

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）

鵜沼市民センター等再整備事業については、令和6年12月市議会定例会総務常任委員会において、基本構想策定に係る中間報告として、これまでの取組状況や再整備基本コンセプト、施設の配置計画案等の検討状況についてご報告をさせていただいております。中間報告以降は、令和7年1月に地域住民との意見交換会を開催し、地域への情報提供及び意見集約を行いながら、コンサルタントの知見に基づく検討を進めてまいりました。

この結果、基本構想（案）がまとまったことから、その概要について最終報告を行うものです。

1 中間報告からの進捗について

- ・ 諸室構成イメージの検討（資料2、28ページ）
- ・ 導入諸室等の配慮事項についての検討（資料2、29～32ページ）
- ・ 津波避難計画に関する検討（資料2、33ページ）
- ・ 事業計画についての検討（資料2、34ページ）

2 地域住民との意見交換会（第4回）の結果

（1）実施概要

- | | | |
|---------------|---------|--------|
| ①令和7年1月22日（水） | 14時～16時 | 参加者22名 |
| ②令和7年1月23日（木） | 19時～21時 | 参加者19名 |
| ③令和7年1月25日（土） | 10時～12時 | 参加者15名 |

（2）主な意見等

- ・ 建替後や工事期間中の住環境への影響について配慮してほしい
- ・ 複合化による湘南なぎさ荘の機能縮小には賛成できない
- ・ 現湘南なぎさ荘の廃止による周辺避難施設の減少に不安を感じる
- ・ 子どもの家は開放的で自由に遊べるつくりにしてほしい
- ・ 貸室の数が現在より減るならば、部屋の分割等、運用上の工夫が必要
- ・ 津波避難の観点からも、イベント時など屋上を使用してほしい

3 鵜沼市民センター等再整備基本構想（最終案）について

資料2のとおり

4 事業スケジュールについて

令和7年1月	地域住民との意見交換会を開催
令和7年2月	市議会2月定例会で基本構想の策定に係る最終報告
令和7年3月	再整備基本構想の策定完了
令和7～9年度	再整備基本・実施設計業務委託等の実施
令和9～11年度	第一期建設工事の実施（センター棟）
令和11～12年度	既存施設解体工事・駐輪場改修工事の実施
令和12～14年度	第二期建設工事（体育室棟）・外構工事等の実施

以 上

（市民自治部 鶴沼市民センター）

鵜沼市民センター等再整備基本構想
(最終案)

2025年(令和7年)2月

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) 複合化検討対象施設の現状と課題	3
① 複合化検討対象施設	
② 個別施設における課題	
③ 既存の鵜沼市民センター全体における課題	
④ 貸室の利用状況における課題	
(2) 敷地条件の整理	9
① 都市計画及び建築・まちづくり条件等	
② 敷地周辺環境	
(3) 建築用途制限を踏まえた複合化の考え方	11
3. 再整備方針	
(1) 再整備の基本理念	12
(2) 機能構成イメージ	12
(3) 想定諸室の機能と面積	13
(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	15
① 津波被害予測	
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	17
(2) 再整備パターンの検討	18
(3) 事業計画地の設定	20
(4) 新施設建設計画に関する方針	22
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	25
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	-----	27
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	-----	34
① 事業スケジュール及び段階基本計画		
② 概算工事費の算出		

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、鶴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										○															1.1	-	
片瀬	片瀬市民センター	近商	1,528	1,252	37	○		○	○			○			○	○	○												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			○	○	○	○		○			○					○									-	-	
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	
鶴沼	鶴沼市民センター	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

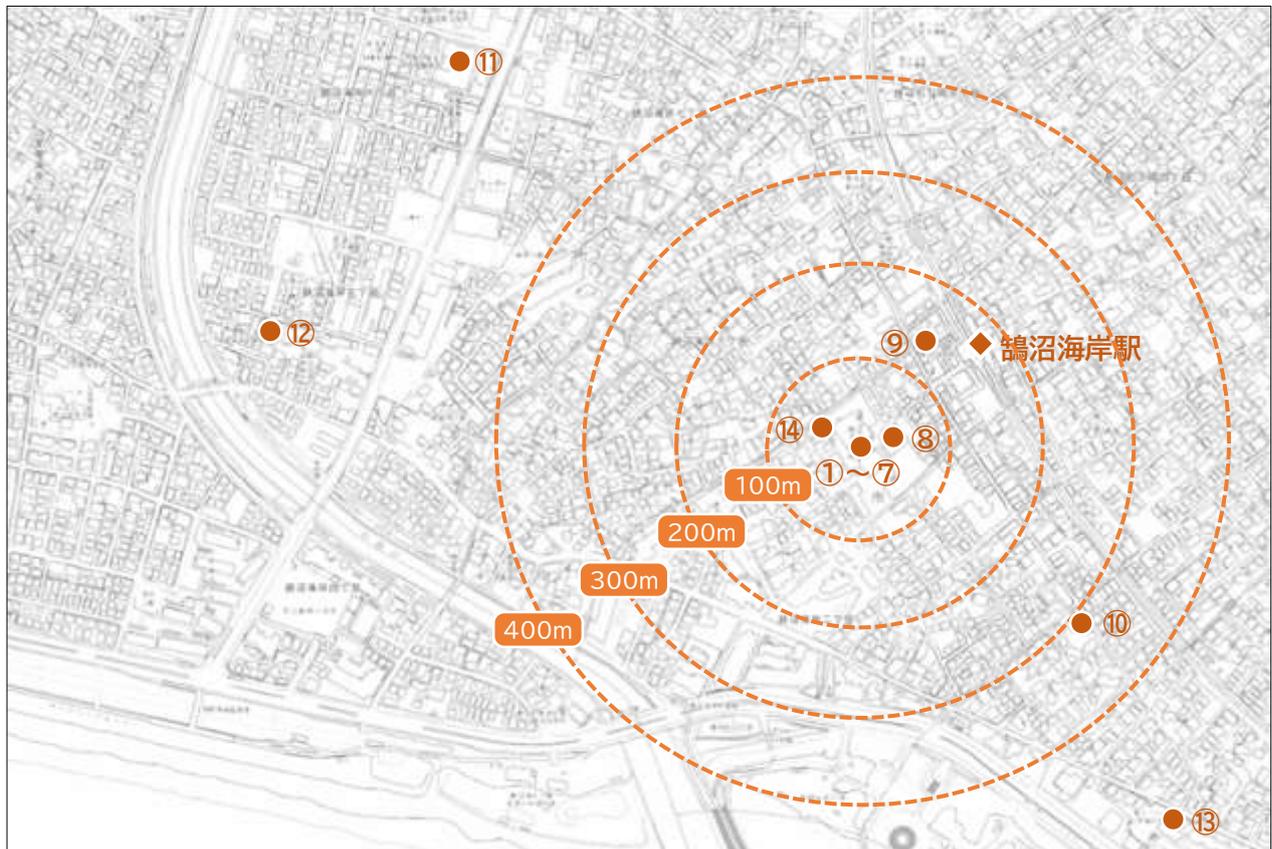
① 複合化検討対象施設

「藤沢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検討する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、既存施設内にすでにある①～⑦の施設に加え、地区内の公共施設のうち、施設的な課題を抱えていたり、複合化を行うこと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	1981	43	109㎡	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

※延床面積は、「藤沢市公共施設白書」による。また④～⑦の延床面積は、①鵜沼市民センターに含む。



② 個別施設における課題

現在の鵜沼市民センター内の施設及び新たに複合化を検討している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	<ul style="list-style-type: none"> * 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)	<ul style="list-style-type: none"> * 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	<ul style="list-style-type: none"> * 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)	<ul style="list-style-type: none"> * 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)	<ul style="list-style-type: none"> * 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	<ul style="list-style-type: none"> * 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	鵜沼公民館(ホール)	<ul style="list-style-type: none"> * 当館には、他館の多くが保有している体育室が無いので、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、防音機能が必要となる。
本館2階	鵜沼公民館(学習室等)	<ul style="list-style-type: none"> * 公民館の年間利用者数は約193,000人(令和4年度)で、湘南台市民公民館、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	<ul style="list-style-type: none"> * 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。
複合化検討対象施設	鵜沼海岸駅自転車等駐車場	<ul style="list-style-type: none"> * 市民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。
	鵜沼海岸駅第2自転車駐車場	<ul style="list-style-type: none"> * 鵜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、ランニングコストを勘案すると市有地への移設が望ましい。
	鵜沼地区ボランティアセンター「ささえ」	<ul style="list-style-type: none"> * 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。
	いきいきシニアセンター「湘南なぎさ荘」	<ul style="list-style-type: none"> * 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。

複合化検討対象施設	鵜南子どもの家	<p>* (公財)藤沢市みらい創造財団が管理運営する、地域の子どもたちが自由に遊べる施設であり、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。</p> <p>* 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、築33年が経過し、老朽化が顕著なほか、構造上、エアコンの設置が困難な状況である。</p> <p>* 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。</p>
	鵜南市民の家	<p>* 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の対象施設の中では最も古い施設である。</p> <p>* 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。</p>
	消防団第4分団器具置場及び機動救急隊待機スペース	<p>* 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。</p> <p>* 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。</p>

③ 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㎡/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。

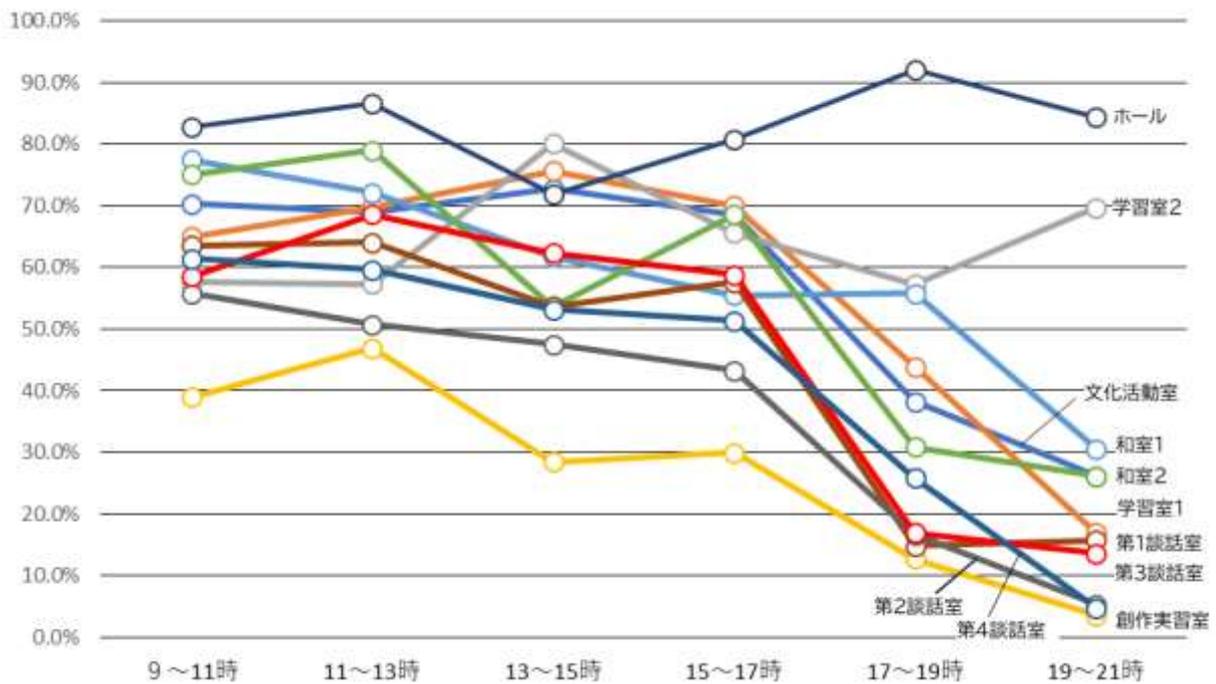
また、第一種低層住居専用地域にあることから、近隣に高い建物が少なく、津波避難ビルとしての機能を担う建物が限定されています。

④ 貸室の利用状況における課題

現在の鶴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／鶴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)】



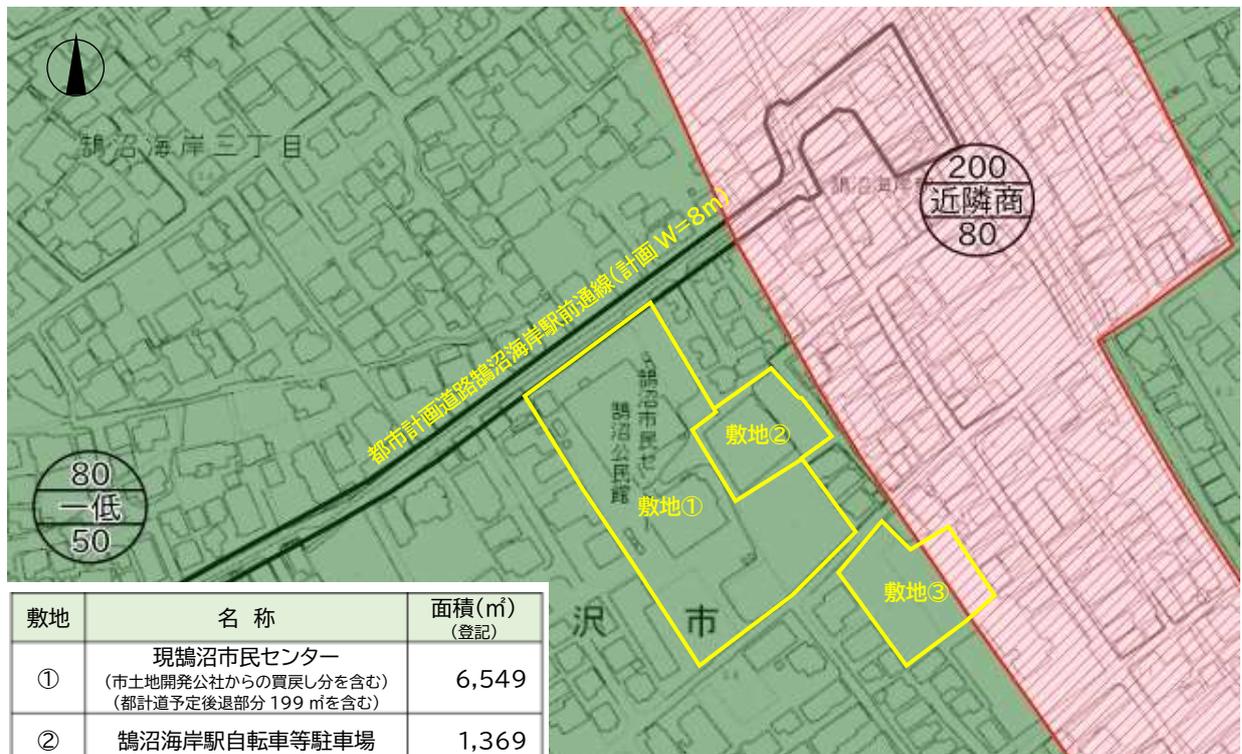
(2) 敷地条件の整理

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		藤沢市鵜沼海岸 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) (都計道予定後退部分 199 ㎡を含む)	6,549
②	鵜沼海岸駅自転車等駐車場	1,369
③	鵜沼海岸2丁目6629-1 (現開発経営公社所有敷地)	1,687
合計		9,605

(出典:ふじさわキユンマップ「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

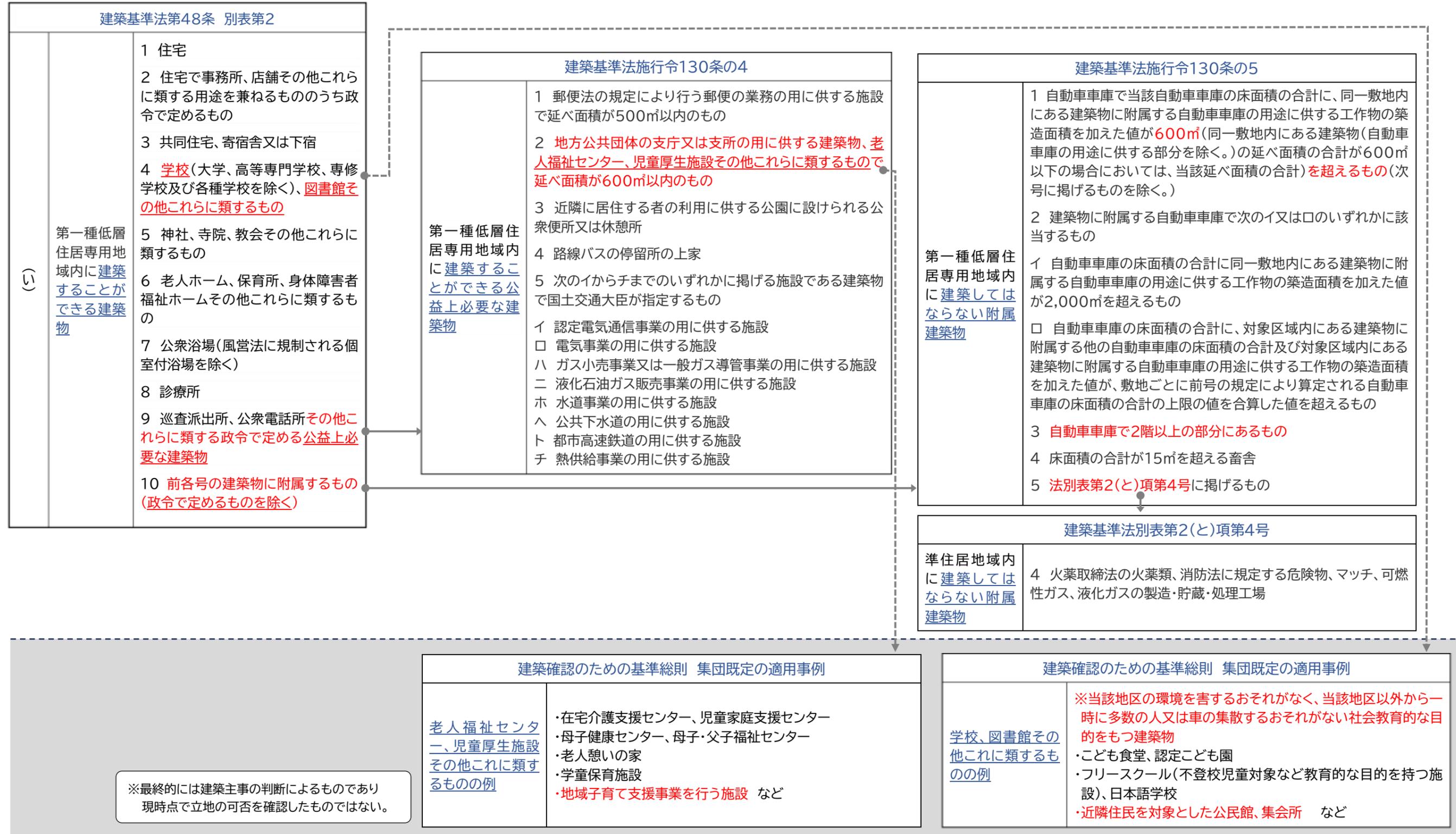


⑨ 駐車場周りの低層住宅

(3) 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、鶴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

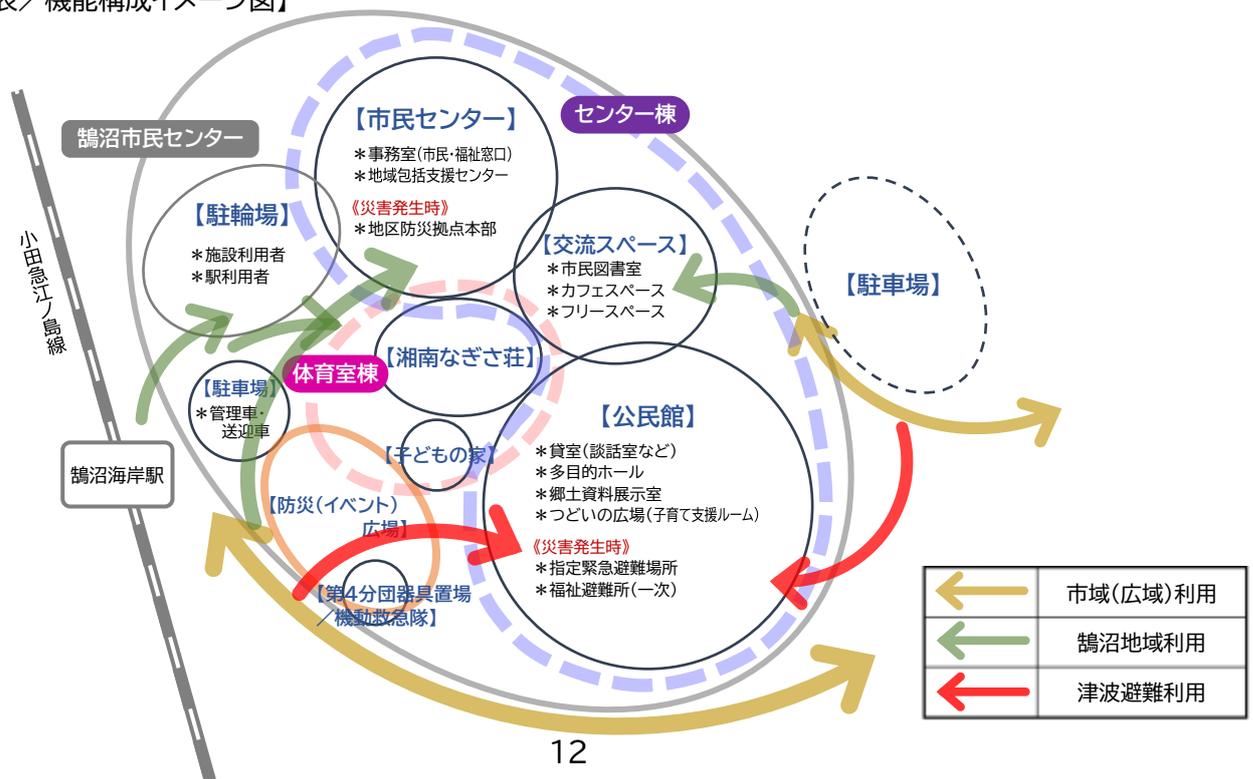
子どもから高齢者まで、様々な目的を持った方々が集い、交流することで、地域コミュニティが活性化するとともに、地域共生社会の実現に寄与することができる施設とします。

(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 m²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、イベント預かり	○		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	社会福祉、高齢者交流 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、屋内遊具等の設置 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、機材庫 2階:待機室、トイレ、ミニキッチン、シャワー	○	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】

鶴沼市民センター・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	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			
								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	喫茶室	勤労相談室		健康相談室	事務室	
								38	58	188	204	10	44	69	44	48	173	71	84	14	13	70		
													50%	52%	34%		77%	82%						
管理諸室	事務室	117	—	—	190	1	190																	
	更衣室	15	—	—	30	1	30																	
	休憩室	18	—	—	—	—	—																	
	待合ロビー	47	—	—	80	1	80																	
	相談室	8	—	—	15	2	30																	
	清掃員控室	—	—	—	10	1	10																	
	中央監視室	18	—	—	—	—	—																	
	地域団体室・会議室	32	—	—	50	1	50																	
	印刷室	12	—	—	10	1	10																	
	備蓄倉庫1(ホール)	—	—	—	50	1	50																	
	備蓄倉庫2(体育室)	—	—	—	40	1	40																	
	子ども室(子育て支援)	50	15	—	80	1	80																	
	サークルロッカー	—	—	—	20	1	20																	
	団体倉庫	10	—	—	40	1	40																	
管理倉庫	70	—	—	40	2	80																		
電気・機械室	40	—	—	40	2	80																		
便所	161	—	—	—	3	140																		
小計	598					930																		
貸室	談話室1	50	23	45%	80	1	80																	
	談話室2	35	18	37%	30	1	30																	
	談話室3	95	48	46%	100	1	100																	
	談話室4	32	15	43%	50	1	50																	
	学習室1	77	38	57%	—	—	—																	
	学習室2	77	37	65%	—	—	—																	
	文化活動室	95	47	58%	90	1	90																	
	創作実習室	88	25	27%	100	1	100																	
	和室1	77	23	59%	50	1	50																	
	和室2	52	15	56%	30	1	30																	
	ホール(アリーナ)	380	121	83%	420	1	420																	
	ホール(器具庫等)	21	—	—	30	1	30																	
	小計	1,079					980																	
共用	階段、廊下他	860	—	—	1000	1	1,000																	
	なぎさ荘駐車場(★)	—	—	—	200	1	200																	
	カフェスペース	—	—	—	100	1	100																	
	フリースペース	—	—	—	80	1	80																	
小計	860					1,380																		
体育室(貸出)	体育室(アリーナ)	—	—	—	430	1	430																	
	器具庫	—	—	—	50	1	50																	
	更衣室・便所	—	—	—	30	1	30																	
	玄関・ホール	—	—	—	0	1	0																	
	袖室	—	—	—	0	1	0																	
小計	0					510																		
複合化施設	包括支援センター	52	—	—	70	1	70																	
	市民図書室	137	—	—	200	1	200																	
	鶴沼郷土資料展示室	80	—	—	100	1	100																	
	鶴沼子ども家	156	—	—	150	1	150																	
	湘南なぎさ荘	3,149	—	—	550	1	550					20	50	75			180			15	15	70	125	
小計	3,574					1,070																		
合計(1)							4,870																	

区分	室名	現行面積	定員	稼働率	面積	箇所	面積計
別棟	駐輪場(自転車 1,240台、原付・自二 90台)(★)	1,182	—	—	1,400	1	1,400
	鶴沼市民の家	130	—	—	0	1	0
	機動救急隊待機スペース・第4分団器具置場	66	—	—	150	1	150
合計(2)							1,550
合計							6,420
合計(★印稼働率緩和規定を適用)							6,100

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										
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	喫茶室	勤労相談室	健康相談室	事務室	共用スペース
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%				

※現行面積は「令和4年度施設カルテ」もしくは図測による
 ※稼働率は、鶴沼市民センターは令和5年度調査、湘南なぎさ荘は「令和4年度施設カルテ」による
 ※★印は容積率からの緩和規定を想定(延床面積の1/5)

許容面積(敷地面積の80%) 6,334

○「鶴沼海岸駅第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、活動拠点の一つである高木ふれあい荘の一部が耐震強度不足であることから、複合化対象として検討を行っていましたが、ささえ及び鶴沼地区社会福祉協議会の最終的な意向として、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。

○「鶴沼市民の家」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、本事業における複合化対象から除外しました。

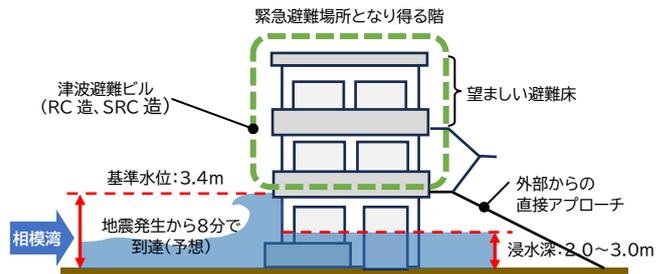
●さらに、必要諸室面積の設定にあたり、複合化を予定する各施設において、その利用内容が類似する《生涯学習・世代間交流等》を目的とした諸室については、活動に支障のない面積を確保する一方、稼働率を加味しながらできる限り共用化することで、施設全体の省面積化に努めるものとし、

(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 津波被害予測

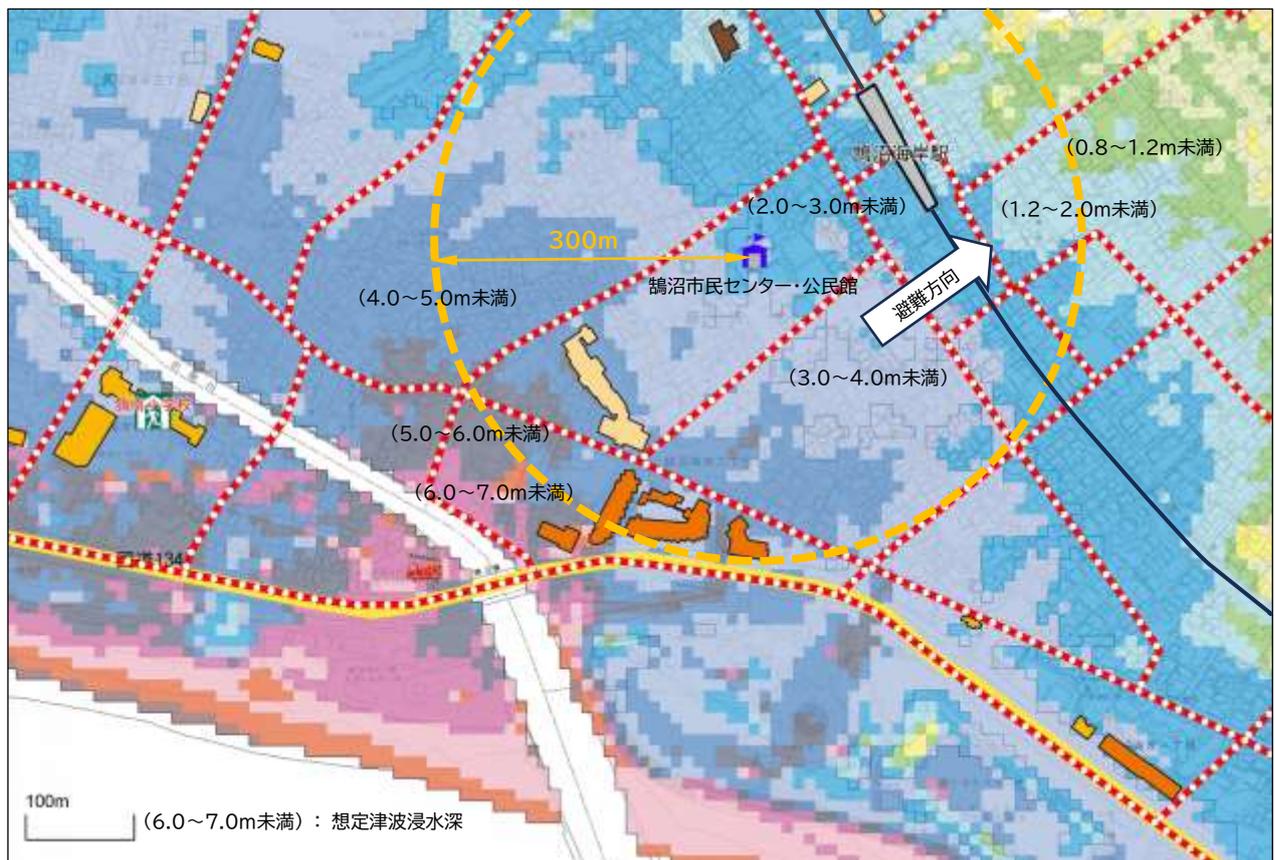
茅ヶ崎市境から片瀬漁港西側までの海岸部においては、相模トラフ沿いの海溝型地震(西側モデル)が発生した場合、最大津波高さ8.8m、最短津波到達時間8分と予想されており、当該敷地においても、津波基準水位(せき上げ高を考慮)は3.4m、2.0m~3.0m未満の浸水の可能性がある区域とされています。

【図表/当該敷地における津波被害想定】



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、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/「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。

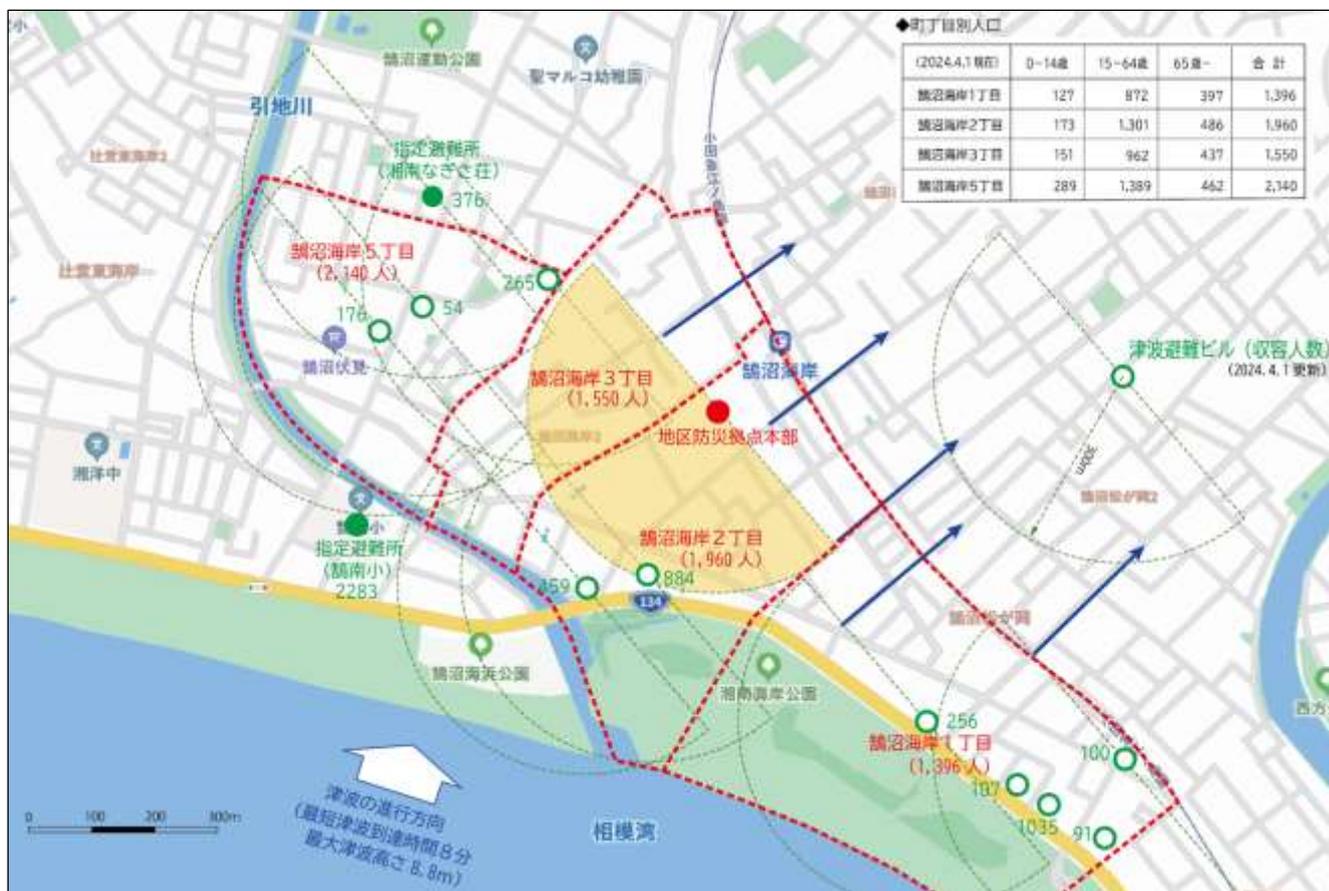
当該施設への避難範囲は概ね下図のオレンジの部分と想定され、「藤沢市津波避難計画」の考え方にに基づき、当該施設への緊急津波避難人数を1,760人と想定します。

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、最短8分で海岸まで津波が到達し、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階建て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。

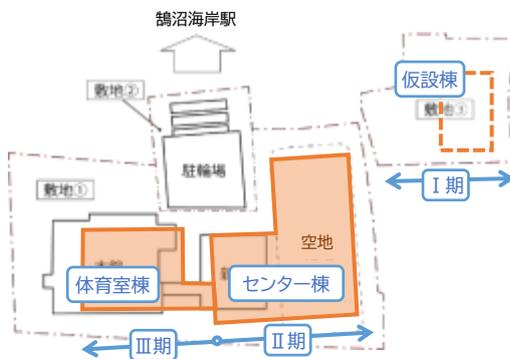
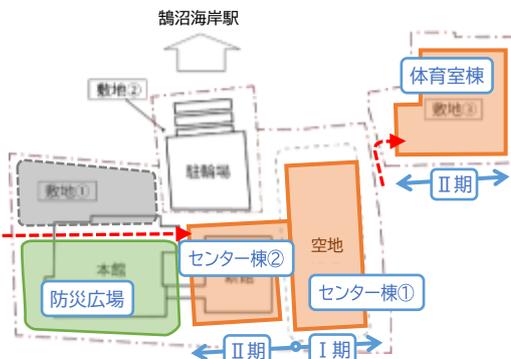
(2) 再整備パターンの検討

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	<ul style="list-style-type: none"> *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ります。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。 	<ul style="list-style-type: none"> *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。

このうち、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、敷地内に建物が建つことで、周辺住宅地の居住環境を悪化させるおそれがあることから、新たに建築物を建てることは困難であると考えられます。

また、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なことから、敷地②の駐輪場用地を本事業の計画地に取込むことが有効であると考えられ、本事業用地を敷地①+②の約7,719㎡と設定します。

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駐車場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】

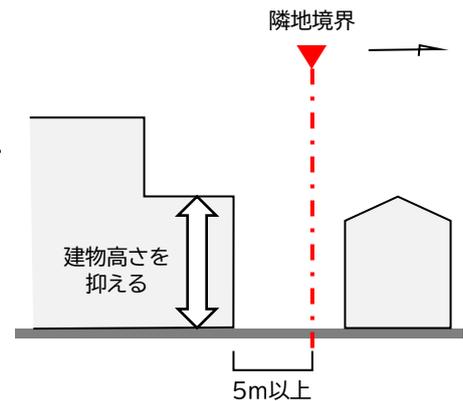
	敷地①	敷地②	敷地③
敷地区分	現鵜沼市民センター (土地開発公社からの買戻し分を含む)	鵜沼海岸駅自転車等駐車場	現開発経営公社所有敷地
特徴	<ul style="list-style-type: none"> * 現行施設を運営しながら改築を行うには、空地部分を効果的に利用する必要がある。 * 空地部分に10m以上の建物を建てた場合、敷地②に規制以上の日影をおとす可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> * 鵜沼海岸駅方向からのアクセスが行いやすい。 * 敷地を取り込むことで、敷地①空地部分に建つ建物の日影が有利になる。 	<ul style="list-style-type: none"> * 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)
登記簿面積	6,350 m ² (都計道予定地を除く)	1,369 m ²	1,687 m ²
	7,719 m ²		
立地可能床面積	約 5,080 m ²		
	約 6,260 m 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

当該施設は整備後、80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 Zeb 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、塩害による腐食を抑制するとともに、機器交換の容易性等にも配慮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、長屋又は寄宿舎で、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ます。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台分の駐車場が必要となります。

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

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、イベント広場を通過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】



イ) 導入諸室等の配慮事項

a) 体育室について

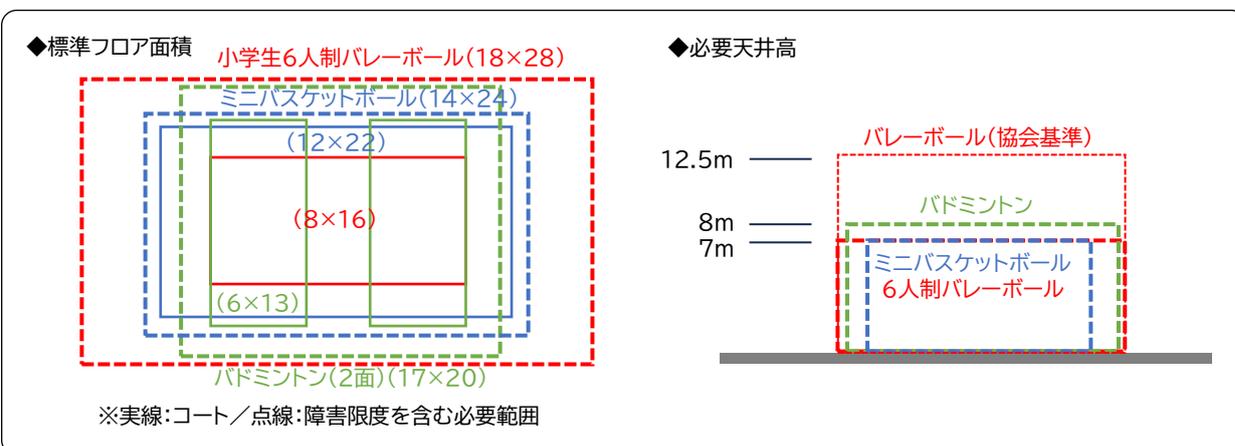
11の市民センターのうち、片瀬市民センターと当センターにおいては体育室を保有しておらず、当センターでは、本館1階のホールで軽スポーツなどを行っているものの、バレーボールやバスケットボールなどの球技はできない状況となっています。

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鶴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工夫を行うものとしてします。

【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
鶴沼市民センター	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	<p>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</p> <p>《体育室棟》 《センター棟》 1.5m 7m 12m 《防災広場》 複合施設 (なぎさ荘、子どもの家等) 3.5m</p>	<p>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</p> <p>《体育室棟》 《センター棟》 1.5m 8.5m 12m 《防災広場》 複合施設 (なぎさ荘、子どもの家等)</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> * 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)広場との連携が図りやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> * 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	<ul style="list-style-type: none"> * 体育室の天井高が最低必要高の7mとなる。 * 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。 	<ul style="list-style-type: none"> * 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席の客席を配した空間を想定します。

また、子ども食堂の機能導入を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せんが、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。



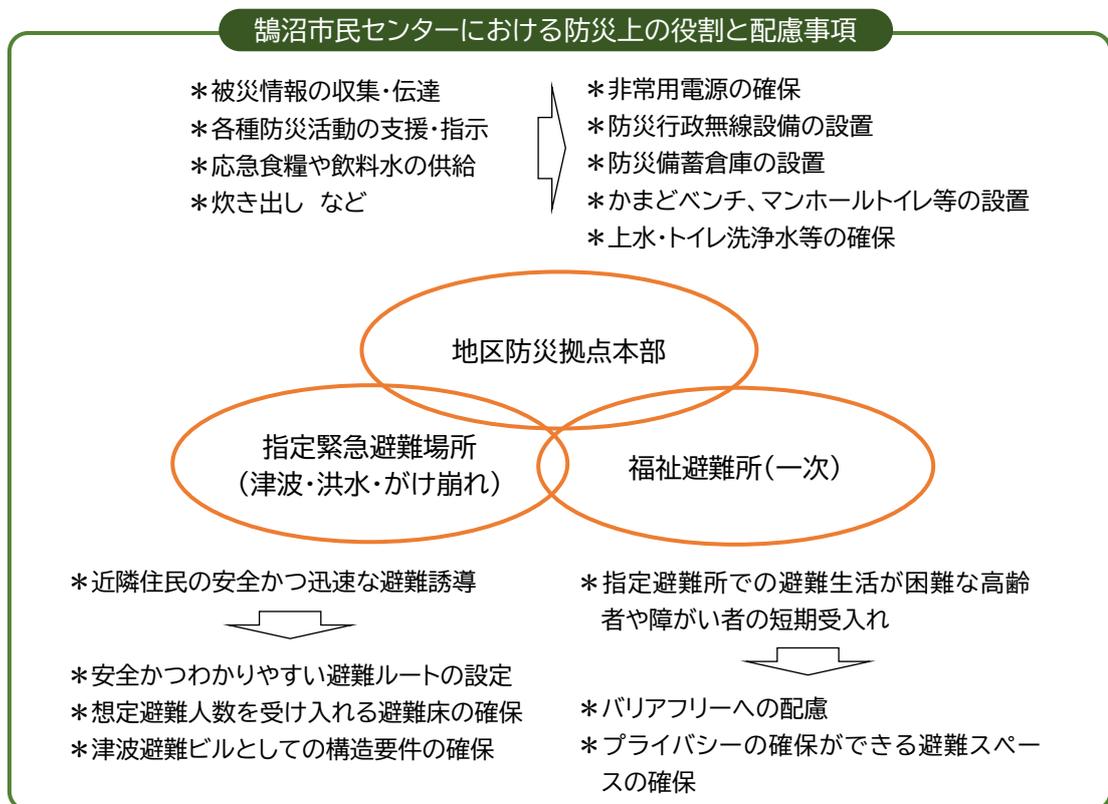
(参考イメージ)
南大沢総合センター(フレスコ南大沢)公共施設棟内「喫茶ぶらざ de かたくり」
社会福祉法人 由木かたくりの会が運営しており、軽食等の提供のほか、手作り雑貨等の販売も行っている。

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、地域の自治会・青少年育成団体・PTA の方々などで構成された運営委員会により運営される施設であり、地域ボランティアによる「見守る人」が遊びの指導等も行っています。

内装には木材等を多用しながら、2層分の吹抜け空間等を使った遊具等が設置された、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。



現在の鵜南子どもの家「ひよっこり鵜南島」



村岡子どもの家「のびのびランド」

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。



藤沢市役所「市民ラウンジ」

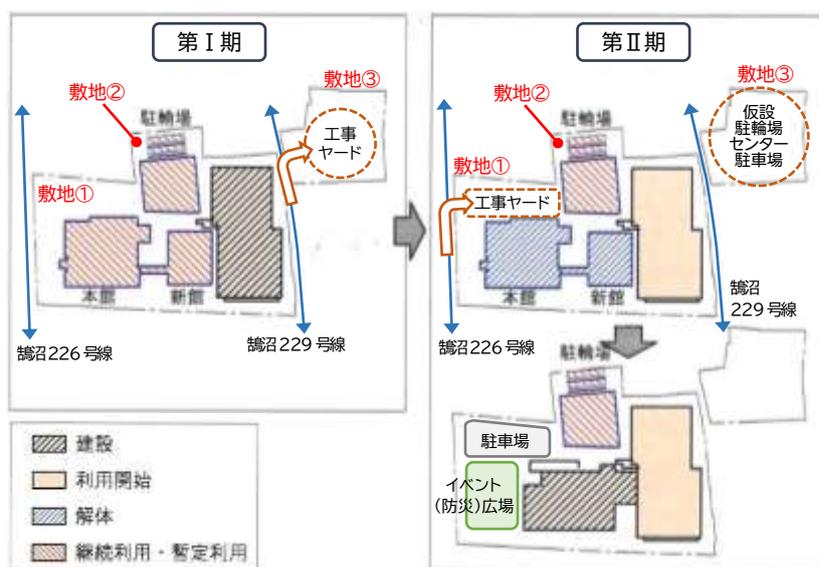
③ 段階整備計画

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で市民センターの建物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の部分を工事ヤードとして活用するものとします。

市民センター棟が完成後、第Ⅱ期工事として既存の市民センター(本館・新館)機能を移転・解体し、体育室棟の整備及び駐輪場の改修工事を行います。この時、既存センター第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。

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。

【図表／津波避難計画図】

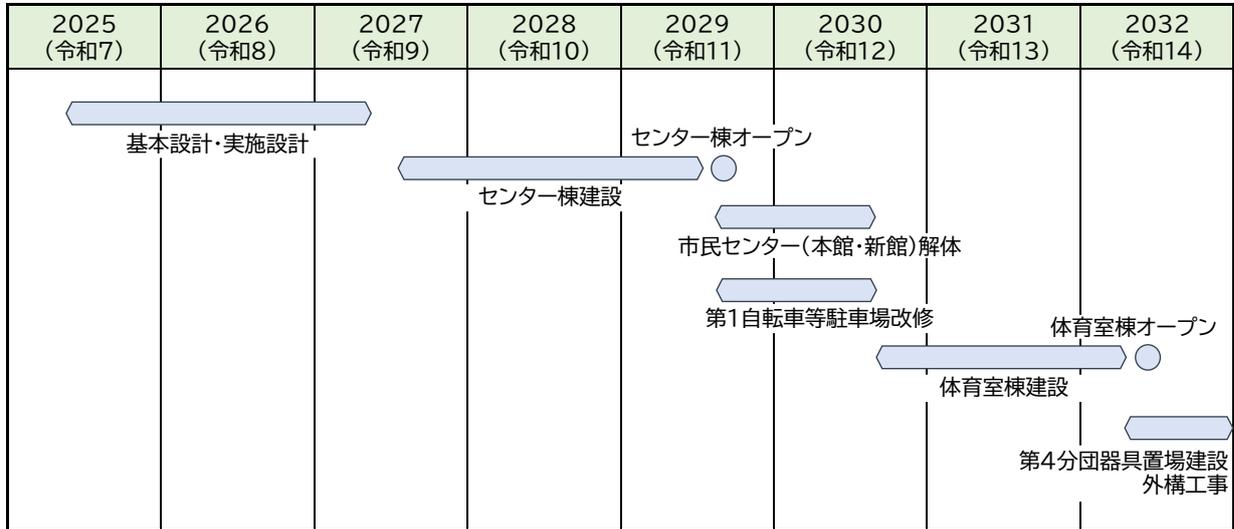


(7) 事業計画

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乘せされており、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。

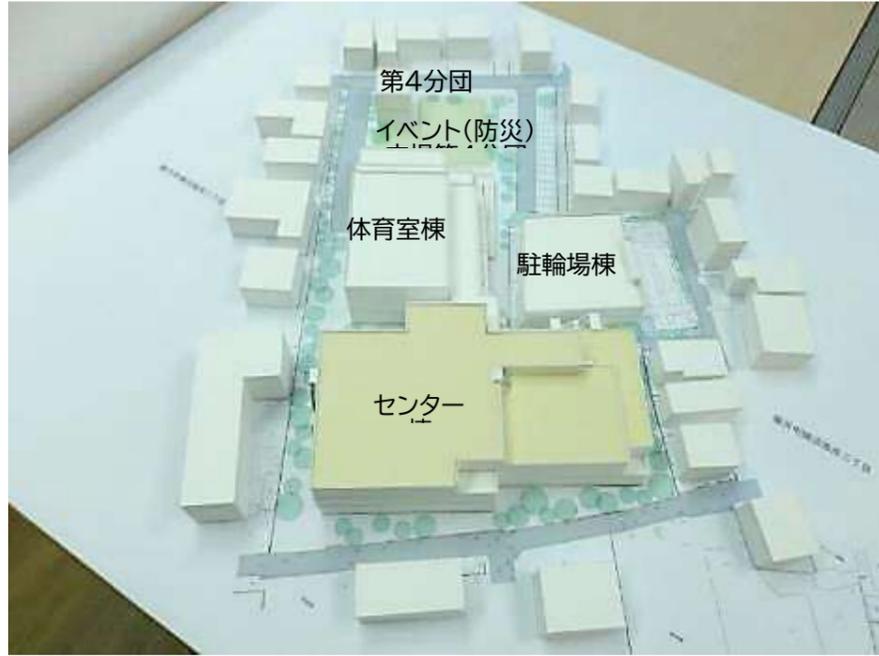
そのような状況を踏まえ、本市における近年の公共建築工事の事例を参考に市民センター整備の概算工事費を算出すると、総額約48億円となります。

【図表／概算工事費】

費目	工事費(億円)	備考
市民センター棟建設工事	30.0	A≒4,000㎡、@75万円/㎡
体育室棟建設工事	9.0	A≒1,200㎡、@75万円/㎡
自転車等駐車場改修工事	3.0	A≒1,200㎡、@25万円/㎡
市民センター解体・撤去工事	1.7	A≒2,800㎡、@6万円
消防団第4分団器具置場建設工事	0.7	A≒150㎡、@45万円/㎡
外構工事(雨水貯留槽含む)	3.2	A≒4,000㎡、@8万円/㎡
合計	47.6	

(参考)

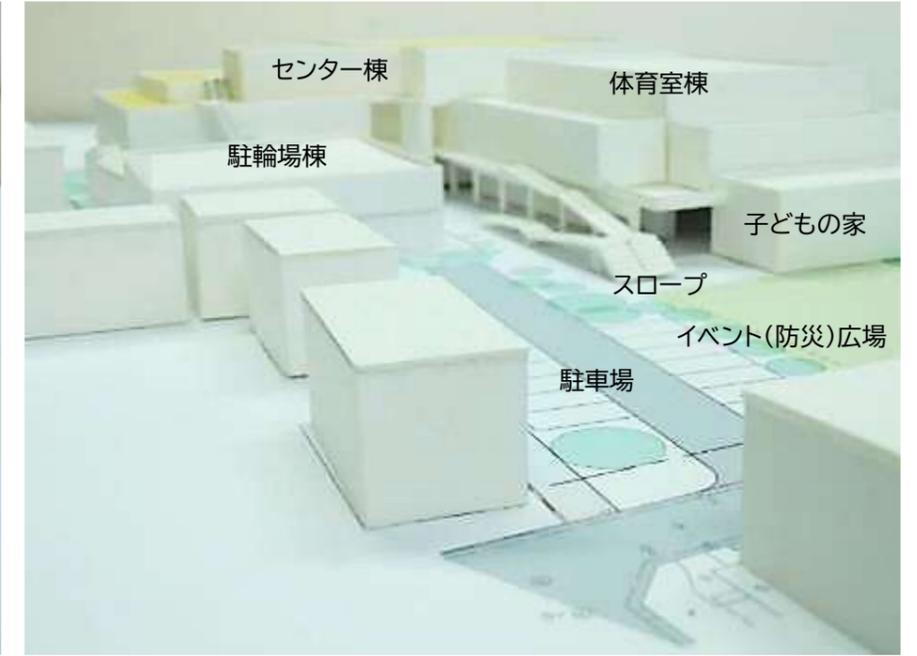
鵜沼市民センター 建物イメージ模型



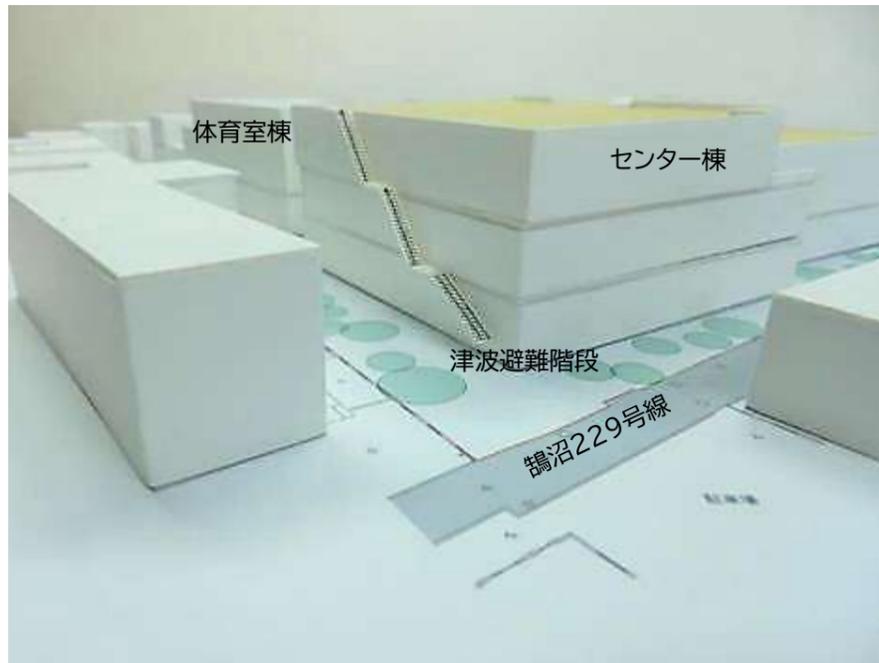
◆南方向上空からの鳥瞰



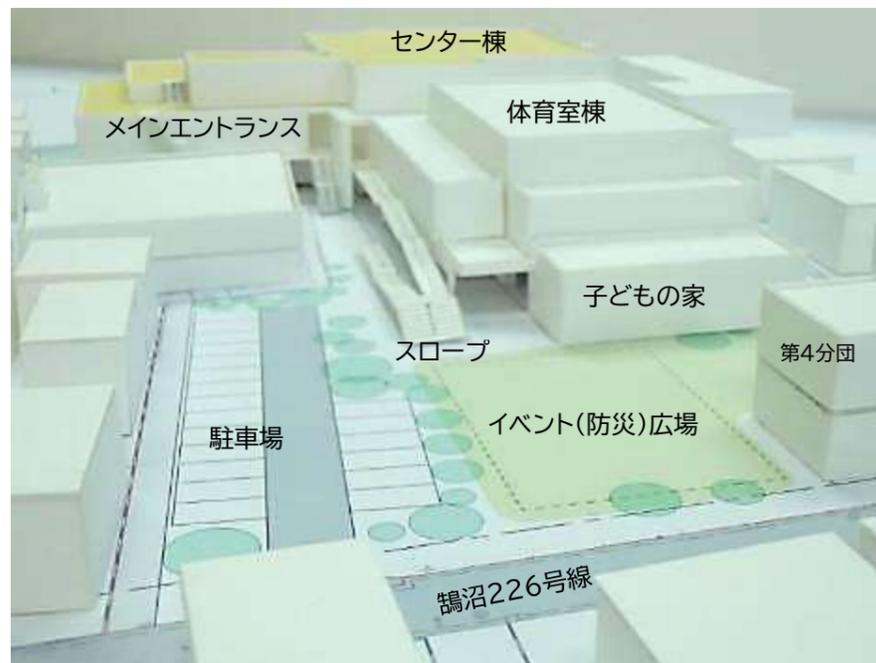
◆東方向上空からの鳥瞰



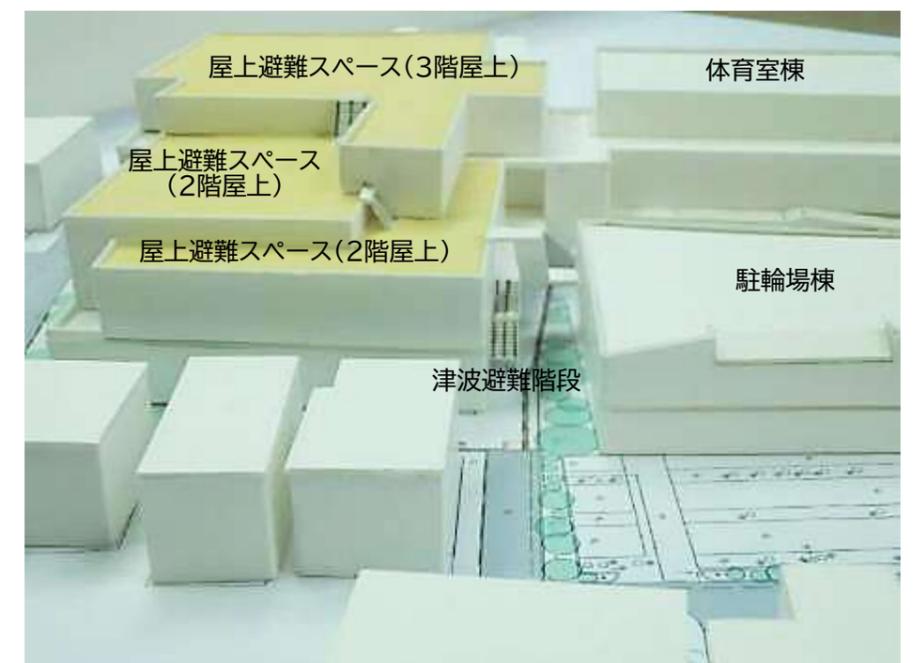
◆鵜沼海岸駅方向からのメインアプローチ



◆鵜沼229号線方面からの津波避難動線



◆鵜沼226号線方面からの津波避難動線



◆鵜沼海岸駅方面からの津波避難動線