第７回大磯駅前用地利活用検討委員会　結果概要

〔日時〕平成 26 年７月 11 日（金）13:00～14:25
〔場所〕大磯町保健センター１階保健指導室
〔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）
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）
※栗城義雄委員：欠席
（事務局）７名
（傍聴人）７名

１．あいさつ
●委員長あいさつ
本日はいよいよこれまでの審議の内容をまとめ、答申を行うことになる。よろしくお願いする。

２．議題
●大磯駅前用地の利活用方策に関する答申について
・事務局により答申書（案）について資料①、資料②に基づき説明

【委員長】事務局で作成した答申書（案）のたたき台について照会を行い、委員からの意見・提案等に対し、今まで委員会で協議を行ってきた内容とみなされるものについて、答申書（案）に追加や変更したという点について説明してもらった。事務局からの説明の中で、いままで委員会で協議などされていない内容の提案があったとのことだが、どのような内容か。
【事務局】資料②をご覧ください。４ページ目の上段に書かれている内容が新たな提案として整理したものである。今後の具体的な整備に向け、新たな自転車駐輪場の整備の状況や既存の自転車駐輪場解体後の状況を確認した中で、新たな委員会の設置などの協議検討体制を図っていく必要性を提案いただいた。資料①の３ページ上段の表題の下に追加してはどうかという意見かと思われる。
【委員長】この委員会の議論は、敷地内におけるその他利用の全体的な利活用に関するこ

とが諮問されていたかと思う。しかし、これまでの議論では敷地内のことに限らず、駅前全体のことも議論・検討していくべきだという議論がされてきた。しかし、新たな検討体制の構築というところまでは議論されていたものではなかった。今回の提案はその検討体制も構築するよう、委員会として要望してはどうかという意見であった。先々課題はいくつかあるが、駅前に面した角地の民間施設等を含めた整理に関しても議論してきたし、歩行者と自転車が交錯しないように検討していく必要があるということでもあったと思う。検討体制を作っていくことは大事なことかと思うが、委員会の意見として入れていくかは皆さんの意見を聞きたい。

【委員】自転車等駐車対策協議会でも交通安全の懸念は相当出てきていた。また、当委員会の議論の中でも三角地のところの話も出てきた。まだまだ町の玄関口の顔とするにはまだまだ時間をかけて考えていかないといけないと思う。今後も連続性を持って検討していけるような体制はぜひとも整えていただきたいと思う。

【委員】それを考えるために、新たな自転車駐車場建物の現況や今後の整備のスケジュールを押さえておいた方が意見も出しやすいと思う。西駐輪場の賃貸契約は３月で切れるという前提のもので進めてきたが、実際は継続しているという現状と、今後の見通しについても、駅前用地をとりまく条件や環境として理解しておいたほうがよろしいかと思う。差し支えない範囲で教えていただきたい。

【委員長】今の議論はこの先において検討体制をどうするかという議論であるので、まずこの点について皆さんの賛否を確認したい。入れるということで委員会の意見として賛成の方は。

（賛成多数）

【委員長】それでは、大半の方に賛同いただいたので、全体としての検討体制を設けるということを文言として入れたいと思う。

全体の答申案としてはそういう形になりますが、それとは別に意見が出てきたが、委員の質問は、建設のスケジュールや西駐輪場についてのことであり、直接答申には関係ない部分かとは思うが、答えられることがあればお願いする。

【事務局】新しい駐輪場建設のスケジュールだが、現在の計画では９月以降に建設に着手し、翌３月までの年度内に仕上げるというものになっている。しかしながら、基本設計をしていた業者との実施設計の契約が不調に終わり、基本設計と実施設計の業者を変えるということもあり、実際には少し時期が遅れている。西駐輪場については、５月から民間での営業が始まったが、継続性については不確かである。

【委員】私も西駐輪場のことは疑問に思っていた。個人の方に駐輪場を返したとなれば、本来は駐輪場としてしか使えない建物なので、建物を更地にして返すべきと思うが、実際にはそうはせずに、すぐに民間での利用が再開された。どの範囲まで民間での動きを把握していたのか、どうして更地にしなかったのかということは気になっていたので、確認したいと思う。

【事務局】西駐輪場は土地・建物ともに同じ所有者のもので、町は建物の中身も含めて20年間借りて駐輪場を運営していたものであった。契約満了後は看板など町が後から設置したものを撤去して返すことになるので、４月中にその作業を行い、返却したものである。

【委員】私が質問した意図は、既存の東西の駐輪場の扱いと、新設の駐輪場のスケジュールを重ねてみて、当面自転車駐輪スペースが大幅に余ることがあるのではないかという考えがある。既存の駐輪場もすぐに壊すわけではないと以前に聞いていたが、急に地震で危ないというものでもないので、利用できるところまで利用して、余った新設駐輪場の屋上部分を展望台にするとか、1階を空けて屋根付広場にするとか、そのようなことも土地利用の一つの要素として、我々の考える対象になるのではないかと思い質問した。

【事務局】東駐輪場は昭和56年に建設されたもので、新耐震基準ではない建物であり、建築から33年が経過し、鉄骨の錆もかなり目立つようになっていて、耐震性の確保や大規模改修の必要性が間近に迫っている建物である。公共施設もほとんどの建物の耐震改修が終わってきている中で、町としては既存建物の耐震補強と新たな建物の建設とを比較検討して、新たな建物を建設することに決定してきている。

【委員】そこまでは以前にいただいた話で了解していることです。新築が終わって東駐輪場が残っていると、変な廃屋が残っているようにもなってしまう。新築と解体がセットで行われると、角地の裏の部分が空地になり、わけのわからない広場ができてしまう。そうなるとその土地は中途半端なことになってしまわないか。解体後の土地整備の予算がない中で解体だけをしてしまうと、草が生い茂った土地になってしまわないか。

【委員長】ただいまの意見は、新しい整備をしていく中間的な段階で、無様なことにならないようにしてほしいということだが、どうしても途中の段階はあろうかと思う。その段階をどのようにしていくかというのは町で考えているかと思うが、お金を掛けられないにしても十分に吟味してほしい。

一方で今後も駅周辺地区の検討というのは、町のほうで体制をつくって検討してほしいということで、角地の考えも当然この中に含まれると思うので、その中で議論できればということで、委員会としては期待したいと思う。新たな検討体制について追加する内容については、先ほど事務局より書き加える位置等について話があったが、実際に入れるとどのようになるか。

【事務局】新たな提案としてあった内容がベースになるかと思うので、3 ページの「大磯駅前用地の利活用方策の答申について」の３行目以降に追記し、「なお、答申を受け、大磯駅前用地の具体的な将来像を定め事業等を進めていくに際しては、自転車駐車場の整備後や東自転車駐車場の解体後の現地状況なども確認・認識しながら、更なる検討体制により進めていくことを要望します。」とのような文面としてはどうかと考える。

【委員長】追加したものを資料として配布いただきたい。

【事務局】用意するので、お待ちください。

【委員長】資料が準備されるまでの時間を利用して、全体の構成の確認をしたい。

民間で所有していたこの駅前用地については、西駐輪場の継続について所有者と合意できなかったという理由もあり、町が取得を決めたものである。このことを前提に、自転車等駐車対策協議会にて駐輪場建設の議論が進められた。しかし、大磯駅前の重要な土地であることから、駐輪場としてだけではなく、その他の利用も図

っていくべきではないかということで、当委員会が諮問を受けたものである。

諮問を受け、委員会からは、まずはその他利用をどれだけ図れるかということを意見として述べた。これと並行して、新駐輪場建設については国の補助を受けつつ、一部を地下として地上に建築するということで、自転車等駐車対策協議会で決まってきた。当委員会ではその建設計画を踏まえ、その他利用が図れるようにどういったことができるかということでご議論いただいてきた。本日も様々な指摘があったが、思っていたほどその他利用の土地が得られなかったこと、東側の崖地については安全性がまだ確保されておらず、あまり近づくことが出来ないといった状況もあるため、その他利用地区はすぐに何かを建設するのではなく、当面はいろいろなことができるような広場として利用していき、利用しながらふさわしい施設等を検討していこうということだったかと思う。その中で、町民の方々からの意見や要望も受けながら、施設などを検討していこうということだったかと思う。

築山地区については、非常に緑の多い場所ということで、その点について愛着を持つ方もたくさんいる。一方で擁壁の安全性がどれだけあるのかということを確認すべきという意見もあった。そういう環境面と安全性の問題をトータルで含めて、有効に使えるように議論していこうということであった。

自転車駐輪場及び整備・再配置地区については、民間施設や公共施設等の様々な施設があるが、それらを含めて駅前に面する地区として、人々が憩えるような空間のある場所とすることも含め、再配置等も行えるように働きかけていく。そういうことが出来るような自転車駐車場の整備、角地の再配置の将来性を踏まえて意見してきた。

このように大きく 3 つの構成で議論してきた。このほか歩行者の安全性等についても合わせて議論してきた。こういったことを踏まえての委員会の方向性、そして本日追加した事項を含めて示していきたい。

（事務局より追加資料を配布）

【委員長】本日追加となった内容を確認いただきたいが、皆さんよろしいですか。こういったトータルで先ほど確認した 3 つの構成に加え、細かく詰め切れていない部分を含めて更なる検討体制により進めていってほしいということで、答申に盛り込むということで進めていきたいと考えます。

このような形で全体の答申案としてまとめたが、よろしいでしょうか。なにか意見がありましたら、またどうしても話しておきたいということがありましたら、お願いします。

【委員】このような場で、このようなことを言ってしまってよいのか、いつも悩んでいたが、最後ということで話したい。資料①の 2 ページにあるゾーニングを見ても、以前に出した答申と現在の決定した位置が違うということは明らかかと思う。今回答申を出して、結局様々な事情より違うものになったとしても、町民は仕方がないと受けとめないとならないのかという点が回を重ねるたびに思っていたことであった。

【委員長】難しい質問であります。この委員会に委ねられた事項は駐輪場建設ではなく、駐輪場計画は別の検討体制で行っていて、駐輪場が出来ることを受けながら、より土地を有効に使っていこうというものである。初めの土地利用は駐輪場だけであっ

たけれども、町民の方の意見も受けながら、より可能性を追求していこうということで設置された委員会で、駐輪場を建設することは前提としてあった。そういった中でゾーニングの意見も含めながら協議会でも最大限の工夫はいただいたと思っている。

この委員会としての発見としては、駅前の角地がこれでいいのかどうかということは、いままで誰も考えてなかったが、そこまで含めて考えるべきだということを提起できた。それをどこまで担保できるのかという話だが、それは委員会としては確信できるものではないし、答申を提出する町長に対しては、この委員会で出てきた事項については、極力実施していただきたいということで、皆さんとともにお願いしたい。100 を求めて全てを実現できるか分からないが、100 のうちの 40 でも 50 でも実施してもらいたいということが第一かと思う。その点については、委員を引き受けた身としては、お願いしていきたいと思う。

このほか、自転車等駐車対策協議会での検討について補足等あればお願いする。

【委員】委員の気持ちはよく分かる。今回の他にも市町村の仕事に携わっているが、全ては折り合いなのかと思う。理想はこうだということをそれぞれ持っているかと思うが、その中で考えなければならないことというのは、これまでの経緯もお話しないといけないかもしれない。

当初は自転車等駐車対策協議会が最初に発足したが、町民からこの場所は駅前の緑の豊かな大事な場所で、築山の利用も含めたその他の利用も考えてほしいという意見が相当あったので、その途中でもう少し広い視野で駅前の空間を考えようということで、利活用検討委員会が発足されたものになる。

自転車等駐車対策協議会でも意見をまとめ、第４回目の会議後に答申している。協議会だけの考えではなく、町で開催したワークショップの提案も見て決定してきた。当委員会からはゾーニングの答申をいただき、それを受けて協議会の答申としてまとめたものになる。さらに、こちらの委員会でもデザインに精通した委員の方がいたので、協議会の委員長として駐輪場の最終案についてアドバイスをいただきたいと申し上げ、アドバイスをいただいた。提案としては、出来るだけコンパクトにすること、駅前の玄関口の顔となるような歴史・自然・眺望を活かしたデザインにすること、コスト面には十分配慮すること、維持管理費についても建て替え等を含めた長期的なコストに配慮した計画とすること、駐輪場へのアクセス・安全性の問題に配慮することなどが挙げられた。このような意見を反映して、既存の施設を活用する案もこれまでにはあった。ところが、コストを計算していくと、耐震の問題も含め、一番合理的だろうということになった。また、空間を活かすためにはデザイン性も非常に大事なので、新築にすることでまとまったものである。

当委員会で以前に行った答申の内容は、出来るだけコンパクトにすること、コスト面に配慮すること、外観・デザインに配慮すること、敷地南側の平坦地が有効活用できるように動線を確保すること等であった。このとき心配だったのが、ゾーニングの図であり、これを出すことによって、皆がこれにとらわれ過ぎてしまうのではないかと思い、出さないほうが良いのではないかと申し上げた記憶がある。最後の段階でもこのようになってしまい、非常に悩んでいるところではある。ある程度

空間のイメージが出来なくてはいけないということで、答申の文面もそこが気になったので、少し修正を依頼した。なるべく自転車駐車場をコンパクトにして、その他利用を大きくとるという考えの参考図としてこのゾーニングがあると捉えている。

こうした意見やゾーニングなどを受け、町と調整する形になった。この内容というのも結局は折り合いであって、私としては全てを地下にしたい気持ちであったが、そうするとコストが 3 倍になってしまう。それは到底できないので、高さを抑えたいということで検討していたが、結局は今の高さとなった。それから築山への見通しは、駅側から見てなるべく見えるようにしたいということで、できるだけ道路側から空けたほうがよいのではないかという意見もあったが、それもなかなか難しく妥協案となった。それから、なるべく建物を雁行させて少しでも町民に使っていただけるスペースを想定しながら圧迫しないようなデザインを考えたのが最終案になる。委員の気持ちは分かるが、結果的に大きなボリュームになってしまっている。デザインについては最後まで調整させていただいた結果なので、ご理解いただきたい。

【委員長】私も築山のなだらかな曲線に合わせた配置にするなどデザインに関して意見を申し上げ、全体の事業費を考えながら検討したものになっている。今後実施設計を進めるに際しても、平面だけでなく立体的に見ても魅力的になるよう引き続きお願いしたいと思う。この委員会は駐輪場の計画に関しては直接的に審議する場ではなかったが、そういった意見も反映してもらえる体制をとっていただけたかと思う。

それでは、この内容で答申することとするが、最終のものは事務局でどのようにまとめるのか。

【事務局】会議資料①の答申書（案）と新規提案の追加分を合わせたものを答申書として準備する。

【委員長】それでは事務局の準備ができるまで、休憩とします。

（暫時休憩　答申書を配布）

【委員長】会議を再開します。

ただいま配布したのが、本日に修正や追加をしたものを加え、製本したものになる。特に 3 ページの 4 行目から、更なる検討体制によって今後も進めていくことを要望することを追加している。これをもって答申書としたいと思うがよろしいか。

（全委員賛同）

【委員長】それでは、決定したいと思う。これで委員会としての審議は終了したいと思うが、委員から何かあるか。

【委員】答申には関係ないが、確認したいことがある。駅前の土地一帯は JR の土地と聞いている。将来、JR があの土地を閉鎖してしまったときにどうなってしまうのか。

【事務局】閉鎖されるということはないと思う。ロータリーはロータリー、通行動線は通行動線と平塚駅は分けられているが、大磯はそうはなっていない状況にある。答申書でも一部触れられているが、駅前用地だけではなく、もっと広範にロータリーや交通動線を含めた全体を踏まえた交通安全環境をということで示されているので、

それを踏まえた対応をしていきたいと考えている。土地はJRの土地であるが、だからといってブロックされるようなことはないし、歩道や道路照明は表面管理といって町が管理している状況である。今後も引き続きJRとは交渉していかないといけないと考えている。

【委員長】地元の合意なしにそうそう実施できるものではない。ただ、JRも民間企業であるので、将来的にはビル建設の構想なども出てくるかもしれない。それも当然地元協議を経てのものになるため、今のところは安心してよろしいかと思う。

【委員】これまで7回の委員会を開催してきたが、当初町長からは「安全安心のまちづくり」ということから諮問を受けたと記憶している。その後の町の動きや、地域での動きについて報告しておきたい。

今年の4月1日より各部の部課長が、朝の7時過ぎから駅前広場周辺における仮自転車駐車場までの通行について、新しい自転車駐輪場ができるまで、どうしたら安全に通行できるか、また子どもたちが安心して通学できるかという見守りを続けてきている。そういった努力を町がしてきたなかで、我々が考えないといけないことは、いろいろなものを作ることは結構だけれども、あくまで生活している人が主体ということでやらないといけないと思い、余計なことかもしれないがお伝えさせてもらった。

【委員長】町がそうした安全対策をとられてきたことは伺っている。そういったことを踏まえ、もちろん安全安心を考えて地区としても有効利用を図っていくことをお願いしたいと思う。

それでは以上で委員会を終了する。昨年9月11日の第1回会議から11ヶ月に亘り、7回開催してきましたが、皆様のご協力で様々な議論ができました。ありがとうございました。

以上