

## 三島駅南口東街区再開発事業 事業協力者募集の基本方針

平成29年10月3日版  
三島駅南口東街区市街地再開発準備組合  
三島市

基本方針については、公開日時点での内容であり、募集条件等の詳細検討や、事業者等からの質疑等を踏まえ、更新・変更する場合があります。基本方針間で規定が抵触する場合には、最新の日付のものを優先するものとします。

### 1 事業の概要

#### (1) 事業の目的及び開発コンセプト

三島市では、「三島駅周辺グランドデザイン」において、本事業を「健康・医療産業などを導入したスマートウェルネスシティのまちづくり」を実現するプロジェクトとして、広域健康医療拠点にふさわしい高次都市機能を備えた施設の誘導が期待されています。

本事業の開発コンセプト、開発イメージについては、「三島駅周辺グランドデザイン」のほか、別紙をご確認ください。

#### (2) 事業の概要（※詳細については別紙 図面資料 等を参照）

事業名称	三島駅南口東街区再開発事業
区域面積	約 12,500 m <sup>2</sup>
所在地	三島市一番町及び文教町一丁目の一部
地域地区	商業地域（一番町）：建蔽率 80%、容積率 400% 近隣商業地域（文教町一丁目）：建蔽率 80%、容積率 200% 準防火地域
都市計画内容 （予定）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区域全体を商業地域（建蔽率 80%、容積率 400%）に変更</li> <li>・ 区域全体を防火地域に変更</li> <li>・ 高度利用地区に指定</li> <li>・ 地区計画の変更（地区整備計画の追加）</li> </ul>

#### (3) 事業スケジュール

	市街地再開発事業
平成 21 年 2 月 4 日	準備組合設立
平成 30 年度	都市計画決定
平成 31 年度	事業計画・組合設立認可
平成 32 年度	権利変換計画認可
平成 32 年度	着工
工事完了の翌年	組合解散

## 2 事業協力者の募集について

### (1) 募集の目的

本事業では、平成30年度の市街地再開発事業に係る都市計画決定に向け、事業計画や施設計画、工法等について具体の検討を進めて行く予定です。

高い事業実現性を確保しつつ具体の検討をするためには、

- ア 最終的な保留床処分、テナント募集の見込み
- イ 事業推進に要する初動期の資金の確保
- ウ 事業推進力、地権者等との協議調整能力
- エ 権利者の意向・公共財産の有効活用等にも配慮した実現性の高い施設建築物計画等の確保が必要であり、今般、上記の役割を担っていただく事業協力者を募集します。

なお、今回募集する事業協力者は将来的な（仮称）三島駅南口東街区第一種市街地再開発事業の参加組合員等として事業参画していただくことを想定しています。

### (2) 計画にあたっての前提条件

#### <共通>

- ア 三島駅南口の特性に配慮した施設配置や施工手順に配慮すること。
- (ア) 三島市土地開発公社所有地の暫定駐車場の代替となる駐車場が不足していること。
- (イ) 駅前広場側から事業区域内への車両の乗り入れは困難であること。

#### **イ 三島の宝である地下水・湧水に配慮した計画にするとともに、地下水保全策について三島市と協議を行いながら事業を推進すること。**

- ウ 三島市が財政的に負担可能な計画とすること（詳細は募集要項と合わせ提示予定）。

#### <土地利用計画>

- ア 事業区域全体を一体的に整備する計画とすること。
- イ 以下の条件を満たせば、市街地再開発事業以外の手法の組み合わせによる提案は可能とする。

#### 【条件】

- (ア) 三島市土地開発公社以外の従前権利者が所有する土地・建物がある区域は市街地再開発事業区域に含めること。
- (イ) 三島市土地開発公社所有地において事業用定期借地権を設定する場合、三島市が一定条件の下で仮に設定した借地料にて、事業計画を検討すること。  
※公募時に設定した借地料は、事業計画が具体化する中で、改めて協議が必要となる場合があります。
- (ウ) 市街地再開発事業外区域を設定する場合で自ら事業者として運営する場合は、施設的设计及び建築、施設運営を行うこと。

<施設計画>

ア 以下の用途及び規模を満たす施設計画とすること。

用途	規模	備考
権利者用住宅	20～30 戸	市街地再開発事業区域に配置
権利者用店舗	1,350 m <sup>2</sup> 程度	
住宅	適宜	一般分譲又は賃貸
商業	4,000 m <sup>2</sup> 以上（廊下、共用部等を含むセミグロス）	保留床 主な用途は物販店舗、飲食やサービスも可能
医療	適宜	
住宅用駐車場	各戸 1 台以上	非住宅用とは分離して住宅専用とする。
駐車場 (非住宅用)	現状駐車台数(370台)＋新たに整備する施設で生じる駐車場需要を考慮	出入口は 2 か所、周辺道路状況に配慮した位置に設ける。 ※市が駐車場を取得することも可能
駐輪場	適宜	
健康づくり	適宜	
子育て支援	適宜	
交流・賑わい	適宜	人々が滞留できる空間を設ける。 (屋内・屋外は問わない)
その他	上記以外に、事業採算を踏まえた機能を導入することも可能	

イ 権利者用住宅・店舗、医療、非住宅用駐車場以外は、提案者が床取得を行うこと。

ウ 医療については、提案時に床取得者や医療事業者を特定することは求めない。事業協力者決定後、三島市と協議しながら決定する。

(3) 事業協力者の役割と提案の内容

事業協力者の役割は以下のとおりです。

<市街地再開発事業>

- ア 保留床の取得
- イ テナント募集等に関する協力
- ウ 事業資金の立替え（市中金融機関からの借入れが可能となる時期まで）
- エ 事務局業務、事業推進活動および権利者対応などの協力
- オ 建築計画等に関する提案等

※将来的には保留床取得者は参加組合員等として事業に参画していただくことを想定しています。

<市街地再開発事業外区域を設ける場合>

施設の設計及び建築、施設運営に向けた提案・協力

<提案内容>

事業スキーム、施設計画を提案の上、市街地再開発事業の事業推進に協力いただく内容の提案をしていただくとともに、工事費単価や保留床処分に関する提案をしていただきます。

1 本事業への取組みについて	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取組み姿勢と体制</li> <li>・ 本事業における構成員の役割、体制【共同企業体で応募する場合】</li> </ul>	
2 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性について	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画における開発コンセプトと上位計画等との整合ポイント</li> </ul>	
3 土地利用に関する提案	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用計画、配置計画</li> </ul>	
4 事業計画に関する提案	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業実現性を考慮した事業推進スキーム、体制</li> <li>・ 事業スケジュール及び工期</li> </ul>	
5 施設計画に関する提案	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「スマートウェルネスシティみしま」のフロントエリアに相応しい施設計画（テナント等の施設構成がわかるもの）</li> <li>・ 地区の一体的なまちづくり、回遊性向上の為の動線計画（人、車）、道路等計画</li> <li>・ 駐車場計画</li> <li>・ 駅前商業地区にふさわしい商業計画（業種構成、規模等）</li> </ul>	
6 事業推進への協力	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事務局支援および事務所設置等の支援内容（具体的人員、体制等）</li> <li>・ 権利者合意形成の為の支援体制（具体的人員、体制等）</li> <li>・ 店舗・事務所部分のテナント誘致支援、およびそれらに関する費用</li> <li>・ 事前転出者が発生した場合の先行買収および地区外代替地の先行取得</li> <li>・ 仮住居、仮店舗に関する斡旋、紹介支援</li> </ul>	
事業資金 立替え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業資金立替えスタート時期</li> <li>・ 立替え期間、限度額、金利、返済条件</li> <li>・ 担保の有無、事業が頓挫した時の対応等</li> </ul>
7 経済条件	
<p>【市街地再開発事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築工事費、保留床（住宅・商業）の引き取り価格、住宅保留床の一般分譲価格</li> <li>・ 事業収支計画</li> </ul> <p>【市街地再開発事業外区域を設定する場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業収支計画、竣工後の管理運営体制</li> </ul> <p>【道路等の公共施設工事がある場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共施設工事費</li> </ul>	

## 8 にぎわい創出に関する提案その他提案

- ・エリアマネジメント等、当該区域を含む周辺地区が将来にわたりにぎわいの創出、継続を可能とする仕組みの提案
- ・利用を想定している補助事業等の提案
- ・市街地再開発事業の事業性を高め、権利者の権利変換条件等向上に資する提案
- ・その他開発コンセプトを実現するとともに、本事業を実現する為に有効となる提案

### (4) 事業協力者の応募資格および制限

応募資格および制限は以下のとおりとします。

共同企業体で応募する場合は、参加組合員予定者となる構成員を特定してください。また、条件イ～エについては共同企業体全体で応募資格を満たせばよいものとします。

- ア 市街地再開発事業の特殊性や地区の地域性を踏まえた上で、関係権利者や行政等の意向を理解し、要望に応じて信頼関係を築くことができる資力等を有すること
- イ 再開発事業の実績を有するデベロッパーであること。
- ウ 再開発プランナー有資格者を複数名有していること
- エ 宅地建物取引業者の免許登録をしている者であること

### (5) 事業協力の期間

事業協力に関する協定については、原則として、協定の締結日から市街地再開発組合の設立までとします。但し、資金立替に関連する内容については、組合設立以降は組合に継承します。

市街地再開発事業外区域を設定する場合は、別途協議が必要となります。

### (6) その他

再開発組合の設立後、債権債務は同組合に継承されるものとします。また、共同企業体で選定された場合で事業協力者として協定書・覚書の締結した後に、一部の構成員が本事業から撤退することとなった場合は、協力内容及び提案内容を担保できるように、その代表者が自らの責任においてその役割を担う構成員を補充することとします。

## 3 募集および選定のスケジュール（予定）

### 【平成29年】

11月 1日 募集開始

### 【平成30年】

1月31日 提案書等の提出期限  
2月 下旬 一次審査（書類審査）  
3月 中旬 二次審査（ヒアリング）  
提案内容の最優秀提案者、次点者などの選定  
3月 下旬 二次審査結果通知  
最優秀提案者、準備組合および三島市での協議  
4月 準備組合が事業協力者を決定  
5月 協定締結