

# 片瀬山市民の家再整備用地に関するサウンディング調査の 実施結果

## 1 サウンディング実施の経緯

本市では、地域市民の交流施設である片瀬山市民の家について、老朽化に伴う再整備に向けた協議を重ねているところですが、この再整備用地について、現在想定している施設の規模を上回る広さがあることから、民間事業者の発想や視点による活用の可能性についてご意見を伺うため、サウンディング調査を実施しました。

## 2 対象地の概要

所在地	藤沢市片瀬山4丁目3番
面積	再整備用地1, 297 m <sup>2</sup>
用途地域	第1種低層住宅専用地域
都市計画等による制限	都市計画区域、市街化区域、第1号片瀬山風致地区、宅地造成工事規制区域、建築基準法第22条区域
建ぺい率・容積率	40%・80%
その他	現況：更地、接道：5m幅

## 3 サウンディング実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領公表	2023年（令和5年）2月6日（月）
質問の受付	2023年（令和5年）2月24日（金）まで
参加申込期限	2023年（令和5年）3月10日（金）まで
意見交換の実施	2023年（令和5年）3月17日（金）、22日（水）
実施結果の公表	2023年（令和5年）4月24日（月）

## 4 サウンディングの参加者

3社

## 5 サウンディング結果の概要

### (1) A社

- ① 利活用提案、事業アイデアについて
  - ・地域住民の拠点となる、多世代交流の場
  - ・コミュニティ菜園としての利用
  - ・市民の家との連携を含んだイベント、ワークショップ、マルシェ、オープン

#### カフェ等の実施

- ・貸スペースとしての運用
- ② 事業の運営体制について
  - ・市民の家と合わせた指定管理による全体管理が望ましい。
  - ・運営委員会と連携した維持管理も想定。
- ③ 事業化した場合の課題や条件について
  - ・「市民の家」内に管理事務所として執務スペースや倉庫を設けてほしい。
  - ・対象地の立地やターゲットが地域住民に絞られる性質上、収益の確保が課題。
  - ・市民の家を含めた指定管理者制度や事業者参画にあたってのコンテンツの整備費用負担等の工面が必要。行政から支援がないと難しい。
  - ・収益を上げるには難しい場所。地域を盛り上げるような事業はできるが、藤沢市と連携することが前提となる。
- ④ 地域への波及効果、貢献について
  - ・市民の家の利用率向上。
  - ・人の交流や賑わいによる地域の防犯機能の向上。

#### (2) B社

- ① 利活用提案、事業アイデアについて
  - ・兼用住宅×長屋×賃貸住宅
  - ・第一種低層住居専用地域で用途が限られ事業性に乏しい。
  - ・居住地として需要が高いので、賃貸住宅の兼用住宅とすることで、一定の収入が見込まれ飲食や物販などの店舗の入居が可能。
  - ・長屋とすることで、複数店舗が立ち並ぶ小さな街並みが形成できる。
  - ・効果として、賑わいの創出、カフェなどの出店による公園の利便性向上、ファミリータイプの住居にすることによる若年層の流入が期待できる。
- ② 事業の運営体制について
  - ・土地を普通資産として貸付
  - ・L A B V + D B + O (指定管理)
  - ・P F I (B T O)
- ③ 事業化した場合の課題や条件について
  - ・公益性のコントロール
  - ・兼用住宅に用途を限定すると、居住率の低下を招く恐れがある。
  - ・専用住宅とするとにぎわいの創出ができない恐れがある。
- ④ 地域への波及効果、貢献について
  - ・小さな店舗が複数できることにより、地域住民の利便性が向上する。にぎわ

いを創出することで居住環境が向上する。

- ・若年層世帯・子育て世帯の流入の呼び水となることを期待できる。

⑤ その他本事業への意見や藤沢市への要望等

- ・片瀬中学校は、生徒数の減少が進んでいる。空洞化した校舎の利活用を市民の家の計画と合わせて考慮したい。

(3) C社

- ・第一種低層住居専用地域なので商業で賑わいを作れない。
- ・建物の2階部分を民間収益施設にしても、1階部分の維持管理は行政で負担してもらわないと難しい。
- ・高齢者や児童福祉系の施設の中に市民の家の機能を一緒に整備することはできるのではないか。
- ・診療所が建てられるので、そのような事業者からヒアリングするのも一つの手段。
- ・若い世代の活動の場やNPO法人の活動の場としてエリアの賑わいを作るというソフト面での提案もできる。建物のハード面の提案だけでなく、ソフト面に向けての提案も今、求められている。

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング調査では、民間事業者の皆様から様々な意見や助言をいただきました。今後、サウンディング結果を参考にして片瀬山市民の家の再整備方針の検討を進めてまいります。

以 上