

三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会 報告

日時

平成30年10月23日（火） 19:00～20:30

場所

北上文化プラザ 多目的ホール

参加者

77名

次第

- 1 開会
- 2 三島駅前再開発の必要性（豊岡市長）
- 3 三島駅南口東街区における開発コンセプト（三島駅周辺整備推進課）
 - （1）検討経過と開発コンセプト
 - （2）再開発事業を進めるにあたって
- 4 事業協力者の提案内容の説明（事業協力者）
- 5 質疑応答
- 6 閉会あいさつ

説明会における発言要旨

【1 開会】

【2 三島駅前再開発の必要性（豊岡市長）】

※10月5日（金）市民文化会館における市民説明会と同様の説明。

【3 三島駅南口東街区における開発コンセプト（三島駅周辺整備推進課）】

※10月5日（金）市民文化会館における市民説明会と同様の説明。

【4 事業協力者の提案内容の説明（事業協力者）】

※10月5日（金）市民文化会館における市民説明会と同様の説明。

【5 質疑応答】

Q1-1（参加者）

今日は事業協力者の話を聞くことができ良かった。説明について気になる点があったため質問させてもらう。2月に提案があり、最優秀提案者として選ばれたとのことだが、その前段として三島市が昨年11月に募集要項を発表した。この募集要項に基づき提案されたと思うが、募集要項の「施設計画」では、「以下の用途及び規模を満たす施設計画とすること」とされており、いろいろな条件が定められている。そのうち非住宅用駐車場については、「現状駐車台数（370台）＋新たに整備する施設で生じる駐車場需要を考慮」という条件があるが、本日の説明では駐車場の規模について触れられていなかった。三島市のホームページによれば、駅・商業利用者駐車場は333台、住宅用駐車場は293台とされており、現状の駐車台数よりも少なくなっている。前提条件を満たしていない提案が選ばれた理由について説明をお願いしたい。

A1-1（計画まちづくり部長）

募集要項では、「現状駐車台数（370台）＋新たに整備する施設で生じる駐車場需要を考慮」としているが、提案された駐車台数は333台ということで、条件を満たしたものではなかった。駐車場の考え方や必要性等に応じて、台数増加の検討も可能であることが付記されていた。この点については審査会でも議論が行われており、募集要項の施設計画における駐車台数の認識や、将来の需要やその算定根拠、駐車台数の増加要請に対する対応方針、事業への影響等について、審査員にヒアリングをしていただいている。その結果、最終的に評価をいただいたということになるが、駐車台数が少ないという点について、今後の施設計画を検討する段階で十分に対応可能であり、問題ないとはご判断をいただいたものである。

Q1-2（参加者）

三島市の公共施設は、駐車場が非常に少ない状況であり、駅周辺では、大宮町パーキングも順天堂大学になってしまった。少ない状況のなかで、このような施設ができることから、駅や市民文化会館、図書館を利用する方々等の駐車場は本当に足り

るのか。

A1-2 (計画まちづくり部長)

現在の提案はまだ計画段階であり、ただいまご質問いただいた、駅周辺の民間も含めた駐車場需要も今後把握していくことになる。街区の中に必要以上の駐車場を設けることは、かえって交通渋滞を招くことになりかねないため、駐車場は分散することが望ましいという考え方もある。全てトータル的に検討を進めていく。

Q2 (参加者)

私は駅前開発事業に対して非常に魅力を感じている。是非成功することを願っている。できるだけ市民の声を反映させるとのことだったため、是非そのようにしていただきたい。

既に皆さんご承知のことかと思うが、昨日の新聞に、ある団体によるチラシが折り込まれていた。このチラシでは、建物についてメリットやデメリットが掲載されている。現在のタワー案を変更することになると、大幅な見直しが必要になると思われる。また、負担額について、現在の提案では61億円とされているが、チラシに掲載された景観に調和する中層建築では、市民負担は40億円とされている。市が作成したチラシではないが、この40億円がどのように算出されたのか見解を教えてください。

もう一点、この事業が成功した場合、三島駅の南と北との人の流通が大きな問題になると考えている。JRの協力が得られないということで大変な問題だと思うが、事業が成功することでJRも考えざるを得なくなるのではないか。呼び水になる事業だと思うため、是非進めていただきたい。

A2 (計画まちづくり部長)

まずチラシについてお断りをさせていただくと、募集要項において、1位の提案のみ、提案内容と企業名を公表するという事で応募者と約束しているため、チラシの提案内容については回答を控えさせていただく。40億円の内訳について、スライドの16番をご覧ください。現在の提案における事業費は、定期借地事業は10億円、再開発事業は210億円としており、その内訳も記載している。チラシに記載された40億円の内訳については、作成した方に聞かなければわからない。三島市の負担額は、土地開発公社から土地を買い戻す24億円、三島市から再開発事業に支出する補助金が30億円、三島市が取得する駐車場増床分7億円の合計61億円を想定しているが、チラシの40億円の内訳が何を想定しているかについて、こちらでは把握していないため、チラシを作成した方に聞いていただきたい。

南北自由通路について、先ほどもご説明させていただいたが、南口と北口の最短ルートを希望する意見が多いことはご承知のとおりである。まずは駅前に賑わいを創出し、再開発事業の完了後、南北自由通路の本格検討に入る予定であることを、JR東海と協議で確認している。

Q3 (参加者)

私は駅前の一番町でお店を始めた。多くの方が活性化という言葉を使うが、一番町

で店を持たない限り、活性化の意味がわからないと思う。駅前に光がなく、土曜日や日曜日はゴーストタウンと呼んでいる。通路になるようなこともなく、人が通らない状況となっている。ここで何かをしなければならぬと常々考えていた。友達も駅前で店を構えているが、昔から何も変わっておらず、小さくなったお店を細々と営業している。人を呼んで活性化させて、明るい街にすることをここで決めなければ、三島は死んでしまうと思う。三島を良くしたいという思いがあるなら、皆さんに賛成してもらい事業を進めたい。新しい街づくりに賛成することが、一番町の願いだと考えている。お店を持つ身としては死活問題である。

A3 (計画まちづくり部長)

夜の状況について、我々もなかなか知り得ないことを教えていただいた。日大や順天堂大学の学生に、数年前アンケート調査を行ったところ、学生もなかなか駅前に寄るところがなく、昼間の人口が少ないという状況であることがわかった。学生としては、憩いの場としてカフェやレストランを希望する声が多く、我々としてもそのような施設は導入したいと考えている。今日のアンケートに対しても、希望する施設や店舗などがあれば記載していただきたい。そのご意見を参考に計画を作って参りたいと考えている。

Q4 (参加者)

三島駅前の賑わいや活性化については、多くの方が期待していると思う。私もそれは実感している。しかしながら、多くの地方都市の駅前再開発事業も、かなりの部分で失敗している。活性化のために実施された青森駅の再開発事業は、結果としてまちづくり会社が48億円相当の負債を抱えて倒産した。空き店舗は行政の施設が入り込むしかない状況だった。近場では沼津市のイーラDEというビルがあり、建築してから10数年経過している。賑わいを取り戻すということで事業が進められたが、当時沼津市も30億円を出費しており、まだ回収できていないと聞いている。今回の再開発事業では、全国の失敗事例をどのように検証しているか。

A4 (計画まちづくり部長)

検証という点について、スライド11番をご覧いただきたい。平成23年の一度目の再開発事業を白紙化した後、平成25年に独立行政法人都市再生機構の自主調査事業ということで支援をいただいた。この調査のなかで、全国の失敗事例も含めて、三島市にとって最適な再開発はどのようなものか検証を行った。ご質問の際に、まちづくり会社という言葉が出てきたが、これは第三セクターというか、地権者組合の方が保留床(商業床)を取得して、その店舗に入るお店の賃料を収入として借金を返済する仕組みである。これが先ほどご紹介のあった青森のアウガという事例である。店舗が入らなければ、当然賃料も入らなくなって行き詰まることとなり、市や公的な機関が支援することで、失敗に繋がっていくものと認識している。今回の事業においては、再開発事業のほとんどの商業床は地権者の方にお返しすることになる。地権者の方は、自らテナントを入れて営業することになると思われる。その他の商業施設は定期借地事業において運営することを想定しており、こちらは30年間土地を事業者に貸して賃料収入を得るものである。定期借地事業では、事業者は自ら商

業施設を建てて運営を行うこととなり、プロが事業を実施することになるため、先ほどご指摘のあった失敗事例とは別のスキームを採用している。

Q5-1 (参加者)

今日お答えいただかなくともよいが、具体的に示していただきたいことが2つある。私は7年前に三島市に本籍を移しており、できることならここで死にたいと考えているが、2つの理由から、このままでは死ねないので東京に帰ろうかと考えている。1つはスライド26番の施設建築物と景観に記載されているが、平面型の建物ではシンボリックで、商品価値のある建物にならないとされているが、本当にそうだろうか。街の賑わいというものは、縁日や夜店の賑わいではなく、長期的なスパンで経済効果があることではないか。その前提で様々な事例を調べたが、三島市の特徴として、富士山、箱根連山、天城が見え、また海を控えていることなどが挙げられる。富士山については、宝永山に向かって愛鷹山も障害物となっていない。完全な見通しの中に街がある。富士山に降りて来る降水は全て三島の街に来ており、様々な蓄積を経たものであると考えている。

100mに迫るビルを建てた場合に、M7クラスの地震は想定外ではなく起こるものと思われるが、本当に問題がないのか。

100mビルが何万トンの重さになるかわからないが、地面の揺れとの共振により、地盤に影響を与えないか。三島市に住んで、徐々に大事な箇所の湧水が枯渇してしまっていることに気が付いた。ミサワも含めていろいろな学者集団は、様々な配慮をしているから大丈夫だと言うが、これは単なる主張であって、10年、50年、100年経過した後に地盤がどのようになっているのか。50年後に今の湧水がどのように変化しているか、市の力を持ってすればシミュレーションできないことはないはずである。高層ビルを建てて、水脈に対するモニタリングを行うといったような小細工ではなく、長いスパンにおける変化を示してほしい。地下水の変化はまちづくりの基本となる。

A5-1 (計画まちづくり部長)

100mの高層ビルについてのご質問だが、計画段階の数値であり決定というわけではない。今後、どのような形に変化するか、皆様のご意見を伺いながら検討していく。

また、地下水に対してご意見をいただいたが、そのご意見について、今度の地下水対策検討委員会の先生方にもお伺いするなかで、どのような対策を講じることが最適となるか参考とさせていただく。

建物の構造等、技術的な話については事業者から説明してもらおう。

A5-2 (事業協力者)

構造等のご質問について、静岡県は構造の安全基準が他県に比べて1.25倍ということで、頑丈な建物を建築することが定められている。この基準に見合った構造とすることがまず一つ挙げられる。

また地盤について、いただいた資料を基に最適解としてご提案しているが、これから精密なボーリング調査を数カ所実施することで、地盤の状態がより克明に判明す

る。データもかなりいただいているが、念には念を入れて、慎重に進める所存である。これにより計画に多少の変更もあろうかと思う。無理を押し通すのではなく、調査結果に基づいて慎重に設計を進め、皆様にご理解いただけるようご説明していきたいと考えているため、よろしくお願ひしたい。

Q6 (参加者)

マンションの「板状棟」という言葉について初めて聞いた。この点についてお聞きしたい。川勝知事の発言以来、高層マンションは相応しくないのではないかという意見が出ており、9月議会も傍聴したが議員も質問していた。市当局の説明では、あの形のままでなく低くする、というような発言があった。何メートル低くするのかということについては、その際に答えはなかった。今日の説明では、ミサワホームさんは2月に提案をしたとのことだが、高層マンションを低くするかということとははっきりしていない。街のうわさでは、知事も発言しているので低くなるのではないかという意見を聞くが、本当に低くするのか、また低くするとしてどれくらい低くするのか。その点についてお聞きしたい。

A6 (計画まちづくり部長)

先ほども申し上げた通り、説明した内容は計画段階のものである。いろいろな考えをお持ちの方がいるため、このような説明会を重ねながらご意見を伺っていく。低くするという可能性がある、ということは申し上げられるが、それが何メートルだから良い又は悪い、ということにはならないと思われるため、様々な角度から検討し、最終的な案を示すことになる。今の計画のまま進めるのではなく、必ず検討されるということを伝えさせていただく。

【6 閉会あいさつ】