

# 三島駅南口東街区再開発事業 に関する市民説明会

～寄せられた意見等と検討の方向性～

2019年2月

主催：三島市

協力：三島駅南口東街区市街地再開発準備組合  
アスマチ三島プロジェクト共同企業体

# 意見の聴取・検討の流れ

8月19日

## 市民説明会の開催

- ・三島駅前再開発の概要
- ・三島駅南口東街区再開発事業のポイント

質疑・意見

アンケート

## 意見の収集

- ・より詳しい説明を受けたい内容
- ・再開発事業に期待すること
- ・活性化のアイデア、導入してほしい機能  
ほか

10月

## 市民説明会(市内4会場)の開催

- ・三島駅前再開発の必要性
- ・検討経過と開発コンセプト
- ・再開発事業を進めるにあたって
- ・事業協力者の提案内容の説明

質疑・意見

アンケート

## 意見のとりまとめ・整理

## 意見の収集

- ・説明内容等に関する感想・意見
- ・駅前にあると便利、望ましい機能や用途
- ・駅前の賑わい創出と市街地への回遊性
- ・東街区再開発に関する要望  
ほか

12月

## 広報みしま12/1号、市ホームページでの周知

- ・意見のとりまとめの報告

<https://www.city.mishima.shizuoka.jp/ipn038297.html>

<https://www.city.mishima.shizuoka.jp/ipn038077.html>

## 意見のとりまとめ・整理

2月12日

## 市民説明会の開催

- ・これまでに寄せられた意見等と市の考え方
- ・今後の事業のながれ

## 今後の方向性などの検討

## 広報みしま、市ホームページでの周知

- ・今後の方向性などについてのお知らせ

## 都市計画素案作成に続く

# 三島市の持続的発展のために

人口減少、少子高齢社会に対して

**観光を柱とした産業振興**

美しく品格のあるまちづくり

**三ツ谷工業団地・企業誘致**

若者が働く場所をつくる

**三島駅南口開発**

にぎわい・交流の拠点づくり

- ・都市のイメージアップ  
⇒観光客の増加  
⇒ビジネスチャンス
- ・新たな需要・雇用の創出
- ・交流・定住人口の増加
- ・地域価値の向上

地域経済の活性化

税収の増加

市民サービスの維持・向上

# 本日の内容

- 1 開会挨拶
- 2 これまでに寄せられた意見等と  
市の考え方
- 3 今後の事業のながれ
- 4 質疑応答
- 5 閉会

## 2 これまでに寄せられた意見等 と市の考え方

### (1) 事業内容とその影響に関する意見

- ① 事業性や進め方
- ② 市の財政負担
- ③ 地下水・湧水の保全
- ④ 高層建築物と景観
- ⑤ 交通対策
- ⑥ ビル風

### (2) 賑わいづくり・市街地への回遊性、 まちづくりへの参加等に関する意見

### (3) 施設・導入機能に関する提案、要望

## 2-(1)-① 事業性や進め方

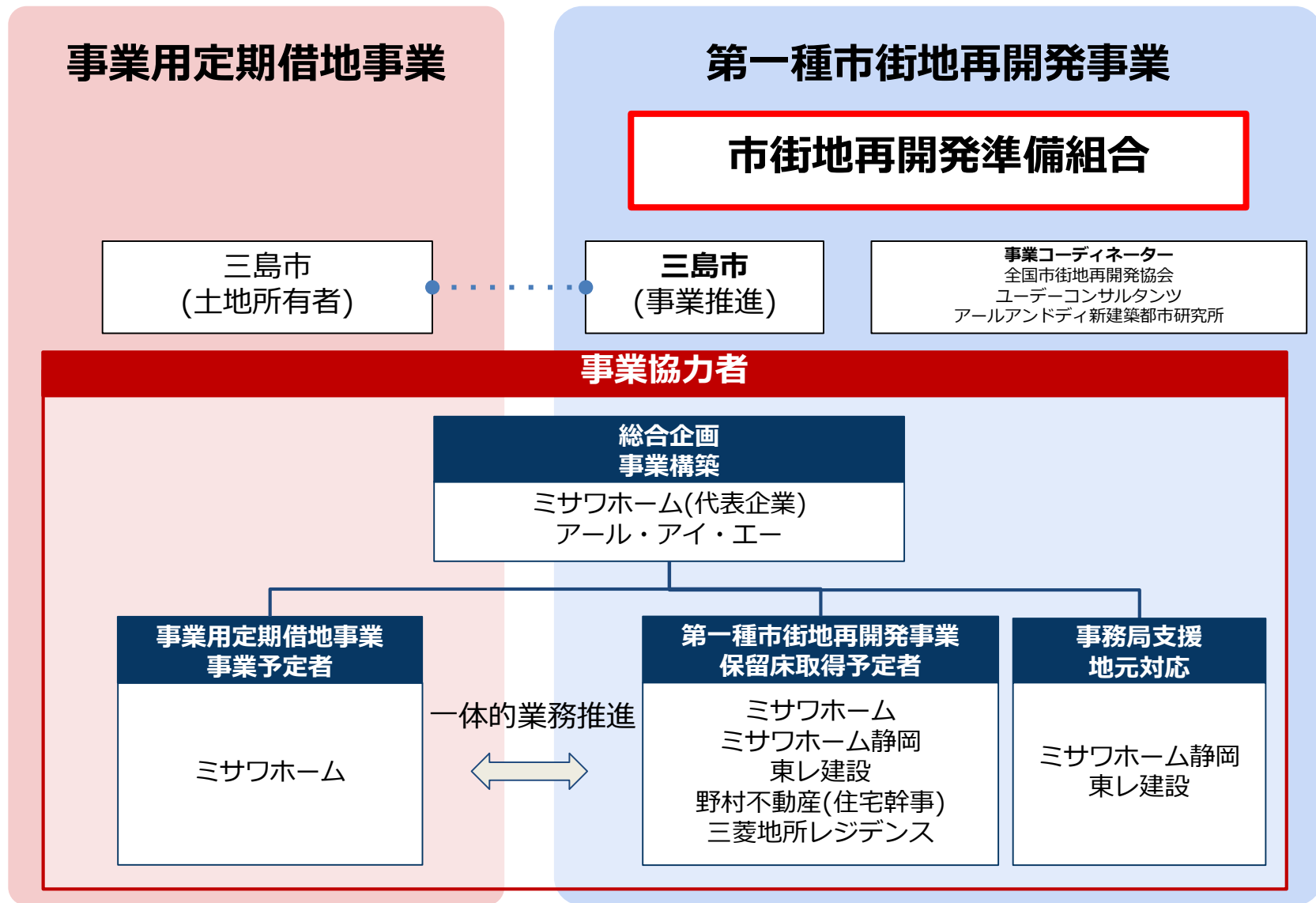
### ご意見

- 市民の意見をよく聞いて進めてほしい。
- 事業協力者に計画検討を丸投げしていないか。

### 市の考え方

- 今後も引き続き、皆様のご意見を伺いながら事業を進めていきます。
- 事業計画は、「準備組合」と「三島市」が主体的に、検討、決定していきます。

# 事業の推進体制について



## 2-(1)-① 事業性や進め方

### ご意見

- 事業の実施時期は、工事費の低下が見込まれる東京オリンピック・パラリンピック後にすべきではないか。

### 市の考え方

- 三島駅前の賑わいづくりによる地域経済の活性化、雇用の確保などは、取り組むべき喫緊の課題です。
- 現在、工事の着工は東京オリンピック・パラリンピックのおよそ2年後を予定しています。
- 権利者の理解や事業者の参画など、事業環境が整う機会は大変貴重です。



## 2-(1)-① 事業性や進め方

### ご意見

- 南北自由通路や橋上駅舎の検討を優先すべきではないか。

### 市の考え方

- 地下掘削に高度な技術を要し、相当の期間や費用が見込まれます。
- 整備コストに見合った便益の見込みが課題です。
- まずは駅前再開発を優先し、再開発による南北自由通路の需要増の状況を見定めつつ、多くの皆様が望む中央ルートを見据え、長期的に検討していきます。

## 2-(1)-① 事業性や進め方

### ご意見

- なぜ、駅前に広域健康医療拠点が必要なのか。
- 民間での健康医療拠点の事業性に疑問がある。

### 市の考え方

- 健康への市民ニーズの高まりや、健康寿命の延伸に対応していきます。
- 駅前の優位性である『集客力』『発信力』『ゲート機能』を生かし、民間活力により、健康とにぎわいの拠点の整備を図ります。
- 事業協力者から情報やノウハウの提供を受け、最適な機能配置やテナント構成を検討します。

## 2-(1)-① 事業性や進め方

### ご意見

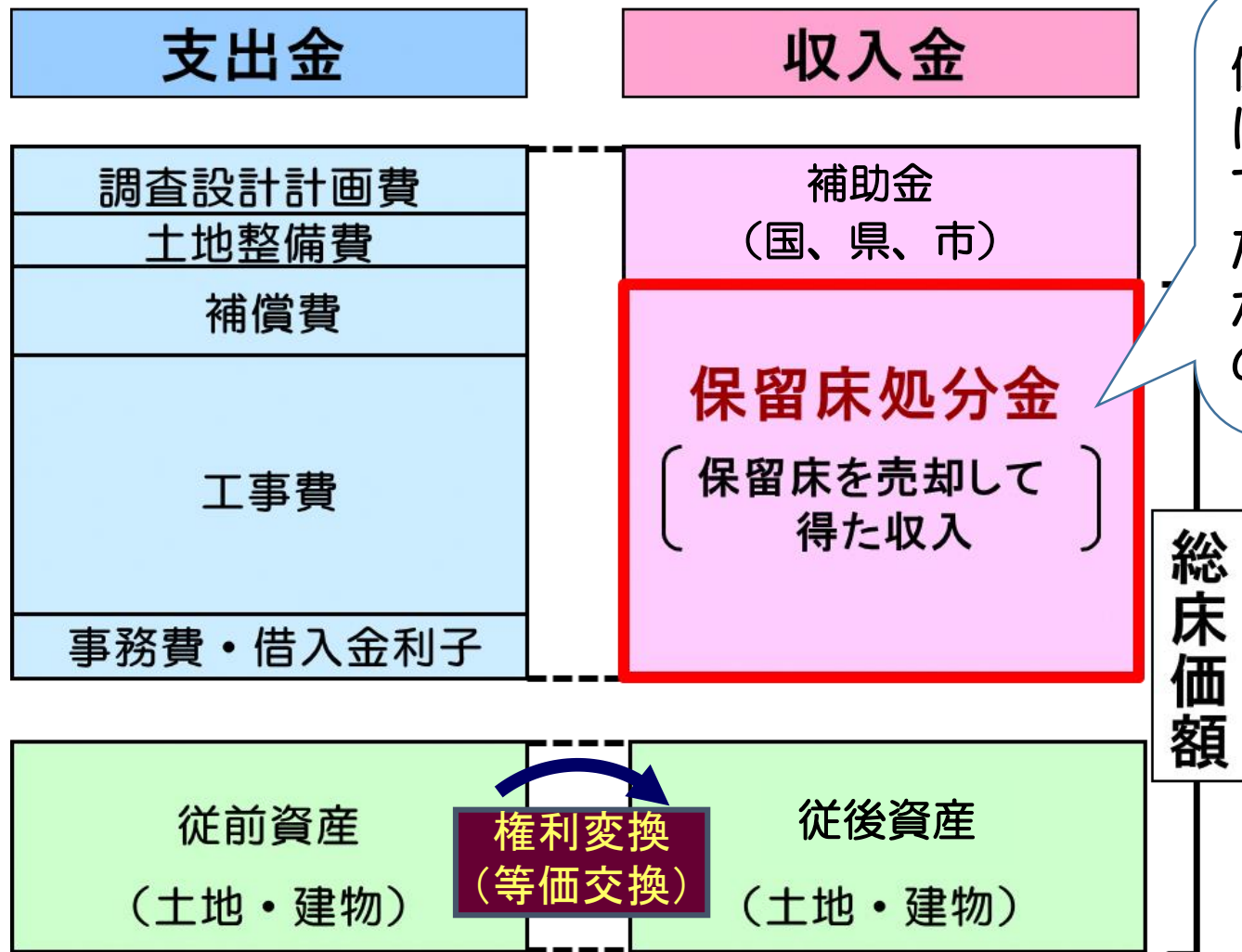
- なぜマンションが、必要なのか。
- マンションが売れなかったらどうなるのか。

### 市の考え方

- 新幹線駅前の優位性を活かし、定住人口の増加や街なか居住を推進するため、マンションを整備します。
- マンションは、権利者が引き続き居住するため、また、市場の需要があり事業の安定性の確保のため、必要と考えています。
- 今後も市場動向を確認しながら、適正な戸数である計画を調整していきます。

# 再開発事業のしくみ

## 一般的な再開発事業の事業収支



保留床（再開発事業により完成する建物で新たに生み出された床）処分の確実性が、事業成立の一つの鍵となります。



## 2-(1)-② 市の財政負担

### ご意見

- 公共施設が増えると、将来、維持管理費が負担にならないか。
- 更に市負担が増加するのではないか。

### 市の考え方

- 市は、施設として、収益施設である立体駐車場のみ取得予定。維持費が財政を圧迫することはありません。
- 市の負担額は、今後、計画の調整・変更や事業検討の各段階に応じて精査し、その都度、財政計画との整合性を図っていきます。

# 事業費に関する提案と三島市の負担額

## <定期借地事業>

工事費等  
10億円

三島市の  
負担 0円

資産(土地)  
市有地(定期借  
地事業区域)

土地取得費  
(公社の土地買戻し)  
約24億円 ③

## <市街地再開発事業>

支出金210億円

調査設計計画費、土地整備費  
補償費、事務費・借入金利子 約37億円

工事費 約173億円

従前資産(土地・建物)

市有地(市街地再開発事業区域)

収入金210億円

補助金 約90億円

国県補助金 約60億円

三島市からの補助金 約30億円 ①

保留床処分金 約120億円

約37億円

民間投資 約113億円

市営駐車場増し床分 約7億円 ②

権利変換資産(土地・建物)

市営駐車場のうち権利床分

権利変換

三島市の負担 = 補助金支出① + 財産取得(② + ③) = 61億円

※注 事業費及び三島市の負担額は決定されたものではありません。  
今後、事業検討の各段階において、変更されていきます。

# 市負担額と財政計画との調整

- 1 募集条件検討段階で、財政上の負担可能額を試算
- 2 募集要項に一般財源の上限を明記
- 3 事業協力者の提案をもとに市負担額を試算(事業検討の過程で変更される)

## <市の負担額(財源別)>

(億円)

	1 財政計画上の負担可能額	2 募集時の条件	3 事業協力者の提案
市負担額	65.9	—	61 前頁①+②+③
うち地方債	44.5	—	51
うち一般財源 公社からの寄付含む	21.4	15.4	10

※金額は単年度の負担額ではなく、事業期間中の合計額です。

※財政計画上の負担可能額の試算は、ファシリティマネジメント、庁舎、処理場にかかる経費も勘案し、30年間の義務的経費や市税等の動向を予測した上で、試算しています。

# 想定される税収等

## 約 2 億円の増収

市内の事例などによる想定値

### 内 訳

固定資産税	約 8,500万円
個人市民税	約 1億円
法人市民税+借地料	約 1,000万円
合 計	約 1億9,500万円

この想定値は、税収等の増加の見込額を表すものであり、今後、施設計画等が固まる段階で詳細な税収効果分析を行うこととなります。

※上記のほか、市営駐車場の運営による収入が見込まれます



## 2-(1)-② 市の財政負担

### ご意見

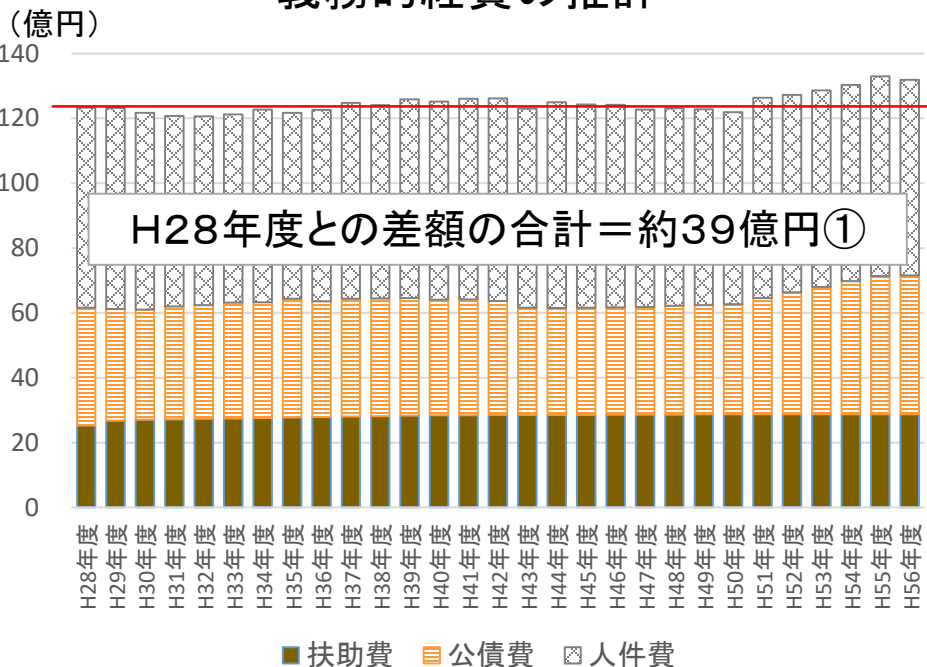
- 事業による税収効果や市の財政計画の確からしさに疑問がある。
- 子どもや孫の世代に、今のツケを回したくない。

### 市の考え方

- 長期財政計画は現時点での推計です。
- 地方債(起債)には、年度間の負担を平準化し、世代間の負担の公平を図るという趣旨があります。
- 事業における市の負担は、将来的な税収の確保や経済波及効果など、将来を見据えた投資です。
- 税収効果の評価や経済波及効果の分析は、今後改めて行います。

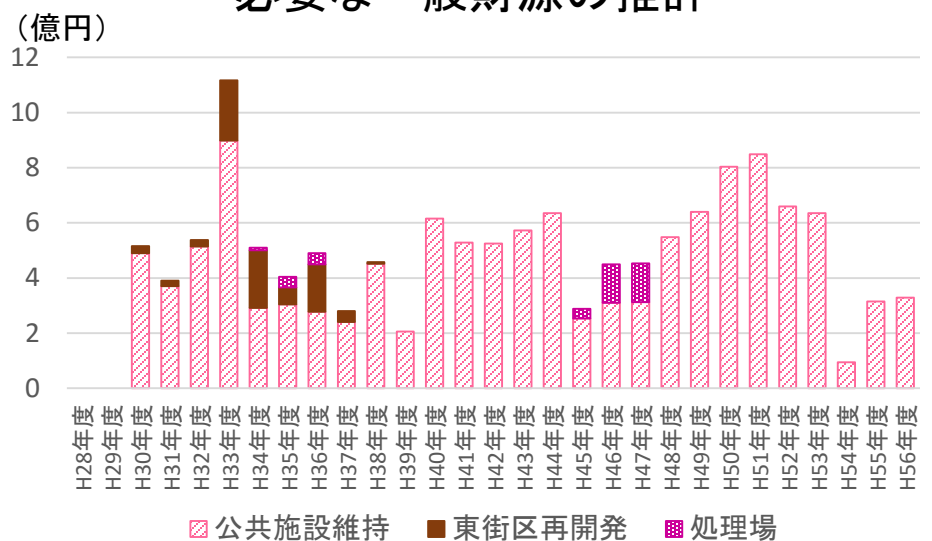
# 長期財政計画(～H56年度)

## 義務的経費の推計



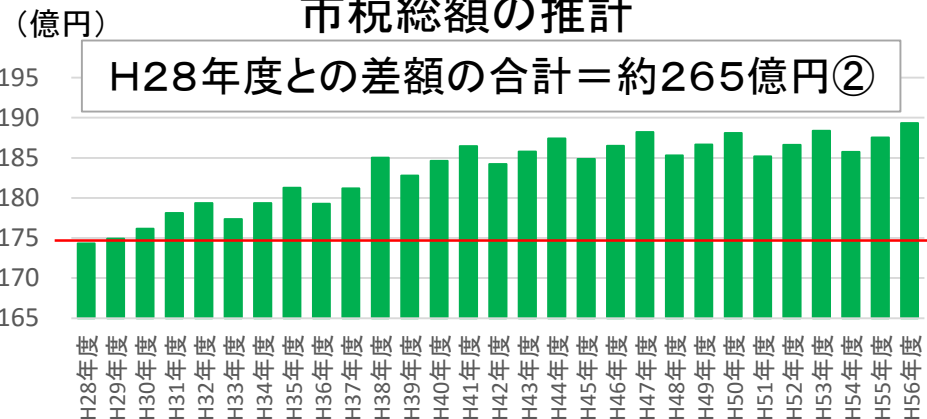
H28年度に対する一般財源増減額の合計  
②約265億円－①約39億円＝③約226億円

## 必要な一般財源の推計



必要な一般財源の合計＝約138億円 ④

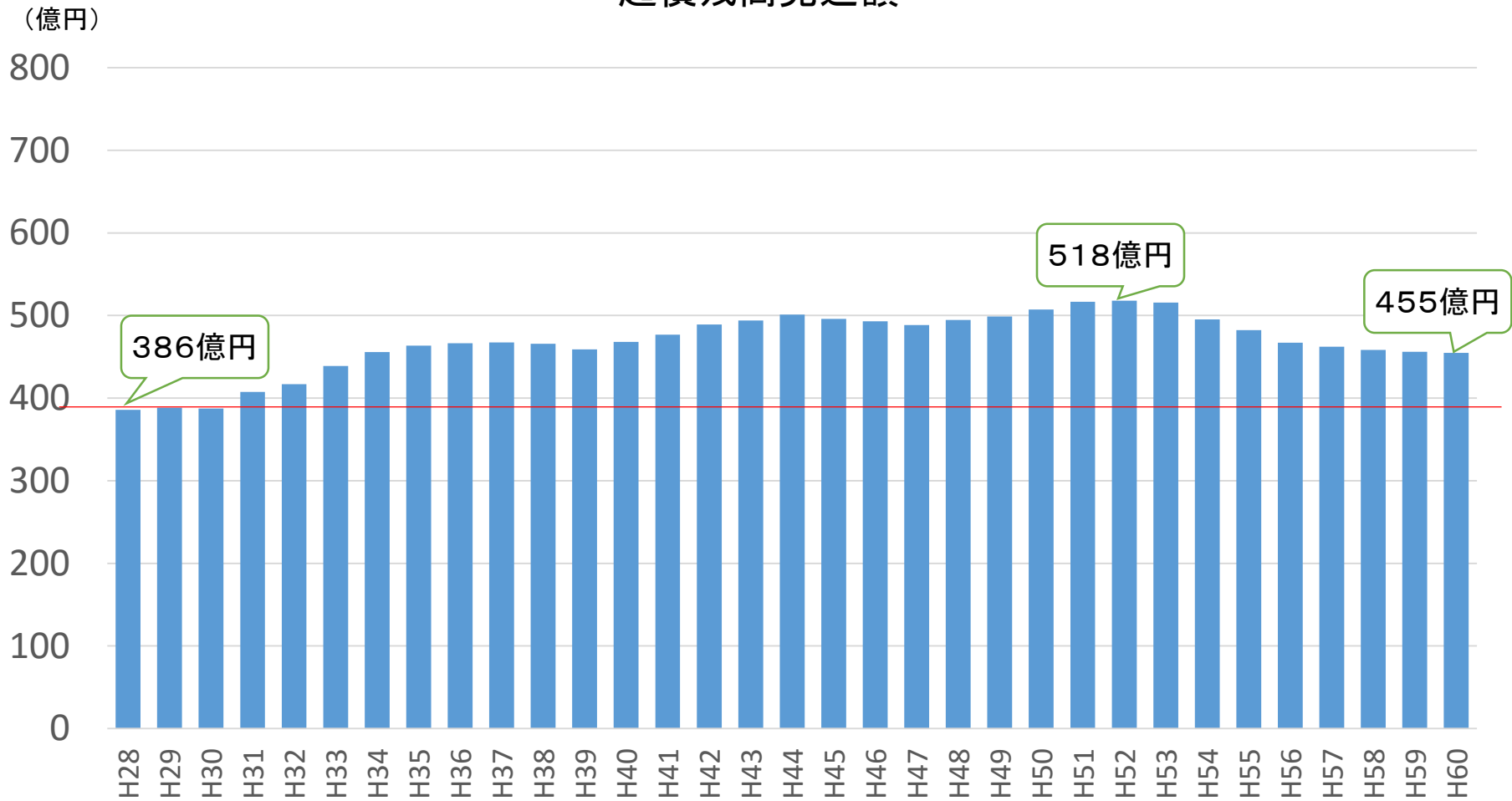
## 市税総額の推計



③約226億円－④約138億円＝約88億円  
となり、一般財源上、対応可能な計画となっている

# 起債計画(シミュレーション)

起債残高見込額



## 2-(1)-③ 地下水・湧水の保全

### ご意見

- 十分な事前調査と環境アセスメントの実施が必要。

### 市の考え方

- 準備組合から、地盤調査(※)結果や建築計画案の提供を受け、地下水モニタリングの結果とあわせて、地下水対策検討委員会で確認していきます。
- 現在、市が継続実施中の地下水モニタリングは、調査項目や調査方法などについて、環境アセスメントの考え方に沿った内容で行っており、今後も継続的に実施していきます。

※準備組合が今月から事業区域内の2カ所で地盤調査を行います。

# 地下水の保全

## 地下水・湧水への配慮は 三島駅南口周辺開発を進める前提条件

三島駅前地区地下水等環境影響調査(平成5・6年度)

地質調査(平成22年度・平成28年度実施)

事業協力者募集要項

- ・調査結果の提供
- ・計画にあたっての前提条件  
⇒地下水・湧水に配慮した計画、市と協議しながら事業推進
- ・審査基準 ⇒地下水、湧水保全の考え、積極的な姿勢

事業協力者の提案 ⇒基本方針:地下水・湧水に影響を与えない建築計画

事業計画・施設計画の検討

地下水モニタリングの継続実施

地下水対策検討委員会

建築計画案、地下水配慮対策の確認  
施工による影響の確認

## 2-(1)-③ 地下水・湧水の保全

### ご意見

- 建築工事中に異常が出た場合はどうするのか。

### 市の考え方

- 地下水・湧水の保全について、細心の注意を払いながら事業を進めていきます。
- 万が一、建築工事中に異常が出た場合は、工事を一旦停止し原因究明のうえ、工事に起因する時には対策を講じるなど、迅速に対応させます。

## 2-(1)-④ 高層建築物と景観

### ご意見

- 高層建築物は三島に相応しくないと思う。
- 富士山眺望の阻害が心配なので、低層化を希望する。
- 三島らしい駅前顔づくりに配慮してほしい。

### 市の考え方

- 高層タワー棟の高さを下げること検討していきます。
- 水や緑との調和、歴史など三島の魅力が感じられるよう、建物の色彩、デザイン、緑の配置、全体的な統一感などに配慮した、三島らしい駅前顔づくりを検討していきます。

# 施設建築物と景観

## ■ 建物形状別の特徴

建物形状	タワー型	板状型
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none"><li>・高くなる傾向</li><li>・遠目からの存在感あり（シンボリック）</li><li>・遠景景観眺望の阻害の恐れあり</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・低くなる傾向</li><li>・遠目からの存在感なし</li></ul>
公開空地	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築面積が狭くなる傾向 ⇒ 公開空地が比較的広くなり、ゆとりある空間を創出しやすい</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・建築面積が広くなる傾向 ⇒ 公開空地が比較的狭くなり、圧迫感を受けやすい傾向</li></ul>
事業性	<ul style="list-style-type: none"><li>・工事費は高くなる傾向</li><li>・ランドマークとしての希少性</li><li>・商品価値が向上</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・工事費は低くなる傾向</li><li>・周辺類似のマンションとの競争</li></ul>

## ■ 事業協力者募集時の条件

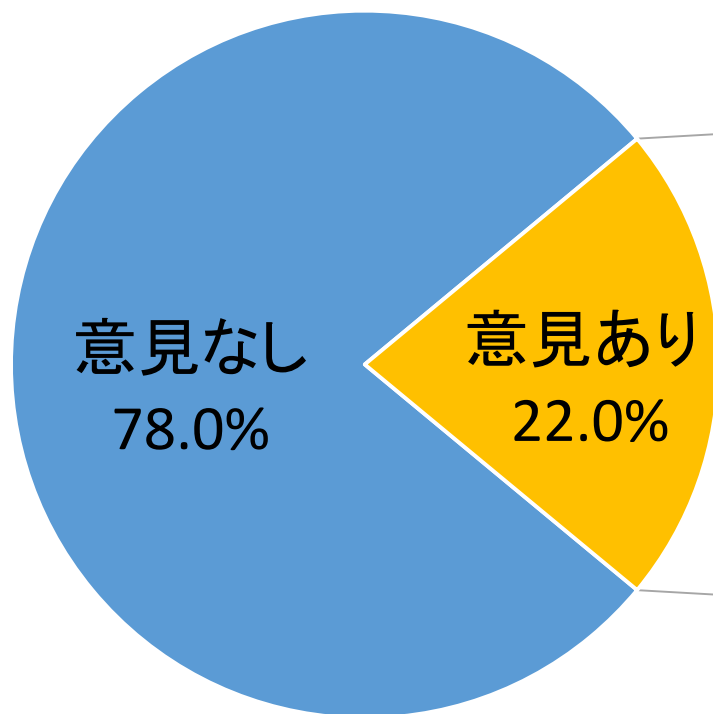
- ・上位計画を踏まえた計画とする（三島市景観計画、建築物等景観マニュアル）
- ・三島駅前であることを踏まえ、景観に配慮した計画とする。
- ・審査基準（「水と緑と人が輝く三島の景観づくり」に相応しい景観計画の策定）



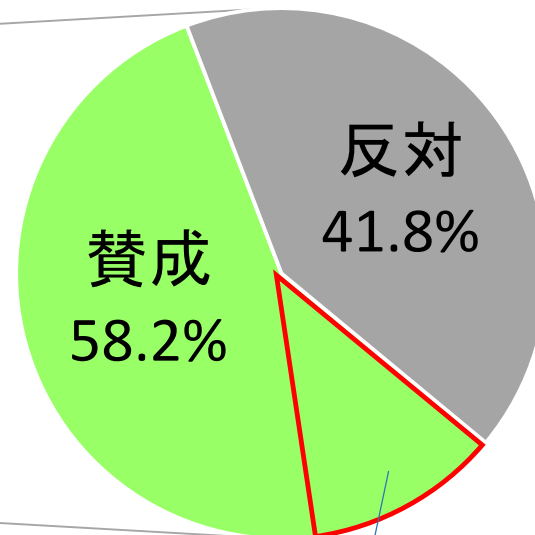
# 参加者アンケートの結果

10月開催の市民説明会 参加者570人／回答者445人

## 建物の高さへの意見



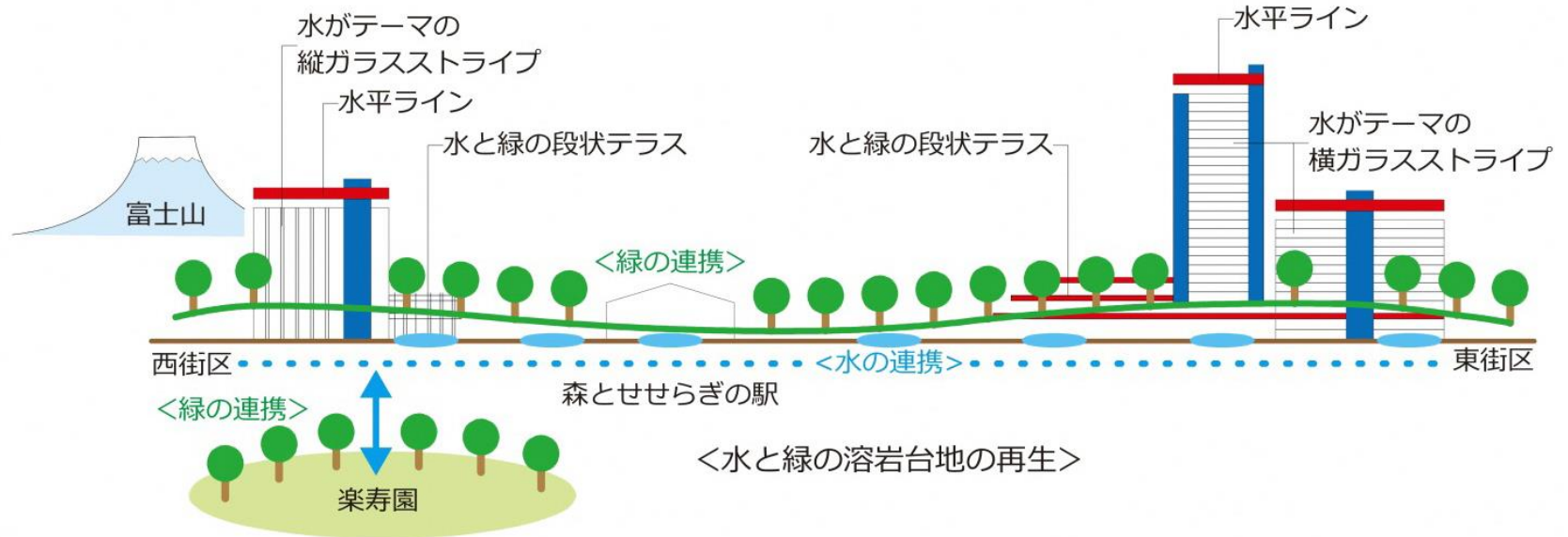
## 「意見あり」のうち、高層の建物への賛否



「賛成」のうち、高さには配慮を希望  
11.2%

# 設計デザイン計画

設計イメージは水や緑との調和、  
水平ラインを強調した  
伸びやかさのあるデザイン



## 2-(1)-⑤ 交通対策

### ご意見

- 道路を拡幅しないまま開発すると渋滞が心配。
- 車両の動線に不安がある。

### 市の考え方

- 今後、建物配置、規模、用途、周辺の交通状況等を踏まえ、交通処理計画を作成する中で、警察などの交通関係機関と協議を進め、交通対策を検討し、交通処理に支障のない計画としていきます。

## 2-(1)-⑤ 交通対策

### ご意見

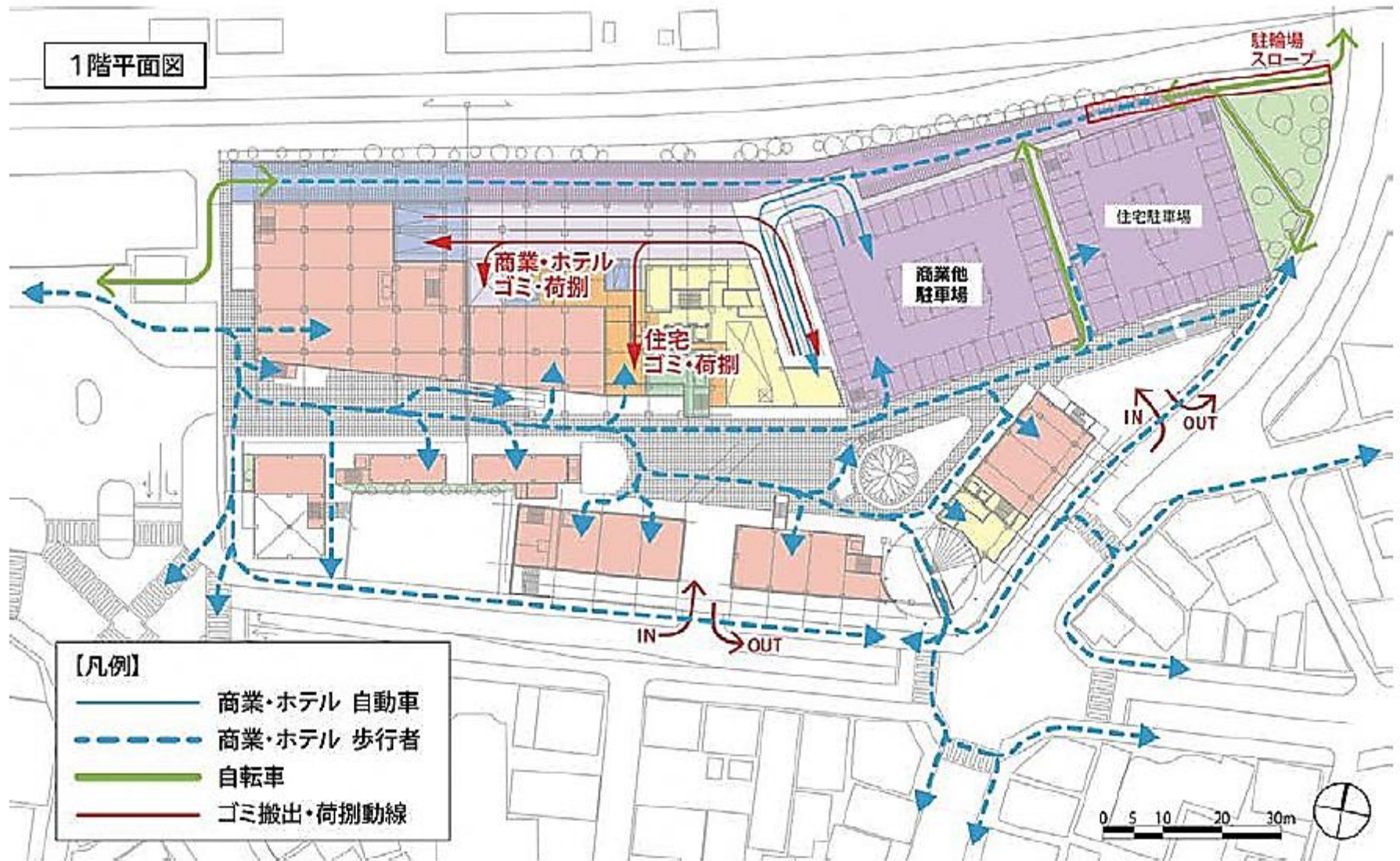
- ・ 歩行者の安全を確保してほしい。

### 市の考え方

- ・ 現在の計画は、歩行者デッキの設置により歩車の動線が分離され、安全性に配慮された計画です。
- ・ 歩行者の安全性は、今後も、都市計画案の作成過程で確認していきます。

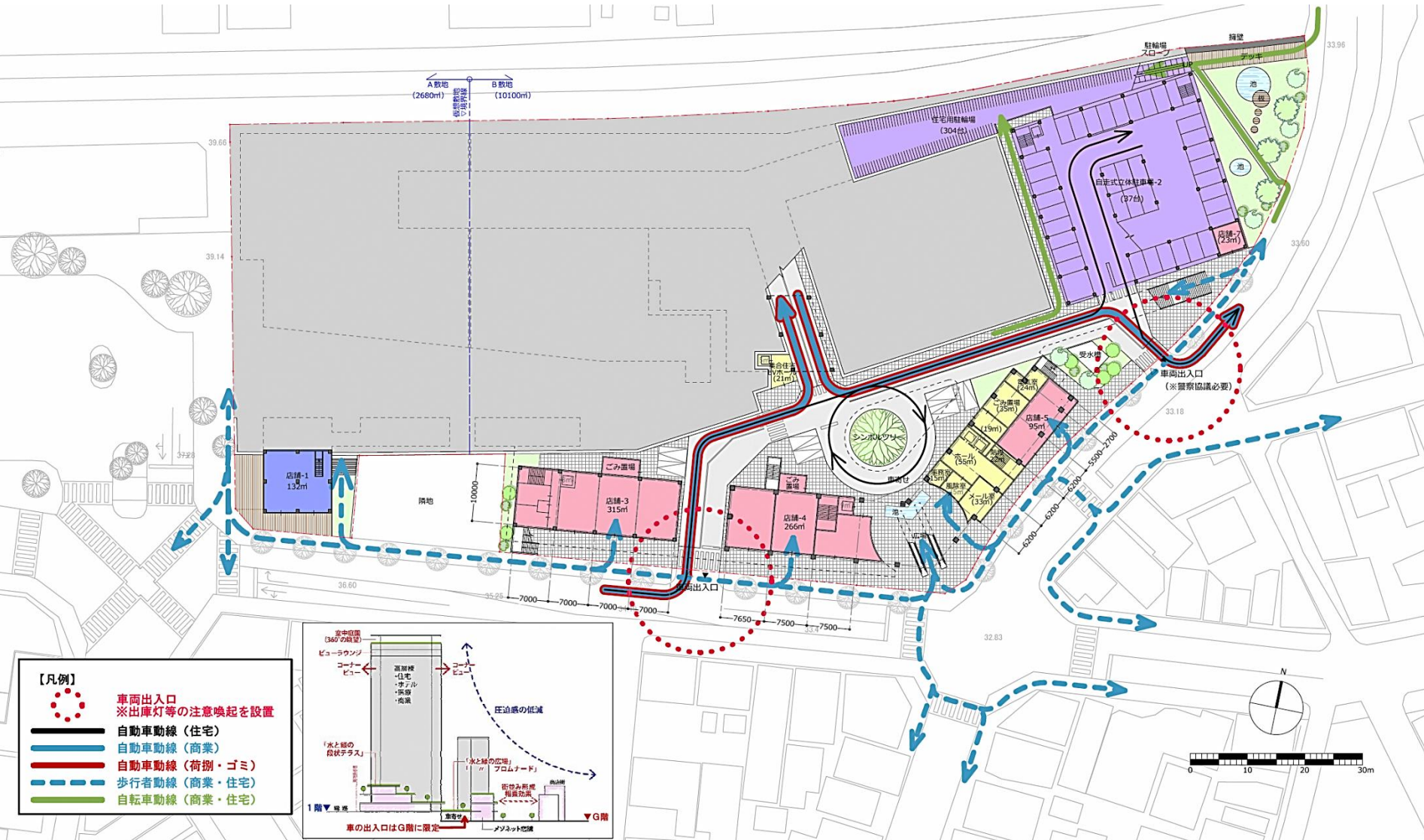


# 歩車を分離した動線計画



※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。

# 歩車を分離した動線計画



※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。



## 2-(1)-⑥ ビル風

### ご意見

- ビル風の発生が心配。

### 市の考え方

- 周辺の住環境などが悪化しないよう、準備組合が、風影響調査を実施します。
- 市は、都市計画決定前に、当該調査結果により、建築物が及ぼす影響について確認していきます。

## 2-(2) 賑わいづくり・市街地への回遊性、 まちづくりへの参加等に関する意見

### ご意見

#### ・賑わいづくり・市街地への回遊性

商業空間と憩いの空間の創出が第一／駅前に一極集中しない 街中の魅力を回遊するしくみ／多様な方々が多目的に施設を利用、街へ回遊する工夫／情報発信の「装置」や「仕掛け」／ウォーキングガイドの育成／駅前だけでなく郊外にも目を向ける

#### ・まちづくりへの参加・関わり方

一市民として高い関心を持つ／説明会・ワークショップ・公聴会などに参加／積極的な施設利用／買い物をする／各種イベントに参加／歩いて遊びに行く／県外の友人を案内する／マンションを買って住人になる／情報発信(PR)／花ボランティアに参加／所属団体の活動を通じて賑わいづくりに協力／資格を生かして健康予防・健康寿命の延伸に協力



## 2-(2) 賑わいづくり・市街地への回遊性、まちづくりへの参加等に関する意見

### 市の考え方

- 事業協力協定に基づき、三者（市・準備組合・事業協力者）が協力して、より広範囲の地域価値の維持向上に資する運営手法や体制等の構築に努めていきます。
- 皆様からアイデアや提案を伺いながら、商工会議所、観光協会、商店街などと、賑わい創出のしくみや回遊性向上に向けた取り組みなどを検討していきます。

## 2-(3) 施設・導入機能に関する提案、要望

### ご提案、ご要望

- 駅広場の拡張も含めて開発を検討してはどうか。
- もっと広範囲で開発し楽寿園と連携させてはどうか。

### 市の考え方

- 三島駅周辺グランドデザインに位置付けた重要プロジェクトを段階的に実施していきます。
- 社会情勢や事業環境に合った、適正なエリア設定と事業規模による、現実的な計画としていくため、現在の施行区域で事業を進めます。

## 2-(3) 施設・導入機能に関する提案、要望

### ご提案、ご要望

- 老朽化している市役所を移転させてはどうか。
- 図書館、公民館などの公共施設を含めてはどうか。

### 市の考え方

- 市役所は、駅前に健康と賑わいの拠点を整備していくという開発コンセプトと合致しないので、市役所の移転は想定していません。
- 市庁舎は、公共施設マネジメントの観点から耐用年数まで使い続け、建替えは再開発と別に検討しています。
- 現時点では、再開発の建物には立体駐車場以外の公共施設は想定していません。

## 2-(3) 施設・導入機能に関する提案、要望

### ご提案、ご要望

＜飲食＞ カフェ、ファーストフード店、フードコート、レストラン

＜物販＞ スーパー、ドラッグストア、コンビニ、100円均一店、地場産品販売店、ファストファッション店、書店、雑貨店、ギフト店、生花店、スポーツ店

＜健康・医療＞ 医療施設（夜間診療、医科・歯科連携、整形外科、小児科、名医）、健診センター、フィットネス、温浴施設、足湯、室内ウォーキング施設

＜子育て＞ 保育所、一時預かり、病後児保育、幼・保送迎拠点、子供遊び場施設

＜観光＞ ホテル、荷物一時預かりサービス、観光案内、待合室、レンタサイクル、溶岩層の観光スポット、三島と周辺市町のアンテナスペースやギャラリー、展望フロア

＜サービス・業務＞ ヘア&メイク&ネイルサロン、金融機関、郵便局、宅急便、映画館、シェアオフィス、コワーキングスペース、コミュニティの場、ゲストハウス、サテライトオフィス

＜教育・文化施設＞ 学習塾、学校、サテライトキャンパス、三島や伊豆の文化・歴史情報提供施設、ITや情報リテラシー体験・学習施設、文化的空間、劇場

＜公益施設・その他＞ 行政サービス窓口、イベントホール、会議場、防災拠点、交流広場・スペース、小さな緑地・公園、駐車場、大型バス乗降・駐車場、山車の通り道、老人ホーム、電気自動車の交通基地、遊べる・散歩できるビオトープ

## 2-(3) 施設・導入機能に関する提案、要望

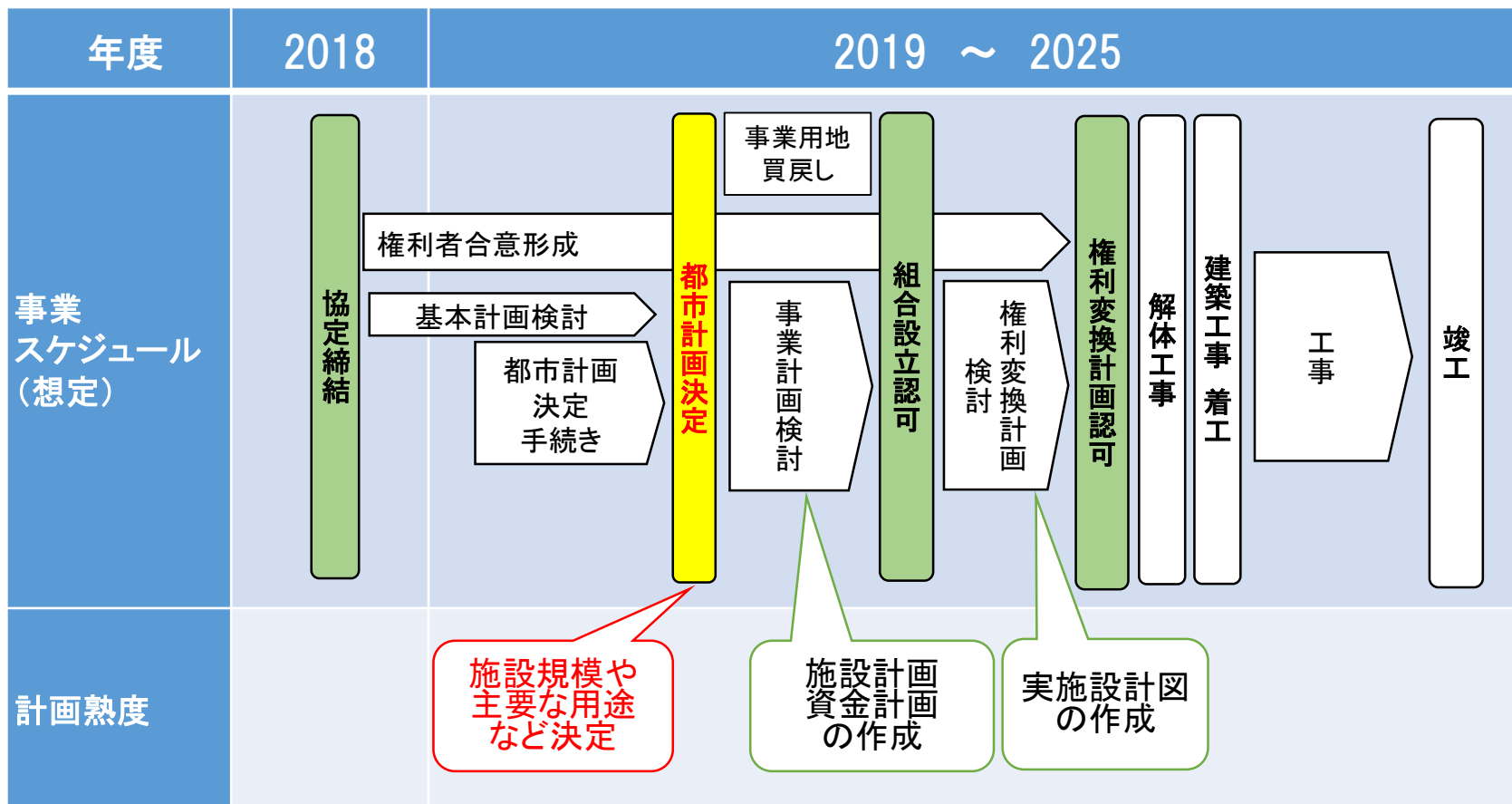
### 市の考え方

- ご意見を踏まえ、より多くの皆様に喜ばれる施設づくりに努めていきます。
- ご意見については、市の持続的な発展に寄与する効果の高い機能を優先的に検討します。
- 事業検討の各段階における適切な時期に、その導入の可能性、まちづくりへの効果、事業性などの観点で検討し、開発コンセプトを踏まえた最良の計画案となるよう努めていきます。

### 3 今後の事業のながれ

- (1) 竣工までのながれ
- (2) 都市計画決定までのながれ

# 3-(1) 竣工までのながれ



※注 スケジュールは決定されたものではありません。今後、事業検討の各段階において、変更されていきます。

# 3-(2) 都市計画決定までのながれ

