

OUR Project（生活・文化拠点再整備事業）の進捗状況について

OUR Project（生活・文化拠点再整備事業）（以下「本事業」という。）については、令和6年11月28日開催の藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会において、事業の進捗状況と管理・運営計画策定業務及び基本設計に係る事業者公募について報告しました。

今回は、事業者選定の結果とその後の管理・運営計画及び基本設計の検討状況等について、報告するものです。

1 事業者選定の結果

本年2月に、管理・運営計画策定業務及び基本設計に係る事業者公募を開始しました。提出があった企画提案書について、審査選定委員会において、一次審査を実施した後、二次審査にて公開型プレゼンテーションを実施して優先交渉権者を決定し、契約協議等を経て8月末に契約を締結しました。

（1）審査選定委員会

事業者の選定にあたり、市職員及び学識経験者で構成する審査選定委員会を設置し、公募要領に係る審議や提案内容に関する審査等を実施しました。

○委員構成

	区分	所属等
1	委員長	企画政策部長
2	副委員長	生涯学習部長
3	委員	市長室長（第1回、第2回の審査選定委員会とは総務部長）
4		財務部長
5		市民自治部長
6		子ども青少年部長
7		経済部長
8		計画建築部長
9		都市整備部長
10		東洋大学 教授 難波 悠（学識経験者：公民連携）
11		東海大学 教授 岩崎 克也（学識経験者：建築／まちづくり）

（2）選定経過

ア 管理・運営計画策定業務委託

経過	事業者数
参加表明	参加表明者 3者
資格要件確認審査	通過者 3者
一次審査（書類審査）	通過者 3者
二次審査（プレゼンテーション審査）	優先交渉権者及び次点交渉権者を決定

イ 基本設計委託

経過	事業者数
参加表明	参加表明者 6 者
資格要件確認審査	通過者 5 者
一次審査（書類審査）	通過者 3 者
二次審査（プレゼンテーション審査）	優先交渉権者及び次点交渉権者を決定

（３）優先交渉権者及び契約事業者

ア 管理・運営計画策定業務委託

JKNふじさわ共同体

- ・代表企業 (株) JTBコミュニケーションデザイン
- ・構成員 (株) 共立、日本管財(株)

イ 基本設計委託

安井・隈・戸田風景設計共同体

- ・代表企業 (株) 安井建築設計事務所
- ・構成員 (株) 隈研吾建築都市設計事務所、(株) 戸田芳樹風景計画

（４）評価項目と優先交渉権者の提案概要

ア 管理・運営計画策定業務委託

特定テーマ	評価項目	提案概要
管理・運営の統括	・ 公共施設の集約化、複合化、融合化のメリットを最大化させる施設運営や維持管理に関する方策	施設全体を一体的なオープンスペースと捉え、多様な連鎖を生む場とする考え方、ワンチームによる運営体制やデジタル技術等に関する提案があった。
コンテンツの融合	・ コンテンツの連携や融合に関する考え方や方策 ・ 技術革新や各分野の最新動向等を取り入れる姿勢 ・ 中長期的な成果・効果に関する考え方	コンテンツの実装に向けて、ロジックモデルを活用したアプローチ方法の提案、中長期的な視点での成果や評価、取組案等、ビジョンを的確に捉えた提案があった。
市民参画	・ 市民参画プラットフォームのあり方や取組 ・ これまでプロジェクトに関わりがない市民等を巻き込むための工夫	市民と市、事業者によるワークショップやプレ企画の実施等、多様な手法による各段階における取組の提案や、市民参画のきっかけづくりから、継続・発展に向けた様々な働きかけやサポートに関する提案があった。
エリアのマネジメント	・ 公共空間の積極的活用に関するエリアのマネジメントへの期待 ・ エリアのイノベーションや周辺地域への波及に関する視点	歩きたくなるエリアイノベーションにより、敷地周辺の「歩く」スタイルの誘発・波及や藤沢駅周辺との連携のほか、市北部との連携について提案があった。

特定テーマ	評価項目	提案概要
収益性の向上と効果	・マネタイズの実現に対する積極的な姿勢 ・管理・運営予定者のインセンティブや本プロジェクトへの投資（還元）等に関する考え方	収益を分類し、収益性や設計への影響を分析する等、収益施設・事業の実現に向けた検討プロセスの提示やスモールビジネス支援等の提案があった。

イ 基本設計委託

特定テーマ	評価項目	提案概要
施設整備の考え方	・シンプルかつベーシックな施設を実現するための考え方や工夫 ・ライフサイクルコスト削減への方策 ・新しいニーズに対応するための方策	床面積を最小化するコンテンツの工夫による建設費縮減や、将来ニーズに対応可能な増床スペースの提案があった。また、市民ニーズに応じて利用空間を選択するフリーアドレスの考え方や共用空間の活用等の提案があった。
機能の融合	・公共機能の集約化、複合化、融合化のための機能再編プロセス ・情報環境のあり方や取組	公共機能の融合を目指し、施設整備の考え方と同様、フリーアドレスの考え方の提案のほか、投稿型デジタルプラットフォームやAIの活用等、デジタル技術の活用に関する提案があった。
ランドスケープ	・エリアのポテンシャルを最大限活かしたランドスケープのあり方 ・ゾーニングの考え方や公園の果たすべき役割等への理解 ・防災、環境の面での新たな取組	敷地の南北分断を解消し、エリア全体の一体感を高める考え方や、屋上やプロムナードの緑化による環境負荷の低減策、浸水リスクを回避する提案があった。
設計対話	・設計対話の実施方法やフィードバックの方法 ・これまでプロジェクトに関わりがない市民等を巻き込むための工夫	これまで本事業に関わりのなかった市民を巻き込むため、ワークショップのターゲットの明確化やイベント型ワークショップの開催、情報媒体の活用等により、多様な市民の声を吸収し、設計に反映する体制の提案があった。

（５）優先交渉権者の提案に対する評価

ア 管理・運営計画策定業務委託

供用開始後を見据え、「市制 100 周年」への言及をはじめとした“藤沢”ならではの提案が、中長期的な視点を持ち、論理的に示されていました。また、公共施設の運営実績だけでなく、エリアのマネジメント等、本プロジェクトに活用が期待されるアイデアやノウハウを多数有していました。キュレーターは、建築分野の専門性があり、基本設計者との連携を期待さ

せながらも、コトづくりの必要性の視点を持っていることや本プロジェクトへの高い熱意と期待が感じられたことが評価されました。

イ 基本設計委託

「脱ハコモノ」に対する考え方や、多岐にわたる公共機能の再編成へのアプローチについては、独自性と柔軟性を兼ね備えた提案であることが評価されました。また、ライフサイクルコストに対する配慮や都市軸を考慮した建築のあり方についても深く検討されており、プロジェクト全体に対する網羅的な視点が感じられました。ホールの設計をはじめとし、ランドスケープデザインや公園との一体的整備といった建築の枠を超えた実績や施設運営アドバイザー、プロジェクトマネジメント・コンストラクションマネジメントといったマネジメントの実績も有し、本プロジェクトにアイデアやノウハウを活用できるものが多数あった点が評価されました。

(6) 公開プレゼンテーション審査

本事業では、今後の市民参画につなげることを目的に、できる限り審査過程の見える化を図るため、公開によるプレゼンテーション審査を実施しました。

プレゼンテーション審査では、ダイアログ（対話）を導入し、提案事業者と審査選定委員会委員が、提案内容をもとに本事業の可能性や課題について対話することにより、本事業のパートナーにふさわしい事業者の選定につながりました。

ア 管理・運営計画策定業務委託

- ・開催日 6月15日（日）
- ・傍聴者 37人

イ 基本設計委託

- ・開催日 6月22日（日）
- ・傍聴者 39人

ウ 傍聴者アンケート結果

- ・プレゼンテーションの現場に立ち会うことで、プロジェクトへの理解が深まり大変有意義であった
- ・対話形式の質問が良かった
- ・学生の立場から公共建築や市の魅力を考えるきっかけとなった
- ・用語の解釈が難しいと感じた
- ・共通質問がコストに偏り、もう少し広い観点が必要だと思った

2 管理・運営計画及び基本設計の検討状況

管理・運営計画及び基本設計の検討にあたっては、市民・団体、市議会等からこれまでにいただいたご意見・ご要望を踏まえて検討を進めることに加え、既存施設の利用データ分析や所管部署、関係団体等へのヒアリングによる既存施設の使い方調査等を実施し、これらの結果と事業者のアイデア・ノウハウを掛け合わせ、コンテンツや空間の新たなあり方について検討していきます。

まずは、関係官庁等との調整に時間を要する土地利用計画(ゾーニング)や、事業費、施設規模ともに大きな割合を占める市民会館機能、コンテンツや活動、施設の融合化に重要となる図書館機能や青少年会館機能に関する与条件の整理に取り組みます。また、その他の文書館やギャラリー等の複合機能についても逐次具体的な検討に着手し、複合施設を含めたエリア全体の設計を進めていきます。

(1) 検討にあたっての基本的な考え方

施設の検討にあたっては、複合化のメリットである新たな出会いや発見、交流を誘発し、様々な活動を発信するため、空間のオープン化を積極的に図ります。

また、実施設計及び建設工事に係る事業費については、あらかじめ示した188.8億円を上限額として検討を進め、空間の共有や屋外空間の活用により、施設のスリム化を図ることで、事業費の上振れを抑制していきます。

(2) 検討状況

ア 土地利用計画(ゾーニング)

既存の施設配置をベースに、奥田公園を積極的に活用することとし、建物と公園の境界をゆるめたシームレスな連続性を創出するとともに、高低差を解消するため、エリア全体を緩やかにつなぐ「丘」をイメージして整備することで、エリア全体が一体化するよう検討しています。

イ 市民会館機能

市民会館のホールは、現在の利用状況に基づき、既存の大ホール、小ホールの構成を引き継ぐとともに、大ホールは興行利用を考慮した上で、1,500席を目安として、他の複合機能とのバランス等を踏まえて検討しています。小ホールは、300～600席を目安として、平土間形式や可動座席等、様々な可能性を検討しています。

展示集会ホールは可動間仕切りを設ける等、柔軟な運用ができるよう検討しています。

なお、ホール規模については、次の点に留意して検討しています。

① 市民利用等の状況

過去３年間の大ホール利用状況は、入場者数が１，０００人～１，０９９人の利用が一番多くなっているが、発表会や学校等の利用では保護者等が訪れる利用も多く、満席での利用となることがある。次いで、５００人～９００人規模の利用が多く、これらは現状の小ホールでは収容しきれないため、やむを得ず大ホールを利用していることも考えられる。

また、小ホールの利用状況は、１００人～２４９人の利用が一番多く、次いで３００人～４４９人の利用が多い状況にある。

② 興行利用に係る管理・運営視点での比較

規模	主な興行利用内容	メリット	デメリット
1,300 席程度	・室内コンサート ・伝統芸能 ・中規模演劇 ・ファミリーイベント	・稼働率が上げやすく、動員目標を達成しやすい	・興行利用の収益が限定的
1,500 席程度	・国内フルオーケストラ（合唱付き） ・オペラ ・バレエ・ダンス ・ホールツアー ・テレビ関連イベント	・幅広いジャンルで誘致が可能 ・満席での運営が見込める ・主催者にとって収支が安定する	・ジャンルにより席数が多く感じられる
1,800 席程度	・大型ミュージカル ・大規模オペラ これらに加え、海外オーケストラやバレエ等の公演を実施できる可能性がある。	・主催者の収益は最大化する	・利用料金や維持管理費が大きくなる ・舞台と客席の距離が遠くなる ・音響システムの使用が前提となる

ウ 図書館機能

従来の図書館機能を確保しながら、居場所機能の拡充や図書館利用者の裾野を広げる工夫、体験型・交流型の展開を図ること等、新たな役割を整理するとともに、施設内への書架の分散配置やブックトラック等の活用により、図書館資料を媒介として、他の複合機能とシームレスにつながるよう検討しています。

3 市民参画の進め方

本事業では、生活・文化拠点での市民の「やりたいこと」の実現と、公共空間の使い方を施設やエリアのイノベーションにつなげていくため、市民参画プラットフォームを構築していきます。

まずは、市民参画の裾野を広げることに主眼を置き、引き続き OUR news の発行や SNS の活用等による情報発信に努めるとともに、施設を利用したこと

がない方や、本事業に関心が低い方等、潜在的利用者・ニーズにも視点を当てたワークショップの実施を予定しています。

このワークショップの実施結果を基に、管理・運営計画及び基本設計の検討を進めるとともに、市民・団体、事業者と市が協働して、供用開始後を見据えた具体的なコンテンツの実施を予定しています。

4 市民会館の休館に係る取組

市民会館については、令和8年2月末に貸館を終了し、3月15日の藤沢市民オペラ「ランスへの旅」をもって、大ホールでの公演を終了します。その後、館内の見学会や、文化活動団体等と協働したイベント等を開催し、3月31日をもって休館となります。

休館期間中の代替施設については、引き続き、湘南台文化センターや市民センター等の市内公共施設のほか、民間施設や市外施設等をご案内していきます。

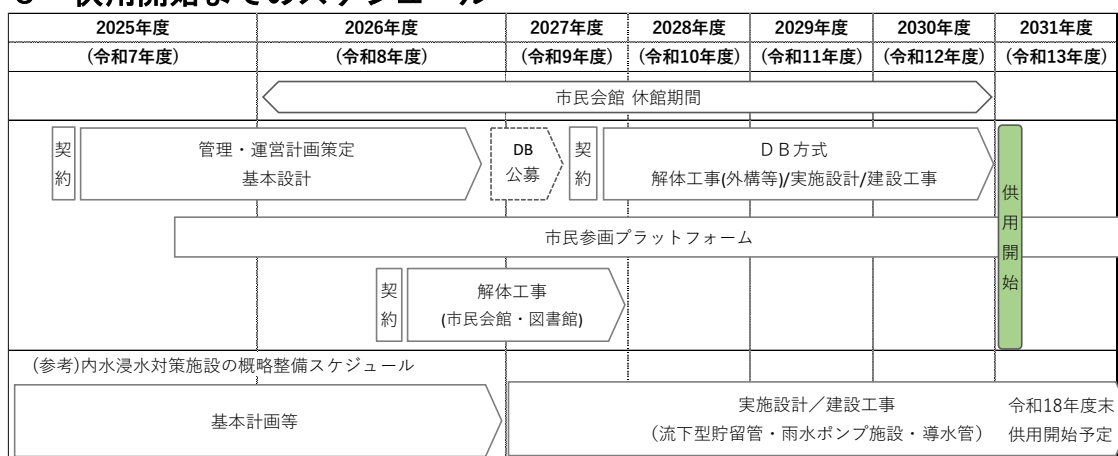
また、公益財団法人藤沢市みらい創造財団がこれまで市民会館において実施してきた芸術文化事業については、会場や開催方法を変更する等、柔軟に取り組んでいきます。

5 内水浸水対策施設の検討状況

昨年度、施設配置の再検討を実施し、当該敷地を有効活用するため、既存の藤が谷ポンプ場の排水能力を最大限に活用することで機能分散を図り、施設規模の縮小と当該敷地南側に配置することを報告しました。

今年度については、新設雨水ポンプ施設や流下型貯留管等の基本計画検討に向けた現況測量及びボーリング等の地質調査業務を実施しています。また、地方共同法人日本下水道事業団と協定を締結し、施設計画の検討や基本設計図書の作成に着手しています。今後、本事業の基本設計者等と調整を適宜行い、エリア全体の調和を図っていきます。

6 供用開始までのスケジュール



以 上

(事務担当 企画政策部 企画政策課)