

高度地区の制限内容（平成25年3月5日告示）

第1種高度地区	第2種高度地区	第3種高度地区	第4種高度地区	第5種高度地区	第6種高度地区

用途地域別の建築物の形態規制（建築基準法に基づく一般的な制限）

		第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 中高層住居 専用地域	第二種 中高層住居 専用地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	近隣商業 地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業専用 地域	
斜 線 制 限	前 面 道 路 斜 線 （勾配＋立ち上がり）	<p>※第一・二種低層住居専用地域は隣地斜線制限の対象外</p> <p>適用範囲：L 例 容積率200%以下の場合 20m 容積率300%の場合 25m</p>								<p>適用範囲：L 例 商業地域 容積率600%の場合 25m 準工業地域 容積率200%の場合 20m</p>				
	北 側 斜 線 （立ち上がり＋勾配）	<p>※容積率100, 150, 200, 300%の地域は対象外</p>				<p>■の部分、建築物を建てられる空間</p> <p>注1： 建ぺい率、容積率については、神戸市で指定するものを示しています。</p> <p>注2： 敷地の位置や建築物の計画内容により、容積率や斜線の制限が多少変わる場合があります。</p>								

第7種高度地区	第8種高度地区

敷地面積の最低限度について

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域のうち、建ぺい率40%、容積率80%を指定している地域については、建築物の敷地面積の最低限度が100㎡となります。ただし、100㎡未満の敷地であっても、新用途地域になった時点（H8.2.13）で既に建物が建っている敷地やまだ建物が建てられていない所有地等（青空駐車場として使用している土地など）で、分割しないで現況の面積のまま使用する場合、この規定は適用されず、新築や建て替えなどができます。

市街化調整区域内の建物の大きさについて

市街化調整区域の良好な環境を維持するため、建物の大きさや高さを制限しています。（H16.3市告示526号）

①容積率の制限 100% ②建ぺい率の制限 60%  
 ③道路斜線制限 1:1.5 ④隣地斜線制限 20m+1:1.25  
 ⑤日影規制（住環境等をまもりそだてる条例H16.4交付3号）

対象：高さが10mを超える建築物  
 測定位置：平均地盤面からの高さが4mの位置  
 日影時間：敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲に4時間以上の日影を生じさせてはならない  
 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲に2.5時間以上の日影を生じさせてはならない

【問い合わせ：建築住宅局建築指導部建築安全課】

建築基準法第22条の規定による区域の指定について

神戸市の行政区域のうち、都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条に規定する用途地域を定めている区域を、指定する区域とする。ただし、同条に規定する防火地域及び準防火地域を定めている区域を除く。