

広島市に存在する主な大規模用地等における法的制約等

名称 〔面積所有者〕	施設や土地利用の用途			建築面積		運動施設の敷地面積	高さ制限	財産関係	その他の制約
	都市公園法 別紙1	建築基準法 別紙2	港湾法 別紙3	都市公園法 別紙1	建築基準法	都市公園法 別紙1			
中央公園自由広場・芝生広場等 〔約8.5ha 国〕	都市公園法上の都市公園 ・都市公園内に整備できる施設は公園施設に限定	用途地域 第二種住居地域	港湾法 ・港湾計画上の土地利用計画による用途の制限 ・臨港地区の分区による構築物の規制	都市公園法 ・公園面積の2%・10%以下(現状) 許容面積 51,300㎡ 既存施設 24,000㎡ 差 27,300㎡	建築基準法 ・建ぺい率 60% ・容積率 200%	都市公園法 ・公園面積の50%以下(現状) 許容面積 213,800㎡ 既存施設 69,049㎡ 差 144,751㎡	※下記のほか、建築基準法上の道路斜線、北側斜線等による制限があります。	[国有財産法] ・国から無償貸与 →プロサッカーの用に供する場合は有償	・公園面積の減少は原則認められない〔都市公園法〕別紙1 ・埋蔵文化財があれば保護上必要な措置が必要〔文化財保護法〕
旧広島市民球場跡地 〔約6ha (更地部分は2.4ha) 国〕					建ぺい率 60% 容積率 200%		[美観形成要綱] 別紙4 バッファゾーン 20mまで バッファゾーン北側 25mまで	[国有財産法] ・国から無償貸与 →プロサッカーの用に供する場合は有償	・公園面積の減少は原則認められない〔都市公園法〕別紙1 ・埋蔵文化財があれば保護上必要な措置が必要〔文化財保護法〕 ・地下構築物により建築物の設置困難な区域がある 別紙4
広島みなと公園 〔約10ha 県〕		用途地域 準工業地域  臨港地区に指定されている場合は、分区による構築物の規制が適用されます。	土地利用計画 緑地 臨港地区内の分区 修景厚生港区		建ぺい率 60% 容積率 200%			[補助金適正化法] ・国の補助金を充当して緑地を整備 →補助金の返還が必要	・港湾計画で大規模地震対策施設として防災拠点(緊急物資輸送)に位置付けられている →防災拠点(緊急物資輸送)の代替機能となる別の土地の確保が必要 別紙3
出島東第2野積場等 〔約3ha 県〕		用途地域 準工業地域  臨港地区に指定されている場合は、分区による構築物の規制が適用されます。	土地利用計画 交流厚生用地 臨港地区内の分区 商港区		建ぺい率 60% 容積率 200%			[補助金適正化法] ・国の補助金を充当して緑地、防潮堤を整備 →補助金の返還が必要	・土地の奥行が100mしかない →スタジアムが海側にはり出す(スタジアムの大きさは広島県サッカー協会の調査・検討資料によると25,000人規模で182m×222mを想定している) →防潮堤を改良する場合は代替機能の確保が必要〔海岸法〕 →海面に構築物を造る場合は、船舶航行への影響検討や、港湾法、公有水面埋立法等の手続きが別途必要 ・民間事業者が建設資材や車両等の一時保管場所として利用中 →移転代替地の確保が必要
広島西飛行場跡地 〔約40ha 県・市〕		用途地域 準工業地域			建ぺい率 60% 容積率 200%		[航空法] 別紙5 ヘリポートによる制限表面 ・進入表面 (勾配1/8、長さ1000m) →1,000m地点で125mまで		
広島県総合グランド 〔約11ha 県〕	都市公園法上の都市公園	用途地域 第一種住居地域		・公園面積の2%・10%以下(現状) 許容面積 12,708㎡ 既存施設 6,144㎡ 差 6,564㎡	建ぺい率 60% 容積率 200%	・公園面積の50%以下(現状) 許容面積 52,948㎡ 既存施設 77,681㎡ 差 -24,733㎡	[航空法] 別紙5 ヘリポートによる制限表面 ・進入表面 (勾配1/8、長さ1000m) →敷地南西端で63mまで 敷地北西端で104mまで		・公園面積の減少は原則認められない〔都市公園法〕別紙1 ・既存の運動施設の敷地面積が公園面積の50%を超えている →改修・改築の場合には規制に適合させるため、施設の再配置(他の運動施設の廃止等)が必要
広島広域公園 〔約60ha 市〕	都市公園法上の都市公園	用途地域 第二種住居地域		・公園面積の2%・10%以下(現状) 許容面積 71,820㎡ 既存施設 32,500㎡ 差 39,320㎡	建ぺい率 60% 容積率 200%	・公園面積の50%以下(現状) 許容面積 299,250㎡ 既存施設 159,334㎡ 差 139,916㎡			・公園面積の減少は原則認められない〔都市公園法〕別紙1