

三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会 報告書

日時

令和元年9月27日（金） 19:00～21:00

場所

三島市民文化会館 大ホール

参加者

約250名

次第

- 1 開会挨拶
- 2 施設計画案の検討状況及び今後の事業のながれ
- 3 質疑応答
- 4 閉会挨拶

説明会概要

【開会】

- ・本説明会では、2月に開催した市民説明会以降の東街区再開発事業の検討状況についてご説明する。質疑応答の際は、事前に皆様からいただいた意見に対して回答した後、来場した方から直接ご意見やご質問を受け付ける。

【1 開会挨拶（豊岡市長）】

- ・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心から感謝申し上げます。私からはこれまでの経過について改めてご説明する。
- ・三島駅南口は、楽寿園や源兵衛川、桜川、白滝公園があり、水と緑のエリアとなっている一方で、生涯学習センターや市民文化会館などの文化的な施設も位置するなど、駅前には非常に賑わいがあり、ほとんどシャッター店舗がないこともご存知のことかと思う。
- ・市民文化会館は、10月1日から音響と照明を中心としたリニューアルを実施する。1年間の工事期間、14億円余の費用となるが、これまで以上に利用しやすく、楽しい施設としていく。
- ・静岡県により、本町から市民文化会館までの区間で電線類地中化が実施された。そこからさらに駅の南口までの区間においても実施を予定しており、既に設計の段階に入っている。
- ・東街区再開発事業のあゆみを説明する。街の顔となる駅前を整備するために、昭和62年から検討が始まった。平成5、6年には、2年の期間をかけて地下水の調査をしっかりと実施している。
- ・地下水調査の結果を踏まえ、市議会においても検討を重ね、平成9年に国鉄清算事業団から東西街区の払い下げを受けた。具体的には三島市土地開発公社がお金を借りて、東西街区の払い下げを受けており、以来、暫定利用として駐車場を運営している。
- ・市では、開発を行うために様々な検討や調査等を行いつつ、機会を伺っていたがなかなか事業者が現れなかった。平成22年に、保留床取得予定者、つまりデベロッパーの公募を行ったところ、日本でも有数の大手のデベロッパーが名乗り出た。
- ・デベロッパーにより、13,000平方メートルを超える商業施設、医療や健康、保育など、また30階建てのマンション棟などが計画された。この平成22年の暮れに、私は市民の皆様から付託を受けて市長に就任したが、私も計画の内容を精査し、平成23年2月議会に必要な予算案を提出したところ、議会において予算案が可決された。
- ・これから事業を進めるところで、3月11日に東日本大震災が発生した。大手デベロッパーである保留床取得予定者から、東北に経営資源を持っていくためにどうしても撤退したいとの話があった。予算も確保されていることから、事業が実施できるよう協議を行ったが、どうしても撤退したいとのことだったため、やむを得ず白紙とした経緯がある。

- ・その後、三島駅周辺グランドデザインを策定した。これは、市内の多くの団体の皆様、NPO法人等のご意見を伺って、パブリックコメントを行い、議会にも説明し、平成24年3月に策定された。グランドデザインをもとに、様々な事業者へ情報提供を行いつつ検討を重ねたところ、近年になって複数の事業者に関心を持っていただいた。
- ・三島駅南口の東街区には、24軒の地権者、商店などが連坦している。市としては、三島市土地開発公社が保有する土地の開発には地権者の皆様の協力が必要となる。また地権者の皆様は、三島市民の皆様のために協力したいという一心で、建物等に対する投資を控えて今日に至っている。
- ・平成29年に改めて事業協力者の募集を実施したところ、5つの事業体が名乗り出た。建築や都市計画の専門家による審査会で審査していただいた結果、アスマチ三島プロジェクト共同企業体が最優秀提案者となり、昨年8月には、地権者からなる準備組合と三島市と共同企業体が事業協力協定を締結したことで、正式に事業協力者となった。
- ・以降、昨年10月に市民説明会を開催し、皆様からのご意見を伺いながら検討を進めており、今年2月には検討方針に関する市民説明会を開催した。
- ・準備組合においては、地盤調査や風環境調査などを実施しており、三島市では交通関係の調査を実施している。地下水を心配される方が多いが、三島市では地下水対策検討委員会を設置しており、この9月にも委員会を開催し、委員の皆様へ検討していただいたところである。なお、三島市が実施した地盤調査については、平成5、6年のほか、平成22年、平成28年にも追加の調査を実施している。
- ・三島市における最上位計画である「三島市総合計画」は、様々な専門の先生方、市議会の方も加わった総合計画審議会にて諮られ、パブリックコメントを実施して策定された。総合計画における当該事業の位置付けは、「広域健康医療拠点にふさわしい高次都市機能を備えた、賑わいの創出に寄与する再開発事業を推進する」とこととされている。電線類地中化についても、「三島駅南口東街区の再開発に合わせて、三島駅周辺市街地の電線類地中化事業を進める」とこととされている。
- ・都市計画マスタープランも、総合計画同様、専門家の先生や市議会の皆様による都市計画審議会にお諮りして、パブリックコメントを実施して策定したが、この計画においても「市街地再開発事業などにより土地の高度利用を図り、広域的な拠点に相応しい高次都市機能や商業・業務機能の集積を図る」と位置付けられている。
- ・中心市街地の活性化という点における三島駅南口周辺の整備方針としては、三島駅周辺グランドデザインの実現に向けて、東西街区の市街地の再整備を推進し、富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口という広域的な拠点にふさわしい都市環境を創出することとされている。
- ・東街区は、市街地再開発事業などにより、災害に強い都市基盤の構築を図り、広域健康医療拠点として、スマートウェルネスシティの一端を担う高次都市機能拠点施設を整備し、魅力ある施設とすることで、交流人口の増加、賑わいの創出、市民生活や文化の質の向上につなげ、「“健幸”都市」のいっそうの進展を図ることとされている。

- ・三島駅周辺グランドデザインでは、定住・交流人口の増加、地域経済の活性化と雇用の創出、社会保障負担増に対する対策、協働によるまちづくりの推進を実現するという政策課題に対し、「賑わいある美しいまち」を理念とし、スマートウエルネスシティ、“健幸”都市みしまを実現することとしている。
- ・事業区域の現況について、用途地域としては、区域の北側敷地は近隣商業地域であり、南側敷地は商業地域となっている。そのほか、区域の南側等には都市計画道路も位置している。敷地面積は約12,800㎡、建築面積は約1,900㎡ということで、空地率が約85%となっている。より高度利用を図るべきとのご意見もいただいている。
- ・ご説明したこの区域について、皆様のご理解をいただき、再開発事業を進めることで、人口の減少や高齢化の進行、それに伴う労働者の減少等に対する対策として、賑わいや雇用を生み出し、経済を活性化させることができる。三島市の持続的な発展にとって、欠くことのできない大事な事業であると考えている。
- ・この後、事業の検討状況について担当課長よりご説明するが、どうかご理解をいただいで、皆様と一緒に素晴らしい駅前となるよう、全身全霊、努力して参りたいと考えている。

【2 施設計画案の検討状況及び今後の事業のながれ（三島駅周辺整備推進課）】

〔説明会資料 P. 11～P. 13 事業のねらい～施設・導入機能の検討状況 など〕

- ・東街区再開発事業では、広域健康医療拠点の整備を予定している。
- ・昨年8月の市民説明会のアンケート結果から、準備組合と市が考える開発コンセプトも、市民の皆様が期待することも、同じ方向性であることが確認できる。
- ・これらを踏まえ、施設計画案の作成するにあたってのねらいとしたのが、駅前の拠点性と周辺環境との調和を両立する建物配置、水と緑の環境の継承と発展、まちの回遊・散策ルートをつながり、強化する歩行者動線、24時間安心安全な駅周辺の歩車分離動線の4項目となる。
- ・昨年10月の市民説明会では、市民の健康づくりの拠点整備、駅前の利便性向上のために、駅前にあると便利なもの、望ましいものについて、たくさんのご提案、ご要望をいただいた。
- ・より多くの皆様に喜ばれるよう、施設・導入機能について寄せられた意見を踏まえ、商業施設や医療施設、子育て支援施設などの公益的施設、住宅や駐車場を想定しながら、施設計画案の検討を進めている。具体的な内容は現時点では決まっておらず、都市計画決定後に検討することになる。
- ・大型バスの乗降場や駐車場、タワー棟の最上階に一般用の展示フロアを導入することは、費用対効果などの面から導入は難しい状況である。

〔説明会資料 P. 14～P. 24 事業手法と施設計画案の概要～建物と景観 など〕

- ・東街区再開発事業では、事業用定期借地事業と都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業の2つの手法により整備を行う。事業手法は異なるが、2つの事業区域の境界を感じさせないよう、東街区全体で一体的な整備、運営を行っていく。三島市としては、今後、三島市土地開発公社が所有する土地を買い取り、2つの事業に土地所有

者として参画する想定である。

- ・建物と景観について、昨年10月の市民説明会では、富士山の眺望や水と緑との調和などの意見が寄せられており、この点については三島市や準備組合、事業協力者においても大事にしたいと考えている。
- ・報道等で注目されているタワー棟については、否定的な意見があった一方で、駅前のシンボル、ランドマークとして期待するという好意的な意見もあった。
- ・タワー棟について違和感をお持ちの方もいたことから、高さを下げる検討を行い、空地进行を減少させず、事業採算も両立できる高さとして、2層減らして約9m下げる案となった。
- ・具体的には、事業協力者の提案では、東街区内で地盤が最も低い所から、タワー棟の塔屋のてっぺんまでの高さが約99.5mだったが、検討の結果約90.6mとなった。
- ・現行案では、タワー棟からホテル機能を別棟に移すほか、北東側の駐車場について、効率的な車室配置のため2棟建てから1棟建てになっている。
- ・定期借地事業と市街地再開発事業区域を抜ける形で、駅前広場から街区の東・南東側の道路に繋がる歩行者デッキを計画している。街区内の南北の高低差を活かし、南側の道路沿いの店舗は、北の歩行者デッキ側からも、南の歩道側からも出入りが可能となるメゾネット式を考えている。歩行者デッキの北側にタワー棟や立体駐車場を配置することで、駅前広場や南側の道路からの圧迫感を軽減している。
- ・歩行者デッキは、資料に掲載したイメージ図のとおり、水と緑の調和した空間づくりを行うことで、車の通行を気にせず安心して歩くことが出来るだけでなく、歩くのが楽しくなるような明るく快適な歩行空間となるよう計画している。
- ・タワー棟により土地の高度利用を図ることで、人々が行き来する地上レベルには空地が生まれる。イベントを開催できるオープンスペースとしての活用も想定されるほか、三嶋大社や楽寿園などで開催される数々のイベントや、周辺の大学や高校などと連携する可能性も生じるものと考えている。

〔説明会資料 P. 25～P. 28 安心・安全な歩行者動線～ゆとりある歩行者空間の創出など〕

- ・先ほど説明した歩行者デッキでは歩行者と車の動線が分離されており、安全に配慮した計画となっている。街区の周囲では、歩道から2m程度下がって建物を配置することにより、歩道と一体的な歩行者空間を生み出すことを考えている。
- ・また、総合計画に位置付けられているとおり、東街区の再開発と合わせて、街区の南側の小山三軒家線と街区東側の南町文教線の電線類地中化事業を実施する予定である。
- ・現在、文化会館前から三島駅前交差点までの三島停車場線は、県が主体となり電線類の地中化を進めているが、東街区の再開発と2つの市道の電線類地中化が完了すれば、非常に歩きやすい通りに生まれ変わると考えている。
- ・東街区の中を通る歩行者デッキや街区周辺の歩行者空間は、駅へ続くとともに、楽寿園、三嶋大社などの回遊・散策ルートのほか、駅の北側や東側にある大学や高校への通学ルートと繋がる。駅と市街地を結ぶ魅力ある歩行者空間の向上を図る。
- ・南北自由通路の整備につながる需要拡大を図るためにも、東街区におけるハード整

備をソフト事業の展開に繋げ、まちの活力や賑わいを創出し、市街地への回遊性を向上させるなど、周辺への波及効果を生み出すことが重要である。

- ・現在三島市では、準備組合・事業協力者と東街区を含む駅前のみちづくりについて意見交換を行っており、都市計画の大枠が決まる都市計画決定後に、どのように取り組みを進めるか検討するため、今年度後半では仕組みや方策を考えていく。
- ・市民の皆様が日頃考える、「こんなことができるといいな」「あんなことをやってみたいな」という前向きで主体的なアイデアを実現する仕組みづくりを検討し、再開後のまちの活性化に繋げていきたい。

〔説明会資料 P. 29～P. 32 市の財政負担～事業費の推計 など〕

- ・市の財政負担について、再開により公共施設が増え、将来の財政負担が増えることの心配等ご意見をいただいている。再開によってできる建物の全てが公共施設ということではなく、市の財政を圧迫することがないように、市が取得するのは定期借地エリアの土地と、市街地再開エリアの立体駐車場のみとなる。
- ・立体駐車場は完成後、その維持管理費用を市が負担することになるが、駐車場使用料の収入から支出することができるため、取得する建物が駐車場のみであれば財政負担の増大には繋がらないと考えている。市では、再開事業の費用対効果を検証するため、今年度後半には費用便益分析と収収効果評価の実施を予定している。
- ・事業協力者の提案では、総事業費は約 220 億円とされていたが、現行案では、定期借地事業が約 10 億円、市街地再開事業が約 201 億円であり、合計約 211 億円の見込みである。
- ・定期借地事業は、事業協力者の代表企業であるミサワホームが市から土地を借りて商業施設を建てる予定であり、この事業費に対する市の負担はない。
- ・市街地再開事業は組合が主体であり、調査設計計画費、土地整備費、補償費、工事費などの支出が見込まれる。事業費が約 9 億円減額となった主な要因は施設計画の見直しに伴う工事費の減少である。
- ・ここで示す金額は、事業協力者の提案時の金額をベースに現時点で推計した値であり、事業費や市の負担額は、都市計画決定後に行う現況測量や土地・建物調査、基本設計、さらに実施設計へと進んでいくに従い精査されることで、変動していくことについてご承知いただきたい。
- ・再開事業に伴う市の負担額として、事業協力者の提案では約 61 億円とされていたが、現行案では約 56 億円を見込んでいる。内訳としては、三島市土地開発公社から約 1 ヘクタールの土地を取得するための費用が約 24 億円、市街地再開事業に対する補助金が約 25 億円、市が再開事業で取得を予定している立体駐車場の増し床費用が約 7 億円である。
- ・三島市土地開発公社の土地は、現在タイムズに貸し付けて暫定的に駐車場として運営しているが、この青空駐車場以外の用途に土地を活用する場合には、必ず市が公社から土地を取得する必要がある。土地の取得後、約 0.3 ヘクタールの土地は市が所有し続け、定期借地事業としてミサワホームに 30 年の期限付きで貸し付けを行う。残りの約 0.7 ヘクタールの土地は市街地再開事業の権利変換という手続きに

より、立体駐車場の建物とその持ち分割合の土地に置き換わる想定である。

- ・市の財政計画では、再開発事業に対する市の負担可能額を約 65.9 億円と想定しているが、これは事業協力者の募集を行う前に、30 年間の義務的経費や市税等の動向、ファシリティマネジメント、庁舎、処理場にかかる経費も勘案し算出しており、そのうち一般財源としては約 21.4 億円の負担が可能と見込んでいる。
- ・現行の施設計画案における市の負担額の約 56 億円について、地方債は約 46.5 億円、一般財源約 9.5 億円という推計になる。

〔説明会資料 P. 33～P. 42 地下水・湧水の保全～地下水調査結果 など〕

- ・本事業は環境アセスメントの対象となる事業ではないが、地下水・湧水の保全に万全を期すため、地下水モニタリングにおける調査項目や調査方法は、環境アセスメントの考え方に沿った内容となっている。
- ・9 月 2 日に 5 回目となる地下水対策検討委員会を開催した。委員会では、東西街区の現場や観測井戸を見学した後、地下水モニタリング結果や広域観光交流拠点整備事業の進捗状況のほか、準備組合による地盤調査結果と施設計画案などについて確認いただいた。
- ・三島市では、平成 28 年 12 月から地下水観測を実施しており、現在は東街区・西街区を取り囲むように配置した 11 箇所の観測井戸において、地下水位や水質のモニタリングを実施している。
- ・西街区で東急ホテルの建設工事が進められているが、掘削工事期間中において、観測する全地点で同様の水位変化を示していることなどから、西街区の工事による地下水への影響は確認されなかった。
- ・継続的に地下水モニタリングを行うことで、1 年間の中でも時期に応じて水位が上昇・下降するサイクルが確認でき、また、年によって最高・最低水位に差があることも確認できる。東街区も、工事期間前から三島駅周辺の上流・下流側で地下水モニタリングを行いながら、事業による影響の有無を確認する体制を構築していく。
- ・今年の 3 月から 4 月にかけて、東街区の 2 箇所において、地質状況の把握や溶岩層の厚さなどを把握する目的で準備組合によりボーリング調査が実施された。No. 1 は駅前広場と同じ地盤の高さであり、No. 2 は南面の道路と同じ高さに位置している。
- ・地盤調査の結果、No. 1、No. 2 とともに、埋土層の下に 10m 程度の厚さの溶岩層が分布していることがわかり、これまで実施したボーリング調査の結果から想定していた地盤構成の確度が高まった。
- ・東街区周辺の区域における溶岩層の厚さを等高線で示すと、東街区南東の交差点付近では溶岩層が 10m よりも薄くなっている一方で、駅に近いほど、10m 以上の層厚で溶岩層が分布していることが確認された。
- ・地下水・湧水の保全に対する事業協力者の姿勢として、杭を設けない構造形式を採用すること、万が一、地下水位が上昇したとしても、地下水の流れを止めないための通水口を設置すること、地下水のくみ上げを行わないこと、地下水モニタリングにより、地下水の状態を常に把握して工事を進めることが挙げられている。

- ・これらの方針を踏まえた現行の施設計画案では、地下水への配慮対策として、杭を設けない構造形式が採用されているほか、通水口の設置が計画されていることなどを検討委員会で確認していただいた。
- ・資料では、2018年の最高地下水位を示しているが、建築物の基礎の底面と地下水面との間に一定の距離が設けられていることが確認できる。また、建物の配置について、東街区の中でも10m以上の溶岩層が確認されるエリアに高層棟の配置を予定するなど、より安全性を考慮して計画されていることも委員会で確認した。
- ・地下水モニタリングや施工方法などの地下水配慮対策は、今後の追加の地盤調査結果等の結果も踏まえ、改めて適時適切に地下水対策検討委員会で確認を行う。自然を相手にしているため、万が一にも備えられるよう、万全を期して配慮対策に取り組んでいく。

〔説明会資料 P. 43～P. 45 交通対策～交通量調査・交通解析の結果 など〕

- ・これまで、渋滞の発生や車両動線に関する不安があるとのこと意見をいただいた。周辺の交通に支障のない計画とし、必要な対策を検討するため、三島市では交通量調査を実施した後、現行の施設計画案に基づき発生する将来交通量の予測や交差点需要の解析を実施した。
- ・現況の自動車交通量は、調査を実施したいずれの交差点においても、休日よりも平日の方が多い状況だった。東街区の南西側に位置するNo.1三島駅前交差点では1日あたり約1万台、街区南東側のNo.2三島駅東交差点では約1.2万台の自動車の通行があった。平成21・22年度に実施した同様の調査と比較すると、交差点によって差はあるが、自動車交通量は全て減少の傾向にあることがわかった。
- ・現行案の施設規模から、国の指針に基づき、再開発により発生する交通量を予測した。東街区に発着する自動車は、平日は3,200台で午前9時台の327台がピーク、休日は4,100台で午後6時台の719台がピークという結果になった。
- ・周辺の交差点に与える負荷を解析したところ、交差点需要率は0.3～0.6程度で、交差点の飽和状態を示す目安値0.9を大幅に下回っており、いずれの交差点も飽和状態となる可能性は極めて低いという結果となった。
- ・現況で朝や夕方に発生している渋滞状況については、今後その要因を把握するための調査を行うとともに、設計業務が進み施設計画が固まってきた時期に、さらに詳細な交通解析を実施していく考えである。

〔説明会資料 P. 46～P. 47 今後のながれ～想定スケジュール 〕

- ・今年度の後半も、三島市は引き続き地下水モニタリングを実施するとともに、交通処理や市の財政負担について、さらなる検討を行っていく。また、費用便益分析と税収効果評価を行い、再開発事業の費用対効果を確認する。来年度の都市計画決定に向けて、関係機関との協議を行い、法的な手続きも進めて行く。
- ・市街地再開発事業における建物竣工までの想定スケジュールについて、来年2020年に都市計画決定すると、以降は、組合設立認可、権利変換計画認可という法的な手続きを経て工事着工となる。建物の竣工を6年後の2025年を目指して事業を進

めていく。

- ・定期借地事業についても、市街地再開発事業の進捗に合わせて、然るべき時期に協定や契約を締結し、事業を進めていく。

【3 質疑応答】

○事前に寄せられた質問・意見等への回答

今回の説明会では、参加のお申し込みと併せて、説明会の前から事業に対する質問や意見も受け付けたところ、前日9/26夕方の時点で、32人から提出された。交通対策や駐車場の整備に関する事、導入される機能に関する事、市の財政負担に関する事、地下水に関する事のご意見が多かったため、それについて、回答した。

Q. 交通対策や駐車場の整備に係る事前質問・意見

- ・駐車場350台というのは少ないと思っていたので、新しく施設もできるとあと100台くらいあった方が良いと思っている。
- ・現状は20分無料だが、今後はどうなるのか気になっている。
- ・三島駅には車で行くので、使いやすい駐車場にしてほしい。
- ・今でも渋滞している地域なので、何百戸もできると、どう対策するつもりなのか。
- ・ほぼ満車の状態のタイムズがなくなった後、どうなるのか。
- ・月極の駐車場はどこに代替地を設けるのか。
- ・今後10年で交通量は減少傾向なので、交通渋滞は、あまり心配していない。

A. (三島駅周辺整備推進課長)

現況の交通量調査を行ったうえで、現行の施設計画案に基づく将来発生する交通量の予測、東街区周辺の交差点需要の解析を行ったところ、再開発によって周辺の交差点が飽和状態となる可能性は極めて低いことが分かりました。しかし、朝や夕方の時間帯には交通渋滞が発生している箇所もあるため、今後さらに調査や検討を行いたいと考えています。

駐車場については、土曜日、日曜日など、三島市民文化会館においてイベントがある際など、駐車場が満車になることがあるのは承知していますが、それを完全に充足するため規模を大きくすることは、駐車場施設の収益性を悪化させるだけでなく、交通渋滞を誘発する要因となりかねません。再開発で整備する駐車場の適正規模や、駅利用者のための無料の利用時間についても引き続き検討して参ります。

Q. 導入機能に係る事前質問・意見

- ・医療機関を入れるべき、新幹線駅前に医療施設があるのは良い。
- ・立派な観光案内所を東街区に入れると良い。
- ・三島をアピールする無料の展望台をぜひマンション上階に設置していただきたい。
- ・三島の駅前は古臭くて買い物をするところもないので、新幹線の駅前とは思えない。都会的な駅前に変わって欲しい。
- ・駅前に買い物をできる場所、時間をつぶす場所がない。待ち合わせができるような場所を作ってほしい。

- ・今の計画は結局、ただ高いマンションに毛が生えたようなものを作るだけだろう
- ・なぜ高層マンションが必要なのか。
- ・新幹線駅に近いマンションは非常に魅力的であり、市外に住んでいるが、是非購入したいと考えている。
- ・マンションを作って人口を増やそうとする事の何が悪いのか。早く事業を進めて欲しい。

A. (三島駅周辺整備推進課長)

マンションに注目が集まっていますが、本事業は、市有地での定期借地事業とともに、商業、健康・医療、子育て支援機能等を整備する事業です。

都市計画決定では、大まかな規模と用途を定めるのみで、導入機能は都市計画決定後に具体化していきます。

市民の皆様喜んでいただける、中心市街地の活性化につながるような施設とするためにも、導入機能に関する意見をこれからも市にお寄せいただきたいと考えています。組合や事業協力者に伝え、実現に向けた協議を行っていきます。

Q. 市の財政負担に係る事前質問・意見

- ・事業による返済金は、平成28年の資料によると毎年2億円程度で30年間の年賦払いということですが、この先この返済金を利息を含めて自然災害があっても、時代の変化があっても返済できるのか？返済できなくなった時にはどうするのか？いくら返済は大丈夫と言われても、日頃の政策がおそまつで信用できない。
- ・税金121億円(国・県・市)を使って高層マンションを建てる目的が全く理解できません。定期借地事業の商業施設の事業費は約10億円とのこと。市民が利用できる商業施設への投資は10億円で、他は、そこに居住する住民しか利益を得ない高層マンションです。一体どこに多額の税金を投じる合理性があるのでしょうか？納得できる説明をお願いします。

A. (三島駅周辺整備推進課長)

市債の償還に関しては、再開発事業に限らず市の全ての事業に共通することではありますが、自然災害等の不測の事態も含め、償還できることを見通すことは実質的に不可能です。それを必須とするのであれば、市民生活に不可欠な事業であっても実施不可能となってしまうため、事業内容を精査した上で、毎年度見直しを行いつつ、財政運営的に効率のよい事業を実施していくことが重要です。

ご指摘のとおり、回収期間が長期に渡ることは不確定要素が増すため、土地開発公社の内部留保金の活用等、財政的な工夫により市の負担を軽減し、回収期間の短縮に努めつつ、事業を推進していきたいと考えています。

また、今回の事業に投入される税金は、①土地の取得費、②市営駐車場の取得費、③市街地再開発事業補助金、の3つです。このうち、①土地の取得費はどのような事業であっても必要な支出です。②市営駐車場の取得費についても、現在と同程度の駐車場機能の維持に必要な支出です。③市街地再開発事業補助金については、国の交付金制度によるものですが、交付金の活用には、費用便益分析が必須となっております。費用便益分析は、事業を実施した場合の便益と費用を貨幣尺度で計測・比較する

もので、費用便益比が1以上になると、事業で得られる便益が費用を上回ったと考えることができますので、今後実施する費用便益分析で事業実施の合理性は明らかになると考えます。公金の投入に見合うよう事業価値を高めることは必須でありますので、市民の皆様の御意見を伺い、皆様に喜んでいただける事業となるよう引き続き取り組みで参ります。

Q. 地下水に係る事前質問・意見

- ・事業には賛成。地下水のことだけを心配している。
- ・地下水が枯れると主張している人達がありますが、東急ホテルの工事でも水が枯れるようなことは起きなかった。
- ・地下水のことを聞きたい。
- ・地下水のことをとやかく言う人もいるが、それは気をつけてやってくれば良い。
- ・あんなに高層の建物が杭を打たずに建築できるのか、地下水に影響を与えないと言い切れるのか。
- ・地下水については注目しているが、どのような理由で安全と考えているのか、調査をして異常が出た時にどのように対応するのか、しっかりとした説明を聞きたい。
- ・開発には賛成だが、地下水に影響が無いようにしてもらいたい。地下水に関する話をしてほしい。

A. (三島駅周辺整備推進課長)

三島駅南口周辺開発を進めるにあたって、地下水・湧水への配慮は大前提の条件です。平成5・6年度に大規模な調査を行い、平成22・28年度にも地質等の調査を行って、施設計画等の基礎資料としています。先ほど、スライドの33～42でご説明した内容と重なりますが、市では、事業開始前から地下水のモニタリングを行なうとともに、西街区も東街区も、計画の検討段階から建築計画や地下水配慮対策について、有識者等で構成する地下水対策検討委員会で確認いただいています。

建物の杭基礎をご心配する意見がありましたが、直接基礎を採用している超高層建築物は、東京都庁やサンシャイン60、静岡駅前の葵タワーなど数多く存在しています。高層建築物と杭基礎はセットではないことをご理解ください。本事業では、タワー棟を事業区域内の溶岩層の厚みがある場所に配置し、直接基礎を採用するとともに、溶岩の掘削を最小限にするため、中間免震を採用し、基礎が地下水面に到達しない施設計画となっております。地下水への影響を生じさせない工夫がなされています。

また、工事中の対応について、今後も継続して、地下水の状況をモニタリングし、工事期間中に地下水に異常が出た場合には、工事を中止し原因究明と対策を講じることを前提としています。

自然相手のことなので、万が一にも備えられるよう、引き続き、万全を期して、地下水への配慮対策に取り組んでいきます。

○参加者との質疑応答

Q1-1 (参加者)

交通量調査の結果はあり得ないと思う。日曜日の方が渋滞している。何時も渋滞している。駅前に賑わい創出をして、渋滞しないということはある得ないと思う。もう少しきちんとした調査をしてほしい。私はマンションも商業施設もいない。負の遺産を子どもに残すことに反対。

A1-1（三島駅周辺整備推進課長）

2日間交通量調査を行って、現行の施設計画案に基づいて将来発生交通量の予測、東街区周辺の交差点需要の解析を行っている。その結果、再開発によって交差点が飽和状態となる可能性は極めて低いことがわかった。朝や夕方などの特定の時間帯には、渋滞が発生していることも調査で分かっている。それらについては、今後さらに調査・検討を行っていく。

Q1-2（参加者）

今、現に渋滞しているのに、賑わい創出をして、渋滞しないというのは分からない。渋滞したら、誰が責任をとるのか。

A1-2（計画まちづくり部長）

今後も調査をしながら検討を進めていく。周辺の交差点で、交差点改良を行っている箇所もあるので、交通量の流れが変わってくる可能性がある。意見を伺いながら、今後も慎重に検討していく。

Q2（参加者）

大通りで商店を営んでいる。既存の店主としては新しい商業施設ができることについて、強い関心を持っている。脅威とみなすか、チャンスとするかは自分たちの腕と知恵次第。一刻も早く具体的なものを見せてほしい。テナントの誘致にあたって、中心市街地への回遊性を獲得するという観点にブレはないか、確認したい。新しい施設と既存の商店・商店街が互いに補完したり刺激し合って有機的なつながりを構築し、三島独自の商業の魅力を作っていけると良い。そのためにも施設完成後の継続性も大事と思う。施策として後押しを考えていることがあるか聞かせてほしい。一番心配なのは、中央の巨大な資本が来て、回遊性を無視してワンストップで商圈を囲い込むことで、再開発の基本理念と整合しないような企業が来ないことを強く願う。

A2（計画まちづくり部長）

ご心配の点について、駅前に大型商業施設が来て完結して中心商店街にお客様が流れないということは、もともと意図していない。駅前を起点に市街地を回遊してもらい、既存の中心商店街とともに三島市全体が発展していくというコンセプトで進めている。街区の中央には、イベントが出来るスペースも設ける。どのような業種・業態の商業施設ができると、既存商店街と有機的なつながりがもてるのかという意見交換を組織立てて行っていきたい。商工会議所、商店会連盟の方々などと、どうすれば駅前と既存商店街がともに発展できるのか、話し合っていきたい。それによって、ソフト的な取組も併せて実施できると考えている。

Q3-1（参加者）

先日、複数の市議会議員が県知事に面談したという新聞記事があった。この再開発

事業について、県とほとんど話が出来ていないと見える。県知事の意向としては、現状の進め方は承服しがたい。市が南口の再開発を進めるにあたっては、市単独ではなく、広域的な視点で進めるべきではないか、伊豆半島の玄関口だという意味合いを込めて近隣市町との調整・意見交換が必要ではないか、という話も聞いている。私は、南北自由通路も含めて行うべきだということだと理解している。最終的にこの事業は県の認可が必要だということも聞いているが、県や国の認可はどの段階で出てくるのか、このような現状で県の認可が得られるのか、そのあたりの見通しについて、市の見解を聞きたい。

A3-1（計画まちづくり部長）

たくさんご意見をいただいた中で、最後の、県との手続きをどのように進めていくかについて、お答えする。これは、国の補助事業となるので、県を通じて国へ申請書類等を上げていくことになる。国の交付金とあわせて、県に対しては、県の補助金の申請書類も提出する。今はまだ、事務の下打ち合わせという程度で、今後、課題や指摘事項を整理した上で、県に書類を提出していくことになる。補助金等について、県からは頂けるとも頂けないとも伺っていない。一般的な補助金と同じように、内示或いは交付決定という事務手続きの中で明らかになることだと考えている。

Q3-2（参加者）

県との調整が何もなされないまま、どんどん進めていって、それで今後可能なのか、聞きたい。

A3-2（計画まちづくり部長）

県と何も話をしていないのか、という発言だが、そういうことはない。県にこの事業の報告はしていて、書類など事務手続き上の話し合いは何回もしている。ただ、今は申請書類を提出する段階ではないので、今後、正式に提出していくことになる。

Q3-3（参加者）

答えになっていない。

A3-3（市長）

県や国は、補助金の交付要綱に適合しているかどうかを判断する。そこに適合していれば補助金や交付金は交付していただけることになる。三島市だけ差別されて交付されないということは、通常あり得ない。これまで県や国に対しても、事業の進捗状況については説明している。三島市の計画は認められないと言われたことは無い。

Q3-4（参加者）

広域的な視点はどうなのか。言葉の問題ではない。

A3-4（市長）

広域的な視点を踏まえた計画となっている。

Q4（参加者）

一番町で店を営んでいる。今日が初めてではなく、再開発の話を色々聞いている。賛成派も反対派も最初はいた。反対派の意見に、市は忠実に接した。あそこが悪い、ここが悪い、水が悪い、最初は全て反対したが、それについてすべて真面目に答えている。私はそれで賛成した。気が付いたのは、反対、反対と同じ方が同じことを、こ

うじゃないと答えても反対する。なぜ、反対するのか、水の件も道路の件も。この再開発の計画のことは、まち全体でみんなが楽しみにしている。新しい三島、新しい玄関口である。それについて、なぜ反対するのか。反対、反対、反対と訳もなく反対する。あの人たちはお金をもらって反対しているんじゃないかと言う人もいた。道路が混むというのもしやってみなければ分からない。60年待った開発だ。三島駅は窓口である。昨日来たお客様に三島の名物は何だと言われて答えられなかった。沼津はひらき、三島は何があるんだと。それだったら、伊豆の玄関口として立派にしましょうよ。みんなが三島に来てあっちへ行きたいという三島にしましょうよ。私はそういう三島になって欲しいから、大賛成である。反対する方はもっとよく考えてから言ってほしい。

(A4 発言無し)

Q5 (参加者)

簡潔に2つだけ。1つは、西街区は東急ホテルができるだけで、どうしてこれが広域観光交流拠点なのかと思うが、いま問題になっているのは東街区で、コンセプトとして広域健康医療拠点と言っていた。説明では、アンケートの市民意見と合致したと言うが、市民の意見はNo.1は利便性で、あとは三島の顔を作ってほしいということ、必ずしも広域健康医療拠点という意味ではないと私は見ている。それでも市が広域健康医療拠点と打ち出したいというならば、それはそれでもいいと受け止めてもいいが、いったいこれで何ができるのかとみていると、できるのはマンションとホテル、それに商業施設が付随するという話だけである。例えば、西側にある病院や、順天堂とか色々あるが、十分とは言えない。そういうところと提携したり協議しているのか。医師会の人に聞いたら、そんなことあるのかねと言っていた。これは都市計画が決定されてからやるのか。まずそれが一つ疑問。

それから、昨年8月に三者で協定が結ばれた。市と事業協力者と、もう一つは準備組合。その主たるメンバーは地権者である。地権者の声というのは、私たちは直接聞いていない。これにはプライバシーの問題があると思うが、昨年10月にはミサワホームが事業協力者として説明をした。市はこうして3回か、4回か説明している。地権者の声は聴いていない。地権者も三島市民であると同時に、三島の将来に影響があるこの問題に、どう関わってどう考えているのか、誰かしら説明してもらいたい。24軒でこれだけ影響のあることをやっちゃう。かなり大きな影響をもっている。地権者の方が、今度の説明会がいつあるか分からないけれども、これまで出なかったから、今度は引っ張って来てもらって、ぜひ、プライバシーの部分は除いて、説明と質疑も受けてもらいたい。これはぜひお願いしたいと思うが、これは約束というか、尽力してもらえるか。

A5-1 (市長)

地権者の皆さんは、20年以上じっと堪えて、自分の店の改築や建替えなどはやらずに三島のために協力しようとずっと我慢してくれてきた。けれども、色々と言われのないことをあれこれ言われるということがあるので、自分たちはじっと堪えている。そういう心持もご理解いただきたい。

例えば、あの人たちのために補助金が出るんだなどと大変中傷されて、心を痛めている。そういうことは決してなく、権利変換をして財産に見合った部分しか権利床として保有できないわけで、そういったことを理解した上で、三島の発展のために協力しようと考えてくださっている。ぜひ、24軒の皆さんの心情にもご理解いただきたい。

A5-2（計画まちづくり部長）

もう一つご質問いただいた医療機能のことについて、市では、医療と健康づくりに資するものの導入を考えている。これについては、どういうものをどういう形で連携させていくと、市民の皆様により還元できるかということは、医師会の先生にご相談させていただいている。まだ具体的な内容については決まったものが無い。また、どういう商業施設がいいか、こういうものがあったら便利ではないか、ということは今後市民の皆様のご意見を伺う。段階としては、都市計画決定後に具体的なものの詰め作業を行っていくというスケジュールで考えている。

Q6（参加者）

確かに皆さんは、僕らのためにお金を遣うんだと、そういう言い方をする。けれども、僕らにとってはもう三十数年、この計画を進めている。それで、皆さん、家も建替えずにずっと我慢して、この計画に協力しようと思っている。そういう意味で、変に誤解をしてほしくないと思い、ずっと静かにしてきた。何かありましたら、意見を聞きます。

A6（計画まちづくり部長）

皆様に今日お配りした資料のスライド21をご覧ください。よく、地権者の皆さんのために補助金を遣うのではないかというお話をいただくことがあるが、地権者の皆さんがこれから権利変換という形で、ご自分のお住まいにするのか商業の店舗にするのかということだが、その専有部分については、いっさい補助金は入らない。どういうものに補助金が入るかということ、共用施設部分に入ることになる。スライド21の配置図でみると、この広い通路（歩行者デッキ）などが補助金を遣ってできる共用スペースになるということをご理解いただきたい。この共用スペースで、地域経済のために色々な催しを行ったり、回遊性向上のために何かできるのではないかと考えている。決して、地権者の皆さんの個人の住宅に補助金が遣われるわけではないということをお知らせしておきたい。

Q7（参加者）

地域経済の活性化ということだが、建物を造って地域経済の活性化と言うのは違うと思う。経済の活性化というのは、働く時間の短縮とそれプラス市民の所得を上げること。それ以外にない。お金を遣う時間、お金を遣う額、それ以外にない。これはそれに関係があるか。懐がさみしいのに、買い物ができるか。お金に困ってる人が街中に溢れていて、楽しいか。散歩していて楽しいか。皆さん考えてください。市長楽しいですか、そんな街。楽しくないでしょ。いま税金が上がってる。懐にそんなお金ない。余裕のお金がないと買えない。仕事も減らないと遊べない。私らもそう、飲食店

やってる。土日は人が入る、休みだから。平日は人が入らない、みんな働いているから。みんなが働いて終わるころにはもう閉店である。街も暗い。売れない。お金がない。買えない。お金がない人に値段をあわせる。値段は下がる。それは活性化にならない。これを造ったからと言って、誰も売れない。テナントも空いているし、街中。テナントの補助金もそれ自体は良いことだと思うが、ただそんなに募集はない。それにまた商業施設、どうするんですか、それ。広小路のまち、そんなもん潰れますよ、100%。広小路のまちの客を掬い上げて、この施設を維持できない。そんな売り上げでは、これは無理。テナントは逃げ出す。その結果、今までの商店もなくなり、ここも廃墟となって、買い物どこでするのか。車があるから長泉町でも清水町でも行けば、買い物はできる。沼津にもできる。そこまで行けばいい。三島でこの駅前にある必要性もない。駅が玄関口、私はここに移住するときまで、移住してからもそうですが、三島駅をほとんど使ったことがない。北口は、新幹線で東京とか大阪とか仕事で行ったりするのであるけれども、一回も南口に行ったことがない。電車も使っていない。これ、南口を使ってる人、通勤で朝行った、夜帰ってくる、何時ここでお金を落とすのか。何時から何時まで営業する気か。ちょっと商売とかやったことないのに、ちょっと頭遣いなさいよ。何時から何時まで開けるの。それならそれなりのことをせなあかん。今広小路でも1階店舗やって、2階住んではる。それで夜中、商売できないでしょ、夜。それを変えないとだめでしょ。ちゃんと考えてください。地権者の意見、地権者の意見って、こんなの扱うもんじゃない。

(A7 発言無し)

Q8 (参加者)

いろいろこの開発の話を知っているわけなんですけれども、ある団体の方々は、今のこの案ではどうしようもないと。先ほどもいろいろ話が合ったように、三島の顔で、これではしょうがないというような方々の資料の中には、文化施設を作りたいと、また、緑と水ということで、駅前の今の駐車場のところに、そういうような施設を作ると、というようなことで考えて、皆さんに勧めているような団体もあります。その中で、文化施設の中に、劇団四季又はシェイクスピアの劇場を持ってくると、というような話を進めているようなんですけれども、日経新聞の中には、JR東日本が主導する東京の竹芝の再開発事業では、9月に劇団四季が入るということで、今一つあるやつを、来年以降には2つにすると、1,200人から1,500人規模の施設を作ると、日経新聞に出ております。その中で、三島に今文化会館があって、そういうような施設を作ると、果たしてそのお金はどこから出すのか、三島市が出すのか、それとも県が出すのか、たかが人口10万ちょっとの市で、一年中開催しても採算がとれるのかどうか、そんなことを私は思っております。多分、そういうような施設を作るには、今三島市が59億円の費用を出すことになってますけれども、それ以上のお金を出さなければ、そのような施設はできないと思います。また、それを三島市が管理するとなった場合に、1年も2年も先には、相当厳しい運営になってくるのではないかと危惧しております。三島市が果たしてそのお金を出すのか、また、県が全面的に出してバックアップして、これからも費用負担をしてくれるのか、そんなことを私は常々思っております。

すので、市の方から対案に対してのご意見を伺いたいと思います。

A8 (市長)

今おっしゃったような、三島市として計画は全く持ち合わせておりません。ということよろしいでしょうか。持ち合わせておりません。劇団四季ですと、例えば静岡市位の人口でも、劇団四季が劇場を持つことはないわけですね。ですから今おっしゃるように、10万人強の三島で劇場を作ってくれるということは、ちょっと信じがたい話だなというふうに思っております。三島市といたしましては、そのような計画は持ち合わせていないということを重ねて申し上げておきます。

Q9 (参加者)

私の思っていることは、高層分譲マンションは、建替えに非常に高いハードルがあって、なかなか上手くいっている例は少ないのではないかと。そう考えたときに、今回の計画が将来の三島に、大きな負の遺産になってしまうのではないかと非常に懸念しております。その辺について見解をお願いいたします。もし、私不勉強なので、上手くいっている例があれば、別に今日でなくとも結構ですので、またご紹介いただけたらと思います。

A9-1 (市長)

三島市内にあります一番高い建物と、ほぼ同等の高さだというふうにご理解いただきたいと思います。超高層マンションみたいなものではございませんので、今おっしゃったようなご懸念は、入居者が決まった所で組合を設立していただいて、そういう方々の中で管理組合が組織され、建替えについても話し合いをいずれされていくものと思っております。そうしたことをきっちり指導できるような、この事業者が選ばれているというふうに理解をいたしているところでございますので、ご理解いただけますでしょうか。

A9-2 (計画まちづくり部長)

高層マンションの建替え等の話と理解させていただきましたけれども、そのことについても、どのような事例があるか調べさせていただいて、ホームページの方で公開させていただきたいと思います。

Q10 (参加者)

この事業計画区域内の計画、そして設計・積算、これは既に保留床を買い取ることが決まっている5社の企業が入っています。そして、そこら辺の話がおかしいんですが、設計・積算をして建物を作る。できた建物を買う業者が、設計・積算をしているということですね。そして事業執行についても、恐らく組合がどこで入札執行するかわからないんですが、組合が事業主ですから、事業主が入札執行すると思うんですね。すると組合でもあるわけですよ。私が心配するのは、要するに設計、計画から、今日の資料もそうですけど、この企業が入ってますね、アスマチ三島プロジェクト。この1から、0から10までの段階で、全て参画している企業がいる。我々が心配するのは、こういう形態の中で、公正公明な、透明な事業の進捗ができるかどうか、ということをお心配している。そこら辺のお考えを伺います。

A10-1（計画まちづくり部長）

事業協力者の役割ですけれども、この再開発事業を行うにあたって、国にも認められた制度ということで、事業協力者を選定させていただいた。この事業の協力者という立場で、主にはおっしゃったような、設計ですとか、そういうものをお願いしております。今後、おっしゃるとおり、建物を建てるということになりましたら、組合側で入札をかけて施工者を決めていくこととなります。もう一つ、以前は市の方で、アドバイザーとして全国市街地再開発協会というところに技術的な面でのアドバイスをいただき、事業協力者の方と協議を重ねて、協定の締結に至ったと、いうことがあります。現在は、組合の方で同じところをお願いをして、事業協力者の方との協議、市のコンセプト、それから組合側の皆さんの意向、そういうものを折衝していただく役割と申しましょうか、そういう形でお願いしておりますので、必ずしも一方的なことで全てが決まっていくという状況にはなっていないということをご説明させていただきます。

A10-2（市長）

補足いたしますけれども、三島市が一番の地権者でございます。ですから、三島市が組合の中に加わっていきますけれども、やはり市民の不利益にならないように、しっかりと事業が執行できるように、ちゃんと見ていくと、いうことになるわけでございます。それから、補助金を、或いは交付金を国も県も市も出すこととなりますけれども、その過程の中でも、しっかりと、ちゃんとした積算に基づいて、チェックがされていくわけでございますので、そのようなご心配がないような、進め方をさせていただくように十分留意して行って参りますので、ご理解をいただきたいと思っております。

【4 閉会挨拶（副市長）】

- ・本日は市民説明会にご参加いただき、また、積極的にご意見をいただいた皆様に感謝申し上げます。
- ・本日の説明会で、これまで寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討状況についてお聞きいただき、事業に関して、より一層ご理解を深めていただけたのではないかと拝察する。
- ・配布したアンケート用紙には、事業に対する期待や提案、ほかの方のご意見をお聞きになり、改めて感じたことなど、どのようなことでも構わないので積極的にご意見をお寄せいただきたい。
- ・今後、三島市と準備組合は、皆様のご意見を踏まえ、事業協力者の協力・支援を受けながら、一つ一つ課題を解決し、より市民の皆様のためになる事業となるよう、検討を進めて参る。
- ・検討が進んだ際には、再度、市民説明会を開催してご報告する。その際は、広報みしまなどで改めてお知らせするため、是非ご参加くださいますようお願い申し上げます。
- ・今後も、生まれ変わる三島駅南口にご期待いただき、ともに活性化につなげていきましょう。本日はありがとうございました。