**意　見　書**

第１　意見の要旨

　　　熱海港観光施設用地（和田浜南町1694-30）に係る遊休地活用制度について、活用提案の採用・不採用の審査にあたっては、当該活用提案が市民全体の利益に多大な影響を与えるものであることから、その判断に先立って、住民に対する説明会や意見交換会を開催するなど、広く市民や関係各団体から意見を聴取する機会を設けることが不可欠であり、かかる機会を設けないまま当該活用提案を採用することに強く反対致します。

第２　意見の理由

１　活用提案の検討状況について

今般、熱海港観光施設用地（以下「本件土地」といいます）についての活用提案（以下「本件提案」といいます）が東急不動産株式会社からなされ、現在、熱海観光港開発促進本部において審査中であると理解しております。

本件提案は、本件土地を50年間にわたり賃借し、その上に会員制リゾートホテルを建設して運営するというものであり、本件土地を長期間にわたり一営利企業に対して賃貸するものであって住民や市内の事業者に対して多大な影響を与えることが予想されることから、その提案の是非について市民や関係各団体から広く意見を募ることが望ましいにもかかわらず、市長の専決事項とされているためか、遺憾ながらそのような機会が設けられないまま現在に至っております。

少なくとも本件提案については、本件土地が以下に述べるような特殊性を有することから、条例等の規則において必要とされているかどうかにかかわらず、その是非の審査にあたっては、市民や関係各団体から広く意見を募る機会を設ける必要性が高いと思料しております。

２　本件土地の現在の利用状況

　　　本件土地は、他の遊休地と異なり、熱海市の中心的産業である観光業において欠くべからざる用途に使用されております。

具体的には、熱海市において毎年16回ほど開催される海上花火大会の会場と、観光客の駐車場の2つの用途が挙げられますが、今般、本件提案が採用されて会員制リゾートホテルが建設された場合には、そのいずれもが継続利用できなくなり、市民生活に与える影響が甚大となることが予想されます。

３　海上花火大会への影響について

（１）海上花火大会の運営状況

熱海市の海上花火大会は、1日あたり5000発の花火が打ち上げられ、毎回何万人もの見物客を動員する観光都市熱海を代表する催しとして、静岡県のみならず日本全国において広く認知されており、熱海ブランドの復活に大きく寄与していることは全く疑いのない事実です。今年も、3月31日（日）、4月20日（土）、5月11日（土）、5月26日（日）、6月16日（日）、6月29日（土）、7月26日（金）、7月30日（火）、8月5日（月）、8月8日（木）、8月18日（日）、8月23日（金）、8月30日（金）、9月16日（月/祝）、12月8日（日）、12月15日（日）にそれぞれ開催されることが予定されており、市内の各種ホテルや旅館でも、そのホームページにおいて花火大会の日程や花火大会の写真を掲載するなどして、花火大会を宿泊客に対するＰＲ要素として欠かせないものとして取り扱っています。

そして、この海上花火大会の花火の打ち上げ現場として、本件土地に近接する場所から海側に向かって、第1現場から第3現場を使用しておりますが、この3つの現場で一斉に打ち上げることにより横幅約450ｍにわたって花火一面となる壮観な光景を演出することができ、この大空中ナイアガラが海上花火大会のクライマックスとして、各種ポスターなどを彩っています。

保安距離ギリギリで一気に打ち上げられるこの独特の花火構成が、少ない球数にも関わらず「熱海の花火はすごい」とＳＮＳ等で若者に支持され続け、大きなマーケティング効果を生み出してきました。大空中ナイアガラを目玉とする海上花火大会がなければ、今の熱海の復活はなかったと言っても過言でないことは、市民なら誰でも理解できることだと思います。

（２）本件提案が採用された場合の影響

しかしながら、本件提案が採用された場合には、当該ホテルの利用客等の安全確保の観点から、第1現場及び第2現場を使用することができなくなり、第3現場のみで花火を打ち上げるほかありません（添付資料「熱海海上花火大会　リゾートホテル建設に伴う影響」及びその別紙①乃至③をご参照下さい）。

その結果、どんなに好条件下においても、花火を一斉に打ち上げられる範囲は従前の約半分の230ｍ程度となり、従前の大空中ナイアガラとは全くの別物になることから、これまでに誘客のために使用していたポスター等に掲載されていた写真を使うことができなくなります。

そればかりか、第3現場は風の影響や波の影響から花火の打ち上げに危険が生じる可能性があることから、第3現場しか使用できなくなってしまうと、天候や波の状況により第3現場での打ち上げができず、花火大会自体を中止せざるをえないことになります（過去6年間でも第3現場での打ち上げを第2現場に変更した事例が6件あります）。このような場合に、花火大会をＰＲして誘客していたホテルや旅館に対して、その宿泊客から、花火大会が見られなかったことに関する損害賠償や宿泊代金の値引きの請求（かかる請求が法的に是認されるものかどうかは別として）がなされるリスクも否定できません。

このような不安定な開催条件では、観光業者が花火大会を誘客イベントとすることに躊躇を覚えるのも無理なからぬことではないでしょうか。

たしかに、花火大会が中止になること自体は全国的にみれば珍しいことではありません。しかしながら、熱海の場合は20年以上にわたり花火大会を中止したことはなく、「必ず打ち上がる花火大会」という事実がお客様の信頼感を生み、予約の促進につながるばかりか、宿泊施設側でも安心してプレミアム価格を設定でき、ホテルや旅館の経営に大きく資してきました。この側面が否定されることはお客様と宿泊施設双方にとって大きなダメージとなり、長年にわたって作りあげてきた熱海の花火大会のクオリティとブランド価値は消滅すると考えます。

４　駐車場について

（１）本件土地の駐車場の利用状況

本件土地には主に観光客用の駐車場があり、年間5万台以上（大型バスを含みます）が利用しておりますが、そのうち約4割に相当する年間約2万台が海釣り客又は大島若しくは初島への観光客が利用していることから、これらの観光客は本件土地以上に至便な駐車場がなく、本件土地を駐車場として利用することが不可欠であると考えられます。

そして、1台あたり乗車人数を2.5人と仮定すれば、本件土地の駐車場を年間約12万5000人が利用しており、かつ、そのうち5万人が、海釣り又は大島若しくは初島に向かうために利用しているものと推測できます。

（２）本件提案が採用された場合の影響

かかる状況下において、本件提案が採用され、駐車場が廃止又は駐車可能台数が著しく制限された場合には、この5万人の観光客の利便を大きく損なうことから、将来において海釣り客又は大島若しくは初島への観光客が大幅に減少するおそれがあります。

そればかりか、本件土地の駐車場に駐車する予定で本件土地内に進入した車両が、駐車場が満車であるために駐車場を求めて本件土地から引き返すことにより、本件土地付近を中心とした市内の交通渋滞が生じることも考えられます。

このように、本件提案が採用された場合には、本件土地の利用状況を突如として一変させ、海釣り客等の本件土地の駐車場利用客のみならず、熱海市全体の観光客や、住民にも大きな影響を与えるおそれがあることから、かかる影響やその予防措置について十分に検討することなく直ちに本件提案を採用することは拙速の誹りを免れないと思料致します。

５　公有地の利用処分方法の観点からの疑問

本件提案は、上記のとおり市民全体の生活に回復困難な影響を与えることは明らかですが、その点を措くとしても、本件土地を年間2400万円の地代で会員制リゾートホテルのために賃貸すること自体にも疑問を禁じ得ません。

本件土地は、立地景観ともに超一等地であり、市民全体にとって貴重な財産であることは疑いのない事実です。このような市民の貴重な財産を、一事業者の会員制リゾートホテルという限られた利用者のために、50年間もの長期にわたり独占的に使用させること自体、正しい判断であるか疑問です。

そもそも、本件土地が公有地であることからすれば、その利用処分方法は、市民全体の利益のためか、そうでない場合にはそれを上回る利益を市民が享受できるものに限定されるべきだと考えます。

そのような観点から見ると、ほとんどのスペースを限られた会員のために使用させ、しかもその年間賃貸料が2400万円に過ぎない、という本件提案は、市民の犠牲の下に一事業者とその利用者にのみ利益を享受させるものであって、明らかに不相当な処分方法であると思料致します。

６　現在の審査状況の問題点

以上のとおり、仮に本件提案が採用され、リゾートホテル建設が実現した場合には、熱海市の主要産業の一つである観光業に対する多大な影響が生じ、場合によっては経営が破綻するホテルや旅館が出てくることも予想されます。

しかしながら、このような重大な事案であるにもかかわらず、市民や関係各団体に対して広く意見を募ったり、説明会や意見交換会を開いたりすることなく、ただ市の内部の組織において粛々と手続が進められることについて、各方面から多くの疑問や不満の声が上がっております。

たとえ、条例等の規則に何ら抵触するものではないとしても、かかる重要な案件について、市民の意見を聞こうとする姿勢すら示さず、不透明な意思決定過程において進められることは、開かれた市政というあるべき姿から遠ざかるものではないのでしょうか。

７　当連合会の意見

本件提案は、市内の観光業者に対する影響が大きいこと、しかもその影響が観光業者の立場からは望ましいものではないことから、当連合会の中には、本件提案自体に対して強い反発を唱える者も少なくありません。

その一方で、市政は市民全体の利益に適うように運営されるべきであり、観光業者という特定の業種の利益のみを重視すべきでないことは十分に承知しております。

しかしながら、本件提案は、一事業者による特定の利用者のために公有地である本件土地を利用させるものであって、そもそも公有地の利用処分方法として適切とは言いがたいことは明らかであるうえ、採用された場合に市民全体に対して重大かつ回復しがたい不利益を与えることが確実視されています。

このような市民全体の生活に大きな影響を与えることが確実な事項についての判断を、市民や関係各団体から何らの意見聴取や意見調整を行うことなく決定することは、市民の行政に対する不信感を招くばかりでなく、特定の業種間における市民の対立を生じる危険すらあるものであって、日本国憲法第92条の「地方自治の本旨」の住民自治の観点から、到底妥当な判断と認めることはできません。

以上のとおり、本件提案の採否を検討するにあたっては、本件提案の内容や予想される影響の程度、かかる影響に対する対処方法などについて、市民や関係各団体に対して説明会や意見交換会を開催し、広く意見を聴取したり意見調整を図ったりすることにより、市民の誰もが納得するプロセスを経るべきであり、かかるプロセスを経ないまま本件提案を採用することに当連合会は強く反対することから、本意見書を提出するものです。

以上

令和元年6月　　日

熱海市長　齊藤　栄　殿

熱海市ホテル旅館組合連合会

理事長