

みんなで考え、議論を深める時

三島駅南口東街区再開発事業を考える 市民のための「報告・意見交換会」

報告者 三島市議会議員
日本共産党議員団
はっとり 正平

1

駅前開発の土台になっている計画・基本的な考え

1. 駅前開発は国の誘導策「市街地再開発策(1991年～93年計画) 地方創生」
2. 上記の基、三島市が作成した「三島市総合計画」が土台に位置付けられている
○「都市(市街地活性化)計画」 ○三島駅周辺グランドデザイン
3. その事から、過去白紙となった計画を踏襲する形の計画内容である。

<総合計画>

市の最上位に位置するまちづくりの計画である「第4次三島市総合計画」において、主要事業として位置付けられています。

・第4次三島市総合計画(H23-32)

<都市計画>

三島市全域に係る都市計画の基本方針を定めた「第2次三島市都市計画マスタープラン」において、整備プログラムとして位置付けられています。

また、地区レベルのきめ細かなまちづくりのルールを定める「地区計画(三島駅南口周辺地区計画)」においては、広域交通結節点という立地条件を生かし、高次都市機能の集積を図るとともに、土地利用の高度化を推進していくこととしています。

・第2次三島市都市計画マスタープラン(H23-32)

・地区計画

<三島駅周辺グランドデザイン> 市民の合意を得たとする一つの視座

平成24年3月、三島市では、団体ヒアリングやパブリックコメントの実施など、市民ニーズを把握し意見を伺う中で、今後の三島駅周辺のまちづくりのビジョンを示す「三島駅周辺グランドデザイン」を策定しました。この中で、三島駅南口東街区は、スマートウェルネスシティのフロントとして広域健康医療拠点を整備していく方向性が示されています。

【概要】

三島駅南口地区は、長年にわたり拠点整備が求められてきました。

平成24年3月に策定した三島駅周辺グランドデザインの枠組みを踏まえ、東街区はスマートウェルネスシティのフロント、西街区はガーデンシティのフロントとして東西街区の役割分担と有機的な連携を図りながら、都市の再構築を進めることとしています。

現在、暫定駐車場として利用している三島市土地開発公社所有地を活用して、東街区は隣接する地権者と準備組合を設立し、市街地再開発事業での広域健康医療拠点の整備に向けた取り組みを進めています。南口の西側は、民間活力を生かし広域観光交流拠点を整備していきます。

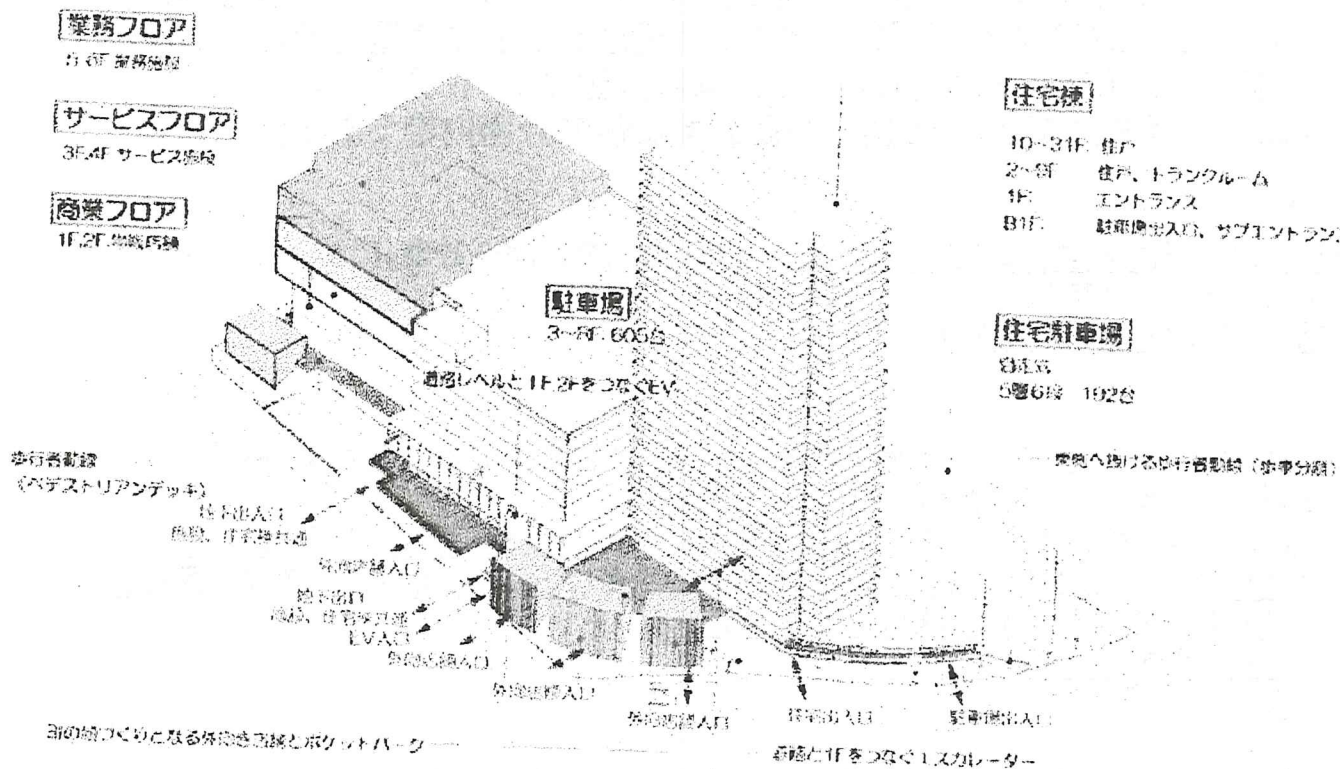
・三島駅南口東街区再開発事業の詳細はこちら

・三島駅南口広域観光交流拠点整備事業の詳細はこちら



東日本大震災で白紙となった施設計画

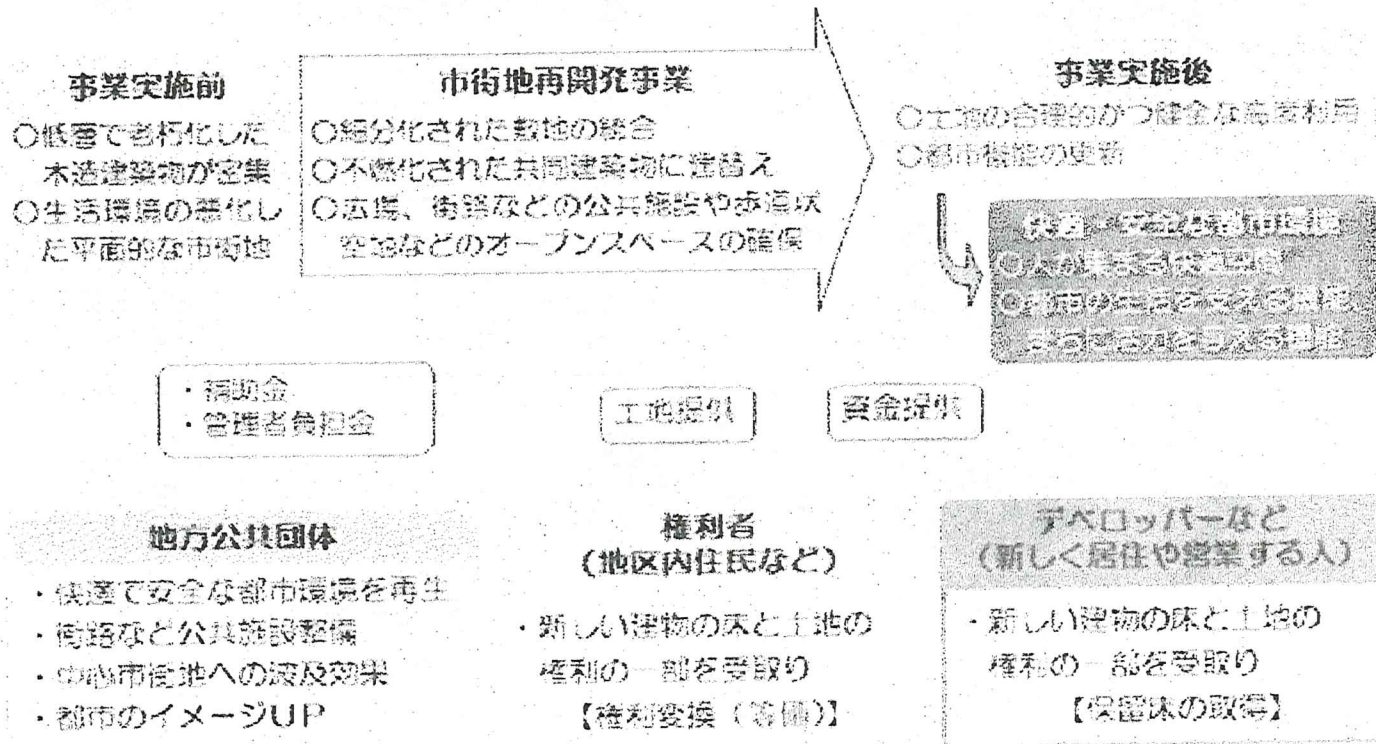
住宅地上31階、地下1階・住宅駐車場機械式立体駐車場
商業、店舗上部駐車場、サービス、業務



デットから生まれた新機能

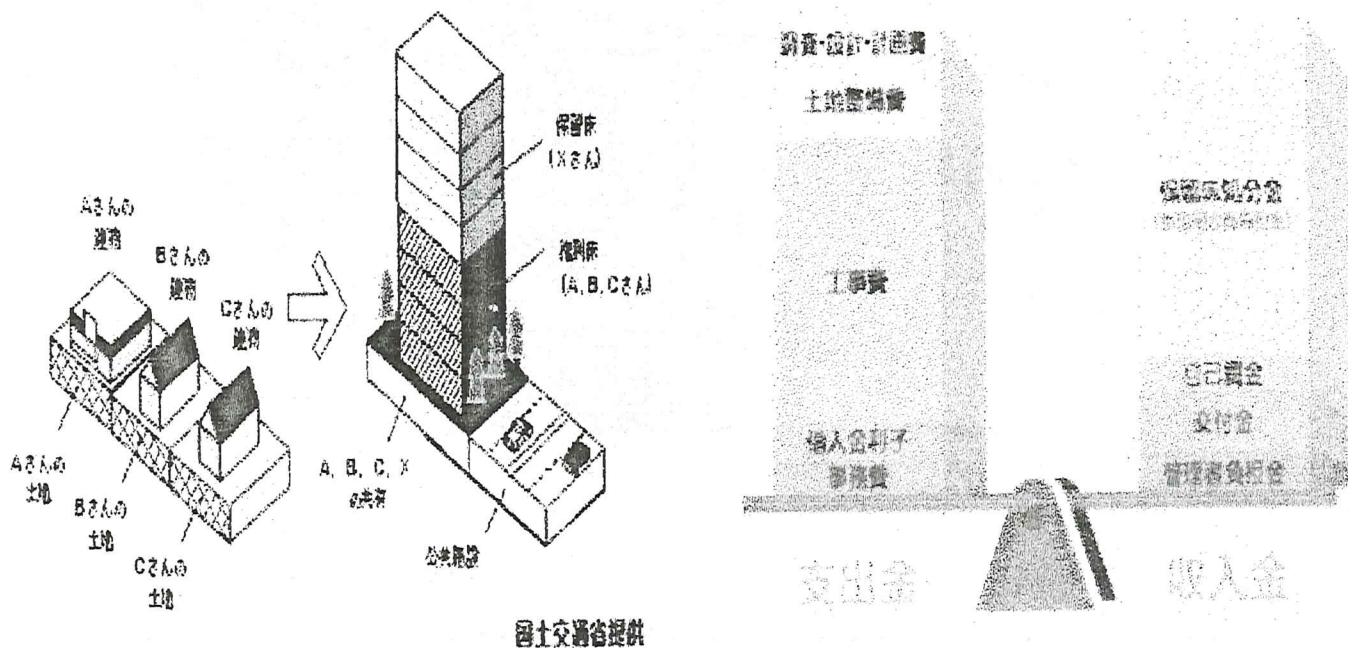
市街地再開発事業とは

都市の再開発について、街路などの公共施設、建築敷地、建築物を一体的に整備する総合的な手法です。円滑な事業の推進のため、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の多くは、地方公共団体が街づくりの概要を都市計画に定め、都市計画事業として行われます。



<事業のしくみ>

- ・ 敷地を共同化し、高度利用することにより、街路などの公共施設用地を生み出します。
- ・ 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。(権利床)
- ・ 高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し事業費に充てます。



駅前開発に関する経過

年度	内容
1985年 昭和62年度	駅南地区再生計画調査(37ha)※三島駅前再開発の検討を開始
	三島駅前東街区市街地再開発事業推進協議会設立
1993年 平成5年度	東駿河湾都市圏パーソントリップ調査(3～5年度) ※将来交通需要増加が見込まれ、小山三軒家線の4車線化が必要となった 三島駅前地区地下水等環境影響調査(5～6年度)
1997年 平成9年度	再開発事業用地として国鉄清算事業団から用地払下げ ※小山三軒家線の4車線化を含む都市計画決定を目指したが、平成10年に断念
200年 平成18年度	東駿河湾都市圏パーソントリップ調査(16～18年度) ※将来人口・交通量が減少し、小山三軒家線の現況2車線での整備が可能となった

開発計画の経過 ②

2008年 平成20年度	三島駅南口東街区市街地再開発準備組合設立 ※勉強会レベルから事業化を目指す組織が設立
2009年 平成21年度	★リーマンショックにより事業協力者なく事業延期 事業コーディネーターの選定、権利者合意形成、保留床取得候補者協議 ※経済情勢の悪化(リーマンショック)の影響もあり、保留床取得者が未決定であったため、事業化を1年延期
	保留床取得予定者の公募・選定 ★議会にて予算議決
2011年 平成23年度	★東日本大震災により事業協力者が事業辞退により事業を一旦白紙 保留床取得予定者が辞退(東日本大震災による社会情勢の変化を理由に) ※当時の計画事業を一旦白紙化
	三島駅周辺グランドデザインを策定 ※様々な団体のヒアリング、議会への説明、パブリックコメントなど実施 ※現在の再開発の基本的な方針が示された
2013年 平成25年度	コンパクトシティへの転換や市街地再開発事業の事業方策について検討 ※独立行政法人都市再生機構(略称「UR都市機構」)の自主調査事業

2014年 平成26年度	三島駅前西街区再開発事業「三島駅前西街区再開発事業」の進捗状況
2015年 平成27年度	<p>★3回目の計画案提示 7月22日議員説明会 26年度の調査のまとめからの今後</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市街地再開発事業とは？ 事業の仕組みと権利変換について 2. 新計画案(モデル案)の説明 <ul style="list-style-type: none"> ○三島市の事業として → 定期借地事業 ○再開発準備組合事業 → 法定再開発事業 マンション2棟(107戸・125戸) 駐車場 3. 現在の検討状況 <p>※この時点ですでに民間事業者からのオファーが？ まとめの記述に「事業協力者について、今後の条件などによるものの住宅デベロッパーを中心とした共同体など5グループ程度が当面の候補者」</p>
2016年 平成28年度	<p>2月9日 議員説明会「事業協力者公募の方針案」 準備組合と「事業協力者等の公募に関する実施協定」の締結に於ける説明</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業の背景・経過・概要(三島駅周辺ランドデザインと開発イメージ) 2. 事業協力者募集方針・募集要項の検討、地質調査の実施など <p>※事業環境の変化に対応し、事業スキームの再構築を開始</p> <p>2月15日 議員説明会 東街区参画条件確認について(事業協力者公募に向けて)</p> <p>4月18日 議員説明会 再開発の検討状況 定期借地+市街地再開発事業のモデル案 マンション1 1階は商業 13階107戸 マンション2 22階 125戸 立体駐車場5層6段 302台 市道幅員9.5m 資金129.1億円</p> <p>5月16日 議員説明会 先のモデル案からの資金計画 129.1億円 市負担 事業費25億円 用地24.3億円 税込効果 単年度1.71億円(30年で50.43億円) が示された。 ※配布資料に「三島市議会全員協議会説明資料」との記載有り 説明会の位置づけが不明</p> <p>5月24日 議員説明会 「三島駅南口西街区再開発」 地権者合意得られず再開発の目処が立たず事業手法の転換 ○土地開発公社の所有地単独利用、公社から事業者へ直接売却 ○オリンピック後のインバウンド効果に期待するホテル事業者の参画の見込みあり。</p>

2017年 平成29年	三島駅前東街区再開発事業「三島駅前東街区再開発事業」の進捗状況
2018年 平成30年度	<p>2月3日 議員説明会 三島駅南口東街区再開発事業の進捗状況 「事業の再確認」「国の補助制度の運用の明確化」「事業収支の改善策」「事業スケジュール」</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業成立の前提条件129.1億円の確保 <ul style="list-style-type: none"> ※住宅の売却益74.9億円 + 補助金44.1億円 ○立体駐車場整備費用に国の交付金が見込めない事態に <ul style="list-style-type: none"> ※市街地再開発事業補助金(交付金)10億円 総額44.1億円 国：地方 = 1：1 <p>西街区再開発「広域観光交流拠点」の進捗状況説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ホテル事業者1社の応募 東急電鉄で決定 1月31日基本協定を締結したとの報告 ○事業締結によって 土地の売却、公衆トイレ・観光案内所 移設解体 等等 ※上記を巡って市民団体より告訴 審理継続中 <p>9月27日 議員説明会 「三島駅南口東街区再開発事業協力者募集の基本方針」 ○市負担総額65.9億円 地方債44.5億円 特定財源 13.5億円 一般財源 7.9億円</p> <p>12月18日 川勝県知事記者会見 「三島駅前に高層マンションはふさわしくない」</p>

8月6日 議員説明会 「三島駅南口東街区再開発事業協力者との協定について」

1. 最優秀提案者の提案内容

- (1) 提案内容は三島市総合計画に添ったものである。
 ①三島駅周辺ランドデザイン（広域健康医療拠点）
 ②三島市都市計画マスタープラン（コンパクトシティ）
 ③三島市景観計画（景観形成の目標・方針）
 ※地下水・湧水に影響を与えない建築計画

2. 事業収支

(1) 支出

- ①定期借地事業 10億円、市街地再開発事業費210億円
 ※公社所有地の買い戻し約24億円含む
 ②市の負担額 61億円（一般財源 10億円、地方債51億円）
 ※補助金30億円、駐車場増床分7億円、土地取得約24億円
 ※定期借地事業での市の負担は0円

(2) 収入

- ①補助金90億円
 ※国県約60億円、三島市30億円
 ②保留床処分金 約120億円

3. 協定内容 3つの協定書で構成

- (1) 三島駅南口はがし街区再開発事業包括協定書
 甲：市街地再開発準備組合、乙：三島市、丙：事業協力者（6者）
 (2) 三島駅南口東街区第1種市街地再開発事業に関する事業協力協定書
 甲：準備組合、乙：事業協力者
 (3) 三島駅南口東街区事業用地事業に関する事業協力協定書
 甲：三島市、乙：事業協力者（ミサワホーム）

事業協力者(最優秀提案者)決定
 「アスマチ三島プロジェクト共同企業体」

決定にあたっての選定審査会

(1) 審査員

役職	氏名	所属等	専門分野
会長	大川 澄人	ANAホールディングス株式会社 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
審査員	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

事業協力者決定までの経過

平成29年10月3日 事業協力者募集の基本方針を公表

10月20日 第1回審査会(募集要項の決定)

11月1日 募集要項公表・募集開始

11月13日 参加意向申出書提出期限..... 8 企業体

平成30年2月5日 提案書提出期限..... 5 企業体

2月23日 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月27日 第3回審査会(ヒアリング、二次審査・採点)

15

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

16

市議会選挙以降の動き

議会の構成が変わったことから、共闘する会派と議長及び三島市に申し入れを行う。

- ①再開発に関する情報を議員間で共通するよう新人議員への経過説明をすること
- ②議会としてきちんと議論を行うよう特別委員会の設置をすること

上記につて

- ①新人議員と元職を対象に説明会は行うこととなった。
- ②議会運営委員会に諮られたが、特別委員会の設置の必要なしとなった
※当初前向きに委員会設置するとの議長の態度が急変

反対会派の理由

- この間幾度となく説明を受け個々が一般質問も行っている。
個々が疑問を持つならば一般質問で質疑を行えばよい
- 開発を遅らせることになるような議論となることになるのではないか

採決の結果 否決

改めて全員協議会の場を設定するよう求めたが必要なしとの結果に

後日三島市からモデル案の修正がされるとのことから、改めて修正案に対する説明会が開催された。

7月12日 議員説明会

- 議長の発言、説明会の進め方は議会の在り方として問題があった。
- 公開の原則の逸脱、市民不在

説明会后 議長に抗議！ 改めて常任委員会で審議を求める。

- 質疑は尽くされていない。
- 議会として責任を持った対応を行うことの必要性
※議会で何が話され、どのように対応しているか

議事録に残らない説明会では市民への説明責任も果たせない。

アスマチ三島プロジェクト共同企業体事業モデル案発表からの経過

2018年8月6日 議員説明会

<内容>

1. 最優秀者の提案(提案内容・提案による事業収支)、2. 協定書内容 3. 今後の事業の進め方

2018年8月19日 市民説明会 午後7時～8時30分 三島市民文化会館 小ホール

<内容>

1. 事業の経過 2. 再開発事業の概要と変遷について 3. 最優秀提案者の提案について等

上記の説明会を受けて

2018年秋 10月5日～23日の間 4三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会

第1回 10月 5日 市民文化会館 大ホール 約350名

第2回 10月12日 錦田公民館 77名

第3回 10月17日 中郷文化プラザ 66名

第4回 10月23日 北上文化プラザ 77名

※参加者の居住地 市内 312(82%) 県内 54(14%) 県外 15(4%) 合計 381(100%)

※年齢層 10代 1(0%) 20代 22(5%) 30代 34(8%) 40代 82(19%) 50代 101(23%)

60代 105(24%) 70代以上 92(21%) 合計 437(100%)

<内容>

・配布資料の説明。8月19日の市民説明会で実施したアンケートにより関心の高かった事項、事業協力者の提案内容について説明された。

1. 再開発の必要性 2. 東街区における開発コンセプト(事業を進めるにあたって) 3. 事業協力者の提案内容の説明

23

市民説明会を経て 修正案提示される (※資料は部外秘とされた)

2019年(令和元年)7月12日議員説明

この間の市民説明会における市民の意見への対応

1. 主な修正部分と追加策

(1) 地下水・湧水保全

- ①地下水モニタリング調査継続時市中
- ②準備組合による地盤調査2カ所完了。今後も追加実施予定
- ③9月に地下水検討委員会開催。上記結果と施設計画案を確認予定。

(2) 高層建築物と景観

- ①タワー棟の高さを約9メートル下げる。
- ②再開発事業と併せ、東街区の前面道路の無電柱化実施予定

(3) 財政負担

- ①立体駐車場を2棟を1棟に集約(増床)約670台
- ②タワー棟に配置予定のホテルを別棟化し、土地利用の効率化と事業費の圧縮を図る。

(4) 交通対策

- ①1階店舗の一部を除き、歩行者デッキの幅員を拡げる
- ②市による交通量調査を実施し、施設計画に基づき、交通解析を実施中

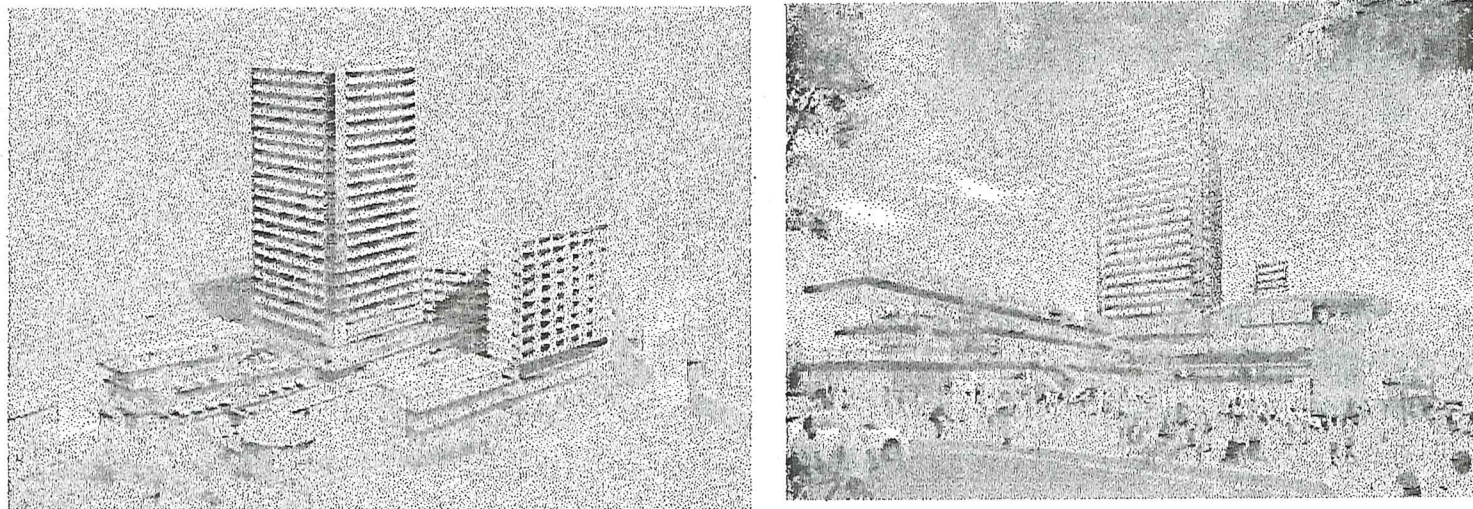
(5) ビル風

- ①施設計画案に基づき、準備組合が風環境調査を実施中

最優秀提案者 <アスマチ三島プロジェクト共同企業体の特徴>

- 「スマートウェルネスシティみしま」のフロントエリアにふさわしい街づくりを推進
- 住宅やホテル、商業施設に加えて健康増進・医療・子育て支援機能を複合的に整備
- 景観への配慮と、水の都・三島がもつ地下水や湧き水の保全に十分な対策を実施
- 豊かな自然と首都圏へのアクセスのよさを持つ三島を、にぎわいのある新たな拠点に

上記のイメージパース ※未完成物件の完成予想図



(2) 施設概要

規模	西：商業棟（4F, 3, 107平方メートル）、 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・商業利用者用駐場333台（市取得）、住宅用駐車場293台
景観	三島の景や緑と連携した親拠点、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

三島駅前東街区開発に対する 日本共産党の考え

5月18日申し入れを行う

申し入れの概要

市民合意が得られているという状況ではない。**計画は一次ストップ!**
「市民共同協議会(仮称)を立ち上げ、市民の賛否を市長選挙で問うこと」

＜申し入れの主な理由＞

- ①市民が納得できる説明がされていない。
 - 14回行われた説明会への参加は1400人(市の職員を含む)程度
 - 財政負担に関して周知されていない。
- ②市民が共感する景観となっていない。
 - 100メートルに及ぶ高層マンション
 - 水脈への影響に不安を残す
- ③財政問題
 - 市負担91億円の投資は市民の願い社会保障充実にブレーキがかかる
 - 今後の市庁舎建設、インフラ整備も考えた事業規模に

19

2018年8月19日、10月に行った市民説明会、アンケートで寄せられた意見を踏まえ

市民説明会開催 2019年(平成31年)2月12日(火) 19時~20時30分 文化会館 大ホール

寄せられた主な意見

- ①事業の進め方
- ②事業性(費用対効果) 将来にわたる市民負担、負担とならないとする財政的な裏付け
- ③地下水・湧水の保全、高層建築物による環境・景観
- ④交通対策
- ⑤賑わいづくり、市街地の回遊性
- ⑥導入施設、機能

※後ほど別紙当日資料をご覧ください。これ以外にも当日説明会で出されたものもあります。

明らかにしたことは

「高層タワー棟の高さを下げる」ことを検討する。

3) ①事業費の推計(2019年6月現在)

注) 事業費等は現時点の推計であり、決定されたものではありません。
今後、事業検討の各段階において、更新されていきます。

○ 全体事業費 ※()内は提案時の事業費 【単位:億円】

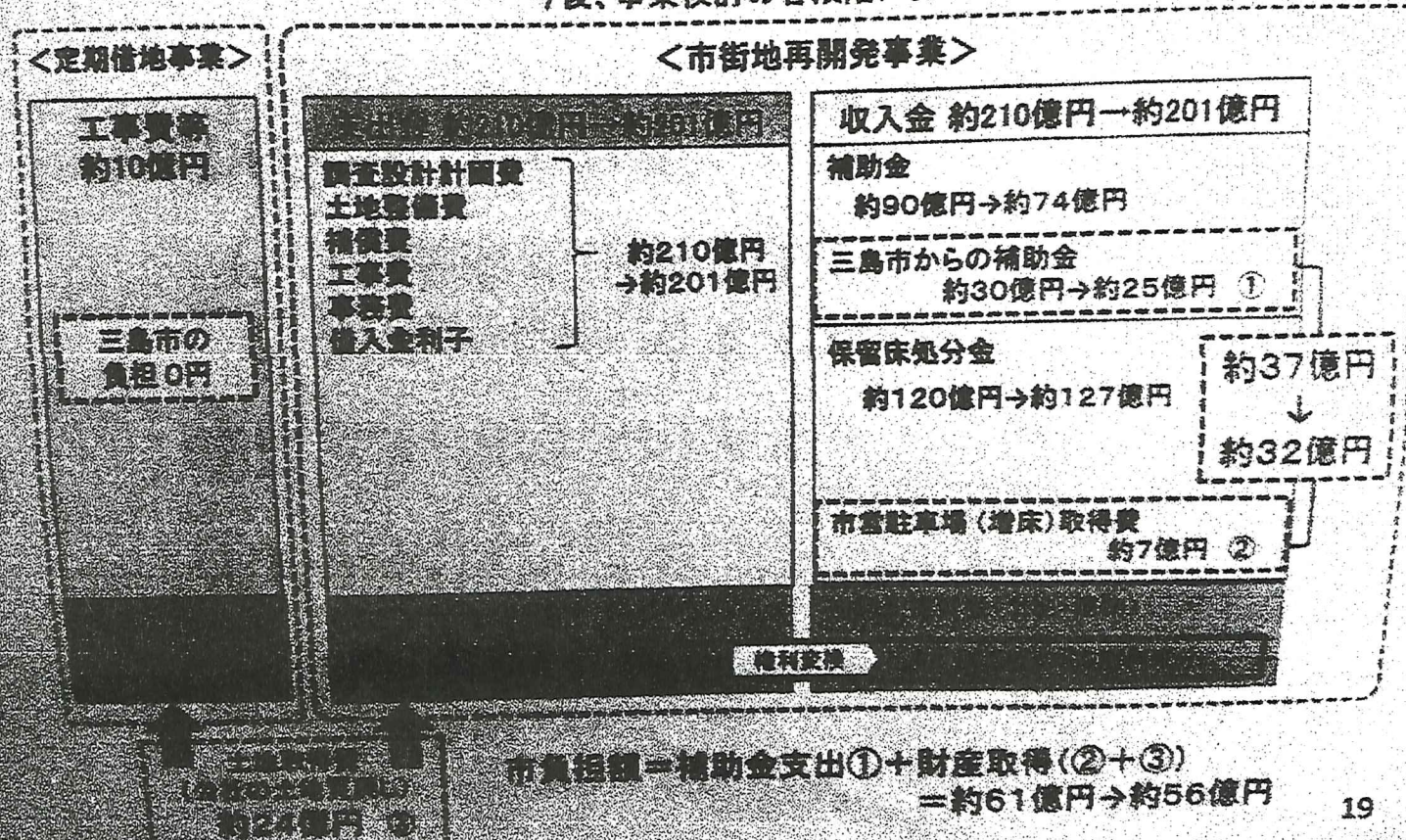
事業区分	定期借地事業	市街地再開発事業	合計
事業費	約10 (約10)	約201 (約210)	約211 (約220)

○ 市街地再開発事業の事業費 ※()内は提案時の事業費 【単位:億円】

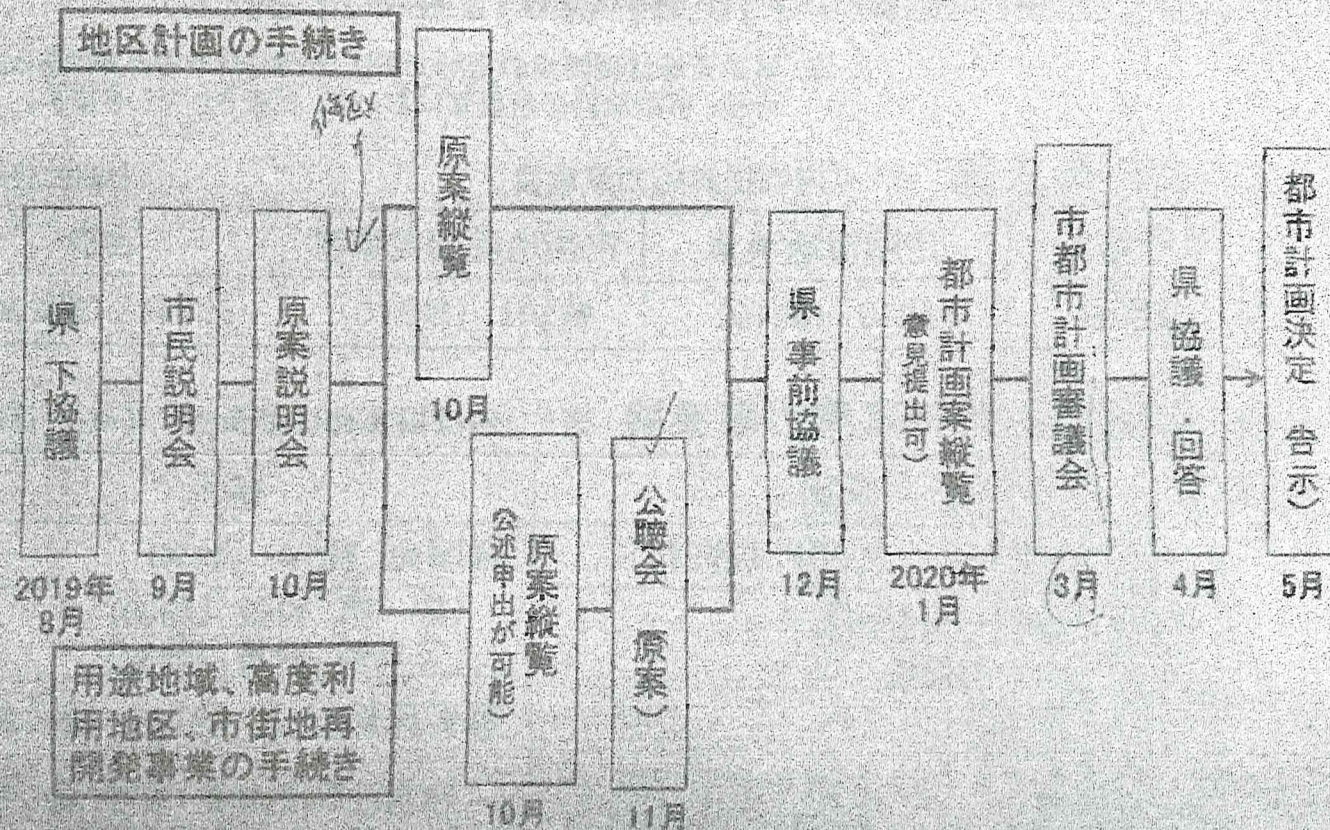
区分	支出	収入
内訳	工事費ほか 約201 (約210)	補助金 約74 (約90)
	調査設計計画費	国・県 約49 (約60)
	土地整備費	三島市 約25 (約30)
	補償費	保留床処分金 約127 (約120)
	工事費	市営駐車場(増床)取得 約7 (約7)
	事務費	その他 約120 (約113)
	借入金利子 の合計	
	約201 (約210)	約201 (約210)

3) 事業費と市負担額(2019年6月現在)

注) 事業費等は現時点の推計であり、決定されたものではありません。
今後、事業検討の各段階において、更新されていきます。



4) ⑤ 都市計画決定までの流れ(案)



提示された修正案をどう見るか

1. 主な修正部分と追加策

(1) 地下水・湧水保全 → 具体的対策は事が起きてから

- ① 地下水モニタリング調査継続実施中
- ② 準備組合による地盤調査2カ所完了。今後も追加実施予定
- ③ 9月に地下水検討委員会開催。上記結果と施設計画案を確認予定。

(2) 高層建築物と景観 → 板状型の検討は？ 住居戸数、ホテル客室増

- ① タワー棟の高さを約9メートル下げる。
- ② 再開発事業と併せ、東街区の前面道路の無電柱化実施予定

(3) 財政負担 → 総事業費で約9億円の圧縮

- ① 立体駐車場を2棟を1棟に集約(増床)約670台
- ② タワー棟に配置予定のホテルを別棟化し、土地利用の効率化と事業費の圧縮を図る。

(4) 交通対策

- ① 1階店舗の一部を除き、歩行者デッキの幅員を拡げる
- ② 市による交通量調査を実施し、施設計画に基づき、交通解析を実施中

(5) ビル風

- ① 施設計画案に基づき、準備組合が風環境調査を実施中

修正案は示されたがモデル案の看板を原案に塗り替えて推進する立場
問題は何一つ解決していない

1. スケジュールの点から計画推進には無理がある

- ①県とのした協議は8月いまだ調整がされていない。
- ②9月に市民説明会を予定としているが、いまだに開催に向けた動きがない。
※まだ確定したものではない修正可能としつつ報告のみと位置づけられている？
- ③修正案の説明後1ヶ月足らずで原案を提示予定。
※すでに修正案(モデル案)ありきで進める流れがある。
※市長選で豊岡市が公言した「板状型もありえる」その答えは
※多数寄せられている意見・要望をどのように組み込んでいくのか。
※事業協定を結んだことで、ほぼすべてが「アスマチ」主導で動いていく。

2. 施設

- ①タワー棟を低くしても住居戸数は増加
- ②ホテル棟8階 客室増？
- ③立体駐車場の1棟化（一般利用者と居住者利用）

3. 総事業費

- ①約220億円から約211億円 大きな削減ではない
- ②国・県補助金は流動的 約90億円 → 約74億円（知事の動向）
- ③市の負担額 約61億円 → 56億円kr

29

日本共産党のこの間の立場は

事業は一旦ストップ！ 市民合意が大前提

「市民が納得できる」市民合意のもとでの事業に、そのために、開発事業をテーマに「市民協働協議会(仮称)」の開催を市内各地で多数行っていくことを提案してきている。

※市の説明でも事業の進捗としては2合目(胸突き八丁目)着工は2023年。しかし、都市計画決定2020年までが正念場。

30