

議案番号	第 1 号			
議案内容	第二種住居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「工場」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	三菱電機株式会社			
申請場所	兵庫区和田崎町1丁目 他			
地域地区	用途地域	工業地域（指定建蔽率60%，指定容積率200%） 工業専用地域（指定建蔽率60%，指定容積率200%）、		
	防火地域他	準防火地域，第五種高度地区		
工事種別	増築			
建築物用途	工場（申請部分：工場）			
規模		申請部分	申請外部分	合計
	敷地面積			247,210.33 m ²
	建築面積	5,810.65 m ²	121,497.52 m ²	127,308.17 m ²
	延べ面積	17,916.46 m ²	225,208.01 m ²	243,124.47 m ²
	構造	鉄骨造	鉄骨造	建蔽率 51.35 %
	階数	5 階	6 階	
	最高高さ	32.925 m	30.760 m	容積率 97.84 %
備考	<p>計画敷地の建築物により日影が生じる位置の用途地域 敷地北側：第二種住居地域（容積率200%） 第二種住居地域（容積率300%）</p> <p>前回の許可 令和5年12月5日 第3116号（包括同意基準に適合）</p> <p>既存不適格建築物 昭和35年～49年に建築</p> <p>日影規制 昭和52年11月～</p>			

日影に関する 規 制 値	第二種住居地域 (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
	第二種住居地域 (容積率300%)	測定高さ	平均地盤面 + 4 m	
		規制時間 (容積率300%)	5 m : 5 時間	10m : 3 時間
日 影 の 状 況	<p>抵触部分 (既存建築物)</p> <p><u>北 側</u></p> <p>工場、事務所、共同住宅があり、既存の工場からの日影が10 m 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</p> <p>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 — 工場、事務所、共同住宅、病院</p> <p>2. 東側 — 工場</p> <p>3. 南側 — 海</p> <p>4. 西側 — 工場、事務所</p>			