

## 旧辻堂市民センター跡地の暫定活用に係るサウンディング型市場調査 ヒアリング結果の公表について

### 1 調査の目的

旧辻堂市民センター跡地については、市として売却の方針を示していますが、売却の準備が整うまでの間、貸付による暫定活用を検討しています。

今回、サウンディング型市場調査(以下「サウンディング」という。)を実施して、民間事業者等の皆様に、参入意向や活用アイデア等のご意見を伺い、活用の可能性を調査しました。

### 2 対象用地の概要

所在地	藤沢市辻堂東海岸1丁目 5583 番 18 号
土地面積	2,712 m <sup>2</sup>
用途地域	西側 第2種中高層住居専用地域 東側 第1種低層住居専用地域 北東側 準住居地域
都市計画における制限	都市計画区域、市街化区域、建築基準法第 22 条区域(東側)、準防火地域(西側、北東側)、太平台風致地区
建ぺい率・容積率	西側 60%・200% 東側 40%・80% 北東側 60%・200%
その他	接道:南側 2.9~7.0m 幅 西側 8.3m幅 アクセス: JR東海道本線辻堂駅より徒歩 20 分 JR東海道本線辻堂駅南口バス乗り場2より江ノ電バス鵜沼車庫行き、同バス乗り場1より神奈川中央交通辻 02 系統または辻 05 系統「浜見山」下車徒歩 3 分 敷地内に駐車場はありません。近隣のコインパーキング等をご利用ください。

### 3 サウンディングの参加者

参加事業者は3者でした。なお、事業者名は公表しません。

#### 4 提案内容

##### (1) 運動施設としての活用

辻堂には運動施設が少なく、近隣には学校もあることから、小学生・中学生・高校生の利用を想定した運動施設としての活用。

##### (2) 公園としての活用

近隣に大きい公園が少ないため、簡易的な遊具を設置し、遊びの場としての活用。交通公園にしてこどもの学びの場にするような活用方法も考えられる。

暫定活用終了後には、別の公園に移設して活用することも可能。

##### (3) 駐車スペースとしての活用

近隣の大学関係者や、地域の方、観光目的での利用者が見込めるため、駐車場としての活用。

##### (4) ワークショップ・マルシェの開催

長期間の継続的な活用ではなく、単発のイベント(ワークショップやマルシェなど)を開催し、イベント内でアンケートを取ることで、周辺のニーズを確認しつつ、イベントの実施場所としての活用。

#### 5 対話により挙げた意見・課題

##### (1) 建築を伴う活用について

・道路に面していることや、近隣への音の影響もあることから屋内運動施設での活用はどうか。

⇒(藤沢市)第1種低層住居専用地域なので、屋内運動施設を建築するためには多くの制限がある。

##### (2) 暫定活用期間について

・今回のサウンディングでは5年の暫定活用と仮定しているが、仮定ではなく5年や10年等期間を確定させないと、暫定活用の方針を立てるのは難しい。

・駐車場として活用する場合は、利用料金や駐車台数、舗装の有無などの検討のために、最短の暫定活用期間を定める必要があるが、暫定活用

を開始してから期間の延長をすることは可能。

- (3) 騒音等周囲への影響について
  - ・遊具の設置やイベントの開催においても、音の問題があるため、実施にあたっては近隣の方々への説明を行う期間を想定する必要がある。
- (4) 運営時の管理について
  - ・駐車場として活用する場合、安全対策としてカメラによる敷地内の監視は可能。また、敷地内の一部を駐車場として暫定活用した場合であっても、敷地内全体のカメラによる監視は可能。カメラの映像は、個人情報を含むため、藤沢市に提供をするためには手続きが必要になるが、ごみやたばこの投棄の抑止の働きは期待できる。
  - ・ワークショップを行う場合、イベント当日に限っては事業者が単独で運営することはできる。
  - ・遊具の設置の場合、長期的な事業になるため、指定管理者を置いたうえで運営するようなものでないと難しい。
- (5) 暫定活用終了後の返還について
  - ・暫定活用終了後の返還時、建築物等の除却を行わずに返還は可能か。  
⇒(藤沢市)基本的に原状復帰での返却を前提としている。
- (6) 使用料金について
  - ・多くの人に安全に利用してもらうためには、修繕・メンテナンスに係る費用を捻出できるような価格設定についての検討が必要ではないか。

## 6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング結果を踏まえ、事業方式や公募条件の整理・検討を進めて参ります。