

3 第 115 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

都市計画法第 21 条第 2 項において準用する同法第 19 条第 1 項の規定による都市計画（旧居留地地区地区計画）の変更、神戸市都市景観条例の一部改正及び脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号）の施行に伴う建築基準法の一部改正（令和 5 年 4 月 1 日施行）に伴い、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。）の一部を改正する。

(2) 改正の概要

① 旧居留地地区地区計画の変更に伴う条例の改正（住環境条例別表第 2（第 22 条—第 27 条の 2、第 29 条関係））

ア 景観形成重要建築物の名称変更

神戸市都市景観条例の一部改正に伴い、「景観形成重要建築物」を「神戸市指定景観資源」に名称変更する。

イ 区域内の制限の適用除外対象の変更

(ア) 「建築物の容積率の最高限度」の適用除外の対象

「神戸市指定景観資源」及びその他文化財保護法等により指定又は登録されている建築物（以下、「重要保存建築物」という。）とする。

(イ) 「壁面の位置の制限」のうち低層部の制限にかかる適用除外の対象

重要保存建築物又は都市計画の変更に伴い新たに規定される道路境界線に面する建築物であって、かつ、神戸市景観計画の壁面の位置の制限の基準に適合する建築物とする。

ウ その他所要の改正

道路境界線の種別の変更に伴い、関係条文の表記を変更する。

② 建築基準法改正に伴う住環境条例の改正（住環境条例第 19 条の 2）

建築基準法第 55 条の改正により、第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さ制限について、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。

当該法改正に伴い、条文に項ずれが生じたため、住環境条例で引用している条文の一部の改正を行う。

(3) 施行期日

① 旧居留地地区地区計画の変更に伴う条例改正

公布の日

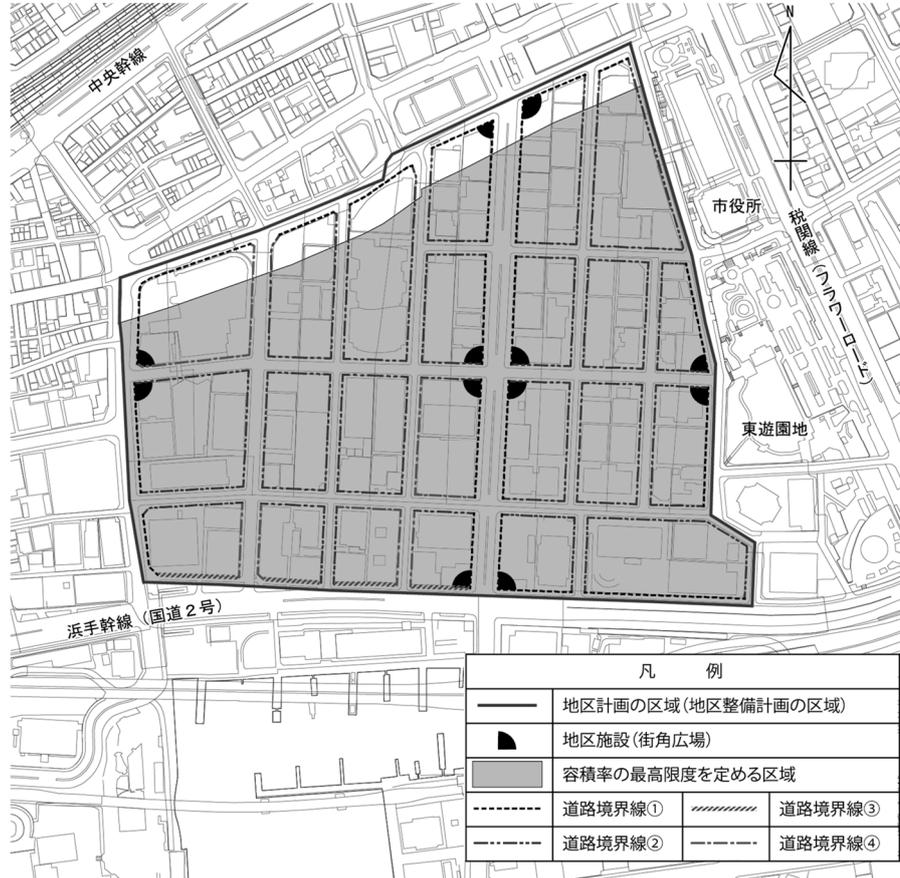
② 建築基準法改正に伴う条例改正

令和 5 年 4 月 1 日

(参考) 旧居留地地区地区整備計画区域の概要

- ・位置：中央区西町、明石町、播磨町、浪花町、京町、江戸町、伊藤町、東町、前町、海岸通
- ・面積：約 22.1 ヘクタール

区域図



第 115 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 2 月 13 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
(斜面地建築物の構造の制限) 第 19 条の 2 [略] 2 [略] 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) [略] (2) <u>法第 55 条第 4 項</u> 、法第 59 条の 2 第 1 項、法第 86 条第 3 項若しくは 第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若	(斜面地建築物の構造の制限) 第 19 条の 2 [略] 2 [略] 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) [略] (2) <u>法第 55 条第 3 項</u> 、法第 59 条の 2 第 1 項、法第 86 条第 3 項若しくは 第 4 項又は法第 86 条の 2 第 2 項若

しくは第3項の規定による許可を 受けた建築物 (3)～(5) [略] 4 [略]	しくは第3項の規定による許可を 受けた建築物 (3)～(5) [略] 4 [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]
(18)	旧居留地 地区地区 整備計画 区域	全域	[略]	[略]	(18)	旧居留地 地区地区 整備計画 区域	全域	[略]	[略]
			建築物の容積率の最高限度	都市計画において定められた数値から10分の10を減じて得た数値（計画図表示の区域における敷地面積が900平方メートル未満の建築物並びに敷地面積が900平方メートル以上であり、かつ、歩行者が日常自由に歩行し、又は利用でき、全周の3分の1以上が道路に接しており、及び地盤と日常一般に開放された空地（はり下7メートル以上のピロティ等の建築物に覆われた部分を含む。以下「公開空地」という。）に接する道路の路面との高低差が0.3メートル以内である公開空地を有し、その面積が敷地面積の10分の0.5未満の建築物に限る。）。 <u>ただし、次に掲げる建築物の全部又は一部を保存して建築する建築物（以下「重要保存建築物」という。）を除く。</u> <u>(1) 景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項の規定により指定を受け</u>				建築物の容積率の最高限度	都市計画において定められた数値から10分の10を減じて得た数値（計画図表示の区域における敷地面積が900平方メートル未満の建築物並びに敷地面積が900平方メートル以上であり、かつ、歩行者が日常自由に歩行し、又は利用でき、全周の3分の1以上が道路に接しており、及び地盤と日常一般に開放された空地（はり下7メートル以上のピロティ等の建築物に覆われた部分を含む。以下「公開空地」という。）に接する道路の路面との高低差が0.3メートル以内である公開空地を有し、その面積が敷地面積の10分の0.5未満の建築物に限る。）。 <u>ただし、神戸市都市景観条例（昭和53年10月条例第59号）第28条の3第1項の規定により指定を受けた景観形成重要建築物又はその一部（以下「景観形成重要建築物又はその一部」という。）を保存して建築する</u>

た景観重要建造物

(2) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条第1項の規定により登録された有形文化財

(3) 兵庫県文化財保護条例（昭和39年4月兵庫県条例第58号）第4条第1項の規定により指定を受けた兵庫県指定重要有形文化財又は同条例第19条の2第1項の規定により登録された有形文化財

(4) 神戸市都市景観条例（令和3年12月条例第25号）第31条第1項の規定により指定を受けた神戸市指定景観資源

(5) 神戸市文化財の保護及び文化財等を取り巻く文化環境の保全に関する条例（平成9年3月条例第50号）第6条第1項の規定により指定を受けた神戸市指定有形文化財又は同条例第52条第1項の規定により登録された神戸市登録文化財

都市計画において定められた数値から10分の5を減じて得た数値（計画図表示の区域における敷地面積が900平方メートル以上であり、かつ、その有する公開空地の面積が敷地面積の10分の0.5以上10分の1未満の建築物に限る。）。ただし、重要保存建築物を除く。

建築物を除く。

都市計画において定められた数値から10分の5を減じて得た数値（計画図表示の区域における敷地面積が900平方メートル以上であり、かつ、その有する公開空地の面積が敷地面積の10分の0.5以上10分の1未満の建築物に限る。）。ただし、景観形成重要建築物又はその一部を保存して建築する建築

[略]	[略]
壁面の位置 の制限	<p>建築物の外壁等の面から計画図表示の道路境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる建築物の<u>部分の区分</u>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) <u>建築物（新築に係るもの、増築に係る部分及び移転に係るもの（一部の移転にあつては、その部分））のうち、高さ31メートル以下の部分（計画図表示の道路境界線①又は道路境界線③に面しない敷地にあつては高さが20メートル以下の部分）1メートル（重要保存建築物又は計画図表示の道路境界線③若しくは道路境界線④に面する敷地における建築物であつて、かつ、神戸市景観計画（平成18年2月1日決定）の壁面の位置の制限の基準に適合するものを除く。）</u></p> <p>(2) <u>建築物（新築に係るもの、増築に係る部分及び移転に係るもの（一部の移転にあつては、その部分））のうち、高さ31メートルを超える部分（計画図表示の道路境界線①又は道路境界線③に面しない敷地にあつては高さが20メートルを超える部分）</u></p>

[略]	[略]
壁面の位置 の制限	<p>建築物の外壁等の面から計画図表示の道路境界線までの距離は、次の(1)又は(2)に掲げる建築物の<u>区分</u>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) <u>建築物（新築に係るもの、増築に係る部分及び移転に係るもの（一部の移転にあつては、その部分）のうち、計画図表示の道路境界線①にのみ面する敷地並びに計画図表示の道路境界線①及び道路境界線②に面する敷地にあつては高さが31メートル以下の部分、計画図表示の道路境界線②にのみ面する敷地にあつては高さが20メートル以下の部分に限る。）1メートル（景観形成重要建築物又はその一部の存する街区に存する、当該景観形成重要建築物又はその一部の面する道路に接する敷地にあつては、当該敷地の建築物の外壁等の面から当該景観形成重要建築物又はその一部の面する道路に係るそれぞれの道路境界線までの距離に限り、景観形成重要建築物又はその一部の外壁等の面から道路境界線までの距離（当該敷地が2以上の道</u></p>

			5メートル				路に面するときは、当該景観形成重要建築物又はその一部の外壁等の面からそれぞれの道路に係る道路境界線までの距離)。ただし、1メートル未満の場合に限る。)
							(2) 建築物(新築に係るもの、増築に係る部分及び移転に係るもの(一部の移転にあつては、その部分)のうち、計画図表示の道路境界線①にのみ面する敷地並びに計画図表示の道路境界線①及び道路境界線②に面する敷地にあつては高さが31メートルを超える部分、計画図表示の道路境界線②にのみ面する敷地にあつては高さが20メートルを超える部分に限る。) 5メートル
		建築物の高さの最高限度	次の(1)又は(2)に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める高さ (1) 計画図表示の道路境界線①又は道路境界線③に面しない敷地に存する建築物 90メートル (2) (1)以外の敷地に存する建築物 120メートル			建築物の高さの最高限度	120メートル(計画図表示の道路境界線①にのみ面する敷地並びに計画図表示の道路境界線①及び道路境界線②に面する敷地に存する建築物に限る。)
		[略]	[略]			[略]	90メートル(計画図表示の道路境界線②にのみ面する敷地に存する建築物に限る。)

[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	[略]	
備考 [略]					備考 [略]				
(2) [略]					(2) [略]				

附 則

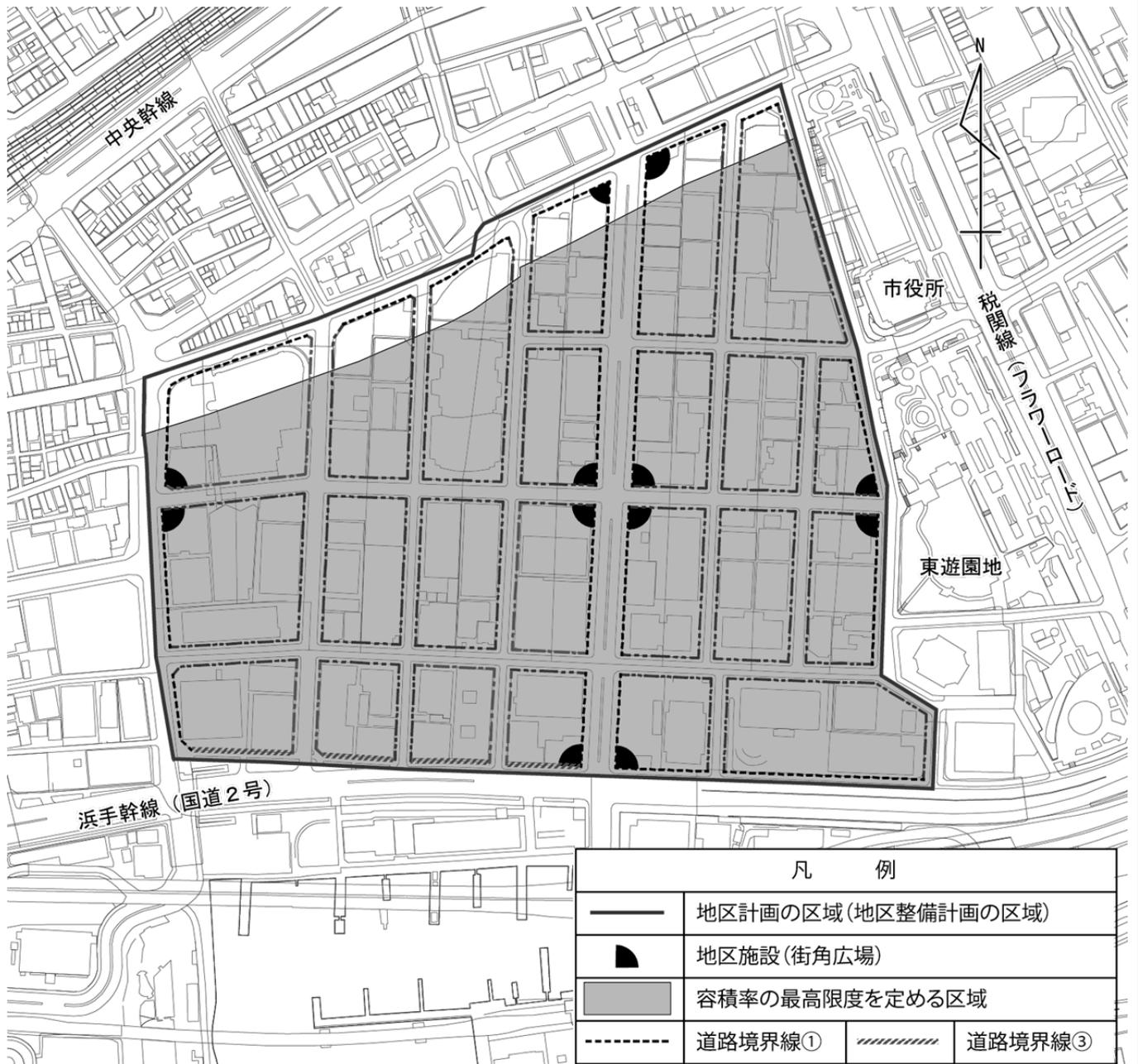
この条例は、公布の日から施行する。ただし、第19条の2第3項第2号の改正規定は、令和5年4月1日から施行する。

理 由

都市計画の決定に伴い、地区計画を変更する等に当たり、条例を改正する必要があるため。

(議案参照図)

旧居留地地区地区計画 計画図



凡 例			
	地区計画の区域(地区整備計画の区域)		
	地区施設(街角広場)		
	容積率の最高限度を定める区域		
	道路境界線①		道路境界線③
	道路境界線②		道路境界線④

