

指定建築物建築届の手引き

令和6年10月

目次

*見出しをクリックすると、該当ページに飛びます。

はじめに	1
1 指定建築物の定義と手続きの概要	2
1) 指定建築物の定義	2
2) 手続きの概要	3
2 ワンルームマンション、特定共同住宅に係る基準	5
1) 駐車施設（自動車・二輪車）の確保に関する基準	5
2) ワンルームマンションに係る基準	8
3 標識の設置と説明の実施	9
1) 標識の設置	9
2) 説明の実施	10
4 届出に必要な図書と記入方法等	15
1) 届出に必要な図書	15
2) 図書の記入方法等	16
◆ 指定建築物建築届（様式第4号）	16
◆ 駐車施設の確保に関する基準・チェックシート	17
◇ 機械式駐車場の認定書（写し）	18
◇ 機械式駐車場の構造図（カタログの写しでも可）	18
◇ ラック式駐輪場のカタログ（写しも可）	18
◆ ワンルームマンションに係る基準・チェックシート	19
◇ 公共公益施設等管理者等協議通知書の写し等	19
◇ 標識 及び 標識の設置を証する写真	20
◆ 説明に関する報告書（様式第3号）	22
◇ 説明範囲図《作例は11・12ページ参照》	24
◇ 説明一覧表	25
◇ 議事録	26
◇ 説明に使用した図書	27
◇ 敷地周囲の状況が分かる写真	28
◇ 各種図面	28
◇ 委任状	32

はじめに

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、建築主、設計者、工事施工者、工事監理者（以下「建築主等」といいます。）の基本的責務について、次のように規定しています。

（建築主等の基本的責務）

第4条 建築主等は、その事業活動を行うに当たって、地域の特性及び近隣の住環境等に配慮することにより、健全で快適な住環境等を保全し、及び育成するため、自らの責任及び負担において、必要な措置を講ずる責務を有する。

建築物を建築するにあたっては、関係法令を遵守していただくことはもちろんですが、土地利用の効率性や建築物の機能性のみを重視することなく、良好な近隣関係の保持と健全で快適な住環境の保全に十分配慮し、事業の企画や設計といった当初の段階から、その建築物が近隣の住環境に及ぼす影響を把握し、建築計画がそれらに配慮されたものとなるよう心掛けてください。

また、建築物の施工にあたっては、工事による騒音や振動の防止、工事車両の通行の安全確保等について適切な対策を講じるとともに、近隣の土地・建築物の所有者や占有者（以下「所有者等」といいます。）と工事協定を締結するよう努めてください。

「神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例」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**』を義務付けるとともに、建築計画の内容や説明の実施結果などについての神戸市への届出を義務付けています。

これは、『ある日突然』に近隣で建築工事が始まることによるトラブルの発生を未然に防止するとともに、神戸市として、市内における建築計画の概要を把握し、日照、プライバシー等の影響に関する近隣の所有者等からの相談に的確に対応することを目的としています。

指定建築物の制度についてご理解いただき、建築に伴う近隣の住環境への影響を極力軽減いただくとともに、対話による良好な近隣関係の構築に努めていただきますようお願いいたします。



*神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例

https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000812.html

*神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例施行規則

https://www1.g-reiki.net/city.kobe/reiki_honbun/k302RG00000813.html

1 指定建築物の定義と手続きの概要

1) 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		又は 住戸を40戸以上有する共同住宅
商業地域	容積率400%以下	住戸を40戸以上有する共同住宅
	容積率400%超	住戸を40戸以上有する共同住宅
注1）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 (https://www.city.kobe.lg.jp/a80577/business/todokede/urbanplanning/shinseisho.html#5nissyoy) 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 注2） 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。 注3） 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

* 住戸専用面積にはメーターボックス、パイプスペース等の面積は含みません。

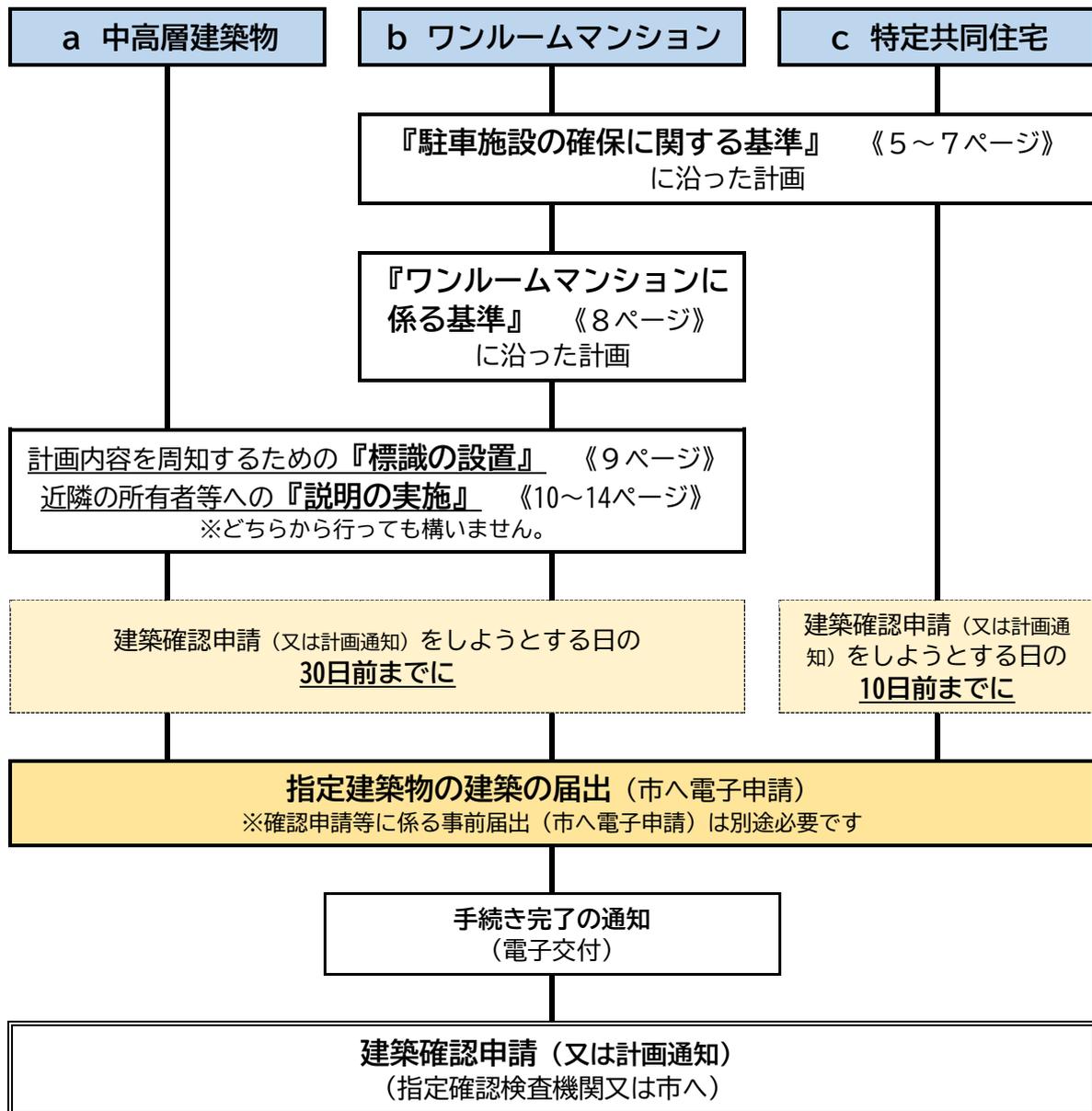
c 特定共同住宅

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

2) 手続きの概要

指定建築物を建築（新築、増築、改築、移転）しようとする建築主は、建築確認申請（又は計画通知）の前に「指定建築物建築届」の提出が必要です。

手続きの流れは次のとおりです。a、b、cの複数に該当（aとbに該当又はaとcに該当）する場合は、それぞれに必要な計画、手続きを行ってください。



建築計画に変更が生じた場合は、速やかに変更の届出を行ってください。

※ 変更内容によっては、変更の届出が不要な場合がありますので、事前にご確認ください。

次の場合は、「指定建築物建築届」を提出する必要はありません。

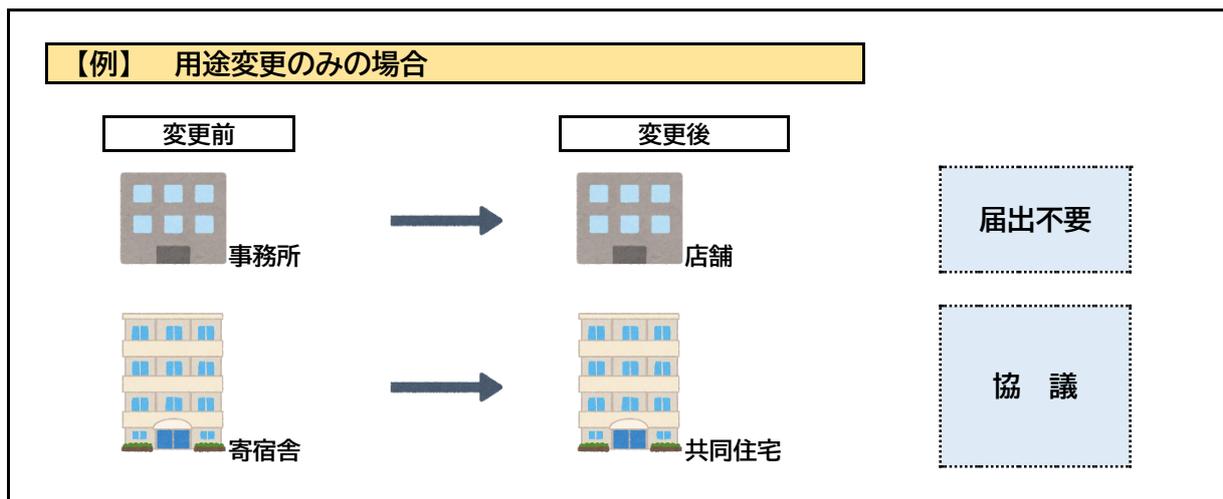
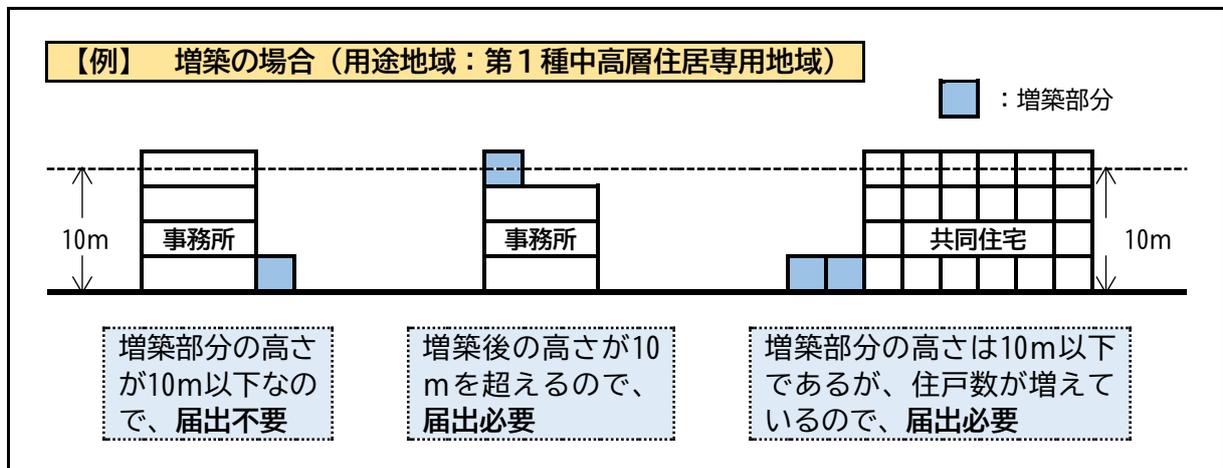
- 建築基準法第85条に規定する「仮設建築物」を新築又は増築する場合
- 増改築に係る部分の床面積の合計が10㎡以内である場合
- 増改築に係る部分が、2ページの「a 中高層建築物」の対象建築物の階数、高さに満たない規模である場合

ただし、ワンルームマンション又は特定共同住宅の増改築にあつては、上記の規模であっても届出が必要な場合がありますので、事前にご相談ください。

(例えば、①住戸数が増える場合、②住戸数に変更がなくても駐車施設の数や配置等に変更が生じる場合等)

- 建築物の「用途変更のみ」を行う場合

ただし、共同住宅又は長屋に用途変更する場合は、事前に協議してください。



2 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）の確保に関して、次の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。**

なお、住戸数が10戸未満の場合は、この基準によりませんが、違法駐車等の近隣トラブルとならないように、建築主等の判断において必要な数の駐車施設を確保するように努めてください。

(1) 自動車の基準（駐車場）

- ① 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。

$$\left[\begin{array}{l} \text{算定式} = (\text{住戸専用面積が40㎡以上の住戸数}) \times (\text{総戸数に対する整備率}) + \\ (\text{住戸専用面積が40㎡未満の住戸数}) \times (\text{総戸数に対する整備率}) \times 1/3 \end{array} \right]$$

用途地域	整備率（駐車施設の数の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%

* 小数点以下に端数がある場合、端数は四捨五入とします。

* 自動車の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㎡未満の住戸）の定義とは異なりますのでご注意ください。

* 「駐車施設の確保に関する基準・チェックシート《17ページ参照》」で算定できます。

- ② 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。
- ③ 1台につき、**2.3m以上×5.0m以上**としてください。
- ④ 機械式とする場合は、③の大きさの規定は適用しませんが、国土交通大臣により認定されているものを使用し、メーカーの推奨寸法を確保してください。
- * 届出時に大臣認定書（認定番号が確認できるカタログ等でも可）の写し、寸法等の入った構造図（カタログでも可）の写しの2つを添付してください。《18ページ参照》
- ⑤ 通路幅の寸法等の具体的な基準はありませんが、**自動車が安全に出入りすることができるもの**としてください。
- ⑥ 自動車を出入りさせるとき、**他の自動車を車室から移動させなくてもよいもの**としてください。
- ⑦ 前面道路に乗入れ部分等を設ける必要がある場合は、あらかじめ道路管理者等と協議をしてください。

(2) 二輪車の基準（駐輪場）

- ① 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。
 - * 小数点以下に端数がある場合、端数は四捨五入とします。
 - * 二輪車の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㎡未満の住戸）の定義とは異なりますのでご注意ください。
- ② 上記①の数のうち、**15%以上を大型二輪車用（1台につき、1.0m以上×2.3m以上）とし、残りを小型二輪車用（1台につき、0.5m以上×2.0m以上）**としてください。
 - * 小数点以下に端数がある場合、端数は四捨五入とします。
 - * 「大型二輪車」は自動二輪車や原付バイクに限りません。0.5m×2.0mの区画には収まらない子乗せ対応自転車、電動アシスト付き自転車などのための駐車施設として確保してください。
- ③ 小型二輪車用についてはラック式とすることが可能です。ラック式とする場合は、②の大きさの規定は適用しませんが、メーカーの推奨寸法を確保してください。
 - * 届出時に寸法等の入ったカタログの写しを添付してください。《18ページ参照》

(3) 基準の特例

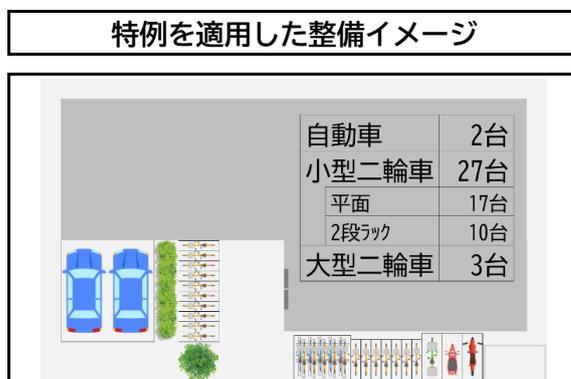
A. 駐車施設間の振替（需要に応じた駐車施設の整備）

- ① **基準の数を超える** 駐車施設を**平面式**で確保する場合、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。
- ② 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。
- ③ 敷地内に確保する二輪車駐車施設の数が、住戸の数の1/2（住戸専用面積が40㎡未満の住戸は住戸の数の3/10）を下回ることとなる場合は振替できません。
- ④ 基準の数を超える二輪車駐車施設のうち、他の種類の駐車施設の数に振替できる数は、住戸の数（住戸専用面積が40㎡未満の住戸は住戸の数の4/10）を上限とします。

【例】 第1種住居地域で40㎡以上の住戸を20戸有する共同住宅を建築する場合



自動車の基準台数：住戸数×15%＝3台
 二輪車の基準台数：住戸数＝20台
 うち、大型：住戸数×15%＝3台、小型：17台



平面式の小型二輪車の駐車施設27台のうち、基準を超える10台分を自動車1台分として算入できる

B. 小型二輪車（自転車）駐車施設の平面化の誘導

- ① 小型二輪車駐車施設を平面式で確保する場合は、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。
- ② 適用の上限は、小型二輪車の基準の数までで、基準の数が20未満の場合は、基準の数すべてを平面式で確保する場合に自動車の基準の数を1減ずることができます。

【例】 第1種住居地域で40㎡以上の住戸を20戸有する共同住宅を建築する場合

基本の整備イメージ	特例を適用した整備イメージ																				
 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <tr><td>自動車</td><td>3台</td></tr> <tr><td>小型二輪車</td><td>17台</td></tr> <tr><td>平面</td><td>7台</td></tr> <tr><td>2段ラック</td><td>10台</td></tr> <tr><td>大型二輪車</td><td>3台</td></tr> </table> <p>自動車の基準台数：住戸数×15%＝3台 二輪車の基準台数：住戸数＝20台 うち、大型：住戸数×15%＝3台、小型：17台</p>	自動車	3台	小型二輪車	17台	平面	7台	2段ラック	10台	大型二輪車	3台	 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <tr><td>自動車</td><td>2台</td></tr> <tr><td>小型二輪車</td><td>17台</td></tr> <tr><td>平面</td><td>17台</td></tr> <tr><td>2段ラック</td><td>—</td></tr> <tr><td>大型二輪車</td><td>3台</td></tr> </table> <p>小型二輪車の基準の17台をすべて平面式で確保しているため、自動車の基準の数を1減らすことができる</p>	自動車	2台	小型二輪車	17台	平面	17台	2段ラック	—	大型二輪車	3台
自動車	3台																				
小型二輪車	17台																				
平面	7台																				
2段ラック	10台																				
大型二輪車	3台																				
自動車	2台																				
小型二輪車	17台																				
平面	17台																				
2段ラック	—																				
大型二輪車	3台																				

C. サービス用駐車場の整備（一時駐車車両への対応）

- ① 敷地内に配達や送迎、来客などのためのサービス用駐車場を確保する場合は、自動車の基準の数を2減ずることができます。
- ② サービス用駐車場は平面式で、2.3m以上×5.0m以上とし、外部から利用しやすい場所に確保するとともに、サービス用駐車場である旨の表示をしてください。

* 区画サイズ等については、福祉のまちづくり条例の整備基準が適用される場合がありますのでご注意ください。

【例】 第1種住居地域で40㎡以上の住戸を20戸有する共同住宅を建築する場合

基本の整備イメージ	特例を適用した整備イメージ																						
 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <tr><td>自動車</td><td>3台</td></tr> <tr><td>小型二輪車</td><td>17台</td></tr> <tr><td>平面</td><td>7台</td></tr> <tr><td>2段ラック</td><td>10台</td></tr> <tr><td>大型二輪車</td><td>3台</td></tr> </table> <p>自動車の基準台数：住戸数×15%＝3台 二輪車の基準台数：住戸数＝20台 うち、大型：住戸数×15%＝3台、小型：17台</p>	自動車	3台	小型二輪車	17台	平面	7台	2段ラック	10台	大型二輪車	3台	 <table border="1" style="margin: 10px auto;"> <tr><td>自動車</td><td>1台</td></tr> <tr><td>サービス用</td><td>1台</td></tr> <tr><td>小型二輪車</td><td>17台</td></tr> <tr><td>平面</td><td>17台</td></tr> <tr><td>2段ラック</td><td>—</td></tr> <tr><td>大型二輪車</td><td>3台</td></tr> </table> <p>サービス用駐車場を確保しているため、自動車の基準の数を1減らすことができる</p>	自動車	1台	サービス用	1台	小型二輪車	17台	平面	17台	2段ラック	—	大型二輪車	3台
自動車	3台																						
小型二輪車	17台																						
平面	7台																						
2段ラック	10台																						
大型二輪車	3台																						
自動車	1台																						
サービス用	1台																						
小型二輪車	17台																						
平面	17台																						
2段ラック	—																						
大型二輪車	3台																						

* 基準の数や振替、緩和については、「駐車施設の確保に関する基準・チェックシート《17ページ参照》」で算定できます。

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（2ページの「b」に該当）には、次の基準が適用されます。

(1) 建築に関する基準

- ① 1戸当たりの住戸専用面積（メーターボックス、パイプスペース等を除く。）は、**18㎡以上**としてください。
- ② 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（バルコニー、出窓等を含む。）**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。
- ③ 居室の**天井の高さ**は、**2.3m以上**としてください。
- ④ 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**を設けてください。
- ⑤ 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

- ① **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**
- ② 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（法人の場合にあっては名称、事務所の所在地）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。
- ③ **次の事項を定めた管理に係る規則を制定**してください。
 - ア 騒音・振動等により周辺に迷惑をかける行為の禁止
 - イ 自動車及び自転車その他の二輪車の路上駐車禁止
 - ウ ごみの収集日以外の日におけるごみの搬出その他近隣住民に迷惑をかける行為の禁止
 - エ ワンルームマンションの所有者と近隣の住民との間で交わされた約束の順守（約束事が特になければ不要です。）

3 標識の設置と説明の実施

1) 標識の設置

中高層建築物又はワンルームマンションの建築をしようとする建築主は、近隣の所有者等に建築計画の内容を周知させるため、標識を設置してください。

(1) 標識の仕様

- 標識のサイズは縦横ともに90cm以上としてください。
- 標識は、風雨等にも耐える材料を使用し、白地に黒字で記入してください。

建築計画のお知らせ		
建築物の敷地の所在及び地番	神戸市 区	
計画建築物	用途	
	住宅の戸数	戸 (ファミリー 戸・ワンルーム 戸)
	工事の種別	
	構造	
	高さ	m
	階数	地上 階 地下 階
	敷地面積	m ²
延べ面積	m ² (うち容積対象 m ²)	
工事着手予定日	令和 年 月 日	
工事完了予定日	令和 年 月 日	
標識設置日	令和 年 月 日	
建築主	住所	
	氏名	
設計者	事務所名	
	氏名	
	所在地	
施工者	営業所名	
	氏名	
	所在地	
連絡先	名称	
	担当者	
	電話番号	
この標識は、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第10条第1項の規定に基づき設置したものです。 この標識において、「ファミリー」とは住戸専用面積が30平方メートル以上の住戸を、「ワンルーム」とは住戸専用面積が30平方メートル未満の住戸をいいます。		

* 記載内容等は、20・21ページ参照

(2) 標識の設置方法

- 敷地内の道路に面する見やすい場所に堅固に設置してください。
- 敷地が2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に面する場所に設置してください。
- 敷地全体で道路に接する長さが50m以上ある場合は、2箇所以上に設置してください。
- 設置期間は、建築工事の完了時までです。
- 標識の記載事項に変更があった時は、速やかに記載事項を変更してください。

※ 増改築の場合の標識の設置箇所、設置数については、事前にご相談ください。

2) 説明の実施

説明にあたって

説明を受ける立場に立ってわかりやすい説明を

建築計画の説明を受けることは、ほとんどの住民にとって初めての経験であるとともに、建築に関する専門知識を持っていることも少ないと思われます。そのような相手の立場も考慮して、丁寧でわかりやすい説明を心掛けてください。

理解を求めるための話し合いを

説明の結果、住民側から計画変更の要望が出ることもあります。住民側から要望事項についての話し合いを求められた場合は、応じるようにしてください。

要望の中には建築主として応じられない内容もあるでしょう。しかし、建築により既存の住環境が変化するわけですから、住民にとっては大きな問題です。また、建築主側は当然のことと思っても、住民にとってはそのまま受け入れられないこともよくあります。

建築主として、建築基準法等の法令に適合しているという立場からの話し合いだけではいたずらに反感を買うだけになりがちです。

要望項目については可能な限り検討し、対応が難しい場合でもその理由等を丁寧に説明するなど、建築主として理解を得るための努力を払うことを心掛けてください。

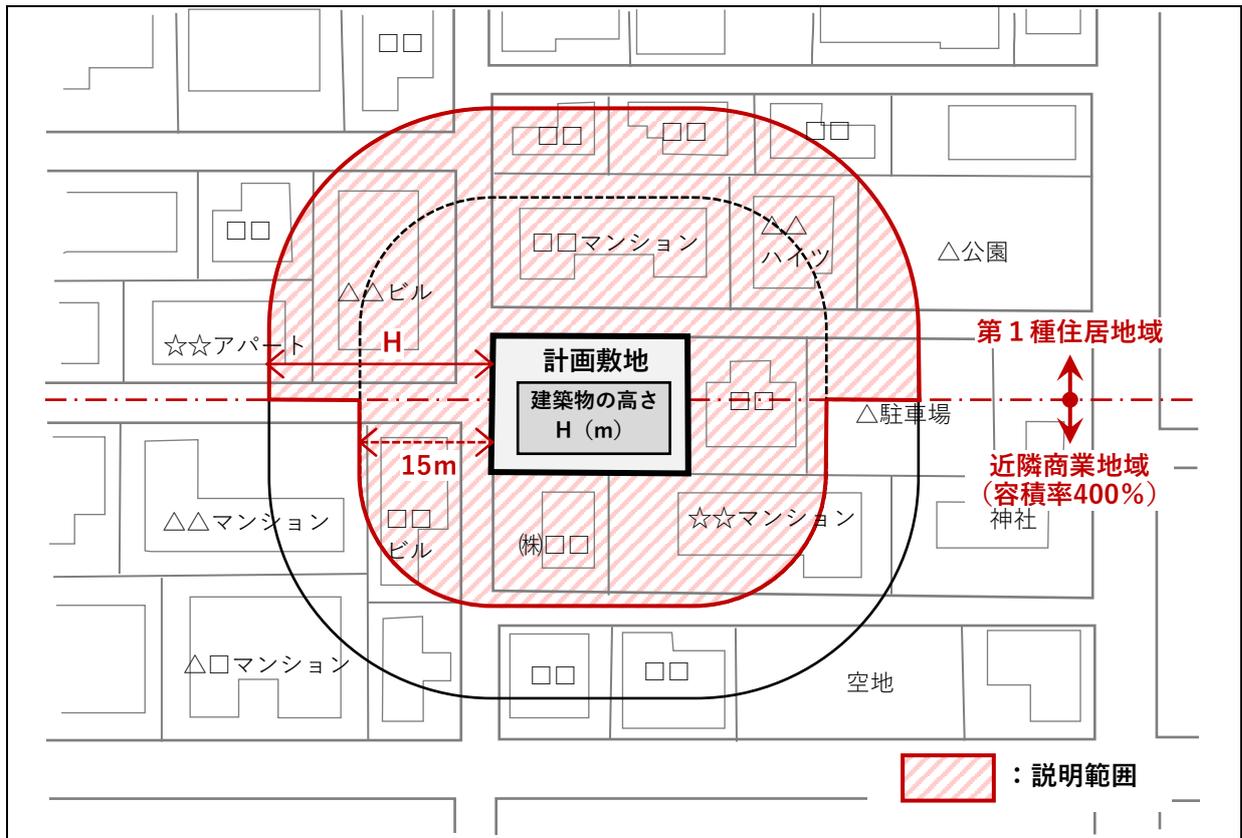
話し合いの内容は文書の形で

話し合いの過程での住民との協議内容は、双方で認識を再確認するためにも、また、将来に疑義を残さないためにも**議事録等の形で文書に残しておくのがよいでしょう。**



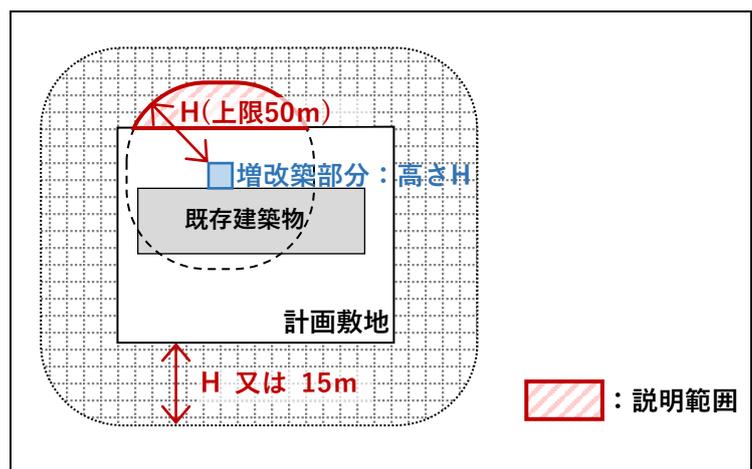
敷地が2以上の用途地域にわたる場合の説明範囲

- 敷地が2以上の用途地域にわたる場合の説明の範囲は、それぞれが属する用途地域における範囲とします。



増改築の場合の説明範囲

- 敷地境界から当該増改築部分の高さ分（用途地域によっては15m）までの周囲のうち、増改築に係る部分の壁面から当該増改築部分の高さ（上限50m）の周囲とします。



(2) 説明対象者

- (1)の説明範囲の **a. 土地の所有者、b. 建築物の所有者、c. 建築物の占有者**（賃貸入居者、テナント）を対象に漏れなく行ってください。
- 共同住宅やテナントビルの占有者への説明については、**所有者**（分譲マンションの管理組合の理事長、賃貸住宅やビルのオーナー等）から**明確な指示があった場合は、その指示に従ってよいもの**とします。
- 管理人や管理会社が所有者（区分所有者又は管理組合、ビルのオーナー等）から委任等を受けている場合を除き、**管理人や管理会社への説明をもって、所有者・占有者への説明に代えることはできません。**
- 分譲マンションにおいても所有者と占有者が異なる場合があります。その場合それぞれに説明が必要です。管理組合等にご確認ください。
- 説明対象者が**公共のものである場合も説明が必要です。**
 - * 線路敷や高速道路の場合も説明が必要です。
 - * 市が所有者又は占有者である場合は、各所管課（例：市が管理している公園→管轄の建設事務所（建設局）、市営住宅→建築住宅局住宅管理課など）に説明してください。
- 建築基準法上の道路や国・県・市が管理する道路と河川については、説明を省略することができます。（説明を求められた際は、対応をしてください。）
- 空地等で土地の所有者が現地調査ではわからないような場合は、**法務局等で所有者を調べてください。**

※ 25・26ページの「説明一覧表」の記入方法も参照ください。

(3) 説明方法

- 説明は、**説明会又は個別説明**の方法で行ってください。
- 欠席や不在で説明できなかった場合は、少なくとも**計3回**、それぞれ異なる日や時間帯に**開催又は訪問**してください。
 - * 同日に2回、開催又は訪問する場合はできるだけ時間帯を空けてください。また、3回とも同日に開催又は訪問することは避けてください。
- **夜間や休日**に開催又は訪問するなど、**面談で説明が行えるよう、最大限努めてください。**
 - * 夜間＝午後7時以降、休日＝土曜・日曜・祝休日を基準にしますが、説明対象者の属性などを考慮し、建築主等の責任において判断し、説明を実施してください。
- **3回とも欠席や不在で面談による説明ができなかったときは、説明資料を配付（投函）**してください。
 - * 説明資料の配付後に、対象者から説明の要望があったときは、対応してください。
- 所有者が遠方にお住まいの場合は、住所地に資料を郵送してください。電話番号が分かる方については、電話による説明も行ってください。
 - * 郵送した場合は、説明一覧表の備考欄に郵送先の住所を記入してください。

(4) 説明事項

- 説明は、「**建築計画概要書**《27ページ参照》」、「**配置図**」、「**各面の立面図**」「**日影図**」を提示して行ってください。
- 「**説明に関する報告書**《22・23ページ参照》」に沿って、以下のこと等について説明してください。

ア 日照（日影）

- * **日影規制の適用を受けない場合でも説明は必要**です。日影規制及び日影の影響等について説明してください。
- * 提示する日影図は、説明用にわかりやすく加工したもので構いませんが、日影規制の適用を受ける場合は、届出書に添付する日影図《30ページ参照》が別途必要です。
- * 日影図には、**日影の影響を受ける建築物の位置を明示**してください。

イ プライバシー

ウ 電波障害（影響範囲の説明等）

エ ごみの処理

オ 駐車施設（自動車、自転車その他の二輪車）

カ 設備機器等の騒音・振動その他これらの設置に伴う影響（受水槽、電気室、空調機、機械式駐車場等の騒音・振動）

キ 建築物の利用・管理形態

ク 工事等の施工について（建築工事、既存建築物の除去工事等）

ケ その他（計画建築物に付随して新設、移設されるもので、近隣住環境に影響が生じると懸念されるものがある場合。例：太陽光発電パネル、引込み柱等）

※ 説明内容は、説明一覧表《25・26ページ参照》にまとめて提出してください。

※ 説明後に計画の変更があった場合は、再度説明を行ってください。

* 近隣に影響を与えない軽易な変更の場合は除きます。

※ 近隣説明は「神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例」に基づく開発事業等の住民説明と同時に行っていただいても構いませんが、説明事項や範囲、欠席や不在時の対応等について、それぞれの条例の内容を満たすように実施してください。

「神戸市開発事業の手続き及び基準に関する条例」に基づく手続き等の詳細につきましては、都市局都市計画課までお問い合わせください。

4 届出に必要な図書と記入方法等

1) 届出に必要な図書

届出に必要な図書は下記のとおりです。

- a、b、cの複数に該当する場合は、それぞれに必要な図書をすべて提出してください。
- 「○」は必須、「※」は場合によって必要な図書です。
- ◆の図書は、「指定建築物建築届一括作成エクセル」で作成してください。
*「指定建築物建築届一括作成エクセル」は、ホームページ（URLは表紙に記載）よりダウンロードできます。

			a	b	c
			中高層建築物	ワンルームマンション	特定共同住宅
*見出しをクリックすると、該当ページに飛びます。					
表紙	◆ 指定建築物建築届（様式第4号）	P16	○	○	○
駐車施設	◆ 駐車施設の確保に関する基準・チェックシート	P17		○	○
	◇ 機械式駐車場の認定書（写し）	P18		※	※
	◇ 機械式駐車場の構造図（カタログの写しでも可）	P18		※	※
	◇ ラック式駐車場のカタログ（写しも可）	P18		※	※
ワンルームマンション	◆ ワンルームマンションに係る基準・チェックシート	P19		○	
	◇ 公共公益施設等管理者等協議通知書の写し	P19		○	
標識	◇ 標識 及び 標識の設置を証する写真	P20	○	○	
説明	◆ 説明に関する報告書（様式第3号）	P22	○	○	
	◇ 説明範囲図	P24	○	○	
	◇ 説明一覧表	P25	○	○	
	◇ 議事録	P26	※	※	
	◇ 説明に使用した図書 （建築計画概要書（様式第2号）、配置図、立面図、日影図 ほか）	P27	○	○	
図面等	◇ 敷地の周囲の状況が分かる写真	P28	○	○	○
	◇ 各種図面	P28			
	① 付近見取図	P28	○	○	○
	② 配置図	P29	○	○	○
	③ 各階平面図、屋根伏図	P30	○	○	○
	④ 立面図（各面）	P30	○	○	○
	⑤ 断面図（2面以上）	P30	○	○	○
	⑥ 日影図	P30	※		
⑦ 駐車施設詳細図	P31		※	※	
	◇ 委任状	P32	※	※	※

2) 図書の記入方法等

◆ 指定建築物建築届 (様式第4号)

- 「指定建築物建築届一括作成エクセル」の「入力フォーム」と「駐車施設の確保に関する基準・チェックシート」に必要な事項を入力すると、自動で作成されます。
- 増改築の場合**、住宅の戸数は増改築後の全体戸数と増戸数を、高さ・階数・建築面積・延べ面積は届出部分(増改築部分)と届出以外の部分(既存部分)を、それぞれ入力してください。(下記①②の欄)

様式

※青字：記入例

様式第4号 (第8条関係)		指定建築物建築届		区名	※	
神戸市長 宛		住所 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号		中央		
届出者 (建築主)		氏名	〇〇〇〇株式会社 (法人にあっては、 名称及び代表者名)	代表取締役	〇〇 〇〇	
電話番号		078 - 595 - 6548		他 1名(社)	※別紙のとおり	
神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第12条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。						
建築物の敷地	所在及び地番	神戸市 中央 区 加納町6丁目5番1号				
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 ・ 第1種住居地域 ・ 近隣商業地域				
	指定容積率(%)	200	200	300	指定建蔽率(%) 60 ・ 60 ・ 80	
計画建築物	用途	共同住宅、店舗			工事の種別	
	住宅の戸数 (共同住宅・長屋)	全体 ファミリー 32 戸・ ワンルーム 16 戸・ 計 48 戸①			新築	
	増戸数	ファミリー 戸・ ワンルーム 戸・ 計 戸				
	構造	鉄筋コンクリート造 一部、鉄骨造				
		届出部分		届出以外の部分②		合計(全体)
	高さ	12.34 m		m		12.34 m
	階数	地上 4階 地下 1階	地上 階 地下 階		地上 4階 地下 1階	
	敷地面積					1,234.56 m ²
	建築面積	654.32 m ²		m ²		654.32 m ²
	延べ面積	2,345.67 m ²		m ²		2,345.67 m ²
うち容積対象	2,109.87 m ²		m ²		2,109.87 m ²	
駐車施設 (住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋の場合)	自動車(2.3m×5.0m)	住宅用設置数 8台	基準の数 9台	自動車の基準の数の減		
	二輪車	大型(1.0m×2.3m)	5台	5台	サービス用駐車場による 2台	
		小型(0.5m×2.0m)	40台	30台	小型二輪車平面化による 1台	
	その他			駐車施設間の振替の有無 有		
工事着手予定日	令和 6 年 12 月 1 日					
工事完了予定日	令和 7 年 12 月 20 日					
標識設置日	令和 6 年 9 月 10 日					
代理者	事務所名	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所			電話番号 000 - 0000 - 0000	
	氏名及び資格	〇〇 〇〇 (1級) 建築士 (大臣) 登録 第 000000 号				
設計者	事務所名	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所			電話番号 000 - 0000 - 0000	
	氏名及び資格	〇〇 〇〇 (1級) 建築士 (大臣) 登録 第 000000 号				
施工者	営業所名	株式会社〇〇〇〇				
	氏名	代表取締役 〇〇 〇〇			電話番号 000 - 0000 - 0000	
特記事項	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号				

◆ 駐車施設の確保に関する基準・チェックシート

- 「駐車施設の確保に関する基準《5～7ページ参照》」をご確認いただき、「指定建築物建築届一括作成エクセル」で作成してください。

* 入力内容等の詳細は、「指定建築物建築届一括作成エクセル」でご確認ください。

様式

駐車施設の確保に関する基準・チェックシート			
建築主		〇〇〇株式会社	
敷地の所在及び地番		中央 区 加納町6丁目5番1号	
住戸数		総住戸数 48 戸	住戸専用面積が40㎡以上の住戸 ① 16 戸
			住戸専用面積が40㎡未満の住戸 ② 32 戸
1 基準と基準の数	自動車 (2.3m以上×5.0m以上)	二輪車	
	用途地域 (敷地の最大部分が属する地域) ③ 整備率 ④ 1低専, 2低専, 1中高, 2中高 25% 45% ⑤ 1住居, 2住居, 準住居, 準工, 工業 15% 30% ⑥ 近商, 商業 5% 15% 住戸専用面積が40㎡未満の住戸の整備率は上記の1/3 ① 16 × ③ 45% + (② 32 × ③ 45% × 1/3) = 12.00 → 基準の数 (小数点以下四捨五入) ④ 12 台	[総数] 住戸の数 (住戸専用面積が40㎡未満の住戸は住戸の数の60%) と同じ数 ① 16 + (② 32 × 6/10) = 35.20 → 基準の数 (小数点以下四捨五入) ⑤ 35 台 大型 (1.0m以上×2.3m以上) ⑥ 5 台 小型 (0.5m以上×2.0m以上) ⑦ 30 台	
2 計画の数	平面式(2.3m以上×5.0m以上) (ア) 8 台 機械式 2段・多段 (イ) 台 エレベーター (ウ) 台 自走式(2.3m以上×5.0m以上) (エ) 台 計画の数合計 ⑧ 8 台	平面式(1.0m以上×2.3m以上) (オ) 5 台 ※ ラック式不可 計画の数合計 ⑨ 5 台	平面式(0.5m以上×2.0m以上) (カ) 40 台 ラック式 スタンド・傾斜 (キ) 台 スライド (ク) 台 2段 (ケ) 台 計画の数合計 ⑩ 40 台
	適合チェック ★ ⑧≧④となっているか? → × 不適合	適合チェック ★ ⑨≧⑥となっているか? → ○ 適合	適合チェック ★ ⑩≧⑦となっているか? → ○ 適合
★右のいずれかを選択してください <input type="checkbox"/> 適合チェックがすべて「○適合」となっているので、ここで入力を終了します <input type="checkbox"/> ()に✓を入力 <input type="checkbox"/> 適合チェックに「×不適合」があり、「駐車施設間の振替」又は「自動車の基準の緩和」を適用したいので、下記に必要事項を入力します			
3 駐車施設間の振替	A 基準を超える平面式の駐車施設は、(自動車:大型二輪車:小型二輪車=1:5:10)で他の種類の駐車施設の数に算入することができる。		
	「4 自動車の基準の緩和」後の基準の数 (④)-(G)-(H) ① 9 台 ※ 先に(1)~(7)の欄の必要事項を入力してください	適合チェック 敷地内に確保する二輪車駐車施設の数は、住戸の数の1/2 (住戸専用面積が40㎡未満の住戸は住戸の数の3/10)を下回らないものとする ★ ⑨+⑩≧ (①×1/2+②×3/10) となっているか? → ○ 適合	
基準を超える平面式の自動車駐車施設の数 (⑧-①と(ア)の小さい方) ⑫ 台 ⑫のうち、他の駐車施設の数に振替する数 ・ 大型二輪車の数に振替する数 (イ) 台 (自動車:大型二輪車=1:5) ・ 小型二輪車の数に振替する数 (ウ) 台 (自動車:小型二輪車=1:10)	基準を超える平面式の自動車駐車施設の数 (⑨-⑥) ⑬ 台 ⑬のうち、他の駐車施設の数に振替する数 ・ 自動車の数に振替する数 (エ) 台 (大型二輪車:自動車=5:1) ・ 小型二輪車の数に振替する数 (オ) 台 (大型二輪車:小型二輪車=1:2)	駐車施設間の振替を適用する場合は、この部分も入力 ⑭のうち、他の駐車施設の数に振替する数 ・ 自動車の数に振替する数 (カ) 10 台 (小型二輪車:自動車=10:1) ・ 大型二輪車の数に振替する数 (キ) 台 (小型二輪車:大型二輪車=2:1)	
適合チェック ★ 振替する数≧⑫となっているか? → ○ 適合	適合チェック ★ 振替する数≧⑬となっているか? → ○ 適合	適合チェック ★ 振替する数≧⑭となっているか? → ○ 適合	
自動車駐車施設 (イ) 台分を 大型二輪車駐車施設 (A) 台分として算入 自動車駐車施設 (ウ) 台分を 小型二輪車駐車施設 (B) 台分として算入	大型二輪車駐車施設 (エ) 台分を 自動車駐車施設 (C) 台分として算入 大型二輪車駐車施設 (オ) 台分を 小型二輪車駐車施設 (D) 台分として算入	小型二輪車駐車施設 (カ) 10 台分を 自動車駐車施設 (E) 1 台分として算入 小型二輪車駐車施設 (キ) 台分を 大型二輪車駐車施設 (F) 台分として算入	
4 自動車の基準の緩和	C 敷地内にサービス用駐車場を確保する場合、自動車の基準の数を2減することができる。 ※ 適用はサービス用駐車場1台のみ。		
	敷地内に確保するサービス用駐車場 (平面式のみ、2.3m×5.0m以上) (ク) 1 台 → 自動車の基準の数を (G) 2 台減ずる 【注】 区画サイズ等については、兵庫県福祉のまちづくり条例の整備基準が適用される場合があります	D 小型二輪車の駐車施設を平面式で確保する場合、20台ごとに自動車の基準の数を1減することができる。 ※ 小型二輪車の基準の数を上限とし、基準の数が20未満の場合は、基準の数すべてを平面式で確保する場合に自動車の基準の数を1台減することができる。	
緩和の対象になる平面式の小型二輪車駐車施設の数 (⑦と(カ)-(キ)-(ク)-(ケ)の小さい方) ⑰ 30 台 → 自動車の基準の数を (H) 1 台減ずる	サービス用駐車場を確保する場合は、この部分も入力		
5 最終チェック	・ 計画の数 ⑧ + 算入する数 (C)+(E) - 振替する数 (イ)+(ウ) = (あ) 9 台 適合チェック ★ (あ)≧①となっているか? → ○ 適合	・ 計画の数 ⑨ + 算入する数 (A)+(F) - 振替する数 (エ)+(オ) = (い) 5 台 適合チェック ★ (い)≧⑥となっているか? → ○ 適合	・ 計画の数 ⑩ + 算入する数 (B)+(D) - 振替する数 (カ)+(キ) = (う) 30 台 適合チェック ★ (う)≧⑦となっているか? → ○ 適合
	その他		

◇ **機械式駐車場の認定書（写し）**

- 機械式駐車場を用いる場合に必要です。
- 大臣認定書の写し（認定番号の確認できるカタログ等でも可）を添付してください。

◇ **機械式駐車場の構造図（カタログの写しでも可）**

- 機械式駐車場を用いる場合に必要です。

◇ **ラック式駐輪場のカタログ（写しも可）**

- ラック式駐輪場を用いる場合に必要です。
- 「配置図《28ページ》」等にメーカーの推奨寸法が確保されていることを示してください。

◆ ワンルームマンションに係る基準・チェックシート

- 「ワンルームに係る基準《8ページ参照》」をご確認いただき、「指定建築物建築届一括作成エクセル」で作成してください。

様式

※青字：記入例

ワンルームマンションに係る基準・チェックシート													
建築主	〇〇〇〇株式会社												
敷地の所在及び地番	中央 区 加納町6丁目5番1号												
住戸数	総住戸数 <u>48</u> 戸 うち、ファミリータイプ（住戸専用面積が30㎡以上） <u>32</u> 戸 ワンルームタイプ（住戸専用面積が30㎡未満） <u>16</u> 戸												
	◆ 住戸専用面積が30㎡未満のワンルームタイプの住戸が10戸以上ですか？ ⇒ <input type="text"/>												
建築に係る基準	<table border="1"> <thead> <tr> <th>チェック項目</th> <th>計画内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>◆ 1戸当たりの住戸専用面積は、18㎡以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/></td> <td>最小面積 <u>23.45</u> ㎡</td> </tr> <tr> <td>* 低層住居専用地域と中高層住居専用地域の場合のみ ◆ 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> ※外壁等とは、バルコニーの手すり壁、出窓等を含みます。</td> <td>最小距離 <u>67.89</u> cm</td> </tr> <tr> <td>◆ 居室の天井の高さは、2.3m以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/></td> <td>最小高さ <u>2.34</u> m</td> </tr> <tr> <td>* 総住戸数が30戸以上の場合のみ ◆ 管理業務を行うための建築物の部分の設けますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/></td> <td>設置位置、内容等 管理人が駐在するための管理入室を1階エントランス横に設置する。</td> </tr> <tr> <td>◆ 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に必要な措置を講じますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/></td> <td>講じる措置 低騒音型の空調室外機を使用。屋外階段、開放型廊下を音が響きにくい構造とする。</td> </tr> </tbody> </table>	チェック項目	計画内容	◆ 1戸当たりの住戸専用面積は、18㎡以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	最小面積 <u>23.45</u> ㎡	* 低層住居専用地域と中高層住居専用地域の場合のみ ◆ 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> ※外壁等とは、バルコニーの手すり壁、出窓等を含みます。	最小距離 <u>67.89</u> cm	◆ 居室の天井の高さは、2.3m以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	最小高さ <u>2.34</u> m	* 総住戸数が30戸以上の場合のみ ◆ 管理業務を行うための建築物の部分の設けますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	設置位置、内容等 管理人が駐在するための管理入室を1階エントランス横に設置する。	◆ 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に必要な措置を講じますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	講じる措置 低騒音型の空調室外機を使用。屋外階段、開放型廊下を音が響きにくい構造とする。
	チェック項目	計画内容											
	◆ 1戸当たりの住戸専用面積は、18㎡以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	最小面積 <u>23.45</u> ㎡											
	* 低層住居専用地域と中高層住居専用地域の場合のみ ◆ 建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は、50cm以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> ※外壁等とは、バルコニーの手すり壁、出窓等を含みます。	最小距離 <u>67.89</u> cm											
	◆ 居室の天井の高さは、2.3m以上ですか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	最小高さ <u>2.34</u> m											
* 総住戸数が30戸以上の場合のみ ◆ 管理業務を行うための建築物の部分の設けますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	設置位置、内容等 管理人が駐在するための管理入室を1階エントランス横に設置する。												
◆ 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に必要な措置を講じますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	講じる措置 低騒音型の空調室外機を使用。屋外階段、開放型廊下を音が響きにくい構造とする。												
管理に係る基準	<table border="1"> <thead> <tr> <th>チェック項目</th> <th>計画内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>◆ 管理人の配置又は次のいずれかの措置を講じますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> 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 イ 管理会社に委託すること等により、適切な管理を行う</td> <td>措置の内容 管理会社に委託し、平日の9:00～17:00は管理人を配置する。</td> </tr> <tr> <td>◆ 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（法人の場合にあっては名称）、住所及び電話番号その他の連絡先を記載した表示板を設置しますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/></td> <td>表示板設置位置 1階エントランス前の東側壁面に設置する。</td> </tr> <tr> <td>◆ 次に掲げる事項を定めた規則を制定しますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> ア 騒音、振動等により周辺に迷惑を掛ける行為の禁止 イ 自動車及び自転車その他の二輪車の路上駐車禁止 ウ ごみの収集指定日以外の日におけるごみの搬出その他近隣住民に迷惑を掛ける行為の禁止 エ ワンルームマンションの所有者と近隣住民との間で交わされた約束の順守</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	チェック項目	計画内容	◆ 管理人の配置又は次のいずれかの措置を講じますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> 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 イ 管理会社に委託すること等により、適切な管理を行う	措置の内容 管理会社に委託し、平日の9:00～17:00は管理人を配置する。	◆ 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（法人の場合にあっては名称）、住所及び電話番号その他の連絡先を記載した表示板を設置しますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	表示板設置位置 1階エントランス前の東側壁面に設置する。	◆ 次に掲げる事項を定めた規則を制定しますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> ア 騒音、振動等により周辺に迷惑を掛ける行為の禁止 イ 自動車及び自転車その他の二輪車の路上駐車禁止 ウ ごみの収集指定日以外の日におけるごみの搬出その他近隣住民に迷惑を掛ける行為の禁止 エ ワンルームマンションの所有者と近隣住民との間で交わされた約束の順守					
	チェック項目	計画内容											
	◆ 管理人の配置又は次のいずれかの措置を講じますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> 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 イ 管理会社に委託すること等により、適切な管理を行う	措置の内容 管理会社に委託し、平日の9:00～17:00は管理人を配置する。											
◆ 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（法人の場合にあっては名称）、住所及び電話番号その他の連絡先を記載した表示板を設置しますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/>	表示板設置位置 1階エントランス前の東側壁面に設置する。												
◆ 次に掲げる事項を定めた規則を制定しますか？ ⇒ <input type="text" value="はい"/> ア 騒音、振動等により周辺に迷惑を掛ける行為の禁止 イ 自動車及び自転車その他の二輪車の路上駐車禁止 ウ ごみの収集指定日以外の日におけるごみの搬出その他近隣住民に迷惑を掛ける行為の禁止 エ ワンルームマンションの所有者と近隣住民との間で交わされた約束の順守													
※ ごみの集積施設について ⇒ <input type="text" value="敷地内に設置する"/> 上記についての環境局との協議結果（公共公益施設等管理者等協議通知書の写し等）を届出に添付してください。													

◇ 公共公益施設等管理者等協議通知書の写し等

- ごみの集積施設の設置に関し、環境局と協議した結果の通知書を添付してください。
- 開発事業に関する手続きを行っている場合は、開発事業承認通知書の写しでも可とします。
- 敷地内にごみの集積施設を設置しない場合も必要です。
- ごみ等の集積施設の設置に関する協議の手順については、環境局業務課にご確認ください。

◇ 標識 及び 標識の設置を証する写真

- 記載内容は指定建築物建築届（様式第4号）《16ページ参照》と同一にしてください。
* 「指定建築物建築届一括作成エクセル」でも作成できます。
- 建築主が個人の場合は、住所の記載を市区町村名までとすることを認めます。
- 標識の仕様と設置方法については、9ページを参照してください。
- 届出の際は、**標識の記載内容が確認できる（文字が読める）写真（近景）と、設置状況が分かる写真（遠景）**をそれぞれ添付してください。

様式

※青字：記入例

様式第1号の3（第6条関係）

建築計画のお知らせ		
建築物の敷地の所在及び地番	神戸市 中央 区 加納町6丁目5番1号	
計画建築物	用途	共同住宅、店舗
	住宅の戸数	48 戸 （ファミリー 32 戸・ワンルーム 16 戸）
	工事の種別	新築
	構造	鉄筋コンクリート造 一部、鉄骨造
	高さ	12.34 m
	階数	地上 4 階 地下 1 階
	敷地面積	1,234.56 m ²
	延べ面積	2,345.67 m ² （うち容積対象 2,109.87 m ² ）
工事着手予定日	令和 6 年 12 月 1 日	
工事完了予定日	令和 7 年 12 月 20 日	
標識設置日	令和 6 年 9 月 10 日	
建築主	住所	神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号
	氏名	〇〇〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇
設計者	事務所名	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所
	氏名	〇〇 〇〇
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号
施工者	営業所名	株式会社〇〇〇〇
	氏名	代表取締役 〇〇 〇〇
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号
連絡先	名称	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所
	担当者	〇〇 〇〇
	電話番号	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号
この標識は、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第10条第1項の規定に基づき設置したものです。		
この標識において、「ファミリー」とは住戸専用面積が30平方メートル以上の住戸を、「ワンルーム」とは住戸専用面積が30平方メートル未満の住戸をいいます。		

【増改築の場合】

- 住宅の戸数は増改築後の全体戸数と増戸数、建築物の延べ面積・高さ・階数は増改築部分と増改築後の全体をそれぞれ記入してください。(下記①～③)

様式第1号の3 (第6条関係)		
建築計画のお知らせ		
建築物の敷地の所在及び地番	神戸市 中央 区 加納町6丁目5番1号	
計画建築物	用途	共同住宅、店舗
	住宅の戸数	(全体) 48 戸 (ファミリー 32 戸・ワンルーム 16 戸) ① (増戸数) 戸 (ファミリー 戸・ワンルーム 戸)
	工事の種別	新築
	構造	鉄筋コンクリート造 一部、鉄骨造
	高さ	(全体) 12.34 m (増改築部分) 6.54 m ②
	階数	(全体) 地上 4 階 地下 1 階 (増改築部分) 地上 4 階 地下 1 階
	敷地面積	1,234.56 m ²
	延べ面積	(全体) 2,480.23 m ² (うち容積対象 2,219.74 m ²) ③ (増改築部分) 134.56 m ² (うち容積対象 109.87 m ²)
工事着手予定日	令和 6 年 12 月 1 日	
工事完了予定日	令和 7 年 12 月 20 日	
標識設置日	令和 6 年 9 月 10 日	
建築主	住所	神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号
	氏名	〇〇〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇
設計者	事務所名	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所
	氏名	〇〇 〇〇
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号
施工者	営業所名	株式会社〇〇〇〇
	氏名	代表取締役 〇〇 〇〇
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号
連絡先	名称	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所
	担当者	〇〇 〇〇
	電話番号	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号
<p>この標識は、神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第10条第1項の規定に基づき設置したものです。</p> <p>この標識において、「ファミリー」とは住戸専用面積が30平方メートル以上の住戸を、「ワンルーム」とは住戸専用面積が30平方メートル未満の住戸をいいます。</p>		

◆ 説明に関する報告書（様式第3号）

- 「指定建築物建築届一括作成エクセル」で作成してください。

様式（第一面）

※青字：記入例

様式第3号（第7条関係）

（第一面）

説明に関する報告書

神戸市長 宛

ア 令和 6 年 10 月 1 日

報告者 住所 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号
氏名 ○○○○株式会社
(法人にあつては、 代表取締役 ○○ ○○
名称及び代表者名)

神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例第11条第2項の規定により近隣の所有者等に対して行った説明に関する報告を次のとおり行います。

- 1 建築物の敷地の 神戸市 中央 区 加納町6丁目5番1号
所在及び地番

2 実施日等

	実施日時	場所	説明の方法	説明者
(1)	令和 6 年 14 時 00 分から 9 月 7 日 16 時 00 分まで (土)	各戸	個別説明	株式会社○○○○ (担当者○○)
(2)	令和 6 年 13 時 30 分から 9 月 9 日 17 時 30 分まで (月)	各戸	個別説明	△△△設計事務所 (担当者△△)
(3)	令和 6 年 19 時 15 分から 9 月 12 日 20 時 30 分まで (木)	各戸	個別説明	△△△設計事務所 (担当者△△)
(4)	令和 6 年 14 時 00 分から 9 月 14 日 15 時 30 分まで (土)	○○集会所	説明会	株式会社○○○○ (担当者○○) △△△設計事務所 (担当者△△)
(5)	令和 6 年 10 時 00 分から 9 月 17 日 11 時 00 分まで (火)	各戸	個別説明	株式会社○○○○ (担当者○○)
(6)	令和 年 時 分から 月 日 時 分まで ()			
(7)	令和 年 時 分から 月 日 時 分まで ()			
(8)	令和 年 時 分から 月 日 時 分まで ()			

3 説明の状況

(1) 説明の資料

項目	内容	近隣の所有者等からの要望	要望への回答
ア 説明時に提示した図書	<input checked="" type="checkbox"/> 建築計画概要書(様式第2号) <input checked="" type="checkbox"/> 配置図 <input checked="" type="checkbox"/> 各面の立面図 <input checked="" type="checkbox"/> 日影図 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (平面図、テレビ電波受信障害 予測地域図)	特になし	
イ 説明時に配付した資料	同上の資料を不在者と要望のあった方に配布。	実日影図を作成してほしい。	作成して掲示する。

備考 説明時に提示した図書に✓をつけ、そのほかに明示した図書等がある場合は、その図書等の名称を()内に記入してください。

- ア 日付も忘れずに記入してください。 イ 担当者の氏名も記入してください。
ウ 要望がない項目はその旨を記入してください(空欄のままにしないでください)。

(第二面)

(2) 説明の概要

項目	内容	近隣の所有者等からの要望	要望への回答
ア 日照	各戸の日照時間等の影響を説明した。	階数を減らし、高さを低くしてほしい。	難しいと思うが、検討したうえで、改めて返事をする。
イ プライバシー	隣地境界から計画建物までの距離、窓の位置等について説明した。	窓等への目隠し対策をしてほしい。	窓ガラスを不透明なものにする。
ウ 電波障害 (影響範囲の説明等)	電波障害は発生しないと考えられるが、発生すれば対応する旨説明した。	工事期間中の対応もお願いしたい。	対応する。
エ ごみの処理	既存のごみステーションにルールを守って搬出する旨説明した。	特になし	——
オ 駐車施設 (自動車、自転車 その他の二輪車)	自動車用〇台、大型二輪車用〇台、小型二輪車用〇台設置する旨説明した。	機械式駐車場を平面駐車場に変更してほしい。	平面式にすると台数が確保できないので、変更は難しい。低騒音型の機種を採用する。
カ 設備機器等の騒音、 振動その他これらの 設置に伴う影響	受水槽、ポンプ室、エアコン室外機が騒音に配慮した設置計画である旨説明した。	室外機を当方側に向けて設置しないでほしい。	別の場所への設置が可能かどうか検討したうえで、改めて返事をする。
キ 建築物の利用形態及 び管理形態	分譲ファミリーマンション〇〇戸、管理組合が管理することを説明した。	特になし	——
ク 建築工事、既存の建 物の除去工事等の施 工について 作業時間、工事 車両の通行の状 況、騒音、振動 等の防止策、工 事の工程、近隣 建物の保全等	・工期 〇年〇月～〇年〇月 ・作業時間 〇時～〇時、日・ 祝祭日は休み ・工事車両の通行について ○ ○○○○○○○○○○ ・騒音・振動・粉塵対策につい て ○○○○○○○○○○	・工事前に工事説明会を開催してほしい。 ・土曜日でも工事をやめてほしい。 ・作業開始時刻をもう少し遅くしてほしい。 ・工事車両の運行時の安全対策を十分に行ってほしい。	・工事の詳細が決まり次第、開催する。 ・土曜日を完全に休むことはできないが軽作業に努める。 ・騒音・振動が大きい工事については〇時～〇時とする。 ・適所にガードマンを配置するなど安全対策に努める。
ケ その他	太陽光発電パネルの設置について説明した。	・自宅より太陽光発電パネルを見下ろすことになるが、反射光などの影響を受けることはないのか？	・反射光の強さは受忍限度内であり、差し込む時間もそれほど長くないと説明した。

備考 次の図書等を添付してください。

- (1) 説明時に使用した図書等
- (2) 説明を行った近隣の所有者等の範囲を住宅地図等に表示したもの
- (3) 説明を行った近隣所有者等に対する説明状況がわかる資料

誓 約 書

令和 6 年 9 月 30 日 **ウ**

住所 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号
 建築主 氏名 ○○○株式会社
 (法人にあっては、代表取締役 ○○ ○○
 名称及び代表者名)

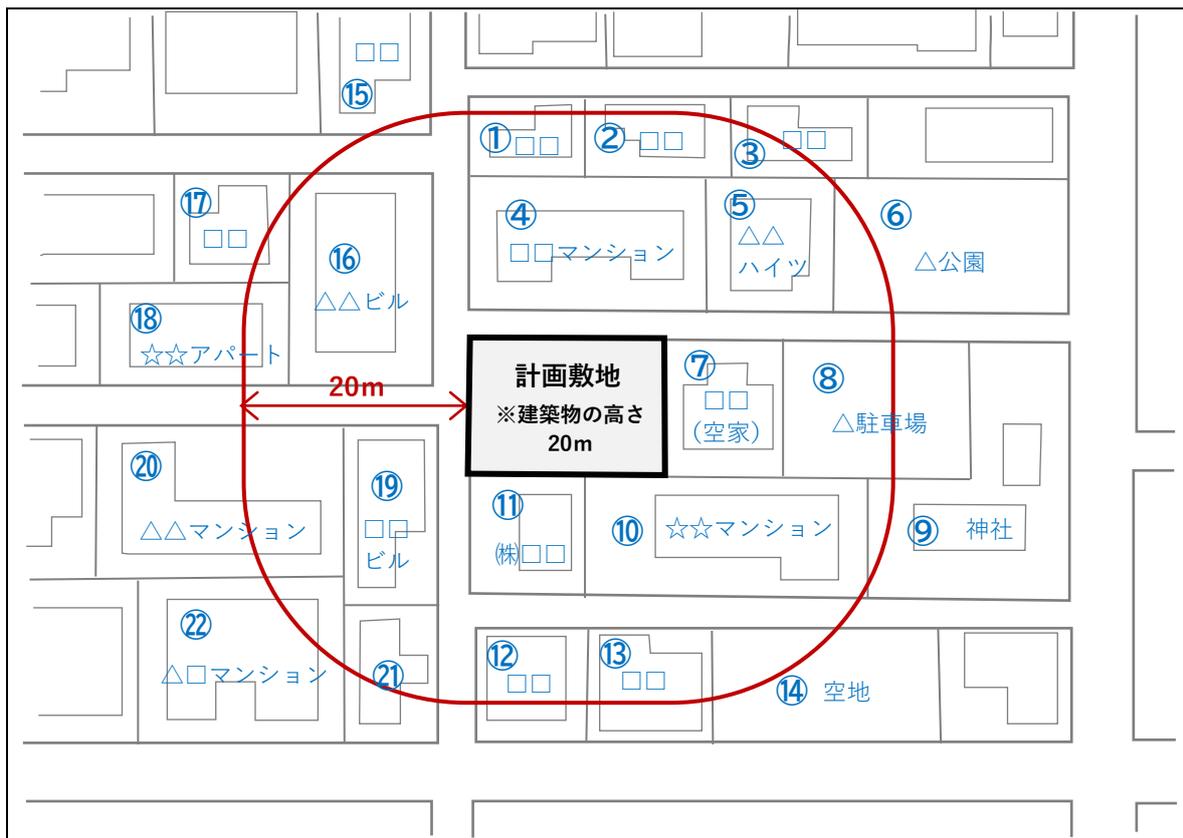
近隣の所有者等に対する説明については、この報告書のとおりですが、今後も誠意ある話し合いを実施していくことを誓います。

- ア 説明した事項を簡潔に記入してください。
- イ 近隣の所有者等からの要望とそれに対する回答をまとめて記入してください。要望がない項目はその旨を記入してください（空欄のままにしないでください）。
- ウ 日付も忘れずに記入してください。

◇ 説明範囲図

- 説明を行った対象の土地、建築物を住宅地図等に番号で表示し、「説明一覧表」の番号と対応させてください。
- 説明範囲と敷地境界線からの距離を明示してください。
- 住宅地図等で氏名等が実際と異なっている場合は、修正してください。
- 住宅地図等と現状の区画が著しく異なっている場合は、修正してください。

作成例



◇ 説明一覧表

- 近隣の所有者等からの意見や要望、説明状況等をまとめた説明一覧表を作成してください。
* 参考様式は、ホームページ（URLは表紙に記載）よりダウンロードできます。
- 説明対象者、説明方法、説明事項については、13・14ページを参照してください。

作成例

※次ページに続きます

No.	所有者等 (土地の利用状況、 建築物の用途等)	区分			説明経過					備考 (意見、要望、説明状況等)	
		土 地	建 物	占 有	9/7	9/9	9/12	9/14	9/17		
①	戸建住宅										機械式駐車場を平面駐車場に変更してほしいとの要望。
	□□ □□	○	○	○	説明						
②	戸建住宅										イ
	□□ □□	○	○	○	不在	不在		投函			
③	戸建住宅										ウ
	□□ □□	○			電話 郵送						
	□□ □□		○		不在	説明					
④	□□マンション (分譲12戸)										9/7管理組合の理事長 (201号室□□氏) に各所有者等への説明方法について確認したところ、「各戸に個別説明してください。」と指示があったため、各戸訪問した。
	101	□□ □□	○	○	○	不在	不在		投函		
	102	□□ □□	○	○	○	不在	説明				
	201	□□ □□	○	○	○	説明					
	・	※以下、各戸ごとに記入									
⑤	△△ハイツ (賃貸18戸)										工
	□□ □□	○	○				説明				
	入居者 (2~6階)			○	—	—	—	—	—		
	※個別の対応が不要な場合は上記のようにまとめて記載してもよい										
⑥	△公園										□□建設事務所の□□係長に説明。
	神戸市建設局	○					説明				
⑦	戸建住宅 (空家)										登記簿住所に資料を郵送。 (郵送先) ○○県○○市○○町○-○
	□□ □□	○	○		郵送						
⑧	△駐車場										電話で説明のうえ、資料を郵送。 (郵送先) ○○県○○市○○町○-○
	□□ □□	○				電話 郵送					

ア 少なくとも計3回、それぞれ異なる日又は時間帯に行ってください。

イ 3回とも欠席や不在で面談による説明ができなかったときは、説明資料を配付 (投函) してください。

ウ 資料を郵送した場合は、その郵送先住所を記載してください。

エ 当該土地・建築物の所在地以外に訪問した場合は、訪問先住所を記載してください。

⑨	神社										3回訪問も不在のため資料投函していたところ、個別説明してほしい旨の連絡があり、9/17に説明。窓等に目隠しをしてほしいとの要望。
	□□ □□	○	○	○	不在	不在			投函	説明	
⑩	☆☆マンション（分譲36戸）										カ 管理会社の□□サービスの担当□□氏を通じ、管理組合理事長（202号□□氏）に説明方法について確認してもらったところ、「説明会を開催してください。欠席者には後日資料投函又は郵送をお願いします。」との指示があったため、9/2に案内を投函又は郵送し、9/14にマンション集会所にて説明会を開催した。議事録は別添のとおり。欠席者には9/17に資料投函又は郵送した。
	101	□□ □□	○	○	○				出席		
	102	□□ □□	○	○					欠席	郵送	
		□□ □□			○				出席		
	103	□□ □□	○	○	○				出席		
	201	□□ □□	○	○	○				欠席	投函	
	202	□□ □□	○	○	○				出席		
203											
	※以下、各戸ごとに記入										
⑪	事務所										キ 総務部□□氏に説明。工事中の安全性に注意してほしいとの要望。
	株式会社□□	○	○	○					説明		
⑫	戸建住宅										作業開始時刻をもう少し遅くしてほしい、土曜日も工事をやめてほしい、との要望
	□□ □□	○	○	○					説明		
⑬	空地										登記簿住所に資料を郵送。 （郵送先）○○県○○市○○町○-○ 宛先不明で返送（別添のとおり）。
	□□ □□	○							郵送		
⑭	戸建住宅										日影について詳しく説明してほしい。
	□□ □□	○	○	○					説明		
⑮	△△ビル（テナント6戸）										ク 9/7所有者から委任を受けている□□管理会社の営業部長□□氏に電話で連絡。「資料を郵送してください。各テナントには個別説明してください。」と指示があったため、資料を郵送。 （郵送先）○○県○○市○○町○-○
	□□ □□	○	○		—	—	—	—	—	—	
	1F	喫茶店□□			○	説明					
	2F	□□ショップ			○	説明					
		※以下、各戸ごとに記入									
	※以下、同様に記入										

カ 分譲マンションの区分所有者への説明について、管理組合の理事長から明確な指示があった場合は、その指示に従ってよいものとします。

キ 説明相手が個人以外の場合には、部署名・役職・氏名等を分かる範囲で備考欄に記載してください。（氏名が分からない時は、男性職員、受付女性、等）

ク 管理人や管理会社が所有者から委任等を受けている場合は、その指示に従ってよいものとします。

◇ 議事録

- 説明会、個別説明等で多くの質疑応答があり、説明一覧表に書ききれない場合は「議事録」にまとめてください。

◇ 説明に使用した図書

- 「建築計画概要書《下記様式》」「配置図」「立面図（各面）」「日影図」のほか、説明の際に使用した図書（説明会の案内状、資料の送付状等も含む）をすべて添付してください。
- 途中で計画に変更が生じ、再度説明を行った場合は、その際に使用した図書も添付してください。

建築計画概要書（様式第2号（第7条関係））

- 説明を行う際に提示してください。
- 記載内容は、「指定建築物建築届《16ページ》」および「標識《20・21ページ》」と同一にしてください。
 - * 「指定建築物建築届一括作成エクセル」でも作成できます。

記入例

様式第2号（第7条関係）					
建築計画概要書					
建築物の敷地	所在及び地番	神戸市 中央 区 加納町6丁目5番1号			
	用途地域	第1種中高層住居専用地域 第1種住居地域 近隣商業地域			
計画建築物	用途	共同住宅、店舗			
	住宅の戸数	48 戸（ファミリー 32 戸・ワンルーム 16 戸）			
	工事の種類	新築			
	構造	鉄筋コンクリート造 一部、鉄骨造			
	高さ	12.34 m			
	階数	地上 4 階 地下 1 階			
	敷地面積	1,234.56 m ²			
	建築面積	654.32 m ²	建蔽率	53.00 %	
延べ面積	2,345.67 m ²		容積率	170.90 %	
	うち容積対象 2,109.87 m ²				
駐車施設 (住宅用設置台数)	自動車	8 台	二輪車	大型(1.0m×2.3m)	5 台
				小型(0.5m×2.0m)	40 台
工事着手予定日	令和 6 年 12 月 1 日				
工事完了予定日	令和 7 年 12 月 20 日				
建築主	住所	神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号			
	氏名	〇〇〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇			
設計者	事務所名	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所			
	氏名	〇〇 〇〇			
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号			
施工者	営業所名	株式会社〇〇〇〇			
	氏名	代表取締役 〇〇 〇〇			
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号			
連絡先	名称	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所			
	担当者	〇〇 〇〇			
	電話番号	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号			
この概要書において、「ファミリー」とは住戸専用面積が30平方メートル以上の住戸を、「ワンルーム」とは住戸専用面積が30平方メートル未満の住戸をいいます。					

建築主が個人の場合は、住所の記載を市区町村名までとすることを認めます。

◇ 敷地周囲の状況が分かる写真

- 隣地の建築物の位置、道路幅員、地盤面の高低差等の概要が分かるものを添付してください。
- 配置図等に撮影方向を図示してください。

◇ 各種図面

①付近見取図

- 都市計画の用途地域図や地形図等（1/2500程度）を利用し、次の事項を明示してください。
 - (1) 方位、道路、目標となる地物等
 - (2) 計画地

付近見取図の例



②配置図

- 次の事項を明示してください。

- (1) 縮尺、方位、寸法、敷地境界線
- (2) 敷地内及び近隣敷地の各建築物の位置、用途、構造
- (3) 当該建築物の各部分の地盤の高さ
- (4) 擁壁その他の敷地の状況
- (5) 敷地に接する道路の位置（種別）及び幅員
- (6) 標識の設置位置
- (7) 敷地の周辺の状況が分かる写真の撮影方向（別図でも可）

- **ワンルームマンション又は特定共同住宅の場合**は、次の事項も明示してください。（平面図又は駐車施設詳細図での明示でも可）

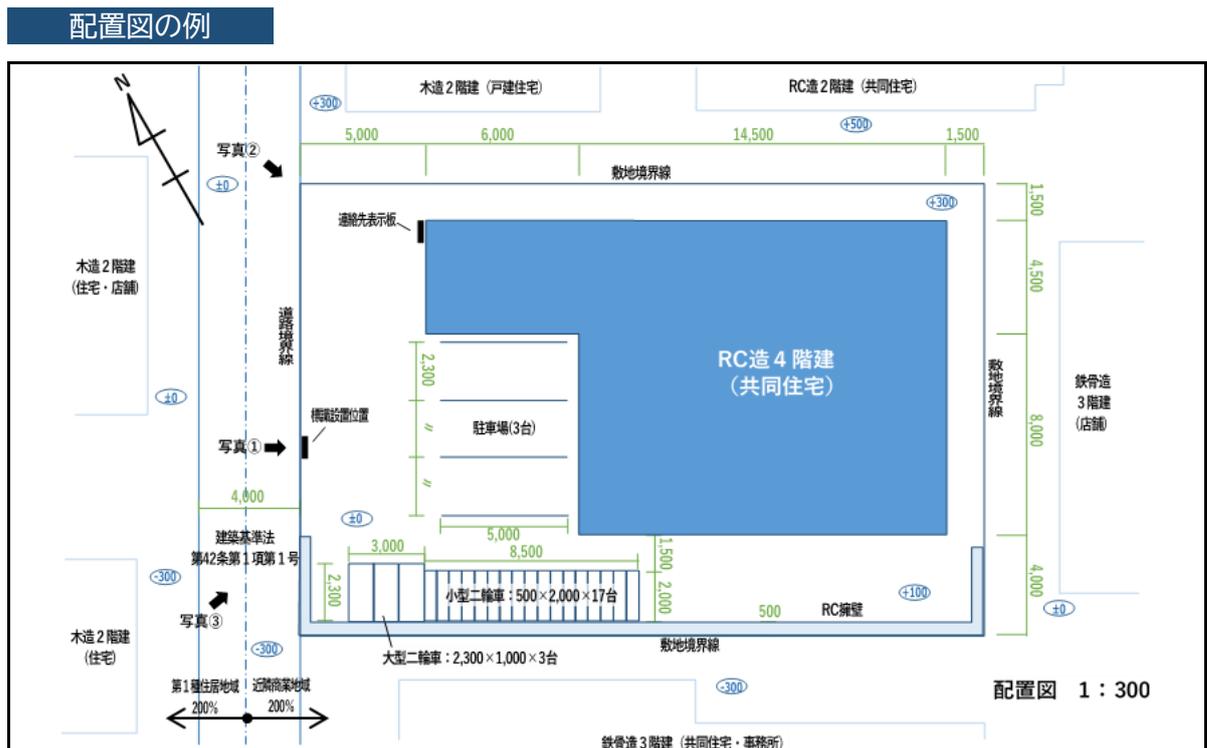
- (8) 駐車施設の設置状況（位置、車室の大きさ、車路の形状、駐車方法（平面式or機械式）等）及び各寸法

* 機械式、ラック式の駐車施設を設置する場合は、メーカーの推奨寸法が確保されていることを示してください。

- **ワンルームマンションの場合**は、次の事項を明示してください。（平面図での明示でも可）

- (9) 表示板（管理を行う者の氏名、住所、連絡先等を記載したもの）の設置位置

- **増築又は改築の場合**は、届出に係る部分と既存部分の区別を明示してください。



③各階平面図、屋根伏図

- 次の事項を明示してください。
 - (1) 縮尺、方位、寸法
 - (2) 建築物内部の間取り及び開口部
 - (3) 住戸専用面積（共同住宅の場合）
- 増築又は改築の場合は、届出に係る部分と既存部分の区別を明示してください。

④立面図（各面）

- 次の事項を明示してください。
 - (1) 縮尺、方向
- 増築又は改築の場合は、届出に係る部分と既存部分の区別を明示してください。

⑤断面図（2面以上）

- 次の事項を明示してください。
 - (1) 縮尺、方向
 - (2) 建築物に接した地盤面の状況（平均地盤面等）
 - (3) 各居室の天井の高さ（ワンルームマンションの場合）
 - (4) 建築物の最高高さ、ペントハウスまでの高さ（立面図での明示でも可）

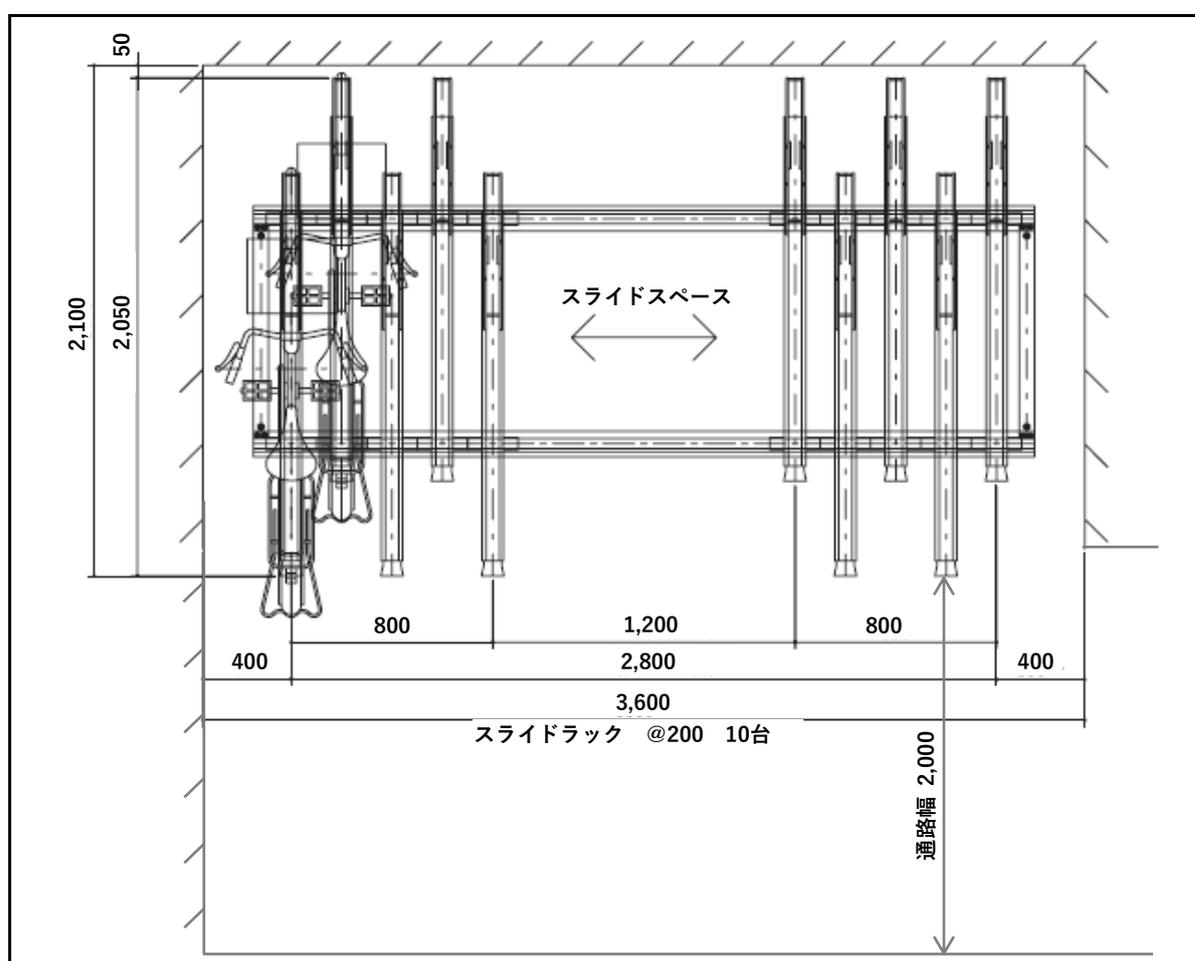
⑥日影図

- 建築基準法施行規則第1条の3第1項の表2の（二十九）項に規定する日影図としてください。

⑦駐車施設詳細図

- ワンルームマンション又は特定共同住宅の場合で、駐車施設の位置、形状、寸法等を配置図又は平面図に明示することが難しい場合に作成してください。
- 次の事項を明示してください。
 - (1) 駐車施設の位置、車室の大きさ、車路の形状、駐車方法（平面式or機械式等）及び各寸法
 - * 機械式、ラック式の駐車施設を設置する場合は、メーカーの推奨寸法が確保されていることを示してください。

駐車施設詳細図の例（自転車駐車施設）



◇ 委任状

- 代理者が届出の手続きをされる場合は添付してください。
- 次の事項を明示してください。(任意様式)
 - (1) 作成した日付
 - (2) 委任者(建築主)の住所、氏名
 - (3) 代理者の氏名、事務所名、所在地
 - (4) 委任事項(指定建築物建築届について委任されていることがわかるよう記載)
- 復代理者が届出の手続きをされる場合は、復代理者の委任状も添付してください。
 - * 「指定建築物建築届」に記載の代理者とは異なる設計事務所等の方が連絡担当者となり届出(電子申請)をされる場合などが該当します。
- 押印は不要です。

委任状の参考例

委任状		令和6年10月1日
(代理者)		
住 所	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号	
氏 名	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所 〇〇 〇〇	
私は、上記の者を代理者と定め、下記の建築物に係る指定建築物建築届に関する手続き並びにその訂正、受領に関する一切の権限を委任します。		
記		
・ 建築物の敷地の所在	神戸市中央区加納町6丁目5番1	
(委任者)		
住 所	神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号	
氏 名	〇〇〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇	