

一般質問発言通告書

発言順位 11 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。

2020年 2月 18日

三島市議会議長 大房 正治 様

三島市議会議員 12 番 杉澤正人



質問事項1	三島駅南口東街区再開発事業におけるタワーマンションの導入について
具体的内容	
<p>現在、三島駅南口東街区は、近く用途地域の変更、地区計画の変更を行い、都市計画法に言う都市計画事業の認可を県知事に申請しようとする段階に来ている。</p>	
<p>しかし、「広域健康医療拠点にふさわしい高次元都市機能を備えた、にぎわいの創出に寄与する再開発事業を推進」する(平成元年9月27日 三島市主催市民説明会 配布資料)と言いながら、その進捗の様態を見聞する限り、今だその内容が見えて来ない。</p>	
<p>「広域健康医療拠点」と聞けば、多数の医師が研究・治療に従事し、救急車両の配置・整備がなされ、その周辺にリハビリや健康増進施設が集合する様なイメージである。更に災害時の対応まで考えて、ヘリポートを備え、救急搬送者の収容、それらをITなどの活用によって一元的かつスピーディーに処理できるとなれば、まさに「高次元都市機能」を備えているとも言えよう。</p>	
<p>しかし、これまでの、市の説明及び事業協力者の提案した施設計画案や、建物配置を見ると、その実態は、「駅前高層タワーマンション開発」というものにはしか見えない。</p>	
<p>市民の財産(東街区駐車場)を提供する代わりに、事業者の開発利益(マンション保留床の販売益)とのバランスによって開発資金を賄うという手法にも問題が残るが、何と云っても、三島駅の当該地に「タワーマンション」がふさわしいかどうかの議論が十分になされていない感がある。</p>	
<p>以下、「タワーマンション」を当該地に建設する事に起因する将来のリスク、その対策等について、当局の認識を伺う。</p>	
1	当該開発予定地の中央部に高層タワー(約90m)を建て、いわゆるマンション(居住施設)として入居者を募る(区分所有財産として売却)との構想と聞くが、更にこのタワーの低層階に健康医療施設を導入するとも聞く。現時点で想定される入居者(世帯数/所有者)数、健康医療施設の概要(予想される入居物件の種類と数)、また、その他付属設備・施設を含めて、この高層タワーの一部を市も区分所有者として取得する事になるのかどうか伺う。
2	いわゆる集合住宅としての「マンション」の場合、タワー型であれ板状型であれ(マンションに限らず全ての建築物に共通するが)、経年劣化を防ぐため、定期的あるいは時期を見ての大規模修繕が必要となり、最終的には「破壊・撤去」となる。この際に、最も困難を生じるのは、「区分所有法」等をベースとする各種規定に則った、適切な管理が出来るかどうかである。三島市の玄関口とも言える三島駅の隣接地に、劣化・老朽化したマンションが出現しないように、市としてはどのような対策を考えているのか伺う。
3	マンション管理の現状、今後の人口動態を踏まえたマンション住居者の動向(三島駅周辺)、空き家対策とも関係する当該東街区を中心とした街並みの維持管理について市の認識を伺う。