

# 質問書

次の都市計画の原案に対し下記のとおり質問書を提出します。

## 1 都市計画の種類等

東駿河湾広域都市計画

- (1) 用途地域の変更
- (2) 高度利用地区の決定
- (3) 第一種市街地再開発事業の決定
- (4) 地区計画の変更（三島駅南口周辺地区計画）

提出日 令和2年7月1日

三島市  
上記代表者 三島市長 豊岡 武士 あて  
記

質問者 住所  
電話番号  
(ふりがな) わたなべ とよひろ  
氏名 渡辺 豊博

## 2 質問内容

- ① 「現在までの三島駅南口東街区の再開発事業」と「三島駅周辺グランドデザイン」についてです。過去に東街区で大和ハウス工業など民間企業によるマンション・商業施設・駐車場の再開発計画が立案され、結果的には「中止・白紙」になっています。その理由としては未曾有の災害発生によるなどとなっていますが、実際は、中長期的な採算性を精査した結果、本地区での多様な要因（事業性の脆弱性、高額な補償金、地下水への悪影響、振動被害、日照・ビル風への困難性等）により事業化が大変に難しい地区だと判断・評価されたためではないかと考えています。さらに現在は、新型コロナウイルスの猛威とリーマンショックを超える経済的な低迷の予測・悪影響がさらにマイマス要因として付加されることが想定されます。そのように今後の日本・世界の社会・経済の潮流・方向性が流動的・不確実な中で、三島市が「グランドデザイン」に位置付ける「広域健康医療拠点」が、採算性が高い事業として、三島市の将来的な活性化や賑わいに的確に寄与・貢献するとの説明に対する、確実性・信頼性の高い根拠や裏付け、財政的な収支、商業的な見通しなどについて「数値」として、市民が理解・納得できる明解な説明を求めます。
- ② 「用途別現況」についてです。説明の中で「水色の駐車場が未利用地である」との記述がありますが、とんでもない間違った評価と説明です。あの土地は市営駐車場として毎年利益を出しており、さらに、災害時や新幹線停止時・事故などでの大量のお客様と市民の避難地・防災用地として、三島駅に隣接する非常時での活用を踏まえた大切な「空地」であり、次世代に引き継ぐべき可能性・発展性を内在した市有地です。隣接する土地には、住宅や店舗がありますが、何軒かは空き家や空き店舗となり、所有者としての商業的な経営や振興に対する事業意欲は脆弱化しています。基本的には商店街の活性化は商店主・所有者の自己責任であり、市有地と一体的な高度利用は行政の過剰な介入、私益的行為への内部干渉であり、行政の責任範囲を逸脱しています。まずは個々の商店主・所有者の整備・投資に対する意向が優先され、そのリスクはすべて個人が負担するのが、社会・ビジネスの常識・原則です。

なお、24 戸の所有者が組合を設立して、独自にマンションや商業施設を建設すればいいことであり、その事業に対し、三島市が既存の補助制度などを活用して支援すれば済むことです。何故、市有地との一体的な再開発事業としたのか、その理由と三島市のメリット・デメリット、24 戸による独自の再開発事業ができないのかの理由、さらに、市営駐車場が未利用地であるとした理由、あわせ、市営駐車場の年間の収益と今までの積立金総額、駅前での災害時並びに新幹線事故などでの避難場所の確保などについての説明を求めます。

- ③ 「事業手法と施行区域」についてです。市有地を事業者へ貸し付けとありますが、コロナ後の経済的な低迷が予測される中で、具体的にどのような事業者を想定しているのか、現実的に賃貸を希望している事業者が存在するのか、坪当たりの賃貸料はいくらになるのか、隣接するマンションにも商業施設・店舗の入居を想定しているが、全体として何店舗入居の見込みがあるのか、多様な店舗が入ると思うが街中にある既存商店街への悪影響・売上減を想定しているのか、などについての説明を求めます。

私も店舗アドバイザーに相談してみましたが、今の予測で坪 12,000 円以上の賃貸料だと採算性の問題で入居する店はほぼゼロとの見込みを受けています。市としての戦略・採算性・具体性を明確に説明してください。綺麗な空き店舗通りが現実の姿ではありませんか。

- ④ 「建物配置の考え方」についてです。利便性を高めるための商業施設との説明ですが、ここでの利便性が高まれば街中の商店街にはどんなお客様が行くことを想定しているのか、この駅前の商業施設・店舗に来るお客様はどの地域のどんな階層の人たちを想定しているのか、一日当たりの入り込み数、現状の入り込み数との比較、貸し付けを希望する具体的な事業者の見通しはあるのか、などの説明を求めます。

また、医療施設とは具体的に、どのような施設（総合病院・専門病院・リハビリ病院・高齢者介護施設・デイサービス施設等）を想定しているのか、具体的な施設と機能・規模のイメージ、進出医療施設の会社名などの説明を求めます。

なお、現在、医療施設の増設・増床については、三島市の現在の病床を増やすことは不可能ですし、三島市の医師会の了承は得ているのでしょうか。医師会の了承無しなら、この想定は事実無根の虚偽の説明だと思います。新規の医療施設の設置については、県はもちろんのこと、厚生労働省の厳しい審査があり、現段階での開設の事前了承が無い限り、実現性の低い嘘の説明になりますが、事実関係・現状の説明を求めます。

さらに、健康づくりや子育て支援施設ですが、少子高齢化が進行する中で、市民活動センター内の既存施設との役割分担や機能の違い、さらに新規開設する必要があるのでしょうか。特に、健康づくり施設は市内や周辺にも既存の民間施設がありますが、その施設への経営的な阻害要因、お客の引っ張り合いを起こすことになりませんか。

行政が、既存の民間施設同士の競争を助長するような施策に公金を投入して先導する理由と、ここまで深く企業間競争に介入する理由などの説明を求めます。

また、どこか特定企業との事前交渉は無いと断言できますか。無いとしたらその根拠を説明してください。

青森市や水戸市などの全国各地において駅前開発により、行政が先導した商業施設から大型店舗や小さな商店が撤退して、倒産・破綻するケースが増えています。

何故、三島市の場合は成功すると説明できるのか、何店もの商店が賃貸・入居するといえるのか、その明確な根拠と裏付けの説明を求めます。

ホテルとありますが、コロナ後のインバウンドや国内旅行など観光業の衰退が予測される中で、何故、さらにこんな大きなホテルが駅前に必要なのか、その理由と対象とする顧客の属性、グレード、料金、西街区のホテルとの違い、周辺の既存ホテルに経済的な悪影響を与えないか、このホテル誘致による三島市への経済的な効果・メリットに関わる具体的な数値、特定のホテルとの事前交渉の有無と感触などの説明を求めます。

駐車場ですが、立体駐車場にした場合の駐車料金と市民のメリット、大型バスの駐車場の有無、年間の維持管理費の金額と負担割合、建替え時の工事費と積立金の金額、耐震性の保証、災害時での屋上などの活用の有無などの説明を求めます。

- ⑤ 「施設配置図」についてです。現在でも駅前には交通渋滞が激しいのに、交差点に新たな出入口を設置することに対して公安委員会などの許可を得られるのか、事前協議・調整を行っているのか、していないとすると現実的に工事は多分できず、嘘の配置図になりますが事実はどうなっているのか。また、JR 側への新たな出入口の合意は取れているのか、ドーミーイン側も県道との落差や歩道との関係、交通渋滞の常習帯など複雑な要因が加わり、地盤が溶岩帯で大変硬質なこともあり掘削が難しく、交通上の安全性や視野の確保など技術的・安全基準上も困難だと考えるが実現性についての見解と説明を求めます。

タワー棟の高さが約 90m もあり、建築構造物の耐震性の確保上、基盤を地下 10m 以上も溶岩層を掘削することになります。詳細な地質調査の結果によっては、さらに鋼管やコンクリート杭を何百本も打ち込むためのボーリングや薬剤注入などを行います。

長く三島の地下水を調査してきた農学博士である私の専門性と経験知を元に指摘しますが、このような地下掘削を実施したら、浅い層の地下水脈は遮断されて、基礎掘削穴の影響によって広範な範囲で地下水位が低下してしまいます。さらに、菰池公園の水脈は遮断され、湧水は枯渇し、白滝公園の湧水地や桜川の水量の減少が発生します。

このタワー棟を含めて、各施設の工事による地下水への影響を、科学的な根拠を前提としての説明を求めます。また、何故、数年間にわたる環境アセスメント調査や詳細な地下水流動調査を実施しないのかの理由や、なぜ地下水の専門委員会の古い基礎資料が前提に検討されているのかの理由などの説明を求めます。地下水は三島の命・宝物です。これを傷付け、汚し、減少させたらその責任は甚大です。慎重で丁寧な環境調査と市民との議論が必要とされていますが、何故、専門委員会を含めて市民との直接的な議論の場が少ないのか、何故、地下水や井戸の調査や自然環境調査を長く実施してきたグラウンドワーク三島の関係者を専門委員会のメンバーに選定しないのか、その理由の説明を求めます。

今回の再開発事業に参加しない所有者がいますが、参加の見通しはどうなっていますか。最終的に参加の見込みが難しいとしたら、現実的に既存建物が建っているのに僅かな距離での隣接工事が可能ですか。地盤の溶岩掘削の振動により既存建物へのヒビや亀裂などの被害が発生しませんか。隣接範囲には今店舗が配置されていますが、目前に既存建物の壁面が迫り景観阻害が激しい中で入居者がいますか、もしも既存建物の所有者が工事上の振動・騒音などの被害と迷惑を前提として「工事差し止め請求」の裁判を周辺の住民とともに起こした場合、工事の中止が想定されますが、そのためのリスクマネジメントはできていますか。

24 戸の所有者は全員本事業に本当に賛成しているのですか。その意思を同意書のような正式な書面で確認していますか。私が調べた範囲では小さな土地・建物の所有者が多く売却しても代替のマンションを取得するのに 3,000 万円程度の自己負担が発生し、参加のメリットは低いと考えていますが、その厳しい事実を的確に理解しての参加意向なのでしょうか。営業補償費や移転費、その他補償費などを受け取れると所有者が関係者に話していると間接的に聞いていますが、ほとんどが空き店舗か賃貸している店舗であり、住居以外での補償費は公的には支払えないと思いますが、支払うと説明しているのですか。この裏負担が大和ハウス工業当時から 20 億円以上あるとも噂で聞いていますが、この噂を承知していますか。民間企業と後日この補償費分を三島市が何らかの形で補填・調整するとの噂もありますが、事実ですかなどの説明を求めます。

⑥ 「ゆとりのある歩行者空間の創出」についてです。こんなビルにはさまれた空間をゆとりのある空間と説明する理由と根拠を説明してください。この区域は現実的には溶岩層を基盤にした段差がある場所でその溶岩の掘削に膨大な経費と1年近くの時間を要すると思います。とにかく、三島溶岩は硬質で一枚ものであり、地形的・技術的な観点から日本でも稀な難工事と想定されます。タワー棟を含めて、どこの建設会社が請け負うのか今の段階の業者名とタワー棟に関わる地盤掘削工事費と地下水対策の内容についての説明を求めます。段差付近を掘削すると湧水が噴出します。その地下水をどのように処理するのか対策を説明してください。もしも周辺の井戸や湧水池が枯渇した場合の対策・補償についても説明してください。

「民間企業だから大丈夫」では市民は納得・信用できません。丹那トンネルの掘削工事では、想定外の事象が発生して丹那盆地から豊かな地下水が消えました。川勝知事が戦っているリニア工事による大井川の命の水の確保と同じ懸念・問題だと考えていますが、三島市は地下水枯渇の危険性について、どのような対策を考え、開発企業とどのような事前調整・情報提供をしているのかの説明を求めます

さらに、工事中の振動による隣接住宅への建物の保護対策、仮にヒビや亀裂が建物に発生した時の補償・対策の立案と、近隣住民への説明・合意形成はできているのか、また工事中の騒音・振動・大気汚染・交通渋滞・来訪者の減少などへの具体的な対策・補償に対する取り組みや、タワー棟などによる日照権問題やビル風被害の調査と地域住民への説明・合意形成に対する取り組みなどへの説明を求めます。とにかく今回の都市計画の原案は、内容が概念的・総論的・一般論としてのレベルであり、この再開発事業に関わる事業性・採算性・実現性などについての明確な数値的な根拠や裏づけ資料、地域住民と市民への情報公開と合意形成が脆弱といえ、信用性が乏しい開発企業の意向・要望を全面的に尊重・優先した事実関係が希薄な「仮想計画」だと評価しますが、三島市としての見解についての説明を求めます。

⑦ 「想定スケジュール」についてです。都市計画決定までの流れの中で、県との事前協議があります。現在の段階で県との事前協議は今までに何回実施し、どのような指摘を受けていますか。どの課が担当で担当者は誰ですか。また、国との事前協議は実施してきていますか。あるならその回数とどんな指摘を受けていますか。国の担当課と担当者は誰ですか。川勝知事が以前から本再開発事業に明確に反対の意向を表明していますが、豊岡市長による知事との面談を前提とした知事的意思確認を行っていますか、などの説明を求めます。なお、私たち市民は県民でもありますので、県民代表である知事に対して本再開発事業への明確な反対意向を伝えて、県としての最終的な対応姿勢を決めてもらいます。

⑧ 最後に三島駅南口西街区の建設された「富士山三島東急ホテル」の商業施設に入居したのは沼津市の2店の飲食店であり、市内にある既存商店との競合を起こして既存商店の売上が30%近く減少すると思います。三島市は沼津市の商店の繁栄を促し、三島市の商店の繁栄を阻害・無視しています。今回の東街区でも同様の街中商店街の破壊行為が想定され、本末転倒のまちづくりを、市民に56億円もの税負担を課して強引に進めていると理解しています。一体、東街区での再開発事業で新たな観光客がどの程度増加し、どこから来る人たちを想定し、どの程度のお金を商店に落としていくのか、ここに来たお客様が街中に回遊する具体的な根拠と裏づけの説明を求めます。

今後の三島の賑わいづくりの方向性は「点」による集中的な密の開発によるものではなく、「疎」による面的開発、市内の空き店舗や空き家、空き地などの未利用地の高度活用による開発が「水の街・三島」の今までの「湧水網都市づくり」と整合性が取れるものです。

源兵衛川の水辺再生活動を先導してきた、グラウンドワーク三島の考え方ですが、今の東街区での再開発事業の正当性と真実性について、どんな専門家の指導を受け、明確な裏づけを得ているのか、全国のタワーマンション整備で成功した事例の例示などの説明を求めます。三島の商業者と市民を大切にす開かれた市政の運営が三島市の正しい市政のあり方です。最後に、偏った特定企業や補助金狙いの大企業に依存した市政が正しい、間違いが無いとする考え方の根拠についての説明を求めます。