

呉駅周辺地域総合開発に係る対話型ニーズ調査 実施要領

1 調査の名称

呉駅周辺地域総合開発に係る対話型ニーズ調査（以下「本ニーズ調査」という。）

2 調査の目的等

呉市では、呉駅周辺地域の総合開発に向けて、昨年度、開催された有識者会議「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」の提言を踏まえ、今年度は特に、第1期民間開発想定エリアの早期整備に向けて、事業範囲や用途、規模等に関する基本計画（以下「呉駅周辺地域総合開発基本計画」という。）の策定を進めることとしております。

この呉駅周辺地域総合開発基本計画の策定に当たり、幅広く民間事業者のノウハウやアイデアを伺い、計画に反映していくため、本ニーズ調査を実施するものです。

呉市が期待する効果	民間事業者において期待される効果
対話を通じ、呉駅周辺地域総合開発基本計画の策定に当たり、事業範囲や用途・規模、事業採算性、事業手法等に関し、民間事業者のノウハウを活かした検討ができます。	対話を通じ、御社のアイデアや提案が、呉駅周辺地域総合開発基本計画や、その後の公募等の条件等に反映される場合があります。

3 調査対象エリア

呉駅周辺地域総合開発における第1期民間開発想定エリア

※1 概要は別添の「調査対象エリア資料」を御覧ください。

※2 本ニーズ調査の参加事業者には、調査の進捗に応じ、別途、詳細資料を御提供します。

4 与条件

- 与条件の基礎となる呉駅周辺地域総合開発基本計画は、本ニーズ調査を含めた諸々の検討を経て、令和元年度中に策定する予定としており、したがって、現時点では確定した与条件はありません。ただし、調査の進捗に応じ、想定上の与条件を設定することがあります。
- 対話の前提として「呉駅周辺地域総合開発に関する提言書」の内容を必ず確認し、その趣旨を十分に踏まえて本ニーズ調査に参加してください。

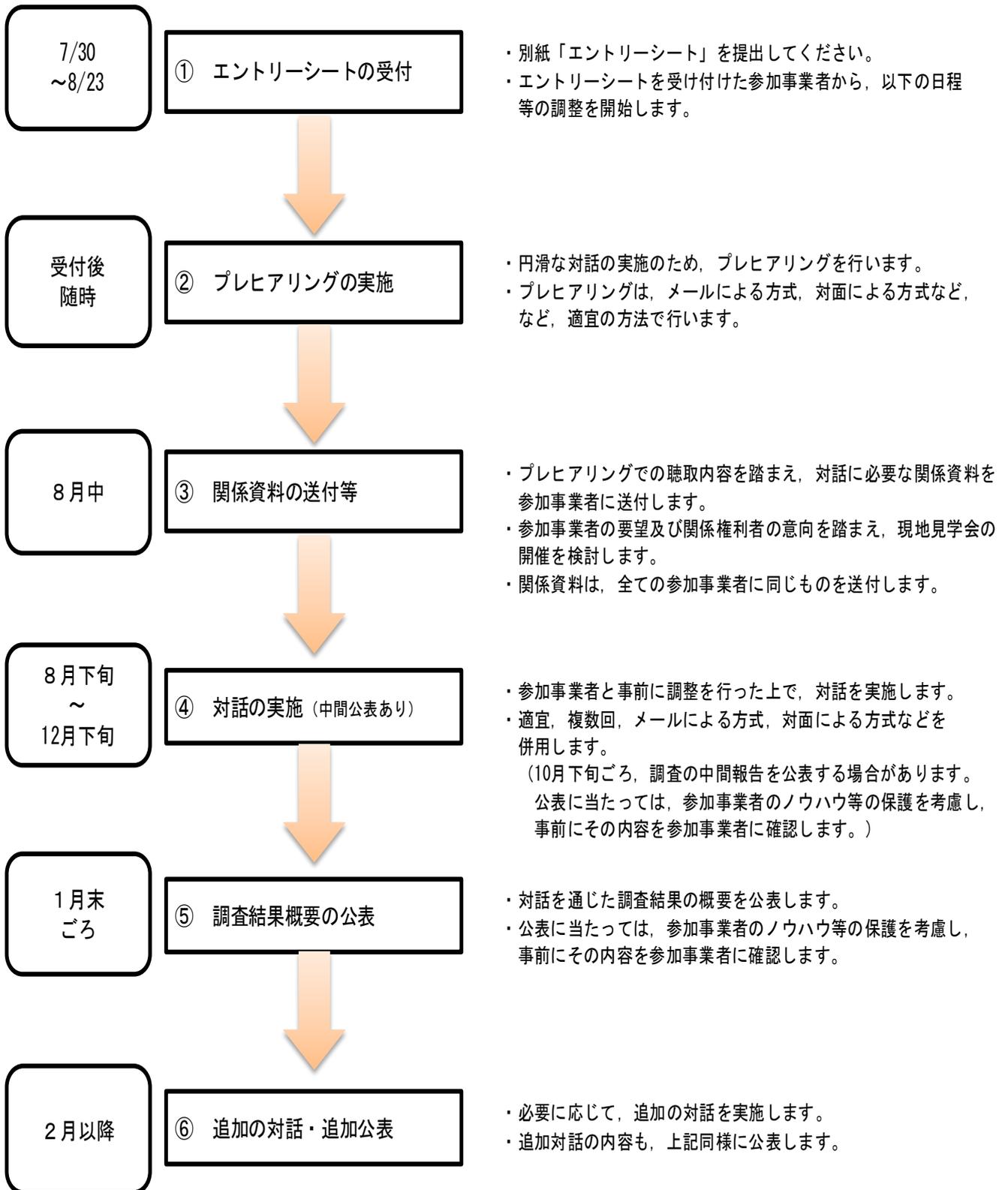
【参照先】

呉駅周辺地域総合開発に関する提言書

（平成31年3月27日 呉駅周辺地域の総合開発に関する懇談会）

掲載先リンク：<https://www.city.kure.lg.jp/uploaded/attachment/37528.pdf>

5 調査の概要



6 調査への参加資格

本ニーズ調査に参加できる民間事業者は、対象エリアの開発主体に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。

7 申込手続

(1) 申込希望期間

令和元年7月30日～8月23日

※ 申込希望期間後においても、随時に参加申込を受け付けます。

ただし、申込時点における本ニーズ調査全体の進捗に応じ、対話内容が限定的になる場合があります。

(2) 申込方法

別紙「エントリーシート」に必要事項を記入の上、電子メールで提出してください。

（宛先は「9 問合せ先」を参照してください。）

なお、電子メールの件名は「【対話型ニーズ調査エントリー】」としてください。

(3) 申込受付後の連絡等

エントリーシートを受け付けた参加事業者から、その後の対話の日程等の調整を開始いたします。

8 その他留意事項

(1) 本ニーズ調査の参加実績の取扱い

本ニーズ調査に基づく公募等が実施される場合でも、当該調査への参加実績が公募等における優位性を持つものではありません。

また、本ニーズ調査における対話の内容が、公募等での参加事業者の提案内容等を拘束することは一切ありません。

(2) 途中辞退

参加の申込み後、参加事業者の都合により途中で辞退する場合は、別途指定する辞退届を提出してください。なお、その後の公募等に影響を及ぼすことはありません。

(3) 費用負担

本ニーズ調査の参加に要する費用（資料作成費、交通費等）は、原則として参加事業者の負担とさせていただきます。

(4) 守秘義務

呉市は、提案資料及び対話内容を、呉駅周辺地域総合開発を検討する目的以外に使用しません。また、民間事業者は、本ニーズ調査を通じて得た情報を外部に漏らしてはいけません。

(5) 事業者のノウハウ・知的財産権の保護

対話内容は、民間事業者のノウハウ・知的財産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。

(6) 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、その際は御協力をお願いします。

9 問合せ先

本ニーズ調査に関するお問い合わせは、下記にご連絡ください。

別紙「エントリーシート」も、下記へ御送付ください。

呉市都市部呉駅周辺事業推進室

担当：橋本 美知明

林 通宏

島津江 康統

〒737-8501

呉市中央4丁目1番6号 呉市役所本庁舎6階

TEL：0823-25-3558

FAX：0823-24-6831

E-mail：kureeki@city.kure.lg.jp

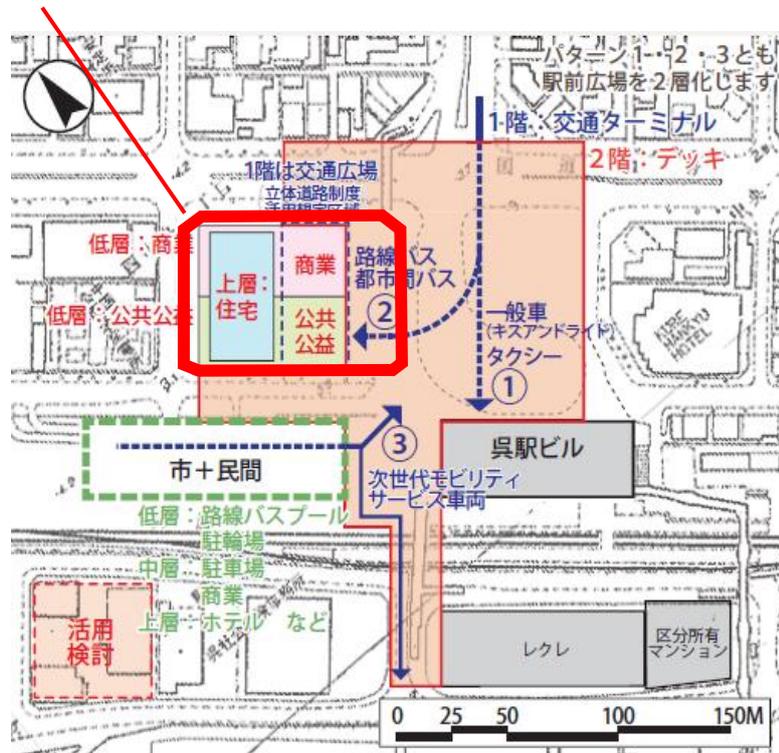
10 修正付記

- 令和2年12月1日 呉市による権利集約により、調査対象物件概要書を修正

調査対象エリア資料

【調査対象エリアゾーニングのイメージ】

第1期民間開発想定エリア（調査対象エリア）



※ 呉駅周辺地域総合開発に関する提言書（添付資料「ゾーニングの検討」から抜粋）

【調査対象エリア周辺現況図】

第1期民間開発想定エリア（調査対象エリア）



物件番号1

物件番号2

※ 詳細は、「調査対象物件概要書」を御確認ください。

※ 呉駅周辺地域総合開発に関する提言書（添付資料「ゾーニングの検討」から抜粋）

調査対象物件概要書

物件番号 1

住居表示	呉市西中央一丁目1番1号																					
所在及び地番	呉市西中央一丁目 1番1, 1番2, 1番3, 1番4, 1番5, 1番6, 2番5, 1002番2																					
地目	宅地																					
地積	8筆	敷地面積 5,650.14m ²	所有者 呉市																			
形状等	不整形(L字型) (間口約90m, 奥行約70m)																					
建物	1棟	建物名称 呉駅前西開発ビル 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 床面積 31,880.17m ² (登記簿) 34,150.78m ² (確認申請) 建築年月 平成2年3月 所有者 呉市 専有面積 23,307.48m ²	延床面積(各階)																			
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1階</td><td style="text-align: right;">3,896.54 m²</td></tr> <tr><td>2階</td><td style="text-align: right;">3,882.34 m²</td></tr> <tr><td>3階</td><td style="text-align: right;">4,214.21 m²</td></tr> <tr><td>4階</td><td style="text-align: right;">4,270.30 m²</td></tr> <tr><td>5階</td><td style="text-align: right;">4,269.88 m²</td></tr> <tr><td>6階</td><td style="text-align: right;">4,273.15 m²</td></tr> <tr><td>7階</td><td style="text-align: right;">4,271.84 m²</td></tr> <tr><td>8階</td><td style="text-align: right;">2,075.95 m²</td></tr> <tr><td>地下1階</td><td style="text-align: right;">725.96 m²</td></tr> <tr><td>計</td><td style="text-align: right;">31,880.17 m²</td></tr> </table>	1階	3,896.54 m ²	2階	3,882.34 m ²	3階	4,214.21 m ²	4階	4,270.30 m ²	5階	4,269.88 m ²	6階	4,273.15 m ²	7階	4,271.84 m ²	8階	2,075.95 m ²	地下1階	725.96 m ²	計
1階	3,896.54 m ²																					
2階	3,882.34 m ²																					
3階	4,214.21 m ²																					
4階	4,270.30 m ²																					
5階	4,269.88 m ²																					
6階	4,273.15 m ²																					
7階	4,271.84 m ²																					
8階	2,075.95 m ²																					
地下1階	725.96 m ²																					
計	31,880.17 m ²																					
接面道路の幅員	幅員約40mの国道に接面(敷地の北側), 幅員約20mの市道に接面(敷地の南側) 幅員約12mの市道に接面(敷地の西側)																					
用途地域等	広島圏都市計画区域 市街化区域(商業地域:建ぺい率80%, 容積率60%) 防火地域 高度利用地区 駐車場整備地区 景観計画区域(呉・川尻・安浦地域) 呉中央景観づくり区域 宅地造成工事規制区域:規制区域外 土砂災害防止法による区域:外 呉市屋外広告物条例:合計で10m ² を超える屋外広告物を設置する場合は許可が必要 開発区域の面積が1,000m ² を超える場合は許可が必要																					
供給施設等の引込みの可否	上水道	引込あり(φ150mm×1水栓, φ25mm×1水栓) 使用前には必ず上下水道局に協議をお願いします。																				
	下水道	受益者負担金 賦課済み 接道の下水道管理設状況 南側市道内及び西側市道内に埋設 公共ますの設置状況 2箇所(南側市道内及び西側敷地内に設置) ※位置は現地で要確認 使用前には必ず上下水道局に協議をお願いします。																				
	電気	可 ※ 現在は敷地内引込はありません。 ※ 使用前に必ず電力会社等と協議をお願いします。																				
	都市ガス	可																				
土地所在図																						

調査対象物件概要書

物件番号 2

住居表示	呉市西中央一丁目2番25号		
所在及び地番	呉市西中央一丁目2番1, 2番4		
地目	宅地		
地積	2筆	敷地面積	1,755.67㎡ 所有者 呉農業協同組合
形状等	ほぼ整形(間口約60m, 奥行約30m)		
建物	2棟 ①鉄筋コンクリート造(一部鉄骨鉄筋コンクリート造) 7階建 床面積4,392.78㎡ S53.5新築 ②鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 床面積680.06㎡ S63.11新築 ※ ①・②とも, 確認申請に係る数値等		
接面道路の幅員	幅員約20mの市道に接面(敷地の南側) 幅員約12mの市道に接面(敷地の西側)		
用途地域等	広島圏都市計画区域 市街化区域(商業地域:建ぺい率80%, 容積率60%) 防火地域 高度利用地区 駐車場整備地区 景観計画区域(呉・川尻・安浦地域) 呉中央景観づくり区域 宅地造成工事規制区域:規制区域外 土砂災害防止法による区域:外 呉市屋外広告物条例:合計で10㎡を超える屋外広告物を設置する場合は許可が必要 開発区域の面積が1,000㎡を超える場合は許可が必要		
供給施設等の引込みの可否	上水道	引込あり(φ40mm×1水栓) 使用前には必ず上下水道局に協議をお願いします。	
	下水道	受益者負担金 賦課済み 接道の下水道管理設状況 南側市道内に埋設 公共ますの設置状況 1箇所(南側敷地内に設置) ※位置は現地で要確認 使用前には必ず上下水道局に協議をお願いします。	
	電気	可	
	都市ガス	可	
土地所在図			

呉駅周辺地域総合開発に係る対話型ニーズ調査 エントリーシート

「呉駅周辺地域総合開発に係る対話型ニーズ調査実施要領」に定める参加資格を満たすことを誓約の上、「呉駅周辺地域総合開発に係る対話型ニーズ調査」に申し込みます。

法人名 (グループの場合は 代表法人名)		
所在地		
(グループの場合) 構成法人名		
担当者	氏名	
	所属企業 ・部署名	
	E-mail	
	Tel	