

現広島FMP開発事業用地の利活用に係る
事業提案募集
審査結果報告書

令和4年1月

広島県商工労働局観光施策公募型プロポーザル選定委員会
(現広島FMP開発事業用地の利活用に係る事業提案審査部会)

現広島FMP開発事業用地の利活用に係る事業提案募集（以下「事業提案募集」という。）に対し、民間事業者から提出のあった提案内容について、「広島県商工労働局観光施策公募型プロポーザル選定委員会」に設置した、「現広島FMP開発事業用地の利活用に係る事業提案審査部会（以下「審査部会」という。）」において審査した結果を次のとおり報告する。

1 選定結果

(1) 事業予定者

ア 応募者名

3628

イ 事業者名

代表法人 株式会社トムス

構成員 広島トヨペット株式会社

ウ 提案名称

ひろしまモビリティゲート（名称仮） アジア圏随一の“モビリティ・エンターテインメントの聖地”

(2) 次点事業予定者

ア 応募者名

海マチみらいグループ

イ 事業者名

代表法人 株式会社みどりホールディングス

構成員 株式会社マリナーナホッププロパティ、株式会社第一ビルサービス、株式会社広島まちづくりファンド

ウ 提案名称

広島マリナーナホップ：Sea-novation

(3) 事業予定者，次点事業予定者以外の者

ア 応募者名

HUN

イ 事業者名

非公表

ウ 提案名称

モビリティパーク広島 ー多目的複合型イノベーションエリアの創出ー

2 審査講評

本事業提案募集は、令和7年3月で事業用定期借地権設定契約（以下「賃貸借契約」という。）の期間が満了となる現広島 FMP 開発事業用地（広島市西区観音新町）について、次期運営事業予定者を選定するため、「にぎわいの創出を通じた広島県経済の活性化に寄与する」ことを目的として具体的な事業提案の募集を行うもので、3件の応募があった。

このうち、株式会社トムスを代表法人とするグループ（応募者名「3628」）の提案は、賃貸借契約期間を31年間とし、「アジア圏随一の“モビリティ・エンターテイメントの聖地”」をコンセプトに、屋内でのEVカートレースや球体スクリーンによるVRコンテンツ、フォーミュラカレッジといったモビリティを中心とした体験の提供、カーディーラー、飲食等のテナントの導入、アウトドアアクティビティで活用できる緑地の設置、野外イベントの実施等により、新たな観光名所として、国内外から観光客等呼び込むとともに、MaaS や次世代モビリティの実証実験など、最先端のモビリティ研究にも活用することなどを内容とするものであった。

また、株式会社みどりホールディングスを代表法人とするグループ（応募者名「海マチみらいグループ」）の提案については、賃貸借契約期間を30年間とし、「Sea-novationでHiroshima lifeをより楽しく」をコンセプトに、現在の建物・設備をベースに「広島マリーナホップ」の運営を継続しつつ、新商業棟の建設、アミューズメント棟の改築と新しい集客コンテンツの導入、広島西飛行場跡地の関係事業者との共創や広島観音マリーナとの連携などにより、更なるにぎわいの創出と価値の提供を図るとともに、シーフロント地区におけるタウンセンターとしての機能を担っていくことなどを内容とするものであった。

応募者名「HUN」の提案については、賃貸借契約期間を31年間とし、大規模な自動車展示場、雨天対応型ドッグラン、オープンカフェ、野外イベントステージなどの複合施設とすることで、県全域または県近郊からの集客につなげ、より多くのにぎわいの創出と地域の活性化に貢献していくことを内容とするものであった。

各提案について、評価項目に沿って採点を行い、「事業計画」と「事業主体の適格性」の評点に、「提案価格」と「当該用地の利用方法」に関する評点を加えた上で、最も高い評価値を得た、株式会社トムスを代表法人とするグループを事業予定者として選定した。

事業予定者（応募者名「3628」）については、応募者のモビリティ分野におけるノウハウを生かした、新規性や話題性のある提案となっており、新たな観光名所として広域からの集客が期待できるとともに、将来を見据えたコンセプトとなっていることから、高い評価を得た。

また、次点事業予定者（応募者名「海マチみらいグループ」）については、応募者のこれまでの運営実績を踏まえた提案となっており、安定性や継続性が認められるとともに、周辺エリアの事業者との連携等を図ることで、エリアとしての価値向上にもつなげようとしていることが評価された。

応募者名「HUN」については、事業を確実に実施できる体制を整えられており、事業の実現性や安定性は認められるものの、コンセプトや新規性、話題性についてはやや弱いと考えられたことなどから、事業予定者及び次点事業予定者に及ばなかった。

3 提案の評点

評価項目	評価ポイント	配点	事業 予定者	次点事業 予定者
事業計画				
事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> にぎわいの創出とそれを通じた本県経済の活性化に向けて、魅力的なコンセプトが提案されており、明確かつ具体的に説明されているか。 	50点	48点	33点
事業の実現性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> 事業の実施スケジュール及び内容が具体的に示されており、実現可能なものとなっているか。 事業計画と収支計画との整合が図られているか。 事業リスクを明確に抽出、把握し、そのリスクに対する対応策等が示されているか。 提案される貸借期間に応じて、安定的に運営でき、また、提案されるコンセプトを実現できる計画・体制となっているか。 	80点	51点	48点
にぎわいの創出、周辺施設との親和性	<ul style="list-style-type: none"> 年間を通じて、広域から多くの人々が、何度も集うことが期待できる、具体的な取組が示されているか。 瀬戸内海や河川に隣接する当該用地の特性や広島観音マリーナ等周辺施設と調和した魅力あふれる提案となっているか。 広島観音マリーナ等周辺施設や周辺道路を踏まえた、機能的な動線、施設配置が提案されているか。 	60点	45点	38点
広島県経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 事業の実施による集客数、売上高、雇用者給与総額、雇用創出数等が具体的に示されており、県経済の活性化につながることを期待できるものとなっているか。 本事業用地への来訪を契機として、県内での周遊が期待されるなど、広的な経済波及効果が期待できる提案となっているか。 県産材や地元製品の活用や県内生産品の出荷促進など、県内の地域産業に寄与する提案となっているか。 	60点	45点	42点
環境・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 地域の生活環境の保全や景観形成に配慮した提案となっているか。 環境負荷の低減に配慮した計画となっているか。 敷地内緑化をはじめ、屋上や壁面の緑化に配慮した計画となっているか。 ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。 災害等緊急時においても機能を維持できるよう配慮がされているか。 	40点	26点	27点
その他加点	<ul style="list-style-type: none"> 提案される事業コンセプトに見合った貸借期間、借受希望面積となっているか。 県の政策・施策の方向性とも合致しており、周辺施設も含めた、エリアとしてのブランド価値の向上に繋がる提案となっているか。 先を見据えた、新たな魅力や機能が提案されているか。 	40点	34点	26点
事業主体の適格性	<ul style="list-style-type: none"> 経営状況が安定し、計画の実現に必要な資金調達能力があるか。 当該地区と同規模の事業実績があり、当該用地においても事業実施が期待できるか。 	50点	34点	35点
提案価格		50点	50点	50点
当該用地の利用方法		70点	70点	70点
合計		500点	403点	369点

※1 各評価項目の評点は、各委員が採点を行った平均点（小数点以下第2位を四捨五入）を採用している。

※2 「提案価格」、「当該用地の利用方法」は募集要項に示した計算方法に基づき、算出している。

4 審査結果概要

[事業予定者] (応募者名「3628」※代表法人 株式会社トムス)

(1) 事業計画について

ア 事業コンセプト

- ・ モビリティを中心とした新たな観光名所を創出するとともに、未来のモビリティの実証実験の場として活用するなど、話題性や新規性があり、また将来を見据えた意欲的で魅力的なコンセプトとなっており、高く評価された。

イ 事業の実現性・継続性

- ・ 実施スケジュール、事業計画と収支計画の整合性、事業リスクの抽出などが具体的に示されており、事業の実現性・継続性が期待できるものと評価された。

ウ にぎわいの創出・周辺施設との親和性

- ・ 事業予定者については、他では容易に体験出来ないコンテンツを用意しており、新たな観光名所として、海外観光客や県外観光客など、県内のみならず広域からの集客も期待できる点などが評価された。

エ 広島県経済への貢献

- ・ 県外観光客や外国人観光客等を含む、一定の集客や売り上げが期待でき、県の経済活性化につながるものと評価された。

オ 環境・景観への配慮

- ・ 景観形成への配慮、環境負荷低減、緑化等について、具体的な提案であると評価された。

カ その他加点

- ・ デジタル技術も活用した新時代のコンテンツ（球体スクリーンによるVR、EVカートなど）を体験できる、新たな観光名所として広域からの周遊が期待されることに加え、MaaSや次世代モビリティの実証実験への活用など、イノベーティブな提案もされており、県の観光施策やDX推進の方向性とも合致していることが評価された。

(2) 事業主体の適格性

一定の資金調達能力について確認でき、また、これまでの事業実績やノウハウを踏まえた提案となっていることから、事業実施が期待できるものと評価された。

[次点事業予定者]

(応募者名「海マチみらいグループ」※代表法人 株式会社みどりホールディングス)

(1) 事業計画について

ア 事業コンセプト

- ・ 現在の「広島マリーナホップ」の運営をベースとしつつも、周辺エリアの事業者との連携等を通じて、エリアとしての価値向上につなげようとしている点などが評価された。

イ 事業の実現性・継続性

- ・ 実施スケジュール、事業計画と収支計画の整合性、事業リスクの抽出などが具体的に示されており、事業の実現性・継続性が期待できるものと評価された。

ウ にぎわいの創出・周辺施設との親和性

- ・ 周辺エリアの事業者とも連携しながら、更なるにぎわいの創出を図ろうとしている点などが評価された。

エ 広島県経済への貢献について

- ・ 一定の集客や売上げが期待でき、県の経済活性化につながるものと評価された。

オ 環境・景観への配慮

- ・ 景観形成への配慮、環境負荷低減、緑化等について、具体的な提案であると評価された。

(2) 事業主体の適格性について

一定の資金調達能力について確認でき、また、これまでの事業実績やノウハウを踏まえた提案となっていることから、事業実施が期待できるものと評価された。

5 付帯意見

(1) 事業予定者

- ・ 県内に幅広い経済効果が及ぶよう、自動車関連産業をはじめ、地元の様々な事業者と積極的に連携していくことが望ましい。
- ・ 事業開始当初に大規模な投資が計画されており、概算事業費が約 100 億円と高額であることから、金融機関等とも連携し、しっかりと資金調達に取り組み、提案に基づいた事業を着実に実施していくことが重要となる。
- ・ 国内外の観光客が集客の中心となっているが、新たな施設が地域により貢献できるよう、また、多くの地域住民に活用してもらえるよう、より一層の工夫を求めたい。特に、大きな緑地は地域住民にとっても魅力的な空間であることから、地域住民が滞留しやすいよう工夫して欲しい。

(2) 次点事業予定者

- ・ 現在の「広島マリーナホップ」を基本としているが、新規性や話題性につながる取組を具体的に打ち出していくことが求められる。
- ・ 現時点から約 10 年先となる 2029 年～2033 年にかけて（次の賃貸借契約開始からは約 5～9 年目）、新施設の建設や改築を予定しているが、より早期の着手について検討することが望ましい。
- ・ 現在の顧客であるファミリー層だけではなく、将来的な集客力を考慮し、若者といった新たな顧客についても、獲得できるよう取り組むことを期待する。

6 提案概要書

別添のとおり（各 3 ページ）

□ 参考

1 事業予定者の選定経過

(1) 公募開始

令和3年7月5日から、募集要項を公表・配布し、事業提案の募集を開始した。

(2) 参加資格の確認

令和3年8月6日を提出期限としていた参加資格の確認申請について、申請のあった9者の参加資格を確認し、令和3年8月31日に通知した。

(3) 事業提案書の受付

令和3年11月10日を期限としていた提案書について、3者から提出があった(6者辞退)。

(4) 選定委員会(審査部会)による審査

応募者によるプレゼンテーション及び応募者へのヒアリングを実施し(令和3年12月6日及び22日)、その内容を踏まえ各提案について評価を行い、審査結果をとりまとめた。

2 審査部会委員

(敬称略, 順不同)

区分	氏名	現職
部会長	渡邊 一成	公立大学法人福山市立大学都市経営学部 教授
委員	森分 幸雄	中国経済産業局産業部長
委員	川口 一成	広島県商工労働局長
委員	古元 克則	広島県信用保証協会 専務理事
委員	山田 知子	比治山大学現代文化学部 教授
委員	木原 一郎	広島修道大学国際コミュニティ学部 准教授