

「神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における
建築基準法の制限の緩和に関する条例」の解説

令和6年9月
神戸市

目次

1. 伝建条例とは.....	2
(1) 条例制定の経緯、目的.....	2
(2) 伝建条例・規則の構成.....	3
2. 逐条解説（条例）	4
(1) 共通事項.....	4
(2) 条ごとの解説	4
第1条.....	4
第2条.....	5
第3条.....	7
第4条.....	7
第5条.....	20
第6条.....	21
第7条.....	30
第8条.....	33
第9条.....	34
3. 伝建条例を使用する際の手続きについて	37
(1) 手続きのおおまかな流れ	37
(2) 必要書類とその記入例.....	39
(3) 「認定」「許可」の手続きを変更する場合.....	47
（参考1）伝建条例本文.....	48
（参考2）伝建条例施行規則本文	54

凡例

本解説で引用した法令名は、次のような略称名を用いた

略称	法令名
法	建築基準法
令	建築基準法施行令
伝建条例	神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例
施行規則	神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例施行規則

条例施行の日 平成 30 年 3 月 19 日

1. 伝建条例とは

(1) 条例制定の経緯、目的

北野町山本通地区は、明治以来、外国人住宅としての洋風建築物や和風住宅が建てられ、独特なまち並みを形成してきました。この歴史的なまち並みを維持するために、神戸市では、昭和 54 年に北野町山本通地区を文化財保護法及び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に基づく伝統的建造物群保存地区に指定し、歴史的に重要な建築物や門・塀などを“伝統的建造物”に、また、伝統的建造物と一体のものとして特に保存が必要と認められる石垣などを“必要物件”に認定しています。

伝統的建造物や必要物件は、外観を維持するために、現状維持又は復元修理するものとしていますが、現行の法に適合しないものが多く、それらに関して大規模な修繕等を行う場合には現行法が適用され、歴史的な外観を保存し続けることが難しくなっています。

そこで、歴史的風致を保ちながら神戸らしい個性あるまちづくりを進めるため、法第 85 条の 3（伝統的建造物群保存地区の制限の緩和）の規定により、法の制限を緩和する条例として、伝建条例を制定し、伝統的建造物等の保存のための措置を確保します。

(2) 伝建条例・規則の構成

【伝建条例】

伝建条例では、全体にかかる規定のほか、法の条項ごとに緩和対象及び代替措置等を定めています。

条		内容
第1条	目的	本条例の目的について
第2条	用語の定義	本条例における用語の定義について
第3条	道路内の建築制限の緩和	法第44条を緩和する場合の規定について
第4条	建築面積の敷地面積に対する割合の制限の緩和	法第53条を緩和する場合の規定について
第5条	建築物の各部分の高さの制限の緩和	法第56条を緩和する場合の規定について
第6条	準防火地域内の建築物の制限の緩和	法第61条を緩和する場合の規定について
第7条	消防用設備等の設置	設置が必須な消防用設備の規定について
第8条	スプリンクラー設備等及び消防用設備等の維持管理	設置した消防用設備等の維持管理について
第9条	伝統的建造物等である門等に限って建築等をする場合の取扱い	伝統的建造物や必要物件の門、塀及び擁壁のみを建築等する場合の緩和の取扱いについて
第10条	施行規則の委任	規則への委任について

【施行規則】

施行規則では、認定及び許可の手続きのほか、様式等を規定しています。

条		内容
第1条	趣旨	本規則の趣旨について
第2条	用語の定義	本規則における用語の定義について
第3条	認定の申請	認定の手続きについて
第4条	認定等の通知	
第5条	許可の申請	許可の手続きについて
第6条	許可等の通知	
第7条	施行細目の委任	施行に関し、必要な事項について

2. 逐条解説（条例）

（1）共通事項

- ・伝建条例で法の制限の緩和の対象となるのは、伝統的建造物等のある敷地のみです。（以下「対象敷地」といいます。）
- ・伝統的建造物等のない敷地については、法の制限の緩和の対象とはなりません。

（2）条ごとの解説

（目的）

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第85条の3の規定に基づき、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第143条第1項の規定により定めた神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区（以下「保存地区」という。）の区域内における建築物の敷地及び構造に関する制限の緩和に関し必要な事項を定めることにより、伝統的建造物等の現状変更の規制及び保存のための措置を確保し、もって歴史的価値を有する良好な都市環境の保全を図ることを目的とする。

〈解説〉

本条は、この条例における目的について規定したものです。

（参考）法第85条の3

（伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和）

第85条の3 文化財保護法第143条第1項又は第2項の伝統的建造物群保存地区内においては、市町村は、同条第1項後段（同条第2項後段において準用する場合を含む。）の条例において定められた現状変更の規制及び保存のための措置を確保するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、条例で、第21条から第25条まで、第28条、第43条、第44条、第52条、第53条、第55条、第56条、第61条、第62条及び第67条第1項の規定の全部若しくは一部を適用せず、又はこれらの規定による制限を緩和することができる。

(用語の定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 伝統的建造物等 保存地区に係る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。以下「文化財条例」という。）第45条第1項の伝統的建造物群保存地区保存計画において定められた同条第2項第2号の伝統的建造物及び必要物件（樹木を除く。）をいう。
- (2) 建築物 法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 居室 法第2条第4号に規定する居室をいう。
- (4) 主要構造部 法第2条第5号に規定する主要構造部をいう。
- (5) 延焼のおそれのある部分 法第2条第6号に規定する延焼のおそれのある部分をいう。
- (6) 準耐火構造 法第2条第7号の2に規定する準耐火構造をいう。
- (7) 防火構造 法第2条第8号に規定する防火構造をいう。
- (8) 不燃材料 法第2条第9号に規定する不燃材料をいう。
- (9) 防火設備 法第2条第9号の2ロに規定する防火戸その他の政令で定める防火設備をいう。
- (10) 大規模の修繕 法第2条第14号に規定する大規模の修繕をいう。
- (11) 大規模の模様替 法第2条第15号に規定する大規模の模様替をいう。
- (12) 木造建築物等 主要構造部の法第21条第1項の政令で定める部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られた建築物をいう。
- (13) 道路 法第42条第1項に規定する道路をいう。
- (14) 敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (15) 敷地面積 令第2条第1号に規定する敷地面積をいう。
- (16) 建築面積 令第2条第2号に規定する建築面積をいう。
- (17) 建築等 法第2条第13号の建築（移転することを除く。）、大規模の修繕又は大規模の模様替（文化財条例第46条第1項の許可を受けたもの又は文化財条例第48条の規定による協議が成立したものに限る。）をいう。

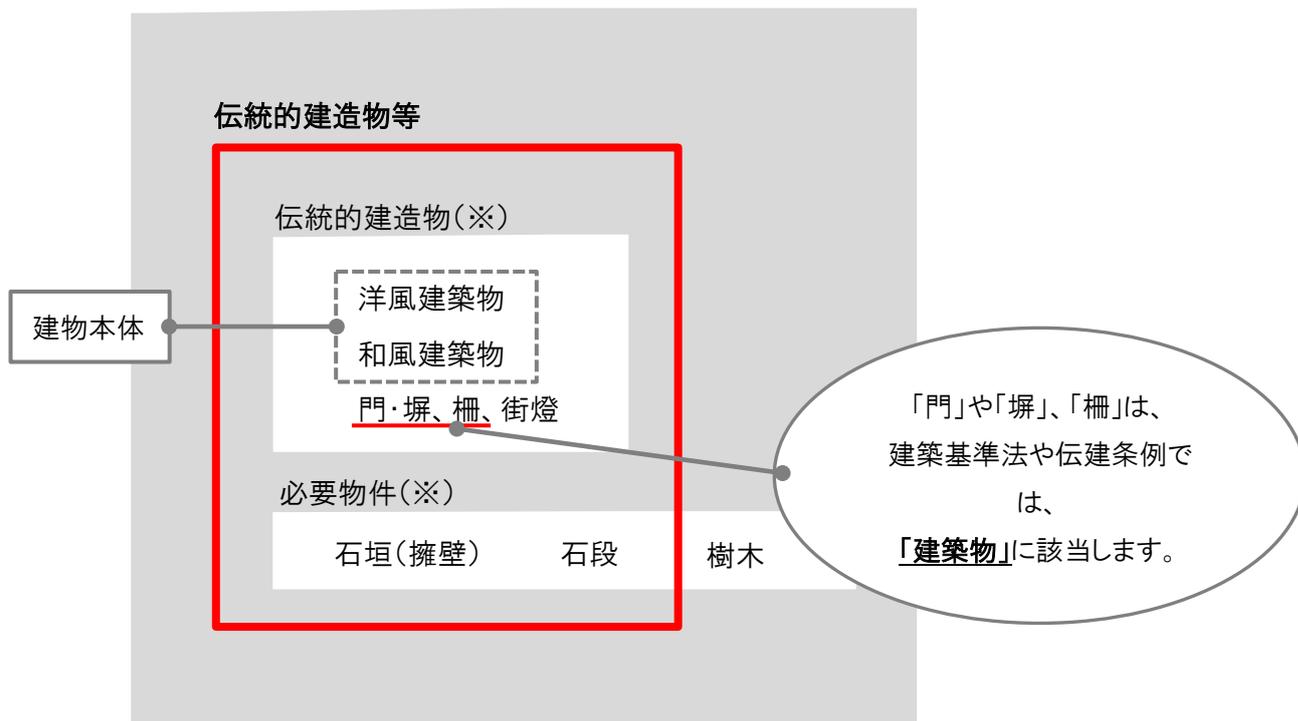
〈解説〉

本条は、伝建条例における用語の定義について規定したものです。

本条例で法の制限の緩和の対象となる行為は、「新築」「増築」「改築」「大規模の修繕」「大規模の模様替」を行う場合であり、それらの行為をまとめて「建築等」と定義しています。

伝統的建造物等を一度解体し、復元する場合などは「新築」となる場合があるため、その取り扱いについては、建築主事又は建築確認申請の提出を予定している指定確認検査機関に確認するようにしてください。

(参考)「伝統的建造物等」とは？



※文化財条例第45条第1項による保存計画において定められたもの

(道路内の建築制限の緩和)

第3条 伝統的建造物等の存する敷地（以下「対象敷地」という。）内で伝統的建造物等の建築等（増築、大規模の修繕及び大規模の模様替（令第137条の12第7項に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替に限る。）を除く。次項において同じ。）をする場合において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）における位置から前面道路の側に超えず、かつ、当該伝統的建造物等（門、塀及び擁壁を除く。）が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等（伝統的建造物等の門に続く石段を含む。以下この条及び第9条において同じ。）並びに対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。ただし、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内（前面道路が2以上ある場合においては、道路ごとの範囲内）に伝統的建造物等がない場合の当該範囲内については、この限りでない。

- (1) 住宅の用途に供する伝統的建造物等である建築物（住宅以外の用途を兼ねるものを除く。）及び住宅以外の用途に供する伝統的建造物等である建築物（住宅の用途を兼ねるものを含む。）のうち次号に該当するもの以外のものにあつては、主要構造部のうち、外壁（真壁造とする場合の柱及び梁^{はり}の部分を除く。以下同じ。）、屋根並びに外部に面した柱及び梁（真壁造の壁に代わる柱及び梁の部分を除く。）並びに軒裏の構造を準耐火構造とする措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認められたもの
- (2) 住宅以外の用途に供する伝統的建造物等である建築物（住宅の用途を兼ねるものを含む。）のうち油脂を含む蒸気を発生させるおそれのある^{ちゅう}厨房設備又は法第35条の2に規定する火を使用する設備若しくは器具を設けたものにあつては、前号の措置を講じ、かつ、油脂を含む蒸気を発生させるおそれのある厨房設備を使用する箇所（住宅の用途に供する部分を除く。）又は法第35条の2に規定するかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具にスプリンクラー設備、神戸市火災予防条例（昭和37年4月条例第6号。以下「予防条例」という。）第9条の2第1項第2号エに規定する自動消火装置（厨房室に設置する場合に限る。）、パッケージ型自動消火設備の設置及び維持に関する技術上の基準を定める件（平成16年消防庁告示第13号）第2第1号及び第2号に規定するパッケージ型自動消火設備又は消防法施行令（昭和36年政令第37号）第12条第2項第3号の2に規定する特定施設水道連結型スプリンクラー設備（以下「スプリンクラー設備等」という。）を設置し、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、神戸市建築審査会条例（昭和30年6月条例

- (3) 伝統的建造物等の位置、構造又は設備の設置状況から判断して、当該伝統的建造物等が前2号のいずれかに該当する伝統的建造物等と同等以上の性能を有するものとして、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの
- 2 対象敷地内で伝統的建造物等以外の建築物及び擁壁のみの建築等をする場合において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。ただし、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内（前面道路が2以上ある場合においては、道路ごとの範囲内）に伝統的建造物等がない場合の当該範囲内については、この限りでない。
- 3 対象敷地内で伝統的建造物等である建築物に接続して増築する場合（以下「同一棟増築」という。）において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、かつ、当該伝統的建造物等（門、塀及び擁壁を除く。）が第1項各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等並びに対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。前項ただし書の規定は、この場合について準用する。
- 4 対象敷地内で伝統的建造物等である建築物に接続せずに増築する場合（以下「別棟増築」という。）において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。第2項ただし書の規定は、この場合について準用する。

〈解説〉

本条は、法第44条第1項本文の制限を緩和する規定です。（法第44条第1項ただし書きにより建築等する場合については、伝建条例による緩和は必要ありません。）

(場合分け)

第1項：伝統的建造物等を建築等*する場合

第2項：伝統的建造物等以外を建築等*する場合

第3項：伝統的建造物に接続して増築する場合（同一棟増築）

第4項：伝統的建造物に接続せずに増築する場合（別棟増築）

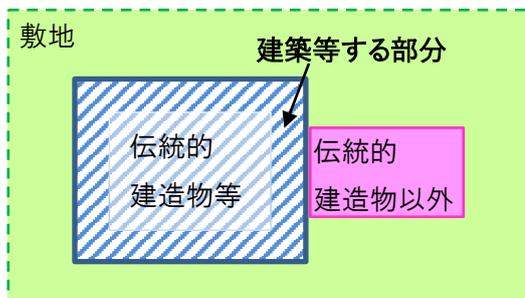
*増築、令第137条の12第7項の大規模の修繕・大規模の模様替を除く

(※下記イメージ図参照)

※第1項から第4項までの場合分けについては、第6条においても同じ

〈第1項のイメージ〉

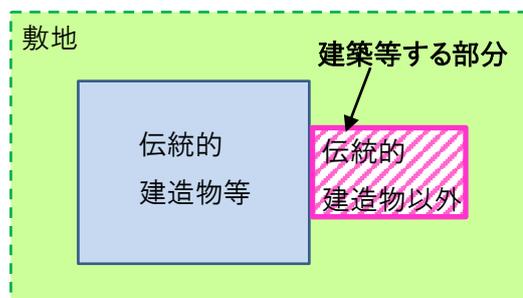
伝統的建造物等を建築等



この場合は [p.13](#) へ

〈第2項のイメージ〉

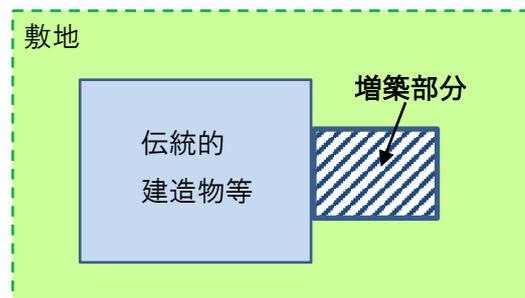
伝統的建造物以外を建築等



この場合は [p.16](#) へ

〈第3項のイメージ〉

接続して増築 ⇒ 同一棟増築



この場合は [p.17](#) へ

〈第4項のイメージ〉

接続せずに増築 ⇒ 別棟増築



この場合は [p.18](#) へ

※斜線部分が工事を行う部分

◆第1項について◆

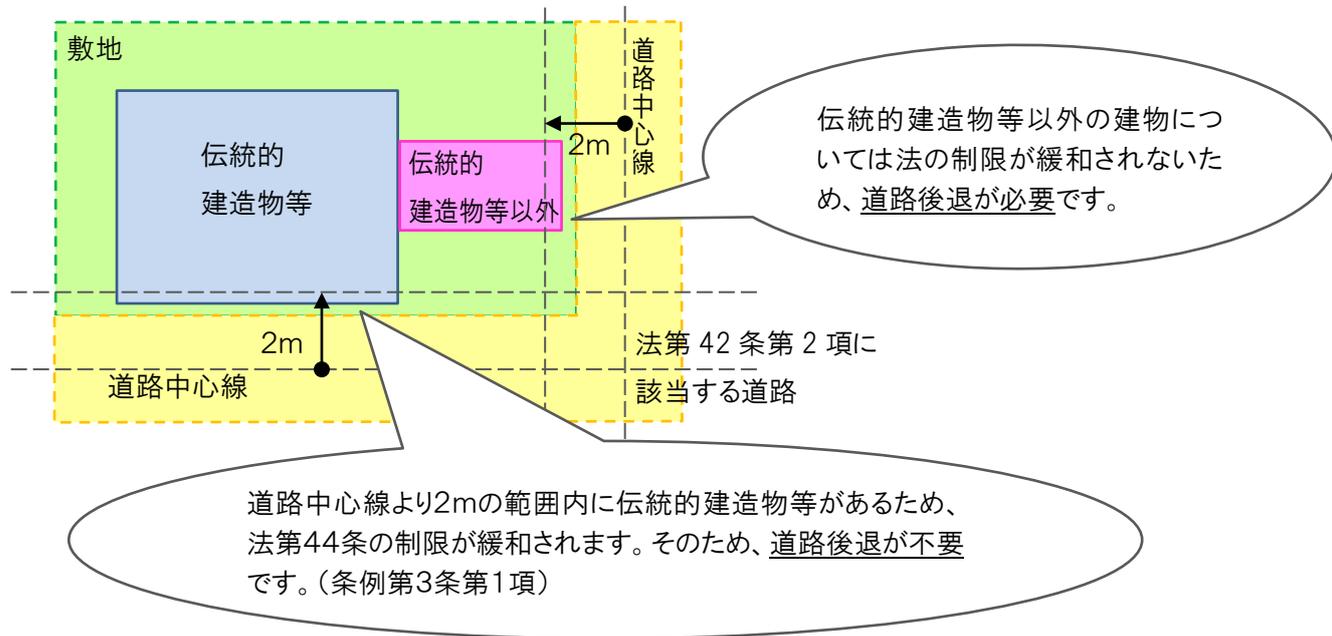
【再掲】第3条第1項本文

第3条 伝統的建造物等の存する敷地（以下「対象敷地」という。）内で伝統的建造物等の建築等（増築、大規模の修繕及び大規模の模様替（令第137条の12第7項に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替に限る。）を除く。次項において同じ。）をする場合において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）における位置から前面道路の側に超えず、かつ、当該伝統的建造物等（門、塀及び擁壁を除く。）が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、**対象敷地内の伝統的建造物等（伝統的建造物等の門に続く石段を含む。以下この条及び第9条において同じ。）（※解説1）**並びに**対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁（※解説2）**に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。ただし、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内（前面道路が2以上ある場合においては、道路ごとの範囲内）に伝統的建造物等がない場合の当該範囲内については、この限りでない。

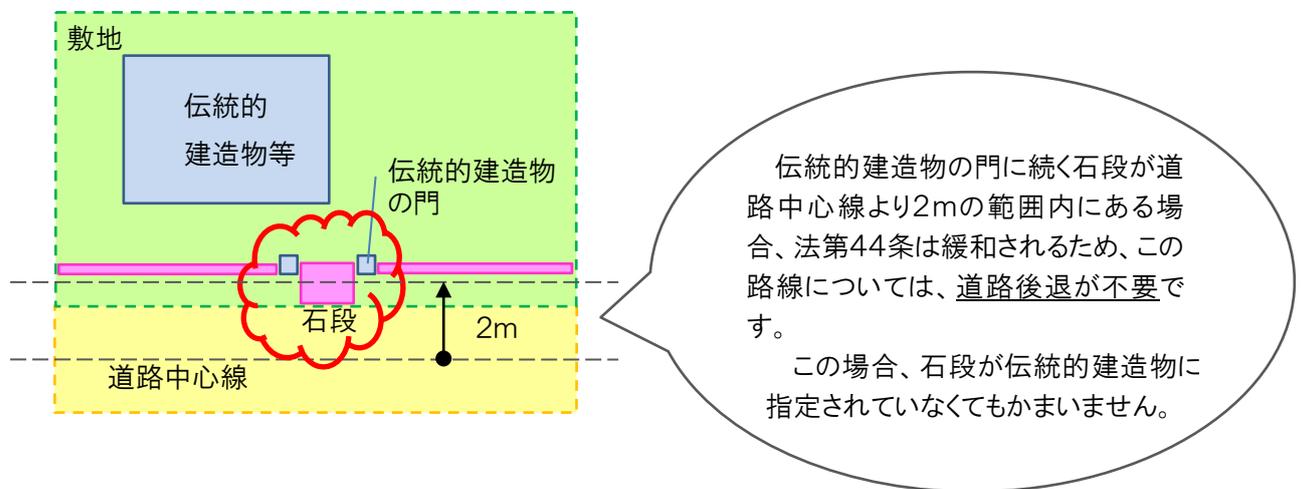
※解説1

対象敷地内の伝統的建造物等（伝統的建造物等の門に続く石段を含む。以下この条及び第9条において同じ。）が緩和の対象となる場合

本条例施行の日（平成30年3月19日）から、伝統的建造物等が道路の側に越えず、かつ第1項各号に該当するものについては、**伝統的建造物等に限り**、法第44条の規定を適用しないことができます。なお、伝統的建造物以外の建築物は緩和の対象とならないため、現行法が遡及適用されます。（次頁イラスト参照）



なお、「伝統的建造物等の門に続く石段」が緩和される場合は下記のようなケースを想定しています。

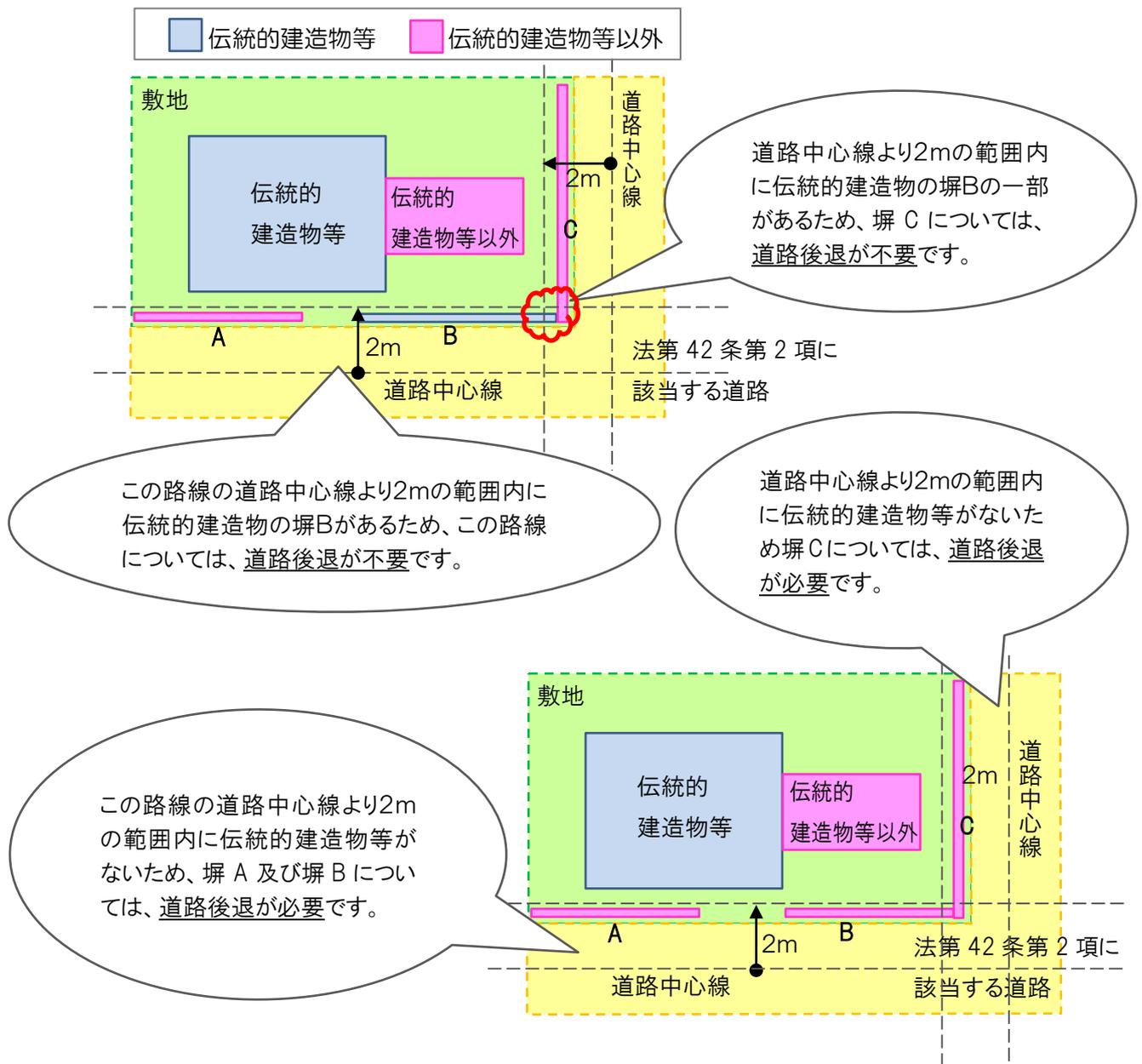


(※解説 2)

対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁が緩和の対象となる場合

伝統的建造物等以外の門・塀・擁壁については、法の制限が緩和される場合があります。それらの後退範囲に、伝統的建造物等がある場合です。(道路後退が必要かどうかについては、路線ごとに判断します。)

例えば、伝統的建造物等以外の道路後退により、伝統的建造物等を壊す場合や、景観を損なう恐れがある場合です。



◆第1項について◆

【再掲】第3条第1項

(道路内の建築制限の緩和)

第3条 伝統的建造物等の存する敷地（以下「対象敷地」という。）内で伝統的建造物等の建築等（増築、大規模の修繕及び大規模の模様替（令第137条の12第7項に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替に限る。）を除く。次項において同じ。）をする場合において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）における位置から前面道路の側に超えず、かつ、当該伝統的建造物等（門、塀及び擁壁を除く。）が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等（伝統的建造物等の門に続く石段を含む。以下この条及び第9条において同じ。）並びに対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。ただし、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内（前面道路が2以上ある場合においては、道路ごとの範囲内）に伝統的建造物等がない場合の当該範囲内については、この限りでない。

- (1) 住宅の用途に供する伝統的建造物等である建築物（住宅以外の用途を兼ねるものを除く。）及び住宅以外の用途に供する伝統的建造物等である建築物（住宅の用途を兼ねるものを含む。）のうち次号に該当するもの以外のものにあつては、主要構造部のうち、外壁（真壁造とする場合の柱及び梁^{はり}の部分を除く。以下同じ。）、屋根並びに外部に面した柱及び梁（真壁造の壁に代わる柱及び梁の部分を除く。）並びに軒裏の構造を準耐火構造とする措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
- (2) 住宅以外の用途に供する伝統的建造物等である建築物（住宅の用途を兼ねるものを含む。）のうち油脂を含む蒸気を発生させるおそれのある厨房設備又は法第35条の2に規定する火を使用する設備若しくは器具^{ちゅう}を設けたものにあつては、前号の措置を講じ、かつ、油脂を含む蒸気を発生させるおそれのある厨房設備を使用する箇所（住宅の用途に供する部分を除く。）又は法第35条の2に規定するかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具にスプリンクラー設備、神戸市火災予防条例（昭和37年4月条例第6号。以下「予防条例」という。）第9条の2第1項第2号エに規定する自動消火装置（厨房室に設置する場合に限る。）、パッケージ型自動消火設備の設置及び維持に関する技術上の基準を定める件（平成16年消防庁告示第13号）第2第1号及び第2号に規定するパッケージ型自動消火設備又は消防法施行令（昭和36年政令第37号）第12条第2項第3号の2に規定する特定施設水道連結型スプリンクラー設備（以下「スプリンクラー設備等」という。）を設置し、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、神戸市建築審査会条例（昭和30年6月条例第17号）に基づき設置された神戸市建築審査会（以下「審査会」という。）の同意を得

(3) 伝統的建造物等の位置、構造又は設備の設置状況から判断して、当該伝統的建造物等が前2号のいずれかに該当する伝統的建造物等と同等以上の性能を有するものとして、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの

〈解説〉

第1項は、伝統的建造物等について、下記の建築行為を行う場合に、法第44条第1項本文を緩和する規定です。

- ・新築
- ・改築
- ・令第137条の12第7項以外の大規模の修繕
- ・令第137条の12第7項以外の大規模の模様替

なお、法第44条第1項は、令第137条の12第7項に規定された大規模の修繕及び大規模の模様替を行う場合は、法86条の7の規定により法が遡及適用されないため、本条例による緩和は必要ありません。これは次の項においても同じです。

法を緩和する場合に必要な代替措置については、下記のとおりです。

第1号

対象となる建築物：住宅

：住宅以外の建築物（第2号に該当する以外のもの）

代替措置：主要構造部のうち、外壁、屋根並びに外部に面した柱及び梁並びに軒裏の構造を準耐火構造としたもの

ただし、真壁造の場合、その柱・梁の部分及び真壁造の壁に代わる柱及び梁の部分については、この措置は必要ありません。



第 2 号

対象となる建築物：住宅以外の建築物（天ぷら火災の可能性のある厨房がある建築物や、火気を使用する設備等を設けた建築物）

代替措置：第 1 号に規定する代替措置かつスプリンクラー設備等の設置

第 3 号

第 1 号と第 2 号で規定する代替措置以外の場合

第 1 号に該当する住宅以外の建築物とは、例えば湯沸し程度にしか使用しない IH 調理器のある事務所等を想定しています。

代替措置については、「主要構造部のうち、外壁、屋根及び外部に面した柱、梁並びに軒裏の構造を準耐火構造とすること」となります。

第 2 号に該当する建築物は、法第 35 条の 2 に規定する火気を使用する設備等を設けた建築物や、てんぷら火災が起こりうるような調理をする IH 調理器等を設置した建築物です。

代替措置については第 1 号の措置に加え、こんろ等へスプリンクラー設備等を設置する必要があります。

第 3 号では、第 1 号又は第 2 号に示すものではない代替措置を設ける場合について規定しています。その場合の代替措置は、第 1 号、第 2 号と同等以上の性能をもつものであることを条件に、個別に「許可」を得ることが必要です。

◆第2項について◆

【再掲】第3条第2項

- 2 対象敷地内で伝統的建造物等以外の建築物及び擁壁のみの建築等をする場合において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるときは、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。ただし、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内（前面道路が2以上ある場合においては、道路ごとの範囲内）に伝統的建造物等がない場合の当該範囲内については、この限りでない。

〈解説〉

第2項は、伝統的建造物等以外について、下記の建築行為を行う場合に、法第44条第1項本文を緩和する規定です。

- ・新築
- ・改築
- ・令第137条の12第7項以外の大規模の修繕
- ・令第137条の12第7項以外の大規模の模様替

本項の緩和については、対象敷地内にある門・塀・擁壁の位置が、施行日から道路側に越えておらず、条例第7条に規定する消防用設備（住警器&消火器）を設置し、安全等が認められた場合に限ります。この場合、伝統的建造物等の外壁等への代替措置は一時猶予します。（外壁等の代替措置は、将来伝統的建造物を建築等する時に必要となります）

なお、伝統的建造物以外の建築物は緩和の対象とならないため、現行法が遡及適用されます。（伝統的建造物以外の門・塀・擁壁については、緩和される場合があります。条例第3条第1項の解説 [p.12](#) をご参照ください。）

◆第3項について◆

【再掲】第3条第3項

- 3 対象敷地内で伝統的建造物等である建築物に接続して増築する場合（以下「同一棟増築」という。）において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、かつ、当該伝統的建造物等（門、塀及び擁壁を除く。）が第1項各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等並びに対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。前項ただし書の規定は、この場合について準用する。

〈解説〉

第3項は、伝統的建造物に同一棟増築する場合に、法第44条第1項本文の制限を緩和する規定です。

本項の緩和については、対象敷地内にある門・塀・擁壁の位置が、施行日より道路側に越えておらず、伝統的建造物の外壁等に第1項に示す代替措置（[p.13～15](#) 参照）を講じた場合に限りです。

なお、伝統的建造物以外の建築物は緩和の対象とならないため、現行法が遡及適用されます。（伝統的建造物以外の門・塀・擁壁については、緩和される場合があります。条例第3条第1項の解説 [p.12](#) をご参照ください。）

◆第4項について◆

【再掲】第3条第4項

- 4 対象敷地内で伝統的建造物等である建築物に接続せずに増築する場合（以下「別棟増築」という。）において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。第2項ただし書の規定は、この場合について準用する。

〈解説〉

第4項は、伝統的建造物とは別棟で増築する場合に、法第44条第1項本文の制限を緩和する規定です。

本項の緩和については、対象敷地内にある門・塀・擁壁の位置が、道路側に越えておらず、条例第7条に規定する消防用設備（住警器&消火器）を設置し、安全等が認められた場合に限りです。この場合、伝統的建造物等の外壁等への代替措置は一時猶予します。（外壁等の代替措置は、将来伝統的建造物を建築等する時に必要となります）

なお、伝統的建造物以外の建築物は緩和の対象とならないため、現行法が遡及適用されます。（伝統的建造物以外の門・塀・擁壁については、緩和される場合があります。条例第3条第1項の解説 [p.12](#) をご参照ください。）

(建築面積の敷地面積に対する割合の制限の緩和)

第4条 対象敷地内で建築等(大規模の修繕及び大規模の模様替を除く。この条及び次条において同じ。)をする場合において、建築等を行った時の伝統的建造物等の建築面積の敷地面積に対する割合が、施行日における伝統的建造物等の建築面積の敷地面積に対する割合を超えないときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第53条の規定を適用しない。

〈解説〉

本条は、法第53条の制限を緩和する規定です。

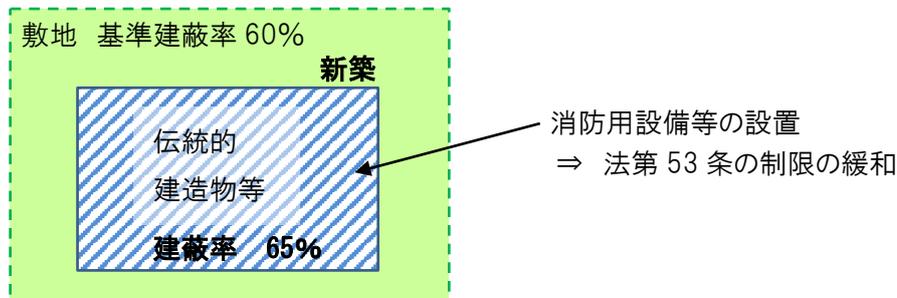
法第53条を緩和する場合は、伝統的建造物等の外壁等への代替措置は必要ありません。ただし、条例第7条に規定する消防用設備等の設置が必要です。

例えば、その敷地に建てることのできる建蔽率の最高限度が60%の敷地に、建蔽率が65%の伝統的建造物等を新築(一度解体し復元)する場合、条例第7条に規定する消防用設備を設置することで法第53条の制限が緩和されます。

また、緩和されるのは、敷地内にある伝統的建造物のみであり、敷地内に伝統的建造物等以外の建築物がある場合、その建築物については現行法が遡及適用されます。

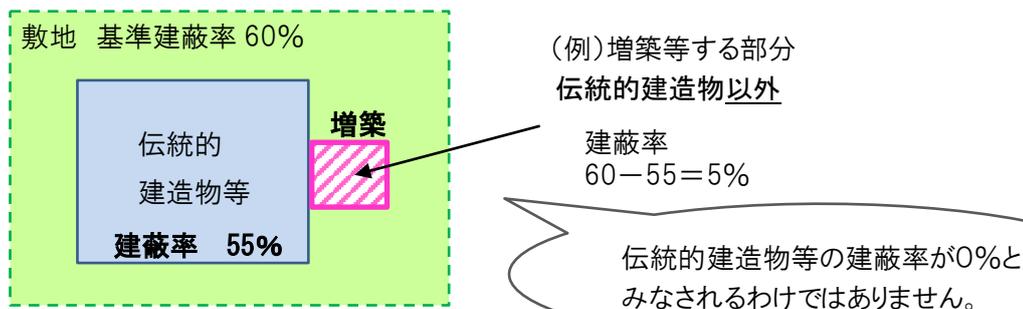
(例1) 伝統的建造物等を新築する場合

(伝統的建造物等の建蔽率が基準建蔽率を越えている場合)



(例2) 伝統的建造物等に増築する場合

(既存の伝統的建造物等が基準建蔽率を越えていない場合)



(建築物の各部分の高さの制限の緩和)

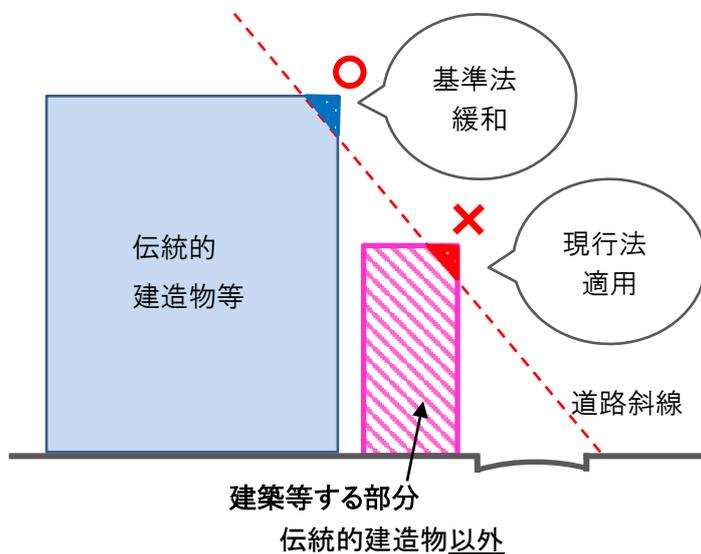
第5条 対象敷地内で建築等をする場合において、建築等を行った時の伝統的建造物等の各部分の高さの位置が、施行日における伝統的建造物等の各部分の高さの位置を超えないときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限って、法第56条の規定を適用しない。

〈解説〉

本条は、法第56条の制限を緩和する規定です。

法第56条を緩和する場合は、伝統的建造物等の外壁等への代替措置は必要ありません。ただし、条例第7条に規定する消防用設備等の設置は必要です。

また、緩和されるのは、敷地内にある伝統的建造物のみであり、敷地内に伝統的建造物等以外の建築物がある場合、その建築物については現行法が遡及適用されます。



なお、神戸市においては都市計画法に基づき建築物の高さの制限を規定する高度地区が定められています。北野町山本通地区については第3種高度地区（北側敷地境界線からの斜線制限+絶対高さ20m）が指定されていますが、高度地区計画書のただし書により、伝統的建造物に対する高さ制限は適用を除外されています。

都市計画高度地区 計画書（抜粋）

ただし書き

2. 適用の除外

(1)～(3) 略

(4) 神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区に係る神戸市都市景観条例（昭和53年10月条例第59号）第20条第1項の保存計画^(注1)において定められた同条第2項第2号の伝統的建造物が本規定に適合しない部分を有する場合には、当該部分についてはこの限りではない。

※（注1）…現在の「文化財条例第45条第1項」による保存計画をいう。

(準防火地域内の建築物の制限の緩和)

第6条 対象敷地内で伝統的建造物等を建築等（増築、改築（令第137条の11に規定する改築に限る。）、大規模の修繕及び大規模の模様替（令第137条の12第9項に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替に限る。）を除く。次項において同じ。）をする場合において、当該伝統的建造物等が次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限って、法第61条第1項本文（準防火地域内にある建築物に係る部分に限る。以下この条、第7条及び第9条において同じ。）の規定を適用しない。

- (1) 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が500平方メートルを超え1,500平方メートル以下の伝統的建造物等 次のいずれにも該当するもの
 - ア 第3条第1項第1号又は第2号に該当するもの
 - イ 外壁の開口部（延焼のおそれのある部分に限る。次号において同じ。）に関して次に掲げるいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
 - (ア) 開口部に設ける建具の内側に防火設備を設け、かつ、開口部の建具の枠に防火上の措置を講じたものとする。
 - (イ) 開口部の建具（枠、棧及び方立を含む。）を不燃材料とし、かつ、ガラスについては、網入りガラス又はこれと同等以上の防火性能を有するものとする。
- (2) 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が500平方メートル以下の伝統的建造物等（木造建築物等に限る。） 次のいずれにも該当するもの
 - ア 外壁及び軒裏（延焼のおそれのある部分に限る。）に次の(ア)から(ウ)までに定めるいずれかの措置又は主要構造部及び軒裏に第3条第1項第1号の措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
 - (ア) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料である木材とすること。
 - (イ) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料の上に厚さ12ミリメートル以上の木材を貼ったものとする。
 - (ウ) 外壁及び軒裏の仕上げを防火構造の認定を受けたものの上に木材を貼ったものとする。
 - イ 外壁の開口部に関して第1号イ(ア)又は(イ)に掲げるいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの

- (3) 建築物に附属する平均地盤面からの高さ 2メートルを超える伝統的建造物等の門若しくは塀（延焼のおそれのある部分に限る。以下この号において同じ。） 次のいずれかに該当するもの
- ア 次の(7)又は(イ)のいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
- (7) その仕上げを不燃材料の上に厚さ 12 ミリメートル以上の木材を貼ったものとする。
- (イ) その仕上げを防火構造の認定を受けたものの上に木材を貼ったものとする。
- イ 門又は塀のうち建築等を行わないもの
- ウ 幅 2.5メートル以内の門扉
- (4) 前3号に該当しない伝統的建造物等 伝統的建造物等の位置、構造又は設備の設置状況から判断して、当該伝統的建造物等が前3号のいずれかに該当する伝統的建造物等と同等以上の性能を有するものとして、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの
- 2 対象敷地内で伝統的建造物等以外の建築物のみの建築等をする場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第 61 条第 1 項本文の規定を適用しない。
- 3 対象敷地内で同一棟増築（令第 137 条の 11 に規定する増築を除く。）をする場合において、当該伝統的建造物等が第 1 項各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第 61 条第 1 項本文の規定を適用しない。
- 4 対象敷地内で別棟増築（令第 137 条の 11 に規定する増築を除く。）をする場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第 61 条第 1 項本文の規定を適用しない。

〈解説〉

本条は、法第 61 条第 1 項本文の制限を緩和する規定です。（法第 61 条第 1 項ただし書きにより建築等する場合については、伝建条例による緩和は必要ありません。）

（場合分け）

第 1 項：伝統的建造物等を建築等*する場合

第 2 項：伝統的建造物等以外を建築等*する場合

第 3 項：伝統的建造物に接続して増築する場合（同一棟増築）

第 4 項：伝統的建造物に接続せずに増築する場合（別棟増築）

*増築、令第 137 条の 11 の改築、令第 137 条の 12 第 9 項の大規模の修繕・大規模の模様替を除く

（※[p.9](#)のイメージ図参照）

◆第1項第1号について◆

【再掲】第6条第1項第1号

(準防火地域内の建築物の制限の緩和)

第6条 対象敷地内で伝統的建造物等を建築等（増築、改築（令第137条の11に規定する改築に限る。）、大規模の修繕及び大規模の模様替（令第137条の12第9項に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替に限る。）を除く。次項において同じ。）をする場合において、当該伝統的建造物等が次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第61条第1項本文（準防火地域内にある建築物に係る部分に限る。以下この条、第7条及び第9条において同じ。）の規定を適用しない。

- (1) 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が500平方メートルを超え1,500平方メートル以下の伝統的建造物等 次のいずれにも該当するもの
- ア 第3条第1項第1号又は第2号に該当するもの
- イ 外壁の開口部（延焼のおそれのある部分に限る。次号において同じ。）に関して次に掲げるいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
- (ア) 開口部に設ける建具の内側に防火設備を設け、かつ、開口部の建具の枠に防火上の措置を講じたものとする。
- (イ) 開口部の建具（枠、棧及び方立を含む。）を不燃材料とし、かつ、ガラスにつ

〈解説〉

第1項第1号は、地階を除く階数が2階以下、延べ面積が500～1500 m²の伝統的建造物について、下記の建築行為を行う場合に、法第61条第1項本文の制限を緩和する規定です。

- ・新築
- ・令第137条の11以外の改築
- ・令第137条の12第9項以外の大規模の修繕
- ・令第137条の12第9項以外の大規模の模様替

なお、令第137条の11に規定された改築を行う場合や令第137条の12第9項に規定された大規模の修繕及び大規模の模様替を行う場合は、法86条の7の規定により法が遡及適用されないため、本条例による緩和は必要ありません。これは次の項においても同じです。

また、法を緩和する場合に必要な代替措置を規定しています。

アでは「主要構造部及び軒裏に関する措置」を、イでは「外壁の開口部への措置」を規定しており、法を緩和する場合はアかつイの代替措置が必要です。

「主要構造部及び軒裏に関する措置」について

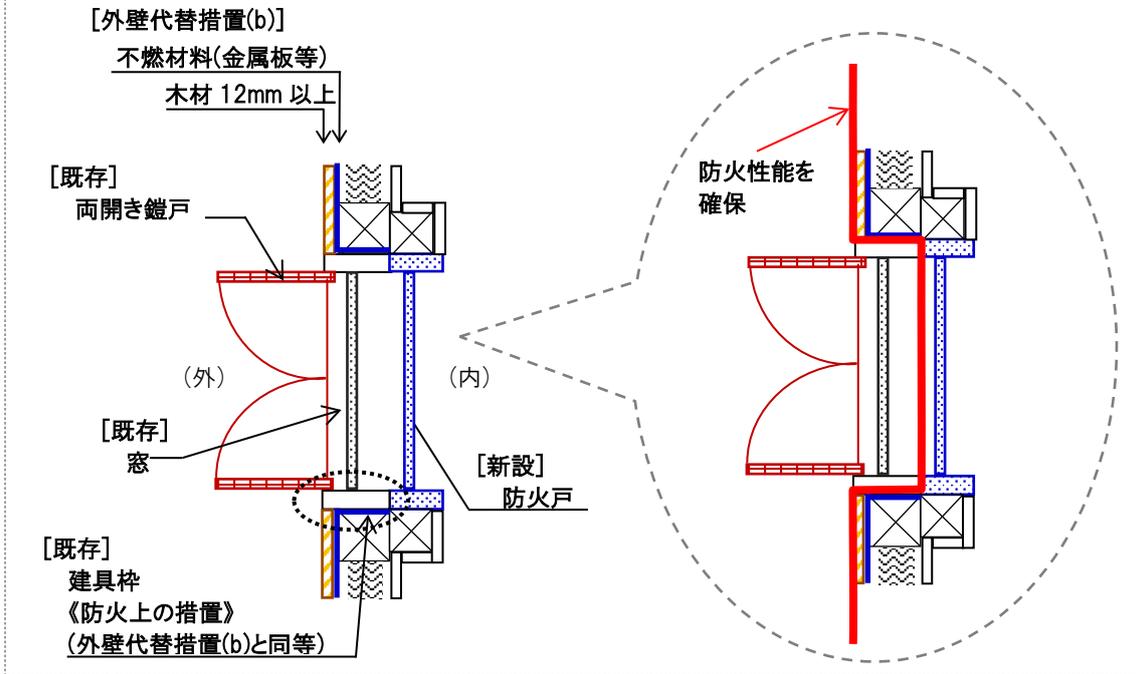
伝統的建造物の外壁等に必要な代替措置については、第3条第1項第1号又は第2号に示すものとなります。(p.13~14 参照)

「外壁の開口部への措置」について

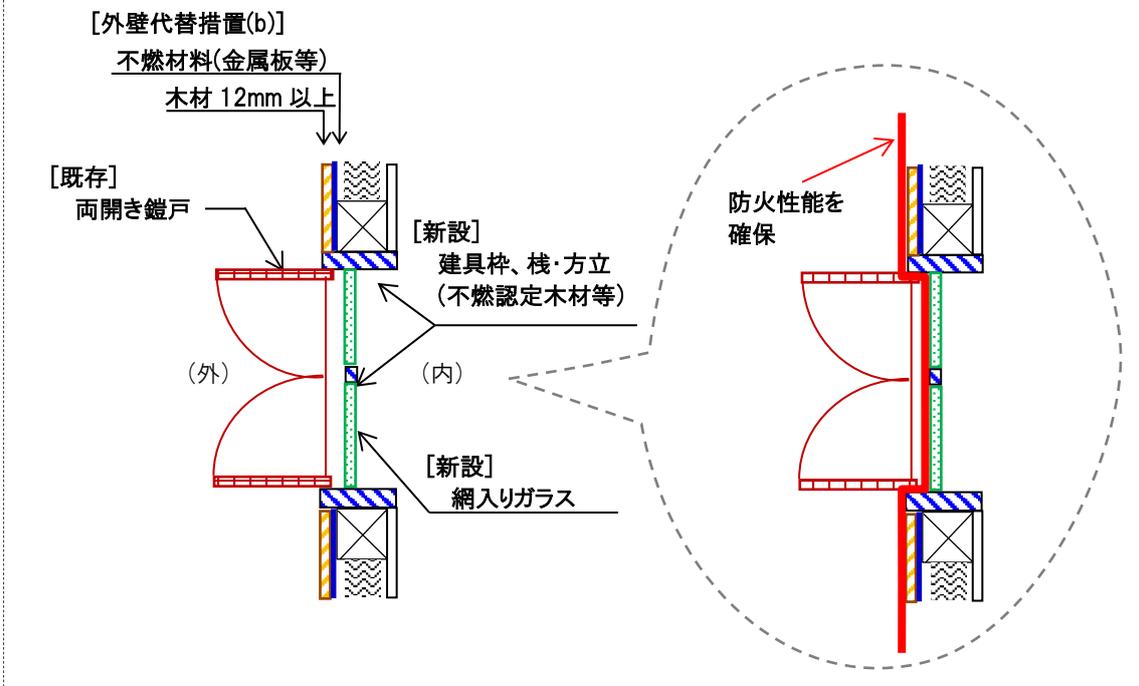
伝統的建造物の開口部に必要な代替措置については下記いずれかの措置を講じたものとなります。なお、この代替措置については、延焼のおそれのある部分にのみ必要です。(次頁参照)

- (ア) 開口部の内側に防火戸を設け、かつ、開口部の建具の枠に防火上の措置を講じる
- (イ) 開口部の建具（枠、棧及び方立を含む）を不燃材料で造り、かつ、網入ガラスや等を使用する。なお、網入りガラスと同等以上の防火性能を有するものとしては、耐熱ガラス（ファイアライトなど）を想定しています。

(ア) 窓断面イメージ



(イ) 窓断面イメージ



◆第1項第2号について◆

【再掲】第6条第1項第2号

(2) 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が500平方メートル以下の伝統的建造物等（木造建築物等に限る。） 次のいずれにも該当するもの

ア 外壁及び軒裏（延焼のおそれのある部分に限る。）に次の(ア)から(カ)までに定めるいずれかの措置又は主要構造部及び軒裏に第3条第1項第1号の措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの

(ア) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料である木材とすること。

(イ) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料の上に厚さ12ミリメートル以上の木材を貼ったものとする。

(カ) 外壁及び軒裏の仕上げを防火構造の認定を受けたものの上に木材を貼ったものとする。

イ 外壁の開口部に関して第1号イ(ア)又は(イ)に掲げるいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの

〈解説〉

第1項第2号は、地階を除く階数が2階以下、延べ面積が500㎡以下の伝統的建造物（木造建築物等に限る。）について、下記の建築行為を行う場合に、法第61条第1項本文の制限を緩和する規定です。

- ・新築
- ・令第137条の11以外の改築
- ・令第137条の12第9項以外の大規模の修繕
- ・令第137条の12第9項以外の大規模の模様替

また、法を緩和する場合に必要な代替措置を規定しています。

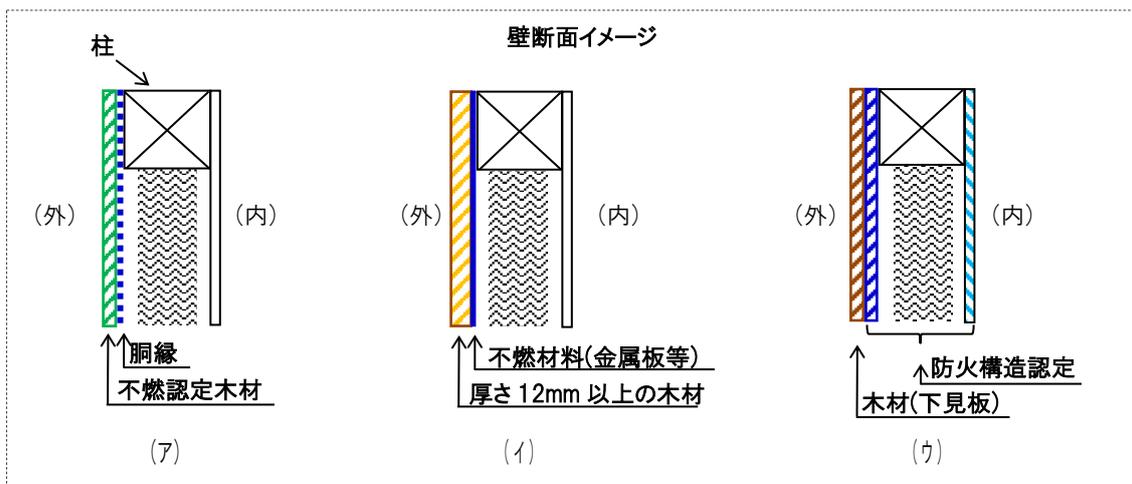
アでは「外壁及び軒裏に関する措置」又は「主要構造部及び軒裏に関する措置」を、イでは「外壁の開口部への措置」を規定しており、法を緩和する場合はアかつイの代替措置が必要です。なお、アについては、下記「外壁及び軒裏に関する措置」(ア)～(カ)、「主要構造部及び軒裏に関する措置」から選択することができます。

「外壁、軒裏及び屋根に関する措置」について（次頁参照）

(ア) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料である木材とすること。

(イ) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料の上に厚さ12ミリメートル以上の木材を張ったものとする。

(カ) 外壁及び軒裏の仕上げを防火構造の認定を受けたものの上に木材を張ったものとする。



「主要構造部及び軒裏に関する措置」

伝統的建造物の外壁等に必要な代替措置については、第3条第1項第1号又は第2号に示すものとなります。(p.13~14 参照)

◆第1項第3号について◆

【再掲】第6条第1項第3号

(3) 建築物に附属する平均地盤面からの高さ2メートルを超える伝統的建造物等の門若しくは塀（延焼のおそれのある部分に限る。以下この号において同じ。）次のいずれかに該当するもの

ア 次の(ア)又は(イ)のいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの

(ア) その仕上げを不燃材料の上に厚さ 12 ミリメートル以上の木材を貼ったものとする。

(イ) その仕上げを防火構造の認定を受けたものの上に木材を貼ったものとする。

イ 門又は塀のうち建築等を行わないもの

ウ 幅 2.5 メートル以内の門扉

〈解説〉

第1項第3号は、建築物に付属する門・塀を建築等（増築を除く）する場合、法第61条第1項本文の制限を緩和する規定です。この場合、2メートルを超える門扉については、延焼のおそれのある部分に限り、(ア)又は(イ)に示す代替措置が必要です。ただし、門又は塀のうち建築等を行わないものや幅 2.5 メートル以内の門扉については、代替措置は不要とします。

◆第1項第4号について◆

【再掲】第6条第1項第4号

- (4) 前3号に該当しない伝統的建造物等 伝統的建造物等の位置、構造又は設備の設置状況から判断して、当該伝統的建造物等が前3号のいずれかに該当する伝統的建造物等と同等以上の性能を有するものとして、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの

〈解説〉

第1項第4号では、第1号から第3号までに示すものではない代替措置を設ける場合について規定しています。その場合の代替措置は、第1号から第3号までと同等以上の性能をもつものであることを条件に、個別に「許可」を得ることが必要です。

◆第2項について◆

【再掲】第6条第2項

- 2 対象敷地内で伝統的建造物等以外の建築物のみの建築等をする場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第61条第1項本文の規定を適用しない。

〈解説〉

第2項は、伝統的建造物以外について、下記の建築行為を行う場合に法第61条第1項本文の制限を緩和する規定です。

- ・新築
- ・令第137条の11以外の改築
- ・令第137条の12第9項以外の大規模の修繕
- ・令第137条の12第9項以外の大規模の模様替

この場合、伝統的建造物本体に条例第7条に規定する消防用設備（住警器&消火器）を設置し、安全等が認められた場合、伝統的建造物等の外壁等への代替措置は一時猶予します。（外壁等の代替措置は、将来伝統的建造物を建築等する時に必要となります）

なお、伝統的建造物以外の建築物については緩和の対象とならないため、現行法が遡及適用されます。

◆第3項について◆

【再掲】第6条第3項

- 3 対象敷地内で同一棟増築（令第137条の11に規定する増築を除く。）をする場合において、当該伝統的建造物等が第1項各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第61条第1項本文の規定を適用しない。

〈解説〉

第3項は、伝統的建造物に同一棟増築（令第137条の11に規定する増築を除く。）する場合に、法第61条第1項本文の制限を緩和する規定です。

なお、令第137条の11に規定する増築については、法86条の7の規定により法が遡及適用されないため、本条例による緩和は必要ありません。

この場合、伝統的建造物に必要な代替措置については、第6条第1項各号に示すものとなります。（[p.23～28](#)参照）

◆第4項について◆

【再掲】第6条第4項

- 4 対象敷地内で別棟増築（令第137条の11に規定する増築を除く。）をする場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第61条第1項本文の規定を適用しない。

〈解説〉

第4項は、伝統的建造物とは別棟で増築（令第137条の11に規定する増築を除く。）する際に、法第61条第1項本文の制限を緩和する規定です。なお、令第137条の11に規定する増築については、法86条の7の規定により法が遡及適用されないため、本条例による緩和は必要ありません。

この場合、伝統的建造物本体に条例第7条に規定する消防用設備（住警器&消火器）を設置し、安全等が認められた場合、伝統的建造物等の外壁等への代替措置は一時猶予します。（外壁等の代替措置は、将来伝統的建造物を建築等する時に必要となります）

なお、伝統的建造物以外の建築物については緩和の対象とならないため、現行法が遡及適用されます。

(消防用設備等の設置)

第7条 第3条から前条までの規定により法第44条第1項本文、法第53条、法第56条又は法第61条第1項本文の規定を適用しない伝統的建造物等(以下「対象伝統的建造物等」という。)には、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 消防法施行令第5条の6第2号に規定する住宅用防災報知設備又は住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に係る技術上の規格を定める省令(平成17年総務省令第11号)第2条第4号の3に規定する連動型住宅用防災警報器を次に掲げる基準に従い設置すること。ただし、消防法施行令第7条第3項第1号に規定する自動火災報知設備を消防法(昭和23年法律第186号)の規定により設置した場合は、この限りでない。

ア 火災報知設備の感知器及び発信機に係る技術上の規格を定める省令(昭和56年自治省令第17号)第2条第1号に規定する感知器(以下この号において同じ。)は、次に掲げる部分に設置すること。

(ア) 住宅の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、予防条例第30条の3第1号に規定する部分

(イ) 住宅以外の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、各居室、階段、廊下、コンロその他の火災の発生のおそれのある調理の設備又は器具を設置する室及び便所の部分

イ 感知器は、天井又は壁の屋内に面する部分(天井のない場合にあっては、屋根又は壁の屋内に面する部分)に設置し、火災の発生を早期に、かつ、有効に感知できると市長が認めるものとする。

ウ 受信機に係る技術上の規格を定める省令(昭和56年自治省令第19号)第2条第7号に規定する受信機は、火災の発生を周囲に有効に報知できると市長が認めるものとする。

(2) 消防法施行令第7条第2項第1号に規定する消火器を次に掲げる基準に従い設置すること。ただし、消火器を消防法の規定により設置した場合は、この限りでない。

ア 消火器の技術上の規格を定める省令(昭和39年自治省令第27号)第1条の2第1号に規定する消火器(住宅以外の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、同条第2号に規定する住宅用消火器を除く。)であって、同条第13号に規定するA火災及び同条第14号に規定するB火災に対応するものを設置すること。

イ 建築物の階ごとに、建築物の各部分からそれぞれ一の消火器に至る歩行距離が20メートル以下となるように配置すること。

〈解説〉

本条は、本条例による建築基準法の緩和をうける際に必須となる、消防用設備等の設置について既定しています。消防用設備等の設置については、住宅用防災機器と消火器の設置を義務付けています。

第1号：住宅用防災報知器について、

第2号：消火器について

◆第1項第1号について◆

【再掲】第7条第1項第1号

第7条 第3条から前条までの規定により法第44条第1項本文、法第53条、法第56条又は法第61条第1項本文の規定を適用しない伝統的建造物等（以下「対象伝統的建造物等」という。）には、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 消防法施行令第5条の6第2号に規定する住宅用防災報知設備又は住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に係る技術上の規格を定める省令（平成17年総務省令第11号）第2条第4号の3に規定する連動型住宅用防災警報器を次に掲げる基準に従い設置すること。ただし、消防法施行令第7条第3項第1号に規定する自動火災報知設備を消防法（昭和23年法律第186号）の規定により設置した場合は、この限りでない。

ア 火災報知設備の感知器及び発信機に係る技術上の規格を定める省令（昭和56年自治省令第17号）第2条第1号に規定する感知器（以下この号において同じ。）は、次に掲げる部分に設置すること。

(ア) 住宅の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、予防条例第30条の3第1号に規定する部分

(イ) 住宅以外の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、各居室、階段、廊下、コンロその他の火災の発生のおそれのある調理の設備又は器具を設置する室及び便所の部分

イ 感知器は、天井又は壁の屋内に面する部分（天井のない場合にあっては、屋根又は壁の屋内に面する部分）に設置し、火災の発生を早期に、かつ、有効に感知できると市長が認めるものとする。

ウ 受信機に係る技術上の規格を定める省令（昭和56年自治省令第19号）第2条第7号に規定する受信機は、火災の発生を周囲に有効に報知できると市長が認めるものとする。

住宅用防災機器については、住宅用防災報知設備もしくは連動型住宅用防災警報器とします。連動型でないものは、本条例の対象となりません。また、無線型のものを想定していますが、同じ性能があるものであれば、有線型でも本条例の対象となります。

ただし、消防法上の規定により自動火災報知設備を設置した場合は、住宅用防災報知設備や連動型住宅用防災警報器を別途設置する必要はありません。

また、本条例は消防法を緩和するものではありません。

感知器・受信機の設置箇所については、第1項第1号イ及びウに示すとおりとします。

◆第1項第2号について◆

【再掲】第7条第1項第2号

(2) 消防法施行令第7条第2項第1号に規定する消火器を次に掲げる基準に従い設置すること。ただし、消火器を消防法の規定により設置した場合は、この限りでない。

ア 消火器の技術上の規格を定める省令（昭和39年自治省令第27号）第1条の2第1号に規定する消火器（住宅以外の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、同条第2号に規定する住宅用消火器を除く。）であって、同条第13号に規定するA火災及び同条第14号に規定するB火災に対応するものを設置すること。

イ 建築物の階ごとに、建築物の各部分からそれぞれ一の消火器に至る歩行距離が20メートル以下となるように配置すること。

〈解説〉

消火器の設置に関する規定です。

住宅以外の施設については、住宅用消火器の設置はできません。

(スプリンクラー設備等及び消防用設備等の維持管理)

第8条 対象伝統的建造物等の所有者、管理者又は占有者は、この条例に基づき設置したスプリンクラー設備等及び消防用設備等が有効に機能するよう適切に維持管理しなければならない。

〈解説〉

本条は、消防用設備等の維持管理に関する規定です。

本条例により設置したスプリンクラー設備や消防用設備については、火災が起こった際の早期発見・初期消火を可能とするため、認定申請時に提出していただく維持管理計画書に基づき、有効に機能するよう維持管理しなければいけません。

(伝統的建造物等である門等に限り建築等をする場合の取扱い)

第9条 対象敷地内で伝統的建造物等である門、塀又は擁壁(以下「門等」という。)のみの建築等をする場合において、次の各号に掲げるものであって、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるものについては、第3条及び第6条の規定にかかわらず、当該各号に定める規定を適用しない。

- (1) その位置が施行日における位置から前面道路の側に超えず、かつ、伝統的建造物等に第7条の措置を講じた場合における対象敷地内の伝統的建造物等及び伝統的建造物以外の門等(法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内(前面道路が2以上ある場合においては道路ごとの範囲内)に伝統的建造物等がない場合における当該範囲内のものを除く。) 法第44条第1項本文
- (2) 伝統的建造物等に第7条の措置を講じ、かつ、伝統的建造物等である門等に第6条第1項第3号又は第4号の措置を講じた場合における対象敷地内の伝統的建造物等(令第137条の11に規定する増築又は改築に係るものを除く。) 法第61条第1項本文

〈解説〉

本条は、伝統的建造物等の門、塀および擁壁のみを建築等する場合の法遡及適用を一時猶予する規定です。

【第1号 法第44条第1項本文に抵触する場合】

伝統的建造物等の門、塀および擁壁のみの建築等する場合、建物本体(※[p.13~15](#)参照)の外壁等への代替措置は一時猶予します。ただし、その場合においても建物本体への消防用設備等の設置(住警器及び消火器、条例第7条関係)は必要です。

建築等を行う予定のない建物本体については、将来その工事を行うときに外壁等への代替措置を行うこととなります。

【第2号 法第61条第1項本文に抵触する場合】

伝統的建造物等の門、塀および擁壁のみ建築等する場合、建物本体(※[p.23~29](#)参照)の外壁等への代替措置は一時猶予します。ただし、その場合においても伝統的建造物である門等への代替措置(※[p.27](#)参照)と、建物本体への消防用設備等の設置(住警器及び消火器、条例第7条関係)は必要です。

建築等を行う予定のない建物本体については、将来その工事を行うときに外壁等への代替措置を行うこととなります。

なお、門塀について令第137条の11に規定する増築又は改築を行う場合、法第61条第1項は、法第86条の7の規定により遡及適用されないため、本条例による緩和は必要ありません。

なお、伝統的建造物以外の建築物については緩和の対象とならないため、伝統的建造物等の門、塀、擁壁のみの建築等をする場合でも、その時点で現行法が遡及適用されません。

(3) スプリンクラー設備等を設置する場合について

伝統的建造物には、比較的小規模の建物が多いため、消防法本則でスプリンクラーの設置が求められるものは多くありません。伝建条例により、スプリンクラー設備等を設置する基準については、それぞれの状況も違うことから、許可申請の中で個別に判断します。

(4) 「認定」と「許可」について

代替措置について、条文には「市長が安全上及び防火上支障がないと認めるもの」又は「市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの」といった表現がでてくる場合があります。

「市長が安全上及び防火上支障がないと認めるもの」については、計画された代替措置が、予め定められた基準と整合しているかどうかについて、神戸市長の「認定」を得る必要があります。

また、「市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの」については、計画された代替措置により、建築物が安全上、防火上支障がないかどうかについて、建築審査会の同意を得て、神戸市長の「許可」を得る必要があります。

(参考) 認定・許可一覧

※カッコ内は準用する条項

条例	認定条項一覧	許可条項一覧
第3条	第1項第1号	
		第1項第2号
		第1項第3号
	第2項	
	第3項(第1項第1号)	
		第3項(第1項第2号)
		第3項(第1項第3号)
	第4項	

条例	認定条項一覧	許可条項一覧
第6条	第1項第1号ア(ア) (第3条第1項第1号)	
		第1項第1号ア(イ) (第3条第1項第2号)
	第1項第1号イ(ア)	
	第1項第1号イ(イ)	
	第1項第2号ア(ア)	
	第1項第2号ア(イ)	
	第1項第2号ア(ウ)	
	第1項第2号本文 (第3条第1項第1号)	
	第1項第2号イ (第1項第1号イ)	
	第1項第3号ア(ア)	
	第1項第3号ア(イ)	
		第1項第4号
	第2項	
	第3項(第1項第1号ア(ア))	
		第3項(第1項第1号ア(イ))
	第3項(第1項第1号イ(ア))	
	第3項(第1項第1号イ(イ))	
	第3項(第1項第2号ア(ア))	
	第3項(第1項第2号ア(イ))	
	第3項(第1項第2号ア(ウ))	
	第3項(第1項第2号本文)	
	第3項(第1項第2号イ)	
	第3項(第1項第3号ア(ア))	
	第3項(第1項第3号ア(イ))	
		第3項(第1項第4号)
	第4項	
	第7条	第1項第1号イ・ウ
第9条	第1項第1号	
	第1項第2号	

3. 伝建条例を使用する際の手続きについて

(1) 手続きのおおまかな流れ

伝建条例を使用する場合は、下記手順により手続きを行って下さい。

① 事前相談

本申請の手続きに入る前に、必ず事前相談を行ってください。

事前相談に必要な書類 ・事前相談書
・申請に必要な書類（案）（押印不要）

計画の内容について、本申請の前に神戸市にご相談ください。計画の内容について、市で検討を行います。必要に応じて、追加資料の提出や修正等をお願いすることがあります。

（窓口⇒建築安全課指導係）

※なお、伝建条例とは別に、文化財条例第 46 条第 1 項の許可、又は文化財条例第 48 条の規定による協議も必要です。

② 「認定」「許可」申請の手続き

本条例を使用する場合には、必ず「認定」が必要です。また、条項によっては「許可」が必要な場合もあります。どちらも神戸市でのみ手続きを行うことができます。

（提出先⇒建築安全課指導係）

【「認定」の場合】

「認定」に必要な書類を提出してください。内容について、市で審査を行い、認定した場合は「認定通知書」をお渡しします。

【「許可」の場合】

「許可」に必要な書類を提出してください。内容について、市で審査を行い、建築審査会の同意を得た後、許可した場合は、「許可通知書」をお渡しします。

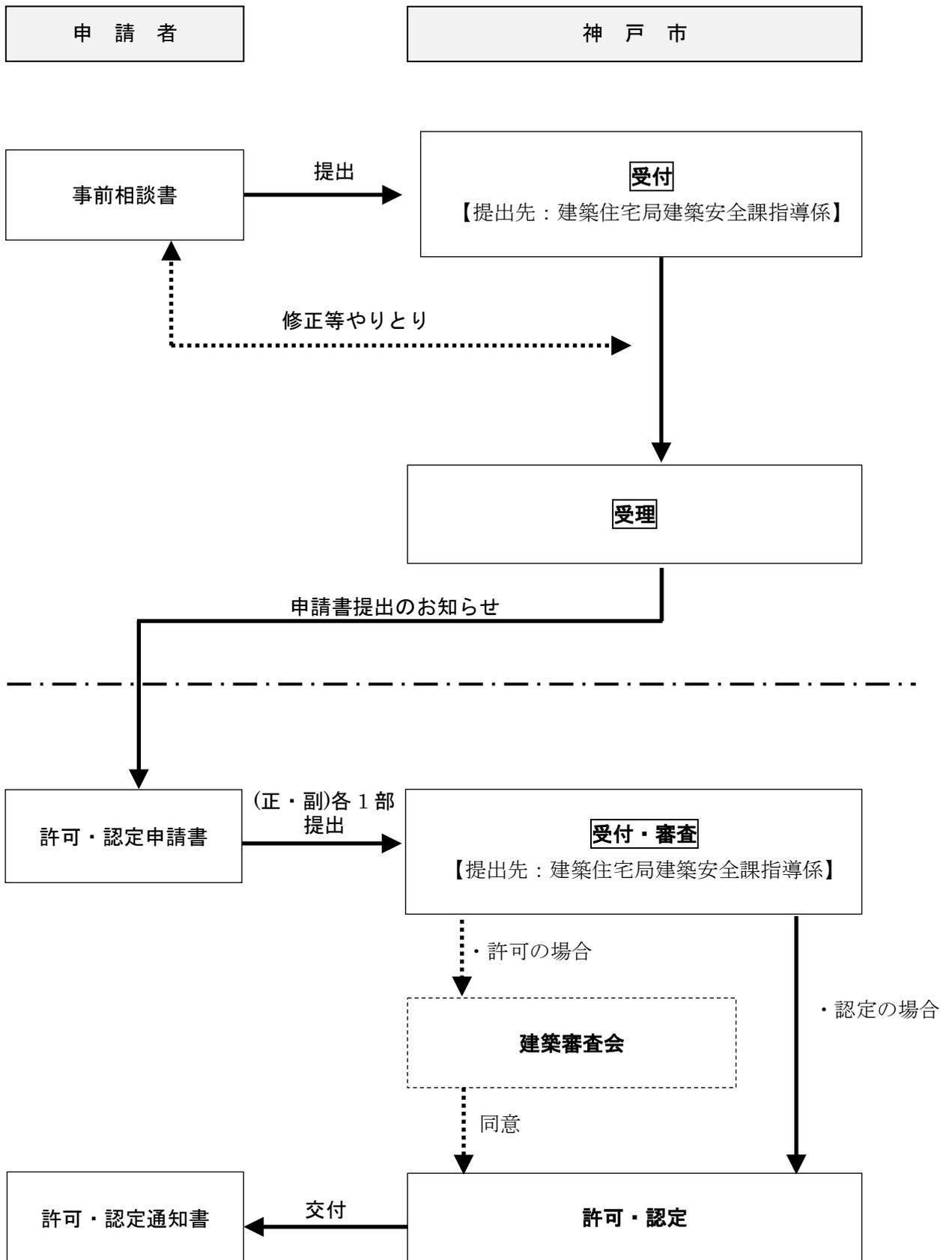
※上記手続きを終了した後、通常の建築確認申請の手続きを行ってください。

③ その他

本条例は消防法を緩和するものではないため、消防法本則で必要な手続きについては別途行ってください。

「許可」の場合、許可条件によっては検査が行われる場合があります。また、維持管理等について、許可条件が付される場合があります。

(参考) 伝建緩和条例の審査事務のながれ フロー図



(2) 必要書類とその記入例

施行規則第3条及び第5条に規定するとおりとします。

正・副2部提出してください。副本については、「認定」「許可」の手続きが終了した際に、お返しします。

なお、「認定」と「許可」のどちらもある場合、1から10までの書式についてはそれぞれ添付してください。

【申請書】(●必要) 正・副2部

NO	書類	認定	許可
0	認定申請書	●	-
	許可申請書	-	●

【必要書類】(●必要) 正・副2部 (副はコピーで可) を申請書に添付する

NO	書類	認定	許可
1	付近見取図	●	●
2	配置図	●	●
3	各階平面図	●	●
4	立面図	●	●
5	断面図	●	●
6	消防用設備等の設置状況がわかる書面	●	●
7	消防用設備等維持管理計画書	●	●
8	スプリンクラー設備等の概要がわかる書面	-	● スプリンクラー設備等を設置する場合
9	文化財条例第46条第1項の許可、又は文化財条例第48条の規定による協議が成立したことを証する書類	●	●
10	委任状 (様式任意)	● 代理者の場合	● 代理者の場合
11	審査の参考とする図書として市長が指示するもの	●	●

0 認定申請書・許可申請書

次頁の記入例をご参照ください。

【認定（許可）を受けようとする条例の規定欄 の書き方について】

ここでは、「抵触している建築基準法の条項」と「今回使用する条例の条項」について記入してください。

例えば、法 44 条に抵触するため、外壁等に条例第 3 条第 1 項第 1 号の代替措置を設けることにより法の条項を緩和しようとする場合は、

「抵触する法の条項 第 44 条：代替措置 条例第 3 条第 1 項第 1 号」

というように、その旨が分かるように記入してください。

また、複数の条項に抵触する場合には、この欄にすべて記入してください。

【記入例】

様式第1号（第3条関係）

伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に係る ~~認定・変更の認定~~ 申請書

神戸市長 宛

申請者 住所
氏名 ●● ●●
(法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

20●●年●月●日

神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に関する条例（以下「条例」）の規定による ~~認定・変更の認定~~ を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

建築主	氏名	●● ●●		
	住所	●●市●●区●●		電話 ●●●●(●●●●)●●●●
代理者	氏名	●● ●● (一級)建築士(●●県知事)登録第●●●●号		
	事務所名	●●設計事務所 (一級)建築士事務所(●●県知事)登録第●●●●号		
	所在地	●●市●●区●●		電話 ●●●●(●●●●)●●●●
設計者	氏名	●● ●● (一級)建築士(●●県知事)登録第●●●●号		
	事務所名	●●設計事務所 (一級)建築士事務所(●●県知事)登録第●●●●号		
	所在地	●●市●●区●●		電話 ●●●●(●●●●)●●●●
工事場所	神戸市中央区●●			
敷地に関する事項	敷地面積	●●● m ²	指定容積率	200 %
	防火地域	準防火地域	指定建蔽率	60 %
	用途地域	第2種中高層住居専用地域	その他の地域及び地区	宅地造成規制区域
	高度地区	第3種高度地区		
建築物に関する事項	主要用途	●●	工事種別	●●●●
		申請部分	申請以外の部分	合計
	建築面積	A m ²	B m ²	A+B m ²
	延べ面積	C m ²	D m ²	C+D m ²
	構造	● 造 一部 ● 造		
工事期間	着手予定日	20●●年●月●日	完了予定日	20●●年●月●日
認定を受けようとする条例の規定	抵触する法の条項 第●条：代替措置 条例第●条第●項第●号● ●●●● 条例第10条			
その他参考となる事項				

該当しない方を消す

新築・増築・改築
大規模の修繕・大規模の模様替えより、該当のものを記入

(以下 変更の場合のみ 記入)

直前の認定日及び番号	20●●年●月●日 ●●号
変更の概要	●●について、●●から●●へ変更

受付欄	認定番号欄	備考
年月日	年月日	
第号	第	神戸市記入欄
係員印	係員印	

注意 太枠の中のみ記入してください。

伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に係る ~~許可・変更の許可~~ 申請書

神戸市長 宛 20●●年●月●日

申請者 住所
氏名 ●● ●●
(法人にあつては、事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に関する条例（以下「条例」）の規定によ ~~り許可・変更の許可~~ を申請します。この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実に相違ありません。

建築主	氏名	●● ●●
	住所	●●市●●区●● 電話 ●●●(●●●)●●●●
代理者	氏名	●● ●● (一級)建築士(●●県知事)登録第●●●号
	事務所名	●●設計事務所 (一級)建築士事務所(●●県知事)登録第●●●号
	所在地	●●市●●区●● 電話 ●●●(●●●)●●●●
設計者	氏名	●● ●● (一級)建築士(●●県知事)登録第●●●号
	事務所名	●●設計事務所 (一級)建築士事務所(●●県知事)登録第●●●号
	所在地	●●市●●区●● 電話 ●●●(●●●)●●●●
工事場所 神戸市中央区●●		
敷地に関する事項	敷地面積	●●● m ² 指定容積率 200 %
	防火地域	準防火地域 指定建蔽率 60 %
	用途地域	第2種中高層住居専用地域 その他の地域及び地区 宅地造成規制区域
	高度地区	第3種高度地区
建築物に関する事項	主要用途	●● 工事種別 ●●
		申請部分 申請以外の部分 合計
	建築面積	A m ² B m ² A+B m ²
	延べ面積	C m ² D m ² C+D m ²
	構造	●造 一部 ●造
工事期間	着手予定日 20●●年●月●日 完了予定日 20●●年●月●日	
許可をうけようとする条例の規定	抵触する法の条項 第●条：代替措置 条例第●条第●項第●号● ●●●	
その他参考となる事項		

該当しない方を消す

新築・増築・改築
大規模の修繕・大規模の模様替え
より、該当のものを記入

(以下 変更の場合のみ 記入)

直前の許可日及び番号	20●●年●月●日 ●号
変更の概要	●●について、●●から●●へ変更

受付欄	許可番号欄	建築審査会同意欄
年月日	年月日	
第 号	第 号	
係員印	係員 神戸市記入欄	
備考		

注意 太枠の中のみ記入してください。

1 付近見取図

方位、道路、目標となる地物等を明示してください。

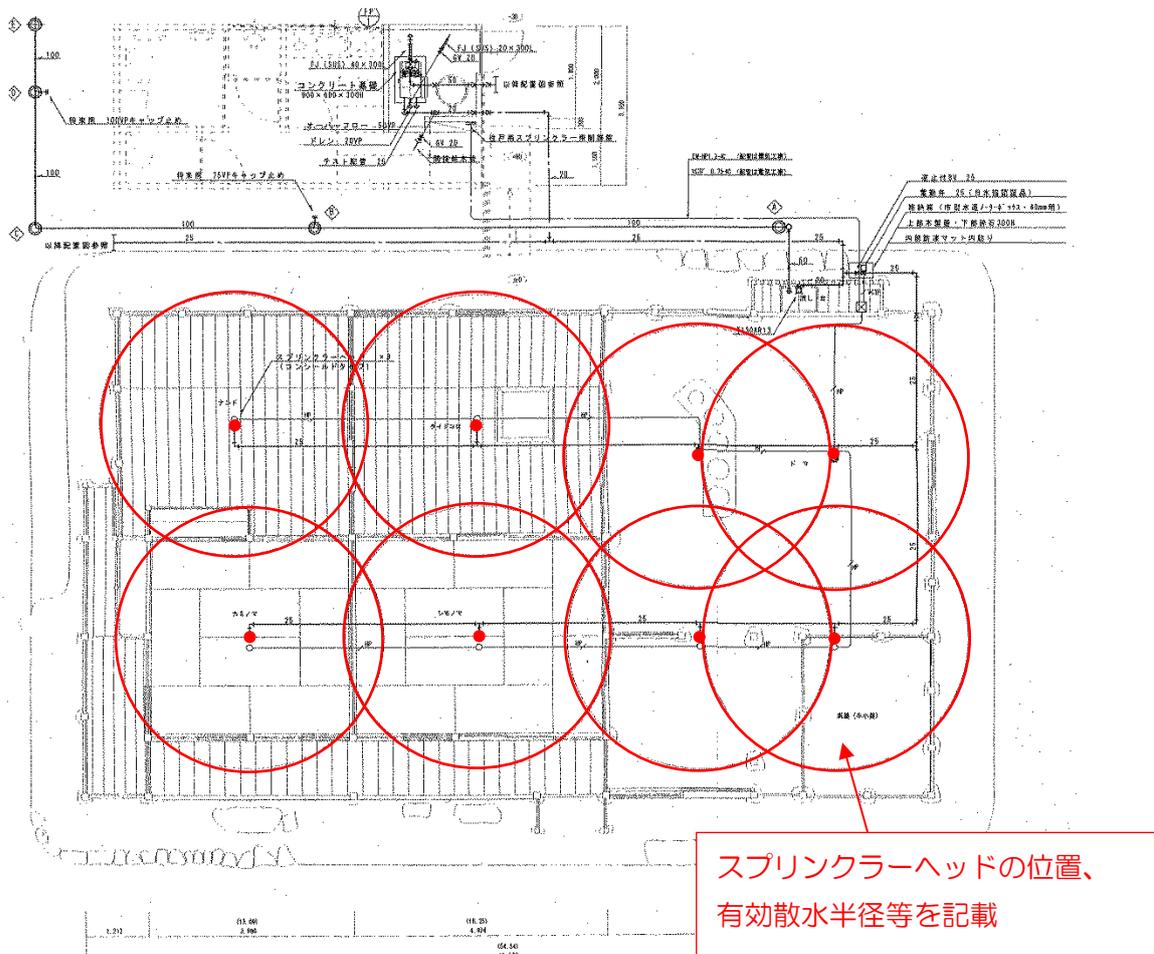
2 配置図

縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び階数、申請部分と申請以外の部分の別、伝統的建造物等と伝統的建造物等以外の部分の別並びに敷地に接する道路の位置、幅員及び種類を明示してください。

3 各階平面図

延焼のおそれのある部分の外壁の位置及び構造並びに開口部の位置を明記してください。

スプリンクラー設備等を設置する場合にあっては、スプリンクラーヘッドの位置、散水可能範囲等を明記してください。(別途、平面詳細図の添付でも可)



4 立面図

延焼のおそれのある部分の外壁の位置及び構造並びに開口部の位置を明記してください。

5 断面図

2面以上としてください。

6 消防用設備等の設置状況がわかる書面

「消防用設備一覧表」の「伝建条例により設置する消防用設備等」及び「消防法により設置する消防用設備等」欄に、設置する設備名、設置場所とその設置の根拠（消防法によるものか、伝建条例によるものか）を記入してください。また、この書面に記入した消防用設備等については、その設置位置等を図面に明記してください。

7 スプリンクラー設備等の概要がわかる書面(スプリンクラー設備等を設置した場合)

「消防用設備一覧表」の「スプリンクラー設備の概要」欄について、記入して下さい。また、系統図や平面図の添付をお願いすることがあります。

【記入例】 消防用設備等一覧表

工事場所	神戸市中央区●●
------	----------

伝建条例により設置する消防用設備等				
設置の有無 (○を記入)	消防用設備名		設置する場所 (※7)	根拠
	住宅用 防災 機器	住宅用 防災報知設備(※1)		条例 10 条
○		連動型住宅用 防災警報器(※2)	居室等、平面図で示す部分	条例 10 条
○	消火器		居室等、平面図で示す部分	条例 10 条
	フード消火設備(※3)			条例 条
	パッケージ型 自動消火設備(※4)			条例 条
	○	スプリンクラー 設備	一般型	条例 条
		特定施設水道 連結型(※5)	居室等、平面図で示す部分	条例●条
	消防用下方放型 自動消火設備(※6)			条例 条
	自動火災報知設備(※7)			条例 条

ここに
該当する
場合は、
下も記入

スプリンクラー設備の概要 (スプリンクラー設備等を設置する場合のみ記入)			
(SP・水道連結型) ●個同時開放	非常電源の種別		
ポンプ室 の位置	平面図で示す場所	送水口の位置	
水源容量	弁・電源・水源 等の監視	(有・無)	
構造	その他		

消防法により設置する消防用設備等			
設置の有無 (○を記入)	消防用設備名	設置する場所 (※8)	根拠
	設置なし		

- ※1 消防法施行令第5条の6第2号に規定する住宅用防災報知設備
- ※2 住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に係る技術上の規格を定める省令第2条第4号の3に規定する連動型住宅用防災警報器
- ※3 神戸市火災予防条例第9条の2第1項第2号エに規定する自動消火設備
- ※4 平成16年5月31日消防局告示13号第二第1項及び第2項に規定するパッケージ型自動消火設備
- ※5 消防法施行令第12条第2項第3号の2に規定する特定施設水道連結型スプリンクラー設備
- ※6 平成6年3月9日消防庁第53号通知に規定する消防用下方放型自動消火設備
- ※7 消防法施行令第7条第3項第1号に規定する自動火災報知設備
- ※8 設置した場所が分かるよう、図面に明記すること

8 消防用設備等維持管理計画書

伝建条例により設置した消防用設備については、その設備が有効に機能するよう適切に維持管理しなければいけません。「消防用設備等維持管理計画書」においては、設置した消防用設備等の概要と、今後の維持管理の方針・方法等について記入してください。

(計画書の例)

1. 基本的事項

1.1 建築物の概要

1.2 消防用設備の概要

1.3 消防用設備の詳細

1.4 建物の利用計画

2. 維持管理計画

2.1 維持管理計画

2.2 消防用設備別 維持管理計画表

維持管理計画表 (案)						凡例						
設置した 機器	部位	周期			費用		経年					
		点検	修繕	更新	修繕	更新	1	2	3	4	5	6
伝建条例により設置した消防用設備												
住宅用防災警報設備		毎年	-	10年								
消火器			-	5年								◆
消防法により設置した消防用設備												

9 文化財条例第 46 条第 1 項の許可、又は文化財条例第 48 条の規定による協議が成立したことを証する書類

伝統的建造物に建築行為を行う前には、文化財条例に基づく手続きが必要です。文化財条例による手続きが終了したことが分かる書類については、文化財条例第 46 条の許可の場合は「伝統的建造物群保存地区内における行為の許可通知書」の写しとします。文化財条例第 48 条の協議が終了した際には、文化スポーツ局文化財課より送付される文書（協議が成立した旨が分かるもの）の写しとします。（文化財条例第 48 条の協議は、国に若しくは地方公共団体等が建築行為を行う場合に限ります。）

10 委任状（代理人が申請を行う場合）

代理者が申請を行う場合には代理者に委任することを証する書類（委任状）が必要です。その際、代理者に伝建条例による手続きを依頼した旨がわかるよう記載してください。

11 審査の参考とする図書として市長が指示するもの

「認定」及び「許可」の審査を行う中で上記以外の書類が必要になった場合、神戸市の指示により、該当書類を提出してください。

(3) 「認定」「許可」の手続きを変更する場合

「認定」及び「許可」の申請を行う中で、変更が出た場合については、変更申請の手続きが必要です。変更の申請方法については、当初の申請と同様とします。

なお、変更内容については、伝建条例の手続きとは別に、文化スポーツ局文化財課とも協議を行うようにしてください。

(参考1) 伝建条例本文

神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例

平成29年12月11日

神戸市条例第12号

改正 令和2年7月1日条例第18号

改正 令和3年12月23日条例第25号

改正 令和6年3月29日条例第51号

改正 令和6年9月27日条例第13号

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第85条の3の規定に基づき、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第143条第1項の規定により定めた神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区（以下「保存地区」という。）の区域内における建築物の敷地及び構造に関する制限の緩和に関し必要な事項を定めることにより、伝統的建造物等の現状変更の規制及び保存のための措置を確保し、もって歴史的価値を有する良好な都市環境の保全を図ることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 伝統的建造物等 保存地区に係る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。以下「文化財条例」という。）第45条第1項の伝統的建造物群保存地区保存計画において定められた同条第2項第2号の伝統的建造物及び必要物件（樹木を除く。）をいう。
- (2) 建築物 法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 居室 法第2条第4号に規定する居室をい

う。

- (4) 主要構造部 法第2条第5号に規定する主要構造部をいう。
- (5) 延焼のおそれのある部分 法第2条第6号に規定する延焼のおそれのある部分をいう。
- (6) 準耐火構造 法第2条第7号の2に規定する準耐火構造をいう。
- (7) 防火構造 法第2条第8号に規定する防火構造をいう。
- (8) 不燃材料 法第2条第9号に規定する不燃材料をいう。
- (9) 防火設備 法第2条第9号の2ロに規定する防火戸その他の政令で定める防火設備をいう。
- (10) 大規模の修繕 法第2条第14号に規定する大規模の修繕をいう。
- (11) 大規模の模様替 法第2条第15号に規定する大規模の模様替をいう。
- (12) 木造建築物等 主要構造部の法第21条第1項の政令で定める部分が木材、プラスチックその他の可燃材料で造られた建築物をいう。
- (13) 道路 法第42条第1項に規定する道路をいう。
- (14) 敷地 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (15) 敷地面積 令第2条第1号に規定する敷地面積をいう。
- (16) 建築面積 令第2条第2号に規定する建築面積をいう。
- (17) 建築等 法第2条第13号の建築（移転することを除く。）、大規模の修繕又は大規模の模様替（文化財条例第46条第1項の許可を受けたもの又は文化財条例第48条の規定によ

る協議が成立したものに限る。)をいう。

(道路内の建築制限の緩和)

第3条 伝統的建造物等の存する敷地(以下「対象敷地」という。)内で伝統的建造物等の建築等(増築、大規模の修繕及び大規模の模様替(令第137条の12第7項に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替に限る。次項において同じ。))を除く。)をする場合において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)における位置から前面道路の側に超えず、かつ、当該伝統的建造物等(門、塀及び擁壁を除く。)が次の各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等(伝統的建造物等の門に続く石段を含む。以下この条及び第9条において同じ。)並びに対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第44条第1項本文の規定を適用しない。ただし、法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内(前面道路が2以上ある場合においては、道路ごとの範囲内)に伝統的建造物等がない場合の当該範囲内については、この限りでない。

- (1) 住宅の用途に供する伝統的建造物等である建築物(住宅以外の用途を兼ねるものを除く。)及び住宅以外の用途に供する伝統的建造物等である建築物(住宅の用途を兼ねるものを含む。)のうち次号に該当するもの以外のものにあつては、主要構造部のうち、外壁(真壁造とする場合の柱及び^{はり}梁の部分を除く。以下同じ。)、屋根並びに外部に面した柱及び梁(真壁造の壁に代わる柱及び梁の部分を除く。)並びに軒裏の構造を準耐火構造とする措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
- (2) 住宅以外の用途に供する伝統的建造物等で

ある建築物(住宅の用途を兼ねるものを含む。)のうち油脂を含む蒸気を発生させるおそれの

ある^{ちゅう}厨房設備又は法第35条の2に規定する火を使用する設備若しくは器具を設けたものにあつては、前号の措置を講じ、かつ、油脂を含む蒸気を発生させるおそれのある厨房設備を使用する箇所(住宅の用途に供する部分を除く。)又は法第35条の2に規定するかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具にスプリンクラー設備、神戸市火災予防条例(昭和37年4月条例第6号。以下「予防条例」という。)第9条の2第1項第2号エに規定する自動消火装置(厨房室に設置する場合に限る。)、パッケージ型自動消火設備の設置及び維持に関する技術上の基準を定める件(平成16年消防庁告示第13号)第2第1号及び第2号に規定するパッケージ型自動消火設備又は消防法施行令(昭和36年政令第37号)第12条第2項第3号の2に規定する特定施設水道連結型スプリンクラー設備(以下「スプリンクラー設備等」という。)を設置し、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、神戸市建築審査会条例(昭和30年6月条例第17号)に基づき設置された神戸市建築審査会(以下「審査会」という。)の同意を得て許可したもの

- (3) 伝統的建造物等の位置、構造又は設備の設置状況から判断して、当該伝統的建造物等が前2号のいずれかに該当する伝統的建造物等と同等以上の性能を有するものとして、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの
- 2 対象敷地内で伝統的建造物等以外の建築物及び擁壁のみの建築等をする場合において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前

面道路の側に超えず、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第 44 条第 1 項本文の規定を適用しない。ただし、法第 42 条第 2 項の規定により道路とみなされる範囲内（前面道路が 2 以上ある場合においては、道路ごとの範囲内）に伝統的建造物等がない場合の当該範囲内については、この限りでない。

3 対象敷地内で伝統的建造物等である建築物に接続して増築する場合（以下「同一棟増築」という。）において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、かつ、当該伝統的建造物等（門、塀及び擁壁を除く。）が第 1 項各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等並びに対象敷地内の伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第 44 条第 1 項本文の規定を適用しない。前項ただし書の規定は、この場合について準用する。

4 対象敷地内で伝統的建造物等である建築物に接続せずに増築する場合（以下「別棟増築」という。）において、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁の位置が、施行日における位置から前面道路の側に超えず、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、伝統的建造物等並びに伝統的建造物等以外の門、塀及び擁壁に限り、法第 44 条第 1 項本文の規定を適用しない。第 2 項ただし書の規定は、この場合について準用する。

（建築面積の敷地面積に対する割合の制限の緩和）

第 4 条 対象敷地内で建築等（大規模の修繕及び大規模の模様替を除く。この条及び次条において同じ。）をする場合において、建築等を行った

時の伝統的建造物等の建築面積の敷地面積に対する割合が、施行日における伝統的建造物等の建築面積の敷地面積に対する割合を超えないときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第 53 条の規定を適用しない。

（建築物の各部分の高さの制限の緩和）

第 5 条 対象敷地内で建築等をする場合において、建築等を行った時の伝統的建造物等の各部分の高さの位置が、施行日における伝統的建造物等の各部分の高さの位置を超えないときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第 56 条の規定を適用しない。

（準防火地域内の建築物の制限の緩和）

第 6 条 対象敷地内で伝統的建造物等を建築等（増築、改築（令第 137 条の 11 に規定する改築に限る。）、大規模の修繕及び大規模の模様替（令第 137 条の 12 第 9 項に規定する大規模の修繕及び大規模の模様替に限る。）を除く。次項において同じ。）をする場合において、当該伝統的建造物等が次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限り、法第 61 条第 1 項本文（準防火地域内にある建築物に係る部分に限る。以下この条、第 7 条及び第 9 条において同じ。）の規定を適用しない。

(1) 地階を除く階数が 2 以下で、延べ面積が 500 平方メートルを超え 1,500 平方メートル以下の伝統的建造物等 次のいずれにも該当するもの

ア 第 3 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に該当するもの

イ 外壁の開口部（延焼のおそれのある部分に限る。次号において同じ。）に関して次に掲げるいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの

- (ア) 開口部に設ける建具の内側に防火設備を設け、かつ、開口部の建具の枠に防火上の措置を講じたものとする。
- (イ) 開口部の建具(枠、棧及び方立を含む。)を不燃材料とし、かつ、ガラスについては、網入りガラス又はこれと同等以上の防火性能を有するものとする。
- (2) 地階を除く階数が2以下で、延べ面積が500平方メートル以下の伝統的建造物等(木造建築物等に限る。) 次のいずれにも該当するもの
- ア 外壁及び軒裏(延焼のおそれのある部分に限る。)に次の(ア)から(ウ)までに定めるいずれかの措置又は主要構造部及び軒裏に第3条第1項第1号の措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
- (ア) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料である木材とすること。
- (イ) 外壁及び軒裏の仕上げを不燃材料の上に厚さ12ミリメートル以上の木材を貼ったものとする。
- (ウ) 外壁及び軒裏の仕上げを防火構造の認定を受けたものの上に木材を貼ったものとする。
- イ 外壁の開口部に関して第1号イ(ア)又は(イ)に掲げるいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
- (3) 建築物に附属する平均地盤面からの高さ2メートルを超える伝統的建造物等の門若しくは塀(延焼のおそれのある部分に限る。以下この号において同じ。) 次のいずれかに該当するもの
- ア 次の(ア)又は(イ)のいずれかの措置を講じ、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたもの
- (ア) その仕上げを不燃材料の上に厚さ12ミリメートル以上の木材を貼ったものとする。
- (イ) その仕上げを防火構造の認定を受けたものの上に木材を貼ったものとする。
- イ 門又は塀のうち建築等を行わないもの
- ウ 幅2.5メートル以内の門扉
- (4) 前3号に該当しない伝統的建造物等 伝統的建造物等の位置、構造又は設備の設置状況から判断して、当該伝統的建造物等が前3号のいずれかに該当する伝統的建造物等と同等以上の性能を有するものとして、市長が安全上及び防火上支障がないと認め、審査会の同意を得て許可したもの
- 2 対象敷地内で伝統的建造物等以外の建築物のみの建築等をする場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限る、法第61条第1項本文の規定を適用しない。
- 3 対象敷地内で同一棟増築(令第137条の11に規定する増築を除く。)をする場合において、当該伝統的建造物等が第1項各号のいずれかに該当するものであるときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限る、法第61条第1項本文の規定を適用しない。
- 4 対象敷地内で別棟増築(令第137条の11に規定する増築を除く。)をする場合において、市長が安全上及び防火上支障がないと認めたときは、対象敷地内の伝統的建造物等に限る、法第61条第1項本文の規定を適用しない。
- (消防用設備等の設置)
- 第7条 第3条から前条までの規定により法第44条第1項本文、法第53条、法第56条又は法第61条第1項本文の規定を適用しない伝統的建造

物等（以下「対象伝統的建造物等」という。）には、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) 消防法施行令第5条の6第2号に規定する住宅用防災報知設備又は住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備に係る技術上の規格を定める省令（平成17年総務省令第11号）第2条第4号の3に規定する連動型住宅用防災警報器を次に掲げる基準に従い設置すること。ただし、消防法施行令第7条第3項第1号に規定する自動火災報知設備を消防法（昭和23年法律第186号）の規定により設置した場合は、この限りでない。

ア 火災報知設備の感知器及び発信機に係る技術上の規格を定める省令（昭和56年自治省令第17号）第2条第1号に規定する感知器（以下この号において同じ。）は、次に掲げる部分に設置すること。

(ア) 住宅の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、予防条例第30条の3第1号に規定する部分

(イ) 住宅以外の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、各居室、階段、廊下、コンロその他の火災の発生のおそれのある調理の設備又は器具を設置する室及び便所の部分

イ 感知器は、天井又は壁の屋内に面する部分（天井のない場合にあっては、屋根又は壁の屋内に面する部分）に設置し、火災の発生を早期に、かつ、有効に感知できると市長が認めるものとする。

ウ 受信機に係る技術上の規格を定める省令（昭和56年自治省令第19号）第2条第7号に規定する受信機は、火災の発生を周囲に有効に報知できると市長が認めるものとする。

(2) 消防法施行令第7条第2項第1号に規定す

る消火器を次に掲げる基準に従い設置すること。ただし、消火器を消防法の規定により設置した場合は、この限りでない。

ア 消火器の技術上の規格を定める省令（昭和39年自治省令第27号）第1条の2第1号に規定する消火器（住宅以外の用途に供する建築物又はその部分に設置する場合にあっては、同条第2号に規定する住宅用消火器を除く。）であって、同条第13号に規定するA火災及び同条第14号に規定するB火災に対応するものを設置すること。

イ 建築物の階ごとに、建築物の各部分からそれぞれ一の消火器に至る歩行距離が20メートル以下となるように配置すること。

（スプリンクラー設備等及び消防用設備等の維持管理）

第8条 対象伝統的建造物等の所有者、管理者又は占有者は、この条例に基づき設置したスプリンクラー設備等及び消防用設備等が有効に機能するよう適切に維持管理しなければならない。

（伝統的建造物等である門等に限り建築等をする場合の取扱い）

第9条 対象敷地内で伝統的建造物等である門、塀又は擁壁（以下「門等」という。）のみの建築等をする場合において、次の各号に掲げるものであって、市長が安全上及び防火上支障がないと認めるものについては、第3条及び第6条の規定にかかわらず、当該各号に定める規定を適用しない。

(1) その位置が施行日における位置から前面道路の側に超えず、かつ、伝統的建造物等に第7条の措置を講じた場合における対象敷地内の伝統的建造物等及び伝統的建造物以外の門等（法第42条第2項の規定により道路とみなされる範囲内（前面道路が2以上ある場合においては道路ごとの範囲内）に伝統的建造物等がな

い場合における当該範囲内のものを除く。)

法第 44 条第 1 項本文

- (2) 伝統的建造物等に第 7 条の措置を講じ、かつ、伝統的建造物等である門等に第 6 条第 1 項第 3 号又は第 4 号の措置を講じた場合における対象敷地内の伝統的建造物等（令第 137 条の 11 に規定する増築又は改築に係るものを除く。） 法第 61 条第 1 項本文

(施行細則の委任)

第 10 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則(平成 29 年 12 月 11 日条例第 12 号)

この条例は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において規則で定める日から施行する。

(定める日 平成 30 年 3 月 19 日)

附 則 (令和 2 年 7 月 1 日条例第 18 号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (令和 3 年 12 月 23 日条例第 25 号)

この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (令和 6 年 3 月 29 日条例第 51 号)

この条例は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (令和 6 年 9 月 27 日条例第 13 号)

この条例は、公布の日から施行する。

(参考2) 伝建条例施行規則本文

神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例施行規則

平成30年3月16日

神戸市規則第28号

改正 令和2年7月1日規則第20号

改正 令和4年3月31日規則第78号

(趣旨)

第1条 この規則は、神戸市北野町山本通伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例(平成29年12月条例第12号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(認定の申請)

第3条 条例第3条第1項第1号、第2項若しくは第4項、第6条第1項第1号イ、第2号ア若しくはイ、第3号ア、第2項若しくは第4項、第7条第1号イ若しくはウ又は第9条の規定による市長の認定(以下単に「認定」という。)を受けようとする者(以下「認定申請者」という。)は、様式第1号による伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に係る認定・変更の認定申請書(以下「認定申請書」という。)の正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書又は書面を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 付近見取図(方位、道路及び目標となる地物を明示したものに限り。)
- (2) 配置図(縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び階数、申請部分と申請以外の部分の別、伝統的建造物等と伝統的建造

物等以外の部分の別並びに敷地に接する道路の位置、幅員及び種類を明示したものに限り。)

(3) 各階平面図(延焼のおそれのある部分の外壁の位置及び構造並びに開口部の位置を明記したものに限り。)

(4) 2面以上の立面図(延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造並びに開口部の位置を明記したものに限り。)

(5) 2面以上の断面図

(6) 消防用設備等の設置の状況が分かる書面(設置する設備名、設置場所及び設置の根拠を明記したものに限り。)

(7) 消防用設備等維持管理計画書

(8) 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46条第1項の許可又は同条例第48条の規定による協議が成立したことを証する書類

(9) 代理人が申請を行う場合にあっては、代理権を証明する書面

(10) 前各号に掲げるもののほか、認定に係る事項の審査の参考とする図書として市長が指示するもの

2 認定を受けた者が、認定を受けた内容を変更するときは、認定申請書の正本及び副本に、前項各号に掲げる図書又は書面のうち変更後のものを添えて、市長に提出しなければならない。

(認定等の通知)

第4条 市長は、前条の規定による申請に対して認定をしたとき又はしなかったときは、その旨を記載した通知書に認定申請書の副本及びその添付図書を添えて、認定申請者に通知するものとする。

(許可の申請)

第5条 条例第3条第1項第2号若しくは第3号

又は第6条第1項第4号の規定による許可（以下単に「許可」という。）を受けようとする者（以下「許可申請者」という。）は、様式第2号による伝統的建造物群保存地区内における建築基準法の制限の緩和に係る許可・変更の許可申請書（以下「許可申請書」という。）の正本及び副本に、それぞれ次に掲げる図書又は書面を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 第3条第1項第1号、第2号及び第6号から第9号までに掲げる図書又は書面
- (2) 各階平面図（延焼のおそれのある部分の外壁の位置及び構造並びに開口部の位置並びにスプリンクラー設備等を設置する場合にあっては、その設置位置を明記したものに限る。）
- (3) 2面以上の立面図（延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏の構造並びに開口部の位置並びにスプリンクラー設備等を設置する場合にあっては、その設置位置を明記したものに限る。）
- (4) 2面以上の断面図（スプリンクラー設備等を設置する場合にあっては、その設置位置を明記したものに限る。）
- (5) スプリンクラー設備等を設置する場合にあっては、スプリンクラー設備等の概要が分かる

書面

(6) 前各号に掲げるもののほか、許可に係る事項の審査の参考とする図書として市長が指示するもの

- 2 許可を受けた者が、許可を受けた内容を変更するときは、許可申請書の正本及び副本に、前項各号に掲げる図書又は書面のうち変更後のものを添えて、市長に提出しなければならない。

（許可等の通知）

第6条 市長は、前条の規定による申請に対して許可をしたとき又はしなかったときは、その旨を記載した通知書に許可申請書の副本及びその添付図書を添えて、許可申請者に通知するものとする。

（施行細目の委任）

第7条 この規則の施行に関し必要な事項は、主管局長が定める。

附 則（平成30年3月16日規則第28号）

この規則は、条例の施行の日から施行する。（条例の施行の日 平成30年3月19日）

附 則（令和2年7月1日規則第20号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年3月31日規則第78号）

この規則は、令和4年4月1日から施行する。