

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について

1 経過

- 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」收受 (同懇談会)
- R元. 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・呉市)
- R 2.10 呉市が旧そごう呉店の権利集約を完了 (買取価格：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・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
- R 3.10 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. 2 応募者プレゼンテーションの実施
- R 4. 3 事業協力者として「くれみらい」を選定
- R 4.11 事業協力者「くれみらい」を実施事業者として選定
- R 5. 1 呉市及びくれみらい特定目的会社において財産譲渡に関する仮契約を締結
- R 5. 3 財産譲渡に係る関連議案3件を呉市議会において可決
- R 5. 4 財産譲渡契約発効 / 既存建物の解体着工
- R 5. 6 国道31号呉駅交通ターミナル整備に係るECI発注において国と清水建設(株)が設計委託契約を締結
- R 6. 7 既存建物の解体完了
- R 6. 8 後継建物の施工着手【予定】

【実施事業者の概要】

グループ名	くれみらい
代表者	五洋建設㈱
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ・ ㈱増岡組 ・ ㈱GAパートナーズ ・ エクシオグループ㈱中国支店 ・ ㈱東急コミュニティー ・ ㈱マクニカ ・ ひろぎんエリアデザイン㈱

【特定目的会社の概要】

所 在	東京都港区元赤坂1丁目1番7号
名 称	くれみらい特定目的会社
代 表 者	代表取締役 野坂 照光

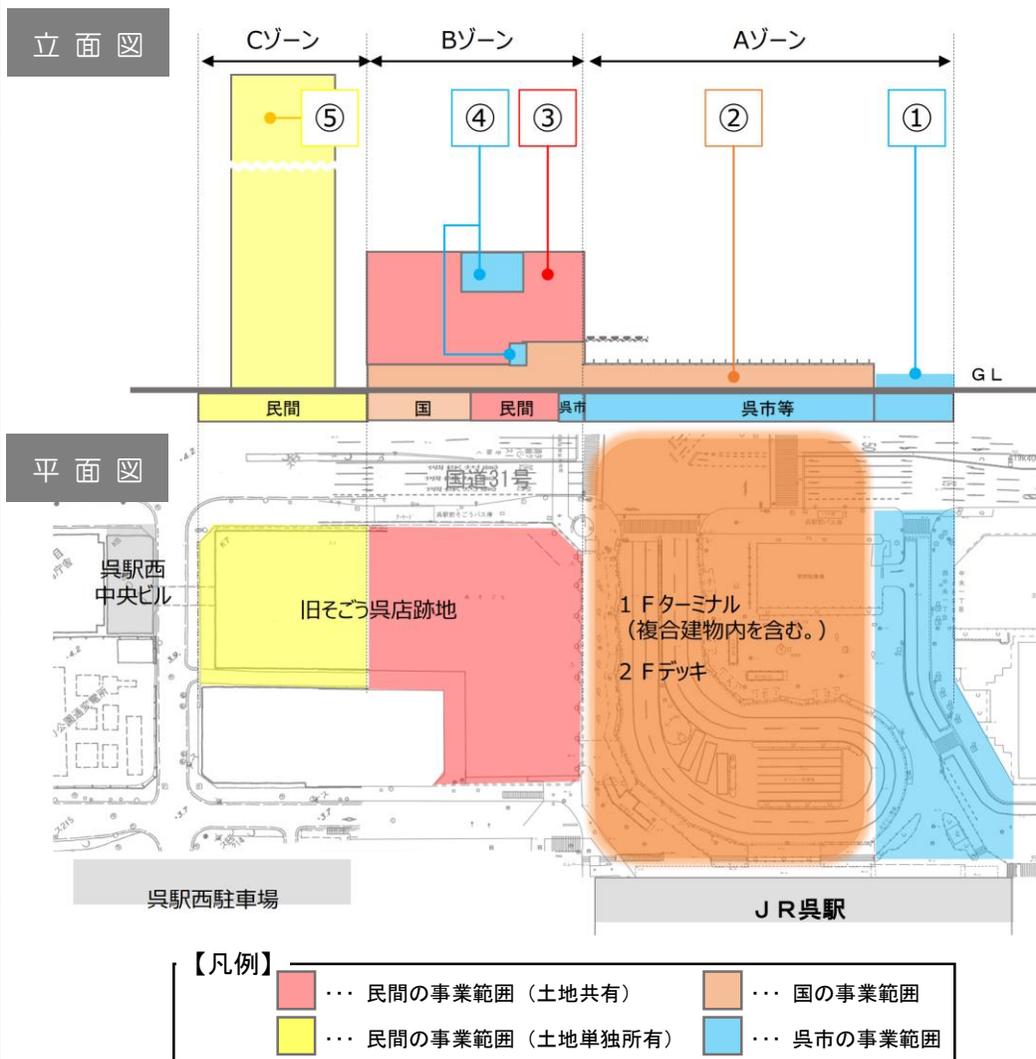
【契約の概要】

区 分	Cゾーン関係 (居住用後継建物敷地)	Bゾーン関係 (商業用後継建物敷地)
契約内容	・ Cゾーンの土地と旧そごう呉店既存建物の全部を無償譲渡	・ Bゾーンの土地を509,000,000円で有償譲渡
主な条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧そごう呉店既存建物の全部を解体撤去すること。 ・ 整備計画書に即した整備を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備計画書に即した整備を行うこと。

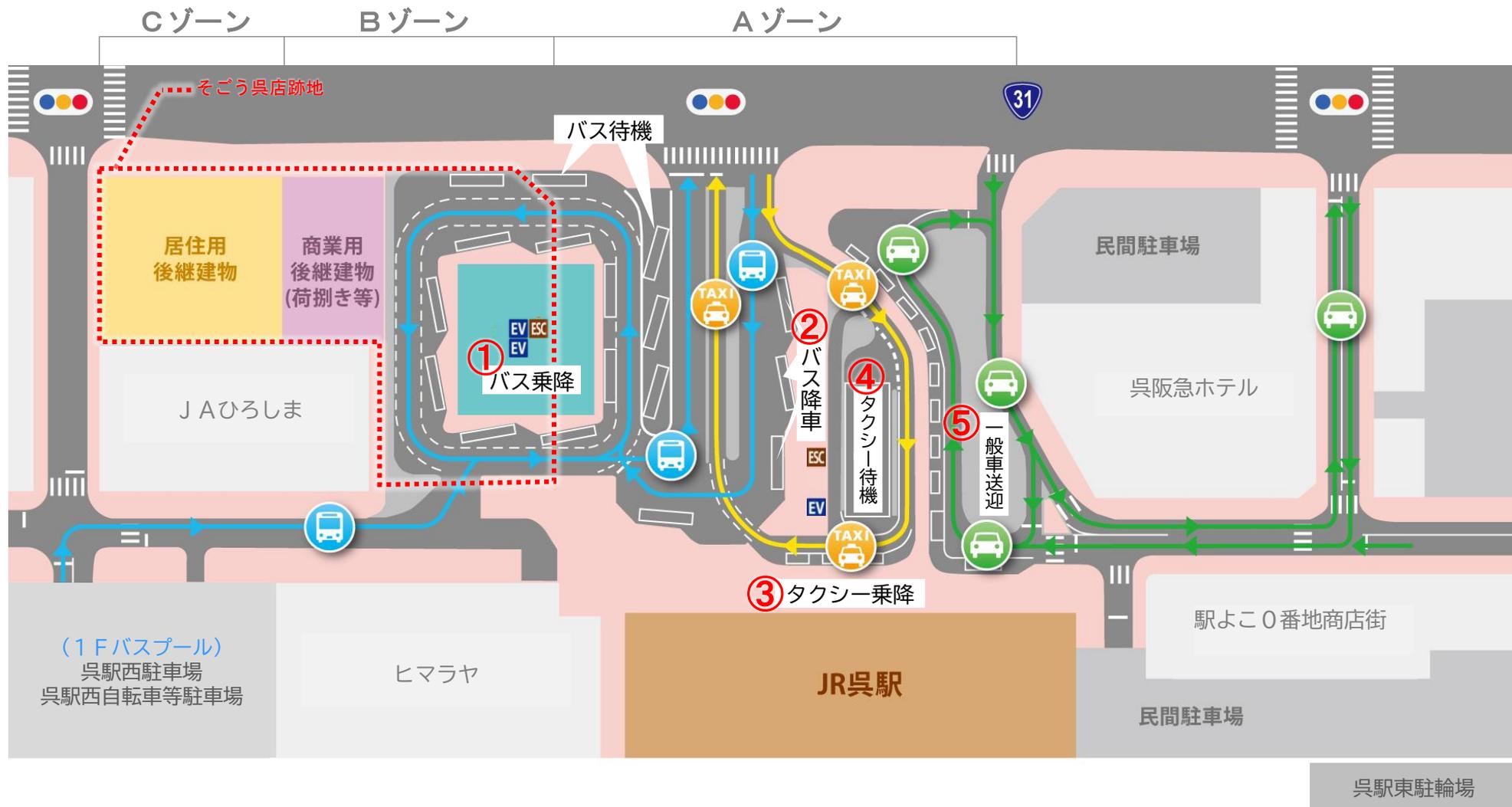
2 全体事業区分（参考）

事業区分	概要
① 一般車送迎場整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 呉市の事業範囲です。 ・ ②の国による呉駅交通ターミナル整備と連携しながら、一体的に整備します。
② 一般国道31号呉駅交通ターミナル整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国の事業範囲です。 ・ ③の民間主導でそごう呉店跡地に商業機能等を導入するBゾーンと敷地が重複することから、民間建物の柱の位置などを入念に調整の上、整備します。
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】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 民間主体で、②の国による呉駅交通ターミナル整備と④の呉市による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取得【公益機能導入】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 呉市の事業範囲です。 ・ 呉市が示す要求水準に基づき、民間事業者が複合建物内で公益機能を整備し、呉市がその区分所有権を買取ります。 ・ 2階に公・民・学の連携拠点「アーバンデザインセンター」を、高層階に呉市子育て支援センター「くれくれ・ば」の機能を導入します。
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】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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の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。

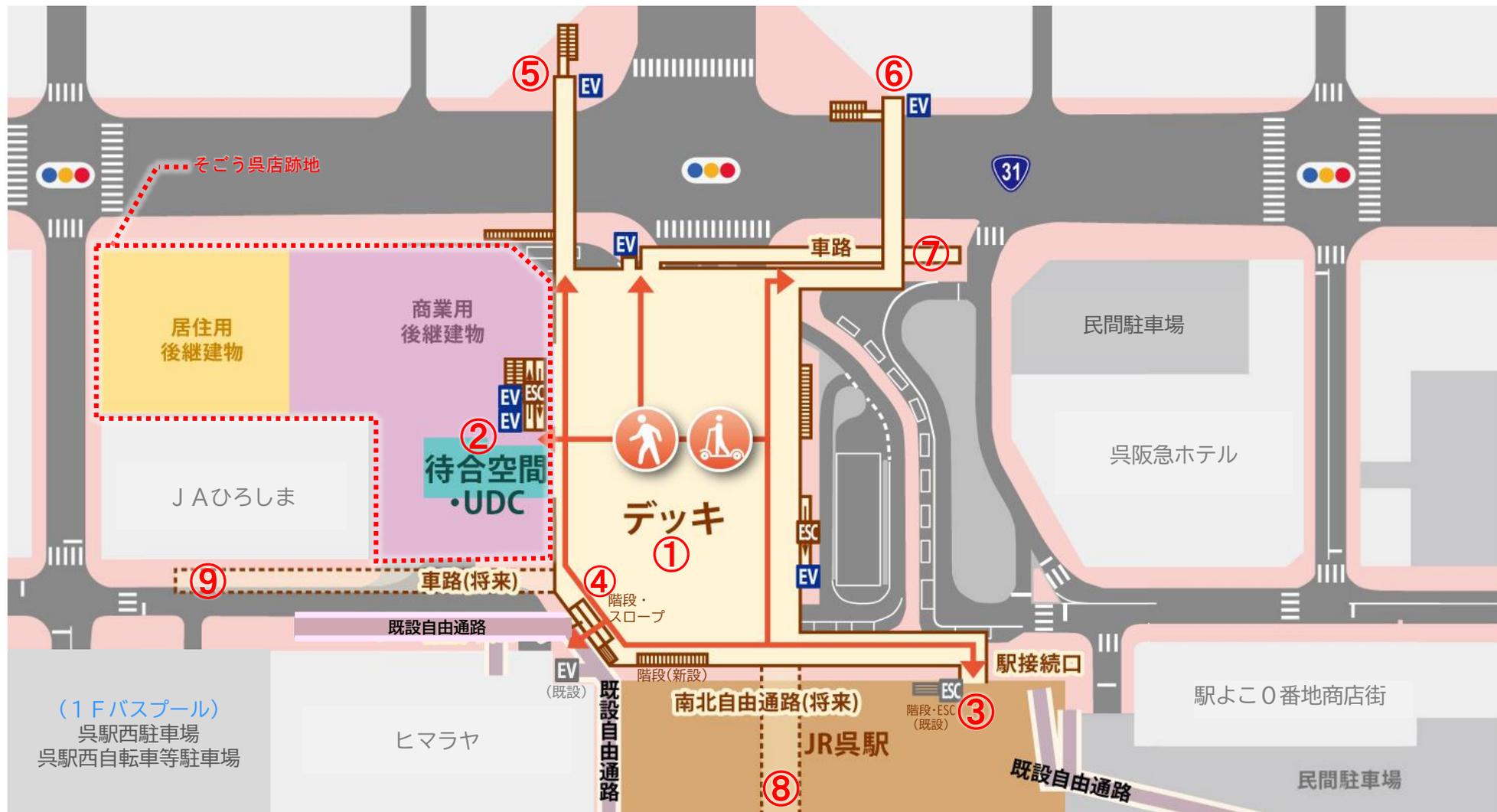
整備後のイメージ（模式図）



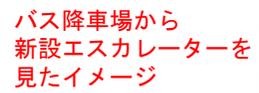
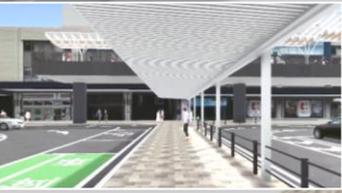
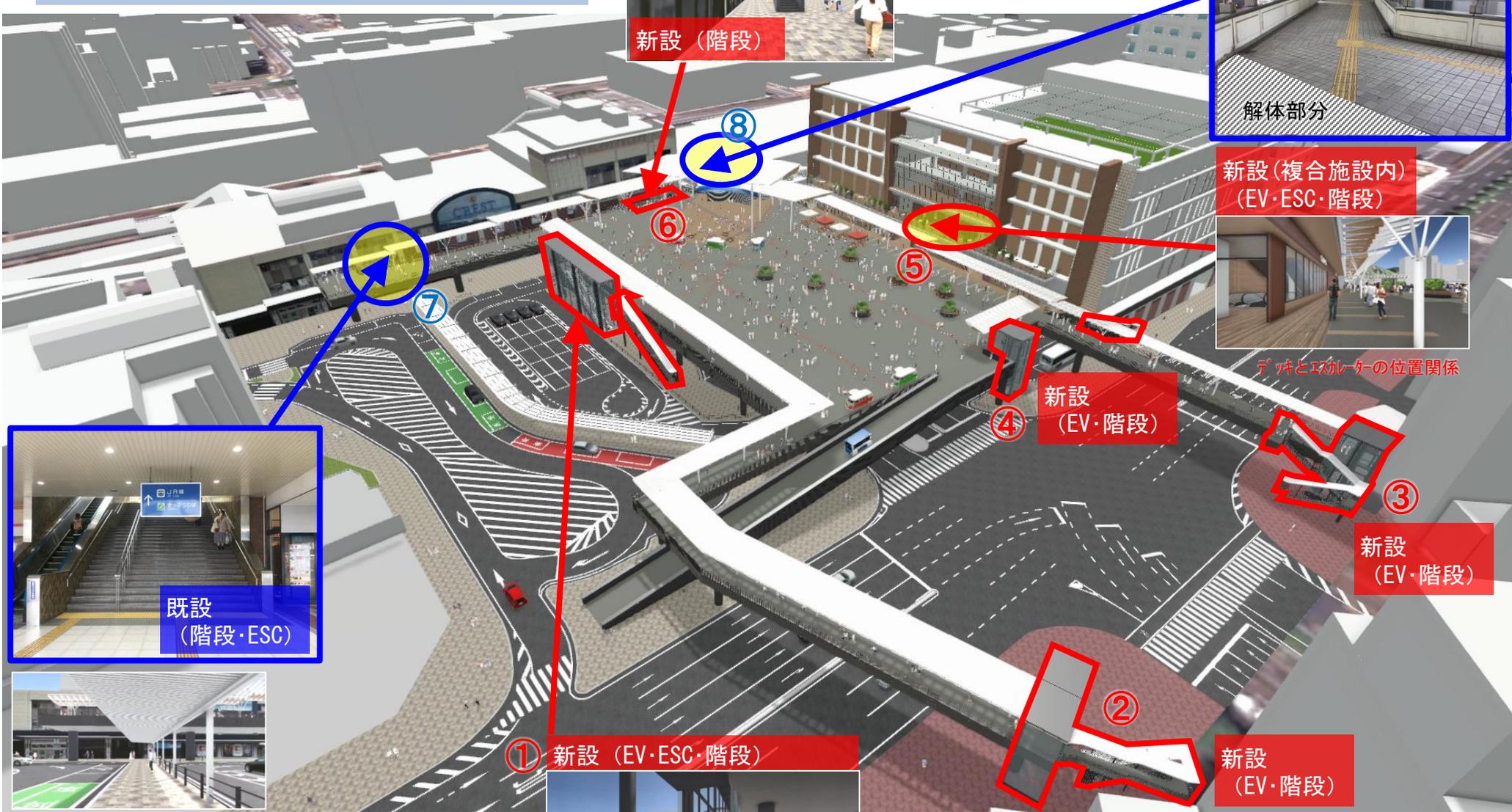
(1) 1階平面図



(2) 2階平面図



(3) 昇降設備の配置



(4) 拡張性

当初
整備



社会ニーズや交通モード
の変化への対応

連鎖的開発等を踏まえた
拠点性の強化

将来形



(1) 全体パース

平時・イベント時



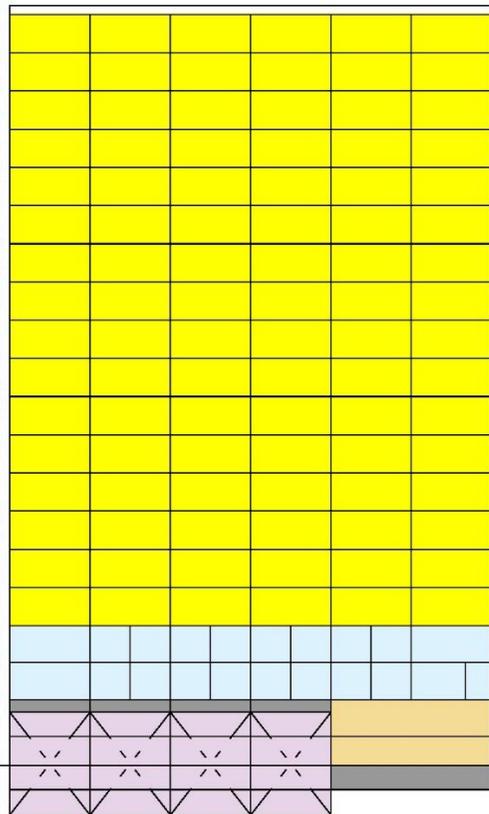


(2) 立面図・平面図

※ 立面図・平面図は、建築確認申請（当初）時点の内容であり、今後も引き続き検討の上、必要な変更を加える前提としています。

立面図

Cゾーン：まちなか居住誘導ゾーン

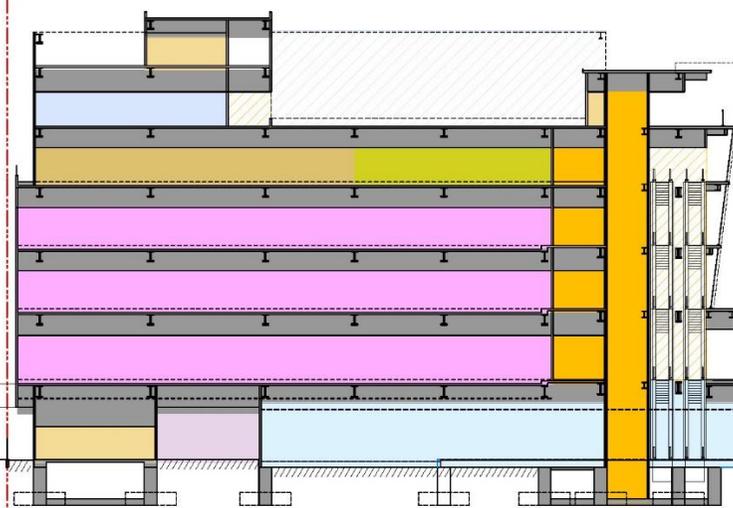


【Cゾーン】

土地売却条件：住戸数120戸以上

- ・敷地面積 2,000.01㎡（実測）
- ・規模 地上20階，高さ59.99m
- ・住戸数 184戸
（うち高齢者向け賃貸住宅30戸）
- ・建築面積 1,070.24㎡
- ・延べ面積 15,161.25㎡

Bゾーン：複合ゾーン



【Bゾーン】

土地売却条件：民間都市機能10,000㎡以上

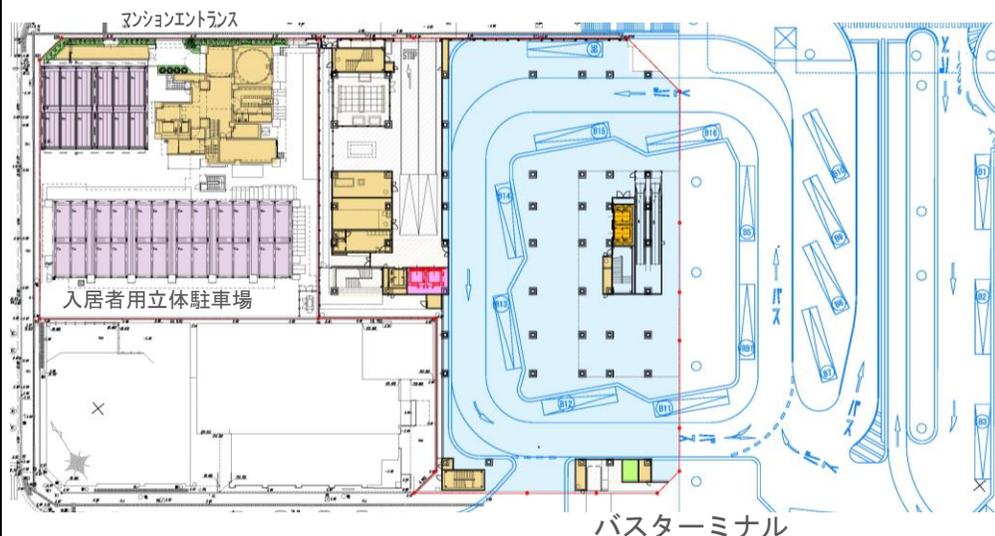
- ・敷地面積 3,650.94㎡（実測）
- ・規模 地上7階，高さ35.54m
- ・民間都市機能 10,208.17㎡
（屋上コートを含む。）
- ・建築面積 3,518.48㎡
- ・延べ面積 18,335.60㎡

Aゾーン：交通ターミナルゾーン

【Aゾーン】

- ・2階デッキ 約5,600㎡
- ・1階
バス・タクシー ターミナル
一般車送迎場

1階 平面図



【Bゾーン】

- ・バスターミナル
- ・複合建物共用機能 (荷さばき施設等)

【Cゾーン】

- ・マンションエントランス
- ・入居者用立体駐車場



2階 平面図



【Bゾーン】

- ・商業 (物販等)
- ・バスターミナル待合空間
- ・アーバンデザインセンター
- ・オフィス

【Cゾーン】

- ・高齢者向け賃貸住宅 (15戸)
- ※ 3階と併せ計30戸



3階 平面図



【Bゾーン】

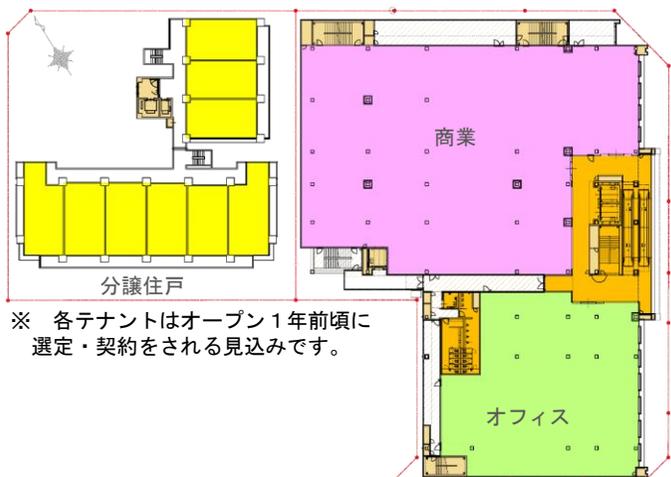
- ・商業機能(飲食等)
- ・オフィス
- ・オープンテラス

【Cゾーン】

- ・高齢者向け賃貸住宅 (15戸)
- ※2階と併せ計30戸



4階 平面図

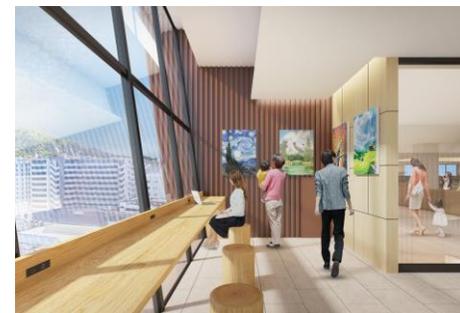


【Bゾーン】

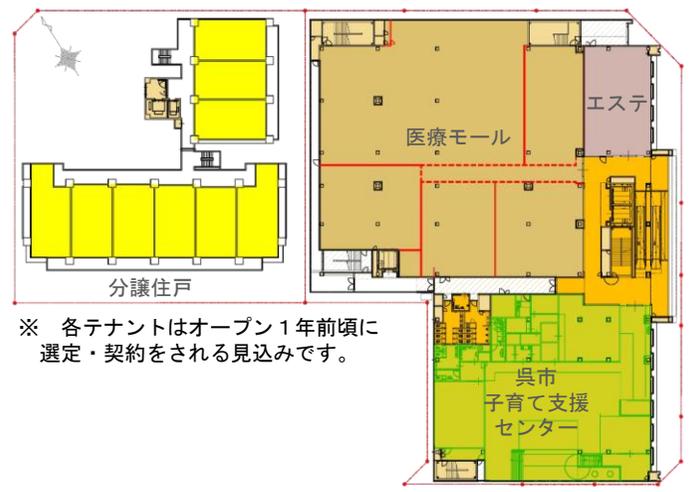
- ・物販
- ・オフィス

【Cゾーン】

- ・分譲住戸



**5階
平面図**



(Aゾーン)
2階デッキ上空

- 【Bゾーン】**
- ・医療モール
(クリニック, 健診センター等)
 - ・呉市子育て支援センター
(くれくれ・ば)



**6階
平面図**



オープンテラス

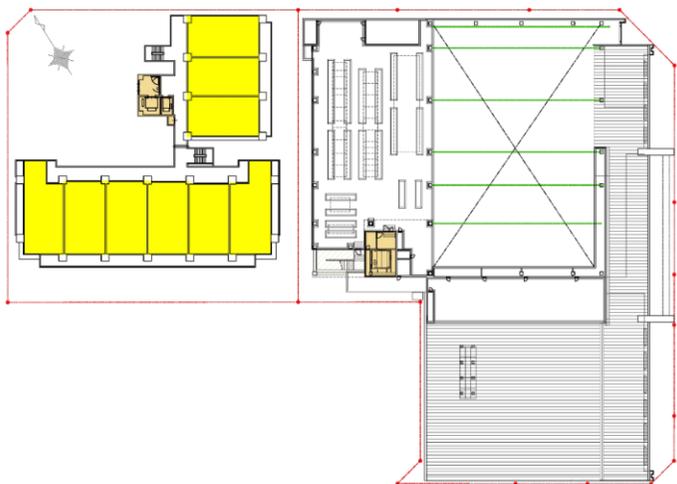
(Aゾーン)
2階デッキ上空

- 【Bゾーン】**
- ・フットサルコート
(多目的コート)
 - ・フィットネス
 - ・呉市子育て支援センター
(くれくれ・ば)
 - ・オープンテラス



- 【Cゾーン】**
- ・分譲住戸

7階
平面図



【Bゾーン】

- ・非常用発電機(72時間)
- ・太陽光パネル(予備電源)
- ・その他共用設備等

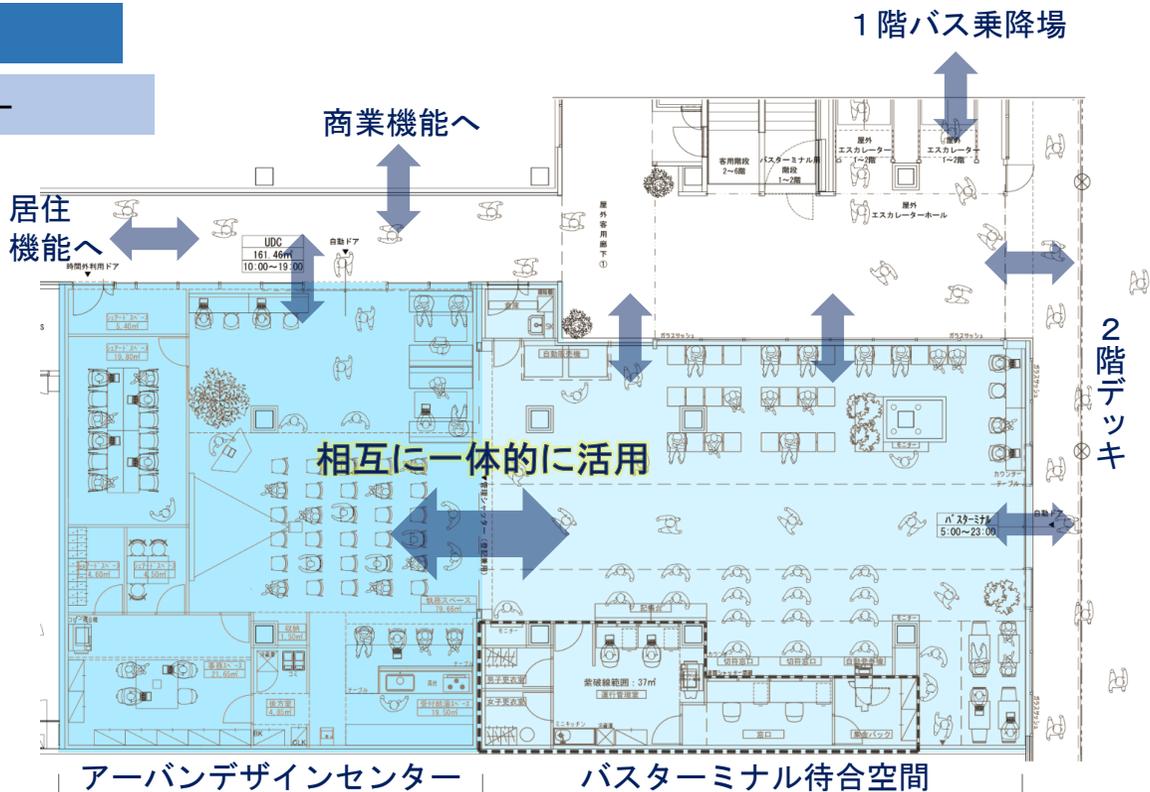
【Cゾーン】

- ・分譲住戸
(~20階まで計154戸)



(1) アーバンデザインセンター

2階
(抜粋)



(参考) アーバンデザインセンターにおいて想定する活動

2階デッキを中心とした呉駅
周辺地域のエリアデザイン



次世代モビリティの導入に向
けた交通社会実験



平成30年豪雨災害の記憶継承

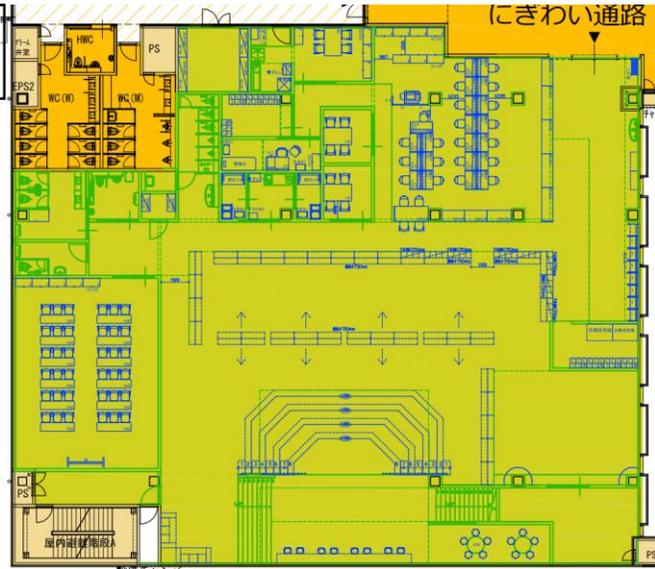


そのほか社会課題の解決に向
けたワークショップなど



(2) くれくれ・ば

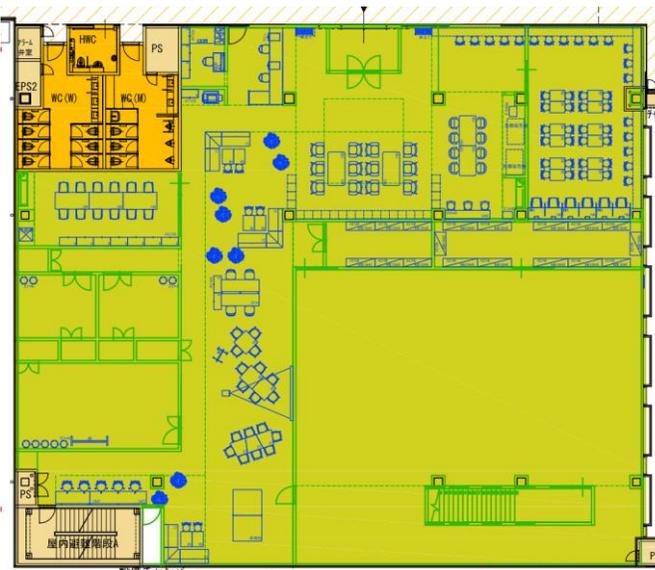
5階
(抜粋)



- 子どもが遊びながら本に触れ合え、読み聞かせイベントも可能なブックマウンテン
- 親子で楽しく遊んだり、親同士の交流や、スタッフとの子育ての会話ができる子育て交流広場
- プライバシーに配慮した子育て相談ブース



6階
(抜粋)



- 季節や天候に左右されず、安全で安心して過ごせる大型屋内遊具のある遊び場
- 「自分たちもこのまちで子どもを育てたい」とユース世代が誇りに思える新しい居場所



各種センサ・モニタリング

- 最新のAI技術により、同じ情報について多様な分析・解析を実現

【人流解析】 【混雑案内】 【施設防犯】



アーバンデザインセンター準備室

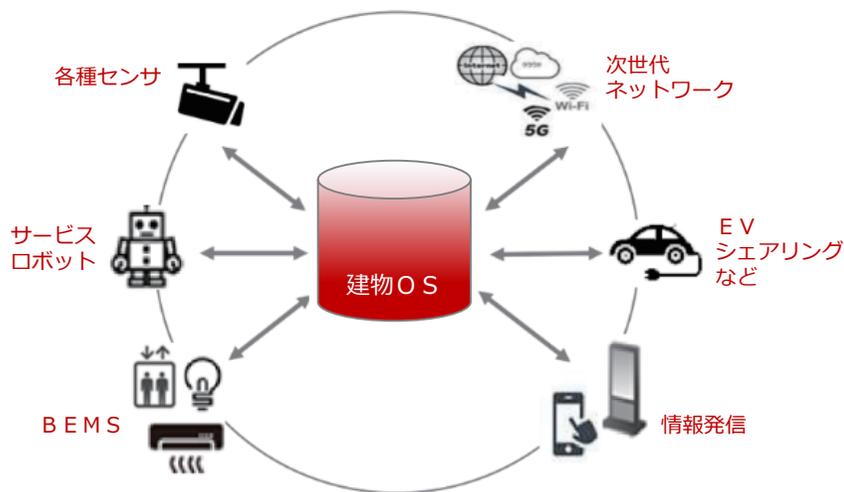
- 令和6年5月に実施事業者くれみらいの無償リノベーションにより整備した当施設では、複合建物に実際に導入する予定のAIカメラを設置
- 今後、複合建物やデッキ上での効果的な運用につなげていくため、官民が連携して社会実験等を実施



AIカメラ アーバンデザインセンター準備室

建物OSから都市OSへ。 スマートシティの発信拠点の形成に向けて 民間側で建物OSを実装

- 建物内の設備とサービスを連携させる建物OS（複合建物データプラットフォーム）を構築
- 公開可能なデータを一般公開し、オープンイノベーションを促進
- 国の交通ターミナルを始めとする周辺施設とも連携可能な仕様とし、スマートシティの発信拠点の形成に貢献



キャリア5G 屋内インフラ シェアリング

- 各キャリアが5G設備を共用する屋内インフラシェアリングを実装
- 複合建物内では、転用5Gとは異なる本格的な5G体験を提供

【代表事業者の導入実績事例】



ヒルトン広島

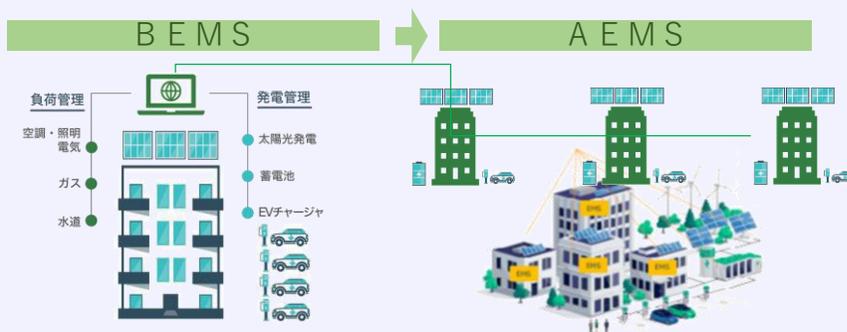
サービスロボット

- 警備、清掃、施設案内など、利用者サービスの向上と省力化を両立するサービスロボットを導入



BEMS（ビルディング エネルギー マネジメント システム）

- 再生可能エネルギーや蓄電池などの発電管理と、空調、照明、電気などの建物の負荷管理を一元的に行い、電力消費量の削減とCO2排出量の削減に貢献
- 将来的には、周辺の各建物ごとのエネルギーデータを集積・分析し、周辺エリア全体のエネルギーの最適化を行うAEMS（エリア エネルギー マネジメント システム）の構築も視野に



ZEB ready

- BEMSに加え、断熱性等に優れる構造や仕様を取り入れることにより、消費エネルギーを基準値から50%以上削減するZEB ready 認証の取得を目指す



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）
（代表事業者の導入実績事例）