

社会資本総合整備計画 事後評価
大船駅東口都市再開発支援事業(市街地整備)

平成27年5月

神奈川県 鎌倉市

要素事業の進捗状況

様式1

A.基幹事業

番号	事業種別	地域種別	要素となる事業名(事業箇所)	当初計画		最終計画		当初計画からの 変更の概要 (事業の削除・追加を含む)	指標改善への貢献度		進捗状況	備考
				事業費	事業内容	事業費	事業内容		指標1	その他 指標1		
1-A-1	再開発支援	一般	大船駅東口周辺地区	36百万円	地区再生計画、街区 整備計画	78百万円	地区再生計画、街区 整備計画、コーディ ネート業務	事業の見直しを行い、コーディネート 業務を追加した。	○	○	完了	地区再生計画及び街区 整備計画を作成し、そ の後のコーディネート業 務に活用した。
1-A-2	再開発	一般	大船駅東口第2地区第一種市街地 再開発事業	420百万 円	商業、公益施設、住 宅、公共施設等 1.28ha	—	商業、公益施設、住 宅、公共施設等 1.28ha	当初、施設建築物基本設計、敷地 地盤調査、現況測量調査、従前土 地評価、現況建物等調査、資金計 画作成を予定していたが、建築工事 費高騰により、事業の採算が合わず 不成立となったため、本整備計画期 間内での実施が困難となった。	△	△	未完了	商業、公益施設、住宅 及び公共施設等の配置 計画の検討を行った。
1-A-3	道路	一般	(一)大船停車場小袋谷線 再開発 工区	—	—	—	都道府県道(改築)、 現道拡幅 L=110m	当初、大船停車場小袋谷線の測量 及び試験業務を予定していたが、建 築工事費高騰により、事業の採算が 合わず不成立となったため、本整備 計画期間内での実施が困難となっ た。	△	△	未完了	段階的整備が可能とな る道路線形を修正した 都市計画変更案を作成 した。

B.関連社会資本整備事業

番号	事業種別	事業及び 施設種別	要素となる事業名(事業箇所)	当初計画		最終計画		当初計画からの 変更の概要 (事業の削除・追加を含む)	指標改善への貢献度		進捗状況	備考
				事業費	事業内容	事業費	事業内容		指標1	その他 指標1		

C.効果促進事業

番号	事業種別	事業及び 施設種別	要素となる事業名(事業箇所)	当初計画		最終計画		当初計画からの 変更の概要 (事業の削除・追加を含む)	指標改善への貢献度		進捗状況	備考
				事業費	事業内容	事業費	事業内容		指標1	その他 指標1		
1-C-1	計画・調査	一般	大船駅東口周辺地区事業効果分析 調査	—	—	—	事業効果分析調査	事後評価業務の追加	○	○	完了	次期社会資本総合整備 計画及び将来のまちづ くりへの活用を図るた め、事後評価を行った。
1-C-1	計画・調査	一般	大船駅東口バリアフリー施設拡充整 備	30百万円	バリアフリー施設の詳 細設計	—	—	エレベーター、エスカレーター等の 施設拡充は、再開発事業から切り離 し、先行して整備したため削除した。	—			
1-C-2	計画・調査	一般	再開発基本構想の作成	50百万円	概略となる基本設計の 実施	—	—	再開発基本構想は、事業の見直し のなかで別事業として実施すること になったため削除した。	—			

凡例(指標改善への貢献度)
○・・・事業を実施し、完了したもの
△・・・事業に着手し、未完了のもの
×・・・事業未着手のもの

評価結果のまとめ

様式2

都道府県名		神奈川県		市町村名		鎌倉市		地区名		大船駅東口都市再開発支援事業							
交付期間		平成22年度～平成26年度		事後評価実施時期		平成26年度		交付対象事業費		78百万円		国費	25.9百万円	国比率	0.333		
1)事業の実施状況	計画に位置づけ、実施した事業			事業名													
		基幹事業		【再開発支援事業】大船駅東口周辺地区都市再開発支援事業、【再開発事業】大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業、【道路事業】(一)大船停車場小袋谷線 再開発工区													
		関連事業		－													
			効果促進事業		【計画・調査】大船駅東口周辺地区事業効果分析調査												
	当初計画から削除した事業				要素となる事業名				削除/追加の理由				削除/追加による目標、指標、数値目標への影響				
				基幹事業		－				－				－			
				関連事業		－				－				－			
				効果促進事業		【計画・調査】大船駅東口のバリアフリー施設拡充整備詳細設計、再開発基本構想の策定				エレベーター、エスカレーター等の施設拡充は、再開発事業から切り離し、先行して整備したため削除した。再開発基本構想は、事業の見直しのなかで別事業として実施することとなったため削除した。				目標、指標等への影響はないが、エレベーター、エスカレーター等の先行整備により、利便性が飛躍的に向上すると共に、再開発事業で期待される成果の形を広く市民に伝える結果となり、事業への市民理解促進効果があつたと考えられる。			
	新たに追加した事業			基幹事業		【道路事業】(一)大船停車場小袋谷線 再開発工区				当初は、基幹事業「1-A-2 大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業」の中で実施する予定であったが、交付金国費率が異なることから項目を追加した。				目標、指標等への影響はないが、大船停車場小袋谷線の線形を現道に合せて拡幅する計画へ変更し、街区ごとに事業が成立するとともに大船駅前の賑わいを損なうことなく、各街区を段階的に整備することが可能となった。			
				関連事業		－				－				－			
				効果促進事業		【計画・調査】大船駅東口周辺地区事業効果分析調査				事業を促進し、次期計画に活かしていくために追加した。				目標、指標等への影響はないが、事業の進捗状況、必要性等を客観的に評価することで次期計画に活かすことが可能となった。			
	交付期間の変更		当初		平成22年度～平成26年度		交付期間の変更による事業、指標、数値目標への影響		－								
		変更		－													
2)社会資本総合整備計画に記載した評価指標(定量的指標)の実現状況	指標		単位	従前値		目標値		実績値	見込値	目標達成度	目標達成度○△×の理由						
	指標1		地区	0	地区	1	地区	0		△	建築工事費高騰により、事業の採算が合わず不成立となったため、市街地再開発事業の事業化に向けた都市計画の変更が本整備計画期間内では困難であり、目標である計画策定地区数を達成することができなかったが、都市計画案として計画がまとまり、関係機関協議は完了するなど、事業は確実に進捗している。						
	指標2																
	指標3																
3)その他の数値指標(当初設定した数値目標以外の指標)の実現状況	指標		単位	従前値(比較値)		目標値		実績値	見込値	目標達成度	所見						
	その他の数値指標1		地区	0	地区			1			建築工事費高騰により、事業の採算が合わず不成立となっているが、都市計画案として計画がまとまり、関係機関協議は完了し、都市計画案の縦覧までは実施済みであり、権利者、市民等の理解度は確実に向上していると思われる。また、事業実施の準備が整い、事業は確実に進捗している。						
	その他の数値指標2																
	その他の数値指標3																
4)事業効果の発現状況		再開発事業推進のため、権利者、市民、近隣商店会の方々への説明会・権利者個別面談等を実施し、大船駅東口市街地再開発事業への理解度が深まるとともに、権利者、市民等の意見をもとに基本計画に加筆するなど、権利者、地元、行政が一体となった再開発事業の推進が可能となった。															

5)事後評価原案の公表	公表方法	具体的方法	公表期間・公表日	意見受付期間	意見受付方法	担当部署
	インターネット	市ホームページに掲載	平成27年2月2日～3月3日	平成27年2月2日～3月3日	担当課への意見の持参、郵送、電子メール	鎌倉市拠点整備部再開発課 (主管課)
	広報掲載	広報に市のホームページ及び担当課にて原案を公表している旨を掲載	広報かまくら2月1日号 平成27年2月1日発行	平成27年2月2日～3月3日		
	説明会等	—	—	—		
	その他	閲覧(再開発課)	平成27年2月2日～3月3日	平成27年2月2日～3月3日		
6)事後評価原案の公表結果	市民意見	■閲覧結果 ・窓口閲覧者:0名 ・インターネット閲覧者:430カウント				
		■市民からの意見 ・意見提出:4名 (※意見部分を抜粋し、要旨に合わせ区分及び細分化して下記に掲載。※市民意見に対する市の考え方は、ホームページにて公表。)				
		1 事後評価に関する意見				
		(1) 趣旨が理解できません。				
		(2) 定性、定量と記載がありますが、どちらも具体的な記載がありません。(地区数を定義していますが、それは係数にはなりません)				
		(3) 今後の方針の意味が理解できません。				
		(4) 具体的に費用対効果の明記をされては如何でしょう。				
		(5) 次期計画は事業スケジュールが明確になってから策定とありますが、スケジュールが決まっていないのでいつになるか分からない。つまり何も決まっていないと見えます。				
		(6) 事業化原案概要が差し込まれていますが、その意味が不明。				
		(7) 「すべての関係者合意が得られたが、景気が悪いので、とりあえず見合わせました」と言う意味でしょうか？そうであれば、パブコメ求める意味がありません。				
		(8) これはどなたの承認を得て実施しているのでしょうか？市長並びに副市長の承認を受けているのであれば、ビジネスセンスが無いと言わざるを得ません				
		2 再開発事業全般に関する意見				
		(1) 工事開始時期の市民への周知				

6)事後評価原案の公表結果	市民意見	(2) 工事中の個人店舗(除く、遊戯施設)の経営への配慮
		(3) 市の具体的な支援内容
		(4) 駅を囲んで高層化した再開発案の概要は良く出来ていると思いますが、それぞれのビルを独立させるのではなく、一階部分に道路を通すにしても二階以上の道路上はビルにしても良いのではと感じました。
		(5) JRのホームの上もJRと共同で高層ビル化しても良いのでは？と感じました。
		(6) 大船駅東口の大規模なビル開発に反対です。大船は鎌倉の「北玄関」であり、古都として鎌倉地域との統一性をもたせる上でも、大規模なビル群は似つかわしくないものです。
		(7) 駅直近への商業施設集中は仲通商店街から顧客を奪うものであり、地元の利益循環を妨げることが想定され、市民生活の上でも望ましいものではありません。
		(8) 何より、少なくない地元住民にとって、心のよりどころとなっている大船観音が拝めなくなるという景観上の問題は重大で、看過しがたいものです。
		(9) それでもあえてビルを建てるのであれば5番地に限定した上で、諸機能(公共施設・宿泊施設など含む)を集約するのが妥当と考えます。※以前、市役所本庁舎を移転する話があったと思いますが、この機会に大船への移転を検討されてはどうでしょうか。
		(10) ビル群に費やされる予算は道路整備に充て、車の流れをスムーズに、そして歩行者にとって安全なスペースを確保すべきです。
		(11) 目には見えないものですが予算があるなら下水道の整備に充てて頂きたいと考えます。時折ひどい悪臭が駅前を覆い、これが大船のイメージとして定着しては、地元住民としては可憐いかもしれません。
		(12) これでは事業の推進が難しいと思われますが、具体的な対策を講じるつもりがあるのでしょうか？

7) 評価委員会の審議	委員構成		実施時期	担当部署	委員会の設置根拠
	学識経験のある委員	志村 直愛 氏 ・東北芸術工科大学 教授（委員長）	第1回 平成27年1月19日 第2回 平成27年3月23日	再開発課 （主管課）	鎌倉市社会資本総合整備計画 （大船駅東口都市再開発支援事業） 評価委員会設置要綱
	その他の委員	市民委員 2名			
委員の意見	権利者の事業への理解度は着実に向上している。				
	再開発事業が完了すれば商業施設や駐車場も増え、利便性が向上するので、利用者にとっては良いことである。				
	大船駅のポテンシャルからすれば、人口減少の時代でも住居（マンション）のニーズはあると思われる。				
	再開発により、建物の不燃化が進み防災性が向上することや、街がきれいになり清潔感が増し、駐車場が増え買い物しやすくなるなど満足度が上がるので、非常に期待している。				
	事業スケジュールは見直しを行っているが、着実に権利者の理解度が向上し、関係機関協議が完了するなど事業は着実に進展しているので、事後評価シートの定量的指標の目標達成度については、「×」ではなく「△」とすべきではないか。（事後評価シート修正で対応済み）				
	権利者の理解度は向上しているが、鎌倉市民全体の関心度が低いように感じられるので、大船駅の位置づけ、事業の進捗等を広報等でアピールをつづけていき、鎌倉市全体として議論をしていくべきである。				
	大船駅の再開発に関心がない方たちへの説明の場をつくり、盛り上げていく必要がある。				
	エレベーター、エスカレーター等を別事業により先行整備したことは、利用者にとっては利便性が向上し、とても良いことであるため、事後評価シートのなかで、利用者の利便性向上につながっていることを記載すべきである。（事後評価シート修正で対応済み）				
	【市民意見1(2)に対する市の考え方について】 指標については、交付金事業の効果を測るために設定したものであり、本交付金の計画策定時に国よ調整したものであるとを記載すべきである。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見1(3)に対する市の考え方について】 地元と協議しながら策定してきた事業計画に沿って進めていくということを記載すべきである。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見1(4)に対する市の考え方について】 「耐用年数である47年間を対象として」を「耐用年数を仮に47年として」に修正すべきである。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見1(5)に対する市の考え方について】 これまで長期間に渡り、地元への説明などを積み重ねて、ようやく事業がここまでたどり着いており、今回のことで多少は振り出しに戻ったところはあるが、確実に進んでいるということを記載すべきである。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見1(6)に対する市の考え方について】 市民理解を得るため、また、丁寧な説明を心がけて、資料としてまとめたものであることを記載するべきである。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見1(5)～(8)の記載区分について】 事後評価への記載区分は「事後評価に関する意見」にすべきである。（事後評価シート修正で対応済み）				
	【市民意見2(7)に対する市の考え方について】 市の考え方が配置計画のことだけ記載されているので、利益循環を妨げるものではないということ及び現在の仲通の街並みを継承するということを記載すべきである。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見2(8)に対する市の考え方について】 眺望景観の問題は、鎌倉市において非常に重要なことであり、市として意識して配慮しながら進めるということを記載することは必要である。ただ、安心・安全なまちになるという機能的な部分について、どうしても引き換えになってしまう事実があるが、そのなかでも慎重に進めていくことも述べるべきではないか。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見2(9)に対する市の考え方について】 全市的な視点でバランス良い配置を検討するということを付け加えるべきである。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見2(11)に対する市の考え方について】 事業は延びたが一部区域の下水道はつなげるというように明確な回答をした方が良い。（市の考え方修正で対応済み）				
	【市民意見2(12)に対する市の考え方について】 今後、景気動向を見ながら、適切な時期に動いていけるよう準備を行い、事業を順調に進めていけるような努力を続けていくということを記載すべきである。				
	今回、事後評価に対する意見公募であったが、再開発事業に対する意見が多く、市民の関心が高いことが伺える。一方で、意見のなかには事業の基本的な事項に対するものもあり、事業に長				

	年携わっている方々からすると、なぜ今、というように感じられると思う。これは、この再開発事業の周知が不足していることや、市全体のなかでの大船の位置づけや旧鎌倉との関係性など、全 市的な関心に答えられていないという証拠でもある。それぞれの地区がそれぞれの役割を持って鎌倉市を支えあっているということを市民に理解していただき、全市でこの再開発事業を応援し てもらえるような意識をつくっていかねばいけない。 また、40年以上かけて事業を進めているなかで、新しく住民になった方々には、ビルができるという側面だけしか見えていないため、事業のある側面だけをとらえ、賛成、反対という意見がで てくる。そうではなく、40年という歴史のなかで合意を得てきたという経緯をしっかりと説明していく必要があるのではないか。 そういう意味で、意見公募結果に対する対応を事後評価シートに記載することは、全市理解を進めていくうえで重要なことであるため、付け加えていただきたい。(事後評価シート修正で対応済 み) 再開発を巡って、現場ではいろいろなことがおきている。今回賛成が6割以上となったことは、非常に評価できる。また、今回の再開発は、建物の高さも低くなり、実行できるのではないかと思っ たところで、事業がストップしてしまい残念である。ただ、経済活動のなかで、こういうことは起きるということを理解していただく必要がある。
今後の方針	大船駅東口周辺を今回策定した地区再生計画及び街区整備計画をもとに、コンパクトタウン「大船生活街」の実現のため、再開発事業をより一層推進する。 社会情勢を見極めながら、次期社会資本総合整備計画を策定し、商業基盤、道路基盤などの都市機能の強化を具体的に図っていく。 ハード整備と平行して、地元商店街や市民とともに、まちづくりに関する話し合いを行い、大船駅東口周辺の活性化を促進する。

社 会 資 本 総 合 整 備 計 画

大 船 駅 東 口 都 市 再 開 発 支 援 事 業

第 4 回 変 更

平 成 2 6 年 1 0 月

神 奈 川 県 鎌 倉 市

社会資本総合整備計画（市街地整備）

平成 2 6 年 1 0 月 1 0 日

計画の名称	1 大船駅東口都市再開発支援事業																												
計画の期間	平成22年度 ～ 平成26年度（5年間）					交付対象	神奈川県鎌倉市																						
計画の目標																													
当該地区は、昭和47年に再開発事業の都市計画決定がなされ、その後昭和61年に都市計画変更をし、平成4年に地区の一部（交通広場と第4街区）が完成しました。これにより、交通状況は改善され、商業基盤も整備されましたが、2本の都市計画道路と3つの街区が未整備のままとなっています。 このような中、未整備の第2地区(1.2ha)について、商業基盤、道路基盤などの都市機能の強化と都市防災性能の向上を図るための再開発事業実施に向け、街区整備計画等を作成し、権利者の合意形成を図っていく。																													
計画の成果目標（定量的指標）																													
・既に都市計画決定されているが未整備のままとなっている第2地区(1.2ha)について、地区再生計画、街区整備計画を作成し市街地再開発事業の事業化に向けて都市計画の変更を行う。																													
定量的指標の定義及び算定式																													
<table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="3">定量的指標の現況値及び目標値</th><th rowspan="2">備考</th></tr><tr><th>当初現況値 (H22当初)</th><th>中間目標値</th><th>最終目標値 (H26末)</th></tr><tr><td colspan="2" rowspan="2">密集している木造家屋を優良な家屋に改善が必要な地区の具体的な計画が策定される地区数</td><td>0 地区</td><td>—</td><td>1 地区</td><td rowspan="2"></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>														定量的指標の現況値及び目標値			備考	当初現況値 (H22当初)	中間目標値	最終目標値 (H26末)	密集している木造家屋を優良な家屋に改善が必要な地区の具体的な計画が策定される地区数		0 地区	—	1 地区				
		定量的指標の現況値及び目標値			備考																								
		当初現況値 (H22当初)	中間目標値	最終目標値 (H26末)																									
密集している木造家屋を優良な家屋に改善が必要な地区の具体的な計画が策定される地区数		0 地区	—	1 地区																									
全体事業費	合計 (A+B+C)	7 8 百万円	A	7 8 百万円	B		C		効果促進事業費の割合 C / (A+B+C)	0. 0%																			

交付対象事業															
A1 基幹事業															
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名 (事業箇所)	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
1-A-1	再開発支援	一般	鎌倉市	直接	鎌倉市	大船駅東口周辺地区	地区再生計画、街区整備計画、コーディネート業務	鎌倉市	H22	H23	H24	H25	H26	78	地区再生計画区域
1-A-2	再開発	一般	鎌倉市	直接	鎌倉市	大船駅東口第2地区第一種市街地再開発事業	商業、公益施設、住宅、公共施設等 1.28ha	鎌倉市						0	地区再生計画区域
1-A-3	道路	一般	鎌倉市	直接	鎌倉市	(一) 大船停車場小袋谷線 再開発工区	都道府県道（改築） 現道幅員 L=110m	鎌倉市						0	
合計													78		
B 関連社会資本整備事業															
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容 (延長・面積等)	市町村名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
									H22	H23	H24	H25	H26		
合計															
番号	一体的に実施することにより期待される効果														備考
C 効果促進事業															
番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名	事業内容	市町村名 港湾・地区名	事業実施期間（年度）					全体事業費 (百万円)	備考
1-C-1	計画・調査	一般	鎌倉市	直接	鎌倉市	大船駅東口周辺地区事業効果分析調査	事業効果分析調査	鎌倉市	H22	H23	H24	H25	H26	0	
合計													0		
番号	一体的に実施することにより期待される効果														備考
1-C-1	本計画における再開発事業（A1）及び道路整備事業（A2）の実施状況を検証し、次期社会資本総合整備計画及び将来のまちづくりへの活用を図る。														

(参考図面) 市街地整備

