

指定建築物制度について

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**』を義務付けるとともに、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、駐車場の整備等に関する基準が適用されます。

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

対象用途地域（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 近隣商業地域（容積率200%に限る） 準工業地域（容積率200%に限る）	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（容積率200%を超える） 準工業地域（容積率200%を超える） 商業地域（容積率400%以下） 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（容積率400%を超える）	住戸を40戸以上有する共同住宅
次の区域については、用途地域にかかわらず対象外の扱いとなります。 ① 都市計画法による臨港地区 ② <u>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</u> 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	

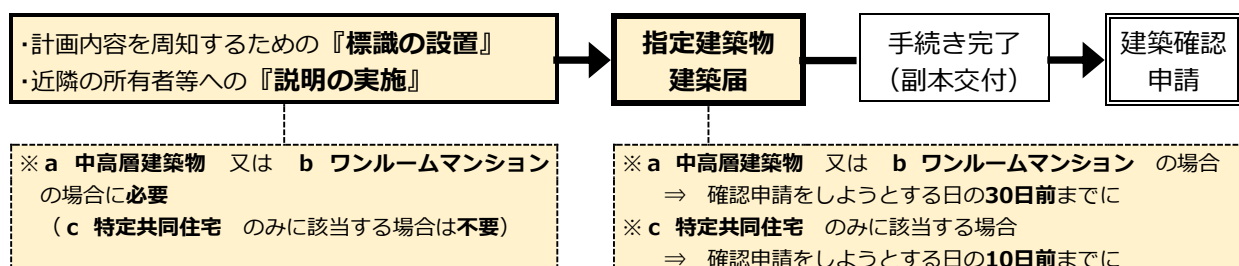
b ワンルームマンション

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。）が、**30㎡未満の住戸を10戸以上有する共同住宅又は長屋**（他の用途を併存し、又は併設するものを含む。）

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



Ⅲ ワンルームマンション、特定共同住宅の整備基準

1) 駐車施設（駐車場・バイク置場・駐輪場）の整備基準

ワンルームマンション又は特定共同住宅には、駐車場・バイク置場・駐輪場の整備基準が適用されます。基準以上の台数を計画敷地内に確保するようにしてください。

(1) 駐車場の整備基準

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～69戸	70戸以上
第1種・第2種低層住居専用地域、 第1種・第2種中高層住居専用地域	25%	45%	65%
第1種・第2種住居地域、準住居地域、 準工業地域、工業地域	15%	30%	45%
近隣商業地域、商業地域	5%	15%	25%

ア 30㎡未満の住戸（ワンルームタイプ）の駐車場整備率は、上の表の3分の1となります。

イ 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。

ウ 平面式の場合は、1台につき、幅2.3m以上、奥行5m以上とします。

(2) バイク置場の整備基準

ア 建築物の住戸数の10%以上の台数を敷地内に確保してください。

イ 上記アの整備台数のうち20%以上を自動二輪置場（1台につき、1.0m以上×2.3m以上）とし、残りを原動機付自転車置場（1台につき、0.8m以上×2.0m以上）としてください。

ウ 整備基準を超えて整備されたバイク置場については、駐輪場として算入することができます。

(3) 駐輪場の整備基準

建築物の住戸数以上の台数を敷地内に確保してください。

ア ワンルームタイプの住戸については住戸数の60%以上の台数を確保してください。

ただし、整備率が100%未満になる場合は可能な限り平置きにしてください。

イ 平面式の場合は、1台につき、1㎡（0.5m×2.0m）以上としてください。

2) ワンルームマンションの整備基準

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

ア 1戸当たりの住戸専用面積は、18㎡以上としてください。

イ 第1種、第2種低層住居専用地域及び第1種、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。

ウ 居室の天井の高さは、2.3m以上としてください。

エ 管理人室（管理業務を行うために必要なカウンター及び窓その他の開口部を備えた建築物の部分を用いる。）を設けてください。※大きさの規定はありません。

オ 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

ア 右記の基準を目安に
管理人を配置して
ください。

10～29戸	必要に応じて派遣
30～49戸	ごみ収集日を含み週3日以上・週当たり15時間以上
50～99戸	ごみ収集日を含み週4日以上・週当たり25時間以上
100戸以上	ごみ収集日を含み週5日以上・週当たり35時間以上

イ 玄関、その他の外部から見やすい場所に、管理人の氏名等を記載した表示板を掲げてください。

ウ 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。

※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>)