

お城通り地区再開発事業 市民説明会 概要

- 1 日時 平成17年5月12日(木) 午後7時から午後9時15分
- 2 場所 保健センター3階 大会議室
- 3 市出席者 吉田広域交流拠点整備担当部長、川久保広域交流拠点整備課長、飯塚課長補佐、
雨宮主幹、多田担当主査、戸倉主査、手塚主査、菊川技術吏員
- 4 参加者 49名(参加者名簿48名：名簿記入せず1名)
- 5 概要
 - (1) 開会 飯塚課長補佐
 - (2) あいさつ 吉田広域交流拠点整備担当部長
 - (3) 事業の説明 雨宮主幹(別紙パワーポイント用説明原稿のとおり)
川久保課長補足説明
 - (4) 質疑
 - (5) 閉会

質問及び意見の要旨	回答要旨
<p>市民の声を聞かずに計画を立てたのではないか。市民一人一人の意見を聞いたのか。この計画は市民が要望したものなのか。</p> <p>一般業務代行者（村井設計）との契約内容は、村井設計が最後まで責任を持つ契約になっているのか。計画通りに事業ができなかったら、村井設計はどう責任を取るのか。</p> <p>事業費は誰が払うのか。 地代はいくら入るのか。 地震など災害時のことはどう考えているのか。</p> <p style="text-align: center;">（市の回答途中で発言）</p> <p>市民の意見を聞いていない。市民一人一人の要求を聞いていない。市民の声を聞かずに勝手に計画を立てている。</p> <p>市にノウハウがないから、業務代行を頼んでいるとのことだが、村井設計の言いなりで、市が計画のイニシアチブをとれていないから、こんなひどい計画になっている。</p>	<p>市のバイブルともいえる総合計画に再開発事業を位置づけてきており、これまでも、総合計画を策定する課程で、市民の意見を聞いてきた。</p> <p>政策課題には、小田原市のことだけでなく広域的に必要なものもある。</p> <p>一般業務代行というのは、市や組合にノウハウがないので、計画づくりのパートナー、コーディネーター、調査設計計画、テナントや保留床の処分先などを見つける業務などである。</p> <p>計画づくりのイニシアチブや決定権は当然、発注者である準備組合にある。</p>

事業は止めさせるので進まないと思うが、村井設計が事業施行者になる予定とも伝え聞く。公募をすべきではないか。

公募については、市で決定できないかもしれないが、市として準備組合に公募するよう言うことはできるだろう。

説明会とっているが、市民からの意見で計画を変更する姿勢があるのか。単なるガス抜きではないのか。

この計画に税をどれだけ投入することになるのか。

129億の事業費とのことだが、民間の事業者が莫大な費用をどのように回収する計画であるのか。

TBSの番組での市長コメントで、城下町としての小田原を目指すといっているが、高層ビルはこれと違うことになるのではないか。

公募をするかどうかについては、正式には決定していない。他の地権者と市は対等な立場であり、準備組合として方法を決定するもので、市が一方的に決定できない。

市は、公募していきたいと考えているが、決定するのは準備組合となる。

市は今回の計画を進めたいと考えており、説明会は、市民に理解を頂くために開催している。なお、これまで、広報1月1日号やHPでご意見を募集したり、いただいた意見を広報4月1日号やHPで紹介もしてきている。

現時点の想定では、建物が建つまでの期間全体で、国14億、県7億、市7億の計28億を補助する。なお、民間が事業をする場合も、同様である。

投資する129億に対する、利益・利回り（キャップレート）が年7.5%確保できる計画である。なお、これは施設を長期にわたって良好に維持していくため賃貸方式で管理していくので、これを前提に試算されている。

市長の考え方を紹介させていただく。駅から1kmのところには海があり、また山なみ、酒匂川、そしてそれを取り巻く往時の北條五代の縄張りや城下町がある。この全体像を、360度俯瞰的に見られる場所があってもよ

市の補助金は7億円とあるが、これまでどのくらい支出しているのか。

この事業の影響、例えば、風害、発生交通量などはどうなのか。

今の時代、大型商業施設で活性化や交流を促進することはできない。20年前の発想である。

今、ミニバブル現象がある。村井設計のプランは、市をこれに巻き込むサギ行為である。平成13年に村井設計が準備組合に行った説明では、「魚は鮮度が大切」と、20年掛かって進めているものを、一気にもっていこうとしている。

投資家のキャップレートが確保できるというが、逆に、市は土地の地代収入以上にコンベンションの賃料を払わされることになる。

市民の意見を聞くためにも半年間、事業を凍結すべきである。

意見なので回答はいらない。

い。そこには、都市計画法の高度規制がかかって、足柄平野全体の麓の波が一定の所で整っている、そういう小田原ならではの素晴らしい歴史を感じさせる、そういう場所があってもいいのではないか。同時に小田原駅周辺を歩いて来られる人、来街者の歩行者の視点で、まちの美しさが際立って、街中に歩き出してみたいような、そんなお城通り周辺地区としていきたい。その意味から、駅周辺地区は、駅に近接するという地域特性を活かして、メリハリをつけ、高度利用していく地区と考えている。

平成16年度に、基本設計費の市補助金として1060万円支出している。うち国が530万円、市が530万円である。

現在の基本設計の中で検討している。風害については、風向きから高層建物を45度傾けている。交通については、把握している発生交通量をもとに、現在、県警と協議を行っている。

スパウザを買収したり、土地を50年も貸して不動産事業をするなど、市のやるべき事業ではない。

ビルの買い手が決まっていなのに、計画ばかり進んでいるのはおかしい。

市は公共の土地の活用を村井設計に丸投げしている。この計画はバブル期のもので、見直すべき。

これだけの広さの公共用地で行う事業にもかかわらず、早く実施するという理由のためだけに、都市計画事業という公共事業でやらず、優建事業という民間事業にすり替えたことは問題がある。

ランドマークとして360度見渡せるというが、小田原城からも360度見渡せるので、必要ない。

ここに城下町ホールを建てる計画に練り直すべき。

お城通りの事業は、スパウザと同様にリスクの少ない事業であり、土地を貸すことにより、民間の資金で広域交流拠点整備構想の実現が図られるものである。

従来の再開発事業は、床が売れないから行き詰まっている。今回の事業は、予め取得者を決めてから行うものである。この事業の施行者については、現在進めている基本設計終了後に決定していく。

この計画は、バブル崩壊後の状況や、組合施行のリスクなどを勘案した上で、いきづまりのないような計画として見直したものである。

ランドマークはいらないとのことについては、広域交流拠点に必要な機能と高さや景観的な配慮、例えば駅前に緑やオープンスペースを増やすなど、総合的に勘案してこの高さになったものである。

城下町ホールは、まちの中で回遊性をもたせるため、三の丸で取り組んでいる。お城通りは、広域交流拠点として外部から人を集め、その人たち

<p>市民のための計画にするため、市民を入れた検討委員会を設置すべき。</p> <p>駅の近くにビルを集中していくまちづくりは、J R 西日本の列車脱線事故に見られるように、震災や災害などで危険である。駅に集中させるのか、駅から散らせていくのか。</p> <p>ホテルや賃貸住宅の入居について、将来、出ていってしまわないように、レベルなどを事前に査定しないといけない。</p> <p>展望室の入場料はどのくらいか。</p>	<p>にまち中に出てもらおうという考え方である。</p> <p>検討委員会設置については、市がハコ物を作るのではないことや、他の権利者もあり市だけで決定できないものであることをご理解願いたい。</p> <p>現在の都市計画の考え方は、駅周辺の中心部を高密度とし、周辺に向かって低密度とするというものである。</p> <p>入場料は固まっていない。</p>
---	---