

# 三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会 報告

## 日時

平成 30 年 8 月 19 日（日） 19:00～21:15

## 場所

三島市民文化会館 小ホール

## 参加者

約 430 名（小ホール約 350 名、ホワイエ約 80 名）

## 次第

- 1 開会あいさつ（豊岡市長）  
～説明会開催の趣旨と三島駅前再開発の概要～
- 2 三島駅南口東街区再開発事業のポイント（三島駅周辺整備推進課）  
～市街地再開発事業の概要、事業協力者の役割等、最優秀提案者の提案内容、  
提案における事業収支、協定書(案)の内容、今後の事業の進め方～
- 3 質疑応答
- 4 閉会あいさつ

## 説明会における発言要旨

### 【1 開会あいさつ（豊岡市長）】

#### ①趣旨説明

- ・ 本日は、大勢の皆様にお集まりいただいたことに感謝申し上げます。
- ・ 本事業は三島市にとって長年の課題であり、私が市長に就任する前の昭和62年に構想が持ち上がってから30年以上検討を続けてきたが、多くの方々の努力が実り、具体的な計画を立てるための条件が整いつつある。
- ・ 事業協力に関する協定を締結し、市民説明会などを開催して、皆さまのご意見やご要望をお伺いしながら施設計画や事業計画を検討する予定だったが、皆様の関心が高まり、様々なお声をいただく中で、いち早く現状をお伝えすることが大事であると判断し、本日の開催に至った。
- ・ 私と主管課により説明をした後、時間の許す限り皆様のご質問やご意見を受けたいので、まずはじっくりと説明を聞いていただきたい。

#### ②三島駅前再開発の概要

- ・ 三島駅は交通の要衝であることから、南口に拠点性を高める整備が求められてきた。
- ・ S 6 2 に駅前の開発構想が持ち上がって以来、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きた。
- ・ 三島市の宝である地下水保全のために周辺環境等を調査しており、専門家等による地下水対策検討委員会を設置するなど、万全を期している。
- ・ 都市景観の保全のために、眺望地点や景観重点整備地区等を定めることにより、良好な景観形成を図っている。
- ・ 平成24年には、NPOや市民団体等へのヒアリングや、パブリックコメントを実施し、三島市の持続的な発展に向けた、三島駅周辺のまちづくりに関するビジョンを策定した。特に、健康に関心の高い市民が多いことから、東街区は「スマートウェルネスの拠点」として整備する。
- ・ 三島市の持続的な発展のために、ガーデンシティみしまや観光を柱とした産業振興や、三ツ谷工業団地への企業誘致、三島駅南口再開発事業の3つの事業に注力している。民間から大きな投資を呼び込むことで市の費用負担を軽減させ、事業後の税収の増加も見込んでいる。

### 【2 三島駅南口東街区再開発事業のポイント（三島駅周辺整備推進課）】

#### ①市街地再開発事業の概要

- ・ 一般的な再開発事業の仕組みや事業収支について説明。国・県・市からの補助金に加え、保留床処分金が収入の多くを占め、その処分の確実性が事業成立の鍵となる。

#### ②事業協力者の役割、募集概要

- ・ 事業検討のパートナーとなる「事業協力者」の役割は、事業の初期段階から事業推進のために必要な支援を行うこと。今回の募集では、市のコンセプトに沿った、実現性の高いプランの提案も求めている。

- ・事業は、都市計画決定、組合設立認可、権利変換計画認可という法的な手続きを進めていき、ステップを踏むごとに施設計画はブラッシュアップされる。事業協力者の提案は、今後の検討のたたき台であり、市民や議員の皆様からのご意見を伺い、計画を良いものにしていきたい。
- ・事業協力者の募集にあたっては、第三者の専門家による審査会を設置し、募集要項や審査基準の検討、応募者の提案について、評価、採点していただいた。5グループの提案を審査した結果、ミサワホーム株式会社を代表企業とする「アスマチ三島プロジェクト共同企業体」を最優秀提案者として選定した。

### ③最優秀提案者の提案内容

- ・地下水の保全については、杭を設けない構造形式を選択し、地下水の状態を常に把握する等の対策を講じる。景観への配慮として、市の景観計画に指定されたポイントからの眺望は確保でき、富士山の稜線に影響を与えないことを確認している。施設配置では、歩車を分離した動線計画とし、安全で快適な回遊性を生み出す。その他、にぎわい創出等の提案もなされた。
- ・選定審査会の評価として、一体的なまちづくりや回遊性を向上させる動線、スマートウェルネスの拠点に相応しい多様な機能の提案などが評価された。

### ④提案における事業収支

- ・提案における総事業費は220億円であり、再開発事業が210億円、定期借地事業が10億円となる。市の負担額としては、公社土地の買戻し、制度補助金、権利変換後に市が取得する市営駐車場の増床分、合わせて61億円を想定。その他の収入は、国・県の補助金や保留床処分金が充てられる。
- ・税収効果や費用対効果は、今後事業計画を固めていく段階において実施する。

### ⑤協定書（案）の内容

- ・本事業の推進にあたり、包括・再開発・定期借地、3つの協定を締結する。包括協定は事業全体の開発憲章であり、再開発・定期借地それぞれの協定では、事業協力者の協力内容等を定める。
- ・協定を締結する主な目的は、事業検討のパートナーとして事業協力内容を定めることにあり、提案されたものをそのまま進めるわけではない。

### ⑥今後の事業の進め方

- ・事業協力者が決定した後は、都市計画決定に向けて引き続き市民説明会や意見交換会を開催し、市民の皆様のご意見を伺っていく。
- ・頂いたご意見やアイデアは、事業計画に可能な限り取り入れていく。

## 【3 質疑応答】

### Q1（質問者）

人口減少が加速していくなかで、大分抑えているとはいえ、多額の投資となる。再開発事業に多額の投資をしても大丈夫か。

### A1（財政経営部長）

三島市が一般的に行う、例えば教育施設や社会福祉施設の整備等とは異なり、再開発

事業は投資を収益によって回収することができると理解している。現段階における三島市の負担額は、地方債と一般財源合わせて61億円とされており、短期間での回収は困難だが、30年程度の長期間では税収で回収できると考えている。

(税収の試算として) 最優秀提案者の提案ではマンションが280戸とされている。三島市中心市街地のマンションを例にとると、一戸あたりの税収は約23万円程度であり、280戸を乗じて約6,500万円。

また、導入されるホテルや店舗にも当然固定資産税が生じるが、規模等は未定のため、西街区と同様に見立てて約2,000万円の税収が想定。

個人市県民税について、本町タワーでは転入者の6割強が市外からの転入者だったこともあり、新幹線駅である三島駅前のマンションでは7割強程度と想定されるが、低く見積もって転入者は65%程度と設定する。扶養者が2名の給与収入1,200万円の世帯の場合、税額は約55万円となり、280戸と65%を乗じることで、税収約1億円が想定される。このほか、法人市民税や定期借地賃料を低めに見積もり1,000万円とし、全て合計して年間約2億円程度の収入となり、およそ30年間で費用が回収できるものと考えている。このほか、地方債を100%活用して整備する駐車場について、元金や利子の償還を考慮したとしても年間約6,000万円の収益があり、人口が増加することにより地方交付税が一人当たり15万円増加し、消費税が増額することによる人口増のメリットなども考えられる。

## Q2 (質問者)

再開発を三島市民に何故PRしないのか。この案件は広報みしまの5月1日号に簡単に説明されているのみで、費用については全く触れられていない。今日の説明会も広報に掲載されずに開催されているが、三島市民の総意を得られるように進めるべきではないか。なぜコソコソと進めるのか、三島市民の意見を聞かずに進めていると思わざるを得ない。近々包括契約をするとのことだが、包括契約をしたら基本的に解約することができなくなる。市議会にも簡単に説明したのみで、説明に使用した資料も回収されたと聞いている。おかしい話である。この点についてご返答をお願いしたい。

## A2 (計画まちづくり部長)

本日の説明会は、急遽開催することが決まったため、広報みしまに掲載することができなかった。その点について、まずはお詫び申し上げます。最優秀提案者が選定されたことを広報に掲載して以降、事業者と協議を重ねていたが、協定締結の目途が立ち、皆様へお知らせするために本日の会を開催することとなった。

事業の提案内容については、市のホームページを通じてお知らせしてきたつもりだが、PR不足ということでご迷惑をおかけした。

8月6日に開催した議員説明会の資料のうち、協定書全文(案)については決定前ということもあり、内容を説明させていただいた後、回収させていただいたことをご理解いただきたい。

## Q3 (質問者)

先ほどのご説明で、費用は37億円とされていたが、合計では61億円と記載されている。

それらの数字の整合性をどうとるのか。

先ほどの市長の話では、市民が3万人減少すると発言していた。マンションに住む人数は何人なのか。その整合性はとれるのか。

お金の話について、61億円には利息も含まれるのではないか。収支の計画等について、30年後の話をしっかりと説明できるのか。

#### A3-1（計画まちづくり部長）

61億円の負担額について、スライドの40番をご覧いただきたい。暫定的に駐車場として利用している土地について、現在は三島市土地開発公社が所有している。再開発事業を実施するにあたり、三島市の所有地とする必要があり、スライドにも記載されているが、買戻しの費用24億円が必要となる。

24億円については、仮に三島市が再開発事業を実施せずに駐車場として利用する場合においても必要となる費用である。

スライドに記載されている37億円は、市街地再開発事業において三島市が負担する金額である。再開発事業では国・県・市からの制度補助金を収入として見込むが、そのうち市の補助金額は30億円。また、所有地を施設に替える権利変換において、三島市は市営駐車場を取得するが、取得にあたり不足する7億円が必要となる。補助金30億円、駐車場取得の増床分7億円に、土地の買戻し費用24億円を合計して、61億円が三島市の負担額となる。

#### A3-2（財政経営部長）

市長の人口が3万人減少するという発言は、何もしないで手をこまねいていると、そのような状況になる恐れがあるという趣旨である。東街区では280戸のマンションを予定しており、転入者の想定である65%に、世帯人数を3人と仮定して乗じた場合には、東街区だけでも人口約550人の増加を見込むことができる。そのほか、空き家のインスペクション（住宅診断）等を実施することにより、昨年1年間で100世帯程度の転入者を呼び込む等、三島市では人口が減少しない対策を講じている。また、61億円の利息を支払えるのかという質問について、現在の最優秀提案者の提案では地方債を51億円と想定しているが、三島市の財政計画では、一般財源の活用可能分があるため、地方債を44億5千万円と仮定することもできる。少し高めの利息として0.8%と仮定した場合でも、利息は約5億円になると考えられる。

30年後の三島はどうなるかのご質問について、東街区の再開発事業が三島市の財政を逼迫するものであれば、市民サービスの低下を招くこととなり、許されないものであると考える。昨年の9月に市議会にも報告したが、30年間の義務的経費と市税収入等を比較する試算を行った財政計画では、10億円程度の増加になるものと予想している。この財政計画は、市庁舎や最終処分場の整備費用、公共施設の保全計画や東街区再開発事業に係る費用全てを含めたものである。

#### Q4（質問者）

一つの質問と一つの要望をさせていただく。先日、遊びに行った際、食事中に住まいを聞かれたため、三島市に住んでいると回答した。相手は、すごく良いところに住んでいますねと言ってくれた。水が綺麗で、富士山もよく見えて、箱根山麓も近く

にあるような良いところは他にはないと、お世辞でなく褒めていた。

私も三島市に移り住んでから30年が経過するが、こんなに住みやすいところはないと感じている。特に子供が遊びに来た際には、源兵衛川や白滝公園に連れて行き楽しんでいる。

今回のこの再開発事業で一番心配しているのは地下水のこと。本日、地下水について多くの説明があり、スライド30番の基本方針では「地下水・湧水に影響を与えない建築計画」とされていたが、スライドの31番では「高層部：住宅」と記載されており、非常に高いマンションが計画されている。10mよりも深く溶岩を掘らない工法とされているが、高さ100mに近い建物を建設するにあたり、本当に地下水に影響を与えないと言えるのか。この計画が三島を否定するものにならないか、危惧してならない。その点についてご意見や考え方を大事にしていきたい。

また要望として、ミサワはあくまでも事業検討のパートナーであり、今後は市民の皆さんと合意し、意見を聴取すると説明されたが、どのような形で市民の意見を汲み取るのか。現状では、広報みしまとホームページしかないのではないかと考えるが、ホームページを見ない人もたくさんいる。市民の意見をどのように反映させるのかお聞きしたい。

最後に、市長が有名になった例の発言について、これからの話し合いを封鎖してしまうものになりはしないか、大変心配している。市民の皆さんの本当の意見を聞くのであれば、あのような行動はあってはならないと思うので、釘を刺ささせていただく。

#### A4-1（計画まちづくり部長）

地下水について皆さん大変心配されていると思うが、地下水が止まることのないよう、責任を持って事業を進めていくつもりである。提案では約100mの建物とされているが、今後の協議により変更されるものであることをご理解いただきたい。

建物は中間免振を採用し、かつ、地下水の流れる地下10～14mよりも深く基礎杭は打たず、地下水位に到達しない直接基礎による工法を採用している。提案の段階であるため、建築計画が定まり次第、専門家による地下水対策検討委員会を開催し、検証や評価を実施していく。

市民の皆様の意見聴取について、今後も大きな説明会や小さなミニ集会等を実施しながら、意見や要望等を細かく聞き、皆様に喜ばれる施設にしていきたい。

#### A4-2（市長）

大変高い評価をいただいたということだった。ありがたく思う。

三島市では毎年、市民意識調査を実施している。調査のなかで満足度を調査しており、その第一位は「せせらぎと緑と花を加えた美しい街」という項目であり、70%以上の数値となっていた。一方で、不満足率の一位は「歩道の整備率が低いこと」であり、二位は昨年度よりも5.9ポイント増加した「三島駅周辺の整備」についてだった。三島駅南口の開発を期待する声が多いのではないかと感じている。

また、苦言をいただいた件について、市民の皆様に過激なところもあり若干不快な思いにさせてしまったが、私としては、三島駅南口の再開発事業は三島市にとって極めて重要な事業であり、市民の皆様の幸せづくりに繋がるものであるため、市民の皆様と一緒にやり遂げていきたいという思いを表したもの。ご理解をいただければ幸い。

#### Q5（質問者）

すごく違和感を感じたことだが、本日の説明会の内容であれば、半年前にやっても同じ内容だったと思う。何故半年前に実施しないのか。そのあたりの事情について、ぜひ責任者の方に答えていただきたい。

また、本日の説明会をどのように市民の方々にお知らせしたのか。広報に間に合わなかったとのことだが、間に合わないことをどうしてやるのか。その点を知りたい。

豊岡市長がおっしゃるように、何回も実施したというアリバイ作りではないか。

#### A5（計画まちづくり部長）

説明の時期が遅れてしまったことについては申し訳なかった。最優秀提案者は選定したが、この段階では最終的に事業協力者となり得るか、不確実な状況だった。最優秀提案者とは、市のコンセプトに則っているか、また、地権者の方々と合意形成を図れるか協議を進めており、場合によっては二位の提案者に交渉を移行することも考えられたが、この度、それらの点について確認することができたため、市民の皆様には正確な情報をお知らせするべきであるとの判断から、この時期となってしまった。お詫びを申し上げる。

急遽となってしまった点については、先日市議会に説明させていただいた際に、一刻も早く市民の皆様にお知らせするべきであるのご意見を受け、周知が間に合わない点もあったが、本日開催することとなった。

#### Q6（質問者）

市民の税金を使う大事業だから、市民に説明することは大前提だと考える。ホームページで知らせたと発言されたが、ホームページはわからない。そのような状態で市民に知らせたと言えるのか。高齢化が進んでおり、パソコンに頼っている人ばかりではない。広報みしまがあるのに、どうして説明会の実施について掲載しないのか。

本日の説明会は350人収容の小ホールで開催されているが、どうして大ホールで開催していただけなかったのか。

富士山の眺望には影響しないとの説明があったが、どの地点における話なのか。

静岡県の賛同が得られなかった場合、市の負担が増えるようなことはないのか。

業者との契約内容を開示していただけるのか。

最後に大ホールでの説明会開催を約束していただけるのか。

#### A6-1（計画まちづくり部長）

大ホールで開催できなかったことについてお詫び申し上げる。急遽ということもあり、今日のこの時間は昼間の利用の片付けのため、大ホール利用することができなかった。今後は、多くの皆様にお集まりいただけることを想定し、大ホールを会場として開催することを約束する。

また、富士山等の眺望について、三島市では13箇所を定めている。ご紹介すると、末広山、山中城跡、施行平、中郷温水池、向山古墳群、新町橋、新城橋、坂公民館、初音ヶ原、東壱町田、茶臼山（小沢地区）、佐野見晴台の片平山公園、新しくできた三島青果市場の13箇所を、富士山等の眺望地点として保全している。

契約情報の開示について、協定を締結していないため、協定締結後には市民の皆様

お知らせしていく。

#### A6-2（副市長）

県からの賛同という点について、ご懸念されているとおり、川勝知事が記者会見等において、三島の駅前に高層マンションは相応しくない、地元の理解が十分だと思えない、といった趣旨の発言をしている。再開発に関する知事のご意見等については、市長からも、知事の意見を踏まえて、マンションの高さについて継続して協議・検討するようにと強い指示をいただいている。

また、私自身についても、役割を認識して、住民と市と県の間に入り上手く調整するようにとご指摘をいただいている。私自身への指摘については、自身の力不足を反省し、更なる改善をしなければならないと考えている。

まずは事業検討のパートナーとして事業協力者を決めるなかで、速やかに市民説明会・意見交換会等なるべく多く開催することで、皆様からいただいたアイデアを、より多く計画に反映させていきたい。

今後も、川勝知事をはじめ、県庁全体に対してご理解をいただきつつ、県と市が連携して再開発事業を実施することができるよう環境を作っていく。

#### Q7（質問者）

この開発は、長年の三島市民の夢であるため進めていただきたいが、湧水の問題について多くの方が懸念を抱いている。皆様ご承知だと思うが、これまで、止まらないとされていた湧水が止まってしまった事例が何回もある。

本日のような説明会では、バラ色の内容となるのが常ではあるが、湧水についてだけは、何としても枯らすことのないような工法を採用していただきたい。

本日の説明のなかで、皆様の意見を聞いてあれもこれも変更すると説明していたが、企業が概算するなかで高層マンションを採用したということは、事業の成立性を考慮してのことだと思う。この状況で、高層マンションを低くすることができるのかどうか、お伺いしたい。

#### A7（計画まちづくり部長）

まず湧水について、枯らすことのないよう三島市として責任を持って進めて行く。事業計画の詳細が決まった段階で、地下水対策検討委員会を開催し、検証・評価する体制となっているが、検討委員会は傍聴することも可能であるため、興味のある方には参加していただきたい。これまで3回開催しているが、結果についてもホームページ等により詳細を公開している。

約100mの建物が低くなるのかという点について、協定を締結し事業協力者となった段階で詳細を協議していくことになるが、現在の協議においても、柔軟に対応できることを確認している。

#### Q8（質問者）

先ほど質問のあった件について改めて伺うが、本日の会が決まったのはいつか。

また、その理由は何か。

#### A8（計画まちづくり部長）



8月6日に議員説明会を開催し、その翌日もしくは翌々日には市民の皆様にお知らせするべきだとして日程を決定した。

**Q9（質問者）**

沼津と三島を比べると、人通りが大きく変わっており、私が子供の頃は、沼津の仲見世には非常に多くの人々が歩いていたが、今は、豊岡市長のお陰だと考えているが、三島の街中を歩く人が本当に増えたと感じている。西街区と東街区に大きな建物が建ち、東京等からいろいろな方が訪れることも期待され、経済効果も出て、三島の商店街もこれまで以上に活性化するものと考えている。

そこで伺うが、税収効果ではなく、三島市全体に及ぼす経済波及効果等について試算を実施しているか。

**A9（計画まちづくり部長）**

経済波及効果について現段階では実施していない。経済波及効果の試算にあたり、どのような店舗が、どの程度の規模で導入されるかを決定しなければならない。

今後、事業を進めて行く段階で、ある程度の施設の用途や規模を決定した際に、国の補助事業ということもあり必ず算定しなければならないとされている。算定した際には皆様にもお知らせしていく。

**Q10（質問者）**

12月に市長選が予定されており、豊岡市長以外の候補者2名については、再開発に反対であることがうかがえる。先ほどのご説明では、内容はアバウトなものであり、それほど拘束性はないとのことだが、仮に市長が交代した場合に、その他の候補者が本当に拘束されることはないのか、また、噂によると解除した場合に違約金が生じるとの話もあるが、その点について伺う。

**A10（計画まちづくり部長）**

スライドの45番をご覧ください。協定の解除に関する項目において、「社会経済情勢の変化等、やむを得ない事情により事業推進が困難であると判断した場合には、3者が協議し合意した上で解除することができる。」とされている。この中には、政策の変更や議会の議決や予算案の否決等も含まれている。

また、協定が解除された場合の違約金は一切生じないことをご理解いただきたい。

**Q11-1（質問者）**

スライドの41番に記載されている財政計画上の負担可能額に収まっているため問題ないとの説明だったが、現在の三島市の課題としてファシリティマネジメントが挙げられ、市庁舎は80～100億円、焼却炉は100億円くらいと、30年間で830億円かかるとされている。再開発事業をどの程度踏まえた計画となっているのか。

ファシリティマネジメントでは公共施設を30%減少しなければならないが、減らすことを前提に負担可能額を算出しているのか。もしそうであれば、減らすことができなかった場合をシミュレーションしているのか。

人口が減少するとの話があり、そのようにならないよう対策するとのことだったが、

人口が減少し、扶助費も増加するようなネガティブな状況となった場合も想定しているのか。いくつかのパターンについても市民に提示して説明するべきではないか。ここに記載された数字に収まっているから大丈夫と言われても非常に不安に感じている。可能であればその数字を教えてください。

#### A11-1（財政経営部長）

シミュレーションの数値について、30年どころか、直近でもかなり難しいものであることはご理解いただいていると思う。大きな税制改正や東日本大震災、リーマンショックのような、大きな社会経済情勢の変化が生じた場合には、即時修正しなければならないが、「現在」の社会経済情勢が続いた場合の試算であることをご理解いただきたい。

ファシリティマネジメントについて、ご存知のように床面積を29%削減しなければ財政上苦しい状況となるため、現在精査しているところである。議会に公表している数値としては、15.6%しか減らすことができないとされている。子どもの人数が減少したからといって、体育館を半分にしていということにはならないので、今後は建物の長寿命化を図ることを検討している。ファシリティマネジメントにおいても、活用できる予算の上限を設けることを考えているため、現在の想定では、ファシリティマネジメントと財政計画は整合できるものと考えている。

#### Q11-2（質問者）

再開発事業よりもファシリティマネジメントの方が、市民の生活に近いところにあると考えるが、まずはファシリティマネジメントの計画を定めたうえで、再開発事業を検討していくべきではないか。

#### A11-2（財政経営部長）

再開発事業とファシリティマネジメントのどちらが先かという判断は非常に難しい政策的なものである。ファシリティマネジメントにおける長寿命化計画では、耐用年数60年とされていたものが、静岡市や先進市においては、80年まで引き延ばすことができるように精査している。三島市においても、耐用年数を引き延ばすことができるかどうか検討している段階であることから、ファシリティマネジメントの計画が遅れているということのご理解をいただきたい。

#### Q12（質問者）

私はこの事業に概ね賛成だが、やはり将来に、今の若者が三島に住みたくなるような街づくりをしていただきたい。我々のような60歳以上の老い先短い人間のことも、若者が住めるような街にすることで、沼津市や富士市に負けないような、大いに盛り上がる街になると思うので、ぜひよろしくをお願いしたい。

#### A12（市長）

私もよく街を歩いていると、大学生のグループと接触することがある。そうすると、大学生からは、「三島はつまらないですよ。楽しく遊べるところを作ってください」とよく言われる。サントムーンに行かなければならないが、三島市にも作ってほしいと言う要望をたくさん聞いている。

#### Q13-1（質問者）

「街づくりに必要な３つの視点」という項目（スライド19番）の中に、市民の合意というような記載がされていない。市民の合意があつての街づくりだと考えるため、その点を踏まえて進めていただきたいと思う。

また、今日の説明では、私には水も景観も大丈夫だと理解できなかった。このような建物を建てて風の影響はないのかという点も気になる。一番気になる点としては、ＪＲも道路も今のままで、これだけの大規模な施設ができて交通状況等に影響はしないのか。スライド33番では、自動車は片側からしか進入していないが、北高方面から来た車はどのように進入するのかわからない。その点についてお聞きしたい。

#### A13-1（計画まちづくり部長）

交通処理のご質問ですが、現在はあくまでも提案となるため、駐車場の想定台数も大きく影響するものと考えている。施設計画がある程度定まった段階で、交通処理計画というものを作成する。この際、交通量に応じた出入り口の処理、右左折の可能性等について改めて検証していく。

#### Q13-2（質問者）

そのような計画を作成する前に、どの程度の交通量があるかについて、事前にシミュレーションしないのか。交通状況に影響が生じるかどうか、住んでいる人にとっては大きな問題である。

#### A13-2（計画まちづくり部長）

残念ながら白紙になってしまった平成23年の計画があるが、その計画では、700台程度の駐車場規模を想定していたが、その場合の交通処理計画では差支えがないことを確認している。

#### Q13-3（質問者）

駐車場だけではなく、人の出入りについても議論するべきではないか。

#### A13-3（計画まちづくり部長）

交通処理計画では、駐車場だけではなく、人の動きも含めた全ての交通がスムーズに行われるかを確認するものであり、平成23年の計画では影響が生じるものではないことを確認している。まずは交通量調査を実施して、全て包括するなかで交通処理を行っていく。今後計画を精査するなかで、クリアーしていく課題であると認識している。

#### Q14（質問者）

三島の街は、市民やいろいろなＮＰＯ等の団体が市と一緒にやってつくってきた。説明のなかで、様々な市民団体と協議を重ねたとされていたが、現在、グラウンドワーク三島となぜ話ができていなかったのかが疑問である。駅前開発は絶対に必要だと考えるが、行政主体で実施した街づくりはどこも上手くいっていない。仏を彫って魂込めずではないが、市民の魂も一緒に盛り込んでいただいて、商工会議所とかいろいろな団体の意見も取り入れていただき、この事業を進めない限りは必ず失敗すると思う。市民と一緒に進めていくということをお約束いただき、開発を進めてほしい。

#### A14（計画まちづくり部長）

多くの団体と意見交換をしながら策定した三島駅周辺グランドデザインにおいて、西

街区は広域観光交流拠点、東街区は広域健康医療拠点とすることを定めており、商業等による賑わいの創出や回遊性の向上を図ることを目的としている。このコンセプトに沿って事業提案されたと考えているが、この提案が皆様の意見を全て汲んだものだと考えてはいない。今後は、街づくりに関心の高い方々等の意見を聞きながら、よりよい施設にしていきたいと考えている。

#### Q15（質問者）

多くの市民の方にこの計画が知らされておらず、それに対する不満が噴出していると感じている。その理由は、市議会が蔑ろにされているからではないか。市議会が土地の売却や活用等を否決したり、都市計画審議会が高い建物を作らせないとしたら事業はできなくなるだろう。議会の皆さんもだらしがないと、あえて言わせていただくが、正規に議会が開かれれば、市民にも知らされるものと思う。最後に、一度この案は撤回して、市民の意見を聞いてしっかりとした計画を作してほしい。

#### A15（計画まちづくり部長）

議会の皆様には、これまで議決を採るような議案の審議がなかったため、一般質問という形でお話を伺ってきた。また、事業の節目には議員説明会等を開催させていただいているため、今後も事業の大きな節目には、議会の皆様はもちろん、市民の皆様にもご説明をさせていただき、事業を進めて参りたい。

#### 【4 閉会あいさつ（副市長）】

- ・本日は長時間にわたり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き感謝申し上げます。
- ・これまでの取り組みや提案内容について理解を深めていただけたのではないかと拝察している。
- ・説明にもあったように、再開発事業は収支のバランスが取れてはじめて成立する。
- ・このため、市民の皆様のご意見を伺い、事業計画をより良いものにしていくためにも、事業計画は絵に描いた餅ではなく、資金計画に裏付けのある検討をしなければ、せっかくのご意見をいただき検討を進めても、結局無駄になってしまう。
- ・三島市と準備組合は、ミサワホームを代表企業とする共同企業体と、協定の締結に向けた調整を進めている。
- ・この協定が締結されると、民間の資金、技術力、ノウハウの提供を受ける中で、ようやく実のある検討ができるようになる。
- ・今後、まずは、都市計画決定に向けて、皆様に情報提供やご意見をいただく機会を積極的に設けるので、ご参加いただければ幸い。
- ・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。