

神戸市優良建築物等整備事業(優良再開発型)建設基準

平成 31 年 4 月 1 日 局長決定
令和 6 年 3 月 1 日 局長決定

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この基準は、神戸市優良建築物等整備事業(優良再開発型)補助要綱(平成6年6月23日市長決定。以下「補助要綱」という。)第 22 条の規定に基づき、神戸市優良建築物等整備事業(優良再開発型)のうち共同化タイプ及び市街地環境形成タイプについて、施設建築物及び施設建築敷地(以下「施設建築物等」という。)の整備に関する基準を定めるものとする。

2 施設建築物等の整備は、優良建築物等整備事業制度要綱(平成6年6月23日建設省住街発第63号以下「制度要綱」という。)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)その他関係法令に定めるもののほか、この基準に定めるところに従い行われなければならない。

(用語の定義)

第2条 この建設基準における用語の意義は、制度要綱及び市街地再開発事業等補助要領(昭和62年5月20日建設省住街発第47号。以下「国要領」という。)に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- 一 施行地区 優良建築物等整備事業を施行する土地の区域をいう。
- 二 施設建築物 優良建築物等整備事業によって建築される建築物をいう。
- 三 施設建築敷地 優良建築物等整備事業によって造成される建築敷地をいう。
- 四 公開空地 敷地内に日常一般に開放された空地であって、歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもの(非常時以外において自動車が出入りする敷地内の通路を除く。)をいう。
- 五 歩道状公開空地 公開空地のうち、道路と一体として利用可能な空地及び敷地を貫通して道路、公園等を相互に有効に連絡するものをいう。
- 六 歴史的建造物 文化財保護法(昭和25年法律第214号)、兵庫県文化財保護条例(昭和39年4月1日兵庫県条例第58号)、神戸市都市景観条例(昭和53年10月20日条例第59号)等により指定、選定又は登録を受けた建造物、又はこれと同等の歴史的価値を有すると認められる建造物のうち、適切に保全されていると認められるものをいう。

(まちづくり計画等への適合)

第3条 施設建築物等は、その存する地域に地区計画、景観計画、建築協定その他、まちづくり計画等の定めがある場合にあつては、当該計画等に適合するものでなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第4条 工業地域又は準工業地域内にある施設建築物等については、施行地区周辺の土地利用の現況や今後の方向性を考慮し、建築計画上良好な居住環境の確保等について十分な配慮を行わなければならない。

(まちの賑わいの確保)

第5条 近隣商業地域又は商業地域内にある施設建築物等については、1階部分の一部に店舗等の非住居系用途の部分設けるなど、施行地区周辺の土地利用の現況や今後の方向性を考慮し、まちの賑わいについて十分な配慮をしなければならない。

(開発条例への適合)

第6条 施設建築物等は、住戸の数が神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例(平成29年条例第1号。以下「開発条例」という。)第2条第1号オの規定に満たない場合であっても、開発条例第23条に適合しなければならない。

(防災施設)

第7条 施設建築物等は、備蓄倉庫、耐震性貯水槽等の防災関連施設の整備等により、地域の防災性の向上に資するものでなければならない。ただし、周辺施設等の計画的な整備により総合的に地域の防災性が確保される場合はこの限りでない。

(都市計画施設を含む施行地区)

第8条 施行地区内に都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第6項に規定する都市計画施設の区域が存する場合においては、当該都市計画施設の区域を除く施行地区において、本建設基準を適用する。

第2章 施設建築物等の基準

(公開空地)

- 第9条** 原則として、施設建築敷地内に施設建築敷地面積10パーセント以上の公開空地を設けるものとする。
- 2 公開空地は、原則として空地上部に庇等の建築物の部分が存しないもので、外壁又はこれに代わる柱の面から主たる前面道路の境界線までの距離が1.5メートル以上(敷地面積1,000平方メートル未満にあつては1.0メートル以上)であるものとする。ただし、歴史的建造物の適切な保全を図る上でやむを得ないと認める場合についてはこの限りでない。
 - 3 公開空地は、空地の部分の環境の向上に寄与する植え込み、芝、池、ベンチ、外灯等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模な施設に係る土地を含み、公開空地以外の部分(道路側の部分は除く。)と植栽、舗装等で明確に区画するものとする。
 - 4 歩道状公開空地は、タイル、インターロッキングブロック等で舗装された緊急車両が活動可能な耐力を有する構造であつて、平時においては緊急車両以外の車両の乗り入れを防ぐ措置がなされていなければならない。

(総合環境性能)

- 第10条** 施行者は、施設建築物等について、建築物総合環境評価システムCASBEE-新築(実施設計)による環境性能が評価ランクA以上となるよう努めなければならない。
- 2 施行者は、施設建築物について、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが定める建築物総合環境性能評価認証制度要綱第2条第4号に規定するCASBEE建築評価認証(実施設計段階)の交付を受けなければならない。この場合において、建築物の環境性能効率を表す値(BEE値)が1.35以上でなければならない。

(施設建築敷地の緑化)

第11条 施設建築敷地の緑化にあつては、住宅である場合は空地面積(敷地面積から当該敷地面積に基準建ぺい率(建築基準法第53条の規定により定められる建ぺい率をいう。)を乗じて得た面積を控除した面積をいう。以下同じ)の30パーセント以上、住宅以外の用途の場合は空地面積の50パーセント以上を緑地としなければならない。

(施設建築物の緑化)

第12条 施設建築物の緑化にあつては、建築面積の5パーセント以上の面積の緑地を確保しなければならない。

(住宅性能表示)

第13条 施行者は、住宅部分について、住宅の品質確保の促進に関する法律(平成11年法律第81号。以下「品確法」という。)第5条に規定する設計された住宅に係る住宅性能評価書及び建設された住宅に係る住宅性能評価書(以下「設計・建設住宅性能評価書」という。)の交付を受けなければならない。

2 施行者は、前項の規定により取得した設計・建設住宅性能評価書又はその写しを住宅の床を取得する者に交付しなければならない。

(ユニバーサルデザインの実施等)

第14条 施行者は、施設建築物等の設計にあたり、ユニバーサルデザインの実践に努めるとともに、高齢者等の移動等に伴う転倒、転落等を防止し、高齢者等が円滑に利用できるよう基本的な措置を講じなければならない。

2 前項の措置のうち住宅部分については、品確法第3条第1項に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。)第5の9に規定する高齢者等配慮対策等級について、2級以上の措置に努めること。

3 第1項の措置のうち、多数の者が利用する非住宅用途の部分については、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年6月21日法律第91号)第17条に規定する計画の認定を受けなければならない。

4 兵庫県福祉のまちづくり条例第33条の3の規定による福祉のまちづくりアドバイザーの点検・助言を設計時に受け、助言を可能な限り計画に反映させること。また工事完了後の同点検・助言も受けることとし、同条例第33条の4の規定による県民参加型特定施設(ひょうご県民ユニバーサル施設)の認定取得に努めること(施設建築物の用途・規模が認定対象の施設の場合に限る)。

(室内環境)

第15条 施設建築物は、CASBEE 認証のうち、建築物の環境品質の室内環境を構成する音環境、温熱環境、光・視環境及び空気室環境について、それぞれ評価点3.0以上でなければならない。

(住戸の規模)

第16条 住戸専用面積は、賃貸の場合は30平方メートル以上、賃貸以外の場合は40平方メートル以上とすること。ただし、権利床住宅の場合は、この限りでない。

(異なる用途の部分)

第17条 施設建築物において、エレベーター等昇降設備、電気設備、給排水設備、ガス設備、配管、メーターボックス、配電盤等を、住宅と住宅以外の用途の部分とで共用することがないように努めなければならない。

(維持管理計画)

第18条 施行者は、施設建築物等の適切な運営・維持管理に必要な内容について、管理規約への記載及びマニュアルの整備等、必要な措置を講じなければならない。

附 則

- 1 この建設基準は、平成31年4月1日から施行する。
- 2 神戸市優良建築物等整備事業(優良再開発型)建設基準(平成7年12月1日都市計画局長決定、平成27年4月1日最終改正)は、廃止する。

附 則(令和3年2月1日改正)

この建設基準は、令和3年2月1日から施行する。

附則(令和6年3月1日改正)

この建設基準は、令和6年3月1日から施行する。