

ビュー・ポートくれの売却について

ビュー・ポートくれは、平成8年に一般財団法人呉海員会館（以下「呉海員会館」といいます。）と呉市が共同で建設し、2者が所有する区分所有建物で、呉海員会館は船員とその家族や海事関係者に対する福利厚生等を目的にホテル事業等を、呉市は勤労者の福祉の増進と教養文化の向上を図ることを目的にホールや会議室の貸出しを行ってきました（P.3図参照）。

しかしながら、現在、ビュー・ポートくれは、当初想定していた利用者の利用は少なく、当該施設の利用状況は、本来の設置目的と乖離^{かいり}している状況にあります。

また、当該建物は、築後29年以上が経過し、老朽化が著しく、これまでも度重なる改修を行い運営を続けてきましたが、今後、更なる大規模改修が必要となる見込みであることから、複合建物としての現状の形態では、安定した経営の継続が困難な状況です。

このため、今後の維持管理コストや施設の在り方を検討するため、令和4年度から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」を継続して実施してきたところ、令和6年度に実施した対話において、民間事業者から、当該建物を取得した上で引き続きホテル事業を継続し、更なるにぎわいの創出を目指すという内容の提案が示されました。

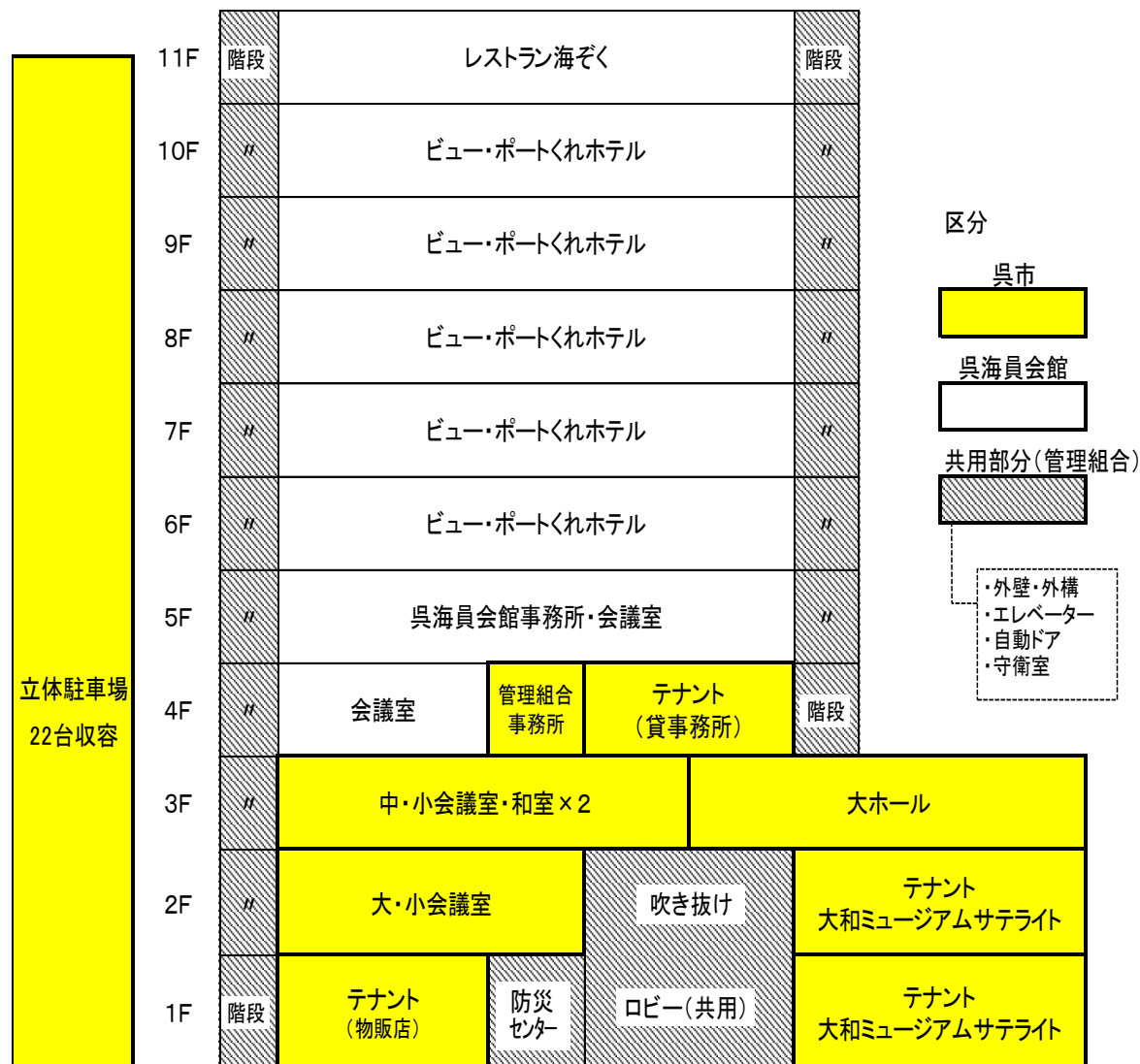
この調査結果を踏まえ、宿泊施設以外の用途利用を不可とする制限を付した上で公募を実施し、土地建物を売却する方針としたので報告します。

1 ビュー・ポートくれの施設概要

所在地		呉市中通1丁目1番2号
面積	土地	1,606.24 m ²
	建物	6,400.43 m ²
構造		地下1階, 地上11階 鉄骨鉄筋コンクリート造
総事業費		3,208,827 千円
オープン		平成8年4月27日

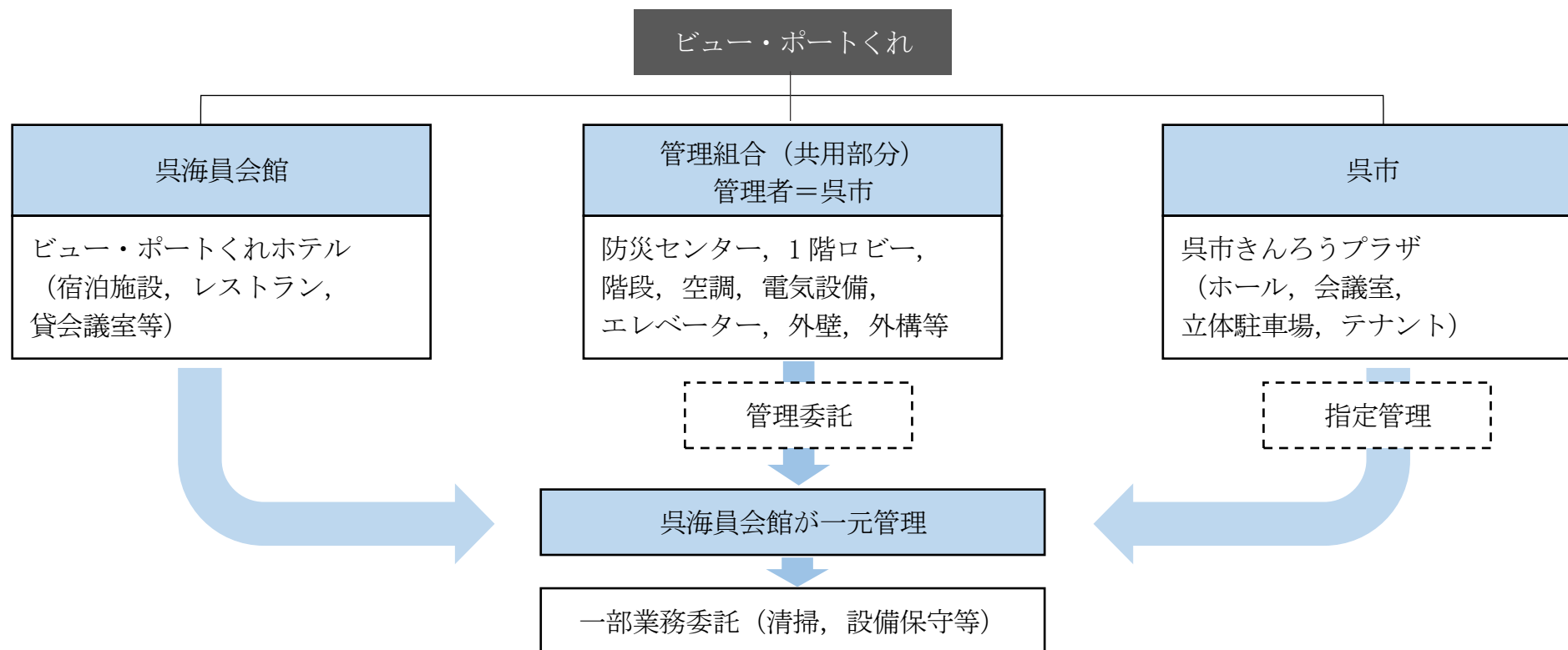
※所有割合（区分所有）

区分		面積	割合
土地	呉市	1,606.24 m ²	100%
	呉市	2,688.33 m ²	42%
建物	呉海員会館	1,978.98 m ²	31%
	共用部分	1,733.12 m ²	27%



※ 地下1Fは機械室等

2 ビュー・ポートくれの構成



3 ビュー・ポートくれの利用状況

ビュー・ポートくれホテル及び呉市きんろうプラザ（以下「きんろうプラザ」といいます。）の宿泊者数、利用者数等は、令和２年度及び令和３年度は、新型コロナウイルス感染症などの影響により落ち込みましたが、近年は回復傾向にあり、令和４年度以降は、おおむね横ばいで推移しています。

また、令和２年度以降、ビュー・ポートくれホテルの宿泊者数の内、船員の福利厚生で利用する割合は１パーセント未満で推移しており、きんろうプラザの利用者数の内、勤労者の利用する割合は６パーセント未満で推移しています。

(1) ビュー・ポートくれホテル

ア ホテル宿泊者数等の推移（客室４５室）

年 度	R2	R3	R4	R5	R6
客室利用数（回）	10,476	11,136	14,249	15,021	14,471
稼働率（％）※１	63.8%	67.8%	86.8%	91.5%	88.1%
宿泊者数（人）	11,828	13,236	17,352	19,069	17,787
（内）船員利用者数（人）	83	80	51	96	62
割合（％）	0.7%	0.6%	0.3%	0.5%	0.3%

※１ 稼働率：客室利用数／３６５（営業日数）／４５（部屋数）×１００

イ 会議室利用の推移（会議室５室）

年 度	R2	R3	R4	R5	R6
利用回数（回）	842	936	1,233	1,119	1,142
利用率（％）※２	15.6%	17.3%	22.8%	20.7%	21.1%

※２ 利用率：利用回数／（３６０（営業日数）×３（利用時間帯区分）×５（部屋数））×１００

(2) きんろうプラザ（ホール1室，会議室6室）

年度	R2	R3	R4	R5	R6
利用回数（回）	1,964	2,005	2,192	2,202	2,264
利用者数（人）	94,595	116,435	126,357	112,680	127,162
利用率（％）※3	26.0	26.5	29.0	29.1	29.9
（内）勤労者利用者数（人）	4,255	5,917	7,023	5,286	4,188
割合（％）	4.5	5.1	5.6	4.7	3.3

※3 利用率：利用回数／（360（営業日数）×3（利用時間帯区分）×7（部屋数））×100

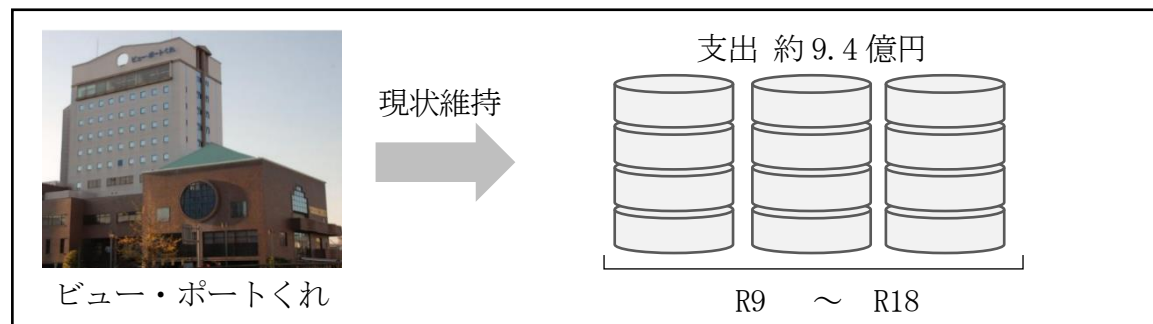
4 維持管理コスト

現状の管理形態を継続した場合の維持管理コストは，次のとおりです。

(1) 令和9年度以降の呉市負担額（きんろうプラザ指定管理料等）の見込み（10年間）

（単位：千円）

項目	金額
指定管理料	490,000
管理組合負担金等	190,000
大規模改修費用 ※4	261,400
合計	941,400



※4 大規模改修費用の内訳

（単位：千円）

区分	改修等箇所	呉市負担額	呉海員会館負担額	合計金額
共有部分	外壁改修，機器中央監視盤更新等	90,500	66,700	157,200
呉海員会館	客室改装，空調室内機更新等	—	242,200	242,200
呉市	立体駐車場・大ホール内装修繕	170,900	—	170,900
合計		261,400	308,900	570,300

5 サウンディング型市場調査（令和4年度から実施）の概要

(1) 要旨・目的

老朽化する施設について、今後の維持管理コスト等を見据えた上で、より利用しやすく、より効果的な運営ができるよう、サウンディング型市場調査を実施し、事業者から意見を聴取しました。

(2) 対話実績等

年度	案内	現地見学	対話の実施
令和4年度	7 8 事業者	6 事業者	2 事業者
令和5年度	—	1 事業者	2 事業者
令和6年度	—	1 事業者	1 事業者

(3) 対話結果

次のような意見がありました。

- きんろうプラザの1，2階部分を一体的に賃借する「家守的な手法※5」で活用する。
- ビュー・ポートくれ周辺の整備や再開発を踏まえ、市としてターゲットを設定することが重要ではないか。
- 築後29年以上が経過し、施設・設備の老朽化に伴う大規模改修や機器の更新が必要となる。
- ホテルの部屋数が少なく、45室のままでは採算が取れない。
- 市から改修工事に対する支援があれば、部屋数を増やして収支が改善され黒字化が見込めるため、土地建物を購入し、民営による事業の可能性はある。

※5「家守的な手法」とは、江戸時代の家守（やもり）の役割や精神を現代に生かし、遊休不動産（空き家・遊休資産）の管理・運営をしながら、その地域に新たな価値や活力をもたらすまちづくりの手法です。

6 ビュー・ポートくれの利活用に係る今後の方針

(1) 基本的な考え方

ビュー・ポートくれは、築後29年以上が経過していることから、建物の外壁や基幹となる設備等の老朽化が進んでおり、施設を維持管理していくためには、令和9年度以降の10年間で約9億4千万円の改修費や指定管理料等が必要であることや、現状の施設の利用状況が本来の設置目的から乖離していることに加え、当該建物を取り巻く今後の状況（呉駅周辺総合開発、大和ミュージアムリニューアル、中央公園の再整備及び幸町・入船山公園エリアの再整備）を踏まえ、公共施設の有効活用、まちづくり、観光振興、市の将来的な財政負担軽減等の観点から、当該建物を民間事業者に売却した上で、宿泊機能の維持・向上を図ることを目指します。

また、民間事業者からは、活用に当たっての呉市の支援を求める意見もあることから、支援について前向きに検討していきたいと考えています。

なお、ビュー・ポートくれホテル及びきんろうプラザの会議室等の貸出施設については、来年度以降に廃止することとし、その代替機能として、中央地区にある生涯学習センターや呉信用金庫ホール等の活用を検討していきます。

(2) スケジュール

年		令和7年度					令和8年度												令和9年度		
月		11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4		
呉市	議会	★12月定例会前行政報告（売却方針等）										★12月定例会（条例廃止，財産処分）									
		★3月定例会（新年度予算）																			
市	売却 手続						●公募			●事業者決定			●売買仮契約締結			●売買本契約締結		●所有権移転			
呉海員会館	売却 手続														●解散手続			●解散			
														●売買仮契約締結			●売買本契約締結	●所有権移転			