

本通 3 丁目地区市街地再開発事業
環境影響評価実施計画書（要約書）

令和 5 年 3 月

本通 3 丁目地区市街地再開発準備組合

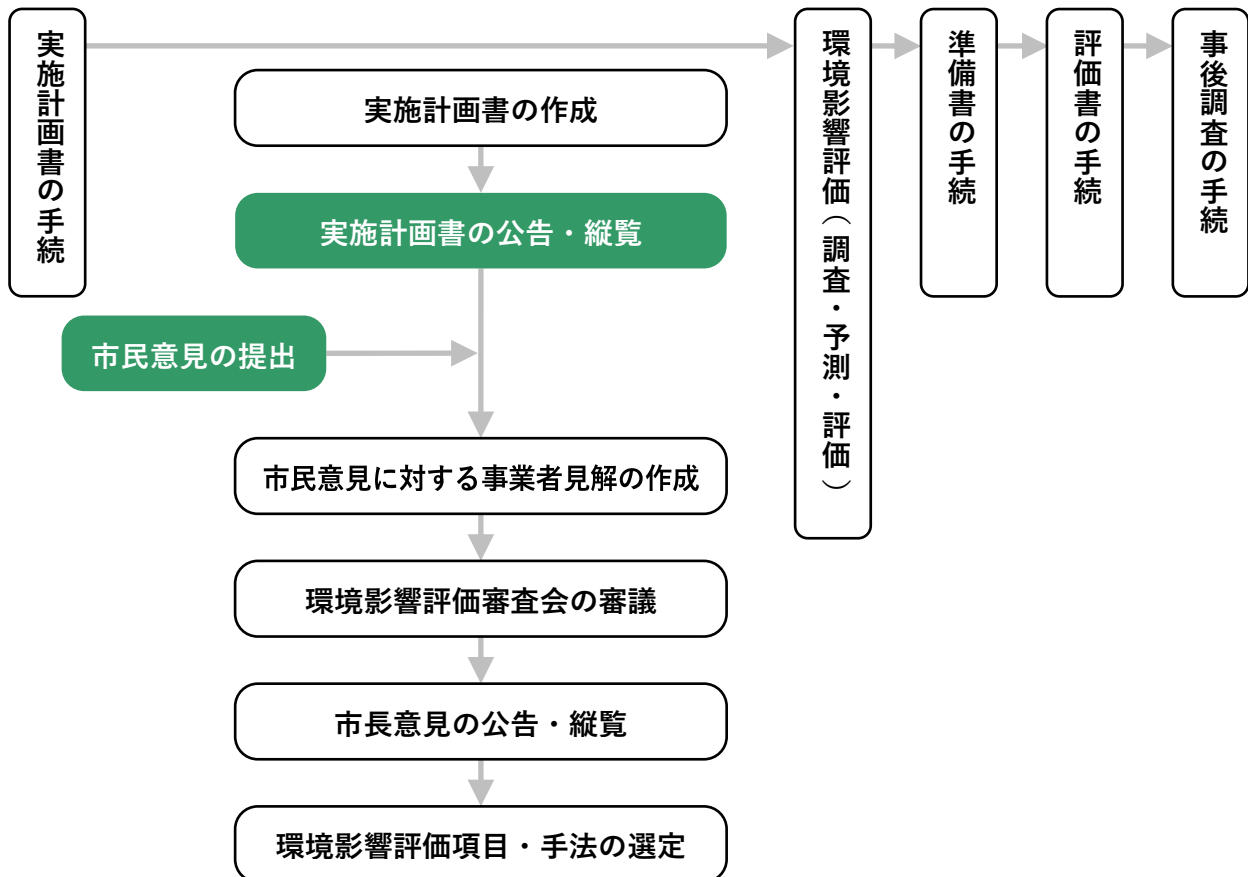
1. 環境影響評価の目的及び実施手順等

環境影響評価は、事業をより環境に配慮したものとするため、事業を実施した場合の環境への影響について、事前に調査、予測及び評価を行うものです（下図参照）。

今回、縦覧する環境影響評価実施計画書は、環境影響評価の実施前に、事業の内容、地域の特性、選定した環境影響評価の項目及び各項目の調査・予測の手法をとりまとめたものです。

今後、市民や専門家の方々から出された環境保全の見地からの意見に配慮・勘案し、項目及び手法を見直した上で、環境影響評価を行います。

◆ 環境影響評価の実施手順



2. 事業及び事業者の名称等

① 事業の名称等

名称：本通3丁目地区市街地再開発事業

種類：大規模建築物の新築の事業

規模：建築物の高さ 約 185m

延べ面積 約 153,000m²

② 事業者の名称等

名称：本通3丁目地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 原田 亮二

所在地：未定（広島市中区内を予定）

3. 事業の目的及び内容

① 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」といいます。)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」といいます。)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す。

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します。

本事業は、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す。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します。

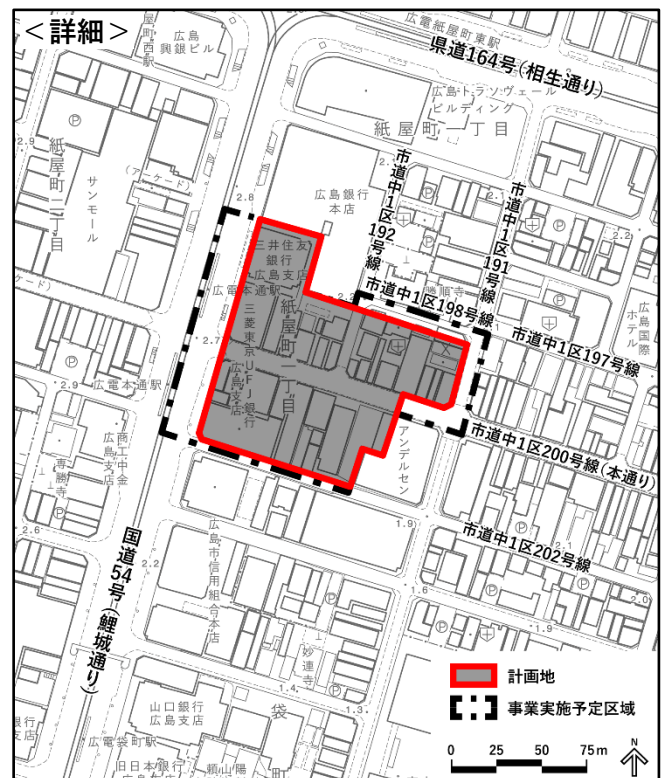
② 事業の内容

◆ 事業の実施を予定している区域

本通3丁目地区市街地再開発事業の計画地は、広島市中区本通6番他に位置し、敷地面積は約11,500m²(本通り面積約1,100m²を含みます。)を予定しています。

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む約15,000m²を予定しています。

計画地及び事業実施予定区域位置図



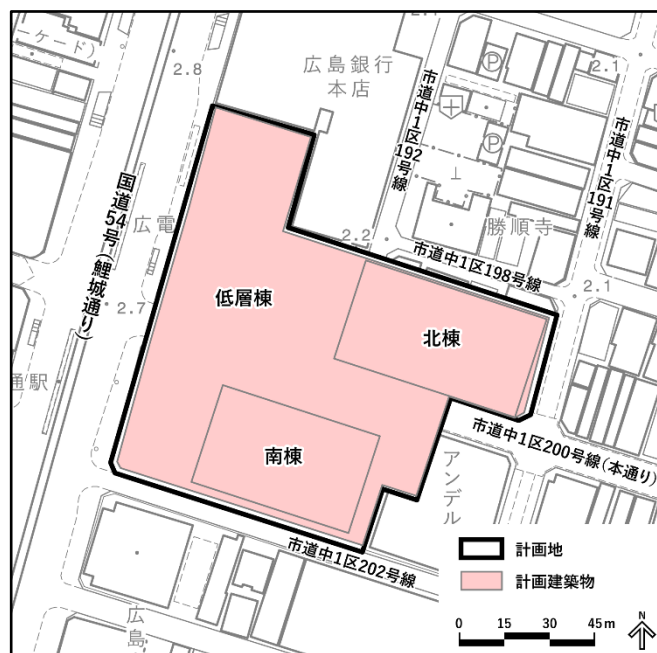
◆ 計画建築物の施設の概要

計画建築物の施設の概要

建築面積	約 10,700m ²
建ぺい率	約 94%
延べ面積	約 153,000m ²
容積率	1,195%
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) 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ます。

施設配置計画図



◆ 事業のスケジュール

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）を予定しています。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す。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ます。

計画建築物の供用開始は、令和 15 年度（2033 年度）を予定しています。

なお、工事及び供用開始のスケジュールは、今後の協議等により変動する可能性があります。

4. 事業の実施を予定している区域及びその周囲の概況

① 自然的状況

計画地周辺の大気測定局における測定結果（令和 2 年度）によると、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質は、すべての地点で環境基準を達成しています。計画地周辺の主な道路における測定結果（令和 2 年度）によると、道路交通騒音は昼間で 67～70dB、夜間で 62～65dB です。道路交通振動の測定は行われていません。計画地周辺の河川における水質の測定結果（令和 2 年度）によると、生活環境の保全に関する代表的な水質指標である BOD（生物化学的酸素要求量）はすべての地点で環境基準を達成しています。

中区における絶滅のおそれがある動物及び植物の選定状況としては、動物が 26 種、植物が 6 種選定されています。なお、計画地は市街地に位置しており、希少な野生動物、自然植生や注目される種、群落は生息・生育していないと考えられます。

② 社会的状況

計画地は、「国土利用計画法」に基づく都市地域、「都市計画法」に基づく商業地域、「広島市景観計画」における景観計画重点地区（原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区（E 地区））及び一般区域に指定されています。その他、法令等に基づく地域・区域の指定等はなく、「文化財保護法」等に基づく史跡、名勝、天然記念物は存在しません。計画地周辺には、小学校、保育園、病院・有床診療所等の環境の保全等に配慮が必要な施設が点在しています。

5. 主な環境配慮事項

① 基本的配慮

- 中心市街地における賑わい創出や周辺地域との回遊性の向上を図ります。
- 地上は広電電車、地下はアストラムラインの駅に接続する立地であることから、歩行者空間の充実等の交通拠点機能の強化を図ります。
- 本通商店街の玄関口にふさわしいシンボリックで風格ある都市景観の形成を図ります。
- 工事工程の平準化及び稼働の効率化に努めます。
- 建設機械は、排出ガス対策型建設機械及び低騒音型建設機械の使用に努めます。
- 建設機械及び工事用車両の運転者に対してアイドリングストップを周知・徹底します。
- 解体工事時には防塵シートを設置して工事を行います。
- 工事区域外周に仮囲いを設置し、歩行者等の安全を確保します。
- 工事用車両の出入口に交通整理員を配置し、歩行者等の安全確保と交通渋滞の発生防止に努めます。
- 塗装及び防水等の工事にあたっては、材料及び施工方法を検討し、悪臭の発生抑制に努めます。
- 計画地に周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しませんが、着工前に市教育委員会と協議を行うとともに、工事中に新たな埋蔵文化財を確認した場合は市教育委員会等に報告し、関係法令等に基づき適切に対応します。

② 環境の自然的構成要素の良好な状態の保持

- 設備機器の整備、点検を徹底するとともに、可能な限り、環境負荷低減に配慮した設備機器の導入に努めます。
- 排気口の位置及び向きは、周辺施設に配慮して設置します。
- 飲食店等が入居する場合は、グリーストラップを設置し、清掃等を周知徹底します。
- 住宅にデイスポージャーを導入する場合は、市が認める排水処理システムに準じた設備を地下に設置する等、悪臭防止に配慮します。
- 計画建築物の配置や形状を検討する際は、ビル風による周辺環境への影響や長時間日影の影響を受ける範囲が小さくなるよう配慮します。
- 反射光による周辺への影響を小さくするため、熱線反射ガラス等の導入は避けるほか、太陽光パネルを設置する際は、配置を工夫することで光害の発生に配慮します。
- 地上や低層棟の屋上広場において可能な限り緑化するとともに、保水性舗装の導入検討を行い、周囲の気温上昇に配慮するほか、エネルギー消費量の低減に向けた外壁の高断熱化等の検討を行い、設備機器からの排熱抑制に配慮することでヒートアイランド現象の緩和に努めます。

③ 人と自然との豊かな触れ合い

- 計画建築物のデザインは、周辺との調和を図るとともに、色彩や外壁の素材についても周辺との調和に配慮します。

④ 環境への負荷（地球環境の保全）

- 建物断熱性やエネルギー効率の優れた設備機器導入を検討します。
- 施設利用者に対して、掲示板等により、ごみの発生抑制の協力及び分別排出の徹底を促し、ごみの減量化やリサイクルの推進に努めます。
- 廃棄物の発生抑制、再資源化等に配慮し、適切に分別保管できるよう廃棄物保管施設を設置します。

6. 環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価の手法

環境要素の区分		影響要因の区分			工事の実施			存在	供用	
		一時的な影響	造成等の施工による	搬出入	工事用資材等の	建設機械の稼働	建築物の存在	施設の供用	自動車の走行	
大気質	二酸化窒素			●	●			●	●	
	浮遊粒子状物質			●	●				●	
	粉じん等	●								
騒音	騒音			●	●			●	●	
振動	振動			●	●				●	
土壌汚染	土壌汚染	●								
日照障害	日照障害						●			
電波障害	電波障害						●			
風害	風害						●			
景観	主要な眺望点及び景観資源並びに主要な眺望景観						●			
廃棄物等	廃棄物	●						●		
	残土	●								
温室効果ガス等	二酸化炭素							●		

① 大気質

二酸化窒素、浮遊粒子状物質、粉じん及び気象について、計画地内の1地点で現地調査を行います。

造成等の施工による一時的な影響による粉じんの影響について計画地周辺、工事用資材等の搬出入による大気質への影響について工事用車両の主な走行経路上の3地点、建設機械の稼働及び施設の供用による大気質への影響について予測される最大着地濃度出現地点を含む範囲（計画地敷地境界から100m程度の範囲）、自動車の走行による大気質への影響について施設関連車両の主な走行経路上の4地点で予測・評価します。

② 騒音、③ 振動

環境騒音・振動について、計画地内の1地点で現地調査を行います。また、道路交通騒音・振動、自動車交通量及び地盤卓越振動数について、計画地周辺の道路沿道の5地点で現地調査を行います（右図参照）。

工事用資材等の搬出入による道路交通騒音・振動の影響について工事用車両の主な走行経路上の3地点、建設機械の稼働による建設作業騒音・振動及び施設の供用による設備騒音の影響について騒音・振動の影響が想定される範囲（計画地敷地境界から100m程度の範囲）、自動車の走行による道路交通騒音・振動の影響について施設関連車両の主な走行経路上の4地点で予測・評価します。

④ 土壌汚染

造成等の施工による一時的な影響による土壌汚染の影響の程度について、予測・評価します。

⑤ 日照阻害

建築物の存在による冬至日の午前8時から午後4時の間（真太陽時）の日影の状況について、予測・評価します。

⑥ 電波障害

電波受信状況について、計画地周辺で現地調査を行います。
建築物の存在による電波受信の程度について、予測・評価します。

⑦ 風害

建築物の存在による地表風の風向・風速の変化の程度及び変化する範囲について、予測・評価します。

⑧ 景観

主要な眺望点からの眺望の状況について、計画地周辺の14地点で現地調査を行います（下図参照）。
建築物の存在による地域景観の特性の変化の程度について計画地及びその周辺、主要な眺望点からの眺望の変化の程度について計画地周辺の14地点で予測・評価します。

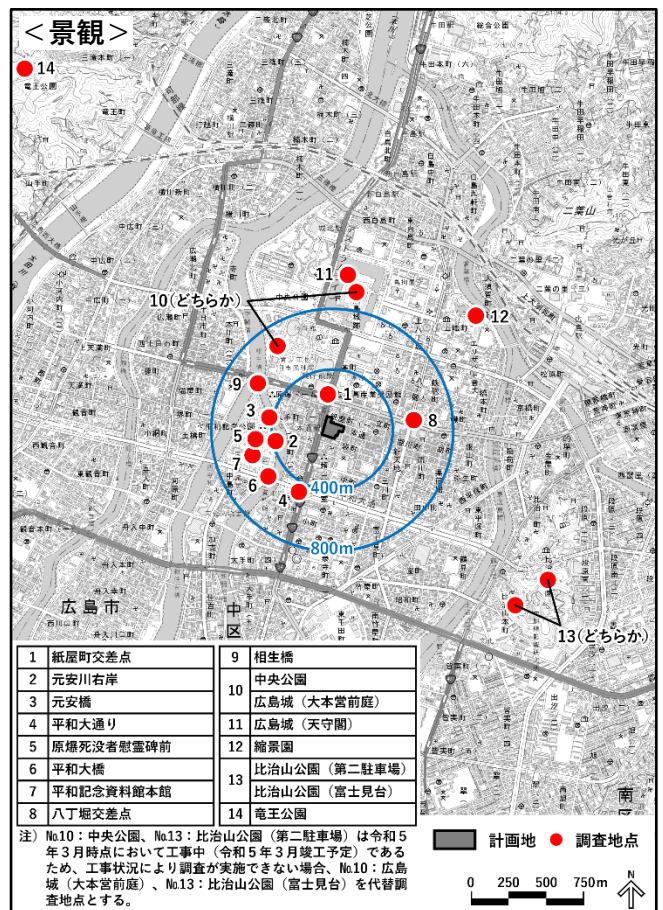
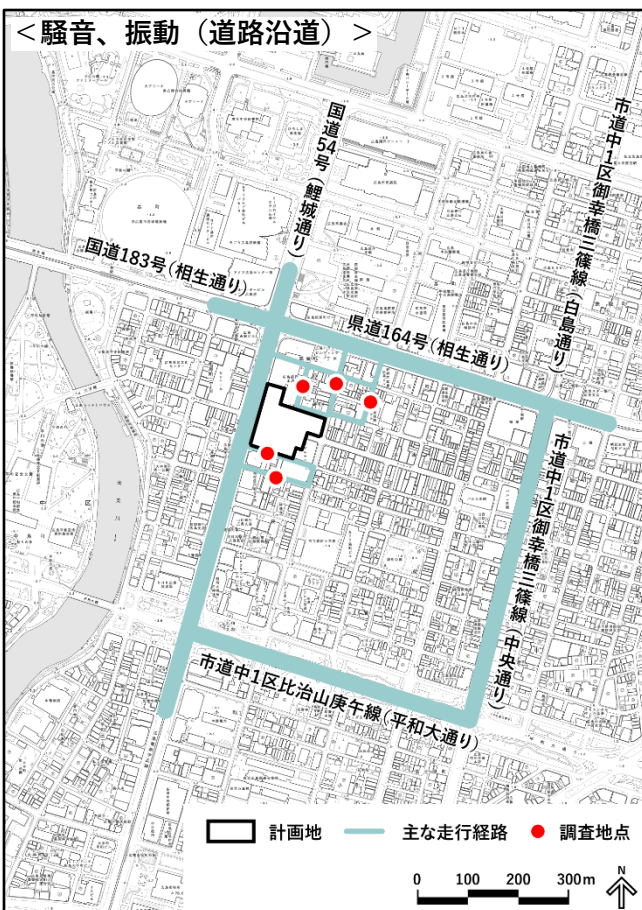
⑨ 廃棄物等（廃棄物、残土）

工事及び施設の供用により発生する廃棄物の種類、発生量及びその処理・処分方法、工事により発生する残土の量及びその処理・処分方法について、予測・評価します。

⑩ 温室効果ガス等（二酸化炭素）

施設の供用により発生する二酸化炭素の排出量について、予測・評価します。

現地調査地点図

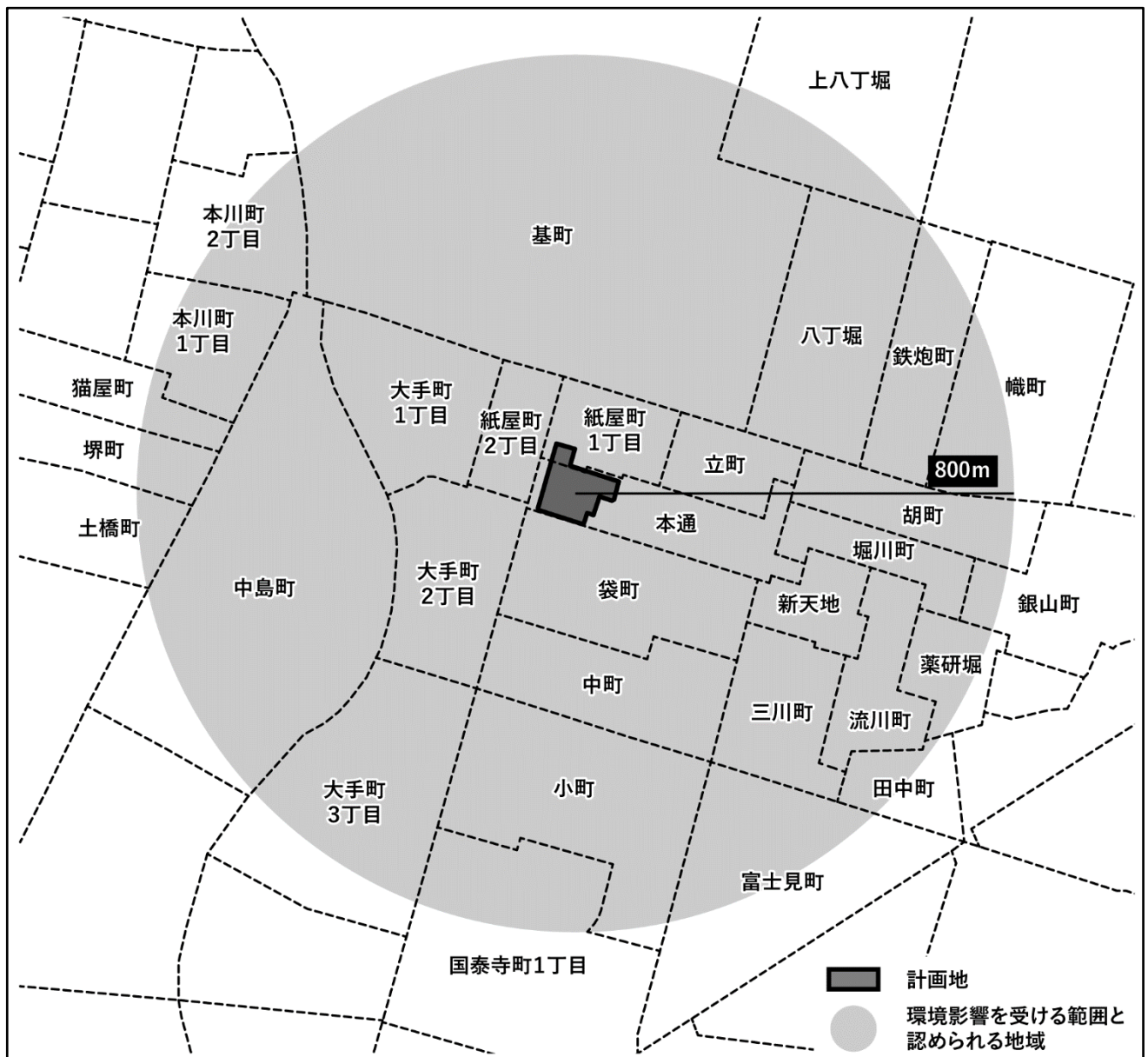


7. 環境影響を受ける範囲と認められる地域

「広島市環境影響評価条例」に定められる環境影響を受ける範囲と認められる地域は、対象事業の実施を予定している区域及び既に入手している情報によって1以上の環境要素に係る環境影響を受けるおそれがあると認められる地域とし、計画建築物を中心とした半径800mとしました。

◆ 本事業の実施により環境影響を受ける範囲と認められる地域

区名	町丁目名
中区	胡町、大手町1～3丁目、銀山町、上八丁堀、紙屋町1～2丁目、国泰寺町1丁目、小町、堺町、新天地、田中町、立町、鉄砲町、土橋町、中島町、中町、流川町、猫屋町、幟町、八丁堀、袋町、富士見町、堀川町、本川町1～2丁目、本通、三川町、基町、薬研堀 ※上記町丁目のうち、計画建築物を中心とした半径800m以内に限りませう。



8. お問い合わせ先

本通3丁目地区市街地再開発準備組合問い合わせ先

TEL : 082-241-5770 (月曜日から金曜日(祝日除く)の午前9時から午後5時まで)