

神戸市役所本庁舎 2 号館再整備事業 事業者公募の概要案について

1. 趣旨

「神戸市役所本庁舎 2 号館再整備基本計画」及び「アフターコロナ社会を見据えた新庁舎等のあり方について」の考え方を踏まえ、庁舎機能の整備にあわせて、「新庁舎・にぎわい施設」として施設整備を行い、にぎわいを創出する魅力的な民間機能の設置・運営を担う民間事業者を公募する。

2. 公募事業のスキームについて

(1) 公募内容

庁舎機能について、市が求める機能確保及び効率的な計画とともに、市への譲渡価格の提案を求める。また、民間事業者の創意工夫のもと、周辺まちづくりに寄与する魅力的な施設計画や、自ら運営するにぎわい機能の具体的な提案を求める。

<庁舎機能にかかる提案>

- ・庁舎機能部分の施設計画及び価格提案（残存施設解体業務含む）

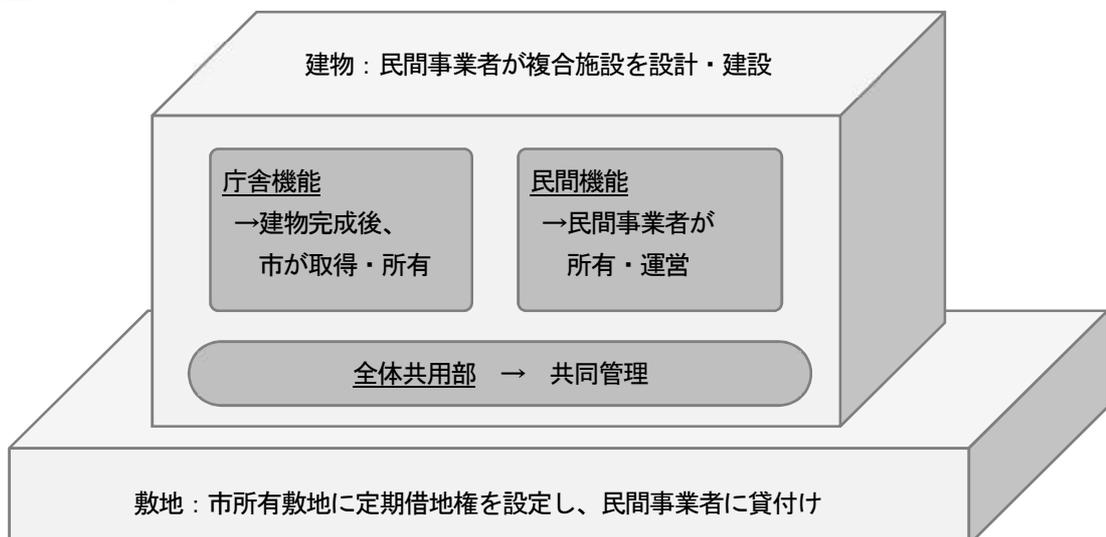
<施設全体及び民間機能にかかる提案>

- ・「新庁舎・にぎわい施設」の全体施設コンセプト及び計画の提案
- ・民間が運営する集客機能及び商業機能の提案
- ・市営三宮駐車場歩行者通路（地下）の再整備にかかるコンセプト提案

(2) 敷地及び施設にかかる前提条件

- ・本庁舎 2 号館跡地（約 5,000 m²）を定期借地権方式（50～70 年程度の期間を想定）で民間事業者に貸し付け、地代支払いを受ける。
- ・民間事業者が当該敷地に「新庁舎・にぎわい施設」を整備し、完成後に市が事業者から庁舎機能部分を取得する。（区分所有を想定。）
- ・敷地に残存する旧 2 号館地下躯体等の解体は民間事業者において実施する。

【整備イメージ】



(3) 選定方法

①公募方式

・WTO 政府調達協定の趣旨を踏まえ、「一般競争入札総合評価落札方式」を採用。

②総合評価について

- ・行政機能に対する入札価格（価格審査）と民間機能及び施設全体に対する提案内容（提案審査）を総合的に評価し、事業者を決定する。
- ・価格審査の配点割合は 40%程度、提案審査は 60%程度を想定し、民間の創意工夫を十分に引き出せるようにする。
- ・価格審査の対象は、庁舎機能の設計・建設及び残存施設の解体にかかる入札価格とし、提案審査の対象は、民間が運営する集客機能、商業機能の提案、及び「新庁舎・にぎわい施設」の全体施設計画・コンセプト提案内容とする。

<審査項目と配点割合の考え方>

審査項目	配点割合	審査内容	
価格審査	40%程度	入札価格審査	・庁舎機能の整備（設計・建設等）及び残存施設の解体業務に要する事業費
提案審査	60%程度	基礎審査 加點審査	・要求水準の充足状況や提案の信頼度 ・全体コンセプトや各機能に関する提案内容

※定期借地権契約により発生する地代に関しては、実際に計画される建物の用途や規模等に基づき、不動産鑑定を行った上で設定する必要がある為、今回評価の対象とせず、落札事業者決定後、その計画に基づき決定する。

3. 審査及び選定について

(1) 参加できる事業者の要件

- ・特別目的会社（SPC）を組成し、代表企業を定めること。
- ・設計業務や建設業務のほか、民間機能の業務において一定以上の類似実績を有していること。

(2) 審査方法

- ・市が定める入札参加要件及び施設整備にかかる要求水準の充足状況を確認するとともに、「神戸市役所本庁舎 2 号館再整備事業者選定委員会」（令和 2 年 5 月設置）において設定する評価基準に基づいて同委員会にて審査を行い、その結果を市に答申する。

<主な流れ>

公募開始 ⇒ 資格審査 ⇒ 質疑応答 ⇒ 提案書提出 ⇒ 審査 ⇒ 事業者決定

4. 「新庁舎・にぎわい施設」に想定する機能等

(1) 規模

庁舎機能は約 15,000 m²（機械室・駐車場等を除く）を確保するとともに、民間機能については、法令に基づく規定及び下記数値を参考にしながら、適切な規模・配置の提案を求める。

<想定規模>

公 共	庁舎機能（市民利用空間を含む）	約 15,000 m ²
民 間	にぎわい・集客機能	約 21,000 m ²
	にぎわい・商業機能	約 7,000 m ²
共用等	駐車場・機械室等	約 12,000 m ²

※上記は現行の都市計画での整備可能な規模の目安であるが、都市再生特別措置法に基づき、周辺まちづくりに寄与し、都市の再生に資するような都市計画提案等を行うことも可能である。

(2) 主な機能

項目	内容
① にぎわい・集客の創出	<ul style="list-style-type: none"> ・国内外からの集客・交流の促進に寄与する民間機能を導入する。 ・低層部では、周辺ににぎわいが滲み出るような機能を導入する。 ・税関線側は、歩行者のメインエントランスを配置するとともに、屋外との一体的な利用を想定し、街とのつながりやにぎわい形成を図る。
② 庁舎機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎全体の業務効率を考慮し、既存庁舎等との連携が取りやすい施設配置、動線計画とする。 ・免震構造又は制振構造の採用など業務継続に必要な性能を確保する。 ・感染症の対策として、十分な換気能力の確保や非接触機器の導入等を行う。 ・セキュリティエリアを設定するなど情報セキュリティや防犯性能を向上する。 ・DX（デジタル・トランスフォーメーション）の推進や組織体制の変化にも対応しやすいフレキシブルで快適な執務空間を整備する。
③ 市民利用空間の新設	<ul style="list-style-type: none"> ・市民や来街者が利用しやすい場所にフレキシブルで多様な使い方ができる居心地のよい屋内公共空間を新たに設け、市民の交流促進や情報発信等を図る。
④ 景観形成	<ul style="list-style-type: none"> ・旧居留地の景観まちづくりと協調し、税関線沿道の景観形成を牽引するような施設デザインとする。 ・都心三宮を象徴するシンボリックな「顔」となる建物外観をつくる。
⑤ 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・CASBEE 神戸で A ランク以上となるよう、省エネルギー化や緑化等、施設全体で総合的な環境配慮に取り組む。 ・太陽光発電設備の導入等、施設全体として再生可能エネルギーの積極的な導入に取り組む。 ・庁舎機能部分については、「ZEB Oriented」以上の性能を確保し、省エネを推進する。 ・施設の共用部分について、密の回避やフレキシビリティ等に配慮した空間確保に努める等、感染症対策に配慮する。
⑥ 地下通路とのつながり	<ul style="list-style-type: none"> ・市営三宮駐車場の地下歩行者通路と適切に接続し、駅方面から地下レベルで円滑に施設へアクセスできるようにするとともに、連続性を持ちながら施設からの賑わいを感じられるよう地下通路の設えを更新する。

5. 選定スケジュール（予定）

- 公募開始：令和3年8月下旬～9月頃（「本庁舎2号館再整備基本計画」の改定後に実施）
- 提案審査：令和4年1～3月頃
- 事業者決定：令和4年春頃