第４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 12 月 20 日（金）10:00～11:45
〔場所〕町立図書館２階大会議室
〔出席者〕
（委員長）国吉　直行　委員（学識経験者）
（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）
池田　雅男　委員（神奈川県湘南地域県政総合センター企画調整部部長）
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）
※ 井上浩吉副委員長：欠席
（事務局）９名
（傍聴人）８名

１．あいさつ
●委員長あいさつ
前回は、土地利用のゾーニングの答申書づくりに協力いただきありがとうございました。本日は、それを基に駐輪場やその他の土地、角地など全体のことについて各委員の自由な意見をいただきたいと思う。

２．議題
●土地利用の活用方法について
・事務局より大磯町自転車等駐車対策協議会の結果について、資料１に基づき説明
・委員（大磯町自転車等駐車対策協議会委員長）より補足説明
【委員】事務局からの説明で意見・提案として５点あげていただいたとおりですが、誤解されやすい部分もあると思うので補足したいと思う。
１点目のコンパクトに建設ということについては、駐輪場以外のスペースを町のために有効活用したいということからコンパクトというキーワードが出ていると理解してほしい。２点目については利活用検討委員会でも非常に大きく出ていた点かと思うが、駅前の玄関口としての顔となるようにしたいということ。３点目のロングスパンで考えた方が良いというのは玄関口としての整備等も含めて出てきた話である。４点目の安全性の問題は、駐車対策協議会で事務局がシミュレーションを行ったところ、通勤通学時間帯は車、歩行者、自転車利用者が非常に錯綜するため、

充分な配慮が必要ということである。委員会の中では敷地内に通り抜けの通路のようなものを設けてはどうかという案も出ていた。５点目としては、４点目までを踏まえると新築が妥当ということになった。どのような新築にするかが一番の問題で、この土地の歴史や自然環境、地形を生かした駐輪場にしたい、この土地にふさわしい形で目立たない形で設けたいという意見が多かった。それを実現するには専門家の関与が無いと難しいので、利活用検討委員会の国吉委員長と藤木委員に助言をいただきたいということとなった。

また、分散配置については、すでに示されている図書館駐車場の奥への分散ということになった。

【委員長】補足説明をしていただいたが、コンパクトに建設する点について、何階建てにするかで相当違ってくるが、ゾーニング図に示したサイズには収まらないと思う。コンパクトにするため地下にすれば、コストがかかってしまうので、地上にしてコンパクトにしてさらに築山の景観も維持できる方法を考えるという趣旨だと思う。

それから西側の駐輪場の分も含めて一体とするということで、本委員会の範囲ではないかもしれないが、駅前を通過する自転車、歩行者、自動車が交錯するという課題が出てくるため、この敷地内も含めて今後課題としていくことになると思う。

また、角地については、現在の建物について移動していただくなりして歩行者が立ち止まれるような空間が必要になると思われ、そのために既存の駐輪場の場所も再配置の対象地と考えられ、現状を維持しながらになると難しく、さらにメンテナンスのことを考えても早い時期に改修が必要になってしまうということで新築ということになったと思う。

・土地利用の活用方法についての各委員からの意見・提案等

【委員】町道が通学路になっているが、そこに大きな擁壁があり、台風の時は上から木の枝が落ちてきて大変である。そこは２ｍくらい下げて歩道を作り、擁壁は危なくないようにしてほしい。あそこの通学路を通る時一番大変なので、それを最重点にしてほしい。町の土地になったのだから、まずは町が出来る箇所を対応してもらえば良い。それから県道は、傘を差したらすれ違いが本当に大変である。やはり、町が買った所だけでも広げてもらいたい。それともう一つ、駅前でバスがＵターンできないので、将来的に正面の商店等を集約した建物に収容して、前を広げて整備をすれば良くなると思う。駅前用地内の土地利用だけではなく、このようなこともこの委員会で討議してほしい。

【委員】大磯町自転車等駐車対策協議会の中で、歩行者、自転車、車の導線の話があったとのことだが、そこで具体的な内容は出ていたか。

【委員】出ている。駐輪場の出入口は２箇所設けたほうが良い、それから中に通り抜けのできる通路のようなものを作り両方からアクセスできるようにしようとか、それから当然、町道と県道の話も多く出ていた。

【委員】あそこは生活者が非常に使用する道である。今まで行政も議会も応答がなく、県へもお願いに行っていない様子であるので、ここで自転車等駐車対策協議会の方向からもプッシュしてもらえるとありがたい。

【委員】検討する。引き続き協議していきたい。

【委員】西側の駐輪場が廃止になり、その分の自転車が東側に移ることになる。そうすると駅前を横切ることになり、ピーク時は結構混雑すると思われる。それでなくても送迎の車が多く来て停めるので以前から危険だと言う話が出ている。この前、交通規制も考えた方が良いのではという意見もあったが、駅前のところは難題だと思う。

県道や町道を広げる話は前々から出ているが、ほとんど動けていない。今度は所有者が町になったので、前よりやりやすくなったと思う。

また、駐輪場の階数について、先ほど話があったが階数を低くして目線を目立たせないようにすると面積が広がりその他の利用のスペースが狭くなる。既存駐輪場は将来的には動かせるかもしれないが、すぐには動かせないということで、ロングスパンで考えるとどうしても２段階となると思う。そこを基本設計で相当知恵を絞る必要があり、容易に増改築ができる設計にするのかなと思う。

駅前は、タクシーがピーク時に２列ならび、自家用車が入ってきて、バスも入ってくると言う状況であるので、ロータリーはもともと容量不足になっている。それは警察も認識しているが、ＪＲの敷地なので、難しい問題があり今まで進まなかったが、駅前の土地検討なので、そういうところも議論していかないといけないが、このメンバーだけでなくＪＲや利用者にも入ってもらう必要がある。

【委員長】二名の委員からは主に交通、安全性という周辺状況に関して発生しそうな課題についてのご意見だと思います。

【委員】資料２の$\boxed{2}$を見るとエリザベスサンダースホームから大磯迎賓館と緑が繋がっていて、この緑のつながりは大磯の象徴だと思う。この顔は崩したくないと言う気持ちがあり駐輪場は目立たないように造りたいと思っている。

その他の利用としては、アンケート結果の１番にあるが公園的な利用で良いと思う。公園的な利用の中でも文化的な利用ができたり、アーティストが展示できたり、座ってコーヒーを飲んだりできるような休憩所のようなところもあって良いし、大磯を訪れる方のためのスペースにもできると良いと思う。そういう点で、アンケートに案内所やレセプション機能と言う話も出ているが、角地の再配置もすべきだと言う話もあるのでそこの利用も考えていかなければいけないが、大磯を訪れた方のために多様な利用ができるようなスペースにできると良いと思う。

【委員】角に商店が２軒あり、あと駅前に商店が分散している状態なので、それらを１箇所に集中させた駅前商店を角地ではない場所に整備して、角地を含む駅前用地は文化的、町民の方々が利用できる場所、若しくは町内で地場的なことをやられている方が月に一度店を出せるなど、いろんな方が多目的に利用できたら良いと思う。ただ、景観については損ねないようにすることを重視したい。

やはり、町民の方が一番利用できる形が良いと思う。

【委員】以前機会があってＪＲと話をしたときに、ホームの屋根がかかっていない部分があって、そこに利用者のために屋根をかけようという話があった時に眺望が悪くなるからやめてほしいと言う反対意見があったと聞いた。そういう話を聞くと大磯町の方は駅前の眺望を大切にしているのだろうと思った。したがって、その他の利用の場所に建物を建てるときには本当に眺望を考えないといけないと町民は思って

いる気がする。

あと、石垣の話もあったが、ＪＲから震災などにより石垣がくずれた場合線路にかかってしまい復旧には結構時間がかかってしまうという話を聞き、なるほどと感じた。

立場的に放置自転車の話をすると、大磯町と二宮町で無施錠の自転車を毎日確認して、鍵がかかっていないときは所有者に連絡をしているが、大磯町で放置されている無施錠の自転車は本当に台数が少なく、それに対して二宮町は少し多いという印象である。

二宮駅の北口ロータリーの話だが、出迎えの車が停車しているとバスが曲がりきれいない等で 110 番が入るが、駐車でなく、乗り降りするのを取り締まるのは難しい。

話は戻るが、大磯の皆さんは眺望、自然を大切にしているところが一番のポイントだと思う。

【委員】その他の利用と築山の利用については、なるべくお金をかけない形が良いと思っている。行政の立場から考えると今後の一番問題として、昭和 40 年代から 50 年代にかけていろんな施設が建てられ、それが 30 年、40 年経過し耐用年数を向かえてきて大幅に更新して行かなくてはいけないということが議論になっていると思う。その中で維持管理経費も含めて考えていかないといけないので、デザイン性ももちろんあるけど、デザイン性も込めながらコスト面も見て実施設計をする必要があると思う。

その他利用と築山の部分については、今のところ全体計画もあるので、あまり手をつけないで使える方法があるかと思う。今、大磯町は観光の核づくり事業を進めているところなので、例えば観光客が使える、あるいは町民の方が憩えるような公園的なものが良いのではないか。それは、アンケートにもあるが防災拠点の避難所的にも使える。あそこは津波があがってくることはないと言われているので、いろんな人が集まれる所なので、帰宅困難者が駅前に滞留した場合にも活用が考えられるので、あまり手をつけない使い方が良いと思う。

あと、例えば、大磯町ではオープンガーデンを行っているので、公園的な部分でオープンガーデンのように多少整備をして花を植え、観光客が来て座ったり、落ち着いたりする施設、あるいは町民の方が親子で来て鑑賞できるような施設が良いのではないかと思う。

築山も危なくない形に配慮して少し散策できるような、周遊できるような整備をしたら良いのではと思う。

基本的にはお金をなるべくかけず、将来的に町民の方がそこにお金をかけても何かを作りたいと言えるところとして、あまり手をつけないのが良いのではと思う。

【委員】皆さんの意見を聞いて間違いないと思う。そういう方向でいけば町民のために大変良いと思う。

ここはわれわれ生活者が、毎日歩いている場所であるので、安全性を重視してもらわなくてはいけないと思う。そこが基本だと思う。先ほど他の委員が言ったように道路の拡幅は即実行していただくことが必要ではないかと思う。

駅前を利用するには、どうしてもＪＲの協力がないとできないと思う。ロータリーをもう少し縮小すれば交通的に利用価値がもっと出ると思う。

石垣については、高さが一番問題で、景観ということで、私は２～３ｍくらいの高さが良いと思う。その高さであれば、崩れてもＪＲの線路までは届かないと思う。前にそのような話が出た時に反対をされた方がいたが、それは意見としてもっともだと思ったが、その方は、反対しただけで具体策がなかった。そういう方が最後まで責任をもってくれれば良いが、そういう答えはもらえなかった。

景観で食事ができれば一番良いが、見ているだけではご飯が食べられるわけではない。みんな働いてご飯を食べているのだからそこをもう少し考えてもらえると良いと思う。

具体的には、少しお金が掛かるが、町で買ったところを２～３ｍさげてもらえば良いと思う。それと、先ほどの委員が言った地場産業をのばすような場所を作って、１階に入れ、２階は防災拠点にし、屋上をガーデンにすれば山から見る景観はそれほど変わらないと思う。

【委員】検討委員会に参加するにあたって、とても大事な土地だと思ったので、その他の利用をメインに考えてこれまで来たが、検討委員会を重ねてきて、この土地は駐輪場ありきの土地と言うことを理解した。そういう意味では、まず駐輪場をしっかり造ったうえでその他の土地利用を考えることが良いと思った。

駐輪場の位置が確定ではなくて動かせると認識しているので、角地が、将来的に整備ができるなら、駐輪場はその他の利用になっている敷地南側に建てて、築山と再配置のエリアを広く残しておいて将来的に一体でまとまったものができるようにしたら良いと思った。

また、この土地に建物を沢山作らないほうが良いと思うので、例えば、予算は係るが駐輪場の最上階に文化施設であったり、防災拠点になるスペースであったり、半分緑地にしても良いと思う。そうすれば、町民の方もその建物を利用でき、町を訪れた方も含め、眺望も眺めることができると思った。

最上階の部分は、大磯のイメージである洋館のように仕上げるとか、駐輪部分は半地下にして建物は景観を壊さないように駐輪場併設の何かを建てて、敷地北側は将来的に整備ができる形で残したいと思った。そこは公園や自然を残した形の利用になると思うが、築山に残っている木を見たときに歴史を感じたので、その木にツリーハウスを作るなどして自然の中にある公園というイメージが良い。また、ツリーハウスや公園に置くテーブルやベンチは、この土地を整備した時の廃材や大磯の資材を使い、公園整備も含めて計画的に住民参加で整備しても良いと思う。

【委員】前回の会議で右折れのＬ字型に駐輪場を造れば広場や角地側が空くのでは、と発言をしたが、収容台数を考えると、あまり築山側に寄らず、結構中央に来てしまう。そこで、何パターンか考えて、利便性やオープンスペースの確保などから個人的に評価をした結果、その他の利用のところに建てるか、思い切って角地に建てる。角地に建てる条件としては、１階をピロティにして広場とし、２階からうえに駐輪場を設ければ、屋根つきの広場となり、駅前からそこを通じて通り抜けることができ、視覚的にもピロティ越しに見え、３階建ての駐車場のうえに大きな緑も見える。

このどちらかではないかと考えた。駅前広場再編を考えると、広場、緑、公共サービス、商業的施設などそれら全てを求められている。それをどのように入れるか考えると緑や広場の機能の中におとなしく控えめに建てるか、角に複合的に建ててまちづくりのスタートにするか、どちらかだと思う。後者については補助制度などクリアしなければいけない障害がある。また時間的にも難しい。そう考えると敷地南側に他の機能は付けずに建てるのが良いと思う。

石垣については、庭園文化都市大磯の重要な景観要素で、大磯の自然遺産のような存在になりつつある。築山の自然植生や景観の保全には必須の条件である。石垣を後退させたり、勾配を緩やかにすることはできると思うが、そこに大きな金額を掛けるなら、その分の金額を石垣の健全な維持費に掛けることが、大磯の取り組み方だと思う。平成 20 年に行われた健全度調査の報告では中規模地震、巨大地震が起きても直ちに崩壊するというものではないが一定の維持管理、観察に勤める必要があるとされている。

私が普段相談をしている樹木医の見解だが、あの石垣は、最近の簡易な石垣と違い結構立派なもので大きい石と小さい石が混ざっていて、大きい石は奥行きが大きいため石垣の背面がギザギザになっていることになるので、地面に良く食い込んでいる状態である。あとは雨水等の処理や植生の適切な管理などを行えば、東海地震や南海地震などがあっても直ちに壊れる心配をする状態ではないと私は理解をした。さきほど景観を見ながらご飯を食べられるかとの意見があったが、逆にそれをしないともっと食べられなくなると私は想像する。他の街と同じではなく、今の状態だから「大磯」という格好がつく。

石垣については結構大事なことで、私は石垣等の専門家ではないので、安全ですという断定はできないし交通の問題も残っているので、慎重に取り扱うことを希望する。

【委員】駐輪場を新築すると今ある駐輪場が強固になるイメージがあり不安である。それをどのようにしたら解消できるか考えてもなかなか思いつかない。

角地を使うことができる前提でこの土地をどのように利用したら良いかをまず考え、どのようにしたら将来の理想として、手順として、良いか。そういう発想が必要だと思う。

駐輪場を建てるのに、つまらない箱物ができそうな気がするが、具体的にどのような建物になるのか示してもらい、先ほどの斬新な発想などが、可能かどうか考えないと後で困るのではないかと懸念を感じている。

【委員長】その他の利用に関して、アンケートなどで意見が出ているが、その中で具体的にこれを中心にという議論には今日はあまりならなかったように思う。むしろその他の利用をあまり考えず、前回の答申からはずれているが、その他利用のところへの駐輪場の整備もあるのでは、その他の利用はその北側でも良いのではというご意見もあったように思う。それについては、町がどのように対応できるかという問題があり、予算についても駐輪場を単独で整備し、複合体は想定していないと思うので、それを前提に何ができるか、あるいはその切り替えができるかということになると思う。

築山あるいは擁壁が大磯の資産ではないかということについては、前から景観を大事にしたいという意見も沢山あるし、委員会としてもこれをベースにするべきと思いますが、一方で交通の面から道路を拡幅すべき等意見もありました。そこをどのように折り合いをつけていくかが、大事になってくる。それについては、ここでどちらかを選ぶと言うことではないと思う。

駐輪場整備計画に関する意見について、現状と照らし合わせて現段階で事務局から伝えておくことはあるか。

【事務局】景観に配慮し、地形を大事にすることを主に考え、コンパクトにということで複層階数にすることで集約させ、見え方についても、いろんな角度から見て小さく見えるような工夫をするよう設計業者に依頼している。

【委員長】これまで、駐輪場は正方形のような経済設計になっていく可能性があり、それをどのように自然と付き合う形にできるかという課題について引き続き検討してほしいと思う。

先ほどの意見の中で、その他の利用を敷地南側に大きく取ることは重視せず、駐輪場を南側にずらして建て、角地周辺を広くするという意見もあった。その他利用の空地を確保するか、駅からの景観を考えて駐輪場を南側にずらした方が良いか、そのあたりの意見はありますか。

【委員】整備・改良再配置のところがわからない状況で設計するならその他利用のところに駐輪場を建てて、整備・改良再配置の部分及び既存駐輪場がある場所をその他利用として考えたら良いと思う。整備・改良再配置は何年スパンの話か見通しが立たないと思う。その状況で工事に入ることを考えると中途半端な箇所に建てることになり、10 年で変えられるというものではなく 20 年、30 年そのままであることを考えると、答申とは変わるが、その他利用の場所に建てた方が良いと思う。タイムスパン、お金、それと見えない部分を考えて最適な判断をするとその他利用のところに建てる覚悟をした方が良いと思う。

【委員】先ほど他の委員から提案のあった１階はその他利用に活用し、２階以上又は地下を駐輪場とすれば、築山や他のところにもいけるようになるので、一番良いと思う。

【委員長】駐輪場整備のスケジュール、その他利用を積極的にすべきだと言う町民の方の意見などからその他利用の可能性を踏まえると、前回の答申は生きていると思う。ただ、駐輪場の位置を少しずらすなどの工夫はできるかもしれないので、そこは町で議論してもらうことになると思う。

【委員】他の委員の意見を聞いていると、その他の利用は固定した機能を持ったものというより、多様な使い方ができる公園的なもので、そこでいろいろなことができるということかなと思った。

あとは、何名かの委員の意見であったが、駐輪場とその他の利用を融合させた形であるが、予算についてはどのように付くかわからないが、検討ができれば良いと感じた。駐輪場の屋上又は下が使えるような複合的な活用ができれば理想的かもしれないと感じた。

【委員】既存駐輪場は壊さなければいけないのか。壊さずに新しい駐輪場を造るという

ことはできないか。今ある駐輪場を壊した場合、そこはどうするのか。

【委員長】新しい駐輪場が整備されるまでは既存駐輪場は使うと思う、そのあと残すのは、建築的価値があればわかるが。それから整備・改良再配置のゾーンを考える時に移転の導火線にしていくことも考えなくてはいけない。

【委員】既存駐輪場を残すと言う選択は交付金の制度上、問題はないか。駐輪場以外の目的で残した場合、そのあとの処理は町が責任を持つという条件でその分の交付金はもらえるのか。

【事務局】駐輪場の形態を他に使用するのは構造的に難しいと聞いたことがある。その点からも活用するなら相当な工夫が必要になると思う。また、既存駐輪場は新耐震基準以前の建物であることと、バリアフリー基本構想に基づき道路後退を考えると１スパン分約５m減築が発生すること、建設後 32 年経過していることによる鉄板関係の劣化等から大規模な改修が必要になってしまうので、新たな活用を考える場合、その点も考えなくてはならない。

【委員長】質問の趣旨として、既存駐輪場を活用したまま駐輪場整備をする場合に補助金がもらえるかということもあると思う。

【事務局】駐輪場で活用する場合は、減築、耐震補強、大規模改修を含めて、現在の利用を更新していくことに対して補助金がでると聞いている。

【委員】補助金の総額は決まっているか。

【事務局】決まっている。

【委員】気になることがあるが、駐輪場は１階にバイクが多くあるが、バイクを支える部材と自転車とでは違うと思うので、既存の駐輪場も活用したまま駐輪場を建築した場合、あとで、既存を壊して増築するときにバイクのところは強固に造らないといけないと思う。

【委員長】一旦建築すると、増築をできるようにしていても、当初と増築とで作りが変わってくる。そこで技術的な工夫が必要になると思う。上に増築するとなると、当初からそれを支える構造にしておかないといけない。

上を広場にする場合、人が乗るかどうかですごく変わる。広場を公園の一部となるようにすると駐輪場の構造も頑丈にしなくてはいけない。しかし、そうすると駐輪場の建設として国からの補助が認められないこともあるかもしれない。駐輪場の上に大地を作ったり、大磯の街にあった魅力的な施設を乗せたりという可能性も残した造り方は素晴らしいと思う。難しいとは思うが、財政面からそのような可能性を残せるか検討してほしい。いろいろな意見が出たが、より魅力的になるなら可能性を追求しても良いかもしれない。今日出た意見を参考に次につなげていきたい。

今後のスケジュールについて事務局からお願いする。

【事務局】ワークショップの結論が２月中を目途にとりまとまると思う。そうすると、アンケートやそれ以外の意見・提案とあわせて町民の方の意見が出ることになる。次回の検討委員会は、再度アンケートやそれ以外の意見・提案について報告するとともに、ワークショップの検討結果や本日出された意見・提案をまとめたものを報告し、引き続き土地の利活用方策の答申に向けた協議をお願いしたいと思う。今年度の開催はあと１回となるので、３月くらいに開催したいと思っている。全体の答

申については、次回の第５回及び新年度に２回の計３回の協議でまとめてもらう予定で考えている。

【委員長】本日、いろいろな意見が出た。最初の方で敷地だけではなく駅前全体も含めた課題の解消に向けた検討もすべきとの意見があった。これについては交通の問題も含めて今後も出てくると思う。それからその他利用については柔軟な対応をすべきという意見もあった。また、自転車等駐車対策協議会から藤木委員と私からの助言を求める意見もあったので、これについては事務局とも相談し、次回の委員会までに助言を行うかもしれないので各委員の了承をもらいたい。

以上で本日の委員会は終了したい。

以上