

## 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 (㊦) 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。



(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 (㌠) 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	
			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				
		B地区	略	略	
略	略	略	略	略	

備考 略

(2) 略

第18条, 第18条の3及び第18条の5

(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。）

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