

## 旧市民球場跡地にかかる現行の制約条件

## I 都市公園法

## (1) 公園施設

都市公園法上の公園施設とする必要がある。

公園施設の種類	都市公園法施行令で具体的に指定されているもの
ア 園路及び広場	
イ 修景施設	植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像等
ウ 休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場等
エ 遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、舟遊場、メリーゴーランド、遊戯用電車、野外ダンス場等
オ 運動施設	野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、ゴルフ場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、スケート場、弓場等（観覧席、更衣所等を含む）
カ 教養施設	(ア) 植物園、温室、動物園、水族館、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、気象観測施設、体験学習施設、記念碑等 (イ) 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの
キ 便益施設	売店、飲食店、宿泊施設、駐車場、便所、時計台等
ク 管理施設	門、さく、管理事務所、倉庫、掲示板等
ケ 前各号に掲げるもののほか、都市公園の効用を全うする施設	展望台、集会所、災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫等

## (2) 規模の確保

都市公園の区域について、都市公園法では、みだりに廃止してはならないと規定されており、原則として公園面積を減少することは認められていない。

## 〔都市公園法〕

- 第16条 公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。
- 一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合
  - 二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
  - 三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

## (3) 建築面積要件（中央公園における許容建築面積）

今後新たに建築することができる施設の建築面積の合計は約 27,300 m<sup>2</sup>である。

（建築面積とは、建築物の外壁等で囲まれた部分の水平投影面積をいう。）

区分	公園面積の2%まで建築ができる公園施設（便益施設、管理施設など）	公園面積の10%まで建築できる公園施設（休養施設、運動施設、教養施設など）	計
中央公園全体の面積			① 約 427,600 m <sup>2</sup>
公園内に建築できる公園施設の建築面積（許容建築面積）	約 8,500 m <sup>2</sup> (①×2%)	約 42,800 m <sup>2</sup> (①×10%)	② 約 51,300 m <sup>2</sup>
既存施設の建築面積	約 2,500 m <sup>2</sup> (トイレ、基町ポンプ場管理室等)	約 21,500 m <sup>2</sup> (県立総合体育館、中央図書館等)	③ 約 24,000 m <sup>2</sup>
今後新たに建築することができる施設の建築面積	Ⓐ 約 6,000 m <sup>2</sup>	Ⓑ 約 21,300 m <sup>2</sup>	④ 約 27,300 m <sup>2</sup> (②-③)

※1 旧市民球場を解体した時点における試算である。

※2 仮にⒶが0 m<sup>2</sup>であればⒷは27,300 m<sup>2</sup>となる。

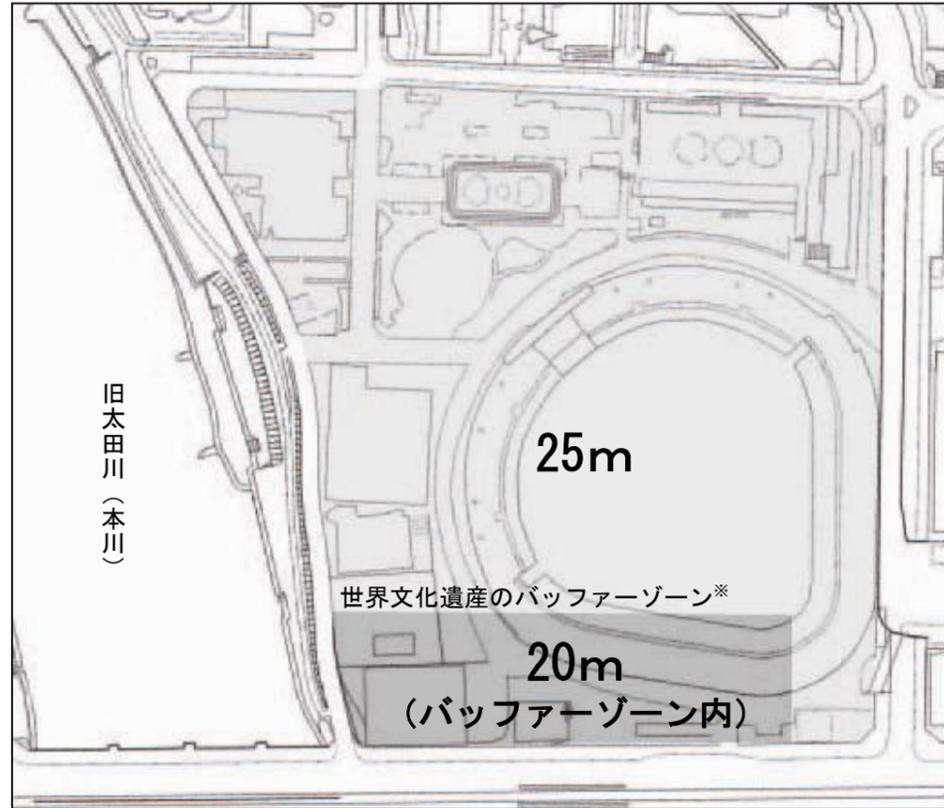
※3 ④の約27,300 m<sup>2</sup>は、県立総合体育館（建築面積約7,000 m<sup>2</sup>）4つ分程度の広さ

## 【解説】

- 都市公園に建築することができる公園施設（売店などの便益施設ほか）の建築面積は、都市公園法において、公園の面積に対し2%までと定められている。これに加え、公園施設のうち、運動施設や教養施設など都市公園法施行令で列挙された施設（特例建築物という。）の建築面積については、さらに10%まで超えて建築することができることと定められている。
- 中央公園の全体面積は、①約427,600 m<sup>2</sup>であり、特例建築物を含めて公園内に建築できる公園施設の建築面積は、②約51,300 m<sup>2</sup>となる。
- 中央公園内に既に建築されている特例建築物を含む公園施設の建築面積は、③約24,000 m<sup>2</sup>。
- 今後新たに建築することができる施設の建築面積は、②の許容建築面積から③の既存施設の建築面積を引いた④約27,300 m<sup>2</sup>となる（このうち、運動施設、教養施設などの特例建築物は約21,300 m<sup>2</sup>まで、便益施設などは約6,000 m<sup>2</sup>まで建築することができる。）。

## II 原爆ドーム及び平和記念公園周辺建築物等美観形成要綱

美観形成基準等を踏まえ、原爆ドーム周辺にふさわしい景観となるよう配慮する必要がある。



- バッファゾーン内の高さ基準：20m
- バッファゾーンの北側に隣接する区域の高さ基準：25m

※ バッファゾーン：世界文化遺産の周囲の良好な環境を確保するために設定した緩衝地帯

## III 都市計画法及び建築基準法

旧市民球場跡地は、都市計画において、用途地域が第二種住居地域に指定されている。これに伴う建築基準法第48条の用途制限によって、第二種住居地域内に建築できる建築物の用途が制限される。

### 制限される用途のうち主なもの

- ・ 劇場、ホール（歌舞伎座、神楽殿、公会堂、音楽専用ホール、ライブハウス）
- ・ 観覧場（観客席のある運動施設など）
- ・ 映画館
- ・ 延床面積1万㎡を超える店舗、飲食店、展示場（メッセ）、遊技場（テーマパーク・遊園地）

## IV 国有財産法

- (1) 旧市民球場跡地を含む中央公園は国有地であり、市が公園として利用することを前提に無償で借り受けている。仮に公園として利用しないこととした場合には、有償又は買取りにより利用することになる。
- (2) 公園として利用する場合においても次の場合には、無償貸付の例外として、国に借上料を支払う必要がある。
  - (ア) 専らプロ野球、プロサッカーの用に供するとき  
(例：カープ球団のフランチャイズ球場として利用していた平成20年度は70日使用し、約8,000万円の借上料を支払っている。)
  - (イ) 必要経費を超えて明らかに営利が発生していると認められるとき  
(例：中央庭球場地下の有料駐車場については、営利が発生するとされ、平成23年度は市が約1,400万円を支払っている。)

## V その他

- (1) 文化財保護法にかかる条件  
旧市民球場跡地は、文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地（広島城遺跡）に含まれるため、土木工事等を実施する場合には、事前に埋蔵文化財の有無を確認する試掘調査が必要である。試掘調査の結果、埋蔵文化財が確認された場合は、発掘調査の実施等埋蔵文化財の保護上必要な措置を講じなければならない。
- (2) 建造物の設置が困難な区域  
旧市民球場跡地には、地下通路等の地下構造物があり、下図のとおり建造物の設置が困難な区域がある。

