当日配付資料

令和８年 10 月 19 日
課　名　地域政策局市町行財政課
担当者　担当課長（市町連携推進担当）安達
内　線　2600

# 大仙地区県有地の利活用に係る公募結果について

## １　要旨・目的

東広島市河内町入野に所在する県有地（以下「大仙地区県有地」という。）の利活用に係る公募について、選定委員会で事業提案を審査し、その審査結果に基づき、事業予定者を決定した。

## ２　現状・背景

大仙地区県有地は、平成初期の新広島空港周辺における開発用地として、県が取得したものであるが、社会経済情勢等の変化による開発計画の中止後は、メガソーラー事業用地としての一部活用にとどまっている。

計画中止後の利活用に向けては、地元自治体の意向調査や活用ニーズの情報収集等を継続して進めてきたところ、一定の取得ニーズが期待できると判断し、令和８年４月に公募を開始した。

**【参考（公募概要）】**

**（１）対象地**

| | |
|---|---|
| 所　在 | 東広島市河内町入野 |
| 面　積 | 約 232ha<br>(2,321,740.21 ㎡) |
| 地　目 | 山林、原野、雑種地ほか<br>※現況は山林、原野 |
| 交　通<br>条　件 | 広島空港から 2.6km<br>河内 IC から 0.5km |

電子国土 WEB（国土地理院）を加工して作成

**（２）事業内容**

応募者が自ら資金を調達して対象地の全部又は一部を購入し、利活用提案に基づき、周辺市町や県全体の活性化につながる事業を実施する。

**（提案機能）** 工業、物流、研究開発、商業・業務、福祉・医療関連、レクリエーション

**（参考価格：募集最低価格）**

| 対象となる土地 | 地　積 | 参考価格 |
|---|---|---|
| 地区 A（国道 432 号の北側エリア） | 692,875.89 ㎡ | 620 円/㎡（429,583,051 円） |
| 地区 B（国道 432 号の南側エリア） | 1,628,864.32 ㎡ | 340 円/㎡（553,813,868 円） |

※「参考価格」欄の括弧書きは、参考価格に地積を乗じたもの

**（提案の評価項目・配点）**

| 評価項目（配点） | |
|---|---|
| 事業計画及び事業主体の適格性に関すること※（400 点） | 事業コンセプト、事業の効果、環境への配慮、事業の実現性・継続性、事業計画の妥当性、事業主体の適格性 |
| 提案価格に関すること（100 点） | 提案価格（㎡単価）、提案対象地の面積 |

※ 評点合計（400 点）の6割以下の場合、また、各項目でそれぞれ4割未満の場合は選定しない

## ３　公募結果

**（１）参加資格確認申請者数**

３者

**（２）応募者数**

２者

（３）審査結果

選定委員会における審査結果は次のとおり。（詳細は、別紙の審査結果報告書を参照）

ア　事業予定者

| | |
|---|---|
| 事業者名 | 住友商事株式会社（東京都千代田区） |
| 提案名称 | 東広島市河内町大仙地区における県有地利活用事業に関する提案 |
| 提案機能 | 工業、物流、研究開発 |
| 提案対象地 | 地区Ａの一部 587,902.89 ㎡（約 59ha） |
| 提案価格 | 地区Ａ 620 円/㎡ |
| 提案の概要 | 「工業・物流・研究開発機能が一体となった高付加価値型の産業団地開発事業」を通して、地域・産業・自然が共生する産業イノベーションエコシステムを構築し、地域活性化に貢献する。 |
| 評点 | 327 点（事業計画及び事業主体の適格性 302 点、価格 25 点）／500 点 |

イ　次点事業予定者

該当者なし

ウ　事業予定者、次点事業予定者以外の者（ア、イ以外の者）

| | |
|---|---|
| 事業者名 | 非公表 |
| 提案名称 | 次世代国家の実証都市～AIと人が共に働き、資源が循環する自然共生型産業の創出～ |
| 提案機能 | 工業、物流、研究開発、商業・業務、福祉・医療関連、レクリエーション |
| 提案対象地 | 地区Ａ・Ｂ全域 2,321,740.21 ㎡（約 232ha） |
| 提案価格 | 地区Ａ 620 円/㎡、地区Ｂ 340 円/㎡ |
| 提案の概要 | バイオマスコークス製造、グリーンデータセンター、植物工場など６プロジェクトで構成する「産業・エネルギー実証エリア」と、トレーラーハウスホテル、茶園、営農型太陽光試験場、建設リサイクルセンター、循環型森林経営など９プロジェクトで構成する「自然共生・地域レジリエンス実証エリア」を整備し、AI と人が共に働き、資源が循環する自然共生型の実証都市を建設する。 |
| 評点 | 256 点（事業計画及び事業主体の適格性 156 点、価格 100 点）／500 点<br>**※「事業計画及び事業主体の適格性」に関する評点合計の6割以下であったこと、また、「事業の実現性・継続性」及び「事業主体の適格性」の項目でそれぞれ4割未満であったことから、予め募集要項に記載の評価基準に基づき選定しない** |

## ４　事業予定者の決定までの経過及び今後のスケジュール

| | |
|---|---|
| 令和８年４月 30 日 | 公募型プロポーザル公告（募集要項等の公表） |
| ４月 30 日～６月 12 日 | 参加資格確認申請書及び質問の受付 |
| ９月１日～９月 11 日 | 提案書の受付 |
| 10 月８日 | 選定委員会の審査（プレゼンテーション及びヒアリング） |
| 10 月 16 日 | 事業予定者の決定 |
| 10 月 19 日 | 常任委員会報告 |
| ～12 月下旬（予定） | 基本協定、停止条件付土地売買契約の締結 |
| 令和９年２月上旬（予定） | ２月定例会提案（財産の処分について） |

## ５　予算

―

## ６　その他（関連情報等）

公募結果（審査結果報告書）

https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/36/daisenchikukekka.html

# 東広島市河内町大仙地区県有地利活用事業に係る
# 事業予定者募集
# 審査結果報告書

令和８年 10 月

広島県地域政策局所管公募型プロポーザル方式選定委員会
（東広島市河内町大仙地区県有地利活用事業）

東広島市河内町大仙地区県有地利活用事業に係る事業予定者募集（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、「広島県地域政策局所管公募型プロポーザル方式選定委員会（東広島市河内町大仙地区県有地利活用事業）」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**

SCIP

**イ　事業者名**

住友商事株式会社

**ウ　提案名称**

東広島市河内町大仙地区における県有地利活用事業に関する提案

### （２）次点事業予定者

該当者なし

### （３）事業予定者、次点事業予定者以外の者

**ア　応募者名**

広島スカイフロンティア・コンソーシアム

**イ　事業者名**

非公表

**ウ　提案名称**

次世代国家の実証都市　～AI と人が共に働き、資源が循環する自然共生型産業の創出～

## ２　審査講評

本事業提案募集は、東広島市河内町入野に所在する県有地（以下「大仙地区県有地」という。）について、民間事業者が公募対象地の全部又は一部を県から購入し、自ら資金調達を行い、民間事業者の多様なノウハウによる利活用を通じて、用地取得当時の開発計画において想定されていた、工業機能、物流機能、研究開発機能、商業・業務機能、福祉・医療関連機能、レクリエーション機能の全部又は一部の機能を導入し、県全体の地域活性化が推進されることを目指したもので、２件の応募があった。

このうち、応募者名「SCIP」の提案は、提案対象地を約 59ha とし、「広島の誇りを西日本・世界へとつなぐ、地域・産業・自然が共生する産業イノベーションエコシステム」をコンセプトに、県全体の地域活性化及び経済の持続的成長に資するため、「工業・物流・研究開発機能が一体となった高付加価値型の産業団地開発事業」を通して、地域・産業・自然が共生する産業イノベーションエコシステムを構築し、地域活性化に貢献することを内容とするものであった。

応募者名「広島スカイフロンティア・コンソーシアム」の提案については、提案対象地を約 232ha 全てとし、「次世代国家の実証都市」をコンセプトに、バイオマスコークス製造、グリーンデータセンター、植物工場、加工場など６プロジェクトで構成する「産業・エネルギー実証エリア」とトレーラーハウスホテル、茶園、営農型太陽光試験場、建設リサイクルセンター、循環型森林経営など９プロジェクトで構成する「自然共生・地域レジリエンス実証エリア」を整備し、合計 15 のプロジェクトを運営することで、AI と人が共に働き、資源が循環する自然共生型の実証都市を建設することを目指す内容であった。

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」に関する評点を加えた上で、最も高い評価点を得た、応募者名「SCIP」である住友商事株式会社を事業予定者として選定した。

事業予定者（応募者名「SCIP」）については、広島空港、高速道路 IC に近接する優位性を生かした、産業団地の開発及び企業誘致を行う提案となっており、立地企業の操業による波及的な経済効果と雇用創出による地域全体の活性化が期待できるとともに、地域住民及び事業者への生活・事業環境へ配慮した計画となっていることから、高い評価を得た。また、同規模以上の類似事業実績も豊富であり、事業規模に対する財務状況などから実現可能性が非常に高いと評価された。

応募者名「広島スカイフロンティア・コンソーシアム」については、提案対象地を対象地区全体とした提案となっており、資源の循環という持続可能性といった社会課題に目を向けた魅力的なコンセプトであることは評価されたものの、多額の資金が必要である提案でありながらも資金調達に課題が感じられたこと、実証段階の事業の提案が含まれており、実現性が不確実であること、原材料の調達や販売先、協力企業の確約や根拠が十分でなかったことなどから、「事業の実現性・継続性」及び「事業主体の適格性」の評価項目において、評価点が最低基準を満たさず、選定に至らなかった。

## ３　提案の評点

| 評価項目 | | 評価ポイント | 配点 | SCIP | 広島スカイフロンティア・コンソーシアム |
|---|---|---|---|---|---|
| 事業計画 | | | | | |
| | 事業コンセプト | ①Ｉ事業予定者募集の趣旨や県が推進する施策の方向性と合致し、県全体の経済や地域の活性化に向けて、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。 | 20点 | 15点 | 11点 |
| | 事業の効果 | ①事業による雇用創出や集客の効果等が具体的に示され、経済や地域の活性化につながる効果が期待できるか。<br>②広島県における経済波及効果が期待でき、かつその波及効果の根拠が明確に示されているか。<br>③東広島市や周辺市の行政施策と連携がとれる提案となっているか。<br>④周辺の施設や環境を活かし、地域全体の魅力向上につながる提案になっているか。 | 150点 | 116点 | 62点 |
| | 環境への配慮 | ①地域の生活・事業環境の保全に配慮した計画となっているか。<br>②環境負荷の低減に配慮した計画となっているか。<br>③ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか。 | 50点 | 33点 | 27点 |
| | 事業の実現性・継続性 | ①事業のスケジュール及び内容が具体的に示されているか。<br>②事業計画と収支計画との整合が図られているか。<br>③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。<br>④提案されるコンセプトを実現でき、また、長期にわたって安定的に運営ができる計画・体制となっているか。 | 100点 | 70点 | 33点 |
| | 事業計画の妥当性 | ①事業の内容が、法令に適合したものとなっているか。<br>②災害時における電源確保、緊急物資の保管など非常時における機能維持に資する計画となっているか。 | 30点 | 22点 | 14点 |
| 事業主体の適格性 | | ①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。<br>②当該地区と同規模の事業実績があるなど、適切な事業実施への期待ができるか。 | 50点 | 46点 | 9点 |
| 小　　計 | | | 400点 | 302点 | 156点 |
| 提案価格（円/㎡） | | | 100点 | 25点 | 100点 |
| 合　　計 | | | 500点 | 327点 | 256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１位を四捨五入）を採用している。
※2「提案価格」は募集要項に示した計算方法に基づき、算出している。
※3 事業計画及び事業主体の適格性の評点(配点 400 点)が６割（240 点/400 点）以下の場合、また、各評価項目（提案価格を除く）において、配点の４割未満の場合は選定しない。

## ４　審査結果概要

［事業予定者］（応募者名「SCIP」※住友商事株式会社）

### （１）事業計画について

**ア　事業コンセプト**

・　自動車、半導体を中心とした産業集積といった本県の強みを生かした、産業団地の造成という具体的かつ明確な提案となっていることが高く評価できる。

**イ　事業の効果**

・　大型建設投資と立地企業の操業による経済波及効果及び雇用創出が根拠とともに示されており、県の経済活性化につながるものと期待できる。

・　広島空港、山陽自動車道河内 IC との近接性を生かした提案となっていることや、空港利用者数の増加など地域経済活性化が期待でき、評価できる。

・　周辺の関係機関との調整を進めており、周辺自治体との連携が期待できる。

**ウ　環境への配慮**

・　地域の生活や事業環境を保全するために、産業団地開発にかけて、造成、建築、操業の各段階において、詳細な配慮が計画されている点が高く評価できる。

**エ　事業の実現性・継続性**

・　事業計画も詳細に示されており、スケジュールも現実的であることから、実現性が高いと認められる。

・　想定されるリスクを詳細に記載した上で、対応策を具体的に明示した点が評価できる。

**オ　事業計画の妥当性**

・　必要となる法令を確認した上で詳細な対応が行われていることから、事業計画として問題ないものと認められる。

### （２）事業主体の適格性

・　提案された事業規模に対して、企業規模及び財務状況から実現可能性が非常に高いと評価できる。

・　同規模以上の類似実績が豊富であり、適切な事業実施が期待できる。

［付帯意見］

・　広島大学スマートシティ共創コンソーシアムとの連携を提案し、当該産業団地を大学の研究成果や先端研究の社会実装フィールドとして活用することを検討されているが、検討にとどまらず、広島大学と連携を図り、まちづくりを進め、提案を具体化されることを期待する。

・　提案対象地外の県有地の一部を緑地帯として維持することを前提としているが、計画に必要な土地は提案対象地に含めることが望ましい。また、提案対象地は公募対象地の一部を分割することを提案されているが、分割後の残地は不整な形状となるため、今後の利活用が困難となることが想定される。こうしたことから、当該土地を事業用地に含めるなど、残地の活用可能性について県と協議していただきたい。

［事業予定者、次点事業予定者以外の者］（応募者名「広島スカイフロンティア・コンソーシアム」）

（１）事業計画について

ア　事業コンセプト

・　県の想定する提案機能の全ての機能を有する構想であったことや、将来の社会課題に目を向けたコンセプトであった点が評価できる。

・　建設廃棄物・残土の受け入れを行う事業は、募集の趣旨から乖離していると感じた。

イ　事業の効果

・　事業創出による一定の経済波及効果や雇用創出などは認められるものの、事業予定者には及ばなかった。また、積算の根拠が不明確であった点に課題を感じた。

・　周辺の自然環境を生かしている点は評価できるものの、周辺市の行政施策や施設との連携による相乗効果は高くないと思われる。

ウ　環境への配慮

・　周辺環境への一定の配慮はなされているが、環境アセスメントへの対応に課題がある。

エ　事業の実現性・継続性

・　実証実験段階にある事業が提案されており、事業の実現性に課題がある。

・　多額の費用が必要な事業に対して、資金拠出の確約が薄く、実現可能性に課題がある。

・　原材料の調達や、販売先、協力企業の確約や根拠が十分でなく、事業の実現性に課題がある。

オ　事業計画の妥当性

・　事業実施に必要な関係法令に関する確認及び検討状況が薄く、事業予定者に及ばなかった。

（２）事業主体の適格性

・　経営状況は安定していると評価されたものの、提案内容の実現に必要となる資金の調達に課題を感じる。

・　類似の事業実績がないと評価された。

５　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８年４月 30 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８年６月 12 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３者の参加資格を確認し、令和８年６月 26 日に通知した。

### （３）事業提案書の受付

令和８年９月 11 日を期限としていた提案書について、２者から提出があった（１者辞退)。

### （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応募者へのヒアリングを実施し(令和８年10月８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　選定委員

（敬称略、順不同）

| 区　分 | 氏　名 | 現　職 |
|---|---|---|
| 委員長 | 田中　貴宏 | 広島大学大学院先進理工系科学研究科　教授 |
| 委　員 | 櫃田　仁史 | 櫃田仁史公認会計士事務所　公認会計士 |
| 委　員 | 細谷　直美 | 東広島市産業部商工労働・女性活躍担当部長 |
| 委　員 | 三島　史雄 | 広島県地域政策局地域振興担当部長 |
| 委　員 | 波谷　一宏 | 広島県環境県民局環境担当部長 |
| 委　員 | 粟根　麻衣子 | 広島県土木建築局空港振興課長 |

# ①【提案概要書】

SCIP 提案概要書

| 提案番号 | | 提案名称 | 東広島市河内町大仙地区における県有地利活用事業に関する提案 |
|---|---|---|---|
| 提案機能 | 工業機能　物流機能　研究開発機能　商業・業務機能　福祉・医療関連機能　レクリエーション機能 | | |

## 提案の概要

本事業では、県全体の地域活性化及び経済の持続的成長に資するため、県の施策を踏まえた5つのアクションを整理し、事業コンセプトを策定した。「工業・物流・研究開発機能が一体となった高付加価値型の産業団地開発事業」を通して、地域・産業・自然が共生する産業イノベーションエコシステムを構築し、地域活性化に貢献する。

**5アクション**

- 事業と雇用創出及びグローバルスタンダード対応の地域共生社会の形成
- BCPを確保したレジリエンスの高い産業拠点の構築
- グローバル社会との競争力をもつ産学官連携のイノベーション拠点
- 西日本と世界を繋ぐグローバルサプライチェーン・ゲートウェイ形成
- 環境負荷低減と地域価値向上につながる自然共生型の産業環境形成

**事業コンセプト**

広島の誇りを西日本・世界へとつなぐ、地域・産業・自然が共生する産業イノベーションエコシステム

広島が有するものづくり産業の世界トップレベルの技術力を、西日本・世界とのグローバル規模でのネットワークと掛け合わせ、相乗効果を生み出す地域と連携した産業イノベーションクラスターを構築するとともに地域との共生、次世代産業、緑豊かな自然環境が一体となった自然共生型の産業エコシステムを実現する

**基本方針**

- 地域産業と雇用を育む地域共生型の産業イノベーション拠点
- 西日本・世界とつながるグローバルな次世代産業エコシステム拠点
- 自然・環境・防災を統合した持続可能なGX型の自然共生産業拠点

図1 開発イメージ図

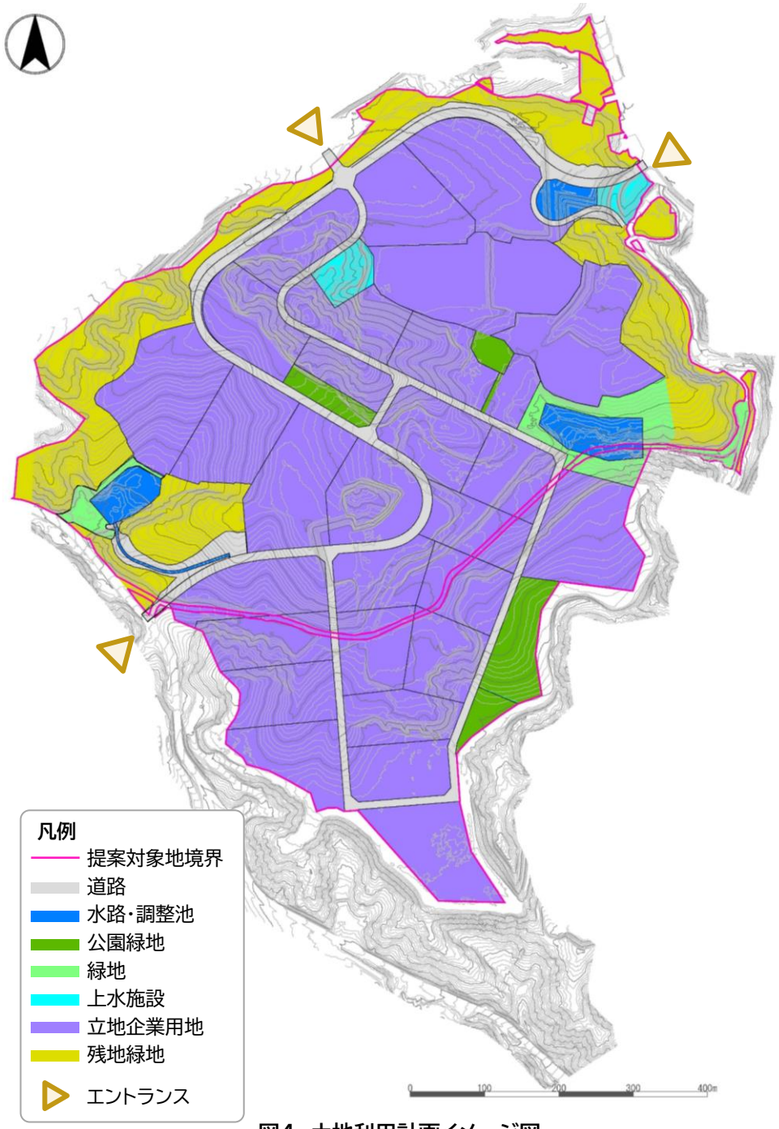



図4 土地利用計画イメージ図

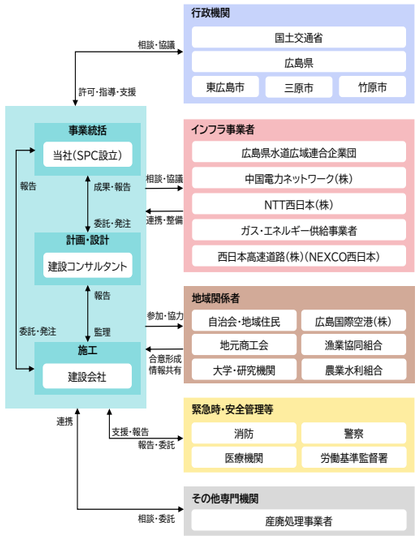



図2 実施体制イメージ図

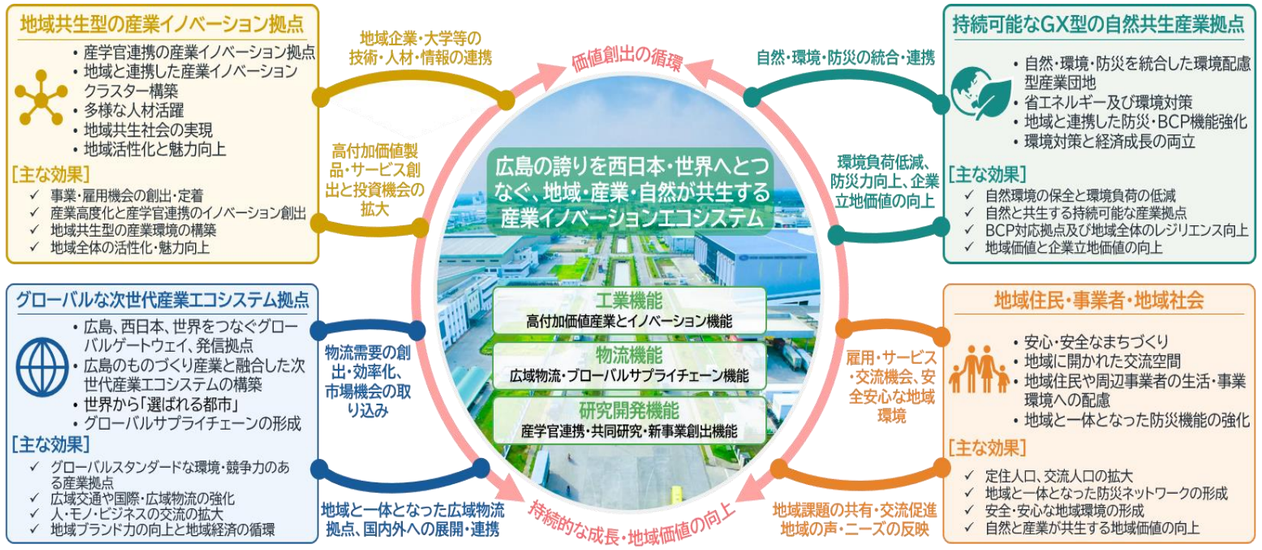



図3 事業コンセプトイメージ図

## 事業期間及び概算事業費

### ■ 事業期間(予定)

- ◆ 用地取得:令和8年11月～令和9年3月
- ◆ 開発許可:令和9年4月～令和10年3月
- ◆ 設計期間:令和8年6月～令和9年11月
- ◆ 施工期間:令和10年4月～令和14年3月
- ◆ 第一工区竣工/産業団地操業開始:令和12年3月以降、立地企業工場 順次操業開始

### ■ 概算事業費

8月末に建設会社から取得済の積算数字を基に概算

- ◆ 総工事費:113億円
- ◆ 土木工事費:78億円
- ◆ 設備工事費:35億円

※ 出典の記載がない図表は、当社作成
※ 募集要項時の計画内容であり、今後県との協議を通じて、提案趣旨を損なわない範囲で、計画が変更になる可能性があります

# ①【提案概要書】

| 提案番号 | | 提案名称 | 東広島市河内町大仙地区における県有地利活用事業に関する提案 |
|---|---|---|---|

## 提案対象地

本事業において県から購入を提案する対象地として特定される土地(以下、「提案対象地」)は、地区Aの甲地の一部及び乙地、丙地の計約58.8ha(右図オレンジ色ハッチング領域)の土地とする。

地区Bは、地区の大部分が、森林法における民有保安林及び地域森林計画対象民有林に指定されていることから、豊かな自然の保護・保全が望ましいと考え、提案対象地に含めない。

表1　提案対象地の面積

| 区　分 | 公募対象地<br>面　積 | 提案対象地<br>面　積 |
|---|---|---|
| 地区A | 69.3 ha | 58.8 ha<br>※甲地の一部を分筆する |
| 地区B | 162.9 ha | 0.0 ha |

図5　提案対象地

## 事業の効果（経済効果）

本事業では、①事業による経済や地域の活性化、②広島県における経済波及、につながる効果として、6つの経済効果を整理する。具体的な経済効果の一例を、右側に示す。

表2　事業の実施による経済効果

| 項目 | 経済効果 | | |
|---|---|---|---|
| ①<br>事業による経済や地域の活性化 | 事業・雇用機会の創出と地域共生型の産業環境整備による地域全体の活性化 | 西日本及び世界との人・モノ・ビジネスの交流による地域経済の活性化と循環 | 環境配慮型産業団地の開発による地域価値と企業立地価値の向上 |
| ②<br>広島県における経済波及 | 地域の産業・大学・研究機関と連携した産業イノベーションクラスター構築による広島県全体の産業力の底上げ | グローバルサプライチェーン拠点化と次世代産業エコシステムの構築による投資機会の拡大 | 環境負荷の低減とBCP対応拠点による環境と経済成長の両立 |

### ■ 大型建設投資と立地企業の操業による直接的及び波及的な経済効果と雇用創出による地域全体の活性化

本事業では、建設(土地造成及び建築)及び38haの広大な企業用地での操業により、大規模な経済波及効果及び雇用機会を生み出す。令和2年広島県産業連関表経済波及効果分析ツールによる算定結果は以下の通り。

- 建設の総合効果(一時効果):962億円の生産誘発額と7,262人の就業誘発者数
- 操業の総合効果(継続効果): 526億円の年間生産誘発額と2,336人の年間就業誘発者数

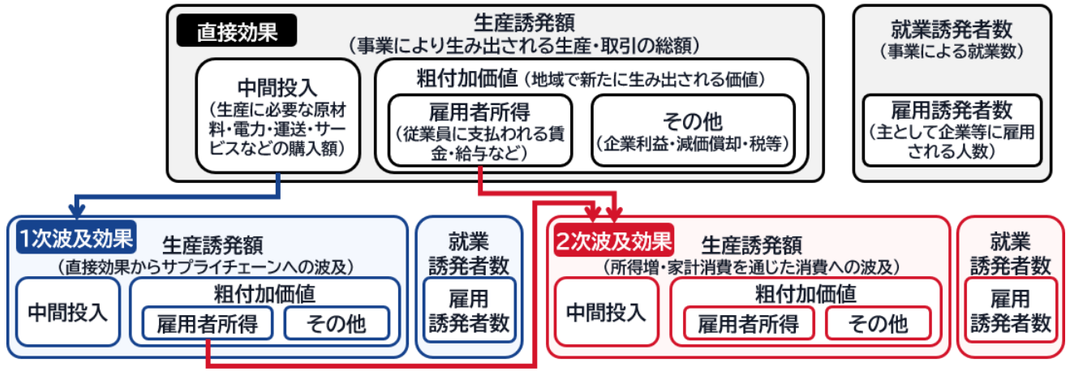


図7　令和2年広島県産業連関表経済波及効果分析ツールに基づく経済波及効果と雇用創出効果の概念

## 事業の効果（地域貢献）

本事業では、③東広島市及び周辺市の行政施策との連携、④周辺施設や環境を活かした地域全体の魅力向上、につながる効果として、6つの地域貢献を整理する。具体的な地域貢献の一例を、右側に示す。

表3　事業の実施による地域貢献

| 項目 | 地域貢献 | | |
|---|---|---|---|
| ③<br>東広島市、周辺市の行政施策との連携 | 東広島市及び周辺市の強みを結んだ安心して働き・生活できる産業イノベーション拠点 | 多文化共生・交流を育むグローバルスタンダードな環境に対応した「選ばれる都市」としての確立 | 地域と一体となったレジリエンスの向上による災害に強い自然と産業が共生した持続可能な産業拠点の構築 |
| ④<br>周辺の施設や環境を活かし、地域全体の魅力向上 | 自然環境と都市機能の近接性を活かした適散・適集型の産業・環境・交流が調和した魅力ある地域形成 | 空港・高速道路IC・港湾を活かした西日本・世界へのグローバルゲートウェイとしての発信拠点 | 豊かな自然環境の保全による地域の魅力向上と環境・防災強化につながる環境配慮型産業団地のモデル開発 |

### ■ 空港・高速道路IC・港湾を活かした西日本・世界へのグローバルゲートウェイとしての発信拠点

広島空港、高速道路IC、港湾に近接する交通結節点としての優位性を活かし、国内外のビジネスパーソンや企業が集まるグローバルゲートウェイとしての機能を高める。人・モノに加えて、情報・技術・ビジネスが交わる広域産業交流拠点として整備し、広島、西日本、世界をつなぐ新たな産業交流・発信拠点の形成を目指す。

図8　グローバルゲートウェイとしての発信拠点イメージ図

※ 出典の記載がない図表は、当社作成
※ 募集要項時の計画内容であり、今後県との協議を通じて、提案趣旨を損なわない範囲で、計画が変更になる可能性があります

# ①【提案概要書】

| 提案番号 | | 提案名称 | 東広島市河内町大仙地区における県有地利活用事業に関する提案 |
|---|---|---|---|

## 地域住民等の生活・事業環境保全に関する計画

### ■ 環境配慮の考え方

本事業は、地域活性化、地域住民等の生活及び事業環境の保全の両立を基本方針とする。事業の計画、建設及び運営の各段階において環境リスクの未然防止に取り組み、大気・水質汚染、騒音、振動、渋滞、臭気、風評及び災害リスクの低減を図る。継続的な環境管理のもと、環境負荷の低減やユニバーサルデザインにも配慮し、持続可能な事業の推進を検討する。

図9　GX型産業団地の実現に向けた基本的な概念

### ■ 大仙地区の地域特性への配慮

図10　地域特性への配慮

### ■ 地域住民・事業者の生活・事業環境の保全

本事業では、土地造成工事、建築工事（立地企業）、操業開始後の各段階において発生する環境影響や地域ニーズが異なることを踏まえ、事業ライフサイクル全体を通じた環境管理の方向性を下図の通りで想定している。各段階に応じた環境対策や管理手法については、事業の進捗や関係機関との協議結果を踏まえながら検討を行うとともに、地域住民等との継続的なコミュニケーションを図ることで、生活・事業環境の保全に努める。

**土地造成工事**

工事影響の最小化

造成工事は、最も環境へ及ぼす影響が大きい行為であるため、インフラ整備も含め、工事に伴う環境負荷の抑制、安全確保、情報共有を実施する

**理解・協力体制の構築**
- 情報公開・共有による透明性の高い運営
- 問い合わせ窓口設置
- 工事専用ホームページの開設
  - ➢ 工事進捗や作業予定の定期配信
  - ➢ 交通規制箇所や工事車両動線のWebマップ表示
  - ➢ 完成イメージ公開
  - ➢ ドローン映像を活用した工事進捗報告
- QRコード付き現場看板の設置
- 情報公開・共有による透明性の高い運営

**安全確保**
- 通勤通学路への配慮
- 交通誘導員配置
- 安全運転教育、速度記録管理、アルコールチェック等による事故防止

**施工管理**
- 品質管理（ICT施工による出来形管理、ドローン測量による精度確認、段階確認・自主検査の実施、品質データのクラウド管理）
- 工程管理
- 作業時間管理
- 緊急時対応体制

**景観・周辺環境への配慮**
- 仮囲いの景観色（低彩度色）の採用
- 仮囲い高さの適正化
- 必要最低限の照度による照明計画
- 周辺への光漏れ抑制
- LED照明採用による省エネ化

**建築工事（立地企業）**

開発当社としての監督責任

土地造成工事完了後も当社としての責任を果たし、立地企業による工場建設が地域環境へ与える影響を適切に管理する

**建築計画の事前確認**
- 建築協議
- 配置計画確認
- 周辺環境との調和確認

**施工管理ルールの運用**
- ガイドラインの策定
- 施工方法・手順の徹底
- 工事車両の管理

**複数工事の調整**
- 工程調整
- 車両集中回避
- 周辺への騒音等負荷の低減・平準化
- 杭基礎工事等の可能時間の厳守

**地域住民等への対応**
- 事前説明・情報共有の徹底
- 専用相談窓口の設置
- 苦情・要望受付後24時間以内の一次回答
- 学校・自治体・周辺事業者への個別説明
- 定期的な情報提供による相互理解の促進

**関係機関との連携**
- 行政・関係機関と連携
- 法令遵守
- 適切な手続き

**大気・水質・騒音・振動・粉塵等対策**
- 低騒音・低振動工法
- 散水等による影響低減
- 排ガス規制の遵守
- 出入場での車両洗浄

**操業開始後（例）**

継続的な環境管理と地域共生

操業開始後は、下記内容を実施する仕組みや体制構築を検討し、環境管理に繋げる

**継続的なモニタリング**
- 騒音、振動の定期測定
- 周辺水路の定期的な水質確認
- 悪臭・粉塵発生状況の把握
- 環境データの継続管理
- 課題の早期発見
- 場内不法投棄の抑制
- 調整池・公園緑地の適正管理

**地域との関係構築**
- 定期的な意見交換会
- 地域行事への参加協力
- 緊急時連絡体制の整備
- 地域相談窓口の継続運用

**DXを活用した運営管理**
- 団地専用Webサイト運用
- 環境情報の定期公開
- SNS等による情報発信
- ドローンによる巡回点検
- GISによる施設管理

**トラブル発生時の対応**
- 迅速な初動対応
- 原因究明
- 再発防止
- 企業間の情報共有

**環境改善の継続**
- 管理組合との連携
- 環境協定の運用
- PDCAによる改善
- 生物多様性への配慮

図11　地域住民・事業者の生活・事業環境の保全の対応の全体像のイメージ

## この提案で最も強調したい内容

### ■ 当社の強みを活かした総合的な事業の推進

当社は、長年にわたる国内外での産業団地の開発・企業誘致・管理・運営の実績に加え、物流、インフラ、エネルギー及び不動産等の幅広い事業基盤を有している。また、広島県において、企業・大学・行政等との連携した事業や交流を通じて、地域ネットワークを構築してきた。これらの知見・実績・ノウハウや広島県内における地域とのつながりを活かし、「工業・物流・研究開発機能が一体となった高付加価値型の産業団地開発」を推進する。さらに、産業団地の開発にとどまらず、持続的な運営・管理体制の構築、地域企業との交流、産学官連携の促進等の可能性を検討し、事業の実現に向けた総合的な取り組みを通じて、広島県全体の経済及び地域活性化へ貢献する。

### ■ 県の施策を踏まえた5つのアクションによる産業イノベーションエコシステムの形成

県の施策を踏まえた5つのアクションに基づき、地域共生、防災・減災、産業イノベーション、広域物流及び自然環境等を一体的に推進し、県が目指す施策の方向性と整合した計画づくりを行う。加えて、当社の強みを活かし、工業・物流・研究開発機能を一体的に整備するとともに、グローバルな環境に対応した産業環境を整備する。産業用地の供給にとどまらない、地域産業の高度化や新たな事業創出につながる高付加価値型の開発の実現を目指す。さらに、企業、大学・研究機関、行政、地域住民等の連携を促進する。地域・産業・自然が共生する産業イノベーションエコシステムの構築を目指し、地域経済の循環と持続的な成長に貢献する。

※ 出典の記載がない図表は、当社作成
※ 募集要項時の計画内容であり、今後県との協議を通じて、提案趣旨を損なわない範囲での計画が変更になる可能性があります

# （様式９）　提案概要書（公表用）　Ａ３判　１枚目



| 提案番号 | （空白） | 提案名称 | **次世代国家の実証都市**　～AIと人が共に働き、資源が循環する自然共生型産業の創出～ |
|---|---|---|---|

## ▶ 提案機能（該当する機能を□で囲む）

| 工業機能 | 物流機能 | 研究開発機能 | 商業・業務機能 | 福祉・医療関連機能 | レクリエーション機能 |
|---|---|---|---|---|---|

※　該当機能として6機能すべて

## ▶ 全体構成（前提方針）

**01　全体構想**

**「次世代国家の実証都市」（全体コンセプト）**

平和を科学する思想を土台に、エネルギー・農・防災・AIを一体で実証する街を、県6機能の束ね直しとして実装する。

**02　エリア構想**

**A地区＝産業・エネルギー実証エリア**

エネルギーの生産・貯蔵・消費に、企業・技術・人材が集まる「結節点」。第一期で開発を完結させ、以後は長期賃貸で収益化。

**03　エリア構想**

**B地区＝自然共生・地域レジリエンス実証エリア**

防災・農・緑・水の基盤。牧場跡エリアから5年以内に事業を開始し、長期で拡張する。

**04　構成の原則**

**15プロジェクト／独立採算（工事費は各プロジェクトが負担）**

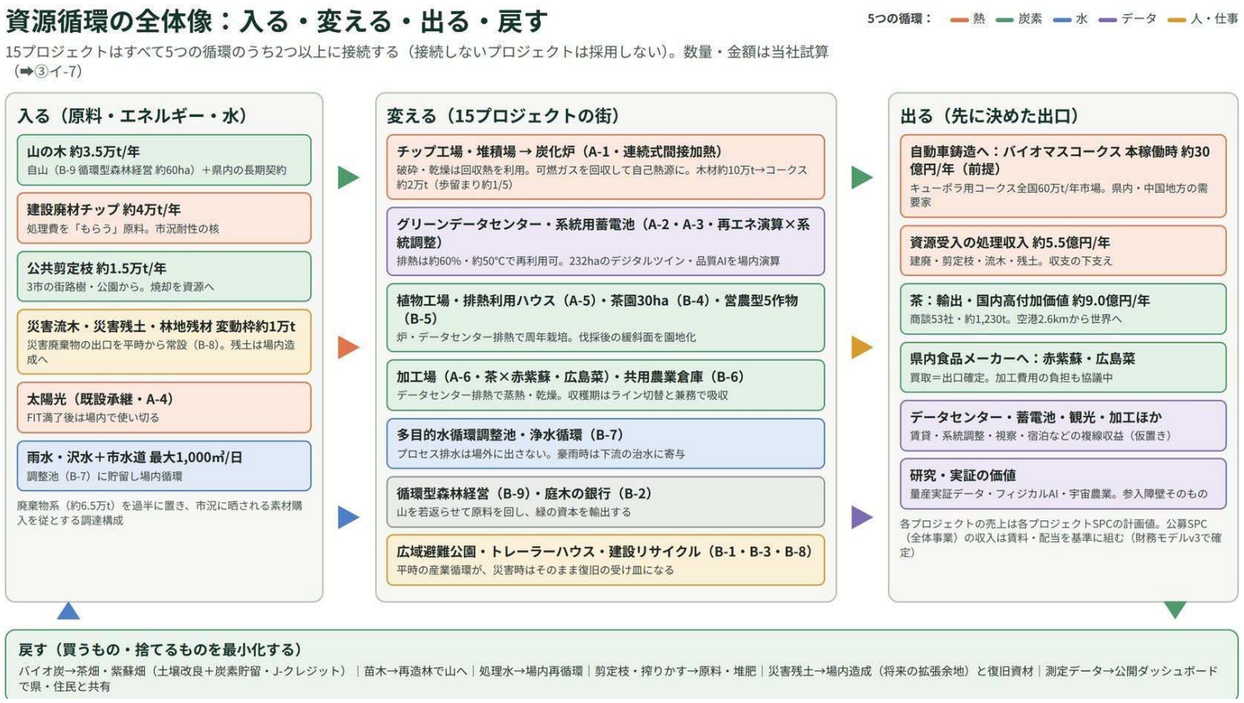
全体事業（土地の一括取得・賃貸・推進運営）＝公募SPCの上に、15のプロジェクトSPCが独立採算（工事費は各プロジェクトが負担）で載る二層構造。

## ▶ 提案の概要

**全体コンセプト**「次世代国家の実証都市」（約232ha）。AIと人が共に働き、資源が循環する自然共生型の産業を創出する。AIによる省人化を失業にせず、リスキリングと新産業・実証研究への再配置で賃金上昇につなげる「AIによる失業を出さない」社会実験を掲げ、10のKPIを測定・公開する。
エリア構想： A地区（約69ha）＝産業・エネルギー実証エリア（旧牧場の平坦地。第一期で開発を完結し、以後は長期賃貸で収益化）／B地区（約163ha）＝自然共生・地域レジリエンス実証エリア（防災・農・緑・水の基盤。牧場跡エリアから5年以内に事業開始・長期拡張）。

**15プロジェクト（第一期の確定事業計画）**： 世界初のバイオマスコークス量産拠点（フル稼働2万t/年・県内鋳造需要約60万t/年の代替）を核に、〔A地区〕A-1 バイオマスコークス製造　A-2 グリーンデータセンター　A-3 系統用蓄電池　A-4 太陽光発電（既設承継）　A-5 植物工場（宇宙農業統合・データセンター排熱利用）　A-6 加工場（野菜・茶）　〔B地区〕B-1 広域避難公園　B-2 庭木の銀行（造園・盆栽＝宮島五葉松の復興・インバウンド販売）　B-3 トレーラーハウスホテル　B-4 茶園30ha（1ha単位で分散可）　B-5 営農型太陽光試験場（5作物実証）　B-6 大型共用農業倉庫　B-7 多目的水循環調整池　B-8 建設リサイクルセンター（災害残土の受入を含む）　B-9 循環型森林経営 —— を、熱・炭素・水・データ・人の「5つの循環」で接続する。どのプロジェクトも循環の2つ以上に接続しなければ採用しない。余白（A地区約27ha・B地区約19ha）は計画で埋めず、投資判断ゲートの受け皿とする。**収益床はA地区約31ha・B地区約45haにとどめ、残る約160haは森林経営・保全・防災・基盤が支える「稼ぐ3割・支える7割」の構成とする。**

**組成計画**： 公募SPC（代表法人が移行）が土地の一括取得と各プロジェクトへの賃貸・事業推進運営を担い、各プロジェクトはプロジェクトSPCで独立採算（工事費は各プロジェクトが負担）。全プロジェクトSPCに代表法人が参画し、一般社団法人（理念・測定・公開）がガバナンスの外部性を担保する。**グリーンデータセンター（約2,000億円規模）・系統用蓄電池（約100億円規模）はパートナー投資（協議中）として推進する。**




図①-1　資源循環の全体像（入る・変える・出る・戻す）。数量・金額は当社試算。

## ▶ 事業期間及び概算事業費（様式10・様式14と整合）

・契約発効：令和8年12月（県議会議決後）を想定。計画期間：令和9～28年度の20年間。
**・第一期供用開始（対外基準）：令和12年度＝契約発効から約4年後。「概ね5年以内」の要件に適合。個別施設は令和11年度から順次供用。**
**・用途指定期間：供用開始から10年（供用開始を令和12年度とする場合は令和12～22年度）。指定6機能すべてを通期維持。**
・A地区は第一期で完結（以後は長期賃貸で収益化）、B地区は長期拡張（余白のゲート判断で追加整備）。

・概算事業費：各プロジェクトSPCの総事業費 合計約2,244億円（税込・様式11）。うちグリーンデータセンター約2,000億円・系統用蓄電池約100億円はパートナー投資。造成・共通インフラを含む工事費は各プロジェクトSPCが負担し、供用開始年度に合わせて段階投資する。
・公募SPC（全体事業）の事業費は土地取得費（参考価格ベース983,397千円・非課税）＋取得関連費用に限定し、開業費を含む1,183,397千円の全額を構成員等の出資で賄う（様式12・13・借入なし）。収入は各プロジェクトSPCからの賃料収入（定常時約2.98億円/年・各区画の供用開始年度から計上）を基本とし、20年間を通じて年度末資金残高をプラスに保つ（様式14）。
・各プロジェクトSPCの資金調達は出資・長期借入（金融機関と協議中・条件は当社仮定）・パートナー投資で構成し、補助金・交付金は「上乗せ」扱い（本体計画に不算入）。

# （様式９）　提案概要書（公表用）　Ａ３判　２枚目

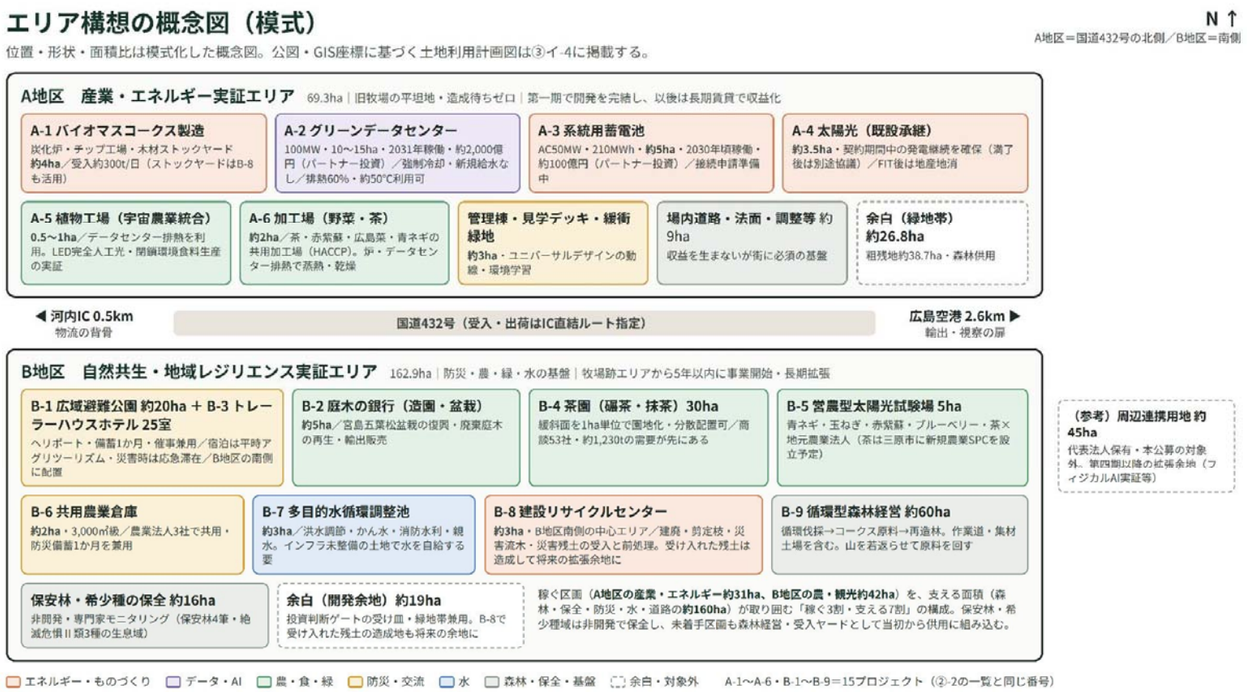
| 提案番号 | （空白） | 提案名称 | 次世代国家の実証都市　～AIと人が共に働き、資源が循環する自然共生型産業の創出～ |
|---|---|---|---|

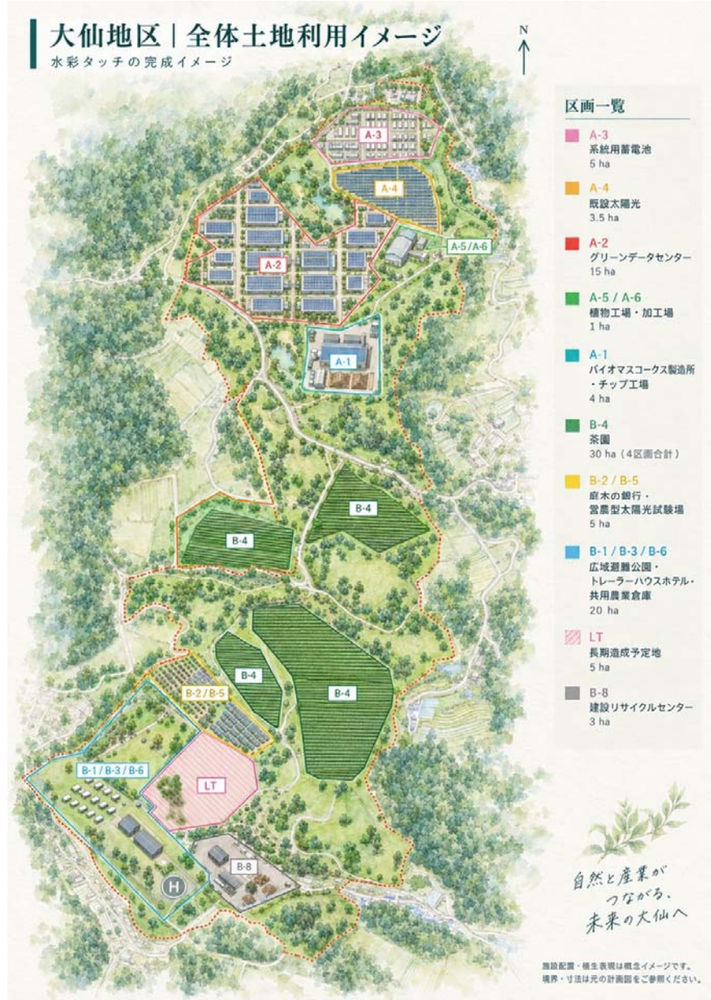
## ▶ 提案対象地

**公募対象地の全部（A地区・B地区全域 約232ha）**

・A地区：692,875.89㎡（国道432号北側）＝産業・エネルギー実証エリア
・B地区：1,628,864.32㎡（同南側）＝自然共生・地域レジリエンス実証エリア
・一団のまま取得し細分化しない＝残地を発生させない
・保安林・希少種生息域は非開発で保全継続。
　原料（Bの山）→製造（Aの平地）→再造林（Bへ還す）の循環は全域で閉じる。
**・既存の大規模太陽光発電事業（貸付地）は現状有姿で承継し、賃貸借契約で予定される期間中、同等条件で事業を継続できるようにする（期間満了後の連携方法は別途協議）。**
**・収益床は「稼ぐ3割・支える7割」：稼ぐ区画（A約31ha・B約45ha）を、支える面積（森林・保全・防災・水・道路 約160ha）が取り囲む。**

## ▶ エリア構想 ― A・B両地区の位置づけと15プロジェクト




図①-2　エリア構想の概念図（模式）。位置・形状・面積比は模式であり、公図・GIS座標に基づく土地利用計画図は③イ-4に掲載する。

## ▶ 事業の効果（経済効果）

・直接雇用 約150人＝SPC直接 約115人＋データセンター等パートナー雇用 約35人（**概数**）。建設期ピーク約150人/日。
・雇用者給与総額 約5.8億円/年（平均500万円・法定福利込の技能職。20～39歳比率50%目標）。
**・各プロジェクトSPCの合算売上は約48.7億円/年（定常時・データセンター等本体を除く当社試算）。公募SPC（全体事業）の収入は各プロジェクトSPCからの賃料収入（定常時約2.98億円/年）とし、土地取得のための出資はR19年度までに累積収支で回収する（様式14）。**
・経済波及効果：操業段階の生産誘発 約83億円/年・雇用誘発 約173人、建設段階（各プロジェクトSPCの建設投資約2,244億円のうち、データセンター・蓄電池のパートナー投資約2,100億円を除く約144億円ベース）の生産誘発 約336億円（パートナー投資分の県内波及は県内調達率の確認後に別途算定）（広島県産業連関表の倍率・根拠計算書を③ウに添付）。
**・営農型太陽光と共用農業倉庫の提供により、大仙の外で営農する県内農業者の経営基盤を強化し、上記と別に間接的な県内雇用を生む（二重計上を避け定性・事例で記載）。**
・税収効果 約1.3億円/年（固定資産税・参考試算）＋土地売却収入 約9.8億円。県内調達 約8億円/年。
・来訪者 約4.6万人/年・域内消費 約1.2億円/年。茶（碾茶・抹茶）は輸出商談53社・約1,230t（当社把握）が需要の裏付け。

## ▶ 事業の効果（地域貢献）

・ひろしまビジョン（現行・改定後のいずれの枠組み）とも方向一致：「多様な主体の活躍と仕事づくり」「適散・適集な地域づくり」。
・東広島市：県内初の脱炭素先行地域／総合計画のサーキュラーエコノミーに「産業・農山村版」を追加実装。三原市・竹原市：剪定枝・素材供給・災害時受入の広域連携。
・営農型太陽光試験場では、東広島市（青ネギ・玉ねぎ）、三原市（赤紫蘇）、竹原市（ブルーベリー）、三原市（茶・新規農業SPCを設立予定）の農業法人等と5作物の営農実証を行い、3市の農業と担い手づくりに直結させる。
**・庭木の銀行（造園業）は、廃棄される良質な庭木・盆栽を再生し、東広島市の木「松」・宮島五葉松の復興とインバウンド販売につなげる。**
・広島空港2.6km・河内IC0.5km・広島大学15分圏の資産を貨物・視察・人材の3動線で活用。広島空港防災センターとの防災連携を構想。
**・災害流木・災害廃棄物・残土の受け皿＝広域防災インフラを平時から常設。広域避難公園は県・3市・国との協定協議を開始し、災害救助法の活用も視野に入れる。**

# （様式９）　提案概要書（公表用）　Ａ３判　３枚目

| 提案番号 | （空白） | 提案名称 | 次世代国家の実証都市　～AIと人が共に働き、資源が循環する自然共生型産業の創出～ |
|---|---|---|---|

## ▶ 地域住民等の生活・事業環境保全に関する計画

### 住民の暮らしを起点に設計（詳細：事業計画書（オ）・管理運営計画書⑥）

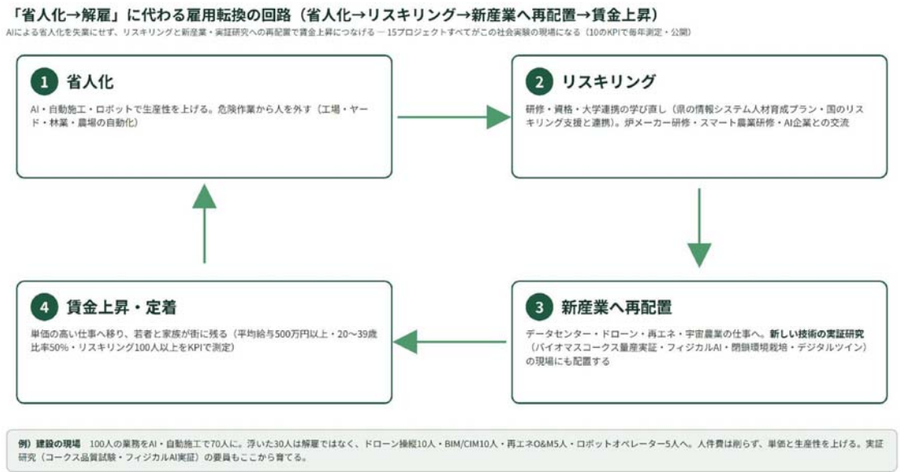
・直接燃焼しない密閉型の連続式間接加熱炭化炉（白煙の正体は水蒸気・臭気僅少）。排ガスは連続測定し、数値をウェブで常時公開。
・原料は屋内・屋根付きヤードで保管し受入時間をルール化。粉じん・騒音は発生源対策と緩衝緑地で抑制。
・大型車約40～60台/日はIC直結ルートを指定し、通学時間帯の走行を自粛。場内待機で生活道路に入れない。
・プロセス排水は場内循環で外に出さない（場外放流ゼロ設計）。
・皆伐しない循環伐採＋再造林を契約条件化。保安林・希少種の生息域は非開発で専門家がモニタリング。
・地域との対話：関係者協議会（県）・地域協議会（住民代表・3市）・苦情対応窓口を常設し、議事概要を公開。「くらしへの約束」6項目として明文化。

| 多目的水循環調整池（約3ha）― 状況別の機能 | | | |
|---|---|---|---|
| 豪雨時 | 洪水調節・土砂災害防止 | 平常時 | 農業・緑地散水 |
| 渇水時 | 非飲用水の供給 | 火災時 | 消防水利 |
| 常時 | 親水空間・ビオトープ | 周辺施設 | 雨水回収の受け皿 |
| 将来 | 循環型の水利用へ発展（インフラ未整備の土地で水を自給する要） | | |

### 環境負荷の低減／ユニバーサルデザイン／非常時

・炭素を燃やさず素材として固定。回収可燃ガスの自己熱源化・既存ソーラーの地産地消・再造林による吸収源再生。**データセンター排熱（約60%・約50℃）を隣接する植物工場・加工場で利用（パートナー協議による）**。
・見学デッキ・遊歩道・サインの多言語化とバリアフリー化。環境学習・視察受入を運営計画に組込み。
・非常時：自立供給できる熱源・蓄電、生活・消防用水、災害流木・残土の即時受入（建設リサイクルセンター）、緊急物資保管、重機と人の応急派遣。広域避難公園（約20ha・ヘリポート・備蓄）・防災倉庫・トレーラーハウスをプロジェクトとして常設し、広島空港防災センターとの連携を構想。

## ▶ この提案で最も強調したい内容

### 需要から逆算し、撤退基準まで先に書いた「止まらない計画」。

そのうえで、街を一つの巨大事業ではなく15のプロジェクトの集合として設計する。売り先を先に確定し、品質・需要・収支の3つの撤退ラインを明記。各プロジェクトが独立採算で立ち、一つが躓いても街全体は止まらない。造成不要の平地から小さく実証し、検証しながら段階拡張する。AIの省人化をリスキリングと賃金上昇に変える「雇用の質」のKPIを公開する——人口減少時代の産業都市の新しい標準を、この土地から示す。
県有地が、売却収入（約9.8億円）と毎年の税収、広域防災機能に変わる。縮小シナリオでも資源受入・森林経営・農場・調整池（防災）は自走可能で、指定機能の範囲内で運営を続けられる。