

一般質問発言通告書

| | |
|------|----|
| 発言順位 | 7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 5年 6月 6日

三島市議会議長 藤江 康儀 様

三島市議会議員 21番 本間 雄次郎

| | |
|---|-------------------|
| 質問事項 1 | 三島駅南口東街区再開発事業について |
| 具体的内容 | |
| 世界情勢動向により建材費高騰や、電気料金値上げなど、多くの社会課題がタイムリーに変化し続けている。更には人口減少という社会基盤そのものが大きく変化する点を踏まえると、マンションや商店を羅列するように従来の再開発から代わり映えないものでなく、他市町と比べても希少性のある駅前の街並みを創造すべきだと考える。 | |
| また三島駅南口再開発事業は、大前提として3点の重要ポイントがあると考えます。 | |
| ①三島駅前という三島市内では唯一無二の好立地での開発であること②三島市所有の土地が本事業に供与されること③市民、県民、国民の税金が大量投入される事業であること、以上3点である。これらを踏まえ、審議はより慎重に、かつオープンに遂行されるべきであるものと考えます。 | |
| 以下について伺う。 | |
| 1 商業スペース約4,500㎡に創り出す「にぎわい」の数値的根拠について | |
| 2 竣工後の事業主体となる管理組合の収支予想は三島市の手元に存在するのか。 | |
| 3 竣工後の事業主体となる管理組合に三島市は組合員として参加するのか。する場合の構成割合はいくつになるのか。(イーラ de 管理会社に対する沼津市構成割合：56.24%) | |
| 4 竣工後の事業主体となる管理組合の運営がもし赤字経営となった場合、三島市の財政負担はあるのか。(イーラ de 管理会社に対する令和3年度沼津市負担金：58,979千円) | |
| 5 一般地権者との権利変換交渉において、各々の所有地の価格査定に基づいた金額交渉を当然しているはずだが、その金額を土地単価も含め、公開すべきと考える。個人名は伏せた形であっても公開する考えはあるか。 | |
| 6 一般地権者との権利変換交渉において、変換後に取得する権利床（主にマンション）を維持していくための負担（管理料、修繕積立金、駐車料）を公開すべきと考える。個人名を伏せた形であっても公開する考えはあるか。 | |
| 7 ロシアへの経済制裁や新型コロナによって生じたウッドショックなど、様々な要因によって建築資材が高騰し、大幅な経費増加が今後も生じた場合、その負担を協力事業者であるミサワホームがするのか。再開発組合がするのか。 | |
| 8 経費増加により利益を見込めない、とミサワホームが判断した場合、本事業からの撤退はあり得るか。 | |
| 9 定期借地事業の内容として商業施設、ホテルとなっているが、ホテルについては交渉中の事業者はあるのか。交渉経過について伺う。また交渉が進んでいないのであれば、他業種であっても他の有力な交渉先があれば、柔軟に交渉するのか。 | |
| 10 本事業は官民一体で行う事業であることに加え、再開発区域、定期借地区域、ホテル、駐車場、マンション...と言ったように所有者、管理者が大変複雑に入り混じった事業である。遠い将来においても老朽化、建替、運営の行き詰まりなどが起きた場合に責任の所在が明確にならず、困難な問題が多方面で生じることを市は想定しているのか。 | |