

回 答 書

令和 8 年 5 月 15 日

回答書の回答記載事項については、ビュー・ポートくれ売却等優先交渉権者決定に係る公募型プロポーザル募集要領（以下「本公募要領」といいます。）の 12 本公募に係る質問（2）回答の公表・開示のとおり、本公募要領の追加又は修正とみなします。

NO.	質問項目	質問内容	回答
1	外壁について	東西北側の外壁調査は R7 に赤外線調査を実施済みとのことでしたが、その調査に基づくタイルの浮き等の補修修繕は実施済みという理解でよろしいでしょうか？もしくは R8 中に実施予定という理解でよろしいでしょうか？	外壁調査報告書の「要是正」となっている箇所について、令和 8 年 3 月に修繕を実施しておりますが、その他の箇所については実施しておりません。
2	外壁について	R7 に実施した東西北側の外壁調査について、赤外線調査報告書をご開示ください。	要望があった事業者へ送付いたします。
3	外壁について	南側の外壁調査は R8 年 8 月に実施予定という理解でよいのでしょうか？	現時点では令和 8 年 7 月～8 月頃に予定しております。
4	外壁について	南側の外壁については、立ち入り禁止措置を実施すれば、不特定多数の通りがないため、建築基準法 12 条が定める定期報告制度の外壁調査義務が免除されることを呉市建築指導課にご確認済みという理解でよろしいでしょうか？	そのとおりです。 ただし、現在講じている立ち入り禁止措置については一時的な措置でもあるため、その他処置を講ずるか、点検及び修繕が必要になるかと思われま
5	EV について	EV 1 号機、2 号機について改修内容の確認をさせていただきたい。	内容等について、要望があった事業者へ送付いたします。
6	EV について	EV3 号機については、R8 年秋に実施予定という理解で	令和 8 年 11 月以降に実施予定です。内容等につ

		よろしいでしょうか？その内容と金額をご教示ください。	いて、要望があった事業者へ送付いたします。
7	立体駐車場について	立体駐車場について、H30年パレット交換以外に、今後提供がなくなる部品の更新は未実施と伺っていましたが、「主減速機外修繕」「立体駐車場不活性ガス消火設備取替修繕」「立体駐車場操作盤等取替修繕」「立体駐車場不活性ガス消火設備制御盤他修繕」を実施されているかと存じます。今後必要な修繕更新項目としては、点検報告書記載の「横行装置チェーン」「内臓ターンテーブル装置のリミット、センサ類」という事でしょうか？	現時点では、そのとおりです。
8	立体駐車場について	立体駐車場について、「横行装置チェーン」「内臓ターンテーブル装置のリミット、センサ類」の見積もりを取得されていれば共有いただけますでしょうか？	見積依頼中のため、要望があった事業者へ入手次第送付いたします。
9	立体駐車場について	立体駐車場は現在22台となっているかと存じます。受領した「エンジニアリングレポート ビュー・ポートくれ（2025年3月）」23ページによると、駐車場条例による附置義務台数が42台と記載がありますが、こちらは既存不適合という話もありましたが、実際は遵法性に反しているという事でしょうか？	エンジニアリングレポートの数字は現行法（正しくは43台）の設置義務台数となっていますが、当該駐車場は旧法上の設置義務台数17台を満たしており、既存不適合となっております。
10	大ホールについて	大ホールの特定天井については、既存不適合というご説明がありましたが、内容を教えてください。	特定天井について、落下防止ネットを設置しておりますが、既存不適合となります。
11	用途変更について	「エンジニアリングレポート ビュー・ポートくれ（2025年3月）」3ページに、用途変更の設計者と施工者の記載があります。用途変更の具体的な工事内容	令和7年に大和ミュージアムサテライト場所として、1階及び2階の一部について用途変更を行っております。

		と必要な届出関係書類をご開示ください。	届出関係書類について、要望があった事業者へ送付いたします。
1 2	修繕内容について	修繕一覧の R6 年 4-12, R6 年 7-12 月に実施されている 3 項目（合計 96M 円）の「きんプラ関連工事」の内容についてご教示ください。	令和 7 年に大和ミュージアムサテライト場所とするため、1 階及び 2 階の改修等に要した費用となります。
1 3	非常用発電機について	現在非常用発電機は故障中でしょうか？ 「エンジニアリングレポート ビュー・ポートくれ（2025 年 3 月）」24 ページに、非常電源のエンジン整備中のため始動不可とございます。	令和 6 年 4 月に修理完了済みです。 エンジニアリングレポートの該当箇所の疑義は、資料根拠となる消防設備点検（総合）結果記録が令和 6 年 2 月分を基にしていることが原因です。
1 4	外壁について	修繕一覧（H25～R7）に記載の R8 年 3 月に実施をされている西側（南西）屋内階段外壁修繕範囲をご教示ください。 R7 年 9 月 9 日に実施された外壁調査に基づく、報告書での結果、タイルの浮き等を是正されたのでしょうか？	外壁修繕範囲について、要望があった事業者へ送付いたします。その他の質問内容について、No. 1 の回答を参照ください。
1 5	外壁について	R7 年 9 月 9 日に実施された外壁調査について、全ての範囲を調査されていない理由は何でしょうか？	令和 7 年 9 月 9 日実施以外の部分について、北面レンガ調タイル部分（1～3 階）は令和 6 年度に外壁改修済み、南面は令和 8 年度に点検を行う予定です。
1 6	外壁について	東西北面は、R7 年 9 月 9 日実施の外壁調査によって、建築基準法 12 条が定める定期報告制度の外壁調査義務を満たしている理解でよいでしょうか？その理解でよい場合、調査未実施箇所がある場合は、義務についてどのような整理がされているのかご教示ください。	南側について、立ち入り禁止措置を実施し、不特定多数の者が出入りできなくする処置をしているため、令和 7 年 9 月 9 日実施の外壁調査時は緊急措置を一時的に講じているという整理となります。また、No. 15 の回答にもありますとおり、南側も実施する予定のため調査未実施箇所はございません。

17	確認済証等について	「エンジニアングレポート ビュー・ポートくれ (2025年3月)」16ページでは、昇降機の確認済証や検査済証について未確認と記載がありますが、現況はいかがでしょうか？	昇降機の確認済証及び検査済証はございますので、要望があった事業者へ送付いたします。
18	立体駐車場について	立体駐車場のフルリニューアルの修繕計画の金額をいただいておりますが、フルリニューアルの内容をご教示ください。	要望があった事業者へ送付いたします。
19	用途変更について	「エンジニアングレポート ビュー・ポートくれ (2025年3月)」に添付されている、用途変更の確認済証の899㎡の対象図面と用途変更内容をご教示ください。 工事完了届の行政受領印版をご開示いただけますでしょうか。	要望があった事業者へ送付いたします。
20	用途変更について	建築確認申請の第2面以降の各フロア、各区画の用途がわかる資料もご開示ください。	要望があった事業者へ送付いたします。
21	用途変更について	用途変更があったエリアについて、竣工時の元の用途に戻す場合の用途変更手続きの有無、用途変更に伴う既存訴求の有無についてご教示ください。	竣工時、1階は飲食店、2階は事務所（市所有）であったため、竣工時の用途に戻す場合、1階は用途変更の確認申請が必要、2階は不要です。 なお、竣工時以外の用途で建築基準法に規定する特殊建築物の用途に変更する場合は用途変更の確認申請が必要です。 既存遡及について、用途や管理形態等により、必要となる場合があります。
22	用途変更について	No.20, 22に関係しますが。1F420㎡区画の当初の用途は飲食店舗、現在の用途は展示場でしょうか？ 2F480㎡の当初の用途と現在の用途をご教示くださ	1Fの当初の用途は「飲食店」で、現在の用途は展示場となります。 2Fの当初の用途は「事務所」で、現在の用途は

		い。	展示場（管理事務所）となります。
23	用途変更について	No. 20/22/23 に関係しますが、1F 420m ² 区画を飲食店舗に用途変更する場合既存訴求がない理解でよいでしょうか？	No. 21 の回答を参照ください。
24	立体駐車場について	立体駐車場を使用中止にして、外部で駐車場を借りる場合、旧法の駐車場附置義務の 17 台を借りれば、遵法性を確保していると理解してよろしいでしょうか？	既存建築物の大規模改修等を伴う用途変更がなければ、お見込みのとおりです。ただし、敷地の外部で駐車場を設ける場合、呉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例第 7 条の規定に基づく承認が必要です。 なお、新築、増築及び大規模改修等を伴う用途変更を行う場合は、現行の同条例の規定に適合する必要があります。
25	不動産・建物	1) 土地および建物の想定される課税評価額、および想定される固定資産税・都市計画税の額についてご教示ください。 2) 施設および敷地に関して、過去に地盤沈下や浸水などの自然災害の有無をご教示ください。 3) 土地の境界確定は実施済みですか。	1) 税情報となるため公表することができません。 2) 把握している範囲（建設時以降）ではございません。 3) 実施済みですが、No. 32 の回答も参照ください。
26	売却対象資産・引渡し・営業継続	1) 売却対象となる建物備品資産には、家具、寝具、リネン類、什器備品、絵画等の装飾品、厨房機器等は含まれませんか。 （基本的に残置物は無いという認識で問題ありませんか。） 2) 最終的な明け渡し期日はいつになりますか。 上記 1) の資産搬出は 4 月 1 日以降となるのでしょうか。	1) レンタル・リース品（リネン品、床マット、複合機、一部通信機器等）、1F ロビーの一部展示品及び 3 階大ホールのピアノ以外は、原則残置となります。 2) 最終的な明け渡し期日は令和 9 年 4 月 1 日となる予定です。資産搬出は原則ございませんが、優先交渉権者となった際に、一般財団法人呉海員会館と協議していただくこととなります。

		<p>その場合の所要時間についてもご教示ください。</p> <p>3) 対象不動産の引渡しと同時に継続営業することは難しいと考えておりますが、一定期間の休業は可能でしょうか。</p> <p>4) 譲渡までの引継ぎ期間および引継ぎ内容についてご教示ください。</p>	<p>3) 一定期間の休業も可能です。</p> <p>4) 一般財団法人呉海員会館は令和9年3月31日をもって解散予定であり、同年4月1日以降は清算状態になるため、引継期間は令和9年3月31日までとなります。そのため、優先交渉権者となった際には、引き継ぎ内容（宿泊手続き、レンタル・リース、機器保守契約など）を含め、一般財団法人呉海員会館と協議していただくこととなります。</p>
27	既存契約・施設運営	<p>1) 宿泊予約、会議室等の施設利用予約について、いつの期日まで予約を受け付ける予定でしょうか。</p> <p>2) コンソーシアムでの公募参加を予定しております。不動産の所有者と施設運営者が同一グループ内企業で、不動産賃貸借等により各事業の役割を分担して取り組むことは可能でしょうか。</p> <p>3) 建物入居者（専属使用者）との契約形態についてご教示ください。</p> <p>4) 令和9年4月1日以降の入居者はどのようになるのでしょうか。</p> <p>5) 入居を承継する場合、建物入居者との間で締結されている各契約の内容および現状の条件をご開示ください。</p> <p>6) 承継すべき契約、協定、地域や各種団体との約束（例：保守点検契約、災害協定など）の有無についてご教示ください。</p>	<p>1) 宿泊予約、会議室等の施設利用予約について、予約の受け付けは、令和9年3月31日までとなります（宿泊については同年3月31日チェックイン分を含む予定です）が、優先交渉権者となった際には4月1日以降の予約等について、一般財団法人呉海員会館と協議していただくこととなります。</p> <p>2) 可能です。</p> <p>3) 行政財産の目的外使用許可として、呉市が1年間の使用許可を認めています。</p> <p>4) 退去いたします。</p> <p>5) 退去となるため、想定はございません。</p> <p>6) 呉市危機管理課が設置している防災行政無線がございませぬ。No.296)の回答も参照ください。</p>
28	経費・財務	<p>1) 勘定科目の「賃借料」の内容についてご開示くだ</p>	<p>1) 床マット及び複合機のリース料となります。</p>

		<p>さい。</p> <p>2) 「委託費」に計上される委託項目についてご開示ください。</p> <p>3) 「負担金」の内容についてご開示ください。</p>	<p>2) ①事業費：管理委託料（設備保守，環境衛生管理，ルームメイク及び清掃管理），クレジットカード・QRコード決済手数料，OTA利用手数料，機器保守料（自動ドア，立体駐車場，エレベーター，機械警備及び大ホール吊具），リネン品クリーニング代になります。</p> <p>②管理費：税理士報酬及び会計ソフトレンタル料になります。</p> <p>3) 「ビュー・ポートくれ」の共有部分を維持管理するために，「ビュー・ポートくれ管理組合」に支払う費用です。</p>
29	その他	<p>1) 「一部既存不適格状態のものがあります」と記載されていますが，その具体的な内容（どの法令のどの規定に不適合か）とその改修に要する概算費用についてご教示ください。</p> <p>2) アスベスト使用の有無，土壤汚染調査の実施状況と結果についてご教示ください。</p> <p>3) 「引き続き就労することを希望する者については，継続して雇用することとします」とありますが，具体的な雇用形態（転籍，再雇用など），待遇，退職金制度，および承継時の手続きについて詳細をご説明ください。</p> <p>4) 雇用承継の対象となる従業員の意向確認状況や，現在の離職率の傾向についてお聞かせください。</p> <p>5) 「契約締結後，土地に埋設物等が判明した場合，呉市は一切の責任は負わないものとします」とありま</p>	<p>1) 把握している主な項目は次のとおりです。</p> <p>①EV：駆動装置等の耐震対策，戸開走行保護装置，昇降路内の耐震対策，釣合おもりの各部，ピット内の耐震対策の計5項目が，建築基準法施行令第129条の4，第129条の7，第129条の8，第129条の10の規定に適合しておりません。</p> <p>②特定天井：3階大ホールの天井について，特定天井にあたりますが，建築基準法施行令第39条の規定に適合しておりません。No.10の回答も参照ください。</p> <p>③立体駐車場：駐車場台数について，現行の呉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例第3条の規定に適合しておりません。No.9の回答も参照ください。</p> <p>④防火シャッター：閉鎖作動時の危害防止機構等</p>

		<p>すが、過去に埋設物に関する情報や調査が行われたことがあるか、また、想定されるリスクとその対応における呉市の見解についてお聞かせください。</p> <p>6)「建物屋上部分について、呉市のデジタル防災行政無線を呉市危機管理課が設置しており、売却後も引き続き設置したままとすることとします」とありますが、この設備が当社の将来的な増築・改修計画に与える影響、維持管理費用の具体的な内訳、および将来的に移設が必要になった場合の費用負担について、呉市としての見解をご説明ください。</p>	<p>の設置がなされていないため、建築基準法施行令第112条の規定に適合していません。</p> <p>⑤その他：EVの乗り場ドアについて、遮煙性能を有していないため、建築基準法施行令第112条の規定に適合していません。</p> <p>改修に要する費用についてはいずれも、改修予定がなかったため試算していません。</p> <p>2)アスベスト使用について、エンジニアリングレポートより含有可能性は低いと思われます。土壌汚染調査について、記録で確認できる範囲では実施していないと思われます。</p> <p>3)優先交渉権者になった際に、一般財団法人呉海員会館と協議していただきます。要望があった事業者には、現状の雇用形態等について情報を送付いたします。</p> <p>4)個別の意向確認は実施していません。</p> <p>また、離職率の傾向は分析していませんが、昨年度は、正職員7名に対して離職者は1名です。</p> <p>5)現建物の設計時に確認する程度の調査しか行っていないと思われます。想定されるリスク等については、設計時にも確認ができないような深さに想定できない埋設物がある可能性などが考えられます。</p> <p>6)契約事業者の将来的な増築・改修計画に与える影響について、デジタル防災行政無線の残置は、契約事業者の将来的な増築・改修計画を妨げ</p>
--	--	--	---

			<p>るものではありません。</p> <p>維持管理費用の具体的な内訳について、当該設備の保守点検費用及び稼働に伴う電気料金等の維持管理費用については、呉市が負担いたします。</p> <p>将来的に移設が必要になった場合の費用負担について、将来的に設備の移設が必要となった場合の移設費用は、原則として呉市が負担いたします。</p>
30	建替え時の杭の残置について	建替えも提案したく考えております。土地の売却を前提ですが、その場合、既存建物の杭などを含む地下構造物は、建替えに支障のない場合は残置してもよろしいでしょうか？（所有権移転のため問題ないと認識しています）	<p>原則は全て撤去していただく必要がありますが、杭等を撤去することで周辺に影響を及ぼす可能性がある場合等については、残置が認められます。</p>
31	護岸の所有権、および管理について	護岸の境界確認書などの資料を見ますと敷地境界が護岸を跨いで設定されております。護岸の所有権は県または市と考えてよろしいでしょうか？また護岸の管理は、県または市と考えてよいでしょうか？さらに、護岸の詳細断面の資料をご提示願います。	<p>そのとおりです。（建物南側にある普通河川桧垣川護岸について、呉市が所有及び管理する河川敷地内にあります。）</p> <p>護岸の詳細断面については、要望があった事業者へ送付いたします。</p>
32	土地の面積について	土地公簿面積 1599.31 m ² 、提供図面 1606.24 m ² どちらを正としたらよろしいでしょうか。	<p>土地公募面積 1599.31 m²が正となりますが、公募時点で把握ができていなかった分筆が必要となる売却対象外の土地（正面玄関前のレンガ部及び橋の周辺部）が約 10 m²あり、土地公募面積から約 10 m²を引いた面積が正しい面積となります。</p> <p>※市道呉駅前本通 1 丁目線及び亀山橋の敷地が一部含まれておりました。</p> <p>令和 9 年 10 月頃に予定しております仮契約まで</p>

			に、面積の確定及び減少面積部に係る金額を算定し、減額させていただく予定です。プレゼンテーションにあたっては、土地面積を 1599.31 m ² とし、本公募要領 7 この公募における対象資産の概要及び最低価格等(4)最低売却価格又は土地の最低賃借価格に記載されている、土地の売却及び賃貸金額を基に発表をお願いします。
33	アスベスト調査について	既存建物のアスベスト調査はされていますでしょうか。調査済であれば資料提供をお願いしたい。	エンジニアングレポートより、平成 18 年頃に実施している記録はありますが、結果報告書等の資料は確認できませんでした。
34	敷地の高低差について	敷地高低差のわかる資料があれば提供してもらいたい。	要望があった事業者へ送付いたします。