

グリーンピアせとうちに係るサウンディング型市場調査実施要項

1 調査の名称

グリーンピアせとうちに係るサウンディング型市場調査(以下「本市場調査」という。)

2 調査の目的等

(1) 背景・目的

グリーンピアせとうち(以下「グリーンピア」という。)は、昭和60年4月にグリーンピア安浦として開園し、平成17年6月に呉市が取得して以降、呉市東部の観光拠点・健康増進施設として、多くの市民、利用者等に親しまれ、その役割を果たしており、令和2年3月末までは指定管理者により管理運営することとしています。

呉市としては、引き続き、グリーンピアを宿泊機能を有した観光拠点として活用したいと考えていますが、取得後の入園者数は、平成20年度をピークに減少しており、建物は築後30年以上が経過していること等から、今後の維持管理コスト等を見据えた上で、その活用の方針について再検討すべき時期に差し掛かっています。

その検討に当たっては、社会情勢や利用者ニーズ等を踏まえ、観光施設に限ることなく他の用途を含め、様々な可能性の中から検討することが必要で、そのためには民間事業者の創意工夫を最大限に活用することが不可欠であると考えています。

本市場調査では、グリーンピアの将来活用に向けて、売却、貸付け、指定管理、PFIなど手法の別を問わず、その効用を最大限発揮するために有効と思われる活用策について、民間事業者の皆様方からの自由な提案を募集し、事業化に向けての調査・検討をするものです。

【参考】入園者数の推移

	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
入園者 (人)	48,441	167,271	162,038	189,961	172,943	171,133	165,013	151,713	143,553	109,274	113,780	115,273	57,169	131,947
宿泊 (人)	19,069	41,896	39,938	43,671	42,631	40,116	38,342	34,367	39,367	36,687	36,419	31,804	13,424	29,621
日帰り客 (人)	29,372	125,375	122,100	146,290	130,312	131,017	126,671	117,346	104,186	72,587	77,361	83,469	43,745	102,326

※平成17年度は10月から3月まで、平成29年度は9月から3月までの実績

(2) 期待される効果等

本市場調査は、グリーンピアの活用に係る契約等相手方を直接に選定するものではありません。本市場調査を経て、活用方針について市内部で検討の上、事業化する場合は、公募型プロポーザル方式等により、改めて事業者を選定することを原則とします。

本市場調査の実施により期待される効果は、次のとおりです。

ア 呉市が期待する効果

事業検討の早い段階で、民間事業者による自由な提案を募集し、グリーンピアの活用可能性を調査することで、施設の活用策を幅広く検討することが可能となります。

また、施設の状況や課題を提示して民間事業者と「対話」することにより、民間

事業者のアイデアやノウハウ等を活かした活用策の検討ができます。

イ 民間事業者において想定される効果

対話を通じ、自らのアイデアやノウハウ等の創意工夫を、公募型プロポーザルの公募条件等に反映できる可能性があります。また、事業化決定後の正式な応募段階において、本市の意図を十分に理解した提案が可能となります。

3 調査の対象

本市場調査の対象施設は、次のとおりです。

なお、詳細については、物件説明書をご覧ください。

名称	所在・地番等	備考
グリーンピア	呉市安浦町大字三津口字高須10326番 48ほか	土地：1,240筆 建物：45棟

4 対話において提案を期待する事項等

(1) 提案を期待する事項

グリーンピアの活用に向けて、本市場調査において提案を期待する事項は次表のとおりです。参加事業者は、これらの事項を踏まえ、自ら主体的に展開できる、実現可能な事業提案をしてください。

提案を期待する事項	
①活用範囲	○ <u>敷地の全部利用・一部利用を問いません。</u> ・ グリーンピアの敷地内において、自由に活用範囲を提案してください。
②用途	○ <u>ホテル・観光施設に限らず、福祉、子育て、教育、文化、新規産業などの幅広い視点から、実現性の高い活用策を自由に提案してください。</u> ・ 現建物を継続活用するか、新築するか、あるいは、新築する場合の位置等については問いません。 ・ 観光の用途のみ、観光と観光以外の用途の併用、観光以外の用途のみのいずれの提案でも構いません。 ・ 観光の用途での活用を提案される場合、現在の機能（ホテル、風呂、子どもの国（遊園地：現在休止中）、プール等）について継続して維持するか、廃止して新たな機能を付加するかなど、自由に提案してください。 ・ 敷地一部利用の場合、残地の活用案がある場合は自由に提案してください。
③事業方式	○ <u>事業方式は、自由に提案してください。</u> ・ 土地・建物のいずれも、売買、貸借、指定管理等の別を問いません。 ・ 貸借の場合は、期間及び返還方法を提案してください。 ・ PFIなどの官民連携手法や、不動産特定共同事業などの証券化手法を想定する場合は、その旨も提案してください。

※ 上記のほか、グリーンピアの将来活用に当たって活かすべき特性、市への希望、創意工夫ある事業展開など、任意に提案してください。

(2) 活用に当たっての制約等

ア 活用に当たっての制約

(ア) 敷地全体は、広島県と「安浦大規模年金保養基地の自然環境維持保全に関する覚書」を締結しているため、令和7年9月までは、自然環境の維持保全に支障を及ぼす開発行為に制限があります。

また、令和8年10月31日まで鳥獣保護区に指定されています。

(イ) 調査対象範囲は、川尻安浦都市計画区域内の用途地域の指定のない地域です。

(ウ) 2島（柏島及び小熊島）については、瀬戸内海国立公園の区域内であるため制限があります。特に、柏島は、特定植物群落となっています。

イ 供給施設の現況

(ア) 上水道は、入口付近の貯水タンクまで上水道管が引き込まれ、そこから料金所ゲート近くにある貯水タンクまでポンプで圧送しています。なお、料金所ゲート近くの貯水タンクからは自然流下で各施設に供給しています。

(イ) 汚水処理は、し尿処理浄化槽（2,800人槽）が設置されています。

(ウ) 電気は、敷地内は全て私線となっています。

(エ) ガスは、プロパンガスエリアです。

※ 供給施設について、提案に当たり要望等があれば対話時にお知らせください。

5 調査の参加資格

本市場調査に参加することができる民間事業者は、調査対象施設の活用主体となり得る法人又は法人のグループとします（個人及び個人のグループによる参加はできません。）。

なお、呉市暴力団排除条例（平成24年呉市条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団員等である者又はその統制の下にある者は参加できません。

【参考】呉市暴力団排除条例（平成24年条例第1号）（抄）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。

(2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。

(3) 暴力団員等 暴力団員及び現に広島県暴力団排除条例（平成22年広島県条例第37号）第19条第3項の規定による公表が行われている者をいう。

(4)～(7) (略)

6 調査の進め方

(1) 実施要項公表

呉市ホームページで公表します。

(2) 現地見学

ア 開催日時

現地見学は、令和元年7月1日（月）から同年7月26日（金）までの間（土・日・祝日を除く。）で随時開催します。また、現地見学は、原則、1日1事業者を予定していますが、申込者が多数で日程調整が困難な場合、複数の事業者一括で実施する場合がありますので、ご了承ください。

なお、駐車スペースはありますが、利用者への配慮のため、できる限り少ない台数で来場してください。

イ 申込手続

現地見学を希望される方は、別紙1「現地見学申込書」に必要事項を記入の上、令和元年6月13日（木）から同年7月12日（金）までの間に電子メールで提出してください。（宛先は「12 問合せ先」を参照）

なお、電子メールの件名は【見学希望】としてください。

(3) 対話への参加申込受付及び実施日時の連絡

ア 参加申込受付

対話への参加希望者は、別紙2「参加申込書」に必要事項を記入の上、令和元年7月16日（火）から同年8月9日（金）までの間に電子メールで提出してください。（宛先は「12 問合せ先」を参照）

なお、電子メールの件名は【対話参加】としてください。

イ 実施日時等の連絡

対話参加申込の受付終了後、対話の日時及び場所を調整の上、電子メールで連絡します。

(4) 対話の実施

対話は、令和元年7月29日（月）から同年8月23日（金）までの間（土・日・祝日を除く。）において、事前に調整を行った上で、呉市が指定する日に個別に実施します。

対話時間は1事業者につき30～60分を、対話参加人数は1事業者につき3名までを目安とさせていただきます。

(5) 調査結果概要の公表

本市場調査の結果については、その概要を呉市ホームページで公表します。

結果の公表に当たっては、提案事業者のノウハウ等の保護を考慮し、事前にその内容を提案事業者に個別に確認します。

なお、提案事業者が特定できる情報（名称等）については公表しません。

(6) 活用案の検討

全ての対話終了後、対話の内容を踏まえたグリーンピアの活用の事業化について検討を行います。

7 スケジュール（予定）

(1) 現地見学（随時）	令和元年7月1日（月）～同年7月26日（金） ※参加申込受付 令和元年6月13日（木）～同年7月12日（金）
(2) 対話への参加申込受付（随時）	令和元年7月16日（火）～同年8月9日（金）
(3) 対話の実施（随時）	令和元年7月29日（月）～同年8月23日（金）
(4) 調査結果概要の公表	令和元年12月以降

8 資料提供

本市場調査に関し、次のとおり資料を提供します。

提供資料	対象者	提供方法
土地台帳リスト （1, 240筆）	現地見学参加申込者	Microsoft Excel データ
建物リスト （45棟）		
航空写真データ		
主要建物エンジニアリングレポート	対話参加申込者	PDFデータ
【備考】 ・ 航空写真データは、複数の航空写真・筆界図のデータを Microsoft Excel 上で重ね合わせたものです。概ねの筆界を表示していますが、土地の正確な位置、形状、面積等を担保するものではありません。また、解像度の関係から、地番を特定することはできません。		

そのほか、必要な情報については、可能な範囲で提供しますので、別途ご相談ください。

9 対話に使用する資料の提出について

対話に必要な資料（以下「提案資料」という。）は、当日10部ご持参願います。電子メールで送付する場合は、事前に連絡してください。（連絡先・送付先は「12 問合せ先」を参照）

なお、提案資料の著作権は、各提案事業者に帰属しますが、返却はいたしません。

10 質問等について

提案のための質問は、対話の実施日まで随時受け付けます。なお、質問の内容によっては、回答に時間を要する場合がありますのでご了承ください。

また、質問は、グリーンピアの指定管理者へ電話等で直接することは絶対にせず、必ず「12 問合せ先」までお願いします。

1 1 その他留意事項

(1) 対話参加実績

本市場調査結果に基づく公募が実施される場合でも、当該調査への参加実績が公募における優位性を持つものではありません。

(2) 費用負担

本市場調査の参加に要する全ての費用（資料作成費、交通費等）は参加事業者の負担とさせていただきます。

(3) 守秘義務

呉市は、提案資料及び対話内容を、グリーンピアの活用を検討する目的以外に使用しません。

民間事業者は、本市場調査を通じて得た情報を外部に漏らしてはいけません。

(4) 事業者のノウハウ・知的財産権の保護

提案資料は、民間事業者のノウハウ・知的財産権に関する情報であることから、情報公開の対象としません。

(5) 追加の対話

対話実施後、公募案を検討する場合、必要に応じて追加の対話（文書による照会を含む。）を行うことがありますので、その際にご協力をお願いします。

(6) その他

本市場調査について、不明な点等がありましたら、「1 2 問合せ先」までお問い合わせください。

1 2 問合せ先

呉市産業部観光振興課 担当：新本，中元
〒737-8501
呉市中央4丁目1番6号 呉市役所本庁舎5階
TEL：0823-25-3181
FAX：0823-25-7592
E-mail：kankou@city.kure.lg.jp