

土地利用の活用検討 資料

1

「土地利用のゾーニング」答申書

平成25年11月6日

大磯町長 中崎久雄 殿

大磯駅前用地利活用検討委員会

委員長 国吉直行

大磯駅前用地の活用方策について（答申）

平成25年9月11日付け、磯政第24号をもって諮問を受けた大磯駅前用地の活用方策における土地利用のゾーニングについて、当委員会において、慎重に審議した結果、自転車駐輪場の建設計画や町の各種計画等の位置付けに基づいた土地利用を図る必要があることから、別紙の「土地利用のゾーニング」を答申します。

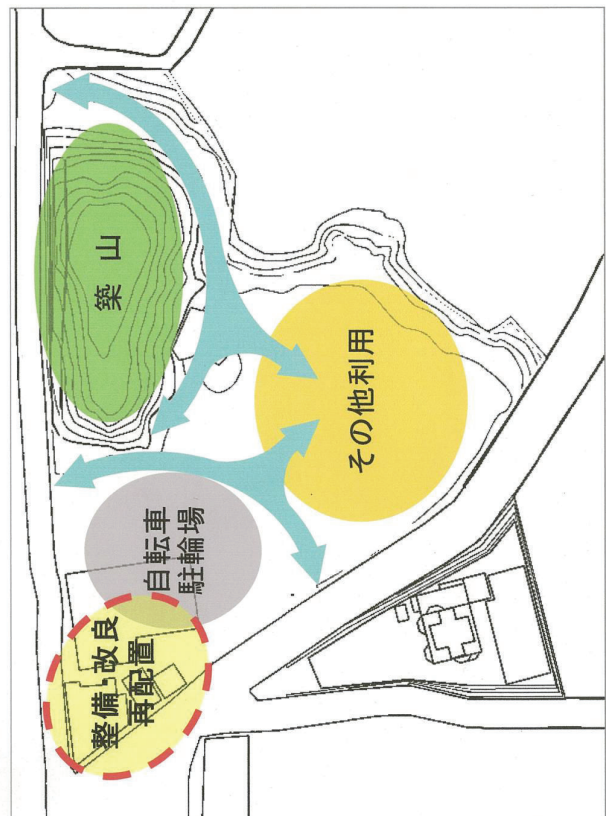
なお、大磯駅前用地は、町の玄関口の顔となる重要な土地であります。そのため、景観資産等の特性や魅力を尊重し、大磯らしい歴史や自然、眺望などを生かした利用を図るとともに、町民相互、町民と来町者、来町者にとって、憩いや交流の場となるようにすべきと考えます。また、自転車駐輪場の建設や敷地南側の土地利用に際しては、用地の内側だけでなく駅前全体における景観的価値の向上などにも十分配慮したものとするとともに、用地北側の築山やその周辺の地形等においても、できるだけ維持継承し、さらに景観的な工夫や演出を考慮することを要望します。

下記の事項につきましても十分留意して事業を進めることを要望するとともに、ゾーニングに示した活用方法等については、今後の審議を経て、別に答申させていただきます。

記

- 1 自転車駐輪場は、コスト面には十分考慮し、地形に調和させるなど、外観やデザインへの配慮、敷地南側への導線確保も考慮した上で東駐輪場付近にできるだけコンパクトに建設する計画を進めていくことを要望します。なお、既存駐輪場を解体して新たな1棟とする計画とするか、既存駐輪場を継続活用し、新駐輪場を併設する建築計画とするかについては、耐震性の確保のみならず、費用対効果、将来の維持管理、全体的な景観的評価なども鑑みたとの評価にもつき計画することを要望します。
- 2 町道、県道へのバリアフリー化は、全てをすぐに対応が図れないと推測されるが、自転車駐輪場の建設に伴い影響を及ぼす範囲については、安全面などに考慮した対応を図ることを要望します。なかでも、県道と町道の交差する付近については交通安全面から広場的空間の確保が望ましく、そのため、現状の商店や交番、観光案内所等は、再配置を検討し、交通安全面だけでなく駅前顔としてふさわしい活用となるよう要望します。
- 3 当該用地への出入りは、県道側と町道側の双方からが望ましいことと、町道側の安全対策や駅、敷地内へのアクセス向上並びに歩行者対策として、築山南側への緑道（迂回路）設置の検討を要望します。

土地利用のゾーニング



2

位置図



3

土地の概要



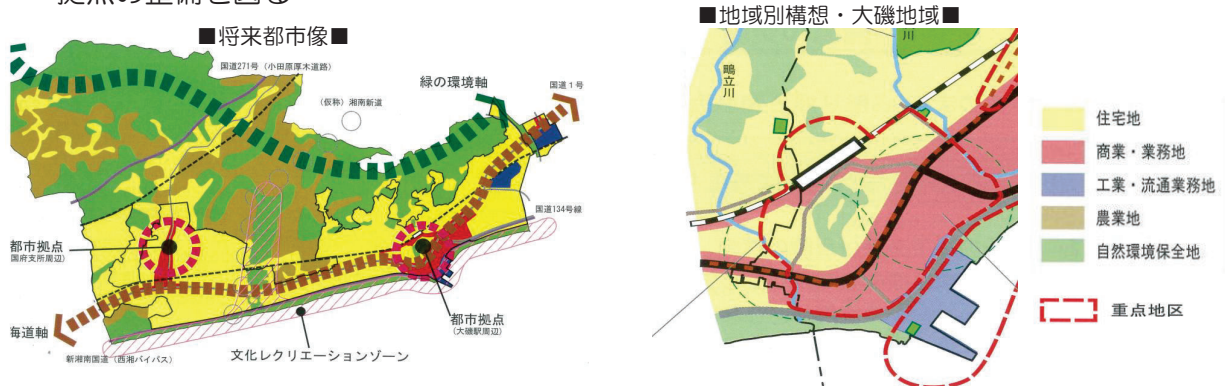
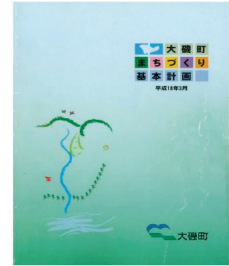
| 地番 | 地目 | 地積 |
|---------------|----|-----------|
| 大磯字坂田山村904番6 | 宅地 | 479.20㎡ |
| 大磯字神明町2,679番1 | 宅地 | 2,725.16㎡ |
| 大磯字北本町1,007番1 | 宅地 | 1,791.60㎡ |
| 計 3 筆 | | 4,995.96㎡ |

- 都市計画法■
- ・区域区分 … 市街化区域
 - ・その他の制限 … 500㎡以上の開発行為を行う場合は、開発許可を要する

まちづくり基本計画

(平成18年3月作成)

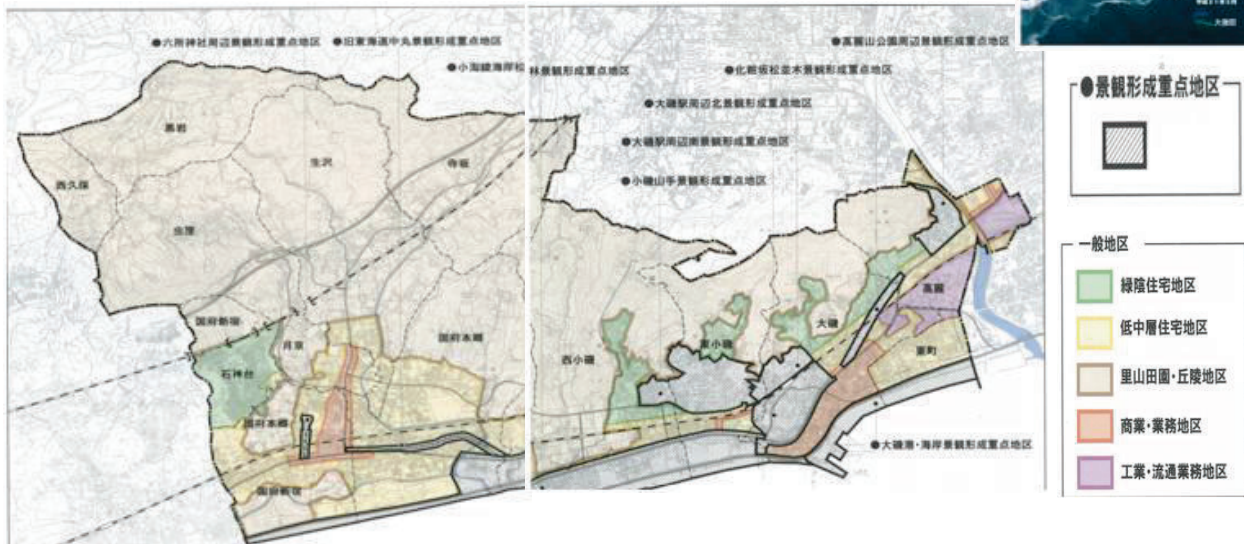
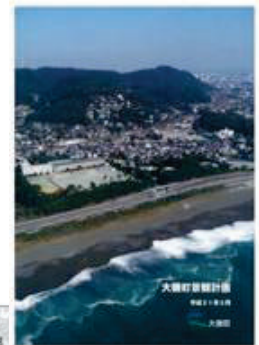
- ・大磯駅周辺は、町の中心とする**都市拠点の位置付け**
〔整備方針〕
- ・駅周辺の山並みやエリザバスサンダースホーム一帯の**緑と調和し
落ち着いた景観の保全**
- ・駅及び駅周辺のバリアフリー化
- ・近代の歴史的建築物の町並み、旧東海道筋の商業地の町並み、大磯港周辺の旧漁村の町並みなどの**整備と拠点活性化への活用**
- ・住民参加による四季の花植えなど景観形成の取り組み
〔施策の展開〕
- ・整備構想の策定、交通環境・商業・観光基盤・景観の整備、バリアフリー化などにより
拠点の整備を図る



景観計画

(平成21年3月作成)

- ・大磯駅周辺南景観形成重点地区に位置付け
〔景観形成方針〕 ※景観の保全と創出を行うための方針
『町の玄関口として、風格のある町並み景観を保全し、
「穏やかな自然」と「都市の賑わい」が調和した
緑豊かな景観の創出を行ないます』



6

関連計画(バリアフリー基本構想①)

H25.9.11第1回委員会資料

バリアフリー基本構想

(平成23年3月作成)

大磯駅周辺地区(駅を中心とした直径1km圏内の約35ha区域)を**重点整備地区**に位置付け

〔特定事業計画〕 ※各交通事業者や施設管理者が作成する事業計画

- ・公共交通特定事業 … 鉄道(車両、駅構内、プラットフォーム、サポートのバリアフリー化バス(車両、サポート・ソフト対応))
- ・道路特定事業 … 国道1号、国道134号、**県道大磯停車場線**、臨港道路、幹線8号線、幹線11号線、幹線12号線、**大磯48号線**、大磯89号線
大磯駅前広場



| 名称 | 主な整備内容 | 整備スケジュール | | | 管理者 | 備考 |
|----------|---|----------|-------|----|------|--|
| | | 前期5か年 | 後期5か年 | 将来 | | |
| 県道大磯停車場線 | 「移動等円滑化のために必要な道路の構造の関する基準を定める省令」に出来るかぎり準じた整備を行います | ○ | ○ | ○ | 神奈川県 | 歩道整備計画(片側歩道も含む)について、用地買収を伴うので、地元の方との合意形成が必要 |
| 大磯48号線 | 同上 | ○ | ○ | ○ | 大磯町 | 開発事業者との協議及び連携が必要。また、整備に伴い用地確保が必要 歩道設置を行う場合に設置 |
| | 誘導ブロックを敷設します | ○ | ○ | ○ | | |

7

関連計画(バリアフリー基本構想②)

H25.9.11第1回委員会資料

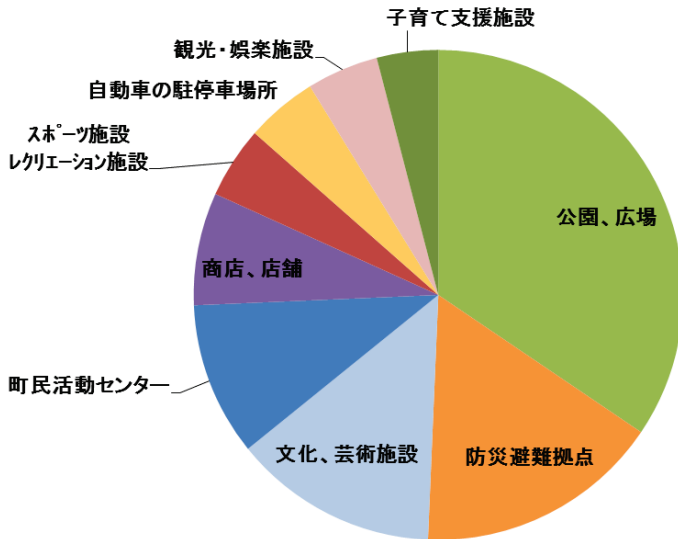
バリアフリー基本構想 ■大磯駅周辺地区



8

アンケート結果(駐輪場以外の利用で重視する点)

H25.10.7第2回委員会資料



■回答数20人以上の重視する点

- ①公園、広場
- ②防災避難拠点
- ③文化、芸術施設

■回答数10~19人の重視する点

- ①町民活動センター
- ②商店、店舗

■回答の少なかったもの

- ①観光・娯楽施設
- ②子育て支援施設
- ③自動車の駐停車場所
- ④スポーツ、レクリエーション施設

※

| 利用方法 | 回答数(複数) | 割合(%)※ |
|-----------------|---------|--------|
| 公園、広場 | 51 | 34.5 |
| 防災避難拠点 | 24 | 16.2 |
| 文化、芸術施設 | 20 | 13.5 |
| 町民活動センター | 15 | 10.1 |
| 商店、店舗 | 11 | 7.4 |
| スポーツ/レクリエーション施設 | 7 | 4.7 |
| 自動車の駐停車場所 | 7 | 4.7 |
| 観光・娯楽施設 | 7 | 4.7 |
| 子育て支援施設 | 6 | 4.1 |

(割合:%)=(各項目の回答数)/(全回答数の合計)

9

アンケート結果(8の選択理由・意見等)

H25.10.7第2回委員会資料

【公園、広場】

町内外の人が利用できるよう、休憩のための公園を整備してほしい。
現在の石垣や緑地は残してほしい。→そのために、地下駐輪場にしてほしい。

【防災避難拠点】

高台や駅前といった利点を活用した交通・通信・物資の拠点としてほしい。

【文化、芸術施設】

緑を残したまま芸術鑑賞ができる場所、町の文化施設は少なく大磯ゆかりのアーティストの拠点や文化発信の中心施設とする。

【町民活動センター】

町民が集い、活動できる場が現在無いため。

【商店、店舗】

駅前にお店が少なく不便、民間資本を活用して町の活性化を図る、おしゃれなカフェがほしい。

【スポーツ、レクリエーション施設】

町民が楽しめる場所、健康増進や向上に関する総合的な施設や高齢者でもできるトレーニングセンターなどの健康づくり施設

【自動車の駐停車場所】

町外等の他の地域から観光客に来てもらうため必要だと思う。

【観光・娯楽施設】

大磯は観光が重要であるため、案内所やレセプション機能が必要だと思う。

【子育て支援施設】

子育て世代が働く手助けになるよう駅前という好立地を活かした保育園や託児所がほしい。

土地利用に関して

- ・すぐに土地活用や建物建築を考えず長期的に検討すべき。
- ・「新たな観光の核づくり認定事業」のテーマとしても同時に考えるべき。
- ・観光案内所が近い場合、観光を目的にした施設利用を考えたかどうか。
- ・交番、観光案内所、店舗のセットバックは必要である。
- ・ロータリーを含め駅前の再開発が必要である。
- ・駐輪場だけではもったいないので、大磯の顔となるよう考えて欲しい。
- ・自然と空間を最大限に残した利活用方法が望ましい。

活用用途に関して

- ・「子育て支援」「大磯の景観・物産紹介」「休憩」スペースがあるとよい。
- ・民間事業者による市場調査などを踏まえた活用アイデアを参考にすべき。

災害対策に関して

- ・災害時の指揮所など防災拠点とすべき。
- ・救援・救助物資の備蓄、集合場所の機能として必要である。
- ・石垣は崩壊の危険があるため、適切な措置を取るべき。

駐輪場計画に関して

- ・駐輪場の分散化が必要である。
- ・西駐輪場を引き続き借りられるようにすべき。

- 明治18年** 大磯駅に海水浴場が開設される
- 明治20年** 東海道線が開通
- 明治24年** 日向(宮崎県)佐土原藩 11代藩主 **島津忠寛**
※購入して別荘を構える
- 明治28年** 島津忠寛の長子 **忠亮(伯爵・貴族員議員)** が相続
※忠亮は明治29年に69歳で死去 島津家に相続
- 昭和9年** 廻米問屋 **木村孝太郎** が購入(昭和16年に木村徳兵衛が相続)
※昭和11年頃に新たな別荘が建てられる
- 昭和42年** 孝徳不動産株式会社 が売買により取得
- その後** 株式会社フジソク(富士測定機器株)へ
※保養所として活用、看板には「孝徳荘」と掲げられる
- 平成3年** 伊藤忠商事株・伊藤忠不動産株が共有名義で取得
※この時期から集合住宅建設の計画がはじまる
- 平成12年** 相互住宅株式会社
- 平成19年** 株式会社中央コーポレーション
- 平成22年** 三菱商事株式会社が継承
- 平成24年** 大磯町土地開発公社が取得

■ 東自転車駐輪場 ■ 地番：大磯878-1 面積：487.50㎡ 建物1階床面積：346.85㎡

明治25年 **郡役所**が建設される

※大正7年に現在の図書館の位置に移転される

大正8年 **大磯町役場**が建設される

木造瓦葺2階建、1階35坪、2階28坪、他に付属施設1棟

大正12年大震災で本館のみ残る

※昭和18年に旧郡役所を県からの譲渡を受け、

昭和19年に現在の図書館の位置に役場(2代目)を移転

昭和19年 **大磯幼稚園、国民学校**として利用

1階…幼稚園、2階…女子青年学校

※昭和29年に大磯幼稚園は現在の位置に移転

昭和23年に女子青年学校は廃止

昭和29年 **農業協同組合**として利用

※農業協同組合として昭和49年まで利用

昭和35年 **商工会**として利用

※昭和56年に現在の位置に移転

昭和56年 **駅前自転車駐輪場**が完成

利活用検討委員会 スケジュール

本日 **第4回委員会**

「土地利用の活用方法」協議

3月 **第5回委員会**

「土地利用の活用方法」協議

・ワークショップ検討結果 報告

・第4回委員会時の意見等まとめ 報告

「利活用方策・答申」協議

4月～ **第6回委員会**

「利活用方策・答申」協議

第7回委員会

「利活用方策・答申」完成