

平成二十四年九月五日提出
質問第四一〇号

国土交通省が認可した武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業に関する質問主意書

提出者 横 糸 勝 仁

410

国土交通省が認可した武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業に関する質問主意書

国土交通省が認可した武蔵小金井駅南口第1地区第一種市街地再開発事業に関して以下政府に質問する。

なお、同再開発事業の施行者は、独立行政法人都市再生機構東日本支社（以下「機構」と呼ぶ）であった。

一 同再開発事業において、機構は、1のⅠ街区、1のⅡ街区及び1のⅢ街区の従前・従後の地価を算出し、国土交通省は機構が定めた地価を追認して権利変換計画を認可した。各街区の従前・従後の地価及びその詳細な算出根拠を明らかにされたい。

二 機構が算出した従後の地価設定によれば、武蔵小金井駅改札口近く、容積率が六〇〇パーセントの1のⅡ街区の地価よりも、武蔵小金井駅改札口から遠く、容積率が五〇〇パーセントの1のⅢ街区の地価が、約二〇パーセントも高く設定されている。通常であれば1のⅡ街区の方が相当高くて当然と思量されるが、なぜこのような奇妙な地価逆転が起きているのか、合理的な説明を求めらる。

三 小金井市議会議員・渡辺大三氏は、機構が主催した再開発工事説明会において、この地価逆転の件を質問した。機構の成田課長は、「1のⅡ街区は上に住宅が乗るので安くなった」旨を説明した。上に住宅が乗ると地価が安くなるという設定は妥当なのかどうか、合理的な説明を求めらる。また、再開発事業におけ

る従後の地価設定は、その土地の最有効使用を前提に定まるものであり、上に何が乗るかは地価形成の理由にならないとも聞かすが、国土交通省の認可基準ではどうなっているのか、説明を求める。加えて、国土交通省が同再開発事業の権利変換計画案の認可の是非を検討した際、従前・従後の地価設定の妥当性を検証するために、どのようなデータを収集し、どのような分析をしたのか、その詳細な内容を明らかにされたい。

四 小金井市議会の特別委員会の議事録によると、市議が、機構が上記再開発工事説明会の音声記録を廃棄または消去し、同説明会の議事録から当該質問と答弁を全部削除した旨の発言をしており、再開発推進の別の市議も説明会で質疑があった点を指摘している。事実関係はどうなっているのか。政府の把握するところを述べられたい。

五 国土交通大臣は、独立行政法人通則法第二十九条第一項の規定に基づき、機構が達成すべき業務運営に関する目標（以下「中期目標」という。）の中で、「業務の実施に当たっては、関係権利者の意見が反映されるよう努め、地域住民・地方公共団体、民間事業者等との協力及び適切な役割分担を図ること。」と指示していて、これを受けた機構は同法第三十条第一項の規定に基づき、中期目標を達成するための計画

の中で「適時適切な事業内容の説明、意見交換等を実施する。」と定め、国土交通大臣の認可を受けている。しかるに、事業内容の説明、意見交換等の内容の記録は適切に保管されるべきと考えるが、機構の内規ではかかる記録についてどのように取扱うことを定めているのか明らかにされたい。また、かかる記録について国土交通省は機構に対しどのような監督・関与をしているのか明らかにされたい。

六 同再開発事業はすでに終了しているが、再開発事業が終わった現在、課税上の地価評価では、ⅠのⅡ街区の地価評価がⅠのⅢ街区の地価評価を上回っているとされる。実際には、両街区の課税上の地価評価はどのようなになっているのか、明らかにされたい。

七 ⅠのⅢ街区は、小金井市、東日本旅客鉄道株式会社、その他一般地権者が取得した街区である。一方、ⅠのⅡ街区はその大部分を機構自らが取得・転売した街区である。奇妙な地価の逆転の理由は、「機構が、ⅠのⅡ街区の敷地を安く取得し、高く転売して、利鞘をかせいだのではないか」との声すら上がっている。政府として、従後の地価設定が妥当だったのかを検証し、仮に不当であったなら、適切な是正措置を講じるべきだと考えるが、ご所見を伺う。

八 機構施行の再開発事業では、今回のように、機構自らが地価設定の利害関係人となるケースもあり得

る。利害関係人である機構が従前・従後の地価を設定し、形骸化した再開発審査会がそれを追認し、国土交通省が機械的にそれを認可するプロセスは問題が多過ぎる。早急に都市再開発法などを見直し、国が責任を持って適正な地価設定を行うよう措置すべきであると考えます。ご所見を伺う。

右質問する。