

J R東逗子駅前用地活用事業
基本計画（案）

令和6年3月

逗子市

— 目 次 —

1. 事業の背景と目的	1
2. 前提条件の整理	2
2-1 本計画の位置付け	2
2-2 事業予定地の物理的条件	3
(1) 事業予定地の概要	3
(2) 事業予定地の現況土地利用	4
(3) その他事業予定地及びその周辺に関する状況	4
(4) 東日本旅客鉄道株式会社との連携	4
2-3 法規制等開発規制条件の整理	5
(1) 開発行為の許可	5
(2) 逗子市まちづくり3条例に基づく形態規制の整理	6
(3) 消防設備の設置（逗子市消防施設等設置基準を定める要綱）	6
(4) 建築条件の整理	7
2-4 集約・複合化する既存公共施設	8
(1) 複合化する既存公共施設の一覧と位置関係	8
(2) 複合化対象施設の概要	9
3. 市民意見	14
3-1 事業予定地及び複合化対象施設に関する市民意向（市民アンケート）	14
(1) 目的	14
(2) 調査概要	14
(3) 調査結果の概要	15
3-2 ワークショップにおける意見	18
(1) 開催概要	18
(2) 各回ワークショップの意見の要約	18
3-3 審議会・懇話会等における意見	24
4. 本事業のコンセプトと基本方針	25
4-1 JR東逗子駅周辺の課題	25
(1) 賑わい創出や利便性向上に向けた課題	25
(2) 複合化対象施設の課題	26
4-2 本事業のコンセプトと基本方針	26

5. 計画条件の整理.....	28
5-1 導入機能・施設・規模の考え方.....	28
(1) 導入機能・施設の考え方.....	28
(2) 導入機能の規模の考え方.....	29
5-2 導入機能の規模.....	39
5-3 導入機能の内容.....	40
(1) コミュニティセンター機能.....	40
(2) 図書館機能.....	43
(3) 子育て支援機能.....	43
(4) 福祉機能.....	44
(5) 共用部・その他機能.....	45
(6) 防災機能.....	45
(7) 広場機能.....	46
5-4 付帯施設の検討.....	46
5-5 脱炭素化に向けた推進について.....	47
(1) ZEB ランクの検討.....	47
(2) 太陽光発電設備の導入及び維持管理の検討.....	50
6. ゾーニング・動線計画.....	53
6-1 機能の相関関係（屋内配置）.....	53
6-2 ゾーニング及び動線計画.....	54
(1) 敷地内のゾーニング及び動線計画の基本的な考え方.....	54
(2) 機能配置の考え方.....	54
7. 配置計画（案）の作成.....	55
7-1 施設配置の考え方.....	55
7-2 機能配置の考え方.....	57
(1) コミュニティセンター機能の配置の考え方.....	58
(2) 図書館機能.....	59
(3) 子育て支援機能.....	59
(4) 福祉機能.....	60
(5) その他共用部や防災機能の配置の考え方.....	60
8. 構造計画.....	61
8-1 想定される構造形式の比較.....	61
8-2 耐震安全性の設定.....	62

9. 概算事業費	63
9-1 概算事業費の試算	63
9-2 活用が見込まれる補助制度	64
10. 維持管理運営方策の検討	65
10-1 他自治体における複合施設の事業スキーム	65
10-2 維持管理運営計画	72
(1) 本施設の維持管理運営方針	72
(2) 本施設における維持管理運営業務の範囲の想定	72
(3) 維持管理運営方式について	73
(4) 本施設の維持管理運営体制について	74
11. 事業スケジュールの検討	75
12. 今後の課題	76
12-1 施設整備の精査に関する事項	76
(1) 導入諸室と配置計画の精査	76
(2) 駐車場の確保	76
(3) 新しい働き方・脱炭素への対応	76
(4) 防災・防犯対策機能の精査	76
12-2 維持管理運営方法の検討	76
12-3 事業化に向けた課題	77
(1) 市の財政負担額の精査	77

1. 事業の背景と目的

J R 東逗子駅前の旧国鉄清算事業団用地（以下、「事業予定地」という。）がある沼間地区の地域人口は、2004 年（平成 16 年）にピークを迎え、その後は減少が続き、市域の中でも人口減少及び高齢化が進んでいます。そのため、まちの魅力を高め、地域の活性化につながる取り組みが求められています。

また、人口減少と高齢化を背景に財政状況に厳しさが増すことが見込まれる中、昭和 40 年代半ばから昭和 60 年代にかけて整備され、今後更新時期を迎える本市の公共施設については、長期的な視点に立って統廃合等を行うことにより、財政負担の軽減や最適な配置を実現することが求められています。

これらのことから、本市では、利便性の高い J R 東逗子駅前の事業予定地を有効活用して、公共施設を集約するとともに、逗子のまちづくりに求められる複合施設として整備することで、駅周辺の快適性、利便性の向上及び地域の活性化を図ることを目的とし、J R 東逗子駅前用地活用事業基本構想（以下、「基本構想」という。）を策定（2023 年（令和 5 年）3 月策定）しました。

J R 東逗子駅前用地活用事業基本計画（以下、「本計画」という。）は、基本構想に基づき、アンケートやワークショップ等を通じた市民意見を踏まえ、今後の設計の基礎となる条件や課題を整理し、整備する施設のコンセプトや基本方針などを示すものです。

■ J R 東逗子駅前用地活用事業基本構想（令和 5 年 3 月策定）

事業の目的、検討の背景、事業予定地及び周辺の状況から基本構想では目指すべき方向や集約・複合化する公共施設（機能）等を以下のとおり示しています。

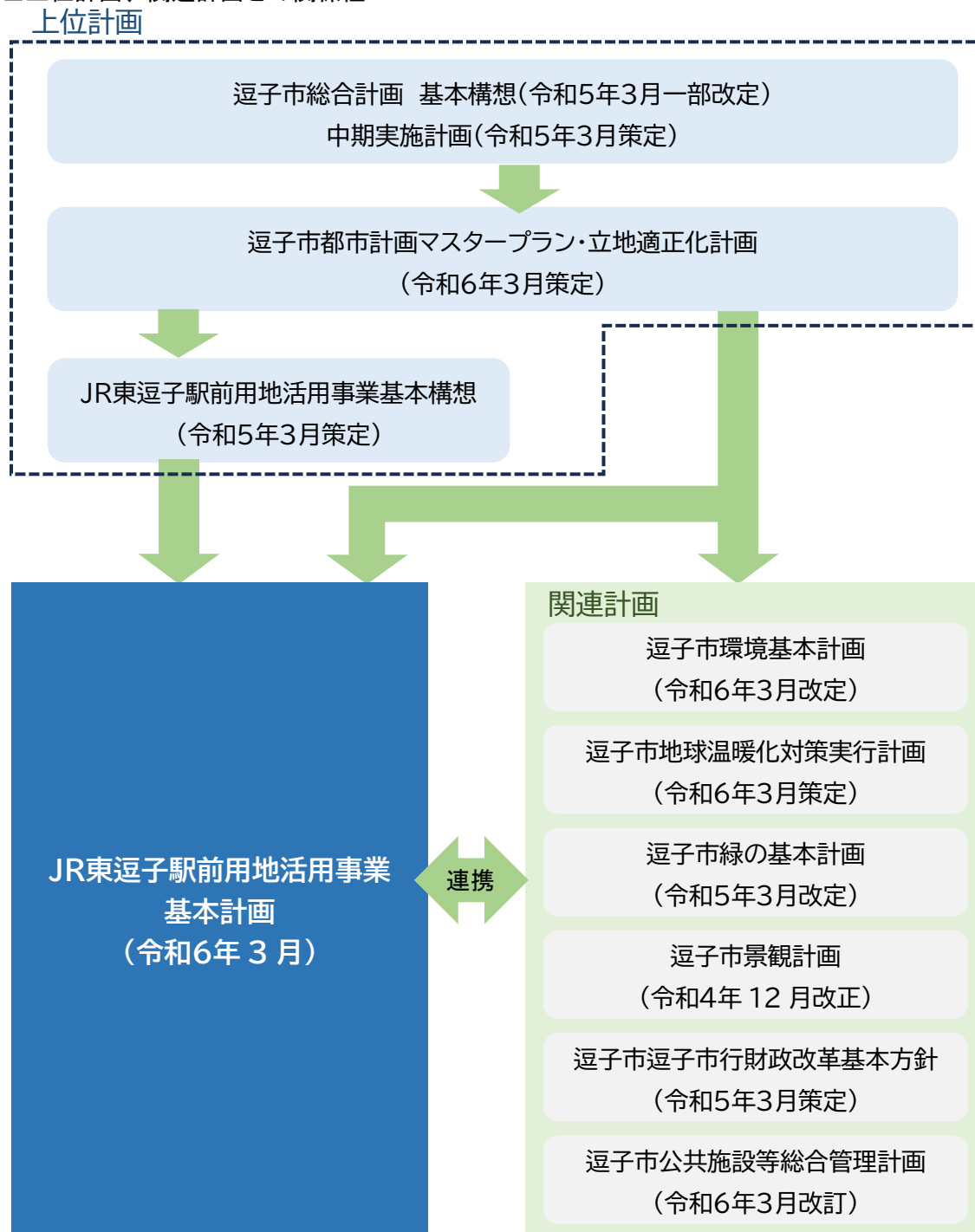
目指すべき方向	<ul style="list-style-type: none"> ・市内に点在する公共施設を集約・複合化し、その相乗効果が最大化する施設とすることで、多世代間の交流機会の拡大、賑わいの創出を実現します。 ・逗子のまちづくりに求められる施設については、将来を見据えてあり方を検討するとともに、複合施設としての相乗効果を可能な限り追求します。 ・行政運営やまちづくりの持続可能性を高めるため、公共施設を集約し、重複する機能及び共用部の共通化による施設規模の縮減や施設管理の一元化等を実現することで長期的な財政負担の軽減を図るとともに、環境にやさしい施設を目指します。 	
複合施設に求める機能・効果	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わいの創出、地域の活性化 ・便利さ、暮らしやすさの向上 ・多世代間の交流機会の拡大 ・集約・複合化による相乗効果 ・地域の魅力の向上 	
集約・複合化する公共施設（機能）	既存	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（ファミリー・サポート・センター）、（東部地域包括支援センター）、（東逗子駅前公衆便所）
	新規	広場、防災備蓄倉庫

2. 前提条件の整理

2-1 本計画の位置付け

本計画と上位計画、関連計画の関係性は以下のとおりです。

■上位計画、関連計画との関係性



※上位計画、関連計画の概要は資料編1-1に示す。

また、本市は2022(令和4年)年1月に「チャレンジ!逗子カーボンニュートラル2050(ニーゼロゴーゼロ)」を宣言しており、事業の実施にあたって宣言の実現を目指します。

2-2 事業予定地の物理的条件

(1) 事業予定地の概要

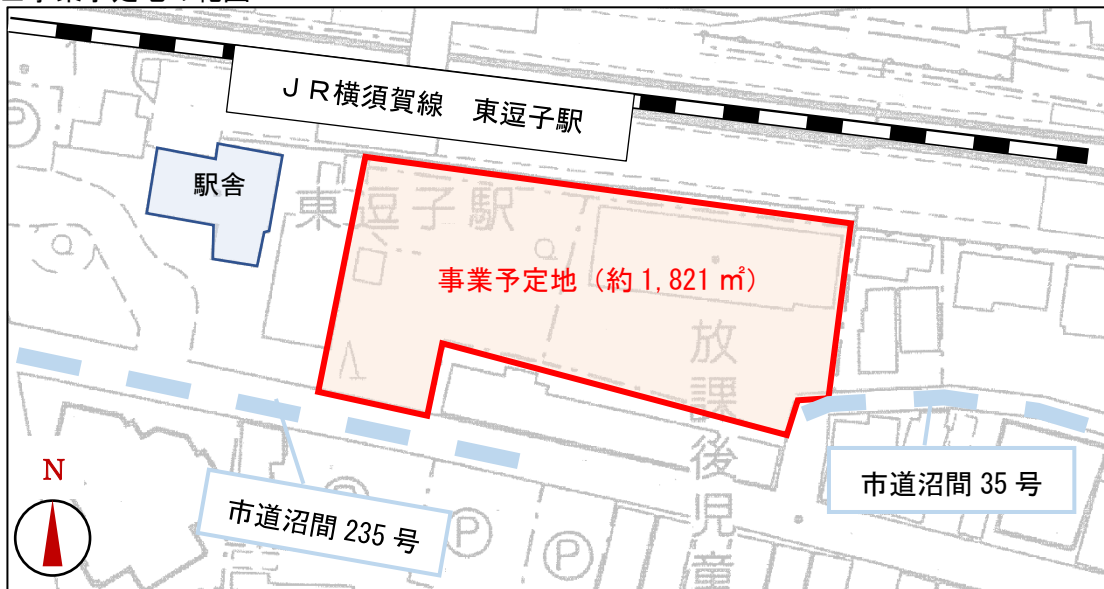
事業予定地の概要を以下に示します。

事業予定地は、JR東逗子駅南側に隣接し、南側は市道沼間 235 号と、東側は市道沼間 35 号と接しています。

■事業予定地の概要

項目	内容		
所在地	・神奈川県逗子市沼間 1 丁目 1485-5		
敷地面積	・1,821.47 m ²	土地所有者	・逗子市土地開発公社
地目	・雑種地	用途地域	・商業地域
防火・準防火地域	・準防火地域		
その他	・事業予定地の一部が内水による浸水想定区域に指定		

■事業予定地の範囲



(2) 事業予定地の現況土地利用

事業予定地の西側は東逗子ふれあい広場として、地域活動等で活用されています。

東側は、沼間小学校区放課後児童クラブとして利用していますが、令和6年度に沼間小学校の敷地内への移転を予定しています。



(3) その他事業予定地及びその周辺に関する状況

その他、事業予定地及びその周辺に関する状況について以下に示します。

■その他周辺状況の概要

項目	概要
地表及び地質状況	〔地表〕 事業予定地は草地で、市道沼間 235 号との接道位置等は水はけが悪い。 〔地質〕 事業予定地周辺地質：礫、砂及び泥
公共交通	〔鉄道〕 JR横須賀線東逗子駅 〔バス〕 京浜急行バス東逗子停留所 〔その他〕 JR東逗子駅ロータリー：タクシー会社2社が乗り入れ
防災に関する状況	〔災害等区域〕 内水による浸水想定区域（一部） 〔防災関係設備〕 防災行政無線子局

※詳細については資料編1-2に示す。

(4) 東日本旅客鉄道株式会社との連携

事業予定地はJR東逗子駅に隣接していることから、本事業においては東日本旅客鉄道株式会社との連携の可能性も視野に入れて検討を進めます。

2-3 法規制等開発規制条件の整理

(1) 開発行為の許可

都市計画法第 29 条において、「都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。」とあります（開発行為の許可）。

神奈川県内において、開発行為に該当するものは次に示すとおりです。本事業は、事業予定地の地目が雑種地のため、質の変更を伴う建築物の敷地とするものになります。

また、事業予定地は市街化区域にあり、開発行為のうち、「建築物を建設する目的で行う開発行為で、開発区域が 500 m²以上に該当する場合」に該当するため、開発行為の許可基準を満たした事業とし、神奈川県知事から許可を受ける必要があります。

■開発行為（抜粋）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で、土地の区画形質の変更を行うことをいう。

「土地の区画形質の変更」とは、次のいずれかに該当する行為をいう。

(1) 区画の変更

従来の敷地の境界の変更を行うことをいう。

(2) 形の変更

土地に切土、盛土又は一体の切盛土を行うもので、次のいずれかに該当する行為をいう。

ア 高さ 2 m を超える切土又は高さ 1 m を超える盛土を行うもの

イ 一体の切盛土で高さ 2 m を超えるもの

ウ ア、イ以外で、30 cm を超える切土、盛土又は一体の切盛土を行うもの

ただし、市街化調整区域以外の区域において、当該行為を行う土地の面積の合計が 500 m²未満の場合を除く。

(3) 質の変更

農地や山林等宅地以外の土地を建築物の敷地又は特定工作物の用地とするもの

ここで、「宅地以外の土地」とは、次のいずれかに該当する土地以外の土地をいう。

(出典：都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引 神奈川県県土整備局)

■開発行為の許可（都市計画法第 29 条）

		線引きされている都市計画区域		非線引都市計画区域	都市計画区域外
		市街化区域	市街化調整区域		
1	建築物を建築する目的で行う開発行為	開発区域が 500 m ² 以上の場合 (法第 29 条第 1 項第 1 号、令第 19 条第 2 項第 1 号)	面積による除外規定はなし	開発区域が 1,000 m ² 以上の場合 (法第 29 条第 1 項第 1 号、令第 19 条第 1 項、条例第 3 条)	開発区域が 10,000 m ² 以上の場合 (法第 29 条第 2 項、令第 22 条の 2)
2	第一種特定工作物を建設する目的で行う開発行為				
3	第二種特定工作物を建設する目的で行う開発行為	開発区域が 10,000 m ² 以上の場合 (法第 4 条第 11 号、令第 1 条第 2 項)			

(出典：都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引 神奈川県県土整備局)

(2) 逗子市まちづくり3条例に基づく形態規制の整理

逗子市内で一定規模を超える開発行為や建築行為を行う場合は、逗子市まちづくり条例・逗子市景観条例・逗子市の良好な都市環境をつくる条例（以下、「まちづくり3条例」とします）が適用対象となります。

本計画は地方公共団体が行う開発事業のため、手続き、基準等の適用については協議によって定めることとなりますが、基本計画では、本施設の整備において該当する事項を整理します。

なお、本施設の整備において、該当する事項については、資料編1-3(2)で示します。

■逗子市まちづくり3条例の対象となる行為と適用条例（本事業における該当部分）

	適用となる条例	適用対象となる行為等
開発行為	①逗子市まちづくり条例 ②逗子市景観条例	事業区域面積が300㎡以上で開発行為に該当するもの（セットバック部分を含む）区画の変更 ・ 現在宅地ではない土地への建築 ・切土・盛土
建築行為	①逗子市まちづくり条例 ②逗子市景観条例	新築・改築・増築・移転で以下に該当するもの ・ 最高高さが10m以上 ・共同住宅・併用住宅・寄宿舍等で8戸以上 ・ 延べ床面積が1,000㎡以上

（出典：逗子市HP 逗子市環境都市部まちづくり景観課）

※ 逗子市の良好な都市環境をつくる条例では、予定地が市街化区域かつ同条例に基づく環境影響評価に係る指針で定める自然環境ランクがDランクのため、同条例施行規則第3条(1)に基づき、適用対象外となります。

(3) 消防設備の設置（逗子市消防施設等設置基準を定める要綱）

本事業は開発事業になるため、「逗子市消防施設等設置基準を定める要綱」に基づき消防設備の設置が必要となります。

本施設の整備において、必要な消防設備等については、「逗子市消防施設等設置基準を定める要綱」に基づき、設計段階において、基準に則り必要な消火設備の検討を行います。

なお、本施設において必要な消防設備については、資料編1-3(3)で示します。

(4) 建築条件の整理

事業予定地に建築物を建てる際の条件について、以下のとおり整理します。

事業予定地は全域が商業地域であるため、危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理量の多い施設などの用途以外であれば、建設可能です。

建築物の高さは、「逗子市まちづくり条例」により、高さが20mまでに制限されます。

また、商業地域については日影制限がありませんが、北側に隣接するJR横須賀線の鉄道敷は第1種住居地域であるため、建築物の敷地が商業地域内であっても高さが10mを超え、日影を及ぼす場合には、日影による制限を受けます。

ただし、日影による制限については建築基準法第56条の2及び建築基準法施行規則第135条の12に規定される内容に該当し、事業予定地において、日影規制の対象となる北側敷地の鉄道用地が幅10m超の線路敷とみなされることから、日影による中高層の建築物の高さの制限が緩和されます。

■事業予定地の建築条件の整理

	概要
用途地域	・商業地域
建ぺい率	・80%
容積率	・400% ・ただし、前面道路の幅員が12m未満(約6m)のため、建築基準法の規定により360%以下
建築用途※	【建築基準法第48条(用途地域等)及び別表第2より】 ・危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理量の多い施設などの用途以外
高さ制限	【逗子市まちづくり条例】 ・最高高さ制限：20m
斜線制限	・道路斜線制限：適用距離20m、勾配1.5 ・隣地斜線制限：立ち上がり31m、勾配2.5 ・北側斜線制限：無し
日影規制	【建築基準法第56条の2】 ・事業予定地は商業地域のため日影規制の対象外だが、敷地境界線北側(JR横須賀線線路敷)が第1種住居地域であるため、隣地に日影を及ぼす場合には規制対象となる。 ・ただし、建築物の敷地が線路敷や道路等に接する場合、日影による中高層の建築物の高さの制限が緩和される ※第1種住居地域の日影規制：対象建築物10m超、平均地盤面からの高さ4m、日影規制時間5時間・3時間

※詳細は資料編1-3(4)に示す。

この条件を基に、日影による中高層の建築物の高さの制限が緩和された場合での日影制限の検証したところ、事業予定地では4階建て(高さ16mを想定)であれば対象とならず、5階建て(高さ19mを想定)とすると建築物の大きさによって、日影制限を受けることがわかりました。

このため、5階建てとする場合には、日影制限に留意して検討を行う必要があります。

2-4 集約・複合化する既存公共施設

(1) 複合化する既存公共施設の一覧と位置関係

基本構想で整理したとおり、本施設の導入機能・効果との整合性や既存施設の老朽化の程度等から、事業予定地に集約を図る既存公共施設・機能（以下「複合化対象施設」といいます）は下表のとおりです。

■複合化対象施設

施設（機能）名称	既存施設の所在地
①沼間小学校区コミュニティセンター	逗子市沼間3-16-32
②図書館沼間分室	
③福祉会館	逗子市桜山5-32-1
④子育て支援センター （ファミリー・サポート・センター）	逗子市桜山1-5-42
⑤（東部地域包括支援センター）	逗子市池子字棧敷戸1892-6 （逗子市保健センター内）
⑥（東逗子駅前公衆便所）	JR東逗子駅に併設

■事業予定地と複合化対象施設の位置関係



(2) 複合化対象施設の概要

複合化対象施設の規模や利用状況等の概要を示します。


① 沼間小学校区コミュニティセンター

地域コミュニティの醸成及び生涯学習の推進のために設置された市民の活動を支える拠点施設です。

会議室や講堂、調理室などの貸室は、市民活動を行っているサークルなどが活用している他、無料で利用できるオープンスペースを設け、地域活動や市民交流の場として、年間延べ約 34,400 人が利用しています。

1988 年（昭和 63 年）に建設されて以来 35 年が経過しており、老朽化が進んでいます。また、エレベーターが設置されていないことや車いす動線などのバリアフリー対応が不十分な部分があります。

■施設概要

所 管 課	市民協働課	
所 在 地	逗子市沼間 3-16-32	
延 床 面 積	1,205 m ² (内 76 m ² は図書館沼間分室)	
階 数	2 階	
構 造	鉄筋コンクリート造	
利 用 時 間	午前 9 時～午後 5 時 (木・金曜日は午後 9 時までの予約の入っている時間まで)	
休 館 日	○毎週火曜日 ※ただし、この日が休日に当たるときは、その翌日以後の最初の平日 ○年末年始（12 月 29 日から翌年 1 月 3 日）	
諸 室 構 成	1 階：事務室、講堂、オープンスペース、授乳室、沼間小学校区地域連合会（住民自治協議会）事務室、（図書館沼間分室） 2 階：会議室、学習室、和室、調理室、工作室	
活 動 内 容	○市民活動等による諸室の使用 ○各種市民活動の情報発信 など	

■貸室の稼働率等の概要（令和元年度）

諸室名	収容人数 / 面積	年間利用率 (令和元年度)	備考
講堂	150 人 / 165 m ²	65.9%	利用料金：800 円/時
会議室	20 人 / 43 m ²	26.4%	利用料金：400 円/時
学習室	30 人 / 50 m ²	20.0%	利用料金：500 円/時
和室	50 人 / 103 m ²	18.5%	利用料金：700 円/時
調理室	21 人 / 55 m ²	15.0%	利用料金：600 円/時
工作室	12 人 / 31 m ²	40.2%	利用料金：300 円/時

※利用率は新型コロナウイルス感染症の影響の少ないもので直近の状況がわかる令和元年度のもの


② 図書館沼間分室

沼間小学校区コミュニティセンター内にあり、主に図書資料の貸出、返却等を行う施設です。

貸出以外では、児童図書のエリアやコミュニティセンターの和室を利用して、小さな子ども向けの本の読み聞かせを行っています。

当初は、施設内の図書室として整備されたことから、規模が小さく、閲覧スペースがありません。

■施設概要

所 管 課	図書館	
所 在 地	逗子市沼間3-16-32	
延 床 面 積	76 m ² (沼間小学校区コミュニティセンター内)	
階 数	1階	
構 造	鉄筋コンクリート造	
利 用 時 間	午前9時～午後5時	
休 館 日	<p>○毎週火曜日 ※ただし、この日が休日に当たるときは、その翌日以後の最初の平日。 ○年末年始(12月29日から翌年1月3日) ○館内整理日: 1月4日 ※この日が火曜日の場合、その翌日 ○特別整理期間(毎年度において、15日を超えない範囲で教育委員会が指定する期間)</p>	
諸 室 構 成	1階: 一般図書、新聞・雑誌、児童図書コーナー	
活 動 内 容	<p>○本の貸出、返却 ○読み聞かせ等のイベント開催 など</p>	

■蔵書等の概要

<ul style="list-style-type: none"> ・蔵書数: 一般図書 7,375冊、児童図書 3,799冊、外国語図書 3冊、 郷土資料 59冊、資料・雑誌数: 視聴覚資料 2点、新聞 4紙、 雑誌 15誌 (令和5年3月31日) ・令和4年度の延べ貸出者数: 11,681人 ・令和4年度の延べ貸出点数: 22,362点


③ 福社会館

市民の福祉の増進と福祉活動の育成を図るために設置された施設です。

社会福祉法人逗子市社会福祉協議会が指定管理者として管理・運営し、施設内の会議室等は福祉団体、ボランティア団体などに利用されており、令和元年度の年間延べ利用者数は約 11,450 人となっています。

福社会館は高齢者・障がい者福祉、子育て支援に関する様々な窓口機能及びサービス提供の場として機能しています。また、同協議会が担うボランティアセンター、逗子あんしんセンター、生活困窮者自立相談支援などの窓口にもなっています。

■施設概要

所 管 課	社会福祉課 社会福祉係	
所 在 地	逗子市桜山 5-32-1	
延 床 面 積	1,365 m ²	
階 数	地上 2 階、地下 1 階	
構 造	鉄筋コンクリート造	
利 用 時 間	午前 9 時～午後 5 時	
休 館 日	○毎週日曜日及び祝日 ○年末年始（12月29日から翌年1月3日）	
諸 室 構 成	1 階：社会福祉協議会事務室、 （さくら貝サービス事業所（目的外使用許可）） 2 階：会議室 A、会議室 B、研修室、小会議室、録音室、 ボランティアコーナー	
活 動 内 容	○自治会や市民団体、ボランティア団体などによる貸館の使用 ○介護保険サービス（さくら貝サービス事業所） など	

■諸室の構成と利用時間等の概要（令和元年度）

諸室名	収容人数 / 面積	年間利用率 (令和元年度)	備考
会議室 A	100 人 / 165 m ² (※分割可能)	63.9%	利用料金 午前（午前 9 時～正午）：1,200 円 午後（午後 1 時～午後 5 時）：1,500 円 前日（午前 9 時～午後 5 時）：2,400 円
会議室 B		47.4%	
小会議室	15 人 / 43 m ²	37.6%	利用料金 無料（福祉団体・ボランティア団体のみ）
研修室	45 人 / 50 m ²	42.1%	

※利用率は新型コロナウイルス感染症の影響の少ないもので直近の状況がわかる令和元年度のもの

④ 子育て支援センター


子育て支援を積極的に推進するために設置された施設です。

子育て中の親子の出会いの場として利用されるほか、子育てに関する相談を常時受け付けています。また、子育てに関する講座の開催や0歳、1歳の子どもを対象とした絵本の読み聞かせ、産前の両親を対象として出産に向けたイメージづくりを行う「プレパママミーティング」等を実施し、令和元年度は延べ10,091人が利用しています。

この他、子育て支援センターは、ファミリー・サポート・センターの事務機能として利用されています。

2002年（平成14年）に建設されてから21年と、比較的新しい施設ですが、洪水浸水想定区域、高潮時浸水想定区域及び津波浸水想定区域内にあり、被災時の要配慮者利用施設であることから、防災リスクへの対応が必要とされています。

■施設概要

所 管 課	子育て支援課	
所 在 地	逗子市桜山1-5-42	
延 床 面 積	141.6㎡	
階 数	1階	
構 造	木造	
利 用 時 間	午前9時～午後5時 他	
休 館 日	○毎週日曜日及び祝日、第5土曜日、第3月曜日の午後 ○年末年始（12月29日から翌年1月3日）	
諸 室 構 成	1階：プレイルーム、授乳室、事務室、ファミリー・サポート・センター	
活 動 内 容	○子育て相談（午前9時～午後5時） ○子育て広場（午前10時～午後3時） （子ども連れでゆっくり過ごせるフリースペース） ○室内ランチ（正午～午後0時40分） ○その他活動内容 （ねんねアート、わらべうたと絵本の会、プレパママミーティング）など	

■年間利用者概要（令和元年度）

<ul style="list-style-type: none"> ・利用者数：10,091人（4,425組） ・相談数：2,446件
--

⑤ 東部地域包括支援センター

誰もが住み慣れた地域で安心して生活できるよう支援するために設置された市の東部地域（池子、沼間及び桜山3～5丁目）における福祉の総合相談窓口です。

逗子市保健センター内に設置されていますが、幅広い世代がより気軽に立ち寄ることができる事業予定地に移転するものです。

■施設概要

所 管 課	社会福祉課 地域共生係	
所 在 地	逗子市池子棧敷戸 1892-6 逗子市保健センター1階	
延 床 面 積	51㎡	
階 数	(逗子市保健センター内 1階)	
構 造	鉄筋コンクリート造	
利 用 時 間	○月～金曜日：午前8時半～午後7時 土曜日：午前8時半～正午	
休 館 日	○毎週日曜日及び祝日 ○年末年始（12月29日から翌年1月3日）	
活 動 内 容	○総合相談の受付 ○介護保険サービスの利用支援 など	


⑥ 東逗子駅前公衆便所

東逗子駅前公衆便所は、主にJR東逗子駅の利用者や観光客などが利用しています。

1973年（昭和48年）に建設され、50年が経過しており、老朽化が著しい状況です。

また、バリアフリースイッチが設置されておらず、バリアフリー対応ができていない状況にあります。

■施設概要

所 管 課	経済観光課	
所 在 地	逗子市沼間1-2	
延 床 面 積	11㎡	
階 数	1階	
構 造	CB造	
利 用 時 間	24時間	
休 館 日	—	

3. 市民意見

3-1 事業予定地及び複合化対象施設に関する市民意向（市民アンケート）

（1）目的

J R 東逗子駅周辺の快適性、利便性の向上、賑わいの創出や地域交流の活性化のために必要な機能として求められるもの、また、複合化対象施設の現状に対する課題等を把握するため、市民アンケートを実施しました。

（2）調査概要

調査概要は下表に示すとおりで、インターネット上による WEB 調査を実施し、175 件の回答を得ました。

■市民アンケートの調査概要

	内 容
調 査 対 象	逗子市内に在住の方または逗子市内の学校や企業に、通勤・通学で逗子市に来られている方
調 査 期 間	令和5年6月～10月
調 査 方 法	Google フォームを利用したインターネット上での調査
調 査 項 目	※下表参照
回 収 結 果	175 件

■設問項目

設 問 概 要	
問 1	回答者が普段駅を利用する人か
問 2	回答者が普段事業予定地を訪れる人か
問 3	駅利用者の移動手段
問 4	事業予定地来訪者の移動手段
問 5	J R 東逗子駅前のイメージについて
問 6	J R 東逗子駅前に持つイメージの中で改善すべきと考えること
問 7	賑わい創出のために必要な機能について
問 8	回答者が普段既存施設を利用するか
問 9	既存施設の利用頻度について
問 10	既存施設利用者の移動手段
問 11	既存施設の利用しにくいところ
問 12	既存施設の利用率や利便性向上につながる機能は何か
問 13	自由回答

(3) 調査結果の概要

市民アンケートの調査結果のうち、駅前や事業予定地、また複合化対象施設の課題や今後の展望に関する回答状況について概要を示します。

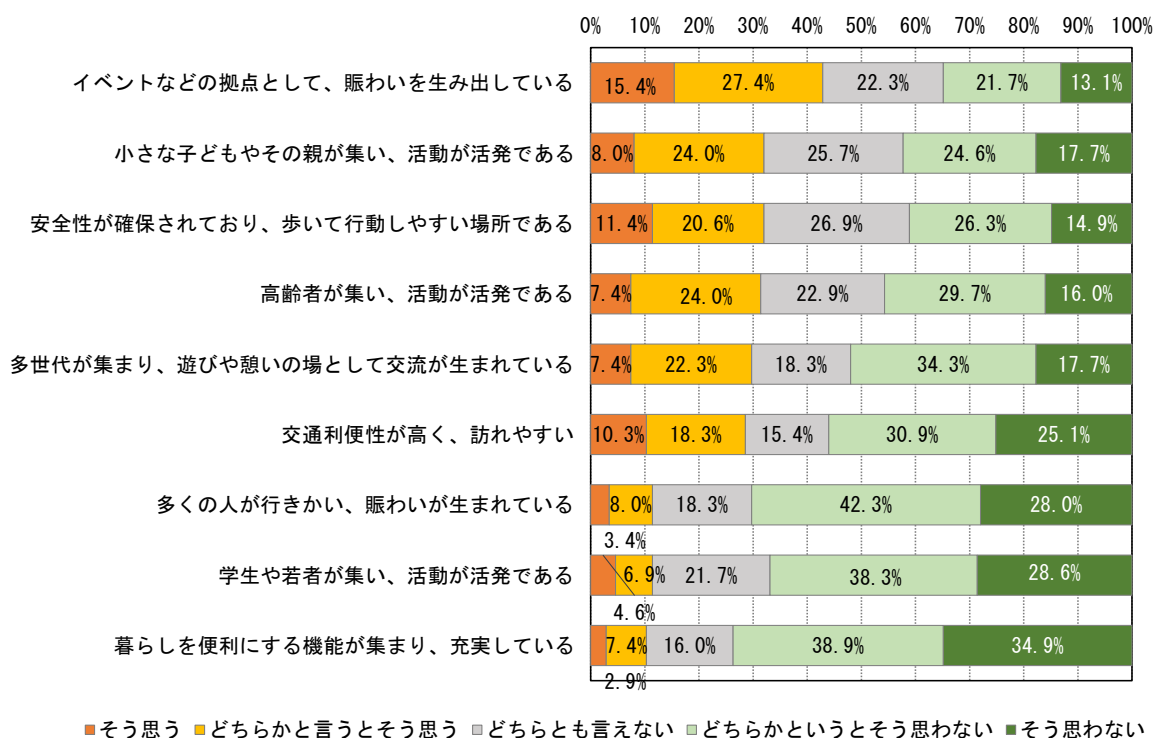
① 現在のJR東逗子駅前に対するイメージについて（設問5）

現在の、JR東逗子駅前に対するイメージについて、9つの項目についてどのように思うか尋ねたところ、「そう思う」と「どちらかというと思う」の合計が最も多かったのは、「イベントなどの拠点として、賑わいを生み出している」で計42.8%でした。次いで、「小さな子どもやその親が集い、活動が活発である」「安全性が確保されており、歩いて行動しやすい場所である」「高齢者が集い、活動が活発である」がそれぞれ約32%でした。

一方で、最も少なかったのは、「暮らしを便利にする機能が集まり、充実している」（10.3%）、次いで「学生や若者が集い、活動が活発である」（11.5%）、「多くの人が行きかい、賑わいが生まれている」（11.4%）などでした。

JR東逗子駅前に対するイメージとしては、「イベントの賑わい」「小さな子どもとその親、高齢者」「安全」といったイメージが比較的強く、「暮らしに便利な機能の充実」「学生・若者」「日常の人の賑わい」のイメージが弱いことがうかがえます。

■現在のJR東逗子駅前に対するイメージについて（設問5）（回答数 n=175）

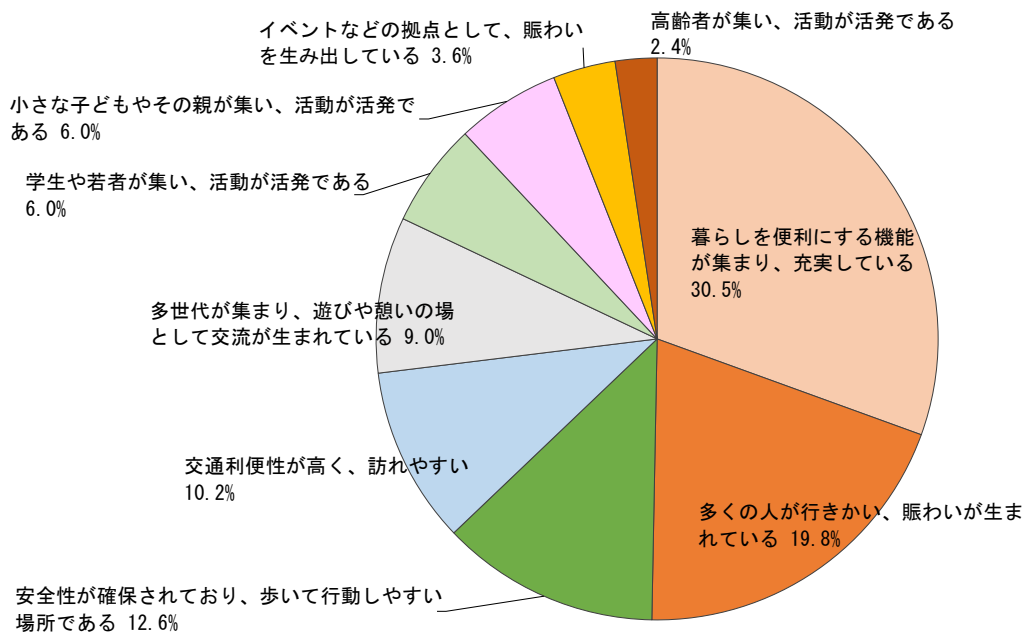


② JR東逗子駅前に持つイメージの中で改善すべきと考えること（設問6）

JR東逗子駅前に持つイメージの中で改善すべきと考えることについて尋ねたところ、「暮らしを便利にする機能が集まり、充実している」が30.5%で最も高く、次いで「多くの人が行きかい、賑わいが生まれている」が19.8%、「安全性が確保されており、歩いて行動しやすい場所である」が12.6%となっています。

JR東逗子駅前では、生活利便性の向上や日常的な賑わいの創出が求められていることがうかがえます。

■ JR東逗子駅前に持つイメージの中で改善すべきと考えること（設問6）（回答数 n=167）

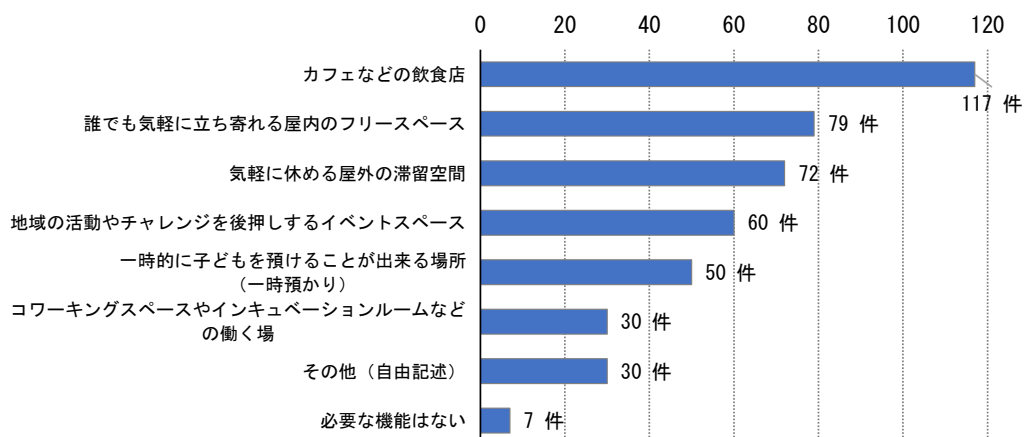


③ 賑わい創出のために必要な機能について（設問7）

JR東逗子駅前に賑わいを創出するために必要な機能を尋ねたところ、「カフェなどの飲食店」が117件（26.3%）で最も多く、次いで「誰でも気軽に立ち寄れる屋内のフリースペース」が79件（17.8%）、「気軽に休める屋外の滞留空間」が72件（16.2%）となっています。

JR東逗子駅前では、誰もが気軽に利用できる（立ち寄れる）休憩施設や活動場所が求められていることがうかがえます。

■ 賑わい創出のために必要な機能について（設問7）（回答数 n=445）



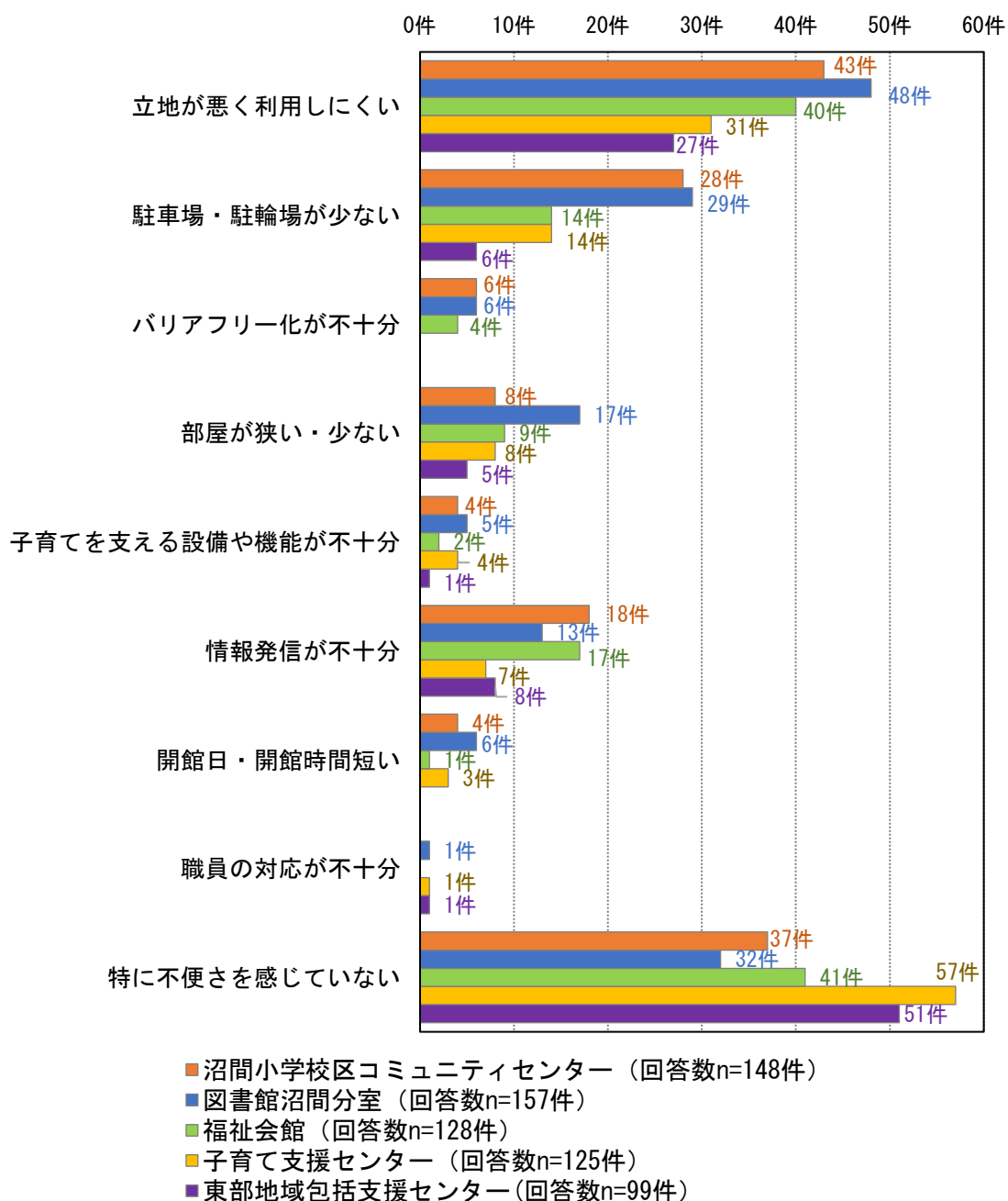
④ 既存施設の利用しにくいところ（設問 11）

複合化対象施設に対して利用しにくいと感じる点については、各施設とも「特に不便を感じていない」と「立地が悪く利用しにくい」との回答が多くなっています。

また、沼間小学校区コミュニティセンター及び図書館沼間分室、子育て支援センターでは、次いで「駐車場・駐輪場が少ない」、福祉会館、東部地域包括支援センターでは「情報発信が不十分」との回答が多くなっています。

既存施設に対して最も利用しにくいと感じているのは立地についてであり、アクセス利便性向上が求められていると考えられます。

■ 既存施設の利用しにくいところ（設問 11）



3-2 ワークショップにおける意見

(1) 開催概要

新しい複合施設を誰もが使いやすく、人々が集い、交流が生まれる場所とするため、本市では令和5年度に「JR東逗子駅前用地活用に向けたワークショップ～地域の人々が集い賑わう場所づくり～」と題して、市民と一緒に考えるワークショップを開催しました。

ワークショップは、市内在住・在勤・在学の方に加え、逗子市と連携協定を結ぶ関東学院大学の学生にも参加いただき、参加者を6つのグループに分け、グループごとに検討し、意見を発表していただきました。開催日程と各回のテーマは以下のとおりです。

■ワークショップの日程と各回のテーマ

各回のテーマ		日 程	参加人数
第1回	JR東逗子駅前用地の使い方を考えよう	日程：令和5年7月30日（日） 時間：午前9時半～午後0時半	33名
第2回	誰もが使いやすく交流が生まれる機能配置を考えよう	日程：令和5年9月24日（日） 時間：午前10時～正午	27名
第3回	人々が憩い、賑わう魅力的な屋外空間を考えよう	日程：令和5年10月29日（日） 時間：午前10時～正午	26名

(2) 各回ワークショップの意見の要約

① 第1回の意見の要約

ア JR東逗子駅前用地（事業予定地）の活用イメージ

JR東逗子駅前用地でどのようなことがしたいかイメージしていただきました。

■JR東逗子駅前用地の活用イメージ

●行政支援（子育て支援や、福祉支援）に関すること	
・行政窓口や書類の発行・受付ができる	・子育ての相談、福祉の相談ができる
・子育て支援（療育や保健指導、託児室などの支援）、授乳やおむつ替えができる場	・子育て、観光、地域の情報を得られる（掲示板や案内板）
●学習や働きを支援すること	
・図書スペース、図書館など本を借りられる	・コワーキングやリモートワーク、オンライン会議、勉強や読書、会議、ボランティア活動
・勉強だけでなく経験として子どもが学べる	
●地域の人の活動を実現すること	
・習い事の発表ができる場（ダンスなど）	・手話教室、ダンス、運動、料理、絵描き、合唱、楽器の演奏、DIYなどの趣味や習い事
・地域の活動の会議や自治近、町内会の会議	
●飲食の販売に関すること	
・気軽に買い物できる	・飲食の販売（飲食店、カフェ、キッチンカー、道の駅）
・近隣の商店と連携	
●地域の人や多世代の交流に関すること	
・菜園、畑、庭園など農業的な体験ができる	・観光者の拠点となる（案内板の設置やシャワーや着替え場所など）
・木々や植栽など季節を感じることができる	・交通安全や、青少年教育、介護教室の実施、教職員の教育等研究発表など学べる場
・米軍の射撃体験、交流	・演奏会や祝辞（結婚式や誕生日のお祝いなど）
・子どもたちが遊べる	・イベントの開催・出店（フリマ、リサイクルイベント、マルシェ、市場、祭り、講演会など）
・飲食ができる	
・地域の人が交流、おしゃべりができる	
・待ち合わせ、休憩、散歩など目的なく利用できる	
●安心して利用できるトイレ	
・多目的トイレ（身体障がい者、子どもトイレ）、24時間利用できるトイレ	
●施設を利用しやすくするための交通手段に関すること	
・来場者の駐車、駐輪	・公共交通のターミナル、シェアサイクル
●施設の管理に関すること	
・施設管理者の常駐場所	●防災対策に関すること
	・防災訓練、災害時の集合場所、シェルター

イ JR東逗子駅前用地での活用を促す機能や設備

活用イメージを踏まえ、それを実現するためにはどのような機能や設備が必要か検討しました。

既存の複合化対象施設にはない新しい機能として、「広場」、「託児室」、「コワーキングなどの働く場」、「飲食店やカフェ、キッチンカーなどの飲食を伴い集まれる場」、「観光や子育て、地域の情報コーナー」などが挙げられました。

■ JR東逗子駅前用地の活用イメージを実現するための機能・設備

<ul style="list-style-type: none"> ・総合案内 ・行政窓口機能（受付発行、<u>観光案内</u>） ・相談機能 （子育ての相談、福祉の相談：防音部屋） ・<u>情報伝達機能</u> （<u>子育ての情報</u>、<u>観光情報</u>、<u>地域の情報</u>） ・子育て支援機能 （療育、<u>託児室</u>、授乳室、こどもトイレ） ・料理ができる部屋 ・合唱や楽器の演奏ができる場（防音室） ・運動やダンス・踊りができる場 ・作業室（<u>リモートワーク</u>や<u>コワーキング</u>） ・勉強、学習室 	<ul style="list-style-type: none"> ・図書スペース、図書館 ・会議室、多目的スペース（可変性がある、大きい） ・飲食機能 （<u>飲食店舗</u>、<u>カフェ</u>、<u>キッチンカー</u>、自動販売機、<u>コンビニ</u>） ・フリースペース （椅子・机を配置、飲食が可能、Wi-Fiがつながる） ・防音部屋、音楽室 ・子どものプレイスペース ・<u>映画館</u> ・発表する場、講堂（習い事や趣味等活動の発表） ・<u>広場</u> （椅子・机の設置、大きな広場、木陰や庇、緑がある） ・来場者の駐車場、交通アクセス機能、ミニバス
---	--

※赤字下線…集約する公共施設にない新しい機能

ウ JR東逗子駅前用地に賑わいを生むためのコンセプトやキーワード

JR東逗子駅前用地について、賑わいや交流を生むためのコンセプトやキーワードを考えていただきました。

共通するキーワードとして「誰でも」、「気軽に」、「集まれる」、「交流」、「多世代」、「やりたいことができる」、「安心」などがありました。

■ JR東逗子駅前用地に賑わいを生むためのキーワード

各グループのコンセプトやキーワード	<p>「集まりたくなる場所」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・逗子で暮らす人や過ごす人たちを支える施設 ・誰でもフラットと立寄れる施設（高齢者、障がい者、外国人、子ども） ・住宅地と駅を結ぶ。交通機関が大前提。生活利便性の向上!! ・明るく気軽に安全に使える場 ・多世代が集える ・訪れる動機が生まれる
	<p>「誰でも来れるたのしい場所」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ここに来れば多様な多世代の人が集まっている ・今ある良さを残す、みんなで集まれる、誰でも来やすい、遠くから見えるシンボル性、開かれた広場 ・身体障がい者の方、子育て中、高齢者、市内外、小中高生、駅利用者 ・すき間時間に利用できる
	<p>「誰でも気軽に使えるフリースペース」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・この場所で賑わい、交流を生むためには、誰でも気軽に使えるフリースペース、子どもの遊び場、親子の交流の場、また、それを伝える情報スペースや、知らない、使っていない人も見られたり参加できるイベントスペースがあるといい
	<p>「安心して地域の人々が学んだり運動したり語り合える交流の場を中心とした施設にしたい！」</p>
	<p>「誰でも気軽に安心して立寄れる、交流と情報交換の場」</p>
	<p>「やりたいことが「実現できる」「見つかる」「サポートできる」場所！」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年間を通して多世代がつながる

② 第2回の意見の要約

ア 階層（フロア）ごとの機能配置上の理由（キーワード）やコンセプト

階層（フロア）ごとの機能配置上の理由（キーワード）やコンセプトについて検討していただきました。検討にあたっては、事業予定地（商業地域）の高さ制限20mに相当する5階建てを上限としました。

低層階は各グループ共通して「誰でも」、「気軽に」、「目的がなくても」といったコンセプトやキーワードが設定されました。

中層階（3～4階）は、「学習」、「静か」といったコンセプトやキーワードが設定される傾向がありました。

高層階（4～5階）には、地域活動やイベント、会議など、「市民」が「活動する場」といったコンセプトやキーワードが設定される傾向がありました。

低層階（1～2階）には、目的を持たない人でも気軽に立ち寄り利用できる機能が配置され、中～高層階（3～5階）には目的を持った利用を想定する機能が配置される傾向がありました。

■階層（フロア）ごとの機能配置やコンセプト

	グループA	グループB	グループC	グループD	グループE	グループF
5階	イベントフロア	体を動かす。何でもできる	フリースペースのフロア 若者の政治参加にも使える	楽しい場所、SKYテラス	景色を見ながら利用できる、いろいろな機能を配置する場所	3階以上は目的をもってくる部屋 静かさが重要
4階	窓口フロア 地域活動のフロア	事務室や執務室		会議スペース 趣味の階	市民活動の場 会議室は事務機能に合わせて各階に分散配置	
3階	学習フロア	静かな活動や会議などの目的がある空間	授乳室（ベビーカーが通れ、安全・静かな場所） 行政施設	学習、集まりのフロア 子ども（高学年）のフロア	好きなように使える場所 図書館や学習など静かに利用できる場所	
2階	地域住民向けフロア	子ども関係や駅前保育所	騒音が伴う部屋は低層階に いろいろな人が来る静かな空間	福祉施設のフロア	長時間滞在できる場所 行政サービス機能 子育て系のスペース	1階や2階は目的がなくても立ち寄れる（入りやすい、目的を「探す」）
1階	誰でもフロア	誰でも入りやすい	いろいろな人が来る空間 施設に入りやすいカフェやインフォメーションなどを配置	出入りしやすく、高齢者や子育てのフロア 自動車でのアクセスが重要	ふらっと入れる場所（カフェ、コワーキング、コンビニなど）	授乳室、プレイルームは階段を上るくらいなら立ち寄らないと考える。
その他	3～5階は住民向け、1～2階は誰でも利用できるフロア	全体コンセプト目的がなくても行ってみたい施設	3・4階は静かで目的を持った利用、1・2階はいろいろな人が来る賑やかなエリア	1階や地下に駐車・駐輪場を配置		

イ 機能（諸室）の配置についての検討

階層ごとの機能配置上の理由（キーワード）やコンセプトと照らして、どのような機能を配置したらよいか。また、どのような機能を隣接して配置すると使いやすいか。一つの諸室について複数の機能が兼ねられるかを検討しました。

低層階は各グループ共通して「目的を持たない人が入りやすい機能」として、カフェやオープンスペースを配置する意見がありました。

また、会議室や福祉機能、子育て支援機能などの複数の機能を集約することから、1階に総合案内や受付機能が必要という意見がありました。

福祉機能である、福社会館事務室や地域包括支援センター事務室、相談室はまとめて配置し、子育て支援機能についても、プレイルームや託児室、授乳室を子育て支援センターの事務室と合わせてまとめるという意見がありました。

この他、第1回のワークショップで意見として出た、映画館や防音室、運動スペースなどの機能について、会議室等を可変的な使い方をすることで、多様な活動ができるのではないかとの意見がありました。

③ 第3回の意見の要約

ア 屋外空間を活用してどんな活動がしたいか

屋外空間でどんな活動がしたいか意見を出し合いました。

日常的な活動として、休憩やおしゃべり、食事、子育てや子どもの遊び場、運動や健康に関する活動、自然とのふれあいなどをしてほしいという意見がありました。

非日常的な活動（イベントなど）として、朝市やマルシェ、祭りや音楽ライブなどを継続して開催するほか、ワークショップなどを新たに開催してほしいという意見がありました。

■屋外空間でどんな活動がしたいかに対する意見

	広場でしたいことや賑わいにつながる活動など	そのために必要な設備や条件
①屋外空間でしたい活動	<p>《日常的な活動》</p> <p>●休憩やおしゃべり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風通しがよい日陰で休憩したい ・天気の良い日はハンモックで休める ・地べたに座って話をしたい <p>●食事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お話ししながら、お弁当を食べたりしたい ・キッチンカーに来て欲しい ・カフェが欲しい 	<p>○休憩やおしゃべり ○食事</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨や日差しを防ぐ大屋根や、展開式のひさしなど ・テーブル、いす、ベンチ、くつろぎスペース、ハンモックなど ・設備は可動式で自由に移動できると良い ・芝生の広場や小路
	<p>●子育てや子どもの遊び場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小さな子どもが自然に触れられる場所が欲しい ・子どもが安全に走り回ることができ、ボール遊び、木登りなどができるようにしたい ・子どもが遊べる遊具や砂場などがあるとよい ・暑い日でも活動できるように日影がほしい 	<p>○子育てや子どもの遊び場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・じゃぶじゃぶ池、砂場 ・印象的な遊具 ・芝生の広場や緑のある空間 ・水はけがよい地面 ・手洗いができる水道
	<p>●運動や健康に関する活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ラジオ体操や散歩がしたい ・裸足で走り回れるといい ・球技（バスケ、フットサル、テニスなど）がしたい 	<p>○運動や健康に関する活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄棒や健康遊具 ・運動設備
	<p>●自然とのふれあい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然を楽しみたい ・ボランティアの活動として花壇等が欲しい 	<p>○自然とのふれあい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・花壇の整備、桜の木を植える ・既存樹木を残すか、それに代わる木を植える
	<p>《非日常的な活動（イベントなど）》</p> <p>●朝市・マルシェ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・朝市は継続して周辺市その他多くの方に来てほしい ・朝市以外にも市場やバザー、マルシェなど、そこに行くとなにかが見つけられるイベント 	<p>○イベントなどの活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新しいステージ広場（可動式のステージ、ウッドデッキ、音響設備、夜間はライトを使える） ・雨や日差しを防ぐ屋根 ・イベント時に使いやすいトイレ ・イベント時に使える屋外電源供給設備や倉庫（テント等を格納） ・キッチンカーが入れるように停車しやすい路面を整備
	<p>●お祭り</p> <ul style="list-style-type: none"> ・盆踊りや縁日で、多世代が集うお祭りをしたい <p>●音楽イベント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・沖縄ライブなど音響を使ったステージイベント、コンサートがしたい。複数の団体が出やすい形がいい <p>●その他イベント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開けた場所でみんな参加できるワークショップ ・障がい者の方も発表できる場、サークル活動 	

※各グループの意見を集約してまとめているため、一部表現を変えているものがあります。

イ 複合施設の導入機能や周辺と連携した使い方としてどのようなものがあるか

複合施設の導入機能と連携した使い方としては、施設内のオープンスペースと一体となった屋外イベントの実施や、カフェと連携した屋外休憩スペースの整備などの意見がありました。

また、周囲との連携については、電車の待ち合わせ場所としての活用や、JR東逗子駅から連続した動線の確保について意見がありました。

■複合施設の導入機能や周辺と連携した使い方に対する意見

	広場でしたいことや賑わいにつながる活動など	そのために必要設備や条件
② 複合施設の導入機能や周辺と連携した使い方	《施設と連携した使い方》 ・ イベント時に施設内と一体的に利用できるように1階のスペースと連続 ・ 屋内のカフェスペースと連携し、屋外の休憩スペースをテラス席にする ・ 施設に入りやすい雰囲気とするため広場の入り口を広くしたい	○施設と連携した使い方に対して ・ 施設の壁をスクリーンとして活用 ・ 屋外空間と一体的につかえるように大開口の出入り口や建屋から張り出した屋根 ・ 施設に入りやすいが、屋外空間
	《駅との連携》 ・ 駅前の施設として電車の待合場所としたい ・ 駅と連続した動線を確保して、一体化	○駅との連携に対して ・ 日陰のベンチ、オープンカフェ ・ 屋外空間に駅の改札口を接続
	《その他周辺との連携（交通に関すること）》 ・ 介護タクシーの乗り入れや保育園、幼稚園のスペースが欲しい ・ 巡回するマイクロバスの導入 ・ 乗用車の乗り合いシステムの構築	○その他周辺との連携に対して ・ 自動車が侵入できる路面や、道路交通法に対応した駐車場や送迎スペース

※各グループの意見を集約してまとめているため、一部表現を変えているものがあります。

ウ 新たな地域の魅力を生み出す活動や機能としてどんなものがあるか

新たな地域の魅力を生み出す活動や機能として、様々なイベントの開催や、駅から見える広場の景色を魅力的なものとし、立ち寄りたくなるような景観づくりが必要との意見がありました。

また、現在の東逗子ふれあい広場にある樹木については、残したいという意見や、整備のためにやむなく伐採した場合でも、現在行っている冬季のイルミネーションなどが継続できるように、新しくシンボルになる樹木が必要という意見がありました。

■新たな地域の魅力を生み出す活動や機能についていただいた意見

	屋外空間でしたいことや賑わいにつながる活動・そのために必要な設備や条件
③ 新たな地域の魅力を生み出す活動や機能設備	・ 駅から見える広場の風景を大切に、立ち寄りたくなる景観づくりが必要 ・ 既存の樹木をなるべく残したい。残さない場合でも新たなシンボルツリーは必要 ・ イルミネーションや朝市などのイベントを継続したい ・ 季節のお祭り、イベントなど誰でも来られる催し物の実施 ・ 人とのつながり、交流が見えることが魅力につながる。子どもと高齢者をつなぐワークショップの開催など ・ 駅前の待ち合わせ場所としてオープンカフェがあると良い ・ シンボリックなものは施設の内外で展開すべき ・ ハイキングやサイクリングの集合場所や拠点としての活用

※各グループの意見を集約してまとめているため、一部表現を変えているものがあります。

3-3 審議会・懇話会等における意見

集約を想定する公共施設での活動に係る審議会等へ事業の説明を行いました。施設が集約することにより、距離が遠くなってしまう利用者への懸念や、子育てや福祉に関する機能を集約するため、駐車場等の整備が必要との意見がありました。

■審議会・懇話会等の実施日程と関係施設

審議会等	日時	関係施設
逗子市子ども・子育て会議	令和5年5月11日(木)	子育て支援センター
逗子市地域福祉推進計画・計画懇話会 逗子市地域福祉活動計画懇話会	令和5年5月31日(水)	福祉会館、東部地域包括支援センター
社会教育委員会議	令和5年6月7日(水)	沼間コミュニティセンター
社会福祉協議会 評議員会・理事会	令和5年6月23日(金)	福祉会館
図書館協議会	令和5年7月6日(木)	図書館沼間分室

4. 本事業のコンセプトと基本方針

基本構想、前提条件、市民意見等を踏まえ、J R東逗子駅前周辺の課題を整理し、本事業におけるコンセプトと基本方針を設定します。

4-1 J R東逗子駅周辺の課題

(1) 賑わい創出や利便性向上に向けた課題

- 逗子市都市計画マスタープランの地域別構想（東逗子地域）において、「J R東逗子駅周辺では、多くの市民が訪れる本市の東に玄関口としてふさわしく、生活の利便性を高める場所とするため、J R東逗子駅前用地活用事業により公共施設を集約した複合施設の整備を進める」としています。
- 逗子市立地適正化計画において、「J R東逗子駅周辺は市全体をけん引する拠点として、駅周辺の回遊性の向上、市民のニーズを捉えた都市機能の誘導、公共施設の再編による機能の集約等により、都市の魅力・求心力の維持・向上を図る」としています。
- 基本構想において「エリアの中心となるJ R東逗子駅前に、地域の人々が集い賑わう拠点施設を整備することで、まちの魅力を高め、地域の活性化につなげることが求められる」としています。
- 市民アンケートの調査結果からは、J R東逗子駅前のイメージで改善すべきこととして、暮らしを便利にする機能の集積・充実や、多くの人が行きかう賑わいの創出をなどの回答割合が高くなっています。賑わいの創出のためには、誰もが気軽に利用できるカフェなどの飲食機能や、屋内外のフリースペースが必要という回答が多くありました。また、既存の複合化対象施設に対して、立地が悪く利用しにくいとの意見が一定数あることから、アクセスの利便性を高める必要があります。
- 市民アンケートとワークショップでは、事業予定地や複合化対象施設で実施されていたイベントや市民活動を継続して実施したいとの意見が多くあったことから、これまでの活動を継続できるよう施設整備することが求められます。
- 審議会・懇話会等では、施設が集約することにより、距離が遠くなってしまう利用者への懸念や、子育てや福祉に関する機能を集約するため、駐車場等の整備が必要との意見があり、アクセスの利便性を高めることや、駐車場を確保することが求められます。

(2) 複合化対象施設の課題

- 基本構想において、「今後更新時期を迎える昭和 40 年代半ばから昭和 60 年代にかけて整備された本市の公共施設について、厳しい財政状況が続く中、長期的な視点に立って公共施設の統廃合を行うことにより、財政負担を軽減するとともに最適な配置を実現することが、本市の重要な課題となっている」としています。また、事業予定地について、「JR 東逗子駅に隣接し、交通の便が良い立地であることから、既存の公共施設を集約・複合化することを基本として整備する必要がある」としています。
- 複合化対象施設は、老朽化やバリアフリーへの対応、防災リスクの観点から、施設の更新や改善、移転などにより、安心して利用できる施設とする必要があります。

4-2 本事業のコンセプトと基本方針

4-1 で示した課題や市民意見を踏まえ、本事業のコンセプトは、「誰もが気軽に集まり、交流し、賑わう、未来に続くみんなの居場所」とします。また、本事業の基本方針を次のとおり設定します。

— 本事業のコンセプト —
誰もが気軽に集まり、交流し、賑わう、未来に続くみんなの居場所



《本事業の基本方針》

- 方針 1：複合施設としての相乗効果を追求し、多世代間の交流機会の拡大、賑わいの創出を実現します。
- 方針 2：公共施設を集約することで、機能の共通化による施設規模の縮減や、施設管理の一元化等を実現し、財政負担の軽減を図るとともに、環境にやさしい施設を目指します。

方針 1 : 複合施設としての相乗効果を追求し、多世代間の交流機会の拡大、賑わいの創出を実現します。

・市内に点在する公共施設を集約・複合化し、その相乗効果が最大化する施設とすることで、多世代間の交流機会の拡大、賑わいの創出を実現します。
・逗子のまちづくりに求められる施設として、市民のニーズに応える新たな機能を導入するとともに、複合施設としての相乗効果を追求します。

- 地域のコミュニティや福祉の拠点となる施設や空間を整備し、人が集い賑わうことで、地域の活性化を図ります。
- ライフステージの様々な段階で利用される施設を集約することで、多世代の交流機会の拡大を図ります。
- 異なる機能の施設を集約・複合化し、施設間の連携や複合的利用を図ることで、相乗効果を生み出します。
- 駅前という立地に整備することで、施設へのアクセスが容易になり、利用者の利便性や地域住民の暮らしやすさの向上を図ります。
- 駅前に地域の魅力を高める施設を整備することで、JR東逗子駅周辺エリア全体の魅力を高め、定住人口の維持・増加を促します。
- 事業予定地や複合化対象施設で実施されてきたイベントや市民活動を継続して実施できるよう整備するとともに、複合化による利便性の向上や、相乗効果を生み出します。
- 市民のニーズに応える新規機能を導入することで、利便性を向上するとともに、これまで既存の施設を利用していなかった新たな来訪者の呼び込みに繋がります。

方針 2 : 公共施設を集約することで、機能の共通化による施設規模の縮減や、施設管理の一元化等を実現し、財政負担の軽減を図るとともに、環境にやさしい施設を目指します。

・行政運営やまちづくりの持続可能性を高めるため、公共施設を集約し、重複する機能及び共用部の共通化による施設規模の縮減や施設管理の一元化等を実現することで長期的な財政負担の軽減を図るとともに、環境にやさしい施設を目指します。

- 更新時期を迎える公共施設について、中長期的な目線から統廃合及び集約を行い、一元管理することで、管理負担や財政負担の軽減を図ります。
- 公共施設を集約・複合化により、会議室等の重複する機能や共用部を共通化し、施設規模の縮減を図ります。縮減の目安としては、拡充する機能も含めた上で、既存施設の総延床面積と比較して10%程度の削減を目標として実現を目指します。
- 複合化により幅広い世代の方の利用が想定されるため、どなたでも利用しやすい設備や機能を備えた施設を整備します。
- 維持管理や修繕のしやすい施設とすることで、将来的な財政負担の軽減を図ります。
- 施設の整備にあたっては「チャレンジ！逗子カーボンニュートラル 2050（ニーゼロゴーゼロ）」宣言の実現を目指します。

5. 計画条件の整理

5-1 導入機能・施設・規模の考え方

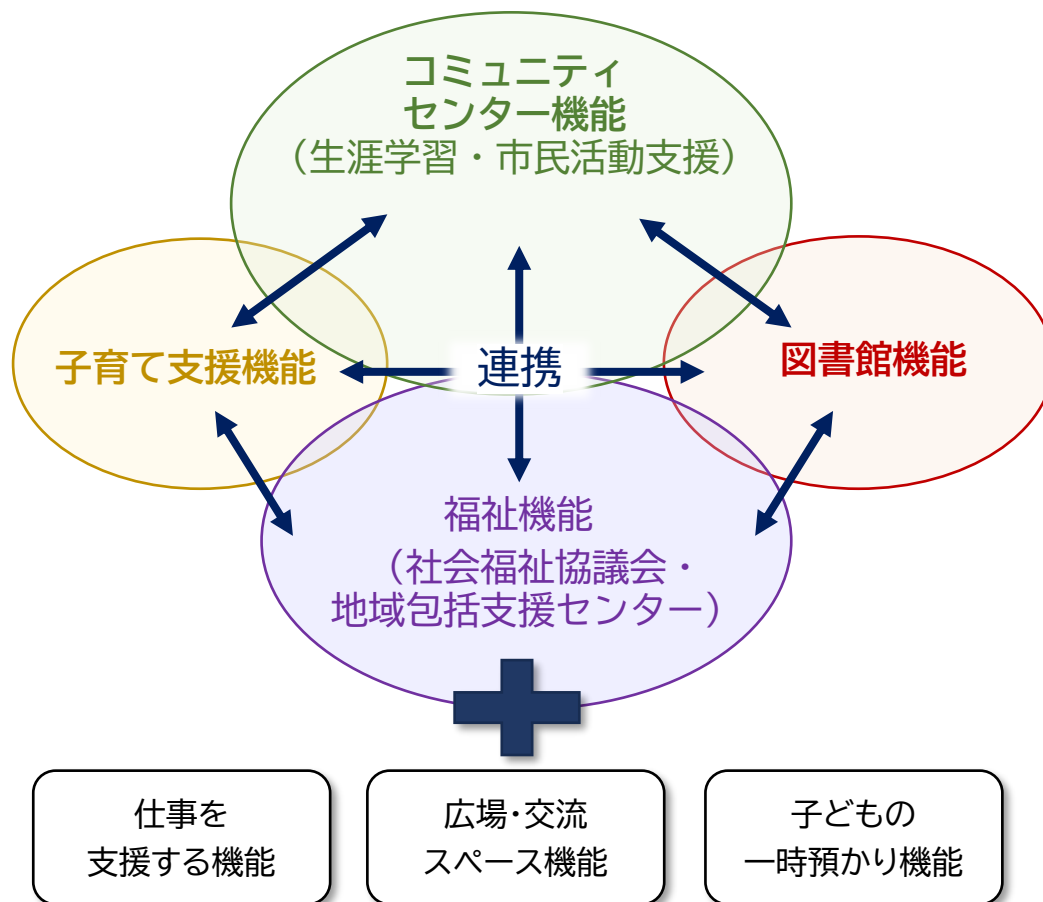
(1) 導入機能・施設の考え方

本事業では、事業予定地に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、東逗子駅前公衆便所といった異なる機能を持つ既存の施設・機能を複合化し、整備します。

各機能が連携し、相乗効果を生み出すことで、施設利用の利便性を高めるとともに、地域ボランティアや市民サークルで既存施設を利用する方、子育て中のファミリー世帯や高齢者、中高生・学生、駅利用者や買い物客など様々なライフステージにある人々の新たな出会い・交流・活動を生み出します。

《 導入機能・施設の考え方 》

コンセプト 誰もが気軽に集まり、交流し、賑わう、未来に続くみんなの居場所



さらに、駅や駅周辺の施設利用者、東逗子への来訪者の利便性を高める機能として「仕事を支援する機能」、誰もが気軽に訪れる機能として「広場・交流スペース機能」、子育て世帯を支援する機能として「子どもの一時預かり機能」を導入します。

また、各施設の複合化に伴い、会議室等の重複する機能を共通化し、最適な規模となるよう検討します。

(2) 導入機能の規模の考え方

本施設は、大部分が既存施設の機能となることから、現在の利用者の利用状況や利用実態等を踏まえて、諸室等の面積規模を設定します。

① 貸室の諸室数及び諸室の規模の検討

既存の沼間小学校区コミュニティセンター及び福祉会館は、どちらも会議室等の貸室機能を備えており、機能が重複しています。そのため本施設の導入機能の規模の検討に当たっては重複を解消し、かつ利用者の利用阻害にならない適正な諸室数及び諸室の規模を算出し設定します。

ア 必要諸室数検討の対象

複合化対象施設において、現状で貸室を有する施設は以下のとおりです。

学習室・和室・調理室・工作室は、その他の諸室と異なり、設備や備品等が特殊なものもありますが、複合後は多目的な利用が可能な諸室で活動を継続できるよう整備することから、検討対象とします。講堂は、独自の利用が考えられ、複合後も他の諸室と兼ねることが難しいことから、以下の9つの諸室について稼働状況を整理します。

■ 必要諸室の検討対象

施設名	沼間小学校区コミュニティセンター					福祉会館			
	会議室	学習室	和室	調理室	工作室	会議室A	会議室B	研修室	小会議室
現状規模	43㎡	50㎡	103㎡	55㎡	31㎡	93㎡	93㎡	72㎡	30㎡

イ 必要諸室数の検討方法

貸室の必要諸室数の検討イメージは次頁に示す図のとおりです。

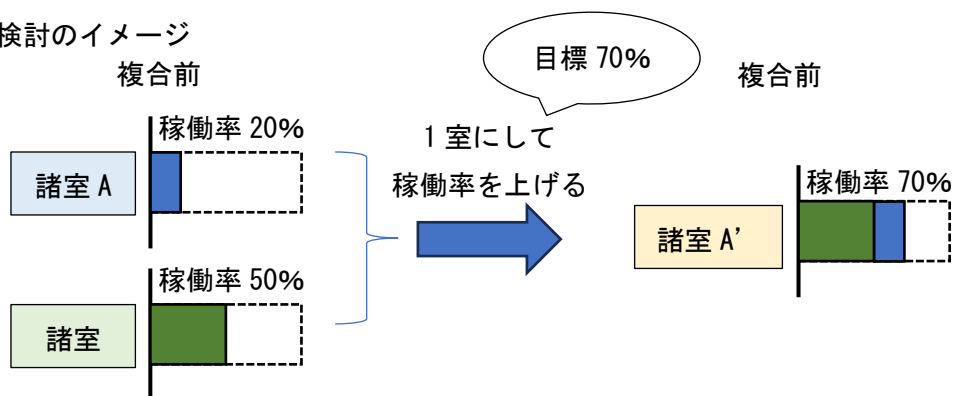
複合化後の諸室の稼働率の目標を設定し、目標に対して現在の稼働率状況からどの程度諸室が必要か算出します。

稼働率については、新型コロナウイルス感染症の影響を受けていない、平成31年4月から令和2年2月（令和元年度）の実績を検討の対象とします。

沼間小学校区コミュニティセンターの諸室は、各月の稼働率の平均値を用いて、福祉会館の諸室は、午前・午後別に稼働率が算出されているため、このうち稼働率の高い方の平均値を採用して算出します。

複合化後の諸室の稼働率の目標は、新規利用者や貸室利用の重複といった既存資料では把握できない事象に対応するとともに、既存利用者の利用の支障にならないよう配慮し稼働率を「70.0%」と設定します。

■ 検討のイメージ



ウ 必要諸室数の算出結果

【 諸室ごとの平均稼働率 】

令和元年度の月別の稼働率は以下のとおりです。

諸室によって稼働率に差があり、令和元年度の実績では、稼働率平均で最も稼働率が高い諸室は、福社会館の「会議室A」で80.8%、最も稼働率低い諸室は、沼間小学校区コミュニティセンターの「調理室」で8.1%となっています。

検討対象とした9つの諸室すべての令和元年度の平均稼働率は39.6%となります。

■ 令和元年度の月別の稼働率

諸室	稼働率 (%)											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	平均
会議室	37.4%	30.6%	25.5%	28.5%	15.3%	23.8%	27.2%	24.7%	26.7%	26.5%	24.9%	26.5%
学習室	19.6%	13.5%	18.3%	19.7%	17.3%	26.3%	18.5%	23.0%	21.3%	22.0%	20.7%	20.0%
和室	16.6%	12.7%	19.6%	25.1%	16.9%	15.0%	19.3%	17.9%	19.9%	20.6%	20.3%	18.5%
調理室	16.6%	16.3%	13.2%	15.9%	8.1%	14.2%	14.8%	12.3%	16.7%	20.6%	17.1%	15.1%
工作室	37.4%	33.5%	40.4%	43.5%	33.5%	39.2%	44.0%	46.0%	42.1%	39.9%	43.3%	40.3%
会議室 A	75.0%	77.3%	72.0%	73.1%	57.7%	69.6%	80.8%	75.0%	70.8%	69.6%	60.9%	71.1%
会議室 B	54.2%	68.2%	68.0%	57.7%	38.5%	39.1%	65.4%	62.5%	50.0%	43.5%	65.2%	55.7%
研修室	66.7%	59.1%	64.0%	53.8%	46.2%	65.2%	65.4%	66.7%	66.7%	78.3%	87.0%	65.4%
小会議室	54.2%	40.9%	52.0%	34.6%	15.4%	60.9%	34.6%	50.0%	45.8%	43.5%	52.2%	44.0%
平均	42.0%	39.1%	41.4%	39.1%	27.6%	39.2%	41.1%	42.0%	40.0%	40.5%	43.5%	39.6%

※令和元年度3月は新型コロナウイルス感染症の影響により、開館していないため対象外とする。

【 必要諸室数の算出 】

複合化後の稼働率目標を 70.0%とした場合の必要諸室数の算出結果は、以下のとおりです。

算出の結果、貸室の必要諸室数は 5 室程度と想定されます。

■ 令和元年度の稼働率と必要諸室数

諸室名	稼働率	諸室名	稼働率
①会議室	26.5%	⑥会議室 A	71.1%
②学習室	20.0%	⑦会議室 B	55.7%
③和 室	18.5%	⑧研 修 室	65.4%
④調理室	15.1%	⑨小会議室	44.0%
⑤工作室	40.3%		
①～⑨の稼働率の合計 (A)			356.4%
必要諸室数 (A) ÷ 70%			5.1 室

エ 貸室の諸室規模の検討方法

貸室の規模については、対象の諸室の利用実態をもとに、1 団体当たりの利用人数を算出し、その結果から利用団体が活動するのに十分な諸室の規模を設定します。

諸室規模の設定に当たっては、「第 3 版コンパクト建築設計資料集成（日本建築学会編）」を参考に検討します。

【 1 団体当たりの利用人数の算出方法 】

1 団体当たりの利用人数は、以下の算定式から算出します。

$$\text{諸室ごとの年間利用人数} \div \text{諸室ごとの年間利用団体} = 1 \text{ 団体当たりの利用人数}$$

【 利用人数当たりの必要諸室規模の検討方法 】

諸室規模の設定に当たっては、「第 3 版コンパクト建築設計資料集成（日本建築学会編）」を参考に、算出された 1 団体当たりの利用人数を、貸室利用者が一度に入る人数として想定し、利用人数に耐えうる諸室の規模について想定します。

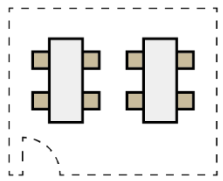
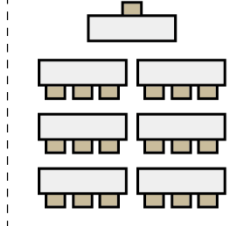
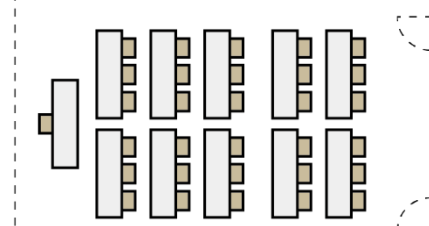
なお、同じ人数の利用であっても使い方によって必要な面積規模が変わるため、諸室規模については、ある程度の使い方を想定し、設定を行います。

8 人以下の利用が想定される比較的規模の小さな諸室は、会議やレクリエーション等の利用が主となり、利用者が向かい合ったテーブル配置を行うと考え、必要諸室規模を 30 m²程度とします。

9 人以上の利用については、上記の使い方だけでなく、講演会や研修といった、講座形式の利用についても想定し、9 人～18 人程度が利用する諸室の必要諸室規模を 45 m²程度、19 人～32 人が利用する諸室の必要諸室規模を 80 m²程度とします。

なお、それ以上の利用者が一団体として利用する場合も考えられることから、これらの諸室の壁を可動式の間仕切りとすることで対応できるように検討します。

■利用人数当たりの必要諸室規模の例

	2人～8人	9人～18人	19人～32人
想定する使い方	必要規模：20～34㎡ 	必要規模：40～46㎡ 	必要規模 63～86㎡ 
	・対向式やコの字型の配置の利用を想定	・講座形式の利用等も想定し、同向（スクール）型の配置を想定	

（出典：第3版コンパクト建築設計資料集成 日本建築学会 編）

オ 必要諸室規模の算出結果

複合化後の必要諸室規模の算出結果は、以下のとおりです。

全体的に現在の諸室の利用人数は、諸室の面積に関わらず、1団体当たりの利用人数は10人前後となっています。

その中でも、8人規模の団体が利用されている諸室が3室、10人以上の規模の団体が利用されている諸室が6室と、全体の割合として、1：2の構成となっています。

このことから、複合化後の諸室の必要面積は、必要な諸室数の算出結果（必要諸室数＝5室）に合わせて、8人以下の規模の諸室（約30㎡）が2室、9人～18人規模（約45㎡）の諸室が3室として合計195㎡を要するものとします。

本算出では1団体当たりの平均利用者数を算出しているため、実際には算出結果を上回る人数の利用も想定されます。大人数の利用については、複数の諸室を繋げて使えるように整備することで対応します。

■必要諸室規模の算出結果

	会議室	学習室	和室	調理室	工作室	会議室A	会議室B	研修室	小会議室
利用団体数	309 団体	208 団体	235 団体	83 団体	367 団体	289 団体	256 団体	282 団体	222 団体
利用者数	2,522 人	2,310 人	3,006 人	1,031 人	2,547 人	3,288 人	2,917 人	3,529 人	1,712 人
1団体当たりの利用者数	8.2 人	11.1 人	12.8 人	12.4 人	6.9 人	11.4 人	11.4 人	12.5 人	7.7 人
必要諸室規模	・ 8人以下（約30㎡）×2室＝約60㎡、9人～18人（約45㎡）×3室＝約135㎡ ・ 合計：60㎡+135㎡＝195㎡								

② 共用部機能の検討

本施設は、様々な方に利用される複合施設となるため、共用部はバリアフリー対応とします。

本施設では、「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」における整備基準に準拠し、共用部の仕様等について検討します。

ア トイレ

不特定多数の人が利用する施設は、誰もが円滑に利用することができるように、次に定める構造の便房を1以上設けた便所（以下、「みんなのトイレ」とします）を1以上設ける必要があります。

本施設では、1階と福祉機能を配置する階に設置します。

■みんなのトイレの整備例

腰壁便座、手すり、洗面器、鏡等を適切に配置

障がい者等が円滑に利用することができる構造の水洗器具を設置（オストメイト対応）

鏡面下端高さ 80 cm程度

汚物入れ

床は滑りにくい仕上げ

- ・ 出入口は、有効幅員 80 cm以上とすること
- ・ 便房の戸は、開閉時間の調整ができること
- ・ 出入口は主たる経路に接続

はね上げ又はスイング式手すり 温水洗浄便座を設置

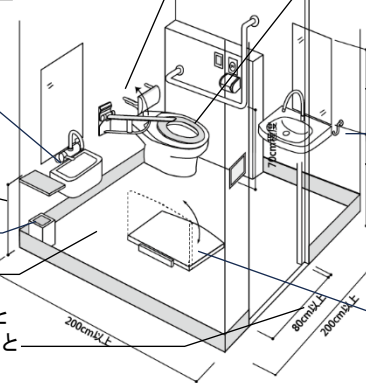
鏡面高さ 100 cm程度以上

フック

鏡面下端高さ 80 cm程度

出入口には誰もが利用できる旨をわかりやすい方法で表示

乳幼児用のベッドの設置に努める



（出典：みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック 神奈川県福祉子どもみらい局福祉部地域福祉課）

イ エレベーター

不特定かつ多数の方が利用する公共施設で、延床面積が 1,000 m²以上で4階以上の施設については、エレベーターを1台以上設ける必要があります。

エレベーターの出入口やかごの大きさの規格についても、車いす利用者が利用しやすいように配慮し以下の図のような規模、設備を備えたものとする必要があります。

■エレベーターの整備例

- ・ かご内には、適切な高さに手すり、鏡を設置
- ・ かご内に、かごが停止する予定の階及びかごの現在位置を表示する装置を設けること

車いすの回転に支障のないもの

かごの内り幅 140 cm以上
かごの内り奥行き 135 cm以上

音声案内

50cm程度

鏡

点字表示

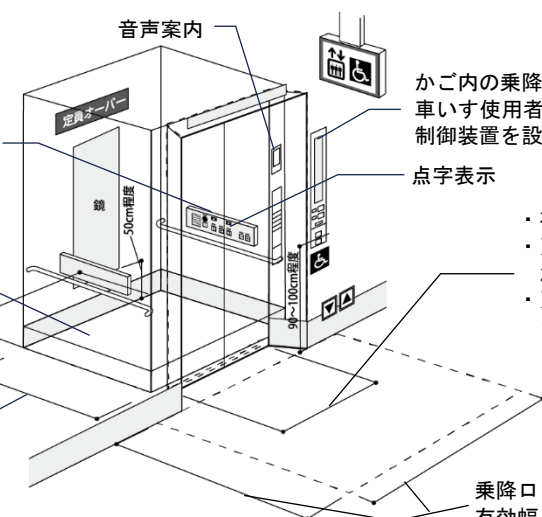
90cm程度

乗降ロビーは高低差なし、有効幅員・奥行き 150 cm以上

かご内の乗降ロビーには、車いす利用者が利用しやすい位置に制御装置を設置

点字表示

- ・ 有効幅員 80 cm以上
- ・ 戸は、障がい者等が円滑に利用できる構造
- ・ 戸の開閉時間を制御できる装置を設置



（出典：みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック 神奈川県福祉子どもみらい局福祉部地域福祉課）

③ 駐車場及び駐輪場・バイク置き場の必要数の検討

駐車場及び駐輪場・バイク置き場の必要数は、逗子市まちづくり条例の施行規則に準拠したうえで、既存の施設を所管する所管課へのヒアリング及び利用者数、アンケートの結果から推定必要数を算出します。

ア 逗子市まちづくり条例に定められる事業予定地における駐車場等必要数

逗子市まちづくり条例に基づき、事業予定地に必要な駐車場等の数は以下のとおりとなります。

■逗子市まちづくり条例に基づいた駐車場等必要台数

	必要台数	考え方
駐車場	12台	・換算計画戸数（事業所にあつては100㎡＝1戸）の5割以上 ・運送、荷さばきその他サービス用駐車場及び車いす等対応駐車場を敷地内1台以上
駐輪場・バイク置き場	24台	・換算計画戸数（事業所にあつては100㎡＝1戸）につき1台

イ 公用利用の駐車場等必要数

公用利用の駐車場等必要数は、以下のとおりとなります。

■公用利用の駐車場等必要数

	公用利用 必要台数	内訳
駐車場	6台	市社会福祉協議会 : 4台 東部地域包括支援センター : 1台 子育て支援センター : 1台
駐輪場・バイク置き場	12台	市社会福祉協議会 : 10台（うちバイク5台） 東部地域包括支援センター : 2台（うちバイク2台）

ウ 施設利用者の駐車場等必要数

本施設を利用する、利用者のための駐車場等必要数は、複合化対象施設の利用者数実績及び、令和5年度に実施した市民アンケートの結果をもとに推計します。

【複合化対象施設の月別利用者数】

令和元年度の月別の利用者数の実績は以下のとおりです。また、各施設の開館日数を基とした、日別の推定施設利用者数についても示します。

（※令和元年度3月は新型コロナウイルス感染症の影響により、開館していないため対象外とする。）

■複合化対象施設の日別推定利用者数 (人)

合計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
沼間小学校区 コミュニティセンター	2,104	2,008	2,090	2,260	1,829	2,145	1,973	2,009	1,943	1,944	1,784
福祉会館	1,270	1,029	1,259	1,044	638	944	1,144	1,101	1,178	930	909
子育て支援 センター	406	390	379	407	374	437	424	402	408	394	397
合計	3,780	3,427	3,728	3,711	2,841	3,526	3,541	3,512	3,529	3,268	3,090

■複合化対象施設の月別利用者数 (人)

合計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
沼間小学校区 コミュニティセンター	81	75	81	87	68	83	76	78	81	81	75
福祉会館	53	47	51	41	25	42	44	46	50	41	40
子育て支援 センター	17	19	16	16	17	19	19	18	17	18	19
合計	151	141	148	144	110	144	139	142	148	140	134

推定日別利用者について、時間帯別の施設利用数の割合から、午前午後に利用者数を分け、時間帯別の推定利用者数を算出します。

時間帯別の施設利用数は、福祉会館の実績から、午前約 35%、午後約 65%の比率で施設を利用されているため、貸館となる沼間小学校区コミュニティセンター及び福祉会館の利用者は、この割合をもととして、時間帯別の推定利用者数を算出します。

子育て支援センターは、開館時及び閉館時に集中することから、午前午後の割合を午前 50%、午後 50%と想定し、時間帯別の推定利用者数を算出します。

駐車場等の必要数算出にあたっては、利用者数が多くなる午後の推定値を参照し、検討を行います。時間帯別（午後）の推定利用者数は以下のとおりです。

■複合化対象施設の時間帯別（午後）推定利用者数 (人)

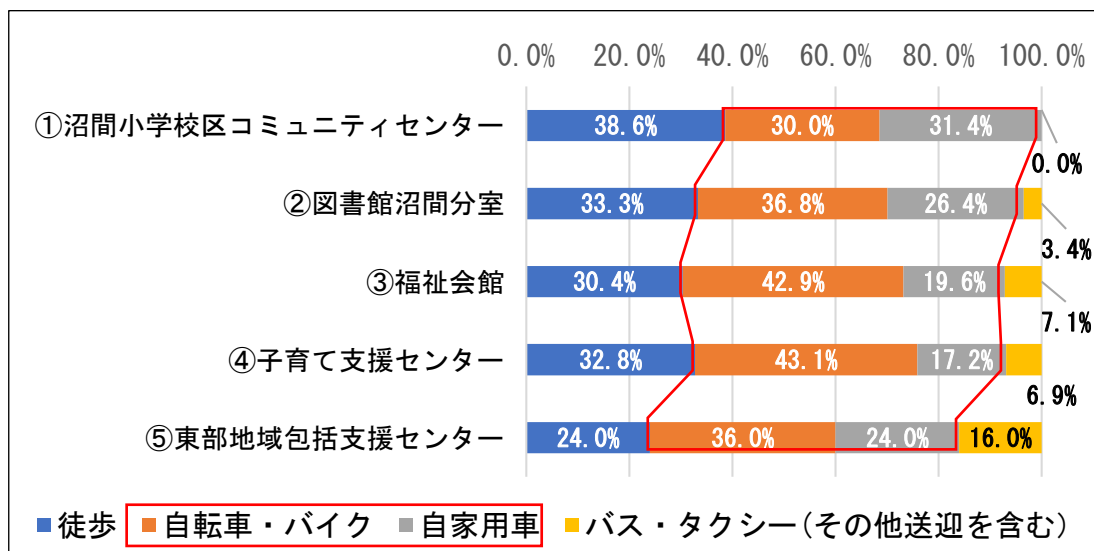
合計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
沼間小学校区 コミュニティセンター	53	49	53	57	45	54	50	51	53	53	49
福祉会館	35	31	34	27	17	28	29	30	33	27	26
子育て支援 センター	9	10	8	8	9	10	10	9	9	9	10
合計	97	90	95	92	71	92	89	90	95	89	85

【 施設の移動手段の想定 】

令和5年度に実施したアンケート調査より、複合化対象施設への移動手段は次頁のとおりです。

なお、事業予定地へ移転することで移動手段が変わることが考えられますが、本検討では、現状の移動手段で施設を利用することを想定し検討します。

■複合化対象施設への移動手段割合



【 車等車両利用者数の算出 】

上記の検討から算出した時間帯別（午後）の推定車両利用数は、下表に示すとおりです。月別の平均から、自家用車は約 23 台、自転車・バイクは約 32 台の利用が想定されます。

■時間帯別（午後）の推定自家用車利用者数 (台)

合計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	平均
沼間小学校区 コミュニティセンター	17	15	17	18	14	17	16	16	17	17	15	16
福社会館	7	6	7	5	3	5	6	6	6	5	5	6
子育て支援 センター	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
合計	25	23	25	25	19	24	23	23	25	23	22	23

■時間帯別（午後）の推定自転車・バイク利用者数 (台)

合計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	平均
沼間小学校区 コミュニティセンター	16	15	16	17	14	16	15	15	16	16	15	15
福社会館	15	13	15	12	7	12	12	13	14	12	11	12
子育て支援 センター	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
合計	35	32	34	32	25	33	32	32	34	31	30	32

【 駐車場等必要数の算出 】

上記の検討から算出した時間帯別（午後）の推定車両等利用数をもとに、駐車場等の利用時間から推定駐車場等必要数を算出します。駐車場等の利用時間は、令和元年度の午前9時から午後5時までの各貸室の実際に利用された時間と利用された団体数から算出し、平均して約1.7時間と推定され、概ね2時間に一度駐車場の利用者が入れ替わると考えられます。このことから、駐車場等1面あたりの回転率は2回と想定され、利用者の推定駐車場等必要数は、駐車場が12台分、駐輪場・バイク置き場は16台分が必要と想定されます。

■利用者のための推定駐車場等必要数（推計）

	推定車両 利用数①	駐車時間 ②	回転率※1 ③(4時間/②)	推定駐車場等必 要数 (①/③) ※2
駐車場	23台	2時間	2回/午後	12台
駐輪場・ バイク置き場	32台	2時間	2回/午後	16台

※1 午後1時から午後5時までの4時間を午後の利用枠とし、その間の回転率（時間枠内の駐車場1面あたりに何回駐車されるか）を想定する。

※2 小数点以下切り上げ。

エ 駐車場等必要数の検討結果

逗子市まちづくり条例に則り必要な駐車場等台数の算出及び、所管課へのヒアリングによる、公用利用する駐車場等台数、現施設の利用実績を踏まえた駐車場等必要数の算出結果を比較すると以下のとおりとなります。

本施設での駐車場等の整備については、逗子市まちづくり条例に定められる必要数を確保するとともに、公用利用および利用状況から想定される必要数の確保を目指し、設計段階で精査していきます。

■想定する駐車場等必要台数

	逗子市まちづくり条例上 必要と想定される数	公用利用＋ 利用状況から必要と想定される数
駐車場	12台	18台（うち公用利用6台）
駐輪場・ バイク置き場	24台	28台（うち公用利用 自転車5台 バイク7台）
各種備考	（駐車場） ・運送、荷捌きその他サービス用駐車場及び車いす対応等駐車場を各1台以上整備する	

④ 広場機能の規模の検討

ア 利用実態を踏まえた事業予定地に必要な広場の面積

事業予定地で実施している東逗子ふれあい朝市（以下、「朝市」とします）を例に、必要な広場の面積について想定します。

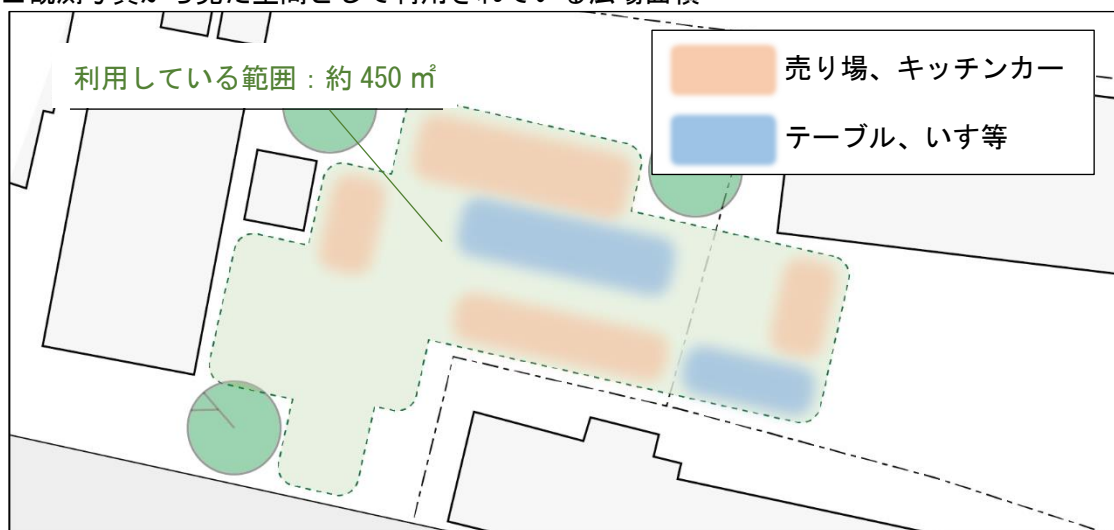
朝市実施時は、出店する店舗がテントを構える売り場と買ったものをその場で食べられるテーブル等が設置され、東逗子ふれあい広場と沼間小学校区放課後児童クラブの屋外空間の一部を利用しています。

令和5年度のある日の状況を見ると、ステージや既存樹木を避けて、広場の中央を中心に全体に店舗が立ち並ぶ形で開催されていました。

開催時の状況を地図上に落とし込み、面積計測を行うと450㎡程度の範囲で実施していることがわかりました。

新しい広場機能は、現状実施されている地域のイベントも含め、様々な活動を実施できるようにするため、450㎡程度は確保するとともに、本施設1階に導入予定のオープンスペース（130㎡程度を想定）と一体的な利用をすることで、より幅広いイベント等の実施ができるような施設運営を検討します。

■ 観測写真から見た空間として利用されている広場面積



※⑥写真は逗子旅 HP より引用

5-2 導入機能の規模

本事業のコンセプトも踏まえ、本施設の導入機能及び規模を以下のとおり設定します。
 複合化対象施設の延床面積と本施設に必要な延床面積を比較すると、2,772 m²から
 2,484 m²となり 288 m²の縮減（10%程度の縮減）を見込みます。

なお、諸室数や面積は、基本設計・実施設計等で今後精査していきます。

■各諸室の規模等

機能		諸室名等	面積	備考
コミュニティ センター機能 (735 m ²)		オープンスペース (交流・活動スペース)	130 m ²	・市民団体、ボランティア団体の活動場所 (70 m ²)を含む
		多目的室(活動エリア)	195 m ²	・うち倉庫 30 m ² 程度を含む
		会議室 A～E (活動エリア)	195 m ²	・規模小(約 30 m ² : 2室 会議室 A, B) ・規模中(約 45 m ² : 3室 会議室 C～E)
		総合窓口 (コミュニティセンター事務室)	50 m ²	・うち倉庫 10 m ² 程度を含む
		沼間小学校区地域連合会 (住民自治協議会)事務室	20 m ²	
		ギャラリー・情報発信コーナー	15 m ²	
		キッズスペース(プレイルーム)	20 m ²	
		飲食提供機能	20 m ²	
		コワーキングスペース	70 m ²	
		倉庫	20 m ²	・広場利用物品を収納
図書館機能 (152 m ²)		書架スペース	90 m ²	
		閲覧スペース	50 m ²	
		分室受付カウンター	12 m ²	
子育て支援 機能 (201 m ²)		プレイルーム	80 m ²	・2エリアに分割できる
		相談室(授乳室)	8 m ²	
		子どもトイレ	8 m ²	
		子育て支援センター事務室	25 m ²	・うち倉庫 8 m ² 程度を含む
		ファミリー・サポート・ センター事務室	20 m ²	
福祉機能 (250 m ²)		子どもの一時預かりスペース	60 m ²	
		社会福祉協議会事務室・倉庫	140 m ²	・うち倉庫 30 m ² 程度を含む
		東部地域包括支援センター事務室	50 m ²	
		相談室	30 m ²	・10 m ² 程度を3室
	会議室	30 m ²		
共用部・ 防災機能	利用者 共用部 (1,037 m ²)	トイレ・給湯室	180 m ²	・東逗子駅前公衆便所を含む(36 m ² 程度)
		授乳室	8 m ²	
		その他共用部	849 m ²	・廊下、階段、エレベーター、機械室、 風除室 など
	職員 共用部 (75 m ²)	職員更衣室	30 m ²	・男性女性で分け、2室とする
職員休憩室		30 m ²		
警備室		15 m ²		
防災機能	防災備蓄倉庫	34 m ²		
合計			2,484 m ²	

■付帯機能・屋外空間の規模

機能	備考
駐車場	・12台程度(荷捌きスペース、車いす用駐車場等含む)
駐輪場・バイク置き場	・24台程度
屋外広場	・450 m ² 程度

5-3 導入機能の内容

(1) コミュニティセンター機能

① オープンスペース（交流・活動スペース）

オープンスペースは、来館者が休憩、飲食等ができ、自然な交流を促す場所とします。

また、市民団体の活動と現福祉会館で活動されているボランティア団体の活動の場として活用できるよう、活動スペースを確保し、活動に必要なコピー機や印刷機、ロッカー、レターケース等を設置します。

オープンスペースに配置する椅子やテーブル等の備品は、屋外の広場で実施されるイベントとの連携や、室内型の開放イベントの実施を想定し、移動できるものを検討します。



(左：那須塩原市まちなか交流センター「くるる」 右：三宅町交流まちづくりセンターMiMo)

② 多目的室（活動エリア）

沼間小学校区コミュニティセンターの既存の講堂に代わるものとして、ダンスや体操などの軽運動といった日常的な活動や、発表会や講演会、その他多くの人が集まるイベントの開催などを可能とする多目的室を配置します。

多目的室は、日常的な様々な利用に対応するため、可動式間仕切りを設けた造りとします。また、防音設備や壁面鏡張りなど、多様な設備を検討します。

多目的室に隣接して倉庫を設け、机や椅子、音響機器等の備品を収納します。



(左：滝沢市交流拠点複合施設ビッグルーフ滝沢 右：三宅町交流まちづくりセンターMiMo)

③ 会議室（会議室A～E）（活動エリア）

市民の多様な活動を支える機能として、会議室を5室（会議室A～E）配置します。

会議室は、市民団体、ボランティア団体や自治会・町内会など地域住民の多様な活動を可能とします。

会議室は、5-1（2）での検討を踏まえ、規模が小程度のものを2室（30㎡程度 会議室A・B）と、規模が中程度のものを3室（45㎡程度 会議室C～E）配置します。

会議室C・D・Eについては、多様な利用方法や人数に合わせて規模を調整できるように、隣接して配置し、壁を可動式間仕切とします。

会議室は、多目的室と同様に防音設備や、壁面鏡張などの設備の導入を検討するとともに、これまで利用されてきた方の活動が継続できるような設備・備品等の導入を検討します。

また、これまで調理室を利用されていた方の活動が継続できるよう、キッチンや冷蔵庫を備えた会議室を配置します。会議と調理のどちらにも活用できるよう考慮し、レイアウトを検討します。



（松原市まつばらテラス（輝））



（左：逗子市体験学習施設スマイル

右：日高市高萩公民館）

④ 総合窓口（コミュニティセンター事務室）

子育て支援センターや地域包括支援センターなど、本施設を訪れた人に案内業務を行う総合窓口を配置します。

総合窓口は、多目的室や会議室、調理室などの貸室の利用受付や、施設の情報発信などを行うコミュニティセンターの事務室を備えるものとします。

⑤ 沼間小学校区地域連合会（住民自治協議会）事務室

沼間小学校区地域連合会（住民自治協議会）の事務室を配置します。

⑥ ギャラリー・情報発信コーナー

オープンスペースに面して、ギャラリー・情報発信コーナーを設置します。作品の展示や、行政や市民団体等の情報を発信できるよう展示台や有孔ボード、掲示板等の備品の設置を検討します。

⑦ キッズスペース（プレイルーム）

施設を訪れた親子が気軽に利用できるキッズスペースを設置します。床材や壁材に配慮し、安全に遊べるように整備します。

⑧ 飲食提供機能

誰もが利用できるオープンスペースでは、飲食等ができる場として、コーヒーやソフトドリンク、軽食などを購入できる機能を導入し、施設利用者の利便性を高めます。



（逗子市役所内 青い鳥）

⑨ コワーキングスペース

コロナ禍を経てリモートワークなど柔軟な働き方が一定程度社会に定着したことから、施設利用者の利便性を高め、様々な人との交流や出会いのきっかけをつくるための場として、また、子育て中の親が子どもを預けながら仕事ができる場所として、コワーキングスペースを導入します。

コワーキングスペースは、パソコンの利用を想定し、利用者一人ひとりが使えるコンセントやデスクライト、ロッカーのほか、個室ブースの導入を検討します。



（左：三宅町交流まちづくりセンターMi i Mo 右：武蔵野市武蔵野プレイス）

⑩ 倉庫

本施設の整備後も、事業予定地においては、多様な地域イベントの活動場所としての利用を想定します。そのため、イベント等で利用するテントや外用のいすや机などを収納できる倉庫を導入します。

(2) 図書館機能

① 書架スペース

身近に本にふれあう場所として、一般図書及び児童図書、新聞雑誌等を配架した、書架スペースを設置します。

児童図書のスペースは、読み聞かせを行うことを想定し、座って集まれるスペースを設けます。



(三宅町交流まちづくりセンターMi i Mo)

② 閲覧スペース

蔵書をその場で読める閲覧スペースを配置します。

閲覧スペースには、落ち着いて本を読むためのソファや、近隣の学生や地域住民が静かに集中して読書や図書を用いた学びができるよう、机や椅子、デスクライト等を設けた閲覧席を設けます。



(左：室蘭市生涯学習センターきらん 右：武蔵野市武蔵野プレイス)

③ 分室受付カウンター

図書の貸出や受付、蔵書の検索ができる分室受付カウンターを設置します。

また、分室受付カウンターに付帯して本の装備や展示準備等、図書館事務員が作業するスペースを配置します。

(3) 子育て支援機能

① プレイルーム

小さな子どもと保護者が集まって、談話をしたり、遊んだり、くつろいだりすることができるプレイルームを設置します。

プレイルームには、小さな子どもが利用するおもちゃや絵本、ひろばスペースを設けるとともに、床暖房やクッションフロアなど、安全に過ごせる空間とします。



(江東区深川北子ども家庭支援センター)

② 相談室（授乳室）

プライバシーを保ちながら子育てに関する相談ができるよう、相談室を設置します。
相談室は授乳室としても利用できるよう、専用のシンクやベビーベッドを設けます。

③ 子どもトイレ

小さな子どもが利用する子ども用サイズの便器や、おむつ替えができるベビーベッドなどを設置した子どもトイレを配置します。

④ 子育て支援センター事務室

子育てに関する相談や情報発信、子育て世帯向けの様々な事業を行う職員や子育てアドバイザーの執務機能として、子育て支援センターの事務室を設けます。

⑤ ファミリー・サポート・センター事務室

子どもを「預けたい人」と「預かる人」のネットワークをつくり、地域で子育てについて助け合うファミリー・サポート・センターの事務局機能として、ファミリー・サポート・センターの事務室を設けます。

⑥ 子どもの一時預かりスペース

子育て支援機能として、複合施設を利用する人や施設周辺に用事がある人など、「少しの間子どもを預かってほしい」という子育て世帯の保育ニーズに対応した一時預かりスペースの設置を計画します。

(4) 福祉機能

① 社会福祉協議会事務室（職員事務室・倉庫）

市民の地域福祉の向上を図るため、様々な事業に取り組む社会福祉協議会の事務室を設置します。

また、事務室の他、備品の保管のための倉庫などを設置します。

② 東部地域包括支援センター事務室

市の東部地域における福祉の相談窓口である、東部地域包括支援センターの事務室を設置します。

③ 相談室

様々な相談に対応するため、相談者のプライバシーの保護に配慮した相談室を設置します。

④ 会議室

相談援助機関が個別ケア会議などを開催するための会議室を設置します。

(5) 共用部・その他機能

① 駅前トイレ機能（現東逗子駅前公衆便所）

1階に配置するトイレは、JR東逗子駅利用者や通行者などが駅前公衆トイレとして使用できるよう、施設内からの入口のほか、外部からの入口も設けることを検討します。

また、みんなのトイレを導入するなどバリアフリー対応とし、どなたでも使いやすいよう考慮します。

1階トイレの利用時間は、本施設の開館時間も考慮しながら検討するとともに、外部からの本施設への不法侵入を防止するよう防犯性を確保します。

② 授乳室

乳幼児連れが安心して施設利用ができるよう、授乳室を設置します。また、施設を利用されない人でも気軽に使いやすいように1階共用部に配置します。授乳室には、ミルクの準備等ができるように専用のシンクやベビーベッドを設けます。

③ ネットワーク設備

施設利用者がインターネット環境を利用して活動できるようWi-Fi等のネットワーク設備を導入します。

④ 職員更衣室・休憩室

本施設の各機能の運営を担う職員が利用する、更衣室及び休憩室を設置します。

⑤ 警備室

本施設の建物や諸室の警備を全体で一元管理のもと実施するため、館内監視や警備機器類の設置スペースも含めた警備室を配置します。

(6) 防災機能

① 災害対策本部機能

災害時には災害対策本部の代替施設として使用できるよう、多目的室や会議室を統合して使用できる配置・設備とします。

② 防災備蓄倉庫

大規模な自然災害の発生に備え、食料品や防寒具などの防災備品を備蓄する防災倉庫を設置します。

(7) 広場機能

事業予定地である東逗子ふれあい広場は、現在でも多くの地域イベントで利用されています。今後も地域イベントを継続し、多くの人で賑わい交流する場とするため、屋外広場を整備します。

屋外広場は、地域の散歩道や休憩場所となるよう整備します。天気のいい日には、施設内のオープンスペースだけでなく、広場においても休憩や談笑、飲食などができるようベンチや木陰を配し、人々が立ち寄りやすい空間とします。

また、施設内の子育て支援センターに来た子どもや、施設を利用する児童・生徒の遊び場として、さらには体操やダンスといった健康増進活動の場としても利用できるよう、広場の地面には雨天時も水はけのいい安全な地面素材の敷設を検討します。

また、現在も行われている朝市やマルシェ、夏祭り、演奏などの地域イベントやダンスの発表を継続・発展させていくため、広場にはステージや、屋外でも電力や水道が使用できる設備の設置を検討するとともに、イベント時の搬入車両やキッチンカー等が乗り入れられるように考慮します。



(横浜市左近山みんなのになわ)

5-4 付帯施設の検討

ア 駐車場

利用者用の駐車場は、高齢者や障がい者、小さな子ども連れ人が安心して利用できるように、車いす用駐車場の整備や駐車区画を広く設定するなどし、利用想定に基づいた必要想定台数を確保できるよう、設計段階で精査します。(必要想定台数は、5-1(2)参照)

また、本施設に導入する福祉会館や地域包括支援センターなどの機能は、施設内だけでなく、地域に向いての事業を実施していることから、今後も円滑に事業・活動を継続して実施するため、公用駐車場の確保についても精査します。

イ 駐輪場・バイク置き場

駐車場と同様に、公用及び利用者用の駐輪場・バイク置き場の確保について精査します。(必要想定台数は、5-1(2)参照)

5-5 脱炭素化に向けた推進について

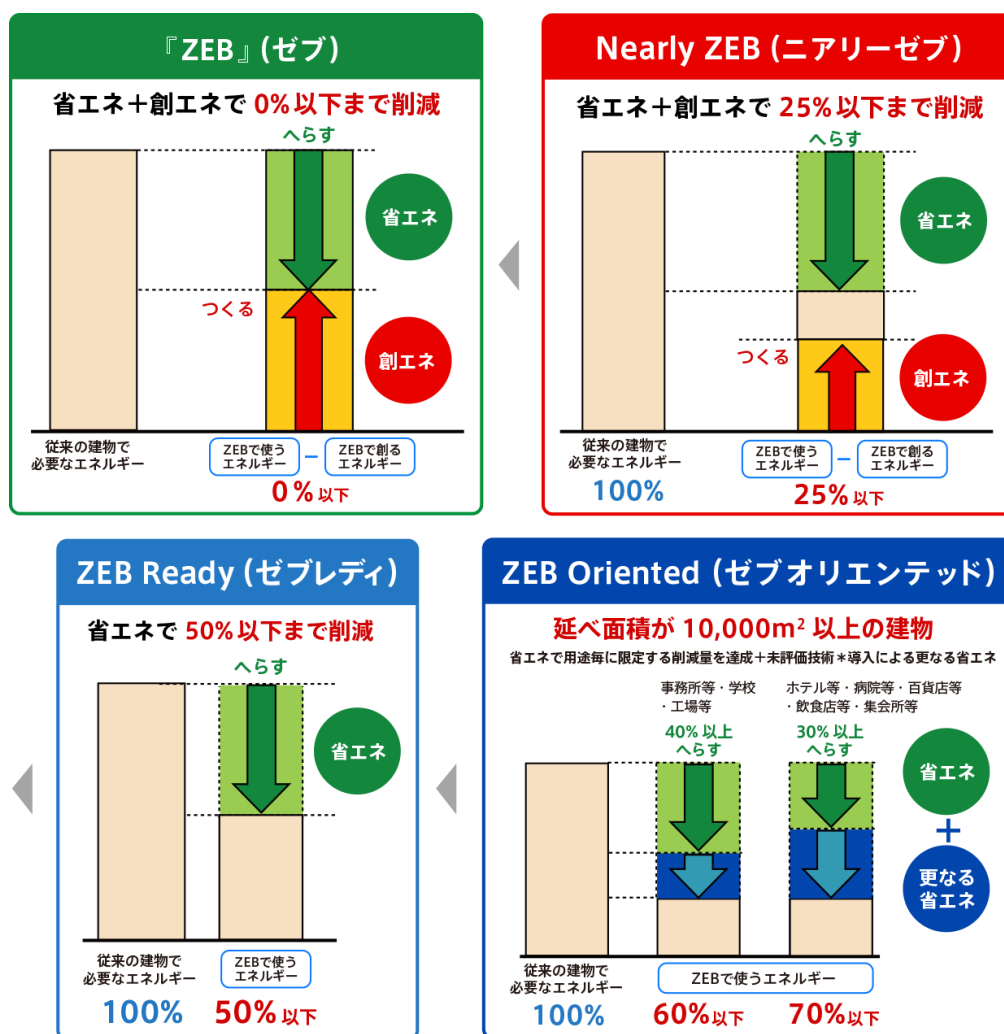
本市は、2022年（令和4年）1月に「チャレンジ！ 逗子カーボンニュートラル 2050（ニーゼロゴーゼロ）」を宣言し、市民・事業者と一体となり、国や他の自治体とも協力しながら、2050年温室効果ガス排出実質ゼロを目指すこととしており、本施設の ZEB（Net Zero Energy Building）化の可能性について検討を行います。

(1) ZEB ランクの検討

① ZEB の定義

経済産業省では、ZEB を「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」と定義しています。

現在、ZEB の実現・普及に向けて、4段階の ZEB を定性的及び定量的に定義しています。



*WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術
(出典：ZEBの定義 環境省 ZEB PORTAL)

② ZEB ランクの目標設定

本施設で達成可能と思われる ZEB のランクについて検討します。

ZEB のランクは、従来の建物に必要なエネルギー（一次エネルギー消費量）を省エネルギー設備や創エネルギー設備の設置により、どれだけ削減できるかで区分されます。

「省エネ」については、本施設の整備水準（例えば断熱性能）で決まるため、「ZEB Ready」以上の水準に求められる、「省エネ」による一次エネルギー消費量 50% の削減を目指すものとして、ここでは、本施設において可能と見込まれる「創エネ」による一次エネルギー消費量について算出を行い、達成可能と見込まれる ZEB のランクを検討します。

（なお、ZEB Oriented は、建築用途別の「省エネ」の削減目標量と未評価技術の導入による更なる省エネにより目標の達成を目指しますが、本施設は延床面積が 10,000 m²未満となるため対象となりません）。

ア 創エネルギー量の算出方法

本施設において達成が見込まれる ZEB のランクを検討するため、創エネ目標値に対する太陽光発電設備の必要容量を求めます。

さらに、太陽光発電設備の必要容量を満たすために必要な太陽光パネルの枚数と、設置空間として必要な面積を試算し、必要な太陽光パネルの設置可能性を評価します。

算出条件は、以下のとおりです。

【 算出条件 】

■算出条件

創エネの方法	創エネの方法は、太陽光発電によることとする。	
本施設の条件設定	a 延床面積	約 2,500 m ²
	b 建築階数	4 階
	c 建築面積	約 650 m ²
太陽光パネルの条件設定	a パネル性能	300 (W/枚) ⇒ 0.3 (kW/枚)
	b 規格	幅 1,590mm × 奥行 1,053mm × 高さ 40mm
	c 面積	1.67 (m ² /枚)

■創エネ設備設置による、基準一次エネルギー消費量の削減率の基準

$$\frac{\text{創エネ設備による発電量 (E}_{PY})}{\text{基準一次エネルギー消費量}} \times 100 (\%) \begin{matrix} \rightarrow 50\% \text{以上} : \text{「ZEB」} \\ \rightarrow 50\sim 25\% : \text{「Nearly ZEB」} \\ \rightarrow 25\sim 0\% : \text{「ZEB Ready」} \end{matrix}$$

■基準一次エネルギー消費量の算出条件

- 東急建設 概算 ZEB・省エネシミュレーションツールより算出
- 算出条件は上記条件及び事務所 S 造 2,000 m²程度と設定（シミュレーションツールで設定された選択肢で最も類似した用途及び面積）

以上より算出した総基準一次エネルギー消費量は、下記のとおりとします。

総基準一次エネルギー消費量： 3,508,000 (MJ・年)

■太陽光発電設備の必要容量の算出条件

結晶系太陽光パネル・真南向き・傾斜角 30 度

$$P_{AS} \text{ (kW)} = \frac{\text{創エネルギー目標値 (MJ/年)} * GS \text{ (kW/m}^2\text{)}}{H_{AY} \text{ (kWh/m}^2\text{・年)} * K * 9.76 \text{ (MJ/kWh)}}$$

- P_{AS} : 定格容量 (kW)
 E_{PY} : 年間システム発電電力量 (kWh/年) ⇒ $E_{PY} \div 9.76 \text{ (MJ/kWh)}$
 H_{AY} : 年積算日射量 (kWh/m²・年) ⇒ 平均日射量 (kWh/m²・日) * 365 日 (辻堂 : 4.03)
 K : 損失係数 : 0.73
 $1/GS$: 標準試験強度における日射強度 (kW/m²)

イ 創エネルギー量及び設備設置に必要な面積の算出結果

【算出式】

本施設における創エネルギー目標値は、以下のとおり算出されます。

ZEB (一次エネルギー消費量 * 50%)	:	1,754,000 (MJ/年)
Nealy ZEB (一次エネルギー消費量 * 25%)	:	877,000 (MJ/年)

■必要容量の算出及び太陽光パネルの必要枚数及び必要面積の算出

	ZEB (一次エネルギー消費量の50%の創エネを達成) を満たす場合	Nealy ZEB (一次エネルギー消費量の25%の創エネを達成) を満たす場合
■必要容量の算出		
算出式	$\frac{1,754,000 \text{ (MJ/年)} * 1 \text{ (kW/m}^2\text{)}}{4.03 \text{ (kWh/m}^2\text{日)} * 365 \text{ 日} * 0.73 * 9.76 \text{ (MJ/kWh)}}$	$\frac{877,000 \text{ (MJ/年)} * 1 \text{ (kW/m}^2\text{)}}{4.03 \text{ (kWh/m}^2\text{日)} * 365 \text{ 日} * 0.73 * 9.76 \text{ (MJ/kWh)}}$
	= 167.36 (kW)	= 83.68 (kW)
■太陽光パネルの必要枚数及び必要面積の算出		
算出式	a 必要枚数 $P_{AS} \text{ (kW)} / 0.3 \text{ (kW)}$: 558 枚	a 必要枚数 $P_{AS} \text{ (kW)} / 0.3 \text{ (kW)}$: 279 枚
	b 必要面積 必要枚数 * 1.67 (m ²) : 935 m ²	b 必要面積 必要枚数 * 1.67 (m ²) : 467 m ²
	c 必要面積 (安全率 1.5 倍) : 1,401 m ²	c 必要面積 (安全率 1.5 倍) : 701 m ²
判定	不可	不可
	(※想定建築面積 650 m ² > 安全率を見込む必要面積)	

【目標達成が見込まれる ZEB のランク】

算出の結果、創エネによる一次エネルギー消費量の目標値に対して、「ZEB」及び「Neary ZEB」のいずれの場合においても、太陽光パネルの設置に必要な面積が想定建築面積の中で確保できないことから、本施設において目標達成の可能性がある、ZEB のランクとしては「ZEB Ready」と想定されます。

一方で、省エネによる一次エネルギー消費量が仮定した 50% よりも多く削減可能であれば、「Neary ZEB」についても、基準を満たせる可能性があります。

ウ 省エネルギーの考え方

いずれの ZEB のランクであっても、一次エネルギー消費量を省エネにより 50% 以下まで削減する必要があります。

省エネによる一次エネルギー消費量の削減は、外皮の断熱性能や照明器具、空調設備の性能等を具体的に使用する建築資材や設備を定めることで検証が可能となります。

本施設で具体的に使用する建築資材や設備を定めることは、現時点では難しいことか

ら、本計画では ZEB Ready 相当を目指すべきランクと想定します。なお、設計段階において、引き続き検討を行うものとします。

(2) 太陽光発電設備の導入及び維持管理の検討

① 想定される太陽光発電設備の導入方法

太陽光発電設備の導入方式については、公共が保有する「従来方式」のほか、事業期間中、民間保有となる「リース方式」、「PPA 方式」が挙げられます。

従来方式では、設備の設置、維持管理について発注し、個別に費用負担する必要があります。発電設備、電力を本市で所有できるため電気代の削減効果が高く、余った電気は売電が可能です。

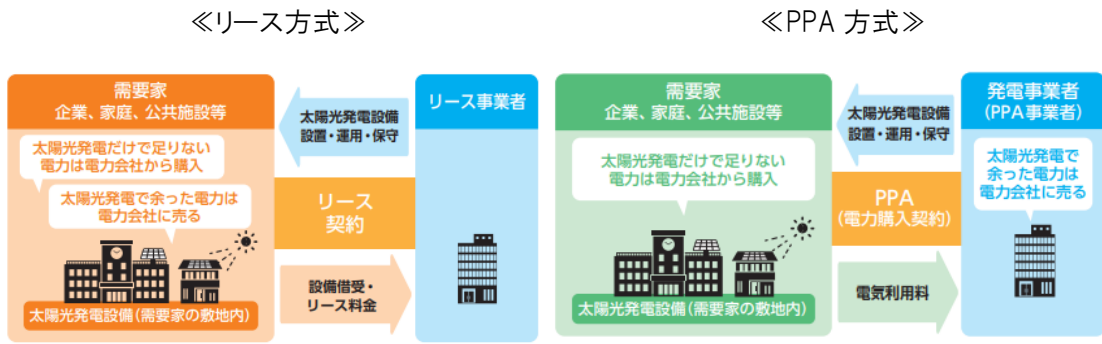
リース方式は、民間事業者に対して設備借受料とリース料を支払うことで、民間事業者が設備の設置、維持管理を行う手法です。リース方式でも電力の所有権は市となるため、余った電気は売電が可能です。

PPA 方式は、PPA 事業者が自らの費用で設備の設置、維持管理を行い本市（施設）に電力を供給する手法です。発電設備、電力の所有権は PPA 事業者となるため、本市は消費した分の電力を電気代として PPA 事業者を支払います。

■導入方式のイメージ

		① 従来方式	② リース方式	③ PPA 方式
概要		本市で、太陽光発電設備を設置し、維持管理。市は、整備や管理業務の対価を業者に支払う。	民間事業者が太陽光発電設備の自らの費用で設置し、所有・管理。市は、月々のリース料等を業者に支払う。	民間事業者が、太陽光発電設備を自らの費用で設置し、所有・管理。発電した電気を市、電力会社に販売する。
太陽光発電設備の所有権		市	民間事業者	民間事業者
発電した電力の所有権		市	市	民間事業者
特徴	業務対応能力	太陽光発電設備の設置・維持管理の業務遂行能力が必要	①に加え、リース業務のノウハウも必要	①に加え、PPA 事業者（電力会社）との連携・協力が必要
	余剰売電の対応	余剰電力の売電は市が実施	余剰電力の売電は市が実施	余剰電力の売電は事業者が実施
	事業者の収入	市からの業務対価をもって、業務を行う	市から事業期間にわたるリース料等（一定額）をもって、業務を行う	事業者が発電した電力の売電により投資回収を行う
メリット		<ul style="list-style-type: none"> 投資回収率が高い 自社で設備のコントロールができる 余剰を売電できる 	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用 0円 維持をリース業者に任せることが可能 余剰を売電できる 	<ul style="list-style-type: none"> 初期費用 0円 維持を PPA 業者に任せることが可能 使用した分だけ電力購入ができる
デメリット		<ul style="list-style-type: none"> 初期投資額が大きい メンテナンスが別費用 	<ul style="list-style-type: none"> 長期契約となり、契約中は交換や処分ができない 発電がなくてもリース料がかかる 交付金等の活用ができない 	<ul style="list-style-type: none"> 長期契約となる 契約中は交換や処分ができない 事業規模により、導入ができない

■導入方式のイメージ



(出典：初期投資での自家消費型太陽光発電設備の導入について ～オンサイト PPA とリース～環境省)

② 公共施設における太陽光発電設備の導入事例

他自治体における太陽光発電設備の導入事例について、リース方式及び PPA 方式の事例を示します。

PPA 方式を導入した事例では、導入対象を複数の施設を一括の事業としている事例が多くみられます。

■リース方式の導入事例

	大阪府能勢町	沖縄県宮古島市
イメージ		
導入施設	能勢町庁舎	市庁舎の駐車場（ソーラーカーポート）
導入容量	パネル:26.39kW、パワコン:22.1kW	パネル:1,169kW、パワコン:820kW
工夫した点等	<ul style="list-style-type: none"> ・初期投資が不要という点で、導入に向けた協議がスムーズだった。 ・費用は、リース料金として計上されるので、予算の見通しが立てやすく、住民に対して見える化できるという点でもよかった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎の管理を担当する財政課が主担当となることで、資料の収集等をスムーズに進めることができた。

■ PPA 方式の導入事例

	愛知県豊橋市	福岡県吉富町
イメージ	 高師台地区市民館	 吉富町消防団第2分団車庫
導入施設	市民館 12 施設、保育園 2 施設、 窓口センター 1 施設 計 15 施設	防災倉庫、消防団第二分団車庫、武 道館、子育て支援センター、漁村 センター
導入容量	パネル:151kW、パワコン:115kW ※最小規模の市民館は、 屋上面積 200㎡に 12kW のパネルを設置	パネル:約 86kW、パワコン:約 45kW
工夫した 点等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複数施設に設備を一括で導入したこと、また、太陽光の日当たりの良さや既存設備との接続のしやすさなど、事業性を考慮し対象施設を選定したため、小規模施設への PPA 導入を実現した。 ・ 一部の市民館は設置可能面積が十分でなかったため、隣接する小学校の屋上を活用できないかを検討した。結果、1 施設においては、そのように対応し、自営線を引いて、発電した電力を市民館で使用している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電力契約を法人契約としていた施設は、PPA を導入したことによって電力単価が上がった。財政部局には、脱炭素化への取組、災害時の備えという観点の価値を説明し、理解を得た。単価は上がったものの、施設の規模が小さいため、光熱水費は当初の予算内に収まった。 ・ 契約期間（10 年）満了後は、設備を無償譲渡してもらい、売電を行って利益を町に還元する仕組みを作りたい。

③ 太陽光発電設備導入及び維持管理方法の検討

太陽光発電設備の導入については、リース方式や PPA 方式を用いることで、イニシャルコストの削減が期待できます。

一方で、PPA 方式は PPA 事業者にとって採算性のある事業である必要があります。PPA 事業を導入している他自治体の事例では、小規模の施設単体で実施している事業は見られず、本施設においても太陽光発電設備を設置できる規模に限りがあることから、施設単体での導入は難しく、複数の施設への導入の検討や契約の可否について事業者と協議の必要があります。

以上のことから、本施設における太陽光発電設備の導入及び維持管理は、従来方式もしくはリース方式を想定しつつ、具体的に可能な太陽光発電設備の導入量等を検討する段階において合わせて、精査します。

6. ゾーニング・動線計画

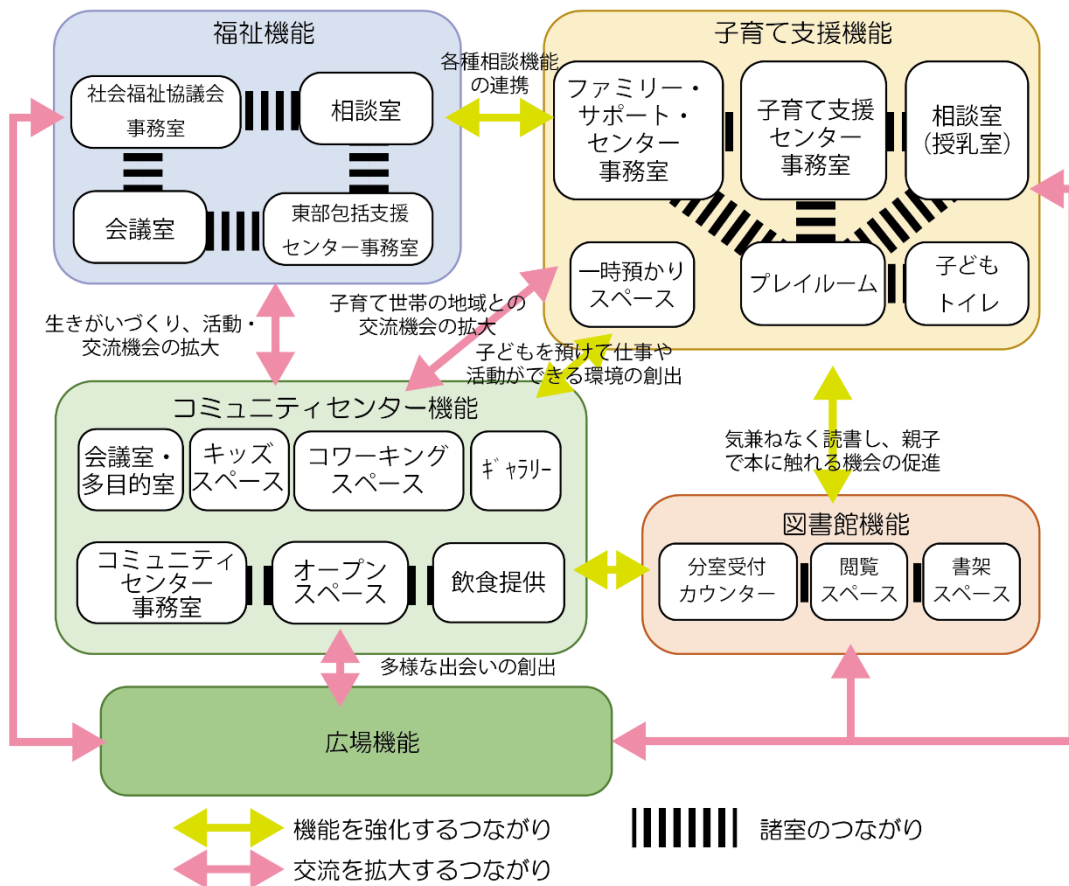
6-1 機能の相関関係（屋内配置）

本施設に導入する機能の配置を考えるにあたり、機能の相関関係を示します。

本施設は人の交流の促進や市民活動を支援するコミュニティセンター機能をはじめ、福祉機能、子育て支援機能、図書館機能が持つ様々な機能がつながり、連携することで、多様な年代、属性の方が出会う場の創出や、次に記載する事項等の相乗効果が期待されます。

- ・ 社会福祉協議会、地域包括支援センター、子育て支援センターの各種相談機能が集まることで、複合的な相談機能が強化されること。
- ・ 子育て支援センターと図書館沼間分室が近接することで、子育て世帯が周囲に気兼ねなく読書し、親子で様々な図書に触れる機会や、親子で一緒に過ごす時間も増えること。
- ・ 沼間小学校区コミュニティセンターについても、利便性の高い駅前の複合施設に移転することで、これまでの利用者だけでなく、利用者層の拡大が見込めること、また、利用者間の交流が生まれること。

■機能相関図



6-2 ゾーニング及び動線計画

(1) 敷地内のゾーニング及び動線計画の基本的な考え方

本施設への導入機能・施設は、以下の考え方に基づき配置します。

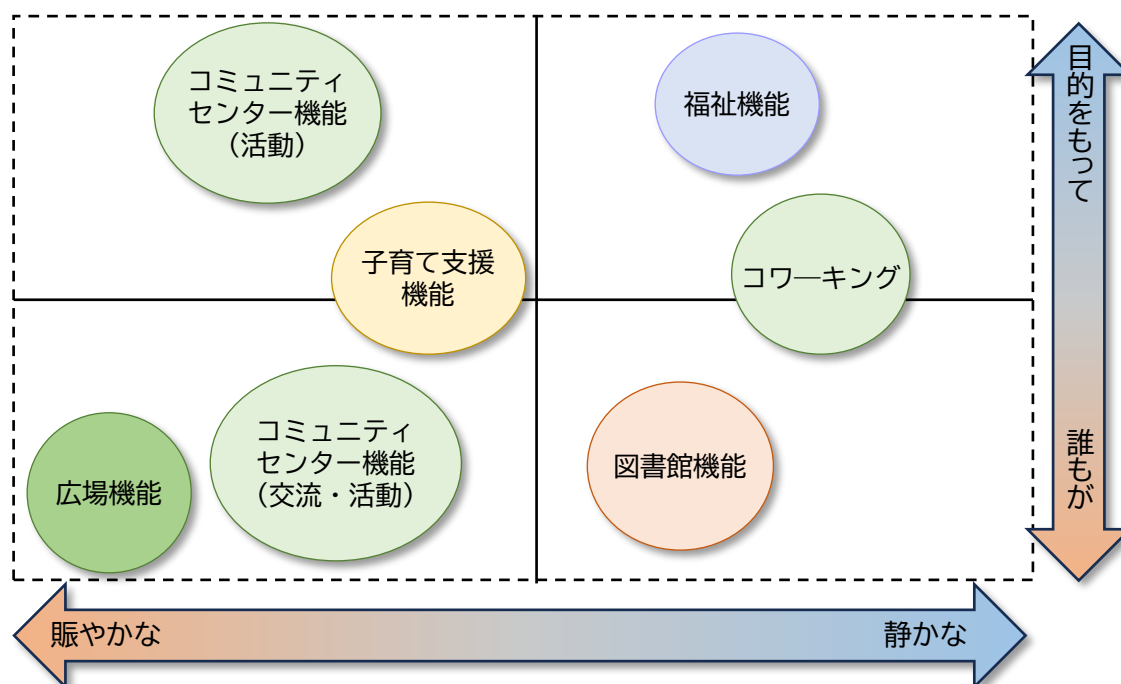
- 本施設の一体的かつ効率的な利用・運用を可能とするため、機能間で連携しやすい配置とします。
- 利用者のプライバシーを十分に確保し、安心して利用できる施設配置とします。
- エントランスを広場に面した配置とし施設外部からのアクセスがわかりやすい動線とします。
- 子どもから高齢者まで多様な世代が利用しやすい施設とするため、施設内の動線もわかりやすくシンプルな動線とします。
- 開館時間や運営主体を考慮した配置・動線とするとともに、セキュリティに配慮します。

(2) 機能配置の考え方

下図に示すように、施設内の機能配置の考え方については諸室の機能が、どんな人に利用されるかと、「落ち着いた空間」や「賑やかな空間」といった、その機能に求められるイメージを整理し、比較的類似した機能をまとめることで、機能の相互連携や交流が生まれる配置とします。

なお、本施設の規模は効率的な配置に留意しつつ設定した導入機能の規模から、4階程度の建物になると想定します。

■機能配置の考え方



7. 配置計画（案）の作成

7-1 施設配置の考え方

- 広場は、JR東逗子駅に面して敷地西側に配置します。
- 駐車場・駐輪場は、敷地の東側に配置し歩行者の動線と重ならないようにします。
- 本施設（凶中、複合施設）は、敷地の中央に配置し、広場と駐車場・駐輪場のどちらからもアクセスできるようにします。
- 駐車場・駐輪場は複合施設の一階をピロティとすることで広場等の面積を確保するなど工夫した配置を検討することとし、設計段階で精査します。
- 本施設では、必要な機能は屋外及び屋内で配置が可能であること、また、屋上には ZEB 化に向けた太陽光発電設備や空調設備等の設置を検討しているため、安全管理の面から屋上開放は行わないことを想定しています。

■施設配置案①(基本的な施設配置の考え方)



■施設配置案②(1階をピロティとする考え方)



■ピロティのイメージ

例：沼間小学校区コミュニティセンター

効果：広場等の面積を確保

広場	複合施設	駐車場等
----	------	------

↓

広場	テラス 複合施設	駐車場等
----	-------------	------

7-2 機能配置の考え方

施設内の機能配置については、機能の相関関係やゾーニング及び動線計画等から複数のパターンが考えられます。これまでの検討から想定される大まかな各階の機能配置と特徴を以下に示します。

なお、詳細な機能配置については、基本設計段階において検討を進めます。

■階層ごとの機能配置パターンと特徴

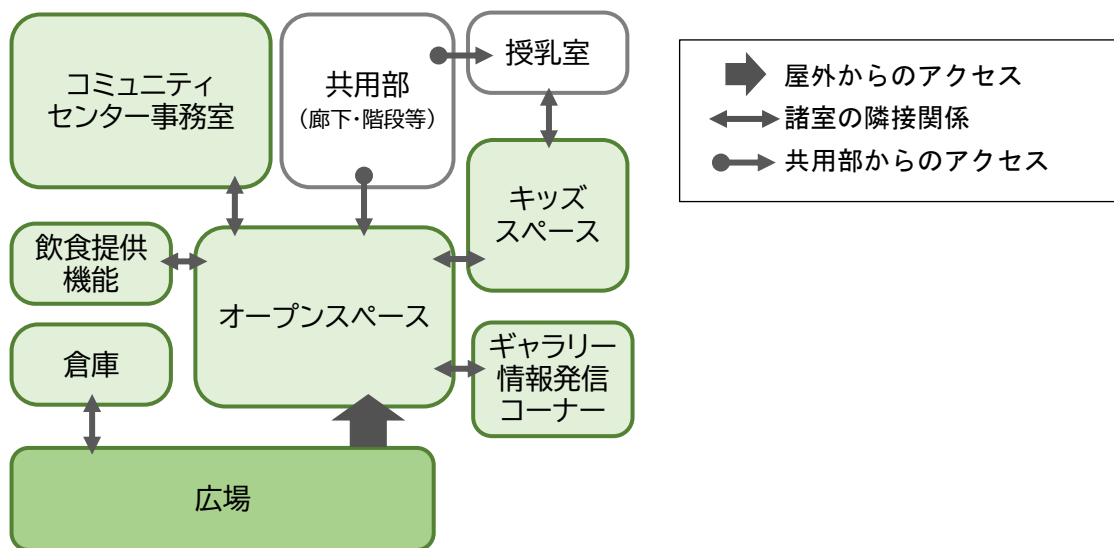
	断面配置イメージ	特徴
①		<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援機能を1階に配置することで、若い世代の地域との交流を狙える。 ・2階はコワーキングと図書館と、比較的静かな空間として、類似した機能をまとめて配置できる。
②		<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティセンターの交流・活動機能と図書館機能を1階に配置することで、誰でも気軽に立ち寄れる機能をまとめて配置できる。 ・コワーキングと子育て支援機能を隣接させることで、働く人が安心して子ども任せながら仕事ができる環境を作れる可能性がある。
③		<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティセンター機能を1, 2階とすることで、運営上の効率化を図りやすい。 ・活動に音や振動が伴う動的な機能と、図書館等の静的な機能で配置を分離できる。
④		<ul style="list-style-type: none"> ・運営の効率化については同上。 ・②と同様に誰でも気軽に立ち寄れる機能をまとめて配置できる。

(1) コミュニティセンター機能の配置の考え方

① 交流・活動スペースの配置の考え方

- 広場に面してオープンスペースを配置し、施設へのエントランスとします。オープンスペースには来館者が自由に休憩や交流などができる交流スペースと、市民団体やボランティア団体が活動できる活動スペースを配置します。
- イベント時には広場とオープンスペースを一体的に利用できるようにします。また、物品等を収納するため、広場に面して倉庫を配置します。

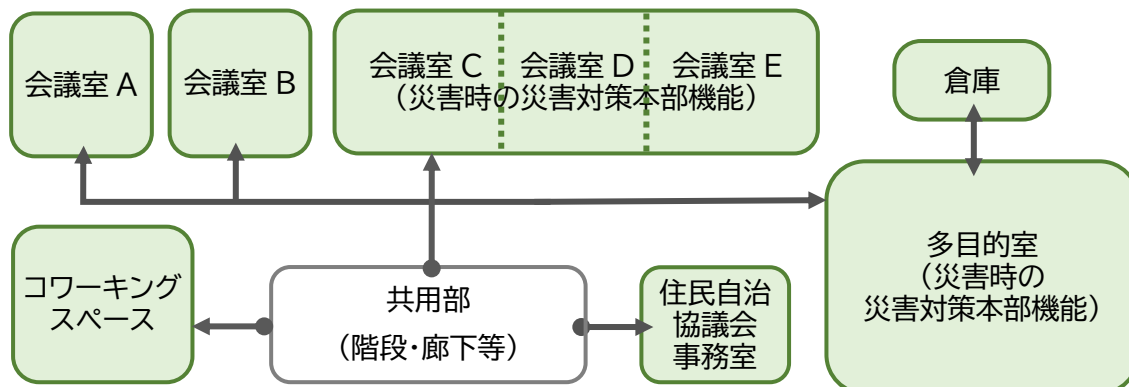
■コミュニティセンター機能（交流・活動スペース）



② 活動エリアの配置の考え方

- 多目的室及び会議室C～Eは、少人数から多人数まで、様々な用途で利用できるように、可動式間仕切りにより連結できるようにします。
- 多目的室及び会議室C～Eは災害時に災害対策本部の設置を想定し、諸室による連携がとりやすいように配置します。
- コワーキングスペースは、気軽に立ち寄れるよう階段、エレベーターに近い位置に配置します。

■コミュニティセンター機能（活動エリア）



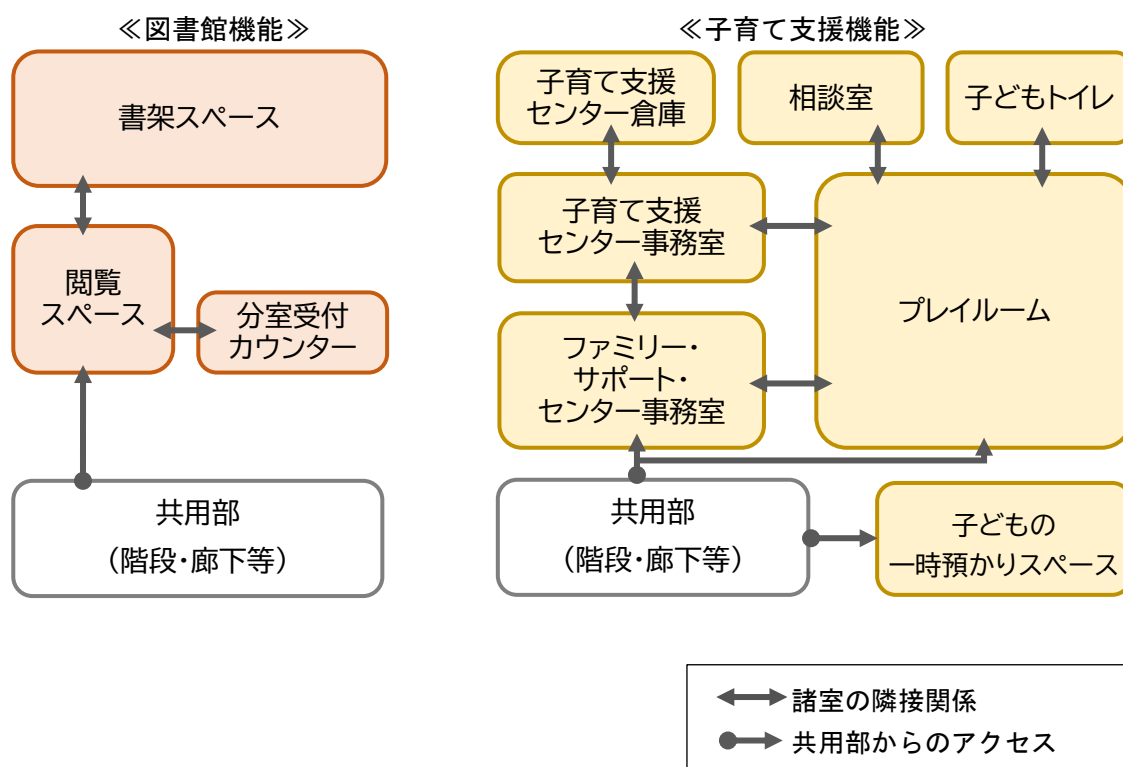
(2) 図書館機能

- 図書館は、閲覧スペースを中心にして、その他各機能が隣接する配置とします。
- 書架スペースは、閲覧スペースを介してアクセスできる配置とし、また、本を保護するため直射日光の当たらない位置に配置します。
- 分室受付カウンターは、本の管理がしやすいように共用部に近い図書館入り口に配置します。

(3) 子育て支援機能

- 子育て支援センター事務室、相談室、子どもトイレはプレイルームと隣接して配置します。
- 一時預かりスペースは、複合される他の機能や施設周辺に用事がある人が利用することを想定し、共用部に面した配置とします。
- ファミリー・サポート・センター事務室は、子ども預かりの援助活動に関する手続きを行うため、共用部に面した配置とします。

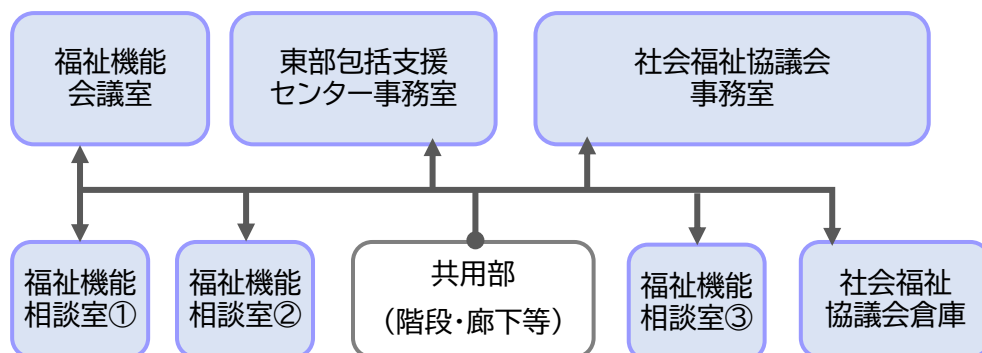
■ 図書館機能の配置イメージ及び子育て支援機能の配置イメージ



(4) 福祉機能

- 福祉機能の相談室は、可能な限り動線を分離します。また、相談室は往来の少ない場所に配置し、外光を取り入れやすい位置に配置します。
- 初めて来た人でもわかりやすいよう、福祉会館及び東部地域包括支援センターの事務室は、エレベーターに近い位置に配置します。

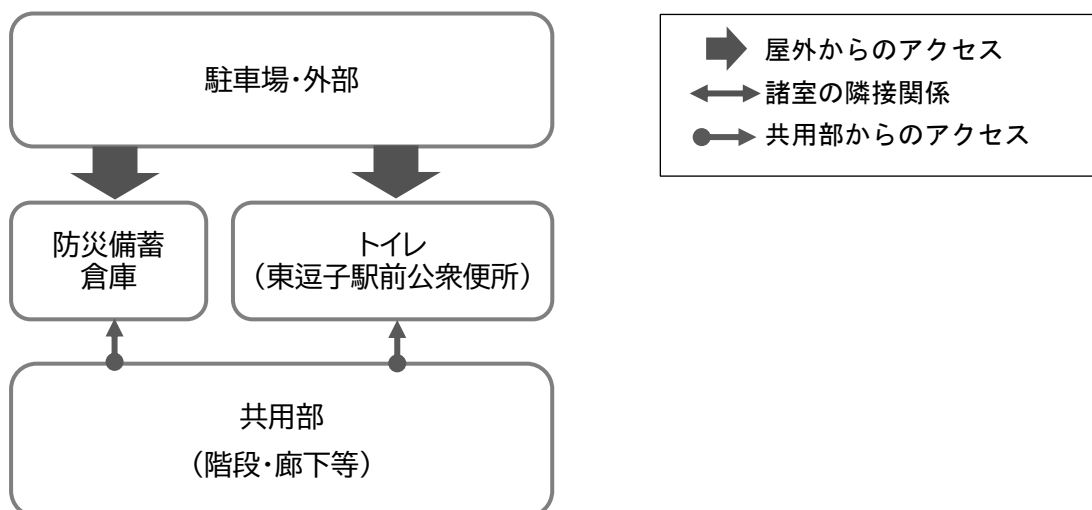
■福祉機能の配置イメージ



(5) その他共用部や防災機能の配置の考え方

- 防災備蓄倉庫やトイレには、外部から直接アクセスできるように、それぞれ専用の出入口を設けます。1階トイレは東逗子駅前公衆便所としての機能を持つことから、駅からのアクセスについて検討する必要があります。

■その他共用部や防災機能の配置イメージ



8. 構造計画

8-1 想定される構造形式の比較

本施設において想定される構造として、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨造（S造）、木造（CLTパネル工法）について、それぞれの特徴を整理します。


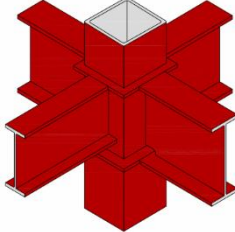

一般的には、RC造と比較して、鉄骨造は施工工期が早く、コストは安価に済みますが、現在の資材高騰の状況等を考慮した場合、一般的な状況と異なり、鉄骨造の方がRC造よりも工期が長く、コストも高くなる可能性があります。

CLTパネル工法についても、RC造と比較して施工工期の短縮などが見込まれますが、日本での普及率が低く、建築費用が高くなること、また、対応できる施工事業者や材料供給できる事業者が限られることが見込まれます。

RC造は、耐久性能や経済コストは優位ではあるものの、一般的に柱スパンが短くなるため、多目的室のような大空間を整備する場合には不利な構造形式となります。

このような状況から、本施設の構造形式は、設計段階において社会動向を確認したうえで、優位なものを選定する必要があります。

■想定される構造形式の比較

	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨造 (S造)	木造 (CLTパネル工法)
構造			
特徴	自重が大きい材料のため、スパンを大きくすると梁がたわんでしまう。広くても10m程度まで計画する。	材料強度が高く、かつ自重が軽いため大スパンに対応できる。	一般的な木造では、応力の問題から大スパンとすることは難しいが、CLT工法であれば、大スパンに対応できる。
柱スパン [m]	5～8 △	8～15 ○	～18 ○
施工工期	普通 ○	早い ◎	早い(※1) ◎
耐久性能	普通 ○	錆やすい(※2) △	腐食蟻害の恐れがある △
経済コスト (躯体)	100%(※3) ◎	108%(※4) ○	124%(※5) △

鉄骨造は材料高騰の影響を受けやすく、コスト面や施工面で流動的であることに留意する。

※1 工場内で一部の材料を組み立て手から現場で搬入するため施工期間が短縮できる。

※2 塗装や耐火被覆により、耐久性を向上させることが可能。

※3 RC造を基準(100%)に比較した場合の経済性。

※4 類似施設の整備における㎡単価を比較した際の割合。

※5 令和4年度 CLT実証事業の事例に関するコスト分析について(公財) 日本住宅木材技術センター資料参照。

8-2 耐震安全性の設定

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」（平成 25 年度、国土交通省）において、施設の用途別に建物の耐震安全性の目標値を設定されています。

本施設は、災害時に災害対策本部の代替機能や風水害等早期避難所となることを想定していることから、耐震安全性は以下の分類に該当する構造体、建築費構造部材、建築設備に対応した施設とします。

■本施設に求められる耐震安全性の分類

施設の用途	対象施設	安全対策の分類		耐震安全性の目標
避難所として位置付けられた施設	学校、研修施設等のうち、地域防災計画で、避難所として指定された施設	構造体	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
		建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動などを円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
		建築設備	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

9. 概算事業費

9-1 概算事業費の試算

これまでの検討内容に基づき、構造形式別に概算事業費を試算すると以下のとおりとなりました。

算出に当たっては、具体的な施設整備の内容や面積規模が確定していないことから、類似した施設規模の整備事例を参照しています。

費用としては、RC造が最も安価となり、約15.2億円となり、鉄骨造と比較して約1.2億円、CLTパネル工法と比較して、3.1億円程度の差があります。

ただし、建築資材等の高騰や維持管理・運営内容の精査により、変動することが考えられるため、引き続き費用について精査していきます。

■概算事業費

項目		費用		
		RC造	鉄骨造	CLTパネル工法
整備 事業費	工事委託費	1,379,000千円	1,496,000千円	1,710,000千円
	設計等委託費	130,000千円	130,000千円	130,000千円
	移転費	11,000千円	11,000千円	11,000千円
合計		1,520,000千円	1,637,000千円	1,851,000千円
【整備費算出根拠】				
・ 工事委託費は、類似した施設規模、機能施工単価をRC造、鉄骨造別に算出。外構工事等の費用を含む				
・ CLTパネル工法は、全国の事例から、RC造に係るコストの124%になると想定する				
・ 設計委託費は、基本設計、実施設計、工事監理業務、その他事業に係る調査業務を含む				
・ 移転費は、施設整備後に既存施設から持ち出す物品等の移転費を想定する				

9-2 活用が見込まれる補助制度

本事業の実施にあたっては、財源負担の軽減のため、活用可能な補助金や交付金、地方債等について調査・検討を行います。

令和5年11月時点において本事業で活用が見込まれる補助制度等は、下表に示すとおりです。

■本事業において活用が見込まれる補助制度等

種類	補助制度等名称	主な交付要件等	補助率等	上限額
補助金・交付金	社会資本整備総合交付金 都市構造再編集集中支援事業（国土交通省）	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画を作成・公表していること ・上記に基づく都市再生整備計画を作成・公表していること 	国費率 <ul style="list-style-type: none"> ・1/2（都市機能誘導区域内等） ・45%（居住誘導区域内等） 	21億円 1カ所当たり
	建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業 新築建築物のZEB化支援事業（環境省）	<ul style="list-style-type: none"> ・各種ZEBランクへの対応（ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready） 	補助率 1/3～3/5	5億円
起債	一般単独事業債（総務省）	<ul style="list-style-type: none"> ・市町が実施する単独事業のうち、他の事業債の対象とならない事業 	充当率：75%	—
	公共事業等債（総務省）	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の国庫補助（社会資本整備総合交付金等）を受けて市町が実施する事業 	充当率：90% 交付税算入財対分に対し50%	—
	公共施設等適正管理推進事業債（総務省）	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設等総合管理計画に基づき行われる事業 ・個別施設計画等に位置付けられた事業 ・延床面積の減少を伴う集約化・複合化 	充当率：90% 交付税措置率：50%	—

10. 維持管理運営方策の検討

10-1 他自治体における複合施設の事業スキーム

本施設に導入を予定する機能や施設設備の管理運営方法の検討に当たり、参考となる類似の公共施設の概要や管理運営体制について整理します。

■参考事例の概要

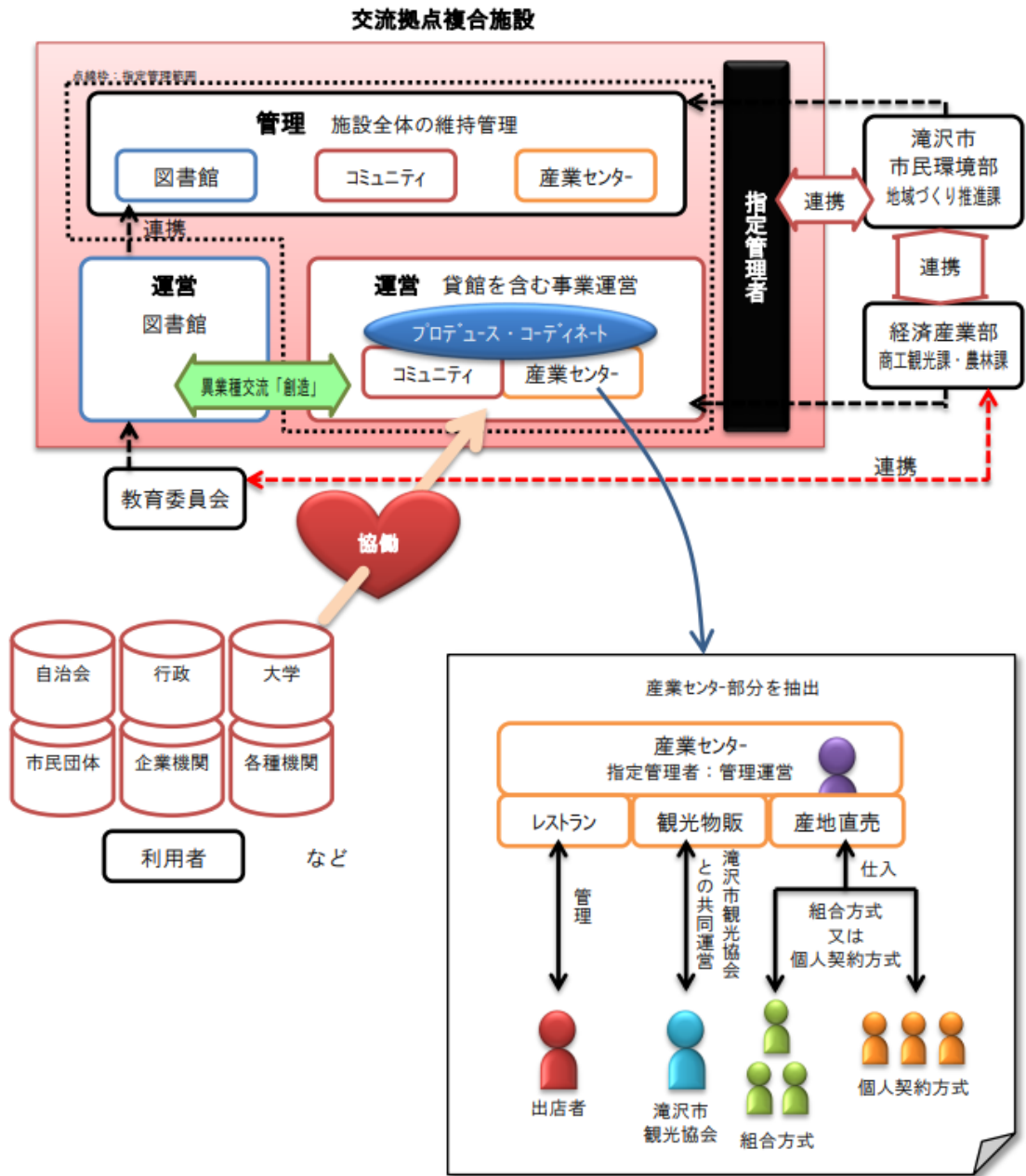
	施設名称	事業方式	施設内容
事例1	ビッグライフ滝沢 (岩手県滝沢市交流拠点複合施設)	従来方式、 指定管理者 制度	ホール機能、貸館機能、図書機能、市民活動 推進機能、観光案内所、飲食機能、物販機能
事例2	かなうえる (静岡県島田市金谷地区生活 交流拠点施設)	BT0方式	市役所支所、地域包括支援センター、住民健 診施設、多目的スペース、子育て支援施設、 管理事務所
事例3	Fプレイス (藤沢市藤沢公民 館・労働会館等複合施設)	設計施工一 括方式、 指定管理	藤沢公民館、労働会館、生涯学習活動推進 室、藤沢市民図書室、藤沢西部いきいきサポ ートセンター など

【事例1】ビッグルーフ滝沢（岩手県滝沢市交流拠点複合施設）

施設概要			外観			
<p>既存の公民館・図書館などの老朽化、狭隘さを背景に、滝沢市役所前の土地に、住民の様々な学習活動を支援し、気軽に集い、交流することで住民活動の活発化を促進し、ひいては個々の住民や住民団体の活動から生まれる村全体の活性化のための施設として『交流拠点複合施設』を整備している。</p> <p>また、滝沢ブランドの創出を推進しており、地域住民との交流、農村と都市との交流を促進し、新たな付加価値を生み出す新産業や地域産品のブランド力向上、併せて観光や産業活性化のため、『産業雇用創造センター』を整備している。</p>						
住所	岩手県滝沢市下鶴飼1番地15	自治体人口	55,624人（令和3年2月末日時点）			
開館年月	平成28年12月	来館者数	496,159人（平成29年度）			
施設構造等	鉄骨造、地上2階建	駐車場	約400台（無料）			
延床面積	6,536㎡	アクセス	JR盛岡駅よりバスで約30分			
施設内容	公共施設：ホール機能、貸館機能、図書機能、市民活動推進機能、観光案内所、飲食機能、物販機能					
事業方式	従来方式、指定管理者制度	総事業費	2,997,914千円（税込）			
料金制度	利用料金制	補助金	社会資本整備総合交付金			
指定管理者	アルビレオたきざわ共同事業体（平成28年6月～令和4年3月まで）（第1期） まるっと滝沢プロジェクト（令和4年4月～令和9年3月まで）（第2期）					
指定管理者の業務内容 ※第1期の業務内容	（1）コミュニティ施設の使用に関する業務、（2）市民の生涯学習、文化活動及び学習支援の推進に関する業務、（3）観光及び地域産業の振興に関する業務、（4）複合施設の維持管理に関する業務、（5）コミュニティ施設等の休館日または使用時間の変更に関する業務、（6）利用料金に関する業務、（7）開館準備業務					
指定管理料	107,000千円（令和元年度）					
各機能の諸室						
施設機能	諸室名	面積	施設機能	諸室名	面積	
ホール機能 【1,401㎡】	大ホール	1,137㎡	図書館機能 【827㎡】	図書館	827㎡	
	小ホール	228㎡		市民活動推進機能 【123㎡】	総合案内窓口（事務室）	66㎡
	控室1	18㎡			市民活動支援センター	44㎡
	控室2	18㎡			印刷室	13㎡
貸館機能 【534㎡】	大会議室1	44㎡	子育て機能 【64㎡】		キッズルーム	64㎡
	大会議室2	44㎡		共用部 【2,009㎡】	ふれあい広場	425㎡
	大会議室3	45㎡			ホワイエ	263㎡
	小会議室1	21㎡	学習スペース		185㎡	
	小会議室2	20㎡	ギャラリー		63㎡	
	スタジオ1	27㎡	その他 （廊下、階段、機械室等）		1,073㎡	
	スタジオ2	26㎡	産業創造センター 【941㎡】		観光案内所	56㎡
	和室1（15畳）	77㎡			多目的スペース	117㎡
	和室2（12畳）				ライブキッチン （加エスペース）	74㎡
	創作室	52㎡			レストラン	126㎡
	相談室1	8㎡			物販	85㎡
	相談室2	9㎡		共用部 （階段、廊下、トイレ等）	483㎡	
	アクティブルーム（中会議室）	82㎡				
クッキングスタジオ	79㎡					

（出典：ビッグルーフ滝沢 HP、滝沢市 滝沢市交流拠点複合施設等整備事業について HP）

■管理運営体系図



(出典：滝沢市交流拠点複合施設管理運営計画《管理運営編》 滝沢市)

■指定管理者の業務範囲

施設内容	管理	運営	備考
コミュニティセンター	○	○	屋外も含む
図書館	○	×	運営は、市直営で行います。
産業創造センター	○	○	一部、観光案内所を滝沢市観光協会が運営しています。

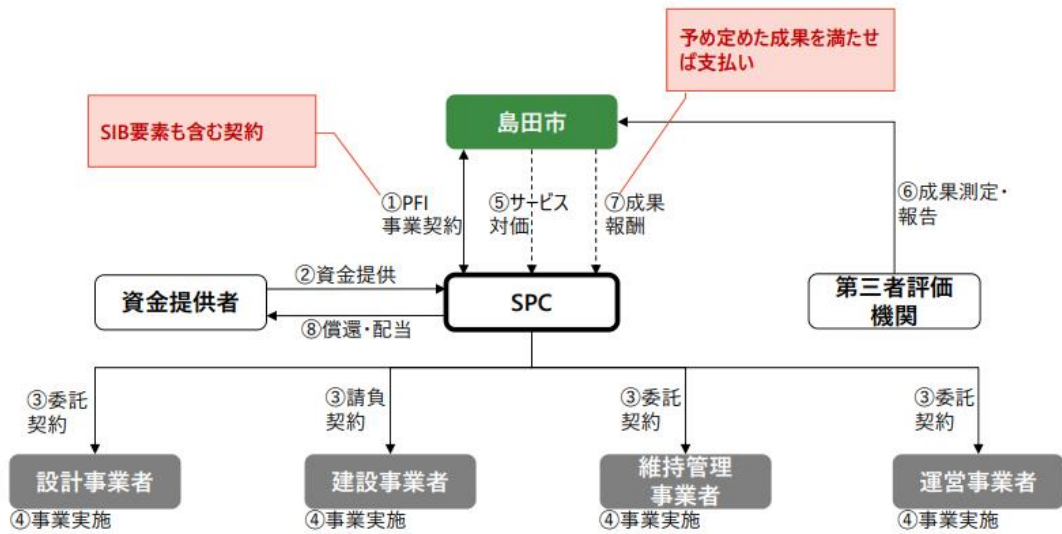
(出典：滝沢市交流拠点複合施設第Ⅱ期指定管理者募集要項 滝沢市)

【事例2】かなうえる（静岡県島田市金谷地区生活交流拠点施設）

施設概要			外観		
<p>老朽化などによって 2016 年度末に閉庁し、未利用となっている金谷庁舎とその周辺に、新たな生活交流拠点を形成する。</p> <p>市役所支所、地域包括支援センター、住民健診、子育て支援及び多目的スペースとしての機能を有する新施設等並びに新施設等に附帯して設置する駐車場等の外構を設計・建設（金谷防災センターの改修を含む。以下同じ。）し、これらの施設に加えて金谷生涯学習センター、金谷体育センター及び三代島 1 号公園（以下これら 3 施設を「周辺既存施設」という。）を一体的に運営・維持管理する。</p>					
住所	静岡県島田市金谷代官町 3400 番地	自治体人口	96,329 人（令和 5 年 2 月末日時点）		
開館年月	令和 5 年 10 月	来館者数	不明		
施設構造等	鉄骨造、平屋建	駐車場	約 100 台（無料）		
延床面積	1,571.65 ㎡	アクセス	大井川鐵道 代官町駅 徒歩 3 分 JR 東海道本線 島田駅から車で 15 分		
施設内容	公共施設：市役所支所、地域包括支援センター、住民健診施設、多目的スペース、子育て支援施設、管理事務所				
事業方式	BT0	総事業費	2,305,015 千円（税込） ※募集要項上の提案上限価格		
料金制度	利用料金制、一部成果報酬、独立採算	補助金	—		
指定管理者	金谷 PFI パートナーズ（株）（令和 5 年 4 月～令和 20 年 3 月まで）				
指定管理者の業務内容	（1）新施設及び周辺既存施設（金谷生涯学習センター（公民館・図書館）、金谷体育センター、三代島 1 号公園）の維持管理業務、（2）新施設内子育て支援施設及び（1）に掲げる既存施設（公民館を除く）の運営業務、（3）新施設における生活交流拠点一帯における Social Capital 醸成・向上業務				
指定管理料	不明				
各機能の諸室					
施設機能	諸室名	面積	施設機能	諸室名	面積
市役所支所	待合ロビー	50 ㎡	住民健診施設 【600 ㎡】	スタッフ室	40 ㎡
	業務スペース	100 ㎡		待合スペース	49 ㎡
	書庫 兼 倉庫	40 ㎡		検診スペース	120 ㎡
	厚生室	9 ㎡		診察室	18 ㎡
	嘱託厚生室	9 ㎡		保健指導室	12 ㎡
	日直室	7 ㎡		検診車ガレージ	270 ㎡
	湯沸室	適宜		利用者更衣室	12 ㎡
	職員更衣室（男女）	12 ㎡		倉庫	12 ㎡
地域包括支援センター	事務室	30 ㎡	多目的スペース 【100 ㎡】	トイレ（男女）	適宜
	集会室	20 ㎡		多目的トイレ	適宜
	集会室倉庫	26 ㎡		多目的スペース	70 ㎡
	大会議室	20 ㎡		多目的スペース倉庫	適宜
	小会議室（2 部屋）	18 ㎡		トイレ（男女）	適宜
共用スペース 【550 ㎡】	エントランスホール	75 ㎡	子育て支援施設 【200 ㎡】	事務室	20 ㎡
	トイレ（男女）	適宜		プレイルーム	120 ㎡
	多目的トイレ	適宜		倉庫	適宜
管理事務所 【50 ㎡】	管理事務所	50 ㎡		トイレ（男女）	適宜
				子ども用トイレ（男女共用）	適宜
				エントランス	適宜

（出典：島田市 HP「金谷地区生活交流拠点整備運営事業」）

■SIB を導入した際の想定事業スキーム



※第三者評価機関は市が設置する。

※成果未達リスクは、資金提供者が負う場合、SPCが負う場合、両者で負う場合の3通りが想定される。

(出典：新・公民連携最前線 PPP まちづくり 日経 BP 総合研究所 HP)

■PFI 事業者の業務範囲

業務範囲	新施設等					周辺既存施設			外構	
	市役所支所	地域包括支援センター	住民健診施設	多目的スペース	子育て支援施設	金谷生涯学習センター 公民館 図書館	金谷体育センター	三代島1号公園		
	設計業務	○	○	○	○	○	—	—		—※2
建設業務	○	○	○	○	○	—	—	—※2	○	
工事監理業務	○	○	○	○	○	—	—	—※2	○	
維持管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
運営業務										
施設運営業務	—※1	—※1	—※1	—※1	○	○	—※1	○	○※3	○
SC醸成・向上業務	○ (生活交流拠点一帯において実施)									


※1 市が実施する業務。

※2 民間事業者からの提案により、一定の前提条件の下で改修等を認める場合は、業務範囲とする。

※3 公園内行為許可及び占用に関する業務は市の業務範囲とし、本事業の対象外とする。

(出典：金谷地区生活交流拠点整備運営事業 募集要項 島田市)

【事例3】Fプレイス（藤沢市藤沢公民館・労働会館等複合施設）

施設概要			外観	
<p>藤沢公民館及び旧労働会館については、施設の老朽化により早急に安全性の確保を図る必要があること、藤沢公民館については、狭隘の解消や地区防災拠点としての機能向上の必要があることから、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検討を進め、地域周辺施設を含めた9つの施設・機能を持つ複合施設として旧労働会館の敷地に建て替えを行う。</p>				
住所	神奈川県藤沢市本町一丁目12-17	自治体人口	444,092人（令和5年11月1日時点）	
開館年月	平成31年4月	来館者数	不明	
施設構造等	RC・一部SRC 地上5階・地下1階	駐車場	50台（200円/0.5h）	
延床面積	7,948.32㎡	アクセス	JR東海道本線 藤沢駅 徒歩11分 小田急江ノ島線藤沢本町駅 徒歩9分 南仲通り二丁目バス停 目の前	
施設内容	藤沢公民館、労働会館、生涯学習活動推進室、藤沢市民図書室、藤沢西部いきいきサポートセンター、東南部障がい者地域相談支援センター、藤沢市西部地区ボランティアセンターきずな、藤沢子どもの家、かがやき児童クラブ、ユースサポート・ユースワークふじさわ、藤沢市技能職団体連絡協議会、湘南地域連合湘南地域労働者福祉協議会、飲食機能			
事業方式	設計施工一括方式、指定管理	総事業費	4,505,760千円※消費税の有無不明	
料金制度	指定管理料、利用料金及び雑収入、勤労福祉事業収入、レストラン運営業務収入	補助金	・社会資本整備総合交付金 （都市再生整備計画事業）	
指定管理者	相鉄・チームふじさわ共同企業体（令和4年4月～令和9年3月まで）			
指定管理者の業務内容	（1）藤沢公民館・労働会館貸室の維持管理・運営業務、（2）本施設及び設備の維持管理、（3）就労支援及び資格の取得を支援する講座等、（4）本施設の設置目的を効果的に達成するために必要な業務、（5）レストラン事業、（6）その他の業務			
指定管理料	不明			
各機能の諸室				
施設機能	諸室名	定員	施設機能・諸室名	
藤沢公民館 ※307・308 会議室は連結 利用可	多目的室1	100人	生涯学習活動推進室	
	多目的室3	26人	藤沢市民図書室	
	305・306 会議室	各18人	藤沢西部いきいきサポートセンター	
	307* 会議室	30人	東南部障がい者地域相談支援センター	
	308* 会議室	34人	藤沢市西部地区ボランティアセンターきずな	
	和室	23人	藤沢子どもの家	
	多目的交流ホール〈体育室〉	157人	かがやき児童クラブ	
	更衣室（男女）	適宜	ユースサポート・ユースワークふじさわ	
	保育室	20人	藤沢市技能職団体連絡協議会	
	調理室	25人	湘南地域連合湘南地域労働者福祉協議会	
事務室	—	飲食機能	レストラン	
労働会館 ※302・303 会議室は連結 利用可	ホール	300席	共用 スペース	防災倉庫
	楽屋	9人		事務室
	多目的室2	18人		地域団体活動室
	301・303* 会議室	各18人		雇用労働相談室
	302* 会議室	21人		エントランスホール
	304 会議室	42人		トイレ（男女）・多目的トイレ
	501 会議室	20人		多世代間交流スペース1・2

（出典：FプレイスHP、藤沢市HP、「藤沢市複合施設 指定管理者管理運営の基準」）

■指定管理者の業務の範囲（「指定管理者A」の部分）

No.	施設名	業務区分		担当課
		施設維持管理業務	運営業務	

●9つの施設

1	藤沢公民館	指定管理者A ※4	一部市直営 一部指定管理者A※1	藤沢公民館
2	労働会館		指定管理者A ※2	産業労働課
3	生涯学習活動推進室		市直営	生涯学習総務課
4	藤沢市民図書館		市直営	総合市民図書館
5	藤沢西部地域包括支援センター		民間事業者による運営	地域共生社会推進室
6	東南部障がい者地域相談支援センター		民間事業者による運営	障がい者支援課
7	藤沢西部地区ボランティアセンター		民間事業者による運営	地域共生社会推進室
8	放課後児童クラブ		民間事業者による運営	青少年課
9	藤沢子どもの家		指定管理者B ※3	青少年課

●その他の施設

No.	施設名	業務区分		担当課
		施設維持管理業務	運営業務	
10	若年者就労支援事業（ユースサポート・ユースワークふじさわ）	指定管理者A ※4	民間事業者による運営	産業労働課
11	5階団体活動室（2室）		団体による運営	
12	5階管理諸室		団体による運営	産業労働課
13	レストラン	指定管理者A ※4	指定管理者A	産業労働課

- ※1 藤沢公民館運営業務の一部で、公民館の使用許可及びその取消し等に関する一部の業務（予約等受付の一部、予約システムの操作説明、鍵の受け渡し、使用料等の管理業務等）
- ※2 労働会館運営業務は、労働会館の施設等の使用許可及びその取消しに関する一部の業務（施設の予約等受付の一部、予約システムの操作説明、鍵の受け渡し、利用料金等の管理業務等）、労働会館の利用に関する業務（ホールの運営業務）及び労働会館において実施する事業に関する業務（就労支援講座・資格取得講座等の開催業務）
- ※3 指定管理者Bは藤沢市みらい創造財団である。
- ※4 施設維持管理業務における指定管理者と各施設事業者の業務の区分は、別紙1「施設管理運営方法一覧」、別紙2「日常清掃範囲図」及び別紙3「定期清掃範囲図」のとおりとする。

業務の内容

- (1) 藤沢公民館・労働会館貸室に関する業務
- (2) 本施設及び設備の維持管理に関する業務
- (3) 就労支援及び資格の取得を支援する講座等の開催に関する業務
- (4) 本施設の設置目的を効果的に達成するために必要な業務
- (5) レストラン事業に関する業務
- (6) その他の業務

（出典：藤沢市藤沢公民館・労働会館等複合施設指定管理者管理運営の基準 藤沢市）

10-2 維持管理運営計画

(1) 本施設の維持管理運営方針

本施設を、安全かつ、利用しやすい施設とするための効率的・効果的な維持管理運営に関する方針を以下に示します。

① 維持管理の方針

本施設は、以下の視点を持った維持管理を目指します。

- 日常的に警備・点検等を行い、誰もが居心地がよく安心して活動・交流できるようにする維持管理
- 予防保全の考えをもとに、適正な点検・診断を行い、計画的に修繕を行うことで施設のライフサイクルコストの低減に努める維持管理
- 複合施設全体で効率的な施設の管理を行い、財政負担の軽減に努める維持管理

② 運営の方針

本施設は、以下の視点を持った運営を目指します。

- 多様な市民の活動を支え、促すことで、市民の活動を広げていく運営
- 複合する機能が相互連携することで、新たな出会いや交流が生まれ人々の関係性づくりに貢献する運営
- 地域の魅力を生かし、市民と共に賑わいのある場所を生み出す運営

(2) 本施設における維持管理運営業務の範囲の想定

本施設の維持管理運営は、関係所管課が複数にまたがることから複雑化するため、それぞれの関係所管課が、どの範囲まで担当し業務を行うかを明確にする必要があります。

他市の事例を参考にしつつ、本施設の維持管理運営の内容について、整理を行うと次頁のとおりになります。

施設の維持管理は、各機能が個別で清掃や点検を行うよりも施設全体で行った方が効率的な管理ができるとともに、施設の情報についても一元的に管理できると考えます。

施設の運営は、施設の総合案内などの課を超えた業務や、コワーキングスペースの運営など、市にノウハウの少ない業務が新たに発生することからも、一体的な実施が可能な業務に対して、施設の維持管理運営のノウハウを持つ民間事業者に業務を任せ、市民にとってより良いサービスを提供することを目指します。

なお、具体的な維持管理運営の範囲等については、設計段階で精査します。

■本施設における維持管理運営業務の概要

対象機能	維持管理概要		運営概要		関係 所管課
	一体的に実施 すべき業務	個別で実施 すべき業務	一体的に実施 すべき業務	個別で実施 すべき業務	
コミュニ ティセン ター機能	<ul style="list-style-type: none"> 施設の保守管理 設備の保全 施設の清掃 (共用部等) 植栽管理 防火管理 施設の警備 など	<ul style="list-style-type: none"> 機能ごと に分担さ れた諸室 の清掃 など 	<ul style="list-style-type: none"> 施設の案内 各機能が 連携した イベント 等の企画 駐車場の 運営 など	<ul style="list-style-type: none"> 諸室の貸出 イベント等の企画 飲食提供機能の運営 コワーキングスペースの運営 広場の貸出 	市民 協働課
図書館 機能				<ul style="list-style-type: none"> 図書の貸出、保存 	図書館
子育て支 援機能				<ul style="list-style-type: none"> 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 	子育て 支援課
福祉機能				<ul style="list-style-type: none"> 福祉、総合相談 地域包括支援センター 	社会 福祉課

(3) 維持管理運営方式について

本施設において、考えられる維持管理運営方式は、基本的に自治体自ら運営する「直営方式（業務委託を含む）」と民間事業者等を指定管理者として指定して権限を与え、管理運営を行わせる「指定管理者方式」があります。

直営方式では、本市の方針等を運営に反映しやすいことや、自治体内部での連携や他の公共施設との連携が図りやすいといったメリットがある一方で、人件費コストが割高になる可能性や事業内容に合った人材の確保が難しいといったデメリットがあります。

指定管理者方式では、民間事業者のノウハウを生かし、経営的な発想や手法にあった事業展開やサービスの向上や業務の効率化が期待できます。一方で、ノウハウが自治体内部に蓄積されにくいことがデメリットであること、また、民間事業者にとっても事業収入が見込めない業務はサービスの拡大発展を期待することが困難であると考えられます。

このことから本施設の維持管理運営方式は、導入する機能と照らし合わせて、業務の効率性、一体性を図れる業務や民間事業者が事業展開しやすい業務として、施設の維持管理業務と、コミュニティセンター機能（飲食提供機能・コワーキングスペースの運営を含む）、広場機能の運営において指定管理者方式を導入することを想定します。

図書館機能、子育て支援機能、福祉機能の個別で実施すべき業務については、それぞれの業務内容に応じた方式で運営することを想定します。

■機能別の導入方式の想定

対象機能	導入する方式（実施主体）		関係所管課
	維持管理業務	運營業務	
コミュニティセンター機能	指定管理者	指定管理者	市民協働課
広場機能			
図書館機能		指定管理者	図書館
子育て支援機能		直営	子育て支援課
福祉機能		業務委託	社会福祉課

■直営方式と指定管理者方式の比較

	直営（業務委託）方式	指定管理者方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 自治体が自ら管理運営を行う方式。 運営や施設の維持管理業務の一部を業務委託することは可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 公の施設※の維持管理・運営を、自治体の指定する法人、その他の団体が一定期間実施する制度。 複数事業者によるコンソーシアム等が指定管理者となることも可能。 公の施設の設置・管理については、条例で定める必要がある。 指定管理者の指定には、議会の議決が必要。 一般に指定管理期間は3～5年。
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 自治体の方針等を直接運営に反映しやすい。 自治体内部の連携や、他の公共施設、施策等との連携を図りやすい。 事業の安定性、継続性を担保しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者などの専門性やノウハウ、柔軟性を活かし、経営的な発想や手法に立った事業展開、サービス向上をはかることができる。 民間事業者等のノウハウにより、事業の効率化が期待できる。 民間事業者にとってのインセンティブを働かせることで、導入効果を上げることが期待できる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 人事や会計など行政特有のルールにより、小回りが利きにくい場合がある。 指定管理方式と比較して人件費コストが割高になる。 外部環境に応じて変化する事業内容に合った人材の確保が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者の公募・選定業務などの負担が増える場合がある。 指定管理期間が通常3～5年と短期間であることをふまえ、中長期的な観点での事業展開や、事業の安定性・継続性の担保に留意する必要がある。 事業の現場のノウハウが自治体内に蓄積されにくい。

※公の施設：住民の福祉を増進する目的をもって、その利用に供するために地方公共団体が設ける施設をさす。

（4）本施設の維持管理運営体制について

機能が連携した運営体制の構築に向けては、業務に係るすべての職員や事業者が連携する必要があります。

本施設では、市職員や社会福祉協議会、民間事業者など多様な主体が維持管理運営に関わるため、全体調整や機能間の連携を図る、運営協議会の設置を検討します。

11. 事業スケジュールの検討

本施設の開業までの事業スケジュールの概略は、以下に示すとおりです。

本計画で定めた内容をもとに、令和6年度から令和7年度にかけて基本設計・実施設計、令和8年度には整備工事を開始し、令和9年度中の竣工を目指します。

■今後のスケジュール

	2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)	2026年度 (令和8年度)	2027年度 (令和9年度)
都市再生整備 計画の策定				
測量等調査				
基本設計				
実施設計				
施工				
供用開始				

※現時点でのスケジュール案であり、今後の検討状況によって変更となる可能性があります。

12. 今後の課題

本事業の推進における今後の課題は、以下に示すとおりです。

12-1 施設整備の精査に関する事項

(1) 導入諸室と配置計画の精査

- 本計画の検討結果をベースに、基本設計等において、設備機器や収納スペース等の設置も見据え、屋内計画を確定する必要があります。
- 敷地内の屋外広場、緑地等について、休憩施設等や植栽など整備内容の詳細について検討します。
- 公衆トイレについては、施設休館中の使用可否について検討します。

(2) 駐車場の確保

本施設に整備する駐車場の必要台数を確保するため、建物へのピロティの導入など、技術的方策を検討します。

(3) 新しい働き方・脱炭素への対応

- コワーキングスペースをはじめ、施設内の WEB 環境の整備内容を検討します。
- 本施設が達成可能な ZEB 水準は ZEB-Ready 相当とされましたが、市の脱炭素施策との整合性を図り、施設の省エネ・創エネ対策と整備すべき設備等を検討します。

(4) 防災・防犯対策機能の精査

- 風水害時の早期避難所として、本施設に備えるべき機能と整備内容を検討します。
- 施設の警備方法について検討し、警備体制、施設設計に反映する必要があります。
- 本施設の開館日や開館時間を設定するとともに、一部休業となる場合のセキュリティ対策を検討します。

12-2 維持管理運営方法の検討

- 本施設の共用部（屋外の広場、駐車場・駐輪場などを含む）の維持管理、施設共通の業務（総合案内、清掃、警備、駐車場管理等）の方法について、指定管理者制度の導入等も含め、検討します。
- 指定管理制度を導入する場合には、委託範囲の詳細を設定するとともに、本施設の開業に向けて指定管理者を選定する必要があります。
- 施設全体の新しいイベントの開催や、施設内の機能連携による新しいサービスの創出など、複合施設の魅力を向上させる指定管理者を選定する必要があります。

12-3 事業化に向けた課題

(1) 市の財政負担額の精査

- 本施設の計画的な運営管理のため、整備費だけでなく、維持管理費、運営費、修繕費、老朽化後の解体費までを含んだ総費用である、ライフサイクルコストを明らかにする必要があります。

J R東逗子駅前用地活用事業
基本計画
—資料編—

資料編 1. 前提条件の整理に関する資料

1-1 上位関連計画の概要

本基本計画に関する上位関連計画における記述は以下のとおりです。

■上位計画の概要

上位計画名	策定（改定等）年 計画期間	概要
逗子市 総合計画 基本構想	2023年(令和5年) 3月一部改定 計画期間 2015年度(平成27年度)～ 2038年度(令和20年度)	<ul style="list-style-type: none"> 市民の安全で安心な生活を維持し、拡充を図るため、<u>高齢化の急速な進展や多様化する社会ニーズに対応し、長期的な視点に立った都市機能の整備が必要</u>である。
逗子市 総合計画 中期実施計画	2023年(令和5年) 3月策定 計画期間 2023年度(令和5年度)～ 2029年度(令和11年度)	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設等の更新・統廃合・長寿命化の具体的な施策として、<u>JR東逗子駅前の旧国鉄清算事業団用地を有効活用して、公共施設を集約し複合施設として整備</u>することで、駅周辺の快適性、利便性の向上及び地域の活性化を図る。
逗子市都市計画 マスタープラン	2024年(令和6年) 3月策定 目標年次 2045年度(令和27年度)	<ul style="list-style-type: none"> 都市づくりの目標の一つとして、JR逗子駅やJR東逗子駅といった、三浦半島の玄関口であり本市の顔となる拠点において、商業等の都市機能が充実しており、<u>市民はもとより、観光客やビジネスマン等、多様な人が集まり、交流し、賑わいが生まれる都市を目指す</u>。 JR東逗子駅周辺は、多くの市民が訪れる本市の東の玄関口としてふさわしく、生活の利便性を高める場所とするため、<u>JR東逗子駅前用地活用事業により公共施設を集約した複合施設の整備を進めるとともに、ウォークブルなまちづくりを検討</u>する。 テレワーク等の普及を踏まえ、民間との連携を図ながら、本市の自然を感じながら仕事ができるコワーキングスペースや滞在施設の設置など、新たな働き方を支える環境整備を進める。
逗子市 立地適正化計画	2024年(令和6年) 3月策定 目標年次 2045年度(令和27年度)	<ul style="list-style-type: none"> JR東逗子駅周辺は土砂災害対策をはじめとした安全性を確保しつつ、<u>商業・業務や公共公益機能の集積を図る集約拠点を形成</u>する。 JR東逗子駅周辺を都市機能誘導区域に設定し、<u>集約すべき施設（誘導施設）として、福祉会館、子育て支援センター、図書館といった公共施設の誘導</u>を図る。
JR東逗子駅前 用地活用事業 基本構想	2023年(令和5年) 3月策定	<ul style="list-style-type: none"> JR東逗子駅前用地活用事業は、逗子市土地開発公社が所有する、JR東逗子駅前の旧国鉄清算事業団用地を有効活用して、公共施設を集約するとともに、<u>逗子のまちづくりに求められる複合施設として整備</u>することで、駅周辺の快適性、利便性の向上及び地域の活性化を図る

■関連計画の概要

関連計画名	策定（改定等）年 計画期間	概要
逗子市 環境基本計画	2024年（令和6年） 3月改定 計画期間 2015年（平成27年度）～ 2038年（令和20年度）	<ul style="list-style-type: none"> ・「カーボンニュートラルを実現するまち」のまちづくりを進めるため、公共施設の再生可能エネルギー施設を適切に維持管理するとともに、新たな施設を整備する際には、再生可能エネルギー設備の設置を積極的に検討する。 ・「暮らしと景観に配慮したまち」のまちづくりを進めるため、関係機関と協議し、景観に配慮した公共施設の整備を推進する
逗子市 地球温暖化対策 実行計画 （区域施策編・ 事務事業編）	2024年（令和6年） 3月策定	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎等の省エネ診断を実施し、適切なCO2削減につながる運用・投資面での施策及び改修を検討する。その結果をもとに、国の補助金等を活用しつつ、ZEB化の検討や、各個別設備の更新、太陽光等の新エネルギー設備の新規導入についても検討する。 ・2030年までに公共施設等の50%に太陽光発電を設置することを目指す（ただし、設置可能な場所のみ）。そのために、各公共施設の調査を行い、屋根等に設置できない場合は、ソーラーカーポートの導入検討も行う。 ・EVの公用車のシェアリングサービスの更なる拡充も検討します。
逗子市 緑の基本計画	2023年（令和5年） 3月改定 計画期間 2018年度（平成30年度）～ 2038年度（令和20年度）	<ul style="list-style-type: none"> ・JR東逗子駅周辺は、自然を大切にする本市を象徴する地区として駅周辺景観形成拠点に位置づけ、逗子市景観計画と連携しながら重点的にみどりの創出を図る。 ・公共施設は、みどりのまちづくりに取り組む姿勢を市民に示すのに最も適していることから、逗子市景観計画等との連携や市民参加を進めながら都市緑化のモデルとなるような緑化を図るとともに、緑化空間の適切な維持管理方策についても検討する。 ・逗子市景観条例及び逗子市の良好な都市環境をつくる条例に基づき、今後整備する公共公益施設について、敷地面積20%以上の緑化となるよう計画的な緑化を推進する。
逗子市景観計画	2022年（令和4年） 12月改正	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観形成が特に必要とされる地区の一つにJR東逗子駅周辺地区が定められている。 ・逗子の東の拠点として、施設整備と併せて、潤い、賑わい、親しみを目標に景観の形成を図る。
逗子市行財政 改革基本計画	2023年（令和5年） 3月策定 2023年度（令和5年度）～ 2026年度（令和8年度）	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の更新等は、既存施設の集約化・複合化・転用により対応することを基本とし、全体としての延床面積を減少させる。 ・また、JR東逗子駅前用地を有効活用し、公共施設を集約して複合施設の整備を行う。

関連計画名	策定（改定等）年 計画期間	概要
逗子市公共施設 等総合管理計画	2024年（令和6年） 3月改訂 計画期間 2017年度（平成29年度）～ 2046年度（令和28年度）	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>公共施設の更新等は、既存施設の集約化・複合化・転用により対応すること</u>を基本とし、全体としての延床面積を減少させる。 ・ 公共施設等の整備及び運用は、指定管理者制度やPFIなどの民間のノウハウ・資金の活用や他の自治体との連携など、効率的かつ効果的な実施を図る。

1-2 事業予定地の物理的条件

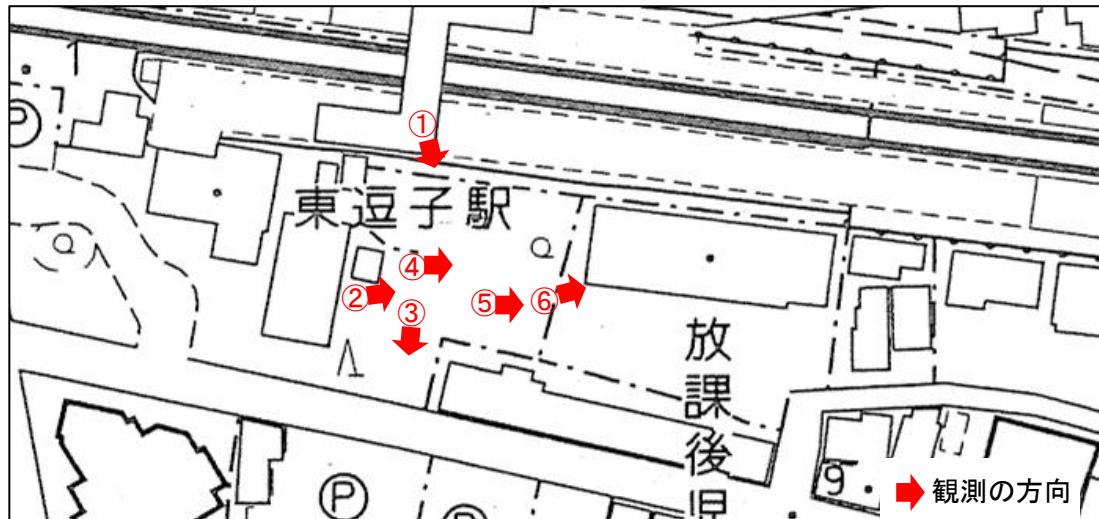
(1) 地質条件

① 現地調査による地表状況

事業予定地は、現状草地となっています。

市道沼間 235 号との接続位置等は、雨天時には雨水がたまりやすく、水はけが悪くなっています。

■事業予定地での観測位置及び観測写真

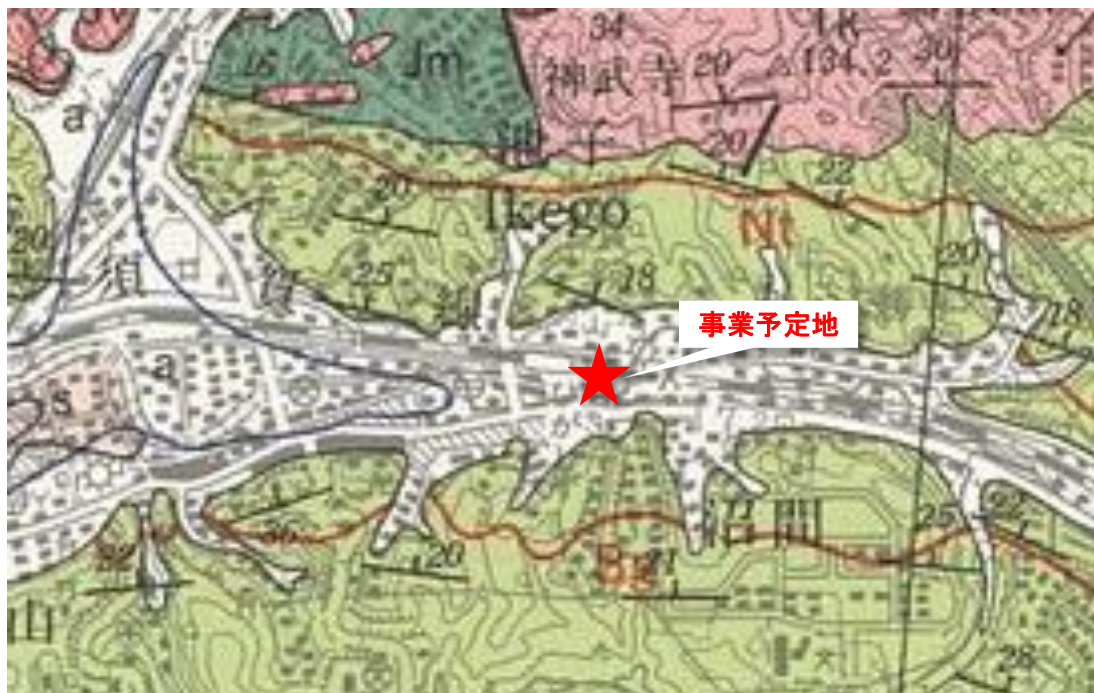


② 地質状況

事業予定地及び周辺の表層地表の状況は、以下のとおりです。

事業予定地周辺の沖積層堆積物は、礫、砂及び泥からなっています。同様の地質は東西方向に連続しており、南北方向は泥岩砂岩互層に囲まれています。

■事業予定地周辺の地質図



《凡例》

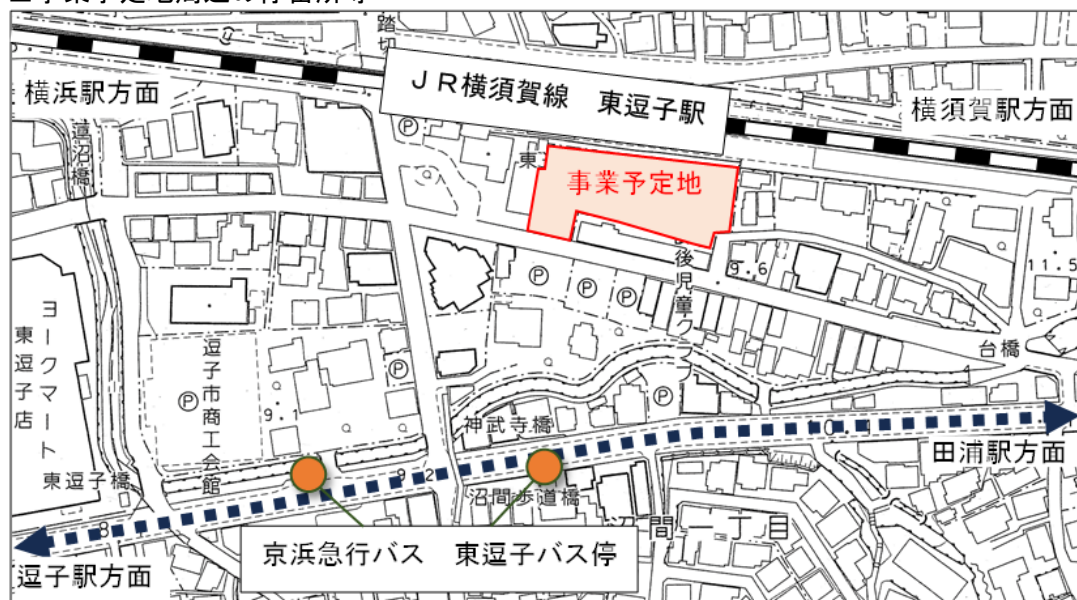
s	砂	a	礫、砂及び泥	Zm	泥岩砂岩互層（含砂岩層率 40%以下）
Jm	鷹取山火砕岩部層に由来する火災岩塊（Jv）、 逗子層に由来する泥岩塊（Jm）及び両者の混合含（海底地すべり堆積物）				
Tr	安山岩質及び玄武岩質火山碎屑岩				

（出典：5万分の1地質図幅「横須賀」（1998））

(2) 公共交通

事業予定地周辺の公共交通網は、隣接する J R 東逗子駅を通る J R 横須賀線のほか、事業予定地から南側に徒歩 2 分ほどの県道 24 号に京浜急行バスの東逗子バス停があります。また、J R 東逗子駅構内にはタクシー乗り場があり 2 社のタクシーが乗り入れています。

■事業予定地周辺の停留所等



■ J R 横須賀線 東逗子駅 時刻表

令和 6 年 1 月現在

時	J R 東逗子駅(平日)		J R 東逗子駅(土日祝)	
	横浜駅方面	横須賀駅方面	横浜駅方面	横須賀駅方面
4	48	—	48	—
5	04 24 40 54	30 59	04 24 40 54	30 59
6	08 15 23 42 55	18 44	09 15 22 41 53	17 43 58
7	08 21 34 51	10 26 42 56	06 21 37 52	28 43 56
8	06 20 32 44 57	08 33 55	07 19 32 44 58	09 34 56
9	19 38 58	14 34 58	19 46	11 35 57
10	22 47	23 42 59	00 21 44	20 40 57
11	06 23 41	18 37 57	03 21 41	18 37 57
12	02 21 41	17 37 57	03 21 41	17 37 57
13	02 21 41	17 37 57	03 21 41	17 37 57
14	02 21 41	17 37 57	03 21 41	17 37 57
15	02 21 41	17 37 56	02 18 40	16 35 55
16	00 20 38 45 59	04 14 34 54	00 18 38 45	05 14 35 55
17	17 34 45 59	11 19 34 54	00 18 36 46	11 20 36 52
18	17 42 55	07 18 31 54	00 30 48	06 24 37 55
19	17 31 44 51	07 20 29 36 49	01 18 31 44 51 59	07 20 29 35 48
20	00 13 26 39 52	02 15 28 42 55	11 24 38 57	01 15 33 47 59
21	06 32 50 57	08 27 35 46	22 35 49 57	11 25 36 56
22	10 31 56	08 21 32 47	07 31 56	08 21 32 47
23	28	04 25 37 55	28	04 25 37 55
0	—	13	—	13

■京浜急行 東逗子バス停時刻表

令和6年1月現在

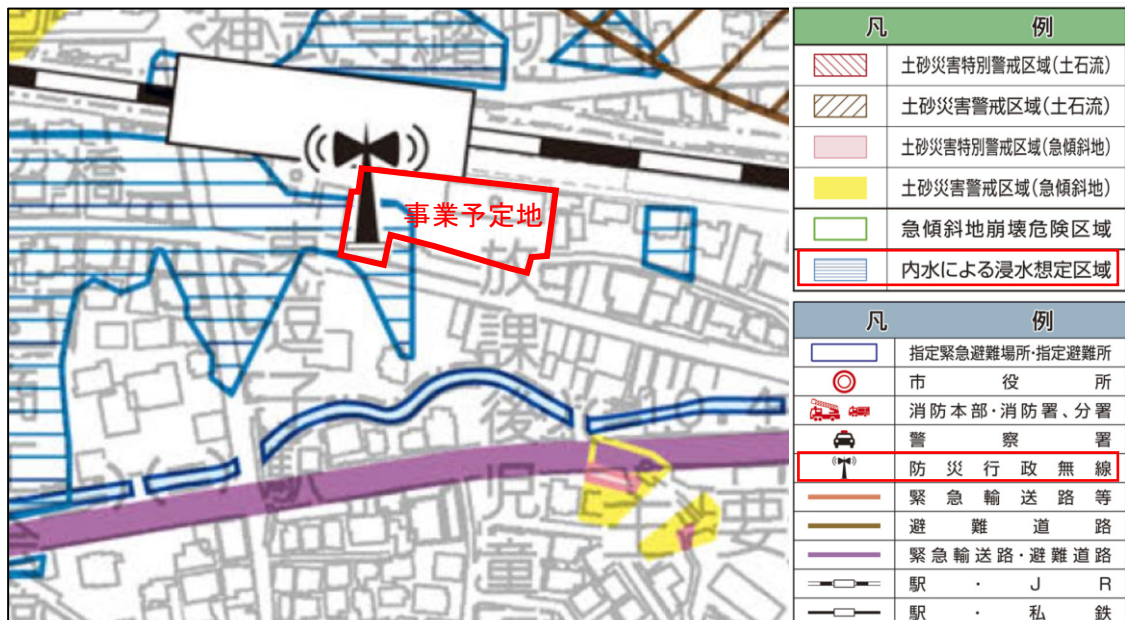
時	東逗子バス停（平日）		東逗子バス停（土日祝）	
	逗子駅方面	田浦駅方面	逗子駅方面	田浦駅方面
6	20 30 40 50	03 06 17 25 48	25 45	07 32
7	05 25 38 45	02 07 27 32 47	10 41	20 32
8	05 08 25 40	07 22 32 42	13 28	02 22
9	00 05 27 37 59	02 11 35 44	09 28	02 22
10	09 27 57	11 35 41	03 28	02 22
11	08 27 57	11 35 41	03 28	02 22
12	05 27 57	11 35 41	03 28	02 22
13	05 27 57	11 35 41	03 28	02 22
14	05 27 57	11 35 41	03 28	02 22
15	05 27	11 35 41	03 28	02 22
16	00 05 35	18 35 41	03 28	02 22
17	00 08 35 58	14 27 41	03 28	02 22
18	07 22 42	04 25 32 45	03 28	02 22
19	02 07 22 40	05 23 32 47	03 28	02 22
20	02 05 35	15 29 45	03 28	02 22
21	01 05 30	15 32 45	03 28	02 22
22	00 03 42	27	03 26	04

(3) 防災に関する状況

事業予定地周辺は、土砂災害警戒区域や津波、高潮の想定区域の範囲とはなっていませんが、敷地南側の一部が内水による浸水想定区域に指定されています。

なお、敷地内に防災行政無線子局が設置されています。

■事業予定地周辺の防災関係の区域図



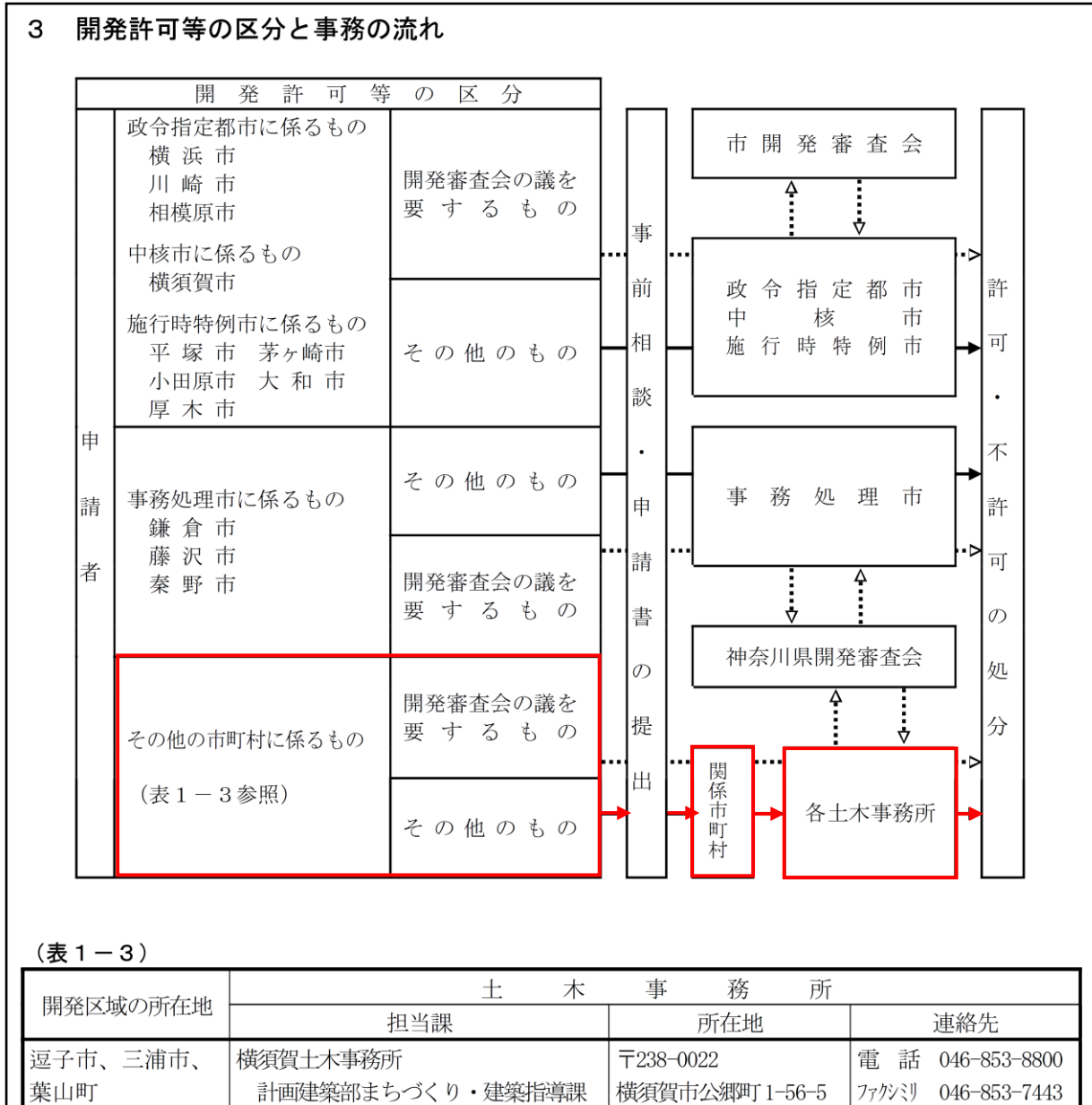
1-3 法規制等開発規制条件の整理

(1) 開発行為の許可手続きの流れ

本市において行う都市計画法に基づく開発行為の許可手続きは、神奈川県横須賀土木事務所に対して行う必要があります。

開発行為の許可を受ける場合には、申請を行う前に開発許可基準への適合について事前相談、確認を行う必要があります。

■開発許可の区分と事務の流れ



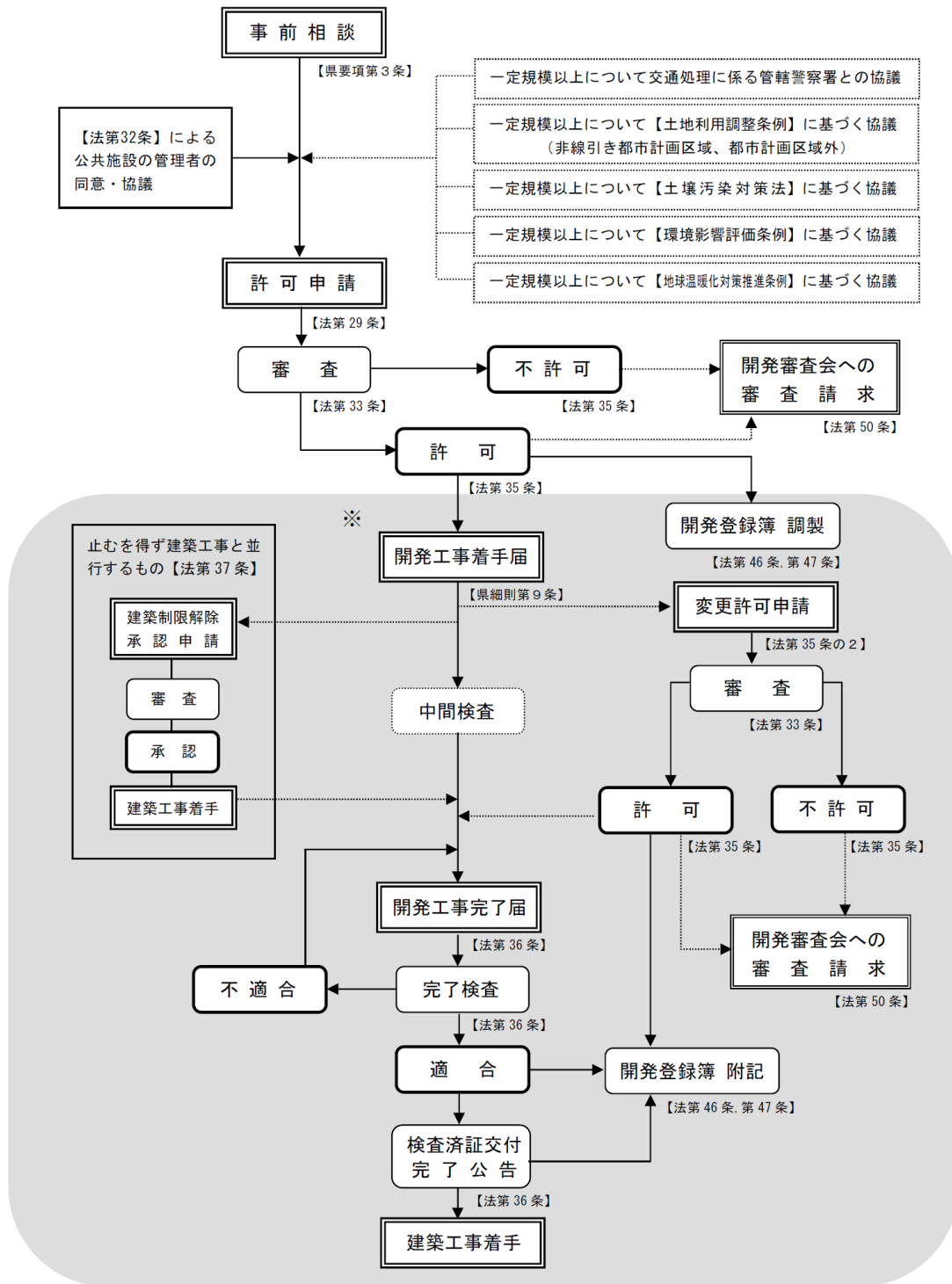
(表1-3)

開発区域の所在地	土木事務所		
	担当課	所在地	連絡先
逗子市、三浦市、 葉山町	横須賀土木事務所 計画建築部まちづくり・建築指導課	〒238-0022 横須賀市公郷町1-56-5	電話 046-853-8800 ファクシミリ 046-853-7443

(出典：都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引 神奈川県県土整備局)

神奈川県における開発許可事務の流れ概要図

〈都市計画法第29条第1項、第2項 市街化区域・非線引き都市計画区域・都市計画区域外の開発行為〉



都市計画法第34条の2に基づく協議についても、上記に準じて行う。

（出典：都市計画法に基づく開発許可関係事務の手引 神奈川県県土整備局）

(2) 逗子市まちづくり3条例に基づく形態規制の整理

① 逗子市まちづくり条例及び逗子市まちづくり条例施行規則

本事業は、逗子市まちづくり条例第 18 条第 1 項(1)の「開発行為で、開発区域の面積が 300 ㎡以上のもの」に該当します。

また、同条例第 36 条各号に規定される内容を協議する必要があります。

本事業において、関係する各号及び詳細基準について逗子市まちづくり条例施行規則第 39 条の各号から抜粋し次頁に示します。

■逗子市まちづくり条例第 36 条（開発事業の基準）抜粋

- (1) 1 区画の面積に関する事項
- (4) 駐車場等の設定に関する事項
- (5) 建築物の高さに関する事項

■逗子市まちづくり条例施行規則第 39 条（開発事業の基準）抜粋

- (1) 1 区画の面積
開発行為のうち、建築物に係る 1 区画当たりの敷地面積は、別表第 3 のとおりとする。
※別表第 3 より、商業地域のため 110 ㎡以上
- (4) 駐車場等の設定に関する事項
 - ア 開発事業区域が商業地域及び近隣商業地域を過半以上含まない場合
 - (ア) 事業者は、計画戸数の 8 割以上の駐車場を敷地内に設置するものとする。ただし、**予定建築物が併用住宅又は事務所、事業所、店舗等である場合は、当該計画戸数に非居住部分の戸数（1 戸の床面積の合計が 300 ㎡以上のものにあつては、床面積 100 ㎡当たり 1 戸と換算したもの。以下同じ。）を加えた戸数（以下「換算計画戸数」という。）**以上の駐車場を敷地内（非居住部分の戸数に係る駐車場について、敷地外に設置することの必要性及び妥当性があると市長が認めるときは、敷地外）に設置するものとする。
 - イ 開発事業区域が商業地域及び近隣商業地域を過半数以上含む場合
 - (ア) 事業者は、**計画戸数又は換算計画戸数の 5 割以上の駐車場を敷地内に設置するものとする。**ただし、次条第 3 号カ(ア)に規定する面積を超える公園、緑地、広場又は歩行の用に供する空地（以下「オープンスペース」という。）を 6 ㎡設置するとともに、駐車場 1 台分を敷地外に設置することができる。
 - (ウ) 開発事業の目的が駐車場用途等の面積を除いた**床面積が 1,000 ㎡以上の建築物の時は、事業者、運送、荷さばき、その他サービス用駐車場及び車いす等対応駐車場を敷地内にそれぞれ 1 台以上整備**しなければならない。
 - エ 事業者は、駐車場を敷地外に設置するときは、開発事業区域の隣地境界からおおむね 200m 以内に設置しなければならない。
 - オ 乗用車の駐車場の規模は幅 2.3m 以上、奥行 5 m 以上を、運送、荷さばきその他用駐車場の規模は幅 3 m 以上、奥行き 7.7m 以上を、車いす対応駐車場の規模は幅 3.5m 以上、奥行 6 m 以上を基準とする。
 - カ 事業者は、建築行為を実施するに当たっては、当該建築物に係る利用率を想定した駐輪場を設置するものとする。
 - キ 開発事業区域が商業地域及び近隣商業地域を過半以上含む場合の建築行為は、計画戸数又は**換算計画戸数ごとに 1 台以上の駐輪場を敷地内に設置するものとする。**ただし、店舗の場合においては、当該用途に供する部分の床面積 35 ㎡ごとに 1 台以上とする。

(5) 建築物の高さに関する事項

事業者は、建築行為を実施するに当たっては、別表第5に定める高さ制限を遵守するものとする。ただし、自然環境保全、良好な都市環境形成等の知見から市長が特に必要があると認めた特は、審議会の意見を聴いた上で、2割以内の範囲で高さ制限を緩和することができる。

※別表第5より、商業地域のため、20m

また、逗子市まちづくり条例第37条より、開発事業を行う事業者は、開発事業の実施に関連して公共公益施設の整備が必要となります。

本事業において、関係する各号及び詳細基準について逗子市まちづくり条例施行規則第40条の各号から抜粋し以降に示します。

■逗子市まちづくり条例第37条（公共公益施設の整備）抜粋

(1) 道路に関する事項

(3) 公園、緑地または広場及びその他空地に関する事項

(4) 排水施設等に関する事項

(5) 消防施設等に関する事項

(6) 防災行政無線に関する事項

■逗子市まちづくり条例施行規則第40条（公共公益施設の整備）抜粋

(1) 道路

ウ 事業者は、生活環境の保全及び交通安全を図るため、開発事業の区域内に緑道及び歩行者専用道路を設置するよう努めなければならない。

(3) 公園、緑地又は広場及びその他空地

ア 開発事業が開発行為を伴う場合

(ウ) 開発区域の面積が0.1ha以上0.3ha未満の開発行為にあつては、**当該開発区域の面積の3%以上の公園等を設置する**ものとする。この場合において、市長は事業者から公園等の設置に加え、別に定める1㎡あたりの価格に、当該開発区域の面積の3%相当の面積を乗じて得た額の金銭負担の申出（以下「金銭負担の申出」）があったときは、これを認めるものとする。

ウ ア（イ）及び（ウ）並びにイに該当する場合は、周辺に相当規模の公園等が存する場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して、市長が特に認める場合は、公園等を設置しないことができる。

エ 事業者から金銭負担の申出があった場合は、条例第47条の協力費として扱うものとする。

オ 事業者は、公園等を設置するときは、災害時の避難活動等にも配慮し、その利用目的が確保されるようにしなければならない。

カ 開発事業の区域が商業地域及び近隣商業地域を過半以上含む場合

(ア) **開発事業に接する道路（敷地が2以上の道路に接するときは、主要な道路を対象とする）の距離に、0.5mを乗じた面積のオープンスペースを設置する**ものとする。ただし、開発事業の目的が専ら住居用住宅であるときは、この限りでない。

(イ) (ア)で規定する面積のオープンスペースについては、接する道路において存する歩道の幅員を含めて2mの幅を有する区域が、歩行の用に供する空地となるように接する道路に沿って整備すること。ただし、現に2m以上の幅員を有する歩道に接するときは、(ア)で規定する面積（整備した空地の面積が(ア)で規定する面積に満たないときは、その差の面積）のオープンスペースを整備すること。

- (ウ) 建築物の敷地面積が 0.1ha 以上の建築行為にあつては、(ア)に加え 3%以上のオープンスペースの設置及び 4%以上の緑化を行うものとする。ただし、ウォークアブルなまちづくりに寄与すると認められる場合は、緑化をオープンスペースに変更できるものとする。
- キ オープンスペースは、次に掲げる要件を満たすものでなければならない。
- (ア) 終日、一般公衆が自由に通行し、又は利用することができること。
- (イ) 一般公衆の自由な通行に著しい支障を及ぼす塀、垣、柵、段差等を設けないこと。
- (ウ) 維持管理を適切に行うこと（建築物等の譲渡、貸与等を行うときを含む。）。
- (4) 排水施設等
- ア 事業者は、市の公共下水道計画及び河川計画に定める基準に従い、開発事業の区域に係る下水の排水施設を設置しなければならない。
- イ 下水を排除する方式は、分流式とする。
- ウ 事業者は、汚水の排水施設を公共下水道に接続するときは、別途市長と協議しなければならない。
- エ 公共下水道への放流水の水質基準は、関係法令の基準に適合するものでなければならない。
- オ 事業者は、雨水の排水施設を設置するときは、開発事業の区域内のみでなく、当該開発事業の区域に係る集水地域の流出量との関連を十分に考慮した規模のものとし、これにより難いときは、一時雨水を貯留する遊水池等の設置について、市長と別途協議しなければならない。
- (5) 消防施設等
- ア 事業者は、消防長と協議の上、開発事業の区域内に別に定める消防施設等設置基準に適合する消防施設等を設置しなければならない。
- (6) 防災行政無線
- 事業者は、市長が特に必要があると認めるときは、開発事業の区域内に防災行政無線の施設を設置しなければならない。
- (8) ごみ集積所
- 事業者は、開発事業の区域内に開発行為の区画数のおおむね 10 区画当たり又は計画戸数若しくは換算計画戸数のおおむね 10 戸当たり面積 3㎡の割合で、ごみ収集作業に適した箇所にごみ集積所を設置しなければならない。

② 逗子市景観条例及び逗子市景観条例施行規則

本市は市域全域を「景観形成地区」に、また、JR 東逗子駅周辺を「景観形成重点地区」に指定しています。

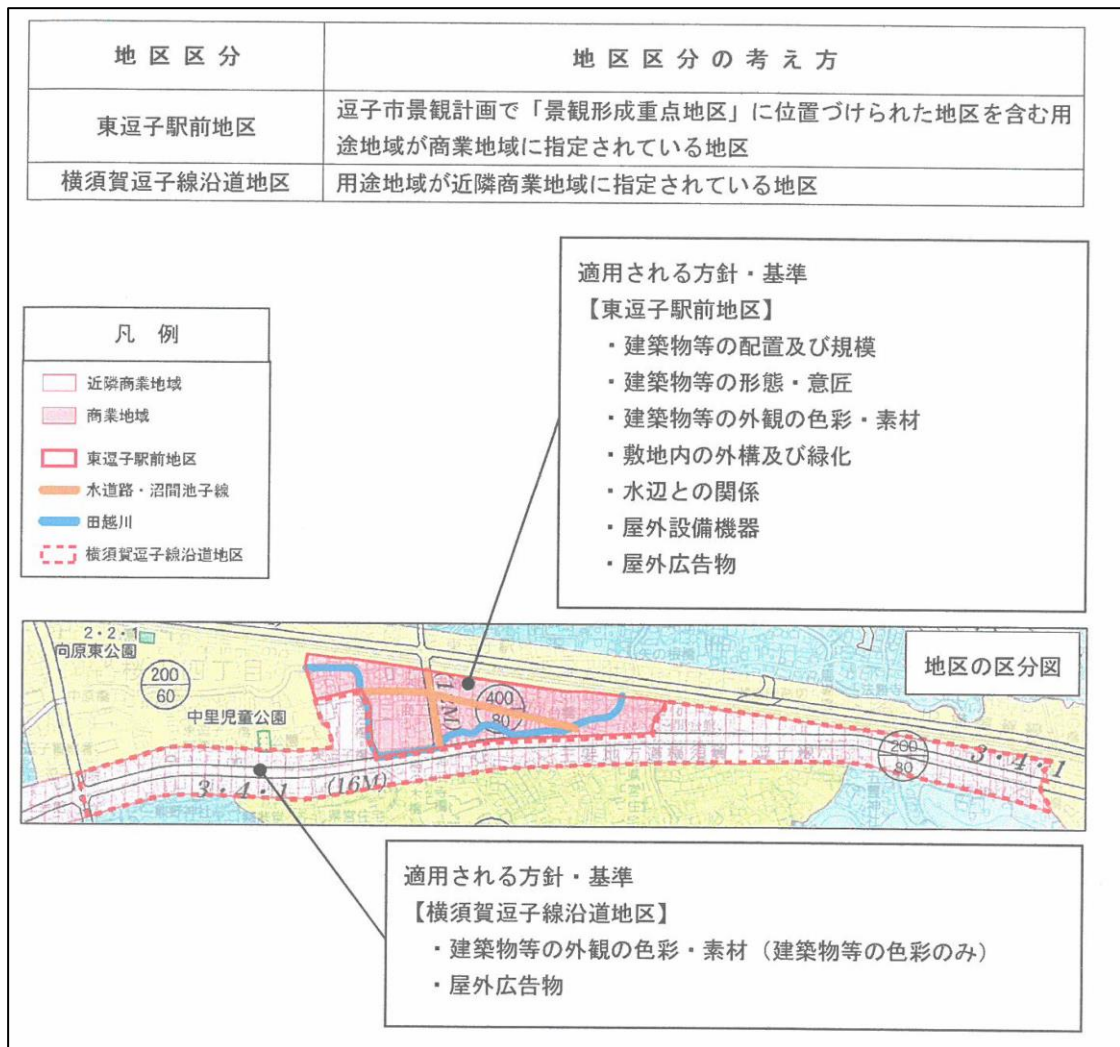
本施設の整備に当たっては、景観法第 16 条第 5 項及び 6 項により協議が必要となります。また、逗子市景観条例第 16 条の 2 より、屋外広告物の設置を行う場合は、その規模に応じた届出が必要となります。

■景観法 16 条 （届出及び勧告等）抜粋

- 5 前各項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、第一項の届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、景観行政団体の長にその旨を通知しなければならない。
- 6 景観行政団体の長は、前項後段の通知があった場合において、良好な景観の形成のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該国の機関又は地方公共団体に対し、景観計画に定められた当該行為についての制限に適合するようとするべき措置について協議を求めることができる。

なお、JR 東逗子駅周辺の景観形成重点地区に係る方針や基準について、逗子市景観計画より抜粋し、以下に示します。

■東逗子駅周辺の地区区分と適用される景観形成の方針・基準の項目



(出典：逗子市景観計画)

■【東逗子駅周辺地区】良好な景観形成の方針と景観形成の基準（行為の制限）

【行政指導上の扱い】□：景観形成の方針（考え方を示す）、○：届出対象行為（勧告対象）、◎：特定届出対象行為

項目		景観形成の方針・
建築物等の配置及び規模	壁面後退部分の整備	①建築物の壁面と道路（水道路・沼間池子線）および河（という）の整備等は、次のとおりとする。 ・壁面後退部分と道路との段差を極力なくすように配 ・原則として、壁面後退部分への構造物の設置は避け該店舗の利用者のための駐輪場整備など、景観向上が認められるものはこの限りではない。 ・壁面後退部分に塀を設けないようにし、垣や柵を設努める。ただし、自然的・歴史的景観に配慮した垣、はない。
建築物等の形態・意匠	商店街の1階用途	①水道路・沼間池子線に面する宅地において、建築物を部分の用途を商業・業務施設とするよう努める。
	店舗のシャッター	②水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設設置するよう努める。
	1階店舗の開口部	③水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設面範囲において、2箇所以上の開口部を設けるか、立口部を設ける
	窓面利用広告物	④水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、とを禁止する。ただし、下記に示すもの、または景観この限りではない。 ・ショーウィンドウにおける暫定的なディスプレイの ・自己の店舗名を示す切り文字 ・自己の営業内容等を伝える絵画 ・自己の店舗のコーポレートカラーのラインやロゴマの15%以内のもの（その他、表示する面積が当該開 ⑤水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、を設置することを禁止する。
建築物等の外観の色彩・素材	建築物等の色彩	①建築物等の外観の色彩は、逗子市景観計画における色ら5Yの色彩を用いる場合は、明度4以上かつ彩度6る場合、明度4以上かつ彩度2以下とする）を適用すで仕上げられる部分の色彩又は見付面積の20%未満のれる部分の色彩については、適用除外とする。
	日よけテントの色彩	②水道路・沼間池子線・田越川に面する商業・業務施設基準（色相がORから10R、OYRから10YR、OYから10る。色相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下
	自動販売機の色彩	③水道路・沼間池子線・田越川に面して設置される自動相がORから10R、OYRから10YR、OYから10Yの色彩相が前述以外の色彩を用いる場合、彩度8以下とする。
	上層階の明度	④3階以上の階は最下階と同一、あるいは最下階よりも
敷地内の外構及び緑化		① 水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地において ② 事業区域面積が1,000㎡以上の場合、敷地の緑被率ちづくりに寄与する場合は公開空地とすることがで
水辺との関係		①田越川に面する敷地は敷地間口の長さの2/3以上を生自然的・歴史的景観に配慮し、設置されていた垣、柵、
屋外設備機器		①水道路・沼間池子線・田越川に面する宅地においては、配慮する。

(変更命令対象)

基準	行為の制限への適用	
	東逗子駅前地区	横須賀逗子線沿道地区
川（田越川）境界の間（以下壁面後退部分 慮する。 る。ただし、植栽プランターやベンチ、当 や商店街の利便性に寄与するものとして市 けるときは生け垣等を設置するなど緑化に 柵、門、扉等を設置した場合はこの限りで	○	
新築・増改築する際は、通りに面する1階	□	
の1階開口部は透過性のあるシャッターを	□	
においては、建物の地上高から3mまでの立 面面積の35%以上を建築物内部が見える開	□	
建物の窓面を利用して広告物を設置するこ の向上に寄与するとして市が認めるものは 一部として、使用されるもの 一ク等で、表示する面積が当該開口部面積 開口部面積の15%以内のもの)	◎	
窓面（開口部）と壁面にかけて屋外広告物	◎	
彩の基準（色相が5YR から10YR 及び0Y か 以下とする。色相が前述以外の色彩を用い る。ただし、木材、土壁、ガラス等の材料 範囲内で外観のアクセント色として着色さ	◎	◎ (逗子市景観計画による)
の日よけテントの色彩は屋外広告物の色彩 Yの色彩を用いる場合は、彩度10以下とす とする)を適用する。	□	
販売機の色彩は屋外広告物の色彩基準（色 を用いる場合は、彩度10以下とする。色 ）を適用する。	□	
明度を高くする。	□	
は、2階開口部と壁面は緑化に努める。 は4%以上とする。但し、ウォークブルなま きる。	○	○
け垣、植栽などにより緑化する。ただし、 門、扉等はこの限りではない。	□	
道路や河川から建築設備が見えないように	○	

(出典：逗子市景観計画)

(3) 消防設備の設置（逗子市消防施設等設置基準を定める要綱）

2-3 (1) に示すように、本事業は開発事業になるため、「逗子市消防施設等設置基準を定める要綱」に基づき消防設備の設置が必要となります。

以下に、本施設の整備において必要な消防設備等について「逗子市消防施設等設置基準を定める要綱」から抜粋して、整理します。

本施設の設計段階では、下記の基準に則り必要な消火設備等の検討を行います。

■逗子市消防施設等設置基準を定める要綱（抜粋）

(消防水利の設置基準)

第5条

2 事業者は、次の各号に掲げる延べ面積(建築区域に2棟以上の建築行為をしようとするときは、建築区域の各々の延べ面積の和とする。以下同じ。)の建築行為をしようとするときは、それぞれ当該各号に定める防火水槽を設置しなければならない。ただし、延べ面積が未定のときは、敷地面積と容積率との積をもって延べ面積とみなす。

(1) **延べ面積が2,000㎡以上8,000㎡以下の場合は、40㎡以上の貯水量を有する防火水槽**
(消火栓の規格)

第7条 消火栓は、次の各号に適合するものでなければならない。

(1) 消防水利の基準(昭和39年消防庁告示第7号)第3条の規定に適合する給水能力を有する配水管に設置すること。

(2) 道路面から吐出口までの深さは、30cm以内となるようフランジ管で調整すること。

(3) その他構造の規格については、水道管理者の定める基準によること。

(防火水槽の規格)

第8条 防火水槽は、耐震性(地震時の自重及び固定負載重量に起因する慣性力、地震時土圧及び内水の地震時動水圧は、設計水平震度を0.288とする。)を有する鉄筋コンクリート造又は市町村消防施設整備費補助金交付要綱(平成10年消防法第84号)に定める規格に適合する旨消防庁長官又は消防庁長官が指定した者が認定した二次製品防火水槽で、次の各号に適合するものでなければならない。

(1) 消防ポンプ自動車の水利部署及び消防活動が容易な場所に設置すること。

(2) 地下埋設型又は地上設置型で有蓋のものとし、十分な漏水防止をすること。

(3) 水槽底の深さは、水槽底部の一部に設けられる取水部分(以下「底設ピット」という。)を除き、地表面から4.5m以内であること。

(4) 防火水槽本体が一槽式により難い場合は次によること。

ア 各槽を点検できるよう、一辺又は直径0.6m以上の点検口又は人開口を設置すること。

イ 各槽上部に空気口、低部に連通口を設置すること。ただし、人開口が底部に有効に接している場合は、連通口を兼ねることができる。

ウ 必要に応じ防虫ネット付き通気管を設置すること。

(5) 防火水槽の吸管投入孔は次によること。

ア 貯水量が60㎡以上の場合は、2箇所、60㎡未満の場合は1箇所以上の吸管投入孔を設置すること。

イ 吸管投入孔は、直径0.6m以上の円形とし、防火水槽本体の強度を損なわない位置に設置すること。

ウ 吸管投入孔の地表部は、雨水の流入を防止するため地面と水平又は地面より高くすること。

エ 吸管投入孔には、転落防止枠付铸铁製の蓋を設置すること。

オ 吸管投入孔と水槽本体を結ぶ連結立管は、鉄筋コンクリート製、铸铁製又はこれらと同等以上のものとし、水平方向荷重によって移動しないよう水槽本体に取り付けること。

カ 吸管投入孔には、耐食性のあるタラップ等を水槽底部まで設置すること。

(6) 消防ポンプ自動車の水利部署位置から吸管投入孔までの距離が2mを超える場合は、次の専用導水装置を設置すること。

ア 採水口は、消防用ホース又は消防用吸管に使用するねじ式の結合金具の技術上の規格を定める省令(昭和45年自治省令第8号)に規定する呼称75のめねじに適合する単口とすること。

イ 採水口等の相互距離は、別図1による。

ウ 採水口及び専用導水管は、耐食性を有するものであること。

エ 専用導水管は、毎分1m³以上取水できる単独配管とし、2系統以上設置すること。

オ 専用導水管の延長距離は、原則として10m以下とし、継手は最少限度とすること。

カ 専用導水管は、日本産業規格に適合する亜鉛鍍金鋼管又はこれと同等以上のものであること。

キ 吸水時に、水槽内が負圧にならないよう直径100mm以上の通気口又はベントキャップ付通気管等を設置すること。

(7) 底設ピットは次によること。

ア 底設ピットは、吸管投入孔のおおむね直下に設置すること。

イ 底設ピットの一边又は直径は0.6m以上とし、深さは0.5m以上とすること。

2 第5条第2項において算定した貯水量が100m³を超える場合は、防火水槽1個当たりの貯水量を40m³以上100m³以下となるよう防火水槽の個数を増加して設置しなければならない。

3 防火水槽用地は、当該防火水槽の周囲に幅0.5m以上の空地を有する専用地とし、公道に面した位置に設けなければならない。

4 鉄筋コンクリート造防火水槽の主要構造材料及び部材厚等については、市町村消防施設整備費補助金交付要綱第4条に定める仕様を準用するものとする。

(令和元年7月1日・一部改正)

(消防水利の標識等)

第9条 消防水利を設置した場所のおおむね5m以内に別図2の消防水利の標識を掲出しなければならない。

2 前項の標識は、標示板をアルミニウム製とし、下部の指定した位置には、消火栓にあっては配水管口径を、防火水槽にあっては貯水量を記入しなければならない。この場合において、標識の設置に当たっては、ステンレス製の支柱(直径50.8mm、長さ3m以上)を用い、下部50cm以上をコンクリート等で堅固に埋設しなければならない。

3 道路上に消防水利を設置した場合は、その所在が明確に判別できるように、当該蓋の周囲におおむね1m角(幅15cm)の黄色溶着塗装を行わなければならない。ただし、消防長が特に認めた場合は、この限りでない。

(消防活動用補助施設)

第12条

2 事業者は、延べ面積が2,000m²以上の中高層建築物にエレベーターを設置しようとするときは、救急活動用のストレッチャースペースを確保しなければならない。

3 事業者は、中高層建築物の屋根形状を陸屋根にしようとするときは、屋上の必要な箇所に救助活動用丸環を設置しなければならない。ただし、消防長が特に認めた場合は、この限りでない。

4 事業者は、中高層建築物の主たる出入口に電気錠を設置しようとするときは、緊急時における消防活動に支障のないよう、適切な措置を講じなければならない。

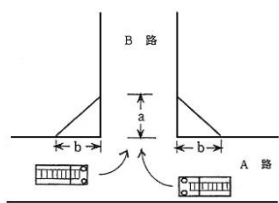
(平14告示58・平22告示102・令和元年7月1日・一部改正)

(はしご車活動用施設)

第13条 事業者は、はしご車の運用が可能な開発事業の区域に中高層建築物を建築しようとするときは、当該建築物の消防活動上有効な開口部となる側の面に、はしご車の運用に必要な空地(以下「はしご車活動用空地」という。)を別表第2に定める基準により確保しなければならない。

- 2 はしご車活動用空地と中高層建築物との間の保有空地は、別表第3に定める基準をみたさなければならない。この場合において、保有空地及びその上空には高さ2mを超える植樹及び建築物、工作物の築造その他のはしご車の運用に支障となるものを設置してはならないものとする。
- 3 事業者は、はしご車が公道からはしご車活動用空地へ容易に進入できるように、別表第4に定める基準により、はしご車の進入に必要な通路を設置しなければならない。
- 4 前項に規定する通路の一部が中高層建築物のピロティー等となる場合は、路面から当該天井部分までの高さを最低4mとしなければならない。
- 5 第3号に規定する通路の隅切りは、別表第5の計算例に基づいて設けなければならない。この場合において、当該開発事業の区域内においてははしご車が転回できる場合は、復路についても適用する。(平14告示58・一部改正)

■別表の整理

別表第1：消火栓の適正配置	一の消火栓からの半径：120m以下
別表第2：はしご車活動用空地の基準	幅：6m以上 長さ：12m以上 設置間隔：40m以下（壁面に平行） 地盤強度：総重量20トン以上の地盤支持力を有するほか、道路構造令（昭和45年政令第320号）に準拠する。 境界段差：15cm以下 勾配：5%以下
別表第3：保有空地の基準	21m未満の建築物：保有空地18m以下
別表第4：はしご車の進入に必要な通路の基準	有効幅員：5m以上 隅切り：別表第5の計算例による。ただし、交差角度が直角と著しく相違する場合は、個々の交差点ごとに算定する。 地盤強度：総重量20トン以上の地盤支持力を有するほか、道路構造令に準拠する。 境界段差：15cm以下 勾配：5%以下
別表第5：隅切りの計算例	$ \leftarrow a \rightarrow $ ：0.5m $ \leftarrow b \rightarrow $ ：0.5m  ※前面道路幅員5～6m、間口は9m以上と仮定

(4) 建築条件の整理 (建築確認申請)

① 建築物の用途制限

事業予定地は全域が商業地域であるため、危険性や環境を悪化させる恐れがある工場、危険物の貯蔵・処理量の多い施設などの用途以外であれば、建設可能です。

■用途地域内の建築物の用途制限一覧表

用途地域内の建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住居 専用地域	第二種低層住居 専用地域	住居専用地域 第一種中高層 住居専用	住居専用地域 第二種中高層 住居専用	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損害代理店、銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
店舗等の床面積が 150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が 3,000㎡を越え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が 150㎡を越え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 500㎡を越え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を越え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲ 3,000㎡以下
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、演劇場、観覧場	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲ 客席200㎡未満
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲ 個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
老人福祉センター、児童更生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習場	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下
建築物付属自動車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下
倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	×	○	○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服屋、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
危険性や環境を悪化されるおそれがない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下
危険性や環境を悪化されるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	■ 農産物を生産、出荷、処理及び貯蔵するものに限る。※著しい騒音を生ずるものを除く。
危険性や環境を悪化されるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
危険性が大きい又は著しく環境を悪化されるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	① 1,500㎡以下、2階以下 ② 3,000㎡以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注)本表は、すべての制限について掲載したものではありません。建築物の用途については、建築基準法上の制限以外に別の法律によって制限を受ける地域があります。

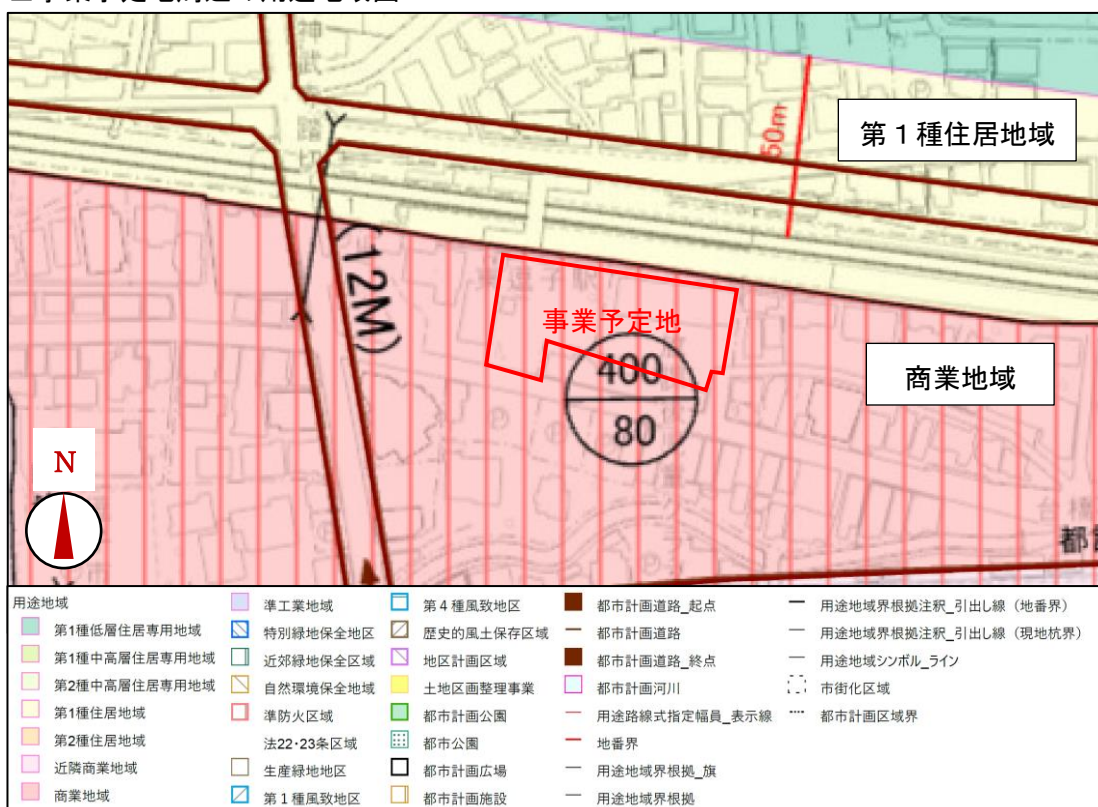
② 建築物の高さや日影に関する規制

事業予定地は、全域が商業地域であるため、建築物を建設する場合は「逗子市まちづくり条例」により、高さが20mまでに制限されます。

また、商業地域については日影制限がありませんが、北側に隣接するJR横須賀線の鉄道敷は第1種住居地域であるため、建築物の敷地が商業地域内であっても高さが10mを超え、日影を及ぼす場合には、日影による制限を受けます。

ただし、日影による制限について、次に記載する緩和規定の適用を勘案して検討します。

■事業予定地周辺の用途地域図



■逗子市における建築基準法による高さ制限等について

平成27年6月1日現在

項目	用途地域等	第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	市街化調整区域	
最高高さ制限 (m) ※1		10m	12m	12m	12m (10m)	20m	15m	20m	15m	-	
最低敷地面積 (㎡) ※2		165㎡以上 (140㎡以上)	140㎡以上	140㎡以上	140㎡以上 (165㎡以上)	140㎡以上	120㎡以上	110㎡以上	140㎡以上	-	
外壁の後退距離 (m)		まちづくり条例、景観条例の適用になった場合に基準有り									
逗子市	道路斜線	適用距離					20m				
		勾配	1.25勾配					1.5勾配	1.25		
	隣地斜線	立ち上がり		20m			31m	20m			
		勾配		1.25勾配			2.5勾配	1.25			
北側斜線	立ち上がり	5m									
	勾配	1.25									
日影による制限	対象建築物	軒の高さ>7m 又は地上階≥3		建築物の高さ>10m					建築物の高さ>10m		
	平均地盤面からの高さ (m)	1.5m				4m			4m		
	日影規制時間 (時間)	(一) 3時間・2時間	(二) 4時間・2.5時間		(二) 5時間・3時間				(二) 5時間・3時間		

ア 日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和について

日影制限は、建築物による日影が敷地境界線から5m～10mまでの範囲と10mを超える範囲に一定時間以上発生しないよう、建築物の高さを制限するものです。

この時、建築物の敷地が線路敷や道路に接する場合で、線路敷等の幅が10mを超えることから、当該線路敷等の反対側の境界線から当該敷地側に5mの線を敷地境界線とみなせます。

事業予定地において、日影規制の対象となる北側敷地の鉄道用地が幅10m超の線路敷とみなされることから、日影による中高層の建築物の高さの制限が緩和されます。

■建築基準法 第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）抜粋

第56条の2

- 3 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第一項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

■建築基準法施行規則

第135条の12（日影による中高層の建築物の高さの制限の適用除外等）抜粋

第135条の12

- 3 法第56条の2第3項の規定による同条第1項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。
- 一 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が10mを超えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなす。

イ 日影制限の範囲の検証

日影による中高層の建築物の高さの制限が緩和された場合での日影制限の検証したところ、事業予定地では4階建て（高さ16mを想定）であれば対象とならず、5階建て（高さ19mを想定）とすると建築物の大きさによって、日影制限を受けることがわかりました。

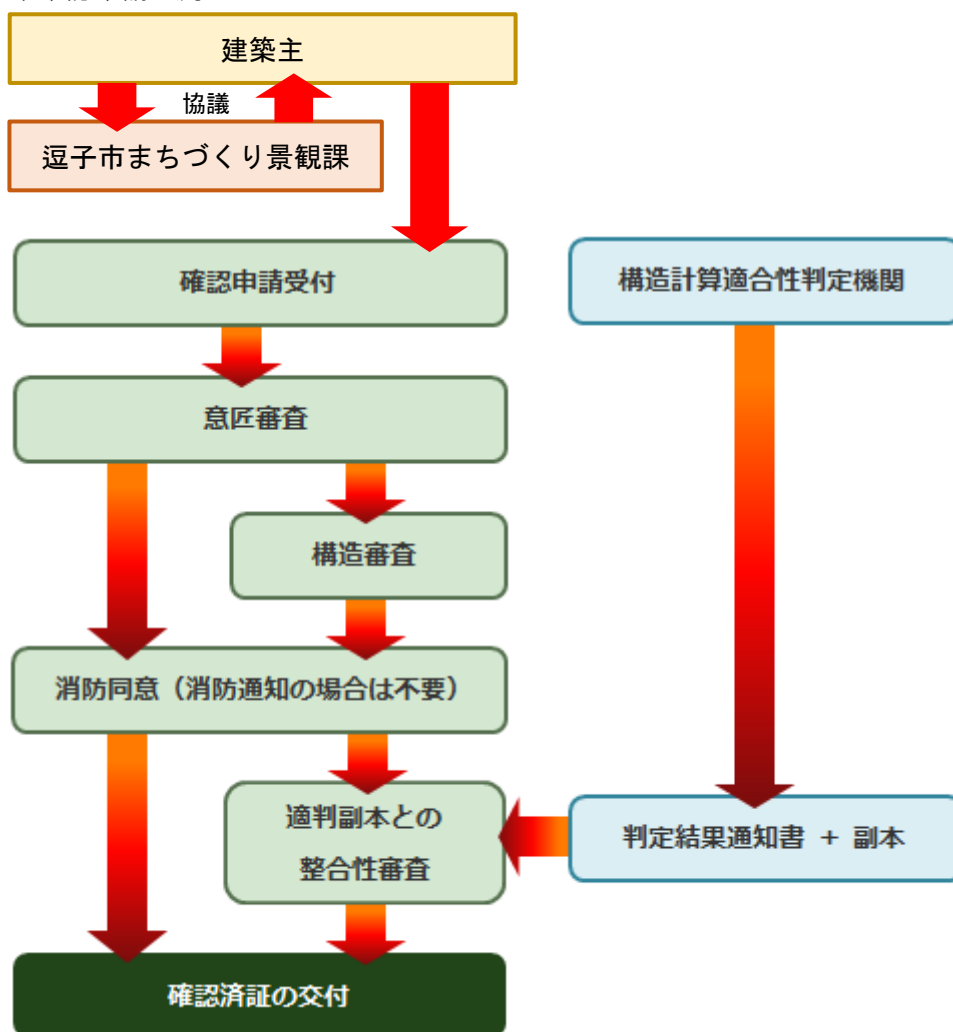
このため、5階建てとする場合には、日影制限に留意して検討を行う必要があります。

③ 建築確認申請の流れ

本事業は、建築基準法第6条各号に該当する建築行為となるため、建築主は建築物の審査確認・検査を行う建築主事の確認を受け、確認済書の交付を受ける必要があります。

本市では、建築主事は神奈川県が設置することから、神奈川県横須賀土木事務所又は民間指定確認検査機関へ確認申請書を提出する必要があります。

■ 建築確認申請の流れ



(出典：神奈川県建築確認検査機関 HP) ② 建築確認申請の流れ)

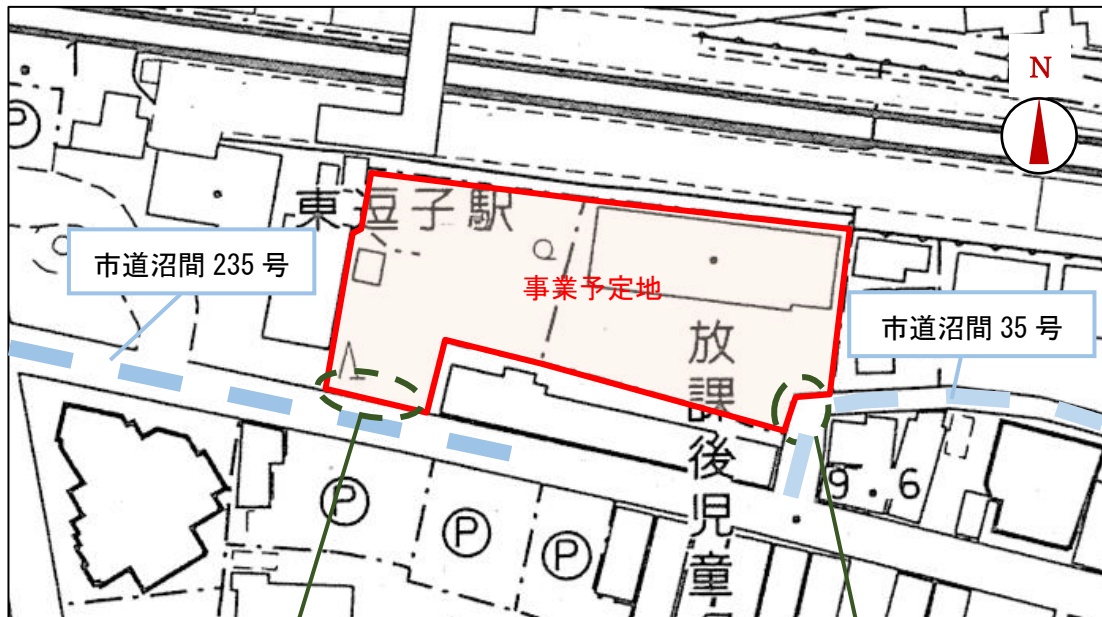
1-4 周辺基盤条件

事業予定地周辺の道路や水道、ガス等の供給処理状況を以下に示します。

(1) 接道状況

事業予定地は、南側を市道沼間 235 号、東側を市道沼間 35 号に接しています

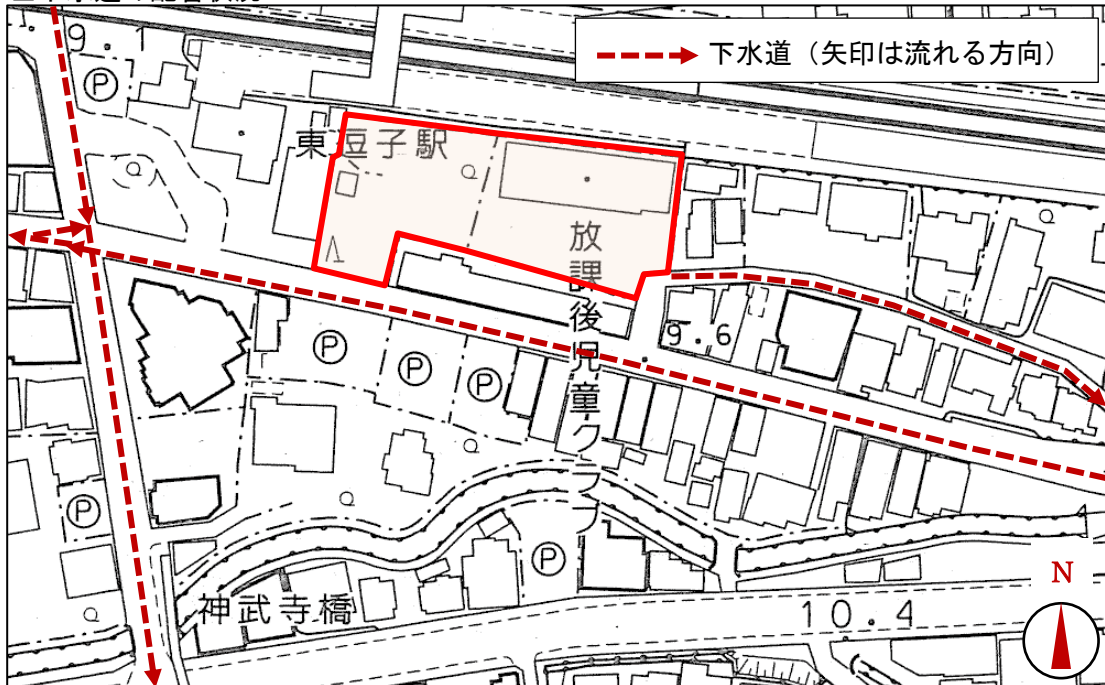
■事業予定地の接道位置



(2) 下水道

事業予定地南側の市道沼間 235 号に逗子市下水道の汚水排水管（φ250）が敷設されています。

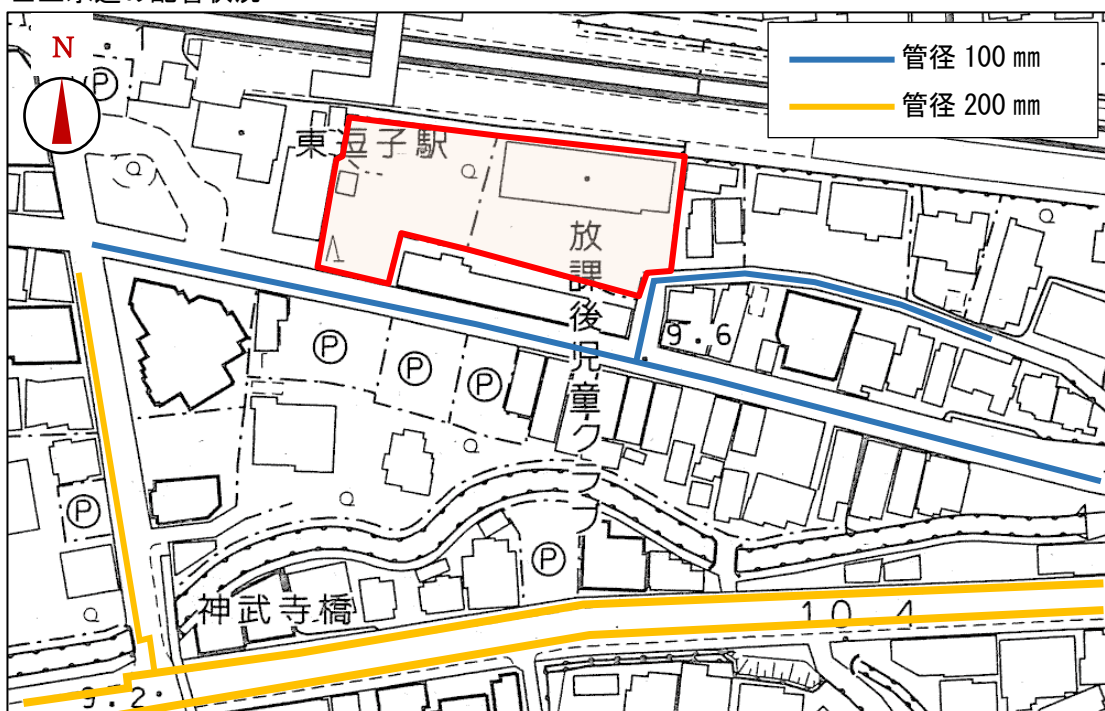
■下水道の配管状況



(3) 水道

事業予定地周辺の上水道の整備状況は下図に示すとおりで、南側の市道沼間 235 号に神奈川県営水道の配水管（φ100）が敷設されています。

■上水道の配管状況



(4) 都市ガス

本市は、東京ガス株式会社の供給エリアに含まれていますが、事業予定付近には都市ガス供給管は敷設されておらず、周辺の住宅等ではプロパンガスが使用されています。

本施設の整備に伴い、周辺の既設都市ガス管から市道 235 号に供給管を引き込む場合には、同社との協議が必要となります。

■ ガス管の配管状況

