

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について

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. 3 事業協力者として「くれみらい」を選定 (呉市)
- R 4.11 事業協力者「くれみらい」を実施事業者として選定 (呉市)
- R 5. 1 呉市及びくれみらい特定目的会社において財産譲渡に関する仮契約を締結 (呉市)
- 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 (呉市)
- R 5. 4 財産譲渡契約発効 / 既存建物の解体着工 (呉市・くれみらい)
- R 5. 6 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 (国)
- R 6. 7 既存建物の解体完了 (くれみらい)
- R 6. 8 後継建物の施工着手 (くれみらい)
- R 7. 3.19 国道31号呉駅交通ターミナル運営等事業の実施方針の公表 (国)
- R 7. 3.24 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)が工事請負契約(1期工事)を締結 (国)
- R 7. 3.25 国道31号呉駅交通ターミナル整備事業の進捗状況(事業費見直し)を公表 (国)
- R 7. 3.27 国道31号呉駅交通ターミナル整備工事に係る契約者の選定経緯について公表 (国)

【実施事業者の概要】 ※ 下線部はSPCを組成

グループ名	くれみらい
代 表 者	五洋建設(株)
構 成 員	・ (株)増岡組 ・ (株)GAパートナーズ ・ エクシオグループ(株)中国支店 ・ (株)東急コミュニティー ・ (株)マクニカ ・ ひろぎんエリアデザイン(株)

【特定目的会社(SPC)の概要】

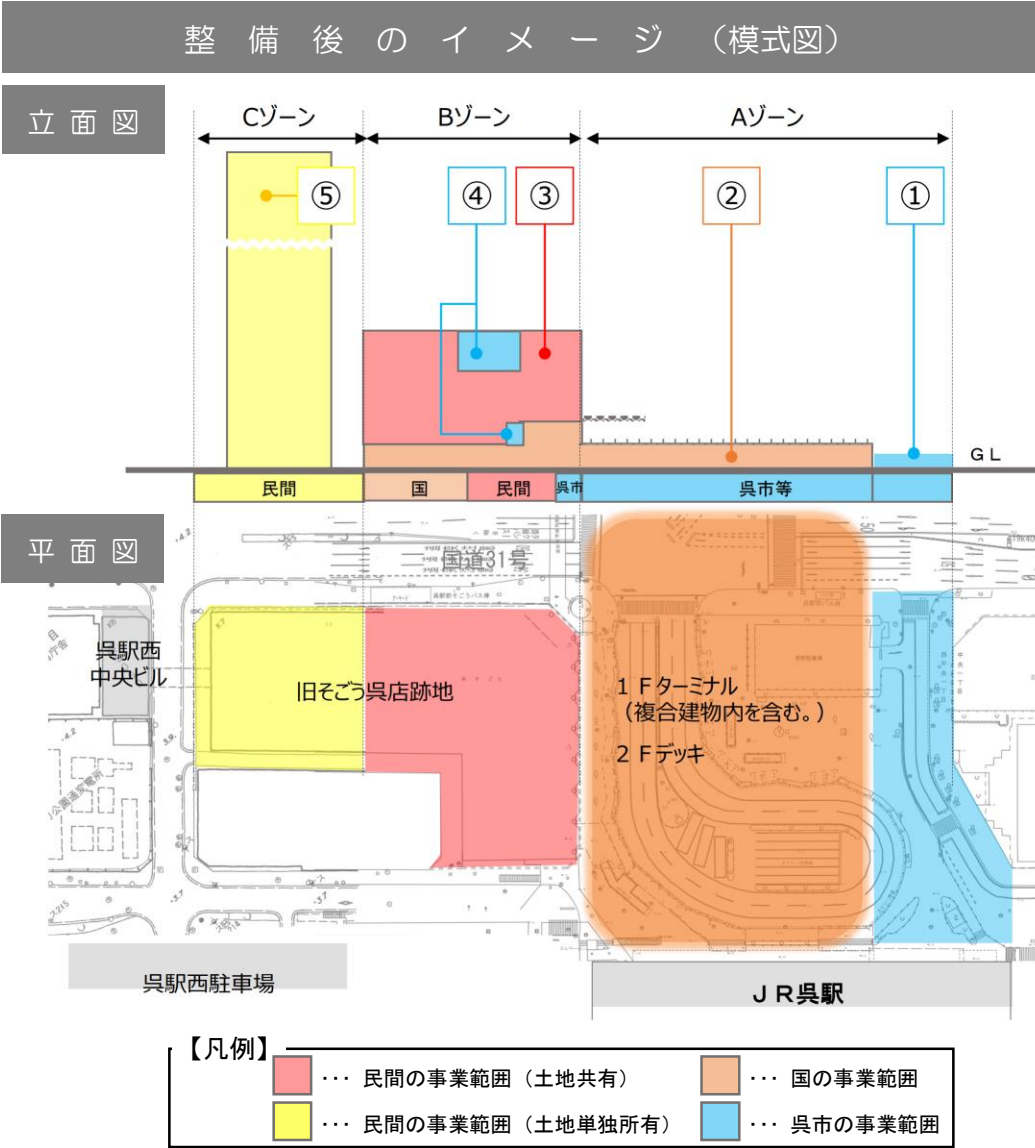
所 在	東京都港区元赤坂1丁目1番7号
名 称	くれみらい特定目的会社
代 表 者	代表者 取締役 野坂 照光

【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	・ 旧そごう呉店既存建物の 全部を解体撤去すること。 ・ 整備計画書に即した 整備を行うこと。	・ 整備計画書に即した 整備を行うこと。

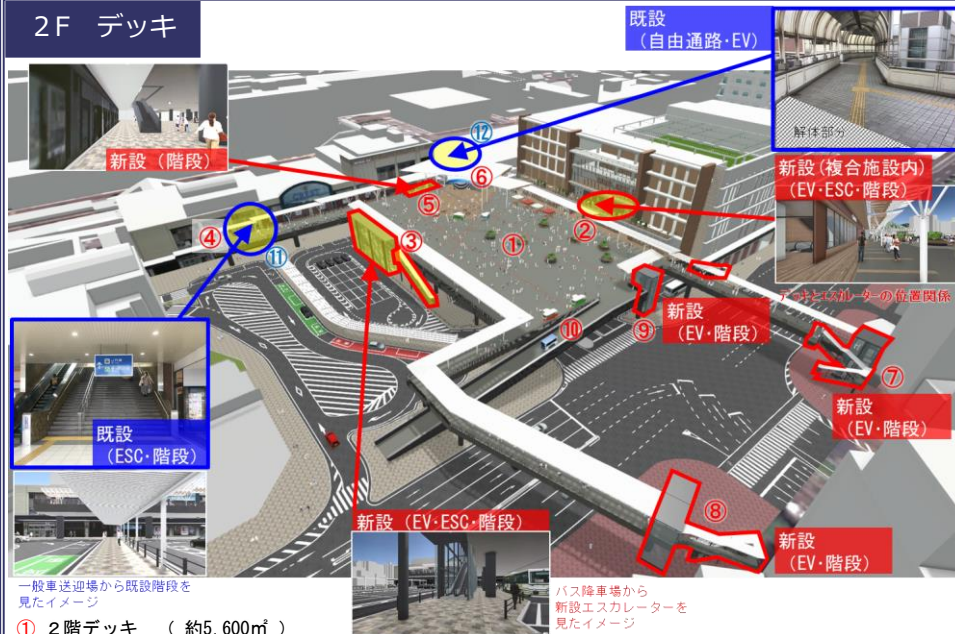
2 全体事業区分（参考）

事業区分		概要
①	一般車送迎場整備	- 呉市の事業範囲です。 ②の国による呉駅交通ターミナル整備と連携しながら、一体的に整備します。
②	一般国道31号呉駅交通ターミナル整備	- 国の事業範囲です。 ③の民間主導でそごう呉店跡地に商業機能等を導入するBゾーンと敷地が重複することから、民間建物の柱の位置などを入念に調整の上、整備します。
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】	- 民間の事業範囲です。 - 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。 - 民間主体で、②の国による呉駅交通ターミナル整備と④の呉市による公益機能導入を充足する複合建物を整備します。
④	呉市による建物区分所有権取得【公益機能導入】	- 呉市の事業範囲です。 - 呉市が示す要求水準に基づき、民間事業者が複合建物内で公益機能を整備し、呉市がその区分所有権を買取ります。 2階に公・民・学の連携拠点「アーバンデザインセンター」を、高層階に呉市子育て支援センター「くれくれ・ば」の機能を導入します。
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】	- 民間の事業範囲です。 - 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。



総合交通拠点（一般国道31号呉駅交通ターミナル・一般車送迎場）

2F デッキ



一般車送迎場から既設階段を見たイメージ

- ① 2階デッキ（約5,600㎡）
- ② エレベーター・エスカレーター・階段（新設／複合建物内・バス乗降場へ接続）
- ③ エレベーター・エスカレーター・階段（新設／バス降車場へ接続）
- ④ JR呉駅改札前への接続（新設／延伸デッキ・建物開口）
- ⑤ 階段（新設／呉駅前歩道へ接続）
- ⑥ 階段・スロープ（新設／既存自由通路へ接続）
- ⑦ エレベーター・階段（新設／国道31号北西側歩道へ接続）
- ⑧ エレベーター・階段（新設／国道31号北東側歩道へ接続）
- ⑨ エレベーター・階段（新設／国道31号南側歩道へ接続）
- ⑩ 車両昇降スロープ（緊急時・イベント時の特定車両の乗り入れを想定）
- ⑪ 【既設】エスカレーター・階段
- ⑫ 【既設】エレベーター

1F 交通ターミナル



- ① バス乗降場（乗降8分・待機5分）
- ② バス降車場（降車4分）
- ③ タクシー乗降場（3分）
- ④ タクシー待機場（24分）
- ⑤ 一般車送迎場（8分・マイクロバス1台分・身体障害者用車両1台分）

複合建物（そごう呉跡地）



居住用後継建物

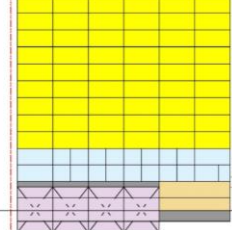
- ・地上20階建て
- ・敷地面積 約2,000㎡
- ・延べ面積 約15,161㎡

商業用後継建物

- ・地上7階建て
- ・敷地面積 約3,651㎡
- ・延べ面積 約18,336㎡

※ 複合建物の整備概要は、建築確認申請時点の内容であり、今後、必要な変更を加えていくことを前提としています。

※ 民間テナントについては、民間実施事業者「くれみらい」グループにおいてオープン前まで、最適な組合せを検討の上、決定します。



2F デッキ

居住用後継建物

4F～20F
(民間機能)

- ・分譲マンション
(154戸)

2F・3F
(民間機能)

- ・高齢者向け賃貸住宅
(30戸)

1F エントランス等

商業用後継建物

※ 7Fは共益機能です。

2F～4F
(民間機能)

- ・飲食
- ・物販
- ・オフィス

5F・6F
(公益機能)

- ・呉市子育て支援センター（くれくれ・ぽ）
- ※ 「ユース世代の居場所」機能を新設

5F・6F
(民間機能)

- ・クリニック
- ・健診センター
- ・フィットネス
- ・多目的コート

2F
(公益機能)

- ・バス待合
- ・アーバンデザインセンター

1F ・バスターミナル

※ 複合建物1Fにおいて、国が整備するバスターミナルを拡張します。

4 国道31号呉駅交通ターミナル整備の進捗状況等

(1) 事業費の見直し

ターミナル利用者の利便性を考慮した構造の追加，労務費・物価の上昇等により，事業費が増加しました。

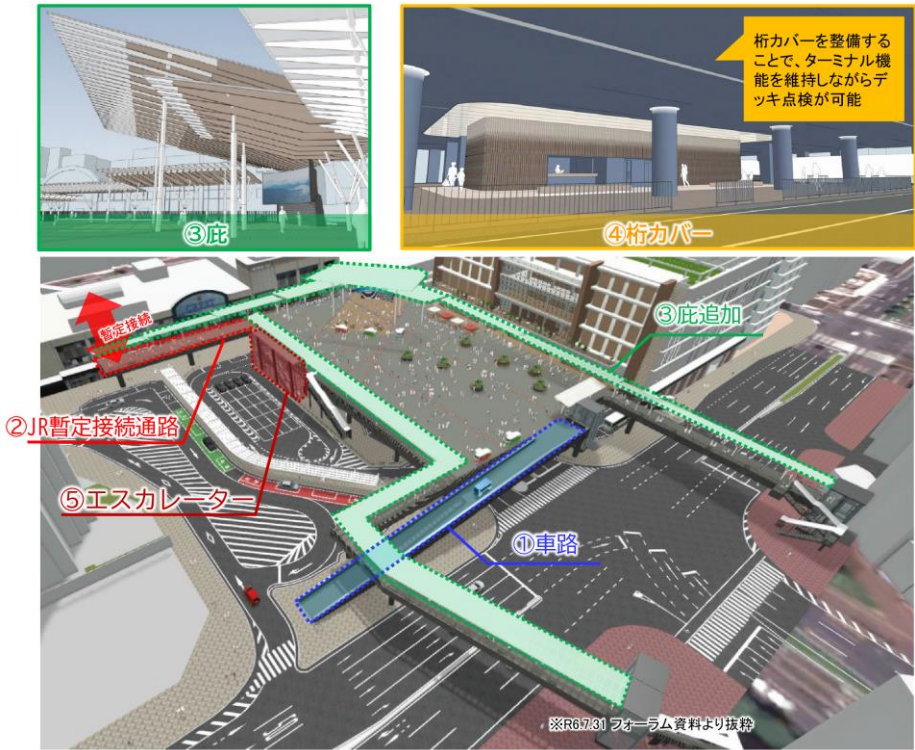


【増加要因】

要因 1	災害時には防災拠点に，平常時・イベント時には憩いや賑わいの場として活用できるようデッキ形状を変更	約 30 億円 増
要因 2	平常時や災害時における防災機能及び利便性を確保するため，必要な施設を追加	約 84 億円 増

(具体的な追加施設)

- ① 災害対応車両や賑わい空間活用が可能な車路を整備
- ② 南北自由通路の計画に合わせてJR駅舎へ暫定接続通路を整備
- ③ 歩行者通路における^{ひさし}庇と防災一時避難エリア（賑わい空間活用）の庇を整備
- ④ デッキの維持管理のしやすさを考慮し，桁カバーを整備
- ⑤ 利用者の利便性を考慮し，エスカレーターを整備



要因 3	労務単価の上昇及び特殊鋼材を始めとする主要建設資材等単価の上昇	約 16 億円 増
------	---------------------------------	-----------

※ これら事業費の見直しに関連して呉市の費用負担はありません。

(2) 工事請負契約の概要

「全体工期が5年を超えることが判明したことから、工事を1期工事及び2期工事の二つに分割した」とされています。

ア 1期工事

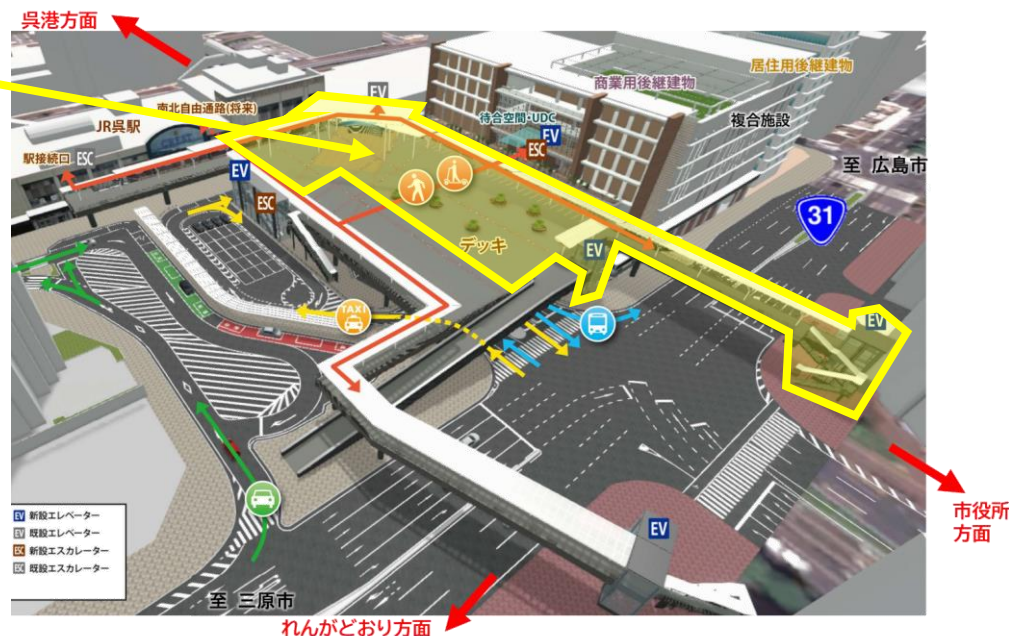
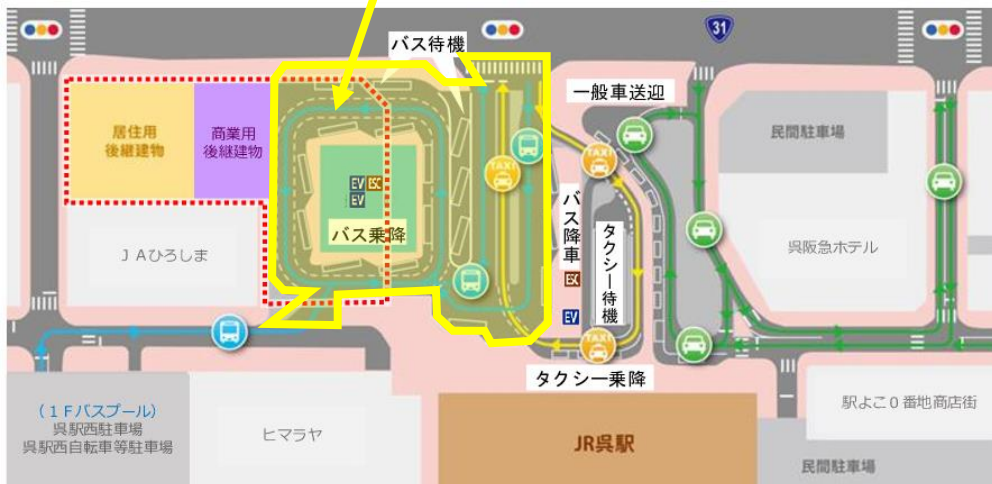
設計事業者である清水建設株式会社と国において、価格交渉及び見積合わせを行い、妥当性を検証の上、次のとおり工事請負契約が締結されました。

- ・工事名 令和6年度国道31号呉駅交通ターミナル整備1期工事
- ・発注者 国土交通省 中国地方整備局
- ・受注者 清水建設株式会社
- ・契約締結日 令和7年3月24日
- ・工期 令和7年3月25日～令和9年5月31日
- ・契約金額 7,694,500,000円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

イ 2期工事

「優先交渉権者（清水建設株式会社）と改めて価格等交渉を行う」とされています。

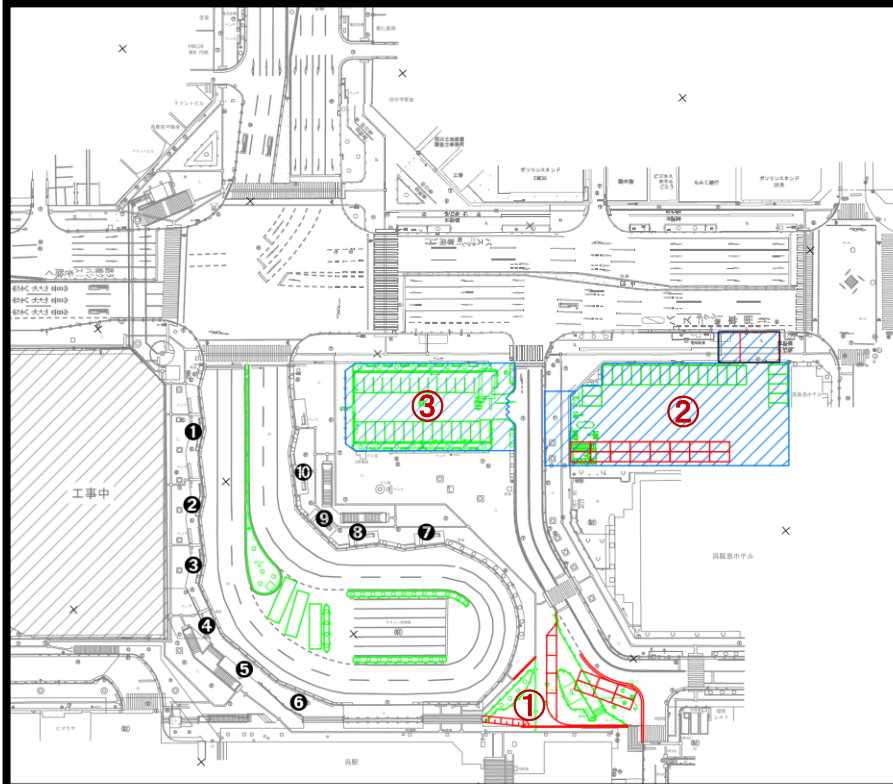
1期工事の施工範囲（現時点での想定）



(3) 工事の進め方

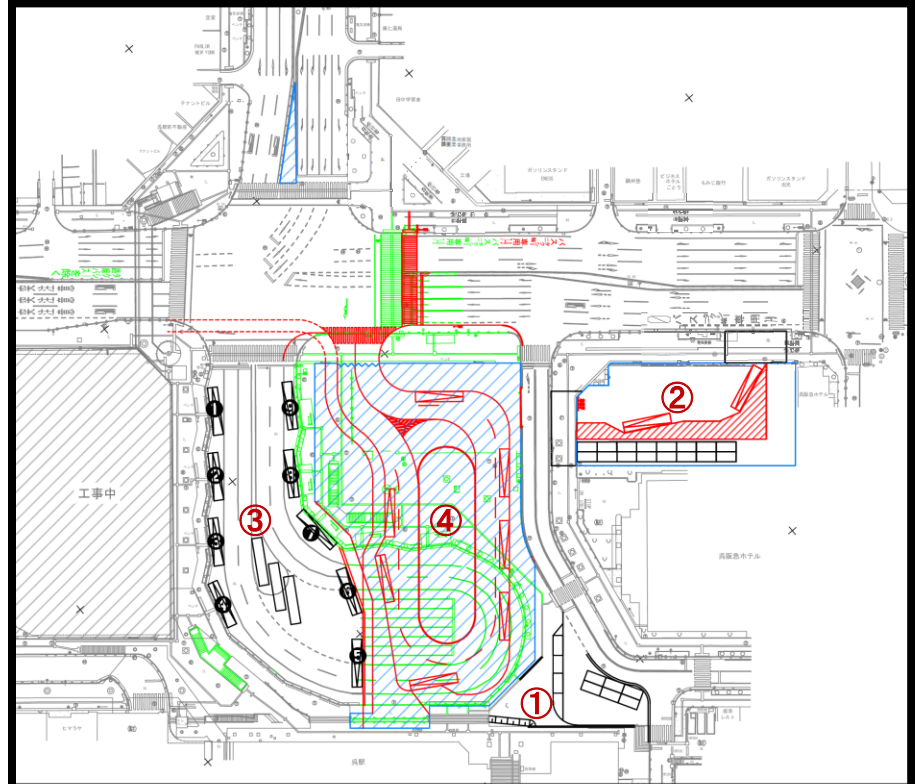
1 期工事

STEP 本格着工（自動車整理場の撤去）
1 【工事時期】 R7年度 第1四半期（約3か月）



- ① 仮タクシー乗降場整備
- ② 阪急ホテル北側に仮タクシー待機場，仮バス乗降場整備
- ③ 駅前広場内駐車場の廃止

STEP バス・タクシー乗降場の切替え
2 【工事時期】 R7年度 第2四半期（約3か月）



- ① 仮タクシー乗降場・待機場使用開始
- ② 阪急ホテル北側仮バス乗降場使用開始
- ③ 駅前広場内バス乗降場(西)縮小
- ④ 駅前広場内仮バス乗降場(東)整備

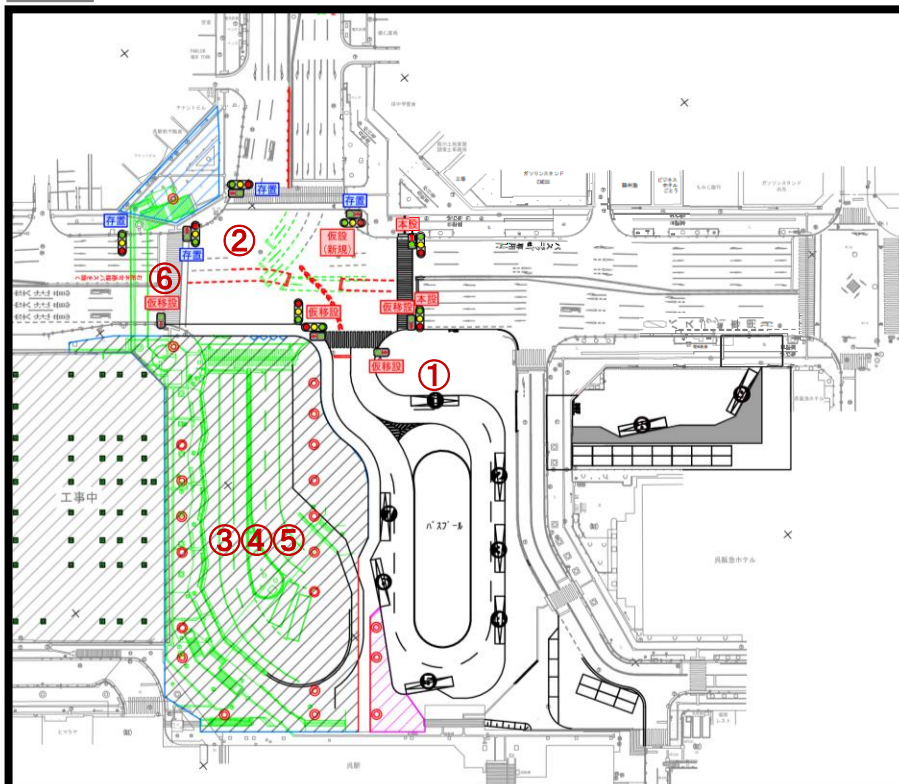
【凡例】

- : 現況撤去
- : 施工範囲
- ▨ : 作業範囲
- : デッキ作業範囲

※ 各ステップの時期・期間は、現時点でのおおよその目安であり、現地着工後の状況により変更される場合があります。

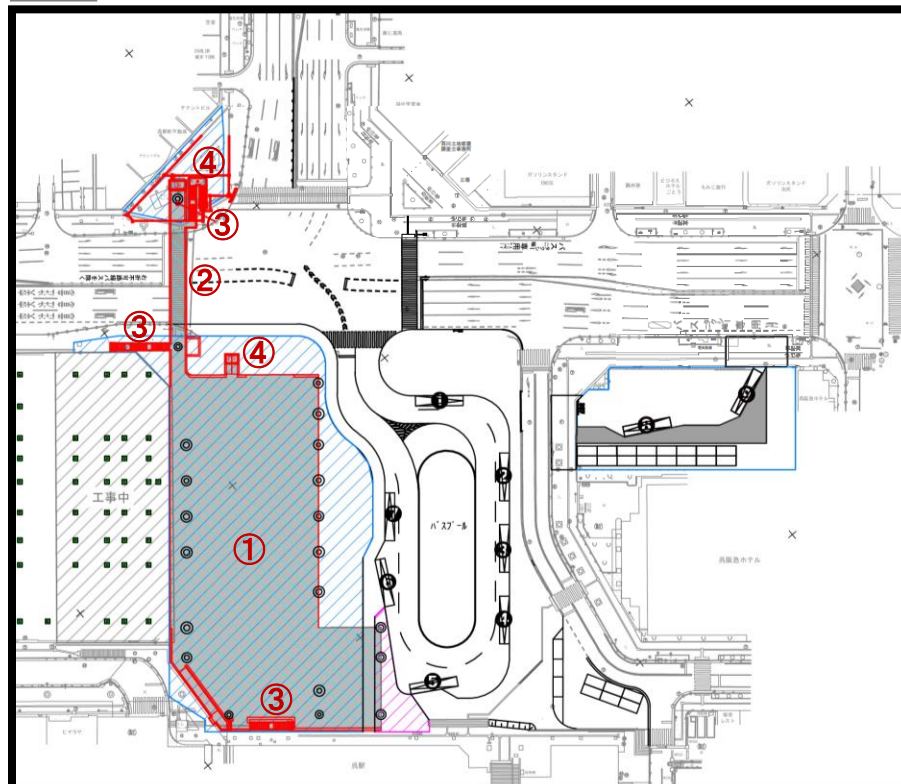
1 期工事

STEP 3 バス乗降場の再切替え・地下埋設物ほか支障物件の撤去
【工事時期】 R7年度 第3・4四半期（約6か月）



- ① 仮バス乗降場(東)運用開始
- ② 交差点の形状変更
- ③ バス乗降場(西)閉鎖
- ④ ターミナル工事に支障する地下埋設物の移設
- ⑤ デッキ橋脚基礎杭施工開始
- ⑥ 国道31号横断歩道橋撤去

STEP 4 デッキ西側の架設
【工事時期】 R8年度 第1・2四半期（約6か月）



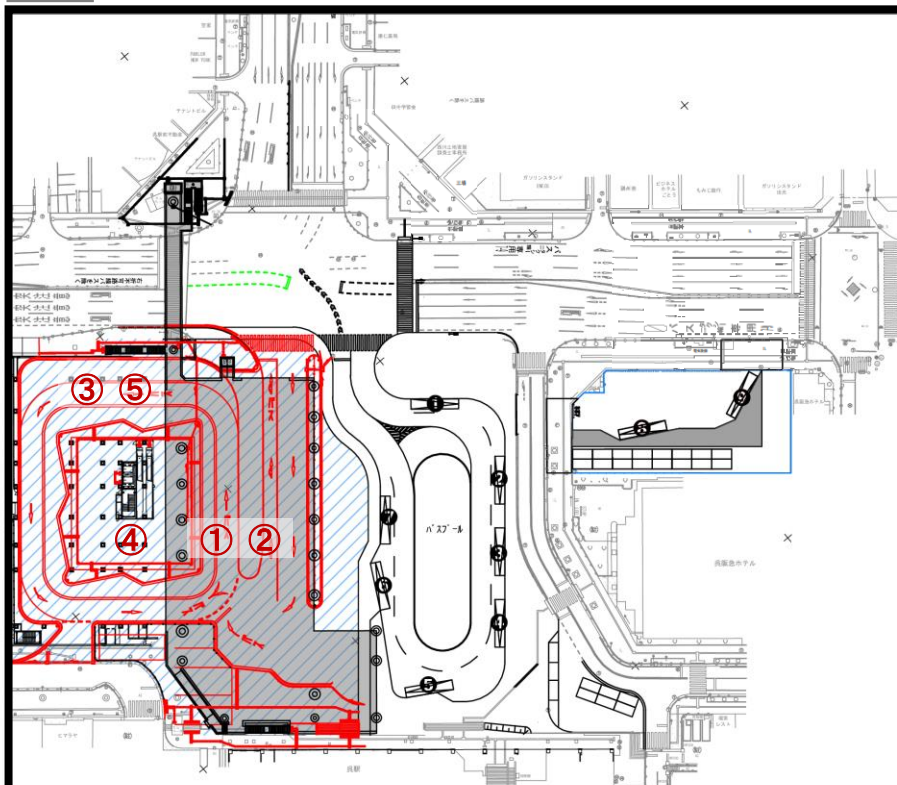
- ① デッキ(西半分)架設開始
- ② 国道31号西側横断歩道橋設置
- ③ デッキ階段（西側横断歩道橋南北、駅ビル手前）3か所
- ④ エレベーター設置（西側横断歩道橋北、デッキ北）2か所

※ 各ステップの時期・期間は、現時点でのおおよその目安であり、現地着工後の状況により変更される場合があります。

1 期工事

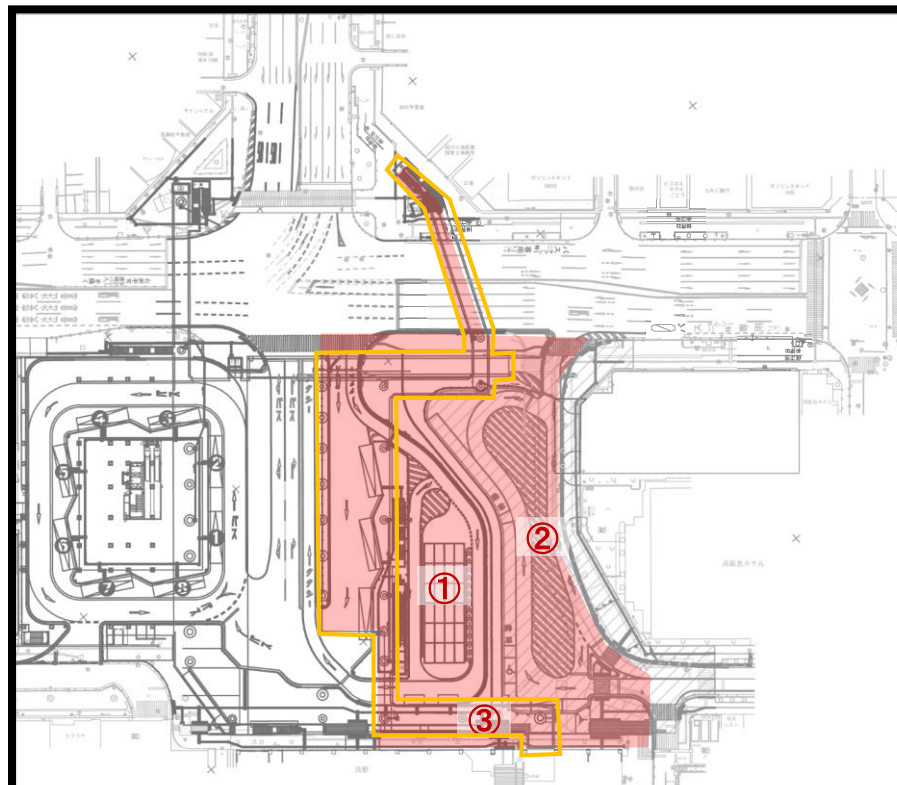
1 期工事完了

STEP 5 複合建物の開業に向けたデッキ西側周辺の各種整備 【工事時期】 R8年度 第3・4四半期（約6か月）



- ① デッキ(西側)仕上げ（一部）
- ② デッキ照明設備等設置
- ③ 新ターミナルバス乗降場整備（建物・デッキ(西側) 1 階）
- ④ 新ターミナルバス待合空間整備（2 階）
- ⑤ 建物の区分所有権取得（土地持分を呉市から国に売却）

2 期工事



- ① タクシー乗降場の整備
- ② 一般車送迎場の整備
- ③ デッキ東側の整備

※ 詳細は、国の 2 期工事の発注内容を踏まえ調整します。

※ 各ステップの時期・期間は、現時点でのおおよその目安であり、現地着工後の状況により変更される場合があります。

(4) 呉駅交通ターミナルの管理運営に係る検討状況

国において、国道31号呉駅交通ターミナル運営等事業の実施方針（以下「実施方針」といいます。）が公表され、民間管理事業者の募集に向けて準備が進められています。

ア 管理主体

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）及び道路法（昭和27年法律第180号）に基づき、選定された民間管理事業者が交通ターミナルの「運営権」が設定され、管理主体となります。

イ 対価等

運営権の設定に際し民間管理事業者が国へ対価を支払うこととなっていますが、本件の対価は0円となる想定です（地方自治体における公の施設の指定管理者制度と同様の考え方です。）。

また、民間管理事業者は、国に届け出た上で、バス、タクシー等の停留料金を設定することができますが、交通事業者及び呉市において現況の負担を超えることのないよう、実施方針には「特定車両を停留させる者の負担能力に鑑み、その利用を困難にするおそれのないものであること」との記載があります。

ウ 2階デッキ

実施方針には、「事業者は、呉市又はアーバンデザインセンターと連携したデッキの活用を提案することができる」との記載があります。また、ほこみち制度（道路の長期占用制度）の活用も可能である旨の記載があります。

2階デッキは国の施設であり、国及び民間管理事業者が管理することが原則ですが、今後、連携に向けた何らかの提案があった場合は、まちづくりへの効果を踏まえながら、検討を進めます。

5 複合建物整備の進捗状況

くれみらいグループにおいて、令和9年4月のオープンを目指し、次のとおり取組が進められています。

(1) 後継建物の建設工事

現在、基礎工事等が行われており、令和7年秋頃から鉄骨工事等に着手する予定です。

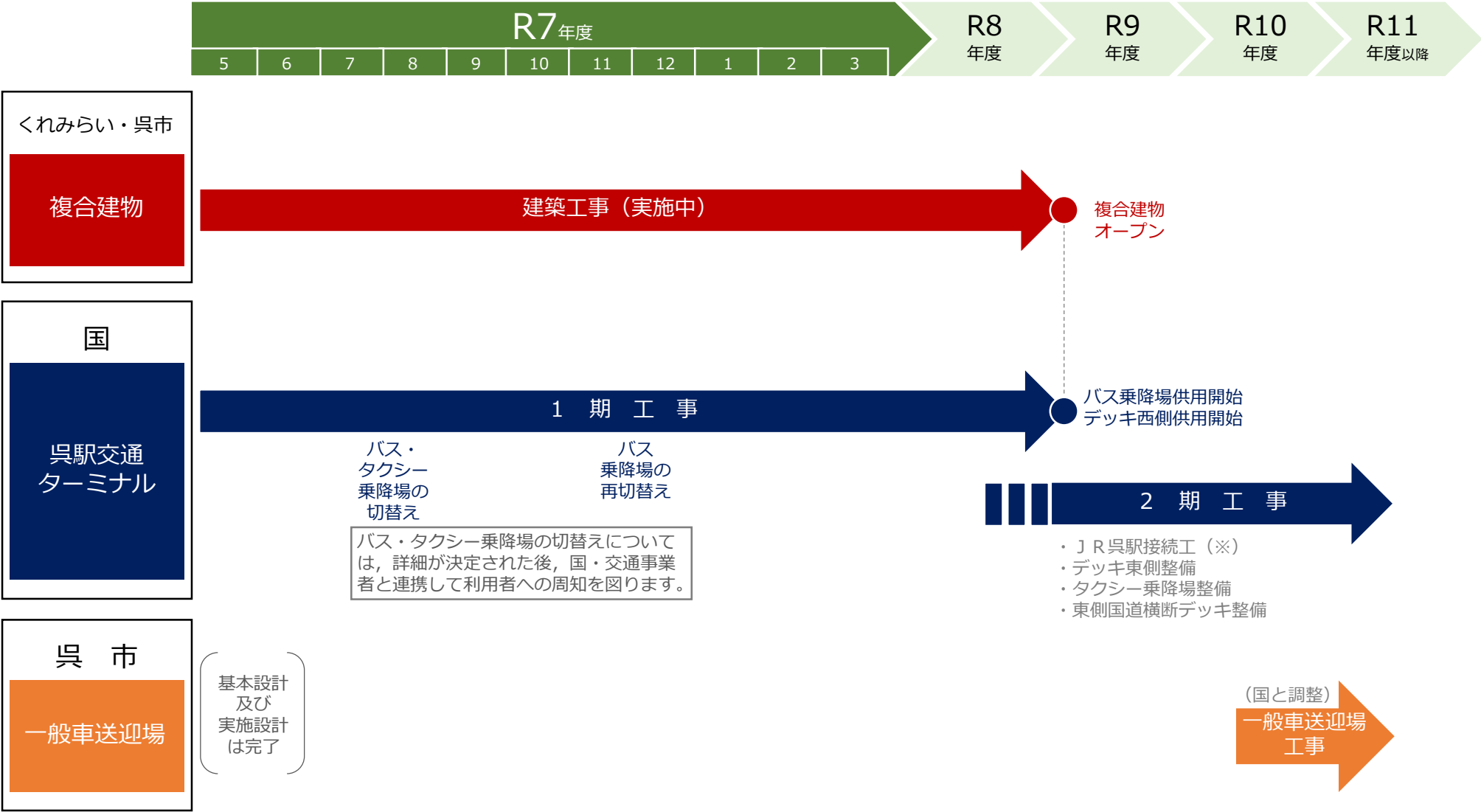
(2) テナント等募集

導入する機能・事業性を踏まえながら、オープン前まで、検討・選定を進める予定です。

(3) オープン後の管理運営

しゅん工後の管理運営について、検討が開始されたところです。

6 今後の予定等



※ JR呉駅接続工（2階デッキからJR呉駅改札前への接続工事）については、国・JR西日本・呉市が応分の負担を行う方向で調整中