

○提案内容

提案①については、複合施設（飲食、物販、体験、展示、劇場、ホテル、温浴及びアミューズメント施設）の新設であり、事業主体は、不動産に関するアセットマネジメント事業を中核とし、周辺事業として仲介事業などを手掛けている企業が代表企業であり、不動産の管理、売買、仲介等を目的に設立された企業を構成企業とする企業グループです。日本の魅力を凝縮した商業・ホテル・温浴・展示等からなる複合施設の提案でしたが、事業主体や事業・運営計画において不明確な部分が多く、事業予定者と決定するには至らない内容でした。

提案②については、複合施設（ホテル、テーマ型フードマーケット及びグローバルクオリティの高級クラブ）の新設であり、事業主体は、海外を拠点とし、ホテル・リゾート開発、不動産投資、金融サービスなど幅広く手掛けている企業が代表企業であり、代表企業の関連企業で、日本国内でホテルの管理・運営を行っている企業と、建築設計・監理を中心に行う企業を構成企業とする企業グループです。ラグジュアリーホテル&ホテルレジデンスを中心に、テーマ型フードマーケット及びグローバルクオリティの高級クラブからなる複合施設の提案でしたが、事業・運営計画や施設計画において不明確な部分が多く、事業予定者と決定するには至らない内容でした。

(裏面あり)

○提案内容の評価

項目	評価の視点	評価の比重	提案① (不採択)	提案② (不採択)
1	事業主体	20	<p><u>やや課題がある</u></p> <p>(代表企業は大規模複合開発の実績がなく、構成企業も会社設立後の営業実績がない)</p>	<p><u>やや優れている</u></p> <p>(代表企業は多角的な経営を展開し、企業規模も大きい。また、国外での不動産開発の実績が豊富であり、構成企業は本提案と同様の開発実績も有している)</p>
2	事業・運営計画	40	<p><u>やや優れている</u></p> <p>(「日本の魅力」を凝縮した複合施設で、これまで地区内にない魅力的な計画)</p>	<p><u>良好である</u></p> <p>(ラグジュアリーホテルなど、臨海都市部にふさわしい施設形成)</p>
			<p><u>やや優れている</u></p> <p>(インバウンドの観光客など、広域からの集客が期待できる)</p>	<p><u>良好である</u></p> <p>(地域経済への貢献については不十分であるが、海外で認知度の高い国際的なホテルの誘致など、地区のイメージアップに期待できる)</p>
			<p><u>課題がある</u></p> <p>(代表企業が出資しないスキームであり、運営にどこまで責任を持って関わるのか、また、他の出資先や借入先も不確定であるなど、資金調達及び収支計画の具体性や実現性に欠ける)</p>	<p><u>標準的</u></p> <p>(誘致するホテルブランドは協議中で、客室部分の売却方法についても未定であり、事業の具体性や実現性に懸念がある。また、将来的に施設の一部を売却する可能性があるなど、代表企業の事業全体に対する長期の関与にも懸念がある)</p>
3	施設計画	30	<p><u>やや優れている</u></p> <p>(シーサイドを活かした施設計画や、水や緑を積極的に導入した計画となっている)</p>	<p><u>やや課題がある</u></p> <p>(単調な外観であり、個性や風格ある街並みを形成する魅力的なデザインとなっていないなど、完成度が低い。また、海への眺望に対する景観の配慮等がない)</p>
			<p><u>良好である</u></p> <p>(歩行者が敷地の外周や屋上通路を自由に通行でき、隣接する公園等と連続性がある)</p>	<p><u>標準的</u></p> <p>(敷地内は、周回性のある歩行者動線が確保されているが、隣接する街区との直接的な接続が計画されていない)</p>
			<p><u>やや優れている</u></p> <p>(日本の魅力を再発見するという体感型観光・エンターテイメント施設)</p>	<p><u>良好である</u></p> <p>(最高級クラスのホテルを誘致する計画であるが、エンターテイメントクラブやテーマ型フードマーケットが、「展示等集客施設」の条件を満たしているか不明確である)</p>
4	優れた他特提案	10	<p><u>特に優れた取組が一定程度あり、総合的に取組姿勢がやや評価できる</u></p> <p>(環境分野では、屋上の全面緑化など、積極的に緑化を図り、防災分野では、帰宅困難者の一時滞在・支援施設と指定温浴、宿泊施設を利用)</p>	<p><u>特に優れた取組が一定程度あり、総合的に取組姿勢がやや評価できる</u></p> <p>(環境分野では、季節感を感じさせる植栽を行う計画であり、防災分野では、備蓄品の提供やレストランなどの開放も想定)</p>