

1. 第 64 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

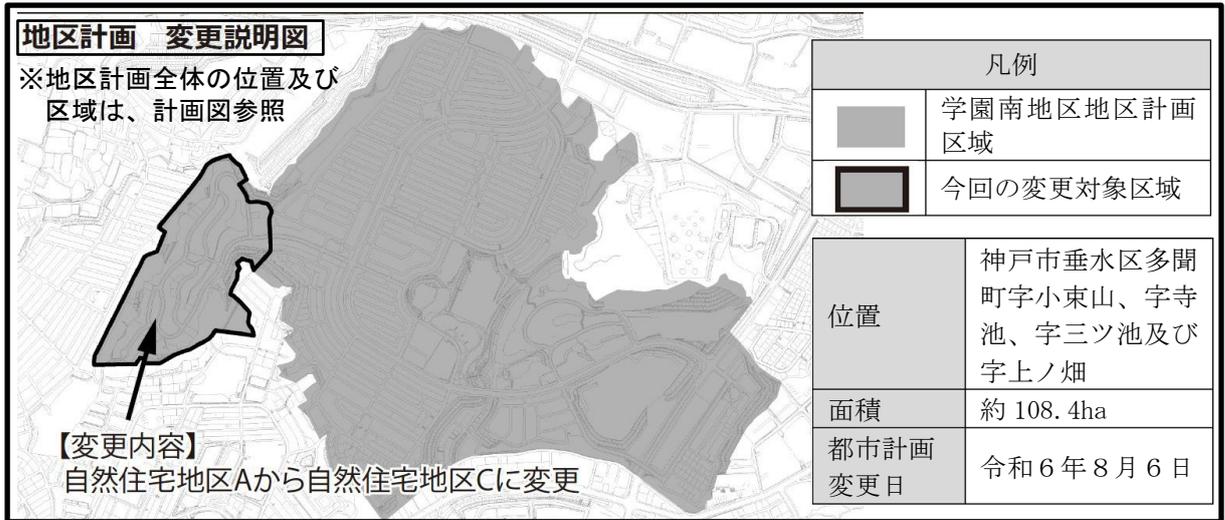
都市計画の決定（学園南地区地区計画の変更）等に伴い、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（以下、「条例」という。）の一部を改正する。

2. 改正の概要

(1) 学園南地区地区計画の変更に伴う改正（条例 別表第 2 関係）

①地区の概要

垂水区舞多聞西 3 丁目（てらいけ地区）における地区整備計画を、次のとおり変更する。



②条例で定める制限

地区計画の変更に伴い、次表のとおり、「自然住宅地区 A」の制限の変更及び「自然住宅地区 C」の制限の追加をする。

地区の細区分	自然住宅地区 A（変更）	自然住宅地区 C【今回追加（新設）】
用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 住宅、兼用住宅 (2) 前号の建築物に附属するもの
敷地面積の最低限度	300 m ² （仮換地として指定された土地等を一の敷地として使用する建築物、公益上必要な建築物及び集会所を除く。）	300 m ² （仮換地として指定された土地等を一の敷地として使用する建築物を除く。）
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、1メートル以上とする (2) (1)の基準は、「物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内である場合」又は「外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下である場合」は適用しない。 (削除) (3) 建築物の外壁等の面から計画図表示の地区境界線（壁面の位置の制限の対象として表示されている部分に限る。）までの距離は、30メートル以上とすること。	(1) 建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、2.5メートル以上とする。 ただし、計画図表示の道路境界線で、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離が 1メートル以上である場合はこの限りではない。 (2) 計画図表示の地区境界線（壁面の位置の制限の対象として表示されている部分に限る。）から外壁等の面までの距離は 30メートル以上とする。

(2) 建築基準法の改正に伴う改正（条例第2条、第12条関係）

国、都道府県、市町村の建築物について、民間の指定確認検査機関による審査・検査を可能とする法改正が行われたことに伴い、引用している条文の規定の整理を行う。

(3) その他所要の改正（条例第18条の7、第19条の2、第19条の3関係）

3. 施行期日

公布の日から施行。

ただし、建築基準法の改正に伴う改正規定は、法改正と同日から施行。

(参考) 地区計画の条例化 根拠規定

〔建築基準法第68条の2〕（要約）

市町村は、地区計画等の区域内において、建築物の敷地、構造、建築設備又は用途に関する事項で当該地区計画等の内容として定められたものを、条例で、これらに関する制限として定めることができる。

⇒建築確認の審査対象とするため、制限の内容を条例で定めている。

第 64 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 6 年 9 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
<p>(用語の定義)</p> <p>第 2 条 [略]</p> <p>2 この条例において「確認申請等」とは、法第 6 条第 1 項（法第 87 条第 1 項又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）若しくは第 6 条の 2 第 1 項（法第 87 条第 1 項又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は</p>	<p>(用語の定義)</p> <p>第 2 条 [略]</p> <p>2 この条例において「確認申請等」とは、法第 6 条第 1 項（法第 87 条第 1 項又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）若しくは第 6 条の 2 第 1 項（法第 87 条第 1 項又は第 88 条第 1 項若しくは第 2 項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は</p>

法第18条第2項若しくは第4項（法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知をいう。

3～8 [略]

（指定建築物の建築の届出）

第12条 [略]

2 前項の建築主（同項ただし書の適用を受ける者を除く。）は、同項の届出を法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請又は法第18条第2項若しくは第4項の通知をしようとする日の30日前までの間において規則で定める日までに行うように努めなければならない。

3 [略]

（すまい・まちなみ形成地区内の建築の制限）

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、次の各号の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)、(2) [略]

（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）

法第18条第2項（法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定による通知をいう。

3～8 [略]

（指定建築物の建築の届出）

第12条 [略]

2 前項の建築主（同項ただし書の適用を受ける者を除く。）は、同項の届出を法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請又は法第18条第2項の通知をしようとする日の30日前までの間において規則で定める日までに行うように努めなければならない。

3 [略]

（すまい・まちなみ形成地区内の建築の制限）

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)、(2) [略]

（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）

<p>第19条の2 [略]</p> <p>2 建築物の敷地が<u>すまい・まちなみ形成地区</u>の内外にわたり、かつ、その敷地の過半が<u>すまい・まちなみ形成地区</u>に属する場合には、<u>第18条の6及び第18条の7に規定する制限にかかわらず</u>、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。</p> <p>(1)、(2) [略]</p> <p>(許可による特例)</p>	<p>第19条の2 [略]</p> <p>2 建築物の敷地が<u>特別用途地区</u>の内外にわたり、かつ、その敷地の過半が<u>特別用途地区</u>に属する場合には、<u>第18条の6第1項第5号に規定する建築物に代えて</u>、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。</p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2)、(3) [略]</p> <p>3 <u>第18条の6第2項の規定は、前項の場合に準用する。</u></p> <p>(許可による特例)</p>
<p>第19条の3 [略]</p> <p>2 [略]</p> <p>3 <u>第18条第2項の規定は、前2項の規定による許可について準用する。</u></p>	<p>第19条の3 [略]</p> <p>2 [略]</p>

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]	[略]	
(45)	学園南地区地区整備計画区域	自然住宅	[略]	[略]	[略]	(45)	学園南地区地区整備計画区域	自然住宅	[略]	[略]	[略]
		地区A	壁面の位置の制限	(1)、(2) [略]	地区A			壁面の位置の制限	(1)、(2) [略] <u>(3) 建築物の外壁等の面から計画図表示の地区境界線（壁面の位置の制限の対象として表示されている部分に限る。）までの距離は、30メートル以上とすること。</u>		
		自然住宅地区B	[略]	[略]	自然住宅地区B			[略]	[略]		
		自然住宅地区C	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物 (1) 法別表第2（い）項第1号及び第2号に掲げるもの (2) 前号の建築物に附属するもの				建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートル（仮換地として指定された土地等を一の敷地として使用する建築物を除く。）		
		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、2.5メートル以上とすること。ただし、計画図表示の道路境界線で、建築物の外壁等の面から道路境界線までの距								

				<p>離が1メートル以上である場合はこの限りではない。</p> <p>(2) 計画図表示の地区境界線（壁面の位置の制限の対象として表示されている部分に限る。）から外壁等の面までの距離は、30メートル以上とすること。</p>
		[略]	[略]	[略]
[略]	[略]	[略]	[略]	[略]

備考 [略]

(2) [略]

		[略]	[略]	[略]
[略]	[略]	[略]	[略]	[略]

備考 [略]

(2) [略]

附 則

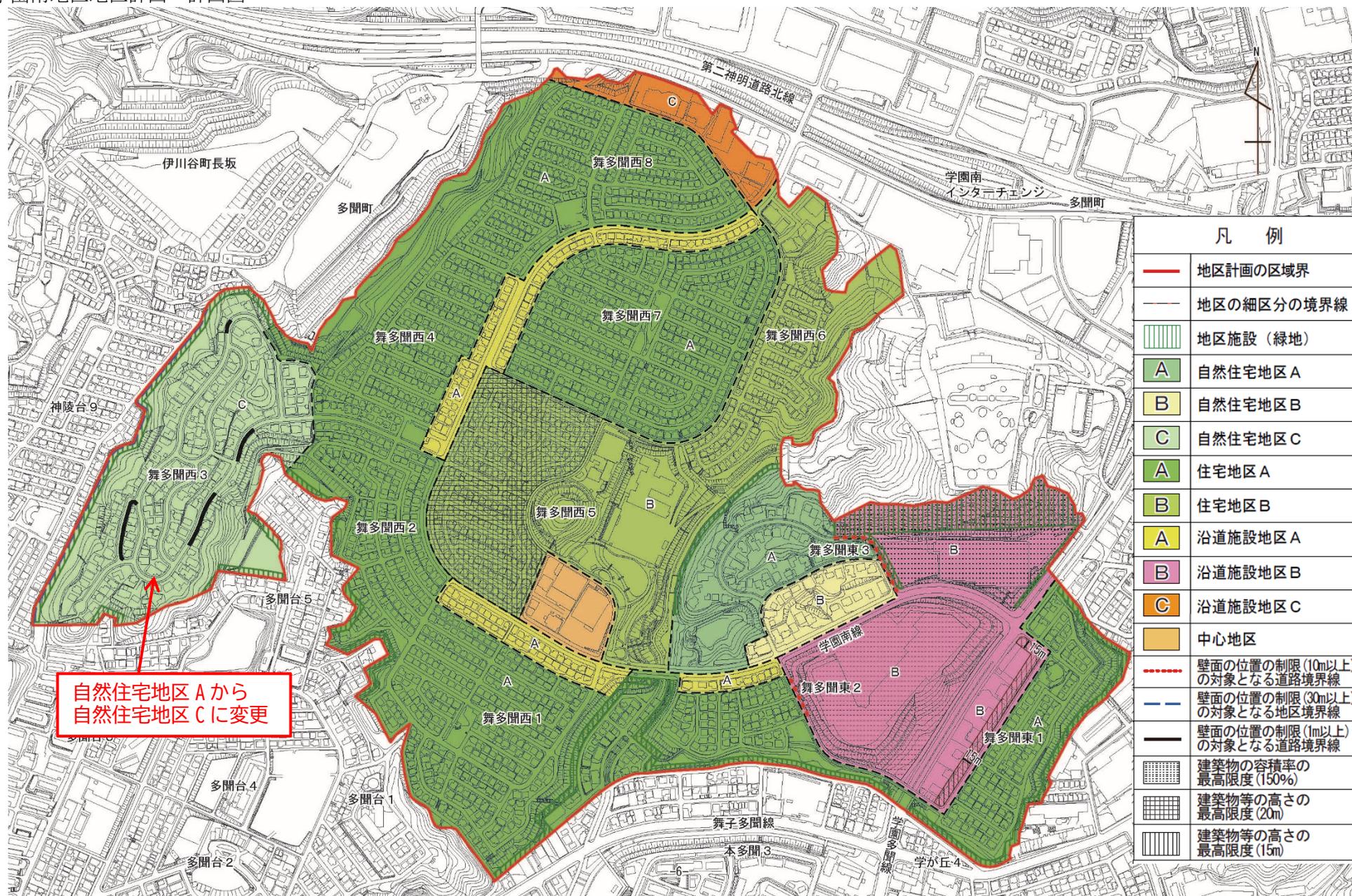
この条例は、公布の日から施行する。ただし、第2条第2項及び第12条第2項の改正規定は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和6年法律第53号）第7条の規定の施行の日から施行する。

理 由

都市計画の決定に伴い、地区計画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。

(議案参照図)

学園南地区地区計画 計画図



自然住宅地区 A から
自然住宅地区 C に変更

凡 例	
	地区計画の区域界
	地区の細区分の境界線
	地区施設(緑地)
	自然住宅地区 A
	自然住宅地区 B
	自然住宅地区 C
	住宅地区 A
	住宅地区 B
	沿道施設地区 A
	沿道施設地区 B
	沿道施設地区 C
	中心地区
	壁面の位置の制限(10m以上)の対象となる道路境界線
	壁面の位置の制限(30m以上)の対象となる地区境界線
	壁面の位置の制限(1m以上)の対象となる道路境界線
	建築物の容積率の最高限度(150%)
	建築物等の高さの最高限度(20m)
	建築物等の高さの最高限度(15m)