# 資料 一覧

- 【資料 1 】物件概要書(旧そごう呉店/譲渡対象物件)
- 【資料 2 】測量関係資料(旧そごう呉店/譲渡対象物件)
- 【資料 3 】構造設計図(旧そごう呉店/解体対象物件)
- 【資料 4 】物件概要書(呉駅西中央ビル/任意提案対象物件)
- 【資料 5 】施設概要書(呉駅西駐車場等/任意提案対象施設)
- 【資料 6 】基本協定骨子
- 【資料 7 】市有財産の譲渡対象の考え方
- 【資料 8 】公益機能等の概略要求水準(参考)
- 【資料 9 】 Bゾーン土地の最低制限価格及び公益機能等の買取見込価格の考え方
- ※ そのほか、エントリーした応募者には、エンジニアリングレポート等を提供します。

### 資料 1

## 物 件 概 要 書 (旧そごう呉店/譲渡対象物件)

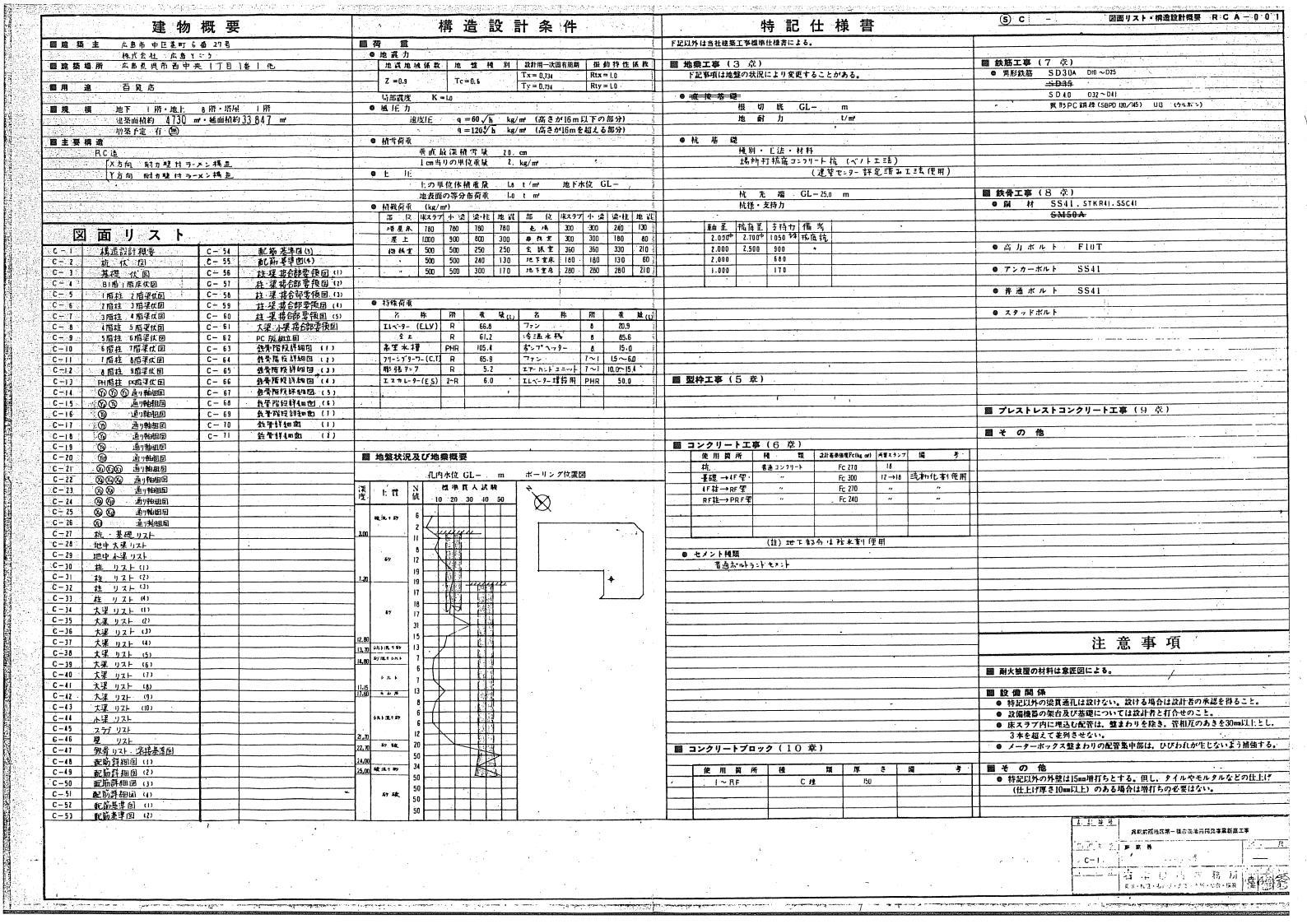
住 居 表 示	呉市西中央一丁目1番1号							
所在及び地番	呉市西中央一丁目 1番1,1番2,1番3,1番4,1番5,1番6,2番5,1002番2							
地目	宅地							
地積	8筆 敷地面積 5,650.14m <sup>2</sup> 所有者 呉市							
形状等	不整形(L字型) (間口約90m, 奥行約70m)							
建物	1棟       建物名称       呉駅前西開発ビル 横造       延床面積(各階)         床面積       31,880.17㎡(登記簿)       1階       3,896.54 ㎡         京店面積(名階)       2階       3,882.34 ㎡         34,150.78㎡(確認申請)       4階       4,270.30 ㎡         建築年月       平成2年3月       5階       4,269.88 ㎡         所有者       呉市       6階       4,273.15 ㎡         専有面積       23,307.48㎡       8階       2,075.95 ㎡         地下1階       725.96 ㎡         計       31,880.17 ㎡							
接面道路の幅員	幅員約40mの国道に接面(敷地の北側),幅員約20mの市道に接面(敷地の南側) 幅員約12mの市道に接面(敷地の西側)							
用途地域等	広島圏都市計画区域 市街化区域(商業地域:建ペい率80%, 容積率600%) 防火地域 高度利用地区 駐車場整備地区 景観計画区域(呉・川尻・安浦地域) 呉中央景観づくり区域 宅地造成工事規制区域:規制区域外 土砂災害防止法による区域:外 呉市屋外広告物条例:合計で10㎡を超える屋外広告物を設置する場合は許可が必要 開発区域の面積が1,000㎡を超える場合は許可が必要							
	上水道 引込あり(φ150mm×1水栓,φ25mm×1水栓) 使用前には必ず上下水道局に協議をお願いします。 受益者負担金 賦課済み 接道の下水道管埋設状況 南側市道内及び西側市道内に埋設							
供給施設等の引込みの可否	下水道 公共ますの設置状況 2箇所(南側市道内及び西側敷地内に設置) ※位置は現地で要確認 使用前には必ず上下水道局に協議をお願いします。							
	電気 可 ※ 現在は敷地内引込はありません。 ※ 使用前に必ず電力会社等と協議をお願いします。							
	都市ガス 可							
土地所在図	285 旧そごう具店 譲渡 次 象 物 件) 184 185 185 185 185 185 185 185 185 185 185							
★ 未溶液分析	   毎悔他に依るエンジーアリングレポート及び上悔汚氿起生妻(いずわま) 木髄化							

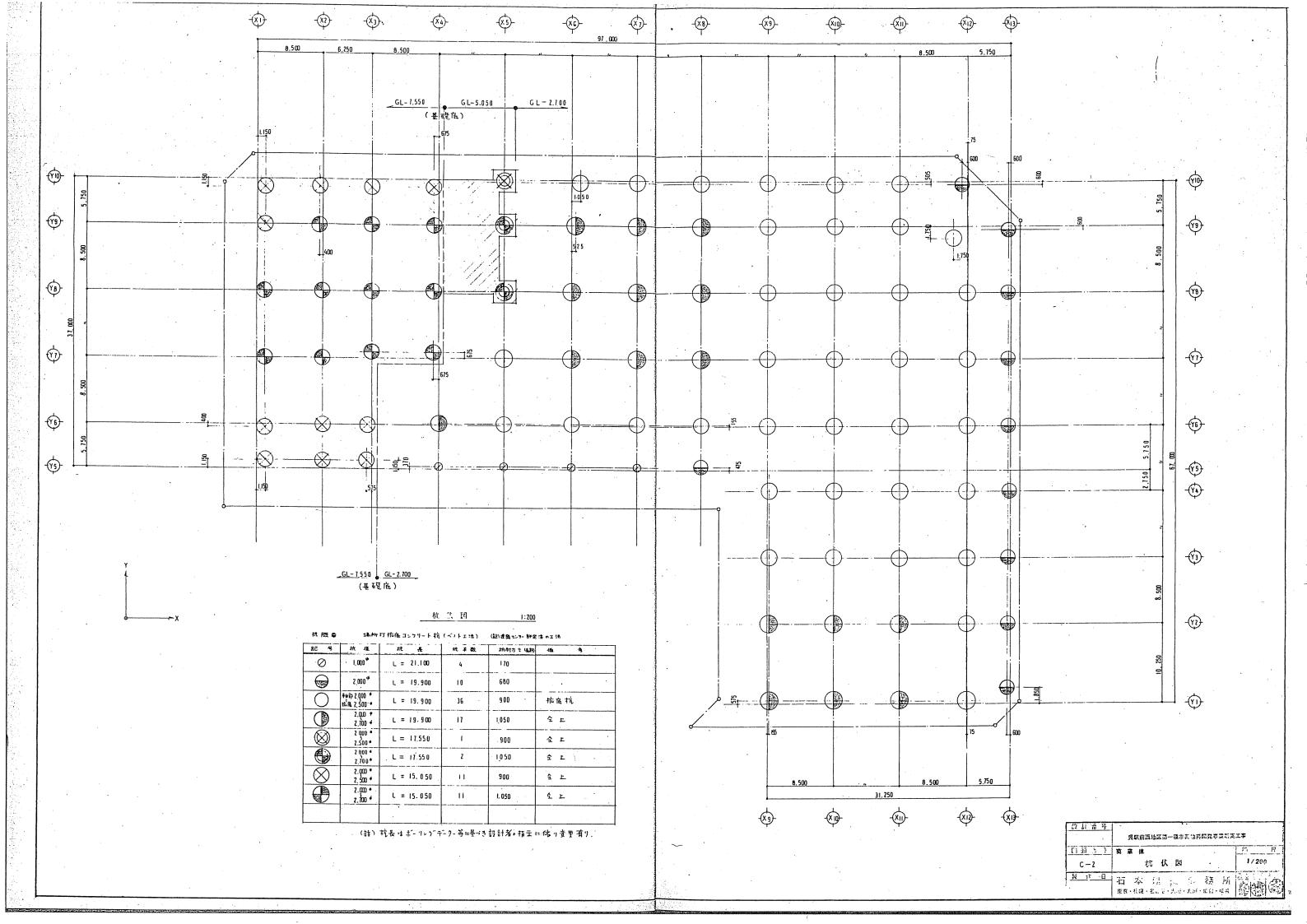
※ 本譲渡対象物件に係るエンジニアリングレポート及び土壌汚染報告書(いずれも、本物件の前管理者である呉駅前西再開発ビル管理組合において平成28年に徴し、本物件の買取りに伴い呉市が当該資料を引き継いだもの)について、本プロポーザルのエントリー事業者に対し、別途提供します。

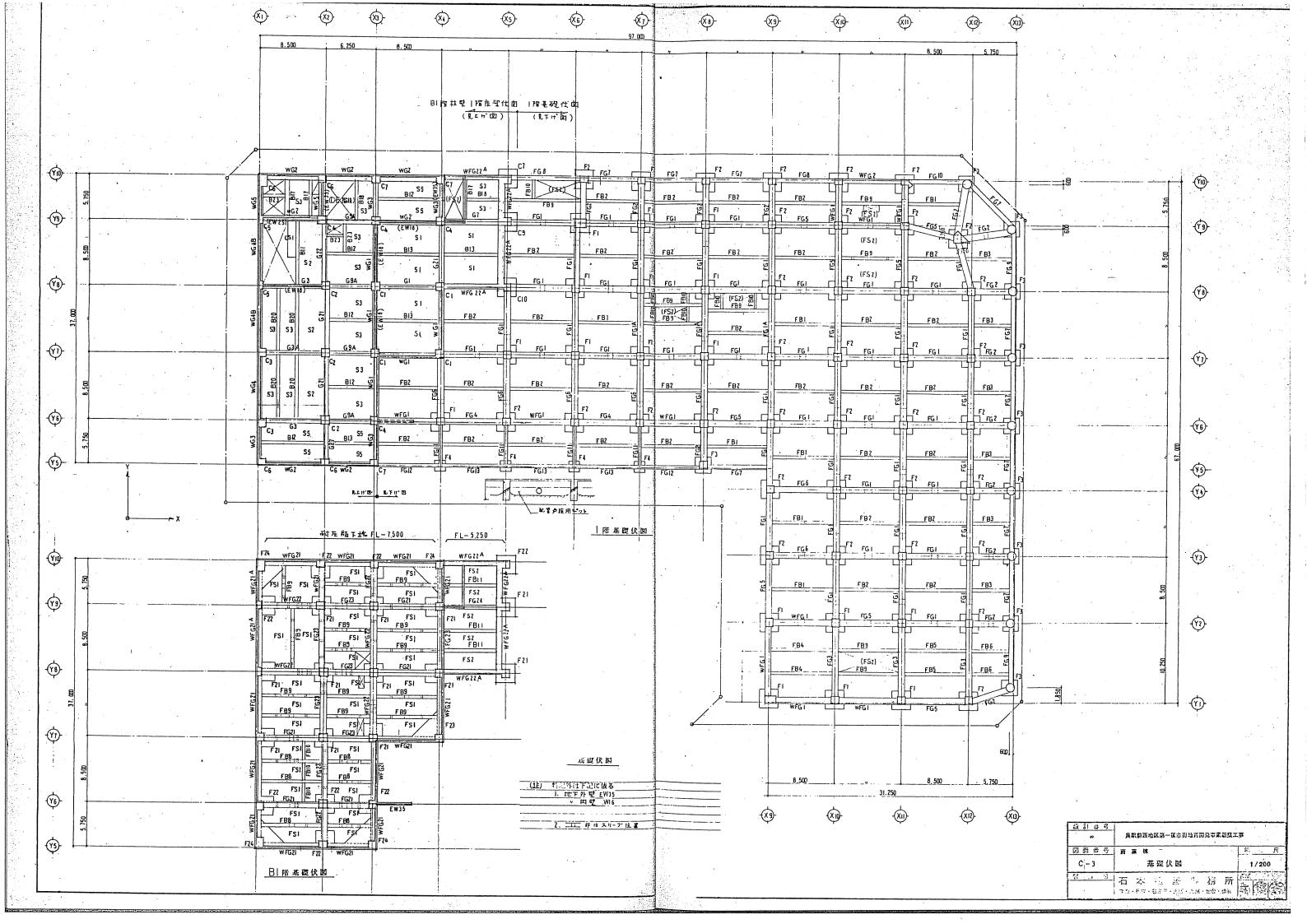


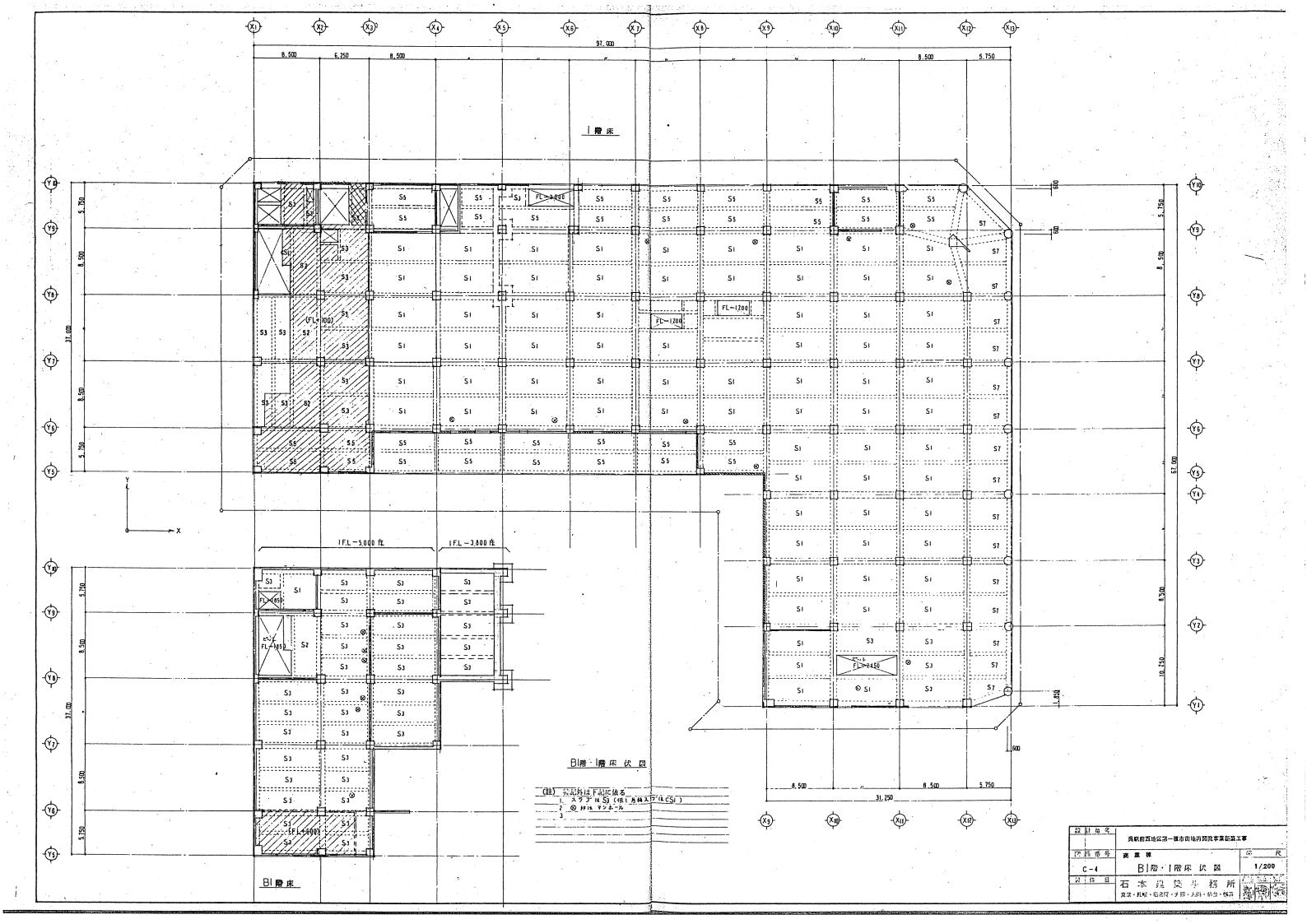
## 構造設計図(旧そごう呉店/譲渡対象物件)

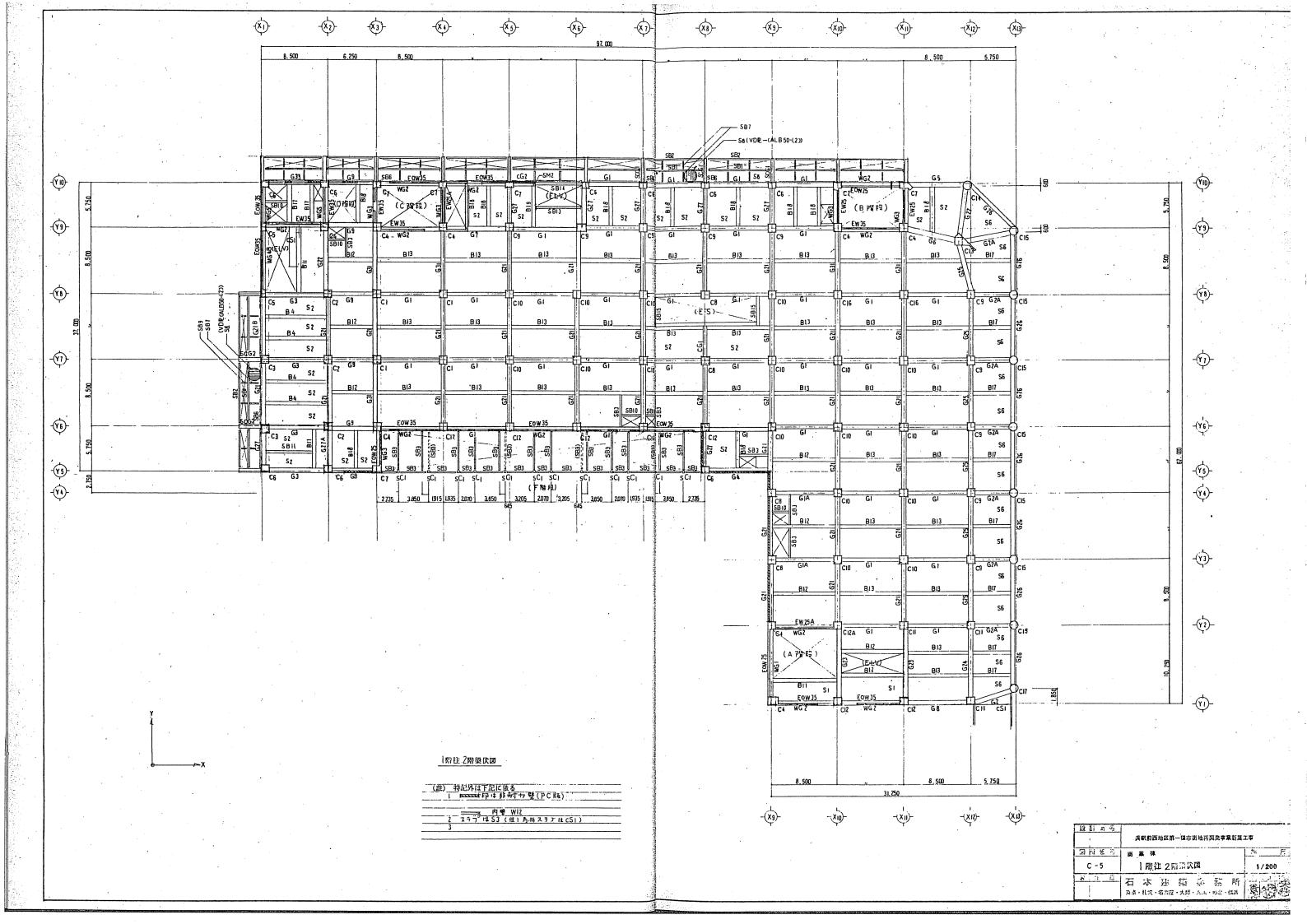
- この資料は、呉駅前西地区第1種市街地再開発事業に係る補助金の 交付決定に際し、呉市が行政情報として取得・保有する建物図面です。
- 建築後の増築等については、本図面には反映されていません。

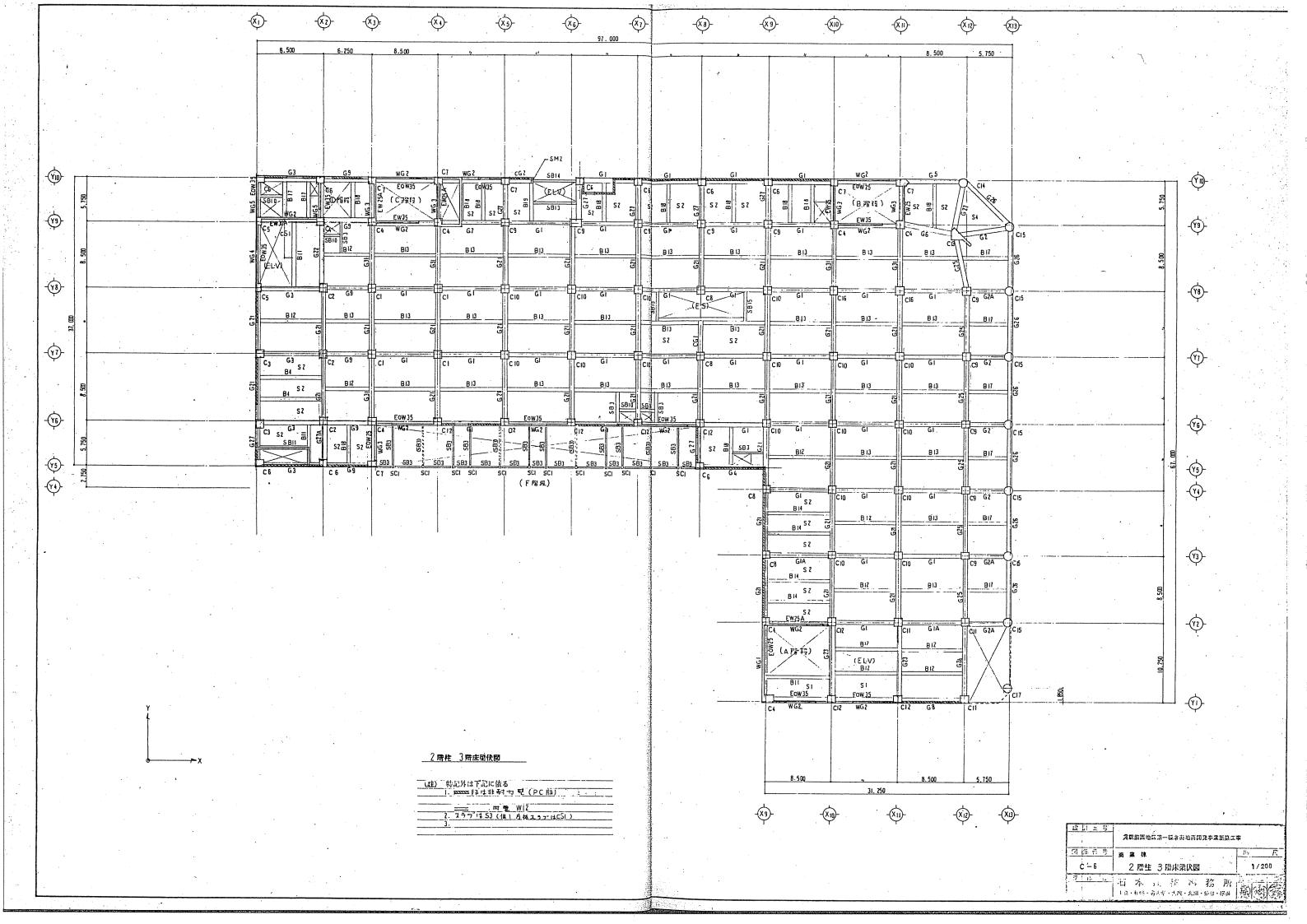


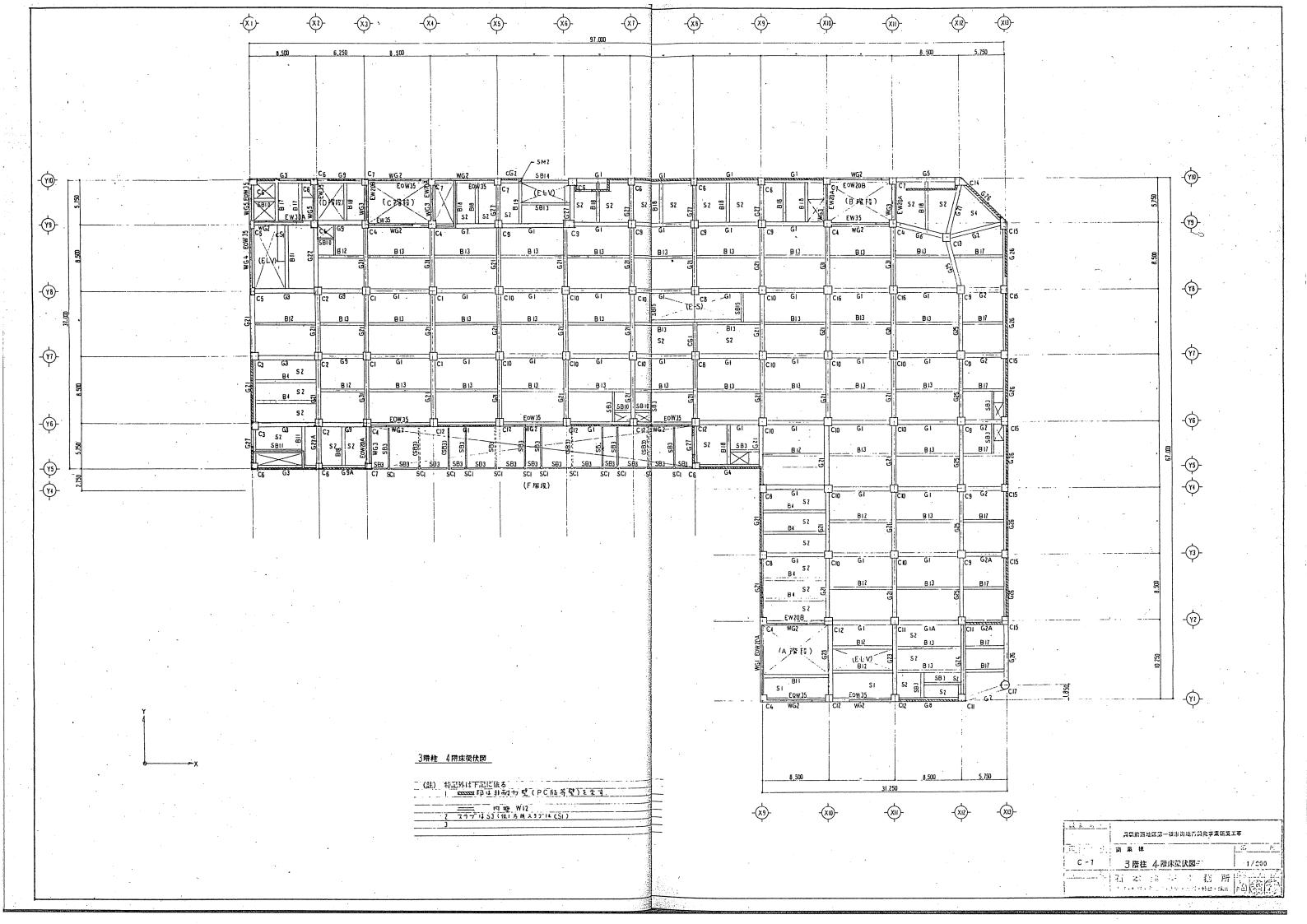


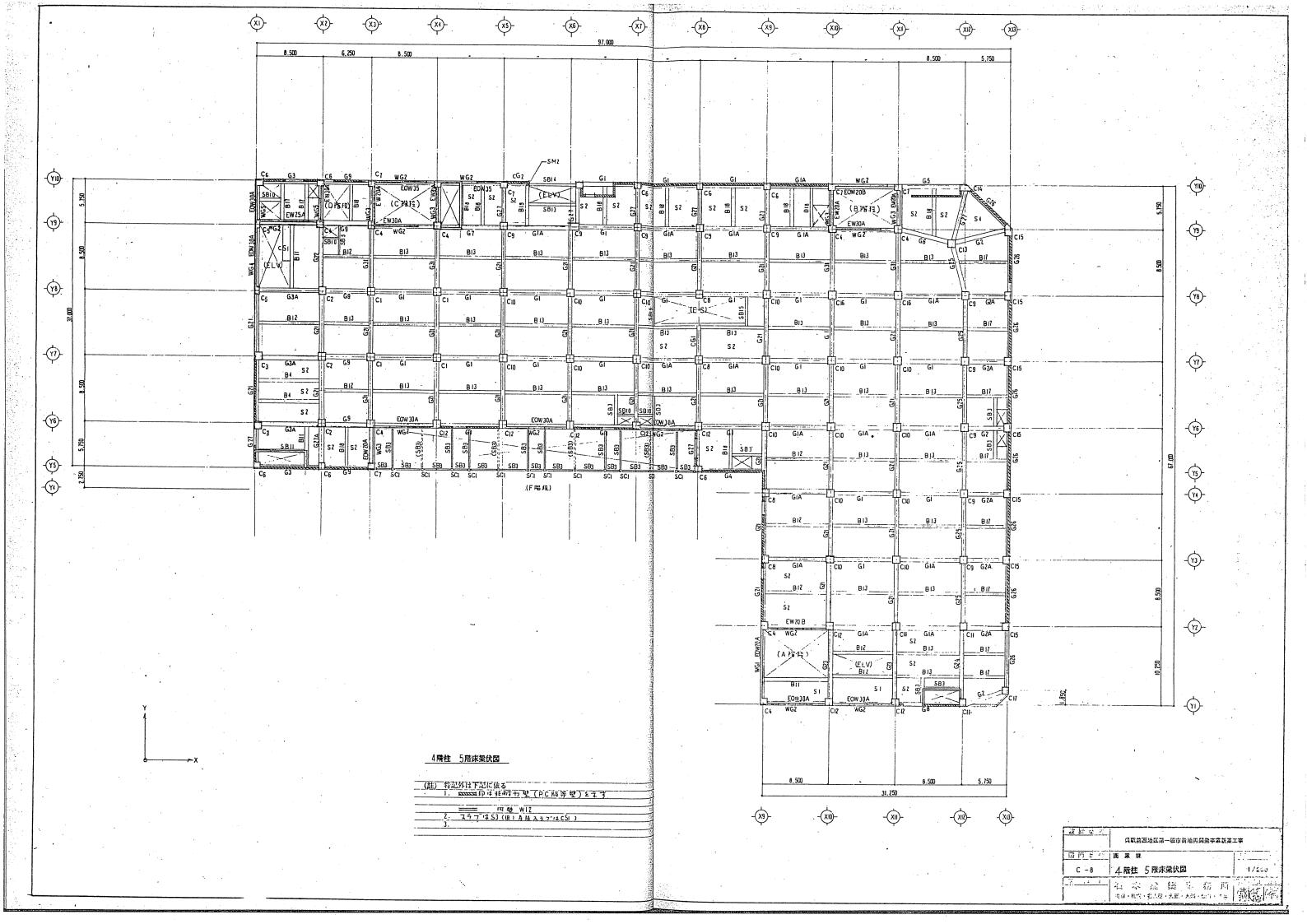


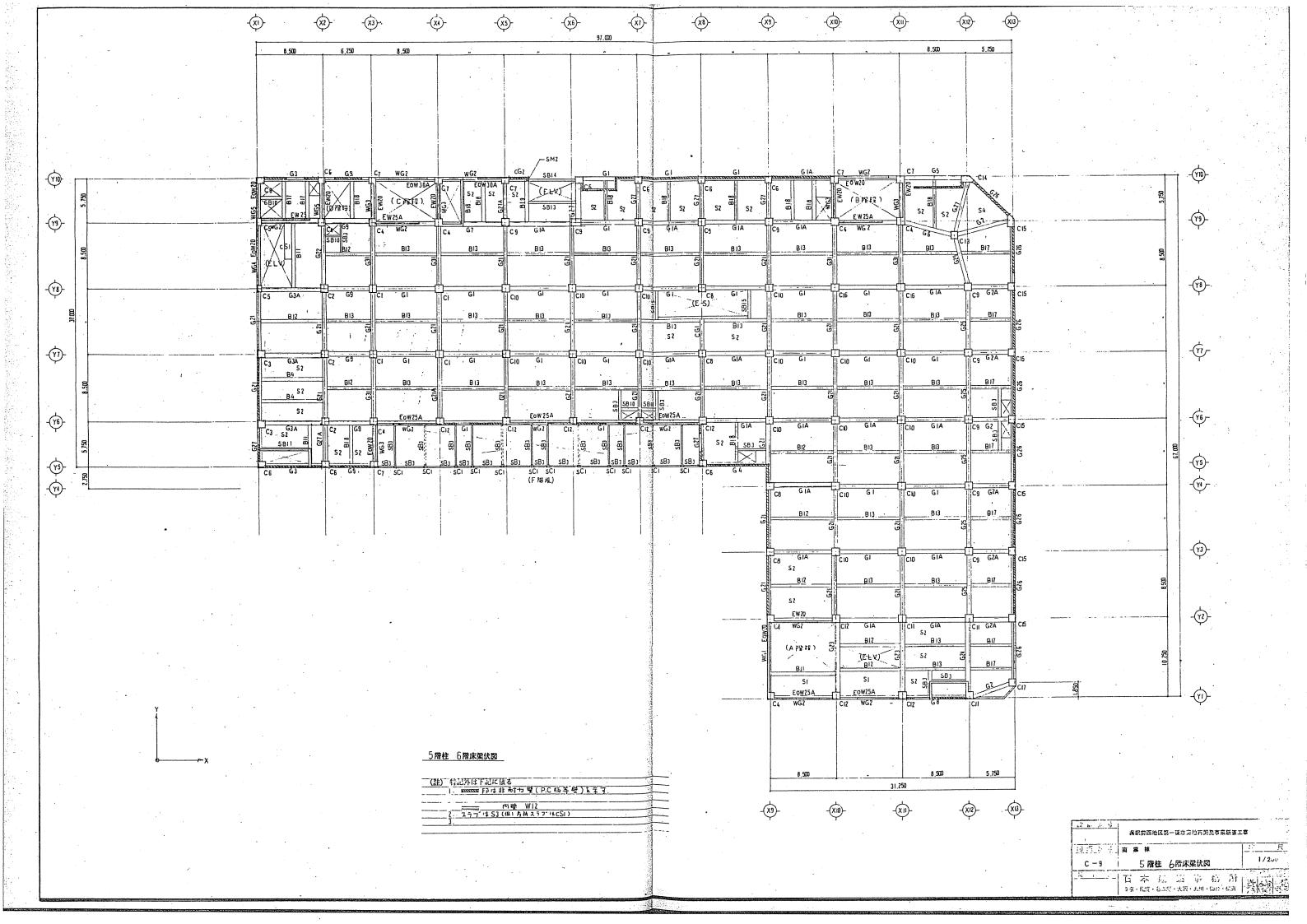


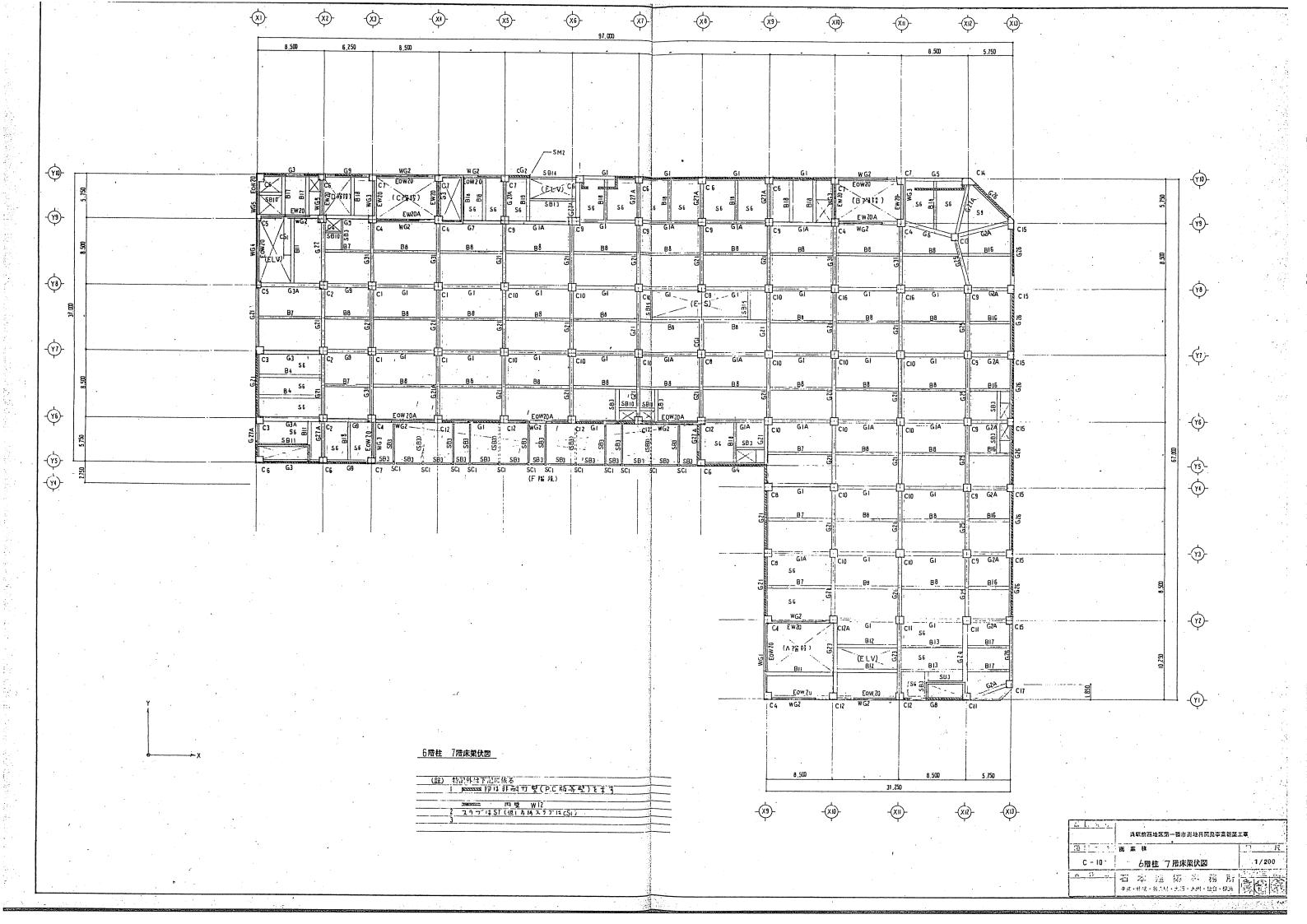


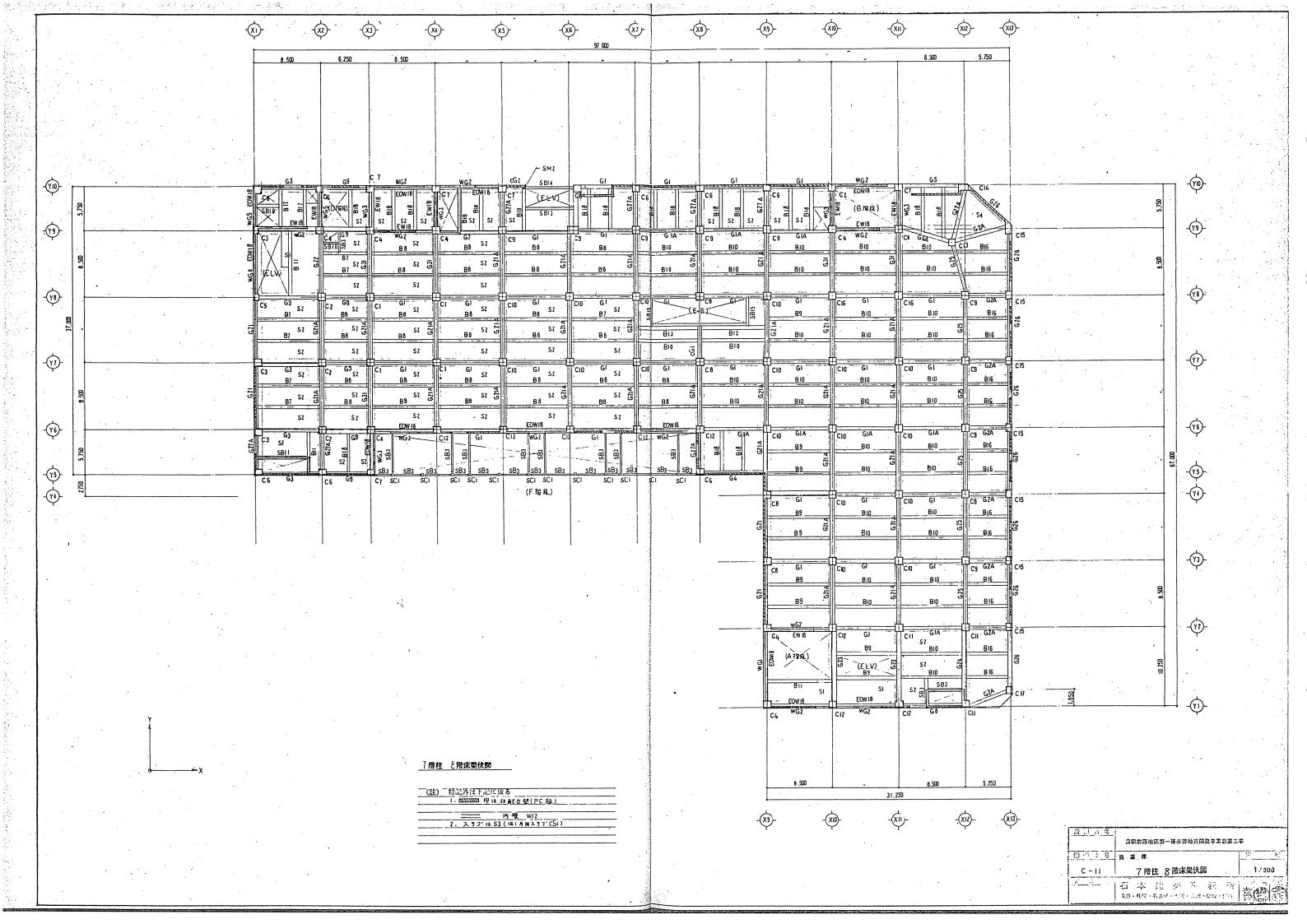


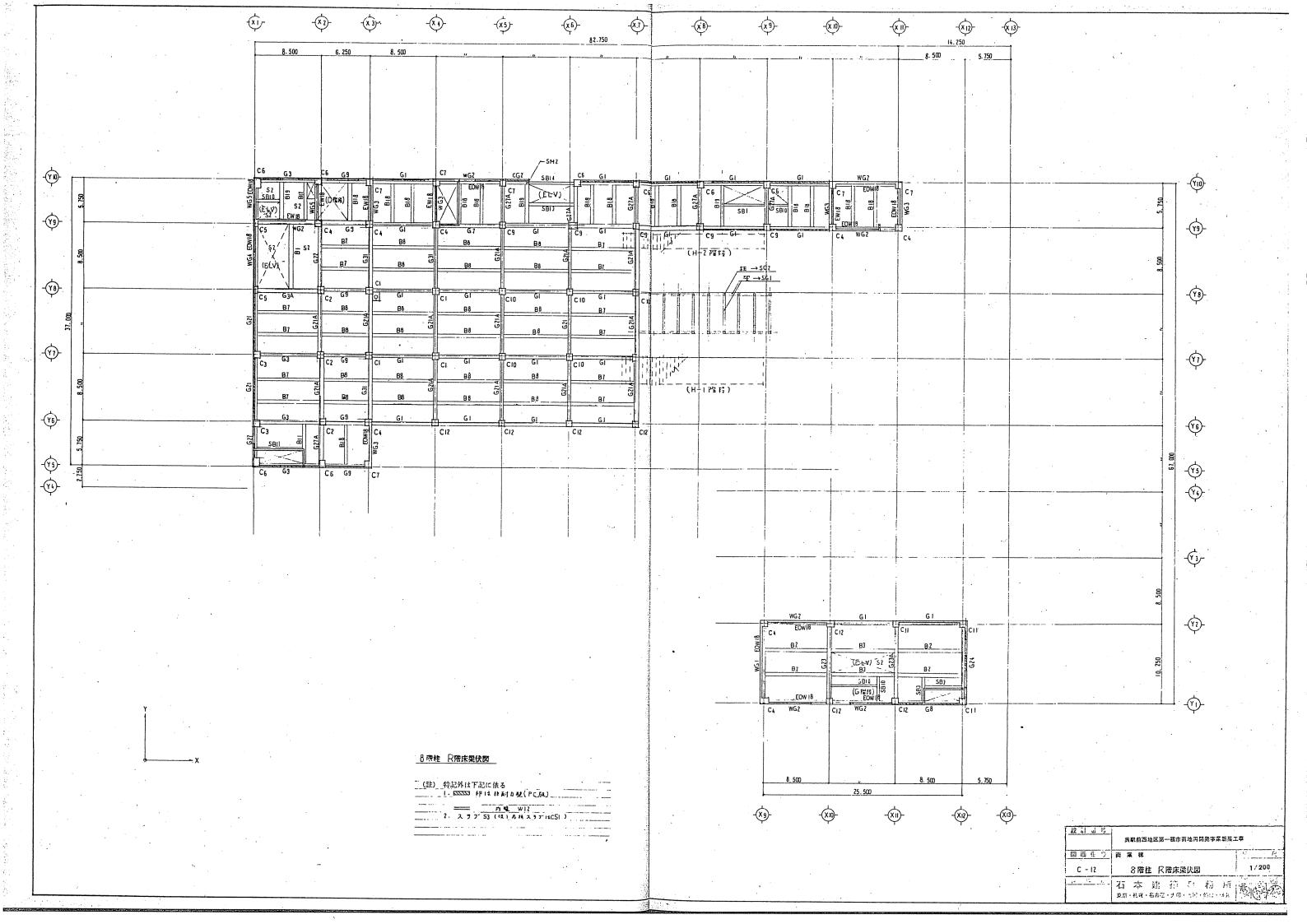


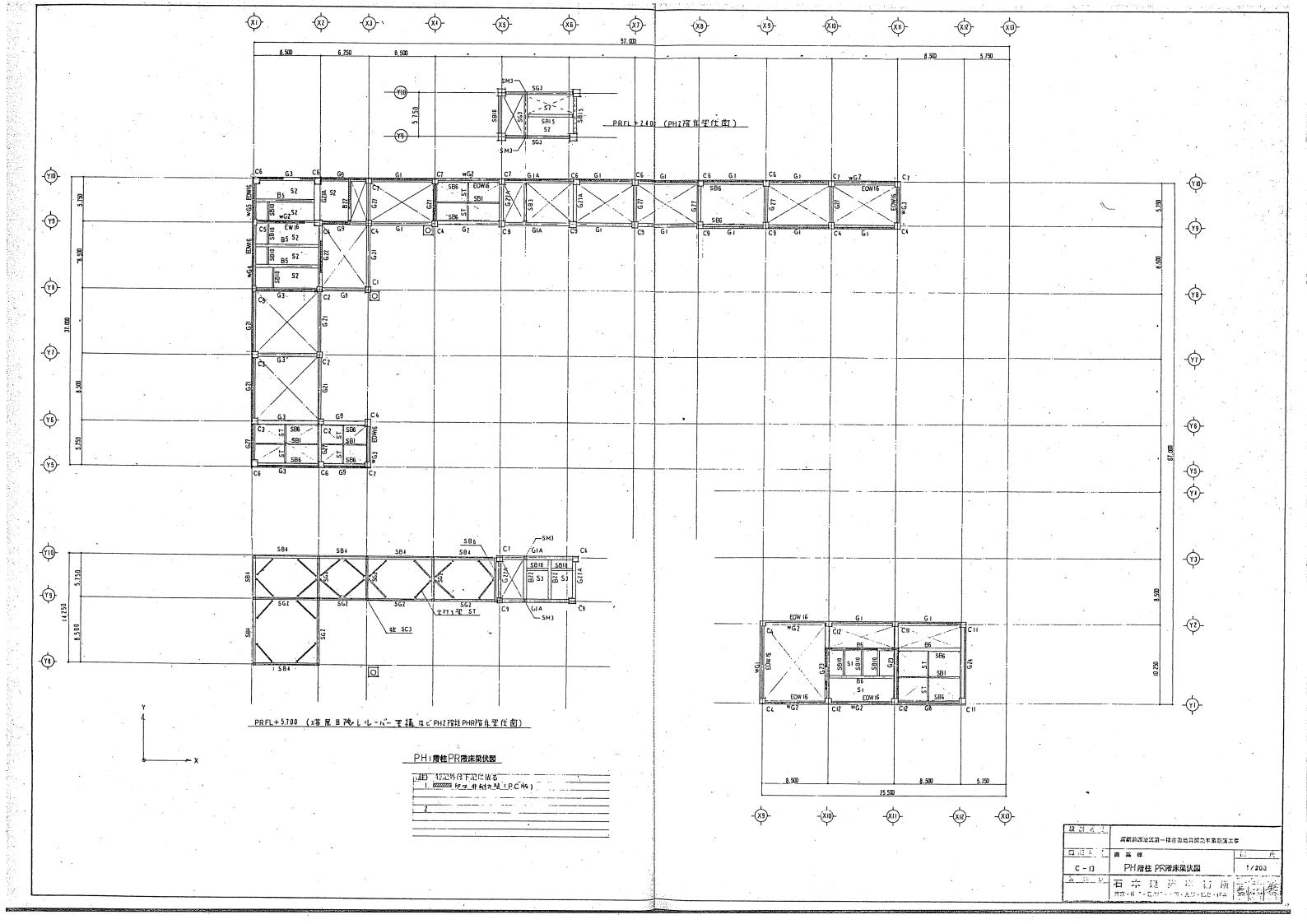


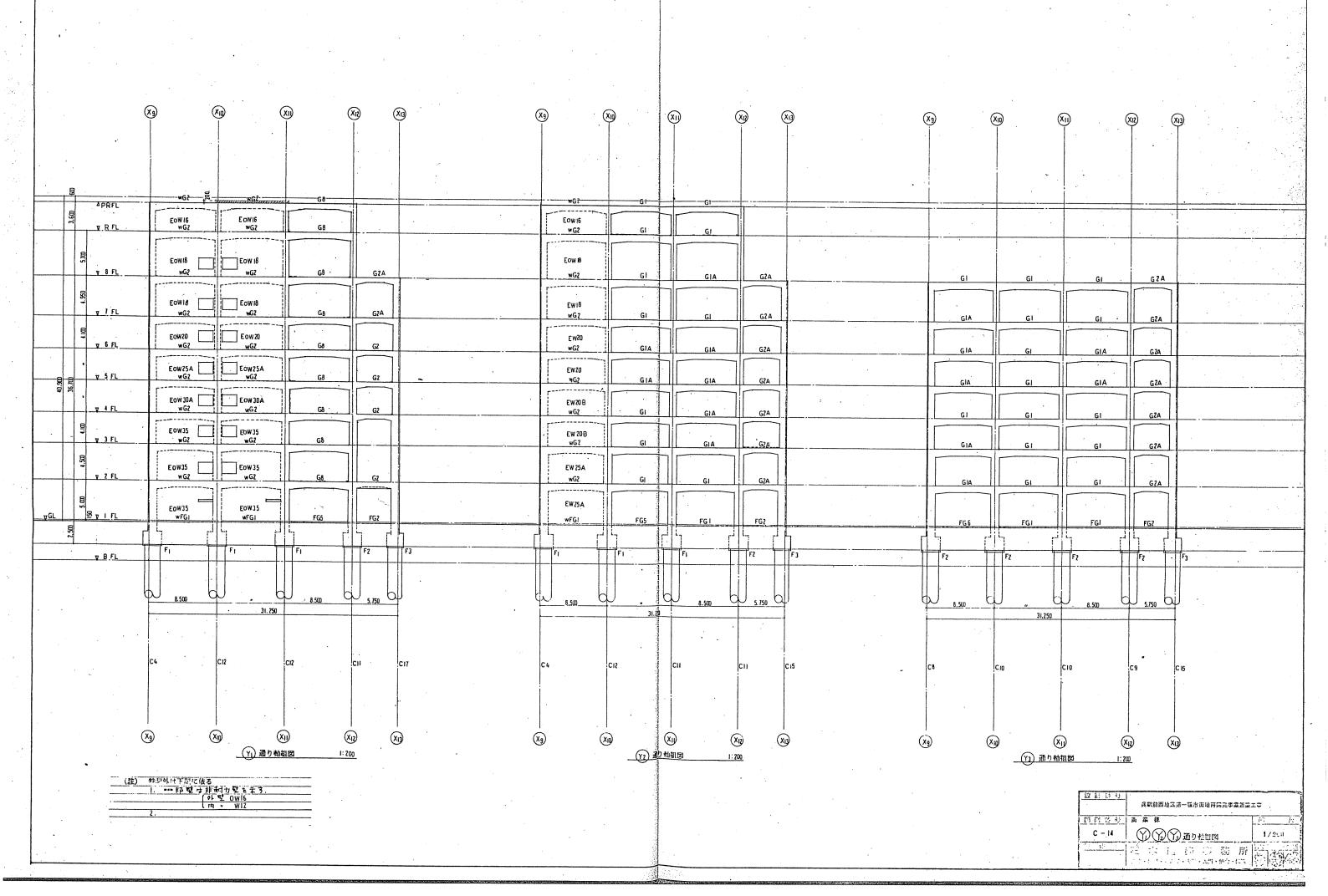


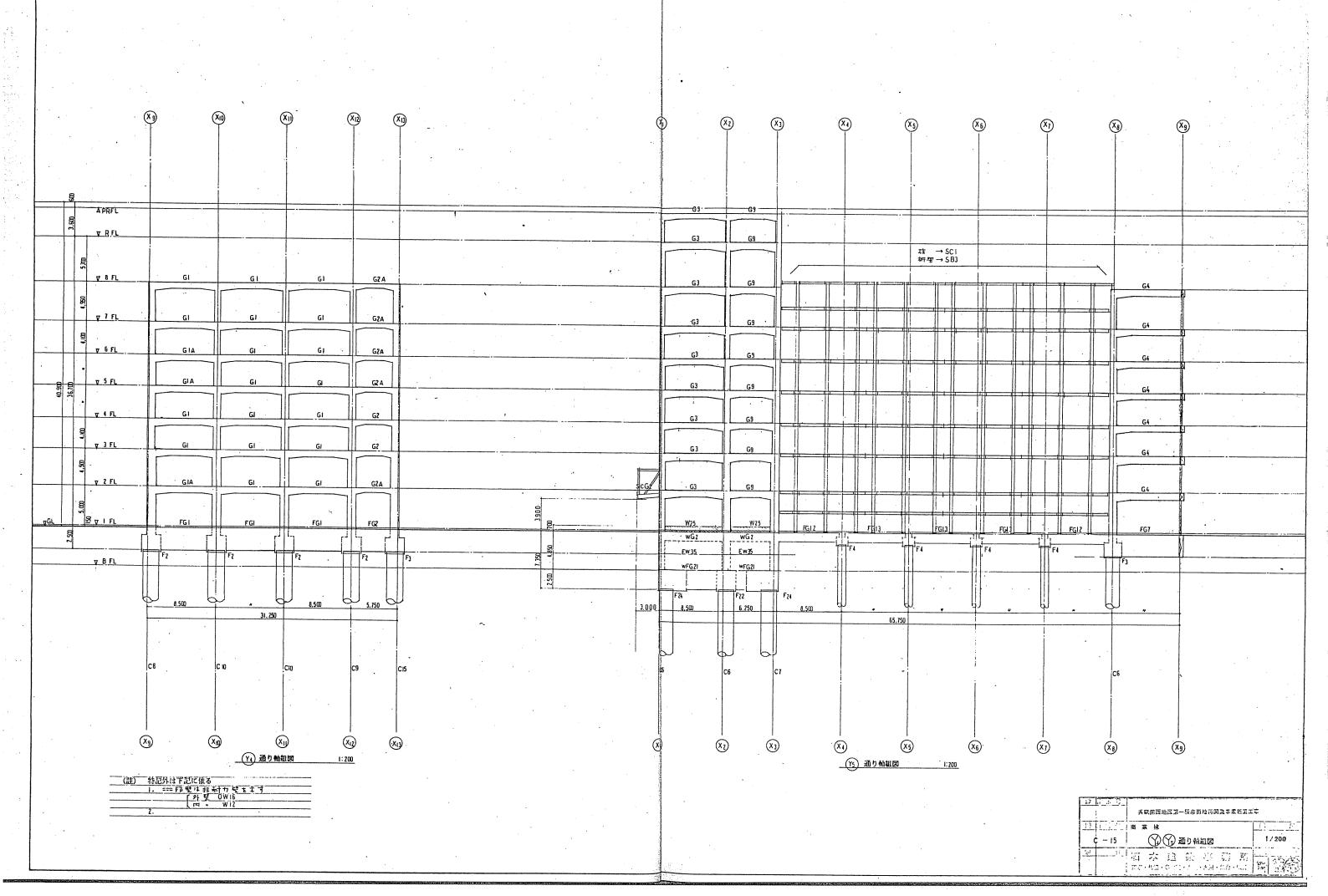


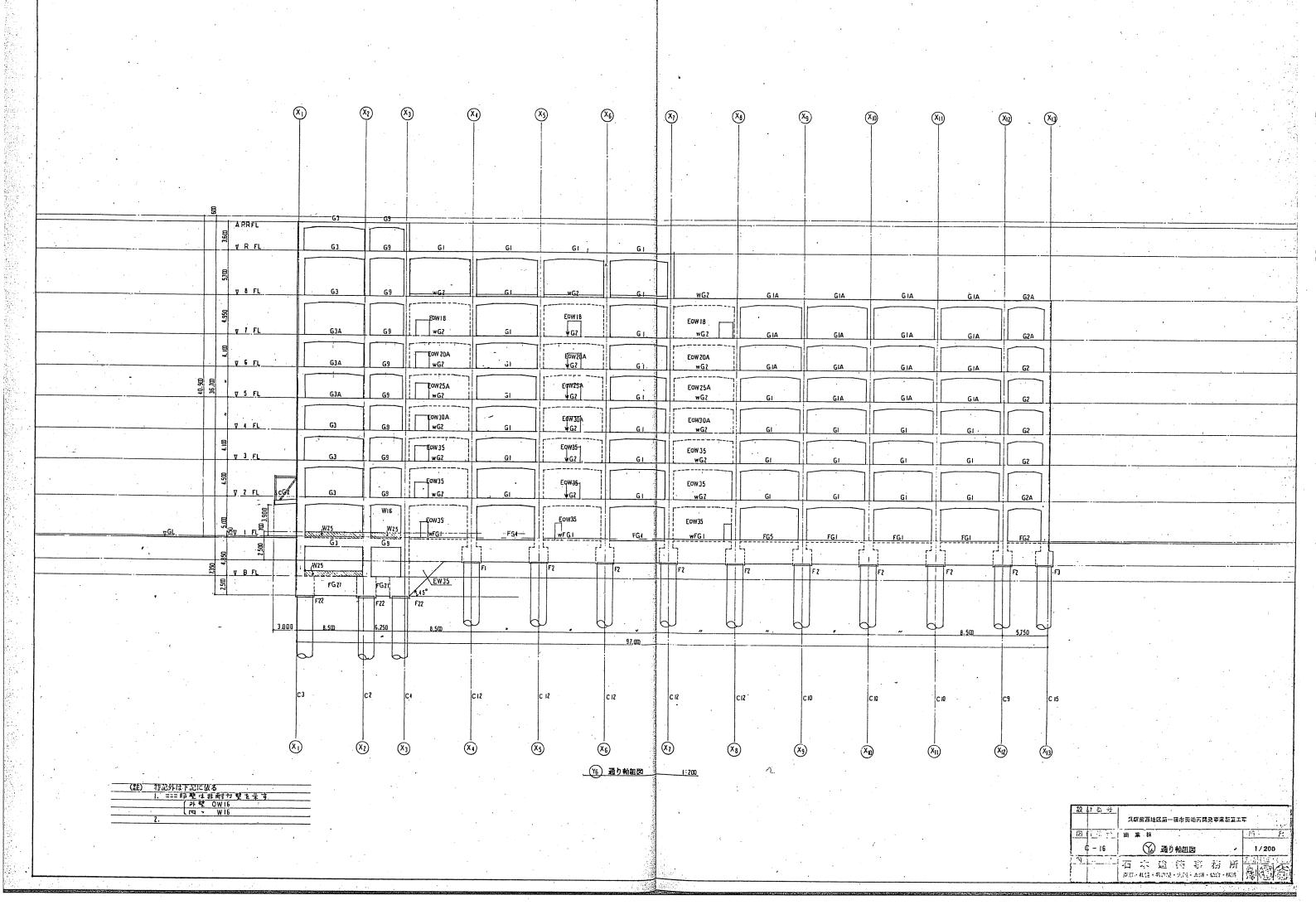


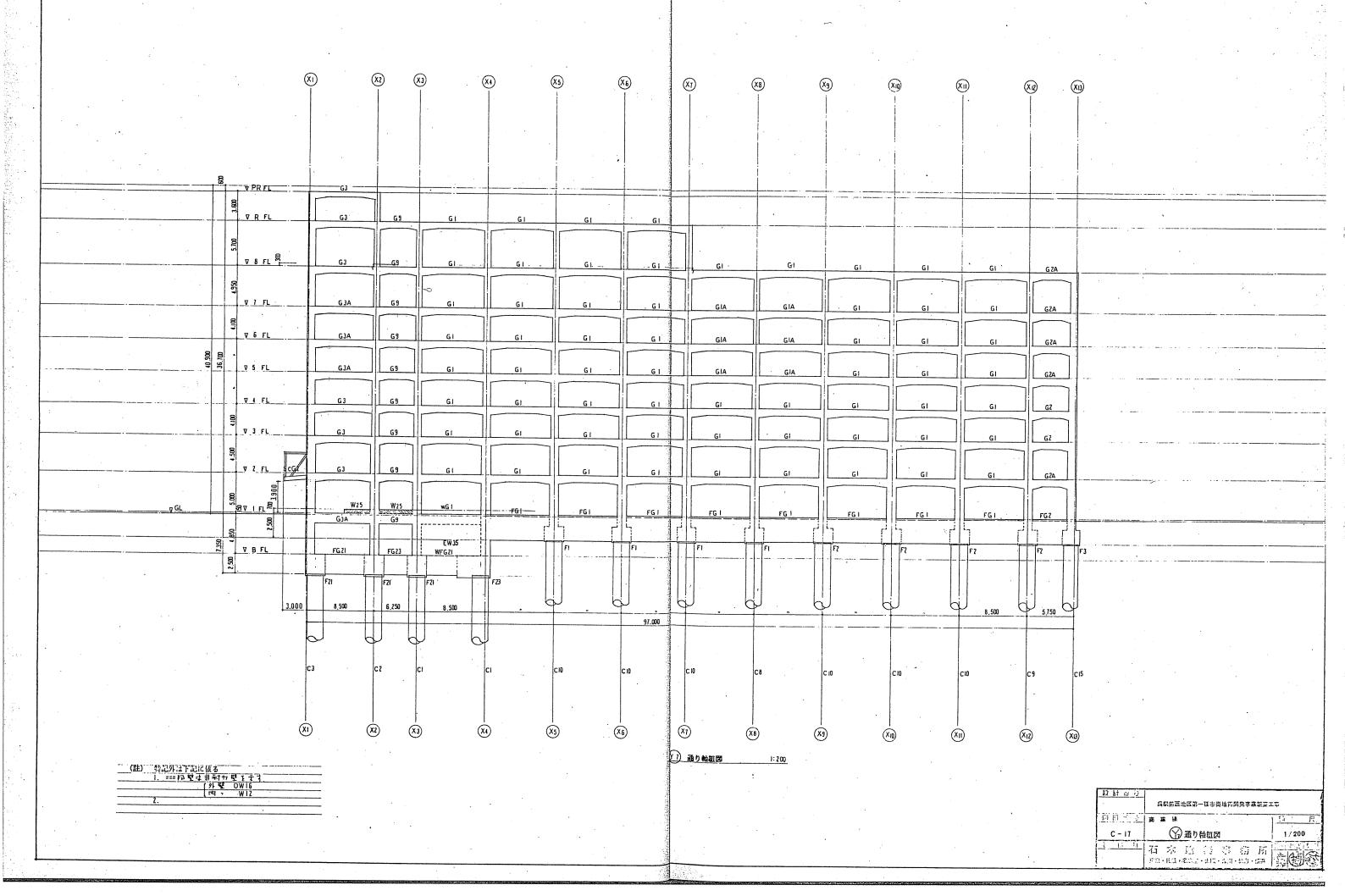


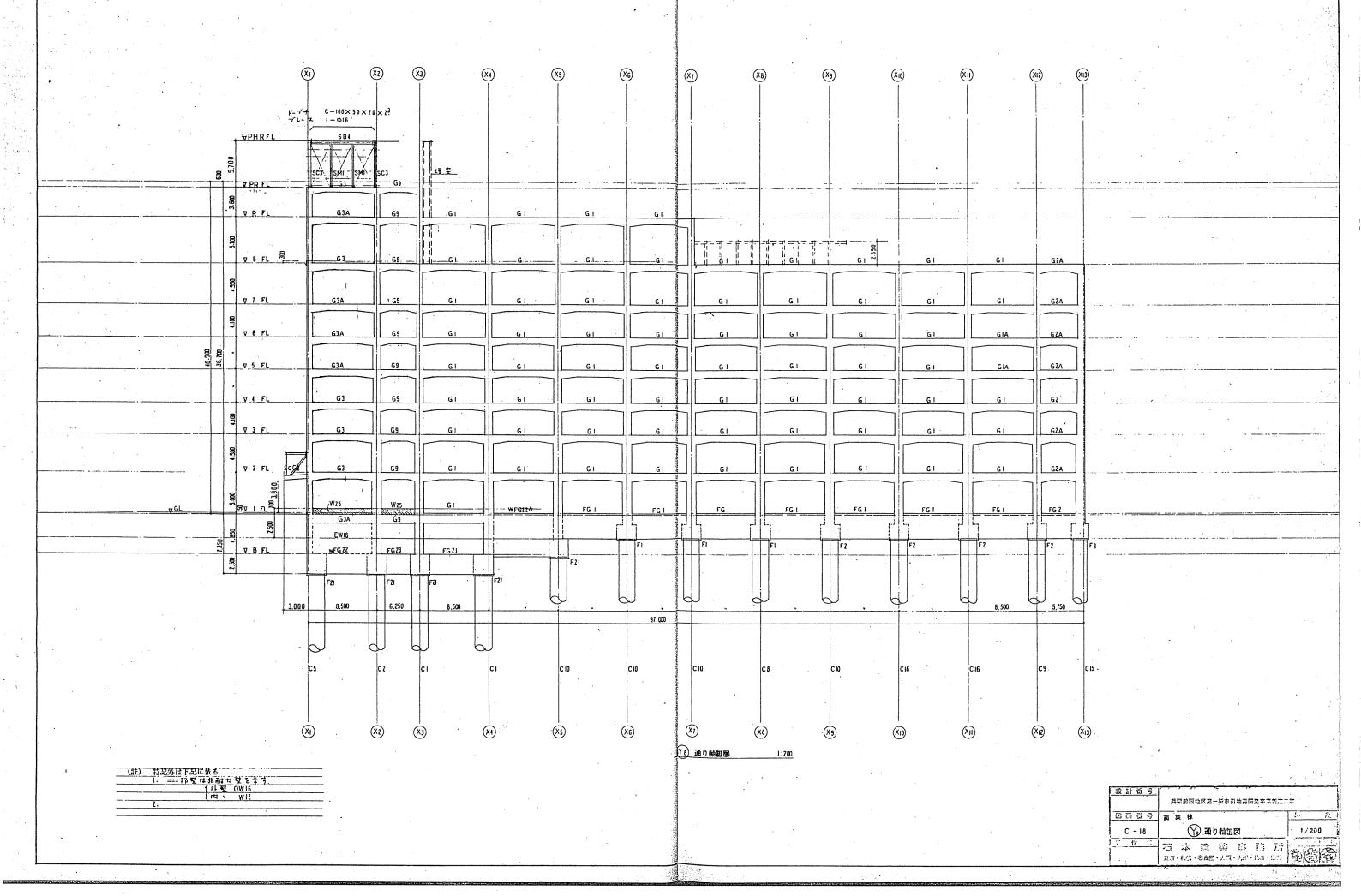


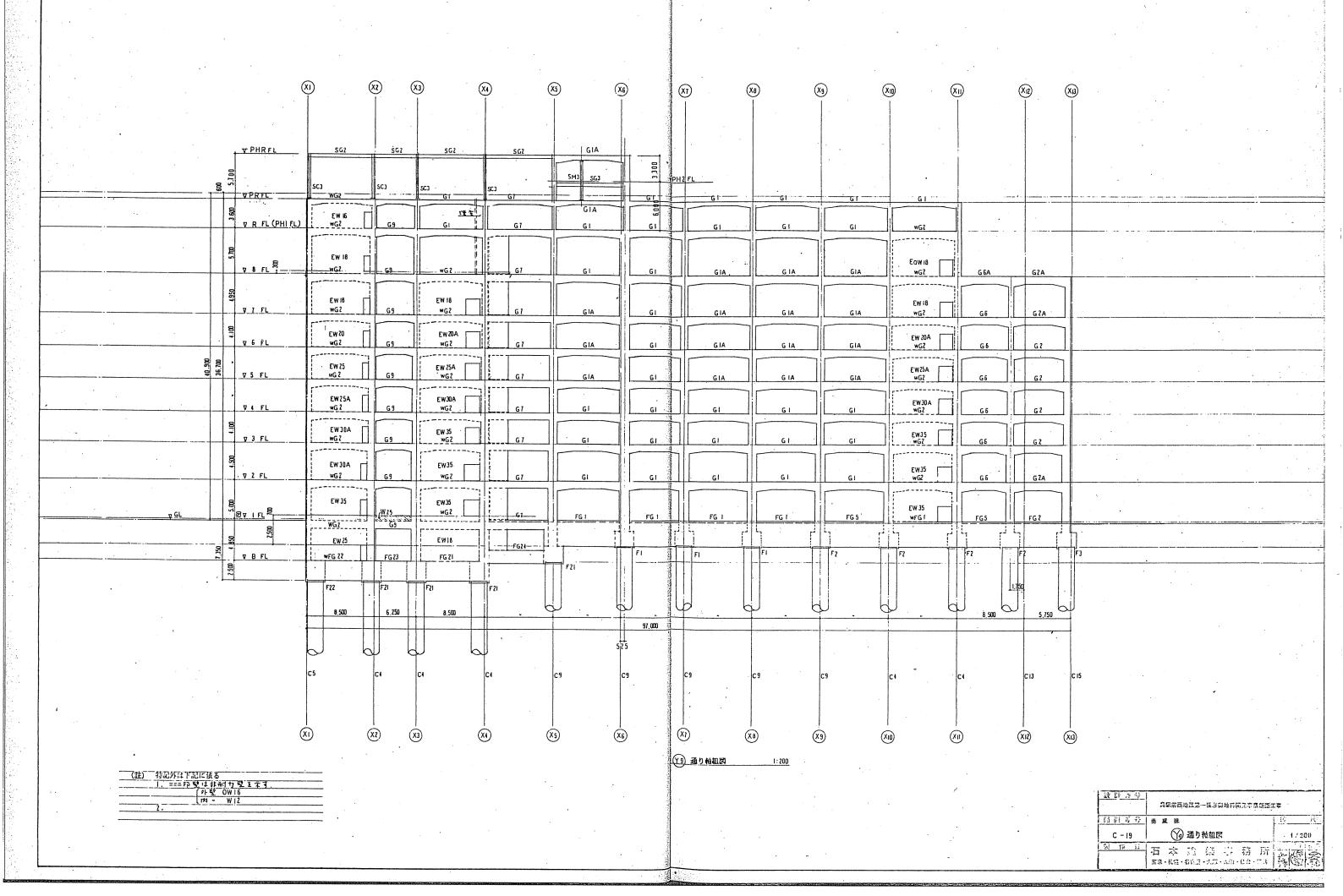


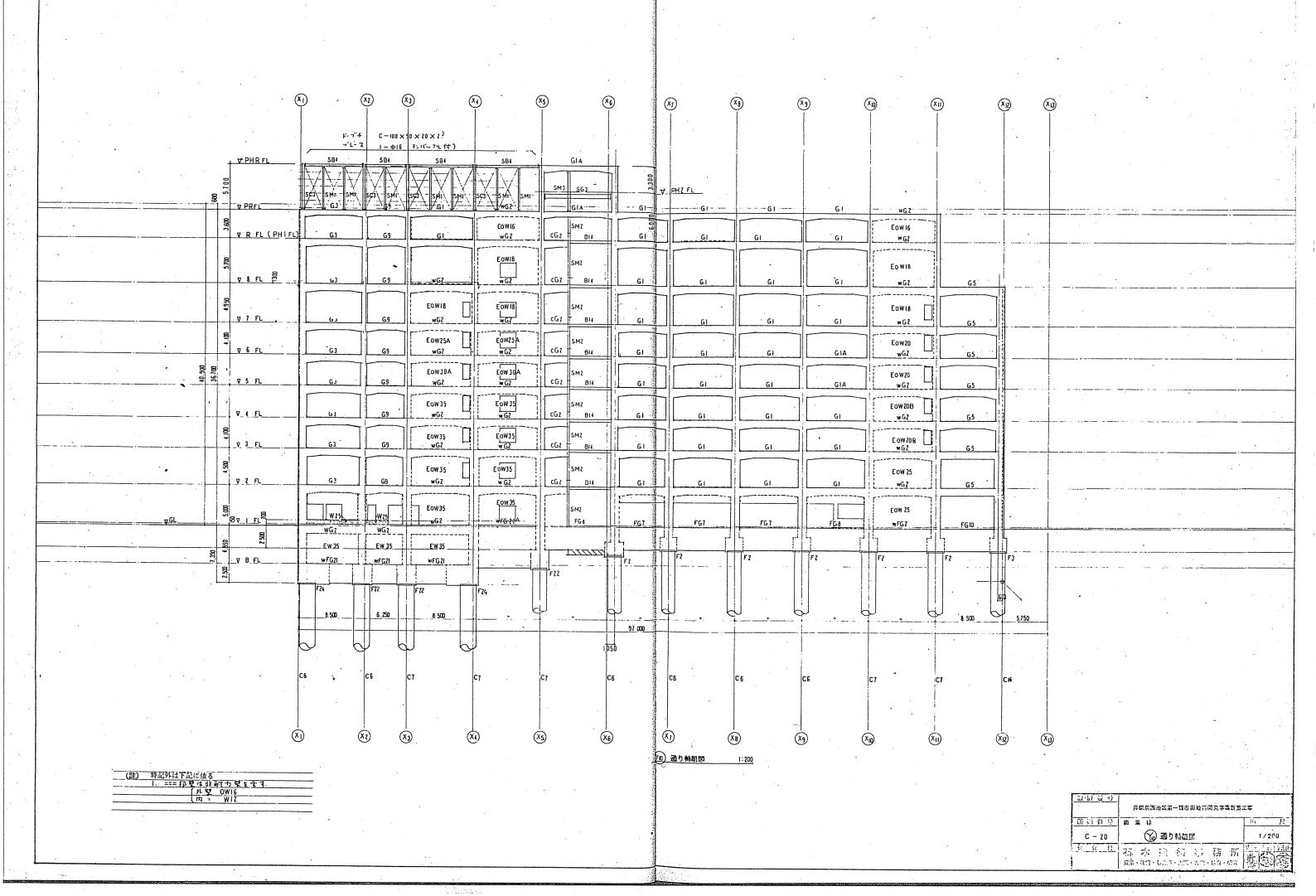


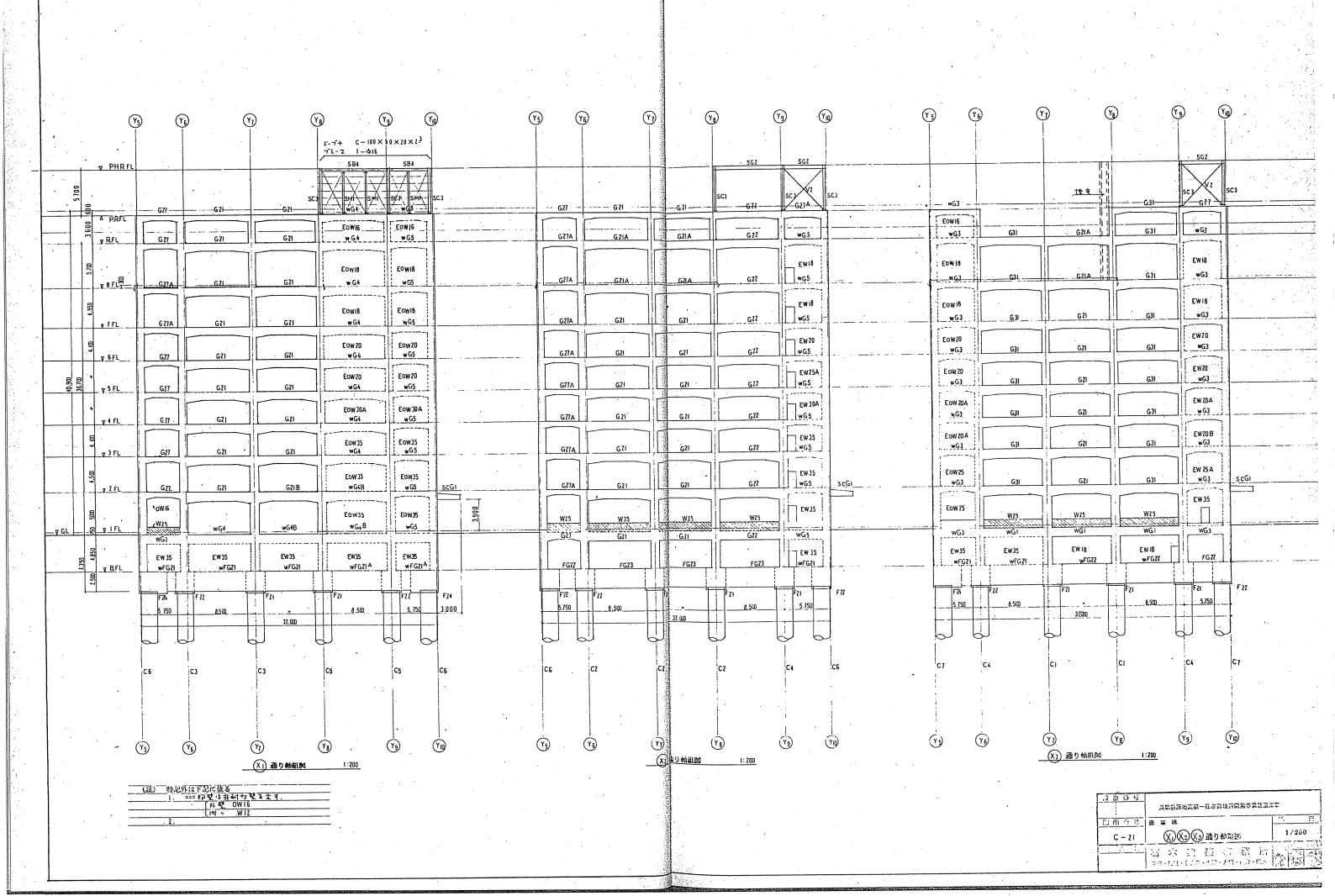


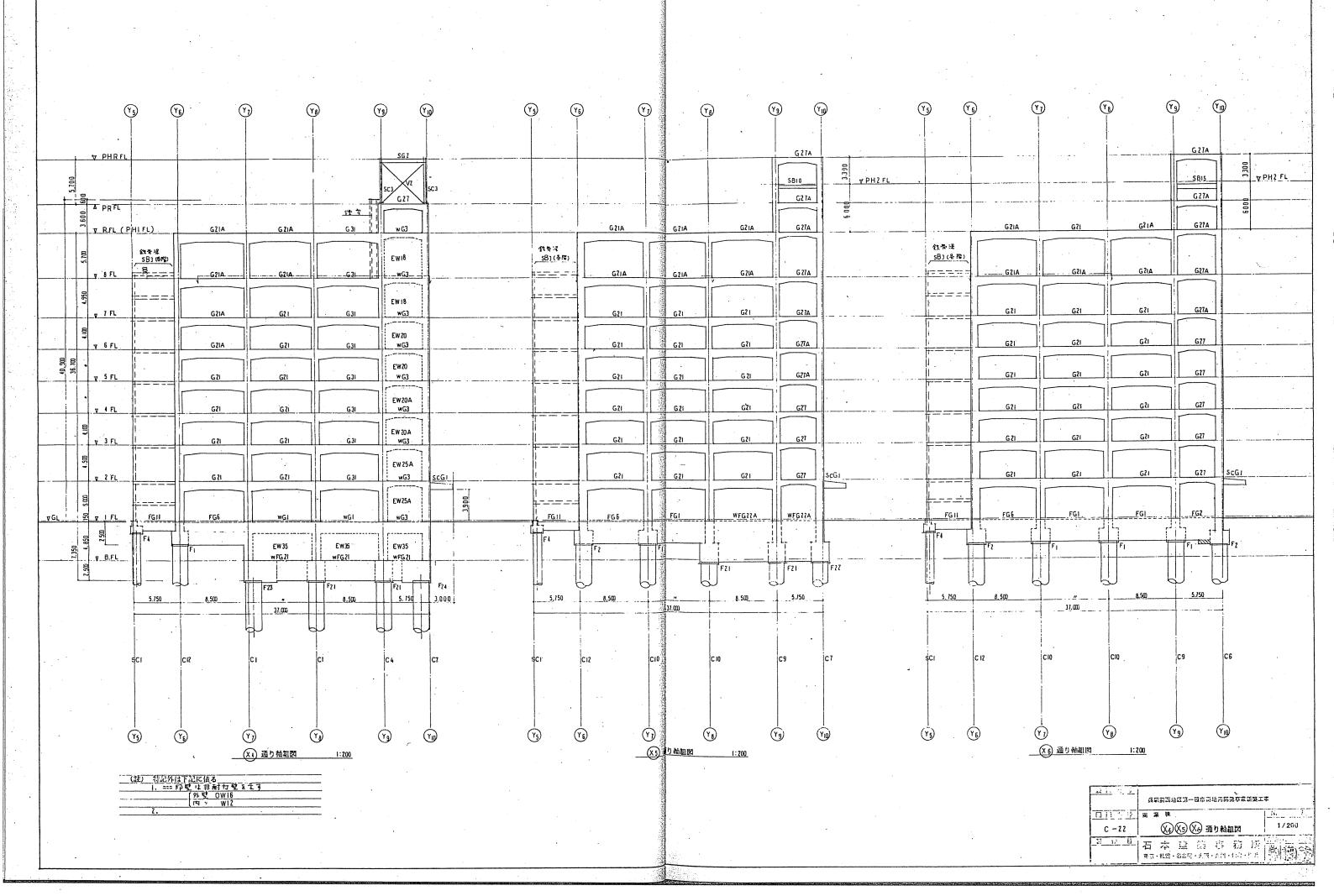


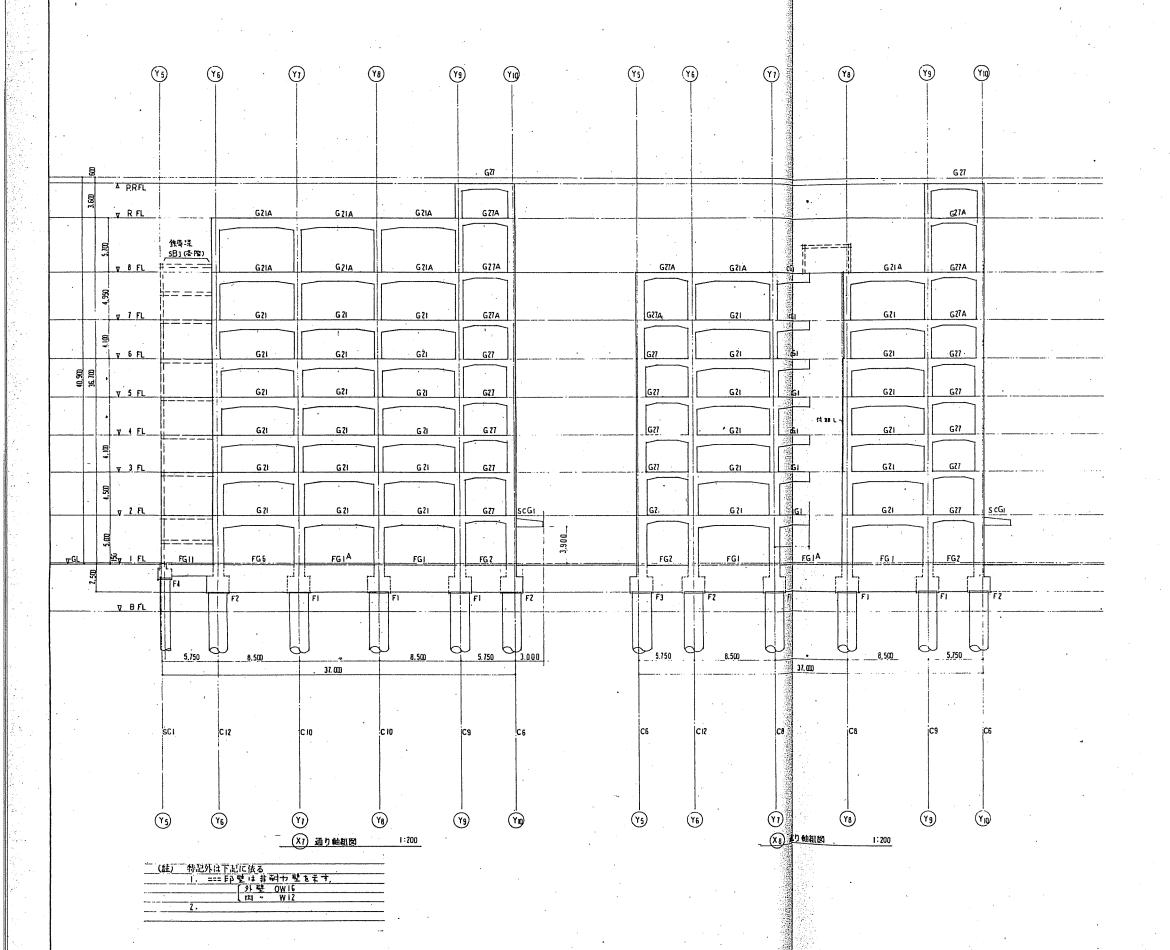




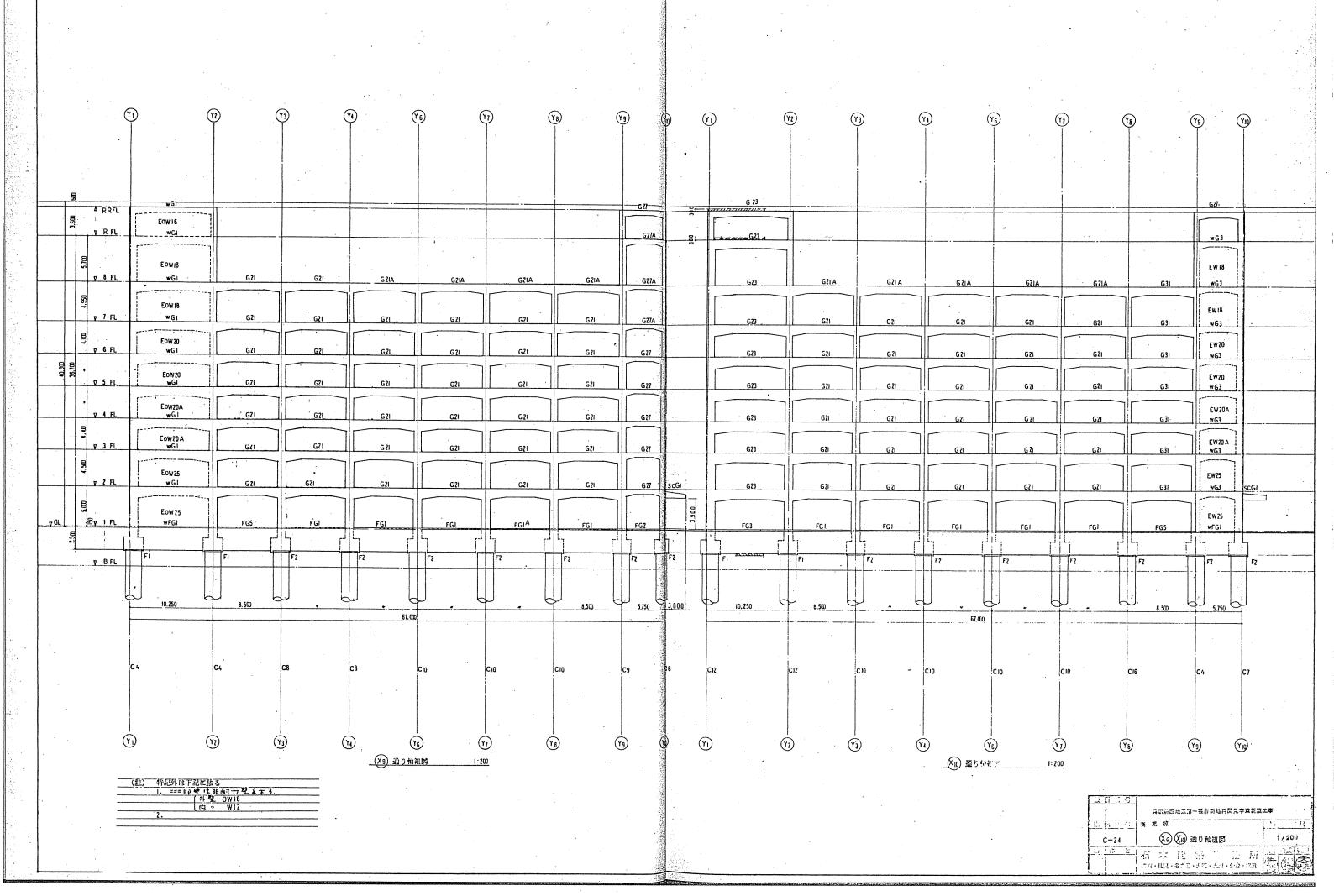


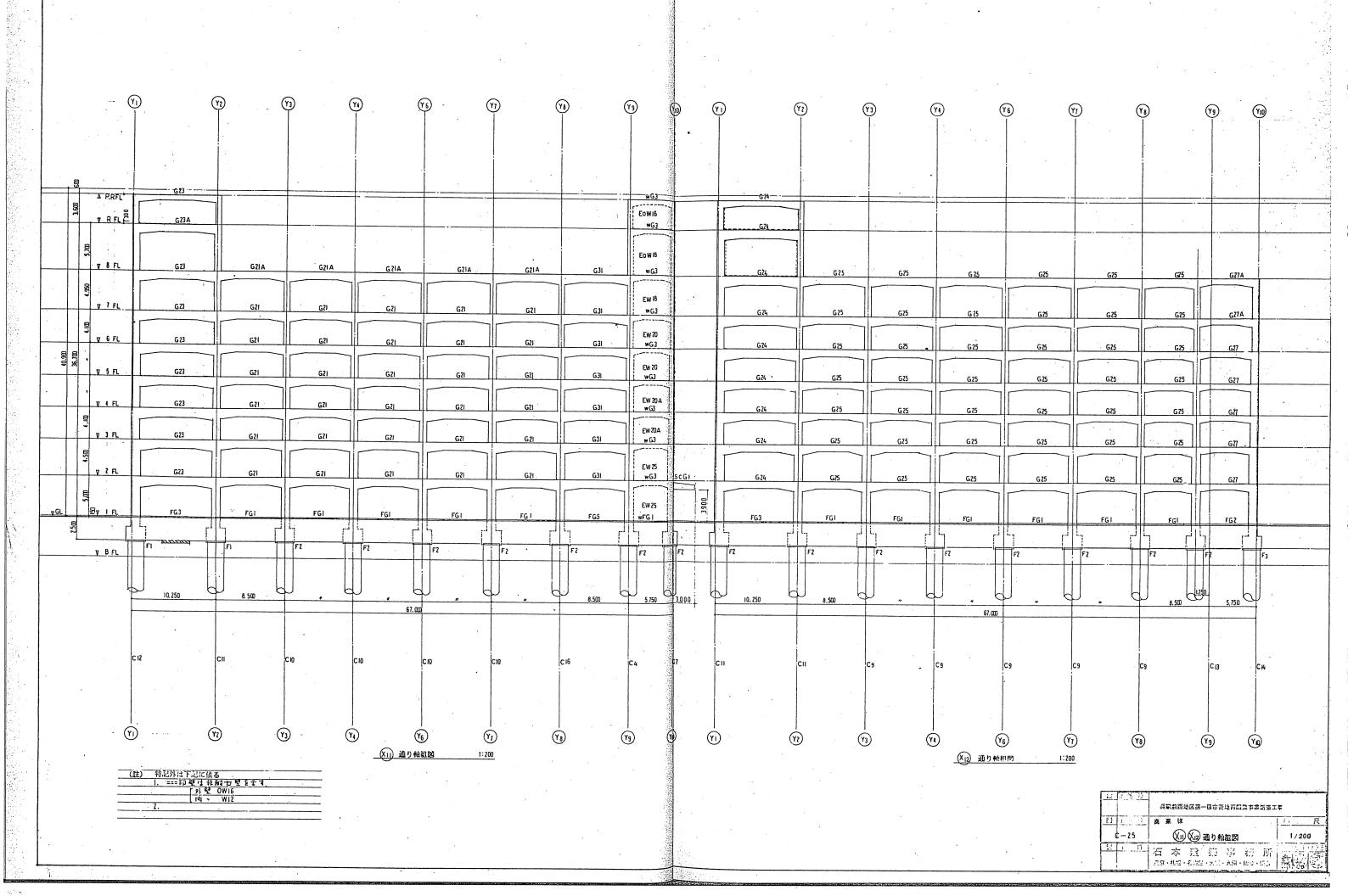


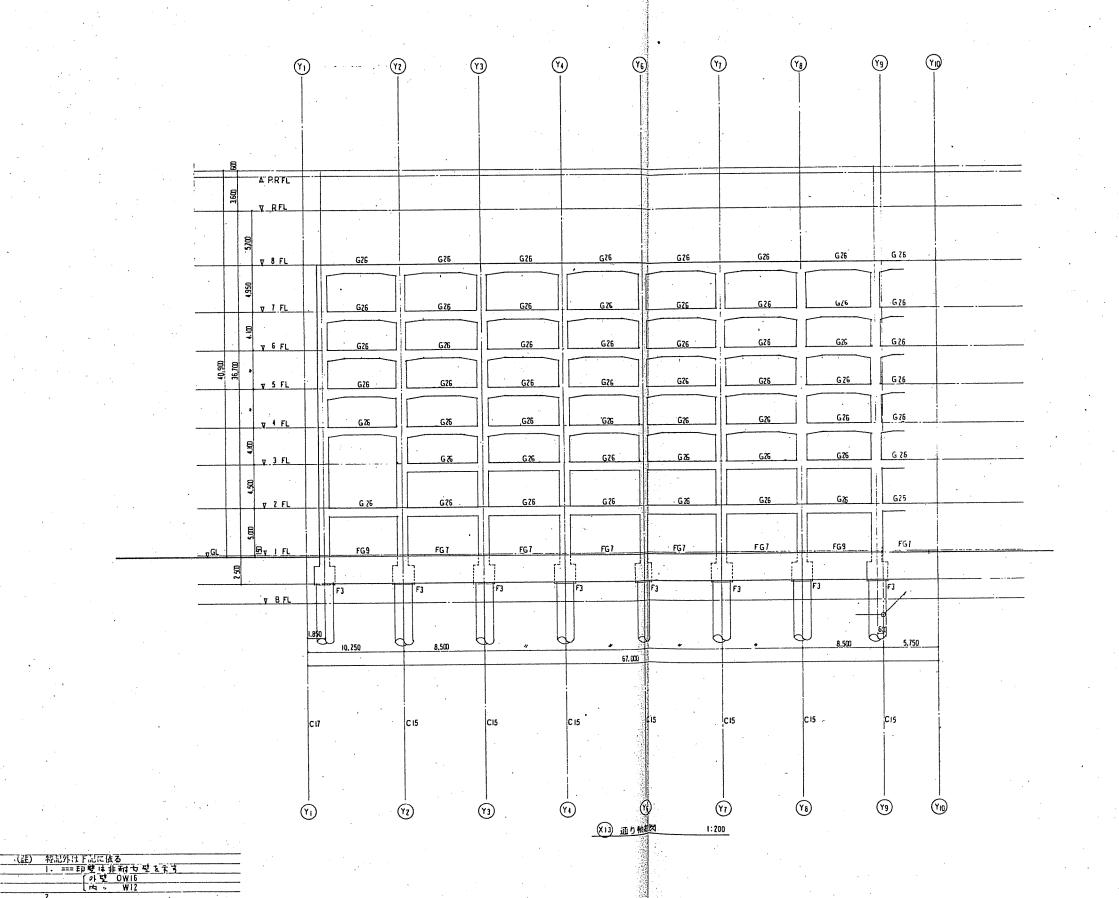


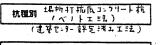


	只写的古地区第一H市田地可開発本案初來。	I. F
TITE SE	莇 菜 妹	1 1 尺
C - 23	≪7≪8 通り執鈕國	1/26
	日本249931	10:716
	東京・私信・名古丁・ボ オ・九郎・仰命・横浜	精  観に

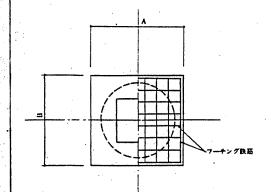








		* * *	
抗先组	GL=-	23.E	М
D070-00		20.0	1-1



基	受リスト	コンクリート	Fea	300 kur/s	ser   鉄路 SD30A
基礎 符号	枕 径 中i	フーナング A × B × D	フーナング鉄路 (下遊町の栽積会)	フ <del>ーナング語さ</del> H GL-	個 母
FI	2,000	2,400 × 2,400 × 2,000	12 -D19	2.700	200 ALE 19 68 CA
F2	2000	2,400 × 2,400 × 2,000	12 -D19	2.700	n .
F3	2,000	2.400 × 2.400 × 2.000	12 - D19	2.700	"
FA	1,000	1,400 × 1,400 × 1,000	7-D16	1.500	"
	-				
F 21	2,000	2400 × 2,400 × 2,700	12-D19	7 - 550	ng 新, 97.33 共 DI3-Q788
F 22	2,000	2,400 × 2,400 × 2,700	12-D19	7,550	"
	-				
		•,			
					·

Fe= 210

中間部

			.					
=	۵				1 1 1 0 0 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	30F	#	1
				批		<u> </u>	#	
	.s.===		╁┼	╫┈	9100			

補強リング筋(環状保持筋)/ D19-63,000

就先冯、 ▼

g

1	T		<u> </u>			!
			·			
			スペーサー フラットパー		中国际	
•		Ш	D13-63.0	00 千)	+	
	-	Щ	PS	9		

### F21.22.23.24 杭頸配筋季領

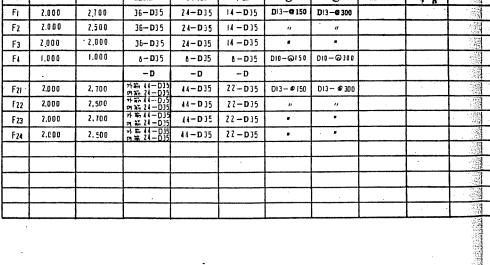
コンクリート

枕頸部

抗リスト

枕 Фі

Фз



kg/car

下部

株括 SD40・SD30A

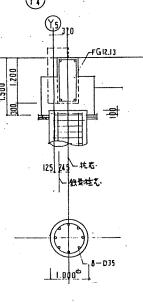
₿

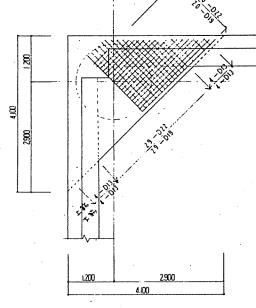
**(A)** 

位年 配茲 (並死に特定な多場合に資明) 抗類部分 中間器 下 数

Fzz Fzz D22 ( = 15 ) D13-200@ D13

> L\_DI9 (T15) - 2000 ø





				元中本計算工學	
DT:	西莱	掉		*	
C 27		ł# . 15	証サス		1/50
C - 27		4. 张	にサス	r	17.5

地中大梁リスト I:50 (住) 中止筋、受筋は D10@[000] 内外とする FGi(FGIA) FG3 FG 4 FG 5 F.G 6 FG7 内省 外端 内坤 中央 中央 外土崇 D#30 位屋 中央 中央 型 拉带 中央 か土井 内峰 中央 外端 中央 ∇G.L±0 階 800 800 800 850 800 800 650 15-D38 8-D38 9-D38 5-D38 10-D38 9-D38 6-D38 12 - D38 12 - D38 13-D38 7-D38 9 - D38 9-D38 6-D38 5-D38 9-D38 8-D38 上統 12 - D38 7-D38 ′5-D38 5-D38 10-D38 9-D38 6-D38 9-D38 15-D38 B-D38 9-D38 14-D38 · - 下隔筋 9 - D38 9-D38 6-D38 8-D38 D160-0150 (D160-0100) D16D-@100 D160-@100 D160-07 D160-975 D160-@100 D160-@100 肋筋 8-D13 -8-DI3 8-DI3 8-DI3 8-DI3 8-DI3 8-DI3 FG9 FG 10 FGв FG 11 FG12 符号 FG13 壁端 · (1) 他期 中央 船代 中央 内端 他端 中央 的部門 中央 外路 中央 中央 650 650 400 550 550 650 3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 4-D38 4-D38 9-D38 12-D38 9-D38 9-D38 5-D38 8-D38 5-D38 11-D38 5-D38 8-D38 3-D38 5-D38 上版 8-D38 3-D38 8-D38 5-D38 9-D38 9-D38 3-D38 5-D38 3-D38 3-D38 5-D38 下海市 D160-@100 D16D-@150 D160-@100. D130-0200 D16 -@200 D160-@200 朴筋 8-DI3 8-DI3 層筋 4-DI3 WFG 2 符号 WFGı 位置 全场面 全断面 650 800 6-D38 5-D38 上的数方 5-D38 6-D38 下域新 D160-0200 D160-8200 粉竹 8-D13 8-D13 腰筋 FG 22 F'G 23 FG24 WFG21 (WFGZIA) WFG22 (WFG22A) FG 21 初号 1年 十二 全断面 位,但 内端 外储 结合 全断面

650

DI6 D-050

4 - DI3

5 - D38 5 - D38

7 - D38 5 - D38

800

D160-@100

7 - D38

12-D38

12-D38

8-D13

(600) 800

D160-0150

8-D19

7-D38 (5-D38)

7-D38 (5-D38)

800

D160-0150

8-D13 (2×D13~200@)

7-D38

ΒI

上编药

下脑筋

肋筋

腹筋

800

D160-@100

12-D38

12-D38

800

9-D38

7-D38

8-DI3

1000

16 -D38

9-D38

1000

18 -D38

9-D38

8 00

9-D38 7-D38

8-DI3

12-D38

12-D38

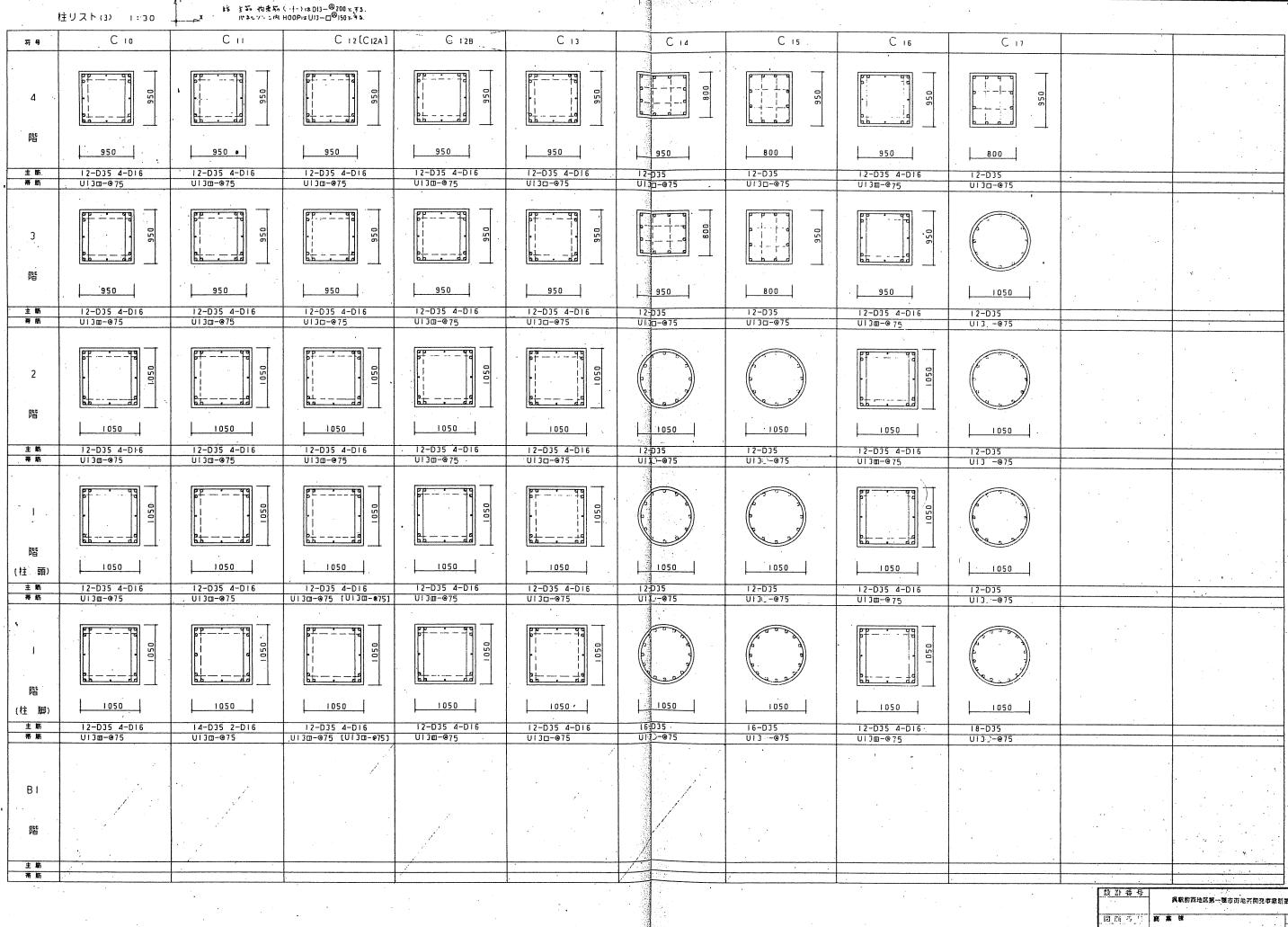
D160-0100

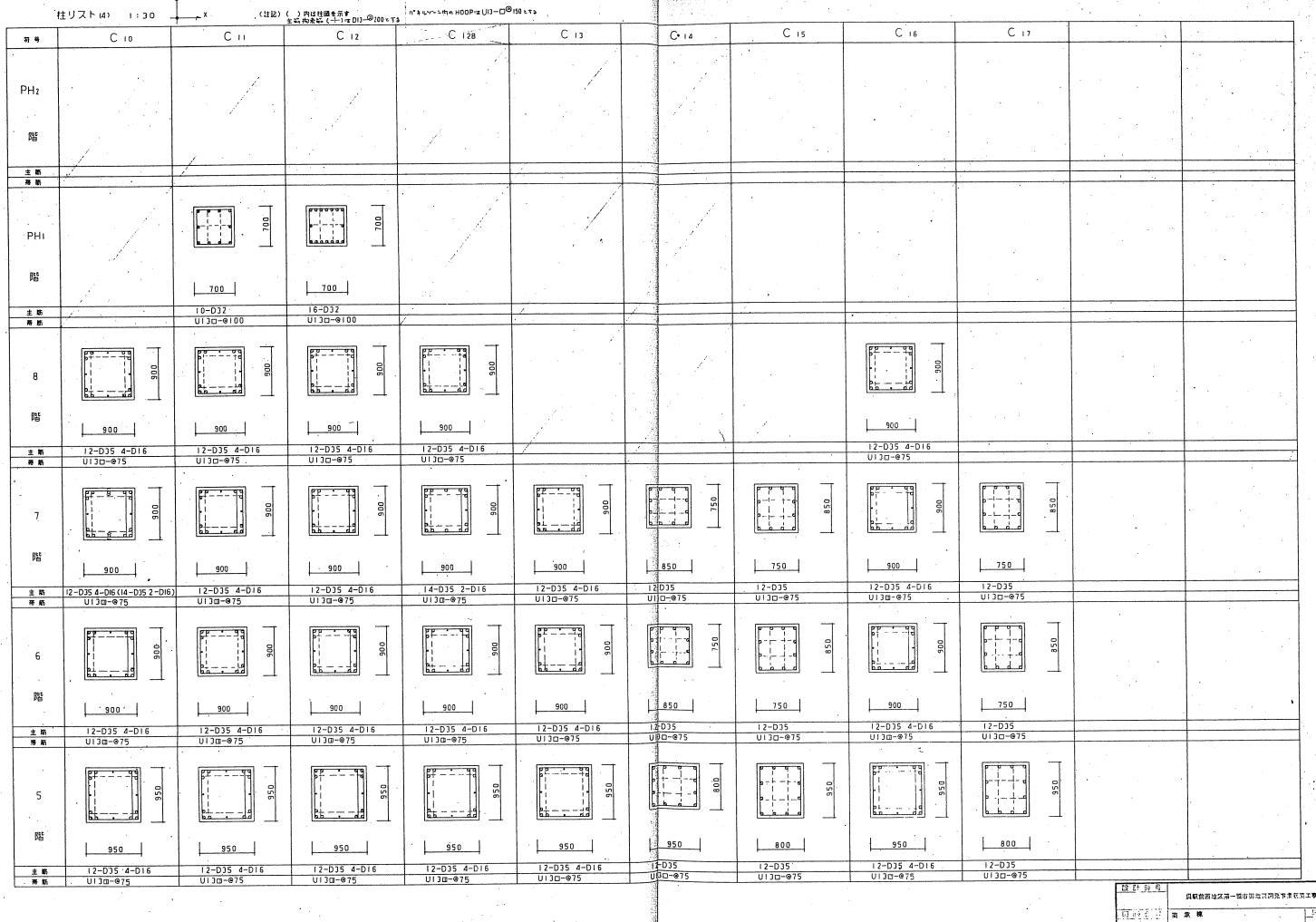
<b>溢計畫</b> 場	经职前西地区第一程市街地再開発事業新	T T TE
[1]丙克耳	市 章 体	( F
C-28	地中大架リスト	1/50
<u>a 1 8.</u>	石本进员等得了	

	地中小梁リス	ζЬ I:	50	上 住 中止筋 5	ま筋は DJ0@100	0 内外とする									÷.						
. 初号		FB <sub>1</sub>			. FB2			FB 3		Ş	FB₄			FB <sub>5</sub>			F₿€	,		FB <sub>7</sub>	
位置	外端	中央	Pain	DME13	中央		12861	中央		神の小を	中央	内岫	0888	中央		内站	中央	外鄉	X7. X9 ₽₩	中央	XB tm
			750			750			009			750			750			000			800
數( 市	400			40¢			роф			400						40 <b>¢</b>			400		
Limite Fresh Bh Ath	3-D25 3-D25 DI3=-@2		5-D25 3-D25	5-D25 3-D25 D13 -@2 2-D13	3-D25 4-D25 00		3-D25 3-D25 D13=-@20 2-D13	3-D25 3-D25 D0,		4-D25 4-D25 D13=-@20	6-D25 Op	8-D25 5-D25	8-D25 5-D25 D13:::	4-D25 4-D25	•	4-D25 3-D25 D13=-@2		3-D25 3-D25	5-D25 3-D25 D13@-@2		5-D25 5-D25
複 筋		2-D13 FB 8		2-013	FB 9			FBIO			7 2-D13 FB11		2-013.				2-013			2-D13	•
锭 盤	タト位格	中央	<b>产业</b>	DHEB B	中央		1 Mep	中央		在書 無立	中央		<u> </u>						<del> </del>		
朝 面	J 1 WIT		2500			2500			2500			1 4 5 0								:	
	400			400			250			500						,					
上城市	4-D25	4-D25	5-D25 .	4-D25	4-D25		2-D25	2-D25		5 - D25	5-D25								V		
· 下265	4-D25	4-D25	4-D25	-4-D25	4-D25		2-D25 D13=-@2	·2-D25		5 - DZ5 3	5 - D75		ļ	<del></del>							
. 肋筋	D130-@2			D13=-@2 8-D13	00		8-DI3	00		013 🗆 – Q			<del> </del>								,
額 筋	l	8-D13		ניט-ס			0-013			1 4 - DI3 %	4		<u> </u>			L		***			

	注リスト(I) I:30 .	は主新物主新は付け、 ドネルノーン内のHOO	) DI3— <sup>@</sup> Z00 ェする  Pマ UI3 □—@150 ェオム					·			
初号	Сı	C 2	С 3	. Са	C 5	Св	C 7	Св	С 8В	C a	- C 98
4	850 850	950 950	8	950	0.000	B 000	0008	950	950 950	6 0 5 6 0 5	50 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0
主练来统	950 12-D35 4-D16 U13m-@75	950 12-D35 4-D16 U13D-@75	950 12-D35 4-D16 U130-@75	950 . 12-D35 4-D16 U13::@75	12-D35 U13-0-075	950 17-D35 U3=-@75	950 12-D35 U13@75	950 12-D35 4-D16 U130-@75	950 12-D35 4-D16 U130-@75	950 12-D35 4-D16 U13=-975	950 12-D35 4-D16 U13=-@75
3	9 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	950 035	920 056	056	d CS	008		0 2 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	950	950
主動業的	950 12-D35 4-D16 U13m-@75	950 12-D35 4-D16 U130-@75	12-D35 4-D16 U130-@75	950 12-D35 4-D16 U13D-@75	12-D35 U130-@75	950 17-D35 U38-@75	950 12-D35 U130-@75	950 12-D35 4-D16 U130-@75	950 12-D35 4-D16 U13-@75	950 12-D35 4-D16 U130-@75	950 12-D35 4-D16 U13=-@75
2	1050	5+	1050	5	7 G G G G G G G G G G G G G G G G G G G	9 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	8 20 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1050	050
主筋	1050 12-D35 4-D16 U13m-@75	1050 12-D35 4-D16 U13@-@75	12-D35 4-D16 U130-975	12-D35 4-D16 U13D-@75	600     12-D35   U13m-@75	1050 13-D35 U3-075	1050 12-D35 U130-@75	1050 12-D35 4-D16 U130-@75	1050 12-D35 4-D16 U130-@75	1050 12-D35 4-D16 U130-@75	1050 12-D35 4-D16 U13D-@75
l nbr	1050	9 1 0 2 0 1 0 2 0 1 0 2 0 1 0 1 0 1 0 1 0	0000	000 000 000 000 000 000 000 000 000 00	0000	820			1050	1050	000
(柱頭)	1050 12-D35 4-D16 U13m-@75	1050 12-D35 4-D16 U13D-@75	1050 12-D35 4-D16 U130-@75	1050 12-D35 4-D16 U13-e75	600     12-D35   U138-@75	1050 	1050 12-D35 U130-@75	12-D35 4-D16 U13m-@75	12-D35 4-D16 U13a-075	1050 12-D35 4-D16 U13m-@75	1050 12-D35 4-D16 U13m-@75
1	050	2	050	0.050	d d d	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	B 850	9	D   D   D   D   D   D   D   D   D   D	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0501
(柱脚)	1050 24-D35 U13m-@75	12-D35 4-D16 U130-@75	20-D35 2-D16 U13m-@75	12-D35 4-D16 U13-0	600   14-D35   U138-@75	20-D35 U 30-@75	12-D35 U130-@75	12-D35 4-D16 U13a-@75	12-D35 4-D16 U13G-@75	14-D35 2-D16 - U13m-@75	14-D35 2-D16 U13m-@75
ВІ	050	050	0-1	9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9		0501	050				
主筋、特別	1050 12-D35 U13⊟-@75	1050   12-D35   ⊎13⊡-@75	1050 12-D35 U130-975	1050 12-035 U13E-@75	600     14-D35   U138-@75	1050 12-D35 W 30-@75	16-D35 U130-075			12 ti 9 l	
										<u>团</u> 厅设 <b>商</b> 3	なな前西地区が一種市西地西湖北市まで生工の は は 柱 リ ス ト ( )

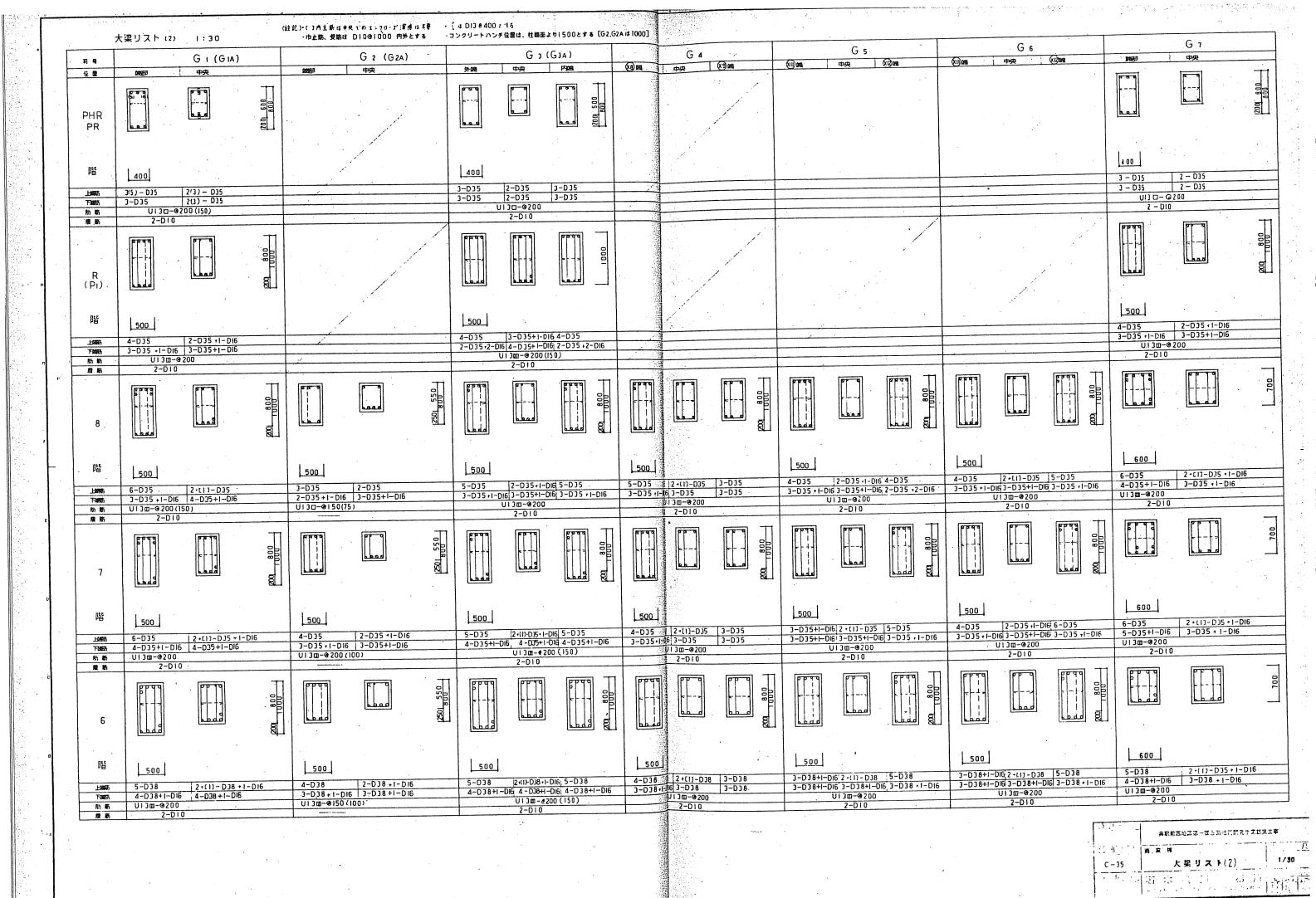
132   132		柱リスト(2) 1:30	x (HE)	( )内は性頭を示す 主筋の均束筋 → は DI3→② 200 とす	   パネシソーショの HOOP は UI3 [ <b>3.</b>	]-Ø150 €7 <b>\</b>						
Post	符号	Cı	C 2	Сз	. С 4		C 6	C 7	C 8	C-88	Сэ	G 9B
Fig. 1.00. 1	主助							12 -D 32			17 - D 3 2	
Fig.	得動	/						U13 = -@100			U13 🗆 - @100	
18	РНι	000	700	700	700	7000	200	700			2007	
8	主场	8 — D3Z	12-032	12-032	8-D32	10-D32	PH2 項 + 項(	↓面中へ→ 8-D32(12-D32)			4 版 ht s み 1 10-D32(12 - D32)	
100   100		[ <del>2</del> <del>2</del>			0.06	850 850	052	750	d		200	5 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
7	主柄	12-D35 4-D16 U13=-@75	12-D35 4-D16	12-D35 4-D16	12-D35 4-D16	12-D35	2-D35	12-D35	12-D35 4-D16 U13@75	12-D35 4-D16	12-D35 4-D16	12-D35 4-D16
300   300	7	906		006	b' d		750					058
## 12-035 4-016 12									•		900	
6												U13D-075
900   900	6	aLld    1		D 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	1 11 11 1	85(	750	750	006		006	0006
13日-975   U13日-975	階	900	900	900	900	600	850	850	900	900	900	900
5												
950   950	5	950	BB - 448		950	2		000	0 3 6	9	<u> </u>	056
海筋 UI3四-@75 UI3□-@75 UI3□-@7											,	
長駅前西地区第一日市市地西南 1000											UI30-075	
		•				garte. Tarangan						沒架前西地区第一日市市地西南京车; 章 概





具駅前西地区第一提市街地河開発事業就第二事 柱 リスト(4) 一一一 石 木 遠 循 等 初 所 石木造维节石用

	大梁リスト (1) 1:30	(注記)・[ ]内ゥ ・巾止筋、5	上前 は中央 でのエンクローズ (紹信 足筋は D10@1000 内外とする	は 本巻・【は D13 e400 と る ・コングリートハン	. する チ位置は、柱鱗面より	1500とする【G2 G	2A I\$ 1000 ]									*		•
符号 位值	G I (GIA)	MEG 1	G 2 (G 2A) 中央	外頭	G 3 (G 中央	53A) 四種	(x8) 14th	G 4	(x3) n#i	(x11) (2M)	G 5 中央	(XIZ)DHI	(XII) D#M	G 6	(XI) DM	DMSB	G 7 映	
5		880		250 <sub>0</sub> 550 800 800 800		200 800 200 800			000			008 002			008 000 000 000 000 000 000 000 000 000			.700
上級研	500 6-D38 2-L13-D38+1-D 5-D38+1-D16 4-D38+1-D16	3-D38 + I-I	2-D38+2-D16 D16 3-D38+1-D16	5-D38 4-D38+I-D	2+[13-D38+1-D16 5-  16 4-D38+1-D16 4-	-D38+1-DI6	500 4-D38 3-D38+I-DI6	I-D38	3-D38 3-D38	3-D38+1-DI6		5-D38 3-D38 +1-D16		3-D38+1-DI	5-D38   3-D38 + I-DI6		2 - (1] - D38 + 1 - D 3 - D38 + 1 - D16	116
粉粉	U13m-@200(150) • 2-D10	• UI3m-@200	(150)		UI3EE-@200(15( 2-DI0	0)	U t	⊞-@200 -DI0		U	13m-@200 2-D10		U	13m-@200 2-D10		UI300-@200 2-DI0		
4	Prog	0000		250   800   800	P 19	0000 0000 0000 0000	P 4 9   P 4		200 800	P P Q Q	P 49	008 1003			0008 1000			700
LEMBOS TOMBOS BY NOT BY	500 6-D38   2+(2)-D38 5-D38+I-D16   4-D38+I-D16 UI3m-@I00 2-D10	UI3mm-@200	2-D38 +2-D16 016 3-D38 +1-D16 (150)	5-D38 4-D38+I-C	2 - (13 - D38 + F - D16 5 - D16 5 - D16 3 - D16 4 -	-D38 -D38+1-D16			3-D38 3-D38	3-D38+1-Di U	62 · [17 - D38 63 - D38 + 1 - D16 11 3 m - @ 200 2 - D1 0	5-D38   3-D38 r I - DI6			5-D38 6 3-D38 +1-D16	650 6-D38 5-D38+I-DI6 U13m-0200 2-D10	2-[1]-D38+1-D16	6
3		800		2501 550 800 800 800 800 800 800 800 800 800		200 800 200 1000		- Y 9	0000	<b>PPPQ</b>		0001			200 800 S00 1000			700
階 上 <b>時</b>	500 8-D38   2+[2]-D38	500 4-D38	2-D38+2-DI6	500 6-D38	2 · [1]-D38 • [-D16]6				3-D38		2 ·(21 · D38			6 2-[i]-D38+I-D		700 G-D38	2 ·[1] - D38 + I - D	016
下域 筋 動物 動物	6-D41+1-D16 5-D41+1-D16 U13m-@100 2-D10	3-D38+i-D U13@-@200		4-D38+1-D	016:3-D38+I-D16:14 U13m-e200 2-D10	-D38+I-DI6	3-D38+ -D    -	D⊞-038 D⊞-0200 2-DI0	3-D38	5-D38	4 C38 1135-@200 2-D10	5-D38		6;3-D38+1-DII J1:3-@200 2-D1:0	5 4-D38+I-DI6	4-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10	3-D38+I-D16	:
2		8000		0018 002		000 8 000	-+		0000			0000		P	000 8 000 000 000 000 000 000 000 000 0	P P P Q		700
LANDS FROM	8-D38   2-(2)-D38 6-D41+1-D16   5-D41+1-D16		2+(I]-D38+I-DI6 DI6 3-D38+I-DI6	6-D38 4-D38+I-(	2 <i>-</i> (1)-D38 •  -D16  6  D16 3 = D 3 8 •  -D16  4	5-D38 1-D38+1-D16	3-D38+I-D!	2 +t11 - D38 · 3 - D38	3-D38 3-D38	5-D38	2-[21-D38 4-D38	8-D38 5-D38	3-D38-I-DI		ig 6-D38 6 4-D38+I-DIG	4-D38+1-DI6	2+(13-D38+1-E 3-D38+1-D16	)I6
粉筋	U13m-@100 2-D10	UI3m-@200	0 (100) -		2-DI0			[3Ⅲ-@200  2-DI0		<u> </u>	Ji3m-@150 2-D10			JI3⊞-@200 2-DI0		UI3II-@200 2-DI0		
		1200				1 200								•		P 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9		1 2 00
上地位下地位,下地位,	5-D38   2+[1]-D38+1-D 4-D38   3-D38+1-D16 U13 m-e200 4-D10	16		7-D38 4-D38	2-(1)-D38+1-D16 5  3-D38+1-D16 4  U13m-e150(100  4-D10	4-D38										5 - D36 4 - D38 • U13 III - 4 - D10		
				•						· .						在 号 奥取前西	也区第一理市街地市開発等	· 漢語第工事



(註記)-[ ]内主筒は中央でのエン7㎡で消耗不費 - [ IF DI3 @ 400 < 76	
大梁リスト (3)   1:30 ・中止筋、受筋は D10@1000 内外とする -コンクリートハンチ位置は、性調面より1500とする	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
石 号 G B G 9	
5   Ling   Land   Ling   Land   Sing   Land   Sing   Land   Sing   Land   Land	
met .	
「	
Family         3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6         4-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6           Nh 85         UI 3m-@200         UI 3m-@100	
(現) 2-010 2-010 (現) アウリー アウリー アウリー アウリー アウリー アウリー アウリー アウリー	
500	
下職坊 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 は-D38+I-DI6	
(	
net .	
1	
下輪 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 5-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 4-D38+I-DI6 第	
िम्प्यो मिम्प्यो मिम्	7
階	
1	
Takish   3-D38+ -D16 3-D38+ -D16   4-D38+	
net	
上時后 5-D38 2-[1]-D38+1-D16	
PBBR         4-D38         4-D36           B) B5         U13 m-⊕200            B0 B5         4-D10	
日子	b召開発事業新築工事   47

<b>股影</b> 5 发	典型前西地区第一採市街地河间是非某新	<b>英工</b> 李
	商業條	ti   F
C-36	大架リスト(3)	-1-15 =14
	日本語の「1、11、11、11、11、12.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2.2	海僵 3

・コンクリートハンチ位置は、柱焼面より1500とする 大梁リスト(4) 1:30 ・中止筋、受筋は DIO@1000 内外とする G 9 G 8 中央 (x12) (X12) (X14) 中央 (II) 0#8 位屋 800 800 PHR PR 400 2-D35 3-D35 3-D35 上海 3-D35 2-D35 3-D35 3-D35 3-D35 UI30-0200 肋筋 2-D10 腰筋 (PH1) 500 500 3-D35+1-D16|2-D35+1-D16|5-D35|5-D35|2-D35+2-D16|3-D35+1-D16|3-D35+1-D16|3-D35+1-D16|4-D35+1-D16|3-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+1-D16|4-D35+ HORSE. 下统 UI3m-@150 形 bis 殷筋 000 800 500 500 上海市 下喷 UI3m-@150 U13m-@200 肋筋 腰筋 008: 007 500 500 5-D35 3-D35+I-DI6 2-D35+I-DI6 5-D35 2-D35+2-D16 上海苏 3-D35 + 1-D16 4-D35 + 1-D16 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 下路边 UI3m-@150 肋箭 腹筋 900 6 뺩 500 上地玩 下降历 UI3m-@200 U13m-@100 肋筋 2-D10 腹筋 数组织

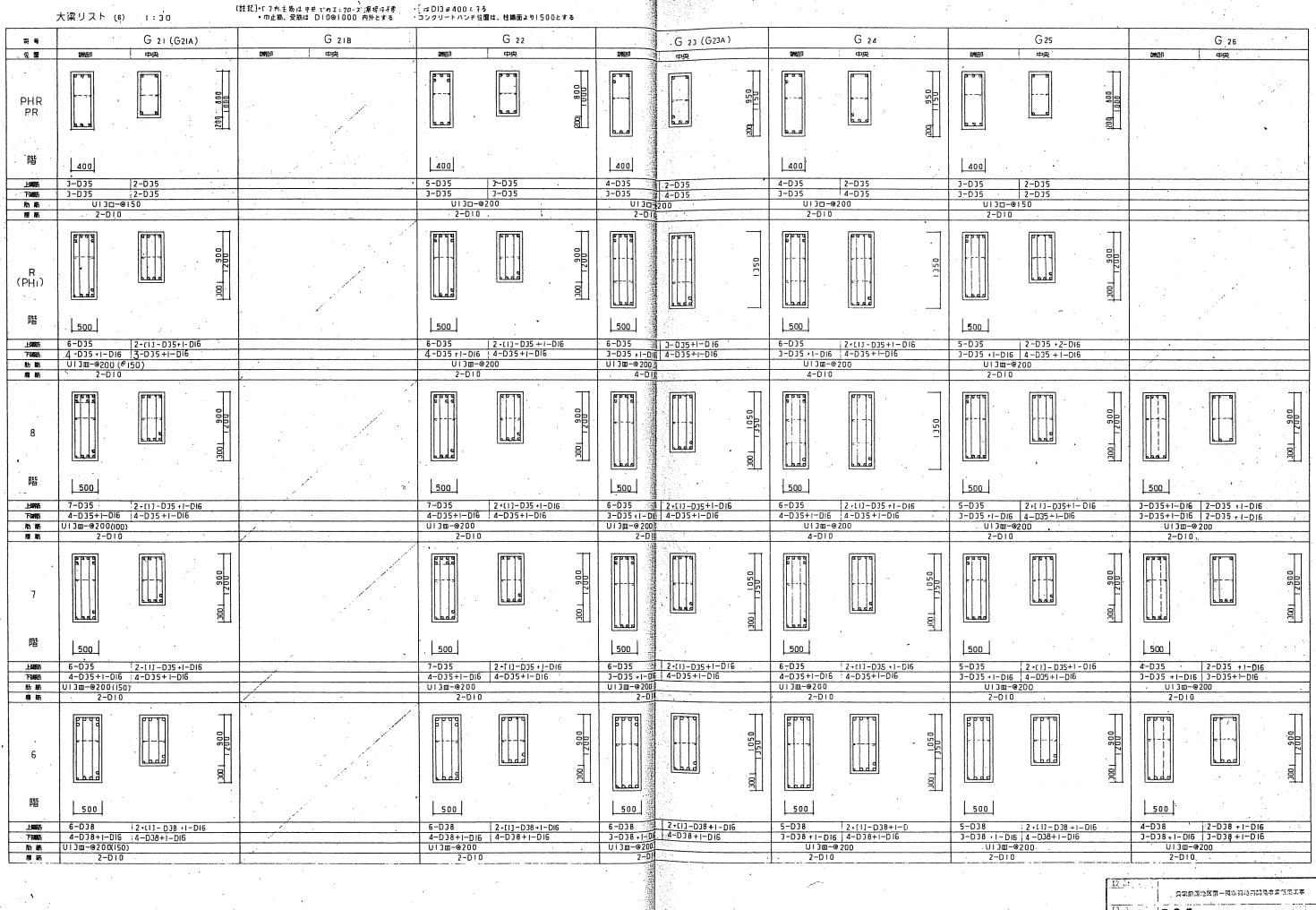
(註記)・6]内主筋は中央での1:70-2 溜揚不要

·[13 D13 P400 2 T3

	與認前亞地區第一種市資地再開発中菜新築	工事
-	商 棄 抹	
C-37	大架リスト(4)	1/80
11:	石本 19 11 11 11 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18	THE PARTY
	marketing to the test of the	屬透底

•	大梁リスト (5) 1:30	(註記)・[ ]内主物は中央でのエンクロで、寄稿は不専・中止筋、受筋は D1001000 内外とする	(は DI3@400 / する コンクリートハンチ位置は、柱橋面より  500とする					
符号位置	G 21 (G21A)	G 21B	G 22 M省 中央	如指名	G 23 (G23A)	G 24 Mr 中央	G 25 如 中央	G 26 MMBI 中央
5			1300   3000	<b>PP 4</b>	1301 1050   1050		300 1 1050	1000   10
上級市下級市 助 斯	7-D38   2-(13-D38+1-D16 5-D38+1-D16   5-D38+1-D16 U13m-@150U00) 2-D10		7-D38   2+(1]-D38+1-D16 5-D38+1-D16   5-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10	500 6-D38 4-D38+1-1 U13m-@20 2-D		500 6-D38   2-(13-D38+(-D16 3-D38+1-D16   4-D38+:-D16 U13m-©200 2-D10	500 5-D38   2-(11-D38+1-D16 3-D38+1-D16   4-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10	
4		000	006 7 700E	P P 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	300   1050		1001 1050 1 350 1 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	3001 3000
上海航下海航	7-D38   2+[13-D38+1-D16 5-D38+1-D16   5-D38+1-D16 U13m-0150(100) 2-D10		7-D38   2-E13-D38-1-D16 5-D38+1-D16   5-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10	7-D38 4-D38+1- U13m-@200 2-		500 6-D38 4-D38+i-Di6 4-D38+i-Di6 U13m-\overline{2}200 2-D10	500 5-D38   2-(1)-D38+1-D16 3-D38+1-D16   4-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10	500 6 4-D38 2-D38+1-D16 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10
3		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	000 6 100E	6. 4a	300   1050		300 1 1050	0001 900 0001 900
上網	7-D38   2+(1]-D38+1-D16 6-D4 +1-D16   5-D41+1-D16 U13m-@150(100) 2-D10		7-D38   2+t11-D38+1-D16 5-D38+1-D16   5-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10	7-D38 4-D38+1- U13m-@20 2-	2+[13-D38+L-D16	500 6-D38 2+E13-D38+1-D16 4-D38+1-D16 4-D38+1-D16 U13m-@200 2-D10	5 0 0 5 7-D38   2+[1]-D38+1-D 6-D4 + -D16   5-D4 + -D16 U13m-@150 2-D10	650
2 Pë	b.d.d	0001 1000 1 3000 1 1000	0001 100E	550	300		000 000 000 000 000 000 000 000 000 00	0001
上线 ( )	8-D38 2 (2) - D38 6-D4 +1-D16 6-D4 +1-D16 U13m-@150(100) 2-D10	8-D38   2+E27-D38 6-D38+I-DI6   6-D38+I-DI6 U13m-e150 2-D10	8-D38	7-D38 4-D38+I UI3II-@20	-6   4−D38+1−D16	6-D38 2-(11-D38+1- 4-D38+1-D16 4-D38+1-D16 U13m-@200 . 4-D10	6-D4 + -D 6 6-D4 + -D 6 U 3m-@ 50	6-D38   2+(1)-D38+1-D16 5-D41+1-D16   3-D41+1-D16 U13m-@200 2-D10
		1200 J	200					
上海市。下海市,市海市	7-D38 2+[13-D38+1-D16 5-D38 3-D38+1-D16 U13 m-0200 (150) 4-D10	7-D38 3+(I)-D38 5-D38 5-D38 UI3 III-@ 200	550.  7-D38   2+[1]-D38 +1-D16  5-D38   3-D38 +1-D16  U13m-9200  4-D10					
• .						•		<u>投 計 符 写</u> 與职動西地区第一體市街地河研発事業所聚工等

D 日 高 東 株 C-38 大架リスト(5) 1/90



	人采り入下(7) 1:30		・コンクリートハンチ位置は、柱隔面より1500とする LG27,G27A は10			·	
符号	G 27 (G27A)			G 31			
位 種			(Y7)(Y8)mm				
			EP 42				
5							
階			1500				
1480	4-D38 2-D38+1-D16		<u>  5uu</u>   7-D38	U   1   1   1   1   1   1   1   1   1			
下端的 肋 斯	3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 U13m-@150(100)		6-D38+	0			
想筋				7-D10			
,	0550		EP3	a prad Brad			
4				00071			
			l Ba	4			
階		•				~	
	500		500				
上海市	4-D38   2-D38 +1-D16 3-D38 +1-D16   3-D38 +1-D16 U13m-@150 (100)		6-D38	3   1-(2)-D38   5-D38 3+)-D6-D38+1-D6   4-D38+1-D6 Ugm-@150			
腹筋				2-D10			
	250 S50		FP3				
				006	· ·		
3	hbdd Ki						
			L. D.C.	त्वा मियवा श्री			
階	500		500	<u>o  </u>			
上端的	4-D38 2-D38+2-D16 4-D38+1-D16 3-D38+1-D16		7-D38 6-D38	3 +(2)-D38 7-D38 3+1-D65-D38+1-D6 5-D38+1-D6			
附 新 服 新	U13m-@150(1001			UDm-@100 2-D10			
	PPPP PTTP J		<u> </u>				
	055.00			1 1 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2			
2		•.	·	1000			
				9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9			
	ZI ZI		- - - - - - - - - - - - - - - - - - -				
階	550			300   1   1			
路	550 4-D38   2-D38 +2-D16		8-D38	50 8 2-t(21-D38 8-D38			
階	550		8-D38	P 4 4 4 6 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		,	
上級防下級防防 肋 脐	4-D38		8-D38 6-D41	8 2-(23-D38 8-D38 +1-D65-D41+1-D16 5-D41+1-D16 UB-@100		,	
上級防下級防防防防防防防	4-D38		8-D38	8 2 *(2) - D38   8 - D38   +1 - D16   - D41 +1 - D16   - D10   - D2 - D10   - D41 + D16   - D41 + D1			
上級防下級防防 防防	4-D38		8-D38 6-D41	8 2-(23-D38 8-D38 +1-D65-D41+1-D16 5-D41+1-D16 UB-@100			
上級防下級防防 防防	4-D38		8-D38 6-D41	8 2 - (23 - D38 8 - D38 + 1 - D16 - D41 + D41 - D41			
上級防下級防防 防防	4-D38   2-D38 +2-D16 4-D38 +1-D16   3-D38 +1-D16 U13m-@150(100)		8-D38 6-D41	8 2 -t23-D38 8-D38 H-D66-D41+1-D16 6-D41+1-D16 Um-@100 2-D10			
P皆 上MARTS PUS BTS	550  4-D38   2-D38 +2-D16  4-D38 +1-D16   3-D38 +1-D16  U13m-@150(100)		8-D38 6-D41	8 2 • (23 – D38   8 – D38   1 – D16   D10			
月 上	550  4-D38   2-D38 +2-D16  4-D38 +1-D16   3-D38 +1-D16  U13m-@150 (100)  550  5-D38   2+(21-D38   2+03		8-D38 6-D41	8 2 - (2) - D38 8 - D38 +   - D6 - D4  +   - D16 - Um - @   00 - 2 - D   0 - 3 - D   0 - 4 - D   0 - 5 - D   0 - 7 - D   0 - 7 - D   0 - 8 - 2 - (2) - D   38   5 - D   38   0 - 8 - 2 - (2) - D   38   5 - D   38   0 - 3 - D   0 - 3 - D   0 - 4 - D   0 - 5 - D   0 - 7 - D   0 - 8 - 2 - (2) - D   0 - 8 - 2 - (2) - D   0 - 7 -			
及皆 上级的 形 形 形 形 形 形 形 形 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 不 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 形 下 图 图 图 形 下 图 图 图 图	550  4-D38   2-D38 +2-D16  4-D38 +1-D16   3-D38 +1-D16  U(3m-@150 (100)		8-D38 6-D41	B 2-t23-D38 8-D38 H-D66-D41+I-D16 6-D41+I-D16 U0m-@100 2-D10  B 2-t21-D38 7-D38 B 2-t21-D38 7-D38			
月 上 上	550  4-D38   2-D38 +2-D16  4-D38 +1-D16   3-D38 +1-D16  U(3m-@150 (100)  550  5-D38   2+(21-D38   4-D38   4-D38   4-D38   4-D38   4-D38		8-D38 6-D41	8 2 - (2) - D38 8 - D38 +   - D6 - D4  +   - D16 - Um - @   00 - 2 - D   0 - 3 - D   0 - 4 - D   0 - 5 - D   0 - 7 - D   0 - 7 - D   0 - 8 - 2 - (2) - D   38   5 - D   38   0 - 8 - 2 - (2) - D   38   5 - D   38   0 - 3 - D   0 - 3 - D   0 - 4 - D   0 - 5 - D   0 - 7 - D   0 - 8 - 2 - (2) - D   0 - 8 - 2 - (2) - D   0 - 7 -		13 at	拼 <sup>2</sup> 與緊制西地区第一医市町地下師孔甲秦新荒工事

C - 40

(註記)·[]内主筋は中央でのエ:70-3/海信不存 ・{ はDI3 0400とする

(超記)・[ 1内主筋 は 4尺 での 1: クローズ 窓 は 4巻 - [ は Di3e400 と 1 4 - ・ ウェングリートハンチ位置は、 柱間面より 1500とする 【 G27 G27A は 1000】 大梁リスト(8) 1:30 G 27 (G27A) G 31 符号 (77)(78)048 中央 (76)(79)048 位 國 中央 000 002 PHR PR 階 400 400 2(3)-D35 35 2(3)-D35 U13=-0200 3(5)-D35 3 - D35 2 - D35 3 - D35 2 - D35 U13 - Q150 Z - D10 3 - D35 Fluid 3-D35 粉節 服騎 2-D10 (PH<sub>1</sub>) 階 500 500 4-D35 2-C13-D35+1-D66 6-D35 4-D35 4-D35 4-D35 3-D35+1-D16 2-D35 +1-D16 3-D35+1-D16 3-D35+1-D16 上版 U13m-e150 Mn Mn UI3位−@ 200 (150) 思 助 2-DI0 500 500 7-D35 2+c21-D35 7-D35 4-D35+166 4-D35+1-D16 4-D35+1-D16 4-D35 | 2-D35 • I-DI6 3-D35 • I-DI6 | 3-D35 + I-DI6 上面额 下頭筋 - U13m - 0100 UI3EE-@ 200 (100) 肋筋 選 2-DIO 殷筋 250 250 . 7 階 500 500 7-D35 2·(2)-D35 6-D35 4-D35+D64-D35+1-D644-D35+1-D66 U13w-@150 4-D35 2-D35+1-D16 3-D35+1-D16 3-D35+1-D16 上加西方 THE UI3m-@200(150) 肋 紡· 2-010 腹筋 لممطا 6 階 500 500 6-D38 2:(2)-D38 6-D38 4-D38+|-D16 4-D38+|-D16 4-D38+|-D16 U13m-@150 上級所 4-D38 2-D38+I-D16 干職所 3-D38+I-D16 3-D38+I-D16 U13m-@150(100) 肋断 展節 Li Li . . \_ 四朝前四地区前一座市市地西的竞争革新第二事

は リスト(名) 1/30

	5 <b>大梁リスト</b> (5) 1:30	5 (住民) 中止筋、受筋は D1001000 内外とする	5 7 7 1コンクリートハンチ位置は、柱橋面よりISOOとする【WG3			te i jimi se	12 13	14 Television 1 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 1
符号位置	WG I	WG 2 Men 中央	WG 3	MEB	WG 4	WG 4B	WG 5 mm 中央	
5	3000	0000 0000 0000	280 SSO	P	006 100c			8201 550 800
上級所下級所則,所	500   3-D38   3-D38   3-D38+1-D16   U13D-0150   2-D10	3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13□-⊗150 2-D10	3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U130-@150	3-D38 3-D38+1-0 U130 2-D	Dis 3-D38+1-DI6 1,0150		3-D38   3-D38 3-D38+I-DI6   3-D38+I-DI6 UI3D-@150	
4	008	200 800 000 000 000 000 000 000 000 000	055 000 000 000 000 000 000 000 000 000	PO 0	3001 300			05501 550 10501
上級町 下級 形 斯 和 斯	3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13@150 2-D10	3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13D-@150 2-D10	3-D38 3-D38 3-D38+ -D16 3-D38+ -D16 U13-0150		0 3-D38+1-D16 19150 .		3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13-@150	
3	0006 1000		9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9	P 0	006 100E			053 820 800
上地等等下地等等。	3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13D-0150 2-D10	3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13-0150 2-D10	3-D38 3-D38 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 UI3D-@I50	3-D38+L#D	3-D38 5 3-D38+I-DI6 1@150		3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U130-0150	
2	300   1000	50 G 000 000 000 000 000 000 000 000 000	0.55.0 105.5.0 P	P 0	000   1000   1000	300   1000		800 800
LEMENT FRANTI PARTI PARTI PARTI	3-D38 3-D38 3-D38+1-D16 3-D38+1-D16 U13-0-0-150 2-D10	3-D38   3-D38 3-D38+1-D16   3-D38+1-D16 U13D-@150 2-D10	3-D38   3-D38 3-D38+:-D16   3-D38+1-D16 U13D-@150	3-D38 3-D38+I-D U135 2-D	3-D38 3-D38+I-D16 0-150	3-D38 3-D38 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 UI3D-@I50 2-DI0	3-D38   3-D38 3-D38+I-DI6   3-D38+I-DI6 U130-@150	
	500	1200	1 200		1200	1 200		1200
上級時下下班時下 財 時	3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 UI3D-@I50 4-DI0	3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 U13D-@150 4-D10	3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 UI3D-@I50 4-DI0	3-D38 3-D38 UI:3F 4-D	1   3-D38 1   9   5   0	3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 U13D-@150 4-D10	3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 U13-@150 4-D10	
								投資 5 月

级别委特	真梁前西地区第一程市市地西開発事業新!	<b>克工事</b>
面布工。	商 葉 棟	TTIR
C - 42	大架リスト(9)	1/80
	石本建築事務所	

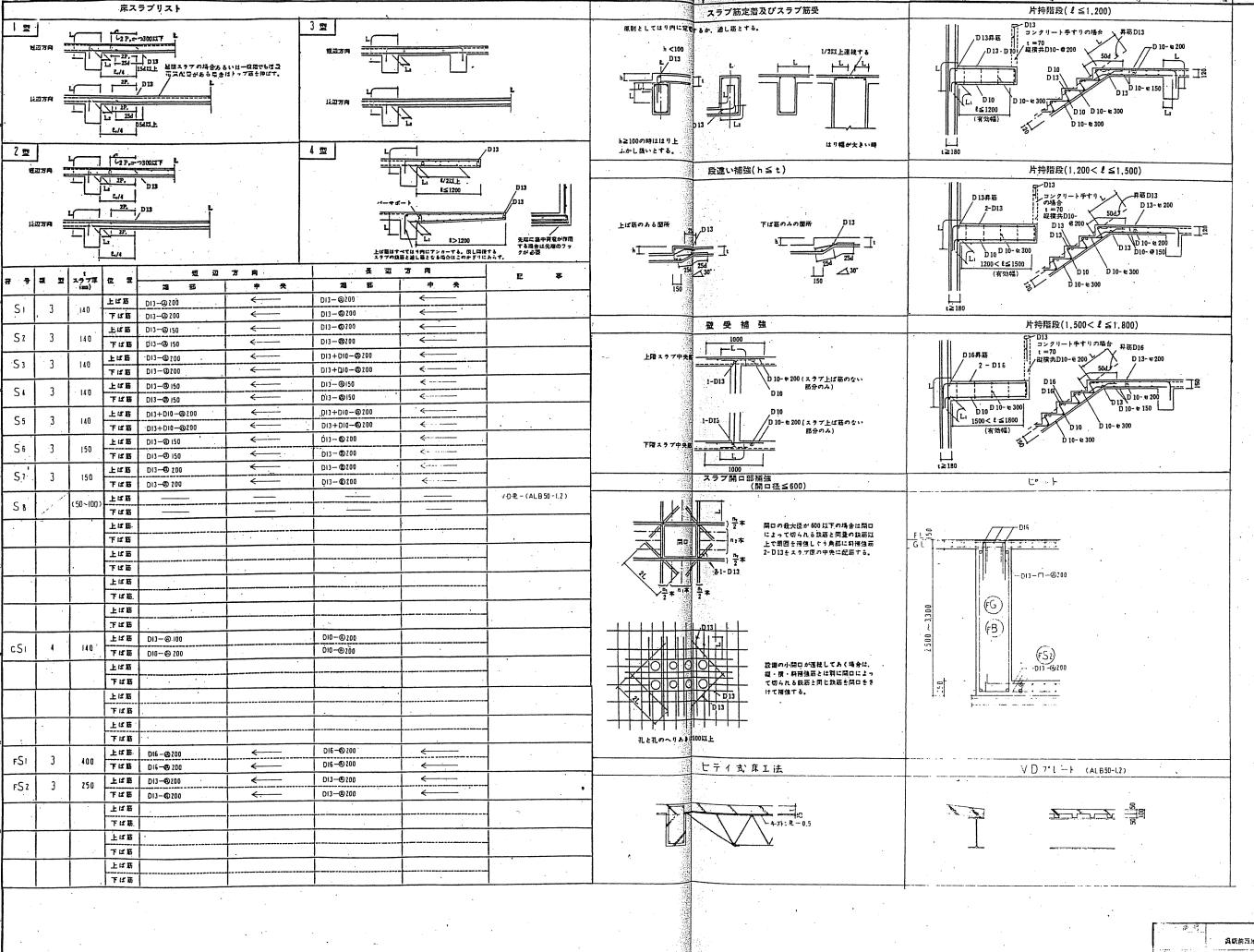
大梁リスト(10) 1:30. (注記) 巾止筋、受筋は D10@1000 内外とする コンクリートハンチ位置は、柱端面より1500とする[WG3,WG5は1000] WG 3 WG 4B WG 5 WG i WG 2 WG 4 初号 中央 中央: 中央 位 🖀 中央 中央 OMES! 2001 6 0 0 .... 0 0 0 1 002 Z00 8 0 0Z PHR boa PR اممط 階 400 400 400 400 400 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35 13-D35 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35 上加斯 下廊 3-D35 UI3D-0200 UI 30-1200 U130-@200; U130-@200 U130-@200 肋筋 2-DI0 2-D10 2-010 2-D10 廢筋 2-DI0 2501 550 2501 550 008 00671 ممعم aaaa 300 8 ممعما (PĤI) 300 مممما مممط 階 450 450 450 450 450 3-D35 3-D35 3-D35+1-D[6 3-D35+1-D[6 3-D35 3-D35 3-D35+1-D16 3-D35+1-D16 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35 上海的 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 3-D35+1-DI6 3-D35+1-DI6 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 下嵴 U130 150 U130-@150 U130-@150 · UI3D-0150 U13D-@150 肋筋 2-D10 2 - D ·周筋 2301 550 1000 006 00071 . 8 baad 階 450 450 450 450 450 3-D35 3 3-D35 3-D35+I-D6 3-D35+I-D16 3-D35 3-D35 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 3-D35 3-D35 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35 上海防 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 3-D35+1-DI6 3-D35+1-DI6 下硼肪 U130-0150 UI3 -@150 UI3D-@150 U130+150 U130-0150 肋筋 2-DI 腹筋 2501 550 900 2501 550 999 9872 panel bead 8 700 Page 階 450 450 450 450 450 3-D35 3-D35 3-D35+I-D6 3-D35+I-D6 3-D35 3-D35 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 3-D35 3-D35 3-D35 3-D35+1-D16 3-D35+1-D16 3-D35 3-D35 13-D35 上始防 3-D35+1-D16 ; 3-D35+1-D16 3-D35+I-DI6 3-D35+I-DI6 下罐药 UI30-0150 UI30-@150. UI30-0150 UI30-0150 U13D-@150 肋筋 2-DL 腰筋 2-D10 2501 550 2501 550 300 1 300 6 اممما 階 500 500 500 500 500 3-D38 3-D38+i-Di6 3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 3-D38 上海市 3-D38+1-DIG 3-D38+1-DI6 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 3-D38+I-DI6 下鐵筋 U130-0150 UI30-@150 UI3D-@150 U130-@150 U130-@150 肋断 2-01 2-D10 展新 数: 25 3 與配向西地区第一径市街地再開島事業新建工事

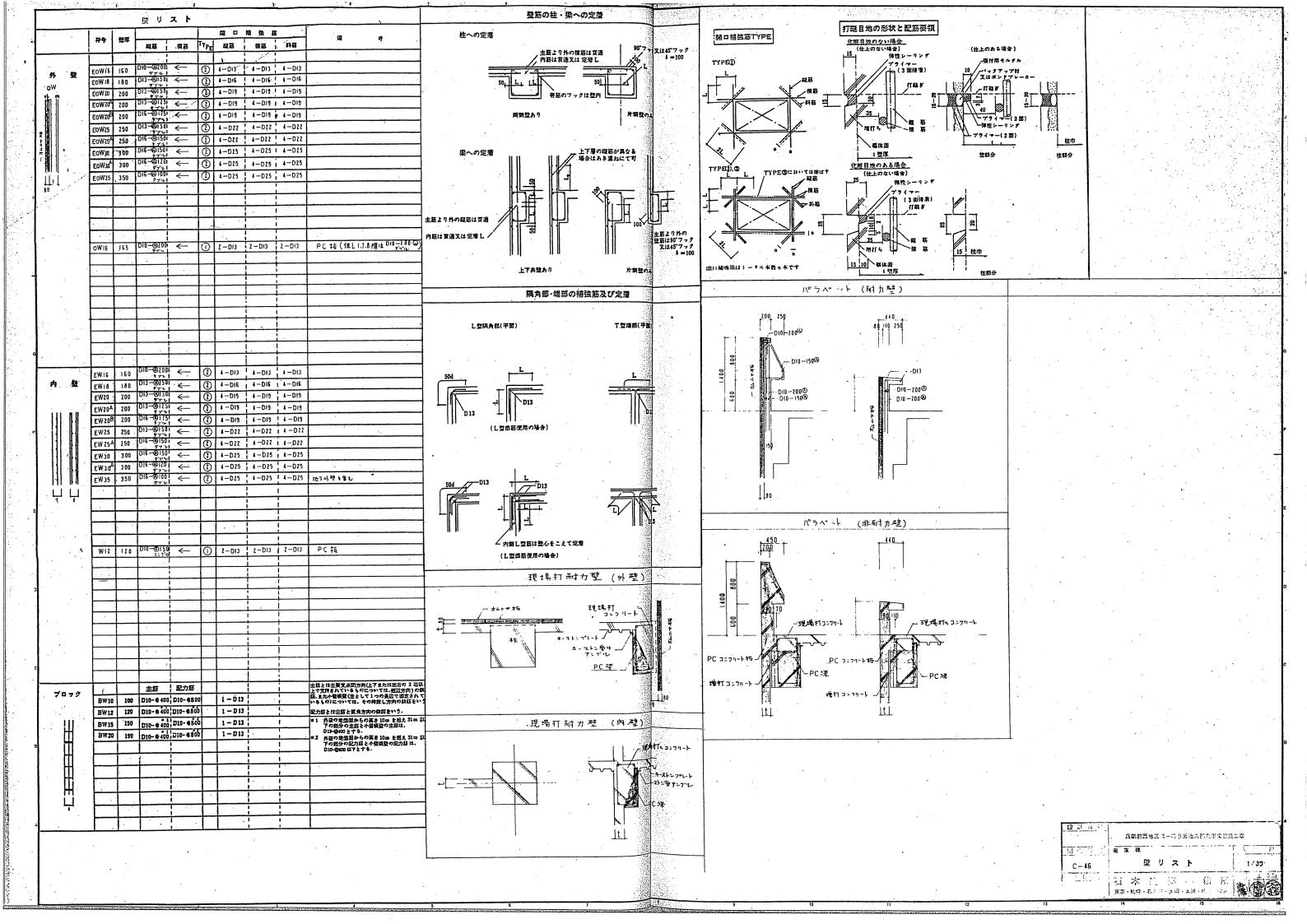
|注 | 1 中止の花、生気にもDIO-@1000 内のとする。 小粱リスト 1:30 Вз Ві В 5 符号 В2 B.e B4

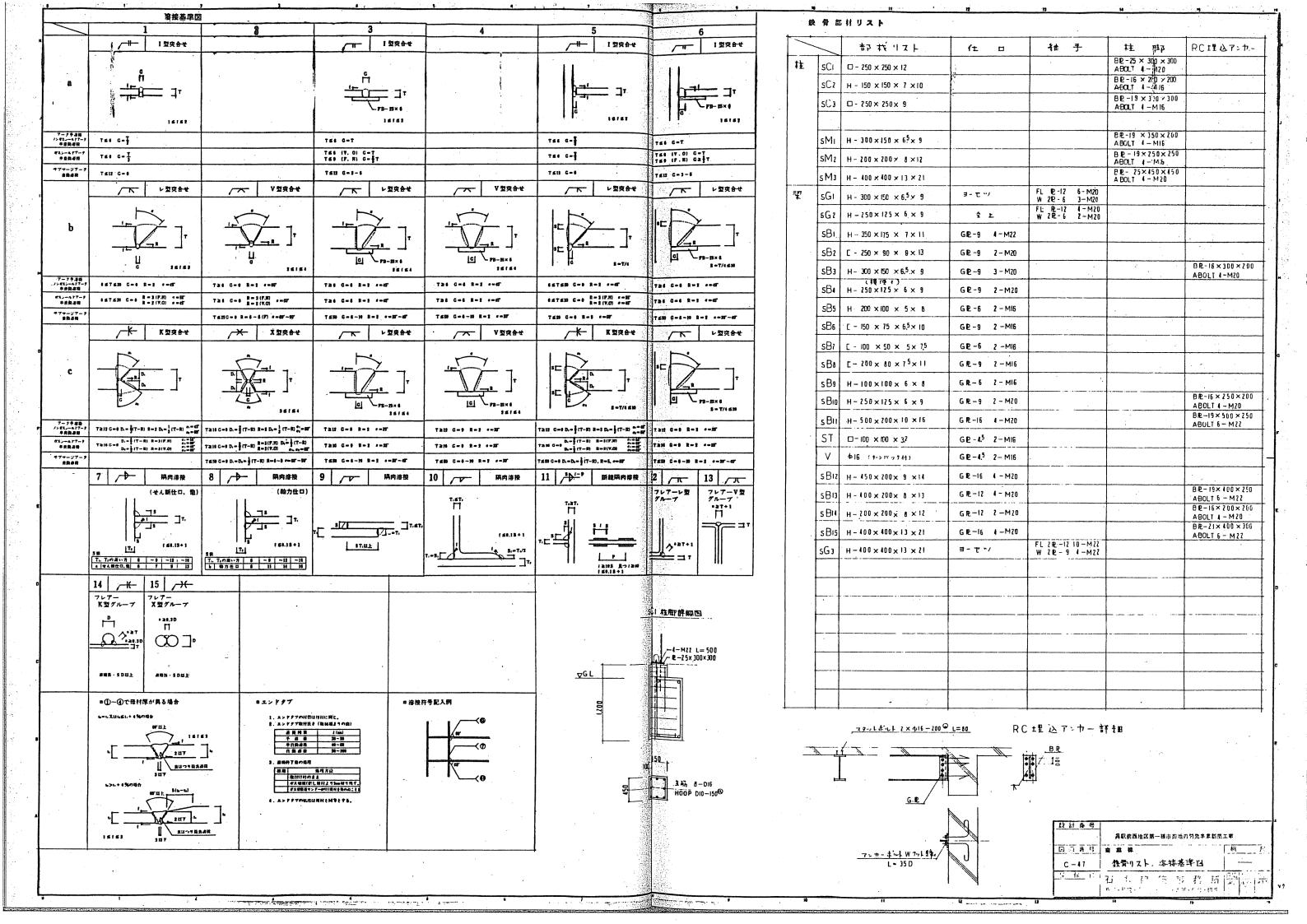
1g		1集 報	中央		タトの格	中央	<b>P</b> 边崩	加密市	中央		DHEAT	中央		D#81	中央	-:	TEHO	中央		5卜如	- 中央	内端
	i <b>2</b>		100000	800			006	-		006			850			008			800	Jian		750
下	AGT	5-D25 3-D25 D13-@10	6-D25 10-D25 0 2-D10		3-D25 3-D25 D13-0-@20	3-D25 5-D25 00 2-D10	7-D25 4-D25	7-D25 3-D25 D130-@15 2-D10	3-D25 5-D25		350 4-D25 3-D25 D13D-@2 2-D10	6-D25		3-D25 3-D25 3-D25 D13-@20 2-D10	3-D25 6-D25		350 3-D25 3-D25 D10:0-@20 2-D10	3-D25 . 4-D25	,	3-D25 - 3-D25 - 3-D25 -	3-D25 6-D25 00 2-D10	6-D25 3-D25
	3 S	MR1	B s 中央		外确	B 9 <del>中央</del>	<b>卢</b> 迈带	DNE11	B 10 中央		如何名	B11	•	タト(20情)	B12 中央	产业制	<b>2 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 </b>	Bi3 中央		DESCRIPTION	B14 中央	
ef	1 面			750			750			750			750			750			750			750
F	LEGGT)	6-D25 3-D25	3-D25 4-D25		4-D25 4-D25	4-D25 6-D25	7-D25 4-D25	7-D25 4-D25	4-D25 4-D25		350 3-D25 3-D25	贊 5-D25		3-D25	3-D25 4-D25	5-D25 3-D25	350 5-D25 3-D25	3-D25 4-D25		3-D25 3-D25	3-D25 3-D25	
. 1	分析 以	DI3□-@20 2-DI0 7.928	B 15 中央	B 228	DI3⊡—@I5	2-D10 B 16 中央	91-0AH	D13@15 2-D10	0 B17 中央		DIO□-@2 2-DIO D##817	B 18		D10□-@20	0 2-DI0 B19 中央		DIO□-@20 2-DIO	B20 中央	内崎	D10⊡—@2( 2-D10	B 21 中央	
s m	đ.			0008			000			009			550			550			150			025
	上納衛方	350 5-D25	3-D25	5-D25	350 5-D25	3-D25	3-D25	3-D25	3-D25	÷	350 3-D22	3-D22	· .	350 4-D22	3-D22		400 4-D25	4-D25	7-025	3-D25	3-D25	
7 UR UR UR	方 新 新 夏 新 平 号	3-D25 D13□-@20	5-D25	5-D25	3-D25 D10口-@20	3-D25	3-D25	3-D25 D100-@20 2-D10	3-D25		3-D22 D130-02	6-D22 00 CG1		3-D22 D13@10	7-D22		3-D25 D13D-@20	4-D25- 00 2-D10	5-D25	3-D25 D13-0-020	5-D25	
	f &			550	) Mag p		450			-	P P U U	<b>PP Q</b>	0001	2	8 9 9	2001 8 00						
	上海防	3-D22	3-D22		3-D22	3 - D22					550 8-D38 7-D38	4-D38	\$2 <u>7</u>	500 6-D35	3-D35	000						
, Ri	下解码 防	3-D22 D100-020	4-D22		3 - D22	3 - D22 C0					7-D38 U13m-@1 2-D10	59		1-D35 UI3⊞-@20 2-DI0	4-D35							

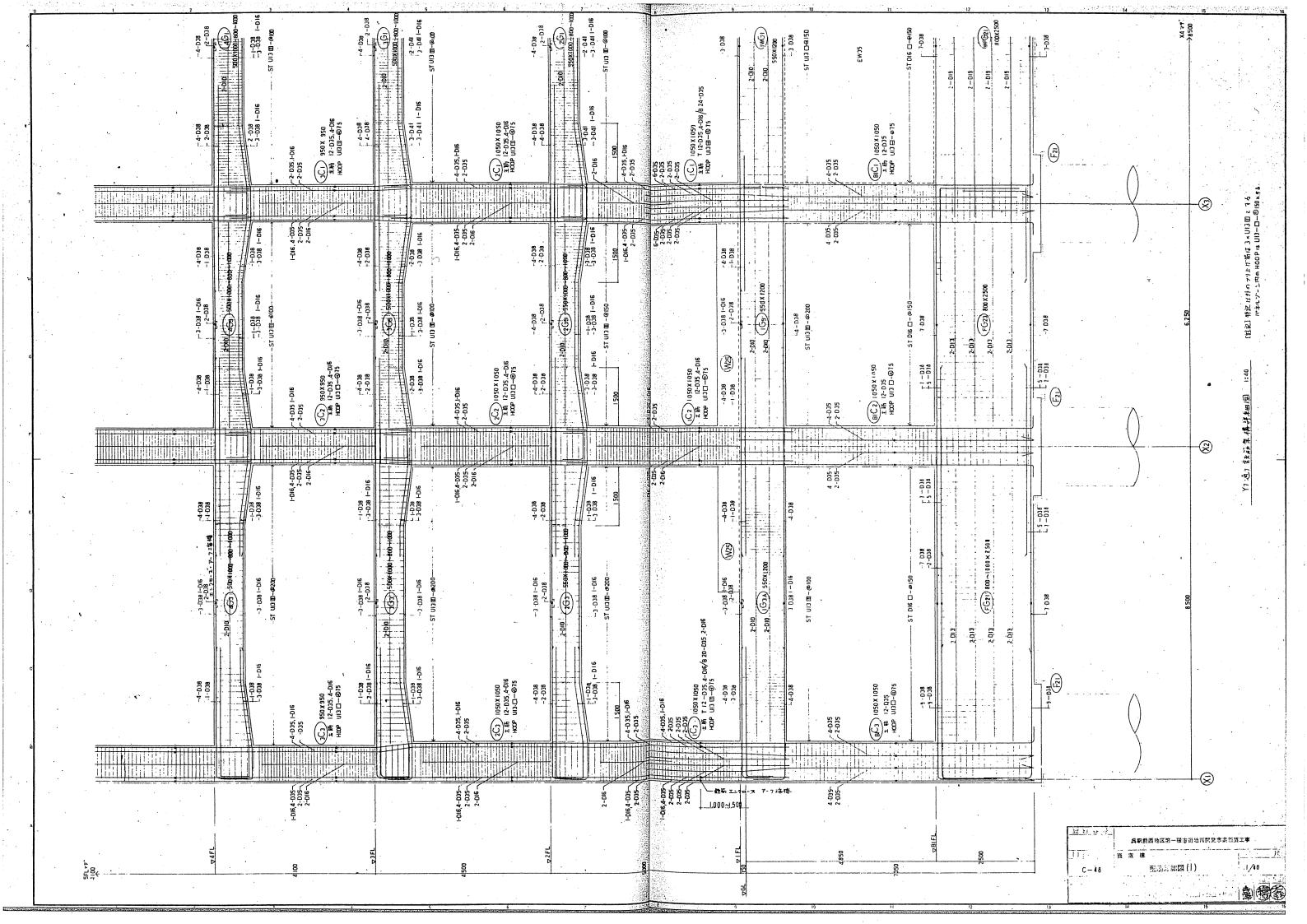
(不然西地区第一部)"市地市的总有非新加工事

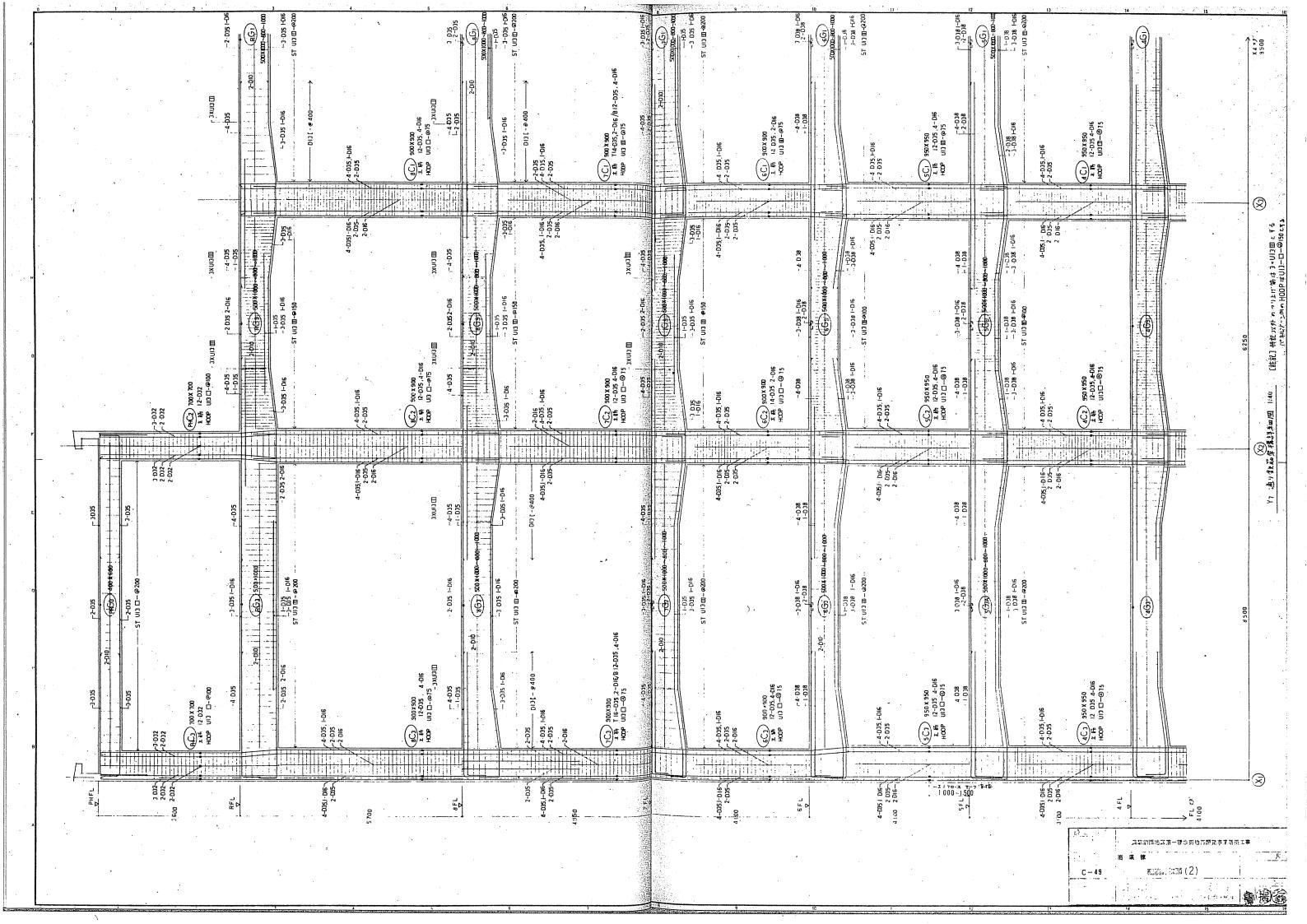
Вт

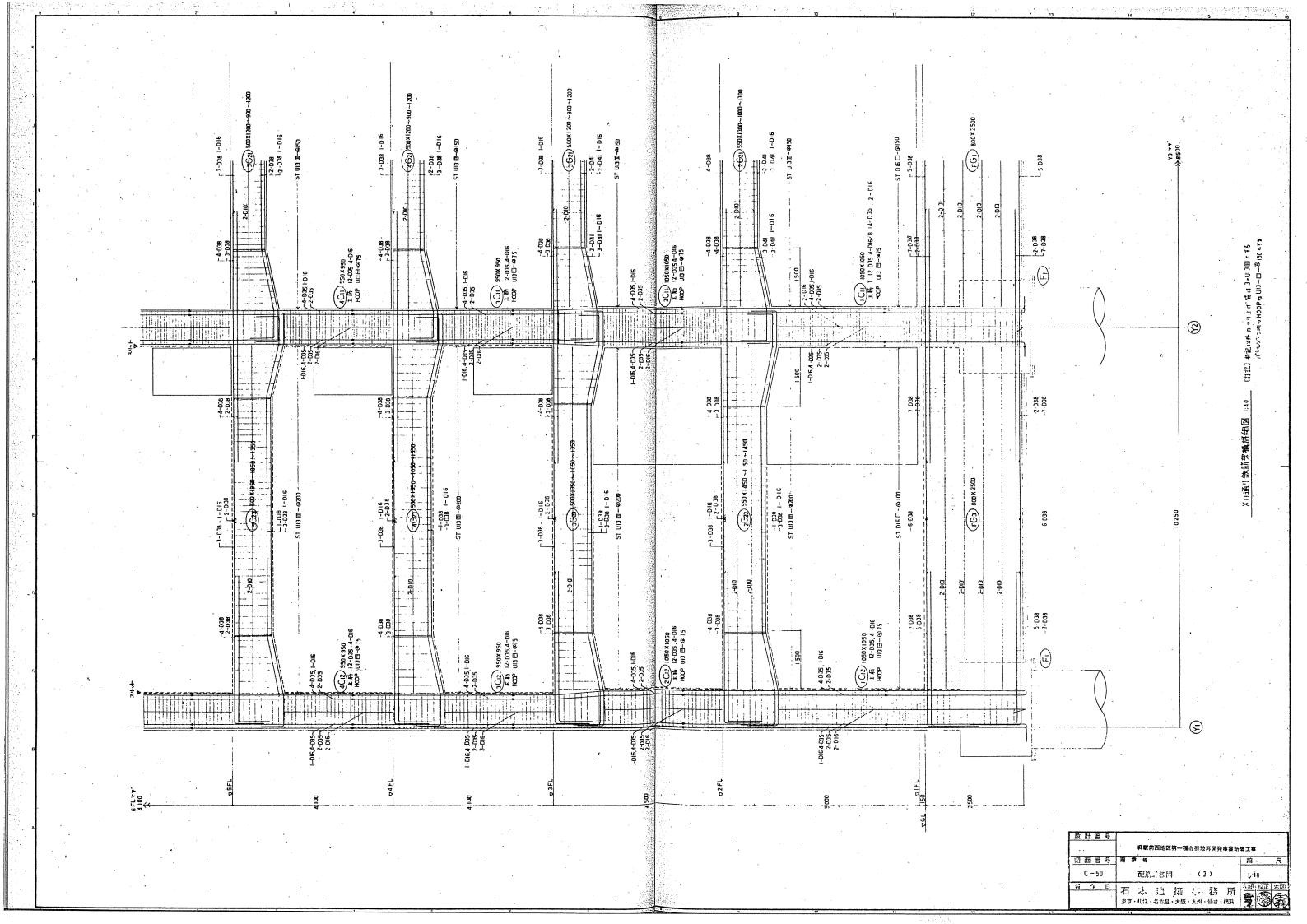


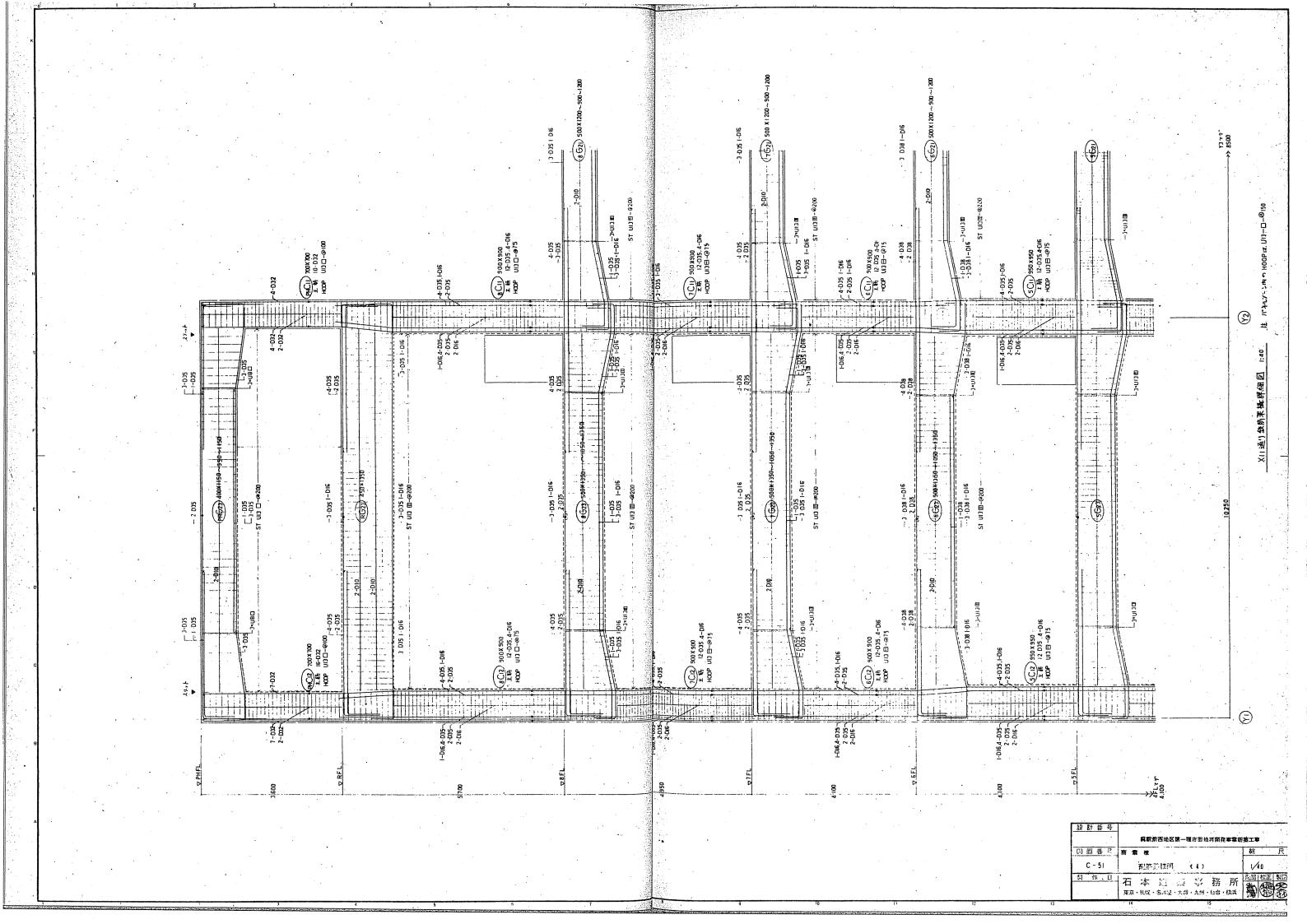


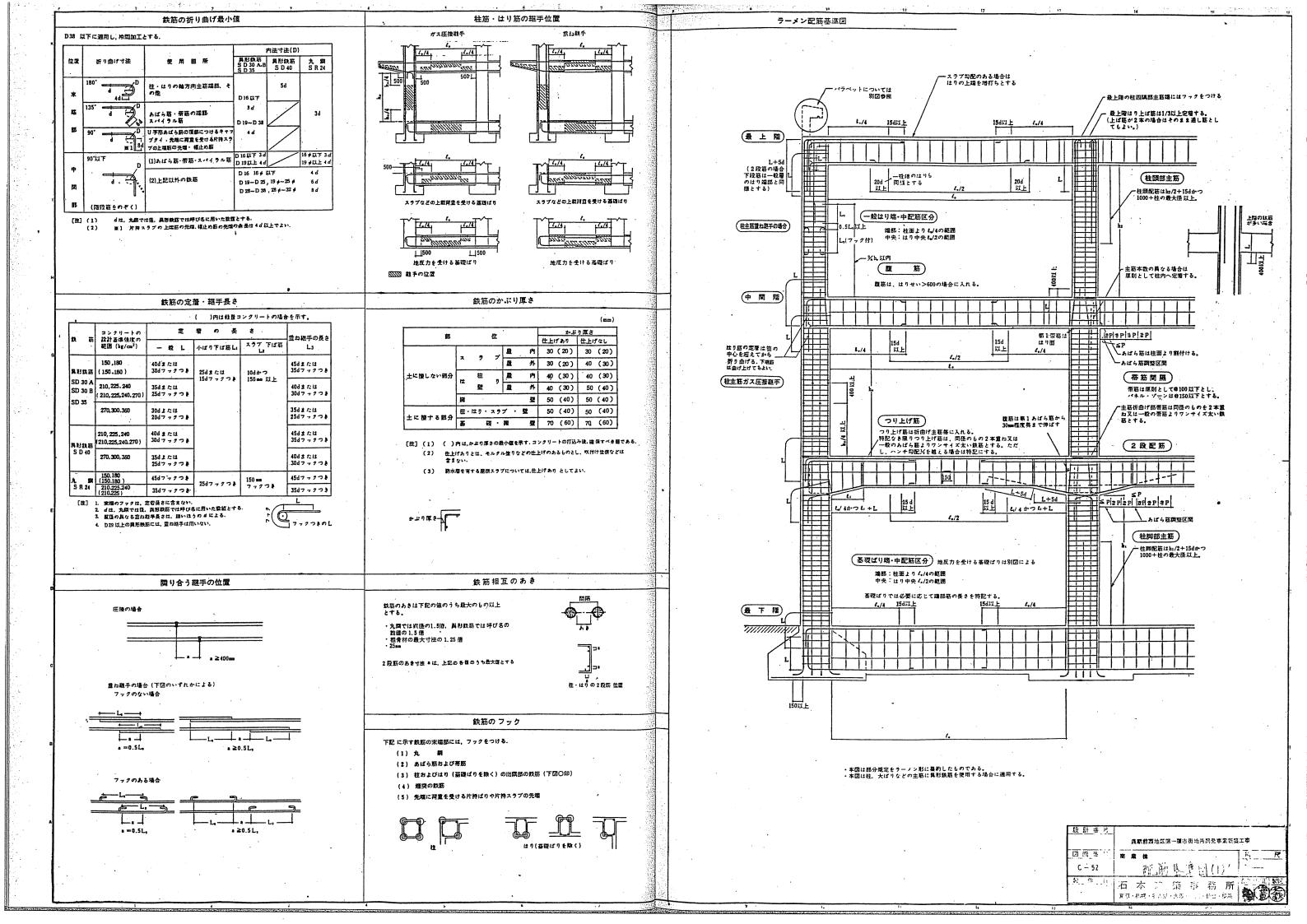


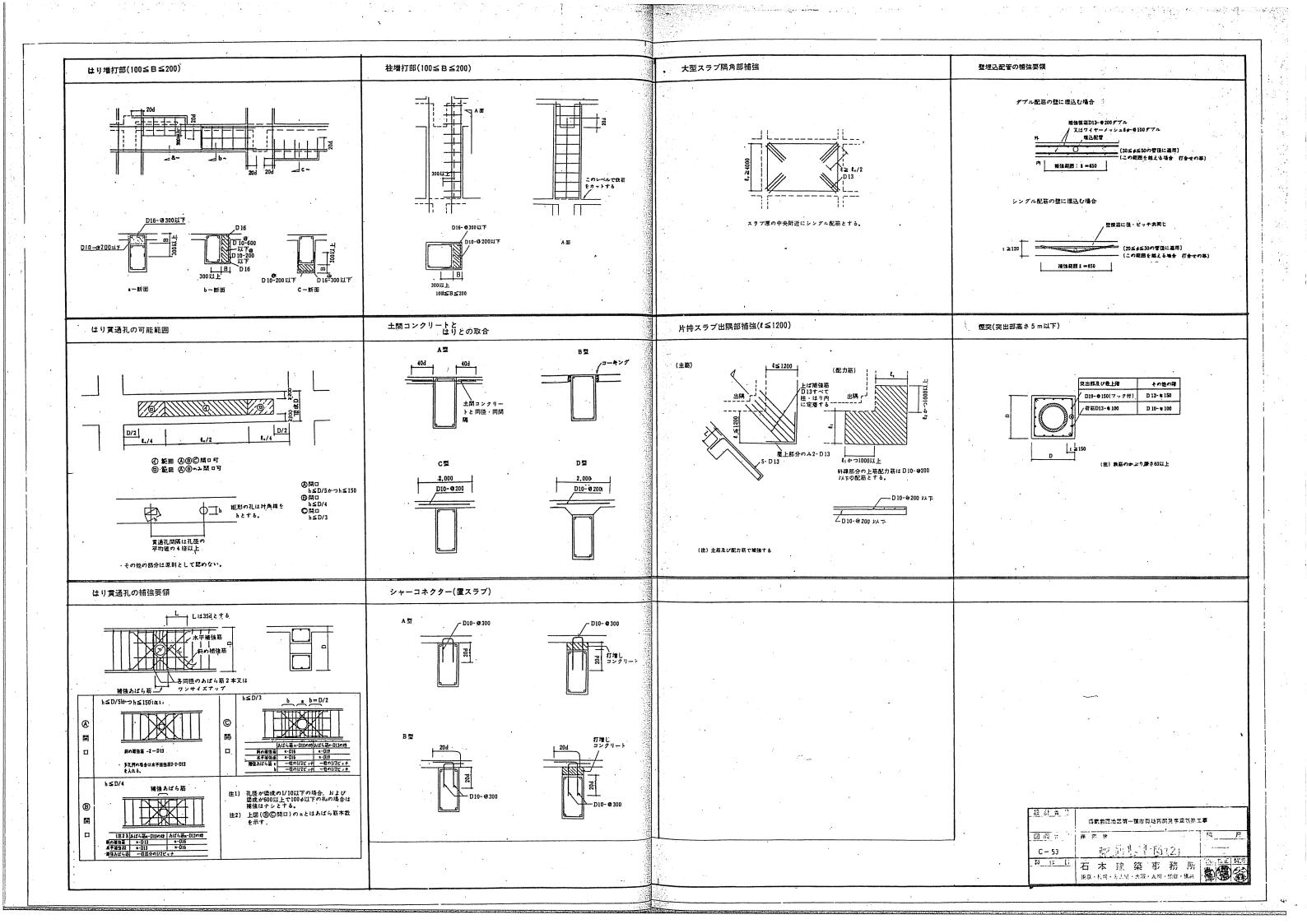


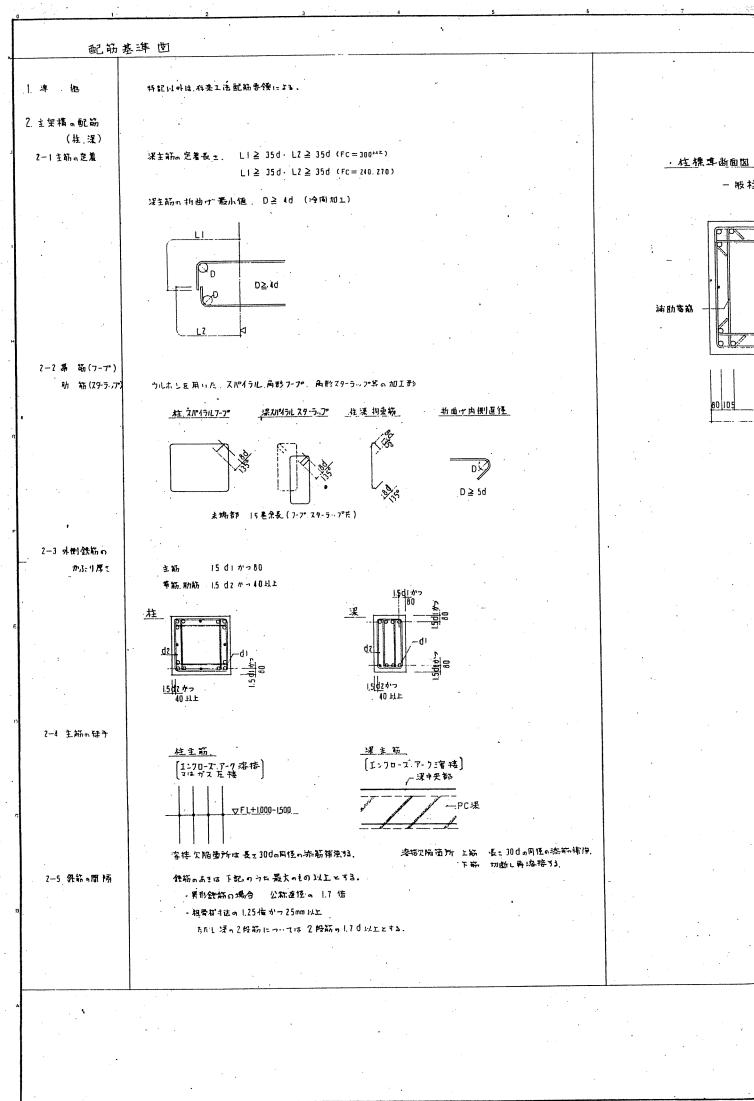












,主記

アスポイラルフーフ (ウルボン)

一補助事約(ウハホン)

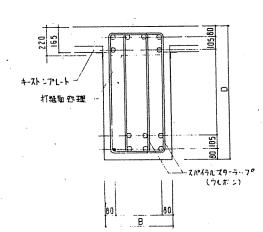
一般柱

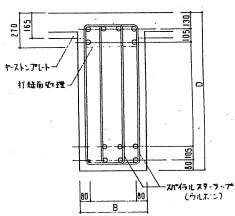
・柱筋、深筋位置と示す寸法は 標準寸法を示す 鉄筋のかがり厚この健保及が施工生の検討を行い、 **火零にないて若干のす法 鐧 聲を行う車。** 

·大深標準掛面図

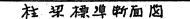
X 方何

Y为饲

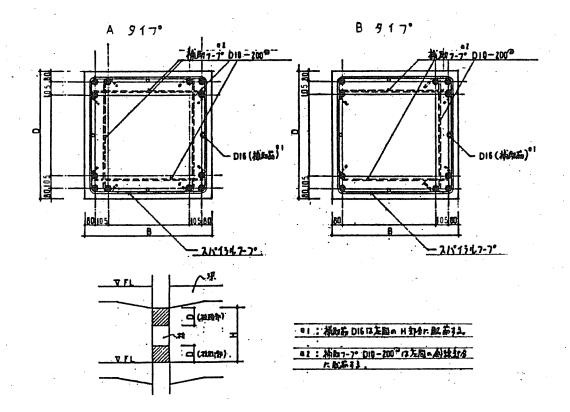




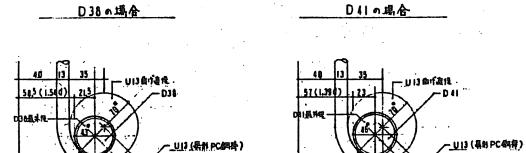
致证证 "與駅前西地区第一種市街地店開発事業新築工事 配筋基準図 (3) 卫产则石本建築事務所 重立・礼性・打点原・大阪・九川・仙台・横浜



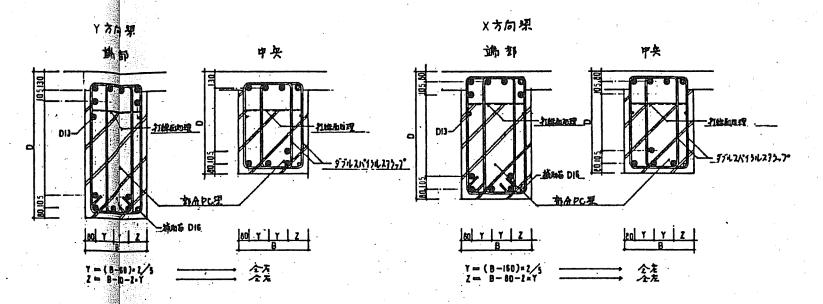
## 社標準斷面

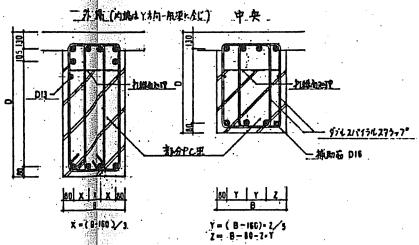


## 社・深主節位置とかぶり厚くの関係

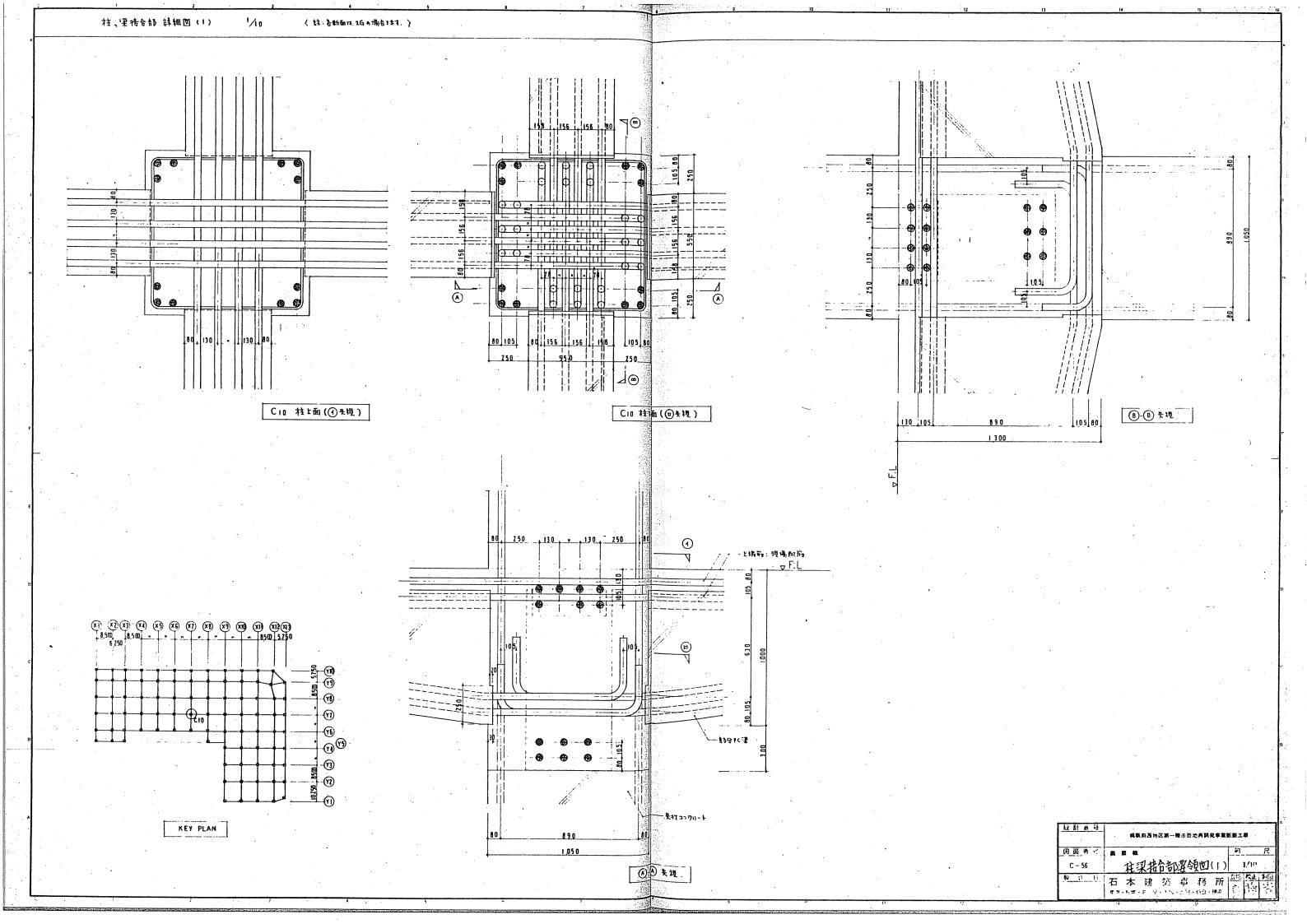


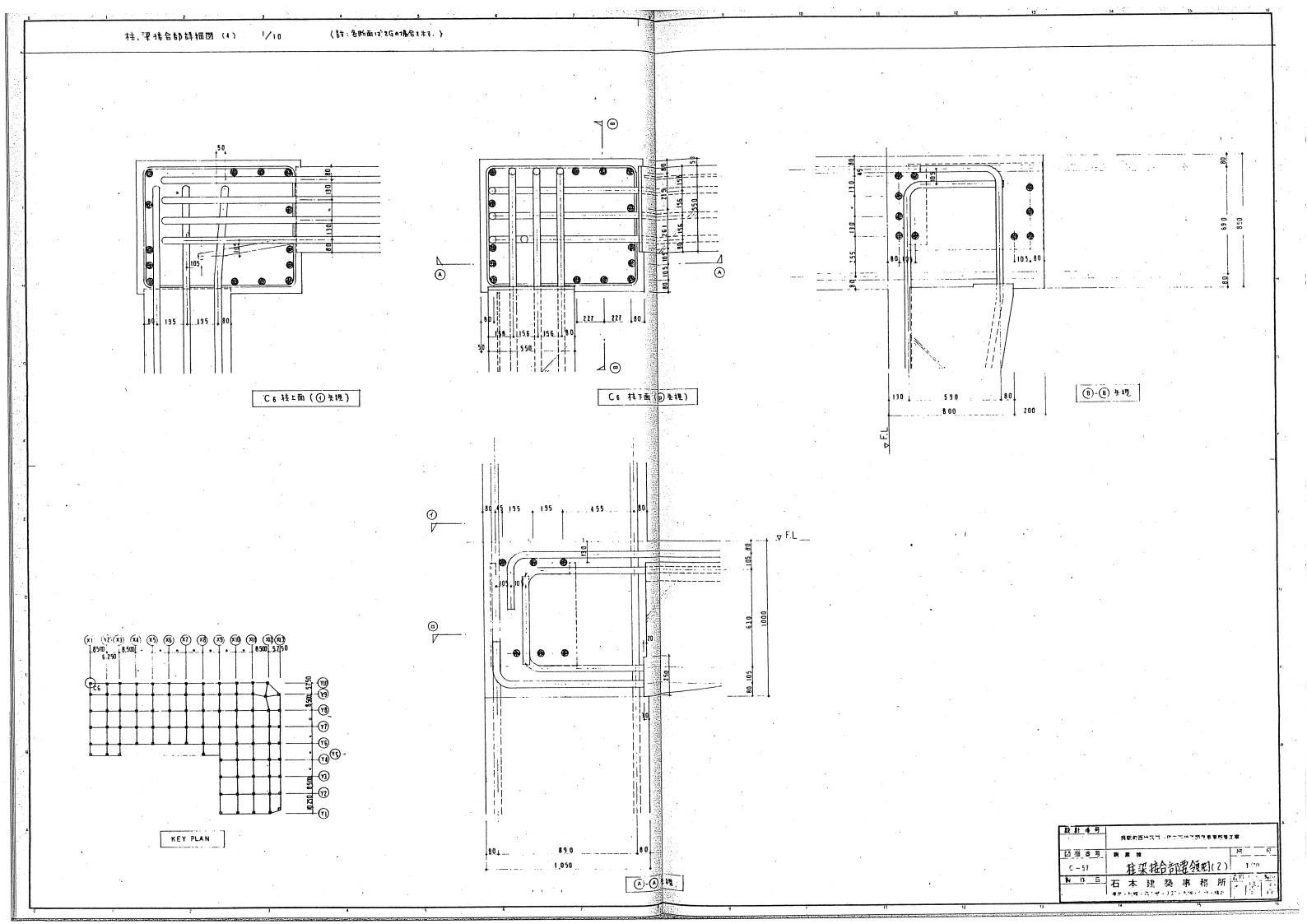
## **乳標準断面**

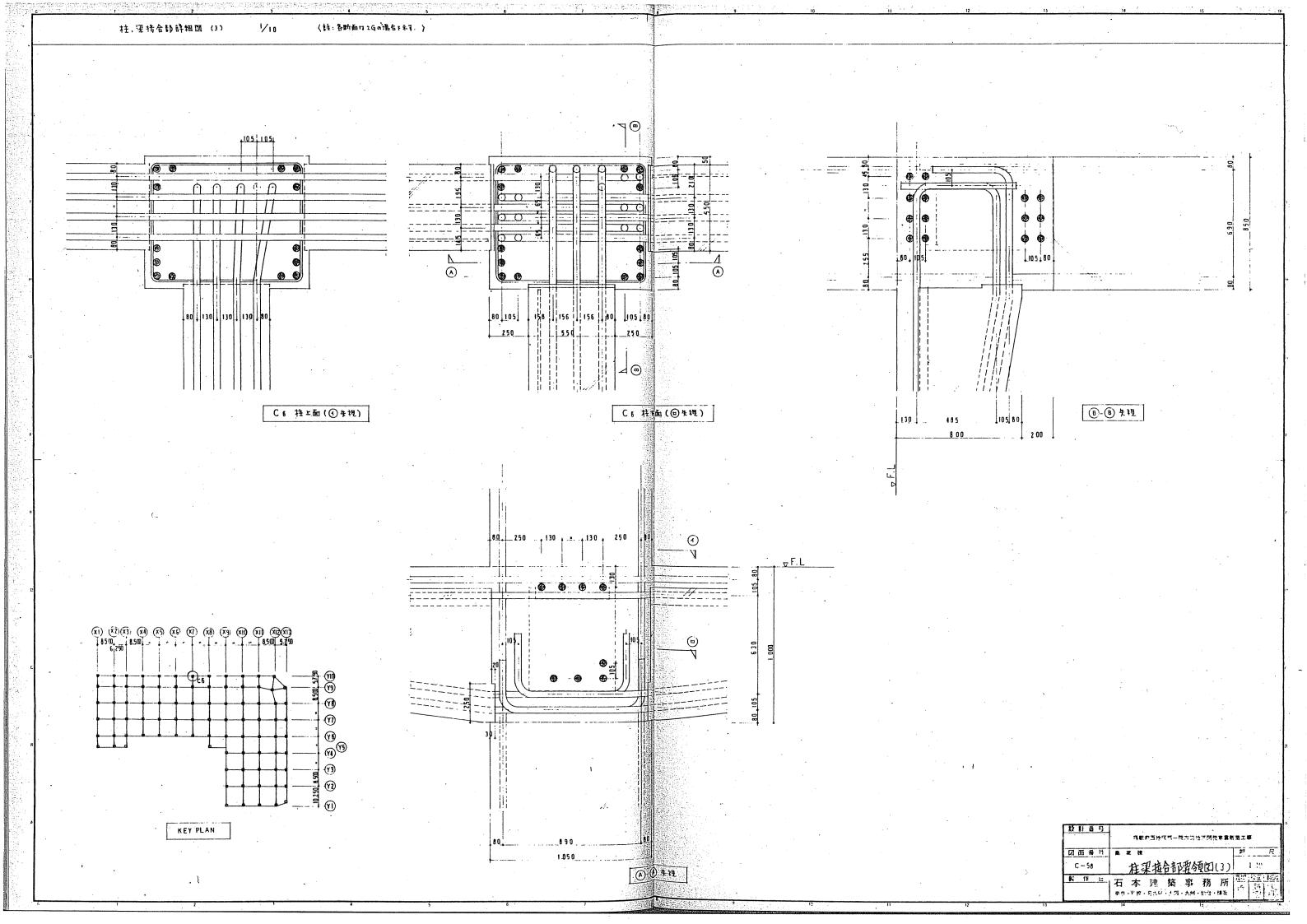


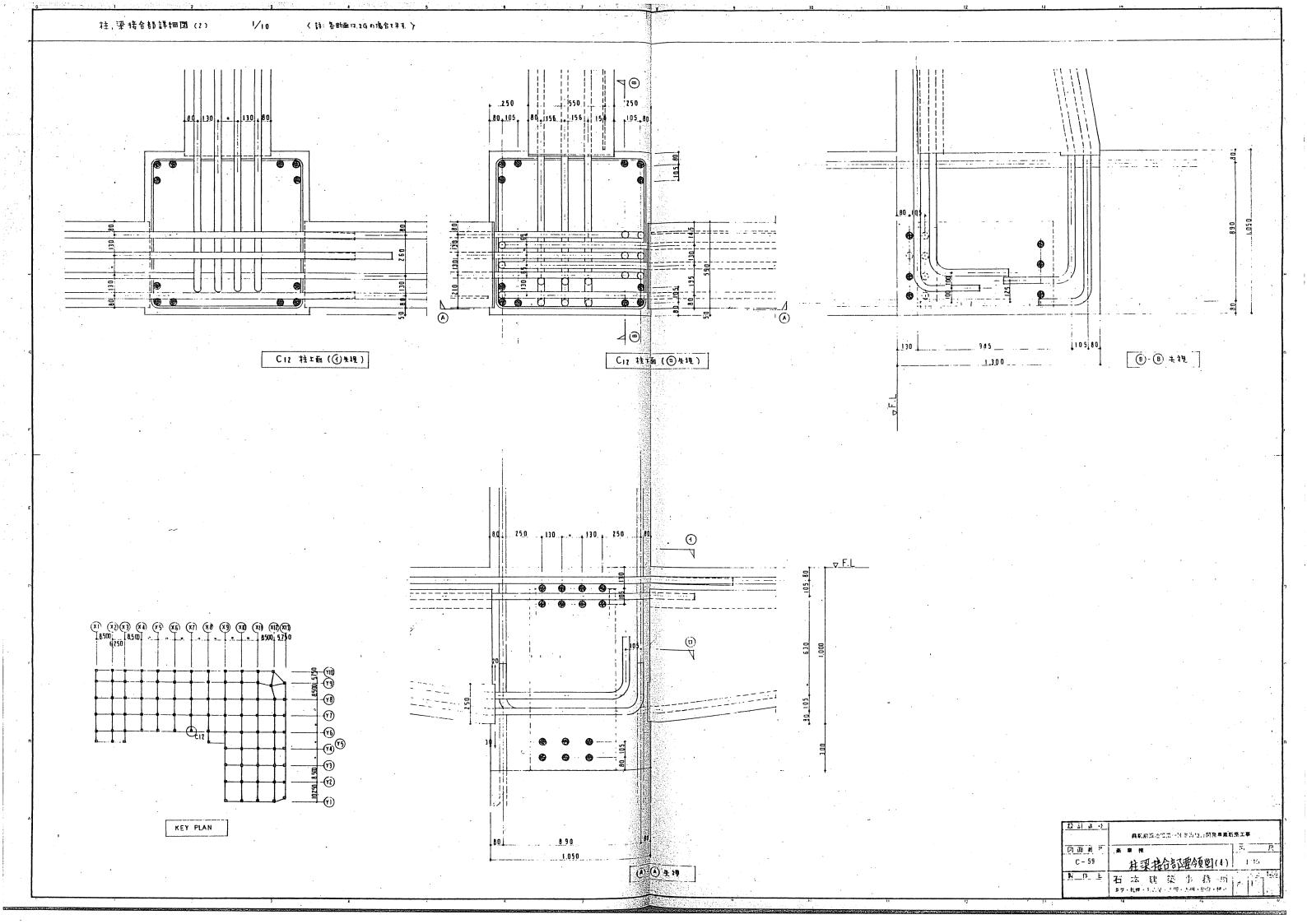


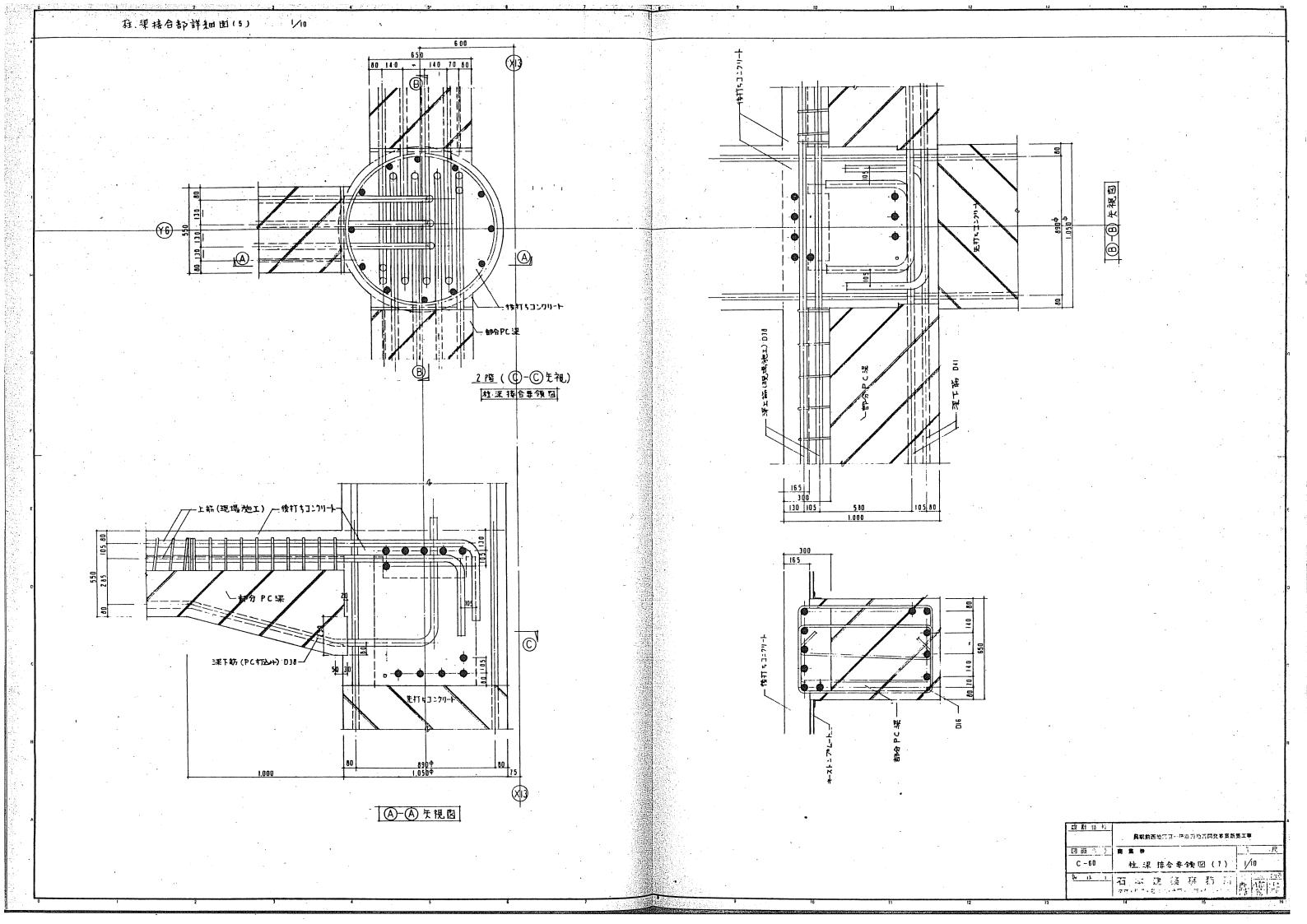
設計器号	與职格西地区第一程市街地界開発率線新語工廠								
四面新号	區 寮 権	縮 尺							
C 55	配铂基準閏(4)								
製作上	石本建築事務所	五四 拉正 配回							
	夏京・礼幌・名古屋・大阪・九州・仙台・相兵								

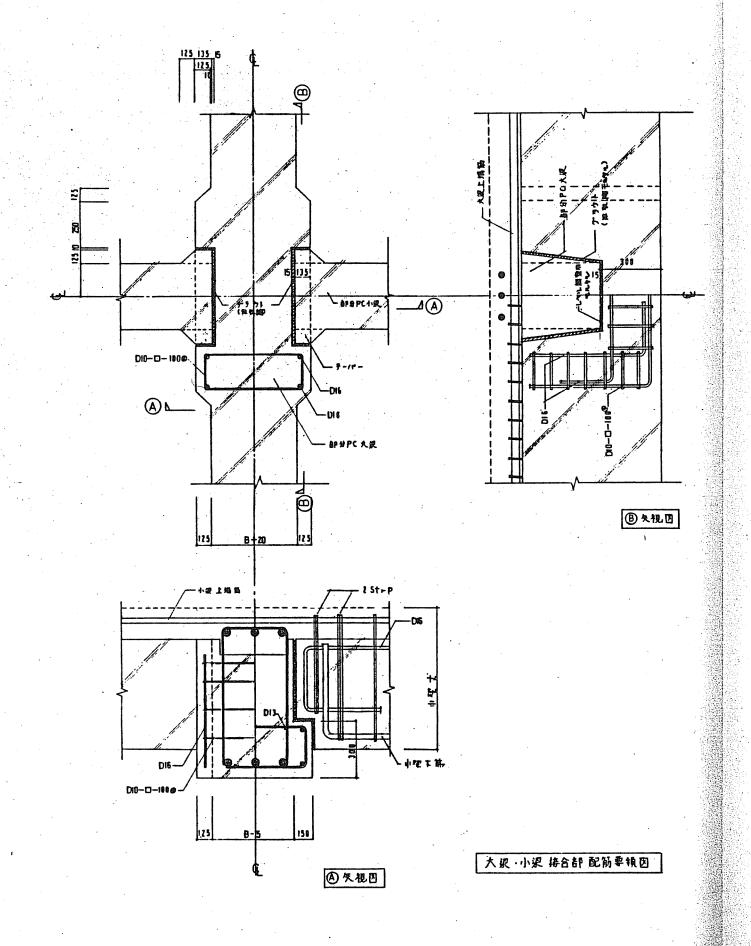




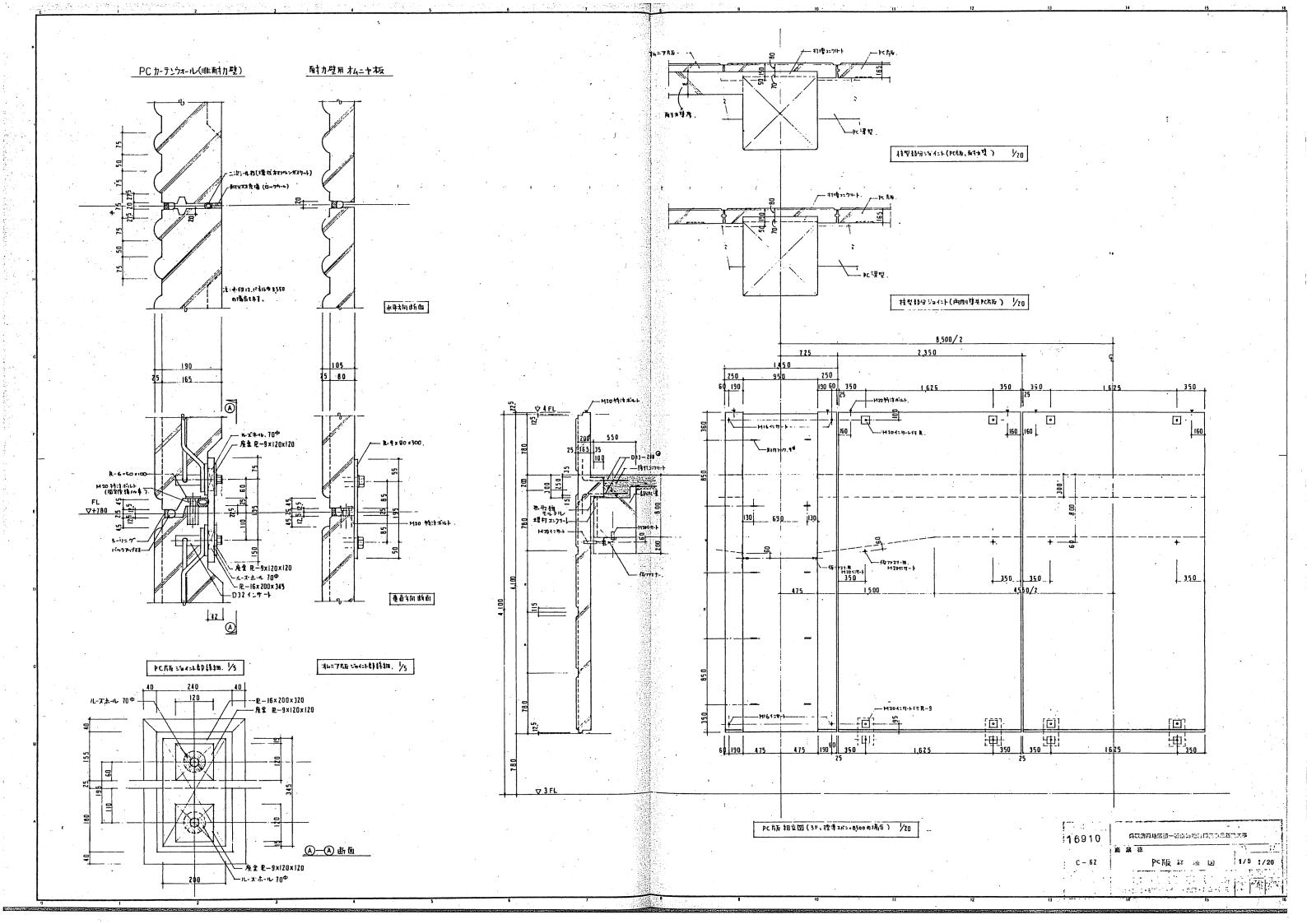


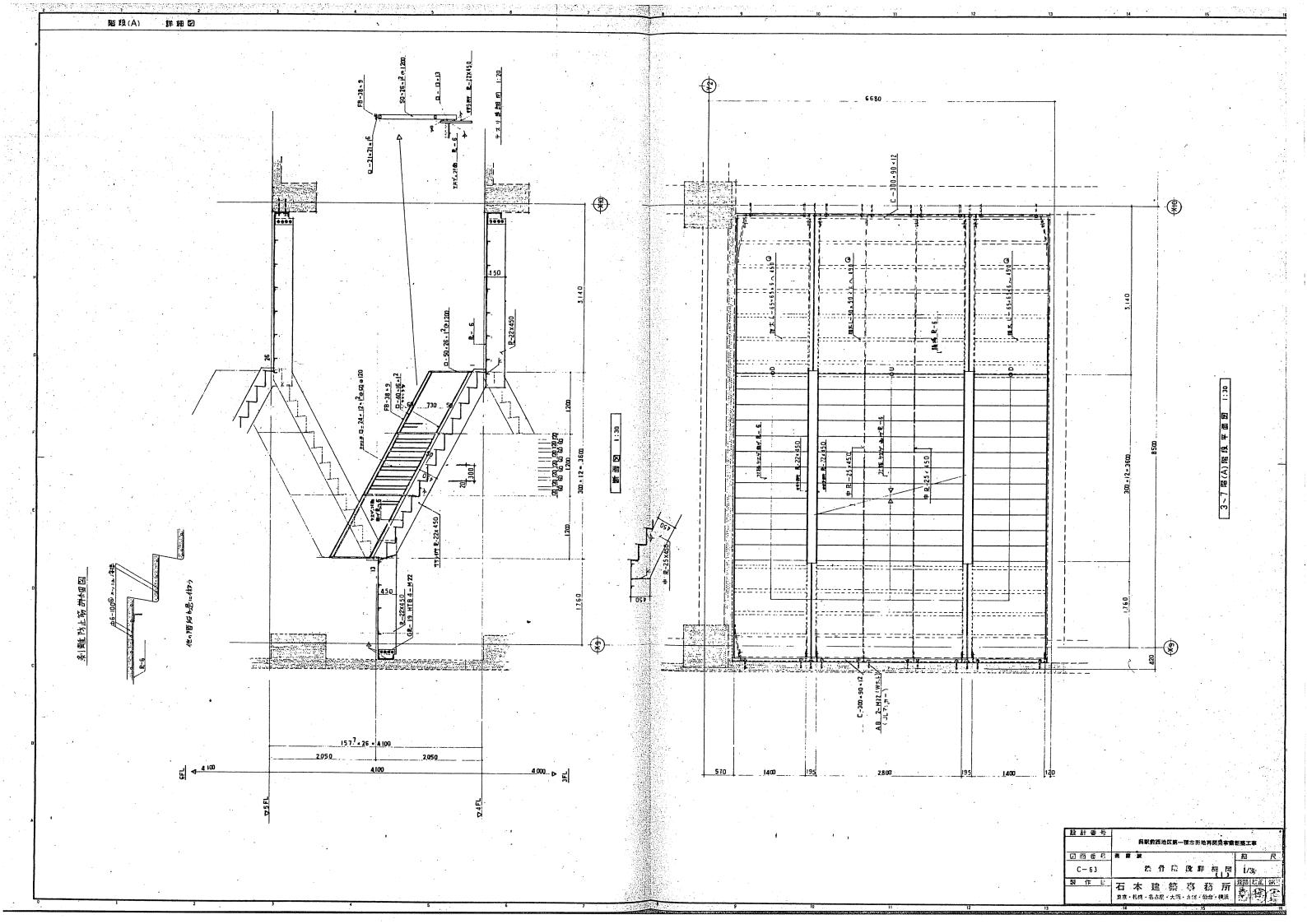


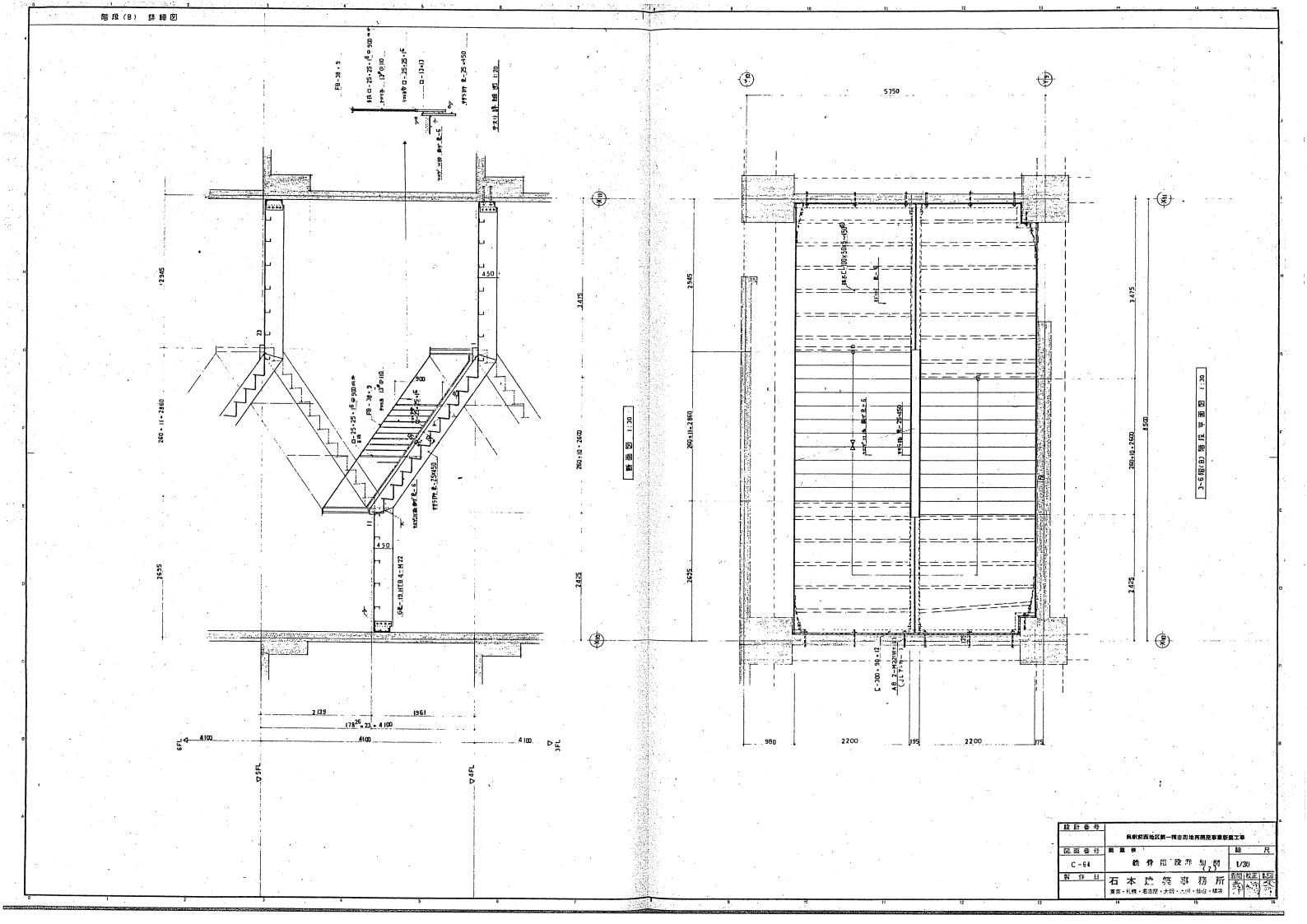


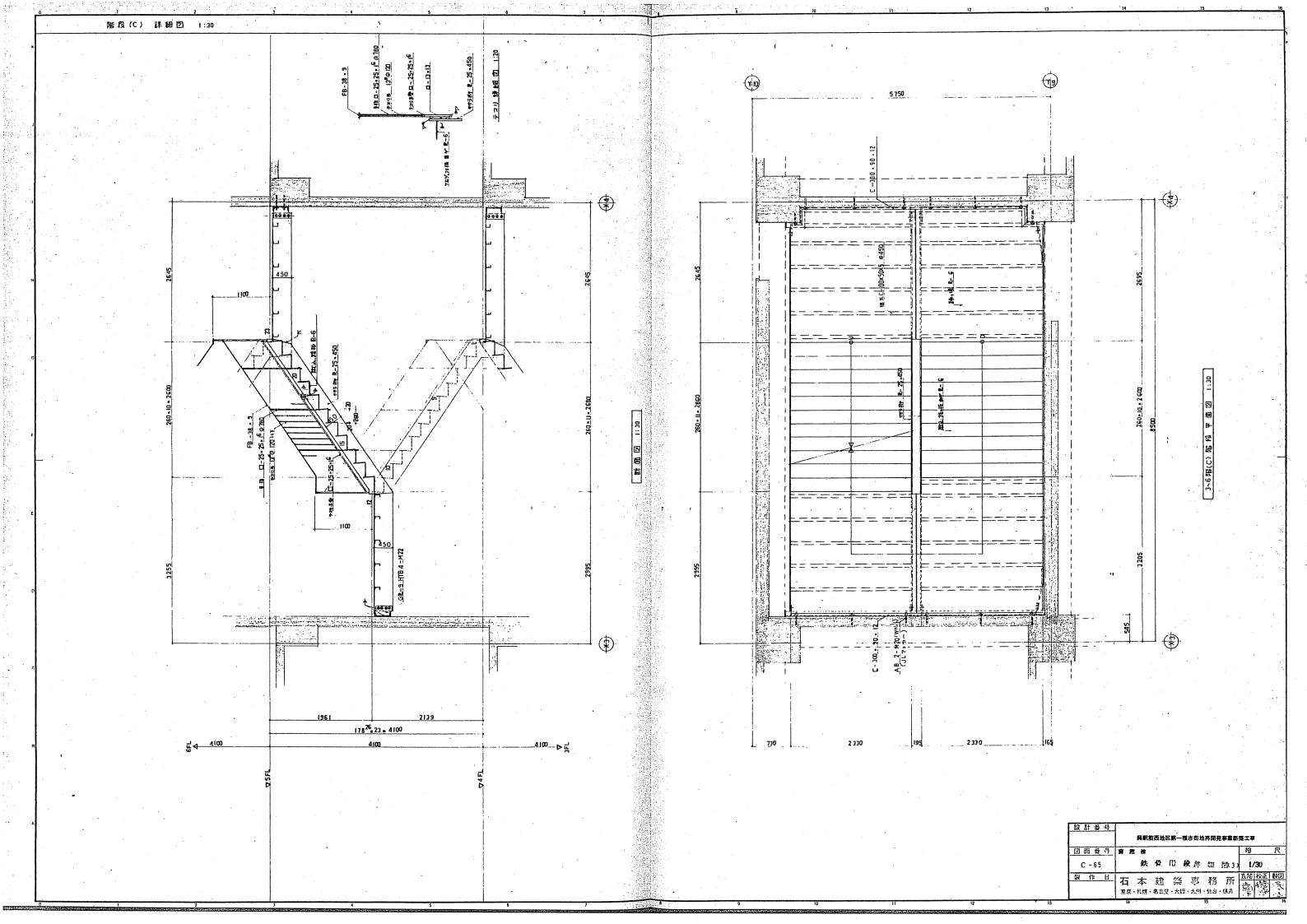


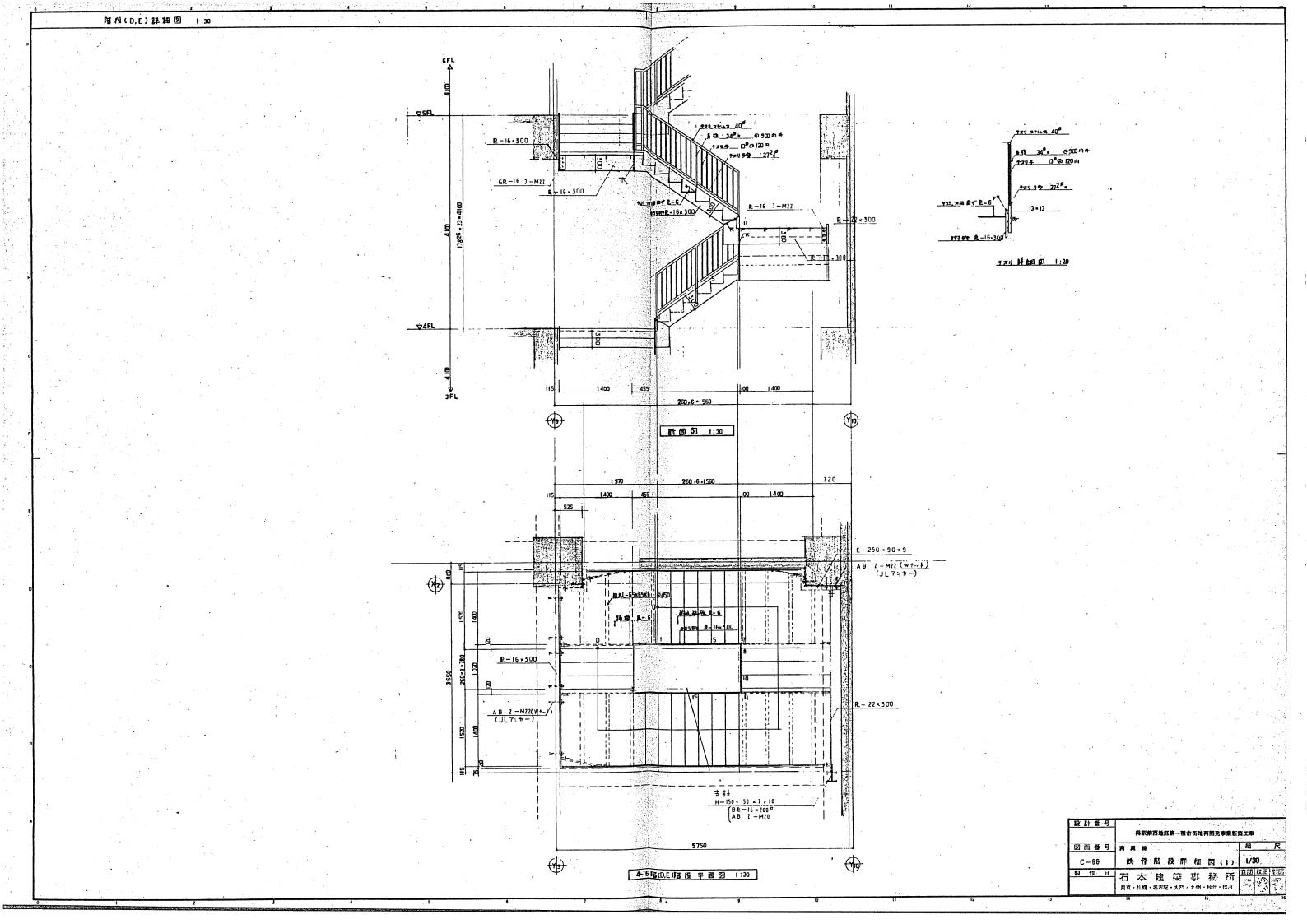
		は工事
阿西辛 4	<b>商 象 </b> 模	III. F
C - 61	大平小军接合部军独创	1/10
ii 1= ii	石本边築事務所	AM KE K

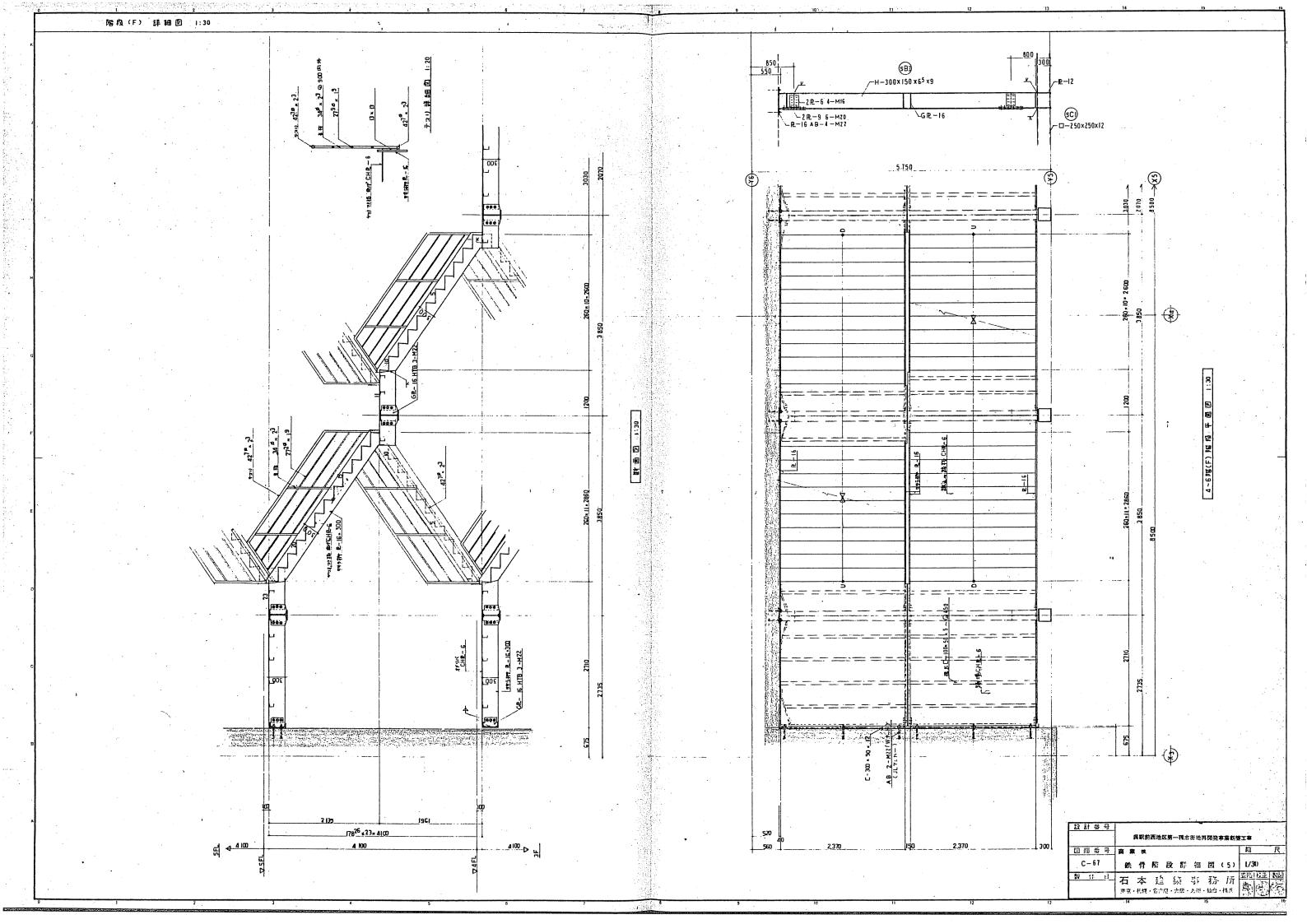


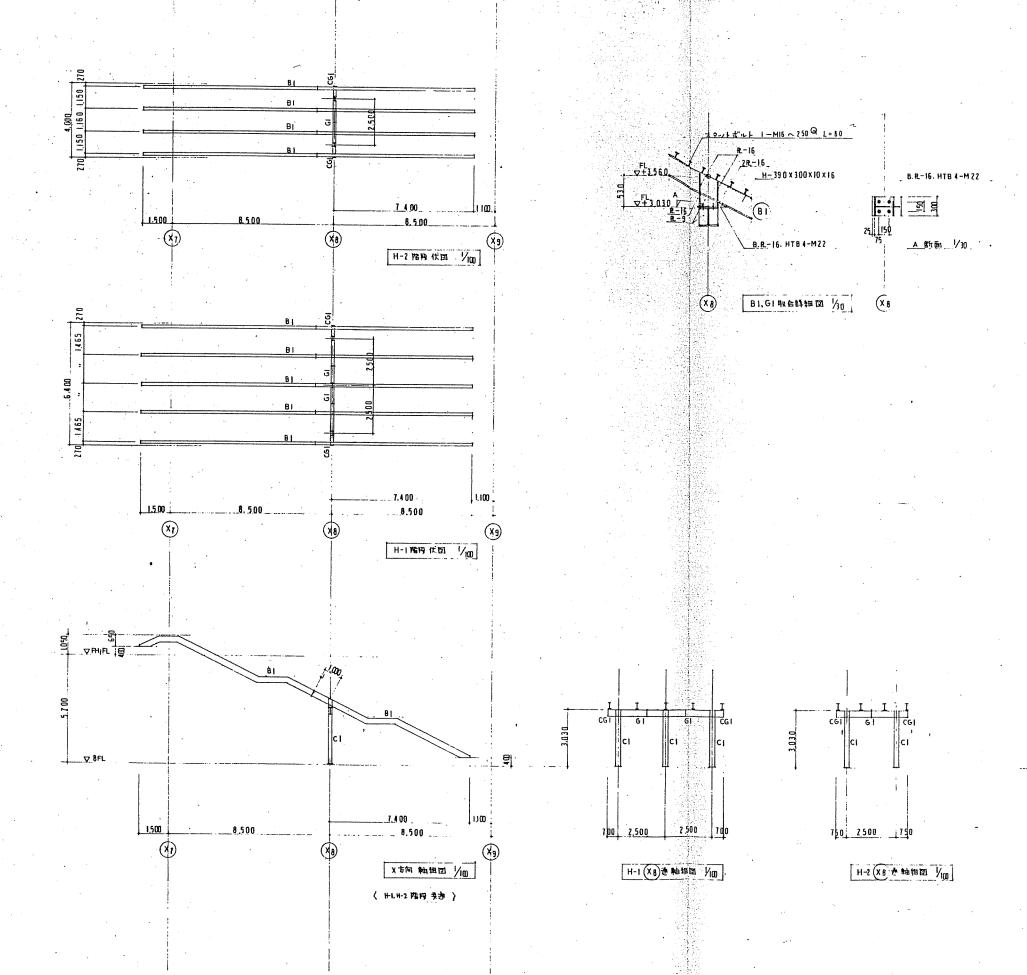






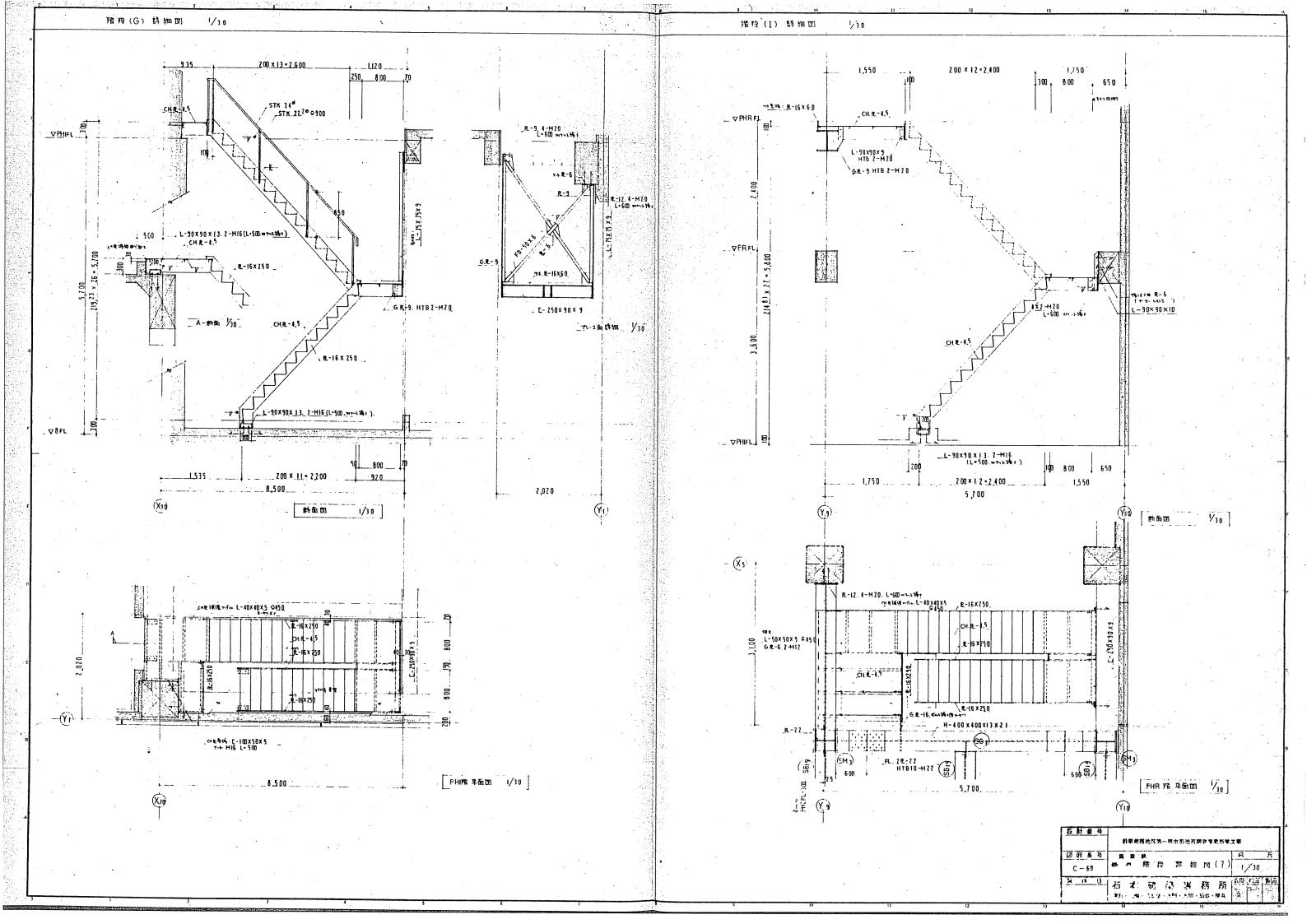


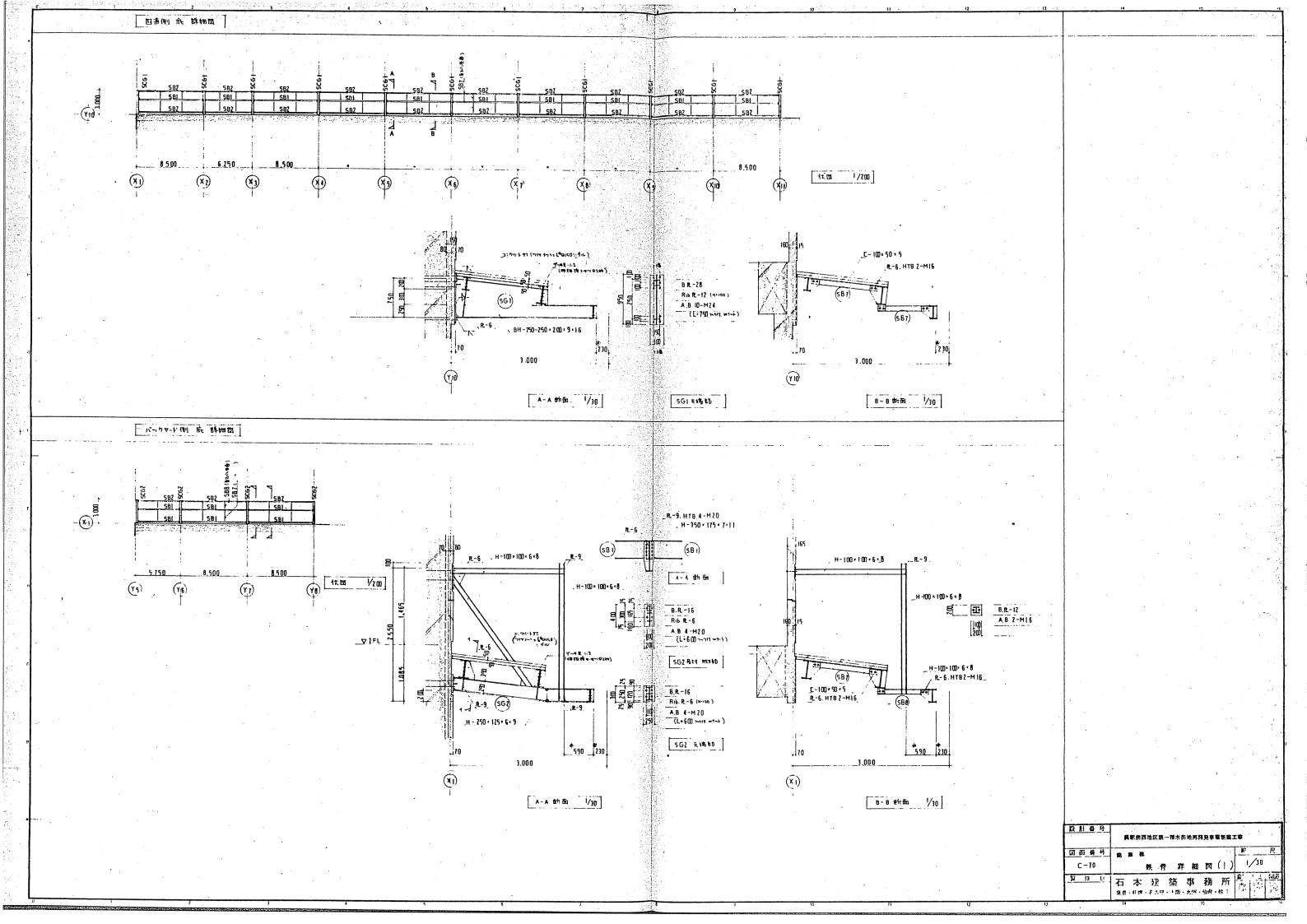


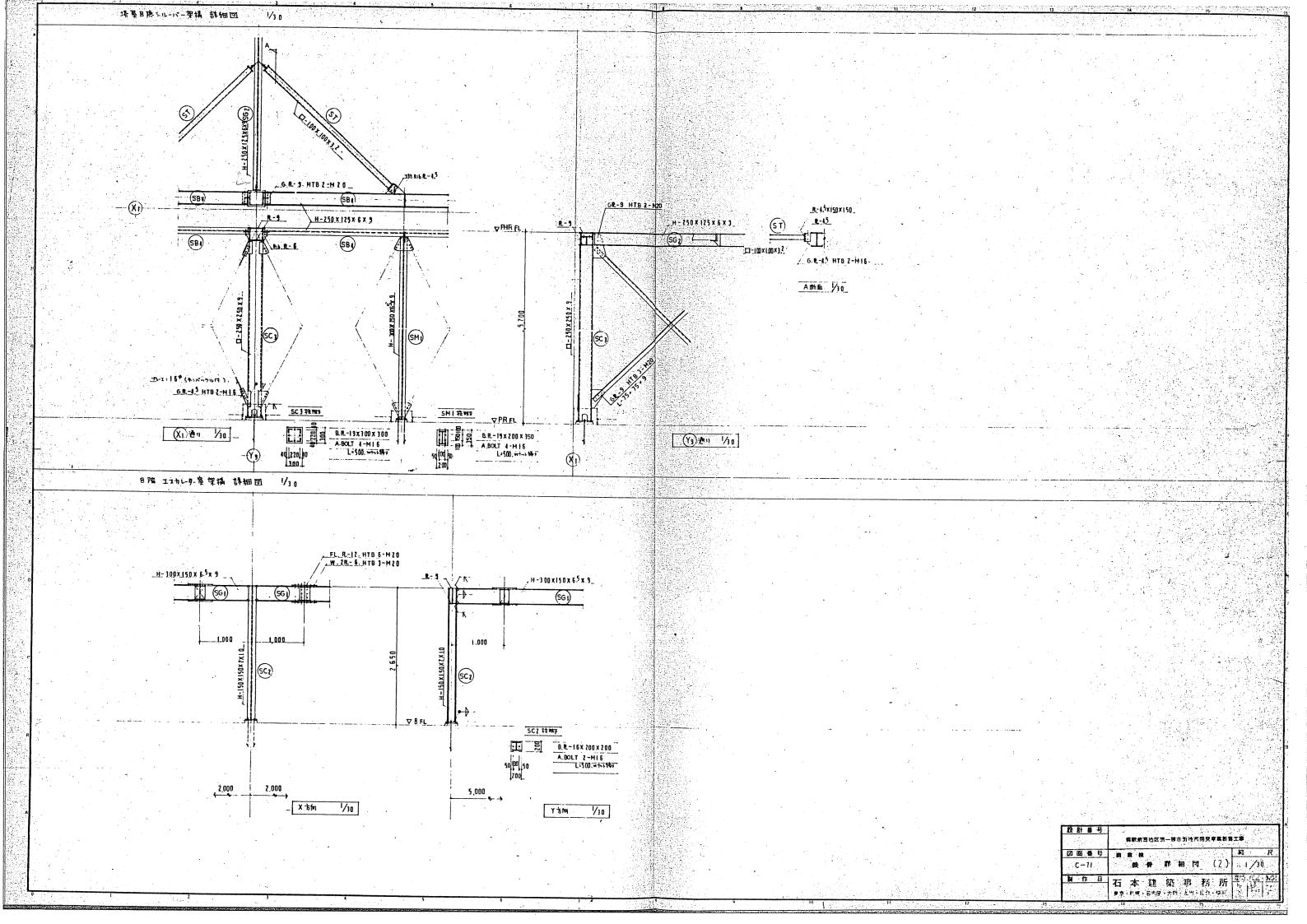


1	5D\$\$ 11X \ .	
符号	韵和	仕口、独うのが柱地の
Cı	H-300 x300 x10 x15	B.R 25 x 350 x 350 AB 4-M 22
Gı	TO E	F.R. R9 2R-12. HTB 6-M22(8-M22 W.R. R-9. HTB 3-M22(4-M22
CGI	ia t	Managara (M) M
Ві	H-390x300x10x16	B.R-25×350×550 AB 4-M22 【独升初知1.G1(1)4本】
	THE COLUMN SECURE AND A SECURE OF THE COLUMN SECURE	

股計番号	與职前四地区第一技市岗地再開発事業新夏	(IP
図面番号	商 皋 株	縮 尺
C — 68	<b>跌 伊 叶段 菲 细 図(6)</b>	1/30
製作目	石 本 建 築 事 務 所 東京・中央・名古田・大明・大明・小明・柳平	<b>新版 知</b>







資料 4

## 物件説明書(呉駅西中央ビル/任意提案対象物件)

	物 件 説 明 書 (呉駅四中央ビル	·/ 仕息提案对家物件)					
住 居 表 示	呉市西中央一丁目3番31号						
所在及び地番	呉市西中央一丁目3番11, 2002番1						
地目	宅地及び雑種地						
地積	2筆 敷地面積 425.26 m²						
	所有者  呉市						
形 状 等	ほぼ整形(間口約14m, 奥行約30m)						
	鉄骨造地上7階塔屋1階	階 各階床面積					
	延床面積 2,531.44㎡	屋上 35.88 m²					
建物	※確認申請に係る数値	2~7階 358.38 m <sup>2</sup>					
Æ 10	H2.3 新築	1階 345.28 m²					
		一棟全体 2,531.44 m²					
		(共用部分含む)					
接面道路の幅員	幅員約36mの国道に接面(敷地の北側)						
及固足四 <sup>*/</sup> 幅只	幅員約12mの市道に接面(敷地の東側)						
	広島圏都市計画区域 市街化区域(商業:	地域:建ぺい率80%, 容積率600%)					
	防火地域						
	駐車場整備地区						
用途地域等	景観計画区域(呉・川尻・安浦地域) 呉中央景観づくり区域						
	宅地造成工事規制区域:規制区域外						
	土砂災害防止法による区域:外						
	呉市屋外広告物条例:合計で10㎡を超える屋外広告物を設置する場合は許可が必要						
	引込あり(φ40mm×1水栓)   上水道   リーフィー・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・						
	使用前には必ず上下水道局に	<b>- 協議をお願いします。</b>					
	受益者負担金 賦課済み   接送の下水送祭押記場の 東	加丰光内 医细乳					
供給施設等の	接道の下水道管埋設状況 東   下水道   公共ますの設置状況 1箇所(						
引込みの可否	※位置は現地で要確認						
	使用前には必ず上下水道局に	<b>- 協議をお願いします。</b>					
	電気可						
	都市ガス 可						
		A Win 元度集团					
		The state of the s					
位 置 図							
	anima William maina						
	10m						

## 施設概要書(呉駅西駐車場等/任意提案対象施設)

## 【全体建物】

所在地	呉市宝町1番10号							
構造・規模	鉄骨造, 8 階建て							
	延べ面積 約20,745.34㎡	延べ面積 約20,745.34㎡						
管理区分	以下の管理区分による複合施設							
	(1) 公の施設として指定管理者が管理(令和7年3月31日まで)							
	・ 呉駅西駐車場 3階から8階まで							
	· 吳駅西自転車等駐車場 2階							
	(2) その他直営管理							
	・ バスプール 1階							
	・ 呉駅西共同ビル事務棟部分 1階から8階まで							

(1) 呉駅西駐車場(全体建物のうち、3階から8階までの部分(事務棟部分を除く))

.)_	吳駅四駐車場	(全体建物のうち、3階から8階までの部分(事務棟部分を除く))							
	設置目的	呉市駐車場条例により設置する公の施設 (公共駐車場)							
	設置年月日	平成2年2月20日							
	構造・規模	延べ面積 12,027.99㎡							
		構造・規模 鉄骨造,8階建てのうち3階から8階までの部分,6層自走式							
		収容台数 481台							
		その他施設 管理事務室、エレベーター							
	利用状況	利用台数 平成28年度 146,836台(401台/日)							
		平成29年度 150,301台(410台/日)							
		平成30年度 159,836台(436台/日)							
		令和元年度 166,341台(454台/日)							
		令和2年度 158,822台(435台/日)							
		※ 附置義務駐車場等として確保可能な駐車区画数は、最大約100区画程度を想							
		定。実際に確保する区画数は、実施事業者と呉市が別途に協議して定める。							
	供用日	1月1日から12月31日まで							
	供用時間	午前零時から午後12時まで							
	使用料	アー時利用							
		【午前6時30分から翌日の午前1時まで】							
		30 分までごとに 100 円。							
		ただし,連続して 7 時間 30 分以上駐車したときは,1,500 円を限度とする。							
		【午前1時から午前6時30分まで】							
		1 時間までごとに 100 円。							
		ただし、連続して5時間以上駐車したときは、500円を限度とする。							
		イの数駐車券							
		【100 円券 12 枚綴り】1,000 円							
		【100 円券 100 枚綴り】 10 冊から 49 冊まで 8,000 円 (7,000 円) ×冊数							
		50 冊から 99 冊まで 7,800 円 (6,000 円) ×冊数							
		100 冊以上 7,500 円 (5,000 円) ×冊数							
		※ 平成22~令和3年度は()内の金額で販売							
		※ 回数券は以下の施設で共通利用可能							
		蔵本駐車場、呉駅西駐車場、本通駐車場、中通パーキング・メーター、							
		入船山公園駐車場,きんろうプラザ駐車場							

#### ウ 定期駐車券

【全日定期券】 1 か月 (0:00~24:00)

- 1枚~ 9枚 16,000円
- ・10 枚~29 枚 14,000 円
- ・30 枚以上 12,000 円

【平日定期券】 1 か月 (平日の 0:00~24:00 及び休日 (その前日が平日である場合に限る)の 0:00~8:30)

- · 1枚~ 9枚 14,000円
- ・10枚~29枚 12,000円
- · 30 枚以上 10,000 円
- ※ 現在(令和3年7月),一月当たりの定期券の発行枚数は、全日定期券にあっては112枚/月、平日定期券にあっては210枚/月である。(令和2年度における一月当たりの定期券発行枚数は、全日定期券148枚/月、平日定期券171枚/月である。)

#### 特記事項

#### (1) 前提条件

ア 本施設は、公の施設として呉市が設置したもので、令和7年3月31日までの間、指定管理者が管理している。附置義務駐車場として活用するに際しては、呉市との協議が整い、及び関係条例の改正等に係る議会の議決を得ることが前提条件となる。

イ 上記前提条件を満たさないこととなった場合には、実施事業者において別 途に附置義務駐車場等を確保すること。

(2) 商業施設の附置義務駐車場としての活用について

本施設を商業施設の附置義務駐車場として活用する場合は、回数駐車券の購入による手法等が想定される。応募者は、附置義務駐車場として活用する区画数(最大約100区画程度を想定)や、手法の概略を提案すること。

(3) マンションの附置義務駐車場としての活用について

本施設は、現在の構造・利用形態では、自動車保管場所証明書(車庫証明) に係る自動車保管場所として活用することを想定していないため、マンション の附置義務駐車場としての活用は原則として不可とする。

(4) その他

前2号のほか、応募者は、本施設の活用について任意に提案することができる。詳細は、事業協力者として選定された後に呉市と協議するものとし、プロポーザル時には、活用内容や手法の概略を提案すること。

## (2) 呉駅西自転車等駐車場(全体建物のうち,2階部分)

設置目的	呉市自転車等駐車場条例により設置する公の施設(公共自転車駐車場)						
設置年月日	昭和63年4月8日						
構造・規模	延べ面積 2,703.15㎡						
	構造・規模 鉄骨造、8階建てのうち2階部分、平面1層自走式						
	収容台数 1,400台(自転車710台・バイク690台)						
	その他施設 管理事務室						
利用状況	利用台数 平成28年度 89,598台(246台/日)						
	平成29年度 86,557台(238台/日)						
	平成30年度 88,102台(242台/日)						
	令和 元 年度 79,098台(217台/日)						
	令和 2 年度 68,019台(187台/日)						
供用日	1月2日から12月31日まで						
供用時間	午前4時50分から翌日の午前1時5分まで						
使用料	   自転車 定期利用						
	一時利用 100円/1日1回						
	バイク 定期利用 2,000円/月						
	一時利用  200円/1日1回						
特記事項	(1) 基本的な考え方						
	公共駐輪場として十分な容量があり、現状の利用形態でも、新たに整備する						
	複合施設に来訪する利用者の駐輪場として十分に機能するものと想定してい						
	る。						
	(2) その他						
	特に希望する場合は,応募者は,本施設の活用について任意に提案すること						
	ができる。詳細は、事業協力者として選定された後に呉市と協議するものとし、						
	プロポーザル時には、活用内容や手法の概略を提案すること。						

## 基本協定骨子

本プロポーザルで選定された事業協力者(候補者)と呉市は、呉駅周辺地域総合開発(第1期)の事業協力に関し、次の必須記載事項その他必要な事項について、基本協定を締結するものとします。

#### 1 協定の目的

本プロポーザルで事業協力者として当該事業者が選定されたことを確認し、事業協力の円滑な実施に必要な事項を定めることを目的とする。

#### 2 事業協力の期間

事業協力の期間は協定締結日から実施事業者選定に係るプロポーザル募集要項を公表する日の前 日までの間とする。

#### 3 事業協力の履行

- (1) 当該事業者は、信義に従い誠実に呉市に対する事業協力を行うものとする。
- (2) 当該事業者は、本募集要項「第1 事業協力者募集の概要」中「4(2) 事業協力者が実施事業者に移行する場合について」に定めるところにより、呉市において事業協力者を関連契約の相手方として選定することとなった場合には、信義に従い誠実に、当該契約の締結に向けた手続及び協議を行わなければならない。

#### 4 役割分担

呉市及び当該事業者は、概ね次の役割を果たすものとする。

- (1) 当該事業者は、民間開発事業者としての観点から、本総合開発の目的に資すると思料される事項について、検討及び提案を行う。
- (2) 呉市は、地方公共団体の観点から、前号の提案の採否について検討・判断を行う。
- (3) 呉市及び当該事業者は、前2号の検討を連携・協力して行う。
- (4) 検討内容に関する国その他関係者への報告及びこれに関する協議,関係会議への付議,検討結果の公表等は,呉市が行い,当該事業者はそのための資料作成業務,準備業務,支援業務等を行う。
- (5) 資料作成業務,準備業務,支援業務等については,別に定めるところにより,呉市及び当該事業者において予算の範囲内で業務委託契約を締結するものとする。

#### 5 協定の解除

次に該当するときは、本協定を解除する。

- (1) 協定の定めに違反したとき。
- (2) 当該事業者が、本募集要項「第3 提案に関する事項」中「2 前提条件」に定める事項について変更を求める行為その他本事業協力の目的に違背する行為を行ったとき。

#### 6 権利義務の承継

当該事業者は、呉市の書面による承諾を得た場合を除き、本協定上の地位等を第三者に承継させ、 又は譲渡し、若しくは分割することはできない。

#### 7 裁判管轄

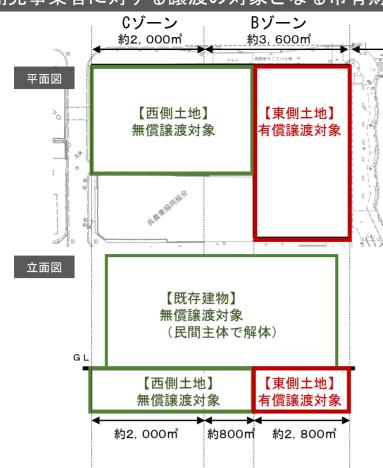
専属的合意管轄裁判所は,広島地方裁判所とする。

※ 上記の必須記載事項のほか、秘密保持、紛争の解決その他必要な事項に関して規定します。 協定書案は呉市が作成し、当該案を基に、当該事業者の提案内容を踏まえ、合理的な範囲内 で呉市と当該事業者が追加事項等について協議した上、協定書を作成・締結します。

# 市有財産の譲渡対象の考え方

Aゾーン

# 民間開発事業者に対する譲渡の対象となる市有財産(旧そごう呉店の土地及び建物)の取扱い上の区分

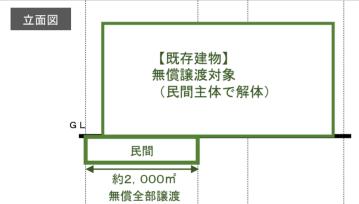


現状の権利関係 【既存建物】 呉市所有 【土地】呉市所有 現状では、旧そごう呉店の土地及び建物は、 呉市が単独で所有しています。

そごう呉店跡地に係る開発ゾーンは、整備後において国・呉市の権利が介在しない範囲(Cゾーン)に着目 し、募集要項4ページのとおりBゾーン及びCゾーンに区分していますが、市有財産の有償譲渡・無償譲渡に 係る取扱い上は、左図のとおり、L字型の土地形状を長方形で2分割する「西側土地」と「東側土地」に区分 します。

# 2 民間開発事業者に対する市有財産(旧そごう呉店の土地及び建物)の譲渡条件

# (1)土地の無償譲渡及び既存建物の解体 立面図



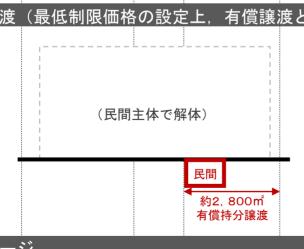
- ・ 西側土地のうちCゾーンに相当する部分約2,000㎡は,既存建物(旧そごう呉店建物)を民間主体で解 体することを条件に、呉市が実施事業者※に無償で譲渡します。
  - ※ 「実施事業者」とは,応募者が本総合開発の実施に至ることを想定した場合における当該者(グループ にあってはその構成員のいずれかの者)をいいます。
- 詳細は事業実施段階における協議によりますが、解体撤去の完了を停止条件とする条件付土地無償譲渡契約 を締結し、解体段階では土地を無償で貸し付けることを想定しています。

## (2)土地の無償譲渡(最低制限価格の設定上,無償譲渡として算定する部分)



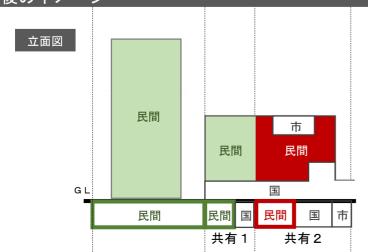
- 西側土地のうちBゾーンに相当する部分約800㎡については、無償持分譲渡の対象として取り扱います。 したがって、Bゾーン土地の有償譲渡に係る最低制限価格の算定上は、当該部分を除外します。
- 事業実施段階における契約実務上は、当該部分を分筆して無償で持分譲渡とするか、Bゾーン全体を合筆し て無償持分譲渡の対象部分を含めて有償で持分譲渡とするかについて、民間の整備計画を踏まえ、協議の上、 柔軟に対応します。(実施事業者が呉市に支払う土地代金の総額は, (3) の有償持分譲渡に係る土地代金のみ であり,変動はありません。)
- また、当該部分は、マンション居住者用の賃貸駐車場等として活用される場合や、商業、業務等機能又はそ の付属駐車場等として活用される場合など、複数の用途が想定されます。したがって、事業実施段階における 民間の整備計画を踏まえ、実施事業者がグループである場合にいずれの構成員に持分を譲渡するかについて、 協議の上、可能な範囲で柔軟に対応します。

## (3) 土地の有償譲渡(最低制限価格の設定上,有償譲渡として算定する部分)



- ・ 募集要項「第3 提案に関する事項」中「2 前提条件」の「(1)ア Bゾーンの土地の譲渡条件」に定め るとおり、Bゾーンの土地は有償譲渡することを前提条件としていますが、最低制限価格の算定上は、(2) の 無償持分譲渡の対象部分を除いた左図の部分のみを対象に算定しています。
- 最低制限価格の算定に係る詳細は「資料10 Bゾーン土地の最低制限価格及び公益機能等の買取見込価格 の考え方」を参照してください。

## (4) 整備後のイメージ



- Bゾーンの土地は、事業実施段階において、民間整備計画が確定した時点で、民間が所有することとなる建 物区分所有権の敷地権に相当する土地共有持分について、譲渡契約を締結します。
- ・ 実施事業者が呉市に支払う土地代金を(3)の有償持分譲渡に係る土地代金とすることを不動の条件として, (2) のとおり、無償持分譲渡の対象となる部分の契約・登記の実務上の取扱いについては、事業実施段階にお ける民間整備計画を踏まえ、協議の上、可能な範囲で柔軟に対応します。 (左図の共有1に係る民間持分と共有2に係る民間持分とを別途に契約することも,併せて契約することも可

能です。)

### 【留意事項】

本資料における面積及び形状等は、プロポーザル実施上の概数及びイメージであり、最終的な整備内容を確定するものではありません。 最終的な整備内容は、事業実施段階において、民間整備の内容を踏まえ、国、呉市及び実施事業者で協議を行った上で決定します。

# 公益機能等の概略要求水準(参考)

### 【 本資料の位置付け・留意事項 】

- ・ 本資料は、事業協力者又は実施事業者の選定後において、事業協力者又は実施事業者と 呉市において、複合建物や呉駅交通ターミナルの仕様、構造等を踏まえながら、公益機能 の導入等について協議する際の叩き台とすることを目的として、呉市において作成したも のである。したがって、本書において「実施事業者」とは、適宜、「応募者」又は「事業協 力者」と読み替えて提案に当たっての参考とすること。
- ・ 公益機能及び複合建物全体の仕様、構造等は、今後、国において決定する呉駅交通ターミナルの仕様、構造等に大きく左右されるものであるため、本資料に掲載した内容は現時点での想定であり、確定した内容ではない。したがって、応募者が本プロポーザルにおいて提案するに際しては、本資料を基本にしつつも、必ずしも厳密に細部にわたり本資料に適合した提案であることを要しない。
- ・ 最終的な公益機能の規模・内容の詳細は、事業実施段階において呉市と実施事業者が協議の上、呉市が必要と認めて定める要求水準によるものとし、当該部分の建物の区分所有権は、呉市において鑑定評価を徴し、正常価格により呉市が買い取ることを想定するものとする。なお、当該区分所有割合に対応する土地の所有権(共有持分)は、呉市において引き続き保有するため、呉市による買取りの対象となるのは当該部分の建物の区分所有権のみとする。

#### 第1 総則

#### 1 複合建物の整備要件

公益機能が複合建物に導入されることを踏まえ、Bゾーンに位置する複合建物については、概 ね次の事項を整備要件とする。

#### (1) 基本的な整備方針

#### ア 関連計画との適合性

「呉駅周辺地域総合開発に関する提言(平成31年3月)」,「呉駅周辺地域総合開発基本計画(令和2年4月)」,「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画(令和3年3月)」,「交通拠点の機能強化に関する計画ガイドライン(令和3年4月)」に記載の内容を踏まえること。

ターミナル利用者の利便性に資する, まちなか居住に必要な機能を備えた, 賑わいを創造 する施設整備とすること。

#### イ スマートシティの実現と持続可能な社会構築に寄与する施設整備

- (ア) スマートシティの構築に向け、IoT、AI 等の活用により、すべてのひと・モノ・情報がつながる社会「Society5.0」の実現に向けた先駆的サービスが展開される次世代のまちづくりに資する施設整備を目指すこと。
- (イ) 持続可能な社会の構築に向け、以下に例を示す地球温暖化対策に留意した対策を検討すること。また、持続可能性評価についてはCASBEEの自主評価(CASBEE評価員として登録された者による自主評価をいう。)を行うものとし、少なくともB+ランク程度、目標としてAランク程度に適合する施設整備とすること。

【エネルギー使用の合理化】建築物の熱負荷低減,再生可能エネルギーの使用,省エネルギーシステム,運転制御などの効率的運用など

【資源の適正利用】リサイクル材の使用、廃棄物の資源化、建物長寿命化、水循環など 【自然環境の保全】緑化、水循環など

#### ウ 防災対策に留意した施設整備

- (ア) 駅前である本施設の立地を考慮し、以下に例に示す災害時の建物機能や自立性を考慮 した計画とすること。
  - ・ 本施設内共用部を活用し、又は本施設内テナントや周辺施設と連携しながら、災害時の帰宅困難者(ピーク時500人程度を想定)の一時収容や備蓄支援を考慮した計画とすること。
  - ・ 災害時の建物機能の継続のため、災害発生後72時間程度の機能自立を念頭に、自家 発電設備等の電力自立の計画、給排水の自立性の確保等を考慮した計画とすること。
- (4) 次のいずれかに該当する避難用階段を設置すること。
  - ① 建築基準法施行令第123条第1項各号又は同条第3項各号に規定する構造の屋内 階段 (ただし,同条第1項の場合においては,当該階段の構造は,建築物の1階から 3階までの部分に限り,屋内と階段室とは,バルコニー又は付室を通じて連絡すること とし,かつ,同条第3項第3号,第4号及び第10号を満たすものとする。)
  - ② 建築基準法第2条第7号に規定する耐火構造の屋外傾斜路又はこれに準ずる設備
  - ③ 屋外階段

#### (2) 敷地条件

複合建物の敷地条件については、実施事業者並びに国及び呉市において、協議を行うこと。 なお、呉市は、実施事業者が希望する場合は、Aゾーンの土地を建物敷地に含めることも念 頭に、協議に応じる。

#### (3) 電波伝搬障害に関する措置

実施事業者は、複合建物が、電波法(昭和25年法律第131号)第102条の2に規定する電波伝搬障害防止区域に支障する場合は、呉市と協力の上、主体的に必要な手続及び協議を行うものとする。

#### (4) 配置計画

- ア 各機能が有機的に連携した配置計画とすること。
- イ 周辺地域への日照や音、臭い、眩光、振動等に配慮した配置計画とすること。

#### (5) 動線計画

イ 歩行者動線と車両動線の適切な分離を行うこと。

#### (6) 維持管理に配慮した整備

国所有部分, 呉市所有部分と民間施設部分とをそれぞれ区分し, 水道, 電気, ガス等の管理・費用負担について, 明確に区分できる施設整備とすること。

#### (7) 防犯・安全性に配慮した設計

外部から建物への侵入防止や犯罪等の発生を未然に防ぐとともに,諸室(特に子育て支援機能の相談室等)利用者のプライバシーを確保し,用途,目的,利用状況等に応じたセキュリティエリアについて,その境界が適切に確保され,建物内の各エリアに応じた防犯性を確保すること。

#### (8) バリアフリー及びユニバーサルデザインへの配慮・サイン計画

ア 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等を遵守し、高齢者や障害者 のバリアフリーを確保するとともに、ユニバーサルデザインの理念に基づき、誰もがわかり やすく利用しやすい施設とすること。

#### イ サイン計画

- 施設の内外に分かりやすいサインを設置すること。
- ・ デッキ上のサイン計画と連携しながら、調和のとれたデザインとすること。 必要に応じ、屋外に周辺市街地を案内するサインを設置すること。
- ・ ユニバーサルデザインの観点から、ピクトサインを中心とするとともに、多言語表示や 視覚・聴覚障害者への対応を行うこと。

#### (9) 全体共用部分

- ・ 全体共用部分に係る整備費用のうち,市の公益機能(アーバンデザインセンター,子育て 支援機能等)に係る部分は、公益機能の建物区分所有権の買取価格に含むものとする。
- ・ 全体共用部分に係る維持管理費用のうち、市の公益機能(アーバンデザインセンター・子 育て支援機能)に係る部分は、合理的に按分した額を市が負担するものとし、事業者と市が 協議して別途定める。

### (10) 耐震性

「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」による耐震安全性の分類「多数のものが利用する施設」に準じるものとし、耐震安全性の目標を次のとおりとする。

【構造体】 Ⅱ類 【非構造部材】 B類 【建築設備】 乙

#### (11)整備内容の確定に係る協議

- ア 具体的な基本設計・実施設計に当たっては、実施事業者の選定後、国土交通省中国地方整備局広島国道事務所及び呉市と協議の上、確定すること。
- イ 市との協議に当たっては、実施事業者において整備全体を一元的に管理・統括し、事業者 の意思決定を代表することができる統括責任者を1名置くこと。

#### 2 法令等の遵守

そのほか実施事業者は、施設整備に当たり、関係法令及びこれに基づく基準等を遵守し、自らの費用と負担で、必要な手続を行うものとする。

#### 3 優良建築物等整備事業の活用

複合建物の整備に当たり、呉市と実施事業者は、次の事項に留意の上、優良建築物等整備事業の活用について協議を行うことができる。

#### (1) 経緯

Bゾーン・Cゾーンの土地を敷地とする旧そごう呉店の既存建物は、法定再開発事業「呉駅前西地区第一種市街地再開発事業」により整備され、その法定耐用年数は、令和11年2月をもって経過する。このことを踏まえ、優良建築物等整備事業の活用に当たり、関係機関との調整が必要となる。

#### 【旧補助事業の概要】

- ② 施 行 者 個人施行者 株式会社 広島そごう
- ③ 事業期間等 S63.2 事業計画認可 H 2.6 事業終了認可
- ④ 施行面積 約0.6ha

総事業費	補 助 金						
松尹未負	名 称	玉	県	市			
	再開発事業 補助金	5.1億円	2.5億円	2.5億円			
81億円	緊急促進事業 補助金	2.5億円	0.6億円	0.6億円			
8 1 徳円	小 計	7.6億円	3.1億円	3.1億円			
	合 計	1	3.8億	円			

<sup>※</sup> 再開発事業補助金 (間接補助) 国1/3, 県1/6, 市1/6

### (2) 補助事業活用に係る基本的な方向性

実施事業者が優良建築物等整備事業の活用を希望する場合において、活用実現に向けた検 討の基本的な方向性は、以下のとおりとする。

- 優良建築物等整備事業の補助申請者は、実施事業者であることを前提とする。
- ・ 呉市と実施事業者は、相互に連携し、信義に従い誠実に、その適用に向けて関係機関と の協議に当たるものとする。

<sup>※</sup> 緊急促進事業補助金 (直接補助) 国5/100, 県1.25/100, 市1.25/100

#### 第2 公益機能に係る要求水準

公益機能に係る要求水準は次のとおりとし、実施事業者は、選定後、その機能、配置、デザイン及び公益機能の内容の詳細について呉市と協議するものとする。

#### 1 共通事項

公益機能の共通事項は次のとおりとする。

- (1) 位置·配置
  - ・ 公益機能に係る2施設は同一フロア上の隣接する配置とし、管理の合理化・施設の共同利用に対応し、相互に有機的に補完し合える配置とする。
  - ・ 2階デッキから視認性が良く,市民を含め数多くの人がアプローチしやすい位置とする。
  - ・ 階層は、低層階が望ましいが、建物全体の効用の最大化や機能の連動性を踏まえることと し、具体的な配置は市と協議して定める。
  - ・ 店舗閉店時にも入退出ができるよう, 共用のエレベーター・階段との動線関係を考慮する こと。
  - ・ 災害時には、帰宅困難者の臨時的な受け入れが可能な空間設計とすること。
- (2) フレキシビリティ
  - ・ 多様な活用やレイアウト変更、将来のニーズの変化等に対応できる、可変性と柔軟性を 備えた施設とすること。
  - ・ 設備更新等を考慮し、シンプルで機能的な設備を用いること。
  - ・ 管路や配置はあらかじめ余裕をみて設計すること。
- (3) デザイン
  - 親しみやすさを備え、各所の機能にふさわしいデザイン性を備えること。
- (4) 更新性・メンテナンス性
  - ・ 材料・仕上げは、長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃、補修等がしやすいなど、更新 性・メンテナンス性に優れた施設とすること。
  - 交換が想定される機器・部材については、容易に入手可能なものとすること。
- (5) 照明設備
  - ・ 各室及び廊下等共用部に照明を整備すること。
  - 各所の機能にふさわしいデザイン性を備えることが望ましい。
- (6) 電気設備
  - 各所の利用シーンを想定し、必要な電気容量を確保すること。
  - ・ コンセント設備は、利用シーンに応じた形式・容量・数量を確保し、適切な位置に配置すること。
- (7) 空調設備
  - 各部屋に空調・換気を整備すること。
  - ・ 感染症流行時に飛沫感染などに留意し、十分な換気量を確保する計画とすること。
  - 部屋単位で細かい制御が可能な空調方式を採用すること。
  - ・ 窓を設ける場合は、開閉可能な箇所を設ける、窓に併せて外気取入れ口を設ける等により、補助的な換気や中間期のエネルギー節減を可能とすること。

#### (8) 窓

- ・ 外部窓に使用するガラスは、複層ガラスを標準とし、結露防止と断熱性向上による使用エネルギーの低減を図ること。
- 出入口など人が触れる箇所は強度の高い材質とするなど、安全性を考慮すること。
- 窓を設ける場合、遮光のためのカーテン、ブラインド等を備えること。

#### (9) 案内・サイン

・ 必要に応じ、施設案内のためのサイン及びサイン掲示のための金具等の設えを適宜設置 すること。

#### (10)木質化

• 呉市公共建築物等木材利用推進方針を考慮した計画とし、木材利用の促進に努めること。

#### (11) 什器等

・ 施設との調和の観点から密接不可分なものとして特に指定するものを除き、什器等の動産は、市において別途、調達する。

#### (12)整備内容の確定に係る協議

- ・ 具体的な基本設計・実施設計に当たっては、事業者選定後、呉市と協議の上、確定する こと。
- ・ 本書において示す要求水準は最低基準であることに留意すること。 なお、床面積の最低基準については、「2 アーバンデザインセンター」と「3 子育 て支援機能」の最低基準面積の合計の範囲内において再配分する場合がある。
- ・ 市との協議に当たっては、事業者において、統括責任者とは別に、公益機能に係る事業 者の意思決定を代表することができる責任者を1名置くこと。

#### 2 アーバンデザインセンター

呉市において組成予定の公・民・学の連携組織「アーバンデザインセンター」の事務スペース及びオープンスペースを整備するもの。

#### (1) 整備コンセプト

中長期的にまちのビジョンを育て, 更新し, 提案・実践していく「公・民・学」の連携組織「アーバンデザインセンター」の活動の場を整備するもの。

公・民・学の連携の場に相応しい内観・設備を備え、市民が立ち寄りやすい施設とすること。

そのほか詳細は、以下を参照すること。

ア 呉駅周辺地域総合開発基本計画(令和2年4月)

- ビジョン5 (P22~)
- 別冊ロードマップ(P1・P3)
- イ KUREスマートシティ実行計画(令和3年3月)
  - 第4章 展開方針(P43~)
- ウ そのほか全国のアーバンセンターの事例

#### (2) 運営形態

アーバンデザインセンターの組織運営は、概ね次表に掲げる内容を想定しており、検討の参考とすること。

また、実施事業者は、選定後、直ちにアーバンデザインセンターに参画するものとし、アーバンデザインセンターの整備内容について、適宜、その参画団体と意見交換を行うものとする。

くれアーバンデザインセンター
・ 現在、アーバンデザインセンターの前身となる組織「KUREスマートシティコンソーシ
アム」を組成し、活動中
・ 同コンソーシアムの構成員である呉市、広島大学、呉工業高等専門学校等のほか、実施事
業者、スマートシティ関連事業者、国内の学術機関等を加え、連携組織アーバンデザインセ
ンターを組成し, 共同運営
・ 参画団体から必要な人員を派遣
・ 個別の実証実験,イベント等において,各参画団体が協力
・ 交通広場2階のデッキを中心とした施設周辺のエリアマネジメント
・ 呉駅周辺を起点としたスマートモビリティやスマートシティの在り方の提案
・ 上記に係る社会実験の実施
財産区分は組織の組成時に定めるものとし、次に掲げる財産区分のいずれにも該当し得るが、
特に普通財産として呉市が所管することを念頭に置くものとする。
・ 地方自治法第 238 条第 4 項の公用財産
・ 同項の公共用財産(地方自治法第 244 条の公の施設)
・同項の普通財産

## (3) 諸室及び機能

アーバンデザインセンターの整備に係る諸室及び機能の最低基準は次表のとおりとするが、公・民・学の連携拠点・公益フロアの顔として、実施事業者の提案を踏まえ、より創意工夫を凝らした内容・規模を目指すものとする。

規模   利用   機能等   機能等   (専有面積)   人数     (大数   大数   大数   大数   大数   大数   大数					
△仕 950 -2 40 歴リナゼウジャフ坦ヘナパへと					
全体   250 m²   48 ・ 特に指定がある場合を除き,原則として,ク	・ 特に指定がある場合を除き,原則として,ケーブル類を配線可能なO				
程度 Aフロア仕様とすること。ただし、倉庫等、その	Aフロア仕様とすること。ただし,倉庫等,その必要のない部分を除く。				
エントラン 150 m² 40 ① アーバンデザインセンターのエントランス	① アーバンデザインセンターのエントランスとして,来訪者が自然と立				
ス(多目的 程度 ち寄りたくなる,カフェ・ギャラリーをイメー	ージした開放的な空間を整				
オープンス   備すること。ただし、出入り口は、扉等により	空間を閉じて施錠可能な				
(ペース) 仕様とすること。					
② 以下の利用を想定する多目的空間であること	と。利用シーンを想定し、				
開放感を保ちながら、複数の空間に分割する。	ことは可とする。				
・ 取組成果の展示・小イベント・情報発信	•				
・ 会議・研修・ワークショップ					
・ スタッフ同士の打ち合わせ、来訪者の相	談				
・ まちづくり等に関係する図書の閲覧スペ	ース				
③ イベント等開催時でも、来訪者が事務室の受	受付に到達できる動線に配				
慮すること。					
④ 展示に使用するピクチャーレールを備える	こと。また、レースウェイ				
照明など、壁面展示に留意した照明設備に留意	意すること。				
⑤ 音楽や映像作品の展示に必要な電気容量を	備えること。				
なお、プロジェクター、サイネージ等の映像	象設備は市において別途調				
達するが、施設に相応しいものを提案するこ	達するが、施設に相応しいものを提案すること。				
⑥ 音響設備として天井埋め込み型のスピーカー	⑥ 音響設備として天井埋め込み型のスピーカー, ワイヤレスアンテナ,				
接続盤を設置すること。アンプ、マイクその代	他の動産は市が調達する。				
⑦ まちづくり等に関係する図書の開架設備を	整備すること。				
⑧ 無線LANサービス(Wi-Fi)が利用で	きる環境を整備すること。				
⑨ 展示等に使用する備品用の倉庫を備えること	と。				
事務室 合計 4~8 ① アーバンデザインセンターの管理・運営,自	目主事業スタッフの執務ス				
100 m ペースとして,事務室を整備すること。					
程度 ② 執務スペースは、管理運営や自主事業のため	めのスタッフ (通常4人程				
度,最大8人程度)が常駐し,執務できるスペ	ペースを確保すること。				
③ 次表の什器スペースを確保し、機能的なレー	イアウトを提案すること。				
なお、次表の什器は呉市が別途調達する。					
付器スペース 広さ, f	仕様など				
デスクスペース デスク8台分相当					
受付ローカウンター 対応者は着座2名村	相当				
書類、物品保管スペースキャビネット3台会	分相当				
コピー・印刷コーナー コピー複合機1台	分				
④ 呉市庁内LANシステムに接続するため、イ	④ 呉市庁内LANシステムに接続するため、インターネット接続環境を				
整備すること。	整備すること。				
⑤ 多機能電話機を設置・利用できるよう、環境	⑤ 多機能電話機を設置・利用できるよう、環境整備すること。				

4~8	① 手洗いや給茶のほか、スタッフの休憩室、ミーティングルームを兼ね
	る給湯室を整備すること。
	② ミニキッチン、吊り戸棚を整備すること。
	③ 冷蔵庫・電子レンジ・IHヒーターの使用を可能とすること。
	④ 備品(冷蔵庫・電子レンジ・食器棚・分別ゴミ置き場)スペースを確
	保すること。
8	① 男女別の更衣室を整備すること。
	② ロッカー (4人用) ×各1台のスペースを確保すること。
	4~8

#### 【備考】

・ 専用トイレは設けず、複合施設共用とする。

#### (4) アーバンデザインセンターへの参画に係る要求水準

(2) に記載のとおり、実施事業者は、選定後、直ちにアーバンデザインセンターに参画するものとする。

アーバンデザインセンターは、公・民・学の連携により、呉駅周辺地域を起点としたまちづくりを推進することを目指しており、総合開発を担う事業者たる実施事業者に、一定の寄与を求めるものである。

実施事業者のアーバンデザインセンターへの寄与の内容については、次表の例を参考にすること。

#### アーバンデザインセンターへの寄与の例

- ・ 技術的知見の寄与 (スマートシティや交通まちづくりの推進など)
- 人的寄与(常駐職員,臨時的な職員の派遣など)
- 運営費への寄与(寄付講座への寄付など)
- ・ その他研究活動への寄与(実験フィールドの提供など)

#### 3 子育て支援機能

#### (1) 整備コンセプト

呉市すこやか子育て協会に委託し、運営している呉市すこやか子育て支援センター(くれ くれ・ば)の機能を移転するもの。

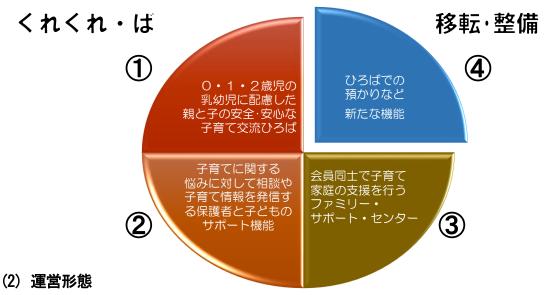
#### 【呉市すこやか子育て支援センター(くれくれ・ば)の現状の機能概要】

- ① 地域子育て支援拠点事業 子育て中の親子の相互交流や子育てに対する不安や悩みを相談,子育て関連情報の 提供等を行っている。
- ② 利用者支援事業 子育て家庭や妊産婦が、教育・保育施設や保健・医療・福祉等の関係機関を円滑に 利用できるように、相談や情報提供、助言等を行っている。
- ③ ファミリー・サポート・センター事業 乳幼児や小学生等の児童を預かり、援助を受けることを希望する者と当該援助を行 うことを希望する者との相互援助活動に関する連絡・調整を行っている。

#### 【移転・整備による機能追加の検討】

④ ひろばでの預かりなど ひろばにおいて,乳幼児等の預かりを行うことを検討している。

#### (機能概念図)



呉市すこやか子育て支援センター(くれくれ・ば)の現在の運営内容等は、次表のとおり。 これを基に、実施事業者との協議を踏まえ、呉市において移転後の運営方法を定める。

名 称	呉市すこやか子育て支援センター(くれくれ・ば)
設 置	呉市
財産区分	現行は,民間財産を賃借している。
	なお、機能移転後は、地方自治法第238条第4項の普通財産又は同項の公共用財産(地方
	自治法第244条の公の施設)のいずれかに該当し得るが、特に普通財産として呉市が所管す
	ることを念頭に置くものとする。
委託先	呉市すこやか子育て協会(単年度随意契約)
職員数	現在10人(想定14人)

## (3) 諸室及び機能

	規模	利用	用				
諸 室	(専有面積)	人数	機能等				
全体 約900 m² 114 ① 次の利用者数を想定する施設を整備すること。							
	程度		区分	親子	職員	全体	
			定員 50組 14人 114人				
			② バリアフ	リーに特に配り		きる限り木質	化するなど身
			体に優しい	素材を使用し,	壁は抗ウイル	ス加工するこ	とし、内装を
			含む全体を	不燃化とする。	こと。また,シ	′ックハウスに	注意するこ
			と。				
			③ 乳幼児等	の歓声が周辺	テナントに影響	を及ぼさない	よう,防音,
			遮音仕様に	すること。			
			④ 多数の乳	幼児等の利用	を想定する施設	であるため,	保育,保健衛
			生,安全を	十分に考慮して	た配置・構造と	すること。	
			⑤ 床はクッ	ション性があ	り,安全性にす	ぐれているこ	と。
			⑥ 自然採光	及び自然通風	を積極的に取り	入れ、日射の	遮蔽や換気に
				た構造にする	-		
			⑦ 照明は,		-		
	_				た操作が可能と		
エントランスホール	約 20 ㎡	30	① ベビーカート置き場(15台分程度)を畳まずに置くスペースを確				
	程度		保すること。				
			② コインロッカー(25台分程度)が設置できるスペースを確保する				
			こと。 <ul><li>② 安全に配慮した仕様として角を作らない,指詰め防止などに留意し</li></ul>				
プレイルーム	約 180 ㎡				して角を作らな	い,指語め防	止などに留意し
	程度		た仕様とする。工事など	-	ルールサー・ナファ	· ·	D. 1-7 - 1 //D
			② 下駄箱(60足分程度)が設置できるスペースを確保すること。(保   育室と共用可。)				
					<del>之(八</del> 尾如見た	会まる )み欺け、	<b>昭い</b> って投手をよって
						古む)は靴を	脱いで移動する
プレイルーム	約 90 m²	60	ことを想定した仕様とすること。 ① 特に安全等に配慮した仕様とすること。				
(フローリング・部分)	程度	00	① 特に女王 ② 床はフロ <sup>・</sup>			Ō	
(/ P 9// PB/J)	住及		②	, , , – ,	0		
						<b>ペーカー</b> ワ	イヤレスアンテ
							動産は市が調達
			ナカ。 する。	CKE/ JC	_0 , • , .	12 6421842	奶生181177 胸壳
			· · · ·	として、(雷動	式) スクリーン	<b>・</b> プロジェク	ターを設置でき
	るようにすること。						
			プロジェクター・スクリーンは市が調達する。				
プレイルーム	約 55 ㎡	25	25 ① 特に安全等に配慮した仕様とすること。				
(畳部分)							
			③ 下階への	•	留意すること。		
クールタ゛ウンルーム	約 10 ㎡	6					
	程度						

倉庫	約 15 ㎡	5	・ 容易に備品の搬出入が行えるよう,開口部の大きさ,扉の種類,開
	程度		き勝手を考慮すること。
授乳室	約 10 ㎡	6	・ 授乳室は、給湯設備のある流し台を設けること。
	程度		
保育室	約 80 ㎡	22	想定利用人数 児童18人(0~5歳児,各3人)
(一時預かり)	程度		そのほか大人4人程度
			① 安全に配慮した仕様として角を作らない、指詰め防止などに留意し
			た仕様とすること。
			② 下駄箱(30足分程度)が設置できるスペースを確保すること。(た
			レイルームと共用可)
			③ プレイルーム及び保育室(付属部屋を含む)は靴を脱いで移動する
			ことを想定した仕様とすること。
			④ 手洗い場を設置すること。
			⑤ 医務室を兼ねた造りとすること。
			⑥ 本書1ページ第1の1(1)ウ(イ)に定める避難用階段との位置関係
			において、保育室が避難上有効な位置であり、かつ、保育室の各部分
			から避難用階段に至る歩行距離が30メートル以下となる配置とで
			ること。
フローリング部	約 35 ㎡		① 特に安全等に配慮した仕様とすること。
分	程度		② 床はフローリングとすること。
			③ 下階への遮音・振動に留意すること。
			④ フローリング部分と畳部分を仕切れるようパーテーションを設置
			すること。
畳部分	約 20 ㎡		① 特に安全等に配慮した仕様とすること。
	程度		② 床は畳とすること。
			③ 下階への遮音・振動に留意すること。
			④ フローリング部分と畳部分を仕切れるようパーテーションを設置
			すること。
調理室	約 15 ㎡		① 他の部屋と壁等で区画されていること。
	程度		② 調理台・カウンター・食器棚・扉・床・壁等の材質は消毒可能で、
			消毒しやすい構造にすること。
			③ 保育所の設備基準に相当する水準の構造とすること。
倉庫	約 10 ㎡		・ 容易に備品の搬出入が行えるよう、開口部の大きさ、扉の種類、
	程度		き勝手を考慮すること。

事務室					
事務室	約 60 m²	14	① 施設の管理・運営、ファ	アミリーサポートセンター(育児支援事業)	
	程度		の執務スペースとして、事務室を整備すること。		
			② ケーブル類を配線可能な	なOAフロア仕様とすること。	
			③ 執務スペースは、スタッフ(最大 14 人程度)が常駐し、執務でき		
			るスペースを確保するとともに、書類や物品の保管、コピー機や印刷		
			機のためのスペースを確保	呆すること (それぞれの広さの想定は以下に	
			よる)。		
			区 分	広さ,仕様など	
			デスクスペース	デスク14台分相当	
			受付ローカウンター	対応者は着座2名相当	
			書類、物品保管スペース	キャビネット4台分相当	
			コピー・印刷コーナー	コピー複合機1台分	
			④ 呉市庁内LANシステム	ムに接続するため、インターネット接続環境	
			を整備すること。		
			⑤ 多機能電話機を設置・利	刊用できるよう,環境整備すること。	
休憩室	約 10 ㎡	3	・ 更衣室を含む,職員休憩室を整備すること。		
	程度				
給湯室	約 10 ㎡	3	<ul><li>① 手洗いや給茶のための糸</li></ul>	合湯室を整備すること。	
	程度		② ミニキッチン, 吊り戸棚	朋を整備すること。	
			③ 冷蔵庫・電子レンジ・	I Hヒーターの使用を可能とすること。	
			④ ドラム式洗濯機を設置で	できるスペースを確保すること。	
			⑤ その他備品(冷蔵庫・負	食器棚・分別ゴミ置き場) スペースを確保す	
			ること。		
相談室	約 20 ㎡	$4 \times 2$	4×2 ① 10 m²程度×2 室とし, ブース型は不可とする。		
	程度		② 遮音性を考慮すること。		
			③ 人目を気にせず入れる動	助線が確保されていること。	

研	修室				
	研修室	約 100 ㎡	40	① 以下の利用を想定する多目的空間であること。	
		程度		<ul><li>会議,研修,ワークショップ,小イベント等</li></ul>	
				② 音響設備として天井埋め込み型のスピーカー, ワイヤレス	
				ンテナ,接続盤を設置すること。アンプ,マイクその他の動	
				は市が調達する。	
				③ プロジェクター・スクリーンを設置できるようにすること	
				プロジェクター・スクリーンは市が調達する。	
ト	イレ	約 50 ㎡	① 大人用トイレは温水洗浄便座とすること。		
		程度		② 衛生的で使いやすい器具とすること。	
				③ 飛沫が少なく周辺の汚れが防止できる器具とすること。	
				④ 衛生陶器は、汚れが付きにくく、落としやすいよう表面処	
				をしたものとし、かつ、清掃が簡易に行えること。	
				⑤ 節水を配慮すること。	
				⑥ 洗面器・手洗器は自動水栓とすること。	
	男子トイレ	約 50 ㎡	6	① 小3程度,個室3程度とすること。	
		程度		② ベビーチェアを併設すること。	
				③ 親子が対面でトイレ練習を行うことを想定し、余裕のある	
				取りとすること。	
				④ オムツ交換台を設置すること。	
	女子トイレ		6	① 個室6程度とすること。	
				② ベビーチェアを併設すること。	
				③ 親子が対面でトイレ練習を行うことを想定し、余裕のある	
				取りとすること。	
				④ オムツ交換台を設置すること。	
	児童用トイレ		6	① 幼児用小便器 $2$ 台,幼児用大便器 $4$ 台( $1$ $\sim$ $2$ 歳用 $2$ , $3$ $\sim$	
			(大人4)	歳用2)とすること。	
				② 洗落し汚物流し、手洗い場を併設すること。	
				③ 仕切りが低く、大人が見守りながら利用できる個室とする	
				と。	
				④ プレイルーム及び保育室から近い場所に設置すること。	
				⑤ 扉は指を挟まない安全性のある曲線利用とすること。	
	バリアフリー		1	洋式便座とし,幼児用便器,オストメイト,オムツ交換台,	
	トイレ			ビーチェア、チェンジングボードを併設すること。	
飲食スペース		約 10 ㎡	3	・ 児童等の安全に配慮した仕様にすること。	
		程度			
屋	内型あそび広場	約 300 ㎡		・ 以下の例を参考に、子どもたちが遊べる屋内型遊び場(イ	
等		程度		ドアプレーグラウンド)を提案・整備すること。	
				(例)・ みよし森のポッケ (広島県三次市)	
				・ あかしこども広場(兵庫県明石市)	
				・ おしろらんど (山梨県甲府市)	
共	用部(廊下等)	約 70 ㎡		・ 諸室間の効率的動線に配慮して,子育て支援機能の共用部(	
		程度		下等)を整備すること。	

#### 4 追加機能の提案について

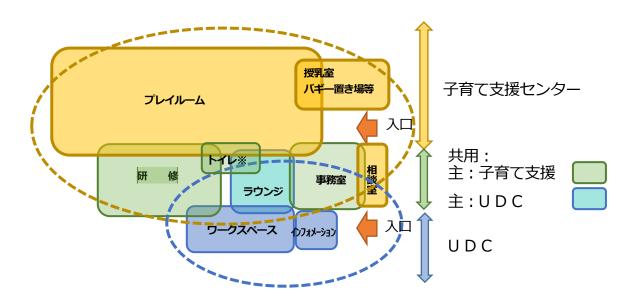
- (1) 実施事業者は、前項に掲げる諸室及び機能の最低基準に加え、公益機能に係る追加機能(以下単に「追加機能」という。)を提案することができる。
- (2) 追加機能は、産業、観光、文化など呉市のまちづくりに必要な機能を幅広く捉え、かつ、費用対効果を踏まえたものとする。
- (3) 民間機能の規模を超える過度な整備は想定しないものとし、公益機能全体で、最大でおおむね2,000 m<sup>2</sup>程度(専有面積)までとする。
- (4) 提案された追加機能の導入の可否については、実施事業者と呉市が協議の上、呉市が決定する。
- (5) 追加機能(呉市が機能を追加することを決定した部分に限る。)に係る範囲の区分所有建物は、呉市が取得することを原則とする。その対価は、呉市において不動産鑑定評価を徴し、予算及び正常価格の範囲内で定める。

### 5 機能連携イメージ図

呉市においては、2つの公益施設(アーバンデザインセンター・子育て支援機能)のタイムシェアリング(時間を分けての利用)や管理の合理化等の連携によって、施設相互の機能向上と管理合理化を目指している。

提案に当たっての参考として、「アーバンデザインセンター」と「くれくれ・ば」の機能連携イメージ図を示す。

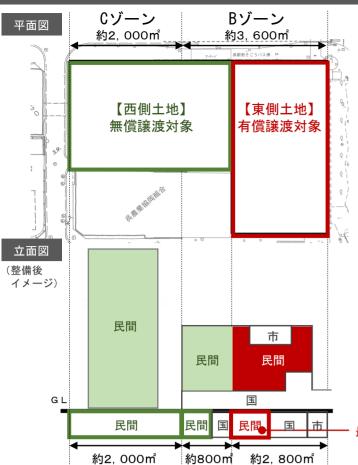
なお、この図は、提案及び実際の施設配置を具体的に拘束するものではない。



※ 児童用トイレは子育てプレイルームから容易にアクセスできる位置とすること。

# Bゾーン土地の最低制限価格の考え方 及び 公益機能の買取見込価格の考え方

## 1 民間開発事業者に対する譲渡の対象となる市有財産(旧そごう呉店の土地及び建物)の取扱い上の区分等



## 【概略】

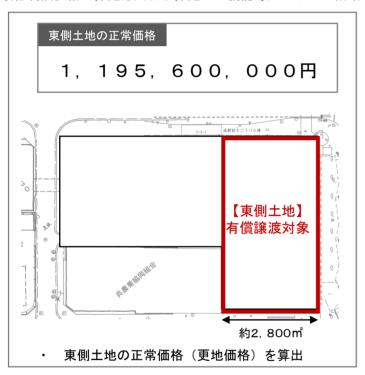
- ・ そごう呉店跡地に係る開発ゾーンは、整備後において国・呉市の権利が介在しない範囲(Cゾーン)に着目し、募集要項4ページのとおりBゾーン及びCゾーンに区分していますが、市有財産の有償譲渡・無償譲渡に係る取扱い上は、左図のとおり、L字型の土地形状を長方形で2分割する「西側土地」と「東側土地」に区分します。(詳細は資料7を参照)
- ・ 西側土地は、既存建物 (旧そごう呉店建物) を民間主体で解体することを条件に、無償で譲渡します。 西側土地のうち、Cゾーン (約2,000㎡) については無償全部譲渡、Bゾーン (約800㎡) については、無償持分譲渡となります。 なお、これら無償譲渡の対象となる部分の土地価格は、既存建物の解体撤去費 (地下杭撤去費を除く。) を上回ります (不動産鑑定士の意見書による。)
  - ※ 既存建物の地下構造物の撤去については、Cゾーン等を取得する事業者における後継事業の責任範囲とします。 「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」(2020年2月 日本建設業連合会)を参考に適切に処理してください。
- Bゾーンの土地は、有償譲渡とします。 事業実施段階において、民間整備計画が確定した時点で、民間が所有することとなる建物区分所有権の敷地権に相当する土地共 有持分について、譲渡契約を締結します。
- ・ 西側土地のうちBゾーン(約800㎡)については、マンション居住者用の賃貸駐車場等として活用される場合等も想定されること から、最低制限価格の算定上は、当該部分を算定対象から除外し、商業開発用地としての適性が客観的に高いと認められる東側土地 のみを算定対象としています。

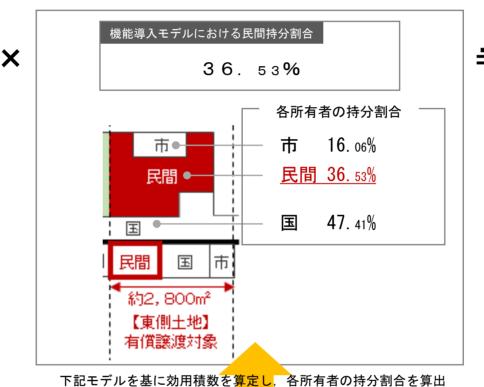
東側土地に、商業、業務等機能3,000㎡を導入する機能導入モデルを設定し、当該モデルにおいて、民間が所有することとなる建物区分所有権の敷地権に相当する土地共有持分の正常価格を、最低制限価格としています。

最低制限価格の算定対象

## 2 Bゾーン土地の最低制限価格の考え方

最低制限価格の算定方法及び算定上の機能導入モデルの概略は、次のとおりです。





■■ 4 3 6, 0 0 0, 0 0 0 円 (100万円未満を切捨て)

- この最低制限価格算出に際しての土地価格の算出,持分割合の算出,階層別効用比率の設定等については,不動産鑑定士による価格調査に基づくものです。

- なお,財産譲渡契約の締結に際しては、別途、契約締結時点で有効な不動産鑑定

別途,契約締結時点で有効な不動産鑑定評価を徴し、当該鑑定評価に基づき、地方自治法に規定する減額譲渡に該当するか否かの判断を行います。

(譲渡価格は提案価格によるものとし, 変動しません。)

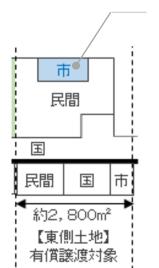
## 機能導入モデル(階層別・所有区分別 専有床面積表)

	階層別	所有区分別 専有床面積				
階層	地価 効用比率	H	呉市	民間		
4 F	階層別に		1,600 m²	(除外)		
3 F	地価の			2,000 m		
2 F	効用比率	1,000 m		1,000 m		
1 F	を設定※	(全てターミナル)				

### 【モデル設定条件(概要)】

- ・ 商業、業務等機能の専有面積は3,000㎡とし、東側土地の2階・3階に配置するモデルとした。
- なお、4階以上にも商業、業務等機能が導入される余地があるが、最低制限価格の算定上は除外した。
- ・ 公益機能(呉市所有床)は4階に配置するモデルとした。
- ・ 公益機能の専有面積の最低規模は1,150㎡と想定しているが(資料8公益機能等の概略要求水準による), 本プロポーザルで公益機能に係る提案の上限床面積を2,000㎡としていることを踏まえ, 中庸値の1,600㎡とした。
- ・ バスターミナルは2階の1,000㎡ (待合機能) 及び1階の全部とした。
- ・ なお、建築面積は、建ペい率 (基準建ペい率80%、耐火建築物よる加算10%) 角地による加算10%) を踏まえ、2,600㎡~ 2700㎡程度と想定し、上記専有面積を設定した。

# 3 公益機能の買取見込価格の考え方



- 公益機能の建物区分所有権は、呉市が示す要求水準書に基づき、実施事業者が整備し、呉市が財産購入します。
- (その敷地権に相当する土地については、呉市が保有し続けるため、財産購入価格に土地価格は含まれません。)
- 当該財産購入価格は、呉駅交通ターミナル部分を含む複合建物全体の整備内容、階層、位置等により左右されるため、整備内容の確定後、呉市において契約締結時 点で有効な不動産鑑定評価を徴し、当該鑑定評価に基づいた価格とします。
- ・ そのため、現時点でこれを精密に算定することは、市においても応募者においても困難ですが、不動産鑑定士の価格調査に基づき、複合建物において想定される 参考単価(以下「市参考単価」という。)を以下に示します。

## 【市参考単価】 専有面積当たり 359,000円/㎡ ~ 439,000円/㎡ (税込)

- ・ 建物の敷地権に相当する土地価格は含めていない。
- ・ 建物共用部分、諸経費等に係る費用を含む。(市参考単価に公益機能の専有面積を乗じると買取見込価格が算出される。)
- ・ 通常内装、電気、給排水等を含むいわゆるAエ事、Bエ事、Cエ事までを想定する。ただし、動産及びこれに類する部分は除く。
- ・ 類似・同種建物の工事価格、その分布等を踏まえ、想定される工事価格の中庸値を求めた。
- その上で、現時点では建物の構造・仕様につき選択の余地が大きいため、中庸値を中心に、価格幅を設定した。
- ・ 募集要項20ページ「提案項目④公益機能の導入について」に係る提案に当たっては、市参考単価を引用・比較しながら、整備単価の考え方や開差がある場合 にはその理由等について記述し、応募者において想定する、呉市による公益機能の買取見込価格(総額)を任意の箇所に記載してください。 市参考単価以内である必要はありませんが、一般的な市場価格を大きく上回るものと判断される場合は、減点を考慮するものとします。

### 【留意事項】

本資料における面積及び形状等は、プロポーザル実施上の概数及びイメージであり、最終的な整備内容を確定するものではありません。 最終的な整備内容は、事業実施段階において、民間整備の内容を踏まえ、国、呉市及び実施事業者で協議を行った上で決定します。

土地の分・合筆、契約の分割等については、最終的な整備内容を踏まえ、呉市及び実施事業者で協議を行った上で決定します。