



## 民間事業者のアイデアやノウハウを大募集！

### 旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地の サウンディング型市場調査を実施します

旧呉市消防局・西消防署庁舎は市中心部に立地しており、今後の中央地区全体のまちづくりの重要な拠点として、将来有効活用が図られるべき貴重な財産です。

現在、中央地区では、本市のまちづくりの中核を担う地域として、賑わいや魅力の創出、まちなか居住の環境整備等が求められているため、旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地において、まちの賑わいや魅力を生み出すことを目的に、民間事業者との対話を通じたサウンディング型市場調査を実施します。

#### 1 調査の対象物件

名称	所在	地番	地目	地積 (㎡)
旧呉市消防局・ 西消防署庁舎敷地	呉市中央三丁目	1 番 1	宅地	2,059.23

#### 2 日 程 (令和4年度)

- 実施要項公表 5月25日(水)
- 申込受付 5月25日(水)～7月15日(金)
- 対話実施 6月15日(水)～7月25日(月)
- 調査結果公表 8月上旬以降

#### 3 調査の対話内容

調査対象物件の土地・建物等を活用し、事業者自らが展開できる実現及び持続可能な事業のアイデア(下記の項目の可能性を含む。)をお聞かせください。

- (ア) 地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献
- (イ) 子育て・教育・文化を具現化できる地域への貢献
- (ウ) 人々が集い交流できる地域への貢献
- (エ) 地域住民ニーズや地域課題への対応
- (オ) その他(中央地区における回遊性の創出や居心地の良い空間整備を行うもの)

※ 詳しくは別添「実施要項」をご覧ください。

旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地  
サウンディング型市場調査実施要項

令和4年5月

呉市

○旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地サウンディング型市場調査実施要項

1	調査の名称	1
2	調査の目的等	1
3	調査の対象物件	1
4	調査の対話内容	1
5	調査の参加資格	2
6	調査の進め方	2
7	スケジュール	3
8	対話に使用する資料の提出について	3
9	質問等について	3
10	市場調査結果の取扱い	3
11	その他留意事項	3
12	連絡先	4

○物件調書

物件	5～6
----	-----

○申込書類等

サウンディング型市場調査 エントリーシート

## 旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地サウンディング型市場調査実施要項

### 1 調査の名称

旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地サウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）

### 2 調査の目的等

#### (1) 背景・目的

旧呉市消防局・西消防署庁舎は市中心部に立地しており、今後の中央地区全体のまちづくりの重要な拠点として、将来有効活用が図られるべき貴重な財産です。

現在、中央地区では、本市のまちづくりの中核を担う地域として、賑わいや魅力の創出、まちなか居住の環境整備等が求められており、呉駅周辺地域において、交通ターミナルの整備や旧そごう呉店の土地活用に向けた取り組みが進められています。また、中通商店街では遊休不動産の再生を進めるリノベーションまちづくりに官民が連携して取り組んでいます。

今後は、これらの事業の効果を高めるためにも、JR呉駅から中通商店街への回遊性の創出など、新しいまちづくりに向けた取り組みも必要となっています。

そこで、JR呉駅と中通商店街のおおよそ中間に位置する旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地において、まちの賑わいや魅力を生み出すことを目的に、民間事業者との対話を通じたサウンディング型市場調査を実施します。

#### (2) 期待される効果

対話を通じ、民間事業者による活用の可能性を調査することで、旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地の活用方法について、幅広い検討が可能となります。

民間事業者にとっては、自らのアイデアやノウハウ等による提案内容が、その後に実施される公募等の条件に反映される可能性があります。

### 3 調査の対象物件

調査の対象物件は次のとおりです。

なお、詳細につきましては、物件調書をご覧ください。

名称	所在	地番	地目	地積 (㎡)
旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地	呉市中央三丁目	1番1	宅地	2,059.23

### 4 調査の対話内容

- (1) 調査対象物件の土地・建物等を活用し、事業者自らが展開できる実現及び持続可能な事業のアイデア（事業計画及び資金計画等実現の可能性が乏しいもの、事業に係る呉市の経費的支援を前提としたものは不可とします。）をお聞かせください。

なお、事業のアイデアには、次の可能性も含めて提案をお願いします。

- ア 地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献
- イ 子育て・教育・文化を具現化できる地域への貢献
- ウ 人々が集い交流できる地域への貢献

エ 地域住民ニーズや地域課題への対応

オ その他（中央地区における回遊性の創出や居心地の良い空間整備を行うもの）

なお、事業方式（所有形態、管理・運営方法等）は予め定めていませんので、自由に提案してください。

- (2) (1)の条件による活用が困難な場合は、土地・建物等に関してどのような活用が検討できるかご意見をお聞かせください。
- (3) 周辺環境にふさわしいと考える、地域貢献の取組み等のアイデアがあればお聞かせください。
- (4) 活用策の提案に当たっては、土地・建物等について一体での活用を基本としますが、困難な場合は、一部（分割）の活用でも構いませんので、ご意見をお聞かせください。  
なお、優れた提案内容であった場合は、鑑定評価額を下回っての譲渡又は貸付けも検討することとしますが、その際は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定に基づき呉市議会の議決が必要となります。
- (5) 対話実施後、活用案の検討に当たり、必要に応じ追加の対話（文書による照会を含む。）を行うことがあります。その際はご協力をお願いします。

## 5 調査の参加資格

調査に参加することができる民間事業者は、調査対象物件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年呉市条例第1号）（抄）

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。

## 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) 対話参加申込み受付

対話参加申込みは、別紙「エントリーシート」に必要事項を記入の上、電子メールで呉市財務部管財課（E-mail: kanzai@city.kure.lg.jp）へ申込書を提出してください。（電子メールの件名は【参加申込】サウンディング型市場調査としてください。）

なお、対話参加申込みに当たり、現地見学をご希望の場合は事前にご連絡ください。

エントリーシートの内容によっては、事前協議を実施させていただく場合があります。

### (3) 対話実施日時等の連絡

対話参加申込み受付後、対話の日時及び場所（呉市役所本庁舎）をご連絡します。

なお、日時については、事前に調整します。

#### (4) 対話の実施

対話を実施します。（調査対象物件の活用案を提案していただきます。）

対話は、1事業者30～60分を目安に実施します。

対話への参加人数は、1事業者につき3名までとさせていただきます。

#### (5) 活用案の検討

対話終了後、対話に基づく活用案による公募の実施について、市で検討を行います。

#### (6) 市場調査の結果概要の公表

活用案の検討後、市場調査の結果について、その概要を呉市ホームページで公表します。

### 7 スケジュール

(1) 対話参加申込み受付：令和4年5月25日（水）～令和4年7月15日（金）

(2) 現地見学（随時）：令和4年5月25日（水）～令和4年7月15日（金）

(3) 対話の実施（随時）：令和4年6月15日（水）～令和4年7月25日（月）

(4) 調査結果概要の公表：令和4年8月上旬以降

### 8 対話に使用する資料の提出について（いずれも対話当日にご持参ください。）

(1) 対話に必要な資料（任意様式）※ 5部

(2) 履歴事項全部証明書 1部

(3) 定款 1部

(4) その他書類（会社パンフレット等）

※事業内容、事業計画、資金計画等の提案を行うために必要な資料をご準備ください。なお、提出いただいた資料につきましては、データでの提出をお願いする場合がありますので、その際にご協力をお願いします。

※提出資料の著作権は、各提案事業者に帰属しますが、返却はいたしません。

### 9 質問等について

対話をするために必要な情報（図面等、本実施要項に明記されていないものに限る）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。

### 10 市場調査結果の取扱い

(1) 調査結果は、旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地の活用を検討する目的以外には一切使用しません。

(2) 調査結果は、参加事業者に通知するとともに、概要のみを呉市ホームページで公表します。

(3) 公表は、参加事業者のノウハウ等の保護を考慮し、事前に内容を個別に確認します。なお、名称等、参加事業者が特定できる情報については公表しません。

### 11 その他留意事項

(1) 対話の実施について

対話は、参加事業者のアイデアやノウハウ等の保護のため、個別に行います。

(2) 市場調査の参加実績の不考慮について

市場調査の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直接の優位性を保証するものではありません。

(3) 費用負担について

市場調査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。

## 12 お問い合わせ先

本市場調査について、不明な点がありましたら、下記までお問い合わせください。

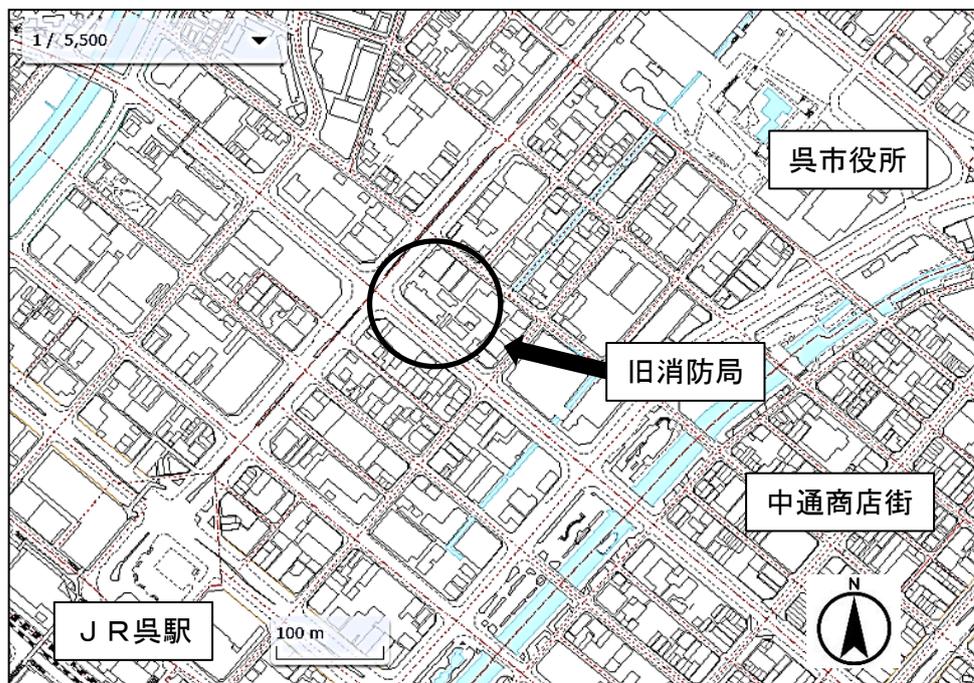
呉市財務部管財課 担当：岩崎，出路  
〒737-8501 呉市中央四丁目1番6号  
電 話：0823-25-3561  
F A X：0823-25-9820  
Eメール：kanzai@city.kure.lg.jp

## 物件調書

物件名（旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地）

所在及び地番	呉市中央三丁目1番1		
土地	宅地 2,059.23㎡		
主な建物	①庁舎	鉄筋コンクリート造	延床 1,697.75㎡（築57年）
	②高機能指令室	鉄筋コンクリート造	延床 550.83㎡（築15年）
	③自家発電室	鉄筋コンクリート造	延床 48.74㎡（築27年）
	④倉庫	鉄筋コンクリート造	延床 15.76㎡（築57年）
	⑤整備工作所	鉄骨造	延床 149.90㎡（築56年）
接面道路の幅員	西側 市道呉駅前本通6丁目線（幅員36m）に接道 南側 市道本通三条線（幅員25m）に接道		
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画区域 広島圏都市計画区域</li> <li>・区域区分 市街化区域</li> <li>・用途地域 商業地域（西側道路肩から30mまで 建蔽率80%，容積率600%） （それ以外 建蔽率80%，容積率500%）</li> <li>・防火・準防火地域 指定あり（防火地域）</li> <li>・その他の地域地区 駐車場整備地区</li> <li>・その他の都市計画決定事項 なし</li> <li>・宅地造成工事規制区域 区域外</li> <li>・造成宅地防災区域 指定なし</li> <li>・景観計画区域 呉・川尻・安浦地域（呉中央景観づくり区域）</li> <li>・土砂災害防止法による指定 なし</li> <li>・津波災害警戒区域 一部区域内</li> <li>・高潮浸水想定区域 区域内</li> <li>・呉市立地適正化計画 区域内（都市機能誘導区域及び居住誘導区域）</li> <li>・呉市屋外広告物条例 屋外広告物を設置する場合は許可が必要 （ただし、合計で10㎡以下の自己看板を除く）</li> </ul>		
供給施設等の引込みの可否	上水道	可（引込管有）※分担金不要：使用前に呉市上下水道局と協議必要	
	下水道	可（公共ます有）※負担金不要：使用前に呉市上下水道局と協議必要	
	電気	可	
	都市ガス	可	
近接交通機関及び公共施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通機関・・・JR呉駅（約400m），呉中央棧橋ターミナル（約1,100m）</li> <li>・高速道路・・・クレアライン呉IC入口（約700m）</li> <li>・行政機関・・・呉市役所本庁舎（約600m）</li> <li>・官公署・・・呉地方合同庁舎（約300m）</li> </ul>		
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件は令和2年3月末まで呉市消防局・西消防署庁舎として使用していました。</li> <li>・現在、土地及び建物については未活用であり、庁舎移転後は一時的な消防車両置場や公共工事関連の貸付等を行っています。</li> <li>・敷地内には、建物の他、地下浄化槽及び地下タンクが存置されています。</li> <li>・市としては建物を解体撤去することを想定していますが、既存の建物を利用する提案も認めることとします。</li> <li>・建物については、耐用年数が経過しているものもありますので、そのまま使用する場合は相当の改修・耐震補強等が必要になります。</li> <li>・建物用途（床面積100㎡以上）を特殊建物の用途に変更する場合は、用途変更の確認申請が必要になります。</li> <li>・建物を解体撤去する場合は建設リサイクル法の届出が必要です。</li> <li>・北側倉庫の一部が隣接する呉市所管の下水道敷に越境していますので、解体撤去する際は呉市上下水道局と協議が必要です。</li> <li>・本物件は将来において公募型プロポーザル等を実施し、相手方に譲渡する場合は、現状有姿のまま引渡します。</li> </ul>		

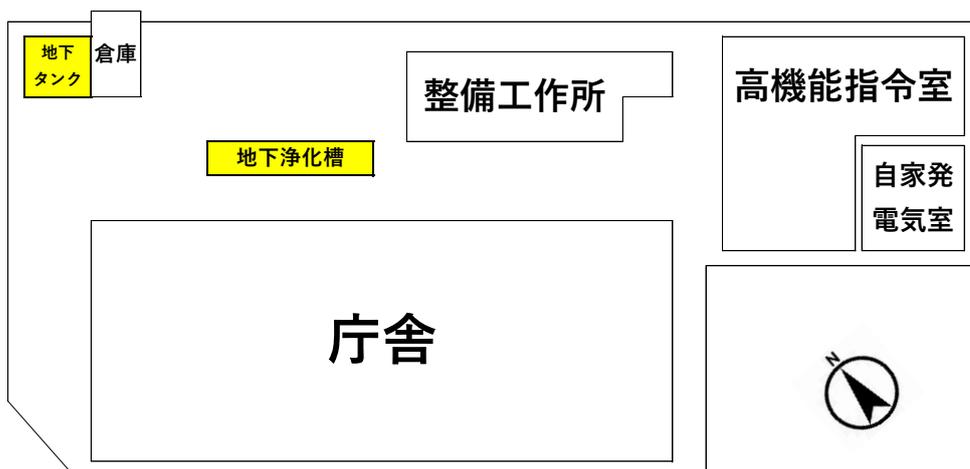
位置図



外観



建物配置図



サウンディング型市場調査 エントリーシート  
【旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地】

単体用

申込日	令和 年 月 日
法人名	
所在地	
代表者氏名	役職 氏名
担当者氏名	部署 役職 氏名
電話番号	
E-mail	

グループ用

申込日		令和 年 月 日
代表法人	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	役職 氏名
	担当者氏名	部署 役職 氏名
	電話番号	
	E-mail	
参加法人	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	役職 氏名
	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	役職 氏名

提案内容	(主たる使用目的, 既存建物の活用有無, 地域貢献内容等 別紙可) ※エントリーの段階で内容が固まっていない場合は, 記載できる範囲で結構です。
備考	(呉市に対する質問等があれば簡潔に記載してください。)

※エントリーシートは必要に応じ, 加工してお使いください。