

藤沢市民会館等再整備事業に係る マーケットサウンディング結果報告

本市において現在検討中である「藤沢市民会館等再整備事業」に係る 2019 年度の取組として実施した、マーケットサウンディングの実施結果概要を公表します。

マーケットサウンディングにおいていただいた事業者の皆様の意見や提案は、基本構想等の策定の際に参考とさせていただきます。

1 実施日程

表 1 マーケットサウンディング実施日程

実施手順・内容		スケジュール
実施説明会・現施設見学会 ※自由参加	参加申込み受付	令和元年 10 月 16 日（水） ～令和元年 10 月 25 日（金）
	開催	令和元年 10 月 31 日（木） 15 時～17 時頃 藤沢市民会館 第 2 展示集会ホール
対話（意見交換）	参加申込み受付	令和元年 10 月 16 日（水） ～令和元年 11 月 5 日（火）
	開催	令和元年 11 月 12 日（火） ～令和元年 11 月 15 日（金） 及び 令和元年 11 月 21 日（木） 藤沢市役所 本庁舎 又は 藤沢市民会館会議室「かわせみ」

2 実施説明会・現地見学会開催結果

(1) 実施説明会・現地見学会の開催

ア 開催日時・開催場所

開催日：令和元年 10 月 31 日（木）

開催場所：藤沢市民会館 第 2 展示集会ホール

イ 見学場所

- ・ 藤沢市民会館（大ホール、小ホールは使用中のため、見学の対象外）



(2) 参加企業数：54社

(3) 参加企業アンケート結果（回答数：52社）

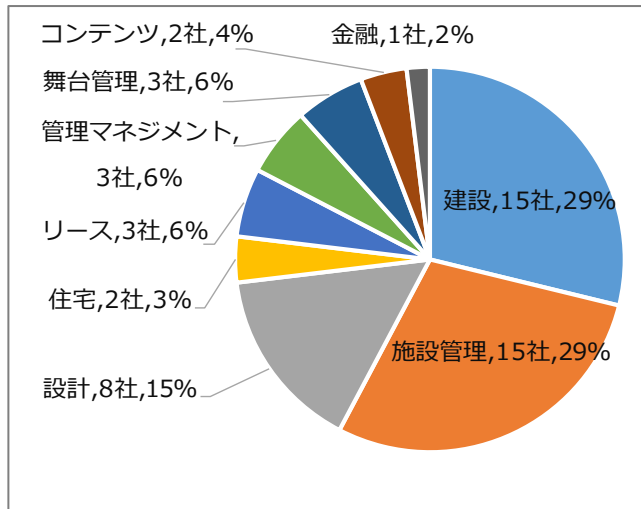


図1 出席企業の業種内訳

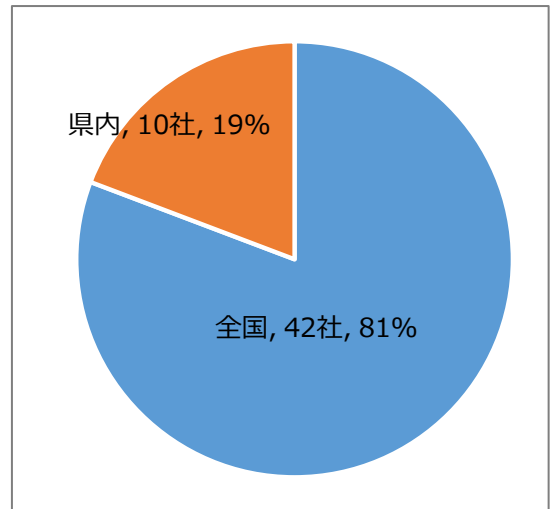


図2 出席企業の規模

全国：神奈川県外に本社があり、全国で実績がある企業
 県内：神奈川県内に本社があり、県外の実績が少ない企業

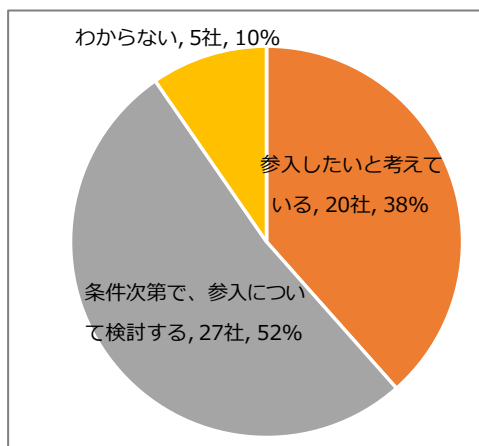


図3 事業への参入意向

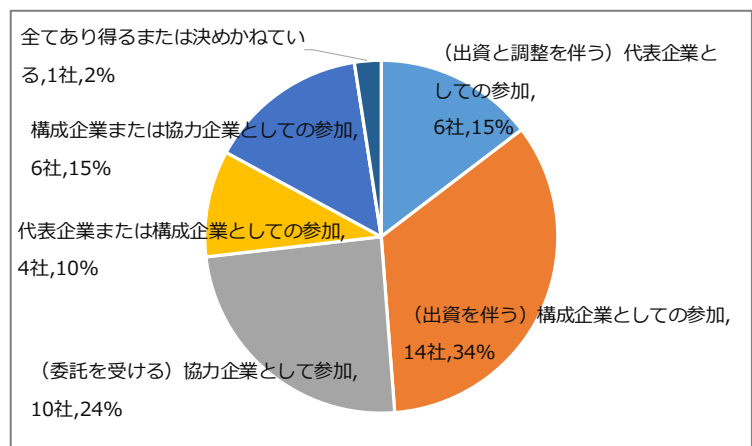


図4 想定する参入の立場

※今後の情報提供を望む企業：100%（全社）

3 対話（意見交換）結果

(1) 対話（意見交換）の開催

ア 開催日・場所

開催日：令和元年11月12日（火）～令和元年11月15日（金）
及び 令和元年11月21日（木）

開催場所：藤沢市役所本庁舎会議室 又は 藤沢市民会館会議室

イ 参加事業者

参加企業：26社・グループ
※ うち1社が辞退

(2) 対話（意見交換）での意見等

対話における意見等を表2にテーマ別に整理しました。なお、参加事業者のノウハウ等知的財産を保護するため、具体的な意見等の内容は非公表とします。

表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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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である。 ・ 中ホールの可能性を検討すべきである。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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DEST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である。
資格要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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である。 ・ 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するべきである。 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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事業にすべきである。 ・ 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。

4 マーケットサウンディングの結果と今後の計画や事業条件等への反映

今回のマーケットサウンディングでは、民間事業者の皆様から事業全般にわたる様々な意見や見解をいただきました。いただいた意見等は、今後の計画や事業条件等を策定するにあたっての参考にいたします。

藤沢市民会館等再整備事業では、本マーケットサウンディングのほか、「市民会館再整備にかかる市民ワークショップ」や庁内での検討として「市民会館再整備事業庁内検討プロジェクト会議」を実施しております。これらからいただく各意見等を参考として、令和2年度に予定している基本構想の策定に取り組んでまいります。

以 上

事務担当 藤沢市生涯学習部 文化芸術課