ」でご確認下さい。

(2) 既存の建築物(建築基準法第3条第2項に規定する建築物)に対する取扱い

- ①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去し、その敷地に建築物を新築(建替)する場合は、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、本制限を適用しません。

【建替え例】基準容積率が600%(敷地面積1000㎡)の場合

条例施行時の建物	1回目の建替え	2回目の建替え
住宅等 600%	住宅等 600%	住宅等 600%
床面積6,000㎡	床面積6,000㎡	床面積6,000㎡
手	手	手
で建替え可能	で建替え不可	で建替え不可

※都心機能活性化地区の場合、住宅等の容積率は400%まで

なお、総合設計制度を適用している建築物等については、別途取扱が定められています。

②一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。

一定の範囲【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

※「住宅等」とは(都心機能誘導地区における定義)

- 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更生保護施設)

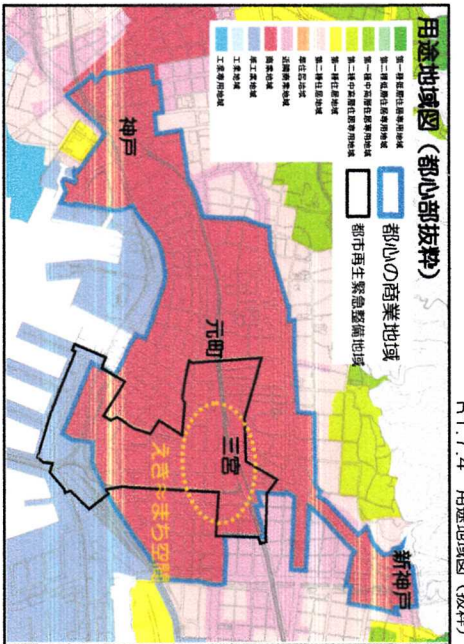
■その他都市計画制度(都市再生特別地区)による制限緩和

都心機能高度集積地区については、民間事業者から都市計画提案制度を活用してSOHO(オフィス兼用住宅)やホテルレジデンス(ホテルサービス付き住戸)など駅前の業務機能の高度な集積に一定寄与すると考えられる用途を含む事業提案があった場合は、その必要性を判断したうえで、都市再生特別地区の指定により一部導入を認めています。

(問い合わせ先) 神戸市役所 TEL：078-331-8181(代表)
 ・特別用途地区(都心機能誘導地区)の指定に関して ⇒ 都市局 都市計画課
 ・具体的な建築計画、既存不適格建築物の取扱いに関して ⇒ 建築確認申請を出される指定確認検査機関等

都心の土地利用誘導施策 検討の経緯

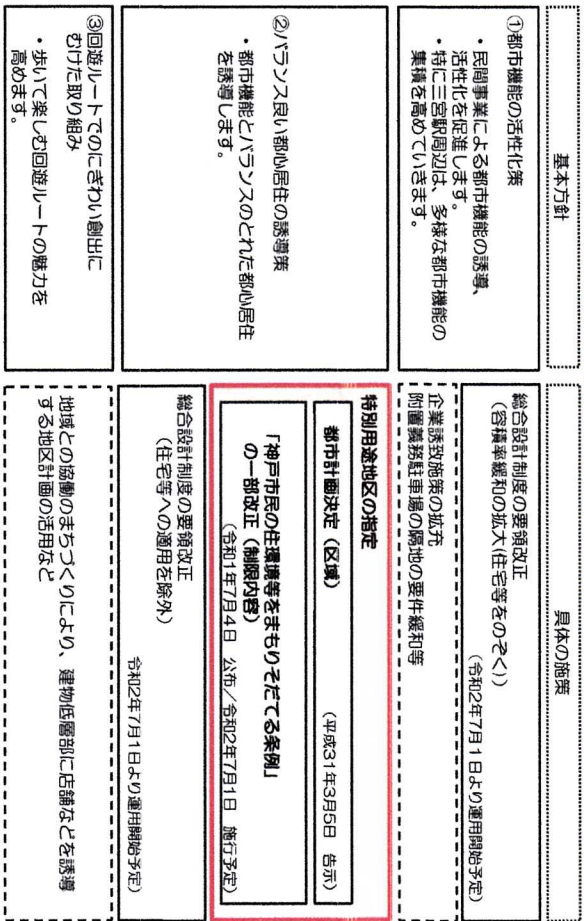
1. 背景
 神戸の都心の商業地域は、神戸市都市計画マスタープランで「高度商業・業務地」に位置づけられており、商業、業務、行政、文化、観光など、多様な都市機能を高度に集積させるため、市内の他のエリアと比べて高い容積率を面的に指定しています。



しかし、近年、都市機能の充実や交通利便性の高さなどから、高容積率を活用した大規模マンションが多く建設され、人口は震災前 (平成2年) の約1.6倍に増加しています。都市の活力とにぎわいを創出するためには、働く場とともに一定の定住人口が必要であり、都心においても同様です。しかし、過度に居住機能が增加すると、商業・業務などの都市機能の立地阻害や小学校など子育て関連施設の不足、災害時の避難場所・備蓄のさらなる確保などの課題が懸念されるため、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導していく必要があります。

2. 都心の土地利用誘導施策
 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目指して、以下の3つの基本方針と具体の施策を取りまとめ、順次実施してまいります。

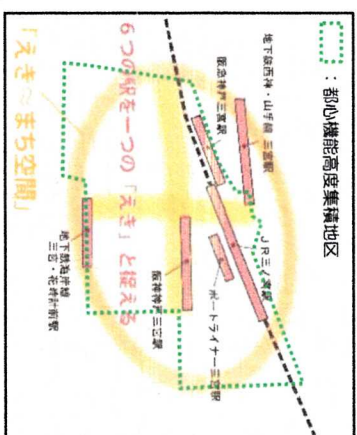
都心の土地利用誘導施策の体系図



(特別用途地区の指定について)

・定住人口が急激に増加している都心の商業地域 (p.3用途地域図参照) の現状をふまえて、都市機能とバランスのとれた都心居住を誘導していくため、特別用途地区 (都心機能活性化地区) を指定しています。

・なかでも、三宮駅周辺は「えきまちな空間」として、人と公共交通優先の公共空間の再整備や景観形成、多様な都市機能の集積に官民が連携して取り組み、神戸の玄関口にふさわしい高質な空間づくりを行っていくエリアです。このため、「えきまちな空間」の範囲をベースに、商業・業務などの都市機能に特化した土地利用を誘導していくため、特別用途地区 (都心機能高度集積地区) を指定しています。



・特別用途地区の制限内容は、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」に定めています。制限内容はp.1, p.2をご覧ください。

※ 「特別用途地区」とは？
 都市計画法に基づき、地区の特性にふさわしい土地利用の増進を図るため、用途地域を補完して定める地域地区で、区域は都市計画で定め、制限内容は建築基準法に基づき条例で定める。

(都心の土地利用に関する検討経過)

