

許 可 申 請 調 書

議案第3号

件 名	総合設計制度（容積率制限の緩和）に係る許可について			
申 請 者	日本郵便株式会社			
建 築 場 所	広島市南区松原町			
用 途 地 域	商業地域	防火指定	防火地域	
その他の区域、地域、地区、又は街区	都市再生緊急整備地域、景観計画重点地区（広島駅南口地区）			
用途・規模	用 途	事務所・飲食店・自動車車庫・ 自転車駐車場	工事種別	新築
	構 造	鉄骨造		
	階 数	地上19階	高 さ	90.83 m
	敷地面積	4,204.19 m ²		
	建築面積	3,355.90 m ²	建 蔽 率	79.83% ≤ 100%(80%)
	延べ面積	43,940.03 m ²	容 積 率 (基準容積率)	782.25% ≤ 804.61% (765.84%)
	容積対象 延べ面積	32,886.95 m ²		
該 当 条 項	建築基準法第59条の2第1項			
申請理由	<p>申請に係る計画は、建築基準法第59条の2第1項の規定による総合設計制度の適用を受け、容積率の制限の緩和を受けるために許可申請をするものである。</p>			
付近見取図				
許可に対する意見	<p>申請に係る計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、市街地の環境の整備改善に資すると認められる。</p>			

広島市総合設計制度許可取扱要綱の適合状況、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無、市街地の環境の整備改善について

1 広島市総合設計制度許可取扱要綱の適合状況

(1) 総合設計制度に定める基本要件について

区 分	申請に係る計画	基 本 要 件
敷 地 面 積	4, 2 0 4. 1 9 m ²	5 0 0 m ² 以上
前面道路幅員	3 0. 0 m	8. 0 m 以上
空 地 率	2 0. 1 7 %	2 0 % 以上
有効公開空地率	2 3. 0 1 %	2 0 % 以上

- (注) ・基本要件は広島市総合設計制度許可取扱要綱において定めている。
・空地率とは、空地面積の敷地面積に対する割合をいう。
・有効公開空地率とは、敷地内の有効公開空地の割合をいう。

(2) 容積率制限の緩和について

有効公開空地を敷地内に提供することにより、基準容積率を 765.84%から 804.61%まで割増しできる。

区 分	申請に係る計画	容積の割増し限度
容積率 (容積対象延べ面積/敷地面積)	7 8 2. 2 5 %	8 0 4. 6 1 % 以下

2 交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について

(1) 交通上の配慮

駐車場については、敷地内に 2 0 5 台 (付置義務台数 1 2 3 台) の駐車場が確保されており、出入口を公開空地が接しない敷地西側の南 1 区松原京橋線の側道に設けることにより、公開空地の歩行者動線と建物への車両動線を分離している。

駐車場設置による交通計画は、壁面を約 3 m セットバックし、敷地内に左折専用レーンを整備して 2 車線化することで、側道から幹線道路に合流する交差点の渋滞緩和に配慮している。

駐車場の出入口部分には、出庫灯を設置し、車両と歩行者双方へ光と音による注意喚起を行っている。

(2) 安全上の配慮

火災発生時等の非常時の避難計画は、全館避難安全検証法を用いた詳細設計を行うとともに南北に特別避難階段を設置し、明快な避難経路を確保している。また、バリアフリー法の移動等円滑化誘導基準に適合させた計画によりバリアフリー認定を受け、高齢者、身障者等へ配慮している。

高層部からの落下物による危険防止の対策は、高層部のカーテンウォールは開放できない機構とし、3階から 5階の駐車場の壁面開口部には水平な庇と壁面緑化の裏面にネットを設置している。

(3) 防火上の配慮

建築物の主要構造部は耐火構造とし、建物内部の仕上げを準不燃仕上げ以上とするなど、不燃化に努めている。また、消防設備については、必要な設備を法令に基づき設置することとしている。

(4) 衛生上の配慮

駅前広場側及び県道側に大きな開口部を計画し、豊かな採光を確保している。

オフィス階では、空調を行わなくても快適なオフィス空間の確保と災害時の機能維持を可能とする換気システムを採用している。

雨水処理は、屋根面にて集水した雨水をピット部の雨水貯留槽に貯水し、ろ過装置により簡易処理の上、トイレの洗浄水や壁面緑化等の灌水として再利用している。

ごみ処理は、一時集積可能な廃棄物保管庫を設け、適切に処理することとしている。

3 市街地の環境の整備改善に資すると認められる事項について

以下(1)~(3)の公開空地は、本市が進める広島駅南口広場の再整備事業と連携し、一体的に整備するものとなっている。

(1) 歩道状公開空地は、広島駅南口広場と県道の歩道に面して幅員4mの空地を設けるもので、交差点、地下通路出入口付近の歩行者の輻輳を緩和するとともに、歩行者ネットワークの形成に寄与し、広島駅周辺地区の一体性を向上させる。

(2) ピロティ状公開空地は、広島駅南口広場に整備されるペDESTリアンデッキと2階レベルで接続し、公共的なエレベーター、エスカレーターを敷地内に設けることで、歩行者専用ネットワークを立体的に形成し、地区の回遊性や一体性の強化を図り、安全で快適な歩行者動線確保する。

また、1階の公開空地は、ベンチや植栽による憩いの空間を創造し、多くの人が集まる場を提供することにより、にぎわいの創出に寄与する。

(3) 公開空地内には、本市が公共交通の機能を補完するものとして設置を推進している広島市シェアサイクル「ぴーすくる」のサイクルポート(46台分)を新設する。

建築基準法（抜粋）

（敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例）

第 59 条の 2 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて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て許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第 52 条第 1 項から第 9 項まで、第 55 条第 1 項、第 56 条又は第 57 条の 2 第 6 項の規定による限度を超えるものとするができる。

2 略

建築基準法施行令（抜粋）

（敷地内の空地及び敷地面積の規模）

第 136 条 法第 59 条の 2 第 1 項の規定により政令で定める空地は、法第 53 条の規定により建蔽率の最高限度が定められている場合においては、当該最高限度に応じて、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が次の表に定める数値以上であるものとし、同条の規定により建蔽率の最高限度が定められていない場合においては、当該空地の面積の敷地面積に対する割合が 10 分の 2 以上であるものとする。

	法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合
(1)	5/10 以下の場合	1 から法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に 1.5/10 を加えた数値
(2)	5/10 を超え、5.5/10 以下の場合	6.5/10
(3)	5.5/10 を超える場合	1 から法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度を減じた数値に 2/10 を加えた数値

2 略

3 法第 59 条の 2 第 1 項の規定により政令で定める規模は、次の表の（い）欄に掲げる区分に応じて、同表（ろ）欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により同欄に掲げる数値によることが不適当であると認める場合においては、規則で、同表（は）欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

	（い）	（ろ）	（は）
(1)	地域又は区域	敷地面積の規模 （単位 m ² ）	規則で定めることができる 敷地面積の規模（単位 m ² ）
(2)	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	3,000	1,000 以上 3,000 未満
(3)	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	2,000	500 以上 2,000 未満
(4)	近隣商業地域又は商業地域	1,000	500 以上 1,000 未満
(5)	用途地域の指定のない区域	2,000	1,000 以上 2,000 未満

広島市建築基準法施行細則（抜粋）

（敷地面積の規模の緩和）

第 31 条の 2 政令第 136 条第 3 項ただし書(政令第 136 条の 12 第 2 項において準用する場合を含む。)の規定により市長が政令第 136 条第 3 項の表(ろ)欄に掲げる数値によることが不適当であると認めて定める敷地面積の規模は、次の各号に掲げる地域の区分に応じ、当該各号に定める数値とする。

- (1) 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域 1,000 平方メートル
- (2) 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域 500 平方メートル