

音戸の瀬戸公園の活用に係る公募型プロポーザル方式による事業者選定の結果について（報告）

音戸の瀬戸公園（以下「公園」といいます。）には、宿泊施設である呉市国民宿舎「音戸ロッジ」が平成 1 9 年 8 月に閉館した後、温浴施設の「瀬戸内オーシャンスパ汐音」（以下「汐音」といいます。）が設置されていたほか、売店や観光ハウスが営業されていましたが、令和 3 年 3 月末の汐音の閉店以降は、来園者に対する飲食施設などの便益施設がなく、市内外からの来園者の休息の場がない状況となっています。

こうした状況を受け、公園のにぎわいや魅力を生み出すことを目的とした便益施設、休養施設等の公園施設の充実や多くの市民等に利用されるための再整備を、民間活力を導入して進めていくこととし、その相手方となる候補者の選定を「公募型プロポーザル方式」により行いましたので報告します。

公園の概要

公園の名称	音戸の瀬戸公園
所在	呉市警固屋 8 丁目地内外
公園種別	都市公園（風致公園）
公園区域面積	1 8 . 7 ha
設置年月日	昭和 3 7 年 4 月 1 日

公募型プロポーザルの実施結果

1 実施経過

項目	日程
参加募集の公告	令和6年8月26日（月）
募集要項の配布期間	令和6年8月26日（月）～同年10月11日（金）
参加申込書及び企画提案書の提出期間	令和6年10月9日（水）～同月11日（金）
プレゼンテーション及びヒアリング	令和6年10月29日（火）
審査結果の通知（優先交渉権者の決定）	令和6年11月11日（月）

2 公募対象エリア

公募対象エリアは、公園内の七つのエリアとしました。なお、公募に当たっては、公園全体の魅力を高め、にぎわいを生み出す提案内容であることを必要とし、対象エリア全て、複数のエリア又は1か所のみのいずれでも受け付けることとしました。

番号	エリア	面積
①	売店（グリル）跡地	約 330㎡
②	観光ハウス跡地	約1,200㎡
③	文学碑の広場	約 920㎡
④	北側広場駐車場	約2,420㎡
⑤	北側広場	約3,560㎡
⑥	汐音跡地	約4,640㎡
⑦	ファミリーゴルフ場跡地	約1,800㎡

また、次の内容について、任意で提案することも可能としました。

- (1) 公募対象エリアを中心とした公園全体の活用策の提案
- (2) 公募対象エリア以外の活用策の提案
- (3) 公園施設の一部の整備を市に求める活用策の提案

3 公募型プロポーザルにおける選定結果

(1) 応募者数

1 者

(2) 選定事業者（優先交渉権者）

ＣＣＫグループ（地域創生ソリューション株式会社を代表とする共同事業体）

【構成事業者】

	法人名等	役 割
代表法人	地域創生ソリューション株式会社	開発担当
構成法人①	株式会社瀬戸内ブランドコーポレーション	コンサルティング（企画立案）担当
構成法人②	株式会社広島銀行	資金調達・事業計画検討支援担当
構成法人③	ひろぎんエリアデザイン株式会社	コンサルティング（地域連携支援）担当
構成法人④	ファースト信託株式会社	信託受託担当
構成法人⑤	宿泊施設・飲食施設運営担当企業（※１）	宿泊施設・飲食施設運営担当

（※１）宿泊施設・飲食施設運営担当企業名については，優先交渉権者からプロモーションを始めとした事業展開戦略の観点から，協定締結までの間，公開を控えてもらいたい旨の申出があったことから，非公開とします。なお，協定締結時には当該企業名を公表する予定です。

また，事業実施に当たり，協定締結時や施設整備の竣^{しゅん}工時等，それぞれの役割を担う企業を優先交渉権者が段階的に新設・選定をする予定とされています。

	法人名等	役 割
構成法人⑥	新設予定	開発担当（ＳＰＣ：特別目的会社）
構成法人⑦	新設予定	宿泊施設・飲食施設経営担当
構成法人⑧	選定予定	公園管理・運営担当（地元企業）
構成法人⑨	選定予定	公園管理・運営担当（国内旅行代理店等）

(3) 提案内容

ア 提案のコンセプト

音戸の瀬戸公園を「休息拠点の場」＝「O n d o B a s e」として定義し、呉市・瀬戸内エリアの観光消費の拡大及び市民や観光客の憩いの場の両立を目指し公園施設の整備・運営を進める。

イ 提案事項

(7) 音戸の瀬戸公園の賑^{にぎ}わいブランド力向上・観光消費拡大の呼び水となる宿泊施設・飲食施設の開発・運営

- ▶ 観光消費拡大の呼び水となる「外資系ラグジュアリーホテル」を、民間資金により「汐音跡地（公募対象エリア⑥）」及び「みはらし荘敷地（公募対象外エリア⑪ ※公園区域外）」に整備・運営
- ▶ 市民及び観光客の憩いの場となる飲食施設を、民間資金により「さくらの里敷地（公募対象外エリア⑧）」に整備・運営

(4) 賑^{にぎ}わい向上に向けた公園全体のリニューアル整備

- ▶ 「汐音跡地」を除く公募対象エリア（①～⑤及び⑦）を活用し、市民や観光客の憩いの場となる、にぎわい空間の創出に向けた整備計画案を呉市と連携して策定し、呉市が整備主体となって実施

(7) 公園全体の一体的な運営

- ▶ 公園の景観を維持しつつ、公園内でのイベントの運営や公園の魅力の周知をすることにより、市民及び観光客の憩いの場を創出するため、公園全体を指定管理者として管理・運営

【公募対象エリアにおける提案内容及び整備主体】 ※活用エリアの位置図は、7ページ【参考】を参照

番号	エリア	提案内容（整備する公園施設等）	整備主体
①	売店（グリル）跡地	コミュニティ広場の整備	呉市
②	観光ハウス跡地		
③	文学碑の広場		
④	北側広場駐車場		
⑤	北側広場		
⑥	汐音跡地	宿泊施設の整備	優先交渉権者
⑦	ファミリーゴルフ場跡地	こども向けの遊び場の整備	呉市

※⑥「汐音跡地」への宿泊施設は、令和11年度の開業に向けて整備

【公募対象外エリアにおける提案内容及び整備主体】 ※活用エリアの位置図は、 7 ページ【参考】を参照

番号	エリア	提案内容（整備する公園施設等）	整備主体
⑧	さくらの里敷地	飲食施設の整備	優先交渉権者 呉市
		展望デッキの整備	
⑨	園内一円	散策路の整備や園路への照明設置	
⑩	園内敷地	ドッグランの整備	
⑪	みはらし荘敷地 ※公園区域外	宿泊施設の整備	優先交渉権者

※⑧「さくらの里敷地」への飲食施設及び⑪「みはらし荘敷地」への宿泊施設は、令和 1 1 年度の開業に向けて整備

ウ 優先交渉権者による施設整備の実施体制

優先交渉権者による施設整備に当たっての実施体制は、段階に応じて次のように進める提案とされています。

段階		実施体制 ※構成法人の番号は、 3 ページ【構成事業者】を参照
①	基本協定締結時	▶ 施設の開発を担う特別目的会社（以下「SPC」といいます。）を組成（優先交渉権者の構成法人⑥として新設） ▶ 呉市と優先交渉権者が公園施設設置に係る協定を締結
②	宿泊施設・飲食施設整備時	▶ 呉市から優先交渉権者へ公園施設設置に係る許可（以下「許可」といいます。） ▶ 許可後、SPC（構成法人⑥）が施設建設工事の発注者となり、建物を整備
③	施設竣工時	▶ 竣工した建物を信託財産化し、信託受託担当企業（構成法人④）が建物を所有 ▶ SPC（構成法人⑥）は建物の信託受益権を保有 ▶ 宿泊施設・飲食施設経営担当企業（構成法人⑦）が信託受託担当企業（構成法人④）から建物を貸借し、宿泊施設・飲食施設運営担当企業（構成法人⑤）に施設の運營業務を委託
④	施設安定稼働後	▶ SPC（構成法人⑥）から第三者へ信託受益権を譲渡し、実質的な建物の所有権は信託受託担当企業（構成法人④）が引き続き所有 ▶ 施設は宿泊施設・飲食施設運営担当企業（構成法人⑤）が継続して運営

エ 呉市への効果

(7) 公園及び公園周辺エリアの魅力向上

- ▶ 市民や観光客の憩いの場の創出
- ▶ 年間を通じたイベントの開催による交流・にぎわいの空間の創出
- ▶ 市内の回遊性向上への寄与

(4) 呉市事業者への発注及び地域の雇用促進

- ▶ 宿泊施設・飲食施設の運営や公園全体の管理・運営において、地域住民の雇用促進及び可能な範囲内で呉市内の事業者へ委託・発注をすることにより、地域経済の活性化に寄与することを検討

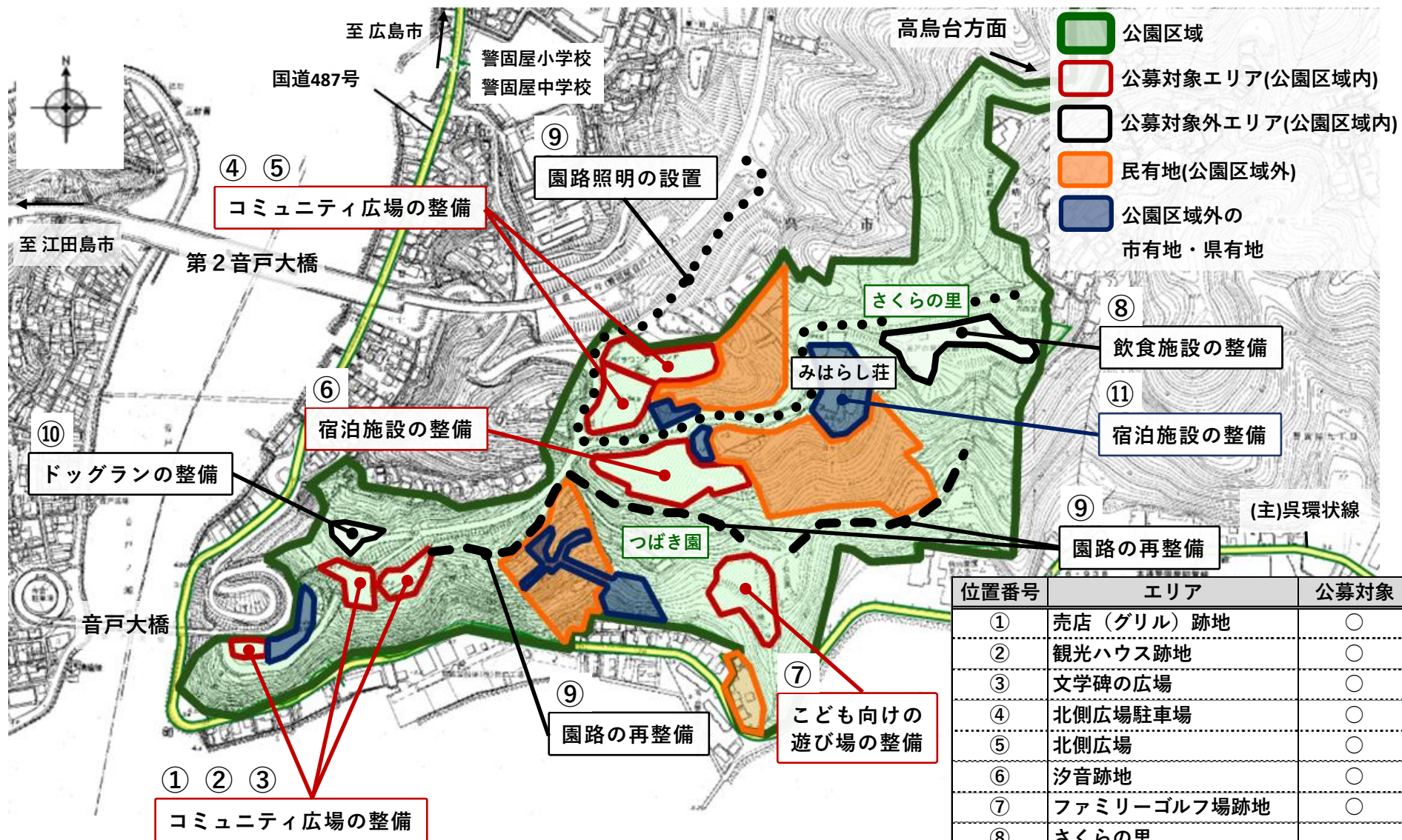
4 今後のスケジュール（予定）

今後は、呉市と優先交渉権者において、公園施設の設置・双方の役割その他必要な事項について協議を進め、令和7年3月を目途に公園施設の設置に係る協定の締結を行います。

また、協定締結後に速やかに、公園の魅力向上に資する取組を計画的に進めていくため、優先交渉権者による提案内容を参考に、呉市において「音戸の瀬戸公園整備計画（仮称）」を策定し、呉市が主体となって進める整備内容やスケジュール、事業費、イメージ図等を取りまとめることとし、このための費用を、令和7年度当初予算に計上する予定です。

【参考】提案エリア位置図

※公園区域及びエリア区域は、おおよその範囲を図上に表示したものです。



①基本事項・活用内容

取組のコンセプト

音戸の瀬戸公園を「休息拠点の場」＝「Ondo Base」として定義し、呉市・瀬戸内エリアの観光消費の拡大及び市民・観光客の憩いの場の両立を目指し公園施設の整備・運営を進めることを提案します。

●コンセプトの実現に向けた提案対象の公園施設と活用内容

・コンセプトの実現に向け、当グループでは、下記の3つの事項を提案します。

1 音戸の瀬戸公園の賑わいブランド力向上・観光消費拡大の呼び水となる宿泊施設・飲食施設の開発・運営の提案

宿泊施設の整備・運営

- ・観光消費拡大の呼び水となる「外資系ラグジュアリーホテル」を民間資金にて整備・運営（民間独立採算事業）することを提案します。
- ・開発の対象エリアは下記を想定します。
 - ・公募対象エリア⑥汐音跡地【必須提案】
 - ・音戸の瀬戸公園に隣接する「みはらし荘」敷地 ※既存建物は除却する想定【任意提案】

飲食施設の整備・運営

- ・「さくらの里」敷地を活用し、市民・観光客の憩いの場となる飲食施設を民間資金にて整備・運営（民間独立採算事業）することを提案します。【任意提案】

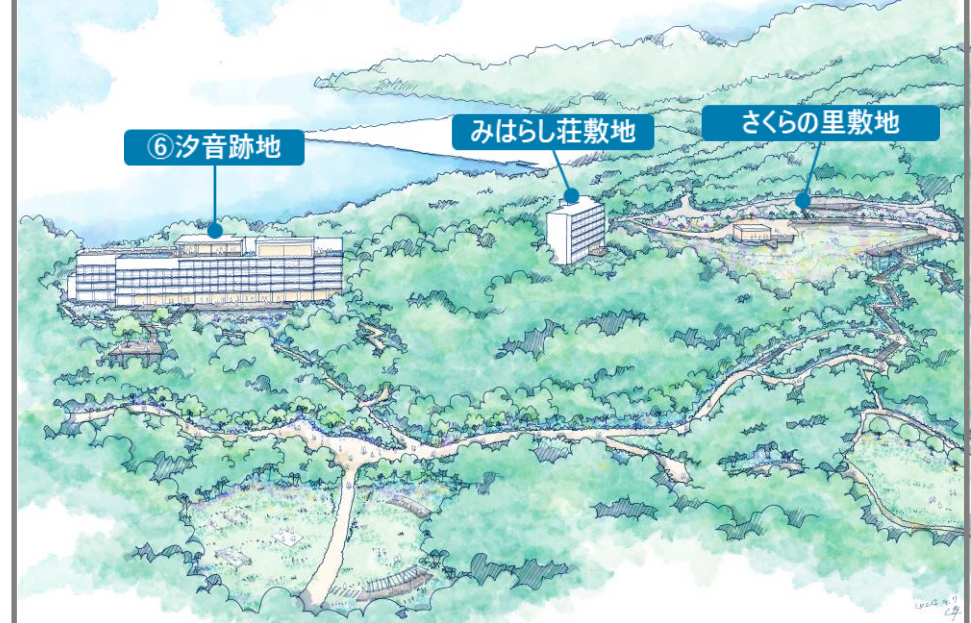
2 賑わい向上に向けた公園全体のリニューアル整備提案

- ・公募対象エリア全体（⑥汐音跡地を除く）を活用し、観光客の憩いの場となる賑わい空間の創出に向けた計画案を当グループが策定し、それに基づき呉市公共事業として整備することを提案します。【必須提案】

3 当グループによる公園全体の一体的な運営提案

- ・整備後の音戸の瀬戸公園における宿泊施設・飲食施設については当グループの宿泊施設・飲食施設運営担当企業が施設を運営し、その他の公園区域においては当グループの公園管理・運営担当企業が呉市より指定管理者の指定を受け、公園全体の運営・維持管理を実施し、公園全体としてのコンセプト実現を目指すことを提案します。【必須提案】

音戸の瀬戸公園整備計画イメージパース



Ondo Base

滞在の拠点
寛ぎの拠点
出合いの拠点
行動の拠点
となる公園再生を目指します。

②にぎわいや魅力の創出

(1)大型イベントの企画案(提案2・3：音戸の瀬戸公園全体のリニューアル整備・運営計画)

呉グルメフェスタ

～音戸の瀬戸公園を舞台に地元グルメで盛り上げる～

軍港・呉の魅力を発信するグルメイベント

季節ごとにテーマを決めてフードイベントの開催を計画します。呉ならではのグルメも考慮して飽きの来ない内容で開催します。

イルミネーションイベント

～公園を幻想的なライトアップで彩る～

ナイトコンテンツイベント

夜桜やつつじのライトアップ等、季節限定のナイトイベントを開催し、誘客を図ります。

クリスマスマーケット＆冬のグルメ祭り

～メインツリーとイルミネーションで盛り上げる～

冬の一大イベント「クリスマスマーケット」

クリスマスのデコレーションや地域の芸術品、パン菓子やおもちゃ、クリスマスの音楽等で多彩に彩られるイベント「クリスマスマーケット」を開催します。

呉水産祭り

～呉の人気イベント～

サテライト会場での水産祭り

広島牡蠣の生産量トップを誇る呉市人気イベントのサテライト会場として音戸の瀬戸公園を活用します。

マルシェイベント

～地元密着型イベント～

地域の食を発信するマルシェイベント

既存のマルシェイベントと連携し音戸の瀬戸公園でもマルシェイベントの開催を計画します。呉ならではの地域産品はもちろんのこと、賑わい創出のためのイベントも併催します。

サンセットティー

～音戸の瀬戸公園夕景を活かしたイベント～

サンセットティーイベント

公園内飲食施設と連携し、サンセットタイムを活用したイベントを企画し、ゆったりとした音楽を聴きながらの幻想的な空間を演出します。

アートワークショップ

～ものづくりのまちでクラフト体験～

鉄くずを利用したアートワークショップ

利用されない廃材を活用しアートワークショップを開催。地域の子供達に、ものづくりの機運を醸成します。

②にぎわいや魅力の創出

(2)観光客の回遊性向上(提案2・3：音戸の瀬戸公園全体のリニューアル整備・運営計画)

音戸の瀬戸公園を中心としながら、呉市内およびとびしま海道の観光資源と連携し回遊性向上に寄与します。



呉市内の観光客を誘引し エリアの賑わいに寄与

- 呉市内の観光客を誘引し音戸の瀬戸公園エリアの賑わいと回遊性向上に寄与します。
- クルーズ事業者、市内最大の観光施設等、近隣観光事業者との連携による集客を図ります。また、公園を活用したコンテンツ開発等により誘客に繋がる仕組みを創出します。
- 市内商業施設及び地域DMO等と連携し観光プロモーションを行います。

新観光ルート開発と多面的な情報発信を展開

- 呉市内から音戸の瀬戸公園、とびしま海道に繋がるルートを開発します。
- 陸路だけではなく海路を活用し、主要観光地域への多彩なルートを提案することで、音戸の瀬戸公園を中心としながら市内の回遊性の向上に寄与します。

③集客性・創意工夫

(1)市内外への継続的な情報発信(提案2・3：音戸の瀬戸公園全体のリニューアル整備・運営計画)

大型商業施設内でのプロモーション

～住民向けプロモーションイベント～

中国四国内大型商業施設内での情報発信

地域の集客拠点となる大型商業施設内にて音戸の瀬戸公園及び呉産品のプロモーションイベントを計画的に実施。生まれ変わった音戸の瀬戸公園の認知向上に寄与します。

Webサイトによる情報発信

～インバウンドマーケットへダイレクトアプローチ～

音戸の瀬戸公園を世界へ発信

せとうちエリアの情報発信サイト内にて告知し、インバウンドマーケット及び海外旅行会社へのアプローチを行います。

教育マーケットへの情報発信

～校外学習やSDGsプログラム造成～

産官学連携

教育委員会を通じて県内小中学校への認知拡大を図ります。また、旅行会社と協力しSDGsプログラムの造成を行います。

ユニークベニュー活用

～非日常の空間演出～

公園を活用したパーティープラン

宿泊施設・飲食施設運営担当企業と協働し、音戸の瀬戸公園をユニークベニューとして活用し、企業イベントの誘致を推進します。