

呉駅周辺地域総合開発 呉駅周辺地域総合開発の方向性(案)

第2回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会

2018.10.26

1. 呉駅周辺地域総合開発 広域との関係性(災害時)
2. 呉駅周辺地域総合開発 広域との関係性(平常時)
3. 呉駅周辺地域総合開発の方向性(案)
4. ゾーニング(案)の検討

2. 呉駅周辺地域総合開発 広域との関係性(平常時)

呉駅周辺地域総合開発により現在の地域間ネットワークをより強化し、呉市の更なる活性化を目指します

呉駅の総合交通結節点化・モーダルコネクトの強化



- [凡例] 4種の交通モード
- 都市間バス
 - 路線バス
 - JR 呉線
 - 航路
- 呉市都市計画マスタープラン
- 都市拠点
 - 地域拠点

期待される効果と広域との関係性



- [凡例]
- 広域連携ルート
 - 観光ルート

国土地理院の電子地形図に追記して掲載

3. 呉駅周辺地域総合開発の方向性(案)

呉駅を「総合交通拠点駅」と位置づけ、モーダルコネクトを強化

- ・呉駅を「鉄道の駅」から「鉄道、港、市内・広域都市間・次世代 BRT のバスターミナルなどが集積する総合交通拠点駅」として位置づける。
- ・広場、商業施設、居住施設、公共施設を内包する呉市の中心街区を形成する。

駅南北をつなぐデッキの整備を中心とした計画

- ・駅北側と南側を結び、駅と一体構造となるデッキを整備する。
- ・デッキにより駅北側の商店街や、駅南側の観光施設等へのアプローチを促す。
- ・デッキの中心にある広場を囲んで駅、商業施設、居住施設、公共施設を配置する計画とし、広場は日常的な市民の憩いの場となる。

デッキ下に交通の拠点となる空間の整備

- ・デッキ下は交通広場、一般車の送迎、タクシー、路線バス等の発着場所とする。
- 北側：都市軸方向に、空港や広島市内、県内外の都市間バスや次世代 BRT が走行
- 南側：港方向に、一般車の送迎、市内バス、次世代モビリティサービス車両が走行

デッキ整備例(ロッテルダム)



次世代BRTのイメージ



各モビリティの走行範囲と役割

小型	例) e-Palette	近距離	主に駅周辺を中心に走行し、総合交通拠点としての接続性・利便性を高める
中型	例) SORA	中距離	市内の公共交通ネットワークを形成し、生活利便性や観光での利便性を高める
大型	大型バス	長距離	地域間ネットワークの拠点同士を結び、広域連携を強化する

呉駅周辺は...
 ・次世代モビリティの導入で、市内の産業や文化など地域資源とのつながりが強化される
 ・地域をつなぐ象徴となる次世代モビリティの基地としての機能も担う

災害時には地域の防災拠点として機能

- H30年7月豪雨に伴う市内での災害を踏まえ、
- ・災害時には2階のデッキ、1階の交通広場は、防災拠点として機能する。
- ・非常電源、非常用通信機器、トイレは民間の施設とも連携し、整備する。
- ・次世代 BRT は、移動式非常電源の供給基地となる。(下図)



都市型「道の駅」—広域道路計画の拠点

- ・人を中心に据えながら、低速モビリティや自動運転等の次世代 BRT の交通拠点機能や防災機能等を併せ持つ空間としての都市型「道の駅」として整備する。
- ・交通防災拠点、ICTによる交通マネジメントの拠点として、今後策定が予定されている広域道路計画への位置づけを目指す。

コンパクトシティの拠点として機能

- ・日本全体での人口減、高齢化は呉市でも同様の課題である。
- ・今後のコンパクトな街づくりについて、呉駅周辺地域をその拠点と位置づける。
- ・周辺地域では、移動公共施設として次世代モビリティサービス車両(例:e-Palette)の導入可能性を検討する。



臨港道路
 ・国道と川原石南・西埠頭、および周辺の工業地帯を接続

川原石南・西埠頭
 ・クルーズ船の設定検討
 ・埠頭の延長工事は不要の見込み
 ・現在は港湾事業者の利用が多く、調整が必要

連動・連携
 港湾資源の活用
 駅周辺の開発

将来的には自動運転の導入を検討する

次世代BRT(トヨタ自動車・SORA)



次世代モビリティサービス車両(e-Palette)



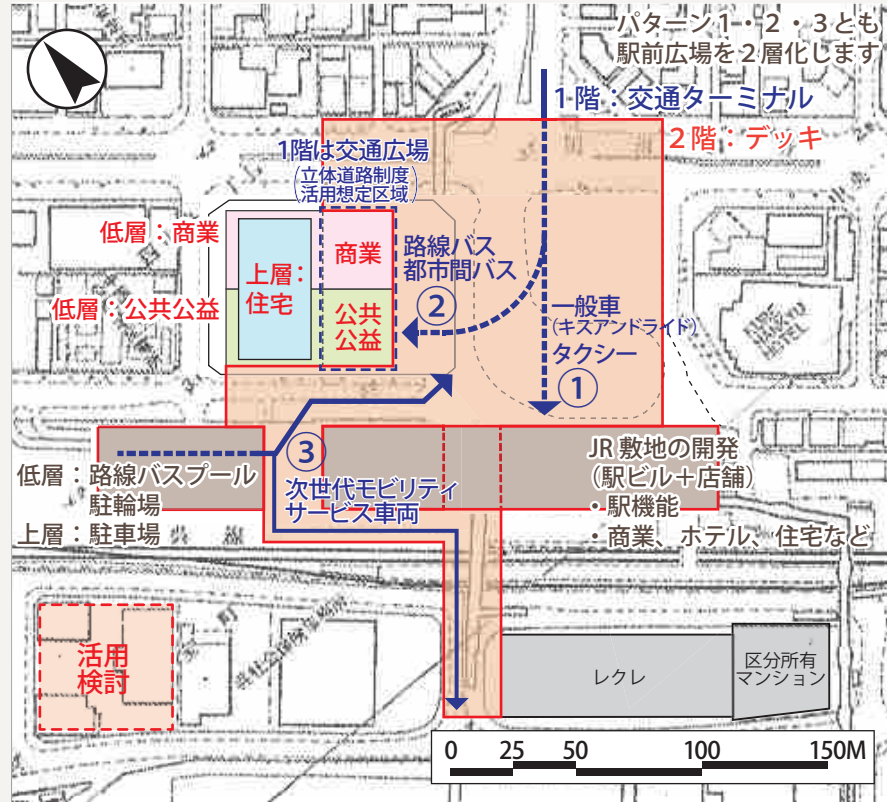
スーパー・メガリージョン構想検討会(国土交通省H29.11.20)



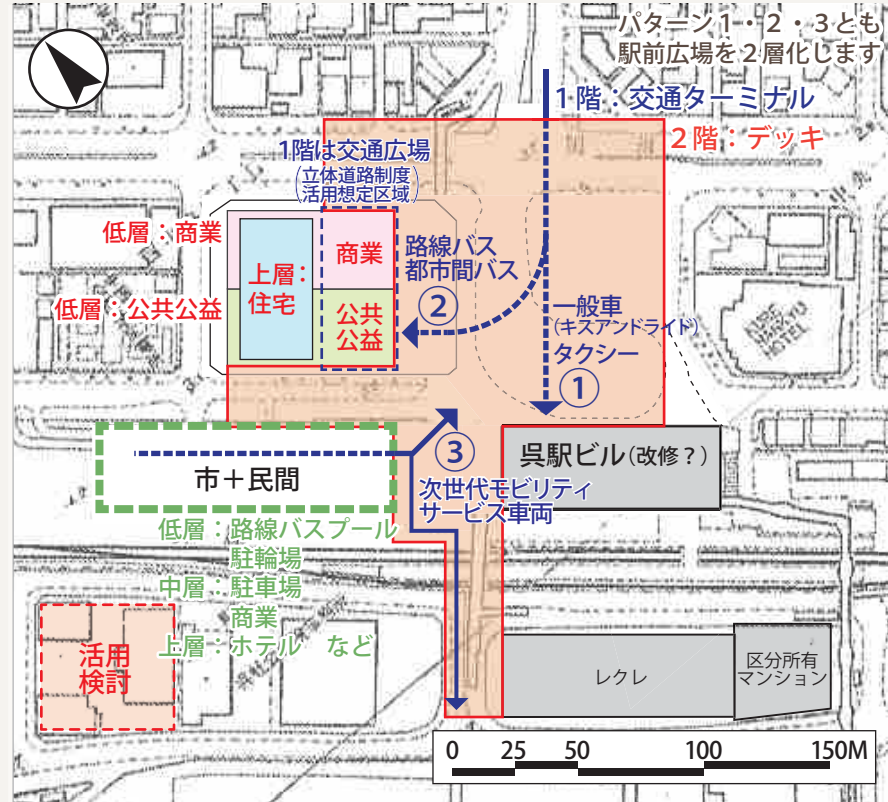
4. ゾーニング(案)の検討

※縮尺は全て1:3,000 (A3)

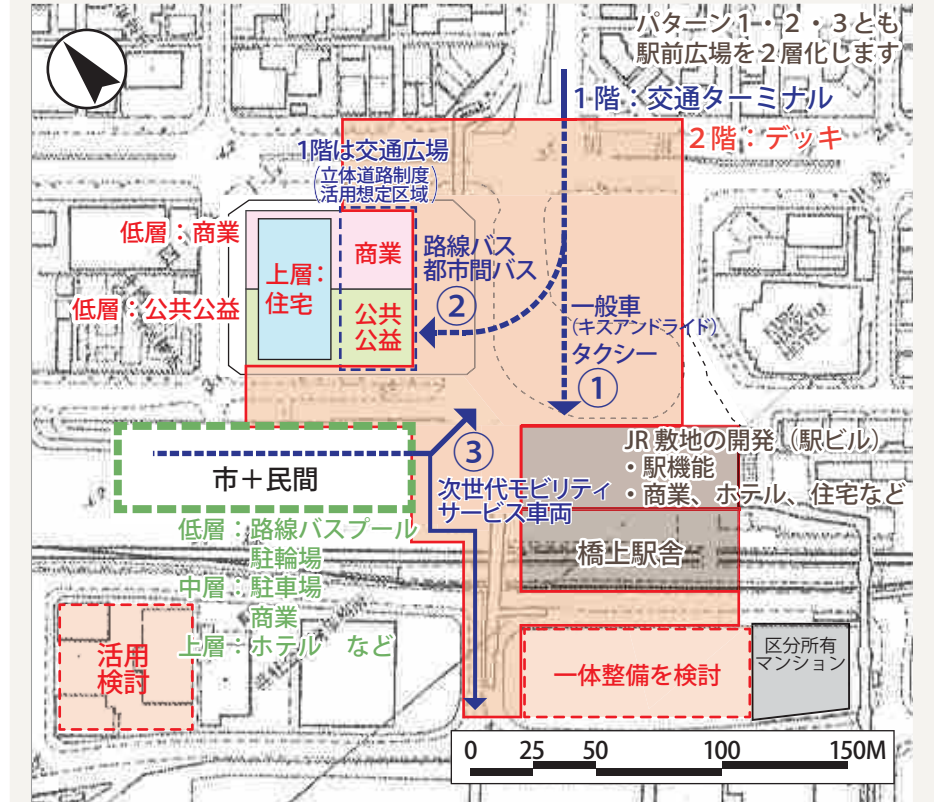
パターン1 呉駅ビルを大規模に再整備する案



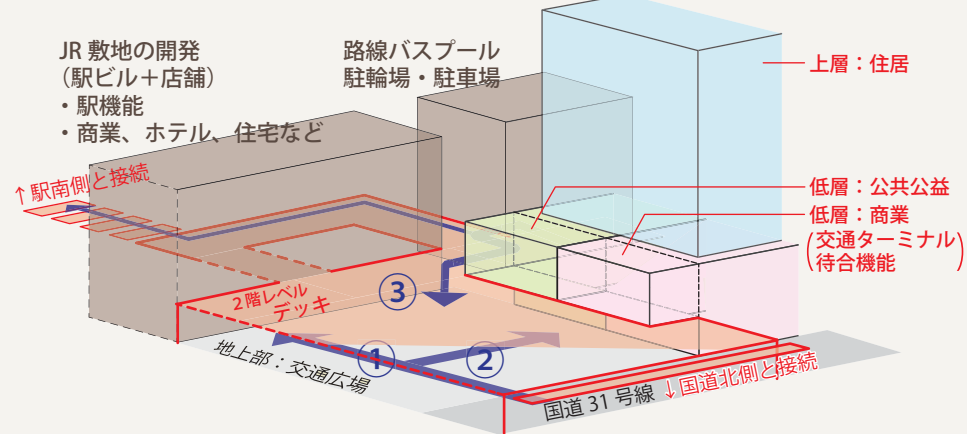
パターン2 既存の呉駅ビル機能を極力存置した案



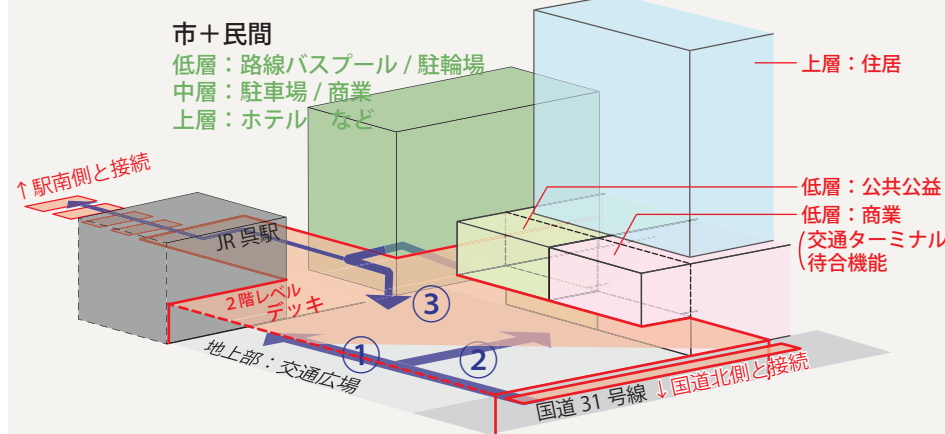
パターン3 呉駅の橋上化を実現する案



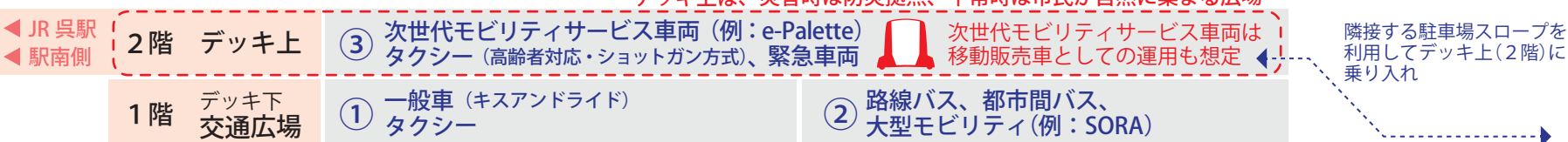
■整備する建物の構成イメージ



■整備する建物の構成イメージ



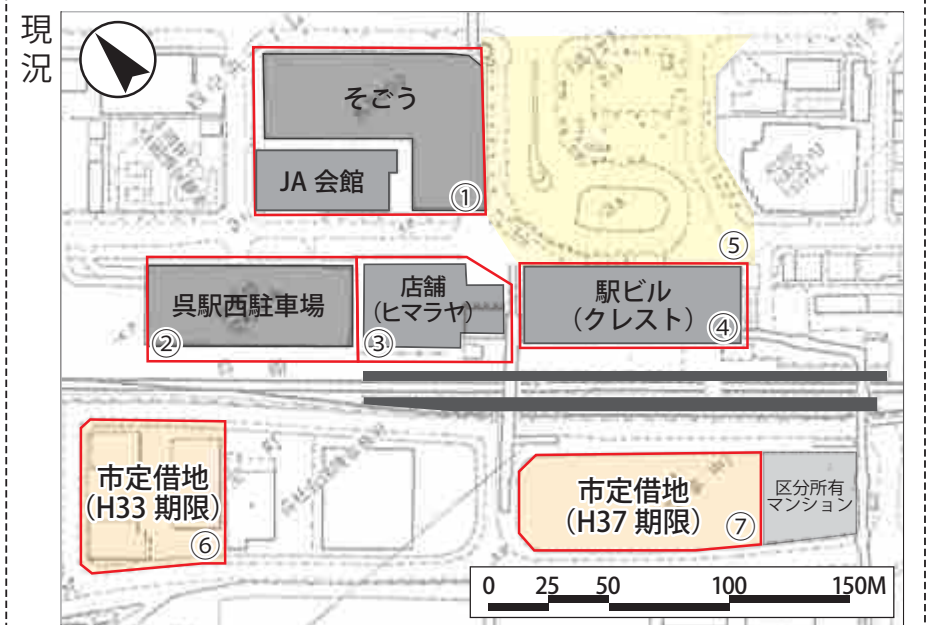
■各モビリティの発着場所 (上図内の○数字)



■各パターンに共通する特長や課題

- 特長**
- ・呉駅の前庭的広場となる象徴的なデッキ空間 (市民や来訪者が自然に集まるまったりとした広場)
 - ・駅南北をオープンにつなぎ地域間の回遊性を促進
 - ・民間開発との連動によるにぎわいの空間形成
 - ・一般車の進入を可能とする交通ターミナル拠点

- 課題**
- ・デッキ整備の負担区分および財源確保
 - ・市場ニーズを踏まえた導入機能と規模の設定、事業スキームの検討



- 敷地面積
- ① ところ跡地+JA 約7,400㎡
 - ② 呉駅西駐車場 (市営) 約4,200㎡
 - ③ 店舗 (ヒマラヤ) 約3,400㎡
 - ④ 呉駅ビル (クレスト) 約4,500㎡
 - ⑤ 駅前広場 10,446㎡ (市7,146㎡: JR3,300㎡)
 - ⑥ 市定借地 (H33 期限) 約4,200㎡
 - ⑦ 市定借地 (H37 期限) 約4,400㎡

呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 スケジュール(案)

項目	平成30年度											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
懇談会の開催	第1回 ● 5月2日						第2回 ● 10月26日		第3回 ● 12月下旬		第4回 ● 2月中旬	
(協議内容)	【第1回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 現地視察 ・ 呉駅周辺地域の現状と課題 ・ 今後の進め方 等 			【第2回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例調査 ・ 再整備のコンセプト ・ 開発の方向性(案) 等 			【第3回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 官民連携を含めた事業手法の検討 ・ 当地域の将来像(案) 等 			【第4回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地域の将来像(案) ・ 事業推進体制 ・ 具体化に向けたスケジュール・課題の整理 等 		

呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 第3回会議次第

【日 時】平成31年1月21日(月) 10時00分から

【場 所】呉市役所7階 757・758会議室

1 開 会

2 議 題

- (1) 市場ニーズ調査の結果と開発の検討(案)について

3 閉 会

【配付資料】

- 資料1 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 名簿
- 資料2 市場ニーズ調査の結果と開発の検討(案)
- 資料3 スケジュール(案)

呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 名簿

【委員】

(順不同, 敬称略)

氏名	所属・役職等
はとう えいじ 羽藤 英二	東京大学大学院工学系研究科教授
つかい まこと 塚井 誠人	広島大学大学院工学研究科准教授
すずき かつむね 鈴木 克宗	一般財団法人道路新産業開発機構理事
あんどう こうじ 安藤 恒次	独立行政法人都市再生機構理事

【オブザーバー】

(順不同, 敬称略)

氏名	所属・役職等
とがし あつひで 富樫 篤英	国土交通省中国地方整備局企画部長
たいなか やすひさ 田井中 靖久	国土交通省中国地方整備局建政部長
ふくだ ゆきひろ 福田 敬大	国土交通省中国地方整備局道路部長
うえた まさとし 植田 雅俊	国土交通省中国地方整備局広島国道事務所長

呉駅周辺地域総合開発 市場ニーズ調査の結果と開発の検討(案)

第3回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会

2019.1.21

1. 市場ニーズ調査の内容と結果(概要)
2. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【住宅】
3. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【商業】
4. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【宿泊・業務】
5. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【その他施設+公益施設】
6. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【海側活用地】
7. 市場ニーズ調査を踏まえた開発ゾーニング(案)

1. 市場ニーズ調査の内容と結果(概要)

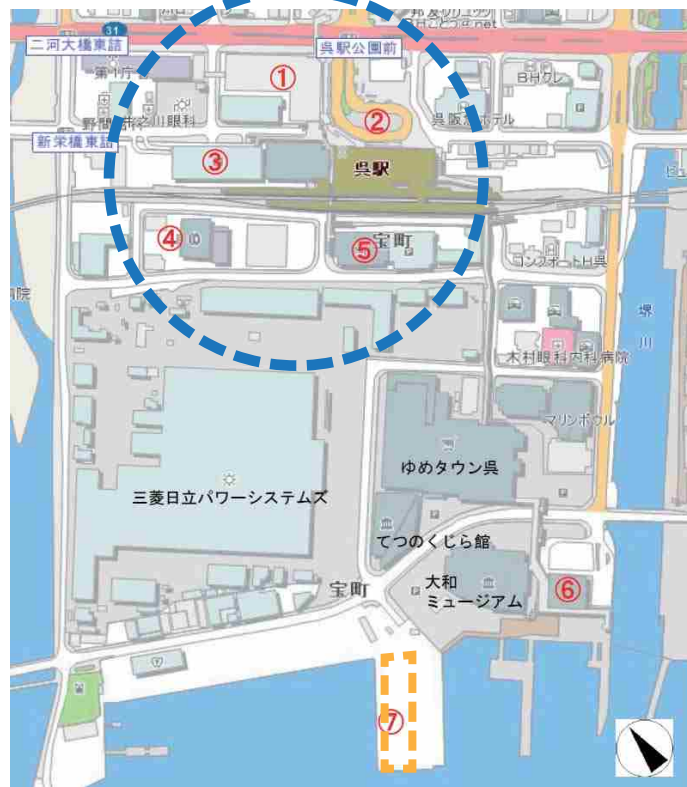
呉駅周辺における各用途の市場ニーズについてデベロッパー各社に対して実施したアンケート調査の概要を記した

※今回のニーズ調査は現時点での市場性を調査するものであり、本開発の計画を含む呉駅周辺での各種施策の公表や成果に伴い、今後とも市場ニーズには変動が生じる可能性があります。

各用途に関する調査結果の詳細とそれを踏まえた開発規模の検討を次ページ以降で行います

調査概要

- 調査期間
2018年11月19日発送 ~ 2018年12月10日(締切)
- 方法
電子メールにて配布および回収
- 配布数(送付先の総数)
計17社
- 回答方式
選択式+自由記述
- 配布資料
 - ・民間事業者アンケートシート(調査票)
 - ・資料1 第1回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 資料5
 - ・資料2 第2回 同懇談会 資料2「開発コンセプトの検討」抜粋版
 - ・資料3 第2回 同懇談会 資料3「呉駅周辺地域総合開発の方向性(案)」
 - ・資料4 対象施設 地図および現況写真
- 対象範囲(下図参照)
 - ・導入を検討する各用途についての設問 青破線 の範囲を対象
 - ・海側の活用可能地についての設問 橙破線 の範囲を対象



- ①旧そごう呉店
- ②呉駅前広場
- ③呉駅西駐車場
- ④定期借地(H33年期限)
- ⑤定期借地(H37年期限)
- ⑥呉中央棧橋ターミナル
- ⑦活用可能地

質問項目

- 住宅**
 - ・立地評価
 - ・各社の分譲対象エリア
 - ・想定される参画形態
 - ・住棟計画
 - ・戸数
 - ・平均住戸専有面積
 - ・共用施設
 - ・住宅用駐車場の必要台数
 - ・住宅の形態
 - ・購入、賃貸層
 - ・住宅保留床の概算取得単価および一般分譲単価
- 商業**
 - ・立地評価(当地区で望まれる商業のあり方)
 - ・各社の参画対象エリア、手法との関連
 - ・商業基準階(および全体)規模
 - ・駐車場形式、台数
 - ・概算の規模、床単価等
- ホテル**
 - ・立地評価(当地区で望まれるホテルのあり方)
 - ・各社の参画対象エリア、手法との関連
 - ・規模(部屋構成等・共用施設)
 - ・基準階(および全体)規模
 - ・駐車場形式、台数
 - ・概算の規模、床単価等
- 業務**
 - ・立地評価(当地区で望まれる業務のあり方)
 - ・各社の参画対象エリア、手法との関連
 - ・基準階(および全体)規模
 - ・駐車場形式、台数
 - ・概算の規模、床単価等
- その他施設**
 - ・立地が考えられる用途
 - ・上記用途の参画対象エリア、手法との関連
 - ・用途毎の規模
 - ・駐車場形式、台数
 - ・所有形態等(○設○営、その他)
 - ・概算の規模、床単価等
- 公益施設**
 - 立地が望ましい公益施設
- 海側の活用可能地**
 - どのような活用が考えられるか

調査結果(概要)

※参手法など各社の業態に関する質問への回答は省略

- 住宅**
 - ・交通利便性、生活利便性の高い地区
 - ・駅前立地 →需要は十分に見込める
 - 【住棟形式】板状
 - 【戸数】100~150戸が主だが、複数年での販売なら200戸前後も可能
 - 【専有面積】70㎡台が主力
 - シニア向けの~60㎡台も
 - 【住宅形式】分譲+シニア向け分譲
 - 【取得単価】平均1,228 最大1,500(千円/坪)
 - 【分譲単価】平均1,607 最大1,900(千円/坪)
- 商業**
 - ・ゆめタウン呉をはじめ周辺は概ね充足
 - ・食料品の需要は見込める
 - ・最寄り品は周辺との棲み分け、役割分担が必要
 - ・土産品、地域産品、観光客の滞留が見込める
 - 内容は検討余地あり
 - 【規模】約1,000~2,000坪
- ホテル**
 - ・宿泊特化型、ビジネスホテル
 - ・観光客利用は広島市内での宿泊が懸念される
 - 【室数】100~150室(シングル100室+ダブル・ツイン等25~50室)
 - 【規模】概ね3,500㎡~5,000㎡
- 業務**
 - 周辺に集積する各工場の事務所の老朽化など企業ニーズがあるのであれば、駅前立地を生かした業務入居は検討可能
- その他**
 - ・クリニック関連
 - ・高齢者福祉関連
 - ・スポーツ健康関連
 - ・子育て支援関連
 - =大型病院集積しており、特に検討可能
- 公益**
 - ・図書館、学習室等
 - ・地域交流施設、国際交流施設
 - ・観光案内施設
 - ・駐車場、駐輪場
- 海側**
 - カフェやイベントスペースとしての活用、波止場を拡大する形での公園利用など

2. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【住宅】

呉駅周辺における近年の分譲マンションの供給状況等を例示して整理

アンケート調査結果と検討ポイント

アンケート調査結果

- ・ 交通利便性、生活利便性の高い地区
- ・ 駅前立地

【住棟形式】板状形式 → 住棟の向き（南西：呉港、南東：駅前広場）

【戸数】100～150戸が主だが、
複数年での販売なら200戸前後も検討可能 → ニーズと開発事業性を比較した検討
分譲と賃貸の内訳

【専有面積*】70㎡台が主力。シニア向けの～60㎡台も → 高齢者向けなど呉市の実情との比較

【住宅形式】分譲単体が主、シニア向け分譲

【購入賃貸層】ファミリー層を中心に、シニア層、DINKsも

【取得単価】平均1,228 最大1,500（千円/坪）

【分譲単価】平均1,607 最大1,900（千円/坪） → 広島市周辺の他都市との比較

*専有面積とは、玄関ポーチやバルコニー、ロフト等を含まない室内の専有部分における床の面積を指します。

検討ポイント

呉駅周辺における近年の分譲マンション供給状況

地図はいずれも S=1/3,000

■サーパスシティ 呉ゲートレジデンス



【所在地】呉市西中央 2-1-12
 【交通】呉駅徒歩6分（450m）
 【敷地面積】2,322.22㎡
 【建築面積】1,002.77㎡
 【延床面積】10,872.47㎡
 【竣工年月】平成31年1月下旬予定
 【住棟形式】板状
 【戸数】117戸
 【間取り】2LDK～4LDK
 【専有面積】62.07㎡～91.84㎡
 【住宅形式】分譲
 【駐車台数】97台



サーパスシティ 呉ゲートレジデンス
 (イメージパース)
 (ホームページより引用)

■パレスト 呉駅前



【所在地】呉市西中央 1-6-15
 【交通】呉駅徒歩3分（240m）
 【敷地面積】1,883.08㎡
 【建築面積】949.87㎡
 【延床面積】8,924.15㎡
 【竣工年月】平成30年4月
 【住棟形式】板状
 【戸数】93戸
 【間取り】3LDK,4LDK
 【専有面積】65.86㎡～100.76㎡
 【住宅形式】分譲
 【駐車台数】94台



パレスト 呉駅前
 (イメージパース)
 (ホームページより引用)

→ 2017年には呉駅周辺で200戸越えの供給となり、販売状況が鈍化しているとの見方もある

→ 高齢者向けなど時代の要請に応じた形態の必要性や、賃貸マンションの市場ニーズ等、引き続き検討

想定されるマンションの形態

一般の分譲マンション

例) 左記の市内事例
 +
 共用施設の整備検討
 (公益施設との併用検討)

一般の賃貸マンション

例) 呉市内事例



シニア向け分譲マンション

例)



【所在地】東京都町田市
 【室数】82室
 【専有面積】40.23㎡～76.20㎡
 【延床面積】7,640㎡
 病院・介護事業所・スポーツクラブと提携

賃貸マンション (サービス付き高齢者向け住宅含む)

例)



居室
 (2LDK)



多目的室

【所在地】千葉県船橋市
 【室数】57室+グループホーム等
 【居室面積】12.71㎡～54.1㎡
 【延床面積】3,451㎡
 医療機関等との連携

開発規模の検討

第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに開発規模の一例を提示



〈想定条件〉
 【敷地面積】約5,200㎡
 ※左図 の部分
 【基準階面積】約1,300㎡
 ※左図 の部分
 【延床面積】約15,000㎡
 【住棟形式】板状（L型＝南西向き＋南東向き）
 【戸数】約150戸（3～14階が住宅）
 【間取り】2LDK～4LDK
 【専有面積】65㎡前後～90㎡前後
 【住宅形式】分譲

- 【駐車場】呉駅西駐車場の改修も含めた、規模および配置の検討が必要
- 【共用施設】集会室等の共用施設については、低層階の公益施設との兼ね合いを含めた検討が必要

〈呉駅周辺・同規模の分譲マンション〉

■サーパスシティ 呉駅前

【所在地】呉市宝町 2-37
 【交通】呉駅徒歩2分
 【竣工年月】平成21年2月
 【住棟形式】板状（L型）
 【戸数】156戸（15階建：1F商業）
 【間取り】2LDK～4LDK
 【専有面積】62.07㎡～91.84㎡
 【駐車台数】(不明)台 タワーパーキング



3. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【商業】

アンケート調査結果と検討ポイント

アンケート調査結果

- ・ゆめタウン呉をはじめ周辺商業は概ね充足
 - ・食料品の需要は見込める
 - ・最寄品は周辺との棲み分け、役割分担が必要
 - ・買回り品は広島市内施設と商圏が重複する
- 【規模】約 1,000 ~ 2,000 坪
+ 1階および2階（デッキ階）が望ましい

検討ポイント

- 周辺商業との用途の棲み分け
- 開発規模のバランス
- 広島市内など広域商圏での比較
- 低層の公益施設との面積配分
- JR敷地など他区域での開発可能性

用語説明

- ・食料品 スーパーマーケット等で購入する日用の食料品
- ・最寄品 購買頻度が高く消費者が時間をかけずに日常生活行動圏内で購入するような消費財
- ・買回り品 耐久消費財や趣味品など、質やデザインなどを比較検討した上で購入する傾向にある品物

呉駅周辺に位置する主な複合商業施設

呉駅周辺

① クレスト（呉駅ビル）

【所在地】 呉市宝町 1-16
【開業年月】 1981年7月
【店舗面積】 3,881㎡
【営業時間】 9:00 ~ 20:00（1Fは22:00）
【駐車場台数】 550台（呉駅西駐車場+平場）

② レクレ

【所在地】 呉市宝町 2-23-1
【開業年月】 2005年10月
【延床面積】 9,069㎡
【営業時間】 店舗により異なる
【駐車場台数】 300台

③ ゆめタウン呉

【所在地】 呉市宝町 5-10
【開業年月】 2004年9月
【延床面積】 73,641㎡
（店舗面積 25,508㎡）
【営業時間】 9:00 ~ 22:00
【駐車場台数】 1,500台

商店街（れんがどおり）周辺

④ ポポロショッピングセンター呉店

【所在地】 呉市中通 3-5-3
【開業年月】（不明）
【延床面積】 7,140㎡
【営業時間】 9:00 ~ 20:00
【駐車場台数】 近隣コインパーキング利用

⑤ クレアル

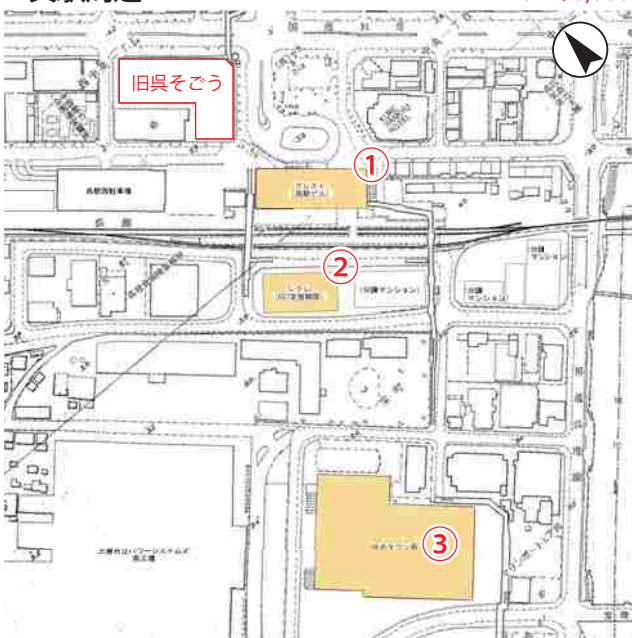
【所在地】 呉市中通 3-2-18
【開業年月】（不明）
【店舗面積】（不明）
【営業時間】 10:00 ~ 20:00
【駐車場台数】（不明）

⑥ 福屋呉店

【所在地】 呉市中通 3-1-20
【開業年月】 1978年7月
【店舗面積】 1,411㎡
【営業時間】 10:00 ~ 18:00
【駐車場台数】 近隣市営 or 民営駐車場と提携

呉駅周辺

S=1/6,000



商店街（れんがどおり）周辺

S=1/6,000



開発規模のバランス検討

呉駅周辺における複合商業施設との比較検討を含めた整理

想定される商業の形態

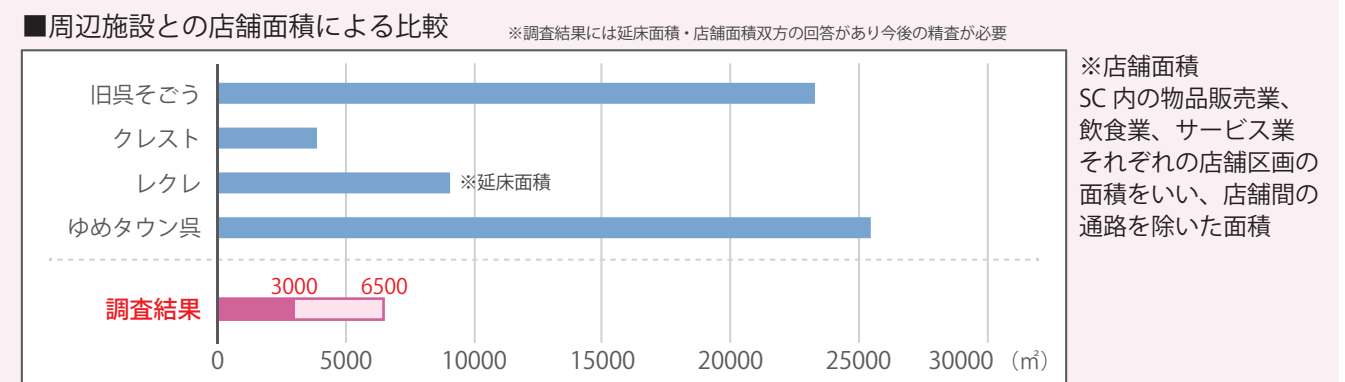
食料品	最寄品	その他
同種の近隣店舗 	同種の近隣店舗 	<ul style="list-style-type: none"> ・地元名品等の取扱い及び情報発信施設 ・観光客の長時間滞留につながる商業機能 ・飲食（カフェ・レストラン、居酒屋、ファーストフード） ・健康増進（フィットネス、スポーツ施設） ・各種サービス機能（スポーツ、スクール、クリニック） ・ホームセンター、大型家電量販店（市内全体を見て、比較的少ないため）
フレスタ呉駅店（クレスト1階） 需要が見込める	ゆめタウン呉 周辺施設との棲み分け検討	土産品、地域産品、観光客の滞留が見込める内容など検討の余地あり



開発規模の検討

第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに開発規模の一例を提示

新規で開発が可能と見込まれる規模 約 1,000 ~ 2,000 坪 (約 3,000 ~ 6,500 ㎡)



〈想定条件〉

- 【敷地面積】 約 5,200 ㎡
- ※左図 の部分
- 【基準面積】 約 2,000 ㎡
- ※左図 の部分
- 【延床面積】 約 3,000 ㎡
- 【営業時間】 駅前の立地性や周辺店舗の営業時間を踏まえ、飲食等の夜時間帯のニーズなど継続検討
- 【駐車場】 呉駅西駐車場の改修も含めた、規模および配置の検討

〈その他の検討項目〉

- ・食料品・最寄品を中心としつつ、健康増進・スポーツ関連施設などの導入可能性を継続して検討
- ・「道の駅」機能に類する、地域情報の発信機能を兼ねた地域産品を取り扱う施設の実現性を検討

4. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【宿泊・業務】

宿泊

アンケート調査結果の概要（宿泊）

アンケート調査結果

- ・ 宿泊特化型、ビジネスホテルは需要あり → 滞在日数など詳細なニーズの把握
- ・ 観光利用は広島市内に宿泊する観光客が多い
- ・ 観光地需要が今後拡大する場合は立地需要が → 観光振興策などソフト面での施策との連携顕在化する可能性もある
- ・ 広島市内が現在建設ラッシュであり需要減の懸念


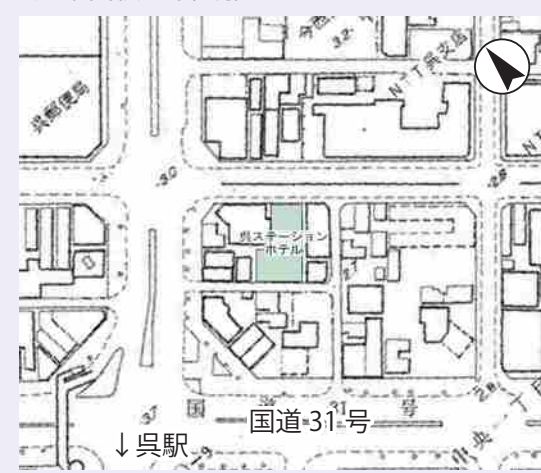
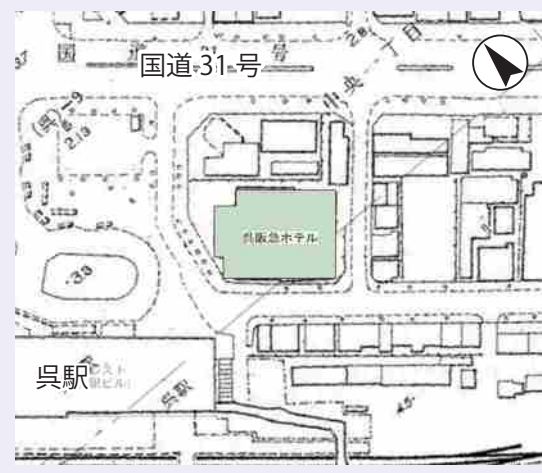
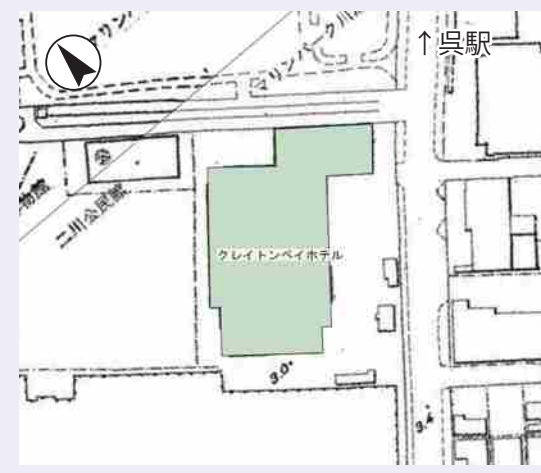
検討ポイント

【室数】 100～150室（内訳：シングル100室＋ダブル・ツイン等25～50室）

【規模】 約3,500㎡～5,000㎡

呉駅周辺に位置する主な宿泊施設

呉駅周辺で比較的大きなビジネスホテル および バンケット等を備えたシティホテルの一例

ビジネスホテル (宿泊特化型)	<p>■コンフォートホテル呉 地図はいずれも S=1/3,000</p> <p>室数 149室 延床面積 3,121㎡</p> 	<p>■呉ステーションホテル</p> <p>室数 77室 建築面積 (不明)</p> 
	<p>■呉阪急ホテル</p> <p>室数 70室 建築面積 18,900㎡</p> 	<p>■クレイトンベイホテル</p> <p>室数 60室 建築面積 (不明)</p> 

呉駅周辺における宿泊施設との比較検討を含めた整理 + 業務機能の整備可能性の検討

業務

アンケート調査結果の概要（業務）

周辺に集積する各工場の事務所の老朽化など企業ニーズがあるのであれば、駅前立地を生かした業務入居は検討可能

今後の検討方針

現状では新規での整備は見込めないが、周辺企業の事務所状況などの調査とともに、駅前のサテライト型オフィスや、シェアオフィスを含めた業務用途のニーズを引き続きデベロッパー等とも調査をし、導入可能性を検討

開発規模の検討

第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに開発規模の一例を提示

■広島県内のビジネスホテル（宿泊特化型ホテル）の一例

ホテル名	延床面積	室数	1室あたり*	その他設備
東横イン広島平和大通	4,345㎡	255	17.04㎡	小会議室
コンフォートホテル呉	3,121㎡	149	20.95㎡	
くれたけイン広島大手町	4,395㎡	198	22.20㎡	
ホテルルートイン東広島西条駅前	4,866㎡	218	22.32㎡	レストラン、大浴場
ヴィアイン広島銀山町	3,700㎡	156	23.72㎡	レストラン、会議室、宴会場
チサンホテル広島	4,275㎡	170	25.15㎡	レストラン、会議室、宴会場
リッチモンドホテル福山駅前	6,800㎡	200	34.00㎡	会議室
ドミーイン広島ANNEX(仮称)	5,700㎡	166	34.34㎡	レストラン、大浴場

*共用部分を含む延床面積を室数で除した数値

新規で開発が可能と見込まれる規模 **約1,000～1,500坪（約3,500～5,000㎡）**
 (参考) 150室×25㎡/1室あたり=3,750㎡



〈想定条件〉

【対象敷地】

- ・ 現在は住宅、商業、公益を設定している旧そごう敷地の一部を宿泊施設として想定
- ・ JRなど他の民間敷地

立体道路制度の運用等駅前広場区域の検討に応じた検討が必要

【基準面積】 約400㎡

※左図の部分

【延床面積】 約3,500㎡

→コンフォートホテル呉と同等の規模

〈その他の検討項目〉

- ・ 工場就労者や観光客のニーズを調査し、短中期型滞在やドミトリー型など異なる宿泊形態の検討

5. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【その他施設＋公益施設】

呉駅周辺において同時に整備されることが望ましい「その他施設」および 現行の公益施設の例示も含めた開発規模の検討

その他施設

アンケート調査結果の概要（その他施設）

用途毎の規模や床単価等は、全体の用途構成や呉駅周辺地域全体の計画
およびニーズを考慮したうえでの検討が望ましい

理由	想定される施設
呉駅周辺には総合病院が集積 (呉共済病院・呉医療センター)	クリニック施設 福祉施設
駅前の利便性や街なか居住の推進に 伴う子育て世代のニーズ	スポーツ・健康関連施設 子育て支援施設
全国的な外国人観光客数の増加	国際交流施設

公益施設

アンケート調査結果の概要（公益施設）

- ・ 図書館、学習室等
- ・ 観光案内施設
- ・ 地域交流施設、国際交流施設
- ・ 駐車場、駐輪場

呉駅周辺に位置する主な既存の公益施設

<p>図書館・学習室等</p>  <p>呉市立中央図書館</p>	<p>観光案内施設</p>  <p>待合兼学習スペース (呉中央棧橋ターミナル内)</p>	<p>市民利用施設</p>  <p>くれ観光情報プラザ</p>	<p>市民利用施設</p>  <p>多目的スペース (大和ミュージアム内)</p>
<p>駐車場・駐輪場</p>  <p>呉駅西駐車場・駐輪場</p>	<p>市民利用施設</p>  <p>呉駅東駐輪場</p>	<p>市民利用施設</p>  <p>呉市すこやか 子育て支援センター</p>	

検討ポイント

<p>クリニック施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 呉駅周辺に位置する同用途の施設について利用状況の把握 ・ 大型病院との連携など既存の取組みについての整理 ・ 新型モビリティを用いた駅および病院間の移動を見据えて、現在の主要な来院手段等の把握と交通からの福祉のまちづくりの可能性を検討 	<p>福祉施設</p>	<p>スポーツ・健康関連</p>
<p>子育て支援施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ レクレ内の市施設など、類似施設の利用状況の把握 ・ 近年の駅前マンション整備に伴う若年層の増加状況の把握 ・ 若年層の働き方（勤務地、通勤手段、子育て環境等）についての整理 ・ 呉市内外からの集客可能性の検討 		
<p>国際交流施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊施設のニーズ調査と並行した観光客の滞留可能性および滞留促進策の検討 ・ 「音戸の瀬戸」や「松濤園」「御手洗」など日本文化に関する史跡等への訪問状況および訪問手段の把握 ・ 広島、東広島、竹原など周辺自治体と連動した観光ルートのPR促進 		

→ 施設の整備可能性を検討

↑ 所有形態の検討
(民設民営・公設民営・公設公営など)

開発規模の検討（公益施設）



- 〈想定条件〉
- 【敷地面積】約 5,200 ㎡ ※左図 の部分
 - 【基準面積】約 2,000 ㎡ ※左図 の部分
 - 【延床面積】約 3,000 ㎡
- 立体道路制度の運用等駅前広場区域の検討に応じた検討が必要
- 例
- | | |
|--------------------------|---------|
| （内）A. 書籍閲覧・市民活動・待合など複合施設 | 1,500 ㎡ |
| （内）B. こども向け文化施設＋子育て支援施設 | 1,000 ㎡ |
| （内）C. 災害記録展示施設 | 500 ㎡ |
- 【駐車場】 呉駅西駐車場の改修も含めた、規模および配置の検討

〈例示した各種施設の事例〉

<p>A. 書籍閲覧・市民活動・待合など複合施設</p>  <p>エンクロス (延岡市駅前複合施設)</p>	<p>B. こども向け文化施設</p>  <p>アーバンデザインセンター 柏の葉 (UDCK)</p>	<p>C. 災害記録展示施設</p>  <p>こどもクリエイティブタウン ま・あ・る (清水駅前再開発)</p>	 <p>長岡震災アーカイブセンター きおくみらい (大手通中央東再開発)</p>
---	--	---	---

6. 調査結果を踏まえた開発規模の検討【海側活用地】

大和波止場横に位置する活用可能地の活用方針を検討する上での意見および参考事例

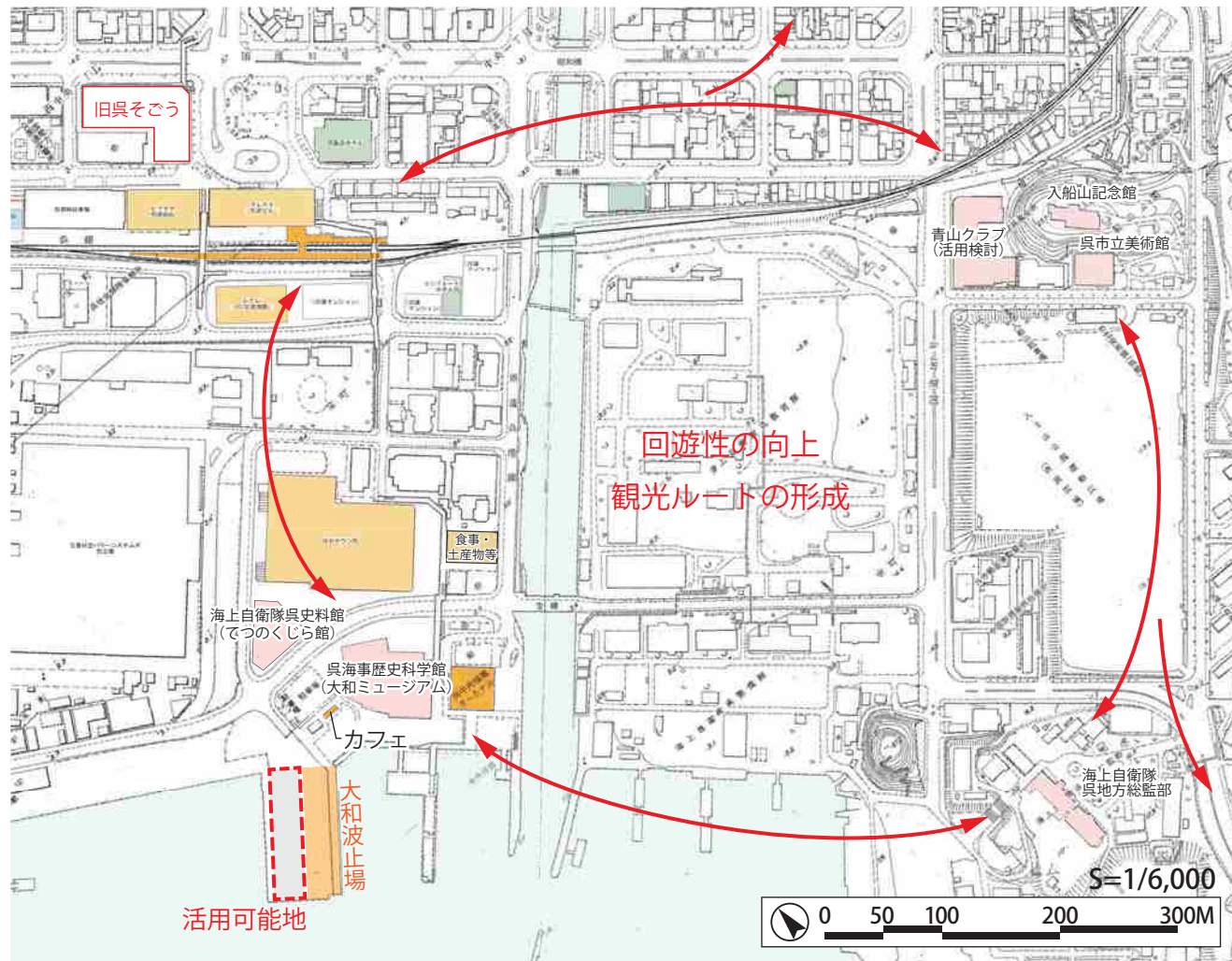
アンケート調査結果（海側活用地）

- 公園・広場**
 - クルーズ船に対応した大棧橋の整備及び公園の拡充等
 - 海釣り公園
 - 災害拠点を備えた大和波止場
 - 防災拠点、船による物資輸送拠点として維持
- 商業**
 - レストランやカフェ
 - 眺望を活かした長時間滞在が可能な、市民や観光客の憩いの場
 - 「出島ワーフ」「アクタス」「ドルフィンポート」のような施設
 - 新陳代謝が可能な設えで、話題性を優先にした飲食等
 - 商業施設や宿泊施設
 - インバウンド観光客、日本人観光客をメインターゲットとする
 - 温泉施設
- 展示**
 - 大和ミュージアムの補完的施設
 - 水族館
- イベント**
 - 観光施設と連携を図ったイベント等の実施を可能とする。（横浜赤レンガ倉庫をイメージ）
 - 毎月定期開催型のマルシェ
 - 地元企業協賛、行政の後援等により、市民が気軽に水辺を楽しめる機会の創出



活用可能地 (約 3,000 m²)

海側活用可能地と周辺施設の位置関係



参考事例

アンケート調査内に示された事例を中心に、施設運営者や土地所有者について調査し、官民連携での活用を検討する上での参考事例とする

■海側活用地 参考事例		
事例	出島ワーフ	アクタス広島店
運営者	地元企業 21 社の共同出資で、資本金 1 億 2,500 万円よりスタート。同地区の開発については、県・市の指導のもと本書 NUR2001 特別委員会を中心に事業化研究会を発足し、具体的検討を重ねた結果、地元企業による民間主導型開発となった。総工費約 5 億円。	株式会社フォー・アンツ
土地	地元民間企業による開発会社(株)長崎出島ワーフにより臨海型商業施設「長崎出島ワーフ」が H12 年 4 月に開業。	宇品デポルトピア（広島港の宇品中央賑わいエリアのネーミング）内に建設。おそらく県の土地。
用途	複合商業施設 ショッピングモール、飲食店、イベント広場等	インテリアショップのほかに、グリーンショップ、カフェ、バイクショップを併設。
面積 (敷地・建築・延床)	木造+鉄筋コンクリート造、地上 2 階 敷地面積 2,077.45 m ² 建築面積 1,566.68 m ² 建築面積 2,270.39 m ²	築 50 年の倉庫をリノベーションし、2005 年にオープン。 建築面積 約 1750 m ² (Googlemap による概算) 株式会社バスアート企画によるデザイン設計・設計監理
所在地	長崎市出島 1-1-109	広島市南区宇品海岸 3-12-17

事例	センザキッチン（仙崎地区交流拠点施設）
運営者	設置者：長門市 指定管理者：ながと物産合同会社 開業後は指定管理料を受け取らず、テナント料や販売手数料を収益源に経営に取り組み。 市から赤字補填を受けない代わりに、収益を出せば社内で分配できる仕組み。
土地	市有地・港湾区域内 ※要確認
用途	キッチン棟(新設・平成 29 年 10 月オープン) 核施設 農林水産物直売所 サブ核施設 地産地消レストラン「仙崎本丸」
面積 (敷地・建築・延床)	木造一部鉄骨造 延床面積 2410.21 m ² 農林水産物等直売所・レストラン棟 1507.93 m ²
所在地	山口県長門市仙崎 4297-



長崎出島ワーフ



アクタス広島店（宇品デポルトピア）



センザキッチン（仙崎地区交流拠点施設）

7. 市場ニーズ調査結果を踏まえた開発ゾーニング(案)

第2回懇談会にて提示したゾーニング案をベースに、今回のニーズ調査を踏まえた開発規模とゾーニングを想定

■ニーズ調査結果を踏まえた開発規模の検討

ニーズ調査結果

- 住宅** 100～150戸/年間（地域内での分譲戸数）
- 商業** 約3,000～6,500㎡
- 宿泊** 客室100～150室（延床約3,500～5,000㎡）
- 業務** ニーズが見込まれる場合は整備を検討
- 公益** 図書館、交流施設など市民の集う施設の提案

ただし、市場ニーズは観光振興など各種施策やそれに基づく成果と連動するため、本開発計画と併行かつ連携した施策の検討が必要となる

I期開発（想定）：そごう跡地+JA敷地+呉駅前広場

- 延床面積
- 住宅** 約15,000㎡（約150戸分譲）
 - 商業** 約3,000㎡～6,500㎡
 - 宿泊** 例）そごう跡地には設定せず他敷地での開発
 - 業務** （設定なし）
 - 公益** 約3,000㎡ 図書館、文化交流施設など
- その他
- ・デッキの整備
 - ・バスターミナルの整備
 - ・呉駅西駐車場の改修など、各機能で必要となる駐車場の整備

II期開発・周辺整備

- 住宅** （賃貸など他形態での開発や過年度での販売可能性）
 - 商業** 0㎡～約3,500㎡
 - 宿泊** 約3,500㎡～5,000㎡（宿泊特化型・客室100～150室）
 - 業務** ニーズが見込まれる場合は配置検討
 - 公益** ニーズが見込まれる場合は配置検討
- その他
- ・デッキの整備（駅南側への接続等）
 - ・各機能で必要となる駐車場の整備

※工期（I・II期）や開発の区域および用途・規模は開発のシミュレーションを目的に定めたものであり、継続して検討を行います

■開発ゾーニングと規模の検討

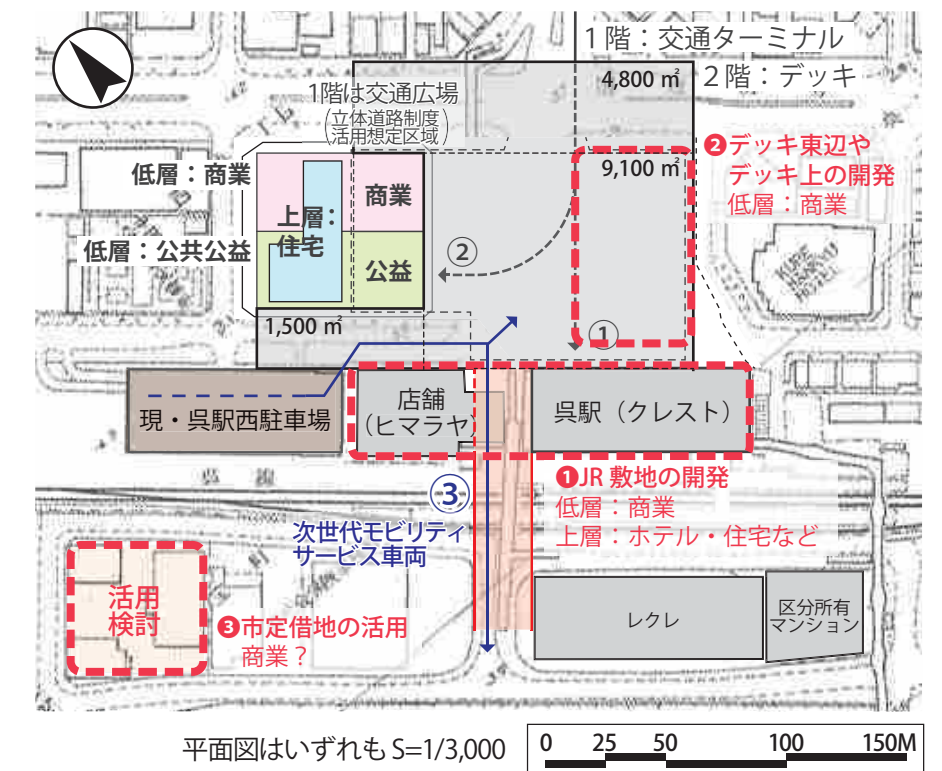
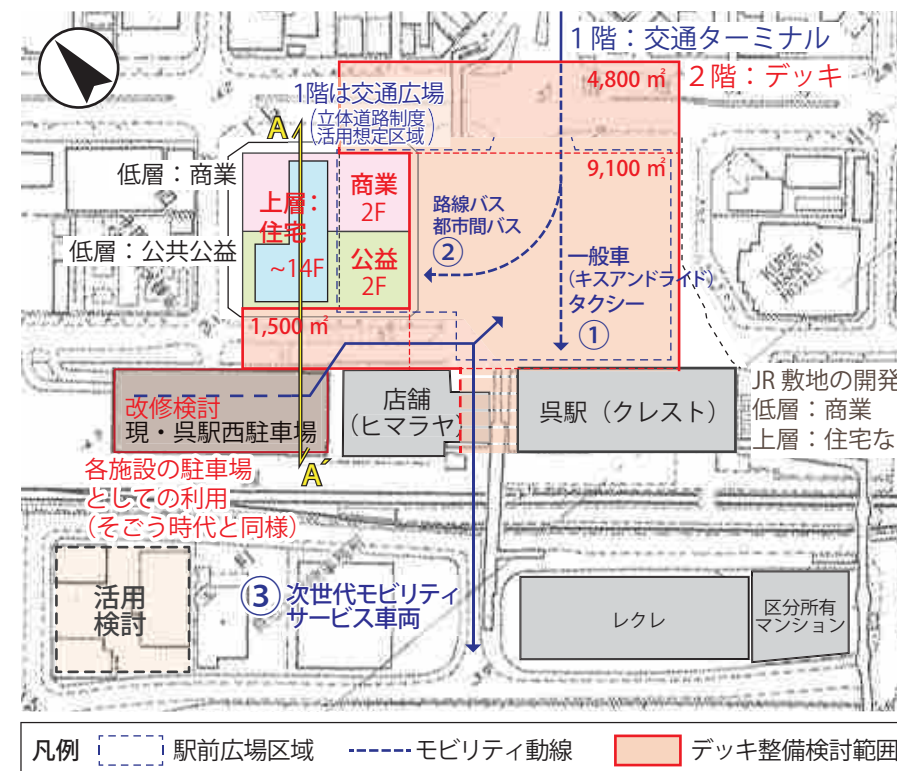
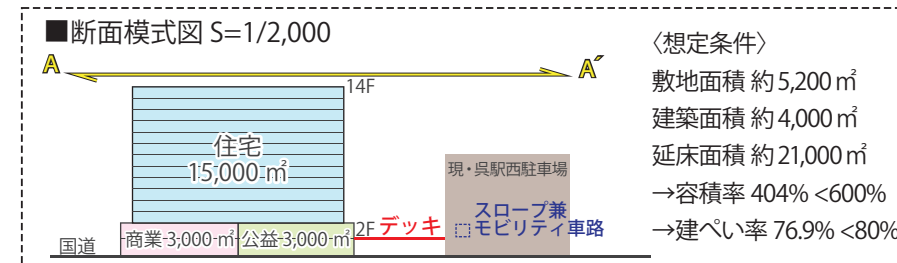
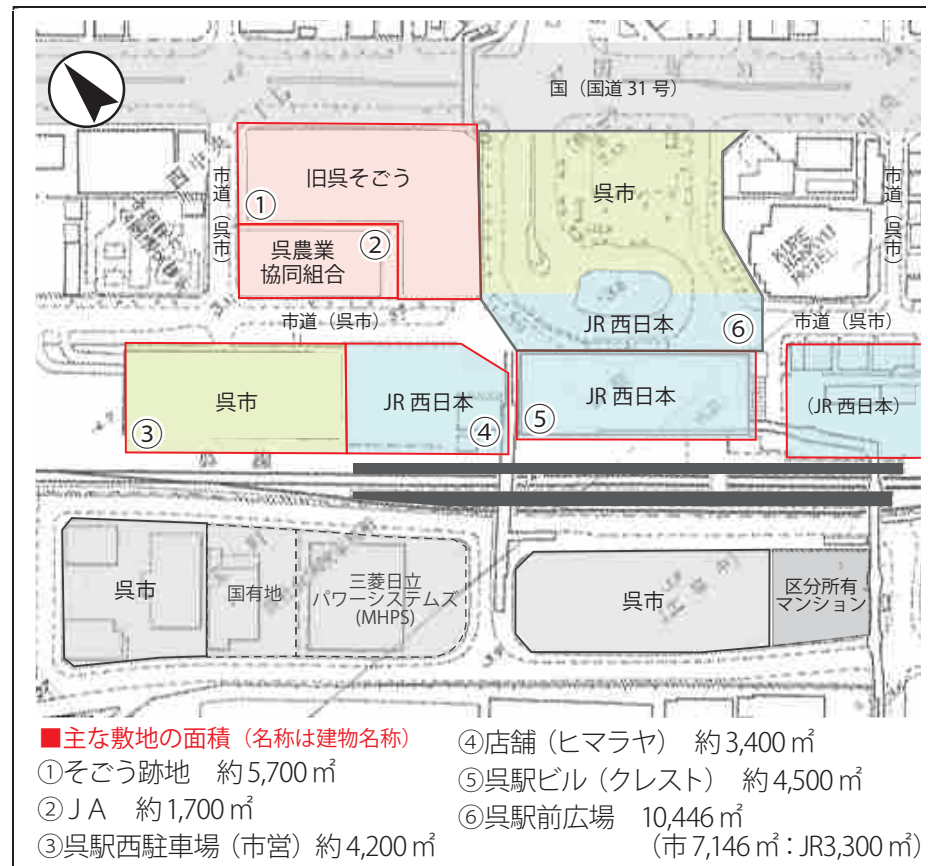
ゾーニングにおける検討事項

- ・呉駅前広場の必要面積（交通需要）
- ・立体道路制度の活用と対象とする区域
- ・デッキの取扱い（工作物 or 建築物）
- ・旧呉そごう跡地に建築する場合の敷地の設定（下図の①+②が基本だが、①+②+⑥のような構想が可能か）

- ### I期開発区域
- ・旧そごう呉店の跡地+呉駅前広場区域での開発
 - ・呉駅前広場の改修とデッキの整備
 - ・呉駅西駐車場の改修 or 改築

II期開発区域（候補）

- ① 呉駅ビルを含む JR 西日本敷地での開発検討
- ② デッキ上での商業店舗などの開発検討（デッキ東辺まで一体の建築敷地として設定可能か検討）
- ③ 駅南西側の市定借地の活用検討



※ゾーニング(案)は JR 西日本等の関係者とは未調整です

2019.1.21 呉駅周辺地域総合開発 第3回懇談会資料

呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 スケジュール(案)

項目	平成30年度												
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
懇談会の開催	第1回 ● 5月2日								第2回 ● 10月26日		第3回 ● 1月21日		第4回 ● 3月下旬
(協議内容)	【第1回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 現地視察 ・ 呉駅周辺地域の現状と課題 ・ 今後の進め方 等 			【第2回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 先行事例調査 ・ 再整備のコンセプト ・ 開発の方向性(案) 等 			【第3回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市場ニーズ等調査の結果及び検討 ・ 今後の進め方 等 			【第4回 懇談会】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 提言(案) ・ 具体化に向けたスケジュール 等 			

平成 30 年 11 月 19 日

呉駅周辺地域総合開発に関する 民間事業者アンケート調査へのご協力をお願い

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、呉市では J R 呉駅前の旧そごう呉店跡地や駅前広場の再整備を中心とした「呉駅周辺地域総合開発」を重点施策に位置づけ、当地域の賑わいの再生と魅力ある駅前空間の形成を目指しています。現在、国土交通省の「平成 30 年度 先導的官民連携支援事業」に採択をいただき、導入機能や官民連携手法等について検討を進めています。

ついては、本地域の官民連携による総合開発の可能性について、皆様からご意見等を伺いたくアンケート調査をお願いするものです。

大変お手数をおかけしますが、別紙のアンケートシートを参考にご回答を頂けましたら幸いです。

(なお、アンケートシートにつきましては、12 月 10 日までに、調査受託先の株式会社アール・アイ・エーまで、メールにて返信をお願い致します。)

また、アンケート調査の結果を踏まえて、直接ヒアリングにお伺いさせていただきたく場合がありますので、合わせてご協力をお願いいたします。

検討内容につきましては、以下の資料を同封致しましたので併せてご参照ください。

- ・資料 1 第 1 回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 資料 5
- ・資料 2 第 2 回 同懇談会 資料 2 「開発コンセプトの検討」抜粋版
- ・資料 3 第 2 回 同懇談会 資料 3 「呉駅周辺地域総合開発の方向性 (案)」
- ・資料 4 対象施設 地図および現況写真

その他資料に関しましては以下をご参照ください。

- ・第 1 回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 (呉市ホームページ)
<https://www.city.kure.lg.jp/soshiki/7/sougoukaihatu1.html>
- ・第 2 回 呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会 (同上)
<https://www.city.kure.lg.jp/soshiki/7/sougoukaihatu2.html>

なお、アンケート調査結果は呉駅周辺地域総合開発を検討する上での参考とさせていただくものであり、他の目的には一切使用いたしません。

敬具

(調査受託先：株式会社アール・アイ・エー)

返信先 東京支社 永澤 明彦 a-nagasawa@ria.co.jp TEL 080-3529-3489
同上 生田 尚志 h-ikuta@ria.co.jp TEL 080-4408-7913

(調査発注者：呉市)

担当 企画課 橋本 美知明, 島津江 康統 TEL 0823-25-3273

呉駅周辺地域総合開発に関する
民間事業者アンケートシート

以下にご質問を記載しておりますので、ご回答につきましては、本データファイルを活用の上、直接ご記入をお願いいたします。

なお、アンケートシートにつきましては、12月10日（月）までに、調査受託先の株式会社アール・アイ・エーまで、メールにて返信をお願い致します。

また、呉駅周辺地域総合開発の具体的なスケジュール等は今後の検討となっておりますので、あくまでも現段階でのお考えにつきましてお聞かせ願えましたら幸いです。

(調査受託先：株式会社アール・アイ・エー)

返信先	東京支社	永澤 明彦	a-nagasawa@ria.co.jp	TEL 080-3529-3489
	同上	生田 尚志	h-ikuta@ria.co.jp	TEL 080-4408-7913

■アンケート項目

以下、ご回答者の情報をご記入願います。

・ □ご回答者

・ 法人名 ()

・ 部署 ()

・ 役職 ()

・ 御名前 ()

・ 連絡先 (TEL / FAX)

・ (メール)

次ページ以降の1.～6.の項目は、
以下の青破線の範囲についてお答えください。



(添付資料4より地図部分を抜粋)

1. 住宅

(1) 立地評価

(2) 社の分譲対象エリアとの関連

(3) 当事業への参画形態

- ① 単独
- ② 複数企業との共同体
- ③ 未定
- ④ その他 ()

(4) 住棟計画

- ① タワー形式
- ② 板状形式
- ③ どちらでも良い
- ④ その他 ()

(5) 戸数

- ① 300 戸以上
- ② 200 戸以上 300 戸未満
- ③ 150～200 戸未満
- ④ 100～150 戸未満
- ⑤ 100 戸未満

(6) 平均住戸専有面積

- ①80 m²台 (具体的な平均住戸専有面積 m²/戸)
- ②70 m²台 (具体的な平均住戸専有面積 m²/戸)
- ③60 m²台 (具体的な平均住戸専有面積 m²/戸)
- ④その他 (具体的な平均住戸専有面積 m²/戸)

(7) 共用施設 (複数回答可)

- ①集会室
- ②ラウンジ
- ③ライブラリー (図書室)
- ④キッズルーム
- ⑤ゲストルーム
- ⑥その他 ()

(8) 住宅用駐車場の必要台数

- ①1住戸につき2台 (200%)
- ②1住戸につき1.5台 (150%)
- ③1住戸につき1台 (100%)
- ④全住戸に対し7~8割 (70~80%)
- ⑤その他 ()

(9) 住宅の形態

- ①分譲マンション
- ②分譲マンション+シニア向け分譲マンション
- ③分譲マンション+賃貸マンション (サービス付き高齢者向け住宅を含む)
- ④シニア向け分譲マンション
- ⑤その他 ()

(10) 購入・賃貸層

- ①ファミリー層
- ②シニア層
- ③DINKS
- ④シングル
- ⑤その他 ()

(11) 住宅保留床の概算取得単価および概算一般分譲単価

- ①取得単価 (千円/坪・ 千円/m²)
- ②一般分譲単価 (千円/坪・ 千円/m²)

2. 商業

(1) 立地評価

①当地区での望まれる商業のあり方について

- ・食料品
- ・最寄品
- ・買回り品
- ・その他

(2) 社の参画対象エリア・手法との関連

- ①ホルダー
- ②マスターリース
- ③PM
- ④テナントリーシング

(3) 商業基準階（および全体）規模と駐車場形式（複合上層・単独・隔地）・台数について

(4) (2) で参画対象エリアとなっている場合の概算の規模・床単価等について

3. ホテル

(1) 立地評価

①当地区での望まれる業務のあり方について

(2) 社の参画対象エリア・手法との関連

- ①ホルダー
- ②マスターリース
- ③PM
- ④運営受託
- ⑤リーシング

(3) 規模

①部屋構成等

- ・シングル () 室 () m²
- ・ダブル () 室 () m²
- ・ツイン () 室 () m²
- ・その他 () 室 () m²

②共用施設

- ・レストラン () m²
- ・バンケット () m²
- ・その他施設 () m² 内容 ()

(3) 基準階（および全体）規模と駐車場形式（複合上層・単独・隔地）・台数について

(4) (2) で参画対象エリアとなっている場合の概算の規模・床単価等について

4. 業務

(1) 立地評価

- ①当地区での望まれる業務のあり方について

(2) 社の参画対象エリア・手法との関連

- ①ホルダー
- ②マスターリース
- ③PM
- ④テナントリーシング

(3) 業務基準階（および全体）規模と駐車場形式（複合上層・単独・隔地）・台数について

(4) (2) で参画対象エリアとなっている場合の概算の規模・床単価等について

5. その他施設関連

(1) 立地が考えられる用途

- ①クリニック関連
- ②スポーツ・健康関連
- ③子育て支援関連
- ③高齢者福祉関連
- ④その他（ ）

(2) (1) の用途の関する社の参画対象エリア・手法との関連

- ①ホルダー
- ②マスターリース
- ③PM
- ④テナントリーシング

(3) 用途毎の規模と駐車場形式（複合上層・単独・隔地）・台数について

(4) 所有形態等

- ①民設民営
- ②公設民営
- ③公設公営
- ④その他（ ）

(5) (2) で参画対象エリアとなっている場合の概算の規模・床単価等について

6. 公益施設

(1) 立地が望ましい公益施設

以下の7.の項目については、以下の橙破線の範囲についてお答えください。



(添付資料4より地図部分を抜粋)

7. 海側にある活用可能地 (約0.3ha) 「対象施設 現況写真」資料 写真⑦
(1) どのような活用が考えられるか

