

(様式A-1・A4)

令和3年11月30日

山陽小野田市長 藤田 剛二 様

## 企画提案審査書類提出書

令和3年6月30日付けで公告された山陽小野田市LABVプロジェクト事業パートナー選定に係る公募型プロポーザルに参加するため、企画提案に必要な書類を添付して提出します。

なお、本プロポーザルに係る募集要項等に記載されている要件を満たしていること及び提出書類の記載事項及び添付書類について、事実と相違ないことを誓約します。

### 【代表企業】

商号又は名称

株式会社合人社計画研究所

所在地

広島県広島市中区袋町4番31号

代表者名

代表取締役 福井 滋

(様式A-2・A4)

令和3年11月30日

## 応募者構成表

### 【代表企業】

商号又は名称 株式会社合人社計画研究所
所在地 広島県広島市中区袋町4番31号
担当者 氏名 [REDACTED] 所属 経営企画本部 経営企画部 事業開発課 電話 082-247-7498 F A X 082-247-7457 電子メール [REDACTED]

### 【構成企業】

商号又は名称 大旗連合建築設計株式会社
所在地 広島県広島市中区大手町3丁目8番24号
担当者 氏名 [REDACTED] 所属 企画統括室 電話 082-244-3737 F A X 082-244-2642 電子メール [REDACTED]
商号又は名称 富士商グループホールディングス株式会社
所在地 山口県山陽小野田市稲荷町10番23号
担当者 氏名 [REDACTED] 所属 小野田商業開発株式会社(富士商グループホールディングスのグループ会社) 電話 0836-83-3333 F A X 0836-83-5775 電子メール [REDACTED]

商号又は名称 前田建設工業株式会社 中国支店 所在地 広島県広島市中区鶴見町4番22号
担当者 氏名 [REDACTED] 所属 建築営業グループ 電話 082-246-9182 F A X 082-240-9331 電子メール [REDACTED]
商号又は名称 長沢建設株式会社 所在地 山口県山陽小野田市大字西高泊1339番地の6
担当者 氏名 [REDACTED] 所属 [REDACTED] 電話 0836-81-1100 F A X 0836-81-1155 電子メール [REDACTED]
商号又は名称 有限会社エヌエステクノ 所在地 山口県山陽小野田市新沖3丁目2-22号
担当者 氏名 [REDACTED] 所属 [REDACTED] 電話 0836-89-0133 F A X 0836-89-0166 電子メール [REDACTED]

【協力企業】

なし

(様式A-3・A4)

令和3年11月30日

山陽小野田市長 藤田 剛二 様

代表企業 所在地 広島県広島市中区袋町4番31号  
商号又は名称 株式会社合人社計画研究所  
代表者名 代表取締役 福井 滋

## 提 案 価 格

以下の価格で提案いたします。

件 名： 山陽小野田市LABVプロジェクト

提案価格：

山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店の家賃平均坪単価

千	百	十	一
9	3	5	3

円

(消費税及び地方消費税相当額は含まない。)

※ 金額は算用数字で表示すること。

(様式A-4・A4)

令和3年11月30日

## 提案価格計算書

件名：山陽小野田市LABVプロジェクト

- 山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店の  
想定施設規模及び合計家賃

入居予定団体	支払者	施設規模	家賃
出張所及び市民活動センター（会議室を含む。）	市	1,147㎡	4,864,000円
中央福祉センター			
地域職業相談室			
小野田商工会議所	小野田商工会議所	189㎡	
山口銀行小野田支店	山口銀行小野田支店	383㎡	
合計		1,719㎡	4,864,000円

- 坪数

施設規模（合計） $m^2 \times 0.3025 =$  520 坪

- 平均坪単価

$\frac{\text{家賃合計 } 4,864,000 \text{円}}{\text{施設規模（合計） } 520 \text{ 坪}} =$  9,353 円/坪

(様式A-5・A4)

令和3年11月30日

山陽小野田市長 藤田 剛二 様

## 要求水準書及び添付資料に関する確認書

令和3年6月30日付で公告された山陽小野田市LABVプロジェクト事業パートナー選定に係る公募型プロポーザルに対する提出書類の一式は、要求水準書及び添付書類等に規定された要求水準と同等又はそれ以上の水準であることを誓約します。

### 【代表企業】

商号又は名称	株式会社合人社計画研究所
所在地	広島県広島市中区袋町4番31号
代表者名	代表取締役 福井 滋

## 事業計画全般に関する事項

### (1) 事業実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制



#### 1. 事業に対する理解

- ・新たな官民連携事業のあり方として注目される LABV 方式により実施される事業であることを踏まえ、当グループは本事業を実現することが最大の使命であると考え、堅実かつ持続可能な事業実施計画を策定、遂行して参ります。
- ・まずはリーディング施設①の成功に向け、整備運営を堅実に行うための事業計画を策定し、その後インキュベーション機能を有するリーディング施設②を改修により整備、さらに地域課題に応える連鎖的事业の構想、推進する方針です。

#### 2. 事業実施方針

##### 連携 する

- ・産官学金連携の拠点施設として、出会いを演出し、新しいことが始まる、新しいものが生まれる場所を目指します。
- ・PPP/PFI 事業の経験豊富な大手企業と地元経済に貢献し地域に根付く山陽小野田市内の企業が連携し、事業に取り組みます。
- ・市内企業 3 社が構成員として参画し、民間事業者の出資金総額のうち、市内企業の出資が 50% を占めます。
- ・施設整備段階、維持管理運営段階のそれぞれで市内企業が業務を担う計画です。

##### 連続 と続く

- ・最低限の水準の事業収入でも、破綻しない持続可能な事業計画に基づき、長期間にわたる事業を堅実に遂行します。
- ・省エネ性能の高い最新機器の導入や汎用品の採用、予防保全による修繕コストの削減等、事業期間を通じて LCC 削減に取り組みます。

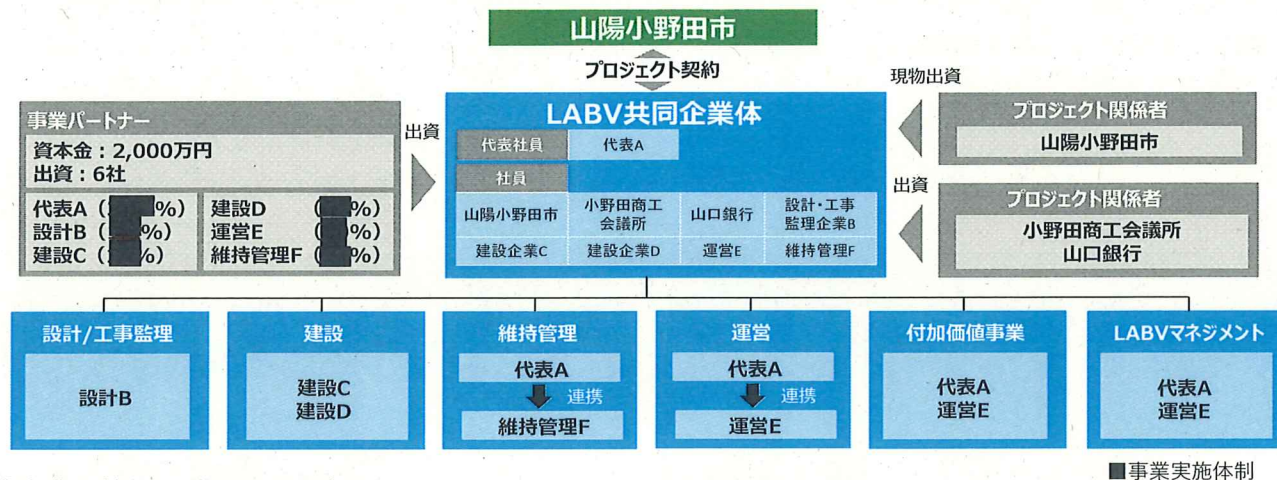
##### 連鎖 していく

- ・リーディング施設①でうまれる交流・にぎわいをまち全体に連鎖、波及させることを目指して、リーディング施設②、連鎖的事业、エリアマネジメントに取り組みます。
- ・地域課題の解決に資する連鎖的事业とするため、課題を分析のうえ事業計画を策定、実行します。
- ・市内で不足傾向にある宿泊施設や主に子育て世代向け住宅の整備が適切と考え、計画を策定、提案していきます。

事業計画全般に関する事項

(1) 事業実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制

3. 役割分担、業務実施体制



①事業の特徴を踏まえた配慮

- ・LABVプロジェクトは、極めて先進的な新たな官民連携事業で、産官学に加え地元企業の関わりが重要です。
- ・コンソーシアムを組成するにあたり、地元企業と協働で事業を進めることで地域の活性化を図り、また、地元企業も応分の割合でエクイティを拠出することを基軸とし、本事業パートナー選定に応募するに至りました。

②代表企業の役割

- ・PFI事業を始めとする多数の官民連携事業を担ってきた実績豊富な維持管理・運営企業が代表企業として役割を担う安心の体制とします。
- ・代表AはPPP/PFI事業において65件の実績を有する全国トップ企業です。
- ・事業マネジメント業務のみならず、日常の維持管理・運営を直接担う企業であることから、地元企業と協働し、有するノウハウと地域活性化への熱意を本事業に注ぎ、地元に寄り添い本事業を遂行します。

③構成企業の役割

- ・当グループは、豊富な経験や実績を持つ大手企業と、地域に精通した企業のベストミックスで長期の事業を責任もって遂行します。各社の実績や役割は下表の通りです。

業務実施に体制に関する特徴	
①	コンソーシアム全社がLABV共同企業体に出資
②	全6社からなるコンソーシアムでその半数(3社)が地元企業
③	LABVへの地元企業の出資率が50%
④	施設整備、運営・維持管理段階それぞれに地元企業が参画
⑤	LABVマネジメントにはPPP/PFIの事業マネジメントに精通した代表Aと地元大手企業が協働する体制
⑥	事業期間において事業パートナーを柔軟に受け入れる体制

■実施体制の特徴

企業名	実績等	役割
代表A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全国トップレベルのPPP/PFI実績数を有する（PPP/PFI 65件、代表企業 24件、山口県内のPPP/PFI施設の維持管理業務実績あり）</li> <li>・安定した経営基盤と財務体質</li> <li>・全国で約25万戸超の共同住宅管理受託実績</li> </ul>	代表企業 維持管理業務 運営業務 事業マネジメント業務
設計・工事監理B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広島市内に本社を構え、創業から73年にわたり、医療・福祉・文教施設を主に、中国地方全域で地域に根差した設計・監理業務を行う</li> <li>・自治体発注の業務を数多く手がけ、要望に対する柔軟な設計姿勢および工期の順守を徹底</li> </ul>	設計業務 工事監理業務
建設C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業実績が豊富な総合インフラサービス企業</li> <li>・空港・展示場・有料道路・アリーナ等のコンセッション事業に参画し、地域活性化に貢献</li> </ul>	建設業務
建設D 市内企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和21年の創業以来、山陽小野田市内及び周辺地域で施工実績多数</li> <li>・不動産部門も有し、山陽小野田及び宇部市内で賃貸物件の経営・管理を行っており、建設のみならず、維持管理、修繕のノウハウも豊富</li> <li>・小野田商工会議所の会員として地元経済に貢献</li> </ul>	建設業務
運営E 市内企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内で大型商業施設の運営、公共施設の指定管理業務を担っており、複合施設運営を円滑に行うことが可能</li> <li>・多数のグループ会社を持ち、グループの総合力を発揮</li> <li>・小野田商工会議所の会員として地元経済に貢献</li> </ul>	運営業務の一部 (予定)
維持管理F 市内企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・焼却炉、集塵機等の産業機械の設計、据え付け、メンテナンスを行う</li> <li>・小野田商工会議所の会員として地元経済に貢献</li> </ul>	維持管理業務の一部 (予定)

■構成企業の特徴及び役割



事業計画全般に関する事項

(1) 事業実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制

3. 共同事業体の経営体制と業務実施体制

①経営体制

- ・事業パートナー全社が LABV 共同事業体への出資者として参画することで、事業期間を通じて本事業にコミットし続けます。
- ・LABV 共同企業体は合同会社とします。各出資者を社員とし、代表権及び業務執行権については以下を想定しています。

企業名	出資	代表権	業務執行権
代表 A	○	○	—
設計 B	○	—	○
建設 C	○	—	○
建設 D	○	—	○
運営 E	○	—	○
維持管理 F	○	—	○
小野田 商工会議所	○	—	○
山口銀行	○	—	○
山陽小野田市	○	—	—

■代表権及び業務執行権

③事務局の設置

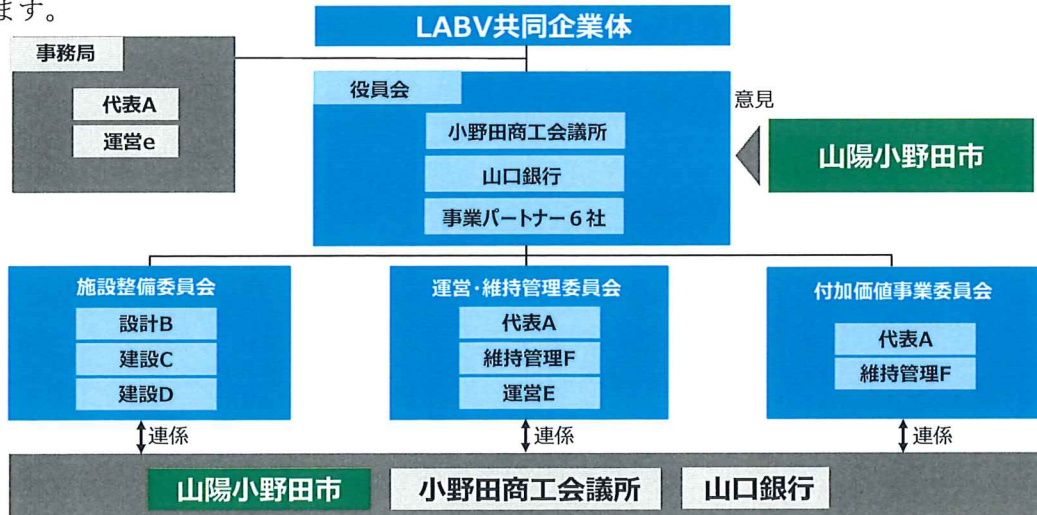
- ・事務局を設置し、各種連絡窓口や調整業務を担います。
- ・本事業は前例が極めて少ない事業であり、事務局は事業特有の事務処理やリーディング施設②及び連鎖的事業の検討・実施に向けた役員会の調整等、本事業を円滑に遂行するための重要な役割を担うと考え、複数企業で担う体制とすることとしました。
- ・多数の PPP/PFI 事業のマネジメント経験を有する代表 A 及び地域に精通した地元大手企業の運営 E が協働で事務局運営を担うことにより、それぞれの長所を活かす体制です。
- ・委員会を跨ぐ調整が必要な場合は、事務局が調整役を担います。各委員会の利害が対立した場合であっても、事業全体にとって最適な選択ができるよう支援します。

②業務実施体制

- ・役員会は事業計画の進捗状況の確認や、連鎖的事業に関する方針の決定、増資や新たな事業パートナーの選定等、意思決定機関として機能します。
- ・役員会運営の詳細については、事業パートナーが中心となり、市や小野田商工会議所、山口銀行の意向も伺いながら LABV 共同企業体設立前に決定します。
- ・施設整備業務、運営・維持管理業務、付加価値事業の各種検討については、LABV 共同事業体から直接請負・委託業務を受ける事業パートナーにより組織される、3つの委員会にて推進する体制とします。
- ・市は共同企業体の経営には関与されませんが、オブザーバーとして、必要に応じて各委員会の打ち合わせ等に参加していただくことを想定しています。

業務名	業務概要
社員総会・役員会の運営支援	開催案内や会の進行、議事録作成等
連鎖的事業に関する検討支援	連鎖的事業実施の検討会の開催や、事業体内での意思決定に向けた諸調整
財務管理・予算・決算資料の作成	各種会計書類等の作成や予算執行状況の確認
関連契約書類保管	各種契約書等の保管
会計管理業務	出納処理や支払処理
近隣住民との媒介的機能	近隣住民等からの問い合わせ窓口
事業計画・資金計画	事業計画及び資金計画の作成及び年度予算の策定
株主及び本件関連契約の契約当事者との窓口業務	コンソーシアム内の連絡窓口や業務遂行に係る諸調整
届出、登記等に関連する業務	確認申請等の各種届出
市によるモニタリングへの対応業務	モニタリングの一元的管理及び業務改善のための市と委員会の調整
情報交流・情報収集	地元経済会や商工会議所からの情報収集及びその情報発信

■事務局の主な業務



■経営・業務実施体制

### 事業計画全般に関する事項

#### (2) 資金計画・収支計画における工夫及びリスク管理方針と対策

##### 1. 事業収支計画・資金調達計画の妥当性と工夫

###### ①計画の妥当性

- 事業収支計画及び資金調達計画は、PPP 事業におけるプロジェクトファイナンスの経験豊富な山口銀行が審査済の、実行性の高い計画です。
- 山口銀行からは融資確約書を取得済みです。
- 維持管理・運営期間は35年間を提案します。必要な施設整備費用は確保し、長期にわたるプロジェクトの維持管理・運営リスクは、代表Aが適切にコントロールします。
- 本事業は、従来のPPP/PFI事業とは異なる新たな事業スキームであり、特に施設整備期間中の消費税の取り扱いについては入念に確認しました。また、事業収支計画及び資金調達計画については、事前に税理士の確認を得ています。

###### ②計画の工夫

- 施設整備期間中の資金需要は、建中ローンと消費税ローンにて対応します。
- 賃料収入等のない期間のLABV共同事業体の運営は、出資金で賄える範囲とし、施設整備期間中の借入による金利負担を抑制します。

##### 2. テナント及び自主事業の収入計画設定の妥当性

- テナントや自主事業等、収入の見込みが不確実な事業収入は、現時点では事業収支計画は計上せず、確定的な収入のみで事業が成り立つ事業計画です。
- テナントや自主事業等の収入は全て“計画外収入”とし、運営・修繕・連鎖的事業・配当等の原資とします。

項目	考え方	収入計画	収入額
山陽小野田市(賃料)	確定収入として算入	100%	1,362,900千円
商工会議所(賃料)		100%	223,860千円
山口銀行(賃料)		100%	451,920千円
学生寮(賃料)	確定部分の想定収入のみ算入	90%	997,920千円
学生寮(管理費)		90%	83,160千円
チャレンジショップ(賃料)	変動のため算入しない	0%	0円
駐車場(賃料)		0%	0円
自主事業(売上)		0%	0円
事業期間の収入合計			3,119,760千円

■収入計画

##### 3. 需要・賃料収入変動やリスクへの対応策

- 需要変動による賃料収入や自主事業収入の多寡に影響されない、これらの収入リスクの一切を排除した安心の事業計画です。
- 事業資金は、低廉(1.0%)かつ35年間の固定金利の条件にて山口銀行から調達することで、金利変動リスクの対策を講じています。
- 変動要素のある水光熱費や保険料も代表Aへの固定支払いとすることで、LABV共同事業体のリスクから切り離しています。

リスク	対応策
支出変動	・水光熱費や保険料を各社への委託料に含める。 ・35年間固定金利で調達。
滞納	・訪問督促・法的措置の実行を含む「滞納督促マニュアル」に基づく早期対応。
テナント賃料	・テナント収入が0でも成立する収支計画と。 ・事業の趣旨に反するようなテナント入居希望者からの申し込みに対し、収入確保のためにやむなく入居を許可することはしない。
脱退	・入札前協定にて、事業終了までコンソーシアムから脱退しない。

■リスク対応策

##### 4. その他のリスク緩和措置

###### ①事業全体に係る措置

- 万が一の資金不足発生時に備え、代表Aの金融子会社から劣後ローン枠1千万円を確保しています。申込から3営業日以内に実行できます。
- 全ての業務について、バックアップサービサーを確保しています。万が一受託企業が破たんして業務を履行できなくなった場合でも、速やかに業務を引き継ぎ、事業を継続します。

###### ②維持管理運営段階の措置

- 維持管理運営開始後は、火災保険と請負賠償責任保険を付保し、リスクをヘッジします。
- 学生寮の各居室の漏水や出火等の事故による損害を補償する個人向保険を斡旋します。

段階	保険名	概要・補償額
施設整備	建設工事保険	建設工事中の工事現場での災害等に対して支払われる保険。保険金額上限は税込請負金額。
	第三者賠償保険	工事遂行中に生じた事故により第三者与えた損害をに対して支払われる保険。対人対物10億円/1事故
維持管理	請負賠償責任保険	請負業務を遂行する上で、誤って第三者の身体や財物に損害を与えた場合の賠償責任を補償。対人対物10億円/1事故

■付保予定の保険

#### (3) 出資金額の水準

- 変動要素を排除した収支計画のため、出資金は事業遂行上必要最低限の2,000万円としましたが、連鎖的事業等を検討していく中で、今後新たな事業パートナーらの出資や構成企業からの追加出資も必要に応じ行うことを想定しています。
- 構成員の出資のうち、50%を市内企業が拠出します。
- 事業が軌道にのるまでの当面の期間は、代表企業が最大出資者となることで、事業のリスクを最も大きく負う立場となり、事業と推進力を得るスキームとしています。

企業名	出資額	出資比率
代表A	千円	%
運営E	千円	%
建設C	千円	%
建設D	千円	%
維持管理F	千円	%
設計B	千円	%
合計	20,000千円	100%

市内企業合計 50%

■出資者一覧(出資比率順)

### 事業計画全般に関する事項

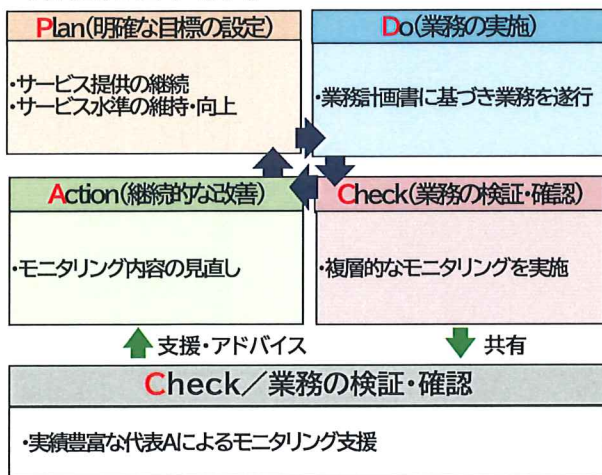
#### (4) セルフモニタリング

##### 1. セルフモニタリングの考え方

- ・セルフモニタリングの目的を「業務水準の維持」「リスクの予兆を早期発見」「業務水準低下時の迅速な改善」とします。
- ・これらに伴うリスク顕在化を未然に防ぐため、最大4段階の複層的なセルフモニタリング体制を構築します。様々な目線からリスクについて分析を行います。
- ・事業の段階に応じて、適切なモニタリングを実施し、利用者の安全、利便性に配慮した計画のもと、業務品質を確保します。
- ・モニタリングにより抽出された問題を自主的に改善する仕組み(PDCAサイクル)を構築し、問題の解決までモニタリング責任者が一元的に管理します。
- ・四半期のセルフモニタリング結果、及び問題の改善策については随時市に共有します。

##### 2. セルフモニタリングの具体的提案

- ・目標設定(Plan)、業務の実施(Do)業務の検証・確認(Check)、継続的な改善(Action)という「PDCAサイクル」を活用し、モニタリング内容は都度見直しを図ることで、業務品質の継続的な維持向上を図ります。



##### 3. 具体的提案 (Plan)

- ・セルフモニタリングの結果に基づく、業務改善及び再発防止策の立案、実行等については、モニタリング責任者が一元的に管理します。
- ・モニタリング項目については要求水準書を基に抽出し、評価基準等を策定します。

##### 4. 具体的提案 (Do)

- ・本事業の業務計画・報告書、各種帳票、セルフモニタリングに基づく業務改善状況等、事業に関する様々な情報を代表Aの子会社が開発した PPP/PFI 事業に特化した情報共有ツール (現在9事業で稼働：SKOP5：Smart Knowledge Operation Platform for PPP Project) に蓄積し、市及び事業パートナー間で情報を一元的に共有します。(様式D-1(1)参照)。

##### 5. 具体的提案 (Check)

- ・確認内容に応じ、実施者の異なる複層的なモニタリングを実施します。
- ・品質低下の予兆が発見された場合、各フェーズの委員会(様式B-1(1)4参照)において、対応策の検討を行います。

段階	項目	実施者	確認内容	頻度
1	日常モニタリング	現地スタッフ	業務日報、各種帳票類	毎日
2	月次モニタリング	各業務責任者	業務月報、モニタリングシート	毎月
3	四半期モニタリング	各業務責任者 本支店担当者	業務月報、モニタリングシート	年4回
4	年次モニタリング	代表企業 本社	業務年報、モニタリングシート	年1回

■維持管理運営段階のモニタリング

##### 6. 具体的提案 (Action)

- ・モニタリングによって発見されたリスクは、直ちに改善担当企業を定め、改善完了までの進捗管理をモニタリング責任者が行います。
- ・一企業のみで対応ができない事項については、各フェーズの委員会(様式B-1(1)4参照)にて改善チームを立ち上げ、コンソーシアムとしてリスク顕在化防止に組織的に取り組み、責任ある体制を構築します。
- ・改善状況については必要に応じ市に報告・説明します。

##### 7. その他の施策 (財務モニタリング)

###### ①財務モニタリングの重要性

- ・35年間の長期間に亘って、賃料収入等を原資に事業を運営していくことから、財務の健全性が事業を成功に導くにあたり極めて重要であると理解しています。
- ・事業計画、並びに事業収支の考え方に沿った形で事業が展開されているかについて、財務面からもセルフモニタリングを実施し、収支を管理します。

###### ②財務モニタリングの実施

- ・会計年度終了後、速やかに決算資料を作成し、関係者に共有します。
- ・施設整備に関わる企業も出資者として事業に参画しており、維持管理運営段階では第三者目線で、共同事業体の財務状況をチェックします。
- ・山口銀行が財務・会計処理の状況をエージェント行として客観的な立場でチェックすることにより、事業の継続性と適切性を確保するとともに、財務面の潜在的なリスクの早期把握と改善を図り、収支への影響を回避します。
- ・また、連鎖的事业を展開するにあたり、増資や新たな事業パートナーとの提携、金融機関等からの追加借入等、慎重かつ柔軟な対応が求められますが、その際は、財務の健全性を常に念頭に置き、財務面からの事前確認をモニタリング項目と照らし合わせて行います。

### 事業計画全般に関する事項

#### (5) 地域経済への貢献

##### 1. 市内企業の活用

###### ①出資者としての参画

- ・市内企業である建設 D、運営 E 及び維持管理 F の 3 社を含むコンソーシアムであり、それら 3 社は構成員(出資者)として本事業に参画します。
- ・出資者として長期に渡り本事業へ関わることで、わが国における先導的事例となる LABV 方式による事業ノウハウを吸収すると共に、事業期間終了まで責任をもって遂行するモチベーションとなります。

###### ②業務受託者としての参画

- ・市内構成企業 3 社は、業務受託者としても本事業に参画します。建設 D は建設工事、運営 E 及び維持管理 F は維持管理運営業務の一部を担当します。3 社のネットワークを通じ市内業者と多角的に連携した事業を遂行します。

市内企業名	受託予定業務
建設 D	建設 C と共同事業体 (JV) を組成し、建設工事を担う。
運営 E	代表 A と連携し、施設備品調達業務、維持管理業務、運営業務の一部を担う。
維持管理 F	代表 A と連携し、建築設備保守管理業務の一部を担う。

■市内企業の活用

###### ③市内企業への発注

- ・市内企業に対しては、施設整備段階、維持管理段階共に、構成企業各社から積極的に業務発注について打診を行います。
- ・必要な資材・消耗品の調達その他、飲食物、宿泊、給油等を含め、地域企業に副次的な経済効果が発揮されるよう事業展開します。

##### 2. 市内企業へのノウハウの承継

- ・事業経験豊富な県外企業と地元企業との協業体制にて、事業を遂行していくことで、県外大手企業のノウハウを市内企業に承継します。
- ・各種会議体への出席や、SKOP5 を通じて各種資料、業務遂行状況や懸案事項、セルフモニタリングの実施結果等、様々な事業情報を当グループ全体で共有します。課題の解決や業務の遂行等を「同じ目線、同じ水準」で共有することで、市内企業の育成の一助とします。
- ・また、今後連鎖的の事業を展開していく際に、地元企業の参画も幅広く募る計画です。

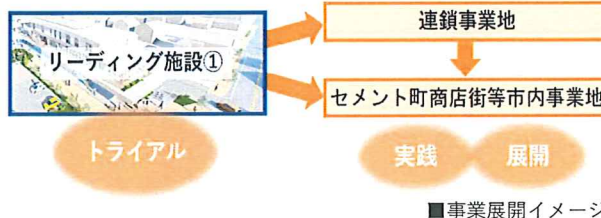
##### 3. 山口銀行との連携

- ・本事業への資金調達に関する打ち合わせにおいて、山口銀行とは 10 数回に亘る協議を重ねました。今後も出資企業として本事業への継続的に関与を頂く中で、取引先の紹介やマッチングのみならず、経営課題解決や人材紹介等、幅広い形で支援を頂きます。
- ・同行は、金融機関としてこれまで蓄積してきた取引先ネットワークだけでなく、グループ会社に多様なコンサルティング会社を擁している強みもあり、リーディング施設、及び連鎖的の事業においても地域経済貢献に向けた一翼を担う計画です。

##### 4. 市内企業の育成

###### ①チャレンジショップ

- ・スタートアップを目指す人材の支援、育成を目的としたチャレンジショップ制度を設けます。意欲ある起業家の登竜門として位置付けます。
- ・チャレンジショップで経験を積んだ個人や事業者が、連鎖的の事業地や市の他のエリアに事業展開する出発の場として機能させます。
- ・チャレンジショップについては、地元の起業家や個人事業主が取り組みやすいよう、市内企業や市内居住者に対しては、初期費用の一部減免等の優遇措置を設定します。
- ・出店希望者を対象とした相談会や説明会を開催します。経験の少ない若い世代でも積極的にチャレンジできる環境を整え、「地域活性化」の一翼を担う場として地域に貢献します。
- ・テナント賃料収入は、事業収支計画上、「上振れ収入」と位置付けており、当該収入の一部はチャレンジショップの設備の改良や広報費等にも充当します。
- ・チャレンジショップの応募者は、事業計画書等の審査、面談を行った上で選定します。
- ・チャレンジショップの入居者は定期的な入替を想定し、本施設で生まれ育った企業や人材が、市内の賑わい創出や集客力の向上に貢献することを目標とします。・チャレンジショップやテナントに出店された企業には、商工会議所や山口銀行と協働して販路拡大や取引先マッチング等の支援を行います。



■事業展開イメージ

##### 5. 地域経済活性化のための方策

###### ①山口東京理科大との協働

- ・山口東京理科大と協働して、地域貢献に取り組みます。商工会議所との例会やグループワークに参加し、意見交換等を通じてともに地域経済の貢献に寄与できる提案や取組を行います。
- ・本施設でイベントの開催を企画する際には、学生寮の入居者を中心に学生へ協力を呼びかけ、地域貢献活動を通じた学びの場を創出します。

###### ②地域課題を踏まえた連鎖的の事業の構想

- ・長期的に検討していく連鎖的の事業は、地域の課題を分析、把握した上で、収益性の追求だけでなく、課題解決による地域貢献に資する計画を検討していきます。
- ・リーディング施設②では、インキュベーション機能を持たせた施設の整備を検討しています。
- ・インキュベーション施設も起点に、リーディング施設①とも連携することで、市内企業の育成の良い循環を醸成する計画です。

施設の整備業務に関する事項

(1) 施設整備業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制ー

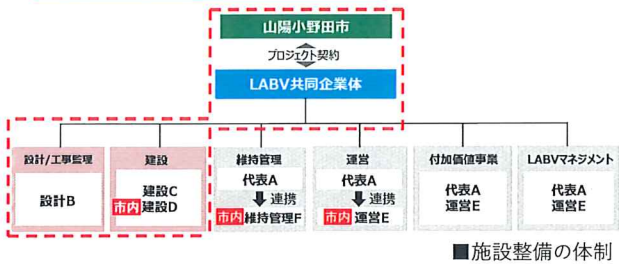
1. 施設整備における実施方針

・事業計画のコンセプトとして4点を掲げました。

- ①にぎわいを創出し、地域へ発信する
- ②複合することで生れる偶発的な出会いをつくる
- ③新たな小野田のまちなみをつくる
- ④人を引込み、滞留させる縁側空間をつくる

2. 役割分担

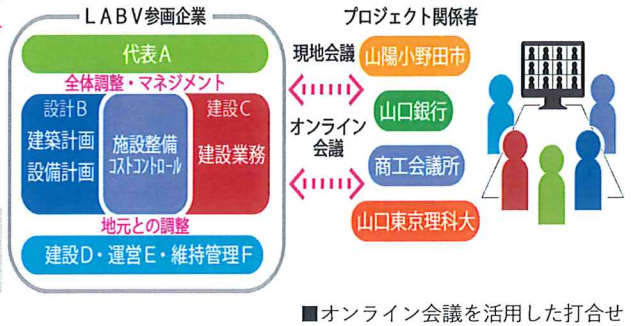
・設計 B・建設 C と地元企業である建設 D が設計から工程管理、建設まで連携し、コストコントロールを行いながら業務を遂行します。



■施設整備の体制

3. 実施体制

・プロジェクト関係者が多いことから、設計段階において施設整備委員会および各施設用途ごとのヒアリングを行い、プロジェクト全体での連携を図ります。  
 ・プロジェクト関係者との連携手法として、現地会議だけでなく、オンライン会議を活用した打合せを行うなど、迅速かつ円滑な連携を行うことができる実施体制とします。



■オンライン会議を活用した打合せ

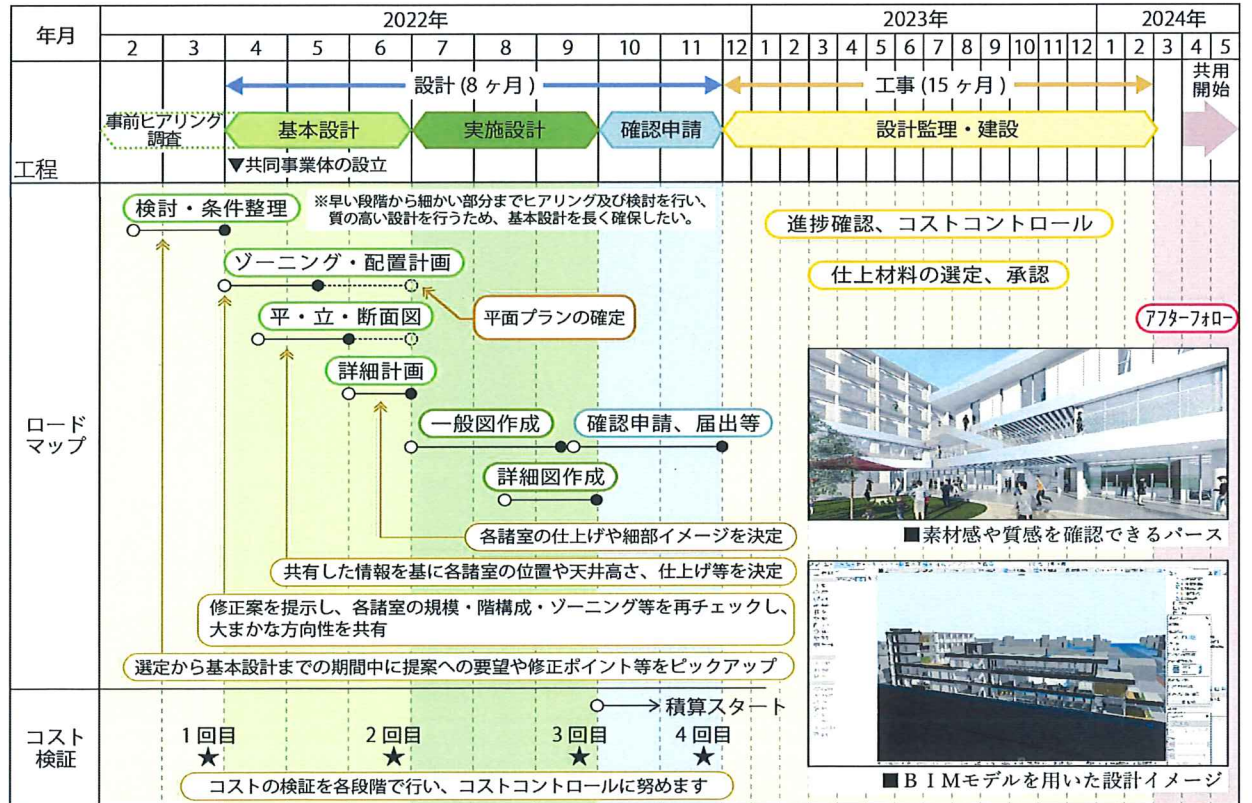
4. スケジュールコントロールと円滑な合意形成を考慮した業務取組体制

① ロードマップによる着実な業務遂行

・全体工程における時系列の検討事項を「見える化」したロードマップを活用し、「誰が」「何を」「いつまでに」するべきかを共有しスムーズな合意形成を図るとともに着実に業務を遂行します。

② 視覚的に理解できる円滑な意思決定をサポート

・ BIM (Building Information Modeling) を活用したわかりやすい設計提案で (3Dパースや動画等) 意思決定を視覚的にサポートし、円滑な合意形成を図ります。



■全体工程図(想定)

### 施設の整備業務に関する事項

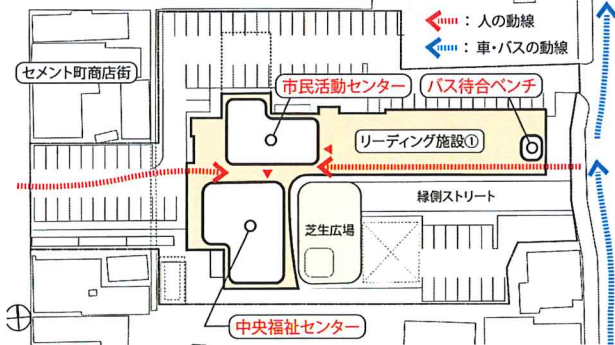
#### (1) 施設整備業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制ー

##### 5. 工期短縮のための工夫

- ・既存建物を避けた配置計画により1期工事で整備可能な計画とすることで工期短縮を図ります。
- ・設計段階から、早期に発注が可能な鉄骨等の構造部材や建具、設備機器等を選別し、プロジェクト関係者との協議の上で早期に調達計画を立案し、工期に余裕を生み出します。
- ・設計業務と並行して、建設C・Dによるスケジュールの詳細検討を行うことで、メーカー見積りの徴収、機器・資材等の先行発注、安全な仮設計画の検討等プロジェクト全体の工期短縮に向けた準備を事前に進めます。
- ・各工種の工事着手前に、問題点や留意点の検討および解決法を策定する会議を開催し、前後工程への情報共有を図り、手戻りをなくします。

##### 6. 市民の利便性に配慮した施設計画

- ・市民活動センターや中央福祉センターといった公共性の高い機能は利便性の高い1階に配置し、道路側にはバスの待合所を設けるなど高齢者や子育て世代、学生等の若者といった幅広い世代が訪れやすく、利用しやすい施設計画とします。



■利用者動線に配慮した1F部門配置

- ・建物内部は細かい段差を設けないバリアフリー設計とし、年齢や障がいの有無、性別などに係わらないユニバーサルデザインを徹底します。
- ・識別しやすい配色や大きさのピクトや文字を採用し、複合した施設においてもシンプルで分かり易いサイン計画とします。
- ・エレベーターと階段にはEVアクセスリーダと電気錠を採用し、学生寮と施設のセキュリティエリアを明確に分離して管理することができます。
- ・女子寮と男子寮は、フロア区分により分離したセキュリティ計画としているため、将来的な運用変更にも柔軟に対応することが可能です。



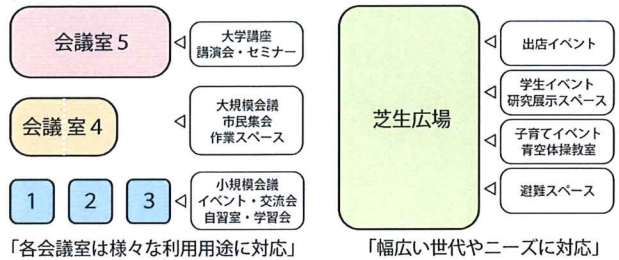
■エントランスロビーの総合サイン



■EVアクセスリーダ

##### 7. 市民のニーズに配慮した施設計画

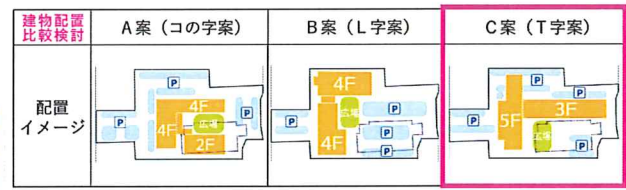
- ・市民活動センターの会議室は大中小を各階に分散配置すると共に様々な利用用途に対応した設えとします。
- ・芝生広場は学生や地域の人々といった幅広い世代に提供することが出来る場所として計画するなど、機能を複合化し、多様なニーズに対応した弾力性の高い施設とします。



「各会議室は様々な利用用途に対応」 「幅広い世代やニーズに対応」 ■会議室・芝生広場の機能の複合化

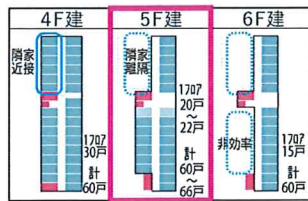
##### 8. 合理的な建築・設備計画によるコスト削減

- ①合理的な建築計画による施設整備コストの削減
  - ・建物配置は敷地内に余裕を持たせる配置計画とし、将来計画への余白をつくります。
  - ・要求水準を満足した上で共用利用が可能なWCや更衣室などは極力集中化と共用化を図り、延床面積を最小限に絞りコストに反映させます。

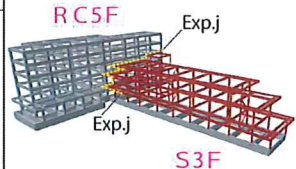


■配置計画の比較検討表

- ・シンプルでコンパクトな平面形状とすることで外装面積を減らし、コストの削減を図ります。
- ・構造計画は学生寮棟は遮音性能の高いRC造、軒下空間をつくる交流棟はS造として計画し、合理的な経済スパンで設計することで柱・梁断面を絞った計画とし、コスト削減を図ります。



■寮のフロア構成の比較検討表



■合理的な構造計画

##### ②設備計画による施設整備コストの削減

- ・既製品や汎用品を採用し、競争原理を働かせることでコストを削減します。また、調達が容易なため、修繕コストも抑制することができます。
- ・PSやEPS、水回りは極力集約化することで配管ルートの短縮化を図り、コストを削減すると共に更新のしやすさに配慮した計画とします。

### 施設の整備業務に関する事項

#### (2) 設備計画に関わる事項

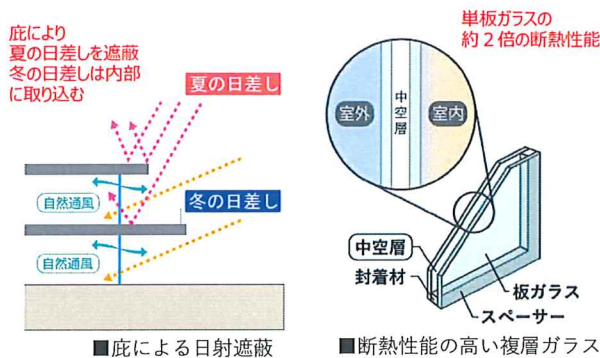
##### 1. LCCの最小化を考慮した設備計画

###### ①ランニングコストの低減

- ・重要な社会課題である「地球温暖化」「サステイナブルな施設づくり」に対応する施策として、施設整備は、維持管理運営を想定した計画を発注者と協議していくことが重要と考えます。
- ・施設整備においては建築計画や設備計画の工夫によりエネルギー消費量を削減し、環境負荷低減を図ります。また、インシヤルコストの削減と合わせて、省エネ機器を用いることでランニングコストの低減を目指します。

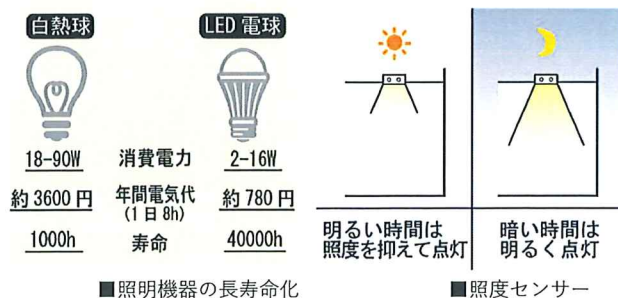
###### ②建築計画・設備計画の工夫

- ・庇を設けることで、入射角が高い夏の日射を遮ると共に、冬の低い角度からの暖かい日射を建物内部に取り込み、空調負荷低減を図ります。
- ・風を取り込みやすい計画とし、自然通風、換気を積極的に行うことで、空調を用いない中間期を極力延長し、空調負荷を低減します。
- ・外部サッシには、断熱性能の高い複層ガラス（一部 Low-E ガラス）を採用し、外部から伝播する冷温の熱侵入を中空層が遮り、空調負荷の低減を図ります。

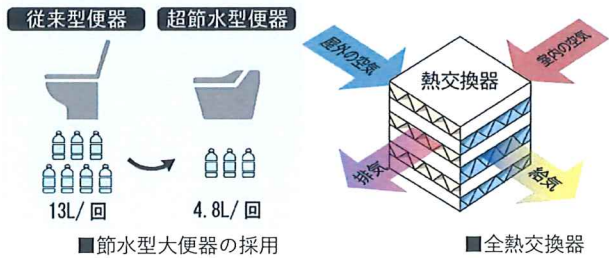


###### ③最新の省エネ機器の利用

- ・屋内外に設置する照明器具はすべて高効率LED照明を採用し、消費電力の抑制と長寿命化によるCO2排出量削減を図ります。
- ・照明器具に照度センサーを設置することで、日当たりの良い昼間は照度を抑えて点灯するなど、消費電力の削減を図ります。
- ・トイレや倉庫などの照明器には人感センサーを設置します。必要な時だけ点灯するため忘れもなく消費電力の低減を図ります。



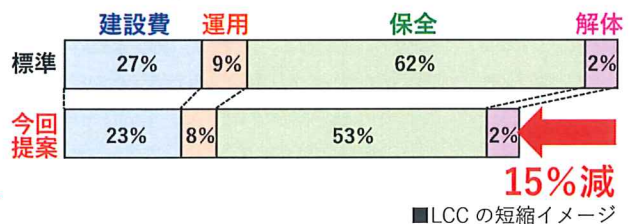
- ・節水型の便器や自動水栓付手洗器、節水型シャワーなどの節水器具を積極的に採用し、日々の使用水量の削減を図ります。
- ・全熱交換器による空調負荷の低減を行い、ランニングコストの低減を図ります。
- ・高効率空調機を採用しランニングコストの削減を図ります。



###### ④LCC(ライフサイクルコスト)計画

- ・修繕・更新時期を工夫し、修繕コストを抑制しながら建物の性能レベルを維持できる計画とします。また、設計の初期段階から設計企業と維持管理企業がともに検討を行い、将来のニーズや施設の状況に応じて柔軟に計画の見直しが可能で、フレキシブルな計画を作成します。
- ・施設整備から維持管理運営まで含めた35年のLCCを極小化する計画を作成します。修繕・更新にかかる費用を抑制し、施設の安定的な維持管理運営を実現します。

##### 35年間のライフサイクルコスト



###### ⑤その他

- ・新型コロナウイルス等の感染症対策として、手洗器等は自動水栓とします。非接触型の器具のため、直接手を触れずに利用することができるので、衛生的です。
- ・将来的な電気自動車の普及に備え、充電スタンド設置用の配管を車庫に準備し、充電スタンド設置工事が容易にできる設えとします。



### 施設の整備業務に関する事項

#### (3) 建設業務に係る事項

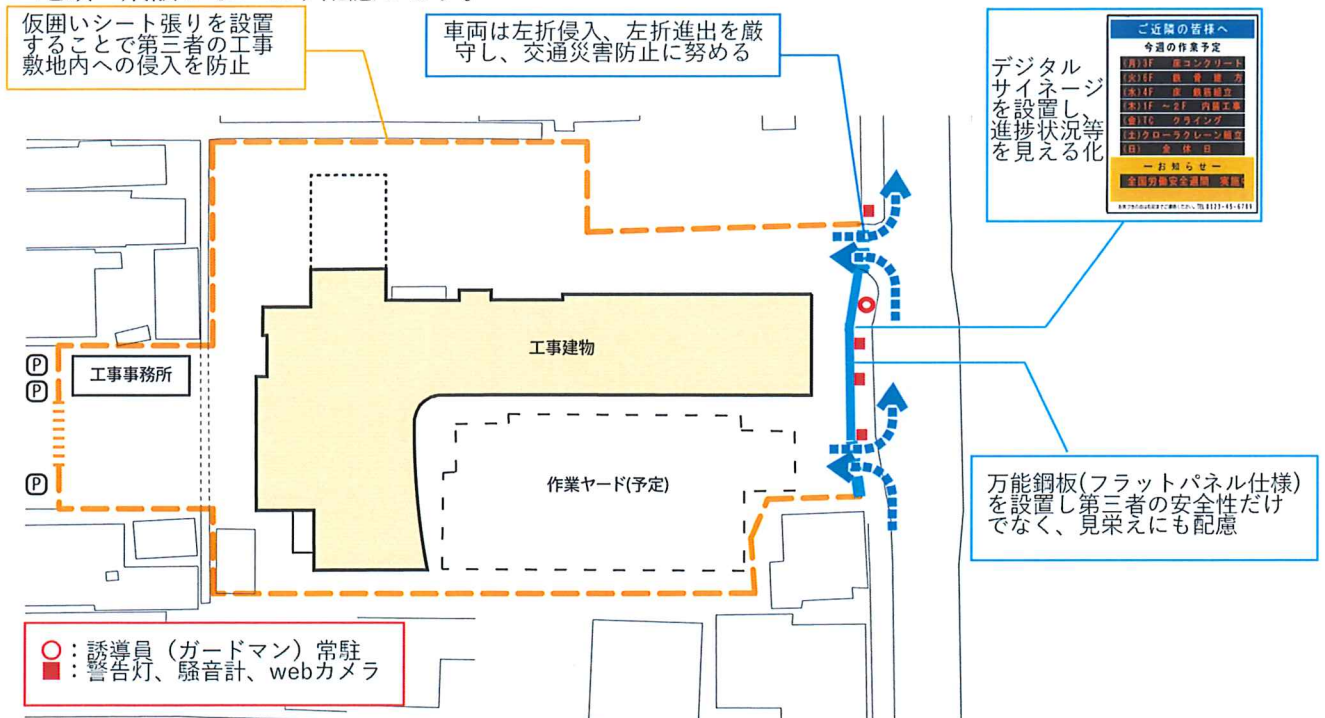
##### 1. 建設工事期間中の安全への配慮

###### ①安全への配慮

- ・工所用ゲート付近や出隅部は、見通しに配慮し透明板の仮囲を設置することで、出会頭の事故を防止します。また、工所用ゲート部には車両出入時に点灯・回転する警告灯を設置し、注意喚起します。
- ・東側道路に面する工所用ゲート付近に誘導員（ガードマン）を常駐配置します。工事期間中出来る限り同一の誘導員を配置することで周辺状況の把握ができ、地域住民ともコミュニケーションを図ることが可能となり、安全性の向上につながります。

###### ②周辺環境や地域住民等への配慮

- ・工事期間中は、現在のバス停を仮移転させるため、利用者への配慮として仮設上屋を設置します。
- ・仮囲いの一部を絵の展示や広報の場として開放し、地域住民や児童生徒と工事関係者のコミュニケーションに役立てます。
- ・敷地内の一部の既存アスファルト舗装の撤去を工事終盤に行うことにより、土埃が仮囲いを越えて地域へ飛散しないよう配慮します。



敷地図

##### 2. 工期短縮を図るための独自の工夫

- ・工期短縮、工事及び商工センター利用者の安全確保や作業の効率性等で多数のメリットが考えられるため既存建物の先行解体を提案します。
- ・先行解体により2期工事が不要となるため、リーディングプロジェクト全体の工期短縮を図ることが可能となります。
- ・先行解体により作業エリアが十分に確保出来ることで、掘削土を場外搬出することなく埋め戻しに活用することができ、環境への配慮とともに、建設コスト低減並びに工期短縮を図ることが出来ます。

解体手順検討比較	原案 (竣工後解体)	安全性	難: 使用エリアと工事エリアが混在する
配置イメージ		施工性	難: 作業ヤードが狭く、搬入や揚重に難あり
		工期	長: 作業効率が悪いと長くなる
		利便性	劣: 商工センター利用者駐車場がない
		工事費	高: 工期、施工性の問題から高くなる
		使用開始	解体工事後に全体の使用が可能となる
解体手順検討比較	先行解体案	安全性	良: 敷地全体が工事エリア
配置イメージ		施工性	良: 重機が配置しやすく作業効率が良い
		工期	短: 工種を輻輳でき工期短縮が可能
		利便性	良: 十分な工事エリアの確保が可能
		工事費	良: 残土置き確保等、コストの低減可能
		使用開始	建物竣工がグランドオープンとなる

先行解体比較表



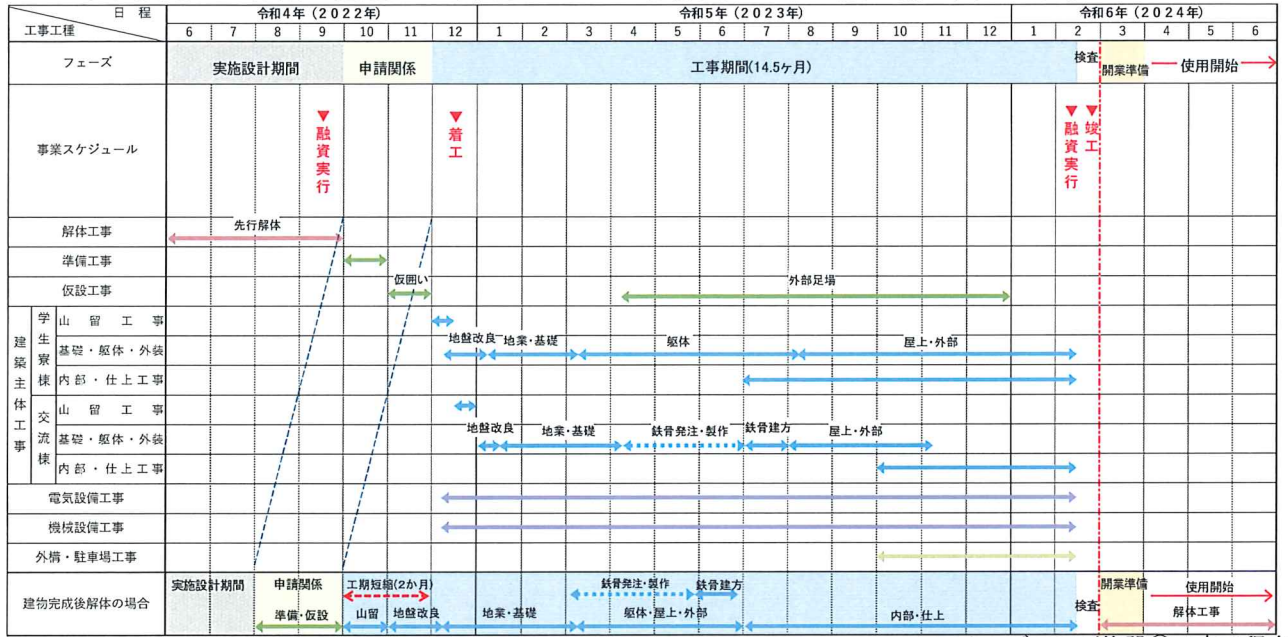
施設の整備業務に関する事項

(3) 建設業務に係る事項

3. 具体的かつ的確なスケジュール

①先行による的確な業務遂行

- ・設計期間中より着工前協議を十分に行い、スムーズな工事とスケジュール管理を行います。
- ・解体工事を先行して行うことが可能であれば、建設工事につながる地中状況の把握が可能となり、スムーズな建設工事移行による工期短縮が可能となります。
- ・建築物のうち、学生寮棟と交流棟で工区を分けて作業のタイムラグを作り、労務の平準化を図ることにより、安定した作業の見通しと手戻りのない工程計画により工期短縮を図ります。

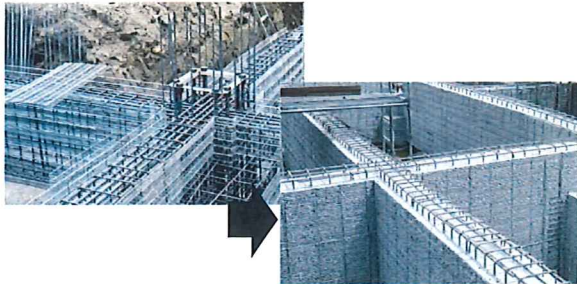


■リーディング施設①工事工程表

4. 建設工事の生産性向上

①基礎地中梁へのラス型枠の採用検討

- ・特種金網(ラス)を使用する捨型枠工法を、主に基礎地中梁に採用することを検討します。合板や鉄板などを使わないため脱型作業がなく、資材搬出も栈木とパイプのみの軽量化により、環境保全と労働力削減に配慮します。



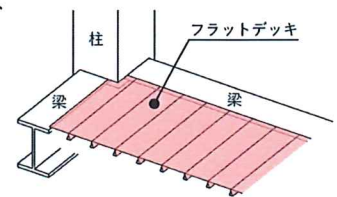
■ラス工法

③基礎工法について

- ・ボーリングデータが提供されていないため、近隣のボーリングデータを参照して、コスト・工期を計画しました。
- ・実際の調査結果から、計画変更や更なる生産性向上の検討、スケジュール内容の見直し等を含む検討のため、協議が必要となる場合があります。

④非住居部にフラットデッキの採用を検討

- ・フラットデッキは、上面が平坦で下面にはリブの付いた薄鋼板製(厚さ 0.8~1.6mm)の端部閉塞型デッキプレートをいい、現場における床型枠施工の合理化、生産性の向上を図ることができるため採用を検討します。
- ・階高が高い建物の床コンクリート打設時に型枠として使用することで合理化を図ります。
- ・メリットとして型枠支保工組立の設置数が少なく(パイプサポートの本数削減、資材搬入出の労務削減)、空間の有効利用もでき、スラブ裏の合板型枠の脱型解体や撤去搬出といった作業を省略することで合理化を図ります。



■フラットデッキ

②建設企業CのICT活用による生産性向上

- ・ICTを活用する新しい建築生産システムを構築し、2007年から運用を始めています。主な取り組み目的は、施工管理のICT化により、職員や専門工事会社担当者の生産性を向上させること、また構成する合理化技術は、施工段階での検査帳票や打合せ記録の作成を効率化させます。ツールとしてモバイル(市販で流通しているスマートフォン)を使用し、天候に左右されることなく、データ一元化できるメリットがあり、事務所業務を減らし、現場業務での完結を図ります。

### 施設の維持管理業務に関する事項

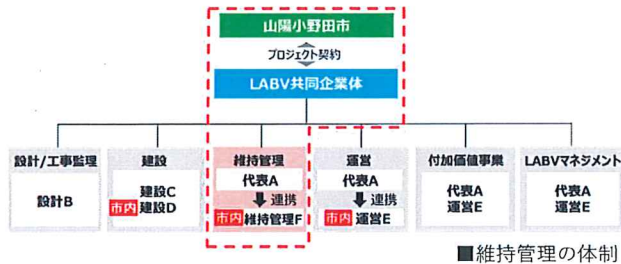
#### (1) 維持管理業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制

##### 1. 実施方針

- ①**予防保全に基づく維持管理実施体制の構築**
  - 計画的な予防保全措置を講じ、施設水準低下の兆候を早期に発見することで、迅速に保全措置を行います。
- ②**LCC削減への貢献**
  - 複層的な点検を通じて、その結果に基づく維持管理計画の見直しにより、事業期間を通じてLCCの削減に貢献します。(様式D-1(4)参照)
- ③**多世代が利用できる施設の提供**
  - 高齢者や子育て世代、学生など幅広い世代が利用する複合機能を有する施設であることを考慮し、全ての利用者が安心・安全に過ごせるよう配慮した施設環境を提供します。
- ④**日常的なにぎわいの創出**
  - 地域内外の方が気軽に訪れる交流活動を促進するにぎわいの場としてふさわしい、気持ちの良い施設環境を維持管理の側面から支えます。

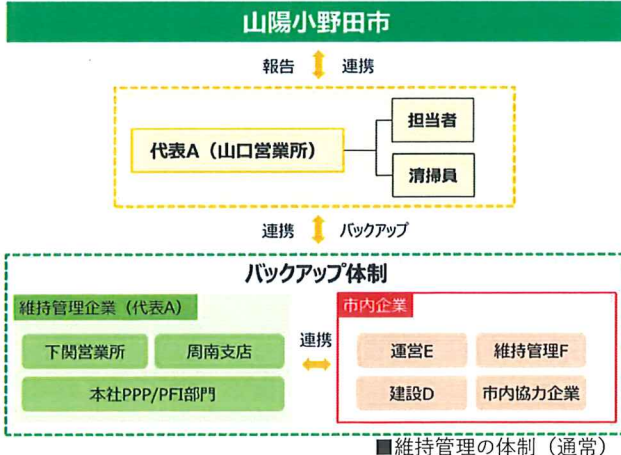
##### 2. 役割分担

- 共同住宅及びPPP/PFI事業における建物の管理運営実績が豊富な代表Aを中心に、市内企業であり地域に精通した維持管理F及び運営Eとの適切な役割分担と連携により、業務を遂行します。



##### 3. 実施体制

- 維持管理を担う代表Aは、県内で170棟の分譲マンションの管理を行う県内管理シェア No.1の企業です。山陽小野田市内の共同住宅も2004年から管理を行っており、周辺環境、市場を熟知し、維持管理に必要なネットワークはすでに構築されています。
- これに加え、当グループは市内企業が建設、運営に参画しており、迅速な連携が可能な体制です。



##### 4. 情報の可視化と即時性を重複したシステム

###### ①システムの概要

- 本事業に関する情報管理を推進し、迅速な課題解決を図るため、代表Aのグループ企業が開発したSKOP5を活用します。高度な情報共有と蓄積を可能とし、維持管理業務を支援します。
- SKOP5は既に9件のPPP/PFI事業における運用実績があり、その有効性は実証済みのシステムです。

機能	概要
即時性	<ul style="list-style-type: none"> <li>パソコンだけでなく、スマートフォンやタブレットでも閲覧可能</li> <li>新たな情報が追加された場合は関係者にメール等で即座に通知設定が可能</li> <li>市職員を含む関係者全員がリアルタイムで情報を共有することが可能</li> </ul>
可視化	<ul style="list-style-type: none"> <li>図面や報告書等の情報を蓄積し、業務の見える化を実現、業務の透明性を確保</li> </ul>
情報整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種報告書等を事業の特性や段階に応じて柔軟にカスタマイズ可能</li> <li>データベースに体系的に保管可能なため、担当者が変更になった際も、過去の資料検索が容易</li> <li>図面や写真付き報告書等、大容量データのやり取りも可能</li> </ul>

■維持管理業務におけるSKOP5活用のメリット

###### ②SKOP5を活用した業務管理

- SKOP5は、事業期間を通じた点検・修繕の報告書や会議議事録等、本事業に関するあらゆる情報の保管及び共有を可能にします。
- 業務の進捗状況を管理する「ワークフロー機能」を活用します。モニタリングでの指摘事項の対応遅れを防ぐ等、課題解決型の業務管理に効果を発揮するシステムです。
- 可変性・拡張性に優れ、他のシステムとの連携にも柔軟に対応し、適時適切な業務管理を行います。
- 二段階認証に対応した万全の情報セキュリティを備えており、個人情報・施設情報の漏えい等の事故を防止します。

##### 5. 維持管理業務(建築物の保守管理)

- 点検箇所と確認内容を明示したチェックシートに基づき点検を行います。
- 日常点検と月次・年次点検を異なる目線で複層的に行い、不具合を早期に発見します。
- 年次点検は有資格者が実施します。日常・月次点検では分からない不具合やその兆候を発見し、重大な事故を未然に防止します。

確認項目	頻度	点検水準
玄関	毎日	・ひび割れ、浮き、欠け、段差等の有無
階段手すり	毎日	・取付状態、変形、破損、錆や腐食の有無
建具	毎日	・建具及びその周囲からの漏水の有無
内部床	毎日	・ひび割れ、欠け、剥離及び摩耗の有無 ・床で特別滑りやすい箇所の有無
屋上	月1回	・排水状態の良否 ・金属製のものは変形及び腐食の有無
	年4回	・舗装部の剥落やくぼみ等 ・ひび割れ、エフロ、表面脆弱化等

■建築物の主な保守管理業務

施設の維持管理業務に関する事項

(1) 維持管理業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制

6. 維持管理業務（建築設備の保守管理）

- ・点検箇所と確認内容を明示したチェックシートに基づき点検を行います。
- ・主要設備は専門業者による保守点検を行い、不具合の兆候を早期に発見し事故を防ぎます。

確認項目	頻度	点検水準
照明器具	毎日	・点灯状況、割れ、焦げ臭の有無等
自動ドア	毎日	・動作確認、異音、ひび等の有無
昇降機設備	常時遠隔監視	・メーカーフルメンテナンス点検
電気設備	毎月	・電気主任技術者による電気点検 ・外観・機能・表示確認、異音・異臭の有無等
給排水衛生設備	毎月	・受水槽の基部、底部、外部塗装のチョーキング、排水管等
空調設備	毎月	・損傷、腐食、機能、吸排気口の詰まりの有無等
	年2回	・フィルター清掃
	1回/3年	・フロン法定点検
	1回/3ヶ月	・フロン定期点検

■建築設備の主な保守管理業務

7. 維持管理業務（外構・植栽維持管理）

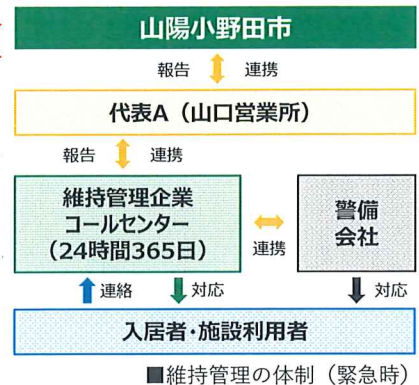
- ・安全に重点を置いた外構点検を実施し、不法投棄などトラブルは速やかに対処することで、施設の機能や美観を保ちます。

確認項目	頻度	点検水準
標識、案内板	毎日	金属部分の錆・腐食・変形・褪せの有無
駐車場、構内通路、進入路	毎日	路面の水溜りの有無、ラインの消え、剥がれ等
側溝、排水管、排水桝	適宜	ひび割れ、欠け、落ち葉等による詰まりの有無

■外構・植栽維持の主な業務

8. 緊急時の対応体制

- ・24時間365日即応可能な体制を構築します。
- ・また、代表Aは山陽小野田市内に4物件、宇部市内に24物件、小郡地区（新山口駅付近）15物件の共同住宅を管理しており、そのネットワークを活かし市内企業と連携して迅速な対応を行います。
- ・警備会社は、機械警備発報から10分程度で現地に到着します。



(2) セルフモニタリング

1. 基本方針

- ・セルフモニタリングの目的を「業務水準の維持向上」、「リスク予兆の早期発見」、「業務水準低下の迅速な改善」とし、セルフモニタリングを通して業務水準低下の未然防止及び業務品質の継続的な向上を図ります。
- ・上記のセルフモニタリングの目的を達成するため、異なる目線や頻度による複層的なモニタリングを実施します。
- ・業務計画（P）、業務の実施（D）、業務内容の検証と課題の抽出・改善方策の検討（C）、業務計画への反映（A）に基づく「PDCAサイクル」を活用し、業務水準の継続的な向上を図ります。
- ・SKOP5を活用し、関係者間で即座に情報共有することで、円滑な課題解決を実現します。
- ・現場スタッフだけでなく、事務局も関与して、セルフモニタリングを実施します。
- ・セルフモニタリングで見つけた課題等は、運営維持管理委員会が中心となり改善策を検討し、実行しますが、事務局も改善状況の確認や、貴市との調整が必要な場合は支援を行います。課題解決まで組織的に対応する体制を構築します。

2. 実施内容

- ・モニタリングは異なる視点で、日常、月次・四半期、年次の3段階のモニタリングを実施します。各モニタリングは実施者を明確にすることで、実効性を高めます。

段階	日常モニタリング	月次・四半期モニタリング	年次モニタリング
頻度	毎日	毎月・四半期	年1回
担当	設備員・清掃員	維持管理業務責任者	代表A本社専門部署
モニタリング方法	・業務内容や要求水準の達成状況について確認 ・各業務担当者へのヒアリングや引継、申送 ・日報の作成、確認	・チェックシートや業務報告書を活用し、業務計画達成状況を確認 ・法定点検記録の確認 ・定例会での情報共有	・各種業務報告書をチェックし、業務の履行状況や施設性能を確認 ・要求水準に基づく業務が遂行状況を確認
	【是正措置】 ・改善指導	【是正措置】 ・マニュアルの見直し ・改善指導	【是正措置】 ・業務全般の見直し ・改善指導

■段階的なモニタリング

### 施設の維持管理業務に関する事項

#### (3) 事業期間終了時の考え方

##### 1. 事業期間前に事業を継続するための取組み

###### ①事業期間終了時の引継ぎ計画

- ・円滑な引継ぎのため、事業終了1年半前に引継委員会を発足させ、引継ぎ計画を策定します。
- ・市（次期運営者が決定している場合は当該事業者を含む）との引継ぎ委員会の中で、漏れの無い事業の継承を行います。
- ・引継委員会では、事業終了後1年後までの引継ぎスケジュールを市と協議のうえで作成し、事業終了前段階からスムーズかつ確実な引継を実施します。
- ・事業終了後、1年間は問合せ窓口を設置し、修繕履歴、補足説明等のサポートを行います。

###### ②施設引き渡し前の総合点検

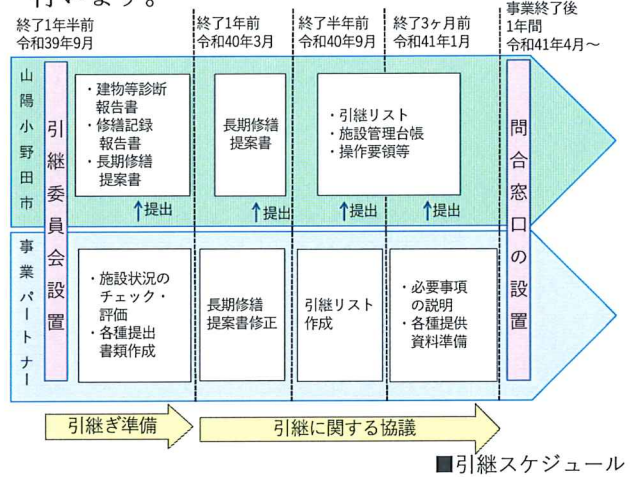
- ・引渡し前に、建物設備総合点検（施設状況のチェック）を実施し、劣化状況を確認します。
- ・点検結果に基づき、修繕提案書を作成し、引継ぎ期間中に実施する点検や修繕内容について説明します。
- ・長期修繕計画書については、施設の劣化状況や部分修繕の実施状況等を踏まえ、最新の状況にアップデートしたものを引継委員会の中で提出、説明します。

###### ③建物の取り扱い

- ・建物本体の取り扱いについては、事業終了後のL A B V共同事業体の在り方にも大きく関係するため、事業期間終了3年前程度を目途に市を含む関係者との協議を重ねて進めます。

##### 2. 事業期間終了時における次期管理者への引継ぎ

- ・事業期間を通じて情報を蓄積した SKOP5 を活用し、プロジェクト関係者に業務や関係書類を引き継ぎます。
- ・修繕報告、点検結果、機器の保守履歴等の情報が体系的に保管されるため、円滑な引継ぎが可能です。
- ・SKOP5については廉価で提供できるシステムであり、事業終了後においても、継続して利用頂くことも可能です。
- ・引継ぎにあたっては、代表 A が中心となり、次期管理者等に対し、維持管理に関する説明会等を通じて、円滑に事業を承継するための支援を行います。



#### (4) ライフサイクルコスト等への配慮

##### 1. 施設整備段階における工夫

- ・下表の通り施設整備段階から様々な工夫を施し、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

削減項目	工夫の内容
電力	照明器具は全て高効率 LED 照明を採用
	使用頻度の高い諸室には照度センサーを設置し、昼間の照度を抑制
	トイレや倉庫、屋外の照明器具や換気扇には人感センサーを設置し、切り忘れ防止
	高断熱高気密設計により、熱負荷を低減
	照明器具はフル 2 線式リモコン対応とし、事務室からもこまめな点滅や消し忘れ管理が可能
水	空調や照明等のシステムを細分化することで、必要な部屋だけの運転が可能
	節水型便器や自動水栓付き手洗器、節水型シャワーを採用
空調負荷	卓越風に合わせた配置計画とし風を取り込みやすくすることによる効率的な自然換気
	夏の入射角が高い日射は庇で遮り、冬の低い角度からの暖かい日射は取り込む
	庇が出ているため、雨天時でも窓を開けて自然換気が可能
排水溝の負荷	全熱交換器及び Low-E ガラスを採用
	歩道や駐車場付近に透水性の舗装を施し、雨水を地中に浸透
修繕更新	外壁更新には、紫外線や熱による色あせに強い高耐候防腐塗装、高耐久シーリングを採用
	照明機器は、取替が容易な脚立等届く高さに設置
	■LCC 削減のための工夫

##### 2. 維持管理運営段階における工夫

- ・日常清掃や入退去修繕に係るコスト削減のため、メンテナンスや交換のしやすさに配慮した仕上げ材などを採用します。

部位	使用材料の工夫
壁紙	耐久性が高く清掃の容易な機能性材料（部分張替も可能）。
床（居室）	傷・汚れに強く、フローリング床に比べて部分張替も可能なホモニアスタイル。
床（水回り）	耐水性が高く清掃・張替が容易なビニール床シート。
木製建具	清掃のしやすさや耐久性に配慮し、傷がつきにくく色落ちしないオレフィンシート貼り。
住戸内コンセント	将来、ガタツキが発生しないよう、ボックス工法で取り付け。
植栽外構	維持管理しやすい樹種（常緑樹）を中心に選定。清掃に配慮し、散水栓を適宜設置。

###### ■メンテナンスに配慮した仕上げ材等

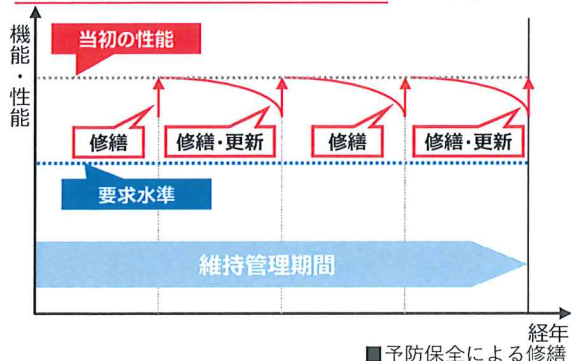
- ・軽微な損傷等であれば速やかに対応できるように、建設工事で使用した仕上げ材等の部材をストックしておきます。
- ・修繕実施状況や点検結果を考慮し、長期修繕計画は随時見直しを行います。常に計画を見直し、計画を最適化することで、修繕コストを抑制します。

施設の維持管理業務に関する事項

(5) 長期修繕計画に係る事項

1. 予防保全を基本とした修繕計画

・設計事務所をルーツとする代表Aが有する全国5,500棟以上の共同住宅等の長期修繕計画の作成実績を活用し、予防保全の考え方に基づく長期修繕計画を供用開始前に作成します。



・日常点検や法定点検等の点検結果に基づく予防保全を実施することで、「施設の長寿命化」と「ライフサイクルコストの極小化」を両立する、合理的かつ経済的な修繕・更新を行います。

・維持管理業務全般の点検・保守記録や修繕・更新台帳を常に更新し、必要に応じて長期修繕計画を見直し、劣化状況を踏まえた的確な修繕・更新を実施します。これにより、事業期間終了時においても、施設の性能及び機能を確保できる計画とします。

・騒音を伴う修繕実施時には、入居者・テナントに対し丁寧な案内を行ったうえで実施します。

2. 適切な修繕・更新を行うための情報管理

・事業期間中に実施した修繕の記録をSKOP5に整理し、修繕計画の見直しに活用します。

・工事内容及び実施スケジュールについては、市と入念な確認、協議を行います。当グループ内においても、協議、調整等を綿密に行い、情報共有を図ります。

・修繕・更新の結果を修繕計画に反映することに加え、計画検討の指標として活用できるよう、実施時期、内容、金額等を取りまとめた履歴台帳を作成し、データベース化します。

3. 修繕時期の見極め

・一級建築士等の有資格者による年次点検を実施し、点検結果に基づく大規模修繕計画の見直しを都度行います。適切な修繕計画に基づき計画的に修繕を実施することで、建物の長寿命化を図り、質の高いサービスを継続します。

・年次点検結果を踏まえ「長期修繕計画における修繕・更新内容・時期」を精査した上で、部分変更やオーバーホール等の仕様変更を検討します。過度な対処を控え、施設性能等に問題がないと判断できる場合は、修繕・更新等を後ろ倒しし、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

・上振れ収入の一部を活用します。施設の劣化状況や財務状況を考慮し、修繕や新規設備の導入等を行います。

4. 事業終了後まで見据えた修繕・更新計画

・代表Aの有する施設管理ノウハウに基づき、将来35年分の長期修繕計画を策定します。維持管理業務の開始時から、長期的な視点を備えた日常管理(予防保全)に取り組みます。

・計画修繕・更新を行う際には、直接の破損・故障箇所に加えて、関連する他の部位・設備等の劣化の進行状況等も確認し、建築物等の長寿命化、修繕コストの縮減、利用者や周辺環境に対する影響の低減に努めます。

・保全、修繕履歴を整理し、事業期間終了後に発生が予想される修繕をまとめた報告書を作成し、市に提出します。

5. ライフサイクルコスト縮減のための工夫

・維持管理業務終了前に建物総合点検を実施し、建物及び設備の不具合や劣化状況を確認し、その状況は市にも共有します。

・学生寮の入居者には、入居時に居室内のメンテナンス方法についての資料を配布し説明を行います。居住者が居室を適切に使用することで、居室内の修繕費を抑制します。

・特に居室内のエアコンについては更新時のコストが高い備品であるため、定期的なフィルター清掃を入居者にお願いする他、退去確認時にフィルター等の目詰まり等を確認し、事業者、入居者双方の負担軽減に努めます。

・日々の維持管理においても下表のような工夫を施し、ライフサイクルコストを抑制します。



■建物重点点検

実施内容	
1	汎用性の高い資機材を備蓄し、迅速に補修
2	予防保全に努め、再発防止を同時に計画
3	複層的な保守点検を行い不具合の早期発見
4	SKOP5活用による情報の即時共有体制

■LCC縮減への取組  
○：更新 △：補修

主な修繕部位・設備		10年目	15年目	18年目	20年目	30年目	35年目
建物関係	屋上防水		△		△	△	
	壁クロス			○			
	バルコニー			△			
	外壁			△			
	ミニキッチン					△	
	ユニットバス					△	
	エレベーター			△			
電気設備	エアコン(居室)	○※	○※	○※	○※	○※	○※
	エアコン(共用部)		○			○	
給排水衛生設備	加圧給水ポンプ		○			○	
	受水槽		○			○	
	ガス給湯器	○			○	○	
	消火ポンプ					○	
屋外施設	アスファルト舗装		△			△	

※使用状況等に応じて適宜更新  
■主な修繕計画

施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

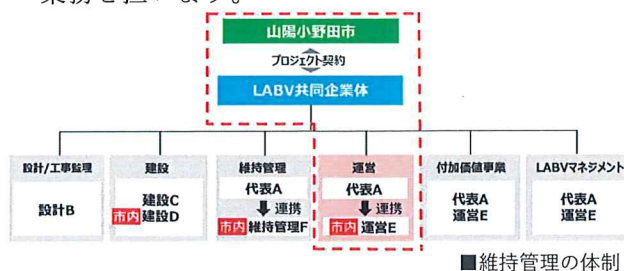
(1) リーディング施設①の運営業務実施における創意工夫のあるアイデア及び実現に向けた実施体制

1. 事業の目的・コンセプトを理解した実施方針

- ①多世代が集う交流・にぎわい拠点
  - ・行政機能や商工会議所、金融機関が集約され、多くの学生が生活拠点とする、多様な個性を持つ多世代が集う施設となります。
  - ・そこでは、自然と賑わいが醸成されるだけでなく、事業パートナーの交流、出会いを生み出すための施設整備・運営を行います。
- ②産官学金連携によるイノベーション拠点
  - ・LABV 共同事業体に事務局を設置します。事務局は気軽に様々な相談できる受付窓口として機能し、お聞きした経営課題について、専門組織や専門企業に繋ぐ市民のハブのような存在となるよう努めます。
  - ・LABV 共同事業への出資企業は制度上それぞれが社員として位置付けられます。自身や自らが保有するネットワーク等を通じて、市内事業者や起業家を育てていく使命を有しています。
  - ・連鎖的事業への検討や、セミナーや交流イベントの開催等、事業の成功に向け市民とともに力を注ぎます。
- ③地域経済活性化を目指す拠点
  - ・市内の個人・企業に対しては廉価な賃料設定とするチャレンジショップを設けます。
  - ・本施設から育った企業や起業家が本施設での経験等を糧に、市内での事業展開を行うきっかけとなるようなスタートアップの場所として機能させます。
  - ・チャレンジショップのテナント収入を見込んだ事業計画とはしておらず、純粋に、インキュベーションマインドで応援することが可能です。
  - ・その他、芝生広場を活用した常設ではないテナポラリーな商い等も可能とする運営計画で、地域経済活性化のスタート地点となるような施設運営を行います。
- ④市有地利活用による利便性の高い生活空間形成
  - ・施設西側と東側の道路を1つの道で直接繋ぐ、「縁側ストリート」を施設内に設けます。
  - ・本施設だけでなく、周辺地域一帯に人々の流れを創出し、利便性の高い生活空間を産みだし、賑わいを可視化させる計画です。

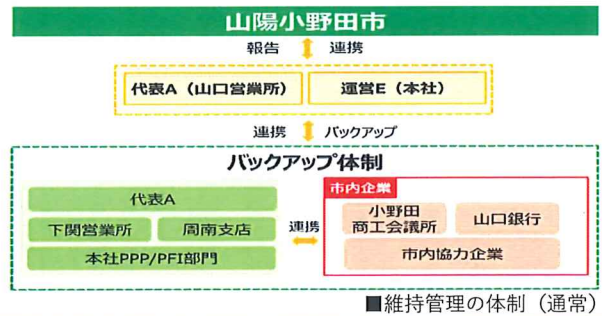
2. コンソーシアムの役割分担

- ・豊富な PPP/PFI 施設運営実績を有する代表 A と、商工会議所に会員として所属し、長年市内で事業を営んできた市内企業の運営 E が主に運営業務を担います。



3. 実施体制

- ・「運営・維持管理委員会」にて課題の共有、事業の方向性について協議を行います。
- ・民間事業者のみではなく、商工会議所及び山口銀行との連携が不可欠であると考え、運営面での綿密な連携を図ります。
- ・業務提供時間は庶務業務については、問い合わせ受付時間を平日の 8:30~17:15 を想定していますが(チャレンジショップを除く)、詳細は市と協議のうえ決定します。
- ・学生寮の緊急対応や設備異常については24時間専用ダイヤルにて受付します。



4. 長期的・継続的運営に向けた工夫

- ・当グループは、施設整備を担う事業者も含めて全てのコンソーシアムメンバーが LABV 共同事業体に出資する構成企業として参画しており、事業期間終了まで責任を持って事業に取り組むモチベーションを維持します。
- ・長期にわたる本事業を安定して堅実に進めていくため、確実に見込まれる収入で運営可能な業務実施計画とすることで、事業を破綻させることなく推進する点を重要視しました。
- ・リーディング施設①を堅実に運営していくことで、リーディング施設②及び連鎖的事業への展開もしやすくなることから、リーディング施設①の成功が本事業全体の長期的・継続的運営の最大の鍵になると考えています。

5. 施設案内・最新情報を効果的に伝える広報活動

- ・本施設の開業時にホームページを作成し、利用者に対して分かりやすく施設概要や開館時間などの情報を提供します。
- ・チャレンジショップへの入居希望者や施設の利用希望者を対象にした施設のPRを目的に、本施設のパンフレットを作成し、施設の利用促進に活かします。
- ・パンフレットの内容は陳腐化しないよう、定期的に見直しを図り、本施設内や協力先に備え置きます。



施設 HP イメージ

(2) リーディング施設①のサービスの質向上に係る事項

1. 基本方針

- ・セルフモニタリングの目的を「業務水準の維持向上」、「リスク予兆の早期発見」、「業務水準低下の迅速な改善」とし、リスク顕在化の未然防止及び業務品質の継続的な向上を図ります。
- ・上記のセルフモニタリングの目的を達成するため、事務局や代表 A も含めた複層的な体制を構築し、モニタリングを実施します。
- ・SKOP 5 を活用、関係者間で即座に情報を共有し、円滑な課題解決や業務品質向上を図ります。
- ・セルフモニタリングで見つかった課題等は、委員会が中心となり改善策を検討、実行しますが、事務局も改善状況の確認や、貴市との調整が必要な場合は支援を行います。課題解決まで組織的に対応する体制を構築します。

2. 実施内容

- ・各モニタリングは異なる目線で実施し、実効性を高めます。

段階	日常モニタリング	月次・四半期モニタリング	年次モニタリング
頻度	毎日	毎月・四半期	年1回
担当	業務担当者	事務局	代表A本社専門部署
モニタリング方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務内容や要求水準の達成状況について確認</li> <li>・業務担当者へのヒアリングや引継、申送</li> <li>・日報の作成、確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チェックシートや業務報告書を活用し、業務計画達成状況を確認</li> <li>・定例会での情報共有</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種業務報告書をチェックし、業務の履行状況や施設性能を確認</li> <li>・要求水準に基づく業務遂行状況を確認</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>【是正措置】</li> <li>・改善指導</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【是正措置】</li> <li>・マニュアルの見直し</li> <li>・改善指導</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【是正措置】</li> <li>・業務全般の見直し</li> <li>・改善指導</li> </ul>

■段階的なモニタリング

(3) リーディング施設①の民間テナント誘致・管理に係る事項

1. 民間テナント誘致に関する工夫

- ・将来のまちづくりの担い手となる市内で新たに事業を始めようとする市内在住者（移住予定者含む）や企業を対象に、一定期間、テナント賃料等の優遇措置を行う、チャレンジショップを設け、事業者を応募します。
- ・市内に事業展開を行うきっかけとなるようなスタートアップの場所として機能させます。
- ・チャレンジショップの応募者は、事業計画書等の審査、面談を行った上で選定します。
- ・その他、芝生広場を使ったイベント時限定の店舗出店等、施設全体を様々な形で柔軟に活用します。

チャレンジショップ企業支援策（案）
・市内居住者・市内企業限定でテナント賃料を優遇
・施設 HP への掲載等広報活動支援
・商工会議所会員の紹介、連携支援
・銀行、商工会議所による経営相談

2. 民間テナントが退去した場合の施策

- ・チャレンジショップの趣旨上、数年等の期間限定の出店のため、事前に新規テナント募集を行うことで入居の空白期間を軽減します。
- ・前回審査で次点の応募者を優遇します。
- ・賑わい創出の観点からも民間テナントの空室期間は短い方が良いですが、空室リスクが事業計画に重大な影響を与えないスキームであり、事業収入確保のために事業の趣旨に相応しくないテナントを入居させることはしません。
- ・商工会議所、山口銀行との連携に加え、構成企業3社のネットワークも活用し、市内の事業者を中心にリーディング活動を展開します。

テナントリーディング策
・チャレンジショップ応募者（次点者）
・リーディング企業の活用（外注）
・事業パートナーのネットワークの活用
・芝生広場等の臨時出店者への声掛け

(4) リーディング施設①の交流広場等を活用した自主事業の企画

1. 市民が暮らしやすい地域づくり

①にぎわいの拠点

- ・地域の交流拠点として、立ち寄りやすく、にぎわいを感じられる施設計画とします。
- ・寮に住む学生と市民とをつなぐイベントを企画します。

②防災拠点

- ・災害時の対応拠点として、防災倉庫として活用できる倉庫を備え、施設内に設置する予定の自動販売機の一部は災害時に無償で飲料提供が可能な「災害支援ベンダー」とします。

2. 入居者及び施設利用者の利便性向上

- ・利用者の利便性向上のため、以下のような事業を展開します。

開業時から実施予定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家具・家電レンタルサービス</li> <li>・Web 会議システムの貸出</li> <li>・共用部分への自動販売機設置</li> <li>・共用部分の Free Wi-Fi 提供</li> <li>・自動販売機の設置</li> </ul>
事業性を検証の上実施を検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・レンタサイクルサービスの展開</li> <li>・カーシェアリング</li> <li>・コピー機利用サービス</li> </ul>

3. 交流広場等を活用した自主事業

- ・本施設の芝生広場等のオープンスペースを活用して、学生寮に新たに入居した学生を主な対象としたウェルカムパーティーを開催します。
- ・小野田商工会議所や山口東京理科大学、チャレンジショップ入居者とも連携したイベントを企画します。

交流広場等で実施するイベント
・ウェルカムパーティー
・スポーツイベント
・スマートフォン操作説明
・キッチンカー等の出店

■企画イベント（一例）

### 施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

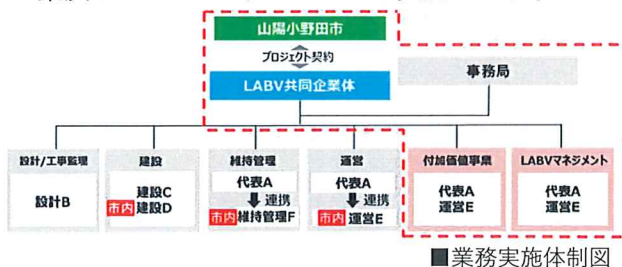
#### (5) リーディング施設①、②における付加価値のある事業実施におけるアイデア及び実現に向けた実施体制

#### 1. 事業実施方針

- ①起業を目指す人々の支援から目指す地域活性化
  - ・地域産業の活性化を目的にリーディング施設①にはチャレンジショップ、リーディング施設②にはインキュベーション施設を計画し、起業を目指す人々の支援とDX機能を活用したイノベーションな事業創出の支援を行います。
  - ・インキュベーション施設はリーディング施設①におけるチャレンジショップや芝生広場と一体的に利用し、そこで生まれる賑わいや地域との連携を通して地域経済の活性化を目指します。
- ②「学生」と「まち」の繋がり
  - ・インキュベーション施設には、研究機能の一部を誘致し、学生達の「まちなか活動拠点」としながら、起業家やビジネスマン、学生といった多世代異業種が活発に交流する施設を目指します。
  - ・芝生広場や会議室を、学生と地域とのつながり場として活用します。

#### 2. 業務実施体制・役割分担

- ・PPP/PFI事業における事業マネジメント経験豊富な代表Aと、市内の公共施設の指定管理者としての実績を持ち、地域に根差した地元企業の運営Eが連携する協業体制により、付加価値事業及びLABVマネジメントを実施します。



#### 3. 事業の特徴を踏まえた工夫や配慮

- ①事業を円滑に遂行するための機能配置
  - ・事務局を設置し、内外からの連絡窓口や各所との連絡調整機能を担います。
  - ・事務局、山口銀行、商工会議所による情報交換会を定期的に開催し、情報共有や、市内の事業創成や経営課題の掘り起こし等を行います。
  - ・事務局がLABV共同事業体のコーディネーターとしての機能を担います。

機能	概要
窓口機能	施設利用者からの要望や問い合わせに対する窓口を担います。
調整機能	リーディング施設②の実施に向けた貴市や役員会、利害関係者等との諸調整を担います。
コーディネーター機能	本施設関係者や市内業者、起業家等をつなぎ、巻き込みながら地域経済活性化を図ります。

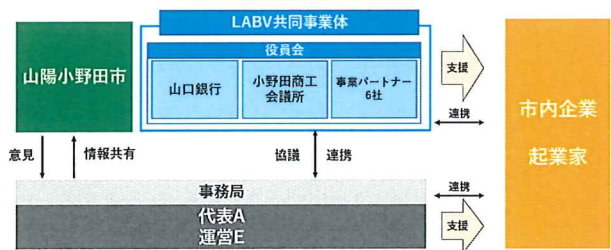
■事務局の主な機能

- ②活発な交流や地域との連携を支援する仕掛け
  - ・事務局が定期的に市内企業からヒアリングを行い、経営課題の掘り起こしを行います。ヒアリング内容は商工会議所や山口銀行にも共有し、課題解決に向けた支援策を提案します。

#### 4. 付加価値のある事業実現に向けた取組と体制

- ①付加価値のある事業実現に向けた取組
  - リーディング施設①
    - ・チャレンジショップを設けると共に、地元企業やスタートアップ企業を対象とした初期費用の優遇制度を設けることで、起業を目指す人々を支援します。
    - ・商工会議所や会議室を活用して、山口銀行、山口東京理科大学、商工会議所の協力のもと経営相談や起業支援についての相談会、セミナーを開催します。
    - ・芝生広場を小規模事業者や起業家、学生の出店や展示スペースとして提供し、起業・創業支援の場として活用すると共に、企業や学生と地域の交流・賑わいの場をつくりまます。
  - リーディング施設②
    - ・技術研究スペースを設けると共に、3Dプリンター等の最新技術機器を導入し、山口東京理科大学と連携し、DX機能を活用した事業推進の支援を行います。
    - ・学生拠点となり得る講義室を設けると共に、山口東京理科大学における研究機能の一部を誘致・移転し、学生が社会や地域との繋がりを持てる環境をつくりまます。
    - ・インターネットを利用したWeb会議やセミナー等における円滑な通信環境作りのため、Wifi環境を整備します。

- ②実施体制
  - ・事務局が中心となり、山口銀行や商工会議所、山口東京理科大学と連携し、事業を遂行します。
  - ・リーディング施設②の整備に当たっては、共同企業体内での意思決定が重要となりますが、事務局が主体となって、円滑な調整を行います。



業務名	
社員総会・役員会の運営支援	近隣住民との媒介的機能
連鎖的事業に関する検討支援	事業計画・資金計画
財務管理・予算・決算資料の作成	株主及び本件関連契約の契約当事者との窓口業務
関連契約書類保管	届出、登記等に関する業務
会計管理業務	市によるモニタリングへの対応業務

■事務局の主な業務



### 施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

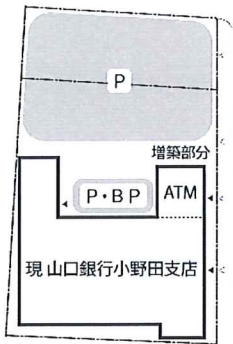
#### (6) 付加価値のある事業の施設整備の手法

##### 1. 施設の整備計画と手法

###### ① 柔軟性を持った段階的な整備を提案

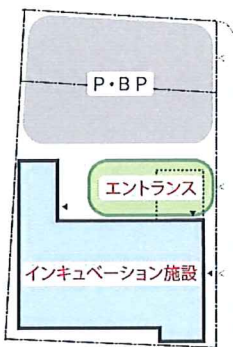
- ・付加価値事業としてリーディング施設②を展開していくにあたり、柔軟な対応が可能となるよう2期に分けた整備計画を想定しています。
- ・実施に際しては、市民のニーズ、既存建物の安全性、投資効果等の検証を念入りに行ったうえで着手する前提です。
- ・第1期では、山口銀行の移転後、事業スケジュールの短縮と地域資源としての建物利活用の観点からリノベーションを行い、産官学金に資するインキュベーション施設へと改修します。
- ・第2期では第1期までの事業の状況等を踏まえて必要施設を敷地内に増築する計画とします。

##### 現況分析



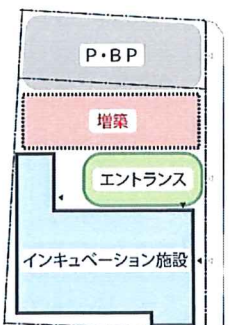
- ・現在の山口銀行店舗は、リーディング施設①内の新店舗竣工後に移転する計画とします。
- ・外部には銀行利用者、スタッフ用の駐車場と駐輪場が設けられています。
- ・建物には増築部分があり、ATMスペースとして利用されています。

##### 第1期



- ・店舗の移転後、建物をインキュベーション施設へと改修します。
- ・既存建物は旧耐震基準の建物であるため、必要な箇所に耐震補強等を施し、十分な耐震性能を満たす建物へと整備します。
- ・増築部分は減築し、新たにエントランススペースを整備します。

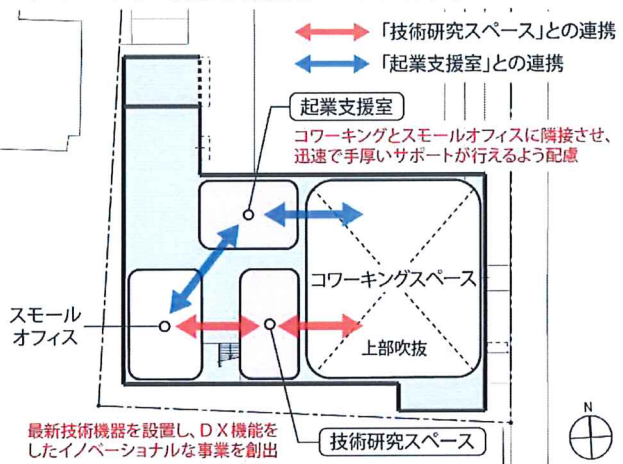
##### 第2期



- ・駐車場の一部に増築する必要施設の一例を以下に挙げます。
- <提案1：テナントスペース>
- ・地域から新たな賑わいスペースの要望が高まった場合に検討します。
- <提案2：学生寮>
- ・リーディング①の学生寮が満室になり、希望者が多い場合に検討します。

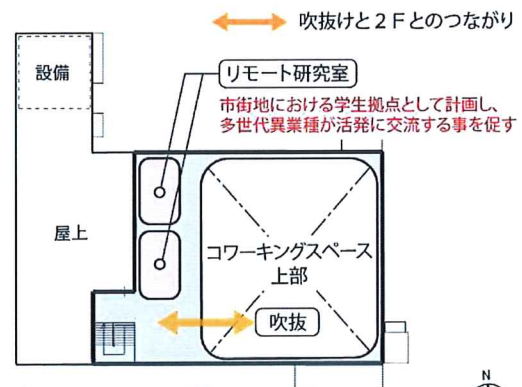
###### ②機能のつながりを重視した施設

- ・インキュベーション施設には、先端技術機器を設けた「技術研究スペース」を設けます。DX機能を活用した独自性があり且つイノベーションな事業が生まれることを期待します。
- ・よろず相談機能や起業・創業機能を備えた「起業支援室」を設けます。コワーキングスペースやスモールオフィスに隣接して計画することで、起業や経営に関する相談等に対して迅速で手厚いサポートが可能な環境をつくります。



■1F 平面図兼配置イメージ

- ・2階には「リモート研究施設」を設けます。市街地における学生の拠点とすると共に、1階の技術研究スペースも利用できる計画とすることで、技術研究スペースを軸に、学生を巻き込みながら、多世代異業種の交流を活発に促すインキュベーション施設を目指します。
- ・既存建物の特徴を活かして、コワーキングスペースの上部は吹抜けとします。吹抜けを設けることで、1階と2階が連続した空間となり、一体的で明るい雰囲気を持つインキュベーション施設を目指します。



吹抜けを設けることで、1Fと2Fが連続した空間となり、一体的で明るい雰囲気をもたせる

■2F 平面イメージ

施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

(7) 付加価値のある事業の維持管理運営

1. 事業機能・運営プログラム

①よろず相談機能

- ・山口銀行や商工会議所と連携し、起業・創業支援に係る相談窓口の案内を行うと共に、中小企業や小規模事業者の経営相談に乗れるよう中小企業診断士、司法書士等との連携体制を整えます。
- ・支援や相談の内容に応じて関係各所からの支援協力が得られる体制づくりを併せて行います。
- ・構成企業の人事担当等による就職相談会を年に2回程度開催し、就職に関する支援に対しても協力する体制を整えます。

②トライアル機能

- ・チャレンジショップや芝生広場を小規模事業者や起業家の出店や展示、飲食スペースとして提供し、起業・創業支援の場としても活用すると共に、地域の交流・賑わいの拠点となるよう取り組みます。



■チャレンジショップと芝生広場

③人材育成機能

- ・リーディング施設①の会議室やリーディング施設②のコワーキングスペース等を利用し、起業を目指す市民向けに経営者やアドバイザーによるセミナーや講演会を開催します。
- ・リーディング施設①で行うイベント運営への参加など、本事業を通じた地域活性化の取り組みに学生が関わる仕組みを山口東京理科大学と協議のうえ、構築します。

④大学による講座

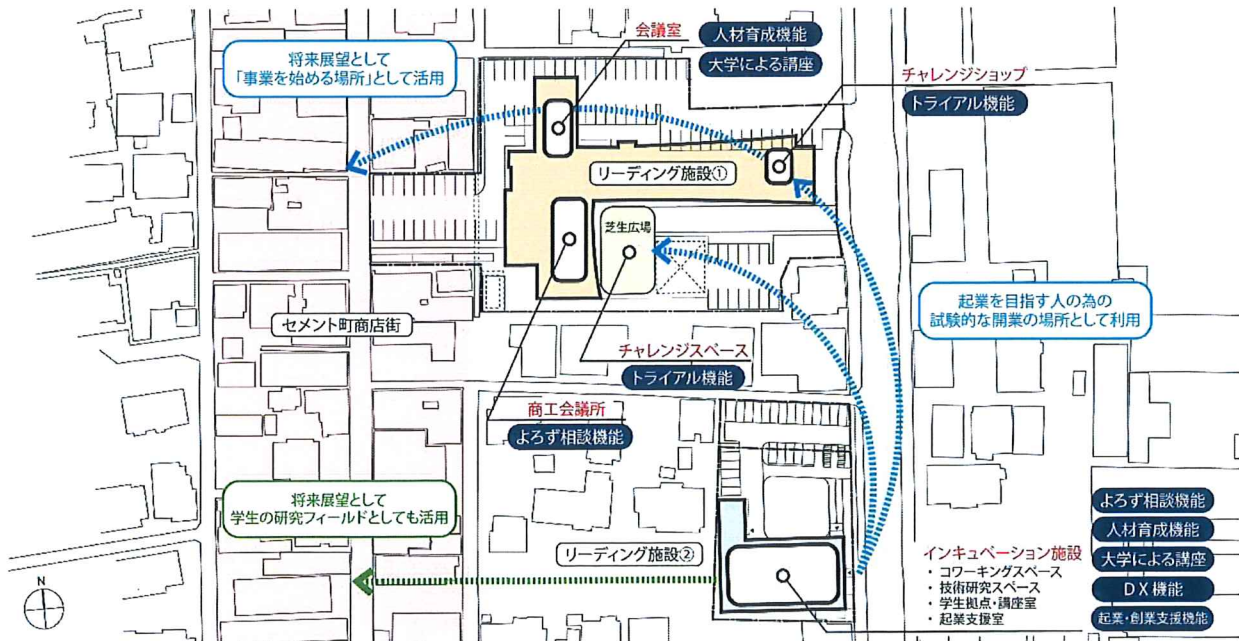
- ・リーディング施設①の会議室やリーディング施設②の講座室等を利用し、施設利用者や地域の人に向けて、山口東京理科大学と連携して教員、研究者や学生による講座やイベント等を開催します。

⑤DX機能

- ・リーディング施設②内に山口東京理科大学のサテライト研究室を誘致することも視野に、大学と協議を行います。
- ・技術研究スペースに3Dプリンター等の最新技術を活かした機器を導入するなど、DX機能を活用した事業推進の支援を検討します。
- ・インターネットを利用したWeb会議やセミナー等における円滑な通信環境作りのため、Webカメラの貸出やWi-Fi通信環境の整備を行います。

⑥起業・創業支援機能

- ・インキュベーション施設からチャレンジショップへの展開を促し、後の展望として「セメント町商店街」の空き店舗や空き家を「事業を始める場」として活用するといった起業・創業支援における一連の流れをつくり、連鎖的な雇用促進や地域活性へと繋げていきたいと考えます。
- ・山口銀行と連携し、スタートアップ支援サービスの場を設けます。
- ・商工会議所と連携して、起業アドバイザーによる企業相談の場を設けます。
- ・長期事業であることから、時折の事情を勘案し、柔軟な対応が求められると考えており、市とも協議のうえ、支援策を講じていきます。



■事業展開イメージ

## 施設の運営及び LABV による付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

### (8) 高砂用地における連鎖的事業の計画

#### 1. 活用提案

##### ① 周辺施設との協調

- ・ 近隣の大型商業施設、サッカー場等の運動公園とともに市内外からの利用者呼び込める 滞在型施設の整備の計画を検討します。

##### ② 敷地の有効活用

- ・ 当該敷地は、高速道路や空港に直結する幹線道路に面しており、交通の利便性を活かした施設整備を行います。
- ・ 敷地は十分な広さがあるため、この事業地に適した施設の整備を計画します。

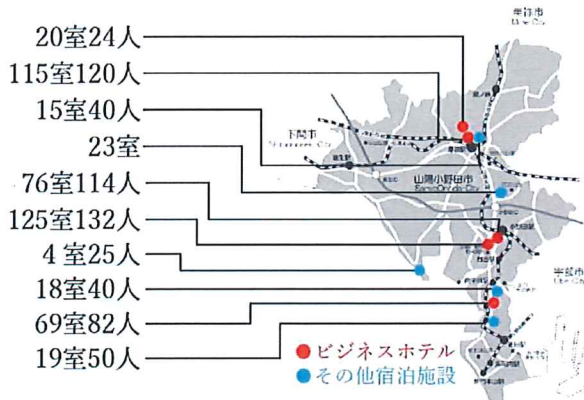
##### ③ 当グループの収益安定化事業の検討

- ・ 当グループが健全かつ継続して事業を行うため高砂用地では、地域の活性の他、事業性を重視した事業効率を重視した事業を展開します。

#### 2. 具体的活用方針

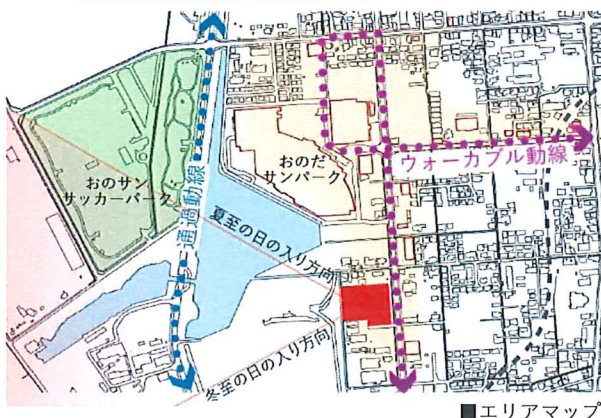
##### ① ニーズに応えるビジネスホテル事業

- ・ 小野田地域の宿泊施設はビジネスホテルが5軒約290室整備されています。また、隣りの宇部市においても宇部新川周辺に十数件のホテル施設がありますが、宇部小野田工業地帯の企業数や社会情勢を鑑みて ビジネスホテルの整備を検討します。

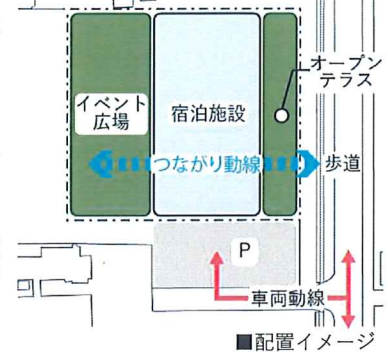


##### ② にぎわいの創出

- ・ 周辺施設とともにエリア全体でのにぎわいを創出します。また、計画地は西側に開けた場所であり、美しい夕焼けを「売り」にします。



- ・ 歩道に面したオープンテラスやイベント広場を配置し、気軽に立ち寄れる施設を計画します。
- ・ 夕日や夜景をにぎわいの資源として取り入れます
- ・ オープンテラスは歩道と一体的に利用します。
- ・ 官民連携で施設の開発を行います。

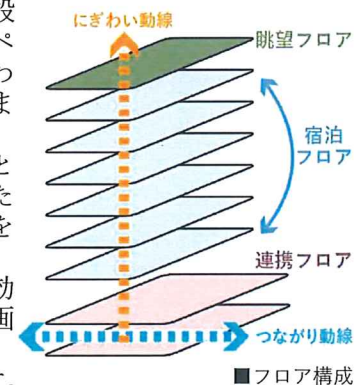


■配置イメージ



■オープンテラス ■焼野海岸の夕陽 ■小野田地区の夜景

- ・ 事業の実施については 入念なサウンディングを行い収益性の検討を行います。また、低層階はテナント及び官民連携施設の誘致を検討します。
- ・ 最上階は展望施設としてイベントスペースとしてにぎわい創出の場とします。
- ・ 中間階はニーズと収益性を考慮した検討により階数を決定します。
- ・ コンパクトかつ効率のよい施設計画により、敷地の有効活用を図ります。



■フロア構成

##### ③ サブリース方式での安定事業

- ・ ホテル運営者へ一括して建物を賃貸し、固定の賃貸料を得る形態で事業を計画します。
- ・ 本事業に対応する長期契約が出来る運営会社を選定します。
- ・ ホテル運営者のノウハウにより建物の保全計画を行います。

#### 3. スケジュール

##### ① アフターコロナに向けた計画

- ・ 早期の実現が望ましいと考える反面、回復傾向にあるもののコロナ禍において宿泊施設の利用率が低迷が続いていることから、アフターコロナの社会情勢を適格に判断ができる時期に始動させます。

##### ② 十分なプロジェクト期間

- ・ 安定的にホテル運営を行なうことが可能な企業を選定するための準備から始めるため、プロジェクトの実施には 十分な検討期間を確保のうえ取り組みます。

施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

(9) 中央福祉センターにおける連鎖的事業の計画

1. 活用提案

①付加価値を持たせた共同賃貸住宅の整備

- 中央福祉センターには、子育て世帯向けのコネクティブハウスの建設を検討します。
- 核家族化が進み、一人っ子の世帯が増えるなか子育てに孤立感を深めるファミリー世帯が増えています。子育て世帯が集まって住まうことで助け合いながら、子どもを共に育てる環境づくりが行えます。

②中央福祉センター周辺環境の分析

- 中央福祉センターの周辺は戸建て住宅が建ち並び、生活利便施設が点在する暮らしやすい環境にあります。また小野田バイパスが近くを通っているため各方面への車での移動も便利です。
- この周辺環境と敷地面積の広さから建物の用途は、低層賃貸集合住宅が適切だと言えます。



■事業予定地

③運営・管理の取り組み体制

- 地元で不動産業を営み、地域の不動産事情に精通し十分な管理実績を有する建設Dに、住棟建設後に管理を委託します。

④プロポーザルによる設計者の選定

- 設計をプロポーザル方式で選定し、設計者の能力や経験、ノウハウを活かした質の高い建築を実現します。
- 複数の提案の中から選定できるため、事業コンセプトに合う案を採用できます。
- 応募対象を若手建築家と設定することで、既存概念に捕らわれないアイデアに溢れた提案が生まれ、一連のプロジェクトの話題性を高めることも可能です。

3. スケジュール

①収益を高める合理的な整備

- リーディング施設②-1の建設後、先ず既存の中央福祉センターを解体し、一旦、コインパーキングとして整備します。
- 駐車場経営は、初期投資が比較的安くリスクが低いことが利点です。またこの敷地は、小野田バイパスに近接しており、周囲3km圏内にはコインパーキングがありません。高砂用地の活用整備が完了するまで、土地を有効活用し収益の向上を図ります。

②優良な住宅環境のために

- 当グループが行う事業の一環として、住宅地の手本となる住宅の在り方を目指します。高砂用地整備時をそのための検討を重ねる期間とします。

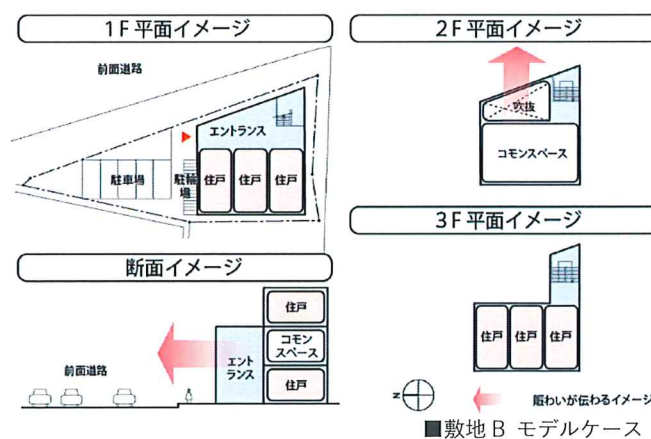
2. 具体的な活用方針

①子育て支援と賑わいの創出する整備手法

- 子育てコモンスペースを中心に据え、住人が集いやすい住棟計画とします。
- 前面道路に向けて子育てコモンスペースを設け活々とした子どもたちの姿を周囲に伝えます
- コネクティブハウスの建設を通じ、子育て支援と賑わいの創出による相乗効果を生み出します。
- 住戸は静かな東側へ向け計画することを想定しており居住環境を高めます。



- 敷地Aモデルケース
- 1階、3階の住戸の中間階にコモンスペースを設けます。2階は幅員の広い幹線道路からも良く見えるため子供たちの遊ぶ様子が伝わります。



■敷地Bモデルケース

プロジェクト	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
中央福祉センター	既存解体	■					
	駐車場整備		■				
	駐車場使用			■	■	■	■
	駐車場解体						■
高砂用地	構想		■				
	設計			■			
	建設				■	■	■
中央福祉センター跡地	コンペ			■			
	設計				■		
	建設					■	■

■中央福祉センター跡地建て替えスケジュール表

施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

(10) エリアマネジメント

1. 地域社会への貢献

持続可能なまちづくりと地域に溶け込む事業をめざし、SDGsの実践に取り組みます。

①モノ・コト・ひとの交流をつくる

- ・本事業で整備する施設には会議室の他、屋外や半屋外に交流スペースを配置し、地域産業の期間限定ショップ等の誘致を計画します。
- ・交流の機会を増やすため施設利用についてタイムスケジュールの一括管理を行います。
- ・入居団体と連携し、健康、子育て、ファイナンスなど、生活に密着したイベントを計画し、市民の参加を促します。



②世代・キャリアを超えた連携を育む

- ・オープンマインドで誰もが利用しやすい施設を目指します。
- ・リーディング施設②はイノベーションを育む施設として効果が発揮出来るよう、必要に応じて間仕切り等が変化する、可変性のある空間構成とします。
- ・多世代や異業種の人が同じ空間を利用することにより、コミュニケーションが自然発生する施設運営を行います。



③まちづくりはひとづくり

- ・住民主体のまちづくりを目指し、“まちづくりプレーヤー”づくりに取り組みます。
- ・子どもたちが参加できるイベントを実施して、興味や関心を引き出し、まちづくりへの参加意識を醸成します。



④持続可能なまちづくり

- ・本施設は耐震性、防災性に優れた堅牢な建物とし、長く使い続けることができる施設にします。
- ・設計・建設・維持管理の3者が連携して、適時・効果的なメンテナンス・修繕計画を策定します。
- ・小野田地区に必要な施設を集約する、コンパクトシティの形成に寄与します。



⑤環境負荷低減に取り組む

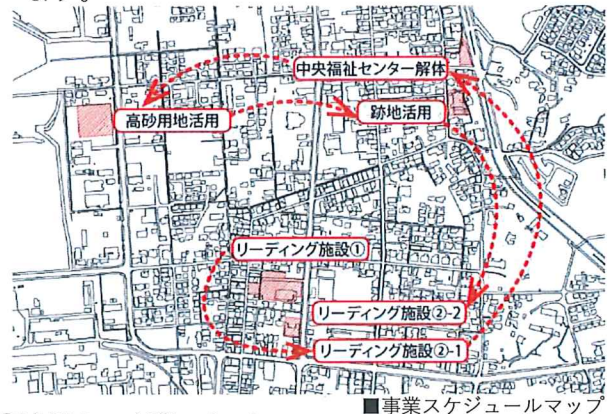
- ・入居団体と当グループで「きれいにするっちゃ山陽小野田」に参画します。清掃を通じてまちづくりと企業間連携を図ります。
- ・リーディング施設①で、入居団体と学生が利用できるカーシェアリングの導入を検討します。
- ・設計や建設時において、環境に優しい工法の選択、省エネルギー対策、汚染物質の排出抑制、廃棄物の少ない材料を積極的に採用します。



2. エリアマネジメント体制及び計画

①まちを巡る事業

- ・4か所の計画地すべてが本事業の対象であるため、1か所毎の完結でなく、継続的にまちのどこかでプロジェクトが進行している状態をつくり、市民にまちづくりが継続的に進行していることを印象付ける計画とします。
- ・リーディング施設②はさらに2つのプロジェクトに分けて実施します。②-1は、現山口銀行小野田支店をインキュベート施設にリノベーションします。既存建物を解体して新築するよりも早期の使用開始が可能になり、本事業の進行により新たに必要となる機能を持たせることを②-2で実行する計画です。
- ・中央福祉センターは住宅地の環境改善のために機能を移転後、既存施設を出来るだけ早期に解体・整地します。
- ・収益性が見込める高砂用地の活用を、その他3か所の事業に先行して行います。
- ・中央福祉センター跡地の活用についてはその他3か所の事業着手後に、ワークショップを開催するなど地域住民の意見を反映した施設整備を行います。



■事業スケジュールマップ

②連鎖する事業スケジュール

- ・リーディング①②以降の事業はコロナ終息後の再開を目論み、本事業の施設整備完了は概ね10年後を目標とします。
- ・各プロジェクトが連続的に進行するよう途切れない活動スケジュールを計画します。

プロジェクト	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
リーディングプロジェクト①	設計	■								
	建設		■							
	解体			■						
リーディングプロジェクト②-1	設計			■						
	建設				■					
	解体					■				
中央福祉センター	構想				■					
	設計					■				
	建設						■			
高砂用地	設計					■				
	建設						■			
	コア							■		
中央福祉センター跡地	設計							■		
	建設								■	
	コア									■
リーディングプロジェクト②-2	設計									■
	建設									
	コア									

■事業スケジュール (予定)

## 施設の運営及びLABVによる付加価値のある事業、連鎖的事業に関する事項

### (10) エリアマネジメント

#### 3. セメント町のにぎわい復活の提案

##### ①地域性に対する理解

- ・山陽小野田市北西部の埴生地域、厚狭地域は、農業体験やゴルフ場など豊かな自然を観光資源とする地域であり、南側は山陽小野田の主要産業である化学、製油工場がある工業地帯を含み、居住人口も多い地域です。
- ・自動車専用道路の整備により、山口宇部空港へは30分程度、また山陽自動車道からもアクセスがよい地域と言えます。
- ・大学周辺には生活に必要な施設が少なく、学生の多くは宇部市内に居住し、通学しています。



##### ②セメント町の風景と現状分析

- ・水路の上部を日常の通行に使っていたと思われる路地が東西方向に何本も通っており、コミュニケーションが生まれやすい環境と考えます。
- ・セメント通りがにぎわっていた頃のままと思われる建物がそのまま残っており、趣きある旧小野田銀行の建物が山口銀行の倉庫として現存しています。
- ・現在の様子は、建物を撤去したままの更地、駐車場や空家が目立ちますが、にぎわい復活を計画するうえで街並みに面白さがある範囲をまちづくり優先エリアに設定します。
- ・セメント通りに面した部分では、新しい住宅も見られ、暮らしやすい場所であることが推測されます。



■旧小野田銀行



■路地の様子



■飲食店と思われる建物



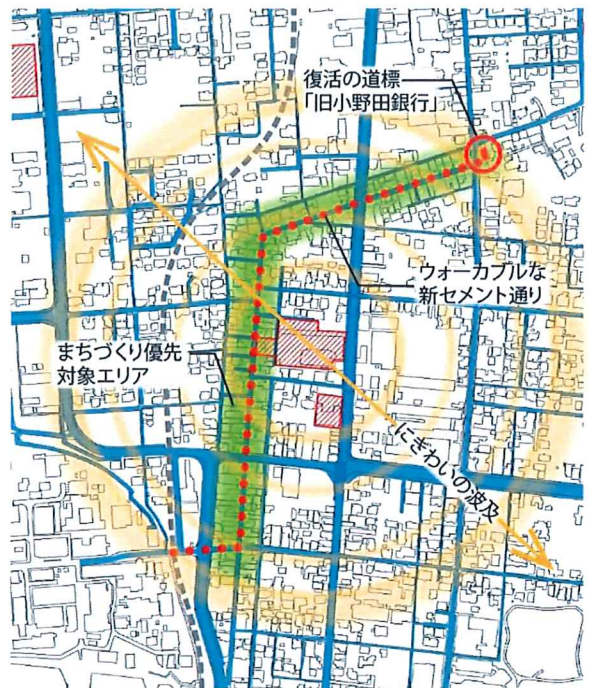
■現在のセメント通り

##### ③にぎわい復活の準備

- ・セメント町にある空地や空家は民有のものなので、まちづくりにおいてはひとつづくりに加えてまちを知る不動産業者の参画や自治体の参加を伴う、まちづくりの組織の立ち上げが必要です。
- ・組織の活動拠点はリーディング①②とし、大学生を中心に起業希望者や小中学校、高等学校の学生、地域にある企業社員で構成を検討します。

##### ④にぎわい復活の方向性

- ・「にぎわいのあるまち」とは居住人口が増え、様々なモノ・コト・ヒトの交流がある住みやすいまちであると考えます。
- ・リーディング①②及び周辺で学生が興味を持ち面白いと思う活動を行うことにより、学生によるにぎわいを作り、地域全体ににぎわいの輪を波及させます。
- ・旧小野田銀行を復活の道標とし、地域の原風景を特徴としたまちづくりを目指します。



■にぎわい復活エリアマップ

##### ⑤にぎわい復活の具体案

- ・リーディング施設で出店、起業の可能性を試した後、セメント町の空家や空地の利活用によりにぎわいの波及を図ります。
- ・リーディング施設①②を核とした学生の活動の場を計画し、学生が学生を呼び、活動が市民を巻き込むつながりの連鎖をサポートします。
- ・空家を利用した学生の賃貸住居等を検討し、寮に入居した学生とともに、セメント町界隈の居住人口の増加を図ります。また、学生の駐車場として空地の活用を計画することにもにぎわいを作る方策と考えます。
- ・本事業での施設整備、まちづくり活動を広く発信することにより、企業や市民の賛同を得る努力を行います。これにより、事業パートナーの増加を図るとともに、企業と学生を結ぶ産学連携の孵化装置として本施設を位置づけます。
- ・リーディング施設①②は必要により、IT、機械・化学ラボとしての機能を進化させ、高校生と大学生、企業と世代を超えた連携やコミュニケーションをサポートします。

計画図面等提案書類(1)



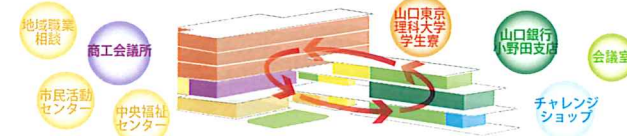
建築計画の4つのコンセプト

① にぎわいを創出し、地域へと発信する



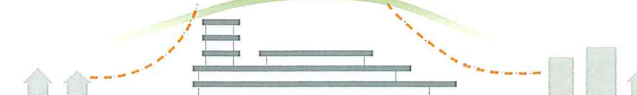
・施設の一角にチャレンジショップを設え、産官学金連携によるイノベーションを実現させるために、開かれた拠点として整備し、まちへと連鎖する賑わい空間への第一歩とします。

② 複合することで生まれる偶発的な出会い



・異なる用途の建物がひとつの場所に集まることで、これまでになかった多様な出会いや活動が生れるきっかけとなる受け皿としての施設をつくります。

③ 新たな小野田のまちなみをつくる



・周辺の街並みに合わせるように道路面に対しては高さを抑え徐々にセットバックした建物とします。  
・日照やプライバシーなど近隣の住環境に配慮しながらもなだらかな「地域の丘」のような建物形状とします。

④ 人を引込み、滞留させる縁側空間



・建物周囲を囲うように伸びる庇の下は半屋外の縁側のような空間となります。イベントでの活用はもちろん日常生活のなかで目的がなくてもふらっと訪れ過ぎせる学生と地域の人との接点の場となります。

計画図面等提案書類 (2)

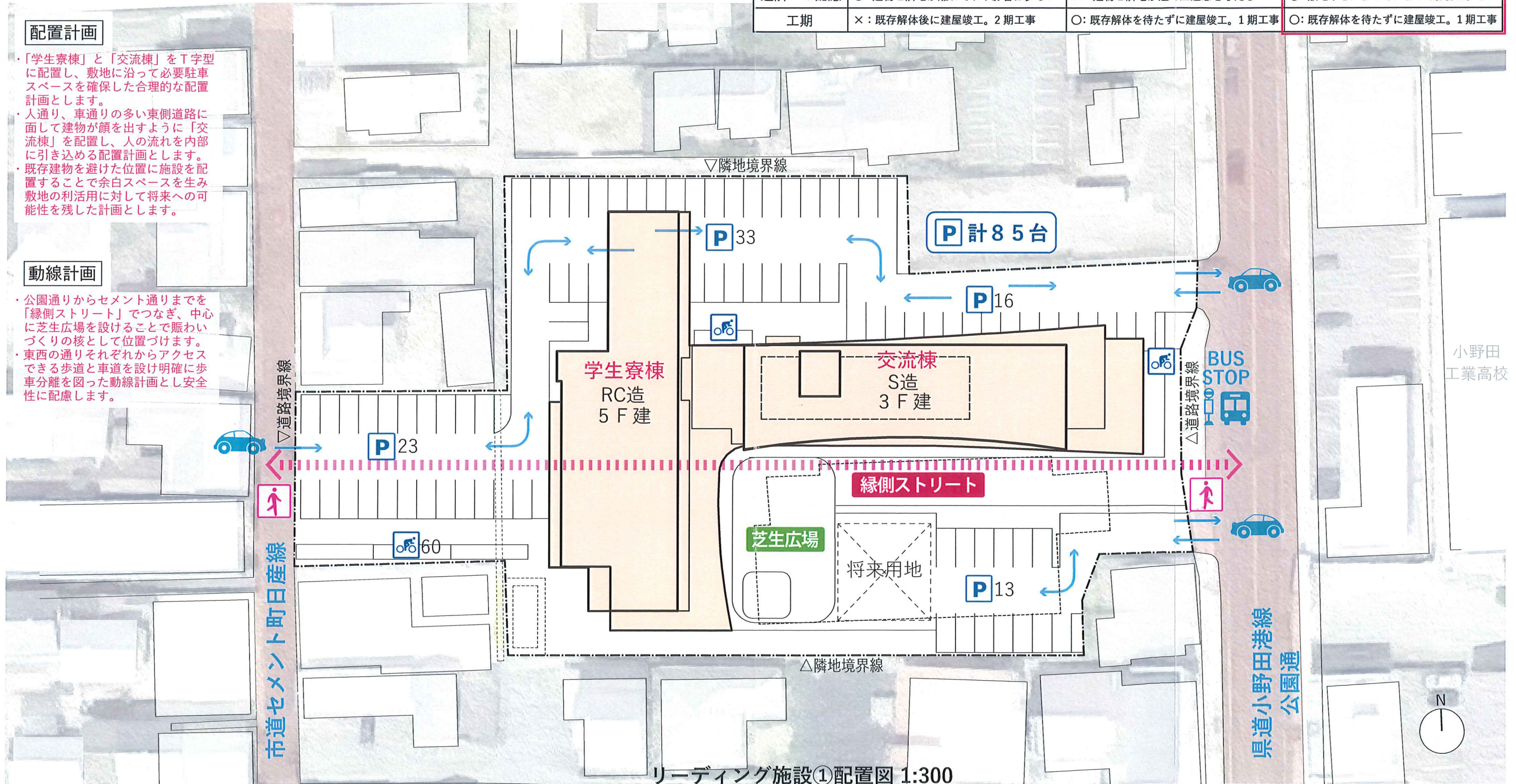
計画地概要 / 建物概要				用途別面積	4,190 m <sup>2</sup> (1267坪)	階別面積	4,190 m <sup>2</sup>	建物配置比較検討	A案 (コの字案)	B案 (L字案)	C案 (T字案)
敷地面積	5,484 m <sup>2</sup>	建築面積	1,585 m <sup>2</sup>	山陽小野田市	1,147 m <sup>2</sup> (347坪)	5 F	610 m <sup>2</sup>		配置イメージ		
用途地域	商業地域	延床面積	4,190 m <sup>2</sup>	商工会議所	189 m <sup>2</sup> (57坪)	4 F	600 m <sup>2</sup>	賑わいの創出		△: 広場が囲われて道路側から視認しにくい	×: 建物が奥まり道路と広場が駐車場で分断
防火地域	準防火地域	構造規模	RC造・5F建 鉄骨造・3F建	山口銀行	383 m <sup>2</sup> (116坪)	3 F	995 m <sup>2</sup>	近隣への配慮	○: 建物と隣地が離れており影響は少ない	×: 建物と隣地が近く圧迫感を与える	○: 敷地中心に依っているので影響は少ない
建蔽 / 容積	80%/400%	建物高さ	19.0m	学生寮 (66室)	1,918 m <sup>2</sup> (580坪)	2 F	1,040 m <sup>2</sup>	工期	×: 既存解体後に建屋竣工。2期工事	○: 既存解体を待たずに建屋竣工。1期工事	○: 既存解体を待たずに建屋竣工。1期工事
接道	1号:1.5m 1号:5.3m	耐火性能	耐火建築物	共用部	553 m <sup>2</sup> (167坪)	1 F	945 m <sup>2</sup>				

配置計画

- ・「学生寮棟」と「交流棟」をT字型に配置し、敷地に沿って必要駐車スペースを確保した合理的な配置計画とします。
- ・人通り、車通りの多い東側道路に面して建物が顔を出すように「交流棟」を配置し、人の流れを内部に引き込める配置計画とします。
- ・既存建物を避けた位置に施設を配置することで余白スペースを生み敷地の活用に対して将来への可能性を残した計画とします。

動線計画

- ・公園通りからセメント通りまでを「縁側ストリート」でつなぎ、中心に芝生広場を設けることで賑わいづくりの核として位置づけます。
- ・東西の通りそれぞれからアクセスできる歩道と車道を設け明確に歩車分離を図った動線計画とし安全性に配慮します。



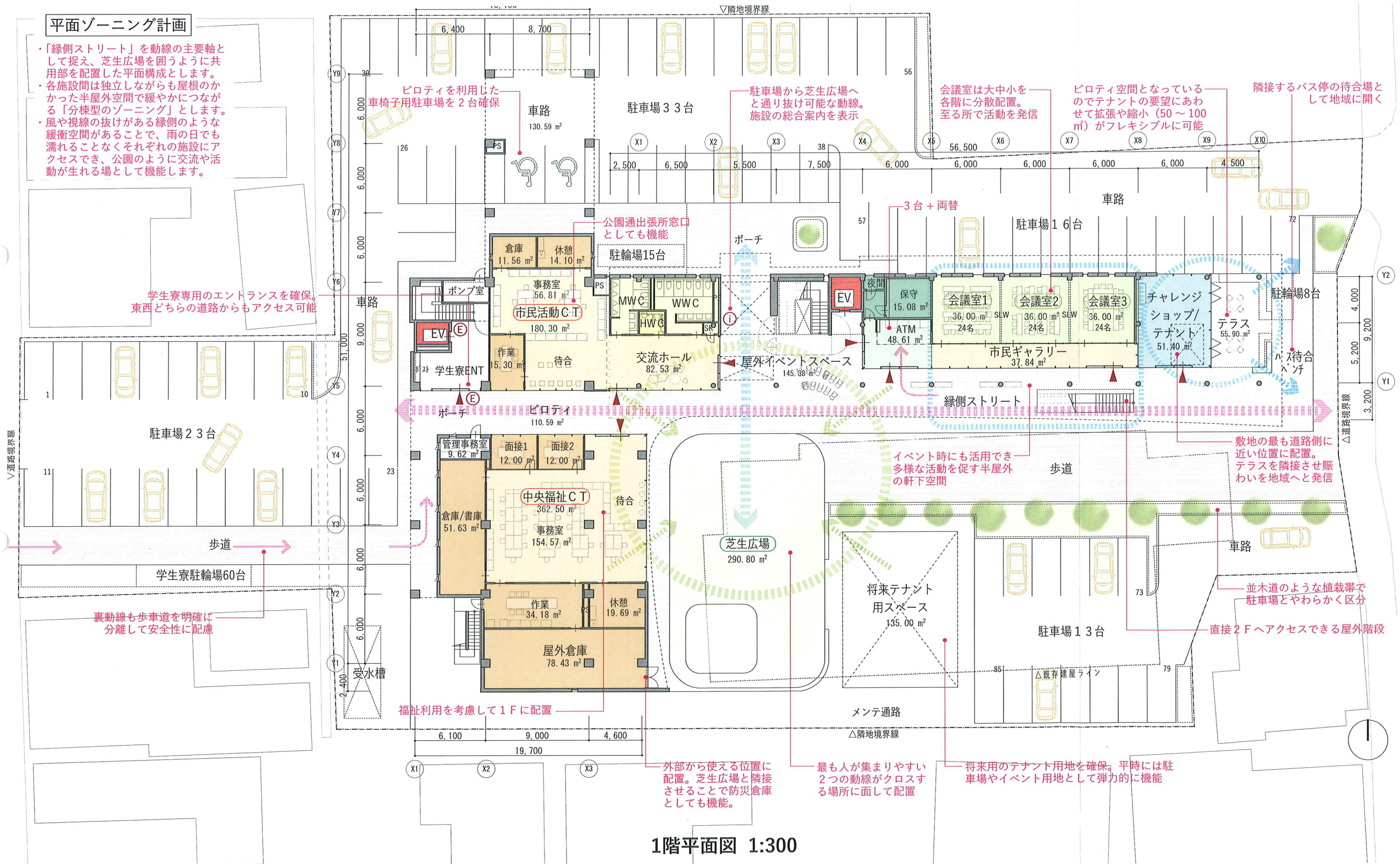
リーディング施設①配置図 1:300



計画図面等提案書類 (3)

平面ゾーニング計画

- ・「縁側ストリート」を動線の主要軸として捉え、芝生広場を囲うように共用部を配置した平面構成とします。
- ・各施設間は独立しながらも屋根のかかった半屋外空間で緩やかにつながる「分棟型のゾーニング」とします。
- ・風や視線の抜けがある縁側のような緩衝空間があることで、雨の日でも濡れることなくそれぞれの施設にアクセスでき、公園のように交流や活動が生れる場として機能します。

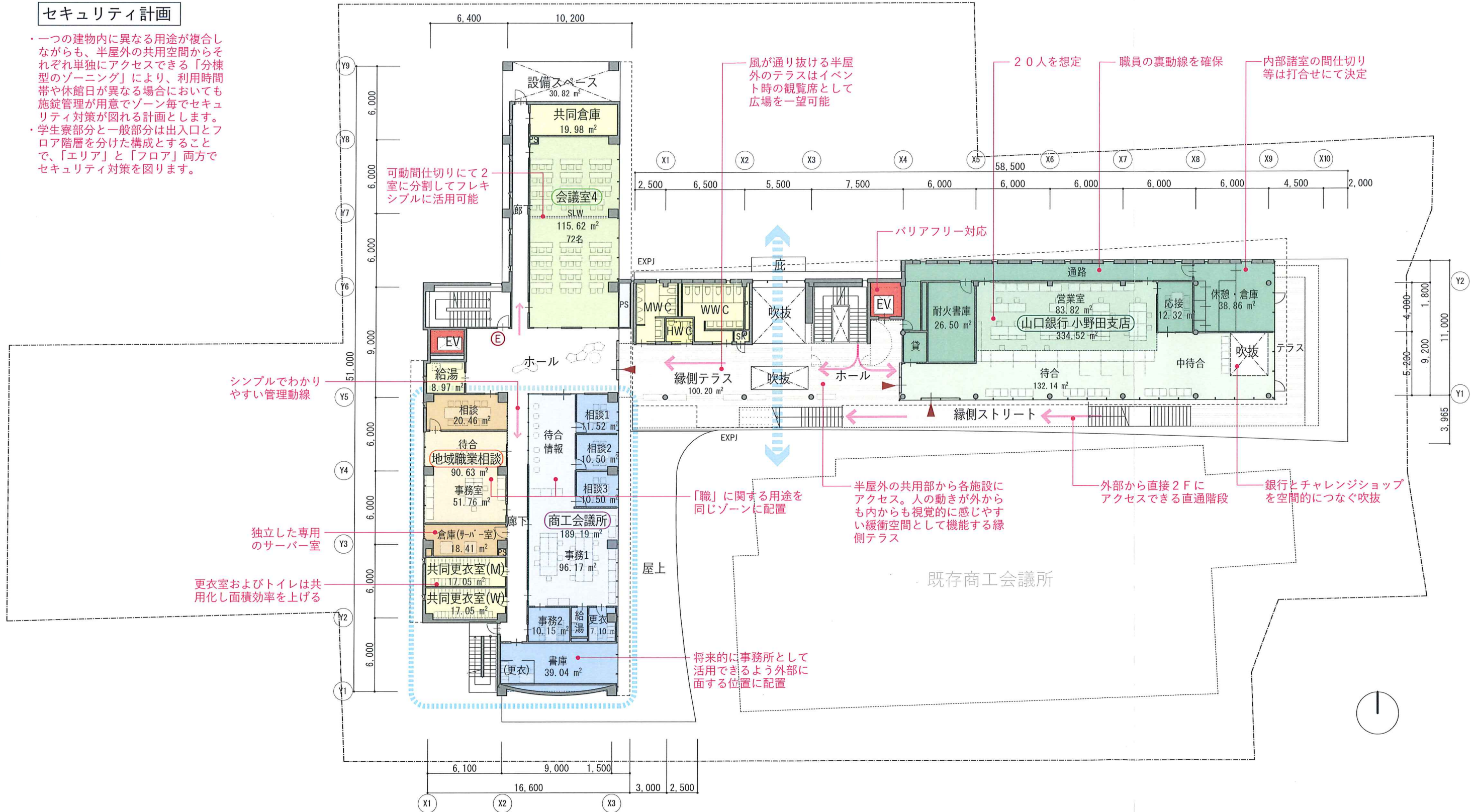


1階平面図 1:300

計画図面等提案書類 (4)

セキュリティ計画

- 一つの建物内に異なる用途が複合しながらも、半屋外の共用空間からそれぞれ単独にアクセスできる「分棟型のゾーニング」により、利用時間帯や休館日が異なる場合においても施設管理が用意でゾーン毎でセキュリティ対策が図れる計画とします。
- 学生寮部分と一般部分は出入口とフロア階層を分けた構成とすることで、「エリア」と「フロア」両方でセキュリティ対策を図ります。



シンプルでわかりやすい管理動線

独立した専用のサーバー室

更衣室およびトイレは共用化し面積効率を上げる

可動間仕切りにて2室に分割してフレキシブルに活用可能

風が通り抜ける半屋外のテラスはイベント時の観覧席として広場を一望可能

20人を想定

職員の裏動線を確保

内部諸室の間仕切り等は打合せにて決定

バリアフリー対応

「職」に関する用途を同じゾーンに配置

半屋外の共用部から各施設にアクセス。人の動きが外からも内からも視覚的に感じやすい緩衝空間として機能する縁側テラス

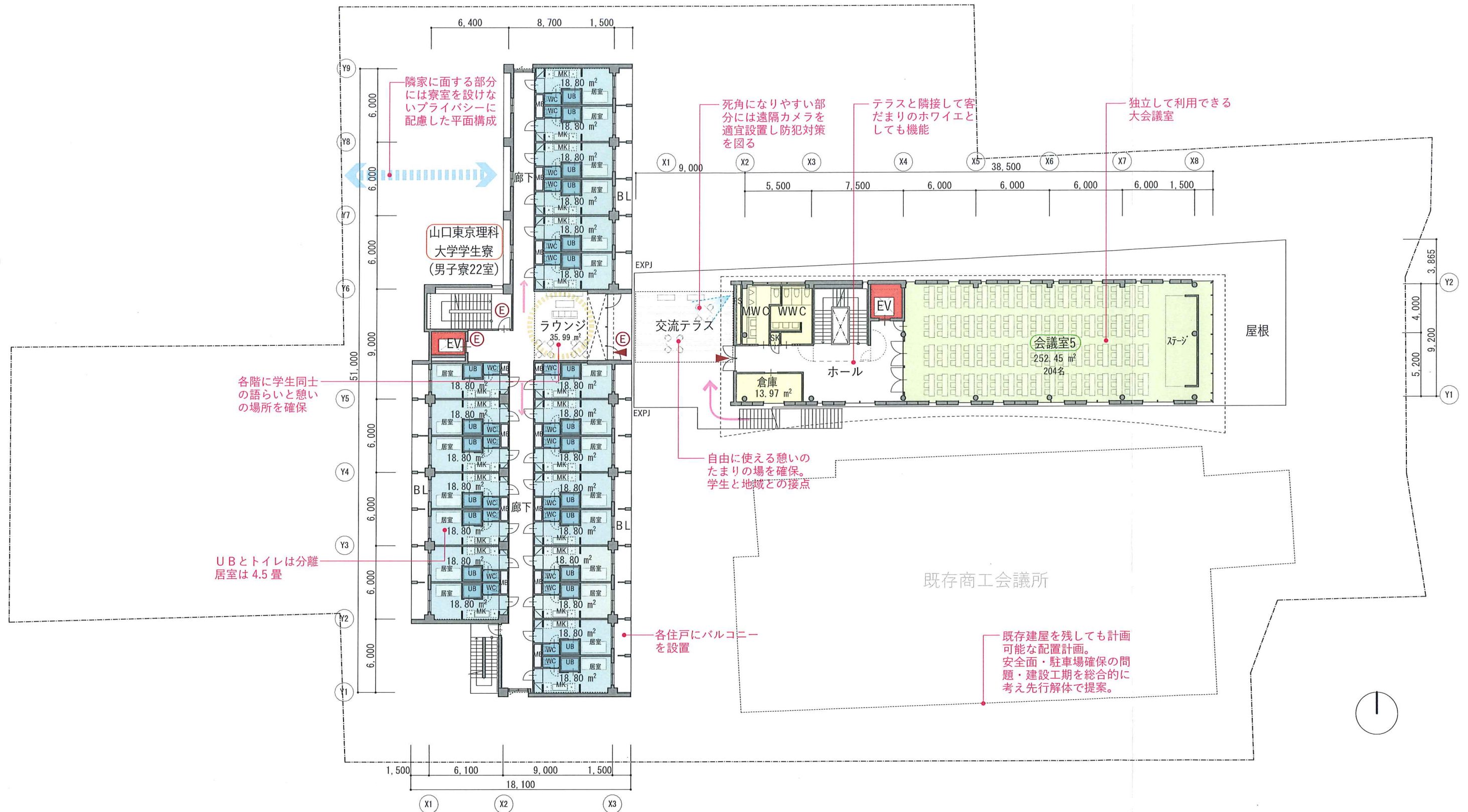
外部から直接2Fにアクセスできる直通階段

銀行とチャレンジショップを空間的につなぐ吹抜

将来的に事務所として活用できるよう外部に面する位置に配置

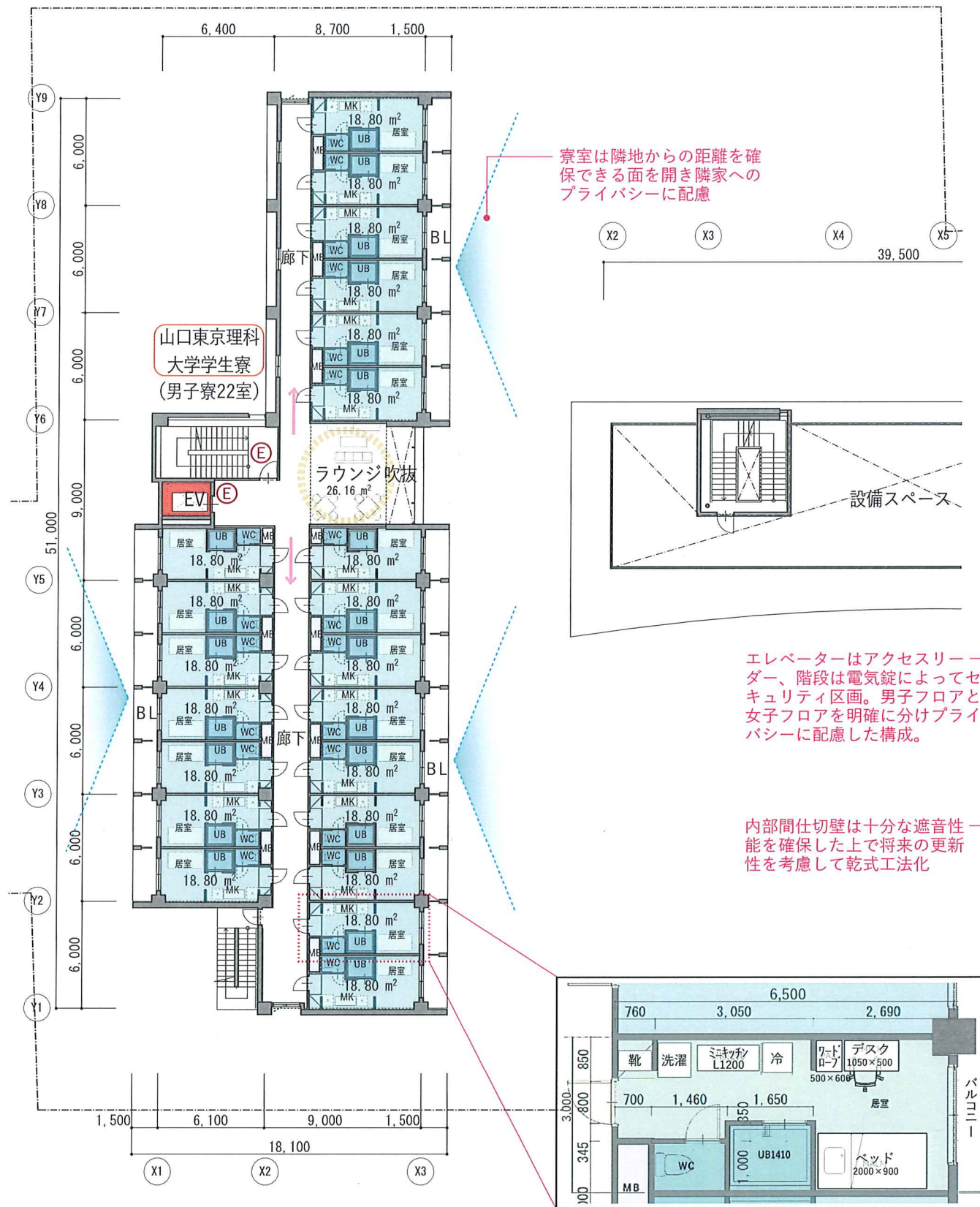
2階平面図 1:300

計画図面等提案書類 (5)

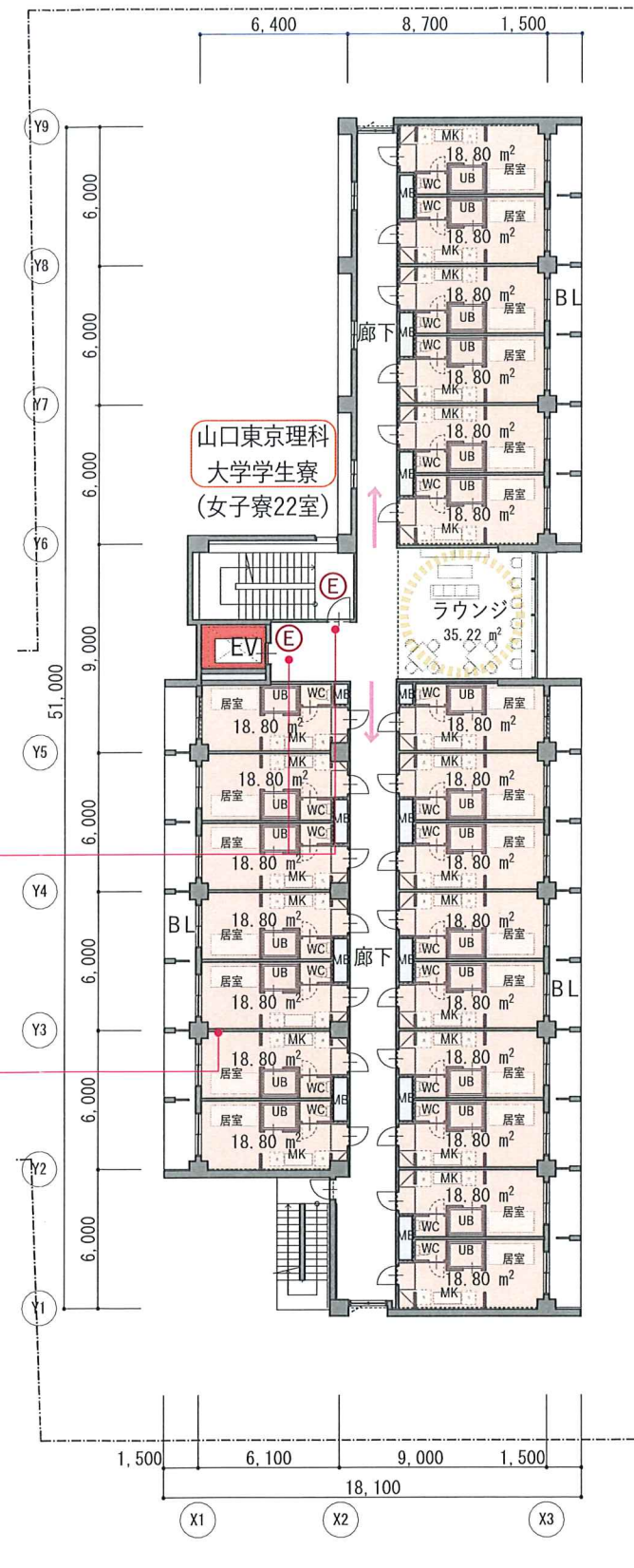


3階平面図 1:300

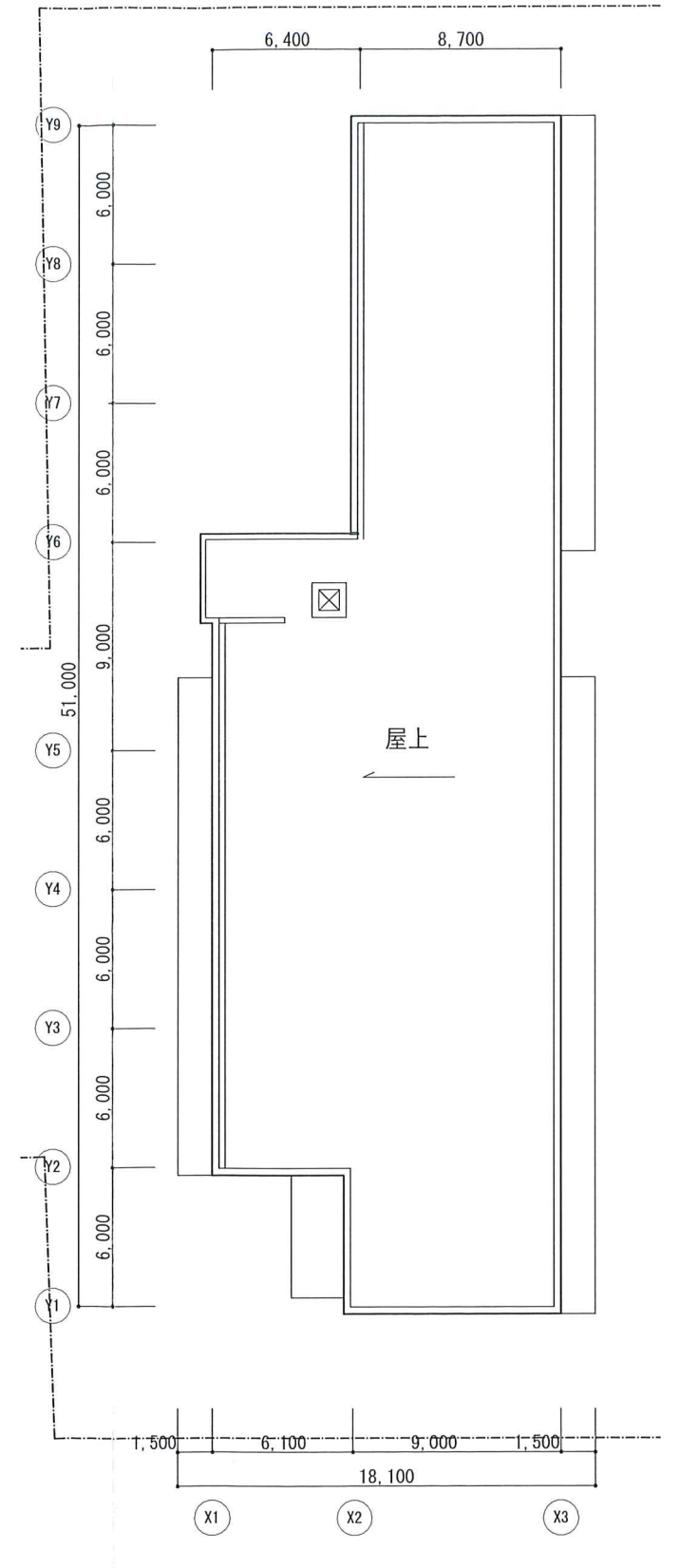
計画図面等提案書類 (6)



4階平面図 1:300



5階平面図 1:300



屋根伏図 1:300

寮室は隣地からの距離を確保できる面を開き隣家へのプライバシーに配慮

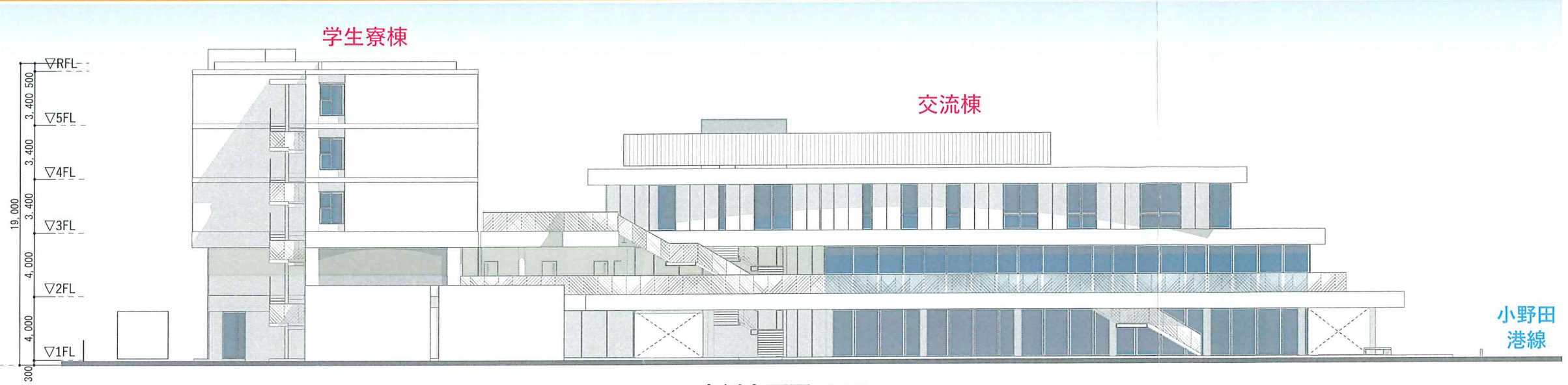
エレベーターはアクセシビリティ、階段は電気錠によってセキュリティ区画。男子フロアと女子フロアを明確に分けプライバシーに配慮した構成。

内部間仕切壁は十分な遮音性能を確保した上で将来の更新性を考慮して乾式工法化

計画図面等提案書類 (7)

立面デザイン計画

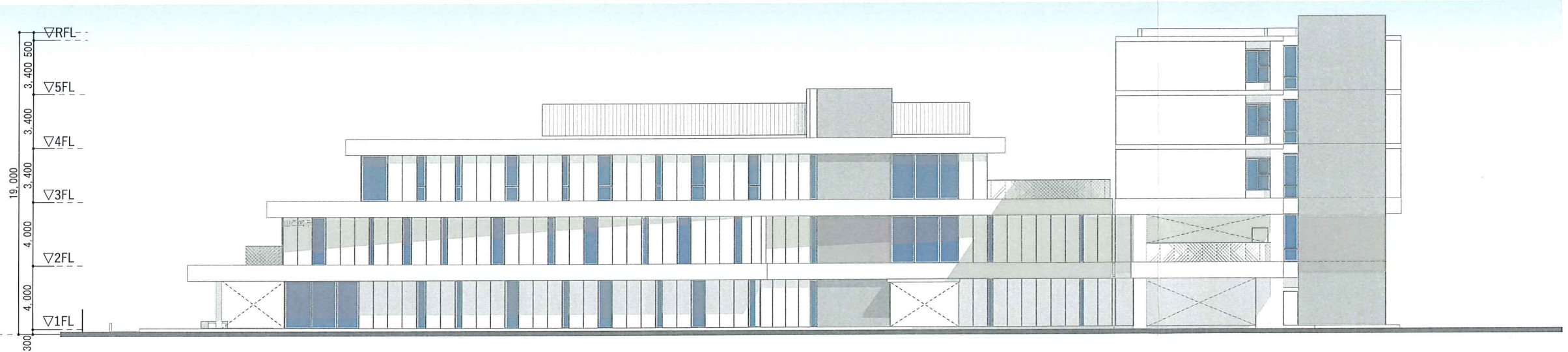
- ・透過性の高いガラスと道路面からセットバックしながら軒下空間をつくる水平庇をベースに構成した交流棟が新たな施設のアイキャッチとして地域に開かれた印象を与えます。
- ・敷地中心部のバルコニーフレームで構成した学生寮棟が安定感を与え、2棟が複合することで施設全体のバランスがとれた「地域の丘」のようなデザインとし、新たなまちなみをつくります。



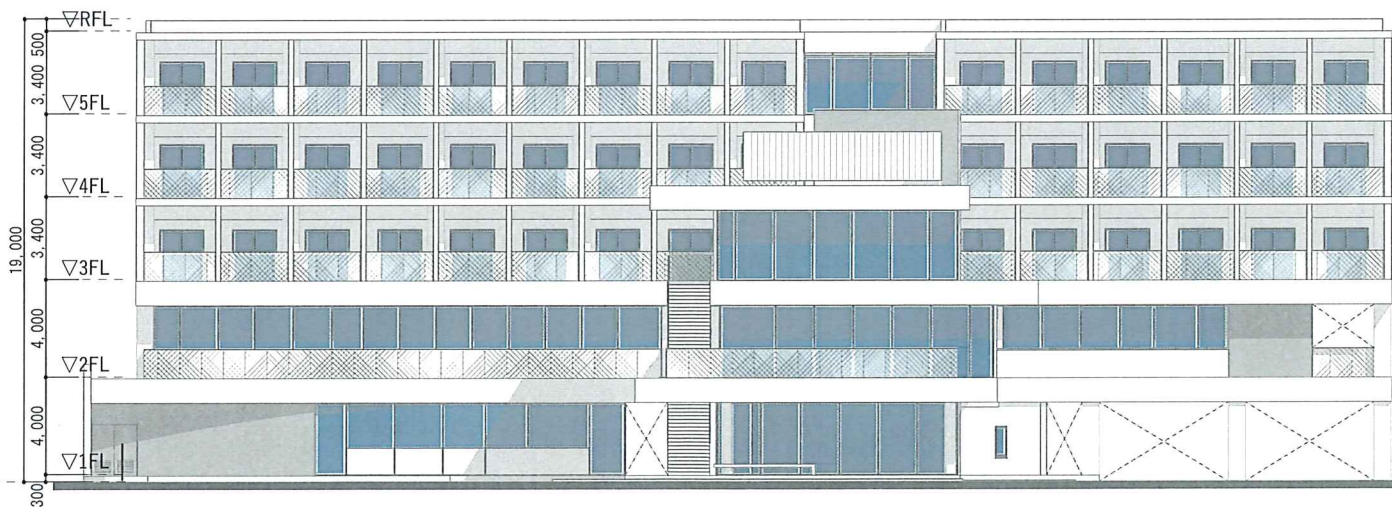
南側立面図 1:300

外装仕上計画

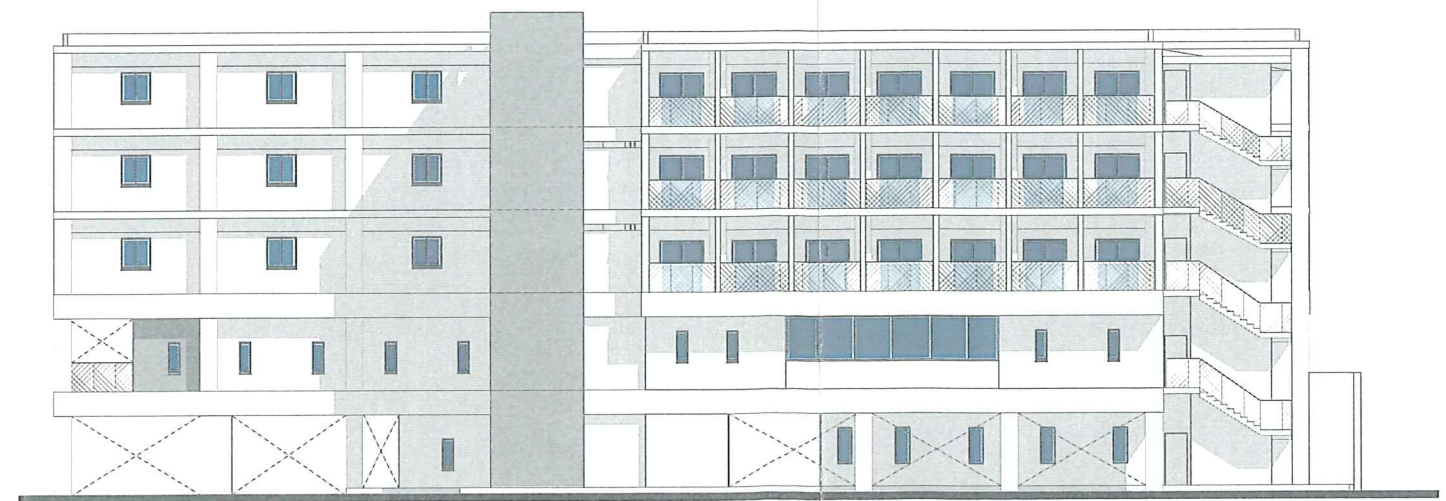
- ・汚れにくく、清掃しやすい防汚性能の高い外壁塗装材をベースに選定します。
- ・部分的に汚れても目立ちにくく経年変化によって味わいが出てくる素材感のある材料を選定します。



北側立面図 1:300



東側立面図 1:300



西側立面図 1:300

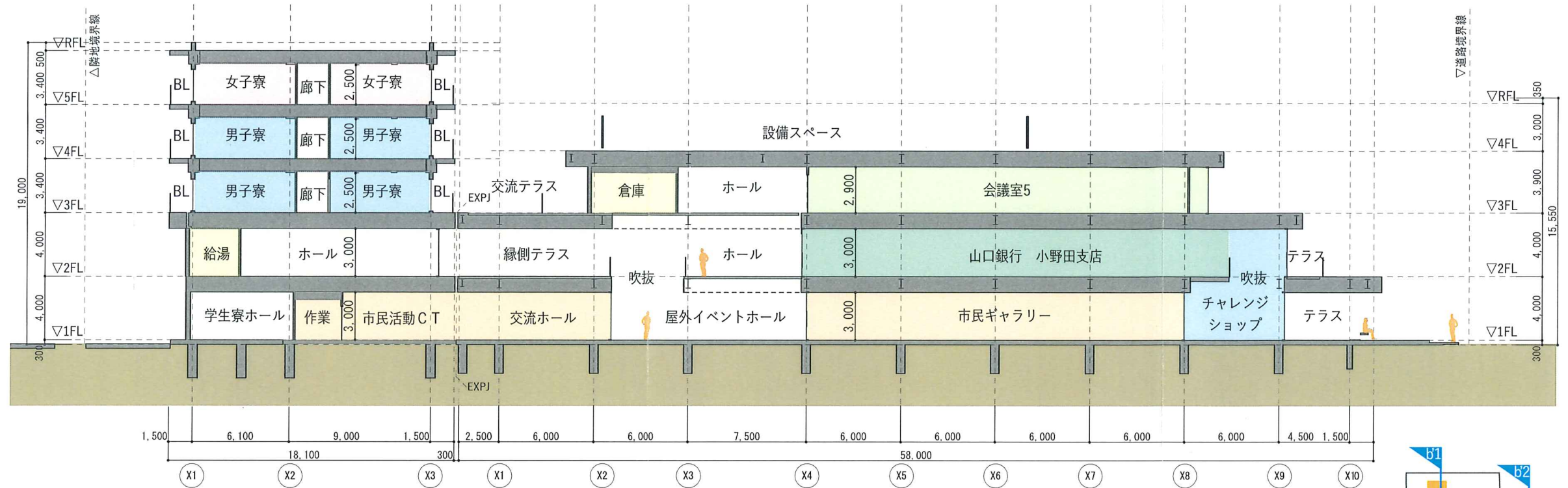
計画図面等提案書類 (8)

フロア構成計画

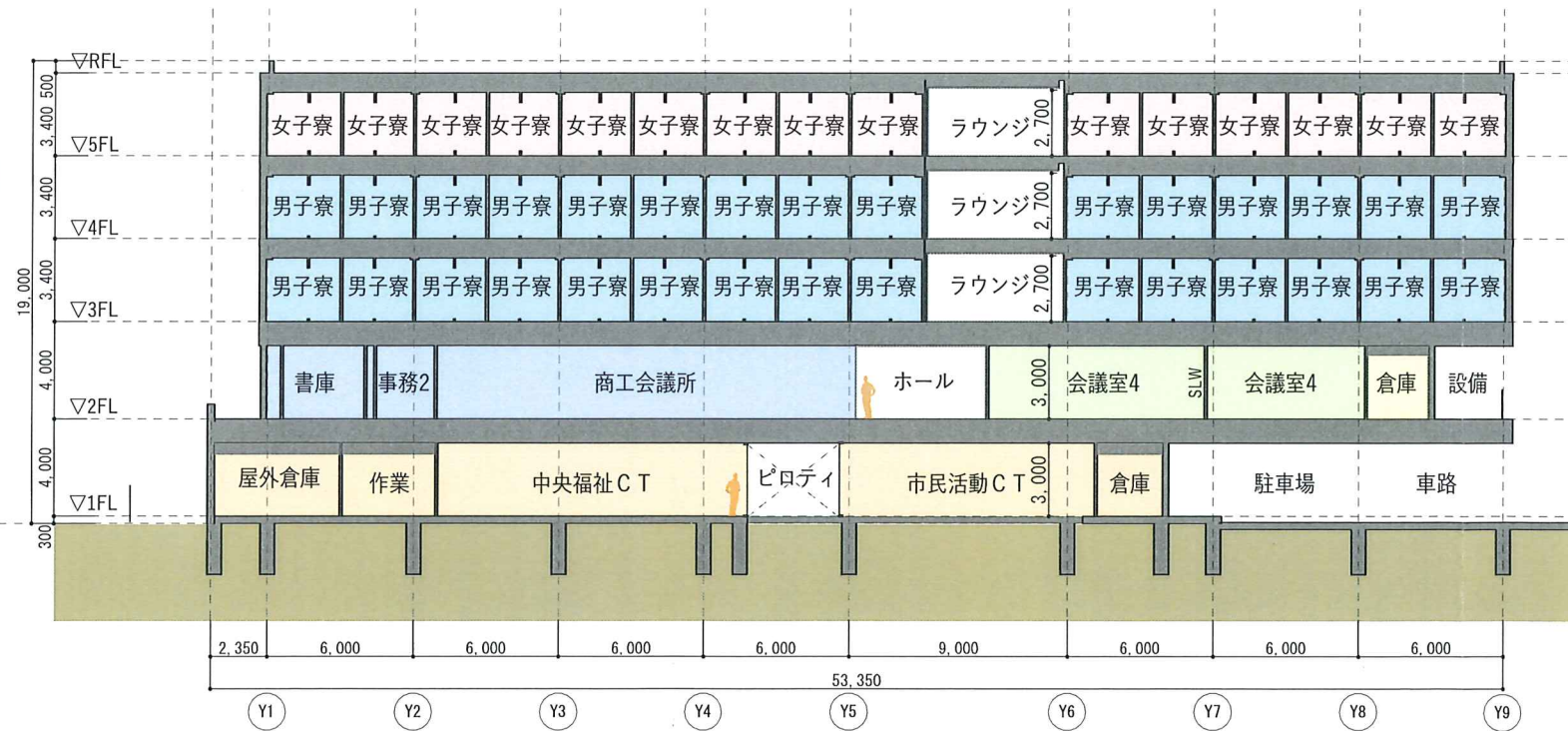
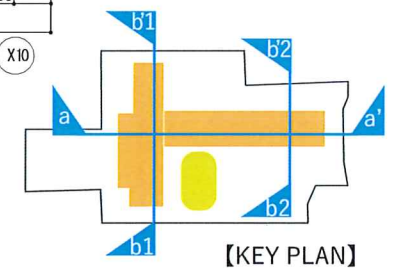
- ・1Fは「賑わい」と親和性の高いチャレンジショップと市民活動C T及び多様な使い方が想定される会議室、福祉利用者に配慮した中央福祉C Tで構成します。
- ・2Fは目的がある人が訪れる用途である銀行と個人情報を扱う商工会議所及び地域職業相談を配置し「職」と関連性が高いエリアで構成します。
- ・1・2Fは縁側テラスや吹抜けを介して雰囲気や賑わいが互いに交わるフロア構成としています。
- ・3～5階は学生寮とし、女子寮は最上階に配置し男子寮とフロア分けすることでプライバシーに配慮した計画とします。

断面計画

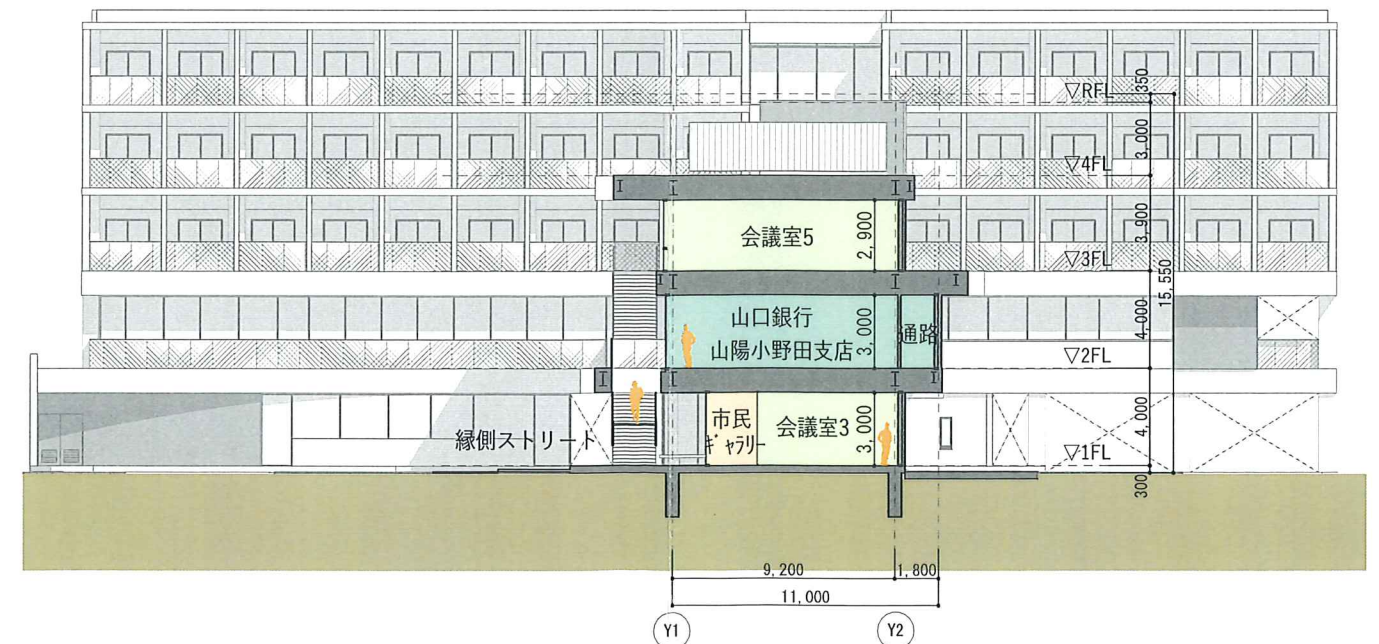
- ・階高設定は主要な居室については天井高3m程度、学生寮階の居室については天井高2.5m程度を確保する設定とします。
- ・庇及びバルコニーを出すことで、ガラスの汚れ防止とメンテナンス性に配慮した計画とします。



a - a'断面図 1 1:300



b - b'断面図 1 1:300



b - b'断面図 2 1:300

計画図面等提案書類 (9)



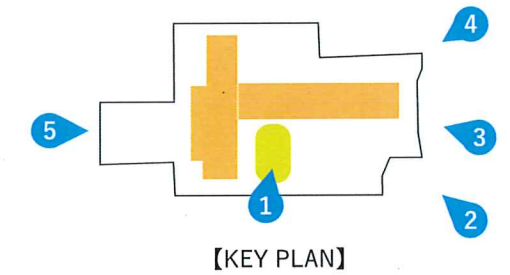
①【芝生広場から建物南面をみたイメージ】



④【東側道路から建物北面をみたイメージ】



⑤【西側道路から建物西面をみた夕景イメージ】



【KEY PLAN】



②【南東上空からの鳥瞰イメージ】



③【東側道路から建物東面をみたイメージ】

計画図面等提案書類 (10)



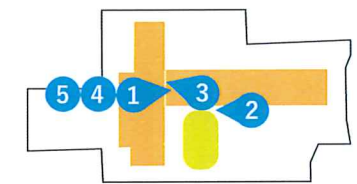
①【3F ラウンジのイメージ】



④【5F ラウンジのイメージ】



⑤【4F ラウンジのイメージ】



【KEY PLAN】



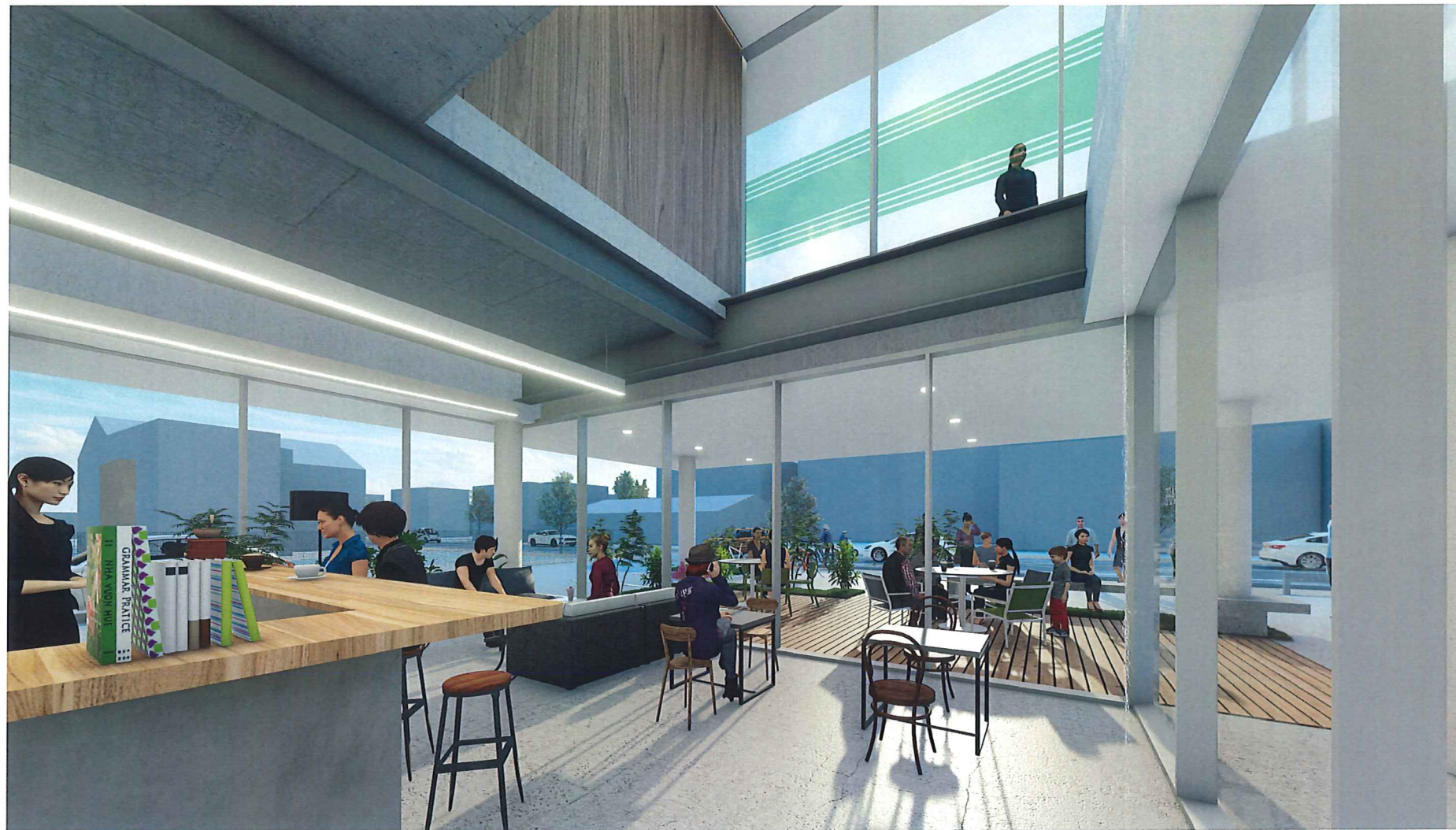
②【縁側ストリートからピロティをみたイメージ】



③【3F 交流テラスのイメージ】



計画図面等提案書類 (11)



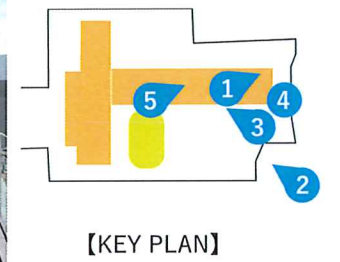
① 【チャレンジショップ (カフェ) からテラスをみたイメージ】



④ 【2F 銀行からチャレンジショップを吹抜けから見下げたイメージ】



⑤ 【2F 縁側テラスから銀行入口をみたイメージ】



【KEY PLAN】



② 【縁側ストリートの鳥瞰イメージ】



③ 【チャレンジショップ (カフェ) エントランスのイメージ】

計画図面等提案書類 (12)



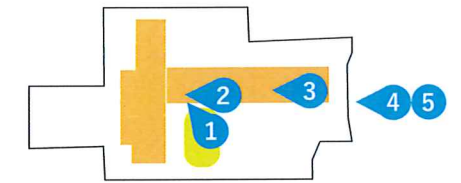
①【芝生広場から縁側ストリートをみたイメージ】



④【東側道路からの日中のイメージ】



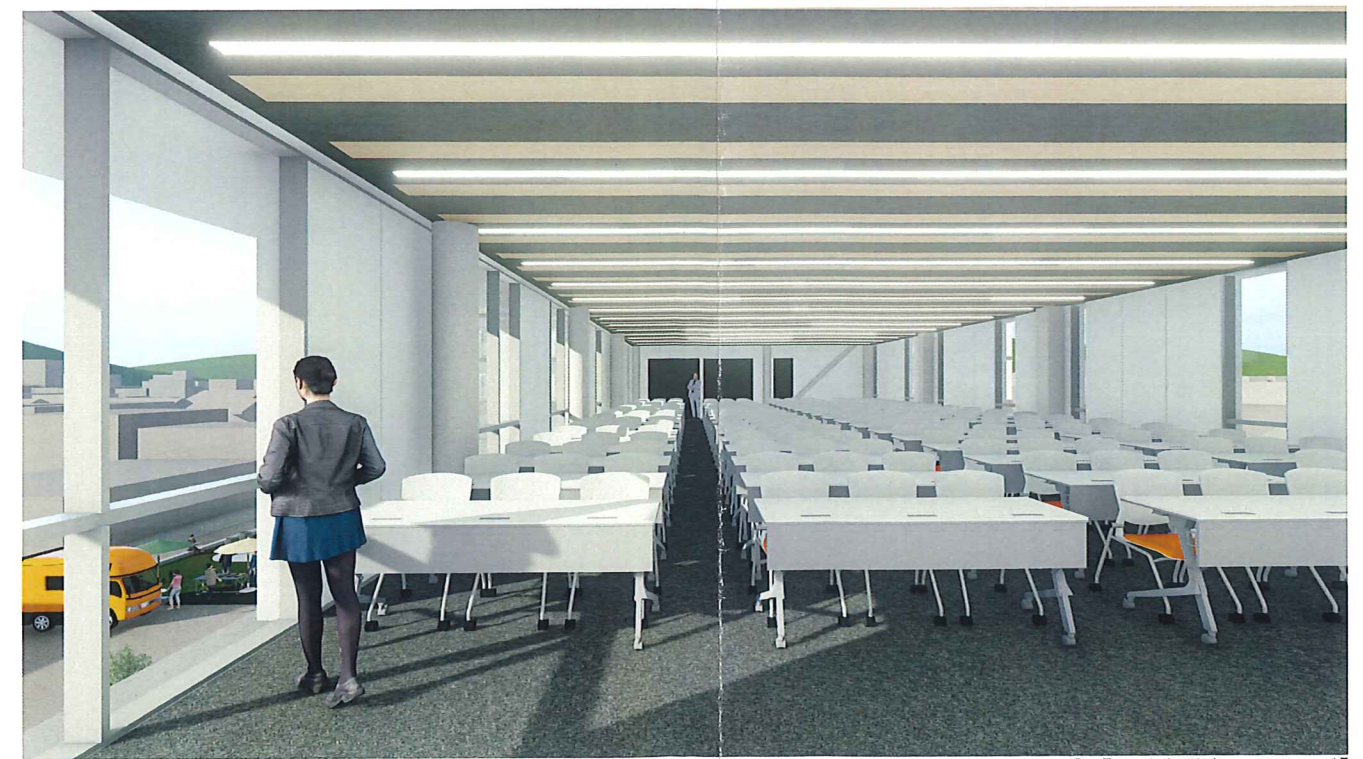
⑤【東側道路からの夜景のイメージ】



【KEY PLAN】



②【2F 縁側テラスから学生寮方面へのイメージ】



③【3F 会議室のイメージ】

年		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	...	2057	2058	
事業スケジュール															
リーディング施設①	設計	基本設計	■												
		実施設計		■											
		申請関係			■										
	契約関係		■	■											
	建設工事	学生寮棟			■	■	■								
		共用棟			■	■	■								
		外構 駐車場							■						
		既存建物解体 (先行解体が可能な場合)		■	■										
	管理運営	開業準備													
	維持管理運営														
		35年間													
リーディング施設②	設計	基本設計		■											
		実施設計			■										
		申請関係				■									
	契約関係					■									
	工事	内部解体 一部減築					■								
		改修						■							
	②-2	構想													
		設計													
		契約													
	管理運営	開業準備													
維持管理運営															
中央福祉センター跡地	解体工事	契約													
		解体													
	跡地活用	構想													
		設計													
		契約													
	工事														
管理運営	開業準備														
維持管理運営															
高砂用地	構想														
	設計														
	契約														
	工事														
	管理運営	開業準備													
維持管理運営															

2058年3月末  
事業終了

～

### 資金調達計画表

①応募者（応募コンソーシアム）の出資構成

No.	出資者		資本金額 (円)	出資比率 (%)
	出資者名	役割		
1	株式会社合人社計画研究所	代表企業 [維持管理企業 [運営企業	■	■
2	富士商グループホールディングス株式会社	構成員 [運営]企業	■	■
3	前田建設工業株式会社	構成員 [建設]企業	■	■
4	長沢建設株式会社	構成員 [建設]企業	■	■
5	有限会社エヌエステクノ	構成員 [維持管理企業	■	■
6	大旗連合建築設計株式会社	構成員 [設計]企業 [工事監理企業	■	■
合計			20,000,000	100.0%

②長期借入金

No.	資金調達先	返済方法等		借入金額
		借入金利	返済期間	
1	山口銀行 (優先ローン)	1.00% (固定)	35年	1,632,334,887円
		元利均等		
2				円
3				円
4				円

③その他資金調達（劣後ローン、ファンド等）

No.	資金調達先	返済方法等		借入金額
1	山口銀行 (建中ローン)	借入金利	1.00% (固定)	40,000,000円
		返済期間	1年	
		返済方法	一括	
2	山口銀行 (消費税ローン)	借入金利	1.00% (固定)	102,275,113円
		返済期間	0.5年	
		返済方法	一括	
3		借入金利		円
		返済期間		
		返済方法		

資金調達金額（①～③合計金額）： 1,774,610,000円

- ※ 必要に応じて、項目を追加又は細分化すること。
- ※ 他の様式と関連のある項目の数値は、整合を取ること。
- ※ 金額は円単位とすること。
- ※ 応募者（応募コンソーシアム）の構成企業は必ず出資者とすること。
- ※ 資金調達先として予定している者からの関心表明書又はそれに類する書類がある場合は、本様式の添付資料として提出すること。なお、様式は任意とする。

2021年11月26日

(代表企業)

株式会社合人社計画研究所 御中

株式会社 山口銀行

小野田支店長 藤本 典彦

### 融資関心表明書

弊行は、山陽小野田市（以下「市」という）が公募する「山陽小野田市LABVプロジェクト」に係る商工センター再整備事業（以下「本事業」という）において、貴社を代表企業とするコンソーシアム（以下「貴社グループ」という）が落札し、貴社グループがLABV方式により新たに設立するLABV共同事業体（以下「LABV共同事業体」という）が、市及び小野田商工会議所、株式会社山口銀行（以下、三者を総称して「入居予定者」という）、及び山陽小野田市立山口東京理科大学（以下「山口東京理科大学」という）、その他関係者との必要な契約の締結を含め、本事業の実施に必要な体制を整備した場合には、下記の融資を供与することに関心があることを表明いたします。

#### 記

#### 1. 融資条件

	消費税ローン	優先ローン
① 融資金額(※ <sup>1</sup> )	[103]百万円以内(※ <sup>2</sup> )	[1,633]百万円以内
② 融資期間(※ <sup>3</sup> )	[1]年以内	[35]年以内
③ 適用金利	固定金利[1.0]%以上	固定金利[1.0]%以上
④ 担保	原則として、LABV共同事業体の保有する全資産に対し、第1順位での担保設定を行う。	

※<sup>1</sup> 本事業の対象施設の設計・建設期間中にお借入が必要な場合は、別途ご相談に応じます。

※<sup>2</sup> 消費税ローンの金額は、本事業の対象施設の完工後に支払う仮払消費税の金額、またはその直後に行う確定申告に基づき、還付が受けられる金額のいずれか少ない方の範囲内とします。

※<sup>3</sup> ローンの実行は、本事業の対象施設が完工し、維持管理・運営業務が開始されていることを含め、プロジェクトファイナンスにおいて一般的な実行前提条件の充足確認後とします。また、消費税ローンについては消費税還付金を受取後、速やかにご返済いただきます。優先ローンの期日は、入居予定者との賃貸借契約及び山口東京理科大学との学生寮に係る契約期間の範囲内とします。

#### 2. 本表明に関するご留意事項

- ① 今後の案件精査、事業計画、関連契約書等に係る検討の結果及び今後の協議事項である手数料を含む融資条件が弊行として満足し得る内容であり、弊行における稟議決裁が取得されることを条件とさせていただきます。
- ② 本事業に関し貴社グループの有する情報の開示に協力をお願いいたします。
- ③ 本件融資の組成業務、及びご融資実行後の管理業務等に伴う手数料(アレンジメントフィー、エージェントフィーを含み、これらに限られない)については、今後の協議事項とさせていただきます。
- ④ 本表明は、法的な拘束力を有するものではないことを申し添えます。

以上

