

広島駅南口 B ブロック第一種市街地再開発事業に係る

環境影響評価実施計画書

平成 19 年 4 月

広島駅南口 B ブロック市街地再開発組合

環境影響評価実施計画書

事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地		名 称：広島駅南口Bブロック市街地再開発組合 代表者：理事長 前岡眞仁 所在地：〒732-0822 広島市南区松原町 6 番 9 号
対象事業の目的		「第 2 章 2-1 事業の目的」参照
対象事業の名称		広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業
対象事業の内容	対象事業の種類	大規模建築物の新築の事業
	対象事業の規模	建築物の高さ 約 190m 延べ面積 約 130,000 m ²
	対象事業の実施を予定している区域	広島市南区松原町 5 番、6 番、7 番及び 8 番の全部並びに 17 番の一部 広島市南区猿猴橋町 3 番の全部並びに 7 番及び 10 番 1 の一部
	その他既に決定されている対象事業の内容に関する事項	「第 2 章 2-2 事業の内容」参照
対象事業の実施を予定している区域及びその周囲の概況		「第 3 章 事業の実施を予定している区域及びその周囲の概況」参照
広島市環境影響評価条例第 5 条の規定に基づき行った環境の保全についての配慮の内容		「第 4 章 環境配慮事項」参照
対象事業に係る環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価の手法		「第 5 章 環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価の手法」参照
対象事業の実施に際して必要な許認可等の種類及び根拠となる法令の規定並びに当該許認可等を行う者の名称		「第 6 章 事業に係る許認可、届出等」参照
対象事業の実施に際して必要な特定届出の種類及び根拠となる法令の規定並びに当該特定届出の受理を行う者の名称		「第 6 章 事業に係る許認可、届出等」参照
その他		

目 次

第1章 事業者の氏名及び住所	1
1-1 事業者の名称	1
1-2 代表者の氏名及び主たる事務所の所在地	1
第2章 事業の目的及び内容	1
2-1 事業の目的	1
2-2 事業の内容	2
2-2-1 対象事業の名称	2
2-2-2 対象事業の種類	2
2-2-3 対象事業の規模	2
2-2-4 対象事業の実施計画地	2
2-2-5 施行区域の概要	4
2-2-6 土地利用計画	4
2-2-7 道路整備計画	5
2-2-8 施設計画概要	5
2-2-9 工事計画	10
2-2-10 供用開始予定時期	10
第3章 事業の実施を予定している区域及びその周囲の概況	12
3-1 自然的状況	12
3-1-1 大気環境	12
3-1-2 水環境	20
3-1-3 土壌環境	25
3-1-4 生物環境	28
3-1-5 景観等	30
3-2 社会的状況	34
3-2-1 人口	34
3-2-2 産業	34
3-2-3 土地利用	36
3-2-4 水域利用	39
3-2-5 交通	39
3-2-6 環境の保全等に特に配慮が必要な施設	42
3-2-7 生活環境施設	44
3-2-8 環境保全のための法令等	46
第4章 環境配慮事項	74
4-1 基本的配慮	74
4-1-1 工事計画	74
4-1-2 解体工事	74
4-1-3 交通計画	74
4-2 環境の自然的構成要素の良好な状態の保持	74

4-2-1 大気質	74
4-2-2 騒音、振動、低周波空気振動	74
4-2-3 電波障害	74
4-2-4 廃棄物・残土	75
4-2-5 地球環境	75
4-2-6 風害	75
4-2-7 景観	75
第5章 環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価の手法	76
5-1 環境影響評価項目の選定	76
5-1-1 環境影響要因	76
5-1-2 環境影響評価項目	76
5-2 調査、予測及び評価の手法	80
5-2-1 取り組みの基本的考え方	80
5-2-2 環境の自然的構成要素の良好な状態の保持	83
5-2-3 人と自然との豊かな触れ合いの確保	98
5-2-4 環境への負荷	100
第6章 事業に係る許認可、届出等	102
第7章 広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業に係る環境影響を 受ける範囲と認められる地域の選定	103

第1章 事業者の氏名及び住所

1-1 事業者の名称

名称：広島駅南口Bブロック市街地再開発組合

1-2 代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

代表者：理事長 前岡眞仁

所在地：〒732-0822

広島市南区松原町6番9号

第2章 事業の目的及び内容

2-1 事業の目的

事業計画地は、区画街路によって分割された小街区に、老朽建物や木造家屋が密集し、土地の利用状況も細分化され低層のものとなっており、広域交通の結節点であるJR広島駅前の立地に即した土地利用の更新、都市機能整備、景観整備が必要となっている。

事業計画地に係る整備方針としては、『広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画（昭和55年度、広島市策定）』の中で、一体的な再開発を行い、他の都心地区と連担した都市機能の形成や、機能分担による広島市の新たな広域拠点地区としての整備を推進すべき地区として位置づけられるとともに、広島圏都市計画の『都市再開発方針』において「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区」（2号地区）とされている。

また、『第4次広島市基本計画（平成11年、広島市策定）』では、都心の中で既に高次都市機能の集積が相対的に高い「都心核」と事業計画地が位置する「広島駅周辺」との機能的・形態的な連続性を高めるなどし、都市空間としての一体化を図り、都心の形成を促進することとしているほか、平成15年7月に決定された『都市再生緊急整備地域の地域整備方針』においては、広島駅南口について、広島市の陸の玄関口にふさわしい高次商業・業務機能や高質な居住機能等の複合的な都市機能の強化などが求められている。

本事業は、これらの整備方針に基づき、区画街路によって分割された小街区を統合し、既存の狭小な木造家屋や老朽建物を、広島市の陸の玄関口にふさわしいランドマーク性を備えた超高層複合建築物に建替えるとともに、周辺の道路や公園の公共施設整備と連携し、にぎわいのある都市空間を形成することにより、事業計画地の有効な土地利用の実現と、圏域全体の活性化につながる都市機能の強化及び都市景観の整備を図ることを目的とする。

2-2 事業の内容

2-2-1 対象事業の名称

広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業

2-2-2 対象事業の種類

大規模建築物の新築の事業

2-2-3 対象事業の規模

建築物の高さ約 190m、延べ面積約 130,000 m²

2-2-4 対象事業の実施計画地

広島市南区松原町 5 番、6 番、7 番及び 8 番の全部並びに 17 番の一部
広島市南区猿猴橋町 3 番の全部並びに 7 番及び 10 番 1 の一部

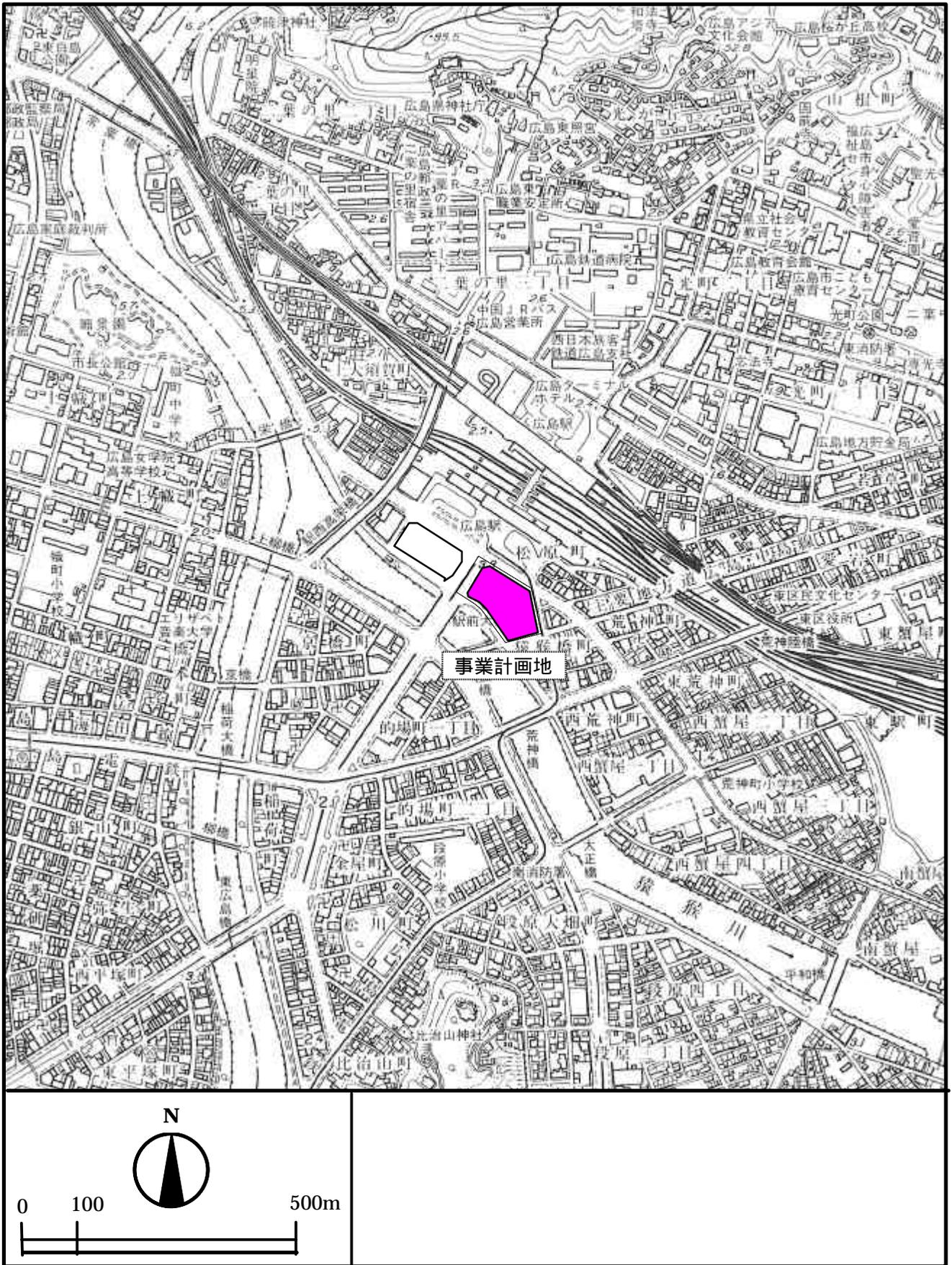


図 2-2-1 事業計画地の位置図

2-2-5 施行区域の概要

本事業は、南側に区画街路・市道南1区7号線（w=15m）、西側に幹線街路3・1・305 駅前吉島線（w=50m）、北側に幹線街路3・3・315 駅前大州線（w=30m）、北東側に主要地方道・広島三次線（w=22m）、東側に区画街路・市道南1区12号線（w=10m）に囲まれ、広島市及び広島広域都市圏の「陸の玄関口」と位置づけられるJR広島駅に隣接した約1.4haを施行区域とする。



図 2-2-2 現況図

2-2-6 土地利用計画

本事業では、細分化された宅地を集約・共同化し、一体的な土地利用による高度利用を行うため、計画地内の区画街路を廃止し、5つの街区を統合して宅地化する計画である。

宅地内には、計画建物として、西側に分譲住宅・商業・業務・ホテル・機械式駐車場からなる超高層棟（西棟）、東側に商業・駐車場・駐輪場棟（東棟）を配する。2棟の間の2階レベルには、広島駅側の3・3・315 駅前大州線と猿猴川の東部河岸緑地側の市道南1区7号線を結ぶ通り抜け空間となるデッキを計画し、建物の周囲は緑化地・車路および公共道路と一体的な歩道状空地とする。このほか、地下2階においては本事業にあわせて拡幅整備される予定の広島駅南口地下広場と接続して、地上への歩行者動線を確保する。

一方、公共施設としては、計画地の東側の市道南1区12号線（現況幅員10m）を拡幅し、幅員11mとして整備する。

2-2-7 道路整備計画

旧街道である計画地東側の市道南1区12号線（現況幅員10m）について、幅員11mに拡幅整備し、宅地内の歩道状空地とあわせ、安全な歩行者空間を整備する。

2-2-8 施設計画概要

(1) 施設計画

立地場所の概要と施設の概要は表2-2-1に示すとおりである。また、計画施設の配置図は図2-2-3、断面の外形は図2-2-4にそれぞれ示すとおりである。

表 2-2-1 施設計画等の概要

立地場所の概要	位置	広島市南区松原町5番、6番、7番、8番及び猿猴橋町3番の全部
	敷地面積	8,362 m ²
	区域の指定	都市計画区域内（市街化区域）
	地域地区	商業地域、駐車場整備地区 都市再生特別地区（都市計画決定を予定）
	防火地域	防火地域
	基準建ぺい率	90% （都市再生特別地区の最高限度として、耐火建築物の場合90%の指定予定）
	基準容積率	1100% （都市再生特別地区の最高限度として指定予定）
施設の概要	建築面積	約7,300 m ²
	建ぺい率	約90%
	延べ面積	約130,000 m ²
	容積率	約1100%
	階数	地上52階、塔屋2階、地下2階
	主な用途	住宅、商業施設、業務施設、ホテル、駐車場・自転車駐車場等
	建物の高さ	約190m
	構造	鉄筋コンクリート造＋鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
	駐車台数	約1,370台 （うち住宅用は機械式約400台、自走式約10台）
	駐輪台数	約1,500台

注 規模の詳細に関しては未定であるため、想定している規模が最大となる場合を示している。
高度利用地区から除外し、都市再生特別地区の都市計画決定を行う予定。



図 2-2-3 計画施設配置図

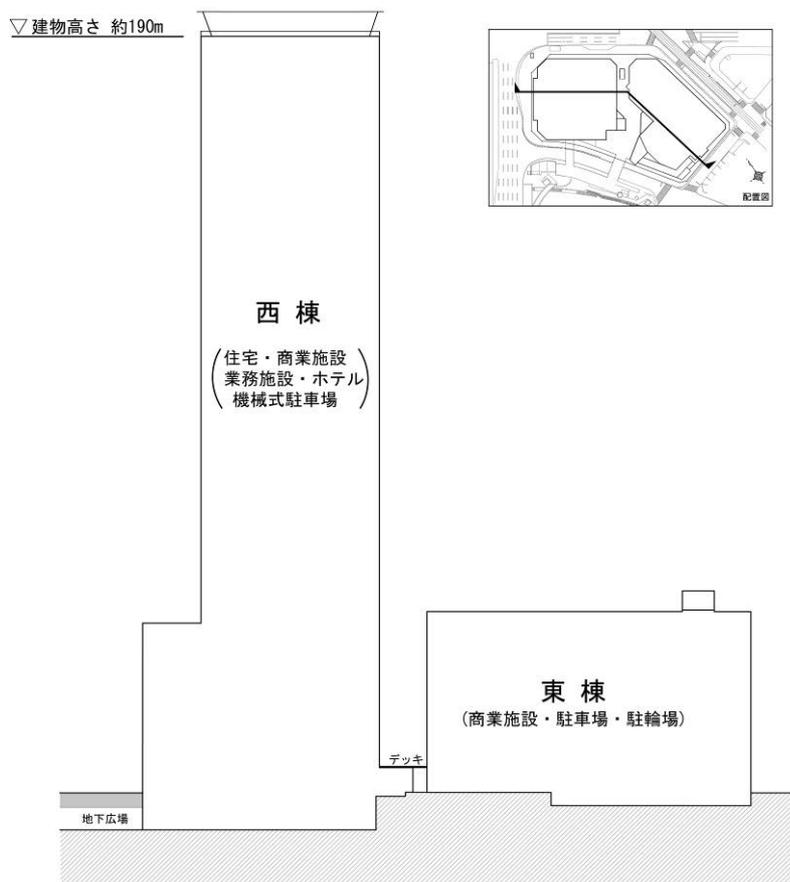


図 2-2-4 計画施設断面外形図

(2) 交通動線計画・駐車場計画

駐車場は、施設用駐車場として自走式約 960 台を東棟 3 階から上部に配置し、市道南 1 区 7 号線から入庫し、市道南 1 区 12 号線へ出庫する計画としている。住宅用駐車場は、機械式（地階乗り込み）約 400 台及び自走式約 10 台を西棟に配置し、市道南 1 区 7 号線からの入出庫とする。また、施設の搬出入口も市道南 1 区 7 号線に計画し、3・3・315 駅前大州線や主要地方道・広島三次線、3・1・305 駅前吉島線などの歩行者動線を分断しないよう計画する。

駐輪場は住宅用、施設用および公共駐輪場共に東棟地下 1 階に設置する。住宅用は住宅戸数以上、施設用は「広島市自転車等の放置の防止に関する条例」に定める台数以上、公共駐輪場は既存の広島駅南口第一自転車等駐輪場（都市計画施設松原第二自転車駐輪場、162 台）の機能確保を前提に現状台数以上を計画している。

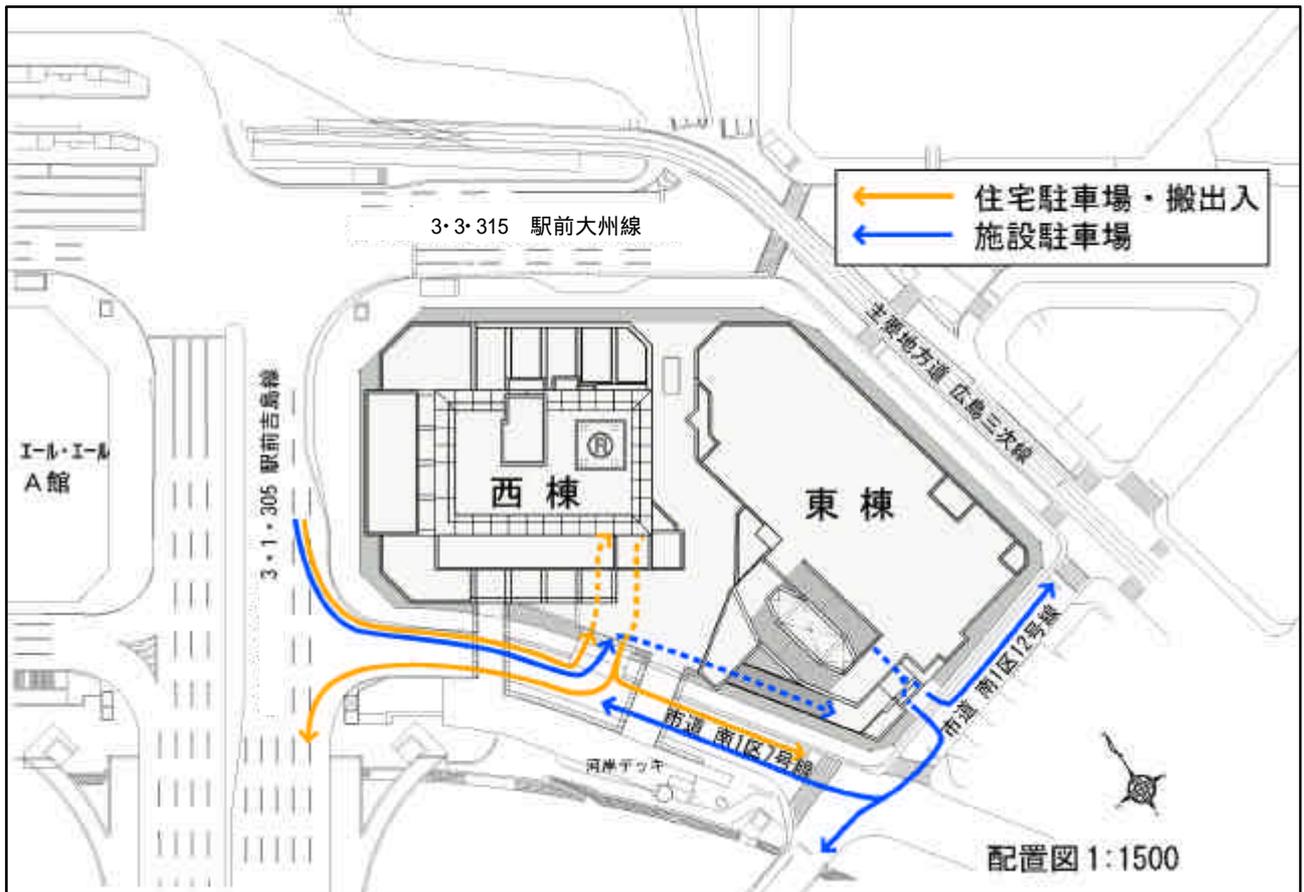


図 2-2-5 出入り口位置と車両走行ルート

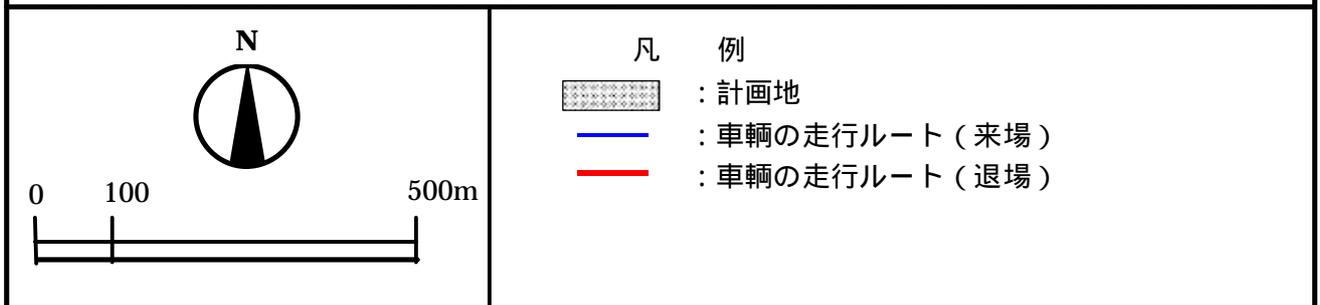
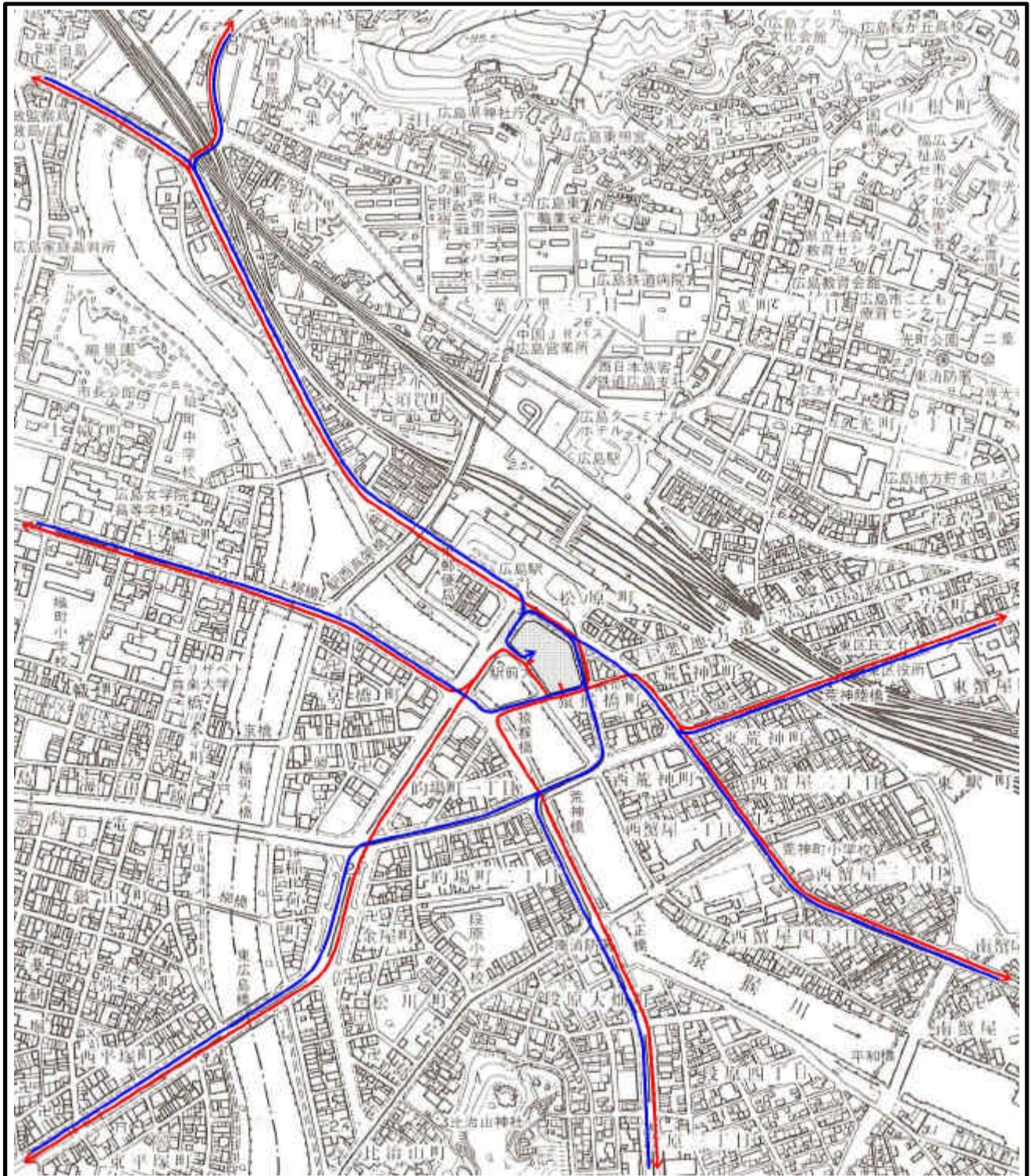


図 2-2-6 施設関係車両主要走行ルート

(3) 熱源計画

各施設における冷暖房給湯用の熱源は、住宅、ホテル、業務・商業施設とも個別熱源方式として熱源の台数制御と高効率化を計る。エネルギーは電力とガスを併用すると共に、資源の有効利用やエネルギーの効率的利用、負荷の平準化に配慮する。

(4) 排水計画

屋内分流、屋外合流方式とする。雨水は屋外雨水本管まで単独とし、屋根部分の集水については貯留槽を設け、雑用水への再利用を図るとともに、雨水流出抑制施設要綱に基き雨水貯留槽を設置する。また、住宅の台所排水に関し、ディスプレイを設置する場合には、単独系統にて排水槽に貯留し、排水処理後に下水本管へ放流することとする。

(5) 廃棄物管理

「広島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例」及び「共同住宅等建築物におけるごみ収集施設設置要綱」に基づき、分別収集の徹底とそれに合わせた保管施設を設置する。住宅からの廃棄物については地階の住宅用ごみ置場に集積し保管する。住宅以外の施設からの廃棄物については、専用のごみ置場を設置して保管する。

(6) 土壌、地下水、地盤沈下

土地利用履歴調査を行った結果、事業計画地内での土壌関係特定事業場等の設置履歴はなかった。地下水については、ボーリング調査時に採水した水質の分析結果では水質上の問題はなかった。

なお、工事中及び、供用後においても、土壌汚染・地下水汚染の原因となる有害物質を排出する施設、行為は行わない。また、地下堀削減工事は、遮水性の高い山留壁を構築すること等により、地下水位の低下及びそれに伴う地盤沈下が生じることがないように計画する。

(7) 緑地計画

「広島市の魅力ある風景づくり基本計画」や「リバーフロント建築物等美観形成協議制度」の基本方針等を踏まえ、「広島陸の玄関」として、また「水の都ひろしま」の顔としてふさわしい景観となるよう、施設や敷地内には可能な限り緑化を図る計画とする。

猿猴川に面する施設南西面 2 階レベルにデッキを設け、親水空間へのアプローチとしてのアメニティスペースとして計画する。また、施設のセットバック部分の屋上緑化を行い、水辺景観の背景として調和を図る。

2-2-9 工事計画

(1) 建設工事の概要

建設工事は、既存建物の一部を残し解体工事を先行する。解体廃棄物を撤去したのち、地下部分の掘削及び基礎工事を行う。東棟の店舗及び駐車場の一部については、先行して部分的に使用可能とする。その後、残りの既存建物を解体し全体工事を完成させる。

工事期間は、解体工事は6ヶ月程度、新築工事は36ヶ月程度を予定している。

(2) 工事工程表（解体工事も含む）

工事工程は、表2-2-2に示すとおりである。

表2-2-2 工事の全体工程（予定）

年次		1	2	3	4	
解体工事		[Bar]		[Bar]		
西棟	土工事・杭工事	[Bar]				
	基礎工事		[Bar]			
	躯体工事		[Bar]			検査
	仕上・外構工事				[Bar]	
	機械式駐車場工事				[Bar]	
東棟	土工事・杭工事	[Bar]				
	基礎工事		[Bar]			
	鉄骨・躯体工事		[Bar]		[Bar]	検査
	仕上・外構工事			[Bar]	[Bar]	
	東棟・西棟低層部 取合部工事			[Bar]		

(3) 工事車両の主要走行ルート

施設の建設工事に伴い発生する建設工事用車両の走行ルートは、図2-2-7に示すとおり想定しており、建設工事用車両は、主として3・3・315 駅前大州線と3・2・310 駅前観音線、3・1・305 駅前吉島線の幹線道路を利用し、事業計画地には、左折イン、左折アウトで出入りする計画である。

また、建設工事用車両の運行にあたっては、走行時間帯の配慮、運転者への適正走行の周知徹底、輸送体制の工夫などを行う予定である。

2-2-10 供用開始予定時期

東棟の店舗及び駐車場の一部 平成22年度
西棟及び東棟の全体 平成24年度

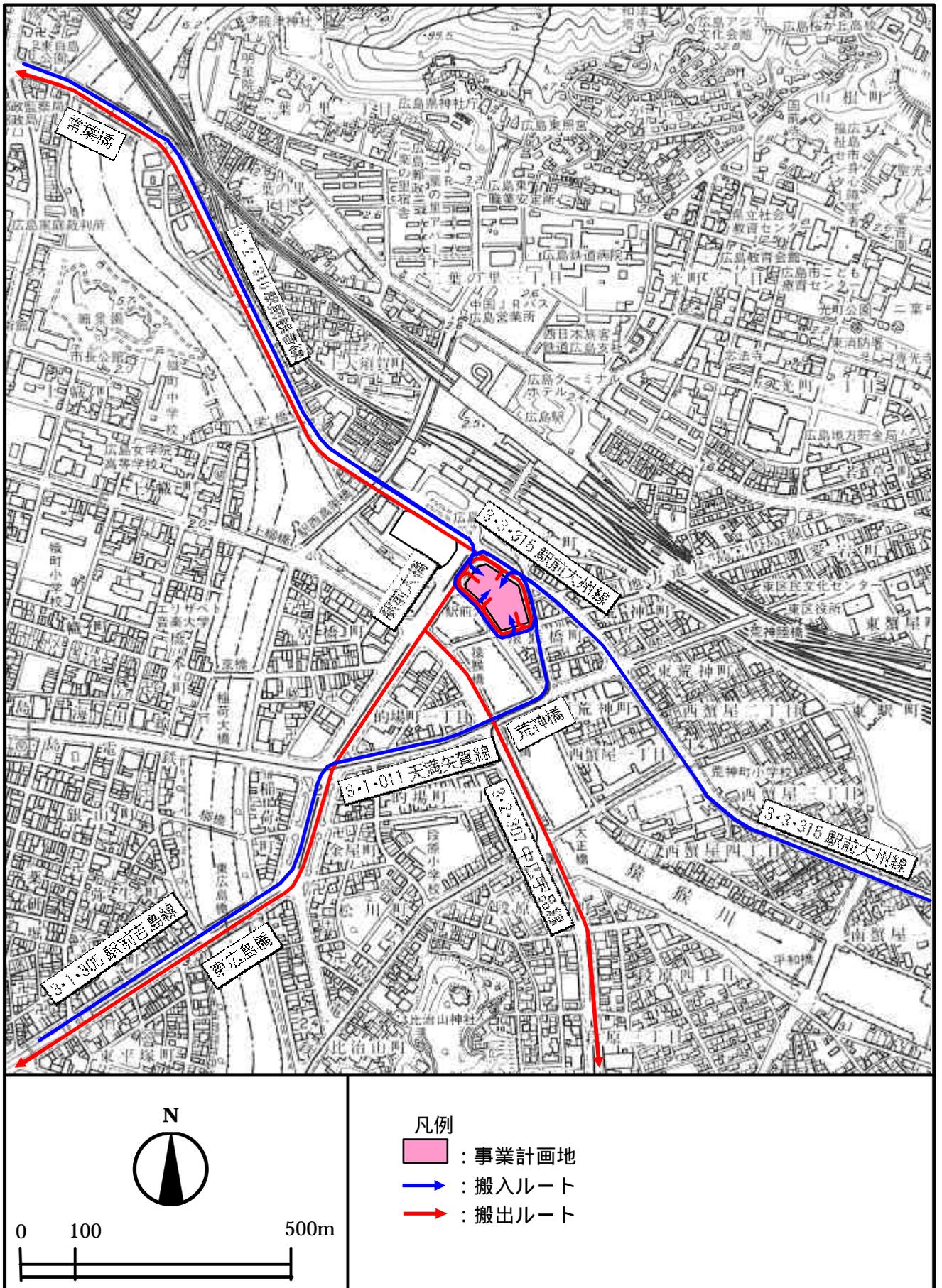


図 2-2-7 工事車両の主要走行ルート（想定図）