

| | | | | |
|--------|--|---|-------|---------------------------------|
| 議案番号 | 第 1 号 | | | |
| 議案内容 | 近隣商業地域及び第二種住居地域内における容積率の制限を超える「共同住宅」の新築 | | | |
| 抵触条項 | 容積率の制限（法第52条第1項） | | | |
| 許可根拠規定 | 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの（法第59条の2第1項） | | | |
| 申請者 | 和田興産株式会社 | | | |
| 申請場所 | 灘区原田通3丁目 | | | |
| 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 400%） 第二種住居地域（指定建蔽率 60%、指定容積率 200%） （基準建蔽率 89.88%、基準容積率 398.89%） | | |
| | 防火地域他 | 防火地域、第7種高度地区／準防火地域、第5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 | | | 1,174.91㎡ |
| | 建築面積 | 687.56㎡ | — ㎡ | 687.56㎡ |
| | 延べ面積 | 6,651.35㎡ | — ㎡ | 6,651.35㎡ |
| | 構造 | RC造 | — 造 | 建蔽率 58.53% 容積率 440.99% |
| | 階数 | 地上14階 地下1階 | — 階 | |
| | 最高高さ | 43.98m | — m | |
| 備考 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地周辺の状況 北—一戸建ての住宅 東—道路（幅員10.80m）を挟んで共同住宅 南—道路（幅員4.00m）を挟んで一戸建ての住宅 西—屋外駐車場、一戸建ての住宅、共同住宅 ・ 容積率算定対象床面積 5,181.20㎡ ・ 住宅戸数 79戸 ・ 駐車台数 20台（戸数の25.31%） ・ 駐輪台数 128台（戸数の162.02%） | | | |

適用対象

| | 基準 | 計画内容 |
|---------|---|-----------|
| 敷地規模 | 500㎡以上 | 1,174.91㎡ |
| 空地率 | 30.12%以上 | 41.47% |
| 前面道路の幅員 | 8 m以上 | 10.80m |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・市街地住宅型総合設計 ・有効緑化面積 345.30㎡ ・歩道状公開空地、一般公開空地、防火水槽(40t)等の整備 | |

容積率緩和

| | 基準 | | 計画内容 |
|-------------------------------|--|---------------|-----------|
| 有効公開空地率 | S/A=20%以上 | | 23.3% |
| 割増後延べ面積 | 442.05% | V=5,193.79㎡以下 | 5,181.20㎡ |
| 基準容積率による面積 | 398.89% | 4,686.59㎡以下 | 4,686.59㎡ |
| 公開空地による割増 | 43.16% | 507.19㎡以下 | 494.61㎡ |
| 特定施設 | | | |
| 駐車場 | —% | —㎡以下 | —㎡ |
| 文化・福祉施設 | —% | —㎡以下 | —㎡ |
| 地域防災施設 | —% | —㎡以下 | —㎡ |
| 共同住宅附属車庫 | —% | —㎡以下 | —㎡ |
| (参考) 必要有効公開空地率(S/A) の算定 | $S/A \geq 0.1 + (1-C) \times 2/3$ かつ 0.2 C:基準建蔽率 = 89.88% | | |
| (参考) 割増後延べ面積(V)の算定 | $V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i\}$ $= A \times 398.89\% \times \{1 + (273.87/1,174.91 - 0.1) \times 0.813193\}$ $= A \times 442.05\%$ A:敷地面積 = 1,174.91㎡ v:基準容積率 = 398.89% S:有効公開空地面積 = 273.87㎡ k _i :割増係数 = 0.8131 [k _i ={1/3+(9-v)×1/8×1/3}×(2/3×3/4+1)] | | |