

OUR Project（生活・文化拠点再整備事業）の検討状況について

OUR Project（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7年11月27日開催の藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会において、事業者選定の結果と管理・運営計画及び基本設計の検討状況等について報告しました。

今回は、8月24日開催の議員全員協議会にて、本事業の先送りを報告したことについて、現時点で想定される事業費等の詳細について、報告するものです。

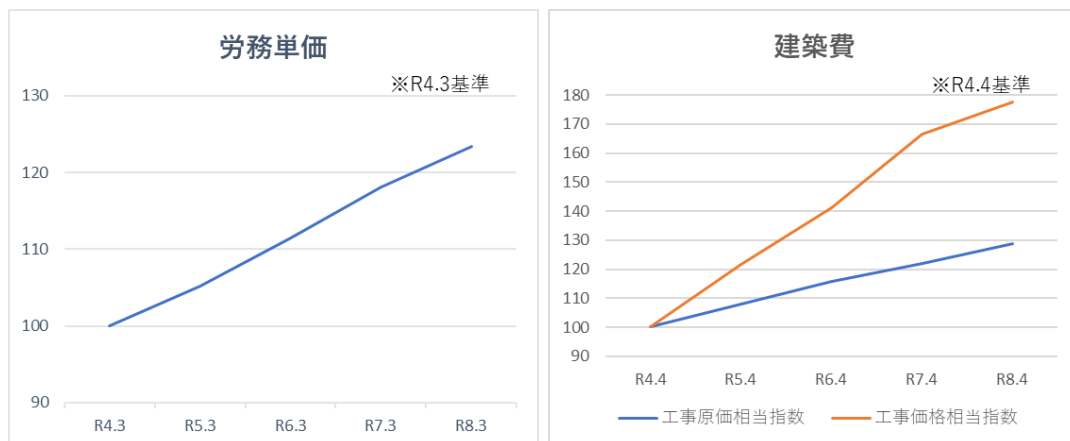
1 事業費の見込みについて

（1）人件費及び建築費を取り巻く状況

公共工事の労務単価については、令和4年度以降、毎年、平均5.5%程度上昇している状況にあります。

また、人件費を含めた建築費についても、参考とする資料により異なりますが、毎年、平均7%～15%上昇している状況にあります。

○労務単価及び建築費の推移（参考）



（2）今後の建築費の上昇見込み

国土交通省が、次年度の官庁施設の新営工事に係る予算要求に先立ち公表する、新営予算単価に基づく前年度からの物価上昇率は、令和4年度から7年度までの間、平均6.8%の上昇率に対し、令和8年度は14%となっており、令和9年度も建築費の上昇が見込まれます。

また、建築・土木業界の人手不足や世界情勢を鑑みると、今後も建築費の上昇傾向は続くものと考えられます。

○物価上昇率の推移

年度	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8
上昇率	4.0%	11.4%	6.6%	5.3%	14.0%

(3) 本事業における工事費等

ア 本事業の実施設計及び建設工事に係る上限額

本事業は、事業費の上振れを抑制するため、実施設計・建設工事費（以下「工事費」という。）に上限額を定め進めてきました。

この上限額は、令和6年度に約188.8億円と算出しており、「(1) 人件費及び建築費を取り巻く状況」で示した上昇率を反映させた場合、令和8年度時点で約216億～250億円まで上昇していることとなります。

○上限額188.8億円に対し人件費及び建築費の上昇率を反映させた場合

年度	R 6	R 7	R 8
上昇率 7%～15%	188.8億円	202.0億円～ 217.1億円	216.2億円～ 249.7億円

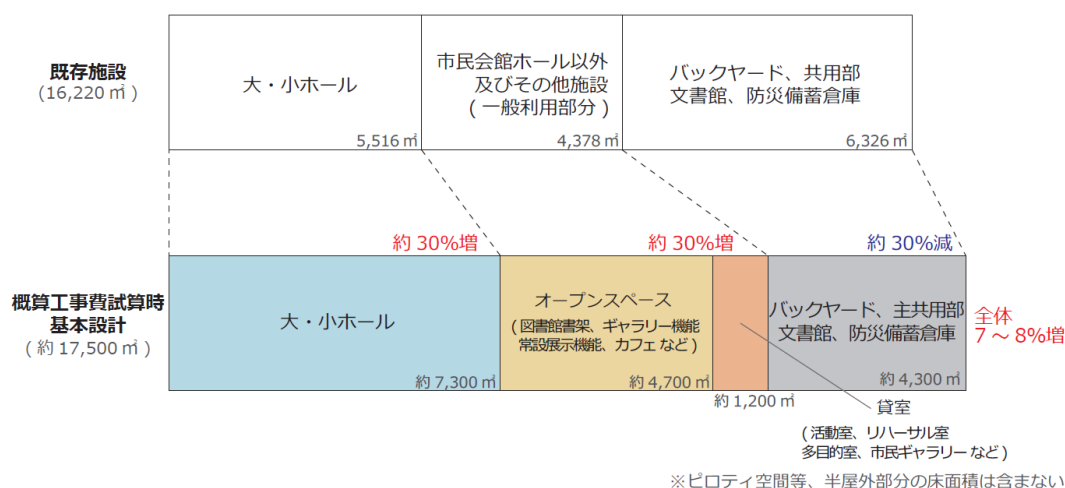
イ 概算工事費

検討の初期段階で概算工事費を把握するため、検討中の基本設計に基づき、工事費を試算したところ、現時点で約255億円となりました。

試算に用いた検討中の基本設計については、前回の本特別委員会でご報告した大ホールの席数の増をはじめとした機能拡充のほか、バリアフリー対応等による拡大要因がある一方、複合化・機能集約による各施設のバックヤードの集約化や共用・兼用化等により、面積の縮減に努めており、複合化後の目安としていた延べ面積1万6,220㎡に対して、現時点では7～8%程度の拡大に抑えている状況にあります。

なお、試算に用いた検討中の基本設計については、資料2のとおりです。

○施設規模の比較



ウ 工事費以外の費用

現時点の概算工事費の試算に合わせ、解体工事費、家具・什器類及び備品購入費等の工事費以外の費用（以下「関連費」という。）を試算したところ、約４０億円となりました。

（４）本事業の総事業費見込み

現時点の概算工事費約２５５億円に基づき、「（２）今後の建築費の上昇見込み」で示した、令和９年度に向けた物価上昇率１４％及び工事期間中のインフレスライド（毎年６～８％上昇を見込む）を考慮した場合、竣工までの総工事費は、約３３０億～３４０億円となることが見込まれ、関連費を加えると、本事業の総事業費は約３７０億～３８０億円となることが見込まれます。

さらに、人件費の上昇や物価の高騰が進んだ場合、総事業費も増額となることが想定されます。

○令和９年度に工事発注し、１２年度末に竣工した場合の工事費見込み

R 8 年度		R 9 年度		R 1 2 年度末 総工事費
約 255 億円 (概算額)	→ 物価上昇率 1 4 % を考慮	約 290 億円	→ インフレスライド (毎年 6 ~ 8 % 上 昇) を考慮	約 330 ~ 340 億円

２ 本事業の先送りに伴う今後の検討等について

（１）今後の検討

本事業の再開時期は、今後の財政状況を踏まえ判断していくものの、市民会館が休館している状況を踏まえ、事業の再開に向けた様々な可能性を検討していきます。

（２）市民会館休館中の対応

市民会館の休館期間中の代替施設については、引き続き、湘南台文化センターや市民センター等の市内公共施設のほか、民間施設や市外施設等をご案内していきます。

また、文化団体等の活動についても、施設の規模や設備に合わせた運営手法や代替案を利用者と共に考え、従来の形式にとらわれない柔軟な工夫を通じて、活動継続に向けたサポートを引き続き行っていきます。

（３）市民・利用団体及び事業者への対応

本事業を先送りとした経過等について、市民及び利用団体へ、丁寧な説明を行うとともに、今後の方針等が決まった段階で速やかに周知していきます。

あわせて、管理・運営計画策定業務委託及び基本設計委託等の各受託事業

者に対しても、丁寧な説明を行うとともに、今後の業務について協議していきます。

3 市民会館及び旧南市民図書館の解体工事について

市民会館及び旧南市民図書館は、現在、適正に管理されているものの、一般利用が終了して以降、内外装の劣化が急速に進んでおり、施設を現状のまま長期間存置した場合、外壁等の剥落や防犯上の懸念があります。また、機械警備や除草清掃等、維持管理費も必要となります。

市民会館については、平成29年度に実施した建物調査の結果等に基づき、「建て替え」による再整備に取り組むとした経緯や、仮に改修した場合の費用も相当程度と見込まれる状況にあることから、旧南市民図書館とあわせて、解体することとし、令和8年9月定例会に補正予算案として、解体工事請負費を上程させていただくこととしました。

4 内水浸水対策施設について

内水浸水対策施設で計画している雨水ポンプ場は、本事業と同一区域内に建設する予定であることから、本事業の進捗に合わせ、相互に調整を図ってまいります。なお、内水浸水対策施設の施設規模・能力に変更はありません。

以 上

事務担当	企画政策部	企画政策課
	生涯学習部	文化芸術課
	道路下水道部	下水道計画業務課