

泉武弘の市政だより

発行者：行財政改革クラブ・泉武弘 政策研究所・市議会議員 泉武弘

別府市上平田町13組 TEL 0977 - 67 - 0570 FAX 0977 - 67 - 0659 ホームページ <http://www.izumi-t.jp>
携帯090 - 3410 - 0084 E-mailアドレス genki@izumi-t.jp

お元気ですか泉武弘です。

楠港埋立土地利用問題を考える特集



行財政改革クラブ代表者・泉武弘政策研究所代表者

市議会議員 **泉武弘**

株式会社イズミ 建設予想図

市有地に大型店はいない



10号線から見えるのは空と大型店の壁だけ



横幅175m 奥行き93m 高さ25m700 (マンションでは8階建てに相当)

楠港埋立地の利用方法をめぐって市民や議会、商工会議所などにおいて賛否の意見や提言が多くされています。このことは住民自治の観点からすれば大変よいことだと思います。この機会にこの問題を考え判断する材料として「埋立土地利用問題を考える」特集を組みました。皆さんがこの問題を考え判断する一助になればと願っています。

● 埋立目的と工事費は ●

昭和62年北浜地区の活性化を図る目的で楠港の埋め立てを計画、平成4年埋め立て工事が完成しました。

楠港埋立地の利用方法として「多世代の人々や外国人観光客にも受け入れられる国際ホテル、海辺空間を利用したウォーターフロントガーデン、ショッピングプロムナード、アミューズメント施設などの複合的な開発による交流、宿泊拠点としての整備を目指す」と定めています。工事費としては県21億円、市9億円を支出しています。

● これまで進出の動きはどうだったのでしょうか ●

これまで企業からの問い合わせや数社から具体的に進出したいとの要望がありましたが、浜田市長は楠港埋立地の利用について「公募」しました。7社の応募の中から最終的には5社が残りこの中から誘致企業を選ぶために「企業選定委員会」を設置して委員会は16年8月24日に誘致企業株式会社 イズミを「本社、広島市」を決定しました。

● どのような募集基準で公募したのでしょうか ●

募集に関する基本的な考えは次のようになっています。

- 1) 別府の自然景観に調和したウォーターフロントを構成できる施設
- 2) 市民や観光客などの交流を深める拠点となる施設
- 3) 中心市街地の活性化に貢献し、別府市全域に波及効果が期待できる施設
- 4) 地域の街づくりに寄与し地域との調和を保てる施設
- 5) 1から4の施設が複合した施設
- 6) 別府観光に寄与できる施設

以上の基準で公募しました。

● 業者選定の方法はどのようにしたのでしょうか ●

市は応募企業の中から誘致企業を選ぶために2月20日に企業選定委員会を設置しました。委員の数は19名で市議会議員3名、学識経験者2名、経済団体代表6名、住民代表3名、行政機関代表(市)5名となっています。

● 選定委員会の報告書の内容は ●

8月24日に選定委員会の報告が市長にされました。その中で選定結果についての記述を見ると次のようになっています。「当委員会は、中心市街地を活性化するため。中心市街地活性化基本計画等に基づき、楠港埋立地への立地を希望する5つのプランを審査した結果(株式会社 イズミ)



大切なあなたの町のことなのです。

の立地プランを選定しました。

この報告を受けて市長は株式会社イズミと交渉を開始すると表明しましたが、このことに対して市民や議会そして商工会議所などから多くの疑問や批判が続出しました。市はあわてて選定した「イズミに対する要望」を聴く会を開きましたが、各会場でイズミに対する要望よりも「埋立地利用方法」をめぐって多くの意見や批判が出ました。

次に埋立地利用の問題点を考えてみます。

● 埋立地に大型量販店が本当に必要でしょうか ●

11年から14年の別府市内の事業所数、就業者数、年間商品販売額推移（統計調査は3年ごとです）を見てみます

総数	事業所数	就業者数	年間商品販売額
11年	2,321	13,162人	2463億1341万
14年	2,075	12,219人	2253億3127万
増減	- 246	- 943人	- 209億8214万

卸売業	事業所数	就業者数	年間商品販売額
11年	406	2,983人	1069億1516万
14年	359	2,699人	967億961万
増減	- 47	- 284人	- 972億3555万

小売業	事業所数	就業者数	年間商品販売額
11年	1,915	10,179人	1393億9825万
14年	1,716	9,520人	1285億3166万
増減	- 199	- 659人	- 108億6659万

別府市において事業所数、就業者数、商品販売額が大きく減少していることが統計からも明らかです。今、別府に大型店を誘致しても消費を奪い合うだけのことになり、市有地6,000坪を提供してまで大型店を誘致しなければならない理由はどこにも見当たりません。

● 大型店で観光客や市外の客が見込めるのでしょうか ●

株式会社イズミの事業内容はショッピングセンターで資本金196億1,386万円、従業員数10,000人「正社員2,071人、準社員7,929人、売上高3,322億6,400万円、店舗数71」となっています。別府に計画している店舗の概要は5階建て、地下1階、屋上は駐車場になっていますが建物の高さは26メートルにもなります。（マンションでは8階建てに相当）予定販売額は120億円を見込んで年間来店予定者は800万人を予定しています。商圈は国東半島南部の武蔵町、安岐町、日出町から、南は大分市の一部まで商圈として見込まれています。売上げの約70%が衣料品・食料品などで占められています。

● イズミの販売計画は実現できるのでしょうか ●

次にイズミの品目別売上予測は次のとおりです。

- 1) 衣料関連：42億円
- 2) 住居関連：30億円
- 3) 食品関連：36億円
- 4) 飲食関連：8億4千万円
- 5) サービス関連：3億6千万円

となっています。はたしてイズミの販売計画は実現できるのでしょうか。大分県が3年ごとに実施している販売統計の数値は次のとおりです。

大分県・主要都市小売業年間商品販売額

％は平成9年を100として計算「単位は100万円」

(単位：万円)	平成9年	平成11年	平成14年
県合計	1兆3300億2019万円 100.0%	1兆2874億4600万円 - 4257億419万円	1兆2304億6020万円 - 569億8580万円
大分市	5501億3515万円 100.0%	5395億4200万円 - 105億9315万円	5196億8656万円 - 198億5544万円
別府市	1487億1759万円 100.0%	1393億9800万円 - 93億1959万円	1285億3166万円 - 108億6634万円
中津市	956億8261万円 100.0%	924億1900万円 - 32億6361万円	827億1566万円 - 97億334万円

表でお分かりのように大分県、大分市、別府市、中津市で販売額が減少していることが分かります。このことからイズミが出店することでお客の奪い合いになることが分かります。

● 次に市外からの買い物客について見ます ●

イズミは商圈として（買い物に来てくれると予想される地域）28万人・国東半島南部の武蔵、安岐、日出、杵築、山香、大分の一部を予定していますが、すでに宇佐には2007年度イオンが進出します。杵築でも錦江橋の付近に進出するようです。このことから市外からの買い物客はあまり期待できません。

● 中津市に進出したゆめタウン中津「イズミ経営」はいまどうなっているのでしょうか ●

8年に進出計画の地元説明会を行い「イズミ」は売上げ予測を158億円と説明していますが「15年度の売上げ実績は100億円」で売上げ予測と60億円もの違いが生じています。また中津の商圈として見込んでいた地域と今回の商圈との重なりや「イオン」の進出などで別府でのイズミの販売見込みは大変厳しいと思われる。

● イズミが進出しているほかの市の実情はどうなっているのでしょうか ●

調査した市は防府：6年 高松：10年 大牟田：13年 宇部：8年 長崎：12年 中津：10年「各県の販売統計を使用」（市のあとに示す数字はオープン年次で統計はオープンした年か前年度を使用）

商業統計資料

年間総数

販売額	平成9年	平成11年	平成14年
防府市	1240億1377万円	統計がありません	1194億1205万円
宇部市	1905億7799万円	統計がありません	1795億5753万円
高松市	7400億7876万円	7266億5018万円	5797億0023万円
長崎市	4732億4590万円	4578億5379万円	4556億6430万円
大牟田市	1502億9380万円	1406億837万円	1289億6019万円

上の数字からも分かるようにイズミが進出しても小売販売額が増加した市は見当たりません。イズミが来ても別府市の商品販売額が増えることは期待できないばかりか、市内の小売商とお客の奪い合いになることだけは確実です。

● 10号線や流川は大渋滞、市民や観光客は大パニック ●

建設予定場所は冬の花火大会の会場として使われている楠港埋立地です。年間800万人の来店者のために1000台の駐車場が予定されています。10号線24時間の交通量は約8万台です。建設予定地は10号線より海側に位置しているために「一度は10号線」に戻らなければなりません。うみたまご「マリパレス」の新たなオープンで大渋滞を起こしていることはどなたでも知っています。さらにこの場所は流川にも面しているために大渋滞を起こすことは確実です。そのこ



とによって市民生活や観光客に大変迷惑がかかることとなります。交通問題を考えれば楠港埋立地は大型店を誘致する場所としては「不適地」といえます。

浜田市長が言っているように「大型店誘致で商業の活性化を図る」どころか貴重な市有地を使って小売商を倒産に追いやる結果になります。それにもまして危惧していることは、大型店を誘致してもなんら市民の利益に繋がらないばかりか、海辺の貴重な市民の財産を業者に利用させるだけの結果にならないかということです。

● 公約と土地の利用方法をめぐって混乱しているのです ●

混乱の原因はすべて市長にあるといってもいいと思います。浜田さんは市長に立候補したとき「楠港埋立地は人の集まるみどり豊かな野外イベント広場として活用します」「商店街にはきめ細かな対策を講じます」と公約して当選したのです。商店街の対策としては15年度にわずかに駐車場借り上げ補助金として213万円支出しただけです。公約に反して埋立地に大型店誘致を進めています。公約がこんなにも簡単に反古にされれば政治不信はますます深まります。行政運営で公約を変更しなければならないことも当然あります。しかし変更することの了解を市民に得なければなりません。今回埋立地利用に一石を投じたことは評価に値することですが、利用方法に問題があります。市は慌てて市民の意見を聞く会を開いていますが、イズミ誘致を前提にした意見を聞く会では、利用方法について違う意見を持っている市民との溝はますます深まるばかりです。埋立地の利用は多くの市民の願いです、大型量販店を誘致しても別府の活性化に繋がらないことが分かっている多くの市民が利用計画を「白紙」に戻すように求めています。

● なぜ業者選定委員会に行政機関代表の委員が5名も ●

跡地利用の方法と、跡地に誘致する業者を決める選定委員会の委員選出をめぐって多くの疑問が出されました。なぜ楠港跡地利用の公募を実施した市から「業者の選定をする委員会」の委員に5名も出す必要があったのか...

市民の目線での政治といいながら一般公募の委員が1名もいないのはおかしい...

行政側から5名も委員を出したのは最初から市の希望する業者を有利にするためではなかったのかなどの意見が出されました。なぜ進出企業の募集した市からその「業者を選ぶ委員会」に5名も選定委員を送り込んだのはどう考えても納得できません。それにもましてこのような重要な問題を審議して業者を決める権限を持った委員会に「一般公募委員」が1名もいないことや、次代を担う「若い世代」の委員がいないことも不思議です。(結果として誘致企業を一社にすることや、イズミ決定で市側の委員が果たした役割は大変大きなものがありました。)次にほかの都市ではどのように業者の選定をしているか見ていきます。

岡山市と別府市の業者選定の違い

岡山市が15年11月から実施した出石小学校跡地整備事業プロポーザル(提案)審査委員会「業者選定委員会」を見ると別府市との基本的な違いが分かります。岡山市ではまず委員会でどのような基準で審査するかを詳細に決めた後、審査委員会の傍聴規則を決めています。それによると審査委員会

は原則公開として市民が審議を傍聴できるようにしています。

岡山市では業者選定で応募業者の中から「最優秀事業者」を決定して応募者の「優秀順位」を決定しています。順位の決定がされた後「優先交渉権者：交渉順位」に基づいて事業者と協議を行い、協定、契約を結ぶようになっています「別府市では一社のみを選びほかの応募者とは交渉できません」

次に審査委員会の委員について次のように決定めています。「人数については密度の濃い議論が可能な人数で、日程調整の容易さを考慮し、7~15名程度とし、事業ごとに検討する。原則として、このうち「20%程度を公募委員として、最低でも2名は確保する」

原則として「審査委員は岡山市の職員以外」とするが、必要がある場合は「公募委員と同数以下」とする。「別府市は市側から5名の委員を選定委員会に送り込んでいます」

以上のことからわかるように業者選出における方法に大きな違いがあります。

「別府市」 別府市楠港埋立地誘致企業選定委員会名簿				「岡山市」 出石小学校跡地整備事業プロポーザル審査委員会審査委員名簿			
種類	所属	氏名	役職	氏名	所属・職名	備考	
市議会議員	別府市議会議長	清成 宣明		1	大川 陸	(財)住宅生産振興財団専務理事	委員長
	別府市議会観光振興及び企業誘致・大学対策特別委員会委員長	朝倉 齊		2	西郷真理子	(株)まちづくりカンパニー シーブネットワーク代表取締役	
	別府市議会南部地域振興対策特別委員会委員長	浜野 弘					
学識経験者	大分大学経済学部長、別府市中心市街地活性化基本計画策定委員会委員長	宇野 稔	会長	3	梶原 文生	(株)都市デザインシステム代表取締役	
	別府大学文学部人間関係学教授	篠藤 明德					
経済団体代表	別府商工会議所 会頭	津末 武久	副会長	4	児玉 善郎	日本福祉大学社会学部助教授	
	別府商工会議所 副会頭	高松 右門					
	大分県漁業協同組合別府支店運営委員長	三ヶ尻正友					
	別府市観光協会会長	千壽 健夫					
	別府市旅館ホテル組合連合会会長	西田 友行					
	別府市商店街連合会会長	林 道弘					
	別府市中心市街地活性化基本計画策定委員会委員	福島 知克					
住民代表	別府市ファッションタウン推進協議会会長	間島 一雄		5	小笠原 朗	日本政策投資銀行岡山事務所所長	
	別府を考える市民グループ 指月会 代表	河村 建一					
	別府市助役	大塚 利男					
行政機関代表	別府市収入役	池部 光		6	阿部 宏史	岡山大学環境理工学部教授	委員長代行
	別府市企画財政部長	友永 哲男					
	別府市観光経済部長	東 昇司					
	別府市建設部長	金澤 晋					
	別府市収入役	池部 光					
行政機関代表	別府市収入役	池部 光		7	赤木里香子	岡山大学教育学部助教授	
	別府市企画財政部長	友永 哲男					
	別府市観光経済部長	東 昇司					
	別府市建設部長	金澤 晋					
	別府市収入役	池部 光					
行政機関代表	別府市収入役	池部 光		8	村中結季子	山陽学院短期大学幼児教育学部教授	
	別府市企画財政部長	友永 哲男					
	別府市観光経済部長	東 昇司					
	別府市建設部長	金澤 晋					
	別府市収入役	池部 光					
行政機関代表	別府市収入役	池部 光		9	坂本安輝子	公募委員(市民)	
	別府市企画財政部長	友永 哲男					
	別府市観光経済部長	東 昇司					
	別府市建設部長	金澤 晋					
	別府市収入役	池部 光					
行政機関代表	別府市収入役	池部 光		10	藤木 茂彦	公募委員(市民)	
	別府市企画財政部長	友永 哲男					
	別府市観光経済部長	東 昇司					
	別府市建設部長	金澤 晋					
	別府市収入役	池部 光					

● 業者選定委員会の報告書はどのようなものだったのでしょうか ●

16年8月24日に選定委員会は企業選定結果について市長に報告しました。選定結果について「楠港埋立地への立地を希望する5つの企業の立地プランを審査した結果株式会社イズミの立地プランを選定しました」と記述されていました。市民が一番知りたい、なぜ「イズミ」が選ばれたのか。

ほかの応募者と比べてイズミのどこが優れていたのか。なぜ「イズミ」一社だけを選んだのか。なぜほかの応募者とも交渉できるように交渉順序を決めなかったかなどについてはなんら触れていません。わたしは選定委員会の選定理由を明らかにするように求めましたが「選定委員会」の決定だから明らかにできないとの回答がありました。「この問題での公開質問書と市長に対する要望書はホームページで公開しています」業者を選んだ理由も明らかにしないまま「イズミ」とすでに交渉している市の姿勢に異常さを感じるのは私だけでしょうか。もし選定理由を明らかにしないまま、「議会に土地利用の議案が」提出されても議会が審議することができるとは思えません。

● 基本的な間違いをした別府市 ●

埋立地利用の公募で別府市の基本的な考えが示されました。しかし流川通り、10号線、海から見た景観。高さの制限、物販の比率などの基準が示されていないことです。別府市は今になってこれらの問題をイズミと交渉しているようですが、同じ条件で応募したほかの業者との間において「取り扱いの差

別」を生みさらに混乱する可能性があります。議会の議決や同意も得ないで「イズミ」と交渉を始めている浜田市長の政治姿勢に疑問を抱くとともに怒りさえ感じます。このような政治の進め方が「市民の目線に立った政治」でしょうか。

● では跡地利用はどのようにしたらよいのでしょうか ●

埋立地を有効利用することは多くの市民の願いと考えています。そのことからすれば今回の利用計画が埋立地利用に一石を投じたことは評価できます。しかし浜田市長自身が「別府観光の再生基本戦略」と位置づけ設置した「観光戦略会議」の答申でも楠港埋立地と中浜筋周辺は別府発祥の地として「昭和初期の波止場」をテーマとした観光および市民向け商業活性化を進めると位置づけがされ、事業規模として10億から20億を見込んでいます。しかも、この事業の実施時期は短期で1年から2年以内としています。このように市長が観光再生の基本戦略として提言を求めた観光戦略会議さえも、埋立地の活用は、市長が進めている大型商業施設とは違う考えを示しています。さらに商工業界の代表である商工会議所も大型商業施設を誘致することに反対の意思表示をしています。一方埋立地問題を考える市民の会はすでに12,000名もの反対署名を市長に提出しています。跡地利用で他の民間企業がすでに跡地利用計画を具体的につくり「道の駅」構想を示しています。政治は時として多くの市民が反対しても実行しなければならない場合がありますが、大型量販店を誘致することが今の別府に絶対必要とはどのような角度から見ても考えることができません。いま、この市有地活用で大事ことは「海との調和と景観を保全でき、しかも市民や観光客が訪れたいくなる施設」が一番求められているのではないのでしょうか。海岸線に造った6,000坪の貴重な市有地の周辺では、国において162億円もの巨額な税金が投入され海岸線は大きく変貌しようとしています、また、県においても28億円もの税金が投入されヨットハーバーが整備されようとしています。このようなとき貴重な市民の財産に量販店建設の槌音だけをさせるわけにはいきません。

● 浜田市長はいま何をすべきでしょうか ●

国や地方の自治体「県や市町村」が計画したことは変更することが難しく、行政の計画がベストだとする考えが長い間続いてきました。しかし最近では住民訴訟制度のように行政が住民に損失を与えた場合、首長などに対して損害賠償を求める権利を法律で認めています。すでにこの訴訟制度活用で首長に対して賠償を求める判決がありました。これは自治の主人公が住民であることを明確にするとともに、為政者の誤った行為で住民に損害を与えた場合、「為政者本人が自らの責任」で住民の損害を賠償しなければならなくなりました。

住民参加、住民が主人公、市民の目線での政治など甘い言葉は陳列ケースから零れ落ちるくらいあります。しかし最近の例を見ると別府市が進めている「行政改革」で市民が意見を言う機会や、また行政が市民の意見を聞くことがあったでしょうか。このような大事な問題を旧態依然とした「労使交渉」で決めています。納税者の意見はどこに反映されているのでしょうか。まさに住民不在の象徴ではないのでしょうか。どの仕事にどのくらいのコストがかかっているか行政は常に公開すべきなのです。「そしてどのような組織でどのような行政運営を求めるのか」は住民が決めるべきことなのです。

ホームページ始めました！
 この市政だより
 私が直接
 お届け
 しています。
 行政の問題点を
 シリーズで載せています。

HPアドレス <http://www.izumi-t.jp>

E-mailアドレス genki@izumi-t.jp

市政の問題点をさらに詳しく分析してメールマガジンでお届けしています。(無料)

ぜひご利用下さい。

あなたのご意見やお叱りをどんなことでもお聞かせ下さい。

TEL 0977-67-0570・67-0659

FAX 0977-67-0659 携帯 090-3410-0084

楠港埋立地利用で別府市はすでに株式会社イズミと交渉を始めていますが、最近になってコンサルタント会社に「株式会社イズミ進出」の経済波及効果はどのようになるか調査依頼をしたお粗末さです。浜田市長は「市民の目線での政治」を掲げ市長になりましたが楠港埋立地利用では「市民の目線を見る浜田市長の目線が間違っているのではないのでしょうか」この問題を「強引に進める勇気」よりも、「立ち止まる勇気」がいまほど浜田市長に求められているときはないと思います。

お願い

私は市政の「今」を泉武弘の市政だよりとして私が直接お届けしてきました。多くの声が寄せられ議員活動に大きな励みになっています。これからも「生」の政治をお届けしたいと思っておりますが、これからも続けるためには皆さんに浄財のカンパをお願いしなければなりません。大変心苦しく思いますが市政だよりを続けるための印刷費に是非ご協力をお願いします。

泉 武弘政策研究所