

広島駅新幹線口周辺地区（再開発等促進区）内の
容積率緩和に係る認定の取扱要綱

平成23年3月

広島市都市整備局
指導部建築指導課

広島駅新幹線口周辺地区（再開発等促進区）内の容積率緩和に係る認定の取扱要綱

第1 趣旨

この要綱は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の3第1項の規定により容積率の緩和を受けようとする建築計画について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認定することに関し、必要な事項を定めることとする。

第2 用語の定義

この要綱で使用する用語の意義は、法及び「広島駅新幹線口周辺地区における用途地域及び容積率の見直し等の都市計画に関する運用方針」（平成21年12月決定。以下「運用方針」という。）によるものとする。

第3 適用範囲

この要綱は、広島駅新幹線口周辺地区地区計画（平成22年広島市告示第94号（同年1月19日決定）。以下「地区計画」という。）の地区整備計画で容積率の最高限度が定められている区域内において、法第52条の規定による容積率を超えて建築しようとする場合に適用する。

第4 基本要件

- 1 認定を受けようとする建築計画（以下「当該計画」という。）は、地区計画における区域の整備、開発及び保全に関する方針に沿い、かつ、地区整備計画に適合するものでなければならない。
- 2 当該計画は、運用方針の「第2 企画提案書の策定要件」に適合し、本市都市整備局都市計画課と協議を了したものでなければならない。
- 3 当該計画は、広島駅新幹線口エリアマネジメント推進調整会議と「二葉の里地区まちづくりガイドライン」に基づく開発調整を了したものでなければならない。
- 4 当該計画は、第5の認定基準に適合するものでなければならない。

第5 認定基準

1 公共施設等の整備

地区計画における「主要な公共施設の配置及び規模」で定める区画道路が、当該計画の建築物の竣工時までには整備されることが確実であること。

2 交通の処理

- (1) 建築に伴い生じる自動車等の交通量を試算の上、交通処理について、敷地周辺の交通状況を勘案した計画とすること。

(2) 建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 43 年広島市条例第 15 号）第 3 条の規定（別表の駐車場整備地区、商業地域又は近隣商業地域の欄を適用）に基づき得られた台数以上の駐車場を敷地内に確保すること。ただし、同条例において特例規定の適用を受けるものについては、これによることができる。

(3) 駐輪場については、次の表の左欄に掲げる建築物の各部分の用途に応じて、同表右欄の基準により算定した数を合計した数以上の台数を敷地内に確保すること。ただし、建築物の用途その他において特別な理由があると認められる場合は、協議の上で台数を定めるものとする。

建築物の用途	駐 輪 場 の 規 模
共 同 住 宅	一戸当たり 1. 5 台以上
物 品 販 売 業 を 営 む 店 舗 (百貨店, スーパーマー ケットを含む。)	店舗面積 2 0 平方メートルごとに 1 台
事 務 所	事務室面積 1 0 0 平方メートルごとに 1 台

(4) 上記(3)において、表の左欄に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が 5,000 平方メートルを超えるときは、広島市自転車等の放置の防止に関する条例（昭和 60 年広島市条例第 98 号）第 14 条第 2 項又は第 15 条第 2 項の規定を準用して算定した台数とすることができる。

3 避難上の措置

(1) 建築物の用途が共同住宅である場合、各住戸から出口を異にする二方向に避難経路（他の住戸内を通過する経路を含む。）を確保すること。また、バルコニー等に設ける住戸間の隔板は、天井まで到達させること。

(2) 階段は避難階段又は特別避難階段とし、その形式は折れ階段として、回り階段及びらせん階段としないこと。

(3) エレベーターの乗降ロビーは、共用廊下その他避難経路となる部分と兼用しないこと。

4 防災

(1) 消防局と協議の上、はしご車の寄り付きスペース、消火活動上有効な施設を設置する等、防災対策に十分配慮すること。

(2) 建築物の用途が共同住宅である場合、室内の仕上げを準不燃材料以上とすること。

5 風対策

建築物の高さが 3 1 メートルを超える場合は、気流の変化による風速増加によって近隣へ著しい影響を及ぼさないよう、有効な措置を講じること。

6 総合的な環境性能の確保

建築物の規模にかかわらず、環境関連の新技术の導入など、積極的な環境負荷の低減に配慮した上、C A S B E E 広島（広島市建築環境総合性能評価システム）による総合的な環境性能評価を実施し、その評価結果を A ランク以上とすること。ただし、延べ床面積が 2,000 平方メートル未満の附属建築物についてはこの限りでない。

なお、評価は、(財)建築環境・省エネルギー機構の C A S B E E 評価員登録制度に基づく C A S B E E 評価員が行うよう努めること。

7 緑化

広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例（平成 21 年広島市条例第 31 号）第 28 条に規定する割合の緑化率を最低限確保すること。この場合において、緑化率の算出方法は、同条例及び広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例施行規則（平成 21 年広島市規則第 53 号）の定めによるものとする。

第 6 計画の変更

認定後に増築及び用途変更等の計画の変更が生じた場合には、改めて認定を受けなければならない。ただし、変更の内容が、軽微なものであり、かつ、地区計画の内容及びこの要綱に適合するものとして市長が承認したときはこの限りでない。

第 7 他制度との関係

- 1 法第 86 条第 1 項（一団地の総合的設計制度）又は同条第 2 項（連担建築物設計制度）の規定に基づく特定行政庁の認定を受けた場合には、当該一団地の区域又は当該一定の一団の土地の区域を一の敷地とみなしてこの要綱を適用する。
- 2 当該計画に法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度を適用することはできないものとする。

附 則

この要綱は、平成 23 年 3 月 1 日から施行する。