

平成 19 年 2 月 19 日
藤枝市

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技審査結果について

本市では、J R 藤枝駅周辺のにぎわい再生、都市機能高度化を推進するため、駅南口に位置する旧市立病院跡地（市立志太総合病院跡地）において、図書館を含む官民複合施設整備を目的とする「藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業」の提案競技を実施しました。

この度、別紙のとおり最優秀提案者を選定した旨、審査委員会より答申がありましたのでお知らせします。

今後は最優秀提案者と事業計画等に関する協議を行い、協議が整い次第事業者として決定し、基本協定を締結します。

〔参考〕

1 今後のスケジュール（予定）

- 最優秀提案者との協議・調整
- 基本協定締結・事業者及び事業計画決定 3 月下旬
- 建設工事着手 平成 19 年度中

2 事業概要

旧市立病院跡地について、「文化・学習サービスの提供」「にぎわい創出と都市機能高度化」「財政負担の軽減」を土地利用の基本方針とし、『中心市街地活性化の拠点ゾーン』と位置付け、民間活力導入により有効活用を図る。

事業内容は、市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が施設を設計、建設、運営する。施設は民間事業者が所有し、市は公共施設部分を賃借し運営する。

3 事業対象地

- (1) 所在地番 藤枝市前島一丁目 7 番 6 外 4 筆
- (2) 敷地面積 全体約 11,000 m²のうち東側約 7,670 m²
※西側 3,300 m²の駐車場活用は可

4 土地活用手法

事業用借地権設定（20 年間）

※事業期間終了後、事業用借地権再設定可（10 年以上 20 年以下）

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技審査結果

1 趣旨

藤枝市では、JR藤枝駅南側に所有する土地「旧市立病院跡地」について、「文化・学習サービスの提供」「にぎわい創出と都市機能高度化」「財政負担の軽減」を土地利用の基本方針とし、「公共文化・学習施設と民間施設の複合化による中心市街地活性化の拠点ゾーン」と位置付け、民間活力による高度な土地利用と官民複合施設整備を目的とし開発事業者を募集した。

本審査委員会は、この趣旨及び提案競技募集要項等に基づき、応募者を最優秀提案者として選定した。

2 応募者数

1 社

3 最優秀提案者

大和工商リース株式会社

大阪市中央区農人橋2丁目1番36号 代表取締役社長 梶本 六夫

4 審査経過

（1）審査委員会開催状況

平成18年9月5日（火）	第1回審査委員会 ・評価基準等について確認
平成19年2月7日（水）	応募者ヒアリング 第2回審査委員会 ・応募提案の審査 ・最優秀提案者の選定

（2）選定方法

審査項目の絶対評価により、提案内容が本事業の趣旨及び条件に適合しているかを確認した。

（3）審査講評

応募者が1社であり、実質的に審査はその提案内容が本事業の趣旨に適合しているか否かの確認をすることになったが、総合的に優れた提案であると評価されたことから、応募者を最優秀提案者として選定した。

《最優秀提案者の優位点について》

応募者は、藤枝駅周辺のにぎわいづくりや広域的な交流の促進といった中心市街地活性化への貢献度や事業遂行能力の高さが評価された。特に優れていた点は以下のとおりである。

■特に優れていた点（主たる選定理由）

- 民間施設については、集客力の高い商業・娯楽機能が複合的に計画されており、公共施設（図書館）との一体的な整備により、にぎわいの相乗効果、周辺のまちづくりへの波及効果が期待できる。
- 民間施設の中には、周辺地域に立地しないシネマコンプレックスの導入が提案されており、広域的な集客機能の向上や新たな都市サービスの提供が可能になる。また、公共施設（図書館）との文化的な連携も期待できる。
- 公共施設（図書館）がワンフロア構成となっているため、来館者の利便性が高く、かつ管理面での効率性、コスト削減が期待できる。
- 建物の管理を24時間・年中無休としており、図書館の利用時間や他の民間施設の営業時間に配慮した利便性の高いフレキシブルな管理運営計画となっている。
- 都市計画道路藤枝駅吉永線に面して公開空地（オープンスペース）を確保したうえで、ベンチ、テーブル等のファニチャー類を配し、また、緑あふれるプロムナードを設けるなど、潤い・憩いの空間を演出していることから、良好な都市空間の創出とともに、中心市街地全体の快適性に寄与する。
- 応募者は優良企業であり資力・信用力が高く、本事業についても十分採算を踏まえた計画となっており、安定的な事業継続が期待できる。
- 同種・類似事業において数多くの実績があり、事業に関するノウハウが豊富と判断されるため、円滑な事業運営が期待できる。

≪事業化に向けての検討・協議事項≫

審査の過程で、より望ましいにぎわい再生拠点づくりを実現するため、さらなる検討・協議が望まれる事項として、以下のような指摘があった。

■事業化に向けての検討・協議事項

- 図書館の上層階に駐車場を配することから、振動・騒音が危惧されるので、他都市の事例分析やシミュレーション等を実施し、図書館の静粛性を確認する必要がある。
- 市民に永く愛される快適な図書館を実現するため、事業者と協議しながら、図書館の内装仕上げ材等についてはより高いグレードを目指すべきである。
- 児童図書スペースの位置、荷捌きスペースの規模、職員の動線、フロアの天井高等、図書館計画の細部については改善の余地があることから、より詳細かつ密な検討・協議、柔軟な対応が望まれる。
- 図書館と同フロアに配置される商業施設については、図書館とのマッチングに配慮すべきである。
- 公共施設（図書館）が入居する施設であるため、建物には格調の高さを感じられるデザインが望まれ、ABC街区施設との調和も踏まえる必要があることから、建物の外観については事業者と協議が必要である。
- 民間施設（商業テナント等）については、駅周辺のまちづくり、機能バランスに配慮し、事前に市と十分な調整が必要である。
- 駐車場については、周辺施設等による一般需要も高いことから、立地を考慮した駐車場計画が必要である。また、駐輪場への屋根の設置も望まれる。
- 駐車場への車両動線（出入り）については、周辺交通環境への影響に配慮し、

北側市道も含めた見直しも検討すべきである。

○北側公開空地は建物の影になり日当たりが悪く、人が集い・憩うスペースとしては不向きであることから、その活用については再考の余地がある。

○設計、建設及び管理運営において、防災対策、ユニバーサルデザイン、安全性等について十分確認し対応していく必要がある。

(4) 審査委員会

委員長	海道 清信	(名城大学都市情報学部教授・工学博士)
副委員長	大石 博正	(藤枝市助役)
委員	川口 宗敏	(静岡文化芸術大学大学院教授・工学博士)
委員	藤田 和弘	(新日本監査法人代表社員・公認会計士)
委員	野崎 耕一	(静岡産業大学情報学部教授・図書館長)
委員	河村 正史	(ときわ綜合法律事務所・弁護士)
委員	舘 正義	(藤枝市議会議長)
委員	小澤 隆保	(藤枝市企画財政部長)
委員	大石 茂	(藤枝市都市建設部長)

6 最優秀提案者の提案概要

(1) 施設名称

(仮称) B i V i 藤枝

(2) 施設内容

○公共施設

・市立図書館(設置階:2階) [延床面積:3,158㎡]

○民間施設

・商業店舗(物販,飲食,サービス) [延床面積:4,594㎡]
・シネマコンプレックス [延床面積:4,848㎡]
・駐車場(立体,屋内,屋外) [駐車台数:358台]
・駐輪場 [駐輪台数:140台]

(2) 施設規模

商業・公共棟:S造 地上5階建 延床面積 20,717㎡
立体駐車場棟:S造 地上4階建 延床面積 3,824㎡
(合計延床面積 24,541㎡)

(3) 完成(オープン) 予定時期

平成20年12月

(4) 地代及び公共施設賃料

地代:月額地代単価 302円/㎡
賃料:公共施設賃料総額 2,099,617,896円(20年間:共益費込み)

(5) イメージ図



建物外観



駅からのプロムナード（公開空地）



図書館エントランス



図書館内（ブラウジングコーナー）