

許可申請調書

議案第1号

件 名	用途制限に係る特例許可について			
申 請 者	住 所	広島市中区光南六丁目 1 番 6 8 号		
	氏 名	広島バス株式会社 代表取締役社長 沖田 和也		
申 請 敷 地	広島市東区戸坂新町二丁目 3 0 8 - 3 5 5 の一部			
用 途 地 域	第一種低層住居専用地域		防火指定	指定なし
用途・規模	用 途	バス運転者休憩室	工事種別	新築
	構 造	鉄骨造		
	階 数	1 階建て	高 さ	3 . 9 7 5 m
	敷地面積	2 , 2 2 4 . 5 8 m ²		
	建築面積	9 3 . 9 3 m ²	建ぺい率	4 . 2 2 % ≤ 6 0 %
	延べ面積	9 2 . 6 3 m ²	容積率	3 . 7 3 % ≤ 1 0 0 %
該 当 条 項	建築基準法第 4 8 条第 1 項			

申請理由

申請に係る計画は、路線バスの車庫に休憩所を新築するものである。
この計画は、建築基準法第48条第1項の規定(第一種低層住居専用地域内における建築制限)に抵触するため、同項ただし書の規定による許可を求めるものである。

付近見取図



許可に対する意見

申請に係る計画は、住居の環境を害するおそれはないと認められ、また、公益上やむを得ないと認められる。

調査等事項は別紙説明資料による。

議案第1号

用途制限に係る
特例許可について
〈建築基準法第48条第1項〉

＜建築基準法第48条第1項＞

(用途地域等)

第48条第1項

第一種低層住居専用地域内においては、別表第2(イ)項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

<別表第二(い)項>

(い)	第一種低層住居専用 地域内に建築するこ とができる建築物	1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの 7 公衆浴場（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第六項第一号に該当する営業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 8 診療所 9 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 10 前各号の建築物に附属するもの（政令で定めるものを除く。）
-----	---	--



計画建物の用途が適合しない

＜建築基準法第48条第15項＞

(用途地域等)

第48条第15項

特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

付近見取図（広域）

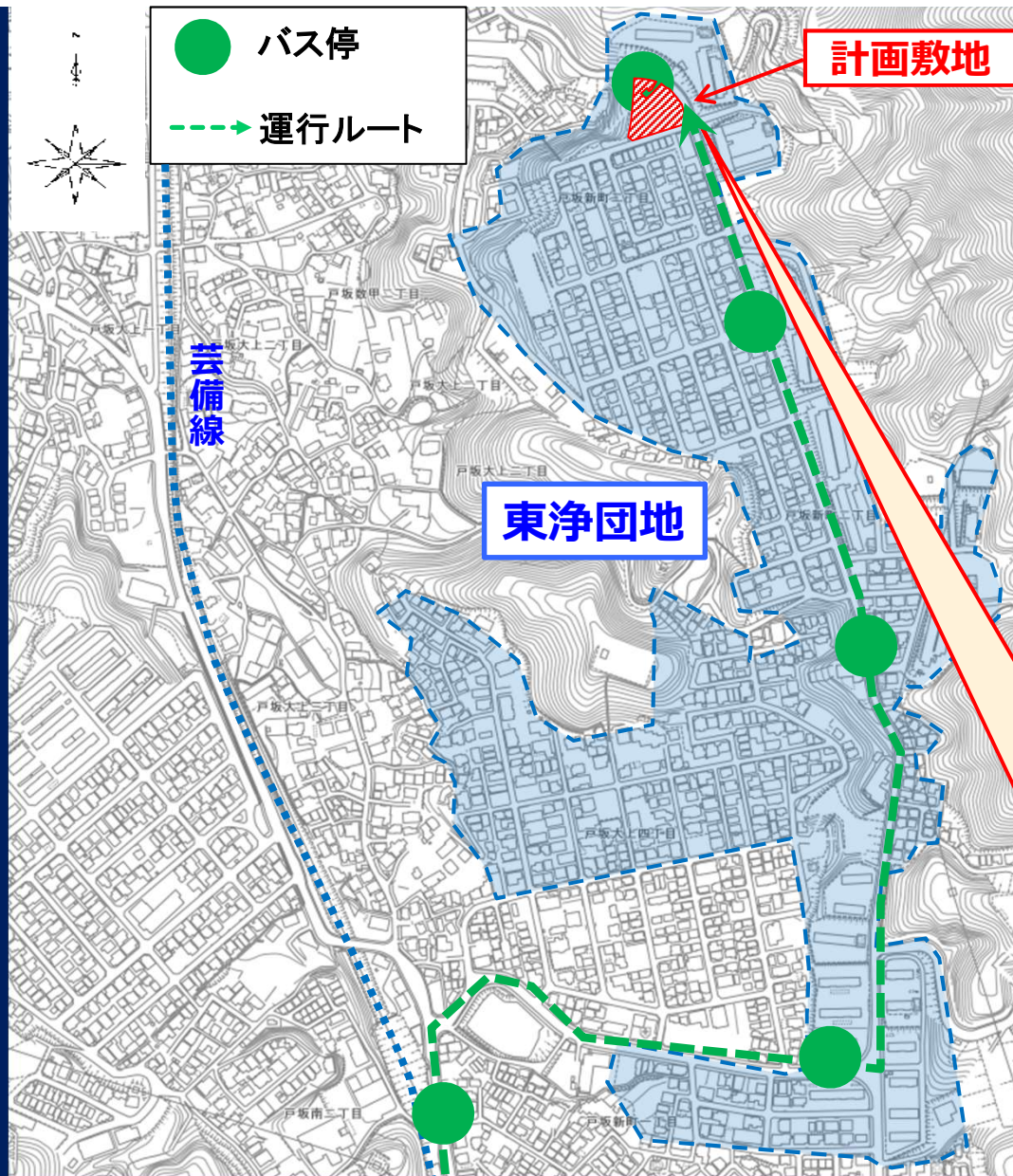


用途地域

7



路線バスの運行状況



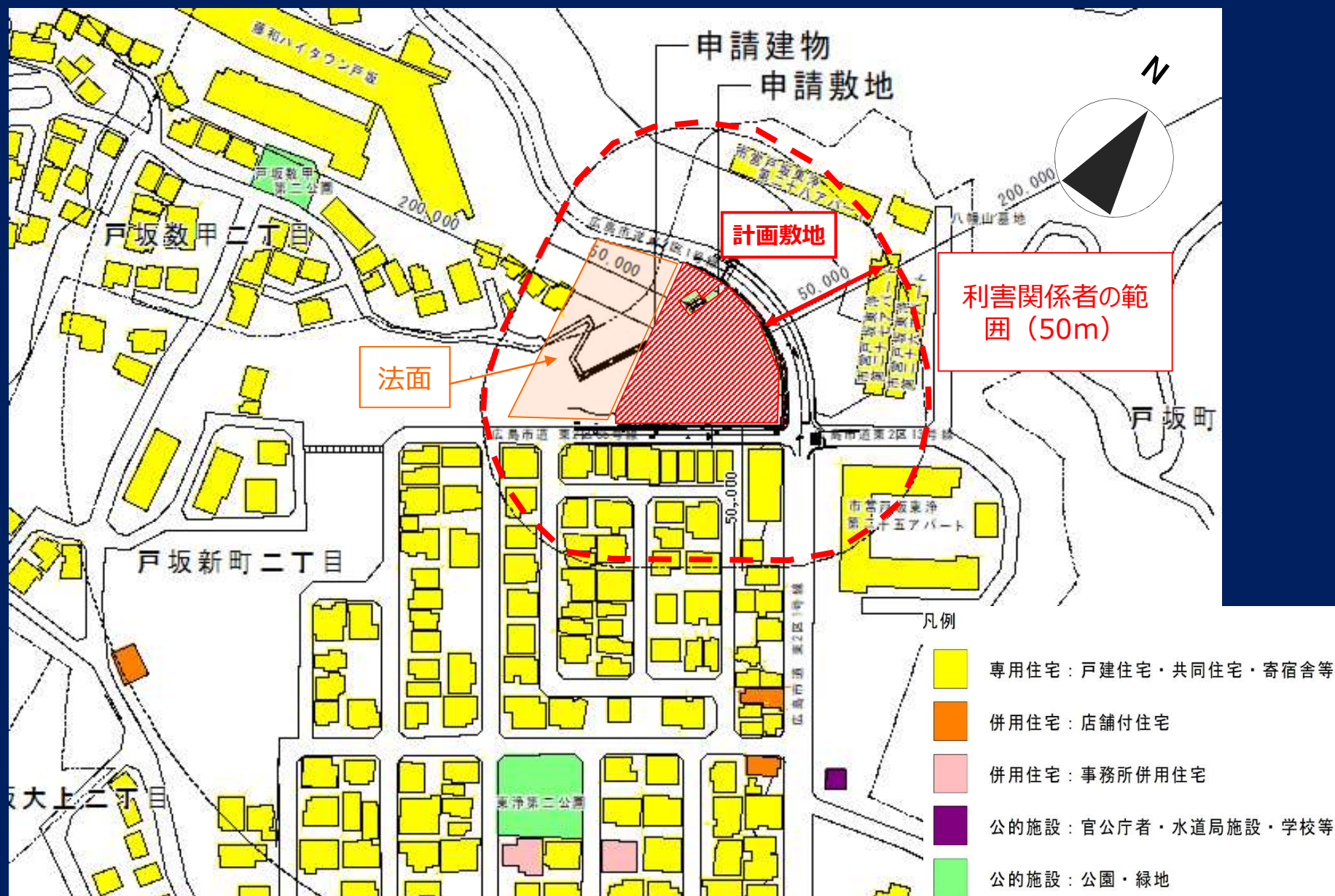
昭和47年 広島バス(株)が住民要望により東浄団地内に乗り入れ運行を開始
 昭和63年
 東浄車庫まで路線が延長された

27号中山線
 (東浄車庫～広島駅～紙屋町)
 (年間)
 ・バス運行便数
 平日108便 土日祝日95便

申請場所 (現況)
 バスの車庫として利用 (駐車・車両点検等)



周辺の土地利用状況



現況写真（航空写真）

10



計画敷地が不整形な理由

建築基準法の一敷地一建物の原則から、バス停の上屋と用途上可分である計画建築物ではバス停の上屋の敷地と分ける必要があるため

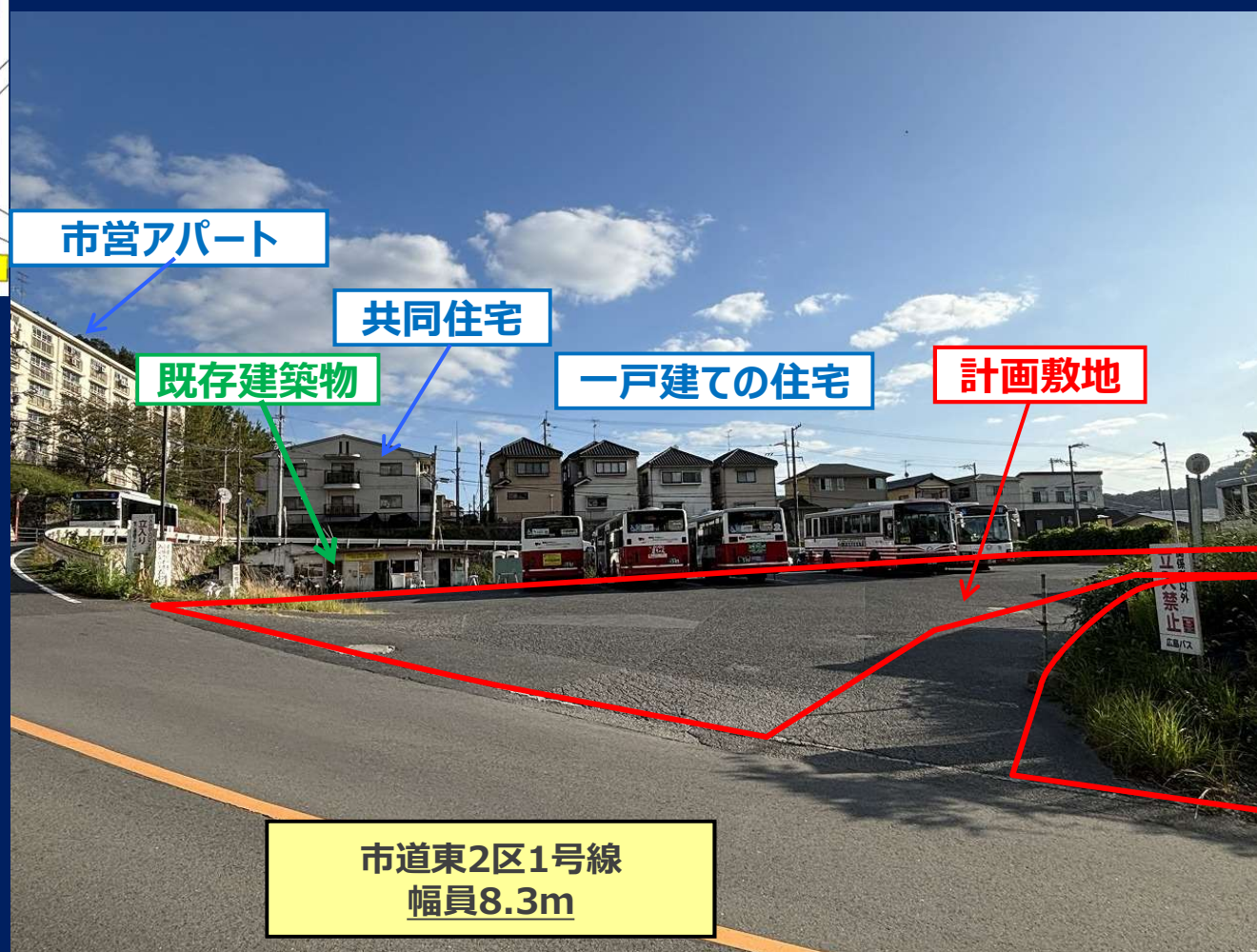
計画敷地内の既存建築物

現況写真

11

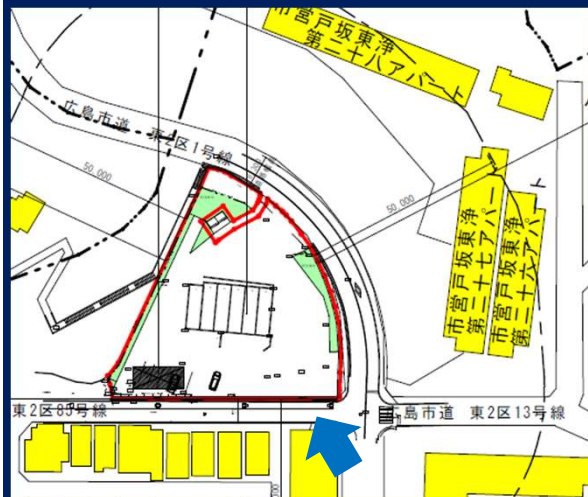


(は写真撮影位置)

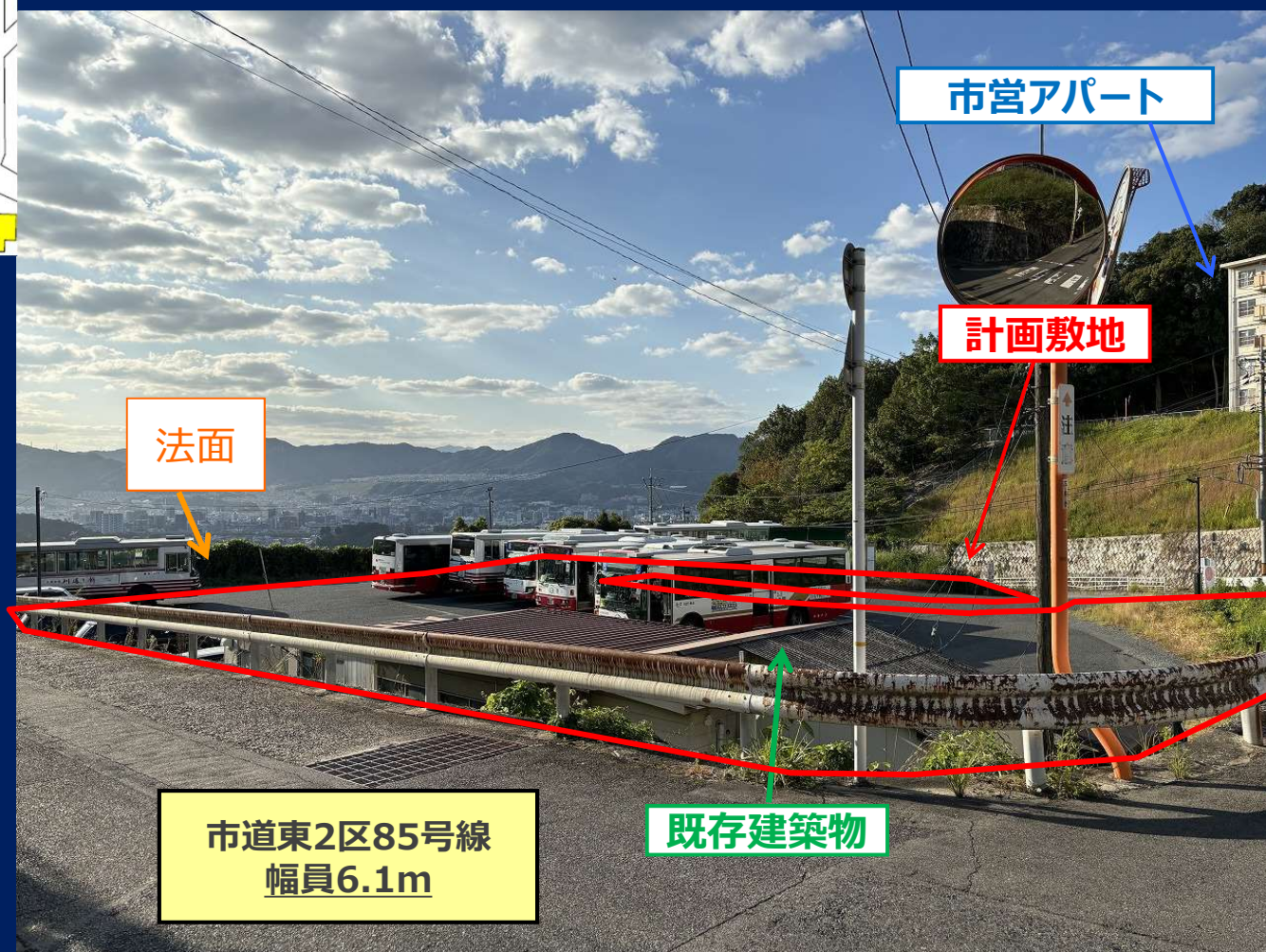


現況写真

12



( は写真撮影位置)



配置図

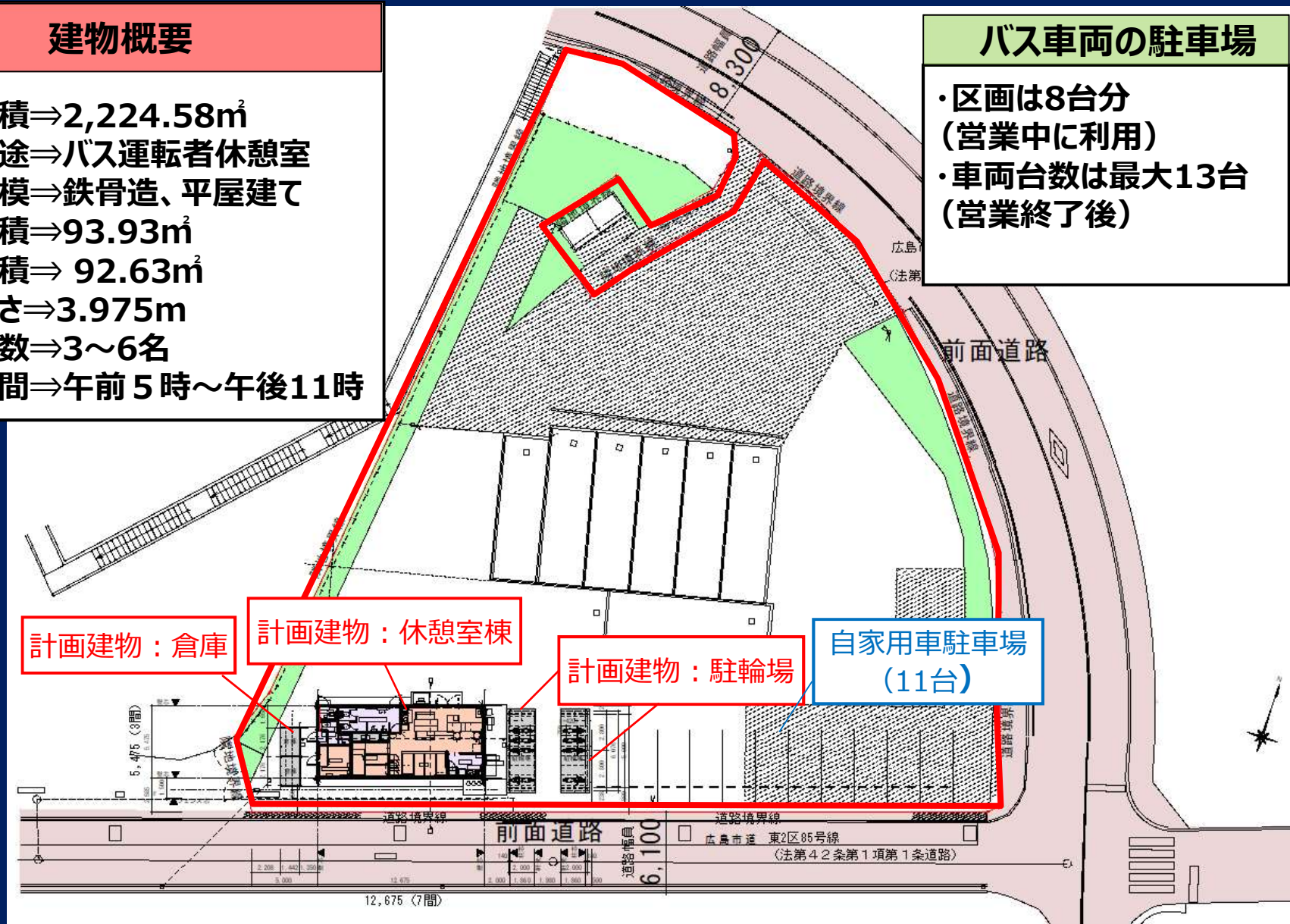
13

建物概要

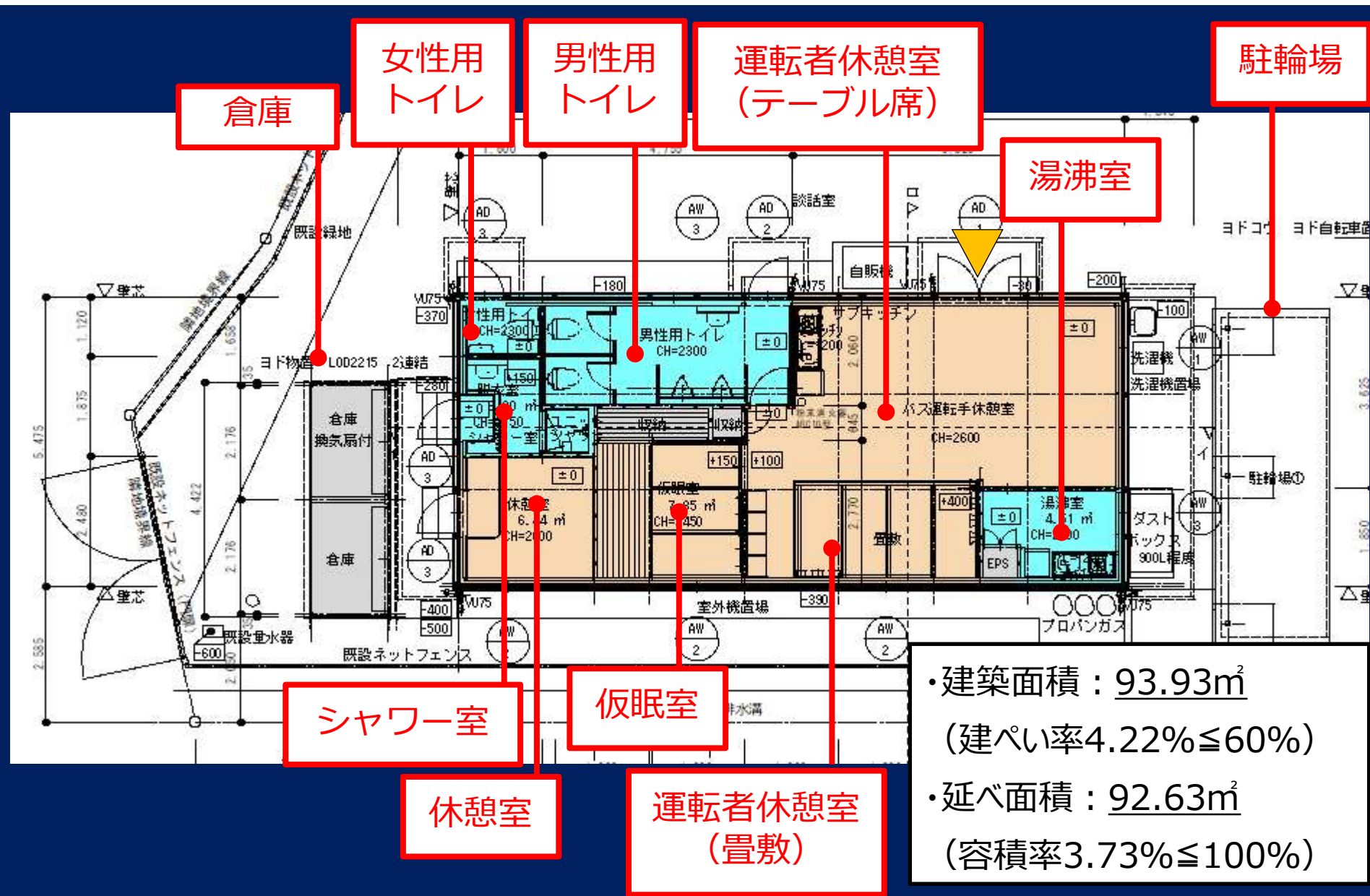
- ・敷地面積⇒2,224.58㎡
- ・用 途⇒バス運転者休憩室
- ・構造規模⇒鉄骨造、平屋建て
- ・建築面積⇒93.93㎡
- ・延床面積⇒ 92.63㎡
- ・最高高さ⇒3.975m
- ・使用人数⇒3～6名
- ・使用時間⇒午前 5 時～午後11時

バス車両の駐車場

- ・区画は8台分
(営業中に利用)
- ・車両台数は最大13台
(営業終了後)

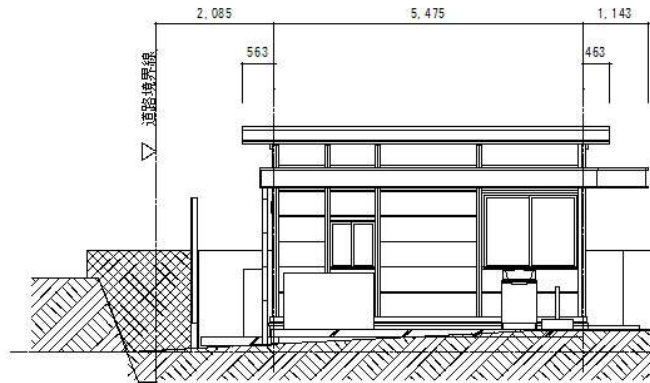


1 階平面図

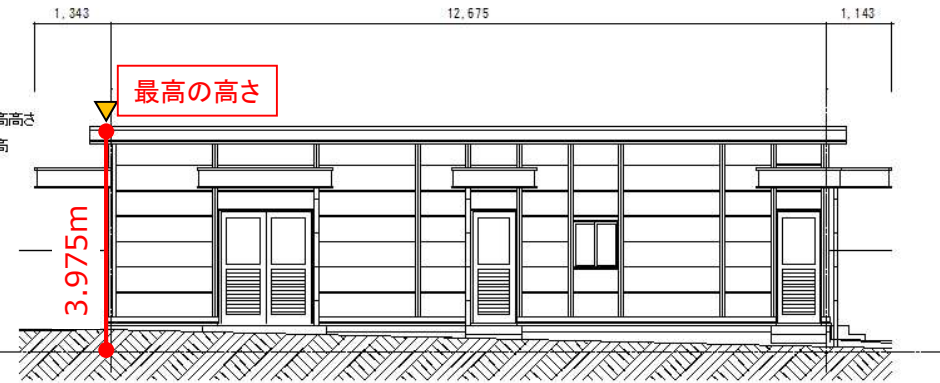


立面図

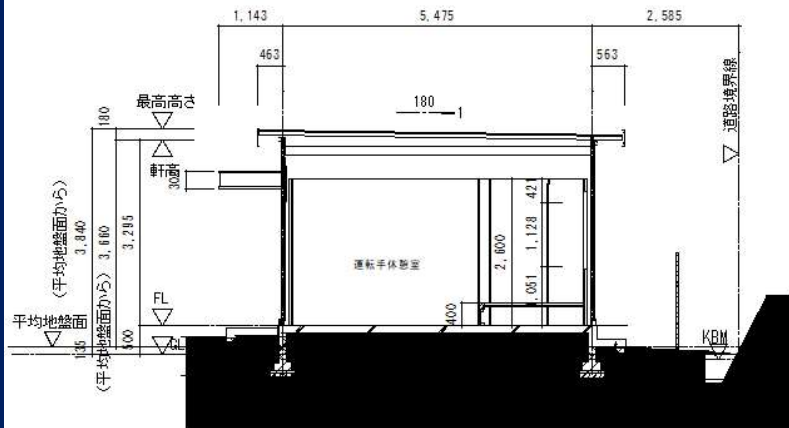
15



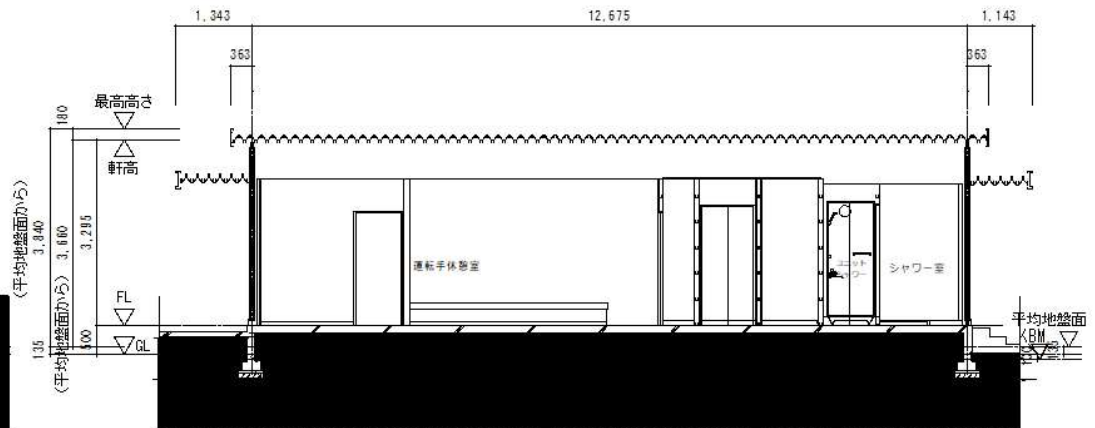
東側立面図 1:30



北側立面図 1:30



ロー口断面図 1:30



イーイ断面図 1:30

外観イメージパース

16



北側外観図

周辺環境への影響

17

周辺環境への影響（広島市用途制限に係る特例許可基準への適合性の確認）	
交通面への配慮（許可基準 2）	従業員数 最大16名 乗務員の通勤車両 自動車10台程度 バイク10台程度 8m以上の市道に接し、交通量を適切に処理できると認められる（許可基準 2 (1)に適合）
公害関係への配慮（許可基準 3）	計画建築物からは騒音・振動・廃液を生じない。 （許可基準 3 は対象外）
景観等への配慮（許可基準 4）	敷地内10%を緑地化することとしている。 計画建築物の外壁を、低彩度のアースカラーとしている。 （許可基準 4 (1)(2)に適合）



周辺環境を害するおそれはないと認められ、用途地域の目的に反しない

計画建物の公益性について

18

地元要望

- ・昭和47年に東浄団地住民の要望により、27号中山線が延線され、東浄団地内に乗入れされることとなった。
- ・現在においても、本路線は東浄団地と市内中心部（広島駅・紙屋町）を連絡する重要な交通路線となっている。

路線バスの運営に当たって

- ・道路運送法及び旅客自動車運送事業運輸規則上、乗務員の疲労防止等に必要な施設を整備する必要があり、引き続き当路線を運営するに当たり、バス運転者休憩室は必要なものである。



公益性があり、また、計画地に建設されることについてはやむを得ない

<道路運送法第27条>

((輸送の安全等))

第27条

一般旅客自動車運送事業者は、事業計画(路線定期運行を行う一般乗合旅客自動車運送事業者にあつては、事業計画及び運行計画)の遂行に必要な員数の運転者の確保、事業用自動車の運転者がその休憩又は睡眠のために利用することができる施設の整備、事業用自動車の運転者の適切な勤務時間及び乗務時間の設定その他の運行の管理その他事業用自動車の運転者の過労運転を防止するために必要な措置を講じなければならない。

関係法令

<旅客自動車運送事業運輸規則>

(過労防止等)

第21条

旅客自動車運送事業者は、過労の防止を十分考慮して、国土交通大臣が告示で定める基準に従つて、事業用自動車の運転者の勤務時間及び乗務時間を定め、当該運転者にこれらを遵守させなければならない。

2 旅客自動車運送事業者は、乗務員が有効に利用することができるよう、営業所、自動車車庫その他営業所又は自動車車庫付近の適切な場所に、休憩に必要な施設を整備し、及び乗務員に睡眠を与える必要がある場合又は乗務員が勤務時間中に仮眠する機会がある場合は、睡眠又は仮眠に必要な施設を整備し、並びにこれらの施設を適切に管理し、及び保守しなければならない。

公開による意見の聴取会の意見

21

開催日：令和5年12月14(木)

時 間：19:30～20:15

参加者：利害関係者 1名

広島市建築指導課 4名

東区建築課 2名

広島バス(株) 2名

(株)増岡組 2名

内 容：利害関係者の意見は次のとおり。

公開による意見の聴取会の意見

(利害関係者意見)

- (1)バスのアイドリング音が早朝からうるさい。対策をどう考えているのか。
- (2)建物外で喫煙、談笑することにより、発生する煙・におい、騒音についてはどのような配慮をされるか。

(意見に対する本市の見解)

バスのアイドリング音は、計画建築物自体によるものではないこと、また、建物外で喫煙、談笑することによる煙・におい、騒音は、利用方法（マナー）についての意見であることから、これらの意見は、建築基準法に基づき対応を求めるものではなく、特例許可に係る意見として扱うものではない。しかし、近隣トラブルを防止する観点から、本市から申請者に対し真摯な対応を求めた。

申請者は、エンジン始動場所等を定め、運転手へのルール徹底をすることや、建物外で喫煙しないよう、建物内に分煙機を設置した喫煙室を設け、建物外での喫煙、談笑を防止することなどの対応策について、書面により公述人に複数回説明を行うなどしており、真摯に対応を行ったものとする。

許可の考え方について

周辺環境を害するおそれはないと認められ、用途地域の目的に反しない

公益性があり、また、計画地に建設されることについてはやむを得ない



周辺の地域の特殊性からみてやむを得ないものであり、かつ、用途地域の目的に反しない（許可基準1(3)に適合）

公開による意見の聴取会（R5.12.14 広島市戸坂福祉センター）

- ・利害関係者等1名の出席があった。
- ・計画建築物の特例許可に直接的に係る意見はなかった。
- ・その他の意見に対し、申請者から真摯な対応がなされた。



法第48条第1項の規定に基づく許可の対象