

## 要望・質問 一覧

### 1) 開発事業全体・地権者に関する要望・質問

1	<p>施設計画案について市民からアンケート的に意見を聞くのはこれが最後になるのでしょうか。それとも、また今回の意見聴取を受けた後の案が示されて、また市民から意見を聞く機会があるのでしょうか。そのあたりの流れが現時点の予定でもよいので、明確になっているとよいと思いました。</p>
2	<p>次に施設計画が示されるときには、もう少しわかりやすいイメージ図などの資料が提供されると、皆さん意見を出しやすくなるのではないのでしょうか。</p>
3	<p>「駐車場は住宅用と市営駐車場とで区画が分かれており、それぞれが駐車場で合流することのない計画となっています。」とありますが、限られたスペースでどのようにしてそのようなレイアウトが可能になるのか、図面から読み取れなかったので、詳細に説明いただけるとありがたいです。また、A棟やB棟の居住者の駐車スペースがC棟の東寄りなどになると、日常的にかなり不便を強いられるので、居住者の駐車スペースは西寄りにするなどの配慮があるのでしょうか。</p>
4	<p>雨の日にC棟の駐車場からA棟、D棟等に傘を差さずに移動ができるようにしてほしい。 A棟の「公益（健康・医療・子育て）」のフロアは、具体的にどんな用途がありうると考えているのか、具体的なイメージを示してほしい。また、ここを市が運営する（市が床を追加取得する）可能性はあるのか？内容次第でそういう選択肢もあるのかもしれないが、財政負担との兼ね合いで大丈夫なのか？</p>
5	<p>三島市が駐車場を取得するとされているが、管理運営（駐車場経営、回転率、月極時間貸し）はどのように考えているのか。駐車台数を算出する以上は、必要台数の内訳があると思うので、420台の駐車場が必要である理由と、多様な用途への対応では理解できないので、50台増加した理由を説明してほしい。また、駐車場取得額は周辺相場とどの程度違いがあるのか示してほしい。専ら利用でなければ整備費については補助対象にならないと思われるが、専ら利用で420台必要なのか。専ら利用には該当しないホテル等の利用者の駐車場は別に確保されているという理解でよいのか。</p>
6	<p>商業フロアが分散しているので、商業フロアを見て回るときに移動が不便なイメージにならないか。F棟2階の商業フロアとA棟3階の商業フロアは広場的な空間を介して直接つながるのでしょうか。 雨の時に濡れないで移動できるとよい。</p>
7	<p>B棟に賃貸住宅を入れるとのことですが、A棟やD棟にも結果的に賃貸住戸が発生するであろうと予想されるので、それらと比べた場合に中途半端なものにならないか、気になる。</p>
8	<p>広報などに計画の詳細など載せて頂けるとありがたい。色んな問題があって声をあげている人もいるが、何が問題になっていてどういった解決方法なのかなど。</p>
9	<p>三島市の継続的发展に向けて、市民の要望を尊重、理解・協力を得ながら、円滑な事業推進と早期の開設を期待しております。</p>
10	<p>隣接する楽寿園とも調和のとれた開発を希望します。</p>
11	<p>市の活性化につながる再開発となることを望んでいる</p>
12	<p>三島駅前から広小路方面にも人が流れるような仕組みがほしい。</p>
13	<p>E棟及びF棟について、三島市が貸し付ける定期借地事業区域とされているが、借地にあたっての金額と周辺状況や将来性含むその妥当性について説明してほしい。また、借地期間と期間満了まで借地しなかった場合の対応など市としてのリスク管理について説明してほしい。</p>
14	<p>定期借地事業を行うことで、にぎわい創出機能の充実がされるように説明されているが、定期借地の概念にはそのようなことは含まれていないと思う。三島市が借地者が運営する内容について口出しできる契約を締結する予定であれば示してほしい。</p>

15	三島市が駐車場を取得するとされているが、管理運営（駐車場経営、回転率、月極時間貸し）はどのように考えているのか。駐車台数を算出する以上は、必要台数の内訳があると思うので、420台の駐車場が必要である理由と、多様な用途への対応では理解できないので、50台増加した理由を説明して欲しい。また、駐車場取得額は周辺相場とどの程度違いがあるのか示してほしい。専ら利用でなければ整備費については補助対象にならないと思われるが、専ら利用で420台必要なのか。専ら利用には該当しないホテル等の利用者の駐車場は別に確保されているという理解でよいか。
16	資料の明度が低いことからよくわからないが、施設計画断面図に建築基準法に関する斜線制限のような記載があるように見え、斜線にかかっているように見える。建設可能な建物として協議が整っているのか。
17	ゆとりある歩行者空間の創出を計画しているが、現在の歩行空間では不足しているということか。どのような理由でそのような判断に至ったのか。また、ゆとりある空間を創出した後に、どのような利活用を検討しているのか。事業化目前という中では、検討中や予定では間に合わないと思うので、明確に示してほしい。
18	直接基礎の妥当性について、「実施設計を行っていく中で確認する」としているのに対し、前段で「構造計算結果を踏まえ、直接基礎によって建物の重量を支えることが可能である」と結論付けているが、矛盾していないか。結論付けたのは地下水対策検討委員会なのか？その委員は一級建築士などの資格を有する人で構成されているのか。事業者の提案書に記載があるのであれば、それは提案であり、決定ではない。どうやっても結論付けることはできないと思う。
19	オープンハウスにより寄せられた意見と今回の意見について、抜粋ではなく全て公表しないのか。また、意見に対する回答と「検討します」とした内容に対する検討結果、それに対する再度の意見を募集しなければ、一方的に市が説明回答したことを、「十分な説明をした」と言い換えられることは非常に不満に思う。
20	駅前再開発ということで、三島のイメージを保ったデザインをお願いしたい。
21	施設の全体像が分からない。平面、立面プランを示してほしい。
22	進捗事業の資料中の画像が不鮮明で、建物の詳細な寸法があまり理解できなかったが、意図的に詳しい寸法を公開しないようにしているのか。ポストコロナを見据えたオフィス機能や賃貸住宅の導入といった内容が挙げられているが、他の民間事業者が街中の既存の空きテナントをスモールオフィスに改装して賃貸するといった試みを既にしており、また、市内の賃貸住宅が不足しているといった統計情報も聞いたことがなく、自治体が主導して整備することは民業圧迫につながる懸念があるが、ミサワホーム以外の民間事業者からの意見聴取を行っているのか？
23	現状においても日中の三島駅発着の路線バスは慢性的に遅れがみられるが、この事業に伴う交通への影響について交通量の調査だけでなく、民間の交通事業者からの意見や問題点の聴取を行っているのか。
24	今後も適宜、三島の再開発事業に関する動向について可能な範囲で広く周知頂けると幸いです。
25	今後予定されている権利変換について、民有地居住の各地権者との交渉などは現時点で全て合意に至っているのか。→至っていないのであれば、いつまでの交渉完了を目指しているのか。一部の地権者との合意が実現しなかった場合でも計画を進める手立てはあるのか。
26	令和4年12月の市長選挙において、再開発中止を公約とする候補が当選した場合、スケジュール的に中止が実現するのか。
27	資料の明度が低いことからよくわからないが、施設計画断面図に建築基準法に関する斜線制限のような記載があるように見え、斜線にかかっているように見える。建設可能な建物として協議が整っているのか。
28	沼津のプラサヴェルデと機能が違うのか、もし同じなら稼働はどの程度なのか。住宅を増やして市民が増えた方がいいのではないかと。私的に駅直結マンションなので需要が多いと思っている。三島の水の多い景観が好きなので、地下水の減少は慎重に検証してほしい。
29	マンション入居率や施設稼働率の悪化により、本事業が経営破たんした場合、組合員（主に地権者）が損失を被ることはないのか。又、それらのことに関し、地権者は理解した上で権利変換に協力しているのか。
30	南海トラフ地震の発生が懸念されておりますが、その規模の地震が発生したときに、どのような影響があるのと想定されているのか、高層建物や複雑な地下の地盤構造の耐力についてどのように検証されているのか、詳細な説明をしてもらいたい。

## 2)地下水・湧水に関する要望・質問

1	駅前の開発は賛成です。 将来も三島市に住みたいので財政負担は軽い方が安心です。地下水は今と変わらぬようお願いします。
2	せっかくの駅前を有効に活かすのは大賛成。 ただ税金を使うので多くの方が納得いく内容にして下さい。地下水についての配慮もして頂き、計画・工事を進めてほしい。 とにかく早く実現して下さい！
3	水質、水量に変化が無いように願う。
4	地下水に配慮した開発を期待します。
5	市民向けの説明会をもっとたくさんしてほしいです。 広報みしまでも、もっと具体的に地下水保全に問題ないことなどの調査結果を示したものを載せてほしい
6	地下水保全対策について、三島市民は全員気にしている問題だと思う。専門外なのでよくわからない部分もあるが、引き続き地下水対策検討委員会での検討をお願いしたい
7	三島らしい景観が大切。池など水に触れられる施設や駅前の交通広場と連続した緑地を設けてほしい。
8	湧水を利用した水の流れを作れば、人の集まる憩いの場になると思います。
9	三島の宝である地下水に影響を与えないことは再開発の大前提なので、万全を期した取り組みを引き続きお願いします。

## 3)工事費用・費用負担に関する要望・質問

1	最近、物価も急激に上がっており、工事費用も当初予定より増大することとは容易に想像されるので、現時点での採算性について試算し直したうえで、事業の妥当性を説明していただきたい。
2	施行者と事業の種類 市街地再開発組合【民間団体（三島市も構成員）】が、都市再開発法に基づく第1種市街地再開発事業【権利変換方式（原則として等価交換）】により事業を進める予定 という事は、今後開発が進んで事業収支が赤字になった場合には、組合を構成する地権者と三島市が赤字を負担するという事で間違い無いですね。
3	工事費が、上がる点については、 広報、ホームページ、ブース展示だけでなく、市民に明確にすみずみまで、周知する責任があると思います。 市民の負担が上がるのに 方法が、今まで通りでは、よろしくない。
4	開発参加企業(ミサワホーム他)の本事業の利益は何十億円ですか？
5	地域活性化につながるのはいいことかと思う。 税の負担に見合わない箱物とならないよう公益施設の構成は検討いただきたい。
6	水や緑等の三島の良さを活かしたい。 費用はなるべく抑えてほしい。
7	工事費について、提案書価格をベースにしているが、提案金額が確実にそうなるとは考えにくい（事業者が特定業務代行者であるのであれば責務となるので理解できる。）、組合設立認可申請にあたって、根拠にはならないのではないか。確からしさは全くない。
8	保留床処分金（112億円）を支払う事業者の内訳と、取得面積や取得床種類等を示してほしい。また、保留床は公募で決定するのか、参加組合員を位置づけるのか示してほしい。どちらにしても確からしさがなければ、組合設立認可は得られないと思うので、示してほしい。
9	三島市の負担額が38億円とあるが、一般財源や基金で対応できるような金額なのか示してほしい。また、補助金88億円とあるが、それほど補助金が活用できる事業内容なのか疑問がある。
10	再開発事業を実施することに対しては賛成だが、事業規模について三島市の身の丈に合っているかというとうと合っていないと思う。駐車場取得費含めると事業費のうち、46%が公金ということになる。保留床処分金の見立てが甘いのではないか。関与している事業者にいいようにやられているように感じる。
11	令和2年3月に市が公社より取得した際の土地の売買単価は1坪あたり約83.3万円（計2.906坪、総額24億3,000万円）だが、再開発事業区域の予定売却坪単価、面積、総額はどうか試算しているのか。→またその売却金は全額、市の収入となるのか。定期借地部分の賃料はいくらで試算しているのか。

12	<p>令和3年3月の市公表の資料 p 14で国のマニュアルに基づく費用便益分析結果が掲載されていたが、その詳しい中身、根拠、計算過程（ホテルやマンションの入居率や施設の稼働率などの詳しい数値）を公表してほしい。要するに詳しい事業計画試算表のようなものを公表してほしい。→また計画の遅延により、この費用便益数値に変更はないのか。現に建材費高騰などにより影響があるはずですが、どう解釈されているのか。→分析内では47年間で累計50億以上収入増とあるが、仮に赤字となった場合、赤字補てんは誰がするのか。</p>
13	<p>p 24で「組合設立に向けた協議の中で、事業費や負担額の詳細を確認していく必要があります」とあるが、組合設立認可前には事業費の詳細が公表されるのか。→組合設立認可後、例えば権利変換交渉などが難航し、計画が中止した場合、これまでの設計費用などの経費はすべて三島市の負担となり、業者には請求できないのか。</p>
14	<p>p 25表の詳細を知りたい。特にその他と国、県負担分に関しては金額も掲載されていなく、意味がわからない。→国、県の補助金は既に確約はしているのか。</p>
15	<p>事業コンセプトについて、「市街地回遊の起点づくり」や「にぎわい創出」が踏まえられているが、地方自治体では同じような言葉が多く使われている。事業化が目前になっている以上は、抽象的な言葉ではなく、具体的にどのように効果があるのかを示してほしい。それは費用便益分析や税収効果評価のように、意図をもって数値が算出できるものではなく、市民の誰もが理解でき納得できるもの示してほしい。</p>

4) 施設内テナントに関する要望・質問	
1	成城石井、ブルーボトルコーヒー、カルディを入れてほしい。
2	今のような飲み屋さんばかりでなく、カフェ等、若者が集まれるような場所があったらいいと思います。
3	健康・医療拠点と聞いており、健康についてどのような施設ができるか知りたい。
4	楽しいところになるといい。
5	若者を引き付ける魅力あるテナント誘致と、時代に応じて新陳代謝できるテナントを決められる方法を考えて頂きたい。
6	導入機能には駐車場以外に市の運営施設が見当たりませんが、官民一体的な活性化への取り組みを望む。
7	導入機能については、便利さも要望にあがると思いますが、市役所機能の可否や現状緩和の為の施設も含めてバランスを考えて頂くことが必要かと思えます。ラウンジ機能を有し、市民の憩いの場になってほしい。
8	市役所の老朽化問題があるため、ここに市役所機能を持ってくる事。かつ、駐車場が少ないためマンションを減らすこと。市民のものだから無料で使えるスペースを8割にすること。
9	コワーキングスペースやシェアオフィスなどの働く場所が計画されていて嬉しいです。県外からも人が集まる施設になってほしいです。
10	子ども連れで楽しめる、便利な施設が良い。
11	子どもからお年寄りまで楽しめる施設になることを期待しています。
12	子育て世代・三世代で楽しめる施設や、伊豆の玄関口として伊豆半島や三島の魅力を県外にアピールできるようなオリジナリティのある施設があるといいなあと思います。
13	子育て世代にも便利なお店があるといいと思います。
14	ミスド、スーパーアオキ、コメダを入れてほしい。バリアフリー化されると思うが障害者にも配慮した施設であってほしい。
15	スタバ、マック、ケンタッキー、ロッテリアがあると若い人も喜ぶと思う。
16	商業施設のみを作って欲しい。ホテルやマンションはほしくない。
17	せっかく新幹線の駅があるのにそのポテンシャルを活かし切れていないのはもったいないと思います。この再開発事業で駅前だけではなく、三島全体に賑わいが波及するような計画を期待しています。個人的には子どもを連れてゆっくり過ごせるお店や場所があると嬉しいです。
18	駅前が閑散としていて食事等をする場所がありません。そのため、伊豆旅行では、駅内の連絡口で乗り換えています。食事等ができる場所があれば、駅を出てみたいと思います。
19	三島市内の大学のオープンキャンパスに行った。帰りに寄れるところがないと思った。カフェ等が欲しい。
20	駅前にスーパーマーケットがほしい。
21	飲食系の買い物施設が駅前にないので入れてほしい。健幸都市にふさわしい医療や保育、健康維持施設（フィットネスなど）を入れるなど検討してほしい。早く駅前が素敵なものになってほしいです。再開発の完成により、駅前のキャッチの方がいなくなればより良いと思います。
22	早く完成してほしい。近くにスーパーがないので困っている。成城石井が出店してほしい。
23	商業施設が前回の計画より減っているが、市議会でも活性化の為には商業施設が少なすぎると言っているのに減っているのが理解出来ません。駐車場南側のマンションの2階3階を商業施設にすれば各塔の商業施設と同じになり、それをデッキで結べば回遊性が出来て商業施設も増えて良いと思います。市民にとってマンションで住人が増えて住民税が増えて市民に恩恵がありますが、商業施設が増えないと市民が訪れる再開発にはならないと思います。また展望デッキは市議会でも話題になり商工会議所からも要望がありましたが、どうなりましたか？マンションの部分の部分を減らして商業施設を増やして欲しいのが私の要望です。商業施設や展望デッキ等、多くの人が訪れる事を考えた再開発プランを考えて下さい。
24	駅前に、小児科や保育園があると親としては助かる。あとマクドナルドが欲しい。

25	新幹線停車駅で通勤客が多く利用することをふまえて、スーパー等、日常の最低限の買い物が駅前できるように施設を整えてほしい。
26	ミッドタウンや六本木ヒルズのような洗練されたエリアになってほしい。六本木ヒルズの美術館やミッドタウンの公園のような場所があれば良いと思います。
27	市役所の老朽化問題があるため、ここに市役所機能を持ってくる事。かつ、駐車場が少ないためマンションを減らすこと。市民のものだから無料で使えるスペースを8割すること。
28	マンション棟屋上の活用。年に1回程度、人数に限りをつくり（20～30人くらい？）展望できるようなイベントツアー。
29	東街区は広域健康医療拠点と説明されておりましたが、予定されている具体的な施設は何でしょうか？ 今回配布された資料では、以前説明されていた内容から大きく変更されているように感じておりますので、改めて説明会を開催して詳細の説明をしていただきたい。