

指定建築物制度の概要

神戸市では、住環境の保全と育成を図ることを目的として、「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」を定めています。

この条例では、一定規模以上の建築物を「指定建築物」と位置づけ、建築主等に対し、近隣の所有者等に建築計画の内容を周知させるための『標識の設置』や説明会の開催などによる『説明の実施』を義務付けています。

また、共同住宅又は長屋の建築にあたっては、駐車施設の確保に関する基準等による指導を行っています。指定建築物を建築する際は、建築計画の内容や説明の実施結果等について、神戸市への届出が必要です。

I 指定建築物の定義

次のa、b、cのいずれかに該当する建築物が「指定建築物」となります。

a 中高層建築物

対象区域（用途地域と指定容積率）		対象建築物
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域		地階を除く階数が3以上の建築物 又は 住戸を40戸以上有する共同住宅
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、用途地域の指定のない地域		高さが10mを超える建築物 又は 住戸を40戸以上有する共同住宅
近隣商業地域、準工業地域	容積率200%	高さが15mを超える建築物 又は 住戸を40戸以上有する共同住宅
	容積率200%超	
工業地域		高さが15mを超える建築物 又は 住戸を40戸以上有する共同住宅
商業地域		
		住戸を40戸以上有する共同住宅
＊次の区域については、対象区域から除外します。 ① 都市計画法による臨港地区 ② ポートアイランドの一部、六甲アイランドの一部、神戸空港の一部 ③ 流通業務市街地の整備に関する法律による流通業務地区 ④ 都市緑地法による特別緑地保全地区 ＊建築物の一部が対象区域に属さない場合及び対象区域の2以上にわたる場合の対象建築物の欄の適用については、同欄中「建築物」とあるのは「部分を有する建築物」とします。 ＊対象建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定による高さとしします。		

b ワンルームマンション

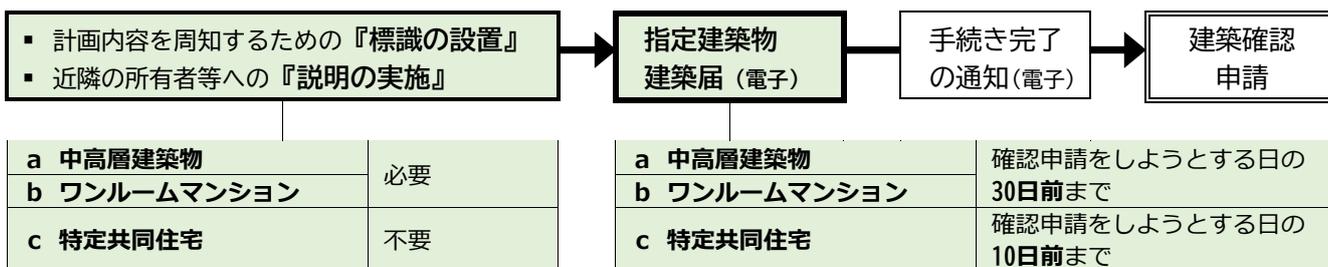
住戸専用面積が30㎡未満の住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋

＊住戸専用面積にメーターボックス、パイプスペース等の面積は含みません。

c 特定共同住宅

住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋のうち、上記「b」に該当しないもの

II 指定建築物建築届の手続き・届出の流れ



※このリーフレットは指定建築物制度の概要をまとめたものです。実際の計画にあたっては、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例及び施行規則、指定建築物建築届の手引き等により、詳細をご確認ください。

お問い合わせ先：神戸市建築住宅局建築調整課 電話：078-595-6548

(URL: <https://www.city.kobe.lg.jp/a81944/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/shiteiken.html>)

（2ページ目に続きます）

Ⅲ ワンルームマンション、特定共同住宅に係る基準

1) 駐車施設（自動車・二輪車）の確保に関する基準

ワンルームマンション又は特定共同住宅には、駐車施設（自動車・二輪車）の確保に関する基準が適用されます。基準の数の駐車施設を敷地内に確保してください。

*基準を緩和する住戸専用面積はワンルーム[住戸専用面積が30㎡未満]の定義とは異なりますのでご注意ください。

*（1）（2）において駐車施設の数算定にあたり、小数点以下に端数がある場合、端数は四捨五入とします。

（1）自動車の基準（駐車場）

- 住戸数に下表の整備率（住戸専用面積が40㎡未満の住戸の整備率は下表の整備率の3分の1）を乗じて得た数の駐車施設を敷地内に確保してください。

用途地域	整備率（駐車施設の数に当該建築物の住戸数に対する割合）	
	10戸～29戸	30戸以上
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域	25%	45%
第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域	15%	30%
近隣商業地域、商業地域	5%	15%

- 2以上の用途地域にわたる場合は、敷地の最大部分が属する用途地域の規定を適用します。
- 1台につき2.3m以上×5.0m以上としてください。（機械式の場合はメーカー推奨寸法を確保）

（2）二輪車の基準（駐輪場）

- 住戸数（住戸専用面積が40㎡未満の住戸については住戸数の60%）と同じ数の駐車施設を敷地内に確保してください。
- 上記①の数のうち15%以上を大型用（1台につき1.0m以上×2.3m以上、ラック式不可）とし、残りを小型用（1台につき0.5m以上×2.0m以上、ラック式の場合はメーカー推奨寸法を確保）としてください。

（3）基準の特例

- 駐車施設間の振替（需要に応じた駐車施設の整備 ※振替できる上限・下限あり）
基準の数を超える駐車施設を平面式で確保した場合、その超えた数に応じて、他の種類の駐車施設の数に算入することができます。数の換算は、自動車：大型二輪車：小型二輪車＝1：5：10とします。
- 小型二輪車（自転車）駐車施設の平面化の誘導
小型二輪車駐車施設を平面式で確保した場合は、20台ごとに自動車の駐車施設の基準の数を1減ずることができます。（※適用の上限は小型二輪車の基準の数まで。基準の数が20未満の場合は別途規定あり。）
- サービス用駐車場の整備（一時駐車車両への対応）
敷地内の外部から利用しやすい位置に配達や送迎、来客などのためのサービス用駐車場（平面式で、2.3m以上×5.0m以上）を確保した場合は、自動車の基準の数を2減ずることができます。

2) ワンルームマンションに係る基準

ワンルームマンションには、次の基準が適用されます。

（1）建築に関する基準

- 1戸当たりの住戸専用面積は、18㎡以上としてください。
- 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域においては、建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上としてください。
- 居室の天井の高さは、2.3m以上としてください。
- 住戸数が30戸以上の場合は、管理業務を行うための建築物の部分の設けてください。
- 屋外階段、開放型の廊下、設備機器等から発生する騒音を防止するため必要な措置を講じてください。

（2）管理に関する基準

- 管理人を配置すること又は次のいずれかの措置を講じてください。
ア 所有者又は管理者が当該ワンルームマンション又は近隣に居住して直接管理を行うこと
イ 管理会社に委託すること等により、適切な管理を行うこと
- 玄関その他の外部から見やすい場所に、管理を行う者の氏名、住所及び電話番号その他の連絡先を記載した表示板を掲げてください。
- 周辺に迷惑をかける行為の禁止等を定めた管理に係る規則を制定してください