

三井不動産・大成建設グループ
 熊本駅前東A地区第二種市街地再開発事業 事業提案競技 概要版
 施設建築物概要 総事業費 構成員名 事業提案内容の説明

三井不動産・大成建設グループ

1

施設建築物概要

■全体の概要

棟	再開発棟	駐車場棟	合計
構造	鉄骨造	鉄骨造	——
階数	地上 10階	地下 1階 地上 8階 (7層7段)	——
高さ	57 m	29 m	——
建築敷地面積	——	——	7,323 m ²
建築面積	——	——	5,724 m ²
建蔽率	——	——	78.2 %
延床面積	34,695 m ²	11,037 m ²	45,732 m ²
容積対象面積	34,695 m ²	1,890 m ²	36,585 m ²
容積率	——	——	499.6 %

■各階の概要

階数	床面積	主要用途
塔屋(屋上)	58 m ²	機械室
地上10階	2,385 m ²	情報交流施設
地上9階	2,719 m ²	情報交流施設
地上8階	4,745 m ²	情報交流施設
地上7階	5,015 m ²	商業施設
地上6階	5,015 m ²	商業施設
地上5階	5,015 m ²	商業施設
地上4階	5,015 m ²	商業施設
地上3階	5,015 m ²	商業施設
地上2階	5,045 m ²	商業施設
地上1階	4,280 m ²	商業施設・譲り受け希望者床
地下1階	1,423 m ²	機械室

総事業費

13,953百万円

構成員名

応募グループ名	【三井不動産・大成建設グループ】
代表構成員	【三井不動産株式会社】
構成員1	【大成建設株式会社】
構成員2	【株式会社大建設】
構成員3	【株式会社谷澤総合鑑定所】
構成員4	【株式会社建吉組】
構成員5	【株式会社小竹組】

事業提案内容の説明

「熊本駅と坪井川・白川を結ぶ緑の街区」、「出会いとふれあいの副都心」、
 「情報発信の知の拠点」に位置づけられた駅周辺地区の
 中核施設となる施設計画を目指します。

将来ビジョンである駅周辺整備計画との整合を図るとともに、地域環境との共生に配慮し、
 にぎわいとアメニティの高い施設・空間づくりを行います。

■計画の主旨

- 情報発信の場、交流の場として生まれ変わる駅前にふさわしい新しい顔づくり、街びらきに合わせた施設計画として、商業施設と公益施設が融合した計画を今回ご提案します。今まで駅周辺にはなかった大型商業の導入は、駅利用者の新たな流れをつくり、公益施設利用者の利便性を高め、駅前の交流・にぎわい・情報発信の場として、また副都心の中核施設として機能するものと考えます。
- 設計の趣旨としては、九州・熊本の駅前にふさわしい施設として、副都心のランドマークとなる建物を目指します。また、熊本らしいデザインとして、熊本の歴史・風土に根ざしたデザインモチーフを取り入れます。熊本駅から白川に向けてのアメニティ軸に沿って、1階に親水プロムナード、2階にデッキを設け、変化に富んだ空間とすることで憩いの場となりうる空間を目指します。
- 本再開発事業は、駅周辺が大きな変貌をとげる契機となる九州新幹線の全線開業や合同庁舎移転の計画をにらみつつ、事業の成立についての確実性と施設の継続的發展を求められております。建設業務代行制度の第一号プロジェクトとしてコンソーシアムが持つ業界有数の開発実績と豊富なノウハウを結集し、総合力を発揮することで、熊本市の事業推進パートナーの一役を担えるものと確信しています。

■導入する民間の床について

- 商業施設床と公益施設床、譲り受け希望者床とが融合し、相乗効果が生まれるような施設構成を検討した結果、当グループは商業施設中心の施設をご提案します。
 民間床の取得主体は、三井不動産・大成建設です。長期にわたり資産価値を維持しながら魅力ある施設運営が継続できるよう協同してソフト・ハードの両面から管理運営計画を策定します。
 本再開発事業が完成したあかつきには、周辺地域の開発を促進する波及効果が期待できることと、駅周辺のみならず熊本市全体の将来へ向けた継続的發展に寄与するものと考えております。
- 今回の提案は公益施設と商業施設の合築ですが、三井不動産の商業開発の実績、大成建設の官民共同プロジェクトの実績等、各々の経験・事業ノウハウを結集することにより、複合用途において竣工後も安定した管理・運営が実施できるものと考えています。
- また、床取得の2社は、全国に営業拠点を持つ総合不動産会社及び総合建設会社です。再開発事業の様々な局面において、幅広くサポートできる体制を持ち合わせています。
- 最後に、資金計画については、床取得の2社は全額自己資金を予定しております。コンソーシアムは熊本市のパートナーである建設業務代行者として、収入と支出のバランスをとる等の事業費の圧縮を念頭においた資金計画を作成して、事業遂行にあたる所存です。