

議案番号	第 3 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 「病院・大学」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	J A三井リース建物 株式会社			
申請場所	中央区楠町7丁目			
地域地区	用途地域	第二種住居地域 （指定建蔽率60%，指定容積率300%）		
	防火地域他	準防火地域，第五種高度地区， 大倉山公園西・高度医療地区地区計画		
工事種別	増築			
建築物用途	病院・大学			
規模		申請部分	申請外部分	合計
	敷地面積			42,397.77 m ²
	建築面積	1,068.49 m ²	24,333.15 m ²	25,401.64 m ²
	延べ面積	6,693.17 m ²	134,005.17 m ²	140,698.34 m ²
	構造	鉄骨造	SRC造	建蔽率
	階数	地上 7 階	地上 11 階 地下 2 階	59.92 %
	最高高さ	37.74 m	48.67 m	容積率 308.73 %
備考	<ul style="list-style-type: none"> 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。 平成15年11月28日 法第48条第6項（附属駐車場）許可 最近の許可 令和3年7月12日第3067号（法第56条の2）包括同意 令和3年7月12日第3066号（法第48条6項）48-16-1 法第48条第6項許可併願（48条16項1号）手続き中 大倉山公園西・高度医療地区地区計画により建築物の容積率の最高限度400% 			

日影に関する 規 制 値	第二種住居地域	測定高さ	平均地盤面+4.0m	
		規制時間	5 m : 4 時間	10m : 2.5時間
日 影 の 状 況	抵触部分（既存建築物） <u>東 側（第二種住居地域 200%）</u> 道路を挟んで大倉山公園、寺院があり、5 mライン、10mラインと もに、日影時間を超える部分がある。			
	増築部分 日影の規制時間内におさまっている。			
そ の 他	敷地周辺の状況 1. 北側 — 道路を挟んで、住宅 2. 東側 — 道路を挟んで、公園、寺 3. 南側 — 道路を挟んで、中学校、大学 4. 西側 — 道路を挟んで、住宅，事務所等			