

鎌倉都市計画大船駅東口第一種市街地再開発事業の素案に対する公述意見の要旨と市の考え方

公述人 A 氏

公述内容	公述意見の要旨	市の考え方
<p>大船一丁目5番地、いわゆる場所から言うと吉野家の牛井の並びで商売をしています地権者の一人でありますAと申します。よろしくお願ひいたします。</p> <p>この変更についてですが、こういう場で発言することは慣れておりませんので、とんちんかんなことを言っているかもしれませんが、ご容赦願ひたいと思います。</p> <p>過去何年かにおいて、地権者の意見が議会側に伝わっていない。また、議会側も地権者と意見の交換もなされていない。</p> <p>このような不透明な中で、再開発が行われてはならないと私は考えております。マンションも必要ない。</p> <p>この鎌倉都市計画大船駅東口第一種市街地再開発事業の変更についての意見を、お話しさせていただきました。</p>	<p>① 地権者の意見が議会側に伝わっていません。また、地権者と議会との意見交換が行われていません。</p> <p>② このような不透明な状況の中で、再開発事業を行うべきではありません。特にマンションの用途は必要無いと考えています。</p>	<p>① 市ではこれまで、市議会定例会の建設常任委員会において、大船駅東口市街地再開発事業の現状について、個別面談で頂いた意見や、説明会の状況、権利者の方々からの意見などを報告してきました。今後も市議会に対して、当該事業の状況についてその都度報告を行い、情報の共有を行なっていきます。</p> <p>② 大船駅東口第一種市街地再開発事業は、昭和47年に計画決定し、第1地区は平成4年に事業が完了しています。その後の第2地区の事業化に向け、計画案の作成や説明会の開催などを実施してきました。平成24年度には、権利者を対象に意向調査を行ったところ、82名中55名の方の賛同を得る結果も含め、今回の都市計画手続を進めてきたところです。</p> <p>今後も、権利者や市民の皆様へは、説明や報告などを随時行い、ご協力を得ながら、都市計画変更手続を進め、事業を推進していきます。また、本案件の区域を含む大船市街地域は、都市計画として定める「鎌倉都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「鎌倉都市計画都市再開発の方針」、本市における行政計画である「鎌倉市都市マスタープラン」及び「第2次鎌倉市住宅マスタープラン」において、少子化・高齢化やライフスタイルの変化、事業の採算性を踏まえ、大船駅周辺地区に商業地としてのにぎわいを保ちつつも、住宅や住環境の整備を行っていく地域としているものです。</p> <p>特に、鎌倉市都市マスタープラン増補版では、地域別方針の「10 大船市街地域」の中で、具体的な取り組みとして「大船駅前公共施設、住宅、交流型商業拠点として整備(大船駅東口再開発事業の推進)」を掲げています。</p> <p>このため、当該再開発事業では、良好な都市型住宅の供給を計画に位置付けています。</p>

鎌倉都市計画大船駅東口第2地区地区計画に対する公述意見の要旨と市の考え方

公述人 B 氏

公述内容	公述意見の要旨	市の考え方
<p>こんばんは。よろしくお願ひいたします。私、Bと申します。このような機会をくださいまして、大変ありがとうございます。繰り返しがあると思いますが、ご容赦願ひましてお聞きくだされば幸いです。座らせていただきます。</p> <p>まず初めにですが、父親の代から大船です。三代で江戸っ子と言うそうですが、まだ二代でございます。私は、大船小学校の門前で小児科をしておりまして、ただの小児科医でございます。駅前の5地区の権利者です。商店の営業をしているのではなくて、父親が苦勞して手に入れたわずかな土地ですが、管理をしています。この点からすると、物品の販売をしているわけではありませんから、競争相手のできやすい商店営業ではないので、ある意味で公平な立場ということも言えるかもしれません。</p> <p>父親が亡くなってから10年この事業に参加しております。トータルでこの事業は40年、ばかみたいな長い年月続いているようです。診療に差し支えない限り、可能な限り、説明会には出席をしております。でも、毎回の出席の方はごく少数で、出席者全体の相互による意見交換などはなく、話の内容の多くは、行政が行われる個別面談と称するものの結果を行政がまとめたものが多いです。</p> <p>そのことから感じることは、賛成者の方の意見をよく聞いて、良いところは受け入れ、反対者の意見はよく聞いて、よいところは受け入れ、一本化するような信頼感が作り出されるような、行政だけができるような働きかけがなされた感じは全くありません。私の場合も数々の意見を今まで申し上げましたが、行政の方に、特に、「本日出席される福谷さんなんかは、しっかりとした考えを持たれた、反対の意見の強い方ではないですか」と何回もお尋ねしましたが、「いえいえ、条件付きの賛成の方です」とのお答えが多くありました。</p> <p>大船駅前の整備はいつかしなければと賛成の立場で検討に加わってきましたが、今年の10月より、このままの計画案では大変な混乱が生じるように思えて、この計画に厳密な時間制限を設けての検討、または中止とすること、と意見を変えました。</p> <p>今日、このような機会をいただきましたが、多くの古くからの権利者の方は、新しい権利者の方は余りお持ちでないかもしれませんが、親の代から大船でもありますし、古い住民の方、特に駅前の商店の方々は、大船小学校の同級生であるなど、古くからの交流がありますので、長い間にできた心の一体感、信頼感があります。私の気持ちの中に強くその気持ちがありますから、このような状況の中で、いろんな意見の方がいらっしゃる中で、一方の意見の代表的な立場でお話しするのは余り気が進まない感じがいたしました。しかし、どうも皆さんに、事業開始から40年、私に関係してからの10年、この事業の進展の状況、行政が事業決定としている段階でも全く解決されていない混乱が多くあることをぜひ知っていただきたいと、お話しすることといたしました。</p> <p>余り受けたくない役目ですが、誰かがお話ししなければ、このままでは、ずっと住んできた、温かい、優しい、住みやすい大船が壊れてしまうのではと思い、この実施をいたしました。計画の段階に厳密な時間制限を設けるか、即刻中止することがよろしかろうと思います。</p> <p>次に、抱える問題について、同じようなことになりましたが、先ほどお配りした資料を基にしてお話しいたします。多少間違いがあるかもしれませんが、繰り返しが多いのですが、時間の許される限りお話しいたします。</p> <p>再開発事業が抱える問題について意見を述べます。質問はいけないのだそうで、述べます。</p>		

過去に行われた再開発事業第一地区の工事には、建築物の内部に、今後使用者に多大な利用上の障害となり得る、ルミネビルと駅ビルの床の高さに差があるという構造による問題があります。車椅子使用の障害者の方には大変不都合です。これに対応した策として、バスターミナル側にエレベーター、それから、今回、駅前のためにエレベーターができましたが、あれも、ベビーカーを使用される人、車椅子を使用される人には、もう少し工夫があってもいいのではと思われるものです。

私たちは、これを大きな反省として、今後このようなことがないように慎重に計画を行う必要があります。これまでたびたび行われてきた行政の説明会で意見を述べましたが、出席される方がごく少数で、出席者の発言内容、当日の検討内容の要約等、行政の対応も十分とは言えません。行政の方々は、事業計画に対して権利者から高率の賛成が得られたとされますが、この判断には大きな無理、矛盾があり、このままの実施は絶対無理、不可能と考えます。これまでも繰り返してきましたが、もう一度意見を申し述べさせていただきます。

まず一つ、1番目、**再開発事業計画の必要性について検討が望ましい**と思います。行政は、平成24年より、以前からの計画案に対して、県道の形状の変更、建築物の高さの変更、第2地区（5・8・9・10地区）を一括としてとする変更案の検討に入りました。しかし、この時代にどのような計画が望まれるのか、古都鎌倉のサテライトとしての大船の位置づけ、バリアフリーな駅周辺、大船駅付近の生活基盤の改善（老朽化した建物・不備な下水道）、駅前県道の直進化など、再開発は必要と考えますが、公共施設用地、一般住宅用地は別として、**商業店舗を増やすための用地拡大は誰も望みません**。再開発事業の必要性についてご一考ください。

2番目、**権利者が行政に対して持つ不信感**、個々の権利者が相互に感じる不信感、なぜこのような不信感が生じたのでしょうか。**不信感を早く解決、一掃して、行政も含め、事業に関係する集団としてまとまる必要があります**。昭和46年の事業開始から長い年月の積み重ねでつくられた行政への不信、その理由と対策をご一考ください。即座に対応を考慮すべき点を幾つか挙げてみます。

1番、**行政より公表される権利者各々の意見内容**の不確実さ、提出される種々のデータ、特に賛否決定に関する**賛否率は実態が不明で、投票権利者の総数、賛否の投票数、賛否の方々の意見内容等不明で、とても信じるに値しません**。正確な率は、これは**個人の秘密だということ**で余り正確にならないため、このことははっきりと明確に見ていただかなければいけないと思います。

たびたび行われる説明会も出席者は少なく、賛成者・反対者の意見交換などなく、ただ開催されているだけの感があります。このままの計画実行では、親子代々家族ぐるみで培ってきた**権利者相互の信頼感まで崩れかねません**。事業開始から40年、つくられた不信感をどのように一掃するか。できなければ即刻中止すべきです。

① 商業店舗を増やすこととなる再開発事業計画の必要性について、再検討が望ましいと思います。

② 権利者が行政に対して不信感を持っているので、早く解決して行政も含めた事業に関係する集団としてまとまる必要があります。

③ 行政から公表されてきた権利者各々の意見、投票数及び賛否率などは、個人の秘密ということで正確に公表されず、実態が不明であり信用することができません。たびたび行われた説明会においては出席者が少ない状況であり、賛成者と反対者の意見交換も行われていません。そのような状況の中で、これまで培ってきた権利者相互の信頼感が崩れることを懸念しています。

① 大船駅周辺における、にぎわいづくりや、商業・業務等の各施設の複合利用を図るため、大船駅東口第一種市街地再開発事業においては、商業施設の導入を計画しています。また、商業系の施設の規模は、周辺人口や周辺の競合商業地の実態等を踏まえて、最適な規模を導入していきます。

② 大船駅東口第一種市街地再開発事業は、昭和47年に計画決定し、第1地区は平成4年に事業が完了しています。その後の第2地区の事業化に向け、計画案の作成や説明会の開催などを実施してきました。平成24年度には、権利者を対象に意向調査を行ったところ、82名中55名の方の賛同を得る結果も含め、今回の都市計画手続を進めてきたところです。今後も、権利者や市民の皆様へは、説明や報告などを随時行い、ご協力を得ながら、都市計画変更手続を進め、事業を推進していきます。

③ 権利者相互の考え方が明確でないため、誰が賛成で誰が反対なのか疑心暗鬼となることを懸念されているようですが、それぞれの権利者の意向を明らかにすることで信頼関係が崩れる可能性があることや、個人情報保護の観点から、本再開発事業に関する行政資料は、個人が特定されない範囲で情報開示を行っていることをご理解願います。説明会については、できるだけ多くの権利者にご出席いただけるよう、複数回開催するなど工夫していますが、ご指摘のとおり出席者が少ないのが現状です。このため、説明会開催後に権利者に対し個別に面談をして、説明を行い、会議録を配布するとともにご意見を頂く機会を設けています。

<p>2 番目、事業決定から 40 年、権利者には種々の規制、制限が課せられ、建築物の増改築もままなりませんし、雨季になると駅周辺に汚水を思わせる異臭が漂うのが現状です。集客営業を行う飲食店の建築物の老朽化は安全面の点からも一刻の猶予ありません。行政は、駅周辺の不備な下水等の生活基盤の改善、建築物への法的規制の解除を第一に優先し、これ以上無駄に時間を費やさないう、再開発計画実施に厳密な時間制限を設けるか、不可能なら即刻中止すべきです。</p> <p>3 番、平成 24 年計画案変更に際して、ちょうど一昨年、よりよい事業案提出のため選出された協力事業者、大林組、野村不動産により提出された事業案により賛否率がどのように変動したのか。行政に求められるのは再開発事業の目的の原点は何かの検討で、目先の変化だけを求める事業者頼りの事業案の提出は時間浪費と経費浪費の面から即刻中止すべきです。</p> <p>4 番、平成 25 年 11 月より、5 地区を単独先行する事業案が決定しました。これまで、各地区の計画案に対する賛否率は不確実ながらあるとしても、5 地区先行に対しての権利者全体の意見、1 地区を先行した場合の計画案全体への意見はいかがでしょうか。</p>	<p>④ 行政は、駅周辺の下水道等の生活基盤の改善、及び建築物への法的規制の解除を第一に優先すべきです。</p> <p>⑤ 平成 24 年に選出された協力事業者により提出された事業案により、賛否率がどのように変動したのか。事業者頼りの事業案の提出は即刻中止し、再開発事業の目的を含めて検討した方が良く考えます。</p> <p>⑥ 再開発事業のうち、5 番街区の事業を先行するという計画に対して、権利者の意見はどのようなものがあるのでしょうか。</p>	<p>この経過を踏まえ、平成 24 年度、権利者を対象に都市計画変更に関する意向調査を行ったところ、82 名中 55 名の方の賛同を得る結果となりました。</p> <p>今後も、権利者の皆様へは、積極的にデータを開示するとともに、説明や報告などを随時行っていきます。</p> <p>④ 今回の都市計画案件(本案件を含む)は、大船駅東口第 2 地区基本計画(案)に基づき、「今の街の魅力を、将来に向けて持続的に発展させる都市づくり」「鎌倉の 3 つの都市拠点のひとつ大船に、独自の”大船ブランド“の確立をめざす」ことを街づくりの基本的な考え方として進めているものです。</p> <p>また、都市計画当該区域の下水道の整備については、本計画と同時に手続を行う大船駅東口第一種市街地再開発事業及び都市計画道路 3・5・10 号大船停車場小袋谷線の事業実施に合わせて随時整備を行う予定です。この再開発事業の着手については、権利者の理解を得ながら、早期実施に向け取り組んでまいります。</p> <p>再開発事業の区域内は、都市計画法第 53 条に基づき建築等を規制しております。なお、同条に対する許可の基準は、同法第 54 条に規定されています。</p> <p>今後とも、区域内の建築物の建築については、法に基づき適正に対応してまいります。</p> <p>⑤ 再開発事業の推進にあたっては、民間事業者が持つ専門的な技術や手法、豊富な知識及び経験等を活用することが必須であると判断し、事業協力者を募集しました。その結果、業務実績や現在の権利者の営業形態を分析し、より具体的に提案されたなどが評価され、現在の事業協力者を選定しています。</p> <p>また、都市計画の変更手続を進めるにあたり、平成 24 年度に権利者の意向確認を実施したところ、全体権利者数の約 2/3 の方(82 名中 55 名)の賛同を得る結果となり、再開発事業による大船駅東口の整備の必要性が認識されていることが分かりました。</p> <p>このことから、引き続き良好な都市環境の整備を推進するため、市街地再開発事業の変更及び、計画全体の早期実現を目指します。</p> <p>⑥ 平成 25 年 8 月に 2 回の説明会を開催し、権利者の皆様に対して段階的整備の方針についてお示ししました。説明会には、延べ 34 名の方が出席され、「5 番地に続いて 8 番から 10 番までの全ての番地を事業化できるよう、前向きに考えてほしい。」という意見がありました。他には再開発事業全般の内容に対する意見が多く出されました。</p>
--	---	---

<p>5番、市行政にとって今後多大な予算が必要となる諸問題があり、費やせる時間と予算に制限があると市長から説明がありました。今回は、僕は小児科医ですけど、予防注射も新たに始まるものが増えるので、さらに予算は苦しくなるだろうと思います。この点からも、再開発計画実施に厳密な時間制限を設けるか、不可能ならば即刻中止すべきだと思います。</p> <p>大船駅笠間口の再開発事業と工期が重なるようです。こちらをやるとすると、住民の方々の大船駅へのアクセスなど、対応をいかがお考えでしょうか。その辺の考えも必要だと思います。</p> <p>以上でございます。ありがとうございました。</p>	<p>⑦ 再開発事業を進めるにあたっては、多額の予算が必要となり、合意形成の達成に費やす期間も長くなる可能性があるため、実施には時間制限を設けるか、又は事業を中止すべきだと思います。</p> <p>⑧ 横浜市側の再開発事業と、工期が重なりますが、市民の大船駅へのアクセスに対し不都合が生じる恐れがあり、その対応をいかがお考えでしょうか。</p>	<p>⑦ 事業化の見通しに関しては、民間活力導入（民間事業者の導入）の決定及びそれを前提とした綿密な資金計画の立案をし、事業を推進していきます。</p> <p>また、民間事業者の参画により、その技術を活かした設計・施工上の工夫等で、事業の早期実現並びにコストダウンを図るとともに、国・県の補助金を活用しながら事業実施に向け取組んでいきます。</p> <p>事業のスケジュールは、平成 26 年度に都市計画決定告示、平成 27 年度に事業計画認可取得、平成 28 年度の権利変換計画認可及び工事着手を経て、平成 30 年度の工事竣工を見込んでいます。今後も権利者等の協力を得ながら、スケジュールを遅らせることなく、事業の実現を目指します。</p> <p>⑧ 大船駅東口第一種市街地再開発事業に近接して行われる事業として、横浜市が実施する「大船駅北第二地区市街地再開発事業」があり、この事業と工期が重なる可能性があることを把握しています。このことにより、駅へのアクセスについて、利用者の方々には一時的にご不便をお掛けしますが、安全対策に配慮しながら、早期の完成を目指し努力していきます。</p>
--	--	---

※今回の地区計画案は、市街地再開発事業により整序のある健全な土地利用を推進していく大船駅東口第2地区(約1.4ha)の区域に対して区域の整備・開発及び保全に関する方針を定め、このうちの約0.2haの区域に対して地区整備計画を定めることにより、周辺環境と調和した良好な都市環境の形成を図るものであるということについて、ご理解願います。

公述内容	公述意見の要旨	市の考え方
<p>一部重複する部分もあると思いますけども、意見陳述させていただきます。</p> <p>この事業は、昭和 47 年に計画決定されて以来、我々はこの計画に縛られて、自力で 3 階、4 階を建てられた部分もあったが、40 年余何もできなかった。都市計画の 2 地区の計画の決定について反対いたします。</p> <p>地権者として権利を有する当該地区における再開発事業による開発は反対であり、再開発事業を推進する決定は反対である。白紙にするべきだと思います。</p> <p>理由については、我々権利者の財産提供がなければ成立しない再開発事業にかかわらず、先行したほかの再開発地区の地権者が施工後どういうふうになったのか、行政の説明はありません。また、先行開発地権者としてよくなったという話を個人的にも聞いたことはありません。個人の財産を提供して権利者が苦しい思いをするようなことになるのは本末転倒だと思います。ここの部分においては、権利者がスケジュールの先行の話ばかりであって、権利者の生活再建、再開発が行われたときにその権利者はどうなるのか、そういう視点がずっと四十有余年なされてこなかったのが現状だと思いますので、私どもは反対いたします。</p> <p>今日の意見はこれまでにします。ありがとうございました。</p> <p>(議長から公述内容について質問)</p> <p>議長 ありがとうございました。</p> <p>一つだけ確認をさせていただきたいのですが、先ほど、言い間違いだとは思っていますが、権利者のほうがスケジュールの話ばかり先行して説明……</p> <p>公述人 聞かされてきたという話。</p> <p>議長 権利者が聞かされてきたということで捉えてよろしいということですね。</p> <p>公述人 そうです。</p> <p>議長 わかりました。ありがとうございました。</p> <p>公述人 これから、都市計画変更の都計審だの何だのって、そういう説明があるとは思いますが、我々がやりたいというわけじゃなく、要するに、理事者側が、やりたいということで先行しているだけで、地権者は後についているわけではないということをお話ししたいと思います。</p> <p>議長 ありがとうございました。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 当該区域においては、再開発事業の都市計画決定により建築制限が掛けられています。また、事業が施行されることにより区域内の権利者の状況の変化、生活再建の手法などについて、説明がありません。また、行政が再開発事業推進の意向を示しているだけであり、それに付いていく権利者が全員であるとは限りません。 <p>このことから、再開発事業は反対であり、計画は白紙にすべきだと思います。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 再開発事業実施後の生活再建の情報については、平成 25 年 4 月「第 11 回ブロック別検討会」において、「商業床の配置イメージ」、「将来の想定賃料の考え方」や「管理・運営の考え方」などについて説明し、その後の 4 月から 5 月にかけて、個別面談において、権利者ごとの「従前資産評価」や「取得床面積」、それらを基にした「想定賃料」などについて、資料を提示しながら説明を行っています。 <p>しかしながら、検討会に来られなかった方や個別面談の機会を持てなかった方もいることから、個別対応を進めるとともに、引き続き権利者へ働きかけ、必要な情報や資料などを提示しながら、多くの方に対して、より深い理解が得られるよう、説明を行っていきます。</p>

※今回の地区計画案は、市街地再開発事業により整序のある健全な土地利用を推進していく大船駅東口第 2 地区(約 1.4ha)の区域に対して区域の整備・開発及び保全に関する方針を定め、このうちの約 0.2ha の区域に対して地区整備計画を定めることにより、周辺環境と調和した良好な都市環境の形成を図るものであるということについて、ご理解願います。