

許可申請調書

議案第2号

件名	用途制限に係る特例許可について			
申請者	住所	広島市中区国泰寺町一丁目4番21号		
	氏名	広島市長 松井 一實 (教育委員会学校教育部健康教育課)		
計画敷地	広島市安佐北区可部南二丁目1719-1の一部			
用途地域	第一種住居地域	防火指定	指定なし	
用途・規模	用途	工場(学校給食センター)	工事種別	新築
	構造	鉄骨造 鉄筋コンクリート造		
	階数	2階建て	高さ	12.50m
	敷地面積	10,204.99 m ²		
	建築面積	4,074.49 m ²	建ぺい率	39.93% ≤ 60%
	延べ面積	5,858.67 m ²	容積率	55.42% ≤ 200%
該当条項	建築基準法第48条第5項			
<p>申請理由</p> <p>申請に係る計画は、工場(学校給食センター)を新築するものである。 この計画は、建築基準法第48条第5項の規定(一種住居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申請するものである。</p>				
<p>付近見取図</p> 				
<p>許可に対する意見</p> <p>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。</p>				
<p>調査等事項は別紙説明資料による。</p>				

議案第2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5項〉

<建築基準法第48条第5項>

(用途地域等)

第48条第5項

第一種住居地域内においては、別表第2(ほ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。

ただし、特定行政庁が第一種住居地域における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(は)(ほ)(へ)項>

<p>(は) 第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物</p>	<ul style="list-style-type: none">一 (い)項第一号から第九号までに掲げるもの二 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの三 病院四 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの五 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が五百平方メートル以内のもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。)六 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートル以内のもの又は都市計画として決定されたもの(三階以上の部分をその用途に供するものを除く。)七 公益上必要な建築物で政令で定めるもの八 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。)
<p>(ほ) 第一種住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<ul style="list-style-type: none">一 (へ)項第一号から第五号までに掲げるもの二 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの三 カラオケボックスその他これに類するもの四 (は)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が三千平方メートルを超えるもの(政令で定めるものを除く。)
<p>(へ) 第二種住居地域内に建築してはならない建築物</p>	<ul style="list-style-type: none">一 (と)項第三号及び第四号並びに(り)項に掲げるもの二 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が五十平方メートルを超えるもの三 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類する政令で定めるもの四 自動車車庫で床面積の合計が三百平方メートルを超えるもの又は三階以上の部分にあるもの(建築物に附属するもので政令で定めるもの又は都市計画として決定されたものを除く。)五 倉庫業を営む倉庫六 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で政令で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が一万平方メートルを超えるもの



計画建物の用途が適合しない

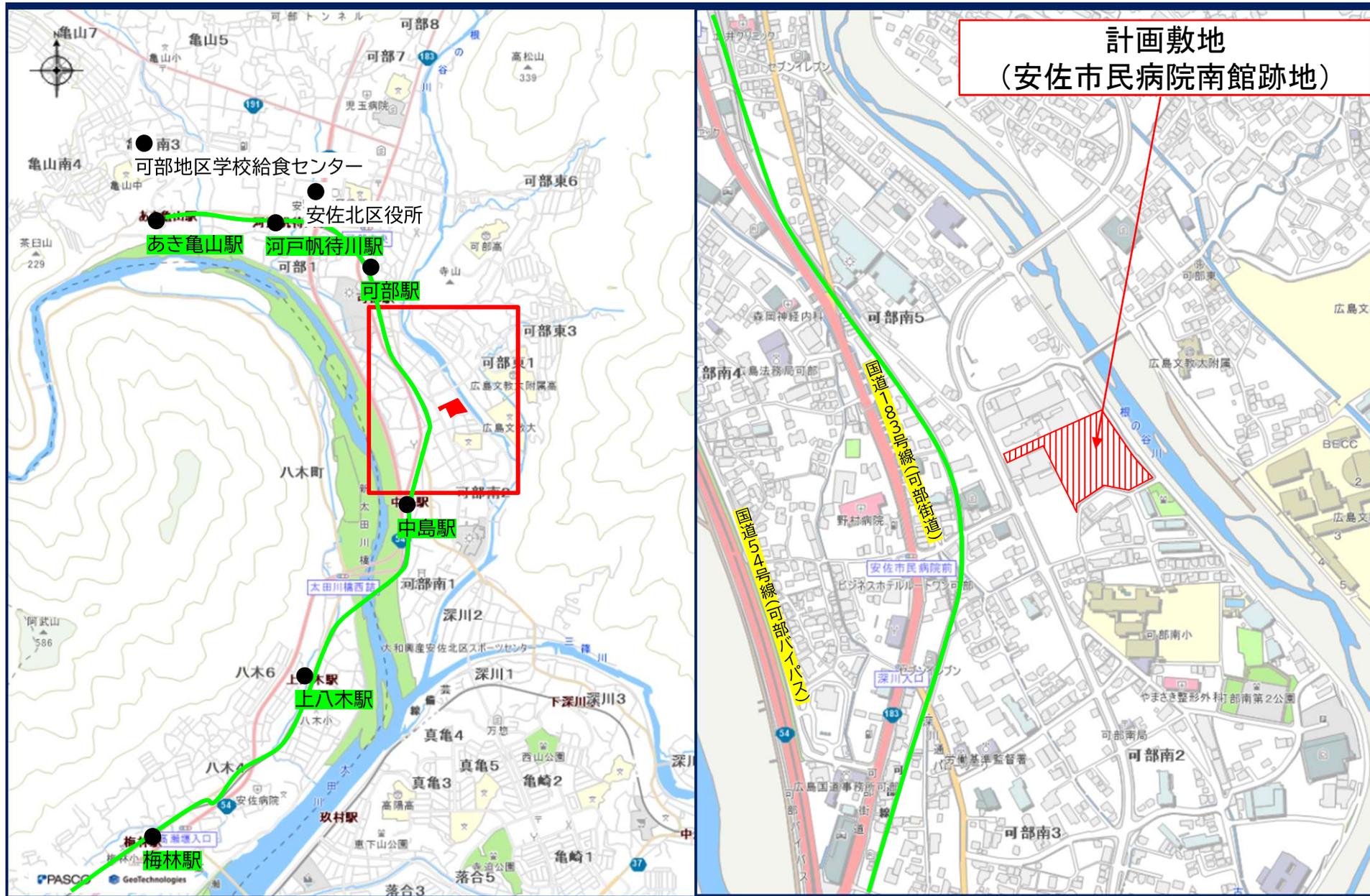
<建築基準法第48条第15項>

(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



安佐市民病院跡地活用について（概要）

6

①安佐市民病院跡地活用検討協議会

（平成27年12月～平成28年10月）

安佐市民病院の主要な機能の移転により生じることになる跡地についてその活用方針を検討作成するに当たり、地域住民から意見を聴き、協議・調整する協議会を開催

②協議会の報告書「安佐市民病院跡地の活用策について」の提出

（平成28年11月）

安佐市民病院跡地活用検討協議会が取りまとめた報告書を広島市に提出

③安佐市民病院跡地の活用方針

（平成29年2月）

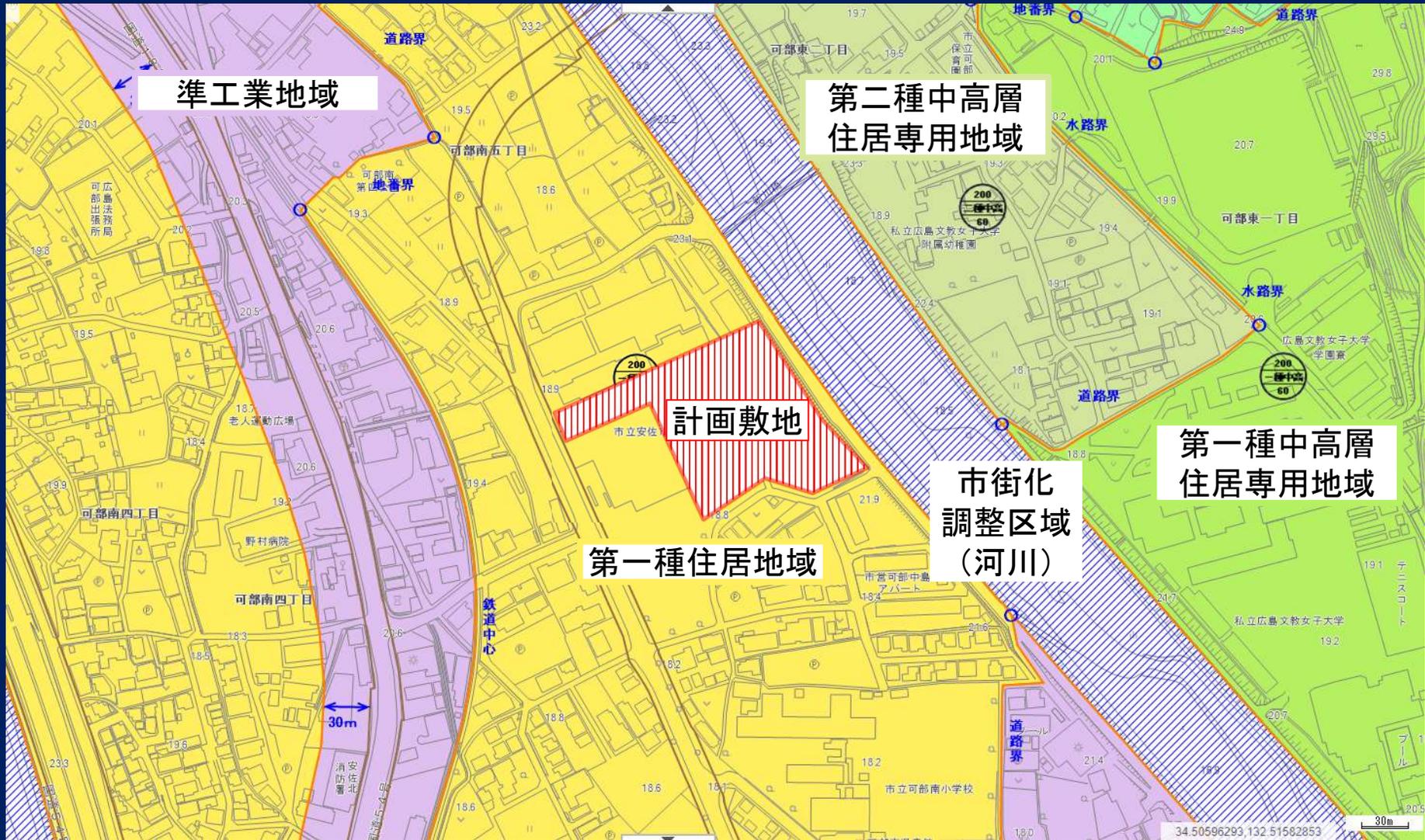
広島市としての跡地活用方針を取りまとめ。

④安佐市民病院跡地活用推進協議会

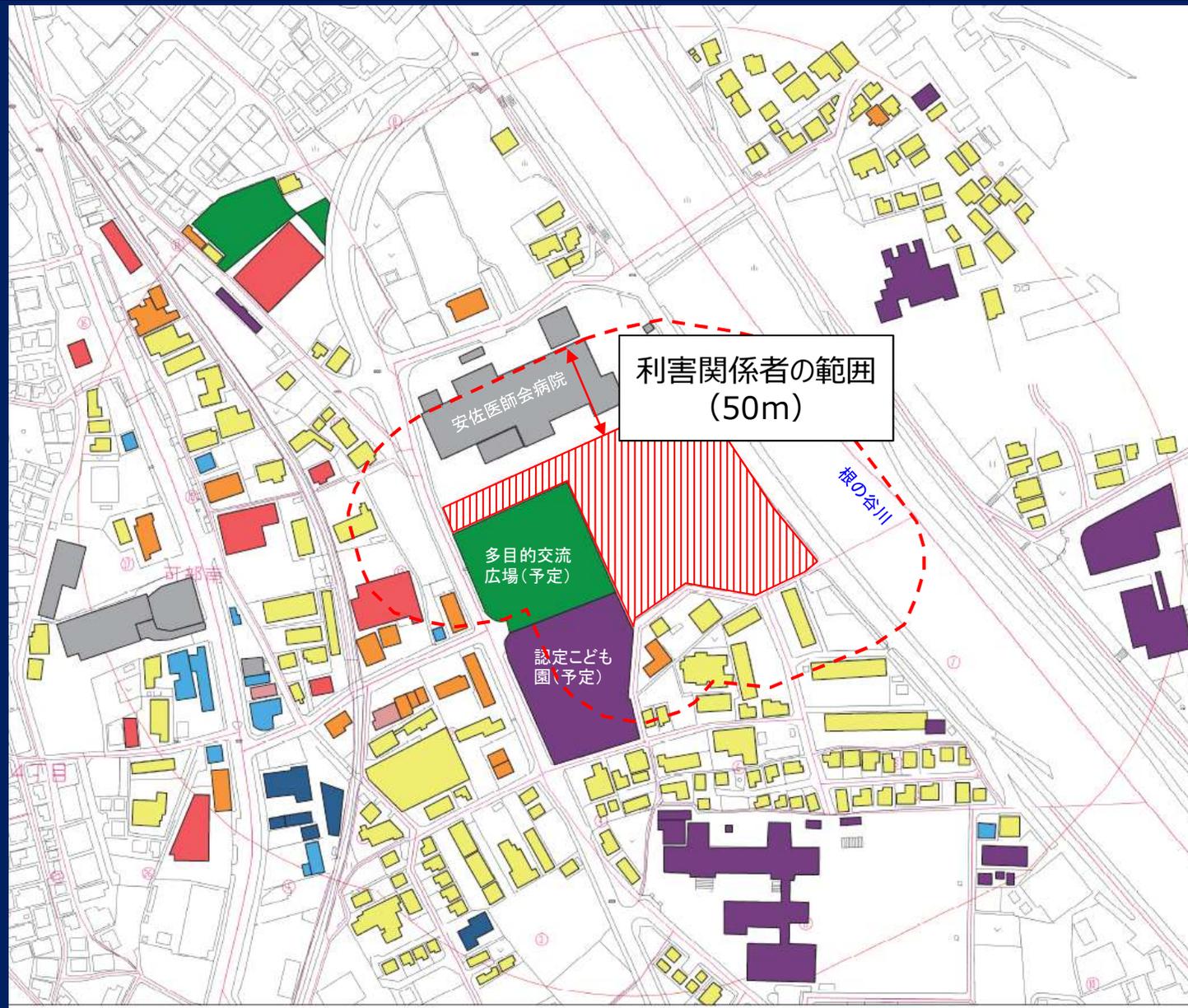
（平成29年10月～）

安佐市民病院跡地が地域の理解と協力の下、円滑に活用されるよう、導入される各施設、機能の整備内容や運用方法等について、市と、地域の関係者との間で継続的に情報交換・意見交換する場として協議会を開催

用途地域



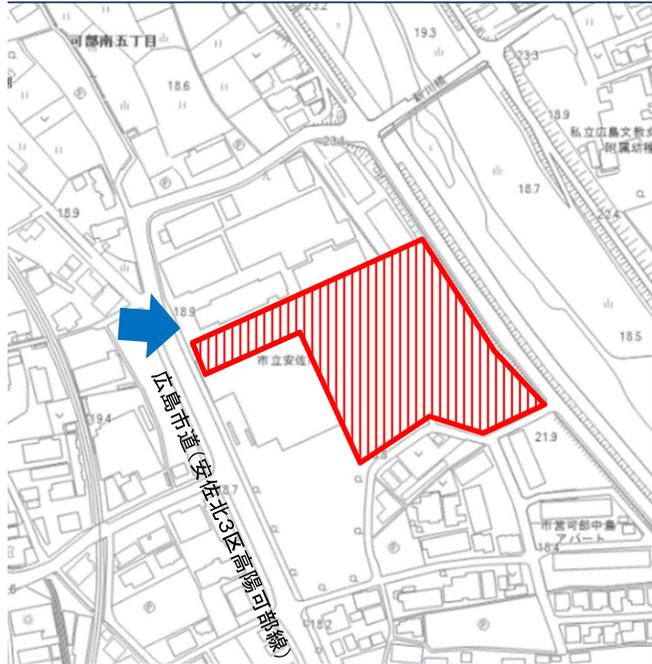
周辺の土地利用状況



利害関係者の範囲
(50m)

専用住宅	戸建て住宅、 共同住宅、 寄宿舍 等	
併用住宅	店舗付住宅	
	事務所併用住宅	
商業専用	百貨店、 スーパー、 商店 等	
業務専用	事務所	
	工場、 倉庫	
公的施設	官公庁舎、 学校 等	
	公園・緑地	
その他	病院、 神社、 寺院 等	

現況写真



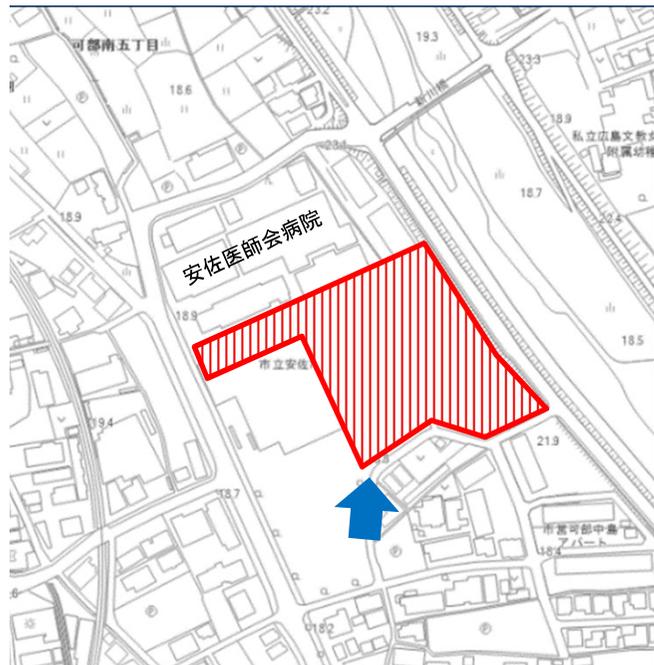
( は写真撮影位置)



計画敷地

広島市道(安佐北3区高陽可部線)幅員16m

現況写真



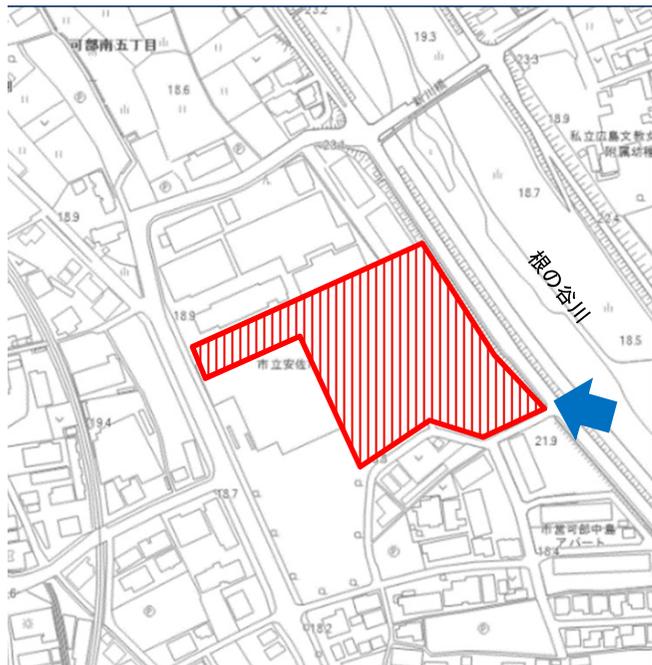
安佐医師会病院

(は写真撮影位置)



計画敷地

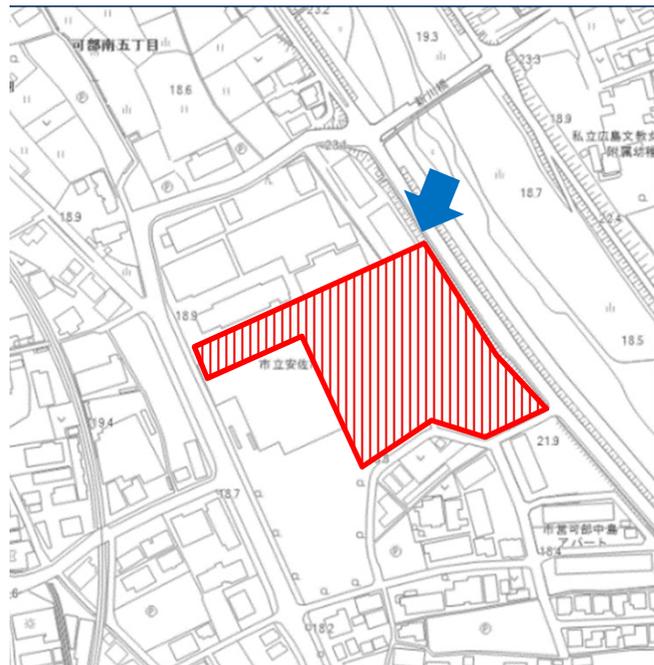
現況写真



( は写真撮影位置)



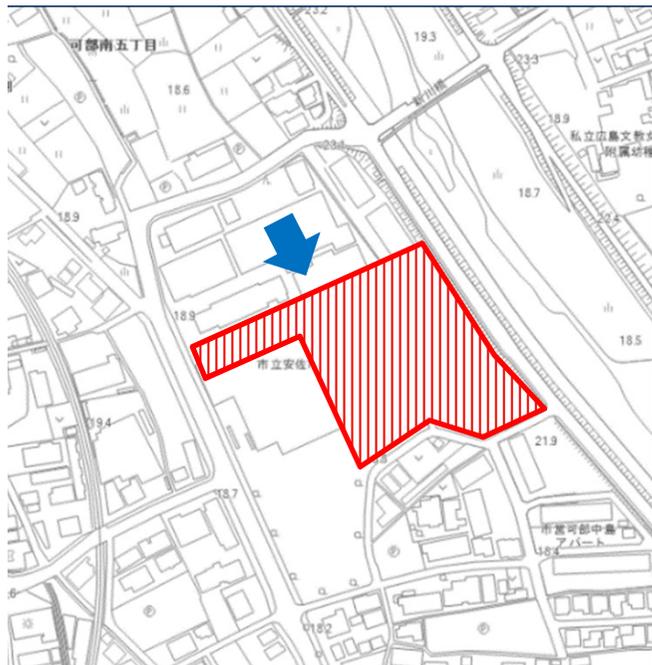
現況写真



( は写真撮影位置)



現況写真

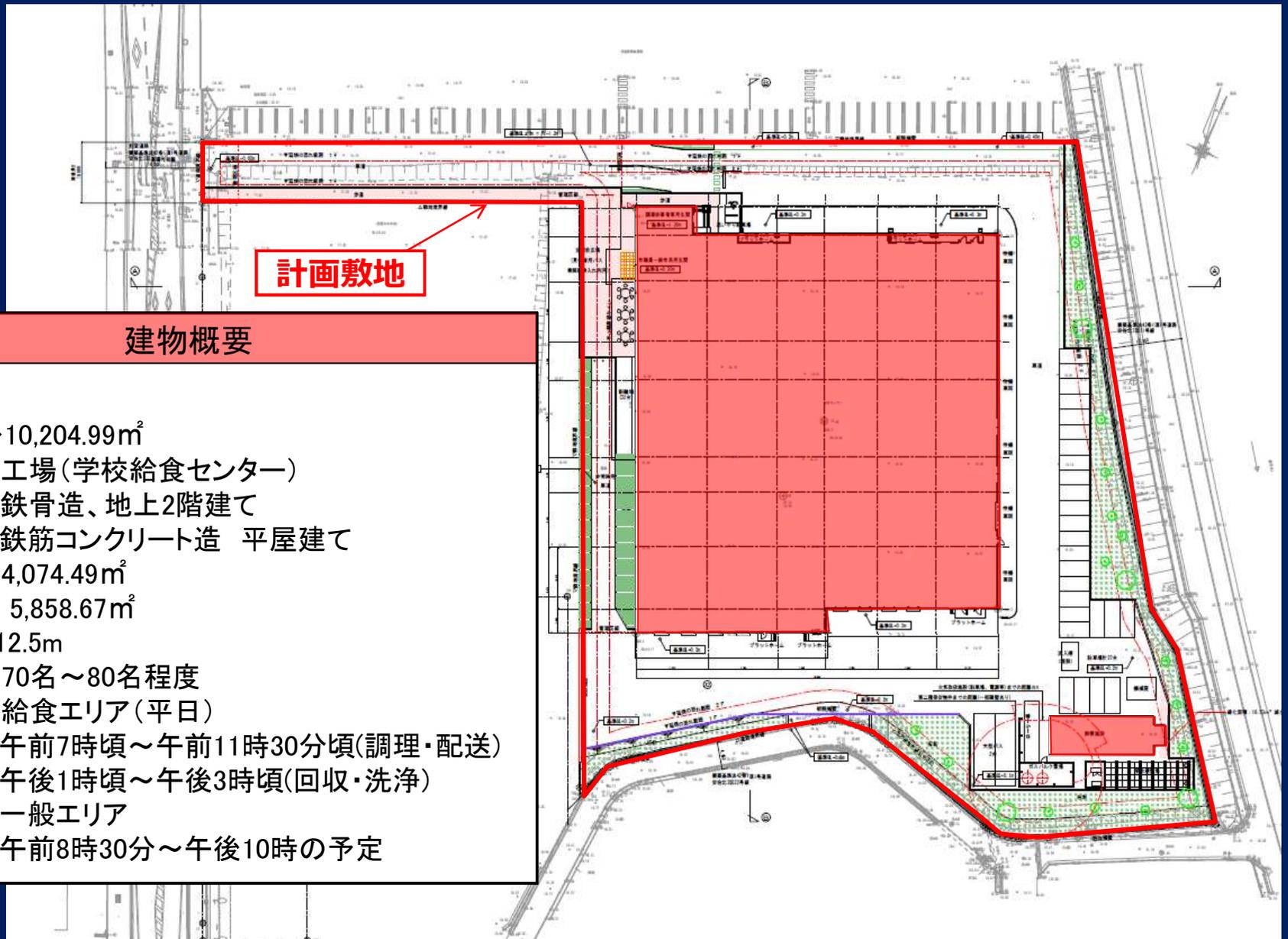


(は写真撮影位置)



計画敷地

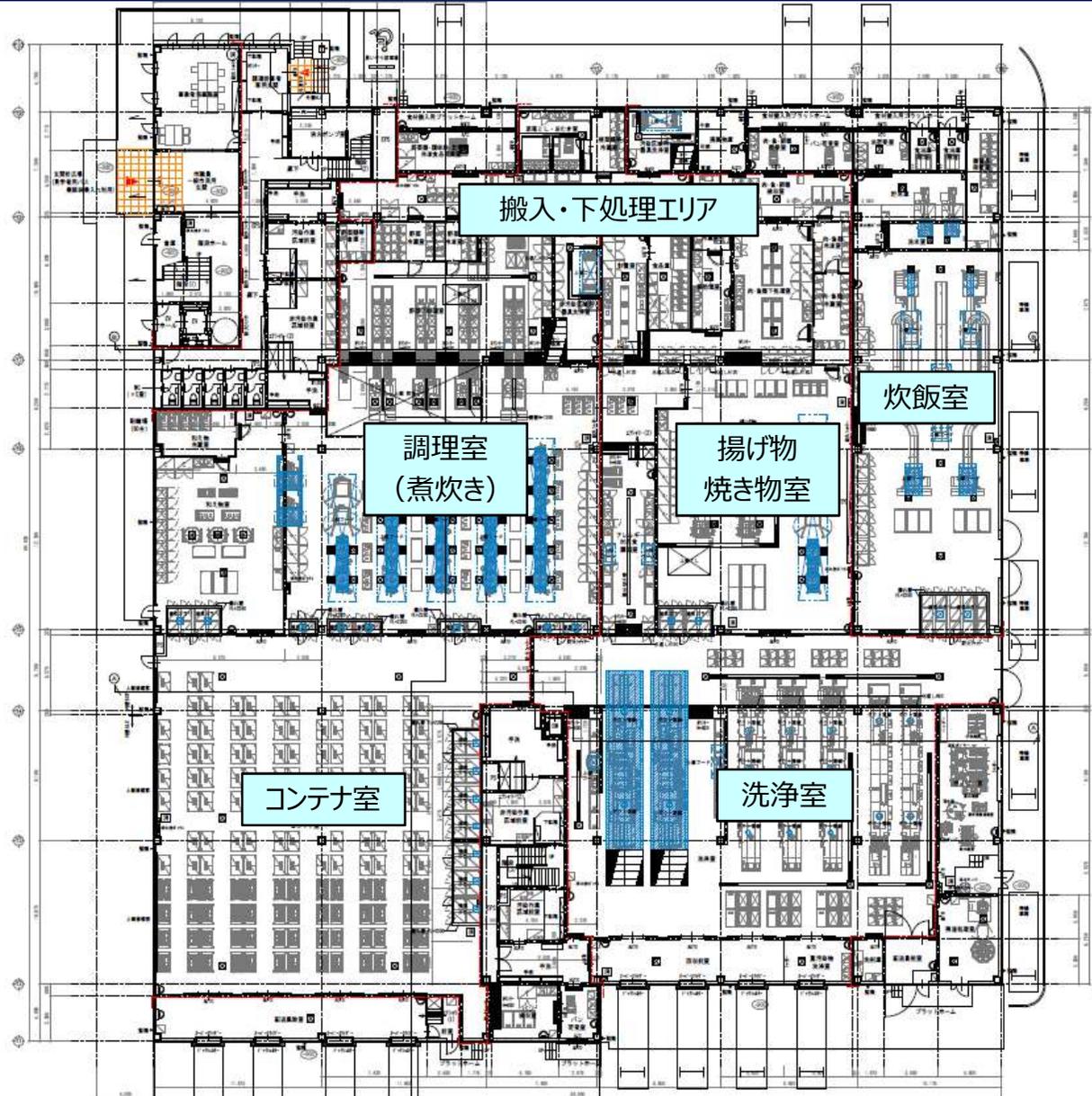
配置図



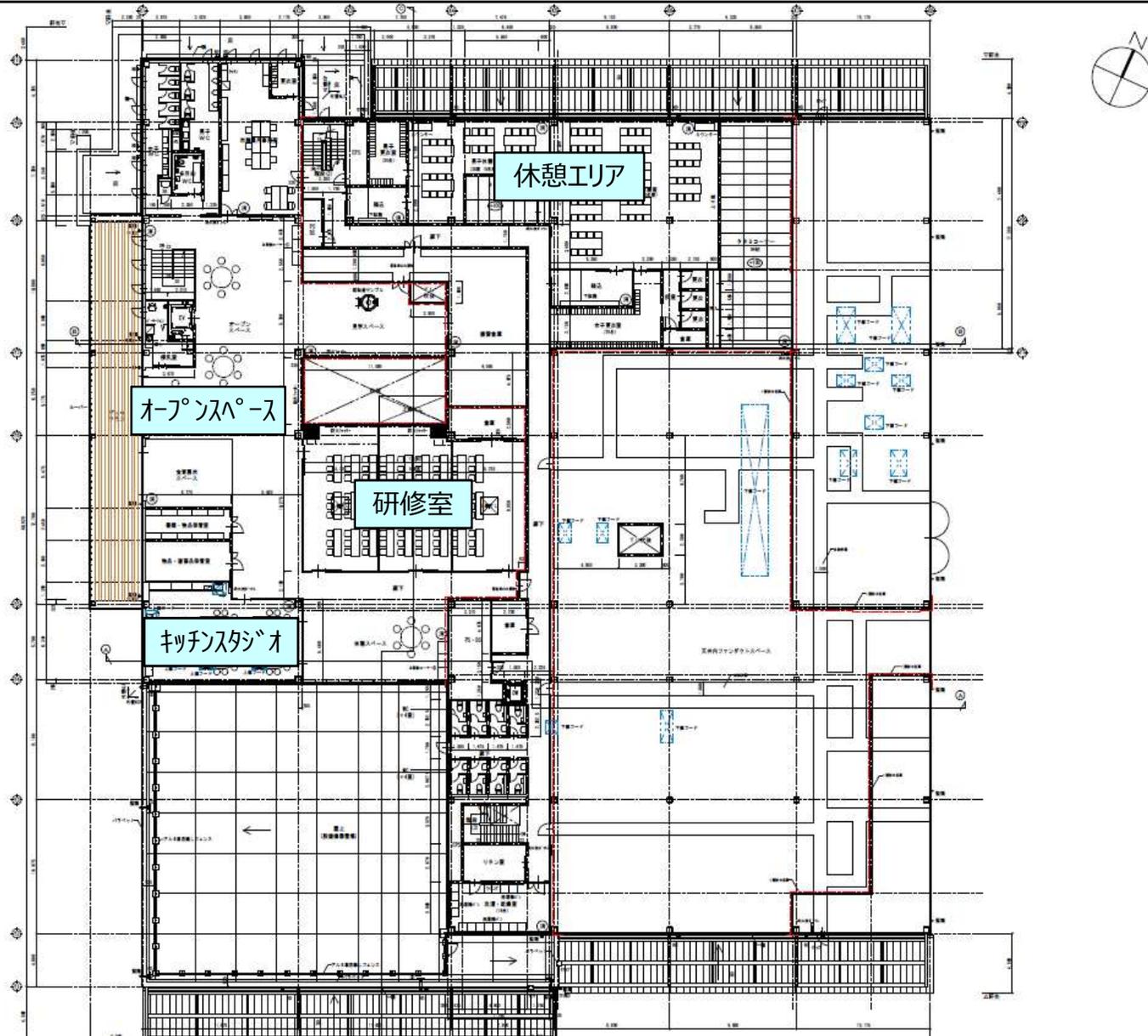
建物概要

- 敷地面積⇒10,204.99㎡
- 用途⇒工場(学校給食センター)
- 構造規模⇒鉄骨造、地上2階建て
鉄筋コンクリート造 平屋建て
- 建築面積⇒4,074.49㎡
- 延床面積⇒5,858.67㎡
- 最高高さ⇒12.5m
- 従業員数⇒70名～80名程度
- 運営日時⇒給食エリア(平日)
午前7時頃～午前11時30分頃(調理・配送)
午後1時頃～午後3時頃(回収・洗浄)
一般エリア
午前8時30分～午後10時の予定

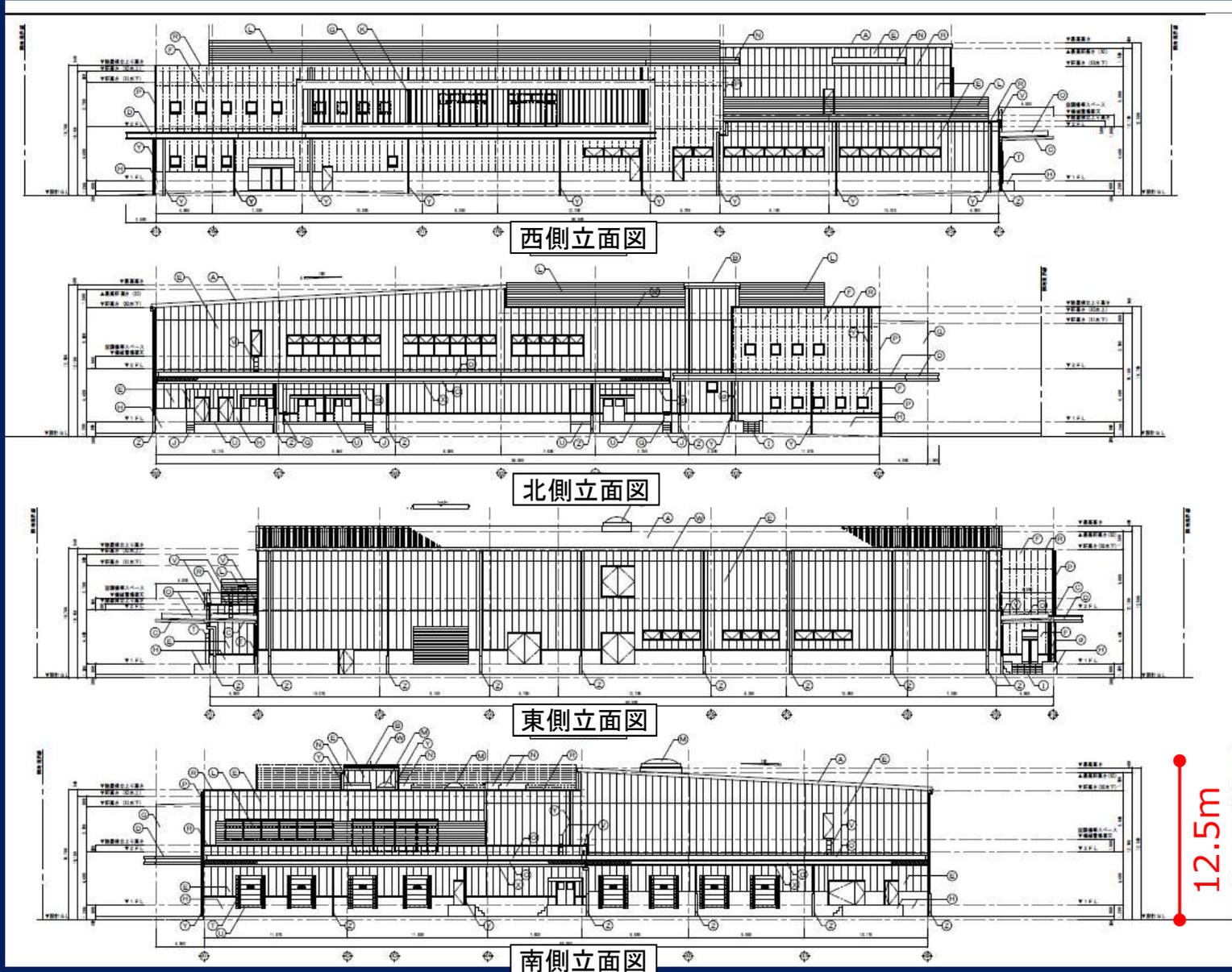
1階平面図



2階平面図



立面图



周辺環境への影響

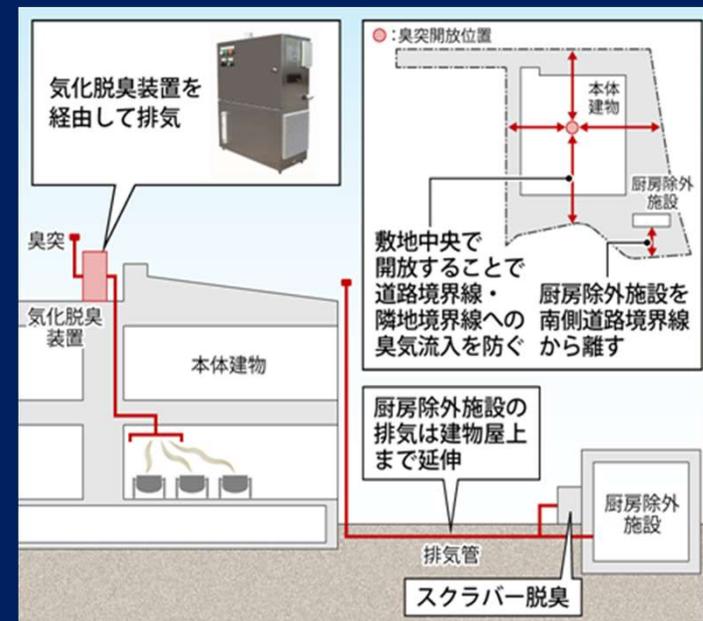
周辺環境への影響(広島市用途制限に係る特例許可基準への適合性の確認)	
交通面への配慮 (許可基準2)	<p>配送車両は18台で運営予定であるが、申請敷地は幅員16m以上の道路に接しており、交通量を適切に処理できると認められる。(基準2(1)に適合)</p> <p>駐車場の台数は、広島市の駐車場附置義務条例の必要台数を満たしている。(基準2(3)に適合)</p> <p>駐輪場の台数は、利用実態に即した台数を確保している。(許可基準2(4)に適合)</p>
公害関係への配慮 (許可基準3)	<p>住環境に悪影響を与えないように、隣接する道路や他の土地との間にバッファゾーンとなるような緑地帯を設けるとともに、騒音・振動についても「広島県生活環境の保全等に関する条例」の環境基準を順守し、交通についても敷地内に道路を設け自動車交通の負荷を吸収するなど、徹底した環境対策を施し、現在の住環境を維持・改善できる計画としている。(許可基準3(1)に適合)</p>
景観等に対する配慮 (許可基準4)	<p>敷地面積の10%以上の緑地面積を確保する計画としている。(許可基準4(1)に適合)</p> <p>外観は低彩度色を基本とし、ルーバーや色彩の塗分けにより大壁面を分節化し圧迫感を低減している。(許可基準4(2)に適合)</p>



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

【臭気への適切な計画と対策】

- ・厨房からの排気は2階屋上の中央付近で気化脱臭装置を経由して排気する。
- ・厨房排水除外施設には直接臭気が漏れないような蓋等を設置し、万が一の事態も考慮して、道路境界線から十分な距離を確保した配置計画とする。
- ・厨房排水除外施設からの臭気は、本体建物の高い位置まで臭突管を延伸した上で、その端部に脱臭装置を設置し、高い位置から脱臭後に排気することで影響を最小限に留める。

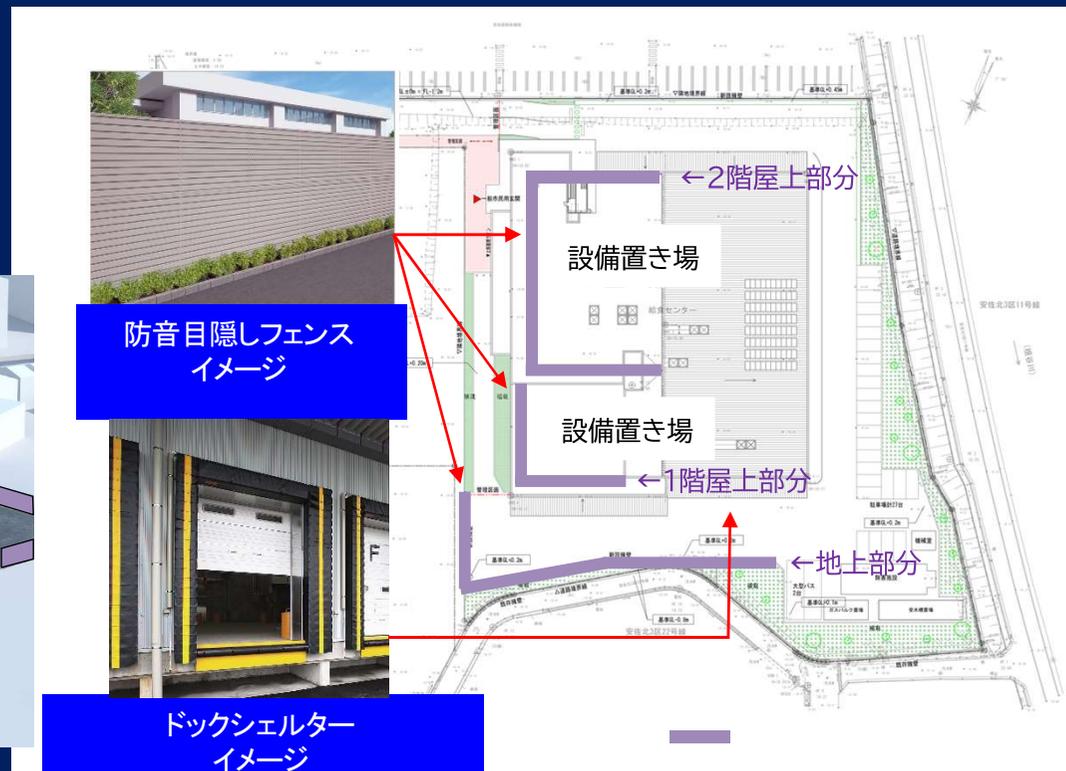


(臭気対策のイメージ)

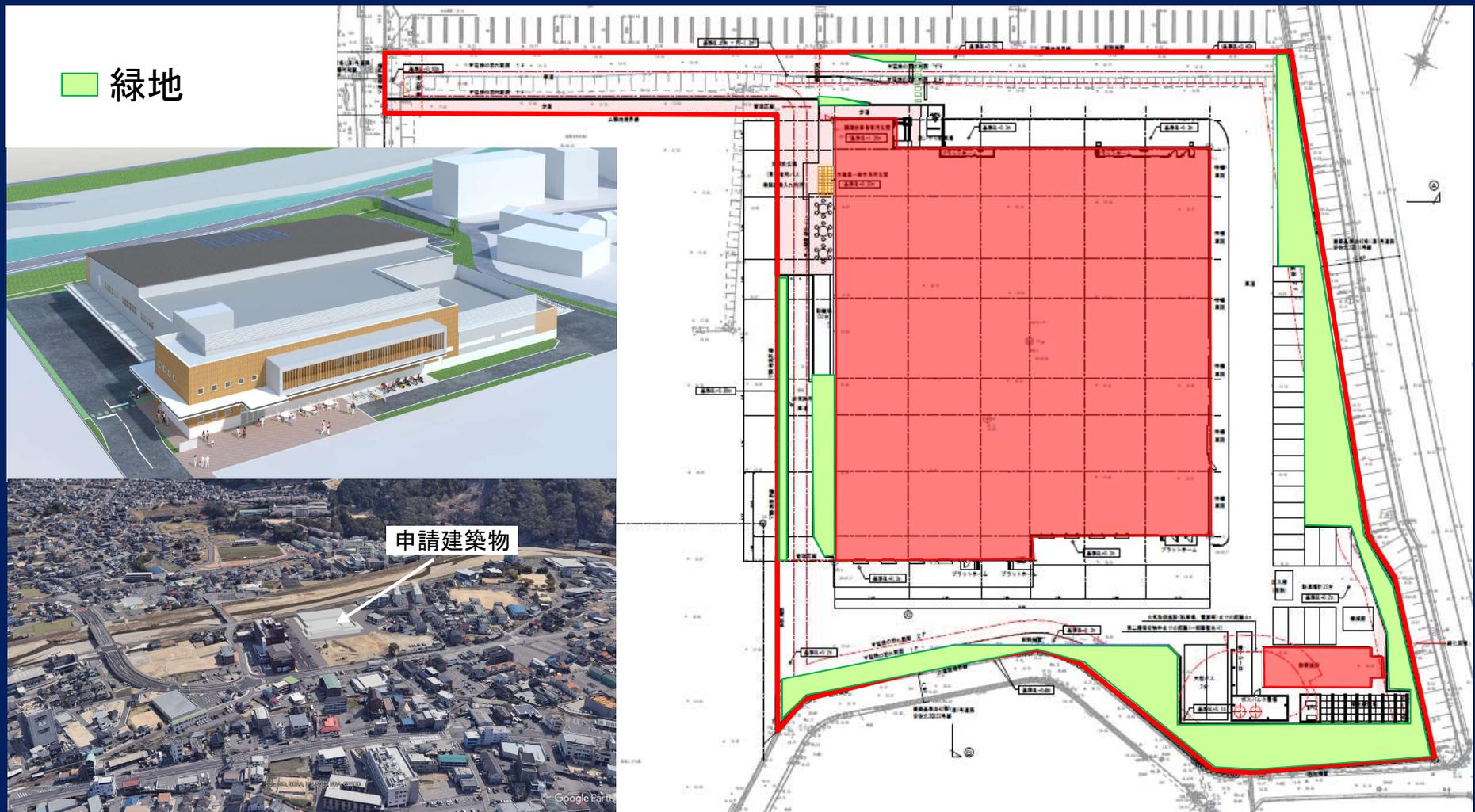
周辺環境への影響

【騒音への適切な計画と対策】

- ・騒音源となる設備等は屋上の設備置き場に集約して配置し、敷地境界から適切な距離を確保する。また、必要に応じて防音壁を設置することで条例に定められている環境基準を遵守する。
- ・近接する認定こども園や敷地南側の住宅地に配慮し、南側には防音壁や緑地帯を設置するとともに、コンテナ搬出部分にドックシェルターを設置し、より一層騒音を低減する。



周辺環境への影響



一般利用がある建物西側には、木質系のルーバーを設け、隣接地に整備予定の多目的講習広場や認定こども園からは親しみがあり気軽に立ち寄れる雰囲気のある建物とすることで、工場らしくない、住居地域に調和するデザインを形成する。

大規模な建築物であるが、高さを抑え、周辺の街並みとの調和が図られている。

計画建築物の公益性等について

22

- 1 本件学校給食センターは、広島市における公教育の一環としての学校給食を実施する上で必要な施設である。
- 2 調理後1時間以内に安佐北区及び安佐南区の一部の広範囲に配送が可能な市有地である。
- 3 建設場所は、「安佐市民病院跡地活用推進協議会」において意見交換等を経て決定しており、近隣地域と継続的に情報交換・意見交換されているものである。



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

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



計画敷地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状況である。（許可基準 1 (3)に適合）

公開による意見の聴取会

（令和6年7月11日 安佐北コミュニティセンター）

- ・利害関係者等4名の出席があった。
- ・計画に対する反対意見はなし。



第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認められ、また、公益上やむを得ないと認められることから、法第48条第5項の規定に基づく許可の対象と考える