

三島駅南口東街区再開発事業について！

大石一太郎は考える。

後援会事務所 〒411-0046 三島市芙蓉台3丁目10番地の8
連絡先電話 055(987)5785 編集責任者 小島 邦彦

三島市は静岡県東部の拠点都市であり、駅南口は、将来都市像、魅力的な都市形成を図る場所です。都市回廊の拠点性と地域活性化、市民の利便性の向上に向け、東街区再開発事業を推進するためには、多額な財政負担が伴いますので、市民理解と参加、そして何より高い事業効果が求められます。私は、再開発の課題を指摘し計画の見直しを求めてきました。懸念課題、問題点について説明いたします。



1 土地の沿革

三島駅南口東街区の土地は、再開発事業用地として取得しました。平成9年三島市は、三島市土地開発公社を利用し、国鉄清算事業団より駅南口東街区の土地9328㎡(2821坪)を19億5866万5800円(209,965円/㎡)で購入、平成27年には日本通運跡地(旧喫茶ひまわり)280㎡(84.7坪)を、8127万6100円(290,271円/㎡)で購入しました。令和元年度三島市土地開発公社の経過利子を含む期末簿価は、9328㎡が、23億4778万9197円(251,692円/㎡)に、280.00㎡が8160万8500円(291,458円/㎡) 期末取得原価の金額は 24億2939万7697円となっています。市は令和2年に公社より買戻し、土地を2分割し、以下の利用方針に基づき計画を進めています。

(1) 駅ロータリー側の土地 2,680 ㎡(取得原価6億8525万円)を分割し、**事業用定期借地権(30年間)を設定し、商業ビル業者に貸し付け**ます。土地は、**令和 37 年頃に市に返還**されます。

(2) 東側の土地 6,928 ㎡(取得原価17億4259万5811円)は、法定再開発事業の権利変換用地として、**駐車場を取得する予定**となっています。

*土地の取得原価とは、当初の取得金額に借入金の経過利息を加えた元利金です。平成9年、**㎡約21万円の購入単価が、現在返済利息を入れ約25万円**になっています。今回の再開発事業での**権利変換用地の評価は、㎡約15万円**で、**約10万円の差損**が発生します。駅周辺部の、売買実例はもっと高いのですが。



2 施設計画の変更内容・規模・事業費

東街区は公募により、ミサワホーム主体のアスマチ三島プロジェクト案が採用されました。**計画地には民間企業が出資し、建設する商業ビルと、国・県・市が補助し、市も参加する法定再開発事業による住宅・業務系ビルが建設**されます。この2棟は、**事業主体・建設費・運営形態が全く別の事業**です。公募提案を分けたほうが良かったのではと思います。法定再開発事業は、地権者の皆さんの狭隘な土地を纏め立体的な住宅建設と公開空地、居住環境を整備する事業で、**事業費・階層・内容・駐車台数等に国・県・市から補助金が投入**されます。**ここでは法定再開発事業の当初案と修正案を比較**下さい。

	当初案		現計画(修正案)		差	補足説明
住宅棟	24階	194戸	22階	240戸	2棟で18戸の増	建物高は91mに
	13階	88戸	13階	60戸		
ホテル	住宅棟内 100室		独立棟	150室	50室の増	東側に独立棟に
商業・業務面積	1,820㎡		2,300㎡		480㎡の増	保留床の増加
駐車場住宅用	293台		300台		7台の増	2棟を1棟建に 市で取得予定
商業・業務用	333台		370台		37台の増	
事業費	210億円		201億円		9億円の減	
補助金総額	90億円		75億円		15億円の減	
国・補助金	45億円		37.5億円		7.5億円の減	
県・補助金	15億円		12.5億円		2.5億円の減	
市・補助金	30億円		25億円		5億円の減	
その他市負担額	7億円		7億円			(駐車場増床金)

*商業ビルは、民間開発で企業側の資金となる別事業で含んでいません。再開発ビルの商業・業務・ホテル面積は、地権者が自営又は賃貸する現店舗を権利変換後改めて再取得する面積と、新たに保留床(売却処分床)を購入する方の面積で、医療関連機関、健診センター、温浴健康ゾーン、飲食店、保育園、ホテル等が検討されています。

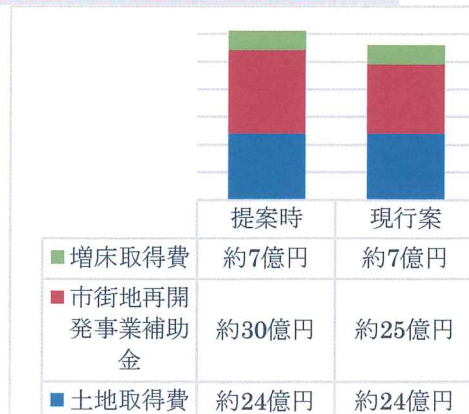
3 再開発推進上の問題点とは・・・市民目線で市民全体の満足度・利益追求を。

これまで議会において、公募の選定委員の人選、公募結果と各社提案書の公表、市民参加と市民懇話会の設置、市の財政負担額、商業規模と活性化、駐車場台数、ホテルの必要性、事業用定期借地権の設定、土地開発公社からの土地買戻し等について質問をしてきました。

その中から、(1)市の財政負担額、(2)商業規模と活性化、(3)駐車場台数について説明いたします。

(1) 市の財政負担額について・・・住宅300戸に市の補助金25億円は妥当か。

市は再開発に伴う財政負担額を61億円(修正後56億円)と説明してきました。内訳は、三島市土地開発公社からの土地買戻し金24億円と、権利変換で市が取得する駐車場(建設費17億円)の追加割増金7億円、更に再開発事業に伴う住宅開発への市の補助金30億円(修正後25億円)です。しかし本来3項目は別々の事業、一括りにされることで、事業詳細が判りにくくなっています。



① 三島市土地開発公社から市が買戻す土地約24億円とは、

平成9年三島市が市の外郭団体である土地開発公社を利用し、国鉄清算事業団より再開発事業用地として先行取得しました。「三島駅南口再整備・再開発事業等に伴う用地の先行取得に関する協定書」に基づき今回買戻しするものです。この買戻しの問題点として、

イ)土地の買戻し額は、当初の取得価格約19億円に経過利子約4億円を入れ、約24億円で買戻します。その一部を法定再開発事業に組み込むことで、取得原価約17億4千万円の土地が、権利変換後の評価額は、約10億6千万円となり、差損が6億8千万円発生します。

ロ)土地開発公社の準備金(内部留保金)が、令和元年度決算で約28億55百万円と、主に過去からの駐車場収益の累積額があります。公社から市に買戻し相当額となる24億円を寄付させ、その資金で市は買戻すべきです。今回は市は買戻しに10億円を寄付させ、残金は起債(借金)等で賄う計画です。何故定期借地権を設定し貸付地とする土地等のために借金をするのか。また市は駐車場特別会計で買戻しますが、駐車場収益は市の財源に組み込み、市民、議会に見える化して運用すべきです。公社に過大な内部留保金は必要ありません。

② 権利変換で市が取得する駐車場建設費17億円の不足額(割増金)7億円とは、

再開発事業における駐車場台数333台(修正後370台)の建設費は、17億円で、市の権利変換用地の評価額は約10億円、不足する約7億円を増床分(割増金)として再開発組合へ支払うことになります。

③ 再開発事業に伴う住宅開発への市の補助金30億円(修正後25億円)とは、

都市再開発事業は、土地の有効利用を図る住宅政策であり、計画修正後の22階建て、300戸の住宅建設に国・県・市から約75億円の補助金が支出され、その内市は25億円(当初30億円)を補助します。公募2位のイオンの計画案は、14階建218戸で、市からの補助金は約13億円となっていました。

タワーマンション建設にあたっての問題点として、

イ)住宅政策・移住定住化の名目で、300戸に対して25億円を補助します。1戸当たり約830万円となりますが、市民の皆さんの税金です。使い道はこれで良いのでしょうか。

ロ)購入者は高額所得者、他県からの転入者は2~3割、投資目的等の購入者もいます。市の税収効果試算では年2億円です。事業の投資費用に対する便益費は1.13と効果は低く、本町タワーでさえ4.19でした。

ハ)本町タワーへの市補助金(平成15年当時)は、3億円でした。今回の当初計画は30億円と約10倍、住宅戸数は141戸に対し300戸で約2倍強、県の補助率改定を見込んで約8億円、15年間の建設物価上昇率を加算しても補助金は10億円強が妥当です。この金額の違いは何が要因か。

ニ)高層マンションに対し、全国的な空き家戸数の増加(800万戸以上)や、建物(耐用年数60年)の間での大規模改修と建替時の解体と建替費用の負担、管理運営の難しさから、ここ数年間で評価が変わり、開発規制や都市部での廃墟ビルの対応事例など、負の資産としての解釈が発生しています。

(2) 商業規模について・・・地域の活性化には、適切な施設規模が必要

法定再開発ビルは商業規模の小ささから、地域活性化の拠点とすることは難しいと思います。再開発ビルとは別に、三島市が土地の一部に事業用定期借地権を設定(30年間貸付、賃料は年間約1千万円)し、民間事業者に貸し付け商業ビルが建設されます。三島駅前開発は、電車・バス等広域交通の要衝、水と緑の回廊の起点、都市の顔と新たな魅力の創出に期待が高まる事業です。今回の事業が商業・業務面での活性化の拠点と成り得るのかは、この商業ビルが命運を握ることとなります。



再開発事業の公募で採用されたのは、ミサワホーム主体のアスマチ三島プロジェクト案、第2位がイオン案でした。商業ビルについてこの2社案を比較検証しますと、事業費と規模(店舗面積)、導入機能からイオン案の方が魅力の創出・活性化に繋がるのではないかと思います。

事業主体	ミサワホーム関連企業	イオン(公募2位)	
事業年度	令和2年~7年	令和2年~7年	
事業費	約10億円	約26億円	
構造・階層	SB造 4層	SB造 4層	
延床面積	3,500㎡(修正後 4,100㎡)	11,328㎡	
商業・業務規模	3,107㎡内商業 2,400㎡(修正 2,600㎡)	8,421㎡	
導入施設	1階	フードマーケット、カフェ、studio	フードマーケット、生活雑貨、カフェ
	2階	ハンバーグレストラン、美容院、バル型フードコート	キッズアパレル、子育て支援センター、子供クリニック(病児保育)、保育施設
	3階	スポーツジム	ブックストアとカフェ、レストラン、バル
	4階	展望レストラン	病院、メディカルフィットネスと相談

ミサワホーム案

イオン案

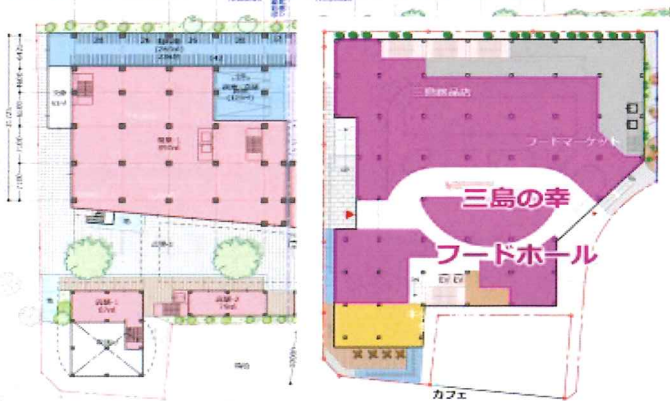


商業ビル配置計画1階平面図

配置計画 2階平面図

ミサワホーム案 イオン案

ミサワホーム案 イオン案



配置計画 3階平面図

配置計画 4階平面図

ミサワホーム案 イオン案

ミサワホーム案 イオン案



(3) 駐車場台数について ・ ・ 立地優位性を活かし、市の財政収入の柱に

東街区駐車場の現在の駐車台数は、377 台(月極 143 台と時間貸 234 台)、タイムズ21に管理を委託し、令和元年度の年間借地料(駐車場収入)は、1億2千4百万円となっています。

再開発事業で提案された駐車場台数は当初 333 台、現状より少なく、再三の質問に対し 370 台に増加修正しましたが、まだ駐車台数は少ないと思っています。問題点として、

- ① 駅や周辺住民の定期・時間貸し等既存の利用需要に対して、文化会館の利用者増、再開発施設内のフードマーケット、医療、スポーツジム、温浴施設、ビジネスホテル 150 室等新たな利用者需要に、370 台では対応できない。
- ② 都市経営の視点、立地利便性の良さ、過去からの駐車場収益等を勘案し、市財源の柱にすべきで、駅周辺部も含めた需要予測から必要台数を確保する発想が必要です。市の整備後の収入見込額は、年間7千万円で、現状より低い台数と収入で、市にとり効率性の悪い事業となります。平成 11 年から 17 年にかけては、東・西併せ駐車場収入は、1 億 5 千万～1 億 8 千万円の収益を上げていました。
- ③ 近隣に点在する平置き民間駐車場を活用すれば良いと市は説明しますが、駅周辺は計画的な街づくりを進める立地適正化計画では、都市機能の誘導、立体的土地利用により街中居住・業務系企業の誘致による税収効果が求められる地域です。政策的矛盾を起こしています。
- ④イオンの提案は 486 台でした。必要台数を確保するため初期投資額、事業費が増加しても、事業採算面で将来的財政収入の確保と、市民の利便性向上が見込めれば、費用対効果等の比較検証をすべきです。イオン案でも 15 年前後で投資回収が可能ではないか。



事業主体	ミサワホーム他(修正後)	イオン他(公募2位)
駐車場台数	333 台で提案(370 台)	486 台(現状 370 台 + 大店地法必要台数 113 台 + α)
面積	9,639 m ²	11,295 m ²
構造・階層	自走式 6 層 7 段	自走式 6 層 7 段
事業費	17 億 4500 万円	31 億 4400 万円

4 再開発事業に向けての思い

今回ミサワホーム案とイオン案を比較しましたが、公募した 5 社の 2 位以下の計画案は市が公表していません。イオン案は、相談を受けた方がいて見せていただき、詳細を知りました。今回の計画で修正すべきは 3 点、1 点目は、市の補助金 25 億円の負担です。市の財政調整基金は約 13 億円、台風等の災害発生時対応や、景気悪化で税収不足に陥った場合の調整財源ですが、県下最下位の脆弱な財政基盤の自治体で、300 戸の住宅政策のための補助金 25 億円は納得できません。2 位提案のイオン案の 13 億円程度が妥当ではと思っています。

2 点目は、商業ビルの規模、投資額・導入機能です。事業費 10 億円、2,600 m²の面積は、本町タワーより狭く、失敗すれば撤退しやすい規模・金額で、駅前果たして活性化するのか、街中への回遊性、波及効果もない規模です。3 点目は駐車場の台数です。当初案では、様々な施設導入が検討されているのに 333 台と、現状の 377 台より少なく、駅前駐車場の市民利便性は悪化します。一方都市経営の視点、市民の利便性向上から必要台数に基づく、投資金額と資金回収・財政効果(使用料収益)等の比較検討をすべきです。

以上、専門性が必要と公募案の審査にあたり地権者や市の有識者を外した外部審査会メンバーで良かったのか。どういう基準の選定か。単にマンションが建設され、デベロッパーが儲ける図式になっています。

市は外部委員に投げ、市民は市の行為に間違いはないと信頼する。市民の信頼を損なってはいけません。

私は、必ずしもイオン案が良いと思っている訳ではありません。この規模でも事業採算、活性化は可能だと申し上げたいのです。市財政、市民利便性、活性化の視点から、再度修正すべきです。

コロナ問題が国内のみならず世界を震撼させました。今後リーマンショック以上の経済不況、企業倒産と失業率の増加、景気の悪化が予測されます。感染症予防対策と医療体制の整備、市民生活、経済支援に注力すべき時です。

10 年後に後悔しないためにも、再開発計画案の見直しを図るべきです。

市議会議員の役割は、憲法第 93 条の二元代表制に基づき、市の業務をチェックし、良いことは市と共に積極的に推進し、おかしいことは改善していく。唯々諾々と賛成するなら地方議員は要らないこととなります。未来に責任を持つ、議員は誰が市長であっても、この姿勢は貫くべきだと考えています。

