

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について

議第42号・議第43号・議第44号に関連し、呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について、報告します。

1 経過・進捗状況

- H 2. 3 そごう呉店 開店
- H25. 1 そごう呉店 閉店
- H30. 5～ 「呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会」開催
- H31. 3 「呉駅周辺地域総合開発に関する提言書」収受 (同懇談会)
- R 元. 7～ 「呉駅周辺地域総合開発基本計画検討会」開催
- R 2. 4 「呉駅周辺地域総合開発基本計画」策定 (呉市)
- R 2. 9～ 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画検討会」開催 (国・呉市)
- R 2.10 呉市が旧そごう呉店の権利集約を完了 (買取価格：422,727,200円)
- R 3. 3 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」策定 (国土交通省・呉市)
- R 3. 4～ 国の直轄事業として「一般国道31号 呉駅交通ターミナル整備」事業採択 (国直轄部分の事業費：約80億円)
- R 3.10 事業協力者選定プロポーザル募集の開始 (募集要項の公表)
- R 4. 1 提案書の提出締切り (2グループが提案書を提出)
- R 4. 2 応募者プレゼンテーションの実施
- R 4. 3 事業協力者として「くれみらい」を選定
- R 4.10.28 呉駅周辺地域総合開発(第1期)事業協力者プロポーザル諮問委員会を開催
- R 4.11. 9 事業協力者「くれみらい」を実施事業者として選定
- R 4.12.23 呉市及び実施事業者「くれみらい」において事業者選定に係る基本協定を締結
- R 5. 1.31 呉市及びくれみらい特定目的会社において財産譲渡に関する仮契約を締結

2 整備計画の概要

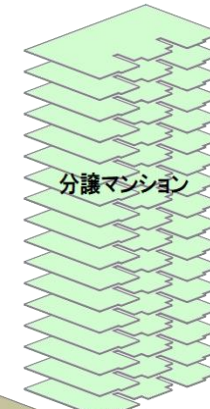
(1) 都市機能の導入規模

- 事前のニーズ調査による想定を大きく上回る、豊富で多様な都市機能を導入

導入規模の変遷					
【プロポーザル条件】		【プロポーザル提案時】		【整備計画】	
商業・業務等機能	3,000㎡以上	商業・業務等機能	7,800㎡	商業・業務等機能	10,913㎡
		商業施設	2,540㎡	商業施設	4,586㎡
		医療・スポーツ施設	2,730㎡	医療・スポーツ施設	4,332㎡
		オフィス	2,530㎡	オフィス	1,995㎡
		高齢者福祉施設	2,780㎡	高齢者向け賃貸住宅等	1,839㎡
居住機能	100戸以上	居住機能(120戸/21階建て)	8,660㎡	居住機能(120戸/23階建て)	9,014㎡
		総床面積(専有面積)	19,240㎡	総床面積(専有面積)	21,766㎡

引き続き、実施事業者において、最適なテナント配置の検討及び国の整備範囲との調整を行っているため、最終的な整備面積は変動する場合があります。

面積が変動する場合でも、
 ・民間都市機能 10,000㎡以上
 ・居住機能 120戸以上
 等の基本条件は遵守することとしています。



(2) 商業・業務等機能

- 新たな価値と賑わいを創出する商業機能
- そのほか、クリニックモールやフィットネスなどの多様な都市機能

(3) 居住機能

- まちなか居住を促進する超高層タワーマンション
- クリニックモール等と連携する高齢者向け賃貸住宅

(4) 公益機能

- 対象年齢を拡大し、機能を拡充する「呉市すこやか子育て支援センター」
- アーバンデザインセンターの活動拠点

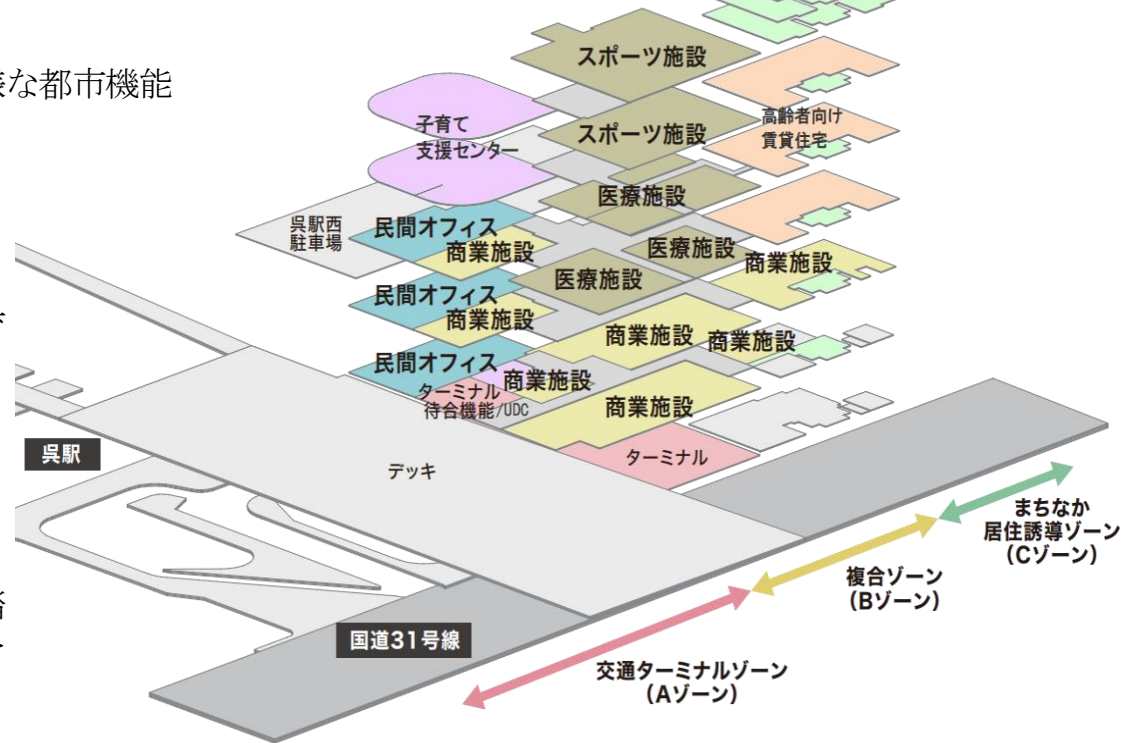
※ 実施事業者の各構成員が、組成と運営に主導的に参画。開発利益の一部をアーバンデザインセンターの運営資金として呉市に寄附(予定)

(5) 防災機能

- 国が整備する国道31号呉駅交通ターミナルの機能を踏まえながら、国・呉市・実施事業者が連携して防災機能を導入(テナントでの帰宅困難者の受入れ等)

(6) スマートシティの起点形成に向けた取組

スマートシティの発信拠点の形成に資する建物OSを民間側で実装



3 財産譲渡契約の概要

	Cゾーン【議第42号関係】	Bゾーン【議第43号関係】						
(1) 相手方	契約相手方：くれみらい特定目的会社 <ul style="list-style-type: none"> 実施事業者において、代表者及び構成員により特定目的会社※（以下「SPC」という。）を組成するもの 呉市とSPCの間で、財産譲渡契約を締結 ※ 特定目的会社（SPC）とは 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に基づき、資産流動化（開発に当たり多様な資金調達を可能とする手法）を行うことができる法人です。 本総合開発では、資産流動化のほか、解体・建設という実施事業者の役割の一部を円滑に遂行するため、代表者及び構成員により別法人を設立し、独立した会計により整備を進めることを主な目的としており、全国の大規模開発等で用いられる例の多い手法です。	<実施事業者の構成> <table border="1"> <tr> <td>グループ名</td> <td>くれみらい</td> </tr> <tr> <td>代表者</td> <td>五洋建設㈱</td> </tr> <tr> <td>構成員</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ㈱増岡組 ㈱GAパートナーズ エクシオグループ㈱中国支店 ㈱東急コミュニティー ㈱マクニカ ひろぎんエリアデザイン㈱ </td> </tr> </table> ※ 下線部の事業者でSPCを組成	グループ名	くれみらい	代表者	五洋建設㈱	構成員	<ul style="list-style-type: none"> ㈱増岡組 ㈱GAパートナーズ エクシオグループ㈱中国支店 ㈱東急コミュニティー ㈱マクニカ ひろぎんエリアデザイン㈱
		グループ名	くれみらい					
代表者	五洋建設㈱							
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ㈱増岡組 ㈱GAパートナーズ エクシオグループ㈱中国支店 ㈱東急コミュニティー ㈱マクニカ ひろぎんエリアデザイン㈱ 							
(2) 目的	Cゾーンの土地と旧そごう呉店既存建物の全部を無償譲渡	Bゾーンの土地を509,000,000円で有償譲渡						
(3) 主な契約条件	<ul style="list-style-type: none"> 旧そごう呉店既存建物をSPCの費用負担と責任において、解体撤去すること。 整備計画書に即し、Cゾーン上に居住機能等を導入する後継建物を整備し、維持すること。 旧そごう呉店既存建物の解体を完了しない場合又は後継建物を整備しない場合等の契約違反がある場合は、呉市は本契約を解除できること。 上記の契約違反がある場合は、呉市は、最大でCゾーンの土地の更地価格の3割の違約金を徴すること。 	<ul style="list-style-type: none"> 整備計画書に即し、Bゾーン上に商業、業務等機能を導入する後継建物を整備し、維持すること。 竣工に伴う契約数量の確定後に、本契約を更新すること。 後継建物を整備しない場合等の契約違反がある場合は、呉市は本契約を解除できること。 上記の契約違反がある場合は、呉市は、最大で売買代金の3割の違約金を徴すること。 商業用後継建物の附置義務駐車場として、引き続き呉駅西駐車場を活用すること。【議第44号関係】 						
(4) 手続の流れ（関係議案を可決いただいた場合）								
R5.4.1	本契約に移行（土地及び既存建物全部の所有権を移転）	本契約に移行（ただし、数量確定まで土地所有権※の移転を留保）						
R5年度中	既存建物の解体完了（SPCの費用負担で既存建物の滅失登記）	既存建物の解体完了						
R6年度～	後継建物の建築に着手							
R7年度～		竣工・確定数量で契約を更新し、土地所有権※を移転						
R8年度～	竣工	・SPCが呉市に代金(5.09億円)を支払い後、土地所有権※を移転						

※ 本表の土地所有権※とは、土地共有持分に係る所有権をいいます。

【参考】財産譲渡と整備の流れ（イメージ図）

～ Bゾーン土地の譲渡の考え方 ～

- ① 契約条件に即し、Bゾーン・Cゾーン上の後継建物を整備
- ② Bゾーンの建物区分所有権の割合及び土地共有持分の割合が確定
- ③ SPCが対価（5.09億円）を呉市に支払い、土地共有持分に係る所有権を移転
 - ・ プロポーザル条件を大きく上回る都市機能の導入を実現することに伴い、民間側の持分割合が拡大
 - ・ その結果、最低制限価格を超え、かつ、減額譲渡に該当するもの

プロポーザル条件

都市機能の導入にインセンティブが働くよう、最低制限価格を固定（減額譲渡の可能性も考慮）

呉市	16.06%
民間	36.53%
国	47.41%

最低制限価格 4.36億円

【適正価格】
 $\text{約}11.96\text{億円} \times 36.53\% = \text{約}4.36\text{億円}$

西側800㎡については、居住機能も想定されたことから、最低制限価格の算定から除外

募集
提案

整備計画

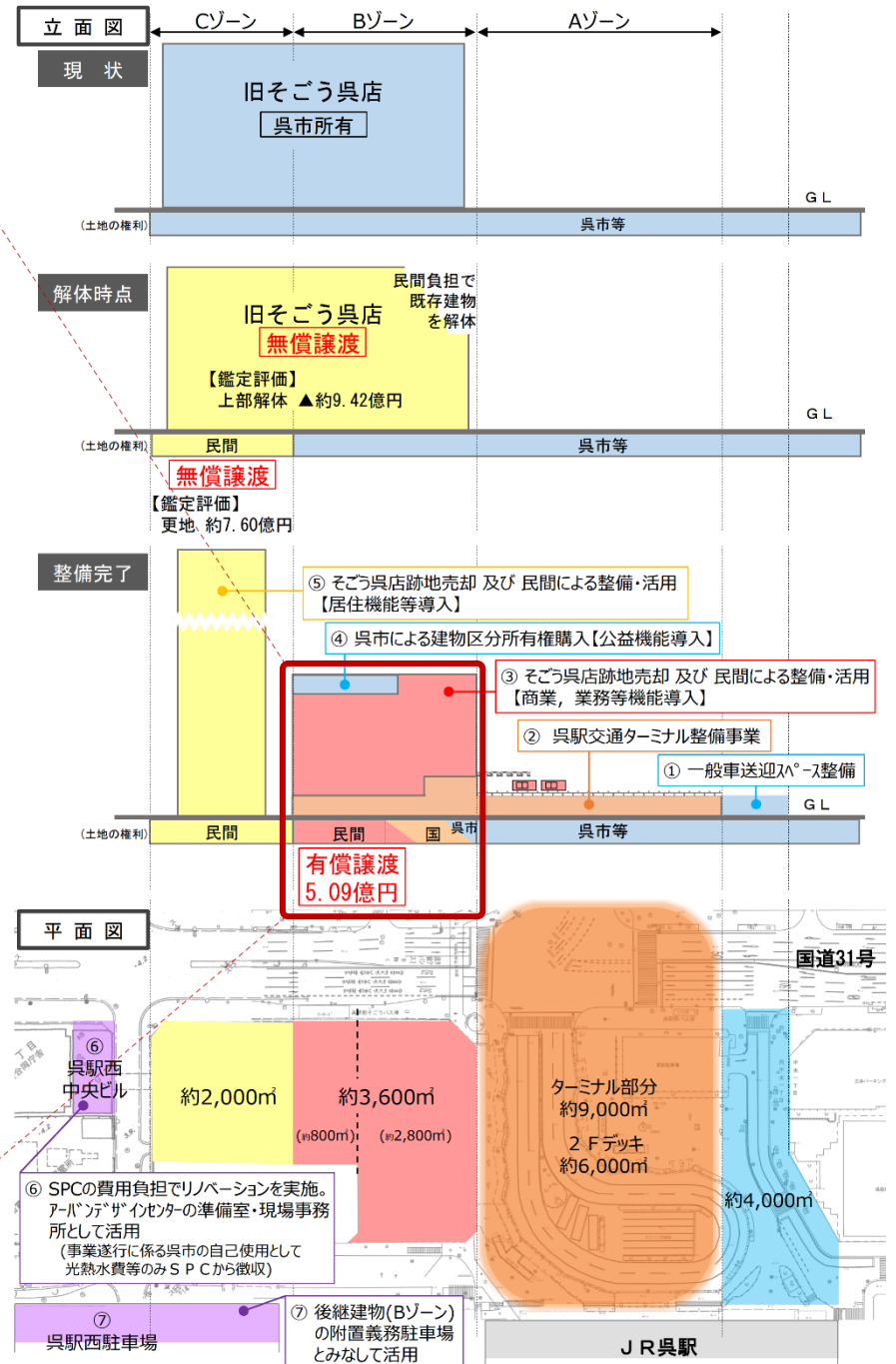
呉市	10.00%
民間	61.48%
国	28.52%

提案価格 5.09億円

【適正価格】
 $\text{約}15.84\text{億円} \times 61.48\% = \text{約}9.74\text{億円}$

西側800㎡についても、商業利用が提案されたことから、適正価格の算定に算入

上図の「整備計画」欄の各持分割合は、現時点での想定値です。最終的には、竣工時に、改めて確定数量に基づく鑑定評価を徹した上で、国・市・民間の持分割合を決定します。国・民間で調整した整備範囲や、実際の整備費用等を反映するため、上図の想定値とは異なる持分割合となりますが、プロポーザル条件を大きく上回る都市機能の導入であるため、いずれにしても減額譲渡に該当するものです。



4 今後の進め方

関連議案を可決いただいた場合の今後の進め方の概要は、次のとおりです。

- ・ 令和5年4月1日付で、財産譲渡契約が発効します。
- ・ 財産譲渡契約の発効後、SPCが速やかに旧そごう呉店既存建物の解体に着手します。
- ・ 並行して、SPCが後継建物の実施設計を進めます。
- ・ 令和5年上期には、国の呉駅交通ターミナル整備事業においても、事業者が選定され、ターミナルの実実施設計が開始される見込みです。国及び呉市並びに各実施事業者において、設計内容や今後の施工方法等について、綿密な連携・調整を図ります。
- ・ 令和6年度以降、国の交通ターミナルの進捗を踏まえながら、本総合開発を推進します。

