

1月の支出(図書、備品、慶弔、飲食は除く)

26,816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)	12,516円
交通費(駐車場、燃料代、高速代)	8,516円
会場費	600円
通信費(携帯電話)	5,184円
支出計 06/1/10~06/2/1	26,816円
寄付 ヤマオカさん 他	6,600円

市政を考える 月刊武松

発行日
06/2/1

70号

11200部発行

たけまつ ただし

頒布責任者: 武松 忠 (市議会議員)
武松政策研究会

再開発事業収支計画提示!

一 地権者離脱も 見直し計画案で事業検証

■見直し検討案で進めることを承認

1月7日に、お城通り地区再開発準備組合役員会が開催され、1役員欠席のまま、業務代行者が示した基本設計検討案、並びに事業収支計画の説明後、質疑応答がなされ、①業務代行者から示された基本設計検討案で進めていく。②未同意者を外したエリアでの事業検証を行う。ことが承認されました。

■大幅に見直された事業費

69号に示したとおり、建築高さ1/4延床面積2/5となったため、事業費合計は、表1に示すように57.6%減の54.74億円となりました。それに伴い市の補助金額は、7億円から2.5億円と4.5億円削減することができました。

権利変換に伴う従来の建物の評価は、表2、表3のとおり権利変換する為、地権者延床面積は1/3以下になります。土地は定期借地方式のため賃料が地権者に入ります。

表4は、想定年間収入から諸経費を減じた金額が建物総価格の7.5%(キャップレート)確保できるという投資物件としての価値を示したものです。

表1 資金計画の比較

項目		見直し前 億円	見直し後 億円	増減 億円
支出	本工事	125.00	47.82	-77.18
	その他事業費	—	6.92	設計・調査 解体
	事務・金融費用	4.00	—	
	事業費合計	129.00	54.74	-74.26
収入	補助金 (市)	28.00 (7.00)	10.00 (2.50)	-18.00 (-4.50)
	床処分金	101.00	44.74	-56.26
	収入合計	129.00	54.74	-74.26

表2 従来の建物の評価

	建物評価(億円)	延床面積(m ²)
従前建物評価額	2.69	約3300

表3 再開発建物の評価と所有

	建物評価 億円	延床面積 m ²	割合 %
地権者床	2.69	1040	5.70
保留床	44.74	17214	94.30
合計	47.43	18254	100.00

表4 資金計画の比較

	金額(億円)	割合(%)
建物総価格	47.43	100.0
想定年間収入	5.05	10.6
諸経費(収入の30%)	1.51	3.1
総合還元利回り キャップレート	3.54	7.5

■賃貸借方式で運営する方式を目指す!

再開発事業の成立と長期的に再開発ビルが機能していくためには優良な保留床取得者の確保が必要です。その為、長期的に建物を保有・管理し賃貸借方式で運営する方式を目指します。首都圏端部でキャップレート7.5%確保していれば保留床の確保と事業成立は十分可能であると判断しています。

■今後のスケジュール

1月中 未同意者を外したエリアでの事業検証
1月下旬~2月上旬 準備組合役員会で事業計画の合意形成
2月中旬~下旬 事業計画の市民説明会
3月末 基本設計完了(予定)

不審者情報配信希望

■誘拐殺人や拳銃強盗の発生

昨年後半より広島や栃木で発生した小学校低学年女子を狙った誘拐殺人等の事件や、市内コロナワールドで発生した拳銃強盗事件など、不審者情報や緊急時の情報をどう得るかが重要な課題となっています。

■平日昼間の電話連絡網は、もう限界

前出の拳銃強盗事件の際は、近隣小学校の下校が引取りとなったために、電話連絡網を回したのですが不在が多く、1人の人が、何人にも何回も連絡をかけるような有様でした。

また、学校の電話も2回線しかなく、教育委員会や他校との相互連絡にも使用するため、常に話中。

保護者が、連絡網の不在状況を連絡しようとしてもなかなか、つながりませんでした。

もちろん各担任の先生は自分の携帯電話を使って連絡を取っていました。

■様々に行われた携帯メール配信実験等

平成16年度

・総務省委託実験 酒匂小学校

双方向性を重視し、投稿や地図に記入できるシステムの実証実験。

平成17年度

・市教育研究所 下中小学校・白鷗中学校

10月より実施。11月より場所等具体的に不審者情報を配信するようになる。

例) 不審者情報 1月27日 7:30~7:50頃

下中小学区内 小田厚トンネルから学校方面

バイクに乗った男が、登校途中の女子児童の前で下半身露出。

男の特徴：原付バイク、黒ヘルメット、青いマスク、赤のライオン入った上下黒のジャージ、30代後半男性

■現在のシステムを使って不審者情報配信を！

現在、市は防災メールとして、メール登録者に防災無線の内容をメール配信していますが、この方式で充分です。全市の不審者情報と緊急引取り等の情報を市が配信すべきです。

The Voice 今までに頂いたご意見から

国府津駅バリアフリーの推進を 30代 女性

私は、障害者です。時々国府津駅を利用しますが、体の不自由な人や高齢者の人は、階段を利用するのは大変です。駅の改善策はないのでしょうか？よろしくお願いします。

国府津駅のバリアフリー化については、順位としては鴨宮駅の次に実施しなければならないのですが、小田原駅や鴨宮駅のように自由通路がないために、完全にJRの管轄になっています。

しかも市がバリアフリー化を働きかけると、工事費を市が出さなければならず、北口設置の問題も含め大事業になってしまいます。そのため現状では市が働きかけることができません。

是非JR東日本横浜支社にエレベータ設置を要望していただきたいと思います。JRが動けばその後市が、国府津駅交通バリアフリー基本構想を策定し、周辺整備も含め国県の補助金を工事費に充てることができます。なお、国府津駅は1番線ホーム（下り）がバリアフリーなので、時間がある場合は二宮から戻れば階段利用はなくなります。

武松政策研究会 お知らせ

2月・3月の勉強会と3月の月刊武松配布は中止

2月・3月の勉強会と3月の月刊武松配布は、3月定例会の代表質問準備と予算特別委員会で作成と配布時間が取れないため中止します。

次回は、4月の発行、配布となります。

i モード用HPのQRコード →



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

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くと幸いです。また、eメールでも送付していますので連絡下さい。