

議案番号	第 1 号			
議案内容	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び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「共同住宅」の増築			
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	西区美穂が丘1丁目2 他18筆			
地域地区	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域 （指定建蔽率60%、指定容積率200%）		
	防火地域他	防火指定なし、第三種高度地区		
工事種別	増築			
建築物用途	共同住宅			
規模		申請部分	申請外部分	合計
	敷地面積			68,118.26 m ²
	建築面積	164.18 m ²	8,967.76 m ²	9,131.94 m ²
	延べ面積	248.30 m ²	40,321.63 m ²	40,569.93 m ²
	構造	PC造一部鉄骨造他	PC造、RC造他	建蔽率 13.43 % 容積率 53.73 %
	階数	5 階	5 階	
	最高高さ	14.230 m	14.800 m	
備考				

日影に関する 規 制 値	第一種低層 住居専用地域 第二種低層住居 専用地域 (容積率100%)	測定高さ	平均地盤面 +1.5 m	
		規制時間 (容積率100%)	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
	第一種中高層 住居専用地域内 (容積率200%)	測定高さ	平均地盤面 + 4 m	
		規制時間 (容積率200%)	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
日 影 の 状 況	<p>抵触部分（既存建築物）</p> <p><u>北 側</u> 住宅があり、既存の共同住宅からの日影が10mライン、5mラインの規制時間を超える部分がある。</p> <p><u>北東側</u> 福祉施設があり、既存の共同住宅からの日影が10mラインの規制時間を超える部分がある。</p> <p><u>東 側</u> 住宅があり、既存の共同住宅からの日影が10mライン、5mラインの規制時間を超える部分がある。</p>			
	<p>増築部分 日影の規制時間内に収まっている。</p>			
そ の 他	<p>敷地周辺の状況</p> <p>1. 北側 — 道路を挟んで住宅</p> <p>2. 東側 — 道路を挟んで住宅、福祉施設</p> <p>3. 南側 — 道路を挟んで保育所、中学校</p> <p>4. 西側 — 道路を挟んで住宅、公園</p>			