

鵜沼市民センター等再整備基本構想

2025年(令和7年)3月

藤 沢 市

鵜沼市民センター等再整備基本構想

《 目 次 》

1. はじめに	
(1) 背景と目的	1
(2) これまでの検討経緯	1
2. 再整備に向けた課題の整理	
(1) 市内の市民センター・公民館の状況	2
(2) 複合化対象検討施設の現状と課題	3
① 複合化対象検討施設	
② 個別施設における課題	
③ 複合化検討対象施設における課題	
④ 既存の鵜沼市民センター全体における課題	
⑤ 貸室の利用状況における課題	
(3) 敷地条件の整理	10
① 都市計画及び建築・まちづくり条件等	
② 敷地周辺環境	
(4) 建築用途制限を踏まえた複合化の考え方	12
3. 再整備方針	
(1) 再整備の基本理念	13
(2) 機能構成イメージ	13
(3) 想定諸室の機能と面積	14
(4) 津波に対する指定緊急避難場所(津波避難ビル)としての機能確保	16
① 想定される最大津波	
② 津波避難ビルとしての整備	
4. 新施設建設計画	
(1) 施設再整備の基本的考え方	18
(2) 再整備パターンの検討	19
(3) 事業計画地の設定	21
(4) 新施設建設計画に関する方針	23
① 建物配置及び敷地利用	
② 環境配慮	
③ ユニバーサルデザイン	
④ 防災対応	
⑤ 津波に対する構造上の配慮	
⑥ 工事期間中の配慮	
(5) 「藤沢市特定開発事業に係る手続及び基準に関する条例」に基づく整備基準	26
① 雨水貯留施設等(第33条)	
② 自動車駐車場(第39条)	
③ 自転車等駐車場(第40条)	
④ 防災行政無線設備(第42条)	

(6) 建設計画	-----	28
① 建物配置及び動線計画		
② 平面計画		
③ 段階整備計画		
④ 津波避難計画		
(7) 事業計画	-----	35
① 事業スケジュール及び段階工事計画		
② 概算工事費の算出		
③ 関連補助金等		
④ PPP／PFI の導入可能性		
5. 今後の検討における課題	-----	38
《参考資料1》モデルスタディ	-----	39
《参考資料2》他都市参考事例	-----	43
《参考資料3》概算工事費算出根拠	-----	46
《参考資料4》既存施設の許可履歴	-----	48
《参考資料5》各種補助交付金の概要	-----	49

1 はじめに

(1) 背景と目的

藤沢市は、令和3年3月に神奈川県から「津波災害警戒区域」に指定され、鵜沼市民センターの位置においても最大3.4mという津波の基準水位が示されました。当該施設は、平成27年に本館の耐震補強工事を行い、あわせて津波避難階段が新設されましたが、設計時の屋上上載限度人数は269人と少数であることなど、津波避難対策の脆弱性が課題となっていました。また、施設・設備等の老朽化が進行しており、安定的な行政サービス提供に支障をきたす可能性があるとともに、維持管理コストの増加が見込まれることなどの要因を受け、令和3年9月に「第3次藤沢市公共施設再整備プラン」の検討事業に位置付けられました。その後、令和4年3月に鵜沼地区郷土づくり推進会議から市長に向け「鵜沼市民センター・公民館の建替えに関する提言書」が提出され、再整備事業への早期着手が要望されました。市としても提言書の課題を早期解消すべき重要な案件と位置づけ、再整備に向けた検討を重ねてきました。

鵜沼市民センター等再整備事業においては、「藤沢市公共施設再整備基本方針」及び「藤沢市公共施設再整備プラン」に基づき、老朽化が進行する当該施設の建替えにおいて、近隣の公共施設との複合化による機能集約を図るとともに、津波浸水エリア内にある地区防災拠点本部としての機能向上及び指定緊急避難場所(津波)として機能確保を図るための再整備を目指します。その前段として、本構想の策定にあたっては、地域住民や施設利用者等の意見聴取を行いながら、日影など近隣住宅地への影響、建築関連法令及び条例等の諸条件や課題を整理し、設計の与件となる基本方針や施設配置等の諸条件を設定することを目的とします。

(2) これまでの検討経緯

時 期	検 討 の 経 緯
令和3年 9月	*「第3次藤沢市公共施設再整備プラン」の検討事業に位置づけ
令和4年 3月	*鵜沼地区郷土づくり推進会議が「鵜沼市民センター・公民館施設の建替えに関する提言書」を市長に提出し、再整備事業に早期着手するよう要望
令和5年 2月	*藤沢市議会総務常任委員会で「鵜沼市民センター・公民館等施設の現状と課題について」を報告
令和5年 5月	*「施設建替えに向けた意見交換会(第1回)」を開催
令和5年12月	*藤沢市議会総務常任委員会で「鵜沼市民センター・公民館等再整備事業の検討状況について」を報告
令和6年 1月	*「施設建替えに向けた意見交換会(第2回)」を開催
令和6年 5月	*「鵜沼市民センター等再整備基本構想策定業務」を民間に委託し、基本構想策定業務の検討開始 *関係各課による会議を定期的に開催
令和6年 9月	*「施設建替えに向けた意見交換会(第3回)」を開催
令和6年12月	*藤沢市議会総務常任委員会で「鵜沼市民センター等再整備基本構想の策定について(中間報告)」を報告
令和7年1月	*「施設建替えに向けた意見交換会(第4回)」を開催
令和7年2月	*藤沢市議会総務常任委員会で「鵜沼市民センター等再整備基本構想の策定について(最終報告)」を報告

2. 再整備に向けた課題の整理

(1) 市内の市民センター・公民館の状況

市内には、居住地の近くで様々な行政サービスが受けられるよう、11の地区に市民センターが設置されるほか、社会教育施設としての公民館等が併設されており、地域に密着した講座、公民館事業、サークル活動や生涯学習活動の支援が行われています。

このうち、鵜沼地区は地区人口が約6万人と13地区の中で最も多い一方で、人口1人あたりの施設面積は0.05㎡／人と最も狭く、利用者からは施設の充実や拡張が求められています。

【図表／市民センターの施設情報(資料:「令和4年度藤沢市公共施設情報」)

地区	施設名称	用途地域	敷地面積(㎡)	延床面積(㎡)	本館施設築年数(年)	公民館主要施設								複合施設										利用状況(R4)			地区人口 1人あたり 面積 (㎡/人)	
						多目的 ホール	調理室	和室	会議(談話)室	体育室	スタジオ(音楽室)	文化活動室	創作実習室	その他	市民センター	公民館	市民図書室	消防署出張所	子育て支援C	地区ボランティアC	地域包括支援C	障がい者地域相談C	市民活動プラザ	その他	地区人口(万人)	年間利用者数		
																										市民C(万人)		公民館(万人)
六会	六会市民センター	準住 一低	3,410	3,315	8	○	○	○	○	○	○			保育室	○	○	○	○	○	○		○		3.6	2.9	15.1	0.10	
	石川コミュニティセンター (六会市民センター石川分館)	準住	2,479	360	20										○							市民の家	1.1		－			
片瀬	片瀬市民センター	近商	1,528	1,252	37	○		○	○				○		○	○	○						地区人材／情報バンク	2.1	1.1	9.4	0.13	
	片瀬しおさいセンター (片瀬公民館分館)	一低	4,029	1,504	27			○	○	○	○		○			○						デイサービス	－		－			
明治	明治市民センター	二住 一住	5,662	3,364	18	○	○	○	○	○	○	○	○	子育て支援室	○	○	○	○						3.2	4.1	22.4	0.10	
御所見	御所見市民センター	調整	6,604	2,500	15	○	○	○	○	○	○			子ども室	○	○	○			○				1.8	5.4	8.9	0.14	
遠藤	遠藤市民センター	調整	4,375	2,115	19	○	○	○	○	○	○		○	保健室	○	○	○			○				1.2	2.3	8.9	0.18	
長後	長後市民センター	一住 近商	8,523	3,020	29	○	○	○	○	○	○	○	○	健康相談室、衛生教育室	○	○	○			○				3.4	3.8	13.5	0.09	
辻堂	辻堂市民センター	一中高	6,049	4,080	3	○	○	○	○	○	○		○	保育室	○	○	○	○		○	○	○	防災備蓄倉庫、消防署出張所	4.5	3.6	12.7	0.09	
善行	善行市民センター	二中高	4,704	3,313	5	○	○	○	○	○	○			保育室	○	○	○			○	○	○	防災備蓄倉庫	4.2	3.1	10.8	0.08	
大庭	湘南大庭市民センター	近商	10,465	2,534	39	○		○	○	○		○	○	子ども室、スポーツ広場、多目的広場、ゲートボール場	○	○								3.2	3.7	17.7	0.08	
鵜沼	鵜沼市民センター	一低	5,121	2,804	43	○		○	○			○	○	学習室	○	○	○			○	○			6.0	2.6	19.3	0.05	
湘南台	湘南台市民センター	商業	7,786	14,315	34	○	○	○	○	○	○			ギャラリー、子ども室	○	○			○		○		湘南台文化C、外国人相談室	3.2	6.5	29.0	0.45	
藤沢	藤沢公民館	一住	3,368	7,932	5	○	○	○	○	○				保育室		○	○			○	○	○	放課後児童クラブ、労働会館、子どもの家	4.8	－	19.1	0.19	
	済美館(藤沢公民館分館)	近商	657	1,163	34			○						学習室、武道場		○									－	5.5		
村岡	村岡公民館	一住	2,947	2,228	58	○	○	○	○			○	○	学習室、子ども室		○	○			○				3.2	－	9.9	0.07	

(2) 複合化検討対象施設の現状と課題

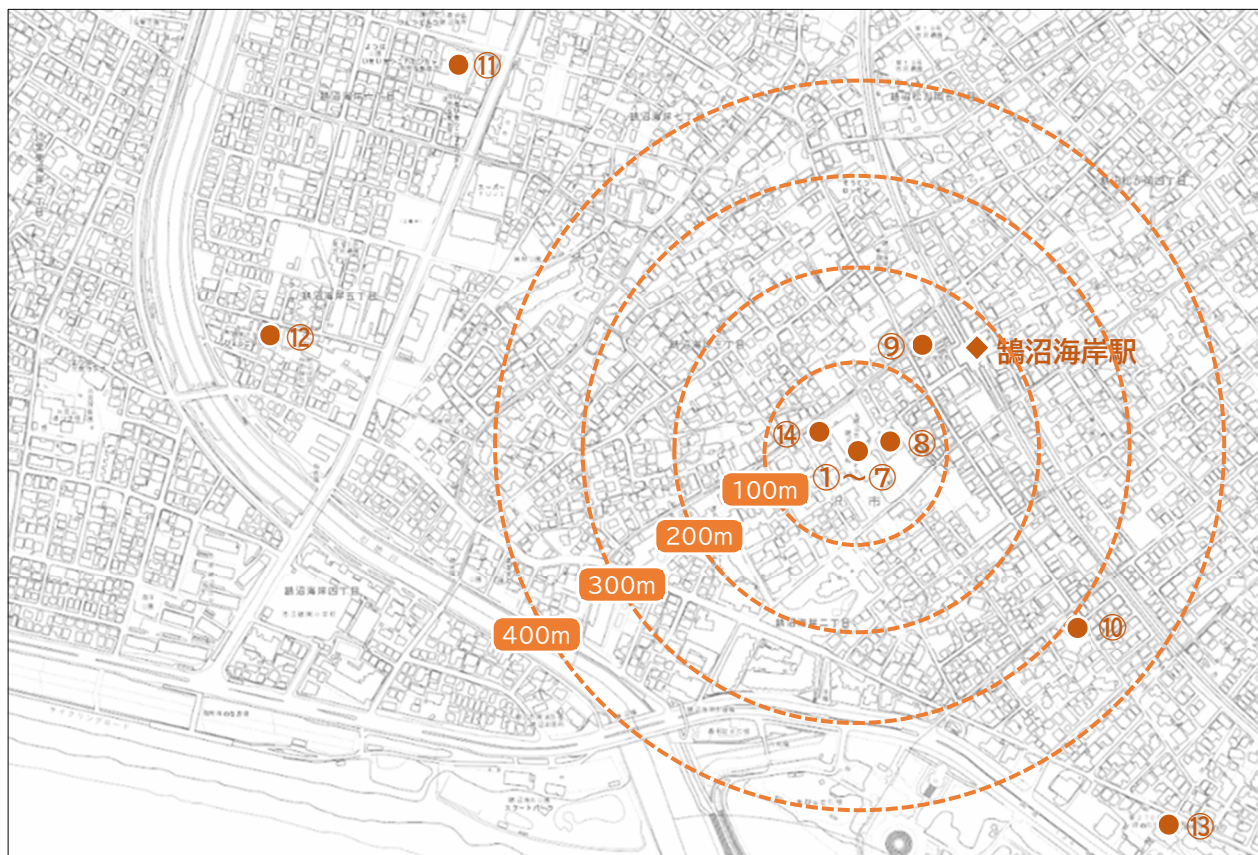
① 複合化検討対象施設

「藤沼市公共施設等再整備基本方針」において、公共施設の再整備にあたっては周辺施設との複合化を行うことが定められています。鵜沼市民センター等再整備事業においては、現在、鵜沼市民センター内にある①～⑦の施設に加え、周辺公共施設のうち、施設的な課題を抱えていたり、複合化によるメリットが大きいと考えられる⑧～⑭の施設について、複合化を検討します。

【図表／複合化検討対象施設一覧】

施設名称	建築年度	築年数	延床面積	建築概要
① 鵜沼市民センター(新館)	2003	21	1,022㎡	S造、2階
② 鵜沼市民センター(本館)	1981	43	1,782㎡	RC造、2階地下1階
③ 鵜沼市民図書室	—	—	—	新館内
④ 鵜沼南地域包括支援センター (いきいきサポートセンター)	—	—	—	新館内
⑤ 鵜沼郷土資料展示室	—	—	—	新館内
⑥ 鵜沼つどいの広場(子育て支援ルーム)	—	—	—	新館内
⑦ 防災備蓄倉庫	—	—	—	鵜沼市民センター敷地内
⑧ 鵜沼海岸駅自転車等駐車場	1993	31	2,688㎡	S造、2階、機械式
⑨ 鵜沼海岸駅第2自転車駐車場	—	—	—	平面屋根有、借地
⑩ 鵜沼地区ボランティアセンター「ささえ」	—	—	—	高木ふれあい荘
⑪ いきいきシニアセンター「湘南なぎさ荘」	1991	33	3,149㎡	RC・SRC造、2階地下1階
⑫ 鵜沼南子どもの家	1991	33	156㎡	W造、1階
⑬ 鵜沼南市民の家	1979	45	130㎡	RC造、地上2階
⑭ 消防団第4分団器具置場	2006	18	66㎡	S造、2階

※③～⑦の延床面積は、①鵜沼市民センターに含む。



② 既存施設における課題

現在の鵜沼市民センター内の施設ごとの現状と課題は、以下のように整理されます。

【図表／既複合化施設の現状と課題】

施 設		現 状 と 課 題
新館 1階	鵜沼市民図書室	*親しみのある雰囲気地域の身近な図書館として利用されており、本の貸出や閲覧ができ、システム連絡車による他館からの取り寄せも可能となっている。 *蔵書数は約 17,000 冊、貸出利用者数は年間で約48,000人(令和4年度)と市内11か所の市民図書室の中で最も利用されており、幅広い年代層からのニーズも高い。
	鵜沼南地域包括支援センター(いきいきサポートセンター)	*住み慣れた地域で尊厳あるその人らしい生活を継続することができるよう、高齢者の相談・支援を行う中核的機関であり、高齢者人口の多い鵜沼地区には2箇所が設けられている。 *各種相談のほか、地域・医療・福祉などのネットワークづくりに取り組んでいる。常時、職員が7名程度在席しており、センター内に設置することで、相談から手続きへの流れがスムーズになっている。 *事務室内に窓口と個室相談室が1か所あるのみで、相談スペースが不足している。職員用の休憩室・更衣室もない。
	鵜沼郷土資料展示室	*市民ボランティアが運営する、鵜沼地域の歴史・文化資料を保存・展示する施設であり、企画展示等も開催されており、市民センター新館整備以降、現在まで継続している。 *開設以降、活発な活動が継続されており、今後も施設の継続が求められている。 *建物1階に配置されているため、津波による浸水などが生じると貴重な資料が失われてしまう可能性がある。展示スペースが狭く、展示室の外に資料を展示することもある。
新館 2階	鵜沼つどいの広場(子育て支援ルーム)	*妊娠中の方から乳幼児の子育て中の方を対象とした施設で、親子でゆっくりと過ごしたり、保護者同士の交流や情報交換ができる屋内広場として、多くの親子連れに利用されている。 *子育てアドバイザーによる子育て相談や情報提供等も行っており、住民にとって身近な市民センター内にあることで気軽に相談することができ、支援体制の強化につながっている。
	鵜沼公民館(談話室)	*35㎡から95㎡まで大小4つの談話室を保有しているが、利用人数に関わらず大きな部屋から予約が入る傾向にあり、小スペースは稼働率が30%を下回っている。 *学習室との共用化や明確な機能区分を行う必要がある。
本館 1階	鵜沼市民センター	*戸籍・住民票の公布や各種届出の受付のほか、地域団体との協働・支援を行っており、令和4年度は約26,000人の利用があった。 *職員数は26名で、執務スペースが狭あい化しており、レイアウト変更等が行いにくい状況が生じるほか、待合スペースが無いため、廊下部分に利用者が立ち止まる状況も見られる。 *老朽化が進行し、雨漏りや設備修繕にコストが生じていて、安定的な行政サービスの提供に支障が出ている。

本館 1階	鵠沼公民館(ホール)	* 当館には、他館の多くが保有している体育室が無い、音楽の練習や軽スポーツ、ダンスなど多目的に利用され、稼働率も80%を超える人気施設である。 * スポーツ利用が可能な諸室と区分することで、より効果的な利用が求められている。 * 演奏会などのイベントも開催されるため、防音機能が必要。
本館 2階	鵠沼公民館(学習室等)	* 公民館の年間利用者数は約193,000人(令和4年度)で、湘南台公民館・明治公民館に次いで3番目の利用者数となっている。 * 学習室1・2は、主に会議や講演、学習会等に利用されており、談話室との共用化や明確な機能区分を行うことが求められる。 * 文化活動室には防音機能が備えられており、音楽活動が盛んに行われている。 * 創作実習室は稼働率があまり高くないが、調理機能を備えた唯一の貸室であることから、まつり等のイベントの際にはよく使用されている。
屋外	防災備蓄倉庫	* 災害時に必要な生活用品や資器材等を格納するスペースが必要であるが、現在は屋外に分散設置したプレハブ倉庫等で対応しており、必要な面積が確保できていない状況である。

③ 複合化検討対象施設における課題

新たに複合化を検討している施設ごとの現状と課題及び複合化によるメリット/デメリットは、以下のように整理されます。

【図表／既複合化施設の現状と課題】

施 設		現状と課題	複合化のメリット/デメリット (○:メリット、×:デメリット、△:検討事項)
複合化 検討対象施設	鵠沼海岸駅 自転車等駐 車場	* センター北側に隣接した、鉄骨造2階建ての建物であり、自転車 1,248 台、原動機付自転車及び普通自動二輪車 93 台が駐車可能な施設であり、うち自転車310台、バイク10台が一時利用となっている。 * 稼働率は高く、時間帯によってはほぼ満車となることもある。 * 近年、チャイルドシートの取付や電動アシスト化、地域特有のサーフボードキャリア取付により大型化する自転車の増加によって通路等が狭く、スムーズな出し入れに支障が生じている状況も見られる。 * (公財)藤沢市まちづくり協会が指定管理者として運営管理を行っているが、駐車管理システムのリース期限も迫っており、将来計画を見越した対応が必要となっている。	○ 一体整備により、鵠沼海岸駅側からセンターへの直接的な利用者動線を新たに計画することが可能となる。 ○ 既存施設単体での改修工事を行う場合、代替となる駐輪スペース確保が課題となるが、鵠沼市民センターとの一体整備により、空地等の活用が可能となる。 × 近年の利用状況に合わせて、現状と同じ台数を駐車するためには、駐輪場の面積を増やす必要がある。
	鵠沼海岸駅 第2自転車 駐車場	* 鵠沼海岸駅前にある定期利用専用の屋外駐輪場であり、203 台が収容可能な施設である。 * 当該敷地は借地であり、賃借料を支払いながらの運営となっている。	○ 借地契約を終了し、これまでかかっていた固定費の削減が可能となる。 × 現状の駐車台数を敷地内で確保するスペースが必要となる。

複合化検討対象施設	鵜沼地区ボランティアセンター「ささえ」	* 高木ふれあい荘の一部を事務所として利用しているが、母屋は耐震基準を満たしておらず、構造上耐震補強もできないことから、事業スペースとしての活用は難しい状況にある。 * 庭造りサークルの活動が盛んに行われており、地域の憩いの場となっている。	○公民館事業との協働により、既存事業の拡大を見込むことができる。 ×地域にとっての憩いの場であり、支援者、利用者の思い入れも深い高木ふれあい荘を廃止することとなる。
	老人福祉センター(いきいきシニアセンター)「湘南なぎさ荘」	* 第一種低層住居専用地域内の狭小地に立地しており、他の2館と比較して狭小な敷地面積となっている。 * 地下階に電気・機械設備を配した建物となっており、これらの設備機器の更新時期を迎えているものの、工事には多額の経費を要する見込みである。 * 広域利用施設(デイサービス、運動機能回復など)としての機能のほか、指定緊急避難場所(洪水・がけ崩れ・高潮)及び津波避難ビルとしての機能も有している。 * 老人福祉法に基づく施設であるため、現在、高齢者は無料(浴室利用は1回100円)で利用できる。 * 利用者は、1日3便の「湘南すまいるバス」を無料で利用できる。 * コロナ禍以降、利用者数は減少し、現在も以前の水準には戻っていない。 * 利用者の固定化や維持管理コストの増加が進行し、老人福祉センター自体のあり方について検討が必要である。	○様々な目的を持った方が利用する市民センターとの複合化により、多世代・多文化共生型の施設とすることが可能。 ○公民館事業との親和性が高く、健康講座等を協働で行うことが可能。 ○空いているセンター貸室の利用など、運用上の工夫により効率的な利用が可能。 ○数年後には再整備の検討が必要となることから、複合化により機能を継続させることが可能。 △限られた敷地面積の中で、複合化対象とする機能についての検討が必要。 ×複合化により既存施設が廃止となった場合、周辺エリアの地域防災について検討が必要となる。
	鵜沼南子どもの家	* (公財)藤沢市みらい創造財団が指定管理する地域の子どもたちのための施設であり、自治会、青少年育成団体、PTA等で構成される運営委員会が運営する。 * 1991年(平成3年)に建築されたログハウス調の建物で、屋内外にはすべり台やアスレチック等の遊具のほか、図書コーナーがあり、年間約7,600人(令和4年度)が利用する人気施設であるが、老朽化が顕著なほか、構造上の問題により、エアコンの設置が出来ていない状況である。 * 津波浸水エリアに立地しており、早急な建替えや移転が望まれる一方、他施設との棲み分けも考慮する必要がある。	○様々な目的を持った方が利用する市民センターとの複合化により、多世代・多文化共生型の施設とすることが可能。 ○公民館事業との親和性が高く、イベント等を協働で行うことが可能。 ○空いているセンター貸室の利用など運用上の工夫により、効率的な利用が可能。 △利用者動線など安全面での十分な配慮が必要。 ×センター敷地内への屋外遊具の設置は困難。

複合化検討対象施設	鵜沼市民の家	* 鵜沼海岸1丁目に立地する1979年(昭和54年)に建てられた鉄筋コンクリート造の建物であり、築45年が経過する複合化検討対象の中では最も古い施設である。 * 地域の運営委員と利用者が協力して管理・運営を行うコミュニティ施設であり、地域の活動や親睦を深める活動が続けられてきているが、稼働率は低くなってきている実情がある。	△地域コミュニティの拠点として貸室を行う施設であるため、市民センターに複合化する意義が薄い。
	消防団第4分団器具置場及び機動救急隊待機スペース	* 全施設の共通課題として、労務管理上、女性消防職員用の更衣室やトイレの整備が必要となる。 * 令和5年度から運用を開始した機動救急隊を遊撃的に活用するため、鵜沼地区における待機場所が必要である。	△既存センターに隣接して建てられており、複合化によりどのような配置とするかの検討が必要。

④ 既存の鵜沼市民センター全体における課題

既存の鵜沼市民センター全体の課題として、以下のように整理されます。

ア) 施設の老朽化

当施設は、1981年(昭和56年)に当時、単独公民館として建設された鉄筋コンクリート造の本館と、2003年(平成15年)に市民センター化にあわせて増築した軽量鉄骨造の新館で構成されています。

本館は2008年(平成20年)に耐震補強工事が完了しているものの、築43年が経過し、市内13の地区拠点施設の中で最も古い施設となり、海岸に近接した立地条件による塩害等も重なり、各所で雨漏りや空調、給排水設備の不具合など、老朽化が進行している状況です。

そのため、安定的な行政サービスの提供に支障をきたしているほか、維持管理コストが増加している等の課題が生じています。

イ) 施設の狭あい化

市内13地区の市民センター・公民館の施設状況は P2 の表のようになっており、複合機能は地区によって異なるものの、当該地区の面積や人口が最も多い鵜沼地区については、地区人口1人あたりの施設面積が 0.05 m²/人と最も狭くなっています。

そのため、当施設は、市民センター化にあわせて一部増築が行われたものの、市民窓口の待合ロビーがなく廊下を利用したり、執務スペースの狭あい等によりレイアウト変更が困難な状況です。

また、公民館機能においても、他地区センターの多くが保有している体育室がないため、球技等の活動ができない、多目的ホールに利用が集中するなど、地域住民の生涯学習・レクリエーション活動のニーズに対し、十分に応えられていない状況となっています。

ウ) 津波避難対策における脆弱性

当施設は、大規模地震に伴う津波が発生した場合、津波基準水位(せき上げ高を考慮)は約 3.4m、2.0m～3.0m未満の浸水の可能性がある区域に立地しています。災害時には地区内の避難所や災害対策本部(市役所)との連絡調整等を担う「地区防災拠点本部」に位置づけられているものの、事務室や防災備蓄倉庫、電気・機械室等が建物の1階若しくは屋外に配置されており、浸水時には機能を喪失する可能性もあります。

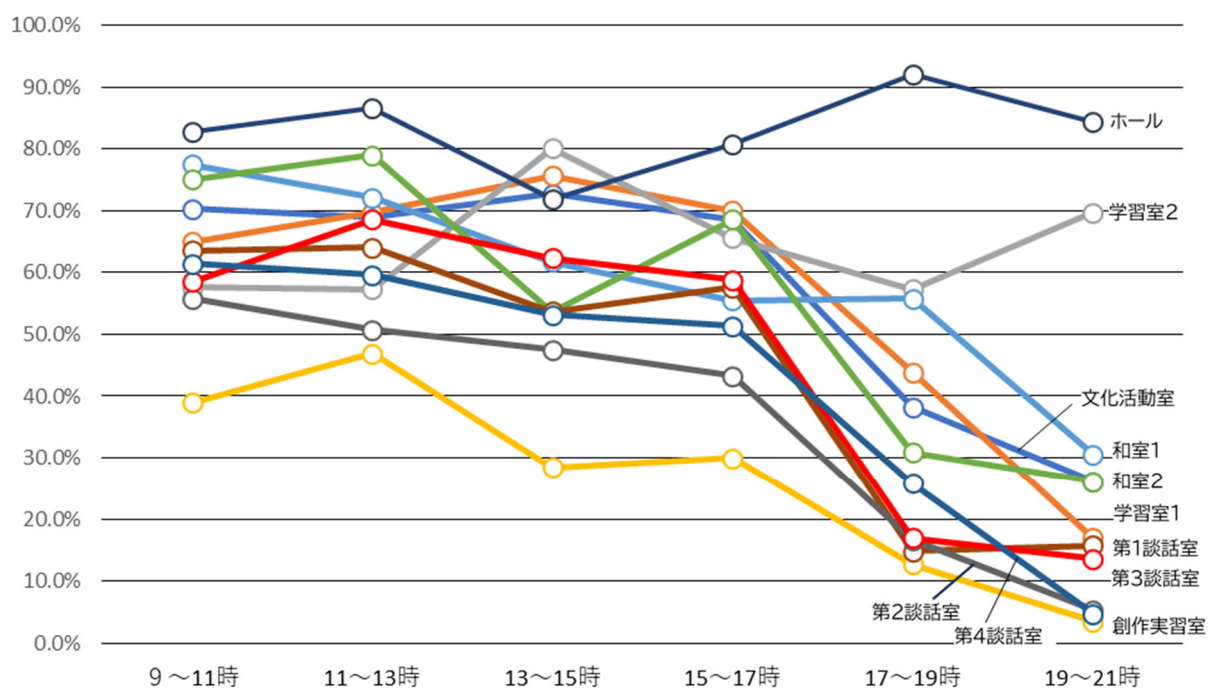
また、第一種低層住居専用地域にあることから、近隣に高い建物が少なく、津波避難ビルとしての機能を担う建物が限定されています。

⑤ 貸室の利用状況における課題

現在の鵜沼市民センター内の貸室における稼働率について、時間帯別に見ると下図のようになっており、午前中の稼働率は全室ともに比較的高いものの、17時以降の夜間利用については、ホールと学習室2(37人収容)、和室1(23人収容)を除いて50%を切る状況にあり、特に談話室と学習室の利用方法が類似していることから、これら諸室の稼働率が低下しており、統合が検討されます。

また、複合化が想定される湘南なぎさ荘との共同利用により、創作実習室のような稼働率が低い貸室等について、機能を集約するなどの有効な活用方法について検討できるものと考えられます。

【図表／鵜沼市民センター諸室における時間帯別稼働率(令和4年度)】



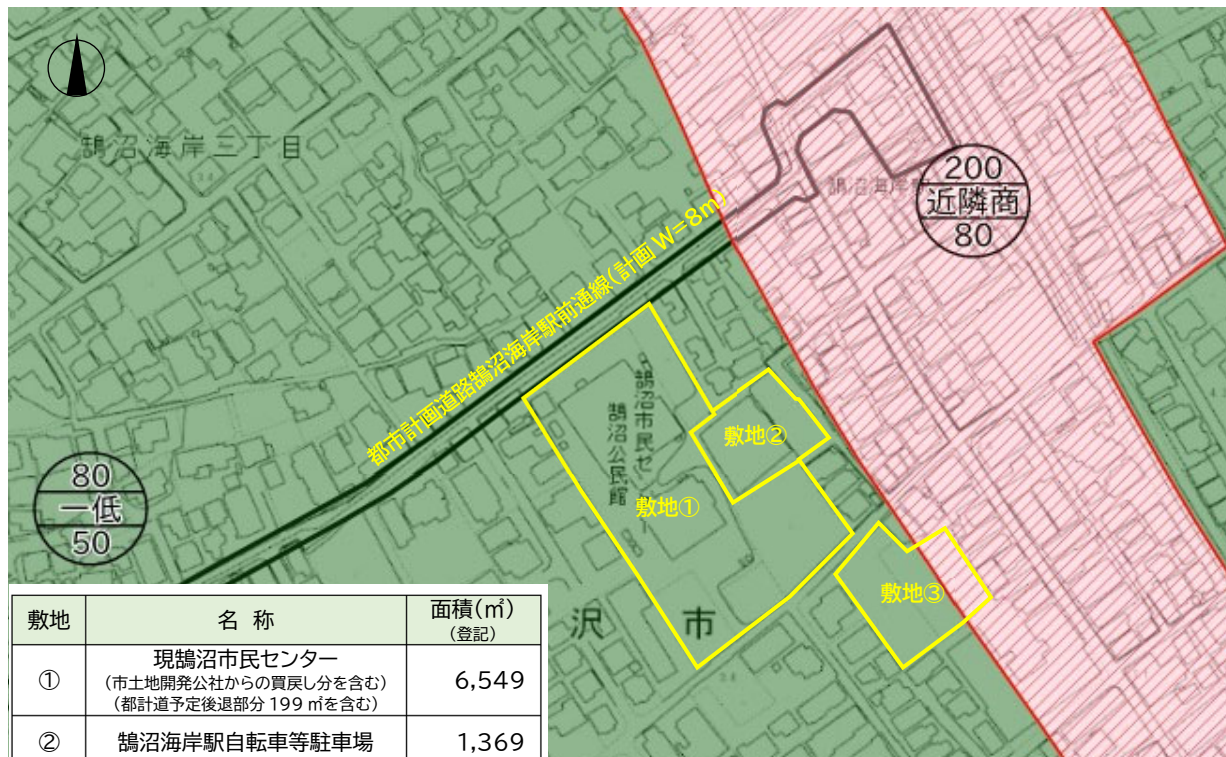
(3) 敷地条件の整理

① 都市計画及び建築・まちづくり条件等

当該敷地は、大部分が第一種低層住居専用地域にあり、低層住宅の良好な住環境を守るため、都市計画において、立地する建築物の用途や規模、高さ、日影等に厳しい条件が設定されています。

【図表／敷地の概要】

所在地		藤沢市鵠沼海岸 2-10-34 他	
用途地域(建ぺい率／容積率)		第一種低層住居専用地域 (50／80)	近隣商業地域 (80／200)
防火地域等		建築基準法22条区域	準防火地域
高さ制限	道路斜線	1.25	1.5
	北側斜線	5m+1.25	なし
	隣地斜線	なし	31m+2.5
	最高高さ	10m(※法55条第2項 特定行政庁の認定を受け12m以下)	なし
日影規制	対象建築物	軒高7m超又は地上3階建以上	10m超
	測定面	平均地盤高より1.5m	平均地盤高より4m
	規制日影時間	3時間－2時間	4時間－2.5時間
立地適正化		居住誘導区域／都市機能誘導区域	
下水道		第1号公共下水道	
ハザードマップ		津波浸水想定区域／洪水浸水想定区域	



敷地	名称	面積(㎡) (登記)
①	現鵠沼市民センター (市土地開発公社からの買戻し分を含む) (都計道予定後退部分 199 ㎡を含む)	6,549
②	鵠沼海岸駅自転車等駐車場	1,369
③	鵠沼海岸2丁目6629-1 (現開発経営公社所有敷地)	1,687
合 計		9,605

(出典:ふじさわキュンマップ「都市計画情報」)

② 敷地周辺環境

敷地①は、低層2～3階建ての住宅に囲まれる形となっており、メインの入口となる北西側の市道は、都市計画道路として拡幅(8m道路)が計画されているものの、現状では4.5mの幅員しかない状況です。

敷地②は、市民センターの凹形状敷地に食い込む形で自転車等駐車場の敷地があり、鉄骨2階建ての建物が立地しています。

敷地③は、幅員約3.5mの市道を挟んで南東側に開発経営公社が保有し、現在は月極駐車場として利用されており、駐車場を取り囲むように3方は低層住宅に囲まれています。

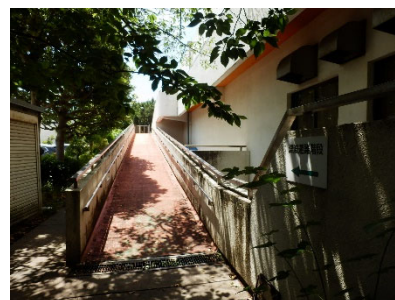
【図表／写真撮影ポイント】



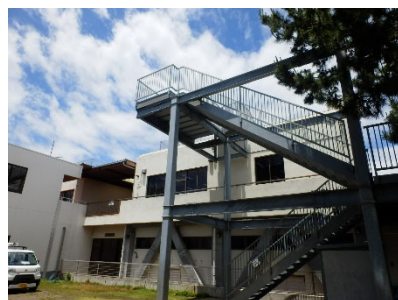
① メイン入口前の市道(幅員約4.5m)



② 西側正面入口



③ 本館2階へアプローチする斜路



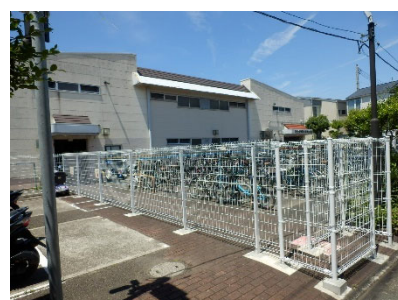
④ 新館建物と屋上への津波避難階段



⑤ 敷地①内の駐車場(土地開発公社)



⑥ 自転車等駐車場ゲート部分



⑦ 鉄骨造2階建ての自転車等駐車場



⑧ 開発経営公社保有の月極駐車場

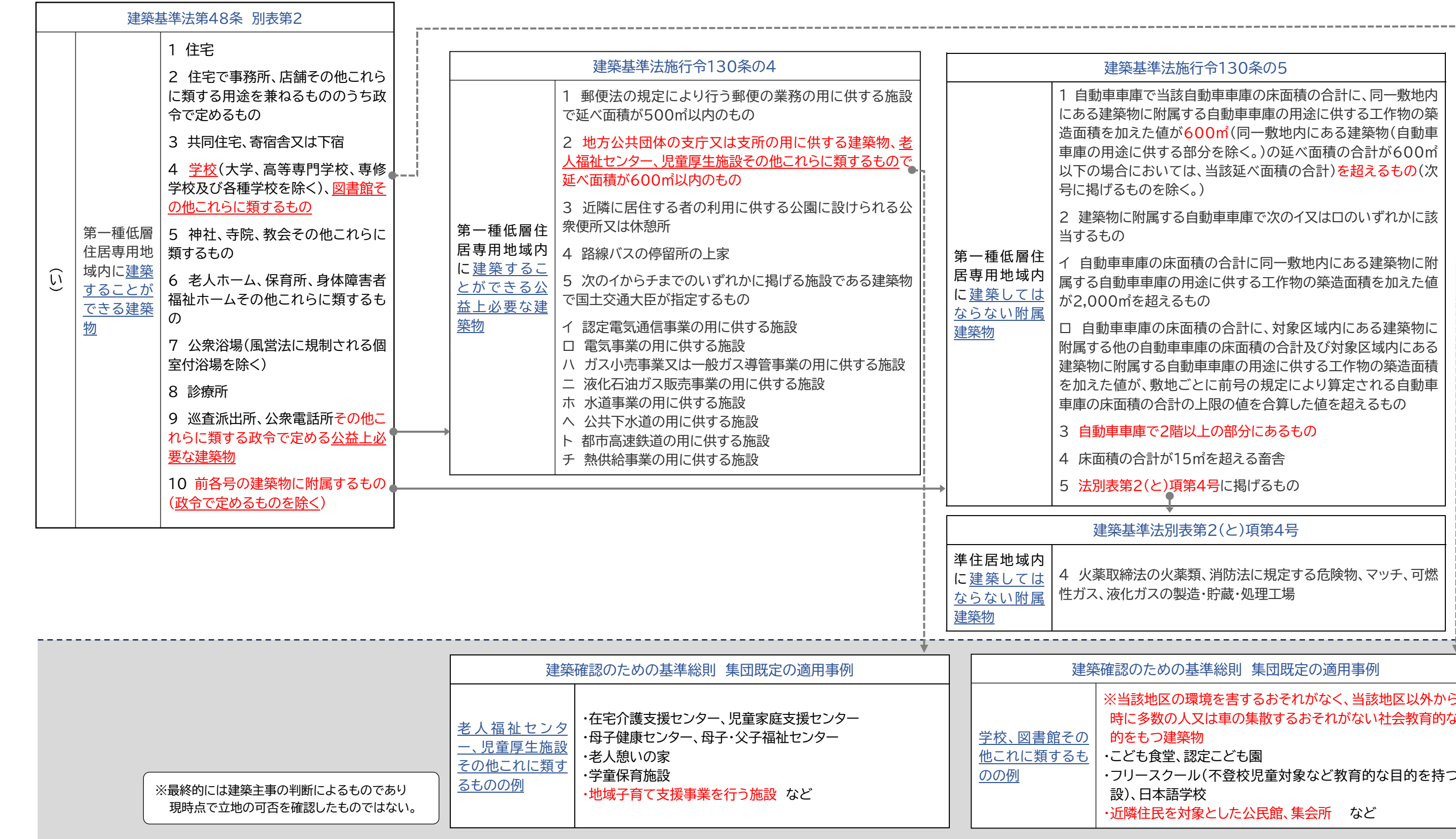


⑨ 駐車場周りの低層住宅

(4) 建築用途制限を踏まえた複合化の考え方

当該敷地は「第一種低層住居専用地域」にあり、建築基準法第48条第1項において、住居系用途や生活利便施設以外の建築用途の立地が制限されていますが、同条の但し書きとして「特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においてはこの限りではない。」とされています。

今回、複合化を検討する用途のうち、多くは建築基準法第48条別表第2の(い)項4号もしくは9号、10号に該当すると考えられるものの、鵜沼海岸駅自転車等駐車場については、第一種住居専用地域内への立地はできないことから、良好な住環境を害するおそれがない施設として、許可を得る必要があります。



3. 再整備方針

(1) 再整備の基本理念

施設再整備の核となる理念として、以下の2点を設定します。



1 地域住民が安心・安全に暮らせるまちづくり

津波に対する防災機能を強化し、指定緊急避難場所としての基準を満たすことで、災害からより多くの人命を守り、地域住民の安心・安全な暮らしを実現する施設とします。



2 鵜沼地区における地域共生社会の実現

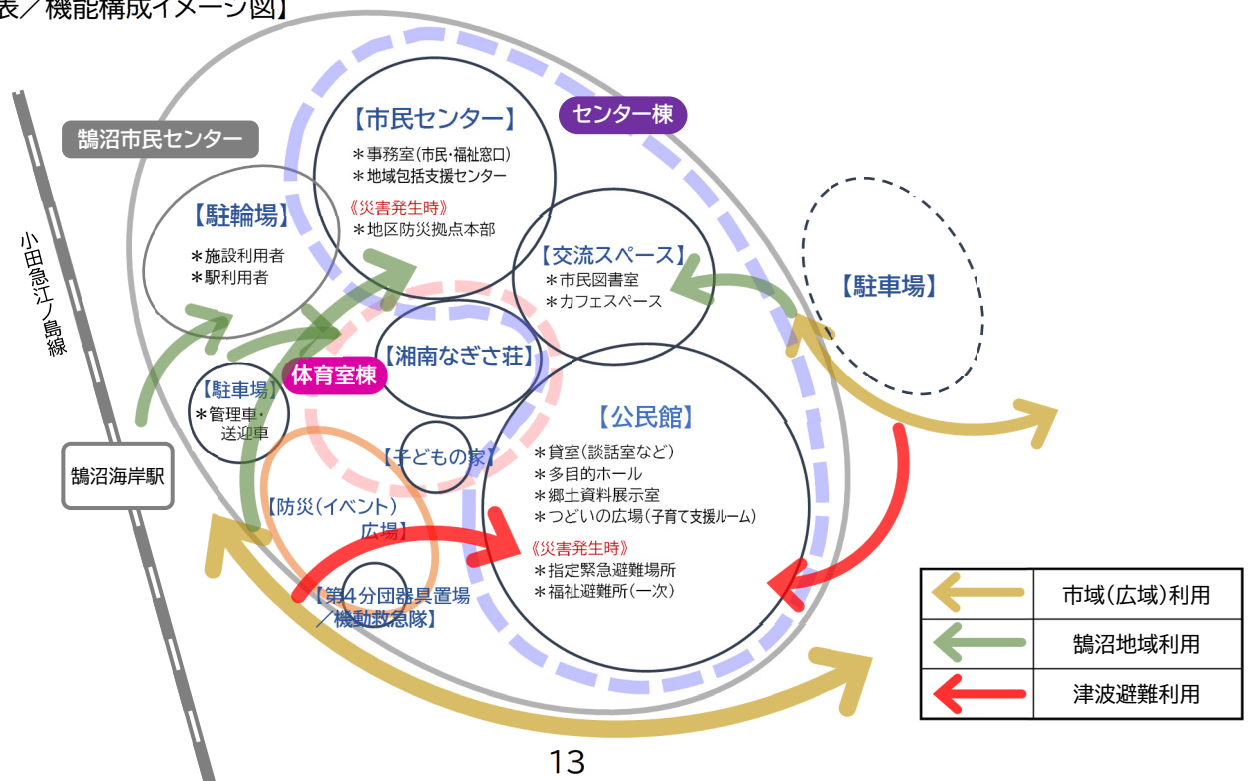
子どもから高齢者まで、様々な目的を持った方々が集い、交流することで、地域コミュニティが活性化するとともに、地域共生社会の実現に寄与することができる施設とします。

(2) 機能構成イメージ

当該施設は、既存の「鵜沼市民センター・公民館」の機能を中心に、高齢者の生涯学習や高齢者福祉機能を有する「いきいきシニアセンター湘南なぎさ荘」の一部、子どもたちが身近な場所で自由に遊ぶことのできる「鵜沼子どもの家」など、子どもから高齢者まで、地域の人たちが交流する施設とします。

また、災害発生時における指定緊急避難場所となるほか、地区防災拠点本部の設置、消防団第4分団器具置場の拡充及び機動救急隊待機スペースの整備など、地域住民の安全・安心な暮らしを支える機能を兼ね備えた施設とします。

【図表／機能構成イメージ図】



(3) 想定諸室の機能と面積

想定する諸室の機能と参考面積、および配置上の留意事項について一覧表に整理します。全体で約 6,400 ㎡の施設となります。

【図表／想定諸室の機能と計画面積】

鶴沼市民センター								
区分	室名	利用用途・留意事項	配置イメージ			参考面積	箇所	計画面積
			センター棟	体育室棟	階数			
管理諸室	事務室	職員28人(行政サービス、地域づくり、公民館、福祉窓口)×7㎡／人、行政窓口(証明交付、手続、届出)	○		2階	190	1	190
	更衣室・休憩室	更衣室15㎡、休憩室15㎡(10席程度)	○		2階	30	1	30
	待合ロビー	受付カウンター(10席)及び待合スペース(40席)	○		2階	80	1	80
	相談室	5～6人利用を想定	○		2階	15	2	30
	地域団体室・会議室	地域活動団体等の会議・作業スペース、地区防災拠点本部	○		2階	50	1	50
	印刷室	コピー機、シュレッダー等を設置	○		2階	10	1	10
	備蓄倉庫1(ホール)	災害備蓄(生活用品、水・食糧等)	○		2階	50	1	50
	備蓄倉庫2(体育室)	災害備蓄(災害用資機材、生活用品)		○	1～2	40	1	40
	子ども室(子育て支援)	親子交流、遊びのひろば、イベント時預かり授乳室、相談室、幼児用トイレ等	○		3階	80	1	80
	サークルロッカー	サークル活動団体の備品等ロッカー	○		1階	20	1	20
	清掃員控室	1階入り口付近	○		1階	10	1	10
	団体倉庫	地域団体等の備品、消耗品等の保管	○		1階	40	1	40
	管理倉庫	センター、公民館の備品、消耗品等の保管	○		各所	40	2	80
	電気・機械室	キュービクル、自家発電装置など	○		2～3	40	2	80
	便所	多目的トイレ含む	○		1～3	—	3	140
	小計							930
貸室	談話室1	学習・会議、60名程度利用可	○		3階	80	1	80
	談話室2	学習・会議、20名程度利用可	○		3階	30	1	30
	談話室3	学習・会議、80名程度利用可、2分割可	○		3階	100	1	100
	談話室4	学習・会議、40名程度利用可	○		3階	50	1	50
	文化活動室	軽音楽など、防音機能	○		1階	90	1	90
	創作実習室	調理実習(調理台)など、ガス・水道、炊出し利用	○		1階	100	1	100
	和室1	茶華道・着付など、福祉避難所(予備)	○		1階	50	1	50
	和室2	乳幼児親子教室など	○		3階	30	1	30
	ホール(アリーナ)	卓球・ダンス・体操など、福祉避難所	○		2階	420	1	420
	ホール(器具庫等)	卓球台、折り畳みイスなどの備品	○		2階	30	1	30
	小計							980
共用	階段、廊下他	階段室、通路、EVなど	○		1～3	1000	1	1,000
	駐車場	管理車両、なぎさ荘送迎車など		○	1階	200	1	200
	カフェスペース	軽食・喫茶(30席程度)、簡易厨房、屋外からのアクセス 公民館、なぎさ荘からの利用を想定	○		1階	100	1	100
	フリースペース	作品展示、情報提供、イベント利用など	○		1階	80	1	80
	小計							1,380
体育室	体育室(アリーナ)	球技(バレーボール、ミニバスケットボール)、ダンスなど		○	2階	430	1	430
	器具庫	支柱、ネット、ボールなど		○	2階	50	1	50
	更衣室・便所	男女別、更衣・シャワー		○	2階	30	1	30
	小計							510
複合化施設	地域包括支援センター	高齢者自立生活支援、相談センター事務室に近接	○		2階	70	1	70
	市民図書室	図書貸出・閲覧(約2万冊)	○		1階	200	1	200
	鶴沼郷土資料展示室	市民運営による郷土資料展示スペース	○		2or3	100	1	100
	湘南なぎさ荘	高齢者交流、生涯学習(陶芸電気窯、カラオケなど) 屋外から直接アクセス、送迎駐車場近接		○	1階	550	1	550
	鶴沼子どもの家	一部2階吹抜とし屋内遊具等の設置、トイレ 地域による運営(指定管理)、屋外から直接アクセス		○	1階	150	1	150
	小計							1,070
合計(1)								4,870
区分	室名	利用用途・留意事項	配置イメージ		参考面積	箇所	面積計	
			その他	階数				
別棟	駐輪場(自転車 1,240台、原付・自二 90台)	第1駐輪場の改修(1,180㎡) 一部センター棟に拡張(310㎡)	○ (一部センター棟1階)	1～2	1,400	1	1,400	
	消防団第4分団器具置場 機動救急隊待機スペース	1階:救急車・消防車庫庫、機材庫 2階:待機室、トイレ、ミニキッチン、シャワー 鶴沼226号線から緊急車両出入り	○	1～2	150	1	150	
合計(2)								1,550
合計								6,420

【図表／必要諸室面積の設定】

鵠沼市民センター・公民館								湘南なぎさ荘																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
区分	室名	現行面積	定員	稼働率	参考面積	箇所	計画面積	機能	デイサービス		健康維持増進			生涯学習・世代間交流（いきいきシニアセンター）						社会福祉			共用スペース																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
								室名	浴室	機能回復訓練室	浴室脱衣室	運動浴槽	マッサージ室	学習室	工芸室	和室	図書コーナー	集会ホール	大広間3	喫茶室	勤労相談室	健康相談室		事務室																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
								面積	38	58	188	204	10	44	69	44	48	173	71	84	14	13		70																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
稼働率														50%	52%	34%		77%	82%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
管理諸室	事務室	117	—	—	190	1	190	複合化方針	運営事業者と調整	浴室を保有する市内施設を利用																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														</

○令和7年度よりセンター・公民館が一体化し、社会教育室施設としての公民館ではなくなること、また、現状の貸室の稼働実績等も勘案し、学習室1・2は、機能集約の対象としないこととしました。

○「鵠沼海岸駅第2自転車駐車場」は、用地の賃貸借契約が満了し、公営駐輪場としての運営も終了することを決定したため、複合化対象から除外することとしました。

○「ボランティアセンターささえ」は、ささえ及び鵠沼地区社会福祉協議会の意向として、思い入れのある高木ふれあい荘への残留を希望されたことから、複合化対象から除外することとしました。

○「鵠沼市民の家」は、既存施設の有効活用及び地域コミュニティ活性化の観点から、今後の「高木ふれあい荘」の再整備と合わせて検討するものとし、複合化対象から除外しました。

○「湘南なぎさ荘」は、既存施設の利用状況や本市における今後の老人福祉センターのあり方についての検討状況を勘案し、デイサービス機能及び浴室機能は機能集約の対象としないこととしました。

●さらに、必要諸室面積の設定にあたり、複合化を予定する各施設において、その利用内容が類似する《生涯学習・世代間交流等》を目的とした諸室については、活動に支障のない面積を確保する一方、稼働率を加味しながらできる限り共用化することで、施設全体の省面積化に努めるものとします。

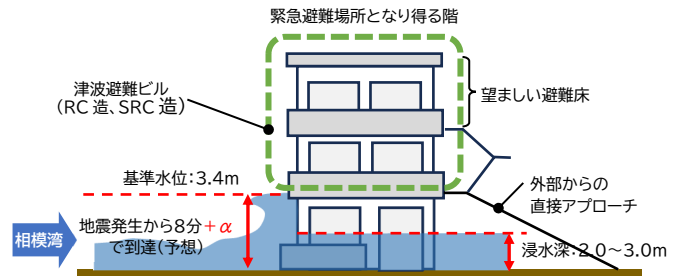
(4) 津波に対する指定緊急避難場所(津波避難ビル)としての機能確保

① 想定されている最大津波

茅ヶ崎市境から片瀬漁港西側までの海岸部においては、相模トラフ沿いの海溝型地震(西側モデル)が発生した場合、最大津波高さ8.8m、最短津波到達時間8分と予想されており、当該敷地においても、津波基準水位(せき上げ高を考慮)は3.4m、2.0m～3.0m未満の浸水の可能性がある区域とされています。

そのような中、鶴沼市民センターにおいては、「地区防災拠点本部」が設置されるとともに、現在、福祉避難所(一次)、指定緊急避難場所(洪水等)に指定されています。また、改築後には災害対策基本法施行令第20条の3で定める「指定緊急避難場所(津波)」としての機能が求められており、市と協定を締結した周辺の津波避難ビルとあわせて、近隣住民等を切迫した災害から逃れるための場所とする必要があります。

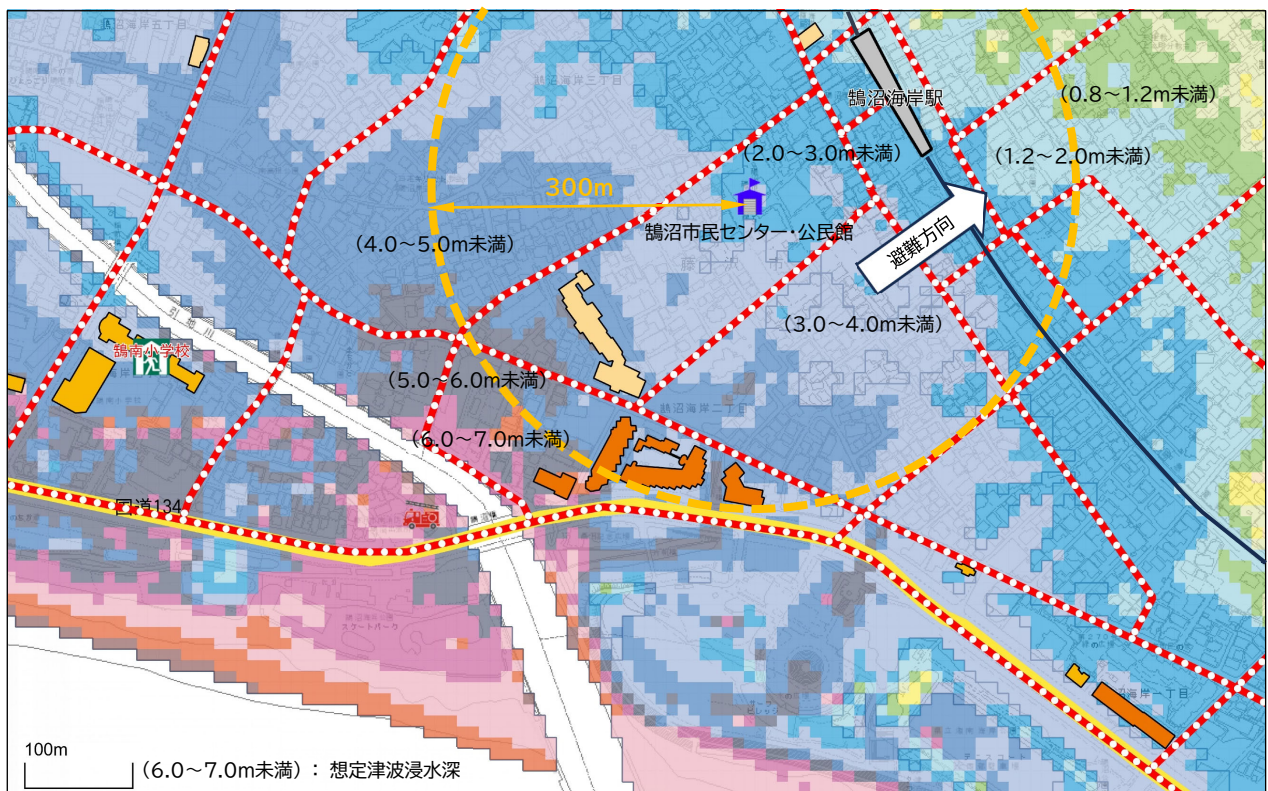
【図表／当該敷地における最大津波の想定】



《参考》「藤沢市建築物を津波避難ビルとして使用するための協定の締結に関する要綱(令和4年4月改定)」
における協定締結の建築物等の要件

- ・昭和56年の建築基準法施行令改正により導入された「新耐震基準」に適合若しくは耐震改修による同等の耐震安全性が確認されていること。
- ・RC造(鉄筋コンクリート造)又はSRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造)であること。
- ・基準水位よりも高い位置に避難場所が確保できること
- ・建築物内部又は屋上部分等を津波から一時的に避難できるスペースとして利用できること。屋上部分を使用する場合は、防護柵等の転落防止策が講じられていること。
- ・共同住宅の場合は、廊下及び階段室等の共有部分を一時的に避難スペースとして利用できること。

【図表／「ふじさわキュンマップ(津波ハザードマップ)」】



② 津波避難ビルとしての整備

2024年(令和6年)4月1日現在の町丁目別人口と津波避難ビルの分布は下図のようになっています。

津波発生時、津波が進行する相模湾から遠ざかる方向(北東)の高台に避難することが必要ですが、最短津波到達時間が8分と短いことから、当該施設においても津波避難ビルの機能を有することが求められます。

当該施設への避難範囲は概ね下図のオレンジの部分と想定され、「藤沢市津波避難計画」の考え方にに基づき、当該施設への緊急津波避難人数を1,760人と想定します。

避難距離＝歩行速度^{*1}×((津波到達予想時間)－(避難開始時間^{*2}))

＝60m／分×(8分－3分)

＝300m

緊急津波避難人数^{*3}＝(鵜沼海岸2丁目居住者の50%)＋(鵜沼海岸3丁目居住者の50%)

＝1,960人×0.5＋1,550人×0.5

＝1,760人

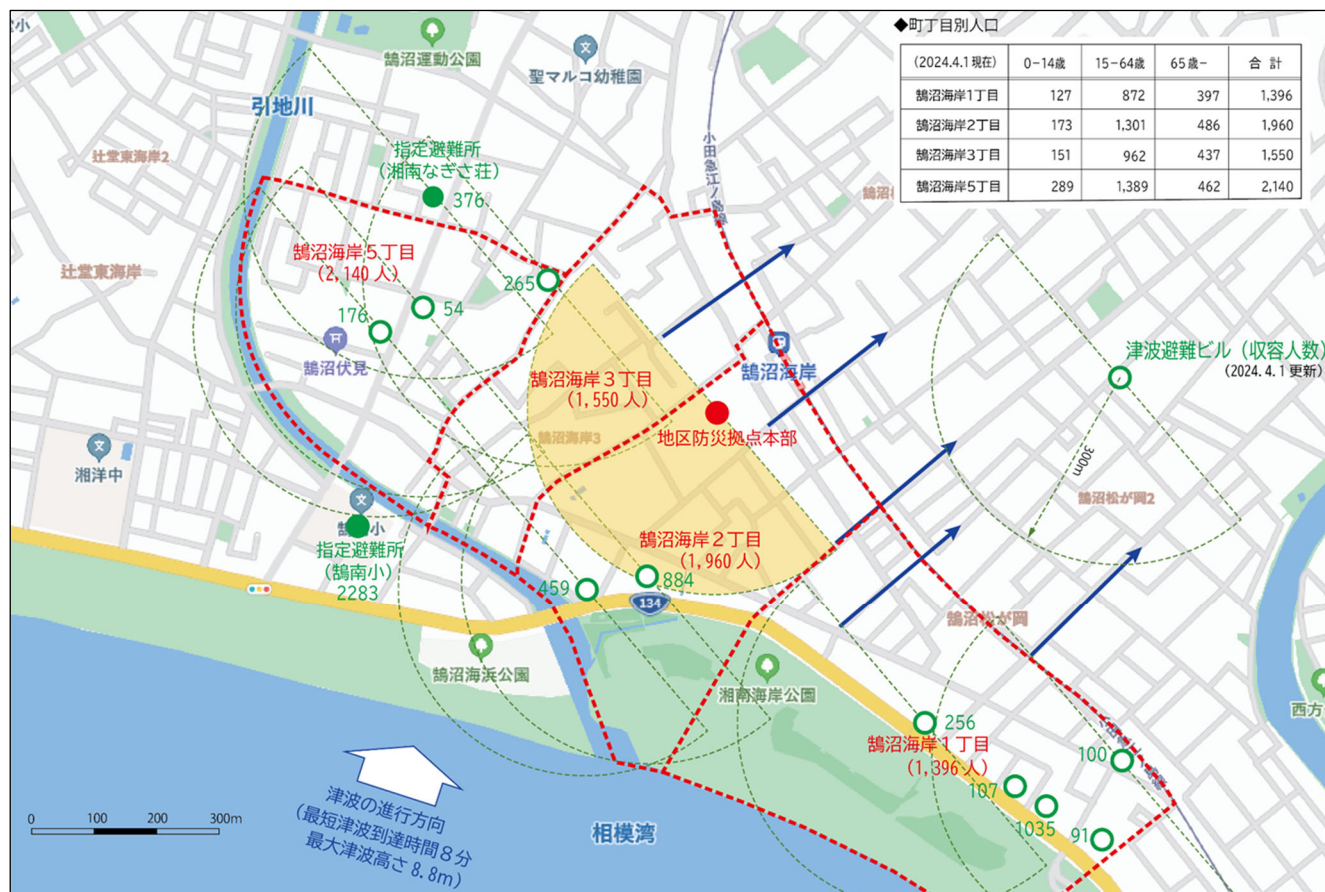
(※1)歩行速度：群衆歩行速度 1.0m／秒を目安とする

(※2)避難開始時間：震度4以上の揺れが落ち着く3分を目安とする

(※3)緊急津波避難人数：住宅地内で最も人数の多い夜間人口を基準とする

(出典：「藤沢市津波避難計画」2022年3月修正)

【図表／津波発生時の当該施設への避難人数の想定】



4. 新施設建設計画

(1) 施設再整備の基本的考え方

施設の再整備パターンについては、特に以下の3つの点に配慮しながら検討をすすめるものとする。

基本的 考え方 1

現位置での再整備であり、既往機能の継続確保を前提とした効率的かつ合理的な建替え事業を実施する。

- 既往機能の継続利用に影響の少ない用地(【敷地①】の空地部分)から事業に着手し、順次、機能移転を図りながら、合理的に建替え事業を進める。
- 本館(公民館)は RC 造(鉄筋コンクリート造)で、解体工事にも時間を要することから、後期での事業実施が望ましい。
- 低層住宅地内での工事であり、工事期間中の利用者動線や工事車両動線など、近隣住民の日常生活への負荷をできる限り抑制した工程計画とする。
- 「地区防災拠点本部」及び「福祉避難所(一次)」、「指定緊急避難場所(洪水、がけ崩れ)」の災害時機能を工事期間中も確保できるようにする。

基本的 考え方 2

相模湾に近い場所への立地に配慮した津波対策を講じる。

- 大規模な地震が発生した場合、8分で当該敷地に津波が到達し、最大基準水位3.4m(せき上げ高を考慮)まで上昇すると想定される一方で、周辺に津波避難ビルが少ない状況であることから、避難可能時間内での適正な避難人数の受け入れを想定した「指定緊急避難場所(津波)」としての機能を早期に確保する。
- 津波避難ビルとしての機能確保に配慮した建物配置や階層構成及び建物構造とする。

基本的 考え方 3

低層住宅地の居住環境とのバランスを踏まえた中で、大規模かつ多様な公共施設の複合化・集約化を図る。

- 新たな市民センターは、これまで対象利用者ごとに設けられていた類似機能の公共施設を集約化し、「地域の子どもから高齢者までが共生できる施設」としての再編を図る。
- 施設の複合化・集約化においては、市民センター機能の拡張、もしくは市民センターと連携しつつ、適度な独立性を有した施設運営などを考慮した施設配置を検討する。
- 現施設は2階建で低層住宅が立地する隣地境界からもゆとりある離隔(8m程度)が確保されていることから、再整備による周辺への影響(日影、圧迫感など)に十分に配慮した施設配置や施設形態を検討する。

(2) 再整備パターンの検討

先に示した3つの基本的考え方に基づき、再整備のパターン4案を比較した結果、平面計画の優位性でやや課題が残るものの、その他の視点で優位性が高いことから、A 案を基本とした新施設の建設計画について検討を行います。

【図表／再整備パターンの比較】

	A 案	B 案
整備の考え方	* 敷地①の(空地)→(新館跡地+本館跡地)の2段階で順に整備	* 敷地①の(空地)→(新館跡地)→(本館跡地)の3段階で順に整備
整備イメージ		
平面計画の優位性	* センター棟機能(体育室を除く)を駐車場用地(第Ⅰ期)のみで収めたいため、敷地を一杯に活用する必要がある、建物形状(高さ、平面)が複雑になる。 * センター棟が奥まった位置になるため、主要動線となる西側道路からのアクセス距離が長くなる。 * 駐車場が不足する場合は、敷地③の活用も考えられる。	* 各段階において、動線や施設配置を成立させる必要があるため、余分なスペース(通路、階段など)が必要になる。 * 駐車場が不足する場合は、敷地③の活用も考えられる。
周辺住宅地への影響	* センター棟の建物が敷地①南・北側の住宅地に近接する可能性がある。(敷地境界部緑化は実施、日影規制はクリア)	* センター棟建物は A 案と比較すると、センター棟建物に余裕があるため、隣地境界からのセットバック距離を確保しやすい。
工事期間中の課題	* 第Ⅰ期は、敷地③を工事ヤードとして利用する必要があり、敷地①東側道路における工事車両の往来が増加する。	* 第Ⅰ期は、敷地③を工事ヤードとして利用する必要があり、敷地①東側道路における工事車両の往来が増加する。
事業期間	* 建築整備がⅡ期で終了となり、事業期間は4案の中で最も短い。	* 建築整備がⅢ期工事となるため、Ⅱ期工事(A 案、D 案)と比較して1年程度、事業期間が長くなる。
事業費	* 事業費は4案の中で最も安い。	* 工期が長くなる分、同一施設規模の事業においても工事費が割高になる。
総合評価	○(11)	△(9)

※総合評価については、「○(3点):優位性が高い」、「△(2点):優位性が比較的高い」、「▲(1点):優位性が低い」として、各パターンの合計点数を算出

	C 案	D 案
整備の考え方	* 敷地①の(空地+新館跡地)→(本館跡地)の2段階で整備	* 敷地①の(空地)→(新館跡地)の2段階でセンター棟を整備 * センター棟のⅡ期工事と並行して、敷地③に体育室棟を整備
整備イメージ		
平面計画の優位性	* 第Ⅰ期で全てのセンター・公民館機能(体育室を除く)が整備できるため、効率的な諸室の配置を行うことができる。 * 駐車場が不足する場合は、敷地③の活用も考えられる。	* 各段階において、動線や施設配置を成立させる必要があるため、余分なスペース(通路、階段など)が必要になる。 * 建築面積が増える分、防災広場もしくは駐車場スペースが狭くなる。
周辺住宅地への影響	* センター棟建物は A 案と比較すると、隣地境界からのセットバック距離を確保しやすい。	* これまで建物が無かった敷地③に体育室棟を配置するため、周辺住宅地への圧迫感が生じる。
工事期間中の課題	* 第Ⅱ期工事期間は、仮設棟前面(敷地③)を工事ヤードとして利用する必要があり、利用者動線との輻輳を避ける必要がある。	* 第Ⅰ期は、敷地③を工事ヤードとして利用する必要があり、敷地①東側道路における工事車両の往来が増加する。
事業期間	* 仮設建物を先行整備し、その後、新館を解体し第Ⅱ期工事となるため、センター棟建設の時期が遅れ、建築整備全体がⅢ期工事となる。	* センター棟②と体育室棟は並行工事が可能なため、建築の工期はⅡ期で完了する。
事業費	* 第Ⅰ期で新館を解体するため、現在のセンター・公民館機能を継続するための仮設建物(敷地③を想定)が必要となる。	* 体育室棟を別棟で建設するため、機械・設備等の分、割高になる。
総合評価	△(9)	▲(8)

(3) 事業計画地の設定

先の再整備パターンの比較検討の結果、現行施設の運営を継続しながら市民センターの改築を行うためには、現在、建物が立地していない敷地①の空地部分と敷地③を先行整備可能エリアとして有効に活用する必要があります。

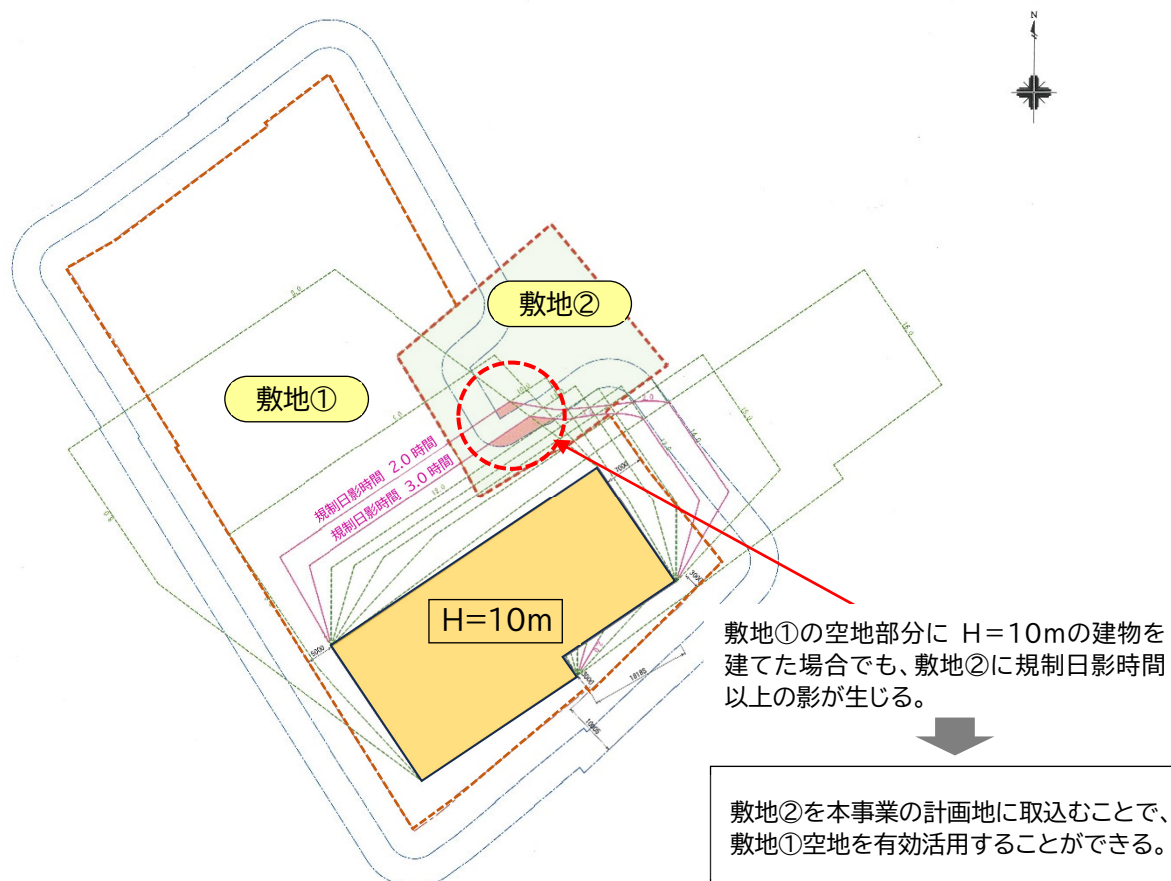
敷地②については、敷地①空地部分に立地する建物の日影に有利であるとともに、鵜沼海岸駅方面からのアクセスに有利であることから、本事業の計画地に取込む必要がある一方、敷地③は接する道路(鵜沼229号線)の有効幅員が一部4mに満たないことや、現在は平面駐車場として土地利用しており、周辺住宅地の居住環境への影響を考慮すると新たな建築物の建設は困難であることから、新しい市民センターは敷地①+②(約 7,719 ㎡)で建設する計画とします。

なお、敷地③については、敷地①および敷地②の空地に余裕がないことから、敷地①空地部分の先行整備時における作業ヤード等として活用することが望まれます。

【図表／敷地対象の位置図】



【図表／敷地①の駐車場部分に10mの高さの建物を建てた場合の日影】



【図表／対象敷地の概要】

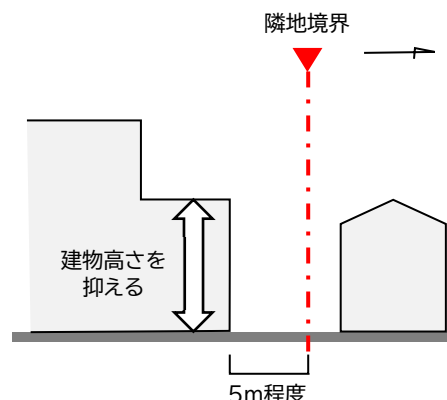
	敷地①	敷地②	敷地③
敷地区分	現鵜沼市民センター (市土地開発公社からの 買戻し分を含む)	鵜沼海岸駅自転車等駐車場	現開発経営公社所有敷地
特 徴	* 現行施設を運営しながら改築を行うには、空地部分を効果的に利用する必要がある。 * 空地部分に10m以上の建物を建てた場合、敷地②に規制以上の日影をおとす可能性が高い。	* 鵜沼海岸駅方向からのアクセスが行いやすい。 * 敷地を取り込むことで、敷地①空地部分に建つ建物の日影が有利になる。	* 現在、建物が立地していないため、先行活用が行いやすい。 * 敷地の三方に低層住宅が迫っており、建物立地による居住環境への影響が大きい。
用途地域	第一種低層住居専用地域(50/80)		第一種低層住居専用地域(50/80) 近隣商業地域(80/200)
登 記 簿 積 面 積	6,350 m ² (都計道予定地 199 m ² を除く)	1,369 m ²	1,687 m ²
	7,719 m ²		
立地可能床面積	約 5,080m ²		
	約 6,260m ² (うち駐輪場約 1,180 m ²)		
	約 8,230 m ² (敷地③は用途地域面積按分)		

(4) 新施設建設計画に関する方針

① 建物配置及び敷地利用

ア) 周辺住宅地との離隔距離の確保

当該敷地は第一種低層住居専用地域にあり、低層住宅の良好な居住環境の保全に十分配慮する必要があるため、特に敷地北側の低層住宅との適正な離隔を確保し、住宅の採光を確保するとともに、隣地境界部側の建物高さを抑え、市民センター建物による圧迫感を与えないよう配慮するものとします。



イ) 緑化基準の遵守

本市は、平成21年に「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」を制定し、みどり豊かな都市空間づくりに向け、緑の保全や緑化推進に向けた施策を行っており、「緑化基準の手引き」において、緑化基準の対象となる建築物とその緑化率が設定されています。

市民センターは、事務所建築に相当すると判断され、当該敷地は約7,720㎡に対し、「敷地面積の20%以上」の緑地が必要であることから、敷地西側の防災(イベント)広場及び宅地境界部分の緑化など、1,540㎡以上の緑地を確保するものとします。

② 環境配慮

ア) 施設の長寿命化への工夫

「藤沢市公共建築物長寿命化(予防保全)指針(平成28年3月)」に基づき、当該施設は整備後、70年以上の利用を想定した建物とし、長寿命化改修における設備機器のメンテナンスや交換にも対応しやすい施設とするとともに、社会状況の変化等にあわせて、レイアウト変更等が行いやすい、可変性の高い施設設計を行います。

イ) 地球温暖化への配慮

本市は、公共施設の新築又は改築を行う場合は「ZEB Ready」以上の性能を確保するとしており、当該施設においても、太陽光発電やトイレ洗浄等への雨水利用、LED 照明の導入、屋根や外壁への高断熱化素材の採用など、エネルギー消費量を削減することで環境負荷への低減と維持管理コストの低減を図ることのできる、地球環境にやさしい施設とします。

※ZEB Ready：ZEB(Net Zero Energy Building)を見据えた建物として、外壁の高断熱化や高効率な省エネルギー設備を備えた建築物で、再生可能エネルギーを除き、基準エネルギー消費量から50%以上の削減に適合した建築物。

ウ) 地域に親しまれる素材等の利用

当該施設は、津波発生時の指定緊急避難場所となることから、構造は鉄筋コンクリート造(又は鉄骨鉄筋コンクリート造)とする必要がありますが、利用者が安心かつ親しみをもって利用できるよう、床や壁などの内装材には可能な範囲で木材を利用するなど配慮します。

③ ユニバーサルデザイン

ア)ハード面における配慮

高齢者や障がい者、乳幼児を連れた方などがスムーズに利用できるよう、メインとなる動線のゆとりある幅員の確保やエレベーター、多目的トイレ、授乳室等の適正配置、段差の解消や手すりの設置など、ユニバーサルデザインに十分配慮した施設とします。

イ)ソフト面における配慮

高齢者や障がい者だけでなく、子どもや高齢者、外国籍の利用者など、全ての人が日常的に安心して利用できるよう、また、津波発生時の指定緊急避難場所として、安全でスムーズな避難行動がとれるよう、ピクトグラムを中心としたサインデザインや施設内の色彩計画等を工夫します。

④ 防災対応

ア)1階部分の階高確保

先に示したように、当該敷地は大規模地震が発生した場合、基準水位3.4m(せき上げ高を考慮)の高さまで津波が押し寄せる可能性があり、2階床レベル以上での津波避難を考慮すると、少なくとも1階部分の階高を4m以上とすることが望まれます。

イ)電気・機械室の配置

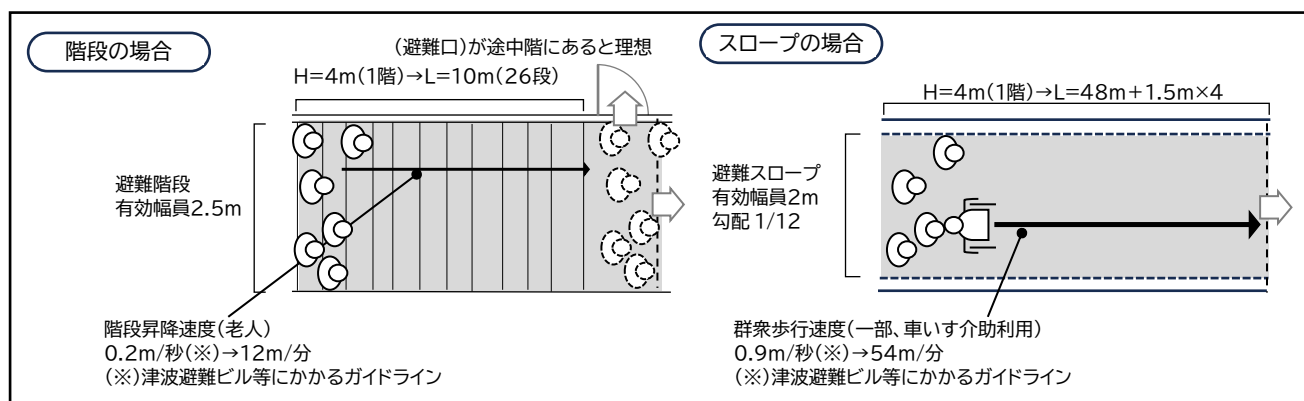
事務所建築において、電気室(エレベーターを除く)や機械室(空調・給排水・換気)は床面積の4%程度が必要とされており、約5,080㎡(既存の駐輪場を除く)の床面積に対して、約200㎡の電気・機械室が必要と考えられます。

当該敷地は浸水想定区域内にあり、浸水時の被害を最小限に抑え、機能が維持できるよう、これらの電気・機械室は2階床レベル以上の高さに配置するとともに、海岸から約500mの位置にあることから、塩害による腐食の抑制や機器交換の容易性等にも配慮した上で、室内・外に適切に配置する必要があります。

ウ)災害時におけるスムーズな避難誘導

当該施設においては、先に示したように、大規模津波が発生した場合、5分の間に約1,760人(1,760人×0.6㎡/人≒1,060㎡)以上の近隣住民を避難誘導する必要があることから、多方向からの避難経路を想定しておく必要があります。

また、主要な避難経路には、車いす利用者が介助なしに上ることができるよう、バリアフリー法に基づく基準(1/12勾配以下)のスロープを設けることが望まれます。



⑤ 津波に対する構造上の配慮

指定緊急避難場所(津波)としての機能を確保するため、センター棟の構造は、本市の津波避難ビルの指定要件にあるRC造(鉄筋コンクリート造)又はSRC造(鉄骨鉄筋コンクリート造)とするとともに、「津波避難ビル等の構造上の要件に係る技術基準」を踏まえ、設計時においては以下の点に配慮するものとします。

- 津波基準水位(3.4m)を設計用浸水深として設定
- 津波による受圧面としての安全性(津波圧への十分な抵抗、開口部による波圧の低減など)の検討
- 津波荷重が軽減されるピロティ形式の有効活用と十分な耐震性能の確保
- 洗掘による沈降や傾斜、漂流物の衝突による安全性への配慮 など

⑥ 工事期間中の配慮

敷地周辺は、低層住宅の良好な住環境を保全する地域であり、道路幅員も狭いことから、特に工事期間中の騒音・振動等の影響を最小限に抑制する必要があるとともに、工事車両等の出入りによる周辺道路における歩行者・自転車通行の安全を確保する必要があります。

また、既存の市民センター・公民館の機能を継続し、適宜、ローリングしながら工事を進める必要があります。

そのため、工事期間をできる限り短縮できるような工程に配慮するとともに、工事車両の動線を限定する必要があります。

(5) 「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」に基づく整備基準

当該施設は、「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」に基づく「中高層建築物の建築」かつ「特定建築物」に該当するため、下記に該当する施設を整備する必要があります。

《特定開発事業》とは…

- ア 開発行為で、その規模が3,000㎡以上のもの
- イ 中高層建築物で、階数が5以上のもの又は延べ面積が3,000㎡以上のもの
- ウ 大規模建築物(大規模小売店舗で延床面積10,000㎡超)の建築
- エ 特定建築物(ホテル等の用途で300㎡以上)の建築

《開発事業》(※特定開発事業を除く)とは…

- ア 開発行為で、その規模が500㎡以上のもの
- イ 中高層建築物の建築
- ウ 特定建築物等の建築(用途を変更してホテル・遊技場等にする場合を含む)又は建設
- エ 特定共同住宅の建築
- オ 特定造成工事(宅地造成に関する工事で、高さ3mを超える崖を生ずるもの)
- カ 宅地造成工事(宅地造成工事規制区域内における許可を要する宅地造成に関する工事)

ア 「開発行為」とは…

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

イ 「中高層建築物」とは…

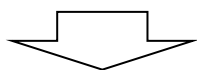
- ① 階数が3以上の建築物で、共同住宅部分の住宅数が24以上のもの
- ② 階数が3以上の特定共同住宅で、住戸数が24以上のもの
- ③ 階数が3以上の建築物で、延べ面積が2,000㎡以上のもの
- ④ 上記以外の建築物で、階数が5以上のもの

ウ 「特定建築物等」とは…

- ① 第一種、第二種低層住居専用地域と市街化調整区域で、地階を除く階数が3以上、又は軒高が7mを超えるもの(戸建住宅を除く)
- ② 上記の用途地域以外で高さが10mを超えるもの
- ③ 工場その他公害の発生のおそれがあるもの(工業専用地域内を除く)
- ④ 300㎡以上の倉庫
- ⑤ ホテル・遊技場等
- ⑥ 建築基準法施行令第138条第1項第2号に規定する工作物

エ 「特定共同住宅」とは…

共同住宅、下宿、長屋又は寄宿舍で、床面積が37㎡以下である住戸が8以上で構成される部分を有するもの



特定開発事業等に係る公共施設等の整備基準

- | | |
|-----------------|------------------|
| ○ 雨水貯留施設等(第33条) | ○ 自動車駐車場(第39条) |
| ○ 自転車等駐車場(第40条) | ○ 防災行政無線設備(第42条) |

① 雨水貯留施設等(第33条)

国又は地方公共団体が行う特定開発事業等の事業区域の面積が1,000㎡以上の場合、市長が特に必要がないと認める場合を除き、「1,000㎡につき100トン以上」の雨水貯留施設を設置する必要があります。

当該事業区域面積は約7,720㎡であることから、770トン以上の雨水貯留施設を設ける必要があります。この貯留施設は、雨水の集水性や建築工期の短縮、工事費の縮減等を考慮すると、建物が立地しないイベント(防災)広場の地下部分に、樹脂製の貯留タンクを埋設することが有効であると考えられます。

$$7,720\text{㎡(事業区域面積)} \times (100\text{トン} / 1,000\text{㎡}) \div 770\text{トン}$$

② 自動車駐車場(第39条)

当該施設は中高層建築物でその延べ面積が2,000㎡以上であることから、原則、延べ面積150㎡につき1台分以上(事務所以外)の駐車場を設ける必要があります。ただし、予定建築物の用途や周辺状況を勘案し、市長が特に必要がないと認める場合は、駐車台数を減ずることができるとされています。

当該事業の想定延床面積は約6,400㎡であり、計算上は最低43台分の駐車場(43台×20㎡/台÷860㎡)を敷地内に確保する必要があります。

なお、この駐車場は、管理用車両(5台分)を除いて、民間指定管理者が管理運営する駐車場とし、2時間以内の施設利用者については、減免措置を検討するものとします。

$$6,400\text{㎡(延床面積)} \times (1\text{台} / 150\text{㎡}) \div 43\text{台}$$

③ 自転車等駐車場(第40条)

当該施設においては、予定建築物の用途別に基準に示された台数以上の自転車、原動機付自転車、自動二輪車を駐車することができる施設を事業区域内に設置する必要があります。

基準に示された類似用途は「事務所」であり、業務面積(ロビー、階段、トイレ、通路等は除く)50㎡あたり1台分の駐輪場を確保する必要があり、当該事業の想定業務面積は約3,500㎡であることから、計算上は70台分の駐車場(70台×1.8㎡/台÷130㎡)が必要となります。これらの駐車スペースについては、「鵜沼海岸駅自転車等駐車場」を一時利用するといった運用も含め、検討するものとします。

$$3,500\text{㎡(業務面積)} \times (1\text{台} / 50\text{㎡}) \div 70\text{台}$$

④ 防災行政無線設備(第42条)

当該施設を建築することで、市が設置する防災行政無線子局の制御電波障害や屋外支局から拡声される音声への障害が発生する場合は、これらの障害を除去する対策を講じる必要があります。

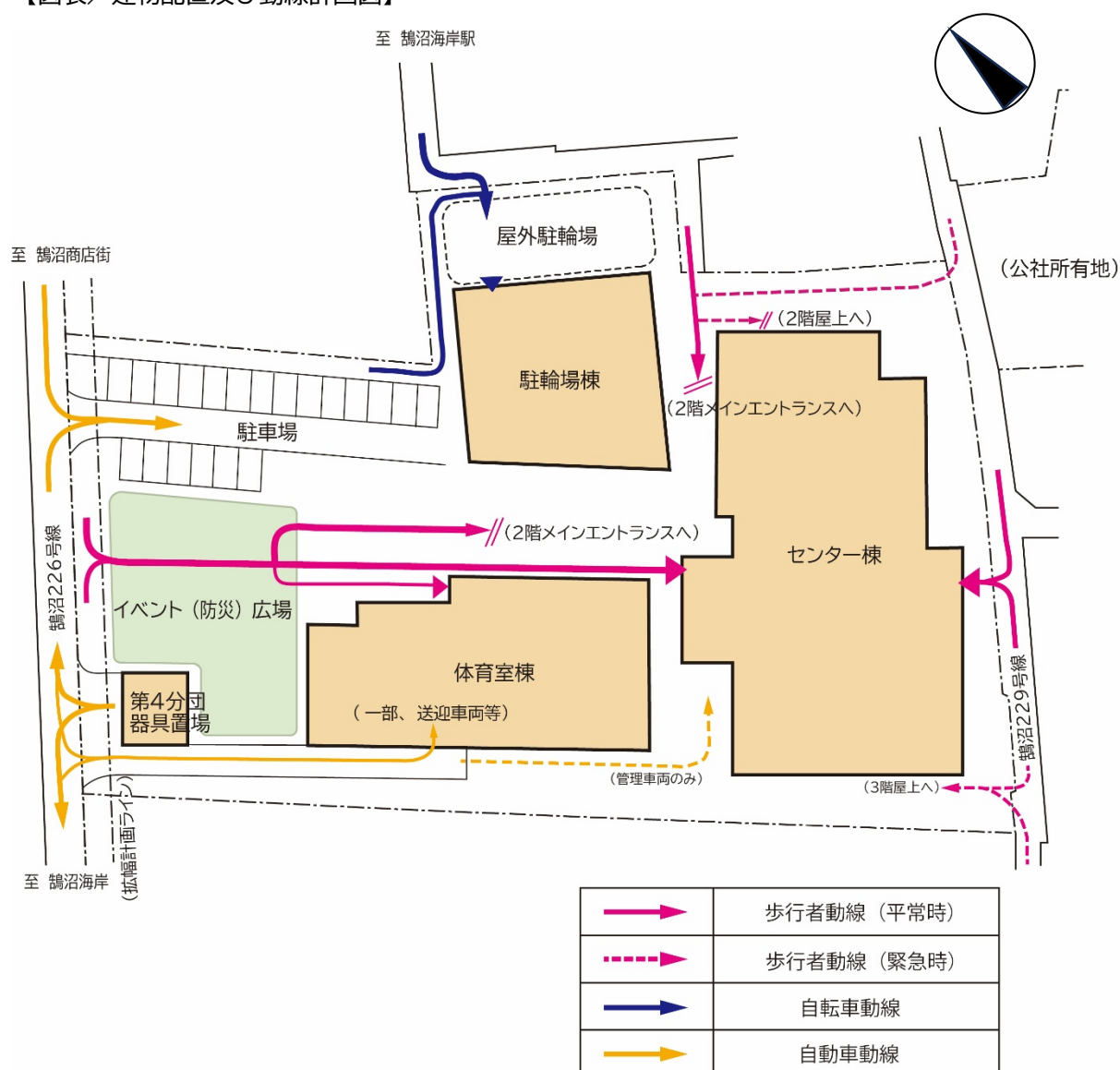
(6) 建設計画

① 建物配置及び動線計画

下図のような建物配置及び動線を想定します。

- 最初に建設を想定するセンター棟を敷地の南東側、鵜沼229号線沿いに配置します。
- メインのエントランスは現状どおり、鵜沼226号線側に設け、イベント広場を通して各棟にアプローチします。
- センター棟のメイン入口を2階に配置し、鵜沼226号線側と鵜沼海岸駅からのアプローチ動線を設定します。
- センター棟には、平常時の入口のほかに、津波発生時の避難ルートとして、北側および南側から屋上避難階へ直接アプローチできる緊急時動線を想定します。

【図表／建物配置及び動線計画図】

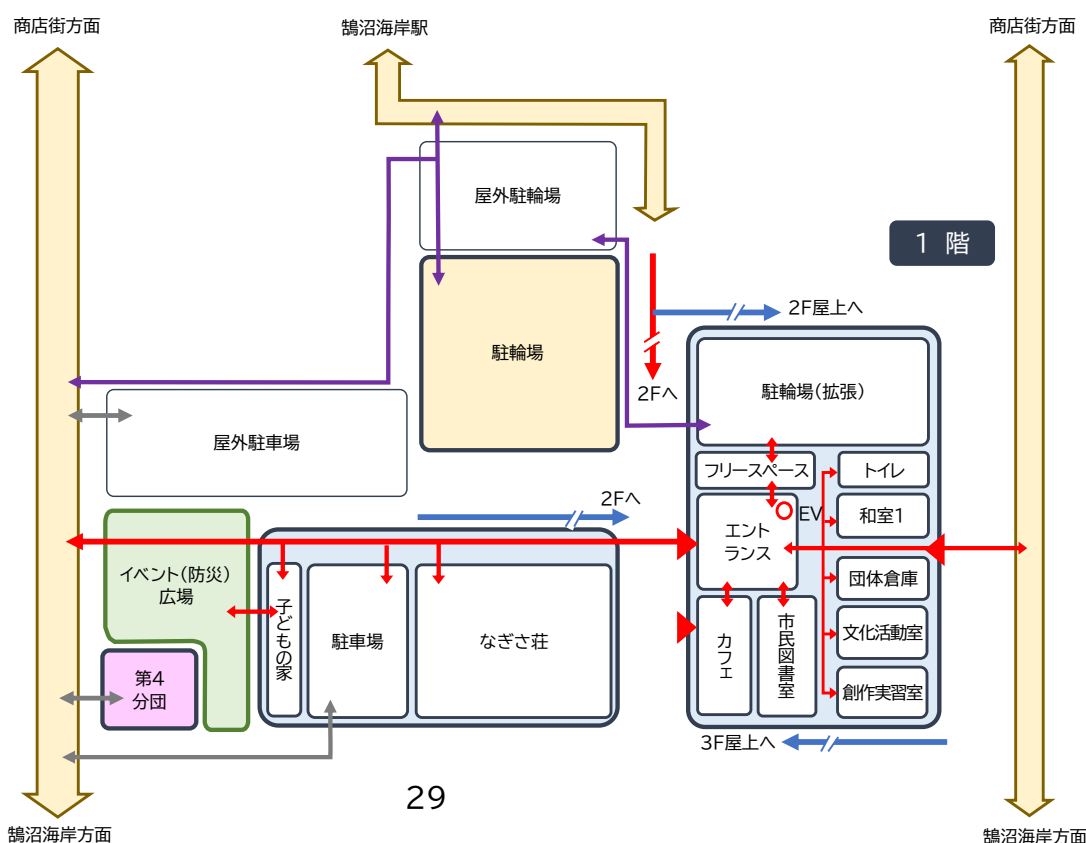
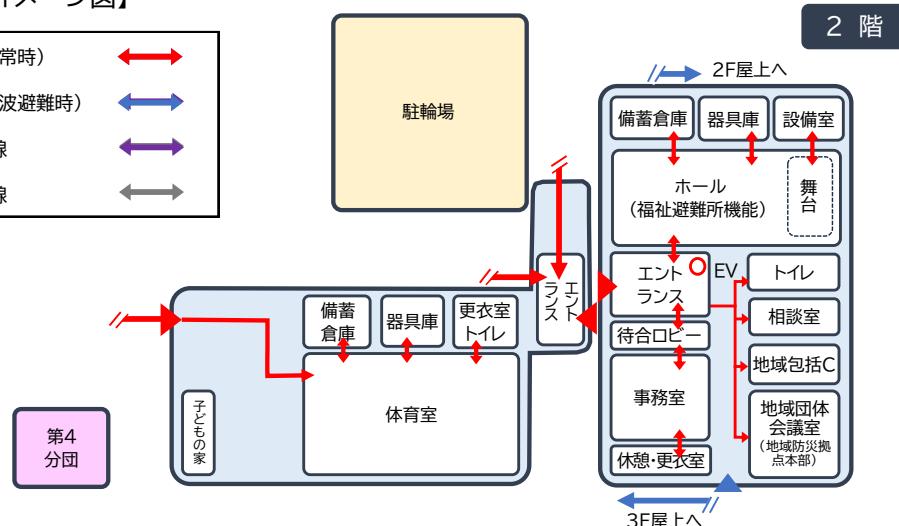


ア) フロア構成イメージ

なお、この図は基本構想段階のイメージであり、基本設計の段階で変更になることがあります。

- 1階→カフェスペースを中心に、なぎさ荘や子どもの家、市民図書室などを配置し、新たな交流を創出するエリアとします。
- 2階→市民センターの窓口機能を集約するとともに、災害時の指定緊急避難所や福祉避難所となり得るホール、体育館等を配置します。
- 3階→各種サークル活動や研修・会議等に利用できる貸室を中心に配置します。

人の動線(通常時)	
人の動線(津波避難時)	
自転車の動線	
自動車の動線	



イ) 導入諸室等の配慮事項

ａ) 体育室について

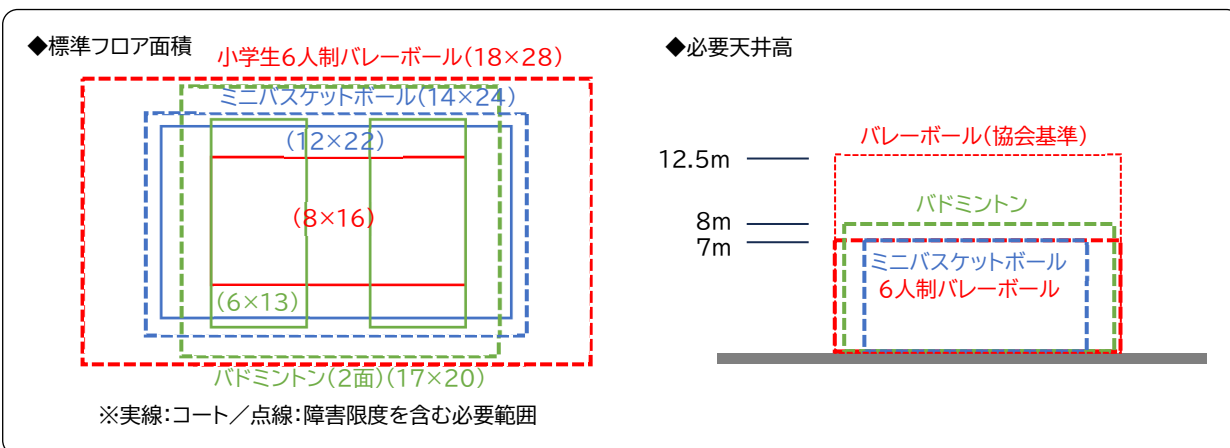
11の市民センターのうち、片瀬市民センターと当センターにおいては体育室を保有しておらず、当センターでは、本館1階のホールで軽スポーツなどを行っているものの、バレーボールやバスケットボールなどの球技はできない状況となっています。

そのため、体育室の整備は利用者からの要望も高く、当該施設への整備が必須と考えられ、バレーボールやミニバスケットボール、バドミントン等の球技が可能な広さ及び有効天井高の確保を目指します。一方で、限られた敷地を効率的に利用するため、体育室棟は湘南なぎさ荘や鵜南子どもの家等といった複合施設との複層化を想定し、その中で体育室の有効天井高を確保する、柱のスパンを広くとることができるS造(鉄骨造)の採用により、レイアウトの自由度を高める等の工夫を行います。

また、体育室は災害時の指定緊急避難所となり得るとともに、多人数が参加する講演会等の開催も想定されるため、外壁等の断熱性能を高めた上で、空調設備の導入を検討します。

【図表／各センターにおける体育室の概要】

施設名称	体育室				
	設置階	フロア (m×m)	天井高 (m)	収容人員	利用内容
六会市民センター	体育室棟 B2階	18×27 (490㎡)	8.1	200人	バレー、バドミントン、卓球
片瀬市民センター	なし				
明治市民センター	健康 P	18×28 (500㎡)	4.0 ～9.6	230人	卓球、バレー、バスケ、バウンド テニス
御所見市民センター	1階	17×24 (410㎡)	10.5	200人	卓球、バレー、バドミントン、バ スケ
遠藤市民センター	青少年ホール	13×25 (325㎡)	7.0	105人	卓球、バレー、バドミントン
長後市民センター	コミュニティ ホール	15×26 (390㎡)	8.0	220人	卓球、バレー、バドミントン
辻堂市民センター	2階	15×22 (330㎡)	7.6 ～10.1	210人	バレー、バスケ、バドミントン、 卓球
善行市民センター	健康 P	16×24 (380㎡)	11.0	150人	卓球、バレー、バスケ、バドミン トン、バウンドテニス
湘南大庭市民センター	1階	16×26 (410㎡)	12.0	210人	バスケ、バレー、バドミントン、 バウンドテニス
湘南台市民センター	B2階	楕円型 (600㎡)	8.1	240人	ミニバスケ、卓球、バレー、バド ミントン
鵜沼市民センター	なし				



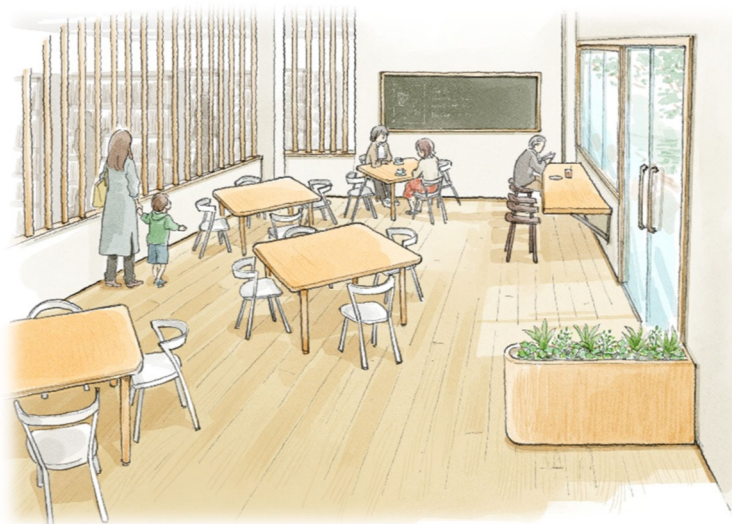
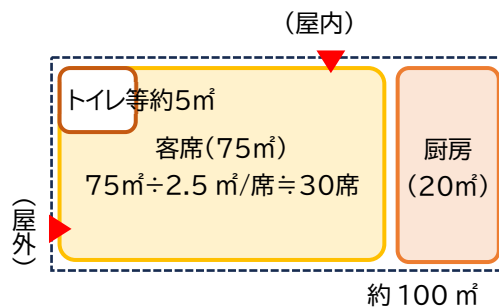
【図表／各センターにおける体育室の概要】

	A 案	B 案
イメージ図	バレーボールやミニバスケットボールが可能な広さを確保 《体育室棟》 《センター棟》 1.0m 7m 4.0m 12m 《防災広場》 複合施設（湘南なぎさ荘、子どもの家等）	バレーボールやミニバスケットボールが可能な広さを確保 《体育室棟》 《センター棟》 1.5m 8.5m 12m 《防災広場》 複合施設（湘南なぎさ荘、子どもの家等）
メリット	* 防災（イベント）広場が広く確保できる。（駐車場、将来建替え時等の余裕スペース等） * 複合施設において、一定の独立性を確保しながら、市民センター（交流スペース）との連携を図りやすい。 * 複合施設において、防災（イベント）広場との連携を図りやすい。	* 体育室（アリーナ）がバレーボールやバドミントン等に十分な天井高8.5mを確保することができる。
デメリット	* 体育室の構造によっては、有効天井高が7m未満となる可能性がある。 * 複合施設において、上階の体育室（アリーナ）の振動や音が気になる場合がある。	* 建物が防災（イベント）広場側に押されるため、防災（イベント）広場の面積が狭くなる。 * 複合施設とセンター棟の連携を優先すると、複合施設における防災（イベント）広場の利用は行いにくい。
総合評価	○	▲

b) カフェスペースについて

カフェスペースは、軽食程度の提供が可能なものとし、簡易厨房及び約30席の客席を配し、多様な施設利用者や地域居住者の交流スペースとします。

また、夜間の子ども食堂としての活用など、地域課題の解消に寄与することもあわせて検討しており、運営主体は、今後、社会福祉法人又は地元商店会等と調整を行っていくものとしますが、市民センター休館日の営業等も考慮し、屋外からのアプローチがしやすい場所に配置することが望まれます。



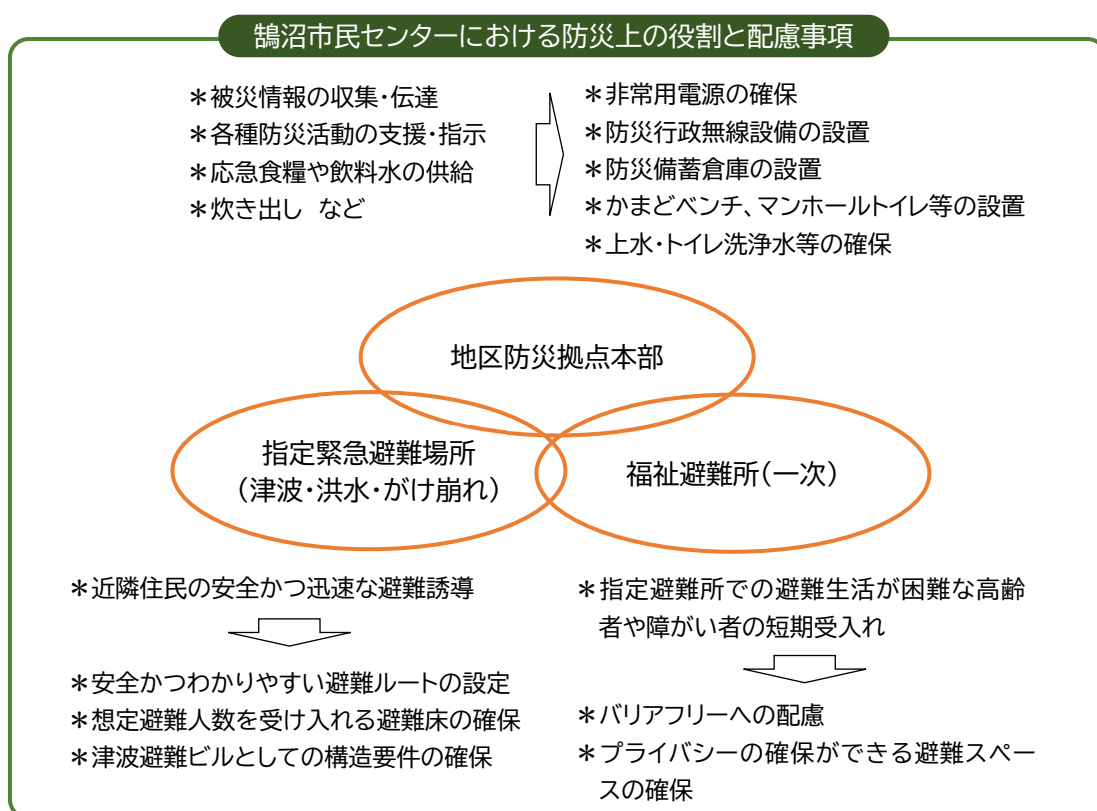
カフェスペースのイメージ

c) 防災拠点機能について

大規模な災害が発生した際、地区の自主防災組織や住民が、情報の収集・伝達、初期消火や救出、避難誘導、要配慮者の支援など、防災活動を迅速かつ効果的に行うことができるよう、市民センターに地区の防災活動の拠点となる「地区防災拠点本部」が設置されます。

また、地区内で津波・洪水などの災害危険性が高まった場合、もしくは災害が起こった直後において、「指定緊急避難場所」としての役割を有するほか、「福祉避難所(一次)」を開設し、指定避難所での生活が困難な要配慮者(高齢者や障がい者等)を短期的に受け入れることとしており、国土交通省が定める津波避難ビルの構造要件を満たす必要があります。

さらに、地区防災拠点本部においては、上記の防災活動に加え、応急食糧や飲料水の供給、炊き出しなどを行うとされており、イベント(防災)広場にかまどベンチやマンホールトイレ等の設備設置についても検討を行います。



d) イベント(防災)広場について

上記に示した防災活動を行う地域の拠点として、上記の活動をスムーズに行うための広場空間を確保するとともに、かまどベンチやマンホールトイレの設置を検討するものとします。

また、広場の地下部には雨水貯留槽(約770トン)を設け、大雨降雨時の下水道への負荷軽減を図ります。

さらに、公民館まつり開催時等において、屋外でのイベント空間として活用するとともに、施設の修繕・改築時の作業ヤードとしての利用を想定した余裕スペースを想定します。



e) 子どもの家について

子どもの家は、「地域の子どもは地域で見守り育てる」の理念に基づいて、自治会・青少年育成団体・PTAの方々によって運営される、子どもたちが安全かつ安心して遊べる場とする必要があります。

そこで、鵜沼地域の拠点施設である市民センターの一角にありながら、他機能との動線やエリア分け等に配慮するとともに、イベント(防災)広場と一体になった利用も想定します。

しかし、イベント(防災)広場内への遊具設置は災害時等の活動に支障を来すことから、2層分の吹抜け空間等を使った屋内遊具等を効果的に設置し、木材等を多用した、あたたかみのある、子どもたちが興味を持って楽しく遊ぶことのできる空間とします。



子どもの家のイメージ

f) フリースペースについて

フリースペースは、予約なしに、憩いの場や交流の場、学習の場などとして自由に利用できるよう、イスやテーブルなどを配置します。

また、イベント開催時などには、オープンな空間として、さまざまな活用ができるようにします。



フリースペースのイメージ

g) 湘南なぎさ荘について

地域の高齢者が元気にいきいきと活動するための施設として、地域拠点施設である市民センターとの親和性が高く、従来の市民センターには設けられていない、高齢者の利用頻度が高い諸室を中心に配置します。

具体的には陶芸用の電気窯を設置した工芸室やカラオケができるような集会ホール等を想定します。

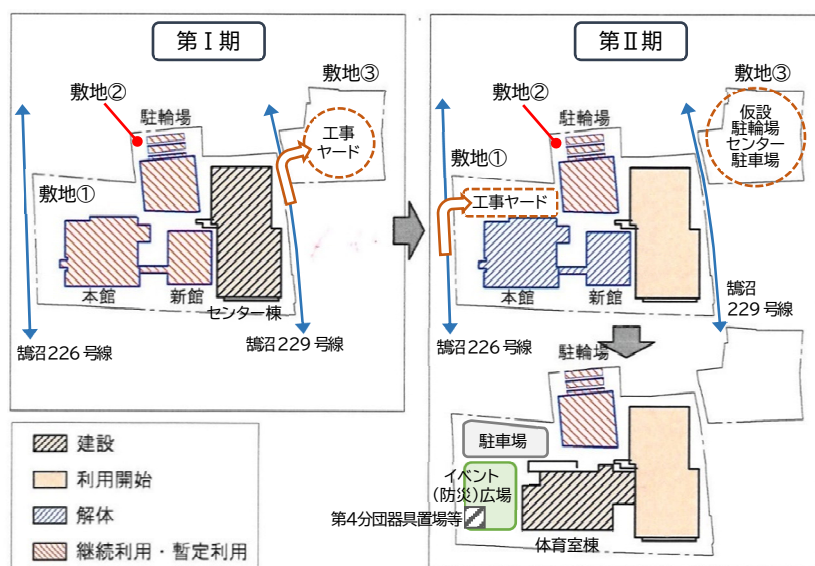
③ 段階整備計画

第Ⅰ期工事として、既存の市民センターの機能を継続しながら、敷地①で既存施設が立地していない空地部分に新たなセンター棟を建設します。この時、鶴沼226号線からの工事車両のアプローチが困難なため、鶴沼229号線から工事車両を入れ、敷地③を工事ヤードとして活用するものとします。

センター棟完成後、機能を移転したのち、第Ⅱ期工事として既存施設(本館・新館)を解体し、体育室棟の建設及び駐輪場の改修工事を行います。この時、既存施設第1駐車場を工事ヤードとして活用し、敷地③の一部を仮設のセンター駐車場といたします。また、駐輪場の改修工事期間中は、同じく敷地③の一部を仮設駐輪場といたします。

体育室棟の完成後、イベント(防災)広場と駐車場を整備し、事業を完了します。

【図表／段階整備計画】



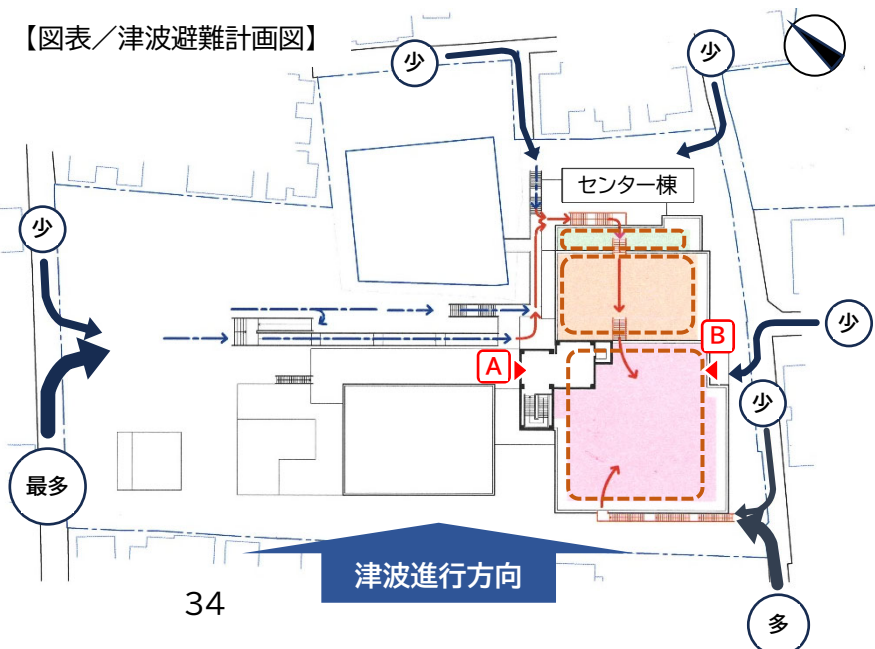
④ 津波避難計画

当市民センターにおいて、早い段階で大規模津波の発生時における安全な避難スペースを確保するため、屋外空間から直接アプローチできる避難床を第Ⅰ期工事のセンター棟における2階又は3階屋上レベルに設定(想定 約1,900人)します。

また、第Ⅱ期工事の体育室棟整備とあわせて、メインエントランス方向からは2階レベル(H≒4m)まで車いすスロープ(1/12勾配)を設置し、介助なしでも津波基準水位以上の高さまで避難できるようにします。

【図表／津波避難計画図】

なお、(A)、(B)2か所の出入口には、無線等による自動解除機能をもったキーボックスを設置し、緊急時には開錠できるようにすることで、センター棟の2階および3階居室にも避難(想定 約2,700人)できるよう検討します。

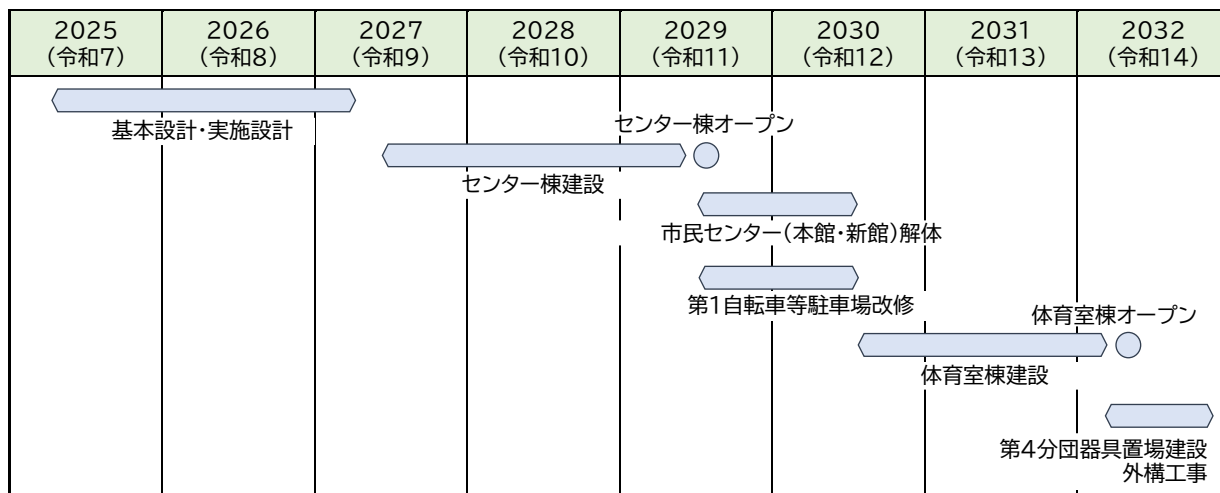


(7) 事業計画

① 事業スケジュール及び段階工事計画

市民センターの整備事業は、下図の8年間を想定し、第Ⅰ期(センター棟)のオープンを2029年度(令和11年度)中、第Ⅱ期(体育室棟)のオープンを2032年度(令和14年度)中に予定しています。

【図表／事業スケジュール】



② 概算工事費の算出

近年、国内外における建設需要の急増や原油価格高騰による輸送費増による資材価格の値上がりに加え、2024年からは「働き方改革関連法」による建設業における時間外労働の制限が適用され、その結果、人件費の引き上げが工事費に上乗せされており、建設工事費は高止まりの状況が続くと予想されています。

そのような状況を踏まえ、本市における近年の公共建築工事の事例を参考に市民センター整備の概算工事費を算出すると、総額約53億円となります。

なお、今回の工事にあたっては、現在の市民センター機能を継続利用しながら改築を行うことを前提とするとともに、敷地を効率的に使う仮設施設を極力減らした段階整備とすることで、仮設工事費の削減を図るものとします。

また、指定緊急避難場所(津波)となる建物(センター棟)については津波避難ビルの要件であるRC造(鉄筋コンクリート造)によるものとしますが、それ以外の建物については、津波への耐性を高めつつも比較的単価が安いS造(鉄骨造)の採用も検討するものとします。

【図表／概算工事費】

費 目	工事費(億円)	備 考
センター棟建設工事	31.2	A≒4,000㎡、@78万円/㎡
体育室棟建設工事	9.4	A≒1,200㎡、@78万円/㎡
自転車等駐車場改修工事	4.8	A≒1,200㎡、@40万円/㎡
既存センター(本館)解体・撤去工事	2.0	A≒1,800㎡、@11万円/㎡
既存センター(新館)解体・撤去工事	0.8	A≒1,000㎡、@8万円/㎡
消防団第4分団器具置場建設工事	1.2	A≒150㎡、@81万円/㎡
外構工事(雨水貯留槽含む)	3.2	A≒4,000㎡、@8万円/㎡
合 計	52.6	

③ 関連補助金等

令和6年度時点で、当該事業への適用の可能性がある補助金等として、以下のようなものが想定されます。

可能な範囲でこれらの補助金等を活用し、総事業費の縮減に努めるものとします。

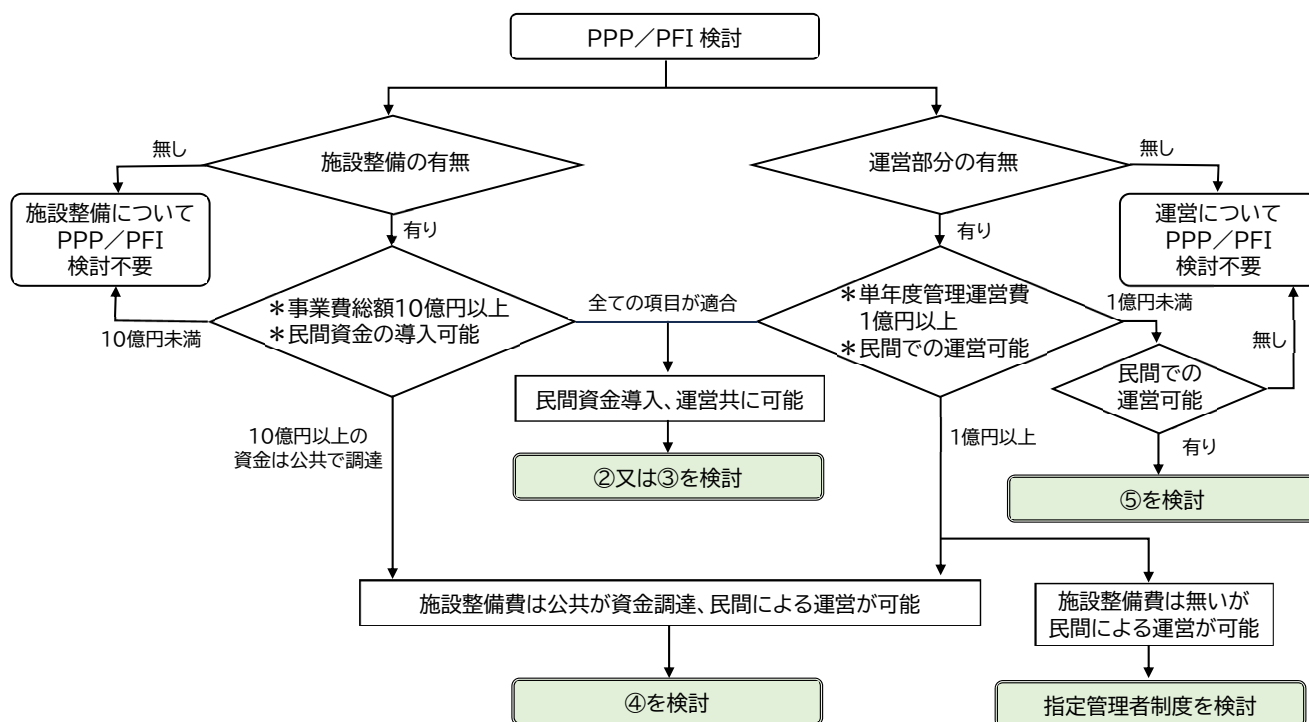
【図表／市民センター等への適用可能性がある補助金等】

補助金・助成金等名称		交付対象	補助率等
補助金	都市構造再編集中支援事業 【国土交通省都市局市街地整備課】	* 都市再生整備計画が作成された地域において、立地適正化計画における都市機能誘導区域内の誘導施設として位置づけられた施設の整備	1/2
	都市防災総合推進事業 【国土交通省都市局都市安全課】	* 防災まちづくり拠点施設(津波避難タワー、防災備蓄倉庫等)の整備	1/2
	林業・木材産業循環成長対策 【農林水産省林野庁】	* 不特定多数の利用が見込まれる施設で、木質化事業面積が300㎡以上で、地域材を50%以上使用した施設の整備	1/2
	新築建築物のZEB普及促進支援事業 【環境省】	* 一次エネルギーの削減量が30%以上に向けた設備費、工事費	1/4

④ PPP／PFI の導入可能性

「第3次藤沢市公共施設再整備プラン」の中で、財政支出の削減及び平準化や、効果的かつ効率的な公共サービス提供といった観点から、施設の運営方法を含め、PPP／PFI といった民間活力の手法を検討するものとしています。

鵜沼市民センター等再整備事業においては、事業費総額は10億円以上となるものの、容積率に余裕がなく、公共施設以外に民間による収益事業導入の可能性は限られていることから、施設全体の整備及び管理運営における民間事業者の導入は難しく、施設全体の建設及び管理運営は公共によるものとし、一部施設(カフェ、駐車場、自転車等駐車場)の運営における民間活力の導入について検討するものとします。



	① 従来方式 (公設公営) *PSC	② PFI 方式 (民設民営) *BTO など	③ PFI 方式 (民設民営) *BOT、BOO など	④ デザインビルド方式 (公設民営) *DB、DBO など	⑤ (公設＋包括運営) *指定管理、業務委託など
計画策定	公共	公共	公共	公共	公共
資金調達	公共	民間	民間	公共	公共
設計	公共	民間	民間	民間	公共
建設	公共	民間	民間	民間	公共
運営	公共	民間	民間	DB:公共 DBO:民間	民間
建設時の施設所有	公共	民間	民間	公共	公共
運営期間の施設所有	公共	公共	民間	公共	公共
運営期間後の施設所有	公共	公共	BOT:公共 BOO:民間	公共	公共

(出典:「第3次藤沢市公共施設再整備プラン」(2021年(令和3年)9月))

5. 今後の検討における課題

ア) 建築基準法第48条但し書き(許可)、第55条(認定又は許可)の手続き

本事業は第一種低層住居専用地域における開発事業であり、建築基準法第48条、第55条で定められた特例許可として、一部の建物用途や建物高さについて、「周辺市街地環境を害するおそれがないこと」又は「公益上やむを得ないこと」を条件として、建築審査会の同意を得て、特定行政庁である市の許可を得る手続きが必要となります。

本構想の策定段階においても関係部局との事前協議・調整を踏まえた内容としているものの、今後、具体的手続を進めていくにあたって、これらの特例許可を得るための条件について早い段階で調整を行い、設計に反映させる必要があります。

イ) 施設運営における地域団体や住民等参画に関する調整

今回導入予定のカフェスペースについて、地元商店街や福祉団体等による運営も想定しており、今後、これらの団体と具体的な運営方法等について協議・調整を行い、必要な機能・設備等を整理のうえ、設計に反映させる必要があります。

また、災害発生時における避難施設としてのスムーズな利用・運営を行うため、施設管理者と地元組織との協議を行い、階段や施設入口の開錠方法等を確認しておくとともに、必要に応じて具体的な設計に反映させる必要があります。

ウ) 駐車場・自転車等駐車場における利用区分と受益者負担の考え方

本市では、行財政改革の一環として、令和7年から市民センターの駐車場が民間事業者による管理・運営となり、駐車料金の有料化による利用の適正化を図ることになりました。

また、自転車等駐車場についても、仮に一時利用部分を施設利用者と一般利用者が共用することになる場合、利用者の減免措置も含め、受益者負担の考え方に基づき、その管理・運営の仕組みについて検討する必要があります。

エ) 施設管理者、地域住民等による避難訓練の実施

当該施設の大切な機能の一つとして、緊急津波避難があります。施設側で津波避難スペースを十分に確保したとしても、避難行動においてパニック状態となり、機能が十分に果たせないといった状況も予想されます。

適正な誘導サイン整備のもと、どの階段等を使って避難すれば良いのか、住民一人ひとりが把握し、共助によるスムーズな避難活動が行えるよう、定期的に避難訓練を実施する必要があります。