

# OUR Project マスタープラン (生活・文化拠点再整備基本計画) (素案)

## はじめに

生活・文化拠点再整備事業（以下「本プロジェクト」という。）は、老朽化した藤沢市民会館及び旧南市民図書館の建て替えに合わせ、市民ギャラリーや文書館等の公共機能を複合化して、奥田公園を含む生活・文化拠点エリアを整備するとともに、周辺の内水浸水リスクの低減を図るため、内水浸水対策施設を整備するものです。

2022年（令和4年）6月には、藤沢市民会館等再整備基本構想策定検討委員会からの提言や、市民、市議会からの意見、市の内部における検討結果等を踏まえ、本プロジェクトにおける基本理念や基本方針をはじめ、事業推進の基本的な考え方について整理した「藤沢市民会館等再整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定しました。

「OUR Project ※(アーププロジェクト) マスタープラン (生活・文化拠点再整備基本計画)」(以下「本マスタープラン」という。)は、基本構想に基づき、管理・運営のあり方、施設整備条件、事業手法、スケジュール等について検討した内容をまとめ、本プロジェクトを着実かつ効果的に推進することを目的として策定します。

※OUR Project : Okuda Urban Renovation Project

## 事業対象地



<b>所在</b>	藤沢市民会館：藤沢市鶴沼東8番1号 旧南市民図書館：藤沢市鶴沼東8番2号 奥田公園：藤沢市鶴沼東12番
<b>地区計画</b>	境川右岸鶴沼東地区地区計画
<b>地域地区等</b>	商業地域、準防火地域
<b>建蔽率・容積率</b>	建蔽率80%・容積率400%（地区計画により最高限度300%）
<b>敷地面積</b>	藤沢市民会館：17,754.16㎡ 旧南市民図書館：1,413.70㎡ 奥田公園：16,648.87㎡ 合計：35,816.73㎡
<b>その他</b>	奥田公園の一部は都市計画公園（10,170.92㎡） 洪水浸水想定区域（洪水浸水深：3.0～5.0m未満の区域） 高潮浸水想定区域（高潮浸水深：0.01～0.3m未満の区域）

## 複合化する既存施設（機能）

施設（機能）名	概要
市民会館	市民の文化活動の発表や音楽、演劇、伝統芸能等、様々な文化芸術に触れることができる施設
市民ギャラリー	市民活動等による美術作品の展示・発表を行うことができる施設
アートスペース	文化芸術の創造、発信の拠点として、若手芸術家の活動を支援するとともに、市民等に美術作品の創作、展示、発表、鑑賞等の場を提供する施設
南市民図書館	総合市民図書館の分館の一つとして設置され、図書館サービスの提供のほか、児童を対象とした「おはなし会」や利用者向けのイベント等を開催している施設
文書館	「歴史・行政情報の提供」、「古文書等、地域記録史料の保存継承」、「本市の歴史を知るための事業の実施」、「行政文書の管理・保存」を担う施設
常設展示室	本市の歴史・文化への理解を深めることを目的に、文化財、郷土資料、その他の資料を公開・活用するための展示施設
青少年会館	青少年に学習と活動の場、居場所を提供し、その健全な育成を図る施設
市民活動推進センター	市民活動に関する情報の提供、市民活動団体相互の交流及び連携を促進し、市民活動団体の自立化を支援する施設
生涯学習室	市民が集い、交流する学び合いの場

## 整備対象とする施設（機能）

施設（機能）名	概要
旧近藤邸	遠藤新の設計により1925年（大正14年）に建築、1981年（昭和56年）に現在の場所に移築 2002年（平成14年）に国登録有形文化財に登録され、現在は施設見学を受け入れている
奥田公園	市民会館に隣接する近隣公園 公園面積16,648.87㎡のうち、10,170.92㎡は都市計画公園
奥田公園駐車場	奥田公園の地下に設置された駐車場 駐車台数410台（自走式：56台、機械式（三段昇降横行式）：354台） 機械式についてはハイルーフ車非対応であることに加え、機械設備が老朽化している
イベントスペース	市民会館ホール前庭や奥田公園（多目的広場）などを利用して、産業フェスタや市民まつり、環境フェアなどのイベントが開催されている
防災備蓄倉庫	市域全域拠点用、避難場所用、帰宅困難者用等、防災対策上必須となる機能
ペDESTリアンデッキ（鶴沼歩行者専用道）	近隣商業施設前から市民会館大ホール前に至る歩行者専用道 奥田公園にも接続しており、新林公園方面へ通り抜けることができる
内水浸水対策施設	「藤沢市雨水管理総合計画」において、内水浸水リスクが最も高いことが判明したため、新設する施設

## 本プロジェクトの基本的な考え方

本プロジェクトは、単に施設を更新することや複合化すること自体を目的とした「ハコモノ」整備ではなく、生活・文化拠点としてのエリア価値を創出し、これを向上するためのものとして、各種の事業や取組（以下「コンテンツ」という。）を中心に、市民のやりたいことの実現をサポートしていくプロジェクトとします。

また、本プロジェクトにおいては、市民は単なる利用者に留まらず、生活・文化拠点を育てるプレイヤーであると考えています。供用開始後においても、市民のやりたいことや実際の活動による公共空間の使い方がエリアのイノベーションにつながるよう、ここでできることやその質などを柔軟に変えていくようなオープンエンドの考え方と、それを実現するための仕組みが必要となります。

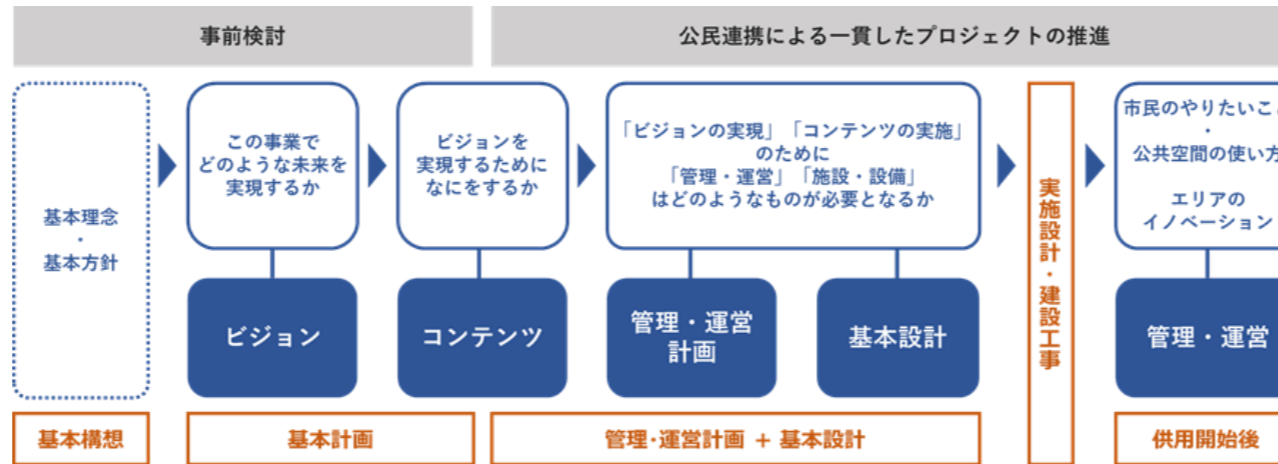
これらを実現するためには、行政だけでは成しえないことも多く、民間事業者のノウハウやアイデアを積極的に取り入れながら、コンテンツや管理・運営計画、施設整備等について検討する必要があります。行政と民間事業者が協働しながら、市民と共に本プロジェクトを推進する形での公民連携を軸に、計画段階から供用開始後も含め、三者の多様な連携を図ります。

## 本プロジェクトのプロセスと手法

本プロジェクトのプロセスにおいては、既存施設の規模、構成、諸室等に依存した、いわゆる「ハコモノ」の検討が先行しないよう留意します。また、運営やコンテンツについても現状を単に継続することが適切であるかを改めて見直します。

まずは、基本構想において整理した基本理念を具体化する「ビジョン」（＝この事業でどのような未来を実現したいのか）を明確にします。次に、ビジョンを実現するためのものとして、「コンテンツ」を改めて整理します。

「どのような施設とするか」、「どのような運営を行うか」といった検討事項は、「ビジョンを実現するため」、「コンテンツを実施するため」という目的に対する手段として、必要なものを導き出します。



## ビジョン

ビジョンとは、基本構想において整理した基本理念に基づき、本プロジェクトの中心となるターゲットやコンテンツの方向性等を具体化したものであり、コンテンツの検討をはじめ、その後のすべての検討事項に反映する最重要事項として位置付けています。また、公民連携によるプロジェクトの推進を図る上でも、常に立ち返る拠り所となります。

基本構想の策定においては、「市民ワークショップ」、「中・高校生向けワークショップ」、「関係団体との意見交換」、「藤沢市民会館等再整備ワークショップ」、「#ふじキュン課との意見交換」、「パブリックコメント」等の機会をとおして市民意見を集約しており、ビジョンについてもこれらの意見に基づき定めたものとなります。

### ふじさわMIRAIファーム ～ここからはじまる未来への種まき～

なにかにチャレンジしたい人、これからを担う子どもたち、  
「まだ知らない新しい可能性」との出会いをみんなで応援します。

このプロジェクトでは、なにかにチャレンジしたい人とこれからを担う子どもたちの「体験」「実践」「挑戦」とおした育ちや活躍を支援します。また、その中心となる人や活動、この場に集う人々をシームレスにつなげることで、多彩な活動を生み出すきっかけを作り、成長と共創が持続する未来を実現します。

## 本プロジェクトにおける市民参画の考え方

本プロジェクトにおいて大切なのは、市民それぞれが想う「生活・文化拠点でやりたいこと」であると考えています。

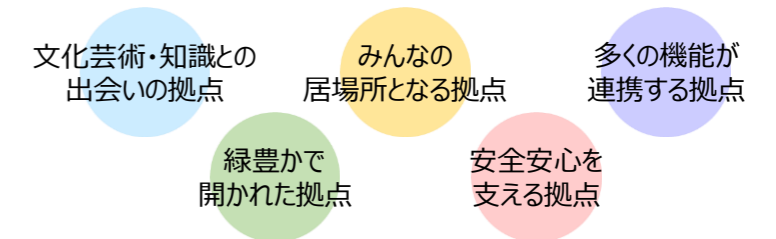
計画段階から市民のやりたいことを実現するための手法を構築し、本プロジェクトを育てるプレイヤーとなる、市民や団体、地域コミュニティなどを民間事業者がサポートする仕組みを構築します。

市民のやりたいことや実際の活動、供用開始後のコンテンツや公共空間の使い方などを見据えた取組を進めるとともに、供用開始に向けた機運の醸成を図ります。

## 基本理念

<人々が集い、奏で、響きあう、文化芸術の共創拠点>  
～多くの人に開かれた、多彩な活動を生み出す場～

この場に訪れる人々に、文化芸術や様々な活動に触れる機会を提供し、交流をはぐくみ、そこから生まれる新たな活動を創造し、支え育てる場とすることで、市民の誇りとなり藤沢らしさを未来につなげる、魅力と活気にあふれた持続可能な拠点を目指します。



## コンテンツ

本プロジェクトにおいては、生活・文化拠点で実施する各種の事業や取組を「コンテンツ」と呼び、ビジョンを実現するために必要なものを整理します。ここにリストアップされていない新たなコンテンツの提案についても、ビジョンに照らし柔軟性をもって取り入れていきたいと考えています。

No.	コンテンツ名	No.	コンテンツ名
1	市民オペラ	14	歴史文化の展示・解説（文書館）
2	市民オペラ関連事業	15	歴史文化の体験ワークショップ・講演会（常設展示室）
3	合唱コンクール	16	歴史文化の体験ワークショップ・講演会（文書館）
4	プロ・一流との共演	17	課題解決・レファレンス（文書館）
5	ふじさわ総合芸術祭	18	子どもコンシェルジュ（青少年相談室）
6	ギャラリー展示	19	若者自立支援
7	高校生を対象とした総合芸術展	20	学習支援
8	未就学～小（中）学生を対象とした美術展	21	子どもの生活支援
9	アールスペース	22	リーダースクール
10	図書館	23	起業セミナー（その他常設セミナー）
11	図書館（市民資料室）	24	市民活動団体・特定非営利活動法人の支援
12	子ども図書館	25	トライアルパーク
13	歴史文化の展示・解説（常設展示室）	26	建物壁面や屋上などの有効活用（ウォールアート、デジタルサイネージなど）

## 公民連携モデルプラン（管理・運営のあり方）

本プロジェクトにおいては、複合施設の機能が多岐にわたるため、供用開始後の管理・運営業務において、民間事業者が明確な役割分担のもと、業務を実施することにより、円滑な事業運営が可能になると考え、民間事業者の役割を、キュレーション、オペレーション、コンテンツ提供の3つに区分します。

民間事業者は、施設の管理・運営、コンテンツの提供を行うとともに、ビジョンの実現に向けて本市との協働により生活・文化拠点を育てるプレイヤーとなる市民や団体、地域コミュニティのチャレンジをサポートします。

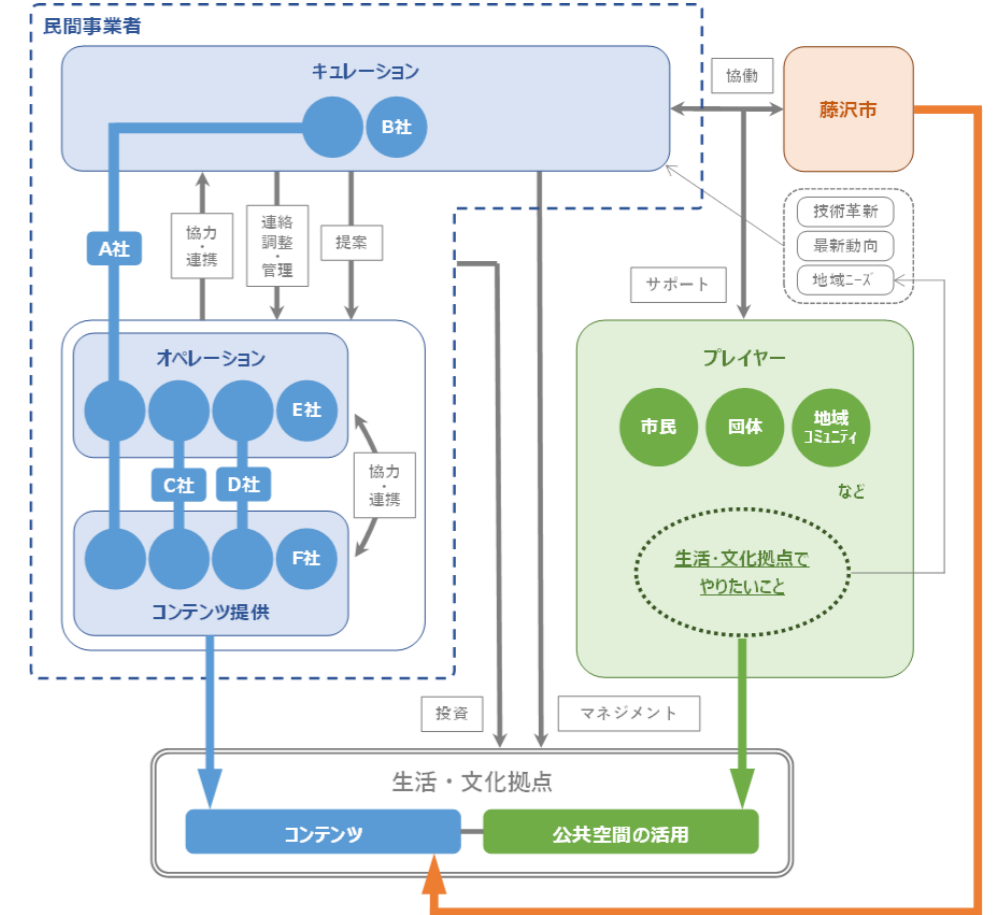
本プロジェクトにおける収益施設の設置・運営、収益事業の実施については、ビジョン、コンテンツに対する相乗効果や市民の利便性に寄与する取組を期待します。さらに、行政では想定し得ないような、各民間事業者の特色や強みを活かしたマネタイズの実現を期待します。

また、これらの取組などの収益が、民間主導によるエリア価値の向上を図るためのインセンティブとなり、本プロジェクトへのさらなる投資（金銭的なものに限らず、ノウハウ・アイデアといった知的財産や人材などを含めた広義なもの）を生み出す動機となることを期待します。

プロジェクトで再整備する施設や旧近藤邸をはじめとした既存施設、公園・オープンスペース、その他公共資産が持つポテンシャルを有効活用し、市場性を確認しながら試験的、段階的に展開していくことが望ましいと考えています。

<b>キュレーション</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多岐にわたる機能全体の一体的な管理・運営に関する統括（機能間の連絡調整、管理・運営の品質管理、収支管理等）</li> <li>● 生活・文化拠点全体に関するプレーンワーク               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各コンテンツ提供の連携・融合に関する提案</li> <li>・ 技術革新や各分野の最新動向等を踏まえたコンテンツの提案</li> </ul> </li> <li>● 生活・文化拠点全体に関するエリアのマネジメント               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民のやりたいことの実現を導くためのサポート</li> <li>・ 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活用に関するマネジメント</li> </ul> </li> <li>● 収益施設の設置・運営、収益事業の実施、その他マネタイズの実現</li> <li>● 収益やその他インセンティブ等に基づく、本プロジェクトへの投資</li> <li>● 公民連携における民間事業者側の窓口機能</li> </ul>
<b>オペレーション （キュレーション主体が兼ねて担う場合を含む）</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設等の運営業務※</li> <li>● 施設等の維持管理業務（施設・設備の保守・管理や、衛生管理、警備、清掃等に関する業務）※</li> <li>● キュレーション主体の提案の実現、その他の協力・連携</li> <li>● 収益施設の設置・運営、収益事業の実施、その他マネタイズの実現</li> <li>● 収益やその他インセンティブ等に基づく、本プロジェクトへの投資</li> </ul>
<b>コンテンツ提供 （オペレーション主体が兼ねて担う場合を含む）</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● コンテンツの提供</li> <li>● キュレーション主体の提案の実現、その他の協力・連携</li> <li>● 収益事業の実施、その他マネタイズの実現</li> <li>● 収益やその他インセンティブ等に基づく、本プロジェクトへの投資</li> </ul>

※内水浸水対策施設に関する運営業務及び維持管理業務は除く。ただし、内水浸水対策以外の用途（上部利用、壁面利用など）がある場合は含まれる可能性も考えられます。



※市が直接コンテンツの提供主体となる場合又は市が業務委託等によってコンテンツの提供主体となる場合を示します。

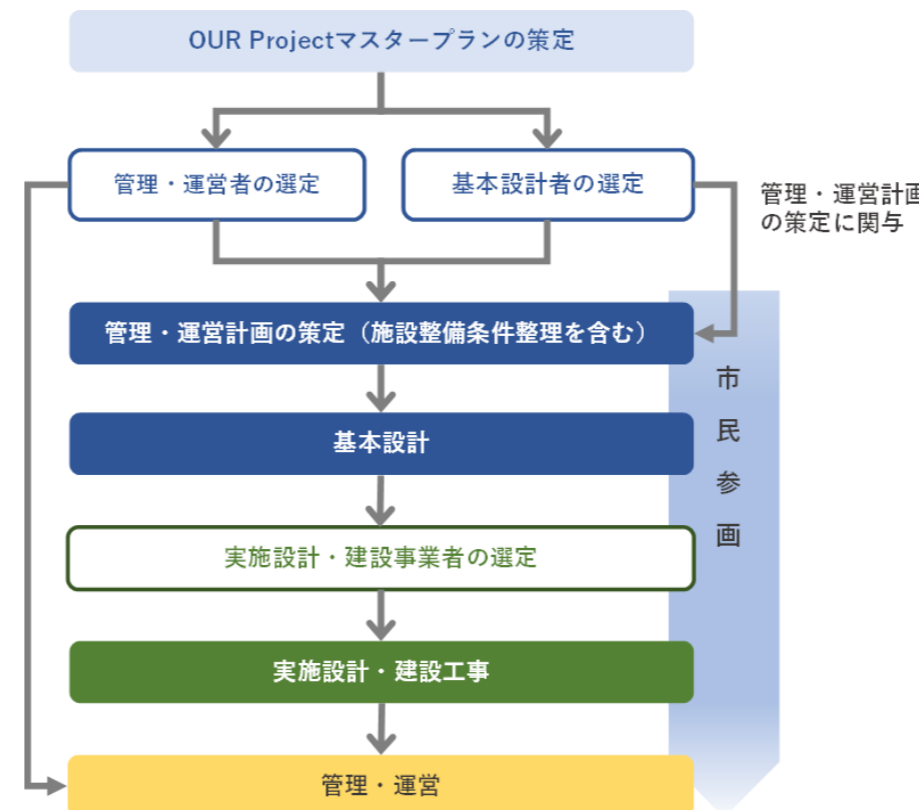
## 事業手法

本市と協働する管理・運営者を先行して選定し、提供するコンテンツや最適な管理・運営のあり方を明確化し、管理・運営計画を策定します。併せて、基本設計者を選定し、管理・運営計画に基づいた基本設計を行います。先行して選定する管理・運営者は、供用開始後の管理・運営を担うことを前提とします。また、管理・運営計画の策定段階から市民のやりたいことを実現するための手法を構築し、供用開始に向けた機運の醸成を図ります。

管理・運営計画の策定及び基本設計以降、実施設計・建設工事については、「設計・施工一括発注方式（DB）」を前提に、市内企業の活用等を踏まえ、効率的かつ効果的な施設整備を行います。

### <事業手法検討にあたっての基本的な考え方>

- ① 施設（ハコモノ）の検討を先行して計画するのではなく、コンテンツや運営を重視する計画とするため、本市と協働するパートナーとして管理・運営を担う民間事業者を選定し、管理・運営計画やプロジェクトの方向性等を検討する。
- ② 管理・運営を担う民間事業者が早期から参画することで、供用開始後を見据えた、中長期的な経営視点、コンテンツの実施等に係るノウハウやアイデアを最大限に反映する。
- ③ 管理・運営の検討段階から、市民のやりたいことを実現するための手法を構築し、プレ企画、コンテンツの実証実験などを通じて、行政、民間事業者、市民の三者が多様な連携を可能とする公民連携を実現する。



## 施設整備条件

施設整備の検討に当たっては、基本構想におけるゾーニングの基本的な考え方や事業対象地の課題を踏まえ、本プロジェクトのビジョンを実現するためのポイントとして掲げた、「境界のない機能の複合とすること」、「初期整備はシンプルかつベーシックとすること」を前提に施設整備の検討を進めます。

施設規模等については、提供するコンテンツやどのような管理・運営等を行うかによって決定するため、ゾーニング、諸室の面積、配置、設え等に関する詳細は、管理・運営計画の策定及び基本設計段階で、集約化、複合化、また、融合化の観点を踏まえ、段階的に決定していくものとします。

## エリアデザインの考え方

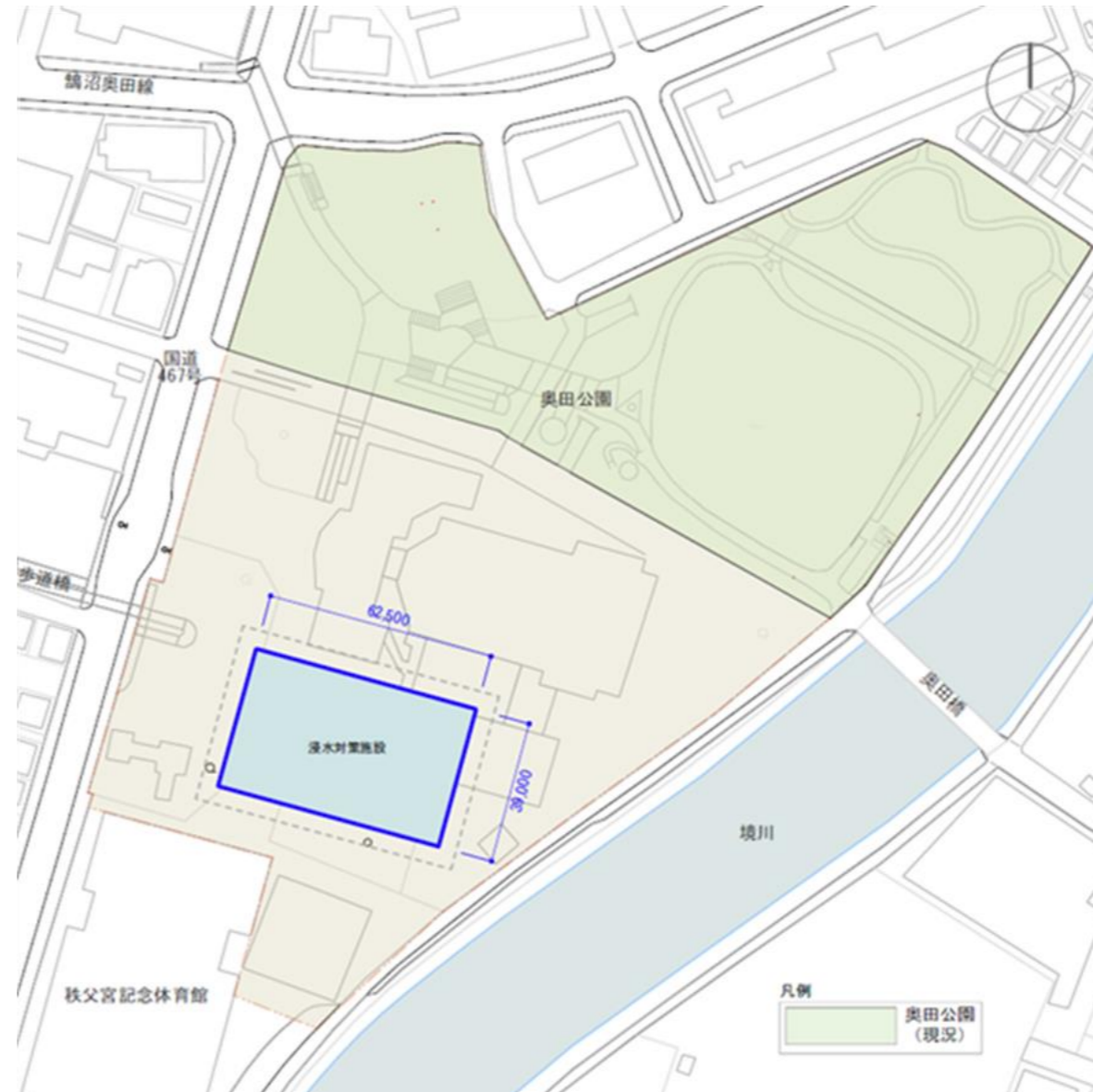
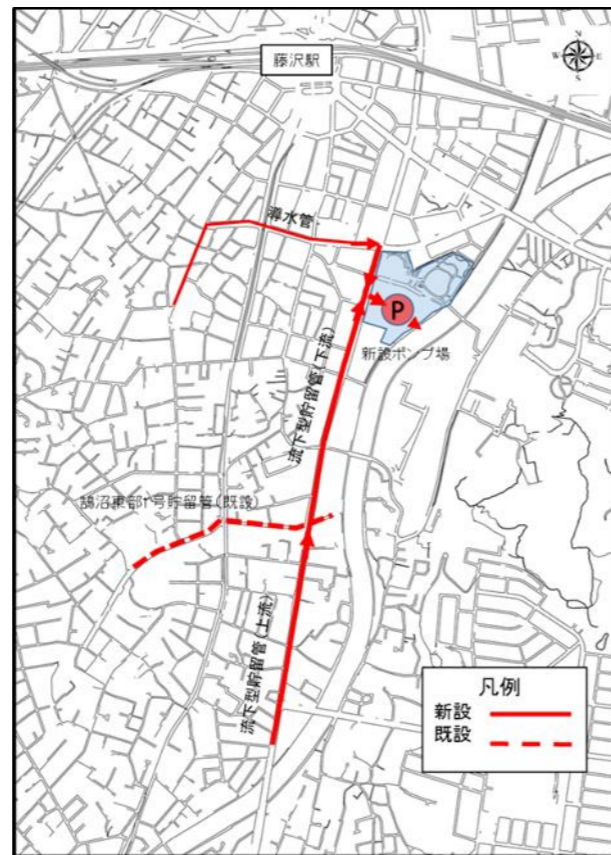
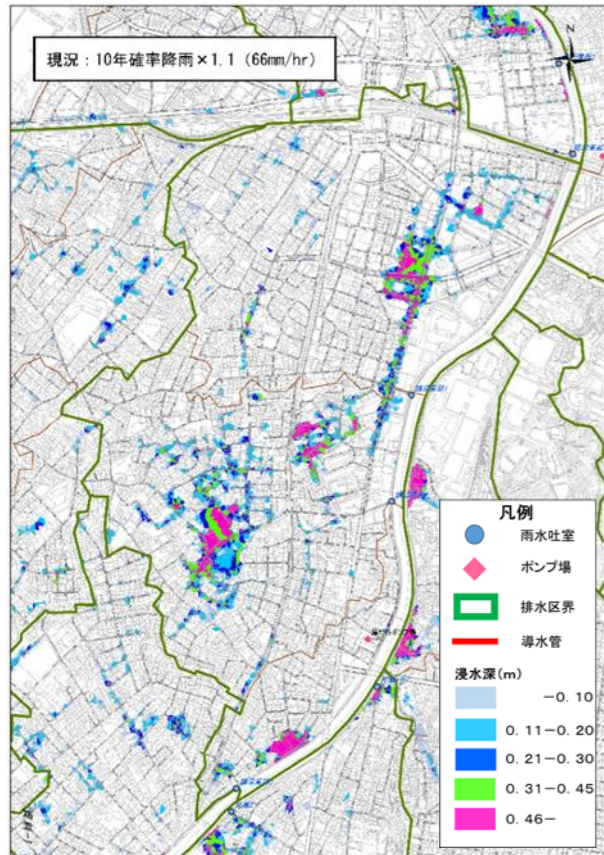
エリアデザインについては、生活・文化拠点再整備アーバンデザインガイドライン基本編で、望ましい都市拠点のあり方や整備において留意すべき基本的な事項をまとめています。本ガイドラインでは、民間事業者のアイデア、ノウハウを最大限活かすため、具体的なゾーニングや整備基準を示さず、留意すべきキーワードやエリアのデザインコンセプト、デザイン方針を示しています。

## 内水浸水対策施設に関する条件

内水浸水対策施設の規模については、河川管理者との放流協議により市民会館周辺を対象とした二級河川境川への許容放流量が12.702m<sup>3</sup>/秒となり、この許容放流量に基づき検討を行いました。

対策施設は、計画降雨66mm/hにおいて床下浸水を解消するために必要となる標準的な施設の検討を行ったものであり、今後、内水浸水対策施設に係る基本計画等により変更する可能性があります。

新設ポンプ場	12.702m <sup>3</sup> /s
南北導水管	約Φ1,100mm×0.7km
流下型貯留管南側(上流)	約Φ4,250mm×0.7km
流下型貯留管南側(下流)	約Φ4,250mm×0.7km
鶴沼東部1号貯留管(既設)	Φ3,500×600m
導水管内貯留量	約14,600m <sup>3</sup>
分水施設	約24m <sup>3</sup> /s



施設規模想定、各種面積及び高さは、一般的な施設規模を示したものであり、配置についても決定したものではありません。

今後、基本設計及び内水浸水対策施設に係る基本計画等の段階でゾーニング等の検討を行います。

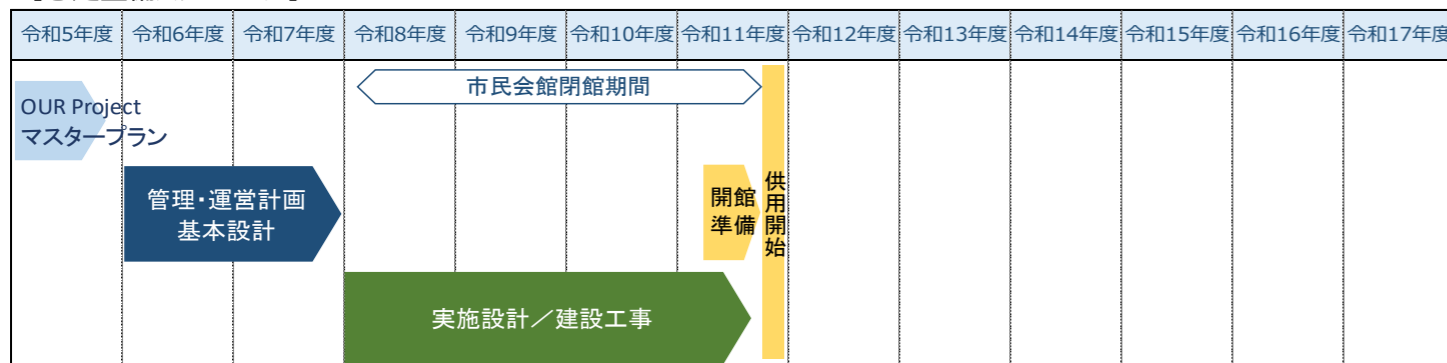
## 事業スケジュール

工事期間等については、令和6年度及び令和7年度の管理・運営計画の策定及び基本設計の内容を踏まえ、令和8年度以降の実設計段階で精査し、令和11年度末の供用開始を目指します。

なお、隣接する奥田公園、奥田公園駐車場については、複合化する機能の規模及び内水浸水対策施設を含めた施設配置、ゾーニングにより、工事期間等に大きく影響することが想定されます。今後、本プロジェクトの進捗に合わせて、近隣住民や施設利用者等の関係者への十分な周知を図っていきます。

※スケジュールは、事業者選定、都市計画変更の手続き、及びその他の行政手続き等を含みます。  
 ※内水浸水対策施設単体として官民連携手法（設計・施工一括発注方式（DB））を導入した場合を想定した標準的なスケジュールです。内水浸水対策施設に係る基本計画等については、基本的な諸条件の設計や事業手法の検討等を含みます。工事期間はシールド工法における立坑用地を新設する雨水ポンプ場用地とした場合で最長期間を想定しています。

### 【想定整備スケジュール】



### 【（参考）内水浸水対策施設の概略整備スケジュール】

