

都市計画法第17条第2項の規定により提出された意見書の
要旨等について

意見書	1 ページ
公聴会	4 2 ページ
県事前協議回答	5 7 ページ

意見書

新町西地区第一種市街地再開発事業及び高度利用地区の変更に係る都市計画の案を公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により、意見書の提出があった。

1 縦覧期間

令和4年9月15日(木)から9月29日(木)

2 受付意見書総数

1,195通 : うち有効意見書数 1,143通

無効意見書数 52通

〔	無効内訳：利害関係未記入	20通	〕
	意見白紙	13通	
	その他	19通	

3 項目別意見書の要旨 (1通につき複数の意見は全てカウント)

(1) 再開発事業の必要性について	638件
(2) 再開発事業の計画について	481件
(3) 中心市街地の現状について	369件
(4) 事業計画の長期化について	10件
(5) 景観について	8件
(6) 財政について	7件
(7) その他意見・要望	919件

計 2,432件

4 本市の考え方

項目別意見書の要旨に対する本市の考え方は、次のとおり。

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>(1) 再開発事業の必要性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。 ・街を更新することは必要。 ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。 ・アミコの再生、西地区の再開発により中心市街地のにぎわいを取り戻すには、早期の実現が不可欠。 ・反対はつきものであるが、中心市街地の再生は徳島市の発展に欠かせないので、ぜひ進めて欲しい。 ・さびれた街を再生するため、再開発事業の早期の実施が必要です。 ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。 ・現建物の老朽化、高齢化が進む中今回の計画が実現する事に期待。 ・新町西地区に人が集まれば、周辺に人の流れが出来る。徳島の将来のためにも再開発を早期に進めて欲しい。 ・徳島市街地の発展・活性化には欠かせない事業であり、かつての賑わいを取り戻し、発展・活性化することを願う。 ・徳島県の魅力向上や観光客誘致（インバウンド）という観点では、駅前商店街の衰退は、看過ごせない。一刻も早く、核となる施設等の再開発に着手する必要がある。 ・再開発事業によって人が集う新しいまちを作ることができれば、周囲のまちも変わっていく。是非推進すべき。 ・車社会で、無料駐車場がある大型ショッピングセンターが原因で中心市街地が廃れたのであり、新町西開発事業が、街の活性化につながるとは思えない。 	<p>現在徳島市では、徳島市総合計画2021において、まちのにぎわいと人の流れを創出するまちづくりを政策の一つとして掲げています。</p> <p>具体的には、新町西地区の新たな再開発事業と連動し、中心市街地への新たな人の流れとにぎわいを創出するため、徳島市中心市街地活性化基本計画に基づく取り組みを着実に進めていく必要があると考えています。</p> <p>また、地域の活力を維持するため、徳島市立地適正化計画により、居住や都市機能の誘導による集約型都市構造の形成に向けた取り組みを進めることも重要です。</p> <p>都市を再生するには、民間活力を活用しつつ、地方都市の駅前等空洞化した中心市街地の活性化、都市部に散在する低・未利用地の有効活用、災害に脆弱な木造密集市街地の解消等を図ることにより、個性と活力あふれる地方都市への再生を図り、地域の活性化につなげる必要があると考えています。</p> <p>市街地再開発事業は、土地利用が細分化していたり、老朽化した建築物が密集しているなどで、まちの機能が低下しているエリアを再整備して、機能性・効率性・利便性の高いまちへつくり直すものです。</p> <p>新町西地区は、現状、空き店舗や空きビルが林立するほとんど人通りのないまちになっており、再開発によって、エリア全体を魅力的なまちに再生でき、計画されている居住施設や宿泊施設の整備は、新町エリアの定住人口・交流人口の増加に資するものと考えられます。</p> <p>市としては、補助金による支援を行うこととなりますが、その1/2は国の補助を受けることができます。また、再開発事業において得られる便益増加の要素として、次のようなものが見込まれます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率の拡大で、土地の利用効率が上がり、居住者が増加する。 ・商業、宿泊等の機能・利便性が向上し、これによる経済効果が高まる。 ・周辺地域も含め土地の価値が上がり、固定資産税や都市計画税の増収が図られる。 ・新町橋通り沿いに広場を整備することによって、憩いの場としての機能、地域活性化の機能が向上する。

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>・店舗前の広場でキッチンカーがあれば活性化するのであれば、再開発でマンションやホテルを建設するのではなく、とくしまマルシェの規模を拡大し実施すればいいのではないか。</p>	<p>・老朽化した建物が一掃されることで景観面やイメージの向上が図られ、来街者が増える。</p> <p>中心市街地のような、もともと土地の価値の高い場所を、それに見合った機能を発揮するように再生することは、公益の増進に資するものであり、中心市街地活性化の先導的事業として、周辺地区を含めた、開発、投資の起爆剤としての効果が期待できることから、市としても、積極的に支援していく方針です。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>(2) 再開発事業の計画について</p> <p>1) 川の駅、水辺について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川の駅は、徳島らしさがありぜひ整備してほしい。 ・ひょうたん島クルーズは、地元、観光客に好評で、川の駅を整備は、より一層の魅力向上に繋がる。 ・ウォーターフロントの再開発に興味あり。 ・美しい水辺を生かした街並みになれば、散策する人も増える。 	<p>NPO法人新町川を守る会が運航しているひょうたん島周遊船は、本市の中心市街地を特徴づける重要な資源となっており、市としても、これを生かし、水を生かしたまちづくり、あるいは、人の流れを生み出しにぎわいにつなげる観点から、ひょうたん島の各所に船が着き、人が乗り降りすることができる栈橋を「川の駅」として整備する取り組みを進めています。</p> <p>また、ひょうたん島周遊船は、本市の魅力をアピールする重要な観光資源でもあり、本市街地再開発事業の中で一体的に整備する新町橋河畔栈橋は、徳島駅と阿波おどり会館・眉山をつなぐ中間地点に位置し、新たに建設されるホテルを含め、周辺に宿泊施設も多いことから、今後より一層、観光関連施設とも連携を密にし、利用者の増加を目指すとともに、観光客の満足度を高める取り組みにも注力していく方針です。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>2) ホテル・共同住宅計画について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・阿波踊り期間中をのぞき、観光客は四国4県で最も少なく、その原因は市内中心部のホテル等が少ないことであり、宿泊施設の建設に期待。 ・マンションとホテルの建設では、昼間人口が減少するため、市街地活性化にはならない。徳島駅前にマンションとホテルが建設されても、活性化せずに衰退を続けていることから分かる。 	<p>前計画は、音楽ホールを核とした公共的ウエイトの高いものでしたが、この度の計画では、市は、新町橋通り沿いの広場（オープンスペース）や、新町川に川の駅の浮き桟橋を整備するものの、それ以外の大部分は民間主導により、民間施設を整備するものとなっています。</p> <p>新町西地区は、徳島市都市計画マスタープランでは、「商業地・業務地」、徳島市立地適正化計画では、県の拠点都市に相応しい都市機能の集積やまちなか居住の推進など、人の交流（にぎわい）の創出を目的とした「中心拠点」と位置づけられています。</p> <p>これまで、中心市街地の商業が衰退していった経緯等を踏まえると、店舗などの業務施設だけでエリアを埋めることは困難であると考えられることから、人口減少社会の中でのコンパクトシティ、まちなか居住の方向性も踏まえて、居住環境と一体となった、中心市街地の整備が求められるところです。</p> <p>このたびの再開発事業は、そうした本市のまちづくりの方向とも整合のとれたものであり、計画の核となる居住施設や宿泊施設の整備は、新町エリアの定住人口・交流人口の増加に資するものと考えています。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>3) 区域設定・敷地計画について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域の中に空いた部分があることは残念だが、反対する所有者の意見を尊重した結果であり、やむを得ない。 ・早く売り払ってしまいたい人たちだけの土地を開発するので、虫くい状態になっている。まずは残住者に計画について説明を行い、意見を聞くこと。 ・敷地が細分化されたままでそれぞれの面積が狭いため、敷地計画が最悪なものになっている。マンション、駐車場、ホテル、商業施設は再開発事業として一般的と市は主張しているが、敷地計画は一般的とは到底言えないひどいものである。 ・歩行者の動線を横切るような道路配置であり、また一時的な駐車スペース等もないため、歩行者の安全が確保できない。 	<p>新町西地区の再開発事業は、長年にわたる紆余曲折があり、この間、権利者が高齢化している状況もあることから、再開発組合としては、新たな再開発事業のスタートにあたり、できるだけスムーズに事業の進捗が図られるよう、参加意思のある権利者の土地だけを対象に施行区域を定める方針がとられたところです。</p> <p>街区単位でまとまった敷地で施行できることが理想的ではありますが、長年の紆余曲折を経てきた上での判断であり、一部空地はあるものの、景観面への配慮も行いつつ可能な限り敷地を有効に活用する計画となっていることから、市としても、尊重する必要があると考えています。</p> <p>道路配置については、周辺住民や事業者等、現在通行されている方々への影響が最小限度となるよう、廃道はせずに現況道路の改修にとどめることとしているところです。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>4) 計画の説明・周知について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発によって住環境（治安、騒音、交通など）がどう変わるのか残住者と話し合い、最大限配慮した計画にすること。 ・周辺住民はもちろん、市民に対しても十分な説明がないまま進めようとしている。市議会においても十分な審議がなされていない。性急で強引な進め方に反対する。 ・他の地区（全国）の事業計画と比べても情報提供は乏しく、説明が不十分である。 	<p>再開発事業は、法令に則って手続きが進められるものであり、市民の皆様の意見についても、公聴会や意見書提出など、都市計画法に基づく都市計画変更手続きの中で、ご意見を聞く機会が確保されており、お聞きしたご意見も踏まえて、都市計画審議会で審議されることとなります。</p> <p>また、本市では、市民の皆様に、素案の内容についてより理解を深めていただくため、公聴会開催に先だって説明会も開催しています。</p> <p>本事業は、民間団体である再開発組合の事業であることから、組合の主体性を尊重する必要がありますが、補助金により支援する事業として、できるだけ情報提供に努めてもらうよう依頼しているところです。</p> <p>去る8月19日に行われた公聴会の場においても、再開発組合の理事長が発言され、当日公聴会で出た意見も踏まえて、ステップ毎に情報提供に努めていきたい、よりよい計画にしていきたいとの意見表明があったところであり、より一層の情報提供に努めていただけるものと思われます。</p> <p>市としても、こうした考え方を後押しできるように支援に努めていくとともに、多額の公金を投入することについて市民の皆様のご理解をいただけるよう努力していきたいと考えています。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>5) その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住人口、観光客の増加が期待でき、川の駅の拠点で賑わいも創出できるので、点から面へと街づくりがつながる。 ・ 観光客を重視した施設（客室ホテル等）だけでなく、地元住民も利用しやすい整備内容（住戸や水辺の空間利用）であり、継続価値が高い。 ・ 音楽ホールを中心とした事業計画は中止になり、今回全く違う事業計画を進めようとしている。再開発組合は一度解散して、別の組合を新たに設立すべき。 ・ 今の地権者が住み続けられない、入居しない再開発事業は本末転倒である。 ・ 土地利用の細分化もない、老朽化した密集地区の解消でもない、新たな公共施設の整備もない。衰退したまま老朽化した商業ビルの跡地利用であって、再開発事業ではない。 ・ 市街地再開発事業という手法ではなく、優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）など別の事業で再検討が必要と考える。 ・ 整備される公共施設は幹線街路沿いの細分化された広場のみで、事業全体に公共性がない。 	<p>市街地再開発事業は、都市再開発法第2条に規定されているとおり、「市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与すること」を目的として行われるものです。</p> <p>市街地再開発事業実施の具体的な要件として、階数が2以下のもの、耐用年数の2/3を経過しているもの、建築面積が、高度利用地区で定められた最低限度の3/4未満のもの等の要件があり、これらに該当する建物の建築面積の合計が、すべての建築面積の合計の2/3以上あることが再開発事業の要件となっています。</p> <p>つまり、こうした土地の利用状況が著しく不健全な状況を改善することが、再開発事業の目的であります。</p> <p>今回の再開発区域では、全ての建物がいずれかの要件に該当しており、土地の利用状況が著しく不健全な状況にあるといえますので、この地区で再開発事業を行うことは、同法の目的に沿った公共性のある事業であることは明白であります。</p> <p>また、市街地再開発事業における事業目的の重点の置き方はさまざま、幹線街路や駅前広場の整備と駅前地区等の整備を主目的とするもの、既成市街地内に良好な住宅を供給し、地区の住環境の改善を主目的とするもの、商店街の近代化を主目的とするもの、県や市の公益施設の整備を主目的とするもの等があり、どこに主眼を置くかにより事業内容が異なり、単に公共施設が少ないからと言って公共性がないということではなく、都市機能の更新や都市防災等にとって重要な役割を果たす観点からも公共性の高い事業であるといえます。</p> <p>さらに、都市再開発法で定める再開発事業の目的からすれば、地権者の何人が残り、何人が出ていくかというようなことは、考慮される要素ではありません。同地区は長年にわたる紆余曲折があり、このまま老朽化した建物が放置され続ける恐れもある中で、仮に権利者の多くが出て行かれるとしても、市の顔とも言える場所が再生されるメリットは大きいと考えられます。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>(3) 中心市街地の現状について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・西新町の古びたビルが何十年もそのままの状態に違和感を覚える。風景が刷新されることを望む。 ・過去の新町商店街のにぎわいを知るものとして、現在の閑散とした状況は見るに忍びない。 ・西新町筋は、もともと商店も少なく、卸し中心の町であり、街行く人も昔から少なく、にぎわいのある街筋ではなかった。 ・郊外ショッピングモールや、ネットショッピングが主流になり、駅前商店街が衰退しても、普段の生活には支障がない。商店街の衰退は、いわば「盛者必衰のことであり、ごく自然なこと。 ・県庁所在地で唯一、総合百貨店がない。西新町、東新町にシャッター街が増え、心を痛めている。ますますさびれていくことになる。 ・新町西地区をこのまま放置することは、徳島のまち全体にとっても許されないことだ。 ・徳島駅から阿波おどり会館へ向かうメインの道路で、老朽化した建物を観光客が目にするのは、徳島の恥。 ・新町西地区のテナントは老朽化が進行し、災害時の安全性や、景観の観点からも再整備が望ましい。 ・震災により建造物の倒壊が生じないとも言い切れず、現行の耐震基準を満たした計画で更新する意義は大きい。 ・老朽化した建物が密集し、薄暗く近寄りづらい現状に何も対策を講じず、問題を先延ばしにしたまま、次の世代へ引き継がせることだけは避けたい。 ・中心街の賑いがなく、他県との差がますます広がると、若い優秀な人材が県内での就職、定住を考えなくなる。この計画は、これからの世代にとっても大いに意義がある。 	<p>新町地区は、かつては県下最大の商店街があり、デパートがあり、映画館があるということで、県下から大勢の人々がこの場所に詰めかけていましたが、車社会の到来とともに、商業の立地場所が駐車場の確保できる郊外へと移り、中心市街地の空洞化が進みました。</p> <p>市街地再開発事業は、中心市街地の活性化を直接的な目的としているものではありませんが、土地利用が細分化していたり、老朽化した建築物が密集しているなどで、まちの機能が低下しているエリアを再整備し、機能性・効率性・利便性の高いまちへつくり直すことで、結果として、中心市街地の活性化にも資するものであり、計画されている居住施設や宿泊施設の整備は、新町エリアの定住人口・交流人口の増加に資するものと考えられます。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>(4) 事業計画の長期化について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長い間進んでいなかったが、やっと形が見えて楽しみ。これからも期待。 ・前市長の白紙撤回、そごうの撤退で中心部のにぎわいがなくなったが、現市長となり、アミコビルの再生、県市協調のホールなど街の再生が一気に進み出した。 ・再開発事業に振り回され、長い年月を無駄にしてきた。 ・前市長は、訴訟以前に、白紙撤回の代替案として、今回のような民間主導案や施設形状を組合員と市民に説明すべきだった。 ・前市政で頓挫してしまったホールは、いまだ計画。この度の再開発事業は最後のチャンス。是非実現してほしい。 ・幾度かの再開発事業計画案が出るたび対応を考え進んできたが、途中で頓挫し、その都度地区の将来への展望が全く見えなくなる。 ・にぎわいが失われて何年も経過している。約10年前の再開発事業に期待をしていたが白紙撤回となった。反対ばかりしていてもまちの活性化には全くつながらず、衰退に拍車がかかった。 ・市長交代が無ければ、既に完成していた計画であり、徳島市のシンボルとなり、中心市街地活性化の核となっていたはずである。このままだと今以上に衰退することは明らかであり、早急な計画遂行を要求する。 ・徳島県民の玄関口である駅周辺を、今まで放ったらかしにしていたのが腹立たしく、この状態でいいはずがない。 	<p>前計画では、新ホール整備を核とした再開発事業が権利変換計画の申請段階まで進んでいましたが、平成28年4月の市長選挙を経て、市がホールを買い取らず、計画から撤退する方針をとったため、事業は頓挫しました。</p> <p>その後、有効な代替案も提示できず、都市計画の網のかかった状態で6年も経過してしまい、長期にわたりまちづくりに停滞を招いてしまいました。</p> <p>昨年4月に市と再開発組合との間で和解が成立し、令和3年7月の組合総会において、新たな市街地再開発事業がリスタートしましたが、和解条項に「今後のまちづくりに互いに協力し、その実現に努める」ことが明記されたことを踏まえ、市としても、あらためて組合の再挑戦を支援していく方針としているところです。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p style="text-align: center;">(5) 景観について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き店舗の荒廃した外観は、観るに忍びなく、建物がなくなるだけでも、景観はよくなる。 ・ 眉山の景観より、市街地の街並を優先し必ず開発を成しとげて頂きたい。 ・ 広場のスペースは景観もよく、多くの観光客が利用でき、地域活性化の取り組みとしてとても良い。 ・ 街並みの景観が悪い。「阿波踊り会館」に続く道の両サイドが、錆びれた廃ビルでは観光客の印象も悪い。 ・ 将来、周辺の開発が進めば、景観も良くなり観光客も楽しめ、初期投資を超える増収も見込める。 ・ 景観形成基準における眉山の「基準稜線」を超えたものになっており、駅前や新町橋からの景観を著しく悪化させる。 ・ 周辺に残存する建物との調和がない。 ・ 整備する建物の高さ、規模、意匠、形態、色彩等の再検討が必要と考える。 	<p>新町西地区は、徳島駅前から阿波おどり会館に至る「シンボルゾーン」に位置する、本市の顔とも言える重要なエリアですが、空き店舗、空きビルの増加や建築物の老朽化により、景観面での課題も指摘されています。</p> <p>景観法第2条の「基本理念」の規定では、「良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として行わなければならない」と規定されており、同法に基づき策定した「徳島市景観計画」においても、「まもること」とともに「(良好な景観を新たに)創りだすこと」を掲げています。</p> <p>今回の計画では、建物の一部が、眉山の「基準稜線」、(新町橋の視点場から見える眉山稜線の右端の一定部分)を超える見込みであるということで、徳島市景観計画に定める努力規定に沿って、できるだけ眉山の景観を損なうことのないよう、建物を国道側からセットバックさせたり、マンション棟の一部を手前の建物の死角に入るように斜めに配置したり、意匠・形態、色彩等においても、景観と調和を図るための工夫が施されるなどの対策がとられることになり、結果、景観審議会において了承されたところです。</p> <p>景観審議会においては、景観形成に配慮した事業推進は事業そのものの価値を高めることにもつながるということで、非常に建設的な議論がなされたと認識しているところであり、景観法に関する正式な手続きは、建設工事に着手する30日前迄に行うこととされていますが、市としては、審議会の答申を尊重して判断していきたいと考えています。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p>(6) 財政について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地権者の目的は、ほとんど無価値となった土地建物の処理に巨額の税金投入をし、本来の価値をはるかに超える利益を得ようとしているものである。 ・再開発は次の世代へ引き継ぐ街づくりであり、採算がとれれば何でもよいわけではない。その大原則を忘れてはならない。 ・懸念されるのは、人口減少、少子化であるので、税金は兵庫県の明石市のように若者の地方定住や安心して子育てができるための環境整備に使われるべき。 ・ホール計画を中止しなければよかった。和解金は税金の無駄使い。 ・建物の補償費や除却費にも補助金が入るとのことであるが、入居していない又は入居希望者がいないような建物の補償費や除却費にも補助金が入るのはおかしい。 ・マンション及びホテルの共有部分にも補助金が入るとのことであるが、共有部分とはどの部分をいうのか示してほしい。 ・民間投資がないから衰退しているのに、再開発事業で補助金が入れば、民間投資が促されるという考えはどこからくるのか。 	<p>そもそも市街地再開発事業は、都市計画で定める事業であり、その理由として、都市機能の更新や都市防災等にとって重要な役割を果たす公共性の高い事業であり、強力に推進する必要があること、また、そのために民間の建築活動を計画的に再開発に誘導していく必要があることなどが挙げられます。</p> <p>また、市街地再開発事業は、すべての事業が採算性に富むわけではなく、共同化のための権利調整作業を伴う困難な事業であること等を踏まえ、国や地方公共団体から事業を支援するため助成の対象としているものです。</p> <p>法的には、都市再開発法第122条において、地方公共団体または国の補助について定められています。そこでは、施行者に対して、第一種市街地再開発事業に要する費用の一部を補助することができることあり、これに基づき地方公共団体も国も補助することが可能となっています。</p> <p>補助対象項目としては、調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費であり、このうち共同施設整備費では、共用通行部分、公共用道路、駐車場等が含まれます。</p> <p>都市再開発法の目的として、今後進むであろうと思われる民間の不燃高層化へのエネルギーを正しく誘導して、一街区または数街区ごとに宅地を共同化し耐火高層建築物をつくり、有効空地进行を大きくまとめ、まちなみを整えていく体制をつくることです。このような状況に民間エネルギーを誘導していくことが、同法の一つの目的です。</p> <p>また、都市再開発法のいくつかの制度、特色の中に「民間活力の積極的活用」というものがあります。これは、民間活力を都市の再開発という目的に向かって積極的に活用していくため、市街地再開発事業については、その施行者として地方公共団体、独立行政法人都市再生機構等の公的主体とともに、市街地再開発組合、再開発会社及び個人施行者が認められているほか、組合による事業実施に関しては、同法第21条により参加組合員の制度が設けられています。</p> <p>つまり、組合による事業実施に関して、同法により参加組合員の制度が設けられて</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
	<p>いるのは、民間活力を都市の再開発という目的に向かって積極的に活用していくため、ということになります。</p> <p>しかし、中心市街地の活性化は、一部エリアの再開発だけで達成できるような容易なものではなく、中心市街地活性化基本計画で示されているような様々な取り組みを進めることによって、人々が滞留する状態を面的に作っていく必要があり、引き続き今回のような民間投資による整備もさらに促進していく必要があります。</p> <p>そうした意味で、今回の事業は、中心市街地活性化に向けた一つのステップとして大きな意義を持つものであり、今後につながる起爆剤としての意味合いは大きいものがあると考えています。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<p style="text-align: center;">(7) その他意見・要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。 ・賑わいと、魅力的な中心地を作り、県外からの観光客の誘致を求める。 ・美しい街になって、多くの市民・県民や観光客が気持ち良くすごせる西新町になってもらいたい。 ・超少子高齢化時代に、徳島を持続可能な町にしていくためにも、「にぎわい」を創出し、交流人口を増やし、産業を活性化させる必要がある。 ・ランドマークである徳島駅周辺の環境が良くなる（キレイになったり、カッコよくなったり）ことは積極的に歓迎。そうでないと、若者は寄ってこない。 ・将来の子ども達へ、再開発事業により開かれた活気のある空間を残してあげたい（生まれ育った徳島が、魅力あるまちであることを感じてほしい）。 ・バイパス、田宮街道ではなく、徳島駅から阿波踊り会館までの通りが賑やかにならないと、徳島の賑わいにならない。 ・カルチャー（芸術）分野を充実してほしい。音楽、アートなど。 	<p>さまざまな貴重なご意見をありがとうございます。</p> <p>新町西地区は、現状、ほとんど人通りのない街になっていることからすれば、再開発事業によって、居住施設や宿泊施設の整備がなされることは、定住人口・交流人口の増加に資するものであり、ひいては、中心市街地活性化にも一定の効果が期待できると考えています。</p> <p>しかし、中心市街地の活性化は、一部エリアの再開発だけで達成できるような容易なものではなく、中心市街地活性化基本計画で示されているような様々な取り組みを進めることによって、人々が滞留する状態を面的に作っていく必要があります。引き続き今回のような民間投資による整備もさらに促進していく必要があります。</p> <p>そうした意味で、今回の事業は、中心市街地活性化に向けた一つのステップとして大きな意義を持つものであり、今後につながる起爆剤としての意味合いは大きいものがあると考えています。</p> <p>今後とも事業推進に対しまして、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。</p>

意見書の要旨	徳島市の考え方
<ul style="list-style-type: none"> ・マチ☆アソビやマルシェと合わせて相乗効果が得られるような開発をお願いしたい。 ・用地取得は買い上げ方式で全員賛成すること。開発を進めるために一丸となってやっていただきたい。 ・新町川公園にも川の駅を設置していただきたい。 ・川の駅整備に合わせ、水路を整備した災害時の一拠点としての整備に期待したい。 ・これからのグランドデザインには、物語（ストーリー）が重要かつ不可欠であり、ここ単独ではなく、新町西地区の再開発を重要拠点の1つに位置付け、徳島市役所前の再開発や川の駅構想などの様々な取り組みに大きな期待を寄せている。 ・この計画に合わせて国道438号の中央分離帯に遊歩道を設置し、同道路付近で朝市を開催すると、散策や観光の目玉になる。 ・阿波踊り・マチアソビなどは全国から注目されており、徳島のポテンシャルは、十分に強力である。 ・徳島駅周辺と比べて照明が暗い。照明を増やしてもらいたい。 ・新町西地区の再開発後は、駅前や東新町の利用者が増加することが予測されるので、周辺地域の整備についても考えてもらいたい。 	

5 意見書別要旨(全数)

1) 有効意見書

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1	1	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発は、ぜひ、すすめて頂きたい。 ・空き店舗の荒廃した外観は、観るに忍びなく、建物がなくなるだけでも、景観はよくなる。 ・美しい水辺を生かした街並みになれば、散策する人も増える。 ・行ってみようと思う街にしてほしい。
2～6	2～6	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
7～14	7～14	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・まちの活性化のために再開発事業はぜひ進めてほしい。
15～20	15～20	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
21～26	21～26	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
27～33	27～33	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
34～48	35～49	<ul style="list-style-type: none"> ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
49～55	50～56	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
56～63	57～64	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
64	65	・たくさんの人が集まるような施設を希望。
65	66	・県外・海外の方も楽しめる施設を希望。(VRによるゲームやアニメ、阿波おどりなどの世界観を体験・グルメスポット・水族館、プラネタリウム・徳島版キッザニア)
66	67	・長い間進んでいなかったが、やっと形が見えて楽しみ。これからも期待。
67	68	・現状の中心市街地に人をひきつける魅力はない。活気ある場所に人々は集まる。 ・その場所に生活する人がいることも街の活気を継続・維持するために必要。 ・人をひきつける魅力と活気にあふれた街づくりに期待。
68	69	・市街地人口を増やすことは、大変有効。 ・川の駅は、徳島らしさがありぜひ整備してほしい。
69	70	・魅力ある計画案で、完成が楽しみ。少しでも早く実現してほしい。 ・徳島市の中心地が発展し、活性化されることを望む。
70	71	・現在のままだと、町が寂れてしまうだけ。
71	72	・スラム化している地域に、再開発で街を作るのは良いこと。 ・徳島駅から阿波おどり会館へ向かうメインの道路で、老朽化した建物を観光客が目にするのは、徳島の恥。 ・区域の中に空いた部分があることは残念だが、反対する所有者の意見を尊重した結果であり、やむを得ない。
72	73	・前市長の白紙撤回、そごうの撤退で中心部ににぎわいがなくなったが、現市長となり、アミコビルの再生、県市強調のホールなど街の再生が一気に進み出した。 ・徳島駅から阿波おどり会館への軸は徳島市の顔であり、再開発事業の実施により、点から面への街づくりが可能。 ・共同住宅で、居住人口は増加し、川を生かしたホテルで観光客も呼び込める。 ・徳島市の発展のためにも早期の再開発事業の完成を望む。
73	74	・人の集まる、にぎわいができる施設づくりを希望。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
74	75	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島市のシンボルとして早くすすめて欲しい。かつてのにぎわいを取り戻して欲しい。 ・審美歯科、皮膚科、美容整形、ネイルサロン等、一箇所で済むようなフロアがあればいい。
75	76	<ul style="list-style-type: none"> ・居住人口、観光客の増加が期待でき、川の駅の拠点で賑わいも創出できるので、点から面へと街づくりがにつながる。 ・ぜひ早期の事業完成を望む。
76	77	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島の顔としての駅前から眉山下への賑わいの創出のため、予定通りの事業実施を期待。
77	78	<ul style="list-style-type: none"> ・前市長により白紙撤回され、その後のビジョンが示されず、中心市街地が衰退した。 ・アミコの再生、西地区の再開発により中心市街地のにぎわいを取り戻すには、早期の実現が不可欠。 ・反対はつきものであるが、中心市街地の再生は徳島市の発展に欠かせないので、ぜひ進めて欲しい。
78	79	<ul style="list-style-type: none"> ・新町西地区は、シャッター街で悲惨な状態。 ・耐震化されず、防火上も問題のある建物が密集しており、地震や火災の発生時には甚大な被害が予想される。 ・さびれた街を再生するため、再開発事業の早期の実施が必要です。
79	80	<ul style="list-style-type: none"> ・建物が新しくなって見栄えが良くなっても、街の活性化にはつながらない。 ・東新町にも数棟の共同住宅はあるが、今は商店や量販店も無くゴーストタウン化しており、本計画も画餅に帰すことが明らか。 ・西新町筋は、もともと商店も少なく、卸し中心の町であり、街行く人も昔から少なく、にぎわいのある街筋ではなかった。 ・地権者の目的は、ほとんど無価値となった土地建物の処理に巨額の税金投入をし、本来の価値をはるかに超える利益を得ようとしているものである。
80～88	81～89	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
89～99	90～100	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・まちの活性化のために再開発事業はぜひ進めてほしい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
100 ～ 103	101 ～ 104	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
104 ～ 107	105 ～ 108	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
108 ～ 113	109 ～ 114	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
114	115	<ul style="list-style-type: none"> ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
115～ 117	116～ 118	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
118～ 125	120～ 127	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
126 ～ 127	128 ～ 129	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
128 ～ 163	130 ～ 165	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
164 ～ 200	166 ～ 202	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・まちの活性化のために再開発事業はぜひ進めてほしい。
201 ～ 227	203 ～ 229	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
228 ～ 242	231 ～ 245	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
243 ～ 289	246 ～ 292	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
290 ～ 328	293 ～ 331	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
329 ～ 369	332 ～ 372	<ul style="list-style-type: none"> ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
370～ 405	373～ 408	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
406 ～ 454	409 ～ 457	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
455	458	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
456	461	<ul style="list-style-type: none"> ・1日も早く活気のある街にしてほしい。 ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
457	462	<ul style="list-style-type: none"> ・1日も早く活気のある街にしてほしい。 ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
458	463	<ul style="list-style-type: none"> ・1日も早く活気のある街にしてほしい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
459	464	<ul style="list-style-type: none"> ・1日も早く活気のある街にしてほしい。 ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
460	465	<ul style="list-style-type: none"> ・1日も早く活気のある街にしてほしい。 ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
461	466	<ul style="list-style-type: none"> ・1日も早く活気のある街にしてほしい。
462	467	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上、組合活動しているが、再開発事業は、新町西地区及び徳島市にとって大変重要。 ・昔のように賑わって活性化することを願い、多くの人々が集まる魅力的な街になることを期待。
463	468	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業に振り回され、長い年月を無駄にしてきた。 ・住んでいる建物も老朽化が進み身の危険を感じている。危険な建物、寂れた街、夢も希望も無い現状。 ・今まで再開発に協力してきた。一日も早くこの街を生き返らせ、明るい未来を見せてほしい。
464	469	<ul style="list-style-type: none"> ・衰退した東新町西新町が、昔のように人が集う町になり、うるおうことを期待。 ・駅にも近いので是非実現してほしい。
465	470	<ul style="list-style-type: none"> ・新町西地区の再開発は大賛成。 ・お店も開いておらず、閑散として、放っておくと、発展もなく衰退するしかない。 ・建物等の経年劣化が進み、修繕もされず、危険箇所が増えて不安。 ・安全安心で活性ある素敵な街になることを願う。
466	471	<ul style="list-style-type: none"> ・何十年も新町西地区に行っていない。店も開いておらず、魅力がないからで、イオンかゆめタウンへ行く。せつかく近くに住んでいるのに残念。 ・再開発で、買い物やランチが楽しめるようになれば行きたい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
467	472	・賛成。徳島は遊びにいくところが少ない。いろんな人が集まる魅力的な場所にしてほしい。
468	473	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発は次の世代へ引き継ぐ街づくりであり、採算がとれれば何でもよいわけではない。その大原則を忘れてはならない。 ・早く売り払ってしまいたい人たちだけの土地を開発するので、虫くい状態になっている。まずは残住者に計画について説明を行い、意見を聞くこと。 ・再開発によって住環境（治安、騒音、交通など）がどう変わるのか残住者と話し合い、最大限配慮した計画にすること。 ・解体から竣工までのスケジュールを出し、騒音、粉じん、交通など、近隣に迷惑がかかることはよく話し合い、納得のできる対応をすること。
469	474	<ul style="list-style-type: none"> ・車社会で、無料駐車場がある大型ショッピングセンターが原因で中心市街地が廃れたのであり、新町西再開発事業が、街の活性化につながると思えない。 ・懸念されるのは、人口減少、少子化であるので、税金は兵庫県の明石市のように若者の地方定住や安心して子育てができるための環境整備に使われるべき。
470	476	<ul style="list-style-type: none"> ・県庁所在地で唯一、総合百貨店がない。西新町、東新町にシャッター街が増え、心を痛めている。ますますさびれていくことになる。 ・市は強いリーダーシップを発揮して速やかに再開発を進め、徳島市の発展のためにも、尽力していただきたい。
471	477	・賑わいと、魅力的な中心地を作り、県外からの観光客の誘致を求める。
472	478	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
473	479	<ul style="list-style-type: none"> ・美しい街になって、多くの市民・県民や観光客が気持ち良くすごせる西新町になってもらいたい。 ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
474 ～ 482	480 ～ 488	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
483 ～ 485	489 ～ 491	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
486 ～ 488	492 ～ 494	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
489	495	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
490 ～ 491	496 ～ 497	<ul style="list-style-type: none"> ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
492～ 493	498～ 499	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
494 ～ 495	500 ～ 501	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
496	502	<ul style="list-style-type: none"> ・計画に賛同する。 ・前市長は、訴訟以前に、白紙撤回の代替案として、今回のような民間主導案や施設形状を組合員と市民に説明すべきだった。 ・ホール計画を中止しなければよかった。和解金は税金の無駄使い。
497～ 522	503～ 528	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。
523～ 524	532～ 533	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。
525	534	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前から阿波踊り会館までをシンボルロードにしてほしい。その為に新町西地区の再開発は絶対必要。
526	535	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業には賛成。駅前から新町地区に再びにぎわいをとりもどしてほしい。
527	536	<ul style="list-style-type: none"> ・前市政で頓挫してしまったホールは、いまだ計画。この度の再開発事業は最後のチャンス。是非実現してほしい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
528	537	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幾度かの再開発事業計画案が出るたび対応等を考え進んできたが、途中で頓挫し、その都度地区の将来への展望が全く見えなくなる。 ・ 現建物の老朽化、高齢化が進む中今回の計画が実現する事に期待。
529	538	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今までいろいろありましたが今回を最後に計画を進めて欲しい。
530	539	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今は、新町の商店街の人通りが少なく昔のにぎわいを思い出す。商店街をむだにしたくない。 ・ 再開発で再び新町に人々が行き来し、活性化することを願っている。ぜひとも進めて実現してほしい。
531	540	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元の人たちが地域のために頑張って取り組む再開発に口出し反対する理由はなにもない。 ・ 街が元気になれば、自分も元気に成る。楽しくなる。
532	541	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西新町のおびたビルが何十年もそのままの状態に違和感を覚える。風景が刷新されることを望む。
533	542	<ul style="list-style-type: none"> ・ 20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・ 再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
534 ～ 535	543 ～ 544	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・ まちの活性化のために再開発事業はぜひ進めてほしい。
536 ～ 537	545 ～ 546	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・ 徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
538	547	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賛成なので、スケジュール通り計画をすすめてほしい。 ・ あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・ 人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・ 再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
539 ～ 543	548 ～ 552	<ul style="list-style-type: none"> ・ あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・ 人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・ 再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
544 ～ 545	553 ～ 554	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
546 ～ 547	555 ～ 556	<ul style="list-style-type: none"> ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
548～ 549	557～ 558	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
550 ～ 551	559 ～ 560	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
552～ 558	561～ 567	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。
559	568	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島市が土地を買い上げる。土地が買えない場合は、地主から2名代表者を決め、その2名と市が話し合いをする。
560	569	<ul style="list-style-type: none"> ・新町西地区の再開発をどうしても推し進めて欲しい。徳島の中心地を元気にして。
561	570	<ul style="list-style-type: none"> ・超少子高齢化時代に、徳島を持続可能な町にしていくためにも、「にぎわい」を創出し、交流人口を増やし、産業を活性化させる必要がある。 ・西新町再開発を政治の道具に使うのではなく、真に徳島の明日を思うのであれば、是非とも再開発を進めていただきたい。
562	571	<ul style="list-style-type: none"> ・「徳島に生まれて良かった」と思うが、唯一の不満は、40年前には大勢の人で賑わっていた街の中心地がなくなったことである。 ・「残念なまち」から「出かけたくなるまち」に変わる起点となれる「都市計画」にとっても期待。
563	572	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得は買い上げ方式で全員賛成すること。開発を進めるために一丸となってやっていただきたい。
564	573	<ul style="list-style-type: none"> ・賛成。新町西地区に人が集まれば、周辺に人の流れが出来る。徳島の将来のためにも再開発を早期に進めて欲しい。
565	574	<ul style="list-style-type: none"> ・新町川周辺がさみしい。東新町、西新町を中心として、魅力ある徳島にしてほしい。これは高齢者の夢。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
566	575	<ul style="list-style-type: none"> ・若い人たちの意見を取り入れて、楽しい皆が集まれる場所になってほしい。 ・使いやすい広い駐車場がほしい。
567～568	576～577	<ul style="list-style-type: none"> ・西地区都市計画案に賛同。
569	578	<ul style="list-style-type: none"> ・新町西地区開発は徳島県の顔として早く完成して。
570	579	<ul style="list-style-type: none"> ・新町西地区に、多くの市民が集まり、楽しめる場所になるよう期待。
571	580	<ul style="list-style-type: none"> ・さびれて長い新町が活性化するので良い案。
572	581	<ul style="list-style-type: none"> ・このたびの再開発は、住民にとって、よいことなので、ぜひ、なし遂げてもらいたい。
573	582	<ul style="list-style-type: none"> ・今の西新町を新しく替えて欲しい。都市計画の案に賛成。
574	583	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル、マンションが出来て、利用が進んで街の活性化になる。
575	584	<ul style="list-style-type: none"> ・新町地区が賑わうようになればいい。
576	585	<ul style="list-style-type: none"> ・建物等を立てて、以前'丸新'があった頃のように、元気のある状況にしてほしい。
577	586	<ul style="list-style-type: none"> ・眉山のふもとの活気ある街で過ごしたことは、素敵な思い出だが、今やシャッター通りで、見ると心が痛い。 ・再開発事業により、人が集い、賑わいのある、魅力的な街になることを、徳島市の一ファンとしても、たいへん期待している。
578	587	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島市街地の発展・活性化には欠かせない事業であり、かつての賑わいを取り戻し、発展・活性化することを願う。
579	588	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもは、ひょうたん島クルーズ船が大好き。徳島駅前に川の駅ができると、幼い子が藍場浜公園から新町川公園までの長距離を歩かず移動ができ、快適になるので賛成。 ・新町川公園にも川の駅を設置していただきたい。 ・徳島駅前ににぎわいが戻ってくることを願っている。
580	589	<ul style="list-style-type: none"> ・ランドマークである徳島駅周辺の環境が良くなる（キレイになったり、カッコよくなったり）ことは積極的に歓迎。そうでないと、若者は寄ってこない。
581	590	<ul style="list-style-type: none"> ・昔の新町のような賑わいが戻ってくる1歩としての計画であると確信し、非常に期待している。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
582	591	<ul style="list-style-type: none"> ・新町西地区のテナントは老朽化が進行し、災害時の安全性や、景観の観点からも再整備が望ましい。 ・震災により建造物の倒壊が生じないとも言い切れず、現行の耐震基準を満たした計画で更新する意義は大きい。 ・川の駅整備に合わせ、水路を整備した災害時の一拠点としての整備に期待したい。
583	592	<ul style="list-style-type: none"> ・店が閉まっていることが多く（シャッター街など）買い物や遊びに行くのは寂しい。 ・少しでも賑わいが増えてくれると嬉しいので計画に賛成。
584	593	<ul style="list-style-type: none"> ・西新町を含めた市内中心部の利用者は、少子高齢化、郊外大型商業施設により減少している。昔の盛況を取り戻したい。 ・阿波踊り期間中をのぞき、観光客は四国4県で最も少なく、その原因は市内中心部のホテル等が少ないことであり、宿泊施設の建設に期待。 ・ひょうたん島クルーズは、地元、観光客に好評で、川の駅の整備は、より一層の魅力向上に繋がる。
585	594	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島市の玄関口である西新町地区が活性化されることにより、周辺地域もにぎわいを取り戻すとともに観光客も増加、居住者及び高齢者にとっても利便性の高い施設になると期待できる。
586	595	<ul style="list-style-type: none"> ・郊外ショッピングモールや、ネットショッピングが主流になり、駅前商店街が衰退しても、普段の生活には支障がない。商店街の衰退は、いわば「盛者必衰のことわり」であり、ごく自然なこと。 ・徳島県の魅力向上や観光客誘致（インバウンド）という観点では、駅前商店街の衰退は、看過ごせない。一刻も早く、核となる施設等の再開発に着手する必要がある。 ・これからのランドデザインには、物語（ストーリー）が重要かつ不可欠であり、ここ単独ではなく、新町西地区の再開発を重要拠点の1つに位置付け、徳島市役所前の再開発や川の駅構想などの様々な取り組みに大きな期待を寄せている。
587	596	<ul style="list-style-type: none"> ・観光客を重視した施設（客室ホテル等）だけでなく、地元住民も利用しやすい整備内容（住戸や水辺の空間利用）であり、継続価値が高い。 ・将来の子ども達へ、再開発事業により開かれた活気のある空間を残してあげたい（生まれ育った徳島が、魅力あるまちであることを感じてほしい）。 ・老朽化した建物が密集し、薄暗く近寄りづらい現状に何も対策を講じず、問題を先延ばしにしたまま、次の世代へ引き継がせることだけは避けたい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
588	597	<ul style="list-style-type: none"> ・過去の新町商店街のにぎわいを知るものとして、現在の閑散とした状況は見るに忍びない。 ・徳島市中心街のにぎわいの創出が、徳島市全体、引いては徳島県全体の活力の源になるものと期待している。
589	598	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわいが失われて何年も経過している。約10年前の再開発事業に期待をしてたが白紙撤回となった。反対ばかりしていてもまちの活性化には全くつながらないし、衰退に拍車がかかった。 ・住みやすいまち・誇れるまちとして次世代へつないでいけるよう官民一体となり取り組んでいただきたい。
590 ～ 591	599 ～ 600	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
592	601	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
593	602	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
594	603	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
595	604	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・まちの活性化のために再開発事業はぜひ進めてほしい。
596～ 617	605～ 626	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。
618 ～ 667	627 ～ 676	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
668 ～ 690	678 ～ 700	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
691 ～ 741	703 ～ 753	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
742 ～ 790	754 ～ 802	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
791 ～ 804	805 ～ 818	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
805 ～ 859	819 ～ 873	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・まちの活性化のために再開発事業はぜひ進めてほしい。
860～ 890	874～ 904	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
891 ～ 921	905 ～ 935	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
922 ～ 959	937 ～ 974	<ul style="list-style-type: none"> ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
960 ～ 989	975 ～ 1004	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
990 ～ 1002	1006 ～ 1018	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1003 ～ 1030	1020 ～ 1047	・20年以上も再開発事業に振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
1031 ～ 1054	1048 ～ 1071	・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
1055 ～ 1059	1074 ～ 1078	・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
1060 ～ 1065	1081 ～ 1086	・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
1066	1087	・一度は徳島へ行きたい。川沿いにできるホテルが楽しみ。
1067	1088	・そごう跡に三越が入り、駅前の人通りが増えた。新町にも人の流れができるように再開発を進めてほしい。
1068	1089	・再開発には賛成。
1069	1090	・徳島市東部地区の再開発計画に賛同。
1070	1091	・再開発によって街が活気づくのは良いこと。
1071	1092	・昔住んでいたもので、新しくなった街をみてみたい。
1072	1093	・周遊船にのって、街並み探訪してみたい。
1073	1094	・徳島市の阿波踊りを見に行きたいので、せっかくならきれいになった街並みも見てみたい。
1074	1095	・親孝行に母を阿波踊りに連れていきたい。新しい街並みを見てみたい。
1075	1096	・再開発で新しくなった街並みを是非見てみたい。
1076～ 1077	1097～ 1098	・ウォーターフロントの再開発に興味あり。
1078	1099	・折角行くなら、再開発後の新しい街並みを見てみたい。
1079	1100	・いつか阿波踊りを見に徳島へ行こうと思っている。ウォーターフロントにあるホテルに泊まりたい。
1080	1101	・眉山の景観より、市街地の街並を優先し必ず開発を成しとげて頂きたい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1081	1102	<ul style="list-style-type: none"> ・バイパス、田宮街道ではなく、徳島駅から阿波踊り会館までの通りが賑やかにならないと、徳島の賑わいにならない。 ・ここに行けば、なんでも間にある、のんびりゆっくり時間を過ごせる。そんな空間になってほしい。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1082	1103	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店（カフェ、のみや）、ブランド化粧品販売店、ショッピングモールなど、遊べる施設ができれば、若い人が増え栄える。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1083	1104	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニが近くにあれば助かる。ホテル内にもあるかもしれないが、コインランドリーがあれば、学生合宿などで利用する際には助かる。 ・スタバやドトールなどのコーヒー店があると会社員の方たちには良い。 ・マックやモスのようなファーストフード店もあれば人も集まる。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1084	1105	<ul style="list-style-type: none"> ・市長交代が無ければ、既に完成していた計画であり、徳島市のシンボルとなり、中心市街地活性化の核となっていたはずである。このままだと今以上に衰退することは明らかであり、早急な計画遂行を要求する。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1085	1106	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島県民の玄関口である駅周辺を、今まで放ったらかしにしていたのが腹立たしく、この状態でいいはずがない。 ・旅行者の方が、楽しい徳島を身体で感じて、思い出に残る様にしてほしい。 ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1086	1107	<ul style="list-style-type: none"> ・新町チェンは、60年以上建つのに全然かわっていない。再開発が市内のランドマークになれば、それにつれて新しい店が出来る。 ・若い人や高齢者の人達がゆっくり散策出来てなんでも手の届く町になればよい。 ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
1087	1108	<ul style="list-style-type: none"> ・街に、にぎわいがもどる事は大変良い。
1088	1109	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史ある徳島の中心地が寂れているのは県外者にとっても悲しい。
1089	1110	<ul style="list-style-type: none"> ・新町西地区をこのまま放置することは、徳島のまち全体にとっても許されないことだ。 ・再開発事業によって人が集う新しいまちを作ることができれば、周囲のまちも変わっていく。是非推進すべき。
1090	1111	<ul style="list-style-type: none"> ・徳島中心地の場所が生まれ変わる事を期待。 ・集まりたくなる街、県外の人を訪れたくなる街になれば、昔の様な明るい街に戻れる。 ・衣食住の街が再び戻って来る事を願う。 ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
1091	1112	<ul style="list-style-type: none"> ・中心街の賑いがなく、他県との差がますます広がると、若い優秀な人材が県内での就職、定住を考えなくなる。この計画は、これからの世代にとっても大いに意義がある。 ・この計画に合わせて国道438号の中央分離帯に遊歩道を設置し、同道路付近で朝市を開催すると、散策や観光の目玉になる。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1092	1113	<ul style="list-style-type: none"> ・JR徳島駅から眉山まで人の流れをつくってほしい ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1093	1114	・徳島市の未来のために再開発は必要。
1094	1115	・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。 ・2026年には完成してほしい。
1095	1116	・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。 ・県都らしい人が集う魅力づくりをお願いしたい。
1096	1117	・若い人の集う専門学校をつくれれば、商店街の人たちとも交流し、一緒に街づくりを考えるようになる。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1097	1118	・韓国のコスメやグッズを売るお店をつくれれば若者が集まる。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1098	1119	・徳島駅に近い新町橋にライブハウスやホテルなどがあれば、県外からもファンが集まり街が活性化される。 ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
1099	1120	・テナントオフィスビルを誘致すれば、飲食店が充実する。 ・カルチャー（芸術）分野を充実してほしい。音楽、アートなど。 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1100	1121	・高価格から低価格帯の服屋や、セレクトショップ、カフェなどの飲食店をつくってほしい。 ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1101	1122	<ul style="list-style-type: none"> ・オフィスと路面店融合、専門店の誘致（ハイブランド～若者向けまで数種類）、コンビニ、ホテル、（例）1F→路面店、専門店、2F以上→オフィス ・地下に24時間利用出来るようなスポーツ広場的なもの（スケートボード、ビリヤードなど）、フィットネス ・ランチ、喫茶、ケーキなどの甘味処などの充実 ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
1102	1123	・四国旅行では、ウォーターフロントのあるホテルに泊まりたい。
1103	1124	・家族旅行で徳島へ行くので、新しいホテルは歓迎。
1104	1125	・家族旅行で四国へ行きたいので、きれいな街並みを期待。
1105	1126	・阿波踊りを見に行く際に、新しいホテルに泊まりたい。
1106	1127	・家族で何波おどりに行く際、ホテルの予約が大変なので、ホテルができるのは歓迎。
1107	1128	・家族で四国旅行を考えており、良いホテルができるのは良い。
1108	1129	・阿波踊りの時に新しいホテルに宿泊したい。
1109	1130	・ホテルの予約が取りやすくなって便利。
1110	1131	・家族で四国旅行に行きたい。新しい街ができるのが楽しみ。
1111	1132	・徳島旅行を計画しているが、新しいホテルができれば泊まってみたい。
1112	1133	・旅行、出張等で計画施設のホテルを利用したいので、推進していただきたい。
1113	1134	・ホテルができたら利用したい。
1114	1135	・にぎわっていた商店街が、シャッターがおりっぱなしで、死街同様の風態となった現在では、誰も何とかしなければと思うはず。新しい徳島のにぎわいを命の終わらないうちに見たい。
1115	1136	・ウォーターフロントにできる新しいホテルに泊まりたい。大きな期待を抱いている。
1116	1137	・再開発で、新しい魅力ある街が生まれることが楽しみ。
1117	1138	・大塚国際美術館に行く際、再開発のホテルに泊まれたらいい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1118	1139	・四国八十八ヶ所巡礼地である徳島市は、もう少し明るく活気のある所であって欲しい。再開発で新しくきれいになれば、夫婦でおとずれてみたい。
1119	1140	・再開発で街のにぎわいをもたらしてほしい。
1120	1141	・再開発事業で徳島市新町西地区がより魅力ある素敵な街に変わっていくことを期待。
1121	1142	・再開発で、新しい魅力ある街が生まれることが楽しみ。
1122	1143	・この再開発事業で魅力的な街になることを期待。
1123	1144	・シャッター通りの商店街を見ると悲しくなる。人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・この再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
1124	1145	・東新町はさびれ、コインパーキングが増えている。活気のある町なみがもどってほしい。 ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
1125	1146	・人が集まるにとしては、とにかく駐車場が少なすぎる。 ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
1126	1147	・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
1127	1148	・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・まちの活性化のために再開発事業はぜひ進めてほしい。
1128	1149	・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が魅力ある街に変わることを期待。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1129	1181	・阿波踊り期間中は、ホテルが全く取れない。新しいホテルができれば、家族で行きたい。
1130	1182	・計画のような施設があると、徳島市を旅行で訪れる際、観光の選択肢が増えて大変助かる。
1131	1183	・徳島駅前から見る眉山とそこへ続く新町橋の風景がとても好きなのに、その途中の西新町の今の様子はとても残念。 ・再開発され市民が親しみを持って集える場所になってほしいと心から願う。
1132	1184	・広場のスペースは景観もよく、多くの観光客が利用でき、地域活性化の取り組みとしてとても良い。 ・徳島駅から阿波踊り会館まで、シャッター街が続き寂れているので、活性のきっかけになって欲しい。
1133	1185	・街並みの景観が悪い。「阿波踊り会館」に続く道の両サイドが、錆びれた廃ビルでは観光客の印象も悪い。 ・再開発で交流の場ができれば、公共交通やひょうたん島クルーズ船が活性化し、駅から阿波踊り会館まで徒歩で歩いて楽しめるようになり、健康にもいい。 ・将来、周辺の開発が進めば、景観も良くなり観光客も楽しめ、初期投資を超える増収も見込める。
1134	1186	・徳島県の玄関である徳島市には、観光・文化・伝統などを発信する拠点施設が必要。 ・徳島の魅力を発信し、観光の中心地として、徳島の活性化を牽引していただけるような街づくりを期待。 ・「川の駅」を中心に、昔の徳島市中心部のような賑わいが再び戻ってきてほしい。 ・阿波踊り・マチアソビなどは全国から注目されており、徳島のポテンシャルは、十分に強力である。
1135	1187	・徳島駅周辺と比べて照明が暗い。照明を増やしてもらいたい。 ・商業施設（主に飲食店）と、駐車場が増えてほしい。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1136	1188	<ul style="list-style-type: none"> ・昔は大変栄えていたが、今はそんな面影が一切残っていない。 ・再開発案は、「自分もこんな街に住みたい」という田舎者が都会に憧れるような、感情をいただいた。大変夢のある話だ。 ・新町西地区の再開発を皮切りに、徳島県がより楽しい&過ごしやすい街に生まれ変わってくればいい。
1137	1189	<ul style="list-style-type: none"> ・何十年も再開発事業に振り回された。街がよみがえり、再び魅力的な街になることを願う。
1138	1190	<ul style="list-style-type: none"> ・おしゃれなカフェや人が集まれるスペースが出来て活性化し、他県にアピールできる場となるよう期待。
1139	1191	<ul style="list-style-type: none"> ・学生時代、東新町には買い物などに出かけていましたが、西新町は昔から”シャッター街”という感じで、立ち入ったことはなかった。 ・明るく人々の笑顔や会話が飛び交うような活気のある街になれば、徳島の魅力を県内外に発信でき、観光客の増加も見込まれる。
1140	1192	<ul style="list-style-type: none"> ・シャッター街の前を通ると、さみしさを感じる。土地は有効活用した方がよい。 ・街に賑わいが戻れば、街の活性化・県外客の集客にも繋がる。
1141	1193	<ul style="list-style-type: none"> ・音楽ホールを中心とした事業計画は中止になり、今回全く違う事業計画を進めようとしている。再開発組合は一度解散して、別の組合を新たに設立すべき。 ・周辺住民はもちろん、市民に対しても十分な説明がないまま進めようとしている。市議会においても十分な審議がなされていない。性急で強引な進め方に反対する。 ・事業計画について、どのように周知されてきたのか明らかにしてほしい。 ・他の地区（全国）の事業計画と比べても情報提供は乏しく、説明が不十分である。 ・多くの市民から賛同が得られるよう丁寧な説明をすべき。 ・敷地が細分化されたままでそれぞれの面積が狭いため、敷地計画が最悪なものになっている。マンション、駐車場、ホテル、商業施設は再開発事業として一般的と市は主張しているが、敷地計画は一般的とは到底言えないひどいものである。 ・駐車場からマンションやホテルへのアクセスが困難である。 ・歩行者の動線を横切るような道路配置であり、また一時的な駐車スペース等もないため、歩行者の安全が確保できない。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1141 つづき	1193 つづき	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施行区域も含めて、敷地計画の再検討が必要と考える。 ・ 景観形成基準における眉山の「基準稜線」を超えたものになっており、駅前や新町橋からの景観を著しく悪化させる。 ・ 周辺に残存する建物との調和がない。 ・ 整備する建物の高さ、規模、意匠、形態、色彩等の再検討が必要と考える。 ・ 地権者がマンションや商業施設に入居する予定があるかどうか示してほしい。 ・ 今の地権者が住み続けられない、入居しない再開発事業は本末転倒である。 ・ 土地利用の細分化もない、老朽化した密集地区の解消でもない、新たな公共施設の整備もない。衰退したまま老朽化した商業ビルの跡地利用であって、再開発事業ではない。 ・ 周辺の敷地利用状況を見ても分かるように、平面駐車場で採算がとれるような地区である。高度利用する必要性も感じられない。 ・ 市街地再開発事業という手法ではなく、優良建築物等整備事業（市街地環境形成タイプ）など別の事業で再検討が必要と考える。 ・ マンションとホテルの建設では、昼間人口が減少するため、市街地活性化にはならない。徳島駅前にマンションとホテルが建設されても、活性化せずに衰退を続けていることから分かる。 ・ 整備される公共施設は幹線街路沿いの細分化された広場のみで、事業全体に公共性がない。 ・ 建物の補償費や除却費にも補助金が入るとのことであるが、入居していない又は入居希望者がいないような建物の補償費や除却費にも補助金が入るのはおかしい。 ・ マンション及びホテルの共有部分にも補助金が入るとのことであるが、共有部分とはどの部分をいうのか示してほしい。 ・ この再開発事業の目的は何なのか具体的に説明してほしい。 ・ 民間投資がないから衰退しているのに、再開発事業で補助金が入れば、民間投資が促されるという考えはどこからくるのか。 ・ 店舗前の広場でキッチンカーがあれば活性化するのであれば、再開発でマンションやホテルを建設するのではなく、とくしまマルシェの規模を拡大し実施すればいいのではないか。 ・ この再開発事業が徳島の子供達の未来を明るくするものとは思えない。

有効意見書件数	受付番号	意見書の要旨
1142	1194	<ul style="list-style-type: none"> ・ 徳島駅周辺で、活用されていない土地があるのは非常にもったいない。 ・ マチ☆アソビやマルシェと合わせて相乗効果が得られるような開発をお願いしたい。 ・ アニメ、ゲームとコラボした宿泊施設、商業施設（アニメイト復活とか…）マチ全体での脱出ゲームの開催は、マチ☆アソビのお客の興味を惹く。 ・ e-スポーツ連携の宿泊施設や大会開催は、世界視野での客層を見込める。 ・ ハンドメイドの催し物や、露店設置箇所の増設があればよい。 ・ シンガポールのホーカーセンターのような施設を希望。
1143	1195	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新町西地区の再開発後は、駅前や東新町の利用者が増加することが予測されるので、周辺地域の整備についても考えてもらいたい。
有効意見書数 1, 143通		

2) 無効意見書

無効意見書件数	受付番号	意見書の要旨	
1	34	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルとマンションと店舗ができれば、西新町が生まれ変わる。 ・西新町が変われば、その周りも変わるでしょう。 ・まちの活性化のために再開発事業は是非進めてほしい。
2	119	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発事業は、徳島の発展のために必要であり、大賛成。
3	230	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
4	459	利害関係未記入	(意見白紙)
5	460	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業の振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
6	475	意見白紙	
7	529	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。
8	530	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。
9	531	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化計画に寄与するものであり、本計画に賛同し、計画の早期完成を希望する。
10	677	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
11	701	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
12	702	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・あんなに栄えていた東新町や西新町のシャッター通りを見ると悲しくなる。 ・人が集う賑わいのある中心市街地を取り戻してほしい。 ・再開発事業がまちの活性化の契機になることを期待。
13	803	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
14	804	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・新町橋通り沿いのホテルや店舗は、徳島市を訪れる人々に喜ばれる。 ・徳島の活性化のためにこの再開発事業を是非とも進めてほしい。
15	936	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・街を更新することは必要。 ・新しい魅力ある街が生まれることを期待。
16	1005	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業の振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
17	1019	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・20年以上も再開発事業の振り回され、西新町はシャッター通りで、廃墟のよう。 ・再開発事業で西新町一体が魅力的な街になることを期待。
18	1072	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
19	1073	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
20	1079	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
21	1080	利害関係未記入	<ul style="list-style-type: none"> ・街を訪れる人を迎えるホテル、まちなか居住を進めるマンションは、徳島にとって必要な施設。 ・再開発事業で徳島が変わり始めることを期待。
22~33	1150~1161	意見白紙	
34	1162	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・鳴門の20mの渦潮をみてみたい
35	1163	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・祖谷のかずら橋のつり橋を渡りたい

無効意見書件数	受付番号	意見書の要旨	
36	1164	その他	・阿波踊りに参加したい
37	1165	その他	・評価分布満足度100%の神山温泉ホテル四季の里で宿泊したいです
38	1166	その他	・恐竜の里に行ってみた
39	1167	その他	・アオアヨナルトリゾート施設見学宿泊したい
40	1168	その他	・巨樹が100本程存在している巨樹王国のつるぎ町一宇地区の巨樹の里に行ってみた
41	1169	その他	・高さ10mにも及ぶ潮を吹き上げる潮吹き岩を見たい
42	1170	その他	・源 義経ゆかりの地 住吉神社でお参りしたい
43	1171	その他	・2億年の時を経て形造られた溪谷 大歩危・小歩危に行ってみた
44	1172	その他	・露天風呂へケーブルカーで往復できる祖谷温泉に行きたい
45	1173	その他	・四国は一度行きましたが、いつか阿波踊りを見に徳島へ行こうと思っています。
46	1174	その他	・阿波踊りに行ってみたいので。
47	1175	その他	・徳島の阿波踊りを一度見てみたいです。
48	1176	その他	・米津詣での時に、新しい街並みをいろいろ探索してみたいです。
49	1177	その他	・定年後は妻と四国巡りで、徳島の阿波踊りにも行ってみたい。
50	1178	その他	・定年後は四国巡りで、徳島の阿波踊りにも行ってみたい。
51	1179	その他	・徳島のスダチの聞いたうどんを食べたいね
52	1180	その他	・鳴門の大塚国際美術館に行きたいです行きたいです
無効意見書数 52通			

公聴会

新町西地区第一種市街地再開発事業及び高度利用地区の変更に係る都市計画の案を作成するにあたり、都市計画法第16条第1項の規定により、公聴会を開催した。

1 公聴会開催日時

令和4年8月19日(金) 午後7時から午後8時25分

2 公述人

12名(当日欠席2名)

3 本市の考え方

公述要旨に対する本市の考え方は、次のとおり。

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
1	<p>認定こども園などの公共性の高い事業は中止するにもかかわらず、民間主導のホテル、マンションに27億円もの税金が投入されることが将来の負の遺産にならないか危惧している。既に駅前にホテル、東新町にマンションがあるが、中心市街地は活性化していない。少子高齢化がますます進む中、ホテル、マンションに補助金を支出することを危惧している。税金は公平性のあるものに使うべきだが、この事業の公平性のある部分は川の駅だけである。10月から下水道料金が上がるが、お金があるなら下水道料金を下げる方がより公平性があると思う。</p> <p>公聴会の結果は、ホームページではなく、定例記者会見等で周知してほしい。</p>	<p>補助金については、国の交付金要綱に沿って、国と市が同額を負担するものであり、全国では、これまで1000箇所近くの再開発事業が行われています。また、今回計画されている事業も、マンション、駐車場、ホテル、商業施設といった、再開発事業としては一般的なものです。</p> <p>市としては、補助金を支出することによって、民間投資が促され、衰退したエリアの都市機能の更新が図られるのであれば、都市再開発法の目的に沿うものであり、行政として支援すべきものであると考えています。</p> <p>公聴会の公述内容に対する市の考え方は、市ホームページで公開します。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
2	<p>除外された地権者を代表して意見を述べる。 事業に参加しない地権者を除外して賛同者だけで行う計画は全員同意型と言えるのか。</p> <p>補償を受けて転出する方にはリスクはないが、住み続ける地権者には、工事期間中、騒音や杭打ちなど大変なリスクがある。このリスクについて組合から説明がない。市から十分指導すべきである。市担当部局も、我々と面談する機会をもつべきである。</p> <p>マンション、ホテル等のハード面だけでなく、どのように運営するかソフト面の充実した計画案がないと活性化は無理である。ソフト面の充実したユニークな計画を取りまとめ、プロジェクトチームを立ち上げ、市民の賛同を得られるような計画にすべきである。時間がかかっても、しっかりした計画で再スタートすべきである。</p> <p>資金計画については、費用対効果の十分なシミュレーションをすべきである。また、権利者は、多額の補償金をもらって出ていくことになるが、優遇しすぎではないか。この補償金には税金が多く入っているのではないか。市は精査し、市民に公表すべきである。</p> <p>活性化は難しいが、プロジェクトチームを組んで、ユニークな計画をつくることに尽きると考える。もう一度、再考してほしい。</p>	<p>「全員同意型」とは、都市再開発法で定められた権利変換の一形態を指すものであり、事業に参加せず権利変換の対象とならない方とは関係のない事柄となります。</p> <p>工事中の影響等については、再開発組合の総会でも説明がなされていたように、施工業者が決まった後に、工法や対策についての説明がなされるものと認識しています。市としては、都市再開発法に基づき組合を指導監督する立場にありますが、同法に根拠のない民事上の問題については、原則、当事者同士の話し合い等により解決していただく必要があります。</p> <p>マンション、ホテルの運営については、民間施設であるため、事業者自身が検討されることと認識しています。市が取得する広場については、キッチンカーの乗り入れや屋外テラスなど、スペースの柔軟な活用を促進し、国道沿いに配置される店舗とも一体となって、エリアを活性化できるよう運営上の工夫を、再開発組合の「にぎわいづくり部会」において検討を行っています。</p> <p>土地、建物等の補償は、都市再開発法第80条第1項において、近傍類似の土地、近傍同種の建築物等の取引価格などを考慮して定めるものとされています。補助金の交付については、国の交付金要綱に則り適切に行っているものであり、建物の補償費や除却費にも補助金が入るため、施行者の負担は少なくなります。また、マンション等の建設費も、共有部分が補助金の対象となっており、再開発を促進し都市再開発法の目的を達成するため、デベロッパー、権利者双方に魅力のある制度設計になっていると言えます。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
3	<p>開発計画で建てられようとしている建物が、あまりにも大きく景観条例に触れるのではないか。「新町橋から眉山を眺めたときに、その景観を崩さない」とする、徳島市景観まちづくり条例に触れているのではないか。</p> <p>15階建てに及ぶマンションやホテルは、新町橋から眉山を望んだ際、眉山を隠してしまう。景観を大きく損なう恐れがあるのではないか。新町橋から望む眉山の景観は、長年にわたり徳島市民が大切に守ってきた良好な景観であり、原風景の一つである。この風景を大切にしたいという思いは、どの徳島市民も持っているのではないか。</p> <p>ところが、公開されているパースを見ると眉山が見えなくなってしまう恐れがある。</p> <p>本年5月に、景観審議会が開かれて、景観に関する話し合いがされたとあるが、その景観審議会のなかでは、景観を守ることにについて、どのような話がされたのか、説明する必要がある。</p> <p>審議会のなかで、この建物が景観を守るとされたのか、景観を壊すけれども、許容範囲だとされたのか。あるいは、景観条例といったものは、絵にかいた餅で、そのときの計画に合わせて、いくらでも変えられるとする内容なのか。このところは、徳島市民が愛する新町橋、眉山の景観を守るという立場から、丁寧に市民に説明しないと、納得は得られないのではないか。</p>	<p>新町橋から望む眉山の景色については、徳島市景観計画において、重要な景観形成地域として、「新町橋からの眉山眺望」の景観形成基準を定めています。</p> <p>今回の再開発計画は、この景観形成基準において、眉山の「基準稜線」を超えたものになっていますが、一方で眉山の「基準稜線」は「超えないように努める」とされ、超える場合は「高さ・規模、意匠・形態、色彩等に配慮する」と定められており、「基準稜線」を超えることが、ただちに徳島市景観まちづくり条例に反するものではありません。</p> <p>また、組合としても可能な限り徳島市景観計画に配慮するよう検討を重ねたことであり、「基準稜線を超える場合の配慮」や、景観形成基準への対応について、令和3年11月16日、令和4年5月31日の2回にわたり景観審議会を開催し、最終的に「眺望景観の保全に努めたものと認める」、「景観形成基準に配慮したものと認める」との答申を得ました。それを踏まえ、市として適合性を判断しているところです。</p> <p>景観審議会については、事前に広報とくしま、市ホームページにおいて開催の周知と傍聴人の募集を行っており、現在は市ホームページにおいて景観審議会の会議録を公表しています。</p> <p>新町西地区については、徳島駅前から阿波おどり会館に至る「シンボルゾーン」に位置する重要なエリアですが、建築物が老朽化しており、景観面での課題も指摘されています。</p> <p>景観法第2条の基本理念では、「良好な景観の形成は、現にある良好な景観を保全することのみならず、新たに良好な景観を創出することを含むものであることを旨として行なわなければならない」と規定されており、同法に基づき策定した徳島市景観計画においても、「まもること」とともに「(良好な景観を新たに)創りだすこと」を、掲げています。</p> <p>今回の再開発事業は、景観法や徳島市景観計画の理念に合致するものと認識しています。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
3 つづ き	<p>民間主導のホテルやマンションを建設するのに、何故、国や市の補助金が使われるのか。マンションを建てても、人は集まらない。中心市街地の活性化や、人の交流、賑わいの創出に繋がらないことは、駅前のごうの撤退や、東新町に次々と建てられたマンションの今の現状を見ても明らかである。それでもなお、計画は高層マンション、ホテルを建てようとするものである。何故これに国や市からの補助金が使われるのか市民の納得が得られるように、丁寧で適切な説明がされるべきだ。</p>	<p>市街地再開発事業は、土地利用が細分化していたり、老朽化した建築物が密集しているなどで、街の機能が低下しているエリアを再整備して、機能性、効率性、利便性の高い街へ作り直すことを目的とするもので、結果として中心市街地の活性化に資することが期待されるものです。</p> <p>中心市街地の活性化に向けては、中心市街地活性化基本計画で示されているような様々な取り組みを進めることで、人々が滞留する状態を面的に作っていくことや、今回のような民間投資による整備もさらに推進していく必要があります。そうした意味で、今回の事業は、中心市街地活性化に向けた一つのステップとして大きな意義を持つものであり、今後につながる起爆剤としての意味合いは、非常に大きいものがあると考えています。</p> <p>今回の再開発事業は、民間団体である再開発組合が、都市再開発法に則って手続きを進めているものであり、組合の主体性が最大限尊重されなければなりません。一方、補助金により支援する事業であるため、組合側にもできるだけ情報提供に努めてもらうよう依頼しているところです。市としても、再開発組合との連絡を密にし、様々な形で情報提供に努めていきたいと考えています。</p>
4	欠席	

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
5	<p>6年前に7割以上の市民が当時の市長選挙によって白紙撤回を支持した「新町西地区再開発事業」が市民の知らないうちに、ここまで進んでいる。この計画が市議会ですんなり通ったのであれば、議会そのものが問題ではないか。</p> <p>現市長は選挙公約で、この再開発事業について明確にはしておらず、「中心市街地を市民に安らぎを与えるまちにしたい」と述べていたが、この計画を見る限り、かつて市民の7割以上がNOを突き付けた「一部の市民だけ都合がよい再開発の蒸し返し」としか見てとれない。</p> <p>市民の意見を再度聞くためにも、来年年行われる市議会議員選挙や、2年後の市長選挙で、この計画の是非を問うべきではないか。</p> <p>説明会も、市内各地で、夜間だけでなく、日中にも行ってほしい。大切な市民の税金が使われる事業であり、丁寧に説明することが必要なことは、言うまでもない。中心市街地の活性化について説明会の場で様々な意見やアイデアが得られるのではないか。</p> <p>かつて、現市長は保育施設整備事業を「箱物だけを作っては未来の子どもたちに借金を負わすことになる。」と市民に説明し、中止の決断をしたが、多くの市民が望んでいるかどうかも分からないホテルやマンション建設こそが、本当に未来に取り返しのつかない禍根を残すのではないか。</p> <p>多くの市民が納得できて、そこに集まりたいと思える「これぞ徳島モデル」という誇りが持てる中心市街地の再開発を願っている。</p>	<p>前市長の決定により白紙となったのは、音楽ホールを核とした再開発事業であり、今回の計画は、実質的に民間主導の事業として行われているものです。計画は、都市再開発法で定める要件を具備したものであることから、国の制度に基づき、国及び市が支援することが望ましいと考えています。</p> <p>なお、市民の皆様のご意見については、この度の公聴会など、都市計画法に基づく都市計画変更手続きの中でご意見を聞く機会が確保されており、お聞きしたご意見も踏まえて、都市計画審議会でご審議されることとなります。</p> <p>都市計画法第16条第1項において、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要があると認めるときは住民の意見を反映させるために公聴会等の措置を講ずるように記されています。</p> <p>本市では、市民の皆様のご意見陳述の場である公聴会を開催することとしており、都市計画の素案の内容について、公聴会の開催に先立ち住民説明会を開催しています。</p> <p>説明会の開催時間については、日中はお勤めの方のご参加が難しいと思われることから、なるべく多くの市民の皆様がご参加できるよう夜間の開催としており、ご参加の検討をいただくため、広報とくしまや市ホームページで事前に開催日時をお知らせしています。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
6	<p>再開発推進の立場で意見を述べる。</p> <p>6年前、前市長がホールの計画を中止し、地権者は放置されてきた。ホールは作れないのに再開発の都市計画決定は残ったままになっており、規制がかかっていて不動産売買や建物新築が自由にできない。</p> <p>このような中、組合を解散する案もあったが、今ある組合の枠で地区・事業内容を変えて再スタートすることにした。</p> <p>今回の再開発は、賛同する地権者のみで行うこととし、参加されない方の区域は、ホールの計画以前の商業地域に戻すものであり、多くの方が望まれていることである。</p> <p>区域が変形となったが、立地の良さからホテルとマンションの事業者も参加することとなった。</p> <p>再開発の目的は、老朽化した防災・景観上問題のある建物を一新し新しいまちをつくることにある。</p> <p>駅から眉山までのシンボルロードを整備することは、市のまちづくりに貢献できると考える。中心市街地活性化基本計画の区域にも入っている。</p> <p>和解判決の中でまちづくりに互いに協力することとされている。</p> <p>法定再開発であるため、多額の補助金をお願いすることになるが、つくってよかったと言われる再開発にしたいと考えている。</p> <p>今回の計画のポイントの1つとして、新町川商店街側の敷地を6mセットバックすることで自遊空間をつくることがある。様々なことに利用ができる。</p> <p>今回のリニューアルが近隣地区に波及することを願っている。</p>	<p>前市長により、ホールを核とした再開発事業が白紙撤回されましたが、代替案等の提示もなされず、都市計画の網もかけられた状態で6年も経過してしまい、まちづくりに停滞を招いてしまいました。</p> <p>去年4月に和解が成立し、和解条項に「徳島市と新町西地区市街地再開発組合は、平成28年以降、新町西地区のまちづくりが停滞している状態を解消し、今後のまちづくりに互いに協力し、その実現に努める」ことが明記されたことを踏まえて、徳島市としても、あらためて組合の取り組みを支援することとしたものです。</p> <p>中心市街地の活性化に向けては、中心市街地活性化基本計画で示されているような様々な取り組みを進めることで、人々が滞留する状態を面的に作っていくことや、今回のような民間投資による整備もさらに推進していく必要があります。そうした意味で、今回の事業は、中心市街地活性化に向けた一つのステップとして大きな意義を持つものであり、今後につながる起爆剤としての意味合いは、非常に大きいものがあると考えています。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
7	<p>主体である民間が利益を得る計画に、27億円もの市民の税金を投入するだけの公共性があるのか。</p> <p>1つ目の公共的メリットとして人的交流の増加を挙げているが、観光客が少ないのは、ホテルが足りないのではなく、観光資源の活用ができていないことにある。眉山の景観は重要な観光資源であるため、眉山の稜線が見えなくなるこの計画には反対である。</p> <p>景観審議会の審議内容を広く周知してほしい。</p>	<p>新町橋から望む眉山の景色については、徳島市景観計画において、重要な景観形成地域として、「新町橋からの眉山眺望」の景観形成基準を定めています。</p> <p>今回の再開発計画は、この景観形成基準において、眉山の「基準稜線」を超えたものになっていますが、一方で眉山の「基準稜線」は「超えないように努める」とされ、超える場合は「高さ・規模、意匠・形態、色彩等に配慮する」と定められており、「基準稜線」を超えることが、ただちに徳島市景観まちづくり条例に反するものではありません。</p> <p>また、組合としても可能な限り徳島市景観計画に配慮するよう検討を重ねたこととあり、「基準稜線を超える場合の配慮」や、景観形成基準への対応について、令和3年11月16日、令和4年5月31日の2回にわたり景観審議会を開催し、最終的に「眺望景観の保全に努めたものと認める」、「景観形成基準に配慮したものと認める」との答申を得ました。それを踏まえ、市として適合性を判断しているところです。</p> <p>なお、「徳島市景観計画」では、眺望景観として「吉野川大橋からの眉山眺望」を定めており、一定の高さ以上の建物は届出対象となっております。今回の再開発計画の高さは届出対象外となっており、眉山の遠景の稜線を遮るものではありません。</p> <p>景観審議会につきましては、事前に広報とくしま、市ホームページにおいて開催の周知と傍聴人の募集をしており、現在は市ホームページにおいて景観審議会の会議録を公表しております。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
7 つづ き	<p>2つ目の公共的メリットとして住民が増えることを挙げているが、若い人には高級マンションは購入できない。住みにくいまちからは若い人が流出してしまうので、住みやすい、子育てしやすい、残りたくなるまちをつくるのが公共性のある再開発だと考える。</p> <p>市は、住民や商店主の意見を聞いたのか。この人たちが最近まで計画の内容を知らなかったのであれば許されない。再開発は大切なことと思うが、住民が苦しんだり、公共性がないのに巨額の税金を投入する計画には反対する。市民の意見を聞いて、より良いまちづくりに取り組んでいただきたい。</p>	<p>市街地再開発事業は、土地利用が細分化していたり、老朽化した建築物が密集しているなどで、街の機能が低下しているエリアを再整備して、機能性、効率性、利便性の高い街へ作り直すことを目的とするもので、結果として中心市街地の活性化に資することが期待されるものです。</p> <p>新町西地区は、現状ほとんど人通りのない街になっていますので、再開発事業によって居住施設や宿泊施設の整備がなされれば、新町地区の定住人口・交流人口の増加に資するものと考えられます。</p> <p>都市計画法第16条第1項において、都市計画の案を作成しようする場合において、必要があると認めるときは住民の意見を反映させるために公聴会等の措置を講ずるように記されています。</p> <p>本市では、市民の皆様の見解陳述の場である公聴会を開催することとしており、都市計画の素案の内容について、公聴会の開催に先立ち住民説明会を開催しています。</p> <p>説明会の開催時間については、日中はお勤めの方のご参加が難しいと思われることから、なるべく多くの市民の皆様がご参加できるように夜間の開催としており、ご参加の検討をいただくため、広報とくしまや市ホームページで事前に開催日時をお知らせしています。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
8	<p>この計画について知らない人が多い。市税が27億円も使われる事業計画であるためもっと周知すべきであった。今までどのように周知されてきたか、時系列で明らかにしてほしい。</p> <p>工事中は、騒音で商店主が営業しづらくなるのではないかと。まち壊しなのではないか。</p>	<p>補助金により支援する事業として、事業主体の再開発組合には、できるだけ情報提供に努めてもらうよう依頼しているところです。</p> <p>組合としては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年7月の通常総会を経て、ホテル・マンション・商業施設を中心とした事業を再スタートすることを表明 ・昨年10月の臨時総会を経て、ホテル・マンションの規模や概算事業費、施行区域の公表 ・今年3月の組合理事会で、ホテル・マンションの保留床を買い取る参加組合員予定者を決定したことを公表 ・今年7月の臨時総会を経て、事業計画の概要を公表 <p>というように、段階毎に、提供できる情報を出していただいていると認識しています。</p> <p>事業というのは多くの場合、作業の積み上げにより次第に全容が明らかになってくるもので、あり、今年度に入り、景観審議会での審議や、保留床を買い取ってもらうデベロッパーとの交渉など、事業の変動要素もあったため、公表までに期間を要したという事情もあると思われる。</p> <p>結果として、組合員に対して事業計画の概要が示されたのも7月29日の組合臨時総会においてであり、一般の方々への情報提供が8月になったことは、やむを得ないものと考えています。</p> <p>工事中の影響等については、再開発組合の総会でも説明がなされていたように、施工業者が決まった後に、工法や対策についての説明がなされるものと認識しています。市としては、都市再開発法に基づき組合を指導監督する立場にありますが、同法に根拠のない民事上の問題については、原則、当事者同士の話し合い等により解決していただく必要があります。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
8 つづ き	<p>市営でもないマンションになぜ27億円もの税金を支出しなければならないのか。</p> <p>眉山の稜線が切れてしまうのではないかと心配している。</p>	<p>補助金については、国の交付金要綱に沿って、国と市が同額を負担するものであり、全国では、これまで1000箇所近くの再開発事業が行われています。また、今回計画されている事業も、マンション、駐車場、ホテル、商業施設といった、再開発事業としては一般的なものです。</p> <p>市としては、補助金を支出することによって、民間投資が促され、衰退したエリアの都市機能の更新が図られるのであれば、都市再開発法の目的に沿うものであり、行政として支援すべきものであると考えています。</p> <p>新町橋から望む眉山の景色については、徳島市景観計画において、重要な景観形成地域として、「新町橋からの眉山眺望」の景観形成基準を定めています。</p> <p>今回の再開発計画は、この景観形成基準において、眉山の「基準稜線」を超えたものになっていますが、一方で眉山の「基準稜線」は「超えないように努める」とされ、超える場合は「高さ・規模、意匠・形態、色彩等に配慮する」と定められており、「基準稜線」を超えることが、ただちに徳島市景観まちづくり条例に反するものではありません。</p> <p>また、組合としても可能な限り徳島市景観計画に配慮するよう検討を重ねたことであり、「基準稜線を超える場合の配慮」や、景観形成基準への対応について、令和3年11月16日、令和4年5月31日の2回にわたり景観審議会を開催し、最終的に「眺望景観の保全に努めたものと認める」、「景観形成基準に配慮したものと認める」との答申を得ました。それを踏まえ、市として適合性を判断しているところです。</p> <p>なお、「徳島市景観計画」では、眺望景観として「吉野川大橋からの眉山眺望」を定めており、一定の高さ以上の建物は届出対象となっております。今回の再開発計画の高さは届出対象外となっており、眉山の遠景の稜線を遮るものではありません。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
9	<p>計画の進め方に問題がある。元々の再開発計画は、市長選挙を経て白紙撤回された。そうであれば、今回の新しい案についても、市長選挙を行い民意を経るべきである。もしくは住民投票、せめて来年4月の市議選で争点とし、その後の市議会で決定すべきである。</p> <p>駆け込みではなく、市民の意思を問う機会、十分に議論する機会を設けてほしい。</p>	<p>前市長の決定により白紙となったのは、音楽ホールを核とした再開発事業であり、今回の計画は、実質的に民間主導の事業として行われているものです。計画は、都市再開発法で定める要件を具備したものとして、同法に基づき事業の継続が進められている公共性の担保されたものであることから、国の制度に基づき、国及び市が支援することが望ましいと考えています。</p> <p>なお、市民の皆様のご意見については、この度の公聴会など、都市計画法に基づく都市計画変更手続きの中でご意見を聞く機会が確保されており、お聞きしたご意見も踏まえて、都市計画審議会で審議されることとなります。</p>
10	欠席	

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
11	<p>街づくりについては反対ではない。しかし、今回の新町西再開発には問題があると感じている。前回の音楽ホールの時、進め方が強引で私達市民は納得が出来なかった。そして今回のこの開発、やっぱり強引な気がしてならない。その問題点は3つある。</p> <p>1つ目、市民の知らないところで早急に事業計画を進めたこと。来年の春から取り壊しが始まるそうで、本当に強引である。税金は国から22億円、市からは27億円。これは総工事費用の約4割の負担である。多額の税金を使うなら、どんなまちづくりがよいか市民と十分対話して議論を重ねるべきだったのでは。</p> <p>2つ目、今回の新町西再開発は税金の無駄使いではないか。団塊世代が75歳を迎え医療費や介護費用が急増する2025年問題も迫っており、少子化もますます進み毎年人口は減り、社会保障費はどんどん増えている。</p> <p>そのなかで、アミコビルに先日20億円融資、最高金額の業者に水道庁舎を決め、新たに防災棟の建設、新駅に伴う市役所駐車場タワー建設など次々に20億円、30億円の箱物を計画している。</p> <p>現市長は就任早々「将来の子どもたちにツケを残さないため」2億円で出来た、8つの保育所事業を中止した。</p> <p>しかし、27億円の税金の出費こそ将来の子どもたちにツケを残すと思われる。</p>	<p>今回の再開発事業は、民間団体である再開発組合が、都市再開発法に則って手続きを進めているものであり、組合の主体性が最大限尊重されなければなりません。一方、補助金により支援する事業であるため、組合側にもできるだけ情報提供に努めてもらうよう依頼しているところです。市としても、再開発組合との連絡を密にし、様々な形で情報提供に努めていきたいと考えています。</p> <p>補助金については、国の交付金要綱に沿って、国と市が同額を負担するものであり、全国では、これまで1000箇所近くの再開発事業が行われています。また、今回計画されている事業も、マンション、駐車場、ホテル、商業施設といった、再開発事業としては一般的なものです。</p> <p>市としては、補助金を支出することによって、民間投資が促され、衰退したエリアの都市機能の更新が図られるのであれば、都市再開発法の目的に沿うものであり、行政として支援すべきものであると考えています。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
11 つづ き	<p>3つ目、ホテルとマンションは公共性がない。「人の交流」、「賑わいの創出」を事業目的とした計画だが、到底にぎわいが生まれるとは思えない。市民が喜ぶ、市民が集える、そんなまちができるとは思えない。市民の税金を多額に投入するのは問題である。</p>	<p>本計画は、都市再開発法で定める要件を具備したものであるとして、都市再開発法に基づき手続きが進められており、公共性においての問題はありません。</p> <p>市街地再開発事業は、土地利用が細分化していたり、老朽化した建築物が密集しているなどで、街の機能が低下しているエリアを再整備して、機能性、効率性、利便性の高い街へ作り直すことを目的とするもので、結果として中心市街地の活性化に資することが期待されるものです。</p> <p>新町西地区は、現状ほとんど人通りのない街になっていますので、再開発事業によって居住施設や宿泊施設の整備がなされれば、新町地区の定住人口・交流人口の増加に資するものと考えられます。</p> <p>中心市街地の活性化に向けては、中心市街地活性化基本計画で示されているような様々な取り組みを進めることで、人々が滞留する状態を面的に作っていくことや、今回のような民間投資による整備もさらに推進していく必要があります。そうした意味で、今回の事業は、中心市街地活性化に向けた一つのステップとして大きな意義を持つものであり、今後につながる起爆剤としての意味合いは、非常に大きいものがあると考えています。</p>

NO.	公述内容の要旨	徳島市の考え方
12	<p>再開発を推進する立場として、反対の意見に共通する3点について意見を述べる。</p> <p>1つ目は景観のことである。高い建物が問題なのではなく、景観にマッチしているかどうかが重要である。現在の古い建物は、マッチしていない。今回の計画は、新町川から見た眉山にマッチした計画になっていると考える。</p> <p>2つ目は税金を投入することである。新型コロナやウクライナ問題で経済情勢が不透明な中、民間事業者が本計画に投資をしてくれるということは、徳島に魅力があるということである。加えて、まちの活性化につながるよう民間事業者に伝えながら進めてきた。箱モノを作ることが目的ではなく、ここからまちづくりをスタートするのであり、活性化につながると考える。</p> <p>3つ目は広報のことである。考え方の違いもあると思うが、もっと情報を公開すべきであったと反省する部分もある。今後は、ステップごとに情報を公開できるようにしたい。そして皆さんの意見を取り入れつつ進めていきたい。</p>	<p>市街地再開発事業は、土地利用が細分化していたり、老朽化した建築物が密集しているなどで、街の機能が低下しているエリアを再整備して、機能性、効率性、利便性の高い街へ作り直すことを目的とするもので、結果として中心市街地の活性化に資することが期待されるものです。</p> <p>中心市街地の活性化に向けては、中心市街地活性化基本計画で示されているような様々な取り組みを進めることで、人々が滞留する状態を面的に作っていくことや、今回のような民間投資による整備もさらに推進していく必要があります。そうした意味で、今回の事業は、中心市街地活性化に向けた一つのステップとして大きな意義を持つものであり、今後につながる起爆剤としての意味合いは、非常に大きいものがあると考えています。</p> <p>今後、市においても、再開発組合と連絡を密にし、補助金の支出に理解が得られるよう、情報提供に努めていきたいと考えています。</p>

県事前協議回答

新町西地区第一種市街地再開発事業及び高度利用地区の変更に係る都市計画の案を作成するにあたり、都市計画法第19条第3項に係る県と市町との協議実施要領の規定により、県との事前協議を行い回答があった。

1 県との事前協議回答

令和4年9月12日 都第445号

2 本市の考え方

県からの意見に対する本市の考え方は、次のとおり。



都第445号
令和4年9月12日

徳島市長 内藤 佐和子 殿

徳島県県土整備部長



徳島東部都市計画第一種市街地再開発事業新町西地区
第一種市街地再開発事業等の都市計画の変更について
(令和4.8.24都計発第57号に対する回答)

このことについては、異議ありません。

なお、引き続き、当事業に対する市民への一層の理解促進に努めてください。

県からの意見に対する本市の考え方について

●引き続き、当事業に対する市民への一層の理解促進に努めてください。

○本市の考え方について

本事業は、民間団体である再開発組合の事業であることから、組合の主体性を尊重する必要がありますが、補助金により支援する事業として、できるだけ情報提供に努めてもらうよう依頼しているところです。

市としても、理解促進を図る意味から、再開発組合との連絡を密にし、様々な形で情報提供を行ってまいります。