

市民説明会の事前に寄せられた意見、質問、要望等に対する回答

No.	寄せられた意見、質問、要望 等	回答
1	<p>早く実現して欲しい。 細かい話は説明を聞いてから。</p>	<p>現在は昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めているところです。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。</p>
2	<p>再開発もいいが、南北自由通路はどうなっているのか。何も検討されていないのか聞きたい。新幹線駅でありながら、バリアフリーになっておらず、高齢者にも来街者にもやさしくない。このような新幹線駅は三島駅だけで、この不名誉な状況をいつまでも放っておくのか。いくらかけてもやるべきこと。リニア開通となれば、のぞみがなくなるので、三島の訪問客数も増えるだろう。市（市長）はどうするつもりなのか。</p>	<p>三島駅南北自由通路は、市としても、その必要性は非常に高いと認識しています。平成15年度から鉄道事業者と協議を開始し、地下通路形式、線路上空への跨線橋形式、無料通行券形式、既存開口部を活用した形式など、様々な案を検討してきました。しかし、いずれの案も安全性の確保や費用対効果などが課題となって実現には至らず、現状では実現性の高い具体案がない状況です。</p> <p>令和元年度の市民意識調査において、南北自由通路に関する御意見を伺ったところ、70%以上の市民が必要性を感じている一方で、自由通路を整備した場合の利用頻度は、約6割が月1回以下で、週3回以上の利用は10%未満と、利用頻度が高いとは言えない結果でした。また、費用負担については、過半数が「10億円以下」と考える一方で、約20%は「費用に関わらず整備」としており、市民の間で認識に差異がありました。このような課題があることもわかったので、さらに市民の意向や現況を把握し、鉄道事業者との情報交換を粘り強く実施する中で、関係機関の協議にのせられるような整備の可能性を模索していきます。</p> <p>南北自由通路を整備した場合の費用対効果を改善するためにも、まずは東西街区の事業を早期に完了することが肝要であると考えています。</p>

3	<p>事業には賛成。 地下水のことだけを心配している。</p>	<p>地下水・湧水に影響が出ないよう、今後も引き続き、三島市として責任をもって取り組んでいきます。地下水や地質調査の結果を踏まえ、地下水モニタリングを継続的に行いつつ、地下水対策検討委員会において、事業計画が地下水に与える影響を検討、確認していただきながら、計画を検討していきます。</p>
4	<ul style="list-style-type: none"> ・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。珍しく話題にもなるだろう。 ・立派な観光案内所を東街区に入れるとよい。今の案内所は17:00に閉まるのが早すぎる。 ・三島は観光か、産業か、力を入れる方向性を明確にすべきと思う。観光に力を入れるならば、大通りの商店街や大社の売店のあり方など、充実すべきところがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、商業、健康・医療、子育て支援機能等を整備する事業で、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ような、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、皆様の意見等を踏まえた施設計画の実現に向け、引き続き準備組合や事業協力者と協議を行っていきます。 ・本市の政策としては、特定の分野に偏ることなく、多様な産業構造を有していることが望ましいと考えておりますので、観光や企業誘致等に引き続き取り組んでいきます。このたびの再開発事業では既存商店街との連携も重要視していますので、商店街の魅力向上にも寄与するよう完成後の運営体制等についても検討していきます。
5	<p>三島駅周辺整備推進に於けるビル建築について賛成しております。</p> <p>現在三島の人口は約11万人となっています。人口も減少気味と聞いています。</p> <p>今の人口で福祉を充実させるためにどうするかを考えると企業誘致、マンション建築等収入と人口を増やすために今後やらなくては成らない問題と思います。その一環として三島駅周辺の整備を兼ねてマンション建築を行うことは良い計画と思います。</p> <p>そこで三島周辺の整備は賛成であります。が、折角駅前にビルを建築するのであるので三島をアピールする無料の展望台を是非マンション上階に設置して頂きたい。三島に</p>	<p>タワー棟の上層階に展望テラスを設置するとすると、居住者用とは別のエレベーターの設置等により、工事費の増加が見込まれます。民間の事業ベースでの実現は困難であるため、実現するには、市による事業費・運営費の支援が必要になり、その負担額は相当の金額になると見込まれます。行政が最上階に展望室を整備した再開発事業の事例はありますが、入場料は無料のものもあり、入場料収入に過度な期待もできないことから、市の負担を考慮すると、タワー棟の上層階に展望テラスの導入は困難であると考えています。</p>

	<p>訪れた際、三島の街がどの位置でどんな場所かを一目瞭然に見渡せる場所を作って頂きたい。私が、各観光地に行った際にやはりその町の景観を感じるには見晴らしの良い場所で街の位置間を見渡せる場所に行きます。そしてそこで街の位置間を感じます。</p> <p>人口増加と三島の街の景観も得ることが出来るので良いと思います。コスト増加と成りますが、展望台での入館料を取ることで十分返済は出来ると思います。展望台が無いとなると、単なる住宅地が増えるだけであり駅前に建築する価値が低いと思います。是非展望台の設置をお願いしたい。</p> <p>宜しくご検討頂けるようお願い致します。</p>	
6	<p>何十年も前から、三島駅・広小路・三嶋大社は三島の拠点として整備を進めるべきと議論されている。</p>	<p>三島市総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、また、これまでに寄せられた意見・要望等を踏まえ、引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。</p>
7	<p>駅前には賑わってほしい。今回の再開発とは別と理解しているが、南北自由通路をなんとか整備出来ると良いと思っている。富士山も見えるといいとは思いますが、現状難しい。</p>	<p>三島駅南北自由通路は、市としても、その必要性は非常に高いと認識しています。平成15年度から鉄道事業者と協議を開始し、地下通路形式、線路上空への跨線橋形式、無料通行券形式、既存開口部を活用した形式など、様々な案を検討してきました。しかし、いずれの案も安全性の確保や費用対効果などが課題となって実現には至らず、現状では実現性の高い具体案がない状況です。</p> <p>令和元年度の市民意識調査において、南北自由通路に関する御意見を伺ったところ、70%以上の市民が必要性を感じている一方で、自由通路を整備した場合の利用頻度は、約6割が月1回以下で、週3回以上の利用は10%未満と、利用頻度が高いとは言えない結果でした。また、費用負担については、過半数が「10億円以下」と考える一方で、約20%は「費用に関わらず整備」としており、市</p>

		<p>民の間で認識に差異がありました。このような課題があることもわかったので、さらに市民の意向や現況を把握し、鉄道事業者との情報交換を粘り強く実施する中で、関係機関の協議にのせられるような整備の可能性を模索していきます。南北自由通路を整備した場合の費用対効果を改善するためにも、まずは東西街区の事業を早期に完了することが肝要であると考えています。</p> <p>また、三島駅周辺のグランドレベルからは、既存のビルや楽寿園の森などにより、富士山が見える場所は少ないのが実情です。だからこそ、素晴らしい富士山を望むことができる貴重な場所は、市の景観計画の中で「三島市眺望地点」として指定し、眺望を守るとともに、整備を行っております。このたびの計画は、各眺望地点からの眺望に問題がないことが確認されています。現在建設中の「富士山三島東急ホテル」では富士山を望むことのできるテラスや展望レストランを整備予定ですので、駅前で富士山を望むことも可能になると考えています。</p>
8	<p>前回の市民説明会でもそうでしたが、市民説明会の周知徹底が十分ではないと考えます。</p> <p>広報三島にも記載されていませんでした。たまたまホームページを閲覧していて、この市民説明会の開催要項を目にして申し込んだ次第です。前回も申し込み制でした。当日の大ホールには、広い範囲で空席が見受けられ、折角の説明会なのに残念な思いがしました。当日の説明会でも、この件が話題なつたと記憶しています。「たくさんの市民に説明する」という観点からずれているように思いますが、いかがお考えですか？お聞かせください。</p>	<p>市民説明会の開催にあたっては、広報みしまや市ホームページへの記事掲載、関係団体等へのチラシ配布、市民メールやコミュニティアプリ「ライン」により周知活動を行っています。また、市長記者会見で開催をお知らせし、複数の新聞にも掲載されるなど、市としては市民の皆様への周知に取り組んでいるところですが、ご指摘は真摯に受け止め、より多くの方に御参加いただけるよう、積極的に周知していきます。</p>

9	<p>三島の駅前が古臭くて、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。都会的な駅前になってほしい。</p>	<p>現在は、導入する主な機能として、商業施設、医療施設や子育て支援施設などの公益的施設、住宅、駐車場を想定して、昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めています。導入機能は都市計画決定後に具体化していきます。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、市民の皆様にご満足いただける、中心市街地の活性化につながるような施設となるよう取り組んでいきます。</p>
10	<p>これまでの説明会はずっと参加している。静岡新聞でタワー棟が9m下がったと知った。駐車場350台というのは少ないと思っていたので、お金の問題があろうが、新しく施設も出来るとあと100台くらいあった方が良く思っている。某議員も駐車場が少ないと言っていた。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。</p>	<p>駐車場計画について、現行案では約370台の商業・駅利用者用駐車場と、約300台の住宅用駐車場が計画されています。現在、土曜日、日曜日など、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に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、駅周辺の駐車場需要の受け皿が一か所に集中することになり、交通渋滞を誘発する要因となりかねません。駐車場規模は、施設計画や周辺駐車場の整備状況や連携も含め、慎重な検討が必要と考えています。今後、事業計画や施設計画を詰めていく段階で整備台数等を精査し、完成後の管理運営についても検討していきます。現状を踏まえ、今後も駅利用者のための無料の利用時間を設ける考えですが、その時間については今後検討していきます。</p>
11	<p>道路・駐車場について気になるが、まずは話を聞いてみたい。</p>	<p>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、平日の朝や夕方など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。再開発で整備する駐車場の適正規模や、完成後の運営内容、工事期間中に確保できる代替駐車場の規</p>

		<p>模などについては、都市計画決定後手続きと並行しながら引き続き検討し、事業計画の認可までには決定していく予定です。</p>
12	<p>高層マンションに大賛成というわけではないですが、駅前が便利になるなら反対しようとは思いません。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と思います。</p>	<p>再開発で整備する駐車場の適正規模や、完成後の運営内容、工事期間中に確保できる代替駐車場の規模などについては、都市計画決定後手続きと並行しながら引き続き検討し、事業計画の認可までには決定していく予定です。</p>
13	<p>積極的に情報提供、情報公開がされており、三十年前から行政計画を進めていると理解している。状況を見守っている。</p>	<p>三島市総合計画や都市計画マスタープラン等の上位計画に基づき、また、これまでに寄せられた意見・要望等を踏まえ、引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。</p>
14	<p>大宮町3丁目に住んでいる。交通全般が非常に気にかかる。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。また、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、非常に気掛かりである。</p>	<p>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、平日の朝や夕方など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。再開発で整備する駐車場の適正規模や、完成後の運営内容、工事期間中に確保できる代替駐車場の規模などについては、都市計画決定後手続きと並行しながら引き続き検討し、事業計画の認可までには決定していく予定です。</p>
15	<p>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。騒ぐだけ騒いでおいて、問題が起きなければ、何事もなかったように次の問題を指摘し騒いでいて、活動の目的がよくわからない。</p> <p>駅前の整備をするのに反対する理由がよくわかりません。素敵な三島駅になるように、早く事業を進めてください。</p>	<p>地下水・湧水に影響が出ないよう、今後も引き続き、三島市として責任をもって取り組んでいきます。地下水や地質調査の結果を踏まえ、地下水モニタリングを継続的に行いつつ、地下水対策検討委員会において、事業計画が地下水に与える影響を検討、確認していただきながら、計画を検討していきます。</p> <p>現在は昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めているところです。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。</p>

16	地下水のことを聞きたい。	地下水・湧水に影響が出ないよう、今後も引き続き、三島市として責任をもって取り組んでいきます。地下水や地質調査の結果を踏まえ、地下水モニタリングを継続的に行いつつ、地下水対策検討委員会において、事業計画が地下水に与える影響を検討、確認していただきながら、計画を検討していきます。
17	事前募集の質疑は全て責任を持って回答すべきである。	寄せられたご意見等は、時間の許す限り対応するとともに、対応できなかったものについては市ホームページ等でご紹介していきます。
18	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。	現在は、導入する主な機能として、商業施設、医療施設や子育て支援施設などの公益的施設、住宅、駐車場を想定して、昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めています。導入機能は都市計画決定後に具体化していきます。引き続き、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なるよう取り組んでいきます。
19	<ul style="list-style-type: none"> ・事前申込制（登録制）というのは、反対派でも賛成派でもない一般の人にとってハードルが高いと思う。もう少し気軽に参加できるようにした方がいい。 ・再開発自体に反対している人はいないと思う。高層建物は三島にはふさわしくないと思う。駅舎も低層、楽寿園の緑もある場所に100m近い建物があるのはよくない。5mと10m下げたところで、イメージは変わらない。そういうものは沼津にあればいい。プロポで1位と2位が2点差ならば、その時点で2案を市民に説明して決めれば良かった。現況に陥っているのは、その時の判断ミスだろう。 ・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。 ・今の計画は、結局、ただ高いマンションに毛が生えたよ 	<ul style="list-style-type: none"> ・事前申込をお願いしているのは、大まかな人数を把握し、用意する資料数や会場内のスタッフ配置等の目安とするためです。申し込みが無くても参加は可能としていますが、ご指摘を踏まえ、今後の対応等を検討していきます。 ・市街地再開発事業は、事業により完成する建物の床（保留床）を売ること、事業費の大半を確保する仕組みであるため、ある程度の建物ボリュームとそれを販売できる見通しが必要になります。建物を高層化することで、敷地に空地を設けることができます。事業協力者選定の際には、空地を利用し敷地中央に開放的な広場を設け、にぎわいづくりの場とする提案が高い評価を得たものと考えており、提案の優れた点を損なわないよう施設計画の検討を行っています。 ・地下水・湧水に影響が出ないよう、今後も引き続き、三島市とし

	<p>うなものを作るだけだろう。</p>	<p>て責任をもって取り組んでいきます。地下水や地質調査の結果を踏まえ、地下水モニタリングを継続的に行いつつ、地下水対策検討委員会において、事業計画が地下水に与える影響を検討、確認していただきながら、計画を検討していきます。</p> <p>・現在は、導入する主な機能として、商業施設、医療施設や子育て支援施設などの公益的施設、住宅、駐車場を想定して、昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めています。導入機能は都市計画決定後に具体化していきます。引き続き、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なるよう取り組んでいきます。</p>
20	<p>①税収と市負担回収の見込み、②広報が足りないのではないか、もっと多くの人に聞いてもらう必要がある、③なぜ高層マンションが必要なのか、半分くらいの高さでいいのではないか、あんなに高層の建物が杭を打たずに建築できるのか、④地下水に影響を与えないと言い切れるのか、⑤展望テラスなどをもうけて富士山の景観を皆が見られるようにすべき。※開発には賛成だが、現在の計画は非常に拙速ではないか。西街区も含めて事業者に丸投げしているのでは。</p>	<p>①再開発事業により、固定資産税・都市計画税、個人市民税、法人市民税の増収が想定されます。詳しくは今後、現行の施設計画案をもとに税収効果評価を行う予定です。</p> <p>②市民説明会の開催にあたっては、広報みしまや市ホームページへの記事掲載、関係団体等へのチラシ配布、市民メールやコミュニティアプリ「ライン」により周知活動を行っています。また、市長記者会見で開催をお知らせし、複数の新聞にも掲載されるなど、市としては市民の皆様への周知に取り組んでいるところですが、ご指摘は真摯に受け止め、より多くの方に御参加いただけるよう、積極的に周知していきます。</p> <p>③市街地再開発事業は、事業により完成する建物の床（保留床）を売ること、事業費の大半を確保する仕組みであるため、ある程度の建物ボリュームとそれを販売できる見通しが必要になります。また、事業により杭を打つ懸念については、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 など数多く存在しており、高層建築物と杭基礎はセットでなく、良好な地盤であれば、直接基礎で建築できることをご理解ください。</p>

		<p>④地下水に関しては、過去の調査結果を踏まえ、専門家によるチェックを受けながら事業を進める体制を整えています。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、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、地下水の状況を継続的にモニタリングしており、万が一、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。</p> <p>⑤タワー棟の上層階に展望テラスを設置するとなると、居住者用とは別のエレベーターの設置等により、工事費の増加が見込まれます。民間の事業ベースでの実現は困難であるため、実現するには、市による事業費・運営費の支援が必要になると思われます。その負担額は相当の金額になると見込まれる一方、入場料収入に過度な期待もできないため、市の負担を考慮すると、タワー棟の上層階に展望テラスの導入は困難であると考えています。</p> <p>※東街区再開発事業における現在の計画案は、平成24年策定の三島駅周辺グランドデザインに基づき、これまで8年間かけて検討してきたものであり、今後もより良い事業となるよう検討は続きます。西街区の広域観光交流拠点とは事業手法が異なるため、市の立場は異なりますが、どちらも皆様に喜ばれる事業となるよう、市としても引き続き事業関係者と連携・協力していきます。</p>
21	<p>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。早期の実現を期待している。</p>	<p>現在は昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めているところです。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。</p>

22	北上地区に住んでいるが、事業に大賛成である。早く進めてほしい。	現在は昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設設計画案の検討を進めているところです。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。
23	高層分譲マンション中心の施設を駅前に立ててしまったら、自前（補助金なし）で建替できるか疑問です。建替を行うために①市の駐車場は修繕積立金を行う場合、年額どのくらい必要なのですか、②マンション住民は修繕積立金を行う場合1戸あたり年額どのくらい必要なのですか、計算根拠も含めて教えてください	①市の駐車場の修繕・建替の費用については、管理・所有が住宅部分よりも明確になると見込んでおり、積立は行わず、必要となった各年度に必要な額を支出することを想定しています。 ②分譲マンションでは、大規模修繕等に必要な費用を修繕積立金により準備され、専有部1㎡あたり月額100～200円程度からスタートするのが一般的ですが、詳細は管理規約により定めるため、現時点では決まっていません。これは修繕のための積み立てであり、建替え費用については別途用立てる必要があります。マンションの建替えは、費用や権利者の合意形成等の課題整理が必要ですが、これは三島市に限った話ではなく、全国の分譲マンションに共通することであり、マンションの建替えを円滑に進めるための様々な手法を活用しながら進めることになると考えています。
24	質疑意見交換は公平にされたい。過去、2度、3度と手を挙げている者を指さず、1度挙げた者を指すなど。選別の不明瞭なことが多い。	質疑応答時の進行については、多くの方にご発言いただけるよう努めていますが、ご指摘を踏まえ、今後の説明会等での対応を検討していきます。
25	マンションを造って人口を増やそうとするものの何が悪いのか。早く事業を進めてほしい。	現在は昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設設計画案の検討を進めているところです。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。
26	その1 今頃になって聞くのは手遅れですが、そもそも今回の事業の発案（死んでいた昔の都市計画の復活）について、市のどの部門が提案したのですか？市長の発案ですか？議会（市議会議員）ですか？市長のお友達ですか。	その1 三島駅南口の再開発事業は、昭和62年からスタートし、その後継続的に実現に向けて検討を続けてきた事業です。その間、中止や廃止となっていたわけではありません。 その2 700万人は宿泊者数と観光レクリエーション客数（観光施

<p>その2市を発展させるという思いは、市民全体にあると思いますが、「市長の賑わいを取り戻す」という発言に信憑性が全く感じられない。三島市に訪れる観光客が年間約700万人（市長言）だとすれば、毎日約2万人（700万÷365日）の観光客が、三島市内にすることになります。三島大社のお祭り（30万人）、正月の初もうで（50万人）を考慮してもそのような人数が毎日いるとは思われません。現在この観光客（約700万人の観光客）が落ちていくお金がいくらになっているのか？ 税金としてどの程度なのか教えてください。</p> <p>その3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？（一応返済計画は立ててあるように見えるが？ 先のことは不明）。先の話ですがお聞きします。返済できなくなった時にはどうするのか？ 又どうなるのですか？ 対策はあるのですか。いくら返済は大丈夫と言われても、日頃の政策がお粗末で信用できない。市長選挙の時、公約したことが実施できていない。高齢者が増加し、働く人が減少すれば税金は減るし、インフラ整備は人口が増加すれば増える。（ゴミ焼却、飲料水の消費が増加、下水処理、福祉関係）この先30年、この事業が失敗しても現在の市民で責任を取る人はいないが、将来の市民が税負担でとるのですか。</p>	<p>設入込客数、イベントの参加者等）の延べ人数の合計である「観光交流客数」であり、実際に700万人の観光客が三島を訪れているわけではありません。実際に訪れている観光客数や観光消費額や観光による税金を正確に把握することは困難ですが、観光交流客数が増加傾向にある中で、市内における観光消費等も連動して増加していると推察されます。</p> <p>その3 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あると考えています。ご指摘のとおり、償還期間が長期に渡ることは不確定要素が増すため、土地開発公社から予定されている寄附金（これまでの駐車場運用益）の活用等、財政的な工夫により市の負担を軽減し、起債償還の負担軽減に努めつつ、事業を推進していきます。</p>
<p>27 劇団四季の劇場を造るといような話もあるが、実現するとはとても思えない。いろいろと意見があるが、チャンスを逃さないように頑張ってほしい。</p>	<p>事業化を考えると、誰が劇場を所有・運営するのか課題となります。市としては、既に三島駅南口近くに市民文化会館があり、大小ホールの照明・音響設備をデジタル化する改修を進めています。運</p>

		<p>営に伴うランニングコストも考慮すると、駅近くに2箇所のホールを所有することについて、市民の理解を得るのは難しいと考えています。なお、三島駅南口東街区再開発事業は現在、昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めているところです。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。</p>
28	<p>過去何度も説明会に出ているが、反対のための反対意見が多く、事業の内容をあまり聞いていない。市でもうもう少しうまく進めてほしい。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。市長は、三島が発展するためには再開発が必要と言っているが、再開発をしなければ三島市が発展できない理由を説明していない。事業に不安もあるが、市長選で方向性が出た以上、市は実現に向けて頑張ってもらいたい。</p>	<p>現在は昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めているところです。計画の精度を高めるため事業の詳細検討を行いつつ、反対する方や不安に思われる方のご意見については、ご理解いただけるよう丁寧に説明を行ってまいります。このたび（9月27日開催）の市民説明会では、1人でも多くの参加者の方からのご質問にお答えできるよう、事前にも、ご意見やご質問を受け付け、多く寄せられたものを抽出して、当日会場にて回答しました。多くの市民の皆様が事業への期待をもってもらえるよう、ご指摘は真摯に受け止め、効果的な広報や円滑な事業推進を図ってまいります。</p> <p>地下水に関しては、過去の調査結果を踏まえ、専門家によるチェックを受けながら事業を進める体制を整えています。地下水の状況を継続的にモニタリングしており、万が一、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。</p> <p>三島市の発展には、市内の各地域で地域特性に応じた多様な施策をバランスよく積み重ねることが必要であると考えます。中心市街地においては、このたびの三島駅南口東街区再開発事業が中核をなすものですが、これは、中心市街地が空洞化すれば市全域が地盤沈下することを危惧し、駅前に賑わいを創出することで、中心市街</p>

		<p>地、さらには市全域につなげていくことが重要であると考え、推進しているものです。</p>
29	<p>1. 質問への回答に関して当日は時間の制約もあり、多く寄せられた質問を抽出して回答することで仕方ないと思います。しかし、これだけ大規模なプロジェクトであり、市民の声をできるだけ聞くとやっている以上、寄せられた質問については、後日で良いので、全て、回答して頂きたいと思います。</p> <p>2. 再開発の現行案に反対税金 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。</p> <p>3. 市民合意のプロセス豊岡市長は、「30 年来の三島の悲願」、「反対するなら私を殺して」など、不退転の決意を表明されています。一方で、再開発プランの具体化には市民の意見をよく聞いて市民合意を得る、と市当局は言っています。しかし、市民合意を取るための進め方が極めてお粗末だと思います。例えば、今回の市民説明会開催ですが、なぜ、もっと大々的に広報しないのですか？（過去の説明会も同様です）なぜ、参加するには事前申請が必要ですか？（配布資料の準備のため、という理由を聞きましたが、単に多めにコピーすればいいだけです）2月の市民説明会では、沢山の市民が質問の挙手を上げているにもかかわらず、20:30 で強制的に質問を打ち切りました。なぜで</p>	<p>1. 寄せられたご意見等は、時間の許す限り対応するとともに、対応できなかったものについては市ホームページ等でご紹介していきます。</p> <p>2. 今回の事業に投入される税金は、①土地開発公社からの土地の取得費、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はどのような事業であっても必要な支出です。②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、喜んでいただける事業となるよう引き続き取り組んでいきます。</p> <p>3. 市民説明会の開催にあたっては、広報みしまや市ホームページへの記事掲載、関係団体等へのチラシ配布、市民メールやコミュニティアプリ「ライン」により周知活動を行っています。また、市長記者会見で開催をお知らせし、複数の新聞にも掲載されるなど、市としては市民の皆様への周知に取り組んでいるところですが、ご指摘は真摯に受け止め、より多くの方に御参加いただけるよう、積極的に周知していきます。</p> <p>4. 二元代表制のもとでは、最終的な市民合意とは市議会の議決であると認識しています。これまでも、事業推進予算の議決等を通じ、議会の承認をいただきながら事業を進めてきています。市民の</p>

<p>すか？ 計画に対して疑問や反対の意見にこそ丁寧に耳を傾けるべきではないですか？今後、どのようにして市民合意を取ろうとしているのか、そのプロセスを具体的に教えてください</p> <p>4. 議会で議論すればいい、という市長のご発言の真意市民合意に関連して、豊岡市長からは、二元代表制を持ち出し、市民から選ばれた市長と市民から選ばれた市会議員が市議会の場で議論して決めれば十分、というご発言がありました。つまり、いちいち市民の意見を聞く必要はない、ということでしょうか？</p>	<p>代表である市議会に賛成をいただくには、多くの市民の皆様にも事業に期待をもっていただくことが必要となることから、説明を尽くし、皆様の希望の一つでも多く取り入れた事業となるよう取り組んでいきます。</p>
<p>30 ① アスマチ三島PJは、再開発準備組合及び三島市との間で事業協力協定を締結しました。とあるが、準備組合の中に地主として三島市が入っており、+ 管理者の三島市も加わるとなると、強力な発言権がある地主となる。ならば市長がアスマチ三島PJが事業主体であるとの発言(9/18)は、市民の不安を払拭し、三島市の将来構想実現へのキチンとしたリーダーシップをとる責任を放棄しているに等しいと考える。三島市がどのような信念と責任をもって当事業を推進していくか疑問である。市の信念と責任について伺う。</p> <p>② 計画を遂行する共同企業体が設計し、床を買い管理までするとなると、損をしないのは企業だけ。三島市は市民のためにどのようなメリットを生み出せると考えているか？</p> <p>③ 損益分岐点が30年後程度(議会の遣り取り)となると、世代が変わってしまう。現市長はいない。現市幹部もいないその時、計画通り遂行できなかった責任は誰が取る</p>	<p>① アスマチ三島プロジェクト共同企業体は事業協力者という位置づけで、その役割は、保留床の取得、検討資金の立替え、建築計画の提案等となっています。事業協力者は、建築計画の検討の中心的な役割を担いますが、意思決定は(準備)組合が行います。事業推進における市の意思決定としては、土地開発公社からの土地取得や補助金の支出が挙げられますが、これらは予算等の議会の議決が必要な事項となっています。また、事業成立には、事業協力者(参加組合員予定者)による保留床取得が必須となってきますので、事業推進には、組合、市、事業協力者それぞれの意思決定が必要です。</p> <p>② 事業成立には、保留床を取得する事業者が必須ですが、リスクも多い事業であることから、保留床取得者を確保できず、事業の検討が長期化している原因となってきました。市としては、事業化の好機を逃すことなく、多くの市民の皆様喜んでいただくため市民の皆様御意見を一つでも多く盛り込んだ事業となるよう関係者との協議を行っていきます。</p> <p>③ 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すが、自然災害等の不測の事態も含め、償還できる</p>

	<p>のか？ そうならないように進めているなら、業者との詰めた契約内容を公表する必要があると考えるが、対処の方法を伺う。</p> <p>④ より多くの市民に貢献する市庁舎の建設や、観光客を増やし街なかを元気にする施策や、はたまた高齢者の便利な移動手段の構築や、女性や子供たちが生活しやすい施策等々の民生費の上昇を無視するような、この事業を実現させなければならない根源的な理由は何か？</p> <p>⑤ 市内には約3000戸の空マンション・アパートが有り、中心市街地にも多いと聞く。東街区のマンション建設主体の現計画を破棄し、空き家等を調査し、リノベーションし、郊外の高齢者に対して同額程度の負担で入居できるような投資をすることは、コンパクトシティの実現に寄与すると共に、街の賑わいを創出することになると思うが、三島市の考えを伺う。</p>	<p>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あると考えています。ご指摘のとおり、償還期間が長期に渡ることは不確定要素が増すため、土地開発公社から予定されている寄附金（これまでの駐車場運用益）の活用等、財政的な工夫により市の負担を軽減し、起債償還の負担軽減に努めつつ、事業を推進していきます。</p> <p>④⑤ 三島市の発展には、市内の各地域で地域特性に応じた多様な施策をバランスよく積み重ねることが必要であると考えます。再開発事業は、中心市街地における事業の中核となる事業であり、空き家等の既存ストックの活用促進も図りつつ、中心市街地の賑わいづくりにつなげていくことが重要であり、中心市街地が空洞化すれば、市全域が地盤沈下することを危惧しています。なお、事業協力者からも既存ストックを活用した事業提案がなされています。本事業は、長年の市政の重要課題であり、また、平成9年に市議会での議論を経て取得した三島駅前公有地の塩漬けの解消という側面も持っています。事業化の好機を逃すことなく、三島市の将来の発展に寄与するよう取り組んでいきます。</p>
31	<p>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。</p>	<p>地下水に関しては、過去の調査結果を踏まえ、専門家によるチェックを受けながら事業を進める体制を整えています。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、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、地下水の状況を継続的にモニタリングしており、万が一、工事期間中に地</p>

		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。
32	交通渋滞は、今後 10 年で人口減少や車を運転しない後期高齢者の急増により、交通量は減少傾向なので、あまり心配してない。現状の駅前の課題として、歩道が狭く、通勤通学ラッシュ時に危険であることがあると思う。再開発で空地が出来れば、安全が確保できるが、十分な歩行者空間確保のための現実的かつ効果的な方法として、再開発以外の方策はあるのか。	<p>今年 5 月に交通量調査を行ったところ、平日の朝や夕方などには、一部の交差点で渋滞が発生している状況でした。来年のオリンピックまでに、暫定形での供用ではありますが、三島駅北口の交差点から東に向かう主要地方道三島裾野線に接続する「下土狩文教線」の道路改良により、三島駅周辺の渋滞緩和が見込まれると考えていますが、渋滞状況やその要因については、今後詳しく把握していく必要があると考えています。施設計画が固まってきた段階で、さらに詳細な交通解析を実施し、交通処理に支障のない計画としていく必要があると考えています。</p> <p>現行の施設計画案では、タワー棟により土地の高度利用を行うことで生まれる東街区の中央部の空地に、駅前広場と東街区の東側や南東側を通る道路とをつなぐ歩行者デッキを整備していきます。この歩行者デッキは車の動線と分離され、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、水と緑の調和した空間づくりを行うことで、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ます。東街区の周囲については、歩道から 2 m 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計画です。また、再開発と併せて、東街区の南側の小山三軒家線と東側の南町文教線の電線類の地中化を実施する予定です。電柱やアーケードがなくなり、歩行者のスペースも広がるので、見通しも良くなるものと考えています。</p>
33	<p>①マンションや商業施設が売れなかったり、水が出なくなったりした時の責任は誰がとるのか。責任の所在をはっきりさせて下さい。</p> <p>②そもそもほぼ地権者と業者のために市税を投入すること</p>	<p>① 事業成立には、保留床（事業によって将来的にできる建物の床）を取得する事業者が必須であるため、事業の初期段階から床が売れる見込みが立つことが重要です。そのため、将来的な保留床取得予定者である事業協力者を募集・決定しています。マンション</p>

になるが、このことを市民にはっきり知らせるべき。

③この事業は一たん白紙にもどし、三島市の公共事業として、他の老朽化した建物等を考慮に入れた駅前開発にするべき。

は、事業者が一括で取得し分譲販売しますので、市が売れ残った分を負担することはありません。

地下水・湧水については影響が出ないよう、今後も引き続き、三島市として責任をもって取り組んでいきます。地下水や地質調査の結果を踏まえ、地下水モニタリングを継続的に行いつつ、地下水対策検討委員会において、事業計画が地下水に与える影響を検討、確認していただきながら、計画を検討していきます。

② 第一種市街地再開発事業は、権利者が持つ土地や建物などの価格を評価・決定し、事業により完成する建物の一部に等価で権利変換されるため、権利者の資産が増えることはありません。今回の事業に投入される税金は、(1)土地開発公社からの土地の取得費、(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)と(2)は市の財産となる土地や建物を取得するものであり、(1)はどのような事業であっても必要な支出です。(2)は、現在と同程度の駐車場機能の維持に必要な支出です。(3)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んでいきます。また、本事業について正しく理解していただけるよう、引き続き積極的な周知に努めていきます。

③ ②の回答と重なりますが、三島市民にとっても、駅前が安全で快適な環境となり、便利な店舗やサービスが集積することのメリッ

		<p>トがあるからこそ、市街地再開発事業は、公共的な都市計画事業として行われるものであり、総合計画や都市計画マスタープランに位置付けられています。なお、市の施設については、三島市公共施設保全計画基本方針に則り、現在個別施設計画を策定中です。</p>
34	<p>ぜひ早く再開発を進めて下さい。期待しています！</p>	<p>現在は昨年度開催した市民説明会で寄せられた意見を踏まえた施設計画案の検討を進めているところです。現時点の想定事業スケジュールとして、2025年度の建物竣工を目指しています。引き続き、皆様に喜ばれる再開発事業となるよう取り組んでいきます。</p>
35	<p>①2018年10月5日開催の市民説明会の資料による「東街区再開発の検討経過」によると、当該地区「市街地再開発事業」の導入を市議会に諮った経過がない。理由は。</p> <p>②計画する再開発事業では、公共施設（街路）の整備計画がない。現況幅員のままの駐車場出入りは、既存道路の円滑な交通を妨げ、交通渋滞を引き起こす。従って、当該事業の区域接する御幸通り及び県道の拡幅等の整備計画を盛り込むべきだ。また、再開発事業には必ず公共施設整備が含まれている。</p> <p>③商店街の地権者が経営している商店及び第3者に店舗を貸している地権者はそれぞれ何軒か。また、地権者の平均年齢は何歳か。また、地区外に移転希望者は何軒あるのか。</p> <p>④保留床処分金120億円のうち民間投資約113億円とあるが、この民間投資とは何を指すのか。…7億円を除く</p> <p>⑤事業区域の土地の権利変換として、駐車場を取得し7億円不足する。等価交換として権利床を取得した場合、計画収容台数に支障が出るのか。何故7億円を支出する必要が</p>	<p>①東街区の再開発にあたり、事業の手法については議決事項ではないため、市議会に議案として上程はしていませんが、事業の検討状況について議員説明会等を実施した上で、事業推進関連予算の議決を頂いてきた経緯があります。また、平成28年5月には、市議会全員協議会にて市街地再開発事業と定期借地事業の並立方式による事業スキームについて市議会での議論が行われています。三島市総合計画や都市計画マスタープラン、三島駅周辺グランドデザイン等の上位計画等においても市街地再開発事業の手法を用いることが明記されています。</p> <p>②平成16～18年度に県が行ったパーソントリップ調査の結果により、将来的な交通量の減少が見込まれ、東街区の南側道路の小山三軒家線と東側道路の南町文教線（両路線とも市道）の4車線化は必要ないことが確認され、再開発事業と街路整備等の公共施設整備は必須ではないことから、道路拡幅を必須としない前提で事業化検討を進めております。今年5月に行いました交通量調査においても、10年前の同様の調査結果と比べて自動車交通量が減少していることが明らかとなりました。しかし、交通量調査において、周辺交差点で一時的な渋滞状況も確認されたことから、さらに調査・検討を進め、交通処理に支障のない再開発の計画となるよう対策を検討し</p>

	<p>あるのか。</p> <p>⑥事業区域内のオープンスペースの将来にわたっての維持管理はどうなるのか。</p> <p>⑦施設建築物の計画・設計・積算が事業協力者（外部委託もある）、入札執行が再開発組合でおこなう。保留床を購入する者が同一事業者である。これで公正、公明な事業が推進出来ると考えますか？</p>	<p>ていきます。</p> <p>③個人情報に関わる内容でもあり、お答えは差し控えますが、組合における合意形成の中で、法令等に則り、それぞれの地権者の状況に応じ、適切に対応していくことになると考えています。</p> <p>④事業成立に必要な保留床処分金のうち、市が取得予定の市営駐車場の増し床負担金を除いた、民間事業者による床取得を指しています。</p> <p>⑤市街地再開発事業の事業区域に含まれる将来的な市所有地約0.7haの権利変換のみでは、現在の三島駅周辺の駐車場需要に応えるだけの立体駐車場を取得することは不可能であるため、約7億円の増し床負担金により、現タイムズ駐車場と同規模の駐車台数を確保するものです。</p> <p>⑥将来的に設置される管理組合が維持管理を行うことを想定しています。</p> <p>⑦都市再開発法に基づく市街地再開発事業であるため、国や県・市の指導監査も受けながら、公正・公明な手続きをもって事業が推進されることとなります。また、組合側でも、事業コーディネートを行う再開発コンサルタントを確保しており、専門家によるアドバイスを受けながら適正な事業推進体制が構築されていると認識しています。</p>
36	<p>①市民に対する周知が不足しているのではないか。広報や市民メールは活用されているが、細かな資料を回覧するなどして、より多くの市民に関心を持ってもらう必要があるのではないか。</p> <p>②東街区再開発事業について、審査会の結果、1位と2位の評価は僅差であった。何故、その2案を市民に公開して判断などを行わなかったのか。</p>	<p>① 市民説明会の開催にあたっては、広報みしまや市ホームページへの記事掲載、関係団体等へのチラシ配布、市民メールやコミュニティアプリ「ライン」により周知活動を行っています。また、市長記者会見で開催をお知らせし、複数の新聞にも掲載されました。また、事業の内容や進捗状況については、市民説明会を開催するほか、広報みしまに連載記事を掲載したり、市ホームページで資料を公開したりしています。市としては市民の皆様への周知に取り組ん</p>

でいるところですが、ご指摘は真摯に受け止め、より多くの方に関心を持っていただけるよう、積極的に周知していきます。

② 提案の審査については、学識経験者等4名からなる審査会において、募集要項に規定した審査基準等に基づき、専門的な見地から審査を行っていただきました。審査結果が僅差の場合の特例について募集要項等に定めていませんでしたが、平成29年10月の基本方針の発表や11月の公募開始の際には複数の新聞等にも掲載されるなど、多くの注目を集める中で、「僅差の場合には市民に公開して判断を仰ぐべきである」とのご意見が市に寄せられることはありませんでした。また、再開発事業の審査には事業性の判断等専門性が高いこともあり、僅差の場合に市民に最終判断を仰ぐ規定を設けている例は極めて少ないと認識しております。結果的に最優秀提案者と次点者の評価は僅差でしたが、その結果を受け、準備組合及び市としても最優秀提案者と十分に協議を行った上で、事業協力者として決定しました。審査・選定の方法に何ら問題はなかったと考えています。

市民説明会の質疑応答において保留とした質問に対する回答

No.	寄せられた質問	回答
37	<p>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つて、なかなか上手くいっている例は少ないのではないか。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いう事を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、上手くいっている例があれば、ご紹介いただけたらと思います。</p>	<p>マンションの建替えは、費用や権利者の合意形成等の課題整理が必要となります。現在は、高層マンションが建替えの時期を迎えていないこともあり、低層マンションの建替え事例はあるものの、高層マンションに係る建替え事例はほとんどないものと認識しています。</p> <p>国において、マンション建替えに関する支援制度等の検討が進められていますので、マンションの建替えを円滑に進めるための様々な手法を活用しながら行うことになると考えております。</p> <p>マンションの建替えを円滑に進めるためには、マンション管理組合が適切に機能していることが極めて重要です。兵庫県神戸市では、適正な運営を行う管理組合に対する「認証制度」の導入が検討されています。事例等を研究しつつ、事業推進の中で事業協力者とも協議を進めていきます。</p>

市民説明会アンケートで寄せられた質問に対する回答

No.	寄せられた質問	回答
38	<p>箱物（器）を先ず造るのは順番が違ふと思います。 アスマチ三島PJは、東京通勤圏に居住地捜している人のためでしょうか？ 現三島市民（生活者）のためとはかけ離れたPJのように思えます。 市民文化会館のRenewal Conceptは何ですか？広報していますか？ 東街区・西街区にこだわらず、市全体のConceptで施工されるべきでしょう。</p>	<p>市民意識調査においては、平成15年度に調査を開始して以来、市の将来像として「保健や医療、福祉の充実した優しさのある都市」を望む回答が最も多く、毎年三割を超えています。市では保健医療分野だけで個人の健康増進を図るのではなく、あらゆる分野を視野に入れ取り組むことにより、人はもとより都市そのものを健康にすることで、市民が自然に健康で豊かになれる“健幸”都市づくり「スマートウエルネスみしま」の事業を進めています。東街区の再開発においても、広域交通の結節点である三島駅の優位性や三島の地域資源を生かしつつ、この考え方にに基づき、広域健康医療拠点を整備するというビジョンを打ち出しています。このことは、三島市総合計画や都市計画マスタープランにも、位置付けられています。三島駅南口東街区再開発事業では、医療や健康づくり、子育て支援といった公益的施設のほか、商業施設や住宅、駐車場を整備する計画です。市民の健康寿命の延伸や社会参加・地域交流の促進を図る「市民の健康づくりを戦略的に進める拠点づくり」に併せて、「健康・スポーツ・医療サービスの集積が生み出す新たなまちの活力・産業づくり」「安心・快適で付加価値の高い住環境づくり」などを進めることで、雇用の創出や定住人口の確保も図られ、少子高齢・人口減少の影響の抑制につながると考えています。多くの市民が望む市の将来像の実現に寄与するよう、再開発事業を進めていきます。</p> <p>なお、市民文化会館は、文化の継承・創造の拠点づくりをめざして、平成28年度に策定された「三島市民文化会館改修基本計画」に基づき、現在は第2期工事中で令和2年9月30日まで休館となっています。詳しくは、市ホームページでお知らせしております。</p>

		<p>ますので、ご覧ください。</p> <p>三島市民文化会館施設整備事業（大規模改修工事）について https://www.city.mishima.shizuoka.jp/ipn039448.html</p>
39	<p>事業費210億円の積算根拠が示されていません。今回の事業の一番の課題は、市の負担がマンションを建てる事業にしては大きすぎるのが問題だと思います。そうであれば、なぜ210億円になるのか、その詳細を詳しく説明しないと、市民は納得できないと思います。（国、県、市の負担は大きすぎます）一般に、マンション建設は、民間であれば土地を購入して、マンションを販売して、すべて事業費がまかなえるはずで、そこに半分は税金を投入しなければ事業が成り立たない理由がわかりません。210億円の詳細を詳しく説明して下さい。</p>	<p>事業協力者から提案された市街地再開発事業の事業費 210 億円の内訳は、調査設計計画費や土地整備費、補償費や事務などが約 37 億円、工事費が約 173 億円となっていました。</p> <p>この度の再開発事業は、広域健康医療拠点として、マンションのほか、商業施設、医療施設や子育て支援施設などの公益的施設、駐車場の整備を計画しています。交流人口や定住人口の増加により賑わいを創出することで、税収増や経済波及効果をねらうものです。また、地権者等の権利を守りつつ、細分化された土地を一筆にまとめて高度利用を図るという点において、市街地再開発事業は一般的なマンション建設とは性質が異なるものと捉えています。</p>
40	<p>これから更に人口減少になり、伴い税収が減っていくことが予想されます。近隣の市町村はどこも借金を減らしています。そんな中、三島市はどうしてこれから多額の借金をしようとしているのですか？</p> <p>駅前開発は、長年の悲願だと市長さんは、言っていますが、その為に貯蓄をしてあるのですか？</p> <p>東京都内でも、いままで人気のエリアもマンションは今売れなくなっています。タワーマンションは将来メンテナンスに莫大な費用がかかるようです。そのような事を見すえた上で建設されるのですか？</p>	<p>地方都市が抱える人口減少や少子高齢化に対応した都市構造への転換は、三島市においても安定的な財源確保による持続的発展につながる重点政策課題と捉え、その柱の一つとして三島駅南口再開発事業を掲げています。三島駅周辺グランドデザインにおいて、東街区は「広域健康医療拠点」という都市戦略の方向性を定め、実現する手段として市街地再開発事業を採用しました。当該事業を実施することで、市民の利便性の向上や税収の確保、雇用の創出、交流人口と定住人口の増加が見込まれるため、将来にわたり安定的な財源を確保することができ、魅力と活力のある、持続的な発展が期待されます。</p> <p>東街区再開発事業では、広域健康医療拠点として、医療・健康づくりや子育て支援などの公益的施設のほか、商業施設、住宅、駐車場を整備していく計画です。市民生活に必要な施設や店舗、</p>

県や国からは、絶対に補助金を出してもらえるのですか？なぜマンション・ホテル建設に市税を投じるのですか？市民は駅前開発に商業施設を希望しています。マンション・ホテルは必要無し。

南北通路は望んでいます。

今でも南口周辺は車が大変混雑しています。解決方法は？豊岡市長は、市民の事を本当に考えてくださっているのですか？税金は大切に使って欲しいです。

豊岡市長の説明を聞いて全く、魅力のない施設であると感じました。とても残念です。

サービスなどは、その周辺に住み、利用する人がいなければ、街としてそれを維持していくことはできません。人口が減少する中、持続可能な都市づくりのため、市では、公共交通の整った駅周辺などに必要な施設や住宅を誘導し、将来にわたって、生活サービスや地域コミュニティを維持していきたいと考えています。今回の再開発事業において、駅前に相応しい都市機能の集積を図り、併せて、定住人口の増加を図るため、転入者の受け皿ともなるマンションの整備を計画しています。マンションは、権利者が引き続き居住するため、また、市場の需要があり事業の安定性の確保のため、必要と考えています。今後も市場動向を確認しながら、適正な戸数である計画を調整していきます。

これらの施設は、主に都市再開発法に基づく市街地再開発事業の手法を用いて整備していきます。国や県の支援制度に則った事業であるため、交付金や補助金が交付されるものと考えていますが、事業の進捗状況や内容について適時適切に説明や協議を行い、財源確保に努めていきます。

三島駅南北自由通路は、市としても、その必要性は非常に高いと認識しています。平成15年度から様々な案を検討してきましたが、いずれも安全性の確保や費用対効果などが課題となって実現には至らず、現状では実現性の高い具体案がない状況です。多くの皆様が望む中央ルートは、地下掘削に高度な技術を要し、相当の期間や費用が見込まれます。南北自由通路を整備した場合の費用対効果を改善するためにも、まずは東西街区の事業を早期に完了することが肝要であると考えています。

交通処理については、交通量調査・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。一方で、平日の朝や夕方などには、一部の交

		<p>差点で渋滞が発生している状況でした。来年のオリンピックまでに、暫定形での供用ではありますが、三島駅北口の交差点から東に向かう主要地方道三島裾野線に接続する「下土狩文教線」の道路改良により、三島駅周辺の渋滞緩和が見込まれると考えていますが、渋滞状況やその要因については、今後詳しく把握していく必要があると考えています。施設計画が固まってきた段階で、さらに詳細な交通解析を実施し、交通処理に支障のない計画としていく必要があると考えています。</p>
41	<p>駅前だけが三島市ではない。これをやったら人口増える？ 市民を大切にしない市政に未来はない。電柱地中化するならもっと別にやるべき所はある。駅前だけに人が住むのか？ 住んでいるのは主に駅前ではない。住みにくい街に人は来るか？</p>	<p>三島市の発展には、市内の各地域で地域特性に応じた多様な施策をバランスよく積み重ねることが必要であると考えます。中心市街地においては、このたびの三島駅南口東街区再開発事業が中核をなすものですが、これは、中心市街地が空洞化すれば市全域が地盤沈下することを危惧し、駅前に賑わいを創出することで、中心市街地、さらには市全域につなげていくことが重要であると考え、推進しているものです。</p> <p>なお、電線類地中化により、安心安全な歩行者空間が形成されるとともに、台風や地震などの災害時に電柱が倒れたり、電線が垂れ下がったりという危険がなくなります。広域交通の結節点である三島駅周辺においては、防災や安全・円滑な交通確保、景観形成などの観点から、事業の必要性が高いと考えられますので、ご理解願います。再開発事業と併せて実施することで、工事の効率化や経費の削減が見込まれます。</p>
42	<p>質問者1に対する意見、市は”飽和”しないと言っているのに対して、混雑していると言っている。だれもが混雑してるのは知っている。タワマンに住む人は朝7時から運転する人は少ないと思っているがどうか？ (以下) 回答をお願いします。</p>	<p>マンションは様々な間取りを用意し、特定の層に限定せず幅広い層を対象に販売されるものと考えておりますが、現在はファミリー層を想定した住宅がメインであると認識しております。住宅整備により、定住人口や税収を増加させることが事業効果を高めることにつながります。ご指摘のとおり、新幹線停車駅としての</p>

	<p>東京圏への通勤者で三島から通勤したいと考えている人は多いと思う。新幹線の平日8時は、熱海、小田原ではすわれない状態であるので座りたい人は三島駅前を選ぶと思う。マンションの購入者は①東京圏への通勤、②周辺市町の通勤、③引退した年寄りのどこを狙っているのか考えを教えて欲しい。</p>	<p>ポテンシャルを活かすという点において、東京圏へ通勤される方による購入も期待される場所でもありますので、デベロッパーに対し、住宅整備に対する市の狙いをしっかりと伝え、マンション販売戦略に反映されるよう努めていきます。</p>
43	<p>ビルの高さを9m下げることでどのくらいの風景メリットが有るのか、理解できない。 展望台が何故設定出来ないのか、もっとくわしく説明してもらいたい。</p>	<p>タワー棟の上層階に展望テラスを設置するとなると、居住者用とは別のエレベーターの設置等により、工事費の増加が見込まれます。民間の事業ベースでの実現は困難であるため、実現するには、市による事業費・運営費の支援が必要になると思われます。その負担額は相当の金額になると見込まれる一方、入場料収入に過度な期待もできないため、市の負担を考慮すると、タワー棟の上層階に展望テラスの導入は困難であると考えています。</p>
44	<p>駅前の車のロータリーの再開発も同時にできないのか？</p>	<p>現在の三島駅南口の駅前ロータリーは、道路から駅舎までの奥行きが狭いことによる課題があると認識しています。奥行きを確保するには、道路の拡幅や駅舎も含めた抜本的な基盤整備が必要になると考えますが、事業規模が過大で市も負担しきれず、関係者の調整は困難を極めることが想定され、あまり現実的とは言えません。再開発構想が持ち上がった初期段階（20年以上前）に駅前広場も含める構想もありましたが、上述の理由などから、実現に至らなかった経緯もあります。このため、現在は1つの事業ですべてを創りかえるのではなく、駅周辺の将来のビジョンとして描かれた三島駅周辺グランドデザインに位置付けられている東街区再開発事業や南北自由通路整備事業などの重要プロジェクトを段階的に進めていく方針です。東街区再開発事業は、社会情勢や事業環境の変化に見合った適正な規模として計画しており、この範囲を広げずに事業検討を進めていきます。</p>

		<p>なお、現行の施設計画案では、一般車両は駅前ロータリーに入ることなく駐車場に駐車できるようになります。また、空地を生かしてゆとりある歩行者空間を整備していきますので、歩行者の移動の円滑化も期待できると考えています。</p>
45	<p>「211 億」別に 24 億、25 億、7 億（56 億） 地下水の科学的分析は？ 周辺の交通難の予測は？</p>	<p>211 億円は、現行の施設計画案において、ミサワホーム(株)により予定されている事業用定期借地事業の事業費 10 億円と再開発組合による市街地再開発事業の事業費 201 億円の合計額です。上述の 2 事業を行うに際して、市が支出する負担額 56 億円の内訳として、24 億円は土地開発公社からの土地の取得費、25 億円は市街地再開発事業補助金、7 億円は市営駐車場の取得費です。</p> <p>地下水については、事業により影響が生じないように、三島駅周辺の複数個所において、水位や水質のモニタリングを継続的に実施しており、その結果については、有識者からなる「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」で確認していただいています。当該委員会では、事業における地下水配慮対策についても確認していることから、今後も適時適切に、地下水への影響の有無を確認しながら計画の検討を進めていきます。</p> <p>交通処理については、交通量調査・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。一方で、平日の朝や夕方などには、一部の交差点で渋滞が発生している状況でした。来年のオリンピックまでに、暫定形での供用ではありますが、三島駅北口の交差点から東に向かう主要地方道三島裾野線に接続する「下土狩文教線」の道路改良により、三島駅周辺の渋滞緩和が見込まれると考えていますが、渋滞状況やその要因については、今後詳しく把握していく必要があると考えています。施設計画が固まってきた段階で、さらに詳細な交通解析を実施し、交通処理に支障のない計画として</p>

		いく必要があると考えています。
46	この開発は県知事の下承が得られないと進められないのでしょうか？	東街区再開発事業のうち、市街地再開発事業の推進には、組合設立及び事業の認可、権利変換計画の認可という都市再開発法に基づく手続きが必要となり、その認可権者は県知事です。県知事の認可が下りなければ、事業は進められませんので、そのような事態にならないよう、調整を図り、理解を求めています。
47	<p>三島駅南口東街区に医院や診療所を1～2と三島市民体育館にあるようなトレーニング器機室を開設して「広域健康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元都市機能拠点整備し、魅力ある施設とする」ではないでしょうか。</p> <p>三島市は本年5月から市立の保育園、幼稚園、集会場等を集約統廃合しようと市民の意見を集約しています。まさか三島駅南口東街区に三島市民体育館にあるようなトレーニング器機室や保育園、幼稚園、集会場等を開設して既存の市立の保育園、幼稚園、集会場、トレーニング器機室等を廃止しないでしょうか。</p> <p>三島市近隣には伊豆長岡に順天堂大学静岡病院、函南町にNTT 東日本病院、三島市に地域医療機構三島総合病院、裾野市に赤十字病院、長泉町に静岡県立ガンセンター、清水町に国立病院機構静岡医療センター、沼津市に沼津市立病院などがあります。厚労省は「全国424病院「再編必要」1年で結論促す（毎日新聞9月27日毎日新聞）」としています。今後「厚労省1年で結論促す」再編統廃合がなされるなかで、厚労省と対立しても「広域健康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元都市機能拠点」をつくれますか。</p>	<p>三島駅周辺グランドデザインでは、人口減少、高齢化などの社会的な問題に対応し、三島市が持続的に発展していくため、三島駅周辺のまちづくりについて市民と共有するビジョンを示しており、その実現の手段として、三島駅南口東街区は、「広域健康医療拠点」を整備することとしています。</p> <p>現在は、2020年度の都市計画決定に向けて、施設規模等の大枠を検討している段階であり、健康・医療に資する具体的な導入機能は決定しておりませんが、導入する健康医療機能については、民間活力による導入を計画していることから、現時点では公共施設とすることは想定していません。引き続き、市民の皆様の意見等を踏まえ、上記のコンセプトに合致する機能の検討を進めていきます。</p> <p>また、ご指摘のとおり、令和元年9月26日（木）に厚生労働省が再編・統合を促す公立・公的な病院のリストを示しています。本事業では、病院の設置も想定しておりませんので、厚生労働省の方針に反することはないと認識しています。</p>