

会派名	公明党
-----	-----

NO.	予算科目	事業名	担当分科会
	一般会計	守谷駅前賑わい創出事業	都市経済分科会

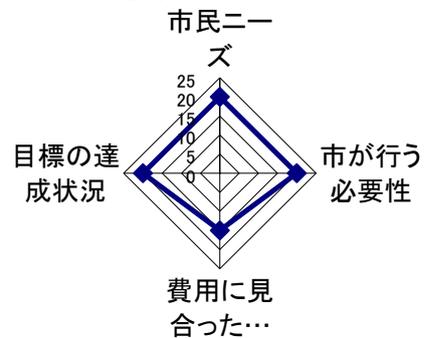
1 項目別評価

評価項目	評価基準(該当右欄に○)	評価点	評価コメント
(1) 市民ニーズ 評価の視点 市民にとって、開業して8年を経た東口駅前の賑わい創出に寄与しているか。	①きわめてニーズが高い(25点) ②ニーズが高い(20点) ○ ③どちらかといえばニーズが高い(15点) ④どちらかといえばニーズが低い(10点) ⑤ニーズが低い(5点) ⑥ニーズがない(0点)	20	東口駅前に散在していた市の土地などを集約して、東口の中心的商業ビルとしたことは、整然とした街並み形成と賑わいを創出してきた。守谷駅利用者や市民に利用されている。
(2) 市が行う必要性 評価の視点 賑わい創出事業として、今後も行ふ必要があるか。	①きわめて必要性が高い(25点) ○ ②必要性が高い(20点) ③どちらかといえば必要性が高い(15点) ④どちらかといえば必要性が低い(10点) ⑤必要性が低い(5点) ⑥必要性がない(0点)	20	賑わい創出はあるていど達成された。今後は管理事業として、市がより良好な運営管理を継続して行ふ必要がある。
(3) 費用に見合った効果 評価の視点 当初の見込みより歳出があるが、費用対効果はあるか。	①きわめて効果的である(25点) ○ ②効果的である(20点) ③どちらかといえば効果的である(15点) ④どちらかといえば効果的でない(10点) ⑤効果が少ない(5点) ⑥効果がない(0点)	15	8年間の累積赤字が4億2千万円となっているのは問題だが、土地活用が進まなかった東口駅前のまちづくりに方向性をつけることが出来た。
(4) 目標の達成状況 評価の視点 東口駅前の賑わい創出が達成されているか。	①きわめて成果がある(25点) ○ ②成果がある(20点) ③どちらかといえば成果がある(15点) ④どちらかといえば成果がない(10点) ⑤成果が少ない(5点) ⑥成果がない(0点)	20	アワーズ守谷の周辺にホテルや飲食店が進出してきた。立体駐車場は市民に利用されており、平地の駐車場の抑制にもなっている事など、成果が出ている。

2 全体評価

評価	評価基準	合計評価点
4	6 きわめて良好である 100点	75
	5 良好である 76~99点	
	4 おおむね適正である 51~75点	
	3 問題がある 26~50点	
	2 かなり問題がある 1~25点	
	1 不適正である 0点	

事前評価レーダーチャート



理由
 TX開通当初、東口駅前には市の土地や民間の土地が散在していた為、開発がなかなか進まなかった。市が介入したことで、土地がまとまり、整然とした街づくりを推進することができた。その後、ホテルや飲食店が入ったビルが建設されるなど、賑わいが創出されてきたことは、評価できるものである。しかし8年間の累積赤字が4億2千万円となっていること、空き室がある事などの問題は解消されていない。ただ、長期的には採算がとれる見通しとなっている。単年度の歳出を抑え、長期的な視野に立った、慎重な運営が必要である。

課題と反省

平成29年決算予算特別委員会 事前評価シート(会派)

①

会派名	日本共産党
-----	-------

NO.	予算科目	事業名	担当分科会
	一般会計	守谷駅前賑わい創出事業	都市経済分科会

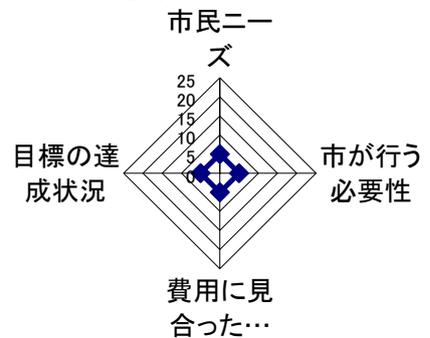
1 項目別評価

評価項目	評価基準(該当右欄に○)	評価点	評価コメント
(1) 市民ニーズ [評価の視点] 市民にとって、開業して8年を経た東口駅前の賑わい創出に寄与しているか。	①きわめてニーズが高い(25点) ②ニーズが高い(20点) ③どちらかといえばニーズが高い(15点) ④どちらかといえばニーズが低い(10点) ⑤ニーズが低い(5点) ○ ⑥ニーズがない(0点)	5	市民が集まる場所になっていない。建物内に市の窓口など公共性あるものをつくるべき。
(2) 市が行う必要性 [評価の視点] 賑わい創出事業として、今後も行いうる必要があるか。	①きわめて必要性が高い(25点) ②必要性が高い(20点) ③どちらかといえば必要性が高い(15点) ④どちらかといえば必要性が低い(10点) ⑤必要性が低い(5点) ○ ⑥必要性がない(0点)	5	親子ふれあいルームなどは、本来の目的事業ではない。市が行う必要性ある事業が行われていない。
(3) 費用に見合った効果 [評価の視点] 当初の見込みより歳出があるが、費用対効果はあるか。	①きわめて効果的である(25点) ②効果的である(20点) ③どちらかといえば効果的である(15点) ④どちらかといえば効果的でない(10点) ⑤効果が少ない(5点) ○ ⑥効果がない(0点)	5	毎年赤字であり、効果あるといえない。
(4) 目標の達成状況 [評価の視点] 東口駅前の賑わい創出が達成されているか。	①きわめて成果がある(25点) ②成果がある(20点) ③どちらかといえば成果がある(15点) ④どちらかといえば成果がない(10点) ⑤成果が少ない(5点) ○ ⑥成果がない(0点)	5	達成されていない。賑わい創出のために、斜め前に位置する1.2ヘクタールとの関係で今後考えるべき。

2 全体評価

評価	評価基準	合計評価点
2	6 きわめて良好である 100点	20
	5 良好である 76~99点	
	4 おおむね適正である 51~75点	
	3 問題がある 26~50点	
	2 かなり問題がある 1~25点	
	1 不適正である 0点	

事前評価レーダーチャート



理由
市民の税金を使って、毎年赤字になっている。継続は問題多い。早急に解決はかるべき。

課題と反省

会派名	もりや清流会
-----	--------

NO.	予算科目	事業名	担当分科会
	一般会計	守谷駅前賑わい創出事業	都市経済分科会

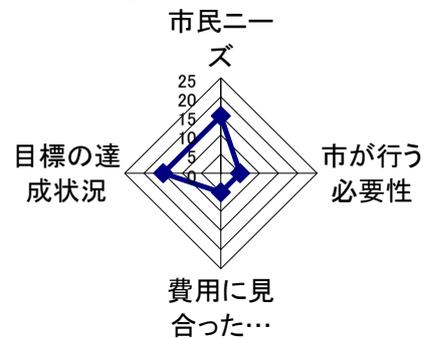
1 項目別評価

評価項目	評価基準(該当右欄に○)	評価点	評価コメント
(1) 市民ニーズ 評価の視点 市民にとって、開業して8年を経た東口駅前の賑わい創出に寄与しているか。	①きわめてニーズが高い(25点) ②ニーズが高い(20点) ③どちらかといえばニーズが高い(15点) ○ ④どちらかといえばニーズが低い(10点) ⑤ニーズが低い(5点) ⑥ニーズがない(0点)	15	つくばエクスプレス開業時からの歴史的背景を考慮するのであれば、東口駅前の賑わい創出事業として一定の評価はある。
(2) 市が行う必要性 評価の視点 賑わい創出事業として、今後も行ふ必要があるか。	①きわめて必要性が高い(25点) ②必要性が高い(20点) ③どちらかといえば必要性が高い(15点) ④どちらかといえば必要性が低い(10点) ⑤必要性が低い(5点) ○ ⑥必要性がない(0点)	5	平成29年からアワーズ守谷管理事業として事業が既におこなわれていることから、今後は賑わい創出というよりも管理事業として成立していく必要がある。
(3) 費用に見合った効果 評価の視点 当初の見込みより歳出があるが、費用対効果はあるか。	①きわめて効果的である(25点) ②効果的である(20点) ③どちらかといえば効果的である(15点) ④どちらかといえば効果的でない(10点) ⑤効果が少ない(5点) ○ ⑥効果がない(0点)	5	これまで守谷駅前賑わい事業の経費として歳入よりも歳出の方が多く、その差額を一般財源で賄ってきた。しかし当初の計画ではその様な計画ではなかったことから、費用的には見合った効果と考えるのは難しい。
(4) 目標の達成状況 評価の視点 東口駅前の賑わい創出が達成されているか。	①きわめて成果がある(25点) ②成果がある(20点) ③どちらかといえば成果がある(15点) ○ ④どちらかといえば成果がない(10点) ⑤成果が少ない(5点) ⑥成果がない(0点)	15	東口駅前の賑わい創出という観点からは一定の目標達成はされたと考える。しかしながら今後のアワーズ守谷の運営を考えるならば経費の歳入と歳出のバランスを考え事業を進めていく必要がある。

2 全体評価

評価	評価基準	合計評価点
3	6 きわめて良好である 100点	40
	5 良好である 76~99点	
	4 おおむね適正である 51~75点	
	3 問題がある 26~50点	
	2 かなり問題がある 1~25点	
	1 不適正である 0点	

事前評価レーダーチャート



理由

つくばエクスプレス開業時からの歴史的背景を考慮するのであれば、東口駅前の賑わい創出事業として一定の評価はある。しかしながら、平成29年からアワーズ守谷管理事業として事業が既におこなわれていることから、今後は賑わい創出というよりも管理事業として事業を成立させていく必要がある。つまり今後は歳入と歳出を考慮した事業運営が求められる。また、今後の提案だが①親子ふれあいルーム事業からも賃料をとる。②満室時の収支計画を立て現状収支との誤差を確認する。③建主及び管理会社等と賃料の再交渉をはかる。以上の改善等をしてアワーズもりや管理事業として事業を成立させることが望ましいと考える。

課題と反省

アワーズ守谷建設に関しては予算措置がないことから議決案件ではなかった為、議会説明の大半は全員協議会での説明であったため当時の議事録がなく建設過程でどのような話し合いや説明があったのか分かりにくいまま今日まで至った背景がある。今後は、予算措置がなく議決案件ではない建物建築などにおいては、後世のことも考慮し議事録を作成したほうが良いと考える。

会派名	もりや創世会
-----	--------

NO.	予算科目	事業名	担当分科会
	一般会計	守谷駅前賑わい創出事業	都市経済分科会

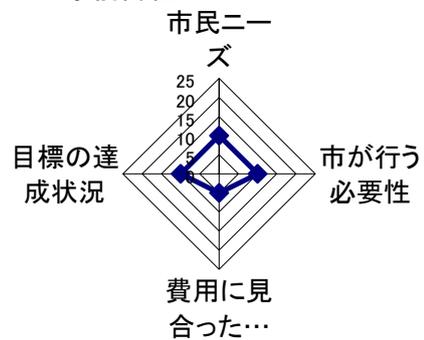
1 項目別評価

評価項目	評価基準(該当右欄に○)	評価点	評価コメント
(1) 市民ニーズ 評価の視点 市民にとって、開業して8年を経た東口駅前の賑わい創出に寄与しているか。	①きわめてニーズが高い(25点) ②ニーズが高い(20点) ③どちらかといえばニーズが高い(15点) ④どちらかといえばニーズが低い(10点) ⑤ニーズが低い(5点) ⑥ニーズがない(0点)	○ 10	守谷駅東口駅前の賑わい創出としての効果は感じられない、単なる居酒屋を中心にした雑居ビルというイメージが強い。商業ビルとしての機能は無い。医療モールも含めても市民ニーズは低い。
(2) 市が行う必要性 評価の視点 賑わい創出事業として、今後も行いうる必要があるか。	①きわめて必要性が高い(25点) ②必要性が高い(20点) ③どちらかといえば必要性が高い(15点) ④どちらかといえば必要性が低い(10点) ⑤必要性が低い(5点) ⑥必要性がない(0点)	○ 10	市が不動産事業として行ってきた経緯をみると、長期のリース契約や、賃借料2.7億円の前払い等、財政健全化の観点からはずれている。契約解除が更に大きな財政負担を生じさせることが明白であり、最小損失で事業を継続せざるを得ない。
(3) 費用に見合った効果 評価の視点 当初の見込みより歳出があるが、費用対効果はあるか。	①きわめて効果的である(25点) ②効果的である(20点) ③どちらかといえば効果的である(15点) ④どちらかといえば効果的でない(10点) ⑤効果が少ない(5点) ⑥効果がない(0点)	○ 5	平成20年度から28年度までの累計損失が4.2億円、平成29年から12年間で更に2.5億円の損失。平成42年度以降14年間で8.4億利益が出る計画になっているが、保証されているわけでも無く、責任も曖昧。費用対効果はほとんど無い。
(4) 目標の達成状況 評価の視点 東口駅前の賑わい創出が達成されているか。	①きわめて成果がある(25点) ②成果がある(20点) ③どちらかといえば成果がある(15点) ④どちらかといえば成果がない(10点) ⑤成果が少ない(5点) ⑥成果がない(0点)	○ 10	現状を見てみると、東口駅前には昼間は素通り、又は人が無く。夜になって飲食を目的にした人達が出始める。帰宅者の多くは素通りで変わらず。賑わいの視点を夜の飲食業とすれば僅かでも効果はある。

2 全体評価

評価	評価基準	合計評価点
3	6 きわめて良好である 100点	35
	5 良好である 76~99点	
	4 おおむね適正である 51~75点	
	3 問題がある 26~50点	
	2 かなり問題がある 1~25点	
	1 不適正である 0点	

事前評価レーダーチャート



理由

平成21年から平成41年の20年間の建物をリースで借り受け、商業施設管理者、医療施設賃貸者、駐車場賃貸者に転貸等を行い、管理を行う事業となっているが、この20年間で累計6.7億円の損失が見込まれている。損失の補てんには更に14年近くが必要となると試算されています。市有地を賃貸し、駐車場の賃貸料を受け取っているだけなら、平成28年までに3.5億円の利益を得られそれ以後も毎年約4千5百万円の収益が上がるはず。行政が何故30年後の利益の為にこの「アワーズ守谷」の不動産事業に参入しなければならなかったのか、魅力ある街並みの形成が目的となっているが現状は飲食雑居ビルである。

課題と反省

会派名	もりや未来
-----	-------

NO.	予算科目	事業名	担当分科会
	一般会計	守谷駅前賑わい創出事業	都市経済分科会

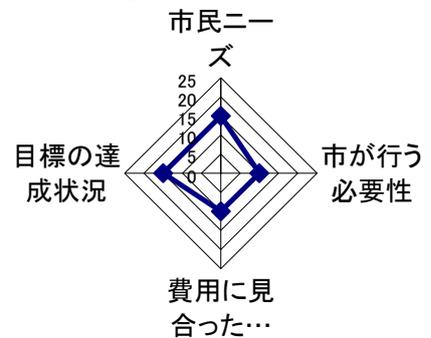
1 項目別評価

評価項目	評価基準(該当右欄に○)	評価点	評価コメント
(1) 市民ニーズ 評価の視点 市民にとって、開業して8年を経た東口駅前の賑わい創出に寄与しているか。	①きわめてニーズが高い(25点) ②ニーズが高い(20点) ③どちらかといえばニーズが高い(15点) ○ ④どちらかといえばニーズが低い(10点) ⑤ニーズが低い(5点) ⑥ニーズがない(0点)	15	元々店舗などが少なかった東口駅前の賑わい創出事業に対しては、これまでは根強い市民ニーズがあり、賑わい創出に寄与してきたと考える。
(2) 市が行う必要性 評価の視点 賑わい創出事業として、今後も行いうる必要があるか。	①きわめて必要性が高い(25点) ②必要性が高い(20点) ③どちらかといえば必要性が高い(15点) ④どちらかといえば必要性が低い(10点) ○ ⑤必要性が低い(5点) ⑥必要性がない(0点)	10	H29年度から事業名も変わり、行政は賑わい創出事業の役割は終わったとしていることから、必要性は低いと考える。
(3) 費用に見合った効果 評価の視点 当初の見込みより歳出があるが、費用対効果はあるか。	①きわめて効果的である(25点) ②効果的である(20点) ③どちらかといえば効果的である(15点) ④どちらかといえば効果的でない(10点) ○ ⑤効果が少ない(5点) ⑥効果がない(0点)	10	収支はプラスマイナス0の計画であるが、テナントの入れ替わりや空き室等により毎年赤字を計上する事業となっている。当初の契約内容も変更になるなど、事業計画が甘かったと言わざるを得ない。
(4) 目標の達成状況 評価の視点 東口駅前の賑わい創出が達成されているか。	①きわめて成果がある(25点) ②成果がある(20点) ③どちらかといえば成果がある(15点) ○ ④どちらかといえば成果がない(10点) ⑤成果が少ない(5点) ⑥成果がない(0点)	15	賑わい創出には一定の成果はあったものの、契約期間はH41年度まで残っており、今後賑わい創出の観点だけでなく、管理体制の見直しを行う必要がある。

2 全体評価

評価	評価基準	合計評価点
3	6 きわめて良好である 100点	50
	5 良好である 76~99点	
	4 おおむね適正である 51~75点	
	3 問題がある 26~50点	
	2 かなり問題がある 1~25点	
	1 不適正である 0点	

事前評価レーダーチャート



理由

この8年間で東口駅前の賑わい創出に対しては一定の評価ができる。しかしながら、店舗の空き状況改善や、一定賃料の水準を確保した契約への見直し等、見直すべき課題があると言える。H41年までの契約期間中のアワーズのあり方はもちろん、その後のアワーズのあり方を検討する必要がある。合わせて、守谷駅周辺の再開発の在り方も再検討する必要があると考える。

課題と反省