令和２年８月２４日
藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会　資料４－１

市独自サウンディング調査について

１　説明会の開催

実施説明会・現地見学会の開催
開　催　日：２０１９年１０月３１日（木）
開 催 場 所：藤沢市民会館　第２展示集会ホール
参加企業数：５４社

２　対話（意見交換）結果

(1)　対話（意見交換）の開催
開　　催　　日：２０１９年１１月１２日（火）～２０１９年１１月１５日（金）
及び　２０１９年１１月２１日（木）
開 催 場 所：藤沢市役所　本庁舎　又は　藤沢市民会館会議室「かわせみ」
参加事業者数：２５社・グループ（対話申込数２６社・グループ）

(2)　対話（意見交換）での意見等

対象事項	対話（意見交換）での意見
ホールの施設や規模	・ 500 席未満の規模は，稼働率の点では優れるものの収益性は低い。 ・ 800～1000 席程度が，市民利用中心とする場合の適正規模ではないか。 ・ 1200～1500 席の規模が市民利用と興行のバランスをとる場合の最低限の座席数。 ・ 2000 席以上は興行者としては収益を期待できる。 ・ 近隣自治体との差別化による利用率の向上を図るべき。 ・ 中ホールの可能性を検討すべき。 ・ 複雑な舞台装置は不要と考える。 ・ ホールへの搬入動線の確実な確保が重要である。
公共施設機能の複合化	・ 事業者から提案があった公共施設機能： 図書館，文書館，市民ギャラリー，奥田公園，公共駐車場，生涯学習施設，高齢者福祉施設，子育て支援施設など ・ ホールと図書館を併設する場合には，ホールやリハーサル室等の音が図書館へ干渉しないよう構造上の配慮が必要と考える。
付帯事業	・ 事業者から提案があった付帯事業： カフェ，レストラン，コンビニエンスストア，医療モール，民間福祉施設など ・ 再整備事業をＰＦＩ手法で行う場合は，契約形態が異なる付帯施設などの機能は別棟とすることが妥当と考える。 ・ 大きく収益を上げられる施設は難しい。 ・ 飲食店は一定の収益が見込める。 ・ コンビニエンスストアがあると利便性が向上する。 ・ 子ども向け施設があると他の公共施設との相乗効果が期待できる。

対象事項	対話（意見交換）での意見
防災対策	・　ピロティ形式（２階建以上の建物で１階部分が柱のみの外構空間となっている建築物）が推奨できる。 ・　基礎を堅固にし，浸水に備えて設備や配置を工夫する。 ・　既存のペデストリアンデッキとホールエントランス（ホール入り口）を同じ高さとする。 ・　電気室等の上階配置が必要。
資格要件	・　競争性をきちんと担保すること。特定事業者や団体が事業体に参加することが必須要件にならないこと。 ・　実績だけにとらわれない，柔軟な資格要件を設定すること。 ・　施設管理の一部再委託を認めること。
事業スキーム	・　建設・運営・維持管理を含むＰＦＩ手法が適当である。 ・　運営・維持管理においては，指定管理者制度の適用が妥当である。 ・　ＤＢ方式とし，運営は指定管理者制度を活用する。
事業期間	・　再整備事業をＰＦＩ事業で行う場合 →音響や空調設備等の更新を考慮する場合は１０年間 →大規模改修を含めない期間として，１５年間または２０年間 ・　再整備事業を指定管理制度併用で行う場合 →指定管理期間は５年間が一つの目安
リスク分担	・　再整備事業をＰＦＩ手法で行う場合は，公示後に建物の仕様や機能の大幅な変更が発生した場合は市のリスクとすること。 ・　要求水準を変更する場合は，サービス対価の変更を伴うこと。 ・　設計の自由度を許容する設計条件を設定すること。
事業の課題	・　市民会館には市民の日常生活に取り込まれるような機能を持たせるべき。 ・　付帯事業は，人目に付く国道４６７号沿いでの展開できるように。 ・　住宅を可能とするため地区計画の変更が必要。 ・　建設業務や運営業務などで行われる複数の業務を効率よく連携するため，総括業務責任者を設置したほうが良い。 ・　施設の建設に重きを置くのではなく，その後の維持管理・運営を重視する事業とすることを望む。 ・　再整備中に市民会館の機能を止めない施工方法を検討すべきである。
その他	・　旧近藤邸は活用しながら保存し，市民会館と一体的に運営することが望ましい。 ・　旧近藤邸は現在の位置から移設したほうがいい。 ・　市民会館と奥田公園は一体的に利用できる計画にすべき。 ・　奥田公園を含む一体的整備や運営は事業として魅力がある。 ・　ＰＦＩ手法の場合，公募から提案までの期間は６か月以上確保したほうが，応募事業者が増えるとともに良い提案につながる。 ・　基本構想と基本計画の期間は短縮が可能と考える。