第2回大磯駅前用地利活用検討委員会 結果概要

[日時] 平成 25 年 10 月 7 日 (月) 13:30~15:40

〔場所〕4階第1会議室

[出席者]

(委員長) 国吉 直行 委員(学識経験者)

(副委員長) 井上 浩吉 委員(大磯町観光協会会長)

(委員) 荒金 謙次 委員(神明町区長)

成瀬 秀樹 委員(北本町区長)

加藤 仁美 委員(学識経験者)

蒔田 一 委員(大磯町商工会理事)

栗城 義雄 委員(大磯警察署地域課長)

戸村 比呂子 委員【代理】(神奈川県湘南地域県政総合センター

企画調整部企画調整課副主幹)

関野 好一 委員(公募町民)

野田美佳子 委員(公募町民)

藤木 隆男 委員(学識経験者)

小林 基起 委員(学識経験者)

(事務局) 9名

(傍聴人) 5名

1. あいさつ

●委員長あいさつ

第2回と言うことで、議題にあるように土地利用におけるゾーニングについて具体的に考えていくことになるので皆様ご協力お願いする。

【事務局】議事に入る前に、本日、湘南地域県政総合センターの池田委員が欠席である ため、同センター企画調整部企画調整課副主幹の戸村様に代理出席をお願いしてい る。なお、既に委員長の了解は頂いている。

2. 議題

- ●土地利用のゾーニングについて
- ・事務局により資料に基づき説明
- ・委員長より本郷台駅(JR根岸線)及び元町・中華街駅(みなとみらい線)の駐輪場 整備の事例について紹介
- ・意見又は質疑
- 【委員】当該用地は町道幹48号線及び県道停車場線に隣接している土地であるため、駐輪場利用者だけでなく、道路を利用する人の利便性や安全性の確保にも活用できるのではないか。

【事務局】東西の自転車駐車場を集約することになると、現在の県道側の出入口だけで

なく、町道側にも出入口を作ったほうが良い旨、自転車等駐車対策協議会から意見が出ている。駐輪場以外のエリアへの出入もあるため、出入口部分の充分な確保が必要になると思われる。出入口部分以外においても、バリアフリー基本構想で拡幅することになっているが、いつどのように拡幅するという具体的なスケジュールや図面は無い状況である。

- 【委員】東西の駐輪場を東側に集約することにより、時間帯によって駅前を通過する自転車が多くなると思われる。その対応として、地下道の様なものを作り、そこを通過したり、一部の自転車はそこに駐輪したりすることはできないか。
- 【事務局】ご指摘の通り、通過する自転車が増えることになるが、地下道やロータリーの上を通る橋などのハード整備をする予定はない。今後、警察、町の道路所管課、交通安全所管課で協議が必要になると思うが、大規模なハード整備ではなく自転車通行帯の確保等の対策をとることになると思われる。また、図書館駐車場の奥に分散することにより、少しでも駅前への流入を防ぐことができると考えている。
- 【委員長】駅前の交通と新たな駐輪場利用者の交通との摩擦は重要課題のため、今後も 検討が必要になる。
- 【委員】駐輪場を地下3階、地上1階くらいで建設してはどうか。
- 【事務局】資料で目安のコストを示しているが、地上で1㎡14万円、半地下で28万円である。全地下になると地上の約3倍のコストとなる。コストや景観を総合的に考え決定していくことになるが、町の財政状況を考えると難しいと思う。
- 【委員長】今のご意見は、他の委員の方も可能であれば望んでいるかと思われるので、 コストも踏まえた中で検討してほしい。

資料で、ワークショップの提案が示されたが、Bグループの案については、大きなコストがかかる。また、地上部分を広く使えるように見えるがアクセスルートとして使用されるため、全てを広場として使用できるわけではないので、駐輪場を1箇所にまとめて地下にしないとメリットはないと思われる。

方法によっては、2階建で建設してもそのうえを広場として使用することは可能 だと思う。

【委員】地下はコストが大きいので、それに見合うメリットがあるかで判断しないといけない。

この緑地は、高麗山から海に流れてきて、山の先端みたいな場所である。構造物によって自然の持っている構造、水道(みずみち)であるとか、そのようなものを絶つことは大磯では論外だと思う。

駅前の土地利用は、駅前広場全体の構想や庭園文化都市大磯の視点が間接的な背景としてある。景観に関して言うと、町の景観計画で「景観資産等の特性や魅力を損なわないように配慮する」とあり、これに反する方針は、町民への約束を守らないことになりかねない。

駐輪場については、地下に収めない方がユニークだと思う。コストや自然、地形、 景観を考え、骨格になる構造物は、鉄骨造か鉄筋コンクリート造としても、デザインは箱型ではなく、裳階(もこし)や勾配屋根を用いるなど木造を取り入れたものとすれば、地上構造物でも良いと思う。優れたデザインならもっと良い。 駅前の自転車駐車場整備ということは、駅前東側の角地も含め、東側広場の顔となる。今回の整備計画に先行している三角屋敷の保存利活用に対して連続的に相乗効果を持っていくような整備をしなくてはならないと思う。具体的には、自転車駐車場整備にとどまらず、交番、観光案内所、カフェ、コンビニ、商店、トイレ、それとエレベータ、それらの周りに小広場やベンチなどの整備が課題としてある。そして、その周りに緑地がある。自転車駐車場、各種都市施設、緑地の三角形の整備を同心円的に広げていけばふさわしいイメージになるのではないか。

基本設計は既に発注されているため、発注時の仕様にもよるが、基本設計が終盤になる前にデザインの外見に関するアイデア募集やコンペなどを行い、それを基本設計に盛り込んでも良いと思う。

交通計画は、別の次元の課題として、町道においては、時間制限(朝)による自動車の通行止め、ハンプの設置、築山南側を通って駅や駐輪場へ行かれる迂回路として緑陰プロムナードのようなものを作る方法も良いと思う。

今回の計画にあたって、ローコストは是非盛り込まなくてはいけない。

また、商店や交番、観光案内所がある角地の取得を含めた全体計画にするか明確にすべきである。

- 【委員長】駐輪場の外観等は、約1,300 台を収容できる施設規模を勘案した中で、建築 的でカバーするか、それともランドスケープ的なもので対応するのかを検討する必 要がある。
- 【委員】西駐輪場の裏にある旧貨物駅の活用や駅周辺の公共施設を統合することにより 駐輪場を分散できるのではないか。駅前用地には公園、ホール、地域の集会施設を 造ることにより、役場庁舎が災害により使用できなくなった際の災害時の拠点や文 化の拠点になる。
- 【委員長】分散化も含め駐輪場の計画については、自転車等駐車対策協議会で議論されており、当検討委員会では、全体の土地利用をメインに考えていく場となる。
- 【委員】この駅前用地は、土地の履歴や周辺の状況からみても、町にとってとても重要 な土地である。

今後考えなくてはいけないことの一つ目として、この土地をどうして行くか。歴史、自然、眺望といった点でどのように活用していくか。二つ目は、駐輪場を統合することによって生じる駅前交通への対応について分散化も含め整理が必要である。三つ目として、駐輪場の規模により、ランドスケープ的、建築的に大磯らしい街並みを保持できるかを考える必要がある。

- 【委員】西側からの交通について考えていかなければいけない。それと角地について買い取ることを前提に考えて良いのか。また、コストについて、資料の金額は目安と言うことであると思うが、半地下の場合のコストについては妥当であるか
- 【委員長】過去の経験から資料で示されている半地下のコストは妥当であると思う。
- 【事務局】各案について比較検討をお願いするにあたって、コストについても考えなく てはならない町の財政状況である。そのため、各規模に応じてどれくらいのコスト が掛かるかお示ししている。ただし、細かな計算をしているわけではないので、目 安として捉えてほしい。

- 【委員】駐輪場のデザインについて考えていく必要がある。時間があるならば、アイデア募集やコンペ等を行っても良いのではないか。
- 【委員】前回の資料で3階建てだと680 ㎡で収容可能であったと思う。それくらいであれば、比較的有効だと思う。また、西駐輪場が閉鎖されて新たな駐輪場が完成するまでの自転車の対応はどうなるのか。
- 【事務局】前回資料の「23自転車駐車場の規模」で1階建から4階建までそれぞれどれるいの建築面積が必要になるかをお示しした。今回資料もそれと同様の基準でお示ししている。
- 【委員】駐輪場建設に1年間くらいはかかると思うが、既存駐輪場を生かしながら建設したほうが、代替の駐輪スペースのことを考えると有効であると思う。そうすると前回資料の「23自転車駐車場の規模」にある1階建と2階建の案は難しいと思われる。また、本日の説明で増減築、いわゆるリフォームと言う案もあったが、既存の駐輪場は昭和56年の建築物であるため、耐震的に困難かもしれない。
- 【事務局】増減築という案については、ワークショップにおいて、駐輪場以外に利用できる面積をできるだけ確保したいということで出された案である。既存の駐輪場は委員ご指摘のように昭和56年に建設され、築32年が経過しているため将来的な対応年数とかかるコストについて検討が必要だと考えている。
- 【委員長】事務局で既存駐輪場について耐震性などの調査をした経緯はあるか。
- 【事務局】既存東駐輪場については、新耐震基準になった昭和56年に建設されているため、旧耐震基準の設計と思われる。今回、東西の駐輪場を統合して建設する用地を取得したこともあり、建替を前提として考えていたため耐震診断は行っていない。 代替の駐輪スペースについては、東西両駐輪場分の台数を確保するには、当該用地だけでは対応できないため他の土地を確保しなければならない。
- 【委員長】今までの意見を整理すると、築山についてはできるだけ維持していく。既存駐輪場については、耐震性等から引き続き活用できるか今後も議論していく必要がある。新たな駐輪場を建設する場合は、既存駐輪場付近にできるだけコンパクトに建設をする。新たな駐輪場の建設にあたっては、敷地南側の平地を有効活用できるようにする必要がある。商店や交番、観光案内所のある場所は、駅前の顔としてふさわしい活用として既存駐輪場跡地への移転をお願いすることも考えられる。また、敷地への出入りについては県道側と町道側の双方からの出入が望ましく、築山の南側に緑道のようなものを設けることにより、歩行者対策や敷地へのアクセス向上にも繋がり有効である。

また、駐輪場の建設方法については、建築的な工夫を施したほうが良い。南側に施設等を建設した際に干渉しないよう箱型ではなく柔らかいイメージの建物が有効である。このような意見が出されたと思う。

- 【委員】南側の敷地に傾斜があり、土留め等の必要があると思うので、そこに半地下で中2階程度の駐輪場はどうか。
- 【委員長】先日の見学の時に南側隣地との傾斜地は当面触らないと言うことで進めるということであったと認識している。傾斜地に手を入れると相当なコストがかかってしまう。

- 【委員】既存の西駐輪場の賃料が約 4,000 万円であったと思うが、それがかからなくなってどのように使われるのか。また、建設にあたって予算はどれくらいと考えているのか。
- 【事務局】現在東西駐輪場を運営するにあたって、約3,000万円赤字の状況である。このままでは良くないと言うことで、この土地を駐輪場の敷地として4億数千万円で購入した。駐輪場の建設については、およそ5億円程度を見込んでいる。土地購入費と建設費用の半分は国からの補助、残りの7割くらいは借金ができる。その借金、減価償却、使用料、維持管理費、人件費を見込んでも約3,000万円の赤字を無くすことができると判断した。したがって、4,000万円が浮くと言うわけではない。
- 【委員】町道と県道を拡幅するという計画について、駐輪場が建設される時には拡幅されるのか。
- 【事務局】駐輪場を建設するにあたって接している部分については、道路の幅は確保していきたい。バリアフリー基本構想では、拡幅することになっているが、敷地全体を通してとなると、解決しなくてはならない課題もあるため、すぐには対応できないと思っている。したがって段階的に整備することになると思う。
- 【委員長】バリアフリー対応については、この委員会で結論が出れば良いが、課題等も あるので、必ずしも結論を出さなくても良いと思う。
- 【委員】将来の道路拡幅の実施の有無を問わず駐輪場を建設する方法はあると思う。また、角地についても町の取得の有無を問わず対応できるように考えていくべきだと 思う。

これからのまちづくりは、今ある建築スポットや自然スポットを壊しながら作っては、コストが掛かりすぎる。この土地の自然である緑地、それを維持している石垣について耐久性に問題があれば別だが、壊さなくて良いものまでこの計画に取り込まず、また、既存の東駐輪場も建築スポットとして補強くらいで利活用を一定期間できる計画があるなら考慮すべきであると思う。

大都市とは違うので、それくらい節約を考える必要もあると思う。ただ、あまり 萎縮するのも良くない。

【委員長】全体的に大磯らしい、歴史や伝統を生かしながら、ということは、皆さん共 通意見だと思う。安全性や耐久性など現在のものについて診断した結果も、後々方 向付けるための要素になってくる。

本委員会が町から諮問された内容については、どのあたりに駐輪場を建てるか、また、駐輪場以外にどのように活用すべきか、と言うことである。今日の内容から、 角地周辺の重要性が指摘された。駐輪場は既存駐輪場周辺にコンパクトに建設し、 平地については、他に利用できる可能性を残すということが、おおむねの方向として出されたと思う。

この内容で次回までに事務局にまとめてもらい再度確認することとしたい。また、 自転車等駐車対策協議会においても、この委員会の意見を踏まえて検討をしていた だきたい。

【事務局】本日、いろいろな議論をしていただき、委員長にまとめていただいたが、図面に描かれたようなゾーニングやご意見をまとめたものを次回の委員会で提示し、

ゾーニングの答申書として決定していただきたい。また、次回の委員会の後半では、 全体の土地利用について各委員からのご意見をいただきたいと考えている。

・次回委員会の日程調整

調整の結果、11月6日午後1時30分から開催することに決定。

以上