

令和5年度 第1回二宮町駅前複合施設基本構想検討委員会 議事録

【日時】令和5年9月5日（火） 13時30分～16時00分

【場所】役場庁舎2階 第1会議室

【出席者】

（委員）10名

山崎俊裕委員(会長)、渋谷佳代子委員(副会長)、安藤裕之委員、藤原直彦委員
和田俊宏委員、神野伸委員、片岡宇一郎委員、田邊邦良委員、井上早弥香委員
丹羽憲昭委員

（町）町長、志賀政策部長

（事務局）大谷施設再編課長、梅原施設再編推進班長、上原主任主事

（教育委員会事務局）田嶋教育総務課長

（オブザーバー）総務建設経済常任委員会 小笠原委員長、渡辺副委員長

【欠席者】川上敏久委員

【傍聴者】8名

【会議次第】

1. 開 会
2. 二宮町駅前複合施設基本構想検討委員会設置要綱及び傍聴について
3. 町長あいさつ
4. 委員自己紹介
5. 会長及び副会長の選任
6. 議 事
 - (1) 「駅前複合施設基本構想（素案）」について
 - (2) その他
7. 閉 会

資料1 二宮町公共施設再配置・町有地有効活用検討委員会設置要綱

資料2 委員名簿

資料3 「新庁舎・駅周辺公共施設再編計画」

資料4 令和5年度「駅前複合施設基本構想」策定スケジュール（案）

1. 開 会

2. 二宮町駅前複合施設基本構想検討委員会設置要綱及び傍聴について

- ・「二宮町駅前複合施設基本構想検討委員会設置要綱」について説明
- ・会議の公開について確認／傍聴者8名あり

3. 町長あいさつ

- ・町では、令和4年2月に「新庁舎・駅周辺公共施設再編計画」を策定し、その中で、新庁舎整備に伴うラディアン周辺の拠点づくりと、老朽化が進む駅周辺の公共施設の再編を通じた新たな拠点づくりにより、ラディアン周辺と駅周辺があらゆる世代にとって居心地の良い、町民の生活や活動を支える場所になることをお示した。
- ・駅周辺の複合施設については、「基本構想」として考えをまとめていきたいと考えているため、本検討委員会では様々な立場から幅広くご意見をいただけたらと考えている。
- ・今後の二宮町において公共施設の縮減は必須だが、そのまま町民サービスの低下にならないよう、機能の優先順位を整理するとともに、複合化によってプラスの相乗効果が生まれるようにしていきたい。

4. 委員自己紹介

5. 会長及び副会長の選任

会長：山崎委員、副会長：渋谷委員

6. 議 事（○委員意見 ●事務局（町）意見 ■オブザーバー意見）

（1）「二宮町駅前複合施設基本構想（素案）」について

- 事務局より資料3（駅前複合施設に関する部分）を説明
- 「再編計画」の1～2章にある駅前を玄関口と捉えているのは非常に良いと思う。駅を中心に、どうすれば多くの人に寄ってもらえる場所となるのかを考えるべき。駅前だからこそ、皆が行きたくなる魅力的なコンテンツを入れるという考え方もあるのではないか。駅前の非常に良い立地に何をつくるのが町のためになるのかが重要であり、ただ近隣の施設をまとめれば良いという訳ではないのではないか。
- 公共施設は皆が使うわけではなく、一定の利用者のためだけの施設にするのはもったいない。駅前なので、多くの人に使ってもらえる施設にすることを意識すべき。
- 「再編計画」22ページの事例のように、屋外の豊かな空間があるというのは羨ましく思う。ハコモノを置くだけでは真の公共空間の実現は難しいのではないかと感じるが、非常に限られた敷地のため、その点をどのように考えていくかが課題だと思われる。
- 武道館や会議室を駅前に持ってくるのは、もったいないように感じる。そうすべき理由が

あれば、教えてもらいたい。

- 基本的な考えとして、素案では、もともと駅前にあった機能を入れている。過去には現在の北口駐車場に駅前町民会館があり、歴史風土として駅前に活動の拠点が設けられていた。ただ、駅前の機能としてどのようなものが良いかということは、議論していく必要があると考えており、各機能の面積をどういう割合とするかなどについて、ご意見をいただきたいと思っている。
- 駅前の一等地であるため、上手く使うべき。武道場などの機能にこだわるべきではないのではないか。
- 観光協会としては、現在町民センターにある「にの屋」をもっと充実させたい。現在、観光協会は一般社団法人化を進めており、町の施設を使って稼ぐ力を付けたいと考えている。駅前の一等地なので、町が賃貸することも検討すべきではないか。
- 町の活性化や効率化の観点から、何の機能を持ってくるべきかを検討した方が良くはないか。
- 「再編計画」に書かれている「～GATE」という視点は重要だと思う。高校生も町外から通っている生徒が多くいるが、外からいろいろな人が来ることで、町が活性化するのではないか。
- 駅周辺にもともとあった機能を入れないことについては、もう少し慎重に考えた方が良くと思う。駅の乗降客を見込むとしても、都心の駅前とは状況が異なる。皆が公共交通機関を使っているかというところではなく、大半は車で移動している。現在駅周辺にある機能を他の場所に移動する場合、移転先をどこにするのかといった他の検討事項が出てくる。そこまでして駅前に新たな機能を作るべきなのかどうかはきちんとした議論が必要だと思う。観光客にとって魅力的な施設があってほしいとは思いますが、観光客の多くは海側を目指して行くのではないか。もちろん安易に今の施設を残すべきではないとは思いますが。
- 「再編計画」35 ページでは、現校舎の日影ラインの一部が既存不適格ということだが、体育館は別敷地で整備するということか。
- 現校舎の建設時から法律が変わっており、同じ敷地内で建替や増築をする場合は、既存の建物にも現在の法律が適用される。そうになると、体育館を現校舎と同一敷地で整備した場合、既存の現校舎にも大きな影響が出てしまうため、敷地を分けて検討することが妥当と考えている。また、校舎は小中一貫校の議論がされているが、体育館は避難所として将来的に必要な施設であることから、計画では校舎本体と切り分けることとしている。
- 「再編計画」35 ページの敷地分割線と39 ページのレイアウト図は合致しているか。
- 35 ページは現在の北口駐車場が含まれておらず、39 ページには含まれているという違いがある。実際には、敷地分割線と被らないように図を作成している。ただし、39 ページのレイアウト図はCAD 図面ではないため、精度が高いものではない。
- 限られた敷地のため、敷地境界線はシビアに設定すべき。
- 39 ページのレイアウト図は、敷地としてかなりの制約がある中で、建物としての最大限

を示した図と理解してもらいたい。

○39ページのレイアウトとした場合、日影規制の問題はクリアできるのか。

●そのように考えている。

○北側の日影規制が建物の形状、ゾーニング、ボリュームに大きな影響を与えることは、皆様にご認識いただきたい。

●日影規制の関係で北側は2階にできないため、レイアウト図では南側のみ2階としている。

○39ページのレイアウト図は、複数案があるべきではないか。この案が一人歩きしてしまうことが懸念される。

○二宮小学校が将来もこの場所にあるかは決まっていないという話があった。役場庁舎がラディアンの方に移転するということだが、移転した跡地に体育館を建てれば、駅前に体育館がなくても良いのではないかと。体育館と駅前の施設を切り離して考えても良いのではないかと。

○全国にも学校が統廃合された後に体育館だけ残すという事例もあると思うが、体育館単独では維持管理が難しいのではないかと。ただ、アイデアとしては新しい考え方だと思う。

○体育館は老朽化が進んでおり、雨漏りの関係で西側の窓がコーキングされていて全く開かない。そのため、夏は体育館の中がとても暑く、雨天時の体育も熱中症の危険があるため実施できていない。屋外も暑すぎて体育の授業ができず、体育館も暑くて使えていないというのが実情であり、学校としては早く体育館を整備してもらいたいと思っている。

○体育館の用途地域はどのようになっているか。

●近隣商業地域に位置している。

○武道館の利用団体はどのくらいで、何に使われているのか。稼働率とあるが、一部の団体が利用しているのかを見てからでないと、面積の割り当てが妥当なのかを判断できない。素案を作成した際の各機能の面積の割り当て根拠があると思うので、次回の会議で情報提供してもらいたい。

○民間事業者運営に任せて、そこが観光協会などに賃貸することも考えられるのではないかと。また、民間事業者がカフェなどの飲食のテナントを連れてきて賑わいを生むようなことも考えられると思うが、そのような方向性もあり得るのか。もしそういったことができないとしたら、どのような理由からできないのか。

●基本構想の段階でどこまで面積を具体的に出すかは検討が必要と考えており、ある程度の姿を示すため、諸室に機能を配置している。細かくは示していないが、面積の割り当て根拠となる資料は作成している。しかし、基本構想の中では機能の考え方の良し悪しや組み合わせの議論をしていただきたいと考えており、具体的な面積の話は次の基本計画以降のステップと考えている。そのため、部屋ごとの大きさというよりも、機能として面積がどういう割合になっているかということは、資料として提示したいと考えている。

●指定管理やPFIを導入するには、民間資本が参入するかの可能性調査が必要になり、検

討にあたってはさらに話が広がっていくと考えている。今回のスタートのきっかけとしては、老朽化した駅周辺施設の再編があるので、まずは今ある機能をベースに素案として提示したという事情がある。

- 事情はわかったが、この検討委員会で議論の方向性を変えることはあり得るのか。民間事業者に声をかけていないのに、民間事業者が手を挙げてくれる訳がない。民間活力を活用する方向性は案としてはあり得るのか。
- ご意見としてまとまるのであれば、マーケットサウンディングなども行っていくことは必要だと思っている。
- 民間資本は、基本構想の段階では話に乗ってくれない。
- 今の段階で多目的室だけにしてしまったら、民間活力を活用するという議論にもならないのではないか。
- それはそのとおりである。まずは「カフェスペースが欲しい」など、必要な機能を議論すべき。数字的なバックデータも必要だが、純粋に「駅前にこういう機能が欲しい」という意見でも良いのではないか。
- 高校生の居場所がほしいという話があった。学校の防犯上の問題もあり、屋内か屋外かということもあるが、そのあたりについてもご意見をいただければと思う。費用はかかるが、地下に体育館を持って行って地上階に広場を設けるという案も考えられる。1つの案だけでイメージが先行するのは良くない。
- 駅前にカフェがあるのは良いとは思いますが、カフェなどの居場所は新庁舎の方に設けても良いのではないかと。既存の施設が老朽化しているので、それを何とかしないとイケないと思う。その場合にも、一部の利用者だけでなく、多くの人が利用できる施設とする必要があると思う。話を広げ過ぎると、数回の会議ではまとめられないのではないかと。
- 町民が駅前に会議室や武道場を望むのであれば、そういった機能を駅前に入れることは問題ないと思う。体育館が災害時には避難所になるということだったので、物資の保管場所としてなど、避難所を補完するスペースにもなり得る。機能をもって来る理由付けが、しっかりしていることが必要だと思う。
- 避難施設として必要な面積を出してもらいたい。体育館だけでは避難所が足りないのであれば、どのくらい足りないのかをはっきりさせるべきではないか。いろいろな内容が書かれているが、優先順位を決めることが必要である。今ある施設にニーズがあるのは実際に施設があるからであり、今はない機能にニーズがあるかはわからない。しかし、そのことによって今はない機能にニーズがないということは言えないのではないかと。今ある機能をそのまま入れるという思想ではなく、将来的に二宮町に住んでくれるかもしれない人たちのニーズに合致した機能を入れるべきであり、そのために必要な機能の議論を行うべきではないか。今の町民と将来の町民のニーズが折り合った形での複合施設の姿を検討すべきではないか。
- 機能について、委員からの提案はあるか。

- 体育館と切り離して考えているが、小学校としては、人が集まり、二宮の良さに触れられる施設になれば良いと思う。
- 「再編計画」17ページの事例にあるコワーキングスペースなどが駅前にあるのも良いのではないか。仕事で打合せに行った際、コンセントがあって、打合せ前の時間を過ごせる場所があると重宝する。そういうスペースを高校生も使えるスペースと兼ねたり、そこに観光施設も入れられたら良いと思う。
- 委員の意見は、どの程度基本構想に反映できるのか。スケジュール的に、どこかで線を引かなければ、まとめられないのではないか。
- 基本構想（素案）を作成する際にも町民ワークショップを開催している。新庁舎の話からスタートし、公共施設の配置をどう考えるかという意見もいただいた。その中で、公共施設自体も居心地の良い場所にし、まちづくり全体に活かすべきではないかというご意見をいただいた。そのことが、今回の駅前複合施設検討のきっかけになっている。町としては財源のことも頭に入れておく必要はあるが、今回委員の皆さまには「どこに重点を置くか」についてのご意見をいただきたいと考えている。
- もともとは「二宮町公共施設再配置・町有地有効活用実施計画」があり、既存の老朽化した施設をどうしようかというのが議論のスタートになっている。どうしても行政的な視点からスタートしているため、今の検討状況になっている。最終的にどう決めていくのかについては、資料4のとおり、11月末頃を目途に（素案）を（案）として確定していきたいと考えている。町としては、町長を筆頭に幹部職員で構成する政策会議で（案）として確定し、その後に議会全員協議会に報告した上で、パブリックコメントを行った後、改めて政策会議で（案）を取って「基本構想」として確定していくという流れになる。
- 観光協会として、理想のゾーニングはどのようなものか。
- 観光協会としては、駅前に出るからには、過去に駅前町民会館に入居していたときの倍の面積はほしいと考えている。
- 今回のような会議では、実現が難しいことも含め、委員から様々な意見を出すことで役場側の刺激になることが大切と考えている。委員は言いたいことがあれば、どんどん意見を出した方が良い。
- お金がないのであれば、PFIで施設を整備し、15年20年にわたって分割して支払っていくという選択肢もあるのではないか。お金の話やボリュームありきではなく、どういう機能がこの場所に必要かということが重要であり、それは小学校の子ども達にとってもメリットが出てくるものでないといけないのではないか。その点が学校施設との複合化で一番大きな課題になるのではないかと思う。管理区分上は分かれています、機能上は連携してつながっている方が良いのではないか。
- 「再編計画」39ページのレイアウト図は、小学校とも相談した訳ではなく、あくまでも役場側で作成したものである。北側の線は日影規制により、このぐらいが限度だろうということを示したもののだが、西側のラインについては現在の体育館の外階段を限度に設定

している。なぜかという、校庭が狭すぎるため、現在も法定面積を確保できておらず、そういう状況の中で西側に範囲を広げるのは難しいだろうと考えているため、現状の体育館のギリギリところで線を引いた。東側も南側も町道があるため、設定としてはレイアウト図で示した範囲で考えざるを得ないというのが今回の敷地の制約だと思っていた。地下という案もあり、技術的にはもちろん可能であるが、資金的な話が出てきてしまうため、今回の提案となっている。

- 施設を整備している間の体育館使用については、どのように考えているか。
- 仮設などが必要になることはイメージしている。代替として町立体育館や他の小学校の体育館を使用することもないとは言えないが、使用頻度などを考えると、仮設を考えていないとは言えない。
- 全国には仮設としてプレハブで建てている体育館の事例や、工事をしている間は体育館を使わないという選択をしている事例もあった。
- 敷地が狭いことから、仮設を建ててしまうと運動場がなくなってしまうというジレンマもある。
- 教育活動への影響も含めて検討が必要だと考える。
- ボリュームの話に戻るが、3回しか会議がないため、どんな機能がどういう形で必要なのかも含めて、観光協会の方でもボリュームの検討を進めてもらいたい。
- 次回の会議では、何を検討する予定か。
- 基本構想（素案）を作成した際の町のバックデータを示すとともに、本日いただいた意見も含めて、事務局で作成したレイアウト案を提示する予定である。
- 「今まで考えていたもの」、「観光協会の面積が増えたもの」、「カフェスペースが増えたもの」の3案ぐらいは提示してもらいたい。その案に対しての優先順位をこの場で決めるようにすればよいのではないか。
- コストをかけずに民間の専門家を入れて、そこから得たアイデアをどのように具体化できるかというプロセスを考えている。行政主体なのか民間の力を入れるのかの匙加減というか、そういった話を次の会議までにより具体的に進めるべきなのかどうか。今のままで行けば、おそらく行政サイドで考えていることが提案されて、その良し悪しの話になりそうなので、時間はかかると思うが、コストをかけずに民間の専門家の考え方を入れられる機会があれば、商工会の役割として推進していきたいと思っている。
- 民間のコンサルタントが最初からオブザーバーで入っている場合もあるが、今回はそういう形ではなく、様々な立場の委員が入っている。委員の中での意見を出し合いながら、ある種のワークショップのような形で合意形成を目指していくプロセスの委員会とした方が良いかと考えている。ハード面で複数の案を作成することが必要になってきて、その際に事務局が作成するのか、他の方にご支援いただくのかということはあるが、3回の会議の中で新たな方にご支援いただくのは現実的には難しいのではないか。
- 今回は基本構想の（素案）から（案）に昇華させる作業であるが、基本構想（素案）を作

成する際にはコンサルタントに入ってもらった。委員からご提案があったのは、どちらかという事業手法の話かと思っている。駅前複合施設については、まだ事業手法の検討はしていないため、本日いただいた意見を含めて様々な手法を検討していくことは、基本構想の中で位置付けることができると思う。実際にどの手法を採用するかは、その先の議論になると考えていて、その際には事業者の参入意向を聞いていく必要があり、現時点での町の考えとして、観光協会に指定管理者になってもらったらどうかというアイデアは持っている。そういったことについて、まだ具体的に相談もしていないため、事業手法の整理は次の段階と考えている。まずは必要な機能の整理をすることが、基本構想の中身になっていくと理解している。

○機能を決めていくことも必要だと思うが、基本構想の中ではゾーニングのイメージも必要だと考えている。学校校舎と体育館の間に町民センター機能が入っていることが、本当に望ましいのかがどうしても気になってしまう。ゾーニングについても、委員から意見をもらうべきではないか。必ずしも日影規制による案にとられる必要はないのではないか。

○オブザーバーの方から何か意見はあるか。

■新庁舎の事例などを見ていると、南側に開口部を設けない構造とすることが多く、閉鎖的に見える。ただ箱だけを作れば良いという訳ではなく、緑も必要と考えている。また、高さにもどうしても制限があるのなら、屋上をどのように活用できるかを検討した方が良いのではないか。建物内の使い勝手も大事だが、駅前のイメージから言えば、美的アイデアがあり、面白味のあるものが必要ではないか。景観的な視点も重要だと考えている。

■新庁舎や駅周辺公共施設全体の中での機能や質的なもの、量的なものなどについての議論をより深められたら良いのではと感じた。それと、交通に関しては、今の北側の状況も絡んでくるのではないかと考えている。あまり話を広げたくはないが、どこかでその辺りについても取り上げてもらえたらという印象を持った。

○基本構想(案)については、まだまだご意見を出していただく必要があると考えている。限られた回数ではあるが、次回が大事な回になる気がしている。事前に意見などがあれば、事務局へ伝えてもらいたい。

○「再編計画」40ページに事業費のイメージが出ているが、当時より建設コストが跳ね上がるものと思われる。この辺りについては、どのように考えているか。

●今の段階では何とも言えない。あくまでも参考値のため、面積を乗じて事業費を算出することはできない旨は記載している。

(2) その他

●9月26日(火)13時30分から他市町の複合施設の事例視察として、秦野市立西公民館・西中学校体育館の視察を予定している。ご都合のつく委員はご参加いただきたい。

●第2回の開催日程については、10月31日(火)13時30分からを予定。

6. 閉 会

以上