

音戸の瀬戸公園の再整備等に関する基本協定の締結について（報告）

音戸の瀬戸公園（以下「公園」といいます。）の活用については、公園のにぎわいや魅力を生み出すことを目的とした便益施設、休養施設等の公園施設の充実や多くの市民等に利用されるための公園全体のリニューアルを、民間活力を導入して進めていくこととし、公募型プロポーザル方式により事業者募集を行った結果、令和6年11月に地域創生ソリューション株式会社を代表企業とするCCKグループを優先交渉権者として選定しました。

その後、呉市とCCKグループとの間で公園の再整備等に関する基本協定（以下「基本協定」といいます。）の締結に向けた協議を行っていましたが、この度、基本協定を締結することとなりましたので報告します。

これまでの経過

令和3年3月	公園内の温泉施設「汐音」が閉店（以降、公園内に飲食施設などの便益施設がない状況）
令和5年11月 ～令和6年7月	民間事業者から公園の活用策の提案を募集するため「サウンディング型市場調査」を実施
令和6年8月	産業建設委員会において行政報告 （音戸の瀬戸公園のサウンディング型市場調査の結果及び公募型プロポーザル方式による事業者選定の実施について）
令和6年8月 ～令和6年10月	優先交渉権者を選定するため「公募型プロポーザル」を実施
令和6年11月	優先交渉権者に「CCKグループ」を選定
令和6年12月	産業建設委員会において行政報告 （音戸の瀬戸公園の活用に係る公募型プロポーザル方式による事業者選定の結果について（報告））
令和6年12月 ～令和7年2月	CCKグループと基本協定の締結に向けた協議を実施（4回）

公園の概要

公園の名称	音戸の瀬戸公園
所在	呉市警固屋8丁目地内外
公園種別	都市公園（風致公園）
公園区域面積	18.7ha
設置年月日	昭和37年4月1日

基本協定の締結

1 基本協定締結の相手方

CCKグループ

【構成事業者】

	法人名等	役割
代表法人	地域創生ソリューション株式会社	開発担当
構成法人①	株式会社瀬戸内ブランドコーポレーション	コンサルティング（企画立案）担当
構成法人②	株式会社広島銀行	資金調達・事業計画検討支援担当
構成法人③	ひろぎんエリアデザイン株式会社	コンサルティング（地域連携支援）担当
構成法人④	ファースト信託株式会社	信託受託担当
構成法人⑤	宿泊施設・飲食施設運営担当企業（※）	宿泊施設・飲食施設運営担当

（※）宿泊施設・飲食施設運営担当企業名については、優先交渉権者からプロモーションを始めとした事業展開戦略等の観点から、基本協定締結までの間、公開を控えてもらいたい旨の申出があったことから、現時点では非公開とし、基本協定締結時に当該企業名を公表する予定です。

2 提案内容（令和7年2月時点）

(1) 宿泊施設・飲食施設の開発・運営【CCKグループ実施】 ※令和11年度の開業に向けて整備

- ▶ 「外資系ラグジュアリーホテル」を、民間資金により「汐音跡地（エリア⑥）」及び「みはらし荘敷地（エリア⑪ ※公園区域外）」に整備・運営

【宿泊施設の計画概要】※提案段階での計画であり、今後変更となる可能性があります。

整備エリア	延べ面積	客室数	備考
汐音跡地	約9,000㎡	約100室	
みはらし荘敷地（注）	約5,500㎡	約60室	公園区域外

※宿泊施設の運営に当たっては、呉市が所有する温泉施設の活用も検討したい旨の申出あり。

- ▶ 飲食施設を、民間資金により「さくらの里敷地（エリア⑧）」に整備・運営

【飲食施設の計画概要】※提案段階での計画であり、今後変更となる可能性があります。

整備エリア	延べ面積	客席数	備考
さくらの里敷地	約220㎡	約400席	客席数は、飲食施設の屋外の席数を含む。

(2) 公園全体のリニューアル整備【呉市実施】

- ▶ にぎわい空間の創出に向けた整備計画案を呉市と連携して策定し、呉市が整備主体となって実施

(3) 公園全体の一体的な運営

- ▶ 公園全体を指定管理者として管理・運営

〈提案内容及び整備主体〉 ※活用エリアの位置図は、7ページ【提案エリア位置図】を参照

番号	エリア	提案内容（整備する公園施設等）	整備主体
①～⑤	売店（グリル）跡地，観光ハウス跡地，文学碑の広場，北側広場駐車場，北側広場	コミュニティ広場の整備	呉市
⑥	汐音跡地	宿泊施設の整備	CCKグループ
⑦	ファミリーゴルフ場跡地	こども向けの遊び場の整備	呉市
⑧	さくらの里敷地	飲食施設の整備	CCKグループ
		展望デッキの整備	
⑨	園内一円	散策路の整備や園路への照明設置	呉市
⑩	園内敷地	ドッグランの整備	
⑪	みはらし荘敷地 ※公園区域外（注）	宿泊施設の整備	CCKグループ

（注）みはらし荘については、市において、今後の施設の在り方を多角的に検討し、方針を決定する予定

3 基本協定の主な内容

(1) 総則
<p>○本事業において，ＣＣＫグループと呉市が，それぞれ主体となって整備し，又は整備を検討する内容</p> <p>【ＣＣＫグループが主体となって整備し，又は整備を検討する内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・宿泊施設（汐音跡地，みはらし荘敷地），飲食施設（さくらの里敷地） <p>【呉市が主体となって整備し，又は整備を検討する内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・コミュニティ広場（売店（グリル）跡地等），展望デッキ（さくらの里敷地），散策路，ドッグラン等・「音戸の瀬戸公園整備計画」（以下「整備計画」といいます。）の策定
<p>○ＣＣＫグループが提案する，みはらし荘敷地への宿泊施設整備に関し，呉市が「呉市公共施設に関する個別施設計画（令和３年３月策定）」の対応方針や提案内容を考慮した上で，みはらし荘の在り方について多角的に検討すること。</p>
<p>○事業期間の開始日を基本協定の締結の日とし，終了日を原状回復の完了までとすること。</p>
<p>○呉市が主体となって進める事業の実施に当たり，市議会の議決を経た上で予算確保に努めること。</p>
(2) ＣＣＫグループの構成と責任
<p>○ＣＣＫグループの構成法人及び役割分担並びに代表法人の権限，構成法人の変更</p>
<p>○本事業における最終責任者を定めること。</p>
<p>○最終責任者が，ＣＣＫグループにより整備する施設の解体撤去及び原状回復が必要となった場合の費用を，必要留保金として予め確保すること。</p>
(3) ＣＣＫグループによる公園施設等の整備
<p>○公園施設の設置に係る許可手続に関すること。</p>
<p>○当初の設置許可期間を１０年とし，以降，更新ごとに１０年を最長として更新することができること。</p>
<p>○ＣＣＫグループによる施設整備に必要な費用（解体撤去及び原状回復を含む。）をＣＣＫグループが負担すること。</p>
<p>○設置施設の所有権がＣＣＫグループに帰属すること。</p>

(4) 官民連携による事業の推進

- 呉市が策定する整備計画の検討に当たり、ＣＣＫグループが提案内容や知見等の提供に協力すること。
- ＣＣＫグループが提案する、公園全体の指定管理者制度による管理運営に関し、呉市が指定管理者制度の導入効果や効率性を検討し、ＣＣＫグループと協議の上、方針を決定すること。

(5) 事業実施における負担区分等

- 基本協定期間中に想定されるリスクの分担
- ＣＣＫグループが、事業破綻時に施設の撤去と原状回復を自己の負担により行うこと。

(6) 事業報告及び事業内容の変更、中止等

- 社会情勢の変化等の事由により事業内容を変更する必要がある場合に、ＣＣＫグループが書面により呉市に申請し、呉市の承諾を得た上で、事業内容を変更することができること。

(7) 基本協定の解除等

- 基本協定や関係法令等に違反した場合などに、呉市が基本協定の解除をできること。
- ＣＣＫグループが経営状況や施設の不具合などの理由により事業の継続が困難となった場合に、ＣＣＫグループが自己の負担により設置許可を受けた施設を撤去し、原状回復を行うこと。

(8) 補則

- 基本協定の変更や呉市が基本協定を解除した場合に、呉市において、その内容と理由を公表ができること。
- 基本協定に関連する情報の守秘義務に関すること。

今後のスケジュール（予定）

CCKグループと基本協定を締結するため、令和7年4月上旬以降に締結式を開催する予定です。締結式の日程については、現在、CCKグループと調整を行っており、決定次第、お知らせします。

基本協定締結後は、CCKグループにおいて、民間資金により実施する宿泊施設・飲食施設の整備に向けて、調査、設計を進める予定です。

また、呉市においては、令和7年度に整備計画を策定するため、令和7年度当初予算に整備計画の策定に必要な費用を計上し、CCKグループによる提案内容を参考にしながら、呉市が主体となって進める整備内容やスケジュール、事業費、イメージ図等を取りまとめる予定です。

【想定スケジュール】

※現段階での想定であり、整備計画やCCKグループとの協議を踏まえ、公園の再整備を進めます。

	R 6 年度	R 7 年度	R 8 年度	R 9 年度	R 1 0 年度	R 1 1 年度
音戸の瀬戸公園 再整備	基本協定締結 ◎					
呉市		整備計画策定	整備計画を踏まえた設計、施設整備工事			供用開始
CCK グループ		企画設計	基本・実施設計 許認可手続	施設整備工事		施設開業

○ 提案エリア位置図

※公園区域及びエリア区域は、おおよその範囲を図上に表示したものです。

