

議案番号	第 1 号			
議案内容	第一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	TC神鋼不動産株式会社			
申請場所	東灘区北青木2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 200%） （基準建蔽率 80%、基準容積率 200%）		
	防火地域他	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			6,910.31㎡
	建築面積	4,120.93㎡	— ㎡	4,120.93㎡
	延べ面積	20,928.65㎡	— ㎡	20,928.65㎡
	構造	RC造	— 造	建蔽率 59.64% 容積率 240.56%
	階数	地上10階	— 階	
	最高高さ	30.025m	— m	
備考	<ul style="list-style-type: none"> 敷地周辺の状況 北—老人ホーム、戸建て住宅 東—スポーツ練習場、公園 南—道路（幅員約6.00m）を挟んで共同住宅 西—道路（幅員約8.00m）を挟んで共同住宅及び屋外駐車場 容積率算定対象床面積 16,622.97㎡ 住宅戸数 211戸 駐車台数 140台（戸数の66.35%） 駐輪台数 444台（戸数の210.42%） 			

適用対象

	基準	計画内容
敷地規模	1000㎡以上	6,910.31㎡
空地率	40%以上	40.53%
前面道路の幅員	6 m以上	14.97m
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 1,003.18㎡ ・歩道状公開空地、一般公開空地、隣接地緑地、防火水槽(60t)等の整備 	

容積率緩和

	基準		計画内容
有効公開空地率	S/A=33.33%以上		33.38%
割増後延べ面積	243.84%	V=16,850.41㎡以下	16,622.97㎡
基準容積率による面積	200.00%	13,820.62㎡以下	13,820.62㎡
公開空地による割増	43.84%	3,029.47㎡以下	2,802.35㎡
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	$S/A \geq 0.2 + (1-C) \times 2/3$ C: 基準建蔽率 = 80%		
(参考) 割増後延べ面積(V)の算定	$V = A \times v \times \{1 + (S/A - 0.1) \times k_i\}$ $= A \times 200\% \times \{1 + (2,306.88/6,910.31 - 0.1) \times 0.9375\}$ $= A \times 243.84\%$ A: 敷地面積 = 6,910.31㎡ v: 基準容積率 = 200% S: 有効公開空地面積 = 2,306.88㎡ k _i : 割増係数 = 0.9375 [k _i = {1/3 + (9-v) × 1/8 × 1/3} × (2/3 × 3/4 + 1)]		