

呉駅周辺地域総合開発の進捗状況等について

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」提言（同懇談会）
- R 1. 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（国土交通省・呉市）
- R 2.10 呉市が旧そごう呉店の権利集約を完了

【財産買取契約の内訳】

区 分	(株)そごう・西武	日本通運(株)	総 額	
建 物	無 償 譲 渡			
土 地	地上権	388,301,480円	5,777,520円	394,079,000円
	土地(底地)	24,370,920円	4,277,280円	28,648,200円
総 額	412,672,400円	10,054,800円	422,727,200円	

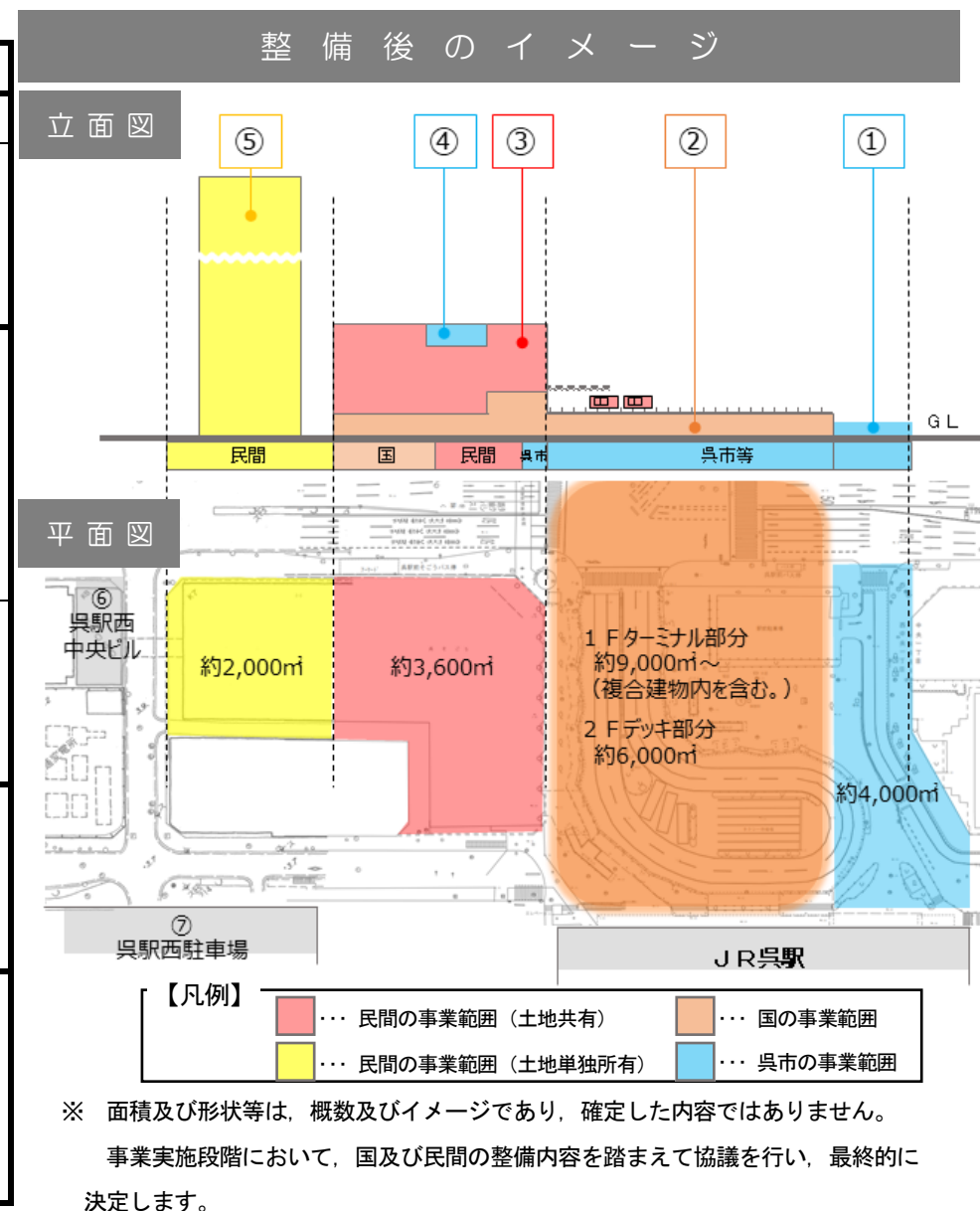
- R 3. 3 「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」策定（国土交通省・呉市）
- R 3. 4～ 国の直轄事業として「一般国道31号 呉駅交通ターミナル整備」事業採択
  - ・ 全体事業費 約80億円
- R 3.10. 6 事業協力者選定プロポーザル募集の開始（募集要項の公表）
- R 4. 1.31 提案書の提出締切り（2グループが提案書を提出）
- R 4. 2.14 応募者プレゼンテーションの実施
- R 4. 3. 1 事業協力者として「くれみらい」を選定
- R 4. 4. 1 呉市及び事業協力者において事業協力に関する協定を締結

【事業協力者の概要】

グループ名	くれみらい
代 表 者	五洋建設(株)
構 成 員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (株)増岡組</li> <li>・ (株)GAパートナーズ</li> <li>・ エクシオグループ(株)中国支店</li> <li>・ (株)東急コミュニティー</li> <li>・ (株)マクニカ</li> <li>・ ひろぎんエリアデザイン(株) &lt;R4. 4. 28加入&gt;</li> </ul>

(参考) 全体事業区分

事業区分	概要
①	一般車送迎スペース整備
②	一般国道31号呉駅交通ターミナル整備
③	そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【商業機能等導入】
④	呉市による建物区分所有権購入【公益機能導入】
⑤	そごう呉店跡地売却及び民間による整備・活用【居住機能等導入】
⑥	その他市有財産の活用(任意提案)
⑦	



## 2 国との協議に基づく実施事業者の選定手続に係る方向性

### (1) 基本的方向性

昨年度から今年度前半までにかけて、国と呉市において、2段階目の選定手続として「共同選定手法」の実施可能性について検討を重ねましたが、次の理由から、共同選定手法は採用しないこととし、国と呉市が各々の所管範囲の選定手続を進めながら、個別具体的事項について連携していくこととなりました。

〔※ 共同選定手法とは : 国と呉市が共同で、プロポーザル又は一般競争入札等を実施し、「呉駅交通ターミナルの設計・施工・管理（国発注）」の工事請負事業者と、「そごう呉店跡地の条件付土地売却（呉市発注）」の土地買受事業者として、同一の事業者を選定する手法〕

#### 【 理 由 】

- ① 国の工事発注の規模に伴い、WTO案件（世界貿易機関が定めた「政府調達に関する協定」の条項に厳密に適合させて発注すべき案件）に該当するため、「一般競争入札等」による手続が原則となり、柔軟性がある「任意のプロポーザル方式」による手続は一般的ではないこと。
- ② 国と呉市が共同で「一般競争入札等」を実施する場合、国の手続については「予算決算及び会計令」（昭和22年勅令第165号）に、呉市の手続については地方自治法（昭和22年第67号）に即して進める必要があるが、これらは異なる法令であり、また、対象契約も「工事請負契約」と「土地売買契約」と性質が異なるため、法的整理が困難であること。
- ③ 以上①・②を前提にこれまで検討を進めたが、全国的に例がないため、これを可能とするための検討には更に相当の期間を要し、呉駅周辺地域総合開発の進捗に悪影響を及ぼすおそれがあること。

### (2) 具体的手続

次のとおり、国と呉市が選定手続を進めます。

発注主体	発注範囲	手続等
国	呉駅交通ターミナルの設計、施工、管理等	(年度内の発注に向けて発注手法の詳細を検討中)
呉市	そごう呉店跡地の条件付土地売却	事業協力者選定プロポーザルに係る募集要項（令和3年10月）に基づき、事業協力者を実施事業者（財産処分の相手方）として選定することの可否について、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（以下「諮問委員会」といいます。）の審査を経て、決定します。

### 3 新たに整理した複合建物の整備条件等

令和4年4月から、呉市と事業協力者において、主として複合建物への都市機能の導入に関し、民間開発事業者の視点で全体の事業性・収益性を勘案しながら、官民連携の可能性や整備条件を検討したものです。

※ 次に掲げる整備条件は、事業協力者との意見交換を踏まえながら、呉市において、2段階目のプロポーザルを実施する場合のプロポーザル条件とすることを想定しながら検討したものです。

結果として2段階目のプロポーザルは実施しませんが、改めて事業協力者に対し、これらの整備条件を踏まえた整備計画書の提出を求めます。提出された整備計画書を基に、諮問委員会での審査を経て、呉市において、事業協力者を実施事業者として選定します。

#### (1) 基本条件

##### ア 民間主導による既存建物の解体・居住機能導入に係る土地の無償譲渡

- ・ 既存の旧そごう呉店建物は、後継事業者たる民間開発事業者が、自らの費用負担により解体すること。
- ・ 取壊し最有効（解体費相当分を更地価格から減額）の観点から、居住機能導入に係る土地は無償譲渡とすること。

##### イ 複合建物整備に係る土地の有償譲渡

- ・ 複合建物整備に係る土地の譲渡価格は、事業協力者による提案価格である **509,000,000円**（最低売却価格は436,000,000円）とし、確定額とすること。

###### 【譲渡価格を確定額とする考え方】

- ・ 民間都市機能3,000㎡を導入する場合の土地の正常価格は436,000,000円（最低売却価格）である。
- ・ 3,000㎡を超える大規模な民間都市機能を導入する場合は、民間の土地と建物の持分割合がより大きくなり、これに応じ土地の正常価格も高くなるが、譲渡価格は増額しない（プロポーザル時の条件と同様）。

##### ウ 公益機能の導入手法

- ・ 公益機能は、民間開発事業者が整備し、呉市が鑑定評価に基づく正常価格により買い取ること。
- ・ ただし、上限額は事業協力者の提案価格439,000円/㎡とする。  
正常価格が当該額を超える場合であっても、呉市の支払額は439,000円/㎡で固定とすること。

#### 居住機能導入に係る土地の譲渡条件

プロポーザル時の条件

民間主導による  
既存建物の解体  
(土地は無償譲渡)

新たに整理した条件

変更なし

#### 複合建物整備に係る土地の譲渡価格

プロポーザル時の条件

最低売却価格

4.36億円

新たに整理した条件

5.09億円

#### 公益機能の買取条件

プロポーザル時の条件

正常価格で  
呉市が購入

新たに整理した条件

正常価格で  
呉市が購入

ただし、上限

43.9万円/㎡



## ウ 公益機能の導入

知見のある専門事業者を設計等に参画させるなど、民間の創意工夫を発揮し、面積要件（2,000㎡以内）及び購入価格要件（上限439,000円/㎡）の範囲内において、高質な空間整備を図ること。

### 【呉市子育て支援センター】

- ・ 呉市子育て支援センターの近隣に関連性の高いテナントを集積するなど、相乗効果の発現に向けた取組を行うこと。

### 【アーバンデザインセンター】

- ・ 国及び呉市と連携しながら、アーバンデザインセンターの活動拠点を可能な限り低階層に配置すること。

## エ 民間主導によるアーバンデザインセンターの組成・運営

- ・ 商業施設を保有・運営する民間開発事業者として、周辺のエリア価値の向上に向けて、アーバンデザインセンターを主導的に組成し、持続的に（おおむね10年間程度）参画すること。
- ・ 官民同等の比率で人的・資金的拠出を行うこと。
- ・ 民間の知見を広く活かす体制を構築すること。

### 公益機能の導入条件

プロポーザル時の条件

**2,000㎡** 以内  
正常価格で購入

新たに整理した条件

**2,000㎡** 以内  
正常価格で購入

ただし、上限

**43.9万円/㎡**

+

- ・ 民間テナントとの連携
- ・ U D Cを低階層に配置等の工夫

### アーバンデザインセンターの参画条件

プロポーザル時の条件

**なし**  
**（任意提案）**

新たに整理した条件

**民間主導による組成・**  
**持続的な参画**

**官民同等の**  
**人的・資金的拠出**

## オ スマートシティへの取組（民間主導による先進先端技術の実装）

スマートシティの発信拠点の形成に向けて、次の機能を実装すること。

### 【 高密度で拡張性の高いデータプラットフォームの構築 】

- ・ 建物内のデータを統合管理できる建物データプラットフォームを構築すること。
- ・ IOTセンサーを活用した多様なデータを収集し、高密度なデータプラットフォームとすること。
- ・ 交通ターミナル側のデータプラットフォームや呉市版都市データプラットフォームとも円滑に連携できる拡張性の高い仕様とし、将来の呉駅周辺地域のエリアデータプラットフォームや、呉市全体の都市データプラットフォームの構築に寄与するものであること。

### 【 カーボンゼロの実現に向けた先進先端技術の実装 】

- ・ 複合建物については、ZEB Ready 認証<sup>\*1</sup>の取得を目指すこと。
- ・ また、エネルギーの最適化を実現するためBEMS<sup>\*2</sup>を実装すること。

#### ※1 ZEB Ready 認証

ZEBとは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することで年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。

ZEB Ready 認証とは、ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化や効率的な省エネルギー設備により、一次エネルギー消費量から50%以上の消費量削減（再生可能エネルギーを除く）に適合した建築物であることの認証

#### ※2 BEMS

BEMSとは、Building and Energy Management Systemの略で、「ビル・エネルギー管理システム」と訳され、室内環境とエネルギー性能の最適化を図るためのビル管理システム。建物内のエネルギー使用状況や設備機器の運転状況を把握し、需要予測に基づく負荷を勘案して最適な運転制御を自動で行うもので、エネルギーの供給設備と需要設備を監視・制御し、需要予測をしながら、最適な運転を行うトータルなシステム

## スマートシティの実現に向けた取組条件

プロポーザル時の条件

なし  
(任意提案)

新たに整理した条件

建物データプラットフォームの構築

IOTセンサーの実装

ZEB Ready認証の取得

BEMSの実装

## カ 災害時の帰宅困難者支援

国道31号呉駅交通ターミナル整備と一体となる総合交通拠点として整備することを踏まえ、国及び呉市と連携しながら、災害時の帰宅困難者の支援に資する機能を実装すること。

### (3) その他（契約手法等）

実施事業者の選定後、呉市と実施事業者は、次のとおり協定、仮契約等を締結する。

ア 整備に当たっての基本的条件を確認するための基本協定を締結する。

イ 居住機能導入に係る土地については、既存建物の解体撤去を条件とした土地無償譲渡に係る仮契約を締結する。

この仮契約は、呉市議会の議決を得た場合に、本契約に移行する。

ウ 複合建物整備に係る土地については、国が整備する呉駅交通ターミナル部分の持分が確定しなければ契約数量（民間の土地共有持分）が確定しないため、予定数量により、複合建物の整備を条件とした土地減額譲渡に係る仮契約を締結する。

この仮契約は、呉市議会の議決を得た場合に、契約数量が確定した後、契約数量を更新して本契約に移行する。

## 4 市民意見等の反映

本総合開発では、事業協力者が提案するプランの公表後も、出前トークや意見募集（市ホームページ）などで、都市機能の導入等に関する市民の皆様からの御意見を継続的にいただいています。

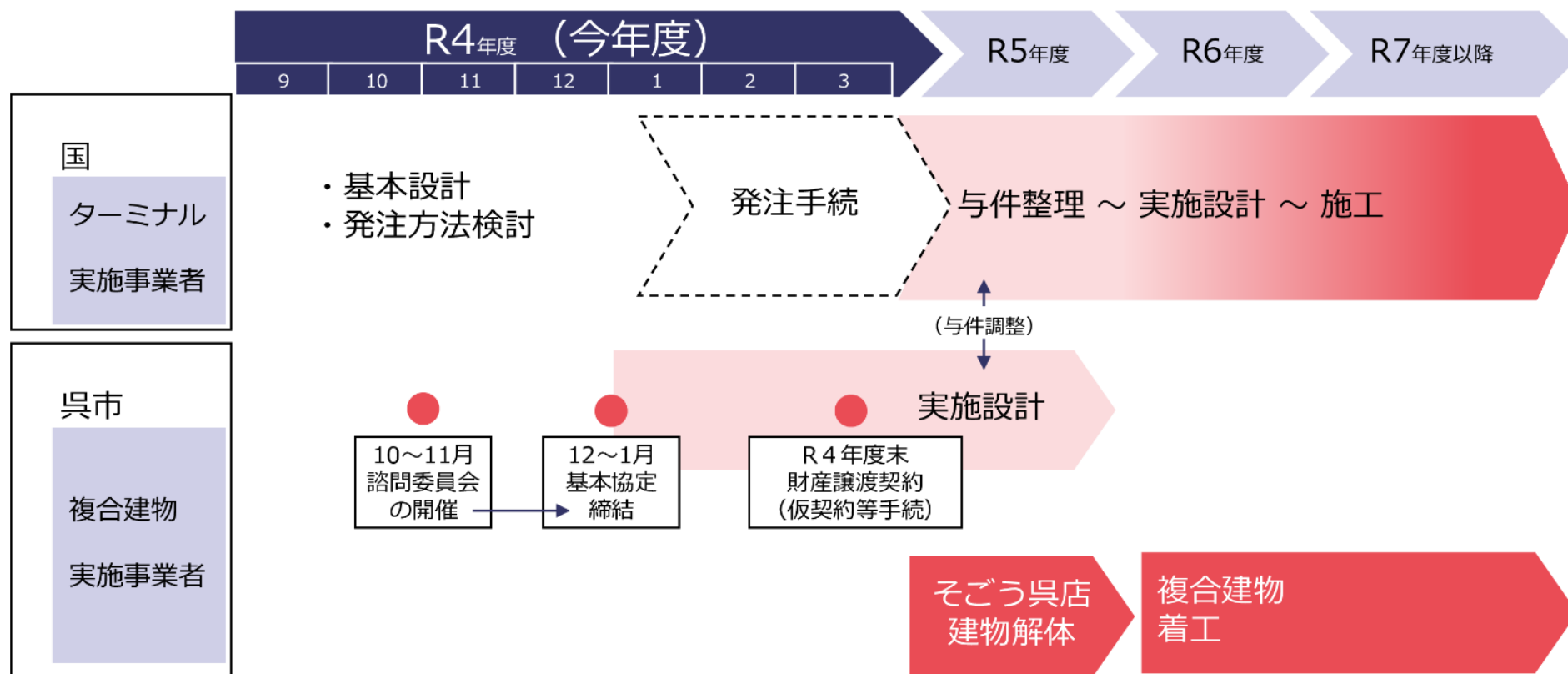
実施事業者の選定後も、こうした御意見を参考にしながら、民間都市機能の導入を進めます。



## 5 今後のスケジュール

- ・ 事業協力者は、3に掲げる整備条件を踏まえ、改めて整備計画書を作成し、呉市に提出します。
- ・ 提出された整備計画書を基に、諮問委員会での審査を経て、呉市において事業協力者を実施事業者として選定し、基本協定の締結、市有財産譲渡契約など所要の手続を行います。
- ・ 実施事業者の選定後は、国・呉市・実施事業者で連携し、国の交通ターミナルの進捗と整合を図りながら、本総合開発を推進します。

※ 以下は、事業協力者を実施事業者を選定した場合のスケジュールです。



※ 本スケジュールは、呉市が目指す目標スケジュールです。