

神戸市役所本庁舎 2 号館再整備事業における落札者の決定について

本庁舎 2 号館の建替えにあたっては、三宮駅周辺からウォーターフロント、旧居留地等における回遊性を向上させるため、本庁舎としての必要な機能を確保しながら、神戸らしい魅力的な文化や都市景観等を発信するとともに、周辺まちづくりの活性化を牽引するシンボリックな空間の整備を図ることを目的として、一般競争入札（総合評価落札方式）により、再整備事業者の公募を実施した。

この度、学識経験者等で構成する選定委員会からの審査結果の答申を受け、下記のとおり落札者を決定した。

1. 落札者

代表企業	オリックス不動産株式会社
構成企業	阪急阪神不動産株式会社 関電不動産開発株式会社 大和ハウス工業株式会社 芙蓉総合リース株式会社 株式会社竹中工務店 安田不動産株式会社
協力企業	株式会社日建設計

※入札参加者は上記 1 グループ

2. 落札価格

10,999,267,400 円（消費税及び地方消費税を含む）

※予定価格：11,000,000,000 円（入札開始時に事前公表済）

※上記価格は、行政機能に係る設計・建設・工事監理業務及び解体対象施設の解体撤去業務に係る対価

3. 提案の概要

別紙「提案概要」のとおり

4. 審査結果

（1）総合評価点

総合評価点 760.71 点（加算点：360.71 点、価格点：400 点）

(加算点審査の結果)

評価項目	配点	得点
1. 経営管理等 (実施体制、資金計画)	60	34.28
2. 全体計画 (コンセプト、意匠・景観、環境・エネルギー、防災・BCP等)	205	117.50
3. 個別機能 (庁舎機能、市民利用空間、民間機能)	285	178.57
4. 維持管理・運営 (維持管理・運営)	50	30.36
合 計	600	360.71

※価格点については、入札参加者が1グループだったため、落札者決定基準に基づき400点を付与

(2) 審査講評の概要

豊富な経験・実績を有する企業で構成された実施体制であることや配置計画が明快かつ機能的であり、環境・エネルギーや防災・BCP、設計・施工に係る提案が適切であることなど、全体としてバランスの取れた計画となっている点が評価できる。また、国際的ラグジュアリーホテルやプレミアムオフィスといった国内外からの集客・交流促進に寄与する具体的な提案内容などを高く評価し、当該グループを本事業の事業者として選定した。

(3) 選定委員会

委員長	嘉名 光市	(大阪公立大学大学院 教授)
委員	奥田 浩美	(㈱ウイズグループ 代表取締役社長)
委員	川北 健雄	(神戸芸術工科大学 教授)
委員	栗山 尚子	(神戸大学大学院 准教授)
委員	武田 重昭	(大阪公立大学大学院 准教授)
委員	谷澤 実佐子	(谷澤公認会計士事務所 代表)
委員	根岸 芳之	(神戸市建築住宅局 局長)

※委員構成及び役職は現時点のもの(敬称略、委員長を除き50音順)

5. 今後のスケジュール(予定)

令和4年12月頃	事業契約の締結(市会の議決後に締結予定)
令和4～6年度頃	基本設計及び実施設計
令和6～10年度頃	工事
令和10年度頃	完成

※上記スケジュールは落札者からの提案によるもの

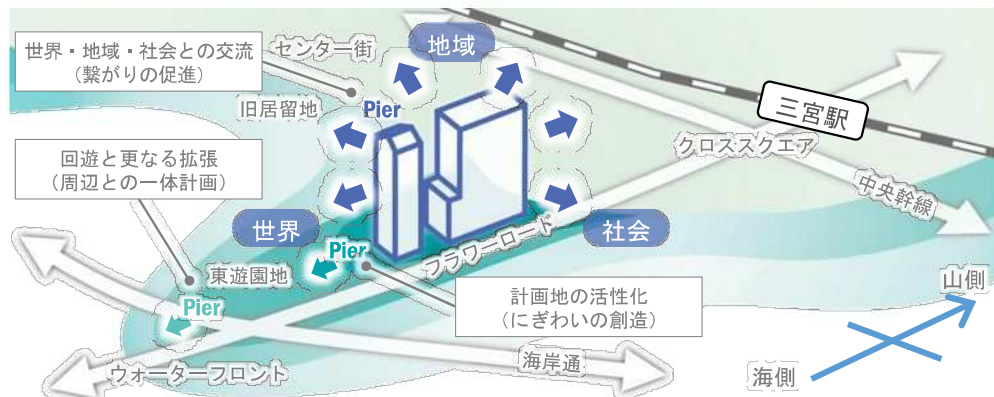
「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業」提案概要 (1/2) ※掲載している内容は提案時のものであり、今後、変更する可能性があります。

(提案者) 代表企業：オリックス不動産(株) 構成企業：阪急阪神不動産(株)、 関電不動産開発(株)、 大和ハウス工業(株)、 芙蓉総合リース(株)、 (株)竹中工務店、 安田不動産(株) 協力企業：(株)日建設計

■コンセプト

Connect Pier KOBE

神戸の未来をけん引する交流・創造拠点づくり



港町神戸の埠頭(pier)が海に向かって延びていくように、都心のにぎわい、回遊を周辺に拡張しながら、世界・社会・地域とのつながり(Connect)を生み出します。

- Connect 1** 神戸の魅力を高め、世界とつなげる、新たな機能の導入
- Connect 2** 各機能を建物内でつなげる景観とつなげる地域とつなげる
- Connect 3** SDGsと経済活動を両立した、社会とつながるまちづくり

コンセプトを実現する3つの方策

■建物概要

- 主要用途
行政機能：市庁舎、市民利用空間
民間機能：ホテル、オフィス、商業
- 延床面積
約73,000㎡ (容積率 約1,200%※) ※1号館等、同一敷地の施設を含む
- 建築面積
約4,300㎡ (建ぺい率 約75%※) ※1号館等、同一敷地の施設を含む
- 建物階数
地下2階 地上24階
- 最高高さ
約125m
- 主要構造種別
鉄骨造、鉄筋コンクリート造
- 構造形式
中間階免震構造
- 環境認証(予定)
建物全体：CASBEE神戸Aランク以上
市庁舎：ZEB-Oriented (BELS)



北東上空からの外観イメージ

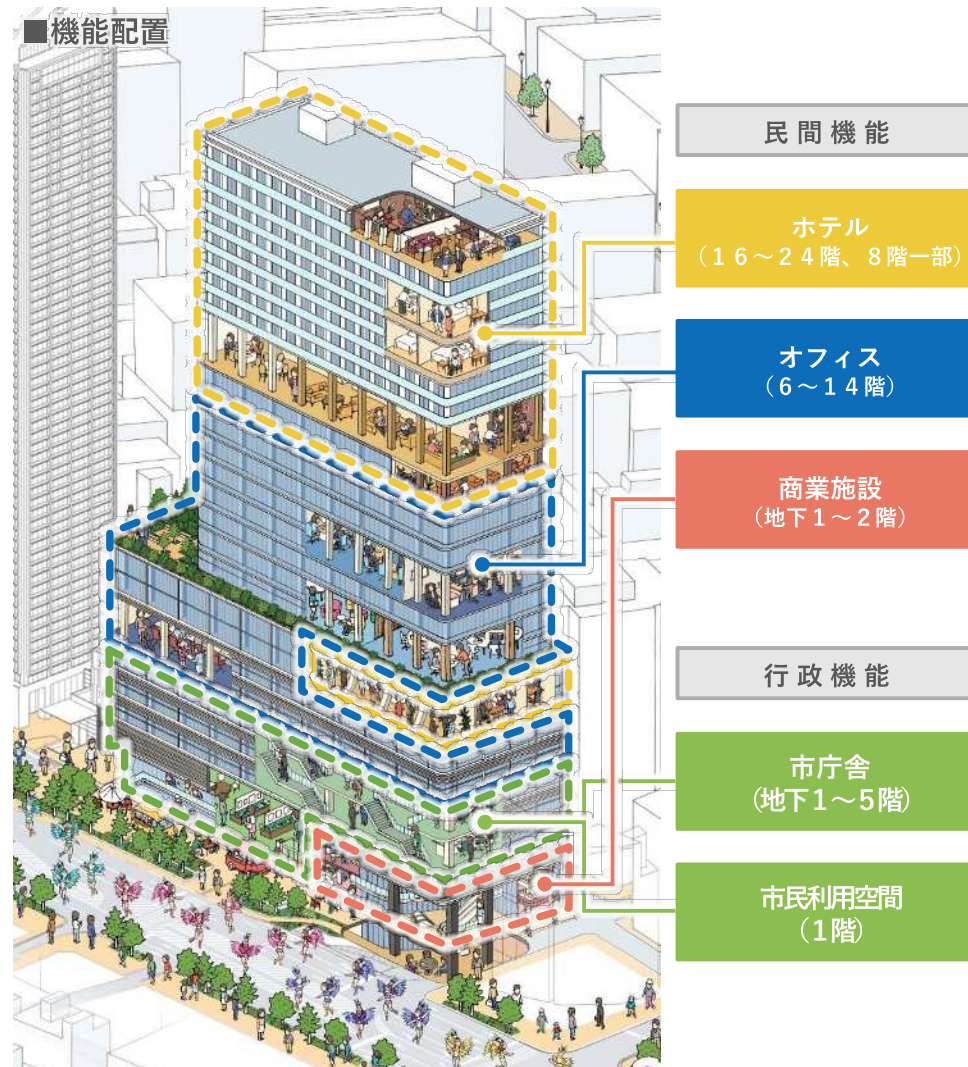


東側歩道のイメージ

■建物外観 (北東からの外観イメージ)



三宮都心、旧居留地、ウォーターフロントをつなぐクロスポイントとして、周辺エリアの街並みと調和しつつ、未来の神戸を感じる伸びやかな景観を創出します。デザインは神戸らしい上質で落ち着いたものとし、回遊性を向上させる歩行者ネットワークの強化を図ることで市民イベントや日常利用風景が沿道へにじみ出し、人が主役のにぎわいのある街並みを形成します。



■行政機能

本庁舎、市民利用空間、歩行者空間を一体的に整備し、市民の皆様が訪れやすい計画とします

市庁舎

フロア：地下1階～5階、面積：約15,400㎡

- ・神戸市の最新拠点として安全性、機能性が高く使い勝手の良いワークスペースを整備します
- ・新たな働き方やIT技術進化にも対応できるフレキシブルな市庁舎を目指します



執務フロアのイメージ

市民利用空間

フロア：1階、面積：約570㎡

- ・開かれた市庁舎として多様な人が訪れ、活動したくなる交流空間をフラワーロード（税関線）に面して設けます
- ・開放的で明るく洗練された交流空間とすることで、市民の交流を促進します



市民利用空間のイメージ

■共用空間

東西通路

- ・フラワーロード（税関線）と東町線、地下通路を東西通路でつなぎ、まちの回遊性を高めます



1階東西通り抜け通路のイメージ

■民間機能

ホテル、オフィス、商業施設を融合させ、上質感と活気をミックスしたまちの表情を創出します

ホテル

フロア：16階～24階、8階一部、面積：約18,100㎡

- ・立地にふさわしい高質な都市機能として、国際的ラグジュアリーホテルを誘致し、神戸らしい風格のある街並みを形成します

<方針>

国際都市・神戸の風格あるシンボル

- ・国際的ラグジュアリーホテル
- ・風格ある街並みの形成

また来たくなる非日常空間

- ・特別な日を彩るハレの場
- ・憧れの飲食、交流体験
- ・国内外観光客から市民まで

上質なホテルステイ

- ・十分な広さと上質な客室
- ・ナイトエコノミーを促す交流の場を創造

<イメージ>



レストラン



レセプションロビー

オフィス

フロア：6階～14階、面積：約22,300㎡

- ・大規模かつフレキシブルなオフィス整備により、神戸における幅広いビジネス活動を柔軟にサポートし、新たな価値を創出します

<方針>

プレミアムオフィス

- ・市内最大規模のオフィス
- ・神戸経済の活性化

来店型オフィス

- ・多様な利用ニーズへの対応
- ・地域生活もサポート

カンファレンス（会議、イベント等）

- ・ビジネス交流の充実
- ・三宮の中心性強化

<多様なオフィスによる都市機能貢献コンセプト>

新たな価値創造に向けたまちづくり貢献

- 幅広い人々の来街機会創出による、にぎわい・交流の創出
- 大規模なオフィス供給による、経済活動活性化

カンファレンス

幅広い活動ニーズに対応できる大規模オフィス整備

来店型オフィス

プレミアムオフィス

商業施設

フロア：地下1階～2階、面積：約2,700㎡

- ・神戸に点在する食文化、ライフスタイル等が交わる場を整備し、周辺施設や環境と連携することでまちの魅力を向上・発信する空間を創出します

<方針>

ウェルネス

- ・スポーツや健康の促進

ナイトエコノミー

- ・希少性、話題性の高い店舗の導入によるナイトエンターテインメントの創出

地域魅力発信

- ・地域密着型ショップ
- ・ライフスタイルの発信

<イメージ>



北東角から見た商業施設



エントランスから見た商業エリア