

JR 東逗子駅前複合施設整備事業（JR 東逗子駅前用地活用事業）事業休止に関する説明会 概要

○日時・場所：令和 7 年 11 月 3 日（祝月） 午前 10 時 00 分～12 時 00 分 商工会館

○市出席者：桐ケ谷市長

経営企画部 仁科部長、伊達次長

企画課 四宮課長、楠元専任主査、薦木主事

○参加人数：22 名

○配付資料：なし

○記録者：薦木

○説明概要

市長）

皆さんおはようございます。市長の桐ケ谷です。

本日は、JR 東逗子駅前複合施設整備事業の休止についての説明会を開催させていただきます。

まず、これまで地域の皆様には、説明会、またワークショップ等を通して様々なご意見をいただき、その具現化にご協力をいただいております。そして、ここまでやってきたところであります。感謝を申し上げます。

その中で、今回休止せざるを得なくなった経緯を簡単にご説明いたします。

令和 7 年第 1 回定例会におきまして、議会からも建設費高騰の時期であり、慎重に検討せよという判断がございました。そして、改めてコストの削減の方法を含めて模索してきたところであります。その完成に大変期待をされているという方々の声も数多く聞いているところであります。心から申し訳なく思います。

また、今年 5 月の沼間小学校区住民自治協議会の総会におきましては、「一旦練り直しはするけども、必ず実施いたします」と私も明言をしたところであります。重ねてお詫びを申し上げます。

まず、東逗子駅前用地のこれまでの経緯をさかのぼってお話させていただきます。

これは 1998 年、平成 10 年になりますけども、旧国鉄清算事業団から逗子市が、これは土地開発公社が取得した形を取りますけども、取得をしたところであります。その取得からもうすでに 27 年が経過し、その間、活用を何回か検討してまいったところです。取得後には、東逗子駅周辺地区整備検討会が設立されまして検討が開始されました。これもその後一定の時期を経て一旦止まりました。

その後、東逗子駅前用地は、総合計画実施計画に盛り込まれまして、リーディング事業という位置づけになってまいりました。その中で、2018 年、平成 30 年でありますけども、サウンディング型市場調査を実施いたしまして、活用に向けての検討を、また歩みを進めたというところであります。これは、民間の事業者の立場で活用というのがどうなのかということを調査したものでありますけれども、結果的には、民間の方から出た答えは、事業性が大変難しいという結果となった経緯がございます。

このように何度か検討されてきたところでありますけども、総合計画実施計画の中でも、東逗子を副都心的機能に位置づけておりまして、私自身はなんとか実現したいと考えていたところであります。

逗子市と言いますと、JR 逗子駅を中心としたまちの形成がなされておりまして、これに付随しているような形で、逗子駅を中心とした機能と東逗子駅を中心とした機能をなんとか持たせたいと考えていたところであります。

そうした計画の中、改めてここで休止に至るという経緯であります。

1 つは、何よりも、今回の計画がスタートした当初と建設の環境が大きく変わってまいりました。この先も建設費高騰が鎮静化する、そういったことも見通せないという状況から判断したところであります。

また、もう 1 つ、なおかつ何よりも逗子市としてこの先大型工事を控えております。列举しますと、浄水管理センター、これは下水処理場であります。それから、消防署の分署である北分署、小坪分署。北分署は逗子アリーナの近くにあり分署。小坪分署は小坪の漁港の近くにある分署でございます。そして、焼却施設。環境クリーンセンターに焼却炉がありますけども、これも令和 17 年には閉炉するという計画が立てられているところでもあります。この他に、学校の老朽化対策。これも大変数多く、また大変高額な事業費が見込まれているところです。

この浄水管理センターにつきましては、もうすでに 50 年以上施設が経過しております。耐久年数としては 70 年と国が試算をしているところでありまして、あと 20 年弱というところになってまいりました。これが逗子市にとりまして、この先の最大の事業と考えます。

消防署の分署についても、北分署につきましては、「まだ新しいじゃないか」と思われますけども、建物を精査しますと耐震が完璧ではないという調査結果も出ております。また、小坪分署につきましては、漁港の真ん前にありまして、津波の被害、これに対応するにはそもそもあの場所であっていいのかということにもなります。7 月 30 日の津波警報が出された時、あの時は幸いにして大きな被害はなかったわけですが、消防車、それから救急車等は、その段階で高台に避難をしまして待機すると、こういう状況を取らせていただいております。こうした消防署の分署の建築。これも今控えているところでもあります。

焼却施設の閉炉、これは今、鎌倉市がもうすでに鎌倉市内での燃焼を中止しまして全量を市外に搬出している。今、その一部は逗子にも運ばれておりますけれども、これも逗子市が令和 17 年の閉炉までの間という期間になります。逗子市におきまして、その後クリーンセンター、焼却炉をどうするか。この問題は、単独で作ることはまずできないと考えております。そういうわけで、閉炉になりました後は、逗子市も鎌倉市同様、全量を市外に搬出する、そして委託先を確保していく、こういったことが求められています。

また、学校の老朽化。これもせめて新しいと言えるのは逗子小学校、これは今 20 年少しであります。アーデンヒルの沼間中学校、あれも 30 年少しでありますのでまだ新しい方に属しますけども、その他の 6 校、小学校 4 つ、中学校 2 つありますけども、この 6 校はもう 50 年以上、60 年を迎えるところまで来ているというところでありまして、この校舎の老朽化対策、これも待ったなしに迫ってくるところであります。

それで、どうして東逗子複合施設整備事業の休止という判断に至ったのかということは、浄水管理センターや消防署施設のような、市民生活に不可欠なインフラを優先せざるを得ないと考えたところです。

これは、総合的に考えまして、将来の財政状況に鑑みながら、ここは一旦休止し、改めて全体の

バランスを図るべきということで、私の判断で休止とさせていただきました。

なぜこの時期なのかということをお申し上げますと、本来は10月11日に基本計画の変更について市民説明会を行う予定でございました。その後、パブリックコメントを実施し、年末から年明けには国の補助金申請の手続きに入るというところでありまして、全てが動いた後にこの判断をするということとはできないと私が考えたものですから、大変に急な中でこういった判断に至ったというところでもあります。

これは何よりも今、幸い若干ですが財政状況が好転したと皆さんにお知らせしておりますけれども、この先の逗子市を取り巻く環境というのは決して安閑としていられる状況ではない。来年度の予算編成にもその影響が出てきておりまして、大変厳しい予算編成を来年度に向け準備しているところです。

こうした財政状況のところから、私としてはここは一旦休止し、再度様々な状況を捉えた上で、この東逗子等の開発等も含めて検討すべきことで、まずはここでの休止、これを決断しなくてはならないと考えたところでもあります。

どうか皆様にはこのご理解をいただければ幸いと思って、本日の説明会を開催いたしました。よろしくお願いいたします。

○質疑応答

参加者)

浄水管理センターや学校などの公共施設の老朽化については、すでにわかっていたことではないか。基本計画変更の説明会を開催するというところから事業の休止判断まで唐突に感じられる。昨今の建築費高騰については理解できるが、この事業を休止するほどのものなのか。どの程度高騰しているのか教えていただきたい。

優先順位をつけて公共施設整備をするとのことだが、休止したこの事業が再開する条件は何か。

市長)

突然の休止と受け取られるのはその通りだと思う。

本事業の基本計画策定時には、建築費用が約15億であり、そのうちの半分近くについては補助金を活用できる見込みであった。加えて、数億の基金を活用できる見込みであった。その後、基本設計時に積算を行ったところ、逗子市土地開発公社所有地およびコンビニエンスストア敷地の取得を含めた事業費が32億まで増えてくることがわかった。担当所管でも事業費の削減について検討を行ったが、大幅に減るということはなく、補助金の補助率も年々下がっていることから、市の負担分が相当額増加することになる。

浄水管理センターや消防署分署等の建て替えの費用についても、正確に積算できている段階ではなく、まだまだ大きく上振れる可能性がある。こうした大きな事業が今後、10年20年以内に逗子市の財政に大きく乗っかってくる。

建築費が高騰している現状と、この先大きな事業が控えることから、本事業については休止という判断をさせていただいた。

本事業が再開できる条件については、現段階では明確にお答えできないところではあるが、浄

水管理センター、消防署、環境クリーンセンターの焼却炉等の生活や安全に直結するインフラを優先したいと考えている。

東逗子については、逗子市の副都心として方向性を決めている。一定の計画練り直しの中から、これならばできるという状況が判断できるならば再開するが、それがいつかということについては、今申し上げられる材料は揃っていない。

参加者)

今回の休止については非常に賛成。

インフラ整備にはお金がかかるが、逗子市には工場も無く、お店も少ない。財源は市民税だけだと思う。実際に、だんだん高齢者ばかりになってしまい、子どもたちもどんどん出ていき、どんどん縮小していくと思う。その中で市長の判断はありがたいなと思った。

市長)

市の財源構成は、おっしゃる通りほとんどが個人市民税である。法人市民税は県内 19 市で最下位。

就任一期目の時は、少しでも財源を豊かにしたいという考えから、企業誘致を旗印に掲げてやってきたが、逗子市にはまとまった土地や工業団地、物流団地もないことから難しい。

現在は、住宅として選ばれるまち、環境が良いだけでなく、教育にもしっかりと力を注いでいる、そういった方向から移住を促すような政策を実行し、少しでも財源を増やす方向で努力していかなければいけないと考えている。

参加者)

逗子駅周辺は割合発展しているが、東逗子はいろんな意味で差が出ている。そういうことを考えると新しい施設ができたらいいなと思ってずっと楽しみにしていたが、JR 逗子駅の整備の話が出たとたん東逗子がダメになったため、すごいがっかりした。

私は JR 逗子駅の整備について議員さんの会報で知ったが、一般の市民の皆さんが知らなかったということが随分あると思う。もっと一般の市民に、そういうことを知らせていただきたい。皆さんの意見はどうですかということを聞いていただきたい。

また、病院の誘致がダメになり、その土地が空いている。逗子市がいろんな意味で財源がないとしたら、そこを活用して、住宅地や会社を誘致するなど、逗子自身が持っている土地を活用していろんな財源に充てたらもっと豊かになれるのではと考える。

市長)

JR 逗子駅の整備については、JR の事業であるため市から申し上げられるものではない。

確かに逗子駅周辺と東逗子の発展は差が開いている。JR 東逗子駅は開業から 70 年ちょっとになるが、当時、地域住民がお金を工面し、駅を誘致した経緯がある。それが無ければ逗子駅の次は田浦駅であり、この界隈の発展はさらに遅れていたのではないかと思う。今後もしかにして財政的な負担の少ない方法でまちの発展に寄与できるかを一生懸命考えていきたい。

病院の誘致については、市からの積極的な誘致はせず、逗子市で開設したいという病院が現れるならば病院用地を提供するという方向に転換したところ。

先ほど申したように、逗子市は財源を市民税に頼るところが多い。病院用地を住宅地に変更し、人を増やしていく。これは大きな方向性の一つであると考えるが、病院誘致の方針を方向転換したこのタイミングでの変更は難しいと考える。

市としても、限られた資源・資産を最大に有効活用していくかが、課題だと思っている。

参加者)

平成 30 年に民間の調査で事業性は難しいということだったが、この施設整備において事業性を期待しなくてはいけないのか。公の施設で事業性が難しいのは誰が見てもわかると思うが、今後事業性について考えていくのか。

消防署の老朽化対策は待ったなしだと思うが、小中学校の老朽化については、今後少子化が進むため、統合を検討する必要があるのでは。すべて老朽化対策するという当初の見積もりより少なくなると思うが、その点に関してどう考えるか。

東逗子駅前にいろいろな施設を集める話だったと思うが、その集める施設が老朽化で使えなくなることを見越しての計画だったと思う。今後、老朽化した施設をどうしていく考えか。

市長)

平成 30 年に実施したサウンディング調査では、民間が事業計画を練った上で、民間資金により建物を建設し、その中に行政の施設を一部確保できないか等の可能性も含めて調査を行った。考えられる民間事業としては、上層階をマンションとして運営するものであったが、事業者側からは東逗子においては採算性が難しいという判断がされた。

そこで、老朽化の進む公共施設を集約する本計画となったが、行政単独の建物であるため、建設費はもちろん維持管理費等のすべての費用を行政で賄わなければならない。計画当初の金額ではゴーサインを出したものが、この間、様々な状況が変わったために、ここで休止の判断をさせていただいた。

学校の統合についてご意見いただいたが、まさにその通りで、少子化で生徒数はどう変わるか、統合するかどうかは大きな課題。教育委員会が案を作り、議論したうえで、全体としてどう判断するか。これは、この先の大きな課題だと思っており、教育だからと言って教育委員会だけに任せるのではなく、逗子市として全体で考えるべきだと私は考えている。まさに、そういったところも視野に入れながら、今後検討していくというところ。

参加者)

インフラ整備の財源が確保できないという懸念で事業の休止を判断されたということだが、具体的な数字がなく、定性的な話ばかりでわからない。財政的な心配だけ膨らむばかりで、逗子市も夕張市みたいになるんじゃないかと。逗子市が将来的に財政破綻するようなところであれば、人は来ないだろうし、財政的な安心を示していただかないと、住む人も不安で、チャンスがあればよそへ転出しようかなとなる。

今後、5年先にどのような収入や支出が見込まれ、どのようなバランスで財政運営をしていくのか、見通しを示していただきたい。

また、老朽化した福祉会館や沼間小学校区コミュニティセンターを継続利用することになるが、利用者や職員の安全は確保できるのか。

市長)

財政に関しては、もちろん計画は立てるが、長期見通しはなかなか立てにくいのが現状。今後確実に見込まれる事業を、いかにきちっと検証しながらやっていくか。現在も10年見通しを議会でも報告しているが、予測値的なものになってしまう。それを今回、大型のインフラ整備が具現化してきたため、これらをしっかりと計算の中に入れながら、改めてそれは作っていくべきと考えている。

また、福祉会館、沼間小学校区コミュニティセンターの老朽化について、今後どうするのかは、これから検討する。そのため、方向性が定まるまでの間は維持すべきと考えているが、それが何年先だという見通しは今すぐ申し上げられない。万全を期して、早くに全体の計画をしっかりと練り直しをしていくべきと考えているところ。

まさに、行政も経営であるため、しっかりと皆さんに開示できるような資料を持ちながらと思うが、浄水管理センターにしろ、消防署分署にしろ、学校関係にしろ、漠然とした数字しかない段階のため、非常に不安をあおるようなことになってしまっているが、決してそうならないようにやってまいりたい。夕張の話もあったが、そうあってはならないと思っており、これからも安全に努めて進めてまいりたい。

参加者)

生活に直結する基礎インフラが大事というのはその通りだと思う。今回の事業休止判断はやむを得ないのかなと思う。

一方で、基礎インフラだけをやっていくと、まちづくりという観点では面白みがないまちになってしまう。もう少し賑わいを生むような複合施設や公園整備なども行政が旗を振っていただかないと、逗子にとって一番大事な人を呼び込むことができなくなってしまうと思う。今回の事業休止判断によって、そういったプラスアルファの部分の検討も休止してしまうのかお聞きしたい。

東逗子については、事業本体を休止するのはやむを得ないと思うが、これまでの検討が完全になくなってしまうのはもったいない。どうやったら実現できるかっていう検討すらやめしてしまうと、実質の中止になってしまうと思う。

2018年にサウンディング調査を実施しているが、それ以降、官民連携の手法も多様化しており、現在では違った考えを持つ事業者もいると考える。来年度以降、こういったところで検討を続ける余地があるのか教えていただきたい。

市長)

まちづくりの視点についてはおっしゃる通りで、安全に安全にとって言っていたら、つまらないまちになる可能性もある。このまちがワクワクするような仕掛け、仕組みというものは必要と考

えている。

今回の東逗子の計画は、広場入口のコンビニエンスストア敷地の取得やアザリエ方面からのバスルートの延伸など、東逗子駅前の課題解決に向け、各関係機関と交渉してきた。お金を除いてやりたいことをやろうとするならば、東逗子は大きく変わったと思うが、そこには事業費という大きな壁があった。

東逗子はこのままでいいんだということではないと私は考えており、どういう方向ならば前進できる可能性があるのか。逗子駅周辺だけが賑やかになるのではなく、なんとか東逗子を魅力あるまちとしていきたいと思っていることは事実。

時間ははっきりしないが、そういう方向で検討していきたいと考える。

参加者)

インフラ整備の中に、赤ちゃんやこれから生まれる人たちのことを考えたものを含めて検討してほしい。それが未来の投資になっていくと期待するがいかがか。

複合施設についても、簡易的で小さなものを作るにとどめ、赤ちゃんや保育園、福祉的なものに投資できればと夢を見ている。

市長)

まちを元気にするため、よその行政では出産の手当てを拡充している地域もあり、保育に関しても手厚い保護をしているところもたくさんある。

逗子市としても、まちを元気にするための施策として、子育て支援を充実するのは大きな方向の一つであると考え。今すぐに、例えば、木造平屋でというような話ができる状況にはないが、検討を重ねた先に、ある程度少額でもこういうことはできるんじゃないかという議論は、次のステップになると考えている。

今、この時点では、これまで皆様に説明し、ワークショップ等で一緒に意見を練り上げてきた事業に対する休止について、ご理解いただきたい。その上で、どういうものがここにあったらどうなるのかというのは、改めて次の段階で検討が開始される。それを私としては願っている。

参加者)

平坦で交通の便の良い東逗子の空き地に公共の建物ができ、そこに少しでもお年寄りが集まれる場所ができたかと期待していたが残念。高齢者が長く生きて楽しい暮らしができるような施設ができたらいつも思っている。

市長)

各世代の方々からそれぞれ、市はこうあってほしいというご要望をいただくのは本当によくわかる。逗子は非常に高齢化率の高いまちであり、山あいを造成してできたのが逗子の大きな特徴であるため、高齢になると大変だということは理解する。

先ほど赤ちゃんのお話も頂戴したが、高齢者も安心して暮らせるまちとして、ご高齢の方々にも配慮しながら、やれる施策をと考えている。

参加者)

公共施設を建て替えるとなると解体費用など多額の費用が掛かってしまう。改修で済むものは改修することにより費用が削減できるし、環境にもいいと考える。

市長)

まさにその通りであるが、公共の建物は民間と比べ 1.25 倍の耐震安全性が求められるため、改修で対応できるものと建て替えせざるを得ないものが出てくる。使えるものはちゃんと検査をし、耐久、安全性等を満たせるならば改修で対応するなど、全体のバランスを見ながら、1 番コストを抑えられる方法を検討していきたい。

参加者)

現在、事業予定地はフェンスで仕切られているが、計画が進まないのであればフェンスを撤去し、椅子などを置いて、みんなが憩える広場としていただければと思うが、いかがか。

市長)

今後のことは、今現在で申し上げられる状況にないところ。何より、事業休止のご理解をいただいた後、次の計画およびその間の利活用については次のステップでやりたいと考えている。事業予定地があnomまがいいとは思ってはいない。ご意見は今後に活かさせていただければと思う。

参加者)

福祉会館を借りて活動しているが、老朽化が進んでいて、床が落ちる前になんとか別の会場ができたらいなという願望を強く持っている。福祉会館も高齢者センターもアクセスが悪く、高齢者が歩いて来ているのが現状であり、交通のインフラが整っている場所にできたらいなと思っている。

いずれにしても、与えられた財源の中で大変なことをされているとお話を伺って改めて理解している。今後ともよろしくお願いしたい。

市長)

既存施設については、方向性を決め、ある期間まで活用ということになった場合には、長期修繕をしっかりとやっていくという考えでいる。

また、場所の問題については、現在はバスが直接東逗子駅前に入れる環境にはなっていないが、それなりに鉄道とバス停が近くにあるため、あの場所の活用を今後もしっかりと考えていくべきだと考えている。

一旦これまでの計画は休止とさせていただいた上でも、東逗子ならば何ができるかということを重ねて検討していきたいと考えている。

参加者)

説明会を LINE で知ったが、10 月 11 日に基本計画変更の説明会を開催するという案内があり、

その後、事業を見直すので急遽説明会を中止するという案内があった。さらに今回は事業休止の説明会をすると案内があり、開催します、中止します、開催しますという案内が連発され、混乱しているような印象を受けた。周知の方法に不安を感じたが、その点についてはどう考えるか。

課長)

本事業については、市として取り得る方法により周知させていただいている。周知の手段で、1番即時性があるのがLINEでの周知であるが、二転三転するような印象を与えてしまって大変申し訳ない。今後もお知らせすべきことはきちんとお知らせできるよう努めていく。

参加者)

休止という言葉が使われているが、このままズルズルと停止になるのではと感じた。もしこれから先、休止じゃなくて停止にするのであれば、今この場で停止するとお話ししたい。一度、東逗子にこういうものをつくると言っておいて、休止の説明会を開くこと自体、理解できない。本当に休止ということであれば、そういうチームを必ず逗子の市役所に残してほしい。

本当にやめてしまうのか、継続して考えていくのか、規模を小さくしてでもやるのか、その辺を教えていただきたい。

市長)

今の段階で停止という考えではない。本事業は総合計画の中にも入れながら、福祉会館の老朽化対策、沼間小学校区コミュニティセンターの立地その他の利便性、子育て関連の方々への支援、こういったものは必ずや市として続けてやっていかなければいけないものである。

ただ、これまで市民の皆様と一緒にワークショップ等を通じて出来上がった基本計画と同じものが現状では建てられないということについて、まずはご理解いただきたいと考え説明会を開催した。

この先、予算、その他の施設とのあり方を考え、どういったものならば財源的に可能なのか、検討していかなければいけないと考えており、休止イコール停止で、終わりにする考えではない。

ただ、今の段階で申し上げられるのは、休止のご理解をいただいた後、検討チームについても、次に全く引き継がないで解散というわけではなく、改めて総合的な観点から引き続き庁内で検討は進めて行きたい。各公共施設の庁舎の長期修繕をどうやっていくのかという長期修繕プログラムもあるので、できるだけ早く次のご説明ができるようにと思っている。

参加者)

私もLINEでこの件を知った。LINEは市の情報発信の手軽な手段ということで、このような集まりがあるという案内をこまめに出してほしい。この事業が再開する際には、庁内だけで決めるのではなく、そこに市民を入れてほしい。そういう情報をLINEで流してほしい。

市長)

ご意見として頂戴する。

以上