

特別用途地区

文教地区

■ 条例により、文教上好ましくない用途の建築を制限しています。

▶▶▶ 住宅系の建築物に対する制限はありません。

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「文教地区」を指定しています。この文教地区内においては、「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）

第18条 文教地区内においては、次に掲げる用途に供するための建築物は、建築してはならない。ただし、市長が文教上必要があると認め、又は文教上の目的を害するおそれがないと認めて許可した場合は、この限りでない。

- (1) カフェー、料理店、キャバレー、ナイトクラブ、ダンスホール、舞踏教習所その他これらに類するもの
- (2) ホテル、旅館又は簡易宿所
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項第1号に該当する営業に係る公衆浴場その他これに類するもの
- (4) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、ボーリング場又は環境を害するおそれのある屋内プール若しくは屋内スケート場その他の遊技場
- (6) 前各号に掲げるもののほか、文教上の目的を害するおそれのあるもの

■ 既存の建築物（法第3条第2項に規定する建築物）に対する取扱いについて

文教地区内で制限されている建築物で、条例施行時に既に立地している建築物については、原則として建替えはできません。ただし、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。

【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。
 - ・条例施行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条例施行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、条例施行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

※ 区域につきましては、神戸市ホームページの「神戸市情報マップ」から「都市計画・まちづくり」>「臨港、文教、大規模集客施設制限地区など」のマップを選択し、ご確認ください。また、具体的な建築計画・既存建築物の取扱いに関するご相談は、確認申請を出される指定確認検査機関等でご確認ください。

神戸市への届出は必要ありません。