

# 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17日（水） 19:00～20:35

## 場所

中郷文化プラザ 多目的ホール

## 参加者

66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）

私はちょっと遠いところから来た。三島に関心があり、私がここへ来たのは約50数年前の話になるが、いまだに本籍は三島市本町。昔ヤオハンがあったところが私の第二の故郷である。至れり尽くせりの説明をしていただいたが、1~2点気にかかる点がある。歴代の市長が駅前の土地を買うときには、細々ながら毎年毎年〇〇〇覚悟したわけで、何十年にわたって、販売価額が〇〇〇の価額より安くするというのはどういうわけか。第一番に感じる。マイナスだから。余分なことだが、市は1億何千万円のお金を借りて仕事をしているわけだが、私はハコモノが好き嫌いというよりは、財産にあった対応をするのが市の責任だと思う。そういう、スタートから赤字財政を抱えながら、20年後、このままでは借金が20億、30億円となる。その場合1年間にいくら返せばいいかと、そういう失敗もある。事業だから成功と失敗と両方ある。計画を立てた以上、失敗は許されない。その責任は誰が取るのか。曾孫にまで影響するのではないか。そういうことも考えて計画を立てるべきである。所得の少ない方のご意見が、この企業体の中に入っているか。入っていないだろう。これが一番問題である。事業をすれば、企業の方は儲からないことを絶対にしない。一晩かかってもやらなければならないことは、やらなければならない。文句を言っているわけではなく、市に対して愛情がある。愛情のない人はそっぽを向いて話をしない。ビルは何階建てか。駅前から富士山が見えるが、下の人は富士山を見られるか。お金のある人はそこに入ることができる。そういう大事なことを話している。委員会の構成から間違っている。違いますか市長。命を懸けているならそれだけのことをやってもらいたい。このような高い建物を建てた場合に、消防が必ず必要になる。私は消防隊だったからわかるが、そういう見積をしていないのではないか。どれぐらい費用がかかるのか。何百万円どころではない。1年間で何千万円から1億円程度の費用がかかる。そういう計算をしているか。していないだろう。市長、今福祉センターはどのような状況か知っているか。3年前に市長や社協や役所に伝えたが、文書で返答が行われていない。それが三島市のやることか。施設を作って

は車イスで上へ上がっていく、それは問題ない。風呂も入れない。制限ばかり作られる。変な舞踊団体に割り込みされる。ある市議員にも伝えた。〇〇〇を送っておくが、その挨拶はどうなっているのか。こんな話で三島の未来を設計して、夢物語にならないようにしてもらいたい。(〇〇〇…発言不明瞭で聞き取り不能)  
※意見のみ、返答不要。

#### Q2-1 (参加者)

正にこの計画が完成する頃に定年を迎えるところである。端的に3つ質問する。まず、先ほど市長から説明があったが、人口は減少していく。空き家も増えるとおっしゃったが、三島市に限らず人口は減少していくなかで、30年間はミサワ系列が保証してくれるが、それ以降は、人口が減少することでマンションが空き家になるのではないかと考えている。この点について、検証されていると思うのでご説明をお願いしたい。

2つ目に、アスマチ三島プロジェクトの皆様方にお聞きしたい。周辺のサントムーンは増床し、沼津にはららぼ一とが完成する。6万平方メートルの商業施設となる。三島市ではまだ検討中とのことだが、来場者数をどの程度見込んでいるのか。観光客が来るということをコンセプトとしているが、導入施設は医療や住居環境のみであるため、観光施設にはなり得ないと考える。医療ツーリズムといっても、がんセンターもあり、実質どの程度の人が観光ツーリズムに来ているのか、具体的に数字をお答えいただきたい。

3つ目に、三島市民にとって大事な楽寿園について、小浜池から高層マンションが視界に入るのではないかと。一番大事な景観であるため、これが入るか、入らないか明確にお答えいただきたい。

#### A2-1-1 (計画まちづくり部長)

空き家対策のご心配について、我々としては資産価値の高いマンション棟の住宅については空き家にならないと思っている。現状、三島駅周辺にいろいろなマンションがあるが、空き家になっているところはほぼないと感じている。

また、観光施設ではないとのお話について、駅前の再開発は、西側を広域観光交流拠点、東側を広域健康医療拠点とし、トータルで利便性の高い施設を作ることによって、観光客の利便性も高まり、駅周辺に人が集まってくる。さらには、市内へ人が回遊してもらおう構想である。実際にどれくらいの方が訪れるかという点については、具体的な施設等の計画が固まった段階で、経済波及効果や費用便益比を分析することから、その際に算出される。

また、楽寿園からの景観について、小浜池越しに楽寿館を見た場合にマンションが入るかという質問だが、かなり右手に位置することから、マンションそのものが、小浜池から見る楽寿館の景観を壊すことはないことを検証している。

#### A2-1-2 (事業協力者)

貴重な意見感謝する。ご指摘のとおりサントムーンやららぼ一とが、3～5年単位の中で増えていくということは認識している。公募の条件として、三島市から商業規模を4,000平方メートル以上と設定されている。どのようなものが相応しいかとい

う点について、検討してアイデアを出している状況である。床面積で言えば、ららぽーとやサントムーンのような大きな商業施設が周辺にあることから、競合し、ハレーションを起こすようなことは望ましくない。駅周辺にどのような商業が必要なのかという点を主眼とし、駅周辺の方が買い回りで使える施設、観光という観点からは、商店街と連携していく。ご意見のあった医療ツーリズムも挑戦したいと考えてはいるが、駐車場台数等の交通量も鑑みながら、三島市、準備組合と協議してご判断いただきたいと考えている。

Q2-2 (参加者)

回答感謝する。いかに計画が未熟かということがよくわかった。私の意見として、三島市が大事にしている税金を、わざわざ東京から人を呼ぶために、マンションのために使わなければいけないのか。その税金分をまずは皆さんに還元してもらうことが優先ではないか。

Q3-1 (参加者)

先ほど担当課長から、今日の説明会は、8月19日開催の市民説明会におけるアンケートにおいて、ご意見の多かった項目を説明したとのことだが、資料に掲載されているアンケート結果を見ると、確かに「提案における事業収支」と記載されている。提案の中の事業収支だけを見ても、三島市の財政がどうなのかということは、少しも見えてこない。事業収支に関する資料はスライド17番にしか掲載されておらず、この資料だけを見ても、これなら大丈夫だと思う市民はなかなかいないのではないかと。三島市の借金が390億円と言われており、今後、庁舎の建替えに80億円が必要とされている。河川や道路等の公共施設の維持費も年間47億円必要であり、それが30年間続くとされている。この状況のなかで、本当に三島市の財政が大丈夫かという点について、先ほど2人の方がご質問されたとおり、皆さんが感じていることだと思う。市長が先ほど市民意識調査の話がされたが、私も確認したところ、「あなたは三島市が将来どのような街になったら良いと思いますか」という、1つを選択して回答する質問に対し、「保健や医療、福祉の充実した優しさのある都市」という回答が、31.3%と断トツに多かった。およそ3人に一人がこのように答えている。市民の暮らしに直結するものへ回らないということがあっては、何のための再開発なのかということになると思う。ぜひその点について考えていただいて、市民参加型の計画としていただきたい。

A3-1-1 (財政経営部長)

三島市の財政についてご心配いただき感謝する。まず東街区に対する事業投資について、スライド17番に記載されているとおり、三島市が負担できる上限を65億9千万円としている。このうち地方債を44億5千万円としている。これは当然1年間で借りるものではなく、この金額を借りた場合には利子が5億円弱必要となり、50億円を返済していくこととなる。通常のコモノ事業では収益が見込めないのに対し、再開発事業に限っては、事業の目的から、賑わいの創出等を考慮すると、当然投資したものを取り戻せる計画でなければならぬと考えている。その回収の方法について、現在三島市として長期の財政計画を策定しているところであり、議員の皆様

にも説明し、ホームページで公表する予定となっている。庁舎の建設が13年後くらいとなるが80億円を想定しており、その他にも、小学校へのエアコン設置や清掃センターの更新など、大規模事業全ての事業費を見込んだ長期の計画を公表する。東街区の再開発事業によって、現在提供している市民サービスがおざなりになるようなことがあってはならないと財政当局としては考えている。しっかりと計画し、市政運営を行っていくことをお約束する。

#### A3-1-2 (市長)

財政が破綻するのではないかとおっしゃる方もいるが、生涯学習センターは22年前におよそ75億円で建築した。今回の事業負担額は約37億円であり、土地取得の24億円を含めても61億円となる。その75億円の費用で建築した生涯学習センターも市債を発行したが、一昨年前の平成28年度に完済された。この間、当時の利息が高かったこともあるが、毎年5億円弱ずつ市債を償還してきた。今回の計画では、毎年2億円程度の償還で済む見込みである。生涯学習センターの市債償還として毎年5億円弱の支出が行われても、財政破綻することはなかった。この度の計画における償還額の見込みは2億円程度であることから、大丈夫であると考えている。

それから市民意識調査のなかで一番となった項目についてお話があったが、ここに、祖父母が三島で暮らしている東京の高校生が、大学のAO入試のために作成したパワーポイントの資料がある。再開発事業について様々な報道がされることから関心を持ち、8月19日に開催された市民説明会にも参加していただいたが、その際発言している方はご年配の方が多かったため、若い人の意見を資料にまとめたものである。この資料によると、「あなたは、三島市が将来どのような街になったら良いと思いますか」という質問に対し、一位は「活発な産業・経済活動の盛んな活力に満ちた都市」という回答だった。二位は「観光客が多く、商業が活性化した人が集まる賑わいのある都市」という回答だった。ご参考までに紹介させていただく。

#### Q3-2 (参加者)

これは公共事業ではなく民間事業である。これは権利者20数名の民間事業である。

#### Q4-1 (参加者)

時間が短すぎる。スライド26番に建物の形状、タワー型と板状型について記載されている。事業性の項目について、板状型では「工事費は低くなる傾向」とされており、タワー型では「工事費は高くなる傾向」とされている。タワー型ではその他にも、「ランドマークとしての希少性」や「商品価値が向上」と記載されている。平成18年度に三島市が実施した景観アンケートにおいて、違和感というか、景観を損なうものは何かという質問があり、記述された1,062件の回答のうち、146名の方が高層建築物に対して違和感を覚える回答をしている。割合としては13.7%となる。これは相当に重い回答だと思うが、スライドに記載されているような、「ランドマークとしての希少性」や「商品価値が向上」等、一部の転入者の方の意見を尊重し、市民の意見を無視するような事業ではないか。板状型の形状にする可能性はどれくらいあるのかお尋ねしたい。

#### A4-1-1 (計画まちづくり部長)

タワー型の計画を必ず実施するというわけではないため、板状型になる可能性も十分にある。どのような場合に計画が変わるかという点について、市民説明会で皆様からいただいたご意見を踏まえるなかで、変更する可能性について検討する必要があるという認識でいることから、形状については変更の余地があるをご理解いただきたい。

A4-1-2 (市長)

一点補足させていただく。当時の調査は、市内押し並べて、高層建築物は心配であるというお答えだと思う。三島市は、土地利用上、市街化区域の中の商業地域については、高層建築物は構わないこととしているが、第一種住居地域等については建築できないような土地利用の計画としている。

Q4-2 (参加者)

おっしゃりたいことはよくわかった。市民の感情としてはそういうことではなく、どこに立っていても高い建物があること自体に、違和感を感じるという意見だと思う。その点について考え方が違う。

**【6 閉会あいさつ】**