

平成 24 年度大船駅東口再開発計画協議会 概要報告書

開催日時	平成 25 年 2 月 7 日（木）	午後 2 時から 3 時 30 分まで
場 所	大船消防署 3 階 講堂	
出席者	出席委員 13 名（代理出席 0 名） 欠席委員 8 名（当日欠席 2 名） 事務局 15 名 傍聴者 4 名（事前申込みは 5 名あったが、当日は 4 名出席。）	

**委員の交代**

【大船商栄会】	旧委員 鈴木 健介氏	⇒	新委員 江間 秀男氏
【ルミネウイング会】	旧委員 目黒 正行氏	⇒	新委員 根本 典彦氏

**内 容**

- (1) 事業協力者選定の経過及び公募の際の提案内容について
- (2) 権利者意向確認の結果報告（都市計画変更手続を進めること及び権利を所有している街区の事業化について）
- (3) 今後の進め方について

**主な意見**

◇：委員の意見 ⇒：事務局の回答

《事業協力者の提案について》

◇ 住宅は、どのくらいの人口を鎌倉に呼び込もうとしている計画なのか。また、どの辺りの層をターゲットとしているのか。

今泉や梶原などの新興住宅地は高齢化が進んでいるため、移り住みたい方が多いと予想されるが、そういったことを、市としてどのように考え計画に活かしたいのか。

⇒ 3 棟合わせて約 200 戸、500 人程度の人口増が可能であると考えている。

鎌倉市の人口は、来年か再来年にピークが来て、その後減少していくと予想されているので、大船の再開発事業と深沢の区画整理事業で人口減少に対応した整備が出来ればと考えている。

ターゲットについては、横浜市側のビッグオレンジの入居者は、今泉台などの新興住宅地から高齢の方が移ってきており、一つのターゲットとして、そういった層の入居

を想定している。

また、ファミリー層についても入居出来るものを考えていきたいと思っているが、駅前ということで価格帯がそれなりのものになると思うので、所得は限られてくるのかと思う。

#### 《意向確認の結果・今後の進め方について》

◇ この計画協議会は、年に何回くらいの開催を考えているのか。

⇒ 次回は、意向確認の結果を踏まえて都市計画変更の手続きに入っていくので、都市計画変更素案の内容や施設計画案等の説明をさせていただく。

原則的には年2回くらいで、節目での報告をしたいと考えている。

◇ 意向確認結果を見ると、都市計画変更手続きについて2/3の賛同を得てはいるが、事業実施時期についての賛同が36.6%というのはいかがなものか。

また、今後の意向確認の結果によっては凍結もあるという話を聞いて驚いている。

現在も、権利者対応については頑張っていたらと思うが、権利者の賛同が無ければ都市計画変更も出来ないのではないかと。

⇒ 今までは、計画案やモデル個票などを示してきたが、大船は大家業の権利者が多いことから、どのようなテナントが予想され、どのくらいの賃料が入るのか示されないと回答できない、判断できないという方が多かったため、こういう回答となった。

今回、(株)大林組・野村不動産(株)の協力を得られるようになったので、この春に提示する事業化原案では、目安となる将来賃料を示し判断していただこうと思っている。コンサルタントでは、なかなか具体的なテナント等の話はできないが、商業について長年開発をやってきた野村不動産(株)が中心になって、その中で出来るだけの提案をしていただこうと考えている。

また、都市計画変更については、県警を含め調整しているところだが、手続きが進めなくなってしまっは好ましくないので、意向確認をし、進めていけるという確証を持った上で法的手続きを始めていきたい。

#### 《その他》

◇ 大船駅東口だけに絞っての整備を考えているように見えるのだが、市は都市計画上どう捉えているのか。横浜市も北口の整備を積極的に進めるよう取り組んでいるが。

また、鎌倉市の中で、総合計画上この大船駅をどのように認識しているのか基本的な考え方が聞こえてこない。

⇒ 戸塚や辻堂の再開発は出来たが、大船はルミネウイングが出来てから20年動いていない。資生堂も撤退を表明し、横浜市の再開発も明日説明会があるなど、大船周辺は大きく動き出している。

鎌倉も、これからますます高齢化が進んでいく中で都市間競争に勝っていくためには、大船の再開発事業と深沢の区画整理事業は活性化のための大きなエンジンとして考え、是が非でも動かさないといけないという心づもりで取り組んでいる。

また、(株)大林組・野村不動産(株)が事業協力者として決定したので、貴重な意見をいただきながら、権利者の皆さんの理解を得て事業を推進していきたいと考えている。

◇ 大船駅前の整備については、もっとダイナミックな動きがあつていいと思う。

ポテンシャルの高い大船を、どうやって動かしていくのか、それこそ、市長が先頭に立って旗を振るくらいの決意がなければならない。そうでなければ、スタッフの方々も権利者の皆さんに色々な疑問を投げかけられ回答するにも苦勞するだろう。考えがあれば聞かせていただきたい。

⇒ 一昨年の秋に、この再開発を進めていけるのだろうかという議論をし、鎌倉全体をどうやって発展させていくかという中で、大船の再開発事業と深沢の区画整理事業という二つの大きな事業は進めていかないと、せつかくの資産が駄目になってしまうので、厳しい財政事情の中でも進めていこうという市長の決断があり、後期実施計画の中で進めているものである。

事業協力者も決まり、これから本格的に権利者の皆さんに当たっていくということで、市長も先頭を切ってやるつもりですので、よろしくご理解ご協力をいただきたいと思う。

◇ 私は再開発については 100%ではないが賛成である。しかし、これまで再開発の網が掛かっているため資産活用が出来なかった。いつまでもこのままであるなら、活用しないまま死んだ財産を抱えているだけであり、先が見えないため不安で仕方がない。

大船周辺の人々の利用に寄与出来るならと思ひ賛成ではあるが、だからと言って100年待てる訳ではない。権利変換が5倍、10倍あつても、完成してから2～3年で自分が死んでしまつては意味が無い。だからこそ市が、「再開発をやるぞ」ということを示してほしい。

権利者として、資産活用出来るような再開発が早期に実現するような検討を、この協議会などの知恵を拝借して進めていただきたい。

◇ 第2地区は、第1地区完成後20年動いていない。段階整備だと、10番地などは賛同率が低いけど全部出来るのか。例えばだが、5・8・9番地は出来たが10番地は出来ないといったことにならないか。

全てのブロックの合意が取れてからの着工となるのか。

◇ 検討会の中で野村不動産(株)に「3ブロック全て最後までやりきる覚悟はあるのか」と聞いたが、「覚悟はある」と答えていた。

⇒ 事業については、地区内を3つのブロックに分けており合意が取れたところから着工していくが、あくまで全体計画の枠の中で各ブロックを進めていくという考えである。基本的には順次建てていき、最終的には全てのブロックをと考えている。

◇ 第1地区のときは地区内が1つのブロックだったので完成したが、第2地区は3ブロックに分かれているので、凍結のため10年20年経ってしまったら、この計画は駄目になってしまうのではないか。

◇ 再開発事業を進めていくには、皆で意見を交わしていかなければいけない、ということだと思ふ。