

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22日(日) 午後2時から午後4時5分
- 2 場所 尊徳記念館 3階 講堂
- 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 64名(参加者名簿54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>感情的にならないよう質問書を作成した。</p> <p>ビジョン2 1 おだわらの都市部会に参加したが、こういう高い建物については議論しておらず、行政からの説明もなかった。</p> <p>ビジョン2 1 の真意を取り違えているので、事業の位置付けからビジョン2 1 を削除すべき。</p> <p>ホテル、賃貸住宅、コンベンションの定量的な採算性や人の入り込みが示されておらず、事業の推進には不安がある。</p> <p>高さ127mは誰が提案したのか。また、市はなぜそれがいいと言っているのか。</p> <p>業務代行を委託する際、なぜ村井設計1社しか審査しなかったのか。</p>	<p>(質問書のコピーを受理する。)</p> <p>ビジョン2 1 市民提言会議は、行政から概要の説明を受け、その後、分科会が自主的に担当を呼び、説明を受ける形をとっていた。そのため、限られた短い時間で行われており、広域交流拠点の役割を担っていくことと、そのために再開発事業を行なっていく事を説明し、そして再開発事業を実現するためには、この計画は貴重な提案であると考えている。</p> <p>採算面については、100億円を投資し、建物を所有することとなるオーナーが、どう回収できるかをチェックする事業化計画においては次のとおり。年間収入はホテル月坪6千円、オフィス月坪1万2千円、商業月坪2万円などで算定すると、年間約11億円の収入となる。これから税など経費を除くと、年約8億円の利益となる。一般的に不動産事業で必要とされるの安定利回りは、地方都市においては都心より高く7.5%とされており、この事業はそれ以上となっている。</p> <p>建物の高さの提案は、業務代行者の提案を受け、準備組合で整理した。広域交流拠点として求められる機能を民間の力で整備してもらうことから、途中で抜けることがないようにする必要があるため、魅力あるものでなければならない、また、採算性など、総合的に勘案した。</p> <p>村井設計1社になった理由は、H14年1月に新聞紙上等で、一般業務</p>

<p>今回の市民説明会の位置付けは、市民の意見を聞いて採り入れるためなのか、事業を進めるため説明会を開いたという実績づくりのためか。また、前の説明会の質問を発表すれば、時間が有効に使える。説明会の結果に対する市長の反応を知りたい。記録はとっているのか。</p> <p>なぜ準備組合の説明会でなく、市の説明会なのか。</p> <p>組合員の名前を教えてください。</p> <p>説明会の位置付けは。</p> <p>事業効果について教えてください。</p> <p>これから広く市民の意見を求め、どうしたら良いのか考えてほしい。</p>	<p>代行者を公募したが、結果として、応募したのが村井設計 1 社であった。</p> <p>説明会の位置付けは、意見をメールや手紙でいただいているもの、また、今後、商工関係者などへの説明を踏まえ、総合的にとりまとめて広報やHPでお知らせするつもりである。また、説明会の記録はとっている。</p> <p>準備組合は、事業が固まって工事に入る前に地元で説明会をすることになるが、H15年12月に事業化計画を発表されたことから、事業の概要を市民の皆様にお伝えするために市が説明会を行っている。</p> <p>組合員の名前については、個人情報なのでお伝えできない。</p> <p>広報 1 月号で計画をお知らせしたが、紙面の関係で細かい説明は出来なく、また 4 月号でいただいている意見も紹介したが、事業の進め方や必要性などについてご理解していただくために開催した。</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>出た意見は承る。これまで、市だけでなく地権者と権利調整、合意形成をすすめた経緯がある。</p>
---	---

<p>ホテルというが、小田原に出来ると箱根の客が減る。どちらが増えれば、どちらが減る。トータルで雇用は増えない。</p> <p>歴史と文化の城下町が気に入っている。歴史を残すか、活性化を図るかといった問題はあるが、自分は歴史を残した方が良い。シンボルの小田原城より高い建物は建てるべきでない。</p> <p>市内は、志澤、丸井、登山も駄目、シャッター街と言われるくらいだ。ヒルトンもあり、温泉街も近くにある。そこにホテル建てて、果たして経営が成り立つのか。</p> <p>100億円を出す民間事業者は、決まっているのか。</p> <p>民間事業者がいなければ、事業は行わないのか。</p> <p>129億円の事業に対し、市は7億円以外の負担はないのか。</p>	<p>ホテルは、箱根のものと違う、都市型ホテル。鉄道5社が乗り入れるという財産を交流につなげるため、宿泊機能を作っていきたい。</p> <p>駅周辺には緑も少なく、広場や憩いのスペースも少ない、オープンスペースや緑を植え、活性化も図って、また広域交流拠点に相応しい機能を求めていく。お城は貴重な財産、シンボルであると思っている。これからも、きちんと守っていき、観光の活性化も進めていく。交流人口を増やし、街中に出ていただき、また城にも行っていただき、中心市街地の活性化につなげていく。</p> <p>一般的には50年の定期借地権の設定で、市は土地を手放すわけでない。民間に土地を貸し、民間の力で、広域交流拠点の機能を整備する。魅力ある事業にすることで、リスクを少なくしていく。</p> <p>事業者は決まっていない。7月頃までに基本設計固める。その後、正式には準備組合で決めるものだが、市としては事業者を公募していきたい。その後実施設計を行う。</p> <p>出来ないが、業務代行がリサーチしており、この規模、条件であれば、事業者が現れるものと思っている。</p> <p>ない。</p>
--	---

断水があった。こういうものを作るお金があるのだったら、防災、水、ライフラインの整備などなど市民の安全を守るべき。市民の意見を聞いてから実行してほしい。

駅前再開発に賛成。駅やアークロードができ、駅ビルも出来る。そのそばに近代的ビルが出来たっていいじゃないですか。

今、小田原駅には1日20万人もの乗降客があるが、この客を引込むことを考え、同時に、城下町への入り方のことも両方考えて十分検討してもらいたい。

1/3の面積が駐車場ではもったいない。市営城内駐車場で十分。

市が前の意見を紹介してもらえたら、有効に時間を使えたと思う。

ビルを建てて、地代が年3500万円、税も1億円入るが、コンベンションの床を借りるのに毎年2億円や内装や設備の費用も掛かり、差引きで年1億円以上かかる。アリーナの維持費が2億円かかっていると聞いている。600億円の予算で施設ばかり作ってどうするのか。コンベンションの内装費はどうするのか。

年寄りに住みやすいとされているが、どういうことからか。

断水ではご迷惑をおかけし、申し訳ない。ビル計画では、災害のことも十分考慮して行う。

まちづくりでは、お城はお城、活性化は活性化といったメリハリをつけていく。また、駅ビル、アークロードとも連携した回遊性を高めるまちづくりをしていきたい。

コンベンションの費用は、事業者が決まってから、どういう形で借りるか、今後、協議・調整する。コンベンションについては、大きいものだけでなく、市民会館本館にある集会室のように市民に気軽に使ってもらえる施設も考えていきたい。

年寄りに住みやすいということは、バリアフリーを考慮していることと、駅に直近しているので交通の便がよく、また徒歩圏内に、商店街や病院等があり利便性が高いことから。

<p>経営が破綻した場合、民間だと何が入るのかわからない。</p> <p>先ほど市は7億円しかかからないと言ったのに、違うのか。</p> <p>メリット、デメリットを公表するのか。</p> <p>デメリットが多ければ計画を変更する余地があるのか。</p> <p>人が集まる、企業誘致などのソフトが無い中で、他の事例は失敗例多いし、そのまま進めれば失敗の可能性が高い。</p>	<p>経営の破綻については、事業者を決定して、市民にリスク少ないような計画としている。また、市が地権者で民間の事業者に貸すので、ホテルなど求められる機能以外の変な施設が入ると困るので、土地の貸し方や契約で担保していきたい。</p> <p>説明が足りなかった。先程は、再開発事業の完成までに7億円かかると言ったものである。</p> <p>一般的な再開発事業では、土地が床に権利変換されるので、床の賃料は掛からないが、本事業は、土地は土地、建物は建物に交換する形となる。市は現在、建物を持っていないので、土地は残るが、ビルの中に公共的施設を入れたいと考えているので、事業者が決まってから調整することになるが、例えばコンベンションの場合、月坪12000円で5000㎡借りるとすると、先ほど意見のあった経費が必要になる。</p> <p>メリット、デメリットや、いただいた意見や、今後、商工団体等からの意見を総合的にまとめて、広報等で紹介していく。</p> <p>広域交流拠点整備構想を実現のために、メリットが多いと考えている。</p> <p>一般論では、ソフト、ハードを組み合わせまちづくりをしていく。具体的な、テナントを入れる仕組みは、市が直接の事業主体でないで、</p>
---	---

2回、3回来ている方の野次に圧倒されて、素朴な質問が出来ない。反対するだけで、どうしたいとの意見が出てこない。

実際に企業にやっていただく事になるので言えないが、再開発事業は床の取得者、お金を出す人を先に探し事業をすることで、リスクを低減する。

バブル後の、ホテルなど経営は資産を持たず、賃貸で経営することになってきている、そうすると、専門的なビル管理会社が見て投資したいという計画でないと出来ない。

この計画は、一般業務代行者との話し合いのなかで、こうした社会情勢を踏まえ計画したものである。

なお、総合計画審議会に127mの議論が出せなかったことは、申し訳ないが、広域交流拠点の役割を担っていくことと、そのために再開発事業を行っていくこと、そして再開発事業を実現するためには、この計画は貴重な提案であると考えている。

再開発事業は、市のためだけにやるものでなく、他の地権者ととも、16年やってようやくここまできてできることになったので、ご理解願いたい。

人が集まってくるソフトとは、入って来てくださいとお願いするだけでは駄目で、事業者が是非やりたいという計画でないといけないので、そういう計画になっていると考えている。