

1 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

基町相生通地区

(2) 事業の名称

基町相生通地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

基町相生通地区第一種市街地再開発事業個人施行者

独立行政法人都市再生機構（代表施行者）

株式会社朝日新聞社（共同施行者）

株式会社朝日ビルディング（共同施行者）

中国電力ネットワーク株式会社（共同施行者）

2 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

当地区を含む紙屋町・八丁堀地区は中四国地方最大の業務・商業集積地であり、中四国地方の中核として、国内外から多くの人を惹きつけ、中四国地方全体に活力とにぎわいを生み出す役割を担っている。また、令和2年度には「特定都市再生緊急整備地域（広島都心地域）」の指定を受け、更なる誘客やMICEの誘致に資する都市機能の充実・強化、海外からの高度人材の確保に向けた環境整備など、国際競争力の強化が求められている。

また、当地区は都市計画道路（3・1・011号天満矢賀線）沿いに位置しており、業務施設や商業施設等、高次都市機能の立地ポテンシャルのある地区である。

しかし、当地区は駐車場や公益インフラ施設用地として利用されているが、土地の高度利用や健全な市街地の形成に資する都市機能上・都市景観上の整備が十分に図られていない状況となっている。

このようなことから、「特定都市再生緊急整備地域（広島都心地域）」における整備方針の中で、当地区は紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディング・プロジェクトとして、広島商工会議所ビルの移転を伴う基町駐車場周辺での再開発を推進する地区として位置づけられている。

(2) 事業の目的

当地区を含む紙屋町・八丁堀地区は、欧米豪を中心に年間40万人以上の外国人が訪れる広島平和記念資料館や世界遺産の原爆ドームがある平和記念公園を擁する地域として、国際的知名度や水と緑に囲まれた美しい都市景観を生かした更なる誘客やMICEの誘致に

資する都市機能の充実・強化、海外からの高度人材の確保に向けた環境整備など、国際競争力の強化に向けた取組を推進している。

本事業は、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディング・プロジェクトとして、原爆ドーム背景の景観改善につながる広島商工会議所ビルの移転を伴う基町駐車場周辺の再開発により、業務機能の高度化を図ることができる機能・仕様を備えた高規格オフィスや、国際会議等のMICEの需要に対応し、都心における観光や様々なニーズを踏まえた、ラグジュアリーホテルを整備する。併せて、敷地内に相生通りに開かれた、来訪者や市民が気軽に憩えるオープンスペースを整備し、回遊性の向上や官民連携による公共空間の多様な面的活用の推進を図ることを目的とする。

3 施行地区

(1) 施行地区の位置

当地区は、立町駅至近にあり、南側を都市計画道路・3・1・011号天満矢賀線、西側を区画道路・市道中1区113号線、広島市水道局基町庁舎及び損保ジャパン広島基町ビル、北側を広島県庁舎東館、東側を区画道路・市道中1区112号線に囲まれた地区である。また、施行地区中央に区画道路・市道中1区126号線が位置し、当該道路の一部を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）として設定する。

(2) 施行地区の位置図

別添1のとおり

(3) 施行地区の区域

(地番)

広島市中区基町	12番3、12番6、13番1、13番2、17番1の一部、17番2の一部、17番7
広島市中区立町	7番の一部

(4) 施行地区の区域図

別添2のとおり

(5) 施行地区の面積

約1.0ha

4 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計の方針

当地区は、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディング・プロジェクトとして、高規格オフィスやラグジュアリーホテル等の複合的な都市機能の整備や、来訪者や市民が気軽に憩えるオープンスペースを整備すべき地区に位置づけられている。

このため、施行地区内を東西に通る区画道路・市道中1区126号線の一部（重複利用区域）や、当該区画道路以南の街区の一部と以北の街区の一部を施設建築敷地として設定し、土地の高度利用を実現することにより、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディング・プロジェクト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を整備する。また、都市計画道路・3・1・011号天満矢賀線沿道に回遊性の向上や官民連携による多様な面的活用の推進に貢献するオープンスペースを整備することとする。

なお、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別添6のとおりとする。

施設建築物等の設計にあたっては、都市再開発法の設計の概要の設定に関する技術的基準を遵守し、災害防止上必要とされる施設の確保、利便性の保全、用途に対応する機能の確保等に努めるとともに、一定の空間と質を確保しつつ、経済性に配慮する。

また、施設建築物は、権利変換を前提とする共同ビルであることから、用途構成に応じた適正な規模及び配置とし、管理保全の利便性を確保する計画とする。

2) 施設建築物の設計の概要

①設計の方針

施設建築物は施設建築物1（高層棟）、施設建築物2（変電所棟）、施設建築物3（市営駐輪場棟）の3棟からなる。

施設建築物1（高層棟）は都市計画道路・3・1・011号天満矢賀線に面して配置し、低層部は賑わいの形成や地域の活性化に資する商業施設を計画する。中層部は国内外の最先端の機能や設備、システムを備えた高規格オフィスを計画し、高層部には多様な宿泊機能を備えたラグジュアリーホテルを計画する。また、高層棟低層部を都市計画道路・3・1・011号天満矢賀線に面する周辺建物の外壁位置や高さに揃え、中高層部をセットバックすることにより、まちなみの連続性に配慮した計画とする。

施設建築物2（変電所棟）は区画道路・市道中1区112号線に面して配置し、既存の変電所機能を中断させることなく、機器の更新に配慮した計画とする。

なお、高層棟利用者のための駐車・駐輪施設を、高層棟の低層部及び変電所棟1階に計画し、駐車場条例等に基づく附置義務台数以上を整備する。

施設建築物3（市営駐輪場棟）は区画道路・市道中1区113号線に面して配置し、既存の基町駐車場における自動二輪駐輪場、原付・自転車駐輪場と同等の機能を確保した

計画とする。市営駐輪場棟については、高層棟利用者に限らず、広く一般に利用可能とする。

②面積等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
7,500㎡	5,900㎡	86,300㎡ (67,500㎡)	79%	900%

③施設建築物の主要構造及び主要用途

施設建築物	主要構造	階数	延べ面積 (容積対象面積)	高さ	主要用途
1	鉄骨造 鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	地下1階 地上31階建	77,900㎡ (65,000㎡)	160m	ホテル 事務所 店舗 駐車場
2	鉄骨造	地上5階建	2,800㎡ (2,300㎡)	30m	変電所 駐車場
3	鉄骨造	地下1階 地上5階建	5,600㎡ (200㎡)	20m	駐輪場 駐車場

④建築設備

電気設備、給水設備、給湯設備、排水設備、ガス設備、空気調和設備、電話設備、情報設備、TV受信設備、消火設備、避難設備、防災設備、昇降機設備、避雷設備、中央監視設備

3) 施設建築敷地の設計の概要

①設計の方針

施行地区内を東西に通る区画道路・市道中1区126号線の一部（重複利用区域）や、当該区画道路以南の街区の一部と以北の街区の一部を施設建築敷地として設定し、土地の合理的かつ健全な高度利用と、紙屋町・八丁堀地区の活性化に向けたリーディング・プロジェクトにふさわしい良好な市街地の形成を実現し、都市機能上・都市景観上の整備を図る。

特に、施設建築敷地のオープンスペースの配置にあたっては、来訪者や市民が気軽に憩えるピロティ空間を都市計画道路・3・1・011号天満矢賀線に面して整備し、回遊性の向上や官民連携による公共空間の多様な面的活用の推進を図る。

②通路等

都市計画道路・3・1・011号天満矢賀線沿いの敷地境界線、広島市水道局基町庁舎東側との敷地境界線、広島県庁舎東館との敷地境界線、区画道路・市道中1区112号線沿いの敷地境界線から2m以上、それぞれ壁面の位置を後退することにより、歩道状空地を確保する。

特に、施行地区南側の都市計画道路・3・1・011号天満矢賀線沿い及び東側の区画道路・市道中1区112号線沿いについては、壁面の位置の後退により既存歩道と一体となった歩道状空地を確保し、舗装・植栽等による快適な歩行者空間の整備を図る。

③供給処理施設の概要

当施設建築敷地内の供給処理施設としては、水道、下水道、電力、ガス、電話等の施設があるが、関係各管理者と十分協議の上、施設建築物の規模及び用途に即した計画とする。

各施設の配置は別添4のとおり。

4) 公共施設の設計の概要

① 設計の方針

市街地再開発事業の施行に併せて、区画道路・市道中1区112号線の一部の電線類地中化工事及び道路改築工事を実施する。

このため、公共施設管理者との協議及び同意を得て、適切な公共施設の整備を当該工事による影響範囲を含めて行うこととする。

② 公共施設の概要

種別	名称	幅員	延長	備考
幹線街路	3・1・011号天満矢賀線 (県道164号広島海田線)	40m	約50m	都市計画道路 整備済
区画道路	市道中1区112号線	10m	約120m	整備済
区画道路	市道中1区113号線	15m	約30m	整備済
区画道路	市道中1区126号線	6m	約50m	整備済 上空利用 (重複利用)

(2) 設計図

- 1) 施設建築物の設計図 別添3のとおり
- 2) 施設建築敷地の設計図 別添4のとおり
- 3) 公共施設の設計図 別添5のとおり

5 事業施行期間

施行認可公告の日から令和11年度までとする。

6. 資金計画等

(1) 資金計画

(単位：百万円)

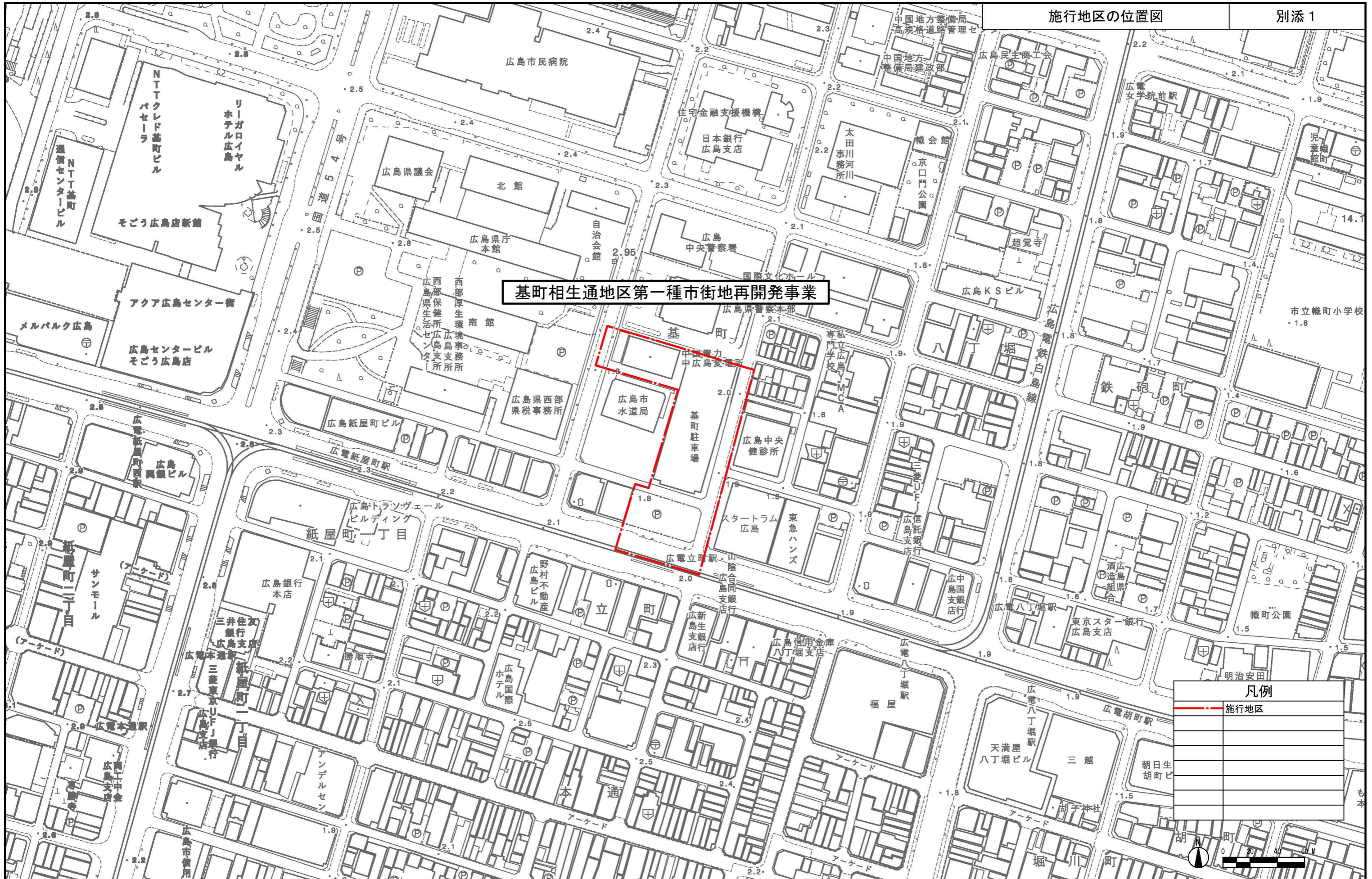
支 出		収 入	
調 査 設 計 計 画 費	2,216	保 留 床 処 分 金	32,517
土 地 整 備 費	4,116	補 助 金	14,358
工 事 費	38,949	公 共 施 設 管 理 者 負 担 金	386
そ の 他	1,981		
計	47,261	計	47,261

※消費税及び地方消費税相当額を含む。

※端数処理の関係から、合計が一致しない箇所がある。

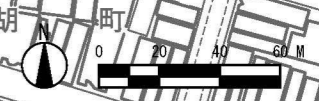
7. 添付書類

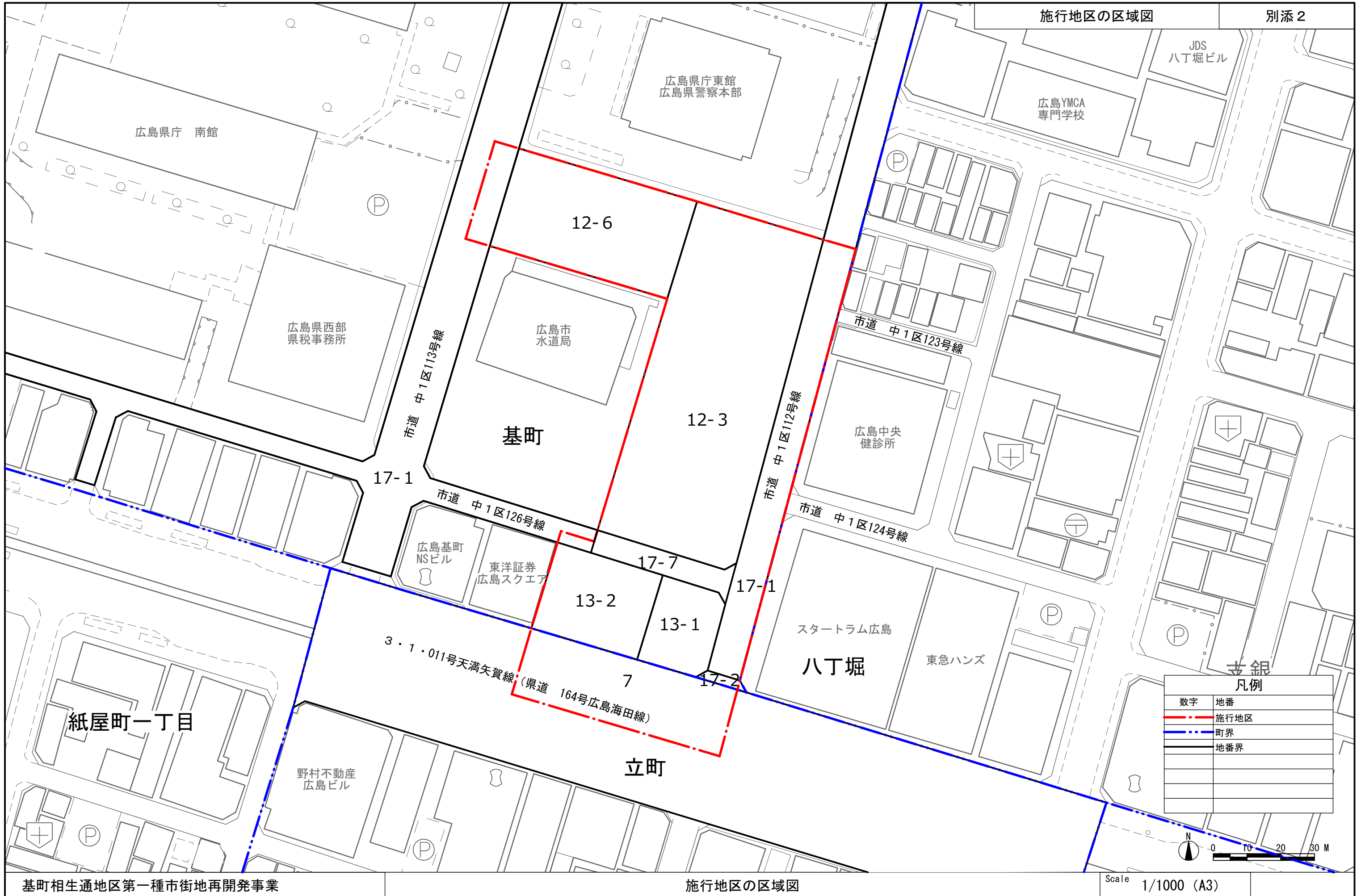
- (1) 施行地区の位置図 別添 1
- (2) 施行地区の区域図 別添 2
- (3) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
 - ①施設建築物の配置図 別添 3 - 1
 - ②施設建築物の平面図 別添 3 - 2 - 1 ~ 9
 - ③施設建築物の断面図 別添 3 - 3 - 1 ~ 3
 - 2) 施設建築敷地の設計図
 - ①施設建築敷地の平面図 別添 4
 - 3) 公共施設の設計図
 - ①公共施設の平面図 別添 5 - 1
 - ②公共施設の断面図 別添 5 - 2
- (4) 重複利用区域の位置図 別添 6

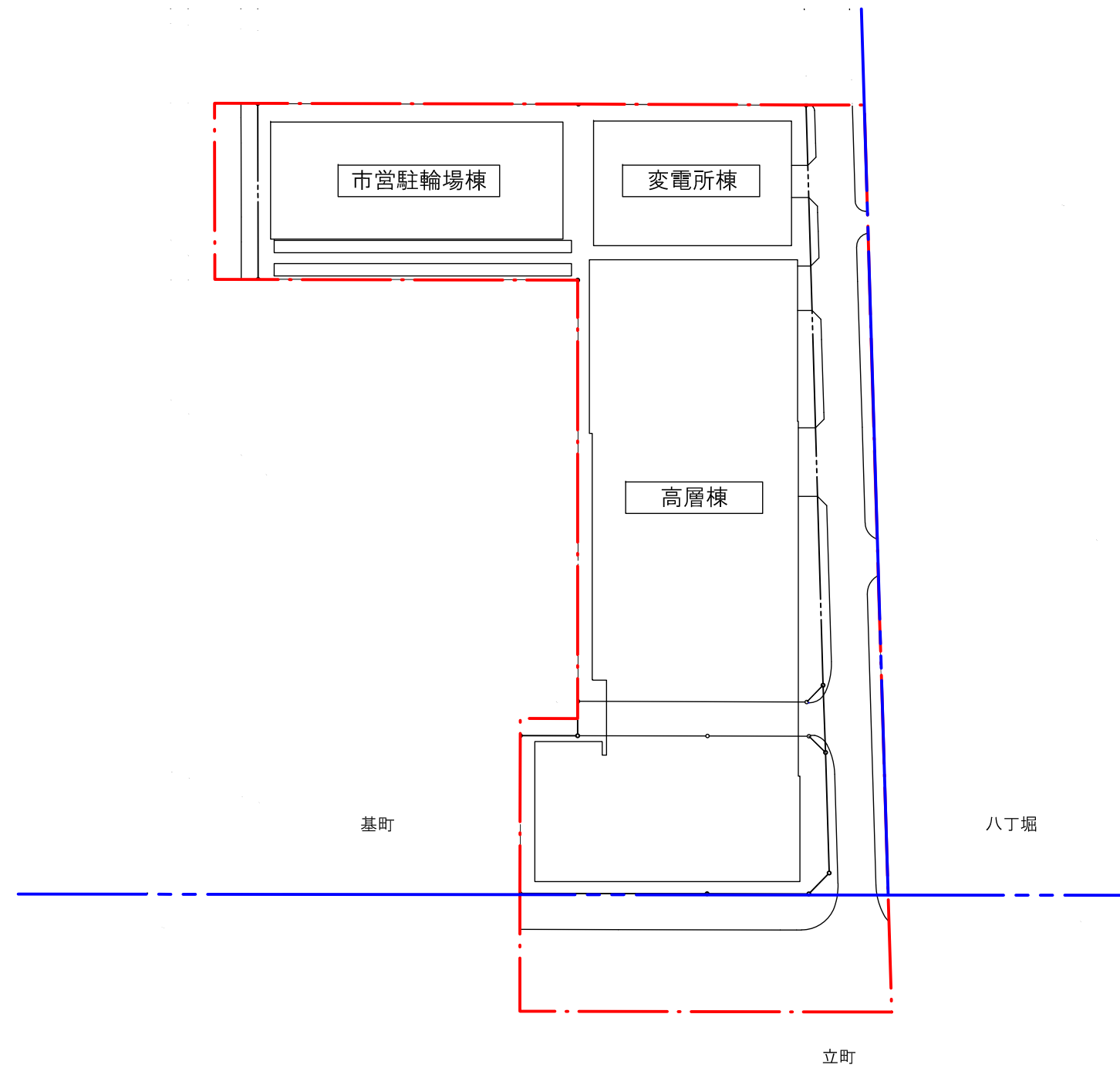


基町相生通地区第一種市街地再開発事業

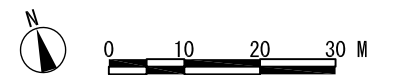
凡例	
	施行地区
	境界線
	駐車場
	公園
	学校
	交通機関
	銀行
	病院
	事務所
	商業施設
	宗教施設
	その他

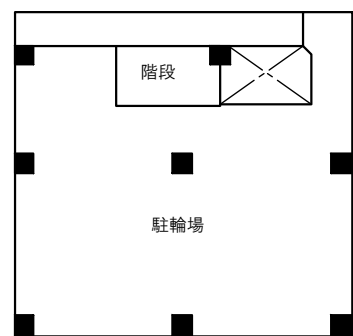
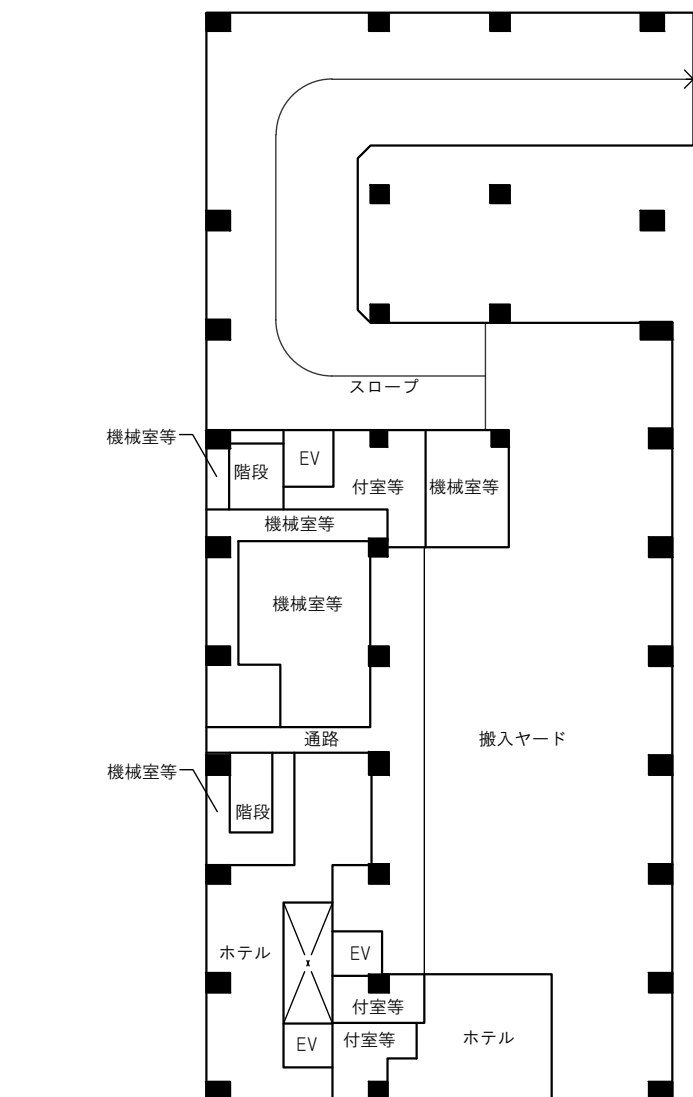




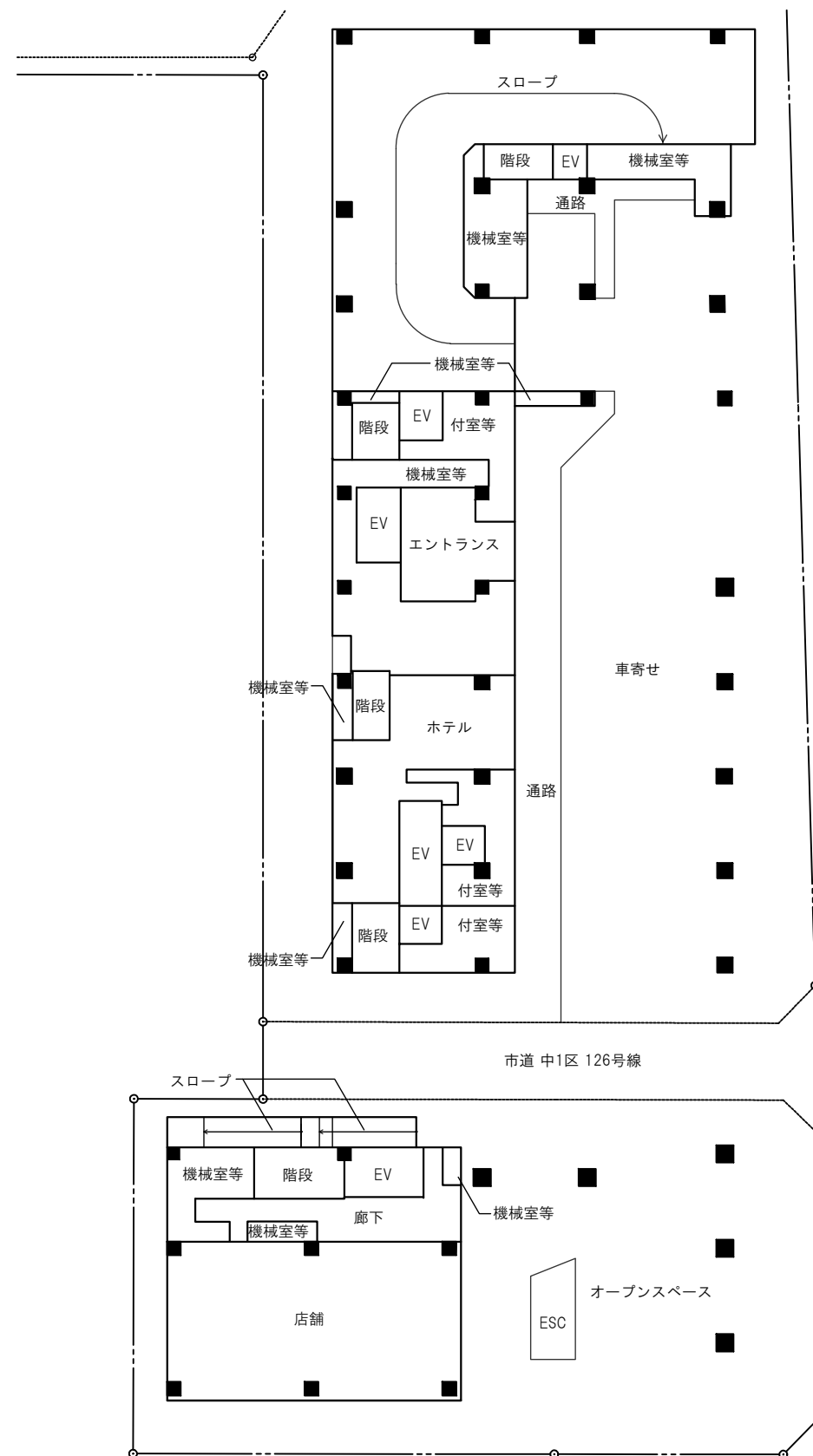


凡例	
	施行地区
	町界
	敷地境界線



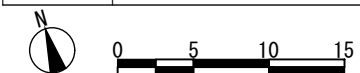


高層棟 (地下1階)

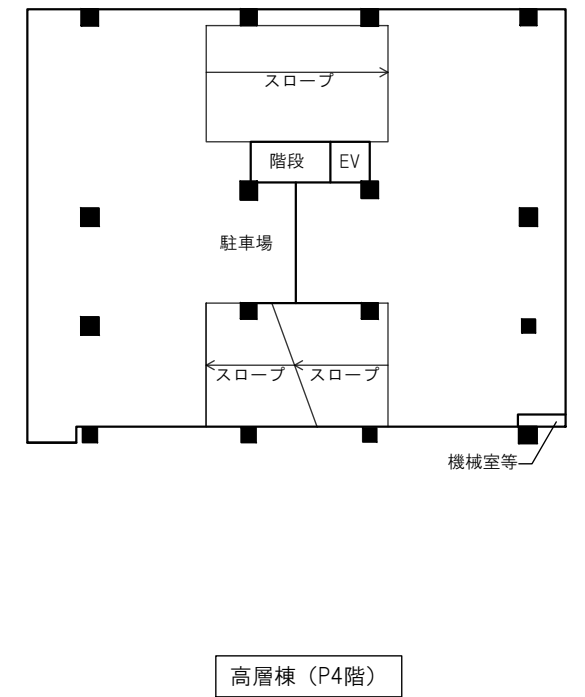
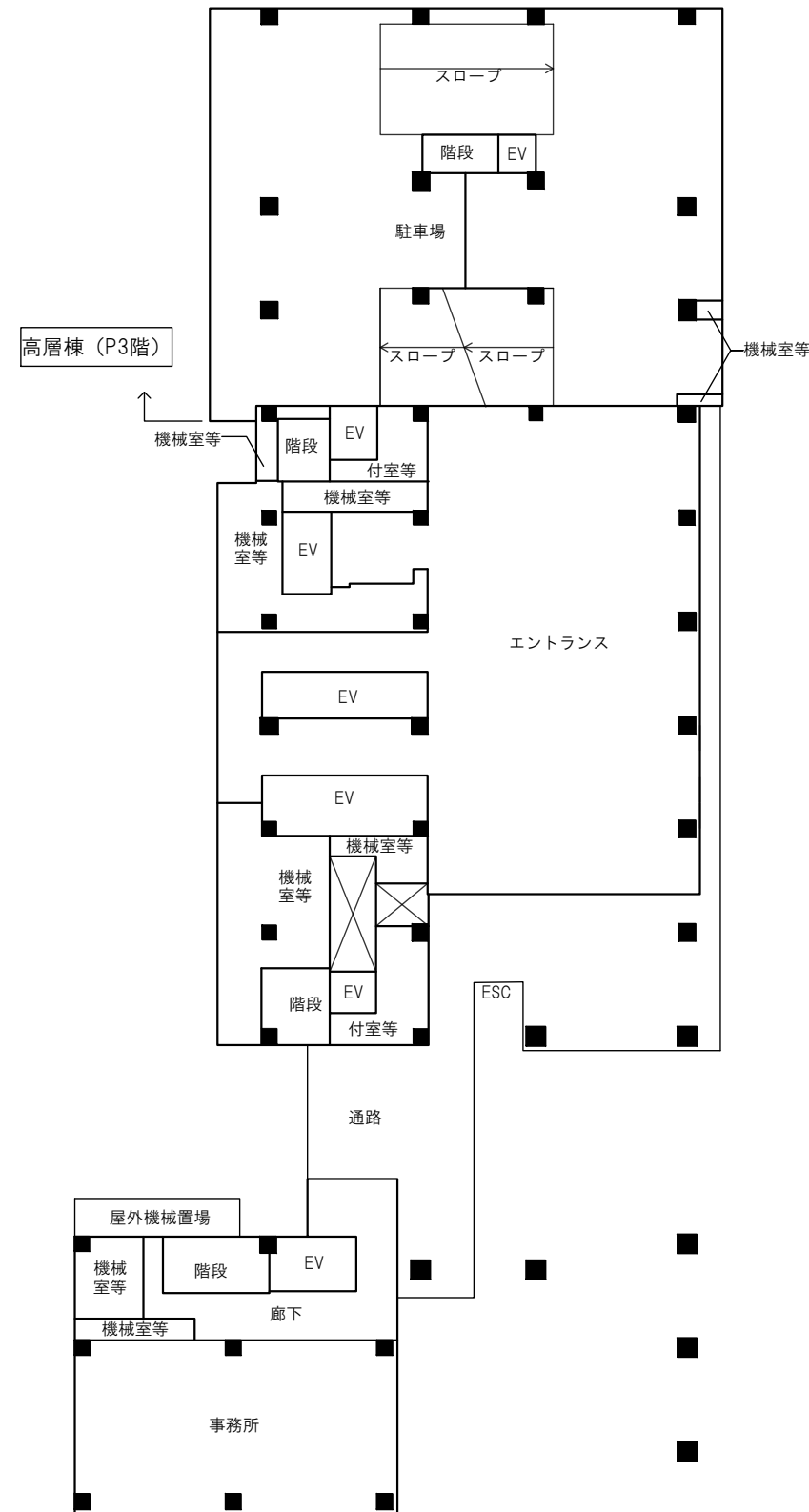
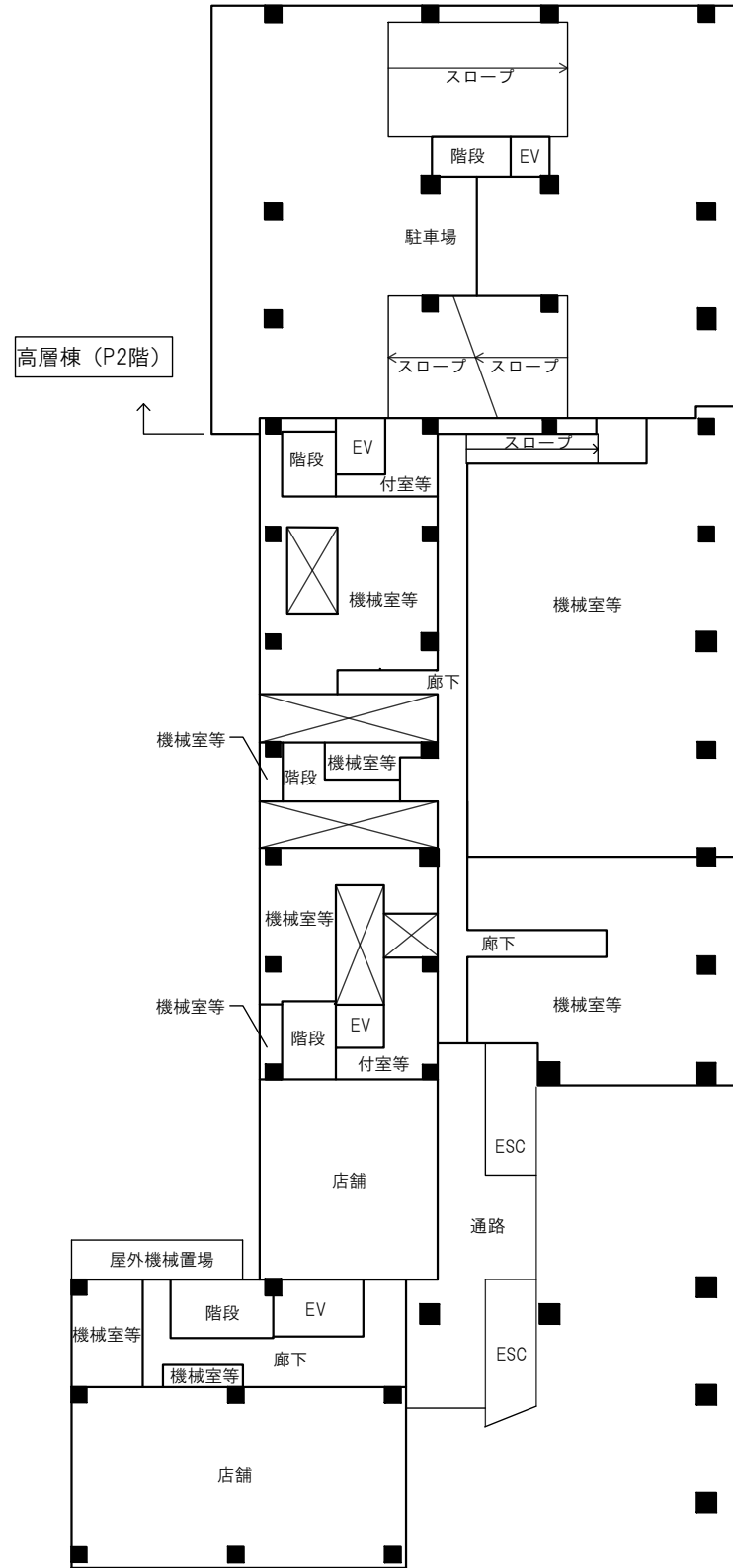
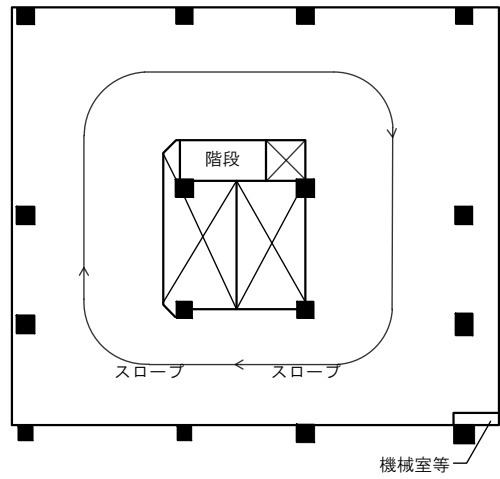


高層棟 (1階)

凡例	
■	柱の位置
---	敷地境界線
.....	筆境界線



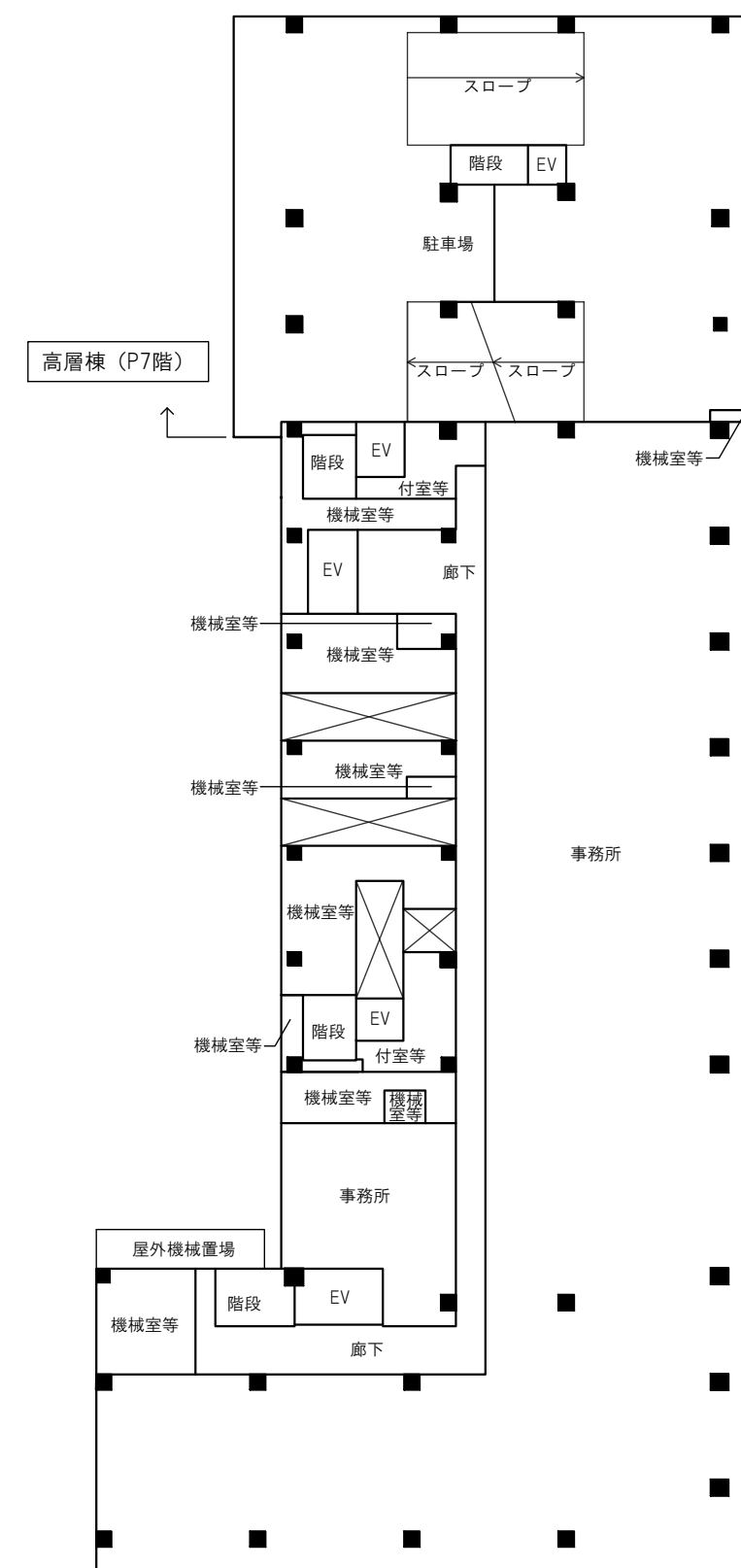
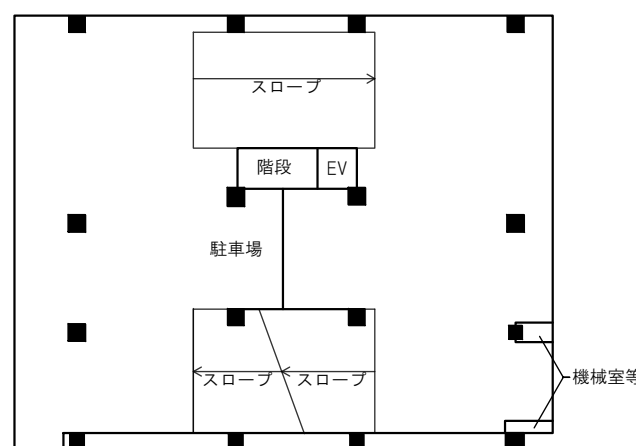
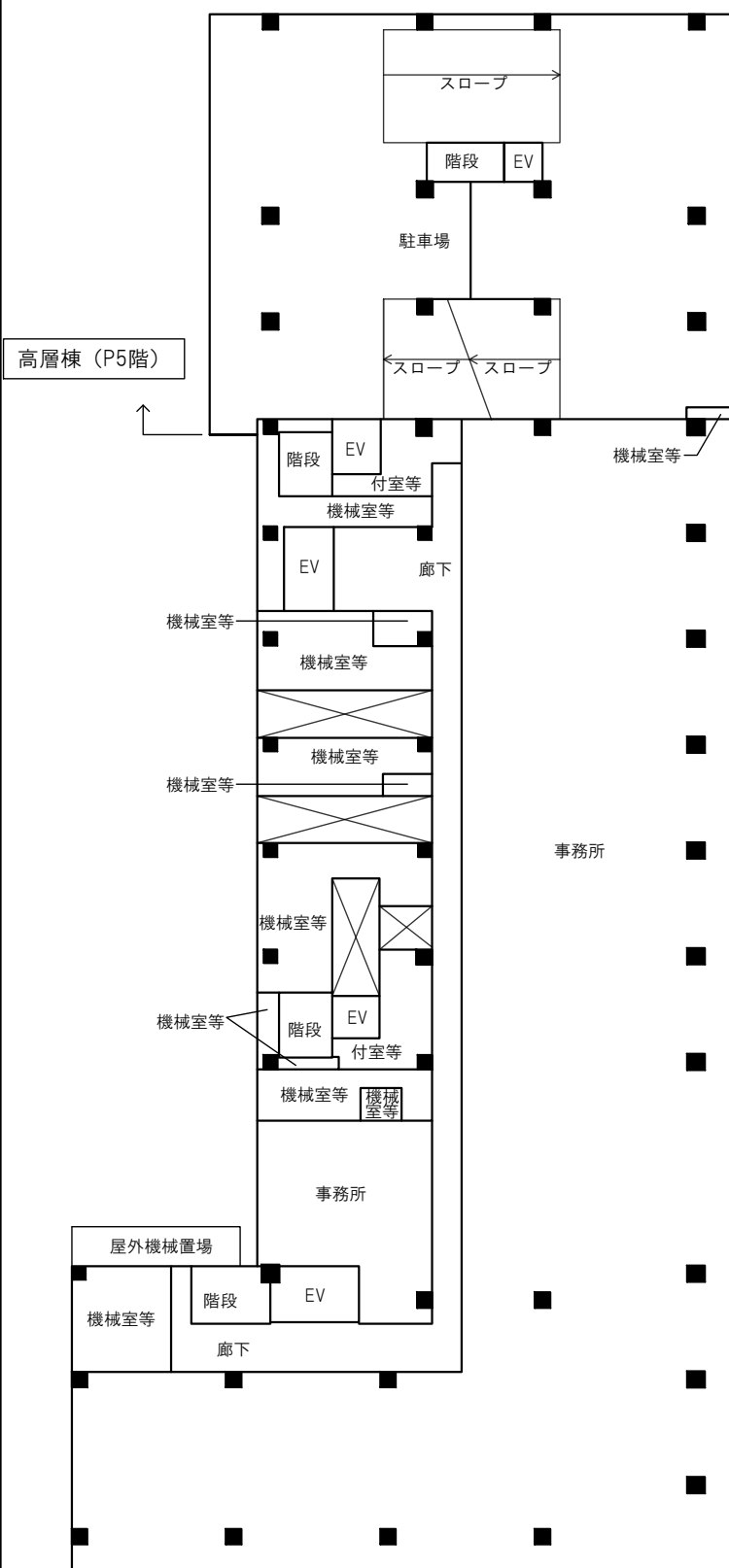
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け・EV及びESCの位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



凡例	
■	柱の位置



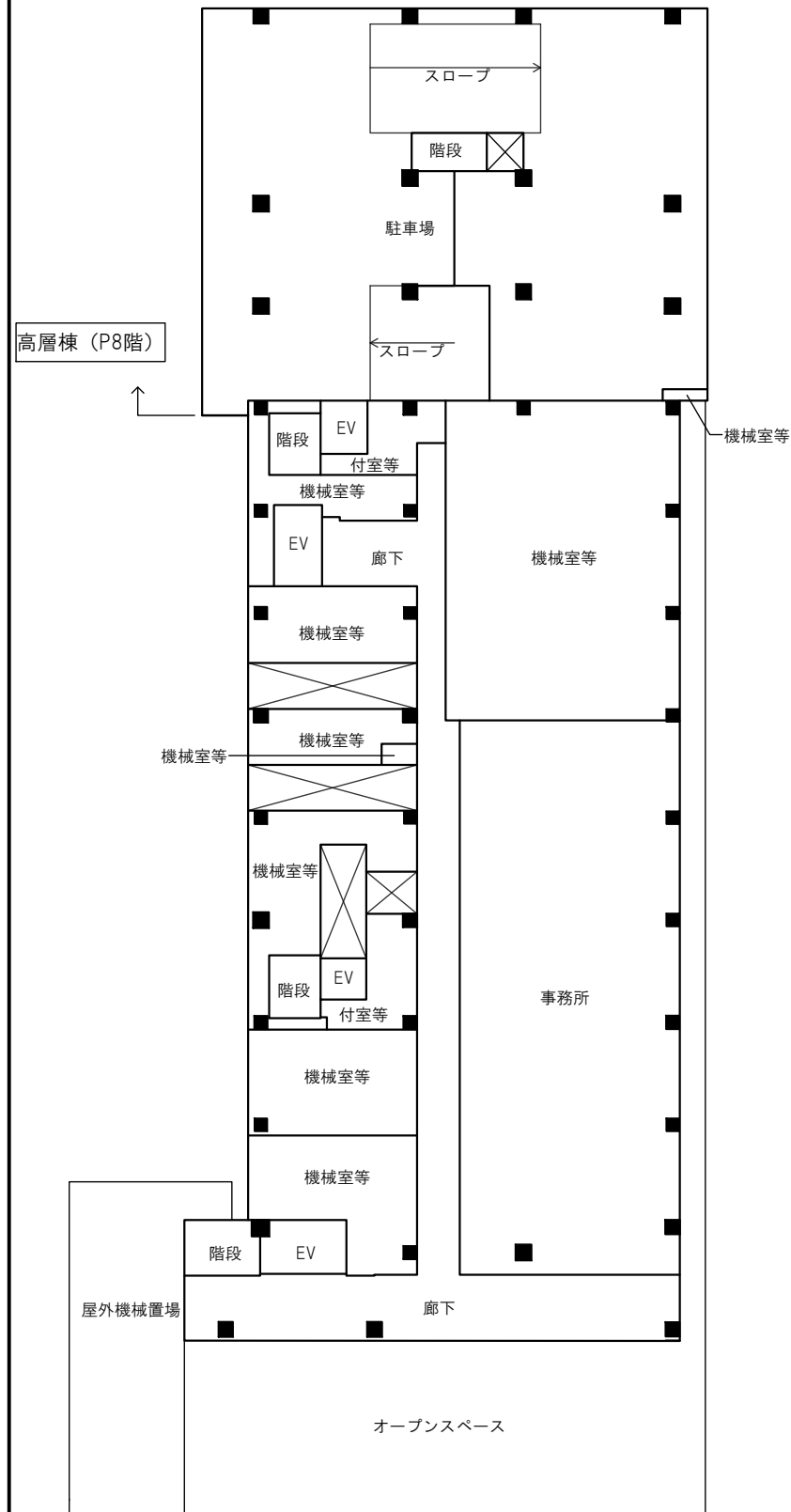
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け・EV及びESCの位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



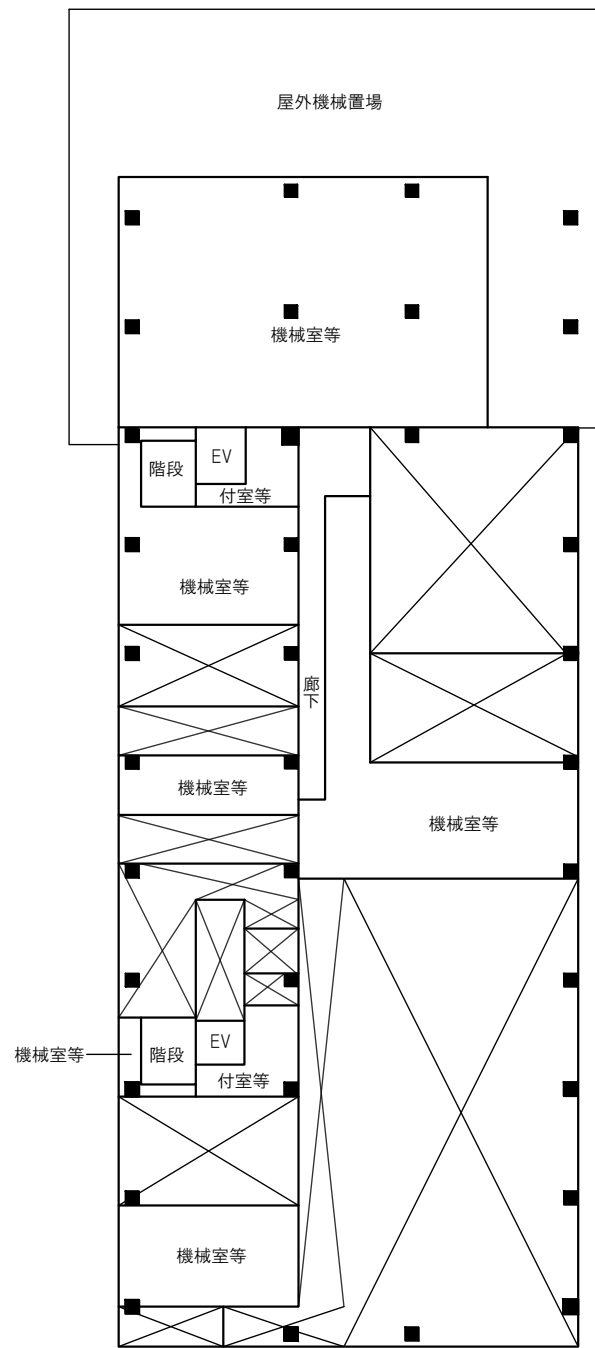
凡例	
■	柱の位置



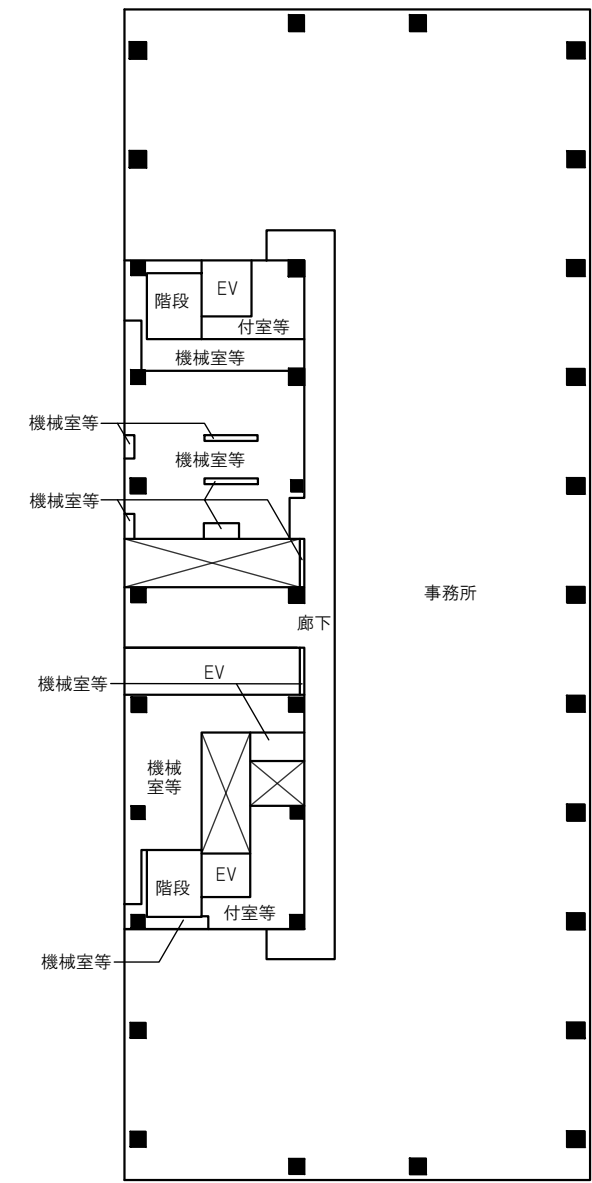
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け・EV及びESCの位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



高層棟 (6階)



高層棟 (M7階)

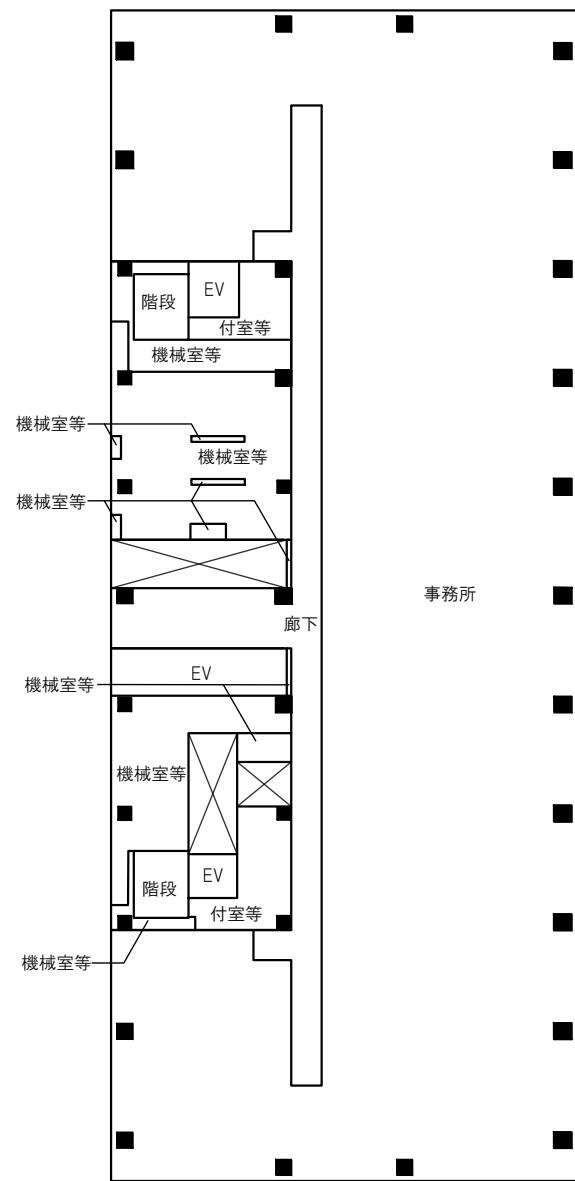


高層棟 (7・8階)

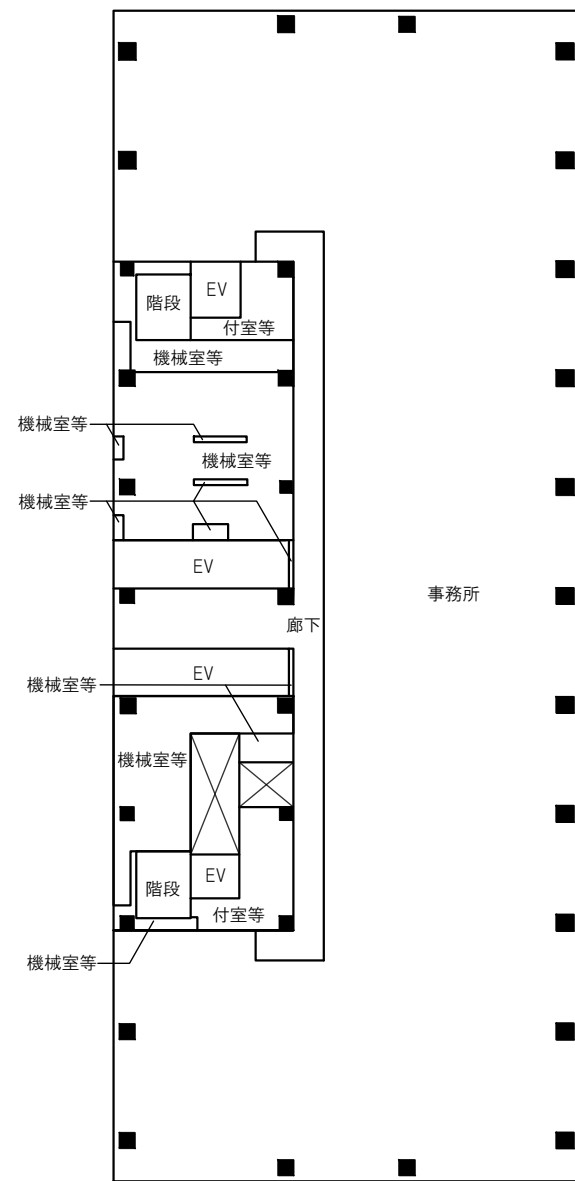
凡例	
■	柱の位置



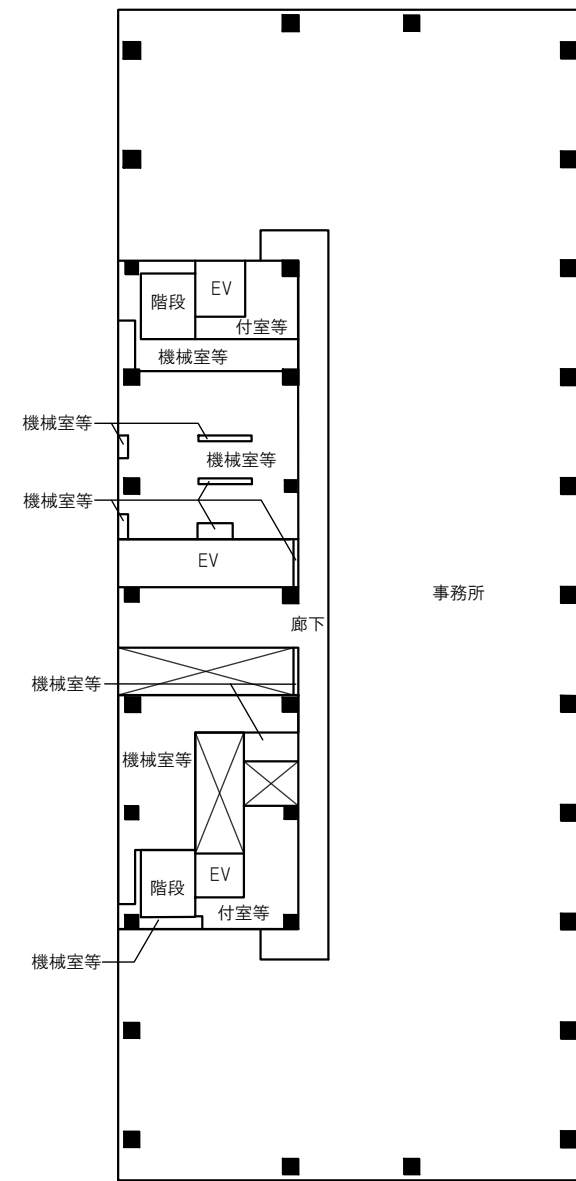
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け・EV及びESCの位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



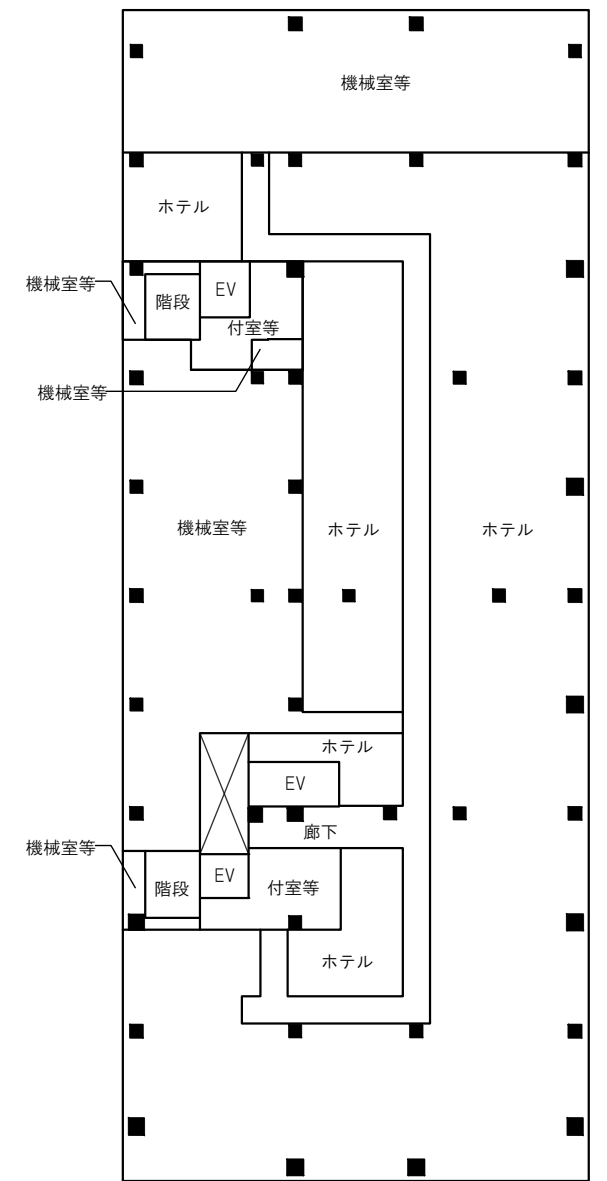
高層棟 (9~13階)



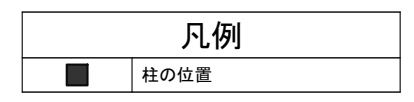
高層棟 (14階)



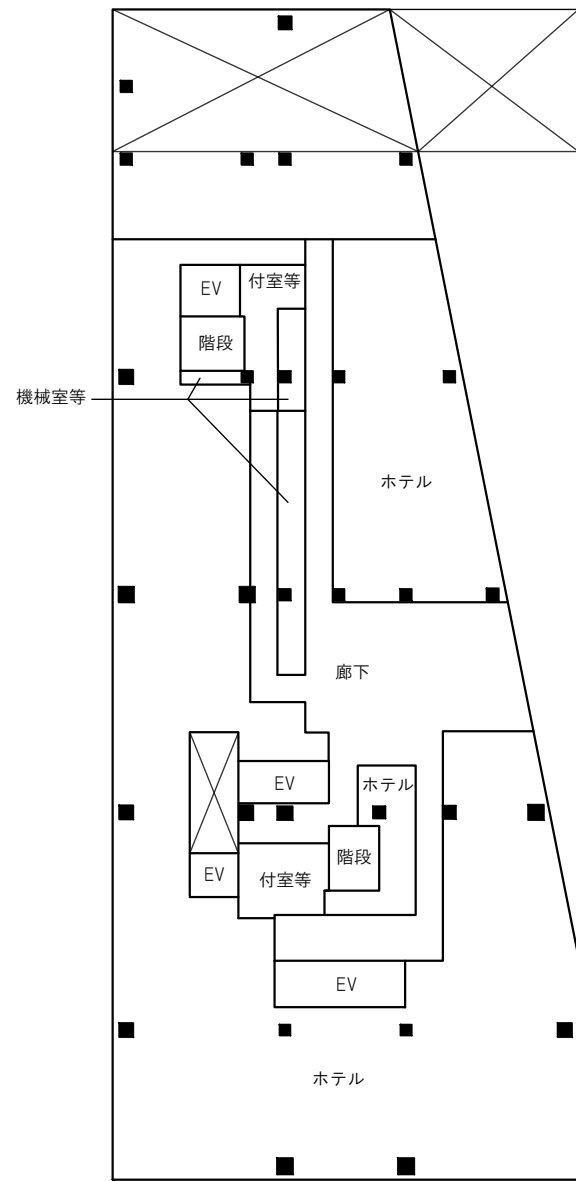
高層棟 (15~19階)



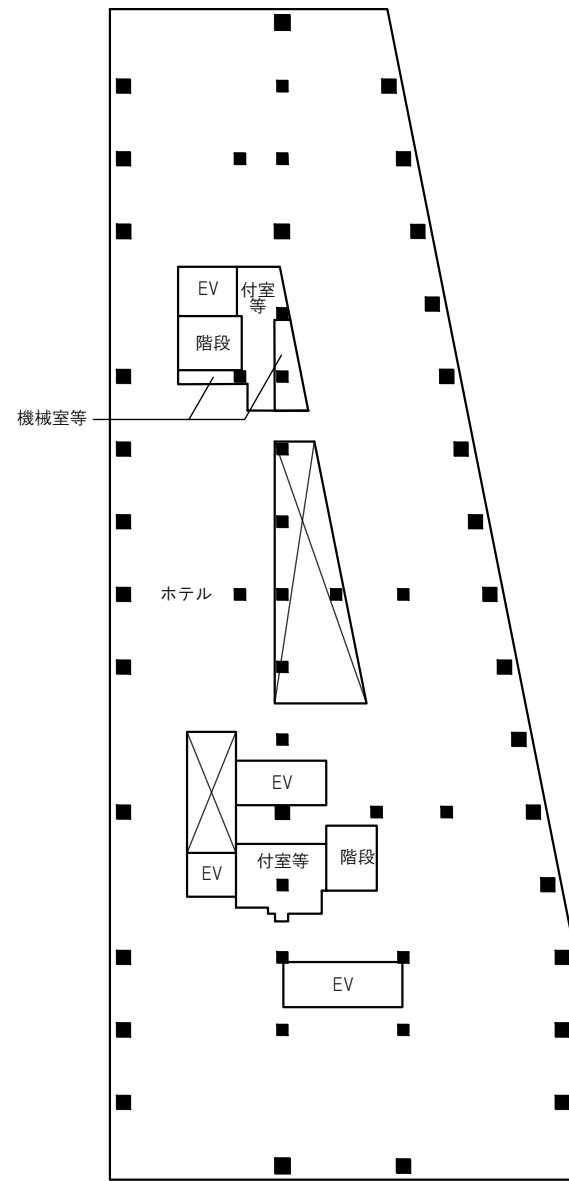
高層棟 (20階)



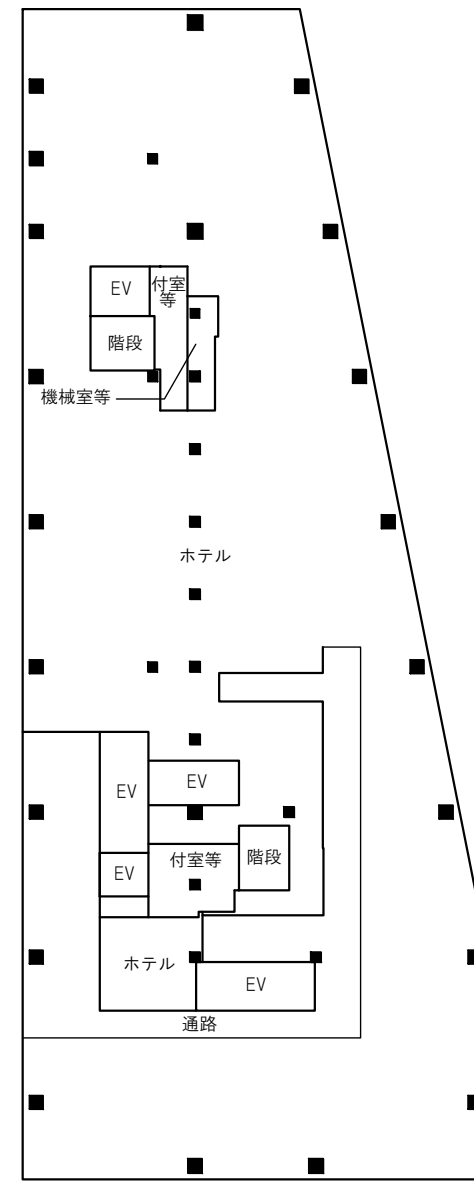
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け・EV及びESCの位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



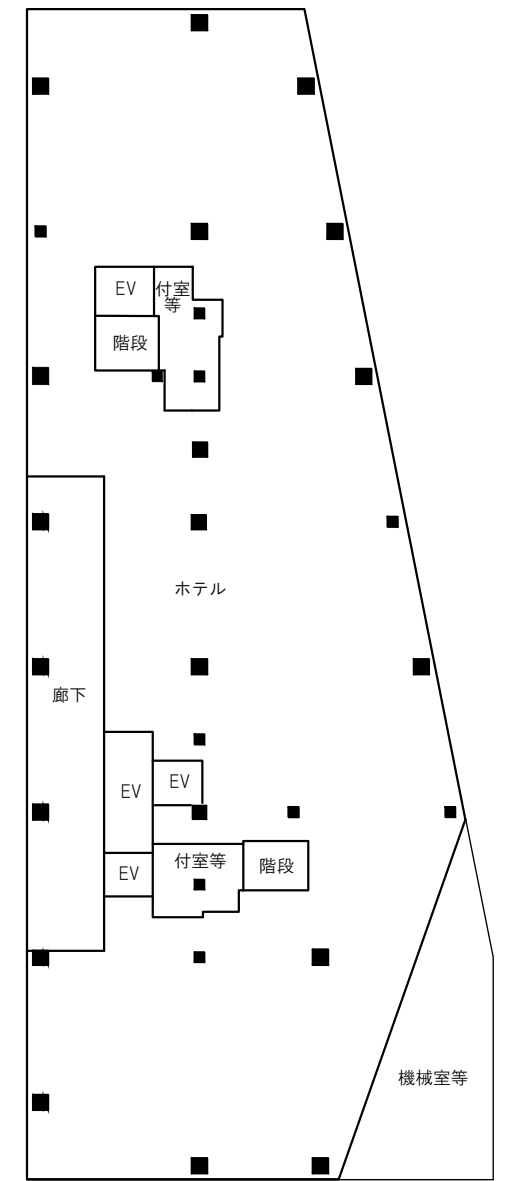
高層棟 (21階)



高層棟 (22~29階)



高層棟 (30階)

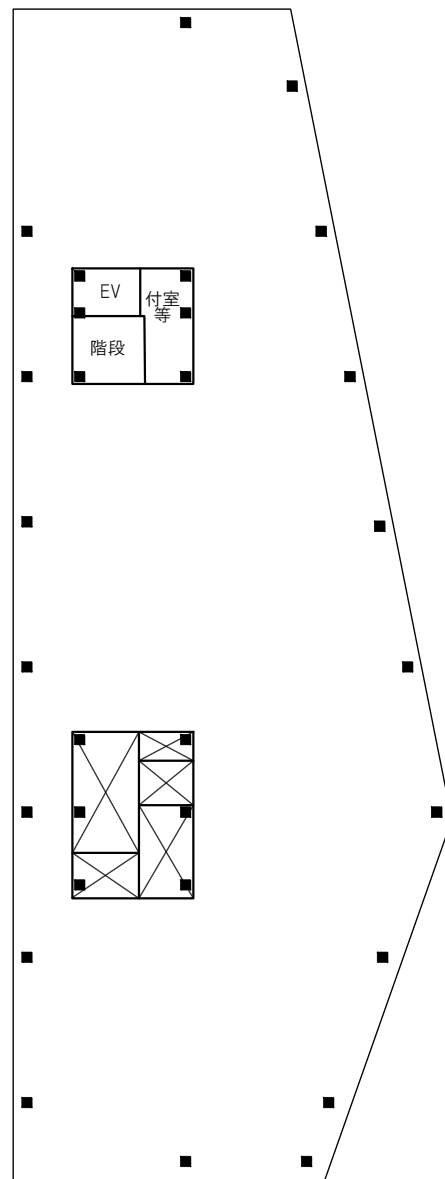


高層棟 (31階)

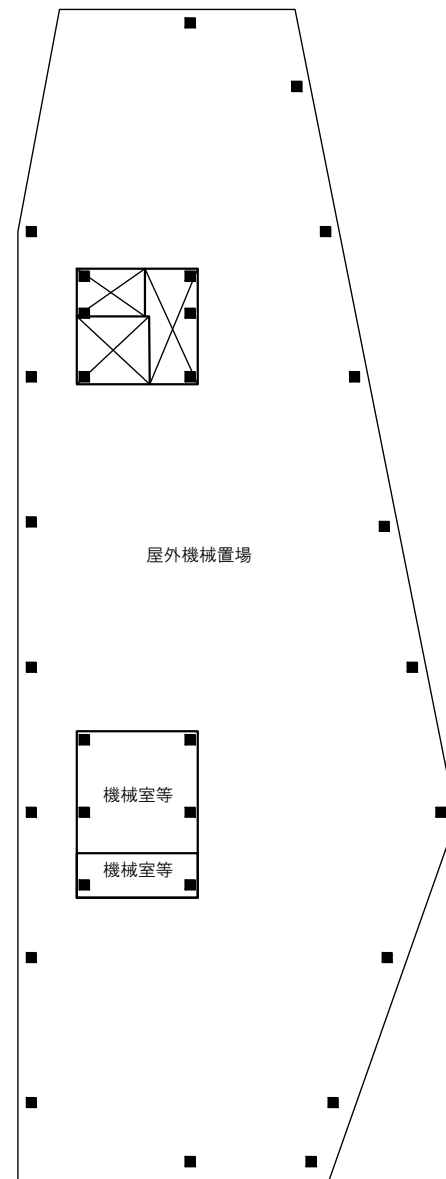
凡例	
■	柱の位置



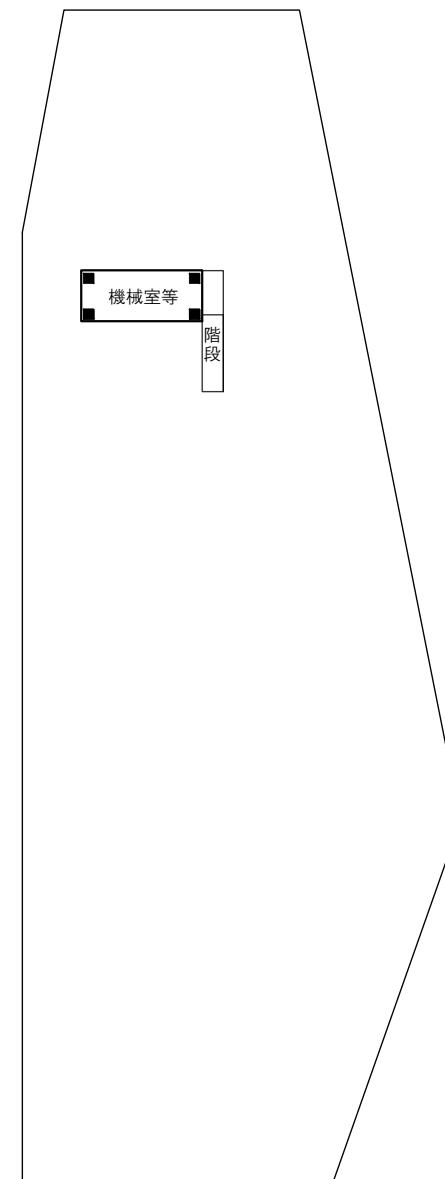
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け・EV及びESCの位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



高層棟 (R階)



高層棟 (PH1階)

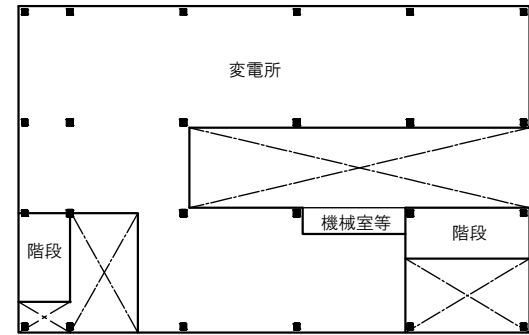


高層棟 (PH2階)

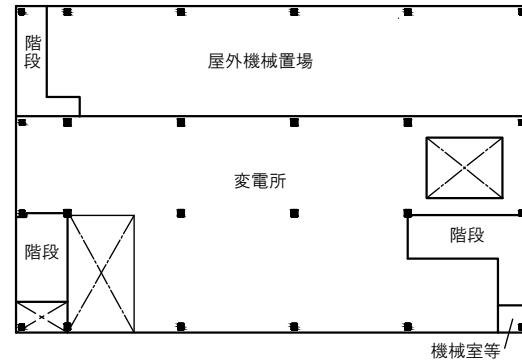
凡例	
■	柱の位置



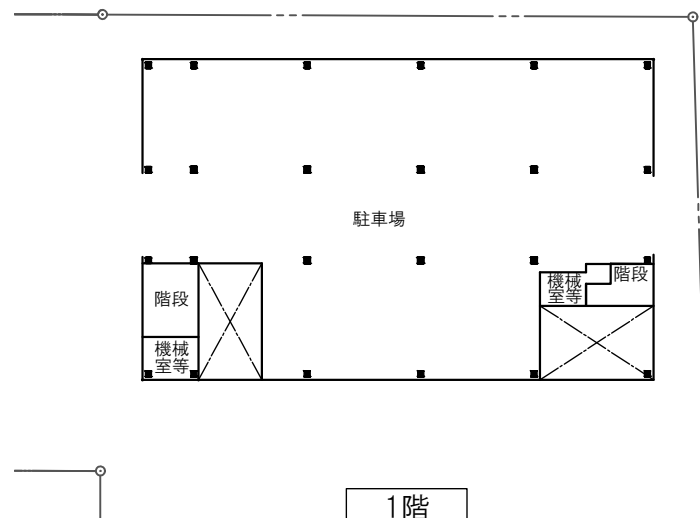
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け・EV及びESCの位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



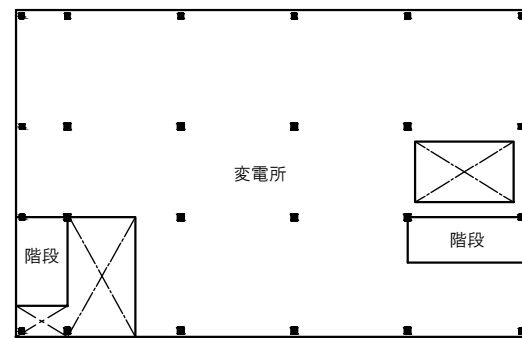
2階



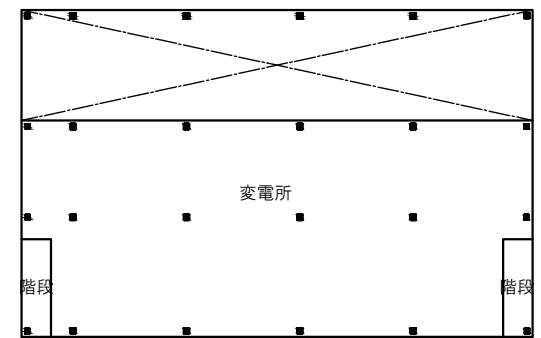
4階



1階



3階

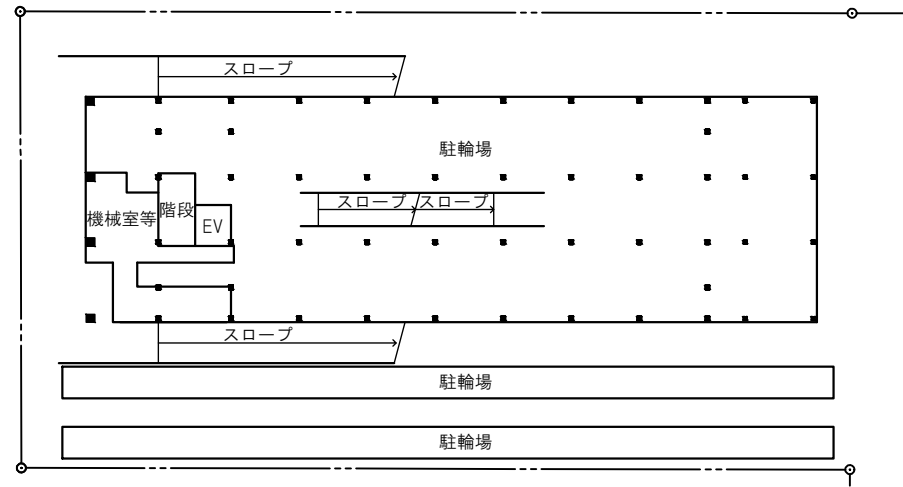


5階

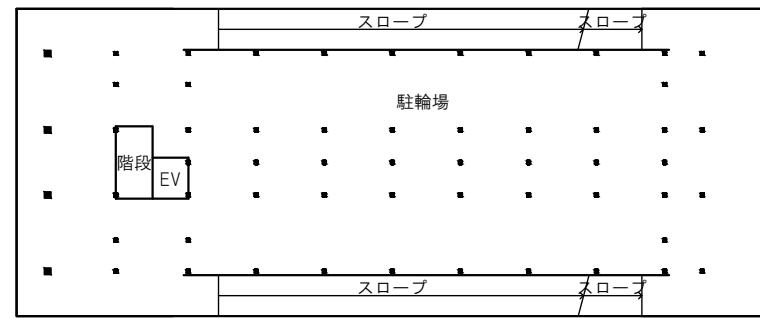
凡例	
■	柱の位置
---	敷地境界線



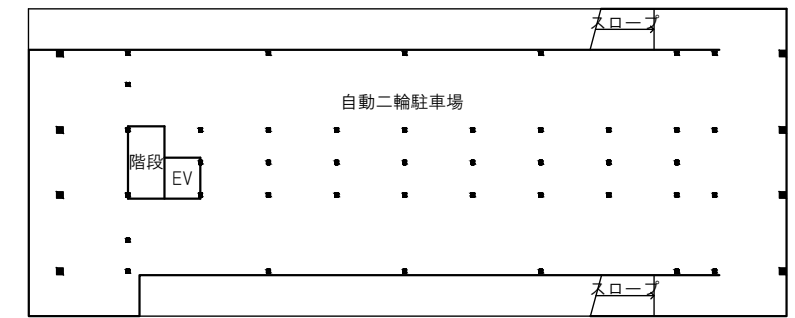
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



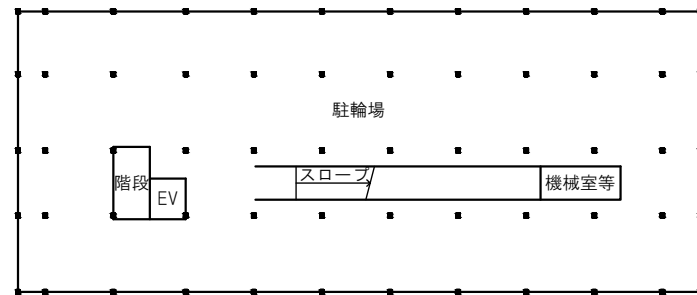
1階



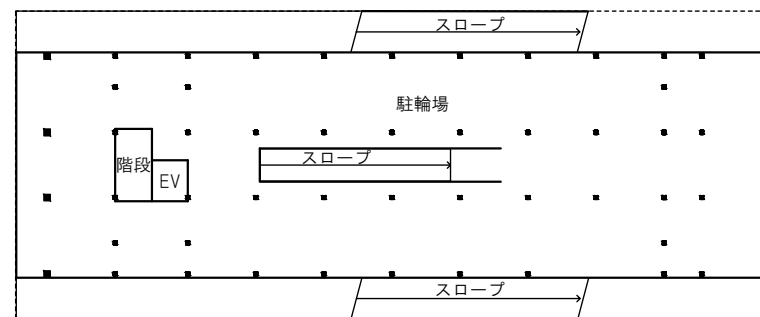
3階



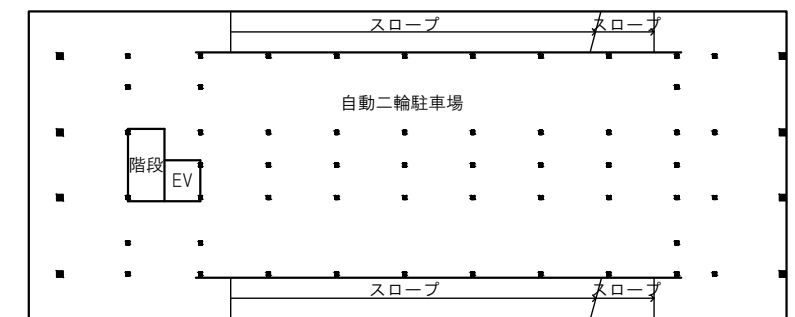
5階



地下1階

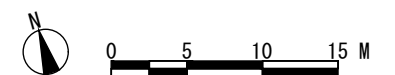


2階

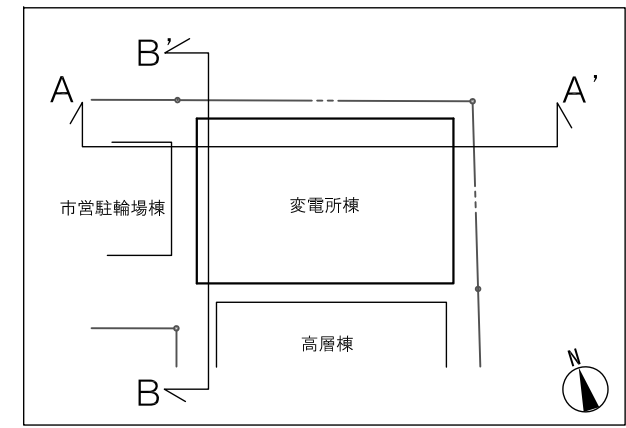


4階

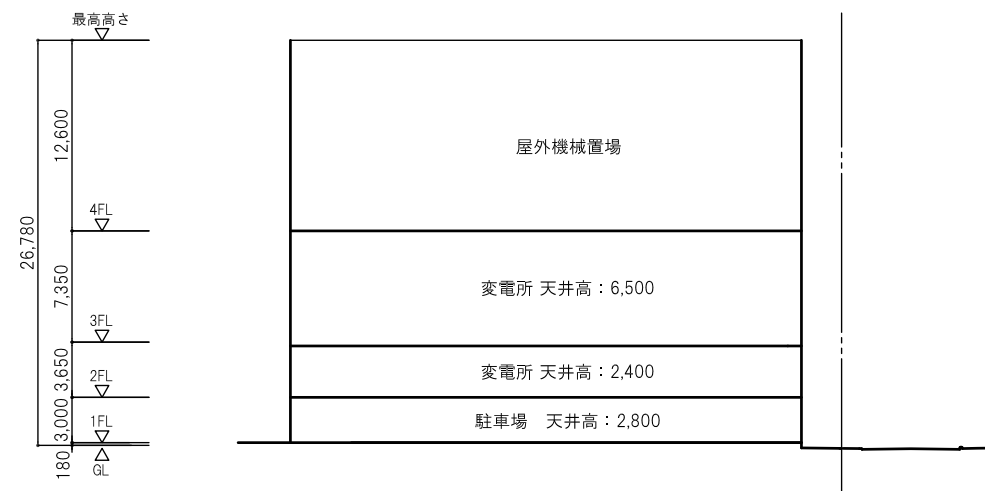
凡例	
■	柱の位置
----	敷地境界線



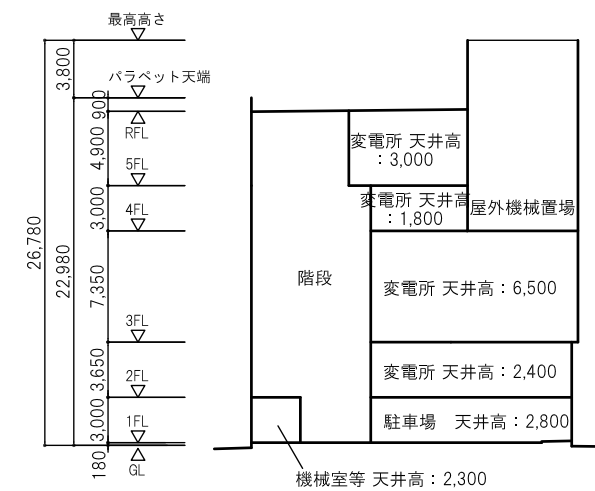
※この図面は、柱・外壁・廊下・階段・スロープ・吹き抜け及び昇降機の位置を示したもので、その形状を表現したものではありません。



キープラン

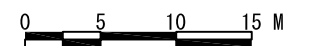


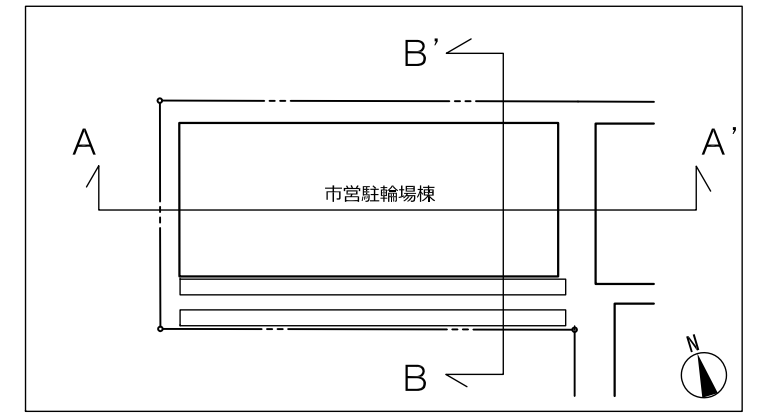
A-A'断面図



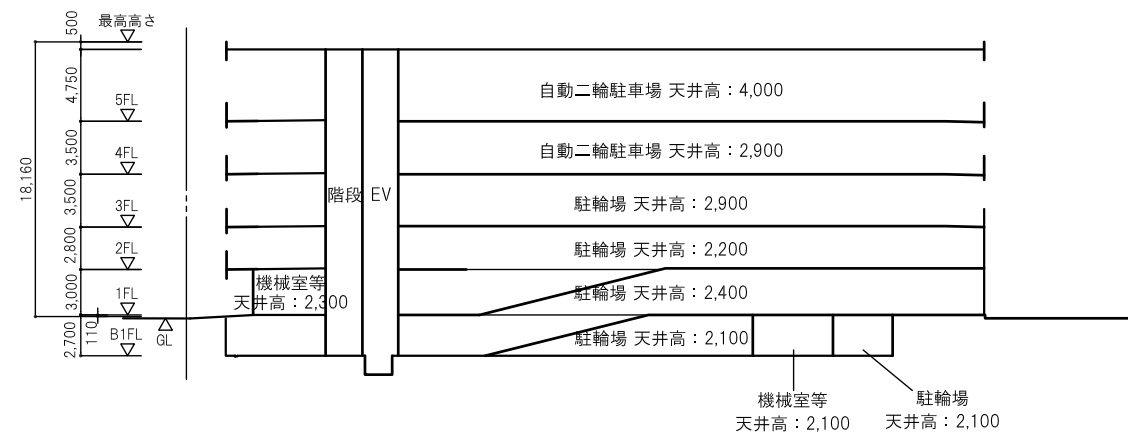
B-B'断面図

凡例	
-----	敷地境界線

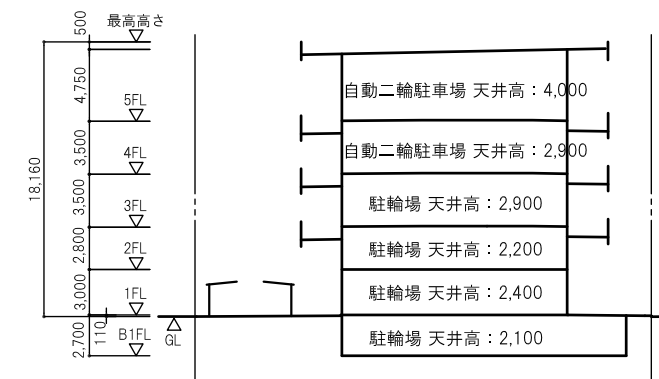




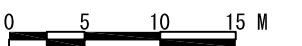
キープラン

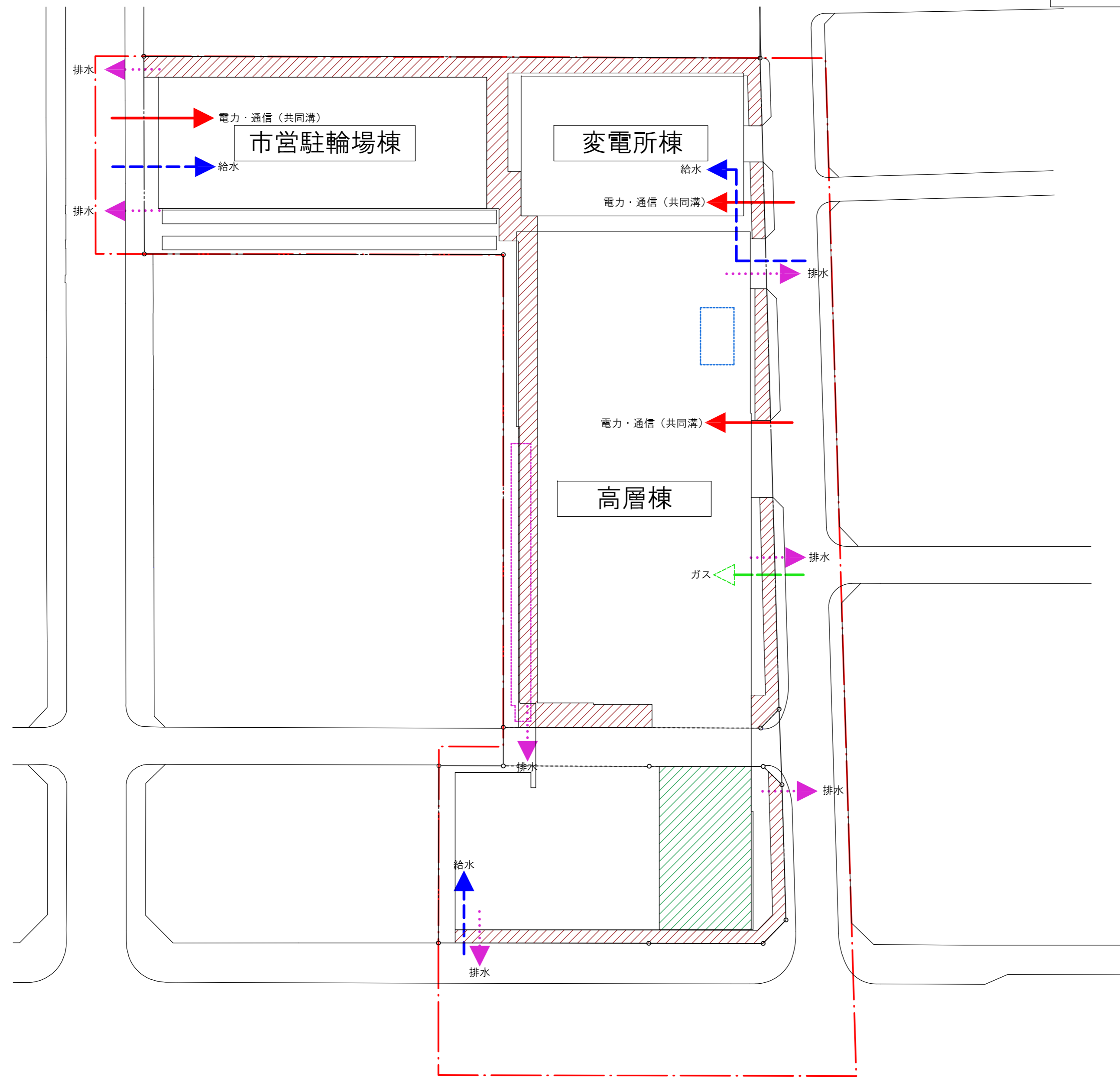


A-A'断面図

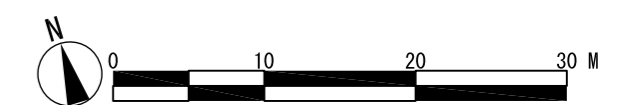


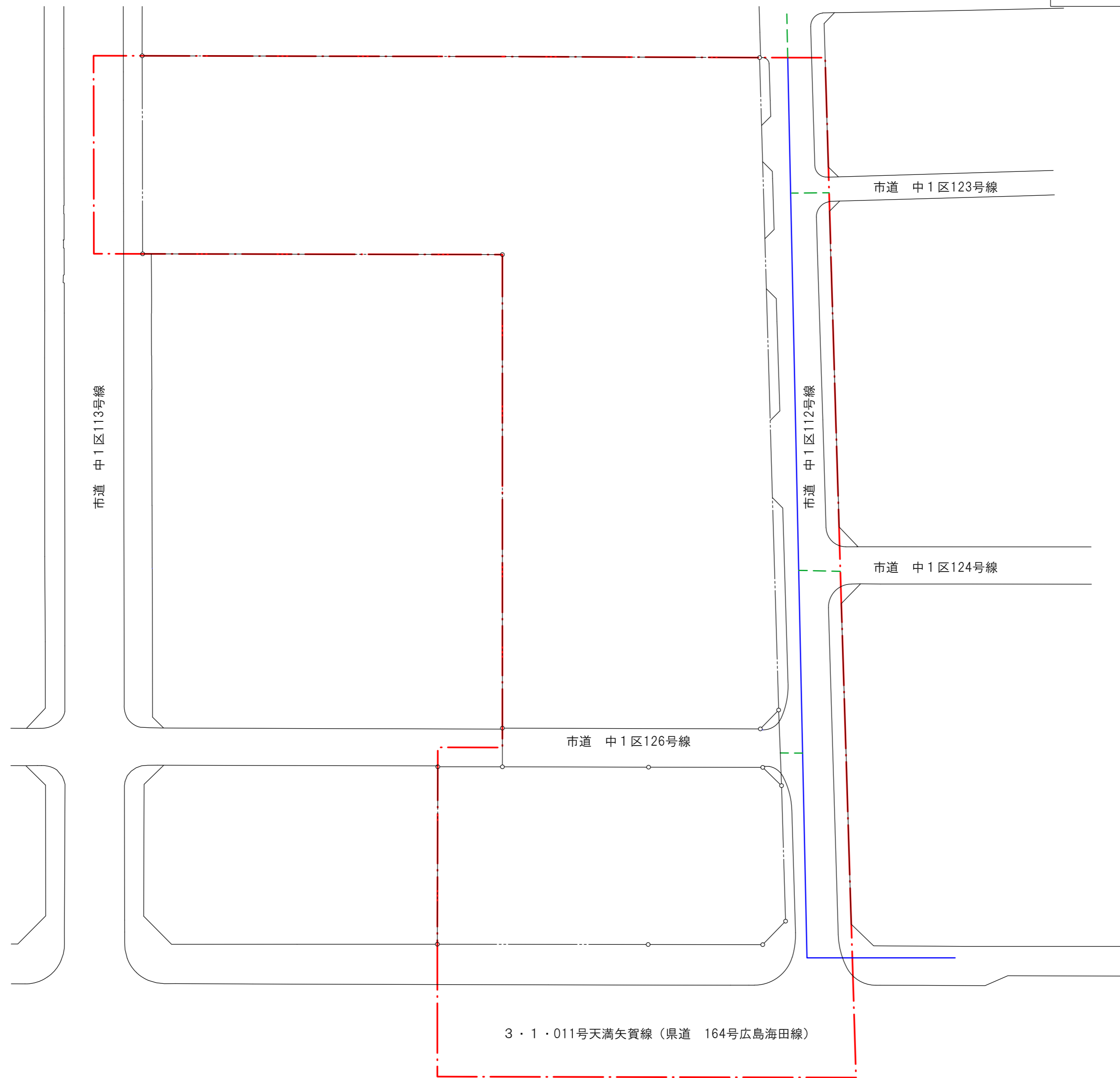
B-B'断面図



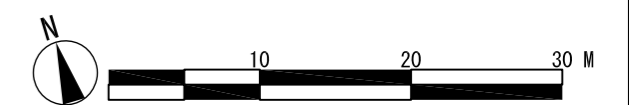


凡例	
	施行地区
	ピロティ（オープンスペース）
	通路
	給水
	排水
	電力・通信（共同溝）
	ガス
	消防用水施設（地下）
	雨水貯留施設（地下）
	敷地境界線





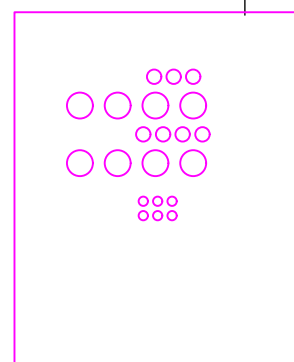
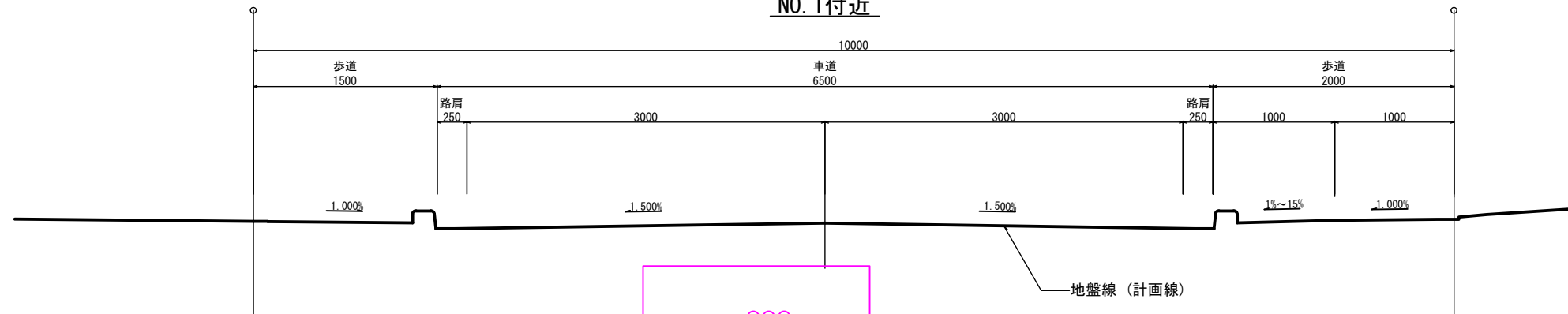
凡例	
	施行地区
	電線共同溝
	連系管路



標準断面図

中1区112号線 (幅員10m)

NO.1付近



電線共同溝(予定)



中1区126号線 (幅員5.5m)

NO.2付近

