

平成 26 年度第 1 回大船駅東口再開発計画協議会 概要報告書

1 日 時

平成 26 年 5 月 28 日（水）午後 2 時から午後 3 時 40 分まで

2 場 所

大船駅周辺整備事務所 1 階 A 会議室

3 出 席 者

(1) 出席委員

【大船駅前商店会】	齋藤委員・徳増委員
【大船商栄会】	武井委員・江間委員
【ルミネウイング】	根本委員・瀬崎委員
【湘南一番街商店会】	桑原委員・石井委員
【大船自町連】	岩佐委員・幸道委員
【県議会議員】	中村委員・早稲田委員
【鎌倉市】	小林委員（副市長）

出席 13 名

欠席委員

【大船駅前商店会】	石井委員
【大船商栄会】	齋藤委員
【大船仲通商店会】	高瀬委員・座間委員・長瀬委員
【大船工業倶楽部】	荻委員
【東日本旅客鉄道】	中牟田委員
【鎌倉商工会議所】	波多辺委員

欠席 8 名

(2) 事 務 局

【拠点整備部】	山内部長・猪本次長
【再開発課再開発担当】	吉田課長・中村課長補佐・田邊課長補佐・楠元担当係長・ 矢口担当係長・杉内副主査・三浦副主査・岩城職員・中山 職員
【都市計画課】	関沢課長
【観光商工課】	熊澤課長

(3) 傍 聴 者

1 名

4 内 容

(1) 開 会（齋藤委員長あいさつ）

「近頃の大船で感じていることがある。まずプレミアム商品券の売れ行きがとても良

い。大船は経済の勢いが強いと感じている。また客層も年齢が多様である。また大船まつりが盛況であった。こちらも多様な年齢層が参加しており、子供たちも大勢参加していたが、この子供たちにとって大船は古里になるのだから、行政には都市基盤の整備にしっかり取り組んでほしい。予算も厳しいであろうが、できることから一つ一つ積み重ねてやってほしいと思っている。」

以下、次第に基づき議事が進行された。

(2) 委員の交代（小林副市長あいさつ）

「再開発事業は、市は市民の税金を投入し、国・県からも補助を受ける事業である。今、市は事業を成功させるために権利者の理解を得ることが使命である。本日の会議では、再開発事業の進め方について具体的な話をさせていただく。皆さまからたくさんアドバイスをいただければ幸いである。大船のまちづくりに市も汗をかいていくので、よろしくお願ひしたい。」

(3) 主な意見（◇：委員の意見、⇒：事務局の回答）

《都市計画変更手続の進捗状況について》

◇ 大船駅北口の横浜市の再開発について、鎌倉市と横浜市との調整はどうなっているか。東口を中心に人の賑わいが残るようにしてほしい。

⇒ 神奈川県、横浜市及び鎌倉市で協議会を作って調整を行っている。その中で横浜市側の再開発は仲通に人が流れるように計画をしていると聞いている。

◇ 6・7番地の権利者はどうなるのか。住居の移転などはあるのか。

⇒ 6・7番地は道路整備区域であるが、権利者が希望すれば5番地再開発ビルの床に権利変換も可能である。転出を選択することもできる。

◇ 公益床では、市域のコミュニティーの活性化を図る必要がある。レイ・ウエル鎌倉に替わる施設が必要だ。また大船図書館は暗いので、これを再開発ビルに移転させる予定はないのか。

⇒ 再開発ビルの4・5階に公益施設を考えている。現時点では病院が入居したいとの意向を示している。実際の処分に際しては市施行の保留床なので公募することになる。市の施設を入れるとなると、市が購入しなければならなくなる。

◇ 再開発ビルができると車が増え、周辺道路の渋滞が増えると予想される。これを解消するために、大船停車場谷戸前線の大船中央病院から谷戸の前交差点（鎌倉街道）までの区間を拡幅させる必要があると考える。

⇒ 今回の道路整備においては、右折レーンを整備することなどにより計画上は渋滞が発生しないようになっている。大船中央病院から鎌倉街道までの谷戸前線の整備は、再開発事業区域外のため検討をしていない。市都市計画課で都市計画道路の見直し作業を進めているので、その中で整備の順番などが検討されると思われる。

◇ 自分が会長を務めている大船地域会議のアンケートで大船駅東口第2地区の再開発について調査した。結果は賛成44%、反対17%、その他33%だった。その他を除くと70%以上の人が再開発をして欲しいと言っている。再開発に対する市民の関心は高いが、一方で再開発に対する誤解があるようだ。再開発によって仲通

商店街がなくなると思っている市民もいた。このように市民に再開発の内容が正しく届いていないのではないかと思われる回答もあった。以上の結果であったことを報告する。

- ◇ 横浜市の着手はいつか。ペDESTリアンデッキができると聞いているが、その接続はどうなるのか。
- ⇒ 横浜市からは、28年度着工、30年度の竣工予定と聞いている。5番地の再開発ビルとは、3階のレベルで、ペDESTリアンデッキで接続する予定である。
- 《事業計画の検討内容及び今後の進め方について》
- ◇ 以前と比べて再開発の内容が具体性を持ってきており、行政の努力に感謝する。権利変換や転出にあたり、権利者に対する税の優遇措置について説明をしているのか。
- ⇒ 個々の事情に合った説明はこれから行う予定であり、税理士などを入れて具体的に話をしていく予定である。
- ◇ 段階的に進めて合意形成に努めてほしい。税の減額等については、しっかり説明してほしい。
- ⇒ 現在は一般論として、再開発読本を用いてその中で税についての内容を説明している。今後、個々に具体的な話しをしていきたい。
- ◇ 権利者の再開発に対する賛否の数字を教えてください。
- ⇒ 5・6・7番地の権利者では、32名中、賛成が21名、反対が11名、この11名のうち、現時点では4名が条件次第という意向に変わってきている。
- ◇ 民間をもっと利用すべきではないか。特定業務代行等はもう決まっているのか。
- ⇒ 今は事業協力者として大林組と野村不動産から意見をもらっており、特定業務代行として決定しているわけではない。工事を施工したり保留床の処分責任がある特定業務代行は、今後公募で決定する。
- ◇ 特定業務代行等が決まった後、このゾーニングでは駄目となった時、融通はきくのか。
- ⇒ 商業というくくりの中では、まだ変更はできる。
- ◇ 第一地区のビルを建てたときは、どの業者が施工したのか。
- ⇒ 大成建設を中心とするJVで施工した。
- ◇ 公益床に図書館を入れてほしいと、以前市議会から話があった。公共施設を再編するならば、病院を入れるという前提ではなく、市の施設を入れることも検討してほしい。
- ⇒ この事業の中では公益床は保留床であるため、売却を予定している。市では公共施設の再編ということで、それらを含めてどのようにするかを検討している。
- ⇒ 平成18年・19年頃に市議会でも再開発ビルに図書館を入れてほしいという話があった。また大船行政センターも入れてほしいとの話もあった。しかし再開発のスピードがダウンしたこともあり、行政センターの耐震化をして建物を使えるようにしたという経過である。そういうことから再開発ビルに公共施設をもってくるのは、厳しい状況である。そのような中で公共施設に代わって市民のために

なる公共施設はないか、ということで保留床を買ってくれるところを探している状況である。

- ◇ 平成28年に権利変換することは、権利者のみと話をしていることであると思うが、5番地は自分で営業をしている権利者はいくつもない。店子として営業をしている人への営業補償などは、早くやらないと間に合わないのではないか。
- ⇒ 各店子には、来年度の事業計画の縦覧の前に説明をする予定でいる。ルミネを作った時とは状況が異なっており、大家の中には現在のテナントはできれば再開発ビルに引き続き入居してほしいと考えている方が多い。大家が転出を希望して、テナントがビルへの入居を希望する場合は、共有床に入ってもらおうと考えている。行政が商業床のオーナーになることは、好ましくないと考えている。
- ◇ 今から店子と話をするのは、平成28年度の着工は難しいのではないか。再開発ビルには（借家人のための）特定分譲を作るとか、そういうことをして店子に補償をある程度していくということか。
- ⇒ ルミネを造ったときと状況は異なっている。大家とテナントは一体と考えている。特定分譲は考えていない。市がオーナーになることは難しいと考えている。これは大きい問題と捉えているので、今後コンサルと相談していくつもりである。
- ◇ 区分所有が多くなると再開発が成功しなくなるのではないか。
- ⇒ 区分所有は管理が難しいと言われており、縛りが緩くなることは認識している。
- ◇ 若い人によると、今は結婚して子どもを産み育てる世の中ではないとのことだ。行政が主導して再開発ビルの中に保育園を作る、図書館を入れるなどを市民として希望する。

このほか、委員から計画協議会の委員から市議会議員が外れたことについて、その理由を質問された。これについては、本市の他の協議会等も含め、法律等で市議会議員が委員を務めるように定められているもの以外は、市議会議員は委員から除くようになったことを説明して、了解された。

(4) 閉会

齋藤委員長より閉会が宣言された。