

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について（報告）

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について、報告します。

1 経過・進捗状況

- H 2. 3 そごう呉店 開店
- H 2 5. 1 そごう呉店 閉店
- H 3 0. 5～ 「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」開催
- H 3 1. 3 「呉駅周辺地域総合開発に関する提言書」提言【同懇談会】
- R 1. 7～ 「呉駅周辺地域総合開発基本計画検討会」開催
- R 1. 1 2 (株)そごう・西武が全ての個人権利者の権利集約を完了
- R 2. 4 「呉駅周辺地域総合開発基本計画」策定【呉市】
- R 2. 9～ 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」開催【国土交通省・呉市】
- R 2. 1 0 呉市が旧そごう呉店の権利集約を完了

(旧そごう呉店の土地・建物の全て
が呉市の単独所有財産となったもの)

【財産買取契約の内訳】

区 分		(株)そごう・西武	日本通運(株)	総 額
建 物		無 償 譲 渡		
土 地	地上権	388,301,480円	5,777,520円	394,079,000円
	土地(底地)	24,370,920円	4,277,280円	28,648,200円
総 額		412,672,400円	10,054,800円	422,727,200円

- R 3. 3 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」策定【国土交通省・呉市】
- R 3. 4～ 国の直轄事業として「一般国道31号 呉駅交通ターミナル整備」事業採択
 - ・ 全体事業費 約80億円
 - ・ 令和3年度予算 1億円 (測量, 地質調査, 概略設計)

2 プロポーザルの実施について

(1) 趣旨

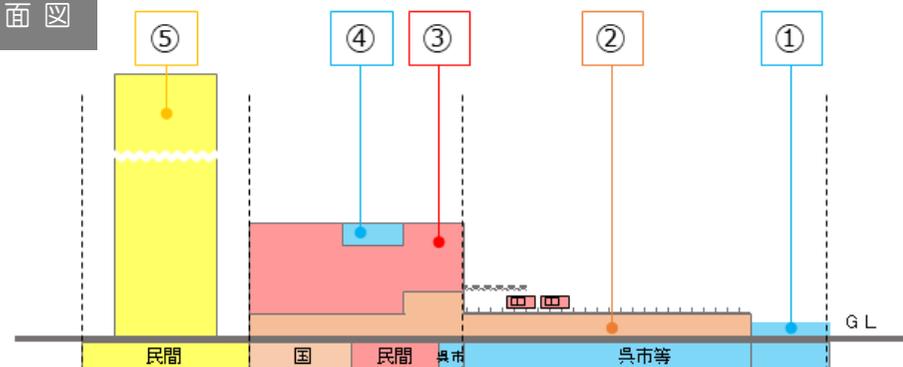
事業実施に向けた具体的な検討を加速するため、旧そごう呉店の財産を取得する意思を有し、具体的かつ実現可能性が高い開発計画を有する民間の事業協力者を募集するプロポーザルを実施するものです。

(2) 事業区分

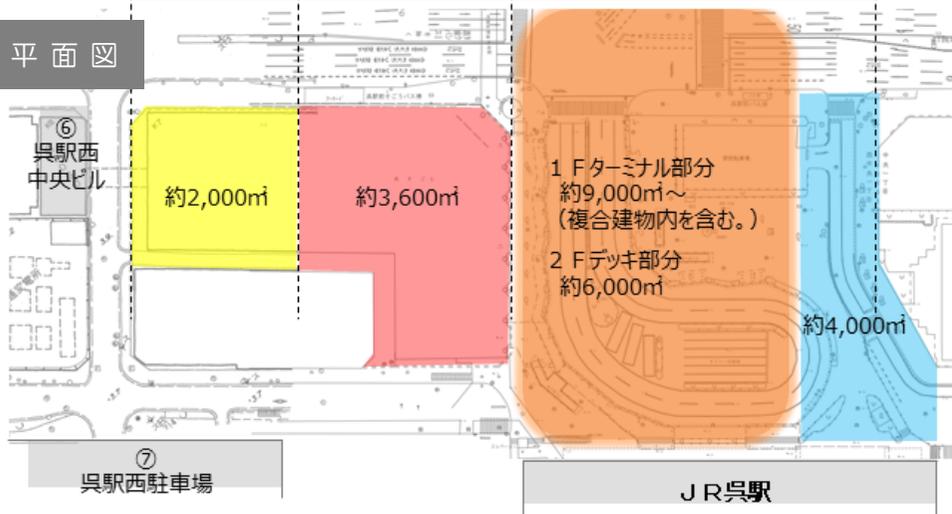
事業区分	概要
① 一般車送迎スペース整備	・ 呉市の事業範囲です。
② 一般国道31号呉駅交通ターミナル整備	・ 国の直轄事業範囲です。 ・ 呉市は、交通ターミナルに導入すべき機能について、本プロポーザルで選定した事業協力者の提案を参考としながら市としての考え方を整理し、国と必要な協議を行います。
③ そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【商業機能等導入】	・ 民間の事業範囲です。 ・ 呉市は、商業、業務等機能の導入を条件に土地を有償譲渡することで、民間主体による都市機能の整備を誘導します。 ・ 主に民間主体で、②による国の呉駅交通ターミナル整備と④による呉市の公益機能導入を充足する複合建物を整備します。
④ 呉市による建物区分所有権購入【公益機能導入】	・ 呉市の事業範囲です。 ・ 呉市が示す要求水準書に基づき、複合建物内で整備された公益機能に係る建物の区分所有権を、呉市が財産購入します。
⑤ そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【居住機能等導入】	・ 民間の事業範囲です。 ・ 呉市は、既存建物全部の解体撤去及び居住機能等の導入を条件に土地及び既存建物全部を無償譲渡することで、民間主体による都市機能の整備を誘導します。
⑥ その他市有財産の活用(任意提案)	・ 呉市の市有財産(呉駅西中央ビル・呉駅西駐車場)です。 ・ 複合建物の機能を補完し、又は関連する機能を導入する目的で、活用を検討する余地があります。
⑦	・ 民間開発事業者からの提案を踏まえ、事業実施段階における具体的協議により、活用の詳細を決定します。

整備後のイメージ

立面図



平面図



【凡例】

- … 民間の事業範囲 (土地共有)
- … 民間の事業範囲 (土地単独所有)
- … 国の事業範囲
- … 呉市の事業範囲

※ 面積及び形状等は、概数及びイメージであり、確定した内容ではありません。
事業実施段階において、国及び民間の整備内容を踏まえて協議を行い、最終的に決定します。

(3) プロポーザルの実施主体

呉市

(4) 事業協力者の位置付け

事業協力者は、最終的な実施事業者になることは、担保されません。

国において決定する呉駅交通ターミナル整備の事業者選定手法を踏まえ、改めて、実施事業者を選定するプロポーザルを、国と呉市が連携して実施することを原則とします。

ただし、今後の検討内容によっては、早期に民間開発側の事業者を選定することが適切と判断される場合もあり得ることから、呉市において必要と認めるときは、事業協力者との間で市有財産の譲渡契約を締結することができるものとします。

なお、市有財産の無償譲渡又は減額譲渡に係る財産譲渡契約の締結に当たっては、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項の規定による市議会の議決を要します。

(5) 事業協力の内容

事業協力者は、市有財産を取得する意思があることを表明の上、自らが実施主体となり得ることを想定しながら、呉市の事業協力者として、おおむね次の事項について、主体的に事業協力を行うものとします。

- ア 全体コンセプトの検討
- イ そごう呉店跡地における複合建物整備に係る検討
- ウ 呉駅交通ターミナル整備等との連携に関する検討
- エ 関連事業との調整支援

※ 国の直轄事業範囲である呉駅交通ターミナル整備についても、事業協力の範囲とします。

呉市は、事業協力者の知見に基づく提案、意見等を継続的に取り入れ、市としての考え方を整理した上で、国と各種の協議を行い、呉駅交通ターミナルを含めた全体整備を推進していきます。

(6) 民間開発事業者に対する市有財産（旧そごう呉店の土地及び建物）の譲渡条件

提案に当たっての市有財産の譲渡条件は、次表のとおりとします。

選定された事業協力者は、これらの譲渡条件を前提に、呉市とともに、事業成立に向けた検討を行うものとしてします。

ア 旧そごう呉店西側土地の無償譲渡(既存建物解体撤去条件付き)	イ 旧そごう呉店東側土地の有償譲渡
<p>(ア) 旧そごう呉店建物の全部を民間主体で解体撤去することを条件として、旧そごう呉店西側土地を無償譲渡します。</p> <p>(イ) 無償譲渡する土地の更地価格は、既存建物全体の上部解体費を上回ることを想定しています。</p> <p>(ウ) 無償譲渡であることから、契約に当たっては、地方自治法第96条第1項の規定により呉市議会の議決を得ることが前提となります。</p>	<p>(ア) 旧そごう呉店東側の土地は、民間機能の建物持分割合に応じた土地共有持分を有償譲渡します。</p> <p>(イ) 有償譲渡に係る土地価格は、プロポーザルにおいて民間事業者が提案するものとします。</p> <p>(ウ) 民間が導入すべき機能の最低規模等を呉市が設定し、これに応じた土地共有持分の価格を最低制限価格として設定します。なお、最低制限価格は、呉市による旧そごう呉店財産の買取価格を上回る額となるものと想定しています。</p> <p>(エ) 以下の例のように、減額譲渡に該当する場合は、地方自治法第96条第1項の規定により呉市議会の議決を得ることが前提となります。</p>
<p>(注) 西側土地のうち、呉駅交通ターミナル機能が重複して導入される「権利重複範囲」については、土地の共有持分を無償譲渡します。</p>	<p>(例) 東側土地の更地価格が10億円で、民間が導入すべき機能の最低規模を建物持分割合50%とする場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低制限価格は5億円となります。 ・ 建物持分割合70%に相当する民間機能を導入し、譲渡価格を6億円とする民間提案を採択する場合、土地共有持分の正常価格は7億円となるため、最低制限価格以上であっても、減額譲渡となります。

(7) 整備条件

提案に当たっての整備条件は次のとおりとします。

選定された事業協力者は、これらの整備条件を前提に、呉市とともに、事業成立に向けた検討を行います。

ア 都市機能の充実

(7) 商業、業務等機能

主にそごう呉店東側土地において、にぎわいの創出や人流の活性化に資する商業、業務等機能を、延べ床面積3,000平方メートル以上、導入することを条件とします。

(イ) 居住機能

主にそごう呉店西側土地において、まちなか居住の推進に資する居住機能を、100戸以上、導入することを条件とします。

(ウ) 公益機能

主にそごう呉店東側土地において、商業、業務等機能、居住機能、交通ターミナル機能その他周辺機能と相乗効果をもたらす公益機能として、アーバンデザインセンター及びすこやか子育て支援センターを整備することを条件とします。

そのほか、周辺機能と親和性が高く、相乗効果をもたらす公益機能について、任意に提案できることとします。

イ 呉駅交通ターミナルとの連携

国が整備する呉駅交通ターミナルと相乗効果をもたらす整備を行うことを条件とします。

呉駅交通ターミナルのデッキ形状や待合機能の配置、次世代モビリティ機能の導入等について、民間開発側においても積極的に検討していくことを前提とします。

(8) 選定方法等

選定委員会を設置し、以下の点から総合的に審査します。

- ・ 全体コンセプトについて
- ・ 市有財産（旧そごう呉店の土地及び建物）の取得意思について
- ・ 民間都市機能の導入について
- ・ 公益機能の導入について
- ・ 実施体制等について

(9) 募集手続（予定）

- ・ 募集要項の公表 令和3年10月ごろ
- ・ 選定 令和4年 3月ごろ
- ・ 事業協力の開始 令和4年 4月から

3 全体スケジュール

呉市においては、呉駅周辺地域総合開発（第1期開発）の目標スケジュールを、次のとおり想定しています。

なお、呉市と事業協力者による検討内容、国との調整等により、変動する場合があります。

- ・ 令和3年度 事業協力者選定（呉市）【今回】
- ・ 令和4年度 呉駅交通ターミナル整備事業 事業者選定（国土交通省）
市有財産譲渡に係る相手方の選定（呉市）
〔 国と呉市が連携するプロポーザル等の手法
について国と協議中 〕
- ・ 令和5年度 着工
- ・ 完成・供用開始時期については、民間整備の内容に応じ、実施事業者と協議して定める。