

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

公述意見の要旨	市の考え方
<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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> <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</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。

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ですか。
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いと考えます。

ました。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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>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>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、その対応をいかにお考えでしょうか。</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>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。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り組んでいきます。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。

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 C 氏

公述意見の要旨	市の考え方
<p>● 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> <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>	<p>● 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> <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。