

第4号議案 神戸国際港都建設計画高度地区の変更について

計 画 書

神戸国際港都建設計画高度地区の変更(神戸市決定)

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度または最低限度
高度地区 (第一種)	約 6, 544 ha	建築物の各部分の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第二種)	約 298 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号に規定するものをいう。以下同じ。)は、15メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第三種)	約 2, 203 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さは、20メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第四種)	約 1, 893 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第五種)	約 4, 661 ha	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 (1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第六種)	約 234 ha	建築物の高さは、31メートル以下とする。
高度地区 (第七種)	約 554 ha	建築物の高さは、45メートル以下とする。
小計	約 16, 387 ha	

1. 制限の緩和措置

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面，線路敷その他これらに類するものがある場合又は建築物の敷地が北側で水面，線路敷その他これらに類するものに接する場合においては，当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面，線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は，当該水面，線路敷その他これらに類するものの幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さを算定するときに関し，建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(北側に前面道路がある場合においては，当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては，当該隣地の平均地表面をいう。)より1メートル以上低い場合においては，その建築物の敷地の地盤面は，当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (3) 建築基準法施行令第131条の2第2項の規定により計画道路を前面道路とみなす場合においては，その計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定をうけた区域内の建築物および同法第86条第3項又は第4項の規定による許可をうけた建築物に対するこの計画書の規定(以下「本規定」という。)の適用については，これらの建築物は，同一敷地内にあるものとみなす。

2. 適用の除外

- (1) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第3号に規定する高度利用地区内に建築される建築物，同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区の区域内に建築される建築物及び同法第12条の8に規定する地区整備計画の区域内に建築される建築物並びに住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第3項に規定する改良地区内に建築される建築物についてはこの限りでない。
- (2) 都市計画法第12条の4に規定する地区計画等の区域のうち地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている区域内に建築される建築物で，当該地区計画等に適合している建築物については絶対高さ制限(高度地区(第二種)から高度地区(第五種)までの「建築物の高さの最高限度または最低限度」のうち(1)，高度地区(第六種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」及び高度地区(第七種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」をいう。以下同じ。)は適用しない。
- (3) 本規定の適用の際，現に存する建築物又は現に建築，修繕若しくは模様替の工事中の建築物が本規定に適合しない部分を有する場合においては，当該部分についてはこの限りでない。

3. 準工業地域又は工業地域内における高度地区(第五種)の認定による特例

次の各号の一に該当する建築物で市長が安全上，防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては，この限りでない。

- (1) 工場(建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。)
- (2) 倉庫(建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。)
- (3) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築基準法第2条第1項第2号に掲げる建築物をいう。)
- (4) 前各号に掲げる建築物を主たる用途とするもの
- (5) 前各号に掲げる建築物に附属するもの

4. 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合には、この限りでない。

- (1) 建築基準法第3条第2項の規定により、本規定の適用を受けない建築物等の建替えて、本規定に適合させることが困難で、かつ次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当するもの。ただし、「1. 制限の緩和(4)」の規定は(カ)を除き適用しない。
 - (ア) 建替え後の敷地面積及び形状は、基準時(法第3条第2項の規定により本規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き本規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)等における敷地面積及び形状と同一であること。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない。
 - (イ) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の各階(絶対高さ制限の位置が、当該階の床面と上階の床面の間にある場合、その当該階を含む。以下(イ)において同じ。)の床面積の合計は、基準時等におけるその部分の各階の床面積の合計を超えないこと。
 - (ウ) 建替え後の建築物の延べ面積は、基準時等における建築物の延べ面積を超えないこと。
 - (エ) 建替え後の建築物の高さは、基準時等における建築物の高さを超えないこと。
 - (オ) 建替え後の主たる用途は、基準時等における主たる用途と同一であること。
 - (カ) 斜線型高さ制限(高度地区(第一種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」及び高度地区(第二種)から高度地区(第五種)までの「建築物の高さの最高限度または最低限度」のうち(2)をいう。)に適合していること。
- (2) 公益上やむを得ないと認められるもの
- (3) 環境配慮又はバリアフリーの観点からやむを得ないと認められるもの
- (4) 建築基準法施行令第136条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物でやむを得ないと認められるもの

高度地区 (第八種)	約 31 ha	建築物の各部分の高さの最低限度は、7メートルとする。
ただし	<p>1. 適用の除外 次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 階数が2以下であり、かつ、延べ面積が100平方メートル未満の建築物</p> <p>(2) 建築物に附属する門、へい、ひさし、下屋、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p> <p>(3) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(4) 本規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が本規定に適合しない場合において、次の①及び②に定める範囲の増築又は改築に係る建築物</p> <p>① 工事の着手が本規定の適用以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計（当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計）は、50平方メートルを超えず、かつ、適用の際における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。</p> <p>② 増築又は改築後における階数が2以下で、かつ、延べ面積が500平方メートルを超えないこと。</p> <p>(5) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(6) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>2. 許可による特例 その他の建築物で特定行政庁が公益上又は用途上やむを得ないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。</p>	
計	約 16,418 ha	

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

本市では、昭和48年に高度地区を指定し、その後、用途地域の見直しにあわせて、昭和57年、63年、平成8年、13年、19年に全市的な見直しを行い、市街地の良好な居住環境の維持増進を図っている。

前回の見直しから5年余りが経過し、高さや規模が周辺と大きく異なるマンションの増加など、これまでになかった土地利用が生じてきている。これらの状況に適切に対応するとともに、平成23年3月に策定した「神戸市都市計画マスタープラン」や「土地利用誘導方針」に基づいたまちの将来像の実現を目指すため、高度地区の見直しを行う。

今回の見直しにあたっては、地域特性に応じて建築物の高さをきめ細やかに誘導し、住環境を保全し、秩序ある良好なまちなみの形成等を図るため、①高度地区の種類を増やすとともに新たに絶対高さ制限を設ける、②高度地区を指定していない工業地及び商業地の一部において、高度地区を新たに指定する、③既存不適格建築物については、一定の要件を満たす場合、従来規模の建築物への建替えを許可する特例を設ける、の3点を見直しの基本方針とし、本案のとおり都市計画を変更するものである。

(参考) 変更概要

1. 指定面積

種類	面積 (ha)		
	変更前	変更後	増減
第一種高度地区	約 6, 527	約 6, 544	約 17
第二種高度地区	約 291	約 298	約 7
第三種高度地区	約 568	約 2, 203	約 1, 635
第四種高度地区 (絶対高さ制限追加)	約 3, 479	約 1, 893	約 △1, 586
第五種高度地区 (絶対高さ制限追加)	約 4, 056	約 4, 661	約 605
第六種高度地区 (新規)	—	約 234	約 234
第七種高度地区 (新規)	—	約 554	約 554
第八種高度地区 (旧第六種高度地区)	約 31	約 31	—
合計	約 14, 952	約 16, 418	約 1, 466

2. ただし書の主な変更点 (P. 21, P. 22「ただし書」抜粋)

2. 適用の除外	<p>(1) 高度利用を図る区域内の建築物についての適用除外 現行の「市街地再開発事業の施行区域」を改め、「高度利用地区、再開発等促進区、高度利用型地区計画の区域」において高度地区を適用除外とする。</p> <p>(2) 建築物の高さの最高限度を定める地区計画区域内における建築物についての適用除外 地区計画で建築物の高さの最高限度を定める区域内で、当該地区計画に適合している建築物については、高度地区による絶対高さ制限を適用除外とする。ただし、高度地区による斜線型高さ制限は適用する。</p>
4. 許可による特例	<p>(1) 既存不適格建築物の建替えについての許可による特例 建替え前の床面積を確保する必要性が高く、かつ、高度地区の規定に適合させることが困難である既存不適格建築物で、一定の許可要件を満たし、特定行政庁(市長)が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可を受けた場合は、現状の高さを限度に建替えることができる。</p> <p>許可要件は、次の(ア)～(カ)の全てに該当することとする。</p> <p>(ア) 建替え後の敷地面積及び形状は、建替え前の敷地面積及び形状と同一であること。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は除く。</p> <p>(イ) 建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の各階の床面積の合計は、建替え前の建築物のその部分の各階の床面積の合計を超えないこと。</p> <p>(ウ) 建替え後の建築物の延べ面積(各階の床面積の合計)は、建替え前の建築物の延べ面積を超えないこと。</p> <p>(エ) 建替え後の建築物の高さは、建替え前の建築物の高さを超えないこと。</p> <p>(オ) 建替え後の主な用途は、建替え前の主な用途と同一であること。</p> <p>(カ) 斜線型高さ制限に適合していること。</p> <p>(3) 環境配慮又はバリアフリーの観点からやむを得ないと認められるものについての許可による特例 環境配慮又はバリアフリーの観点からやむを得ないと認められる建築物で、特定行政庁(市長)が、周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可を受けた場合は、高度地区の高さの限度を超えることができる。</p>

	<p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境配慮 既存の建築物の屋上に太陽光発電設備を設置する場合に高度地区の制限を超えることができる。 ・バリアフリー エレベーターを増築する場合に高度地区の制限を超えることができる。
--	--

3. 変更前後対照表

(1) 高度地区の種類及び建築物の高さの最高限度または最低限度

変更前		変更後	
高度地区 (第一種)	(略)	高度地区 (第一種)	(略)
高度地区 (第二種)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ(建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定するものをいう。)は、15メートル以下とする。	高度地区 (第二種)	<p>次の(1)及び(2)を満たすものとする。</p> <p>(1) 建築物の高さ(建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 2 条第 1 項第 6 号に規定するものをいう。以下同じ。)は、15メートル以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 0.6 を乗じて得たものに 7メートルを加えたもの以下とする。</p>
高度地区 (第三種)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1 を乗じて得たものに 7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15メートルを加えたもの以下とし、かつ、建築物の高さ(建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定するものをいう。)は、20メートル以下とする。	高度地区 (第三種)	<p>次の(1)及び(2)を満たすものとする。</p> <p>(1) 建築物の高さは、20メートル以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1 を乗じて得たものに 7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が 8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から 8メートルを減じたものに 0.6 を乗じて得たものに 15メートルを加えたもの以下とする。</p>
高度地区 (第四種)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が 8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に 1 を乗じて得たものに 7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の	高度地区 (第四種)	<p>次の(1)及び(2)を満たすものとする。</p> <p>(1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣</p>

	水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。		地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1を乗じて得たものに7メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに15メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第五種)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。	高度地区 (第五種)	次の(1)及び(2)を満たすものとする。 <u>(1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。</u> <u>(2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル未満の範囲にあっては、当該水平距離に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものに0.6を乗じて得たものに20メートルを加えたもの以下とする。</u>
	(新設)	高度地区 (第六種)	<u>建築物の高さは、31メートル以下とする。</u>
	(新設)	高度地区 (第七種)	<u>建築物の高さは、45メートル以下とする。</u>
高度地区 (第六種)	(略)	高度地区 (第八種)	(略)

(2) ただし書

(ア) 第一種～第七種

変更前	変更後
<p>1. 制限の緩和措置</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第131条の2第2項の規定により計画道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定をうけた区域内の建築物および同法第86条第3項又は第4項の規定による許可をうけた建築物に対するこの規定の適用については、これらの建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。</p>	<p>1. 制限の緩和措置</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3) 建築基準法施行令第131条の2第2項の規定により計画道路を前面道路とみなす場合においては、その計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。</p> <p>(4) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第86条第1項又は第2項若しくは第86条の2第1項の規定による認定をうけた区域内の建築物および同法第86条第3項又は第4項の規定による許可をうけた建築物に対するこの<u>計画書の規定(以下「本規定」という。)</u>の適用については、これら</p>

<p>なす。</p> <p>2. 適用の除外</p> <p>(1) <u>都市計画法(昭和43年法律第100号)の規定により定められた市街地再開発事業の施行区域内に建築される建築物及び住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第3項に規定する改良地区内に建築される建築物についてはこの限りでない。</u></p> <p>(新設)</p> <p>(2) <u>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りでない。</u></p> <p>3. 準工業地域又は工業地域内における高度地区(第五種)の認定による特例(略)</p> <p>4. 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>(新設)</p>	<p>の建築物は、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>2. 適用の除外</p> <p>(1) <u>都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第3号に規定する高度利用地区内に建築される建築物、同法第12条の5第3項に規定する再開発等促進区の区域内に建築される建築物及び同法第12条の8に規定する地区整備計画の区域内に建築される建築物並びに住宅地区改良法(昭和35年法律第84号)第2条第3項に規定する改良地区内に建築される建築物についてはこの限りでない。</u></p> <p>(2) <u>都市計画法第12条の4に規定する地区計画等の区域のうち地区整備計画で建築物の高さの最高限度が定められている区域内に建築される建築物で、当該地区計画等に適合している建築物については絶対高さ制限(高度地区(第二種)から高度地区(第五種)までの「建築物の高さの最高限度または最低限度」のうち(1)、高度地区(第六種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」及び高度地区(第七種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」をいう。以下同じ。)は適用しない。</u></p> <p>(3) <u>本規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が本規定に適合しない部分を有する場合においては、当該部分についてはこの限りでない。</u></p> <p>3. 準工業地域又は工業地域内における高度地区(第五種)の認定による特例(略)</p> <p>4. 許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。</p> <p>(1) <u>建築基準法第3条第2項の規定により、本規定の適用を受けない建築物等の建替えて、本規定に適合させることが困難で、かつ次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当するもの。ただし、「1. 制限の緩和(4)」の規定は(カ)を除き適用しない。</u></p> <p><u>(ア) 建替え後の敷地面積及び形状は、基準時(法第3条第2項の規定により本規定の適用を受けない建築物について、同項の規定により引き続き本規定の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。)等における敷地面積及び形状と同一であること。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場</u></p>
---	---

<p>(2) <u>その他</u>公益上やむを得ないと認められるもの (新設)</p> <p>(1) <u>建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の規定により建築基準法施行令第 136 条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物</u></p>	<p>合は、この限りでない。</p> <p>(イ) <u>建替え後の建築物の絶対高さ制限を超える部分の各階(絶対高さ制限の位置が、当該階の床面と上階の床面の間にある場合、その当該階を含む。以下(イ)において同じ。)の床面積の合計は、基準時等におけるその部分の各階の床面積の合計を超えないこと。</u></p> <p>(ウ) <u>建替え後の建築物の延べ面積は、基準時等における建築物の延べ面積を超えないこと。</u></p> <p>(エ) <u>建替え後の建築物の高さは、基準時等における建築物の高さを超えないこと。</u></p> <p>(オ) <u>建替え後の主たる用途は、基準時等における主たる用途と同一であること。</u></p> <p>(カ) <u>斜線型高さ制限(高度地区(第一種)の「建築物の高さの最高限度または最低限度」及び高度地区(第二種)から高度地区(第五種)までの「建築物の高さの最高限度または最低限度」のうち(2)をいう。)に適合していること。</u></p> <p>(2) 公益上やむを得ないと認められるもの</p> <p>(3) <u>環境配慮又はバリアフリーの観点からやむを得ないと認められるもの</u></p> <p>(4) <u>建築基準法施行令第 136 条に定められた敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に建築される建築物でやむを得ないと認められるもの</u></p>
---	--

(イ)第八種

変更前	変更後
<p>1. 適用の除外</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) <u>この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物がこの規定に適合しない場合において、次の①及び②に定める範囲の増築又は改築に係る建築物</u></p> <p>① <u>工事の着手がこの規定の適用以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)は、50 平方メートルを超えず、かつ、適用の際における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。</u></p> <p>② (略)</p> <p>(5)・(6) (略)</p>	<p>1. 適用の除外</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) <u>本規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が本規定に適合しない場合において、次の①及び②に定める範囲の増築又は改築に係る建築物</u></p> <p>① <u>工事の着手が本規定の適用以後である増築及び改築に係る部分の床面積の合計(当該増築又は改築に係る建築物が同一敷地内に二以上ある場合においては、これらの増築又は改築に係る部分の床面積の合計)は、50 平方メートルを超えず、かつ、適用の際における当該建築物の延べ面積の合計を超えないこと。</u></p> <p>② (略)</p> <p>(5)・(6) (略)</p>

<p>2. 許可による特例 その他の建築物で市長が公益上又は用途上やむを得ないと認め、許可した場合には、この限りでない。</p>	<p>2. 許可による特例 その他の建築物で特定行政庁が公益上又は用途上やむを得ないと認め、<u>建築審査会の同意を得て</u>許可した場合には、この限りでない。</p>
--	---