

議 案 番 号		第 3 号		
議 案 内 容		第一種中高層住居専用地域内等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」の新築 (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77番		
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		新築		
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			3,815.60 m <sup>2</sup>
	建築面積	1,056.13 m <sup>2</sup>	—— m <sup>2</sup>	1,056.13 m <sup>2</sup>
	延べ面積	4,692.65 m <sup>2</sup>	—— m <sup>2</sup>	4,692.65 m <sup>2</sup>
	構 造	鉄筋コンクリート造、 鉄骨造	—— 造	建蔽率 27.68 %
	階 数	6 階	—— 階	容積率
	最高高さ	18.35 m	—— m	113.04 %
備 考	<ul style="list-style-type: none"><li>・当初一団地認定：昭和48年5月22日第5号</li><li>・日影規制施行日：1977年(昭和52年)11月1日</li><li>・直近一団地認定：令和5年1月20日第5号</li><li>・直近日影許可：令和5年1月20日第R3-3090号 (一団地認定区域内で申請場所とは別の敷地に附属倉庫を増築)</li><li>・新築建物の単独日影は、現行基準に適合</li></ul>			

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	抵触部分（一団地認定区域内既存建築物） <u>北 側</u> 道路を挟んで戸建住宅、長屋、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。			
	新築部分 （共同住宅）日影の規制時間内に収まっている。			
そ の 他	敷地周辺の状況 1. 北側 — 道路を挟んで、戸建住宅、長屋、青空駐車場 2. 東側 — 道路を挟んで、戸建住宅 3. 南側 — 道路を挟んで、共同住宅 4. 西側 — 共同住宅			