

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の一部を改正する条例の件について (概要)

1. 改正の理由

(1) 特別用途地区「都心機能誘導地区」の都市計画に伴い、その制限内容を条例に規定する。

【特別用途地区】

地区の特性にふさわしい土地利用の増進等の、特別の目的の実現を図るため、用途地域を補完して都市計画で定める地区。

【根拠規定】

〔建築基準法第 49 条第 1 項及び第 50 条〕（要約）

特別用途地区内においては、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定める。

(2) 「垂水中央東地区地区計画」の都市計画に伴い、その内容を条例に規定する。

【根拠規定】

〔建築基準法第 68 条の 2〕（要約）

市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

➡ 建築確認の審査対象となる。

(3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）改正に伴う項ずれ等の対応

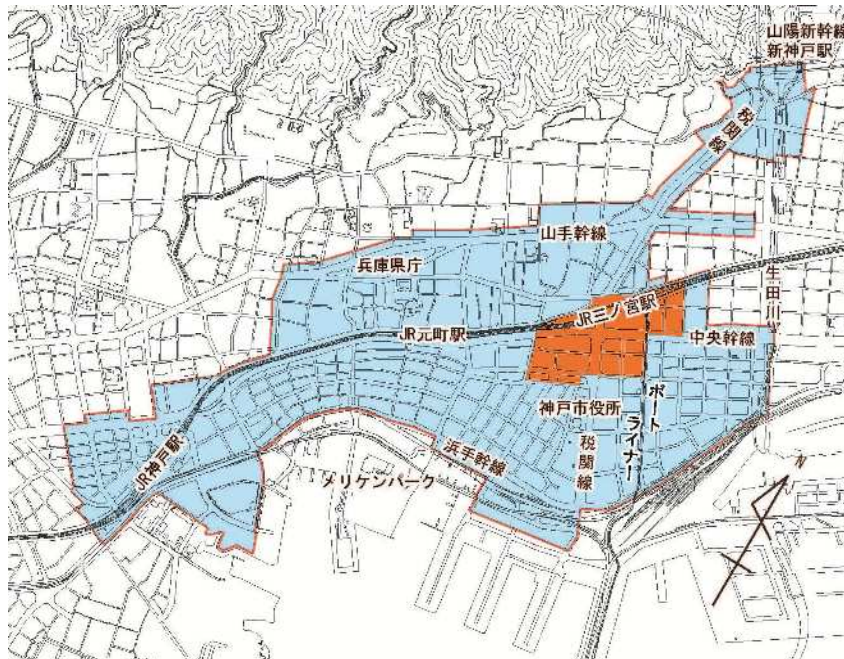
2. 改正の概要

(1) 特別用途地区「都心機能誘導地区」の都市計画に伴う条例改正の概要

①特別用途地区の概要

	種 類	面 積	都市計画決定
都心機能誘導地区	都心機能高度集積地区	約 22.6ha	平成 31 年 3 月 5 日
	都心機能活性化地区	約 292.0ha	

計画図



②条例による建築の制限

	制限内容
都心機能 高度集積地区	住宅等*の建築を禁止
都心機能 活性化地区	住宅等*の用途に供する容積率の上限を400%とする

※住宅等：住宅・兼用住宅・共同住宅，寄宿舍又は下宿及び老人ホーム，福祉ホームその他これらに類するもの

③条例による制限の緩和規定

以下のいずれかに該当する場合は規定を適用しない。

- (ア) 都心機能活性化地区内の建築物の敷地が1,000平方メートル未満である場合
- (イ) 既存不適格建築物が存する敷地において，基準時に存する建築物を除却し，その敷地に建築物を新築する場合で，住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時より増加しない場合
- (ウ) 既存不適格建築物の一定の範囲内での増改築，大規模修繕等の場合

④その他の規定

敷地の過半が特別用途地区に属すれば，規定を適用

(2)垂水中央東地区地区計画の都市計画に伴う条例改正の概要（新規地区）

①地区計画の概要

位置	垂水区神田町
面積	約0.7ヘクタール
都市計画決定	条例改正公布日告示予定 (平成31年2月6日都市計画審議会答申)

位置図





②条例による制限内容

地区計画で定められた地区整備計画のうち「建築物の容積率の最高限度」「建築物の容積率の最低限度」「建築物の建蔽率の最高限度」「壁面の位置の制限」「建築物の建築面積の最低限度」について条例の改正を行う。

【垂水中央東地区地区計画 条例による制限等の内容（要約）】

地区の細区分	全域
建築物の容積率の最高限度	450%
建築物の容積率の最低限度	200%
建築物の建蔽率の最高限度	80%
壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2 m以上とすること。 ・建築物の外壁等の面から計画図表示の敷地境界線までの距離は、4 m以上とすること。
建築物の建築面積の最低限度	200 m ²
(備考) 主な用途地域	近隣商業地域

(3) 法改正に伴う項ずれ等の対応【別表第2(74)鈴蘭台駅前地区整備計画区域】

3. 条例の施行

- (1) 特別用途地区「都心機能誘導地区」の都市計画に伴う条例改正：令和2年7月1日から施行する。
- (2) 垂水中央東地区地区計画の都市計画に伴う条例改正及び法改正に伴う項ずれ等の条例改正：公布の日から施行する。

第52号議案

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の一部を改正する条例の件
神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の一部を改正する条例を次のように
制定する。

令和元年6月19日提出

神戸市長 久 元 喜 造

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の一部を改正する条例
神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（平成6年3月条例第51号）の一部
を次のように改正する。

第18条の2第1項第1号中「この条」の次に「及び第18条の5」を加え、「か
ら第9項まで及び」を「，第2項及び第7項並びに」に改める。

第18条の3第3項中「同条」を「前条」に改める。

第18条の4の次に次の1条を加える。

（都心機能誘導地区内の建築の制限）

第18条の5 都心機能誘導地区のうち，都心機能高度集積地区内においては，次
に掲げる建築物（以下「住宅等」という。）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
の限りでない。

(1) 法別表第2(Ⅱ)項第1号から第3号までに掲げる建築物

(2) 法第52条第3項に規定する老人ホーム等

2 都心機能誘導地区のうち，都心機能活性化地区内においては，住宅等の用途
に供する部分の容積率が10分の40を超える建築物は，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，この限りでない。

3 前項の規定は，都心機能活性化地区内の建築物の敷地面積が1,000平方メー
トル未満である場合については，適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築
物が存する敷地において，基準時に存する建築物を除却し，その敷地に建築
物を新築する場合で，住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時よ

り増加しないものについては、第1項及び第2項の規定は適用しない。

5 第18条第2項の規定は、第1項及び第2項の規定による許可について準用する。

6 第18条の2の規定は、法第3条第2項の規定により第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物について準用する。この場合において、第18条の2中「前条第1項」とあるのは「第18条の5第1項又は第2項」と読み替えるものとする。

第19条中「第18条及び第18条の3」を「第18条、第18条の3及び第18条の5」に改める。

別表第1第1号の表に次のように加える。

(85)	都市計画法第20条第1項の規定により告示された神戸国際港都建設計画垂水中央東地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域（次表において「垂水中央東地区地区整備計画区域」という。）
------	--

別表第2第1号の表(74)の項中

A地区	建築物の建蔽率の最高限度	10分の7（法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては、10分の9）	を
	建築物の建築面積の最低限度	1,000平方メートル	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる道路境界線の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める距離以上とすること。 (1) 計画図表示の道路境界線① 4メートル (2) 計画図表示の道路境界線② 2メートル	

A地区	建築物の建蔽率の最高限度	10分の7（法第53条第6項第1号に該当する建築物のうち耐火建築物にあつては、10分の9）	に改め、
	壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる道路境界線の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める距離以上とすること。 (1) 計画図表示の道路境界線① 4メートル (2) 計画図表示の道路境界線② 2メートル	
	建築物の建築面積の最低限度	1,000平方メートル	

同表に次のように加える。

(85)	垂水中央東地区地区整備計	全域	建築物の容積率の最高限度	10分の45
------	--------------	----	--------------	--------

画区域	建築物の容積率の最低限度	10分の20
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の8
	壁面の位置の制限	(1) 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2メートル以上とすること。 (2) 建築物の外壁等の面から計画図表示の敷地境界線までの距離は、4メートル以上とすること。
	建築物の建築面積の最低限度	200平方メートル

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第18条の4の次に1条を加える改正規定及び第19条の改正規定は、令和2年7月1日から施行する。

理 由

都市計画の決定に伴い、特別用途地区の区域内において建築物の制限をする等に当たり、条例を改正する必要があるため。

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の一部を改正する条例の件
(新旧対照表)

(改 正 案)

及び第18条の5

，第2項及び第7項並びに

前条

(都心機能誘導地区内の建築の制限)

第18条の5 都心機能誘導地区のうち、都心機能高度集積地区内においては、次に掲げる建築物（以下「住宅等」という。）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、この限りでない。

(1) 法別表第2 (ロ) 項第1号から第3号までに掲げる建築物

(2) 法第52条第3項に規定する老人ホーム等

2 都心機能誘導地区のうち、都心機能活性化地区内においては、住宅等の用途に供する部分の容積率が10分の40を超える建築物は、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、この限りでない。

3 前項の規定は、都心機能活性化地区内の建築物の敷地面積が1,000平方メートル未満である場合については、適用しない。

4 法第3条第2項の規定により第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物が存する敷地において、基準時に存する建築物を除却し、その敷地に建築物を新築する場合で、住宅等の用途に供する部分の床面積の合計が基準時より増加しないものについては、第1項及び第2項の規定は適用しない。

5 第18条第2項の規定は、第1項及び第2項の規定による許可について準用する。

6 第18条の2の規定は、法第3条第2項の規定により第1項又は第2項の規定の適用を受けない建築物について準用する。この場合において、第18条の2中「前条第1項」とあるのは「第18条の5第1項又は第2項」と読み替えるものとする。

(建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合の措置)

第19条 建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたる場合における第18条及び第18条の3の規定の適用については、その敷地の過半が特別用途地区に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用し、その敷地の過半が特別用途地区の外に属するときには、当該建築物又はその敷地の全部について、これらの規定を適用しない。

別表第1 (第21条関係)

(1) 地区計画の区域

	区域
(84)	略

(2) 略

別表第2 (第22条—第27条の2, 第29条関係)

(1) 地区計画の区域内の制限

	計画区域	(ア)		(イ)	
		計画地区の区分	制限の種類	制限の内容	
略	略	略	略	略	
(74)	鈴蘭台駅前地区地区整備計画区域	A地区	略	略	
			略	略	
			略	略	
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の7 (法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては、10分の9)		
		建築物の建築面積の最低限度	1,000平方メートル		
		壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる道路境界線の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める距離以上とすること。 (1) 計画図表示の道路境界線① 4メートル (2) 計画図表示の道路境界線② 2メートル		
略	略	B地区	略	略	
略	略	略	略	略	

備考 略

(2) 略

