

JR 東逗子駅前用地活用事業基本構想案に関する説明会 開催概要

日時・場所：令和5年1月14日（土）

①午前10時～ 商工会館

②午後2時30分～ 逗子市役所5階 会議室（オンライン併用）

市出席者：経営企画部福井部長、福本担当部長、仁科次長、企画課四宮、鈴木、神山（②のみ）

参加人数：①13名 ②9名（うち4名オンライン）

配付資料：次第

JR 東逗子駅前用地活用事業 基本構想（案）

記録者：四宮

○JR 東逗子駅前用地活用事業基本構想案に関する説明

企画課四宮から資料により説明

○質疑応答・意見交換

①商工会館

参加者（以下「参」）：沼間コミュニティセンターを集約することから、災害対策本部の代替施設として指定することを検討されるとのことだが、市役所のように大きな建物が建てられてしまうという不安を感じるがどうなのか。

市）災害対策本部は、災害時等に情報を集約し対策の検討や指示を行うために設置されるもので、普段は会議室として使用している場所等に設置することから、災害対策本部機能を設けるから施設面積が大きくなるということではない。

参）事業で計画されている駅周辺の利便性の向上等は理解しているが、私は事業予定地の近傍に住んでいるため、居住環境に影響するような大きな建物が建ってしまうことがないか不安に感じている。具体的な施設の面積や建物の高さは決まっていないということだが、現時点でどのように考えているのか伺いたい。

市）ご不安なお気持ちは理解する。

各施設の面積等の具体的な検討は来年度にと説明したとおりであり、建物の配置や階層ということも申し上げられる段階にない。

集約を想定する既存の公共施設の面積や、現在様々な活動で利用されている空地部分を広場として整備することから、容積率を最大限使うことや敷地一杯に建物を建てるという想定はしづらいと考えている。

ただし、建物の配置について、広場を確保することからも、全体の検討の中で敷地の西側に寄せることなどは考えられる。

参）私は東逗子の開発を官民一体で行うという理解でいた。ご説明の内容は公有地に市の公共施設を集約するということだが、これで賑わいが生まれる整備となるのか。

行政で述べられるのはこの土地の利用だけだと思うが、これに付随して民間事業者がどのような動きをしているのか、承知されているのであれば伺いたい。

市) 官民が連携した整備ということはこれまでも検討してきた経緯がある。

民間活力導入の検討にあたり、実現性の高い事業方法や民間施設部分の活用アイデア等について、平成 30 年度に民間事業者から広く意見、提案を求めるサウンディング型市場調査を実施した。

参加いただいた多くの民間事業者のご意見としては、駅の乗降客数、駅周辺の人通りの様子や店舗の状況から、商業系の活用は難しいとのことであった。

このため、民間事業者が大きく床を使うような商業施設を一体で整備することは難しいと考えている。

賑わいの創出等、施設に求める機能や効果に適した公共施設機能を考えており、例えば沼間小学校区コミュニティセンターの機能として様々な活動をしていただけるフリースペースや会議室等を設けるなど、市民の皆様にも足を運んでもらえる施設としたい。

参) 施設や事業予定地に直結する東逗子駅の改札を新たに設ける考えはあるか。

市) 駅に隣接している立地であることから、市としても跨線橋を整備して北側改札及び建物に接続する改札を設けることの可能性について検討し、過去に JR 東日本の担当者に確認している。

JR としては、市の計画に合わせて計画や投資を行う考えはなく、要請がある場合に市の負担を前提として対応を検討するとのことであり、仮に実施するとしても調査設計に 4 年を要し、そこから別途工事期間が必要とのことであった。

こうした費用面等の負担から、事業計画へ位置付けて進めていくことは難しいと考えている。

参) 事業スケジュールについて、基本設計はプロポーザルで事業者を選定するのか。

市) どのように基本設計の事業者を選定するのかは、まだ決めていない。

来年度の基本計画は、地域の皆様や集約を図る施設利用者の方々にもご参加いただいてワークショップ等を実施し、いただいたご意見も踏まえて策定したいと考えている。

この基本計画に基づく設計にあたり、例えばデザイン等を評価するためにプロポーザルとするのか、仕様を前提とした競争入札とするのかということを考えて選定方法を決定する。

参) 集約を行う公共施設の跡地について、どのように考えているのか。

また、逗子市は在宅医療の供給が乏しい上に、道が狭く一方通行が多い道路状況等から高齢者が出歩くことが大変である。東部地域包括センターを集約しても、家族が相談に訪れる程度で人流という点での効果はあまりないと思う。医療的な課題をこの計画でどう考えているのか伺いたい。

市) 集約を行う公共施設の跡地について、事業の目指すべき方向の一つに公共施設の集約・複合化による長期的な財政負担の軽減がある。

行財政改革の観点からは、全体としての公共施設の延床面積を減少させていく必要から、集約後にその場所で実施すべき行政目的がなければ、原則として廃止していくものと考えている。

ただし、集約する施設には築年数からまだ利用できるものもある。現時点で後利用の具体的な計画はないが、残りの耐用年数の中で何らかの施設として活用することも排除していない。

この施設整備が直接的に医療的な課題の解決につながるものとは考えていない。ただし、利便性の高い駅前に移転することで施設へのアクセスを容易にすることで、利便性や暮らしやすさの向上を図るという意味はあるものと考えている。

例えば、施設名を挙げていただいた東部地域包括センターについて、必要な介護や医療につなげていくという側面もあることから、様々なご相談をいただくのに訪れやすくなるということは

あると思う。

参) 施設へのアクセスについて、駅前道路が狭いわりに交通量もあると思うが、車でのアクセスをどの程度想定しているのか。

意見として、多世代の交流やダイバーシティの観点から、障がい者雇用を前提とした喫茶コーナーがあれば、人が集まるということからもよいと思う。

市) 車でのアクセスについて、施設の必要諸室や面積を検討する中で、また、開発に関する条例等で求められる基準等から、最終的に必要な駐車場の台数も決めていくので、現段階でどの程度の想定ということは申し上げられない。

多世代の交流について、コミュニティセンターや子育て支援センターなど、性格の異なる施設を複合化するので、様々な世代が訪れる施設として交流機会の拡大が図れるような取り組みも考えていきたい。

気軽に訪れていただくという観点からも、障がい者雇用を前提とした喫茶コーナーというご意見はいいアイデアだと思うので、今後の検討の中で考えていきたい。

参) 図書館の分室もあるので、人が足を運ぶ施設としてよいと思う。

参) 現在の事業予定地のふれあい広場は、イベントが実施されて多くの人で賑わっており、まさしく多世代交流になっていて、この地域の強みだと思う。

このままでよいとすら思うので、無理に民間事業者を入れるよりも、素朴な広場をいかに活用するかということを原点に人流や賑わいを考えていくことが重要だと思う。

市) 重要なお意見だと思う。様々な地域活動に利用されている広場の利用が、事業の整備でできなくなってしまえば本末転倒だと考えている。

今の空地面積をそのまま広場として整備することは難しいかもしれないが、建物にはフリースペース等も設ける考えがあるので、建物の内外をうまく使ってイベントを行うことができないかなど、広場を利用されている方のご意見も伺いながら考えていきたい。

参) 広場についての意見はすごくよいと思う。できれば今のままの状態で存続してもらえたらと思う。

②逗子市役所

※オンライン参加者の質問・意見は、チャット機能で入力されたものを職員が会場で共有し応答を行った。

参) 基本構想案の6ページに集約・複合化する施設が記載されているが、施設の機能全てを集約するという点でよいのか。

例えば、沼間小学校区コミュニティセンターには調理室、福社会館にはボランティアセンターや、障がいのある方々の団体が利用している事務室等もある。

市) 何の検討もなく、今の施設をそのまま持っていくことは考えていない。将来にわたってどういった機能が駅前に必要なのかということ、現在の施設の利用率を精査することも含め検討していく。

また、公共施設を整備するにあたり、原則として特定の団体や利用者が占有するようなスペースを設けることは極力避けるべきだと考えている。今行われている福祉に係る活動が継続していきけることに留意しつつ、利用者がシェアして使えるような施設の在り方が求められているものと

認識している。

参) 老朽化している公共施設として高齢者センターがあるが、集約の対象とする考えはないのか。
市) 公共施設については、庁内プロジェクトチームを設置して検討を行い、その後様々な検討を経て基本構想案の想定施設としている。

検討の観点として老朽化の程度もあるが、駅前の複合施設に求める機能・効果との適合性や、必要となる施設面積等も総合的に勘案し、高齢者センターは集約施設として考えていない。

参) 集約・複合化する公共施設の整備後の運営について、市民交流センターのように全体の受付や管理をまとめて委託や指定管理する予定なのか、それとも直営で考えているのか。

市) 現時点では決めていない。複合施設として管理するにあたりどのような形がうまくいくのか、来年度の基本計画の検討の中で方向性を検討していきたい。

参) 今ある公園部分はシンボルツリー的な木もあり、子どもの遊び場になっていると思われる。あのエリアは公園としての再整備対象になるという認識でよいか。

市) 現状は空地であって市の施設としての公園ではない。広場として整備することを想定しており、公園は考えていない。

現在様々な活動をされている場所として利用できるように広場を整備するもので、公園としては考えていないが、子どもたちの遊び場としても引き続き使える空間となるように考えていく。

市) トイレの再整備はとても良い。しかし、途中でコンビニがあり動線の確保が問題になると思うが、どのように考えているか。

市) 位置関係としてコンビニがあることは承知している。

トイレをどこに配置するのか、建物の内外から利用できる形とするのか、施設の開館時間中のみの利用とするのか、現在のトイレの利用状況も踏まえて来年度の基本計画の中で検討していく。

参) 事業手法について民間活力の活用の検討とあるが、これはノウハウなのかお金（建設資金）なのか。また、国の補助事業というのも建設資金に対してということなのか。

建物を建てるのはいいが、その後の管理が大変である。建てた後にきちんと維持管理できるのか、コストの観点から教えてほしい。

市) 民間活力の事業手法も様々あるが、一般的にはノウハウとお金の両方を含んでいる。

民間活力導入の検討にあたり、実現性の高い事業方法や民間施設部分の活用アイデア等について、平成 30 年度に民間事業者から広く意見、提案を求めるサウンディング型市場調査を実施した。

参加いただいた多くの民間事業者のご意見としては、駅の乗客数、駅周辺の人通りの様子や店舗の状況から、商業系の活用は難しいとのことであった。

このため、民間事業者が大きな床を使って収益事業を行い、全体の事業費を大きく圧縮するような活用は難しいと思うが、運営ノウハウや発注手法などの面からは検討していきたい。

国の補助事業について、都市構造再編集中支援事業という国土交通省の補助メニューの活用を検討している。令和 5 年度に策定を予定している立地適正化計画に位置付けることを前提として、個別の補助事業として認定されると、補助対象となる施設整備費用、土地の購入費用の最大 1/2 の補助が受けられるため、ぜひ活用したいと考えている。

整備した後にきちんと施設が維持できるのかということについて、重要なご指摘だと思う。

まず、現在点在している公共施設について、同規模の建物を同じ場所で更新していくことは、財政面からも現実的ではないと考えている。本事業についての事業費や運営コストを算出できる

段階ではないが、点在する施設を集約・複合化して共用部の共通化による施設面積の縮減や管理の一元化等を実現することで、長期的には財政的効果があると考えている。

参) 高齢者等が集まりやすいように、便利な場所に施設を集約するコンパクトシティという考え方がある。

東逗子で考えているのは、高齢化社会を迎えて点在している公共施設を便利な場所に集約して効率化を図ることが目的なのか、考えを伺いたい。

市) ご指摘のとおり、コンパクトシティの考え方は、急速な人口減少と高齢化の中で、公共施設を含めた都市機能を利便性の高い場所に集約する考え方と理解している。

市で策定を進めている立地適正化計画は、まさにコンパクトシティを進めていくために居住機能、都市機能をどのように誘導していくかを定めていくものである。

市域における都市機能の東の拠点は JR 東逗子駅周辺だと思っているので、本事業も都市機能の集約を具体化するものとして考えている。

参) 土地開発公社が所有している公有地に木造の建物があるが、それを有効活用したいということなのか。

他自治体の公共施設の整備事例で、民間事業者が建てた建物に公共施設がテナントとして入る例があるが、そういうことを考えているのか。

市) 事業予定地にある放課後児童クラブの建物はリースで使用している。当該施設が令和6年度に沼間小学校へ移転することから、建物は除却する予定である。

例で挙げていただいた民間事業者に定期借地で土地を一定期間貸して、民間事業者の建設する建物に賃料を払って公共施設が入るという手法自体を除外しているわけではない。しかし、行政が直接整備したほうが国の補助メニューの財源効率性はよいと思われるので、こうしたことも勘案して事業手法を検討していく。

参) どういう建物をどういう手法で建てるか決まっていないうちで、例えば先ほどあった高齢者センターを入れるのかという話をしても曖昧模糊になってしまう。収入支出も早く決めないと。

資金がなければ事業は実施できない。お金をどう調達するのか、整備後の建物をどう管理するのか、コスパはどうか。

民間事業者へのヒアリングから収益性はないと結論が出たのではないかと。その上で市が負担できる財力があるのか。ハコモノ行政の失敗をまた繰り返すことはないのか。そのような議論をすべきだと思う。

市) 事業手法が決まらないうちで集約する施設が決まらないうちで考えていない。事業予定地での必要な施設整備を実現するために、コストを含めた最適な手法を検討する考えでいる。

高齢者センターについては、駅前の複合施設に求める機能・効果との適合性や、必要となる施設面積等も総合的に勘案し、対象としていないものである。

事業費、運営費の根拠となる施設規模は基本計画でお示しすることとなる。ご指摘のとおり、整備後の運営や維持管理が過大となる建物とならないように、財政面からの検討も行ったうえで、最終的な事業実施の判断を行うべきものと考えている。

参) 要望の全てを満たすことはできないことは理解している。しかし、他施設等とソフト的に連携できるような運用を設計時に考えていただければと思う。東逗子駅から逗子駅まで JR で3分なので、逗子駅前の計画と有機的に考えていただければと思う。

市) 逗子駅前との連携ということの検討は行っていないが、本事業では複数の機能を持った公共施設の複合化を図るので、施設間の連携や複合的利用により相乗効果が発揮されることを考えていきたい。

参) 令和6年度に放課後児童クラブを沼間小学校へ移転することが予定されているが、移転元はどのように運用されるのか教えてもらいたい。

市) 移転元の建物は除却する想定であり、更地になることを前提として本事業を進めていく。

参) あそこの土地の成り立ちから考えるべきである。寄付が集まってできた土地で、不特定多数のために利用することを目的として、みんなでお金を出してつくった土地である。

不特定多数の者が利益を受けるという視点は崩してはいけない。高齢者や子育て世帯など、特定の人のみが利益を受けるのはふさわしくない。

東逗子朝市のように、みんなが利用できるものがよい。

逗子の土地開発公社も時価で買っている訳ではないと聞いたことがあり、あの土地は寄付の延長上にある。不特定多数が利益を受けるということは揺るがすことができない。

更地として、不特定多数の者が自由に使えるほうが、寄付した目的にかなっていると思う。

あの土地ができた当時の山田元市長も寄付ということを大事にしている答弁をしており、逸脱してはいけない。

市) 行政施設として整備をしていくので、特定の方のためということではなく、公共の福祉のために行政として実現すべきことを整備によって進めていくことが前提としてある。

朝市を例に挙げていただいたが、現在行われている活動の意味や重要性は承知しており、広場の利用者にもお話を伺って、どうすれば使い勝手がよい広場となるのか、実態に即した整備をしていきたい。

建物についても、沼間小学校区コミュニティセンターを集約することから地域のコミュニティ活動の拠点となる機能を持つこととなる。専用的に特定の人だけが使う施設という想定はしていないので、ご理解をいただきたい。

参) 不特定多数ではなく、逗子市の特定の者のために使うとなると、直接利益を受けるのが市になるので、寄付が市への上納金にすり替わってしまう。

お祭りなどは、寄付をしたという当事者意識があってやってきた。更地にして、地域のお祭りなどが存続できるようにして欲しいという思いがある。

行政が苦しくなって集約したいという気持ちはわかるが、寄付した人は行政を助けるために使われたらと思うので、やはり更地のまま使ってほしい。

市) 例として挙げていただいた事業予定地で行われている地域の活動は、新たに整備する広場で引き続き行えるように考えていきたいので、ご理解いただければと思う。