

「健康と文化の森地区の導入機能と連携した 公的空間の活用方法等検討業務委託」業務内容説明書

1 業務の目的

本業務は、「健康と文化の森地区まちづくり基本構想（平成 27 年 3 月）」及び「健康と文化の森地区まちづくり基本計画（平成 28 年 3 月）」に掲げる慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス（以下「SFC」という。）を核に産学公連携に取り組むことでまちの価値向上が見込まれることから、公的空間（将来鉄道用地、交通広場、公園、調整池）を暫定活用し、産学公連携に資する導入機能と、企業と大学の共同研究やスタートアップの活動等をまちづくりに活かす仕組みについて、PPPによる事業スキームを整理し、地区の価値向上を図ることを目的とする。

2 施行箇所

藤沢市遠藤地内

3 履行期間

契約を締結した日から 2025 年（令和 7 年）3 月 24 日までとする。

4 貸与資料

【主な関連計画】

- ・健康と文化の森地区まちづくり基本構想（平成 27 年 3 月）
- ・健康と文化の森地区まちづくり基本計画（平成 28 年 3 月）
- ・健康と文化の森地区浸水対策基本計画（平成 29 年 3 月）

【主な既往調査資料】

- ・平成 31 年度健康と文化の森地区まちづくり事業化推進委託
- ・令和 2 年度健康と文化の森地区まちづくり事業化等推進委託
- ・令和 3 年度健康と文化の森地区まちづくり事業推進委託
- ・令和 3 年度健康と文化の森地区まちづくり事業推進委託（その 2）
- ・令和 3 年度健康と文化の森整備事業に伴う浸水リスク軽減方針検討委託
- ・令和 4 年度健康と文化の森地区まちづくり事業等推進委託
- ・令和 4 年度健康と文化の森地区まちづくり事業等推進委託（その 2）
- ・令和 5 年度健康と文化の森地区まちづくり事業推進業務委託

5 条件設定

本業務の実施に当たっては、次の条件で業務を実施するものとする。

- ・いずみ野線の延伸計画の時期については、不透明であるため、公共用地を中心に土地の暫定活用を行う
- ・暫定活用時に使用する公共用地は、将来的に鉄道用地、交通広場、公園、調整池として機能するもので、円滑な土地利用転換が図られるような土地利用を行う
- ・暫定活用時は、公的空間周辺のコミュニティ施設や商業施設と連携した Park - PFI 若しくはそれに類似した PPP スキームでの運用を想定する

- ・いずみ野線延伸後は、公共用地を中心に駅前空間に相応しい土地利用転換を行う
- ・いずみ野線延伸後は、暫定活用時に公共用地を公園、調整池として利用していた機能を確保するための土地利用転換を行う
- ・いずみ野線延伸時に、速やかに土地利用転換ができる事業スキーム等を検討する

6 業務内容

本業務は、公的空間を活用し関連計画に示す産学公連携を進めるため、交通広場や鉄道用地を暫定的に調整池機能を持った親水公園風に仕立てることとし、その手法となるPPPについて、導入方針や導入機能の整理や導入可能性の調査を行った上で、事例調査、収支モデルの作成及び事業スキームの検討を行う。

なお、いずみ野線の延伸計画の時期が見通せないため、暫定的な土地利用が発生することを想定している。そのため、暫定時の事業スキームを検討するとともに、鉄道延伸時、速やかに土地利用の転換が図れるよう、公的空間のあり方と事業スキームの検討を行う。

(1) PPPの導入方針・機能の整理

「健康と文化の森地区導入機能等検討業務委託」において検討される産学公連携をまちづくりに活かす場のあり方の検討方針、関連する上位計画、企業誘致や導入機能に関する検討状況、まちづくりのビジョン及びテーマ別まちづくりの取組方針等を踏まえ、PPPの導入方針を整理するとともに、導入機能と連携する公的空間について整理する。

検討条件の整理にあたり公的空間を活用する範囲については、5「条件設定」のとおりとし、実施項目については、次のとおりとする。

- ① 活用する公的空間（将来鉄道用地、交通広場、公園、調整池）、関連業務や計画を踏まえ、PPPの導入方針を整理する。
- ② 産学公連携及び賑わい空間創出に向け、関連業務や計画を踏まえ、PPPの導入機能を整理する。
- ③ ①、②を踏まえPPPの事業スキーム構築に向け検討プロセスの整理を行う。

なお、検討にあたっては、「健康と文化の森地区導入機能等検討業務委託」において、開催される会議等に参加し、方針を把握した上で作業する。

(2) PPPの導入可能性検討（サウンディング含む）

(1)のPPPの導入方針・機能の整理を踏まえ、事例調査を行い、事業者へサウンディング調査等を実施したうえで、導入の可能性について、整理する。

(3) PPPによる事業スキームの整理

(2) 導入可能性検討（サウンディング含む）を踏まえ、交通広場や鉄道用地を暫定時に調整池機能を持った親水公園風に仕立て活用することを含めたPPPについて、本地区で実現可能な事業スキームを整理する。

また、鉄道延伸時は、鉄道用地や交通広場に転換するため、PPPと土地区画整理事業の役割分担を明確にし、鉄道延伸後に速やか転換できるプロセスと鉄道延伸時の事業スキームを検討すること。

(4) VFMの算定

(3)のPPPによる事業スキームの整理において、検討された事業手法について、事例に基づいた収支モデルを作成し、評価を行う。

(5) 協議・打合せ

打合せ協議は、本業務着手時、中間4回、成果品納入前に適宜実施する。

(6) 報告書の作成

前項までの検討結果を踏まえ、報告書の取りまとめを行う。

7 成果品

次に規定する成果品を提出するものとする。成果品の作成に当たっては、写真、イメージ図又はグラフ等を活用し、視覚的に分かりやすくすること。

① 業務報告書 2部 (A4サイズ、カラー)

② その他参考資料 (図面等) 一式

③ 上記電子データ (CD-R等) 一式

※上記データ及び図面等は、委託者が使用できる汎用ソフトで作成するものとする。

※特殊ソフトにて作成・提出する場合は、事前に委託者と協議し承認を受けること。

(以下余白)

位置図

