
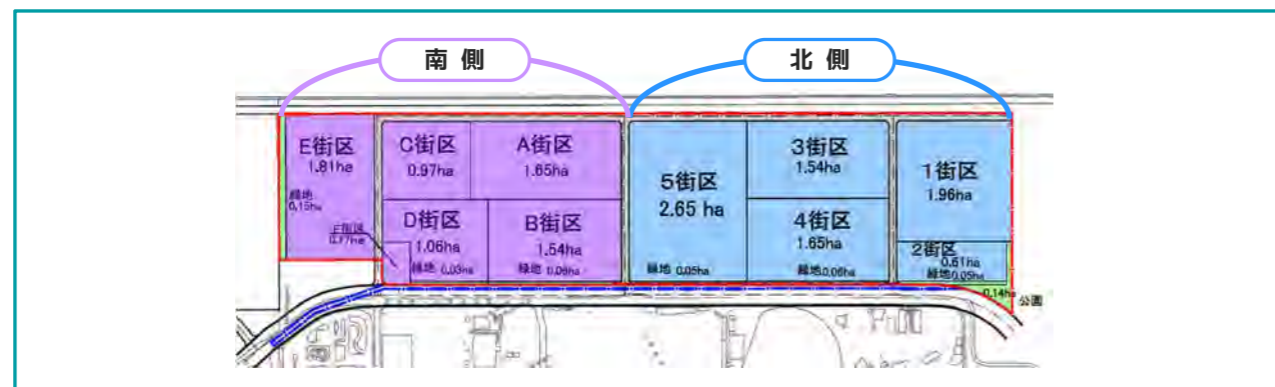
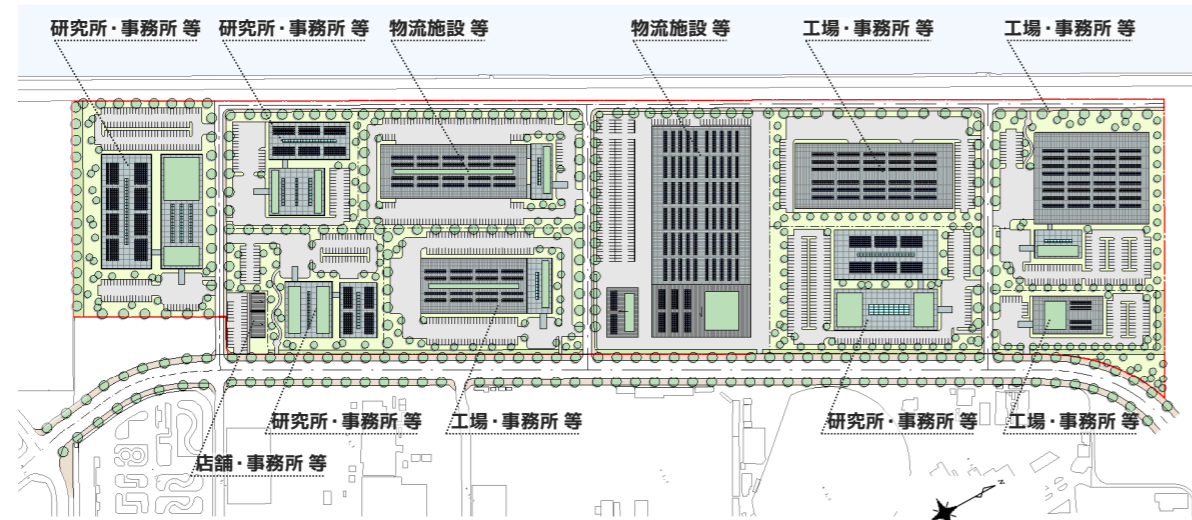


提案番号	提案名称	<h2 style="color: #008080;">広島イノベーション・テクノ・ポート</h2> <p>～ 広島の新たな活力創出型複合産業拠点 ～</p>			
<p>■ 提案の概要</p> <p style="text-align: center;">計画地を産業団地「広島イノベーション・テクノ・ポート」として再開発します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 広島の産業基盤を強化する拠点として、イノベーション型産業施設、住工混在地从り移転してくる産業施設、生活基盤となる物流施設の3種類の施設を中心に企業誘致を行い、雇用の場を創出します。 ● 各誘致企業に対して、AIやIoT、ビッグデータの活用、ロボティクスなどの先進技術の導入を提案し、自動化・効率化を図ることでイノベーションを加速させます。 ● 環境や景観に配慮した計画として、地区計画の導入をはじめ地区の特性を活かしたまちづくりを行います。また、工事期間中は地域の生活環境の保全に努めるとともに、誘致企業に対しても各種環境・景観に配慮する設備などの導入を提案します。 ● 周辺施設と連携することにより、観音新町地域の活性化・魅力向上に努めます。また、誘致企業に対しても、地域と共生・地域へ貢献できる事項を提案します。 <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <div style="text-align: center; background-color: #f4a460; padding: 5px; border: 1px solid black;"> 広島の産業の活性化とイノベーションを促進する、新たな活力創出型複合産業拠点の創出 </div>		<p>■ 提案地区</p>	A地区		
		<p>■ 概算事業費</p>	北側	南側	合計
		<p>■ 事業手法</p>	購入		
			61億	50億	111億

■ 配置計画概要図



■ 外観パース



提案番号	提案名称	『広島イノベーション・テクノ・ポート』 ～ 広島の新たな活力創出型複合産業拠点 ～																																																																							
■ 事業コンセプト		<h2 style="text-align: center;">広島イノベーション・テクノ・ポート</h2> <p style="text-align: center;">広島の産業の活性化とイノベーションを促進する、 新たな活力創出型複合産業拠点の創出</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 30%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● 広島の新たな産業基盤の形成を図ることで、雇用の場を創出するとともに、広島の産業を支え、より強固なものにする基盤を整備します。 </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● 生産・流通技術の変化やシステム改革を起こす企業の誘致や、それらの技術提案を誘致企業に行うことで、イノベーションの創出・加速を図ります。 </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ● ハードとしてまちを整備するだけでなく、創ったまちを生活のインフラとして育み、広島全体、特に観音新町地域のポテンシャルを高め、未来へ続いていくまちづくりを目指します。 </div> </div>																																																																							
■ 導入機能		<p>研究所・事務所・工場・物流施設などの産業機能を導入し、産業団地開発を行うことで、広島の産業基盤を強化する拠点の形成を目指します。また、産業機能を導入することで、多様な人材の雇用の場を創出してまいります。</p>																																																																							
■ 施設概要		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ゾーン</th> <th rowspan="2">建物用途等</th> <th colspan="4">施設規模</th> <th rowspan="2">ゾーン</th> <th rowspan="2">建物用途等</th> <th colspan="4">施設規模</th> </tr> <tr> <th>敷地面積</th> <th>区画数</th> <th>延床面積</th> <th>階数</th> <th>敷地面積</th> <th>区画数</th> <th>延床面積</th> <th>階数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">北側 9.5ha</td> <td>研究所・事務所等</td> <td>約15,000㎡</td> <td>1</td> <td>約1,500～約10,000㎡</td> <td>1～3</td> <td rowspan="4">南側 7.8ha</td> <td>研究所・事務所等</td> <td>約10,000～約20,000㎡</td> <td>3</td> <td>約5,000～約15,000㎡</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>工場・事務所等</td> <td>約5,000～約20,000㎡</td> <td>3</td> <td>約10,000㎡</td> <td>3</td> <td>工場・事務所等</td> <td>約15,000㎡</td> <td>1</td> <td>約5,000㎡</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>物流施設等</td> <td>約25,000㎡</td> <td>1</td> <td>約40,000㎡</td> <td>3</td> <td>物流施設等</td> <td>約15,000㎡</td> <td>1</td> <td>約5,000㎡</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>店舗・事務所等</td> <td>約1,500㎡</td> <td>1</td> <td>約500㎡</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 各街区の具体的な規模等は進出する企業によるため、現段階の予定としての概要をお示ししますが、当グループで施設誘致から建設まで責任を持って行います。 ※ まちの成熟や時代のニーズに対応した土地利用転換への配慮や、インフラの整備度合いに配慮して、新たな産業（雇用）ゾーン17.3haを分割し、今回事業化分を9.5haとします。 【分割理由】 ① 街の成熟に応じた適切な開発 ②-I 既設の雨水本管の能力不足 ②-II 道路インフラ計画の遅延リスク回避</p>										ゾーン	建物用途等	施設規模				ゾーン	建物用途等	施設規模				敷地面積	区画数	延床面積	階数	敷地面積	区画数	延床面積	階数	北側 9.5ha	研究所・事務所等	約15,000㎡	1	約1,500～約10,000㎡	1～3	南側 7.8ha	研究所・事務所等	約10,000～約20,000㎡	3	約5,000～約15,000㎡	3	工場・事務所等	約5,000～約20,000㎡	3	約10,000㎡	3	工場・事務所等	約15,000㎡	1	約5,000㎡	2	物流施設等	約25,000㎡	1	約40,000㎡	3	物流施設等	約15,000㎡	1	約5,000㎡	2						店舗・事務所等	約1,500㎡	1	約500㎡	1
ゾーン	建物用途等	施設規模				ゾーン	建物用途等	施設規模																																																																	
		敷地面積	区画数	延床面積	階数			敷地面積	区画数	延床面積	階数																																																														
北側 9.5ha	研究所・事務所等	約15,000㎡	1	約1,500～約10,000㎡	1～3	南側 7.8ha	研究所・事務所等	約10,000～約20,000㎡	3	約5,000～約15,000㎡	3																																																														
	工場・事務所等	約5,000～約20,000㎡	3	約10,000㎡	3		工場・事務所等	約15,000㎡	1	約5,000㎡	2																																																														
	物流施設等	約25,000㎡	1	約40,000㎡	3		物流施設等	約15,000㎡	1	約5,000㎡	2																																																														
					店舗・事務所等		約1,500㎡	1	約500㎡	1																																																															
■ 施設等のテナント導入計画		<p>広島県・広島市の産業施策に則り、県・市と連携しながら下記3種類の用途を中心に企業誘致を行っております。また、今後の産業施設にはAIやIoT、ビッグデータの活用、ロボティクスの導入など、先進的な技術の開発・活用が必要になってまいります。そのような先進性を持った企業の誘致を目指すと共に、誘致企業に対して施設の整備のみでなく各先進技術の導入を提案し効率化を図ることで、イノベーションを加速させます。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <h3 style="text-align: center; background-color: #f96; color: white; border-radius: 10px; padding: 5px;">イノベーション型産業施設</h3> <p>県・市のイノベーション施策に則った研究所や産業拠点の誘致を目指します。新産業の創出など、広島に社会的・経済的インパクトと成果を与える拠点形成を支援します。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ 全国型の先進企業の誘致 ■ 広島県内優良企業の研究施設の誘致 </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <h3 style="text-align: center; background-color: #f96; color: white; border-radius: 10px; padding: 5px;">住工混在地从り移転してくる産業施設</h3> <p>広島市内外の住工混在地にあり工場などの産業施設の移転の受け皿として整備します。広島デルタ市街地エリアにおける、集約型都市構造の実現に寄与します。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ 市内住工混在地域から移転する企業の誘致（跡地利用も誘致企業にご提案） ■ 生産施設を拡大する広島県内優良企業の誘致 </div> <div style="width: 30%; border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <h3 style="text-align: center; background-color: #f96; color: white; border-radius: 10px; padding: 5px;">生活基盤となる物流施設</h3> <p>広島市内・周辺地域へのデリバリー拠点として、県内外の企業の物流施設を誘致します。流通加工機能も含め、企業の生産・物流基盤を強化します。</p>  <ul style="list-style-type: none"> ■ eコマース*1企業の誘致 ■ 大型物流施設の誘致 ■ 市内配送拠点として誘致 <p style="font-size: small; text-align: right;">*1 ネットを通じて行うサービスやモノと取引全般の総称</p> </div> </div>																																																																							
誘致する企業名の公表について		<p>当グループでは、上記3施設を中心に各企業へヒアリングを行っております。ヒアリングの結果、数多くの企業に興味を示していただいております。顧客情報の守秘義務等の関係から現段階で企業名を公表することはできませんが、当グループで責任を持って施設誘致・建設を行います。</p>																																																																							

提案番号 提案名称 『広島イノベーション・テクノ・ポート』 ～ 広島の新たな活力創出型複合産業拠点 ～

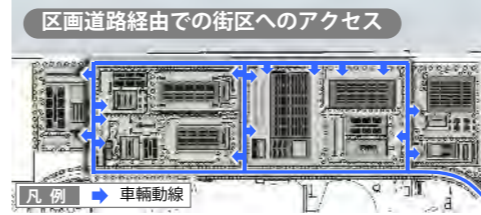
■ 環境・景観に関する計画 工事期間中だけでなく、誘致した企業の操業開始後においても地球環境や景観に配慮できる計画をご提案します。

1 地域の生活環境への配慮（工事期間中）

工事期間中は、騒音、振動、交通安全や各種環境対策などを行い地域の生活環境に配慮します。また構成企業には、計画地に隣接する学校の新校舎建設の実績があります。その際に注意・配慮した事項を今回の工事でも行い、近隣や地域の生活環境を保全します。

2 地域の生活環境への配慮（誘致企業の操業開始後）

各誘致企業の操業開始後も、地域の生活環境を保全することができる企業を誘致します。また、誘致企業に対して周辺環境に配慮した施設運営をするよう提案します。



3 地区特性を生かした街並み形成・景観形成への配慮

計画地が含まれる広島市景観計画「シーフロント地区」に則り、「水の都ひろしま」にふさわしい景観を形成します。また、地区計画を導入し、良好な景観を維持します。

- 導入予定の地区計画制限
1. 建築物の用途制限
 2. 壁面の位置の制限
 3. かき又はさくの構造・高さの制限

4 水害に配慮した計画

台風時の高潮・高波による水害被害を回避するため、広島市洪水ハザードマップの予想高潮位よりも、建築引渡し時点での床面高を高くする設計が可能です。



5 環境負荷の低減に配慮した計画

当グループの環境ビジョンに基づき、誘致企業に先進の環境技術を取り入れた施設・設備をご提案します。

パッシブコントロール	アクティブコントロール	スマートマネジメント	事業継続計画
■ 自然エネルギー利用 ■ 緑化 ■ 高断熱化 等	■ 省エネ ■ 創エネ ■ 蓄エネ	■ エネルギーの見える化 ■ エネルギーの見える化	■ 免震構造 ■ 非常用電源確保 ■ 防災・防犯対策

6 屋上や壁面の緑化などの敷地内緑化

基幹道路沿い、スポーツレクリエーションゾーンとの境に緑地帯を設け、良好な景観を形成します。誘致企業に対しても、壁面・屋上・駐車場緑化をご提案し、緑化を推進します。

7 ユニバーサルデザインへの配慮

誘致する企業に対して誰でも利用することができるユニバーサルデザインの施設、設備をご提案します。

- ユニバーサルデザイン導入のご提案
- 設備計画 / 設計計画 / サイン計画 / 色彩計画 / オフィス計画 等

■ 地域貢献 産業団地として開発することで、企業活動などを通じて広域から人や物が集まり行き交います。また、広島西飛行場跡地の開発を、観音新町地域全体のまちづくりと捉え、魅力ある開発を行います。知名度や人気を向上させて観音新町地域全体のまちの再整備・再開発を誘導し、さらなる魅力向上を目指します。さらに周辺施設と連携することにより、観音新町地域の活性化、魅力向上に努めます。

1 雇用の創出（※ 想定数）

計画地を産業団地として開発することにより、雇用が生まれることを想定しています。雇用が生まれることで、日常的な消費活動の拡大や転入者の発生に伴う輸送費、家賃、土地・建物購入費、転居に伴う物販購入費などの新規消費支出による経済波及効果もあると考えられます。

想定される雇用人数 約1,800人

2 財政への貢献（※ 想定数）

計画地を産業団地として開発することにより、固定資産税や都市計画税などの財政への貢献効果も見込むことができます。

想定される税所得 約1億5千万円 / 年

3 地域との共生

誘致する企業に対して、地域と連携し共生する様々なご提案をします。

- 地域共生に向けたご提案
- ・跡地の他ゾーン、周辺施設との連携
 - ・産学官連携
 - ・施設の総合維持管理
 - ・地域の方々との交流

■ 地域へ還元できる施設

地域の方々も利用できる飲食・利便施設等の誘致を目指します。また誘致企業に対し、地域の方々にも利用いただける保育施設やカフェの併設をご提案します。これらを併設することで、広島県・市の「働き方改革」も推進します。

ワーキングスペース + Cafeスペース + キッズスペース



4 災害発生時の対応

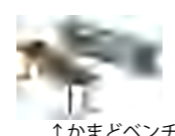
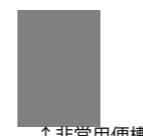
誘致する企業に対して、災害発生時に備えることができる各設備をご提案します。

■ 災害発生時に対応できる設備

- ・災害時の避難施設化
- ・災害時の物資保管
- ・免震構造
- ・非常用電源の確保



- ・防災備蓄倉庫
- ・非常用便槽
- ・かまどベンチ
- ・ハイブリッド街路照明



5 イベント開催

工事期間中、次代を担う子供たちや若者、地域の方々に建設を通じて「ものづくり」の楽しさ、「街づくり」の大切さ、「自然環境」への配慮などを伝え広める活動を行います。

6 地域との共生・地域活動への参加

工事期間中、清掃・環境安全・安全対策・交流などの活動を通じて地域社会への貢献を目指してまいります。

■ 桜の植樹活動

「未来を担う子どもたちに日本文化の素晴らしさと美しさ、自然環境の大切さについて体験を通じて伝えたい。」当グループでは全国の小学校や幼稚園・保育園を中心に桜の植樹などのイベントを行っています。



■ この提案で最も強調したい内容

産業・イノベーション機能誘致により、
広島の産業基盤強化を図ります。

本事業では、広島県・広島市と連携しながら、県・市のイノベーション施策に則った企業の研究・生産拠点などの産業拠点を積極的に誘致・集積させます。

さらに、今後の産業施設に必須であるAIやIoT、ビッグデータの活用やロボティクスの導入など、先進的な技術を持った企業の誘致を目指してまいります。

また、誘致企業に対して各先進技術の導入を提案することで、自動化・効率化を推進し、イノベーションを創出・加速させ、広島の産業基盤の強化を図ります。

豊富なノウハウを活かし、
当グループで責任を持って当事業を実施します。

当グループでは、本事業に類似する産業団地開発や、産業系の土地区画整理事業を多数行っており、豊富なノウハウを有しております。本事業では、それらを活かして着実に事業を行ってまいります。

また、本提案の実施に向けて、特定目的会社を設立すると共に、プロジェクト推進チームを組成し、土地の購入から開発設計、造成工事、企業誘致、用地売却、建築工事に至るまで確実に事業を推進する体制を整えています。