

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方

■公述人1

公述意見の要旨	市の考え方
<p>水戸市堀町に住んでおります。</p> <p>私は、政府系金融機関に37年余勤めていまして、その間、勤務地としては、札幌から始まりまして、札幌、東京、埼玉、山形県の酒田市、さらに札幌というようなことで、金融機関に勤めている人間としては比較的少ないほうですが、何カ所か都市を見て、37年余の間に5カ所、都市を見てきております。</p> <p>それぞれ特徴のある都市で、今考えると、まちづくりという観点から、それぞれ違ったタイプの大都市である札幌、東京、さらに地方都市である山形県の酒田市、それから、東京のベッドタウンである埼玉県朝霞市というところに住んでいまして、それぞれまちづくりの内容について非常に関心が醸成されたということでもあります。</p> <p>そういうことで、水戸に来て30数年になります、ぜひ水戸のまちづくりについてもご意見を申し述べたいということを考えております。</p> <p>そして、今、水戸市全体として大きな問題となっている泉町1丁目北地区の再開発事業、とりわけ、その中でも新市民会館問題、これが余りにも巨大、巨額過ぎるということで、市民から大変な大きな批判が出ております。</p> <p>住民投票をしましたら、結果的には住民投票は否決になりましたが、いまだにというとおかしいのですが、いまだにというよりもさらに市民の批判の声が広がっているというのが私の実感であります。もし住民投票をやったら、多分、水戸市民の8割はこの計画に反対したのではなからうかという声が方々から聞かれております。</p> <p>そういうことで、今回の三の丸地区の再開発についても、これは民間</p>	<p>旧リヴィン跡地につきましては、約7年間、未利用状態が続いており、また、その周辺の建物の老朽化が進行するなど、駅前にふさわしいまちのにぎわいに資する土地利用が図られていない状況であります。</p> <p>そのような中、地元地権者で構成される水戸駅前三の丸市街地再開発準備組合が、将来にわたって水戸駅北口の玄関口にふさわしい、にぎわいの創出と歴史的文化の調和がとれた特色あるまちづくりを行っていくことを目的として、再開発事業を進めているところであります。</p> <p>民間主導の再開発事業につきまして、全国的には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事業の成立を担保してもらおうとともに、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たところであり、慎重に検討してまいりました。</p> <p>今年4月には、準備組合から要請書が提出され、8割以上のテナントの確保の目途が立っていると報告を受けており、計画を確実なものとするため更なる努力と危機感をもって事業を進めていくことを伺っております。</p> <p>そのため、当該地区が水戸駅北口の正面に位置し、水戸市の顔とも言える重要な商業等集積地区であり、その利活用は本市にとっても大変重要な課題であると認識しており、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、民間事業者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、歴史的及び緑を生かした景観等にも配慮するように、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>

主導でやるということなのですが、水戸市も補助金等で援助するという
こともありますし、当然、水戸の玄関口になりますので、非常に水戸市
としては大きな関心を持って、民間がやることだから民間に任せればい
いということで済ませる問題ではないのではないかと考えております。

そういう観点で、水戸市全体のまちづくりの観点を少し述べた後に、
泉町1丁目北地区との関係、一番大きいのは三の丸地区の再開発事業、
きょうの本題について述べたいと思います。時間の制限がありますので、
簡単にやっていきたいと思えます。

私もこの運動に具体的に携わったのが、新市民会館の問題について事
務局長を今やっているわけですが、そういうことでやったのは8カ月ぐ
らい前からであります。ただ、8カ月やって、どうも新市民会館計画に
ついて、率直に言って、今回の水戸市長のやり方といいますか手法はギ
ャンブル的な行政でないかと思えてきたわけでありませう。

この間、泉町1丁目の北地区の権利者とも話しましたが、反対の方は
かなり強烈に反対しております。この地で戦前から営業しているけれど
も、再開発事業で市民会館をつくるということになったらもうこれ以上
営業を続けられない。絶対に反対だという地権者がおります。

賛成推進の方、地権者、商店の方とも話したのですが、やってみない
とわからないと言うのです、この再開発の成否については。確かにそう
だと思えますが、やってみないとわからないでは非常に困るわけで、も
し失敗したら誰が責任を持つのかという問題もあります。この三の丸に
関して言えば、民間だからいいや、民間が被るからいいやということでは
決しておさまらない。泉町1丁目はさらに大きな問題があるわけですが。

最後の起爆剤だという声も聞こえます。最後の起爆剤というのは、余
りにもばくち的なやり方ではないか。これは市民会館の問題ですけれども
もね。そういうようなことが聞かれていますので、非常にギャンブル的

な要素が強い、やってみないとわからないというようなことです。

いまだに泉町1丁目に関して言えば、事業予測も収支計画も出ていないという状況があります。

そういうことで、私としては、三の丸地区の再開発に当たっては、もう既に着手が終わって稼働している大工町1丁目の再開発、さらには泉町1丁目南地区の再開発についてきちんとした検証をすべきだ。数字的な問題も含めて。あそこもそれぞれ中心市街地の活性化ということを目に大工町1丁目もつくったし、泉町1丁目南地区も京成デパートができたわけですが、それが今どういう状況なのか。中心市街地の活性化で賑わいが取り戻せたのかという観点から、真摯に検証、総括をすべきではないかと思っております。

さっきも説明があったように、水戸駅の北口という水戸の玄関口、表玄関、南口が表、裏とは言いませんが、非常に重要な位置を占めている。ここに今ご説明があったようにホテルとマンションを中心とした商業施設も兼ね備えた建築物をつくるというような計画ですが、5つぐらい問題点があると思うのですが、1つは、都市計画の関係で、あそこにホテルがどんとできて、マンションがどんとできて、前にリヴィンがありましたが、商業施設ができて、果たして都市計画としてどうなのか。ご存じのように、北側には弘道館という歴史的な建造物があって、水戸のシンボルの一つにもなっている。それとの関連でいかなものだろうと思っているところです。やはり歴史的な景観を生かしたまちづくりを今後北口で進めるべきではないかということが第1点です。

第2点は、マンション、ホテルが万が一うまくいかない場合、大変な廃墟になってしまうということです。これこそが水戸駅の北口の景観に大変大きな問題が生じる可能性がある。かなり慎重にホテル、マンションの需要予測、収支計画を立てていかないとならないのではないかと。それが今どうなっているのかと考えると考えるところであります。

3点目に、もうご存じのように、水戸の人口減少、水戸だけでなく、全国的に人口減少時代、水戸は何とか24万人で、水戸の具体的な計画のようですが、それから、超高齢化社会、少子化社会という中で、既にマンション、ホテルというのは水戸では飽和状態になっているのではないかと。

旧ダイエーの跡地もマンションになりそうですし、それから、銀杏坂にもマンションができているということで、もうこれ以上、大きなマンションをつくっても果たして売却の可能性があるのだろうか。これも非常に疑問であります。

4つ目に、商業施設を形成するという、店舗をつくるということですが、リヴィンがうまくいかなかったということも、これもきちんとした総括的な把握が必要なので、リヴィンは水戸ではうまくいかなかったのですが、全国展開としては、結構、リヴィンは成功している事例も各地であるのです。そういうところの事例も含めて、水戸がなぜあそこの1等地と言われるところで成功しなかったのかというきちんとした把握が必要なのではないかと思います。

現在、丸井さんがかなり苦戦しているというふうにも聞いていますし、エクセルは何かやっているようですが、そういう競合施設も商業施設としてありますので、この辺、ぜひきちんとした把握をしていく必要があるのではないかとこのように思います。

最後に、2つだけ申し上げたいと思います。

こういう事業に対して、水戸市が補助金を出すという計画と聞いていますが、これについては慎重にすべきだと思います。もしどうしても補助金を出すのであれば、今言ったような各種の問題点をきちんと検証した上で補助金を出すべきだと思いますし、現段階では補助金を出すことについては絶対に反対であります。

最後の最後に、あそこをどうしたらいいか。あのままでいいとは私も

決して思っておりません。空き地になっていますしね。私としては、あそこに新市民会館を持ってきたらどうかと思います。泉町1丁目北地区をやめてですね。やめるように、今、私たちは運動をしているわけですが、この市民会館も、歴史的な建造物という内容で、水戸の歴史がわかるような施設を市民会館の中に入れていくということと、市民の交流の広場のような、水戸駅に行けば交流できるのだということで、そういう施設も考えながら、児童館的なものも含めてつくってはいかがなものか。複合的な施設を1ヘクタールという中で考えていけば、今、計画されているような巨大な市民会館は決して必要ないと思っております。

それと、緑を生かした潤いのある北口にしてほしいと思います。水戸駅に着けばほっとする。それがマンションとホテルだけでは決して水戸駅に着いてほっとする人は少ないのではないかと思います。

■公述人 2

公述意見の要旨	市の考え方
<p>私は、これまで市会議員を 30 年間行ってまいりました。この中でさまざまな水戸市で行った再開発事業についてもいろいろ見てまいりましたし、議会でも意見を述べてまいりました。</p> <p>そういう中で、今回の水戸駅前三の丸地区第一種市街地再開発事業について、これまでの経緯も含めながら意見を述べていきたいと思っております。</p> <p>この事業は、水戸駅北口の旧リヴィン跡地に、東京のマンション業者のフージャースコーポレーションが中心になって、総事業費 120 億円で、12 階建てのホテルと 20 階建てのマンション、あとは商業ビルも併設するという事で、民間主導の再開発事業だということで、新聞でも何回か報道されました。</p> <p>こういう中で、今年の 5 月 10 日に市議会の都市建設委員会が開かれまして、高橋市長は、この再開発に対して財政的に支援するという事を表明して、9 月の市議会に基本設計の補助金として 3 億 3,900 万円の補正予算を計上するという事を表明いたしました。</p> <p>私は、今回のリヴィン跡地の再開発事業に対する補助金ということは総額幾らになるのかということで、繰り返し、執行部に聞いてまいりましたが、この額については明らかにしないということで、市民に隠れたところで補助が決まっているというような感じがいたしました。</p> <p>大工町の再開発では、リヴィン跡地と同じ、大体総事業費 120 億円で行われて、同じように商業テナント、ホテル、マンションが建設され、水戸市は大規模再開発では 40 億円の補助を行いました。ですから、今回のリヴィンの跡地の再開発でも、ほぼ同じ 40 億円、それ以上の補助が見込まれるということでもあります。</p> <p>そこで、私は、今回の再開発事業について、以下、6 点にわたって問</p>	<p>旧リヴィン跡地につきましては、約 7 年間、未利用状態が続いており、また、その周辺の建物の老朽化が進行するなど、駅前にふさわしいまちのにぎわいに資する土地利用が図られていない状況であります。</p> <p>そのような中、地元地権者で構成される水戸駅前三の丸市街地再開発準備組合が、将来にわたって水戸駅北口の玄関口にふさわしい、にぎわいの創出と歴史的文化の調和がとれた特色あるまちづくりを行っていくことを目的として、再開発事業を進めているところであります。</p> <p>民間主導の再開発事業につきまして、全国的には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事業の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たところであり、慎重に検討してまいりました。</p> <p>今年 4 月には、準備組合から要請書が提出され、8 割以上のテナントの確保の目途が立っていると報告を受けており、計画を確実なものとするため更なる努力と危機感をもって事業を進めていくことを伺っております。</p> <p>そのため、当該地区が水戸駅北口の正面に位置し、水戸市の顔とも言える重要な商業等集積地区であり、その利活用は本市にとっても大変重要な課題であると認識しており、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、地区の特性に応じて、高さ規制の緩和等をしていくとともに、民間事業者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うなど十分な連携を図り、支援してまいりたいと考えております。</p>

題点を指摘して、都市計画決定は行うべきではないというふうに主張いたします。

まず第1は、今回の再開発は、特定企業に莫大な補助金を、税金を投入する、補助するものではないかということであります。建設面積6,700平米のうち、マンション業者であるフージャースコーポレーションが所有している地域面積は4,300平米でありまして、全体の3分の2を占めているということでありまして、この再開発業者が中心となって今回行うわけであります。

したがって、分譲マンションにしても、ホテルの建設などにしても、莫大な利益を上げるのはこれらの業者ではないかということになりまして、再開発という手法を使って多額の税金を特定の業者に補助するということは、私は市民の理解は得られないと考えています。ですから、私は、今回の再開発事業については、自前の資金で行うべきではないかと主張したいと思います。

2つ目は、水戸市の財政にとっても、40億円を超える額というのは大変なものでありまして、今、水戸市は、市役所建設で203億円、東町の運動公園の建設で103億円、新市民会館の建設で320億円以上、そして、新ごみ処理施設建設でも365億円ということで、4大プロジェクトで合計1,000億円の大型公共事業を今進めている。こういう中で、水戸市の借金は、市債の合計は過去最高の2,452億円となって、返済も20年、30年となって、子どもたちの時代にまで借金を残すということになります。

こういう中で、先ほど前の公述人の方が言いましたように、市民会館の建設では白紙撤回を求めて、住民投票条例の制定に1万5,000名の署名が市長に提出されました。今回のリヴィン跡地開発では多額の税金投入ということでありまして、水戸市の財政は非常に困難になってしまうのではないかと思います。

私は、余りにも今の水戸市のやり方は、大型の公共事業には湯水のご

とくお金をつぎ込みながら、一方で、国保税の値上げや、保育料の値上げや、介護保険料の値上げなどで、福祉、暮らしが切り捨てられているということでもありますので、こういう市政は変える必要があると思います。

それから、3つ目は、水戸市はこれまで多額の税金を再開発事業に投入してきました。しかし、結果はどうだったのかということで見ますと、まちの活性化には寄与するまでにいっていないということでもあります。例えば、赤塚駅の北口再開発では165億円を投入いたしました。しかし、赤塚駅北口の商店街は閉店が相次ぎ、副都心にすると言っておりましたが、逆に商店街も事実上なくなってしまいました。ミオスに入ったスーパーも数年で撤去し、最近ではミオスの1階にあった花屋さんも撤退してしまったということでもあります。

それから、泉町1丁目の南地区の再開発では、京成百貨店の建設に水戸市は68億円の税金を投入いたしましたが、しかし、周辺の商店は閉店が相次いでいるという状況であります。

それから、大工町の再開発では40億円の補助が行われました。ホテル、マンション、商業テナントが建設されましたが、いまだに商業テナントビルは空き室が目立っているという状況で、周辺の商店の活性化にはなっていないという状況であります。

また、水戸駅の南口開発ではビルが建設されましたが、ヤマダ電機が撤退いたしました。

このような中で、リヴィンの跡地の再開発でマンション、ホテル、商業テナントが建設されても、本当にこれが採算がとれる事業となるのか。その確実な見通しがあるのか。そういう状況のない中で莫大な税金を投入する。水戸駅の北口にあるマイムビルにしても、あれはマイムが所有しておりますが、撤退という報道もありました。

したがって、このような確実な見通しがない中で莫大な税金を投入す

るというのは問題だと思います。

それから、第4に、12階建てのホテルをつくる。169室のホテルを建設するというのを聞いておりますが、ホテルも、今、過当競争というのが非常に水戸市の場合もありまして、今度のホテルができれば、今あるホテルの倒産、撤退がないのか危惧されます。今、水戸駅の周辺には、三の丸ホテル、京成ホテル、テラスザガーデン、ホテルレイクビュー、プレジデントホテルなど乱立しているという状況であります。

そして、大工町の再開発でもホテルが建設されており、地元にあったもともとのホテルや旅館が今回のホテル建設によって一体どうなるのか。倒産、廃業になってしまうのか。そういうことが危惧されるということでもあります。

それから、第5番目に、20階建てのマンションが建設されて、高さは60メートルとなるとされております。

都市計画法で定められた地区計画の高さでは、高さ制限は40メートルでありますから、これは違反するというものでありまして、歴史的な文化の三の丸地区にふさわしい建物とはならないということで、歴史・文化のまちとして地区計画で建物の高さを45メートルと制限したものを、これをいとも簡単に今回の都市計画で変えてしまうということについても反対であります。

第6に、最後ですが、リヴィン跡地は、もともと41年前に西友が建設されました。水戸市の郊外に大型店が建設されるという中で、水戸市の中心商店街が衰退していった、商業環境も変わっているという中で、一体この地区にホテル、マンション、商業テナントを建設しても、本当にこれは採算がとれるのだろうか。こういうことにお金を投入していいのかどうかということでもありますので、私はあくまでも開発業者の責任で行って、膨大な税金投入はやるべきではないと、膨大な税金投入には反対をして、私の意見とさせていただきます。

■公述人3

公述意見の要旨	市の考え方
<p>三の丸地区再開発準備組合の理事長を務めさせていただいています。</p> <p>私は、先ほどお話にも出ていましたリヴィンの真横に住んでいまして、先代のときからずっとあのまちを見つめて、今もそうなのですが、こうやっっているいろいろな資料もつくってはみたのですが、簡単に申しまして、あの場所に住んで商売をしています、非常に閑散としているのは皆さんよくご存じだと思うのです。</p> <p>今回の再開発準備組合をつくる経緯について申し上げますと、リヴィンの撤退の後に、地権者さんも含めて、あとは商店会、近隣商店会も含めて、私も商店会の副会長をやっております、いろいろな商店主の方たちの話の中で、あの土地をどう利用していくべきかという話が出てくるわけです。</p> <p>その中で、数年前に、私を含めて近隣の商店会の会長さんとか、先ほども話が出ましたが、三の丸ホテルさんや、実際にいろいろな商工団体の方たちを巻き込むような形で、仮称ですが、水戸の駅前北口を元気にする会をつくっていろいろな意見交換をしてきた中で、この再開発事業という一つの手法にたどり着いたのです。</p> <p>その中で、もちろん補助金の問題、非常にシビアな問題というのはわかるのですが、地権者の立場から言うと、ペンシルビルを建ててもこれからはきついのではないかということがありまして、行政の方にも相談に行きましたし、あとは出入りしているいろいろな民間の業者さんも含めてこういう手法があるよというお話を聞きまして、その間、先ほどフージャースさんのお話が出ましたが、途中でマンション業者さんが土地を取得しましたので、いずれにしてもマンション業者はマンションしか</p>	<p>旧リヴィン跡地につきましては、約7年間、未利用状態が続いており、また、その周辺の建物の老朽化が進行するなど、駅前にふさわしいまちのにぎわいに資する土地利用が図られていない状況であります。</p> <p>そのような中、地元地権者で構成される水戸駅前三の丸市街地再開発準備組合が、将来にわたって水戸駅北口の玄関口にふさわしい、にぎわいの創出と歴史的文化的調和がとれた特色あるまちづくりを行っていくことを目的として、再開発事業を進めているところであります。</p> <p>民間主導の再開発事業につきまして、全国的には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事業の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たところであり、慎重に検討してまいりました。</p> <p>今年4月には、準備組合から要請書が提出され、8割以上のテナントの確保の目途が立っていると報告を受けており、計画を確実なものとするため更なる努力と危機感をもって事業を進めていくことを伺っており、今回の公述についても、市の意向を反映しながら、事業をより確実なものにしていくという地元の熱意と努力が感じ取れます。</p> <p>そのため、当該地区が水戸駅北口の正面に位置し、水戸市の顔とも言える重要な商業等集積地区であり、その利活用は本市にとっても大変重要な課題であると認識しており、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、民間事業者との相談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うなど十分な連携を</p>

建てられないですからね。そういう現実的な問題があるわけです。

私のお店自体も40年やっているの、北口の栄枯盛衰はもうずっと見てきているわけです。

そういう中で、先ほど話が出ましたが、市民会館の話もそうですが、最初は実は市民会館を持ってこようという話もあったのですね、正直な話。でも、泉町のほうに市長が決めたということもありまして、それでは何をすべきかということ、地権者さんとしょっちゅう話をしまして、今回のこの都市計画案になったということなのですが、これからは、先ほど、公述人の方、お二人がおっしゃっていたように、商売の場合、確実なものはないから、だから確実なものにすべく、今、一生懸命、テナントの誘致活動とか、あとは、収支の見直しだとかをやっている最中なのです。

私は、そこで生まれてはいませんが、ほぼ40年近くいますので、誰よりもあの場所にも愛着がありますし、そんな単純に事業が失敗するようなことはしたくありませんし、水戸の駅前なので、まさしく顔なのですよね。

そういうところで、市長とも相談をちょっとしましたが、弘道館へ抜ける道をつくるという公共性を保つということと、あと、60mだからだめだとか、いいとかの問題ではなくて、歴史的景観は配慮すべきだと僕も思います。そういったところの意匠系の建築費だとか、たびたびいろいろな時間を割いて構想している最中なのです。

抜ける道をつくることによって、正直、建築コストが増えたり、管理する手間があったり、いろいろな問題が出てくるのですが、市の顔としての体裁を整えないといけないということは、正直、同じ意見だと思います。

あとは、いわゆる中心市街地の活性化に寄与できるという断言はでき

図り、支援してまいりたいと考えております。

ませんが、一つは、土地の高度利用によって、いろいろな業務棟も含めて、駅前に進出することで今の状態よりは確実に賑わうと思うのです。

あと、マンション業者さんがマンションを建てるということなのですが、居住人口はすごく大事だと思うのです。

水戸の北口というのはもともと企業が多かったのですが、圏央道というのですか、ああいうものができて、近隣の県、新幹線が通るような栃木県だとか、そっちのほうに北関東支店みたいな形でどんどん移ってしまっているのが実情なのです。そういうところで、居住人口が増えるということは僕は非常にいいと思います。

3つ目は、歴史的な観光資源へとつながるルート、道ですよ。あそこをまっすぐ行けば弘道館もすぐ見えるような、そういうものを想定して、今、つくっている最中なのですが、そういうところでも、駅前で商売をしています、よく弘道館はどこですかと聞かれるのです。説明しようとしてもなかなかたどり着けないようなご高齢の方もいらっしゃいますし、坂道があるので、まっすぐできたら確かにいいなという認識ではあります。

巨額の補助金というお話もありましたが、正直、いろいろな試算はしておりますが、固定資産税だとか、その他もろもろの税金の増収があると思うので、その辺は財政支援をしていただく上でも効果が見込めるのではないかと考えております。

これから、私どもは、地権者さん、今、僕も含めて、フージャースさんも入れたら7名なのですが、基本的に泉町とかそういうところとは逆で、私どものほうから手を挙げて、どうにかしなければいけないと危機感を募らせておりますので、基本的に地権者から反対するとかそういうのは今はないのです。

そういうところで、これからも、テナントの誘致もそうですし、確実とは言いませんが、できる限り数字が見えてくる、それを公表できるぐ

らいな、テナントの誘致もそうですし、契約にも至っていないですけれどもね、建物もできていないので。その辺のところは慎重かつ大胆にやらないと、このままだと、北口のみならず、大工町までの商業地域が多分死んでしまうと思うのです。そういう責任を持ってこれからの事業を進めていきたいと思うので、水戸市の行政の方々もご協力いただいて、助言をいただいて、民間といえど協力がなくなかなか難しいので、よろしく願いいたします。

そういう意味でも、組合員を代表してそういうふうに言ってくれと、きのうもいろいろな立ち話で話を聞いたもので、これからもよろしく願いいたします。