

## ビュー・ポートくれに係るサウンディング型市場調査実施要領

### 1 調査の名称

ビュー・ポートくれに係るサウンディング型市場調査（以下「本市場調査」という。）

### 2 調査の目的等

#### (1) 背景・目的

ビュー・ポートくれ（以下「ビュー・ポート」という。）は、一般財団法人呉海員会館（以下「海員会館」という。）が経営する「ビュー・ポートくれホテル」（以下「ホテル」という。）と、呉市が所有する「呉市きんろうプラザ」（以下「プラザ」という。）との複合建物で、平成8年4月の開館以来、多くの市民等に利用されており、海員会館が（プラザについては指定管理者として）管理運営をしています。

建物が築後25年以上経過し老朽化する中で、今後の維持管理コスト等を見据えた上で、ビュー・ポートをより利用しやすく、より効果的な運営ができるよう、海員会館と呉市で様々な可能性について検討したいと考えています。

以上のことから、本市場調査は、民間事業者等の皆様からビュー・ポートの活用策について提案いただいた内容をもとに、意見交換等「対話」を実施するものです。

#### (2) ホテル及びプラザの状況

ア ホテルは、船舶乗組員等の福利厚生を増進するために海員会館が整備した施設で、会議室等も併設しています。平成20年度から赤字経営が続く中、種々の営業努力や不採算部門のリストラ等の経営改善に向けた取組により改善が見られています。

イ プラザは、会議室や大ホールなど、公共施設の貸し館及びテナント運営等を行っています。1階テナント部分は、令和3年1月に呉ビールが撤退した以降、現在2区画が空きスペースとなっています。また、2階は、旧国際交流広場が平成28年2月の呉市役所本庁舎の完成を機に新庁舎へ移転し、現在は未利用スペースとなっています。

#### (3) 期待する事項等

##### ア 海員会館及び呉市が期待する事項

(ア) 民間事業者による自由な提案を募集することで、これまで気が付かなかったビュー・ポートの様々な活用の可能性を幅広く検討するきっかけになることを期待しています。

(イ) 民間事業者と「対話」することにより、今後検討する公募等民間事業者のアイデアやノウハウ等を活かしていきたいと考えています。

##### イ 民間事業者において想定される効果

(ア) 対話を通じ、自らのアイデアやノウハウ等の創意工夫を、公募条件等に反映できる可能性があります。

(イ) 公募等の正式な応募に際し、呉市の意図を十分に理解した提案が可能となります。

### 3 調査の対象

本市場調査の対象施設は、次のとおりです。

なお、詳細については、別紙1の物件説明書及び別紙2の施設概要をご覧ください。

名称	所在・地番等	備考
ビュー・ポートくれ	呉市中通1丁目 1番1号ほか	敷地面積：1,606 m <sup>2</sup> （呉市所有地） 建物（構造：鉄骨鉄筋コンクリート造地下1 階地上11階） 【ホテル】4階の一部及び5階から11階 【プラザ】1階から4階の一部及び立体駐 車場

### 4 調査の対話内容

対話内容	
①活用範囲	○ <u>調査対象の施設の全部利用・一部利用を問いません。</u>
②用途	○ <u>現在の用途に限らず、幅広い視点から、実現性の高い活用策を自由に提案してください。ただし、提案にあたっては次のいずれかの項目を含んだものをお願いします。</u> ◆ ビュー・ポートを有効に活用し、事業継続していくための方法、採算性等 ◆ 様々な人々が集い交流できる空間の提供 ◆ 周辺に点在する観光・文化・商業施設等を結び、連携できるような施設に導く事業の展開 ◆ その他（新規産業創出、商業振興、観光振興への貢献等）
③事業方式	○ <u>事業方式は、自由に提案してください。</u> ◆ 売買、賃借、指定管理等の別を問いません。 ◆ 貸借の場合は、期間及び返還方法を提案してください。 ◆ PFIなどの官民連携手法を想定される場合は、その旨も提案してください。

### 5 調査の参加資格

本市場調査に参加することができる民間事業者は、調査対象施設の活用主体となり得る法人又は法人のグループとします（個人及び個人のグループによる参加はできません。）。

なお、呉市暴力団排除条例（平成24年呉市条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団員等である者又はその統制の下にある者は参加できません。

### 6 調査の進め方

#### (1) 現地見学

現地見学を希望される方は、別紙3「現地見学申込書」に必要事項を記入の上、電

子メールでお申し込みください。電子メールの件名は【見学希望】としてください。

また、現地見学は、原則、1日1事業者を予定していますが、申込者が多数の場合、複数の事業者一括で実施する場合がありますので、ご了承ください。

申込期間	令和4年6月27日（月）～7月22日（金）
実施日	令和4年7月1日（金）～7月29日（金）（土・日・祝日を除く。）
場 所	ビュー・ポートくれ（呉市中通1丁目1番1号）
申 込 先	ビュー・ポートくれ Email: info@viewportkure-hotel.or.jp

## (2) 対話

対話への参加希望者は、別紙4「参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールで提出してください。電子メールの件名は【対話参加】としてください。

申込期間	令和4年7月22日（金）～8月31日（水）
実施日	令和4年8月1日（月）～9月30日（金）（土・日・祝日を除く。）
場 所	ビュー・ポートくれ（呉市中通1丁目1番1号）
申 込 先	ビュー・ポートくれ Email: info@viewportkure-hotel.or.jp

### 【注意事項】

対話時間は、1事業者につき1時間程度を目安に実施します。

対話参加人数は、1事業者につき3名までとさせていただきます。

対話の説明に資料を用いる場合は、当日10部ご持参ください。

なお、提案資料の著作権は、各提案事業者に帰属しますが、返却はいたしません。

## (3) 活用案の検討

全ての対話終了後、対話の内容を踏まえたビュー・ポートの活用の事業化について検討を行います。

## (4) 調査結果概要の公表

本市場調査の結果については、その概要を呉市ホームページ等で公表します。

結果の公表に当たっては、提案事業者のノウハウ等の保護を考慮し、事前にその内容を提案事業者に個別に確認します。

なお、提案事業者が特定できる情報（名称等）については公表しません。

## 7 スケジュール（予定）

(1)実施の公表	令和4年6月27日（月）
(2)現地見学 ※6(1)参照	令和4年7月1日（金）～7月29日（金） ※参加申込受付 令和4年6月27日（月）～7月22日（金）
(3)対話 ※6(2)参照	令和4年8月1日（月）～9月30日（金） ※参加申込受付 令和4年7月22日（金）～8月31日（水）
(4)活用案の検討	令和4年10月1日～11月末予定
(5)調査結果概要の公表	令和4年12月初旬予定

## 8 質問等について

提案のための質問は、対話の実施日まで随時受け付けます。なお、質問の内容によっては、回答に時間を要する場合がありますのでご了承ください。

また、質問は、「10問合せ先」までお願いします。

## 9 その他留意事項

### (1) 対話参加実績

本市場調査の結果に基づく公募が実施される場合でも、当該調査への参加実績が公募における優位性を持つものではありません。

### (2) 費用負担

本市場調査に要する全ての費用（資料作成費、交通費等）は、参加事業者の負担とします。

### (3) 守秘義務

呉市は、提案資料及び対話内容を、ビュー・ポートの活用を検討する目的以外に使用しません。

民間事業者は、調査を通じて得た情報を外部に漏らしてはいけません。

### (4) 事業者のノウハウ・知的財産権の保護

提案資料は、民間事業者のノウハウ・知的財産権に関する情報であることから、情報公開の対象としません。

### (5) 追加の対話

対話実施後、公募案の検討に際し、必要に応じて追加の対話（文書による照会を含む。）を行うことがあります。その際にご協力をお願いします。

### (6) その他

本市場調査について、不明な点等がありましたら、「10問合せ先」までお問い合わせください。

## 10 本市場調査に関する問合せ先

### 【ビュー・ポートくれホテルに関して】

一般財団法人呉海員会館 担当：田中  
〒737-0046 呉市中通1丁目1番1号  
TEL：0823-20-0661 FAX：0823-20-0664  
E-mail：info@viewportkure-hotel.or.jp

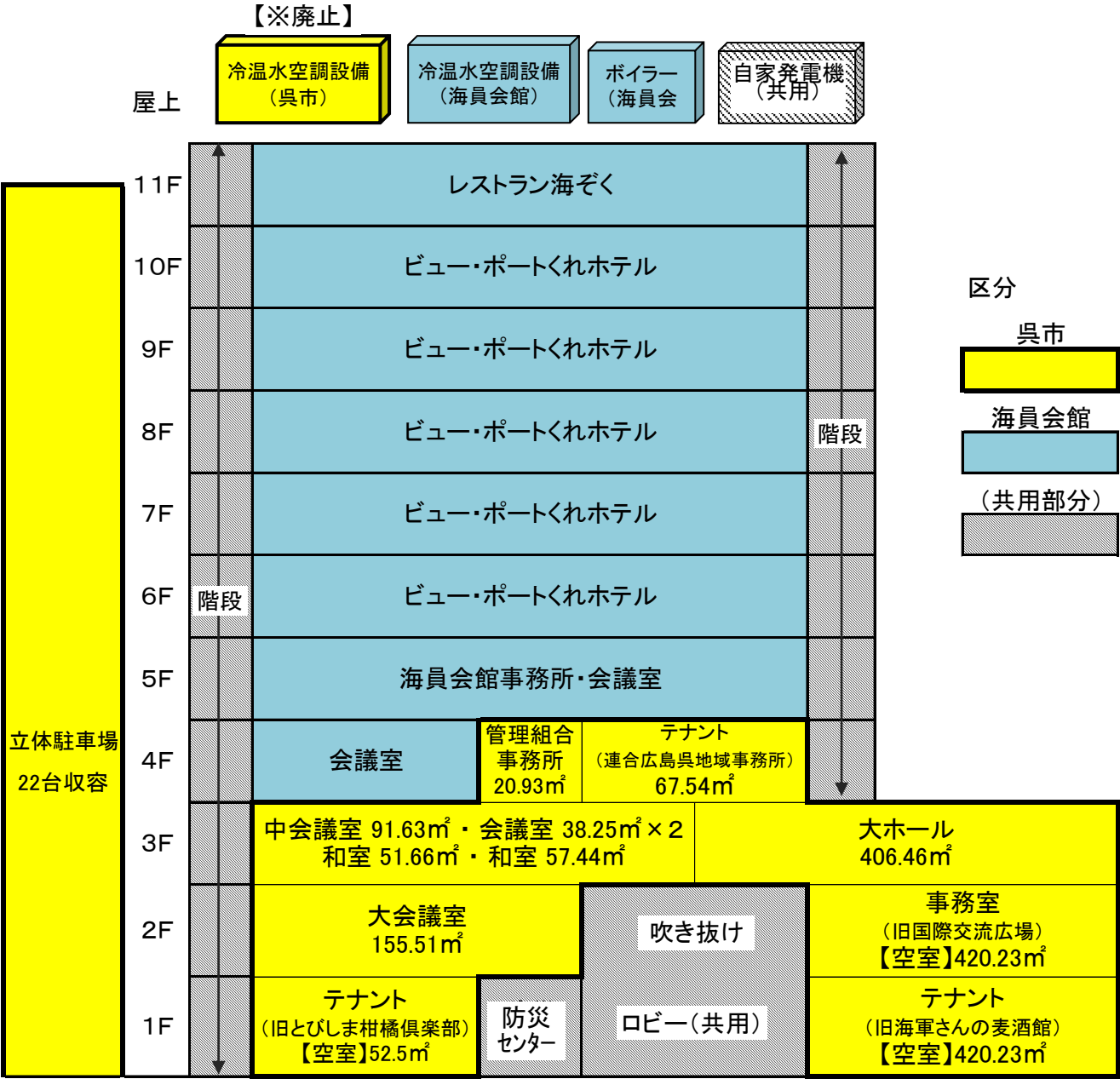
### 【呉市きんろうプラザに関して】

呉市産業部商工振興課 担当：山田，久保  
〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号  
TEL：0823-25-3814 FAX：0823-25-7592  
E-mail：syokou@city.kure.lg.jp

# 物件説明書

施設名	ビュー・ポートくれ											
所在及び地番	呉市中通1丁目1番1号ほか											
地目	宅地											
地積	1,606.24㎡（公簿地積）											
建 物 等	ロビー	1階	835.40	㎡	宿泊客室	7階	366.00	㎡	立体駐車場	7階	366.00	㎡
	会議室・ホール	2階	983.00	㎡		8階	366.00	㎡				
		3階	1087.87	㎡		9階	366.00	㎡				
		4階	495.60	㎡		10階	366.00	㎡				
	宿泊客室	5階	366.00	㎡	11階	366.00	㎡					
		6階	366.00	㎡	地1階	302.84	㎡					
												
												
												
												
												
												
館 内 設 備	浴場・朝食会場・ホール・会議室・コインランドリー・飲料水自動販売機 盲導犬の受け入れ・点字案内・車椅子対応トイレ（1・2・3・11F）											
供給施設等の引込みの可否	上下水道・電気・都市ガス・空調設備：可											
近接交通機関及び公益施設等	○ 最寄バス停 JR呉駅前 徒歩約5分 ○ 最寄駅 JR呉線「呉」駅 徒歩約5分 ○ 最寄港 呉中央桟橋ターミナル 徒歩約10分 ○ 官公署 呉市役所 徒歩約15分 ○ その他施設 大和ミュージアム 徒歩約5分、中通商店街 徒歩約5分 入船山記念館/呉市立美術館 徒歩約5分											
用 途 指 定 等	【指定あり】 ○ 都市計画区域，市街化区域（商業地域 建ぺい率80%，容積率400%） ○ 防火地域 ○ 駐車場整備地区 ○ 都市機能誘導区域，居住誘導区域 ○ 呉市景観条例景観計画区域（呉・川尻・安浦地域） 【指定なし】 ○ 土砂災害防止法による区域 ○ ふるさと広島 of 景観の保全と創造に関する条例による地域 ○ 宅地造成工事規制区域，造成宅地防災区域											
【参考事項】 ○ 現在は，一般財団法人呉海員会館が指定管理者として管理運営を行っています。 ○ 敷地は，呉市所有地を無償使用しています。												

施設概要



◆施設利用状況

【ホテル】

販売客室の推移	R1年度	13,521
	R2年度	10,476
	R3年度	10,520 (見込み)

【プラザ】

(単位: 回/人)

施設利用回数 ・利用者数	R1年度	利用回数	2,789	(見込み)
		利用者数	145,153	
	R2年度	利用回数	1,964	
		利用者数	94,595	
	R3年度	利用回数	1,728	
		利用者数	101,361	