

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「事務所」への用途変更			
抵触条項	建築物の用途制限（法第48条第3項）			
許可根拠規定	良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めるもの（同条ただし書）			
申請者	兵庫県総務部職員局管財課			
申請場所	中央区中山手通7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	準防火地域, 第三種高度地区		
工事種別	用途変更			
建築物用途	事務所			
規模		申請部分	申請外部分	合計
	敷地面積			3,181.51 m ²
	建築面積	1,277.08 m ²	— m ²	1,277.08 m ²
	延べ面積	1,150.50 m ²	4,484.16 m ²	5,634.66 m ²
	構造	鉄筋コンクリート造	— 造	建蔽率 40.14 % 容積率 171.68 %
	階数	地上 5 階 地下 1 階	— 階	
	最高高さ	20.600 m	— m	
抵触内容	対 象		本 申 請	
	建築物の用途		事務所 (延べ面積5,634.66m ²) (うち申請部分：1,150.50m ²)	
備考	<p>昭和54年：第二種住居専用地域（現在：第一種中高層住居専用地域）における事務所の新築として法48条の許可済み（昭和54年3月5日第82号）</p> <p>平成30年：一部を専修学校に用途変更として法48条の許可済み（平成30年7月3日第3077号）</p> <p>今回：専修学校の用途を事務所に用途変更</p> <p>※申請部分の事務所の用途1,150.50m²、申請外部分の事務所の用途4,398.17m²</p>			

公開による意見の聴取

開催年月日	令和7年12月22日(月) 午後2時30分から
開催場所	神戸市中央区中山手通6丁目1番40号 山の手地域福祉センター 1階 活動室
参集者	申請者側 3名
	利害関係者 1名
主な意見	<p>【工事中の対応】 ○平成29年の耐震工事では、工事の大型車両が、指定された広い道路ではなく自宅前の狭い道路を通過しており影響があった。今回そのようなことがないか、通学路にもなっているので心配している。 →工事車両の出入りはあるため、工事車両の通行で問題があれば申請者まで連絡をいただきたい。</p> <p>【使用後の対応】 ○専修学校が入居した頃から、利用が増えるにつれて路上の喫煙やポイ捨てなど、迷惑と思うことが増えた。今回の用途変更で、利用者は増えるのか、また利用者への注意喚起などをして欲しい。 →今回の用途変更で入る労働委員会と人事委員会の事務局の職員は、それぞれ15～20名ほどの予定であり、これまでに比べて日常的な利用者は減る方向。 マナーの徹底に向けて今回の意見を持ち帰り、担当部署に伝える。</p>
備考	許可申請に先立って、近隣権利者に個別に計画説明