

新山口駅北地区拠点施設整備の概要

平成28年11月

山口市都市政策部

新山口駅拠点施設整備推進室

はじめに

市は、平成20年8月に「山口・小郡都市核マスタープラン」を策定し、広域県央中核都市の創造に向け、その中心となる広域交流拠点である都市核の機能強化に向けた方策を取りまとめました。

同プランでは、目指す小郡都市核の姿を、「地域を豊かにする“経済（ビジネス）”のまち」「新たな交流が生まれ、始まる“融合”のまち」「山口県の陸の玄関にふさわしい“シンボリック”なまち」「誰もが住みたくなるような“快適”なまち」と定め、その具現化に向けたプロジェクトとして、「ターミナルパーク整備」に取り組んでいるところです。

このうち、「新山口駅北地区重点エリア整備」については、平成27年7月に「新山口駅北地区重点エリア拠点施設整備実施計画」を策定し、「出会う つながる 生まれる 広がる」をコンセプトとし、「産業創造」「にぎわい創造」「生活文化創造」の3つの視点に立った核施設として、新山口駅北地区に拠点施設を整備することとしています。

新山口駅北地区拠点施設整備事業は、交通結節点という小郡の地域特性を生かし、本施設を整備することで、新たな交流を生み出し、人と人のネットワークを構築し、新しい知恵や創造性へとつなげるとともに、小郡都市核で生み出される活気とにぎわいを市全体へと広げ、広域県央中核都市の創造をより着実なものとするを目的とするものです。

参考：拠点施設整備のコンセプト

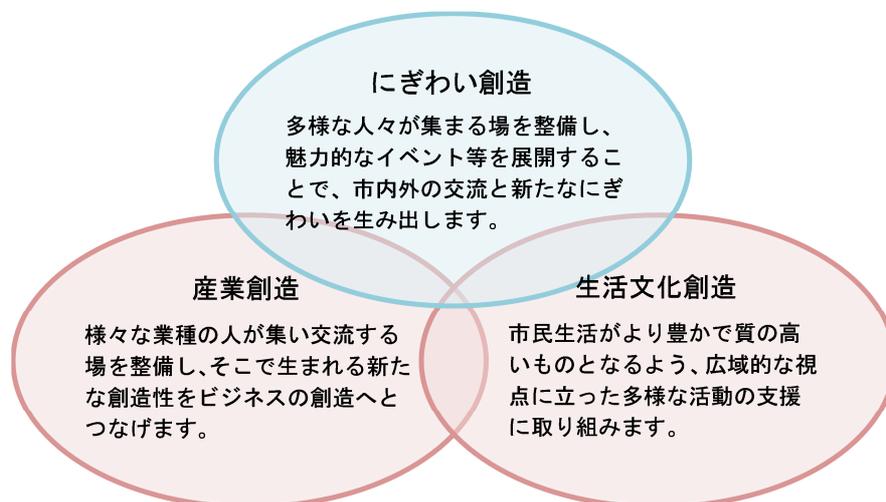
「出会う つながる 生まれる 広がる」

出会う：様々な人々が集まり、新たな交流を生み出します。

つながる：新たな交流が生まれ、人と人のネットワークが形成されます。

生まれる：ネットワークの構築により、新しい知恵や創造性が生まれます。

広がる：新しい知恵や創造性が地域社会へと広がります。



事業実施にあたっての考え方

本事業では、小郡都市核における産業交流拠点としての機能強化を図るとともに、市民からも親しまれ、新山口駅周辺に日常的なにぎわいを創出していくため、官民が連携した取り組みを目指し、公共施設と民間施設を併せて整備します。

公共施設については、コンベンションやコンサートなど多様な交流を促し、にぎわいを創出する2,000席の収容能力を有する多目的ホールや、起業創業等を戦略的に支援する産業支援機能のほか、セミナーやコンベンションの分科会の会場としても利用できる会議室、市民の皆様の文化的な活動や創造的な活動の場となるスタジオなどを備えます。

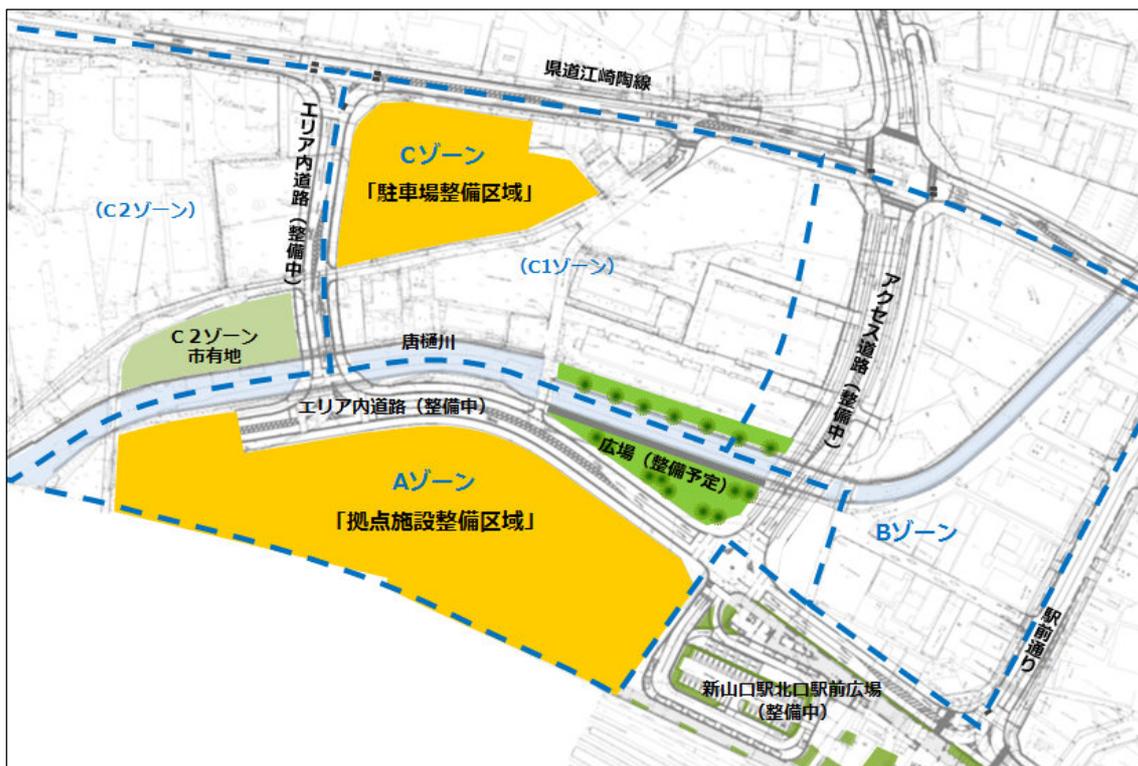
事業の実施にあたっては、民間事業者のノウハウ、ネットワーク、技術力、創意工夫等を取り入れることで、コスト削減やサービスの向上はもとより、高次都市機能の集積、多様なにぎわいの創造、魅力あふれる都市空間の創出等といった事業効果が得られるよう、公共施設の設計、建設、維持管理、運営及び、民間収益施設の整備、運営を一体的に担う事業者グループを選定する方式を導入します。

事業者の募集及び選定は公募型プロポーザル方式により行い、応募者には、新山口駅周辺のまちづくりを踏まえた提案コンセプトを明確にした上で、事業用地における各施設の配置をはじめ、公共施設内における各機能の配置及び動線等に配慮された施設整備の提案を求めるとともに、公共施設を活用した積極的なソフト展開についても提案を求めます。

また、まちの魅力を高めていくために、市有地を活用し、事業者自らが整備及び管理運営を行う民間収益施設の提案を求めるとともに、公共施設の利便性の向上及び市民生活の質の向上に資する独自提案並びに市が主体となって整備する公共施設の機能を向上させるための追加提案を可能とします。

事業用地の概要

所在地	【拠点施設整備区域】 山口市小郡下郷 1258-2 外	【駐車場整備区域】 山口市小郡下郷 2329-1 外
面積	約 14,170 m ²	約 4,700 m ²
用途地域	準工業地域 (商業地域への変更を検討中)	準工業地域
建ぺい率	60% (商業地域の場合は80%)	60% (角地扱いあり(+10%))
容積率	200% (商業地域の場合は400%)	200%
防火準防火地域	なし (建築基準法第22条指定区域) (商業地域の場合は準防火地域)	なし (建築基準法第22条指定区域)
特別用途	大規模集客施設制限地区 (商業地域の場合は制限なし)	大規模集客施設制限地区
駐車場附置条例	周辺地区 (商業地域の場合は指定地域)	周辺地区
景観条例範囲	一般地域 (「新山口駅北地区都市空間デザイン指針」を平成28年度中に策定予定)	



拠点施設の機能の概要

機能		機能の概要		
公 共 施 設	多目的ホール	コンベンション、コンサート等の催事に対応可能な、2,000席の収容能力を有するホール。可動席等の活用により、中規模の催事や市民利用にも対応し、座席収納時には1,000㎡程度の平土間ホールとして企業等の展示会にも対応可能な形態とする。		
	産業 支 援 機 能	起業創業支援機能	起業創業等を戦略的継続的に支援する機関。相談窓口、相談室、事務所等で構成。	
		併 設 機 関	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（5室程度）
			コワーキングスペース	多様な業種の人々が利用する、コミュニティを重視した会員制オフィス
		公的機関等オフィス	産業支援機能を補完するため、産業支援や人材育成に資する公的機関等のオフィスの集積を誘導する。	
		追加提案施設（任意提案）	産業振興、人材育成、産学官連携等の視点に立った機能の追加提案を可能とする。市事業（指定管理）又は民間事業（テナント）として実施。	
	会議室	セミナーやミーティングのほか、コンベンションの分科会場としても利用できる会議室（11室程度）		
	スタ ジ オ	音楽スタジオ	軽音楽等の練習に対応可能なスタジオ（2室）	
		ダンススタジオ	ダンスの練習や小規模なライブ等、多様な用途に対応可能なスタジオ	
		追加提案施設（任意提案）	市民生活に豊かさと潤いをもたらす場、創造的な活動や文化的な活動の場となる施設の追加提案を可能とする。市事業（指定管理）又は民間事業（テナント）として実施。	
	独自提案施設（任意提案）	市民の暮らしの質を高める機能、公共施設の利便性を高める機能の独自提案を可能とする。民間事業（テナント）として実施。		
	緑地	良好な景観を形成するとともに、人々が集い、憩い、交流できる場として機能する緑地		
	駐車場（駐車場整備区域）	公共施設利用者のための駐車場（400台程度）		
駐車場（拠点施設整備区域）	障がい者等専用駐車場及び業務用駐車場（適宜）			
駐輪場	駅利用者及び公共施設利用者の駐輪場（400台程度）			
民間収益施設（必須提案）	本施設の整備コンセプトに沿った民間収益施設の提案を必須とする。			

各機能の規模等

公共施設については、市が求める機能を必須施設として示すとともに、拠点施設の整備コンセプトに合致する範囲で、産業支援機能及びスタジオの機能強化につながる追加提案や、施設利用者等の利便性の向上、市民生活の質の向上に寄与する機能の独自提案を任意で求めます。

各機能の規模は、以下を目安とします。

機能		規模 (合計)	必須施設 (市事業)	提案施設		
				市事業	民間事業	
公 共 施 設	多目的ホール		2,000席収容	○		
	産 業 支 援 機 能	起業創業支援機能	200㎡程度	○		
		併 設 機 関	インキュベートルーム	100㎡程度	○	
			コワーキングスペース	100㎡程度	○	
		公的機関等オフィス		1,200㎡程度	○	
		追加提案施設 (任意提案)		提案による		○ (指定管理) ○ (テナント)
	会議室		650㎡程度	○		
	ス タ ジ オ	音楽スタジオ		50㎡程度	○	
		ダンススタジオ		160㎡程度	○	
		追加提案施設 (任意提案)		提案による		○ (指定管理) ○ (テナント)
		独自提案施設 (任意提案)		提案による		○ (テナント)
	緑地		提案による	○		
	駐車場(駐車場整備区域)		400台程度	○		
	駐車場(拠点施設整備区域)		提案による	○		
駐輪場		400台程度	○			
民間収益施設(必須提案)		提案による (敷地 4,000㎡までの 定期借地事業)			○	

※ 公共施設における提案施設の施設整備費及び指定管理を前提とする場合の管理運営費は、上限価格の範囲内とします。

※ 公共施設における提案施設は、その内容により市事業として実施すべきものと市が判断した場合には、指定管理の対象とします。また、民間事業として実施すべきものについては、市が定める賃料により、事業者がテナントとして入居し、独立採算により事業を実施するものとします。

事業の方式

(1) 全体事業の進め方

事業の実施にあたっては、公募型プロポーザル方式により、公共施設の設計、建設維持管理、運営及び民間収益施設の整備、運営を一体的に担う事業候補者を選定します。その上で、市と事業者は、契約締結に向けた協議を開始するために必要な、事業全体に関する基本協定を締結し、事業内容等を協議の上、各業務が一体として事業展開できるよう、基本契約を締結します。

各業務については、基本協定及び基本契約に基づき、業務ごとに市と各業務を担当する企業が個別業務契約を締結します。個別業務の範囲は、以下のとおりです。

① プロジェクトマネジメント業務

事業全体の一体性を確保し、市と事業者との協議を円滑に進め、事業全体の企画や統括、事業者内の調整等を行う機能として、プロジェクトマネジメント業務を位置づけます。

② 公共施設の設計・工事監理業務

③ 公共施設の建設業務

④ 公共施設の維持管理・運営業務

⑤ 民間事業

ア 土地活用を伴う民間事業（民間事業①）

イ 公共施設内における民間事業（民間事業②）

(2) 民間事業の方式

① 土地活用を伴う民間事業（民間事業①）

事業者の提案に基づき、市が民間収益施設用地に、定期借地権または事業用定期借地権を設定し、民間事業を実施する法人に有償で貸付けた上で、民間事業者が自らの責任と費用負担により、民間収益施設の整備、運営を行う方式とします。

② 公共施設内における民間事業（民間事業②）

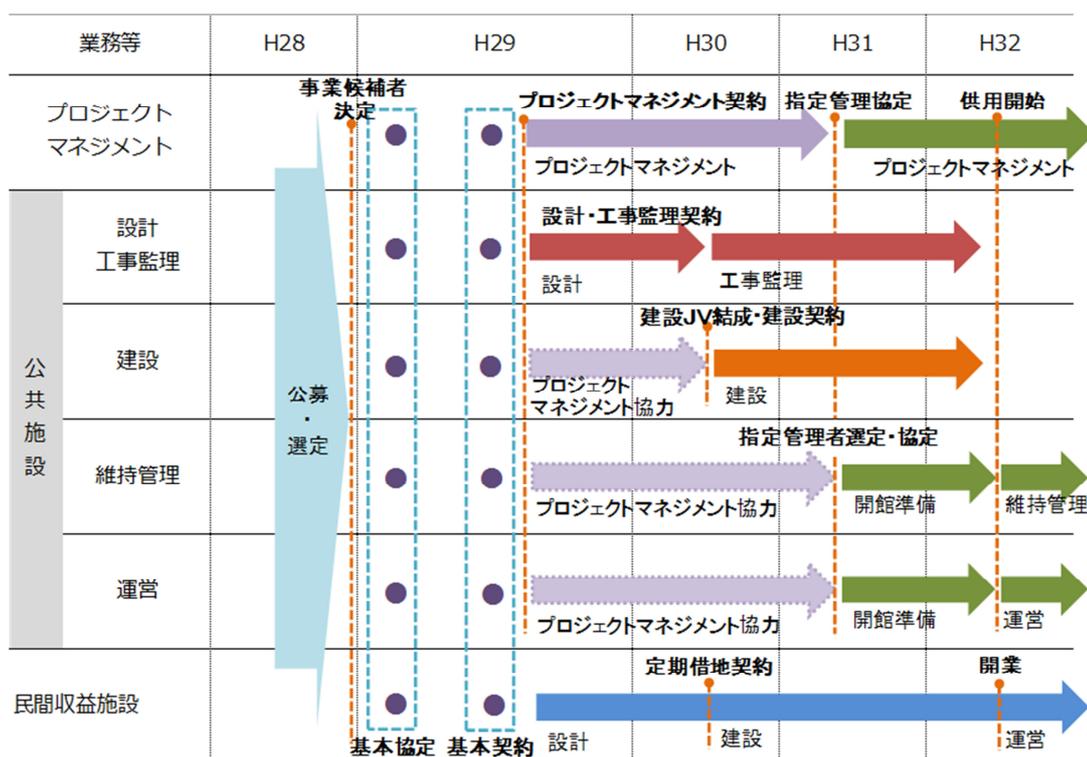
市が行政財産である建物を民間事業者の有償で貸付けた上で、民間事業者が自らの責任と費用負担により、運営を行う方式とします。

事業期間

公共施設の整備及び管理運営に係る全体の事業期間は、基本契約の契約締結の日から平成48年3月31日までです。

各業務等の期間は、以下のとおりです。

- ① プロジェクトマネジメント業務期間
プロジェクトマネジメント業務の契約締結日から平成48年3月31日まで
- ② 設計・工事監理、建設業務期間
設計業務の契約締結日から平成32年度中
- ③ 維持管理・運営業務期間
指定管理協定で定める指定期間開始日から平成48年3月31日まで
※ 維持管理・運営業務には開館準備業務を含むことから、指定管理協定で定める指定期間開始日は、平成31年度中を見込んでいます。
- ④ 土地活用を伴う民間事業（民間事業①）の事業期間
民間収益施設が住宅の場合（一般定期借地）
50年を下限とする事業者の提案をもとに市と協議の上、決定した期間
民間収益施設が住宅以外の場合（事業用定期借地）
15年から50年の間で、事業者の提案をもとに市と協議の上、決定した期間
- ⑤ 公共施設内における民間事業（民間事業②）の事業期間
賃貸借契約で定める貸付期間開始日から平成48年3月31日まで



契約

(1) 基本協定

選定された事業者グループが事業候補者であるという地位を確約するとともに、基本契約及び個別業務契約成立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基本協定を締結し、契約に向けた協議を開始します。

(2) 基本契約

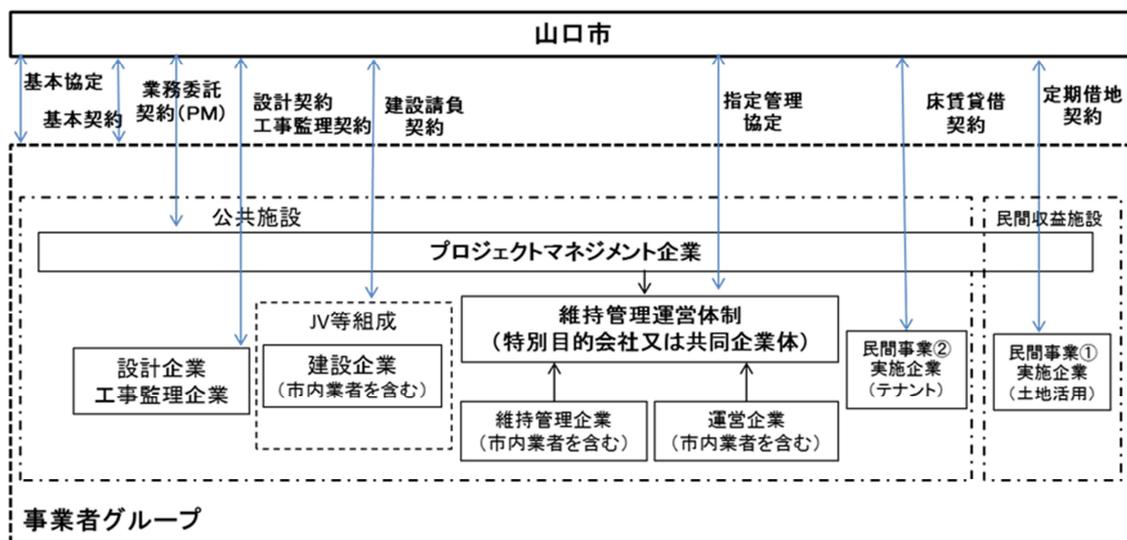
事業者グループ全体としての責任を明確にするとともに、プロジェクトマネジメント、施設の設計・工事監理、建設、維持管理・運営までの各業務と民間事業が一体として事業展開できるよう、市と事業者グループが基本契約を締結します。

(3) 個別業務契約

基本協定及び基本契約に基づき、各業務を担当する企業と、次の個別業務契約を締結します。

- ・ プロジェクトマネジメント業務（業務委託契約）
- ・ 設計・工事監理業務（業務委託契約）
- ・ 建設業務（請負契約）
- ・ 維持管理・運営業務（指定管理協定）
- ・ 定期借地権設定契約（事業用定期借地又は一般定期借地）

(参考) 契約のイメージ



地域貢献

事業者に対して、市内に本店を有する企業、及び市内に事務所又は事業所を有する企業の積極的な活用を求めます。

また、事業者選定にあたっては、地元企業の活用や地元企業を通じた資材発注等、地域の活性化に資する提案を求め、評価の対象とします。

提案価格の上限

提案価格の上限価格は、次のとおりとします（消費税及び地方消費税を含む）。事業者には、この上限価格の範囲内での提案を求めます。

設計・建設等に関する経費	10,500,000千円
維持管理・運営に関する経費	5,150,000千円
・ 年間指定管理料	340,000千円
・ 開館準備経費	50,000千円

※ 公共施設の維持管理・運営は、指定管理者制度によることとし、利用料金は、事業者の収入となります。

審査に関する考え方

事業者からの提案を、透明性及び公平性を確保して評価するために、学識経験者等で構成される新山口駅北地区拠点施設整備事業者選定委員会を設置して審査を行います。

選定委員会は、事務局による参加資格要件及び基礎審査を経た後、新山口駅拠点施設整備事業事業者選定基準に基づき、提案内容を総合的に評価した上で、最優秀提案者及び次点者を選定します。

市は、選定委員会の選定結果を踏まえて、事業候補者を決定します。

なお、選定委員会の委員名簿は事業候補者選定後に公表します。

事業者募集及び選定スケジュール

日 程	内 容
平成28年11月15日	事業者募集の開始（募集要項等の公表）
平成29年 2月15日	提案書類の提出締切
平成29年 3月中旬	ヒアリング等の実施
平成29年 3月下旬	事業候補者の決定及び公表

整備スケジュール（予定）

平成28年度：事業者の募集、事業候補者の決定

平成29年度：事業候補者との協議調整、設計

平成30年度：設計、工事

平成31年度：工事

平成32年度：工事完成、供用開始