

## 2. 第 35 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) 改正の理由

全市用途地域見直し（第 8 次）で新たに指定される特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」における建築制限の内容を、建築基準法の規定に基づき、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（以下、「住環境条例」という。）に定める。また、建築基準法の一部改正等に伴い、必要となる同条例の改正をあわせて行う。

### (2) 改正の概要

#### ①特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」の指定に伴う改正

（住環境条例第 18 条の 6—第 19 条の 2、第 20 条、第 40 条関係）

戸建て住宅等の住環境の保全と多様な建替えの促進を目的とした、用途地域の変更及び特別用途地区の指定による、容積率及び建蔽率の条件付き緩和の実施に伴い、住環境条例を改正する。

#### 【住環境条例で定める内容】

ア. 戸建て住宅等\*1 で外壁を 1 メートル以上後退した建築物は、容積率 100%・建蔽率 50% とする。

イ. アで定める建築物以外は、従前の制限（容積率 80%・建蔽率 40%）どおりとする。

制限の概要		
用途	外壁後退*3	1メートル以上 後退なし
戸建て住宅等*1	容積率 100% 建蔽率 50%*2	容積率 80% 建蔽率 40%*2
戸建て住宅等以外		

\*1 住宅、兼用住宅、併用住宅若しくは共同住宅等で住戸の数が 1 又は 2 のもの

\*2 特定行政庁が指定した角地等の敷地にある建築物にあつては、10%を加えた数値

\*3 すでに外壁後退（1メートル）の制限がある場合は既存の制限に変更なし

ウ 特別用途地区の指定にかかる制限を施行するために必要となる関連規定等の整理を行う。

(ア) 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する規定

(イ) 既存の建築物に対する制限の緩和規定

(ウ) 容積率の算定に関する規定

(エ) 建築物の敷地が地区の内外にわたる場合の規定

(オ) 罰則規定

## ②建築基準法改正に伴う改正

(住環境条例第 19 条の 3、第 23 条、第 24 条、第 27 条関係)

建築基準法の一部改正により、省エネ改修等を行う際、建築物の構造上やむを得ない場合における特例許可制度が創設されたことを受け、特別用途地区及び地区計画区域内の建築物の容積率、建蔽率、高さの制限についても、改正法と同様の特例許可を可能とする改正を行う。

## ③指定建築物の標識の設置期間の変更 (住環境条例第 10 条関係)

住環境条例では、一定規模以上の建築物 (指定建築物) の計画内容に関する標識の設置を義務付けており、近隣への周知をより一層図るため、設置期間を改正する。

※ (改正前) 届出前から工事着手まで → (改正後) 届出前から工事完了まで

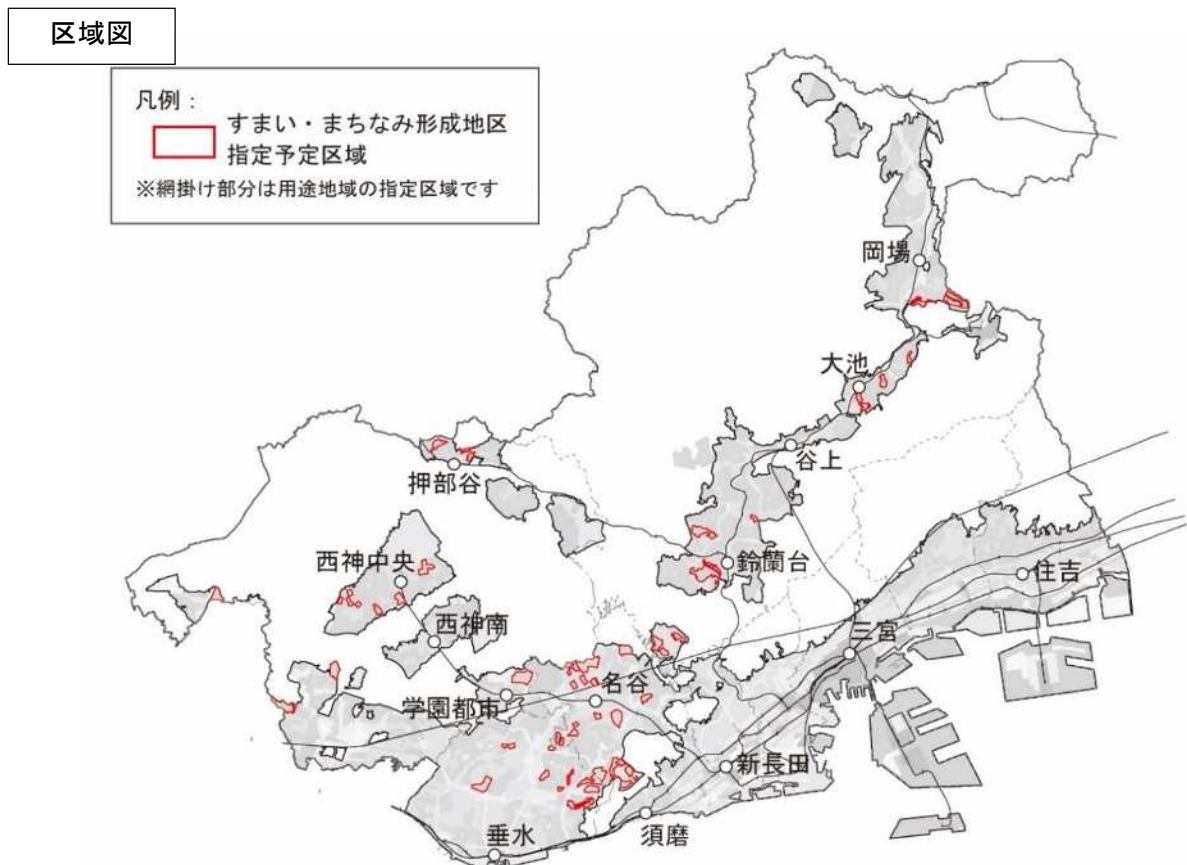
## ④その他所要の改正

### (3) 施行期日

公布の日から施行。ただし、(2) ③指定建築物の標識の設置期間の変更についての改正規定は、令和 5 年 10 月 1 日から施行。

### (参考) 特別用途地区「すまい・まちなみ形成地区」指定区域の概要

・面積：約 528.13 ヘクタール



第 35 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 5 年 5 月 12 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。

次の表の改正前の欄に掲げる規定の下線又は太線の表示部分（以下第 1 号及び  
第 2 号において「改正部分」という。）及び改正後の欄に掲げる規定の下線又は  
太線の表示部分（以下第 1 号及び第 3 号において「改正後部分」という。）につ  
いては、次のとおりとする。

- (1) 改正部分及びこれに順次対応する改正後部分が存在するときは、当該改正部分  
を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正部分のみ存在するときは、当該改正部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後	改正前
目次	目次
第 1 章～第 2 章 [略]	第 1 章～第 2 章 [略]
第 3 章 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限等	第 3 章 建築物の用途、敷地及び構造に関する制限等
第 1 節 [略]	第 1 節 [略]
第 2 節 特別用途地区内における建築物の建築の制限（第 18 条－ <u>第 19 条の 3</u> ）	第 2 節 特別用途地区内における建築物の建築の制限（第 18 条－ <u>第 19 条</u> ）
第 3 節 斜面地建築物の構造の制限（ <u>第 19 条の 4</u> ）	第 3 節 斜面地建築物の構造の制限（ <u>第 19 条の 2</u> ）

第4節 延べ面積に算入しない地階の部分に係る地盤面の指定（第19条の5）

第4節～第6節 [略]

第4章～第8章 [略]

附則

（標識の設置）

第10条 [略]

2 [略]

3 標識の設置は、第12条第1項に規定する届出を行う前にし、かつ、当該指定建築物に関する工事が完了する時までしなければならない。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第18条の2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築は、基準時（法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項の規定（当該規定が改正された場合にお

第4節 延べ面積に算入しない地階の部分に係る地盤面の指定（第19条の3）

第4節～第6節 [略]

第4章～第8章 [略]

附則

（標識の設置）

第10条 [略]

2 [略]

3 標識の設置は、第12条第1項に規定する届出を行う前にし、かつ、当該指定建築物に関する工事を施工する時までしなければならない。

（既存の建築物に対する制限の緩和）

第18条の2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、前条第1項の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築は、基準時（法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項の規定（当該規定が改正された場合にお

いては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。)は、基準時における敷地面積に対して、それぞれ、法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。

(2)～(4) [略]

2 [略]

(都心機能誘導地区内の建築の制限)

第18条の5 [略]

2、3 [略]

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(法第3条第2項の規定により第1項及び第2項の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第

いては改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この条及び第18条の5において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下同じ。)及び建築面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。以下同じ。)は、基準時における敷地面積に対して、それぞれ、法第52条第1項、第2項及び第7項並びに法第53条の規定に適合すること。

(2)～(4) [略]

2 [略]

(都心機能誘導地区内の建築の制限)

第18条の5 [略]

2、3 [略]

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

2項の規定により引き続き第1項及び第2項の規定（当該規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。）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、6 [略]

（すまい・まちなみ形成地区内の建築の制限）

第18条の6 すまい・まちなみ形成地区内においては、次に掲げる建築物

以外の建築物は、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、この限りではない。

（1）法別表第2（い）項第1号から第3号までに掲げる建築物（寄宿舍及び下宿を除く。）であって、かつ、住戸の数が1又は2のもの

（2）延べ面積の過半を前号の用途に供し、かつ、法別表第2（い）項第4号から第9号までに掲げる用途

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、6 [略]

に供する部分を併設する建築物

(3) 延べ面積の過半を第1号の用途に供し、かつ、法別表第2(ろ)項第2号に掲げる用途に供する部分を併設する建築物(第二種低層住居専用地域内に限る。)

(4) 前3号に掲げる建築物に附属するもの(令第130条の5各号に掲げるものを除く。)

(5) 前各号に掲げる建築物以外の建築物で、容積率が10分の8以下であり、かつ、建蔽率が10分の4(法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の5、法第53条第6項第2号及び第3号に掲げる建築物にあつては、10分の10)以下であるもの

2 建築物の一部を前項第1号から第4号までに掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものについては、その建築物の全部を同項第1号から第4号までに掲げる建築物以外の建築物とみなして、同項第5号の規定を適用する。

3 第18条第2項の規定は、第1項の規定による許可について準用する。

第18条の7 前条第1項第1号から第4号までの建築物の外壁又はこれに

代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線までの距離は、次の各号いずれかに該当する場合を除き、1メートル以上でなければならない。

(1) 容積率が10分の8以下であり、かつ、建蔽率が10分の4（法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の5）以下であるもの

(2) 令第135条の22各号に掲げるもの

（すまい・まちなみ形成地区内の既存の建築物に対する制限の緩和）

第18条の8 法第3条第2項の規定により第18条の6第1項又は前条の規定の適用を受けない建築物について、法第86条の7第1項の規定により令第137条の8で定める範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第18条の6第1項又は前条の規定は、適用しない。この場合において、令第137条の8第2号の規定については、同号中「基準時」とあるのは、「基準時（法第3条第2項の規定により神戸市民の住環境等をまもりそ



だてる条例第18条の6第1項又は第18条の7の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き同条例第18条の6第1項又は第18条の7の規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）」と読み替えるものとする。

2 第18条の2第2項の規定は、法第3条第2項の規定により第18条の6第1項又は第18条の7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第2項中「前条第1項」とあるのは「第18条の6第1項又は第18条の7」と読み替えるものとする。

（容積率の算定方法）

第19条 第18条の5第2項、第18条の6第1項第5号及び第18条の7第1号に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積は、法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の例により算定する。

（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条の2 建築物の敷地が特別用途

（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

地区の内外にわたる場合における第18条、第18条の3及び第18条の5から第18条の8まで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。

2 建築物の敷地が特別用途地区の内外にわたり、かつ、その敷地の過半が特別用途地区に属する場合においては、第18条の6第1項第5号に規定する建築物に代えて、次のいずれにも該当する建築物を建築することができる。

(1) 第18条の6第1項第1号から第4号までに掲げる建築物以外の建築物

(2) 当該建築物の容積率が10分の8にその敷地の適用区域内にある部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものとその敷地の適用区域外にある部分の容積率の限度に当該部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合

の内外にわたる場合における第18条、第18条の3及び第18条の5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。

計以下であるもの

(3) 当該建築物の建蔽率が10分の4  
(法第53条第3項第2号に該当す  
る建築物にあつては、10分の5、  
法第53条第6項第2号及び第3号  
に掲げる建築物にあつては、10分  
の10) にその敷地の適用区域内に  
ある部分の面積の敷地面積に対す  
る割合を乗じて得たものとその敷  
地の適用区域外にある部分の建蔽  
率の限度に当該部分の面積の敷地  
面積に対する割合を乗じて得たも  
のの合計以下であるもの

3 第18条の6第2項の規定は、前項  
の場合に準用する。

(許可による特例)

第19条の3 法第52条第14項第3号に  
規定する建築物で、市長が交通上、  
安全上、防火上及び衛生上支障がな  
いと認めて許可したものの容積率  
は、第18条の5第2項、第18条の6  
第1項第5号又は第18条の7第1号  
の規定にかかわらず、その許可の範  
囲内において、これらの規定による  
限度を超えるものとすることができ  
る。

2 法第53条第5項第4号に規定する  
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て許可したものの建蔽率は、第18条の6第1項第5号又は第18条の7第1号の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとすることができる。

第3節 [略]

第19条の4 [略]

2、3 [略]

4 第18条第2項の規定は、前項第3号から第5号までの規定による許可について準用する。

第4節 [略]

第19条の5 [略]

第5節 [略]

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第20条 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として法第56条の2第1項の規定により指定する区域は、法別表第4(い)欄に掲げる地域又は区域のうち次の表の左欄に掲げる地域又は区域とし、それぞれの地域又は区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから指定する号(次の表の用途地域の指定のない区域の項にあっては、法別

第3節 [略]

第19条の2 [略]

2、3 [略]

4 第18条第2項の規定は、前項第2号から第5号までの規定による許可について準用する。

第4節 [略]

第19条の3 [略]

第5節 [略]

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第20条 日影による中高層の建築物の高さの制限に係る対象区域として法第56条の2第1項の規定により指定する区域は、法別表第4(い)欄に掲げる地域又は区域のうち次の表の左欄に掲げる地域又は区域とし、それぞれの地域又は区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから指定する号(次の表の用途地域の指定のない区域の項にあっては、法別

表第4（ろ）欄の4の項のイ又はロ及び同表（に）欄の各号のうちから指定するもの。以下この項において「指定する号等」という。）は、次の表の右欄に掲げるとおりとする。この場合において、同表第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域の項、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域の項、近隣商業地域の項及び準工業地域の項に規定する対象区域について法第56条の2第1項の規定を適用するときに係る同項の規定により指定する平均地盤面からの高さは、4メートルとする。

対象地域		指定する号等
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	[略]	[略]
	うち都市計画において容積率が10分の10	(1)

表第4（ろ）欄の4の項のイ又はロ及び同表（に）欄の各号のうちから指定するもの。以下この項において「指定する号等」という。）は、次の表の右欄に掲げるとおりとする。この場合において、同表第1種中高層住居専用地域又は第2種中高層住居専用地域の項、第1種住居地域、第2種住居地域又は準住居地域の項、近隣商業地域の項及び準工業地域の項に規定する対象区域について法第56条の2第1項の規定を適用するときに係る同項の規定により指定する平均地盤面からの高さは、4メートルとする。

対象地域		指定する号等
第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域	[略]	[略]

	と定められた地域（すまい・まちなみ形成地区に限る。）	
	うち都市計画において容積率が10分の10又は10分の15と定められた区域（すまい・まちなみ形成地区を除く。）	[略]
[略]	[略]	[略]

2 [略]

（建築物の容積率の制限）

第23条 [略]

2、3 [略]

4 法第52条第14項第3号に規定する建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、同項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5 第18条第2項の規定は、前項の規

	うち都市計画において容積率が10分の10又は10分の15と定められた区域	[略]
[略]	[略]	[略]

2 [略]

（建築物の容積率の制限）

第23条 [略]

2、3 [略]

定による許可について準用する。

(建築物の建蔽率の制限)

第24条 [略]

2 法第53条第5項第4号に規定する建築物で、市長が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建蔽率は、第1項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、同項の規定による限度を超えるものとすることができる。

3 前2項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1)、(2) [略]

4 第18条第2項の規定は、第2項及び前項第2号の規定による許可について準用する。

(壁面の位置の制限)

第26条 外壁等又はバルコニーの手すり壁その他これに類するもの(以下「バルコニーの手すり壁等」という。)の面から道路境界線(計画区域内の道路との境界線に限る。以下同じ。)、隣地境界線、道路中心線又は地区境界線(計画区域の内と外との境界線をいう。以下同じ。)までの距離は、それぞれ、別表第2各号の表(ア)欄の計画地区の区分に応

(建築物の建蔽率の制限)

第24条 [略]

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(1)、(2) [略]

3 第18条第2項の規定は、前項第2号の規定による許可について準用する。

(壁面の位置の制限)

第26条 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)又はバルコニーの手すり壁その他これに類するもの(以下「バルコニーの手すり壁等」という。)の面から道路境界線(計画区域内の道路との境界線に限る。以下同じ。)、隣地境界線、道路中心線又は地区境界線(計画区域の内と外との境界線をいう。以下同じ。)まで

じ当該各号の表（イ）欄（同欄の壁面の位置の制限に係る部分に限る。）に掲げる基準に従わなければならない。

2 [略]

（建築物の高さの制限）

第27条 [略]

2～5 [略]

6 再生可能エネルギー源（太陽光、

風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められるものをいう。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事  
その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして次の各号のいずれにも該当するものであって、  
市長が計画地区における土地利用の状況等に照らして、健全な都市環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、第1項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、同項の規定による限度を超えるものとすることができる。

(1) 建築基準法施行規則（昭和25年

の距離は、それぞれ、別表第2各号の表（ア）欄の計画地区の区分に応じ当該各号の表（イ）欄（同欄の壁面の位置の制限に係る部分に限る。）に掲げる基準に従わなければならない。

2 [略]

（建築物の高さの制限）

第27条 [略]

2～5 [略]



建設省令第40号) 第10条の4の9  
第1項各号に掲げる工事を行うも  
ので、その目的を達成するために  
必要な最小限度のもの

(2) 前号の工事によりその高さが第  
1項の規定による限度を超えるも  
の

7 第18条第2項の規定は、前項の規  
定による許可について準用する。

(既存の建築物に対する制限の緩  
和)

第31条 [略]

2 法第3条第2項の規定により第23  
条第1項の規定の適用を受けない建  
築物について、法第86条の7第1項  
の規定により令第137条の8で定め  
る範囲内において増築又は改築をす  
る場合においては、法第3条第3項  
第3号及び第4号の規定にかかわら  
ず、第23条第1項の規定は、適用し  
ない。この場合において、令第137  
条の8第2号の規定については、同  
号中「基準時」とあるのは、「基準  
時（法第3条第2項の規定により神  
戸市民の住環境等をまもりそだてる  
条例第23条第1項の規定の適用を受  
けない建築物について、法第3条第  
2項の規定により引き続き同条例第

(既存の建築物に対する制限の緩  
和)

第31条 [略]

2 法第3条第2項の規定により第23  
条第1項の規定の適用を受けない建  
築物について、法第86条の7第1項  
の規定により令第137条の8で定め  
る範囲内において増築又は改築をす  
る場合においては、法第3条第3項  
第3号及び第4号の規定にかかわら  
ず、第23条第1項の規定は、適用し  
ない。この場合において、令第137  
条の8第2号の規定については、同  
号中「基準時」とあるのは、「基準  
時（法第3条第2項の規定により神  
戸市民の住環境等をまもりそだてる  
条例第23条第1項の規定の適用を受  
けない建築物について、法第3条第  
2項の規定により引き続き条例第23

23条第1項の規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）』と読み替えて適用するものとする。

3 [略]

4 法第3条第2項の規定により第22条第1項、第23条第1項若しくは第2項、第24条第1項、第26条第1項、第27条第1項又は第27条の2の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。ただし、次の各号に掲げる場合における当該各号に定める規定の適用については、この限りでない。

(1) [略]

(2) 次のア又はイに掲げる区域において大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合 第27条第1項

ア 別表第2 (61)の項の須磨北町地区地区整備計画区域（計画地区の区分が沿道サービス地区Aである区域の部分に限る。）

イ 別表第2 (71)の項の深江駅南地区地区整備計画区域（計画地

条第1項の規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含む。）の適用を受けない期間の始期をいう。）』と読み替えて適用するものとする。

3 [略]

4 法第3条第2項の規定により第22条第1項、第23条第1項若しくは第2項、第24条第1項、第26条第1項、第27条第1項又は第27条の2の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、これらの規定は、適用しない。ただし、次の各号に掲げる場合における当該各号に定める規定の適用については、この限りでない。

(1) [略]

(2) 次のア又はイに掲げる区域において大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合 第27条第1項

ア 別表第2 (62)の項の須磨北町地区地区整備計画区域（計画地区の区分が沿道サービス地区Aである区域の部分に限る。）

イ 別表第2 (72)の項の深江駅南地区地区整備計画区域（計画地

区の区分が住宅地区 B 及び住宅地区 C である区域の部分に限る。)

(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18条の5第1項若しくは第2項、第18条の6第1項、第18条の7、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、管理者または占有者）

(2) 第19条の4第1項若しくは第2項、第23条第1項若しくは第2項、第24条第1項、第26条第1項、第27条第1項若しくは第2項又は第27条の2の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

区の区分が住宅地区 B 及び住宅地区 C である区域の部分に限る。)

(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18条の5第1項若しくは第2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、管理者または占有者）

(2) 第19条の2第1項若しくは第2項、第23条第1項若しくは第2項、第24条第1項、第26条第1項、第27条第1項若しくは第2項又は第27条の2の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）

(3) [略]	(3) [略]
2、3 [略]	2、3 [略]

次の表の改正前の欄に掲げる規定の下線又は太線の表示部分（以下第1号及び第2号において「改正部分」という。）及び改正後の欄に掲げる規定の下線又は太線の表示部分（以下第1号及び第3号において「改正後部分」という。）については、次のとおりとする。

- (1) 改正部分及びこれに順次対応する改正後部分が存在するときは、当該改正部分を当該改正後部分に改める。
- (2) 改正部分のみ存在するときは、当該改正部分を削る。
- (3) 改正後部分のみ存在するときは、当該改正後部分を加える。

改正後					改正前				
別表第2（第22条—第27条の2、第29条関係）					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					(1) 地区計画の区域内の制限				
	計画区域	(ア)	(イ)			計画区域	(ア)	(イ)	
		計画地区 の区分	制限				計画地区 の区分	制限	
			制限の種類	制限の内容				制限の種類	制限の内容
[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]
(71)	深江駅南 地区地区 整備計画 区域	[略]	[略]	[略]	(71)	深江駅南 地区地区 整備計画 区域	[略]	[略]	[略]
		住宅地区 B	建築物の高 さの最高限 度	18メートル。ただし、次の(1)の基準を 適用するときは、この限りでない。 (1) 建築物等の高さの最高限度の規定 を含む地区整備計画が定められた神 戸国際港都建設計画深江駅南地区地 区計画の決定に係る告示の際、現に 存する建築物又は現に建築の工事中 の建築物のうち、高さが18メー トルを超える建築物（以下(71)の項（住 宅地区Bに係る部分に限る。）にお いて「規定超建築物」という。）の 存する敷地において、次に掲げる要 件に該当するとあらかじめ市長が認 める建築物の建築、大規模の修繕又 は大規模の模様替をしようとする場 合においては、当該規定超建築物の 高さとする。 ア～ウ [略]			住宅地区 B	建築物の高 さの最高限 度	18メートル。ただし、次の(1)の基準を 適用するときは、この限りでない。 (1) 建築物等の高さの最高限度の規定 を含む地区整備計画が定められた神 戸国際港都建設計画深江駅南地区地 区計画の決定に係る告示の際、現に 存する建築物又は現に建築の工事中 の建築物のうち、高さが18メー トルを超える建築物（以下(72)の項（住 宅地区Bに係る部分に限る。）にお いて「規定超建築物」という。）の 存する敷地において、次に掲げる要 件に該当するとあらかじめ市長が認 める建築物の建築、大規模の修繕又 は大規模の模様替をしようとする場 合においては、当該規定超建築物の 高さとする。 ア～ウ [略]
				(2) [略]					(2) [略]

		住宅地区	[略]	[略]
		C	建築物の高さの最高限度	18メートル。ただし、次の(1)の基準を適用するときは、この限りでない。 (1) 建築物等の高さの最高限度の規定を含む地区整備計画が定められた神戸国際港都建設計画深江駅南地区地区計画の決定に係る告示の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、高さが18メートルを超える建築物（以下(71)の項（住宅地区Cに係る部分に限る。）において「規定超建築物」という。）の存する敷地において、次に掲げる要件に該当するとあらかじめ市長が認める建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合においては、当該規定超建築物の高さとする。 ア～ウ [略] (2) [略]
		[略]	[略]	[略]
[略]	[略]	[略]	[略]	[略]
(85)	大倉山公園西・高度医療地区地区整備計画区域	全域	[略]	[略]
			建築物の高さの最高限度	次の(1)又は(2)に掲げる <u>建築物の各部分</u> 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

		住宅地区	[略]	[略]
		C	建築物の高さの最高限度	18メートル。ただし、次の(1)の基準を適用するときは、この限りでない。 (1) 建築物等の高さの最高限度の規定を含む地区整備計画が定められた神戸国際港都建設計画深江駅南地区地区計画の決定に係る告示の際、現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物のうち、高さが18メートルを超える建築物（以下(72)の項（住宅地区Cに係る部分に限る。）において「規定超建築物」という。）の存する敷地において、次に掲げる要件に該当するとあらかじめ市長が認める建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合においては、当該規定超建築物の高さとする。 ア～ウ [略] (2) [略]
		[略]	[略]	[略]
[略]	[略]	[略]	[略]	[略]
(85)	大倉山公園西・高度医療地区地区整備計画区域	全域	[略]	[略]
			建築物の高さの最高限度	<u>建築物の各部分の高さは</u> 、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

				(1)、(2) [略]
			[略]	[略]
[略]	[略]	[略]	[略]	[略]

備考 [略]

(2) [略]

				ること。 (1)、(2) [略]
			[略]	[略]
[略]	[略]	[略]	[略]	[略]

備考 [略]

(2) [略]

## 附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第10条第3項の改正規定は、令和5年10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。