

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

平成 31 年 2 月 12 日（火） 19:00～20:40

場所

三島市民文化会館 大ホール

参加者

186 名

次第

- 1 開会挨拶
- 2 これまでに寄せられた意見等と市の考え方
- 3 今後の事業のながれ
- 4 質疑応答
- 5 閉会挨拶

説明会概要

【開会】

- ・本説明会では、昨年8月、10月に開催した市民説明会において寄せられた意見や要望に対して、検討方針や市の考え方を説明する。再来年度を目標としている都市計画決定に向けて、これから本格的な検討を進める段階であることから、中間報告のような内容となることについてご了承いただきたい。

【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。
- ・司会から本日の説明会開催の趣旨が説明されたが、私からはこれまでの経過について改めてご説明する。
- ・三島駅前の再開発は、三島市政の30年来の大きな課題だった。平成5、6年には大規模な地下水調査を実施した。平成9年には国鉄清算事業団から東西街区の用地の払い下げを受け、三島市土地開発公社が取得し、以来駐車場として暫定利用を行ってきた。
- ・平成9年以降は、事業化に向けた研究や検討など、努力を重ねてきたが、なかなか実現しなかった経緯がある。リーマンショックが癒えた平成22年には、大手デベロッパーが名乗りでて、現在と同じ様な大規模な計画がされていた。私が市長に就任し、事業に対する予算案も承認されたが、3月11日に東日本大震災が発生した影響により、事業者が撤退することになってしまった。
- ・改めて事業化を検討するため、関連団体へのヒアリングやパブリックコメントを経て、三島駅周辺グランドデザインを策定した。グランドデザインのコンセプトは、東街区は高齢化等に向けた「広域健康医療拠点」とし、西街区は富士・箱根・伊豆の入口となることから「広域観光交流拠点」として整備することである。このグランドデザインは多くの市民の皆様にも周知させていただいた。
- ・西街区については、プロポーザルの結果、東急電鉄がホテルを建設することになり、現在4階程度まで工事が進められている。来年のオリンピック前の開業を予定しており、14階建て約200室のホテルが完成する見込みとなっている。
- ・東街区については、一昨年11月に事業協力者の公募を行ったところ、5つの事業者から応募があり、都市計画や建築、景観等の専門家からなる審査会により、最優秀提案者を選定いただいた。最優秀提案者となったのは、アスマチ三島プロジェクト共同企業体であり、ミサワホームを代表企業とし、野村不動産や三菱地所レジデンス、地場のミサワホーム静岡、東レ建設等により構成されている。
- ・最優秀提案者と協議を重ね、昨年8月28日には、三島市に協力するため長い間我慢してくださっていた、東街区の24軒の地権者からなる組合と、三島市とアスマチ三島プロジェクト共同企業体により協定を締結した。
- ・昨年8月や10月に開催した説明会において、多くの期待の声もいただいたが、ご心配する意見もあったため、これらを整理し、これからの進め方について本日ご説明する。

- ・首都圏以外は人口が減少し、高齢化も2040年にピークを迎え、労働人口も少なくなっていくことが予測されている。三島市についても、このままでいけば衰退の一途をたどらざるを得なくなり、皆様を支える財源にも事欠くことになりかねない。
- ・観光の振興、工業団地整備・企業誘致、三島駅前を開発を3つの柱として進めている。駅前を魅力と活力のあるエリアとすることで、税収が確保され、賑わいをつくり、働く場所も確保される。施設にテナントが入れば、原材料等を導入する企業や会社にも影響が及び、経済の活性化に繋がるものと考えている。
- ・これらにより、市民サービスを支える財源も確保されることから、東西街区の開発は、三島市の今後の持続的な発展に欠くことのできない大切な事業だと考え進めてきた。
- ・私もこれまで全力で取り組んできたが、引き続き、事業の完了を目指して努力して参る決意でいる。市民の皆様には、何卒ご理解とご協力をお願いしたい。
- ・この後、皆様から寄せられたご意見やご提案について、三島市の考え方やこれからの事業の進め方を合わせてご説明する。
- ・三島市の持続的な発展にとって非常に重要であるということを、改めてご理解いただきますよう、心からお願い申し上げます。

【2 これまでに寄せられた意見等と市の考え方（三島駅周辺整備推進課）】

（1）事業内容とその影響に関する意見

〔事業性や進め方〕

- ・市民の意見をよく聞いて進めてほしい、というご意見のとおり、市は、今後も引き続き、皆様のご意見を伺いながら事業を進めていく。
- ・事業協力者に計画検討を丸投げしている、というご指摘について、事業協力者は事業資金の確保やノウハウの提供等、技術的支援を行う役割を担うものであり、計画検討を丸投げしているわけではない。
- ・事業計画は、今後、事業の施行者である「準備組合」と「三島市」が主体的に検討、決定していく。今後も適切な方法で皆様のご意見を伺っていき、まずは都市計画決定に向けて、施設の規模や配置、主な用途などの事業の大枠を決めていく。
- ・三島市はまちづくりの立場から事業を推進しており、事業の実施主体は、事業区域南側民地の地権者からなる準備組合である。事業協力者は、協力・支援を行う立場にはほかならない。
- ・工事費低下を見込み、東京オリンピック・パラリンピック後にすべきのご意見について、少子高齢化により働く世代が減り続ける状況においては、駅前に拠点を整備し、地域経済を活性化させ雇用を確保していくことは今取り組むべき喫緊の課題であると考えている。現在の想定では、工事着工はオリンピックの約2年後を予定しているが、工事費の動向に注視しながら事業を進めていく。
- ・事業推進にあたり権利者の協力は必要不可欠である。再開発の構想ができてから約30年が経過しており、地権者にいつ再開発に協力できない事情が生じてもおかしくない状況である。権利者の協力と事業協力者の参画という二つの条件が揃う機会は、大変貴重である。

- ・南北自由通路を優先すべきとのご意見について、南北自由通路はこれまで橋上駅舎案を含め様々なルートが検討してきたが、根本的な課題として、費用に見合う便益が期待できないことが挙げられる。南北自由通路の整備は重要プロジェクトとして三島駅周辺ランドデザインに位置付けており、まずは再開発事業を先行して実施し、その効果による需要増の状況を見定めつつ、長期的に具体化を検討していく。
- ・駅前の広域健康医療拠点の必要性に関するご意見について、高齢社会に備えて健康寿命の延伸は重要な課題であり、健康・医療に対するニーズは高い。
- ・駅前の利点として、「集客力」「発信力」「ゲート機能」が挙げられ、駅前立地の優位性に着目した事業展開に期待している。事業性も考慮しつつ、開発コンセプトに沿い、「健康・医療」のほか、商業や子育てなどベストな形を検討していく。
- ・なぜマンションが必要なのか、売れなかったらどうなるのか、というご意見について、持続可能な都市づくりのために、駅前に都市機能の集積を図るとともに、定住人口の増加を目的として、転入者の受け皿ともなるマンションを整備する。マンションは権利者が引き続き居住するためにも必要なものだが、その戸数については市場の動向を確認しながら適正な数を調整していく。仮に売れ残ったとしても、その分を三島市が負担することはない。
- ・再開発事業は、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つにまとめ、そこに新たな建物を建てる事業である。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。事業によって将来的にできる建物の床を売ることによって事業費を賄うため、売れる床を用意することが事業成立の鍵となる。

〔市の財政負担〕

- ・公共施設が増えると将来の維持管理費が負担になるのではないかとのご意見について、市は収益施設である立体駐車場のみを取得する予定であることから、その維持費のみの負担となる。市の負担額が増加するのではないかとのご意見について、今後計画の変更等、事業計画の各段階において精査し、その都度財政計画との整合性を図っていく。
- ・事業に係る市の負担額 61 億円のうち、土地取得費 24 億円は、事業実施の有無に関わらず三島市が土地所有者となるために必要であることから、総事業費に対する純粋な市の負担額は 37 億円となる。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。
- ・財政計画との整合を図るため、事業協力者の募集前に、一般財源ベースでどの程度なら対応が可能か試算を行い、用途に制限のない一般財源や借金である地方債の負担可能額を確認している。地方債は想定額を超えているが、その分一般財源が大きく下回っていることから、トータルでは 5 億円の余裕をみている。
- ・本事業における税収見込みは約 2 億円を想定している。あくまでも想定値であり、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予定である。
- ・税収効果や財政計画の確からしさへのご意見について、あくまでも事業協力者からの提案に基づき算定した推計であるため、社会経済情勢の変化も踏まえて適宜、修正・更新を行っていく。
- ・地方債は、当該年度でのみ多額の負担をするのではなく、長期間にわたる借り入れ

を行うことで、世代間の負担を公平化し、平準化を図る趣旨もある。再開発事業に係る地方債は、土地・建物の固定資産税、法人や個人からの市民税など、直接的な税収増加が期待できるため、市の負担は、将来を見据えた投資でもある。

〔地下水・湧水の保全〕

- ・十分な事前調査と環境アセスメントの実施が必要ではないかとのご意見について、環境アセスメントは事業の実施主体が行うものであり、高層建築物を建設する場合、静岡県環境影響評価条例により、環境アセスメントの実施対象となる事業は、「高さ100m以上かつ延べ面積5万㎡以上」と定められている。現在の提案はアセスメントの対象事業ではないものの、地下水・湧水の保全に万全を期すため、環境アセスメントの考え方に沿った調査項目や調査方法により地下水モニタリングを実施している。準備組合から地盤調査結果や施設計画案の提供を受け、モニタリング結果とあわせて地下水対策検討委員会で確認を行う。
- ・事業検討を開始した当初から、地下水・湧水の保全は事業検討の前提条件としており、これまで実施した地質調査等は地下水対策検討委員会において確認していただいている。事業協力者からの提案においても、地下水・湧水に影響を与えない基本方針が示されている。三島駅南口西側では、ホテルの建設中だが、地下水の測定結果からは、工事に起因するような目立った変化は見られない。
- ・建設工事中に異常が出た場合のご質問について、細心の注意を払いながら事業を進めるが、万が一建築工事に起因し異常が出た場合は、工事の一旦停止、原因の究明と対策の検討など、迅速に対応を行っていく。

〔高層建築物と景観〕

- ・事業協力者の提案する計画に賛同するご意見がある一方で、高層建築物は三島に相応しくなく、富士山眺望の阻害が心配とのご意見もいただいております。高層タワー棟の高さを下げることを検討していく。また、水や緑との調和、歴史など三島の魅力が感じられるよう建物の色彩やデザイン、緑の配置、全体的な統一感などに配慮しつつ、三島らしい駅前の顔づくりを検討していく。
- ・板状棟は高さが低くなる傾向があり、遠目からの存在感が抑えられる反面、公開空地が減り、ゆとりある空間が創出されにくい。タワー棟は高くなる一方で、公開空地の確保やゆとりある開放的な空間を創出しやすいという特徴がある。
- ・10月の市民説明会におけるアンケートでは、高層の建物に賛成の方が58.2%、反対の方が41.8%と、賛成意見が上回ったが、賛成の中にも高さには配慮を求めめる方が11.2%いたことから、高さを下げた方が良いのではないかと考えている。そのため、準備組合に市民の意見を伝え、駅前に相応しい景観づくりに配慮しつつ、建物の高さを下げることを準備組合と協議・検討している。
- ・市民の意見を踏まえた計画とすることはもちろんだが、準備組合において今月から行う予定の地盤調査の結果や、市が策定する交通処理計画の状況、事業採算性の検討や環境への配慮など、多角的な検討を経て、計画案は変更されていく。

〔交通対策〕

- ・道路拡幅しないまま開発すると渋滞が心配、車両の動線に不安があるとのご意見について、今後、建物配置や規模、用途や周辺の交通状況等を踏まえて、警察などの

関係機関と協議を進め、交通処理計画を作成するなかで必要な対策を検討し、周辺の交通に支障のない計画としていく。

- ・歩行者の安全を確保してほしいとのご意見について、市としては、現在の計画は歩行者デッキの設置により歩車との動線が分離され、安全性に配慮された計画であると認識している。歩行者の安全性については、今後も都市計画案の作成過程においても確認を行っていく。

〔ビル風〕

- ・ビル風の発生が心配とのご意見について、周辺の住環境が悪化しないよう、準備組合において風影響調査を実施する方向で話を進めている。この調査により、建築物が及ぼす風の影響について確認を行う。

(2) 賑わいづくり・市街地への回遊性、まちづくりへの参加等に関する意見

- ・賑わいづくり・市街地への回遊性について、仕組みづくりや具体的な取り組み等、たくさんのご意見やアイデアをいただいた。まちづくりへの参加・関わり方についても、個人や所属団体を通じてなど、前向きなご提案をいただいた。
- ・事業協力者からは、持続的なまちづくりの実行組織としてエリアマネジメント組織が提案されている。市・準備組合・事業協力者は、事業協力協定に基づき、より広範囲の地域価値の維持向上に資する運営手法や体制等の構築に努めていく。商工会議所や観光協会、商店街など、関係団体の皆様と一緒に、まちづくりのあり方や具体的な取り組みなどを検討していきたい。

(3) 施設・導入機能に関する提案、要望

- ・駅広場の拡張や駅周辺の一体的な開発のご提案について、20年以上前の再開発構想初期段階では同様の構想があったが、関係者との調整が整わなかったことや、莫大な財政負担を要することから実現に至らなかった経緯がある。関係団体とのヒアリングやパブリックコメントにより策定した三島駅周辺ランドデザインにおいて、共有するビジョンとして駅周辺の全体像を描き、その中で東街区再開発事業や南北自由通路整備事業をそれぞれ位置付け、段階的に進めていく方針としている。この度の東街区再開発事業も、開発エリアや事業規模は社会情勢や事業環境の変化に適ったものとなるよう計画しているため、現在の施行区域で事業検討を進めていく。
- ・老朽化している市役所を移転するご提案について、市役所の移転は、駅前に健康と賑わいの拠点を整備するという現在の開発コンセプトに合致せず、税収増も見込めないことから想定していない。長期的な視点で施設の適正管理を行う公共施設マネジメントに取り組んでいることから、市庁舎の老朽化は進んでいるものの、耐用年数まで可能な限り活用していくことを考えている。
- ・図書館や公民館などの公共施設の導入のご提案について、駅前の至近に生涯学習センターがあることなどから、立体駐車場以外の公共施設の整備は想定していない。
- ・施設や導入機能に関するご提案を多くいただいたが、全てを実現するのは困難であるため、ご意見を踏まえ、皆様に喜ばれる施設づくりに努めていく。準備組合とは、三島市の持続的な発展に寄与する効果の高い機能を優先的に検討し、開発コン

セプトを踏まえた最良の計画案となるよう努めることを確認している。建築計画への影響が大きいものは都市計画案の作成前に検討し、建築計画にあまり影響がないものは、事業計画認可や施設の供用開始までの間で検討する。

【3 今後の事業のながれ（三島駅周辺整備推進課）】

（1）竣工までのながれ

- ・施設建築物が竣工するまでのながれとして、2020年に「都市計画決定」、2021年に「組合設立認可」、2022年に「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。まずは都市計画決定に向けて、建物の配置や高さ、建築面積などの施設規模、主要な用途として、住宅、商業、業務、駐車場などを決める。

（2）都市計画決定までのながれ

- ・都市計画決定に向けた今後の予定として、準備組合では地盤調査や風影響調査などを行いながら基本計画案を検討していく。地盤調査は基本計画案の検討資料として、今月から事業区域内の2箇所を調査する予定である。三島市は本日の市民説明会の後、交通量の調査・解析を行い、関係機関との協議を行いながら都市計画案の検討を行う。検討結果がまとまった際には改めて説明会を開催し、皆様に報告を行う。都市計画の手続きと並行して、費用便益分析、税収効果評価、経済波及効果の算出を行い、事業の効果についても検証したうえで、都市計画決定を行う。
- ・現在の計画は検討段階であり、今後も市民の皆様のご意見や権利者の意向を踏まえつつ、地盤調査や風影響調査の結果、地下水への配慮、交通処理、事業性など、様々な観点で検討し、まずは都市計画決定の段階で計画の大枠を決定する。その後も具体的内容については、ご提案やアイデアを伺い、より市民の皆様に喜ばれ、また、三島市の持続的な発展に繋がる事業となるよう努めていく。

【4 質疑応答】

Q1 （参加者）

私はテナントを誘致されるほうなんで、こういった事業計画は100くらいは見ている。ほぼ全部見ている。失礼ですけど三島にはないくらいの有名な店舗です。その観点から言わせてもらおうと、テナントとして入るのであれば、これは坪3,000円です、坪3,000円。こんな事業は難しいです、正直に言って。デベロッパーは地所さんですよ、地所さんおられますか。地所さん、いない。野村不動産さんいますか、いないですよ。大きな開発、テナント誘致困ってますよね。東京でも困ってますよね。晴海困ってますよね。無理でしょ、これはテナント誘致。入らないですよ。入るんであれば店作ってください。そしたら三島に住んでます私、考えます。でもこれ隣シャッター街だと困るんですよ、補填してくれますか。無理でしょ。下が入っていないところ、誘致できない。そんなマンション住みますか。誰が買うの、誰も買わないですよ。私いらないもんこれ。建物全部、5億円もらってもやりません。お金また付けてください、そしたら私運営しますわ。絶対無理ですよ、ランニングコストいくらなんですか、これは。ランニングコストは地所さんが持ってくれるの。どういうこと。駐車場もそうですけども、これいく

らなん、1時間。1時間、三島の街で400円、誰も払いませんよ、そんなもん。1時間100円、それでも嫌ですよ。ナショナルブランドしかほぼ入りません、補助付けて。そんなのどうやって運営するんですか。どれぐらいの寿命かわかってますか、こういうのは。3年保ちやあいい方ですよ。同じぐらいの計画、府中のル・シーニュ、シャッター街ですわ、もうすでに。どうやって経営すんの、素人が。無理でしょ。どうやってこんだけ利益出すの。利益なんか出てるどころない。みんな銀行から借りて回してるだけや。デベロッパーもそんなには興味ない、これは。だから、はよ進めたいんやろうけども、無理でしょそんなもん。市の職員、市長、経営ちゃんとしたことありますか。豊岡さんもそうですけど、私知らない。最近知った。そんな状態の人間がなんでこんな大きなプロジェクトできるの。ただ三島にとっては大きいけども、大した大きさのプロジェクトじゃない。誰が来んの、本当に来ると思ってんの。そしたらもう経営できませんよ、そんなもん。無理ですよ、どうやって利益上げんの、本当に。教えてくださいよ。これで利益上げれるんやったら教えてくれ。絶対入らない。三島のために思って、自分のこづかいから、それやったら考えますよ。本当に利益出るのこれ、無理ですよ。地所さん利益出せないでしょ、これは。野村不動産、何回失敗してるの。何回も見てるやん。何回俺誘致されてんねん、それで。誰が入ってんねん、入ってないやろ。いつも売り上げの8%、売れへんかっても8%、売れても8%、駐車場無料、それでやっと思えるかどうか。これはでも考えへん。全然無理ですわ。誰が儲かるとしてんの、こんなかで、この事業。誰や。誰が儲かんねん。儲かるわけないやろが。誰や儲かるとしてんの。誰やねん。儲かるんやったらお前らでやれよ。違うんか。市職員いっぱいおるやろ、市職員でやれ。長すぎる、お前にどんな意見が言えんねん、それじゃあ。地権者がこれ買取りやから儲かるだけやろ。それでいいんか地権者も。ずっと三島に住んでんねやろが。どんな街になるのか想像できるのかこんなもん、廃墟、ただの。商売なめんな。以上です。

A1 (計画まちづくり部長)

改めて再開発事業の仕組みということで、今日ご説明したパワーポイントの12ページをご覧ください。再開発事業の一般的な仕組みはここに書いてあるとおりであり、事業の実施主体は組合がやることとなっており、保留床の処分金を一部事業費に充てて、後は国・県・市の補助金とで事業を賄うことで、建物ができることとなる。建物の中に入る民間の商業施設については、その運営を担う会社が出てくるので、そこが民間活力で運営をしていくということになる。今のところ市は立体駐車場のみ取得する予定であり、その立体駐車場を運営し、その運営の利益から維持費を賄いながら運営していきたいというスキームである。

Q2 (参加者)

まず最初に聞きたいのは、今日の説明会は、この全体で入れば1,200名の会場で、やられているわけですけど、市としては本当に多くの市民に参加してもらいたいという気が、あるのかなのか。一体この計画は誰が考えて、どういう広報をやってきたのか。ざっと見たところ150人ですよ。これは真面目に、本当に説明会

をやろうという気があるのかどうか、まず疑ってしまいますよ。選挙のときは、ここに満杯の動員をかけて、そういうふうに来てきたわけでしょ。だけど今日は何ですか、この大会場で150人、そうだったらもっと小さい会場でも構わなかったんじゃないですか。これは明らかに、説明会を真面目にやろうという姿勢が端からなかったとしか思えませんよ。それともう一つ聞きたいのは、今日の説明会は全体の事業推進のなかで、きちんと位置付けられている説明会なんですか。それとも思いつきでやられている説明会なんですか。やらなければならない説明会ではなくて、それとも単にアリバイ作りで、今までの経過があるから説明会をやろうと、そういうふうにしたのか、その辺をはっきり説明していただきたいと思います。

A2 (計画まちづくり部長)

2点のご質問について、まず2月の市民説明会は、前回10月に開催させていただいたが、その中で2月には新たな進捗状況の説明会をしたいとお知らせをしていたところであり、1月25日の記者発表の場で本日の日にちを公表させていただいて、直ちに2月1日号の広報みしま、あるいは市民メールということで周知をさせていただいたが、周知不足だという面があることについてはお詫びを申し上げる。この説明会の位置付けだが、市民の皆様にご丁寧な説明をしていくとお約束したとおり、本日は中間報告となるが、開催をさせていただいた。法定の説明会という位置づけではなく、皆様にいち早く、情報を丁寧にお知らせするという意味合いのものである。

Q3 (参加者)

この資料の16ページに、想定される税収等という項目がありますが、少し気になったので教えていただきたい。マンション280戸のうち、65%が県外から来るということで、年収が1,200万円の方がいらっしゃるというご説明でしたよね。その方たちが、1年間に55万円の市民税を払うと、固定資産税も含めてですが、借金が30年間で返せるとしている。1,200万円の方が182戸に入るということも、私は机上の空論だと思いますが、年間55万円の市民税について、例えば55歳でマンションを買った方は、10年経ったら年金生活ですよ。40歳の方も20年待たずに年金生活に入るんですよ、会社がつぶれるかもしれないし。30代の方で1,200万円もらう方がいるかわかりませんが、ほぼ30年間、55万円の市民税を払える方がいるのか。この点をどう考えているのか。三島に1,200万円の収入がある方がどのくらいいるか知りませんが、東京から三島に住むことをお考えの方もいるかもしれませんが、1,200万円の収入がある方は、三島に住みません。東京でどんどんマンションが建てられるので、東京に住みますよね。多分そうだと思うんです。でなければ、日本で何番目かに住み良い街であり、子育て支援の充実している長泉で良い土地を買って移ってしまう。まずはとにかく借金で破綻するだろう、ということが一つ。それから先程昭和27年に市役所ができたという説明があったが、まだ使えらると、市役所は今60年が経っている。昭和27年に建てた建物が60年経って、日本のどこで地震が起きてもおかしくない状態で、まだ耐用年数があるから大丈夫

だと、いつまでなら大丈夫なんですか。それを聞きたい。後30年経っても大丈夫なんですか。市役所はどうするんですか、本当に心配してるんですよ、地震があったらどうするか、避難する場所がないでしょう。本当に市民のことを考えているんだったら、私は堅牢な市役所を建ててもらいたいと思う。7月23日に市長さんにお会いして、景観の問題もあるけれども、市役所も大事だから、ぜひ市役所の方を優先的に考えてもらいたいと話したところ、市長は絶対に止めないと、私を殺してからにしてくれと言われました。私は目の前にいて、本当になんていうことを言うのかなって、私現場にいたものですから、本当に情けなくて、声には出さなかったけど、もう少し市民のことをマンションよりも考えてもらいたい。借金までして、市の税金を使ってやる事業です。もう少し広範囲の市民に理解が得られるような、説明もそうですけれども、申し込まないと説明会に来れないっていうのは何ですか。誰でも自由に説明を聞きにきてくださいと紹介するのが当たり前じゃないですか。本当に広報のどこに書いてあるか探して探して、申し込まないとここに来れないっていうね、これっておかしいですよ。それからもう一つ、駅前開発について、商工会議所とか観光協会とか、商店街とかと相談をしていくと、34ページに書いてあるが、市民が入っていないんです。おかしいですよ。商工会議所、観光協会、商店街などと、賑わい創出の仕組みや、回遊性の向上に向けた取り組みなどを検討していきますと書いてあるが、市民が入っていない。びっくりしました、以上です。

A3-1 (財政経営部長)

財政のことについてお答えする。1億円の個人市民税について、果たして年収1,200万円の方がどれくらいいるかということだが、三島市の市税の特徴として、人口一人当たりの個人市民税は県下一高い状況にあり、その理由として、東京に多くの方が勤めることのできる地の利が挙げられる。今現在、三島市内において年収1,200万円のサラリーマンは、給与所得だけで数えると1,600人前後居住している。1,200万円というのはあくまで平均であり、当然3,000万円から4,000万円の方もおり、年収800万円以上ないと、ローンを組むことなどからマンションを購入することはかなり難しいと思っている。40歳の方が、60歳又は65歳で定年を迎えた後はどうなるのか、というご指摘だが、子どもがいればそれを引き継ぎ、又は転居して新たな方が居住する可能性もある。1,200万円という数字は、あくまでも現在の試算であると考えている。新庁舎の耐用年数が心配だのご意見だが、庁舎も含めて小学校や幼稚園など、全ての施設について耐震化を行っており、静岡県の耐震化のレベルは国の基準よりも厳しい基準となっている。それらを全てクリアしているため、安全上、新しい庁舎を建てることに越したことはないが、60年経過している現在の庁舎も80年程度は保つこととなっている。市長も選挙公約のなかで示しているが、市制90周年までの10数年のうちに建替えを検討していくこととしており、庁舎内においても、新庁舎検討委員会を立ち上げている。新年度予算では、基本構想・基本計画策定も予算化しており、来年はワークショップも開いて、広く市民の皆様のご意見も聞いて、市制90周年までには庁舎を建てるということを、長期財政計画にも盛り込んでいる。

A3-2 (計画まちづくり部長)

回遊性の向上や賑わいの創出については、ご質問があったように、商工会議所や観光協会、あるいは商店街の方など、そこに携わる方には多くの若い市民の方もいらっしゃるので、専門的に街づくりに関わっている方の意見を中心に考えていきたいと思っている。一方で、ご説明した施設機能等については、本日のような市民説明会を重ねるなかで、皆様からのご要望をお伺いしていきたいと考えている。

Q4 (参加者)

先程の説明のなかで、高層タワー棟の高さを下げることを検討していくという話があったが、これはアンケート結果の11.2%の方に配慮した結果だと理解している。やはり、建設にはコストがかかるわけで、高さを下げることにも限度があると思うが、この辺りについては事業協力者とよく検討・協議して決めてほしいと思う。今回は、地権者の理解や事業者が参入したという貴重な機会だと考えている。前回の二の舞となつてはいけないと思うので、三島発展のために是非とも推進していただきたい。遅延すればするほど、三島市の発展が遅れることにも繋がる。ぜひ計画通りに進めていただきたい。

A4 (計画まちづくり部長)

高さについては、下げることを前提に準備組合と計画案を作っているところである。地権者と市と事業協力者と合意し、採算性があり、市民の皆様喜んでいただけるような施設となるように、計画案をこれから練っていく。

Q5 (参加者)

意見を二つと質問を一つさせていただく。再開発事業は何よりも市民が参加し、市民が合意することを、私自身も市民として願っており、昨年秋には2回説明会に参加し、今日の説明会で3回目となる。資料の6ページでは、「市民の意見をよく聞いて進めてほしい」という意見に対して、市の考え方は「今後も引き続き、皆様のご意見を伺いながら事業を進めて行きます。」と記載されているが、今日の説明会の資料は、これまでたくさんの市民の方が不安や意見を述べてきたことに対して、「そのとおりですね」といった内容はなく、全て「こうです、これは違います」と論破されているような形式となっているため、このような対応となるのであれば、「今後も引き続き皆様のご意見を伺う」という表現は書かないでいただきたい。二つ目として、資料12ページに関する説明の際、コンパクトシティとして、分散させず、なるべく市街地に集中させていくという話があったが、先日パサディナの方とお話した際に、バスもろくに来ないなかで、どうやって自分たちは街に出て行けばいいのかと、花も見られないと言っていた。バスの路線を伸ばしてくれと言っても、財政が厳しいことにより実現しない状況である。コンパクトシティを進めると、自分たちの街はこのまま見捨てられるのではないかと考えている地域の方もいることから、市街地に集中させる再開発事業はどうかかなと思う。三つ目として、スマートウェルネス、健康都市の拠点となる機能を

入れていくとの話だが、三島の医師会や介護事業を担う様々な事業所等との合意はどのようにとられていくのか、どのように協議を進めるのかお伺いしたい。

A5 (計画まちづくり部長)

医師会との協議は継続して行っていく。医療を基本としているものの、医療と健康がどのように連携し、その成果が市民の皆様の健康づくりや健康寿命の延伸に繋がっていくかなど深く検討する必要があるため、今後も継続して協議を進めていく。コンパクトシティや公共交通の話があったが、コンパクトシティを進めるうえで、公共交通の充実はなくてはならないものである。三島駅前を中心市街地のほか、錦田地区や北上地区、中郷地区などそれぞれに拠点があるため、それらの拠点と駅前を繋ぐ公共交通は今後も充実させたいと考えている。

Q6 (参加者)

一つ是非お願いしたいことだけ申し上げる。地下水や湧水への影響についての話があったが、これは全然説明になっていない。影響が出たら何か調べますということになっているが、21世紀の時代なのだから、専門機関に頼んでもシミュレーションを是非やってもらいたい。その際、イニシャルポイントとしては工事前の状態、その後が肝心だが、工事が始まって終わるまでの短い期間なので、湧水に影響が出ても、我々も含めて、ほとんど茹でガエルの理論じゃありませんが、将来大きな影響がどうなるかという点については気が付かないままではないかと考える。お願いするシミュレーションというものは、そこまで技術的に難しいことではないと思うので、完成後、1年、2年、5年、10年、20年、せめて50年後までシミュレーションをしてもらいたい。東街区の建物を建ててこうなるというものを示すには、シミュレーションでしか具体的に示せないし、説得力も弱いと考える。三島市にはそのようなデータを持っているグループもあるので、市内近郊の川と主な湧水ポイント、これらを対象とし、1年、2年、5年、10年、20年、せめて50年後くらいまでシミュレーションしてもらいたい。その結果が良いとか悪いとかではなく、どう覚悟を決めるかということだと思う。湧水の分岐点の首根っこのところに大きい建物を建てるため、地上に緑を植えることは人工的に可能かと思うが、湧き水がどうなるかということについては、シミュレーション以外に説得力を持つ理屈というものは考えられないので、技術的に難しいのではなく、やる気がないだけの話だと思うので、是非お願いしたい。そうでないと、水の三島を考えないと、30年前と今とではいろいろなことがあると思うが、随分変わってきている。是非シミュレーションをお願いしたいと思う。

A6 (計画まちづくり部長)

シミュレーションを行うにはまず建物の基礎構造が必要であり、その工法や建物自体の重量を知る必要があると考える。現在の提案では、地下杭を打たず、地下水に影響を与えない方法としている。また建物を建てる地下構造がどうなっているか、説明でもお話したとおり来月から地質調査を行う予定である。それによってシミュレーションをしていくということになるかと思う。以前(2016年)からになるが、市内11箇所、駅の北側と南側で水位と水質調査を実施している。そ

これらのデータと合わせて、新たにわかった地質の構造や建物、事業計画等、それらを踏まえて評価をしていくということになる。着工後の水位の変化について50年というお話があったが、この場で何年とは申し上げられないものの、地下水の専門家の先生等による地下水対策検討委員会も開催しているため、委員会において着工後何年、評価を継続することが望ましいかも伺いしていく。

【5 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、たくさんのご意見をいただいたことに感謝申し上げます。
- ・会場の皆様には、説明会を通じて、南口の再開発について一層のご理解を深めていただけたのではないかと考えている。
- ・今後、三島市と準備組合は、市民の皆様のご意見を踏まえ、事業協力者の支援を受けながら、基本計画案の検討を進めていく。
- ・検討がまとまった際には、改めて市民説明会を開催し報告させていただく。広報みしま等を通じて事前にお知らせを行うため、是非ご参加くださるようお願い申し上げます。