

グリーンピアせとうち活用優先交渉権者決定に係る公募型プロポーザルの実施について

呉市安浦町にある本市が所有する最大の宿泊施設「グリーンピアせとうち」（以下「グリーンピア」といいます。）は、広大な敷地と宿泊施設、温浴施設やプール関連施設等を有し、市民を含む多くの利用者に親しまれてきましたが、老朽化が進んでおり、令和3年3月に策定した「呉市公共施設に関する個別施設計画」においても、「令和5年度以降に施設を廃止し、民間へ売却を検討する。」と位置付けています。

呉市としては、引き続き、グリーンピアを観光など地域振興拠点として活用したいと考えていますが、入園者数は減少傾向であり、また、建物は建築後30年以上が経過していることなどから、今後の施設のライフサイクルコスト等を見据え、活用方針を検討していく必要があります。

このため、グリーンピアの将来の活用に向けて、貸付け・指定管理・PFI・売却など、運営手法の別を問わず、有効と思われる活用策について、民間事業者からの自由な提案を募集する「サウンディング型市場調査」を行い、これまでに19件の様々な提案を頂きました。

これらの提案については、ここ数年は、新型コロナウイルス感染症の影響などの社会状況の変化もあり、民間事業者の新たな投資が難しい状況であったことから、具体的な事業化まで至りませんでした。

しかし、今年3月13日からのマスク着用ルールの見直しや、5月8日からの新型コロナウイルス感染症の「感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第114号）」上の五類感染症への引下げといった、政府の新型コロナウイルス感染症への対応方針の変更を受け、最近では、事業者の新たな投資意欲も高まっており、現在実施している調査においては、グリーンピア全体を活用しにぎわいを創出したいという、地域の活性化が図れるような提案を頂いたところです。

一方、令和5年度から令和7年度までを指定期間としたグリーンピアの指定管理者の募集については応募がなく、現在の指定管理制度による運営形態では、指定期間が原則5年間であること、また、施設が市有財産であるため、民間事業者が大規模な設備投資を差し控えることなどから、民間の活力を十分に引き出すためには、長期にわたり施設の運営を民間事業者に委ねる必要があります。

これらのことを総合的に勘案し、今後のグリーンピアの在り方を検討した結果、当該施設については引き続き観光など地域振興拠点として活用することを前提に、民間事業者に長期貸付け又は売却をし、民間の自由な運営手法に委ねて存続させることとしました。

については、その相手方となる候補者（以下「優先交渉権者」といいます。）について、民間事業者からの提案を多角的な視点から総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」にて決定することとします。

1 グリーンピアの施設概要

土地	所在・地番	呉市安浦町大字三津口字高須10326番48ほか1239筆
	地目	宅地, 雑種地, 田, 畑, 原野, ため池, 山林など
	公簿地積	3, 333, 905. 16平方メートル
建物等	開設年月及び主要施設	・開設年月 昭和60年4月 大規模年金保養基地グリーンピア安浦として開設 平成17年10月 リニューアルオープン ・主要施設 センター棟, 健康保養館(お湯都ぴあ), こどもの国センター棟, テニスコートクラブハウス, プールレストハウス, レインボーホール, バーベキュー棟, 駐車場

2 貸付け又は売却の方法

民間事業者がグリーンピアを引き続き観光など地域振興拠点として活用することを前提に, 原則, 呉市が所有する全ての土地・建物(構築物を含みます。)を一括で, かつ, 現状有姿で貸付け又は売却をします。

また, 貸付けの場合は, 貸付期間を14年間以上とします。

3 貸付け又は売却の基準価格

今後, グリーンピアを観光など地域振興拠点として活用することを前提とした不動産鑑定評価を徴取し, これに基づき貸付け又は売却の基準価格を設定します。

また, 徴取した不動産鑑定評価額については, 令和5年4月下旬頃に呉市のホームページで公表する予定です。

4 スケジュール(予定)

項目	日程
1 参加募集の公告(募集要領の配布期間)	令和5年3月25日(土)から同年5月24日(水)まで
2 現場説明	令和5年4月14日(金)
3 質問受付	令和5年4月17日(月)から同月28日(金)まで
4 貸付け又は売却の基準価格の公表	令和5年4月下旬頃
5 質問に対する回答	令和5年5月8日(月)まで

6 参加申込書及び企画提案書の提出期間	令和5年5月22日（月）から同月24日（水）まで
7 参加資格確認結果の通知	令和5年5月26日（金）まで
8 プレゼンテーション及びヒアリング	令和5年5月31日（水）
9 審査結果の通知・公表（優先交渉権者の決定）	令和5年6月上旬頃
10 協定の締結	令和5年6月中旬頃
11 契約（議案の場合は仮契約）の締結	令和5年9月頃
12 議案の場合、議案提出（令和5年12月定例会）	令和5年12月
13 本契約の締結（議案が議決された場合）	令和5年12月
14 売買の場合、売買代金の支払（引渡し）	議決後呉市が指定する期日まで

5 参加申込資格等

参加申込者は、市税の滞納がないなどの一定の要件を満たすとともに、自らがグリーンピアを観光など地域振興拠点として整備・活用をし、企画提案した事業を実施できる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有する法人又は複数の法人により構成される共同事業者とします。

6 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提出された企画提案書等に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

7 優先交渉権者の決定等

(1) 優先交渉権者の決定

プレゼンテーション及びヒアリングの内容等について、呉市が今後設置する選定委員会で総合的に評価し、評価点が最も高かった参加者を優先交渉権者、次点を次点交渉権者として決定します。

参加者が1者でも評価を行うこととし、参加者数に関係なく、「優先交渉権者なし」とする場合があります。

(2) 評価

ア 評価項目・配点は次のとおり140点満点で評価し、84点(6割)を下回る場合には失格とします。

(評価項目・配点)

評価項目	評価内容及び評価ポイント	満点	ㄨㄨ	配点
①基本事項・活用内容	<ul style="list-style-type: none"> 募集要領に即した内容となっているか。 前提となっている観光など地域振興拠点としての活用に合致しているか。 	5	× 1	5
②事業計画・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の事業内容及び事業スケジュールは実現可能なものか。 財務状況は健全で、持続的かつ安定的に施設を運営できる財政基盤であるか。 事業を実施するに当たっての資金計画や投資計画は信頼できるか。 		× 4	20
③集客性	<ul style="list-style-type: none"> 呉市内・市外からの集客を期待できるか。 利用者の増加につながるか。 将来的にも持続した集客性はあるか。 		× 5	25
④経済効果	<ul style="list-style-type: none"> 事業自体による、呉市の地域経済への波及効果はあるか。 従業者やその家族による消費拡大などの間接的な呉市の地域経済への波及効果はあるか。 施設改修や建設、敷地整備等による呉市の建設・土木業者等への波及効果はあるか。 下請や原材料の調達、施設の清掃等役務の調達、食材の調達等による呉市の事業者への波及効果はあるか。 		× 5	25
⑤雇用計画	<ul style="list-style-type: none"> 現在のグリーンピアの従業員の雇用継続に配慮しているか。 施設の運営に必要な人員を確保できるか。 安定した雇用につながるか。 新たな雇用創出につながるか。 		× 5	25
⑥独創性	<ul style="list-style-type: none"> 事業は独創性や話題性のある、独自の内容か。 		× 3	15
⑦市内施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> 呉市内の他の観光施設等との連携を視野に入れているか。 市内観光客の回遊性向上につながるか。 		× 3	15
⑧提案価格	<ul style="list-style-type: none"> 貸付け又は売却の基準価格からの上乗せ額 		× 2	10
合計				140

イ 評価点については、全委員の評価点の合計を全委員の数で除した値（小数点第2位以下切捨て）とします。

ウ 評価点が最も高い参加者が複数あった場合は、「③集客性」、「④経済効果」及び「⑤雇用計画」の合計点が最も高い参加者を優先交渉権者とします。

8 評価結果

評価結果については、令和5年6月上旬頃に全参加者に書面で通知します。

また、優先交渉権者及び次点交渉権者については、事業者名及び評価点を呉市のホームページで公表します。

9 優先交渉権者との協定の締結

呉市と優先交渉権者とは、グリーンピアの貸付け、売買その他必要な事項について、双方の意思を確認するため、協定を締結し、呉市は優先交渉権者を活用事業者として決定します。

なお、協定の内容については、双方で調整し、決定することとします。

10 契約の締結等

(1) 貸付けの場合

呉市と活用事業者とは、協定等に基づき、貸付契約に関する条件等の調整を行った上で、グリーンピアの貸付契約を締結します。

なお、活用事業者は、貸付期間満了時はグリーンピアを自己の責任と費用において原状回復し、呉市に返還することとします。

(2) 売買の場合

呉市と活用事業者とは、協定等に基づき、売買契約に関する条件等の調整を行った上で、グリーンピアの売買契約を締結します。

ただし、今後、呉市が徴取するグリーンピアを観光など地域振興拠点として活用することを前提とした不動産鑑定評価額が、呉市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年呉市条例第5号）第3条の規定に該当する場合は、呉市議会の議決が必要です。この場合は仮契約を締結した後、グリーンピアに係る財産処分議案を呉市議会に提出し、議決が得られたときは、本契約を締結します。

(参考) グリーンピア全図

