

## 呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について（報告）

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について、報告します。

### 1 経過

- H 2. 3 そごう呉店 開店
- H25. 1 そごう呉店 閉店
- H30. 5～ 「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」開催
- H31. 3 「呉駅周辺地域総合開発に関する提言書」收受（同懇談会）
- R元. 7～ 「呉駅周辺地域総合開発基本計画検討会」開催
- R 2. 4 「呉駅周辺地域総合開発基本計画」策定（呉市）
- R 2. 9～ 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」開催（国・呉市）
- R 2.10 呉市が旧そごう呉店の権利集約を完了（買取価格：422,727,200円）
- R 3. 3 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」策定（国・呉市）
- R 3. 4～ 国の直轄事業として「一般国道31号 呉駅交通ターミナル整備」事業採択
- R 3.10 事業協力者選定プロポーザル募集の開始（募集要項の公表）
- R 4. 1 提案書の提出締切り（2グループが提案書を提出）
- R 4. 2 応募者プレゼンテーションの実施
- R 4. 3 事業協力者として「くれみらい」を選定
- R 4.11 事業協力者「くれみらい」を実施事業者として選定
- R 5. 1 実施事業者「くれみらい」が組成した「くれみらい特定目的会社」と呉市が財産譲渡に係る仮契約を締結
- R 5. 3 財産譲渡に係る関連議案3件を呉市議会において可決
- R 5. 4. 1 財産譲渡契約発効 / 既存建物の解体着工
- R 5. 6.29 国道31号呉駅交通ターミナル整備に係るECI発注において国と清水建設（株）が設計委託契約を締結

#### 【実施事業者の概要】

グループ名	くれみらい
代表者	五洋建設(株)
構成員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(株)増岡組</li> <li>・(株)GAパートナーズ</li> <li>・エクシオグループ(株)中国支店</li> <li>・(株)東急コミュニティー</li> <li>・(株)マクニカ</li> <li>・ひろぎんエリアデザイン(株)</li> </ul>

#### 【特定目的会社の概要】

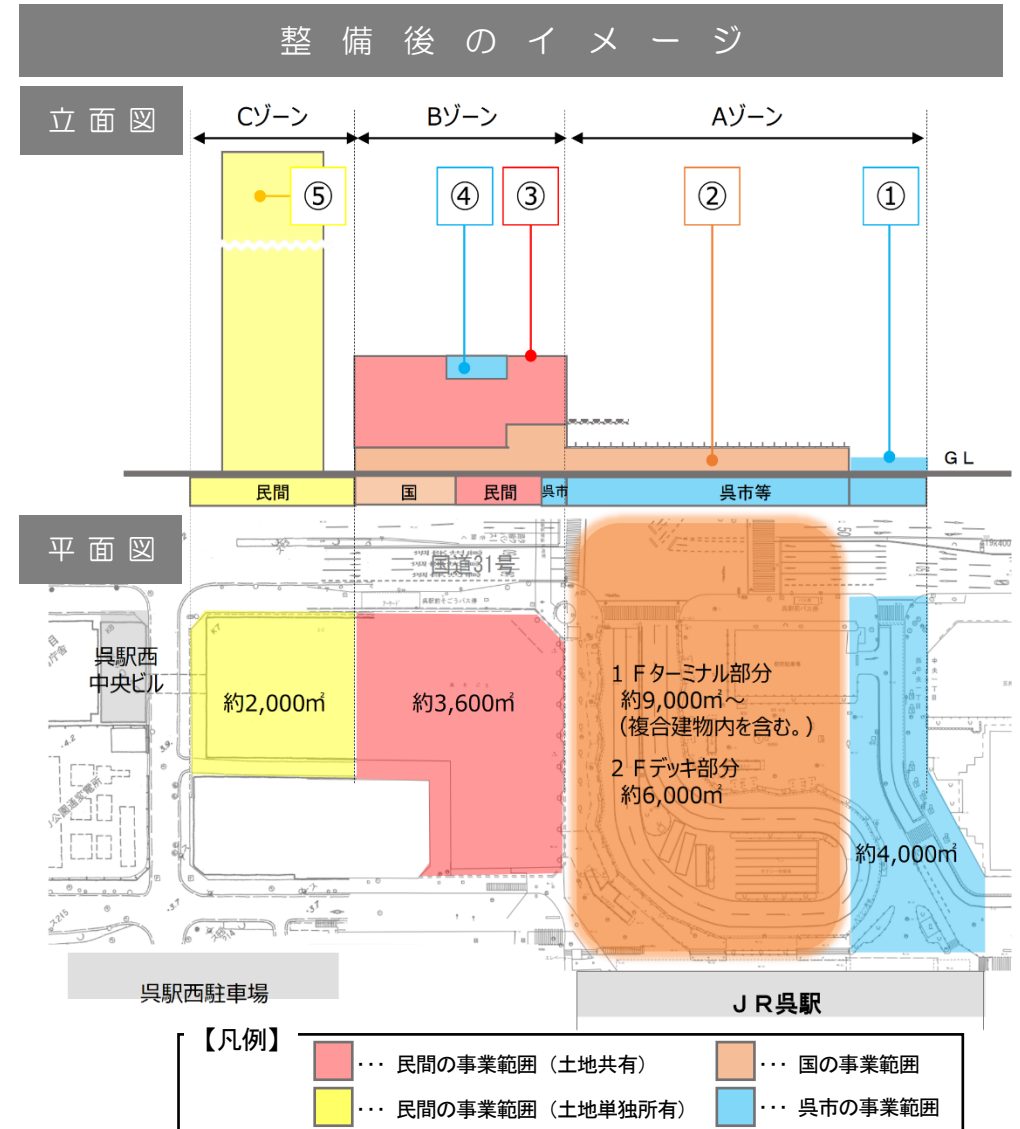
所在地	東京都港区元赤坂1丁目1番7号
名称	くれみらい特定目的会社
代表者	代表取締役 野坂 照光

#### 【契約の概要】

区分	Cゾーン関係 (居住用後継建物敷地)	Bゾーン関係 (商業用後継建物敷地)
契約内容	・Cゾーンの土地と旧そごう呉店既存建物の全部を無償譲渡	・Bゾーンの土地を509,000,000円で有償譲渡
主な条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧そごう呉店既存建物の全部を解体撤去すること。</li> <li>・整備計画書に即した整備を行うこと。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備計画書に即した整備を行うこと。</li> </ul>

## 2 全体事業区分（参考）

事業区分	概要
① 一般車送迎スペース整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>呉市の事業範囲です。</li> </ul>
② 一般国道31号呉駅交通ターミナル整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>国の直轄事業範囲です。</li> <li>呉市は、実施事業者とともに交通ターミナルに導入すべき機能について、市としての考え方を整理し、国と必要な協議を行います。</li> </ul>
③ そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【商業機能等導入】	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間の事業範囲です。</li> <li>呉市は、商業、業務等機能の導入を条件に土地を有償譲渡することで、民間主体による都市機能の整備を誘導します。</li> <li>主に民間主体で、②による国の呉駅交通ターミナル整備と④による呉市の公益機能導入を充足する複合建物を整備します。</li> </ul>
④ 呉市による建物区分所有権取得【公益機能導入】	<ul style="list-style-type: none"> <li>呉市の事業範囲です。</li> <li>呉市が示す要求水準書に基づき、複合建物内で整備された公益機能に係る建物の区分所有権を、呉市が取得します。</li> </ul>
⑤ そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【居住機能等導入】	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間の事業範囲です。</li> <li>呉市は、既存建物全部の解体撤去及び居住機能等の導入を条件に土地及び既存建物の全部を無償譲渡することで、民間主体による都市機能の整備を誘導します。</li> </ul>



※ 面積及び形状等は、概数及びイメージであり、確定した内容ではありません。  
今年度から進めている国の交通ターミナルの実施設計及び複合建物の実施設計での調整を経て、最終的に決定されます。

### 3 B・Cゾーンの整備計画の概要

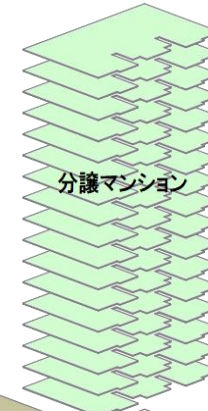
#### (1) 都市機能の導入規模

- ・ 事前のニーズ調査による想定を大きく上回る、豊富で多様な都市機能を導入

導入規模の変遷					
【プロポーザル条件】		【プロポーザル提案時】		【整備計画】	
商業・業務等機能	3,000㎡以上	商業・業務等機能	7,800㎡	商業・業務等機能	10,913㎡
		商業施設	2,540㎡	商業施設	4,586㎡
		医療・スポーツ施設	2,730㎡	医療・スポーツ施設	4,332㎡
		オフィス	2,530㎡	オフィス	1,995㎡
		高齢者福祉施設	2,780㎡	高齢者向け賃貸住宅等	1,839㎡
居住機能	100戸以上	居住機能(120戸/21階建て)	8,660㎡	居住機能(120戸/23階建て)	9,014㎡
		総床面積(専有面積)	19,240㎡	総床面積(専有面積)	21,766㎡

・ 引き続き、実施事業者において、最適なテナント配置の検討及び国の整備範囲との調整を行っているため、最終的な整備面積は変動する場合があります。

・ 面積が変動する場合でも、  
 ・ 民間都市機能 10,000㎡以上  
 ・ 居住機能 120戸以上  
 等の基本条件は遵守することとしています。



#### (2) 商業、業務等機能

- ・ 新たな価値と賑わいを創出する商業機能
- ・ そのほか、クリニックモールやフィットネスなどの多様な都市機能

#### (3) 居住機能

- ・ まちなか居住を促進する高層マンション
- ・ クリニックモール等と連携する高齢者向け賃貸住宅

#### (4) 公益機能

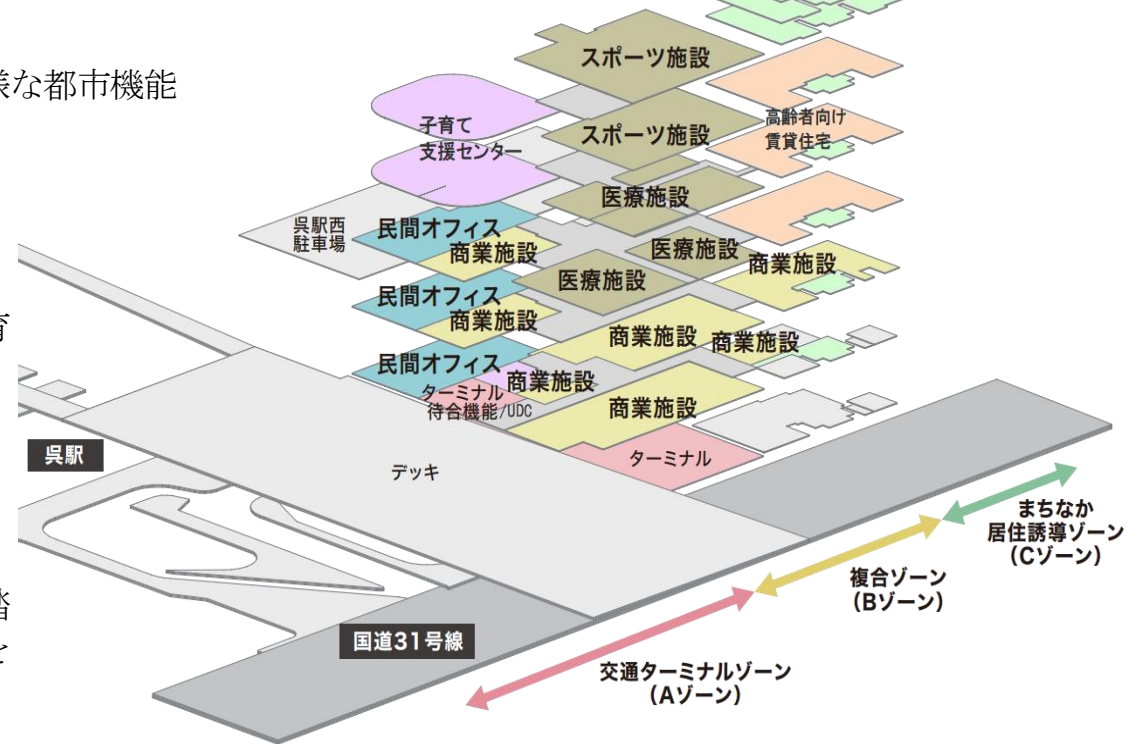
- ・ 対象年齢を拡大し、機能を拡充する「呉市すこやか子育て支援センター」
  - ・ アーバンデザインセンターの活動拠点
- ※ 実施事業者の各構成員が、組成と運営に主導的に参画。開発利益の一部をアーバンデザインセンターの運営資金として呉市に寄附(予定)

#### (5) 防災機能

- ・ 国が整備する国道31号呉駅交通ターミナルの機能を踏まえながら、国・呉市・実施事業者が連携して防災機能を導入(テナントでの帰宅困難者の受入れ等)

#### (6) スマートシティの起点形成に向けた取組

スマートシティの発信拠点の形成に資する建物OSを民間側で実装



## 4 現在の取組状況

国道31号呉駅交通ターミナル整備の発注者である国及び設計受託者である清水建設（株）を中心に、呉市、くれみらい、交通事業者等が調整を図りながら、各機能の実施設計を進めています。

### (1) 国道31号呉駅交通ターミナル整備（国）

- ・ 1階交通ターミナルの形状・機能及び2階デッキの高さ・レイアウトを検討中
- ・ また、有識者等の意見を参考に、国において全体の意匠・デザインを検討中
- ・ 現在の進捗状況を踏まえると、令和6年9月頃を目標に実施設計を終える見込み

### (2) 一般車送迎場整備（呉市）

- ・ 令和4年度に基本設計を完了
- ・ 国道31号呉駅交通ターミナル整備におけるバス・タクシーのターミナル部分と一体的に検討する必要があることから、呉市の基本設計を基に、国が主体となって全体調整中

### (3) 複合建物（商業、業務等機能・居住機能）整備（くれみらい）

- ・ 複合建物と重複する部分の柱の位置等について、国とくれみらいが調整中

### (4) 公益機能（呉市・くれみらい）

複合建物の柱の位置等を踏まえながら、呉市とくれみらいにおいて、公益機能の配置、機能等を検討中

#### ア 子育て支援センター

- ・ 呉市とくれみらいにおいて、配置、機能等を検討中（面積約1,800平方メートル）
- ・ 子育て中の親子（乳幼児、児童等）を対象とする従来の子育て支援機能に加え、中高生等ユース世代の居場所の整備などの機能拡充を検討中

#### イ アーバンデザインセンター

- ・ 呉市とくれみらいにおいて、配置、機能等を検討中（面積約200平方メートル）
- ・ 国において実施設計中の呉駅交通ターミナルの配置を踏まえながら、整備位置を国と調整中

(5) そのほか関連する取組

ア 呉駅交通ターミナル2階デッキでの賑わい創出（呉市・国）

【参考】ワークショップ取りまとめ

- 2階デッキの実施設計，管理運営など国の検討に資するよう，ワークショップを開催
- 今後も，国と呉市で連携し，ワークショップやニーズ調査等を実施する予定

【開催概要】（R5.8.5開催）

テーマ

「呉駅前空間ビジョン2023  
みんなで語る  
呉駅前デッキの未来像」

【ファシリテーター】

呉工業高等専門学校 神田 教授

【コメンテーター】

広島大学大学院 塚井 准教授

呉工業高等専門学校104名，  
市立呉高等学校122名及び市内  
事業主34名へのプレアンケート・  
プレインタビューを経て，土曜夜  
市で8名の学生・事業主に登壇い  
ただき，公開パネルディスカッ  
ションを開催

⑪ Wi-Fi・充電設備・災害時通信

今や生活に欠かせない  
Wi-Fi設備と充電設備  
災害時の安否確認にも



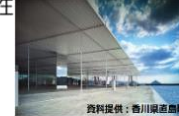
⑫ サイネージ

平時は交通・観光情報、大型サイ  
ネージでスポーツ観戦イベントも。  
災害時には信頼できる災害情報を  
発信する各種  
のサイネージ



⑬ 清潔感やデザイン性

モチーフにこだわり過ぎず、  
清潔感やまちの風景（灰が峰な  
ど）を活かしたさりげない  
デザイン性



⑭ ユース世代の学習・交流スペース

賑わいたくてもお小遣いが...  
そんなユース世代の隠れ家  
学習・交流スペース



① イス・テーブル

人流を滞らせず  
誰もが「ほどよく」休める  
イスやテーブル



⑩ 2階デッキへの縦動線

キッチンカーや災害時の資機材、  
将来的には次世代EVリフトを  
運ぶ縦動線



⑮ 防災拠点機能

平時には賑わい拠点、  
災害時には防災拠点に。  
「道の駅」のような防災機能



呉駅交通ターミナル2階デッキ  
15の視点

～ 呉駅交通ターミナル2階デッキでの  
賑わい創出に向けたワークショップ とりまとめ ～



② イベントスペース

普段はベンチやキッチンカーハース  
として使える柔軟性を備えた  
イベントスペース



⑨ 電気・上下水・ガス

平時には賑わいを  
災害時には帰宅困難者を  
支える電気・上下水・ガス等  
インフラ設備



③ 監視カメラ

利用者の安全・安心をまもり、  
今後のAI技術の進展にも  
貢献する監視カメラ



⑧ 呉らしいコンテンツ

キーワードは「呉らしさ」  
地域版バスターミナルコンテンツで  
フードコートやマーケットを



⑦ シェアキッチン

地元飲食店のサテライト、  
若者のチャレンジの場にも  
シェアキッチン



⑥ 物販・飲食ブース

コンビニにはない魅力。  
地元志向の物販・飲食  
ブース



⑤ 屋根

平時にも災害時にも。  
雨や日差しから利用者を守る  
大きな屋根



④ 植樹

癒やしと機能性を  
兼ね備えたグリーンの配置



【これまで御協力いただいた皆様】 各学校の特別授業や、別途実施している「2階デッキでの賑わい創出に向けた対話型ニーズ調査」に参加いただいている皆さまの御意見を基に作成しています。  
(50首順) 市立呉高等学校 様、呉広域商工会 様、呉工業高等専門学校 様、くれフレンドシップパートナーズ 様、クリエイターズラボ 様、中通り商店街 様、駅よこ0番地商店街 様、呉飲食組合 様、NPO法人SYL 様  
※ 今後も引き続き、市内の学生や生徒の皆様や、ニーズ調査への新規参加者の皆さまに御意見を伺いながら、適宜、追記・修正を行ってまいります。

## イ アーバンデザインセンターの組成に向けた取組（呉市）

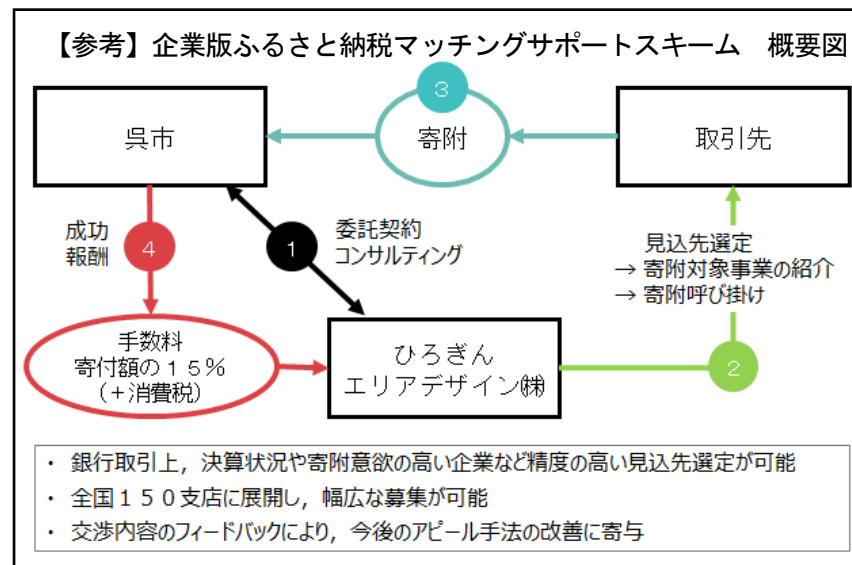
- ・アーバンデザインセンターの前身組織であるKUREスマートシティコンソーシアムに、これまでの「呉市」、「広島大学」、「呉工業高等専門学校」及び「復建調査設計(株)」に加え、くれみらいの構成員7者が参画
- ・アーバンデザインセンター組成後の活動資金を獲得するための一つの手法として、ひろぎんエリアデザイン(株)の「企業版ふるさと納税マッチングサポートスキーム」の試行を開始

## ウ 交通社会実験（呉市・国）

国と連携し、次世代モビリティの導入に向けた交通社会実験を継続的に実施

### 【これまでの交通社会実験】

- ・令和元年度 燃料電池バス走行実験
- ・令和2年度 自動運転バス走行実験
- ・令和4年度 自動運転EVバス走行実験（磁気マーカを活用）



### 【令和5年度 実験概要】

国と連携し、ハンドルがないタイプの自動運転車両で交通社会実験を実施

- ・実験期間 R6. 1. 18(木)～1. 21(日)
- ・使用車両 NAVYA ARMA

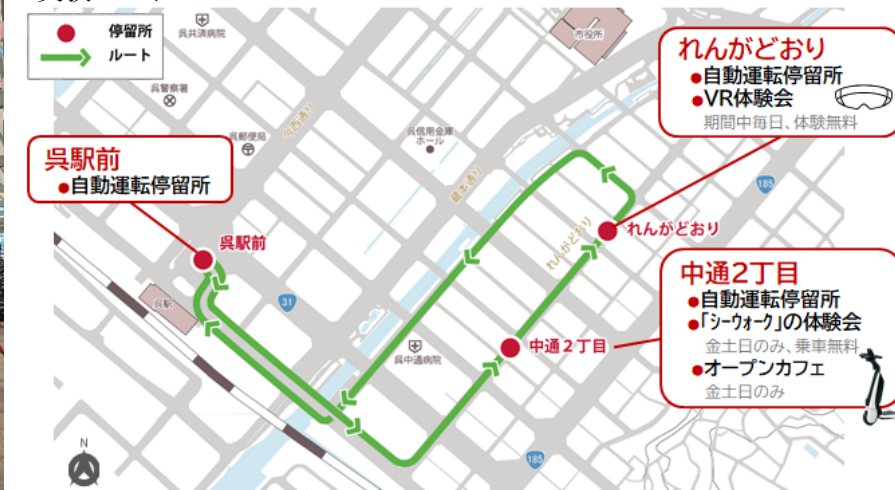
乗車定員 10名（うち2名は運行スタッフ）  
 全長 4.75m 全幅 2.11m 全高 2.65m  
 最高速度 18km/時

- ・事前予約制（観光アプリ「マイクレ」経由）
- ・運賃無料

れんがどおり  
 を試走中の  
 自動運転車両



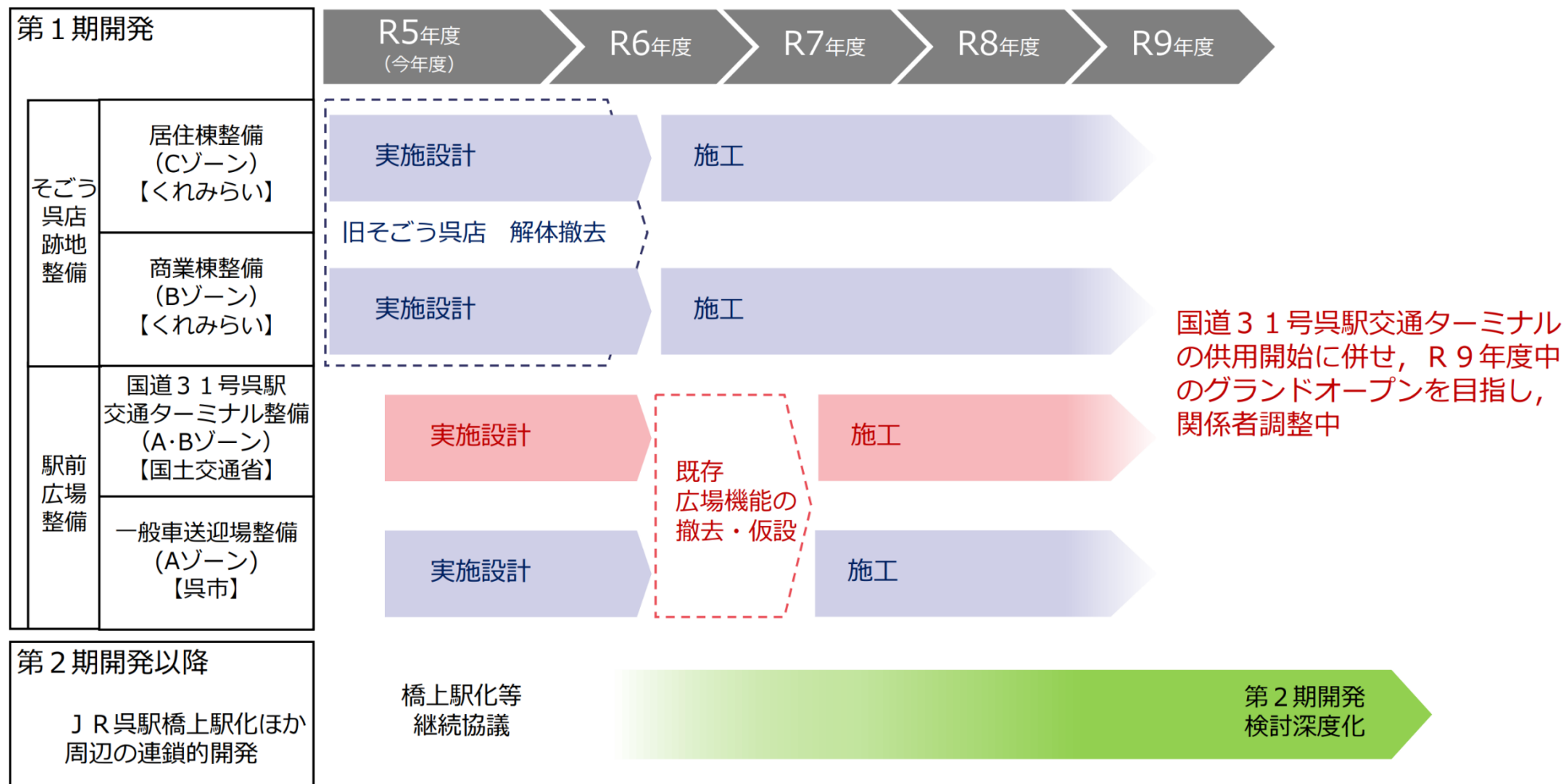
<実験ルート>



## 5 全体スケジュール

下図は、呉市が目指す目標スケジュールです。

(国道31号呉駅交通ターミナル整備の実施設計を国に進めていただいております、国において正式な工期は確定していません。)



※ 一般車送迎場の実施設計及び旧そごう呉店の解体撤去は、令和6年3月末完了の予定でしたが、国の実施設計の進捗を踏まえながら、令和6年9月頃までを目途に期限を延伸する予定です。これら業務の延伸によるスケジュールへの影響はありません。