

広島県庁舎敷地有効活用事業 企画提案公募（プロポーザル）

事業提案審査結果報告書

令和5年2月

広島県総務局資産活用施策公募型プロポーザル選定委員会

広島県庁舎敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）に対し、民間事業者から提出された提案書等の内容について、「広島県総務局資産活用施策公募型プロポーザル選定委員会」において審査した結果を次のとおり報告する。

令和5年2月

広島県総務局資産活用施策公募型プロポーザル選定委員会

1 公募の状況

- (1) 参加資格確認申請者数 3者
- (2) 提案書応募者数 3者

2 審査・選定結果

- (1) 事業運営予定者（最優秀提案者）

ア 応募者名

MOTOMACHI CONNECT

イ 事業運営予定者名（法人名）

代表法人 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

その他の構成法人 NTTアーバンバリューサポート株式会社，デイ・ナイト株式会社，
日本駐車場開発株式会社，アマノマネジメントサービス株式会社

ウ 提案名称

MOTOMACHI CONNECT

～基町エリアのイメージをリードし、わたしたちの気分を一段上げる新拠点～

エ 提案概要書

別紙 提案概要書のとおり

オ 得点（合計）

395.30点／500点

- (2) 次点事業運営予定者（第二位の提案者）

ア 応募者名

広島県庁舎敷地活用プロジェクト共同企業体

イ 次点事業運営予定者名（法人名）

代表法人 大和リース株式会社

その他の構成法人 ひろぎんエリアデザイン株式会社，株式会社たびまちゲート広島

ウ 提案名称

SWITCH ～ココ・ヒト・マチをスイッチ～

この場所のポテンシャルを最大限高め、広島に新しい“憩い”体験を提供

エ 提案概要書

別紙 提案概要書のとおり

オ 得点（合計）

365.80点／500点

3 審査講評

■ 広島県では、令和3年11月に改定した広島県公共施設等マネジメント方策に基づき、県有施設について、時代の流れに伴う県民のニーズの変化に対応するため、地域の街づくりに積極的に関与し、エリアの特色に応じた機能の提供やカーボンニュートラルなどの観点を取り入れたSDGsへの貢献を図ることとしている。

こうした中、県庁舎周辺でサッカースタジアムの建設や広島駅ビル開発など、大規模再開発計画が本格化する中、県庁舎敷地についても、紙屋町・八丁堀地区における交通の結節点である広島バスセンターと近接しており、広島都市圏の中核拠点性の向上を図る上において有効に活用することで、新たな魅力拠点を創出し、効果的に地域の活性化が期待できる利活用を実施することを目的に、県庁舎敷地の一部を事業用地として貸し付けることとし、本敷地上に施設を整備し管理運営を行う事業運営予定者を選定するため、具体的な事業提案の募集を行い、3者から応募があった。

■ このうち、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を代表法人とするグループ（応募者名「MOTOMACHI CONNECT」）の提案は、「MOTOMACHI CONNECT～基町エリアのイメージをリードし、わたしたちの気分を一段上げる新拠点～」をコンセプトに、「もとはち こみち（基町～八丁堀エリアをつなぐ）」をはじめとした4つの通りを敷地内に設けることにより人々の回遊性を高め、第一駐車場敷地の建物は延床面積819.4㎡、2階建て、木造で県庁舎と調和するデザインを採用し、周辺ワーカーのニーズを満たす飲食店や物販店舗を誘致するとともに、駐車場は約160区画の平面駐車場を採用した概算事業費約6.1億円の提案内容であった。

■ また、大和リース株式会社を代表法人とするグループ（応募者名「広島県庁舎敷地活用プロジェクト共同企業体」）の提案については、「SWITCH～ココ・ヒト・マチをスイッチ～この場所のポテンシャルを最大限高め、広島に新しい“憩い”体験を提供」をコンセプトに、第一駐車場敷地にカフェ&バー、レストランやサービス店舗（マッサージ、美容院、運動施設など）を備えた延床面積1,814㎡の2階建て、鉄骨造の建物を整備するとともに、立体駐車場と平面駐車場により約320区画の駐車場を整備するなど、概算事業費約15.3億円の提案内容であった。

■ これら2者にもう1者の提案を加えた合計3者の提案について、評価項目ごとに採点を行い、「事業計画」と「事業主体の適格性」の評点に、「提案価格」と「サウンディング参加実績」に関する評点を加えた上で、最も高い評価点を得たエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を代表法人とするグループ（応募者名「MOTOMACHI CONNECT」）を事業運営予定者として選定した。

なお、応募された3者とも6割以上の高い得点であり、クオリティの高い提案であったことを評価し、応募された3者には感謝を申し上げる。

■ 事業運営予定者（応募者名「MOTOMACHI CONNECT」）の提案については、次の意見が出された。

- ・ テナントのイメージは商業に振っているものの、「もとはち こみち」の提案や、建築家が防火地域における木造建築物にチャレンジしようとしていることを考えれば、県のプロジェクトで建築の観点でも新しさをアピールできるのではないかと。また、サッカースタジアム、広島城三の丸や旧市民球場跡地などのプロジェクトとも関わっているので、周りとのバランスを取りやすいという意味では堅い。
- ・ 財務的に安定性がある。

- ・ オフィスワーカーをターゲットにして、店舗のイメージを周辺地域とずらしていくところも共感した。また、県庁舎敷地は一団地で形成されており、夜も通行しづらい状況であるが、「もとはち こみち」の提案は、県庁舎敷地内をイルミネーションや歩道脇の照明などできれいにし通行しやすくするものであり、県庁舎敷地を迂回して通行する状況が回避され、評価できる。
 - ・ バランスが良い提案。県庁舎との建物規模に関しても隣に並んでいても違和感がない。また、県庁舎敷地のゾーニングの考え方や「もとはち こみち」の提案は、開かれた県庁をつくれる提案だと思う。「もとはち こみち」の管理について気になる部分（安全対策や休日夜間の管理体制など）はあるが、防火地域での木造建築物ともどもチャレンジ、実現していただきたい。
- なお、次の点については、事業運営予定者の提案内容を尊重しつつも、提案の実施に当たって、広島県と事業運営予定者との間で実施内容を検討、調整していただきたい。
- ・ ショーケース、中庭の利活用に係る提案
 - ・ コンビニに関し、周辺のコンビニ状況を踏まえたコンセプトショップなどの検討
 - ・ より利便性の高い代替駐車場の確保

■ 次点事業運営予定者（応募者名「広島県庁舎敷地活用プロジェクト共同企業体」）の提案については、次の意見が出された。

- ・ 財務的には安定性がある。
- ・ 規模感はダイナミックだが、県庁の別館が立っているという印象。様々な提案が盛り込まれていることは評価できるが、結果として、コンセプトを踏まえた事業提案内容のつながりが伝わりづらかった。
- ・ 新しい憩い体験、庭師の提案などは良かったものの、全体的にオーソドックスな提案だったという印象だった。また、周辺との親和性についてあまり打ち出されておらず、県庁舎敷地だけで完結している印象である。
- ・ 美容院やマッサージ店など、商業施設に振ってしまっている印象が強く、コンセプトが、県庁舎敷地として、もう少し寄り添ったものであればよかった。

■ 最後に、事業運営予定者（最優秀提案者）の決定に当たって、選定委員会として、次の付帯意見を述べさせていただく。

事業運営予定者の「もとはち こみち」の提案はとても良い提案であり、実現できたら、県庁舎と周辺地域との回遊性を高め、地域全体の活性化につながる素晴らしい提案である。

一方、「もとはち こみち」の実現には、貸付エリア以外の県庁舎敷地（南館前の通路など）も含まれており、これらのエリアの整備や管理は広島県において実施すべきものである。

こうしたことから、「もとはち こみち」の実現に向けて、広島県におかれては必要な整備等を行っていただくとともに、事業運営予定者と連携を図り、両者でぜひともこれを実現させていただきたい。

■ 「MOTOMACHI CONNECT」におかれては、本事業をより良いものとするため、事業の実施に当たって、広島県と十分な協議を行い、良好なパートナーシップのもと進めていただきたい。

さらに、広島県と連携して、事業期間全体を通じて誠意をもって各事業を行うとともに、地域の関係団体や関係機関とも協力関係を築きながら、本事業を円滑に推進していただくことを期待する。

4 提案の評点

評価項目		評価基準	配点	事業運営 予定者	次点 事業運営 予定者	
				MOTOMACHI CONNECT	広島県庁舎 敷地活用 プロジェクト 共同企業体	
事業計画	事業コンセプト	○ 広島県庁舎敷地有効活用事業企画提案公募（プロポーザル）募集要項（以下「募集要項」という。）の「1 事業の目的」に対して、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	40.00点	32.90点	
	周辺地域との親和性	○ 回遊性や滞留性などの観点を取り入れた事業計画となっているか。 ○ 県庁舎敷地の周辺地域も含め、地域全体の活性化に寄与する提案となっているか。	50点	42.10点	34.30点	
	事業の実現性・継続性	○ 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。 ○ 長期にわたり、安定的に運営ができる計画・体制となっているか。	100点	76.30点	74.90点	
	利活用計画	対象地① 県庁第一駐車場敷地	○ 募集要項の「2 事業概要（3）利活用の概要」に示す利活用策に基づいた、施設コンセプトが明確に示されているか。	140点	109.40点	94.30点
			○ 魅力的なデザインとなっているか。			
○ 地産地消の取組に配慮した計画となっているか。						
○ SDGsへの取組みや地域環境に配慮した計画となっているか。						
○ AIやIoT、ロボティクスといったデジタル技術とデータを活用し、新たなサービスを提供する計画となっているか。						
○ 県庁第一駐車場敷地に整備する施設は、緑地化エリアと連携した、魅力的な利活用となっているか。						
対象地②③ 県庁第二駐車場敷地、 税務庁舎敷地	○ 先進的な技術を生かすなど、利用者にとって利便性の高い計画となっているか。	20点	16.00点	14.90点		

	対象地①② ③ 共通	○ 来庁者及び施設利用者の安全性やユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。	10 点	6.70 点	7.40 点
		○ 災害時における県庁舎周辺滞留者及び近隣住民等への支援に配慮した計画となっているか。			
	県庁の森, 中庭, 南館前駐車場	○ 県庁第一駐車場敷地と一体利用する等, 新たな利活用の計画となっているか。	30 点	21.40 点	19.70 点
	代替駐車場の提案	○ 来庁者のための駐車場を税務庁舎敷地での駐車場利用が可能となるまでの間, 県庁舎玄関棟から徒歩7分圏内程度に駐車可能なスペースを20台以上提案しているか。	10 点	8.00 点	7.40 点
事業主体の適格性		○ 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。	50 点	43.40 点	40.00 点
		○ 本事業と同規模の事業実績があり, 本事業においても事業実施が期待できるか。			
提案価格		○ 最も高い価格による提案(最高価格)を満点とし, その他の提案は, 最高価格との価格比に基づき, 計算する。 ○ 価格に関する評点は, 次により算出します。 $\text{価格} = \frac{\text{①申請者の提案価格}}{\text{②最高提案価格}} \times 30 \text{ 点}$ <p>※ 小数点第1位まで求め, 小数点第2位は切り捨てとします。 ※ 最高提案価格は, プロポーザル参加者の中で最も高い金額を提案した者の提案価格のことを指します。</p>	30 点	22.00 点	30.00 点
サウンディング参加実績		令和4年7月25日(月)から29日(金)にかけて実施したサウンディングに参加したか(参加すれば一律10点)。	10 点	10.00 点	10.00 点
合 計			500 点	395.30 点	365.80 点

参 考

1 事業運営予定者の選定経過

(1) 公募開始

令和4年10月19日（水）から、募集要項を公表、配布し、公募を開始した。

(2) 参加資格の確認

令和4年11月30日（水）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3者の参加資格を確認し、令和4年12月13日（火）付けで通知した。

(3) 提案書の受付

令和5年1月20日（金）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。

(4) 選定委員会による審査

応募者によるプレゼンテーション及び選定委員から応募者への質疑応答を実施し（令和5年2月23日（木・祝））、その内容を踏まえ各提案書について評価を行い、審査結果を取りまとめた。

2 広島県総務局資産活用施策公募型プロポーザル選定委員会

区分	分野	氏名	役職等
委員長	都市デザイン	わたなべ かずなり 渡邊 一成	福山市立大学都市経営学部教授
副委員長	街づくり（地元）	しょうじ よしひろ 庄子 佳宏	広島商工会議所青年部会長
委員	建築デザイン	いぬい くみこ 乾 久美子	乾久美子建築設計事務所代表
委員	事業実現性，経営判断	すずき まさし 鈴木 雅士	新広島会計事務所代表
委員	街づくり	ひらお じゅんぺい 平尾 順平	特定非営利活動法人 ひろしまジン大学代表理事
委員	行政	いけだ かつき 池田 克輝	広島県総務局財務部長
委員	行政	まとば ひろあき 的場 弘明	広島県土木建築局総括官（建築技術）

（敬称略，順不同）