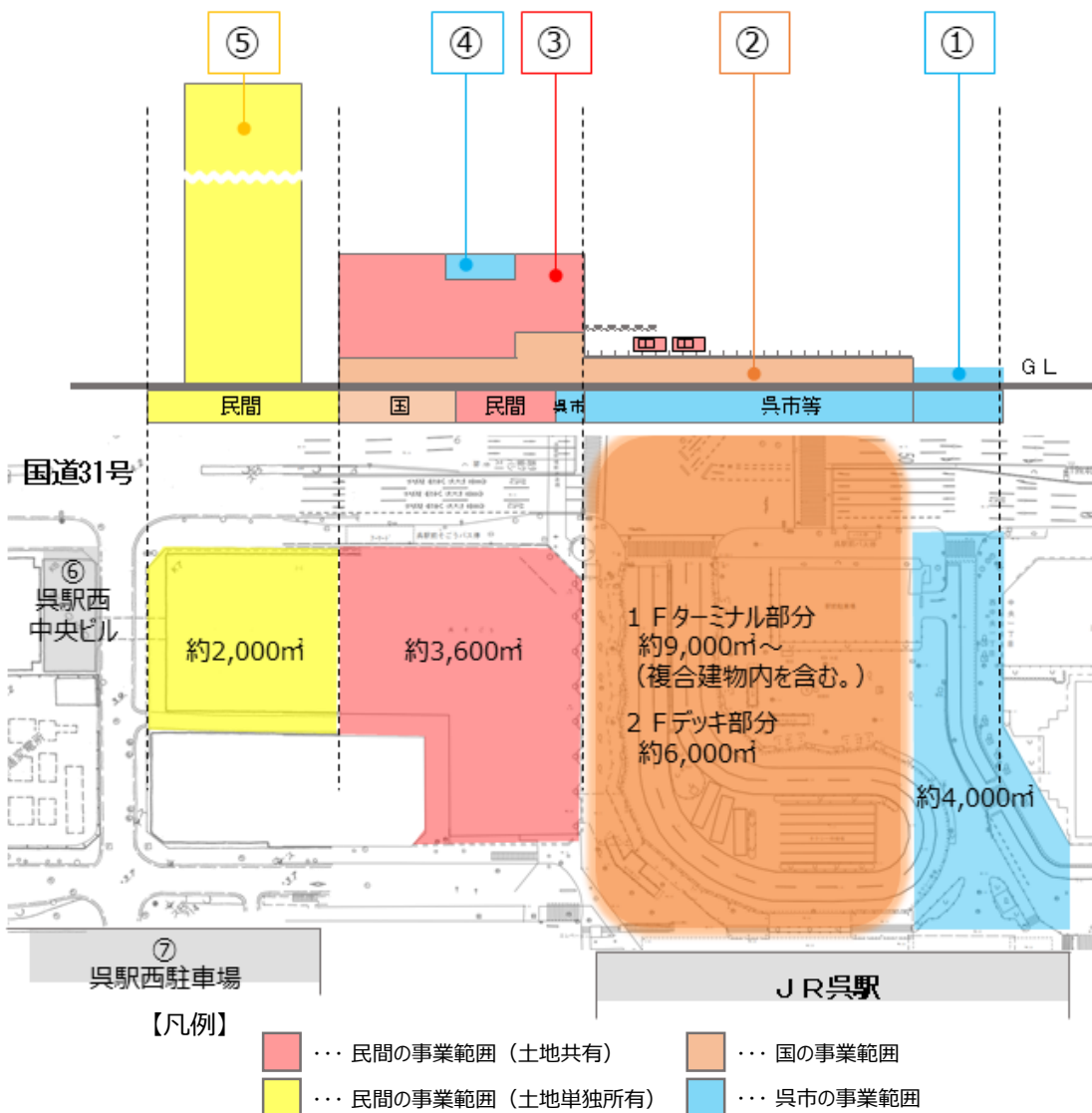


1 全体事業区分 (整備後のイメージ)



事業区分	概要
① 一般車送迎スペース整備	・ 呉市の事業範囲です。
② 一般国道31号呉駅交通ターミナル整備	・ 国の直轄事業範囲です。 ・ 呉市は、本プロポーザルで選定した事業協力者の提案を参考としながら市としての考え方を整理し、国と必要な協議を行います。
③ そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【商業機能等導入】	・ 民間の事業範囲です。 ・ 呉市は、商業、業務等機能の導入を条件に土地を有償譲渡することで、民間主体による都市機能の整備を誘導します。 ・ 主に民間主体で、②による国の呉駅交通ターミナル整備と④による呉市の公益機能導入を充足する複合建物を整備します。
④ 呉市による建物区分所有権購入【公益機能導入】	・ 呉市の事業範囲です。 ・ 呉市が示す要求水準書に基づき、複合建物内で整備された公益機能に係る建物の区分所有権を、呉市が財産購入します。
⑤ そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【居住機能等導入】	・ 民間の事業範囲です。 ・ 呉市は、既存建物全部の解体撤去及び居住機能等の導入を条件に土地及び既存建物全部を無償譲渡することで、民間主体による都市機能の整備を誘導します。
⑥ ⑦ その他市有財産の活用(任意提案)	・ 呉市の市有財産(呉駅西中央ビル・呉駅西駐車場)です。 ・ 複合建物の機能を補完し、又は関連する機能を導入する目的で、活用を検討する余地があります。 ・ 民間開発事業者からの提案を踏まえ、事業実施段階における具体的協議により、活用の詳細を決定します。

※ 面積及び形状等は、概数及びイメージであり、確定した内容ではありません。
事業実施段階において、国及び民間の整備内容を踏まえて協議を行い、最終的に決定します。

【手法】2段階プロポーザル

2段階プロポーザルのイメージ

1段階目【今回】

事業協力者選定プロポーザル

- ・ 法定再開発事業などで採られる手法
- ・ 最終的な実施事業者となることは担保されない。
- ・ 呉市の事業協力者として、事業成立に向けて、自ら事業実施することを前提とした検討（事業協力）を行う。

【事業協力者プロポーザルの前提条件】

- ・ 応募者は、そごう呉店跡地財産の取得意思を表明することとする。
- ・ そごう呉店跡地財産の譲渡相手方は、原則として2段階目のプロポーザルにおいて選定するが、国と市が協議して事業の推進のため必要と認める場合は、事業協力者をそごう呉店跡地財産の譲渡相手方とする場合がある。

2段階目

実施事業者選定プロポーザル

- ・ 各種契約締結の相手方を選定する、いわゆる一般的なプロポーザル
- ・ 国のターミナルの工事発注が中心となる。
呉市と連携したプロポーザルを検討中
- ・ 事業協力者も応募可能

各種契約

3 事業協力者選定プロポーザルの概要

【実施主体】

呉市

【日程】

- ・実施時期 令和3年10月ごろ（募集要項公表）
- ・応募締切 1月末ごろ（提案書を提出）
- ・選定 3月ごろ

【提案を求める事項】

ア 土地取得価格の提案 Bゾーンのうち、東側土地に係る共有持分
（最低制限価格鑑定中）※ 詳細は次ページ

イ 都市機能の導入

- (ア) 商業、業務等機能 延べ床面積3,000㎡以上
- (イ) 居住機能 100戸以上
- (ウ) 公益機能 アーバンデザインセンター
すこやか子育て支援センター ほか任意提案可能

ウ 呉駅交通ターミナルとの連携

デッキ形状、待合機能の配置、次世代モビリティ機能の導入など

4 スキーム（旧そごう呉店の土地及び建物の譲渡条件）

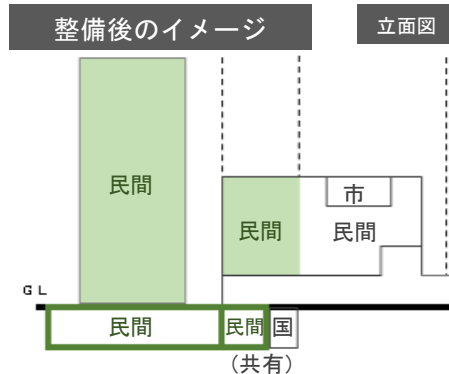
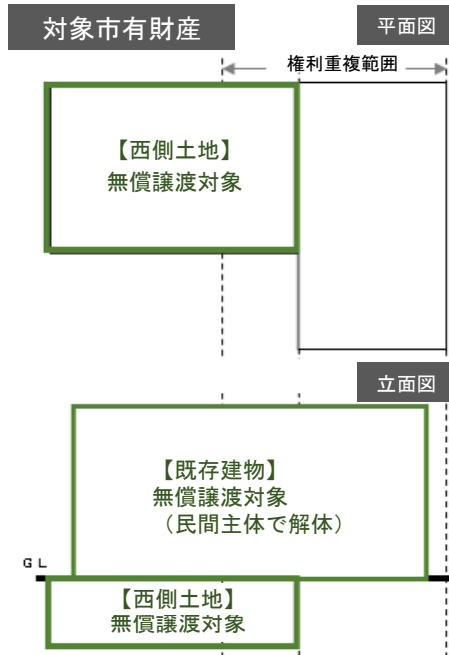
そごう呉店跡地に係る開発ゾーンは、整備後において国・呉市の権利が介在しない範囲（Cゾーン）に着目し、1ページのとおりにBゾーン及びCゾーンに区分していますが、市有財産の有償譲渡・無償譲渡に係る取扱い上は、次のとおり、L字型の土地形状を長方形で2分割する「西側土地」と「東側土地」に区分します。

ア 旧そごう呉店西側土地の無償譲渡 （既存建物解体撤去条件付き）

(ア) 旧そごう呉店建物の全部を民間主体で解体撤去することを条件として、旧そごう呉店西側土地を無償譲渡します。

(イ) 無償譲渡する土地の更地価格は、既存建物全体の上部解体費を上回ることを想定しています。

(ウ) 無償譲渡であることから、契約に当たっては、呉市議会の議決を得ることが前提となります。



(注) 西側土地のうち、呉駅交通ターミナル機能が重複して導入される「権利重複範囲」については、土地の共有持分を無償譲渡します。

イ 旧そごう呉店東側土地の有償譲渡

(ア) 旧そごう呉店東側の土地は、民間機能の建物持分割合に応じた土地共有持分を有償譲渡します。

(イ) 有償譲渡に係る土地価格は、プロポーザルで民間事業者が提案します。

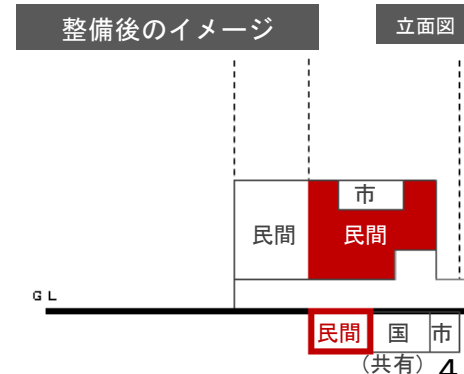
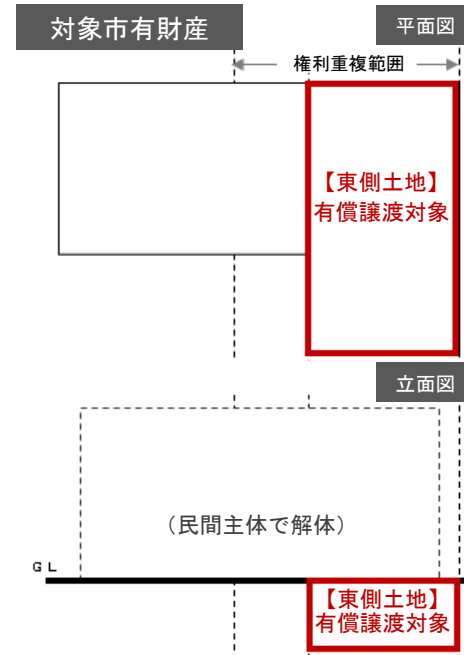
(ウ) 民間が導入すべき機能の最低規模等を呉市が設定し、これに応じた土地共有持分の価格を最低制限価格として設定します。

なお、最低制限価格は、呉市による旧そごう呉店財産の買取価格（約4.23億円）を上回る額となるものと想定しています。

(イ) 以下の例のように、減額譲渡に該当する場合は、呉市議会の議決を得ることが前提となります。

(例) 東側土地の更地価格が10億円で、民間が導入すべき機能の最低規模を建物持分割合50%とする場合の例

- 最低制限価格は5億円となります。
- 建物持分割合70%に相当する民間機能を導入し、譲渡価格を6億円とする民間提案を採択する場合、土地共有持分の正常価格は7億円となるため、最低制限価格以上であっても、減額譲渡となります。



5 全体スケジュール

■ 令和3年度 事業協力者選定（呉市）【今回】

【事業協力の概要】(R4.4～)

事業協力者は、市有財産を取得する意思があることを表明の上、自らが実施主体となり得ることを想定しながら、呉市の事業協力者として、おおむね次の事項について、主体的に事業協力を行う。

- ア 全体コンセプトの検討
- イ そごう呉店跡地における複合建物整備に係る検討
- ウ 呉駅交通ターミナル整備等との連携に関する検討
- エ 関連事業との調整支援

※ 国の直轄事業範囲である呉駅交通ターミナル整備についても、事業協力の範囲とする。

呉市は、事業協力者の知見に基づく提案、意見等を継続的に取り入れ、市としての考え方を整理した上で、国と各種の協議を行い、呉駅交通ターミナルを含めた全体整備を推進する。

■ 令和4年度 呉駅交通ターミナル整備事業 事業者選定（国土交通省） 市有財産譲渡に係る相手方の選定（呉市）

■ 令和5年度 着工

■ 完成・供用開始時期については、民間整備の内容に応じ、実施事業者と協議して定める。

※ 上記は、想定スケジュールです。

国、呉市、事業協力者における協議により、変動する場合があります。