

旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地
公募型プロポーザル募集要項

令和4年11月

呉市

目 次

| | |
|----------------------|------|
| 1 趣 旨 | P 1 |
| 2 事業の概要 | P 1 |
| 3 募集その他のスケジュール | P 3 |
| 4 応募者の資格等 | P 3 |
| 5 募集要項の配布等 | P 4 |
| 6 応募申込み等について | P 5 |
| 7 事業者の選定について | P 9 |
| 8 売買契約に関すること | P 12 |
| 9 特記事項 | P 14 |
| 別紙 物件調書 | P 16 |

1 趣 旨

旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地は市中心部に立地しており、今後の中央地区全体のまちづくりの重要な拠点として、将来有効活用が図られるべき貴重な財産です。

現在、中央地区では、本市のまちづくりの中核を担う地域として、賑わいや魅力の創出、まちなか居住の環境整備等が求められており、呉駅周辺地域において、交通ターミナルの整備や旧そごう呉店の跡地活用に向けた取り組みが進められています。また、中通商店街では遊休不動産の再生を進めるリノベーションまちづくりに官民が連携して取り組んでいます。

今後は、これらの事業の効果を高めるためにも、JR呉駅から中通商店街への回遊性の創出や多様な都市機能の誘導など、新しいまちづくりに向けた取り組みも必要となっています。

そこで、この度、JR呉駅と中通商店街のおおよそ中間に位置する旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地において、まちの賑わいや魅力を生み出すことを実現できる企画力と事業遂行能力を有する民間事業者を公募することとしました。

本財産については、長きにわたって市の防災拠点として利用されてきたため、その優れた立地性を活かし、広く市民に開かれ、利便性の向上に寄与する機能を導入し、全市民的な貢献等に配慮することを求めます。

また、本財産は、市内でも景観に優れた2つのメイン通りに面しており、将来の新たなまちづくりに向けて、誰もが住みたい、行ってみたいと思うような美しいまちの柱となるような建物ができることにも期待しています。

事業者の選定に当たっては、応募者が本募集要項及び対象物件に関わる関係法令等の規制をすべて承知していることを前提として、競争性、公平性及び透明性を確保した上で、応募者から提案を受けた事業提案書の内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用しました。

2 事業の概要

(1) 事業実施の条件

【基本的な考え方】

ア 呉市は土地及び既存建物を現状有姿で一括売却することとします。

イ 民間事業者は既存建物を解体撤去し、新たな建物を整備するものとします。

ウ 新たな建物については、商業機能を有する複合用途型の建物とし、すべて民間事業者で管理・運営を行うものとします。

エ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号、2号及び4号又は第5項及び第11項に規定する営業の用途は禁止します。

オ 本募集要項に定める対象物件以外の民間所有地等を含んだ提案も認めることとします。（※1）

（※1）民間所有地等を含んだ提案を行う場合、応募申込みの段階で当該所有地の使用に関する権利を確認できる書面の提出を求めます。

【必須条件】提案は、以下のいずれかの内容を踏まえることを必須の条件とします。

- 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 その他（上記ア～ウ以外の地域住民ニーズや地域課題と思われるものへの対応）

【任意条件】提案は、以下の内容を踏まえることを任意の条件とします。

- ア 回遊性の向上に資する滞在環境の創出（民間事業者による公共的空間等の提供）
本財産が市の拠点として長年にわたり公的利用されてきた経緯を踏まえ、複合用途型の建物については、単なる商業機能だけではなく、市民の誰もが気軽に足を運ぶことのできる空間または施設が導入され、今後のまちづくりの指針となるような建物が出来ることが望ましいと考えています。

具体的な導入施設の判断に当たっては、呉市の抱える課題や当該地域における需要等を十分に勘案の上、積極的に提案してください。

提案された内容が回遊性の向上に資する滞在環境の創出となっているかの判断は、審査段階において行い、該当する場合は総合的に評価した上で加点の対象とします。

(2) 事業対象物件の概要

ア 対象物件

事業の対象物件は以下のとおりです。

詳細につきましては、物件調書（本募集要項P 16～17）をご覧ください。

| 名称 | 所在 | 地番 | 地目 | 地積（㎡） |
|---------------------|---------|-----|----|----------|
| 旧呉市消防局・ 西消防署庁舎敷地 | 呉市中央三丁目 | 1番1 | 宅地 | 2,059.23 |

イ 既存建物の解体撤去

既存の各建物は、築後約50年を経過しているものもあり、経年相当の物理的、機能的な劣化が認められます。事業者は、物件の引渡しを受けた日から1年以内に事業者の負担と責任において、敷地内の建物（基礎及び附帯設備を含む。）を解体撤去してください。

ウ 対象物件の参考価格

573,000,000円

（不動産鑑定士による鑑定評価に基づき呉市が設定した金額）

3 募集その他のスケジュール

募集その他のスケジュールは、次のとおりです。

ただし、特別な事情がある場合は、変更となる場合があります。

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| 募集要項の公告日 | 令和4年11月15日（火） |
| 募集要項の配布期間 | 令和4年11月15日（火）から 令和5年1月31日（火）まで |
| 質問受付期間 | 令和4年11月25日（金）から 令和5年1月25日（水）まで |
| 質問回答期限 | 令和5年1月31日（火） |
| 応募書類受付期間 | 令和5年2月1日（水）から 令和5年2月3日（金）まで |
| 応募者への委員会開催通知 | 令和5年2月中旬頃 |
| 委員会による優先交渉権者等の選定 | 令和5年3月上旬頃 |
| 選定結果等の通知・公表 | 令和5年3月中旬頃 |
| 売買契約締結 | 令和5年3月下旬 |
| 売買代金支払期限 | 令和5年4月下旬 |
| 売買物件の引渡し | 令和5年4月下旬 |

4 応募者の資格等

(1) 応募者の構成

応募者は、単体の法人又は複数の法人によって構成されるグループとします。

個人及び個人によって構成されるグループは応募できません。

グループによって応募する場合は、グループ内の各法人がグループ全体の構成を承知した上で、代表となる代表法人を定めて手続を行ってください。

代表法人以外の法人については、代表法人が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責を負うものとします。

同一法人が他グループへ参加することによる重複応募はできないものとします。

グループで参加する場合も、1応募者とみなし、一つの提案を行うものとします。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、次に掲げる要件を全て満たすものとします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号に規定する者に該当しないこと。

- イ 呉市入札参加資格者指名停止要綱（平成9年4月1日実施）に基づく指名停止の措置又は指名停止に至らない事由に関する措置を受けていないこと。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始又は再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- エ 市税の滞納がないこと。
- オ 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等でない者又はその統制下にある者でないこと。
- カ 法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体として規制を受けていないこと。

(3) 資格喪失の要件

応募者は、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、審査を受ける資格、優先交渉権者又は次点交渉権者となる資格及び契約を締結する資格を喪失します。

- ア 上記(2)の応募者の資格要件を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障を来す行為があった場合
- エ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- オ プレゼンテーション及びヒアリングに出席しなかった場合
- カ その他呉市との信頼関係を損なう行為があった場合

5 募集要項の配布等

(1) 募集要項の配布

- ア 配布期間：令和4年11月15日（火）～ 令和5年1月31日（火）
- イ 配布方法：呉市ホームページ（<http://www.city.kure.lg.jp/soshiki/24/>）からダウンロードしてください（窓口での配布は行いません。）。

(2) 質問の受付及び回答

- ア 受付期間：令和4年11月25日（金）～ 令和5年1月25日（水）
- イ 受付方法：呉市ホームページ（<http://www.city.kure.lg.jp/soshiki/24/>）から募集要項に関する「質問書」をダウンロードし、必要な事項を入力の上、E-mailにて kanzai@city.kure.lg.jp 宛てに送信してください。
※ 件名を「公募型プロポーザルに関する質問」としてください。
- ウ 公表方法：回答は、質問を受けた日から7日以内に、呉市のホームページに掲載します。なお、ホームページへの掲載をもって、募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足とします。

(3) 現地見学

現地見学については、以下の期間内であれば随時受け付けますので、直接管財課へご連絡ください。参加者は1事業者につき5名以内とさせていただきます。

見学可能期間：令和4年11月25日（金）～ 令和5年1月25日（水）

6 応募申込み等について

(1) 応募申込み及び受付

応募者は、(2) の応募申込みに必要な書類を受付窓口に郵送又は持参してください。
なお、ファックス及びメールによる受付は行いません。

ア 受付期間：令和5年2月1日（水）～ 令和5年2月3日（金）（必着）
午前9時から午後5時まで

イ 受付窓口：呉市役所財務部管財課（本庁舎5階）
〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号
TEL：0823-25-3561

ウ 受付方法：応募者が持参した応募申込書に受付印を押し、その写しを渡します。
郵送された場合は、受付印を押しした応募申込書の写しを返送します。

(2) 応募申込みに必要な書類

応募者は、応募資格を確認するために必要な書類として、次表に掲げる書類（以下「応募書類」といいます。）を提出してください。

【応募資格に関する書類】

| 定型書類 | 部数 | 証明書類等 | 部数 |
|------------------|----|-----------------|----|
| 応募申込書（様式第1号） | 1部 | 定款の写し | 1部 |
| 法人概要書（様式第2号）（※1） | 1部 | 登記履歴事項全部証明書（※2） | 1部 |
| 役員等一覧表（様式第3号） | 1部 | 法人の印鑑証明書（※2） | 1部 |
| 誓約書（様式第4号） | 1部 | 市税滞納のない証明書（※2） | 1部 |

（※1）直近3期分の財務諸表（貸借対照表，損益計算書，事業報告書）を添付

（※2）申込受付日から起算して3か月以内のもの。

【事業提案に関する書類】

| 書類名称 | 提出部数 |
|----------------|------|
| 事業提案書（様式第5号） | 10部 |
| 買受希望価格書（様式第6号） | 1部 |

【その他の書類】

| 書類名称 | 提出部数 |
|-------------------|------|
| 情報非公開希望申出書（様式第7号） | 1部 |

(3) 事業提案書に記載する事項

事業提案書（様式第5号）には、次に掲げる事項について記載してください。

| 記 載 事 項 | | 記 載 内 容 |
|-----------------------|--------------|---|
| 1 | 基本的事項 | ○事業の基本理念・敷地活用方針 |
| 2 事 業 計 画 | (1) 施設整備計画 | ○土地利用計画，建設計画 ○工事施工体制，安全対策等 |
| | (2) 事業運営計画 | ○事業内容，運営体制，事業スケジュール ○施設利用者の見込み，雇用計画等 |
| | (3) 必須条件について | ○地域への貢献や地域課題への対応についての具体的な提案 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「その他（上記ア～ウ以外の地域住民ニーズや地域課題と思われるものへの対応）」 |
| | (4) 任意条件について | ○施設の具体的な内容と導入する理由 ○市民にとっての役割と効果 |
| | (5) 景観への配慮 | ○周辺環境に配慮された外観や配置等 |
| 3 | 資金計画及び収支計画 | ○事業開始までに要する費用と財源 ○事業開始後の収支計画 |

(4) 事業提案書の体裁及び書式

ア 事業提案書には、表紙及び目次を付けてください。

イ 用紙サイズはA4判を基本とし、A3判の書類がある場合はA4判の大きさに折り込んでください。なお、添付図面の縮尺は用紙サイズに合わせ適宜調整してください。

ウ 事業提案書は、図表等を適宜活用して分かりやすいものとしてください。

エ 本文中で使用する文字フォントの大きさは、10ポイント以上としてください。（図表内の文字は除く。）

オ 応募書類に使用する言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本円、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用することとします。

カ 事業提案書には、会社法人名及び会社法人名を類推できる固有名詞、ロゴマーク等は一切記載しないでください。記載のある場合には、事務局で黒塗りをします。

(5) 買受希望価格書について

- ア 本物件の参考価格は、2(2)ウに示したとおり、不動産鑑定士による鑑定評価に基づき呉市が設定した金額で、573,000,000円とします。
- イ 鑑定評価において、本物件の土地利用については、建物の取壊しが最有効と判断されており、参考価格は土地の更地価格から建物の解体撤去費相当額を控除して算定した額です。
- ウ 買受希望価格は、必ずこの参考価格以上の額で提案をしてください。
- エ 買受希望価格書は、次の要領により提出してください。

買受希望価格書を封入した封筒（見本）

| | |
|---|---|
| 表 | 呉市長様 |
| | 旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地 公募型プロポーザルに係る買受希望価格書 |
| 裏 | のり付け |
| | 応募者 <u>法人名（代表法人名）</u> ○○○○○ <u>代表者</u> ○○○○○ |

(6) 応募に関する留意事項

- ア 応募者からの応募書類の提出をもって、応募者は募集要項の記載内容及び条件について承諾したものとみなします。
- イ 同一の応募者が複数の提案をすることはできません。
- ウ 提出された応募書類は、呉市情報公開条例（平成11年呉市条例第1号。以下「条例」といいます。）に基づく公開請求があった場合には、公開することにより、法人の権利、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの（条例第9条第1項第3号）を除き公開することとします。このため、提案内容に条例第9条第1項第3号に該当する部分がある場合は、事業提案書を提出する際に、非公開を希望する部分と具体的な理由を記載した情報非公開希望申出書（様式第7

号)を提出してください。ただし、非公開の申出があった部分であっても、合理的な理由がないと判断する場合、公開することが公益上必要であると認める場合などは、公開することになります。

エ 事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、事業提案書の一部について呉市が必要と認めるときは、呉市は無償で使用できることとします。

オ 呉市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

カ 応募書類を提出した後、応募書類の差し替え、訂正及び再提出をすることはできません。ただし、呉市から指示があった場合を除きます。

キ 応募書類を提出した後、呉市が必要と認める場合は追加書類の提出を求めることがあります。

ク 応募書類は、返還しません。

ケ 応募者は、呉市との協議内容その他の応募に当たって知り得た情報について守秘義務を負うものとし、呉市の事前の承諾なくこれらの内容を第三者に提供することはできません。

コ 優先交渉権者が決定され、選定結果が公表されるまでは、応募者が提案内容を公表することを禁じます。

サ 応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。

シ 応募資格を満たさないと認められた応募者には、書面で通知します。

ス 災害等(新型コロナウイルスの感染症等を含む。)の発生により、本公募に係る事務を適正に執行することができないおそれがあると判断した場合には、呉市は事務の一部又は全部を延期し、又は中止することがあります。この場合において、応募者は、本公募に要した一切の費用を呉市に対して請求することはできません。

(7) 応募申込み後の辞退

応募者は、応募申込み後に辞退する場合は、必ず(1)ア 受付期間の最終日時までに、応募取下書(様式第8号)を受付窓口に郵送又は持参してください。

7 事業者の選定について

(1) 委員会の設置

応募者からの事業提案を審査するため、旧呉市消防局・西消防署庁舎敷地活用事業者選定委員会（以下「委員会」といいます。）を設置します。

(2) 委員会の役割

ア 委員会は、事業提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定するものとしします。

イ 応募者が1者の場合であっても、委員会は、その提案内容を審査し、選定すべき事業者であるかどうかを決定します。

ウ 委員会の会議は、応募者の企業秘密及び知的財産を保護する観点から非公開とします。

エ 審査の結果、最優秀提案者及び次点提案者が選定されない場合もあります。

(3) 事業提案の審査

ア 委員会の開催日時等は、別途、応募者に書面で通知します。

イ 委員会において、応募者ごとに順次、事業提案に係るプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは、応募者が1者である場合も実施します。

エ 応募者1者当たりの提案時間は30分（プレゼンテーション15分以内、ヒアリング15分以内）程度とします。

オ プレゼンテーションは事業提案書に基づいたものとし、追加資料の配布は認めません。

カ 審査において公正な判断を得るため、応募者が自らの商号・名称を発言することを禁止します。

キ 入室は応募者1者につき3名までとします。

ク プレゼンテーションソフトを使用したプレゼンテーションも可能ですが、内容については応募者が提出した事業提案書に記載した内容を表現したものとし、新たな提案は認めません。

ケ プロジェクターとスクリーンは呉市で準備しますが、パソコン等は持参してください。

コ プレゼンテーション及びヒアリングに係る一切の費用は、応募者の負担とします。

(4) 審査項目

委員会は、事業提案に係る次項に掲げる審査項目について審査します。

【審査項目・ウェイト・配点】

| 審査項目 | 内容 | 評価点 | ウェイト | 配点 |
|--------------|--|-----|------|-----|
| 1 基本的事項 | ・事業の基本理念、敷地活用方針が募集の趣旨を理解し、明確に示されているか。 | 5 | × 1 | 5 |
| 2 施設整備計画 | ・施設整備計画の内容に実現性があり、工事施工時や事業開始後での安全対策等、周辺環境に配慮したものか。 | 5 | × 1 | 5 |
| 3 事業運営計画 | ・事業計画の内容と運営体制、事業スケジュール等が適切に設定されているか。 | 5 | × 2 | 10 |
| 4 必須条件 | 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「その他（上記ア～ウ以外の地域住民ニーズや地域課題と思われるものへの対応）」 必須条件とする地域への貢献や地域課題への対応について、どの程度検討されているか。 | 5 | × 6 | 30 |
| 5 景観への配慮 | ・建物全体のデザイン性はどうか。また、外観や配置等は周辺環境に配慮されているか。 | 5 | × 4 | 20 |
| 6 資金計画・収支計画 | ・事業実施に係る当初の資金計画及び将来的な収支計画が適切であるか。 | 5 | × 1 | 5 |
| 7 提案PR・ヒアリング | ・プレゼンテーションにおける説得力と的確な質疑応答がみられるか。 | 5 | × 1 | 5 |
| 8 買受希望価格 | ・買受希望価格が、他の応募者と比較して高額であるか。 | 5 | × 4 | 20 |
| 合 計 | | | | 100 |

【加点する項目】

| | | | | |
|------|--|---|-----|----|
| 任意条件 | 「回遊性の向上に資する滞在環境の創出」について、具体的な提案がされているか。また、どの程度検討されているか。 | 5 | × 4 | 20 |
| 合 計 | | | | 20 |

【委員の評価点】

| 評 価 | 評価点 |
|----------|-----|
| 非常に優れている | 5 |
| 優れている | 4 |
| 普通 | 3 |
| やや不十分 | 2 |
| 不十分 | 1 |

(5) 審査方法

- ア 委員会は、全ての提案者へのヒアリングが終了した後、各事業提案について審査項目ごとの審査を行い、各委員の評価を総合して最優秀提案者及び次点提案者を決定することとします。
- イ 各委員が審査項目ごとに5段階評価を行い、評価点にウェイトを乗じた審査項目ごとの配点を合計したものが、提案者の得点となります。ただし、審査項目のうち、買受希望価格の評価点については、次の式によることとします。この場合には、点数に小数点第1位未満の端数があるときは、当該端数を四捨五入し、小数点第1位までの点数とします。

$$\text{評価点} = \frac{\text{提案者の買受希望価格}}{\text{提案者の中で最も高い買受希望価格}} \times 5$$

- ウ 審査項目8「買受希望価格」以外で5項目以上が「D やや不十分」以下の場合は失格とします。
- エ 得点と同じ提案者が2者以上の場合は、審査項目4「必須条件」の合計点が最も高い者を上位とし、当該合計点も同じである場合は、委員会の判断によることとします。

(6) 優先交渉権者等の決定

- ア 呉市は、委員会において選定された最優秀提案者を優先交渉権者と、次点提案者を次点交渉権者として決定することとします。ただし、各委員の得点の平均が60点未満である場合は、優先交渉権者又は次点交渉権者として選定しないものとします。
- イ 応募者が1者であった場合も、上記審査方法に従って審査を行い、各委員の得点の平均が60点以上であれば、優先交渉権者として決定することとします。
- ウ 優先交渉権者との交渉が整わなかった場合又は優先交渉権者が資格を喪失した場合は、次点交渉権者と交渉します。この場合、募集要項等における優先交渉権者に関する規定は、次点交渉権者に適用します。

(7) 選定結果の通知

審査対象となった全ての応募者に、審査結果を書面により通知しますが、審査結果に関する問合せには一切応じません。

(8) 選定結果等の公表

優先交渉権者と次点交渉権者については、法人名（代表法人名）及び採点結果を呉市のホームページで公表します。

8 売買契約に関すること

(1) 契約の相手方

2(2)アの物件（以下「売買物件」という。）は、この募集要項に基づいて応募した者の中から、委員会において最優秀提案者として選定された後、呉市が優先交渉権者と決定した事業者に売却することとします。

(2) 売却の条件

事業者は、売買物件の引渡しを受けた日から1年以内に敷地内の建物（基礎及び附帯設備を含む。）を自己の負担と責任において解体撤去しなければなりません。

(3) 売買契約の締結等

ア 売買契約は、呉市が別に定める様式の「市有財産売買契約書」により行います。

イ 契約締結の日時その他契約に必要な事項は、別途、書面により通知します。

ウ 売買契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、事業者の負担です。

(4) 契約保証金

事業者は、売買契約締結時に売買代金の10パーセントに相当する金額以上の契約保証金を呉市が発行する納入通知書により、呉市指定金融機関等で納付してください。

なお、契約保証金は、事業者から申出があったときは売買代金に充当することができます。

(5) 売買代金の納付

事業者は、売買代金（事業者から申出があつて契約保証金を売買代金に充当するときは、売買代金から納付済の契約保証金の額を差し引いた残金）を契約締結の日から1か月以内に、呉市が発行する納入通知書により、呉市指定金融機関等で一括して納付してください。

(6) 登記手続

売買物件の所有権移転登記は、呉市が嘱託登記により行いますので、事業者は、契約締結の際にあらかじめ登記手続に必要な次の書類を提出してください。

ア 登記嘱託請求書

イ 登録免許税相当額の現金領収書（原本）

その他登記手続に必要な事項については、契約締結時に説明します。

(7) 所有権移転及び売買物件の引渡し

ア 売買物件の所有権は、事業者が売買代金を呉市に全額納付したときに移転します。

イ 売買物件の引渡しについては、売買物件の所有権が移転したときに、引渡しがあったものとみなします。

ウ 売買物件の引渡しに当たっては、事業者に対して現状のまま引き渡すこととします。

(8) 契約不適合責任

事業者は、引き渡された売買物件が契約の内容に適合しないものであるときは、引渡しの日から2年以内に呉市に通知したものに限り、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができることとします。

(9) 危険負担

契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変その他の呉市又は事業者のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失し、又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、契約の履行が不可能となったときは、互いに書面により相手方に通知して、契約を解除することができることとします。

この場合において、事業者は、契約が解除されるまでの間、売買代金の支払を拒むことができます。

(10) 事業計画の変更

事業者は、(11) に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって呉市に申請し、その承認を得なければなりません。

(11) 用途指定等

呉市は、売買物件について、次のとおり用途指定をします。

ア 事業者は、売買物件を事業計画に基づく事業の用途（以下「指定用途」といいます。）に自ら供さなければなりません。

イ 事業者は、売買物件の引渡しから3年を経過する日（以下「指定期日」といいます。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければなりません。

ウ 事業者は、売買物件を指定期日の翌日から10年間（以下「指定期間」といいます。）指定用途に供さなければなりません。

(12) 権利の設定等の禁止

事業者は、売買契約締結の日から指定期間満了の日まで、呉市の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は売買物件について、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはなりません。

(13) 違約金

事業者は、次に掲げる事由に応じ、呉市に対して違約金を支払わなければなりません。

- ア 正当な理由なく指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は指定期間中に指定用途に供さなくなったとき 売買代金の100分の10に相当する額
- イ 指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は権利の設定若しくは所有権の移転をしたとき 売買代金の100分の30に相当する額
- ウ 呉市が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更又は解除を認めるとき 売買代金の100分の10に相当する額
- エ 正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ、又は忌避したとき 売買代金の100分の10に相当する額
- オ 建物解体期限までに解体撤去しなかったとき 呉市が算定した建物の解体撤去費相当額

(14) 契約の解除

- ア 呉市は、事業者（その役員等含む。）が「市有財産売買契約書」に定める義務を履行しないときは、契約を解除できることとします。
- イ 呉市は、事業者の役員等が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）第2条第6号に規定する暴力団員であるとき、その他「市有財産売買契約書」に定める暴力団に関する要件に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、契約を解除できることとします。この場合、呉市は、事業者に生じた損害について何ら賠償し、又は補償することを要しないこととし、事業者は呉市に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければなりません。

9 特記事項

(1) 売買物件引渡し時の留意事項

- ア 売買物件の引渡しにおいては、雑草の草刈、地上・地下・空中工作物の補修・修繕・改修・移設・撤去に係る調整及び費用負担については、所有権等権利の帰属主体を問わず、呉市では対応しませんので事業者で対応してください。
- イ 上下水道及び電気・ガス供給施設については、既存の埋設管等の補修や新たに敷地内への引込みを要することがありますが、補修や引込み工事の実施、これらに必要な費用負担、供給処理施設への負担金の支出等は、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等にお問合せの上、事業者で対応してください。
- ウ 売買物件に係る地盤・地耐力調査、磁気探査並びに地下埋設物、防空壕及び土壤汚染に関する調査は、呉市は行ってはいませんが、事業者の負担において、当該調査を行うことはできますので、その場合は、事前に呉市に申し出てください。
- エ 建物の建築に当たり、杭打ち、地盤改良等の措置が必要となることも想定されま

すが、売買物件については、地盤・地耐力が保証されているものではありません。呉市がそれらの措置を講じたり、それらに係る費用を負担したりすることはできませんので、事業者で対応してください。

オ 売買物件の敷地内（地中も含む。）にごみ・がれき・碎石等が存在する場合がありますが、撤去、処分及びその費用負担については、事業者で対応してください。

(2) 関係法令の遵守

ア 事業の計画・設計・実施に当たっては、法令並びに広島県及び呉市の条例、規則等（以下「法令等」といいます。）を遵守することはもとより、関係機関からの指導等についても、必ずこれを遵守してください。

イ 法令等に基づく各種規制については、必ず事前に関係機関に確認するとともに、専門的な知識を必要とする場合は、専門家に相談するなど事業者で対応してください。

ウ この募集要項に記載されている内容は、あくまで作成時点におけるものであり、将来的な法令等の施行・改正に伴って生じる新たな規制等に対し、将来にわたって本内容を保証するものではありません。したがって、売買物件の買受け後、実際に建物の建築等をする場合は、当該時点における法令等に基づく各種規制について、再度、事業者で確認してください。

(3) その他

ア 呉市は、事業者がこの募集要項に定める事項を遵守しない場合に生じた一切の紛争について、事業者からの苦情、異議申立て又は損害賠償の請求等に応じることはできません。

イ 事業の準備・計画・実施段階及び操業開始後においても、地元住民や地元団体、関係者及び関係団体との協議・調整を十分に行ってください。

○ 問合せ先

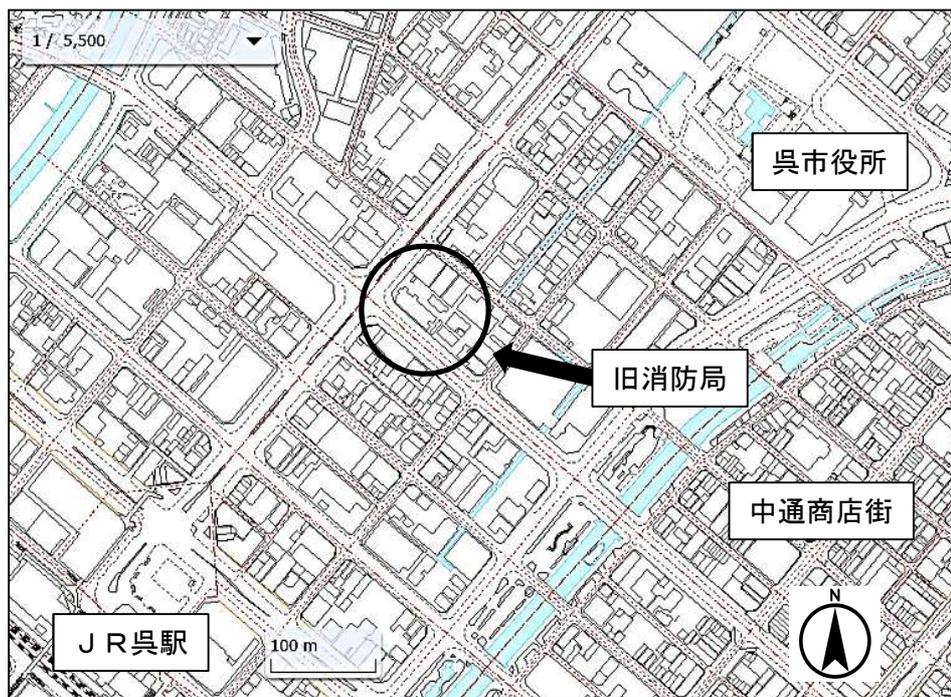
| |
|---|
| 呉市役所財務部管財課（本庁舎5階） 〒737-8501 呉市中央四丁目1番6号 電 話：0823-25-3561 F A X：0823-25-9820 Eメール：kanzai@city.kure.lg.jp |
|---|

物件調書

物件名 (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㎡ (築57年) |
| | ②高機能指令室 | 鉄筋コンクリート造 | 延床 550.83㎡ (築15年) |
| | ③自家発電室 | 鉄筋コンクリート造 | 延床 48.74㎡ (築27年) |
| | ④倉庫 | 鉄筋コンクリート造 | 延床 15.76㎡ (築57年) |
| | ⑤整備工作所 | 鉄骨造 | 延床 149.90㎡ (築56年) |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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) ※負担金不要: 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・交通機関・・・JR呉駅(約400m), 呉中央棧橋ターミナル(約1,100m) ・高速道路・・・クレアライン呉IC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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・建物内外には, 家具・ゴミ類等が残置されており, 処分に際しては, 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)及び特定家庭用機器再商品化法(平成10年法律第97号)等の関係法令に基づき適切に処分してください。 ・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ので, 適切に処分してください。 ・ポリ塩化ビフェニル(PCB)については, 確認できる範囲で撤去しています。 ・地質, 土質調査については未実施です。建設工事等を行う場合は, 必要に応じて土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)等の関係法令に基づき適切な措置を講じる必要があります。 ・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。 ・本物件は現状有姿のまま引渡します。 ・参考価格は, 更地価格から建物解体撤去費相当額を控除した額としています。 | | |

位置図



外観



建物配置図

