

意見書		意見書に対する市の考え方
A氏	<p>賛成</p> <p>本地区は、駅前にもかかわらず、大規模な未利用地が発生し、水戸市の玄関口としてふさわしい土地利用となっていない。また、既存の建物も老朽化しており、防災上も問題を抱えている。</p> <p>本事業の実施により、土地の高度利用を図るとともに、魅力ある都市機能の導入、まちなか居住を促進することにより、水戸市の顔としてふさわしい都市空間の創出が可能となり、防災上の向上も図れると考える。</p>	<p>本地区は約7年間、水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており、一刻も早く、有効な土地利用を図らなければならぬと認識しておりますが、民間主導の再開発事業につきましては、全国的に失敗事例も見られることから、これまで、準備組合に対しまして、まちなかにぎわいを創出できるような商業施設の検討や、テナントの確保などの事業成立を担保してもらうとともに、歴史的文化遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりに配慮した景観などを要請してきており、引き続き、事業が成功するよう厳しく指導を行いながら、十分な連携を図ってまいりたいと考えております。</p>
B氏	<p>反対</p> <p>(1)新たな再開発事業に着手する前提として、これまで水戸市が補助金を出してきた赤塚駅北口、大工町1丁目、泉町1丁目南地区、などの再開発について、検証と総括をすべきである。それがなされていないのは、実に無責任と言わざるを得ない。「失敗」の責任を回避していると市民からは見られている。</p> <p>(2)今回の三の丸地区再開発事業は、総事業費120億円以上と言われ、水戸市の補助金は40億円と言われている。現在開かれている(9月)市議会において基本設計の補助金として3億3900万円の予算が計上されている。</p> <p>民間(再開発準備組合)の事業に市民の税金を投入する場合、その必要性について市民に説明し、納得するものでなければならない。しかし、総事業費、補助金の全体予定額も明示しておらず、説明責任を全く果たしていない。</p> <p>(3)再開予定地の北側には、弘道館、水戸城址、など歴史的文化的な建造物、史跡があり、「三の丸歴史ロード」になっている。</p> <p>水戸駅北口は「水戸の顔」と言える立地であり、歴史的景観に充分配慮をした計画の立案が必要である。例えば、泉町1丁目北地区に計画されている新市民会館建設を白紙にもどし、水戸の歴史館的な内容と緑地に充分配慮した新市民会館を当地に建築することも市民の意見を取り入れて検討すべきであろう。</p> <p>(4)水戸駅周辺は、ホテル、マンションともに飽和状態である。人口減少時代に向かってどのように需要を見込むのか疑問が大きい。商業施設も新設する計画であるが、リビンが撤退した理由の分析や今後の見通しも商業施設のあり方もはっきりしていない。</p> <p>これらが失敗して「廃墟」のようになれば「水戸の玄関口」は、衰退都市の象徴のようになる可能性もある。「やってみなくてはわからない」というギャンブル的な行政のやり方は許されず、危険が大きいと言わざるを得ない。</p> <p>「8割以上のテナントの確保の目途が立っている」と準備組合から市は報告を受けているとのことだが、それらのテナント希望者がどのような収支計画を持っているのか十分な分析がなければ「早期撤退」ということになりかねない。</p> <p>(つづく)</p>	<p>本地区は、約7年間、水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており、一刻も早く、有効な土地利用を図ることは重要な課題であると認識しております。そのため、民間の活力をもって、都市機能の更新を図るとともに、歴史的文化遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりを推進することで、新たなまちの交流拠点が創出されるものと考えております。</p> <p>しかしながら、民間主導の再開発事業につきましては、全国的に失敗事例も見られることから、これまで、準備組合に対しまして、まちなかにぎわいを創出できるような商業施設の検討や、テナントの確保などの事業成立を担保してもらうとともに、歴史的文化遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりに配慮した景観などを要請してきており、これらの環境が整いつつありますので、地区計画については、6月13日から6月27日までの2週間、都市計画原案の縦覧を実施し、再開発事業については6月30日に公聴会を開催、その後、9月12日から9月26日まで両都市計画案の縦覧を行ってきたところです。</p> <p>今後は、総事業費についても、基本設計等を行っていく中で明らかになるものと考えており、地元の機運の高まりを逃すことなく、まちなかにぎわいに資する土地利用が進展するよう、準備組合には丁寧に対応しつつも、事業が成功するよう厳しく指導を行い、十分な連携を図り支援してまいりたいと考えております。</p>

意見書	意見書に対する市の考え方
<p>B氏 (B氏つづき) (5)今回の都市計画を市民に知らせずに進んでいることは大きな問題である。 新市民会館計画においても広報の不充分さが指摘され、市長自ら、「広報検討会」の立ち上げを表明したが、その二の舞である。市民に「知らせず、市民の税金は使う、責任は取らない」という姿勢は絶対に許せない。 将来に重大な禍根を残す都市計画案であり、ただちに中止を水戸駅前三の丸市街地再開発準備組合に対して水戸市長(以下 貴職)が要請するように求める。 都市計画審議会においては、慎重かつ十分な審議を行うように貴職が助言する必要があると考える。 そのうえで貴職は今回の都市計画案を撤回し、都市計画決定をしないように強く要請する。 新たな水戸駅前三の丸地区(旧リウヰン跡地)については、「水戸の顔」といえる立地であり、そのあり方については、準備組合だけでなく、市民の意見を十分に聞いて、方向性を出すべきと考える。</p>	
<p>C氏 反対 長らく東京でコンサル業をしてきてこの春水戸に帰ってきた。水戸の顔ともいべき水戸駅北口の疲弊した状況は如何ともしがたい。しかし、この再開発計画はどのまちにも成立する商業ベース、採算ベースのありきたりの内容で全国どこでも金太郎飴的に展開されているものに過ぎない。弘道館周辺の歴史的資源へ導く、そして、水戸藩の歴史へいざなう特徴がまったく見えない。歩行者通路は単なる奥の駐車場と駅との利便性にしか見えないし、まして、正面に立体駐車場が行く手を阻むように建つ景観をどう考えているのか理解できない。立体図もなければ各階の平面図もない手抜きの情報では手続として不作為ではないか。再開発の手法は理解できるがこの計画には反対である。</p>	<p>歴史文化遺産が多数存在する三の丸地区へのアクセスルートの確保及び歴史まちづくりに配慮した景観などにつきましては、準備組合に要請しており、今後の基本設計及び実施設計等を行っていく中で、具体化していく予定でございます。 また、正面の立体駐車場でございますが、将来的には、まっすぐ弘道館方面に抜けるルートについても視野に入れておりますが、地権者等の意向もございまして、まずは、現計画を進めてまいりたいと考えております。 図面等につきましては、基本設計や実施設計を行っていく中で、立面図やパース図を作成し、報告してまいります。</p>
<p>D氏 反対 三の丸(旧リウヰン跡地)再開発に関する都市計画案は反対である。大工町、泉町1丁目南地区などの再開発についても検証、総括がなされていないのに新たな再開発などともでない。 水戸駅北口は「水戸の顔」として歴史的景観にふさわしい開発をすべきなのに、ホテル・マンションを乱立させるなどともでない。 水戸市が補助金として40億円を支出するとしているが大反対である。</p>	<p>本地区は、約7年間、水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており、一刻も早く、有効な土地利用を図ることは重要な課題であると認識しております。そのため、民間の活力をもって、都市機能の更新を図るとともに、歴史文化遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりを推進することで、新たなまちの交流拠点が創出されるものと考えております。 しかしながら、民間主導の再開発事業につきましては、全国的に失敗事例も見られることから、これまで、準備組合に対しまして、まちのにぎわいを創出できるような商業施設の検討や、テナントの確保などの事業成立を担保してもらうとともに、歴史的文化遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりに配慮した景観などを要請してきており、これらの環境が整いつつありますので、手続きを進めているところです。 今後は、地元の機運の高まりを逃すことなく、まちのにぎわいに資する土地利用が進展するよう、準備組合には丁寧に対応しつつも、事業が成功するよう厳しく指導を行い、十分な連携を図り支援してまいりたいと考えております。</p>

意見書		意見書に対する市の考え方
E氏	<p>反対 赤塚ミオス, 大工町トモスの失敗を精査, 総括すべきである。茨城県も, 大工町再開発を最後に, 市街地再開発事業に補助金を出すのをやめた。この事業に市民の税金を投入することは, 市民に説明ができない。また中途半端な空きビルを作って税金をむだづかいするのかという思いである。 そもそも駅前にホテル・マンションは飽和気味ではないのか。将来を見すえた計画とは思えない。都市計画決定の中止を求める。建設だのみではなく, 水戸のまちづくりを真剣に考えるべきである。</p>	<p>民間主導の再開発事業につきましては, 全国的に失敗事例も見られることから, これまで, 準備組合に対しまして, まちのにぎわいを創出できるような商業施設の検討や, テナントの確保などの事業成立を担保してもらうとともに, 歴史的文化的遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりに配慮した景観などを要請してきており, これらの環境が整いつつありますので, 手続きを進めているところです。 また, 当該地区は約7年間, 水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており, 一刻も早く, 有効な土地利用を図らなければならぬと考えております。そのため, 民間の活力をもって, 都市機能の更新を図るとともに, 歴史文化的遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりを推進することで, 新たなまちの交流拠点を創出がされるものと考えております。</p>
F氏	<p>反対 私は現在計画されている地区に住んでいるので, いつになったらにぎわいのある町づくりができるのかと期待していたが, 今の計画のようにマンションとホテルではがっかりである。 それではほんの一部の市民しか恩恵にあずからない計画にまたまた多額の補助金を使うということでびっくりしてしまう。 店舗計画もあるようだが, 道路に面していなければ, 町のにぎわいにはならない。まず, 宮町, 南町にかけての衰退を長期に渡りそのままにしておいたのは問題であるし, 駅前にマンションができたならその町のにぎわいはなくなったと言われてしまう。きちんとした水戸らしい町づくりを期待する。</p>	<p>当該地区は約7年間, 水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており, 一刻も早く, 有効な土地利用を図らなければならぬと考えております。そのため, 民間の活力をもって, 都市機能の更新を図るとともに, 歴史文化的遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりを推進することで, 新たなまちの交流拠点を創出がされるものと考えております。</p>
G氏	<p>反対 (1)赤塚駅北口開発の失敗(商店はほとんど無くなり, ミオスビルも1F商業区域ガラ空き), 大工町開発も失敗(貸しビル1Fは今もテナント埋まらず, 付近に賑わいなし), 泉町1丁目南側開発(同様商店街の賑わいは帰らず)と私は思うが, 市はきちんとこれらの当否, その原因などを総括せず, 同様の開発を繰り返している。大型開発は完全に時代遅れの手法だと思う。 (2)120億円の総事業中, 市補助が40億円。この補助額も法外。たとえば下国井町の狭あい市道拡幅を申請中だが, 市の市道拡幅予算は年間4億円しかないから(予算不足で)10年かかると言われた。これは救急車も消防車も通れない道を10年も放置し, 一方で, 効果不明の開発に40億円もつぎこむことになる。市民の目からはムダな補助だと思う。 (3)この計画も市民に何の相談もない, 市(長)の独断そのものである。なぜ市民に相談しないのか。駅前の目抜き場所, 市の顔になる土地だから, 市民のアイデア, 意見を募るべきだ。 (4)ホテルやマンションは, すでに飽和状態だと聞く。計画の妥当性が極めて怪しい。需要や必要性の調査をしたのか, その結果はそうだったのか。ぜひ市民に広く発表してほしい。していないなら, その調査を最優先すべきである。</p>	<p>本地区は, 約7年間, 水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており, 一刻も早く, 有効な土地利用を図ることは重要な課題であると認識しております。そのため, 民間の活力をもって, 都市機能の更新を図るとともに, 歴史文化的遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりを推進することで, 新たなまちの交流拠点が創出されるものと考えております。 しかしながら, 民間主導の再開発事業につきましては, 全国的に失敗事例も見られることから, これまで, 準備組合に対しまして, まちのにぎわいを創出できるような商業施設の検討や, テナントの確保などの事業成立を担保してもらうとともに, 歴史的文化的遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりに配慮した景観などを要請してきており, これらの環境が整いつつありますので, 6月13日から6月27日までの2週間, 都市計画原案の縦覧を実施し, 6月30日に公聴会を開催, その後, 9月12日から9月26日まで都市計画案の縦覧を行ってきたところです。 今後は, 地元の機運の高まりを逃すことなく, まちのにぎわいに資する土地利用が進展するよう, 準備組合には丁寧に対応しつつも, 事業が成功するよう厳しく指導を行い, 十分な連携を図り支援してまいりたいと考えております。</p>

意見書		意見書に対する市の考え方
H氏	<p>反対 各再開発は開発という美名によって市民をだましてきた。市長をトップに多くの議員は納税者の思いを考えていない。彼等の金銭感覚は市民とは別物である。(税金の使い方工夫していない) 市政とは、誰のものかという事を忘れ去っている。多くの市民は今の市政に絶望している。このような市政に怒りの声が上がっている。今のような市政に未来は無い。市は劣化して行く。今や劣化が始まっている。第2の夕張になろうとしている。 今立ち止まって考えてみるべき。あらゆる角度から考えてみるべき。 無残かな 市民泣かせる 水戸市政</p>	<p>当該地区は約7年間、水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており、一刻も早く、有効な土地利用を図ることは重要な課題であると認識しており、そのため、民間の活力をもって、都市機能の更新を図るとともに、歴史文化遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりを推進することで、新たなまちの交流拠点を創出がされるものと考えております。</p>
I氏	<p>反対 (1)まず、水戸市が過去に行ってきた赤塚駅北口、大工町、泉町南地区などの再開発についてきちんと検証・総括を行い、市民に報告及び説明する責任がある。 そのうえで、三の丸再開発についても市民に知らせ意見を聴取することが必要。 (2)ホテル及びマンションを建設する計画ということであるが、水戸市にはすでにホテルもマンションも飽和状態ではないか。補助金40億円もの大金を支出しようとしている以上、現状及び需要見込みなどを市民に明らかにし、市民の意見を聴取すべきです。 (3)水戸駅北口前は水戸市の「顔」と言える。水戸市が再開発事業に参画するのであれば、新・市民会館をこの地に建設することを提案する。 ご存知のように、上野駅の公園口の目の前には東京文化会館があり、世界遺産に登録された国立西洋美術館、さらに上野公園の広がりの中に動物園、国立博物館、各種美術館など文化施設、歴史施設が点在し、都民・国民はもとより世界の人々の憧れ、憩いの場として親しまれている。 上野と同一視するわけにはいかないが、水戸市の歴史遺産につながる場所として、緑を多く配置して、ゆったりとした景観の中に1,000人規模のホールの市民会館を建設することを提案する。 駐車場は周辺に大規模な駐車場がいくつかあり、自前の駐車場確保は少なくて済むのではないかと。 特に、水戸市全域からバスで来ることができ、周辺市町村からもJRで来ることができる。早めに来て、ショッピングをするなど、中心商店街の歩行者人口も増えるのではないかと。 いずれにしても「市民の意見を取り入れたまちづくり」が成功のカギと考える。水戸市の主人公の市民が参画したまちづくり、及び財政計画をしていくことが水戸市の活性化につながる。</p>	<p>本地区は、約7年間、水戸の玄関口にふさわしくない状況が続いており、一刻も早く、有効な土地利用を図ることは重要な課題であると認識しております。そのため、民間の活力をもって、都市機能の更新を図るとともに、歴史文化遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりを推進することで、新たなまちの交流拠点が創出されるものと考えております。 しかしながら、民間主導の再開発事業につきましては、全国的に失敗事例も見られることから、これまで、準備組合に対しまして、まちのにぎわいを創出できるような商業施設の検討や、テナントの確保などの事業成立を担保してもらうとともに、歴史的遺産が多数存在する三の丸地区の歴史まちづくりに配慮した景観などを要請してきており、これらの環境が整いつつありますので、6月13日から6月27日までの2週間、都市計画原案の縦覧を実施し、6月30日に公聴会を開催、その後、9月12日から9月26日まで都市計画案の縦覧を行ってきたところです。 今後は、地元の機運の高まりを逃すことなく、まちのにぎわいに資する土地利用が進展するよう、準備組合には丁寧に対応しつつも、事業が成功するよう厳しく指導を行い、十分な連携を図り支援してまいりたいと考えております。</p>

意見書		意見書に対する市の考え方
A氏 地区 計画	<p>賛成</p> <p>本地区は、駅前にもかかわらず、大規模な未利用地があり、建物も老朽化し、水戸市の玄関口としてふさわしい土地利用となっていない。 本地区計画により、歩行者のための歩道状空地や、駅から弘道館等歴史的資源への歩行者ルートが確保されるとともに、水戸市の顔にふさわしい都市景観が創出されると考える。</p>	<p>本地区は、水戸の駅前であることから、駅から弘道館等の歴史的文化遺産が多数存在する三の丸地区へのアクセスルートを確保するとともに歴史まちづくりに配慮した景観にすることで、新たなまちの交流拠点が創出されると考えておりますので、引き続き、準備組合に対しましては、事業が成功するよう厳しく指導を行いながら、十分な連携を図ってまいりたいと考えております。</p>
C氏 地区 計画	<p>反対</p> <p>再開発の意見書にも記載したとおり、地区計画では総花的にきれいな言葉を並べ立てているだけ。再三、歴史、景観、にぎわい、県都の顔といいながら地区計画として区域設定が不十分で弘道館へ繋がる通路の担保もない。北側の三の丸小学校の道路まで区域に含めるべき。壁面後退をかけながら歩道状空地を地区施設にするのも理解できない。重複する意図がわからない。地区施設に柱が立っているのか。北口全体の構想がない中でこの地区計画の善し悪しは判断できない。後々、やり辛くなる可能性もある。</p>	<p>区域設定についてですが、弘道館等へのアクセスの向上のためには、三の丸小学校前の道路まで必要であるとは認識しております。しかしながら、御存知のように当該地区は、水戸の玄関口でありながら、美観を損ねている状況であります。再開発事業は、地権者の意向が重要であり、まずは、現在進めております区域において、民間の活力をもって、一日でも早く事業の進捗を目指してまいりたいと考えております。 また、歩道状空地につきましては、壁面後退をした個所について公共空地として一体的に整備することを担保するため地区施設に含めており、柱につきましては、既存のペDESTリアンデッキとの接続部分を想定しているものですが、今後、設計を進めていく中で、柱の位置等について、配慮してまいります。</p>