

件名：新山口駅北地区拠点施設整備事業について

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）

1 事業の目的

小郡都市核は、交通結節点であることや県内を管轄する事業所が集積しているという優れた特性を踏まえ、広域的に活発な経済活動を支えることのできる拠点としての機能強化を図ることとしています。

新山口駅北地区拠点施設整備事業においては、小郡都市核の産業交流拠点としての機能強化の一環として「産業」、「にぎわい」、「生活文化」の3つの創造の視点のもとに、交流人口の創出、起業創業・中小企業支援、新産業の創出、産業人材の育成から、官民連携により導入する機能を一体的に整備、展開することで、起業創業や地域に根ざした産業の振興を促し、広く地域経済の活性化を図り、高次都市機能の集積や多様なにぎわいの創造等、魅力あふれる都市空間を創出し、その効果を新山口駅北地区重点エリアをはじめとする広域的な経済発展につなげていくものです。

これまでに産業交流拠点としての機能強化を具現化していくために、本年3月には事業を進める上でのパートナーとなる事業候補者を決定し、この事業候補者の提案内容をもとに、より高い事業効果の発現や事業を実施する上での課題等の整理、解決を図るために協議・調整を行ってきたところです。

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）
	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クージ	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

2 事業候補者決定以降の状況

事業候補者の地位の確認や、基本契約及び個別業務契約の締結に向けて双方が誠意をもって対応することなどを確認するために、6月30日に森ビル都市企画株式会社を代表企業とする事業候補者と基本協定を締結しました。

また、基本協定の締結と並行して、事業候補者との協議・調整を進め、拠点施設の構成や内容、規模等について明らかにしました。

3 今後の予定

(1) 基本契約の締結

事業を実施する事業者としての責任を明確にするとともに、プロジェクトマネジメント、施設の設計・工事監理、建設、維持管理・運営までの各業務と民間事業が一体的に展開できるよう、また、市と事業者が相互に協力し、事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めることなどを目的とした基本契約を締結します。

(契約の相手方)

- ・ 森ビル都市企画株式会社を代表企業とする事業候補者

(内容)

- ・ 事業の日程、施設の概要
- ・ 事業者の役割及び業務実施責任
- ・ 談合その他の不正行為等に係る契約の解除
- ・ 各業務の概要（プロジェクトマネジメント、設計・工事監理、建設、維持管理運営、民間事業）
- ・ 損害賠償 等

(2) 個別業務契約の締結

基本契約を締結した後、個別業務契約を締結し、業務に着手します。

プロジェクトマネジメント業務委託契約

(契約の相手方)

- ・ 森ビル都市企画株式会社

(内容)

- ・ 事業全体の企画調整
- ・ 事業全体の進行管理及び適正なコスト管理
- ・ 設計、建設業務等の調整及び進行管理
- ・ 維持管理業務及び運営業務の調整
- ・ 民間事業の提案及び誘致 等

基本設計業務委託契約

(契約の相手方)

- ・ 株式会社アール・アイ・エー九州支社

(内容)

- ・ 基本設計図書（造成計画図、配置図、平面図、立面図、完成予想図（パース）及び模型）等
- ・ 概算見積書

※ 基本設計業務終了後は、実施設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、建設工事請負契約、指定管理協定等段階的に締結します。

(3) 事業スケジュール（予定）

- | | |
|--------|---|
| 平成29年度 | 基本協定（締結済）
基本契約
プロジェクトマネジメント業務委託契約
基本設計業務委託契約 |
| 平成30年度 | 実施設計業務委託契約
工事監理業務委託契約
建設工事請負契約
施設の設置及び管理に関する条例 |
| 平成31年度 | 建設工事
指定管理協定 |
| 平成32年度 | 建設工事完了、供用開始 |

4 拠点施設の構成

施設		施設の概要	床面積
多目的ホール		2,000席の収容能力を有し、様々な用途や規模に対応できる可変型のホール	4,400㎡程度
会議室		セミナーやミーティングのほか、コンベンション・各種大会等の分科会としても利用できる会議室	650㎡程度
支援 起業 センター ・ 中小 企業	相談窓口	起業創業を戦略的に支援する相談窓口。併せて地域の中小企業の課題解決等に取り組む。	200㎡程度
	インキュベートルーム	起業創業者のための貸しオフィス	100㎡程度
	コワーキングスペース	多様な業種の人々が利用する会員制貸しオフィス	100㎡程度
公的機関等オフィス		産業支援や人材育成に資する公的機関等のオフィス（床賃貸借）	1,200㎡程度
ライ ン ラ イ フ ィ ノ バ ー シ	メディカルフィットネス	医学的視点を取り入れた運動プログラムを提供、実践するフィットネス	1,500㎡～ 2,000㎡程度 （調整中）
	ロボットトレーニング事業	身体機能の維持・向上を目指すロボット技術を用いた運動器トレーニング（床賃貸借による民間事業）	
交流目的シェアハウス		学生・社会人など若年層が共同生活をする産業人材育成施設	790㎡程度
ス タ ジ オ	音楽スタジオ	軽音楽等の演奏に対応可能なスタジオ	70㎡程度
	ダンススタジオ	ダンス、舞踊などに対応可能なスタジオ	150㎡程度
カフェ・飲食等		拠点施設利用者等の利便性向上のための施設（床賃貸借による民間事業）	（調整中）
駐車場		拠点施設利用者の駐車場	450台程度
駐輪場		拠点施設及び駅利用者の駐輪場	400台程度
環境配慮住宅（市有地を活用した民間収益施設）		産業創造などにおける人材の住まいの受け皿となる住宅	1,800㎡程度

5 主な施設の概要

	施 設	概 要
交流人口創出機能	多目的ホール 会議室	<p>○ 多目的ホール 2,000席の収容能力を有し、座席収納時には1,000㎡程度の平土間が確保できる可変型のホール。</p> <p>○ 会議室 300㎡1室（3分割）、200㎡1室（3分割）、90㎡1室（2分割）、20㎡3室。</p> <p>【運営の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ホール運営を担当する（株）コンベンションリンケージ（事業候補者の構成員）の豊富な実績、ノウハウ、ネットワークを生かすとともに、（一財）山口観光コンベンション協会や県、大学、地元経済団体等と連携し、高い経済波及効果が期待できるコンベンション、各種大会、展示会等の誘致を積極的に展開する。 ・ 市民の暮らしの質の向上を図るとともに、市民からも親しまれる施設としていくために、（株）コンベンションリンケージと地元プロモーター、（公財）山口市文化振興財団等が連携し、コンサートや演劇、ライブビューイング等のイベントを開催する。併せて、市民活動の場としての利用を図る。 ・ 会議室は、コンベンション、各種大会等の分科会場としての利用やセミナー、各種試験、産業支援機能との連携による利用、市民による多様な活動を支える空間としての利用を図る。 <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理者（事業候補者） <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンベンション、展示会等が開催されることで、新山口駅周辺や湯田温泉の宿泊者が増加することなどにより、地域経済の活性化につながる。 ・ コン서트や演劇等の各種イベントが開催されることで、市民等の暮らしの質の向上が図られる。

施設	概要
起業創業・中小企業支援機能	<p>○ 相談窓口</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> 起業創業にかかる相談について戦略的に支援する広域的なワンストップの相談窓口、事務所、相談室、ライブラリ等で構成。 <p>【運営の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 起業創業に関する相談・解決から、立ち上げ、育成まで一貫した支援を行う。 中小企業の経営改善や事業拡大など実践的なビジネス支援等を行う。 相談機能の中心的存在となるコーディネーターのほか、経営指導員等を配置する。 公的機関等オフィス入居者等と連携して機能の強化を図る。 <p>○ インキュベートルーム（付属施設）</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> 起業創業者のための貸しオフィス <p>○ コワーキングスペース（付属施設）</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> 多様な業種の人々が利用するコミュニティを重視したオープンスタイルの会員制シェアオフィス。 オフィス、交流ラウンジ、ミーティングルーム等で構成。 <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> 山口商工会議所への業務委託等を予定（付属施設を含む）。 <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> 起業創業を志す人を支援することにより、新たな仕事が生み出され、地域経済の活性化へとつながる。 産業支援施設を利用する事業者等による交流人口の増大により、広域的なビジネス支援の展開や新産業の創出が期待できる。
公的機関等 オフィス	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> 産業支援、人材育成等拠点施設の機能強化が期待できる他の公的機関、学術研究機能、コンサルティング機能などが入居する賃貸オフィス。 <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> 機能集積を図ることで、拠点施設利用者の利便性向上を図るとともに、拠点施設内の各機能との連携を図ることで効果的できめ細やかなサービス提供が可能となる。

施設	概要
新産業創出促進機能 ライフイノベーションラボ	<p>○ メディカルフィットネス</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 医学的視点を取り入れた運動プログラムを提供、実践し、健康をサポートするフィットネス。 • 成長分野でもある健康関連産業の集積や雇用の創出を目指したパイロット事業。 <p>【運営の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 利用者のデータを蓄積し、運動による効果を医学的に分析するなどして、健康関連産業等様々な分野に広く活用することで、新たな産業の創出を促す。 • 健康づくり・介護予防を行う一般市民、生活習慣病や運動機能障がいのある方、スポーツの実践者等の幅広い市民を対象に、地域医療と連携し、体力や健康状態に即した運動、栄養等の個別プログラムを提供する。 • 利用しやすい料金で質の高いサービスを提供することで、市民の健康に対する関心度の向上及び運動の習慣化を図る。 • ロボットトレーニング事業（民間事業）と連携することなどにより、新たな事業展開を図る。 <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 指定管理者（事業候補者） <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 利用者の健康データを蓄積し、活用することで、「健康」の視点から新たな産業へとつなげていく先駆的な取り組みが展開される。 • 生活習慣病の予防や重症化防止、また介護予防等を効果的に進めることにより、市民の健康増進や健康寿命の延伸が期待できる。
	<p>○ ロボットトレーニング事業</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 下肢や体幹機能に障がいがあり、歩行等に支障がある人などを対象に、身体機能の維持・向上を図るロボット技術等を用いた運動器トレーニングを実施。 • 公共施設の床賃貸借による民間事業。 <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> • メディカルフィットネスと連携し、トレーニング効果を検証しながら効果的なトレーニングを開発することで、リハビリツールリズム等、新たな展開や関連産業の活性化が期待できる。

施 設		概 要
産業 人材 育成 機能	交流目的シェアハウス	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 個々の居室と入居者全員が利用できるダイニングキッチンやラウンジ等共用スペースを完備し、様々な価値観を有する人との人的交流やコミュニケーションを重視する居住型の人材育成施設。 • ワンルーム全30戸程度。 <p>【運営の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地元大学の学生や県内企業に勤務する社会人などの入居者が、共同生活の中での日常的な交流と研修等を通じてコミュニケーション能力の向上や個々のスキルアップを図る。 • 入居者には地域貢献活動への参加を促すシステムを取り入れる。 • 共用スペースは一般市民も利用可能とし、入居者と地域の交流を促進する。 <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 指定管理者（事業候補者） <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 若い世代の人々が互いに切磋琢磨し、スキルアップが図られるとともに、コワーキングや起業創業支援機能との連携により、きめ細やかな支援が可能となり、産業分野をはじめとする幅広い人材が育成されるとともに、雇用の拡大といった地域経済の活性化や若者の定住化が期待できる。
利用 促進 機能	スタジオ	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 市民の創造的、文化的な活動など暮らしの質の向上を支援する空間。 • 軽音楽等の演奏に対応可能な音楽スタジオ（2室）及びダンス、舞踊などに対応可能なダンススタジオ（1室）で構成。 <p>【運営の方向性】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 市民が気軽に利用できる貸室を主体とする。 • 様々な分野の各種プログラムを開催する。 • コンベンションの分科会場等としても活用する。 <p>【運営】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 事業候補者（指定管理者） <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 広く市民に開かれた機能を導入することにより、新山口駅周辺における日常的なにぎわいの創出が期待できる。 • 憩いの空間や活動の場の創出により、市民等の暮らしの質の向上が期待できる。

施 設		概 要
市有地を活用した民間事業	環境配慮住宅	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> • UJIターン希望者や誘致企業関係者など外部人材を含む幅広い世代の住まいの受け皿。 • 周辺街区の住環境形成のモデルケースとなる住宅。 • 単身層向け住宅：12戸、ファミリー層向け住宅：24戸。全36戸。 <p>【期待する効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 交流目的シェアハウス入居者や地域コミュニティとの人的交流など、地域への貢献も視野に入れた交流の仕掛けを講じることにより、人材育成につながることを期待できる。 • 新山口駅北地区に良好な住環境が整備されるきっかけとなり、新山口駅周辺の市街地形成が促進され、定住へとつながることが期待できる。