

## OUR Project マスタープランの策定について（素案）

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4年6月に本事業における基本理念、基本方針をはじめ事業推進に係る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。

今回は、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、本事業を着実かつ効果的に推進することを目的としてOUR Project マスタープラン（生活・文化拠点再整備基本計画）の素案を作成したので報告するものです。

### 1 基本構想策定後の経緯について

令和4年	6月	基本構想策定
	12月	シンポジウム開催
令和5年	2月	藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会開催 (基本構想策定後の取組状況について報告)
	2～3月	サウンディング型市場調査
	3月	市民対話集会

### 2 OUR Project マスタープラン（素案）（資料2）

OUR Project マスタープランの構成については、次のとおりです。

1. 事業概要
2. 本プロジェクトの進め方
3. 基本理念
4. ビジョン・コンテンツ
5. 公民連携モデルプラン（管理・運営のあり方）
6. 施設整備条件
7. 事業手法
8. 今後の事業推進

### 3 今後のスケジュール（予定）

令和	5年	11月	OUR Project マスタープラン策定
令和	6～7年度		管理・運営計画作成・基本設計
令和	8～11年度		実施設計及び新築工事（既存建物解体工事を含む）
令和		11年度	供用開始

以上

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

**(素案)**

**令和5年●月**

**藤沢市**



## 【目次】

はじめに .....	1
1. 事業概要 .....	2
2. 本プロジェクトの進め方 .....	6
3. 基本理念 .....	8
4. ビジョン・コンテンツ.....	9
5. 公民連携モデルプラン（管理・運営のあり方） .....	13
6. 施設整備条件.....	16
7. 事業手法 .....	23
8. 今後の事業推進 .....	25
参考資料.....	27

## 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 <sup>※</sup>(アワープロジェクト) 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**

## 1. 事業概要

### (1) これまでの経過

施設の老朽化やバリアフリー対応への困難さから、2018年度（平成30年度）に藤沢市民会館及び旧南市民図書館の建て替えを決定後、2022年度（令和4年度）に基本構想を策定しました。

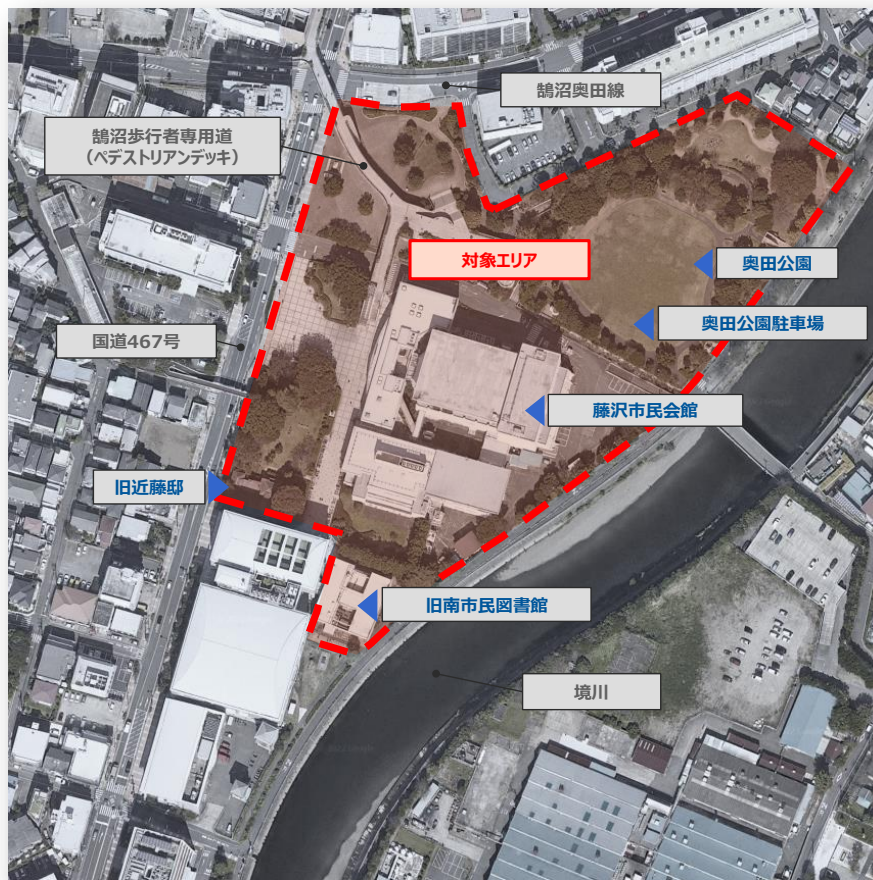
基本構想の策定後、本マスタープランの策定検討に当たっては、サウンディング型市場調査を通じて、公民連携による効果を最大限発揮するために必要な事項や事業手法について整理・検討するとともに、生活・文化拠点再整備アーバンデザインガイドライン策定委員会を設置して、生活・文化拠点におけるハード整備の望ましいあり方や留意すべき事項の整理を行いました。

また、市民参画、市民への情報共有の機会として、ワークショップやシンポジウム、市民対話集会を開催しました。

表1 これまでの主な経過

2018年度 (平成30年度)	・ 藤沢市民会館及び旧南市民図書館の「建て替え」による再整備を決定
2019年度 (令和元年度)	・ 旧南市民図書館及び市民ギャラリー（常設展示室を含む）を ODAKYU 湘南 GATE に暫定移設 ・ 市民会館再整備ワークショップの開催 ・ マーケットサウンディング調査の実施（本市主催） ・ 官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム関東ブロックサウンディングへの参加（国土交通省主催）
2020年度 (令和2年度)	・ 新型コロナウイルス感染症の影響により、基本構想の策定を 2021 年度（令和3年度）以降に延期
2021年度 (令和3年度)	・ 市民ワークショップの開催 ・ 藤沢市民会館等再整備事業に係る公民連携手法の提案募集 ・ 藤沢市民会館等再整備基本構想策定検討委員会の開催及び同委員会からの提言書の受領
2022年度 (令和4年度)	・ 藤沢市民会館等再整備基本構想の策定 ・ 奥田公園トライアル・サウンディングの実施 ・ 生活・文化拠点再整備アーバンデザインガイドライン策定委員会の開催 ・ 生活・文化拠点再整備事業シンポジウムの開催 ・ サウンディング型市場調査の実施 ・ OUR Talk-in（市民対話集会）の開催

## (2) 事業対象地



※Google マップデータをもとに藤沢市作成

図1 事業対象地の位置

表2 事業対象地の概要

所在	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
地区計画	境川右岸鶴沼東地区地区計画
地域地区等	商業地域、準防火地域
建蔽率・容積率	建蔽率 80%・容積率 400% (地区計画により最高限度 300%)
敷地面積	藤沢市民会館：17,754.16 m <sup>2</sup> 旧南市民図書館：1,413.70 m <sup>2</sup> 奥田公園：16,648.87 m <sup>2</sup> 合計：35,816.73 m <sup>2</sup>
その他	奥田公園の一部は都市計画公園 (10,170.92 m <sup>2</sup> ) 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)

### (3) 複合化する既存施設（機能）

本プロジェクトにおいて複合化する既存施設（機能）は、次のとおりです。基本構想で複合化の対象として定めた施設に加え、アートスペースについては、サウンディング型市場調査での対話や関係団体等の意見を踏まえ、複合化による相乗効果が見込まれるため、新たに対象施設（機能）として位置付けることとしました。

表3 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



#### (4) 整備対象とする施設（機能）

本プロジェクトにおいて複合化する既存施設（機能）のほか、整備対象とする施設（機能）は次のとおりです。

表4 整備対象とする施設（機能）

施設（機能）名	概要
旧近藤邸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
奥田公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館に隣接する近隣公園</li> <li>・公園面積 16,648.87 m<sup>2</sup>のうち、10,170.92 m<sup>2</sup>は都市計画公園</li> </ul>
奥田公園駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥田公園の地下に設置された駐車場</li> <li>・駐車台数 410 台（自走式：56 台、機械式（三段昇降横行式）：354 台）</li> <li>・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</li> </ul>
イベントスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
防災備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>
ペDESTリアンデッキ (鵠沼歩行者専用道)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
内水浸水対策施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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 (詳細は「内水浸水対策施設に関する与条件」に記載)</li> </ul>

## 2. 本プロジェクトの進め方

### (1) 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。

### (2) 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。

### (3) 本プロジェクトのプロセス

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。

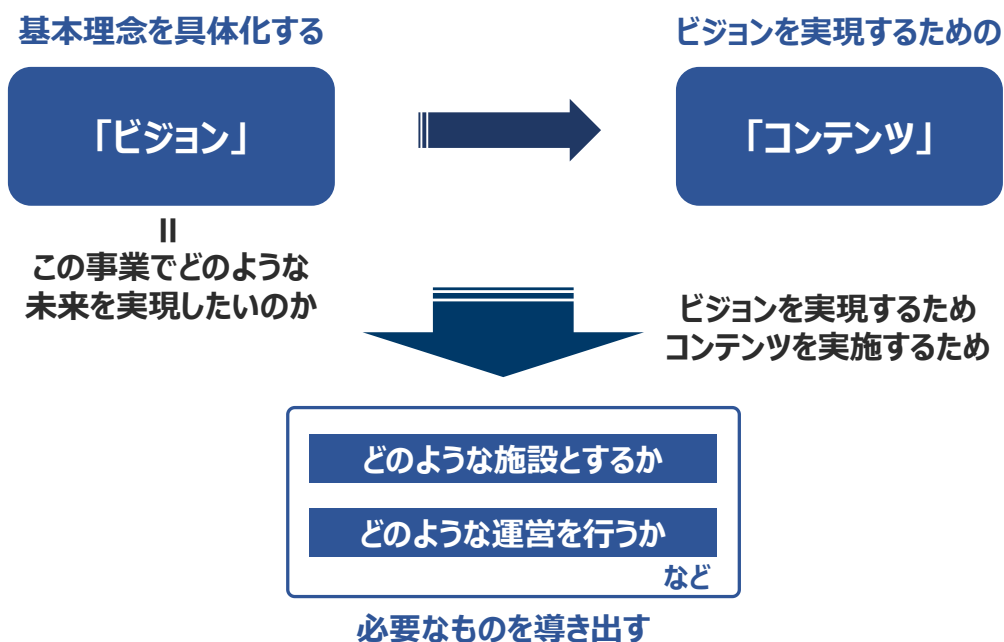


図2 プロセスフロー

(4) 本プロジェクトの手法

本プロジェクトにおいては、コンテンツの検討段階から供用開始後も含め、公民連携による一貫したプロジェクトの推進が望ましいと考えています。

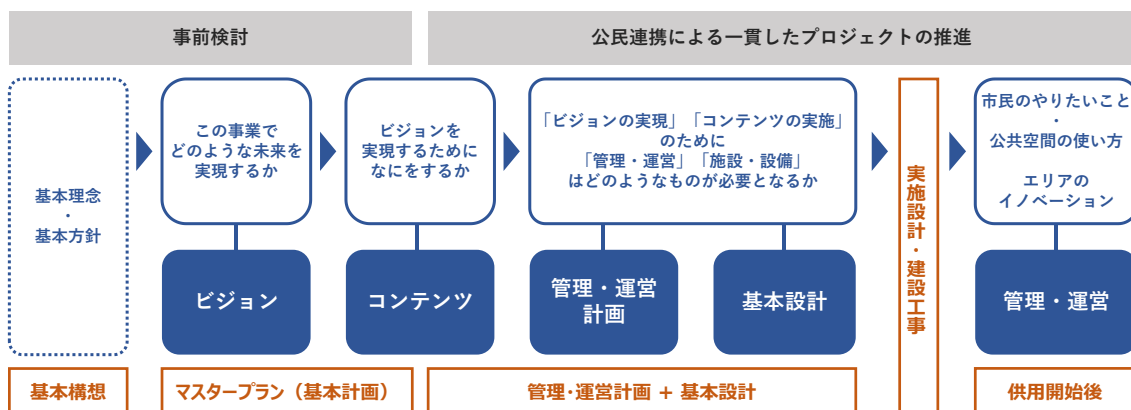


図3 公民連携手法によるプロジェクト推進

### 3. 基本理念

#### (1) 基本理念

基本構想において定めた、本プロジェクトにおける基本理念は次のとおりです。

#### 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。

文化芸術・知識との  
出会いの拠点

みんなの  
居場所となる拠点

多くの機能が  
連携する拠点

緑豊かで  
開かれた拠点

安全安心を  
支える拠点

## 4. ビジョン・コンテンツ

### (1) 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」等の機会をとと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。

### ビジョン

#### 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。

## ビジョンを実現するための3つのポイント

ビジョンの実現に向けては、「未来への投資」を基本的な考え方として、以下3つのポイントを掲げました。

- ① 「チャレンジしたい人」と「これからを担う子どもたち」をメインターゲットとして、市民のやってみようという好奇心から、さらに極めたいという探究心を支援する

- ・ 基本理念で示す、「様々な活動に触れる機会」「多彩な活動を生み出す場」「新たな活動を創造し、支え育てる場」「藤沢らしさ」「魅力と活気にあふれた」といった部分に基づき、メインターゲットを明確にしました。また、投資の中心となるものを「体験」「実践」「挑戦」が伴う活動やその活力としました。
- ・ 「チャレンジ」はその程度を問わず、試しにやってみようといったニュアンスのもの等を含め、幅広く対象としています。
- ・ メインターゲットに該当しない市民や施設利用者の利用を制限するという考えはありません。公共施設であることから、「気軽に立ち寄れる」「サードプレイス」「憩いの場」等とすることは大前提であると考えています。

- ② 単に場や空間を共用するだけの機能集約・複合化ではなく、公園、図書、展示などを媒介としながら、ヒト・モノ・コトをシームレスにつなげる

- ・ 基本理念で示す、「響きあう」「共創」「交流をはぐくむ」といった部分に基づき、媒介と捉えるものを具体的に、ヒト（メインターゲット、この場に集う人々）、モノ（空間や場）、コト（ここでの活動やその活力）をシームレスにつなげることを明確にしました。
- ・ 媒介のイメージとしては、公園、図書、展示を例示していますが、各活動そのものや、イベント・ワークショップ等も、その実施方法によっては媒介になる可能性が高いと考えています。

- ③ 竣工＝完成ではなく、段階的な再投資を前提に、初期整備はシンプルかつベーシックなものとし、時代のニーズに合わせて方向転換、軌道修正をしながら新陳代謝を図っていく

- ・ 基本理念で示す、「未来につなげる」「持続可能な」といった部分に基づき、従来の初期整備重視のプロジェクトとせず、オープンエンドの考え方を持つことを明確にしました。このため、初期整備はハード・ソフト両面について、ビジョン、コンテンツに基づき無駄のない、シンプルかつベーシックなものとし、
- ・ 段階的な再投資については、市民のやりたいことや公共空間の使い方に合わせ、コンテンツや活動に対して変化を与えるものを主としますが、軽微なハード面の変更にも対応できることが望ましいと考えています。

## (2) 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。既存施設で現に実施しているコンテンツを改めて見直すことはもとより、集約化、複合化、また、融合化による相乗効果や公民連携のメリットを活かした新たなものについても検討します。

なお、公共サービスとしての一般的な貸館サービス等については、コンテンツや市民活動に付帯するサービスとしてここには含みません。

本マスタープランにおいては、このコンテンツを「既存コンテンツ」と「新規コンテンツ」に分けて整理しています。既存コンテンツについては、既存施設で現に実施しているコンテンツをベースに本プロジェクトにおいても継続して実施していくものを示しています。また、新規コンテンツについては、ビジョンを実現するために本市として取り組みたいと考えるコンテンツとなります。

公民連携によりプロジェクトを推進する過程において、既存コンテンツについては、現状で当該コンテンツが抱える課題の解決や魅力の向上を図るための提案を求めています。また、新規コンテンツについては、当該コンテンツのねらいをベースにしながら、これらを実施するための提案を幅広く求めています。

なお、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。

表5 コンテンツ一覧

No.	コンテンツ名
1	市民オペラ
2	市民オペラ関連事業
3	合唱コンクール
4	プロ・一流との共演
5	ふじさわ総合芸術祭
6	ギャラリー展示
7	高校生を対象とした総合芸術展
8	未就学～小（中）学生を対象とした美術展
9	アートスペース
10	図書館
11	図書館（市民資料室）
12	子ども図書館
13	歴史文化の展示・解説（常設展示室）
14	歴史文化の展示・解説（文書館）

15	歴史文化の体験ワークショップ・講演会（常設展示室）
16	歴史文化の体験ワークショップ・講演会（文書館）
17	課題解決・レファレンス（文書館）
18	子どもコンシェルジュ（青少年相談室）
19	若者自立支援
20	学習支援
21	子どもの生活支援
22	リーダースクール
23	起業セミナー（その他常設セミナー）
24	市民活動団体・特定非営利活動法人の支援
25	トライアルパーク
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）

（参考資料1「コンテンツリスト」参照）



## 5. 公民連携モデルプラン（管理・運営のあり方）

### （1）基本的な考え方

本プロジェクトにおける管理・運営のあり方は、公民連携による効果を最大限発揮するため、以下の点に重点を置いて整理しました。

- 「体験」「実践」「挑戦」とおした育ちや活躍に資するコンテンツの魅力向上のために、ノウハウやアイデアを活かすこと
- シームレスなつながりを実現し、生活・文化拠点のポテンシャルを最大限活用するために、各コンテンツの連携・融合を積極的に図るとともに、複数の機能を可能な限り一体的に管理・運営すること
- 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をエリアのイノベーションにつなげるために、中長期的な経営視点による柔軟かつ変化の余地を持った運営をすること
- 市民のやりたいことを実現するためのサポート機能を充実すること

### （2）管理・運営において民間事業者を求める役割

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。

### （3）民間収益に期待する役割

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。

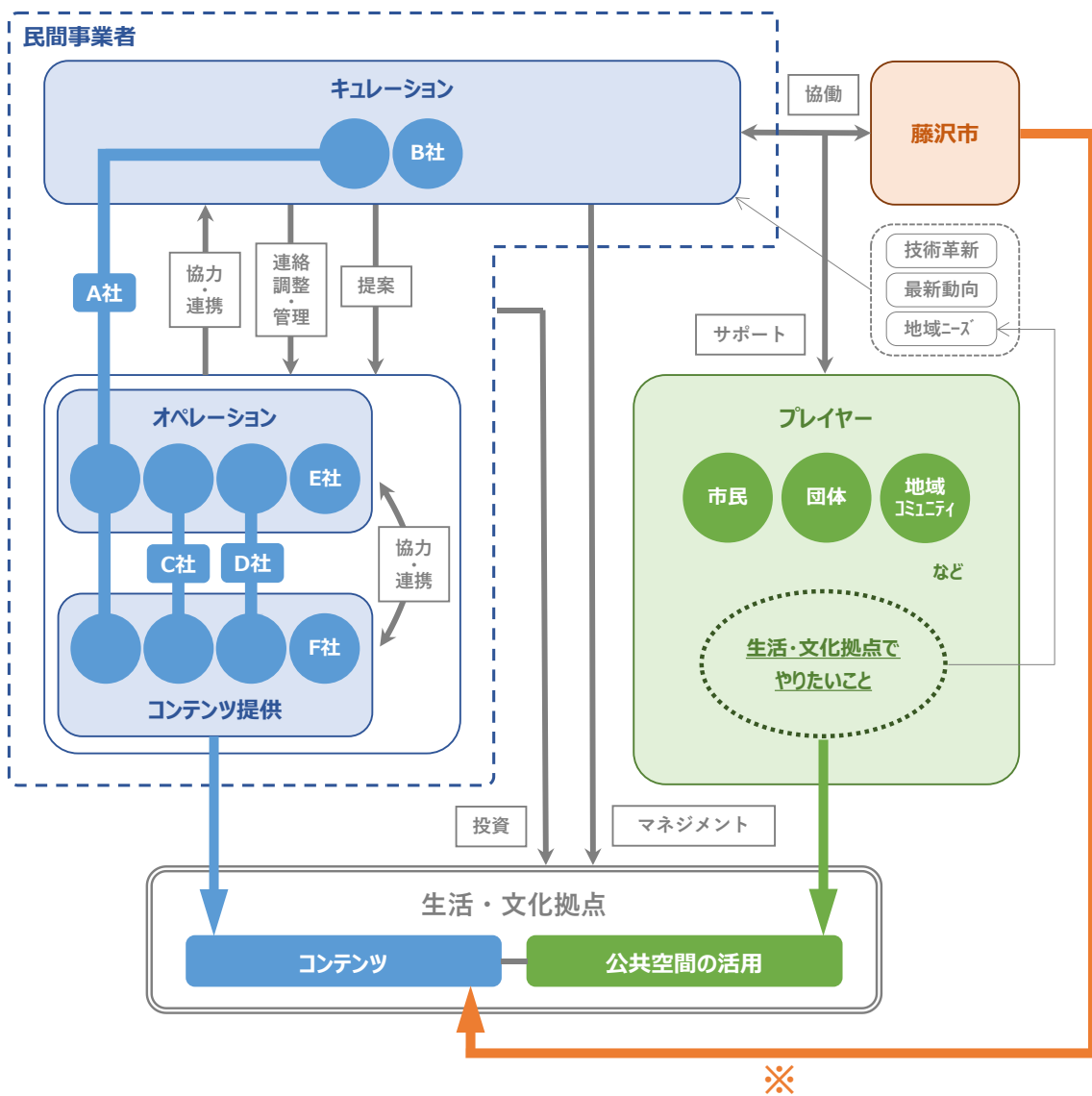
プロジェクトで再整備する施設や旧近藤邸をはじめとした既存施設、公園・オープンスペース、その他公共資産が持つポテンシャルを有効活用し、市場性を確認しながら試験的、段階的に展開していくことが望ましいと考えています。

表6 管理・運営において民間事業者を求める役割

<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ブレンワーク <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</b> <b>（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>● 施設等の運營業務<sup>※</sup></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）<sup>※</sup></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</b> <b>（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營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。

【公民連携モデルプラン】



※ 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。

図4 公民連携モデルプラン

## 6. 施設整備条件

### (1) 基本的な考え方

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。

### (2) 施設規模等

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、融合化の観点から踏まえ、段階的に決定していくものとします。

なお、基本構想における複合施設の想定面積については、あくまでも次に示す複合化する既存施設（機能）の規模等を元に算出したものであり、主な施設に記載の諸室を整備することを前提とはしておらず、集約化、複合化、また、融合化によって縮減が可能と考えます。

表7 複合化する既存施設（機能）規模等参考一覧

#### 市民会館

延べ面積	10,589.84㎡
主な実施事業等	藤沢市民オペラ
	小中学校行事
	貸館
主な施設	音楽、演劇、地域の芸術・伝統文化等に関する事業の主催又は共催
	大ホール（シングルバルコニー式）1,380席 楽屋5室、リハーサル室、シャワー室
	小ホール（ワンスロープ式）434席 楽屋2室、シャワー室
	第1展示集会ホール（平床、じゅうたん敷）373㎡
	第2展示集会ホール（平床、じゅうたん敷）319㎡
	会議室 203㎡（合計3室）
	集会室 367㎡（合計6室）
レストラン 164.23㎡	

#### 市民ギャラリー（ ）内は暫定移設している ODAKYU 湘南 GATE6 階を示す

延べ面積	487㎡※（563.68㎡（常設展示室含む））
主な実施事業等	藤沢市展
	貸館
主な施設	作品展示等に関する事業の主催又は共催
	展示室

※暫定移設前のルミネ藤沢の延べ面積

### アートスペース

延べ面積	550㎡
主な実施事業等	レジデンス事業 企画展示
主な施設	レジデンスルーム（アトリエ） 138㎡ 展示ルーム 202㎡（2室） ワークショップルーム 52㎡

### 南市民図書館（ ）内は暫定移設をしている ODAKYU 湘南 GATE6 階を示す

延べ面積	1,314.70㎡※（1,388.65㎡）
主な実施事業等	図書の開覧・貸出
主な施設	貸出フロア 会議室

※暫定移設前の旧南市民図書館の延べ面積

### 文書館

延べ面積	690.25㎡（書庫264.91㎡含む）
主な実施事業等	郷土・歴史資料の開覧、展示公開
主な施設	開覧室 展示室 会議室

### 常設展示室（ ）内は暫定移設している ODAKYU 湘南 GATE6 階を示す

延べ面積	168㎡※（39.95㎡（市民ギャラリーに含む））
主な実施事業等	歴史資料展示公開事業 郷土の歴史に関する学習支援
主な施設	常設展示室

※暫定移設前のルミネ藤沢の延べ面積

### 市民活動推進センター

延べ面積	449㎡
主な実施事業等	市民活動団体・特定非営利活動法人の支援事業
主な施設	会議室 多目的スペース 交流スペース 作業スペース 情報スペース

### 青少年会館

延べ面積	921.14㎡
主な実施事業等	学習交流機会の提供（体験事業） 居場所事業 リーダースクール
主な施設	談話室（2室） 集会室（フリースペース） 和室 団体活動室 体育室

※既存施設がない機能（施設）については、記載していません。

### (3) 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（以下、「本ガイドライン」という。）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に、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。

#### (参考資料2「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」参照)

管理・運営計画の策定及び基本設計段階において、本ガイドラインをベースに運営面等の視点を踏まえ、民間事業者と具体的なデザイン方針（サイン、色彩、バリアフリー等）を含めた生活・文化拠点アーバンデザインガイドライン計画編を策定します。

### (4) 施設整備に関する条件の整理

管理・運営計画の策定及び基本設計に当たって必要となる施設整備（ホール関連）、防災関連、外構計画に関する条件について整理しています。ただし、あくまで現時点での想定であり、ホール関連以外の複合化する既存施設（機能）の整備に関する条件と併せて、管理・運営計画の策定及び基本設計に係る事業者公募段階までに追加及び見直しをする場合があります。

#### 施設整備（ホール関連）に関する条件

- ホールは、市民利用を中心に現在と同様の機能を有し、音楽、演劇、伝統芸能等、多目的に利用できる機能を確保する。また興行等による、プロの演者等の質の高い文化芸術に触れられる機会の提供が可能なものとする。
- ホール以外の市民会館の機能については、現在の機能を低下させることなく機能集約・複合化を行い、利用者の文化芸術活動をはじめとした様々な活動等において、複合化施設の一体的な利用促進を前提とする。

#### 防災関連に関する条件

- 現行の指定緊急避難場所、指定避難所、帰宅困難者一時滞在施設、津波避難施設、災害時遺体安置場等の位置付け、収容人数等を踏まえ、指定要件に基づき、機能集約・複合化する施設規模に応じた避難施設機能を確保する。
- 事業対象地が境川の洪水・高潮浸水想定区域に位置することを踏まえ、洪水・高潮浸水を前提とした施設整備として、文化財資料等の重要な機能を上階に配置することや、ペDESTリアンデッキ（鵜沼歩行者専用道）を有効に活用した動線計画等とする。

### 外構計画に関する条件

- 都市公園として現在の面積（16,648.87 m<sup>2</sup>）を確保する。
- 都市公園の分散配置は可能とするが、都市計画公園（10,170.92 m<sup>2</sup>）は一団で整備する。
- 地区計画上の地区施設である多目的広場及び都市公園は、周辺施設等の法適合（建築基準法に係る適用緩和（道路斜線制限））に支障のない範囲で配置変更可能とする。
- 駐車場及び駐輪場は、「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」に基づき、施設用途及び規模に応じて求められる駐車台数・駐輪台数を整備する。
- 旧近藤邸は、事業対象地内での曳家、又は解体・移築は可とするが、建物を解体処分することや、文化財保護法に基づく国登録有形文化財の登録に支障のある修繕、又は改修等を行うことは不可とする。
- ベデストリアンデッキ（鵜沼歩行者専用道）は、解体・新設、改修等は可とするが、地区計画の地区施設の整備方針に基づき、デッキ、プロムナード等の整備を図ることとし、道路管理者と道路法に基づく路線の変更等に係る協議を踏まえ、周辺住民、利用者、周辺施設関係者等との合意形成を図る。
- 国道 467 号藤沢歩道橋について、県所有施設のため、整備対象とする施設（機能）には含まれないが、解体・新設、改修等を要する場合は、県との協議を踏まえ、周辺住民、利用者等との合意形成を図る。
- 現存するパブリックアート、記念碑は、事業対象地内で活用する。
- 現存する記念樹は、樹木の状況等を確認した上で可能な範囲で移植を行う。

(5) 内水浸水対策施設に関する条件

内水浸水対策施設規模

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 12.702 m<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。

- 将来のポンプ場建て替え用地は、本事業エリアには含まないこととする。
- 建物の周囲は、施設の維持管理や設備改築などの際の作業スペースが必要となる。
- ポンプの割付は、発生頻度及び事業費の軽減等を考慮し決定する。

図5 浸水想定区域

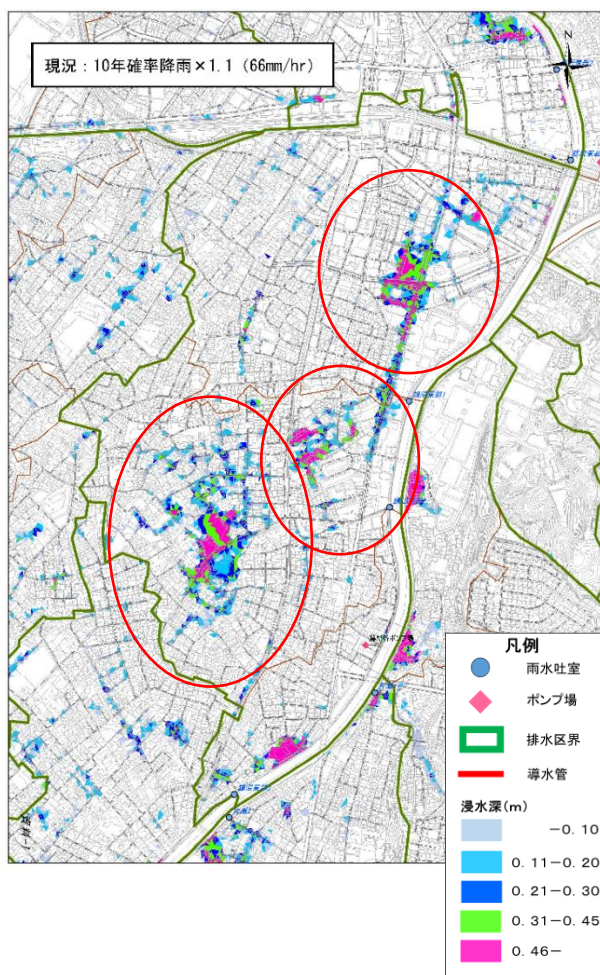
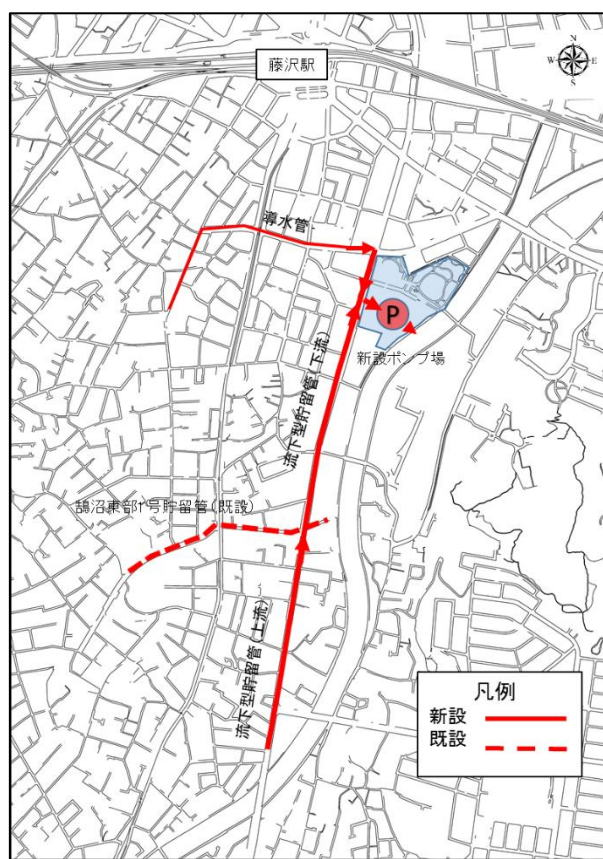


図6 施設配置計画



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
鵜沼東部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

※出展：藤沢市資料





※国土地理院データをもとに藤沢市作成

**図7 施設規模想定**

- 敷地面積 : 約 3,700 m<sup>2</sup> (+ 接道部分)
- 延床面積 : 約 3,250 m<sup>2</sup>
- 建築面積 : 約 1,600 m<sup>2</sup>
- 高さ : 地上 10m程度 (地下 20~30m程度)

※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。

## (6) その他関連事項

### 環境配慮関連

- ・ 公共施設における省エネルギー・創エネルギーの活用といった脱炭素に関する取組として、新たに整備する施設（機能）に関しては、ZEB 認証の取得を前提として検討します。
- ・ 公園・オープンスペース、歩行者空間等において、グリーンインフラの導入を検討します。
- ・ 「藤沢市公共施設における木材の利用の促進に関する方針」に基づき、公共施設における木材利用の促進を図ります。

### DX（デジタルトランスフォーメーション）関連

- ・ 「藤沢市市政運営の総合指針 2024」のまちづくりコンセプトである、「最先端テクノロジーを活用した安全安心で暮らしやすいまち（スマート藤沢）」の実現を目指し、「藤沢市スマートシティ基本方針」及び「藤沢市 DX 推進計画」に基づき、キャッシュレス化の推進をはじめ、「アプリ等による施設予約・一元管理」、「施設情報の発信」、「AR による展示解説」、「デジタルアーカイブ」など、利用者の利便性向上に資するデジタル化や DX の取組について、管理・運営計画の策定段階において検討します。

### インクルーシブ関連

- ・ 本プロジェクトにおいて、集約化、複合化、また、融合化を図る施設（機能）は、子どもから高齢者まで多様な人々が利用することを前提とし、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を推進し、誰もが利用しやすい施設（機能）づくりを目指します。

### 感染症等対策関連

- ・ 昨今の感染症等の経験を踏まえ、新しい公共施設を整備するに当たっては、ニューノーマルの視点から必要な対策等を行います。

## 7. 事業手法

### (1) 基本的な考え方

本プロジェクトは、公民連携手法を導入することにより、集約化、複合化、また、融合化による新たな魅力の創出と、エリア価値の向上を図るとともに、施設整備、管理・運営にかかるコスト縮減を図ります。

公民連携の手法として、設計・施工一括発注方式（DB方式）、公設民営方式（DBO方式）、PFI方式、指定管理者制度などがありますが、本プロジェクトでは、マニュアル的に手法を選択するのではなく、ビジョンの実現に向けて公民連携モデルプランに基づき、最適な事業手法を検討しました。従来方式のような施設（ハコモノ）の検討を先行して計画するのではなく、供用開始後を見据えて、計画段階から管理・運営を担う民間事業者に関わってもらうことにより、将来にわたり持続的に効果的、効率的な公共サービスを提供することが可能であると考えています。

そこで、本プロジェクトでは、供用開始後の管理・運営を担う民間事業者を先行して選定し、当該事業者と協働して、管理・運営計画の策定、基本設計を行うことを想定しています。また、実施設計及び建設工事は、設計・施工一括方式を採用することにより、施工者の技術、ノウハウを設計に反映させることにより、工期短縮、コスト縮減を図ります。

#### <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。

## (2) 本プロジェクトにおける想定事業スキーム

公民連携モデルプラン及び事業手法の基本的な考え方に基づき、現時点において次の事業スキームが望ましいと考えています。

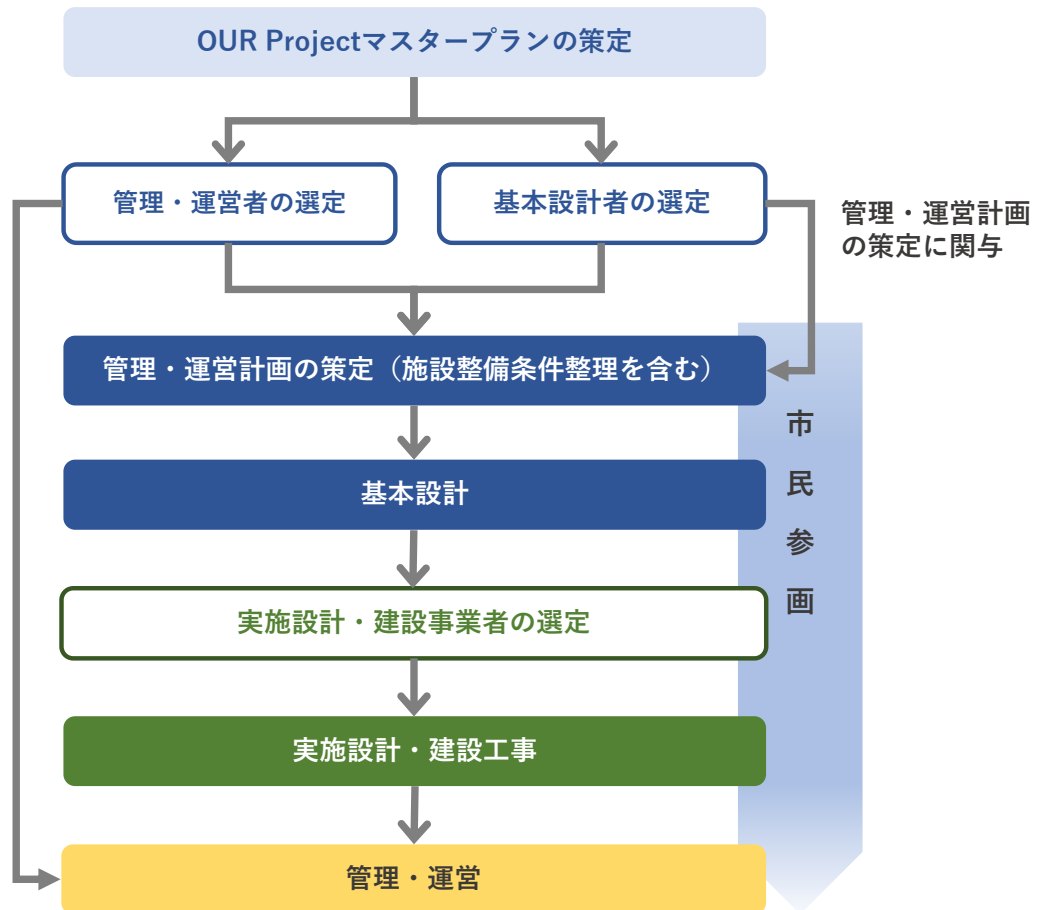


図8 想定事業スキーム

今後、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。

なお、内水浸水対策施設に係る事業手法及び事業スキームについては、今後の内水浸水対策施設に係る基本計画等を踏まえて検討していきます。

## 8. 今後の事業推進

### (1) 想定される事業費

昨今の社会情勢等の影響から、人件費や資材価格の上昇による建設事業費の高騰が続いており、具体的な管理・運営計画及び施設整備条件がまとまっていない本マスタープランの策定段階においては、想定事業費を算出することが極めて難しい状況にあります。

施設整備費については、浸水対策施設想定事業費を除き、基本計画の策定、設計、解体工事、新築工事に要する概算金額として過去の事例などから、約 200～250 億円と想定していましたが、本マスタープランでの検討を経て、ビジョン、コンテンツに基づき、無駄のないシンプルかつベーシックな施設整備を目指すこととしたことから、管理・運営計画の策定及び基本設計段階において、改めて算出することとします。なお、算出に当たっては、集約化、複合化、また、融合化する効果を最大限活かし、コスト縮減を図ります。

管理・運営費については、指定管理による管理・運営を想定した場合、主な収支として、収入は、利用料収入、事業収入（主催事業の入場料や参加費、外部からの助成金）、本市からの収入（指定管理料等）があり、支出は、事業費、人件費、維持管理費、事務費等が想定されます。一方で、一般的に入場料等の事業収入や利用料収入は収入全体の一部に過ぎず、指定管理料等として多額の公的資金の投入を行っているのが現状です。財政的な負担は、本プロジェクトの「ビジョンを実現するため」に必要ではありますが、費用対効果を考慮しながら、本市の負担を少なくする必要があります。どのようなコンテンツをどの程度実施するか、また、民間収益によって、事業費が大きく変わることから、本プロジェクトを創り上げていくパートナーとして協働する民間事業者とともに、管理・運営計画の策定検討において、実施するコンテンツ等を明らかにした上で算出することとします。

なお、内水浸水対策施設の施設整備費は、雨水ポンプ場、貯留管等の総額で約 90 億円と見込んでいましたが、気候変動の影響などを考慮し見直した結果、約 120～150 億円（分水施設除く）の見込みとなります。ただし、類似施設の施設整備費を参考にした算出方法のため、詳細を検討した場合の費用と乖離する場合がありますので、引き続き、内水浸水対策施設に係る基本計画等を踏まえて検討していきます。

その他、財源確保の手法等について、市街地整備事業による補助制度など、活用の可能性のある国庫補助金・交付金事業を十分に把握し、本市の財政支出の低減を図るため、有利な財源の確保に努めていきます。

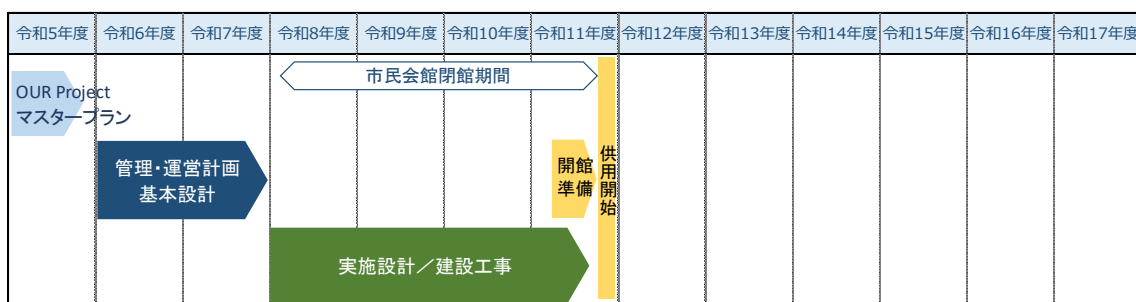
## (2) 事業スケジュール

本プロジェクトにおける今後の事業スケジュールは、現段階では次のとおり想定しています。

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年度以降の実施設設計段階で精査し、令和11年度末の供用開始を目指します。

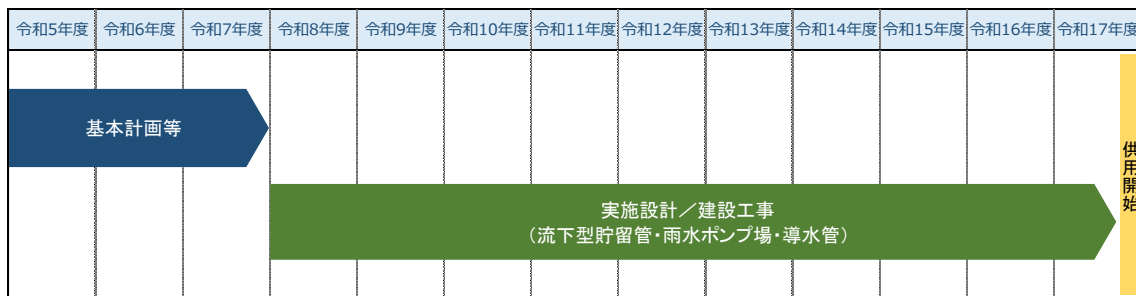
なお、隣接する奥田公園、奥田公園駐車場については、複合化する機能の規模及び内水浸水対策施設を含めた施設配置、ゾーニングにより、工事期間等に大きく影響することが想定されます。今後、本プロジェクトの進捗に合わせて、近隣住民や施設利用者等の関係者への十分な周知を図っていきます。

### 【想定整備スケジュール】



※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。

### 【（参考）内水浸水対策施設の概略整備スケジュール】



※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。

## 参考資料

参考資料 1 コンテンツリスト

参考資料 2 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）

参考資料 3 生活・文化拠点再整備事業シンポジウム及び OUR Talk-in(市民対話集会)開催  
概要

参考資料 4 サウンディング型市場調査実施結果

◆用語解説◆

## 参考資料1 コンテンツリスト

既存コンテンツ及び新規コンテンツについては、それぞれ下記の表のとおり整理しました。

なお、コンテンツ提供主体の欄における記載について、「市」は、市が直接主体となる場合又は市が業務委託等によって主体となる場合を示します。一方、「民間事業者」は、「市」と示す場合以外で広く民間組織が主体となる場合を示しています。

「既存コンテンツ」=青色 「新規コンテンツ」=緑色

No.1	市民オペラ	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 伝統ある藤沢市民オペラの合唱やオーケストラとして参加する人が、プロの音楽家との共演という挑戦を通じ、自身のそれまでの取組を実践し、さらなる成長につなげていく。また、鑑賞という体験を通じ、合唱・オーケストラへの新たな参加者の獲得を図る。これらの取り組みによって、昭和48年から受け継がれて来た藤沢市民オペラを、本市独自の文化「ふじさわ文化」として継承し、発展させながら次世代へとつなげていく。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市（公益財団法人藤沢市みらい創造財団 補助事業として実施）		市（公益財団法人藤沢市みらい創造財団 補助事業として実施等を想定）

No.2	市民オペラ関連事業	
<b>既存・新規の別</b>		
新規		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民オペラ事業への関心を高めるため、市民オペラを知ってもらう・親しんでもらうための情報発信やイベント等を開催することで、新たな鑑賞者や合唱・オーケストラ参加者の獲得を目指す。</li> </ul>		
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>		
民間事業者		



<b>No.3</b>	<b>合唱コンクール</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>学校活動の発表の場として、本格的なホールを提供し、実践をしてもらうことで、複合化施設に対しての愛着を育成し、また将来の利用者・活動者としてつなげていききっかけとする。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市		市

<b>No.4</b>	<b>プロ・一流との共演</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
新規		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもたちにプロとの共演という貴重な体験をあたえ、その分野に対する関心を一層高め、活動者の育成につなげる。</li> </ul>		
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>		
民間事業者		

<b>No.5</b>	<b>ふじさわ総合芸術祭</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>幅広いジャンルでの発表の場を提供し、活動者の意欲の向上や継続的な活動につなげ、文化振興を図る。</li> </ul> <p>※現在は、「市展」として、美術・書道・写真・華道における市民発表の場として開催している。</p>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市（公益財団法人藤沢市みらい創造財団補助事業として実施）		民間事業者

<b>No.6</b>	<b>ギャラリー展示</b>
<b>既存・新規の別</b>	
既存	
<b>コンテンツのねらい</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>文化活動を行っている市民団体等の発表の場を提供し多くの人に見てもらえる環境を整備することで、活動者のモチベーション維持とともに新たな活動者を生み出す。また、美術館・博物館という施設がなくても、優れた美術品等を鑑賞できる場を提供し、市民の文化芸術への関心を一層高める。</li> </ul>	
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>	<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市	民間事業者

<b>No.7</b>	<b>高校生を対象とした総合芸術展</b>
<b>既存・新規の別</b>	
既存	
<b>コンテンツのねらい</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>部活動等又はひとりで美術活動を行っている高校生に、展示・発表の機会を与えることで、文化芸術活動に対する意欲を高め、将来の活動者につなげる。</li> </ul> <p>※現在は、「高校美術展」として参加希望校を募り、生徒たちの美術作品発表を行っている。</p>	
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>	<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市	民間事業者

<b>No.8</b>	<b>未就学～小（中）学生を対象とした美術展</b>
<b>既存・新規の別</b>	
既存	
<b>コンテンツのねらい</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもたちに自身の自由な表現で描いてもらうことで、文化芸術への関心を高める。</li> </ul> <p>※現在は、「わたしのすきな絵本展」として未就学～小学生までを対象とした絵の公募展を行っている。</p>	
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>	<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市	民間事業者

<b>No.9</b>	<b>アートスペース</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>若手アーティスト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ことにより、文化を通じたまちづくりの推進と文化都市としての本市の魅力と、市民の文化芸術への関心を一層高める。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市		民間事業者

<b>No.10</b>	<b>図書館</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>課題解決（調査、研究、学習など）等の目的を伴った利用ができる。</li> <li>レファレンス機能を拡充する。</li> <li>図書館資料をきっかけとして多方面へ事業（ワークショップ・セミナー・イベント等）を展開していくことにより、利用者の「体験」「実践」「挑戦」を支援する。</li> <li>BDS・IC タグによる施設内自由持出、分散書架、ブックトラック（移動式書架）等により、図書館資料を媒介としてエリア全体をシームレスにつなげる図書館とする。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市（「NPO法人市民の図書館・ふじさわ」との随意契約による業務委託）		民間事業者

<b>No.11</b>	<b>図書館（市民資料室）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市政情報を含む地域資料の収集・保管により、市民の閲覧に供し、市政情報の提供、課題解決、地域の歴史・文化等を学ぶことを支援する。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市		市及び民間事業者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンテンツの提供主体を「市」とするのは、市政資料の収集・整理・保存等を想定。</li> <li>・ コンテンツの提供主体を「民間事業者」とするのは、閲覧及びレファレンス対応、市刊行物の頒布を想定。</li> </ul>

<b>No.12</b>	<b>子ども図書館</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
新規		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書作品をとおして、自然科学や生活全般等に関する「体験型施設」とすることや、藤沢にゆかりのある（地元作家などを想定）図書作品を施設の顔とすることなど、この再整備エリアに設置することの利点（他のカテゴリのコンテンツとの連携をできること）を活かしながら藤沢ならではの特色を持つ子ども図書館とする。</li> </ul>		
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>		
民間事業者		

<b>No.13</b>	<b>歴史文化の展示・解説（常設展示室）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所蔵する資料を展示し公開活用することによって、郷土の歴史文化やこの地で生活していた人々の営みに対する学びを深め、郷土愛を醸成するとともに、文化財保護の意識を啓発する。</li> <li>・ 展示内容に関する解説、ギャラリートークを学芸員が行うことで、より深く理解することができ、郷土の歴史文化へのさらなる好奇心につなげる。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市	市及び民間事業者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンテンツの提供主体を「市」とするのは、市が業務で取り組んでいる調査、研究を市民へ還元する一環としての展示、解説を想定。（当該事業の実施は無料を基本とする。）</li> <li>・ コンテンツの提供主体を「民間事業者」とするのは、市が実施する展示、解説以外の、市所蔵資料（浮世絵、高橋コレクションや、文化芸術課、文書館資料含む）の幅広い有効活用を想定。</li> </ul>	

<b>No.14</b>	<b>歴史文化の展示・解説（文書館）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民共有の財産である多くの歴史資料・行政資料を公開して、市民それぞれの課題に基づいて検索し閲覧するなどして利用・活用の機会を広げることで、市民の課題解決や生涯学習を支援する。</li> <li>・ 地域の歴史における歴史資料の重要性を学び、資料を次世代に継承するという地域全体における社会貢献の意義を意識し、藤沢の歴史・文化への理解を深め、「ふじさわ文化」を創造する機運と郷土愛の醸成する契機とする。</li> <li>・ 各種のメディア等が資料の閲覧・活用等を行うことにより、歴史資料や藤沢の歴史を世間に広め、藤沢市の認知度や歴史ある街としての藤沢の価値を向上させることにつなげる。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>	<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>	
市	市及び民間事業者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンテンツの提供主体を「市」とするのは、公開のための資料整理・資料目録の作成・資料保存にかかる業務を原則とする。また公開・活用に関する基準の作成については、市の実施とする。</li> <li>・ コンテンツの提供主体を「民間事業者」とするのは、市が公開活用のための資料整理・資料目録の作成・資料保存処置を行ったうえで、市が作成した公開・活用の基準を満たした歴史資料・行政資料を、市民に提供する局面の業務とする。</li> </ul>	

<b>No.15</b>	<b>歴史文化の体験ワークショップ・講演会（常設展示室）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体験やワークショップにおいて、郷土の歴史資料に関わりのある事物に触れることにより、一人一人の参加者に対し知的好奇心を刺激し、さらなる興味を喚起させることに加え、郷土の歴史文化を活用した教育普及を展開する。</li> <li>・ 講演会では、学術経験者などの外部講師による特別講座を開催することにより、展示・解説だけでは提供できないたくさんの知的欲求に応えていく。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市		民間事業者

<b>No.16</b>	<b>歴史文化の体験ワークショップ・講演会（文書館）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 体験（ボランティア活動含む）やワークショップにおいて、郷土の歴史資料に関わりのある事物に触れることにより、一人一人の参加者に対し知的好奇心を刺激し、さらなる興味を喚起させることに加え、郷土の歴史文化を活用した教育普及を展開する。</li> <li>・ 子どもを含む幅広い年代の市民が自己表現等の手法を学ぶ機会とする。</li> <li>・ 講演会では、学術経験者などの外部講師による特別講座を開催することにより、展示・解説だけでは提供できないたくさんの知的欲求に応えていく。</li> <li>・ 大学や研究機関と協力し、調査研究に携わる人材育成の支援を行う。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市		市及び民間事業者 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンテンツの提供主体を「市」とするのは、資料整理にかかる連携・ボランティアを想定。それ以外は民間事業者。</li> </ul>

<b>No.17</b>	<b>課題解決・レファレンス（文書館）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>市民共有の財産である多くの歴史資料・行政資料を活用してレファレンスに対応することで、市民それぞれの課題解決（調査・研究・学習など）や、藤沢の歴史・文化等への理解や学び、市民活動を支援する。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
市		市及び民間事業者 <ul style="list-style-type: none"> <li>コンテンツの提供主体を「市」とするのは、公開のための資料整理・資料目録の作成・資料保存にかかる業務を原則とする。また公開・活用に関する基準の作成については、市の実施とする。</li> <li>コンテンツの提供主体を「民間事業者」とするのは、市が公開活用のための資料整理・資料目録の作成・資料保存処置を行ったうえで、市が作成した公開・活用の基準を満たした歴史資料・行政資料を、市民に提供する局面の業務とする。</li> </ul>

<b>No.18</b>	<b>子どもコンシェルジュ（青少年相談室）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
新規		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>青少年特有の悩みや抱える問題（親子関係、進路、勉学、いじめ等）に関する相談を受け、相談者の気持ちに寄り添って相談者が良い人生を歩めるように相談者とともに解決策を考える。また、市民会館等の施設及びコンテンツ等を用いて「やってみたいけど、どうやって始めるのかわからない」といった青少年のチャレンジしたい気持ちに対して選択肢を提示し、本人にとってより良い選択をすることができるよう応援する。</li> </ul>		
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>		
民間事業者		



<b>No.19</b>	<b>若者自立支援</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>社会生活を営む上で困難を抱える若者を、社会体験の場として新施設に受け入れることにより、その自立を支援する。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
民間事業者（指定管理者）		民間事業者

<b>No.20</b>	<b>学習支援</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>家庭などで学習したくても落ち着いてできない学生へ勉強の機会を提供する。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
民間事業者（指定管理者）		民間事業者

<b>No.21</b>	<b>子どもの生活支援</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
新規		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>夏休みなどの長期休暇期間中に生活習慣が乱れることにより、長期休暇明けに不登校になる可能性がある要因を有する家庭などの子どもたちに対し、生活習慣を乱れさせないようにし、或いは乱れをただすことにより不登校になるリスクを減らす。</li> </ul>		
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>		
民間事業者		

<b>No.22</b>	<b>リーダースクール</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>青少年が仲間と共に活動を通して協調性や自主性、社会性などリーダーとしての要素を育み、将来リーダーとして活躍できるような人材を育成する。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
民間事業者（指定管理者）		民間事業者

<b>No.23</b>	<b>起業セミナー（その他常設セミナー）</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
新規		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>起業に関しては、その方法・手続きや税金など、専門的で学校では学べない知識が必要であり、最初の一步を踏み出せないことが多いため、起業に興味のある高校生や大学生などの若者を対象に、必要な知識やノウハウを身に付ける場を設けることにより、チャレンジしようとする若者を支援する。その他起業に限らず、若者の夢の実現の一助となるようなセミナーやイベントを常設で行う。</li> </ul>		
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>		
民間事業者		

<b>No.24</b>	<b>市民活動団体・特定非営利活動法人の支援</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
既存		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 【市民活動に関する学習機会・相互交流の機会の提供】 各コンテンツを踏まえた市民活動の推進、組織作りや資金調達に関する講座や、IT ツールの活用方法の講座を行い、団体の運営を支援する。また、団体同士の交流の機会をつくる。</li> <li>・ 【人材育成・ネットワーク化の推進①】 全世代に向けた人材育成事業や、青少年に向けたインターンプログラムなどを実施し、団体を支援する。また、団体同士のつながりの支援をする。</li> <li>・ 【人材育成・ネットワーク化の推進②】 市民活動団体の紹介の場となる。また、他団体との交流の機会にもなる。</li> <li>・ 【相談およびコーディネート】 様々な相談に対応し、他機関とも連携しながら市民活動団体の活動を支援する。</li> <li>・ 【特定非営利活動法人の設立及び運営等の相談】 特定非営利活動法人の活動を支援する。</li> </ul>		
<b>現在のコンテンツ提供主体</b>		<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>
民間事業者（指定管理者）		民間事業者

<b>No.25</b>	<b>トライアルパーク</b>	
<b>既存・新規の別</b>		
新規		
<b>コンテンツのねらい</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園やオープンスペースをはじめとした公共空間を積極的に活用して、市民、団体、地域コミュニティ、事業者などが、お試しの出店や教室、自主イベントなどを大小問わず実験的かつ容易にできる環境を整備し、やりたいことをサポートすることで、「実践」「挑戦」に対する支援をする。「チャレンジしたい人」や「これからを担う子どもたち」の可能性だけでなく、事業エリアや周辺のまちの可能性を拡げることにもつながる。また、公園利用者や近隣住民、複合施設利用者等の便益に資することもねらいとする。</li> </ul>		
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>		
民間事業者		

<b>No.26</b>	<b>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)</b>
<b>既存・新規の別</b>	
新規	
<b>コンテンツのねらい</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内水浸水対策施設の建屋は、デザイン性のない無機質なコンクリート構造の建物が建つと想定される。また、内水浸水対策施設に限らず余剰部分となる壁面や屋上などが多く生じることが想定される。これら建物壁面や屋上などを有効活用して、大規模なアート作品を作るなどの「体験」を創出することやデジタルサイネージを用いた市民活動、下水道事業等の PR、民間事業広告、芸術作品（デジタルアートなど）などの発信を行い事業エリア全体でシームレスにつなげる。</li> </ul>	
<b>再整備後のコンテンツ提供主体</b>	
民間事業者	

参考資料2 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）

＜OUR Project マスタープラン＞  
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

藤沢市

**【目次】**

---

Chapter 1 策定の目的等	.....2
Chapter 2 対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性と デザインコンセプト	.....4
Chapter 3 周辺との関係性	.....10
Chapter 4 対象エリアのデザイン方針	.....14
Chapter 5 ガイドラインの活用等	.....18
付属資料	.....20

---

**Chapter 1**  
**策定の目的等**

2

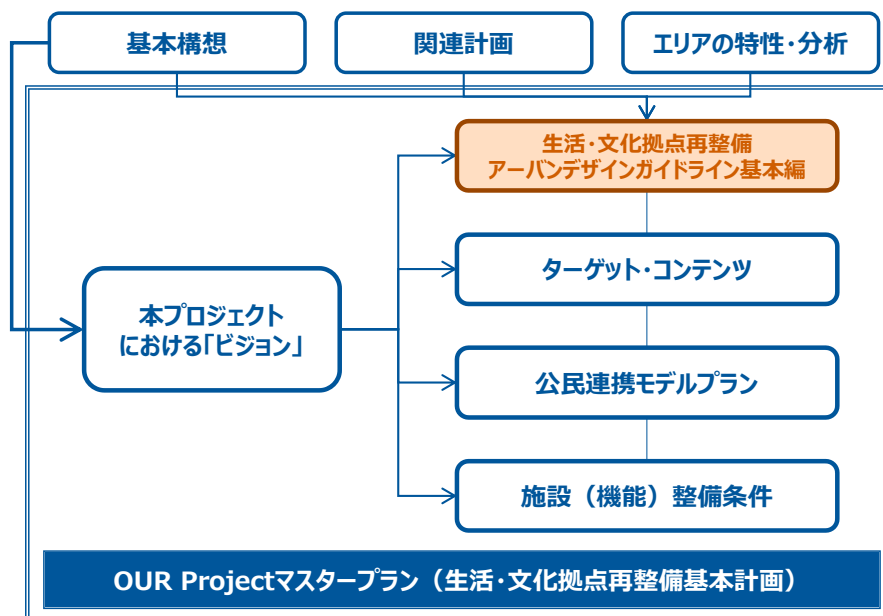
## ■ガイドライン(基本編)の概要・策定目的

- 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) (以下「本ガイドライン」という。) は、「藤沢市民会館等再整備基本構想」(以下「基本構想」という。) をもとに、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たものです。
- 生活・文化拠点再整備事業 (以下「本プロジェクト」という。) においては、公民連携を軸とした事業手法の検討を進めており、本ガイドラインでは、民間事業者のアイデア、ノウハウを最大限引き出すため、具体的なゾーニングや整備基準を示さずに、留意すべきキーワードやエリアのデザイン方針等を主にまとめています。

## ■ガイドラインの位置付け

- 本ガイドラインは、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。))の一部として構成されるものです。策定に当たっては、基本構想における基本理念・基本方針、関連計画、エリアの特性・分析等を踏まえ、市民参画、事業者公募等の際のイメージ共有、事業提案に活用されることを期待します。

※ **OUR Project** : 「Okuda Urban Renovation Project」の略称



◆**ビジョン**…基本構想で定めた基本理念に基づき、本プロジェクトの実施によって「どのような未来を実現したいのか」を具体的に示すもの

◆**ターゲット**…本プロジェクトにおいて、集中的に投資する対象

◆**コンテンツ**…ビジョンを実現するための個々の事業や取組等

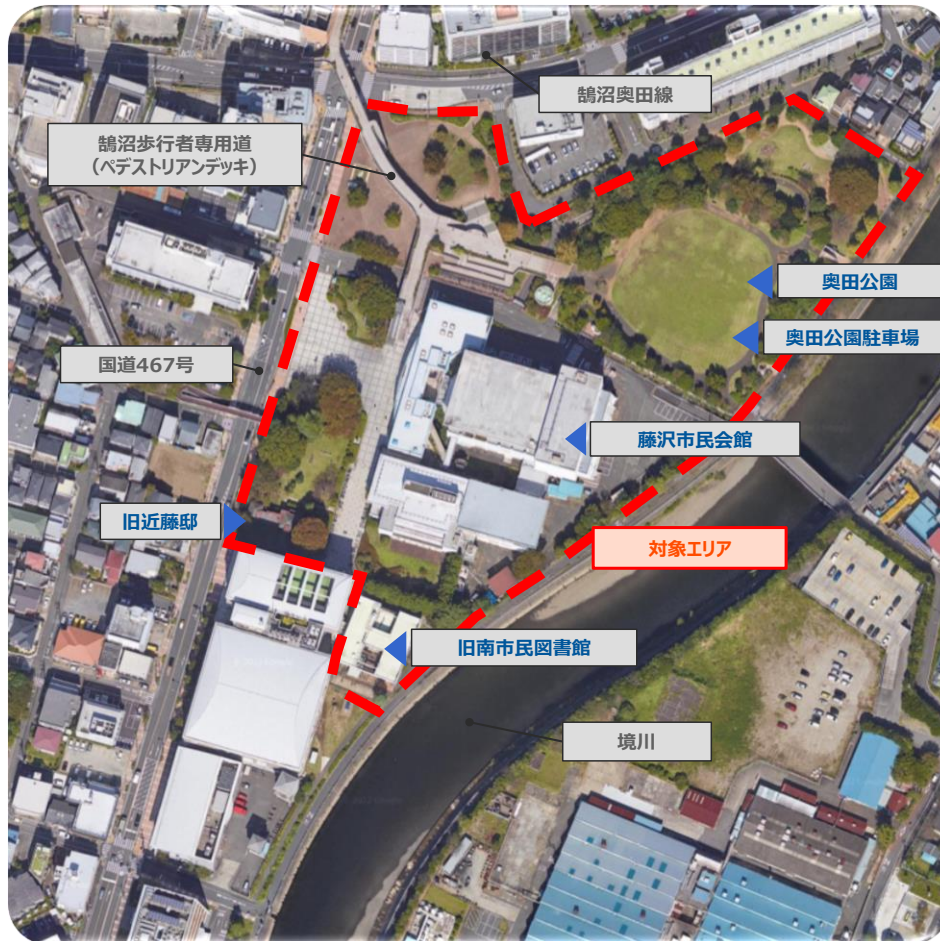


## Chapter 2

対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性と  
デザインコンセプト

## ■ ガイドラインの対象エリア

- 奥田公園を含めた「生活・文化拠点再整備事業地」を対象エリアとしています。なお、隣接する境川や国道467号、藤沢駅周辺との関係性など、周辺環境との関係性に着目した拠点の位置付けについてもまとめています。



※Googleマップデータをもとに藤沢市作成

地区計画	境川右岸鶴沼東地区地区計画
地域地区等	商業地域、準防火地域
建蔽率・容積率	建蔽率80%・容積率400%（地区計画により最高限度300%）
敷地面積	35,816.73㎡

## ■基本構想から抽出されるキーワード

- 基本構想においては、人々が集える開かれた場所の創出、周辺環境との調和やデザインの統一などを踏まえた都市空間の形成、それらを実現するための配置や動線、複合化のあり方等についてまとめています。

### 基本理念・基本方針

#### 基本理念

「人々が集い、奏で、響きあう、  
文化芸術の共創拠点」

#### 基本方針

1. 文化芸術・知識との出会いの拠点
2. みんなの居場所となる拠点
3. 多くの機能が連携する拠点
4. 緑豊かで開かれた拠点
5. 安全安心を支える拠点

### ゾーニングにおける基本的な考え方

#### 基本理念・基本方針を踏まえた配置の考え方

1. 公園と複合施設の融合や、事業対象地内の一体性の確保
2. 周辺環境との融合や、拠点性の確保
3. 利用者の利便性の確保

### キーワード

人が集まれる場所・滞留できる場所

シームレスな公共機能の配置

明快でわかりやすい動線

周辺環境との調和

デザインの統一と調和

公園と複合施設の一体性

開かれた施設

視認性のよい機能配置

駅からのアクセス性の向上

## ■再整備に関する関連計画から抽出されるキーワード

- 対象エリアとその周辺については、再整備に関する関連計画等において、都市拠点としての様々な役割が期待されています。

藤沢市都市マスタープラン

藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画

藤沢市立地適正化計画

藤沢市緑の基本計画

### キーワード

シンボルとなる都市空間と景観の創造

周辺の活力維持・向上

水と緑のネットワーク

回遊性・駅からの歩行者ネットワーク

地区の文化の育成・充実・発信

次の時代(ニース)に対応した街

## ■エリアの特性・分析から導かれるキーワード

- 藤沢駅周辺を対象としたエリアの特性・分析の結果を踏まえ、各分野に対する対象エリアの役割等の位置付けをまとめています。

### 周辺人口

- ✓ 近年、人口増加が続いており、集合住宅の供給等により、新たな層の流入が見られる

### キーワード

- 周辺住民の憩いの場
- 活動できる魅力ある場

### 開発等

- ✓ 藤沢駅南口においては、南口駅前広場の再整備、民間の再開発等の動きがある
- ✓ 一方で老朽化等による魅力低下・陳腐化等が見られる

### 南口の拠点づくりとの連動

- 駅周辺の適切な更新の誘導

### 商業・産業

- ✓ 商業、産業の中心的な役割を担っている
- ✓ 一方で駅利用者等の増加傾向に反して、商業販売額や回遊人口は減少している

### 中心市街地の魅力向上

- 回遊人口の増加

### 公園・緑地

- ✓ 奥田公園は、対象エリアにおける最大の緑地空間である
- ✓ 境川沿いにおいては、緑の軸線となる境川緑地が計画されている

### 都市公園としての機能強化

- 中心市街地に開かれた緑地の創出
- 境川沿いの公園・緑地の整備

### 利用者・歩行者

- ✓ 藤沢駅南口駅前広場の利用者数は一日あたり17万人であり、多様な年代、属性が利用している
- ✓ 平日における歩行者の増加、休日における歩行者数の減少がみられる
- ✓ バリアフリー等の対策が不十分である

### 駅利用者の回遊性の向上

- 歩行者等の生活・文化拠点への誘引
- インクルーシブな空間整備

### 防災等

- ✓ 対象エリアは洪水浸水想定区域に含まれており、対象エリアの周辺には内水浸水の可能性もある
- ✓ 避難施設としての役割を担っている

### 浸水対策機能の強化

- 防災性と機能性の両立

## ■対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性

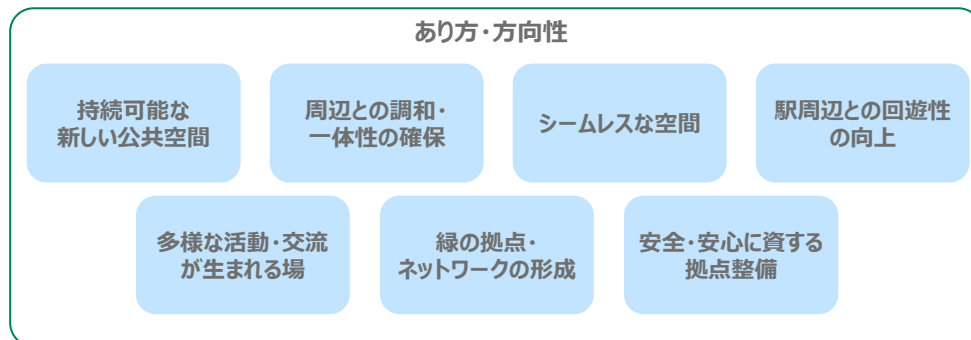
- 基本構想、関連計画、エリアの特性・分析等から導かれるキーワード、本プロジェクトのビジョン※から導かれる空間づくりをもとに、対象エリアに求められる都市拠点としてのあり方・方向性についてまとめています。

※本プロジェクトのビジョンの詳細については、OUR Projectマスタープラン「4.ビジョン・コンテンツ」を参照。



## ■対象エリアのデザインコンセプト

- 都市拠点のあり方・方向性をもとに、エリアのデザインコンセプトをまとめています。



**新たなまちの・活動のシンボルとなる、  
周辺に溶け込み、緑や人をつなぐ、シームレスな都市空間**

### まち・活動のシンボル

- ・ 建築とランドスケープが一体となった特徴的で魅力ある都市空間の形成
- ・ 多様な活動が内外から見える、まちの新たな顔として、中心市街地から多くの人を誘引し、藤沢駅周辺の回遊性の向上に資する空間の創出
- ・ 時代のニーズに合わせた段階的な再投資、新陳代謝（可変性）を前提としたオープンエンドな空間の整備
- ・ 避難施設としての機能を確保し、浸水対策施設を含めた、安全・安心に資する施設の整備

### 周辺に溶け込む

- ・ エリア内外に豊かな歩行者動線を確保したウォークアブルな都市空間の形成
- ・ ペDESTリアンデッキによるアプローチのほか、オープンスペースを介して自然にアプローチできる、誰もが使いやすい開かれた空間の創出
- ・ 近隣住宅地や公共施設との関係性に配慮した周辺と調和した施設の整備

### 緑や人をつなぐ

- ・ 公園とその他のオープンスペースの一体化、施設の積極的な緑化等によるエリア周辺の貴重な緑の都市空間の形成
- ・ 様々な機能が融合し、公園等を媒介にシームレスに接続することにより、人が交わり、多様な活動が誘発される空間の創出
- ・ 新林公園との連続性の確保、境川沿いの緑地との一体化による新しい緑のネットワークの整備

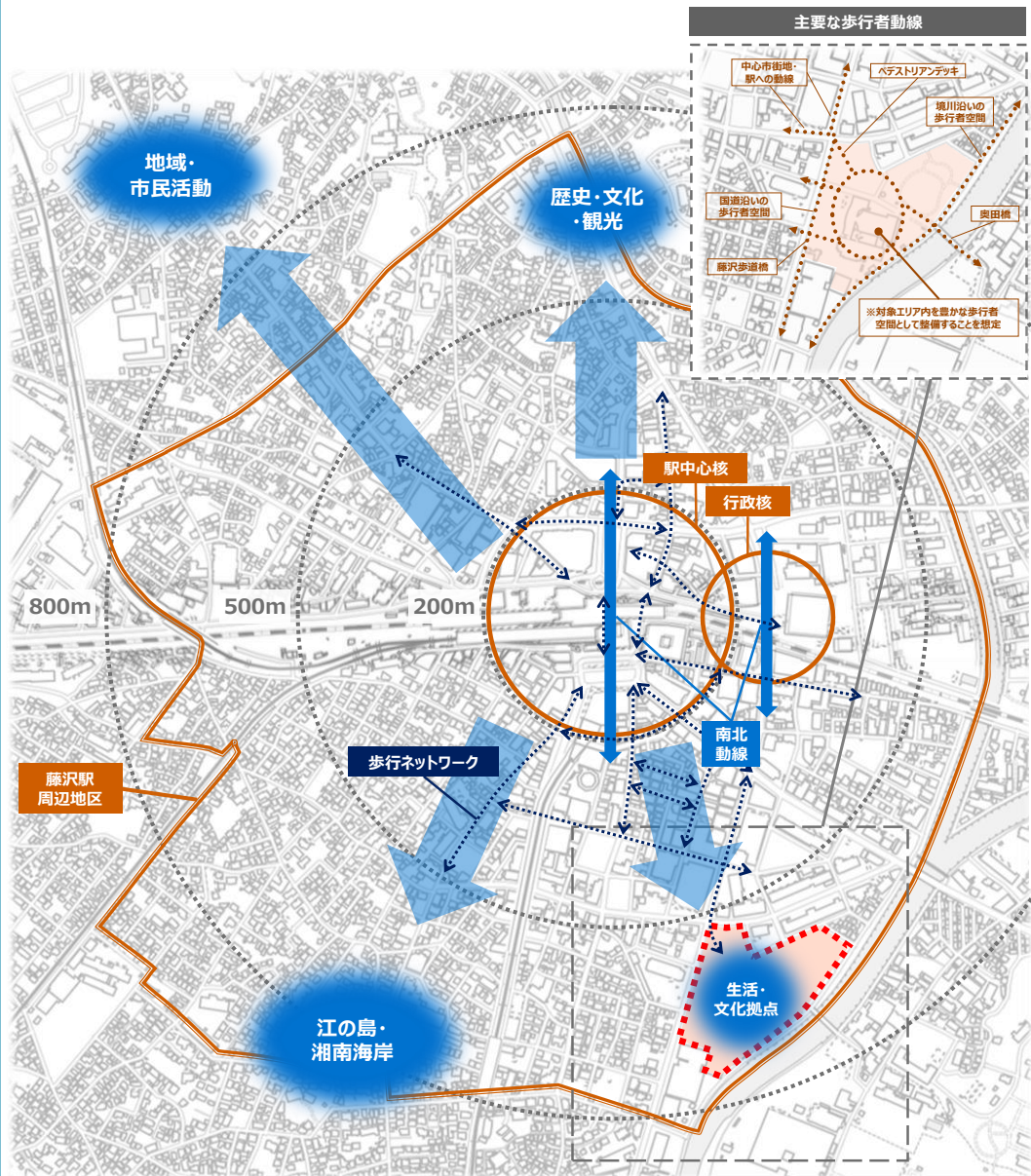
**Chapter 3**

**周辺との関係性**

10

## ■ 回遊動線・回遊軸との関係性

- 対象エリアを含む藤沢駅周辺地区は、都市マスタープランにおいて、「本市の都心及び広域交流拠点として、湘南の玄関口としての役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地をめざします」としています。
- 駅周辺との連携のほか、対象エリアの敷地内に豊かな歩行者空間を整備することにより、対象エリア周辺への回遊性の向上、ウォーカブルなまちづくりに貢献することが期待できます。



※国土地理院データをもとに藤沢市作成 11



## ■周辺エリアとの関係性

- 対象エリアの周辺は、中心市街地のほか、集合住宅エリア、戸建住宅エリアに隣接しています。また、境川を挟んで、新林公園と近接しています。再整備にあたっては、それぞれにエリアの特性を踏まえた計画が必要となります。

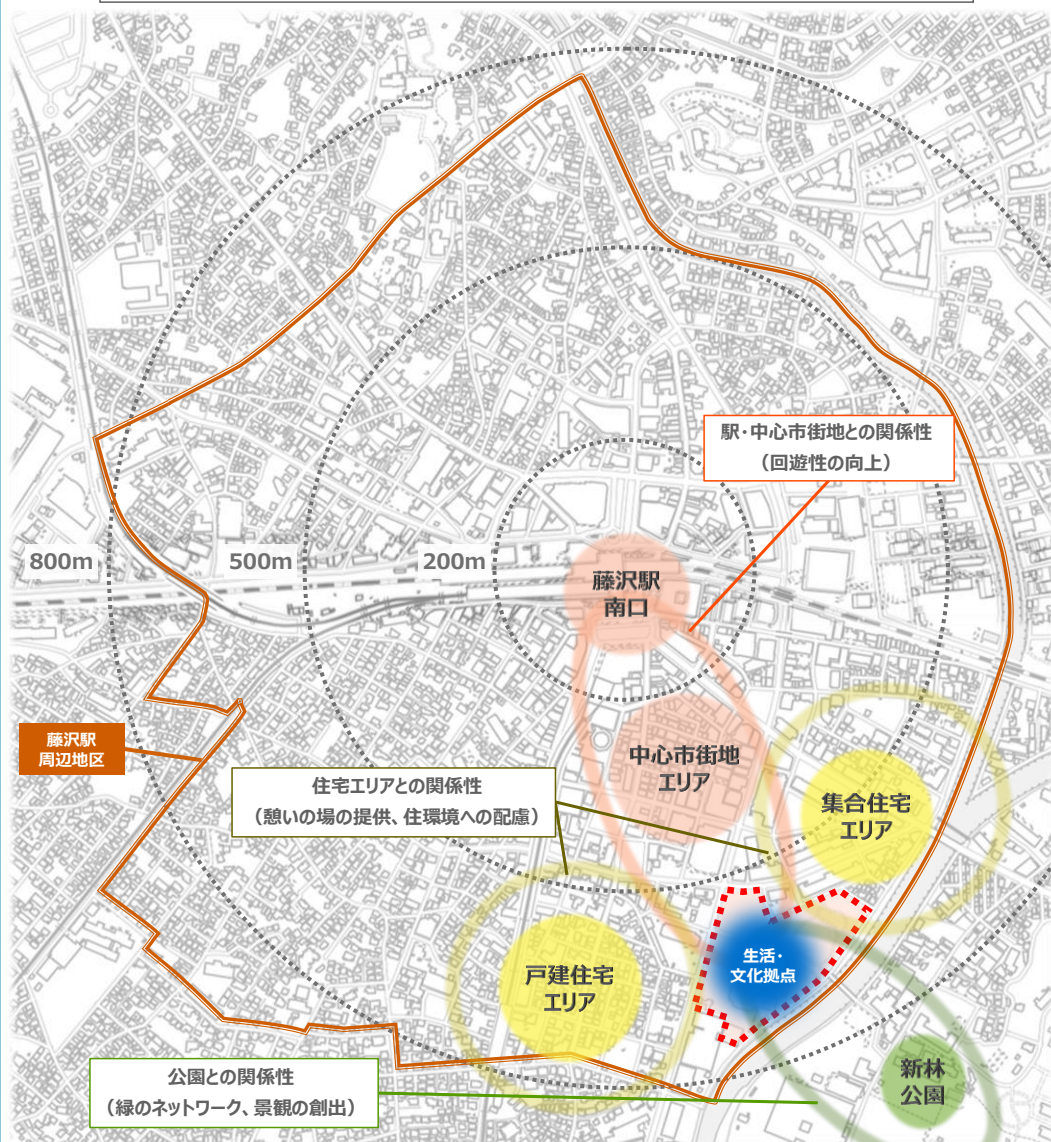
### 【藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画における位置づけ】

**藤沢駅前：**交通結節点の利便性を活かした地区の拠点となる市街地

**中心市街地エリア：**商業・サービス機能等による多様な土地利用が調和する複合市街地

**集合住宅エリア：**中高層住宅等による良好な住環境を形成する市街地

**戸建住宅エリア：**低層住宅等による良好な住環境を保全・形成する市街地

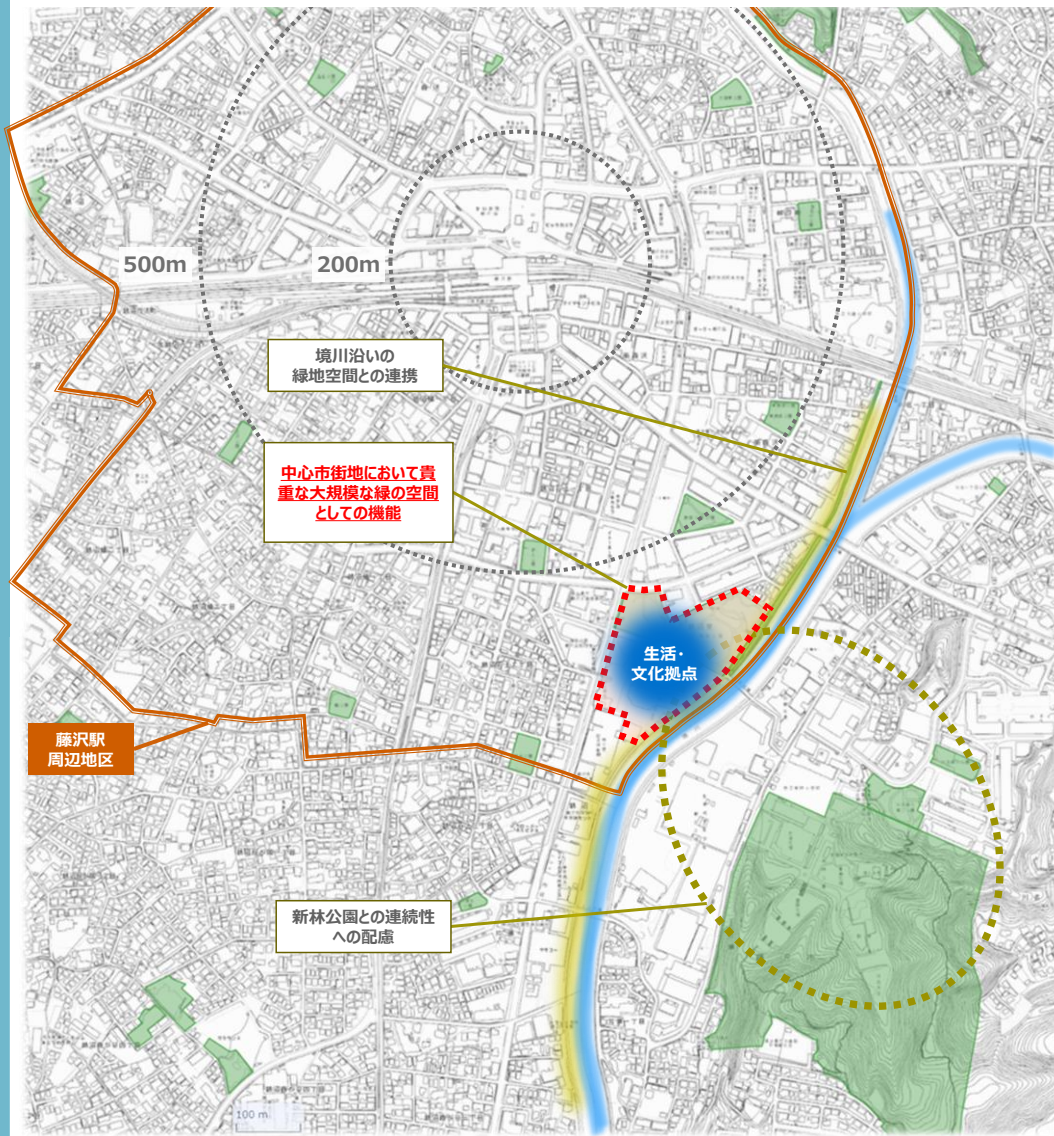


12

※国土地理院データをもとに藤沢市作成

## ■周辺の緑との関係性

- 対象エリア内において再整備する奥田公園は、藤沢駅周辺地区における最大の緑地であり、周辺の公園等と連携しながら、中心市街地における憩いや活動の場を創出することが求められます。また、対象エリアと境川沿いの緑道が連携し、緑豊かな歩行者空間を創出していくことも重要となります。
- 対象エリアの南東側に位置する新林公園は、周辺において貴重な大規模緑地であり、対象エリアとの連続性にも配慮する必要があります。また、対象エリア全体を緑豊かな空間として整備することにより、周辺における緑のネットワークの強化を図ることが求められます。



※藤沢市資料をもとに作成

13

## Chapter 4

### 対象エリアのデザイン方針

## ■まち・活動のシンボルとしてのデザイン

### ① 魅力的な景観形成・眺望の活用

- 建築とオープンスペースが一体となったランドスケープにより、藤沢駅からの正面性だけでなく、国道沿い（西側）や境川沿い（東側）に対しても魅力のある景観形成に配慮する。
- 自然豊かな眺望を活かし、建物上部からの富士山（遠景）や、建物間やオープンスペースから、川を隔てた新林公園の緑地景観（中景）などが感じられるよう配慮する。

### ② 多様な活動・交流が生まれる空間の創出

- 意匠によるシンボリックではなく、多様な活動・交流が生まれる「場」自体がエリアの象徴、まちのシンボルとなるよう、有機的な空間の創出、多様な機能の融合を図れるよう配慮する。
- 時代のニーズに合わせた方針転換等が図れるよう、段階的な再投資、新陳代謝を前提に、土地、建物等の利用の考え方やスペースに余白・可変性を残すなど、オープンエンドな空間の整備に配慮する。

### ③ 多様な人に配慮したインクルーシブな空間の整備

- 誰もが安心して対象エリアにアクセスし、滞在できるよう、エリア全体がインクルーシブな空間になるよう配慮する。また、建物やオープンスペース等の施設計画においては、ユーザビリティ（使いやすさ）の視点に配慮する。

### ④ 安全・安心に過ごせる拠点の整備

- 対象エリアの利用者及び周辺住民等が安全・安心を提供するため、避難施設としての機能、浸水対策の機能を確保するとともに、災害時の避難動線等に配慮する。



## ■周辺に溶け込むデザイン

### ① 歩行者動線の確保

- 対象エリア周囲からレベル差を感じずにアプローチできるようにするなど、利便性の高い歩行者動線の計画とし、対象エリア北西側及び西側から奥田橋側に抜ける歩行者動線については、施設利用者に限らず、日常的に利用できるよう配慮する。

### ② ウォーカブルな空間の創出

- 対象エリア全体をウォーカブルな都市空間とし、藤沢駅周辺との間での回遊構造の創出に寄与するよう、多様な歩行者が安全かつ快適に移動・滞留できるよう配慮する。

### ③ 周辺住宅地等への配慮

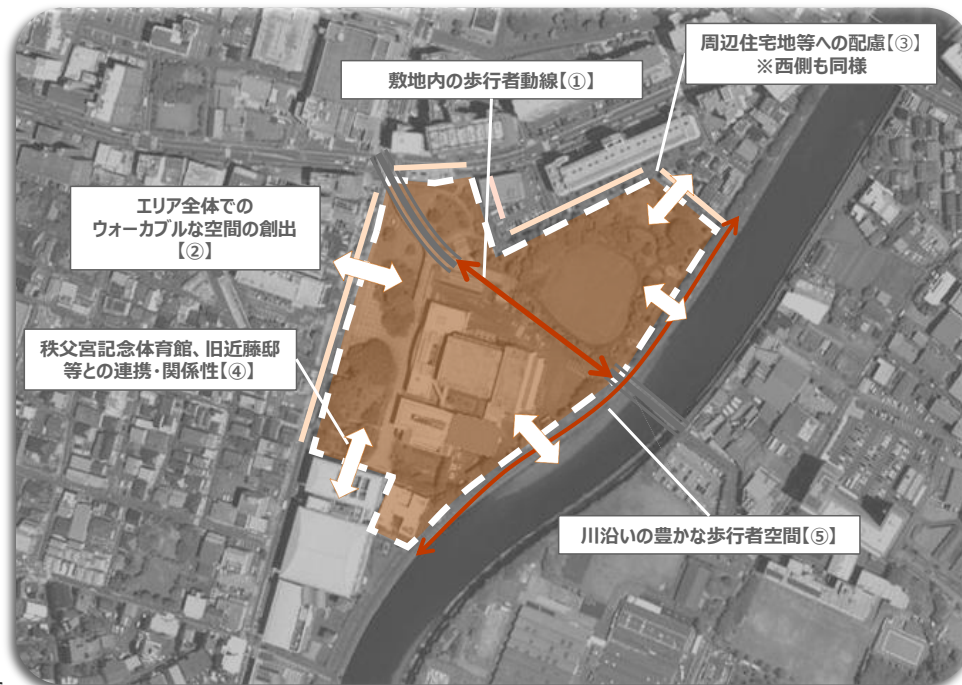
- 周辺住宅地に対する圧迫感や悪影響をあたえないよう、建物の配置や規模等に配慮する。また、周辺施設との関係性、対象エリア全体で統一したスカイライン等に配慮する。

### ④ 既存公共機能との関係性

- 対象エリア南側の秩父宮記念体育館等、既存公共施設との関係性（駐車場の配置、オープンスペースの一体的な利用、利用者動線の確保）等に配慮する。
- 利活用を想定する旧近藤邸は、国登録有形文化財として、歴史的な価値を活かすため、オープンスペースとの関係や建物の正面性等に配慮する。

### ⑤ 境川沿いの歩行者空間（歩道状空地等の活用）

- 境川沿いにおいては、対象エリアの内外を活用し、散策や活動等に利用可能な豊かな歩行者空間の確保に配慮する。



## ■ 緑や人をつなぐデザイン

### ① 周辺エリアと連携した緑のネットワークの創出

- ・ 境川緑地との連続性を意識し、対象エリア内に新たにリニアな緑地を創出するとともに、貴重な緑地空間として、対象エリア全体で質の高い緑の確保に配慮する。
- ・ 新林公園等の周辺エリアとの緑とネットワークを形成するとともに、幹線道路沿い（国道側）を含めた対象エリア周囲への緑の創出についても配慮する。

### ② 複合機能とオープンスペースが一体となった緑のランドスケープの形成

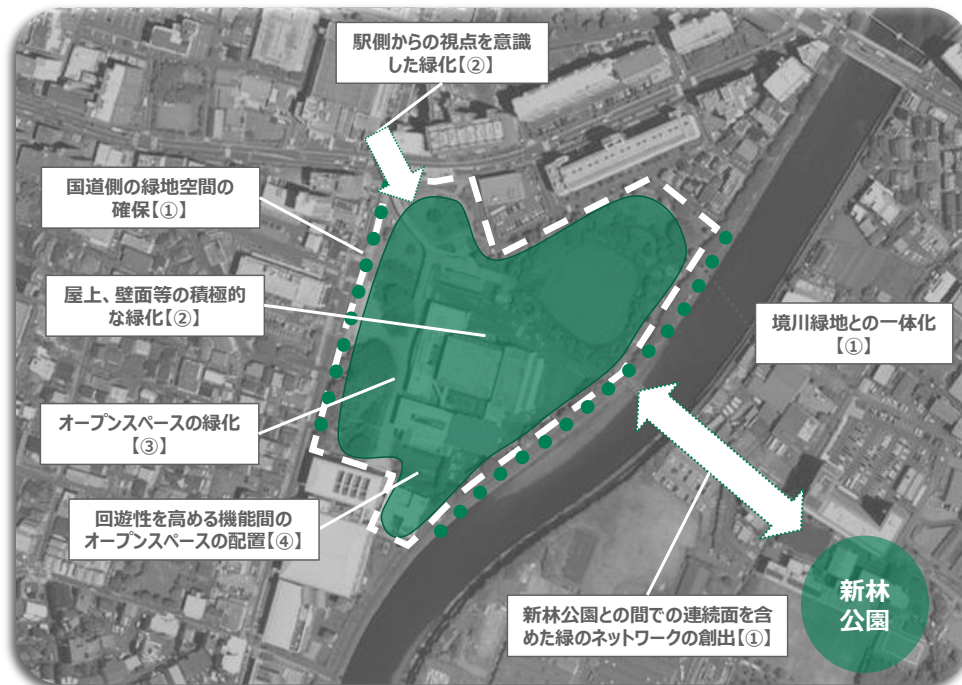
- ・ 高低差のある敷地であること、一定の建物ボリュームとなるホールや浸水対策施設が整備されることを踏まえ、敷地条件を活かした接地性の高い建築とし、屋上や壁面等への緑化に配慮する。
- ・ 緑を「育てる」視点を取り入れ、将来にわたって継続的に緑の量を確保するとともに、環境負荷の低減、減災の視点に配慮する。
- ・ 対象エリアの北西側（藤沢駅側）や西側から見た際に、反対側に見える新林公園と一体となった緑のシンボルとなるよう景観形成に配慮する。

### ③ 複合機能間のオープンスペースの積極的な緑化

- ・ 多様な活動・交流等に利用可能なオープンスペースについても、用途に支障のない範囲で積極的な緑化を図り、建物内外を含めて全体をシームレスにつなげるよう配慮する。

### ④ 複合化による活動・交流の促進

- ・ 複合機能を融合させるような建築空間とオープンスペースの配置計画とし、対象エリア内での回遊性、活動・交流の促進に配慮する。

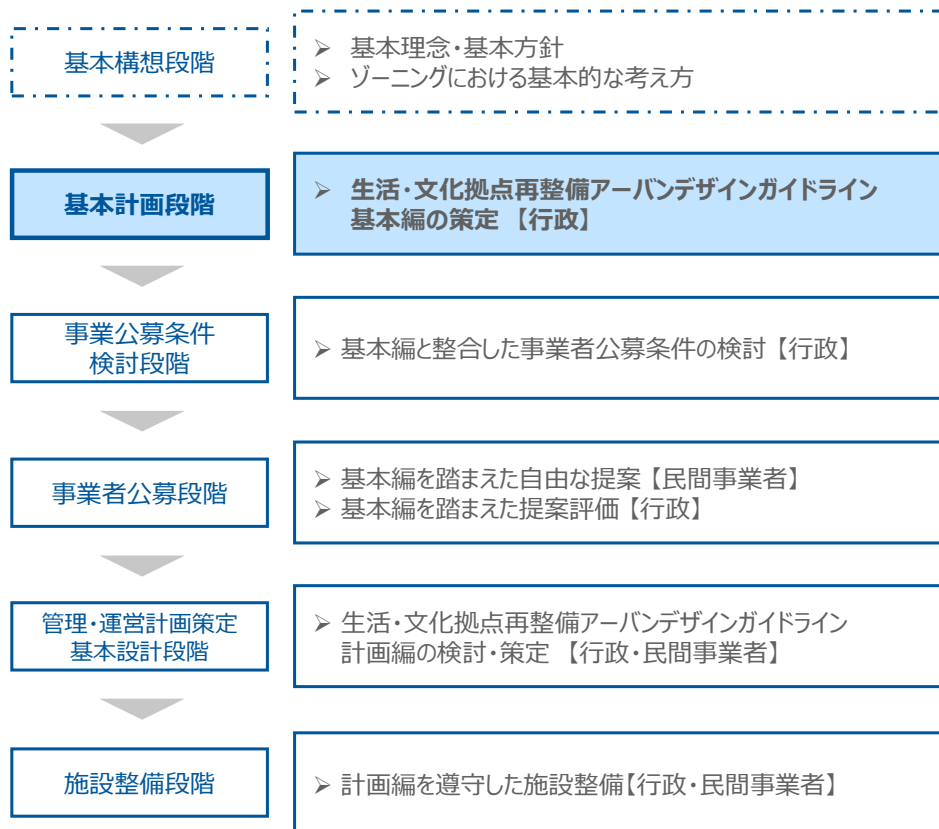


**Chapter 5**

**ガイドラインの活用等**

## ■ 事業の各段階でのガイドラインの活用

- 本ガイドラインに関しては、「基本編」としてマスタープランと合わせて、事業公募段階までの各段階で参照することにより、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事項を踏まえた計画となることを期待します。
- マスタープランに記載の事業手法及び事業スキームに基づき、管理・運営計画の策定及び基本設計段階において、「基本編」をベースに運営面等の視点を踏まえ、民間事業者とともに具体的なデザイン方針（サイン、色彩、バリアフリー等）を含めた「計画編」を検討・策定します。  
策定した「計画編」については、初期整備の段階、供用開始後の再投資、新陳代謝に伴うハード整備の段階において、遵守すべきものとして位置付けます。



## ■ 民間施設を含めたエリア全体でのガイドラインの適用

- 本プロジェクトにおいては、公民連携を軸に事業手法の検討を進めており、民間事業者の提案によっては、公共機能だけではなく、民間施設が整備されることが想定されます。よりよい都市空間を整備する観点から、民間施設についても本ガイドラインを適用し、公共機能部分を含め、エリア全体で統一性を図ることとします。



付属資料

## ■ 委員名簿

委員長	<small>いぬさき かつや</small> 岩崎 克也	東海大学 教授
委員	<small>にしだ まさのり</small> 西田 正徳	東京農業大学 客員教授
委員	<small>にわ なお</small> 丹羽 菜生	中央大学研究開発機構 機構助教
委員	<small>ふくおか たかのり</small> 福岡 孝則	東京農業大学 准教授

## ■ 開催概要

	開催日	議題
第1回	2022年（令和4年） 6月21日（火） 午後6時から	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドライン策定の目的について</li> <li>生活・文化拠点整備事業の概要について</li> <li>参考事例を踏まえたガイドラインの構成と検討スケジュールについて</li> </ul>
第2回	2022年（令和4年） 7月12日（火） 午後1時30分から	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画上の留意事項等について</li> <li>ガイドライン策定の方向性について</li> </ul>
第3回	2022年（令和4年） 9月12日（月） 午後2時から	<ul style="list-style-type: none"> <li>公民連携モデルプランでの検討内容等について</li> <li>エリアの特徴（分析）について</li> </ul>
第4回	2022年（令和4年） 12月6日（火） 午後2時から	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインの骨子について</li> </ul>
第5回	2023年（令和5年） 2月21日（火） 午後2時から	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドラインの素案について</li> </ul>
第6回	書面開催	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガイドライン（案）のとりまとめについて</li> </ul>

＜OUR Project マスタープラン＞  
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

### 参考資料3 生活・文化拠点再整備事業シンポジウム及びOUR Talk-in(市民対話集会)開催概要

#### 生活・文化拠点再整備事業シンポジウム開催概要

生活・文化拠点再整備における公民連携を軸とした検討プロセス等の共有を図るとともに、公民連携によるまちづくりの視点から、生活・文化拠点の未来像について市民とともに考えることを目的として開催しました。(参加者 103 人)

#### 開催日程及びテーマ

開催日程	テーマ
2022 年（令和 4 年） 12 月 17 日（火） 場所：藤沢市民会館 第 1 展示集会ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>生活・文化拠点再整備の取組について</li> <li>基調講演「公民連携による新しい公共空間のつくりかた」 株式会社オープン・エー代表取締役 馬場 正尊 氏</li> <li>トークセッション「エリアの価値を高めるために」 株式会社オープン・エー代表取締役 馬場 正尊 氏</li> <li>有限会社バツハ代表 幅 允孝 氏</li> <li>藤沢市 副市長 和田 章義</li> </ul>

#### OUR Talk-in(市民対話集会)開催概要

生活・文化拠点再整備事業の推進に当たり、市民の事業への理解を深めていただくことを目的として、市民対話集会（OUR Talk-in : Okuda Urban Renovation Talk-in）を開催しました。本事業におけるビジョンの実現に向けて、市民や施設を利用する市民とともに作り上げていける事業となるよう、「このエリアでなにができるか」、「このエリアで何をしたいか」を、参加者の皆様にお話しいただくことを中心とした、形式ばらない対話の場として、全 3 回にわたり開催しました。(参加者：計 39 人)

#### 開催日程及び対話テーマ

開催日程		対話テーマ
第 1 回	2023 年（令和 5 年） 3 月 14 日（火） 場所：藤沢市役所本庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>再整備の取組に関する共有について</li> <li>私たちが「このエリアでなにができるか」、「このエリアでなにをしたいか」の共有について</li> </ul>
第 2 回	2023 年（令和 5 年） 3 月 16 日（木） 場所：湘南台市民センター	
第 3 回	2023 年（令和 5 年） 3 月 18 日（土） 場所：藤沢市役所本庁舎	

※2023 年（令和 5 年）3 月 18 日（土）第 4 回は申し込み状況により、開催中止としました。

## 参考資料4 サウンディング型市場調査実施結果

### 目的

生活・文化拠点再整備事業における市の考え方を民間事業者の皆様に広く知っていただくとともに、事業者公募時における要求水準書等で用いる、「コンテンツ」「与条件」を精査するための幅広いご意見をいただくことを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

### 実施経過

サウンディング型市場調査の実施経過は次のとおりです。

#### 日程及び内容

日程	内容
2022年（令和4年）12月21日（水）	実施の公表（ホームページ掲載）
2022年（令和4年）12月26日（月）	実施要領の公表（ホームページ掲載）
2022年（令和4年）12月26日（月）～ 2023年（令和5年）1月13日（金）まで	エントリーシート受付期間
2023年（令和5年）1月18日（水）	実施説明会 （場所：藤沢市民会館 小ホール）
2023年（令和5年）2月7日（火）～ 2023年（令和5年）3月14日（火）まで	個別対話 （1事業者あたり1時間程度実施）

### 参加事業者数

#### 参加事業者の業種及び団体数

業種	団体数
企画・運営（文化施設）	7
企画・運営（ホール）	7
企画・運営（図書館）	5
企画・運営（公園）	2
維持管理	6
設計・建設	9
不動産	4
その他	2
計	42

## 個別対話の概要及び今後の方向性

### (1) 事業手法について

- ① 本事業の実施に当たり、ビジョン、コンテンツから施設機能、運営方法等を導き出すものとします。また、供用開始後の運営を重視するため、全体運営検討及び基本設計の段階から供用開始後に運営を担う事業者が参画することが望ましいと考えており、これに対し様々なご意見・ご提案をいただきました。引き続き、供用開始後の運営を重視した事業手法を検討します。
- ② 供用開始後の施設について、効率的な維持管理を図るため、全体運営検討及び基本設計以降の適切な時期から維持管理事業者が参画することを検討します。
- ③ 全体運営検討及び基本設計の段階から供用開始後も含めた市民参画の手法を検討します。
- ④ すべてのコンテンツ提供に係る事業者を一括して募集することについて、複合機能が多岐に渡り、提供するコンテンツの一部に専門性があるため、グループ組成が困難であるとのご意見がありました。一方で、専門性があるコンテンツについても、複数の事業者が存在していることから、グループ組成は困難でないとのご意見もありました。そのほか、本事業の整備対象である既存施設における、現運営者の今後の関わり方について等、様々なご意見をいただきました。グループ組成に関することが本事業への参画の障壁とならないよう留意します。

### (2) コンテンツ、民間収益施設について

- ① 本市が提示したコンテンツ（案）の実現可能性に関するご意見に加え、「エリア全般」や「芸術」に関するコンテンツを中心に、各事業者の皆様の実績に基づくご提案を多数いただきました。また、「ビジョンを実現するためのコンテンツ」として、藤沢独自のコンテンツやジャンル横断的な参加・体験型のコンテンツ、防災関連のコンテンツ等のご提案を多数いただきました。実施するコンテンツについて、内容を整理していくとともに、与条件等について検討します。
- ② 民間収益施設については、公共施設の利用者をターゲットとした利便施設の提案がありました。また、設置場所については公共施設内、奥田公園内、旧近藤邸等の提案がありました。ビジョン、コンテンツに対する相乗効果、市民の利便性に関すること等、本市が期待することや与条件等について検討します。

### (3) 施設・設備等について

- ① ビジョン、コンテンツに基づき、施設規模、配置、設え、設備等について検討します。
- ② ホールについては、市民・団体の文化活動利用を軸に使い易さを最優先としながら、興行も成立しうる席数やホール構成について様々なご意見をいただきました。藤沢市民会館等再整備基本構想で示した考え方やビジョン、コンテンツに基づき、市民・団体の文化活動のために多用途に利用できる施設とすることを基本としてホール構成等与条件について検討します。
- ③ 各機能をシームレスにつなげることを前提に、提供するコンテンツ等に応じた空間を導き出すため、コンテンツの内容を整理していくとともに、与条件等について検討します。

#### (4) 施設・設備等について

- ① 内水浸水対策施設の整備については、複合施設と一括発注とするか否かについて見解が分かれま  
した。それぞれの場合でメリット・デメリットがあるため、なるべく早期に配置を決定すること等を含め、  
事業の一体性に留意した最適な手法を検討します。

## ◆用語解説◆

**あ行****IC タグ (アイシータグ)**

Integrated Circuit Tag (タグ) の略。電子タグや無線タグとも呼ばれ、集積回路が搭載された小型のタグを指し、図書館の貸し出し等において非接触で情報のやりとりや識別する機能を持つもの。

**イノベーション (エリアイノベーション)**

(一定のエリアを拠点として) 新しい技術や考え方を取り入れて社会の課題解決や革新的な価値創造につながる製品・サービス等を創造し、経済的、社会的に大きな変化を生み出すこと。

**インセンティブ**

事業への参画意欲を引き出すために設定される、金銭的または非金銭的なメリット。

**エリアマネジメント**

特定のエリア (地域・地区) を対象に行われる、地域における良好な環境や価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのこと。

**AR (エーアール)**

Augmented Reality (拡張現実) の略。現実世界にデジタル情報を重ね合わせることで拡張された表現やその技術を指す。

**オープンエンド**

途中で変更や修正が可能であること。

**オープンスペース**

施設周辺に設けられる空地のうち、利用者だけでなく一般歩行者等にも開放された屋外空間を指す。本マスタープランにおいては、公園部分や周辺の街路等も含む。

**か行****グリーンインフラ**

自然環境が有する多様な機能を活用するという考え方を基本として整備されるインフラ等のこと。

**公設民営方式 (DBO 方式)**

官民連携手法のうち、公共団体等が起債等により資金調達を行い、民間事業者が施設等の設計・建設及び維持管理・運営を一括して委託する事業方式を指す。(Design-Build-Operate)

**さ行****サードプレイス**

人々にとって家庭 (第一の場) でも職場・学校 (第二の場) でもない、「第三の場」となるような居心地のよい場所のこと。



### サウンディング型市場調査（マーケットサウンディング含む）

公共団体等が、特定の事業を実施するに当たり、民間事業者等に事業の実現性や市場性について広く意見聴取を行うこと。国土交通省は「事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法」と定義している。

### 指定管理者制度

地方自治法第 244 条の 2 に基づき、運営のノウハウを持つ民間事業者等を地方公共団体が設置する公の施設（住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設。地方自治法第 244 条）の管理者として指定する官民連携手法。

### シンポジウム

聴衆の前で 1 つのテーマについて複数の専門家等がそれぞれの視点から意見を述べ、議論や参加者との質疑応答などを行う形式の市民集会。

### シームレス

英語で継ぎ目(seam)のない(-less)状態を意味する。本マスタープランにおいては、図書館や公園といった施設機能の枠にとらわれず、サービスやプログラムが提供されている状態を指す。

### 事業スキーム

PFI/DBO、指定管理者制度などの事業手法（官民連携手法）の組み合わせで構成される、事業全体の枠組みを指す。

### 設計・施工一括発注方式（DB 方式）

官民連携手法のうち、公共団体等が起債等により資金調達を行い、民間事業者に施設等の設計・建設を一括して委託する事業方式を指す。（Design-Build）

### ZEB（ゼブ）

Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略。使うエネルギーを減らす「省エネ」と、使う分のエネルギーをつくる「創エネ」によってエネルギー消費量を正味（ネット）でゼロにすることを目指した建物を指す。なお、ZEB には、①ZEB（ゼブ：年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ以下）、②Nearly ZEB（ニアリーゼブ：基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の削減）、③ZEB Ready（ゼブレディー：基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の削減）、④ZEB Oriented（ゼブオリエンテッド：延床面積が 10,000 m<sup>2</sup>以上の建物において、基準一次エネルギー消費量から 40%以上若しくは、30%以上削減）の 4 つのランクがある。

### ゾーニング

都市計画や建築計画において、大まかな機能配置を決めるプロセスをいう。

## た行

### デジタルアーカイブ

博物館・図書館・文書館等の所蔵資料をテキスト・写真・映像等のデジタルデータに変換して保存し、インターネット等を介して一般に閲覧できるようにしたもの。

**DX（デジタルトランスフォーメーション）**

デジタル技術やデータ活用を取り入れてビジネス等を変革していくことを指す。

**トライアル・サウンディング**

市が保有する土地や公共施設等の暫定利用を希望する民間事業者を募集し、一定期間、実際に使用してもらい、集客性や採算性等を確認する社会実験のような制度。暫定利用後、課題等をフィードバックし、今後の活用方針に活かしていくことを目的とする。

**な行****ニューノーマル**

人々の活動や習慣に不可逆的な変化が生じ、それが日常として定着する「新しい常態」を意味する。近年では一般的に感染症等の拡大を契機として広まった「新しい生活様式」の意味で用いられる。

**は行****パブリックコメント**

国や地方公共団体等の行政機関が新たに政令や計画等を定めようとする際に、行政手続法に基づき、行政運営の公平性・透明性の確保と国民の権利利益の保護に役立てることを目的として、あらかじめその案を公表し、広く一般から意見、情報を募集すること。

**BDS（ビーディーエス）**

Book Detection System：ブックデテクションシステムの略。図書館等で取り入れられているセキュリティシステムで、図書館資料に磁気テープや IC タグを貼り付け、利用者が貸出手続をしないで資料を外に持ち出そうとすることを防止するシステム。

**PFI（ピーエフアイ）方式**

Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブの略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う官民連携手法。

**ブレンワーク**

本マスタープランにおいては、キュレーション業務の一部であり、コンテンツの融合・連携や新技術の活用等、付加価値の創出に関わる業務範囲を指す。

**ま行****マネタイズ**

事業やサービスを収益化すること。