



持続的発展のために

三島駅 南口

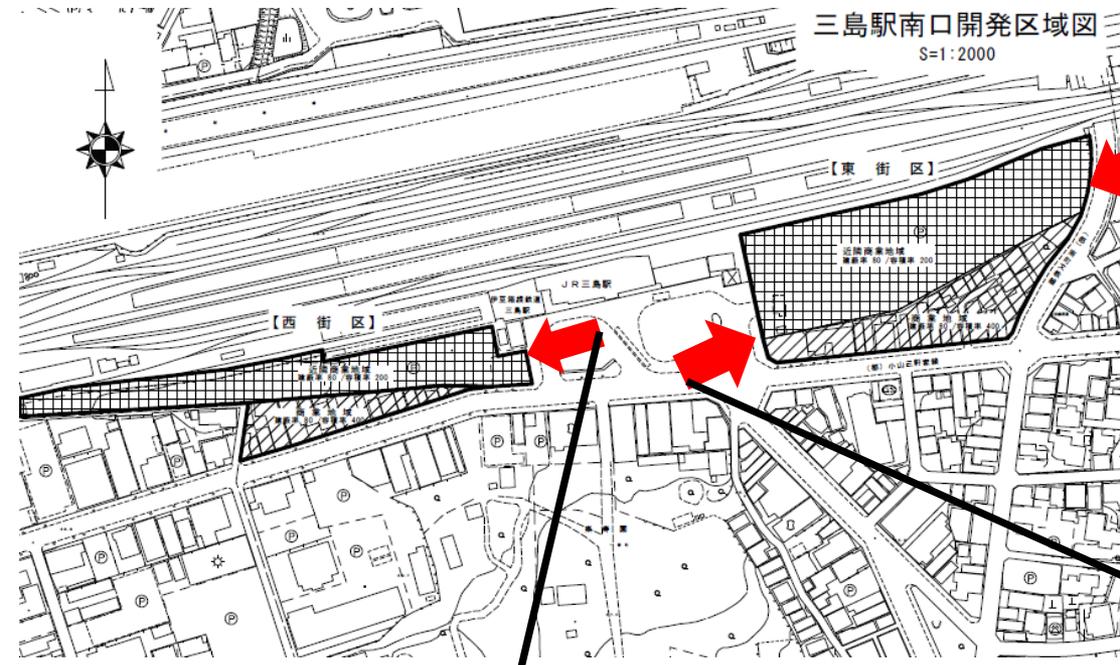
開発事業

市民説明会

MISHIMA CITY

2016-8-11

三島駅南口の現況



【東街区(東側から)】

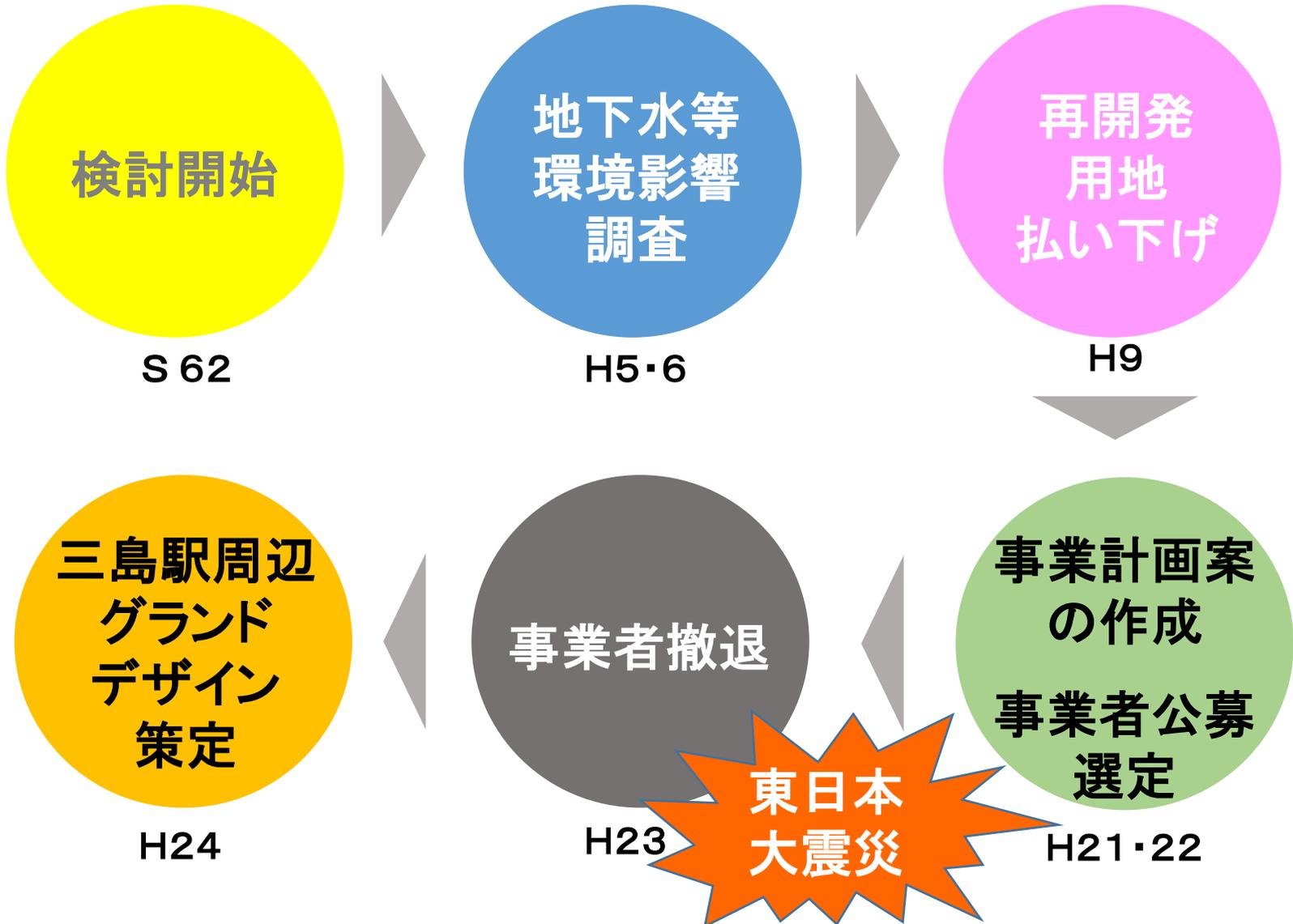


【西街区】



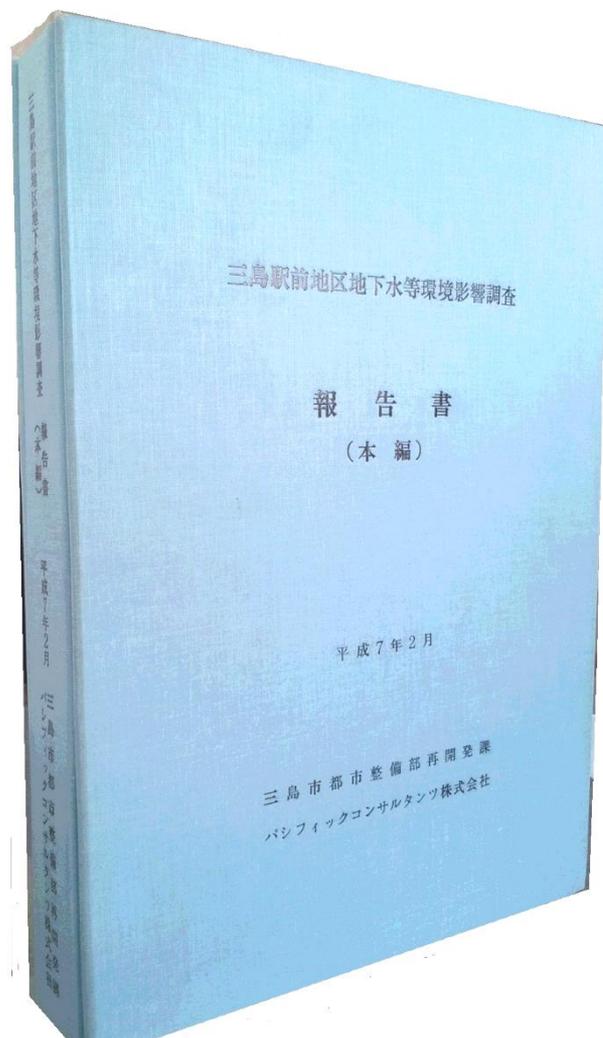
【東街区(西側から)】₂

三島駅前再開発の検討経過



地下水への配慮

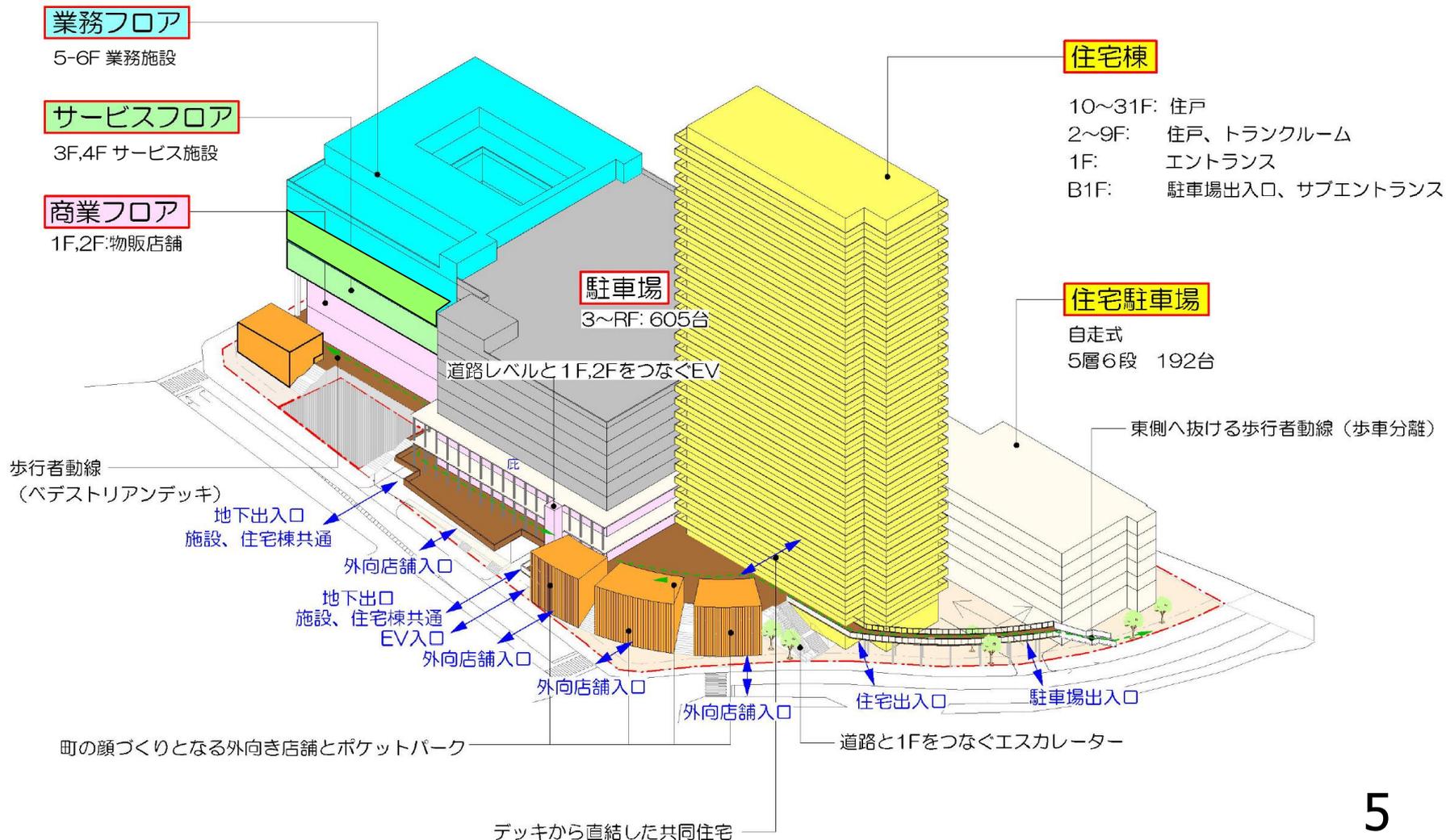
地下水等環境影響調査(平成5～6年)



三島駅周辺の地質、
地下水環境等の
調査を実施

東日本大震災で白紙化した施設計画

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



市民ニーズ

市民意識調査(H23)

どのようなまちにしたいか？

第1位 34.0%

保健
医療
福祉

安全
安心

自然
環境

中心市街地活性化基本計画市民アンケート調査(H23)

駅周辺のまちづくりで重要なこと

第1位 54.5%

駅前
再開発

来訪者への
仕掛けづくり

産品・名所
PRの場

団体への聞き取り調査及びアンケート調査(H23)

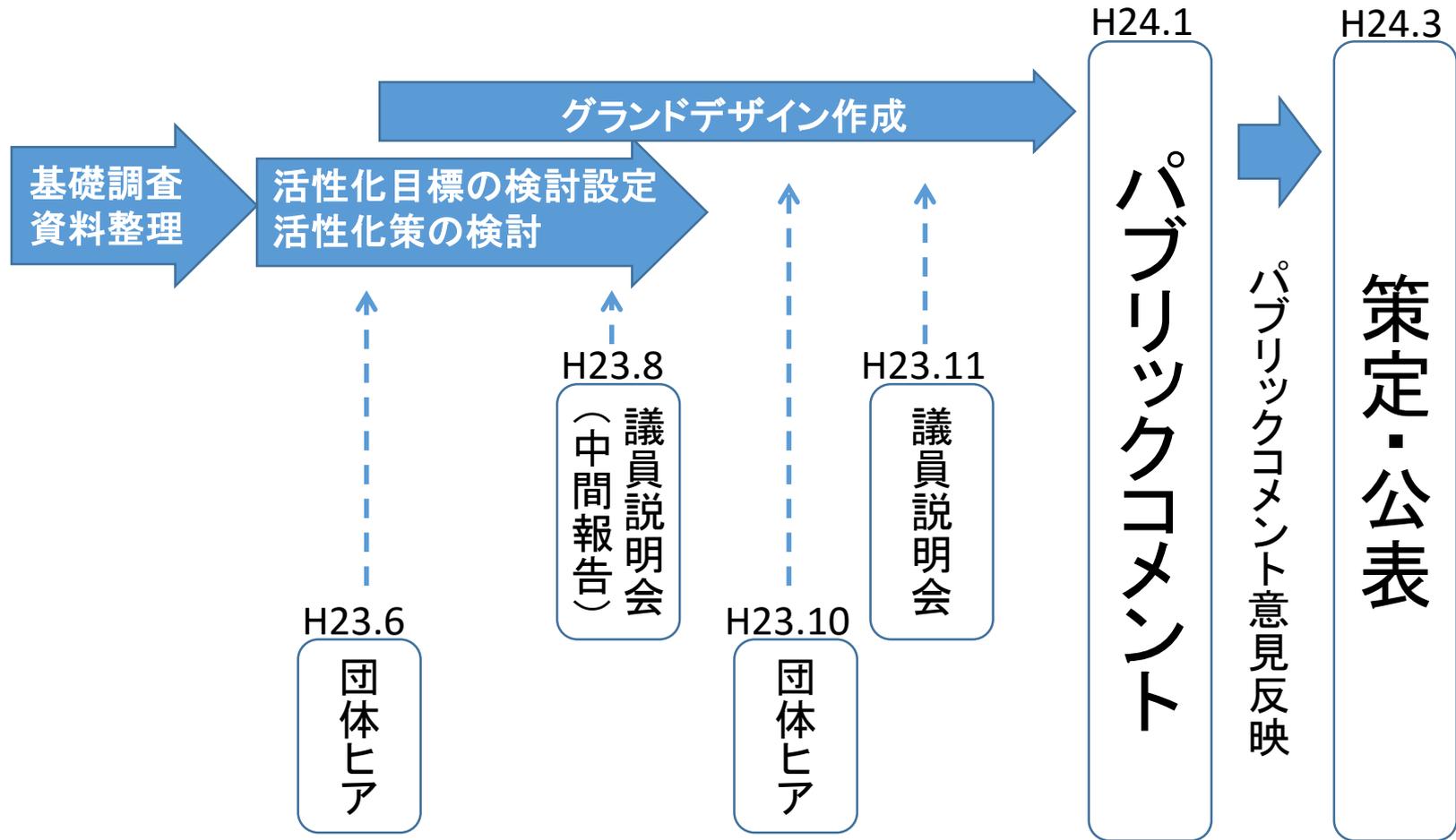
キーワード

花、緑、水、楽寿園、歴史…第1位 48.2%

※駅前整備に盛り込みたい

再開発ビル、商業活性化、企業…第2位 24.4%

グランドデザイン策定の経過



三島駅周辺グランドデザイン

重要政策課題

定住人口・交流人口
の増加

地域経済の活性化と
雇用の創出

社会保障負担増
に対する対策

協働による
まちづくりの推進

(まちづくりの理念・ビジョン)

にぎわいある美しいまち

ガーデンシティ
庭園都市みしま

地元の産業を支援する
持続可能な経済の構築

スマートウエルネスシティ
“健幸”都市みしま

にぎわいのあるまち
交流と回遊がにぎわいをつくる

フロントゾーン : 三島駅周辺地区

グランドデザインにおける事業の位置づけ

～民間活力の活用～

東街区

スマートウェルネスシティのフロントとして

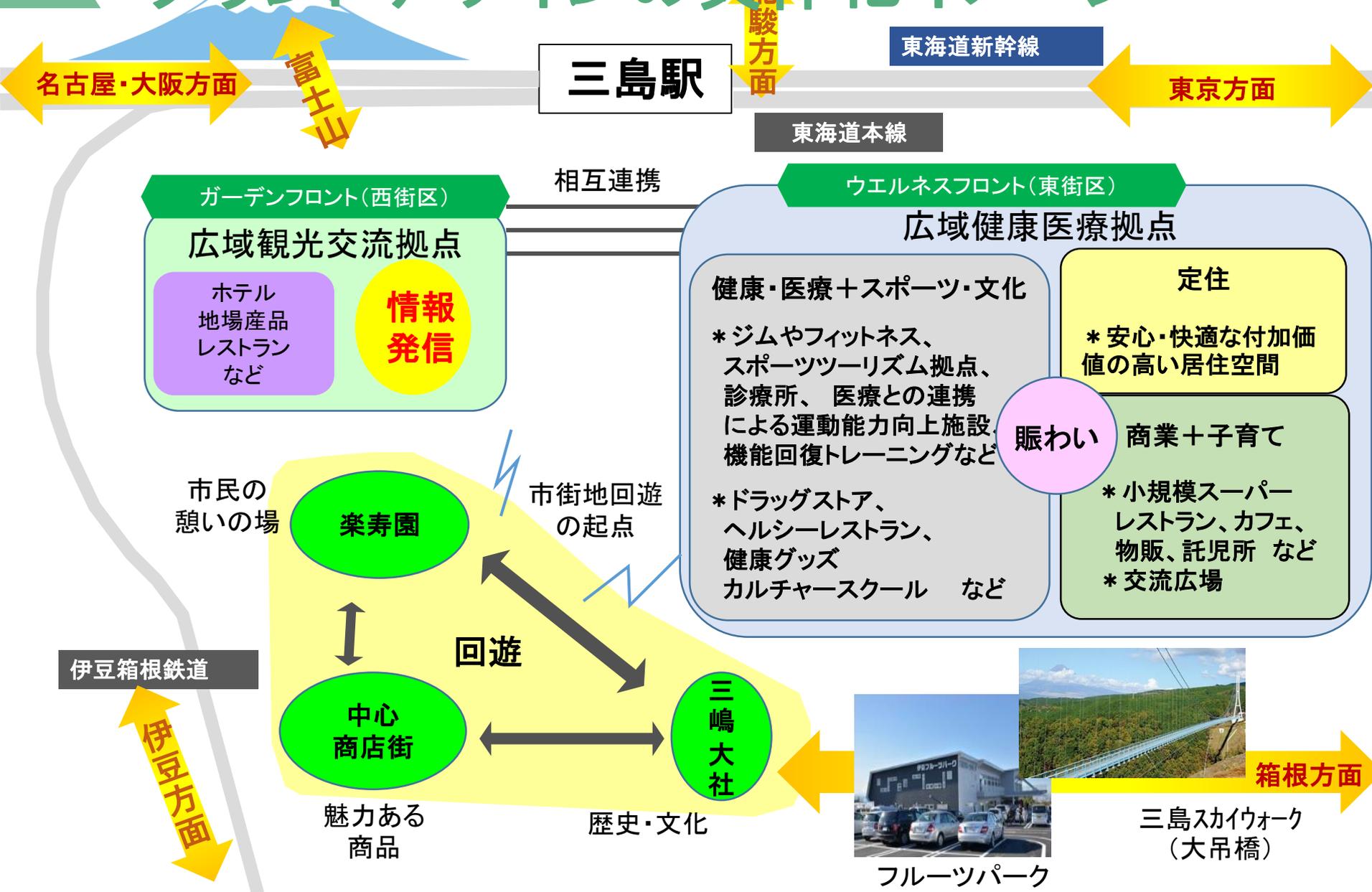
広域健康医療拠点を整備し「“健幸”都市」へ向けた進展を図る

西街区

東街区の高次都市機能を相互補完する

ガーデンシティの拠点となる広域観光交流拠点として整備を図る

グランドデザインの具体化イメージ



名古屋・大阪方面

富士山

三島駅

北駿方面

東海道新幹線

東京方面

東海道本線

ガーデンフロント(西街区)

相互連携

ウエルネスフロント(東街区)

広域観光交流拠点

広域健康医療拠点

ホテル
地場産品
レストラン
など

情報
発信

健康・医療+スポーツ+文化

定住

*ジムやフィットネス、
スポーツツーリズム拠点、
診療所、医療との連携
による運動能力向上施設、
機能回復トレーニングなど

* 安心・快適な付加価値
の高い居住空間

賑わい

商業+子育て

*ドラッグストア、
ヘルシーレストラン、
健康グッズ
カルチャースクール など

* 小規模スーパー
レストラン、カフェ、
物販、託児所 など
* 交流広場

市民の
憩いの場

楽寿園

市街地回遊
の起点

回遊

中心
商店街

三嶋
大社

魅力ある
商品

歴史・文化

伊豆箱根鉄道

伊豆方面



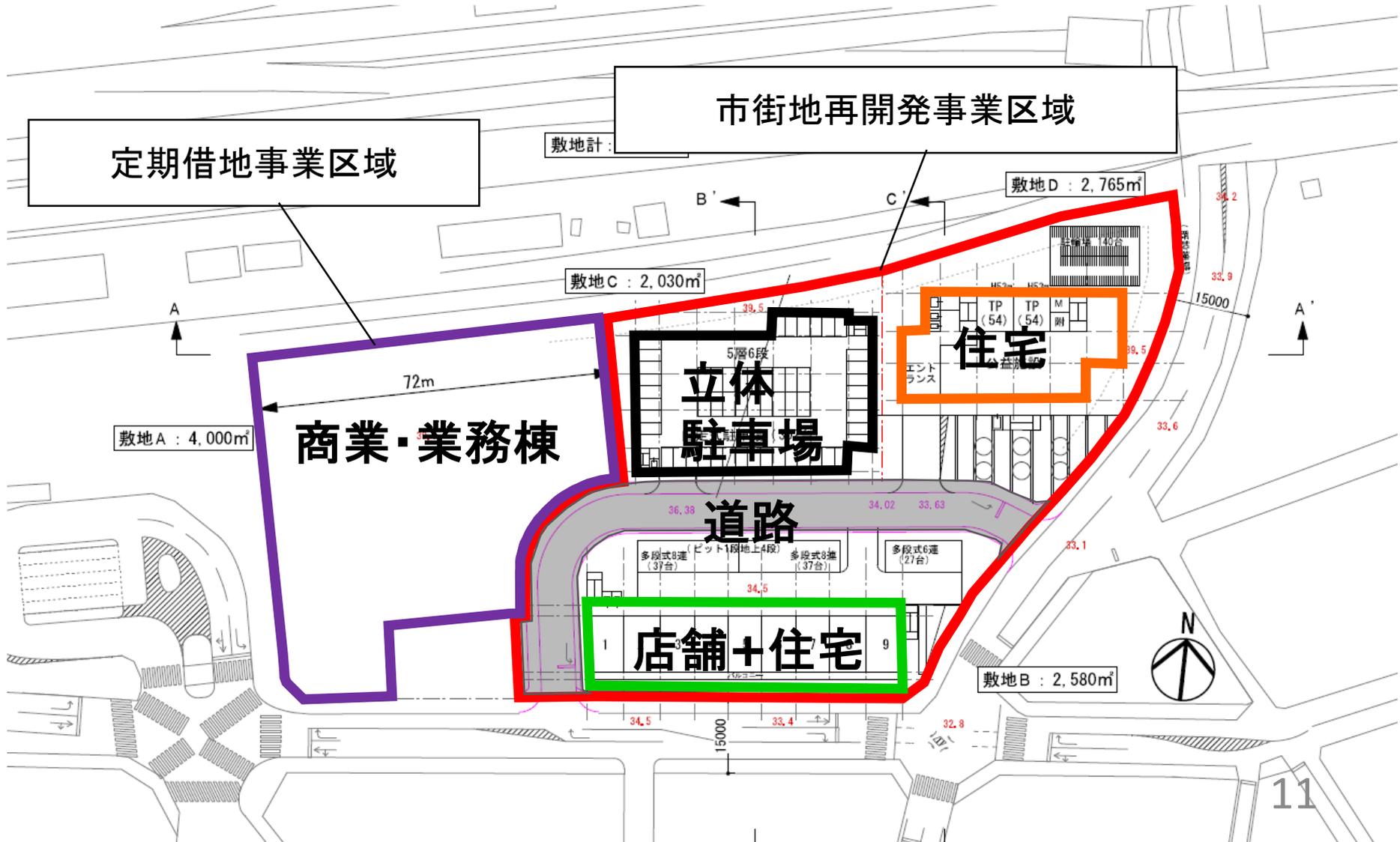
フルーツパーク



三島スカイウォーク
(大吊橋)

箱根方面

東街区 モデル案(平面図)



東街区 モデル案



イメージパース

※実際の施設計画やデザインは、事業協力者の公募・選定を経て、決定されていきます。

再開発と施設整備・機能導入の考え方

組合施行による
民間再開発

事業資金の大半は
民間事業者が提供

【デベロッパーなど】

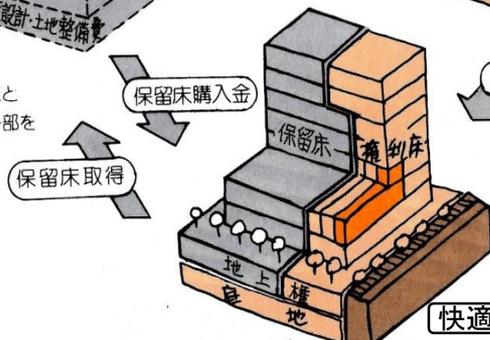
【地権者】

開発コンセプトの実現には
市場性・事業採算性
の確保が重要



新しい建物の床と
土地の権利の一部を
受けとります

新しい建物の床と
土地の権利や
その一部を
受けとります



快適・安全な都市環境

国・県・市補助金
管理者負担金

道路などの整備

新しくできた道路
などを受けとります

街づくりのための補助金
や道路などを整備
する場合はその費用の
負担金が支払
われます。



【三島市】

補助金
負担割合

国 1/2
県 1/6
市 1/3

東街区 1.3ha

市土地開発公社 0.9ha

民有地 0.4ha



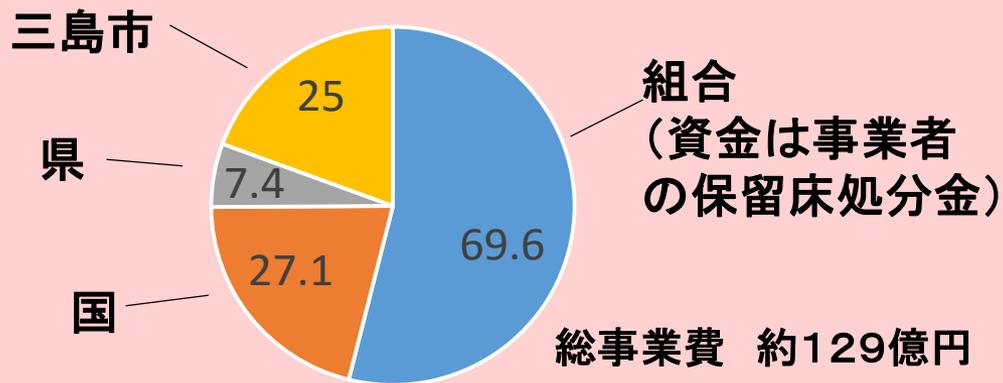
東街区 市負担の試算(モデル案の場合)

■三島市土地開発公社からの土地の買戻し 約25億円
(三島市の土地にするための経費)

■市街地再開発事業における市の負担 約25億円

- ▶事業補助金 14.7億円
- ▶立体駐車場 5.2億円
- ▶道路 5.1億円

※立体駐車場、道路を取得



■定期借地事業における市の負担 基本的には負担なし

※土地0.4haを市有地として残せる

東街区 税収効果など

税収効果

固定資産税 個人市民税
その他の税

駐車場収入

立体駐車場の経営

借地料

定期借地契約

経済波及効果

新たな需要・雇用の創出
交流人口増→経済の活性化

※税収効果の試算は、事業計画を具体化していく過程で行います。

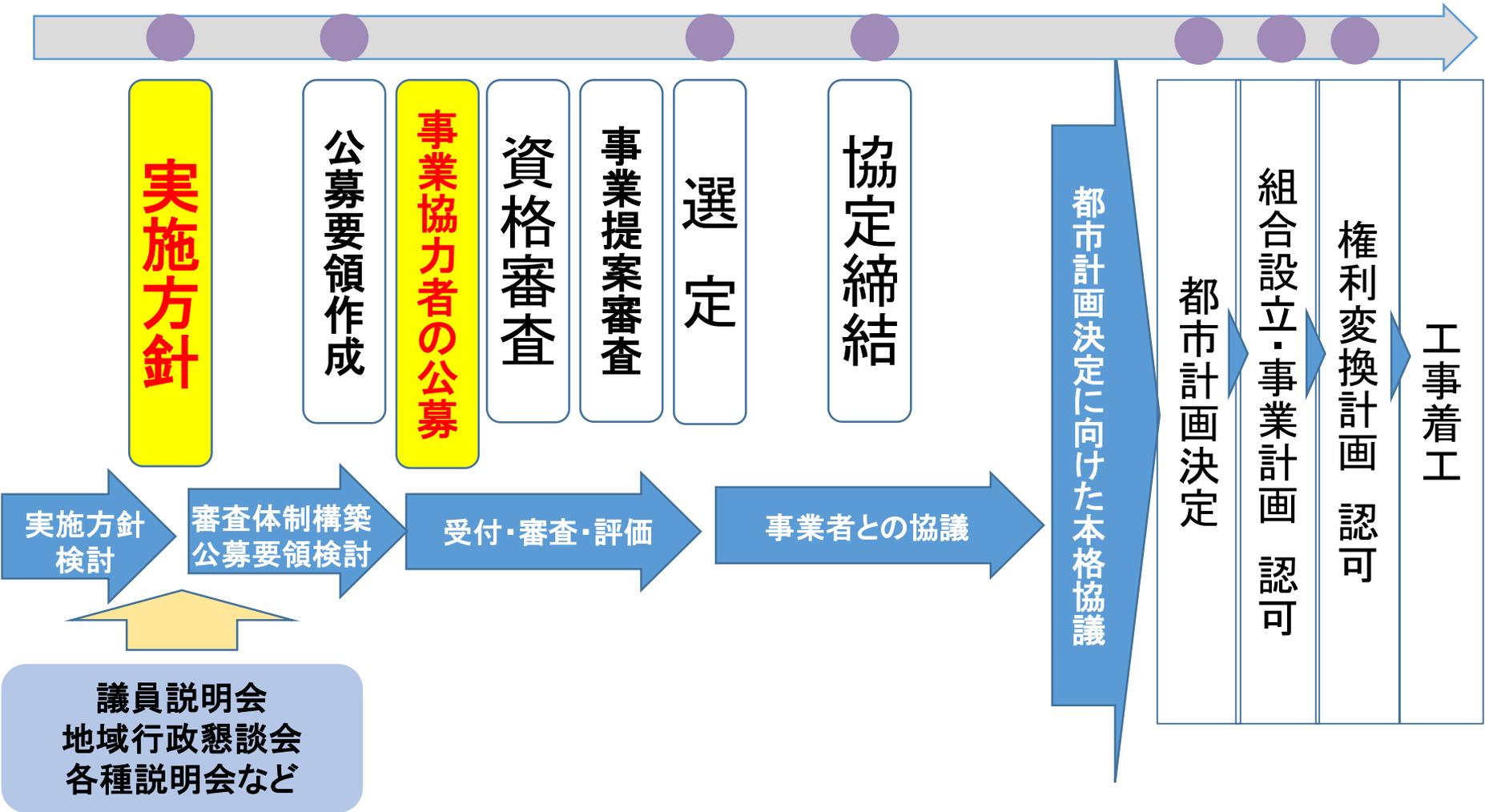
東街区 想定スケジュール

組合の合意に基づく事業推進

H29

H30

H31



実施方針
検討

審査体制構築
公募要領検討

受付・審査・評価

事業者との協議

議員説明会
地域行政懇談会
各種説明会など

都市計画決定に向けた本格協議

都市計画決定

組合設立・事業計画認可

権利変換計画認可

工事着工

市民への適時適切な情報提供

東街区 事業協力者公募の進め方

事業協力者とは

将来的な事業参画者（床取得者や工事施行者）になることを念頭に、計画の初期段階において、専門知識や人的支援、事業推進に必要な資金の立替えなどを行う「事業検討のパートナー」。

公募の進め方

- 公募要領に基づいて、定期借地事業と市街地再開発事業を一体で実施できる事業協力者（または共同企業体）を募集
- 選定にあたり、第三者からなる審査委員会を組織して審査を行う
- 公募を経て選定された事業協力者の提案が、今後の具体的な検討のベース

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業 (西街区)

背景・目的

三島駅南口の役割とポテンシャル

- ▶ 静岡県東部地域の交通の結節点
- ▶ 富士・箱根・伊豆への広域観光の核

社会経済情勢の変化

- ▶ インバウンド需要の増大
- ▶ 2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催

三島駅周辺グランドデザイン

- ▶ 広域観光交流拠点の実現

広域観光の推進
ガーデンシティのまちづくり



「にぎわいの創出」
「交流人口の拡大」

西街区 開発コンセプトイメージ

戦略ターゲット

- ①インバウンド観光客
- ②国内観光客のハブ施設

～ホテル～

広域観光
交流拠点

～食事～

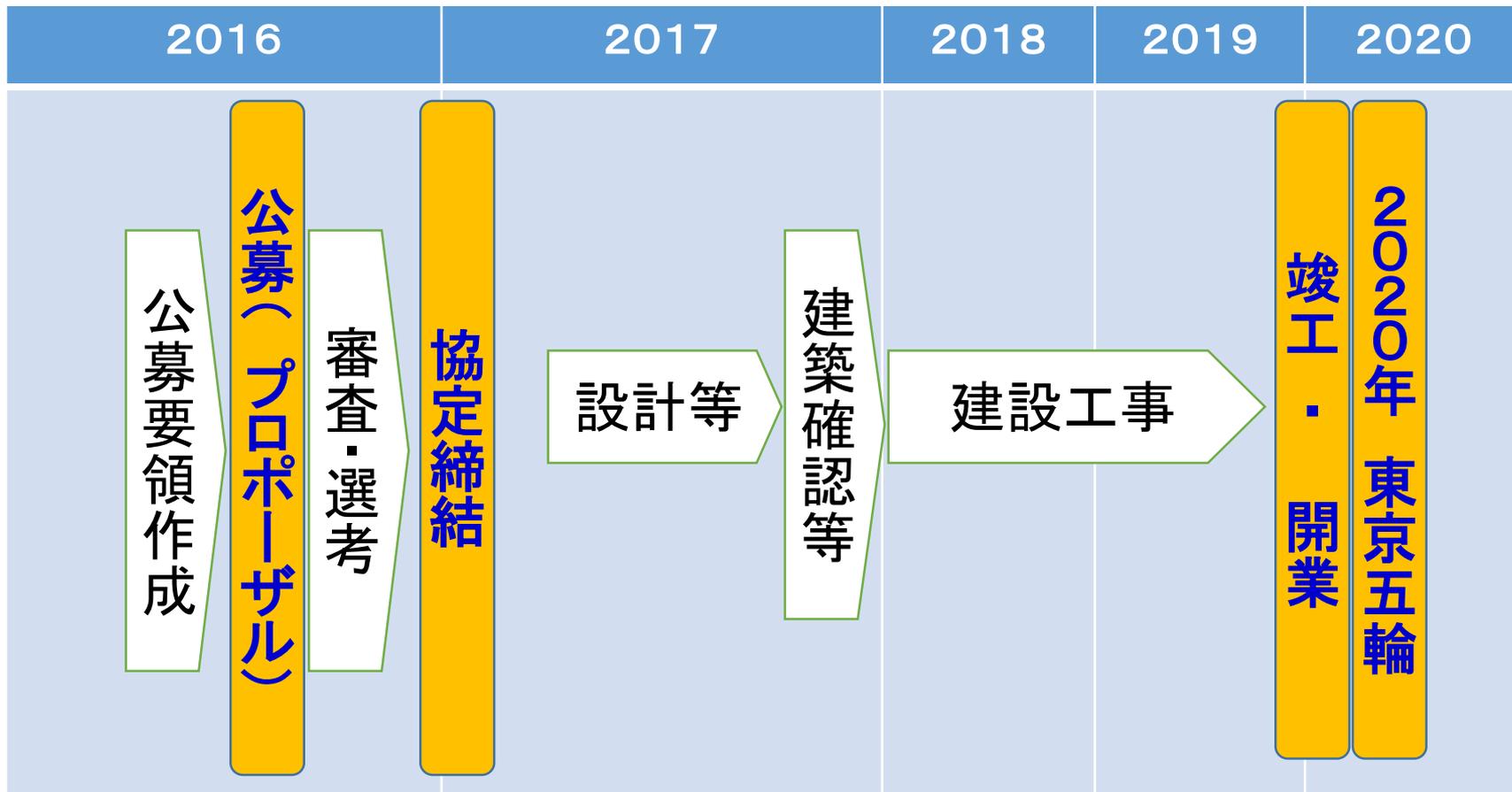
～買い物～

～情報発信～

～民間活力の活用～

西街区 想定スケジュール

東京五輪前に開業するためには、次のスケジュールが想定される



西街区 公募の進め方

- ▶三島市の公募要領に沿い、公社から民間事業者に、公募により直接売却する。
- ▶売却にあたり、平成24年3月に策定した三島駅周辺グランドデザインにおける「広域観光交流拠点の位置づけを踏まえる。

現存施設の取り扱い

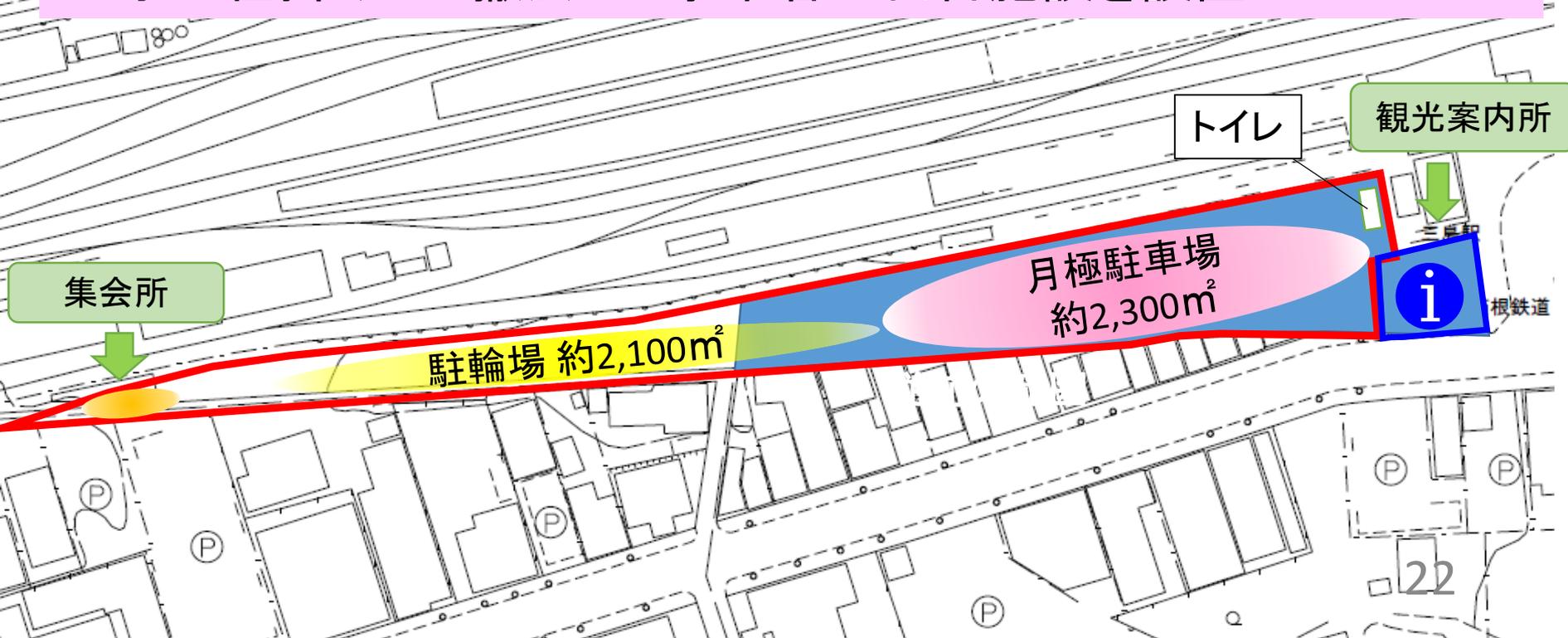
▶ 月極駐車場 → 契約者解約

▶ 総合観光案内所 → 移転

▶ 駐輪場 → 西側に駐輪場整備

▶ 三島駅南口トイレ → 移転

▶ 水の仕掛け → 撤去 → 事業者が代替施設を設置



地質調査

- ▶ 現在、売却にあたり「地質調査」を実施中である。
- ▶ 募集要項の公表にあたり、調査結果を資料として添付する。
- ▶ 事業者は「三島駅前地区地下水等環境影響調査報告書（平成7年2月報告）」及び、「三島駅南口西街区地質調査報告書」を踏まえ、湧水の保全に配慮した建物計画、施設計画を提案

提案競技

スケジュール(予定)

募集要項の公表	平成28年 8月25日(木)
事業者への説明会開催	9月5日(月)
質疑書の受付	9月6日(火)～9日(金)
質疑への回答	9月28日(水)
応募書類の受付開始	11月11日(金)
応募書類の受付締切	11月18日(金)
審査会による事業者ヒアリング	11月下旬から12月上旬
審査結果公表(最優秀提案者等選定)	12月上旬から同月中旬まで
最優秀提案者との協議及び調整	12月下旬まで
基本協定締結(事業者決定)	平成29年 1月中旬

提案に関する条件

- 1 「三島駅周辺グランドデザイン」と整合した事業計画とすること。
- 2 ホテルを核とした次の基準を満たす施設を建設すること。
客室面積(シングル18㎡以上 ツイン25㎡以上)
ツイン以上の客室数の比率を5割以上
- 3 「にぎわいの創出」及び「地域活性化」に資する施設を導入すること。
- 4 三島を始めとした富士、箱根、伊豆等広域観光の情報発信に関する取り組みを提案すること。
- 5 土地利用、施設計画、運営等においてユニバーサルデザインを導入すること。

提案に関する条件②

- 6 楽寿園や市街地のせせらぎと調和した、市の玄関口に相応しい良質な都市景観を創出すること。
- 7 ホテルの敷地内に「ガーデンシティみしま」に相応しい「水の仕掛け」等の施設を導入すること。
- 8 風営業法第2条第1項に規定する風俗営業等を含まない計画とすること。
- 9 住宅を含まない施設計画とすること。
- 10 施設にはできる限り、静岡県産木材を使用すること。
- 11 「三島駅前地区地下水等環境影響調査報告書(平成7年2月報告)」及び、「三島駅南口西街区地質調査報告書」を踏まえ、湧水の保全に配慮した施設計画及び建築計画であること。

審査

- ▶提案に関する条件に合致し、三島市にとって最良の提案を公平公正に選定するための審査

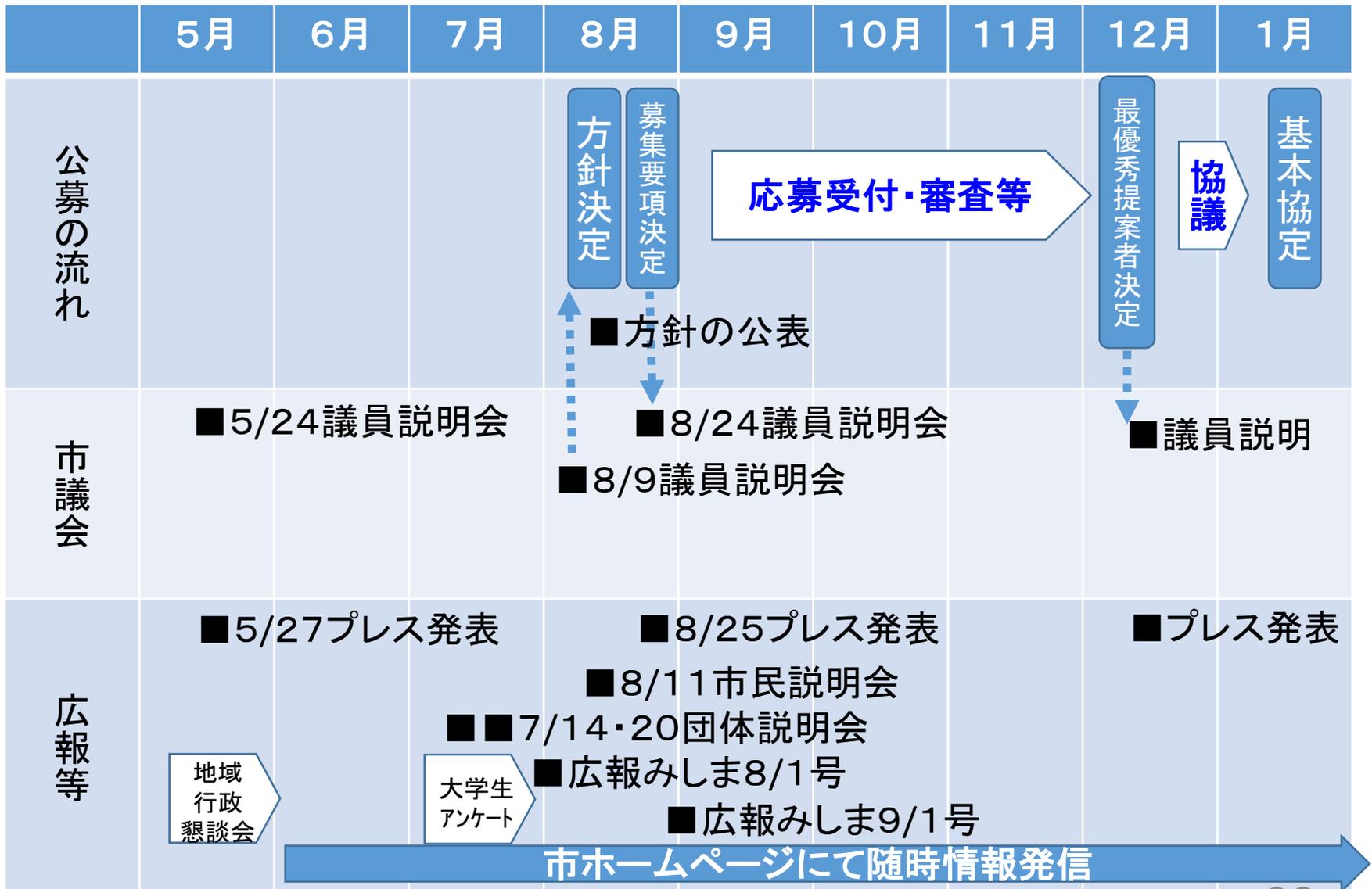
審査体制

- ▶法律や財務をはじめ、学識経験者等で組織する**審査会**を設置。審査項目や採点方法についても、専門的な視点で確認をいただいた上で審査を行う。

審査方法

- ▶審査会は、「**応募者資格要件・土地売買代金要件**」を満たす提案を「**資力信用・事業提案・価格提案審査**」により総合的に審査
- ▶最優秀提案者、優秀提案者を市・公社に報告
- ▶市・公社は、審査会の報告を踏まえ決定
- ▶審査会は、**非公開**

公募の流れ・周知の方法など



三島市が直面する政策課題

人口減少・高齢化・生産年齢人口減少

	平成10年度	平成26年度	H10からの伸び率
65歳以上	16,036人(14.5%)	(H27.4.30日現在) 29,367人(26.3%)	183.1%
64歳～15歳	77,240人(69.8%)	67,605人(60.6%)	87.5%
※生産年齢人口(働く世代) 16年間で 1万人減少			
15歳未満	17,311人(15.7%)	14,613人(13.1%)	84.4%
合計	110,587人	111,585人	100.9%

三島市が直面する政策課題

縮小傾向が続く地元の産業

	平成10年度	平成26年度	H10からの 伸び率
産業			
工業(製造品出荷額) ※4人以上事業所	295,443百万円	182,873百万円	61.9%
商業(商品販売額)	337,037百万円 (H9)	192,545百万円	57.1%
工業(事業所数)	506 (H10)	177	35.0%
商業(商店数)	1,707 (H9)	942	55.1%

持続的発展のためには

▶ 観光を柱とした産業振興

すべての人にとって
魅力あるまち

▶ 三ツ谷工業団地(21ha)・企業誘致

若者が働く場所

▶ 三島駅前開発によるにぎわい・交流の拠点づくり

人々が集い賑わう
交流の拠点

観光を柱とした産業振興

「ガーデンシティみしま」による美しく
品格のあるまちづくり



→観光客が増加。

・H22 429万人 H26 618万人
H28 「三島スカイウォーク」完成
700～800万人を見込む。

→ビジネスチャンスが生まれる。

・イトーヨーカドーリニューアル等

「選ばれるまちへ」

・スターバックス出店、ディズニー
シーのスペシャルパレード

三ツ谷工業団地・企業誘致



「内陸のフロンティアを拓く取り組み」

・21haの工業団地

・新たに1,000人程度の雇用を見込む

平成28年 8月 組合設立

10月 造成工事着手

平成30年 9月 造成完了見込み

三島駅南口開発

東街区



- ・「広域健康医療拠点」として整備し、賑わいと経済の活性化を図る。

西街区

- ・ホテルを中心に、食事や買い物、周辺観光情報の提供ができる「広域観光交流拠点として整備。

税込効果

借地料

駐車場収入

経済波及効果

持続的発展のためには

▶ 観光を柱とした産業振興

すべての人にとって
魅力あるまち

▶ 三ツ谷工業団地(21ha)・企業誘致

若者が働く場所

▶ 三島駅前開発によるにぎわい・交流の拠点づくり

人々が集い賑わう
交流の拠点

三島の資源を民間の力で開発整備
若者の働く場を確保！

元気で明るく楽しい
「三島ライフ」を実現

働き 家庭をもち 子育て



三島に生まれて、育って、
暮らして 良かったと実感できる
誇れる街を創っていきましょう

ご提案・ご意見を

- ▶ご質問は、本日の説明内容について
 - ▶事業を効果的なものとしていくため、建設的なご意見・ご提案を
 - ▶ご発言は1分程度で簡潔にまとめて
- ～ご協力のほどお願いいたします～

