

## 呉駅周辺地域総合開発 市場ニーズ調査の結果と開発の検討(案)

---

第3回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会

2019.1.21

1. 市場ニーズ調査の内容と結果(概要)
2. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【住宅】
3. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【商業】
4. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【宿泊・業務】
5. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【その他施設+公益施設】
6. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【海側活用地】
7. 市場ニーズ調査を踏まえた開発ゾーニング(案)

# 1. 市場ニーズ調査の内容と結果(概要)

呉駅周辺における各用途の市場ニーズについてデベロッパー各社に対して実施したアンケート調査の概要を記した

※今回のニーズ調査は現時点での市場性を調査するものであり、本開発の計画を含む呉駅周辺での各種施策の公表や成果に伴い、今後とも市場ニーズには変動が生じる可能性があります。

各用途に関する調査結果の詳細とそれを踏まえた開発規模の検討を次ページ以降で行います

## 調査概要

- 調査期間  
2018年11月19日発送 ~ 2018年12月10日(締切)
- 方法  
電子メールにて配布および回収
- 配布数(送付先の総数)  
計17社
- 回答方式  
選択式+自由記述
- 配布資料
  - ・民間事業者アンケートシート(調査票)
  - ・資料1 第1回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 資料5
  - ・資料2 第2回 同懇談会 資料2「開発コンセプトの検討」抜粋版
  - ・資料3 第2回 同懇談会 資料3「呉駅周辺地域総合開発の方向性(案)」
  - ・資料4 対象施設 地図および現況写真
- 対象範囲(下図参照)
  - ・導入を検討する各用途についての設問 青破線 の範囲を対象
  - ・海側の活用可能地についての設問 橙破線 の範囲を対象



- ①旧そごう呉店
- ②呉駅前広場
- ③呉駅西駐車場
- ④定期借地(H33年期限)
- ⑤定期借地(H37年期限)
- ⑥呉中央棧橋ターミナル
- ⑦活用可能地

## 質問項目

- 住宅**
  - ・立地評価
  - ・各社の分譲対象エリア
  - ・想定される参画形態
  - ・住棟計画
  - ・戸数
  - ・平均住戸専有面積
  - ・共用施設
  - ・住宅用駐車場の必要台数
  - ・住宅の形態
  - ・購入、賃貸層
  - ・住宅保留床の概算取得単価および一般分譲単価
- 商業**
  - ・立地評価(当地区で望まれる商業のあり方)
  - ・各社の参画対象エリア、手法との関連
  - ・商業基準階(および全体)規模
  - ・駐車場形式、台数
  - ・概算の規模、床単価等
- ホテル**
  - ・立地評価(当地区で望まれるホテルのあり方)
  - ・各社の参画対象エリア、手法との関連
  - ・規模(部屋構成等・共用施設)
  - ・基準階(および全体)規模
  - ・駐車場形式、台数
  - ・概算の規模、床単価等
- 業務**
  - ・立地評価(当地区で望まれる業務のあり方)
  - ・各社の参画対象エリア、手法との関連
  - ・基準階(および全体)規模
  - ・駐車場形式、台数
  - ・概算の規模、床単価等
- その他施設**
  - ・立地が考えられる用途
  - ・上記用途の参画対象エリア、手法との関連
  - ・用途毎の規模
  - ・駐車場形式、台数
  - ・所有形態等(○設○営、その他)
  - ・概算の規模、床単価等
- 公益施設** 立地が望ましい公益施設
- 海側の活用可能地** どのような活用が考えられるか

## 調査結果(概要)

※参手法など各社の業態に関する質問への回答は省略

- 住宅**
  - ・交通利便性、生活利便性の高い地区
  - ・駅前立地 →需要は十分に見込める
  - 【住棟形式】板状
  - 【戸数】100~150戸が主だが、複数年での販売なら200戸前後も可能
  - 【専有面積】70㎡台が主力
  - シニア向けの~60㎡台も
  - 【住宅形式】分譲+シニア向け分譲
  - 【取得単価】平均1,228 最大1,500(千円/坪)
  - 【分譲単価】平均1,607 最大1,900(千円/坪)
- 商業**
  - ・ゆめタウン呉をはじめ周辺は概ね充足
  - ・食料品の需要は見込める
  - ・最寄り品は周辺との棲み分け、役割分担が必要
  - ・土産品、地域産品、観光客の滞留が見込める
  - 内容は検討余地あり
  - 【規模】約1,000~2,000坪
- ホテル**
  - ・宿泊特化型、ビジネスホテル
  - ・観光客利用は広島市内での宿泊が懸念される
  - 【室数】100~150室(シングル100室+ダブル・ツイン等25~50室)
  - 【規模】概ね3,500㎡~5,000㎡
- 業務**
  - 周辺に集積する各工場の事務所の老朽化など企業ニーズがあるのであれば、駅前立地を生かした業務入居は検討可能
- その他**
  - ・クリニック関連
  - ・高齢者福祉関連
  - ・スポーツ健康関連
  - ・子育て支援関連
  - =大型病院集積しており、特に検討可能
- 公益**
  - ・図書館、学習室等
  - ・地域交流施設、国際交流施設
  - ・観光案内施設
  - ・駐車場、駐輪場
- 海側**
  - カフェやイベントスペースとしての活用、波止場を拡大する形での公園利用など

## 2. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【住宅】

呉駅周辺における近年の分譲マンションの供給状況等を例示して整理

### アンケート調査結果と検討ポイント

#### アンケート調査結果

- ・ 交通利便性、生活利便性の高い地区
- ・ 駅前立地

【住棟形式】板状形式 → 住棟の向き（南西：呉港、南東：駅前広場）

【戸数】100～150戸が主だが、  
複数年での販売なら200戸前後も検討可能 → ニーズと開発事業性を比較した検討  
分譲と賃貸の内訳

【専有面積\*】70㎡台が主力。シニア向けの～60㎡台も → 高齢者向けなど呉市の実情との比較

【住宅形式】分譲単体が主、シニア向け分譲

【購入賃貸層】ファミリー層を中心に、シニア層、DINKsも

【取得単価】平均1,228 最大1,500（千円/坪）

【分譲単価】平均1,607 最大1,900（千円/坪） → 広島市周辺の他都市との比較

\*専有面積とは、玄関ポーチやバルコニー、ロフト等を含まない室内の専有部分における床の面積を指します。

#### 検討ポイント

### 想定されるマンションの形態

#### 一般の分譲マンション

例) 左記の市内事例  
+  
共用施設の整備検討  
(公益施設との併用検討)

#### 一般の賃貸マンション

例) 呉市内事例



#### シニア向け分譲マンション

例)



温浴施設

【所在地】東京都町田市  
【室数】82室  
【専有面積】40.23㎡～76.20㎡  
【延床面積】7,640㎡  
病院・介護事業所・スポーツクラブと提携

#### 分譲マンション (サービス付き高齢者向け住宅含む)

例)



居室  
(2LDK)



多目的室

【所在地】千葉県船橋市  
【室数】57室+グループホーム等  
【居室面積】12.71㎡～54.1㎡  
【延床面積】3,451㎡  
医療機関等との連携

### 呉駅周辺における近年の分譲マンション供給状況

地図はいずれも S=1/3,000

#### ■サーパスシティ呉ゲートレジデンス

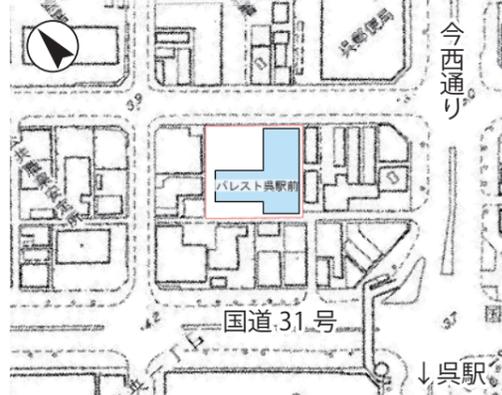


【所在地】呉市西中央 2-1-12  
【交通】呉駅徒歩6分(450m)  
【敷地面積】2,322.22㎡  
【建築面積】1,002.77㎡  
【延床面積】10,872.47㎡  
【竣工年月】平成31年1月下旬予定  
【住棟形式】板状  
【戸数】117戸  
【間取り】2LDK～4LDK  
【専有面積】62.07㎡～91.84㎡  
【住宅形式】分譲  
【駐車台数】97台



サーパスシティ  
呉ゲートレジデンス  
(イメージパース)  
(ホームページより引用)

#### ■パレスト呉駅前



【所在地】呉市西中央 1-6-15  
【交通】呉駅徒歩3分(240m)  
【敷地面積】1,883.08㎡  
【建築面積】949.87㎡  
【延床面積】8,924.15㎡  
【竣工年月】平成30年4月  
【住棟形式】板状  
【戸数】93戸  
【間取り】3LDK,4LDK  
【専有面積】65.86㎡～100.76㎡  
【住宅形式】分譲  
【駐車台数】94台



パレスト呉駅前  
(イメージパース)  
(ホームページより引用)

→ 2017年には呉駅周辺で200戸越えの供給となり、販売状況が鈍化しているとの見方もある

→ 高齢者向けなど時代の要請に応じた形態の必要性や、賃貸マンションの市場ニーズ等、引き続き検討

### 開発規模の検討

第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに開発規模の一例を提示



〈想定条件〉  
【敷地面積】約5,200㎡  
※左図   の部分 立体道路制度の運用等  
駅前広場区域の検討に  
応じた検討が必要  
【基準階面積】約1,300㎡  
※左図   の部分  
【延床面積】約15,000㎡  
【住棟形式】板状(L型=南西向き+南東向き)  
【戸数】約150戸(3~14階が住宅)  
【間取り】2LDK～4LDK  
【専有面積】65㎡前後～90㎡前後  
【住宅形式】分譲

→ 【駐車場】呉駅西駐車場の改修も含めた、規模および配置の検討が必要  
【共用施設】集会室等の共用施設については、低層階の公益施設との兼ね合いを含めた検討が必要

#### 〈呉駅周辺・同規模の分譲マンション〉

■サーパスシティ呉駅前  
【所在地】呉市宝町 2-37  
【交通】呉駅徒歩2分  
【竣工年月】平成21年2月  
【住棟形式】板状(L型)  
【戸数】156戸(15階建:1F商業)  
【間取り】2LDK～4LDK  
【専有面積】62.07㎡～91.84㎡  
【駐車台数】(不明)台 タワーパーキング



# 3. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【商業】

## アンケート調査結果と検討ポイント

### アンケート調査結果

- ・ゆめタウン呉をはじめ周辺商業は概ね充足
  - ・食料品の需要は見込める
  - ・最寄品は周辺との棲み分け、役割分担が必要
  - ・買回り品は広島市内施設と商圏が重複する
- 【規模】約 1,000 ~ 2,000 坪  
+ 1階および2階（デッキ階）が望ましい

### 検討ポイント

- 周辺商業との用途の棲み分け
- 開発規模のバランス
- 広島市内など広域商圏での比較
- 低層の公益施設との面積配分
- JR敷地など他区域での開発可能性

### 用語説明

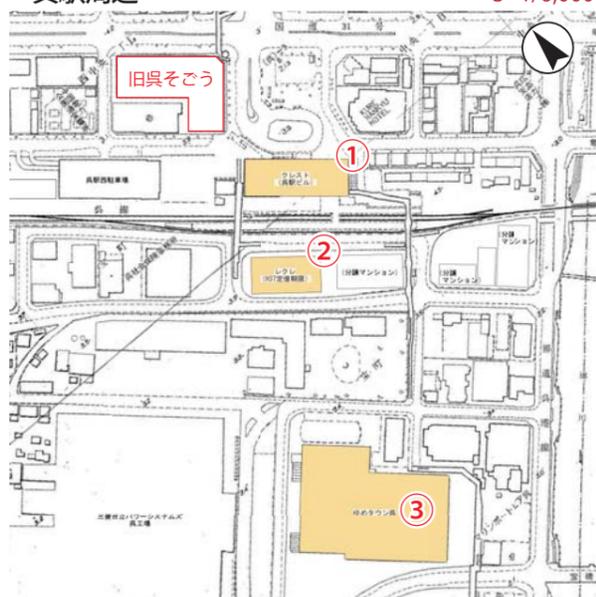
- ・食料品 スーパーマーケット等で購入する日用の食料品
- ・最寄品 購買頻度が高く消費者が時間をかけずに日常生活圏内で購入するような消費財
- ・買回り品 耐久消費財や趣味品など、質やデザインなどを比較検討した上で購入する傾向にある品物

## 呉駅周辺に位置する主な複合商業施設

### 呉駅周辺

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <b>① クレスト（呉駅ビル）</b><br>【所在地】 呉市宝町 1-16<br>【開業年月】 1981年7月<br>【店舗面積】 3,881㎡<br>【営業時間】 9:00 ~ 20:00（1Fは22:00）<br>【駐車場台数】 550台（呉駅西駐車場+平場） | <b>② レクレ</b><br>【所在地】 呉市宝町 2-23-1<br>【開業年月】 2005年10月<br>【延床面積】 9,069㎡<br>【営業時間】 店舗により異なる<br>【駐車場台数】 300台 | <b>③ ゆめタウン呉</b><br>【所在地】 呉市宝町 5-10<br>【開業年月】 2004年9月<br>【延床面積】 73,641㎡<br>（店舗面積 25,508㎡）<br>【営業時間】 9:00 ~ 22:00<br>【駐車場台数】 1,500台 |
| <b>④ ポポロショッピングセンター呉館</b><br>【所在地】 呉市中通 3-5-3<br>【開業年月】（不明）<br>【延床面積】 7,140㎡<br>【営業時間】 9:00 ~ 20:00<br>【駐車場台数】 近隣コインパーキング利用            | <b>⑤ クレアル</b><br>【所在地】 呉市中通 3-2-18<br>【開業年月】（不明）<br>【店舗面積】（不明）<br>【営業時間】 10:00 ~ 20:00<br>【駐車場台数】（不明）    | <b>⑥ 福屋呉店</b><br>【所在地】 呉市中通 3-1-20<br>【開業年月】 1978年7月<br>【店舗面積】 1,411㎡<br>【営業時間】 10:00 ~ 18:00<br>【駐車場台数】 近隣市営 or 民営駐車場と提携         |

### 呉駅周辺



### 商店街（れんがどおり）周辺



開発規模のバランス検討

## 呉駅周辺における複合商業施設との比較検討を含めた整理

## 想定される商業の形態

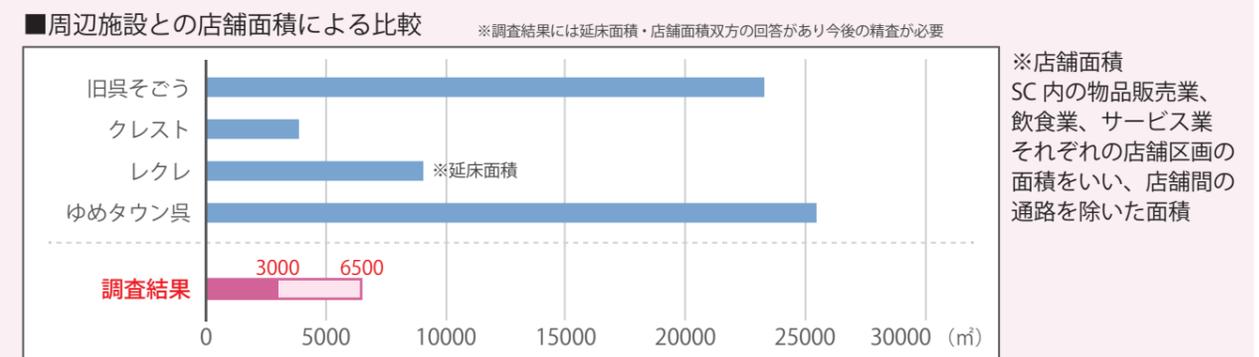
食料品	最寄品	その他
同種の近隣店舗  フレスタ呉駅店（クレスト1階） 需要が見込める	同種の近隣店舗  ゆめタウン呉 周辺施設との棲み分け検討	・地元名品等の取扱い及び情報発信施設 ・観光客の長時間滞留につながる商業機能 ・飲食（カフェ・レストラン、居酒屋、ファーストフード） ・健康増進（フィットネス、スポーツ施設） ・各種サービス機能（スポーツ、スクール、クリニック） ・ホームセンター、大型家電量販店（市内全体を見て、比較的少ないため） 土産品、地域産品、観光客の滞留が見込める内容など検討の余地あり



## 開発規模の検討

第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに開発規模の一例を提示

新規で開発が可能と見込まれる規模 約 1,000 ~ 2,000 坪 (約 3,000 ~ 6,500 ㎡)



〈想定条件〉

- 【敷地面積】 約 5,200 ㎡
- ※左図 の部分
- 【基準面積】 約 2,000 ㎡
- ※左図 の部分
- 【延床面積】 約 3,000 ㎡
- 【営業時間】 駅前の立地性や周辺店舗の営業時間を踏まえ、飲食等の夜時間帯のニーズなど継続検討
- 【駐車場】 呉駅西駐車場の改修も含めた、規模および配置の検討

立体道路制度の運用等 駅前広場区域の検討に応じた検討が必要

〈その他の検討項目〉

- ・食料品・最寄品を中心としつつ、健康増進・スポーツ関連施設などの導入可能性を継続して検討
- ・「道の駅」機能に類する、地域情報の発信機能を兼ねた地域産品を取り扱う施設の実現性を検討

# 4. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【宿泊・業務】

## 宿泊

### アンケート調査結果の概要（宿泊）

#### アンケート調査結果

- ・ 宿泊特化型、ビジネスホテルは需要あり → 滞在日数など詳細なニーズの把握
- ・ 観光利用は広島市内に宿泊する観光客が多い
- ・ 観光地需要が今後拡大する場合は立地需要が → 観光振興策などソフト面での施策との連携顕在化する可能性もある
- ・ 広島市内が現在建設ラッシュであり需要減の懸念

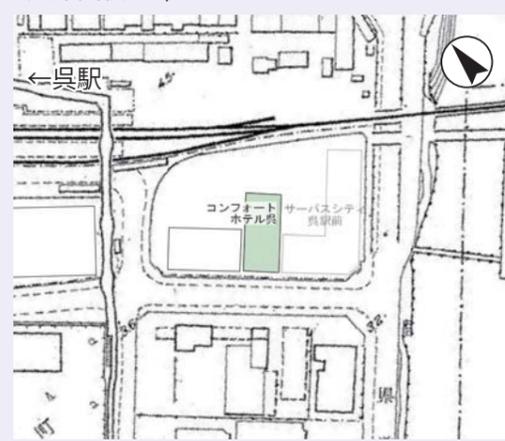
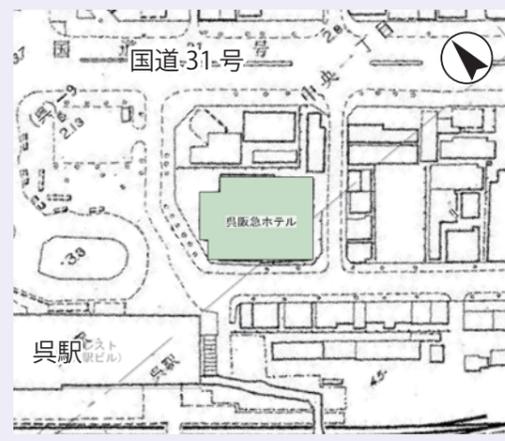
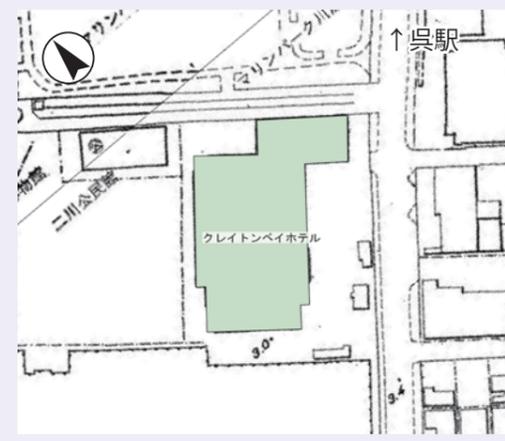
#### 検討ポイント

【室数】 100 ~ 150 室（内訳：シングル 100 室 + ダブル・ツイン等 25~50 室）

【規模】 約 3,500 m<sup>2</sup> ~ 5,000 m<sup>2</sup>

### 呉駅周辺に位置する主な宿泊施設

呉駅周辺で比較的大きなビジネスホテル および バンケット等を備えたシティホテルの一例

ビジネスホテル (宿泊特化型)	<p>■コンフォートホテル呉 <span style="color:red">地図はいずれも S=1/3,000</span></p> <p>室数 149 室 延床面積 3,121 m<sup>2</sup></p> 	<p>■呉ステーションホテル</p> <p>室数 77 室 建築面積 (不明)</p> 
	<p>■呉阪急ホテル</p> <p>室数 70 室 建築面積 18,900 m<sup>2</sup></p> 	<p>■クレイトンベイホテル</p> <p>室数 60 室 建築面積 (不明)</p> 

## 業務

### アンケート調査結果の概要（業務）

周辺に集積する各工場の事務所の老朽化など企業ニーズがあるのであれば、駅前立地を生かした業務入居は検討可能

#### 今後の検討方針

現状では新規での整備は見込めないが、周辺企業の事務所状況などの調査とともに、駅前のサテライト型オフィスや、シェアオフィスを含めた業務用途のニーズを引き続きデベロッパー等とも調査をし、導入可能性を検討

### 開発規模の検討

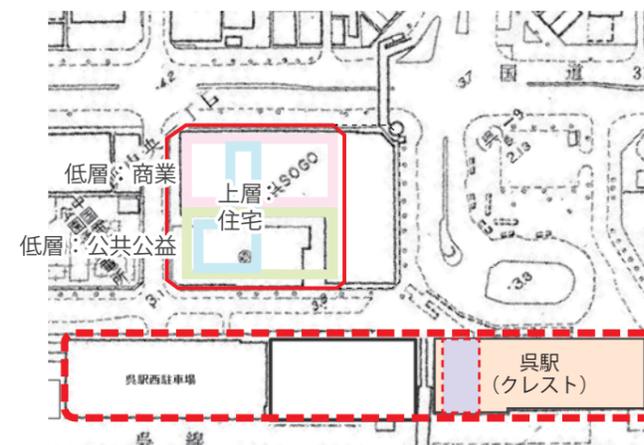
#### 第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに開発規模の一例を提示

#### ■広島県内のビジネスホテル（宿泊特化型ホテル）の一例

ホテル名	延床面積	室数	1室あたり*	その他設備
東横イン広島平和大通	4,345m <sup>2</sup>	255	17.04m <sup>2</sup>	小会議室
コンフォートホテル呉	3,121m <sup>2</sup>	149	20.95m <sup>2</sup>	
くれたけイン広島大手町	4,395m <sup>2</sup>	198	22.20m <sup>2</sup>	
ホテルルートイン東広島西条駅前	4,866m <sup>2</sup>	218	22.32m <sup>2</sup>	レストラン、大浴場
ヴィアイン広島銀山町	3,700m <sup>2</sup>	156	23.72m <sup>2</sup>	レストラン、会議室、宴会場
チサンホテル広島	4,275m <sup>2</sup>	170	25.15m <sup>2</sup>	レストラン、会議室、宴会場
リッチモンドホテル福山駅前	6,800m <sup>2</sup>	200	34.00m <sup>2</sup>	会議室
ドミーイン広島ANNEX(仮称)	5,700m <sup>2</sup>	166	34.34m <sup>2</sup>	レストラン、大浴場

※共用部分を含む延床面積を室数で除した数値

新規で開発が可能と見込まれる規模 **約 1,000 ~ 1,500 坪 (約 3,500 ~ 5,000 m<sup>2</sup>)**  
 (参考) 150 室 × 25 m<sup>2</sup> / 1 室あたり = 3,750 m<sup>2</sup>



〈想定条件〉

【対象敷地】

- ・ 現在は住宅、商業、公益を設定している旧そごう敷地の一部を宿泊施設として想定
- ・ JR など他の民間敷地

立体道路制度の運用等駅前広場区域の検討に応じた検討が必要

【基準面積】 約 400 m<sup>2</sup>

※左図 の部分

【延床面積】 約 3,500 m<sup>2</sup>

→コンフォートホテル呉と同等の規模

〈その他の検討項目〉

- ・ 工場就労者や観光客のニーズを調査し、短中期型滞在やドミトリー型など異なる宿泊形態の検討

# 5. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【その他施設＋公益施設】

呉駅周辺において同時に整備されることが望ましい「その他施設」および 現行の公益施設の例示も含めた開発規模の検討

## その他施設

アンケート調査結果の概要（その他施設）

用途毎の規模や床単価等は、全体の用途構成や呉駅周辺地域全体の計画  
およびニーズを考慮したうえでの検討が望ましい

理由

想定される施設

呉駅周辺には総合病院が集積  
(呉共済病院・呉医療センター)



クリニック施設

福祉施設

駅前の利便性や街なか居住の推進に  
伴う子育て世代のニーズ



スポーツ・健康関連施設

子育て支援施設

全国的な外国人観光客数の増加



国際交流施設

## 公益施設

アンケート調査結果の概要（公益施設）

- ・ 図書館、学習室等
- ・ 観光案内施設
- ・ 地域交流施設、国際交流施設
- ・ 駐車場、駐輪場

呉駅周辺に位置する主な既存の公益施設

図書館・学習室等



呉市立中央図書館

観光案内施設

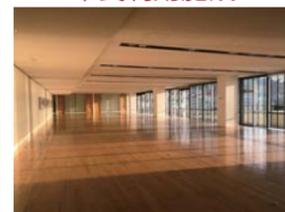


待合兼学習スペース  
(呉中央棧橋ターミナル内)

市民利用施設



くれ観光情報プラザ



多目的スペース  
(大和ミュージアム内)

駐車場・駐輪場



呉駅西駐車場・駐輪場



呉駅東駐輪場

市民利用施設



呉市すこやか  
子育て支援センター

## 検討ポイント

クリニック施設

福祉施設

スポーツ・健康関連

- ・ 呉駅周辺に位置する同用途の施設について利用状況の把握
- ・ 大型病院との連携など既存の取組みについての整理
- ・ 新型モビリティを用いた駅および病院間の移動を見据えて、現在の主要な来院手段等の把握と交通からの福祉のまちづくりの可能性を検討

子育て支援施設

- ・ レクレ内の市施設など、類似施設の利用状況の把握
- ・ 近年の駅前マンション整備に伴う若年層の増加状況の把握
- ・ 若年層の働き方(勤務地、通勤手段、子育て環境等)についての整理
- ・ 呉市内外からの集客可能性の検討

国際交流施設

- ・ 宿泊施設のニーズ調査と並行した観光客の滞留可能性および滞留促進策の検討
- ・ 「音戸の瀬戸」や「松濤園」「御手洗」など日本文化に関する史跡等への訪問状況および訪問手段の把握
- ・ 広島、東広島、竹原など周辺自治体と連動した観光ルートのPR促進

施設の整備  
可能性を検討

↑ 所有形態の検討  
(民設民営・公設民営・公設公営など)

開発規模の検討（公益施設）



〈想定条件〉

【敷地面積】約 5,200 m<sup>2</sup>

※左図 の部分

【基準面積】約 2,000 m<sup>2</sup>

※左図 の部分

立体道路制度の運用等  
駅前広場区域の検討に  
応じた検討が必要

【延床面積】約 3,000 m<sup>2</sup>

- 例 (内) A. 書籍閲覧・市民活動・待合など複合施設 1,500 m<sup>2</sup>
- 例 B. こども向け文化施設+子育て支援施設 1,000 m<sup>2</sup>
- 例 C. 災害記録展示施設 500 m<sup>2</sup>

【駐車場】呉駅西駐車場の改修も含めた、規模および配置の検討

〈例示した各種施設の事例〉

A. 書籍閲覧・市民活動・待合など複合施設



エンクロス  
(延岡市駅前複合施設)

B. こども向け文化施設



アーバンデザインセンター  
柏の葉 (UDCK)

C. 災害記録展示施設



こどもクリエイティブタウン  
ま・あ・る (清水駅前再開発)



長岡震災アーカイブセンター  
きおくみらい (大手通中央東再開発)

# 6. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【海側活用地】

## アンケート調査結果（海側活用地）

- 公園・広場**
  - クルーズ船に対応した大棧橋の整備及び公園の拡充等
  - 海釣り公園
  - 災害拠点を備えた大和波止場  
→防災拠点、船による物資輸送拠点として維持
- 商業**
  - レストランやカフェ  
→眺望を活かした長時間滞在が可能な、市民や観光客の憩いの場
  - 「出島ワーフ」「アクタス」「ドルフィンポート」のような施設  
→新陳代謝が可能な設えで、話題性を優先にした飲食等
  - 商業施設や宿泊施設  
→インバウンド観光客、日本人観光客をメインターゲットとする
  - 温泉施設
- 展示**
  - 大和ミュージアムの補完的施設
  - 水族館
- イベント**
  - 観光施設と連携を図ったイベント等の実施を可能とする。（横浜赤レンガ倉庫をイメージ）
  - 毎月定期開催型のマルシェ  
→地元企業協賛、行政の後援等により、市民が気軽に水辺を楽しめる機会の創出



活用可能地  
(約 3,000 m<sup>2</sup>)

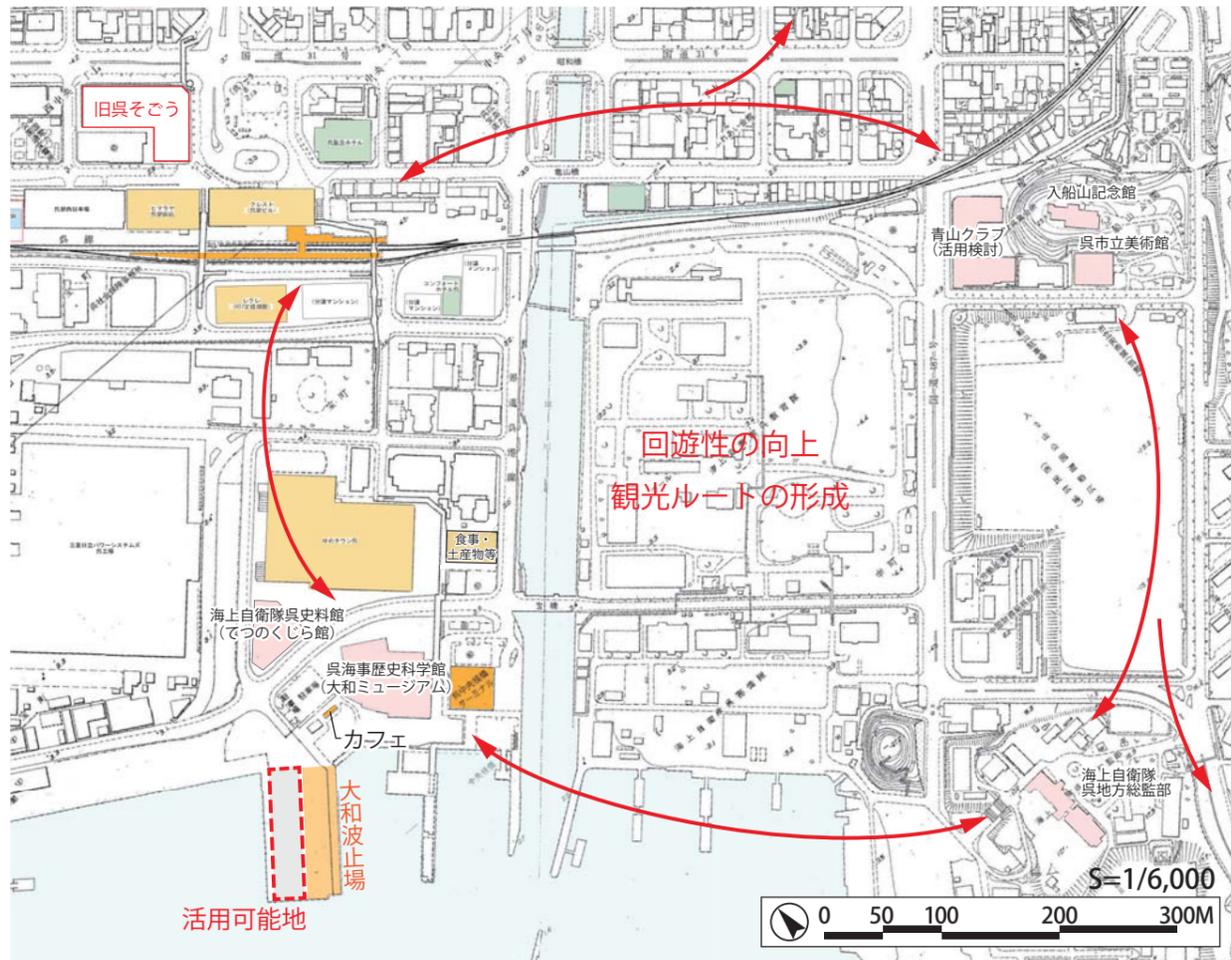
## 大和波止場横に位置する活用可能地の活用方針を検討する上での意見および参考事例

### 参考事例

アンケート調査内に示された事例を中心に、施設運営者や土地所有者について調査し、官民連携での活用を検討する上での参考事例とする

■海側活用地 参考事例		
事例	出島ワーフ	アクタス広島店
運営者	地元企業 21 社の共同出資で、資本金 1 億 2,500 万円よりスタート。同地区の開発については、県・市の指導のもと本書 NUR2001 特別委員会を中心に事業化研究会を発足し、具体的検討を重ねた結果、地元企業による民間主導型開発となった。総工費約 5 億円。	株式会社フォー・antz
土地	地元民間企業による開発会社(株)長崎出島ワーフにより臨海型商業施設「長崎出島ワーフ」が H12 年 4 月に開業。	宇品デポルトピア（広島港の宇品中央賑わいエリアのネーミング）内に建設。おそらく県の土地。
用途	複合商業施設 ショッピングモール、飲食店、イベント広場等	インテリアショップのほかに、グリーンショップ、カフェ、バイクショップを併設。
面積 (敷地・建築・延床)	木造+鉄筋コンクリート造、地上 2 階 敷地面積 2,077.45 m <sup>2</sup> 建築面積 1,566.68 m <sup>2</sup> 建築面積 2,270.39 m <sup>2</sup>	築 50 年の倉庫をリノベーションし、2005 年にオープン。 建築面積 約 1750 m <sup>2</sup> (Googlemap による概算) 株式会社バスアート企画によるデザイン設計・設計監理
所在地	長崎市出島 1-1-109	広島市南区宇品海岸 3-12-17

海側活用可能地と周辺施設の位置関係



事例	センザキッチン（仙崎地区交流拠点施設）
運営者	設置者：長門市 指定管理者：ながと物産合同会社 開業後は指定管理料を受け取らず、テナント料や販売手数料を収益源に経営に取り組む。 市から赤字補填を受けない代わりに、収益を出せば社内で分配できる仕組み。
土地	市有地・港湾区域内 ※要確認
用途	キッチン棟(新設・平成 29 年 10 月オープン) 核施設 農林水産物直売所 サブ核施設 地産地消レストラン「仙崎本丸」
面積 (敷地・建築・延床)	木造一部鉄骨造 延床面積 2410.21 m <sup>2</sup> 農林水産物等直売所・レストラン棟 1507.93 m <sup>2</sup>
所在地	山口県長門市仙崎 4297-



長崎出島ワーフ



アクタス広島店（宇品デポルトピア）



センザキッチン（仙崎地区交流拠点施設）

# 7. 市場ニーズ調査結果を踏まえた開発ゾーニング(案)

第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに、今回のニーズ調査を踏まえた開発規模とゾーニングを想定

## ■ニーズ調査結果を踏まえた開発規模の検討

### ニーズ調査結果

- 住宅** 100～150戸/年間（地域内での分譲戸数）
- 商業** 約3,000～6,500㎡
- 宿泊** 客室100～150室（延床約3,500～5,000㎡）
- 業務** ニーズが見込まれる場合は整備を検討
- 公益** 図書館、交流施設など市民の集う施設の提案

ただし、市場ニーズは観光振興など各種施策やそれに基づく成果と連動するため、本開発計画と併行かつ連携した施策の検討が必要となる

### I 期開発（想定）：そごう跡地+JA 敷地+呉駅前広場

延床面積

- 住宅 約15,000㎡（約150戸分譲）
- 商業 約3,000㎡～6,500㎡
- 宿泊 例）そごう跡地には設定せず他敷地での開発
- 業務 （設定なし）
- 公益 約3,000㎡ 図書館、文化交流施設など

その他

- ・デッキの整備
- ・バスターミナルの整備
- ・呉駅西駐車場の改修など、各機能で必要となる駐車場の整備

### II 期開発・周辺整備

- 住宅 （賃貸など他形態での開発や過年度での販売可能性）
- 商業 0㎡～約3,500㎡
- 宿泊 約3,500㎡～5,000㎡（宿泊特化型・客室100～150室）
- 業務 ニーズが見込まれる場合は配置検討
- 公益 ニーズが見込まれる場合は配置検討

その他

- ・デッキの整備（駅南側への接続等）
- ・各機能で必要となる駐車場の整備

※工期（I・II期）や開発の区域および用途・規模は開発のシミュレーションを目的に定めたものであり、継続して検討を行います

## ■開発ゾーニングと規模の検討

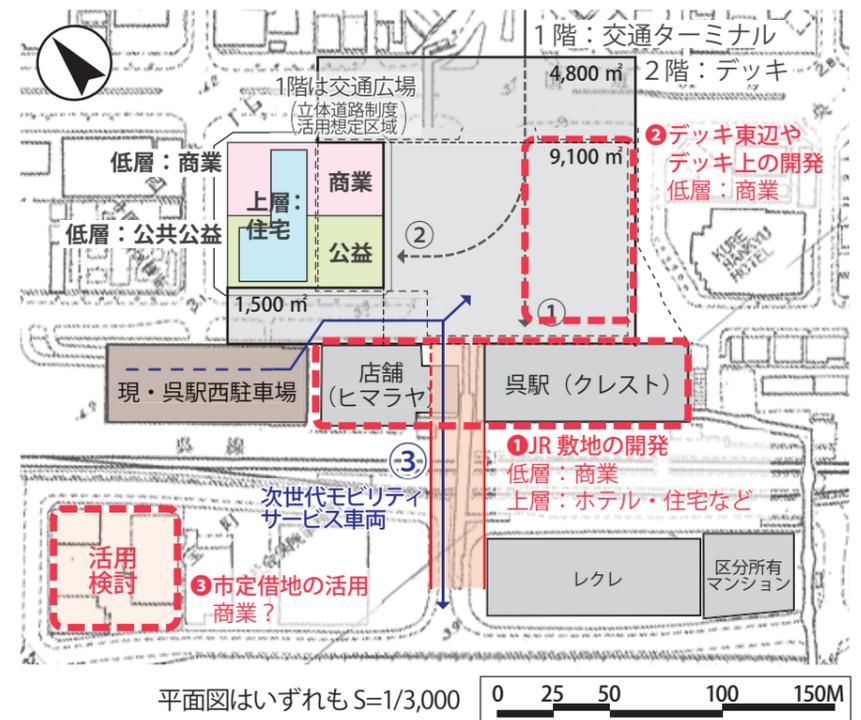
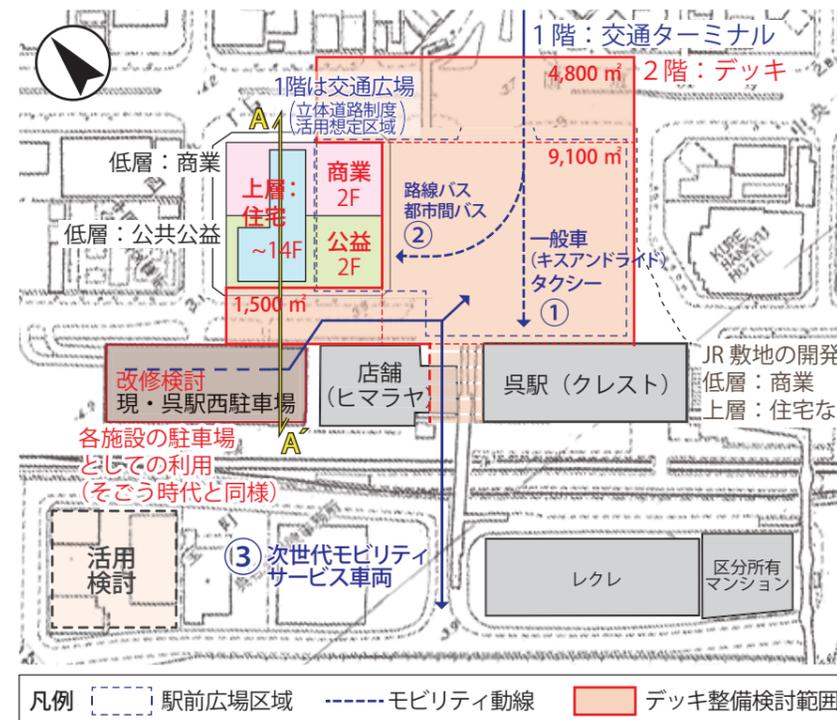
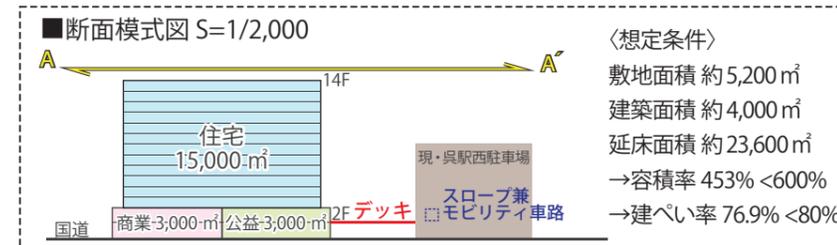
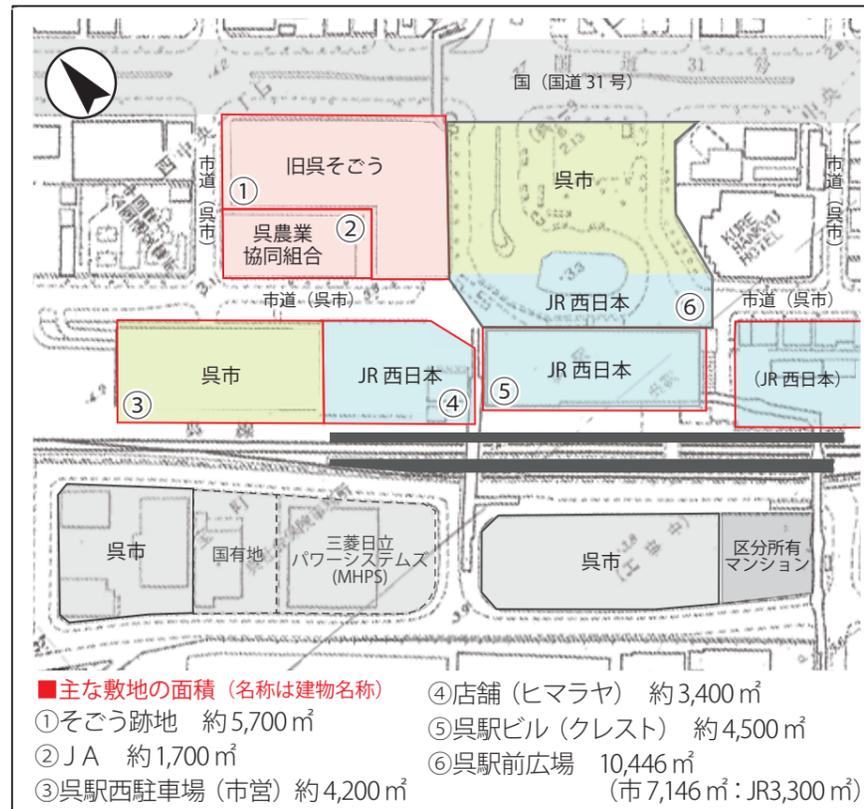
### ゾーニングにおける検討事項

- ・呉駅前広場の必要面積（交通需要）
- ・立体道路制度の活用と対象とする区域
- ・デッキの取扱い（工作物 or 建築物）
- ・旧呉そごう跡地に建築する場合の敷地の設定（下図の①+②が基本だが、①+②+⑥のような構想が可能か）

- ### I 期開発区域
- ・旧そごう呉店の跡地+呉駅前広場区域での開発
  - ・呉駅前広場の改修とデッキの整備
  - ・呉駅西駐車場の改修 or 改築

### II 期開発区域（候補）

- ① 呉駅ビルを含む JR 西日本敷地での開発検討
- ② デッキ上での商業店舗などの開発検討（デッキ東辺まで一体の建築敷地として設定可能か検討）
- ③ 駅南西側の市定借地の活用検討



※ゾーニング(案)は JR 西日本等の関係者とは未調整です

2019.1.21 呉駅周辺地域総合開発 第3回懇談会資料