

大船駅東口第2地区基本計画（素案）に対する権利者意見等及び市の考え方

権利者意見の要旨	延べ数	市の考え方
<p>街づくりのコンセプトについて</p> <p>コンセプトであるコンパクトタウン大船、これが誤りである。大船はターミナル都市としての機能に着目して、人を呼び込むことを目的としたコンセプトを置くべきである。現状ではリニューアルをして綺麗・便利になるだけであり、現在でも十分に魅力的な街も、商業のグレードアップが無ければ、次第に訪れる人は減っていく。</p>	1	<p>今の賑わいを継続するとともに周辺地域の方が気軽に集い、歩いて買い物を楽しむ、まちづくりをめざし、コンパクトタウンというコンセプトを打ち出してまいりました。</p>
<p>仲通の特色を活かした街づくりについて</p> <p>大船の特色を活かした街づくりが重要であり、仲通のイメージを壊さないようにしていただきたい。</p>	6	<p>大船の街の顔である仲通のイメージを損なわないよう、外向きの路面店舗を計画し、今の商店街の賑わいをより高めてまいります。</p>
<p>公共公益施設について</p> <p>200人位が集れる場所や医療関係、図書館など集客力のある施設を配置してほしい。</p>	2	<p>公共公益施設は、集客力を上げるだけでなく、市民サービスの向上が図れる施設であると認識しております。今後企業ヒアリングを通してニーズ調査を行い施設計画に反映させてまいります。</p>
<p>業務について</p> <p>ホテルが誘致できると街が賑わい、商店街も活性化する。</p>	1	<p>今後、民間事業者を導入する中でニーズの有無に関する調査をしますが、ホテルが導入できることにより駅周辺の商業施設の賑わいを増進する効果があると考えています。</p>
<p>駐車場計画について</p> <p>(大規模)</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模な駐車場が無ければ事業に反対する。コストが掛かるなら市が工夫をすれば良い。 川崎のラ・ゾーナは駐車場計画が成功して賑わっている。大船は狭い区域だが、駐車場は大きめに計画してほしい。 <p>(附置義務程度)</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場はたくさん造れば良いというものではない。 駐車場は必要と考えているので、コストアップはやむを得ない。 <p>(小規模)</p> <p>歩いて来てもらう街なのだから駐車場はそれ程要らない。</p> <p>(地区外へ)</p> <ul style="list-style-type: none"> バッファゾーンに駐車場を設け、中心部に車を入れないようにしたい。 車両やバイクも同様に地区外に駐車させるべきである。 自動車離れやカーシェアリングという発想に繋がっている。一般車を中心部に入れないように、既に市が取得している用地を利用して、コミュニティバスを運行したらどうか。 	10	<p>駐車場については、商業施設の集客を上げることを考慮して大規模な整備を望む意見や建設及び運用コストの面から最低限必要な規模の整備を望む意見まで、様々な意見をいただいています。事業区域内は狭小であることから、企業ヒアリング等の市場動向等を検討して適正な規模の整備計画を立案してまいります。</p>

権利者意見の要旨	延べ数	市の考え方
(地下駐車場道路について) 5番地と8番地の地下は必ず繋げて欲しい。		大船駅東口周辺の円滑な車両動線を確保するため、再開発ビルへの出入庫による新たな自動車交通は、大船駅東口周辺の円滑な交通動線に支障を与えないためにも駐車場を地下で接続することは有効な手段であると認識しており、今後道路管理者や交通管理者と協議を重ねてまいります。
建物規模について 今回の震災の被害状況を見ると、ビルは大きければいいというものでもない。	2	いずれの街区も、現在の都市計画に定められている容積率600%を確保し、最も有効利用を図ることで、事業性の向上を図るとともに、権利者の生活再建に配慮した計画としております。
鎌倉市には建物を建てる上で多くの規制がある。大船は鎌倉と別物と考え、鎌倉の規制を大船には適用しないしてほしい。		鎌倉地域と大船地域にはそれぞれの特徴があり規制の内容も異なりますが、大船地域も鎌倉市の価値を生み出している、自然、歴史、文化などの優れた環境を活かすことで、他の都市とは異なる特色を大船の街に創っていきたくて考えております。
バリアフリーについて バリアフリーに配慮した特色のある住宅にして欲しい。高齢者にも優しい大船という強いイメージを持たせないと人が集まらなくなる。障害者が利用するための駐車スペースが無い。	2	施設整備に際し誰もが障害なく使えるユニバーサルデザインの考え方に基づいて計画立案しなければならいと認識しています。また、基本計画（案）の住宅導入の基本方針については、「若い世代から高齢者まで、多様な世代に対応した住宅の配置」をめざしており、今後基本設計を行っていく中で、具体的な検討をしてまいります。
大船駅東口はデッキの高さに問題がある。車椅子利用者が邪魔者扱いをされず、雨に濡れることなく快適に動ける必要性がある。		現在、大船駅東口大階段にエレベーターを建設する計画を進めておりますが、この場所に車寄せを設けることは困難なため、ご指摘の点につきましては、今後検討を進める再開発ビルの基本設計の中で、車椅子の方が単身でも円滑に移動できるように検討してまいります。
ペDESTリアンデッキについて ・5番地から8番地に繋がるデッキは絶対に必要だろう。 ・地元のイベントは期待できないし、デッキを利用しても大したことはできないだろうから、デッキの中心部は空けた方が良い。広くしても酔客の溜り場になるくらいである。	3	基本計画（案）の中で、JR改札口と再開発ビルをつなぐペDESTリアンデッキの設置を計画しておりますが、具体的な形状については、今後基本設計を行っていく中で検討してまいります。
荷捌き施設について ・荷捌きスペースは歩行者や通過車両の妨げとなるので、確保しなければいけない。 ・これだけの施設に商業が入るとなると、当然、荷捌き場所は必要である。	2	基本計画（案）の中では、再開発事業地区内及び周辺のための荷捌き施設を提供することで、違法駐車や商店街への荷捌き車両の流入などの課題解消と利便性の確保に寄与することをめざす方針としており、今後基本設計を行っていく中で、具体的に検討してまいります。

権利者意見の要旨	延べ数	市の考え方
<p data-bbox="76 169 1070 212">テナントやそのゾーニングについて</p> <ul data-bbox="76 212 1070 596" style="list-style-type: none"> ・集客力と資産力のある店舗がほしい。 ・ゼネコンやデベロッパーが参入して、テナントを纏めないと運営が難しいだろう。 ・大船での商売及び街づくりに関しては、現在入っているテナントが一番良く知っているので、ゾーニングを含め、テナントの意見を聞いてプランに活かしてほしい。 ・ゾーニングについてはこれから多くの問題が起こることが予測される。 ・60軒のうち殆んどが賃貸で収入を得ており、難しい話である。 ・現時点では計画に対する意見はないが、床のゾーニングの段階になった時点で色々と考えていく。 	13	<p data-bbox="1149 212 2145 443">基本計画(案)の中では、商業の考え方として、賑わいある大船商業の将来を支える「三つの戦略」、①地域の成熟化した生活に応える多様な業種構成の再構築、②大船の商業らしさの特徴を、今日的なスタイルへ転換する、③街の滞留時間を伸ばす時間消費や生活支援機能の再編集を提案しておりますが、今後、民間事業者を公募選定し、選定された民間事業者も含め権利者の方々と具体的な店舗構成などを検討してまいりたいと考えております。</p>
<p data-bbox="76 596 1070 639">水害対策等について</p> <ul data-bbox="76 639 1070 831" style="list-style-type: none"> ・大船は水が出ることを十分に考慮し、水害のための措置をしっかりと検討した上で計画して欲しい。 ・水害については、包括的な浸水防止対策などをしっかりしておけば、万が一の時でも大丈夫ではないか。 ・建物は大丈夫でも、大船では地盤沈下が考えられる。 	6	<p data-bbox="1149 639 2145 738">浸水対策として、水害などに対応する施設整備を検討する旨を基本計画(案)の中に加筆いたしました。具体的な検討につきましては、今後行う基本設計などの中で対応してまいります。</p>
<p data-bbox="76 831 1070 874">事業性について</p> <ul data-bbox="76 874 1070 1018" style="list-style-type: none"> ・大船はそんなに魅力のある街ではないが、採算がとれるのか。行き当たりバッタリの計画ではいけない。現に5番地は空洞化しているので、早く現状を打破することを考えなければならない。 	1	<p data-bbox="1149 874 2145 973">大船は、大船駅を利用する乗降客や商業統計などの視点から見ると、非常にポテンシャルの高い街であり、事業計画は十分に成立するものと検討しております。</p>
<p data-bbox="76 1018 1070 1061">基本計画（素案）に基づいて検討を進めるべき</p> <ul data-bbox="76 1061 1070 1211" style="list-style-type: none"> ・市やコンサルの方々が考えて、良いと思う計画を作っているのだから、どんどん進めてもらって構わない。 ・基本計画（素案）が纏まって良かった。駅周辺の考え方も賛同できるので、この計画で早く進めてほしい。 	24 (注)	<p data-bbox="1149 1061 2145 1160">今後、基本計画(案)を踏まえ、基本設計などを進めながら、権利者や市民の方々の理解を得ながら都市計画変更などの手続きを進めてまいりたいと考えております。</p>

権利者意見の要旨	延べ数	市の考え方
<p data-bbox="76 167 1070 204">基本計画（素案）に基づいて検討を進めるべきでない</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="76 212 1070 406">・今は再開発にお金を使う時期ではない。震災復興に全部回すべきである。本当にやりたい権利者がいれば、自分から事業をやろうと言ってくるはず。自分は本音で話しているが、他の権利者の本音と建前は違う。再開発をやると言っている人は、いざとなったら反対するだろうし、逆に反対と言っている人は、その時になったら参加するだろう。再開発はやる時期を逸してしまった。もうやるべきではない。 <li data-bbox="76 411 1070 502">・再開発事業は元々、我々の利益にならないという理由で反対した。再開発によるメリットは無いと考えている。再開発は、やりたい人だけでやれば良い。 <li data-bbox="76 507 1070 571">・今は景気が悪い。だからこの時期に、計画を立てることについては反対しないが、今後の進め方については、時期尚早すぎる気がする。 <li data-bbox="76 576 1070 703">・このような計画は机上の空論であり、自分にとっては紙くず同然である。今の経済情勢で果たして再開発が上手くいくと考えているのか。震災があって東北地方が大変なことになっている時に、再開発をやっている場合ではないだろう。 	<p data-bbox="1070 167 1149 204">5</p> <p data-bbox="1070 212 1149 248">(注)</p>	<p data-bbox="1149 212 2132 475">乗降客が1日約18万人のターミナル駅の大船駅周辺は利用者の利便性や街の活性化を図るため、再開発事業を中心とした施設整備が必要であると考えています。平成19年4月の意向調査において、市民の方々の約85%の方々が、何らかの形で駅前整備を望んでおります。現在の計画を進めるには、都市計画の変更が必要であり、変更手続きを平成24年度に予定しており、さらに事業着手には1年から2年が必要になるため、現時点から再開発事業の準備を進め、着工の時期を見極められる状況にしておくことが必要であると考えています。</p>
<p data-bbox="76 726 1070 762">その他</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="76 770 1070 861">・この計画で進めると、いつできるのか。15年も先では困る。まだ時間がかかるのならば、公共下水道の整備を先にやってもらいたい。まずは衛生的に生活できる環境にしてもらいたい。 <li data-bbox="76 866 1070 957">・笠間口開設にはずっと反対してきた。そのせいで売上がかなり落ち込んでおり、このままでは生活できない。市長が責任を負うから協力しろと言えないのか。できないなら再開発の網を外してほしい。 	<p data-bbox="1070 726 1149 762">2</p>	<p data-bbox="1149 770 2132 898">今後、基本計画(案)を踏まえ、基本設計などを進めながら、権利者や市民の方々の理解を得ながら都市計画変更などの手続きを進めてまいりたいと考えております。下水道の整備については再開発事業の中で対応てまいりたいと考えております。</p>

(注) 意向を示した数ではなく具体的な意見を標記しております。