

3. 第112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

(1) 改正の概要

① 大倉山公園西・高度医療地区地区計画の都市計画決定に伴う条例改正の概要（新規地区）

ア. 改正の理由

都市計画の決定に伴い、地区計画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。

【根拠規定】

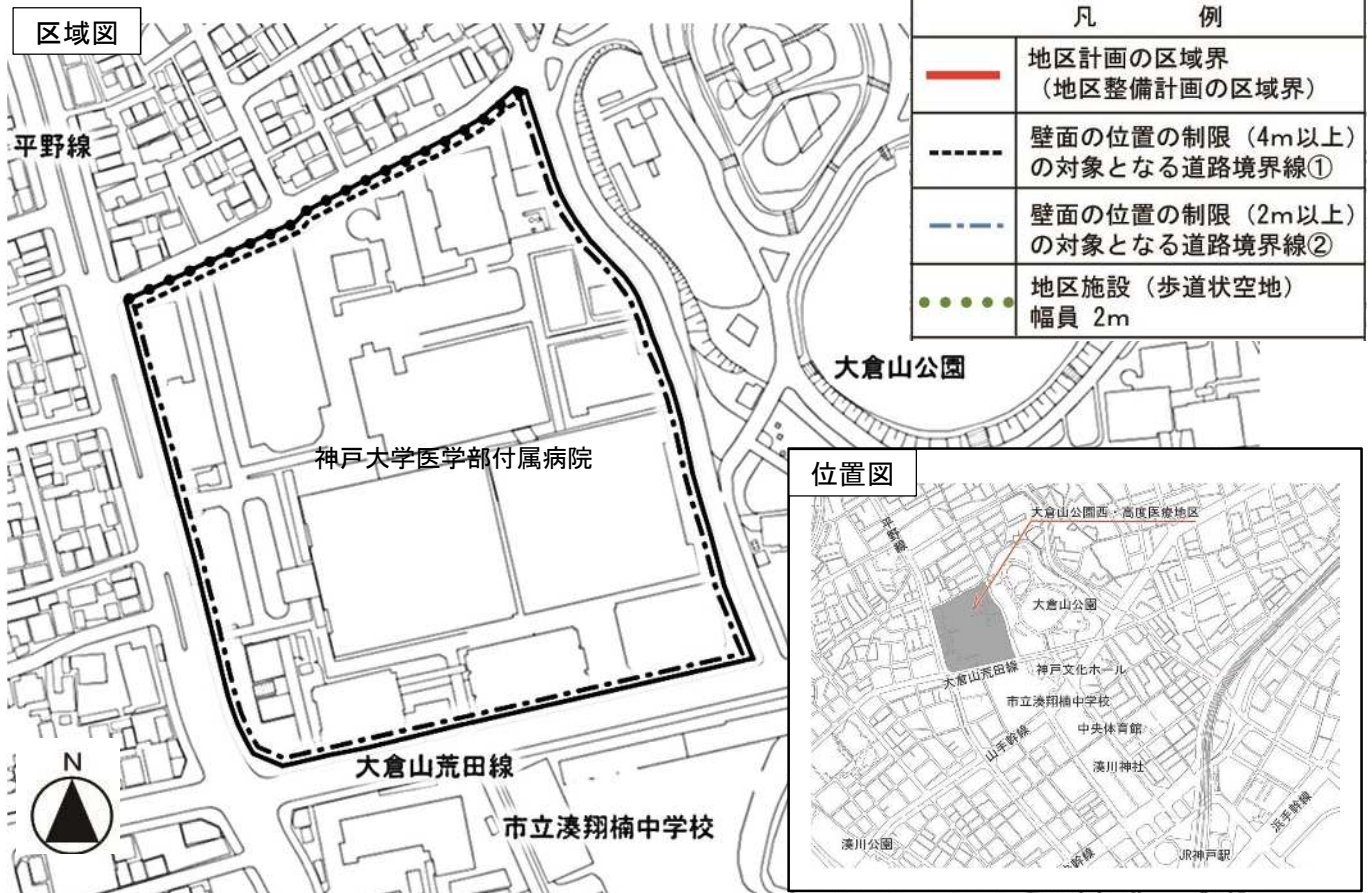
〔建築基準法第68条の2〕（要約）

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。

イ. 地区計画の概要

地域における医療体制の充実と高度な地域医療サービスが今後も適切に提供されていくよう、高度利用型地区計画により容積率を緩和し、施設の充実を図るとともに、周辺環境に配慮した建築物のルールを定める。

位置	中央区楠町7丁目の一部
面積	約4.2ヘクタール
都市計画決定	令和元年8月27日



ウ. 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「建築物の用途の制限」「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」「建築物の高さの最高限度」「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。

【大倉山公園西・高度医療地区地区計画 条例による制限等の内容（要約）】

地区の細区分	全域
建築物の用途の制限 (次に掲げる建築物は建築不可)	<ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの。） ・自動車教習所 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ・カラオケボックスその他これに類するもの
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	60%
壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>(1) 計画図表示の道路境界線① 4メートル</p> <p>(2) 計画図表示の道路境界線② 2メートル</p>
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さは、次の(1)又は(2)に掲げる当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の範囲に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める高さ以下とすること。</p> <p>(1) 8メートル未満の範囲 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</p> <p>(2) 8メートル以上の範囲 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</p>
建築物の建築面積の最低限度	200 m ²
(備考) 主な用途地域	第2種住居地域

② その他所要の変更

特別用途地区（都心機能誘導地区）における罰則規定の追加

(2) 条例の施行

- ① 「大倉山公園西・高度医療地区地区計画」の都市計画決定に伴う条例改正：公布の日から施行する。
- ② その他所要の変更：令和2年7月1日から施行する。

第112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11月27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40条第1項第1号及び第3号中「第18条の3第1項」の次に「，第18条の5
 第1項若しくは第2項」を加える。

別表第1第1号の表に次のように加える。

(86)	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大倉山公園西・高度医療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「大倉山公園西・高度医療地区地区整備計画区域」という。）
------	--

別表第2第1号の表に次のように加える。

(86)	大倉山公園西・高度医療地区地区整備計画区域	全域	建築物の用途の制限	(1) 法別表第2(に)項第3号及び第5号に掲げる建築物 (2) 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物
			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6
			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
			建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは，次の(1)又は(2)に掲げる当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の範囲に応じ，それぞれ(1)又は(2)に定める高さ以下とすること。 (1) 8メートル未満の範囲 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 (2) 8メートル以上の範囲 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
			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40条第1項第1号及び第3号の改正規定は、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、地区計画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。

(参 考)

神戸市民の住環境等をまも

(現 行)

(罰則)

第40条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

- (1) 第18条第1項、第18条の3第1項 _____，第22条第1項又は第25条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主（建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割したことにより第25条第1項の規定に違反した場合においては、当該敷地の所有者、管理者又は占有者）
- (2) 略
- (3) 法第87条第2項において準用する第18条第1項、第18条の3第1項 _____又は第22条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2，3 略

別表第1（第21条関係）

(1) 地区計画の区域

	区域
略	略
(85)	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) 計画地区 の区分	(イ) 制限	
			制限の種類	制限の内容
略	略	略	略	略
(85)	略	略	略	略

備考 略

(2) 略

(_____ は、改正部分を示す。)

(改 正 案)

，第18条の5第1項若しくは第2項

，第18条の5第1項若しくは第2項

(86)	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大倉山公園西・高度医療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「大倉山公園西・高度医療地区地区整備計画区域」という。）

(86)	大倉山公園西・高度医療地区地区整備計画区域	全域	建築物の用途の制限	(1) 法別表第2(に)項第3号及び第5号に掲げる建築物 (2) 法別表第2(ほ)項第2号及び第3号に掲げる建築物
			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6
			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
			建築物の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、次の(1)又は(2)に掲げる当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の範囲に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める高さ以下とすること。 (1) 8メートル未満の範囲 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 (2) 8メートル以上の範囲 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
			建築物の建築面積の最低限度	200平方メートル