

再開発ノート

市民の皆さんからの意見を紹介します

三島駅周辺整備推進課 ☎9833・2633

連載第5回目は、三島の将来の発展に貢献できる三島駅南口東街区の施設計画の策定に向け、事業検討の過程や今後について、改めてまとめました。

《三島駅周辺に求められること・役割》

三島駅周辺は、県東部地域の交通の要衝としてのポテンシャルを十分に発揮し、富士・箱根・伊豆の玄関口として拠点性を高めるための整備が求められました。

《まちづくり・土地利用の方針・ビジョン》

再開発構想は、昭和62年から検討され、市の総合計画や都市計画マスタープランには、駅前のまちづくりや土地利用の方針として、商業・業務機能の集積や広域健康医療拠点にふさわしい高次都市機能の導入により、賑わいづくりに寄与していくことを定めています。

また、市民と三島駅周辺のまちづくりのビジョンを共有する三島駅周辺グランドデザインは、現在の三島駅南口の開発事業の方向性を示しています。

市民説明会のアンケートから抜粋

②建物と景観

《大切にしたいと思うこと》

富士山の眺望、水と緑との調和、歴史、色彩、全体的な統一感、新幹線駅前の顔にふさわしい景観、独創性、三島らしさ、若者に魅力的、都会も田舎も感じられる、安全性、環境

《高層タワー棟への意見》

- ・三島にふさわしくない
- ・駅前のシンボル、新たなランドマークとして期待
- ・富士山の眺望が損なわれる
- ・街中からの富士山の眺望は元々少ない
- ・採算がとれる範囲で可能な限り低層化を希望
- ・板状棟での事業展開を望む
- ・周辺建物とのバランスの考慮をしてほしい
- ・公開空地を生かしたデザインに期待
- ・人の視線からは板状棟よりも圧迫感が少ない
- ・有料でも展望フロアがほしい

《景観上の工夫が感じられた点》

歩行者デッキの設置によるメゾネット式の店舗、立体駐車場を目立たせない施設配置、分棟タイプの建物

《その他提案》

緑地帯（遊べる、散歩できるピオトープ）、イベント可能な屋外オープンスペース、くつろげる開放的なエリア、古くなくても汚く感じない工夫

市民説明会は8月19日、10月5日・12日・17日・23日に開催しました。
※すべての意見は、市ホームページなどで公開中 (<https://www.city.mishima.shizuoka.jp/ipn038297.html>, <https://www.city.mishima.shizuoka.jp/ipn038077.html>)

①再開発に期待すること

三島駅前の立地特性から、利便性の向上や市のフロントとしての拠点形成、相応しい景観デザイン、地域経済への波及効果、雇用の場としての期待が伺えました。

- ★第1位 駅前の利便性の向上 (41%)
 - 第2位 三島市の顔づくり・拠点形成 (36%)
 - 第3位 三島らしい景観・デザイン (32%)
 - 第4位 地域経済への波及効果・雇用創出 (30%)
- (選択式・複数回答可、数値(%)は「選択者数/回収数」)



▲事業協力が提案している計画案のイメージパース

《再開発事業の今》

事業協力者の決定により、事業資金の確保に目途が立ち、安定的に事業が進められるようになりました。また、民間のノウハウや資金力を生かし、皆さんの意見やアイデアを伺いながら、採算性を踏まえた具体的な計画を検討できる体制が整いました。

現在は、施設の規模や配置、大まかな用途が決まる都市計画決定に向け、権利者による準備組合と事業計画や施設計画などを検討しているところです。

事業協力者からの計画提案を踏まえ、より市民に喜ばれ、将来の三島市の発展に貢献できる施設計画を作り上げていくため、市民説明会などの機会を通じて、皆さんから意見・提案を伺っているところです。下の記事では、8月と10月に実施した市民説明会のアンケートから、その一部を紹介します。

《今後の検討》

権利者の生活再建、市民の意見や提案、不動産市場の状況、地盤調査や交通解析の結果、地下水の保全、市財政計画との調整など、多角的な観点で最適な計画としていく必要があります。

都市計画決定後も、「みんなで賑わいを創るしくみづくり」に向けて、地域活性化の取り組みを検討する段階などで、積極的な参加をお願いします。

③三島駅前があると便利なもの、望ましいもの

イメージ

▶ターゲット層：若者、学生、高齢者と子供、子育て世代、ファミリー、通勤者、観光客、買い物難民

▶キーワード：集う、交流、楽しむ、優しい、くつろぐ、独自性、集客性、話題性、可変性、バリアフリー

飲食 カフェ、ファーストフード店、フードコート、レストラン（展望、ファミリー、地元野菜・果物）

物販 スーパー（高級、ヘルシー、大型、夜間営業）、ドラッグストア、コンビニ（イトイン）、100円均一店、ディスカウントストア、地場産品・みやげ販売店、ファストファッション店、書店、雑貨店、ギフト店、生花店、スポーツ店

健康・医療 医療施設（夜間診療、医科・歯科連携、整形外科、小児科、名医）、健診センター、ジム、フィットネス、温浴施設、足湯、室内ウォーキング施設、運動教室、サイクルステーション、ランニングステーション

子育て 保育所、一時預かり、病後児保育、幼・保送迎拠点、放課後児童クラブ、子ども遊び場施設

観光 ホテル（有名）、荷物一時預かりサービス、観光案内、待合室、レンタサイクル、溶岩層の観光スポット、三島と周辺市町のアンテナスペースやギャラリー

サービス・業務 ヘア&メイク&ネイルサロン、DVDレンタル店、金融機関、郵便局、宅急便、映画館、シェアオフィス、コワーキングスペース、若いビジネスマンのコミュニティの場、ゲストハウス、サテライトオフィス

教育・文化施設 学習塾、学校、遺伝学研究所のサテライトキャンパス、三島や伊豆の文化・歴史情報提供施設、ITや情報リテラシー体験・学習施設、文化的空間、劇場

公益施設・その他 市役所（窓口業務含む）、図書館、公民館、イベントホール、会議場、防災拠点、広場・スペース（交流・憩い、遊び場、朝市など開催）、小さな緑地・公園、駐車場（送迎無料、低料金）、大型バス乗降・駐車場（観光、長距離）、山車の通り道、老人ホーム、電気自動車の交通基地

⑤まちづくりへの参加・関わり方

- ・一市民として高い関心を持つ
- ・説明会、ワークショップ、公聴会などに参加
- ・積極的な施設利用、各種イベントに参加
- ・マンションを買って住人になる
- ・情報発信（PR）
- ・所属団体の活動を通じて、にぎわいづくりに協力
- ・資格を生かして健康予防、健康寿命の延伸に協力

④賑わいづくり・市街地への回遊性

- ・商業空間と憩いの空間の創出が第一
- ・駅前に一極集中しない街中の魅力を回遊するしくみ
- ・多様な人が多目的に施設を利用、街へ回遊する工夫
- ・情報発信の「装置」や「仕掛け」
- ・ウォーキングガイドの育成
- ・駅前だけでなく郊外にも目を向ける
- ・課題（三島駅南北の交流、周辺交通への配慮・円滑化）