

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「有料老人ホーム」の新築 (建築基準法第86条に基づく認定区域内の増築)		
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		エスリード株式会社		
申 請 場 所		須磨区高倉台4丁目13番		
地 域 地 区	用 途 地 域	近隣商業地域 (指定建蔽率80%, 指定容積率300%)		
	防火地域他	防火地域の指定なし, 第六種高度地区		
工 事 種 別		新築		
建 築 物 用 途		有料老人ホーム		
規 模		申 請 部 分	申 請 外 部 分	合 計
	敷地面積			1,543.89 m ²
	建築面積	809.61 m ²	―― m ²	809.61 m ²
	延べ面積	3,558.27 m ²	―― m ²	3,558.27 m ²
	構 造	鉄骨造	―― 造	建蔽率 52.44 % 容積率 175.97 %
	階 数	6 階	―― 階	
	最高高さ	20.890 m	―― m	
備 考	- 計画敷地の建築物により日影が生じる位置の用途地域 敷地周辺：一種中高層住居専用地域 (容積率200%) - 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。 - 前回の許可：平成26年1月24日 第3150号 - 建築基準法第86条の2第1項の規定に基づく認定 (一団地認定区域内における増築) 申請併願手続き中 - 当初一団地認定：昭和47年1月20日 第10号 - 増築一団地認定：平成26年1月24日 第6号 - 新築建物の単独日影は、現行基準に適合している。			

日影に関する 規 制 値	第一種中高層 住居専用地域 (容積率200%)	測定高さ	平均地盤面 + 4 m	
		規制時間	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
	近隣商業地域 (容積率300%)	制限なし		
日 影 の 状 況	抵触部分（一団地認定区域内既存建築物） <u>北東側</u> 道路を挟んで共同住宅があり、10mラインで日影の規制時間を超える部分がある。			
	<u>北西側</u> 道路を挟んで共同住宅があり、10mラインで日影の規制時間を超える部分がある。			
	新築部分 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. 北東側 — 道路を挟んで、共同住宅、診療所 2. 南東側 — 道路を挟んで、幼稚園、小学校 3. 南西側 — 道路を挟んで、共同住宅 4. 北西側 — 道路を挟んで、共同住宅、幼稚園			