

平成 30 年 2 月 定例会 一般質問 3 月 12 日

◆1 番 (杉澤正人)

(前略)

質問事項 2. 三島駅南口西街区再開発事業について

東急電鉄・東急ホテルズによるホテル建設が緒に就いた西街区であるが、今後の進展を見るための検証をしておきたい。

1. 手元の資料によると、三島市土地開発公社が当該西地区の土地を、平成 28 年 4 月 11 日に金 1,290,000 円で測量の発注を行った後、同年 9 月 30 日付で 2,487,400 円の増額を行って変更契約を結び、同年 11 月 10 日の事業者からの請求額は、3,777,400 円となっている。この間の経緯、変更の事由について伺う。

⇒鈴木財政経営部長回答

本来これは三島市土地開発公社の問題であり、公社の理事会において論議されるべき要件ではあるが、三島市も公社を管轄するべき立場であるとの観点からお答えする。

もともとは、売却を予定していた西街区の当該土地のうち、公社持ち分だけを測量する予定で、その価格も議員ご指摘の通り 1,290,000 円であった。その後平成 17 年の法改正に基づき「分筆した土地を売却する場合、分筆先分も含めて測量しなければならない」としたルールが存在を知り、三島市売却分も含めて測量することになったため、価格が上がった。更に当該土地の地主立会いのもとで測量を行わなければならないということも判明し、測量の実施自体が延期されると共にコストが上昇したという経緯があったことをご理解頂きたい。

2. 平成 28 年 6 月定例会の私杉澤への答弁として、「観光案内所はホテル内に設置したいと考えている」とあるが、現在は JR 三島駅舎内の位置に移っている。この間の経緯と理由を伺う。

⇒渡辺産業文化部長回答

確かに平成 28 年 6 月の定例会において、議員がご指摘された通りの答弁を行っている。その後観光案内所の新設ホテルへのテナント入居を検討していく過程で、三島駅構内に移転する案も持ち上がってきた。平成 29 年 2 月の定例会で中村議員にお答えした通り、ホテル内より、駅の近くにある方が観光客の利便性に寄与すると考え、ホテル内に賃貸借する計画から駅前へと変更することにした。

⇒杉澤議員再質問

利便性を謳うのなら、以前の建物をそのまま使用した方が快適である。敢えて更地化したのは、背後のホテル建設用地に接続させるためであり、ホテル用地の利用価値を高める戦略だったと理解しているが、違うか。

⇒渡辺産業文化部長再回答

案内所を取り壊して更地にすることで、

①業者が応募しやすくなる。

②接道箇所が増える。

③それによって不動産評価額が上がる。

という効果を狙った。但し、これは公募をかける前の、公募要項を作成する段階での当局側の判断であり、応募が予想される複数あるいは特定の事業者からの申し出を受け、これに答えたと言うものではない。

事業者（東急）と、当件に関する打合せ時間は充分に取れなかった。

3. 土地の売却価格が不当に安いという指摘は以前からあり、その件では住民監査請求まで発生した。この土地売却に関して議会に諮らなかつた理由の一つとして、市条例 35 号(当該土地面積が 5,000 m²以下の場合には議決を不要とする旨の規定)があり、また地方自治法 237 条の規定から、適正な価格を求めるために不動産鑑定士の鑑定を要請したと解するが、この理解は正しいか。

⇒岡崎財政経営部参事回答

ご高承の通り、三島市財産規則第 3 条で、「地自法第 96 条第 1 項第 8 条の規定により予定価格 2000 万円以上の不動産の買入れもしくは売り払い(土地については、1 件 5,000 m²以上のものに限る)」については議会の議決に付すべき案件とされており、今回のケースは付議事項から外れる。但し、

数度に渡り議員説明会を開催し、議会の場においても十分な説明は行ってきたものと考えている。
また、財産を適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けることを禁止した地自法 237 条との兼ね合
いだが、適正な価格とは市場価格、または不動産鑑定士による評価額のことであり、今回の売却価
格は評価額を上回っていることから、この点においても適法な処理であったと考える。

平成 30 年 2 月 定例会 一般質問 3 月 13 日

◆5 番 (佐藤寛文)

(前略)

質問事項 2. 三島駅南口再開発事業について

豊岡市長就任以来、最大の懸案だとの発言をしている三島駅南口の再開発事業だが、東西街区ともに順調に進んでいるとは言えない状況が続いている。そこで以下伺う。

1. 西街区の進捗状況と今後について

平成 32 年 4 月にホテル開業と聞いているが、今年になって工事が止まっている。現状はどうなっているのか。

⇒三枝計画まちづくり部参事

施主と施工業者の条件面での折り合いがつかず、現在施工業者の再選定を行っていると聞いている。設計の抜本的な変更はないので、施工業者が見つかり次第、工事は再開できる見込み。

⇒佐藤議員再質問

ここで三カ月も行程を止める余裕はあるのか。

⇒三枝参事再回答

施工業者の再選定後、改めて行程が公表される。東急からは東京オリンピック・パラリンピックが開催される平成 32 年 7 月までの開業と伺っている。

⇒佐藤議員再質問

仮に東急が事業撤退した場合、どうなるのか？

⇒岡崎財政経営部参事回答

仮定の質問に答えるのは、事業者に対して大変失礼だとは思いますが、聞かれたので答える。平成 29 年 6 月 30 日、三島市・三島市土地開発公社・東急電鉄(株)の三者間で当該土地の売買契約を締結したが、その 10 年後、平成 39 年 6 月 30 日までに東急が同契約の第 18-22 条に記載する内容に抵触（土地の使用目的及び用途、営業開始期日の指定に違反したとき、もしくは権利の設定等の禁止に違反したとき）した場合、市や公社が買戻しできる特約を付けている。

仮に事業そのものが撤退となった場合、市・公社はこの買戻し権を行使するし、違約金として東急からは売買価格 4 億 8100 万円の 30%、1 億 4430 万円を申し受ける。その他合理的な事由により開業できない、遅れた、といった状況が生じ際には、市・公社・東急で誠実に協議を重ねて善後策を検討する。但し東急電鉄は日本を代表する企業であり、信頼に足る相手だと信じている。

⇒佐藤議員再質問

状況は適宜開示願う。

2. 東街区の進捗状況と今後について

当件に関しては後程村田議員より詳細な質問が行われるようなので、私（佐藤議員）からは一点。昨年 12 月 18 日、川勝知事が定例記者会見において、東街区の再開発に対する危惧を表明し、県の補助は現状下ではない、と明言した。5 億とも言われる県からの補助なしで、三島市だけで進めることができるのか？

⇒三枝計画まちづくり部参事

過去にそのような事案は生じていない。仮にそうなったとしても、国からの半額補助がある。従って国と市が 1:1 で出資するということになるだろうが、市民の英知も絞り、何とか市の負担で進められるようにしたい。

平成 30 年 2 月 定例会 一般質問 3 月 13 日

◆8 番 (村田耕一)

(前略)

質問事項 3. 三島駅南口東街区再開発事業の進捗状況

昨年 12 月 18 日、川勝知事は定例記者会見で、東街区再開発事業は地元の理解が得られていないので延期することが望ましいと述べられた。知事発言の要旨として、当事業の問題点は、

①拙速である

②高さ 100 メートルの建物が本当に必要なのか疑問

③コンペを実施しより広範な提案を受け付けるべき

の 3 点に絞られる。先程の佐藤議員一般質問と重複するが、県は補助を考えていないというが、私 (村田議員) の個人的な解釈としては、これはあくまで「追加の補助はない」ということだと考えている。そこで以下の質問を行う

1. 県知事の会見内容は時事と相違する点があると思うが、どうか。

⇒三枝計画まちづくり部参事

多くの説明会を議員・市民対象に開催してきており、今後も市民への説明会は続けていく。また景観条例に指定されている、富士山の眺望をチェックする市内 13 カ所からの景観を阻害しないよう配慮している。更には現在、公募後の提案内容を審査中だが、随時その内容は公開し、可能な限り市民の意見は多く取り入れていこうと考えている。

⇒村田議員返答

私の質問への答えにはなっていない気もするが、是非前向きに進めていってもらいたい。次の質問、

2. 上記の定例記者会見後、市は知事への説明を行ったのか。

⇒豊岡三島市長

周辺ランドデザインに基づく説明を昨年末、行った。24 戸の地権者と一緒に頑張っていること、20 年待った地権者の気持ち、地元産業界の期待などについて伝えた。また 100 メートル以上の建物はどこの応募事業者からもなされていないことも併せて説明した。年始挨拶の際には、逆に知事から、外国で見られるような一戸あたり玄関が二つある高級マンションなどはどうか、という提案を頂いており、三島市選出の 2 名の県会議員ともども、市の立場を説明する機会は設けている。駅前の賑わい拠点や利便性の高い建物を期待する市民の声は多く頂戴しているし、今後も市民の意見を募り、知事に伝えていく。やっとここまで来た。不退転の決意で事業は推進していく。

3. 県知事の要望通り事業は延期されるのか。

⇒三枝参事

地権者の協力、事業協力者の参入があつてこそ進むプロジェクトだが、昭和 62 年の事業化検討開始から、ようやくここまでこぎつけた。平成 32 年着工の目標は変わらない。まずは事業協力者の確保だが、このタイミングを逃すと次の工期がいつになるか分からない。よって延期は考えていない。

4. ~~公募期日は終了しているが何グループの応募があつたか。~~ (当質問は行われず)

5. 決定されたグループの提案内容公表までのスケジュールはどうなっているか。

⇒三枝参事

3 月末までに最優秀提案者の選定、4 月に再開発準備組合の設立、5 月に協定の締結、と考えている。また最優秀提案者の提案内容は、4 月中旬には市のホームページやマスコミを通じて公表したい。

6. 決定提案事業者による市民説明会は実施できるか。

⇒三枝参事

5 月の協定締結後、事業者による市民説明会の開催を考えている。この席でも市民から多くの意見を募りたい。

⇒村田議員まとめ

順調に進んでいるようで何よりだ。JTB 社長発信だったか、「住んでよし、訪れてよし」という言葉がある。まずそこに住んでいる住民が楽しめなければ、観光客も楽しめない。今日も多くの観光施策への質問が出たが、外国人の訪問を地域住民が嫌がるような場所も他にはまだ残っている。三島市はそうならないよう、まず市民がここに住めて良かった、と思える町づくりをしていかなくてはならない。(豊岡市長、大きく頷いた後手を上げて、「全くもって賛成だ、市民が誇りを持って住

める町を築いていきたい」旨の発言)