

神戸市における角敷地等の扱い

- 神戸市では、下図に適合する敷地を角敷地等と扱います。※1
- 下図の角敷地等においては、建ぺい率の緩和（指定建ぺい率+10%）を受けることができます。※2

（※1：神戸市建築基準法施行細則第11条で指定（図解中①～⑩は細則の号を示す） ※2：建築基準法第53条第3項第2号による）

- 注1）地区計画や建築協定などまちづくりのルール、又は、流通業務団地など都市計画事業事業の事業計画等において、建ぺい率の最高限度が定められている場合は、特段の定めがない限り、角敷地等による建ぺい率の緩和は適用できません。
- 注2）角敷地等による建ぺい率の緩和を受けるにあたっては隅切を設ける必要はありません。ただし、周辺道路の種別や計画の規模等により隅切が必要となる場合がありますので、別途、担当部署と協議してください。

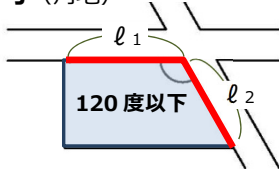
1 角敷地等の扱い（市内全域）

- ▶神戸市内全域において、下図の条件（敷地面積等により、ア）敷地が接する道路等の幅員、イ）道路等に接する敷地辺長の敷地全周長に対する割合、その他の条件があります。）を満たす場合に建ぺい率の緩和（指定建ぺい率+10%）を受けることができます。

※注意：下図①～⑩のいずれの敷地についても、各々の道路等に2m以上接していることが必要です。

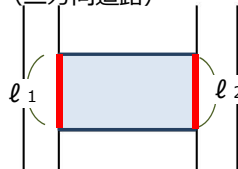
I. 敷地面積が300㎡以下の場合

①号（角地）



- ア) 2つの道路が共に建築基準法の道路（以下すべて同じ）
- イ) $\frac{l_1 + l_2}{L \text{ (敷地全周長)}} \geq \frac{1}{4}$

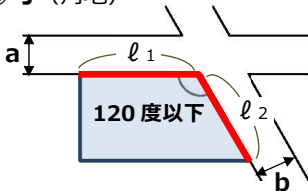
⑤号（二方向道路）



- ア) 2つの道路が共に建築基準法の道路（以下すべて同じ）
- イ) $\frac{l_1 + l_2}{L \text{ (敷地全周長)}} \geq \frac{1}{3}$

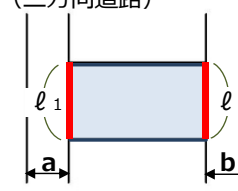
II. 敷地面積が2,000㎡以下の場合

②号（角地）



- ア) $a, b \geq 4\text{m}$
かつ
 $a + b \geq 12\text{m}$
- イ) $\frac{l_1 + l_2}{L \text{ (敷地全周長)}} \geq \frac{1}{4}$

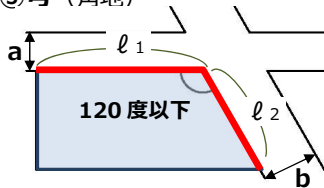
⑥号（二方向道路）



- ア) $a, b \geq 4\text{m}$
かつ
 $a + b \geq 10\text{m}$
- イ) $\frac{l_1 + l_2}{L \text{ (敷地全周長)}} \geq \frac{1}{3}$

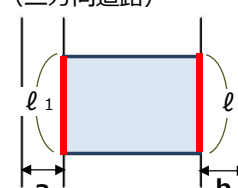
III. 敷地面積が2,000㎡を超える場合

③号（角地）



- ア) $a, b \geq 6\text{m}$
かつ
 $a + b \geq 20\text{m}$
- イ) $\frac{l_1 + l_2}{L \text{ (敷地全周長)}} \geq \frac{1}{3}$

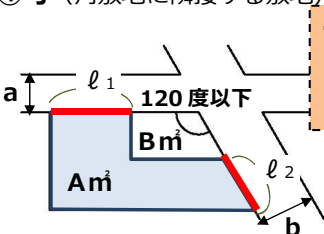
⑦号（二方向道路）



- ア) $a, b \geq 6\text{m}$
かつ
 $a + b \geq 20\text{m}$
- イ) $\frac{l_1 + l_2}{L \text{ (敷地全周長)}} \geq \frac{1}{2}$

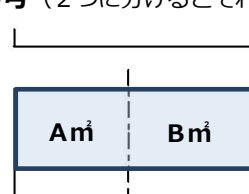
IV. その他

④号（角敷地に隣接する敷地）



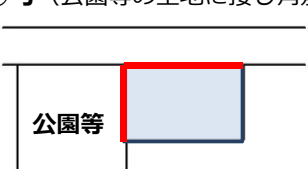
- （適用条件）
敷地面積 $A \leq 1,000\text{㎡}$
かつ
隣接する角地面積 $B \leq 300\text{㎡}$
- ア) $a, b \geq 4\text{m}$
かつ
 $a + b \geq 12\text{m}$
- イ) $\frac{l_1 + l_2}{L \text{ (敷地全周長)}} \geq \frac{1}{4}$

⑧号（2つに分けるとそれぞれが角敷地等になる敷地）



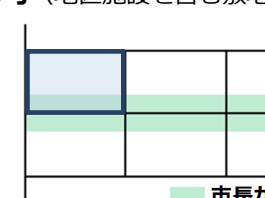
- （適用条件）
敷地面積 $A, B \leq 2,000\text{㎡}$
- A, Bそれぞれが
①、②、⑤、⑥の
いずれかに該当する敷地

⑨号（公園等の空地に接し角敷地に準ずる敷地）



- 公園、広場、川、海、軌道
敷地等に接する敷地で①～⑧に準ずる敷地
（主事要領v-07参照）

⑩号（地区施設を含む敷地）



- （適用条件）
敷地面積 $\leq 100\text{㎡}$

敷地から地区施設を除いた部分の周長の1/4以上が地区施設及び道路に接する敷地

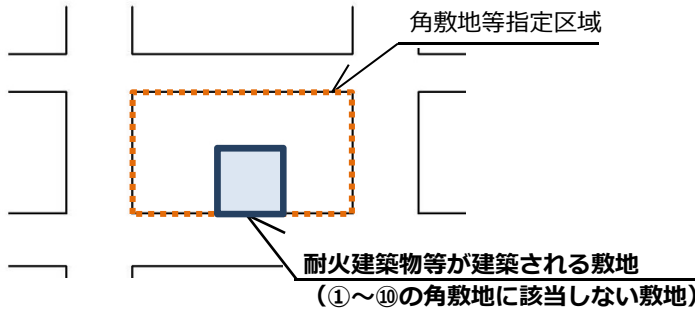
市長が指定した地区施設

2 細則第11条第1項第11号による角敷地等指定区域内の敷地の扱い（市内一部エリア）

※建築基準法第53条第3項第1号の適用を受けるものを除く。

▶神戸市内の一部エリアは、「角敷地等指定区域※3」に指定（細則第11条第1項第11号）されており、指定区域内で、①～⑩の角敷地に該当しない敷地（建築基準法第53条第3項第1号の適用を受けるものを除く。）について、下記の条件を満たす場合は、建ぺい率の緩和（指定建ぺい率+10%）が適用されます。

⑪号（角敷地等指定区域内の敷地）※①～⑩号の角敷地等に該当しない敷地



※3 角敷地等指定区域

→ 灘区、兵庫区、長田区及び須磨区において、一部のエリアが指定されています（H30.4.1現在）。敷地がエリア内かどうかについては以下からお調べいただけます。

- 「都市計画情報案内システム（ゆーまっぷ）」：都市局 都市計画課（三宮国際ビル6階）
- 「神戸市都市計画情報」：市HP⇒外部リンク
- “角敷地”で検索：市のホームページ

（適用条件）

- (1) 耐火建築物、準耐火建築物、又はR1.6.21国交告第194号第四第一号イに適合する建築物※が建築される敷地（※建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67号）施行前の旧令第136条の2の基準）
- (2) 土地区画整理事業が施行中の区域内では、仮換地の指定がされた敷地

（注意）

- ・法第53条第3項第1号の適用を受ける場合は、本規定による緩和は適用されません。
→ 準防火地域では、上記(1)の条件を満たす場合、法第53条第3項第1号の緩和が適用されるため、指定区域による緩和はありません。
- ・①～⑩に該当する角地は、指定区域内であっても、角地による建ぺい率の緩和は+10%です。
- ・地区計画等により、建ぺい率の最高限度が定められている場合の取り扱いは、裏面に記載のとおりです。
- ・建築基準法第42条第2項の道路に接する場合は、後退部分を道路として整備してください。

（参考）建築基準法第53条第3項、第6項による建ぺい率の緩和

適用条件	緩和値
ア) 「指定建ぺい率が80%以外で防火地域内の耐火建築物等」または「準防火地域内の準耐火建築物等」＜§53-3-1＞	+10%
イ) 特定行政庁が指定する「角敷地等」（＝①～⑩（⑪については防火地域の場合のみ適用可）の条件を満たすもの）＜§53-3-2＞	+10%
ウ) ア)かつイ)（⑪で§53-3-1適用のものを除く）の場合	+20%
エ) 「指定建ぺい率が80%で防火地域内の耐火建築物等」＜§53-6＞	建ぺい率の適用なし（100%）

▶ 神戸市における角敷地等の扱いについては、市ホームページをご利用ください

角敷地

検索

■お問い合わせは・・・

建築住宅局 建築指導部 建築安全課 建築安全係 まで
（TEL 078-595-6561／三宮国際ビル5階）

2025.4.1