

2024年1月17日に実施した  
三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会における  
アンケート調査でいただいたご意見について

アンケート調査では、選択式の回答のほかに、皆様からさまざまなご意見をいただきました。その中で、ご意見が複数寄せられた項目について、皆さんからの声を紹介するとともに、現在の取り組み状況や、市としての方針などを以下に記載しました。

## 1 再開発事業への期待について

- ・新幹線駅前にふさわしい施設にしてほしい
- ・にぎわい創出、利便性向上のために必要な事業
- ・近隣市町を巻き込んで県東部の魅力向上を
- ・防災上の観点からも早く進めてほしい

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」の実現に向け、三島駅前における広域健康医療拠点の整備を通じて、都市機能の更新や利便性の向上を図り、また、複合的な機能が導入されることによるにぎわいの創出が、中心市街地を活性化させ、ひいては三島市の持続的発展に寄与するものと考えています。

三島駅は新幹線が停車する伊豆の玄関口であり、交通結節点として、観光客をはじめ多くの方々に訪れていただくためにも、三島の顔となるよう事業を推進しています。

令和5年12月に、県知事により権利変換計画が認可されたことを受け、令和6年1月から事業区域内の建物等の解体工事が始まっています。令和9年度の竣工を目指し、皆様に喜んでいただける施設となるよう、事業を推進しています。

## 2 導入機能について

### (1) 具体的なご要望

- ・移住者を増やすため、保育施設の拡充を
- ・高校生、大学生、若者が集まる商業施設を期待
- ・ホテル、スーパーマーケット、ドラッグストア、イベントスペースに期待
- ・屋上の展望
- ・高齢者にも配慮した施設を
- ・三島をPRするお店

資料の中で、施設の各棟・フロアごとに特色を持たせてゾーニングした導入機能の検討状況についてご紹介しています。個別のテナント等の公表の時期は、施設竣工の直前となる見込みですが、市民の皆様からのご要望や、商工会議所など市内の関係団体のご意見も伺いながら、より喜んでいただける事業となるよう事業関係者との協議を重ねていきます。

## (2) 住宅について

- ・ 利便性の高い土地に住宅ができることに期待している
- ・ マンション建て替えや大規模修繕に備え、管理組合等どのようにするのか
- ・ 高さ制限はないのか

住宅につきましては、多様なニーズに対応できるよう、A棟・D棟は分譲住宅、B棟はリモートワークに対応したコワーキングスペースも備えた賃貸住宅として、移住者を呼び込むことも期待されます。

ご質問のありました、建て替えや修繕等の備えにつきましては、分譲住宅については居住者による管理組合の管理となりますが、詳細は今後検討されていきます。また、建物の高さ制限はありません。再開発事業区域は、都市計画において「高度利用地区」として、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能更新を図るため、容積率の最高限度 400%、最低限度 200%と定められていますので、施設全体として容積率約 400%となるよう計画されています。

## (3) 医療について

- ・ 具体的な内容を示してほしい
- ・ 先端医療技術をもつ順天堂大学の進出で医療向上を図ってほしい
- ・ 広域健康医療拠点の実現を

医療機能については、床を取得するミサワホームが中心となり、継続的に協議が行われているところです。令和5年9月に、再開発組合が事業計画の変更を行った際には、1フロアを一括で利用する形態に変更されており、設計面の検討も進んでいますが、現時点では、具体的な計画を発表する段階には至っていません。市として、導入する医療機能につきましては、毎年行っている市民意識調査における市の将来像に関する質問で、一番多く望まれている「医療・福祉の充実」につながることを重要と考えています。

### 3 事業費について

- ・ 事業費増加の内容を知りたい
- ・ 費用便益比や黒字転換について知りたい

令和5年9月に、再開発組合が事業計画を変更した中で事業費が増加している理由としては、工事費の増加が大きな要因となっております。工事費増加の背景には円安による輸入コストの増加や原料高、エネルギーコストの上昇等による材料費の上昇、また、働き方改革や賃金上昇、人手不足等による労務単価の上昇などが挙げられます。

補助事業者である三島市としては、事業計画の認可を受けた事業は、早期の事業完了が求められる事業であることも踏まえつつ、補助金の対象とする事業費に上限を設定することといたしました。上限設定にあたりましては、費用便益比は、事業推進・補助金支出における絶対的な判断基準ではないものの、費用便益比を考慮したうえで事業を推進すべきと考え、令和3年度の算出結果及び感度分析を踏まえ、令和3年度の算出時点からの事業費と事業期間の変動を加味し、変更後の事業計画における事業費約261億円の費用便益比を独自に試算しました。その結果、市街地再開発事業単独で0.85程度、定期借地事業と一体で1を切る値となっていることから、市として、定期借地事業も含めた両事業一体での費用便益比が1.0になると見込まれる事業費に、若干余裕を持った事業費である約250億円までを、補助金の対象とする事業費としたところです。

資料でご紹介している市の負担額約42億6,000万円（補助金約33億円+駐車場取得に伴う負担金約9.6億円）に、事業以外の負担や収入（再開発事業用地の取得費約24億3,000万円の支出や、土地開発公社からの寄付金約10億円の収入など）も考慮し、市の負担の回収に要する期間を計算すると、約22年で負担を回収できる計算となっております。

### 4 地下水保全について

- ・ 地下水保全のモニタリングを長く続けてほしい
- ・ 地下水に問題が発生した場合の対策は

三島市の宝である地下水・湧水の保全につきましては、事業を進める上で大前提として取り組んでいます。再開発事業による建築物の設計に関しては、地下水対策検討委員会において、基礎底面と地下水位の離隔確保や、地盤の耐力等を確認しています。委員会資料や、これまでの地下水調査結果は、市ホームページに全て掲載していますので、ぜひご覧ください。

今後、掘削工事が始まりますが、事業区域内の観測井戸において、水位と水質の常時モニタリングを実施し、万が一、地下水に工事の影響があった場合はすぐに対応できる体制

となっています。具体的な対応としては、水質の各項目について管理値を設定し、管理値の超過があった場合は即日、施工者が市へ報告することとなります。管理値については、工事前から三島駅周辺で実施してきた地下水調査における実績値をもとに設定しています。

管理値の超過があった際には、ただちに監視を強化し、超過状態が持続または増加傾向にある場合は、上下流井戸での調査結果等を確認した上で、工事の影響が想定される場合は工事を中断して原因を究明するよう、市と再開発組合、施工業者との間で対応を決めています。

## 5 交通対策について

- ・交通渋滞にはどのような改善策が行われるのか
- ・工事中の駐車場不足
- ・最近では周辺道路整備により渋滞が緩和傾向にある
- ・工事車両に対して小中学校等に注意喚起しているか

再開発事業の推進にあたって、令和元年度に交通処理計画を策定し、令和3年度には都市計画決定など事業の進捗状況を踏まえ、あらためて交通量調査等を実施し、計画の修正を行っています。再開発事業関連の交通量を推計して、事業区域周辺の交差点解析を行うなかで、周辺交通への影響を検討した結果として、平日・休日ともに、「交差点の飽和状態を判断する指標」である交差点需要率は基準値を下回っていることが確認されました。今後も、より円滑な交通の実現に向けて、警察等の関係機関と協議しながら、継続して検討していきます。

また、これまで市営三島駅南口駐車場として運営してきた駐車場につきましては、現在、限られたスペースの中で、三島駅への送迎用に特化した形で、民営駐車場としての運営が始まっています。再開発事業における立体駐車場が全面利用できるまでの間、ご不便をおかけいたしますが、ご理解くださいますようお願いいたします。

小中学校等への注意喚起につきましては、市から施工業者に要請し、施工業者が直接、近隣の小中学校・高校・大学を訪問して、工事のための仮囲い等により歩道の幅が狭くなる箇所や、工事車両の通行などについての説明と、通学路の一時変更や注意喚起のお願いをしています。

## 6 情報発信・意見聴取について

- ・市民意見をしっかりと聞く場、意見交換の場が必要
- ・今回の説明会では、質問の時間が不足していた

三島市では、事業協力者の選定以降、事業の節目に進捗状況等を周知するための市民説明会を開催し、また、出前講座形式による事業説明も実施してきました。コロナ禍の中では説明資料を配布・公開し、資料を掲載したホームページは、市民説明会の参加者数を上回る閲覧数となっています。そのほか、広報みしまにおける記事掲載とあわせて、さまざまな媒体を通じて情報発信に努めており、「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」で活用した資料につきましても、過去の開催分も含めて全て資料を公開しています。

今回、すべての方にご質問いただくことができませんでしたが、説明会では会場や時間に制限があることから、より丁寧にご意見を伺うことができる取り組みとして、オープンハウス方式による意見聴取を実施しており、市内のイベントや生涯学習センターなどにおいて、令和2年7月からこれまでに延べ 925 人の方からご意見をお伺いしているところです。

今後も引き続き、説明資料の公開や広報みしま・三島市のホームページによる情報公開のほか、オープンハウスの実施など、適時適切な情報発信や意見の聴取に努めてまいります。