

Hiroshima Ball Park Town

スポーツの感動があふれる街
球場とともに進化する街



提案の概要	<ul style="list-style-type: none"> ■「広島市の財産である〈マツダスタジアム〉」を中心に、「超広域型集客施設」、「スポーツ施設」と地域活性化・街の賑わいを創出する「ゲストハウス型婚礼施設」などを有機的に繋いだ新コンセプトの「ひとつの街〈広島ボールパークタウン〉」を提案します。 ■「スポーツ」を核として、みんなが楽しめる広島の情報発信拠点として新たな価値を創造し、広島・中国地方の未来を地域・球団等と共に創っていきます。
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ■三井不動産グループ及び進出予定者にて土地を取得し、A地区及びB地区施設全体の事業化を図ります。
整備手法	<ul style="list-style-type: none"> ■B地区は2014年2月にボールパークレジデンスが竣工し、整備が完了します。 ■A地区は2014年度にカープ屋内練習場とゲストハウス型婚礼施設の供用を開始し、2015年度中には全施設が供用開始できるようにします。

	2013年度				2014年度							2015年度		2016年度							
	2013年				2014年							2015年		2016年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	~	10月	11月	12月	1月	2月	~	12月	1月	2月	
A地区マスター行程				● 基本計画(案)提出・承認			● 土地売買契約														
カープ屋内練習場 (広島東洋カープ)									● 工期(7ヵ月予定)	● 竣工	● オープン										
ゲストハウス型婚礼施設 (アイ・ケイ・ケイ)									● 工期(9ヵ月予定)	● 竣工	● オープン										
ボールパークレジデンスⅡ (三井不動産レジデンシャル)											● 工期(20ヵ月予定)										● 竣工
B地区マスター行程																					
コストコ・ルネサンス 営業中																					
ボールパークレジデンス 竣工(予定)																					

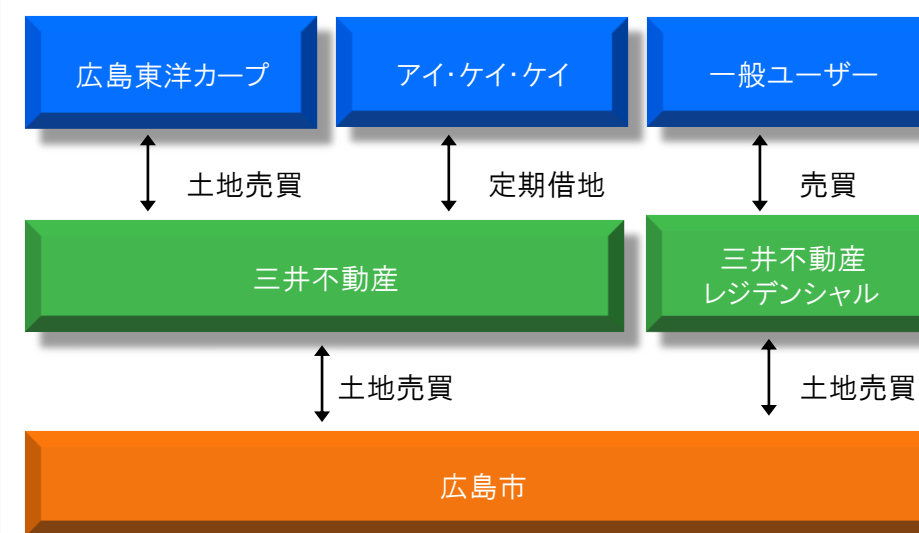
※事業スケジュールは現在の想定であり、関係諸法令・関係諸官庁協議・土壌改良・近隣協議等により変更となる可能性があります。

A地区 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ● 広島ボールパークタウンのコンセプトである「スポーツの感動があふれる街」、「球場とともに進化する街」を実現するために、新規性・話題性に富み、その魅力を発信できる機能を導入します。 ● それらの機能とマツダスタジアムを有機的に繋ぐことで賑わいを創出し、集客力の高いB地区施設に加え趣向の異なる賑わい施設を整備することで広島ボールパークタウンの集客力が高まり、楕円形の都心づくりに寄与します。 ● そのためにA地区においては、「躍動感」と「華やかさ」をキーワードとし、プロ野球が開催されない日も年間を通じて賑わいのある「非日常的空間」を創出することで「街の新しい機能付与」、「新たなライフシーンの発信」を実現させます。
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ● プロ野球が開催されない日もボールパークタウンらしい「躍動感」を創出するカープ屋内練習場⇒広島東洋カープ ● 広島市内中心部に「ハレの場」を創出するゲストハウス型婚礼施設⇒アイ・ケイ・ケイ ● 球場に隣接した希少性の高い立地を生かしたボールパークレジデンスⅡ⇒三井不動産レジデンシャル
集客力の内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポーツの裏側を見る楽しさを提供 <ul style="list-style-type: none"> ● カープ屋内練習場では、プロ野球が開催されない日でも普段見ることができない日々の鍛錬を知ることで、より野球への関心を深めることができ、既存のファンの来場だけでなく、新たなファン獲得にも繋がります。 ※カープ屋内練習場の見学については、今後広島東洋カープが定めるルールに則ったものとなります。 ■ 広島都心部になかった機能の補完 <ul style="list-style-type: none"> ● 広島都心部にこれまでなかった「ゲストハウス型婚礼施設」を誘致することで、市内に新たな魅力を創出します。また、同施設には誰でも利用できる飲食施設を併設し、プロ野球が開催されない日も年間を通じて賑わいをもたらすことが可能となります。
施設計画の 妥当性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 球場との調和・連携と賑わいの回遊性創出 <ul style="list-style-type: none"> ● プロムナードに接続するオープンデッキは、練習場が見学できるカープ屋内練習場のギャラリースペースと繋がり、スタジアムを含めた回遊性のある一体的な空間を創出します。スタジアムで繰り広げられる躍動感や臨場感を球場外でも感じていただける正にボールパークタウンの誕生です。 ● ゲストハウス型婚礼施設の敷地では歩道と一体的な空間作りを行い、日常的に訪れる歩行者のアメニティを高めることでボールパークタウンの回遊性を創出します。 ■ 広島の玄関口としての景観づくり <ul style="list-style-type: none"> ● JR広島駅からマツダスタジアムへの行程上に見えてくるゲストハウス型婚礼施設は、スタジアムの景観を損なうことのない低層建物とします。また、敷地内にはスタジアムと調和のとれた植栽、芝生、インターロッキングブロック等を整備することにより、訪れる人々に安らぎと心地よさを与える都会的でハイセンスな空間を演出します。 ■ 環境への配慮 <ul style="list-style-type: none"> ● 施設の設計・建築から運営段階に至る全てのフェーズにおいて、敷地内緑化、省エネ対応等の環境負荷低減、安全で円滑な交通の確保など、環境に配慮した施設計画とします。
事業の実現性 及び継続性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 実現性・継続性の高い事業計画 <ul style="list-style-type: none"> ● 施設全体の事業プロデュースを行う当社は、出店者とともに総力を結集し、新規性と話題性に富んだ施設開発を実現します。 ● 株式会社広島東洋カープは、プロ野球球団「広島東洋カープ」の運営会社であり、市民球団として地元の支持を得ています。 ● アイ・ケイ・ケイ株式会社は佐賀県に本社を置き、九州・北陸などを中心に14事業所(今年新たに1事業所開業)を展開。2013年1月に東京証券取引所市場第一部銘柄に指定。「ララチャンス博多の森」では、ホテル・ウェディング業界初となる食品安全マネジメントシステムの国際規格「ISO22000」の認証を取得しています。 ● 三井不動産レジデンシャル株式会社は、全国で2012年度住宅分譲戸数5,751戸の実績を誇ります。広島県においては、三井不動産グループとして、これまでに138棟5,333戸の供給実績があり、B地区における「パークホームズ広島ボールパークタウン」も展開しています。
球場観客のための 身体障害者用駐車場、 タクシー待機場所、 乗降場の確保	<ul style="list-style-type: none"> ■ 身体障害者用駐車場 <ul style="list-style-type: none"> ● プロ野球開催時には、身体障害者用駐車場として16台分の区画を設けます。B地区ルネサンスの駐車場棟の8台と合わせ24台分の区画を事前申込により確保します(有料)。 ■ タクシー乗降場及び待機場所 <ul style="list-style-type: none"> ● プロムナードのエレベーター付近にタクシー乗降場を設けます。球場からの移動距離が短く、どなたでも気軽にタクシーがご利用できます。また、約30台分の待機場所を設けることにより、路上での客待ちタクシーを排除でき、球場周辺の安全、円滑な交通処理が可能となります。

事業スキーム

- カープ屋内練習場用地は当社から株式会社広島東洋カープが取得し、施設整備・運営を行います。
- ゲストハウス型婚礼施設用地は当社が広島市から取得し、運営会社であるアイ・ケイ・ケイ株式会社に20年の定期借地を行います。アイ・ケイ・ケイ株式会社はその土地に建物を設置し、運営します。
- ボールパークレジデンスⅡ用地は当社グループである三井不動産レジデンシャル株式会社が広島市から取得し、施設整備を行った後、販売します。
- 当社は事業コーディネーターとして、各出店者との調整や指導等を責任持って遂行し、広島ボールパークタウンの魅力創出に努めます。

■事業スキーム図



※なお当社が取得する敷地のうち一部は(株)広島東洋カープのカープ屋内練習場等敷地を対象にしており、当該部分は当社から(株)広島東洋カープに譲渡します。

この計画(案)は、広島市議会の議決を経て、事業用地を取得することを前提にしています。

総事業費

約66億円(土地取得費込)

イメージ パース



イメージパース(市民球場側)

カープ屋内練習場(広島東洋カープ)

■導入施設の考え方 当地区に「スポーツ」を感じさせ、既存の野球ファンだけでなく、普段見ることができないプロ野球選手の練習場を見学することで新たなファンの獲得にも寄与します。

■出店企業の特徴

- プロ野球球団「広島東洋カープ」の運営会社であり、市民球団として地元の支持を得ています。

■施設概要

構造規模:鉄骨造3階建
敷地面積:6,230㎡
建築面積:4,370㎡
延床面積:4,880㎡
高さ:約18m
プロ野球開催時
身体障害者用駐車場:16台
タクシー待機場所:約30台

■具体的展開イメージ

- プロムナードと接続するオープンデッキを設置します。
- 施設内が見学できるギャラリースペースを設置します。
- 1年を通し、主に1軍の屋内練習場として利用します。
- 1軍の練習場以外にも賑わいを創出するイベントなどを行います。
 - ・将来のプロ野球選手の育成を目的とした野球クリニックを開催します。
 - ・野球振興を目的とした野球塾を開きます。
 - ・普段見ることのできないスタジアムの裏側を垣間見れる見学ツアーの新たなスポットとなります。
 - ・その他、地域PRを目的とした物産展などのイベントを開催します。



イメージ写真



イメージパース(南側)

※カープ屋内練習場の見学については、今後広島東洋カープが定めるルールに則ったものとなります。

ゲストハウス型婚礼施設(アイ・ケイ・ケイ)

■導入施設の考え方 ハレの場であるウェディング施設が、野球開催にかかわらず華やかさを創出します。ご家族やビジネスなど、あらゆるシーンで気軽にご利用いただける飲食施設は年間を通じて賑わいを創出します。

■出店企業の特徴

- 九州・北陸などを中心に14事業所を展開。「ララチャンス博多の森」では、ホテル・ウェディング業界初となる食品安全マネジメントシステムの国際規格「ISO22000」の認証を取得しました。
- お客様の感動のためにという信念と経営理念の浸透と実践に努めることで、クオリティの高い商品とサービスを提供します。
- 地産地消の考え方にに基づき、その地域・地方の文化や伝統を重んじた演出の実施や、郷土感あふれる料理を提供します。

■施設概要

構造規模:鉄骨造3階建
敷地面積:7,470㎡
建築面積:2,420㎡
延床面積:4,380㎡
高さ:約13m
設備:
・チャペル1
・オープンキッチン付き
バンケット1
・バンケット1
・レストラン1 ほか
駐車場:約70台

■具体的展開イメージ

- プロ野球開催にかかわらず通年で「ハレの日」に利用できる場として、近年増加する「ハウスウェディング」が華やかさを創出します。
- 敷地では歩道と一体的な空間作りを行い、日常的に訪れる歩行者のアメニティを高めます。
- 施設内には、どなたでも利用できる飲食施設を併設しプロ野球開催にかかわらず賑わいをもたらすことが可能となります。
- 飲食施設でのビアパーティや演奏会などの市民にも開かれたイベントも実施可能です。



イメージパース(南西側)

イメージパース(広島駅側)



ボールパークレジデンスⅡ(三井不動産レジデンシャル)

■導入施設の考え方 球場に隣接する希少性の高い立地を生かし、多様なニーズに対応した都市型居住空間を創出します。

■出店企業の特徴

- 三井不動産グループの住宅分譲会社であり、用地取得、企画開発及び販売からアフターサービスまで住宅にかかわる事業を一貫して手掛けております。
- 全国での2012年度マンション供給数は、5,751戸となります。
- 広島県においては、三井不動産グループにて、これまでの供給実績は138棟5,333戸にのびります。

■施設概要

構造規模:鉄骨鉄筋コンクリート造15階建
敷地面積:4,510㎡
建築面積:960㎡
延床面積:10,210㎡
高さ:約45m
住戸数:112戸
平面駐車場:83台
駐輪場:289台

■具体的展開イメージ

- 球場の隣接地という類稀な場所に立地し、野球をはじめとする多様な楽しみを享受するアクティブなライフスタイルが可能となります。
- プロ野球の感動・興奮を身近に感じることができる広島ボールパークタウンに住まう希少価値の高い都市型居住空間を提供します。
- 球場をはじめとする様々な建築物と色調・壁面デザインの調和を図り、街並みにとけ込み、一体感のある景観を形成する中高層住宅を展開します。
- ファミリーからシニアまで多世代に訴求できるよう、様々なプランバリエーションを用意し、多様な世代が住まう都市型居住空間を創出します。



イメージパース(南側)

※施設概要は、今後の諸官庁協議等により変更となる可能性があります。