

平成 28 年 9 月 14 日

「水の都・三島」の環境と景観が壊されてしまう危機

NPO法人クラウドワーク三島 専務理事 渡辺 豊博

私たち、三島市民が愛する美しい水辺の環境や富士山が見える歴史的な景観・眺望が壊されてしまう「危機」が、今、行政の既定路線に沿った行為により、現実化しようとしています。

私、渡辺が不安と懸念を抱く、この厳しい現状と実態を、日本全国の多くの皆様に知っていただくとともに、私たちの判断の正当性と愛郷心を理解していただき、行政側の市民総意と乖離した行為から「ふるさと三島」を守りたく、多くの市民の代弁者として、このお便りを書かせていただいています。

私たちのこうした市民運動の試行錯誤のプロセスと成果は、また、全国各地で起こっている、開発による問題を解決するとともに、美しい日本の環境や景観、風景、地域資源が守られていくための有益な処方箋になると信じています。

私が不安と懸念、疑問を抱くポイント

- ① 水辺再生づくりで成功し、年間約 700 万人も観光客が三島を訪れ、空き店舗もほぼゼロとなり繁栄しているのに、なぜ、貴重な公共用地を民間企業に売却してまでも、建設費が高騰しつつあるこの時期に、高層マンションやホテルを開発・建設する必要があるのか？
- ② 地下水や水辺環境に対して悪影響が懸念されているのに、「水の都・三島」の貴重な地域資源を傷付ける可能性のある基礎工事を含む、高層建築事業を、その危険性を企業の責任に転嫁してまでもなぜ推進するのか？
- ③ 市民総意によるまちづくりが、三島の今までのまちづくりの特徴、本質性であり、全国的にその手法が高く評価されているのに、企画と開発、経営、維持を、企業に一方向的に委ねてしまうようなまちづくりを、行政の主導性により、どうして今回、強引に推進するのか？
- ④ 今までのまちづくりでは、市民・NPO・行政・企業とのパートナーシップの原則に従い、年間、何百回もの議論・検討を積み重ねての市民総意による合意形成のスタイルを大切にしてきたが、なぜ今回、こうした前提条件をないがしろにしてまで、本事業を進める必要があるのか？

現在、三島市は三島駅南口の駅前再開発事業を進めており、「西街区」にはホテルの建設を、「東街区」には高層マンションと商業施設、駐車場等の建設を計画しています。行政は、これまで既にグランドデザインの公開やパブリックコメントの公表、各市民団体からの意見聴取、市民への説明会の開催などをもって、市民の理解や三島市議会の合意を得ているとして、実現化に向けて着々と事業を進めています。

しかし、市民が市長や市議会議員、市に対して、積極的に多様な意見や提案を行い、事業化に対しての懸念や疑問、問題点を指摘するとともに、具体的な行動を起こしていかないと、今後、確実に事業は実施されてしまいます。「西街区」でのホテル建設と「東街区」での高層マンション等の建設は事業化される可能性があり、そうなれば今後、取り返しのつかない状況に追い込まれてしまうという危機的な状況です。

今こそ、本事業に対する三島市民の的確な判断力と迅速な対応力が問われています。このままでは、三島を支えていく若者たちに残し、引き継いでいかねばならない、発展性のある南口の公共用地・財産を失うこととなります。

市民1人1人の力は、小さなものだと思います、しかし、市民が総意を結集し、具体的に行動すれば、私たちがゴミで汚れていた源兵衛川の水辺再生を多くの協力者とともに成し遂げたように、今の事業を「見直し」させることができるものと確信しています。

そのために、私たちは、まず、市に「西街区」の計画を見直しさせることが重要と考えています。また、時間をかけて、多様な関係者と総合的な駅前再開発整備構想の検討と議論を深めることが必要です。

東京オリンピックの前に、事業を完成させる必要はありません。オリンピックの終了後を見据えた、4年後以降の三島市のまちづくりの将来像や方向性を考えていくことの方が、拙速に今、ホテルや高層マンションの建設を進めることよりも、正しい判断・対応だと考えています。

人口減少や高齢化の拡大は、全国各地の共通した社会的な課題です。市は、その解決策を、「開発一辺倒・開発志向」に偏った、この計画に求めています。こうした時代遅れの陳腐化した対応は、将来的に、批判され、後悔する時が、必ず到来すると思います。

三島市内には、富士山からの湧水による多くの美しい川が流れ、神社やお寺、路地、飲み屋街など、情緒ある街並みが今も現存し、多くの観光客で賑わっています。緑と水・自然にあふれる街、それが三島の人気の原点・観光資源・宝です。

まだ整備が十分でない御殿川の水辺環境や浅間神社周辺の水の杜整備計画の実現が求められています。また、空き家の利活用など、「平面的なまちづくり」を、さらに強化・発展させていくことが必要です。市民協働により、さらに魅力的な「水の仕掛け」発掘できる可能性があり、「観光資源」、「経済振興資源」が、たくさん点在し、埋もれています。

私たちが関わる「グラウンドワーク三島」は、これまでに、「明日への環境賞」(朝日新聞社)や「あしたのまち・くらしづくり活動賞『内閣総理大臣賞』」((公財)あしたの日本を創る協会)、「地球環境大賞『環境地域貢献賞』」(フジサンケイグループ)、「地域再生大賞『大賞』」(共同通信社・地方新聞46紙)、「市民普請大賞『グランプリ』」(土木学会)、「緑の環境デザイン賞『国土交通大臣賞』」((公財)都市緑化機構)、「日本水大賞『環境大臣賞』」(日本水大賞委員会・国土交通省)など、国内のほとんどのまちづくりの賞を受賞してきました。

これは、水辺空間をまちづくりに活かした「平面的なまちづくり」のスタイルと、市民・NPO・行政・企業とのパートナーシップによる「地域協働の取り組み」の手法が評価されたものです。

今回の「西街区」や「東街区」の計画策定と合意形成のプロセスには、今までに蓄積してきた、こうした「市民総参加・市民協働」による市民総意のプロセスはありません。何十回・何百回もの、行政と市民、NPO、企業との議論・検討・調整を行う、時間的な蓄積が合意形成には必要です。

コンクリート造りの建物群による、集中的な商業施設の展開や特定の民間企業に全面的に依存した経済的な発展には限界と危険性が潜在的に内在しています。他地区の失敗・破綻の事例を見ても、時代錯誤の根拠なき経済発展の幻想の計画が原因になっており、三島市においても、同様の問題が想定されます。

三島市民は、それらの危険性を自分事として感じ、まずは、今回の「西街区」について、「見直し」の声を上げていかなければなりません。さもないと、この

行政と市長の暴走を止めることはできません。

ところが、残念なことですが、「西街区」については、事業が本格的に開始されようとしています。8月25日に「三島駅南口観光交流拠点整備事業・提案競技事業者」の募集要項が、市のホームページに掲載されました。私たちの願いを無視するように、独断的に公募が開始され、9月5日の市による事前説明会には、23社もの企業が参加しました。本当に、本事業が現実化に向かっているのです。

しかし、逆に考えれば、こんなに沢山の企業が来るということは、企業にとっても「西街区」が、それだけ発展性を秘めた、魅力的な場所であると評価している証でもあります。そんなに価値の高い公共用地を、ここで安易に売却して、開発してしまっているものなのではないでしょうか。疑問と不安が起こります。

こうした事実・現実を前にして、大変、難しいことだとは承知していますが、私たちは、市による一方的で強引な、本事業を「見直し」できないかと考えています。市民の力の限界や無力さは承知していますが、何かの具体的な行動・意思表示を起こさないと、将来的に後悔と禍根を残すことになるとの危機感を持ち、今回のお便りを書かせていただいています。

多くの視聴者に、現状を正確に理解・把握していただくことが求められています。市民側と行政側の正当性、公開性、透明性、創造性の観点を鑑みて、どちらの方が、社会通念上において、正しい判断なのかを、評価・判断していただきたいのです。

三島市の貴重な「西街区」の土地・3,404㎡を、路線価で比較しても安い最低売却価格・約4億7,414万円・坪45万円程度で、民間企業に売り渡すことは、その設定の考え方とプロセスに、不自然さと無理を感じています。このことは今後大きな問題を起こすことになるのではないかと心配しています。

さらに、多くの疑問点が浮かびあがってきます。

第1の疑問は、三島市の貴重な土地を民間企業に売却し運営を一任してしまうことは正しい判断なのではないでしょうか。沼津駅南口の衰退の現状や鳴り物入りで進められた青森市の再開発ビル「アウガ」の破綻などを目にする、今後の日本経済の現状を踏まえ、東京オリンピック以降の日本経済の衰勢に大きな不安が

予測され、その経済的な影響を三島市も受けるのではないかと心配しています。

もしも、このホテルが経営難に陥ったら、三島市には、どんな悪影響を及ぼすのでしょうか。売却してしまったのでは、市民には、その「裁量権」がなくなり、どうすることもできなくなります。市長が主張する、一流企業だから大丈夫だとの保障はどこに根拠があるのでしょうか。やはり、この南口の土地は、今後の三島市の発展を支えるための優良資産・公共用地として、利活用していく事が大事だと考えます。

第2の疑問は、今回の土地に隣接する既存のお店や建物などが、現状のままに残されてしまい、「西街区」での広域的な今後の開発が不完全になってしまうことです。民間企業の開業を一方的に優先させることにより、長期的な視点に立った「西街区」の総合的な開発が阻害され、三島市の将来的な発展に大きな支障と禍根を残すことは明白です。隣接地との一体的な開発と長期的な視点に立った「将来ビジョン」の策定が必要です。

第3の疑問は、三島市立公園楽寿園側にある既存ビル群を含めた、さらなる、総合的な駅前開発計画の策定と検討が必要ではないかという点です。地権者との将来像を見据えた交渉により、例えば、現在の市の土地と民間ビルの土地との「等価交換」を行い、楽寿園側に三島市の土地が一部でも確保できれば、駅前に素敵な森が広がる「セントラルパーク」のような雰囲気駅前開発が可能となります。

「西街区」でのホテル建設だけという発想・投資では、南口での広域観光交流拠点整備事業は中途半端となり、そんなに人通りが増えるわけでもなく、経済的なメリットは脆弱で限定的です。実際、東横インやドーミーインの宿泊者が街中にはほとんど来ていません。あくまでも宿泊のためです。慌てず、東京オリンピック後を見据えた、長期的・総合的な駅前開発計画の策定と検討が必要です。

第4の疑問は、高層ホテルの建設による地下水へ影響です。現時点では、13階以上、高さ30m以上の建物が建設されるのではと予測されます。すると基礎工事のために地盤を10m以上も掘削することになり、地下水への悪影響が考えられます。この場所は、楽寿園の小浜池や源兵衛川の水源となるせりの瀬・中の瀬・はやの瀬などの上流部にもなり、大変、心配しています。

市長は、地質会社による地質調査の実施や分析、さらに、民間企業に地下水の保全対策を委ねるので間違いはないと発言を繰り返していますが、地下水への悪影響が本当はないのかを保障できるものなののでしょうか。福島原発事故のような、想定外はあり得ますし、問題が起きたら人間の能力や専門性には限界があり自然のメカニズムを恣意的にコントロールすることは不可能です。

「水の都・三島」の命・宝といえる、地下水の流れが阻害・遮断され、水量も減少してしまったら取り返しのつかないことになり、三島の魅力の源と発展の礎が喪失してしまい、「水の都・三島」が根底から壊されてしまう危険性が想定されます。

第5の疑問は、何故、安価な売却価格（約坪45万円）を提示したのかです。

私の憶測では、事前調整の経過の中で、このくらいの単価でなくては、民間企業側の利益幅・メリットの確実性が不明確になり進出が保障できなくなるからではないかと考えています。今回、三島市が観光総合案内所や観光トイレなどの施設を撤去することによって、現実的には接道幅が約23m近くに広がることから、実際の価格は坪45万円をはるかに超える額になるものと考えています。

これでは、貴重な市民の土地を、市と公社が余りにも安く、民間企業に売却することになり、特定の企業の誘致と利益誘導を優先した行政対応と言わざるを得ません。市民に約5億円近くもの「不利益」を与えることが想定されますので、今の公募方法・内容について、今後、その是非が厳しく問われると思います。

現実的に、市民は、この事実と不透明性を、どこまで理解・承知しているのでしょうか。「資金的な動き、事前に合意された暗黙の前提条件、不透明な価格設定と土地評価の方法、審査項目と不均衡な配点、審査の閉鎖性」など、今後の対応による情報公開の請求や監査請求を含めて、市民目線での市長や市、公社、市議会に対する、公正性と透明性の追求と監視が必要とされています。

第6の疑問は、「西街区」と「東街区」との一体的で整合性が取れた整備計画の策定と検討がなされているかです。やはり、西街区と東街区、さらに、楽寿園側のビル群の区域全体を考慮した南口周辺の一体的な再開発計画の策定が必要とされています。それぞれにどんな機能の施設を誘致・建設・運営したら、伊豆の顔・玄関口として、より以上に三島市が賑わい、発展していくのか、静岡県や国、専門家、市民を巻き込んだ総合的な検討と議論が求められています。

最後に、私が考える三島駅南口・駅前再開発整備計画です。

地下水と水辺環境の保全、情緒ある平面的なまちづくりを優先して、市内の空き家や商店の利活用による「街中再生」を目指します。現在、市内に約1,400戸もあるといわれている「空き家」を、改修・整備することに対し、市による積極的な支援・対策が実施されることにより、国内外からの移住・定住者が拡大すれば、多様な魅力的な店舗の進出を含めて、街中に観光客の流入が拡大・増加して、経済的な振興が期待できます。

今回の高層マンション建設では240戸程度の居住者増、ホテルは駅前に限定された1日150人程度の訪問者だと思います。「街中再生」の方が、雇用の場の確保や市への税収見込みから判断しても、街中により居住者や観光客が増え、市に対して、総合的・全体的な波及効果はるかに大きいと考えています。

さらに、「水の都・三島」の大切な地下水や環境に与えるリスクは、まったく心配することは無く、源兵衛川の水辺再生と同じように、今ある三島の地域資源・環境資源の再活用策といえ、財政的な観点から評価しても、効率的なまちづくりへの展開が期待できます。

このようにして再考され、多くの評価を受けた、三島のまちづくりの基本系は、市民総意をベースにした、地域協働の事業推進の仕組み、スタイルになるはずですが、今回の市が発表した計画は、行政の強引な指導性のもと、特定の企業の開発意欲に全面的に依存した、市民不在の事業推進だと私は評価しています。国内外に誇る、市民参加の三島のまちづくりとはいえません。関係者は、謙虚に事実関係を確認して、西街区の公募の見直しをすべきです。

実は、三島駅南口の駅前開発については、20年以上も前から、さまざまな整備計画が策定、検討されてきました。しかし、現実的には、今まで、どの駅前再開発事業も実現に至りませんでした。その理由は、経済的な理由や進出企業の都合だけではないと思います。事業化のプロセスの中において、決定的な部分で行政の詰めが甘く、根幹的に何か欠けていたために「動脈硬化」を発生して、円滑に事業が進まなかったのではないかと考えています。

市長や特定の企業との取引や事前交渉により、今回のホテル建設に関わる事

業・物事が成立しているとしたら、今後、間違いなく、どこかの時点で、その不透明性や事実関係、癒着が明らかになると思います。市民は、そのプロセスを監視・追跡して、的確な判断を下していかななくては、品格ある三島を守り、伝えていくことはできません。

以上、いろいろな憶測によるあやふやな記述があったかと思いますが、私の多様な「人的ネットワーク」から聞き取った、現実味のある現状を書かせていただきました。

今後とも、私たち、「グラウンドワーク三島」は、歩いて楽しい、情緒と品格にあふれた魅力的な「水の都・三島」を創り、守っていくための戦略的な市民運動に取り組んでいきます。

具体的には、地下水と水辺環境の保全を確約してもらうための1万人署名活動の展開と新たな南口駅前開発総合整備計画・ふじのくにセントラルパーク構想の提案、三島市長と市議会議長への要望書の提出などを展開していきます。

「市民が自分たちのまちづくりを主導し、魅力的なまちづくり構想を提案実現していく、まちづくりの基本コンセプトと違う開発には明確に反対の意思を表明するとともに代替案を提案し市民の選択肢を増やす、市長や行政の一方的な暴走を市民の問題意識を規範としてストップをかける」など、新たなまちづくりの未来像を提示する市民の行政への果敢な挑戦が始まっているといえます。

マスメディアの皆さまによる、国民への「伝送力・影響力」により、行政の「暴走」から、「水の都・三島」の水辺環境や魅力的な景観、地域の歴史と文化などを、それなりの覚悟を持って守り、伝えていきたいと強く考えています。

私たち三島市民の「小さな力」と「まちへの熱い思い」に、是非とも、お力をお貸しください。