

OUR Project（生活・文化拠点再整備事業）の 進捗状況及び事業者公募について

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5年11月27日開催の藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会（以下「本委員会」という。）において、OUR Project マスタープラン（生活・文化拠点再整備基本計画）（以下「マスタープラン」という。）の策定について最終報告を行い、同年12月にマスタープランを策定しました。

今回は、その後の取組経過及び今後の事業者公募に係る概要等について報告するものです。

1 取組経過

マスタープラン策定以降、当初の予定では管理・運営計画の策定及び基本設計の事業者公募に係る検討を進め、本年6月に本委員会を開催いただき、公募概要を報告する予定でしたが、近隣商業施設の跡地活用に係る事業との連携のほか、今後の財政見通しを踏まえた事業費の縮減や平準化の検討を行うため、本委員会の開催を見送りさせていただきました。

その後、当該近隣商業施設所有者（以下「所有者」という。）との意見交換を重ねるとともに、事業費の考え方や財源確保を含めた検討を進めました。検討の結果は次のとおりです。

（1）近隣商業施設跡地活用に係る事業との連携の検討

近隣商業施設の跡地活用に関して、市街地再開発事業の可能性について、本市と所有者で意見交換を重ねてきました。その結果、スケジュール等の諸条件や市街地再開発事業へ本市が支出する補助金等の財政支出を鑑みて、市街地再開発事業ではなく、所有者が単独での建て替え事業として進めることとなりました。

また、本事業における複合化施設（機能）の一部を賃借により、近隣商業施設跡地の新施設に分散配置することによる事業費の縮減や平準化の可能性について検討を行いました。検討の結果、賃借による分散配置については、財政負担の平準化につながる一方、長期間の賃借は結果的に総事業費が過大となることから、行わないこととしました。

なお、当該施設は鶴沼歩行者専用道（ペDESTリアンデッキ）が併設しているなど、藤沢駅周辺と生活・文化拠点を繋ぐ役割を担っている現状を踏まえ、今後、所有者において具体的な検討を進めていく中で、藤沢駅周辺の賑わいの創出につながるよう、回遊性の向上に資する動線の確保や機能間の連

携について、意見交換を実施していきます。

(2) 事業費の見込み

令和7年度以降の供用開始までの事業費については、地質調査や家屋調査等、管理・運営計画やゾーニング等に応じて実施の有無が決まる事項を除き、現時点で約198億円と見込んでいます。

また、管理・運営計画や設計の内容に起因する事業費の上振れを抑制するため、上限額等を示します。(資料2参照)

(3) 財源確保の検討

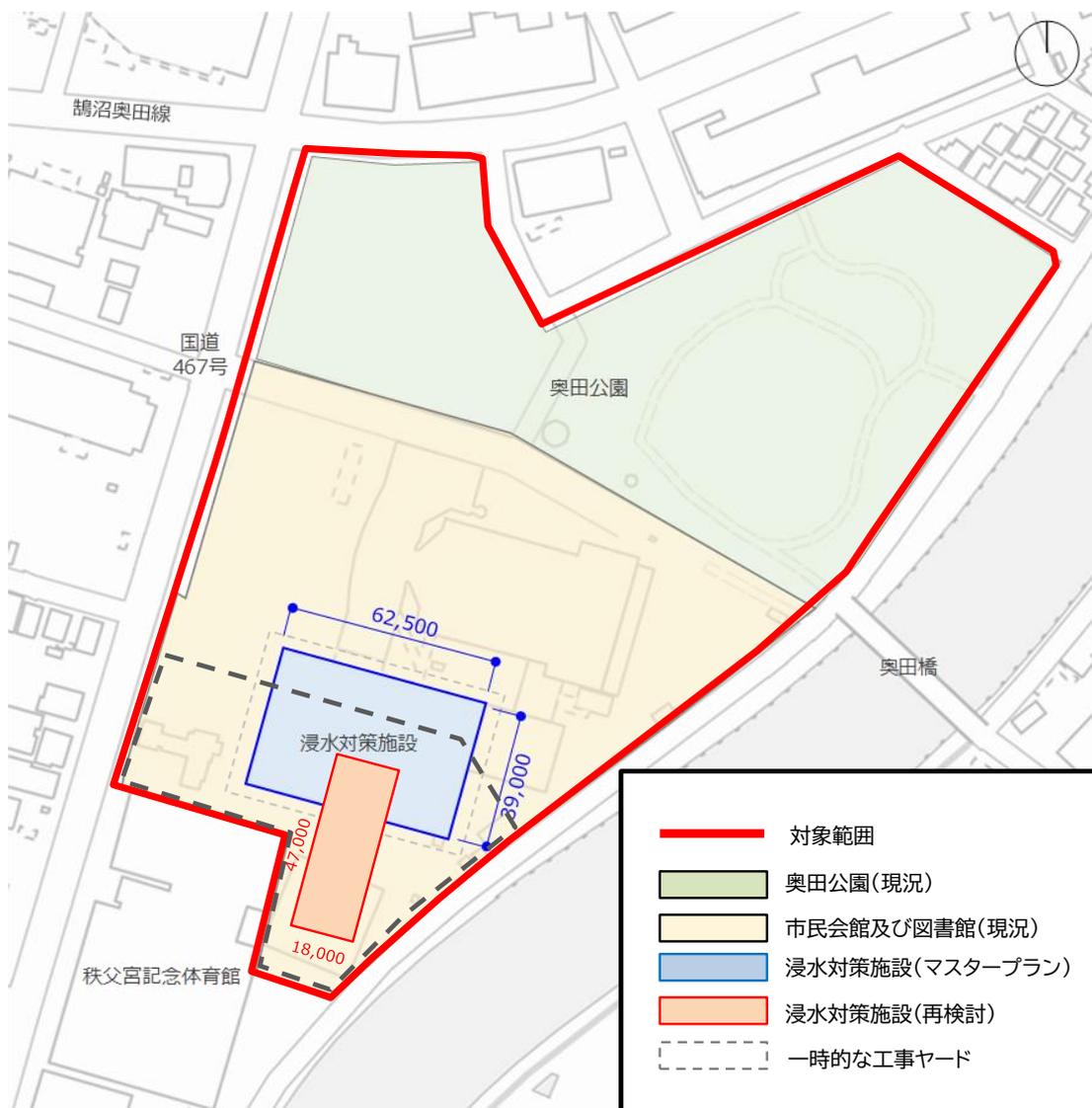
公共施設整備基金への積立を計画的に行うほか、国庫補助金の獲得、起債の有効活用を図るとともに、クラウドファンディングの実施やネーミングライツの導入、企業協賛の獲得等について、管理・運営計画の策定及び基本設計の実施にあわせて、具体的に検討していきます。

また、機能集約・複合化により、現在、民間施設を賃借している南市民図書館、市民活動推進センター、アートスペース等の賃借料については、本事業に係る経費として、年間で約1億5千万円が削減されるほか、既存の青少年会館及び文書館の土地・建物を売却した場合、財産売却収入として約4億2千万円(公有財産台帳評価額)の歳入が見込まれます。

2 内水浸水対策施設の再検討

マスタープラン策定以降、当該敷地を有効活用するため、内水浸水対策施設の規模について再検討を行いました。規模の縮小に向けては、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、施設規模を縮小し、当該敷地南側へ配置することとしました。

内水浸水対策施設の設計、施工等を担う事業者については、本事業の検討の進捗に応じて別途選定することとし、工事範囲を分離します。



ポンプ場施設規模 毎秒 12.702 m³ → 毎秒 8.035 m³

建築面積 約 2,500 m² → 約 850 m²

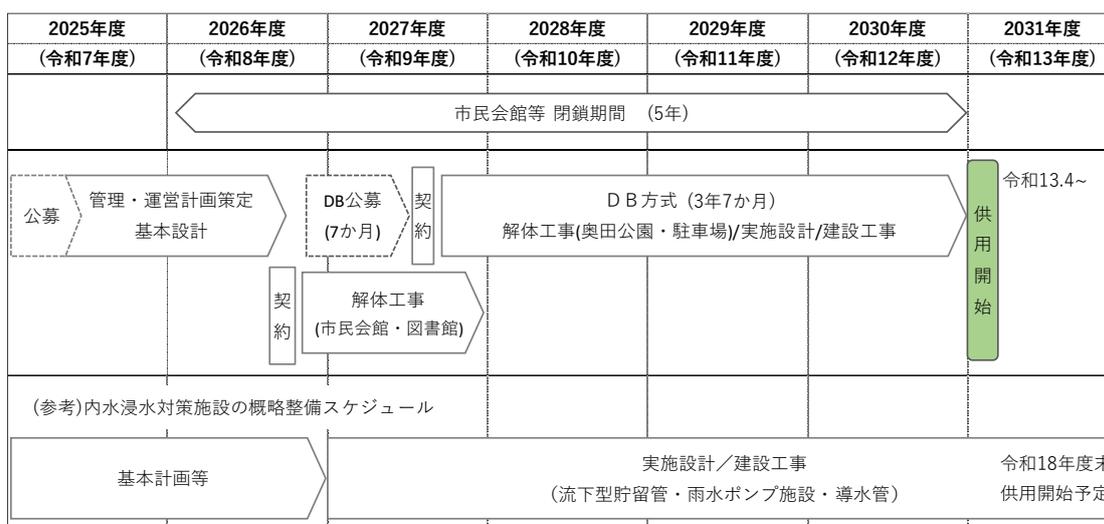
※今後、詳細工期の設定、事業費の算定に向け検討を進めます。

3 事業者公募の概要【資料2】

管理・運営計画の策定及び基本設計の実施にあたり、資料2のとおり、事業者公募を実施します。

4 今後のスケジュール

この間の検討に伴い、マスタープランで示した整備スケジュールを次のとおり見直し、令和13年4月の供用開始を予定しています。



スケジュールの見直しに伴い、供用開始までの期間は約1年延長することとなります。市民会館は複合化する施設（機能）で唯一工事期間中に、既存施設が使用できなくなるため、設計段階において工期の短縮等の検討を行います。

以上

事務担当 企画政策部 企画政策課
 下水道部 下水道総務課

事業者公募の概要について

1 公募の概要

OUR Project（生活・文化拠点再整備事業）（以下「本事業」という。）では、民間事業者のアイデア、ノウハウを施設の運営や設計等に反映することを目的に、市とともに、管理・運営計画を策定した上で供用開始後の管理・運営を担う主体となる事業者（以下「管理・運営予定者」という。）と、管理・運営計画に基づき基本設計を担う事業者（以下「基本設計者」という。）を、それぞれ先行して選定します。

なお、既存施設の解体工事を担う事業者と、実施設計及び建設工事を担う事業者については、令和8年度以降に選定することを予定しています。

【事業スケジュール（想定）】

	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度～
管理・運営		事業者選定 管理・運営計画策定	市民参画プラットフォーム運営への協力・参画		指定管理者の指定●	開館準備		管理・運営
基本設計		事業者選定 基本設計	市民参画プラットフォーム運営への協力・参画					供用開始 ※予定
解体工事			工事発注 解体工事					
実施設計・建設工事				工事発注		実施設計・建設工事 (一部解体工事含む)		
内水浸水対策施設		基本計画等				実施設計・建設工事		令和18年度末 供用開始予定

2 業務内容

(1) 管理・運営計画策定業務

供用開始後の管理・運営を見据え、基本構想で示した基本理念等に基づき、マスタープランのビジョン、コンテンツを具現化するために、どのような管理・運営を行うかを整理した管理・運営計画を策定します。

(2) 基本設計業務

施設整備に向け、管理・運営予定者が策定する管理・運営計画に基づき、

どのような機能、設備を備えた施設を整備するかを検討します。

なお、管理・運営予定者及び基本設計者に対しては、業務実施にあたって相互に連携することのほか、市とともに、市民参画や気運醸成のための企画等の実施に取り組むことを求めます。

また、次に示す、「供用開始後の管理・運営に係る基準額」及び「実施設計及び建設工事（既存施設の解体工事を含む。）に係る上限額」に基づき、事業費の上振れを抑制しながら、管理・運営計画及び基本設計に中長期的な経営視点を反映していきます。

● **供用開始後の管理・運営に係る基準額**

複合化する施設（機能）における、現在の管理・運営費及び施設使用料等収入に基づき算出した金額を基準額として検討を進めます。

なお、基準額は、供用開始後に本市が負担する実質負担額を示すものであり、具体的な収支計画の見込みについては、管理・運営計画を策定する中で検討します。

(歳出) 複合化する既存施設（機能）の管理・運営費 約 6.8 億円/年	
(歳入) 複合化する既存施設 （機能）の使用料等収入 約 0.8 億円/年	管理・運営に係る基準額 （歳出）－（歳入） 約 6.0 億円/年

● **実施設計及び建設工事（既存施設の解体工事を含む。）に係る上限額**

複合化する施設（機能）の既存面積の合計から算出した金額を上限額として検討を進めます。

建設工事等（解体工事含む。）	約 179.8 億円
実施設計	約 9.0 億円
実施設計及び建設工事（既存施設の解体工事を含む。）に係る上限額	※ 約 188.8 億円

※資料1で示した事業費の見込み約198億円のうち、管理・運営計画策定、基本設計、工事監理等に係る費用を除いた金額となります。

3 選定の方式

管理・運営計画策定業務及び基本設計業務は、高度かつ専門的な技術力、企画力、提案力等が要求される業務であるため、「公募型プロポーザル方式」を採用し、応募者には、既存にとらわれない、本事業のビジョンの実現につながる提案を求めます。

4 審査及び選定

事業者選定にあたっては、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、応募者から提出される書類のほか、プレゼンテーション等を実施することにより、事業者の適性及び能力について審査します。

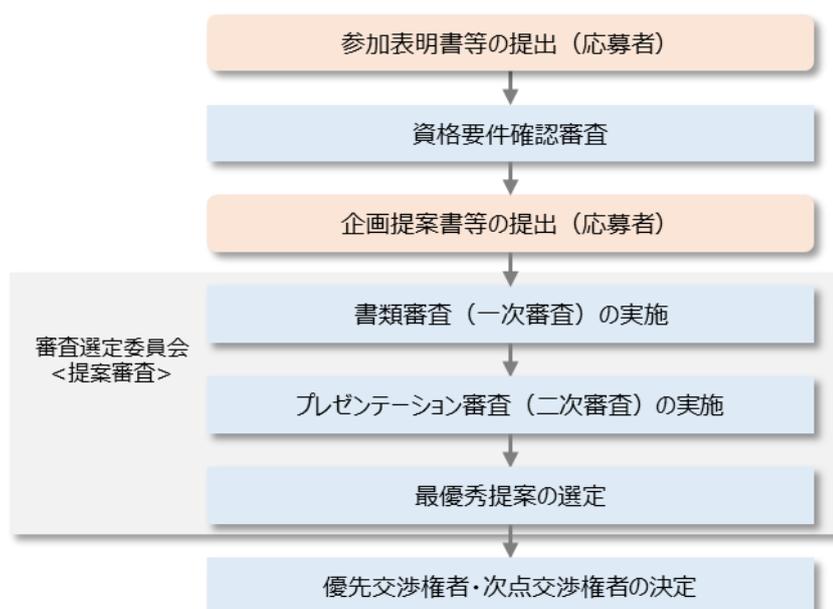
本市は、この審査において選定された最優秀提案及び評価結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

(1) 審査・選定の流れ

審査選定フロー（想定）に基づき、審査選定委員会及び事務局において審査を行い、評価点の合計が最も高い応募者を優先交渉権者とし、評価点の合計が2番目に高い応募者を次点交渉権者として決定します。

なお、本公募型プロポーザルの実施にあたっては、選定プロセスの見える化を図るため、応募者から提出される提案概要の公表や二次審査における公開型のプレゼンテーション機会の導入を検討します。

【審査選定フロー（想定）】



(2) 提案審査に係る主な項目（想定）

提案審査においては、「業務実施方針」、「スケジュール・進め方」、「実施体制等」の基本的な項目のほか、次のとおり、業務実施にあたって重要となる主な項目について審査します。

今後、審査選定委員会を設置し、当該委員会において各項目及び評価の視点を精査し、配点等を含めて最終的に決定します。

ア 管理・運営計画策定業務

項目	内容
管理・運営の統括	<ul style="list-style-type: none">多岐にわたる公共施設の機能集約・複合化のメリットを最大化させるための、効率的な施設運営及び維持管理に関する方法について提案されているか。
コンテンツ	<ul style="list-style-type: none">マスタープランに記載されたコンテンツ、その他必要に応じて新規に提案するコンテンツのあり方、市との役割分担、連携や融合に関する方法について提案されているか。
市民参画	<ul style="list-style-type: none">市民のやりたいことを実現するための市民参画プラットフォームのあり方、管理・運営予定者が実施する市民参画プラットフォームを活用した取組について提案されているか。
エリアのマネジメント	<ul style="list-style-type: none">公園やオープンスペースをはじめとした公共空間の積極的な活用に関するエリアのマネジメントについて提案されているか。
収益性の向上と効果	<ul style="list-style-type: none">収益施設の設置・運営、収益事業、その他マネタイズの実現に向けた、マーケティングの方策、土地（公共空間を含む。）活用に関する考え方について提案されているか。

イ 基本設計業務

項目	内容
設計対話	<ul style="list-style-type: none">・ 実施方法（設計へのフィードバックの視点を含む。）について提案されているか。
施設整備の考え方	<ul style="list-style-type: none">・ シンプルかつベーシックな施設のあり方、それを実現するための設計上の考え方について提案されているか。・ 将来にわたって市民のやりたいことが変化していくことを想定し、新しいニーズに対応するために必要な設計上の考え方について提案されているか。
機能の融合	<ul style="list-style-type: none">・ シームレスな空間の実現、機能間の連携等の観点から、多様な機能の複合化をどのように実現するかについて提案されているか。
ランドスケープ・その他配慮事項	<ul style="list-style-type: none">・ アーバンデザインガイドライン（基本編）の内容を踏まえ、生活・文化拠点のポテンシャルや魅力的なランドスケープのあり方について提案されているか。

5 公募のスケジュール（予定）

（1） 管理・運営計画策定業務

- 令和7年2月中旬 公募要領等の公表
- 5月中旬 一次審査（書類審査）
- 6月上旬 二次審査（プレゼンテーション）
- 6月下旬 優先交渉権者の決定

（2） 基本設計業務

- 令和7年2月中旬 公募要領等の公表
- 5月下旬 一次審査（書類審査）
- 6月下旬 二次審査（プレゼンテーション）
- 7月上旬 優先交渉権者の決定

以 上