

指定建築物建築届に関する FAQ

公開日 2026.6.12 初版

目次

1. 手続きの流れ

[Q1-1 指定建築物建築届はいつまでに出す必要があるか？](#)

2. 駐車施設

[Q2-1 駐輪場の仕様はどのようなものが認められているか？](#)

[Q2-2 駐輪場の区画は白線で場所を明示する必要があるか？](#)

[Q2-3 平面式の小型二輪駐輪場としてどのようなものが認められるか？](#)

[Q2-4 自動車のくし刺し駐車は認められるか？](#)

[Q2-5 駐車施設の車路幅はどのくらい確保しなければならないか？](#)

[Q2-6 駐車台数の計算が正しいか確認してもらえるか？](#)

[Q2-7 基準の特例の、駐車施設の駐車施設間の振替を適用する場合、台数の上限・下限はあるか？](#)

[Q2-8 サービス用駐車場としてどのようなものが認められるか？](#)

[Q2-9 敷地外駐車場はどのような場合に認められるか？](#)

3. 既存の共同住宅・長屋の駐車施設の変更

[Q3-1 機械式駐車場を撤去したい/駐車場を減らしたいが、どうすればいいか？](#)

4. ワンルームマンション、特定共同住宅

[Q4-1 管理人室は必要か？](#)

5. 標識

[Q5-1 標識を設置した際に届出は必要か？](#)

[Q5-2 指定建築物の標識と集合住宅協議の標識を一つのものにまとめてもいいか？](#)

[Q5-3 標識はいつまで設置しなければならないか？](#)

6. 近隣説明

[Q6-1 説明会は説明回数に含めてもいいか？](#)

[Q6-2 近隣住民から説明会を開くことを求められたが、開催しなければならないか？](#)

[Q6-3 説明会を欠席した説明対象者への対応はどうすればいいか？](#)

[Q6-4 建築の計画について近隣から変更するように求められた。どうすればいいか？](#)

7. 提出書類

[Q7-1 委任状に押印は必要か？](#)

1. 手続きの流れ

Q1-1 指定建築物建築届はいつまでに出す必要があるか？

- A. 指定建築物建築届は確認申請をしようとする日の 30 日前(中高層建築物またはワンルームマンションの場合)、または 10 日前(特定共同住宅の場合)までに提出し、受付される必要があります。
- 【注意】
受付には、提出された届出について不備がないことが確認される必要があります。

2. 駐車施設

Q2-1 駐輪場の仕様はどのようなものが認められているか？

- A. 基準の区画サイズ(大型:1.0m×2.3m、小型:0.5m×2.0m)を設けていれば、その運用は建築主の判断にお任せします。例)大型の区画に電動アシスト自転車を置く
基準の特例を適用しない場合、小型二輪車はすべてラック式でも問題ありません。
原付用などで、小型(0.5m×2.0m)以上-大型(1.0m×2.3m)未満の区画を設ける場合、小型としてカウントします。

Q2-2 駐輪場の区画は白線で場所を明示する必要があるか？

- A. 白線を用いる必要はありませんが、駐輪場所が分かるように明示してください。(表示等)

Q2-3 平面式の小型二輪駐輪場としてどのようなものが認められるか？

- A. 以下の場合は平面式駐輪場として認められません。
平面式として認められるかの判断に迷う際はご相談ください。
<認められない例>
- ・2段式(下段も含む)、ラック式、スライド式
 - ・2階以上や屋上、地下等、エレベーター等を用いて運搬する必要があるもの
 - ・床に傾斜があり、二輪車が自立できない場合 等

Q2-4 自動車のくし刺し駐車は認められるか？

- A. 指定建築物制度では、安全に出入りできるのであれば、建築主の判断に委ね、認めています。
他の法令規則は別途ご確認ください。
道路の切り下げが必要など道路状況によっては道路管理者に確認してください。
<機械式駐車場の場合>
メーカー推奨の寸法を確保してください。入出庫の待機スペースは道路上でなく敷地内に設けてください。

Q2-5 駐車施設の車路幅はどのくらい確保しなければならないか？

- A. 指定建築物制度では規定はありませんが、安全に通行できる幅を確保してください。
安全に出入りできることを確認するため、車両の軌跡を図面に示していただく場合がございます。
<安全性確保の目安例>
- ・一般的に安全にすれ違える幅が確保されている(小型二輪車用:1.5m)
 - ・避難経路が確保されている
 - ・歩行者動線が安全に確保されている

Q2-6 駐車台数の計算が正しいか確認してもらえるか？

- A. 駐車台数の事前確認は行っておりません。以下の資料を参考に、ご自身でご確認ください。
- 【参考】
- ・「駐車施設の確保に関する基準チェックシート(試算用)」
- https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14994/20241001_checksheets.xlsx

Q2-7 基準の特例の、駐車施設の駐車施設間の振替を適用する場合、台数の上限・下限はあるか？

- A. 振替できる台数には上限・下限がございます。以下の資料を参考に算出してください。
- 【参考】
- ・「指定建築物建築届の手引き」p.6 駐車施設間の振替
- https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14994/20241001_shiteiken_tebiki.pdf
- ・「駐車施設の確保に関する基準チェックシート(試算用)」
- https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14994/20241001_checksheets.xlsx

Q2-8 サービス用駐車場としてどのようなものが認められるか？

- A. 以下の用途等で外部の人が利用できる駐車場を利用しやすい場所に設けるものが認められます。
- <サービス駐車場の用途例> 来客用・配達・引っ越し・送迎・荷捌き
- 【注意】
- 兵庫県が定める「福祉のまちづくり条例」で、サービス用駐車場の区画について規定が適用される場合がございます。ご確認ください。
- 【参考】
- 「指定建築物建築届の手引き」p.7 サービス用駐車場の整備
- https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14994/20241001_checksheets.xlsx

Q2-9 敷地外駐車場はどのような場合に認められるか？

- A. 法令等の規制や物理的な理由があり敷地内に駐車場設置が難しい場合、個別に事前相談を行った上で認めています。
- 例) 前面道路に通行規制がある、計画地の地域に景観関連の規制がある、敷地と前面道路の高低差が大きい 等
- 単に建築主等の事業の都合で敷地内に駐車場を設けないという場合は認めておりません。敷地内で駐車施設の基準台数を満たせないか、基準の特例も併せて検討してください。
- 【参考】
神戸市 HP「共同住宅・長屋の駐車施設の確保に関する特例」
https://www.city.kobe.lg.jp/a81944/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/shiteiken_tokurei.html

3. 既存の共同住宅・長屋の駐車施設の変更

Q3-1 機械式駐車場を撤去したい/駐車場を減らしたいが、どうすればいいか？

- A. 変更後の設置台数が、指定建築物建築の①届出当時の基準、②現行の基準(令和 6 年 10 月以降)のいずれかに適合するようにしていれば、届出は不要です。
- 【注意】
- ・②現行の基準に適合させる場合は、二輪車も含めた全ての基準を満たすようにしてください。
 - ・1994(平成 6)年 9 月 30 日以前に届出がされている場合は駐車施設の基準の対象外となります。
 - ・トラブルを防ぐため、管理組合等とよく話し合い、記録を残してください。
- 【参考】
既存の共同住宅についての基準の緩和については下記を参照ください。
神戸市 HP「既存の共同住宅・長屋の駐車施設」
https://www.city.kobe.lg.jp/a81944/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/shiteiken_tokurei_kizon.html

4. ワンルームマンション、特定共同住宅

Q4-1 管理人室は必要か？

- A. ワンルームマンションで 30 戸以上の場合、管理業務を行うための建築物の部分の部分を設けることが必要です。また、管理を行う者の氏名や連絡先等を記載した表示板を外部から見やすい場所に掲げてください。
- 【参考】
旧基準ではカウンターや窓がある管理人室が必要となっていました、
現行基準(令和 6 年 10 月改正)では求めておりません。

5. 標識

Q5-1 標識を設置した際に届出は必要か？

A. 標識設置届は不要です。

Q5-2 指定建築物の標識と集合住宅協議の標識を一つのものにまとめてもいいか？

A. 指定建築物制度で求めている標識の記載事項がすべて表記される場合、兼ねることは可能です。
【参考】
「指定建築物建築届の手引き」p.20 様式
https://www.city.kobe.lg.jp/documents/14994/20241001_shiteiken_tebiki.pdf

Q5-3 標識はいつまで設置しなければならないか？

A. 建築工事の完了時まで設置してください。仮囲いをする等、工事の都合で標識を移設する際は、できるだけ見やすい位置に設置してください。

6. 近隣説明

Q6-1 説明会は説明回数に含めてもいいか？

A. 含めていただいてかまいません。

Q6-2 近隣住民から説明会を開くことを求められたが、開催しなければならないか？

A. 近隣等から説明会の要望がある場合でも、開催は必須ではありません。近隣説明は建築主の判断で、個別説明／説明会のいずれかの方法で行ってください。

Q6-3 説明会を欠席した説明対象者への対応はどうすればいいか？

A. 説明会を欠席した説明対象者にも最低3回は訪問・説明会のいずれかで、それぞれ異なる日・時間帯に説明を試みてください。3回訪問した結果不在といった場合は説明資料の投函でかまいません。

Q6-4 建築の計画について近隣から変更するように求められた。どうすればいいか？

A. 指定建築物制度では近隣住民の要望に応えることは求めませんが、建築紛争にならないように丁寧に説明してください。また、説明に関する報告書と説明一覧表にどのような対応をしたかを記載してください。

7. 提出書類

Q7-1 委任状に押印は必要か？

A. 委任状への押印は不要です。