

市有財産サウンディング型市場調査実施要項
(旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地)

令和6年11月
呉市

－ 目 次 －

ページ

○市有財産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	調査対象物件	1
4	基本的な考え方	1
5	売却（貸付）参考価格について	1
6	調査の対話内容	2
7	調査の参加資格	2
8	調査の進め方	2
9	対話に使用する資料の提出について	3
10	質問等について	3
11	市場調査結果の取扱い	3
12	その他留意事項	4
13	問合せ先	4

○物件調書

物件	5～6
----	-----

○申込書類等

市有財産サウンディング型市場調査 エントリーシート

市有財産サウンディング型市場調査実施要項

1 調査の名称

市有財産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

呉市では、市有財産の有効活用を図る目的で、次の市場調査の対象とする物件（以下「調査対象物件」という。）について、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

- ア 事業検討の早い段階で、民間事業者による活用の可能性を調査することで、実態に則した市有財産（未活用）の活用方法について、幅広い検討が可能となります。
- イ 地域の状況や行政課題を提示し「対話」することで、課題の解決に向け、民間事業者のアイデア等を生かした活用案の検討ができます。
- ウ 民間事業者にとっては、対話を通じ自らのアイデアやノウハウ等の創意工夫を一定程度公募内容に反映できる可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能となります。

3 調査対象物件

調査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	地積（㎡）
旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地	中央三丁目	1 番 1	2,059.23 （既存建物あり）

4 基本的な考え方

本調査では、「6 調査の対話内容(1)のアからオ」の可能性を含めた調査対象物件の活用案について、広く自由に提案をいただきたいと考えています。

当該土地については、買受け、借受け等、ご希望により提案してください。

既存建物は、民間事業者において解体撤去した上で新たな建物を整備していただくことを想定していますが、改修（リノベーション等）を実施し、活用する提案も可能とします。

5 売却（貸付）参考価格について

【売却参考価格】 495,000,000円

【貸付参考価格】 月額 1,430,000円（貸付期間20年）

月額 1,630,000円（貸付期間30年）

売却参考価格及び貸付参考価格については、既存建物の解体撤去費相当額を控除した価格の設定をしています。貸付けを行う場合は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項の規定による事業用定期借地権設定契約にて貸付けを行う予定です。

調査対象物件の利活用が事業者公募による手法に至った場合の最終的な最低売却価格又は最低貸付価格については、不動産鑑定士による鑑定評価に基づき決定するため、現時点での価格はあくまでも参考としてご検討ください。

6 調査の対話内容

- (1) 調査対象物件を活用し、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）

- (2) その他、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。

- (3) 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を行うことがありますが、その際はご協力をお願いします。

7 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。

8 調査の進め方

- (1) 事前協議

参加申込みをいただく前に、必ず事前協議を行っていただきます。事前協議の段階で実現不可能と判断した事業については、対話は実施しません。

(2) 対話参加申込み受付

「(1) 事前協議」の結果、事業者及び呉市、双方ともが実現の可能性があると思われる事業については、事業者に対話参加申込みを行っていただきます。

対話への参加申込みは、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、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。

(3) 対話実施日時等の連絡

対話参加申込み受付け後、対話の日時及び場所をご連絡します。

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物件につき、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、検討を行います。

(6) 市場調査結果概要の公表

活用案の検討後、市場調査の結果について、概要を市ホームページで公表します。

9 対話に使用する資料の提出について（いずれも対話当日ご持参ください。）

(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) その他必要書類（会社パンフレット等）

※事業内容、事業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、その際は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。

10 質問等について

対話をするために必要な情報（図面等、本募集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。

11 市場調査結果の取扱い

(1) 調査結果は、市有財産の活用を検討する目的以外には使用しません。

(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、事前にその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。

12 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) 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。

(3) 参加実績について

市場調査への参加実績は，調査対象物件の利活用が事業者公募による手法に至った場合，評価時において合計得点の１０％程度の加点を行う予定です。

13 問合せ先

本市場調査について、不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

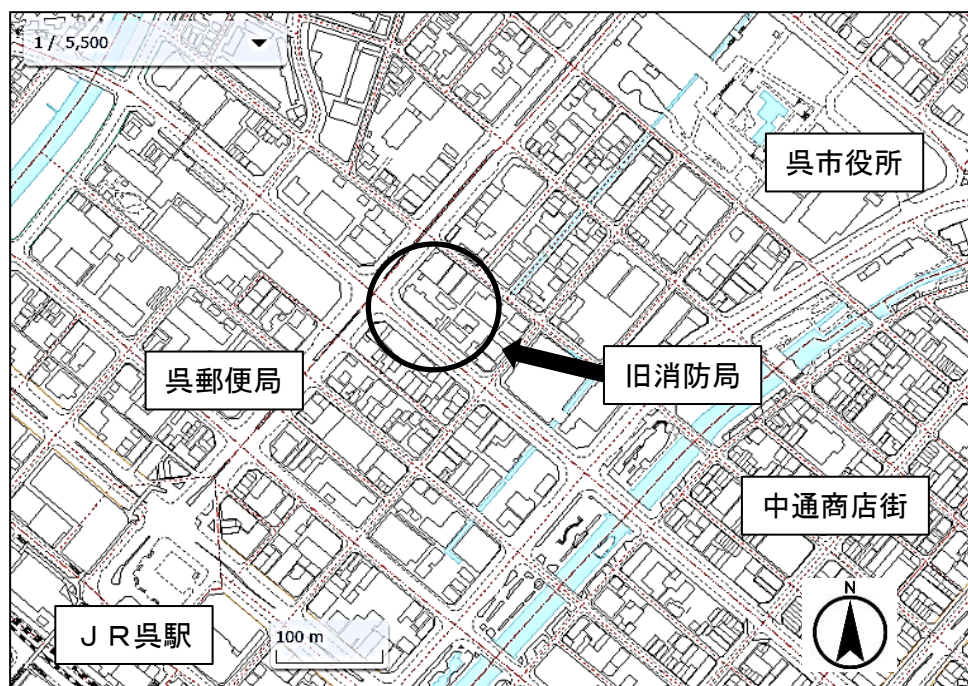
呉市 財務部 管財課 財産運用グループ
〒737-8501 呉市中央四丁目 1 番 6 号
TEL (0823) 25-3561
FAX (0823) 25-9820
E-mail : kanzai@city.kure.lg.jp

物件調書

物件（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㎡（昭和39年築） ②高機能指令室 鉄筋コンクリート造 延床 550. 83㎡（平成18年築） ③自家発電電気室 鉄筋コンクリート造 延床 48. 74㎡（平成7年築） ④倉庫 鉄筋コンクリート造 延床 15. 76㎡（昭和39年築） ⑤整備工作所 鉄骨造 延床 149. 90㎡（昭和40年築）		
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	・都市計画区域 広島圏都市計画区域 ・区域区分 市街化区域 ・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%） ・防火・準防火地域 指定あり（防火地域） ・その他の地域地区 駐車場整備地区 ・その他の都市計画決定事項 なし ・宅地造成工事規制区域 区域外 ・造成宅地防災区域 指定なし ・景観計画区域 呉・川尻・安浦地域（呉中央景観づくり区域） ・土砂災害防止法による指定 なし ・津波災害警戒区域 一部区域内 ・高潮浸水想定区域 区域内 ・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） ・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）		
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	・交通機関・・・J R 呉駅（約400m），呉中央栈橋ターミナル（約1, 100m） ・高速道路・・・クレアライン呉 I C 入口（約700m） ・行政機関・・・呉市役所本庁舎（約600m） ・官公署・・・呉地方合同庁舎（約300m）		
参考事項	・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。 ・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。 ・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。 ・既存建物は，民間事業者において解体撤去した上で新たな建物を建設していただく ことを想定していますが，改修（リノベーション等）を実施し，活用する提案も可能 とします。 ・アスベスト調査により吹付材，吹付仕上塗材については含有していないことを確認 しています。非飛散性のもの（大平板，スレート等）は含有している可能性があります しますので，適切に処分してください。 ・ポリ塩化ビフェニル（P C B）については，確認できる範囲で撤去しています。 ・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。 ・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。 ・本物件は将来において公募型プロポーザル等を実施し，売却もしくは貸付けする場 合は，現状有姿のまま引渡します。		

位置図



外観



建物配置図

