ＪＲ東逗子駅前複合施設整備事業の管理運営に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

１．調査の目的

逗子市では、ＪＲ東逗子駅前の事業予定地に、既存の公共施設・機能（沼間小学校区コミュニティセンター、図書館沼間分室、福祉会館、子育て支援センター、東部地域包括支援センター等）を集約するとともに、一時預かりやコワーキング、飲食提供機能といった新たな機能を導入した複合施設を整備します。

複合施設には、新しい機能として一時預かり機能を導入することで、子どもを預けてコワーキングスペースで仕事をする、市民活動に参加する、近隣商店で買い物をするなど、子育て世代が利用しやすい施設を目指すとともに、児童図書の充実や、読み聞かせイベントの開催など、図書館機能と子育て支援機能が連携した子育て世代に魅力的な施設整備を検討しています。

令和６年３月には施設整備の基本的な考え方やコンセプト、導入機能等をまとめた「ＪＲ東逗子駅前用地活用事業　基本計画」を策定し、今年度はＪＲ東逗子駅前複合施設整備事業と事業名を変更し、基本設計に着手しています。

基本計画においては、コミュニティセンター機能、図書館機能、子育て支援機能、福祉機能を主な導入機能とし、その運営手法については、施設の維持管理、コミュニティセンター機能及び広場機能の運営については指定管理者方式、その他の図書館機能、子育て支援機能、福祉機能はそれぞれの業務内容に応じた方式（直営・業務委託・指定管理者）で運営することを想定しています。

令和 10 年度の複合施設供用開始に向け、「相乗効果を追求し、多世代間の交流機会の拡大、賑わいの創出を実現する」、「施設管理の一元化等を実現し、財政負担の軽減を図る」ことを目指し事業を進めていますが、複合施設の維持管理・運営手法を検討していくにあたり、より効率的で効果的な維持管理、周辺地域の活性化につながる運営手法や事業条件等について、民間事業者から広くご意見・ご提案を伺いたく、本調査を実施します。

２．調査の実施方法等

（１）日時

令和６年８月 21 日（水）～22 日（木）で１時間程度（申込後、個別に調整）

（２）場所

逗子市役所内会議室

（３）対象者

本事業に関心がある法人又は法人のグループ、個人事業主、各種団体など

（４）参加の申込み

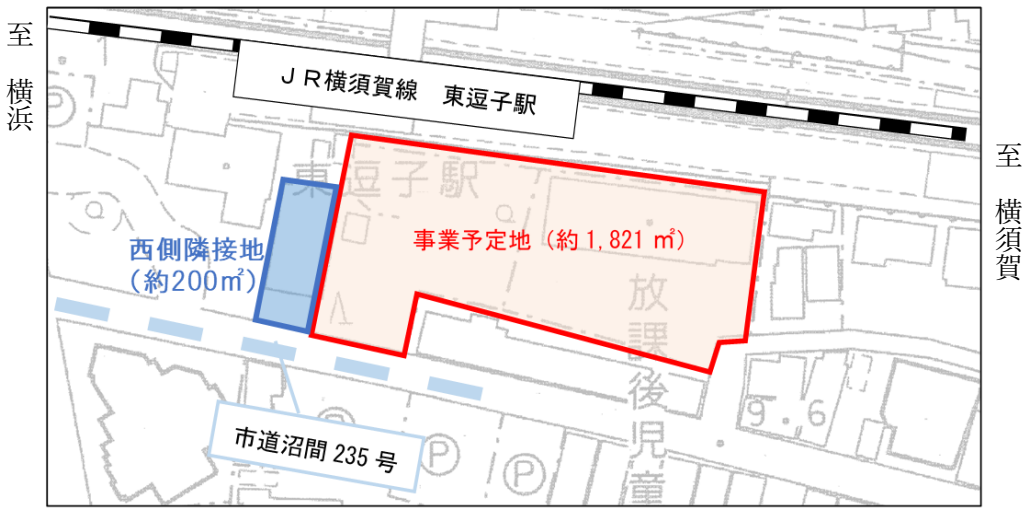
別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、電子メールで次の申込先へご提出ください。なお、件名は【対話参加申込】としてください。

〈申込先〉　逗子市経営企画部企画課　担当　蔦木
E-mail：kikaku@city.zushi.lg.jp
〈申込締切〉　令和６年８月 15 日（木）

３－１．ＪＲ東逗子駅前用地の概要

所在地	神奈川県逗子市沼間１丁目 1485-5
敷地面積	1,821.47 ㎡
土地利用上の制約	・商業地域　・地目：雑種地　・準防火区域 ・建ぺい率：80％ ・一部が内水による浸水想定区域に指定
所有者	逗子市土地開発公社
公共交通機関等	・ＪＲ横須賀線 東逗子駅：徒歩１分 ＪＲ東逗子駅の１日平均乗車人員数は 4,345 人（令和４年 ＪＲ東日本ＨＰより） ・京浜急行バス 東逗子バス停：徒歩３分 県道 24 号線をルートとして、ＪＲ逗子駅－田浦駅（横須賀市）間を運行 ・横浜横須賀道路 逗子ＩＣ：車５分
周辺施設等	・１㎞圏内に、小学校、福祉会館、コミュニティセンター、郵便局、スーパーマーケットが立地。 ・事業予定地のある駅周辺には小規模な商店街あり。
事業予定地周辺の一般的なイメージ	・都内等通勤者のベッドタウン ・本市東エリアの中心地
現在の利用状況	・東逗子ふれあい広場として年間 90 日程度、地域活動等に利用されている。
その他	・事業予定地の西側隣接地について、所有者と取得に向けての協議をしており、事業敷地に加わる可能性がある。

事業予定地位置図



３－２．整備予定複合施設の概要

【資料１】ＪＲ東逗子駅前用地活用事業基本計画概要資料に記載のとおり

※当市ホームページに基本計画（全文）を掲載していますので参考としてください。
https://www.city.zushi.kanagawa.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/005/553/kihonkeikaku0.pdf

３－３．対象業務

（１）施設及び設備の維持管理に関する業務
（２）各機能の運営に係る業務
①子育て支援機能
・子育て支援事業
・ファミリー・サポート・センター事業
・一時預かり
②図書館機能
・図書の貸出・返却
・図書展示・読み聞かせ等のイベント
③コミュニティセンター機能
・諸室の貸出
・イベント等の企画
・広場の運営
④コワーキングスペースの運営
⑤飲食提供機能の運営

３－４．事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、次のとおり予定しています。
令和７年度　実施設計
令和８～９年度　施工
令和 10 年度　供用開始

４．対話の内容

本調査では、以下の事項について、提供可能な業務（機能）についてのご提案等を伺いたいと考えています。（全ての事項にご意見等をいただく必要はありません。）

（１）施設及び設備の維持管理に関する業務について

・施設及び設備の維持管理を効率的に行うため、設計時から考慮しておくべき事項があればお聞かせください。

（２）子育て支援機能について

・子育て支援事業、ファミリー・サポート・センター事業、一時預かりの業務を想定しています。基本計画においては、業務内容に応じた方式（直営・業務委託・指定管理者）で運営することを想定しています。運営可能な方式およびメリットデメリットについてお聞かせください。

・自主事業や他施設との連携などについて、実績や他市事例があればお聞かせください。

（３）図書館機能について

・本市東エリアの図書館分室として、図書の貸出・返却や図書展示・読み聞かせ等イベントの図書館運営業務を想定しています。基本計画においては、業務内容に応じた方式（直営・業務委託・指定管理者）で運営することを想定しています。逗子市立図書館は分室も含め直営で運営していますが、分室として運営可能な方式及びメリットデメリットについてお聞かせください。

・子育て支援機能と近接することから、子育て支援機能との連携についてアイディアや実績があればお聞かせください。

・自主事業や他施設との連携などについて、実績や他市事例があればお聞かせください。

（４）コミュニティセンター機能について

・諸室の貸出（貸室）、イベント等の企画、広場・オープンスペースの管理・貸出等の業務を想定しています。指定管理者方式での運営を想定していますが、運営可能な業務についてお聞かせください。

・既存の集約予定施設における貸室の利用実績から本施設の貸室の面積および数を算出しています。運営者目線から、貸室の面積・数・配置等についてご意見等をお聞かせください。（小さいほうが使いやすいなど）

・貸室の利用料金について減免や補填など他市事例があればお聞かせください。

・広場・オープンスペースは、日常はどなたでも自由に使えることを想定し、イベント時にはメイン会場として利用することを想定しています。必要な面積や設備についてお聞かせください。

・不特定多数の来館者が利用するにあたり、懸念される問題等がありましたらお聞かせください。

（５）コワーキングスペースの運営について

・コワーキングスペースについて、必要な面積・設備についてお聞かせください。また、利用料金等の考え方・他市事例があればお聞かせください。
・コワーキングスペースにおいてスタートアップ支援等の自主事業の実績や他市事例があればお聞かせください。

（６）飲食提供機能の運営について

・飲食提供機能について、必要な面積・設備についてお聞かせください。また、考えられる業態やメニュー、料金設定についてお聞かせください。

（７）その他

・本施設の各機能を連携した地域の活性化や交流機会の拡大を生むイベント等の自主事業のアイディアがありましたらお聞かせください。
・指定管理者制度の場合、指定期間は５年程度を想定していますが、運営上望ましい指定期間はどの程度ですか。
・事業者選定から業務開始までに要する準備期間についてお聞かせください。
・自由にご意見・ご提案をお聞かせください。

５．留意事項

（１）参加の扱い

対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

（２）対話に関する費用及び説明資料の提出

・対話への参加に要する費用は、参加された民間事業者の負担とします。
・説明資料の提出は不要です（ただし、必要と考えられる場合は、御持参ください。）

（３）追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む。）を行うことがありますので、御協力をお願いします。

（４）実施結果の公表

・対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
・公表に当たっては、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。
・参加された民間事業者の名称は、公表しません。

（５）参加除外条件

参加しようとする法人（グループの場合は構成法人のいずれかの法人）又はその役員が、逗子市暴力団排除条例（平成23年６月逗子市条例第15号）第２条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等に該当する場合は、対話に参加することはできません。

（６）その他

提出書類は、逗子市情報公開条例の対象行政情報となるため、情報公開請求により、全部もしくは一部を公開することがあります。

６．問い合わせ

逗子市経営企画部企画課　担当　蔦木（つたき）

〒249-8686　逗子市逗子５丁目２番16号

TEL：046-873-1111　内線312

E-mail：kikaku@city.zushi.lg.jp