

議案番号	第 2 号			
議案内容	第一種中高層住居専用地域内における 日影による中高層の建築物の高さの制限を超える「倉庫」の増築 (建築基準法第86条に基づく認定区域内における増築)			
抵触条項	日影による中高層建築物の高さの制限 (法第56条の2第1項)			
許可根拠規定	土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないもの (同条ただし書き)			
申請者	神戸市建築住宅局長			
申請場所	西区王塚台2丁目			
地域地区	用途地域	第一種中高層住居専用地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)		
	防火地域他	防火地域の指定なし, 第三種高度地区		
工事種別	増築			
建築物用途	共同住宅 (増築部分: 倉庫)			
規模		申請部分	申請外部分	合計
	敷地面積			1,536.97 m ²
	建築面積	1.76 m ²	245.16 m ²	246.92 m ²
	延べ面積	1.76 m ²	878.77 m ²	880.53 m ²
	構造	軽量鉄骨造	PC造・ 軽量鉄骨造	建蔽率 16.07 %
	階数	1 階	5 階	
	最高高さ	2.21 m	14.13 m	容積率 57.29 %
備考	<ul style="list-style-type: none"> 昭和53年8月1日「神戸市中高層建築物の日影による高さ制限に関する条例」の施行により既存建築物が不適格建築物になる。 最近の許可: 平成30年6月14日 第3020号 建築基準法第86条第2項の規定に基づく認定申請併願手続き中 <p>当初一団地認定 昭和48年5月22日 第5号 増築一団地認定 平成30年6月14日 第3号</p>			

日影に関する 規 制 値		測定高さ	(1 中高) 平均地盤面 + 4 m (1 低専) 平均地盤面 + 1.5 m	
	第一種中高層 住居専用地域	規制時間 (容積率200%)	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
	第一種低層 住居専用地域	規制時間 (容積率100%)	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
日 影 の 状 況	<p>抵触部分 (一団地認定区域内既存建築物)</p> <p><u>北 側</u> 道路を挟んで戸建住宅、共同住宅、青空駐車場があり、5 m ライン、10mラインともに日影の規制時間を超える部分がある。</p>			
	<p>増築部分 (倉庫) 高さが日影の測定面より低くなるため、日影に影響 しない。</p>			
そ の 他	<p>敷地周辺の状況</p> <p>1. 北側 — 道路を挟んで、戸建住宅、共同住宅、青空駐車場</p> <p>2. 東側 — 道路を挟んで、戸建住宅</p> <p>3. 南側 — 道路を挟んで、共同住宅</p> <p>4. 西側 — 共同住宅</p>			