

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況について（報告）

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況について、報告します。

1 国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会の設置について

(1) 趣旨

今年4月に本市が策定した「呉駅周辺地域総合開発基本計画」を踏まえ、国において、有識者や交通事業者、関係行政機関等で構成する「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」が設置されることとなりました。

同検討会においては、呉駅前広場の再整備について、関係機関や専門的・学術的見地から幅広い意見交換を行い、呉駅交通ターミナル整備の事業計画の具体化を図るものです。

呉市も、共同事務局として同検討会の運営及び検討に参画します。

(2) 審議事項

- ア 国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画の検討
 - ・ 導入する機能の具体化
 - ・ 整備手法等
- イ その他事業計画策定に向けて必要な事項

(3) 事務局（予定）

国土交通省中国地方整備局広島国道事務所
呉市都市部呉駅周辺事業推進室

(4) 今後の予定

【第1回会議】 令和2年度 上半期 開催予定

※ 令和2年度中において、4回程度、会議を開催する予定

2 国土交通省と呉市による整備方針の公表について

(1) 趣旨

呉駅交通ターミナル整備の基本的な方針について、国土交通省及び地元自治体である呉市が連名で表明するものです。

「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」での意見交換を経て、国土交通省と呉市で必要な調整を行った上、年内を目途に公表する予定です。

(2) 概要

国のバスタプロジェクトの一環として、おおむね次の項目について整備方針を取りまとめる方向で、国土交通省と呉市において検討を進めています。

ア 道路空間の有効活用による交通円滑化

駅前広場上に駅と一体構造となるデッキを整備し、安全な歩行者動線を2階デッキ上に確保するとともに、1階にバス・タクシー・一般車両の交通ターミナルを整備することにより、歩行者と自動車の輻輳を解消

イ モーダルコネクト機能の強化

交通ターミナルの整備により、呉駅北側の交通モードの集約を図るとともに、デッキ整備により、呉駅北側の交通モード、呉駅、呉駅南側の呉港を連結し、モーダルコネクト機能を強化

ウ 次世代モビリティ等との連携による移動利便性・回遊性の向上

自動運転や次世代モビリティなど新たな技術導入も見据えながら、誰もが使いやすい次世代モビリティの導入に向けた環境を創出し、移動利便性・回遊性を向上

エ 防災機能の強化

駅前広場、デッキ等において、災害時の一時的な避難場所や帰宅困難者の受入空間、災害支援の活動拠点機能等を整備し、防災機能の向上を目指した空間の活用

(3) 道路法の一部改正に伴う検討

令和2年5月に道路法（昭和27年法律第180号）が一部改正され、バスターミナルが「特定車両停留施設」として位置付けられたとともに、コンセッション制度[※]の適用対象となったことから、呉駅前に整備を目指すバスターミナルについて、国が施設の所有権を保有したまま、民間事業者が管理運営を行うことが可能となりました。

こうした新たな制度の活用も視野に入れながら、整備方針に基づき、国、呉市及び民間開発事業者の事業分担や事業手法について、国土交通省とともに、より具体的な検討を進めます。

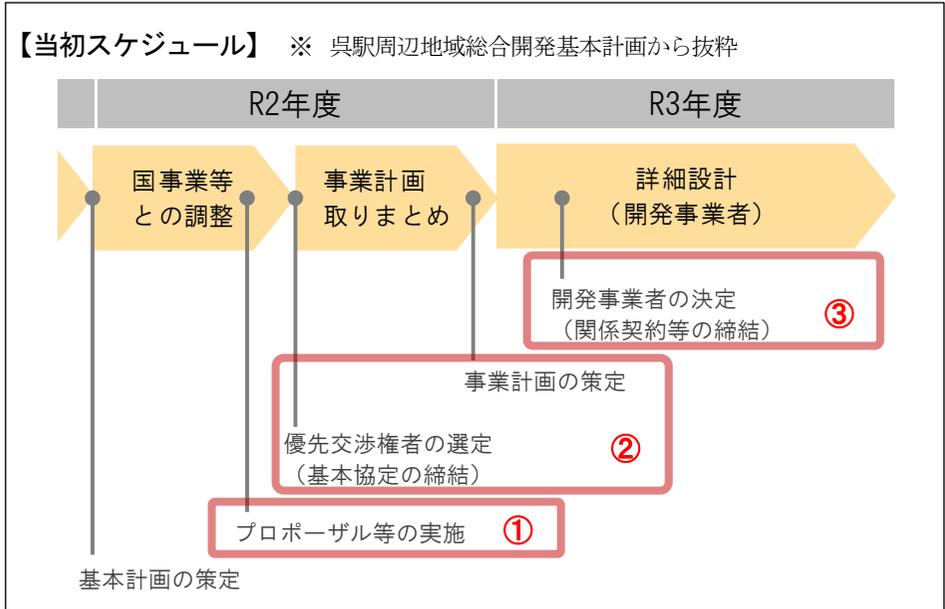
※ コンセッション制度とは

利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、公共施設の「運営権」を民間事業者に設定する方式です。PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）をいう。）の平成23年の一部改正により導入されました。

3 プロポーザル等の実施時期について

(1) 当初スケジュール

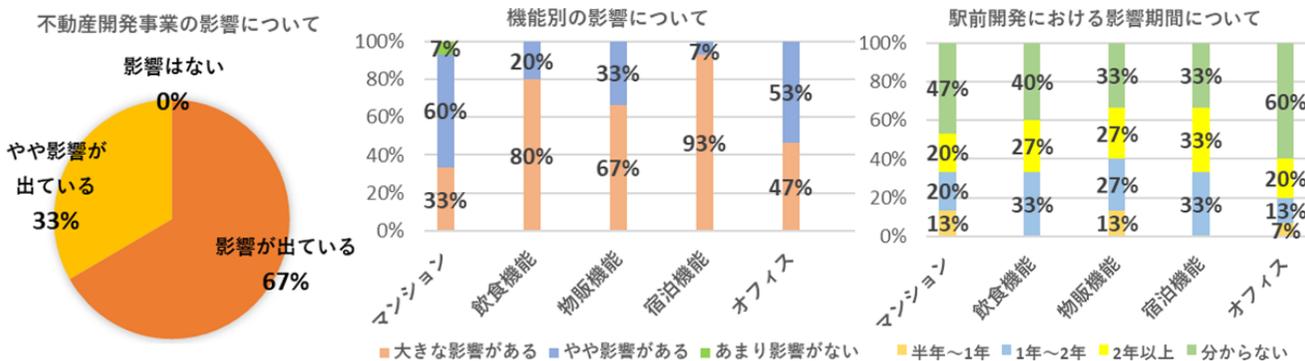
- ① 今年度中を目途に、第1期開発の開発事業者（優先交渉権者）を選定するプロポーザル等を実施
- ② 優先交渉権者として選定された民間事業者は、優先交渉権者たる地位において、事業計画の策定に向けて国、県及び呉市と協議・調整
- ③ 交通ターミナル等に関する協議が整った上で、呉市及び優先交渉権者の合意をもって、開発事業者として決定



(2) 民間開発事業者の意見

新型コロナウイルスの発生により、特に宿泊・飲食を中心とした開発ニーズに影響が出ているとともに、影響回復にどの程度の期間を要するか、不透明感がある状況となっています。

【令和2年度ニーズ調査（アンケート）より】



【民間事業者の意見】

- ・ 状況が不透明で、ほかの案件も含め、これまでの検討内容を白紙に戻して再検討している状況
- ・ 当面、新規出店については大きな影響が出ている。
- ・ 不動産開発市場に不透明感があり、現状では参画の可否を判断しづらい。

(3) 今後の方針

以下に掲げる状況等を踏まえ、プロポーザルの実施時期については、「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」での意見を踏まえながら、再検討することとします。

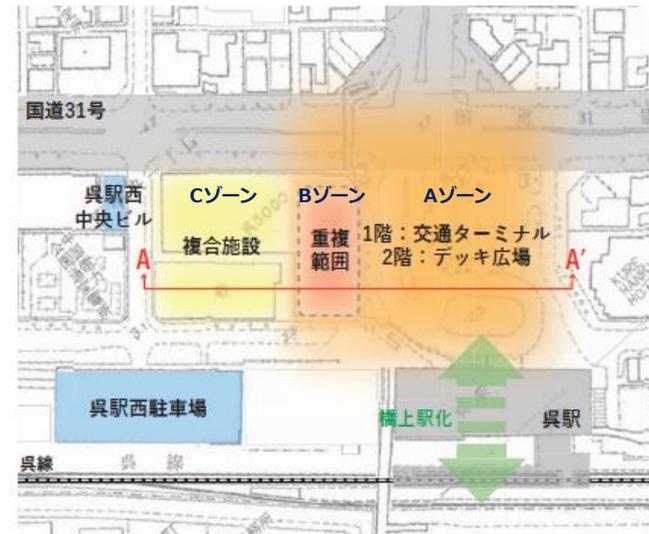
あわせて、交通ターミナル等（Aゾーン・Bゾーン）と複合施設（Bゾーン・Cゾーン）における導入機能の最適化を図るため、国と市が連携した共同プロポーザルの実施も視野に、引き続き、実施手法の検討を進めます。

ア 検討会の設置及び整備方針の公表により、国のバスタプロジェクトの一環として、Aゾーン・Bゾーンを国、呉市、民間事業者により共同で整備していく道筋が明らかになること。

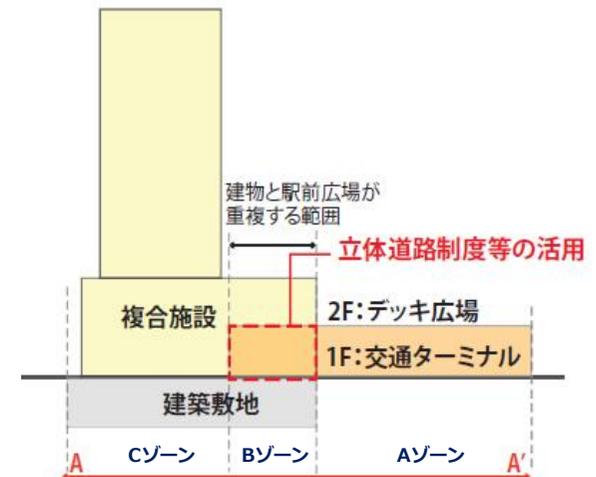
イ 道路法の一部改正によりコンセッション制度を活用した交通ターミナルの整備・運営が可能となり、整備手法の選択肢が増えたが、当該制度の活用の可否に関しては、今後更に国との調整が必要であること。

ウ 一方で、新型コロナウイルス発生の影響により、不動産開発市場に不透明感があること。

【配置イメージ】



【断面イメージ】



4 旧そごう呉店跡地の権利集約

呉駅周辺地域総合開発に向けた検討を加速するため、呉市による旧そごう呉店跡地の権利集約を行うこととします。

具体的には、令和2年12月を目途に、(株)そごう・西武、日本通運(株)が所有する権利を呉市が買い取り、呉市単独の財産とした上で、次世代のまちなか居住エリアの創出に向けて、高質な商業・にぎわい機能や居住機能の導入、将来のまちづくりへの継続的な貢献意欲（アーバンデザインセンターへの参画）などを重視したプロポーザルの実施手法の検討を進めます。

【権利集約のメリット】

- ・ 権利関係がシンプルになり、事業者の参画意欲が高まることが期待できる。
- ・ 整備手法等に関する国との調整を、より円滑に行うことができる。
- ・ 行政のみの判断でプロポーザルを実施できるため、まちづくりをより重視した条件設定が可能となる。

(参考) 民間開発事業者の意見

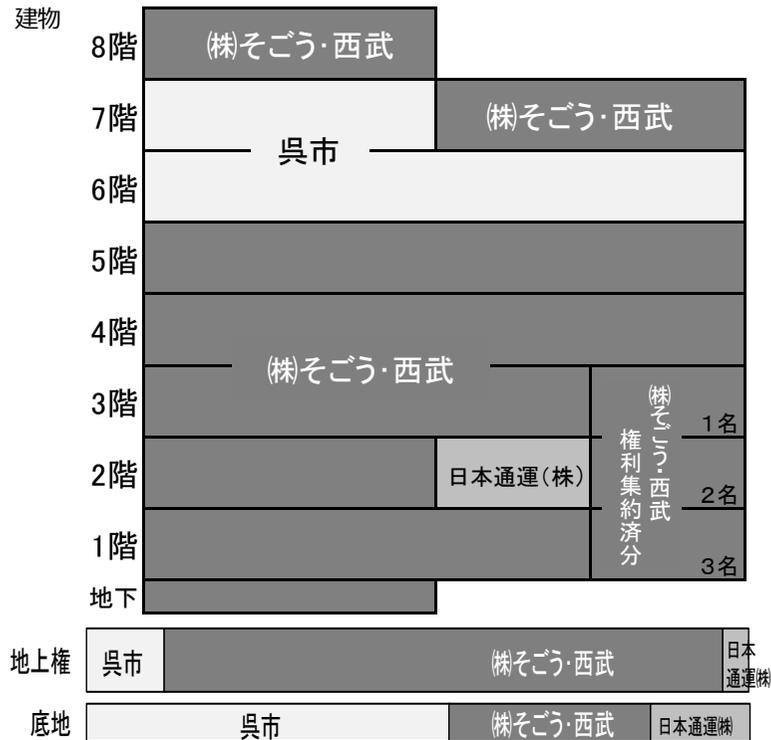
- ・ 単独所有財産になれば、利害関係者が少なく、参画しやすい。

(1) これまでの経緯等

年 月	概 要
昭和63年 2月	呉駅前西地区第1種市街地再開発事業の事業計画認可
平成 2年 3月	呉そごう開店
平成 2年 6月	呉駅前西地区第1種市街地再開発事業の事業終了認可
平成25年 1月	そごう呉店閉店
平成30年 5月	「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」の開催
平成31年 3月	「呉駅周辺地域総合開発に関する提言書」の提言
令和 元年 7月	「呉駅周辺地域総合開発基本計画検討会」の開催
令和 元年12月	(株)そごう・西武が個人権利者の権利集約を全て完了
令和 2年 4月	「呉駅周辺地域総合開発基本計画」の策定
令和 2年上半期 (予定)	「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」設置
令和 2年中 (予定)	国と呉市により「整備方針」を公表

(2) 物件の概要

物件イメージ図（現在）



ア 土地

(ア) 敷地面積 5,650.14㎡

(イ) 権利関係

所有者	敷地面積
呉市	4,455.61㎡
(株)そごう・西武	1,047.45㎡
日本通運(株)	147.08㎡
計	5,650.14㎡

イ 建物

(ア) 構造 鉄筋コンクリート造，地下1階・地上8階建て

(イ) 延べ面積 31,880.17㎡

(ウ) 建築年月 平成2年3月

(エ) 権利関係

所有者	専有面積 (共用部を除く。)
呉市	4,428.71㎡
(株)そごう・西武	18,698.42㎡
日本通運(株)	180.35㎡
計	23,307.48㎡

ウ 地上権

(ア) 権利の性質

自己所有地ではない土地上において建物等を所有するための権利で、借地借家法（平成3年法律第90号）の適用を受けます。

通常の借地権よりも価値が高く、法的保護が強い権利（物権）ですが、議会の議決の対象となる「不動産」には該当しません。

(イ) 地上権設定の経緯

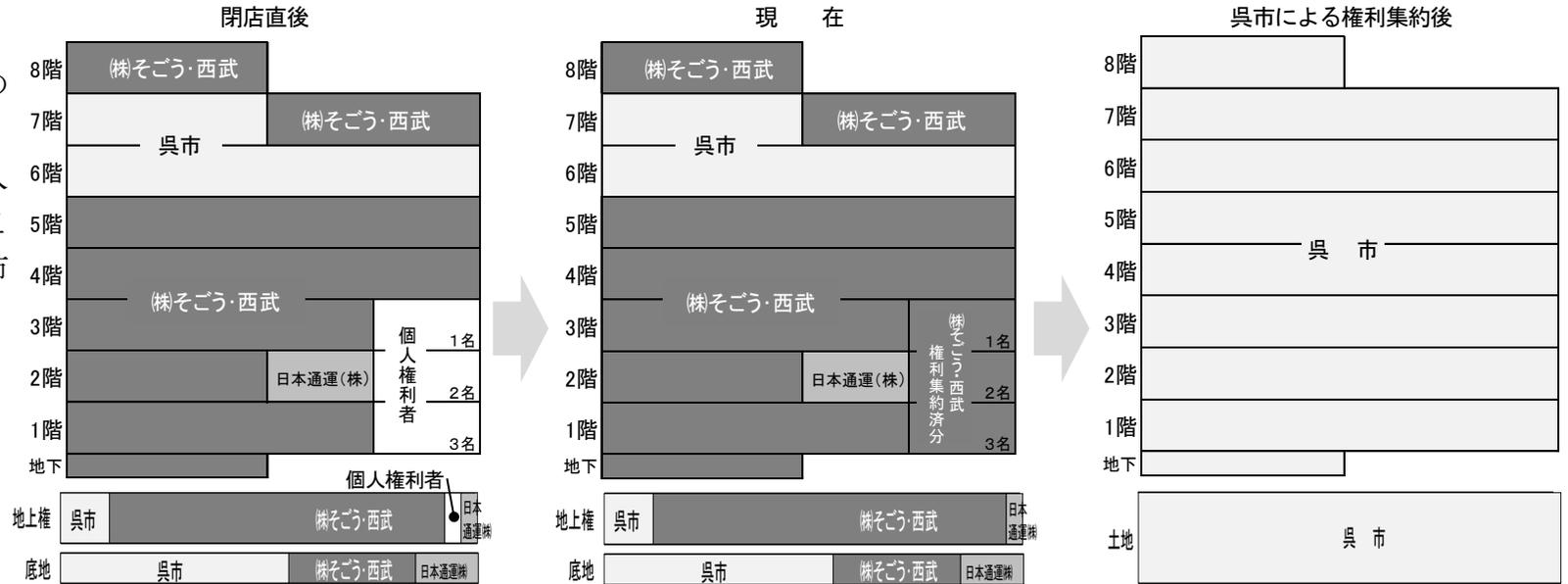
本物件は、呉駅前西地区第1種市街地再開発事業として整備されたため、都市再開発法（昭和44年法律第38号）の規定により「地上権」を設定することとされ、その価値は、同法に基づく「権利変換計画」において、土地の8割に相当する額とされたものです。

(ウ) 権利関係

地上権は、建物所有するための権利であることから、フロア別の価値割合に応じて権利関係が発生します。

(3) 権利集約の流れ

旧そごう呉店の閉店直後の関係権利者は9者でしたが、(株)そごう・西武による個人権利者の権利集約を経て、この度の権利集約により、呉市単独の財産となります。



(4) 買取り額（見込み）

呉駅前西再開発ビル管理組合において徴した鑑定評価による額を基本に、今後、(株)そごう・西武及び日本通運(株)と権利集約に向けた協議を進めます。

【鑑定評価概算額】		呉市	(株)そごう・西武	日本通運(株)	※ 四捨五入により、一部の合計値は一致しない。
土地 約 5.5 億円 (更地価格 約 14.0 億円 - 解体費用 約 8.5 億円)	地上権(8割) 約 4.4 億円	(7.4%) 約 0.3 億円	(91.2%) 約 4.0 億円	(1.4%) 約 0.06 億円	
	底地 (2割) 約 1.1 億円	(73.1%) 約 0.8 億円	(22.9%) 約 0.3 億円	(4.0%) 約 0.04 億円	
価値総額 約 5.5 億円	(20.0%) 約 1.1 億円	(78.0%) 約 4.3 億円	(2.0%) 約 0.1 億円	買取り見込額 4.4 億円	

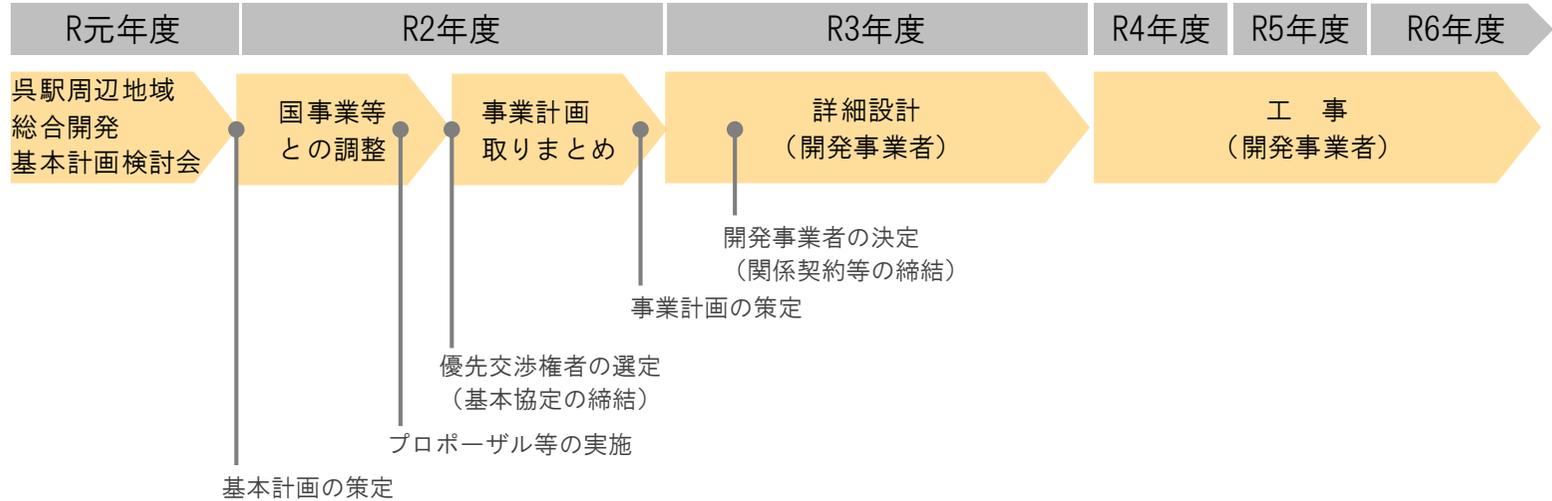
※ 呉駅前西再開発ビル管理組合が徴した鑑定評価に基づき、同組合総会において、契約締結の時点における適正価格を相互に最終確認し、土地等売買契約を締結します。

5 今後のスケジュール

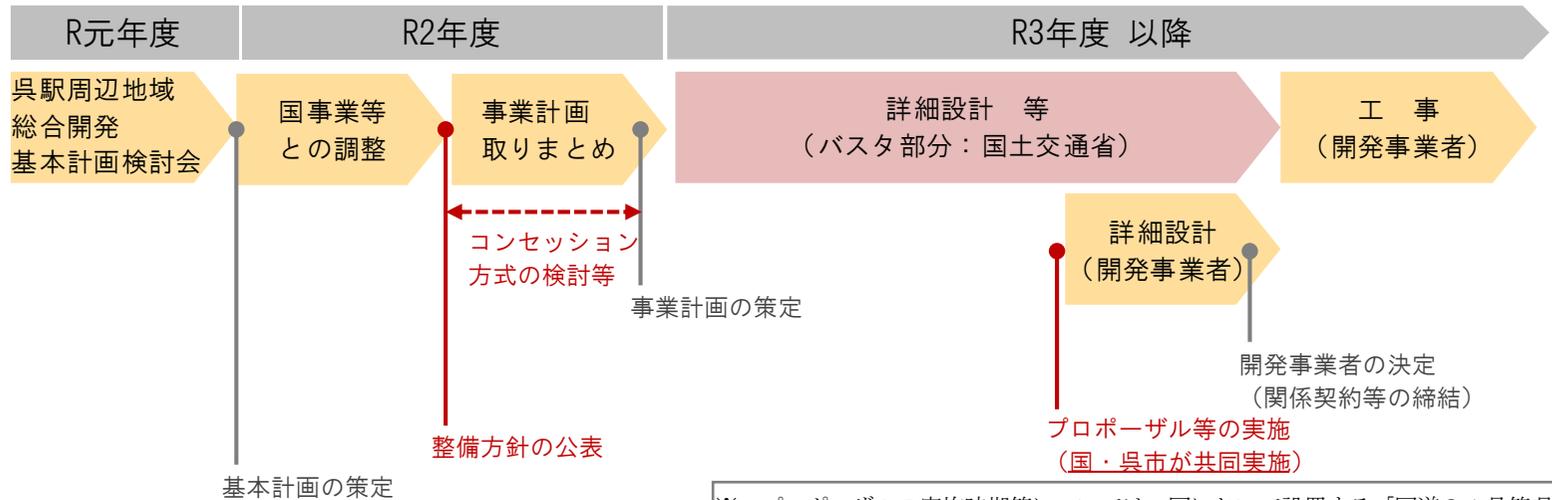
国において設置する「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」での意見を踏まえながら、プロポーザルの実施時期を再検討します。

導入機能の最適化を図るため、国のプロポーザルと呉市のプロポーザルを同時期に、かつ、連携して実施する手法について検討を進めます。

【基本計画策定時点】



【変更後】



※ プロポーザルの実施時期等については、国において設置する「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」での意見を踏まえながら、国と連携したプロポーザルの手法・時期について、改めて決定します。