

## 官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	呉市
2. 事業名	呉市きんろうプラザの活用について
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	<p>呉市きんろうプラザがある建物は、一般財団法人呉海員会館が経営する「ビュー・ポートくれホテル」（４階の一部～１１階）と呉市が所有する「呉市きんろうプラザ」（１階～４階の一部）との複合建物（ビュー・ポートくれ）。</p> <p>「ビュー・ポートくれ」の一体的な有効活用について、令和４年６月から令和５年３月にかけてサウンディング型市場調査を行ったが、施設改修等に多額な費用を要するため、課題や条件の整理を行っていくこととした。</p> <p>建物が築後２７年経過し老朽化していることや立地特性を踏まえ、より効果的な活用方法を検討している。</p>
・事業実施で重視する点	呉駅と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、あるいは様々な人々が集い交流する空間の提供ができる施設に導く事業提案を公募したい。
・事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	<div> 1. 新設 2. 建替え <input checked="" type="checkbox"/> 3. 改修 <input checked="" type="checkbox"/> 4. 管理運営のみ </div> <div> <input checked="" type="checkbox"/> 5. 公有地活用 <input checked="" type="checkbox"/> 6. 包括委託 </div> 7. その他（ ）
・施設等の用途	<p>呉市きんろうプラザ：会議室や大ホールなど公共施設の貸館 テナント貸付</p> <p>ビュー・ポートくれホテル：ホテル及び会議室などの貸館</p>
3. サウンディングの目的	令和４年度に実施したサウンディング型市場調査での課題や条件の整理を踏まえ、改めて建物全体及び周辺エリアの価値が上がるような活用方法を検討できるサウンディングがしたい。
4. 事業対象地の概要	
① 所在地(交通情報含む)	広島県呉市中通１丁目１番１号ほか（JR 呉駅 徒歩５分）
② 敷地面積	1,606.24 m <sup>2</sup>
③ 土地利用上の制約	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
④ 所有者	<p>土地：呉市</p> <p>建物：１～４階の一部，立体駐車場…呉市 ４階の一部，５～１１階…一般財団法人呉海員会館 地下，１，２階の一部，階段…共有部分</p>
⑤ 周辺施設等	<p>交通機関：JR 呉駅，呉中央栈橋ターミナル</p> <p>観光・文化施設：大和ミュージアム，入船山記念館，市立美術館 など</p>

	公共施設：青山クラブ，桜松館 商業施設：ゆめタウン呉，中央地区商店街（中通商店街，本通商店街など），駅よこ0番地商店街など 公園：入船山公園，中央公園（堺川沿い） 学校（高校）：呉宮原高校，清水ヶ丘高校，呉青山高校 医療施設：国立病院機構 呉医療センター その他：海上自衛隊呉教育隊	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	・大和ミュージアム・ゆめタウン呉などを含む呉駅周辺，青山クラブ・桜松館・入船山記念館・市立美術館が立地する幸町地区及び市内最大の商業集積のある中央地区商店街の結節地点 ・呉駅から高校への通学路	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	・呉駅周辺総合開発…第1期実施事業者の選定（令和4年度） 旧そごう呉店の解体の着手（令和5年度～） ・幸町地区総合整備…同地区における各施設の活用等について，整備コンセプト及びエリアデザインを検討する有識者会議設置（令和5年度～） ・大和ミュージアムリニューアル（令和7年度リニューアル予定） ・中央公園等の利活用…居心地良く歩きたくなるような空間づくりに向けた課題の整理，整備方針の検討等を実施（令和5年度～） ・入船山公園…多目的広場に陸上競技場整備予定（令和10年度）	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後（予定）
① 施設名称	呉市きんろうプラザ	
② 施設の延床面積	全体：6,400.43 m <sup>2</sup>	
③ 建物の構成（構造、階数）	呉市：2,688.33 m <sup>2</sup> 呉海員会館：1,978.98 m <sup>2</sup> 共有部分：1,733.12 m <sup>2</sup> 鉄骨鉄筋コンクリート造，地下1階地上11階	
④ 主な施設の内容、導入機能	1階：ロビー，空きテナント2（420.23 m <sup>2</sup> ，52.5 m <sup>2</sup> ） 2～4階：ホール，大小会議室4，和室2，事務所2，空き事務所1（420.23 m <sup>2</sup> ） 5～11階：ホテル，事務所など	
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	呉市きんろうプラ部分：指定管理者（一般財団法人呉海員会館）が管理運営 共有部分及び敷地：ビュー・ポ	

	一トくれ管理組合が管理	
⑥ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
<b>5-2. インフラ系 (上下水道、道路等)</b>	<b>既存</b>	<b>整備後(予定)</b>
① 施設名称		
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
<b>6. 事業環境</b>		
① 人口、高齢化率	呉市全体 人口 208,096 人, 高齢化率 36.17% (令和 5 年 3 月末)	
② 対象地周辺の人口構成	中央地区 人口 46,977 人, 高齢化率 35.44% (令和 5 年 3 月末)	
③ 市民意見等	施設利用者アンケートでは、食事をする場所が少し離れた場所にあるので、飲食店があれば良いという意見や、レンタサイクルがあれば、少し遠くまで観光できるという意見があった。	
<b>7. 事業関連</b>		
① 現状及び課題	<p><b>【現状】</b></p> <p>1 階のテナントが令和 2 年度から、2 階の事務所が平成 27 年度から空きスペースになっている。その他の会議室等は、条例に基づき貸し出している。</p> <p><b>【課題】</b></p> <p>1 階テナント (420.23 ㎡) は、トイレが残っているだけの状態で、内装は何もなくコンクリートがむき出しで、照明もなく空調は故障しており、施設改修に多額の費用がかかる。</p> <p>2 階の事務所は、照明や空調が故障している。建築基準法の用途が事務所のため、用途変更する際は、避難経路の防火対策の工事が必要となる。</p> <p>現在、稼働している立体駐車場は、老朽化等により、数年の内には休止する可能性がある。</p>	
② 目的、考え方・基本方針	<p>空きテナント及び空き事務所を、建物全体や周辺エリアの価値を上げることができるコンテンツの 1 つにするための活用方法、可能性を知りたい。</p> <p>一括して実施するのが難しい場合は、できるところから実施していき、次に繋がる実績を作って段階的に実施していく。</p>	
③ 前提条件	・事業方式は売買、賃借、指定管理、官民連携手法など自由提案	

	・「ビュー・ポートくれホテル」を含む建物全体の利用にかかる提案も可能
④ 事業スケジュール(案)	令和５年度：今後のあり方検討，方針決定
	令和６年度：予算要求，公募
	令和７年度以降：事業開始
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	・周辺エリアにおける建物全体の役割 ・空きテナント及び空き事務所の効果的な活用方法
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	1. 設計      2. 建設      3. ビル管理      4. 金融      5. 保険 6. 不動産      7. 運営 8. その他 (                      )
10. 対話方式	1. オープン型      2. クローズ型

## ■ 関連情報

関連情報等がございましたら、できる範囲で資料を添付してください。詳細情報を開示することで事業者の関心度が高まることが期待されます。

<p><b>関連情報</b></p> <p>※添付する資料に○</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業対象地（施設）の位置図</li> <li>2. 事業対象地（施設）の周辺情報</li> <li>3. 事業対象地（施設）の現況写真</li> <li>4. 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等）</li> <li>5. その他             <ul style="list-style-type: none"> <li>①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</li> <li>②物件説明書</li> <li>③施設概要</li> <li>④ビュー・ポートくれに係るサウンディング調査結果について</li> </ul> </li> </ol>
-------------------------------------	--

以上