

第2章 事業の目的及び内容

第2章 事業の目的及び内容

2.1 対象事業の目的

「本通3丁目地区市街地再開発事業」（以下「本事業」という。）は、「ひろしま都心活性化プラン」（平成29年3月、広島県・広島市）（以下「活性化プラン」という。）において、都心の西の核と位置付けられた中四国地方最大の業務・商業集積地「紙屋町・八丁堀地区」の中心に位置し、「広島本通商店街」の玄関口にあたる区域を再整備する計画である。現在、広域型商店街として多くの来街者を集めるとともに、近接する平和記念公園への観光客などで賑わいが形成されているが、更新時期を迎える建築物や狭あいな敷地など土地が有効活用されていない課題もある。

本事業では、広島での近年の開発動向や、今後の人口減少・少子高齢化社会を見据え、都心機能・都市空間の更なる魅力向上、多世代・多様な人々が安全・安心・快適に過ごせる空間の創出、来街者の回遊を促進する交通結節機能の強化等を図ることで、活性化プランで示された都心の将来像『誰もが集える、にぎわいと交流の都心(まち)“ひろしま”』の実現に向けた都市再生の推進に寄与するものとする。

事業実施予定区域は、「都市再生特別措置法」（平成14年4月、法律第22号）に基づく「都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域を定める政令」（平成14年7月、政令第257号）において、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域「広島都心地域」に指定されたエリアに位置し、「国際水準の都市機能の集積・強化」「人中心の都心空間・都心回遊ネットワークの形成」「イノベーションエコシステムの充実・強化」「多様なライフスタイルに応じた都心居住の推進」「大規模災害時の帰宅困難者対策」などが「地域整備方針」として定められている。

本事業は、これらの位置づけや整備方針を踏まえたうえで、市街地再開発事業の手法を用いて細分化した敷地を一体的に再開発することとし、既存建築物を解体後、超高層複合建築物に建て替える計画である。なお、計画建築物については、周辺の都市景観に配慮しつつ、「広島本通商店街」の顔として、シンボリックで風格ある都市景観の形成をめざすとともに、地球温暖化対策に係る国・県の動向や「広島市地球温暖化対策実行計画」（平成29年3月、広島市）の理念を踏まえながら実行可能な範囲で積極的に温室効果ガスの排出量抑制に取り組み、今後の地球温暖化対策の推進に寄与するものとする。

2.2 対象事業の内容

2.2.1 対象事業の名称

本通3丁目地区市街地再開発事業

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185m

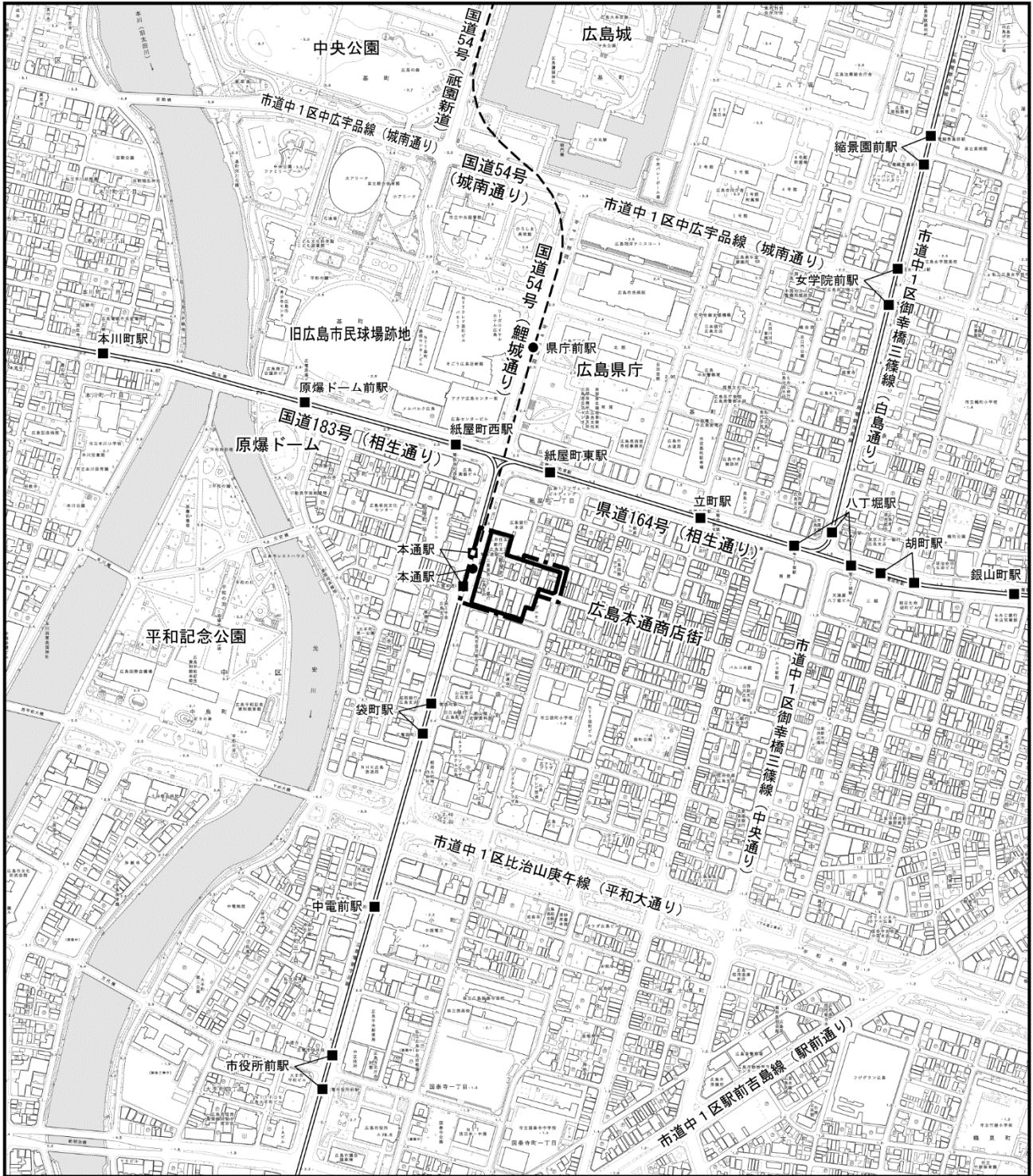
延べ面積：約153,000m²

2.2.4 対象事業の実施を予定している区域及びその概要

本通3丁目地区市街地再開発事業の計画地及び事業実施予定区域は、図2-1及び図2-2に示すとおりである。

計画地は「広島本通商店街」の玄関口である広島市中区本通6番他に位置し、敷地面積は本通りの一部を含む約11,500m²を予定している。また、計画地は西側に国道54号（鯉城通り、幅員約40.0m）、南側に市道中1区202号線（幅員約6.0m）、東側に市道中1区191号線（幅員約10.0m）及び隣接敷地の建築物、北側に市道中1区198号線（幅員約4.0m）及び隣接敷地の建築物が隣接している。

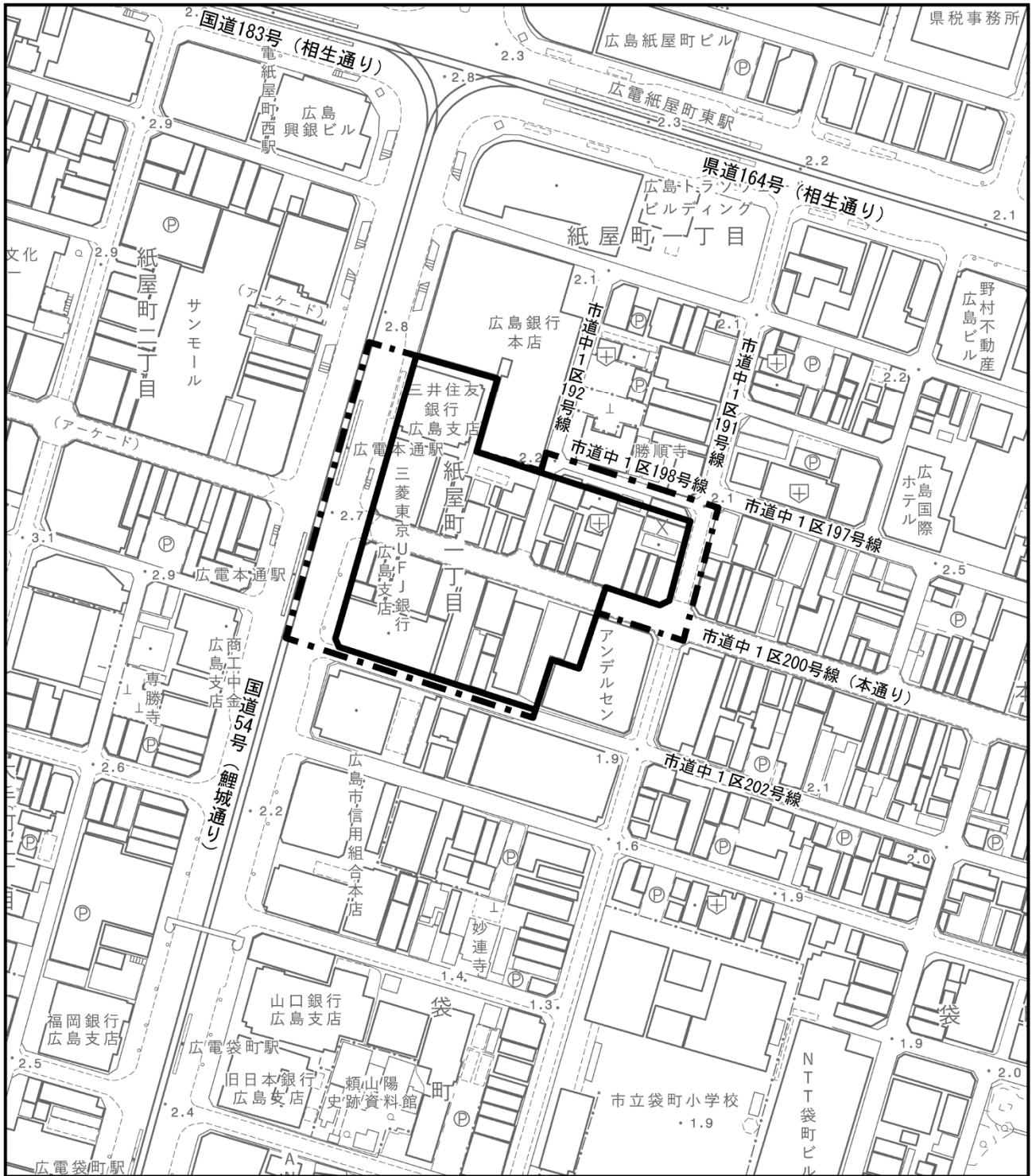
事業実施予定区域は計画地及び本事業に伴い工事を行う可能性がある範囲であり、区域面積は計画地に隣接する道路の一部を含んだ約15,000m²を予定している。



この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。

<p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画地 事業実施予定区域 広電電車 アストラムライン 	<p>N</p> <p>S = 1 / 10,000</p>
--	--------------------------------

図2-1 計画地及び事業実施予定区域位置図（広域）



この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。

<p>凡例</p> <p> 計画地</p> <p> 事業実施予定区域</p>	<p>N</p> <p>S = 1 / 2,500</p>
---	-------------------------------

図2-2 計画地及び事業実施予定区域位置図（詳細）

2.2.5 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。

宅地内には、計画建築物として、計画地北側の敷地（以下「北敷地」という。）には北棟（主にオフィス・ホテル）、南側の敷地（以下「南敷地」という。）には南棟（主に住宅）を配置し、低層棟には商業施設・駐車場等を配置する計画である。

なお、計画地は市道中1区200号線（本通り）を跨いで南北の敷地となるが、両敷地を一体的に利用した屋上広場や両棟を接続する上空デッキを設置することで、都心におけるゆとりある滞留・交流空間の創出や回遊性の向上を図るものとする。

また、計画地西側の国道54号（鯉城通り）の地下2階レベルにあるアストラムライン「本通駅」と、計画建築物を接続する通路を整備する計画である。

2.2.6 道路整備計画

市道中1区192号線のうち計画地内に位置する部分を廃止し、市道中1区198号線を拡幅整備する計画である。

2.2.7 施設計画

(1) 施設の概要

計画地の概要と計画建築物の施設の概要は、表2-1に示すとおりである。また、施設配置計画図は図2-3に、断面イメージ図は図2-4に示すとおりである。

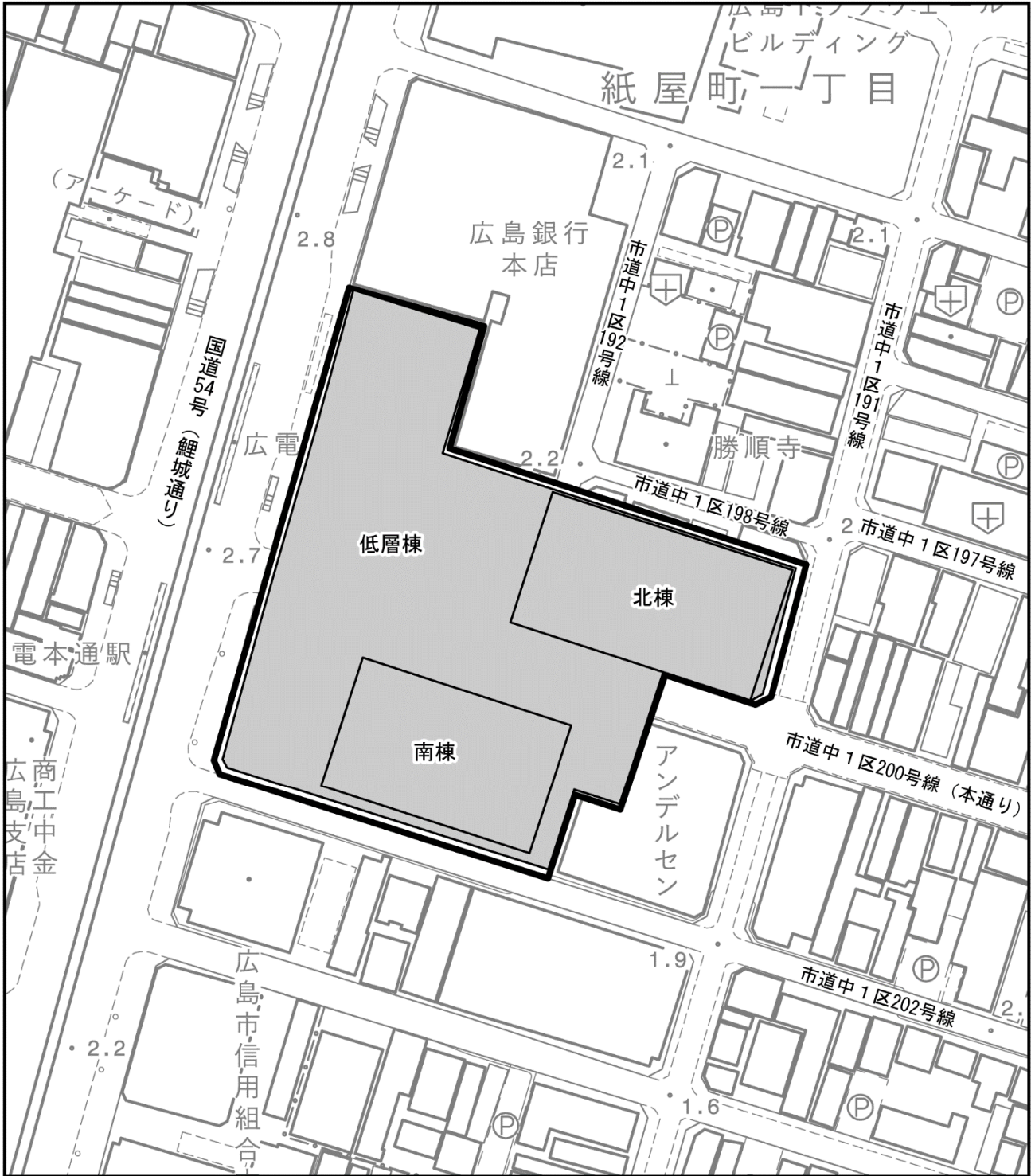
表2-1 計画地の概要と計画建築物の施設の概要

項目	内容	
計画地の概要	位置	広島市中区本通 6 番他
	敷地面積	約11,500m ² (本通り面積 約1,100m ² を含む)
	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、都市機能誘導区域、 景観計画重点地区 (原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区 (E地区)) 及び一般区域
	防火地域	防火地域
	基準建ぺい率	80%
	指定容積率 ^{注1)}	900%、600%
計画建築物の 施設の概要	建築面積	約10,700m ²
	建ぺい率 ^{注2)}	約94% (都市再生特別地区による緩和を想定)
	延べ面積	約153,000m ²
	容積率 ^{注2)}	1,195% (都市再生特別地区による緩和を想定)
	階数	北 棟：地上34階+塔屋 2 階 南 棟：地上46階+塔屋 2 階 低 層 棟：地上 3 階、地下 2 階 (駐車場部分：地上 6 階)
	主な用途	商業施設、業務施設、ホテル、住宅、駐車場、駐輪場 等
	建築物の高さ	北 棟：約185m 南 棟：約185m 低 層 棟：約21m

注1) 指定容積率は、都市計画で定められる容積率の最高限度のことをいう (容積率の指定状況は図3. 2-1 参照)。

注2) 計画建築物の建ぺい率、容積率は、都市再生特別地区 (都市再生特別措置法) の都市計画制度の活用を予定している。

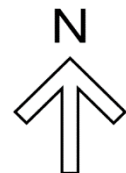
注3) 計画建築物の規模の詳細は未定であるため、想定する現時点の計画における最大値を示している。



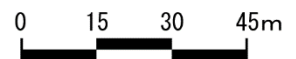
この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。

凡例

-  計画地
-  計画建築物

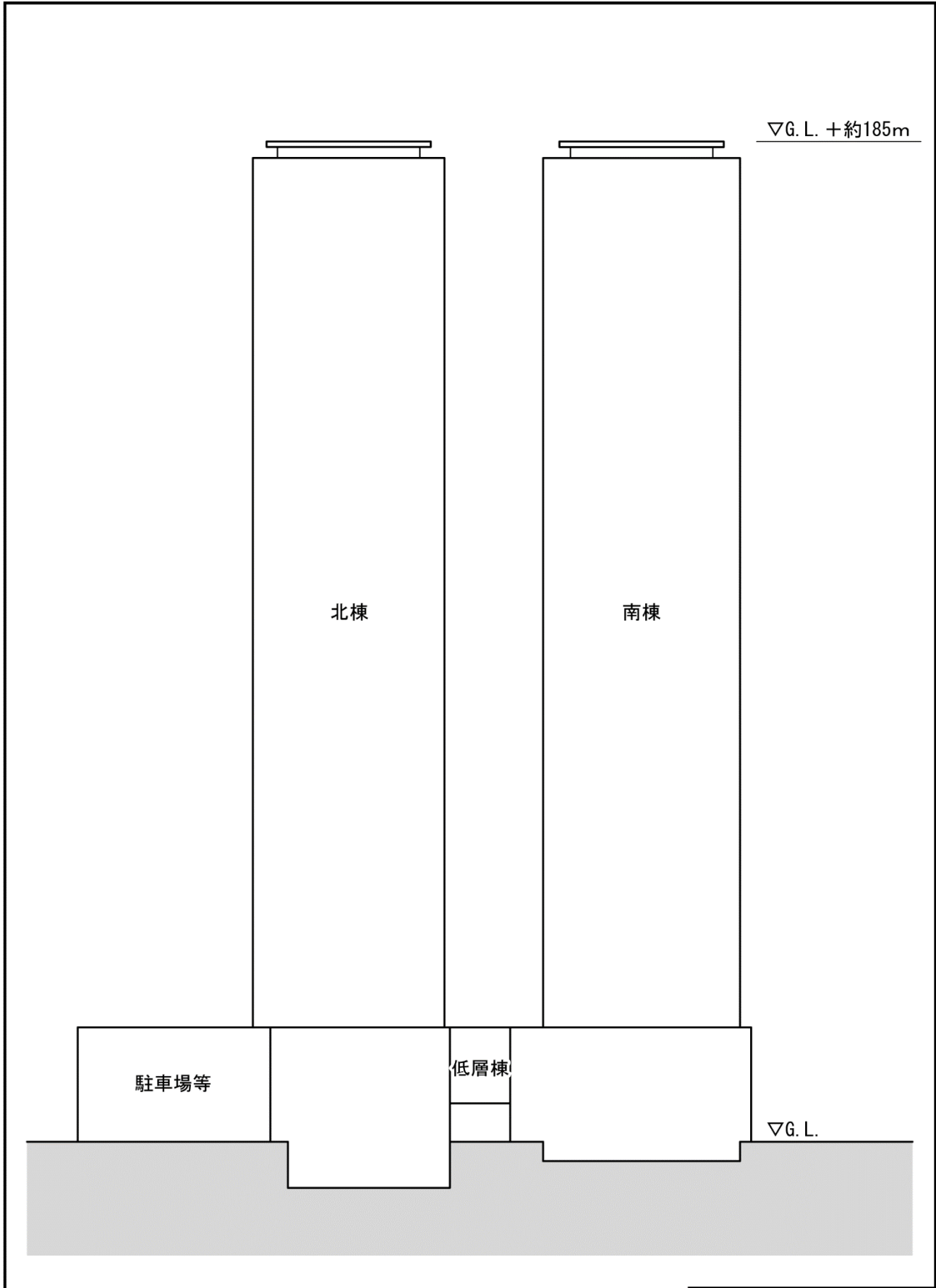


S=1/1,500



注) 現時点の計画を示しており、今後の関係者との協議により変更となる可能性がある。

図2-3 施設配置計画図



注) 現時点の計画を示しており、今後の関係者との協議により変更となる可能性がある。

S = 1 / 1,000



図2-4 断面イメージ図

(2) 熱源計画

空調等の熱源計画は検討中であるが、北棟ではガス吸収冷温水機や温水ヒーターの導入を検討しており、南棟では各住戸別にガス湯沸かし器の導入を検討している。

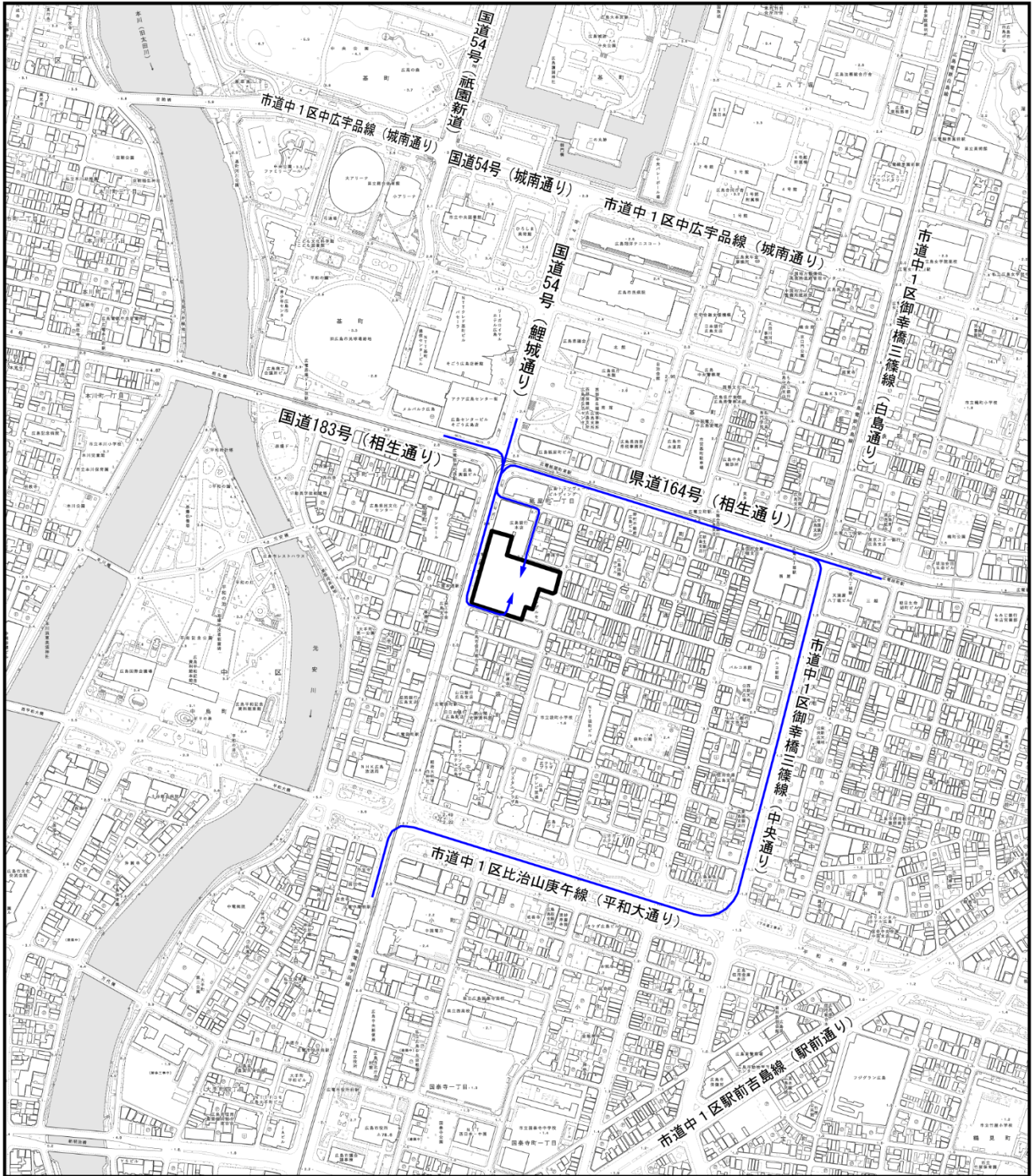
(3) 交通動線計画・駐車場計画

施設関連車両の主な走行経路は、図2-5(1)～(2)に示すとおりである。

施設関連車両の出入口は、北敷地の北棟は中1区198号線、南敷地の南棟は中1区202号線に面してそれぞれ設置する計画である。施設関連車両の主な走行経路は、東方面は県道164号（相生通り）、西方面は国道183号（相生通り）、南方面は国道54号（鯉城通り）・市道中1区比治山庚午線（平和大通り）・市道中1区御幸橋三條線（中央通り）、北方面は国道54号（鯉城通り）等の幹線道路の利用を想定している。なお、出入口・走行経路については、今後関係者と協議を行い、決定する計画である。

駐車場は、低層棟及び北棟は北敷地に確保し、南棟は建物内に機械式駐車場（タワーパーキング）を確保する計画である。駐車場台数は、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例（駐車場附置義務条例）」（昭和43年4月、市条例第15号）に基づく必要台数を設定し、今後関係者と協議・調整を行う予定である。駐輪場台数についても、「広島市自転車等の放置の防止に関する条例（駐輪場附置義務条例）」（昭和60年12月、市条例第98号）に基づく必要台数を設定し、今後関係者と協議・調整を行う予定である。

アストラムラインと地下接続することにより円滑な動線を創出する他、北棟と南棟を接続する上空デッキなど歩行者ネットワークを確保するとともに、低層棟の屋上広場により面的に広がる空間を確保することで、立体的な歩行者の回遊性向上やバリアフリー化の拡充を図る計画である。



この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。




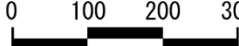
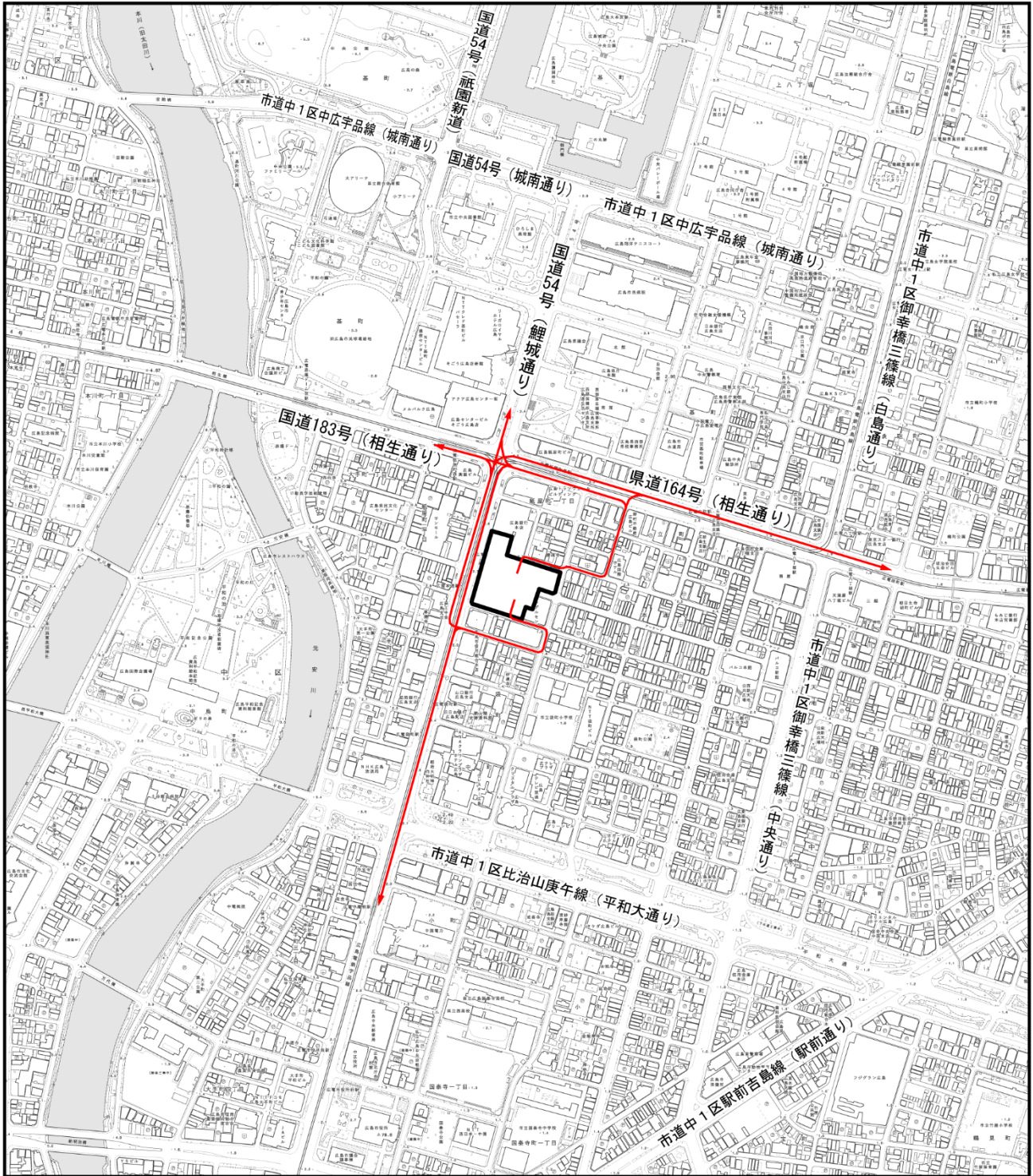
<p>凡例</p> <p> 計画地</p> <p> 走行経路（入庫）</p> <p>注）出入口・走行経路については、今後関係者と協議を行い、決定する計画である。</p>	<p style="text-align: center;">N</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">S=1/10,000</p> <p style="text-align: center;">0 100 200 300m</p> <p style="text-align: center;"></p>
---	--

図2-5(1) 施設関連車両の主な走行経路（入庫）



この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。




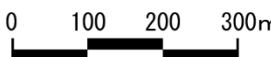
<p>凡 例</p> <p> 計画地</p> <p> 走行経路（出庫）</p> <p>注）出入口・走行経路については、今後関係者と協議を行い、決定する計画である。</p>	<p style="text-align: center;">N</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">S = 1 / 10,000</p> <p style="text-align: center;"></p>
--	--

図2-5(2) 施設関連車両の主な走行経路（出庫）

(4) 排水計画

施設の供用に伴う排水は公共下水道へ放流し、公共用水域への排水・放流は行わない計画である。なお、南棟の住戸については、「広島市ディスポーザ排水処理システム等取扱要綱」（平成13年12月、広島市）を踏まえながら、ディスポーザの導入検討を行う。

また、雨水浸透及び雨水利用については、今後の事業計画の進捗に応じて検討する。

(5) 廃棄物管理

事業系一般廃棄物及び家庭系一般廃棄物はそれぞれ1階に設置する廃棄物保管場所に分別集積・保管する計画である。また、事業系一般廃棄物は業者委託により収集・処理を行う計画である。廃棄物については、発生抑制や分別の徹底、減量化・再資源化などの取組みを検討する。

(6) 土壌、地下水、地盤沈下

土壌汚染・地下水汚染の原因となる有害物質を排出しない計画である。今後、土壌汚染が確認された場合は土壌汚染対策法に基づき適切に対応を行う。

また、地盤沈下の原因となる地下水利用（取水）は行わない計画である。

(7) 緑地計画

「活性化プラン」の基本方針「豊かな水と緑に囲まれ、多様な世代が安全・安心で快適に生活できるまちづくり」を踏まえ、潤いと安らぎと癒しのある都市空間の創出、環境負荷低減・緑化推進に取り組むものとし、「広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例」（平成21年3月、市条例第31号）等に基づき、計画建築物の沿道空間及び低層棟の屋上広場等において可能な限り緑化する計画である。

(8) 地球温暖化対策

二酸化炭素の総排出量の削減に配慮するため、国・県の動向や「広島市地球温暖化対策実行計画」の理念を踏まえながら、今後、事業の低炭素化やエネルギー消費量の低減に向けた検討、最新動向に応じた再生可能エネルギー転換等の検討を行うなど、実行可能な範囲で積極的に温室効果ガスの排出抑制に取り組み、地球温暖化対策の推進に寄与する計画である。

(9) 景観計画

計画地の西側一部は「広島市景観計画」（令和4年1月、広島市）の「原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区（E地区）」に位置していることから、計画建築物の検討においては、「広島市景観計画」に記載されている形態及び色彩の基準に配慮する計画である。

2.2.8 工事計画

(1) 建設工事の概要

本事業の工事は、令和10年度（2028年度）から令和14年度（2032年度）を予定しているが、今後の協議等により変動する可能性がある。新築工事は既存建築物を順次解体し、着手可能なところから開始する計画である。解体工事は全体で21ヶ月程度、新築工事は全体で41ヶ月程度を予定している。

(2) 工事工程表

工事工程は、表2-2に示すとおりである。

表2-2 工事工程（予定）

年次	1	2	3	4	5
解体工事	■				
新築工事		■			

注) 詳細は未定であるため、想定する現時点の計画における最短スケジュールを示している。なお、今後の協議等によりスケジュールは変動する可能性がある。

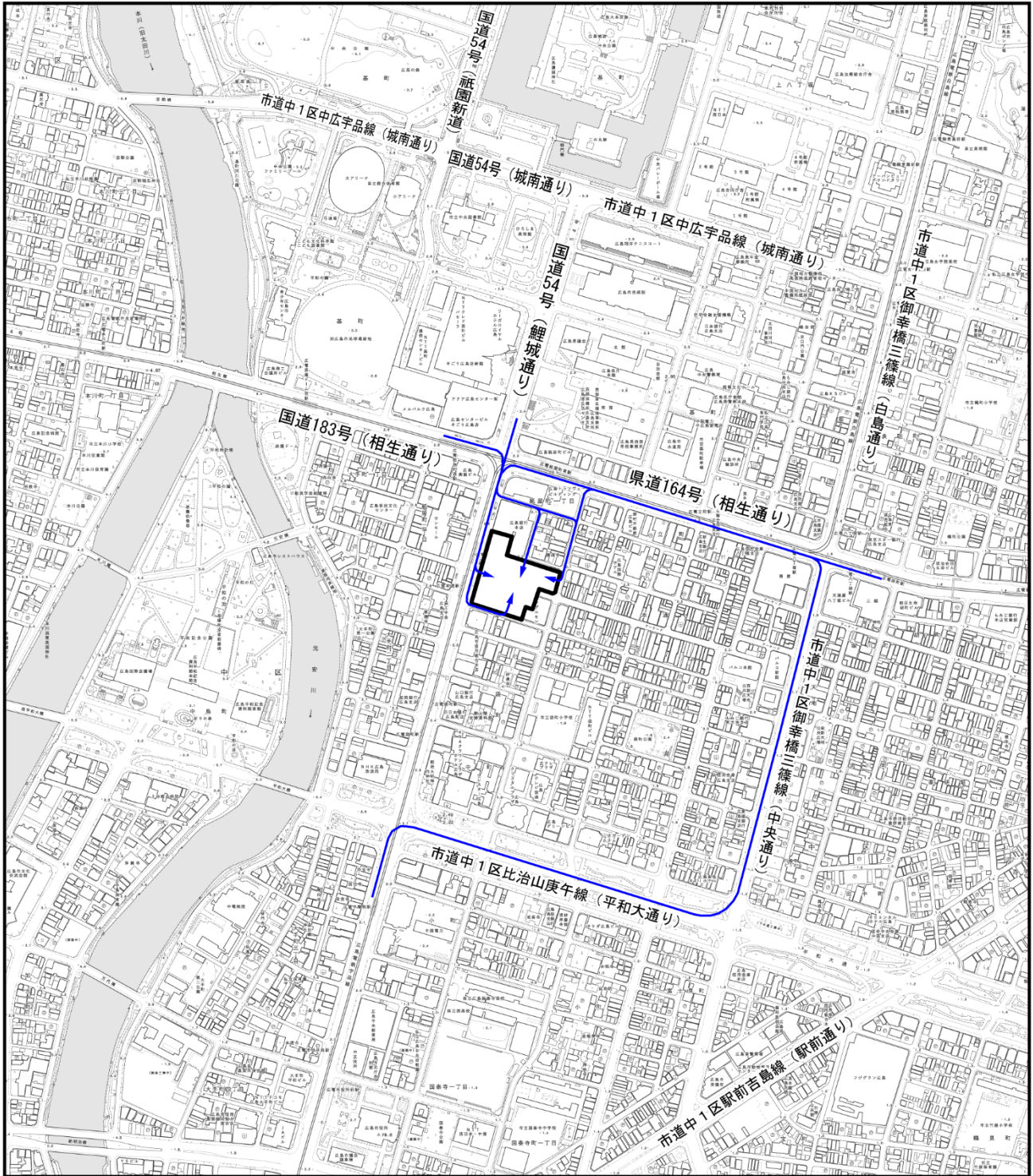
(3) 工事用車両の主な走行経路

工事用車両の主な走行経路は図2-6(1)～(2)に示すとおり、工事用車両の出入口は計画地北側、東側、南側及び西側への設置を想定しており、周辺までのアクセスは国道54号（鯉城通り）、国道183号（相生通り）、県道164号（相生通り）等の幹線道路の利用を基本とする計画である。工事用車両の運行にあたっては、運転者に対して安全教育を実施し、走行経路を周知・徹底するとともに、計画的に運行する計画である。なお、出入口・走行経路については、今後関係者と協議を行い、決定する計画である。

また、工事中は、必要に応じて仮囲いをセットバックする等、歩行者等の安全や動線を確認しながら工事を進める計画であるが、詳細は今後検討する。

2.2.9 供用開始予定時期

計画建築物の供用開始は、令和15年度（2033年度）を予定しているが、今後の協議等により変動する可能性がある。



この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。




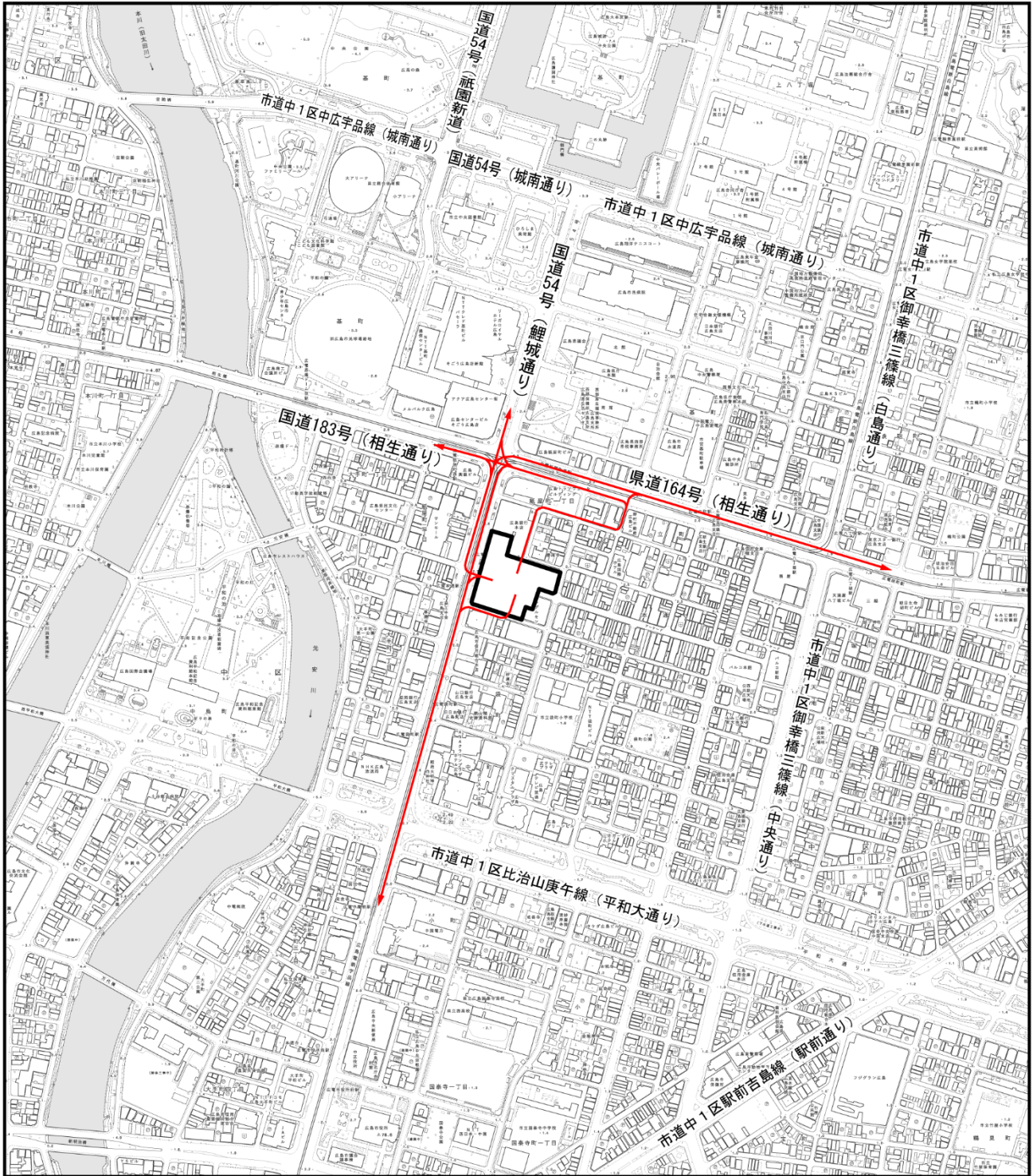
<p>凡例</p> <p> 計画地</p> <p> 走行経路（搬入）</p>	<p>N</p>  <p>S = 1 / 10,000</p>  <p>0 100 200 300m</p>
<p>注) 出入口・走行経路については、今後関係者と協議を行い、決定する計画である。</p>	

図2-6(1) 工事用車両の主な走行経路（搬入）



この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。

<p>凡 例</p> <p> 計画地</p> <p>→ 走行経路（搬出）</p>	<p>N</p> <p>S = 1 / 10,000</p>
<p>注）出入口・走行経路については、今後関係者と協議を行い、決定する計画である。</p>	
<p>図2-6(2) 工事用車両の主な走行経路（搬出）</p>	