

大船駅前エリアマネジメント計画

令和3年5月

大船駅北第二地区ビル全体管理組合
エリアマネジメント運営委員会

1. 大船駅周辺のまちづくり計画

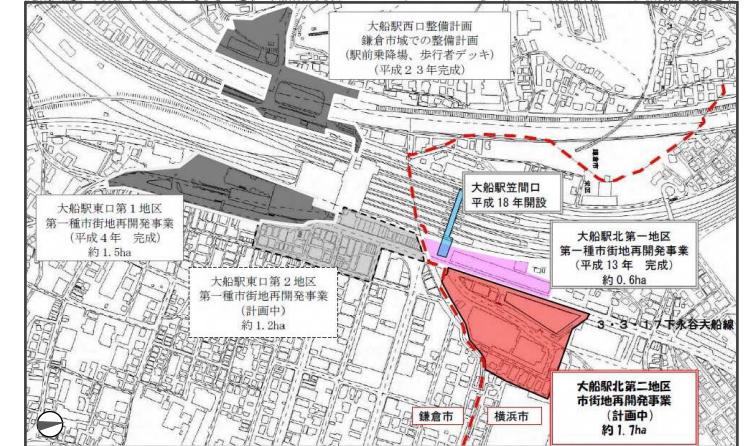
【地域の特徴】

大船駅は、横浜市有数のターミナル駅で、乗降客数は約19万人/日にのぼっており、バスターミナルも備える交通結節点であり、駅の周辺には横浜市、鎌倉市の両市にまたがる駅前市街地が形成されています。駅前市街地は戦後自然発生的に形成されてきたため、道路など都市基盤の整備が不十分であることや、老朽化した木造建築が密集しています。そのことから市境において、それぞれ市街地再開発事業等が実施されてきました。このため、行政界を越えて神奈川県・鎌倉市・横浜市で大船駅周辺地区整備連絡協議会を設置し、駅周辺地区の都市づくりを合同で進めています。

【上位関連計画】

①「大東橋周辺の都市整備の基本方針」(平成17年11月 大船駅周辺整備連絡協議会)

- [1] 回遊性のある歩行者動線ネットワークの整備
 - A: 大船駅北口と北地区周辺をつなぐ県道横断デッキの整備
 - B: 大船駅北口、県道横断デッキと仲通商業軸、都市軸をつなぐ歩行者動線の整備
 - C: 仲通商業軸と北地区商業拠点を結ぶ歩行者動線の整備
 - D: 大船駅北口と東口第2地区再開発ビル内のデッキの接続
 - E: 県道横断デッキと北第2地区再開発をつなぐ歩行者動線の整備
 - F: 大東橋付近と砂押川プロムナードの連続性の確保
- [2] 駅前景観に配慮した交流空間の創造
 - G: 大東橋東側での広場的空間の整備
 - H: 北口交通広場と東口第2地区再開発北側広場との一体的整備
- [3] 利便性の高い交通機能の整備
 - I: 北側交通機能の再編成(バス・タクシー、一般車)
 - J: 都市計画道路の整備(大船停車場小袋谷線、下永谷大船線)
 - K: 都市軸(松竹通り等)の整備・誘導
 - L: 大東橋の架け替え整備
 - M: 自転車駐輪場の再整備
- [4] 調和のとれた建築更新の誘導
 - N: 東口第2地区再開発事業の推進
 - O: 北第2地区再開発事業の推進
 - P: 三日月街区の建物更新誘導
 - Q: 銀行街区の建物更新誘導
 - R: 都市軸沿道建物更新誘導
 - S: 良好な低層住宅地の住環境の保全向上



②都市計画マスタープラン 栄区プラン大船駅周辺 地区別まちづくりの目標と方針(平成16年)

- 【大船駅周辺のまちづくりの目標】
- 交通結節点としての機能強化による利便性の高い駅前ゾーンの形成
- 【課題】大船駅の機能強化と拡充整備、東口を中心とした商業拠点などの形成、良好な都市型住宅の誘導と住環境の整備

③大船駅北第二地区地区計画

【地区計画の目標】(抜粋)

笠間口は1日当たり約4万人の乗降客が利用するが、その周辺には一般車やタクシーに乗降する場所がなく、また地区内にある大船駅東口バスターミナルもバスが旋回できない状況であり、いずれも利便性を欠き、地区周辺の交通環境を悪化させる要因となっている。さらに、地区内に立地する公共自転車駐車場は老朽化が著しいなど、本地区は駅前にあるべき機能を十分に果たしていない状況である。

本地区は、横浜市都市計画マスタープラン・栄区プランにおいて、市街地再開発事業等の実施とそれに伴う都市計画の制度の活用をはかり、魅力ある商業拠点の形成と都市機能の強化による利便性の高いまちづくりを目指すこととしている。

本地区計画では、市街地再開発事業により公共施設並びに商業・業務施設及び都市型住宅等の整備を行うことで鉄道駅の周辺地区における地域の拠点にふさわしく、周辺の住宅地に配慮した良好な複合市街地の形成とその維持を目標とする。

【地区施設の整備の方針】

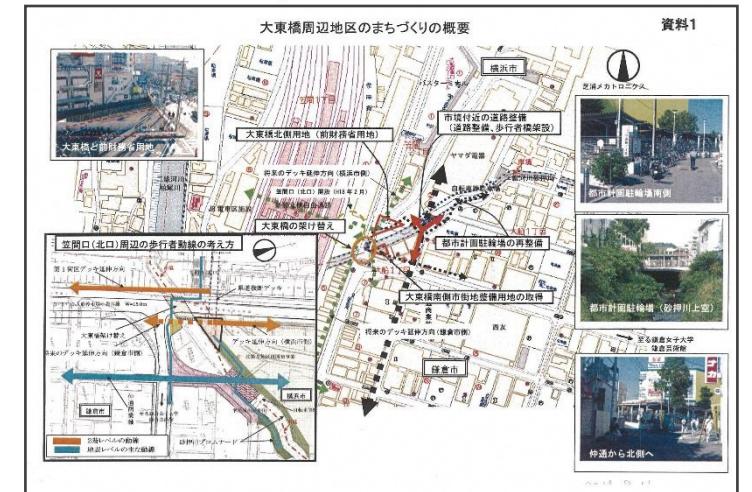
- にぎわいを生み出し、交流の場となる空間を確保するため広場を整備する。
- 特に広場(※広場1:地区計画図緑色部)については、地区内外の回遊性を高めるため歩行者空間を確保する。(大船駅北第二地区地区計画より抜粋)

【大船駅北第二地区市街地再開発の概要】

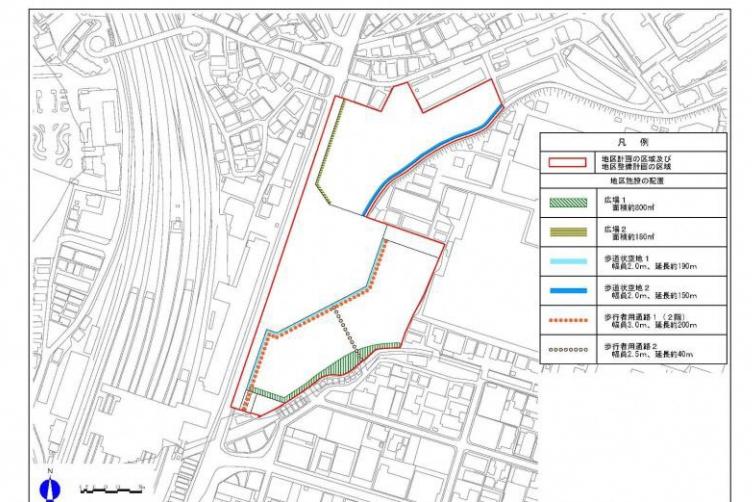
施設概要	駅前広場：約5,900㎡ 自転車駐車場：約1,600台 施設建築物：延床面積 約65,600㎡ 商業施設延床面積 約13,000㎡ 駐車場：8階建て 都市型住宅：約253戸、21階建て、高さ約75m
地区の位置	横浜市栄区笠間一丁目、二丁目の一部 (大船駅北第二地区地区計画のA地区)
地区の面積	約1.7ha
施行者の名称	大船駅北第二地区市街地再開発組合



再開発_建物配置図



大東橋周辺の都市整備の基本方針図(H17.11)



地区計画図(H.26 2月5日付)

これら上位関連計画を踏まえ、横浜市・鎌倉市にまたがる当該地域全体の魅力向上に資するエリアマネジメントを導入します。

2. 本エリアマネジメント導入検討の背景と目指す姿

【現状】

1. 周辺にオープンスペース(広場)がなく、お祭りやイベントの際には、駐車場や道路が使用されており、柔軟性・機動力に欠け、多様な世代が交流できるような広場が無い。
2. 再開発以前は建物の足元部分を利用し、まちのにぎわいづくりに寄与していた(御神輿の休憩所)。
3. 4つの商店街(仲通商店街、駅前商店街、商栄会商店街、湘南一番街)に近接しているほか、ルミネウイングなど商業施設は集積している。
4. 再開発対象地は、JR大船駅と大船駅東口バスターミナルとの結節点であり、利用者動線上に位置する。
5. 鎌倉市側には商店街だけでなく、鎌倉女子大や鎌倉芸術館など文化教育施設があり、大学は地元商店街組織との協働実績もある。



既存

- ・商店街
- ・駅前商業
- ・住民



新

- ・マンション住民
- ・新商業施設
- ・広場

にぎわい創出、
交流の機会創出

市街地再開発事業で整備されるハード(広場、商業施設等)を最大限に活用して、新旧住民や商業施設利用者等、多様な世代の交流の機会創出を行い、活気のあるまちを創出するためのソフト(仕組み)としてエリアマネジメントを導入

街が人を育て、人が街を育てる

—多様な世代が交流し、人のにぎわいの環が続く街 大船—

【将来(再開発後)】

1. 周辺の住宅地に配慮した良好な複合市街地の維持が求められる。
2. 再開発地には、商業施設に加えて住宅も整備され、多くの方が、新住民として加わることになる。
3. 駅前の顔となる場所に広場が整備される。
4. 広場に隣接して公園も整備される。
5. JR大船駅と県道横断デッキで連結され、物理的にもつながる。
6. 周辺のプレーヤー(商店街、商業施設、学校等)にも積極的に広場を活用してもらいたい。

3. 本計画の活動対象エリアならびに波及効果エリア、連携対象エリア

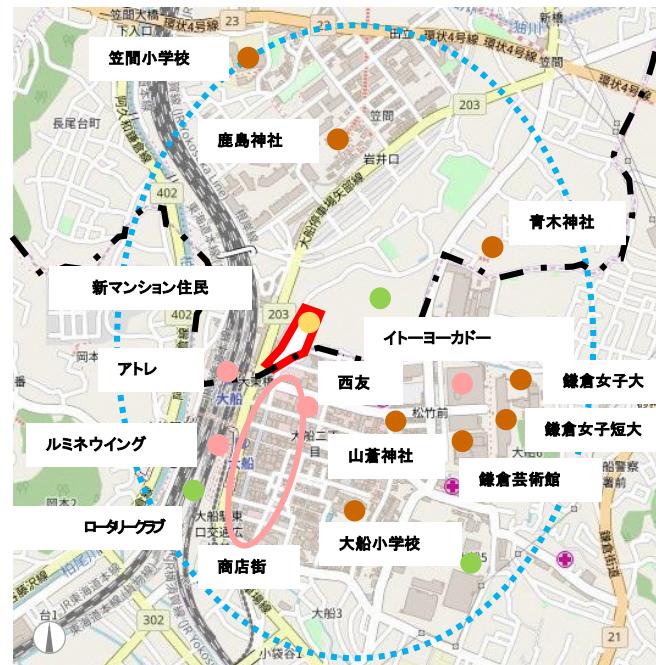
活動連携候補

住宅

- ・新マンション住民
- ・近隣住民

商業

- ・4つの商店街(仲通商店街、駅前商店街、商栄会商店街、湘南一番街)および店舗)
- ・駅前商業施設
- ・JR大船駅



文化

- ・鎌倉女子大学、短期大学(中等部・高等部・初等部)
- ・鎌倉芸術館
- ・大船小学校、笠間小学校
- ・青木神社、鹿島神社、山蒼神社

その他

- ・地元企業

活動対象エリア

：再開発敷地内

波及効果エリア兼連携対象エリア

：活動対象エリアを中心として、徒歩10分程度圏内(半径800m)でJR線より以東を中心とした範囲

背景地図にOpenStreetMapを利用しています。CC-BY-SA

活動対象エリアは、大船駅北第二地区市街地再開発事業対象敷地内とします。かつてより地域の課題となっている、柔軟性のあるにぎわい拠点不在の問題を開発事業により解決するとともに【「9. 活動拠点」参照】、本エリアマネジメントの活動を通じてソフト面でもにぎわい創出を行います。自ら活動拠点を活用するだけでなく近隣商店街を中心とした活動連携先および外部の方々にも積極的に利用していただき、協働で地域のにぎわいを創出します。

さらに、にぎわいの効果を、住宅地および商店街を中心とした周辺地域に波及させることを狙います。また、開発事業により整備される約253戸の住宅には、多くの方が新住民として大船に住まわれることとなります。本エリアマネジメントでは、にぎわい創出に加え、既存のお祭りやイベント等との連携をはかることにより、新旧住民をつなぐ役割も担います。

4. エリアマネジメント計画の名称

大船駅前エリアマネジメント計画

5. 本エリアマネジメントの理念と取り組み

前頁2. 本エリアマネジメント導入検討の背景と目指す姿「街が人を育て、人が街を育てる ー多様な世代が交流し、人とにぎわいの環が続く街 大船ー」を達成するため、人が集う交通結節点であるという特性を生かしながら、人とまちをつなげ、まちの質が向上するよう以下の事業を展開します。

活動理念

- ・広場のにぎわい創出による地域活性化等を通じ、地域コミュニティとの交流機会の創出を目指す
- ・多様な世代、地域プレーヤー・住民等が参加交流する「交流結節点」となり、人と街をつなげ、育てる

目標①

交流結節点から街へとつながるにぎわい創出

- ・広場を拠点として、自らにぎわい創出イベントを行います。
- ・周辺商店街、商業施設や大学、地域組織、周辺住民等の外部利用を積極的に受け入れ、にぎわいをともに育て、街の回遊性向上に取り組めます。
- ・広場にイベント用設備や備品等を用意するほか、窓口機能を設け外部利用者の対応を充実させるなど、使いやすく選ばれる広場を目指します。

具体的な取り組みイメージ

- <にぎわい創出>
(案)ハロウィンイベント、クリスマス装飾など
- <地域連携にぎわい創出>
(案)広場利用問合せ窓口、ガイドライン策定・審査、利用状況の情報発信など

目標指標	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
年間の外部利用回数	2	4	6	8	10

ハロウィンイベントを例として

- ・周辺の街や商業施設をめぐる仮装ウォークラリー(パレード)
- ・広場でのステージイベント、フォトスポット

目標②

交流結節点で新旧住民・来街者がつながり、人を育てます

- ・広場を拠点として、自ら交流のきっかけとなるイベントを行います。
- ・既存の地域イベント(例:大船祭りや神社祭礼)と連携開催や会場提供し、街と共に新旧住民や来街者の交流を育てます。
- ・周辺地域の学校、企業、テナント等とも連携をはかり、地域での活動発信拠点を目指します。
- ・サポーターと共に活動に取り組み、人と街をつなぐほか、様々な人が交流することによりこの街の人を育てます。

具体的な取り組みイメージ

- <交流>
(案)夏祭り、防災イベント
- <地域連携交流>
(案)大船祭りや大船to大船渡サテライト会場、神社祭礼会場提供、など

目標指標	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
サポーター数	5	10	15	20	25

ハロウィンイベントを例として

- ・新マンション住民、周辺住民のパレード
- ・連携先やサポーター等によるステージ発表

目標③

地域活動の発信によるファンづくり

- ・イベント情報やレポート掲載、地域資源の情報発信をWEBや掲示板等を用いて行い、地域への関心を育てます。
- ・特に新住民(再開発マンション入居者)に対しては、管理組合等を通じて積極的に情報発信を行い、地域への愛着醸成を図ります。
- ・周辺地域の学校、企業、テナント等と連携をはかり地域全体での情報発信についても検討します。

具体的な取り組みイメージ

- <情報発信>
(案)WEBサイトでのイベント情報発信、レポート掲載、広場で行われるイベントのカレンダー更新など

目標指標	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目
年間広場レポート記事数	4	4	6	6	8

ハロウィンイベントを例として

- ・エリアマネサポーター(地域ライター)によるイベントの取材・レポートや、地域の魅力発信

本エリアマネジメントの実施事業

- ①にぎわい・交流創出事業: エリアマネジメントイベントの企画・制作・運営、年間の活動計画および予算案の策定
- ②情報発信事業: エリアマネジメントに関わる情報発信
- ③広場運用事業: 広場利用の審査

エリアマネジメントイベントについては、誰もが参加できることを前提としています。

理念と取り組みに関連するイベントイメージ案であり、実施が確定したものではありません。

6. 本エリアマネジメントの年間活動計画(案) ※事業年度は、全体管理組合に合わせるものとします。

	4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			1月			2月			3月		
	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬			
周辺地域の既存イベント (青字: 連携イベント)						大船まつり連携									納涼盆踊り大会												イルミネーション									
広場				商業催事			商業催事			夏祭り			ハロウィン	商業催事							連携			防災訓練							商業催事					
事務局業務	外部貸出																																			
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・広場問い合わせ対応、予約管理業務 ・空き状況の情報発信、問い合わせ対応、申請受理 ・広場利用申し込みの審査業務 ・利用規約、審査基準に基づいた審査及び部会への報告 ・エリアマネ組織の出納業務 ・出入金管理、管理組合への報告 ・活動計画立案、報告業務 ・年間活動計画の立案、横浜市との協議・部会での調整、横浜市への報告 ・イベント企画、制作、運営管理業務 ・イベントの企画及び部会での調整、イベント制作、イベントの運営管理 ・連携先やサポーター等との調整・イベントを通じた人材育成 ・連携イベントの調整業務 ・連携イベント相手先との調整、広場利用対応 ・情報発信業務 ・イベントの情報発信、レポート等 																																			

凡例

- オレンジ色: エリアマネ主催イベント
- 青色: 連携イベント
- 緑色: 商業・外部利用
- ※商業催事…入居テナント主催イベントを予定

7. エリアマネジメント推進体制

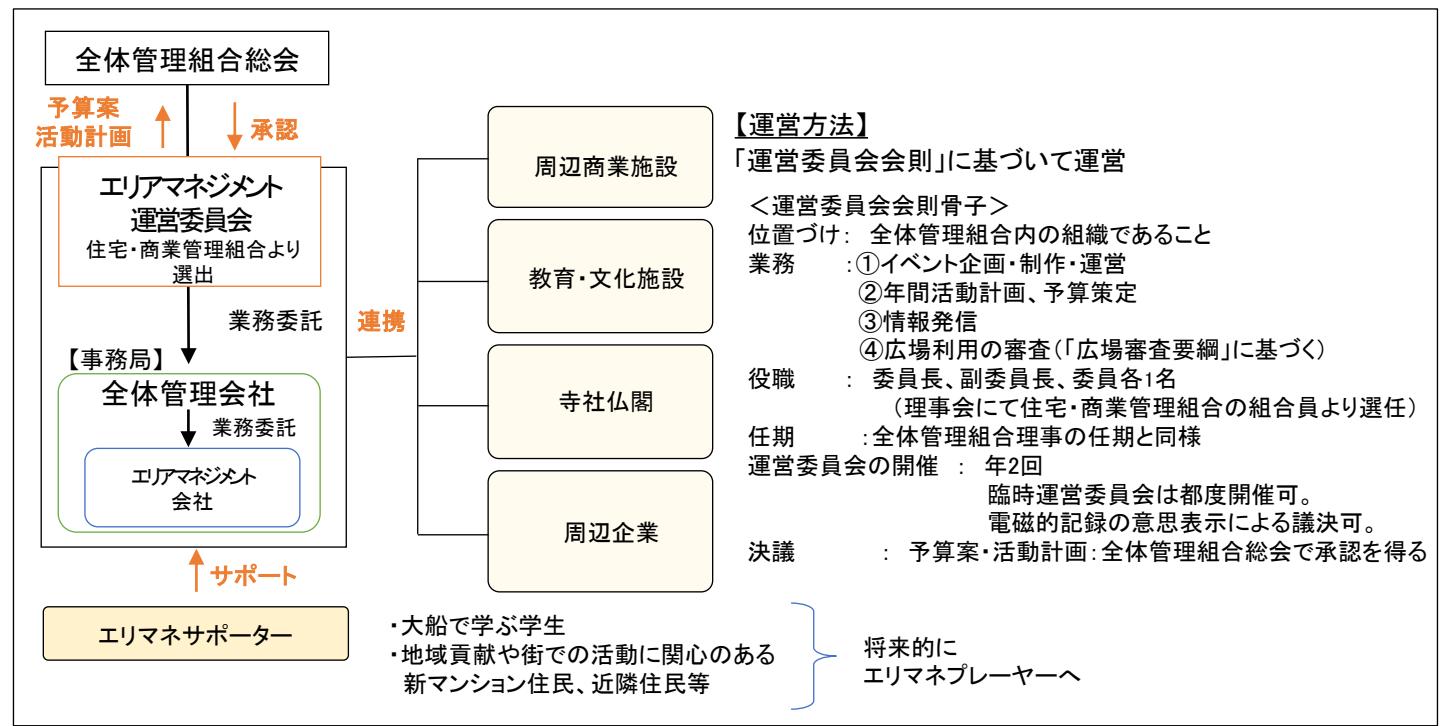
住宅管理組合、商業管理組合、駐車場管理組合で構成される全体管理組合の下部組織としてエリアマネジメント運営委員会（以下、「運営委員会」という。）を設け、エリアマネジメント推進主体組織とする。

運営委員会にて策定した予算案・活動計画を、全体管理組合総会に提出し、総会での承認を得るものとする。なお、承認後は運営委員会にてエリアマネジメント活動を遂行する。

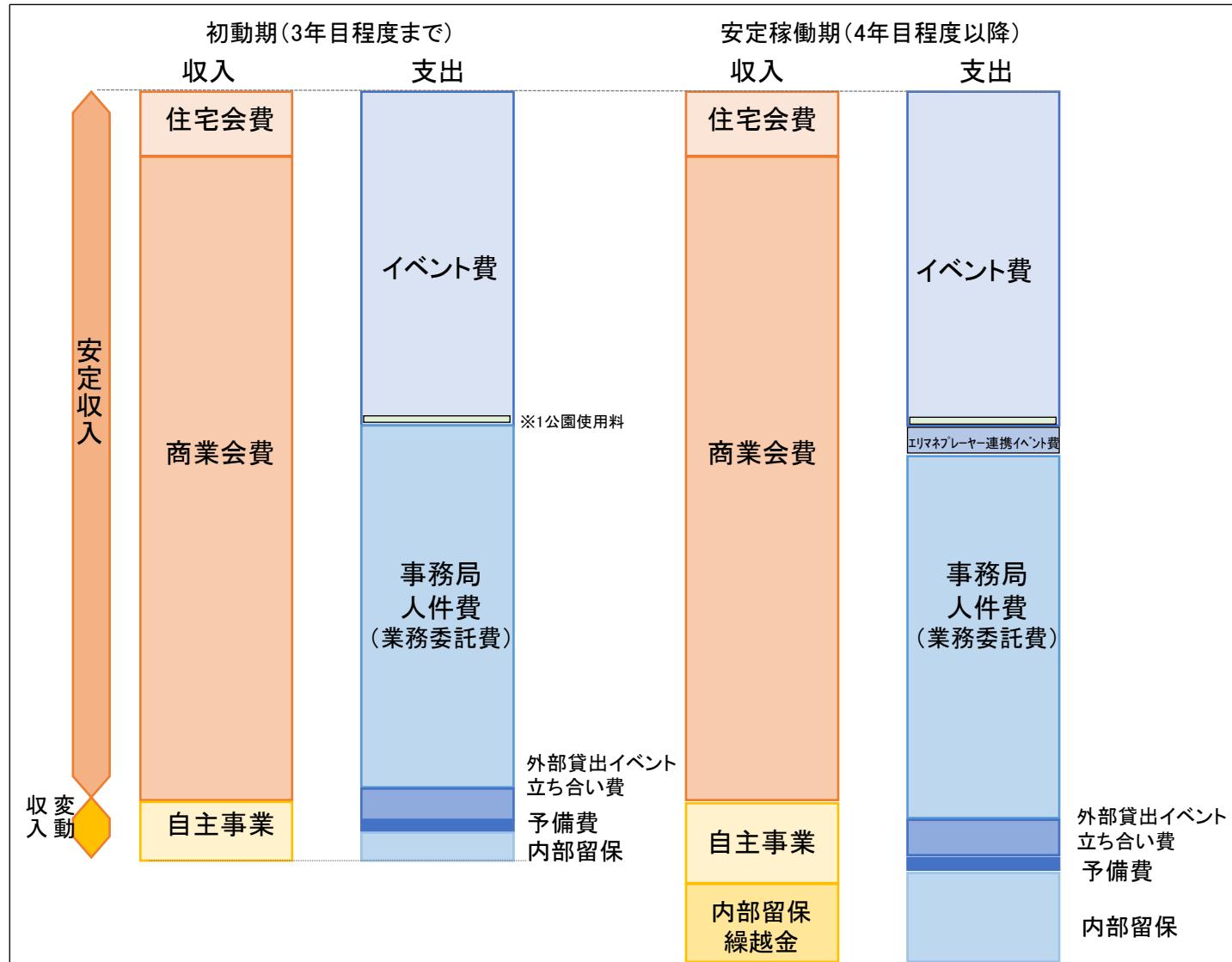
また、運営委員は住宅・商業管理組合より選出する。

【体制の特徴】

- 費用負担者：住宅床所有者ならびに商業床所有者
- 住宅管理組合および商業管理組合から各々最低1名ずつ委員を出すことで費用負担者が直接関与することができる
- エリアマネジメント活動を支える「エリマネサポーター」を設け、学生や住民が積極的に関われる仕組みを導入する。エリアマネジメント組織主催のイベントの支援や、コミュニティイベントの経験を積んでもらうことで将来的には自ら「広場を活用したイベントを実現できる」プレイヤーへと変わってもらうことを狙う。



8. エリアマネジメント組織の財務構成



【事業収支の考え方】

商業床所有者と住宅区分所有者からの会費を財源（安定収入）として、身の丈に合ったエリアマネジメント活動を推進します。また、本エリアマネジメント組織の自主事業（収益事業）として、広場の外部貸出を行います。得た収益は管理組合収入とするのではなく、イベント費等として地域に還元するものとします。

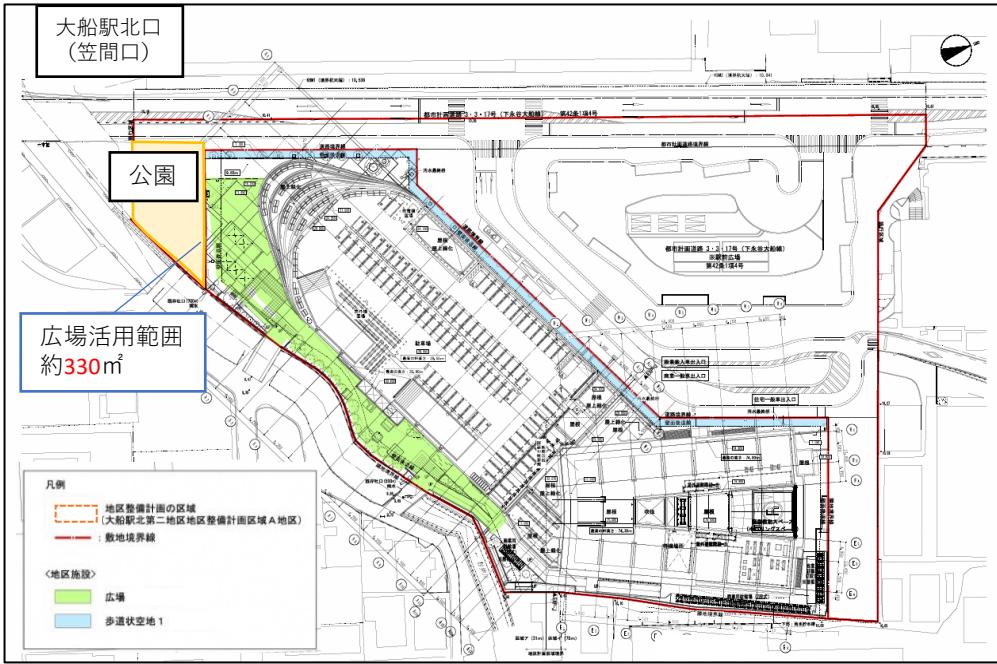
※管理費・修繕積立金とは別にエリアマネジメント会費項目を設けます。

※事務所および打合せ会議室に関連する利用料、水光熱費等は、全体管理組合の負担とすることを想定。（左構成表の中には含まず）

【自主事業の検討】

「6. 本エリアマネジメントの活動案（イベント）」に記載のエリマネ主催イベントおよび地域連携イベント以外の、外部貸出利用を想定。

9. 活動拠点



H28.11任意の届出時の広場範囲図(施設建築物側設計案修正版)

JR大船駅北口(笠間口)に接する位置に、広場(地区施設)を整備予定であり、当該広場を本エリアマネジメントの活動拠点と設定します。なお、広場に接して横浜市の都市公園(笠間岩井口公園)の移設が計画されています。

占用対象となる広場(左図 緑塗部分)

位置づけ : 地区計画に位置付けられた地区施設

面積 : 約950m²

形状 : 不整形

その他 : 樹木等による緑化も計画予定(敷地内緑化率との兼ね合いを含め、配置等検討中)

都市公園(左図 黄色塗部分)

位置づけ : 都市公園法に基づく都市公園(街区公園)

面積 : 約280m²

形状 : 台形

その他 : 樹木等による緑化および遊具等の配置も計画されている

【活動拠点】※いずれの場所も全体管理組合が提供し、無償利用可能

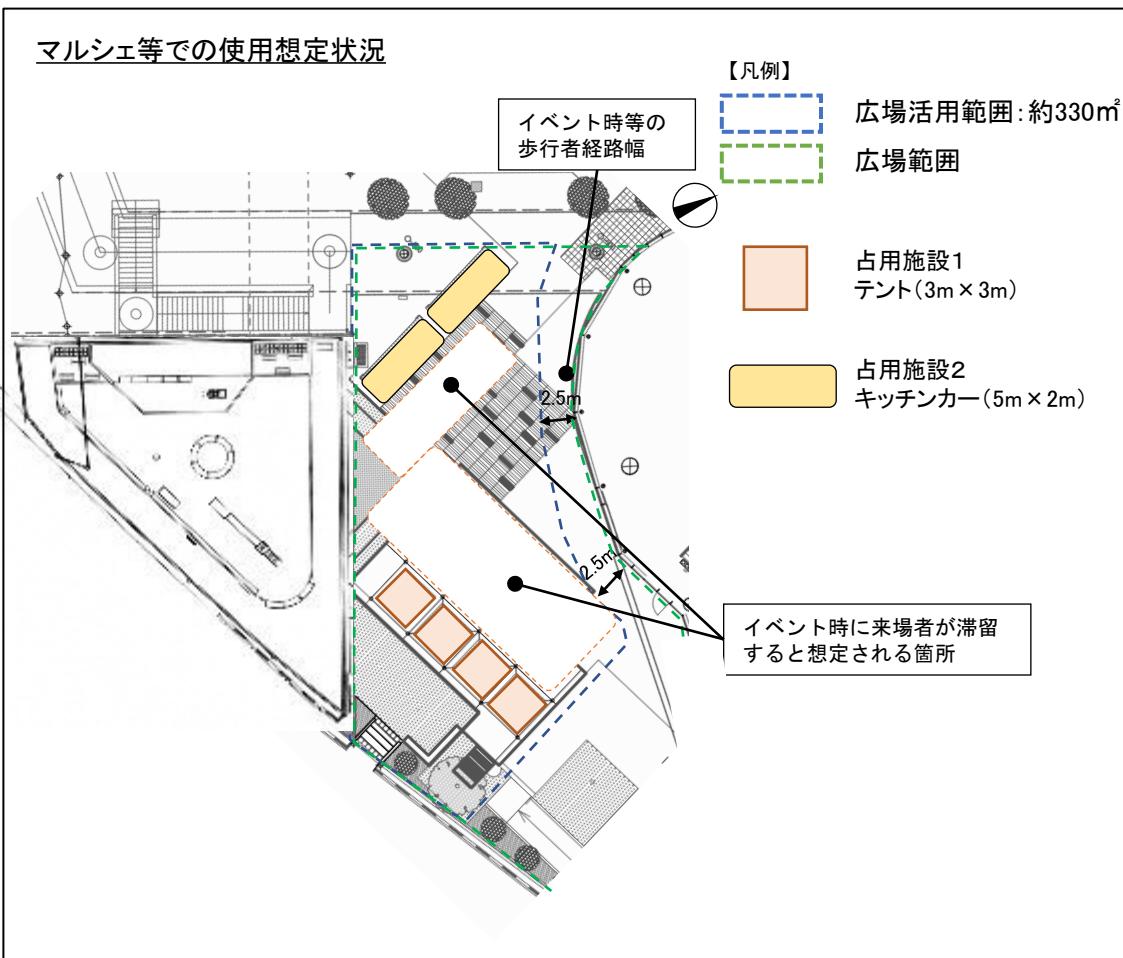
活動窓口(事務所) : 2F 防災センター

打ち合わせスペース : 4F 共用室、5F コミュニティルーム(集会室)

倉庫 : 地下2F 全体管理組合倉庫(面積 15m²程度)

10. 活動拠点としての広場利用シミュレーション

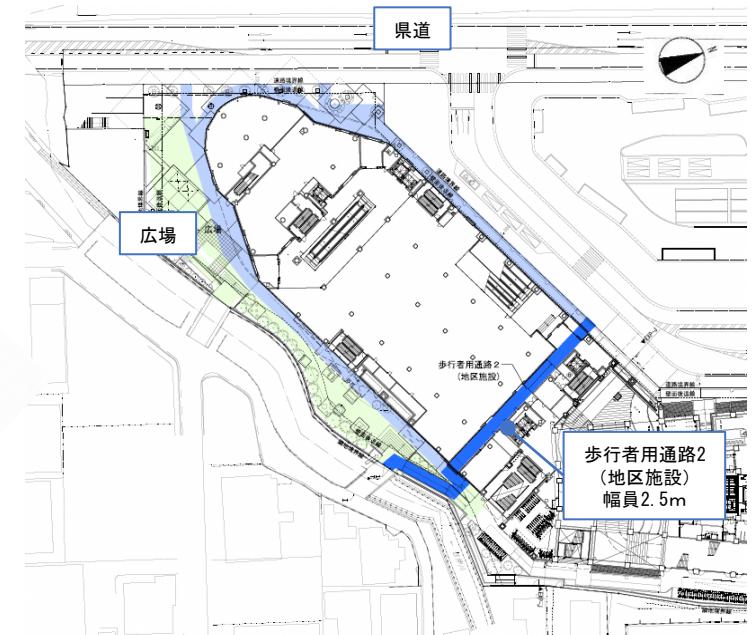
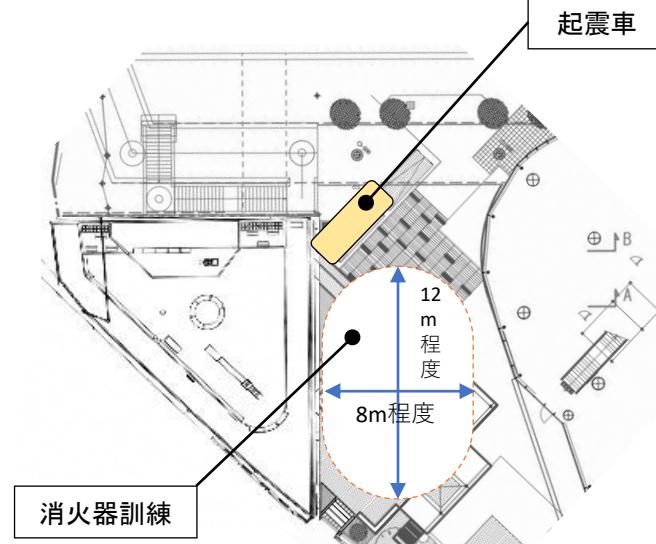
年間計画で想定しているイベントを行いやすくするため、またイベントで生まれる賑わいの効果を最大限に高めるために、検討をしていきたいと考えます。



【広場の運用について】

- ・広場の外部貸出により得た収益は、イベント費等として地域に還元するものとします。
- ・広場の外部貸出にあたっては、広場利用規則ならびに広場審査要綱に基づき適切に審査します。
- ・イベント時には、通路区画とイベント区画の間にパーテーションを設置するなどし、境界を明確にします。特に県道側については、滞留者の適切な誘導を行います。
- ・イベント時、特に混雑が予想される場合は、誘導員を配置します。

防災訓練時の使用想定(案)



参考: 歩行者空間として確保する箇所