

# 一般質問発言通告書

発言順位	4番
------	----

下記事項について質問をしたいので、会議規則第51条第1項の規定により通告します。

令和 4年 6月 7日

三島市議会議長 川原 章寛 様

三島市議会議員 10番 河野 月江

質問事項1	三島駅南口東街区再開発事業における市民の財産のゆくえについて
具体的内容	<p>去る5月31日、三島駅南口東街区A地区市街地再開発組合の設立が、県により認可されました。今後、組合においては、実施設計とともに、権利変換計画認可をめざし、当面、権利変換計画作成業務がすすめられようとしています。三島市は、本再開発事業に補助金を交付する行政として事業の適正な実施を指導監督する立場であると同時に、市街地再開発事業区域10,100㎡の7割にあたる約7,000㎡の土地を事業に供する予定の最大地権者です。権利変換計画作成を前に、10万8千市民の財産である当該の土地がどのように扱われていくのか、都市再開発法に則って適正に進められていくのか、また、この点での市民への情報開示、意見聴取、市民合意のプロセスをどのように経ていくのかについて、明らかにする必要があります。</p> <p>一方、この間3月には、工事費や工期圧縮をはかるECI方式の事業協力者に、東急建設株式会社が選定されました。コロナ禍にウクライナ情勢も加わり、建設資材の不足と物価高騰が加速するもと、引き続き市民からは、事業の先行きに様々な観点から不安の声が上がっています。</p> <p>以上の趣旨から、以下について伺います。</p>
1	ECI事業者の選定と工期・工事費および費用便益分析について
(1)	事業者選定にあたっての評価基準は金額、工期、地元貢献、VE/CDの4点であったようだが、溶岩層や地下水への配慮・対策の評価はどうなったのか
(2)	最優秀提案者（東急建設株式会社）と次点事業者の工期提案は。
(3)	再開発事業単独の費用便益分析では、前回比で総費用が+5億900万円、総収益が-6億8,900万円。主な要因と内訳について
(4)	前回の数値よりも限りなく1.0に近づいている感度分析について、費用便益比が1.0を割る工事費、工期の分岐点はどこなのか
(5)	実施設計の進捗状況、組合と施行者との価格交渉、工事契約のスケジュールについて
2	権利変換計画について
(1)	権利変換計画の認可申請までのプロセスと想定しているスケジュールについて
(2)	三島市が権利変換計画に同意していくプロセスとスケジュールについて
(3)	事業協力者募集にあたって三島市が提案者に示した経済条件（権利変換資産額、権利変換率の補正）について
(4)	市所有地（当時は土地開発公社）の従前土地価格（154,000円/㎡）の根拠について
(5)	3回（H9, H29, R3）の不動産鑑定結果をどう見るか、従前土地価格（154,000円/㎡・総額10億6,600万円）の検討・決定のプロセスはどうだったのか
(6)	都市再開発法第80条、81条にもとづく市所有地の権利変換について
(7)	都市再開発法第77条2項の「均衡の原則」のもとでの民間・市の権利変換率について
(8)	「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」にもとづく議会での議決の必要性と、市民への情報開示、意見聴取、市民合意のプロセスについて