

# 指定建築物建築届の手引き

令和6年4月

## 目 次

はじめに	2
<b>1 指定建築物の定義と手続きの概要</b>	<b>3</b>
1) 指定建築物の定義	3
2) 手続きの概要	4
<b>2 ワンルームマンション、特定共同住宅に係る基準</b>	<b>6</b>
1) 駐車施設（自動車・二輪車・自転車）の確保に関する基準	6
2) ワンルームマンションに係る基準	7
<b>3 標識の設置と説明の実施</b>	<b>9</b>
1) 標識の設置	9
2) 説明の実施	10
<b>4 届出に必要な図書と記入方法</b>	<b>15</b>
1) 届出に必要な図書	15
2) 図書の記入方法	16
◆ 指定建築物建築届（様式第4号）	16
◇ 標識（設置を証する写真）	17
◇ 敷地周囲の状況が分かる写真	18
◆ 説明に関する報告書（様式第3号）	19
◇ 説明範囲図	21
◇ 説明一覧表	21
◇ 議事録	22
◇ 説明に使用した図書	23
◆ 駐車施設の確保に関する基準・チェックシート	24
◇ 機械式駐車場の認定書（写し）	25
◇ 機械式駐車場の構造図（カタログの写しでも可）	25
◇ ラック式駐輪場のカタログ（写しも可）	25
◆ ワンルームマンションに係る基準・チェックシート	26
◇ 公共公益施設等管理者等協議通知書の写し	27
◇ 各種図面	27
◇ 委任状	31

## 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、建築物の施工にあっても、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](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](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		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		住戸を40戸以上有する共同住宅
商業地域	容積率400%以下	
	容積率400%超	
<b>注1）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。</b> 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 ( <a href="https://www.city.kobe.lg.jp/a80577/business/todokede/urbanplanning/shinseisho.html#5nissy">https://www.city.kobe.lg.jp/a80577/business/todokede/urbanplanning/shinseisho.html#5nissy</a> ) 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>注2）</b> 建築物の一部がこの表の対象地域に属さない場合及び対象地域の2以上にわたる場合においては、右欄中「建築物」とあるのは「部分を有する建築物」として適用されます。 <b>注3）</b> 中高層建築物の対象となる建築物かどうかを判断する際の建築物の高さは、建築基準法施行令第2条の規定による「地盤面」からの高さによります。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは12mまでは当該建築物の高さに算入しないものとします。		

### 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。

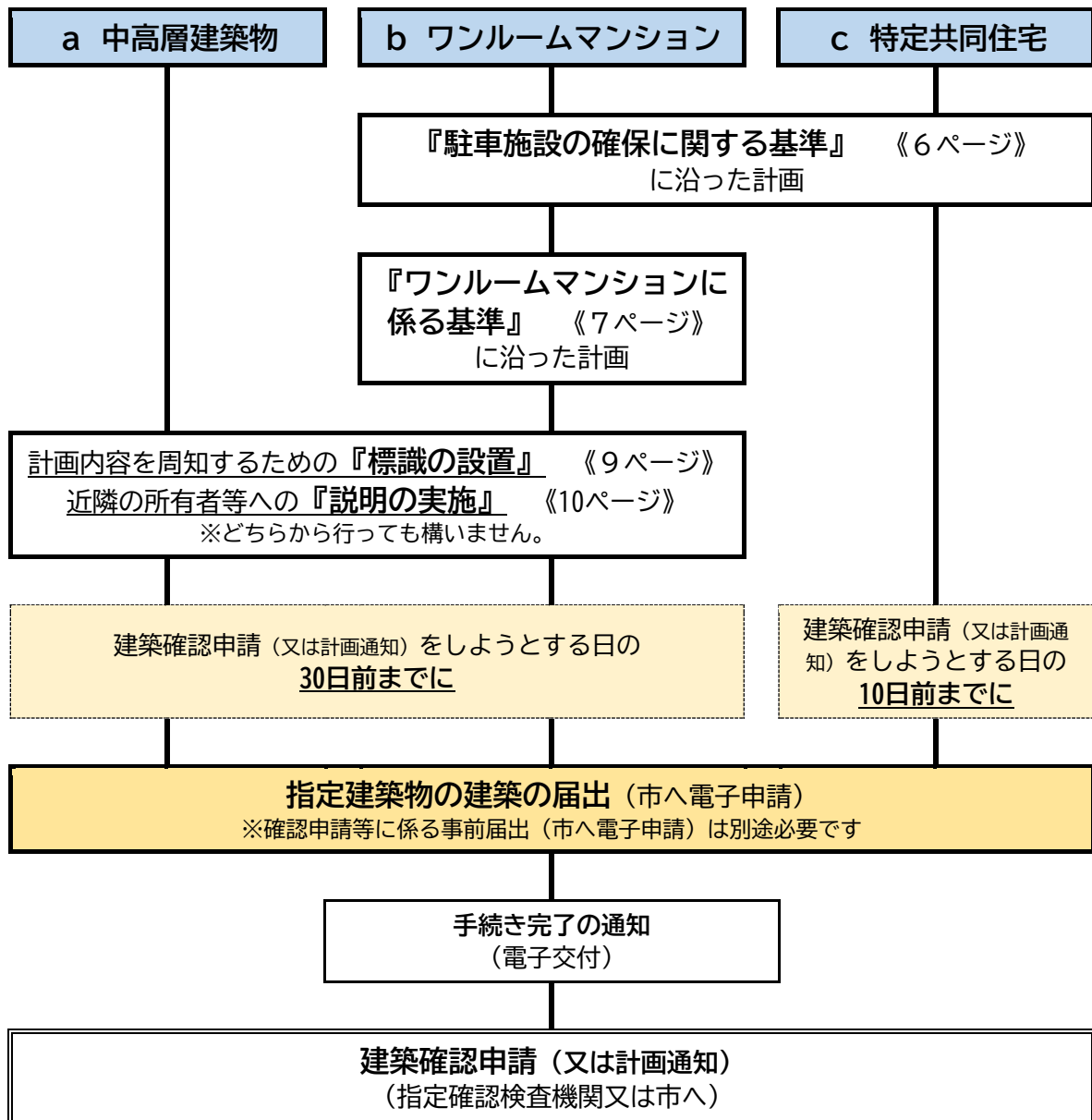
### c 特定共同住宅

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。



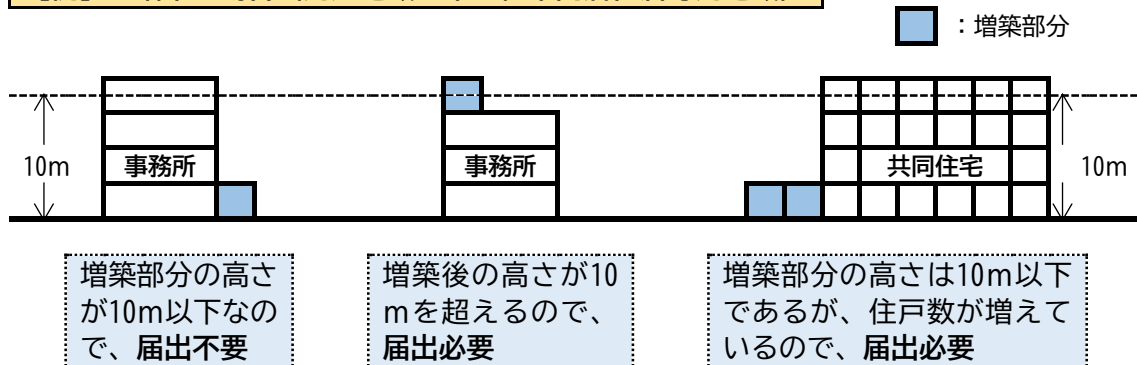
建築計画に変更が生じた場合は、速やかに変更の届出を行ってください。

※ 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。

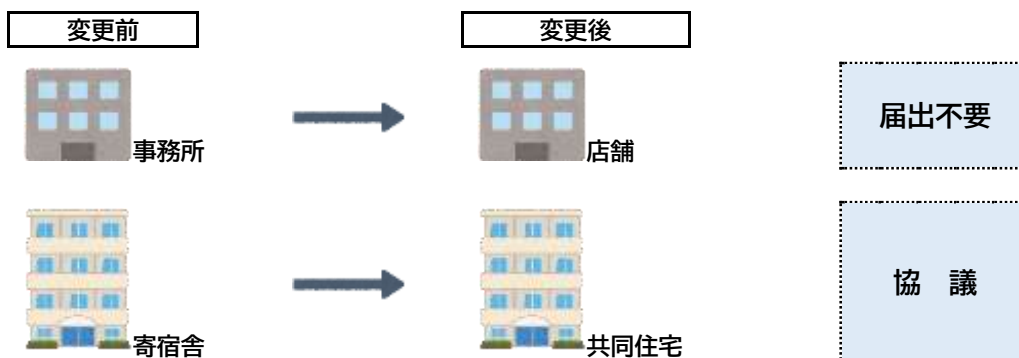
次の場合は、「指定建築物建築届」を提出する必要はありません。

- 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、3ページの表に定める階数、高さの基準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配置・台数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。

【例】 増築の場合（用途地域：第1種中高層住居専用地域）



【例】 用途変更のみの場合



## 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・自転車）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、自転車）の確保に関して、次の基準が適用されます。基準以上の数の駐車施設を敷地内に設けてください。

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設けるように努めましょう。

#### (1) 自動車の基準

- ① 住戸数に下表の整備率（住戸専用面積が30㎡未満の住戸の整備率は下表の整備率の3分の1）を乗じて得た数以上の駐車施設を敷地内に設けてください。

用途地域	整備率 (駐車施設の数 of 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%

\* 住戸専用面積が30㎡以上と30㎡未満の住戸が混在する場合の必要台数の算定については、「駐車施設の確保に関する基準・チェックシート《24ページ》」の算定式を参照してください。

- 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×5m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。

- 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 平面式、機械式、いずれの場合も、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**構造のものでなければなりません。

- ⑦ 前面道路の歩道部分に乗入れ施設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

- ① 住戸数の10%以上の駐車施設を敷地内に設けてください。
- ② 上記①の台数のうち20%以上を自動二輪用（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用（1台につき、**0.8m以上×2.0m以上**）としてください。
- ③ 機械式、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。
- ④ 基準を超えて設けた二輪車の駐車施設については、自転車の駐車施設の数に算入することができます。

## (3) 自転車の基準

- ① 住戸数（住戸専用面積が30㎡未満の住戸については住戸数の60%）以上の駐車施設を敷地内に設けてください。
  - \* 住戸専用面積が30㎡未満の住戸がある場合で、設置台数が住戸数以下の台数になる場合は上下2段式ラックの使用は避け、可能な限り平置きにしてください。
- ② 1台につき、**1㎡（0.5m×2.0m）以上**としてください。
- ③ 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。

## 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（3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 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という。）を設けてください。※大きさの規定はありません。
- 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 下記の基準を目安に管理人を配置してください。

住戸の数	管理人配置時間
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

ただし、次の場合は、この限りではありません。

- **30戸未満の戸数**であって、**ワンルームマンションの所有者又は管理者が当該ワンルームマンションに居住し、又は近隣に居住し、かつ、自ら当該ワンルームマンションの管理を行うことができる**とき（管理人室は必要です）
- その他市長が確実に管理業務を行うことができると認めるとき

② 玄関、その他の外部から見やすい場所に、次の事項を記載した表示板を掲げてください。

- a. 管理人の氏名及び駐在時間
- b. 管理人又は管理会社の電話番号
- c. 管理人が不在の場合におけるその業務を代行することができる者の氏名、住所及び電話番号

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。

- a. 騒音・振動等により周辺に迷惑をかける行為の禁止
- b. 自動車、バイク及び自転車の路上駐車の禁止
- c. 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
- d. 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遵守（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、規則で定める標識を計画敷地の見やすい場所に設置してください。

##### (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。

標 識 (建築計画のお知らせ)			
建築物の敷地の所在及び地番			
建築物の用途(名称)			
工事の種別			
建築物の敷地面積			
建築物の延べ面積 (容積対象面積)			
建築物の高さ		接する道路の幅員	
建築物の階数	地上	階	地下 階
着工予定	年	月	日
完了予定	年	月	日
建築主の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等	電話番号( - - )		
設計者の氏名、事務所の名称及び所在地等	電話番号( - - )		
工事施工者の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等	電話番号( - - )		
標識の設置年月日	令和	年	月 日
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。			

90センチメートル以上

90センチメートル以上

\* 17・18ページの作例を参考に作成してください。

##### (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。

※ 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。

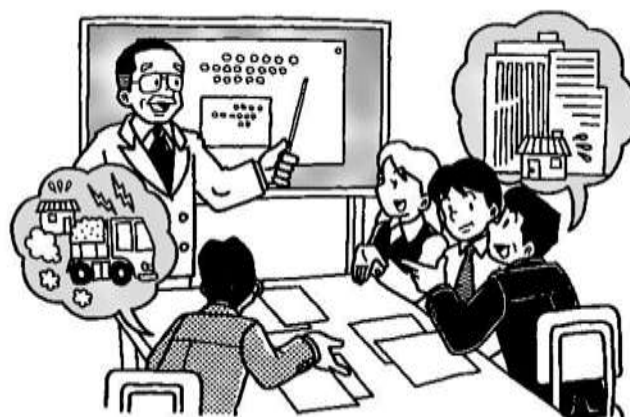
要望の中には建築主として応じられない内容もあるでしょう。しかし、建築により既存の住環境が変化するわけですから、住民にとっては大きな問題です。また、建築主側は当然のことと思っけていても、住民にとってはそのまま受け入れられないこともよくあります。

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等、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。

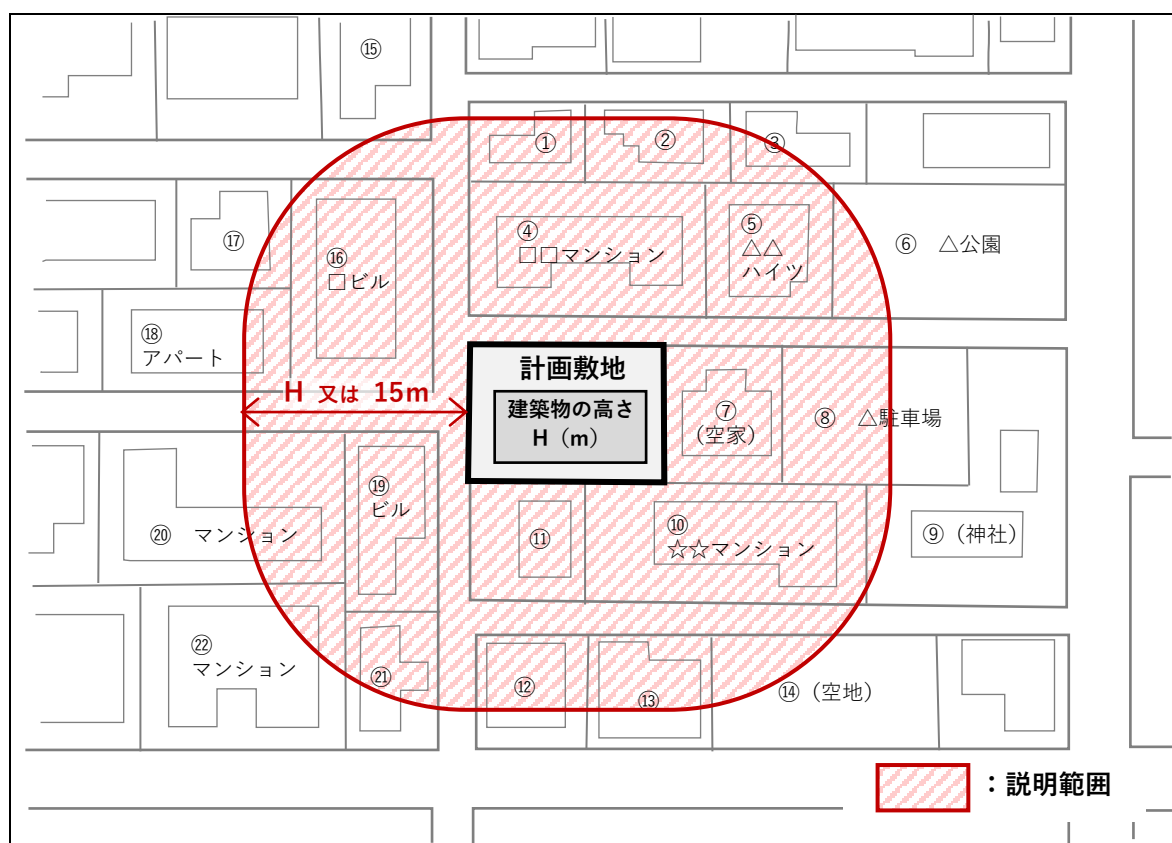
#### 話し合いの内容は文書の形で

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。



## (1) 説明範囲

- 説明対象の範囲は、原則として、敷地境界から建築物の高さ分までの周囲とします。
- ただし、敷地が次のア～エのいずれかの用途地域に属する場合で、建築物の高さが15mを超える場合は、敷地境界から15mまでの周囲とします。
  - ア 容積率200%を超える近隣商業地域
  - イ 容積率200%を超える準工業地域
  - ウ 商業地域
  - エ 工業地域
- 工業専用地域に属する範囲については、説明を省いてよいものとします。

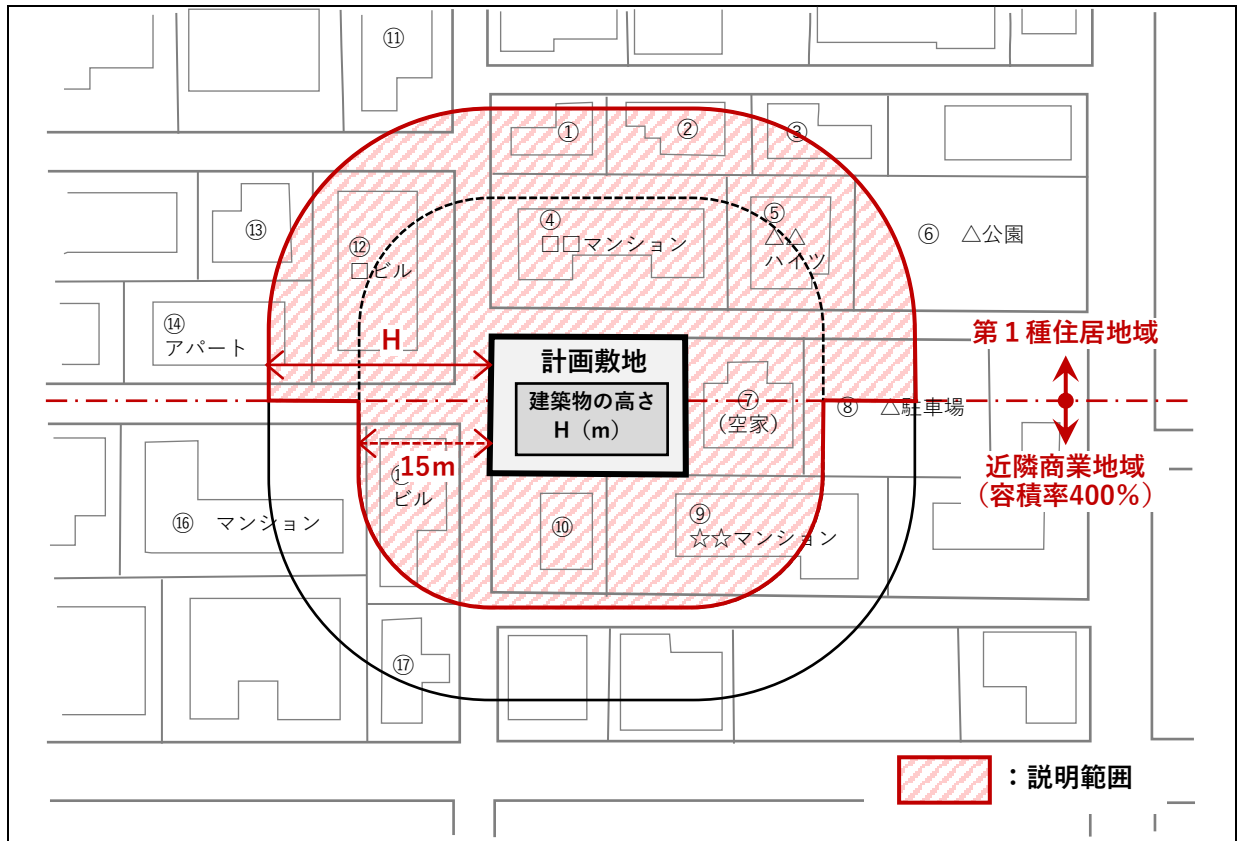


※ 範囲外の住民から説明を求められた際にも、対応をしてください。

※ 敷地が2以上の用途地域にわたる場合、増改築の場合の説明範囲については、次ページをご覧ください。

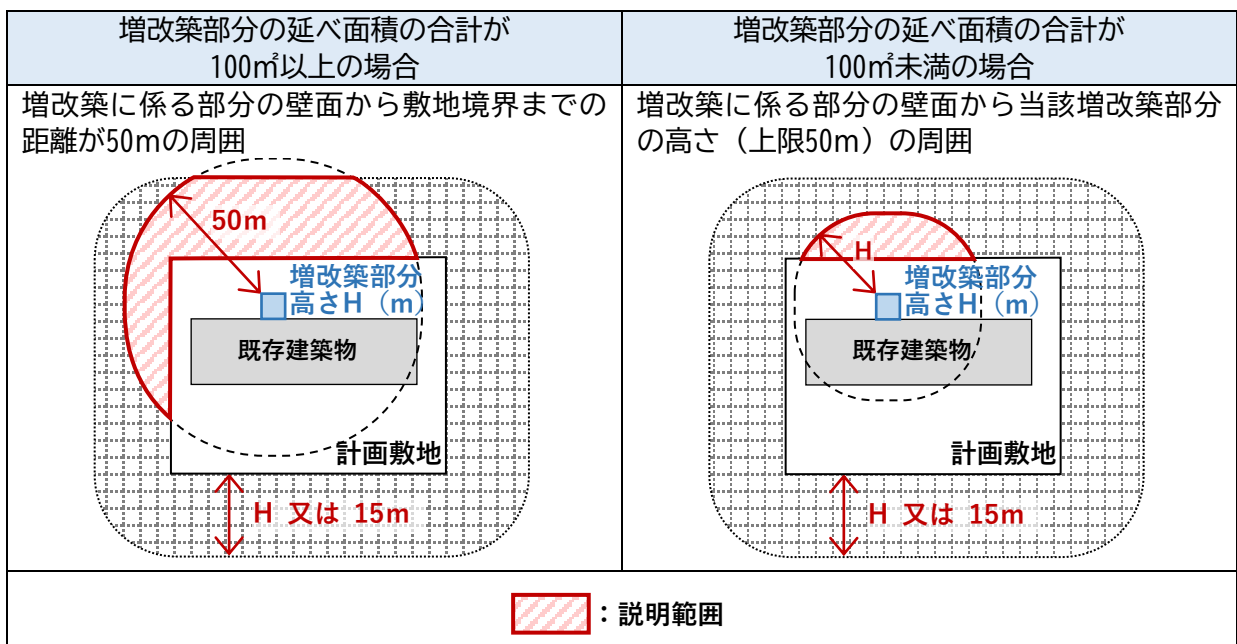
### 敷地が2以上の用途地域にわたる場合の説明範囲

- 敷地が2以上の用途地域にわたる場合の説明対象の範囲は、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（用途地域によっては、上限15m）分までの周囲のうち、増改築部分の延べ面積の合計によって、次のとおりとします。



## (2) 説明対象者

- (1)の説明範囲の **a. 土地の所有者、b. 建物の所有者、c. 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、**所有者等（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）に説明を行い、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等（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、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。**

※ 21・22ページの「説明一覧表」の記入例も参照ください。

## (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、説明資料を配布（投函）**してください。
  - \* 説明資料の配布後に、対象者から説明の要望があったときは、説明してください。
- 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**《23ページ》」、「**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《19・20ページ》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、別途、届出書に添付する日影図が必要です。その仕様については、29ページを参照ください。

##### イ プライバシー

##### ウ 電波障害

##### エ ごみの処理

##### オ 駐車施設（自動車、二輪車、自転車）

##### カ 騒音・振動等（受水槽、電気室、空調機、機械式駐車場等の騒音・振動）

##### キ 建物の利用・管理形態

##### ク 工事等の施工について（建築工事及び既存建物の除去）

##### ケ その他（計画建物に付随して新設、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《21ページ》にまとめて提出していただきます。

※ 説明後に計画の変更があった場合は、再度説明を行う必要があります。

※ **近隣の所有者等からの要望に対する対応や近隣の所有者等との約束事については、後々に疑義を残さないためにも、文書を交わすようにしてください。**

※ 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

### 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添付してください。
- 「○」は必須、「※」は場合によって必要な図書です。
- ◆の図書は、一括作成用の様式(Excel)が、当課ホームページよりダウンロードできます。

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

		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
◆ 指定建築物建築届(様式第4号)	P16	○	○	○
◇ 標識の設置を証する写真	P17	○	○	
◇ 敷地の周囲の状況が分かる写真	P18	○	○	
◆ 説明に関する報告書(様式第3号)	P19	○	○	
◇ 説明範囲図	P21	○	○	
◇ 説明一覧表	P21	○	○	
◇ 議事録	P22	※	※	
◇ 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)	P23	○	○	
◆ 駐車施設の確保に関する基準・チェックシート	P24		○	○
◇ 機械式駐車場の認定書(写し)	P25		※	※
◇ 機械式駐車場の構造図(カタログの写しでも可)	P25		※	※
◇ ラック式駐輪場のカタログ(写しも可)	P25		※	※
◆ ワンルームマンションに係る基準・チェックシート	P26		○	
◇ 公共公益施設等管理者等協議通知書の写し	P27		○	
◇ 各種図面	P27			
付近見取図	P27	○	○	○
配置図	P28	○	○	○
各階平面図、屋根伏図	P29	○	○	○
立面図(各面)	P29	○	○	○
断面図(2面以上)	P29	○	○	○
日影図(及び作成に伴うデータ表)	P29	※		
駐車施設詳細図	P30		※	※
◇ 委任状	P31	※	※	※

## 2) 図書の記入方法

### ◆ 指定建築物建築届（様式第4号）

- 次の記入例を参考に作成してください。
- 増改築の場合は次のとおり記入してください。

共同住宅の住戸タイプごとの戸数：増改築後の全体戸数と増戸数を分けて記入  
 高さ、階数、建築面積、延べ面積：届出部分（増改築に係る部分）と  
 届出以外の部分（既存部分）を分けて記入

#### 記入例

様式第4号（第8条関係）

電子申請用		指定建築物建築届		区名	中央		
神戸市長 宛		住所 神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号		令和 5 年 8 月 1 日			
届出者 氏名 (法人にあっては、名称及び代表者名)		株式会社 代表取締役		〇〇〇〇 〇〇 〇〇			
(建築主)		電話番号 078 - 595 - 6548					
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。							
の 建 敷 地 物	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					
	指定容積率(%)	200					
	指定建ぺい率(%)	60					
計 画 建 築 物	用途	共同住宅、店舗	共同住宅 全体【ファミリー 16 戸・ワンルーム 36 戸】 増戸数【ファミリー 戸・ワンルーム 戸】				
			駐 車 施 設	住宅用設置台数	条例による最小台数	その他	
				駐車場	16 台	13 台	有
				バイク置場(原付+大型)	10 台	6 台	
				うち大型(1.0m×2.3m)	3 台	2 台	
駐輪場	34 台	38 台	有				
高さ(軒の高さ)	届出部分 高さ 12.81 m (ペントハウスまでの高さ 14.36 m) ・軒の高さ 10.54 m 届出以外の部分 高さ m (ペントハウスまでの高さ m) ・軒の高さ m						
階数	届出部分 地上 4 階 地下 1 階 届出以外の部分 地上 階 地下 階						
構造	鉄骨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	合計	工事の 種別		
敷地面積		1,234.56 m <sup>2</sup>		1,234.56 m <sup>2</sup>			
建築面積		654.32 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	654.32 m <sup>2</sup>			
延べ面積(建築物全体)		2,345.67 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,345.67 m <sup>2</sup>			
うち容積対象面積		2,109.87 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	2,109.87 m <sup>2</sup>	新築		
代 理 者	事務所の名称	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所		電話番号 000 - 0000 - 0000			
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号					
	氏名及び登録番号	〇〇 〇〇 (1級) 建築士 (大臣) 登録 第 000000 号					
設 計 者	事務所の名称	株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所		電話番号 000 - 0000 - 0000			
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号					
	氏名及び登録番号	〇〇 〇〇 (1級) 建築士 (大臣) 登録 第 000000 号					
施 工 者	営業所の名称	株式会社〇〇〇〇		電話番号 000 - 0000 - 0000			
	所在地	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号					
	氏名及び登録番号	代表取締役 〇〇 〇〇		建設業許可 特00-000000 号			
工事予定期間		着工日 令和 5 年 10 月 1 日	完了日 令和 6 年 11 月 30 日				
特記事項							



◇ 標識（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）と同一にしてください。  
\* 建築物の高さ等は、建築基準法に準ずるものにしてください。
- 共同住宅の場合、**建築物の用途（名称）欄には、住戸タイプ（ファミリー又はワンルーム）と戸数を（ ）書きで記入してください。（下記記入例①）**
- 建築主が個人の場合は、住所の記載は市区町村名までとし、電話番号は省略することも可能です。ただし、電話番号を省略する場合は、建築主への連絡窓口を記載してください。（下記記入例②）
- 標識の仕様と設置方法については、9ページも参照してください。

記入例

様式第1号の3（第6条関係）

標 識 (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
建築物の用途（名称）	共同住宅、店舗 (ファミリー 16 戸、ワンルーム 36 戸) ①
工事の種別	新築
建築物の敷地面積	1,234.56 m <sup>2</sup>
建築物の延べ面積 (容積対象面積)	( 2,345.67 m <sup>2</sup> ) ( 2,109.87 m <sup>2</sup> )
建築物の高さ	12.81 m 接する道路の幅員 6.42 m
建築物の階数	地上 4 階 地下 1 階
着工予定	令和 5 年 10 月 1 日
完了予定	令和 6 年 11 月 30 日
建築主の住所、氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）等	神戸市中央区 ② ○○ ○○ 連絡窓口：○○一級建築士事務所 担当：○○ 電話番号（ 078 - 595 - 6548 ）
設計者の氏名、事務所の名称及び所在地等	神戸市○○区○○通○丁目○番○号 株式会社○○○○ 一級建築士事務所 ○○ ○○ 電話番号（ 000 - 0000 - 0000 ）
工事施工者の住所、氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）等	神戸市○○区○○通○丁目○番○号 株式会社○○○○ 代表取締役 ○○ ○○ 電話番号（ 000 - 0000 - 0000 ）
標識の設置年月日	令和 5 年 7 月 25 日
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。	

90センチメートル以上

90センチメートル以上

- 増改築の場合、住戸タイプごとの戸数は増改築後の全体と増戸数を、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、それぞれ分けて記入してください。(下記記入例③～⑥)

### 記入例 (増改築の場合)

様式第1号の3 (第6条関係)

標 識 (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
建築物の用途(名称)	共同住宅、店舗 (全体 ファミリー 18 戸、ワンルーム 36 戸) ③ (増戸数 ファミリー 2 戸、ワンルーム 戸)
工事の種別	新築
建築物の敷地面積	1,234.56 m <sup>2</sup>
建築物の延べ面積 (容積対象面積)	増改築部分 134.56 m <sup>2</sup> 全体 2,480.23 m <sup>2</sup> ④ ( 109.87 m <sup>2</sup> ) ( 2,219.74 m <sup>2</sup> )
建築物の高さ	増改築部分 6.38 m ⑤ 接する道路の幅員 6.24 m 全体 12.81 m
建築物の階数	増改築部分 地上 2 階 地下 階 ⑥ 全体 地上 4 階 地下 1 階
着工予定	令和 5 年 10 月 1 日
完了予定	令和 6 年 11 月 30 日
建築主の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等	神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号 〇〇〇〇株式会社 代表取締役 〇〇 〇〇 電話番号( 078 - 595 - 6548 )
設計者の氏名、事務所の名称及び所在地等	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号 株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所 〇〇 〇〇 電話番号( 000 - 0000 - 0000 )
工事施工者の住所、氏名(法人にあっては、名称及び代表者名)等	神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号 株式会社〇〇〇〇 代表取締役 〇〇 〇〇 電話番号( 000 - 0000 - 0000 )
標識の設置年月日	令和 5 年 7 月 25 日
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。	

90センチメートル以上

- 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。
- 記載事項に変更があった場合は、速やかに変更してください。

#### ◇ 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。また、配置図等に撮影方向を図示してください。

◆ 説明に関する報告書（様式第3号）

- 報告書の1～3の各欄に必要な事項を記入してください。
- 「3 説明の状況」の「(2)説明の概要」の「ア 日照」～「ケ その他」の「内容」欄には、**説明した事項を簡潔に記入してください。**また、「近隣の所有者等からの要望」及び「近隣の所有者等の要望への回答」で、**記入事項が多い場合は、代表的なものを説明一覧表や議事録から抜粋して**記入してください。なお、要望がない項目は「近隣の所有者等からの要望」欄にその旨を記入してください。

記入例 (表面)

様式第3号（第7条関係）

(表)

説明に関する報告書

令和 5 年 7 月 31 日

神戸市長 宛

住所

神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号

報告者氏名（法人にあっては、〇〇〇〇株式会社

名称及び氏名） 代表取締役 〇〇 〇〇

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 建築物の敷地の所在及び地番 神戸市 中央 区 加納町6丁目5番1号

2 実施日等

実施日	(1) 令和 5 年 7 月 1 日 (土) 14 時 00 分から 16 時 00 分まで (2) 令和 5 年 7 月 3 日 (月) 13 時 30 分から 17 時 30 分まで (3) 令和 5 年 7 月 6 日 (木) 19 時 15 分から 20 時 45 分まで (4) 令和 5 年 7 月 8 日 (土) 14 時 00 分から 15 時 30 分まで (5) 令和 5 年 7 月 11 日 (火) 10 時 00 分から 11 時 00 分まで	
場所	(1) 各戸 (2) 各戸 (3) 各戸 (4) 〇〇集会所 (5) 各戸	説明の方法 (1) 個別説明 ( ) (2) 個別説明 ( ) (3) 個別説明 ( ) (4) 説明会 ( ) (5) 個別説明 ( )
建築主側 (説明者)	株式会社〇〇〇〇 (担当者〇〇) △△設計事務所 (担当者△△) <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">担当者的方の氏名も記入してください。</span>	
近隣の所有者等	<input type="checkbox"/> 別紙のとおり <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">対象者が多い場合は、□にチェックを入れ、別紙を添付してください。</span> ① 〇〇〇〇    ② 〇〇〇〇    ③ 〇〇〇〇 ④ □□マンション (所有者、入居者)    ⑤ △△ハイツ (所有者他) ⑥ 〇〇〇〇    ⑦ 〇〇〇〇・・・・	

備考

- 1 この報告書は、報告者または建築主本人が記入して下さい。
- 2 説明対象者が複数に上り、書ききれない場合は、「別紙のとおり」とし、別紙を添付してください。

3 説明の状況

項 目	内 容	近隣の所有者等からの要望	近隣の所有者等の要望への回答	
(1) 説明の資料	ア 説明時に提示した図書(敷地の状況が分かるものを含む。)等	<input checked="" type="checkbox"/> 概要書 <input checked="" type="checkbox"/> 配置図 <input checked="" type="checkbox"/> 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 説明時に配布した資料	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。
(2) 説明の概要	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	駐車場○台、バイク置場○台、駐輪場○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 ポンプ室、空調設備等の騒音、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 建物の利用形態及び管理形態	分譲ファミリーマンション○○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 ○年○月～○年○月 ・作業時間 ○時～○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、○時～○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。
(3) 議事録	有(別添のとおり)	「説明一覧表」以外に議事録などがある場合は「有」として届出に添付してください。		

備考

- 1 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、及び添付してください。
- 2 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。
- 3 説明時に使用した図書等があれば、それを添付してください。

誓約書

令和 5 年 7 月 30 日

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

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、今後誠意ある話し合いを実施していくことを誓います。

◇ 説明範囲図《作例は11・12ページ参照》

- 説明を行った近隣の所有者等の場所を住宅地図等に表示し、「説明一覧表」と対応させてください。
- 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。

◇ 説明一覧表

- 近隣の所有者等にもれなく計画が説明されている事をわかりやすく記入した説明一覧表を作成してください。
- 説明対象者と説明方法については、13ページも参照してください。

記入例 ※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	7/1	7/3	7/6	7/8	7/11		
①	戸建住宅	□□ □□	○	○	○	説明					機械式駐車場を平面駐車場に変更してほしいとの要望。
	戸建住宅	□□ □□	○	○	○	不在	不在		投函		
③	戸建住宅	□□ □□	○			電話 郵送					7/1登記簿住所に資料を郵送。 (郵送先) ○○県○○市○○町○-○ お住まいの□□市□□町□丁目□-□にて説明。 工事前に工事説明会を開催してほしいとの要望。
		□□ □□		○		不在	説明				
		□□ □□			○	不在					
④	□□マンション (分譲12戸)										7/1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)	□□ □□	○	○			説明				お住まいの□□市□□町□丁目□-□にて説明。 高さを低くしてほしいとの要望。 上記所有者より「入居者へは管理会社から説明するので個別説明は不要です。入居者分の資料を管理会社に渡してください。何かあればこちらから連絡します。」と指示あり。 7/3に管理会社□□サービスの担当□□氏を訪問し、説明のうえ、入居者用の資料18部を渡した。(訪問先: □□市□□町□-□)
	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				

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説明できなかったときは、説明資料を配布(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。

⑦	戸建住宅 (空家)	□□ □□	○ ○	郵送						登記簿住所に資料を郵送。 (郵送先) ○○県○○市○○町○-○
⑧	△駐車場	□□ □□	○	電話 郵送						電話で説明のうえ、資料を郵送。 (郵送先) ○○県○○市○○町○-○
⑨	神社	□□ □□	○ ○ ○	不在	不在		投函	説明		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、7/11に説明。窓等に目隠しをしてほしいとの要望。
⑩	☆☆マンション (分譲36戸)									
	101	□□ □□	○ ○ ○					出席		カ 管理会社の□□サービスの担当□□氏に管理組合理事長 (202号□□氏) に各所有者への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をお願いします。」との指示があったため、7/3に案内を各戸に投函し、7/8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7/11に資料投函した。
	102	□□ □□	○ ○ ○					出席		
	103	□□ □□	○ ○ ○					欠席	投函	
	201	□□ □□	○ ○ ○					出席		
	202	□□ □□	○ ○ ○					欠席	投函	
	203									
	・ ※以下、各戸ごとに記入									
⑪	事務所	株式会社□□	○ ○ ○		説明					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。
⑫	戸建住宅	□□ □□	○ ○ ○		説明					作業開始時刻をもう少し遅くしてほしい、土曜日でも工事をやめてほしい、との要望
⑬	空地	□□ □□	○	郵送						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)。
⑮	戸建住宅	□□ □□	○ ○ ○		説明					日影について詳しく説明してほしい。
⑯	□ビル (テナント6戸)									
		□□ □□	○ ○		-	-	-	-	-	ク 7/1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					□□店長に説明。
	2F	□□ショップ		○	説明					女性従業員に説明。オーナーには伝えておくとのこと。
	・ ※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等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った場合は、そのやり取りの内容を「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（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））**

- 近隣説明の際に提示してください。
- 記入内容は、「指定建築物建築届《16ページ》」および「標識《17・18ページ》」と同一にしてください。

**記入例**

様式第2号（第7条関係）

建築計画概要書			
建築物の敷地の所在及び地番	神戸市 <b>中央区</b> <b>加納町6丁目5番1号</b>		
建築物の用途	<b>共同住宅、店舗</b> (ファミリー <b>16</b> 戸、ワンルーム <b>36</b> 戸)		
建築物の高さ	高さ <b>12.81</b> m	・軒の高さ <b>10.54</b> m	
建築物の階数	地上 <b>4</b> 階、地下 <b>1</b> 階		
建築物の構造	<b>鉄骨鉄筋コンクリート造</b> 一部 <b>鉄骨造</b>		
駐車施設	駐車場	<b>16</b> 台	
	バイク置場	1.0×2.3m	<b>3</b> 台
		0.8×2.0m	<b>7</b> 台
	駐輪場	<b>34</b> 台	
用途地域	<b>第1種中高層住居専用地域</b>		
敷地面積	<b>1,234.56</b> m <sup>2</sup>		
建築面積	<b>654.32</b> m <sup>2</sup>	建ぺい率	<b>53.00</b> パーセント
延べ面積 (容積対象面積)	<b>2,345.67</b> m <sup>2</sup> ( <b>2,109.87</b> m <sup>2</sup> )	容積率	<b>170.90</b> パーセント
建築主の住所、氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）等	<b>神戸市中央区浜辺通2丁目1番30号</b> <b>〇〇〇〇株式会社</b> <b>代表取締役 〇〇 〇〇</b> 電話番号 ( <b>078</b> - <b>595</b> - <b>6548</b> )		
設計者氏名、事務所の名称及び所在地等	<b>神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号</b> <b>株式会社〇〇〇〇 一級建築士事務所</b> <b>〇〇 〇〇</b> 電話番号 ( <b>000</b> - <b>0000</b> - <b>0000</b> )		
工事施工者の住所、氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）等	<b>神戸市〇〇区〇〇通〇丁目〇番〇号</b> <b>株式会社〇〇〇〇</b> <b>代表取締役 〇〇 〇〇</b> 電話番号 ( <b>000</b> - <b>0000</b> - <b>0000</b> )		
着工予定日	令和 <b>5</b> 年 <b>10</b> 月 <b>1</b> 日	完了予定日	令和 <b>6</b> 年 <b>11</b> 月 <b>30</b> 日
備考	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う。		

## ◆ 駐車施設の確保に関する基準・チェックシート

- 6・7ページの基準をご確認いただき、次の記入例を参考に作成してください。

### 記入例

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	① 総住戸数 <u>52</u> 戸	うち、② ファミリータイプ (30㎡以上) <u>16</u> 戸	③ ワンルームタイプ (30㎡未満) <u>36</u> 戸		
駐 車 場	用途地域☑敷地の最大部分が属する地域)	④駐車場整備率 (※総住戸数による)			
			○		
		10~29戸	30~69戸	70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%	<b>45%</b>	65%
	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%	45%
近隣商業地域、商業地域		5%	15%	25%	
	<b>算定式</b>	<b>計画内容</b>			
	$\frac{②}{①} \times ④ + \left( \frac{③}{①} \times \frac{④}{3} \right) = \frac{16}{52} \times 45\% + \left( \frac{36}{52} \times \frac{45\%}{3} \right) = 12.6$ → 条例による最小台数 (小数点以下切り上げ) <b>13</b> 台	計画台数 <b>16</b> 台 うち、平面式 (2.3m×5.0m) <b>5</b> 台 自走式 (2.3m×5.0m) <b>11</b> 台 機械式 (認定書、構造図等を添付) 2段・多段式 <b>11</b> 台 エレベーター式 <b>0</b> 台 その他 <b>店舗用1台</b>			
バ イ ク 置 場	<b>算定式</b>	<b>計画内容</b>			
	$\frac{①}{①} \times 10\% = \frac{52}{52} \times 10\% = 5.2$ → 条例による最小台数 (⑤) (小数点以下切り上げ) <b>6</b> 台  うち、大型 (自動二輪用) $\frac{⑤}{①} \times 20\% = \frac{6}{52} \times 20\% = 1.2$ → 条例による最小台数 (小数点以下切り上げ) <b>2</b> 台	計画台数 (⑥) <b>10</b> 台 うち、平面式 大型 (自動二輪用) (1.0m×2.3m) <b>3</b> 台 原動機付用 (0.8m×2.0m) <b>7</b> 台 機械式 <b>0</b> 台 その他 <b>0</b> 台			
駐 輪 場	<b>算定式</b>	<b>計画内容</b>			
	$\frac{②}{①} + \left( \frac{③}{①} \times 60\% \right) = \frac{16}{52} + \left( \frac{36}{52} \times 60\% \right) = 37.6$ → 条例による最小台数 (小数点以下切り上げ) <b>38</b> 台  <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>2段式ラックを使用した場合、1段目、2段目のいずれも2段式の台数に算入してください。</b> </div>	バイク置場による振替 (⑥-⑤) <b>4</b> 台 計画台数 <b>34</b> 台 うち、平面式 (0.5m×2.0m) <b>20</b> 台 ラック式 (カタログの写しを添付) スタンド・傾斜式 <b>14</b> 台 スライド式 <b>0</b> 台 2段式 <b>0</b> 台 その他 <b>店舗用5台</b>			



◇ **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》」等にラックと壁面等からの空きの寸法を明記し、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

- 7・8ページの基準をご確認いただき、次の記入例を参考に作成してください。

### 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	52 戸	うち、ファミリータイプ（住戸専用面積が30㎡以上）	16 戸
			ワンルームタイプ（住戸専用面積が30㎡未満）	36 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？ ※住戸専用面積は、メーターボックス、パイプスペース等を除いた面積とします。			
	⇒ はい、10戸以上なので、以下のとおり計画します			
建築に係る基準	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？	⇒ はい	最小面積	25.45 ㎡
	◆ 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？ ※外壁等とは、バルコニーの手すり壁、出窓等を含みます。 ※低層住居専用地域と中高層住居専用地域に限ります。	⇒ はい	最小距離	80.60 cm
	◆ 居室の天井の高さは、2.3m以上ですか？	⇒ はい	最小高さ	2.42 m
	◆ 管理業務を行うために必要なカウンターと窓等の開口部を備えた管理人室を設けていますか？ ※同等の機能を有するものも可とします。（要相談）	⇒ はい	計画位置等	1階風除室横
◆ 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ていますか？	⇒ はい	講じた措置	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した。	
管理に係る基準	チェック項目	計画内容		
	◆ 管理人を配置しますか？又は、30戸未満の場合は、必要に応じて管理員を派遣しますか？	⇒ はい	管理人配置計画	管理会社より派遣（平日9:00～17:00）
	◆ 玄関その他の外部から見やすい場所に、次に掲げる事項を記載した表示板を設置しますか？ ア 管理人の氏名及び駐在時間 イ 管理人又は管理会社の電話番号 ウ 管理人が不在の場合に、その業務を代行することができる者の氏名、住所及び電話	⇒ はい	表示板設置位置	1階風除室内 東側壁面
◆ 次に掲げる事項を定めた規則を制定しますか？	⇒ はい、制定し、入居者に順守させます			
	ア 騒音、振動等により周辺に迷惑を掛ける行為の禁止			
	イ 自動車及び自転車の路上駐車等の禁止			
	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				⇒ 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

- ごみ等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。
- 敷地内にごみ置き場を設置しない場合（最寄りのごみステーションを利用する場合等）でも必要です。
- 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。

## ◇ 各種図面

### 付近見取図

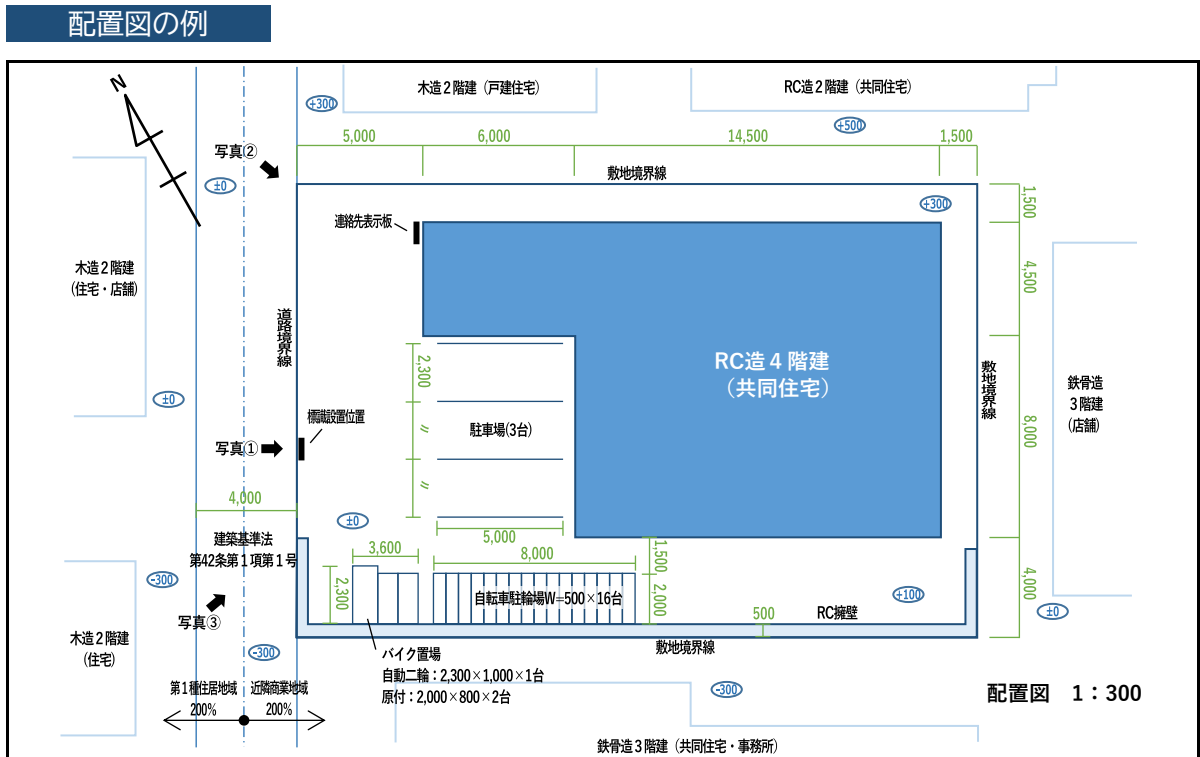
- 都市計画の用途地域図や地形図等（1/2500程度）を利用し、次の事項を明示してください。
  - (1) 方位、道路、目標となる地物等
  - (2) 計画地

#### 付近見取図の例



## 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) 各建築物の位置、用途、構造（敷地内及び近隣敷地内）
  - (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種別、位置及び幅員
  - (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、次の事項を明示してください。（平面図への明示でも可）
  - (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
  
- 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。（平面図への明示でも可）
  - (9) 表示板（管理人の氏名、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、届出に係る建築物と既存建築物の区別を明示してください。



## 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

## 立面図（各面）

- 次の事項を明示してください。
  - (1) 縮尺、方向

## 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、寸法
  - (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) 建築物の高さ（最高高さ、ペントハウスまでの高さ）

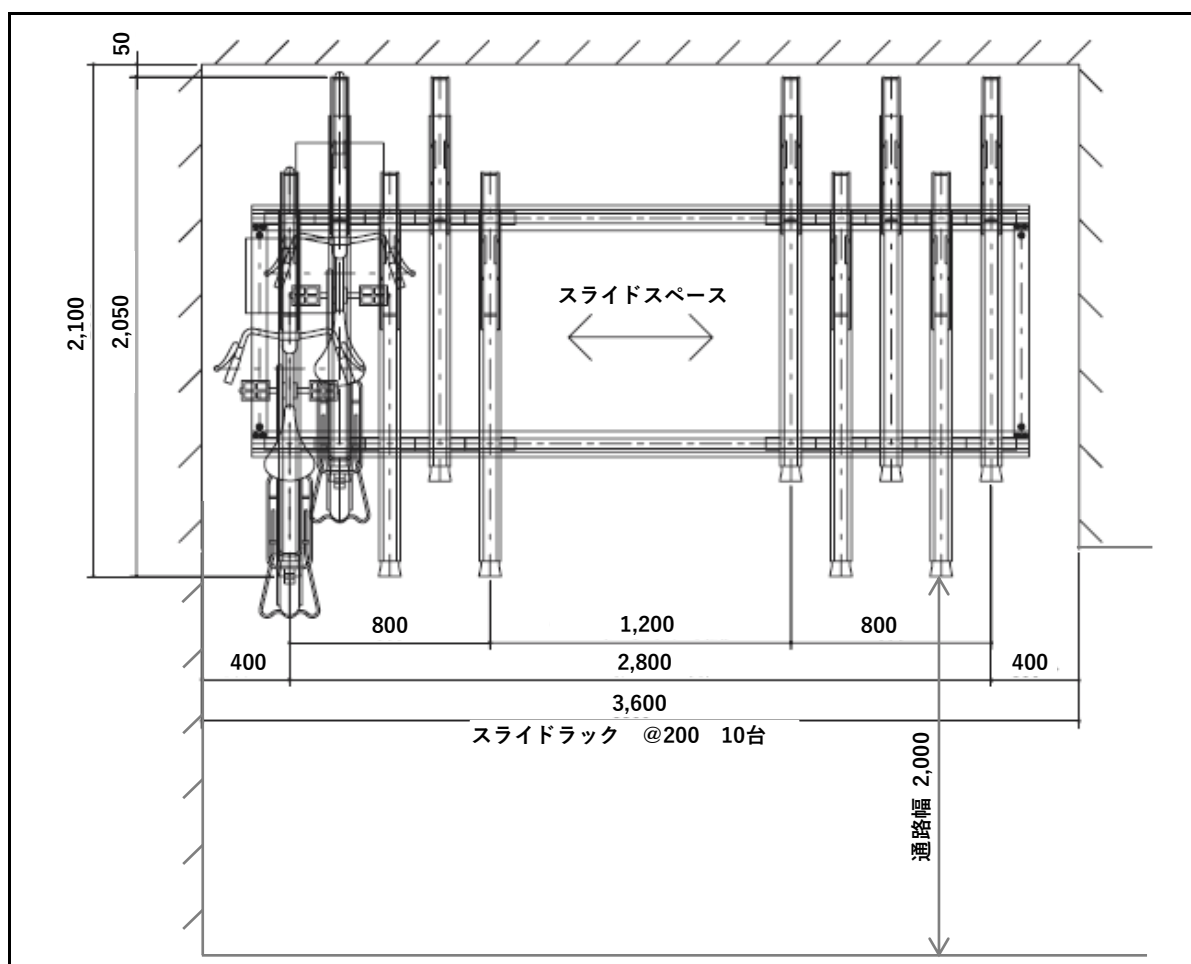
## 日影図（及び作成に伴うデータ表）

- 次の事項を明示してください。
  - (1) 縮尺、方位（真北角度）、寸法、敷地境界線
  - (2) 敷地内における建築物の位置
  - (3) 日影の影響を受ける建築物の位置（近隣敷地内）
  - (4) 建築物の各部分の平均地盤面からの高さ
  - (5) 5 mライン、10mライン
  - (6) 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間における測定面に生じさせる30分ごとの各時刻の日影の形状（時刻日影図）及び等時間日影線（等時間日影図）
  - (7) 日影図の作成に伴うデータ表

## 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
    - (2) 機械式、ラック式の駐車施設を設置する場合は、壁面等からの空きの寸法
- ※ 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（様式は自由です）。
  - (1) 作成した日付
  - (2) 委任者（建築主）の住所、氏名
  - (3) 代理人の住所、氏名（事務所名等の所属も記載）
  - (4) 委任事項
- 復代理人による届出の場合は、復代理人の委任状も添付してください。

### 委任状の参考例

委任状		年 月 日
(代理人)		
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、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任します。		
記		
・ 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		
(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	