

幸町地区の法的条件等の整理

1 都市計画等の指定・決定状況

項目	指定状況
都市計画区域	広島圏都市計画区域
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
法定容積率／建ぺい率	200％／60％
防火地域	指定なし
都市計画施設	地区公園（入船山公園） ・計画決定面積：約7.9ha ・青山クラブ・桜松館を除く。
宅地造成等工事規制区域	規制区域内
その他の区域等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域（中央地域・宮原地域） ・居住誘導区域（中央地域・宮原地域） ・駐車場整備地区（周辺地区） ・土砂災害警戒区域 ・土砂災害特別警戒区域 ・呉中央景観づくり区域

(1) 用途地域

第一種住居地域に指定されている。第一種住居地域で許可されない建物を計画する場合には、都市計画法上の用途地域の変更が必要となる。

【用途地域による建築物の用途制限】

各用途地域における住居の環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次のとおりの制限が行われます。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域 (市街化調整区域を除く)	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	①日本風限店舗、喫茶店、理髪店及び理髪用具等のサービス業(小売店)のみ、2階以下 ②③に加えて、物産売場・物産展示場、飲食店、種別代理店・銀行の支店・郵便物取扱所等のサービス利用店舗のみ、2階以下 ④2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの			③	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	④
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの														
	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの			▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等				▲	○	○	○	○	○	▲	▲	○	○	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等				▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						①	○	○	○	○	○	○	○	①客席200㎡未満 ②客席10,000㎡以下
	キャバレー、料理店、個室付浴場等										▲	○	○	○	▲個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	▲	○	▲幼保連携型認定こども園のみ
	大学、高等専門学校、専修学校等														
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
	自動車教習所				▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫(附属車庫を除く)				▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下 1階以下 ②3,000㎡以下 2階以下 ③2階以下
	倉庫業倉庫														
	自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下 ②3,000㎡以下 ■農産物及び農産物の生産資材を貯蔵するものに限り、
	畜舎	①	①	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	○	①住宅等に付属かつ15㎡以下 ②15㎡以下 ③3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋 自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	○	○	■農産物を生産、出荷、処理及び貯蔵するものに限り、
	危険性が大きいおそれがある工場											○	○	○	
	自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの 危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下
	量が少ない施設										○	○	○	○	②3,000㎡以下
	量がやや多い施設											○	○	○	
	量が多い施設												○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について記載したものではありません。

(2) 都市計画施設（地区公園）

青山クラブ・桜松館を除くエリアは、都市公園法に基づく地区公園に指定されている。都市公園に整備する場合は、以下に示す都市公園法上の公園施設とする必要がある。

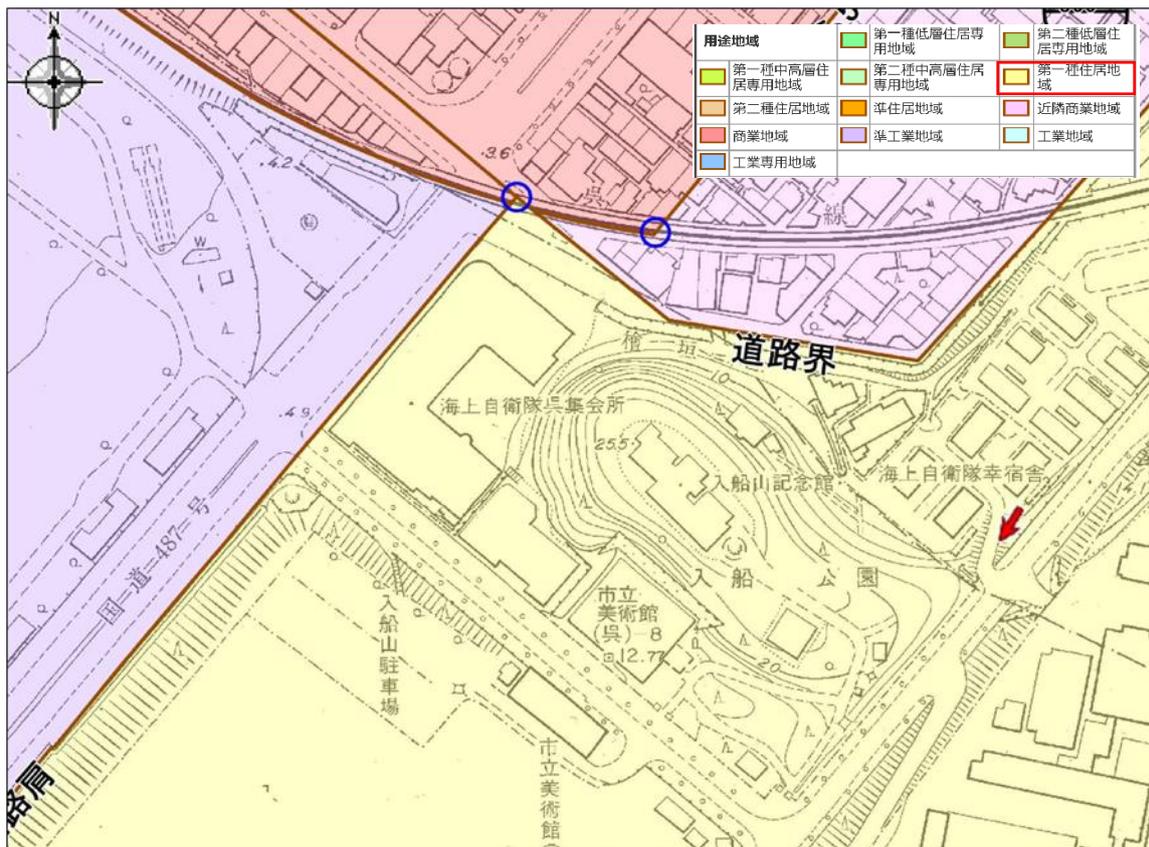
【都市公園法に基づく公園施設の種類】

公園施設の種類 (法第2条第2項)	都市公園法施行令で具体的に指定されているもの (令第5条)
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、灯籠、石組、飛石その他これらに類するもの
ウ 休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの
エ 遊戯施設	ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの
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、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物
カ 教養施設	(ア) 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの (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	飲食店、売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの
ク 管理施設	門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場（廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。）、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設（環境への負荷の低減に資するものとして国土交通省令で定めるものに限る。第31条第8号において同じ。）その他これらに類するもの
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	展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるもの

※□：(法第4条、条例第3条の5)公園面積の2%まで建築が可能

※■：(令第6条第1項、条例第3条の6第1項)特例建築物は、□と合わせて公園面積の12%まで建築が可能

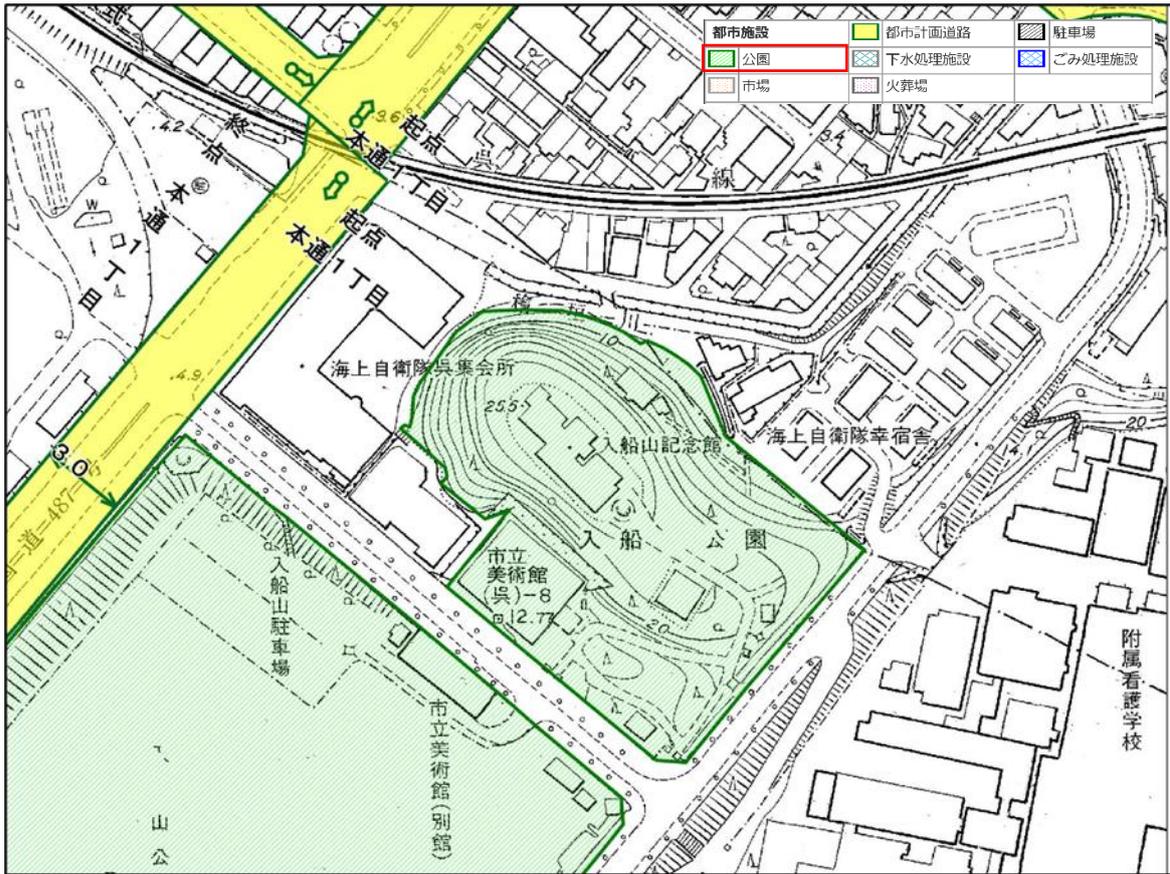
【用途地域】（出典：呉地理情報マップ）



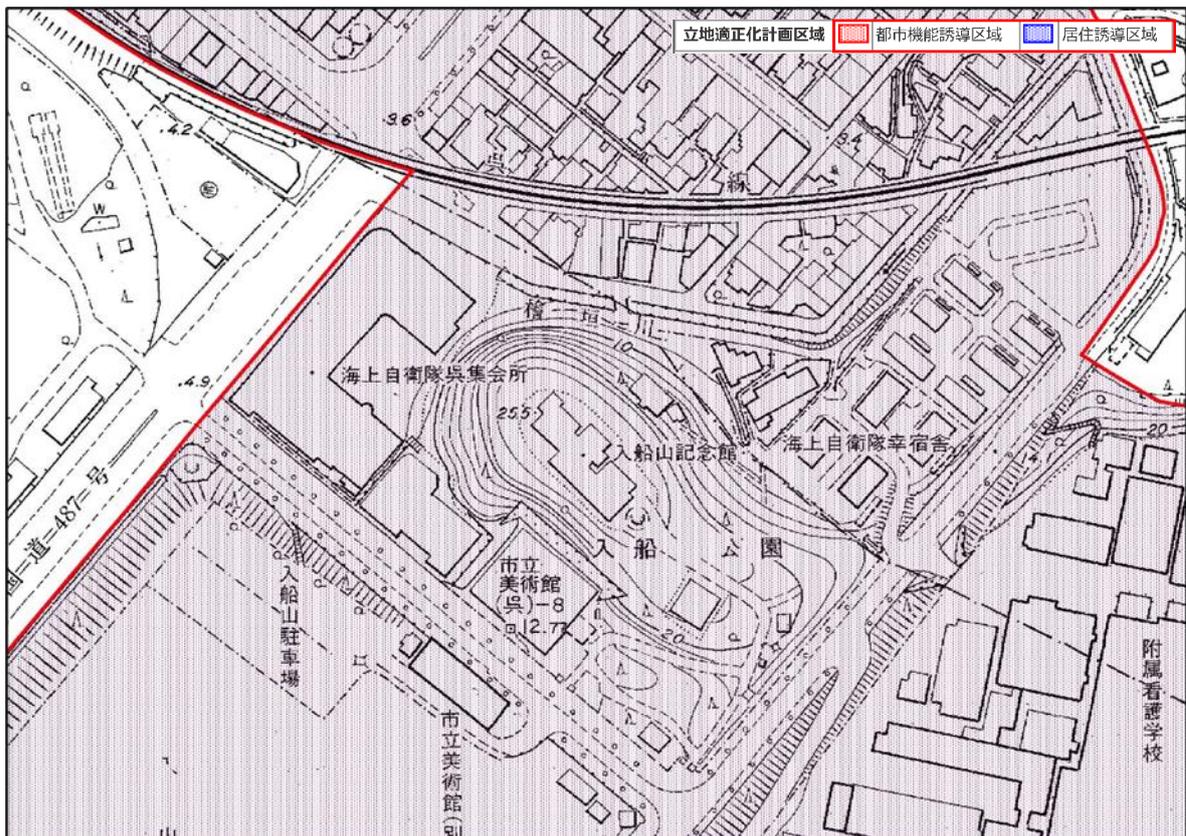
【地区地域等】（出典：呉地理情報マップ）



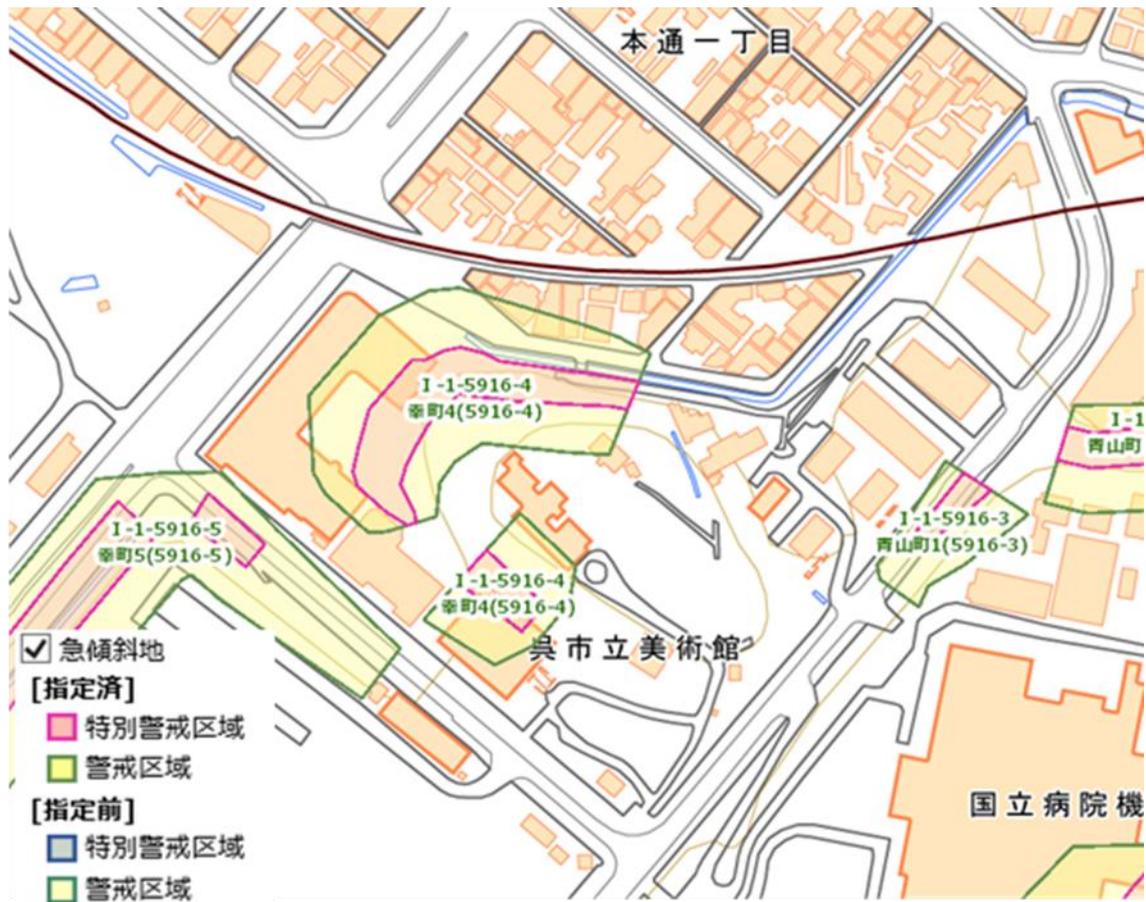
【都市施設】（出典：呉地理情報マップ）



【立地適正化計画区域】（出典：呉地理情報マップ）



【土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域】（出典：土砂災害ポータルひろしま）



青山クラブの東側，呉市美術館の北側がレッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）に指定されているため，改修を行う場合は対策が必要となる。

2 文化財制度関連

(1) 国文化財

名称	指定・登録	指定・登録年月日
旧呉鎮守府司令長官官舎	国指定重要文化財	平成 10 年 12 月 25 日
呉市入船山記念館休憩所（旧東郷家住宅離れ）	国登録有形文化財	平成 9 年 5 月 7 日
呉市入船山記念館旧高烏砲台火薬庫	国登録有形文化財	平成 23 年 10 月 28 日

(2) 市文化財

名称	指定・登録	指定・登録年月日
入船山及び旧長官官舎（※）	市史跡	昭和 41 年 10 月 1 日
旧呉海軍工廠塔時計	市有形文化財	昭和 56 年 10 月 1 日

（※）史跡指定関係書類においては、地番指定、エリア指定は見られず、「入船山」とのみ記載されている。

(3) 市文化財の現状変更

呉市文化財保護条例 昭和 38 年 4 月 1 日条例第 25 号

（現状変更等の許可）

第 7 条の 3 市指定文化財の所有者等又は保持者等が当該市指定文化財の現状を変更し、又は当該市指定文化財の保存に影響を及ぼす行為をしようとするときは、あらかじめ教育委員会の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のために必要な措置を執る場合その他特別の理由があるときは、この限りでない。

(4) 旧呉鎮守府司令長官官舎の防火設備について

