

【事業提案概要書】

提案名称「THE RYOWA TRINITY TOWN」建設計画

1. 事業コンセプト

広島市西区福島町エリアに、都市景観や生活形態が一新し、明るく・楽しく・豊かな日常と出会える新しい都市拠点を創生します。事業コンセプトは「活力」、「定住化」、「医療と福祉」の3つの機能が有機的に結びつき、地域住民・行政・民間事業者のそれぞれの事業主体が持つ英知と知見を融合させた三位一体（Trinity）のプロジェクトとして、新しい街づくりを創生します。



2. 導入機能

商業・居住・医療介護福祉の3つの都市機能と地域交流を推進するセンターを整備し、人が集まり、賑わいや憩いの場を提供することにより、豊かで魅力あふれる快適な街づくりを創生します。

【商業棟】

【共同住宅棟】

【介護福祉棟】



- [1] 商業ゾーンの施設整備で、生活利便性の向上を図り、さらに地域に「活力」と「魅力」を促進します。
- [2] 居住ゾーンでは良質な集合住宅の提供により、若い世代の「定住化」を促進します。
- [3] 医療・福祉ゾーンでは、生活の質の向上を図り、健康増進を促進します。
- [4] 地域交流センターの整備により、地域住民が明るく誇りが持て、「地域共生」の精神を醸成します。

3. 事業者・テナントの導入計画

各事業の専門知識と経験を有する企業体で事業者グループを構成します。

- ① 事業主：株式会社トリニティ
- ② 建物管理：株式会社良和ハウス
- ③ 商業棟：ダイレックス株式会社
- ④ 企画監修：株式会社ヒューモ
- ⑤ 設計監修：株式会社奥田建築事務所

《テナントの構成》

当該敷地を機能別に3つのゾーンに分割し、商業機能施設は5法人、居住機能施設は1法人、医療・福祉介護機能は3法人のテナントで事業化を行います。

【商業棟】

食料品等スーパー：ダイレックス株式会社
クリーニング：株式会社白王（PECO SHOP）
障害児保育園：株式会社Sansui
地域交流センター：株式会社良和ハウス・町内会
美容院：調整中

【共同住宅棟】

株式会社良和ハウス
クリニック（開業医）
調剤薬局

【介護福祉棟】

株式会社IWASAKI

4. 実施体制

事業者代表である株式会社トリニティを中心に、開発事業者とテナント事業者が同一の事業目的の達成に向け、専門的知識と経験値から役割分担を明確にして業務を推進します。

	施設A（商業棟）	施設B（共同住宅棟）	施設C（介護福祉棟）
土地所有	株式会社トリニティ		
建物所有	株式会社トリニティ		
運営・管理	◇スーパーマーケット ダイレックス株式会社 ◇クリーニング店 株式会社白王 ◇地域交流センター 株式会社良和ハウス（町内会） ◇保育施設 株式会社Sansui ◇美容院 調整中（出店交渉：2社）	◇賃貸マンション 株式会社良和ハウス ◇クリニック 開業医（勤務医交渉） ◇調剤薬局 開業医と協議決定	◇住宅型有料老人ホーム 株式会社IWASAKI

5. 地域貢献

- (1) 地域の安心・安全な街づくりへの貢献
 - 1) 地域づくりへの参画・協力
 - 2) 地域産業活性化の推進
 - 3) 地域雇用の創出
 - 4) 防犯・青少年非行防止対策の推進
 - 5) 地域防災対策の推進
 - 6) こども・高齢者・障害者等への配慮
 - 7) 各テナント撤退や店舗閉鎖時の対応
 - 8) 景観形成への協力

※ 広島市大規模小売店舗地域貢献ガイドラインに準拠し地域貢献計画書を作成する。

- (2) 地域の憩いの場の設置
地域のコミュニティの充実や地域住民が愛着の持てる街づくりを推進する場を開設



6. 生活環境等への配慮

「広島市環境の保全及び創造に関する基本条例」に準拠し、環境負荷の少ない持続的発展が可能となる施設整備・体制づくりを構築・実行します。

～環境にやさしい施設づくりを志向～

- 1) SDGsの取り組み（基本計画の段階から持続可能な社会の実現に向けた取り組みを推進）
例：各施設に省エネ設備の導入、ベルマークキャンペーンの取り組み
- 2) 心地よい街づくり（新しい都市景観の創造の観点を注視）
例：緑地計画と各施設の外観デザインの統一性を追求

7. 事業スケジュール（予定）

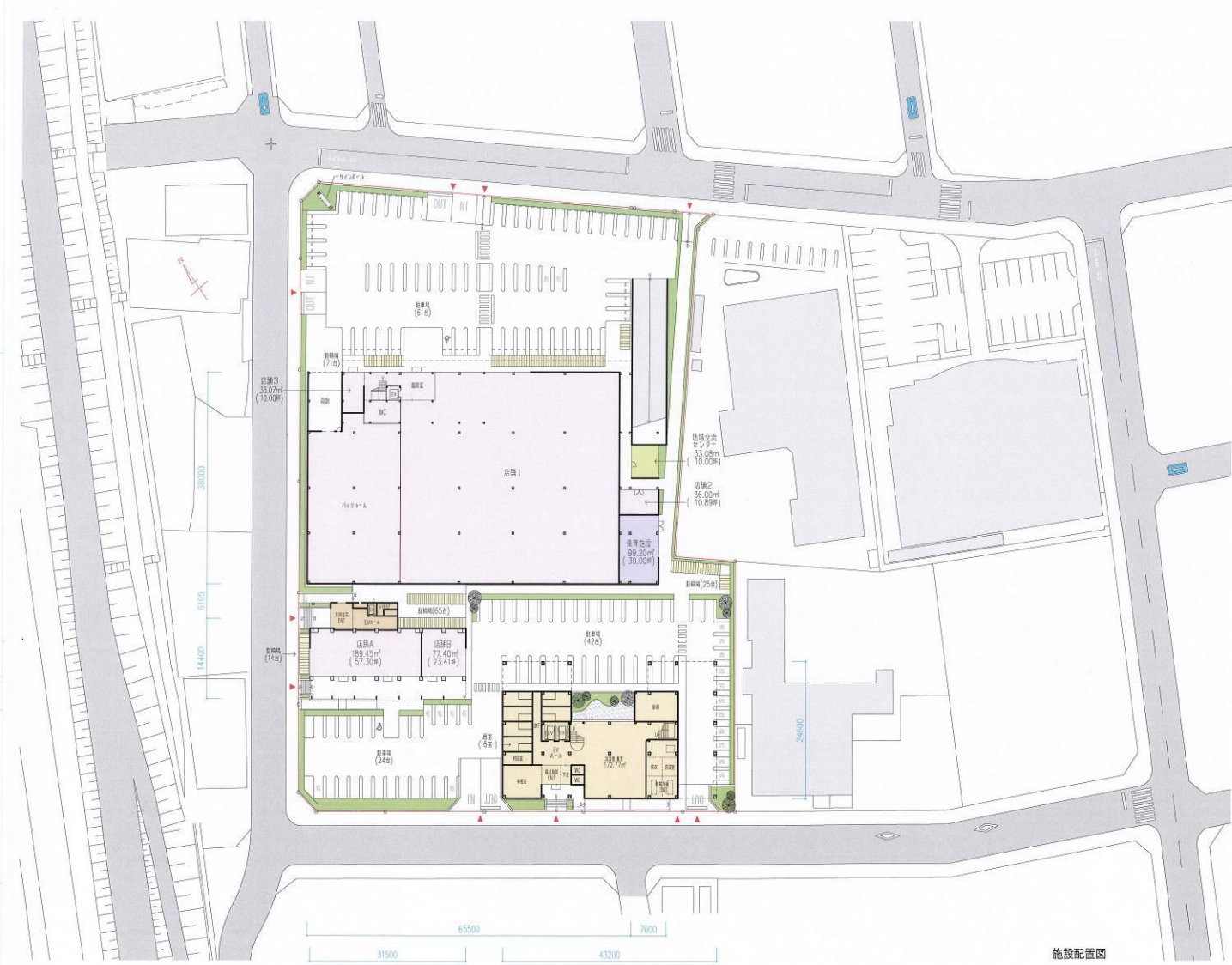
街づくりの基本計画の策定段階から、各施設計画の確実性と実現性を担保するため、事業スケジュールを以下の通り組み立てています。

区分	2022年												2023年												2024年				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
施設A：商業棟				開発設計			造成工事																						
施設B：共同住宅棟																													
施設C：介護福祉棟																													

8. 施設配置計画

開発対象敷地を機能別に、下図の通り3つのゾーンに分割して、各施設を配置します。

- ① 商業機能：食料品スーパー・ドラッグ・物販店・クリーニング・美容院
- ② 居住機能：賃貸マンション（独身・夫婦・ファミリータイプの間取り）
- ③ 医療福祉機能：ナースিংホーム・クリニック・調剤薬局（居住ゾーンに設置）
障害児保育園（商業ゾーンに設置）
- ④ 地域交流機能：地域交流センター（商業ゾーンに設置）



9. 施設の規模・構造等

施設名称	敷地面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	建蔽率 (%)	建物用途	延床面積 (容積対象(㎡)) (売場面積(㎡))	容積率 (%)	構造 階数	駐車場台数
商業棟	5549.49	2848.03	51.32	物販店舗 美容院 地域交流 センター 保育園 クリーニング	2993.07 (2946.63) (1647.38)	53.10	S造 地上2階	屋上83台 地上61台 計144台
共同住宅棟	1368.71	513.31	37.50	共同住宅 クリニック 調剤薬局	2985.22 (2736.98)	199.97	RC造 地上10階	地上24台
介護福祉棟	2163.95	911.14	42.11	住宅型 有料老人 ホーム	2704.48 (2316.93)	107.07	S造 地上3階	地上43台
合計	9082.15	4272.48	47.04	—	8682.77 (6701.29) (1647.38)	73.79	—	屋上83台 地上128台 計 211台

10. 概算事業費

費用項目	事業費（千円）	比率（%）
土地取得費	951,000	31.9
工事費	1,879,900	63.1
関連事業費	148,800	5.0
合計	2,979,700	100.0

《概算事業費主要項目の説明》

- 1）事業費の主要な構成項目は、①土地取得費、②工事費（設計監理費・外構費・建築費）・③関連事業費（開業準備費・諸税等）となります。
- 2）総事業費（概算ベース）で、29億7,970万円を見込んでおり、金融機関からの融資と自己資金、建設協力金で充当します。
- 3）事業費の積算においては、概念設計をベースに算定しているため、事業費の確定は実施設計完了時となります。
- 4）もし、事業資金不足になった場合は、融資の増額及び自己資金で対応します。
- 5）事業費のコストプッシュ要因と考えられる建築資材・人件費等の高騰や設計変更等による経費増額などについては、そのリスク管理を徹底し、工事会社の入札・相見積もりなどの手段を講ずる予定としています。
- 6）事業費の回収は、長期に渡ることから、テナント会社との良好な関係を維持しますが、賃借料についても借手・貸手双方の互惠関係を基準に設定します。