

特別用途地区

すまい・まちなみ形成地区

■概要

既存の住環境に配慮しながら、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ある間取りの住宅など多様な建替え等を実現するため、用途地域が第一種低層住居専用地域（または第二種低層住居専用地域）で容積率 100%、建ぺい率 50%（地域により外壁後退 1.0m）が指定されている区域の一部に特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」を指定しています。指定区域では、条例により容積率、建ぺい率の上限を定めています。

■制限内容

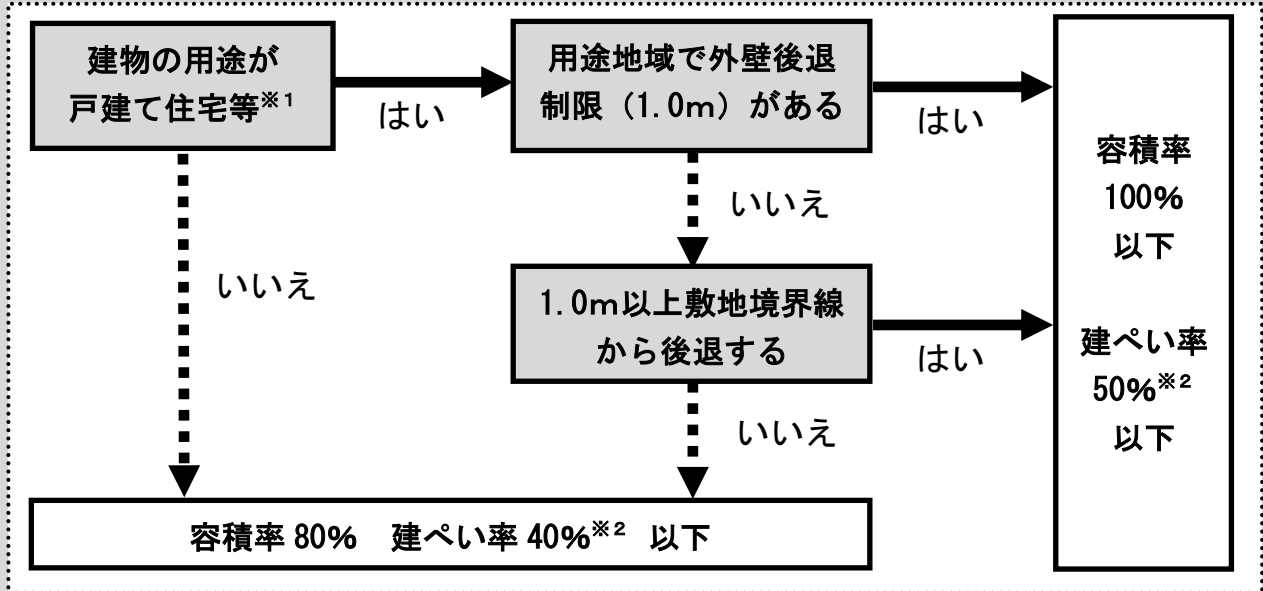
◆戸建て住宅等^{※1}で、かつ、外壁後退 1.0m以上を確保して建築する場合

⇒容積率 100%、建ぺい率 50%^{※2}を上限に建築が可能（用途地域の指定通りで制限なし）

◆上記以外で建築する場合（戸建て住宅等以外、又は外壁後退 1.0m未満）

⇒容積率 80%、建ぺい率 40%^{※2}を上限に建築が可能（条例により上限の制限あり）

<フロー図>



※1 戸建て住宅等・・・戸建て住宅（店舗等と一体のものを含む）、長屋又は共同住宅（いずれも2戸まで。二世帯住宅を想定）など

※2 特定行政庁が指定した角地等の敷地においては、建ぺい率に 10%を加えた数値

■対象区域

「すまい・まちなみ形成地区」の現在の指定区域は「神戸市情報マップ」から確認できます。神戸市のホームページから「神戸市情報マップ」で検索してください。

※具体的な建築計画・既存建築物の取扱いのご相談は、確認申請を出される指定確認検査機関等にご確認ください。
神戸市への届出は必要ありません。

（裏面に続く）

■Q&A

Q1：何か特別な申請が必要ですか。

A1：特別な手続きはありません。(確認申請で審査されます。)

Q2：用途地域で外壁後退 1.0mが定められている地域ですが、容積率 80%建ぺい率 40%で建築する場合は、外壁後退 1.0mを確保しなくてもよいのですか？

A2：用途地域で外壁後退が定められている地域は、外壁後退を確保する必要があります。

そのうえで、戸建て住宅等であれば、容積率 100%建ぺい率 50%、それ以外は容積率 80%建ぺい率 40%を上限に建築が可能です。

Q3：用途地域で外壁後退が定められていない地域でも、外壁後退しないといけないのですか。

A3：外壁後退しない場合は、容積率 80%建ぺい率 40%を上限に建築が可能です。

(戸建て住宅等で外壁後退 1.0mを確保した場合は、容積率 100%建ぺい率 50%で建築可能)

Q4：日影規制で規制される日影時間はどのようになりますか。

A4：規制される日影時間は指定容積率 80%の地域と同等の制限になります。

■参考（条例の抜粋）

神戸市では、都市計画法第 9 条第 14 項に規定する特別用途地区として「すまい・まちなみ形成地区」を指定しています。この地区内においては、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」により、以下のとおり建築物の建築を制限しています。

【神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例】（抜粋） ← _____：条例の解説

（すまい・まちなみ形成地区内の建築の制限）

第18条の6 すまい・まちなみ形成地区内においては、次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

ただし、市長が公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可した場合は、この限りではない。

(1) 法別表第 2 (イ) 項第 1 号から第 3 号までに掲げる建築物（寄宿舍及び下宿を除く。）であって、かつ、住戸の数が 1 又は 2 のもの

←住宅、兼用住宅、共同住宅で住戸の数が 2 以下のもの

(2) 延べ面積の過半を前号の用途に供し、かつ、法別表第 2 (イ) 項第 4 号から第 9 号までに掲げる用途に供する部分を併設する建築物

←診療所等と住宅系用途の併設住宅（主たる用途は「住宅」）

(3) 延べ面積の過半を第 1 号の用途に供し、かつ、法別表第 2 (ロ) 項第 2 号に掲げる用途に供する部分を併設する建築物（第二種低層住居専用地域内に限る。）

←二種低層住居専用地域で立地可能な店舗との併設住宅（主たる用途は「住宅」）

(4) 前 3 号に掲げる建築物に附属するもの（令第 130 条の 5 各号に掲げるものを除く。）

(5) 前各号に掲げる建築物以外の建築物で、容積率が 10 分の 8 以下であり、かつ、建蔽率が 10 分の 4（法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあっては、10 分の 5、法第 53 条第 6 項第 2 号及び第 3 号に掲げる建築物にあっては、10 分の 10）以下であるもの

←戸建て住宅等以外の建築物で、容積率/建ぺい率を 80%/40%以下（ただし、角地は建ぺい率 50%以下、巡査派出所等は建ぺい率 100%以下）で建築する建築物

第 18 条の 7 前条第 1 項第 1 号から第 4 号までの建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）

の面から敷地境界線までの距離は、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、1 m 以上でなければならない。

(1) 容積率が 10 分の 8 以下であり、かつ、建蔽率が 10 分の 4（法第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあっては、10 分の 5）以下であるもの

(2) 令第 135 条の 22 各号に掲げるもの

←基本は外壁後退 1 m を確保しなければならない。ただし、容積率/建ぺい率を 80%/40%以下（ただし、角地は建ぺい率 50%以下）で建築する場合などは除く。