

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12日（金） 19:00～20:35

場所

錦田公民館 講堂

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 （参加者）

現在1億円の収入がある駐車場について、そこを利用されている方の代替地はあるのか。大勢の方が駐車場を使っている。

A1-1（計画まちづくり部長）

今現在の駐車場は370台程度収容でき、そのうち250台程度が時間貸しとなっている。残りの台数が月極の駐車場である。代替の駐車場機能について、今回の施設計画でも予定している。工事中の駐車場について、370台全てをとというわけにはいかないが、事業予定地内で確保しながら順次進めていくことになる。

A1-2（事業協力者）

貴重なご意見をいただき感謝する。事業協力者公募の要項において、工事中の駐車場を確保することが定められている。先ほどの説明のとおり370台全てではないが、先に完成させる施設等、工事の手順・工程を検討することで、市民の皆様に使っていただけるような計画を提案している。

Q2 （参加者）

スライド16番について、保留床処分金が120億円で工事費が173億円とされている。補助金ありきの事業であると考え。施設の面積としてはマンション部分が多いが、マンションでは権利が分散してしまう。施設建築後60年から70年が経過した際、建替えや解体等を行うのに苦慮するのではないか。この点についてお考えをお聞きしたい。大きなリスクとならないか懸念している。

A2-1（事業協力者）

ご指摘のとおり、マンションは区分所有という形態になる。100戸あれば100世帯、200戸あれば200世帯の権利が分散されることになる。現在でも、40年50年経過したマンションの建替えを行うにあたっての合意形成が困難な状況にある。管理規約や再々開発等、円滑に建替えが行えるようなマネジメント等を備えることにより、60～70年後の開発がスムーズに行えるよう努力していきたい。

A2-2 (計画まちづくり部長)

ただいま再々開発という言葉があったが、この点について国土交通省でも制度設計が進められている状況である。

Q3 (参加者)

事業協力者の方に質問したい。後ろ向きの話となってしまうが、協定書の解除理由について、以前の市の説明では「市の方針変更」や「市議会における関連予算の否決」は、「その他やむを得ない事情」に含まれるものと聞いている。事業者の方々もそのように認識しているかお伺いしたい。

A3 (事業協力者)

東街区の一番大きな敷地を三島市が持っているということで、三島市の土地の活用という点について、議会の議決や基本方針等に則って行われると認識しているため、政策方針の転換や議決による予算の不成立というものは、協定に基づく「やむを得ない事情」であると事業協力者としても認識している。

Q4 (参加者)

三島市の開発コンセプトとの整合という点について、「市民の健康づくり」や「スポーツ」等が挙げられているが、駅前に整備されたとしても、夏梅木やこの辺りに住んでいる人が、わざわざ医療等を受けるために高い駐車料金を払って行くことはないのではないか。その割には余りにも金額が大きすぎる。このようなお金があるのであれば、子育て支援等の方が三島のためになるのではないかと。先ほど市長は市民の98%が生活に満足しているとおっしゃったが、何故一部の人しか利用できないような施設を作るのか、この点が理解できない。

A4-1 (計画まちづくり部長)

開発コンセプトについてのご質問だが、「健康医療拠点」ということで様々な機能を導入するが、商業施設も含めることで経済の活性化を図る狙いもある。両輪で駅前のにぎわいづくりと市の活性化を図っていく計画であるため、この点についてご理解いただきたい。

A4-2 (市長)

事業の必要性について説明したが、これからのことを是非お考えいただきたい。人口が減少した場合、ご指摘のあった子育て支援や高齢者福祉の財源に事欠くことになりかねない。だからこそ、今のうちから様々な手を打って、将来にわたって市民の皆様が三島に生まれて良かったと思っていただけるような計画を、皆様と一緒に作り上げていくという考えであることをご理解いただきたい。

Q5 (参加者)

35年程前に東京から三島に引っ越してきた。会社の同僚にも、三島は新幹線も止まるし、富士山も見えて、海も近くてこんなにいいところはないとアピールしてきたが、その当時から三島は変わっていない。そのような中で10年20年と経過したが、最近はずごく元気があり、活性化しているような印象を持っている。全国的には景

色の良いところはいくらでもある。しかしながら、経済的に良くなく、過疎化が進み人口が減少している地域も多い。外から三島市に住む人が増えるようにしなければ、立ち行かなくなってしまうと考えている。そういう意味では、遅かったというか、もっと早くに実施しても良かったのではないかと考えている。景色や景観等、住民が大事にしている点に注意しながら、どんどん進めて欲しいと考えている。

A5 (計画まちづくり部長)

ご意見感謝する。もっと早く進めるべきだったとのご意見だが、平成23年当時も計画が持ち上がったが、残念ながら東日本大震災の影響で事業者が撤退することとなった。近年経済状況も好転したことで、事業協力者の公募に対して5社の事業体から参画を表明していただいた。再開発事業を実施するにあたっては、経済状況が活発であることが重要であるため、是非この機会に成功させたいと考えている。

Q6-1 (参加者)

私たちはお客様ではなく、市民として参加しているため、「お客様」という呼び方はどうかと思う。

事業者の方に質問したい。東街区周辺の幹線道路は非常に混雑している。道も狭い。今日も、加茂の方から駅へ行き、駅から錦田に向かう際に多くの時間を要した。例えば早朝や夜であれば5分で来られるにも関わらず30~40分程度の時間を要する。この状況において、東街区ににぎわいを創出することのことだが、駅前道路やJRをそのままにして、北口からは進入できず、南口から一方通行の計画となっている。先ほどの説明では、岩盤の調査結果によっては施設の建築位置が変わるかもしれないと発言していたが、交通量についても、どの程度のキャパシティがあるかを事前に調査したうえで計画すべきではないか。これ以上混雑がひどくなれば、観光の拠点とすることもできず、三島の発展を阻害してしまうのではないか。現在も車で通行するのに苦労している。市民の生活も考えたうえで事業を進めていただきたい。よろしくお願ひしたい。

A6-1 (計画まちづくり部長)

現在は計画段階であり、これから皆様のご意見を伺うなかで若干の手直しも行われることになる。一定の段階で、国土交通省のマニュアルに沿って、交通処理計画というものを策定する。その中で、道路改良や交差点改良が必要かどうか検討するなど、まずは調査を行い、必要な手順を踏んで進めていく。

Q6-2 (参加者)

私には、東街区ににぎわいを創出して、交通渋滞も緩和できるという方法が魔法としか思えない。どうしても理解できない。住んでいる皆様が良いとするのか。私は開発することを反対とは言っていない。その他にも、水に関することや、これだけ高い建物を建てた場合に、防災の観点からはしご車が届くのかなども気がかりである。特に、生活するにあたり非常に不便となることから、道路渋滞を心配している。

A6-2 (計画まちづくり部長)

先ほど申し上げたとおり、交通処理が可能となるような計画を策定していきたいと考えている。

Q7-1 (参加者)

中島の農業用水は、菰池と水泉園を水源としている。今年度は問題なかったが、昨年度は水がなくなってしまい、幸原からポンプアップして菰池付近に流し込み、農業用水を確保するような状況だった。先ほどの説明では、ほとんど湧水に影響がないとのことだが、こちらとしては来年も待ったなしで田植えをしなければならない。少しでも水が足りなくなると、私たちは幸原から水をポンプアップするための電気料金を支払い対応している。電気料金だけの問題ではない。本日の説明では、農業用水に対する説明が一切なかった。その点についての考えを教えてください。

A7-1 (計画まちづくり部長)

湧水に対するご意見をいただいた。昨年は湧水量が少なく、用水も減少してしまったとのことだが、三島の湧水の量は降水量と密接な関係があることから、恐らく降水量が少なかったのではないかと思う。今回の再開発では湧水に直接的な影響を与えないこととするが、東街区あるいは西街区の工事において、どのような場合に影響があるかを申し上げる。スライドの21番をご覧ください。図に青い線で示されているが、駅前の高さから地下10~14m辺りに湧水が確認されており、その深さよりも下に杭を打ち込むと湧水に影響があると考えられる。この度の事業協力者の提案では、杭を打たない工法を採用するため、湧水よりも下に地下構造物は設置しない計画となっている。工事によって、地下水に何らかの影響が生じることはないと考えている。

Q7-2 (参加者)

それでは全く影響がないと理解してよいか。

A7-2 (計画まちづくり部長)

現在も調査等によりデータを採取しており、今後も専門の先生に建築計画等を評価していただきながら進めるため、影響が生じないように、市として責任を持って対応したいと考えている。

Q8-1 (参加者)

僕が大人になったときに、欲しいものが買えない、お金が足りなくなってしまうようなものは欲しくない。

Q8-2 (参加者)

いくつかの問題点を感じている。未来の子ども達に対して重要なことであり、この事業で活性化させるという考え方もあるが、そうではない考え方もある。できるだけ負担が無いなかで、いかに活性化させるかが非常に重要である。先に投資して後から回収する考え方は絶対にダメである。先ほど市長も説明していたが、人口減少している。全国的にも見通しが出ており、税収も減少している。これだけの負債を抱えて、賭けのように経済効果を期待するのではなく、負債をなるべくなくした全体開発をしていただきたい。国や県の補助金を活用するとのことだが、国や県に税金を納めているのは、結局私たち国民である。三島市の負債に関しても私たちの負担となってしまう。床が増えれば資金を回収できるとのことだが、現在東京ではタ

ワーマンションの価格は暴落している。このような中でタワーマンションを作るとはナンセンスであると考えている。経済的な裏付けもある。また、駅前に商業施設を作るとのことだが、三島で商売できるという見通しがないことからテナントも入らない。三島市は車での移動が基本である。本町子育て支援センターは、利用するにも駐車料金が発生するような状況だが、お金のかかる子育て支援で本当に良いのか。駅前に整備が集中するのではなく、多くの人々が豊かになるようにしていただきたい。税金の見込みについて、世帯年収が1,500万円（市の想定は1,200万円）を想定しているが、そのような世帯は上位数%の一部の方々である。共働きでも600～700万円の収入の想定となるが、三島市にそのような世帯がどれだけあるのか。また、マンションの減価償却率は5年間で半額になる。駅前であることを考慮しても目減りすることから、家賃も下がり補修費もかかるということで、見通しも甘いことから是非再考していただきたい。

A8-2（財政経営部長）

財政の見通しについてご説明する。市として何も実施せず、守っていく財政ということも、一つの方法であると考えている。しかしながら、全国の財政担当者等の話を聞くと、何もしなければ衰退する一方であるとの意見が多い。今回の事業計画では、61億円の投資をすることとされているが、このうち市の地方債は45億円程度を想定している。45億円借りた場合、実際に返却する額は50億円程度となる。通常、学校施設等を建築する場合、そこから得られる儲けは考えないが、再開発事業の場合は回収することができ、また回収しなければならぬと考えている。税金の見込みとして2億円を想定しているが、世帯年収1,200万円の世帯がどれだけいるか、というご質問があった。三島市の特徴として、新幹線通勤で東京に勤めている方が多く、本町タワーの実績では65%程度の転入者があり、東京で働く方も多くいらっしゃった。新幹線駅前のマンションということで、首都圏からの転入者を多く見込んでいる。三島市では収入1,200万円という数字は大きいですが、東京では三島と比べて3～4割収入が多いものと考えている。そのような方を呼び込むことで税金の増加が見込め、さらには人口の増加により、地方消費税や地方交付税も加算されることになる。2億円の税金見込みについては、決して過大なものではないと、財政当局としては認識している。

【6 閉会あいさつ（梅原副市長）】