

## 第3回（仮称）松林地区地域集会施設等複合施設整備懇談会 会議結果

会議の名称
第3回（仮称）松林地区地域集会施設等複合施設整備懇談会
日時
令和5年9月5日（火）19時から21時まで
場所
松林公民館 第2会議室
出席者
（出席委員）11名 福井委員、神原委員、新井委員、五反田委員、湯地委員、澤委員、青柳委員、剣持委員、佐藤委員、苗川委員、中里委員 （欠席委員）6名 齋藤委員、井野委員、柴田委員、田中委員、葛西委員、鈴木委員 （事務局）6名 くらし安心部 市民自治推進課：小西課長補佐、原田主査、忠隈主査 建設部 建築課：上之園課長補佐 福祉部 地域福祉課：大澤課長補佐 高齡福祉課：本多課長補佐 （設計事業者）3名 株式会社洋建築企画 山口、清水、芥
議題
1. 整備スケジュールについて 2. プランに関する委員からの意見について 3. 法令による建築制限について 4. プラン（修正後）について 5. その他
会議資料
・ 次第 ・ 松林コミセン整備スケジュール ・ プランに関する委員からの意見

- ・ 茅ヶ崎市における都市計画法・建築基準法等による建築制限
- ・ 平面図

## 会議結果

開会 懇談会委員の皆さんには短い間でプランを見て、それに対する意見を頂いたことを感謝する。意見の中で面積に関しての意見が多く見られたがこれは次第 2 の(3)で改めて建築課の方から説明させていただく。

資料確認 (配布資料について確認)

議題 (1) 整備スケジュールについて  
(資料「松林コミセン整備スケジュール」に基づき事務局より説明)

(2) プランに関する委員からの意見について  
(資料「プランに関する委員からの意見」に基づき事務局より説明)

この後の議題で面積に関わる意見に関しては二重線のアンダーラインにしている。

一本線のアンダーラインに関しては市から回答させていただく。

コミセンの整備に関して、茅ヶ崎図書館の本の貸出返却機能を持たせるという事は松林公民館と機能が重複するため、現状考えておらず、松林公民館で機能を担保するように考えている。

防災倉庫についてだが、各自治会にある防災倉庫に松林地区まちぢから協議会の防災備品がある状態になっているため、こちらを一か所に集め管理する体制の方が使い勝手はいいと思う。松林コミセンを避難所指定にすることは今のところ考えてはいない。現状、松林地区まちぢから協議会が必要な分の倉庫は確保したいと思っている。

(3) 法令による建築制限について  
(資料「茅ヶ崎市における都市計画法・建築基準法等による建築制限」に基づき事務局より説明)

容積率・建蔽率はより詳細にコミセンで建てられる限度を資料 1 ページ目に赤字で記載してある。面積の算定において、体育室の吹き抜け部分は床面積に参入しない為、仮に体育室の面積を 200 m<sup>2</sup>にすると 1500 m<sup>2</sup>-200 m<sup>2</sup>=1300 m<sup>2</sup>が今回のプランの床面積 MAX となる。

また、プランがある程度決まると茅ヶ崎市のまちづくり条例に適用させ

ていくことになる。ここでは緑化面積が敷地の15%とらないといけないこともあり、プランに影響することが予測される。

他にも様々な法適合、条例適合させていく必要がある為、面積の変動は起きてしまうことを承知してもらいたい。

- ・ ギャラリーは面積に入らないのか？【委員】

→ギャラリーを作る場合は2階の床面積に算入するが、吹き抜け部分は面積に算入しない。吹き抜け部分を足すと1500㎡になる。【事務局】

- ・ テラスは斜線制限を考慮して設置しているのか？【委員】

→斜線制限と高さ制限の関係から2階の壁の位置を確定している。【事務局】

(4) プラン(修正後)について

(資料「平面図」に基づき洋建築企画より説明、意見交換)

今回、図面だけをお送りして何もご説明していないので、ポイントを補足しつつ説明を行う。

まず、各諸室の面積について小さいのではないかという意見があったが、コミセン研究会の要望とお送りした案について比較してみた。延床面積について、コミセン研究会の案とB、C案は同じくらいの数字。コミセン研究会の案とプランの違いは、エレベーター・給湯室・トイレ・階段・倉庫といった部分の面積に違いがある。コミセン研究会のレイアウトイメージには具体的に示されていない部分で1階は95㎡、2階は110㎡と記載されており、廊下は含まれていない。送った案では1階約170~190㎡、2階は約170~180㎡。例としてA案で斜線のない廊下部分をリースペースとすると1階・2階それぞれ30㎡程度ある、そこをリースペースに含めるとエレベーター等の1階部分は140~160㎡になるが、それでも40~60㎡程度の差がでる。これは実際にレイアウトして初めてわかる面積である。敷地内で確保できる面積は決まっている為、諸室にわりあてられる面積は減ってしまう。それが諸室の面積が少なくなる原因である。

次に今回お送りしたプランについて、前回の懇談会で駐車場の台数が4台では足りないということが分かった為、増やせるように検討した結果9台程度にした。A、B、Cと3つの案は、駐車場の取り方が違う。A案は向

かい合わせ、B案は道路に対して直交（くしぎし）、C案は西側に1列にして検討をした。駐車場に対する面積で比較すると、車路を含めた面積が少ないのはA、B案でC案は台数分の車路があるので、その分多くなっている。A、B案の方が敷地を効率的に活用している。

次に安全性について比較する。A案は道路から駐車場に入って駐車動作に入る。B案は道路に直行している駐車場は駐車動作を道路上で行う為、走行車を停めての駐車となり渋滞要因にもなり得る。また、道路を通行する自転車や歩行者と交錯が生じるため安全性は低い。C案は駐車場に入ってから駐車動作に入る。その点では安全だが、駐車場を通ると駐輪場へ抜けられる為、自転車の動線ができ、交錯する。安全性ではA案が安全といえる。

次に体育室について。要望では一番面積が足りないと意見をいただいたのは、体育室である。そこで、各案に研究会の面積を確保した体育室を検討した。凶面の向きに対して縦型がA案、横型がB、C案である。

その上で、各案のメリット、デメリットを考えた。

A案のメリットは歩車分離ができているので、敷地内は安全。屋内、屋外にフリースペースがあり、緑化面積が多く取れる。デメリットは他案と比較して延床面積が小さい。また、受付から主要な出入口が見えにくい。

B案のメリットは他案と比較して延床面積が大きい。デメリットは延床面積が大きく、高い建物が道路沿いに建つことになり圧迫感が出てしまう。駐車場は道路と直交しているので、車を停める時に危険がある。また、受付から主要な出入口が見えない。

C案のメリットは屋内、屋外双方にフリースペースがあり、受付から主要な出入口が見えている。デメリットは、ほぼ道路境界線に体育室の外壁があり、圧迫感がある。駐車場は自転車動線があり、交錯して危険がある。包括、ボラセンが道路から見えていない。道路での圧迫感について話したが、道路からどのように見えるか簡単なボリューム模型を作り写真を撮った。人に対しての建物の圧迫感が分かると思う。模型は後ほど見てほしい。

いただいた意見とこれらの検討事項を反映して、D案を作成した。ポイントは三つある。一つ目、駐車場について、効率が良くかつ安全なA案の停め方を採用した。二つ目、体育室の配置について、道路の通行に対してなるべく圧迫感の少ない縦型とした。三つ目、面積について、建築面積は最大可能な60%に近づけ、約56%とし、延床面積は吹抜けを抜いた1300㎡に

近づけ、1256㎡まで大きくした。そして、受付から主要な出入口が見えるようにした。

更に、構造的な要素、柱をプランに追記してみた。まだ検討中の為、変更が出る可能性は十分にあるが、柱が出てくる。その他、建築課の方のお話しにもあったように、設備に関しての検討はこれからになる。面積をまだ大きくできるのではないかとお考えの方もいると思うが、構造や設備について検討すると面積が増える可能性があるため、その余地を残している状況である。設計事務所からの説明は以上になる。

- ・ 図面の三角マークが2種類あるがこの違いは何か？【委員】  
→三角マークは出入口であり、黒は主要な出入口である。白は副動線の出入り口で運営上管理のしやすいようにイベント時のみ開錠できるようにしても良い出入口である。【洋建築企画】
- ・ 白三角の出入り口は通常閉まっているのか？【委員】  
→それは運営の仕方による。【洋建築企画】
  
- ・ 屋外階段の説明をお願いしたい。【委員】  
→常に使える屋外階段で屋外テラスにも直通で行けるようにしている。コミュニティ醸成のために設置している。【洋建築企画】
- ・ 2階に直通で行けるのがいい事かどうか分からない。運営が難しい。【委員】  
→運営の話なので、これからでも調整できる。【洋建築企画】
  
- ・ 屋外階段に門扉はつくのか？【委員】  
→それも今後の話の中で必要であればつける。【洋建築企画】
  
- ・ 包括・ボラセンの出入り口の施錠はどうなるか？【委員】  
→包括・ボラセンの出入り口に関しては、各団体が鍵を持って常時開錠するかは、決めてもらえればと思う。【洋建築企画】
  
- ・ ボラセンに窓が無く、面積も狭くなっていることから面積を広げてほしい。【委員】  
→面積に関しては、事前に調べていただいた図からボラセンで現在利用している部屋より幅を広げており、押入れを入れても十分な広さがあり

問題ないと思っている。【洋建築企画】

- ・ 現状、ボラセンには相談コーナーが無い為、そのスペースは欲しい。それを含めると狭くなるのではないか？【委員】  
→壁を立てて完全に部屋にするという事か？【洋建築企画】  
→そこまでは必要ない。【委員】
- ・ 現状、ヒアリングから会議室を取ってもらっているが実際には、こんなに広くなくていい。出来るのであれば会議室を小さくしてボラセン・包括の専有面積を広げてほしい。【委員】  
→了解した。そこについては詳しく打ち合わせできたらと思う。【洋建築企画】
- ・ 授乳室の動線はどうなっているのか？【委員】  
→授乳室はトイレの中にある。トイレに入って授乳室に入れる方が安心して使えると思う。【洋建築企画】
- ・ 印刷コーナーについては機械を置いてあるだけか？【委員】  
→現状、印刷機とコピー機と使い分けをしており、2階はコピー機、1階は印刷機を予定している。【洋建築企画】
- ・ 北の出入り口をトイレの横に出来ないか？【委員】  
→駐輪場から一番近い場所に入出入り口を設置している。またこの位置が受付からも視認しやすくコミュニケーションが取りやすい。【洋建築企画】
- ・ キッズトイレの部屋はいるのか？利用するのは未就学児くらいでほとんどの親子は普通のトイレです。キッズトイレは使わない。【委員】  
→男女のトイレの中に子供の便器があった方が良いか？【洋建築企画】  
→そっちの方がよく利用するし、みんなのトイレにあった方がよく利用すると思う。【委員】  
→了解した。キッズトイレは無くし、レイアウトを再考する。【洋建築企画】
- ・ コミセン研究会の案では会議室、調理室、和室を一体利用するとの旨の記載あったが、現状そうはなっていないが大丈夫か？【委員】

	<p>→小上りが使えるので問題はない。【洋建築企画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外スペースにある、円は何か？【委員】 →シンボルツリーを表す。【洋建築企画】</li> <li>・ 男子トイレにもおむつ替えのスペースが欲しい。授乳室も一部共有でほしい。【委員】 →承知した。共有部を作るようにする。【洋建築企画】</li> <li>・ 防災倉庫は一つにまとめる必要はあるのか？災害時各所にある方が緊急対応しやすいのでは？倉庫の面積が足りず体育室の周り 2mは柱からではなく壁からとし、柱の部分が足りていない状況にすればもう少し倉庫の面積が取れる。【洋建築企画】 →それは構わない。防災倉庫については各自治会が持っているのとは別にまちぢから協議会として持っているものがある。それをコミセンにまとめておきたい。【委員】</li> <li>・ 倉庫の面積が足りなくなった場合、一部は今まで通り近くの自治会の防災倉庫で管理という方法も有り得るか？【洋建築企画】 →その可能性は有り得る話だと思う。【委員】</li> <li>・ 体育室に必要な備品に関して、どのくらいの容量が必要か？【洋建築企画】 →意見に出ている物を置ける分だけおいてもらえればと思う。足りないものに関しては運営の方で別の倉庫から持ってきたりして解決する。 【委員】</li> <li>・ 今日の話の中で変更する点はあるが、概ねプランに関しては D プランを前提に進めて行くこととする。一度各団体へ持って帰ってもらって、意見があれば月曜日までに団体の意見をもらえたらと思う。【事務局】</li> </ul> <p>(5) その他 (特になし)</p>
<p>その他特記事項</p>	
<p>第4回の懇談会の開催は10月上旬を予定</p>	

