

第5回 片瀬山市民の家再整備調整会議 議事要旨

日 時：2023年（令和5年）5月17日（水）15時30分～17時00分

場 所：片瀬市民センター 第1談話室

出席者：【検討委員】渋谷会長、松本副会長、和田氏、若月氏、北川氏、正田氏、
荻野氏、坂間氏

【事務局】（市民自治推進課）日原参事、森主幹、野田補佐
（片瀬市民センター）幸田センター長、森井主幹

欠席者：【検討委員】甲斐氏、畠山氏、林氏、井口氏

資 料：【資料1】第4回片瀬山市民の家再整備調整会議 議事要旨

【資料2】再整備予定地の建築規制等

【資料2-1】用途地域による建築物の用途制限の概要

【資料2-2】片瀬山4丁目地区建築協定書

【資料3】サウンディング調査の実施結果

【資料4】新施設の避難所としての機能等

議 題

（1）前回の議事の確認

事務局から資料1について説明。前回会議の要旨について資料記載のとおり確認された。

【質問・意見】

- ・前回、会議資料の説明で面積が現在の施設の1.5倍以上になるという説明があったが、今の施設は197.58㎡で新施設が211㎡（※正しくは238㎡）なので1.5倍にはならない。今の市民の家の面積とほぼ変わらないと考えておく必要がある。

⇒ 延床面積では1.5倍にならないが、各部屋の面積を合計すると1.5倍以上となり、部屋の総面積は大きくなっている。理由は新施設が平屋であるのに対して、今の市民の家は2階建てで階段があることや、廊下があるため、新施設はこれらが無い分、部屋のスペースが大きくなっている。

（2）建築協定、用途地域について

事務局から資料2、資料2-1、資料2-2について説明された。

これらの資料は、前回の会議で、サウンディング調査について説明したときに、片瀬山が第一種低層住居専用地域であることや、建築協定があることから店舗など

は作れないのではないかというご意見があったことを受けて、新施設の建設予定地に関する建築規制まとめたもの。

新施設の建設予定地は、片瀬山4丁目。

規制内容の詳細については資料に記載のとおり。

資料2-1の第一種低層住居専用地域は、規制が最も厳しい地域で店舗などは基本的には作れない。仮にカフェを作る場合には、兼用住宅とした上で50㎡未満とすることがある。また、資料には記載ないが、コンビニは周辺環境への配慮など条件を満たせば第一種低層住居専用地域でも建設可能。

第1号片瀬山風致地区条例の規制は表の下段に記載のとおり。

宅地造成工事規制区域については、切土や盛り土に関する規制だが、建設予定地はほぼ平坦なので影響ない。

「土地・建物にかかわる申し合わせ事項」は、1区画に専用住宅1棟にすることと、1区画の敷地面積を165㎡（50坪）未満に分割することを禁止する内容。

「片瀬山地区建築協定」は、資料2-2に記載。

第6条に「公共用地はこの協定の区域から除く」とあり、再整備予定地は規制区域外となっている。資料2裏面の図面のうち、赤線太字が協定の区域。

ただし、協定の区域から外れているから大きな建物が建てられるかということ、法令上の規制が厳しい地域なので、周辺の住宅と同程度の大きさの建物しか作れない。

(3) サウンディング調査の結果について

サウンディング調査は、現在想定している施設の規模を踏まえると土地に余裕があるため、この土地について民間事業者の視点から活用の可能性を伺ったもので3社から参加申し込みがあった。

A社については、花屋さんの事業を行っている会社。事業提案としては、コミュニティ菜園やカフェなど。しかし、民間が事業化して収益を上げていくのは困難であり、行政からの財政的な支援なしでは厳しい。との意見だった。

B社については、官民連携の支援をしている会社。事業アイデアとしては長屋の兼用住宅を作ってカフェや物販などの小さなお店を入れるもの。これによって賑わいの創出や若年層の流入が期待できる。しかし、立地的に店舗として事業化が難しいことや、兼用住宅として作ると入居率が低くなるリスクがあるなどの意見だった。

C社については、大規模な官民連携事業を数多く手掛けている会社。民間収益施設を入れるとしても、施設の維持管理費用などを市で負担してもらわないと運営は難しいという意見や、第一種低層住居専用地域であっても高齢者や児童福祉系の施

設であれば建設できるので、高齢化率の高い片瀬山ではこれらの福祉系の施設が最も相性がよいのではないかという意見だった。

3社に共通する意見としては、厳しい建築規制があるので、民間事業者がこの土地で収益を上げて事業化するのは難しいということ。

福祉系の施設との複合化は、市でも可能性として検討していたが、福祉事業者も新型コロナの影響を受けて、今は事業を拡大するだけの体力がない状況。

これらの結果から、民間活用の可能性はほぼないと考えている。

現在は、複合化の方針を示している企画政策課があらためて複合相手となり得る公共施設を探している。この結果は次の会議で報告できる見込み。

(4) 新施設の避難所としての機能等について

事務局から資料4に基づき説明された。

避難所としての機能については、これまで多くのご意見をいただいた。資料4は現時点でどのような機能が備わる予定なのか、あらためて共有するために作成したもの。

建物については、木造平屋建ての方針。平屋については、バリアフリー化しやすく、耐震性に優れていること、木造とすることについては、市として公共施設における木材利用の促進をしていること、また、鉄筋コンクリート造でなく木造であっても新耐震基準の建物であれば震度6強から震度7でも倒壊しない耐震強度があるとされているため。

機能については、指定避難所である片瀬中学校の拡張機能として要配慮者を受け入れる方針。今の片瀬山市民の家は、水害時に避難所として利用することになっているが、新施設については、水害時に加えて震災時にも活用する方針。考え方としては、単独で指定避難所とするには面積に限りがあるため、片瀬中学校の一部として補完的な役割を果たすもの。

設備については、MCA無線、太陽光発電設備、蓄電設備、防災備蓄倉庫を備える。また、防災設備倉庫については、市全体で利用する拠点倉庫と市民の家の専用倉庫を設ける予定。このほか、雨水利用ができるように雨水タンクを設置するほか、AEDも設置する予定。無線については、片瀬中学校との連絡用であればMCA無線ではなくトランシーバーのほうが利便性が良いかもしれないので、防災安全部と調整をしていく。考え方としては、片瀬中学校など他の避難所と同等の水準の設備を整備する考え。

使用条件については、片瀬中学校の収容状況によって、要配慮者の避難スペースが不足したときに使用する。考え方としては、災害が発生したタイミングで避難所として開設すると、市民の家に避難者が殺到する可能性がある。その結果、入りき

れない避難者で溢れかえり収拾がつかなくなることも考えられるので、災害が発生した段階では開設せずに、片瀬中学校の収容状況を見た上で、必要が生じたときに拡張スペースとして開設する考え。

運営については、その他の指定避難所と同様に地域の方々と市職員などが協力して運営していく方針。

防災の機能に関しては、この調整会議の前の会議（片瀬地区新コミュニティ施設検討会議）の検討も踏まえて、避難所として独立した施設を複合してほしいというご要望をいただいている。しかし、防災計画との関係や、他の地域とのバランスなどがあり、単独の避難施設を複合化する方向で進めるためには、市全体の防災計画の考え方を見直す必要が出てくる。そうすると令和8年度の供用開始には間に合わなくなってしまう。また、複合化して建物を減らしていこうとしている中で、今後、避難所専用の施設を作っていく方向に切り替わるかということ、あまり現実的でない。

資料に記載の機能や設備等は、今の片瀬山市民の家になっただけでなく、これまで過去に整備してきたどの市民の家にも無いもので、避難所の機能を加えた新たな市民の家の形になっている。

建物として単独の避難所を複合化することはできないが、それができない中で、「複合機能」として他の避難所と同等の設備を付けて避難所としても使えるようにした。

防災に関しては、この会議の総意として考えをまとめないと先に進めない。今日は、この資料の方針で進めていいか皆さんで、ご確認・ご検討いただきたいと思っている。

（事務局から渋谷会長に司会を交代）

- ・資料4に関して質問やご要望はありますか。

【質問・意見】

- ・片瀬地区は津波が来れば壊滅的な状況になる可能性があるとは分かっているが避難施設を造らないでいいのか。提言書に沿っておらず、市民の家を建て替えただけになってしまう。
- ・指定避難所とするための面積基準はあるか。
⇒ 面積というより立地条件。ハザードエリアであれば浸水区域より高いところであることや耐震上の基準など。
- ・面積の基準はない。指定避難所を増やすことはいけないことなのか。これから作ろうとしている施設は、市の避難所の指定基準を満たしており、ハードルが高いというこれまでの説明は当てはまらない。片瀬中学校の補完的な施設という説明だが、避難所として認定すべき。

- ・大それた設備を作ってほしい訳ではなく、最低限、弱者がある程度の期間、生活できる程度のものでいい。市は他の施設と横並びであることを重視しているが、片瀬が特殊な場所であることを考えて提言書を出しており、避難施設を作ってほしいという希望に応えていない。これでは災害が発生したときに行政の不作為と言われてしまうのでは。
- ・コロナの前の検討会議では、複合施設を作る方向で検討を進め、最後に提言書を作って市に提出した。しかし、この会議の名前は「片瀬山市民の家再整備調整会議」という名前で複合施設の検討でなくなっている。（私は第1回会議に出席できていないが）最初にその違いをはっきり説明すべきだったのではないか。
- ・検討中の施設の広さでは防災機能は入りきらないが、どんな施設でも鉄筋で作れば防災機能の50%はカバーできる。建物を作らなければどうにもならない。この中にどれだけ防災機能を入れるかを現実的に考える必要がある。
 - ⇒ 指定避難所に指定すること、施設的に防災機能を付けることの2点がある。
 - 防災機能は他の市民の家にはない機能を付けており市内初の試み。ご意見で求められているレベルに一気に水準を上げることはできないが、相当高いレベルの防災機能を付けている。
 - また、片瀬山市民の家を単独で指定避難所として指定することを皆さんが本当に求めるか。その場合には、施設の規模以上の人数が避難してくる可能性があるが耐えられるか。
- ・片瀬中学校とは別に独立したものを作るべき。避難所が増えることは良いこと。指定基準を満たしているのだから指定するべき。
- ・一時避難を求めるのか、生活するための施設を求めるのか。生活の場であれば、片瀬山よりもっと良い場所があるのではないか。そういう所に例えば研修所などを作って、避難施設とすればいいのではないか。津波が来たときに生活できる場は片瀬山だけではなく他にもある。
- ・片瀬中学校の校庭は雨天時に雨が溜まってしまってテント村にできないことは問題。
- ・新施設は市民の家が中心なので市民の家としてしっかりしたものを作ってほしいが、災害時のことは皆気にしている。避難場所は片瀬中学校だけでなく、新施設を作るのであれば市民の家としても災害時にも使える複合的な施設を作っておいたほうがいい。
- ・大きい部屋があるとできることが増えるのでそうしてもらいたい。
- ・片瀬中学校に避難した要配慮者の方々に市民の家もありますと紹介できる施設があると親切だと思う。
- ・ある程度生活できる施設としたほうが使いやすい。ただし、市の予算的にはこれ

以上つけるのは難しいのかとも感じている。

- ・片瀬には地震や津波の不安を抱えて生活している住民が多くいる。災害を中心に考えなければいけない中で、市の考えとしてこれでいいのかや不安。
10年、20年後を見据えたものを作るべきだが、キッチンが小さかったり、広いスペースがなかったり、もう少し先を見据えた施設を作ったほうがいい。
- ・建て替えの検討が始まってから4年延びている。地震は30年以内に80%の確率で発生すると言われているので、早急に建てるのが第一。避難所の指定は後からでもできる。市民の家+アルファで作って先に進むべきではないか。
- ・片瀬中学校は土砂災害の危険区域になっているので必ずしも安全とは言えない。また、片瀬小学校の裏は山になっており、その下に避難所としている体育館がある。だからこそ避難施設として使えるものを作るべき。とりあえず作って後から2階を作ればいいではいつまでたってもできない。最初からしっかりしたものをスピーディーに作るべき。
- ・(市) 提言書の要望をすべて反映することはできていないが、設備や機能は他の避難所と同等のものがこの中に入っている。また、災害時には備蓄品も活用して対応していく。協定を結んでいる事業者と連携して供給を受ける仕組みになっている。
- ・どこで納得するかが問題。市のほうでは他の避難所と同じようなものを用意している。平行線のままでは施設の完成が何年も先送りになってしまう。1日でも早く市民の家の建物ができれば防災の50%の部分は確保できる。
- ・木造という点については、耐震性を確保できるとしても心情的に不安がある。鉄筋としても費用はそれほど変わらないのではないか。
- ・防災は大切なことだが、どこかでけじめをつけなければいけない。市民の家の運営委員としては、1日でも早く新しい市民の家を作って片瀬の人たちに利用してもらいたい。小さい施設であってもそこに逃げ込むことができる。
- ・大きい施設を作ってほしいということではなく、避難者のうち災害弱者の人たちが優先的に入れる施設を作ってほしい。片瀬中学校の補完施設とするだけでなく、片瀬小学校や白百合学園などの避難所にいる災害弱者も優先的に入れる施設にしてほしい。
- ・どこで満足するかは難しい問題。どこかで線を引く必要がある。私は満足している。80%程度は確保されていると思っている。
- ・(市) 避難所として指定することについては再度、防災安全部と確認する。市民の家を一つの避難所として法に基づいて指定するとなれば、従事職員を配置しなければいけない。また、指定避難所となっている片瀬中学校とは建物として物理的に離れているが、運用上、一括りの指定避難所として指定ができるか確認する。

- ・（市）今は鉄骨でも木造でも耐震基準は同じ。あとは壁や柱など躯体となる部材をどれだけ使うかによる。鉄骨造などのほうが頑丈そうに聞こえるが、耐震基準としては同じなので、木造であっても耐震基準をクリアできる建物を作っていく。
- ・大きな地震は1回では済まない。2回、3回と繰り返してきたときに大丈夫か不安。木造とすることについて、皆さんに賛成かどうか確認したい。
- ・私は賛成。世界的にSDGsの方向で進んでいる中で、なぜ鉄筋コンクリートにするか。
- ・細部については、次の7月の会議で最終決定したい。
- ・最近できた市民の家の広さを見ると230～260㎡ある。今の面積が211㎡なのでもう少し広くしてもいいのではないか。また、キッチンを2台にしてほしい。災害時にも役立つ。
- ・（市）配置イメージには防災備蓄倉庫が入っていないので、面積はもう少し大きくなる。また、現在も延床面積は238㎡とっている。
- ・避難施設と兼用できるような広さにしてほしい。
- ・木造か鉄筋かについては、私はあまり気にしていない。
- ・（市）建物の周りの部分の活用についても皆さんに議論していただきたいと思っている。外のスペースが使えるのはここだけの特徴。駐車場もできるので片瀬地区のものとして使うことができる。外の部分を活用して、どのようにしたら賑わいを生み出すことができるか、魅力的な多世代が交流できる市民の家にできるかを一緒に考えていきたい。
- ・資料3のA社にあるようなコミュニティ菜園やマルシェ、ワークショップなどは市民の家の運営委員でも考えている。駐車場があれば片瀬の方も来てくれると思う。

（5）次回について

次のとおり事務局から開催予定日が示された。

日時：7月13日（木）15時30分から

場所：片瀬市民センター

2 その他

特になし

以 上