

現地研修会(平成27年6月5日)

広島市

段原再開発事業

I 事業の経緯

段原地区は、広島市の中心部から南東へ約2km、JR広島駅から南へ約1kmの位置にある。

昭和20年(1945年)8月6日、市の中心部に落とされた原子爆弾により本市は壊滅的な被害を受けたが、本地区は西側に隣接する比治山の陰となり、家屋の損傷は受けたものの致命的な破壊や焼失から免れた。

その反面、戦後の復興事業から取り残されたため、道路・下水道等公共施設が未整備で、狭小な私道を中心とする旧来の市街地形態をそのまま残し、老朽家屋の密集した地区となっており、住環境上多くの問題があることから再開発の必要性が強く言われてきた。

昭和46年(1971年)1月、約74haの区域を再開発するため、段原土地区画整理事業を都市計画決定し、昭和48年(1973年)3月、旧国鉄宇品線以西地区(以下「西部地区」)約47.8haの区域について事業計画を決定し、事業に着手した。(現在の施行区域は、昭和58年(1983年)9月の事業計画変更により約48.0haである。)

また、都市基盤の整備にあわせて住環境の改善を図り、総合的なまちづくりを行うため、昭和53年(1978年)12月、住環境整備モデル事業(現在の住宅市街地総合整備事業)を導入し、土地区画整理事業と合併施行することとした。

一方、旧国鉄宇品線以东地区(以下「東部地区」)約26.5haの区域については、平成7年(1995年)4月、土地区画整理事業の事業計画を決定し事業に着手した。また、西部地区と同様に密集住宅市街地整備促進事業(現在の住宅市街地総合整備事業)を導入した。



II 事業の概要 (西部地区)

「施行区域」 実線＝西部地区 破線＝東部地区

(1) 事業着手当時の地区の状況

人口は昭和45年度国勢調査時に13,984人であったものが、建物移転開始前の昭和58年(1983年)3月末には7,422人(住民基本台帳)に激減した。

また、本地区の人口構成は、単身世帯が多いことと中高年齢者層の割合が高いことが特色であった。

地区内の権利関係は複雑であり、借地借家人が多く、特に借家人は全世帯の約61%を占めていた。

土地の利用状況は、公共用地率は全体の10.2%と低く、特に道路率はわずか6.3%と低率であり、幅員2～3m程度の私道が非常に多く、この私道を利用して建物が建てられていた。

公園については、西隣りに比治山公園があるものの地区内に街区公園等は皆無であり、また、上水道及びガス施設は全域に配管されているものの、下水の処理は行われていなかった。

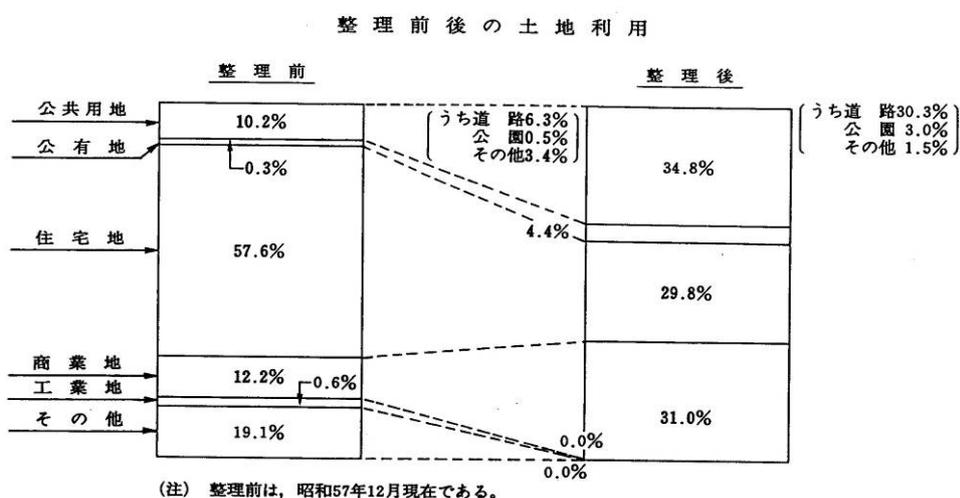
地区内はほとんどが住宅地であるが、宅地の状況をみると、100㎡未満の狭小宅地が約31%と多く、住宅が密集し、また、住宅の約77%が老朽化の著しい住宅であった。

(2) 段原土地区画整理事業

公共施設の整備については、都市計画道路として地区を南北に縦断する中広宇品線(幅員 36m)・地区の中央を東西に横断する比治山東雲線(幅員 25m)、北部の端を通る比治山蟹屋線(幅員 27m 〈一部拡幅〉)のほか、地区内を連絡する新町上東雲線(幅員 12m)、末広日出線(10m)、新町中町線(幅員 8m)、出汐霞線(幅員 11m)、大畑線(幅員 8m)、東浦南段原線(幅員 8m)、南段原線(幅員 8m)を整備し、これらの都市計画道路を軸として、幅員 4~10m の区画道路を整備した。

公園・緑地は1か所当り 1,000~2,500 m²の街区公園を5か所整備したほか、緑地を2か所整備した。

施行前後の土地利用を比較してみると、道路率は施行前 6.3%が施行後 30.3%に、公園・緑地は0.5%が3.0%となった。宅地は約90%が約65%となり、公共減歩率は約27%であるが、施行前後の宅地の総価額比較において減価を生じるため、この減価補償金相当額で用地を先行取得したことにより実質減歩率は平均 15%となった。



また、本地区には 100 m²未満の狭小宅地が約 31%と多く存在していたため、権利者の希望により 100 m²未満の宅地(借地を含む)については減歩をしないで現状地積と同等の地積を換地し(無減歩)、100 m²以上の宅地(借地を含む)については減歩によって 100 m²未満にならないように換地した(減歩緩和)。この対策に必要な土地は事前に市で取得した。

本事業に要する総事業費は、事業計画上約 589 億円で、このうち、国庫補助等の対象となる基本事業費は約 369 億円である。

事業施行期間は、昭和 47 年度(1972 年度)から平成 23 年度(2011 年度)で、清算期間 5 ヶ年が終了した。その間、工事完成は平成 10 年(1998 年)3 月に終えたが、小規模宅地の清算金問題の解決に日時を要したため、換地処分のお知らせは平成 18 年(2006 年)4 月 26 日で行った。

事業費と財源内訳

総事業費	58,897 百万円	
基本事業費	国費	20,644 百万円
	市費	16,258 百万円
	計	36,902 百万円
地方特定道路整備事業費	2,869 百万円	
負担金	232 百万円	
単独事業費	18,894 百万円	

(3) 段原密集住宅市街地整備促進事業（現在の住宅市街地総合整備事業）

段原地区の再開発は、当初土地区画整理事業だけでスタートしたが、本地区は木造老朽家屋の密集地であることや借家人が非常に多いことなどから、これらの対策を検討していたところ、昭和 53 年度(1978 年)に住環境整備モデル事業(平成 7 年度(1995 年度)から密集住宅市街地整備促進事業に改称)が制度化されたので、土地区画整理事業施行区域全体に本制度を適用することとして事業計画の承認を得た。

この地区の公共施設の整備については、道路、公園及び緑地は土地区画整理事業で、下水道については公共下水道事業で行うことにしており、密集住宅市街地整備促進事業では、公園及び緑地を補完する子供の遊び場及び小緑地を配置するとともに、コミュニティ活動のセンター的役割を果す地区集会所を建設し、生活環境施設の整備を行った。

また、本事業に伴って居住する住宅を失うことにより住宅に困窮する者への対策として 703 戸のコミュニティ住宅を建設した。このうちの 570 戸については、事業当初において、地区外(霞一丁目)に用地を取得し、建設したものである。

なお、事業は昭和 53 年度(1978 年度)から施行し、平成 8 年度(1996 年度)で完了した。

整 備 概 要

コ ミ ュ ニ テ ィ 住 宅 建 設		7 0 3 戸
生活環境施設整備	集 会 所	8 棟
	子 供 の 遊 び 場	1 3 か 所
	店 舗	2 0 店 舗
老 朽 住 宅 除 去		6 3 1 戸
事 業 費		約 2 0 1 億 円



西部地区施行後

Ⅲ 事業の概要(東部地区)

(1) 事業着手までの経緯

本地区は昭和46年(1971年)の土地区画整理事業の都市計画決定以来、長い間、事業計画が未定のままであった。西部地区と同様に、道路・下水道等の公共整備が未整備で、細分化された宅地に老朽化した木造住宅が密集するなど、住環境上、防災上等、様々な問題を抱えた地区となっていました。

その後、昭和60年度(1985年度)から事業化に向けた基礎調査に着手する一方、平成3年(1991年)2月には地区住民組織「段原東部地区まちづくり懇談会」(昭和62年9月設立)から、市長及び市議会議長あてに「新たなまちづくりの早期着手」などを内容とする提案書が提出された。

この懇談会は平成3年(1991年)11月にまちづくりの計画について具体的に協議を行う組織「段原東部地区まちづくり協議会」へ発展的に移行し、この協議会を窓口に住民と市がまちづくりの計画について話し合いを重ね、平成5年(1993年)3月にまちづくりの方針及び基本構想をとりまとめた。

これに基づき、市で計画案を作成し、平成6年(1994年)4月から関係権利者の理解を得るため地元説明会を開催するとともに、同年11月には旧国鉄宇品線跡地等の施行区域編入、道路の新設・変更の都市計画変更を行い、平成7年(1995年)4月に事業計画を決定し事業に着手した。

(2) 段原東部土地区画整理事業

都市計画道路としては、地区中央を東西に横断する比治山東雲線(幅員25m)、これと猿猴川を越えて大州地区を結ぶ東雲大州線(幅員25m)、蟹屋地区を結ぶ段原蟹屋線(幅員25m)のほか、これらを補完する新町上東雲線(幅員12m)、上東雲日出線(幅員12m)、末広日出線(幅員11m)を計画している。

都市計画道路を軸として、幅員5～16mの区画道路を配置し、これらを補完する形で幅員4mの歩行者・自転車専用の特殊道路を適宜配置する計画である。公園・緑地については、1か所当たり1,000～2,000㎡の街区公園を3か所に配置するほか、緑地を4か所配置する計画である。

施行前後の土地利用を比較して見ると、道路率は施行前8.5%が施行後30.9%に、公園・緑地は0.4%が3.0%になる。宅地は87%が64%となり、公共減歩率は約26.7%となるが、施行前後の宅地の総価額比較において減価を生じるため、この減価補償金相当額で用地を先行取得し、実質減歩率を平均15%にした。

総事業費は、約449億円、国庫補助等の対象となる基本事業費は約174億円である。事業施行期間は、平成7年度(1995年度)から30年度(2018年度)(清算期間5ヶ年を含む)までを予定している。

西部地区で行った取組(集団移転工法、小宅地対策(減歩緩和)、地区計画等)を取り入れ、平成15年(2003年)1月には全地区の仮換地を発表し、平成16年(2004年)9月から第1工区の建物移転を開始した。地区を13工区に分けて順次工事等を進めたが、広島市民球場の開場に合わせた段原蟹屋線の開通時期の前倒し等事業スケジュールの見直しを随時行いながら、平成22年度(2010年度)には全13工区の建物移転を終え、平成24年度(2012年度)に全ての工事を完了した。平成25年度(2013年度)末までには換地処分を行う予定である。

事業費と財源内訳

総事業費		44,923百万円
基本事業費	国費	9,100百万円
	市費	8,302百万円
	計	17,402百万円
まちづくり交付金		7,616百万円
地方特定道路整備事業費		9,641百万円
単独市費及びCCB占用者負担金		10,264百万円

(3) 段原東部住宅市街地総合整備事業

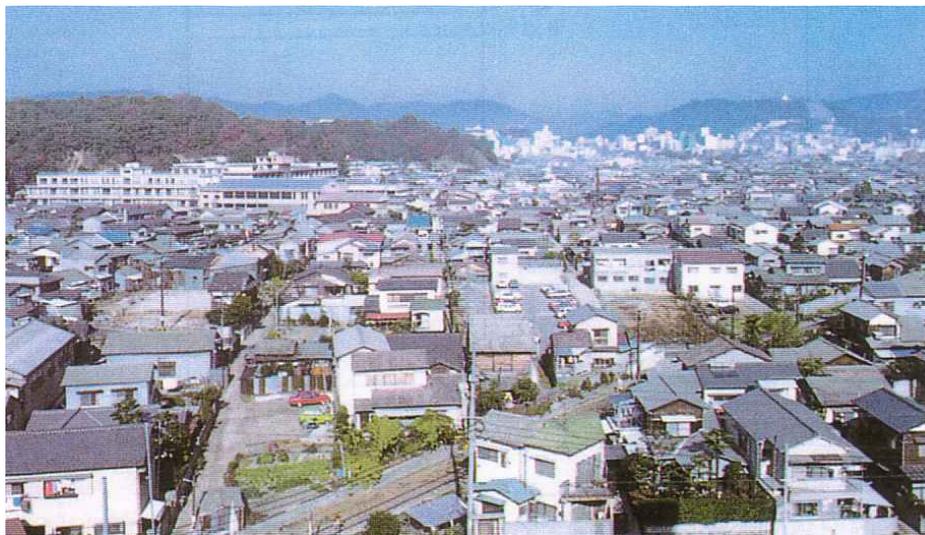
本地区は西部地区と同様、木造老朽住宅が密集し借家人が多いことから、土地区画整理事業と併せ密集住宅市街地整備促進事業（現在の住宅市街地総合整備事業）を実施することとした。

事業施行期間は、平成7年度(1995年度)から25年度(2013年度)までで、老朽住宅の買収除去、コミュニティ住宅の建設等を行うとともに、コミュニティ住宅建設用地として、広島県警察学校敷地を取得し、敷地内の老朽建物の移転補償を行う。なお、コミュニティ住宅建設戸数については、平成19年(2007年)に借家人の意向調査等に基づき建設計画縮小の見直しを行った。

事業計画

コミュニティ住宅建設		85戸
生活環境施設整備	集会所	3棟
	子供の遊び場	4か所
老朽住宅除却		327戸
事業費		9,867百万円

[西部地区]



昭和59年(1984年度)12月撮影

[西部地区]



平成6年(1994年)5月撮影

IV 西部・東部の概要比較

	西部地区		東部地区	
	区画	住市総	区画	住市総
施行面積	約 48.0 ha	約 51.8ha (施行地区外 3.8ha)	約 26.5 ha	約 27.0 ha (施行地区外 0.5ha)
事業期間	昭和47～平成23年度 (清算期間を含む)	昭和 53～平成 8 年度	平成 7～30 年度 (清算期間を含む)	平成 7～25 年度
移転棟数	2,173 棟	435 棟	960 棟(1,299 戸)	327 棟(466 戸)
総事業費	589 億円	201 億円	449 億円	99 億円
公共施設 整備等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 10 路線 ・区画道路 10 km ・公園緑地 緑地 2 か所 街区公園 5 か所 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ住宅 703 戸 ・集会所 8 棟 ・店舗 20 店 ・子供の遊び場 13 か所 ・老朽住宅買収除却 631 戸 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路 6 路線 ・区画道路 7.7 km ・公園緑地 緑地 4 か所 街区公園 3 か所 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ住宅 85 戸 ・集会所 3 棟 ・子供の遊び場 4 か所 ・老朽住宅買収除却 327 戸

段原東部地区



平成 25 年 3 月 30 日撮影

広島駅周辺地区の整備の進捗状況について

広島駅自由通路
 H24年度 建設工事に着手
 H29年度 供用予定



広島駅南口広場再整備
 H26年度 広場再整備の基本方針を決定
 H30年代半ば 完成目標

広島駅南口Aブロック第一種市街地再開発事業

広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業
 H24年度 建築工事に着手
 H28年度 再開発ビル竣工予定



広島高速5号線

東警察署
 1街区 日本アイコム
 イケア 2街区
 保管地 イズミ本社
 県歯科医師会
 3街区 高精度放射線治療センター等
 広島テレビ 伊藤ア・コミュニケーションズ 大和ハウス工業
 JR広島支社

二葉の里土地地区画整理事業
 H22年度 基盤整備に着手
 H25年度 基盤整備完了

新幹線口ペDESTリアンデッキ
 H25年度 工事着手
 H27年度 完成予定

新幹線口広場の再整備
 H26年度 工事着手
 H28年度 完成予定



若草町地区第一種市街地再開発事業

都市再生緊急整備地域

球場ペDESTリアンデッキ

広島市民球場周辺地区開発

〈A地区〉
 H26年度 カーブ屋内練習場 オープン
 ゲストハウス型婚礼施設 オープン
 H28年度 分譲住宅竣工予定

〈B地区〉
 H24年度 ルネサンス(大型スポーツクラブ) オープン
 コストコ(大型商業施設) オープン
 H25年度 分譲住宅竣工

路面電車の駅前大橋ルート

広島駅南口Cブロック第一種市街地再開発事業
 H26年度 建築工事に着手
 H28年度 再開発ビル竣工予定



分譲住宅
 〈A地区〉
 カーブ屋内練習場
 ゲストハウス型婚礼施設
 マツダスタジアム
 〈B地区〉
 コストコ
 ルネサンス
 分譲住宅

広島駅南口Bブロック第一種市街地再開発事業

1 目的

広島駅南口Bブロック地区は、広域交通ターミナルである広島駅に隣接した重要な位置にありますが、現状は、老朽建物が密集しているなど、効率的な土地利用がなされていない状況でした。

このため、組合施行による市街地再開発事業を実施し、建物の不燃化と土地の高度利用により、都市機能を更新するとともに、商業・業務機能の集積及び都心居住の推進を図り、広島陸の玄関にふさわしい地区に再生するものです。

2 経緯

昭和 56 年(1981 年)	3 月	広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画策定(広島市)
〃	5 月	市街地再開発準備組合設立
昭和 63 年(1988 年)	9 月	市街地再開発事業及び高度利用地区の都市計画決定
平成 4 年(1992 年)	1 月	市街地再開発組合設立認可
平成 18 年(2006 年)	2 月	住友不動産㈱を事業再構築パートナーに決定
平成 19 年(2007 年)	2 月	組合、住友不動産㈱、広島市の三者で事業の推進に関する覚書を締結
平成 20 年(2008 年)	3 月	市街地再開発事業及び都市再生特別地区の都市計画変更
平成 23 年(2011 年)	3 月	㈱ビックカメラと保留床取得に関する覚書を締結
〃	8 月	事業計画変更認可 [8/10]
〃	10 月	特定業務代行者を募集
平成 24 年(2012 年)	5 月	住友不動産㈱及び㈱ビックカメラとの参加組合員契約締結 前田建設工業㈱との特定業務代行契約締結
〃	6 月	権利変換計画の縦覧 [6/1 から 6/14 まで]
〃	7 月	事業計画変更認可 [7/25]
〃	10 月	権利変換計画認可 [10/25]
〃	11 月	権利変換期日 [11/15]、解体工事着手(契約締結) [11/28]
平成 25 年(2013 年)	3 月	建築工事着手(契約締結) [3/7]
〃	4 月	起工式 [4/12]
〃	5 月	解体工事(1期)完了 [5/31]
〃	6 月	事業計画変更認可 [6/3]
平成 26 年(2014 年)	10 月	事業計画変更認可 [10/22]
平成 27 年(2015 年)	2 月	東棟一部完成
〃	3 月	解体工事(2期)着手(契約締結)

3 事業計画の概要

(1) 施行者

広島駅南口Bブロック市街地再開発組合

(2) 計画概要

ア 位置	広島市南区松原町 100 番外
イ 区域面積	1.4 h a
ウ 関係権利者	127 名(組合員 87 名)
エ 主な導入機能	住宅、商業施設、業務施設、駐車場
オ 施設建築物	延床面積 124,812 m ²
カ 総事業費	371 億円(公共施設管理者負担金を含む。)

(3) 目標スケジュール

平成 27 年度(2015 年度)	解体工事(2期)完了(6月)
平成 28 年度(2016 年度)	再開発ビル竣工予定(6月)

4 現状と今後の取組

再開発組合では、平成 28 年 6 月の再開発ビルの竣工を目指し、平成 25 年 4 月から建築工事を進めています。平成 27 年 5 月末の状況は、東棟の一部が完成し、第 2 期の解体工事及び西棟の本体工事を行っています。

本市では、再開発ビル内に、公益施設として、全市民的な福祉活動を推進する拠点となる広島市総合福祉センター(仮称)及び公共駐輪場を整備することとしており、再開発ビルの竣工に向けて、引き続き再開発組合を指導・支援します。

5 資金計画の概要【平成 26 年(2014 年)10 月の事業計画変更認可時点】

(単位:百万円)

収入金		支出金	
補助金	10,496	調査設計計画費	1,921
緊急促進補助金	1,024	土地整備費	750
公共施設管理者負担金	2,198	補償費	5,508
保留床処分金	6,314	工事費	26,991
参加組合員負担金	16,409	営繕費	0
分担金及び割賦金等	34	事務費等	1,394
その他	641	借入金利息	319
		その他	233
合計	37,116	合計	37,116

参加組合員負担金内訳

区分	金額
住友不動産㈱	12,268
㈱ビックカメラ	4,141

6 施設計画の概要【平成 26 年(2014 年)10 月の事業計画変更認可時点】

(1) 完成予想図(駅前大橋南詰めから広島駅南口方面を望む)

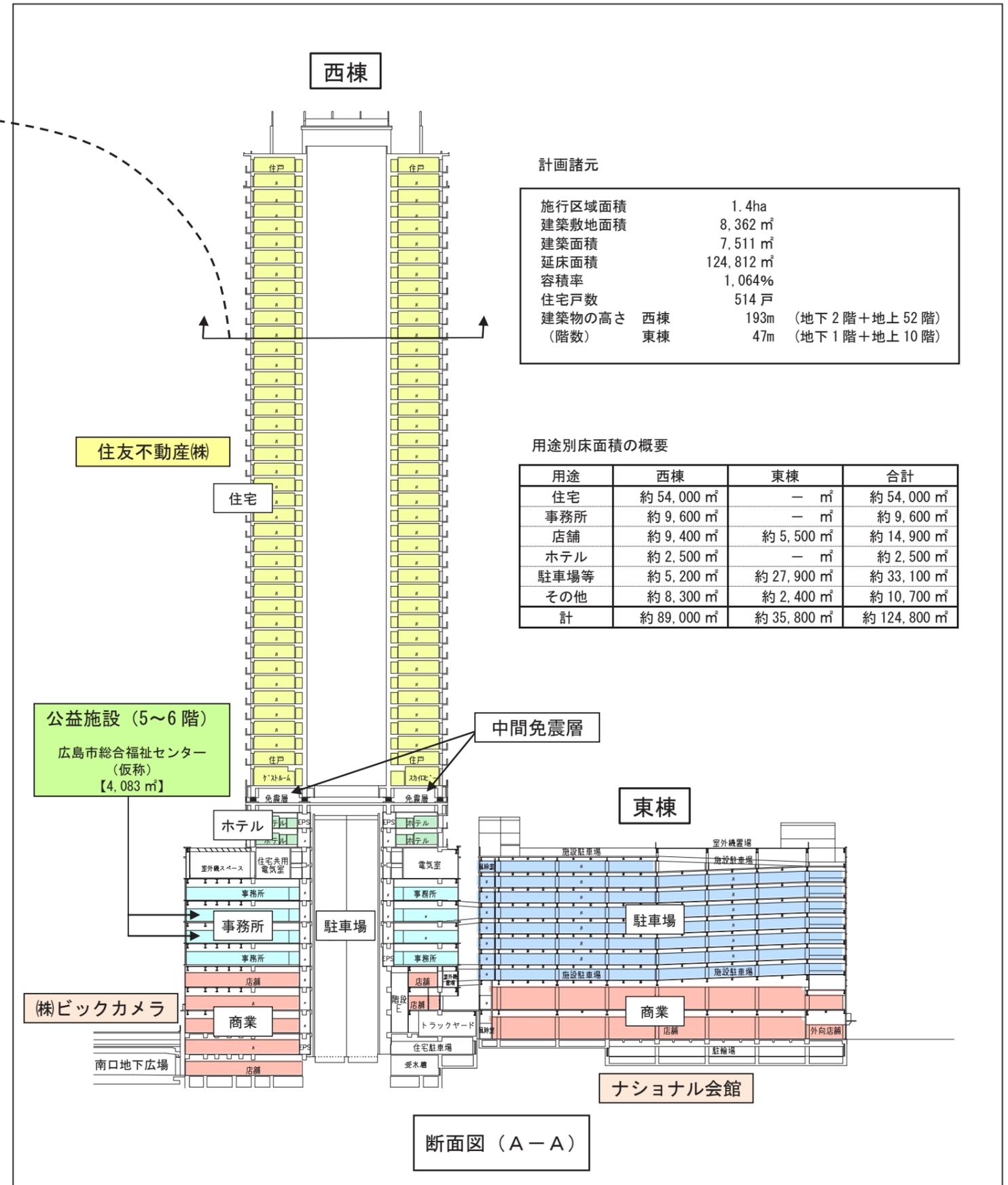
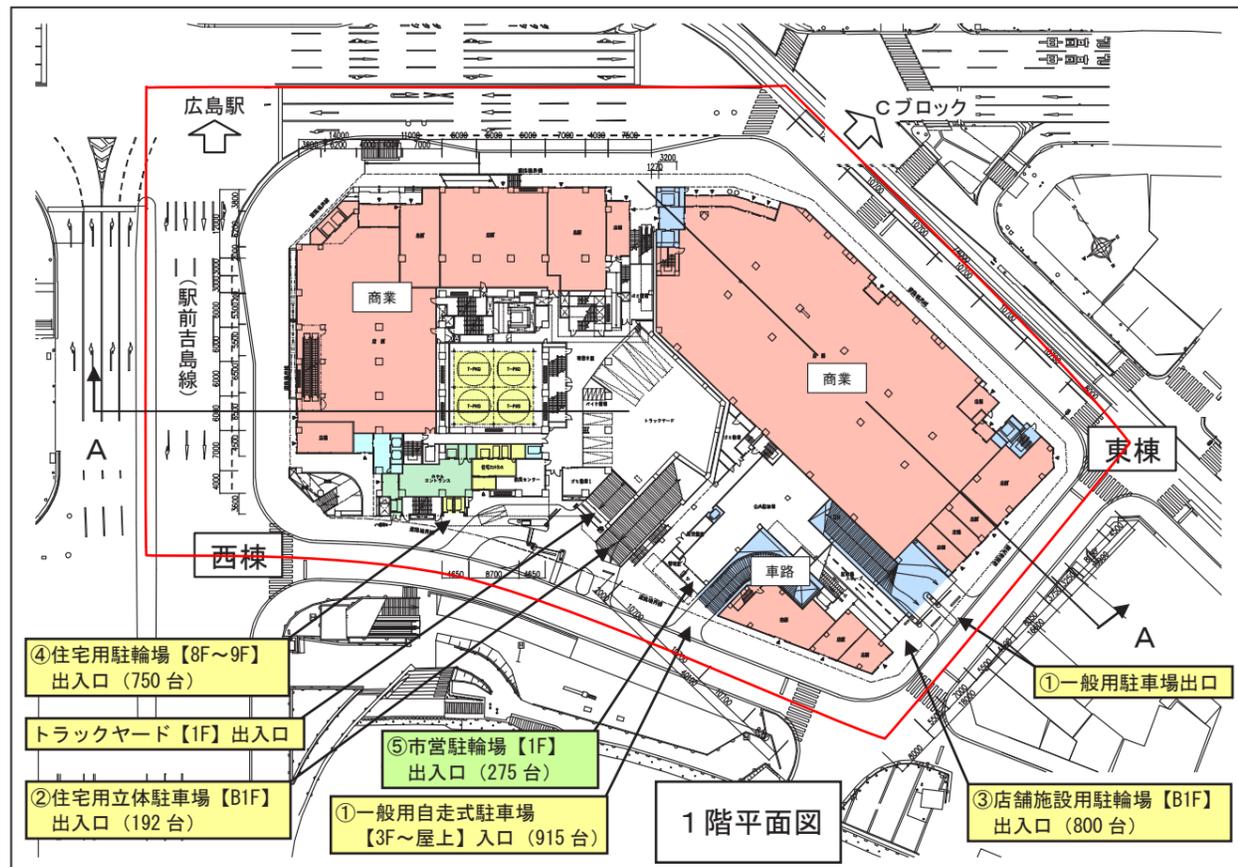
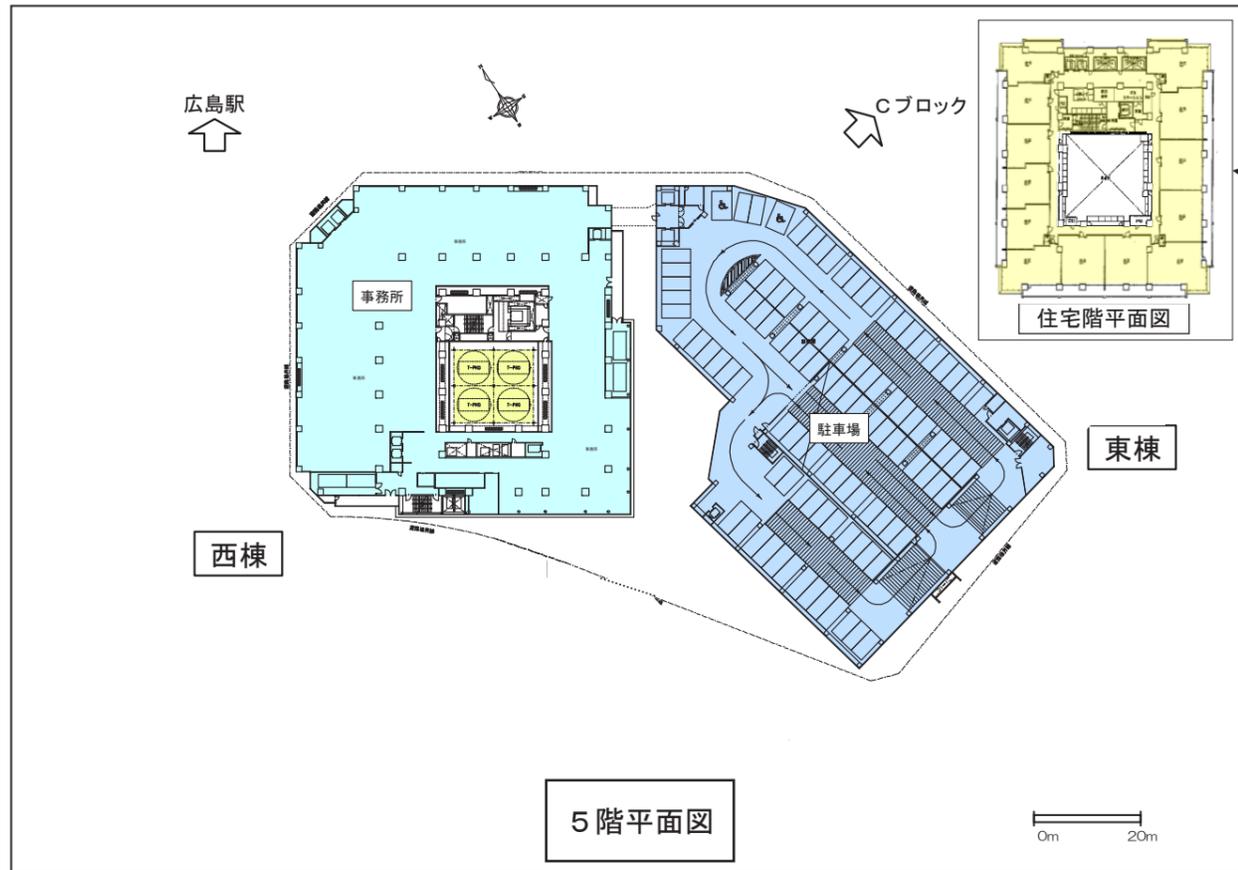


事業推進体制

区分	名称
特定業務代行者	前田建設工業㈱
コンサルタント	㈱アール・アイ・エー
評価・補償	㈱谷澤総合鑑定所
保留床取得者	住友不動産㈱(住宅)
	㈱ビックカメラ(商業)



(2) 施設配置計画図



計画諸元

施行区域面積	1.4ha
建築敷地面積	8,362 m ²
建築面積	7,511 m ²
延床面積	124,812 m ²
容積率	1,064%
住宅戸数	514戸
建築物の高さ (階数)	西棟 193m (地下2階+地上52階) 東棟 47m (地下1階+地上10階)

用途別床面積の概要

用途	西棟	東棟	合計
住宅	約 54,000 m ²	— m ²	約 54,000 m ²
事務所	約 9,600 m ²	— m ²	約 9,600 m ²
店舗	約 9,400 m ²	約 5,500 m ²	約 14,900 m ²
ホテル	約 2,500 m ²	— m ²	約 2,500 m ²
駐車場等	約 5,200 m ²	約 27,900 m ²	約 33,100 m ²
その他	約 8,300 m ²	約 2,400 m ²	約 10,700 m ²
計	約 89,000 m ²	約 35,800 m ²	約 124,800 m ²

交通処理計画については、平成19年11月8日付広公委第2308号により了承済み

広島駅南口Cブロック第一種市街地再開発事業

1 目的

広島駅南口Cブロック地区は、広域交通ターミナルである広島駅に隣接した重要な位置にありますが、現状は、老朽建物が密集しているなど、効率的な土地利用がなされていない状況でした。

このため、組合施行による市街地再開発事業を実施し、建物の不燃化と土地の高度利用により、都市機能を更新するとともに、商業機能の集積及び都心居住の推進を図り、広島陸の玄関にふさわしい地区に再生するものです。

2 経緯

昭和56年(1981年)	3月	広島駅表口周辺地区市街地再開発事業基本計画策定(広島市)
平成12年(2000年)	5月	地元有志が再開発に向けた活動を開始
平成16年(2004年)	9月	市街地再開発準備組合設立
平成20年(2008年)	4月	森ビル都市企画㈱を事業コーディネーターに決定
平成21年(2009年)	3月	森ビル都市企画㈱が施設計画案を提示
平成21年度(2009年度) ～平成22年度(2010年度)		準備組合が計画コーディネーター業務(補助調査)を実施
平成22年(2010年)	10月	市街地再開発事業及び都市再生特別地区の都市計画提案[10/25]
"	12月	総合企画者・特定業務代行者・保留床取得者で構成される建設業務代行者の募集を開始
平成23年(2011年)	4月	市街地再開発事業の都市計画決定及び都市再生特別地区の都市計画変更[4/12]
"	7月	森ビル都市企画㈱を代表とする企業グループを建設業務代行者に選定
"	7月	建設業務代行者と基本協定書を締結[7/19]
平成24年(2012年)	3月	市街地再開発組合設立の認可申請[3/16]
"	5月	事業計画の縦覧[5/30から6/13まで]
"	8月	組合設立の認可及び公告[8/1]
平成25年(2013年)	2月	権利変換計画案の縦覧[2/27から3/12まで]
"	4月	権利変換計画案の再縦覧[4/30から5/13まで]
"	6月	事業計画変更の認可申請[6/5]、権利変換計画の認可申請[6/7]
"	7月	事業計画変更の認可[7/26]
"	8月	権利変換計画の認可及び公告[8/2]、権利変換期日[8/12]
"	9月	解体工事契約締結[9/3]、再開発ビル建築工事契約締結[9/27]
"	10月	明渡し期限[10/21]
"	11月	解体工事着手[11/18]
"	12月	事業計画変更認可申請[12/27]
平成26年(2014年)	1月	事業計画変更認可[1/28]
"	4月	建築工事着手、起工式[4/14]
平成27年(2015年)	2月	事業計画変更認可申請[2/5]
"	3月	事業計画変更認可[3/23]

3 事業計画の概要

(1) 施行者

広島駅南口Cブロック市街地再開発組合

(2) 計画内容

ア 位置	広島市南区松原町88番外
イ 区域面積	1.9ha
ウ 関係権利者	260名(組合員113名)
エ 主な導入機能	商業施設、住宅、駐車場
オ 施設建築物	延床面積 99,980㎡
カ 総事業費	321億円(公共施設管理者負担金を含む。)

(3) 目標スケジュール

平成28年度(2016年度) 再開発ビル竣工予定(12月)

4 現状と今後の取組

再開発組合では、平成28年12月の再開発ビルの竣工を目指して平成26年4月から建築工事を進めており、平成27年5月末の状況は、住宅棟については地上躯体の工事を、商業棟については地下躯体の工事を行っています。

本市としては、再開発ビルの竣工に向けて、引き続き、再開発組合を指導・支援します。

5 資金計画の概要【平成27年(2015年)3月の事業計画変更認可時点】

(単位:百万円)

収入金		支出金	
補助金	11,654	調査設計計画費	1,076
緊急促進補助金	1,646	土地整備費	816
公共施設管理者負担金	1,240	補償費	7,522
保留床処分金	1,220	工事費	21,495
参加組合員負担金*	16,300	事務費等	1,031
分担金及び割賦金等	0	借入金利息	120
その他	0	その他	0
合計	32,060	合計	32,060

※参加組合員負担金の内訳

区分	概算額
(株)NIPPO	10,900
ミサワホーム中国(株)	
(株)旭化成不動産レジデンス	
(株)エディオン	5,400

6 施設計画の概要【平成27年(2015年)3月の事業計画変更認可時点】

(1) 完成予想図(エールエールA館からマツダスタジアム方面を望む)



建設業務代行者(A B I L I T Y 1 0)

区分	構成員
総合企画者	森ビル都市企画(株)
特定業務代行者	戸田建設(株)一級建築士事務所(設計)
	(株)アール・アイ・エー九州支社(設計)
保留床取得者	戸田建設(株)広島支店(施工)
	(株)エディオン(商業)
	(株)NIPPO(住宅)
	ミサワホーム中国(株)(住宅)
準構成員	旭化成不動産レジデンス(株)(住宅)
	(株)ゼクシス(スポーツ施設運営管理)
	(株)アイアメニティ・(株)アイディーオー(管理運営)



二葉の里土地区画整理事業

1 目的

二葉の里地区は、大規模な未利用国有地等が存在するなど低・未利用な状況でした。このため、土地区画整理事業による都市基盤整備を行うとともに、民間主体による計画的な開発の誘導を図り、歴史と風景を大切にしながら品格ある景観を醸し出すよう、本市の陸の玄関にふさわしいまちづくりを進めるものです。

2 経緯

平成17年 7月 J R西日本が中国財務局に国有地を返還
 平成18年 10月 「二葉の里三丁目地区まちづくり推進協議会」設置(中国財務局、広島県、広島市、J R西日本)
 平成20年 3月 「二葉の里地区まちづくり基本計画」策定
 平成21年 5月 「二葉の里地区の整備に関する基本協定」締結
 平成22年 1月 二葉の里土地区画整理事業、広島駅新幹線口周辺地区地区計画、広島駅自由通路の都市計画決定
 〃 7月 二葉の里土地区画整理事業の事業計画認可
 平成23年 2月 基盤整備工事着手、「二葉の里地区まちづくりガイドライン」策定
 平成24年 3月 2街区保留地を売却
 〃 12月 広島県が3街区南側国有地を取得(広島がん高精度放射線治療センター(仮称)等建設用地)
 平成25年 3月 広島県が1街区西側国有地の取得要望を提出(広島東警察署用地)
 〃 6月 中国財務局が1街区東側、2街区及び3街区北側の売却先を一般競争入札により決定
 平成26年 3月 換地処分公告
 5月 中国財務局が5街区国有地の売却先を二段階一般競争入札により決定

1 街区西側【広島東警察署】

平成25年4月の国有財産中国地方審議会において、広島東警察署用地として広島県に売却することは適当である旨の答申がなされました。
 広島県では、平成30年度の完成を目指しています。

2 街区保留地【株式会社イズミ】

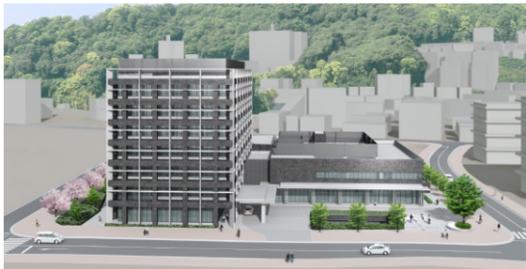
平成24年10月に株式会社イズミ本社ビルの建築工事に着手し、平成25年10月に竣工しました。



株式会社イズミ本社ビル

3 街区南側【広島県】

平成25年10月に広島県が、広島がん高精度放射線治療センター及び広島県医師会地域医療総合支援センター(仮称)の建築工事に着手し、平成27年度の開設を目指しています。



完成予想図

3 事業の概要

- (1) 施行者 独立行政法人都市再生機構 (UR都市機構)
- (2) 施行地区 東区二葉の里三丁目外
- (3) 施行地区面積 13.8ha [うち国有地 6.7ha、J R西日本 5.7ha、その他 1.4ha]
- (4) 施行期間 平成22年度～平成30年度
[注：清算期間5年を含む。基盤整備は平成25年度末完了]
- (5) 総事業費 45億7千万円

4 現状と今後の取組

平成26年3月、道路・公園等の基盤整備工事が完了しました。
 本市では、引き続き、まちづくりガイドラインに基づき、中国財務局等関係機関とともに開発事業者と協議・調整を行いながら、まちづくりに取り組めます。

1 街区東側【株式会社日本アイコム】

平成26年7月に分譲マンションの建築工事に着手し、平成27年度の完成を目指しています。



完成予想図

4 街区【広島鉄道病院(建替)】

J R西日本広島支社では、広島鉄道病院を所在地の東隣に建て替え、平成27年度中の開院を目指しています。



新病院完成予想図

5 街区西側【広島テレビ放送株式会社ほか】

広島テレビ放送株式会社、株式会社エネギア・コミュニケーションズ、大和ハウス工業株式会社のグループ3社が取得し、それぞれで開発する計画です。エネギア・コミュニケーションズは、平成27年4月にデータ通信棟の建築工事に着手し平成28年度の完成を、他の2社は平成31年度の完成を目指しています。



イメージパース

5 街区 (J R西日本)

J R西日本において、活用方を検討中。



若草町地区第一種市街地再開発事業

1 目的

広島駅新幹線口広場に隣接する若草町地区において、個人施行方式の市街地再開発事業を推進することで、新都心成長点にふさわしい業務、商業、都心居住などの複合機能の導入を図り、広島駅新幹線口地区に活気とにぎわいに満ちた新たなシンボル空間を創出します。

あわせて、市営若草住宅の建替完成により遊休地化した土地の有効活用を図り、敷地の整形化や建築物の不燃化により、安全・安心なまちづくりを進めます。

2 経緯

平成17年(2005年)	7月	個人施行者募集開始
	11月	施行予定者の決定(代表者:大和システム(株)中国支店)
平成18年(2006年)	3月	施行予定区域内の国有地を市が取得
	8月	市街地再開発事業等の都市計画決定
平成19年(2007年)	2月	施行者となる広島若草都市開発合同会社設立
	3月	市街地再開発事業の施行認可
	10月	市街地再開発事業の権利変換計画認可
平成20年(2008年)	4月	建築工事起工式
	11月	事業計画の変更認可
平成22年(2010年)	3月	テラス住宅棟完成
	5月	タワー住宅棟完成
	6月	事業計画の変更認可
	8月	ホテル・ビジネス棟完成
	10月	広島駅北口第一自転車等駐車場の開設
	12月	ホテル・ビジネス棟の保留床管理人に対する保留床取得資金の貸付
平成23年(2011年)	3月	事業の終了認可

3 事業の概要

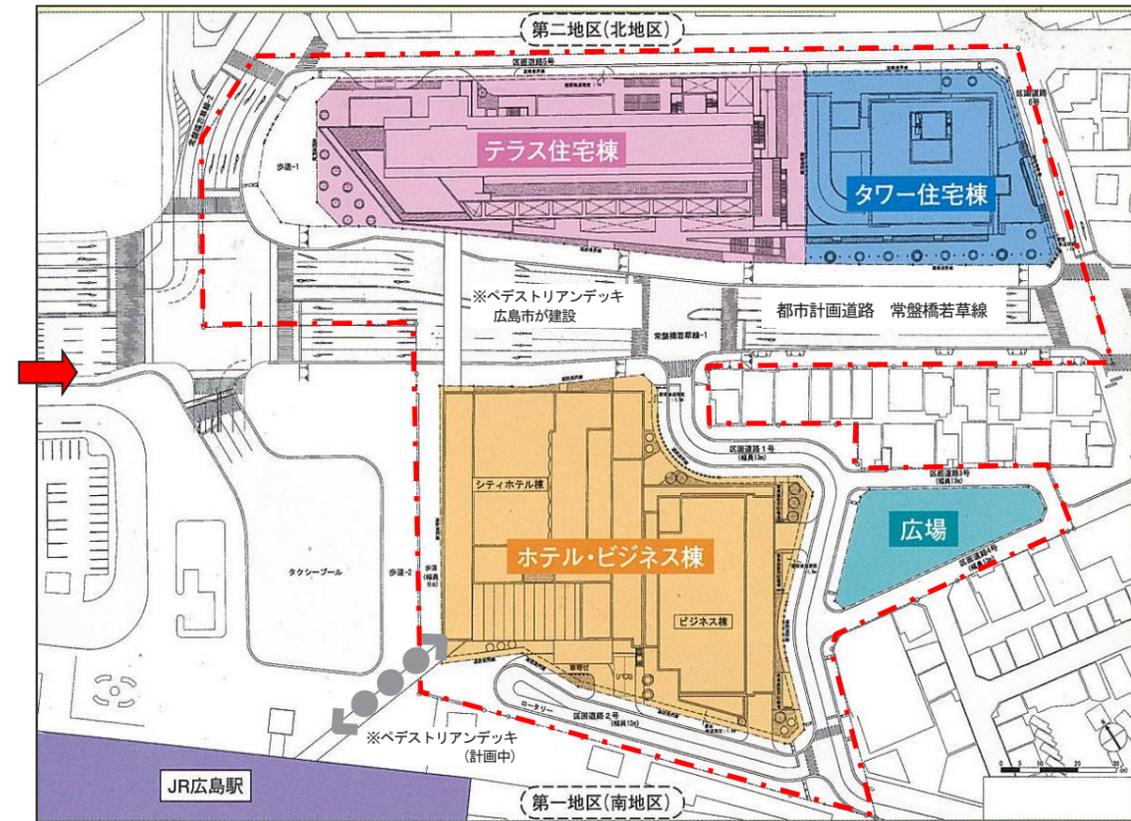
(1) 施行者

広島若草都市開発合同会社(大和システム(株)が出資する特別目的会社)

(2) 計画内容

ア 位置	広島市東区若草町11、12、13番、14番の一部及び23番	
イ 区域面積	2.9ha	
ウ 主な公共施設	都市計画道路常盤橋若草線(延長230m、幅員25m~43m) 自転車等駐車場(収容台数921台)	
エ 主な導入機能	ホテル、業務施設、分譲・賃貸住宅、商業施設及び駐車場	
オ 施設建築物	延床面積	95,592㎡
	ホテル・ビジネス棟(ホテル、アトリウム、店舗、業務、駐車場、自転車等駐車場)	48,363㎡
	テラス住宅棟(賃貸住宅、店舗、駐車場)	18,389㎡
	タワー住宅棟(分譲住宅)	28,840㎡
カ 総事業費	328億円	

【施設配置図】



【現況写真】(平成22年(2010年)8月31日撮影)

