

三島駅南口東街区再開発事業に関するアンケート調査でいただいた ご意見・ご質問について

アンケート調査では、皆様からさまざまなご意見・ご質問をいただきました。その中で多く寄せられたご意見や、ご質問に対する市としての方針を項目ごとにまとめました。

1 事業の進捗、再開発事業の効果について

- ・ 早期実現を望む
- ・ 再開発を楽しみにしている
- ・ 地域活性化、まちの発展につながることを期待
- ・ 地域の防犯、安全性、利便性の向上に期待
- ・ 県内外に三島をアピールできるように
- ・ コロナ禍が落ち着いて見通しが立ってから事業を進めるべき

(市の方針)

本事業は、三島駅周辺グランドデザインが目指す「にぎわいがあり、美しく品格のあるまち」を創ることを目標とし、三島市の持続的な発展に寄与する事業としていくために極めて重要な事業と位置づけて推進しています。

今回お示した施設計画においても、新型コロナウイルス感染症が収束した、いわゆる「ポストコロナ」も見据えた導入機能として、コワーキングスペースやシェアオフィスなど「ニューノーマル」に対応した計画としています。三島駅前に求められる機能を的確に捉え、市民の皆様喜んで頂ける事業となるよう、引き続き、事業関係者と協議を重ねながら取り組んでいきます。

2 地下水保全について

- ・ 引き続き万全を期した取り組みを
- ・ 地下水に影響のないように事業を進めてほしい
- ・ 直接基礎の妥当性をどう検証しているのか
- ・ 地震発生時の影響は
- ・ 湧水の汚濁や枯渇が心配

(市の方針)

地下水・湧水は三島市の宝であり、再開発事業による影響が生じないように、これまでも、万全の体制で事業を推進してきました。杭を打たない直接基礎の採用や、万が一の地下水上昇に備えた通水口の設置など、地下水・湧水に影響を与えない計画としています。

直接基礎につきましては、第7回地下水対策検討委員会において、地盤調査の結果や、基本設計業務の進捗状況を踏まえて、地盤の耐力が建物の接地圧を上回る見込みがあることを確認しています。また、耐震性につきましては、建築物が関係法令等に則り適切に

設計されているかを確認する建築確認に向け、今後予定している実施設計や構造計算の中で、詳細な検討を行う予定です。

事業区域周辺における地下水モニタリングにより、地下水に何らかの影響があった場合にすぐ確認できる体制をとっています。これらの対策等につきましては、平成5・6年度の大規模な地下水調査や、その後に実施した地盤調査結果を踏まえ、事業の進捗に応じて、有識者による地下水対策検討委員会のなかで、充分確認しながら推進していきます。

3 施設計画について

(1) 施設のデザイン、導入機能について

- ・三島市のシンボルとなることを望む
- ・市民の憩いの場、交流の場となるように
- ・楽寿園や西街区と調和したデザインとしてほしい
- ・街中に人が流れるような仕組みを
- ・若者が集まれる場所があるといい
- ・子どもと過ごせる場所になってほしい
- ・カフェ、スーパー、食事ができるところがほしい
- ・コワーキングスペースやシェアオフィスなど働く場所として期待している
- ・学生の勉強や社会人のリカレント教育の場としてほしい
- ・商業施設が少ない
- ・屋上を展望デッキにしてほしい

(市の方針)

東街区再開発事業は、市民の健康づくりと、健康・スポーツ・医療、商業と住宅、子育て支援や交流スペース等の機能集積により、新たなまちの活力を相乗的に生み出し、面的に広げていく、にぎわいの拠点づくりを目的としています。

導入機能につきましては、市民の皆様から寄せられたご意見や、市内の商業事業者の方との意見交換を踏まえ、事業関係者と協議を重ねています。商業機能については、安定的な運営が見込める規模とし、既存の商店街との連携を図りつつ、交流と回遊の起点となることを念頭に置き、三島駅前を拠点とするにぎわいの増幅装置として、中心市街地の活性化につなげていきたいと考えています。今後も、より多くのご意見をいただきながら、市民の皆様喜んでいただける施設となるよう、引き続き事業を推進していきます。

(2) 広域健康医療拠点について

- ・駅前にクリニックなどができると便利
- ・具体的な計画が知りたい

(市の方針)

三島駅周辺グランドデザインでは、三島駅南口東街区を、広域健康医療拠点として健康医療機能はもとより、商業や住宅、子育て支援や交流といった複合的な機能の導入を通じ

た、にぎわいづくりの拠点として位置付けています。具体的には、「健康・医療」や「子育て」という要素を、それぞれ単体で導入するのではなく、タイアップさせることで、より一層「にぎわい創出」に寄与する施設となるよう、検討を行っているところです。

医療機能については、事業協力者との協議の中で、「スポーツ」や「子育て」といったキーワードが挙がってきていることから、それらのキーワードと関連した医療機能のイメージを作成する中で検討を進めています。

(3) 駐車場について

- ・必要台数の内訳を知りたい
- ・駐車場が不便にならないようにしてほしい

(市の方針)

必要駐車台数については、施設計画や導入機能等のほか、三島駅周辺の駐車場需要、時間貸し・月極需要等も考慮しつつ、社会経済情勢も踏まえて必要台数を見定める必要があると考えています。三島市が取得する駐車場の台数は、ホテル用途の定期借地エリアへの移行や、それに伴うオフィスや賃貸住宅の導入への対応を図るため、令和元年9月の市民説明会時点と比較して、約50台増加し、約420台となっています。

これまでと同様に、駅を利用する方をはじめ、周辺店舗等を利用する皆様にとっても利便性の高い駐車場となるよう検討を重ねていきます。

4 事業費について

(1) 補助金について

- ・市の負担は軽いほうがいい
- ・補助率が高いのではないか
- ・工事費の増大が予想されるが、市の負担も増えるのでは

(市の方針)

補助金は、社会資本整備総合交付金の要綱などにおいて、補助対象経費や補助率が定められています。

総事業費に対する補助金額の割合は、事業収入の内訳のバランスの参考とはなるものの、地区や事業により補助対象経費が異なるため、この割合のみをもって、事業成立性等を判断するものではないと考えています。工事費などの事業費の動向を正確に掴むことは容易ではなく、事業費の増加により、制度上、補助金額も増加する可能性はあると考えます。仮に事業費が増加したとしても、三島市としましては、事業関係者と十分に協議・調整しつつ、補助制度に則った補助金額となっているか、適切に精査することが肝要であると考えています。

(2) 費用便益費について

- ・費用便益比を再検証すべき

- ・費用便益分析結果を詳しく知りたい

(市の方針)

費用便益比の再算出につきましては、今後の組合設立認可等を見据える中で、事業効果等についての説明責任を果たすという視点からも、再算出を検討しています。

費用便益分析では、事業効果として定量的に算出することが難しく、事業の便益として組み込まれない効果もあるため、あくまでも事業の効果の一側面と捉えています。費用便益比が向上するよう検討を進めていくことはもちろん重要ですが、それ以上に、市民の皆様喜んでいただける事業とすることが何より重要であると考えていますので、事業関係者の力を合わせ、事業を推進していきたいと考えています。

5 権利変換、地権者との合意について

- ・権利変換方式とは
- ・地権者との合意状況は

(市の方針)

権利変換は、再開発事業区域内の土地・建物を、事業後に完成する建物の床の権利等に変換する仕組みですが、権利者の生活再建や合意形成に大きな影響を与えることから、権利者の意向把握や勉強会を実施するなど、事業の進捗に合わせ段階的に進めています。

令和3年度に実施した建物調査業務や基本設計、資金計画作成業務をふまえ、権利者の皆様にご理解を深めていただくとともに、それぞれのご意向を丁寧に伺っていく中で、組合設立に向けた同意を得ていくことが重要と考えております。権利変換の具体的な内容につきましては、組合設立後、実施設計の進捗に合わせて作成する権利変換計画で定めていくこととなります。

6 事業に関する周知について

- ・具体的な施設の概要についてよくわかった
- ・今後の情報発信を楽しみにしている
- ・市民向けの説明会を開催してほしい

(市の方針)

事業の情報発信につきましては、これまでも、市民説明会の開催のほか、広報みしまにおける再開発ノートの連載、説明資料の公開、市内のイベント等を活用したオープンハウス方式での意見聴取など、手法を工夫しながら継続的に幅広く実施しているところです。

今後も、事業の節目において、事業の進捗状況を体系的に説明できる資料を作成し公開するなど、切れ目のない情報発信に努めていきます。多くの方にお集まりいただく市民説明会につきましては、新型コロナウイルス感染症の状況を鑑み、開催を控えておりますが、オープンハウス方式などによる事業説明や意見聴取の機会を重ねながら、広報みしまや市ホームページ等での周知と合わせ、事業に対するご意見を伺ってまいります。