

## <意見公募結果> 市民の皆様からいただいたご意見と市の考え方

※ 下表では、4名の方からいただいたご意見部分を抜粋し、細分化して掲載しています。

※ 事後評価への記載は、事後評価に関する事項と、それ以外の再開発事業全般に関する事項で区分しています。

番号	公募意見	市の考え方	事後評価 記載区分
1-1	工事開始時期の市民への周知	当初平成28年度に予定していた5・6・7番地の着工は、建築工事費高騰の影響により、延伸せざるを得ない状況となったことから、今後は、事業コスト削減の検討を行う中で、工事費の推移を注視しながら工事開始時期を見極めていきます。 市民の皆様には、事業スケジュールが確定次第、お知らせいたします。	再開発 事業全般
1-2	工事中の個人店舗(除く、遊戯施設)の経営への配慮	再開発ビル竣工後も継続して営業を希望される方については、工事期間中は、都市再開発法に基づく営業補償等を受けるか、仮設店舗にて営業をしていただくかを選択いただけます。	再開発 事業全般
1-3	市の具体的な支援内容	当該再開発事業は、鎌倉市が事業主体となる市施行(一般的には権利者が事業主体となる組合施行が多い)予定であるため、鎌倉市は事業主として事業計画策定及び工事発注などの業務を行います。 再開発ビルのうち、供用通路部分や駐車場等の整備に要する費用の補助を行うとともに、再開発ビル竣工後の管理運営方法策定に関する積極的支援も行います。 また、再開発事業と併せて県道・市道及び駅前広場などの公共施設の整備を行います。	再開発 事業全般
2-1	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ず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。	道路法及び建築基準法により、道路上の空間に建物を建築することは原則として認められていません。 現在の計画では、再開発ビルの3階レベル(大船駅の改札と同レベル)にベデストリアンデッキを整備することにより、各街区をつなげて回遊性を確保しています。	再開発 事業全般
2-2	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。	JR軌道敷上となることから、当該再開発事業による整備は困難と考えます。 また、JRからは、今以上の商業床を設けることは、現時点では、検討していないと伺っています。	再開発 事業全般
3-1	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。	当該地を取り巻く状況は、近隣の鉄道駅周辺における商業施設の集積拡大の影響による商業環境の悪化や、現在の社会状況としての少子高齢化への対応が求められています。 このことから、計画的な土地の有効利用の促進及び地区の賑わいと生活感のあふれた市街地の形成を目指すとともに、駅を中心とする交通結節点にふさわしい複合市街地の形成、防災、減災機能の充実及びユニバーサルデザインの導入を図り、安全で快適な市街地の整備と良好な都市環境の整備を推進するものです。	再開発 事業全般
3-2	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。	仲通沿道については、今の市場的な商店街の賑わいを高めるよう、外向きの路面店舗を配置することにより、仲通の街並みの良さを継承し、一体的な商店街の整備を目指しており、商店街全体で繁栄していくような計画にしていきます。	再開発 事業全般
3-3	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。	計画している再開発ビルの高さは、既存のルミネウイングビルと同程度としています。 再開発ビルを建築することにより、大船観音が見えなくなる場所も発生しますが、駅前広場の整備に際して、デッキの上などから大船観音が見える新たな視点を考えるなど、眺望景観への配慮を検討していきたいと考えています。安心安全なまちづくりのため、再開発事業はどうしても必要と考えますが、計画に際しては可能な限り景観について配慮していきたいと考えています。	再開発 事業全般
3-4	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か。	第2地区の各街区を再開発事業により段階的に整備し、まちの賑わいを維持しながらリニューアルしていくことが、当該地区にふさわしい手法であると判断しています。 このため、いずれの街区においても容積率は、当地区で許容されている600%程度を利用し、事業性の向上を図るとともに、権利者の生活再建に配慮した事業を考えています。 なお、市役所本庁舎の移転については、現在、公共施設再編計画策定委員会において、公共施設の再編を効果的かつ効率的に推進するべく全市のバランスを考慮しながら検討を行っています。	再開発 事業全般
3-5	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。	多くの権利者の方が大船で商売を継続することを希望しているため、道路整備については、道路のみを整備する街路事業の手法ではなく、権利者が商売を継続しながら道路の整備が可能な再開発事業が最も適している整備手法であると判断しています。 このため、当該再開発事業の中で、大船停車場小袋谷線(駅前県道)の拡幅整備及び大船停車場谷戸前線(芸術館通り)の未整備となっている仲通から駅前までの拡幅整備を行うことで、歩行者にとって安心安全な歩行空間を確保します。	再開発 事業全般

3-6	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哀なりません。	公共下水道は、これまで再開発事業と並行して整備することとしており、再開発事業着手まで公共下水道整備を待っている状況です。しかし、建築工事費高騰に伴う事業スケジュールを延伸することから、区域内の一部の側溝については老朽化が著しく清掃が困難な状況であるため、公共下水道を整備することとしました。	再開発事業全般
4-1	趣旨が理解できません。	再開発事業の推進に当たっては、市費等の軽減を図るため、社会資本整備総合交付金制度を活用しています。国からの交付金(補助金)の交付を受けるには、5箇年計画である社会資本総合整備計画の提出が必須であり、計画の最終年度または翌年度中には社会資本総合整備計画の目標の実現状況等について評価することが義務付けられていることから、事後評価を実施しているものです。 そのため、大船駅東口第2地区の再開発事業は、建築工事費高騰等の影響により事業実施時期は延期せざるを得ない状況となりましたが、事後評価を実施しているものであり、評価内容について、広く市民の皆様から意見を伺うために意見公募を実施しました。	事後評価
4-2	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)	定性とは、数字で表すことのできないものであるため、「4)事業効果の発現状況」欄に文言で記載しています。 定量とは、数字で表すことであるため、「2)社会資本総合整備計画に記載した評価指標(定量的指数)の実現状況」欄に目標値として、地区数を記載しています。 なお、当該整備計画は、記載方について国と調整を行った上で作成をしています。	事後評価
4-3	今後の方針の意味が理解できません。	「今後の方針」欄の記載内容は、これまで市民の皆様から頂いた意見を踏まえ、大船駅東口周辺のまちづくりの今後の進め方について記載しています。	事後評価
4-4	具体的に費用対効果の明記をされては如何でしょうか。	公共事業における事業の経済的効率を評価する方法として、費用便益分析がありますが、再開発事業完了後の評価になります。今回の社会資本総合整備計画の期間内は、再開発事業の計画段階であるため、費用便益の効果は現時点では評価できません。 なお、平成24年度に交付金(補助金)を活用し、再開発事業着手から再開発ビルの耐用年数を仮に47年間として設定して、費用便益の分析を行ったところ、費用便益比は1.33という分析結果となり、事業実施の効果が認められる結果となりました。	事後評価
4-5	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と見えます。	建築工事費高騰により、着工時期を現時点で決定することができないため、国からの交付金(補助金)を活用するための次期社会資本総合整備計画は、事業スケジュールが決まってからの策定となりますが、今後はこれまで権利者及び市民の皆様と積み上げてきた事業化原案に基づき事業コストの削減等、事業実施にむけて進めていきます。 建築工事費高騰により事業スケジュールに遅れが生じておりますが、事業化原案を策定し都市計画変更手続きまで着手しており、事業は確実に進んでいます。	事後評価
4-6	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。	現在手続きを進めている都市計画変更や再開発事業の検討を事業化原案に基づき進めており、市民の方に再開発事業の計画の内容を理解いただくために説明資料として掲載したものです。	事後評価
4-7	「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。	再開発事業を進めていく上で権利者の皆様から一定の賛同はいただいておりますが、残念ながら現時点では全員からの賛同は得られていません。今後も引き続き権利者全員の方からの賛同を得られるよう努めてまいります。 また、再開発事業については、建築工事費の高騰により当初予定していた平成28年度の5・6・7番地の着工は、延伸せざるを得ない状況となってしまったため、建築コスト削減等の検討を行う中で、建築工事費の推移を注視し着工時期を見極めていくこととしました。 なお、パブコメ(意見公募)の実施理由については、「4-1」の市の考え方をご参照ください。	事後評価
4-8	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。	社会資本総合整備計画の事後評価は、国の定めにより、実施が義務付けられているものです。 事後評価を行うに当たり広く市民の皆様からご意見をいただくことが適切であると判断し、意見公募を実施しました。	事後評価
4-9	これでは事業の推進が難しいと思われそうですが、具体的な対策を講じるつもりがあるのでしょうか？	事業の推進については、今後も引き続き権利者の合意形成に努めるとともに、地下駐車場の計画の再検討など事業採算性の向上のための検討を行い、事業化に向けて取り組んでまいります。 また、再開発事業の着手時期が明確になり次第、速やかに対応してまいります。	再開発事業全般