

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15日(日) 午後2時から午後4時5分
- 2 場所 マロニエ 3階 集会室301
- 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、志村主査、戸倉主査、手塚主査、菊川技術吏員
- 4 参加者 76名(参加者名簿66名、名簿記入せず10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>3月24日の市議会で、「補助金1億6,500万円については、説明会などによる市民との意見交換の場を設けるとともに、現在の情報提供のあり方を見直すなど、事業に対する市民の理解と協力を得られるよう、行政として説明責任を果たされたい。」という条件がついているが、4回の説明会で説明責任を果たしたとしないでもらいたい。これで説明がなされたとするなら、行政の市民に対する甘えで許すことができない。</p> <p>景観的観光資源を残し、観光や景観を資源とする経済活動を運営し、市の行政を賄っていかなければならない。</p> <p>事業の効果について、具体的な数値を示してもらいたい。</p> <p>補助金支出は7億と言うが、市への収入はどれくらいか。</p>	<p>市民説明は、今後、商工業者などの意見も伺い、総合的に判断していく。</p> <p>小田原は駅とお城が近い。駅周辺とお城については、別々に活性化を図っていく。</p> <p>観光振興については、それぞれの自治体によって置かれている状況が違う。小田原は守るべき所は守る考えである。実際、お城周辺の整備に力をいれていることは、周知のとおりである。</p> <p>市外からの世帯増として29世帯、地区内雇用の増として330人、交流人口は年間390万人増、固定資産税は、100億円のビルが建つとすると、年間約1億円程度となる。</p> <p>地代収入は、市の用地が現在約4,000㎡あるが、権利変換し仮に3,500㎡になったとし、路線価㎡あたり40万円、年間賃料を路線価の2.5%として計算すると、現時点では年約3,500万円程度となる。</p>

<p>効果や税収は多く見積もっている数値か、控えめ数値か。</p> <p>展望室の料金は。</p> <p>駐車場161台では足りないのではないか。</p> <p>民間事業者が未定というが、なぜ今、収入の見積りが分かるのか。民間事業者の候補の意見を聞いた上で、初めて収支が言えるのではないか。</p> <p>民間事業者の選定が進んでいて、業者の意見を聞いた上で、このようになっているのか。</p> <p>127mの超高層ビルの建設に危惧して、説明会に参加しているが、この報告をどこにどのようにするのか処理の仕方を伺う。</p> <p>出来た再開発ビルを撤去する費用は誰が負うのか。</p>	<p>前提条件を基に積算した数値である。</p> <p>展望室の料金をはじめ賃貸料などは、基本設計を作った後、民間の事業施行者(ビルのオーナー)を決める中で協議していく。展望室については、無料で使えるようにしていきたいと考えている。</p> <p>駐車場161台は条例において最低限必要な台数である。駅の横の立地であるので、公共交通を重視すべきことから、条例上の駐車台数としている。</p> <p>収支の数値は、準備組合が一般業務代行者に委託し、どのくらいであれば事業が成り立つかというものを試算したもので、例えば稼働率や月坪賃料がいくらといったものである。</p> <p>市としては事業施行者を公募し、決定していきたいと考えており、準備組合とも相談していく。</p> <p>出された意見は承らせてもらう。今後の商工団体などの意見も踏まえ総合的に判断していく。</p> <p>50年の定期借地で計画しており、これは50年経ったらビルのオーナーが壊すのが基本的な考え方である。</p>
---	---

<p>今日の説明会の目的は。</p> <p>市の土地は市民のものではないか。</p> <p>市有地の評価はしているのか。</p> <p>市民の莫大な財産である土地を使ってやる事業にもかかわらず、工事着工は直ぐの平成18年度だ。いったい市民はどう位置付けられているのか。</p> <p>土地を取得してから16年の間に地権者だけで決めているのは、市民の財産を公正に使うものではないと思う。</p> <p>前回の説明会でも言ったが、説明会で理解を得るために必要なのは情報で、膨大でも資料を出してほしい。</p> <p>守る地区と活用する地区のメリハリとの説明があったが、今回の計画でコンベンションやホールを予定しているなら、市民会館の代わりになるような形で、複合施設を検討するよう提言する。</p>	<p>再開発事業の性格や中身を理解いただくためである。既に広報やHPでお知らせし、意見も募り、いただいた意見の紹介も行っている。ただ、それだけでは分かりづらいとのことなので、説明会を開催している。</p> <p>そのとおり。</p> <p>正式な鑑定評価はしていないが、現時点の路線価は計画地の真ん中あたりで㎡当たり40万円。</p> <p>市民や学識経験者が参画し策定された昭和61年3月の中心市街地活性化計画や市の総合計画後期基本計画に位置付けられている事業である。こうした計画にもとづき順次進めている。</p> <p>前回の質疑を説明会資料で配布することについては、毎回、初めて来る人があるので、同じ内容で説明する。</p> <p>効果などの試算の根拠を資料配布することについては、元となるデータが膨大であるので、画面で可能な限り出している。</p> <p>城下町ホールは三の丸に位置付けており、回遊性も考慮している。お城通りは、人を集め、街に流す機能配置で考えている。</p>
--	--

<p>再開発による収入は。</p> <p>コンベンションの運営方法とコストは。</p> <p>民間事業者が途中でバンザイした時の市民への影響は。</p> <p>準備組合から地権者が3件脱会したと聞くが、その理由は。</p> <p>市民の利益を考えて、市は動くべき。準備組合という民間の組合の事業</p>	<p>地代収入は、路線価や賃料率2.5%で計算すると年3500万円程度。</p> <p>支出のうち、コンベンションを借りる賃料については、今後決まってくる事業施行者(オーナー)との協議になり、また、運営形態もバリエーションが多くあるので、一概に言えないが、準備組合が作った事業化計画の試算では、月坪12,000円で、面積を5000㎡とすると、年約2億1800万円となる。</p> <p>事業者の倒産に対する対処については、魅力があり、もともとリスクが少ない事業を考えてきたものである。</p> <p>基本設計の後、事業者を決定し、先にビルを建ててくれる人を決めてからスタートする。</p> <p>従来の再開発は建物を建てて、床を売却するものであるが、買い手が見つからず厳しい再開発もあるが、今回の計画はそういったものでない。</p> <p>ホテルについては、今のホテル経営は資産を持たずに経営をするので、計画では賃貸方式としている。</p> <p>他のマンション再開発などは、マンションと周辺の道路が整備されればそれで良いというものであるが、ここはそうではない。</p> <p>脱会した理由は個人情報であるので、言えない。</p>
---	---

とはいえ、市として市民の意思をどうやって聴いていくのか、選択肢があると思う。反対意見がある中で、複数の選択肢を並べて市民の選択に委ねるとか、半年でも1年でも時間を設けてほしい。

もう一度市民の意見を聞き、議論する時間を市民側に与えることはないのか。

高層ビルを建てないと小田原は持たないのか。城下町に合わない。市のまちづくりの方向性がわからない。

準備組合の計画を一旦停止してほしい。

市長や村井設計も出席する意見交換会を最低10回以上やってほしい。

税金で買った土地をデベロッパーに貸すことが、政策課題であると思っていない。

大型施設で活性化するというのは、昔の考え方で、今は成り立たない。

次回、5月22日の説明会には、市長を出席させてもらいたい。

最低でも半年、事業を停止しないと、市民としてできる最後の手段をとるしかなくなる。

人が来てくれるような施設として、今の市民会館の役割を再開発で担っていくものもある。このことは総合計画で位置付けられている。

このような施設を民間に建ててもらったり、他の地権者とは平等な関係なので、市だから特別扱され、市だけで意思決定し、こうしろとは言えないことから、市民に計画を委ねるなどはできない。

1月1日号の広報で意見を求め、今日も質問や意見があった。市民の意見は真摯に受け止め、準備組合と相談する。

市はお城の整備もやっていることを理解いただきたい。お城の重要性は十分承知している。一方で、小田原は県西地域の中核都市として担ってきたこともある。その地区、地区の役割分担はメリハリをつけていく。

個々の価値観は否定しないが、政策課題はたくさんあり、総合的に判断していくべきと考える。

説明会は私どもが任命されて、担っている。市長は出席できない。