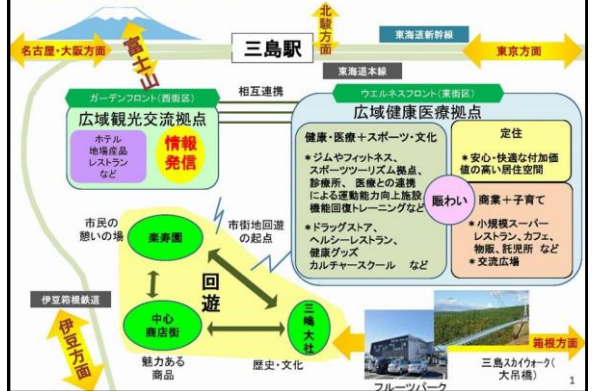


「水の都・三島」の魅力を活かす疎のまちづくりを実現する  
**ZOOM東街区再開発事業勉強会**



NPO法人グラウンドワーク三島専務理事  
 三島駅南口の整備を考える市民の会代表  
**渡辺 豊博**

**三島駅南口再開発事業・開発コンセプトイメージ**

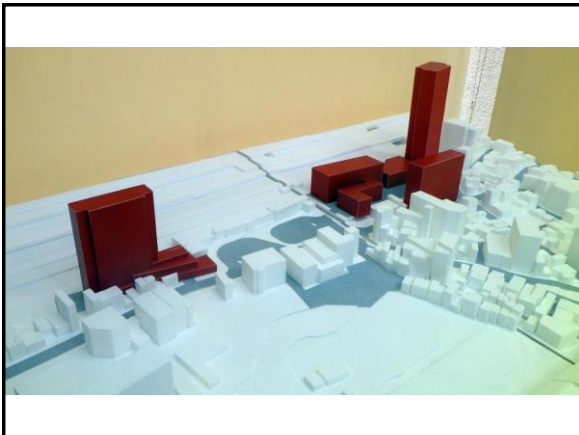
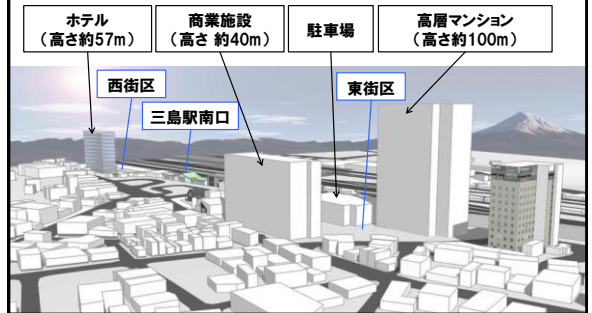


**三島駅南口東街区市街地整備事業 開発構想**



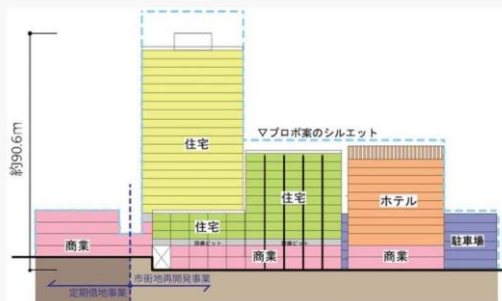
**三島市による三島駅南口再開発事業  
 「完成予想図」**

(三島市の計画の一部発表に基づき、グラウンドワーク三島で作成)



## 建物配置の考え方

※今後の検討によって建物配置の考え方は変更される可能性があります。



8



### 三島駅南口東街区再開発事業の問題点

1. 「コロナ禍」の中で見通しの甘い過剰投資、人と経済・機能が集中する密の施策から人の命や安全・環境を重視する疎の施策への移行
2. 財政調整基金(市貯金)枯渇(県内下位2位)の中での56億円の巨額の市民負担
3. 市・県・国の補助金(90億円・総事業費209億円の43%) (一般的な再開発事業の補助金は20~30%)と際立って高い補助金の比率で組み立てられている公益性が希薄な事業
4. 市の負担56億円の17年間での回収は明確な根拠や裏づけが希薄な夢物語

### 三島駅南口東街区再開発事業の問題点

5. 公共性が低いと考えられるので県や国の厳しい行政評価・監査に耐えられる保障無し
6. 駅前への人の集中による街中商店街の衰退
7. 「水の都・三島」の文化的・歴史的な価値・情緒の破壊
8. 次世代に開発余地として残しておくべき貴重な市有地の損失
9. 環境や地下水への悪影響

### 三島駅南口東街区再開発事業の問題点

- ・「広域健康医療拠点」の実現性や採算性についての確実性、信頼性の高い根拠や裏づけ、財政的な収支、商業的な見通しが脆弱
- ・24戸の既存宅地や商業地を計画地に取り込んでいるが、行政の過剰介入であり、基本は個人事業者負担が原則で、一体的な開発のメリットが希薄
- ・今回の開発の理由として市営駐車場が未利用地であるためとあるが、年間1.2億円も利益を出しており市有地の範囲での立体駐車場の建設が先決
- ・商業ビルは10億円、2,600㎡と本町タワーより狭く、家賃も高く、入居商店も不明で実現性が低い

### 三島駅南口東街区再開発事業の問題点

- ・医療施設の中味が不透明、三島市医師会の了承を得られているのか、健康づくりや子育て支援施設とあるが新規開設の必要性があるのか、既存民間施設との競業にならないのか
- ・駅前の商業施設は青森市や水戸市で撤退、倒産しているが、何故三島は成功するのか根拠不明
- ・ホテルとあるが、東京オリンピックの中止も懸念される中、L字経済が予測される中、誘致可能か
- ・現在の駐車場台数377台、今回370台足りるのか
- ・300戸のタワー居住者に25億円、1戸当たり約830万円を補助しますが、使い道が適切ですか

### 三島駅南口東街区再開発事業の問題点

- ・駅前に人と機能が集中するだけで来訪者が市内に回遊する根拠が希薄
- ・市内には7,680戸の空き家があり、空き店舗や空き家も増加している中で、緊急的な利活用による街中の活性化が必要とされるが、何故、足元の施策を優先しないのか大型事業に多額の税金投資の理由が不明、街中の商店が破綻・倒産の切迫局面
- ・静岡市や静岡県、各市町村が長期的な視点で大型事業の見直しや凍結、中止の中で、三島市は本事業を延期、見直ししないのか
- ・何故、広域的・長期的な「地下水流動調査」や「環境アセスメント調査」を実施しないのか

### 「水の街・三島」創生の基本コンセプト

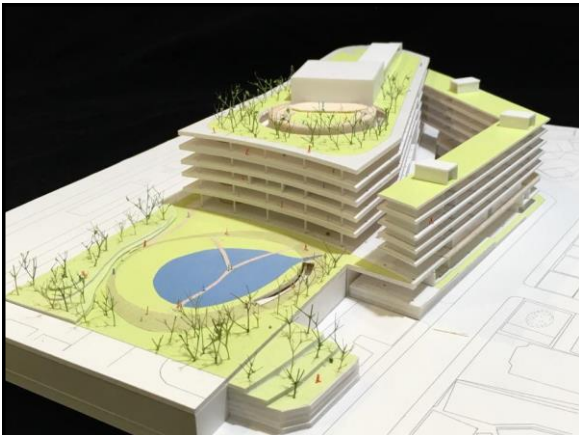
#### 1. 回遊性のある「湧水網都市」づくり

- ・御殿川「水の文化散歩道・水と緑のネットワーク」
- ・芝岡浅間神社「水の杜・緑の杜」
- ・大場地区「健康フロンティアタウン大場」

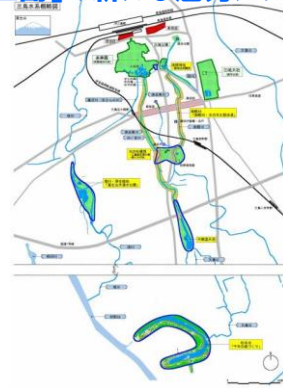
#### 2. 伊豆セントラルパーク整備構想の策定と提言

- ・富士山・伊豆地域世界遺産ビジターセンター
- ・水と緑の伊豆コミュニティ・イベント広場の整備
- ・県文化の森サテライトホールなどの開設
- ・三島市役所・図書館・専門学校等の誘致

#### 3. 南北通路の建設



### 「水の都・三島」の新たな魅力アップ整備計画



## 回遊性ある「湧水網都市づくり」計画

- ① 御殿川  
「水の文化散歩道・水と緑のネットワーク」
- ② 境川・清住緑地  
「水の郷・富士山大湧水公園」
- ③ 松毛川  
「千年の森づくり」
- ④ 芝岡浅間神社  
「水の杜・歴史の杜」
- ⑤ 源兵衛川  
エコロジーアッププロジェクト

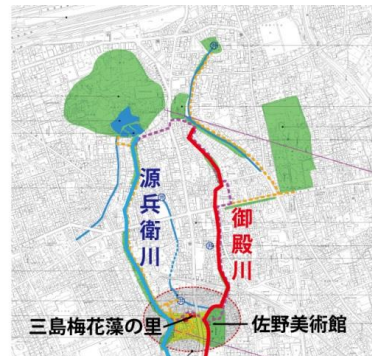
## 回遊性ある「湧水網都市づくり」計画

- ⑥ 三島梅花藻の里  
「水と緑と文化の杜」
- ⑦ 中郷地区・大溝川  
「梅名ロード」
- ⑧ 大場地区・内陸フロンティア構想  
「健幸フロンティアタウン大場」
- ⑨ 大場里山  
「桜山再生プロジェクト」
- ⑩ 市内空き家の改修活用事業

## 回遊性ある「湧水網都市づくり」計画

- ⑪ ふるさとの歴史古道・コウラブセ(甲羅伏)復元
- ⑫ 「宮さんの川・ほたるの里」修景整備構想
- ⑬ 三島中央病院横  
「水辺のレストラン」構想
- ⑭ 三島市南本町  
「水の都・三島」大湧水公園構想
- ⑮ 三島市本町  
源兵衛川・水辺の憩公園構想

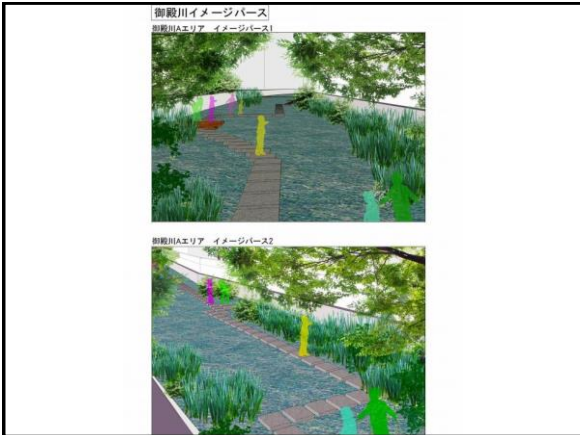
## ① 御殿川 「水の文化散歩道・水と緑のネットワーク」



御殿川(通学橋の上流)



御殿川

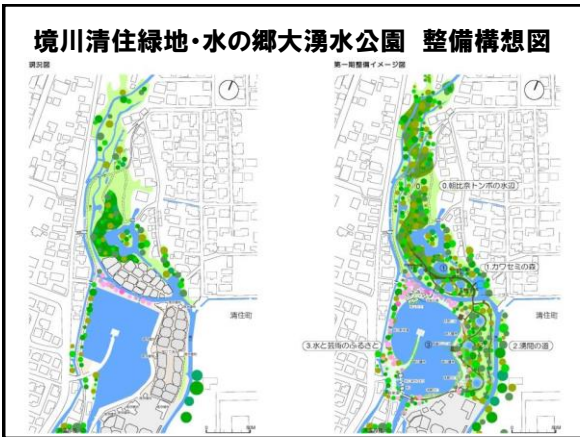




大湧水池・三つ又



養魚場跡地





⑤ 源兵衛川「エコロジーアッププロジェクト」  
～ゴミ捨場化した川をホタル舞う川に復活～



湧水が豊富だった頃の源兵衛川  
(1955年頃)



水辺で遊ぶ水餓鬼

絶滅危惧種・ミシマバイカモを再生



清流のパロメーター  
ミシマバイカモ  
(静岡県レッドリスト絶滅危惧Ⅱ類)

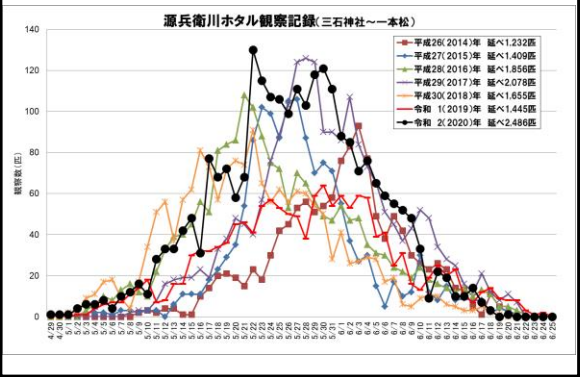


源兵衛川・ミシマバイカモ群生地  
増殖させたミシマバイカモを移植

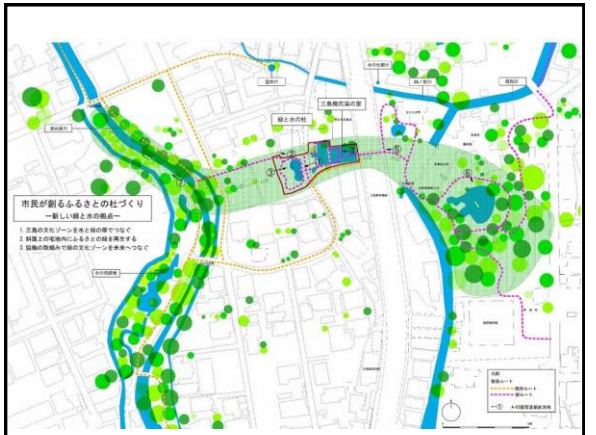
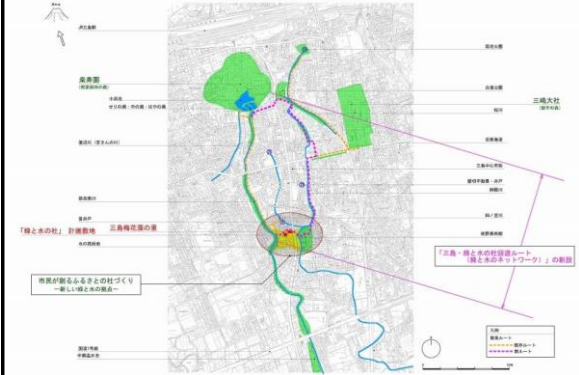
元ドブ川にゲンジボタルが乱舞

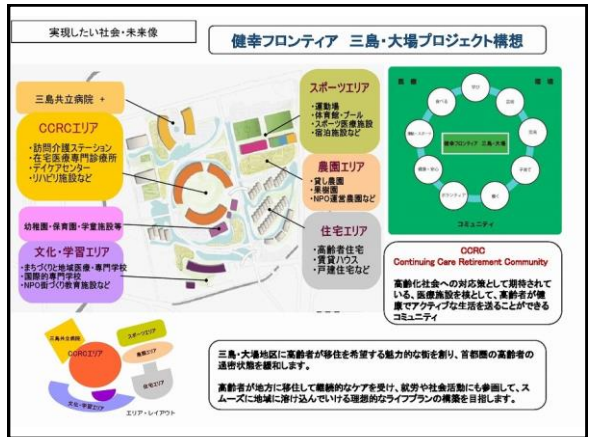


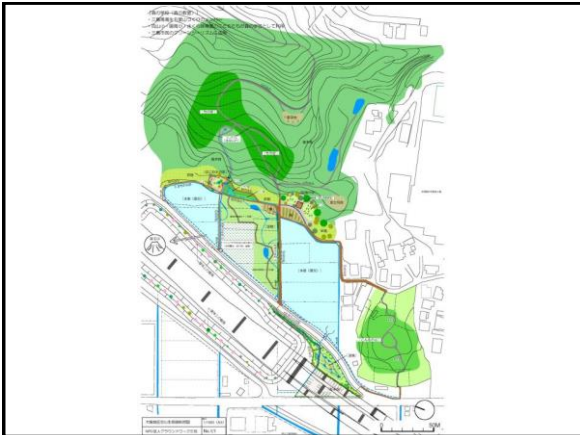
源兵衛川のゲンジボタル観察数(平成26～令和2年)

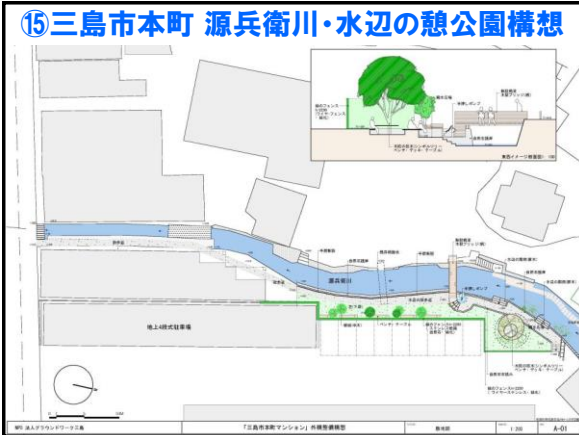
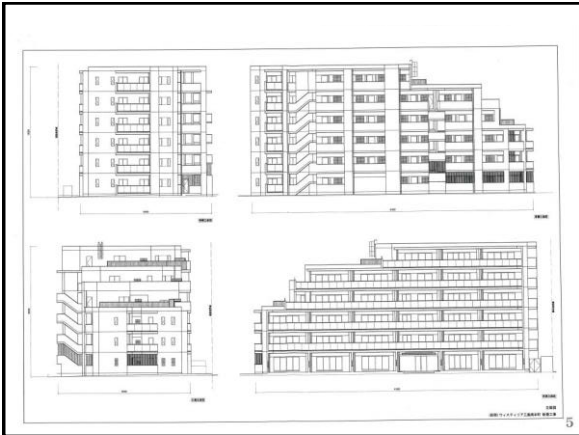
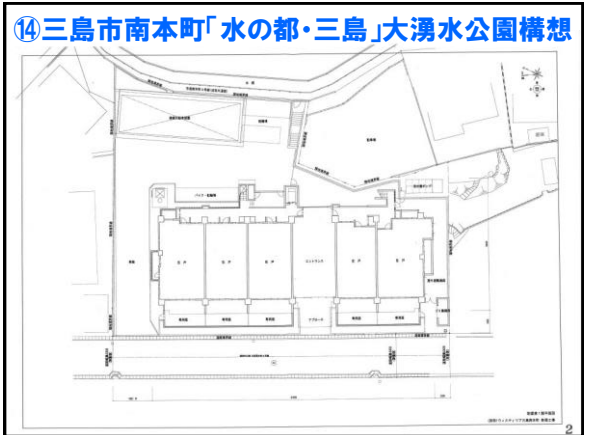
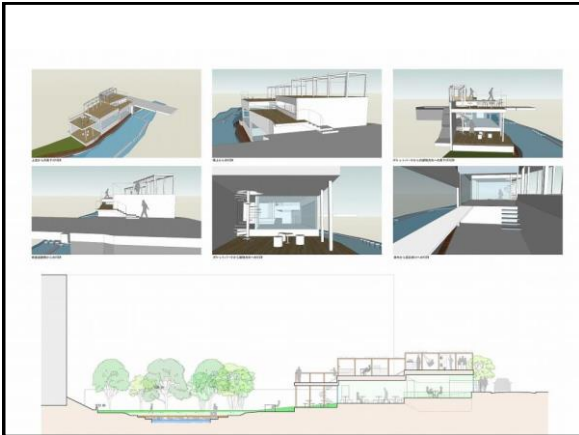


⑥ 三島梅花藻の里「水と緑と文化の杜」









- 「水の都・三島」の「夢ある未来」の方向性
1. コロナ禍の中で現再開発事業は「延期・見直し・凍結・中止」する。
  2. 街中にさらに新たな魅力的な「水の仕掛け」を創り、「回遊性」を高める。
  3. 街中の空き店舗・空き家・空地を活用した「面的まちづくり」事業を市民発意で展開する。
  4. 県や周辺市町村などと連携した東街区での「広域拠点整備」と「南北通路」の実現化を図る。
  5. 本事業の延期・見直しなどを求める1万人署名活動を展開、議会と市長への要望書の提出等