

呉ポートピアパークのサウンディング型市場調査実施結果について（報告）

1 調査の概要

呉ポートピアパーク（隣接する天応公園を含む。以下同じ。）は、施設・設備等の老朽化が著しく、インフラの管理・更新などに大きな課題があることから、将来的な活用に向けて、売却，貸付け，指定管理，P a r k - P F I（公園の魅力と利便性の向上を図るために公園整備を行う民間事業者を公募し選定する制度）など手法の別を問わず，有効と思われる活用策について，民間事業者からの自由な提案を募集し，令和4年度以降の管理に向けて市場性等を把握する「サウンディング型市場調査」を実施しました。

2 実施経過

令和2年2月18日～	サウンディング型市場調査	実施要項の公表
令和2年4月13日～5月22日	サウンディング型市場調査	対話の受付
令和2年6月22日～7月31日	サウンディング型市場調査	対話の実施

3 参加民間事業者

サウンディング型市場調査には計6者の民間事業者から参加があり，提案された内容は次のとおりです。

民間事業者 項 目	A	B	C
土地の利用形態	・事業用地として現在の公園敷地の一部を市から賃借	・事業用地として現在の公園敷地の一部を市から取得又は賃借	・公園敷地として全部を利用
整備・活用形態	・事業用地には民間で店舗を整備 ・公園部分は既存建物を一部活用（不要建物は市で撤去）	・事業用地には民間で店舗併設型工場を整備 ・公園部分は既存建物を一部活用（不要建物は市で撤去）	・既存建物を全部活用
管理・運営	・事業用地と整備施設は民間で運営 ・公園部分は指定管理者で運営	・事業用地と整備施設は民間で運営 ・公園部分は指定管理者で運営	・指定管理者で運営

民間事業者 項 目	D	E	F
土地の利用形態	・公園敷地として全部を利用	・道の駅の施設用地として公園敷地の一部を用途変更(公共所有)	・道の駅の施設用地として公園敷地の一部を用途変更(公共所有)
整備・活用形態	・既存建物を一部活用 (不要建物は市で撤去)	・道の駅の施設・建物は国・市で整備 ・公園部分はPFI方式により収益が見込まれる既存建物を民間で改修等を行い、活用 (不要建物は市で撤去)	・道の駅の施設・建物はPFI方式により民間で整備し、市に所有権を移転 ・公園部分は既存建物の活用提案なし
管理・運営	・指定管理者で運営	・道の駅及び公園部分を含めた全体をPFI事業者で運営	・道の駅はPFI事業者で運営 ・公園部分は提案なし

#### 4 民間事業者から出された主な意見

##### (1) 地理的環境から見た魅力について

- ・呉市と広島市の間地点であり,良好なアクセス(クレアライン, 国道, 駅, フェリー乗り場)があり立地がよい。
- ・敷地及び駐車場が広い。

##### (2) 区域の活用範囲及びその他利用形態(売買・賃貸借)について

- ・新たに事業施設や道の駅を整備する場合,建物と駐車場を合わせて3,000平方メートルから6,000平方メートル程度の敷地面積が理想である(事業用地の賃貸借,道の駅を提案した事業者からの意見)。
- ・民間が呉市から事業用地を賃借する場合,当該事業用地での事業に投資した資金を回収するためには,20年から30年程度の借地期間が必要となる。
- ・事業用地や道の駅と公園との一体利用が理想である(公園敷地の一部利用することを提案した事業者からの意見)。

##### (3) 既存の建物等の利活用について

- ・継続利活用する公園施設は改修した上で,老朽化した公園施設や利用見込みのない,需要がない公園施設は撤去が望ましい(ほとんどの提案事業者からの意見)。
- ・正面ゲートについては,閉鎖的に感じられるため,解体・撤去し,開放的な空間へと再整備する方がよい。

(4) 事業化に当たり民間事業者が市に求める支援や方針について

- ・老朽化した公園施設の改修や地盤沈下している公園敷地の復旧整備
- ・不要な公園施設等の撤去
- ・クリアライン4車線化事業スケジュールや第1駐車場部分のクリアラインのインターチェンジ用地としての整備計画の明確化
- ・第1駐車場がクリアラインのインターチェンジ用地として利用される場合の代替駐車場整備

## 5 調査の結果

今回のサウンディング型市場調査の実施により、呉ポートピアパークについては、護岸付近の公園敷地の地盤沈下や公園施設内の老朽化した設備の改修などの面で課題はあるものの、複数の民間事業者が、当該施設の将来的な活用に当たり、事業に参入する可能性があることが把握できました。

ただし、第1駐車場部分に影響があるクリアラインのインターチェンジ用地としての整備計画が未定であること、また、公園敷地に隣接する市有地（住宅展示場として利用されていた区域）がクリアラインの4車線化工事に伴う建設発生土の搬入・搬出場所となり、工事完了までの間の当該市有地周辺の公園敷地の利用条件が不明なことなどから、具体的な提案が出しにくいとの意見がありました。

また、幅広い提案を求めるため、具体的な条件や制約を設けなかったことから、呉市としての方向性が分かりにくく、踏み込んだ提案が難しかったという意見もあり、この度の調査結果の段階においては、詳細かつ実現可能性のある意見を抽出するには至りませんでした。

## 6 今後の対応

今回のサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、公園施設等の老朽化の課題もあることから、令和3年度に、公園のほか道の駅などのような、呉ポートピアパークの土地利用について検討を行います。また、検討に当たっては、国、県と緊密な連携を図るとともに、地域住民の意見も聴きながら、速やかに今後の在り方や方向性を示すこととします。

呉ポートピアパークサウンディング型市場調査実施区域

