

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（抜粋）

令和 5 年 3 月

本通 3 丁目地区市街地再開発準備組合

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。

2.2.5 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。

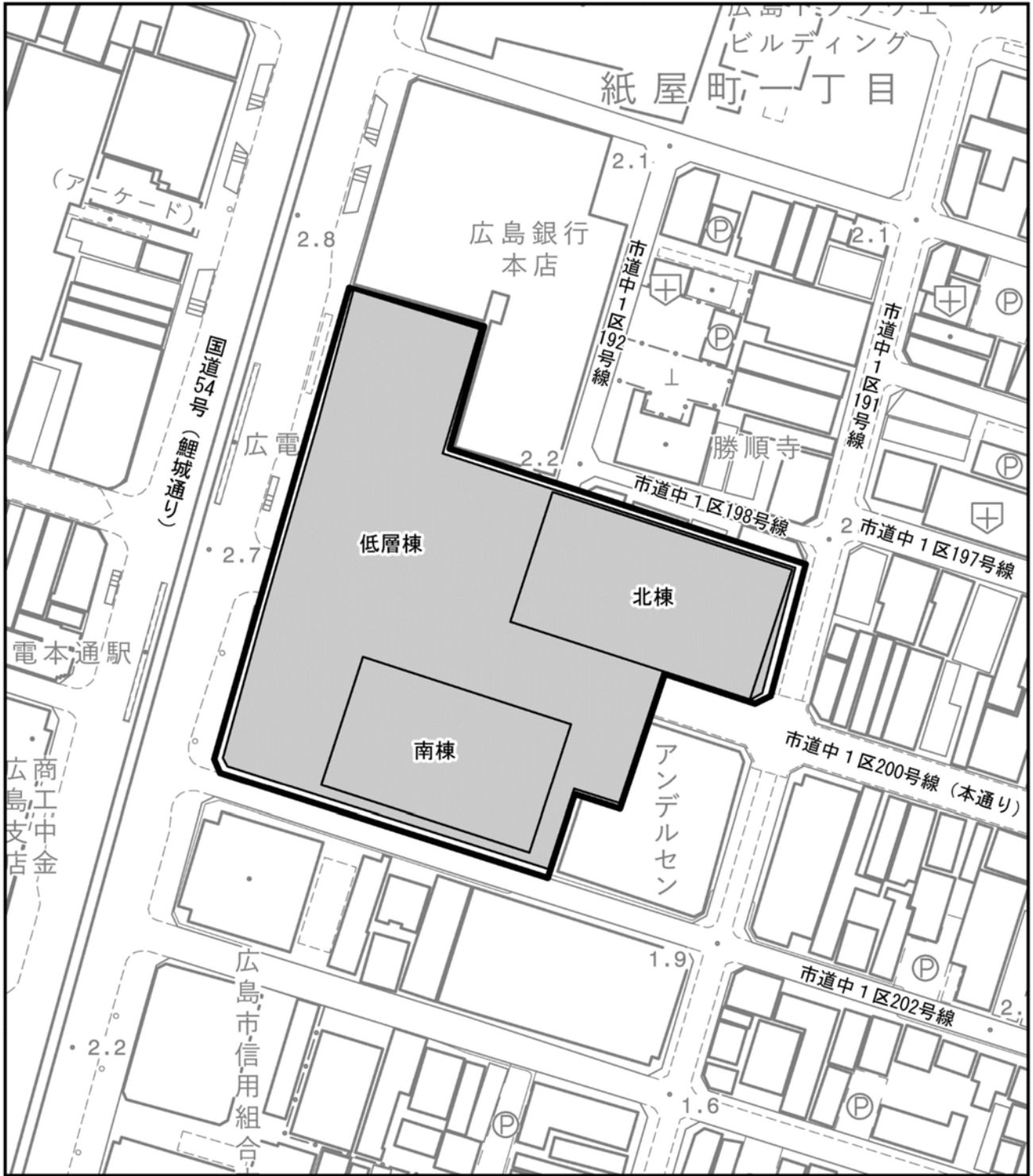
表2-1 計画地の概要と計画建築物の施設の概要

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。

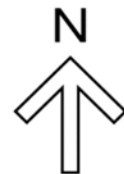
注3) 計画建築物の規模の詳細は未定であるため、想定する現時点の計画における最大値を示している。



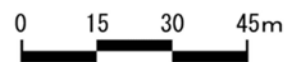
この地図は、広島市1:2,500地形図（最終更新日：令和2年4月1日）を使用している。

凡例

-  計画地
-  計画建築物

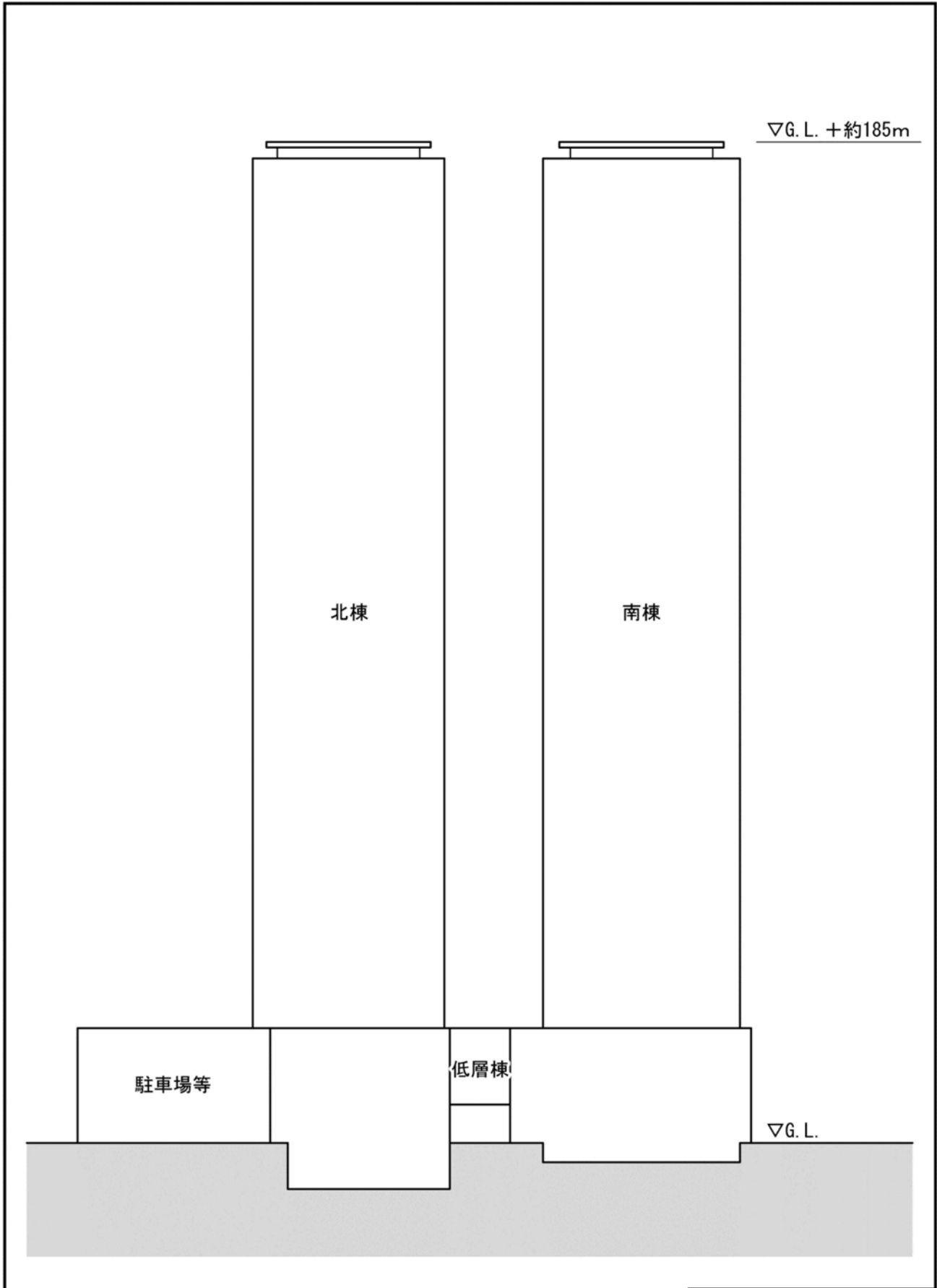


S=1/1,500



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

0 10 20 30m

図2-4 断面イメージ図

3.1.5 景観等

(1) 景 観

「広島市景観計画」（令和3年10月、広島市）によると、計画地周辺はデルタ市街地に位置付けられており、計画地の位置する中心市街地では、戦災復興土地区画整理事業等の面整備などにより、平和記念公園や中央公園、平和大通り、河岸緑地など広島を特徴づける空間が創出されるとともに、道路などの都市基盤が整備され、秩序ある街区による街並みが形成されている。また、計画地の位置する紙屋町・八丁堀地区は、広島の陸の玄関である広島駅周辺地区とともに都心の東西の核として位置付けられており、相互に刺激し高め合うような「楕円形の都心づくり」が進められている。西の核である紙屋町・八丁堀・本通り周辺の市街地には、様々な機能が集積し、にぎわいのある都市空間が形成されている。

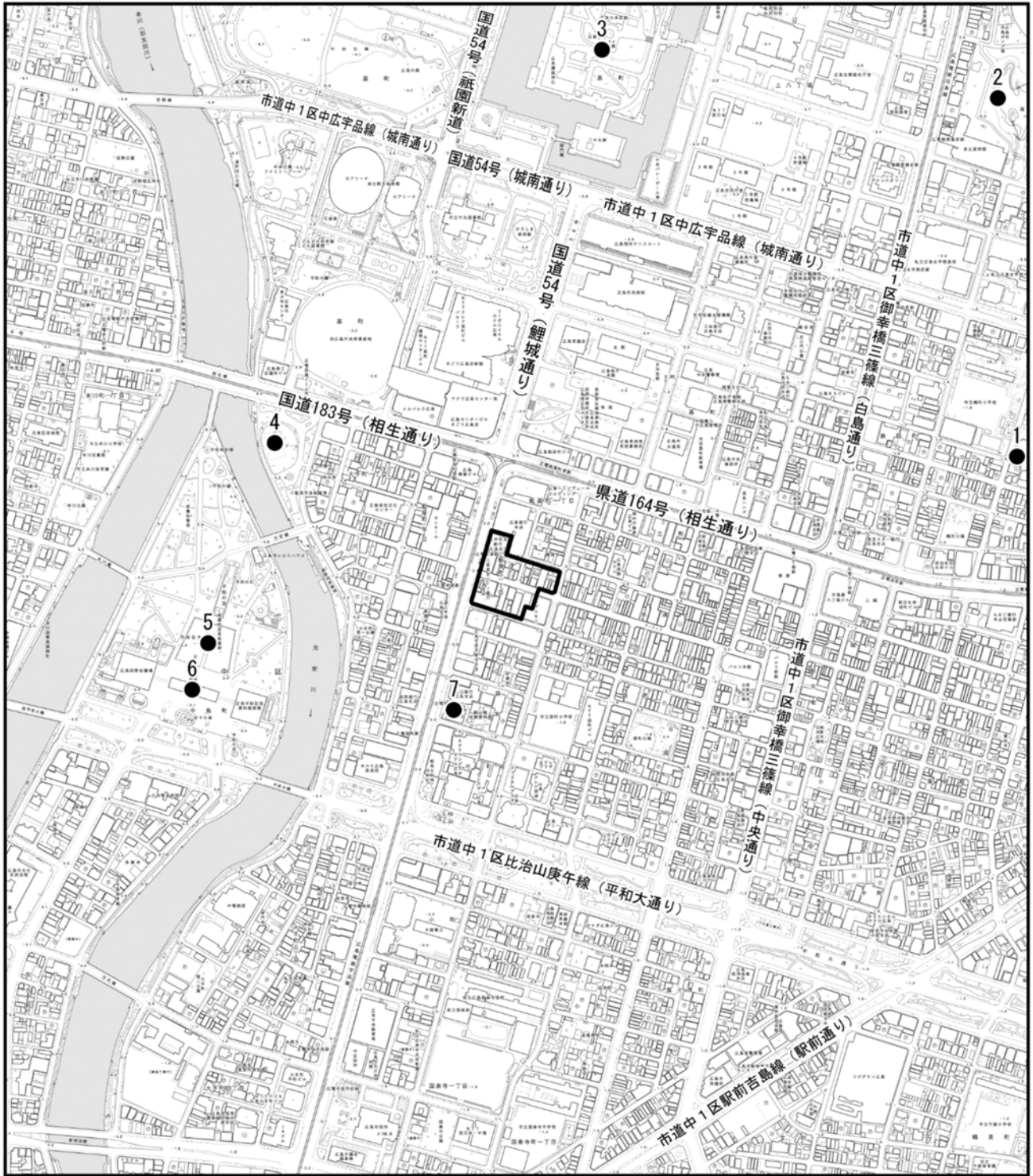
計画地周辺の主な景観資源は、表3.1-28及び図3.1-10に示すとおりである。

計画地周辺の主な景観資源としては、原爆ドーム（No.4）、平和記念公園（No.5）、広島平和記念資料館（No.6）、旧日本銀行広島支店（No.7）等がある。

表3.1-28 主な景観資源の一覧



No.	名 称	所在地
1	世界平和記念聖堂	中区幟町
2	縮景園	中区上幟町
3	広島城	中区基町
4	原爆ドーム	中区大手町一丁目
5	平和記念公園	中区中島町、大手町一丁目
6	広島平和記念資料館	中区中島町（平和記念公園内）
7	旧日本銀行広島支店	中区袋町

資料：「広島市の文化財」（広島市ホームページ）



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
-  景観資源 (1~7)



S = 1 / 10,000

0 100 200 300m

図3.1-10 主な景観資源の位置

(2) 人と自然との触れ合いの活動の場

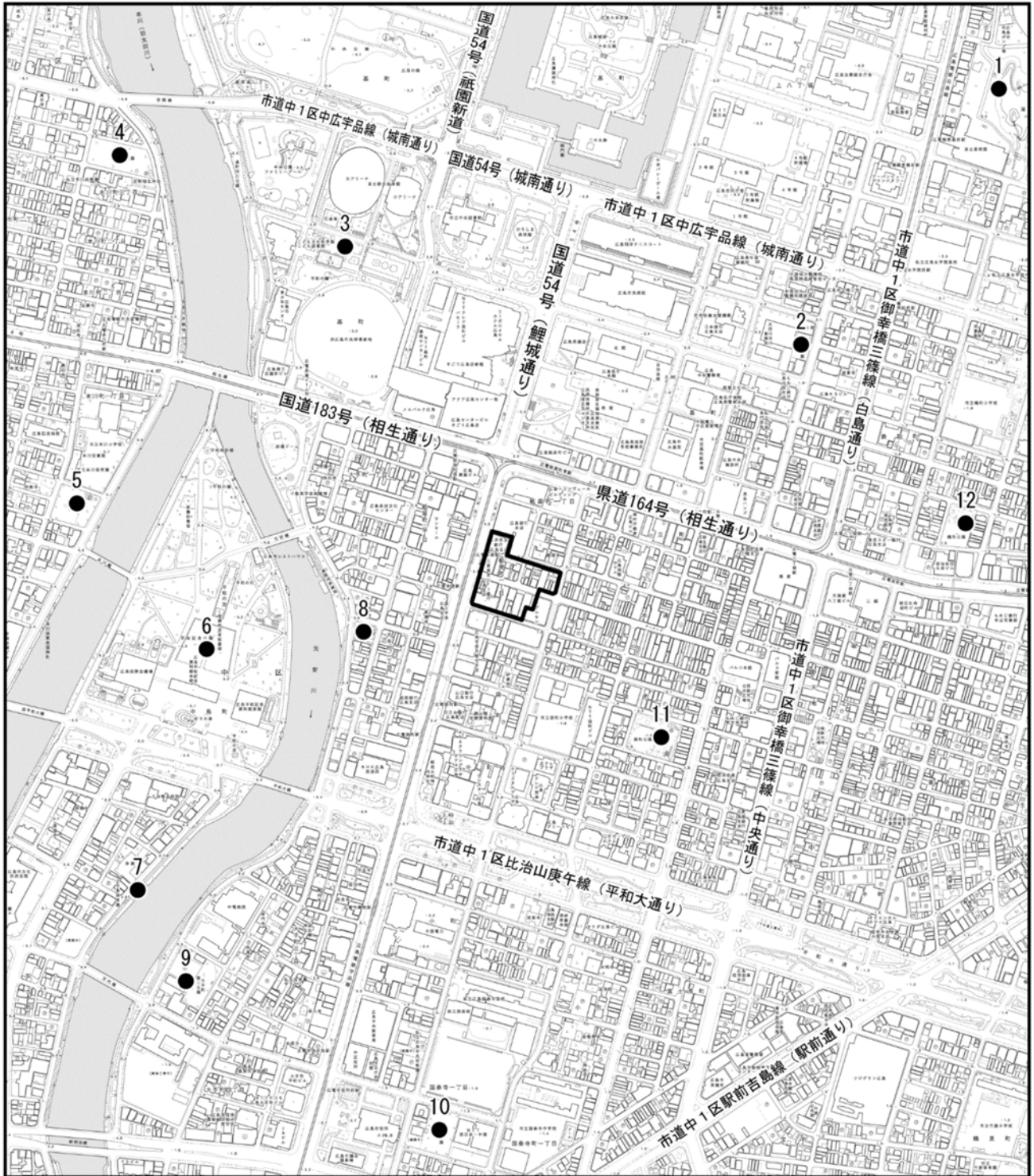
計画地周辺の主な人と自然との触れ合いの活動の場は、表3.1-29及び図3.1-11に示すとおりである。

計画地周辺の人と自然との触れ合いの活動の場としては、大手町第一公園（No.8）及び袋町公園（No.11）等の公園がある。なお、計画地には、人と自然との触れ合いの活動の場は存在しない。

表3.1-29 主な人と自然との触れ合いの活動の場の一覧



区 分	No.	名 称	所在地
公園・緑地	1	縮景園	中区上幟町2
	2	京口門公園	中区八丁堀3
	3	中央公園	中区基町
	4	空鞆公園	中区本川町3-2
	5	本川公園	中区猫屋町6
	6	平和記念公園	中区中島町・大手町一丁目
	7	西部河岸緑地（中区管内）	中区元安川右岸・本川河岸・天満川左岸
	8	大手町第一公園	中区大手町2-5
	9	大手町第二公園	中区大手町3-11
	10	国泰寺公園	中区国泰寺町1-7
	11	袋町公園	中区袋町9
	12	幟町公園	中区幟町11

資料：「ひろしま地図ナビ」（広島市ホームページ）



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
-  主な人と自然との触れ合いの活動の場（1～12）



S = 1 / 10,000

0 100 200 300m

図3.1-11 主な人と自然との触れ合いの活動の場の位置

(3) 文化財

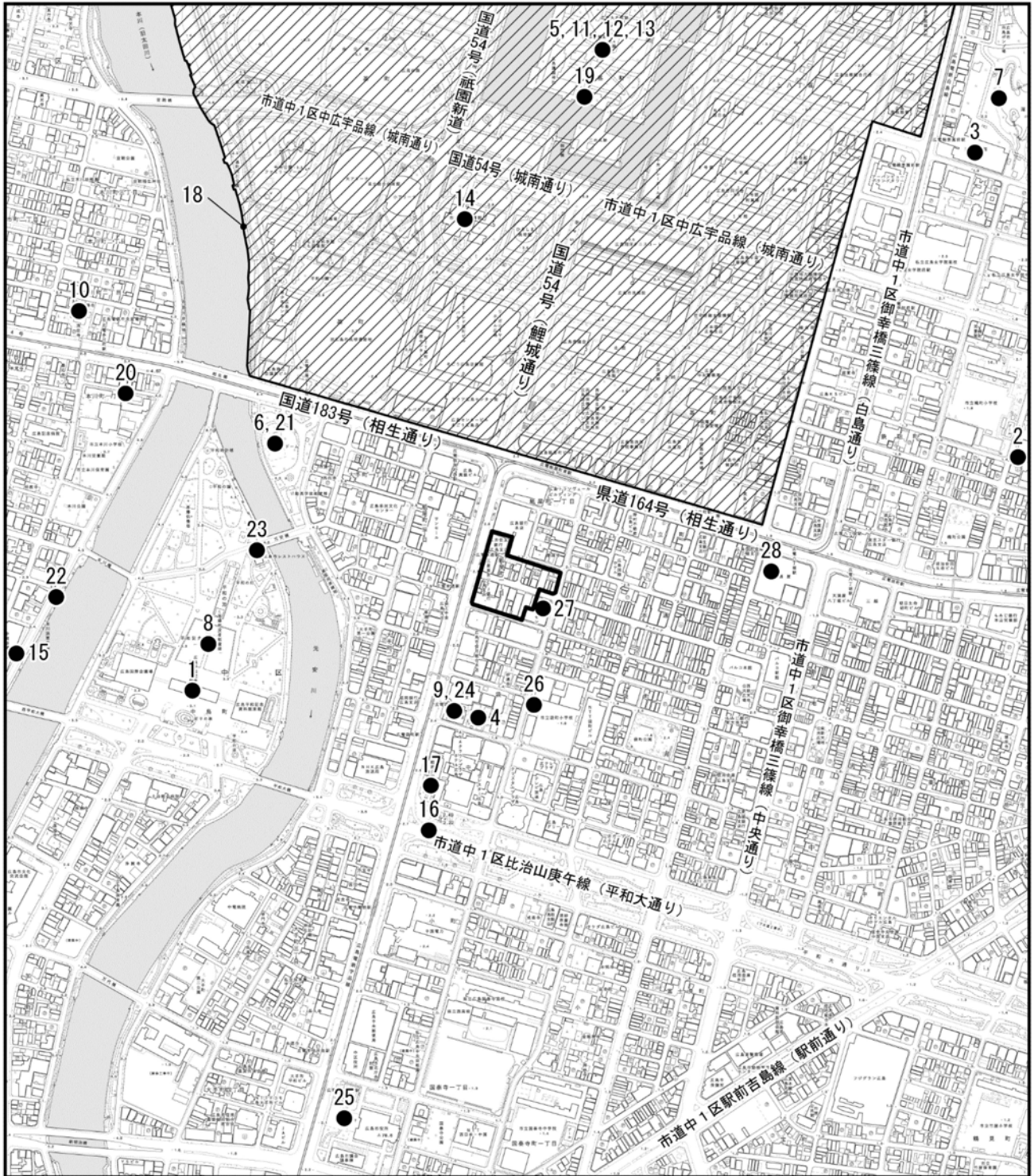
計画地周辺の文化財等は、表3.1-30及び図3.1-12に示すとおりである。

計画地周辺の文化財としては、頼山陽居室（No.4）、旧日本銀行広島支店（No.9）、白神社の岩礁（No.17）等がある。また、被爆建物としては、広島アンデルセン（No.27）、袋町小学校平和資料館（No.26）、旧日本銀行広島支店（No.24）等がある。なお、計画地には、文化財等は確認されていない。

表3.1-30 文化財等の一覧




区分	No.	名称	所在地
国指定 重要文化財	1	広島平和記念資料館	中区中島町(平和記念公園内)
	2	世界平和記念聖堂	中区幟町
	3	色絵花卉文輪花鉢伊万里	中区上幟町(広島県立美術館)
国指定史跡	4	頼山陽居室	中区袋町
	5	広島城跡	中区基町
	6	原爆ドーム(旧広島県産業奨励館)	中区大手町一丁目
国指定名勝	7	縮景園	中区上幟町
	8	平和記念公園	中区中島町、大手町一丁目
市指定 重要有形文化財	9	旧日本銀行広島支店	中区袋町
	10	木造阿弥陀如来坐像	中区本川町二丁目(清住寺)
	11	馬印	中区基町(広島城)
	12	慶長六年安芸国佐西郡五日市之内皆賀村 検地帳	中区基町(広島城)
	13	慶長六年安芸国佐西郡伏谷上村検地帳	中区基町(広島城)
	14	旧八木城主香川家文書	中区基町 (広島市立中央図書館)
	15	1945年8月6日松重美人撮影 広島原爆被災写真ネガフィルム原板	中区土橋町(中国新聞社)
市指定史跡	16	旧国泰寺愛宕池	中区中町
市指定 史跡・天然記念物	17	白神社の岩礁	中区中町(白神社)
埋蔵文化財包蔵地	18	広島城跡	中区基町、紙屋町、立町、 上八丁堀、白島
被爆建物	19	中国軍管区司令部跡(旧防空作戦室)	中区基町21
	20	本川小学校平和資料館(旧本川国民学校)	中区本川町1-5-39
	21	原爆ドーム(旧広島県産業奨励館)	中区大手町1-10
	22	本川公衆便所	中区土橋町
	23	平和記念公園レストハウス(旧燃料会館)	中区中島町1-1
	24	旧日本銀行広島支店	中区袋町5-21
	25	広島市役所旧庁舎資料展示室 (旧広島市役所)	中区国泰寺町1-6-34
	26	袋町小学校平和資料館(旧袋町国民学校)	中区袋町6-36
	27	広島アンデルセン(旧帝国銀行広島支店)	中区本通7-1
	28	福屋百貨店	中区胡町6-26

資料：「広島市の文化財」(広島市ホームページ)
「ひろしま地図ナビ」(広島市ホームページ)
「広島県遺跡地図」(広島県教育委員会ホームページ)



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
-  指定文化財（1～17）・被爆建物（19～28）
-  埋蔵文化財（18）



S = 1 / 10,000



図3.1-12 文化財等の位置

表5.1-2 環境影響評価項目の選定結果

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	工事用資材等の搬出入	建設機械の稼働	建築物の存在	施設の供用	自動車の走行	
環境の自然的構成要素の良好な状態の保持	大気環境	大気質	二酸化窒素		●	●		●	●
			浮遊粒子状物質		●	●			●
			粉じん等	●					
			有害物質						
		騒音	騒音		●	●		●	●
		振動	振動		●	●			●
		悪臭	悪臭						
	水環境	水質	水の汚れ						
			水の濁り						
			富栄養化						
			溶存酸素						
			有害物質						
			水温						
		底質	底質						
		地下水汚染	地下水汚染						
		水象	水源						
			河川流、湖沼						
	地下水、湧水								
	海域								
		水辺環境							
	土壌環境	地形・地質	現況地形・地質等						
		地盤沈下	地盤沈下						
		土壌汚染	土壌汚染	●					
	その他の環境	日照阻害	日照阻害				●		
		電波障害	電波障害				●		
		風害	風害				●		
		反射光	反射光						
生物の多様性の確保及び自然環境体系的保全	動物	重要な種及び注目すべき生息地							
	植物	重要な種及び群落							
	生態系	地域を特徴づける生態系							
人と自然との豊かな触れ合いの確保	景観	主要な眺望点及び景観資源並びに主要な眺望景観				●			
	自然との触れ合い活動の場	主要な人と自然との触れ合い活動の場							
	文化財	文化財							
環境への負荷	廃棄物等	廃棄物	●				●		
		残土	●						
	温室効果ガス等	二酸化炭素					●		
		その他の温室効果ガス							
オゾン層破壊物質									
一般環境中の放射性物質	放射線の量	空間線量率							
		放射能濃度							

注) ●：選定した環境影響評価項目

表5.1-3(4) 影響要因と環境要素との関係及び環境影響評価項目の選定等の理由

影響要因の区分 環境要素の区分		工事の実施			存在	供用		選定する理由・選定しない理由
		一時的な影響	工事用資材等の搬出入	建設機械の稼働	建築物の存在	施設の供用	自動車の走行	
生物の多様性の確保及び 自然環境体系的保全	動物	重要な種及び注目すべき生息地						計画地は市街地に位置しており、重要な種及び注目すべき生息地は確認されていないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	植物	重要な種及び群落						計画地は市街地に位置しており、重要な種及び群落は確認されていないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	生態系	地域を特徴づける生態系						計画地は市街地に位置しており、動物及び植物の重要な種等は確認されていないことから、環境影響評価項目として選定しない。
人と自然との豊かな触れ合いの確保	景観	主要な眺望点及び景観資源並びに主要な眺望景観			●			建築物の存在による主要な眺望地点及び景観資源並びに主要な眺望景観への影響が考えられることから、環境影響評価項目として選定する。
	自然との触れ合い活動の場	主要な人と自然との触れ合い活動の場						本事業では、主要な人と自然との触れ合い活動の場に影響を及ぼす行為・施設は存在しないことから、環境影響評価項目として選定しない。
	文化財	文化財						計画地には、指定文化財及び埋蔵文化財包蔵地は存在しない。また、工事等において計画地から文化財が発見された場合は関係者と協議を行い、適切に対応する。したがって、環境影響評価項目として選定しない。

注) ●：選定した環境影響評価項目

表5.2-1(2) 調査の手法

調査項目		調査手法		調査地域・地点	調査時期・頻度
振動	・環境振動 ・道路交通振動	現地調査	「振動規制法施行規則」に定める測定方法に基づき、JIS C 1510に定められた振動レベル計を用いて、JIS Z 8735に規定する「振動レベルの測定方法」に準拠して測定する。	環境振動の調査地点は、計画地内の1地点とする。 道路交通振動の調査地点は、計画地周辺の道路沿道の5地点とする。	振動の状況を把握できる時期（平日・休日×24時間連続測定）とする。
	・地盤卓越振動数	現地調査	「道路環境影響評価の技術手法（平成24年度版）」に定める測定方法に基づき、大型車単独走行時の振動加速度レベルを測定する。	計画地周辺の道路沿道の5地点とする。	地盤卓越振動数の状況を把握できる時期とする。
土壌汚染	・土壌汚染の状況	既存資料調査	既存資料を収集・整理する方法とする。	計画地及びその周辺とする。	土壌汚染の状況を把握できる時期とする。
日照阻害	・建築物等の分布状況 ・地形の状況	既存資料調査	既存資料を収集・整理する方法とする。	計画地及びその周辺とする。	建築物等の分布状況、地形の状況を把握できる時期とする。
電波障害	・電波受信状況	現地調査	「建築物によるテレビ受信障害調査要領（地上デジタル放送（改訂版）」等に定める測定方法とする。	計画建築物の規模を勘案し、机上検討により想定した電波障害が想定される地域を含む範囲とする。	電波受信状況を把握できる時期（1回）とする。
風害	・風の状況	既存資料調査	既存資料を収集・整理する方法とする。	広島地方气象台とする。	風の状況を把握できる時期（過去10年間）とする。
	・地形・地物の状況			計画地及びその周辺とする。	地形・地物の状況を把握できる時期とする。
景観	・地域景観の特性 ・特殊な景観地の分布及び特性	既存資料調査	既存資料を収集・整理するとともに、現地踏査により把握する方法とする。	計画地及びその周辺とする。	地域景観の特性、特殊な景観地の分布及び特性を把握できる時期とする。
	・主要な眺望点からの眺望の状況	現地調査	写真撮影により、主要な眺望点からの眺望の状況を把握する。	計画地周辺の14地点とする。なお、調査地点は、「広島市景観計画」に示される視点場及び景観計画重点地区等を踏まえるとともに、計画地あるいは計画建築物が容易に見渡せると予想される場所、眺望が良い場所、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所等とする。	主要な眺望点からの眺望の状況を把握できる時期（1回）とする。

表5.2-2(4) 予測及び評価の手法（施設の存在及び施設の供用に係る項目）

予測項目	予測手法	予測地域・地点	予測時期	評価手法
日照障害 建築物の存在 ・日影の状況	計画建築物による冬至日の午前8時から午後4時（真太陽時）の時刻別日影図及び等時間日影図をコンピューターにより計算・作図する方法とする。	冬至日の午前8時から午後4時までの間（真太陽時）に計画建築物により日照障害が想定される地域を含む範囲とする。	計画建築物の竣工後とする。	環境への影響が実行可能な範囲でできる限り回避又は低減されているか否かを検討するとともに、日影規制との整合が図られているか否かについても検討する。
電波障害 建築物の存在 ・電波障害の程度	地上デジタル放送の障害予測は、「建造物障害予測の手引き（地上デジタル放送）」等に表示される方法に基づき予測する。 衛星放送の障害予測は、遮へい障害距離及び見通し線からの許容離隔距離を求める理論式を用いて予測する。	計画建築物により電波障害が想定される地域を含む範囲とする。	計画建築物の竣工後とする。	環境への影響が実行可能な範囲でできる限り回避又は低減されているか否かを検討する。
風害 建築物の存在 ・地表風の風向・風速の変化の程度及び変化する範囲	模型を用いた風洞実験による方法とし、計画建築物の建設前及び建設後について、上空風の主風向における風向、風速の状況を整理する。 また、風環境評価指標と対比して整理する。必要に応じて、防風対策後についても予測する。	計画建築物により風の状況に変化を及ぼすと想定される地域とし、計画地敷地境界から計画建築物の最高高さの約2倍（約370m）を包括する範囲とする。	計画建築物の竣工後とする。	環境への影響が実行可能な範囲でできる限り回避又は低減されているか否かを検討するとともに、風環境評価指標との整合が図られているか否かについても検討する。
景観 建築物の存在 ・地域景観の特性の変化の程度	現況の地域景観の特性、事業計画及び環境保全措置の内容を踏まえ、計画建築物による地域景観の特性の変化の程度を定性的に予測する。	計画地及びその周辺とする。	計画建築物の竣工後とする。	環境への影響が実行可能な範囲でできる限り回避又は低減されているか否かを検討するとともに、景観形成の方針等との整合が図られているか否かについても検討する。
	・主要な眺望点からの眺望の変化の程度	現況写真に計画建築物の完成予想図を重ね合わせて合成写真（フォトモンタージュ）を作成し、主要な眺望地点からの眺望の変化の程度を定性的に予測する。		

5.2.3 人と自然との豊かな触れ合いの確保

(1) 景 観

① 現況調査

ア 調査項目

- ・ 地域景観の特性
- ・ 特殊な景観地の分布及び特性
- ・ 主要な眺望点からの眺望の状況

イ 調査手法等

(7) 地域景観の特性

a 既存資料調査

(a) 調査地域・地点

計画地及びその周辺とする。

(b) 調査時期・頻度

地域景観の特性を把握できる時期とする。

(c) 調査手法

既存資料を収集・整理するとともに、現地踏査により把握する方法とする。

(4) 特殊な景観地の分布及び特性

a 既存資料調査

(a) 調査地域・地点

計画地及びその周辺とする。

(b) 調査時期・頻度

特殊な景観地の分布及び特性を把握できる時期とする。

(c) 調査手法

既存資料を収集・整理するとともに、現地踏査により把握する方法とする。

(ウ) 主要な眺望点からの眺望の状況

a 現地調査

(a) 調査地域・地点

調査地点は表5.2-3及び図5.2-4に示すとおり、計画地周辺の14地点とする。なお、調査地点は、「広島市景観計画」に示される視点場及び景観計画重点地区等を踏まえるとともに、計画地あるいは計画建築物が容易に見渡せると予想される場所、眺望が良い場所、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所等とする。

(b) 調査時期・頻度

主要な眺望点からの眺望の状況を把握できる時期（1回）とする。

(c) 調査手法

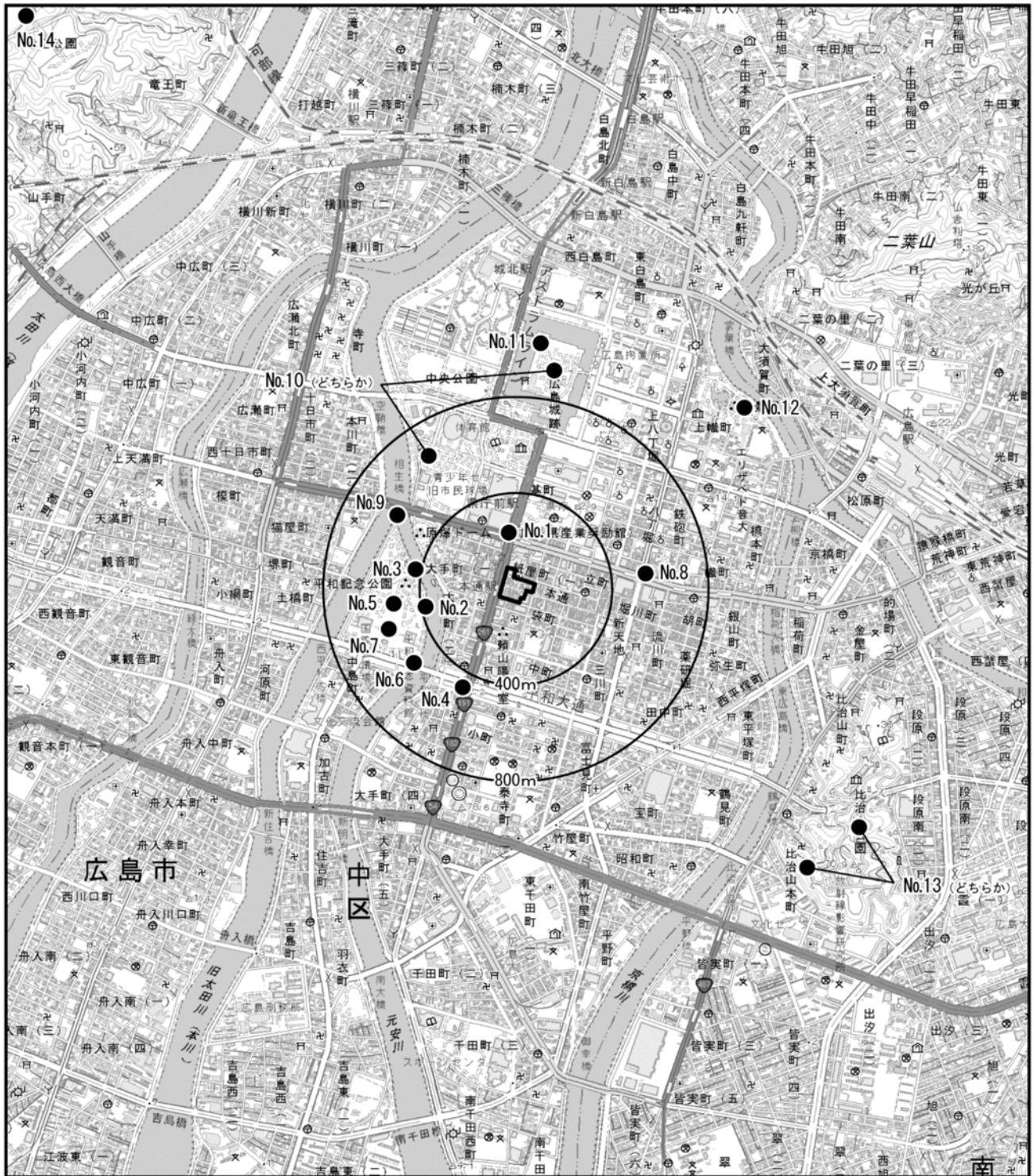
写真撮影により、主要な眺望点からの眺望の状況を把握する。

表5.2-3 眺望の状況の調査地点

No.	名称	景観計画重点地区	方角・距離 注2)	区分
1	紙屋町交差点	都心幹線道路沿道地区	北 約250m	近景・ 中景域
2	元安川右岸	原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区 リバーフロント・シーフロント地区	西 約400m	
3	元安橋	原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区 リバーフロント・シーフロント地区	西 約450m	
4	平和大通り	平和大通り沿道地区	南南西 約450m	
5	原爆死没者慰霊碑前	原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区 リバーフロント・シーフロント地区	西 約500m	
6	平和大橋	原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区 リバーフロント・シーフロント地区	南西 約500m	
7	平和記念資料館本館	原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区 リバーフロント・シーフロント地区	西南西 約550m	
8	八丁堀交差点	都心幹線道路沿道地区	東 約550m	
9	相生橋	原爆ドーム及び平和記念公園周辺地区 リバーフロント・シーフロント地区	西北西 約600m	
10	中央公園	広島城・中央公園地区	北西 約650m	
	広島城（大本営前庭） ^{注1)}	広島城・中央公園地区	北 約900m	
11	広島城（天守閣）	広島城・中央公園地区	北 約1,050m	遠景域
12	縮景園	縮景園周辺地区	北東 約1,200m	
13	比治山公園（第二駐車場）	-	南東 約1,750m	
	比治山公園（富士見台） ^{注1)}	-	南東 約1,700m	
14	竜王公園	-	北西 約3,150m	

注1) No.10：中央公園、No.13：比治山公園（第二駐車場）は令和5年3月時点において工事中（令和5年3月竣工予定）であるため、工事状況により調査が実施できない場合、No.10：広島城（大本営前庭）、No.13：比治山公園（富士見台）を代替調査地点とする。

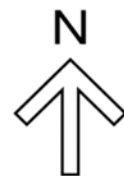
注2) 計画建築物の中心からの方角・距離を示す。



凡例

 計画地

 調査地点 (No.1~No.14)



S = 1/25,000

0 250 500 750m

注) No.10 : 中央公園、No.13 : 比治山公園 (第二駐車場) は令和5年3月時点において工事中 (令和5年3月竣工予定) であるため、工事状況により調査が実施できない場合、No.10 : 広島城 (大本営前庭)、No.13 : 比治山公園 (富士見台) を代替調査地点とする。

図5.2-4 眺望の状況の調査地点

② 予測及び評価

ア 予測項目

<施設の存在及び施設の供用に係る項目>

- ・ 地域景観の特性の変化の程度
- ・ 主要な眺望点からの眺望の変化の程度

イ 予測手法等

<施設の存在及び施設の供用に係る項目>

(7) 地域景観の特性の変化の程度

a 予測地域・地点

計画地及びその周辺とする。

b 予測時期

計画建築物の竣工後とする。

c 予測手法

現況の地域景観の特性、事業計画及び環境保全措置の内容を踏まえ、計画建築物による地域景観の特性の変化の程度を定性的に予測する。

(4) 主要な眺望点からの眺望の変化の程度

a 予測地域・地点

予測地点は現地調査地点と同様とし、計画地周辺の14地点とする。

b 予測時期

計画建築物の竣工後とする。

c 予測手法

現況写真に計画建築物の完成予想図を重ね合わせて合成写真（フォトモンタージュ）を作成し、主要な眺望地点からの眺望の変化の程度を定性的に予測する。

ウ 評価手法

<施設の存在及び施設の供用に係る項目>

(7) 地域景観の特性の変化の程度

環境への影響が実行可能な範囲でできる限り回避又は低減されているか否かを検討するとともに、景観形成の方針等との整合が図られているか否かについても検討する。

(4) 主要な眺望点からの眺望の変化の程度

環境への影響が実行可能な範囲でできる限り回避又は低減されているか否かを検討するとともに、景観形成の方針等との整合が図られているか否かについても検討する。