「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」改正（案）の概要

１．改正の趣旨

良好な都市環境の整備と保全を図るために必要な事項を定める「地区計画」では、区域内の建築物に関する制限を「地区整備計画」に定めています。神戸市では、この制限のうち必要なものについて、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（以下、「条例」という。）に位置付けることで、建築基準法に基づく制限としています。

この度、新長田駅南・西地区地区整備計画が変更されること等に伴い、以下の地区の地区整備計画の制限について新たに条例に位置付け、建築基準法に基づく制限として定めます。

２．改正の内容（案）

条例に定める内容

①新長田駅南・西地区

・以下の区分ごとに掲げる用途の建築物は建築してはならない

商業・業務活性化地区	(1) 建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第２（り）項第３号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号までに掲げる建築物（他の用途を併存し、又は併設するものを含む。）で、住戸又は住室の用途に供する部分（他の用途を兼ねるものを除く。）を１階部分に設けるもの
住・商協調地区	建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げる建築物
住宅地区	(1) 建築基準法別表第２（に）項第３号から第５号までに掲げる建築物 (2) 危険物の貯蔵又は処理の用途に供するもの (3) 次に掲げる建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートルを超えるもの ア　店舗、飲食店その他これらに類するもの イ　事務所

・以下の区分に掲げる用途の建築物以外は建築してはならない

医療地区	(1)　建築基準法別表第２（は）項第３号に掲げる建築物 (2)　前号に掲げる建築物に附属する建築

※下線部は、地区整備計画の変更により新たに設けられる制限

②新長田駅南・東地区

・以下の区分ごとに掲げる用途の建築物は建築してはならない

商業・業務活性化地区	(1) 建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第２（り）項第３号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第２（い）項第１号から第３号までに掲げる建築物（他の用途を併存し、又は併設するものを含む。）で、住戸又は住室の用途に供する部分（他の用途を兼ねるものを除く。）を１階部分に設けるもの
住・商協調地区	(1) 建築基準法別表第２（と）項第４号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第２（り）項第３号に掲げる建築物

③久二塚地区

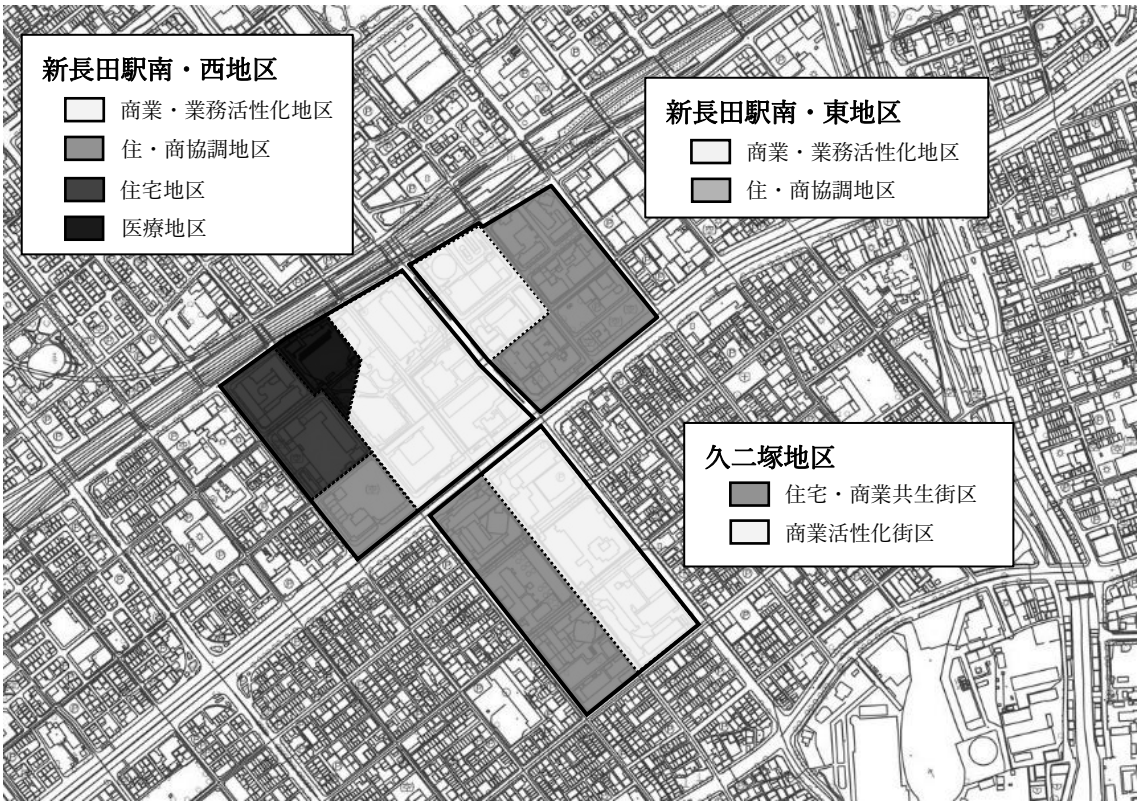
・以下の区分ごとに掲げる用途の建築物は建築してはならない

住宅・商業共生街区	建築基準法別表第２（い）項第１号及び第３号に掲げる建築物（他の用途を併存し、又は併設するものを除く。）であって、計画図表示の道路境界線から水平距離で 30 メートル以内のもので、かつ、住戸又は住室の用途に供する部分を１階部分に設けるもの
商業活性化街区	建築基準法別表第２（い）項第１号及び第３号に掲げる建築物（他の用途を併存し、又は併設するものを含む。）で、住戸又は住室の用途に供する部分を１階部分に設けるもの

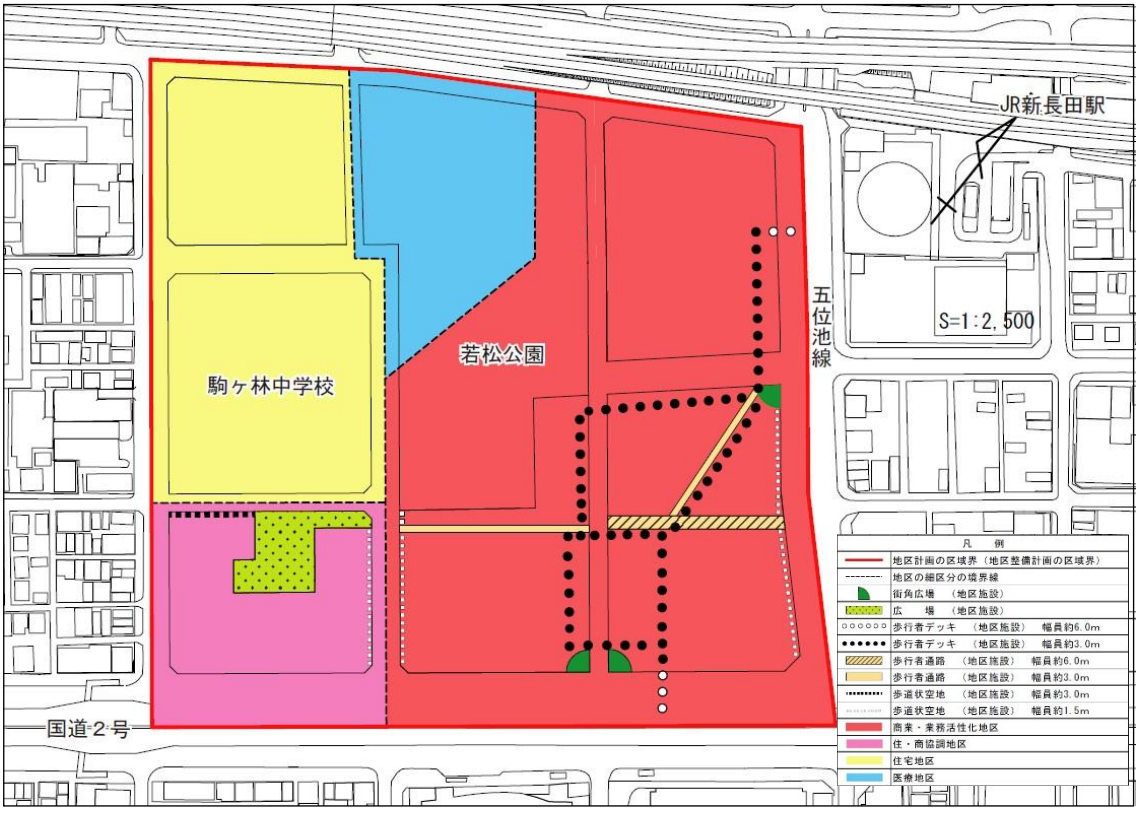
・以下の区分ごとに掲げる建築物の高さは超えてはならない

住宅・商業共生街区	次の(1)から(3)までに掲げる区分に応じ、それぞれ(1)から(3)までに定める高さ (1) 計画図表示の北側道路境界線①から水平距離で 35 メートル以内に存する建築物の部分　50 メートル (2) 計画図表示の西側道路境界線②から水平距離で 20 メートル以内に存する建築物の部分　31 メートル (3) 計画図表示の南側道路境界線③から水平距離で 30 メートル以内に存する建築物の部分　50 メートル
商業活性化街区	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) 計画図表示の北側道路境界線①から水平距離で 35 メートル以内に存する建築物の部分　50 メートル (2) 計画図表示の南側道路境界線③から水平距離で 30 メートル以内に存する建築物の部分　50 メートル

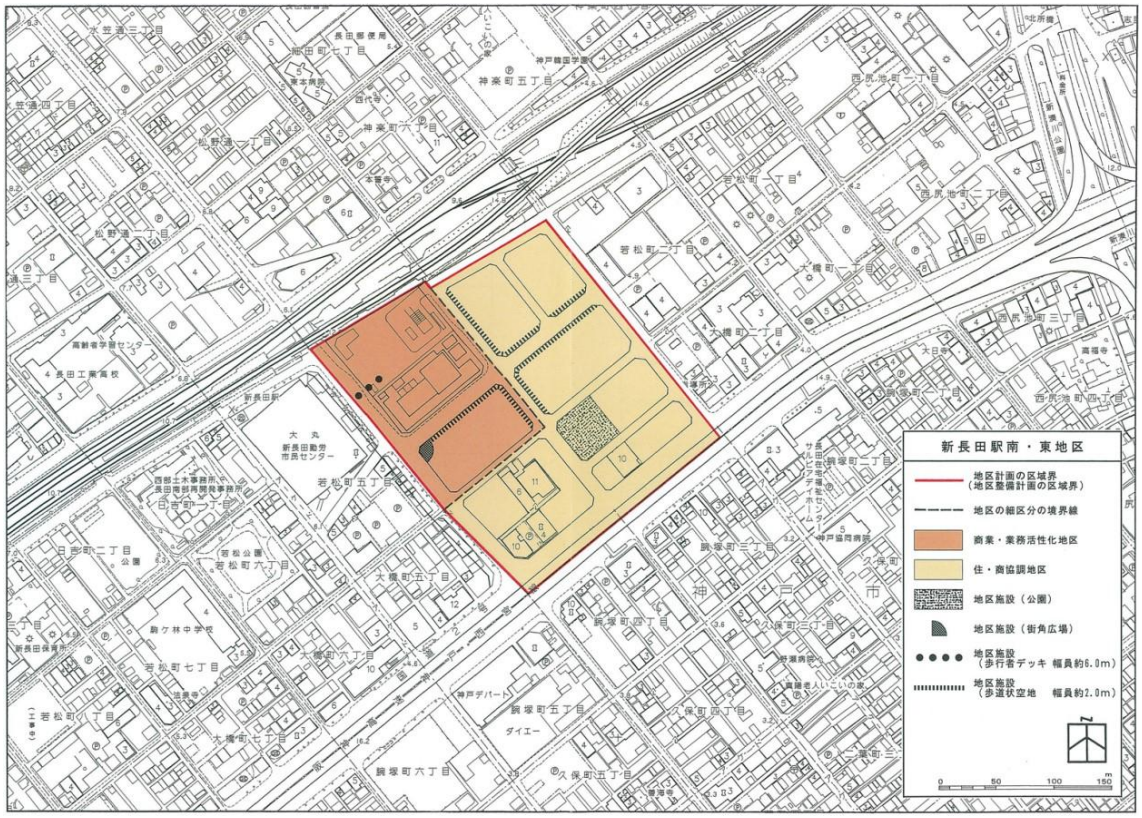
（参考１）地区計画　計画図



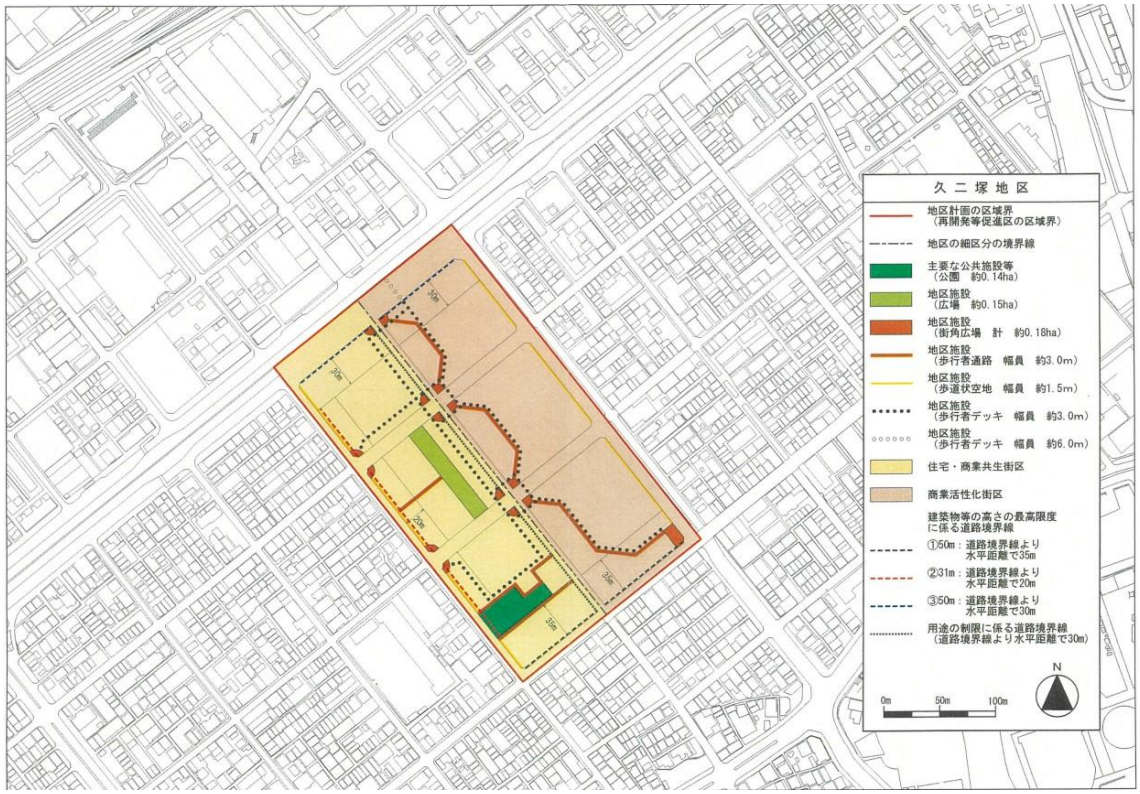
▼新長田駅南・西地区



▼新長田駅南・東地区



▼久二塚地区



（参考２）

建築基準法別表第２（抜粋）

（い）	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	1　住宅 2　住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 3　共同住宅、寄宿舎又は下宿 4～10　【略】
（は）	第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物	1、2　【略】 3　病院 4～8　【略】
（に）	第２種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物	1、2　【略】 3　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設 4　ホテル又は旅館 5　自動車教習所 6～8　【略】
（と）	準住居地域内に建築してはならない建築物	1～3　【略】 4　（る）項第１号（１）から（３）まで、(11）又は（12）の物品（(ぬ）項第４号及び（る）項第２号において「危険物」という。）の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの 5、6　【略】
（り）	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	1、2　【略】 3　個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの
（ぬ）	商業地域内に建築してはならない建築物	1～3　【略】 4　危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
（る）	準工業地域内に建築してはならない建築物	1　次に掲げる事業（特殊の機械の使用その他の特殊の方法による事業であって環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を害するおそれがないものとして政令で定めるものを除く。）を営む工場 （１）　火薬類取締法（昭和 25 年法律第 149 号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 （２）　消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第２条第７項に規

		定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。） （３） マッチの製造 （４）～（10） 【略】 （11） 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。） （12） 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。） （13）～（31） 【略】 ２ 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの ３ 【略】

３．今後の予定

2027 年２月　　令和９年第１回定例市会（２月議会）に条例改正議案を提出予定

2027 年３月頃　施行予定