三島市　　記者会見資料

せせらぎと緑と元気あふれる協働のまち・三島 ～環境と食を大切に～

三島駅南口東街区再開発事業 事業協力者募集の審査結果について

～最優秀提案者が決定～

三島駅南口東街区再開発事業　事業協力者募集について、選定審査会における審査の結果、最優秀提案者が決定しましたのでお知らせします。

１　最優秀提案者　　アスマチ三島プロジェクト共同企業体（代表企業　ミサワホーム㈱）

構成企業：㈱ミサワホーム静岡、東レ建設㈱、野村不動産㈱、三菱地所レジデンス㈱、㈱アール・アイ・エー

２　募集の経過

H29 10/3　事業協力者募集の基本方針を公表
10/23　第１回審査会（募集要項の決定）
11/1　募集要項公表・募集開始
11/13　参加意向申出書提出期限・・・８企業体
H30 2/5　提案書提出期限・・・・・・・５企業体
2/23　第２回審査会（一次審査：すべての企業体が一次審査を通過）
3/27　第３回審査会（ヒアリング、二次審査・採点）

３　選定審査会

⑴　審査員

大川 澄人（会長）【ＡＮＡ ホールディングス㈱　常勤監査役（まちづくり全般・経済）】
高見沢 実【横浜国立大学大学院教授（都市計画・建築）】
木戸 恒男【(一社) 再開発コーディネーター協会顧問（再開発）】
坂井　文【東京都市大学教授（都市景観・公共空間・エリアマネジメント）】

⑵　審査結果

審査項目（配点）	１位	２位	３位	４位	４位
①事業への取組み（10）	10	10	4	6	6
②開発コンセプト（10）	10	10	6	6	6
③土地利用（10）	8	8	4	4	4
④事業計画（10）	6	8	6	6	6
⑤施設計画（20）	20	16	12	12	12
⑥事業推進体制（30）	24	24	18	18	18
⑦経済条件（30）	6	6	30	6	6
⑧にぎわい創出（30）	24	24	12	12	12
合計（150）	108	106	92	70	70

４　今後の予定及び留意点等

・事業協力者は三島駅南口東街区市街地再開発準備組合・企業体との協議を経て決定（5 月予定）
・協議により、最優秀提案者以外の提案者が事業協力者となる場合もあります。

５　最優秀提案者の提案内容の概要・・・別紙

三島市計画まちづくり部三島駅周辺整備推進課　〒411-8666　静岡県三島市北田町 4-47　担当：勝又
TEL. 055-983-2633　FAX. 055-973-7241　　e-mail：ekishuuhen @city.mishima.shizuoka.jp

（別紙）

最優秀提案者の提案内容の概要

※今後の協議および事業の推進により、変更になる可能性があります。

○　イメージパース図

○　施設概要

規模　西：商業棟, 4F, 3,107 ㎡、北：ホテル・住宅棟, 24F, 約 100 室・194 戸
南：商業・住宅棟, 13F, 88 戸、東：駐車場棟, 7F, 商業 333 台, 住宅 293 台
※最大高さ　99.5m

導入機能　医療関連機関、健診センター、温浴健康ゾーン、スポーツジム、フードマーケット、クッキングスタジオ、コワーキングスペース、ラウンジレストラン、サイクルステーション、ホテル

駐車場　駅・商業利用者用駐車場 333 台（市取得）、住宅用駐車場 293 台

景観　三島の水景や緑と連携した親水拠点、地域散策の拠点となる施設整備

地下水・湧水保全　地下水、湧水を第一に考えた施設計画
- 全て直接基礎・通水口設置　※高層棟：中間免震採用
- 地下水のくみ上げは行わない
- 地下水の状態を常に監視

にぎわいの創出　商業ゾーンの管理運営も担うエリアマネジメント組織を確立
周辺地域の老朽不動産の利活用・連携等を目指す

○　審査員の評価（抜粋）

- 地質構造を理解し、地下水・湧水に配慮した建物配置と基礎計画となっている。
- 水と緑の段上テラスなど景観に配慮した設計デザインである。
- 周囲との一体的なまちづくりや回遊性を向上させる動線となっている。
- 「健康増進・スポーツ」「にぎわい・食」などをテーマに、スマートウエルネスの拠点に相応しい多様な機能の提案である。
- 権利者との合意形成を見据え、権利変換率のより一層の向上に努めること。
- より広範囲のエリアを見据えた賑わい創出の努力をしてほしい。

平成 30 年 7 月 23 日

三島市長　豊岡武士　様

特定非営利活動法人　グラウンドワーク三島
理事長　小松幸子
三島駅南口の整備を考える市民の会
代　表　渡辺豊博

三島駅南口東街区再開発事業に関する要望書

「水の都・三島」の魅力的で住みやすい居住環境と豊かな水辺自然環境を守り、未来の三島を担う子どもたちに地域の宝物を引き継いでいくために、豊岡武士三島市長に対して、現在進めている三島駅南口東街区再開発事業を「中止」して、事業内容を根本的に見直すことを要望します。

1　財政破綻を誘導し市民に過大な負担を強いる、三島駅南口東街区再開発事業を「中止」して、事業内容を根本的に見直すこと

三島市は現在､東街区で高さ 99.5m の高層マンション計画の事業化を進めています。近々に事業者と地権者との「協定締結」が予定されており、総事業費 220 億円、三島市の支出は 61 億円と聞いております。さらに、川勝知事の本事業の高層マンション計画についての反対意向の表明を踏まえ、県補助金 15 億円と国補助金 45 億円計 60 億円の補助金支出も不確定です。

「公共施設マネジメント計画」では、今後 60 年間で 1,780 億円、毎年 30 億円程度が必要とされ、建て替えが急務な市役所本館の建設費用は 80 億円程度かかります。今でも三島市には 390 億円もの借金があり、こんな中で本事業が実施されれば、三島市の「財政破綻」は明らかです。

「世界水遺産」に登録された「源兵衛川」の事業費は、約 15 億円で三島市の支出は 4 億円程度ですが、現在「水の街・三島」の賑わい拠点になっています。このような費用対効果の大きな例があるにも拘らず、本事業は大規模過ぎて、三島市の財政規模や本事業の経済効果を勘案しても「過大投資」といえます。

そこで、市民に過大な負担を強いる本事業を「中止」して、事業内容を根本的に見直しすることを要望します。

2　本事業を中止し事業内容を見直し「市民総意」の計画づくりとすること

三島駅南口東街区再開発事業については、市民や議会の理解と合意を得て進めてきたと市長は発言しています。しかし、今回の高層マンション計画は本当に市民との多様な議論を踏まえた「市民総意」の計画なのでしょうか。企業の事業提案や採算性、地権者の要望のみに偏った計画ではありませんか。

そこで今後、本事業を「中止」して、事業内容の見直しを行い、多くの市民が抱いている疑問や不安を払拭できるように、市民の意見や提案、アイデアを聞く、「市民公開討論会」の開催を要望します。

3　地下水の流動性を検証するための「環境アセスメント調査」を実施すること

東街区の直下には、富士山からの三島溶岩流の地下水本流が流れおり、菰池公園や白滝公園、桜川、御殿川など、「水の都・三島」の命・顔といえる、貴重な湧水地が点在し、湧水河川も流れています。

今回、東街区に高層マンションが建設されることによって、貴重な地下水の流れに悪影響を与えることが懸念されることから、三島市による３年以上にわたる、広域的・継続的・長期的・科学的な、三島駅南口周辺「環境アセスメント調査」を実施することを要望します。

4　街中と水辺を歩ける「回遊性」ある街づくりと富士山の眺望を保全すること

南口に、ホテルやレストラン、高層マンション、商業施設など、集客施設が集中化することによって、交通渋滞の常態化や中心商店街への人の流れが、減少することにより、商店街の経済的な影響・衰退が懸念されます。

そこで、御殿川の親水公園化や浅間芝岡神社周辺の水の杜施設の整備、境川・清住緑地の水の郷湧水公園化、空き家を活用した居住地や商店整備など、新たな街づくりを進めることが、喫緊の課題であることから、歩いて楽しい、水辺環境とマッチした、「回遊性」ある街づくりの実現化を、最優先の行政施策として取り組むことを要望します。

また、南口や市内から見える、富士山の美しい景観を阻害する高層マンション計画を容認することは絶対に認められず、三島っ子の品格と誇り、愛郷心を傷付ける異質な事業計画案といえます。

そこで、富士山の眺望を阻害しない、南口東街区の再開発計画を立案することを要望します。

以上を、要望するとともに、現在までに進めてきた、「三島駅南口再開発事業による影響から三島の環境を守る署名活動による署名」用紙と、「水の都・三島を財政破綻と魅力破壊から守る署名活動による署名」用紙とともに、提出いたします。

拝啓　時下ますます御清祥のこととお喜び申し上げます。

このたびは、三島駅南口東街区再開発を考える「市民シンポジウム」にお招きいただきまして、誠にありがとうございます。８月６日に三島駅南口の整備を考える市民の会の渡辺代表様からご案内が届きましたが、当日は出席を差し控えさせて頂きます。代わりに書面にて、私の考えを申し上げます。

まずは、貴会をはじめ、NPO法人グラウンドワーク三島など市民団体の皆様により、「三島駅南口東街区再開発を考える『市民シンポジウム』」が開催されますことにお祝い申し上げます。

主催者の皆様は十分に御存知のとおり、三島駅南口東街区再開発事業は、三島市土地開発公社が平成９年に国鉄清算事業団から用地の払い下げを受けて以来、駐車場として暫定利用をしております。

今から遡ること約７年前には、ようやくこの事業に参画を希望する事業者が現われて計画ができ、平成23年の市議会２月定例会で予算の議決を頂くことができました。しかしながら、東日本大震災の影響で事業者が撤退し、計画は白紙となる大変苦い思いをしました。

そこから新たに、NPO法人など市内の各種団体の皆様からご意見を伺い、市議会議員の皆様への説明会やパブリックコメントの実施を経て作り上げたのが、現在の三島駅南口東街区再開発事業のもととなっている三島駅周辺グランドデザインです。平成24年に策定して以降、この構想に基づき、「健康・医療産業などを導入したスマートウエルネスシティ」を実現するため、市民説明会等を重ねながら、東街区に市民の健康づくりや地域経済の活性化につなげ、移住・定住が生み出すにぎわいの拠点をつくるこのプロジェクトを進めて参りました。ようやく昨年11月に事業協力者の募集を行うことができ、有識者による選考により今年４月に最優秀提案者の決定を発表した次第であります。

本日このようなシンポジウムが開催されるということは、この三島駅南口東街区再開発事業への期待の大きさの表れと受け止めております。これまでも地方自治の原則に則り、また、法令を遵守し本事業を推進して参りました。今後、本市も少子高齢社会、人口減少に直面しますので、10年、20年、30年とこれまで市民の皆様とともに築いてきた発展が続くためには、さらなる雇用の創出、まちなかへの居住誘導を図る必要があります。多くの皆様も駅前の再開発事業は必要と考えていらっしゃるでしょう。しかし、これを実現するには民間活力を採用しなければ適いません。20余年待ってようやく事業者が現れたこの好機を逃すわけには参りません。この機会を逃せば、また何十年と駅前の一等地が未利用のまま、厳しい社会情勢に翻弄される未来が待っています。

今こそ、三島の可能性を見込んで応募し、選ばれた事業者と共に、市民説明会を開催し、皆様からご意見やご要望を頂戴しながら、施設計画、事業計画を検討するときです。今後、市民の皆様からご意見やご要望を伺う機会を、三島市として積極的に設けて参りますので、今回のご依頼頂いた「市民シンポジウム」の出席につきましては差し控えさせて頂きます。

敬具

平成３０年８月１０日

三島駅南口の整備を考える市民の会
代表　渡辺　豊博　様

三島市長
豊岡武士

平成30年（2018年）8月10日(金)

伊豆日日新聞

三島駅南口東街区再開発

事業協力協定「判断が困難」

市議8人 臨時会招集を請求

三島市議会議員8人は9日、三島駅南口東街区の再開発事業の事業協力に関する協定書の内容について、豊岡武士市長に臨時議会を招集するように請求した。

市は6日に議員説明会を開き、市と事業協力者の協定案の概要を説明し、配布した資料を終了後に回収した。これらに対して「短い時間で判断が困難。市民への説明責任が果たせない」などと臨時会を請求した。市と事業協力者の協定締結は8月中を予定している。

市役所に杉沢正人（清論会）佐藤寛文（同）下山一美（共産党）の3議員が代表して訪れ、市秘書課に招集請求書を提出した。地方自治法の規定（議員定数の4分の1）を満たしているため20日以内に臨時議会を開く。

代表の3人は提出後、「責任を持って審議したい」「傍聴もでき、内容を公開したい」「議事録に残すべきだ」などと話した。

平成 30 年 8 月 12 日

豊岡武士三島市長への「要望書」提出時での発言内容

文責・渡辺豊博

渡辺豊博よりの説明

- 「要望書」の内容に従い、①再開発事業の「中止」と財政破綻回避を要望、②事業内容の見直しと市民総意の計画策定、市民公開討論会の開催の要求、③「環境アセスメント調査」の実施、④「回遊性」のあるまちづくりと富士山の眺望保全の 4 項目を要望した。
- 再開発事業「中止」活動の署名用紙を豊岡市長に提出。3,763 名の署名を集め、8 割が三島市民、その他静岡県内外の方から署名を集めた。今の三島が評価されていること、今後も署名活動は、継続して、市民の思いを結集していくことを市長に表明した。
- GW 三島の南口に関わる諸活動について、批判する声もあるが、現在までに 15 回、延べ 1,500 名の市民に対して意見交換や情報提供、事業内容の説明などを行ってきた。内容的には、GW 三島として、南口東街区の新たな市民総意の代替案として、整備構想図の提案や模型作り、採算性の検討、補助制度の活用、概算工事費の積算などを実施して、市民への説明、プレゼンを行ってきた。
- また、イギリスなどの先進的な都市づくりの情報収集を行い、GW 三島としての再開発計画案を、具体的に策定し、三島市にも提案したが、完全に無視されてしまっている。
- 今まで、三島市とは、多少の緊張感を持ちながら、行政との信頼関係を構築しながら、三島のまちづくりを行ってきたつもりでいたが、今回の南口の再開発事業に関しては、市長と三島市による、独断的な判断が優先されていることに驚いている。
- 特定の民間業者と事業計画を検討、調整するのではなく、市民との対等性や信用性を前提として、お互いの情報や考え方を出し合いながら、議論を重ねて、市民合意・総意の事業計画を策定し、まちづくりを進めて行くべきである。
- 今後は、西街区での「住民訴訟」の手続き開始を含めて、様々な方法により、本計画が「中止」されるように取り組んでいく。決定後の説明は議論といえない。協定締結前に市民との議論が必要である。

<u>豊岡武士三島市長の発言</u>

- 今回の三島駅南口東街区での再開発事業を「中止」することは絶対にない。
- 平成 9 年、国鉄事業団からの払い下げ以来、三島の開発に関して実行に至る企業がなかった。
- 市の取り組みとしては、三島駅南口の「グランドデザイン」を策定して、この計画に見合う企業体を公募し、今後、選定された「最優秀提案者」と共に市街地再開発事業を実施していく。
- 定住の促進目的のマンション事業も対象と考えており、ホテルの建設により、新たな雇用が生まれる。
- 今まで市民に対しては、適切に情報発信や説明を実施して来ており、必要な議決は議会で承認されている。今後も「市民説明会」を開催して、議論を重ねていくが、開発は現計画を粛々と進めていく。ご懸念の財政破綻もないように市政運営を図っていく。根拠も適切であり、財政的にも問題がない。

渡辺豊博の発言

- 今後、「市民シンポジウム」の開催を検討している。宮沢氏と石井氏も参加の内諾をいただいている。是非とも、豊岡市長の参加をお願いしたい。

豊岡武士三島市長の発言

- 三島市は今後、独自に「市民説明会」を開催して、市民に事業内容を説明はしていくので、そちらの「市民シンポジウム」への私の参加は難しい。
- 少子高齢化と急速な人口減少の中で、三島市を持続的に開発させていくことが、私の決意であり、その実現に努めている。市長になった際の公約であることから、この再開発事業を進めていくことが責務だと認識している。

渡辺豊博の発言

- 高層マンション計画によるまちづくりは、海外では、逆にそういう建物を壊そうとしている。それをやろうとする、良しとする根拠・理由は、どこにあるのですか。

豊岡武士三島市長の発言

- 藤枝市や浜松市と同じように、静岡県の「総合計画」の中に、三島駅前は都市的な開発をしていくように位置づけられている。また、三島市の「総合計画」でも、私が就任する以前から、駅前は都市的開発を進めていく計画になっている。
- そもそも、国鉄精算事業団より、払い下げを受けた際の経緯や考え方もあり、これからの三島市の持続的な発展には、東街区における「高層マンション計画」が必要不可欠だと考えている。

渡辺豊博の発言

- 今回の再開発事業をビジネスモデルと考えた時に、現実的に利益が出てくるのか。他地区での事例を見ても、かなりリスクが高い。浜松市のように県内においても、失敗事例があるのではないか。
- 西街区の広域観光交流拠点についても、今まで市長が議会で発言してきた事実と全く異なるものができそうではないか。中心商店街が衰退する迷惑をかけるような懸念は、現実的に発生しないのか。
- 街を資源として使う、収奪する民間企業と共に事業ができるのか、理念を考え直していただきたい。

その他、GW 三島のメンバーや一般市民の意見・発言

- 高層マンションの概要は、写真ばかりで詳細な事業内容、予算根拠がなく、よくわからない。
- 三島の今の富士山が見える素敵な景観が、高層マンションの建設により壊されてしまう。
- 高層マンション計画に市税を投資せず、小中学校へのエアコン設置を早急に実施してほしい。お金をかける場所の再検討を要求します。
- マンションなどの建物の高さ規制をすることにより、三島の良き景観を守ることができる。
- 財政破綻への不安を強く感じている。共に、三十年先まで生きられないし、責任を持てない。
- 市民への適切な情報配信が不足しており、今回の詳細・問題を知らない市民が多い。
- 市役所の HP に掲載するだけではなく、直接的に市民に対しての説明会の開催が必要である。
- 想定外があることも頭に入れ、地下水の環境アセスメント調査を厳しく実施するべきである。

豊岡武士三島市長の発言

- エアコンはすぐには無理だが、就任当初に先だって、各学校に扇風機を設置した。
- 必要な情報はできるだけ市役所の HP に掲載されている。ＨＰも見ていないのに、私に対して、いろいろと根拠もなく文句、質問しないでほしい。市民として調べてから発言すべきである。
- 地下水の影響に対する調査は、西街区も東街区も十分に対応してきている。「水の都・三島」を壊し、楽寿園小浜池の湧水を減少させるようなことは絶対にない。地下水を守ることを条件にして、今回の公募を実施しており、民間企業には間違いはなく、私としては信頼している。

- 最後に、今回の市長の意思を受け、さらにみんなで「中止」となるように市民運動を強化していきますと、渡辺から豊岡市長に伝えると、

  市長は突然、『中止する考えはございません。もし中止させるのだったら私を殺してからやってください。

  『何事も大きなプロジェクトをやる時には人柱が必要なんです。ぞうぞ、殺してください。』と応接室に座り込み、打ち首を待つかのように合掌してみせた。

まとめ・出席者の感想

- この狂気じみた、パホーマンスに参加者一同、驚き、呆れ果てた。

- 同席した女性たちは、豊岡市長の突然の行動に恐怖心を感じ、悲鳴をあげて、市長応接室を出でいってしまった。豊岡市長のこの市民を威圧する、脅迫的な行動は、為政者と市民との対等性が前提となっている民主主義の原則を逸脱している。

- 今後、冷静に三島の良き将来を考えられる的確な「判断力」と冷静な「決断力」を有しているとは評価できないと感じた。

- 「殺してからにして」と「人柱が必要だ」との発言と行動には、三島の「恥」だと強く感じた。

- この発言と行動は、東街区の問題とは関係ないが、市長としての「責任」が問われており、議会としての「評価」も必要とされている。全国的にこの事実が放送されており、子どもたちが「宿題をやらせたかったら私を殺してからにしてください」など、教育現場において「負の言葉」として、ブーム化・拡散している。どう沈静化させていくのかその判断と行動が厳しく問われています。