

三島駅南口の整備を考える市民の会 設立準備会議事録

1. 日 時 平成 27 年 12 月 6 日（日）13:00～15:00
2. 場 所 V i a 7 0 1 ・ 1 階ホール（静岡県三島市本町 7 番 30 号）
3. 参加者 40 人
4. 議 事

呼びかけ人 渡辺豊博

- ・ 「三島駅南口の整備を考える市民の会」設立準備会の趣旨説明
- ・ 三島市には、今後の活動の概要や経過を順次、報告していく。
- ・ 市民の総意に基づいて、今回の三島駅南口の開発事業を進めているのか疑問を感じる。
- ・ 三島市の駅前整備計画に対して、反対のための反対をするような感情的な市民運動を展開する考えはまったくない。市民総意の代替案をまとめ、三島市に対して政策提言・代替案の提示を行っていきたい。そのスタートの日が本日である。
- ・ 平成 27 年 12 月 2 日の静岡新聞 1 面に「三島駅南口に高層マンション—再開発、市がモデル案提示」が掲載された。十分な情報が市民に告知・説明されていない中で、市が率先して再開発事業を推進している。
- ・ 地権者の皆さまの区画整理への長年の要望と三島市の所有地を活用させたモデル案ではあるが、市民の意見を取り入れたモデル案を立案・提案して選択肢を創っていく。
- ・ 建設予定の高層マンションにより、三島市の素晴らしい眺望が阻害され、地下水への悪影響も危惧される。独占的な使用権を限定された人が得る優先権がどこにあるのか、三島市民として理不尽さを感じる。

2. 「三島市グランドデザイン」について

- ・ 三島市は、このグランドデザインを広報誌に発表し、パブリックコメントもしており、三島市民からの合意を得ているとの認識のようである。今回の再開発計画もこのグランドデザインに明確に位置付けられており、規定路線との考え方のようだ。
- ・ 今の三島市街には、小さな商店が市内に分散化しており、その魅力でお客を集め利益を出す回遊性のあるまちが三島市の特徴であり、回遊性を将来構想として強化すべきだ。
- ・ 高機能な施設を駅周辺につくり、周辺商店街との連携を目指して、街の中にあるもの以外の魅力を点で付加することで、新たなお客を呼ぶことを三島市は目指していると考えられる。現在、三島市の小さな商店には、お客が足を運ぶようになり、それが三島の商店街の魅力として、評価され、訪問するお客も増えてきている事実もある。
- ・ 今回の高層マンションにより 240 戸が入居すると住民税が 2 億円増収になる。240 戸×4 人と想定すると、人口が約 1,000 人増える計算になる。しかし、移住定住対策による移住者は、三島市は 0 人。高層マンションに依存するのではなく、移住定住の強化に取り

組むべきだ。現在、市内には 4200 戸の空き家があり市街地には 1720 戸もある。

- ・ 三島街中カフェ周辺の空き店舗はざっくり 20 戸ある。平面的な部分でこれを活用できないのか。
- ・ 国の中央防災会議では、富士山噴火は 73%や直下型地震は 83%と発表している。防災的な公共用地は避難地としても必要とされている。

3. スライドによる三島市の現在の事業概要説明

- ・ 日本における景観のトップクラスの先生から、三島市の平面的なまちづくりへの評価をいただいている。その方々からの理解も得た計画になっているのか。
- ・ 都市区画整備事業ではなく、都市公園の補助金を活用し開発コストを下げる戦略もある。
- ・ ディベロッパーにプラン提案を依存する開発優先の姿勢になっている。
- ・ 最終的な結論として採算性が重要な要素になる。

4. 意見交換の概要

- ・ 大きいものがあるのか、渡辺専務理事が提案している平面的なもので落ち着くのもいいのでは。自分の経験からビルが立ち並ぶのはどうかと思う。富士山が見えなくなる三島は寂しい。
- ・ 現計画は知らなかった。積極的に関わって整備内容を検討していきたい。
- ・ 本町タワー建設時、硬化剤であるグラウト材を注入した時に「三島梅花藻の里」の湧水池が白濁した。地下深く掘削すれば地下水に悪影響を与える、地下水は湧水地や井戸でつながっている。井戸や湧水地を保全しているのは、地下水のモニタリング・監視の意味合い、役割もある。
- ・ 最大の問題は、前回、地権者は再開発を希望していたが、その後意欲をなくしている。大型商業施設ができて、地権者が一生懸命商売をやるという意識ではなかったはずだ。再開発といいながら何のためにこの事業をやるのか？東日本大震災があり、業者が手をおろしたが、何故、また計画が出てきた背景・理由がわからない。240 戸の購入者は便利になるかもしれないが、よそから来た人たちには、その本当の良さが伝わらない。他の街と変わらない見栄えしない街になってしまう。
- ・ 新幹線で三島駅に着いたとき、いい街だなと思えるような開発に。11 万人の三島市民が活用できる商業施設を、投資額に見合うような収益があがるような場所になればよい。
- ・ 伊豆縦貫道ができて三島を通過する話があるが、食事をする場所がないので大型バスが停まらない。何軒かが対応できる場所・時間がとれると変わる。現状でバス駐車場をつくっても滞留時間は増えない。街歩きの施策は何なのか考えたい。
- ・ JRを利用して三嶋大社などを訪れる観光客は、乗降数の過半数位ではないか。半数は首都圏から来訪している。今後、三島を 1 日滞在したい街にするための基点が開発予定地になる。将来的にマンションの機能性を詰めながら開発予定地の多面的活用を考える

必要がある。

- 今後、最低、2週間に1回は勉強会を開催していきたい。失敗事例を含め、光と影を学ぶ。代表的事例は神戸市長田区。コミュニティが破壊され商店街が入らない、建物老朽化が発生。一方的に反対するつもりはないが、冷静に調べてみても成功事例が見つからない。
- 三島商工会議所は、来年70周年（市制は75周年）。50周年は街中がせせらぎ事業、60周年は三島ブランド8構想。青年部会長時に提案したプランがハブ構想。地方創生の中でどのように発信するのが重要。三島市は富士箱根伊豆のゲートウェイ、グラウンドワーク三島の実績もある、突き抜けた情報発信が重要。少子高齢化が控えている中、交流人口を増やしていく必要がある。広小路や三嶋大社を含めたグランドデザインが必要だ。
- 不動産業者としては、開発予定地は公共用地なのでマンションは建設してはいけない。イーラは105戸、商業区分は毎年赤字。沼津駅前はどうなったか。起爆剤にはならない。1日5万人の乗降がある三島駅付近に240戸の高層マンション建設は不要である。
- 浅間神社のテナントの改装を計画。一番大事なのは、あの場所を中心市街地に建ついい場所であり、浅間神社の歴史的価値も高く、それを活かしたまちづくりの施設にしたい。基本的な考え方は南口も一緒では。計画地と浅間神社は近接しており関連も出てくるので非常に興味を持っている。唐突な話なので検証ができていない。あわててやる話ではない。ワークショップ等の検討を重ねて、新しいことを始めていけばよい。
- 三島出身、元職はUR都市機構で再開発事業を手掛けて戻ってきた。本計画は極めて残念な計画。重要なのは保留床と地権者の同意。駅前再開発で商業施設をつくってもほとんど撤退という事例が山程ある。住宅を入れて再開発、都心・街中居住は東京都内なら100点満点だが、これを三島駅前でやるのはいかなものか。公共用地を個人に返すのは禍根を残す。
再開発協会に在籍したことがあるが、バブル後の再開発の特集記事を書いた。かつて「身の丈再開発」と言われたように、低層階・低コストでそれぞれの人がお金を出し合っただ元でやる動きも出てきている。市役所や地権者の苦労もあるが、再考したほうがよい。
- 市のプロジェクトの課題が古臭くなっている。大通り商店街や路地ではどんどん店が入っていて新陳代謝が起きている。新しい店が増えている。この3年間で変わっている。
- 「水の都」と言われた三島の様相が50年前と変わっている。見る影もない。柿田川の泉のところで生まれたので水に関心があるが、丹那トンネル建設時には丹奈盆地が渇水して稲作ができなくなった歴史を振り返れば、自然破壊につながるようなことはやめたい。少子高齢化が進むからこそ、市民の声をより多く取り入れないといけない。市民のためになっているのか情報開示しては。
- きれいなものをつくっても、そこにどれだけの利点が出てくるのか予測できない時代。目標を練っていても、予想外のことが起こりやすい時代で目標の設定がしにくい。大き

いものをつくれればよいというのは、発想が時代遅れ。姫路市の成功事例など、三島らしく健幸文化都市として、富士山が見える表玄関にふさわしいものができればいい。

- ・ 三島駅は三島の顔なのでいいものにしたいというのは分かる。事業の経費を捻出しなくてはいけないと思うが、その事業費の裏付けを教えてもらえると発想が出しやすい。
- ・ もう少し議論をしたうえで、市の区画整理担当者に来てもらい情報整理したい。
- ・ 市内に空き家が7,680戸、うち特定空家は1,760戸、この10年で単身高齢世帯が2,000戸増える。来年3月で県の担当者が引き上げる。年間3000~4000万円の人件費が出ている。行政主導で進んでしまっているの、早い段階で市民の意見を多く取り入れたい。年間駐車場で1.5億円入ってくるので急ぐ必要はない。

5. 「三島駅南口の整備を考える市民の会」会の設立

- ・ 設立準備会への参加者からの有志40人を今回、会員とした。
- ・ グラウンドワーク三島専務理事の渡辺豊博氏を代表に指名し、可決された。

6. 今後の予定と基本的な活動方針

- ・ 今後、最低でも、2週間に1回程度のワークショップや勉強会を3月下旬までを1つの目途として開催していく。
- ・ 三島市の担当者からの整備計画についての詳細な説明や豊岡三島市長の考え方、地権者の皆さまのお考え市会・県会・国会議員との意見交換などを企画・設定していく。
- ・ 今後のスケジュールや具体的な段取りは、グラウンドワーク三島のホームページ上に随時、適格に掲載していくとともに、本会の会員や全国各地の専門家、関係者に対して、積極的に情報発信していき、支援者の拡大を図っていく。
- ・ 良好な景観形成や地域の特性に合わせたまちづくりのランドデザインについての専門家や学識経験者との情報共有の支援ネットワークを形成・拡大するとともに、適切な方向に三島駅南口の整備計画が推進するように、世論形成していく。
- ・ 全国のマスコミや報道機関に複雑多岐な事実を説明・理解していただき、一方的な関係者の間違った「暴走」を抑制・制御する適切な対応を構築していく。