

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について（報告）

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について、報告します。

1 経過・進捗状況

- 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」提言【同懇談会】
- R 1. 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【国土交通省・呉市】
- R 2.10 呉市が旧そごう呉店の権利集約を完了

(旧そごう呉店の土地・建物の全て  
が呉市の単独所有財産となったもの)

【財産買取契約の内訳】

区 分		(株)そごう・西武	日本通運(株)	総 額
建 物		無 償 譲 渡		
土 地	地上権	388,301,480円	5,777,520円	394,079,000円
	土地(底地)	24,370,920円	4,277,280円	28,648,200円
総 額		412,672,400円	10,054,800円	422,727,200円

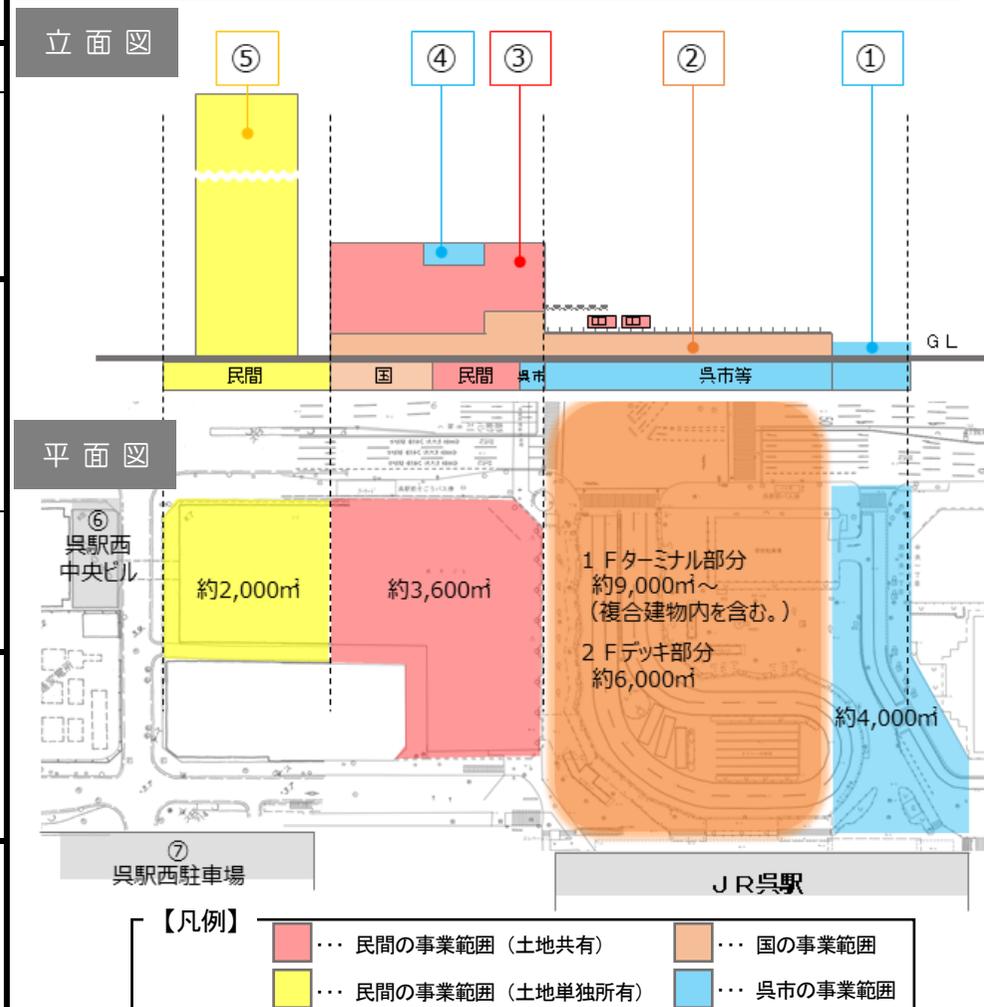
- R 3. 3 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」策定【国土交通省・呉市】
  - R 3. 4～ 国の直轄事業として「一般国道31号 呉駅交通ターミナル整備」事業採択
    - ・ 全体事業費 約80億円 (令和3年度予算：1億円：測量，地質調査，概略設計)
  - R 3.10. 6 事業協力者選定プロポーザル募集の開始 (募集要項の公表)
  - R 4. 1.31 提案書の提出締切り (2グループが提案書を提出)
  - R 4. 2.14 応募者プレゼンテーションの実施
  - R 4. 3. 1 事業協力者の選定
- 〔 詳細は、「3 選定の概要」のとおり 〕

## 2 プロポーザルの概要

事業実施に向けた具体的な検討を加速するため、旧そごう呉店の財産を取得する意思を有し、具体的かつ実現可能性が高い開発計画を有する民間の事業協力者を募集するものです。財産の取得価格のほか、都市機能の導入内容や、国道31号呉駅交通ターミナル整備との連携の考え方も含め、提案を求めたものです。

事業区分	概要
① 一般車送迎スペース整備	・ 呉市の事業範囲です。
② 一般国道31号呉駅交通ターミナル整備	・ 国の直轄事業範囲です。 ・ 呉市は、交通ターミナルに導入すべき機能について、本プロポーザルで選定した事業協力者の提案を参考としながら市としての考え方を整理し、国と必要な協議を行います。
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。 ・ 主に民間主体で、②による国の呉駅交通ターミナル整備と④による呉市の公益機能導入を充足する複合建物を整備します。
④ 呉市による建物区分所有権購入【公益機能導入】	・ 呉市の事業範囲です。 ・ 呉市が示す要求水準書に基づき、複合建物内で整備された公益機能に係る建物の区分所有権を、呉市が財産購入します。
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。
⑥ その他市有財産の活用（任意提案）	・ 呉市の市有財産（呉駅西中央ビル・呉駅西駐車場）です。 ・ 複合建物の機能を補完し、又は関連する機能を導入する目的で、活用を検討する余地があります。
⑦	・ 民間開発事業者からの提案を踏まえ、事業実施段階における具体的協議により、活用の詳細を決定します。

## 整備後のイメージ



※ 面積及び形状等は、概数及びイメージであり、確定した内容ではありません。

事業実施段階において、国及び民間の整備内容を踏まえて協議を行い、最終的に決定します。

### 3 選定の概要

#### (1) 選定の流れ

##### ア 諮問委員会の設置

事業協力者の選定に当たり有識者及び関係者の意見を反映するため、呉駅周辺地域総合開発（第1期）事業協力者プロポーザル諮問委員会（以下「諮問委員会」といいます。）を設置

##### イ 応募者プレゼンテーションの実施

応募者のプレゼンテーションを公開実施（令和4年2月14日）

※ 新型コロナウイルスの影響を踏まえ録画配信により公開

##### ウ 諮問委員会の意見送付

プレゼンテーション後、即日、採点及び意見送付

##### エ 国への意見照会

- ・ 事業協力者（候補者）の選定に当たり、本プロポーザルにおいて連携・協力体制にある国へ意見照会
- ・ 事業協力者（候補者）について、国においても異存ない旨を確認

##### オ 事業協力者の選定

上記手続を経て、呉市において事業協力者を選定

#### 【 呉駅周辺地域総合開発（第1期）事業協力者 プロポーザル諮問委員会 委員名簿 】

(敬称略)

東京大学大学院工学系研究科教授	羽藤 英二
独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長	佐水 哲也
一般財団法人道路新産業開発機構理事	鈴木 克宗
呉商工会議所副会頭	小林 通匡
国土交通省中国地方整備局広島国道事務所長	神田 忠士
広島県土木建築局西部建設事務所呉支所長	箱田 伸洋
呉市副市長	小松 良三
呉市副市長	江田 頼宣

(2) 選定結果 次表のとおり、Bグループを第1順位、Aグループを次点として選定しました。

評価項目	配点 (100点満点)	Aグループ (グループ名：呉セントラル・コモンズグループ)	Bグループ (グループ名：くれみらい)
① 全体コンセプトについて	24点	<b>17.3点</b> ・ 関連計画を踏まえた提案に加え、水素エネルギー利用システムの活用など交通ターミナルへの先進技術導入を提案	<b>14.2点</b> ・ 関連計画を踏まえた提案
② 市有財産の取得意思について	$20 \times \frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}}$ 最低制限価格 4.36億円	<b>17.1点</b> 提案価格 436,000,000円 【最低制限価格と同額】	<b>20.0点</b> 提案価格 509,000,000円 【最高価格】
③ 民間都市機能の導入について	24点 提案要件 【商業、業務等機能】 3,000㎡以上  【居住機能】 100戸以上	<b>13.7点</b> 提案内容 【商業、業務等機能】 3,000㎡ ・ コンビニ、ドラッグストア等 1,000㎡ ・ 賃貸オフィス・シェアオフィス 1,420㎡ ・ 医療施設、保育所 580㎡  【居住機能】 ・ 110戸/20階建て(居住者用駐車場70台)	<b>19.7点</b> 提案内容 【商業、業務等機能】(福祉機能を含む) 10,580㎡ ・ ショッピングセンター 2,540㎡ ・ オフィス 2,530㎡ ・ 医療・教育・スポーツ施設 2,730㎡ ・ 高齢者福祉施設(サ高住・グループホーム) 2,780㎡  【居住機能】 ・ 120戸/21階建て(居住者用駐車場96台) ・ 下層部は高齢者福祉施設(サ高住・グループホーム)の導入を提案
④ 公益機能の導入について	20点 提案要件 ・ 呉市指定の公益機能(UDC・くれくれれば)の買取見込み価格を提案すること。 ・ そのほか任意提案も可能	<b>14.8点</b> 公益機能の買取見込価格 480,000円/㎡(任意提案含め2,000㎡) ・ インキュベーション施設(任意提案、行政負担)	<b>14.9点</b> 公益機能の買取見込価格 439,000円/㎡(1,150㎡) ・ 幼児英語教育施設(任意提案、民間主導での整備も想定) ・ 呉駅西駐車場・呉駅西中央ビルのリノベーション活用(任意提案、民間主導での整備も想定)
⑤ 実施体制等について	12点	<b>8.7点</b> ・ ターミナルを含めた一体的な管理運営について積極的に提案	<b>7.0点</b> ・ ターミナルを含めた一体的な管理運営について提案
合計得点	100点	<b>71.6点 (次点)</b>	<b>75.8点 (第1順位)</b>

## 4 選定された事業協力者について

### (1) グループの概要

- ア グループ名 くれみらい
- イ 代表者 五洋建設（株）
- ウ 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

### (2) 提案の概要

#### ア 全体コンセプトについて

本総合開発の核となるコンセプトが、「6つの輪」として整理されています。関連計画で国及び市が示している本総合開発の基本的要素が網羅されています。

#### イ 市有財産の取得意思について

事業協力に当たり、事業協力者自らが事業遂行可能であることを前提としています。

また、その場合には、以下の条件で市有財産を取得する意思が表明されています。

(ア) Cゾーンの土地の無償譲渡を条件に、既存建物を民間主体で解体すること。

(イ) Bゾーンの土地共有持分の対価として、509,000,000円を呉市に支払うこと。

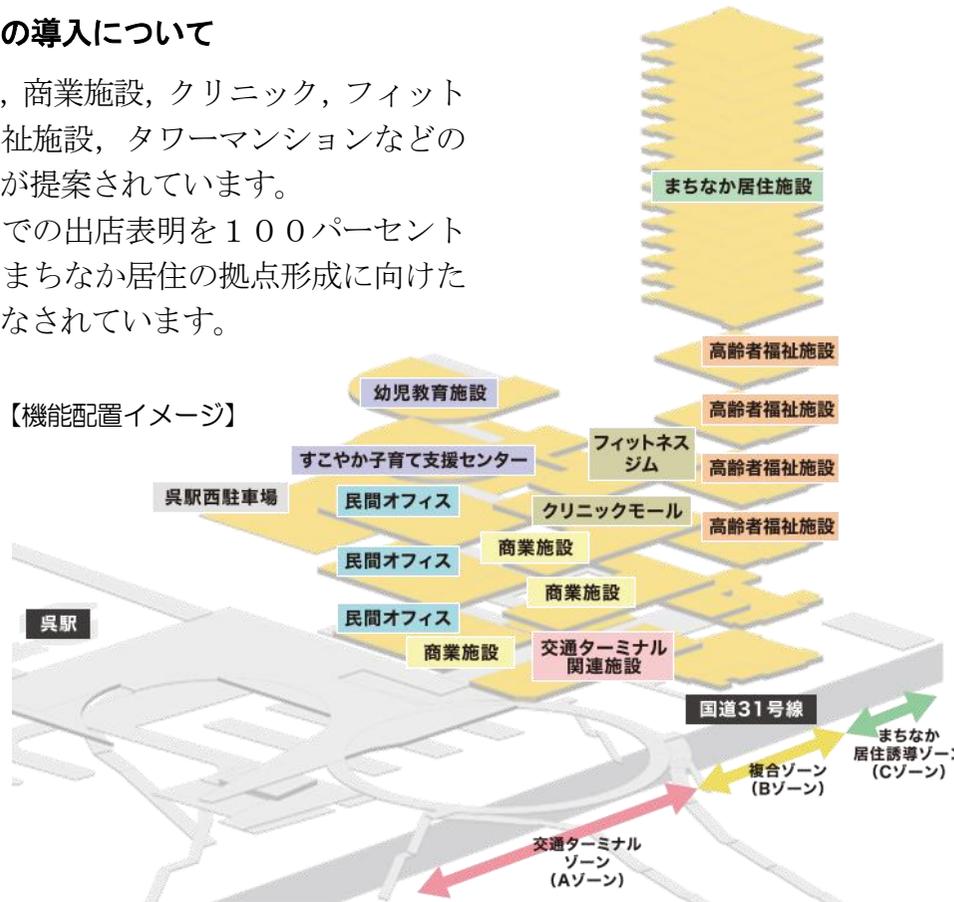


## ウ 民間都市機能の導入について

民間オフィス、商業施設、クリニック、フィットネス、高齢者福祉施設、タワーマンションなどの豊富な都市機能が提案されています。

また、現時点での出店表明を100パーセント確保するなど、まちなか居住の拠点形成に向けた積極的な提案がなされています。

【機能配置イメージ】



【全体整備イメージ】



【デッキ活用のイメージ】



【面積表】

民間都市機能の区分	専有面積
商業、業務等機能	10,580 m <sup>2</sup>
ショッピングセンター	2,540 m <sup>2</sup>
オフィス	2,530 m <sup>2</sup>
医療・教育・スポーツ施設	2,730 m <sup>2</sup>
高齢者福祉施設	2,780 m <sup>2</sup>
居住機能（120戸/21階建て）	8,660 m <sup>2</sup>

### ！ピックアップポイント！ PICK UP POINT

この立地ならではの**生活利便性**や**交通利便性の高さ**は、大人だけではなく、子どもから高齢者にいたるまで大きな価値を与えてくれます。その価値をさらに高め、それぞれの世代が豊かで恵まれた暮らしを謳歌できる環境の整備を推進するとともに、**都心居住にふさわしい質の高い住まい**を実現させます。併せて**優良建築物整備事業**の要件取得もめざします。

### ！ピックアップポイント！ PICK UP POINT

プロムナード形式の商業施設やデッキ広場がめざすのは、賑わいのなかにも親しみを感じられる、いわば「**巷の界隈性**」を演出できる**空間づくり**です。いつでも優しく人を迎え入れ、誰からも愛される「**心地よく過ごせるまちなか**」を形成し、**ヒューマンスケールの明るく、楽しく、活気生まれるまちづくり**を実現します。

【プロムナード形式の商業施設のイメージ】



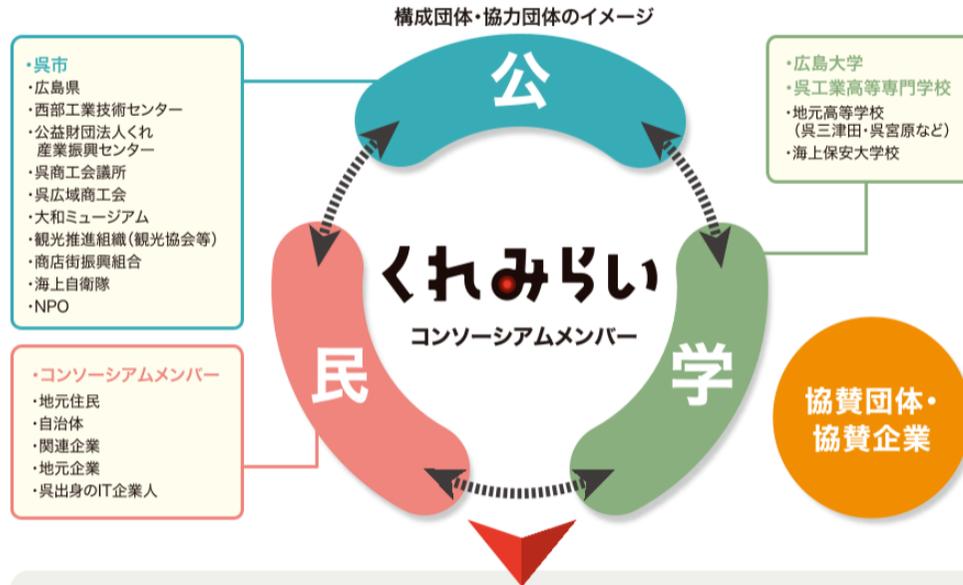
※ 実際の整備内容は、今後、関係者間で協議の上、決定します。

## エ 公益機能の導入について

アーバンデザインセンターについては、施設整備のみでなく設立段階から運営に至るまで積極的に主導・牽引するとともに、呉駅西中央ビルをリノベーションし、当面はアーバンデザインセンターの準備室として、将来的には若者支援のためのソーホー（Small Office/Home Officeの略）として活用する提案がなされています。また、呉市すこやか子育て支援センターについては、フロアの一部を屋上庭園とするなどの開放的な空間整備や、交流拠点としての複合的利用等が提案されています。

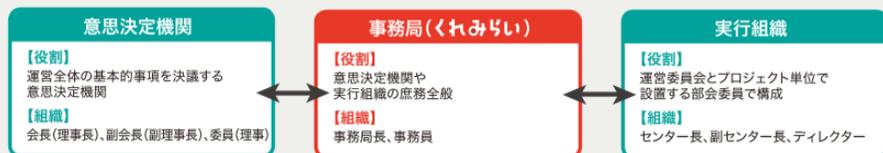
呉を想う情熱。呉の未来を考える知の総合力。呉を動かす突破力。  
めざすは、日本一の課題解決力を有する「アーバンデザインセンター」の創設。  
私たちチーム「くれみらい」が設立も運営も永く主導・牽引していきます。

都市構造の再構築のみならず、私たちチーム「くれみらい」では、その先の未来を見据えた社会構造の進展や市民のより豊かな生活を実現させるイノベーションこそが、本プロジェクトと双翼となって「呉のみらいを創造する」上で欠かせないものとの共通認識をもっています。私たちは「アーバンデザインセンター」の企画提案だけではなく、その中心となりながら**設立を主導し、出資や運営スタッフの派遣等**を通じて運営面でもサポートしつつ、**永く牽引**していくことをお約束します。



### アーバンデザインセンター（任意団体）

※将来的には法人化し、自立した組織への移行をめざします。



## アーバンデザインセンターの創設と市有財産の有効活用

地域課題の解決に向けて**公民学が一体**となって統合的なまちづくりを行う「**アーバンデザインセンター**」をオフィス棟の5階に開設します。さらに呉駅西中央ビルでは、最先端のIT環境を整え、5Gにも対応できるオフィスにリノベーションを行い、起業を志す若者支援のためのソーホーとしての活用を促進します。安価な賃料設定により若者たちが集い、自らが発信する拠点づくりをサポートし、それぞれの機能の連携もめざします。**アーバンデザインセンターの準備室を設置**し、第1期の建設状況を見守りつつ、みらいのまちづくりを開始します。

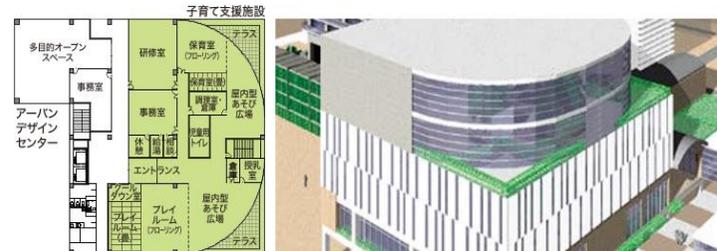


■5階アーバンデザインセンター平面図（面積約250m²）



## 「呉市すこやか子育て支援センター」の開設

Bゾーンに位置する複合施設のオフィス棟5階には、公益施設として「呉市すこやか子育て支援センター」を開設します。呉駅や中心市街地にも近いアクセス性の高い立地は、お子さまを預けやすく、共働きのご夫婦や核家族世帯の**子育て支援**に最適な役割を果たせます。複合施設の5階にあることでセキュリティ性も高く、フロアの一部は屋上庭園にすることで子どもたちがリフレッシュできるような**開放的な空間を創ります**。子育て支援の場にとどまらず、**市民活動や交流の拠点**としても活用できるなど、市民生活の向上に寄与します。なお、公益施設・医療施設・スポーツ施設のエントランス及びエレベーターは専用利用とし、民間オフィスとは同じ建物内でありながらそれぞれが独立した施設となるよう設計します。



■5階子育て支援施設平面図（面積約900m²）

## オ 実施体制等について

本総合開発における事業協力及び実施事業者となった場合における事業施行のために、必要十分な実施体制が提案されています。

また、呉駅交通ターミナルを含むエリア全体の一体的な管理運営についても、提案がなされています。

※ 参考

諮問委員会における審査及びプレゼンテーションでは、審査の公平性を期するため、委員に対し応募者名を開示していません。

したがって、右の「体制及び役割分担図」は、事業協力者決定までの間は非開示とし、審査の対象外であったものです。

### 交通ターミナルをはじめとする各施設の効果的な連携と、最先端のスマート技術導入による管理運営体制

呉市や国との協議を踏まえ、A・B・Cゾーンをトータルにマネジメントする管理組織を設立します。交通ターミナルの管理運営にも参画し、課題・方針を共有する横断的な会議や防災訓練等を通じて、商業テナントやマンション管理組合などの連携を強化し、**本開発エリア全体の一体的かつ効率的な運営**をめざします。また、清掃ロボットやAI搭載管理システム(日常点検・報告・分析)の導入など、先進のスマート技術を駆使した**効率的かつ高品質な管理運営**をはじめ、交通ターミナル・商業施設などの混雑状況の可視化、さらにはデジタルサイネージの活用による情報掲示などにより、多くの方への快適性や安全性(感染症対策など)向上もめざします。その他、DX・IT活用の一例として下記のものがあります。



- AIカメラによる人流映像データなどを用いた「マーケティング分析」「人流感知による混雑緩和」「不審者・不審物・無断駐車などの防犯対策の効率化や迅速化」
- 外国人観光客に向けたスマートフォンをデバイスとする音声トリガーなどによる多言語案内 etc.

## 【体制及び役割分担図】

※ 諮問委員会における審査段階では非開示



※上記コンソーシアムメンバーで社名を伏せている企業につきましても、事業実施段階においてはコンソーシアムへの参画表明を100%いただいています。予めご承知おきください。

## カ その他の任意提案（公益機能関係）

特徴的な任意提案として、次の内容が提案されています。

- ・ 官民連携による体験型幼児英語教育施設の整備
- ・ 呉駅西駐車場のリノベーション活用
- ・ 呉駅西中央ビルのリノベーション活用（再掲：7ページ参照）

また、これらは公益性の高い機能ですが、民間負担による整備も念頭にいった提案である旨、質疑において表明されています。

これらについては、募集要項で詳細に条件提示したものではないため、今後の事業協力において、整備の必要性、時期、官民の負担区分等の詳細について、更に検討を深めるものとします。

### 官民連携のもと、国際感覚を育てる体験型幼児教育施設を創設

名実ともに「国際親光都市『KURE』」と呼ばれるまちづくりの推進に向けて、また、いま話題の幼児のための英語教育をサポートするために、英語の枠を超えた次世代型人材育成研修に多数の実績がある教育機関が運営する、体験型の幼児教育施設を誘致します。独自の学習プログラムの提供により、英語だけではなくさまざまな能力や資質が備わった次世代型人材の育成をめざします。「異年齢交流」や「多世代交流」の実践にも意欲的に取り組み、子どもたちの心の豊かな成長や高齢者の健やかでイキイキとした生活の実現につなげています。



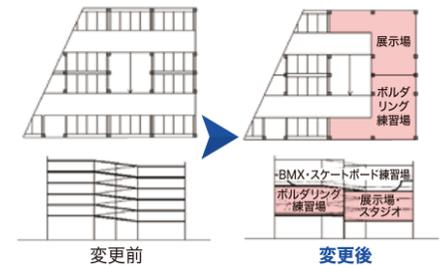
### 呉駅西駐車場をリノベーションし、新しい価値を創出

呉駅西駐車場については実利用が現状約1/3程度しかなく、本開発におけるBゾーンの付置義務駐車場として利用することで稼働率を上げるとともに、約1/3のスペースを**多目的スペースにリノベーション**することで新しい価値を創造します。2層分を1層にし、約6mの高い階高を有する空間に再生することにより、さまざまな用途での供用が可能となります。文化やスポーツ、イベント会場など、**エンターテインメント性の高い呉の新しいステージ**として**情報発信**していくことで、**賑わいや交流の創出**につながっていくことが期待できます。

●用途の一例として——  
ミニシアター ミニコンサート  
各種イベントステージ  
海・山産直市場 BMX  
ボルダリング スケートパーク  
etc.



#### ■呉駅西駐車場変更図面



## 5 今後のスケジュール

呉市においては、呉駅周辺地域総合開発（第1期開発）の目標スケジュールを、次のとおり想定しています。  
なお、呉市と事業協力者による検討内容、国との調整等により、変動する場合があります。

### 【令和4年度】

#### (1) 呉市及び事業協力者による検討、意見交換

事業協力者は、自らが実施主体となり得ることを想定しながら、全体コンセプトの検討、複合建物整備の検討、呉駅交通ターミナル整備等との連携に関する検討、関連事業との調整支援などの事業協力を行います。

呉市は、事業協力者の知見に基づく提案、意見等を取り入れながら、市としての考え方を整理した上で、国と各種の協議を行い、呉駅交通ターミナルを含めた全体整備を推進していきます。

#### (2) 実施事業者の選定手続（国・呉市）

国及び呉市が連携して、次の選定手続を開始します。

- ・ 呉駅交通ターミナル整備事業の事業者選定（国土交通省）
- ・ 市有財産譲渡に係る相手方の選定（呉市）

### 【令和5年度】

#### (3) 着工

- ・ 着工前に、市有財産の無償譲渡（Cゾーン土地・旧そごう呉店建物全部の解体撤去条件付き）、建設期間中の土地無償使用等に係る関係契約の締結（議決等の手続を含む。以下同じ。）など、所要の手続を行います。

### 【完成・供用開始】

#### (4) 完成・供用開始

- ・ 完成前に、市有財産の有償譲渡（Bゾーン土地）、公益機能部分の買取りに係る関係契約の締結など、所要の手続を行います。
- ・ 完成、供用開始等の時期は、民間整備の内容を踏まえながら、国及び実施事業者と協議して決定します。

#### 【事業協力者の位置付け 及び 実施事業者の選定 について】

- ・ 事業協力者は、最終的な実施事業者になることは、担保されません。
- ・ 国において決定する呉駅交通ターミナル整備の事業者選定手法を踏まえ、改めて、実施事業者を選定するプロポーザルを、国と呉市が連携して実施することを原則とします。
- ・ ただし、今後の検討内容によっては、呉市が民間開発側の事業者を先行して選定し、これと連携する形で国が呉駅交通ターミナル整備事業の事業者を選定する手法もあり得ることから、必要と認める場合には、今回選定する事業協力者を、市有財産の譲渡相手方とする場合があることとしています。
- ・ なお、市有財産の無償譲渡、減額譲渡等に係る財産譲渡契約の締結に当たっては、事業の実施段階で、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項の規定による市議会の議決を要します。