

くねみらい

[呉の未来創造プロジェクト]

『呉駅周辺地域総合開発(第1期)』整備計画書

[INDEX]

P1 呉駅周辺地域総合開発(第1期)の全体コンセプト

P2 全体計画鳥瞰イラスト

P3 全体計画

P4 民間都市機能の導入について(商業・業務・健康・医療等機能)

P5 民間都市機能の導入について(居住・福祉機能)

P6 公益機能の導入について(子育て支援)

P7 アーバンデザインセンターの組成と運営

P8.9 スマートシティへの取り組み

P10 官民連携による防災機能の導入

P11.12 実施体制

P13 任意提案

呉駅周辺地域総合開発(第1期)の全体コンセプト

活気、魅力、夢、希望があふれる、新しい「くれ」のまちづくり ～誰からも愛され、誇りを持てるまち「くれ」～

本総合開発の基本的な考え方

「交通まちづくりの推進」、「まちなか居住の拠点形成」、「スマートシティの実現」に向けて、地域ポテンシャルを活かした新時代の「くれ」のまちづくりを、チーム「くれみらい」が力強く牽引します。

■本総合開発におけるポテンシャル



陸・空の玄関口とのアクセス性

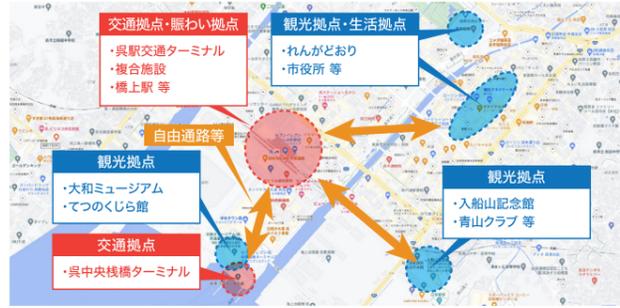
呉駅は、JR広島駅とJR呉線により接続し、また、広島空港とはリムジンバスにより接続し、ビジネスや観光のみならず、生活交通としても機能し、交通の拠点を担っている。

海の玄関口とのアクセス性

呉駅周辺地区には呉港も含まれ、四国・松山からは、航路最初の寄港地として、呉港が広島県の海の玄関口を形成している。

主要都市・観光地とのアクセス性

呉市は、県都広島市と同一都市圏を構成し、中でも呉駅周辺地域は、JR、バスと交通アクセスが充実している。また、宮島、尾道、松山など主要な観光地とのアクセスもあることから、呉を拠点とする観光動線の発信等、拠点性向上の余地が高い。



市中心部への交通起点

呉駅周辺地区は、本市行政機能の中心地やれんがどおり等の商業拠点へのバスが発着しており、市民生活の起点となっている。

市内観光地への交通起点

呉駅周辺地区は、大和ミュージアムや入船山公園など観光・文化の拠点への玄関口であり、また、市内島しょ部への交通もあることから拠点性が極めて高い。

他都市にない交通モードの集積

呉駅周辺地区は、JR、バス、航路が近い距離で集積する交通拠点としての優位性が高く、周辺に主要な商業施設や観光施設等が集積し、人々が集まり、行き交う場所を形成している。

回遊性向上と連鎖的開発の起点形成に向けて

本総合開発を契機として、呉駅の南北や市中心部など呉駅周辺各地とを結ぶ次世代モビリティの導入環境の構築に寄与し、市内の回遊性を高め、呉駅周辺部における拠点性の向上に資する面的な強化を促します。



商業ゾーン

- れんがどおり等の商業ゾーンの活性化
昔から呉市民の生活を支えている、れんがどおりなど商業の中心地の活気を取り戻すため、呉駅周辺との回遊性を高め、来訪者にとって魅力あるまちづくりに貢献します。
- 中心部市街地の機能強化
呉駅の北側に位置する商業ゾーンに隣接する市役所等の行政ゾーンとの連携も高め、都市機能の強化を図り、中心部の低利用地の活用を促進します。

観光ゾーン

- 回遊性の向上
市内東部の入船山公園や南部の大和ミュージアムなど、呉駅周辺を拠点に、呉の歴史や文化財等の観光地が点在しているため、回遊性の向上を図るよう努めます。
- 観光施設の再整備
観光施設の魅力向上に必要な課題の洗い出しや課題解決等、観光面の強化に貢献します。

港湾ゾーン

- 四国との玄関口呉港
松山からの玄関口として、呉駅周辺との一体性を高め、周辺の賑わいの創出に貢献します。
- 次世代モビリティの活用
呉駅の橋上化に合わせて整備される南北自由通路に、次世代モビリティの実装に向けた取り組みを行います。
- 呉駅南の開発促進
高いポテンシャルを秘めた呉駅南側の民間主導による開発を促進します。

呉駅周辺地域

- 地域の価値向上への取り組み
交通ターミナルの拠点性を活かし、新しい都市のコアとして、他の地域拠点との連携・活性化に資する課題解決や価値向上に資する取り組みを牽引します。
- スマートシティの周辺部への展開
他都市に先駆けてスマートシティに対応した開発を進めるため、周辺部の開発時には連携しつつ展開していくと同時に、次世代モビリティの導入に向けた取り組みに貢献します。

関連計画の実現と課題解決に向けて

「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会からの提言」に端を発して策定された各関連計画に適合する開発を進めてまいります。

<h3>呉駅周辺地域総合開発基本計画</h3> <p>～ビジョン～</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通まちづくりの起点となる"次世代型"総合交通拠点の形成 市民と来訪者が憩い、賑わい、快適に移動できる駅前空間の創出 災害時にも頼りになる防災対応型交通拠点の形成 歩きたくない・住みたくない「心地よく過ごせるまちなか」の形成 「公・民・学」一体で課題を解決し続けるまちづくり 	<h3>国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画</h3> <p>～整備の方向性～</p> <ul style="list-style-type: none"> モーダルコネク機能の強化 呉駅周辺地域の交通円滑化 次世代モビリティ等との連携による移動利便性・回遊性の向上 防災機能の強化 官民連携による計画の具体化 	<h3>交通拠点の機能強化に関する計画ガイドライン</h3> <p>～交通拠点に求められる機能～</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉄道などの交通機関と接続する、交通結節機能 災害時の交通マネジメントや帰宅困難者の受け入れなどの防災機能 周辺への商業施設の集積やオープンスペースの規模など地域の拠点・賑わい機能 高質な滞在スペースなど拠点利用者の快適性向上のためのサービス機能 地域の顔にふさわしい景観の創出
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<h4>連結の輪</h4> <p>えき・まち・みち・みななどが一体となり、回遊性が高まる次世代型の交通拠点を整備。</p>	<h4>安心の輪</h4> <p>災害に強いまちづくりや非常事態に対応できる施設づくりを推進。</p>	<h4>共生の輪</h4> <p>子育てがしやすく、高齢者もイキイキと安心して暮らせる環境整備を実現。</p>
<h4>賑わいの輪</h4> <p>人が集まり、楽しく豊かな時間を過ごせる、魅力的なまちづくりを実現。</p>	<h4>未来創出の輪</h4> <p>公民学の連携のもと、先進のハードとソフトを融合させ、呉経済圏のさらなる発展を牽引。</p>	<h4>暮らしの輪</h4> <p>呉の住まい文化をリードする、提案性のある複合型タワーマンションを建設。</p>

次世代型総合交通拠点にふさわしいスマートシティに対応する都市機能を備えた **羨望の都市空間を創造**

本総合開発における当コンソーシアムの役割

夢あふれる新時代の「くれ」をランドデザインし、持続可能でより豊かな地域社会の創造と理想的なまちづくりに向けた、都市構造の再構築に貢献します。

■Cゾーン

- まちなか居住を誘導する居住機能を整備します。
- IoTセンサーや防犯カメラ等の活用により、安心して生活できる先進的な居住環境を整備します。
- 高層階にはタワーマンションを、低層階には賃貸の高齢者居住施設を設け、多世代が近接して居住できる空間を創出します。

「くれみらい」が、駅前にふさわしい利便性と多様な生活スタイルに応えられる居住空間を整備

■A・Bゾーン

- 国・県と密に連携を図り、フロア高、柱位置などの与条件を調整しながら、複合部分の躯体を確実に整備します。
- 立体道路区域の設定、国の区分所有権の設定など、複合部分の権原設定に適切に対応いたします。

複合部分の躯体は「くれみらい」において建設し、交通ターミナル機能は国が整備

■Aゾーン

- ほこみち制度等を活用して、Bゾーンと一体的な賑わいを創出する取り組みが可能です。
- 次世代モビリティの実装に向けた実験、調査等を継続します。
- ターミナルの運営者と連携した快適な拠点形成に努めます。

「くれみらい」が積極的に連携・提案しながら、国が交通ターミナル、待合機能、2階デッキを、呉市が一般車送迎場を整備

■Bゾーン

- 交通ターミナルにふさわしい集客力のある付加価値の高い商業施設を誘致します。
- 多くの人が集まる場所であるため、民間オフィス、医療機関、スポーツ施設など生活に密着した機能を誘致することで、呉駅周辺の拠点性の向上を図ります。
- 公益機能として、呉市すこやか子育て支援センターを中心とする子供が主役の活動場所を提供します。また、アーバンデザインセンターを呉市、高等教育機関と連携して設置し、駅周辺地区の価値向上に資する課題解決の取り組みに参画し、活動を牽引していきます。

「くれみらい」が、交通ターミナルにふさわしい、付加価値の高い商業施設と、多様な生活スタイルに合わせた生活関連機能を展開する複合建物を整備 公益施設として、すこやか子育て支援センター、アーバンデザインセンターも整備

くれみらい

「くれみらい」。それは、チーム「くれみらい」が国や市と一体となって描く、呉の近未来を劇的に変える新都市構想。

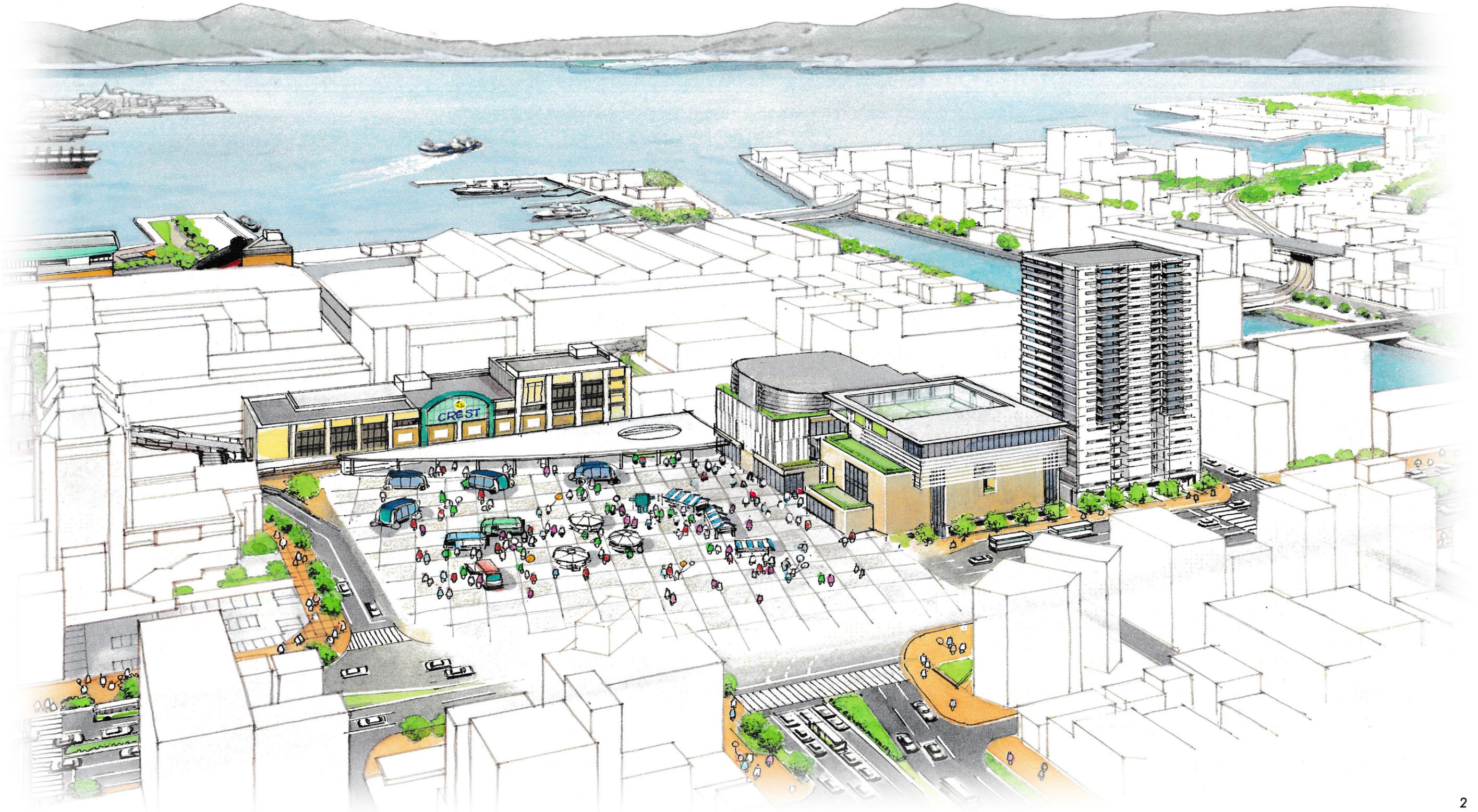
理想とされる都市環境や市民が望む夢のような暮らしの実現に向けて、

「スマートシティ」と「交通まちづくり」の起点形成をめざす持続的な次世代のまちづくりです。

呉の街を、呉に暮らす人たちの未来を、より一層輝かしいものとするために――。

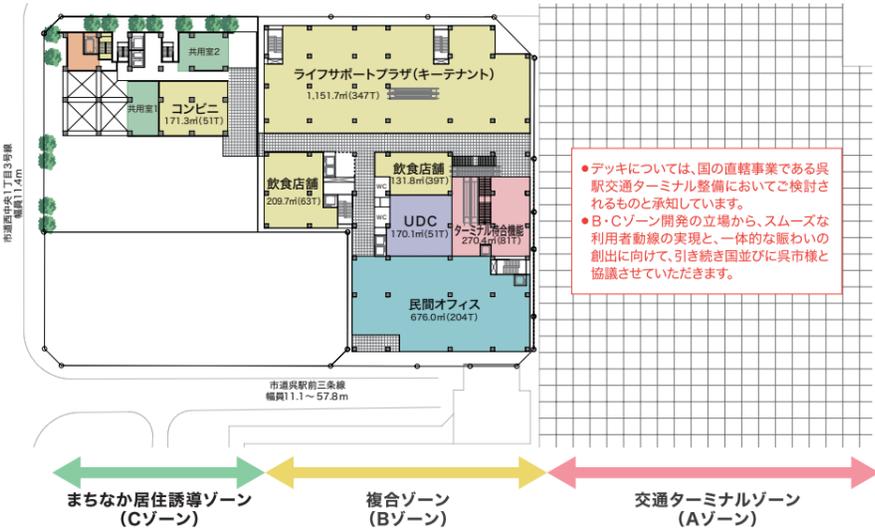
愛するわが街「呉」が、さらに誇らしく思える、より魅力的な街へと生まれ変わるために――。

駅周辺と市街地が有機的に繋がり、呉市の玄関口にふさわしい、より豊かで魅力的な新しい都市の姿を創造していきます。

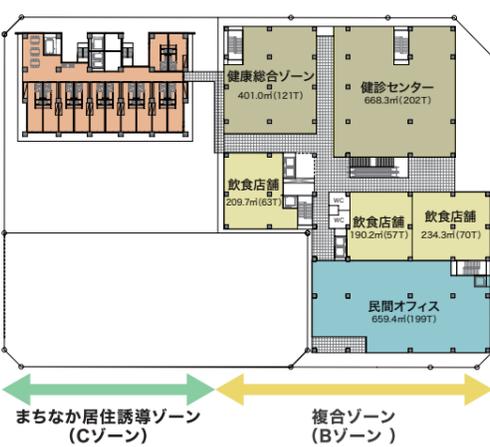


全体計画

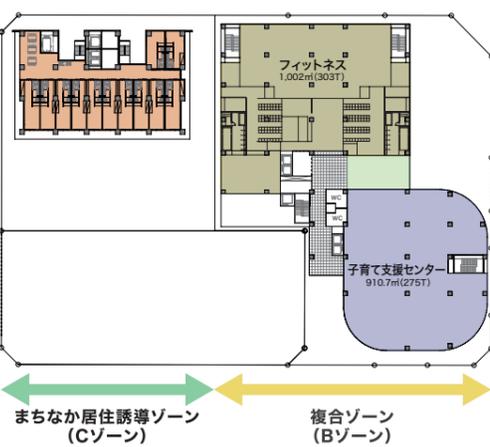
■2階平面図



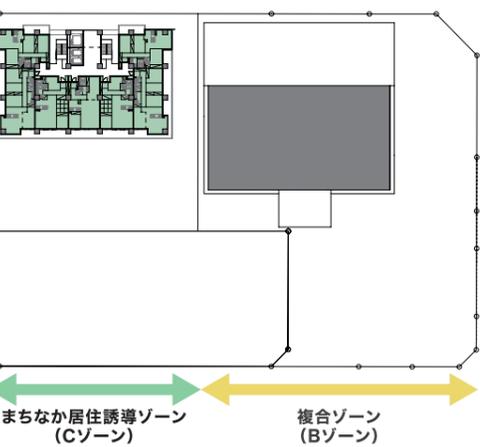
■4階平面図



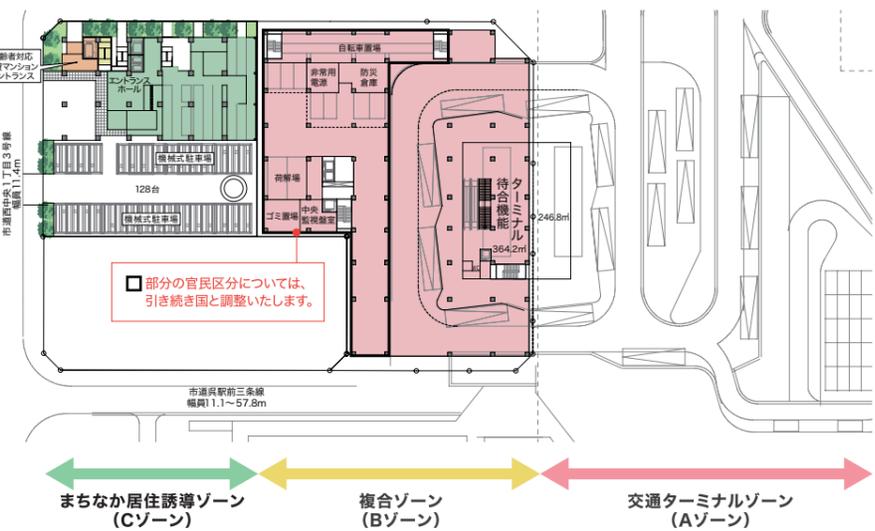
■6階平面図



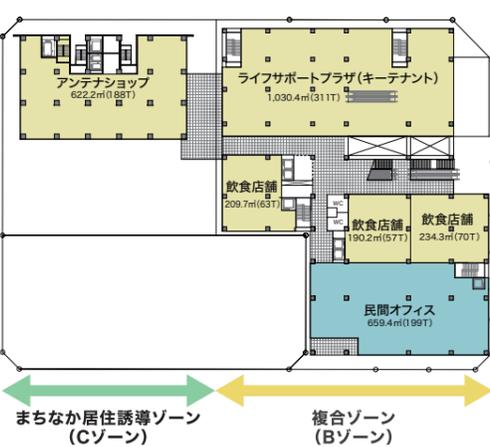
■8~23階平面図



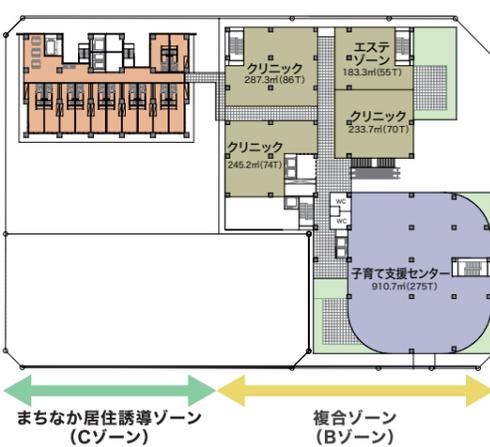
■1階平面図



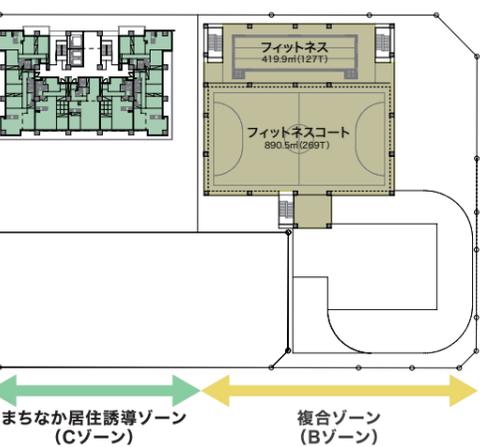
■3階平面図



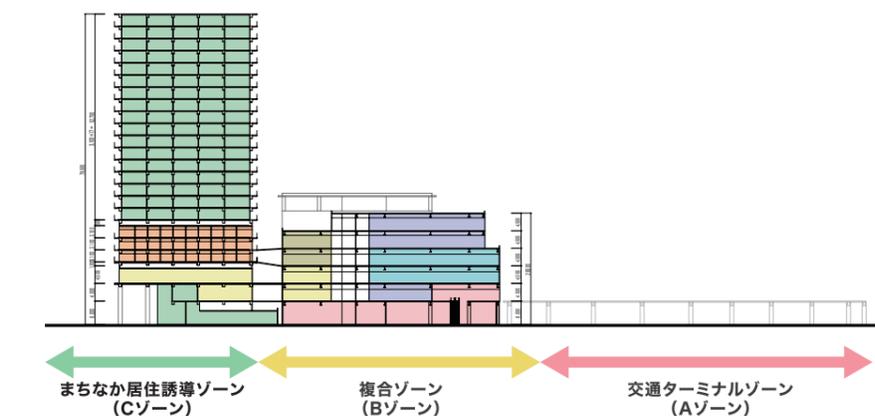
■5階平面図



■7階平面図



■断面図



区分	専有面積	共有面積		合計		
		Bゾーン	Cゾーン			
バスターミナル	国	3,669㎡	277㎡	3,946㎡		
公益施設	市	1,992㎡	468㎡	2,460㎡		
商業施設	民間	3,792㎡	794㎡	5,477㎡		
民間オフィス	民間	1,995㎡	578㎡	2,573㎡		
分譲マンション	民間	—	9,014㎡	314㎡	9,328㎡	
高齢者対応福祉施設(賃貸)	民間	—	1,839㎡	1,839㎡		
医療・スポーツ施設	民間	4,332㎡	916㎡	5,248㎡		
合計		15,780㎡	11,647㎡	3,130㎡	314㎡	30,871㎡

※記載の民間施設における各テナントの出店表明は100%取得済みです。

【本添付図面の位置付けについて】

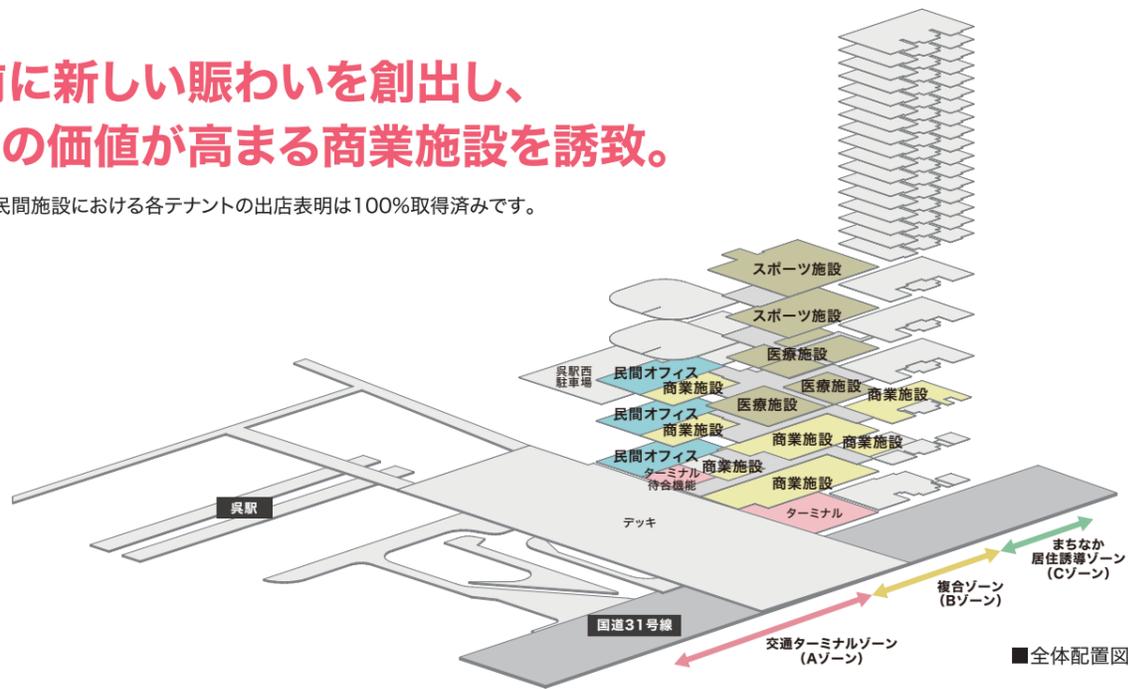
- 本添付図面の位置付けについて
 - 現在、当コンソーシアムでは、階層・配置が異なる複数の実現可能なプランを有しています。本添付図面では、それらプランのうちの一つをお示ししています。
- 不確定事項について
 - 2階待合機能は、国道31号呉駅交通ターミナル整備と重複する範囲であるため、今後の調整により、配置が変更となる場合があります。当プランでは、ターミナルの便益機能(カフェ・ショップ)は当コンソーシアムで持続的に配置可能であることをお示ししています。
 - 1階交通ターミナルは、国道31号呉駅交通ターミナル整備の事業範囲内であり、今後の国のご検討・調整によりレイアウトが変更となる場合があります。当プランでは、呉市様との事業協力の一環として検討したレイアウトを暫定的にお示ししています。今後、ターミナルのレイアウトの検討に連動して、「柱の位置」、「フロアの高さ」、「エレベーターほか歩行者動線」等について、より詳細に調整する必要があります。
 - (1)・(2)の調整・変更に関連し、商業テナントの位置・面積・形状等が変動します。すでに関心表明をいただいている事業者様の意向を踏まえながらの再検討を要するため、商業テナントに係る業種・事業者の変更や、配置の変更(高層階からCゾーン下部への移動など)や、複合建物の階数の変更(6階建て、あるいは8階建て等)が生じる場合があります。

国土交通省様、呉市様、市民の皆様、報道関係の皆様におかれましては、官民連携による整備の性質上、「2 不確定事項」とおり、当コンソーシアムに起因しないプラン変更があり得るという前提であることをご理解ください。こうしたプラン変更の場合でも、都市機能10,000㎡以上・居住機能120戸以上の民間都市機能の導入など、基本条件是必ず充足してまいります。各種の与件調整に的確に対応し、また、関係機関の皆様にご協力いただきながら、基本条件を遵守の上、より魅力的なプランの形成に向けて、引き続き尽力いたします。

民間都市機能の導入について(商業・業務・健康・医療等機能)

駅前に新しい賑わいを創出し、 まちの価値が高まる商業施設を誘致。

※記載の民間施設における各テナントの出店表明は100%取得済みです。



市民のより豊かな生活に貢献。多彩な施設が集まるBゾーン

Bゾーンの複合施設は、交通ターミナル関連施設、公益施設(アーバンデザインセンター・呉市すこやか子育て支援センター)、飲食を含めた多彩な**商業施設**、**医療施設**(クリニックモール・健診センター)、**スポーツ施設**(フィットネスジム)、**民間テナントオフィス**で構成します。各施設の顔がすべてAゾーンの交通ターミナルデッキに面した設計とし、機能的かつ利用しやすい施設計画とします。各ゾーンは2階レベルで有機的につながり、スムーズで快適な移動空間を演出します。2~4階の民間テナントオフィスについては、**地元地域総合サービス企業**の誘致を担保しています。

明るく、楽しく、活気が生まれるまちづくりを実現

Bゾーンの核となるプロムナード形式の商業施設やAゾーン2階の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「**巷の界索性**」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、活気が生まれるまちづくり**を実現します。

プロムナードに集客力の高い魅力的な商業施設を誘致

2階から5階の商業施設はプロムナード形式とし、それぞれが個性のある専門店等で構成することにより、賑わいや楽しさが期待できる空間を演出します。とりわけ、一般のスーパーとは違う特色のある**ライフサポートプラザ**や**健康総合ゾーン**(ヘルシーなメニューの提供や管理栄養士からの健康アドバイス等が受けられる新しいスタイルの複合飲食施設)は、本施設の魅力度をより一層高めるものとなります。プロムナードはエスカレーターや階段で一体化する回遊空間を演出します。この連続したプロムナードは避難通路としての機能をもたせることで、各店舗には階段が不要となり、自由な店舗構成が可能となるメリットがあります。「**話題性**」、「**新しい提案性**」、「**呉らしさ**」、「**近隣事業者とのバランス**」、「**市に不足する業種の誘致**」をキーワードに、従来の大型箱物や一般的な店舗とはひと味違う、常時、高い集客力が期待できる業態の計画とマネジメントをめざします。

商業・業務等機能の配置案

■2階平面図

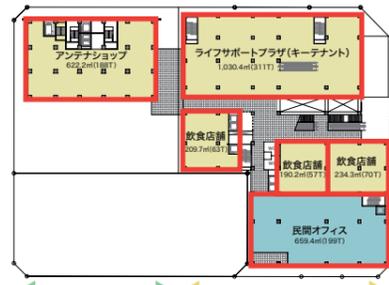
- ・ライフサポートプラザ(キーテナント)
- ・コンビニエンスストア
- ・飲食店舗
- ・民間オフィス



まちなか居住誘導ゾーン (Cゾーン) 複合ゾーン (Bゾーン)

■3階平面図

- ・ライフサポートプラザ(キーテナント)
- ・アンテナショップ
- ・飲食店舗
- ・民間オフィス



まちなか居住誘導ゾーン (Cゾーン) 複合ゾーン (Bゾーン)

■4階平面図

- ・健診センター
- ・健康総合ゾーン
- ・飲食店舗
- ・民間オフィス



まちなか居住誘導ゾーン (Cゾーン) 複合ゾーン (Bゾーン)

■5階平面図

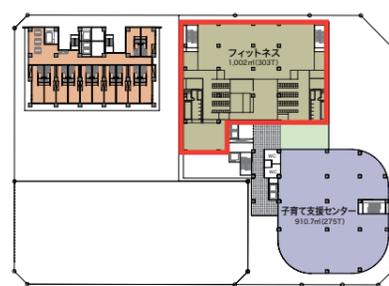
- ・クリニックモール
- ・エステゾーン



まちなか居住誘導ゾーン (Cゾーン) 複合ゾーン (Bゾーン)

■6階平面図

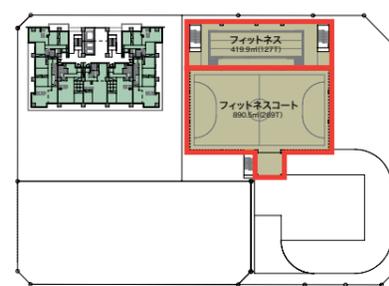
- ・フィットネスジム



まちなか居住誘導ゾーン (Cゾーン) 複合ゾーン (Bゾーン)

■7階平面図

- ・フィットネスジム
- ・フィットネスコート



まちなか居住誘導ゾーン (Cゾーン) 複合ゾーン (Bゾーン)

2階デッキ広場がまちの賑わいや活性化を推進

デッキは単なる歩行者動線として機能するだけでなく、新しいコミュニティの場として活用できるよう提案します。「**ほこみち制度**」等を**最大限活用**することで、より多様な可能性を生み出し、テラスダイニングやキッチンカーなどによるさまざまな仕掛けや演出により、**日常的な賑わいを創出**します。これらの**エリアマネジメント**は、**チーム「くれみらい」も参画するアーバンデザインセンター**が中心となって市民の多彩な活動を支援・促進します。「**いつでも楽しい出会いがある場**」を提供することにより、駅周辺の集客効果を一層高め、まちの活性化や価値向上に貢献できる空間を創造していきます。



2階デッキ広場イメージイラスト

民間事業者による多彩で充実したヘルスケアサービスの提供

市民の誰もが**健康的でいきいきと暮らせる環境の整備**をめざして、複合施設の4階から7階においては**幅広いヘルスケアサービス**を提供できるよう、健診センターをはじめとする民間が運営する各種施設を誘致します。生活習慣病をはじめ、さまざまな病気の予防や早期発見に役立てられる「**健診センター**」(4階)は、交通アクセス性に優れた当地に開設することで、より多くの市民に気軽に利用してもらえることが期待でき、幅広い啓発活動等を通じて健康に対する意識の向上もめざします。「**クリニックモール**」(5階)では、消化器系内科や小児科、耳鼻咽喉科の医療機関に調剤薬局を併設し、「**フィットネスジム**」(6階・7階)はトレーナーの指導のもとに気軽に健康づくりや効果的な運動不足の解消ができます。これらの施設をバランスよく配置することにより、複合ゾーンのみならず駅周辺のまちとしての魅力や価値が高まり、まちの活性化にもつながっていきます。



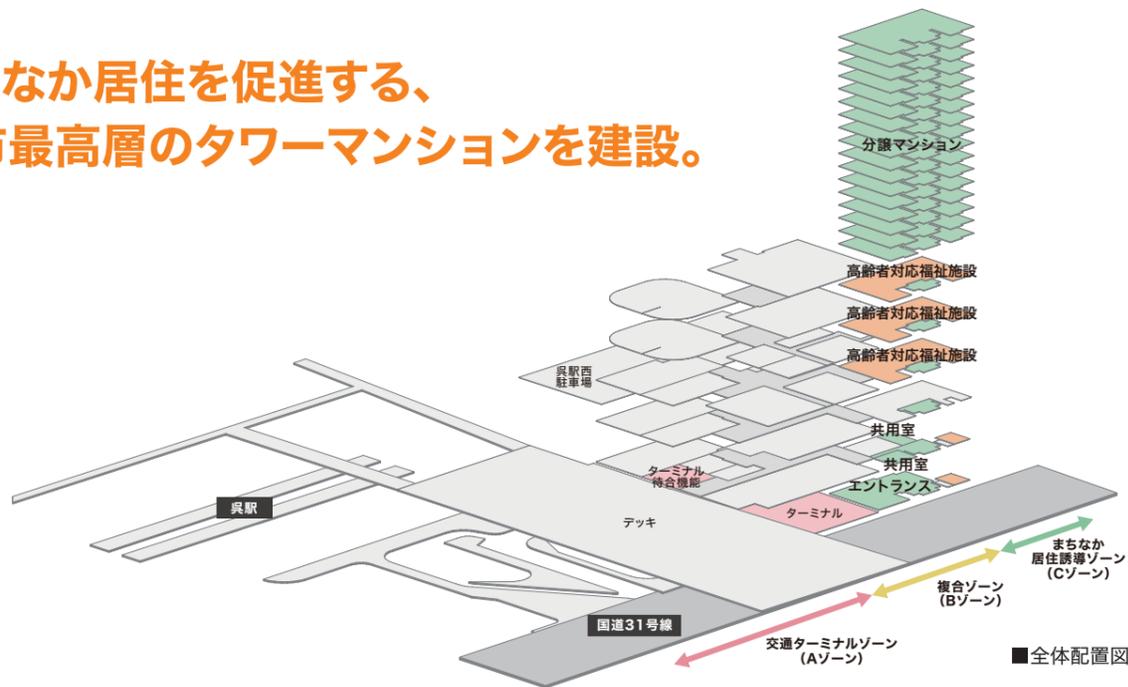
クリニックモールイメージ フィットネスジムイメージ

豊富な実績と知見を有する事業者を選定して運営

健診センター(4階)、クリニックモール(消化器系内科/小児科/耳鼻咽喉科~5階)、フィットネスジム(6階・7階)の事業者については、**それぞれの事業領域で豊富な実績や知見をもち、各業界をリードする先進の事業サービス**を有する企業や医療事業者を選定し、運営していきます。

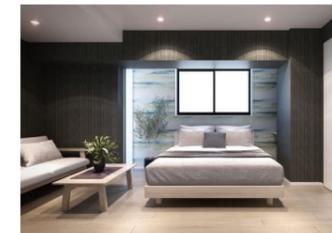
民間都市機能の導入について(居住・福祉機能)

まちなか居住を促進する、 呉市最高層のタワーマンションを建設。



呉の住まい文化をリードする、質の高いハイクラスな住宅性能

呉市の新しいランドマークとなる建築物にふさわしい意匠をめざしたほか、住まいの付加価値を高めるための創意と工夫を随所に凝らすことで、都市生活の豊かさを凝縮した暮らしをご提案します。**人気の共用施設**を設けることもそのひとつです。一例として、パーティールーム、ライブラリー&ワークスペース、ゲストルームなどを想定しています。敷地内は可能な限り緑化率の向上に努め、**やすらぎや潤いのある住空間**にするとともに、本計画と一体となる「みどりのネットワーク」を構成し、まち全体の緑化にも貢献します。



まちなか居住を誘導。都心回帰層の心を捉える希少な立地

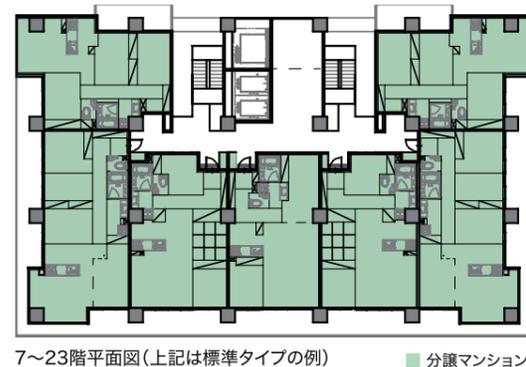
Cゾーンには、多様なライフスタイルに対応できる都心型分譲タワーマンション(23階建の7階から上のフロア)を建設します。現在、呉市においては人口の高齢化に伴い、島しょ部や山間部からの**都心回帰**の傾向が著しく、また、広島へ通勤するバス・JR利用の方など駅近物件に対するニーズも高く、その需要は顕著なものがあります。本マンションは都心エリアの一等地にあり、Bゾーンの商業プロムナードとは2階レベルで直結します。バス乗り場やJR呉駅へも雨天時に傘なしでつながる**利便性**や**快適性**の高さは、すべての呉市民にとって豊かで**魅力的な居住環境**となります。

住戸数/120戸 住戸プラン/1LDK~4LDK



安心と優れた利便性を実現。多様な生活スタイルを想定した住まい

複合施設やターミナル駅と直結する都心型タワーマンション(23階建)は、生活利便性や交通利便性が高く、大きな安心に支えられた住環境を実現します。隣接するBゾーンには商業施設や医療施設、スポーツ施設などがあり、日々充実した都市生活を満喫することができます。恵まれた住環境を願う多様な世代を対象に、先進の**「まちなか居住」**を提案し、**定住促進**を推進します。住戸プランは多様なライフスタイル、多世代に対応した多様なラインナップを想定しています。



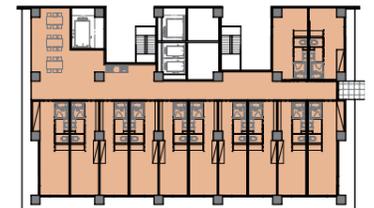
「スマートシティ」構想とも連動する、最先端機器を導入

本マンションには先進の住宅設備や仕様を導入するとともに、後述する(P8)「スマートシティへの取り組み」と連動しつつこの住宅棟にも反映させていただきます。**IoTセンサー、監視カメラ**などの導入と活用により、**先端技術を満載した時代に先駆ける住まい**をご提案します。



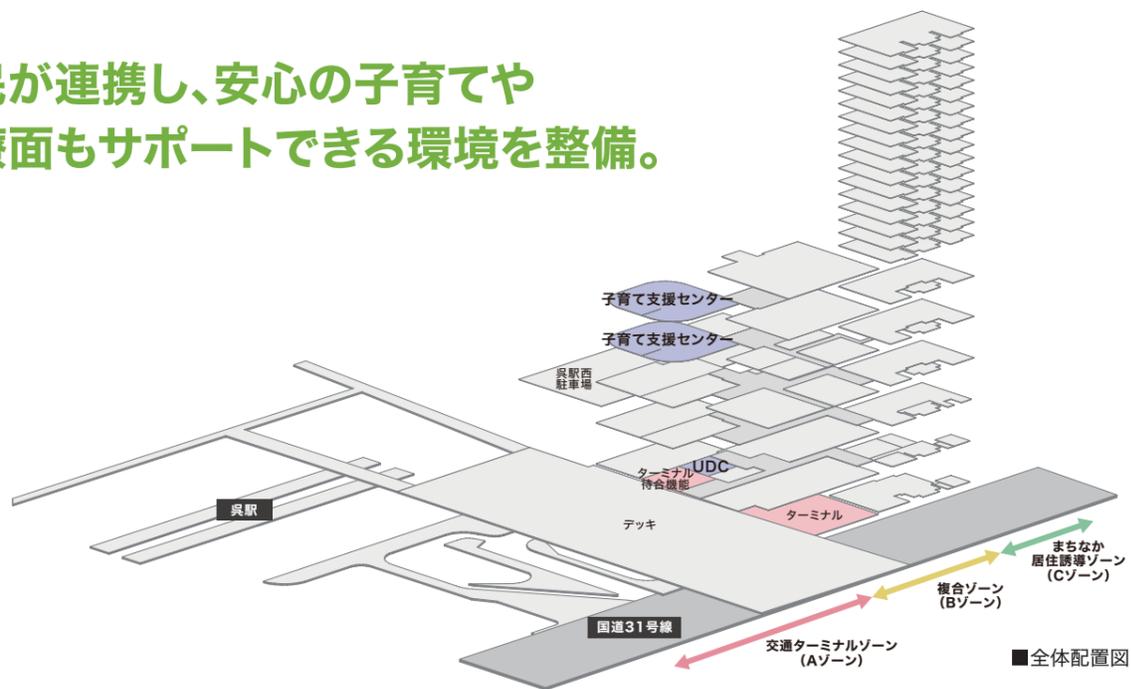
タワーマンション下層階には高齢者対応の賃貸マンションを設置

タワーマンションのフロア構成については、**多世代居住の促進**をめざして下層階部分は高齢者に対応する居住施設を設置します。「サービス付高齢者向け住宅」の整備要件を満たすよう、ハード面ではバリアフリーや車椅子の利用を前提とした**安全・安心な居住空間**を整備します。また、同施設の一部には居住者の団らんやコミュニティ形成の場となるような、共用スペースも用意します。ソフト面では近接するBゾーン複合建物内に健診センターや健康総合ゾーン、クリニックモールを設置し、連携することで、「サービス付高齢者向け住宅」の整備要件を充足し、多世代も利用可能な**新しいシニアライフスタイルを提案**します。



公益機能の導入について(子育て支援)

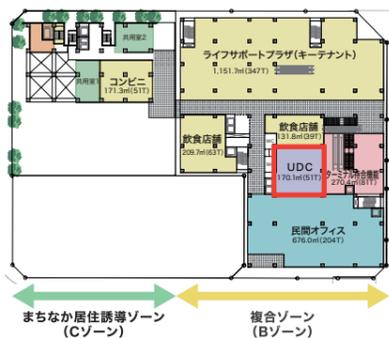
官民が連携し、安心の子育てや医療面もサポートできる環境を整備。



公益機能の配置案

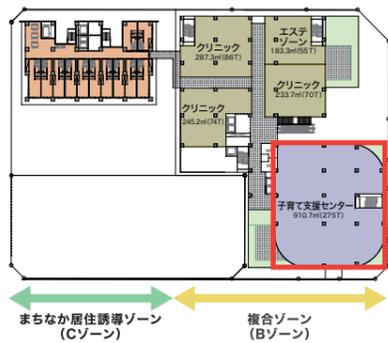
■2階平面図

・アーバンデザインセンター



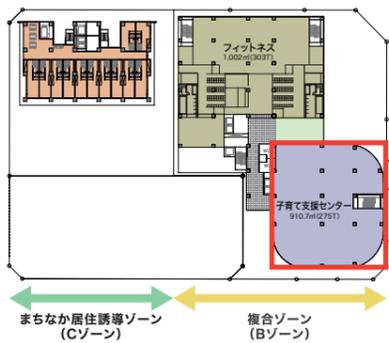
■5階平面図

・呉市すこやか子育て支援センター



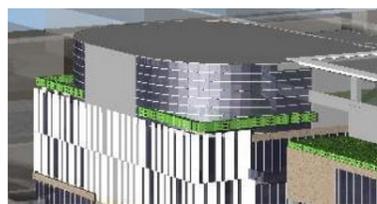
■6階平面図

・呉市すこやか子育て支援センター



官民が連携する「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・オフィス棟の5階と6階には、キッズ世代からユース世代までを対象とした**公益の子育て拠点施設**として「**呉市すこやか子育て支援センター**」を開設します。「**くれのこどもたちが集い、自分らしく過ごせる居場所の創設**」を基本姿勢とするもので、現在、市が運営している「**くれくれ・ば**」をさらに充実させ、官と民が連携して**子どもとそのご家族をサポートできる場の提供**をめざします。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。複合施設の中にあることでセキュリティ性が高く、2層が階段で結ばれる各フロアの一部に屋上庭園を設けることで、子どもたちがリフレッシュできる開放的な空間も創ります。なお、「**呉市すこやか子育て支援センター**」や「**クリニックモール**」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。



子育て支援センターイメージ

「子供が主役の活動場所」の整備

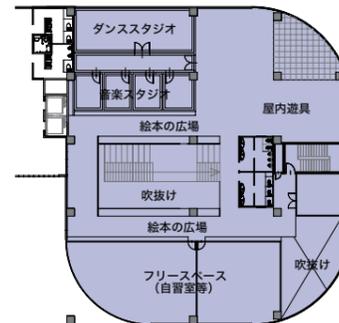
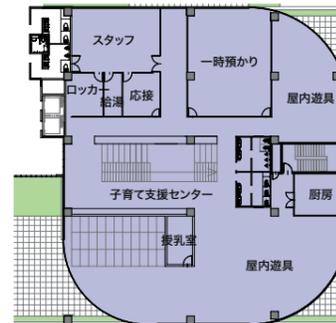
呉駅周辺に子育て世帯や児童・生徒が集う「子供が主役の活動場所」を設置することで、子育て世帯における呉市のイメージ向上に貢献します。

呉市すこやか子育て支援センター(くれくれ・ば)

「**くれくれ・ば**」は**0～2歳児が親子で通い交流するための場**で、親同士やスタッフに子育てに関する相談などをする場として機能するだけでなく、子育てを楽しみ、地域で支える仕組みを持つ施設として充実させていきます。現在、呉駅南側にある「**くれくれ・ば**」を総合開発により整備される複合建物に移転することで、市内各地からのアクセス向上を図ります。

子供が広く集えるよう多彩な機能も整備

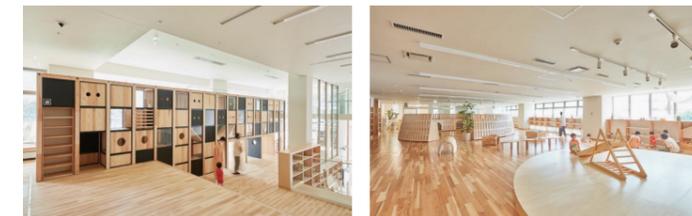
「**くれくれ・ば**」を核として、乳幼児の兄弟姉妹なども一緒に過ごせる場として、小学生までが過ごせる「**絵本の広場**」、「**屋内遊具**」を整備します。また、中学生や高校生が自習、活動・イベントに使用できる「**多目的スペース**」、「**ダンススタジオ**」や「**音楽スタジオ**」などを整備することで、多様なニーズに応えられる新たな機能を創出します。



絵本の広場、子育て支援センター、屋内遊具

木材を活用したぬくもりのある上質な空間の整備

子育て支援拠点を新しく整備するにあたり、空間の木質化を意識したデザインとし、利用者が温かみを感じ、落ち着いた雰囲気の中で**快適に過ごせる環境**を整備します。また、木材を活用することで、健全な**森林環境の保全に貢献**するとともに、木材の使用を通して、市民の**環境意識の醸成**に寄与する取り組みを促進します。



イメージ写真

小児科との相互連携をスムーズにするフロア計画

呉市すこやか子育て支援センターの入口となる5階には、小児科を含むクリニックモールが開設されます。乳幼児や子供たちの急な発熱をはじめ、体調を崩した時や怪我をした時でもすぐそばに小児科があることで、**迅速かつスムーズな対応**ができ、安心感が生まれます。また、子育ての際の**医療面での悩みや心配ことも相談**できるなど、不安を解消することもできます。

※呉市すこやか子育て支援センターについては、本整備計画では1,800㎡の配置案をお示ししていますが、各テナントの状況や呉市様の意向を十分に聞き取りながら、引き続き、最適な規模・配置の検討を進めます。
※ユース世代まで集える新しい「**くれくれ・ば**」の創出とその後の展開も念頭に、知見のある事業者とも連携を図りながら、公益機能の整備に貢献します。

アーバンデザインセンターの組成と運営

くれみらい提案 アーバンデザインセンターのミッション

■(仮称)くれアーバンデザインセンターのミッション

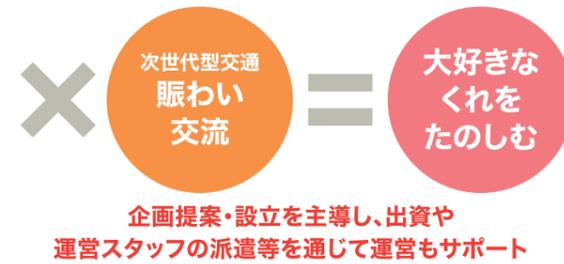
- ・中核都市である「くれ」を、住む人、来る人、働く人、学ぶ人すべての人が**たのしむ**都市「くれ」にしていく。
- ・新しい「くれ」の魅力を創出し、新しい「くれ」のまちをつくる旗振り役となり、呉市全域のまちづくりを担う。
- ・呉駅周辺エリアのアーバンデザインを起点とし、将来的には呉市全域にエリアを広げていく。

■(仮称)くれアーバンデザインセンターでやること

- ・次世代モビリティの導入に向けた**交通社会実験**の実施 ・新しい呉駅の拠点性を高め、呉市全域に横展開する仕組みを構築
- ・新しい呉駅や周辺エリアの**空間**を活用**賑わい**や**交流**の創造

新しい呉駅周辺の空間

- ・バスやタクシー送迎車の乗降ができる交通ターミナル
- ・駅の南北を繋げる2階デッキ
- ・緑地帯や既存樹木
- ・アーバンデザインセンター、子育て支援センター
- ・高齢者施設、分譲マンション、ジム、健康福祉施設、商業施設、オフィス



(仮称)くれアーバンデザインセンターの体制

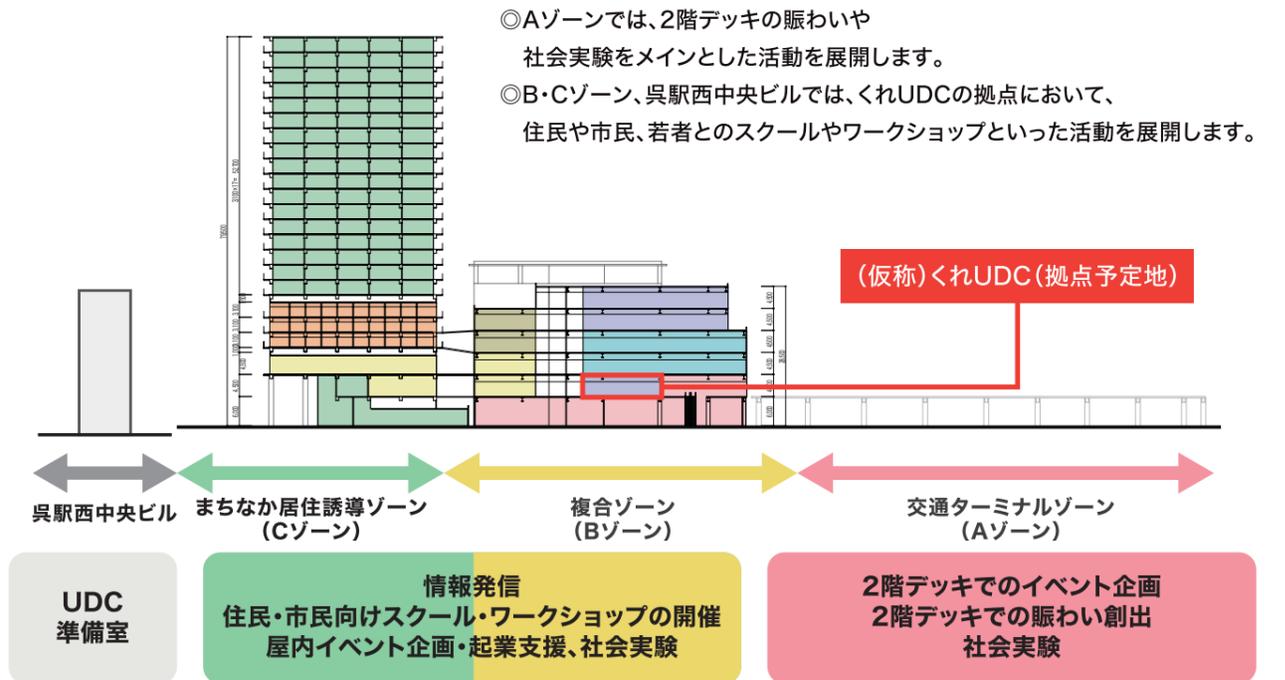


(仮称)UDC基金の創設

- ・アーバンデザインセンターの運営基礎財源として、(仮称)UDC基金の創設を提案します。
- ・呉市に基金を創設していただき、当コンソーシアムの開発利益からUDC整備費用相当額を目標とし、(仮称)UDC基金に寄付することをめざします。
- ・呉市からも拠出していただき、創設後10年間程度のアーバンデザインセンターの活動資金に充てていきます。



アーバンデザインセンター ゾーン毎の活動イメージ



呉駅周辺一体のアーバンデザイン・エリアマネジメント

ロードマップ(フェーズI)

	2022年度 (R4年度)	2023年度 (R5年度)	2024年度 (R6年度)	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度 (R10年度)
建物工事		着工時期・発注時期未定(仮置き) 解体工事	Aゾーン工事 (少なくともCゾーンの竣工までに完成する必要がある)				
拠点		旧そごう跡地 解体工事	Bゾーン工事 竣工	Cゾーン工事 竣工			
体制		UDC準備室・協議会 (KUREスマートコンソーシアムと統合)		UDC設立	活動の本格化に伴い法人化も検討 (一般社団法人・都市再生法人など)		
メンバー	呉市 くれみらい	開発事業者 KUREスマートシティコンソーシアム (※定例会議に参加するイメージ)		UDC常駐	呉市役所からの出向 開発事業者からの出向・兼務・派遣 教育機関からの出向・派遣		
活動内容	次世代モビリティ関連協議	スマートシティ・次世代モビリティ関連	スマートシティ・次世代モビリティ関連	実証実験	市民参加型ワークショップやスクールの運営	2階デッキを活用した賑わい創出	
財源		補助金等の公的資金・民間資金の獲得			補助金等の公的資金・民間資金の獲得		自主財源

スマートシティへの取り組み

建物データプラットフォーム

■スマートシティ構想の発信基地としての役割

- ・建物内にある空調や照明、カメラ、入室管理機器、エレベータ、自動ドア、ロボット、デジタルサイネージといった設備及びサービスを連携させるAPIを提供するプラットフォームを構築。
- ・交通ターミナルをはじめとする周辺施設とも連携可能な仕様とすることで、スマートシティの発信拠点を形成します。

モニタリング

居住エリアへの不法侵入を検知、混雑情報などの人流を計測。

macnica EXEO

サービスロボット

環境状況や物の流れなどの情報を収集、解析し、人間が行う作業を支援。

macnica EXEO
東急コミュニケーション

ビルディングエネルギー マネジメントシステム(BEMS)

エネルギー消費量の削減及び建物の運用に係る光熱費を削減。人の在館状況や混雑状況に応じて、空調、照明、換気を自動動作。

五洋建設株式会社 GAパートナーズ
macnica EXEO

次世代ネットワーク

5G設備の整備により、高速・大容量・低遅延という本格的な5G環境を提供。デジタルポールは人流や気象データの解析、防災対策などの多機能を装備。

macnica

交通社会実験の支援(任意提案)

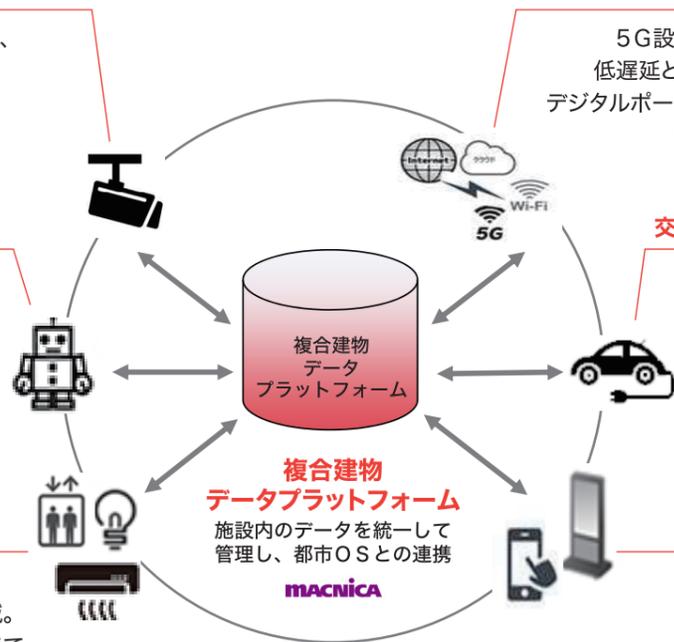
環境負荷の少ない電動車両を用いて、シェアリングサービスを実施。移動手段として新しい選択肢を提供。

macnica

情報発信

施設の混雑状況(店舗)の情報、交通、天気、交通情報、イベント情報を表示。

macnica EXEO



IOTセンサー

多様な最先端のセンサーを設置し、有益なデータとして住民、利用者の利便性溢れるデータとして活用いたします。

[1]賑わいの輪

- ・商業施設、複合施設でのCO₂レベル、温度、湿度の測定などセンサーによる安心レベルのモニタリング
- ・人数カウンタで商業施設の混雑度合いの確認
- ・トイレ空き情報表示



[2]安心の輪

- ・災害時に携帯網や電源が落ちた時にLoRaWAN網とe-inkによる情報伝達
- ・帰宅困難者向けの防災拠点の環境モニタリングCO₂レベル、温度、湿度の測定
- ・AED、消火器など普段使われないものの使用監視(動かされた、取り外されたステータスの監視)
- ・警備員の位置情報管理



[3]暮らしの輪

- ・窓センサ、ドアセンサによる見守り

モニタリング

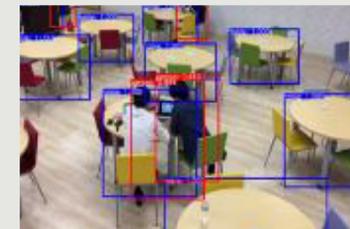
カメラ映像を画像解析するアプリケーションを選択することで、同じ画像を様々な分析・活用することができます。アプリケーションは後から選択することができますので、常に最新のAI技術を取り込み、安心安全は元より住みやすさ快適さの向上を実現します。

人流解析



- ✓リアルタイムに利用状況を解析
- ✓優れた判別機能で利用者実態を解析

混雑案内



- ✓リアルタイムに混雑状況を解析
- ✓プライバシー問題に配慮した機能を搭載

施設防犯



- ✓侵入者発見時はメールで通知
- ✓パトライトや拡声器で注意喚起も可能

サービスロボット

サービスロボットの導入により、省人化によるコスト削減など、多様な導入効果が期待できます。商業施設等の営業時間内においては、コンシェルジュロボットがスタッフの省人化やサービス品質の向上に貢献します。営業時間外や各種施設においては、清掃ロボットや警備業務支援ロボットが省人化を実現し、警備業務の高度化にも結びつきます。



ZEB ready

省エネルギーに向けた取り組みが社会や時代から要請される中、本総合開発の建物については、消費エネルギー量が建築物省エネ法で定める基準値に対して50%以上削減できる構造や仕様とし、「ZEB ready」の認証取得をめざします。五洋建設では、「ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)」認証を取得した久光製薬ミュージアム(佐賀県鳥栖市)をはじめ、ホーコス本社ビル(福山市)など、環境に配慮した設計・施工の取り組みや自社開発の技術において蓄積した豊富な実績があり、この事業にも反映させていきます。



久光製薬ミュージアム(佐賀県鳥栖市)



ホーコス本社ビル(福山市)

スマートシティへの取り組み

ビルディングエネルギー管理システム(BEMS)

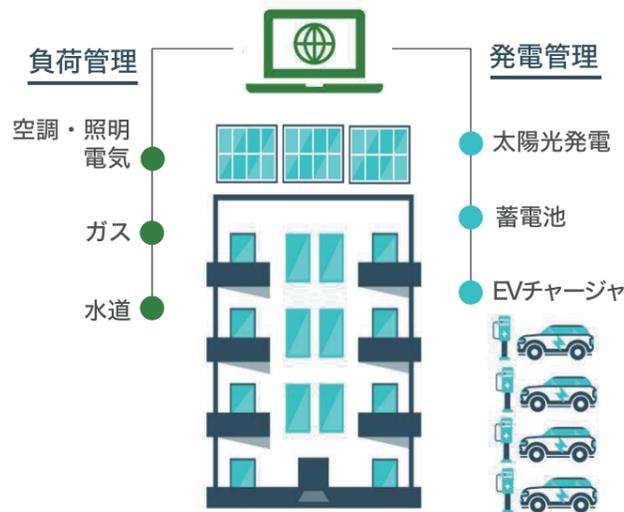
再生可能エネルギーを含む電力供給や建物の負荷管理、蓄電池、チャージャーを一元管理し、これらをうまく運用することで電力消費量の削減、CO2排出量の削減に貢献します。また、災害時には再生可能エネルギーを計画的に運用することで、ライフラインを維持し、利用者の安心と安全を支えます。

BEMSで実現できること

- ✓ **リアルタイムのエネルギー資産管理と利用の効率化**
 - エネルギー利用料を視覚的に把握
 - エネルギーコストや使用量の迅速なチェック
- ✓ **エネルギーの異常値検知とアラート**
 - 異常発生時の迅速なアラート
- ✓ **再生可能エネルギーやバッテリーの管理**
 - エネルギーの効率性・経済性を分析



エネルギー管理システム(EMS)

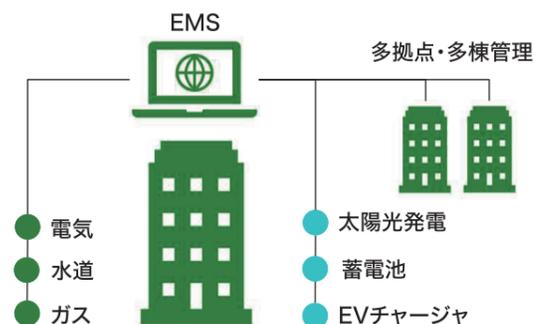


エリアエネルギー管理システム(AEMS:将来構想)

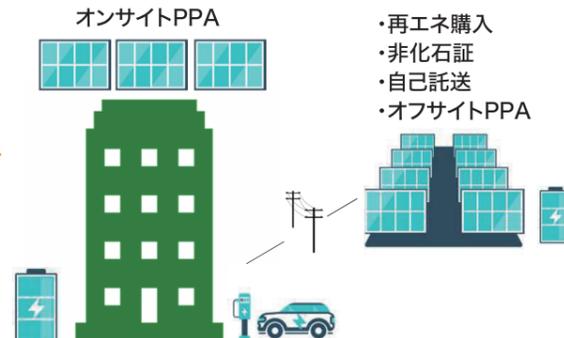
将来的には、BEMSによって集積された、他の建物ごとのエネルギーデータを収集することによって、周辺エリアでの複数建物群のエネルギーの一括管理・分析を行うことが可能です。エリア全体のエネルギー使用量が最小となる予測・最適制御を実施することで、建物単体ではなしえない、地域レベルでのさらなる省エネルギー化が期待されます。当コンソーシアムが、呉駅周辺地域における将来のエネルギー最適化に向けた最初の取り組みを牽引します。



省エネ、エネルギーDX



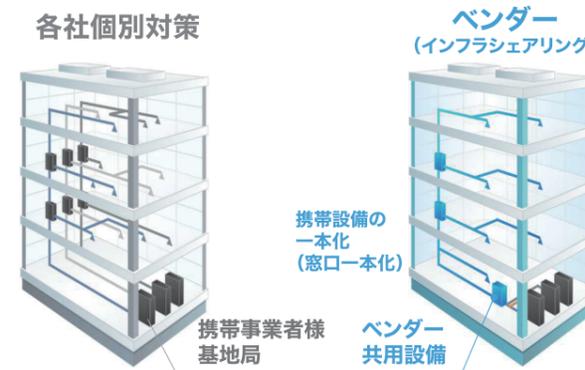
再エネ利用



次世代ネットワーク

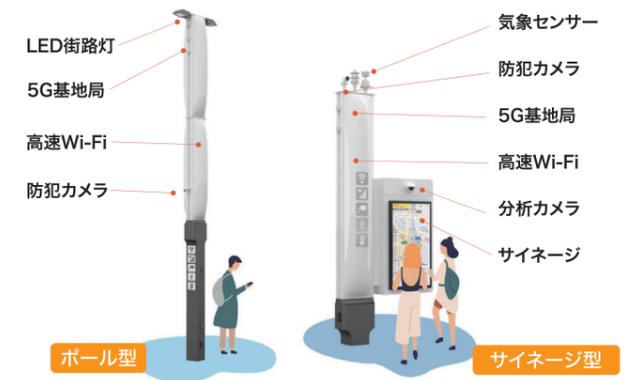
5G/LTE基地局の屋内インフラシェアリング

5Gは経済活動や国民生活の快適性を向上させる重要なインフラであり、4G周波数を転用した転用5G等により、全国で5Gネットワークが広がりつつあります。本総合開発(B・Cゾーン)では、各携帯事業者様が共用できる5G設備を整備することで、**高速・大容量・低遅延という5Gのメリットを体感できる、より本格的な5G環境を提供**します。B・Cゾーンだけでなく、国道31号呉駅交通ターミナルとも連携し、導入いただくことも可能です。



都市部の5G推進 ～デジタルポール～

まちに溶け込むスマートなデザインで、5G基地局をはじめ、各種センサー、防犯カメラ、サイネージ等を備えた多機能ポールを導入します。人々に有用な情報発信を行いながら、**通信基盤整備、人流や気象データの解析、防災対策など、都市に求められる様々な機能を実現**します。B・Cゾーンだけでなく、国道31号呉駅交通ターミナルとも連携し、導入いただくことも可能です。



当コンソーシアムメンバーにおける5G屋内インフラシェアリングの導入実績



ヒルトン広島 (ヒルトン ホテル&リゾート)

- ◎2022年開業
- ◎施工業者：五洋建設・増岡組 特定企業共同体

5G屋内インフラシェアリングの導入により、国際的な会議やビジネスシーンに対応できる高速な通信環境を提供

官民連携による防災機能の導入

情報発信

最先端の配信技術で多様な情報発信を実現いたします。

平常時

自治会向けアプリケーション

「スマートちゃんじ呉」において導入を検討されている自治会連携アプリを導入することで分譲マンション世帯だけでなく、各テナントなども連携し住人の方向けにお得な情報を逸早く届けることができます。電子回覧板やアンケートなど双方向通信による確認機能により、様々な自治会活動を緩和します。



デジタルサイネージによる情報発信

様々な情報をデジタルサイネージで情報発信します。通常の大型モニターだけでなく、壁面への埋め込みLEDによる映像投影など最先端技術を採用し、市民だけでなく観光客向けへの驚きや感動を与える仕組みを提供します。



災害時

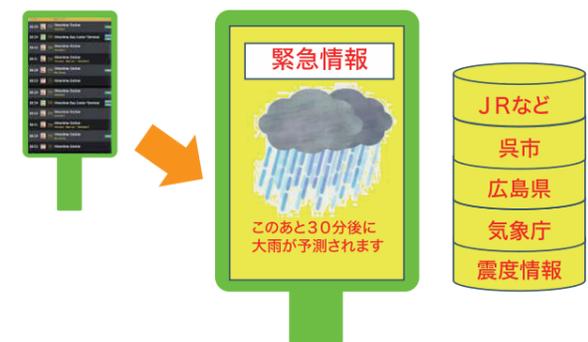
災害時の連携ツールとして

自治会連携アプリは災害時の連絡手段として大きく効果をもたらします。自治会の防災班から発する「安否確認」さらに双方向通信による情報伝達また広島県または呉市が発する災害情報(Lアラートや、防災メール)との連携により住民に逸早く緊急情報を届けます。



災害時の情報伝達

災害時にはデジタルサイネージの画面を切り替え、市民、観光客の皆様へ最新の防災情報を提供していきます。効果的な画面表示や各種防災情報の入手先などを検討し、必要な情報を災害表示画面にカスタマイズしていきます。



以下の視点を念頭に、国・呉市・チーム「くれみらい」による官民連携により、災害発生時に必要な機能の実装に向けて取り組みます。引き続き、国・呉市と協議を進めながら、呉駅交通ターミナル整備事業との適切な役割分担を図ります。

防災倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に伴い通常の経済活動が不全に陥った場合の地域住民や帰宅困難者等を対象とした、最低限度の生活物資等を備蓄 ・災害物資の受け入れ拠点の1つとしても機能
非常発電機	<ul style="list-style-type: none"> ・開発地区の非常用電源として最低限度の機能維持(エレベータ等)に必要な電源供給 ・交通ターミナルの電光掲示など、交通拠点としての情報発信機能の維持
次世代バス等非常電源活用	<ul style="list-style-type: none"> ・発災直後の交通ターミナルの電光掲示など、交通拠点としての情報発信機能の維持 ・帰宅困難者への電力供給
災害時代替交通拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道等の代替輸送の拠点として、一般送迎場合めた運用
非常時通信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・携帯電話の通信容量超過や固定電話の不通などに備え、平時の通信手段が絶たれた場合の予備通信機能の確保
帰宅困難者受け入れ	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道利用者が帰宅困難に陥った場合、一時的な受け入れを行う
災害応援部隊等の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・被災状態が長期化した場合など、デッキを活用して、給水所、物資配給所、浴場等の展開場所として提供
災害対応訓練と啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・アーバンデザインセンターが中心となって、防災意識の啓発運動を行う ・ターミナル隣接施設(駅、複合建物テナントなど)の従業員を対象とした、発災時初動対応啓発運動等を行う
医療機関連携	<ul style="list-style-type: none"> ・発災直後の帰宅困難者が怪我や気分が悪くなるなどした場合への治療対応等をテナントの医療機関が行う
安否情報掲示	<ul style="list-style-type: none"> ・各地の被災状況や被災地区住民からの安否情報を集約し、電子掲示板に表示するなど帰宅困難者が、自身の居住地の状況を把握できるようにする
災害時連携協定	<ul style="list-style-type: none"> ・複合建物のテナントと災害時における連携協定を締結し、帰宅困難者や住民への物資提供、災害対応労力の提供などの協力を求める

実施体制 市民が主役のまちづくり。「呉駅周辺地域総合開発」の一翼をチーム「くれみらい」が末永く牽引します。

プロジェクトマネージャー・設計監理・建設工事

五洋建設株式会社

■五洋建設株式会社
 本社/東京都文京区後楽2-2-8
 中国支店/広島市中区上八丁堀4-1
 (アーバンビューグランドタワー)
 連絡先/広島県呉市中央1-4-24リベラビル5階
 TEL 0823-23-1615



呉市新庁舎



呉市海事歴史学館「大和ミュージアム」



MAZDA Zoom-Zoom スタジアム広島

建設工事

株式会社 増岡組

■株式会社増岡組
 本社/東京都千代田区丸の内1-8-2
 呉本店/呉市中央1-6-28
 連絡先/広島県広島市中区鶴見町4-25
 TEL 082-504-5060



呉中央ビル(呉飯急ホテル)



蘭島閣美術館



呉市医師会病院

分譲マンション事業の企画・開発・販売

GAパートナーズ

■株式会社GAパートナーズ
 本社/広島市中区八丁堀15-10
 連絡先/広島市中区八丁堀15-10
 TEL 082-502-7855



ソシオ ザ・プライド新白島



ソシオ広駅前ファーストコート&セカンドコート



ソシオ段原

通信等の企画・設計・保守サービス

EXEO

エクシオグループ株式会社

■エクシオグループ株式会社
 本社/東京都渋谷区渋谷3-29-20
 中国支店/広島市東区若草町8-17
 連絡先/広島県広島市東区若草町8-17
 TEL 082-569-8640



渋谷区役所庁舎の電気設備工事



医療機関におけるX線画像AI解析の実証



5Gを支えるネットワークの構築工事

運営管理

東急コミュニティー

■株式会社東急コミュニティー
 本社/東京都世田谷区用賀4-10-1
 世田谷ビジネススクエアタワー
 連絡先/東京都渋谷区道玄坂1-21-1
 渋谷ソラスタ6F
 TEL 03-5717-1076



二子玉川ライズ/大型複合再開発施設の維持管理



技術研修センターNOTIA



清掃ロボット実証実験

MaaS/最先端テクノロジープロバイダー

MACNICA

■株式会社マクニカ
 本社/横浜市港北区新横浜1-6-3
 マクニカ第1ビル
 連絡先/神奈川県横浜市港北区新横浜 1-5-5
 マクニカ第2ビル
 TEL 045-476-2010



自動運転バスの導入



サービスロボットの導入



全体最適化したエネルギー管理

企画、コンサルタント

ひろぎんエリアデザイン

■ひろぎんエリアデザイン株式会社
 本社/広島市中区紙屋町1-3-8
 連絡先/広島市中区紙屋町1-3-8
 TEL 082-504-3016



シトラスパーク活用事業(尾道市)への参画



橋たびまちゲート広島への参画



広島空港民営化案件に関与

さらに盤石な実施体制の構築に取り組んでいます。

私たちチーム「くれみらい」は、地元呉発祥の大手総合建設企業が中核となり、呉発祥の地元総合建設会社や地元大手総合不動産ディベロッパーをはじめ、それぞれの事業領域で豊富な実績を重ね、各業界をリードする最先端技術や先進の事業サービスを有する日本のリーディングカンパニーをチームメンバーに加えるなど、多方面からの期待や信頼にお応えできる揺るぎない実施体制の確立をめざしています。このプロジェクトの実現による呉市の再生、さらには輝かしい未来創造という大きな目標の遂行に向けてより盤石な実施体制を築くべく、次のステップへと鋭意取り組んでいます。

子育て支援
協力事業者

子育て支援企業

健康医療
コンサルタント企業

健康増進施設
医療施設

サービス
提供企業

フィットネスジム

交通インフラ
提供企業

バス事業者

商業サービス
提供企業

地元大手スーパー
マーケットチェーン

※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。

実施体制 市民が主役のまちづくり。「呉駅周辺地域総合開発」の一翼をチーム「くれみらい」が末永く牽引します。

詳細検討・実施設計段階

スマートシティと交通まちづくりの起点形成にふさわしい施設の整備に向けて、本コンソーシアムメンバーをはじめ、各分野に精通する国内屈指の事業者による実施体制により、次世代型総合交通拠点と連携する複合施設の実実施設計等を遂行いたします。

既存建物の解体・後継施設の建築段階

本コンソーシアムの代表者を核とするSPCを組成し、

- ・呉市様からのそごう呉店跡地の財産取得
- ・既存建物の解体
- ・後継施設の建築
- ・公益機能の呉市様への売却

までを、ワンストップ体制で、効率的かつ確実に遂行いたします。

※呉市の承認を得た上で、役割に応じ、複数のSPCとする場合があります。

建設完了後・施設運営段階

- 建設完了後、上記SPCから、各施設の特性に応じた運営事業者へと、運営権限を移転します。
- 運営事業者は、各施設の運営について実績豊富な本コンソーシアムのメンバー及びその系列事業者とします。運営権限移転前から、呉市様ほか関係者と緊密に連携をし、呉駅周辺地域における新たな賑わいの創出を確実に実現します。
- 建設完了後も、本コンソーシアムのメンバーは、公・民・学の連携組織「アーバンデザインセンター」の一員として、当地域及び呉市のまちづくりに参画いたします。
- 民間事業者の視点から、全国の開発事業で得た知見、本総合開発の検討で得た知見等を基に、当地域における連鎖的開発や市内各地域の拠点形成に役立てていただきます。

スケジュール

呉駅交通ターミナル整備の進捗と整合を図りながら、整備を進めてまいります。

【スケジュールのイメージ】 ※実際のスケジュールは、ターミナル整備との調整を要します。



- 令和5年度早期に旧そごう呉店建物の解体着手をめざします。
- 解体工事と並行して、国の国道31号呉駅交通ターミナル整備や呉市の関連事業との調整・連携を図りながら、複合建物の実施設計を行います。
- B・Cゾーンにおける単体の建築工事としては、令和7年度中にはBゾーンの竣工、令和8年度中にはCゾーンの竣工が可能です。
- ただし、商業施設・マンションの開業には、国道31号呉駅交通ターミナルの整備完了が必要不可欠であることから、ターミナル整備の進捗と整合を図りながら、B・Cゾーンの整備を進めてまいります。

その他基本条件

呉駅周辺地域総合開発(第1期)事業協力者募集要項及び再整理後の整備条件(令和4年9月14日呉市議会産業建設委員会行政報告資料に記載された整備条件)を遵守し、本総合開発を遂行いたします。

事情変更が生じた場合は、誠実かつ速やかに呉市と協議を行い、呉市の書面承認を得た上で、呉市民の皆様、呉市議会の理解をいただきながら、環境変化に対応してまいります。

1 対象土地の譲渡条件

対象土地の譲渡及び既存建物の解体に係る次の契約の締結に向けて、呉市と誠実に協議いたします。

① 既存建物全部解体撤去条件付き土地無償譲渡契約(Cゾーン)

居住機能導入に係る土地については、既存建物の解体撤去を条件とした土地無償譲渡に係る仮契約を締結いたします。

- ・対象土地は、密に協議・確認の上、呉市において分筆(約2,000㎡)していただきます。
- ・この仮契約は、呉市議会の議決を得た場合に、本契約に移行することを承知しています。
- ・既存建物の解体撤去は、関係法令・関係ガイドラインを遵守の上、民間負担で確実に実施いたします。

② 複合建物土地有償譲渡契約(Bゾーン)

複合建物整備に係る土地については、予定数量により、複合建物の整備を条件とした土地譲渡に係る仮契約を締結いたします。

- ・この仮契約は、呉市議会の議決を得た場合に、契約数量が確定した後、契約数量を更新して本契約に移行することを承知しております。
- ・譲渡価格は、当コンソーシアムが提案いたしました509,000,000円を確約いたします。

2 公益機能の譲渡条件

公益機能については、民間テナントの機能配置状況、国の交通ターミナルの動線等を踏まえながら、専有床面積2,000㎡以内で、適切に対応いたします。

- ・公益機能の譲渡価格(平方メートル当たり単価)は、当コンソーシアムが提案いたしました439,000円/㎡以内を確約いたします。(共有部分相当費用を含み、呉市には専有面積に上記単価を乗じた額をご負担頂きます。)
- ・公益機能の譲渡に当たっては、呉市において国土交通省「都市構造再編集集中支援事業」の適用を受ける予定とされている旨を承知しています。
- ・公益機能の譲渡に当たっては、呉市議会の議決を要することを承知しています。

3 駐車場・駐輪場計画

- ・居住機能に係るマンション駐車場は、民間側で必要台数分を確実に整備いたします。
- ・商業機能に係る附置義務駐車場は、呉駅西駐車場を活用させていただきますようお願いいたします。(回数券を呉市から買い上げ、購買客に対し無料回数券を配布する等の措置を講じる予定です。)
- ・商業機能に係る駐輪場は、市民の皆さまからの要望が大であるため、呉駅西駐輪場とは別に、Bゾーンの1階に200~250台程度、民間側で確保することを検討しています。呉駅交通ターミナル整備との調整が必要であるため、引き続き国と協議いたします。

4 今後の誠実な協議、協定、覚書等の適宜協議

- ・今後の基本的な枠組を確認する基本協定の締結(令和4年1月頃)に向けて、呉市と誠実に協議いたします。
- ・そのほか、国、呉市ほか関係者と誠実に協議を行い、必要に応じ、覚書等により相互に確認しながら、確実に総合開発を推進します。
- ・本整備計画書に添付している整備図面は、現時点で想定できる構造・配置としており、今後、国の交通ターミナル整備や各テナントとの調整により、適宜、変更することを前提としています。変更に当たっては、国、呉市ほか関係者と誠実に協議を行い、必要に応じ、覚書等により相互に確認しながら、確実に総合開発を推進します。

5 任意提案に関する事項

- ・本整備計画書13ページ以降に記載する任意提案は、本件の事業者選定に関わらず、別途の協議及び適正手続が必要であることを十分に理解しております。

実施事業者に選定いただいた場合は、本総合開発に資する取組の実現に向けて、必要な協議をさせていただきます。

任意提案

この任意提案では、B・Cゾーンに限定しない取り組みや、別途の手續・契約等が必要な取り組みも含め、今後、当コンソーシアムで取り組み可能なものをお示ししています。

当コンソーシアムは、呉市様ほか関係機関の皆さまとの協議及び適正手續の上、本総合開発を軸にさらに発展的に展開し、さらなる連結の輪を広げていくことが可能です。

アーバンデザインセンター準備室の開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Bゾーンに建設するオフィス棟の2階に開設します。竣工までの間は、市有財産でもある呉駅西中央ビルの1階・2階に準備室を設け、本総合開発の全体像を市民に対して公開していくとともに、みらいのまちづくりに向けた活動や情報発信をスタートします。また、同ビルの3階・4階にはCゾーンに建設する分譲マンションのモデルルームを設置し、5階・6階は本総合開発の現場事務所として活用します。

また、本総合開発の竣工後は、呉駅周辺地区のまちの価値向上が期待できます。このため、チーム「くれみらい」の活用後、市有財産であるビルを呉市において居抜きの状態で活用できるよう配慮することで、本地区のさらなる価値向上に貢献します。



アーバンデザインセンター準備室



近年、呉市はさまざまな映画等の舞台となっており、多くの人を魅了しています。

このため、本総合開発における分譲マンションの分譲終了後は、モデルルームを残置し、撮影などに活用できるよう、呉市の関係部局等と連携に努めます。また、この場所をアーバンデザインセンターが管理し、活動資源とすることを提案いたします。



アーバンデザインセンター



アーバンデザインセンター

※リノベーションは、チーム「くれみらい」の費用負担で実施させていただきます。

※モデルルーム等の民間使用部分については、法令、規則等に基づき、応分の費用負担をいたします。

交通社会実験の支援

スマートモビリティ分野におけるこれまでの知見を提供し、今後の呉市の交通社会実験をサポートします。

実績

日本で初めての自動運転の実用化を支援

茨城/境町
日本初、自治体が公道で自動運転バスを実用化

- 町内を結ぶ生活路線バスとして2台の車両が定時・定路線で運行
- 地域住民の利便性や町内の回遊性の向上に貢献

東京/羽田イノベーションシティ
スマートシティにおける自動運転バスの定常運行

- 商業施設内の無料循環バスとして定常運行
- 施設来場者に構内移動の利便性やイノベーション体験を提供

日本全国で数多くの実証実験をサポート

奈良/平城宮跡歴史公園
国交省主催パークスマートチャレンジに参画

- 自動運転カートを活用して公園内の周遊サービスを提供
- 新技術を用いた公園サービスの創出と実現性を検証

浜松/水窪町
超小型モビリティによる公道実証実験

- 地域住民を対象に超小型モビリティによる移動サービスを提供
- 中山間地域における移動課題の把握や利便性の改善検証

日本の市街地での実証実験も実施

三重/四日市での自動運転
JR/近鉄四日市間の市街地走行

- 一般車両が走行している環境での実証実験
- 信号機、交差点、駅ロタリーもスムーズに走行

三重/四日市での自動運転
JR/近鉄四日市間の市街地走行

- 基調講演・パネルディスカッションも実施

令和3年度実証実験(NAVYA ARMA+FMS結合実証実験)

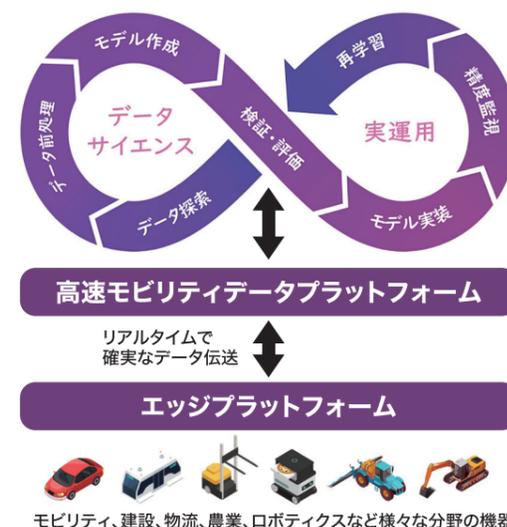
栃木県ABCプロジェクト(壬生町)
公園と道の駅を回遊する実証実験

- 自動運転シャトルバスを活用して公園～道の駅周遊サービスを提供
- FMS(運行管理システム)を活用した検証

三重県四日市市中央通り
NAVYA(自動運転シャトルバス)での走行

- 駅前大通りにおける回遊性向上を目的とした検証
- 複数のモビリティ位置情報を管理する検証

支援内容



多数の実績により、MaaSモデル作成からデータプラットフォーム構築、運用までを一元的に支援いたします。

クラウドでのAI実行
ハイブリッドAI実行環境
エッジでのAI実行

運行管理(遠隔監視)

- ・車両情報や車室映像の可視化
- ・姿勢推定による違和感検知
- ・デマンド配車やルート最適化

スマートメンテナンス

- ・異常検知による地物管理
- ・劣化予測や予兆検知などの予知保全

マーケティング

- ・顔認証による属性判定
- ・ユーザーの行動分析

複合建物プラン（Bゾーン・Cゾーン）平面図・立面図

【 本添付図面の位置付けについて 】

1 本添付図面の位置付けについて

- ・ 現在、当コンソーシアムでは、**階層・配置が異なる複数の実現可能なプラン**を有しています。
本添付図面では、**それらプランのうちの一つ**をお示ししています。

2 不確定事項について

- (1) **2階待合機能**は、国道31号呉駅交通ターミナル整備と重複する範囲であるため、今後の調整により、配置が変更となる場合があります。当プランでは、ターミナルの便益機能（カフェ・ショップ）は当コンソーシアムで持続的に配置可能であることをお示ししています。
- (2) **1階交通ターミナル**は、国道31号呉駅交通ターミナル整備の事業範囲であり、今後の国のご検討・調整によりレイアウトが変更となる場合があります。
当プランでは、呉市様との事業協力の一環として検討したレイアウトを暫定的にお示ししています。
今後、ターミナルのレイアウトの検討に連動して、「**柱の位置**」、「**フロアの高さ**」、「**エレベーターほか歩行者動線**」等について、より詳細に調整する必要があります。
- (3) (1)・(2)の調整・変更に関連し、**商業テナントの位置・面積・形状等**が変動します。
すでに関心表明をいただいている事業者様の意向を踏まえながらの再検討を要するため、**商業テナントに係る業種・事業者の変更**や、**配置の変更**（高層階からCゾーン下部への移動など）や、**複合建物の階層の変更**（6階建て、あるいは8階建て等）が生じる場合があります。

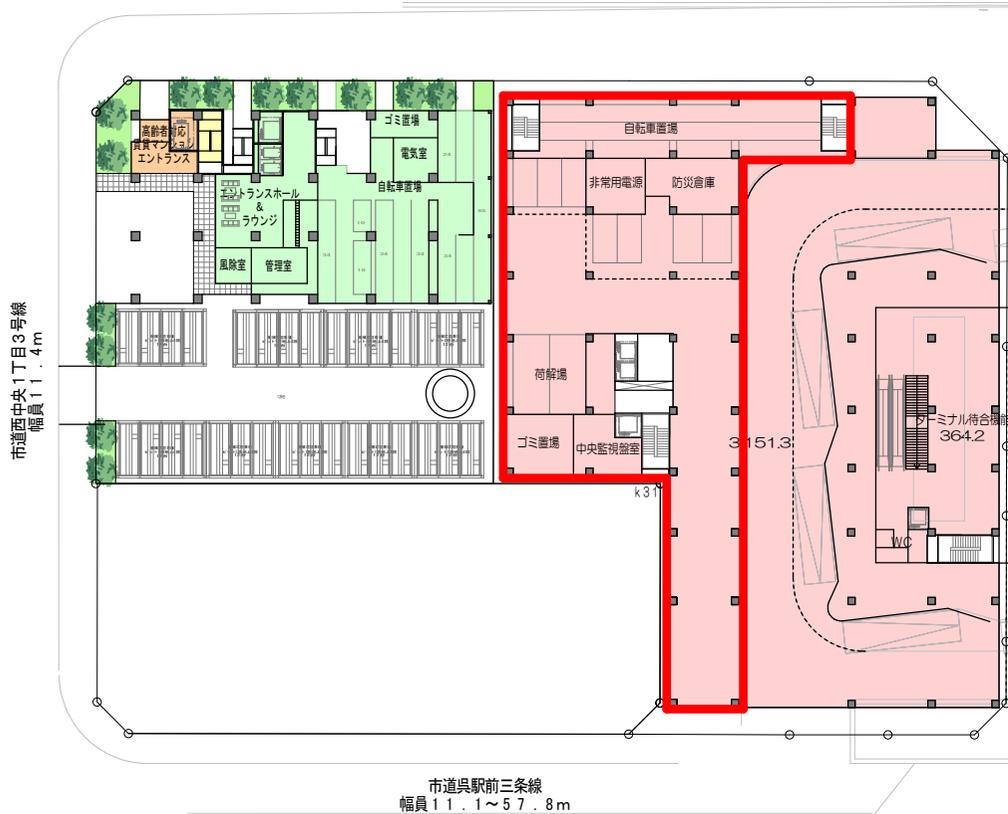
国土交通省様、呉市様、市民の皆様、報道関係の皆様におかれましては、官民連携による整備の性質上、「2 不確定事項」のとおり、当コンソーシアムに起因しないプラン変更があり得るという前提であることをご理解ください。

こうしたプラン変更の場合でも、都市機能10,000㎡以上、居住機能120戸以上の民間都市機能の導入など、基本条件は必ず充足してまいります。

各種の与件調整に的確に対応し、また、関係機関の皆さまにご協力いただきながら、**基本条件を遵守の上、より魅力的なプランの形成**に向けて、引き続き尽力いたします。

くれみらい

※ 部分の官民区分については、引き続き国と調整いたします。



- バスターミナル
- 商業施設
- オフィス
- マンション
- 駐車場・駐輪場
- 市公益施設
- 高齢者対応賃貸マンション
- 医療・文化・スポーツ施設

※ ターミナルレイアウトは、事業協力段階で示された内容を仮掲載しています。今後詳細を調整の上、最終的には国において決定されます。

7階建案

*本計画書は五洋建設株式会社が権利を持つ著作物です。無断引用・転用することは法律で禁止されています。

市道西中央1丁目3号線
幅員11.4m

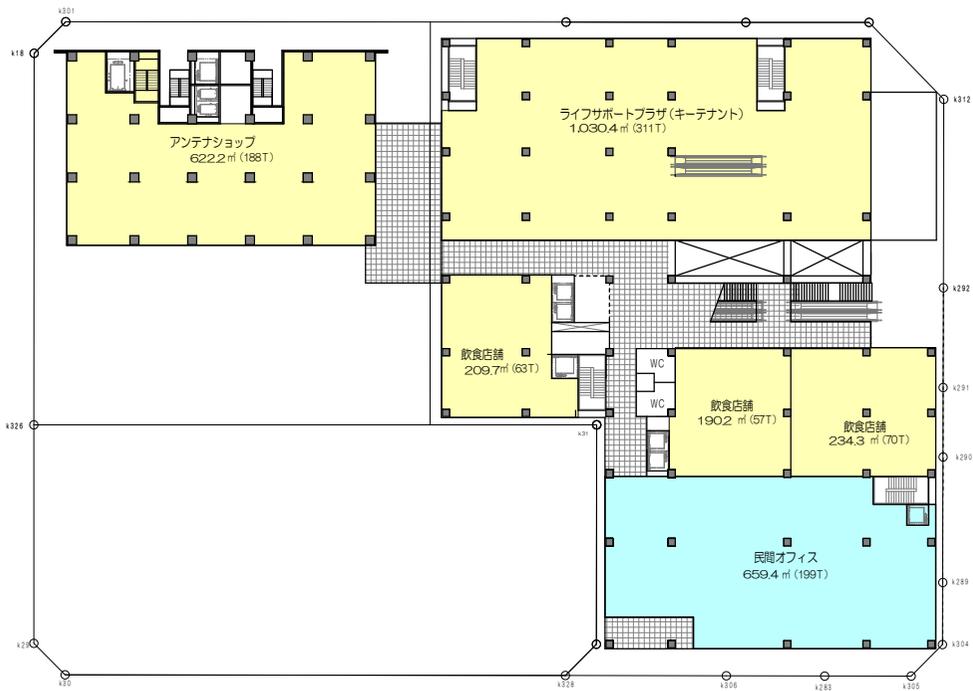


市道呉駅前三条線
幅員11.1~57.8m

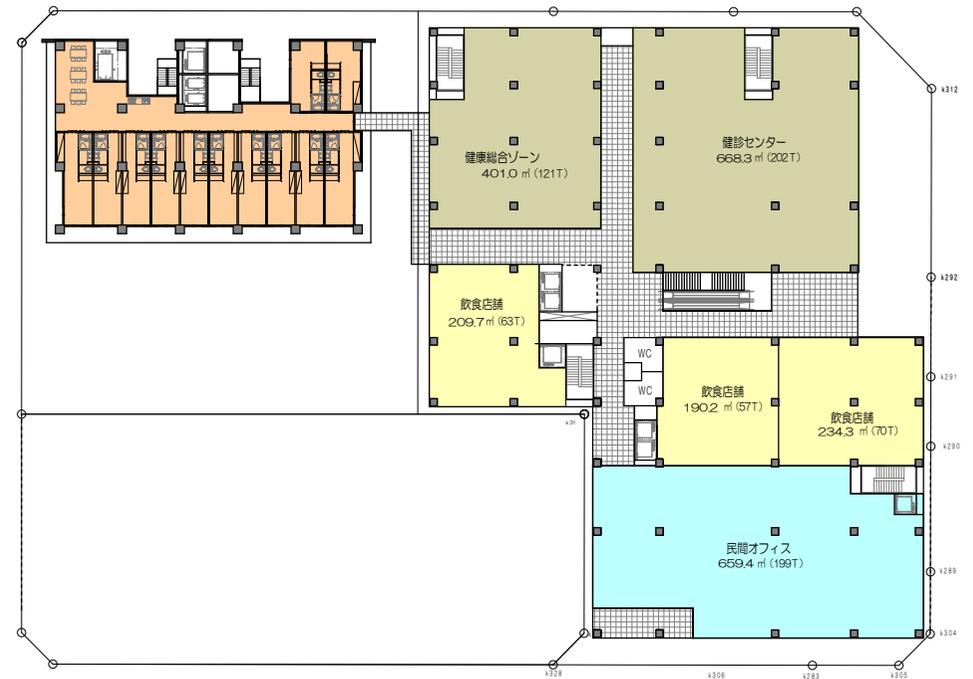
- バスターミナル
- 商業施設
- オフィス
- マンション
- 駐車場駐輪場
- 市公益施設
- 高齢者対応賃貸マンション
- 医療・文化・スポーツ施設

※デッキについては、国直轄事業
呉駅交通ターミナル整備において
ご検討されるものと承知しています。

※B・Cゾーン開発の立場から、
スムーズな利用者動線の実現と、
一体的な賑わいの創出に向けて、
引き続き、国・呉市様と協議させて
いただきます。



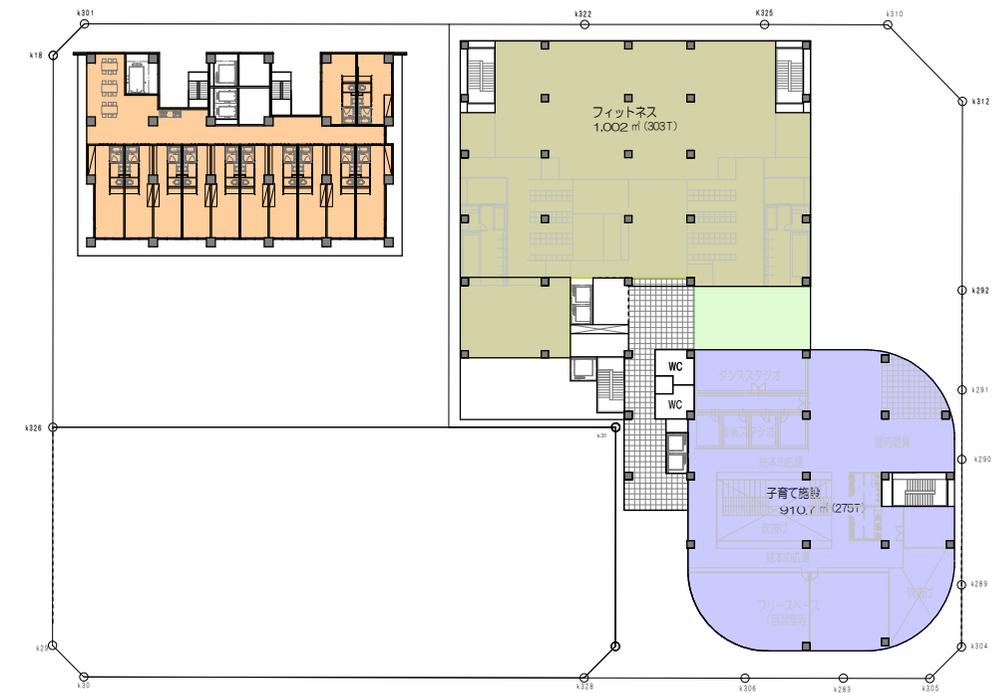
3階平面図



4階平面図

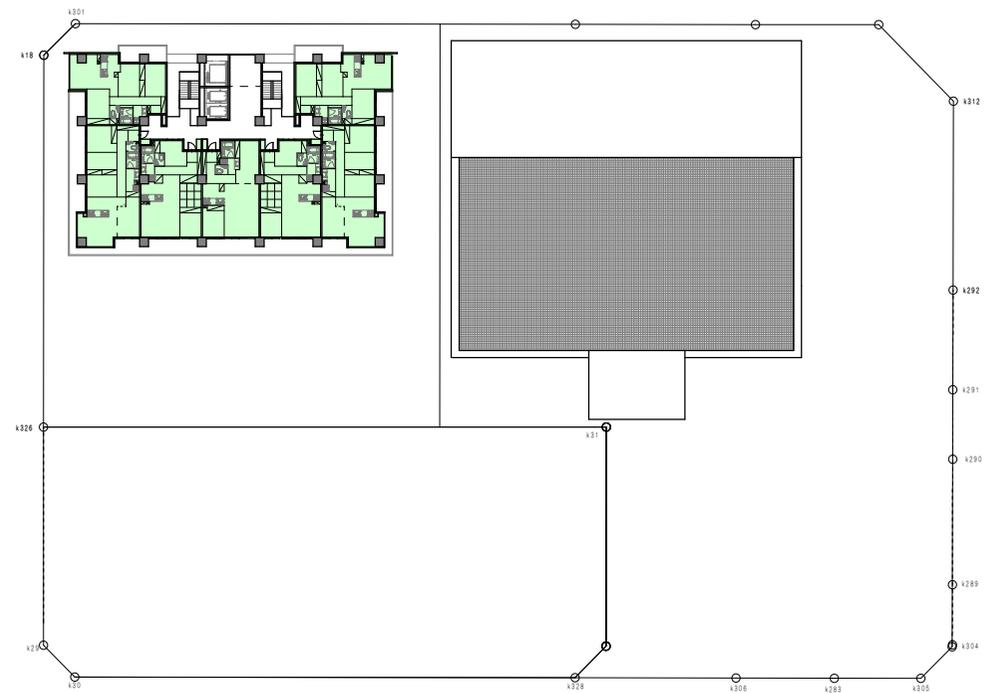
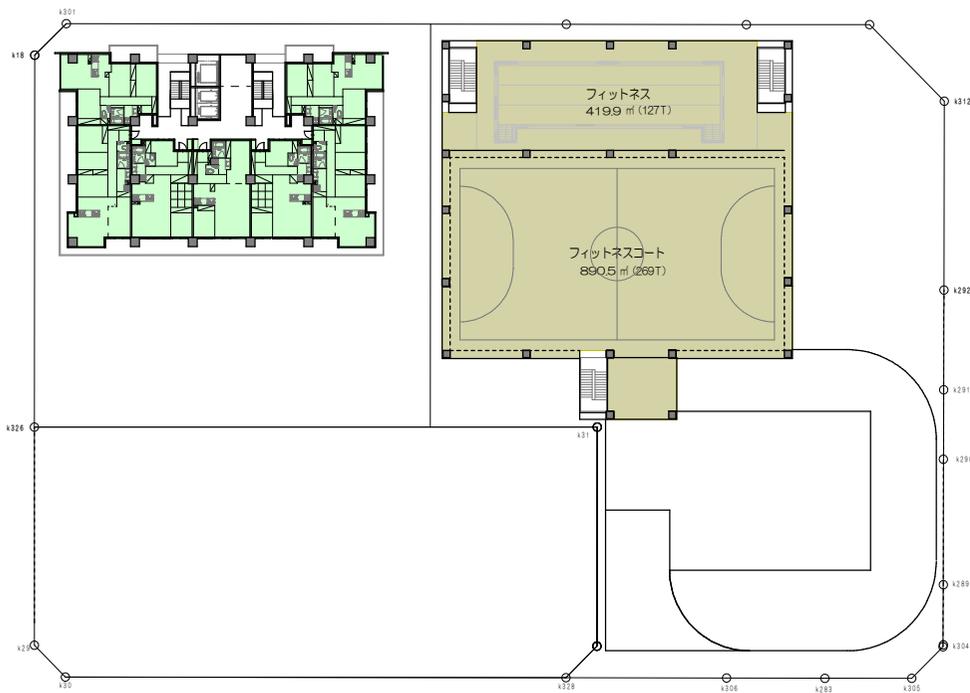
- バスターミナル
- 商業施設
- オフィス
- マンション
- 駐車場駐輪場
- 市公益施設
- 高齢者対応賃貸マンション
- 医療・文化・スポーツ施設

7階建案

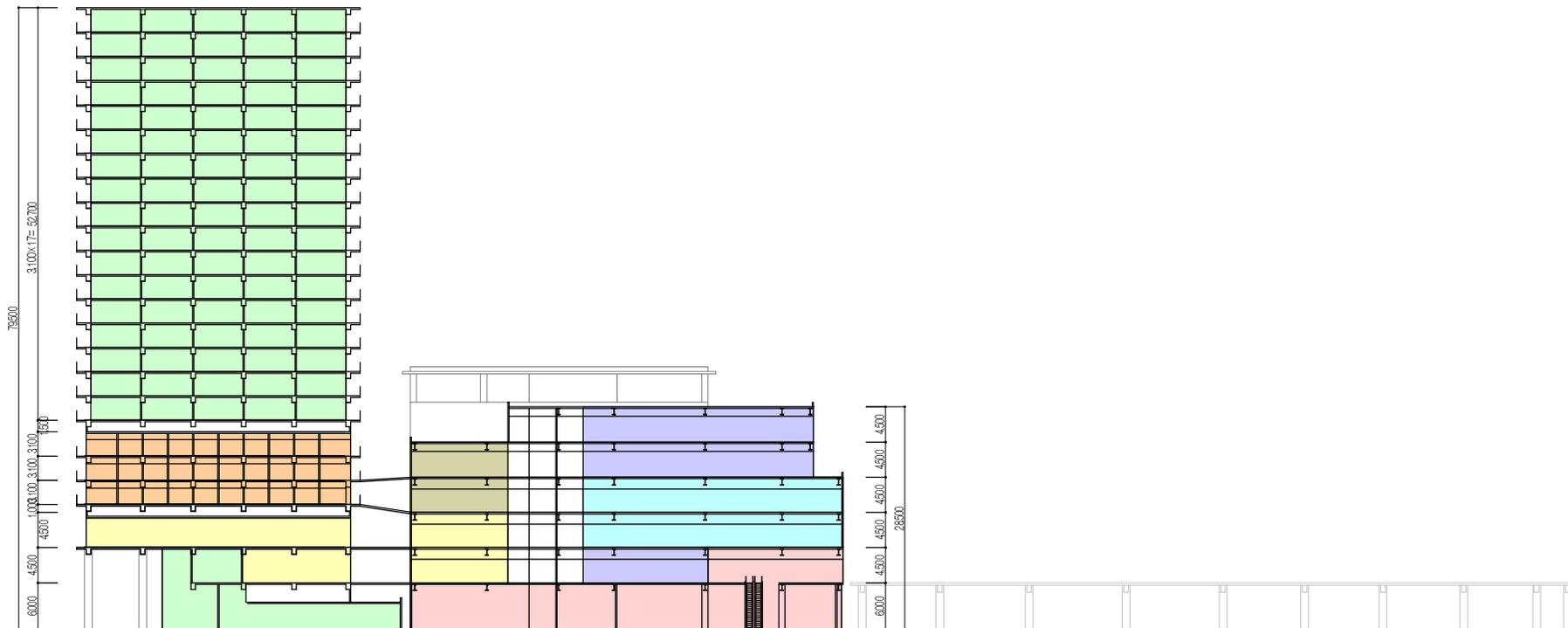


- バスターミナル
- 商業施設
- オフィス
- マンション
- 駐車場駐輪場
- 市公益施設
- 高齢者対応賃貸マンション
- 医療・文化・スポーツ施設

7階建案



- バスターミナル
- 市公益施設
- 商業施設
- 高齢者対応賃貸マンション
- オフィス
- 医療・文化・スポーツ施設
- マンション
- 駐車場駐輪場



- 巴士ターミナル
- 商業施設
- オフィス
- マンション
- 駐車場駐輪場
- 市公益施設
- 高齢者対応賃貸マンション
- 医療・文化・スポーツ施設

7階建案

*本計画書は五洋建設株式会社が権利を持つ著作物です。無断引用・転用することは法律で禁止されています。