

B 地区事業推進チーム第 2 回会議の概要

1 基本理念・将来像・ゾーニング案について、地権者の反応

- (1) 盛りだくさんの内容になっているが、このエリアで実現できるのか疑問がある。
- (2) 内部の試算では、所有する土地単体でのホテルでは採算が合わない。
- (3) 5つの将来像は、統一されていない感じがする。
- (4) 商いを排除している印象がある。
- (5) 「殺風景」は事業を営んでいるものにはなじめない。
- (6) 地権者と推進会議では、考え方が平行線にあると思える。
- (7) 話の始まりは、マンション建設をやめてほしいという要望からであり、これを受けて建設を中断している事実を受け止める必要がある

2 B 地区の土地利用について

- (1) 3階の建物では利用方法が浮かばない。テナント賃料を想定したシミュレーションができるが、需要を望めない。3階建てでは厳しい。
- (2) 推進会議より、3階建てが無理なら国道の北側の一部を視野に入れるのはどうか、提案したが、反応なし。また、(用地費の回収を前提にシミュレーションを行っているとの考え方が従来からの地権者から示されたが) ホテル単体では難しいと理解するが、何ゆえ3階建てでは厳しいのか、他の条件の内容を問うたが反応なし。
- (3) 地区計画の範囲内での事業は、容積を全て使えないため厳しい。

3 土地の共同利用について

4者の共同・協調利用について推進会議から提案する。地権者より、単体での事業は厳しいが、共同なら可能性がある。

4 次回への課題について

- (1) 上記のような地権者の強硬な意向等を勘案し、より突っ込んだ検討が不可避な状況であることから、(推進会議より本日 6/10 の議論の結果を踏まえた) 理念、将来像、ゾーニングの考え方の提案及び B 地区の空間ボリュームについて、事業性の角度を含めて、15m の高さで共同・協調建替えを前提とした 1 案を提案し、地権者が了解する必要十分条件について検討したい(空間ボリュームについての提案内容は 6/17 の推進会議に提出し、議論を行い、説明にあたっての留意事項等を付して提出し、検討したい)。
- (2) 次回は 6 月 21 日(水)に開催。