

「再開発ビルを考える」 検証・沼津朝日新聞

大手町地区市街地再開発ビルの建設が進められている。計画が二転三転し、当初予定された商業ビルからは様相を変え、マンションが先行。商業施設が入るとは言われているものの、建設に着工した段階になっても施設内容は明らかにされておらず、「本当に当てはあるのか」といぶかる声も。同ビルに関しては設計料をめくり度重なる監査請求が提出され、住民訴訟も係争中。全国の再開発ビルには成功例がない、と専門家も指摘する中で事業はスタートした。都心への人口回帰という点では期待も寄せられるものの、一等地の高層からの眺望が市民のものとはならないことに不満も示されている。さまざまな課題を抱えて船出した再開発ビル、ここまでの経過をたどり、連載する。

大手町地区の市街地再開発は一九七六年、沼津市総合計画に位置付けられた後、八〇年に沼津駅周辺基本計画調査、八一年から八三年まで大手町地区市街地再開発調査 A・B が実施された。再開発ビルは、八七年四月一日の国鉄民営化に伴い駅北余剰地の処分計画が発表されたのを受け、この年に設立された「沼津駅前開発研究会」などが発案。

この案を基に市当局が、都市型百貨店を核とした地下二階、地上十階、延べ床面積三四、〇〇〇平方メートルの、商業施設を含む計画案を国に申請して八九年九月に都市計画決定された。計画された再開発事業は、関連事業を含め現在の沼津駅南口広場から添地町の仲見世商店街駐車場までと、その北側に沿った国鉄貨物線廃線敷地を含む約二・五ヘクタールを対象とし、駅前広場とバスターミナルの整備、地域内の商業施設などを収容する再開発ビルを建設するもの。関連事業として仲見世商店街駐車場を大型立体駐車場に建て替える駐車場整備事業、道路を新設改良する街路事業があった。これは八三年に実施された再開発 B 調査によって策定された。駐車場と街路事業に関しては実施の方向にあったが、再開発事業については一部地元関係者の反対があり、合意には至らなかった。

一方、民間サイドで検討してきた沼津商工会議所の「21世紀駅周辺再開発特別委員会」が八七年二月、独自の構想「ライフパーク 21」を発表。県と市に提示し、実現に向けた努力を求めた。市が策定した大手町再開発事業では対象地域を二・五ヘクタールとしたのに対し、「ライフパーク 21」は国鉄用地や沼津駅南北の周辺民有地を含む二〇ヘクタール。多目的ホール、橋上駅と合わせた南北自由通路、大型駐車場、シティホテルの建設、駅前広場整備、公園・緑地の新設などをうたい上げた。

この一年後の八八年、沼津駅周辺総合整備計画策定委員会(委員長は、住民投票条例案を審議した昨年末の臨時市議会建設水道委員会で当局側参考人となった黒川洸筑波大教授(当時)が、沼津駅周辺総合整備計画を提案。同委員会は、国、県、国鉄清算事業団(当時)、住宅都市整備公団(現・都市再生機構)など関係機関の代表三十人で構成され、二年半をかけて検討した結果として提案が行われた。

それによると、JR 跡地利用の誘導機能として、市の行政機能を持つ行政センターと生活文化情報センター、業務施設を複合化させた沼津タウンホール、レクリエーション広場、イベント中心の沼津ベイプラザ、駅前の多様な交通需要に対応する複合交通施設、コンベンション施設、ホテルなどを計画。また、周辺民有地への期待機能として、業務施設、商業施設、フィットネスセンター、研究開発施設、教育施設、都心型住宅施設を具体化するように求めた。

これを受けて同年、市議会三月定例会で渡辺朗市長(当時。故人)が鉄道高架化を発表。次いで市議会が「鉄道高架化促進対策特別委員会」を設置。五月には「沼津駅の高架化を実現する市民の会」が設立総会を開いた。提案の具体化にあたり、駅前広場を拡張してバス

ターミナルを整備すると同時に、地元専門店と併せた高次商業施設を導入することで、中心市街地の活性化と商業拠点性の向上を図ることを目的に八九年、地下二階、地上十階の規模で都市計画決定され、九四年に地下三階、地上十階へと一部変更が行われた。

一九九九(平成十一)年十二月、市土地開発公社が、沼津駅南口前に広がる日本鉄道建設公団(当時)用地(旧日通跡地)約四、二二三平方メートルを約二十一億四千九百万円で再開発事業用として購入。その後、沼津まちづくり株式会社(後述)が取得した。

二〇〇一(同十三)年十一月、市当局は大手町地区市街地再開発ビルのキーテナントに西武百貨店を指名。〇二(同十四)年三月、施設規模を地下一階、地上九階へと低層化する二度目の都市計画変更。低層化の一方で敷地面積は五、三〇〇平方メートルから六、一〇〇平方メートル、延べ床面積約三八、〇〇〇平方メートルから四六、〇〇〇平方メートルに広げた。しかし、〇三(同十五年)年一月末、西武百貨店が突然の出店辞退。基本設計が終わり、実施設計に入っている段階での「白紙撤回」に市当局内には激震が走った。出店辞退は、市民団体などが市当局に忠告していた西武百貨店の経営不安が的中した格好となった。総額二千四百億円の債権放棄を柱とした西武百貨店の経営再建策が報道されてから、斎藤衛市長らが西武本社に向くなどして情報収集を行っていたが、衝撃的な最後通牒となった。

これを受け、二月はじめに行われた出店辞退の記者会見で市当局は、予定した二〇〇六(同十八)年の開店が事実上不可能となったことを示すとともに、「商業核を第一に考えているが、(キーテナントの)候補がない場合には住宅などもあり得る」と説明。見通しが甘かったのでは、との指摘に対し市当局は「指名した当時、西武は利益を上げていた。百貨店として(業績は)悪くなかった」と否定した。

これに対して西武指名を疑問視していた市民は「予測できたこと」だとした上で、「市は、決算報告の見方も知らないのか。西武の自己資本の少なさ、借入金に目をつぶり、売り上げと経常利益だけを見て、特別損益を見ていない」と批判した。当時、西武百貨店に関しては、系列不動産会社・西洋環境開発の清算処理に伴い財政事情を危ぶむ声や、各地での西武百貨店撤退といった事情があり、一般的には経営不安が言われていた。そうした状況での指名には、市当局の強弁とは裏腹に調査や情報分析、判断に甘さがあったことは否定できない。見通しの甘さを否定した市当局は、生じた「結果責任」についても、「それは西武の開題」だとして責任を認めなかった。西武を指名した席には斎藤市長がいたが(出店辞退発表の記者会見は担当職員だけだった)。

同年四月、市は、地域振興整備公団(現・中小企業基盤整備機構)、民間とで第三セクター「沼津まちづくり株式会社」を立ち上げることを発表。同社はタウンパーキングとして使われていた再開発ビル予定地を、当時所有していた開発公社から購入し、同ビルの立体駐車場と権利変換して再開発ビルの地権者となり、駐車場運営などを行うことになった。

しかし、市議会建設水道委員会で川口三男委員は、各地の第三セクターの多くが破綻していることを挙げ、「第三セクターは責任を取らない会社。(経営が行き詰まった場合)最終的には市民の税金を注ぎ込むようになるのではないか。同じ轍を踏まないように」と釘を刺した。この年の市議会三月定例会で鈴木秀郷議員は「キーテナントには商業施設ではなく、市民が強く要望する多目的福祉施設を設置してみても」と要望した。

続いて市当局は、市議会六月定例会で大手町地区市街地再開発ビル案として「百貨店、専門店、駐車場」「住宅、専門店、駐車場」「ホテル、専門店、駐車場」「専門店、駐車場」の四パターンを提案。

これを受け、市議会建設水道委員会(建水委)と沼津駅高架化促進特別委員会(促進特別委)

で審議。特別委で田上博委員は「議会で激しい議論をしなければ失敗することになる」と、当局任せでは西武百貨店辞退の二の舞になることを指摘し、論議の必要性を強調した。結局、四パターンのうち「住宅、専門店、駐車場」案に決まったが、他の三案の百貨店、ホテル、専門店について市当局は、誘致の可能性が低く、採算性の見込みがなかった、と説明。しかし、西武百貨店が出店を辞退した後であるにもかかわらず百貨店を含む案を出したり、進出の可能性がほとんどないホテル案も含めるなど、数合わせに過ぎなかったのではないかという指摘も出た。

これに関連して、再開発ビルの建設目的が、それまでの「中心市街地活性化のための中核商業施設」から「住宅を含む商業施設」に政策変更されたのでは、と追及された市当局は、「沼津駅前に商業施設が出来たとしても、それだけで活性化できるとは考えていない。(活性化は)点ではなく面として考え、再開発ビルの建設によって大手町や仲見世、アーケード、(駅)北口などの周辺商店街が創意工夫することで効果が表れるものと考えている」として、目的変更であることを否定。

これに先立つ二〇〇〇(平成十二)年二月、市は、建設省と運輸省の審議官ら六人を招き、まちづくりへの提案を要請。一行は市内を視察後、市長や幹部職員との懇談会に臨んだ。席上、審議官の一人は「再開発と言えば駅前に再開発ビルを建てることだと思われているが、二十一世紀の商業地域の建築物をどうしたら良いかを考えなければならない」とし、もう一人の審議官は「駅前再開発において、福祉施設がその中に出来ても良いのではないか」と助言したが、これらが沼津駅前の再開発に生かされることはなかった。

西武百貨店出店辞退を受けて新たな計画に取り組むことになった市当局は、再開発ビルへの住宅、専門店の自力誘致による事業実施は難しいと判断し、〇三(同十五年)年十一月、「特定業務代行者」を公募した。これは、民間業者が市街地再開発事業の施行に関する業務の相当部分を代行する方式で、施行者(行政)の負担を軽減するとともに、民間活力を活用することで事業の推進を図ろう、という制度。

これに対し市議の一人は、「特定業務代行者の公募は、まさしく小泉(純一郎首相)流丸投げだ」と批判した。

特定業務代行者の説明会には大手建設業七社が参加。市としては七社全てから事業提案を受けることに期待したが、〇四(同十六)年一月七日の期日までに提案書を提出したのは竹中工務店一社だけだった。

提案所の提出を受けて開かれた建水委の後、ある推進派委員は、「まさか一社だけだったとは。三社でもあれば計画案の比較検討ができるが、一社だけでは…」と落胆の色を隠さなかった。しかし、〇四年一月三十日に開かれた建水委と、促進特別委から衣替えした沼津駅周辺総合整備事業推進特別委員会との連合委員会は、竹中工務店案を了承。推進派の委員の中にも、委員会が結論を出す前に助役を委員長とする特定業務代行者選定委員会が竹中案を決めたことに反発し、「お好きなように決めたら」と突き放した経緯がある。

この委員会で斎藤市長は竹中選定理由の一つとして、「万一空き店舗が生じた場合でも、オープン後十年間は責任を持ってテナント誘致・斡旋すると(竹中工務店が)表明している」ことを挙げた。また、入居テナント発表時期について当時の担当部長は「(核となる)大型専門店は工事着工前までに、小型専門店はオープン三カ月前」と表明したが、大型店について市当局は、工事に着工した今になっても先方の「商業戦略」を理由に発表しないままである。

二〇〇四年(平成十六)三月には再開発ビルについて、住宅を追加した三回目の都市計画変

更が認可される。同年五月の市議会建設水道委員会(建水委)では、竹中工務店との協約書の内容が問題化した。

市当局が「万一空き店舗が生じた場合、オープン後十年間は(竹中工務店が)責任を持ってテナント誘致・斡旋する」ことを竹中選定の理由に挙げていたにもかかわらず、協定書は「開店後十年間行うテナント誘致・斡旋活動は、万一の場合のテナント補填をするもので、空き店舗に対する賃料補償は条件としない」と明記されていたからだ。この点を追及した川口三男委員と田上博委員に対し当局は、空き店舗が生じた場合の賃料を竹中が補償しないことを委員会に報告しなかったことを陳謝。「空き店舗が生じても賃料が入らない」という心配が現実となった。それでも市議会は、当局の案を了承。

さらに〇五(同十七)年五月の建水委で、竹中工務店との協定書中の「開業後十年間はテナント誘致・斡旋活動を行う」「核テナントは工事着工までに、その他専門店が開業前三カ月までに確保を図る」は共に努力目標であって、何の保証にも歯止めにもならないことが判明。開業後十年間は竹中工務店の責任で空きテナントに関する心配はないと考え、再開発ビル建設に賛成した委員からも、市当局のそれまでの答弁や取り組み姿勢への批判が爆発。賛成した委員の一人は「当局は、その場しのぎの答弁をしているだけで、あまりにも誠意がなさ過ぎる。我々は当局の説明を信じてきたが、(委員会で反対し続けた)川口委員の言う通りになった。こんな計画なら賛成するんじゃないかった」の声も出る始末。

同年六月、建水委で再開発ビル建設工事の工事請負契約締結を可決。二十階建てとなる同ビルを沼津市のランドマークだと喧伝する市当局は、「入居者にとってはステータスともなる」と答弁。同委での採決は、川口三男(共産党市議団)がただ一人反対し、山本一喜(新政会)、曳田卓(同)、千野慎一郎(同)、頼重秀一(フォーラム21)、水口淳(同)、杉山功一(公明党)、伊山昭(自由クラブ)が賛成し、建設が決定した。

この後、再開発ビルの建設は七月一日、既存建物の解体で始まり、現在は基礎工事が終了、地下一階の建設工事が進行中で、来年十二月の完成、再来年春の開店を予定している。市民から最上階に展望施設を設けたら、との提案が寄せられたのに対し市当局は、「〇三年九月の建水委でも最上階への展望施設設置案は出なかった」と、計画縦覧時にも市民の声がなく、現段階で出てくることを疑問視。また、社会福祉センターなどの公共施設設置については、「事業の目的と効果を見据え、「事業の採算性を求める中で(現在工事が進められている)最終的施設案となった」と、建設資金回収の点からも公共施設設置は難しいことを示唆した。

市当局は「再開発事業の成立性の検討を進める中で、保留床(地権者が持つ床を除く)処分計画を確実性のあるものにするによって、事業全体が進められると考える」と当初から、公共施設を設けることには否定含みの発言をしている。また、展望施設を設けなかったことについては「施設計画検討において、公共施設を設けることは市としての負担が大きくなることを含め、計画と収支を総合的に判断した結果」だとしている。

さらに、高さ七八メートルとなる再開発ビルに対する建物自体を市役所や公共機関などが入居する「行政モール」にすべきだとの意見があることについては、「市民からの要望があることは承知しているが、工事に着手している今、要望に応えることはできない」として見直しが現実的でないことを示している。(おわり)