

基町相生通地区第一種市街地再開発事業について

1 要旨・目的

基町相生通地区第一種市街地再開発事業について、令和3年度末の都市計画決定に向け、施行者（予定）から、広島市に対して提案された都市再生特別措置法に基づく都市計画提案について、令和4年2月2日の広島市都市計画審議会に付議されたので、その概要について報告する。

2 経緯

- 平成29年3月 「ひろしま都心活性化プラン」を策定
平成30年9月 広島市から広島商工会議所に対し、同商工会議所ビルの移転・建設については、市営基町駐車場周辺の再開発事業として検討することを提案
平成30年10月 国が「広島紙屋町・八丁堀地域」を都市再生緊急整備地域に指定
平成30年10月 広島市からUR都市機構へ事業化検討に係る協力を要請（他の関係権利者等も同様に要請）
令和元年12月 民間事業者の優れたノウハウを活かすため、地権者等からの要請に基づき当地区のコーディネーターである（独）都市再生機構が事業化検討パートナーの募集を開始
令和2年6月 事業化検討パートナーを決定※
令和2年9月 国が都市再生緊急整備地域である広島駅周辺地域と広島紙屋町・八丁堀地域を「広島都心地域」として統合した上で、その一部を特定都市再生緊急整備地域に指定
令和3年8月 広島市の基町駐車場（地下の市営基町駐輪場の部分を除く。）と広島商工会議所ビルの財産交換に伴い、広島商工会議所が本事業に地権者として参画。これを踏まえ、地権者及び（独）都市再生機構との間で再開発事業の実施に必要な基本的事項を取りまとめた「基本合意書」を締結
令和3年9月 地元説明会の開催（計画の概要、公共施設整備等の概要、計画実現に向けての手続き、事業スケジュールについて説明） 参加人数81人
令和3年9月 プレスリリース
令和3年10月 広島市に都市計画提案
令和4年2月 広島市都市計画審議会に付議
※ 朝日グループ共同企業体（株）朝日新聞社、（株）朝日ビルディング、オリックス（株）（令和3年7月にオリックス不動産（株）に地位承継）、（株）竹中工務店

3 概要

(1) 広島市都市計画審議会に付議された都市計画提案の内容（詳細は別紙1のとおり。）

- ・ 業務・ホテル等からなる複合施設等の整備によるにぎわいと魅力ある都市空間を形成するため、第一種市街地再開発事業を決定。（事業の概要等は別紙2のとおり。）
- ・ 用途地域等による容積率制限や斜線制限等を適用除外とし、用途地域等による規制にとらわれない各種限度を定めるため、基町相生通地区（本事業区域）を都市再生特別地区として追加。

都市計画提案の内容	
第一種市街地再開発事業	都市再生特別地区
施行区域・面積（約1.0ha） 建築物の整備（建築面積：約5,700㎡ 主要用途：事務所、ホテル、店舗等） 建築敷地の整備（敷地面積7,500㎡）等	施行区域・面積（約1.0ha） 建築物の容積率の最高限度（900%） 建築物の容積率の最低限度（250%） 建築物の建ぺい率の最高限度（80%） 建築物の建築面積の最低限度（200㎡） 建築物の高さの最高限度（170m）等

(2) スケジュール

- 令和3年度末 都市計画決定
令和4～5年度 施行認可及び権利変換計画認可、認可後速やかに工事に着手
令和9年度 高層棟及び変電所棟竣工
令和11年度 市営駐輪場棟竣工

4 今後の対応

県においては、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けた官民連携のリーディングプロジェクトとして、県の中核拠点性の向上に資する都心空間の形成が図られるよう、令和4年度から施行者に対して必要な経費の補助を行っていくこととし、2月議会に予算案を提案する予定。

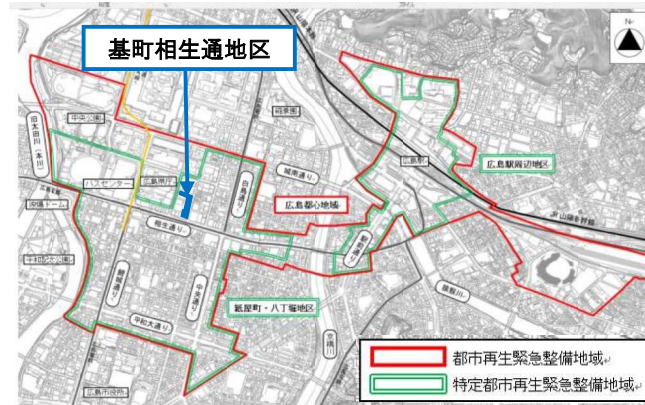
第3号議案 広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）第一種市街地再開発事業の決定について〔広島市決定〕
第4号議案 広島圏都市計画（広島平和記念都市建設計画）都市再生特別地区の変更について〔広島市決定〕

1 概要

基町相生通地区は、中四国地方最大の業務・商業集積地である紙屋町・八丁堀地区に位置し、同地区は、国から、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されており、地域整備方針に沿った整備が求められている。

このため、基町相生通地区は、基町駐車場の廃止や、一団地の官公庁施設「基町団地」の区域からの除外に伴い、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることとし、業務・ホテル等から成る複合施設等の整備によるにぎわいと魅力ある都市空間を形成するため、第一種市街地再開発事業の決定を行うものである。

あわせて、用途地域等による容積率制限や斜線制限等を適用除外とする必要があることから、当該地区を都市再生特別地区とする変更を行うものである。

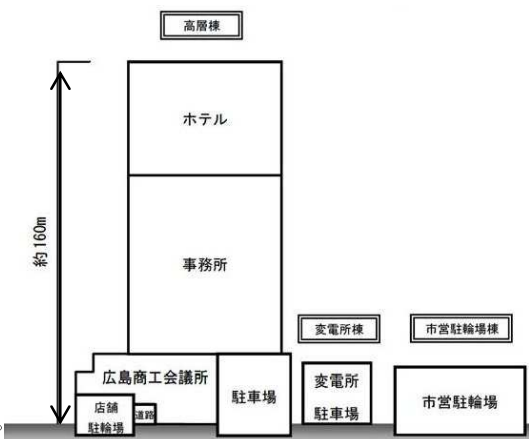


位置図

(1) 事業内容

- ① 施行者 (代表施行者)：(独) 都市再生機構、
(共同施行者)：(株)朝日新聞社、(株)朝日ビルディング、中国電力ネットワーク(株)
- ② 地権者 (株)朝日新聞社、(株)朝日ビルディング、
中国電力ネットワーク(株)、広島市、広島商工会議所
- ③ 区域面積 約1.0ha
- ④ 主要用途 事務所、ホテル、店舗、変電所、駐車場、市営駐輪場等
- ⑤ 施設建築物 延床面積 約86,600㎡(建蔽率約80%、容積率約90%)
内訳：
高層棟 地下1階地上31階（高さ約160m）78,000㎡
変電所棟 地上5階（高さ約20m）3,100㎡
市営駐輪場棟 地下1階地上5階（高さ約20m）5,500㎡

※ 本事業は、市道中1区126号線の道路上空を活用した施設計画としているほか、市道中1区112号線において、西側歩道の新設や電線類の地中化工事を予定している。



施設概要図

(2) 経緯

- 平成30年9月 市から、広島商工会議所に対し、広島商工会議所ビルの移転・建替えについて、市営基町駐車場周辺の再開発事業として検討することを提案
- 平成30年10月 市から(独)都市再生機構等へ事業化検討に係る協力を要請
- 令和2年6月 (独)都市再生機構が事業化検討パートナーを決定
- 令和3年8月 市営基町駐車場と広島商工会議所ビルの土地・建物の財産交換及び広島商工会議所が本事業に地権者として参画。これを踏まえ、地権者及び(独)都市再生機構の間で本事業の実施に必要な基本的事項を取りまとめた「基本合意書」を締結
- 令和3年10月 提案者((独)都市再生機構等)が「基町相生通地区第一種市街地再開発事業の決定及び都市再生特別地区の変更」の都市計画提案を市へ提出
- 令和3年12月 都市計画の案の縦覧
- ～令和4年1月

2 今回の決定及び変更の内容

(1) 第一種市街地再開発事業の決定

名称	基町相生通地区第一種市街地再開発事業				面積	約1.0ha
建築物の整備に関する計画	建築物			敷地面積に対する		主要用途
	建築面積	延べ面積(容積対象)	高さ	建築面積の割合	建築物の延べ面積の割合	
	約5,700㎡	約86,600㎡(約66,900㎡)	約170m	約8/10	約90/10	事務所、ホテル 店舗、変電所 駐車場、駐輪場等
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積		整備計画			
	約7,500㎡		歩行者空間の確保及び良好な都市景観の形成に資するため、都市再生特別地区の壁面の位置の制限を行い、快適な歩行者空間を整備する。			

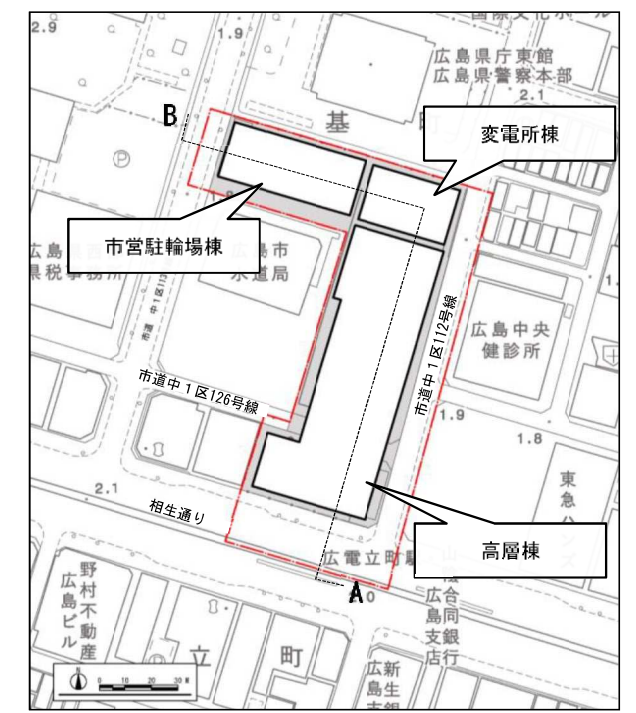
(2) 都市再生特別地区の変更（基町相生通地区の追加）

名称	都市再生特別地区(基町相生通地区)				面積	約1.0ha
容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	高さの最高限度	壁面の位置の制限	
90/10	25/10	8/10*	200㎡	170m	計画図表示のとおり	
備考	※建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあっては2/10を加えた数値とする。 建築物等の敷地として併せて利用すべき区域(重複利用区域)及び当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界は計画図表示のとおり。					

※容積率の最高限度を緩和し、現況の容積率500%(加重平均)に対し、400%の割り増しを行う。



計画図



建物配置図

基町相生通地区第一種市街地再開発事業の概要等について

1 事業の特徴

(1) 業務機能の高度化

国際的なビジネス環境の形成，業務機能の高度化に資する高規格オフィスを整備する。

(2) 国内外から多くの人を惹きつける宿泊機能等の充実・強化

国際平和文化都市である広島を訪れる国内外からの観光客やビジネス来訪者等の更なる誘客，滞在ニーズに資する世界に通用する良質なホテルを整備する。

(3) 地域経済の活性化に資する産業支援機能の集約

利便性の高い都心に，経済団体・商工団体・産業支援機関等を集約し，地域経済を支える中小企業・小規模事業者や起業家等へ各機関の支援メニューをワンストップで提供する官民連携拠点の構築を目指す。

(4) 官民連携による公共空間を活用したにぎわいと交流機能の強化

相生通りの道路空間と一体的な利用が可能なオープンスペースを整備することで居心地が良く歩きたくなるまちなかの沿道空間の形成に寄与するとともに，地域のエリアマネジメント団体等と連携しながら，多様な地域活動によるにぎわいと交流の機会を創出する。

(5) 都心におけるインフラ更新

基町駐車場を廃止し，広島市の自転車都市づくりを推進するため市営基町駐輪場を更新するとともに，地域の電力供給の基幹施設である変電所を機能中断させることなく更新する。

(6) 原爆ドーム周辺の景観の改善

広島商工会議所の移転に伴い，世界遺産である原爆ドームの周辺にふさわしい景観形成の実現に寄与する。

2 事業の概要

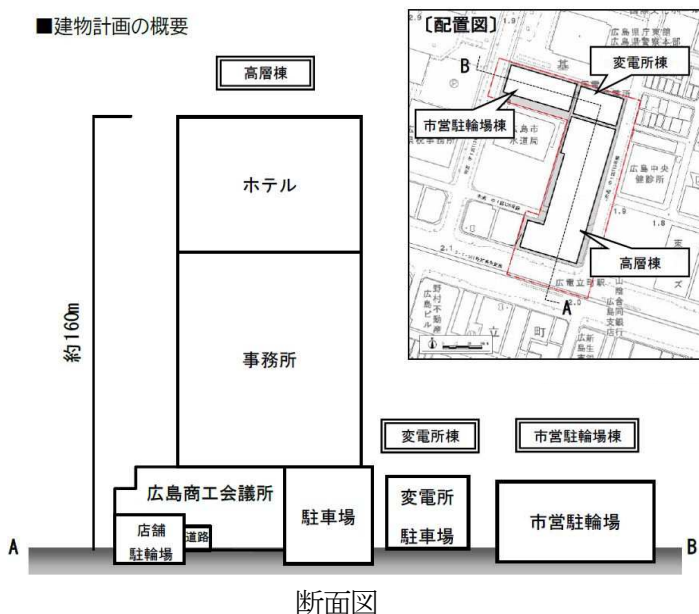
事業の種類	第一種市街地再開発事業（個人施行）
事業の名称	基町相生通地区第一種市街地再開発事業
施行者（予定）	（代表施行者）（独）都市再生機構 （共同施行者）（株）朝日新聞社，（株）朝日ビルディング，中国電力ネットワーク（株）
地権者	（株）朝日新聞社，（株）朝日ビルディング，中国電力ネットワーク（株）， 広島市，広島商工会議所
総事業費	約460億円
延床面積	約86,600㎡（容積率対象：約66,900㎡）
その他	一部市道の上空利用を想定

3 建物計画の概要



外観完成イメージパース

■建物計画の概要



断面図

	高層棟	変電所棟	市営駐輪場棟
用途	事務所，ホテル，店舗， 駐車場，駐輪場	変電所，駐車場	市営駐輪場
建物高さ	約160m	約20m	約20m
階数	地上31階，地下1階	地上5階	地上5階，地下1階
延床面積	78,000㎡	3,100㎡	5,500㎡