

「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～

「すまい・まちなみ形成地区」の制限の内容について「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)の概要の市民意見募集を行います。

1. 地区の制限の内容について

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、持続可能な住環境の形成に配慮した戸建て住宅等の建て替え等を誘導するという趣旨から、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(イ)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(ロ)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)及び公園の内にいる建築物等(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)

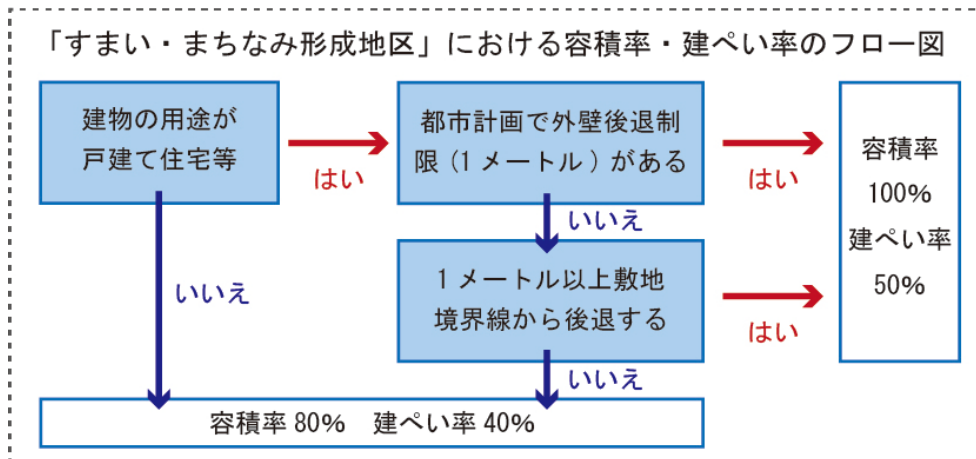
ただし、下記建築物を除く。

・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つては、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

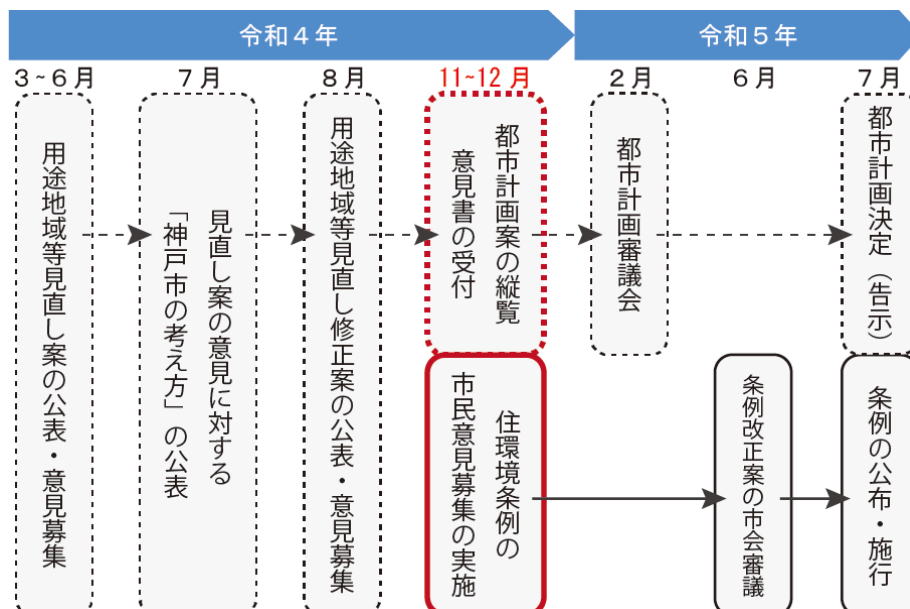
区域内では、都市計画において容積率が80%と定められた区域と同等の規定(従前と同じ)を適用します。

(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。

2. 今後の予定と意見の提出方法

令和5年度第1回定例市会(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月頃に施行することを予定しています。



意見の提出方法

・意見募集期間

令和4年11月8日（火曜）～令和4年12月8日（木曜）

・資料の閲覧場所

次の場所において閲覧することができます。

- (1) 建築住宅局建築指導部建築安全課（三宮国際ビル5階）
- (2) 都市局都市計画課（三宮国際ビル6階）
- (3) 市政情報室（市役所1号館18階）
- (4) 各区役所まちづくり課、北須磨支所市民課、玉津支所

・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。

(1) 郵送による提出

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル5階

神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課 意見募集（住環境条例）宛

（令和4年12月8日（木曜）必着）

(2) ファクシミリによる提出

078-595-6663 神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課 意見募集（住環境条例）宛

(3) 電子メールによる提出

アドレス：kentikuanzen@office.city.kobe.lg.jp

件名には「意見募集（住環境条例）」と記載いただき、コンピューターウイルスの感染防止のため、添付ファイルは使用せず、メール本文にテキスト形式で入力してください。

(4) 持参による提出

神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課

（三宮国際ビル5階、神戸市中央区浜辺通2-1-30）

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

<https://www.city.kobe.lg.jp/a81042/shise/kocho/comment/gyoute/125kentikujutaku/20221101.html>

・注意事項

- (1) 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、所在地及び代表者の氏名）を記載してください。また、神戸市にお住まいの方以外で、市内の事業所等に勤務されている方、市内の学校に在学中の方は、事業所等又は学校の名称及び所在地を記載してください。
- (2) 提出される書式には、「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」に対してのご意見であることを明記してください。
- (3) 電話などによる口頭の意見提出の受付及びいただいたご意見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。
- (4) いただいたご意見に対する神戸市の考え方等を、神戸市ホームページにて令和5年1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1号館18階）でご覧いただけます。

・個人情報の取り扱いについて

- (1) ご提出いただきましたご意見・ご提案は、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、ご提案、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・提供しないとともに、適正に管理いたします。
- (4) 意見提出に際し、以下の理由から氏名・住所の記載をお願いしています。
 - ア 提出された意見の内容を確認させていただく場合があること
 - イ 意見提出手続は、「市民（市内に在住・在勤・在学、事務所・事業所を有する方）」を対象として行う手続であること