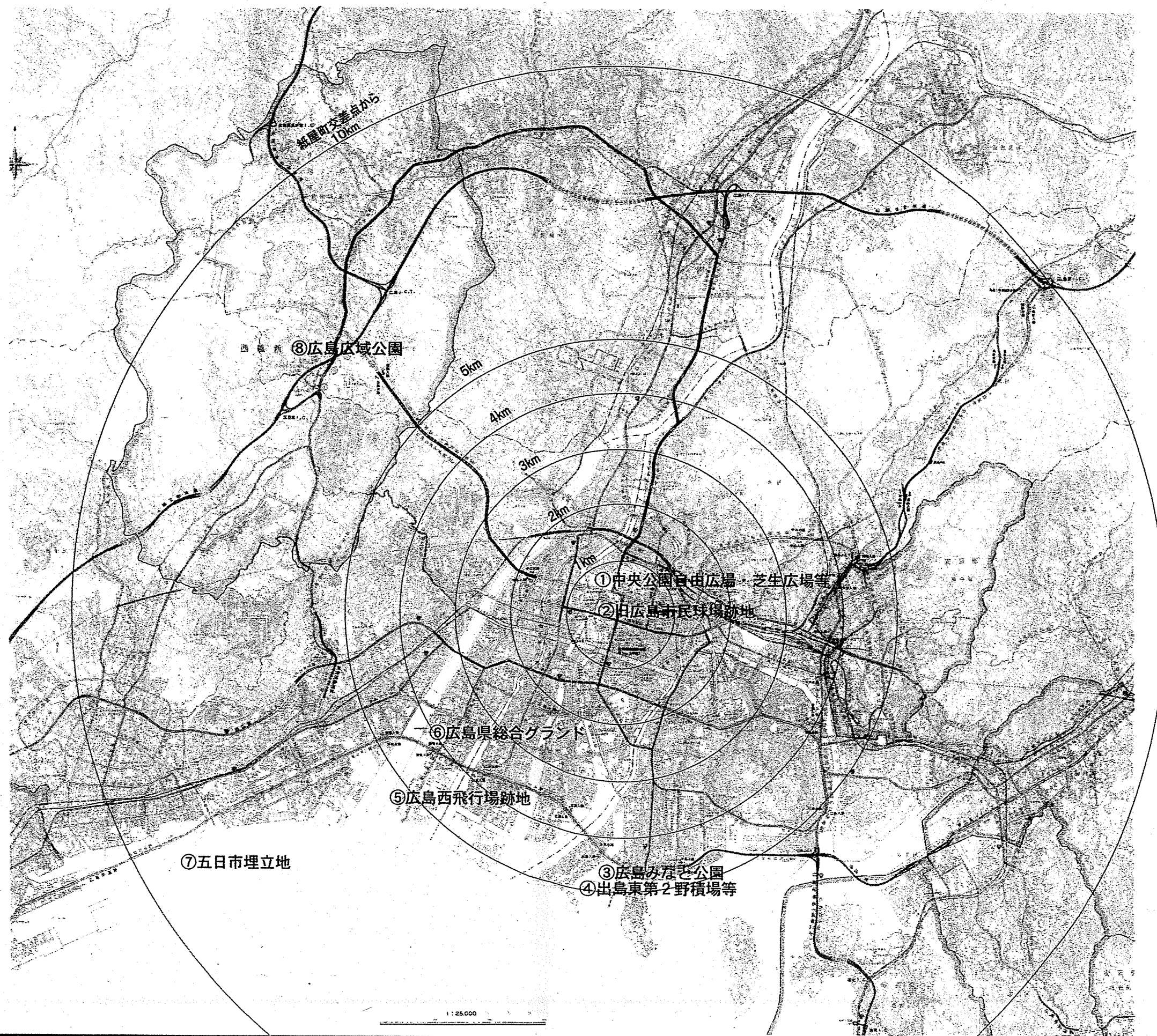


広島市に存在する主な大規模用地等

資料2-1



旧広島市民球場跡地について

1 目的

旧広島市民球場跡地を含む紙屋町・八丁堀地区は、広島駅周辺地区とともに、本市の活性化を図る上で重要な地区であり、より一層魅力を高めていく必要があります。

旧広島市民球場跡地については、平成25年3月に策定した活用方策に基づき、市民のコンセンサスを得ながら、その活用に取り組みます。

2 経緯

- 球場跡地の活用については、平成17年9月の「新球場建設の基本方針」の公表後、その検討を開始し、同年11月から翌年1月までの間、市民や民間事業者などから提案を募集しました。
- その結果、民間事業者、市民や各種団体等から多数の意見が寄せられ、本市が設置した跡地利用の検討会議が、民間事業者からの提案11件を選定しました。
- その後、選定された提案の応募者を対象に事業計画案を募集したところ、6件の応募があり、この提案について本市が設置した「広島市民球場跡地事業計画案及び事業予定者選考委員会」において審議した結果、2件が優秀案として選ばれました。
- この2件の優秀案の内容をベースに、平成20年9月に「現球場跡地利用の基本方針（たたき台）」を作成し、市民等からの意見募集を経て、平成21年1月には「現球場（広島市民球場）跡地利用計画」を作成、公表しました。
- その後、この利用計画の具体化に向けた予算を数度にわたり市議会にお諮りしましたが、整備に係る予算は認められませんでした。なお、2期に分け実施した旧球場の解体工事については、平成24年2月末に完了しています。
- このように、球場跡地の活用をめぐり、多様な意見がある中、平成23年4月に松井市長が就任しました。
- 市長は、こうした状況を踏まえ、改めて市民から意見を聴き、議論していただくこと、その際には、「若者を中心としたにぎわいのための場」にしていくという方向性のもとで熟慮いただき、新たに活用方策を策定することを方針として示しました。
- この方針に基づき、平成23年10月に設置した、市民の各界各層で構成する旧広島市民球場跡地委員会では、委員会7回、検討グループ会議5回、計12回の会議が開催され、跡地の特性、適格性や効果など様々な視点から、整理・評価を行っていただきました。
- 平成25年2月には、跡地委員会から、球場跡地にふさわしい3つの主たる機能を中心とした4案6パターンの活用イメージの比較考量の結果や議論の経過等を取りまとめた最終報告が行われました。
- この最終報告などを踏まえ、平成25年3月に「旧市民球場跡地の活用方策」を策定し、公表しました。

3 現況

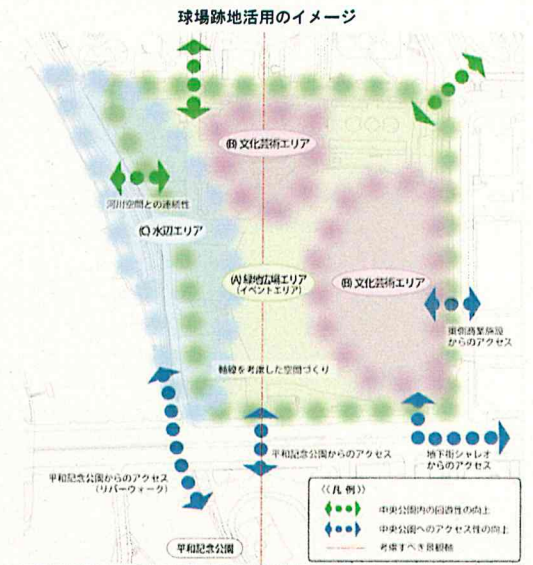
区 分	土地所有者	面積
都市公園（中央公園）	国	5.63ha
〃	市	0.11ha
河川（基町環境護岸）	国	0.68ha
道路（中1区128号線）	市	0.08ha
民有地		0.43ha
計		6.93ha



4 活用のイメージ（「旧市民球場跡地の活用方策」より）

- (1) 球場跡地に導入することが望ましい機能
球場跡地に導入することが望ましい機能は、「文化芸術機能」と「緑地広場機能」を中心とする機能及びこれらを補完する機能とします。
- (2) 3つのエリア設定と機能の配置
球場跡地には、次の3つのエリアを設定するとともに、それぞれのエリアに応じて機能を配置します。
 - (A) 緑地広場エリア（球場跡地中央のエリア）
イベントもできる緑地の広場を確保し、天候等に左右されることなく市民や来訪者が集い、憩える空間となるように屋外活動用の施設を配置します。
 - (B) 文化芸術エリア（球場跡地東側及び北側エリア）
青少年センターの移転を念頭に、文化芸術を発信する施設を整備するとともに、その発信力の強化につながる生涯学習・教育機能や創作機能等の導入を検討します。また、飲食物販施設や観光バス駐車場などの補完機能の配置にも配慮します。
 - (C) 水辺エリア（球場跡地西側のエリア）
基町環境護岸との連続性を保ちつつ、市民や来訪者が憩える「水の都ひろしま」を象徴する場として整備します。また、飲食物販施設や観光バス駐車場などの補完機能の配置にも配慮します。
- (3) 機能の配置方法等
3つのエリアへの機能の具体的な配置については、平和記念資料館本館下から原爆死没者慰霊碑及び原爆ドームを見通したときの景観軸に配慮するとともに、エリアごとに段階的かつ着実に進めることとします。
とりわけ、文化芸術エリアについては、緑地広場エリアにおけるイベントなどのソフト開発を先行させ、その実績を踏まえた上で、段階的に整備を行います。
なお、球場跡地に隣接して所在する民間施設については、移転に関する関係者の意向の確認等を行い、その配置等について所要の対応を的確に進めることとします。

平和記念資料館本館下から
原爆死没者慰霊碑及び原爆ドームへを見通し



5 本年度の取組

球場跡地の活用方策を具体化するため、その検討に着手します。

なお、「スポーツ複合型機能」（サッカースタジアムを含む。）については、サッカースタジアム検討協議会において球場跡地を適地とする具体案が取りまとめられた場合に、その時点で改めて比較検討を行い、導入対象とするか否かを判断することとしています。

①原爆ドーム



建設時期：
大正4年
概要：
原子爆弾の惨禍
を伝える被爆建
造物。元は広島
県物産陳列館と
して開館。

②広島商工会議所ビル



建設時期：
昭和40年10月
概要：
地上9階
延床面積：
13,818㎡

③PL教団広島中央教会



建設時期：
昭和51年頃
概要：
地上8階
延床面積：
2,570㎡

④(仮称)広島ビースター



建設時期：
平成27年夏開
業予定(改修)
概要：
地上14階
延床面積：
11,655㎡

⑤メルパルク広島



建設時期：
平成3年9月
概要：
地上12階
延床面積：
26,598㎡

⑥紙屋町地下街シャレオ



建設時期：
平成13年4月
概要：
地下街、公共地
下歩道、公共地
下広場、地下駐
車場で構成

⑦広島センタービル



建設時期：
昭和49年10月
概要：
広島そごう、広
島センター街、
広島バスセンタ
ーで構成

⑧NTTクレド基町ビル



建設時期：
平成6年
概要：
ホテル、百貨店、
専門店などから
なる大規模複合
施設

中央公園内施設

⑨青少年センター



設置時期：
昭和41年1月
概要：
青少年のための
活動拠点施設

利用状況(平成24年度): 27万7千人

⑩ハノーバー庭園



設置時期：
昭和56年
概要：
姉妹都市交流を
記念するドイツ
式庭園

利用状況(平成24年度): 27万7千人

⑪子ども文化科学館



設置時期：
昭和55年5月
概要：
プラネタリウ
ム、展示ホール、
実習室等で構成

利用状況(平成24年度): 49万9千人

⑫ファミリープール



設置時期：
昭和54年7月
概要：
流水プール等で
構成するレジャ
ー型プール

利用状況(平成24年度): 13万6千人

⑬渝華園(ゆかえん)



設置時期：
平成4年
概要：
姉妹都市交流を
記念する中国式
庭園

利用状況(平成24年度): 22万1千人

⑭基町環境護岸



設置時期：
昭和54年
概要：
本川左岸のオー
プンスペース。
延長880m

利用状況(平成24年度): 1万9千人

⑮芝生広場・自由広場



設置時期：
昭和55年
概要：
西側の緩傾斜の
芝生と東側の平
坦なグラウンド
で構成

利用状況(平成24年度): 5万2千人

⑯広島県立総合体育館



設置時期：
昭和39年、平成
6年2月改修
概要：
大アリーナ、小
アリーナ、武道
場等で構成

利用状況(平成24年度): 200万2千人

⑰中央図書館



設置時期：
昭和49年10月
概要：
市立図書館の中
央館機能を有す
る施設

利用状況(平成24年度): 47万9千人

⑱映像文化ライブラリー



設置時期：
昭和57年5月
概要：
日本映画等や音
楽資料を収集保
存する専門施設

利用状況(平成24年度): 6万2千人

⑲ひろしま美術館



設置時期：
昭和53年11月
概要：
広島銀行が記念
事業として開館
した美術館

利用状況(平成24年度): 12万6千人

⑳広島城



設置時期：
昭和33年6月
概要：
武家文化を中心
とした郷土の歴
史を扱う博物館

利用状況(平成24年度): 22万1千人

㉑中央バレーボール場



設置時期：
昭和25年1月
概要：
バレーボールコ
ート8面

利用状況(平成24年度): 1万9千人

㉒中央庭球場



設置時期：
昭和24年9月設
置、平成6年6
月改築
概要：
テニスコート
11面

利用状況(平成24年度): 5万2千人

7 中央公園及び周辺地域を含めた空間づくりのイメージ（施設の再配置等）

【取組方針】

- ▶ : 短期的な取組
- ▶▶ : 長期的な取組

芝生広場ゾーン

都心に残る貴重な緑を生かし、家族連れを中心に安心して訪れ、憩うことができるゾーンとする。

- ▶ 芝生広場西側の樹林帯に常設の冒険遊び場を設置する。
- ▶▶ 市営基町住宅（中層）を機能廃止する場合には、県営基町住宅を含めて公園区域に編入し、既存の芝生広場や基町環境護岸と一体的な芝生広場として再整備する。
- ▶▶ 芝生広場には、ステージや飲食物販施設を整備する。

こどもゾーン

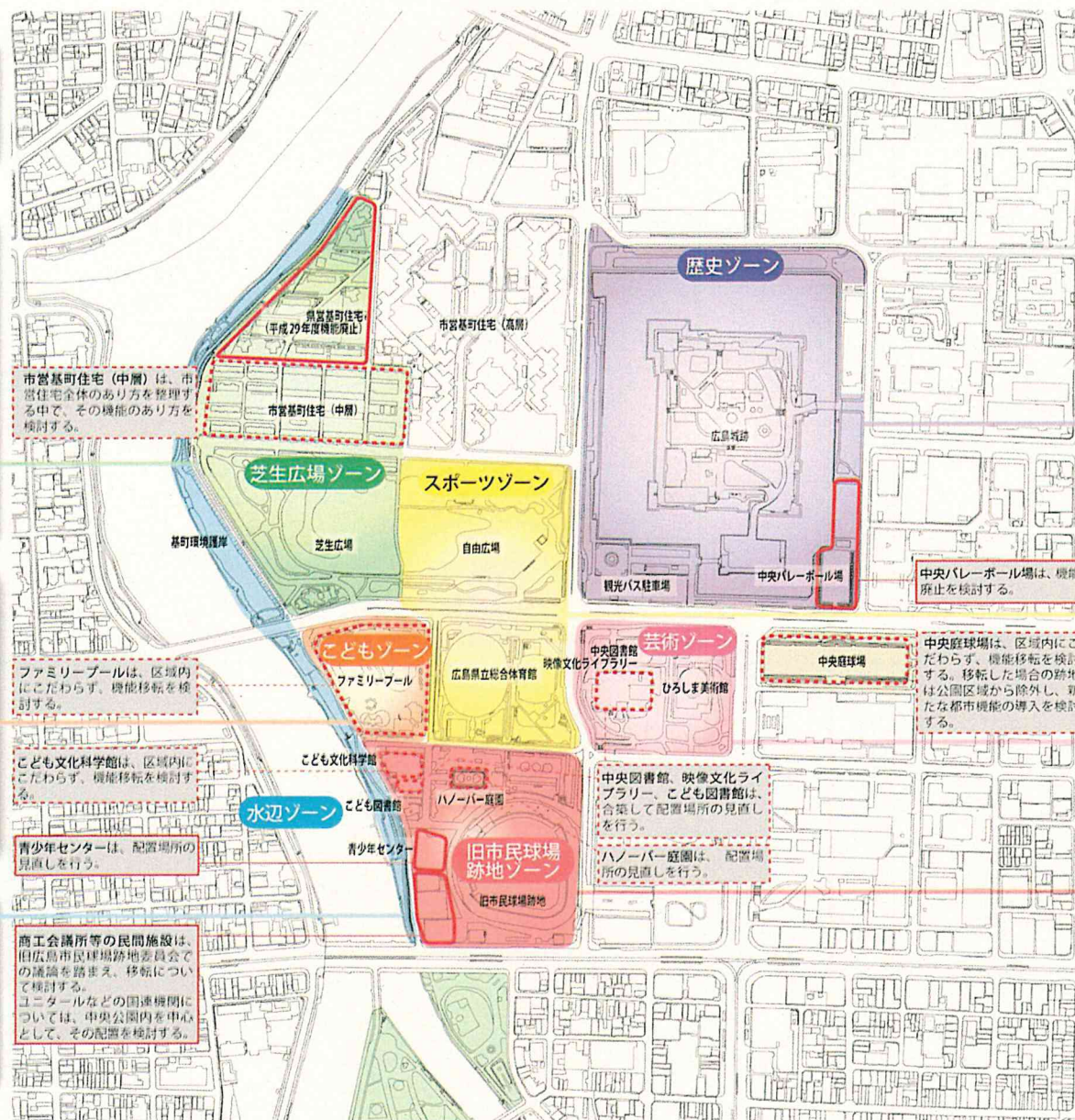
未来を担うこども世代に、遊びを通じて生きていくために必要な力を身につけてもらうことができるゾーンとする。

- ▶▶ ファミリープールを機能移転する場合には、跡地に大型複合遊具やじゃぶじゃぶ池等を整備し、こどもの遊び場空間の充実を図る。
- ▶▶ 休憩施設や飲食物販施設を併設する。

水辺ゾーン

「水の都ひろしま」の新しいシンボル空間を創出するゾーンとする。

- ▶ 飲食物販施設やステージを整備する。
- ▶ 世界遺産航路や水上タクシーなどが発着できる「川の駅」を整備する。



【施設の取扱い】

- : 短期的な取組
- : 長期的な取組

歴史ゾーン

広島城の築城から始まった広島歴史を肌で感じてもらうことができるよう、歴史的な雰囲気醸出する中心的なゾーンとする。

- ▶ 広島歴史・文化が体験できるガイドツアーや案内板・解説板の充実を図る。
- ▶ 広島歴史を感じ取ることのできるイベントの開催を検討する。
- ▶ 中央バレーボール場を機能廃止する場合には、跡地を公園利用者のための駐車場などとして整備する。

スポーツゾーン

多様化するスポーツ需要に対応したスポーツ交流のゾーンとする。ただし、旧市民球場跡地にスポーツ複合型施設が整備される場合には、自由広場部分はイベントゾーンとする。

芸術ゾーン

芸術の薫りが感じられ、芸術観賞や憩いの場となるゾーンとする。

旧市民球場跡地ゾーン

「若者を中心としたにぎわいのための場」とするという方向性のもと、旧広島市民球場跡地委員会において、「緑地広場機能」「文化芸術機能」「スポーツ複合型機能」の3案について議論を行っている。

8 法的制約等

I 球場跡地を含む中央公園全体にかかる法的制約

(1) 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ります。

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	(イ) 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 (ロ) 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ません。

〔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。
- 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
 - 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
 - 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 m²です。

（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います。）

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 ²
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 ² (①×2%)	約 42,800 m ² (①×10%)	② 約 51,300 m ²
既存施設の建築面積	約 2,500 m ² (トイレ、基町ポンプ場管理室等)	約 21,500 m ² (県立総合体育館、中央図書館等)	③ 約 24,000 m ²
今後新たに建築することができる施設の建築面積	④ 約 6,000 m ²	⑤ 約 21,300 m ²	④ 約 27,300 m ² (②-③)

※1 旧球場を解体した時点における試算です。

※2 仮に④が0 m²であれば⑤は27,300 m²となります。

※3 ④の約27,300 m²は、県立総合体育館（建築面積約7,000 m²）4つつ分程度の広さ

【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%まで超えて建築できると定められてる。
- 中央公園の全体面積は、①約427,600 m²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 m²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 m²。
- 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 m²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 m²まで、便益施設などは約6,000 m²まで建築することができる。）。

(2) 都市計画法及び建築基準法

球場跡地を含む中央公園は、一部（中央庭球場）を除き、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ます。これに伴う建築基準法第48条の用途制限によって、建築できる建築物の用途が制限されています。

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）

(3) 国有財産法

- ① 球場跡地を含む中央公園はその大部分が国有地であり、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ます。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ります。
- 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ります。
- (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ます。)
- (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ます。)

(4) 文化財保護法

球場跡地を含む中央公園は、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す。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る必要があります。

(参考)

名 称	所在地 (使用クラブ)	敷地面積 (注1)	収容人数 (注2)	クラス (注3)	備 考
IAI スタジアム 日本平	静岡県静岡市 (清水エスパルス)	約23,000㎡	20,281人	1	2層目スタンドが1層目スタンドに重なっている部分がある。(ゴール裏スタンド) 座席間隔が現行基準(前後、左右)を満たしていない。 ・ 左右間隔(メインスタンド) 42cm<基準45cm ・ 前後間隔(メイン、両ゴール裏) 76cm<基準80cm
ベストアメニティ スタジアム	佐賀県鳥栖市 (サガン鳥栖)	約23,000㎡	24,490人	1	2層目スタンドが1層目スタンドに重なっている部分がある。(四角すべてのスタンド) 両ゴール裏1層目スタンドは立見席 ・ 合計7,000人程度 座席間隔(左右)が現行基準を満たしていない。 ・ 前後間隔(すべての座席) 42cm<基準45cm
旧市民球場		約23,800㎡	32,000人	/	座席間隔が極端に狭い。 (例：外野席前後間隔60cm)

注1 スタジアムの敷地面積は、フィールドを含むスタジアム本体が建っている土地の面積とし、図面等を基に算出したもの。

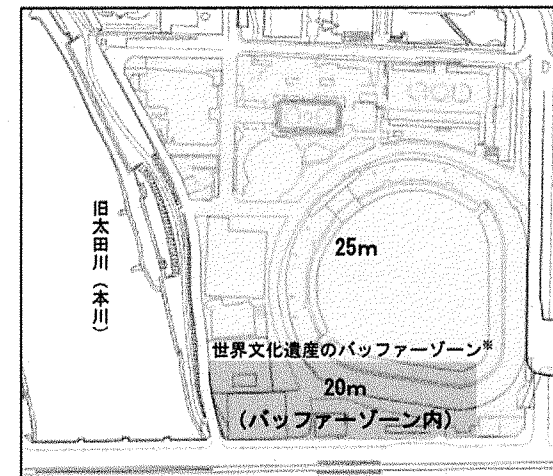
注2 Jリーグ公式サイトによる。

注3 収容人数のみで整理

II 球場跡地のみにかかる法的制約等

(1) 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

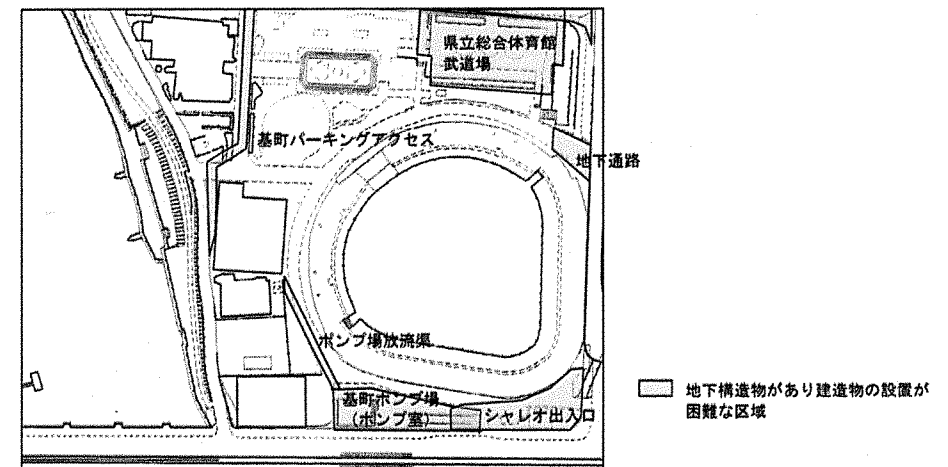
美観形成基準等を踏まえ、原爆ドーム周辺にふさわしい景観となるよう配慮する必要があります。



- バッファゾーン内の高さ基準：2.0m
- バッファゾーンの北側に隣接する区域の高さ基準：2.5m
- ※ 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

(2) 地下構造物があり建造物の設置が困難な区域

球場跡地には、シャレオ出入口、基町ポンプ場、県立総合体育館武道場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ります。



広島みなと公園について

1. 土地の概要

所在地	南区宇品海岸
面積	約 10ha
所有者	県（港湾管理者）
用途地域	準工業地域 （建ぺい率 60% 容積率 200%） 臨港地区：修景厚生港区



H25.3 広島みなとフェスタ



H25.5 通常利用状況

2. 現在の状況

広島みなと公園は、臨海部の貴重なオープンスペースとして、緑地レクリエーションの場（緑地、広場、駐車場）や大規模災害時の防災拠点（臨時ヘリポート等）となっており、平成 15 年から利用されています。

近年では、かき小屋やみなとの賑わいを創出する取り組み「みなとオアシス広島」関連のイベントを開催（年間 60 回程度）するなど、官民で利用促進の取り組みを進めています。

※参考：平日利用者数 300 人/日、休日利用者数 1000 人/日、イベント参加者数約 5 万人/年

3. 土地周辺の計画やビジョンなど

①広島港湾計画（港湾法）

「広島港湾計画」（平成 11 年広島県策定）において、宇品地区は、広島市の海の玄関として、旅客輸送機能の強化や、潤いのあるウォーターフロント空間を形成する地区としており、広島みなと公園は、この地区の中心施設として、広く市民に利用される緑地として計画に位置付けられています。

また、大規模災害時に住民の避難、緊急物資の集積・搬送等の場所として、大規模地震対策施設に位置付けられています。

②広島県地域防災計画（災害対策基本法）

広島県地域防災計画において、広島みなと公園は救援物資輸送拠点として位置付けられており、大規模災害時には住民の避難、緊急物資の集積・搬送等の場所としての利用が想定されています。

③広島港宇品・出島地区賑わい創出に係る基本方針

「広島港宇品・出島地区賑わい創出に係る基本方針」（平成 24 年広島県策定）において、宇品・出島地区のウォーターフロントにおいて、みなとの資源や民間の活力を活用し、多くの来訪者が親しめる賑わい空間を創出するための取組を進めることとしています。

現在、この基本方針に基づき、広島みなと公園から宇品波止場公園までの回遊性向上を目的としたプロムナードや案内標示等の整備やイベント開催等の取組を進めています。

④広島市都市計画マスタープラン（都市計画法）

広島港の宇品地区から出島地区までの臨海部において、公園・緑地等の「みなと」の資源や民間の活力を活用し、多くの来訪者が親しめるにぎわい空間を創出することとしています。

4. 土地にかかる制約条件

関連計画、法律等		内容	利用変更の場合の制約の有無 (計画等の変更の要否)
公園利用者		スポーツ、レクリエーション、商業施設	公園利用者との調整
港湾法	土地利用計画	用途：緑地	利用計画の内容により、変更の必要あり
	大規模地震対策施設	防災拠点	代替機能の確保
都市計画法	臨港地区	修景厚生港区（景観、スポレク等の増進） 分区の目的に応じて、構築物を規制	利用計画の内容により、変更の必要あり
補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律		国の補助金を充てて整備したものに對する制約（緑地）	補助金返還等の手続が必要

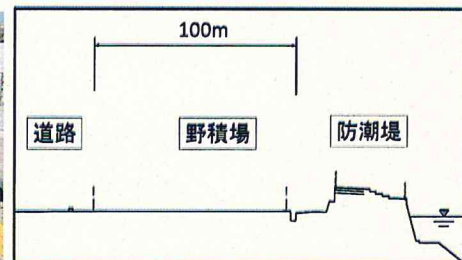
出島東第2野積場等について

1. 土地の概要

所在地	南区出島
面積	約 3ha
所有者	県（港湾管理者）
用途地域	準工業地域 （建ぺい率 60% 容積率 200%） 臨港地区：商港区



防潮堤、野積場



防潮堤断面図

2. 現在の状況

建設資材や車両等の一時保管スペースとして、民間事業者が使用しています。(港湾管理者の県が使用許可)



3. 土地周辺の計画やビジョンなど

①広島港湾計画（港湾法）

「広島港湾計画」（平成11年広島県策定）において、宇品地区は、広島市の海の玄関として、旅客輸送機能の強化や、潤いのあるウォーターフロント空間を形成する地区として位置付けられています。

出島東第2野積場は、様々な交流活動を推進する交流厚生用地として位置付け、今後賑わい創出を進める地区としています。

②広島港宇品・出島地区賑わい創出に係る基本方針

「広島港宇品・出島地区賑わい創出に係る基本方針」（平成24年広島県策定）において、宇品・出島地区のウォーターフロントにおいて、みなとの資源や民間の活力を活用し、多くの来訪者が親しめる賑わい空間を創出するための取組を進めることとしています。

この基本方針に基づき、出島東地区においては、商業施設や文化施設等、目的を持って訪れたい空間利用を目指すこととしています。

4. 土地にかかる制約条件

関連計画、法律等	内容	利用変更の場合の制約の有無 (計画等の変更の要否)
民間事業者	建設資材や車両等の一時保管	移転代替地の確保
港湾法 港湾計画 土地利用計画	用途：交流厚生用地	利用計画の内容により、変更の必要あり
都市計画法 臨港地区	商港区（旅客、貨物、便利施設等） 分区の目的に応じて、構築物を規制	変更の必要あり
補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律	国の補助金を充當して整備したものに 対する制約（防潮堤、緑地）	補助金返還等の手続きが必要
海岸法	防潮堤の改良	防潮堤を改良する場合、代替機能の確保が必要

※海面に構造物を造る場合は、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。

五日市埋立地について

1. 土地の概要

所在地	佐伯区海老山南地先
面積	約 61ha
所有者	県（港湾管理者）
用途地域	工業地域〔分譲地、分譲予定地〕 （建ぺい率 60% 容積率 200%） 市街化調整区域〔処分場、埋立工事中〕 （特定保留）



2. 現在の状況

広島港五日市地区は、国際拠点港湾である広島港の機能強化のための港湾施設整備を行うとともに、住工混在地域の解消を図るための工業用地や緑地を確保するとともに、大規模災害時の防災拠点とする計画となっています。

現在、五日市埋立地は、工業用地、緑地の埋立造成中であり、造成が完了した工業用地は順次分譲を進めています。

また、北側の用地は管理型廃棄物処分場となっており、平成21年3月に産業廃棄物の受入れを終了し、現在は引き続き処分場として、水質モニタリング等の管理を行っています。

3. 土地周辺の計画やビジョンなど

①広島港湾計画（港湾法）

「広島港湾計画」（平成11年広島県策定）において、五日市地区は、物流関連・生産・緑地レクリエーションゾーンに位置付けられており、地区内に、工業用地、緑地等を計画している。工業用地には企業の移転用地を、緑地には野外スポーツ活動が可能な施設や多目的広場、野鳥園などを確保することとしています。

また、緑地については、大規模災害時に住民の避難、緊急物資の集積・搬送等の場所として、大規模地震対策施設に位置付けられています。

②広島県地域防災計画（災害対策基本法）

広島県地域防災計画において、耐震強化岸壁は海上輸送拠点として、また緑地は救援物資輸送拠点として位置付けられています。救援物資輸送拠点では、大規模災害時に住民の避難、緊急物資の集積・搬送等の場所としての利用が想定されています。

4. 土地にかかる制約条件

関連計画、法律等			内容	利用変更の場合の制約の有無 （計画等の変更の要否）
港湾法	港湾計画	土地利用計画	用途：緑地、工業用地	緑地：利用計画の内容により、変更の必要あり 工業用地：変更の必要あり
		公有水面埋立法	埋立地の用途	

※工業用地（分譲予定）は企業移転用地として分譲予定のため、利用変更は不可

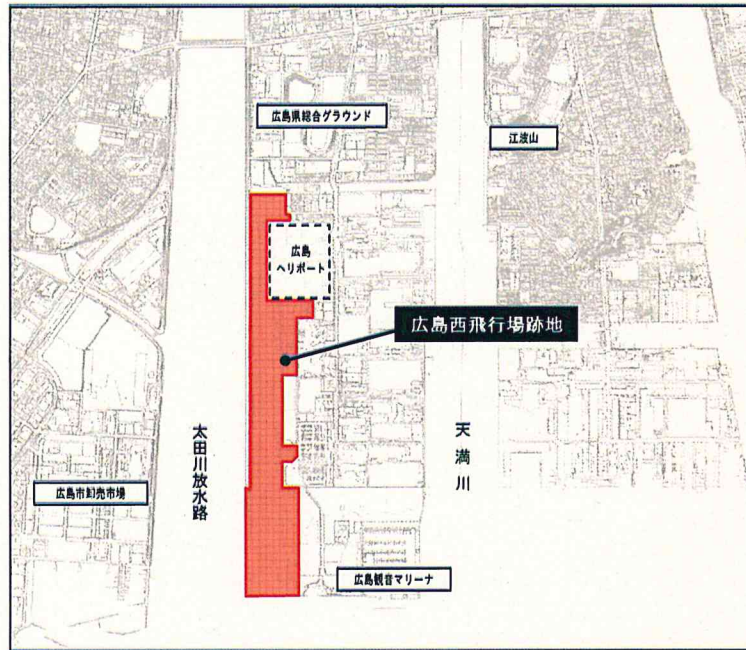
【管理型廃棄物処分場に関する事項】

関連計画、法律等		内容	利用変更の場合の制約の有無 （計画等の変更の要否）
廃棄物の処理及び清掃に関する法律		土地形質の変更	利用計画の内容により、変更許可が必要な場合がある

広島西飛行場跡地について

1. 土地の概要

所在地	西区観音新町
面積	約 40ha（広島ヘリポート除く）
所有者	県・市
用途地域	準工業地域 （建ぺい率 60% 容積率 200%）



2. 現在の状況

現在、跡地の一部において一時的な貸付けを行っており、イベントなどに利用されています。

3. 土地周辺の計画やビジョンなど

○ 広島西飛行場跡地活用ビジョン

広島西飛行場のヘリポート化に伴い発生する広大な跡地は、広島市のまちづくりだけではなく、県内さらには、中四国地方全域の発展にまで影響を与えるほどの高いポテンシャルを有しています。このため、広島県と広島市は、その有効活用に向けて、有識者等からなる広島西飛行場跡地活用検討会における議論等を踏まえ、平成25年5月に跡地活用についての基本的な考え方や主たる導入機能等を盛り込んだ「広島西飛行場跡地活用ビジョン」を策定しました。

(1) 主要な導入機能等

跡地の活用にあたっては、「ひろしま未来チャレンジビジョン」や「広島市基本計画」等の上位計画での位置づけなどから期待される役割、跡地の持つ優れた地区特性を踏まえて、「新たな産業（雇用、賑わい）」、「スポーツ・レクリエーション」及び「広域防災」を主要な導入機能とする。

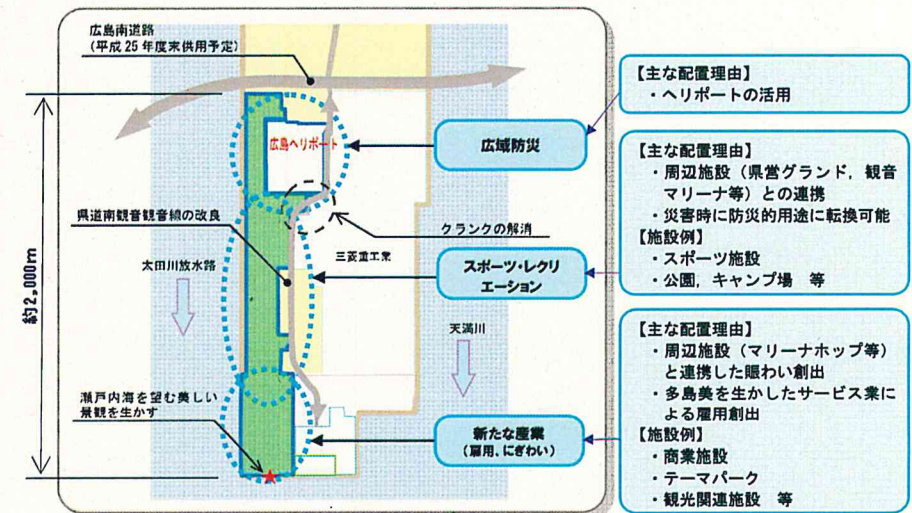
また、それぞれの機能が相互に連携を図ることとする。

(2) 跡地活用イメージ

周辺状況や、隣接事業者との連携などから、跡地を3つのエリアにわけ、3つの主要な導入機能を配置する。

また、民間活力の導入を促すためのアクセス道路等の基盤整備として、実現可能性等の視点から、既存の県道南観音観音線の拡幅及びクランクの解消を盛り込む。

【跡地活用イメージ】

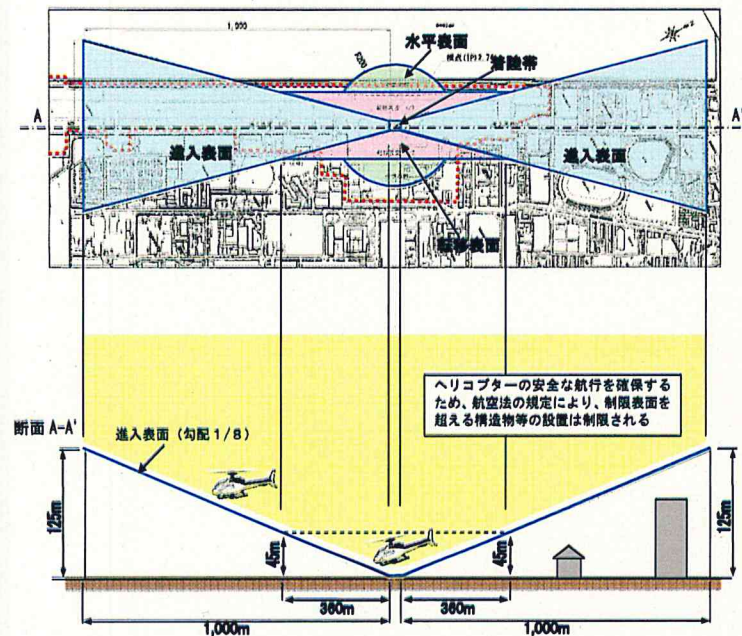


4. 土地にかかる制約条件

○ 航空法による制限表面

制限表面とは、飛行場（ヘリポート含む）において航空機の運航（離着陸時）が安全に行われ、かつ飛行場周辺の障害物の増大等により飛行場が使用できなくなることを防止するために設けられたものであり、この制限表面の上に出る建築物の設置は禁止されている。

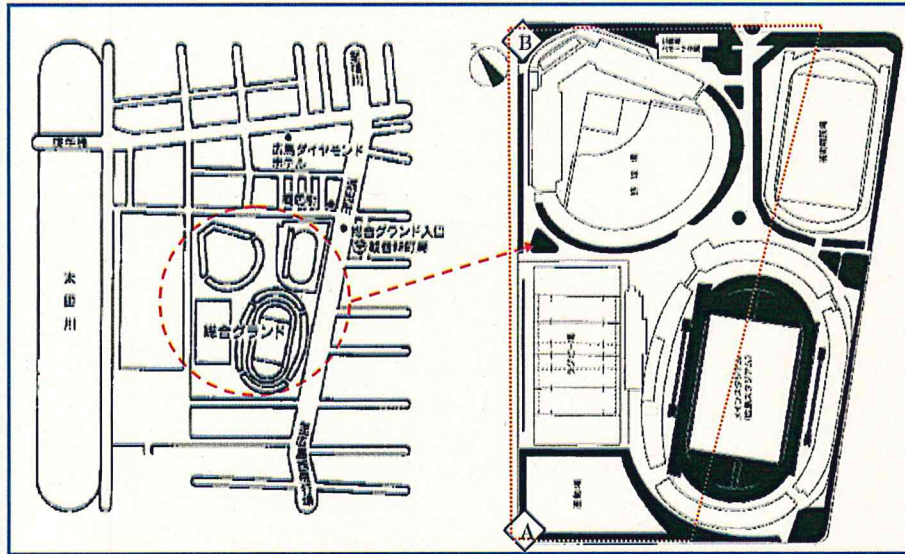
制限表面		ヘリポート	飛行場
進入表面	離陸直後または着陸の際の直線飛行の安全を確保	勾配 $\frac{1}{8}$ 長さ 1,000m	勾配 $\frac{1}{40}$ 長さ 3,000m
転移表面	着陸のための進入を誤った時に脱出する際の安全を確保	勾配 $\frac{1}{2}$	勾配 $\frac{1}{7}$
水平表面	着陸の際、通常衝突を避けるために周回する場合の安全を確保	半径 200m 高さ 45m	半径 3,000m 高さ 45m



広島県総合グランド（コカ・コーラウエスト広島総合グランド）について

1. 土地・施設の概要

所在地	広島市西区観音新町二丁目 11 番 124 号
面積	約 11ha
土地所有者	広島県（県教育委員会）
施設設置者	広島県（県教育委員会）・昭和 16 年開場
用途地域	第一種住居地域 （建ぺい率 60% 容積率 200%）



2. 現在の状況（広島県総合グランドの施設概要）

土地は次の施設の用地として有効に活用されている。 [H24 年度入場者数：378,846 人]

区分	施設の概要	入場者数 (H24)
① メインスタジアム	第一種公認陸上競技場、収容人員：13,800 人	132,021 人
② 野球場	両翼：92m、中堅：113m、収容人員：13,250 人	52,009 人
③ ラクビー場	天然芝フィールド（140m×70m）、収容人員：1,100 人	104,455 人
④ 補助競技場	第四種公認陸上競技場、300mトラック、クレー舗装	55,992 人
⑤ 運動場	多目的広場、バックネット付	34,369 人
⑥ スポーツ会館※	鉄筋コンクリート 4 階建、体育室、宿泊室、研修室	—

※ 所有者は(公財)広島県教育事業団

3. 土地周辺の計画やビジョンなど

(1) 「新広島県スポーツ振興計画」(平成 23 年 2 月 改訂)

★ 拠点施設と市町の設置する施設の連携と機能の充実

広島県総合グランドは広島地域の中核施設であり、地域のその他の施設と機能を分担しながら、県民のニーズに応じていく。

★ 指定管理者制度の活用

施設の効用を最大限に発揮するため、指定管理者制度を導入し、県民の多様なニーズに対応したサービスの向上と経費の縮減を図る。

(2) 県の施設維持管理に関する基本方針

★ 老朽化に対応した計画的な維持・修繕で有効活用

広島市中心部に近く立地条件が良いこと、多様な施設がコンパクトにまとまっているという施設の特性を踏まえ、当面、老朽化の状況や安全性を考慮して、計画的に維持・修繕を行い、有効活用を図る。

4. 土地にかかる制約条件

(1) 都市公園法による規制

① 運動施設の敷地面積の規制（都市公園法施行令第 8 条）

ア. 規制内容	都市公園の敷地面積の 50% 以内 ⇒ 52,948 m ² (規制面積)
イ. 施設の現状	陸上競技場等の敷地面積 = 77,681 m ² ⇒ 【ア < イ】
ウ. 経過措置	現状は規制面積を超えるが、経過措置として認められている。 (建替え等の改修・改築の場合には規制に適合の必要)

② 建築面積の規制（都市公園法施行令第 5 条）

ア. 規制内容	都市公園の敷地面積の 2%・10% 以下 ⇒ 12,708 m ² (規制面積)
イ. 施設の現状	陸上競技場等の建築物面積 = 6,144.17 m ² ⇒ 【ア > イ】

(2) 航空法による規制

総合グランド南西方向に広島ヘリポートがあるため、同ヘリポート着陸帯からの距離に応じて、建物や工作物に対して、一定の高さ制限がある。(配置図の赤線枠内)

区分	高さ制限 (着陸帯からの距離)
A 地点	約 63m (約 504m)
B 地点	約 117.5m (約 940m)

5. その他

《指定管理者制度の状況》

- 指定管理者：ミズノ・広島県教育事業団共同企業体
- 指定管理期間：H23.4.1 ~ H28.3.31

I ひろしま西風新都について

1 西風新都の都市づくり

広島市の中心部から北西約 5～10 km の位置に広がる丘陵地約 4,570ha において、「ひろしま西風新都」の都市づくりが進んでいます。本市が、広島圏域全体の活力を生み、さらには中四国地方の発展を牽引する都市として「世界に誇れる『まち』」となるためには、西風新都をより一層活用していく必要があります。

こうしたことから、都市機能の強化、産業の振興、快適な居住空間の形成などの視点に立って、民間の投資意欲を喚起するよう、今年度全体計画の見直しを行い、地域住民、民間開発事業者及び広島市が適切な役割分担と協力関係のもとに、一丸となって都市づくりに取り組んでいます。



2 主な経緯

- ・平成元年 11 月 「広島西部丘陵都市建設実施計画」を策定（事業着手）
- ・平成 5 年 4 月 広島広域公園の開園
- ・平成 6 年 8 月 新交通システム「アストラムライン」開業
- ・平成 6 年 10 月 第 12 回アジア競技大会広島 1994 開催
- ・平成 13 年 7 月 広島西風新都インターチェンジの供用開始
- ・平成 13 年 10 月 広島西風新都線（広島高速 4 号線）の供用開始
- ・平成 20 年 2 月 「ひろしま西風新都都市づくり推進プラン」を策定
- ・平成 25 年 6 月 「活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2013」を策定

■ 広島西部丘陵都市建設実施計画（H 元）におけるスポーツ・レクリエーション機能の位置づけ

都市建設の目的

- ① 宅地需給への対応
- ② 都市機能の高度化

他の地方中核都市と比べて集積の弱い学術・研究機能、都市型産業機能、今後の都市間競争のポイントとなる高度情報通信機能、国際交流機能、21 世紀の都市生活に要求されるスポーツ・レクリエーション機能、保健・医療・福祉機能、アメニティ機能等の充実・強化と高度化を図る。

- ③ 新たな都市拠点の形成

都市機能導入の基本的方針

- 住む機能
 - 働く機能
 - 学ぶ機能
 - 憩う機能
- ……(略)……
- 多様なスポーツ・レクリエーション施設の整備・充実
スポーツ・レクリエーション活動の振興

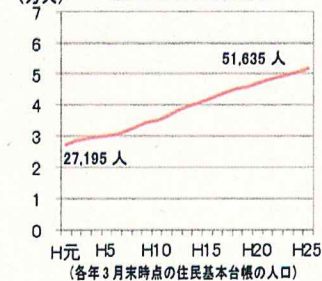
公共公益施設の整備方針

〔広島広域公園〕

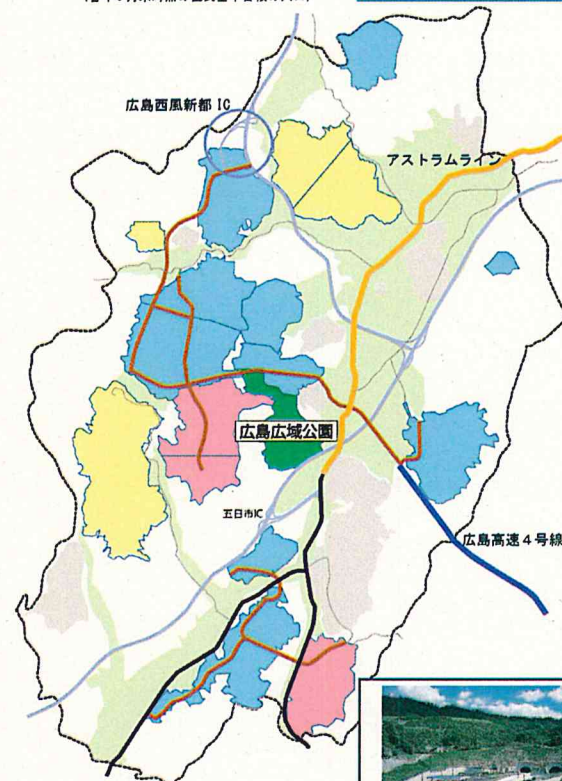
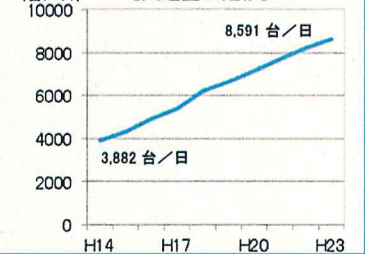
国際的スポーツイベントが可能な運動施設を主体とした公園とし、広島西部丘陵都市のスポーツ・レクリエーション機能の核及び都市のシンボルとして整備する。

3 都市づくりの現況

【居住人口の推移】



【交通量の推移】



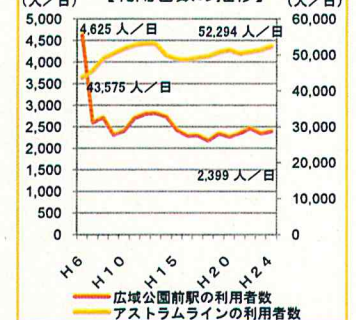
〈凡 例〉 計画開発地区

- 完了
- 事業中
- 未着工



アストラムライン (H6.8 開業)

【利用者数の推移】

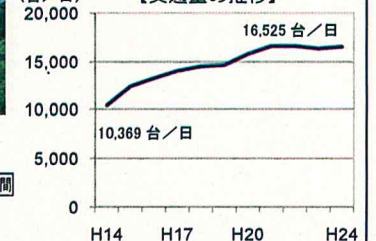


広島高速 4 号線 (H13.10 供用)

紙屋町交差点から広域公園までの所要時間

- 広島高速 4 号線経由・・・15 分
- 西広島バイパス経由・・・25 分

【交通量の推移】



4 『活力創造都市“ひろしま西風新都”推進計画 2013』

(1) 都市づくりの方向性

- ① 産業集積と快適居住の場：西風新都に新風を吹き込む。
- ② 時代の変化に即応した都市づくりの進め方を取り入れる。

(2) 計画の概要

- 都市づくりの基本理念：誘引、推進、先導する「まち」
- 都市づくりのスケジュール：計画期間 2030年（平成42年）まで
- 人口フレーム：計画人口 6万7千人（2030年（平成42年））
目標人口 8万人（21世紀中頃）

都市機能

都市づくりの基本理念を踏まえ、都市基盤の充実を図るとともに、「住み、働き、学び、憩う、護る」の複合機能を集積した拠点の形成を図る。

都市機能の充実強化の方針

「住む」機能

居住地としての魅力、生活環境の向上



- 良好な住宅地の形成
- 特色ある街並みの形成
- 防犯・福祉サービスの充実
- 都市基盤の整備
など

「働く」機能

雇用の創出、事業環境の向上



- 積極的な企業誘致
- 都市基盤の整備
- サービス施設の立地誘導
など

「学ぶ」機能

学習機会の充実、研究・学習環境の向上



- 大学の芸術・学術の振興
- 大学施設の一層開放
- 大学・企業間の連携
など

「憩う」機能

スポーツ・レクリエーションの振興、芸術に親しみ文化の薫る都市づくり



- 広域公園などの資源の活用
- 集客力のあるソフトの振興
- 広島市立大学と連携した公共施設等への芸術作品の設置
- 神楽などの伝統芸能の継承
など

「護る」機能

市域全体の防災力、地域防災力の向上



- 防災拠点施設等の機能等の導入
- 消防出動所の新設
- 自主防災組織と地域企業等の災害時相互応援協定の締結
- 災害に強いライフラインの構築
など

広域公園などの資源の活用

広島広域公園などの資源を地域レベルのイベント等に積極的に活用するとともに、国際的・全国的なスポーツ大会など集客力のあるソフトを誘致、開催し、スポーツ・レクリエーションの振興を図る。



交通基盤の整備

西風新都内幹線道路整備

現状

- ・ 広域的な幹線道路（高速4号線、中筋沼田線、草津沼田線）は整備済
- ・ 都市内幹線道路ネットワークがこま切れで十分に機能を発揮できていないため、人口や立地企業の増加等に対応できず、中筋沼田線や草津沼田線などの幹線道路に交通が集中し、大塚駅北交差点や五月が丘交差点等で朝夕を中心に慢性的に渋滞が発生。

整備方針

「選択と集中」の考え方のもと、開発の軸を通すとともに、都市内環状道路の早期形成を図る観点から、2030年（平成42年）までに整備する区間を選定し、計画的かつ着実に整備

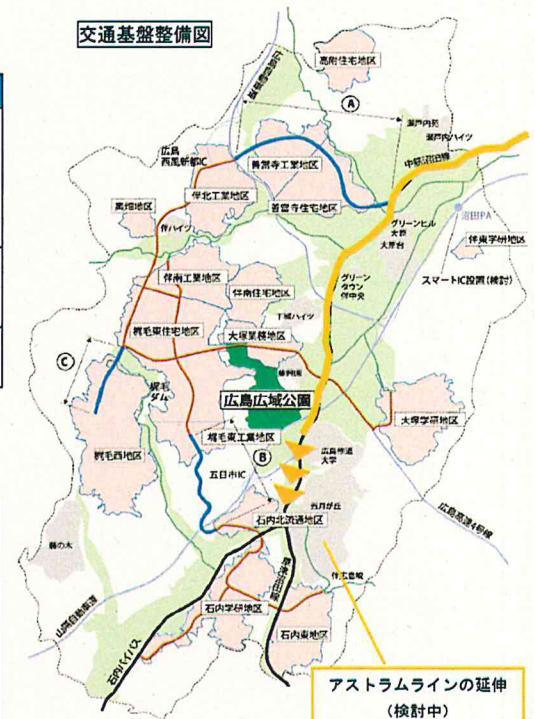
〈優先整備区間〉

整備区間	整備の考え方
①環状線（普賢寺工区）	周辺交通対策として開発区域外（東側）の一部区間の整備に取り組む 開発区域内については、開発動向を見極め、道路整備の進め方を再検討した上で取り組む
②環状線（梶毛南工区）	石内東地区への大規模商業施設の進出、梶毛地区の急激な人口増への対応のため、整備に取り組む
③環状線（梶毛西工区）	梶毛西地区の開発動向に歩調を合わせて整備に取り組む

アストラムライン延伸

アストラムラインの広域公園前駅からの延伸計画については、西広島駅までの延伸を中心に、五日市、商工センター方面への延伸を含め、現在、「利便性とコスト節約の両立」の観点からルート・構造等の見直しを行うとともに、利用者数、採算性等の検討を行っている。今後、幅広い議論を踏まえ、できるだけ早い時期に延伸事業の基本方針を決定することとしている。

交通基盤整備図



アストラムラインの延伸（検討中）

〈凡 例〉

— 広域的な幹線道路（整備済）	— 幹線を補完する道路
— 西風新都内の幹線道路（整備済・事業中）	— 自動車専用道路
— 西風新都内幹線道路優先整備区間	

II 広島広域公園について

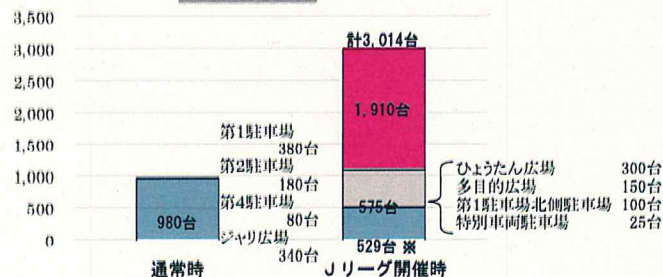
1 設置目的

- 市民のスポーツ・レクリエーション活動の増進と、都市公園の体系的整備の実現を図る。（「広島広域公園基本構想及び基本計画報告書」（昭和58年6月）より）
- レクリエーション活動の拠点として機能するとともに、広島市が標榜する「国際平和文化都市」整備の一環として、国際的な集いにも利用できる本市を代表する公園として位置づけられる。（「広島広域公園基本設計報告書」（昭和59年8月）より）

公園面積 約 59.9ha

エディオンスタジアム広島（広島広域公園陸上競技場）	
施設概要	平成4年9月30日完成、総工費約83億円 鉄骨鉄筋コンクリート造5階建て グラウンド面積 20,613㎡ 建築面積 17,710㎡ 延べ床面積 14,921㎡
供用開始	平成5年4月29日
収容人員	50,058人 背付シート 1,942席 ベンチシート 40,721席 立ち見席 6,797席 身体障害者席 30席 その他 568席（記者席等）
芝生	天然芝 107m×73.3m、冬芝あり（平成6年度～） 利用制限：週2回、1日210分まで
設備	大型映像装置、電光掲示板、聖火台
諸室	競技運営室2、会議室4、更衣室5、医務室、トレーニングルーム、貴賓室・控室、オペレーションルーム、放送室10、写真判定室、指令室、控室3
利用競技	陸上競技、サッカー、ラグビー、アメリカンフットボール等
大規模大会等	毎年実施 Jリーグサンフレッチェ広島ホームスタジアムとして利用 平成16年度 キリンカップサッカー 日本代表 vs スロバキア代表 平成18年度 全日本女子サッカー選手権大会 平成24年度 FIFA U-20女子ワールドカップ 日本 vs ドイツ 平成25年度 なでしこリーグ決勝：神戸 vs 岡山湯郷、オールスター
コンサート等	B'z、SMAP、EXILE、Mr. Children等 約4万人～5万人
施設改善	平成10年度 フィールド改修（芝保全のための土壌改良） 平成24年度 照明施設改修（Jリーグ施設基準に適合） 選手控室等のトイレの一部を洋式化

駐車場



2 広島広域公園にかかる法的制約

(1) 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ります。

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	(7) 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 (4) 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

<公園における建ぺい率>

表中、白抜き部分は、公園面積の2%まで建築が可能

表中、網掛け部分は、公園面積の10%まで建築が可能

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ません。

〔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（広島広域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39,320㎡です。
(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います。)

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
広島広域公園全体の面積			① 約598,500㎡
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11,970㎡ (①×2%)	約59,850㎡ (①×10%)	② 約71,820㎡
既存施設の建築面積	約860㎡ (トイレ、シェルター等)	約31,640㎡ (エディオンスタジアム、第一球技場、テニスコート他)	③ 約32,500㎡
今後新たに建築することができる施設の建築面積	④ 約11,110㎡	⑤ 約28,210㎡	④ 約39,320㎡ (②-③)

※ ④の約39,320㎡は、エディオンスタジアム（建築面積約18,000㎡）2つつ分程度の広さ

【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%まで超えて建築できると定められている。
- 広島広域公園の全体面積は、①約598,500㎡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71,820㎡となる。
- 広島広域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32,500㎡。
- 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39,320㎡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28,210㎡まで、便益施設などは約11,110㎡まで建築することができる。）。

(2) 都市計画法及び建築基準法

広島広域公園は、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ます。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ています。

〔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）
- ただし、特定行政庁が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。

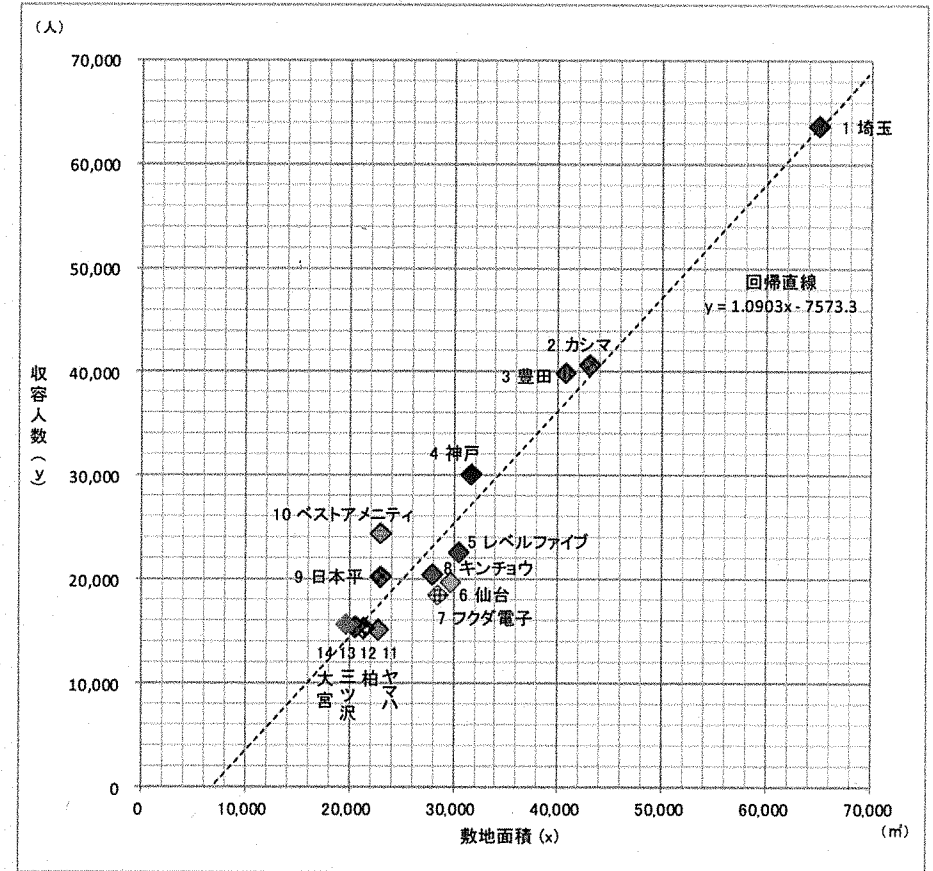
国内の主なサッカースタジアムの敷地面積と収容人数

〔敷地面積順〕

名 称	所在地 (使用クラブ)	敷地面積 (注1)	収容人数 (注2)	備 考
1 埼玉スタジアム 2002	埼玉県さいたま市 (浦和レッズ)	約 65,000 m ²	63,700 人	W 杯会場 2 層目スタンドが 1 層目スタンド に重なっている部分がある。
2 県立カシマサッカースタジアム	茨城県鹿嶋市 (鹿島アントラーズ)	約 43,000 m ²	40,728 人	W 杯会場 (2 層目スタンド増設)
3 豊田スタジアム	愛知県豊田市 (名古屋グランパス)	約 40,700 m ²	40,000 人	2 層目スタンドが 1 層目スタンド に重なっている部分がある。
4 ノエビアスタジアム神戸	兵庫県神戸市 (ヴィッセル神戸)	約 31,700 m ²	30,132 人	W 杯会場 (W 杯時 42,000 人) W 杯後スタンドの一部を撤去 2 層目スタンドが 1 層目スタンド に重なっている部分がある。
5 レベルファイブスタジアム	福岡県福岡市 (アビスパ福岡)	約 30,500 m ²	22,563 人	
6 ユアテックススタジアム仙台	宮城県仙台市 (ベガルタ仙台)	約 29,700 m ²	19,694 人	
7 フクダ電子アリーナ	千葉県千葉市 (ジェフユナイテッド千葉)	約 28,500 m ²	18,500 人	
8 キンチョウスタジアム	大阪府大阪市 (セレッソ大阪)	約 28,000 m ²	20,500 人	ホーム側ゴール裏は立見席
9 IAI スタジアム日本平	静岡県静岡市 (清水エスパルス)	約 23,000 m ²	20,281 人	2 層目スタンドが 1 層目スタンド に重なっている部分がある。(ゴール 裏スタンド)
10 ベストアメニティスタジアム	佐賀県鳥栖市 (サガン鳥栖)	約 23,000 m ²	24,490 人	2 層目スタンドが 1 層目スタンド に重なっている部分がある。(四周 すべてのスタンド)
11 ヤマハスタジアム	静岡県磐田市 (ジュビロ磐田)	約 22,800 m ²	15,165 人	2 層目スタンドが 1 層目スタンド に重なっている部分がある。(アウ ターゴール裏)
12 日立柏サッカー場	千葉県柏市 (柏レイソル)	約 21,400 m ²	15,349 人	両ゴール裏 1 層目スタンドは立見 席
13 ニッパツ三ツ沢球技場	神奈川県横浜市 (横浜 F・マリノス、横浜 FC)	約 20,600 m ²	15,454 人	
14 NACK5スタジアム大宮	埼玉県さいたま市 (大宮アルディージャ)	約 19,700 m ²	15,600 人	両ゴール裏 1 層目スタンドは立見 席

注1 スタジアムの敷地面積は、フィールドを含むスタジアム本体が建っている土地の面積とし、図面等を基に算出したもの。

注2 Jリーグ公式サイトによる。



* 座席間隔についての現行基準

前後間隔 80cm(日本サッカー協会「スタジアム標準」において図示)

左右間隔 最低でも 45cm、できれば 47cmを確保(日本サッカー協会「スタジアム標準」において明記)