

12月の支出(図書、備品、慶弔、飲食は除く)

# 67,156円

情報公開の第一歩 政治資金を見えるようにします。

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 印刷代(月刊武松印刷代)       | 11,384円 |
| 交通費(駐車場、燃料代、高速代)   | 6,136円  |
| 会場費差額              | 400円    |
| 通信費(携帯電話、郵送代)      | 49,236円 |
| 支出計 04/12/1~05/1/5 | 67,156円 |
| 寄付 匿名3名、ミザキさん、Kさん  | 16,000円 |

## 市政を考える 月刊武松

発行日  
05/1/6

### 第60号

10700部発行

頒布責任者：武松 忠  
武松政策研究会

# 小田原駅横に100m超ビル!?

## お城通り再開発事業!



図1 イメージ図

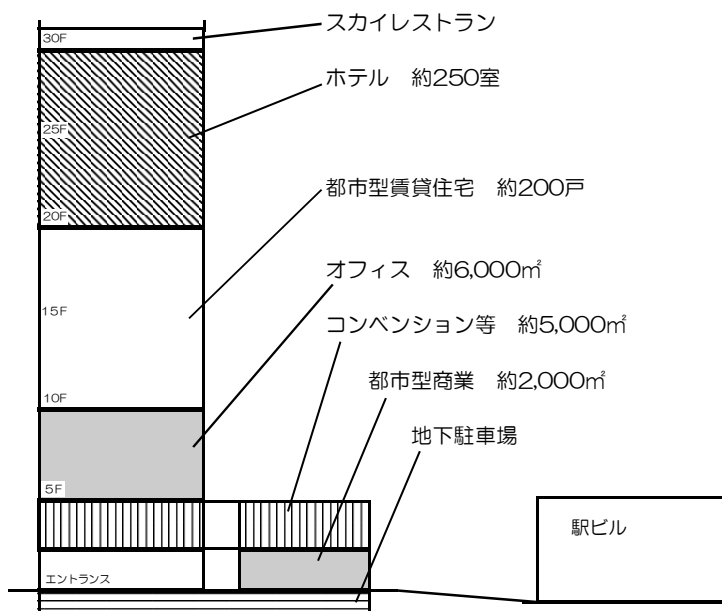


図2 施設建築計画 地上30階地下1階 延床面積約4.9万㎡

### ■再開発計画発表

小田原駅東口お城通り地区(東口臨時駐車場周辺の土地、約1.2ha)の再開発事業について、地権者で構成する「小田原駅東口お城通り地区再開発準備組合」が、基本計画に合意したため再開発計画を発表しました。

再開発ビルは、人的交流の場としてのホテル、産業振興や文化交流の場としてのコンベンション(会議場)など、さまざまな用途を組み合わせた、地下1階、地上30階の複合ビルとなる予定です。尚、お城側の約半分の土地は林間駐車場とします。

### ■総事業費129億円!(市が7億円)

現在の計画では、総事業費129億円。101億円をフロアの売却収入で賄い、28億円は国・県・市の補助金を活用する計画です。

### ■2007年の完成を目指す!

市が民間地権者と協力し、業務代行者である村井敬合同設計がホテルや賃貸住宅、コンベンションなどを誘致し、2007年度の完成を目指しています。

### ■優良建築物等整備事業による再開発事業

従来の組合施行による市街地再開発事業は、都市計画決定をし、土地を全て取得し、土地を建物に権利変換する手法でした。

しかし、今回の事業は、定期借地権方式で優良建築物等整備事業という手法を用い、土地を土地に、建物を建物に権利変換します。

従来の市街地再開発事業では、都市計画の事前協議から都市計画決定まで約2年、その後組合設立認可まで1年程、組合設立から権利変換認可まで1年など手続きだけで4年程度 →裏面に続く

かかってしまいます。また、権利変換日には土地の明け渡し請求や保証の支払いをしなければなりません。

土地は、約8割を市が取得済みとなっていますが市土地開発公社も含むため、市が土地開発公社に土地代を支払わなければなりません。

今回の手法では、都市計画決定や、土地を取得する必要がなくなり、時間と事業費を節約することができます。しかし、任意の事業であるため、権利者の全員合意が必要となります。

### ■今までの経緯

2001年当時の事業計画では、敷地面積の全面に低層の建築物と、駅側半分に100m超の高層ビルになっていました。

現在の計画は、図3のように、敷地の駅側半分に建築物を集中させる形態に変更されました。

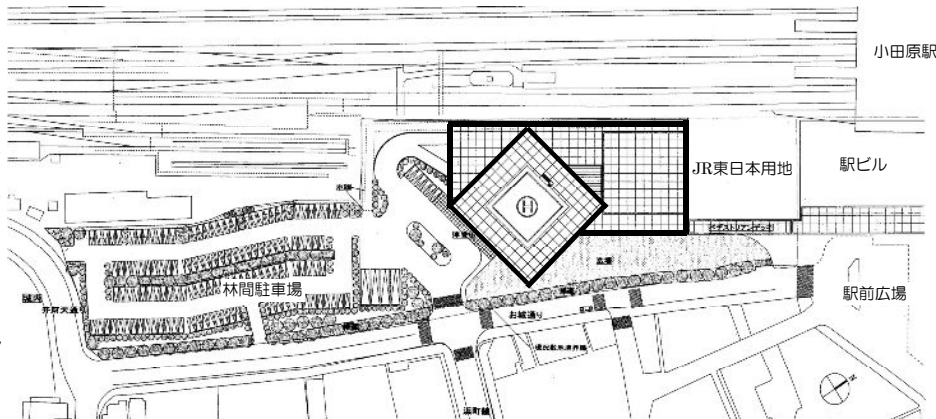


図3 計画案平面図

### ■建物の高さについて議会でも討論

海拔約70mの天守閣より高い高層ビルについて既に議会でも討論されていますが、妥協により中途半端な高さにならなければと心配しています。

私は、高度利用かつ建設費も抑えることのできるこの基本計画に賛成します。

鉄製品の高騰や中国経済の伸びが2008年までも言われているので、事業化できる最後のチャンスだと思います。

## 2005年頭所感!?

初雪の後の素晴らしい初日の出が、小田原の2005年の発展を期待させるものでした。

小田原駅周辺では、お城通り再開発事業の発表と国際医療福祉大学の進出など、明るい話題がありました。

しかし、自分が小田原駅周辺に行くのは、勉強会後の懇親会で月1回程度になってしまいました。中心市街地に住まわれている方からは、小田原駅から直接、川東商業地区に行くバス路線の要望なども伺いました。西口広場が整備され、工事中的東口広場や駅ビルを見ると、多少の期待感はあるものの、駅

ビルができたとしても、誘客には力不足です。

また、川東地区のシティーモールクレッセが増床される予定で、商業については、東高西低状態は変わりそうもありません。

来年度予算の見通しも大変厳しいとも聞いています。ですから、何が何でも、お城通り地区再開発事業を成功させ、駅周辺へのオフィス進出、出店や他の再開発事業のきっかけとしなければなりません。

2005年は、明日の小田原を決定付ける事業の芽を育む重要な時期だと思います。

### 次の世代に働く場を！

新幹線の停まる駅として恥ずかしくない駅周辺になって欲しいと感じた年頭でした。

## 武松政策研究会 月例勉強会のお知らせ

1月の勉強会は都合により中止致します。次回は

日 時：2/19（土）18時～20時 場 所：未定

テーマ：「未定」

参加費：100円 終了後、実費で懇親会を行いますので参加よろしく願いします。



ホームページでは、日刊武松（日記）や、月刊武松のバックナンバー、一般質問の会議録も見ることができます。**YAHOO!**で「武松忠」または、「たけまつただし」と入力すると検索できます。

URL <http://www6.airnet.ne.jp/takematu/>

i-mode <http://www6.airnet.ne.jp/takematu/i.htm>

寄付は、ジャパンネットバンク 本店 普通口座 7941377 タケマツタダシ

さがみ信用金庫 大井町支店出張所 普通口座 0051228 武松政策研究会 武松忠 まで

月刊武松は**本人とボランティアが配布**しているため、行き届かないところがありますが、読み終わりましたら知合いの方にお渡しいただけると幸いです。また、**eメールでも送付していますので連絡下さい。**