

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 5 日（金） 19:00～21:05

場所

三島市民文化会館 大ホール

参加者

約 350 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】

- ・配布資料の説明。本説明会では、8月19日の市民説明会で実施したアンケートにより関心の高かった事項や、事業協力者の提案内容について説明する。

【2 三島駅前再開発の必要性（豊岡市長）】

（あいさつ）

- ・本日は、三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会にご参加いただき、また、日頃より、三島市政にご理解とご協力をいただいていることに感謝申し上げます。
- ・駅前はこの街でもその街の顔となる。三島駅南口についても30年来の課題である。再開発事業の必要性について改めて私から説明申し上げます。よろしくお願ひしたい。

（説明内容）

〔三島市の人口推移及び年齢構成〕

- ・平成10年と平成29年の統計の比較。65歳以上の高齢者の割合がおおよそ2倍となり、子どもや生産年齢人口は減少。産業面の統計では、商業や工業において落ち込みが見られる。

〔三島市の持続的発展のために〕

- ・三島市が持続的発展をするための施策として、観光を柱とした産業振興や、三ツ谷地区における工業団地の造成が挙げられる。観光客の増加によりビジネスチャンスが生まれ、企業を誘致することで新たな雇用が創出される。
- ・3つ目の柱として、三島駅南口の開発が挙げられる。にぎわいや交流の拠点を整備することで、観光客や定住人口が増加し、地域経済の活性化や税収の増加が見込まれ、市民サービスの維持・向上に繋がる。

〔空き店舗により懸念される影響〕

- ・高齢化や後継者難により商店街が衰退すると、テナントの撤退やビルの朽廃等の悪循環が生まれ、街全体の衰退に繋がる。

〔再開発を成立させるには〕

- ・本事業は土地開発公社が先行取得している土地約1.0haと、24軒の地権者からなる土地0.3haを一体として、市街地再開発事業と定期借地事業により開発する計画である。
- ・組合施行による民間再開発であり、事業資金の大半は民間事業者が提供する仕組み。開発コンセプトの実現には、市場性や事業採算性の確保が重要となる。
- ・平成9年に国鉄清算事業団から土地を取得してから20年余のあいだ、開発に手を挙げる事業者がなかなか現れなかった。今後は、皆様からの様々なご意見・ご要望を伺いながら事業を進めていきたい。

【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

〔東街区再開発の検討経過〕

- ・検討経過として、昭和62年の検討開始からおおよそ30年が経過。平成22年度には、

事業者が決まり一時事業が進みかけたが、東日本大震災の影響により事業者が撤退してしまった。

- ・改めて三島市の強みやポテンシャルを整理するなかで、三島駅周辺グランドデザインを策定した。このグランドデザインは、今回の開発コンセプトの基となっている。
- ・事業化の見込みが立たない状況が続いたが、様々な取り組みにより、この度事業協力者を募集し、協定締結に至った。

〔南北自由通路の検討経過〕

- ・アンケートでご意見が多かった南北自由通路の検討経過について説明する。平成17年に市民や有識者等による推進協議会を設立し、様々な案を検討していた。
- ・貨物引込線トンネルを活用したルートを検討可能ルートとしたが、費用便益比は1.0に満たない0.57だったこと、事業仕分けや推進協議会においても賛同が得られなかったことから、平成23年度に当該ルート案を白紙化した。
- ・現在は市民要望の強い、北口と南口を直線で繋ぐ中央ルート案の実現に向け、鉄道事業者と情報交換を行い、整備の可能性を模索している。
- ・新幹線地下の掘削は、技術の進歩で実現の可能性もあるが、極めて高度な技術を要することや、巨額な費用に見合う整備効果が見込まれるかが課題となっている。
- ・自由通路の整備効果を高めるため、まずは駅前再開発を先行し、交流人口の増加や地域経済の活性化を図っていく。

〔三島駅周辺グランドデザイン具体化イメージ〕

- ・多くの団体とのヒアリングやパブリックコメントを経て策定した三島駅周辺グランドデザインでは、西街区は「広域観光交流拠点」として、東街区は「広域健康医療拠点」として整備することとしている。
- ・駅前を賑わいの拠点として整備する一方で、自然や水辺空間、街並み景観等を大切に守り、回遊性を向上させることで、商店街を含む周辺地域への波及効果を生み出していく。

(2) 再開発事業を進めるにあたって

〔再開発事業のしくみと市の負担額〕

- ・再開発事業では、今ある建物を解体して更地に戻し、細分化された土地を一筆共有し、新たな建物を建てる。もとの土地・建物所有者の権利は、新たな建物の床に等価で置き換わる。これを権利変換という。
- ・事業に要する多額の費用は、新たに生み出される床を民間事業者売却して得る保留床処分金や、国・県・市からの補助金で賄う。保留床処分の確実性が事業成立の一つの鍵となる。この度決定した事業協力者には、将来的な保留床取得予定者としての役割を担ってもらう。
- ・事業協力者から提案された事業費は220億円。このうち、市街地再開発事業が210億円、定期借地事業が10億円となっている。
- ・市が土地所有者になるための経費として、土地取得費24億円が必要となる。これは、再開発事業を行うか否かに関わらず必要となる。取得した土地は権利変換により建設される駐車場の一部となり、別の一部は定期借地事業として、30年間期限付きで借地して借地料を得る。

- ・収入のうち4割は補助金90億円を想定しており、国が45億、県が15億、市が30億円を負担する。残りの6割の120億円が保留床処分金であり、うち7億円は三島市が取得する駐車場のうち、権利変換では足りない増し床分である。
- ・土地の取得費24億円を除けば、本事業にかかる三島市の負担額は37億円であり、37億円を負担することで、国・県から60億円の補助金をいただき、民間から113億円の投資を呼び込む呼び水となる。
- ・三島市の負担額は、事業協力者の募集開始前に予測した費用を上限とする条件で募集した結果、一般財源が10億円で、地方債を含む市の総負担額は61億円となっている。市の財政計画上の試算と比較すると、約5億円の余裕がある。
- ・本事業における税収等の見込みは約2億円を想定しているが、これは市内の事例などによる想定値である。今後施設計画等が固まる段階で詳細な税収効果分析を行うため、目安としてお聞きいただきたい。三島市における事例等から、住宅や店舗による固定資産税は約8,500万円、個人市民税は約1億円、そのほか法人市民税や借地料を低めに見積もり1,000万円と想定している。

〔湧水、地下水の保全〕

- ・湧水の保全は再開発事業推進の大前提であり、平成5、6年度に実施した調査結果から、東西街区をつなぐ地下通路を建設でもしない限り、湧水には大きな影響を与えないことを確認している。
- ・三島駅周辺の地下水位について、常にモニタリングを実施し、異常な変化がないかを確認している。西街区では、東急電鉄がホテルを建設中だが、今のところ測定結果について、工事に起因するような目立った変化はない。
- ・地下水保全に万全を期すため、有識者等からなる地下水対策検討委員会を設置。委員会では、地質調査結果やモニタリング結果等について総合的に検討している。東街区も同様の対応を予定。

〔施設建築物と景観〕

- ・建築物と景観については、建物の形状を、建築面積が広く団地のような横長の板状棟とするか、建築面積が小さく高さのあるタワー棟にするかは別として、事業費を確保するために一定の建物ボリュームは必要となる。板状棟は高さが抑えられるが、公開空地が減り、ゆとりある空間が創出されにくい。タワー棟は高さが出る一方で、公開空地の確保や開放的な空間を創出しやすい特徴がある。
- ・事業協力者の募集時には、景観計画に沿い、駅前であることを踏まえ景観に配慮した計画とすることを求めており、審査ではそれに相応しい計画となっているかどうか、審査会において評価を行った。

〔事業の進め方と市民参加〕

- ・今後は、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て、本日のような市民説明会において市民の皆様のご意見を伺っていく。
- ・8月の説明会や本日頂いたご意見等については、取りまとめた結果を12月頃に中間報告としてお知らせする予定。頂いたご意見踏まえた検討内容や方向性については、2月頃にお示ししていきたいと考えている。

【4 事業協力者の提案内容の説明（事業協力者）】

- ・今年2月に提案させていただいた事業協力者の提案内容について、アスマチ三島プロジェクト共同企業体の代表企業であるミサワホーム株式会社から説明させていただく。
- ・事業協力者の構成について、代表企業はミサワホーム株式会社。構成企業として、ミサワホーム静岡、東レ建設、野村不動産、三菱地所レジデンス、アール・アイ・エー。以上6社により、事業協力者として参画する。
- ・事業協力者の役割として、事業の総合企画や保留床取得予定者となること、事務局支援等が挙げられ、構成企業それぞれが役割を担う。定期借地事業と市街地再開発事業の2つについて、一体的に業務を進めていく。
- ・三島市と準備組合が事業協力者を募集した際の条件を踏まえ、事業協力者としても開発コンセプトを定めている。定住機能、医療機能、子育て支援機能等を東街区に誘導することで、幅広い市民と観光交流客を引き寄せ、まちに送り出す「賑わい増幅装置」としての役割を担うことを目的としている。
- ・提案にあたっては、三島市の上位計画等を鑑み、三島市と準備組合の提示した開発コンセプトとの整合を図っている。
- ・建築計画の検討にあたっては、地下水、湧水に影響を与えないことを基本方針としている。具体的な対策として、杭を設けない構造形式の選択、通水口の設置、地下水のくみ上げは行わない、地下水の状態の把握の4点が挙げられる。
- ・施設配置についても、三島市から提示された地盤等に関する資料に基づき、溶岩層の厚いエリアに高層棟を配置する計画としている。高層棟を配置することで、建築面積を減らし公開空地を大きくすることが可能となる。
- ・細切れの建物配置も回遊性の向上に繋がる。高低差を利用することで、人と車が交差しない動線計画を検討していく。
- ・広域的な視点に立ち、東街区だけが賑わうのではなく、商店街や楽寿園、西街区も含めた南口全体の連携が強化されることで、三島駅のハブ化が実現されると考えている。
- ・施設のデザインについて、富士山の景観とミスマッチすることのないよう、西街区のホテル、東街区の施設が一体的に調和されるように配慮し、自然環境豊かな三島駅前を象徴するような施設計画を検討する。
- ・三島駅前に来ることで多様な利便が得られ、また、災害時には防災拠点となるような、市民の皆様の生活の質を向上させる駅前地区にふさわしい商業計画を策定する。
- ・東街区のコンセプトである「広域健康医療拠点」としては、「多世帯“交居”」、「健“幸”長寿社会への対応」をテーマに、街づくりを下支えすることを計画している。
- ・東街区周辺地区との連携として、リファイニングと呼ばれる建築物の新しい長寿命化・再生技術を用いて、周辺建築物の利活用も目指している。
- ・施設建築後は、エリアマネジメント組織の設置により、にぎわい創出事業を推進し、街区プロモーション等を実施することで、持続的な運営を行うことが可能となる。
- ・市街地再開発事業の事業性を高めるにあたり、行政コストの削減を図るソーシャルインパクトボンドの導入を検討する。削減した行政コストは地域に還元されることになる。
- ・市民説明会の場において、提案内容をご説明する機会をいただき感謝申し上げます。与

えられた条件等に基づき提案を作成したが、市民説明会等の意見交換の結果も踏まえて再開発事業を完遂したいと考えている。

【5 質疑応答】

Q1 (参加者)

基本的な質問ですが、今回の開発問題を初めて聞いたときに、事業協力者は一体何なのかと考えていた。今日のいろいろな説明を受け、業者丸投げの計画であるという感じを受けた。このような計画については、全国各地地方都市で様々に実施され、その多くが失敗していると私は聞いている。三島市は初めからこういった手法を取り入れた計画を進めていたのか。基本的な三島市の姿勢、あるいは構想は初めから無かったのか。その点について、非常に疑念を持っている。三島市と言えば、伊豆半島の玄関口、そして今回の駅前再開発については、単に三島市単独の問題ではないだろうと、広く伊豆半島全体を包み込む構想として考えるべきではなかったのか。平成24年に策定されたグランドデザインの中に南北自由通路が大きな課題として出ていたが、それがすっぽり抜け落ちた形の再開発となっている。聞くところによると、JRがなかなか、うんと言わないと、多額の費用がかかるとして、諦めざるを得ないような口ぶりだが、日本各地を見ると、橋上駅を含めて南北自由通路が無理なのか、私は決してそうだとは思わない。何よりも、それに向けたトップの姿勢が問題。全国各地の事例を見ながら、三島市として広域的な観点に立った開発事業でないと失敗するのではないか。南口だけを開発して、道路の拡幅もないまま、高さ100mのマンションで、本当にバラ色の三島市の未来が切り開けるか。非常に疑問に感じる。開発にあたって三島市の基本的な考えがどうだったのかをお聞きしたい。

A1-1 (計画まちづくり部長)

三島市が開発コンセプトについては、スライド13番に三島駅周辺グランドデザインが記載されている。駅前は東西街区両方が拠点ということで、西が観光、東が健康ということで進めており、ここから生み出す経済波及効果を、全市的あるいは広域的にしようというものである。何より再開発事業で一番重要なのは、税金ということになり、今回の提案では、固定資産税、個人市民税や法人税等が生まれる。また、現在と同程度の駐車場も市が所有し運営することで使用料も見込まれる。いかにして税金を上げていくか、直接的な内容として税金を挙げた。間接的な影響としては、観光客が訪れることによる商店街等に対する経済波及効果が挙げられる。これらの開発コンセプトを具体化したものが、今回のミサワホームの提案である。

A1-2 (市長)

平成22年度に計画していた際は、議員として市議会に所属されていたので、よく当時のことをご存知のことと思う。平成23年の東日本大震災によりデベロッパーが撤退した後に、多くの団体、市民の皆様からご意見を伺いながら開発コンセプトとしてグランドデザインを策定した。この開発コンセプトに沿って、今回のアスマチ三島プロジェクトの方から提案をいただいたわけであり、市としては丸投げしているわけではない。広域的な観点については、西街区を広域観光交流拠点として位置付

けており、富士・箱根・伊豆の入り口となる。当然三島駅に降り立った方は広域的に出かけていき、広域からお越し下さることとなるので、決して広域的な視点を蔑ろにしているわけではない。いずれにしても、平成9年に国鉄清算事業団から土地を払い下げてから20年余にわたって、言わば塩漬けになっている土地を、いかにして三島市の将来の発展と市民の皆様の幸せづくりに繋げていくかという計画であるため、ご理解いただきますようお願い申し上げます。

Q2 (参加者)

いくつかあります。パシフィックコンサルタントと三島市都市整備開発課と、報告書が出されているが、どちらが最終的に責任を持つのか。三島市の駅前地下水等環境調査報告書の平成7年2月の報告書、誰が責任を持つのか。それが一点。

2番目に、報告書の6ページにパシフィックコンサルタント会社の調査員5名の名前を消してある。三島市の情報開示コーナーで見たら、会社に電話して聞こうかと思っただが誰が調査員だかわからない。何で消したのか。誰が消したのか。

3番目。三島市駅前地下水等環境調査報告書の調査委員会というものがあるが、その調査委員長はもう亡くなっている。三島市の元助役の方は最近公の場所に顔を出さない。5人のうち二人しか意見を聞けない。この人達に意見を聞いたって少数意見である。

その次に地下水の流れる方向について、166ページの図10の15、167ページの10の16、168ページの10の17、173ページの10の20、174ページの10の21、175ページ10の22、この図と169ページの左側の実測1994年4月20日の地下水の流向とこれらの図が一致しない。実測1994年4月20日、地下水の流れる方向の図に、川という字をマジックで書いてあるが、その西側の図は旧青果市場の方に流れている。真ん中の水は商工会議所の前を通って本町の方へ流れている。東側の方は生涯学習センターの方から大きく三島大社の方へカーブして、三島の水泉園だとか、菰池だとか、小浜池には一切関係がないというふうな図になっているが、これは間違いである。

平成29年9月28日の三島市文化会館大ホールで開催された第三回三島駅前南口開発地下水対策検討委員会（実際は「湧水と調和した三島駅南口周辺開発に向けた市民セミナー」のことと思われる。）における発言にちょっと問題がある。富士山の水は13年貯める母体があるかという市民の方が質問した。それに対して同教授は柿田川では13年前の水が、雨が降り圧力で押されて出てくると書いてある。これは中学3年生だってわかる。これは間違いである。柿田川では小浜池だとか菰池の水は…。

(途中、発言不明瞭で聞き取り不能)

13年というと、文化会館の下に水が50mある計算になる。三島市は水50mの上に浮いているか。市長の家は水の上に浮いているか。これは嘘の報告書である。

A2 (計画まちづくり部長)

地下水についてのいろんなご質問をいただいた。大変申し訳ないが、その調査報告書を持ち合わせていないため明確にお答えできないが、地下水の検討委員会というものを今年度開く予定でいる。傍聴もできるため、聞きに来ていただくか、あるいはご質問したいことがある場合、事前に三島駅周辺整備推進課の方にお伝え願えれ

ば、改めて先生の方にお伺いしたいと思う。

冒頭あった、当時の平成5、6年の報告書に会社名と三島市の名前が載っていたということだが、パシフィックコンサルタンツに委託をしているため両者の名前が掲載されているが、最終的には三島市が委託したものであるため、その結果については責任を負うことになると思う。また、名前が消えていたということについて、恐らく情報公開で取られたと思うが、情報公開の規則のなかで、個人の名前を出せないという判断によって、名前が一部黒塗りになっていたと理解をしているため、よろしくお伺いしたいと思う。

Q3 (参加者)

大変分かり易く清聴させていただいた。これまでも説明会に参加させていただいており、地下水の問題や富士山の景観について、十分に配慮されていると理解している。三島市の将来の発展と、三島市に住んでいる20代、30代の若者が希望を持てる街づくりを考えたときに、この事業は本当に必要なものだと思っている。また、民間資金の協力を得られる今こそが、開始する時期だと思っている。質問だが、先ほど動線の中で、車の流れがあったが、これだけの施設になると大分人が集まると思う。その際、通勤通学時間帯のJRの混み具合とか、行楽季節の混み具合、バスターミナルの混み具合など、そのあたりの連携性も考えるべきではないかと思うが、その点いかがか。

A3 (計画まちづくり部長)

ありがとうございます。まずは現状の交通量を調べるのが最初となる。それを踏まえて施設計画があるわけだが、その施設計画のなかで、今ある交通を処理しきれんかどうかの問題となる。交通量調査では、昼間や夜間、通勤通学のピークの時間帯を含めての調査を行う。渋滞を起こさない、あるいは人と車の動線が入り込まないような計画を策定して参るのでご理解いただきたい。

Q4 (参加者)

こういう計画が出ているときに、反対ばかりしていたらこれからの子ども達にも良くないと思うが、建物の高さが少し懸念されるのと、駐車場について、バスが駐車できるような構想はないか。また、今は平面のため駐車場に関しての整備とかが必要ないと思うが、駐車場が建物になれば、収入ばかり追い求めても修理とか出るものもある。その点も計算されているのか。説明会へ行って聞いていけば、子ども達に残っていくのであれば、良いものだけ建ててもと思うが。

A4-1 (計画まちづくり部長)

建物の高さについて、記載がなくて申し訳なかった。現状の計画では99.5mという高さになっている。観光バスの駐車場について、現状の計画では区域内に整備する予定はない。駐車場の維持管理費について、今は青空駐車場ということもあり、さほど維持費はかかっていないが、今度は立体駐車場となるため当然維持費がかかる。当然維持費を除いた収入を計画上見込むため、維持費もあるものとして認識している。

A4-2 (財政経営部長)

駐車場のことについて説明する。立体駐車場となるため、当然今の青空駐車場と比べて管理経費は変わる。ここで収益が1億円ほどあるが、地方債、借金をして駐車場を建設することや、恐らく今と同じように、駐車場管理会社に委託することも考えられるため、借金の返済額や駐車場の管理経費を除いた収益から今質問のあった管理経費、10年20年先になると、当然大規模改修が必要となる。こちらについては、現在ファシリティマネジメントという公共施設の保全計画を策定している最中であるため、ここに新たな施設として組み込んで、全ての公共施設と同様に修繕等を行って、財源負担が均衡するよう計画して参るので、その点についてのご心配はいらないものと考えている。

Q5 (参加者)

ご説明ありがとうございました。今回、アスマチの皆様が初めていらっしゃったので是非ご質問したい。事業が完遂するのが7年後ということで、コンセプトである健康広域拠点を作られているというなかで、目の前に今ライザップさんが商売をやらはじめていて、実際ライザップさんが目指していくのは、そういった健康であるとか、医療費のコスト削減をいろんなところで展開されているが、非常に業態が重なるところがあると思っている。当初にコンセプトを作って事業を進めていくのは、非常にいいことだと思うが、景気の悪化や時代の変化によってコンセプトが変わって、事業が続けれらなくなることがリスクとして考えられると思う。そのコンセプトを、採算が合わなくなったからといって変えてしまうのかどうか。後は商業施設を作られるということで、技術が良くなってJRさんの方で南北通路を作ったと、そして駅ビルを作った方が商業的に儲かりそうだとした場合に、これからやるミサワホームさんの事業が継続できなくなった場合に、撤退するのか、それとも赤字でも三島のために残ってくれるのか、ということをお聞きしたい。駅中でJRさんがやられようとする事業、今三島は6万人の乗り降りがあるが、駅の中で消費するというのが、東京だったり品川での方向性だが、今のミサワホームさんが上手くいったのを見て、JR東海さんがうちでも同じようにやれば儲かるんだということで駅の中でやったとして、お客を一気に取られてしまうというようなリスクをどのようにお考えかお答えいただきたい。

A5 (事業協力者)

今回の施設の計画、あるいは健康医療拠点としての計画、この点については、当社グループの計画案を提案する前に、三島市様の方でコンセプトを策定し、健康医療拠点ということで位置付けたと認識しているため、長いスパンの事業であり、また、まちびらきが行われてから、持続的に商業・医療・健康等が続いていくように、ご懸念のことを認識しながら、三島市様あるいは準備組合様と意見交換をしながら、また判断を仰ぎながら進めて参りたいと思っている。

Q6-1 (参加者)

一番重要なことは、行政が最終的にどう責任を取ってくれるのか。これが一番の懸

念。わかりやすく言えば、静岡空港は当初年間200万人の利用者があるとの計画で、今現在60～70万人位だと思うが、その結果年間4～5億円の県民の税金が使われている。そのことについて、石川県知事はもう退任されているから誰も責任を取っていない。仕方がないため現県知事は利用者を増やそうと四苦八苦していると思うが、同じようにこの計画が失敗した場合に誰が責任を取ってくれるのか。わかりやすく言えば、我々が一番気になっているのは、水に、湧水に影響があるんじゃないかという心配。説明では十分に配慮して工事をすると言うが、例えば先行している東急ホテルの場合に、もしボーリングして水量に変更があった場合に、直ちに止めるようになっているのか。同じようにこれからやる工事で、もしボーリングした場合に水量の変化が認められた場合はすぐ止めるのか。そういうことを契約上ちゃんと明確にしてもらいたい。私の懸念は以上。それから、三島の事業についてもっと一生懸命やらなければならないものがいっぱいある。例えば市庁舎の建替え、これは何年前からそういう計画を出しているにも関わらず何にも進んでいない。同じように三島の公共事業は、耐用年数が過ぎてどんどん替えていかなければならない時期だと思う。これから税収が減って人口も減るかもしれないのに、もっと早くやってもらいたい事業を先延ばしにしてこの計画を一生懸命やるのか、本当に密約があるのではないかと思う。そういうことに対して、水が工事中に変更するようなことがあったら、直ちに止めるということを明言してもらいたい。私の一番の懸念はその点についてである。

A6-1 (計画まちづくり部長)

地下水についてご懸念をお持ちということで、お話しいただいたボーリング調査によって地下水に何らかの影響はないと思っており、先ほど東急ホテルさんの建築工事のお話をいただいたが、東急ホテルさんについても、建物を支えるための杭を地下水のある深さまで入れる、という工法ではないため、地下水に直接影響はないと考えているが、ご心配がおありの皆様も多いので、我々としては、三島駅の北口と南口の周辺に、ボーリングした後の穴を利用して、地下水位のモニタリングを現在も継続している。北口の上流部に何かあった場合には北口の観測孔に変化が起きることになり、南口にも同じように変化が起きることがわかる。万が一、工事箇所、南口に何か問題が起きた場合には、北口の水位計には変化がなく、それより下流部の、生涯学習センターあたりが下流部となるが、その辺りに変化が起きるといような形で常時監視をしているため、東街区の工事についても常時監視して、東街区が後7年後に完成を予定しており、その後2年間も継続して地下水の状況を引き続き調査するという監視体制をとっている。

Q6-2 (参加者)

それでは回答にならない。

A6-2-1 (計画まちづくり部長)

地下水が止まらない工法を計画していただいて、それを地下水の専門家の先生方に評価をしていただいた上で決定をしていきたいと考えているが、止まらないということについては、市が責任を持って行っていきたいと考えている。今のデータ、観測場所については三島市のホームページで公開しており、ホームページをご覧いた

だきたいと思う。値も同様に載っている。

A6-2-2（三島駅周辺整備推進課長）

観測が毎日かどうか、ということについて、月に一度、観測した数値をホームページの方にアップしている。

Q6-3（参加者）

楽寿園は毎日観測している。

A6-3（財政経営部長）

市庁舎の建設等が後回しになっているのではないかと、というご質問だが、現在市の公共施設は全て静岡県に非常に厳しい耐震基準を全て満たしているが、お考えのように老朽化が進んでいることは確かである。先般、コア検査と鉄筋の検査をやり、例えば市庁舎、これは現在60年経過しているが、80年程度持つという結果が出たが、今市庁舎が3つに分かれているが、市民の方にもご不便を与えるということで、後20年使うか使わないかということについて、市制90周年の際に、後13年後だが、そこを目途に考えるという議会答弁を市長もしているため、まずは、今年度中に議会にお諮りして、市民の皆様にも早いうちに、庁舎をどうするかということを考えていく計画としている。

Q7（参加者）

大変丁寧なご説明ありがとうございました。私が一つ懸念しているのは、川勝知事が2ヵ月位前に、三島市のこの構想に対して新聞やテレビで否定的な見解を示していた。それに対して、県から補助金が15億円おけるということになっているが、今後この構想を知事に対してどのように説得していくのか、豊岡市長さんにお伺いしたい。

A7（市長）

昨年の暮れに、高さについて知事さんからお話があった。これは、今スタートした施設計画の中で、採算性のことも折り合わせて考えながら、知事さんのご意向を十分踏まえた施設計画とするように、これから作り上げることになる。補助金について、これからのことであるため、十分県や国にご理解いただける、しっかりと採択していただけるような内容に詰めて、制度の中で補助金を交付していただけるような計画としていく考えである。いずれにしろ、これからご理解をいただけるように、引き続き努力していきたいと思うので、ご理解をいただければ幸い。

Q8（参加者）

今回、初めてこういう東街区のお話を聞き、計画についていろいろ審議をした計画だということがわかった。商工会議所も再開発に関しては全面的に支持していくという立場をとっていると聞いている。ただ、東街区・西街区のなかで、西街区は観光拠点街区ということで、今建設中のホテルがあるが、来訪者・観光客が来たときに、今西街区の方ではとても対応できるような施設がない。その点東街区は、医療関係、駐車場等あるが、ぜひとも90m近い高層棟を、人間は高い所に登りたがるの

で、本町タワーの際もそうでしたが最上階を一人に占有されるのは寂しい話なので、最上階に登って、富士と箱根と駿河湾が見られるように、一画でもいいのでそういったものを利用した観光案内所を作っただけであれば、市民の共有の景観が利用できるのではないかと思います。そういう計画が可能かどうかお聞きしたい。

A8 (計画まちづくり部長)

ありがとうございます。いただいたご意見は、事業者さんも今いるので、地権者組合の方と、事業採算性を考えながら検討の一つの課題とさせていただきます。申し訳ないが、この場で採用できるかどうかは事業検討が必要になるため、今日この場でいろんなご意見をいただきたい。それらを事業者と一つ一つ検討させていただいて、皆様に喜ばれるような施設を作っていきたいと考えている。

Q9 (参加者)

私の友人が沼津の駅前で店をやっているが、本当に人が通らなくなって、商売も本当に厳しいと聞いている。人の流れを止めたりだとか、交通をスムーズに行くところの開発を反対していることが、原因ではないかと思った。この開発に対して、今の時代だけでなく、次の時代の人達にも責任を持とうとする市長さんの姿をすごく感じた。今の時代だけでなく、財政面についても、次の時代に、本当に良くなるようにと、希望というものを与えようとしていること自体も、その発想に対しても賛同したいなと思った。地下水のことにに関して、影響を与えないような取り組みすると何項目か記載されており、今も調査を続けているという責任感にも、信用でき、安心できると思った。駅前の施設のなかで、フィットネスクラブで若者が気軽に立ち寄って汗を流し、足湯に浸かったりとか、お腹が空いて美味しいものを食べて、そこでお金を落としていただくということで、本当に良い計画だなと思う。若者がこれからも自慢できる街、人をお呼びできる街、ということに対して、私も推進したいし、本当に無事故で推進できるように応援したい。

A9 (市長)

ここにこういったものがある。東京の高校生が、おじいちゃんおばあちゃんが三島にいて、近年三島の街づくりが話題になっているということで、大学のAO入試のためにパワーポイントを作ろうと考えて、三島に来ては街づくりを見学していた。この間の8月19日の説明会に参加し、その時の感想をベースにして、その際ご年配の方々のご意見が多かったため、10代20代の意見はどうなのか、10代は自分一人しかいなかったように感じた。そこで、三島駅前で10代20代の方々100人にアンケートを実施し、その結果は、「活発な産業、経済活動の盛んな活力に満ちた都市」を作ってほしいという意見が一番だった。2番目が、「観光客が多く、商業が活性化した人の集まる、賑わいのある都市」を作っただけだということだが、10代20代、若い人達の意見だった。ある大学のAO入試に提出するということが、確かに、三島の街を歩いていて大学生のグループに会うと、「市長、三島の街はつまらないですよ、楽しいところを作ってください」という意見をときどきいただくことがある。そうしたこれからの人達のためにも、魅力があって活力のある三島を作り上げていくことは大切なことだと思っている。大変良い意見をいただいた。

Q10 (参加者)

9月議会を傍聴した。今日のやり取りと大分印象が違うと思った。その一つが例の包括的協定書についてである。その話について質問が出れば答えるかもしれないが、何も触れないのはおかしいなと思っていた。素人だが印象から言うと、嘘をついたという印象を持っている。前回の説明会で違約金は生じないと言ったが、市議会の説明では、違約金でなく損害賠償だと、言葉の違いのようなことを言っていた。違約金も損害賠償の一種ではないのか、私はそう理解している。つまり、予め額が決まっているのが違約金で、額が決まっていないのが損害賠償請求である。同じである。赤いリンゴと青いリンゴの違いしかない。その点について嘘を言っている気がする。市議会を聞いていたらフォローする提案もあった。聞いていてももう少し深めたらどうかと思った。工事の竣工時期が7年後ということで、担当者も当事者も市長が代わると、市議会と相互の信頼関係があるから大丈夫だと言うが、果たしてそうなのか。その提案とは、今の協定書がそれで結ばれて仕方がないとするならば、覚書等の付属の文書を作成し、想定されることを明記したらどうかというものだった。協定書の中に、社会経済情勢の変化、その他やむを得ない事情とあり、皆その中に含まれるから大丈夫だとされたが、そのような馬鹿な答えは小学生だって知らない。これこれの場合には損害賠償の請求にあたらぬ、という点について明記しておくべきではないか。市長は何も聞いていないような顔をしている。それはきちんとクリアーに、フォローしなければいけない。その辺は全く考えていないのか、お聞きしたい。

A10 (計画まちづくり部長)

違約金について、前回の説明会で「協定を解除した場合に違約金を払うのではないかと」ご質問をいただいたので、「協定を解除することによって、直ちに一定の金額の違約金を払う条項はございません」とお答えした。損害賠償は、過失によって、損害が確定した場合において払うものであると認識しているため、違約金と損害賠償は若干異なるものと認識している。法律においても、民法では「違約金とは賠償額の予定と推定する」という解説があり、解約をした場合にすぐ支払う違約金と、損害賠償は違うものと認識している。また、どのような場合がやむを得ない事情にあたるのかということについて、覚書等に記した方が良いのではないかとご質問だが、市の回答としては、政策変更、あるいは議会の議決の承認が得られなかった場合にはやむを得ない事情に該当するとして、合意解約を行うテーブルについて、合意解約できると事業者側と共通認識を持っていると回答した。これは市の想定する場合である。事業者側においても様々な想定があると思われるが、こちらについても一方的ではなく、合意解約のテーブルについて、そのなかで見極めることになる。市のケース、民間のケース、様々なケースが想定されることから、それら全てを明文化することは困難と判断し、やむを得ない事情に含むものとして共通認識している。

【6 閉会あいさつ】

- ・本日は市民説明会にご参加いただき感謝申し上げます。
- ・三島駅南口再開発事業の必要性、事業のコンセプト、事業協力者の提案内容についてご理解を深めていただけたのではないかと思います。
- ・今後は都市計画決定に向けて、事業計画の検討を重ねるとともに、あらゆる機会を通じて、市民の皆様にご理解をいただく努力を続けて参る。
- ・アンケートについては、12月頃に広報みしまやホームページで集計結果をお知らせするとともに、その内容を十分に検討させていただいたうえで、来年の2月頃には今後の方向性をお示ししたいと考えている。
- ・結びに、本日お越しいただいた皆様に、本事業の更なるご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。