

**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
呉駅周辺地域総合開発事業推進会議（第2回会議） 摘録**

1 日 時 令和4年10月28日（金）10時～11時50分

2 場 所 呉市役所本庁舎 757・758会議室

3 概要・骨子

10:00

【市長挨拶】

今日は、呉駅周辺地域総合開発の推進のために、貴重なお時間を割いて皆様にお集まりいただき、心からお礼申し上げます。

今日の会議の趣旨について詳しく御説明しようと思いましたが、いま事務局から丁寧に説明があったとおりでございます。

どうか諮問委員会の皆様には、ブラッシュアップした整備計画について、お聞き取りいただき、可否についての判断をしていただきたいと思いますし、推進会議の皆様には、魅力ある総合開発の推進に向けて、色々な御意見を頂戴いただければ有り難いと思います。

また、皆様、そういった情報をお持ち帰りいただき、機運を盛り上げていただきますよう、よろしく願いいたします。

皆様方の御意見を、何でも仰っていただき、たくさんの御意見をいただきますよう期待しておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

【委員紹介】

10:15

【議題1 事務局説明】

10:20

【議題2 事業協力者による整備計画書の説明】

11:00

【意見交換】

主な意見の概要は次のとおり

- 本総合開発は、呉市の都心居住を誘導する、いわば、モデル都市拠点を形成することが重要である。
そうした中で、昨年度来、事業者プレゼンテーションをY o u T u b eで公開するなど行政側が様々な情報発信をする中で、この総合開発への理解が深まり、この度の10,000㎡以上の民間都市機能の誘導につながったことが確認できた。
一方で、Cゾーンの住宅戸数は、市場ニーズとコストを念頭に置いた、120戸の提案であるが、今後更に市場の関心が高まれば、現状の容積率600%にこだわらず、戸数を追加する意欲が事業者にあることも確認できた。
- 今回提案された都市OSや自動運転の社会実験等の取組に加え、呉市の「ものづくり」の原点を踏まえ、新しいモビリティ製造の起業につながるような取組を、官民一体で進めていただくよう希望する。
- 2階の交通ターミナル待合機能は、維持管理の持続性を保つためにも、待合以外のスペースも必要である。整備計画の図面では想定されていたより狭く表記されており、商業テナントの関係はあるだろうが、斟酌して調整していただきたい。
- 呉駅交通ターミナルは新たなモビリティの拠点にしていくというコンセプトであるため、1階に柔軟な空間を確保する必要があり、今後、そうした観点を含めて調整していただきたい。
- 2階部分は防災拠点として帰宅困難者の受入機能等を確保することが重要であり、官民が連携・役割分担できるよう、民間側にも協力してもらえるような進め方をしていただきたい。

- Bゾーンにすべての機能を入れるには限界があるため、2階デッキの使い方が重要である。デッキに開放的な屋根を設置して、日常的にはオープンカフェ等を、災害時には帰宅困難者の受入れ機能をといた使い方ができるのではないか。今後、国においては、BゾーンでカバーできないところをAゾーンのデッキ上で検討されたい。
- 短期間で、規模・機能ともに計画のグレードが上がっていることに敬意を表する。
- 子育て支援センターなどの公益機能は、2層より1層の方が利用しやすいという考え方もある。また、利用者が多い公益機能を低層階に配置して、オフィスを高層階に上げることも考えられる。公益機能の配置計画については、更にご検討頂きたい。
- ブラッシュアップされた整備計画については、良い印象を持っている。
- 呉市内には、呉らしさ、例えば、れんがのデザインの建物があり、また、旧呉市役所庁舎は戦艦大和の艦橋と煙突を模して建築された。せっかくの呉駅前のランドマークなので、市民が「呉らしい建物である」と語れるようなデザインが盛り込まれれば、市民も来訪者も楽しいのではないかと考えられる。
- 昨年度のプロポーザル提案時に比べ、機能・規模ともにブラッシュアップされていることが、良く分かった。今回、国道側のペDESTリアンサークルについては記載がなくなっているが、引き続き、国・呉市・各民間事業者が連携して、A～Cゾーンの一体開発を進めていただきたい。
- 事前の市場調査では3,000㎡程度と言われていた都市機能の誘導規模が、本整備計画では10,000㎡の豊富で多様な機能が提案されており、安心している。また、スマートシティや、ZEB Ready, BEMSなどカーボンニュートラルに関する取組、更には、アーバンデザインセンターの運営費に係る基金への資金拠出などの的確な提案がある。
- 交通結節点の整備を目指す本総合開発では、歩行者の誘導が大変重要であり、また、現在の呉駅周辺も案内が分かりにくいという状況がある。今後、サイン計画やデジタルサイネージによる情報発信に関し、エリアトータルでサイン計画等を策定していくことが重要ではないか。

○ よくできた整備計画であるが、デッキの検討については、国の検討と歩調を合わせ、整合性を図る必要がある。

特に、デッキと複合建物について、整合性が取れた呉らしいデザインとなり、あるいは意匠面で呉らしい素材が使われ、子どもからお年寄りまで愛着の持てるデザインとなるよう、引き続き、国と調整を進めていく必要がある。

○ 多様な企業を巻き込んだ動きは、全国のバスタの中でも呉市だけの非常に大きな特色であり素晴らしいが、これを更に進めるため、単に賃料からアーバンデザインセンターの予算を出すということだけではなく、企業の皆様の共同研究の予算として別途アーバンデザインセンターに拠出して頂いて、様々な実験を行うということも可能なのではないか。

今後は、エリアマネジメントによる不動産価値の向上という面以外にも、公・民・学が連携し、研究という位置付けで企業収益にも還元できる活動について、更に一步二歩、踏み込んで検討いただきたい。

11:40

【議題3 採決】

全会一致で、現事業協力者「くれみらい」を実施事業者として選定することが適当であることを承認

11:45

【議題4 事務局説明】

11:50 **【散会】**