

## 神戸市市街地再開発事業建設基準

平成20年3月31日 都市計画総局長決定

令和6年3月1日 改正

### (趣旨)

**第1条** この基準は、神戸市市街地再開発事業補助要綱(昭和53年1月19日市長決定。以下、「要綱」という。)第21条の規定に基づき、施設建築物及びその敷地(以下、「施設建築物等」という。)の建設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、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** この基準における用語の意義は、都市再開発法(昭和44年法律第38号)及び要綱に定めるところによる。

### (まちづくり計画等への適合)

**第3条** 施設建築物等は、地区計画、景観計画、建築協定その他、その存する地域に良好なまちづくり計画等がある場合にあつては、当該計画等に沿ったものでなければならない。

### (開発基準等への適合)

**第4条** 施設建築物等は、神戸市開発事業の手續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号ウの規定にかかわらず、開発条例第15条から第24条及び第32条に適合しなければならない。

2 施設建築敷地内には、地区面積の3パーセント以上の緑地広場(公衆が自由に利用できる1箇所150㎡以上の空地で、原則として最短辺が最長辺の3分の1以上の矩形又はこれに近い形のものをいう。)を設けなければならない。

### (防災施設)

**第5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。

### (総合環境性能)

**第6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。

### (住宅性能表示)

**第7条** 施行者は、住宅を供給する場合、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8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)。

### (維持管理対策)

**第9条** 施行者は、施設建築物の維持管理について総合的に勘案し、専用部分及び共用部分の構造について維持管理を容易にするものとしなければならない。

2 住宅部分については、評価方法基準第5の4の4-1に規定する維持管理対策等級(専用配管)、同4-2に規定する維持管理対策等級(共用配管)がそれぞれ等級3、評価方法基準第5の4の4-3に規定する更新対策等級(共用排水配管)の等級2の基準を満たさなければならない。

3 住宅以外の部分については、以下の各号に適合しなければならない。

(1) 構造躯体及び仕上げ材に影響を及ぼすことなく配管の点検及び清掃(排水管に係るものに限る。以下同じ。)ができる。

(2) 構造躯体に影響を及ぼすことなく、配管の補修及び共用排水管の更新ができる。

(3) 他の専用部分に立ち入ることなく、専用配管の点検、清掃及び補修ができる。

(4) 専用部分に立ち入ることなく、共用配管の点検、清掃及び補修並びに共用排水管の更新ができる。

4 前2項の規定について、規定を満たすために、専用部分にあっては共用部分、共用部分にあっては専用部分の供用及び維持管理に不要の影響を及ぼす恐れのある場合、又は供用後の維持管理に不要の影響を及ぼす恐れのある場合は、この限りではない。

5 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。

### (住宅の規模)

**第10条** 住宅を供給する場合、住戸の専用面積を40㎡以上としなければならない。ただし、権利床住宅又は賃貸住宅の場合は、この限りではない。

### 附 則

1 この建設基準は、平成20年4月1日から適用する。

2 前項の規定にかかわらず、この建設基準の施行の日において既に補助採択の決定を受けた地区については、適用しない。

**附 則(平成27年4月1日改正)**

この建設基準は、平成27年4月1日から施行する。

**附則(平成31年4月1日改正)**

この建設基準は、平成31年4月1日から施行する。

**附則(令和5年11月1日改正)**

この建設基準は、令和5年11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。