

件名：新山口駅北地区拠点施設整備事業を実施する事業候補者の決定について

担当課：都市政策部 新山口駅拠点施設整備推進室（電話：083-934-2676）

新山口駅北地区拠点施設の整備から管理運営までを一体的に担う事業者グループの選定について、有識者等で構成する新山口駅北地区拠点施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」）において提案内容の審査を行い、最優秀提案者を選定しました。

市は、選定委員会の選定結果を踏まえ、次のとおり事業候補者を決定しましたので公表します。

- 1 応募事業者数 2 グループ
- 2 事業候補者 森ビル都市企画グループ
- 3 事業候補者のグループ構成

企業名		本事業における役割
代表企業	森ビル都市企画株式会社	プロジェクトマネジメント業務（幹事企業） 維持管理業務（幹事企業） 運営業務（幹事企業）
構成員	株式会社アール・アイ・エー九州支社	設計業務（幹事企業） 工事監理業務（幹事企業） プロジェクトマネジメント業務
	大成建設株式会社中国支店	建設業務（幹事企業）
	積水ハウス株式会社山口支店	建設業務
	株式会社コンベンションリンケージ	運営業務
協力会社	株式会社不二ビルサービス	維持管理業務
民間事業実施企業	積水ハウス株式会社山口支店	市有地を活用した民間収益施設の整備及び管理運営

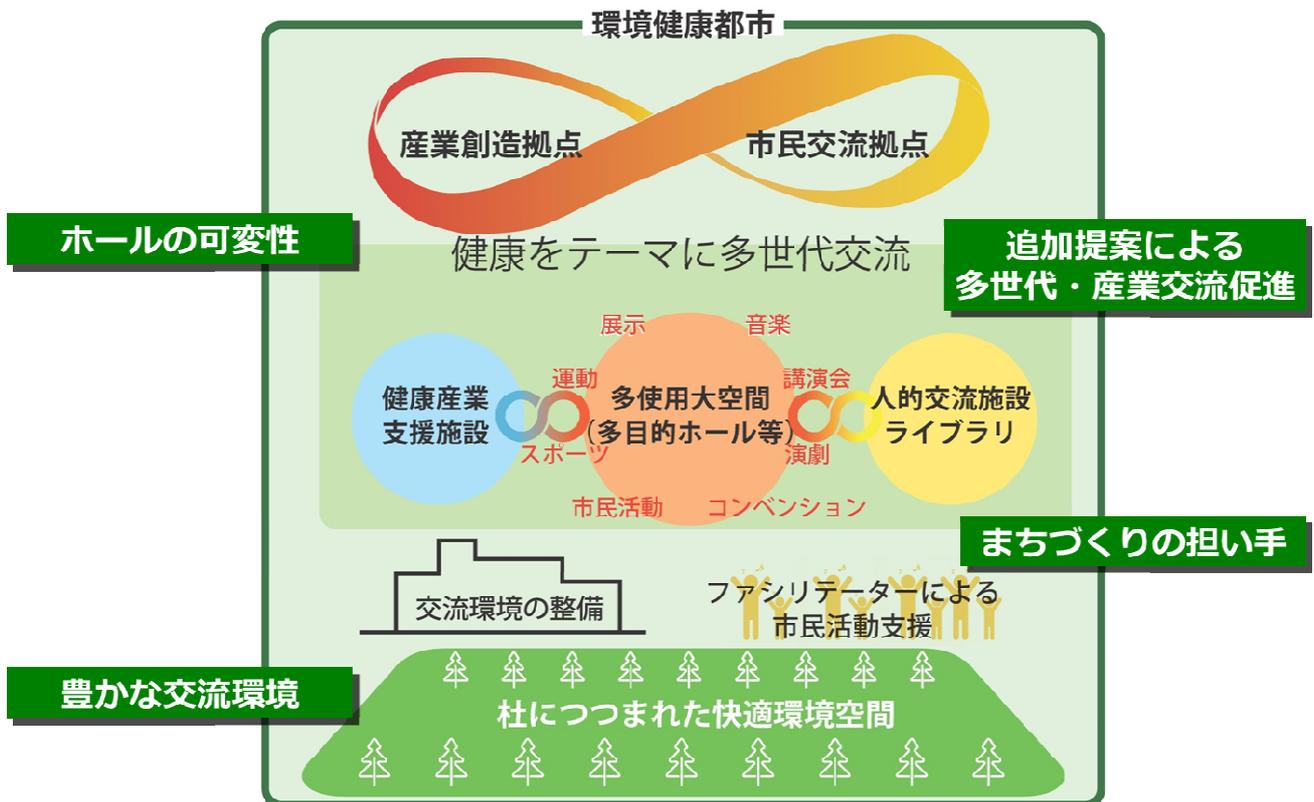
4 事業候補者の提案概要

(1) 提案コンセプト

環境健康都市
～杜につつまれた市民交流と産業創造の拠点～

市民生活の様々なシーンに活用できる空間を創造し、緑の中、健康をテーマに多世代交流を生み出すことで、市民交流拠点と産業創造拠点が交わる「環境健康都市」を創造する。

環境健康都市の概念図



(2) 施設構成

施 設		概 要
公共施設	施設規模	多目的ホール等 地上7階建 約13,000㎡ シェアハウス等 地上3階建 約1,000㎡ 駐車場 約550台 駐輪場 約400台
	施設内容	<p>【必須施設】</p> <p>多目的ホール、産業支援機能、会議室、スタジオ、緑地、駐車場、駐輪場</p> <p>【提案施設】</p> <p>健康産業支援施設（ライフイノベーションラボ）（※） ・メディカルフィットネス ライブラリ 交流目的シェアハウス</p> <p>【テナント事業】</p> <p>健康産業支援施設（ライフイノベーションラボ）（※） ・ロボットトレーニング事業 ・医療事業（クリニック） 書店・カフェ事業</p>
民間収益施設		環境配慮住宅

※健康産業支援施設（ライフイノベーションラボ）…公共施設のメディカルフィットネス事業と、民間事業のロボットトレーニング事業、医療事業（クリニック）の連携による健康産業の先進的取り組みの提案。

(3) 提案施設の概要

事業候補者から提案された公共施設及び民間事業の概要は次のとおりです。

① 公共施設の提案（任意提案）

施設	概要
メディカルフィットネス	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の医療事業（クリニック）等と連携し、利用者のメディカルチェックを行いながら個人個人に適した運動を提供するフィットネス。 ・民間事業のロボットトレーニング事業、医療事業とともに健康産業支援施設（ライフイノベーションラボ）を構成。
ライブラリ	<ul style="list-style-type: none"> ・健康や産業創造の専門書を中心とする図書館。
交流目的シェアハウス	<ul style="list-style-type: none"> ・学生と社会人が一定期間共同生活をするシェアハウス。 ・人的交流の研修を実施し、若年層の人材教育、地元企業の人材確保・定住化を促進。

② 公共施設内における民間事業の提案（任意提案）

施設	概要
ロボットトレーニング事業	<ul style="list-style-type: none"> ・下肢や体幹機能に障がいのある人、交通事故や病気の後遺症などで歩行が困難な人、筋力低下で歩行に不安を感じる人などを対象とする、身体機能の維持・向上を目指すロボット技術等を用いた運動器トレーニング。
医療事業（クリニック）	<ul style="list-style-type: none"> ・整形外科疾患全般の診療や、メディカルフィットネスのプログラムの提供などを行なうクリニック。
書店・カフェ事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ライブラリに併設し、ライブラリの一部として展開。

③ 市有地を活用した民間収益施設の提案（必須提案）

施設	概要
環境配慮住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・産業創造などの人材の住まいの受け皿となる住宅。 敷地面積 1,500㎡ ファミリー向け：2棟（地上3階建 全12戸） 単身者向け：2棟（地上3階建 全24戸）

(4) デザインコンセプト

デザインコンセプト

- シンボリックな都会的緑の杜をつくる
- 周辺景観と調和するように施設ボリュームを分節する
- 外部の緑化環境や自然光を施設内に取り入れる
- 空間のアクティビティを効果的に魅せる

(5) イメージ図



新山口駅南北自由通路からの施設イメージ



北側からの施設イメージ

(6) 提案価格

設計・建設等に関する経費

10,499,812,920円

(上限価格：10,500,000,000円)

維持管理・運営に関する経費（開館準備と15年間の管理運営）

5,149,976,007円

(上限価格：5,150,000,000円)

※事業候補者の提案内容を踏まえ、今後、市と事業候補者が協議・調整を行いますので、実際の内容は変わる場合があります。

5 事業候補者の選定手続き

(1) 事業候補者の選定方法

公募型プロポーザル方式

(2) 最優秀提案者の選定

審査にあたっては、審査の公平性や透明性を確保するとともに、専門的な見地も踏まえた審査を行うため、学識経験者等の外部委員と内部委員により構成する選定委員会を設置し、提案内容の審査を行いました。

選定委員会は、審査の結果、最も優れていると認めた森ビル都市企画グループを「最優秀提案者」として選定しました。

(3) 事業候補者の決定

市は、選定委員会から選定結果の報告を受け、その選定結果を踏まえて、庁内で組織する「新山口駅北地区拠点施設整備事業事業者選定審査委員会」の審査等を経て、森ビル都市企画グループを事業候補者に決定しました。

(4) 経過

募集開始	平成28年11月15日
参加表明書の受付期限	平成29年 1月 6日
提案書類の受付期限	平成29年 2月15日
選定委員会（ヒアリング）	平成29年 3月14日
事業候補者の決定	平成29年 3月17日

6 選定委員会による評価

(1) 評価項目と獲得点数

評価項目			配点 (点)	獲得点数(点)	
大項目	中項目	最優秀 提案者		次点者	
1	全体方針	・提案コンセプト	40	34.86	26.00
2	事業用地の全体計画	・全体配置計画 ・デザイン、景観への配慮	40	33.71	29.14
3	地域貢献	・地域の活性化	10	8.29	8.00
4	プロジェクトマネジメント	・プロジェクトマネジメントの能力	20	18.29	12.86
5	公共施設計画	・配置計画 ・各機能別計画 ・施設整備に関する技術提案 ・省エネルギー対策等、環境への配慮 ・ユニバーサルデザイン ・災害時の対応方策、防犯への配慮、建物の耐震性等、安全への配慮	60	49.85	40.42
6	維持管理計画及び運営方針	・維持管理・修繕計画 ・ライフサイクルコストの低減 ・運営方針、体制 ・運営に関する具体的方策	60	51.42	44.57
7	民間事業	・事業計画 ・民間投資 ・事業運営体制 ・資金調達及び事業収支計画 ・事業安定化方策	60	49.86	40.00
8	価格	・プロジェクトマネジメント費、施設整備費(設計・建設)、維持管理費、運営費	10	7.71	6.00
合 計			300	253.99 (84.7%)	206.99 (69.0%)

(2) 選定委員会委員名簿

役職	氏名	所属等
委員長	鵜 心治	山口大学大学院創成科学研究科教授
委員	有賀 隆	早稲田大学大学院創造理工学研究科教授
委員	上野 省一	山口商工会議所専務理事
委員	大庭 達敏	一般財団法人山口観光コンベンション協会理事長
委員	小島 重樹	株式会社日本政策金融公庫山口支店長
委員	津田 隆	おごおり文化協会会長
委員	伊藤 和貴	山口市副市長

(3) 選定委員会のコメント

選定された最優秀提案者の提案に対し、選定委員会から以下のようなコメントがありました。

- ・ 「山口・小郡都市核づくりマスタープラン」等の上位計画を熟知され、山口市を取り巻く社会経済情勢等も研究された上で、成長モデルとなりうる健康、環境といった切り口からの新たな産業基盤づくりや、若者層を中心とする人材育成、定住促進など、産業交流拠点としての将来を見据えたまちづくりのビジョンが明確に示されている。
- ・ 起点となる拠点施設における取り組みの成果が、周辺への開発誘導につながるスキームを位置づけられており、新たな市街化地形成への期待を感じさせる。
- ・ 多目的ホールをはじめとする施設運営については、豊富な実績と高いマネジメント能力を有する企業が参画されており、事業者グループ全体としても高い能力を有されていることは評価できる。
- ・ 今後、事業を具現化するに当たっては、提案内容を踏まえ市と事業者グループによる協議調整を十分に行う必要がある。

7 今後の事業スケジュール（予定）

平成29年度 基本協定締結
基本契約締結
設計着手

平成30年度 設計完了
建設工事着手

平成31年度 指定管理者の指定
（指定期間：平成48年3月31日まで）

平成32年度 建設工事完了
供用開始

8 その他

本事業に係る募集要項、要求水準書等の関係資料は、本市ホームページで閲覧可能ですので御参照ください。