

## こんな事でいいの？

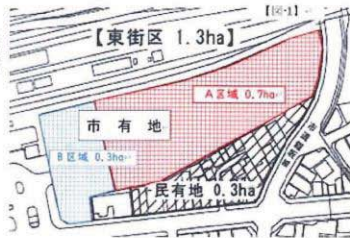
# 駅南口東街区再開発事業

かつてある市の幹部職員を経験した方から見た、現状での三島駅南口東街区再開発事業の疑問点・問題点を指摘する投稿を頂いた。昨年、市は、既に都市計画決定を行い、後戻り出来ない状況に至っているが、改めてその問題点を検証したい。

### 駐車場市有地を再開発区域に含めるのは妥当か？

市街地再開発事業の目的の一つに、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設が無いなどの土地機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることが挙げられている。

この規定から見ると、当該事業では全体1.3haの内、市街地再開発事業に合致する区域は民有地の0.3haだけである。残りは現在市営駐車場として市有地1haである。しかもその市有地はA地区0.7haと西側のB地区0.3haに分かれている。



【東街区 1.3ha】

民有地とA地区は「市街地再開発事業」区域、B地区はそれとは別の「定期借地事業」区域として進められている。

「定期借地事業」とは市の土地を長期間(30年)にわたり貸出す事業だ。

採用された手法である」との事。要は公募で選ばれた事業協力者の手法がそうなっていたからという事だ。三島市はA、B区域を所有し、全体の77%を持つ筆頭地権者でありながら、全て業者に丸投げ、市議会のチェックも働かない。

民間企業の提案で、再開発事業区域からこの部分を分割したのは、B区域が一等地と認めているからである。先行き不透明な再開発事業からリスク回避の為に一等地を確保し、この部分を「定期借地事業」として展開する。本来なら、この区域は商業施設等が連担する街区として賑わいの中心とすべき区域である。

### 駐車場の台数確保のための7億円は不要だ

市は再開発事業区域(A区域+民有地)のうち市有地0.7haを提供して駐車台数3700台分を確保しようとしているが、公社からの買い戻し額、17億4千万円の土地が、等価交換時点で10億6千万円になるといふ。

駐車場3700台分の建設費は17億円としている。市有地0.7ヘクタールを提供し、更に、この土地の不足する評価額分の7億円を支払うことになるという。

そこで問題になるのが、市有地をA及びB区域に分割したことだ。市有地全体を再開発事業区域として事業導入するならば、7億円の不足が生じることはないと考えられる。

このことを担当課に質すと「定期借地事業用地を再開発事業用地とすれば、立体駐車場の取得負担金の軽減を図ることができるが、その一方で、再開発事業における市の補助金額の増加や、定期借地事業の借地料収入が見込めないこと、更に、保留床処分リスクが高まること」が挙げられ、定期借地事業を導入しないことが、一概に市の負担軽減や事業性を高めるものとは判断できない」との驚くべき無策の市の回答であった。

市が負担する補助金は9分の1。また、借地料収入年1千万

円が見込めないというが、駐車場の床を買い増すために7億円を支出する。この方が市に与える財政負担は数倍大きい。さらに、保留床処分リスク

の増大を挙げているが、そのリスクを避けるために既計画では事業協力企業6社と三島市は「三島市南口東街区第一種市街地再開発に関する事業協力協定」を締結し、この中で、事業協力者を保留床取得予定者としている。この協定に含めればよい。このように、筆頭地権者として、事業区域全体を提案しての事業推進の方策が全くないに等しい三島市の情けない姿勢ではないか。(次号に続く)

荻野Kさんからの投稿要約