

三島駅南口東街区再開発事業 に関する市民説明会 2018年秋

～都市計画決定に向けて～

2018年10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

本日の内容

- 1 開会
- 2 三島駅前再開発の必要性
- 3 三島駅南口東街区における開発コンセプト
 - (1) 検討経過と開発コンセプト
 - (2) 再開発事業を進めるにあたって
- 4 事業協力者の提案内容の説明
- 5 質疑応答
- 6 閉会

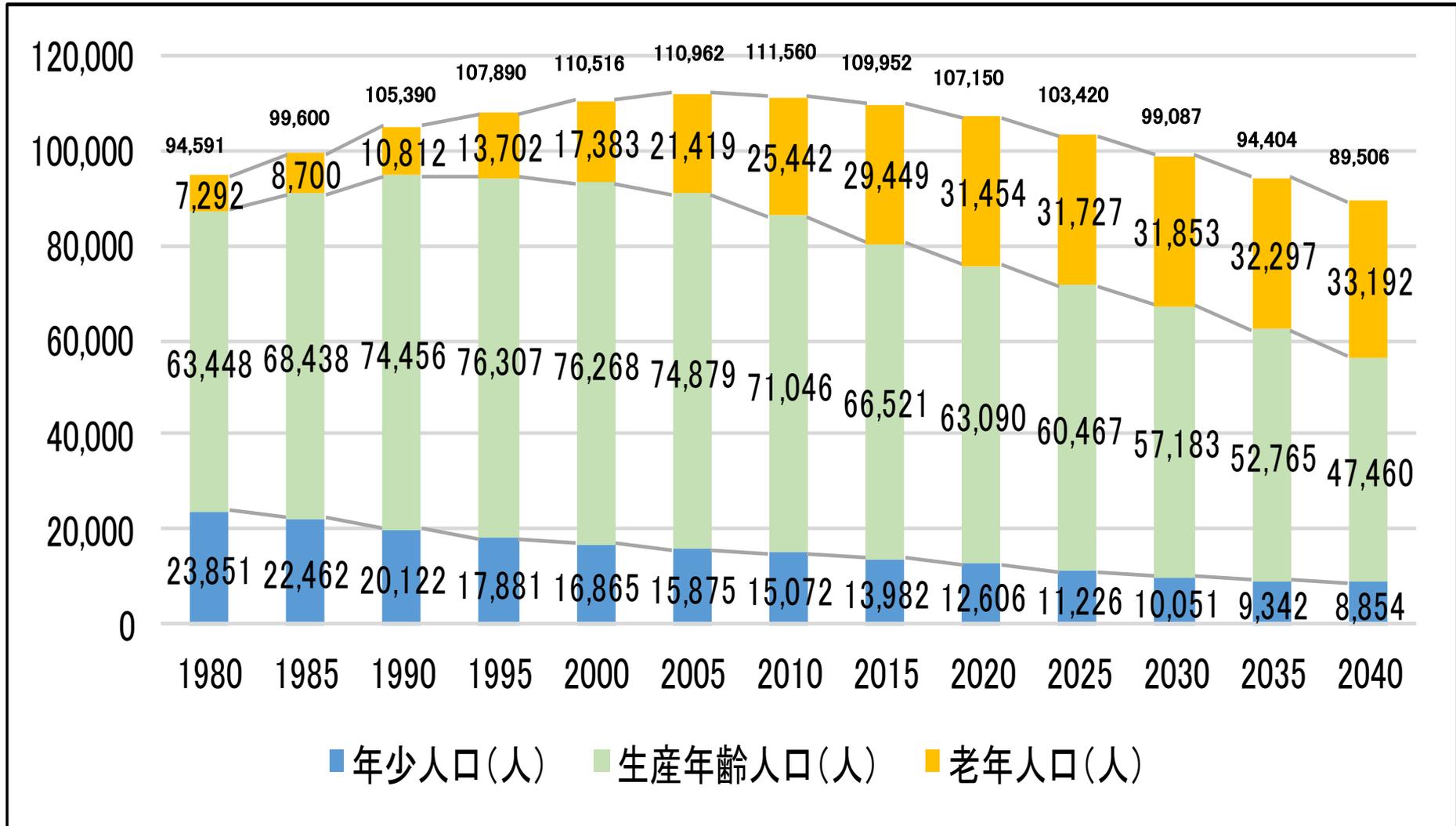
2 三島駅前再開発の必要性

- 三島市の現状
- 三島市の人口推移及び年齢構成
- 三島市の持続的発展のために
- 空き店舗により懸念される影響
- 再開発を成立させるには

三島市の現状

	平成10年度	平成29年度	H10からの 伸び率
人口		(平成30年3月31日現在)	
65歳以上	16,036人(14.5%)	31,232人(28.2%)	194.8%
64歳～15歳	77,240人(69.8%)	65,169人(59.0%)	84.4%
15歳未満	17,311人(15.7%)	14,104人(12.8%)	81.5%
合計	110,587人	110,505人	99.9%
総生産	397,564,000千円	359,301,000千円(H26)	90.4%
県民所得(1人当たり)			
県平均	3,265千円	3,220千円(H26)	98.6%
三島市	3,166千円	2,951千円(H26)	93.2%
産業			
工業(製造品出荷額) ※4人以上事業所	295,443,420千円	207,250,400千円(H28)	70.1%
商業(商品販売額)	337,037,560千円(H9)	186,746,000千円(H28)	55.4%
農業(販売農家耕地面積)	70,164 [㊦] ㊦(H12)	54,872 [㊦] ㊦(H27)	78.2%
工業(事業所数)	506 (H10)	194 (H28)	38.3%
商業(商店数)	1,707(H9)	964 (H28)	56.5%
農業(販売農家戸数)	792(H12)	529 (H27)	66.8%
一般会計決算額(歳入)	33,385,571千円	36,197,258千円(H28)	108.4%
うち市税歳入	16,263,405千円(48.7%)	17,433,299千円(48.2%)	107.2%

三島市の人口推移及び年齢構成



(出典:国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来人口推計』)

三島市の持続的発展のために

観光を柱とした産業振興

美しく品格のあるまちづくり
(ガーデンシティみしま)

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

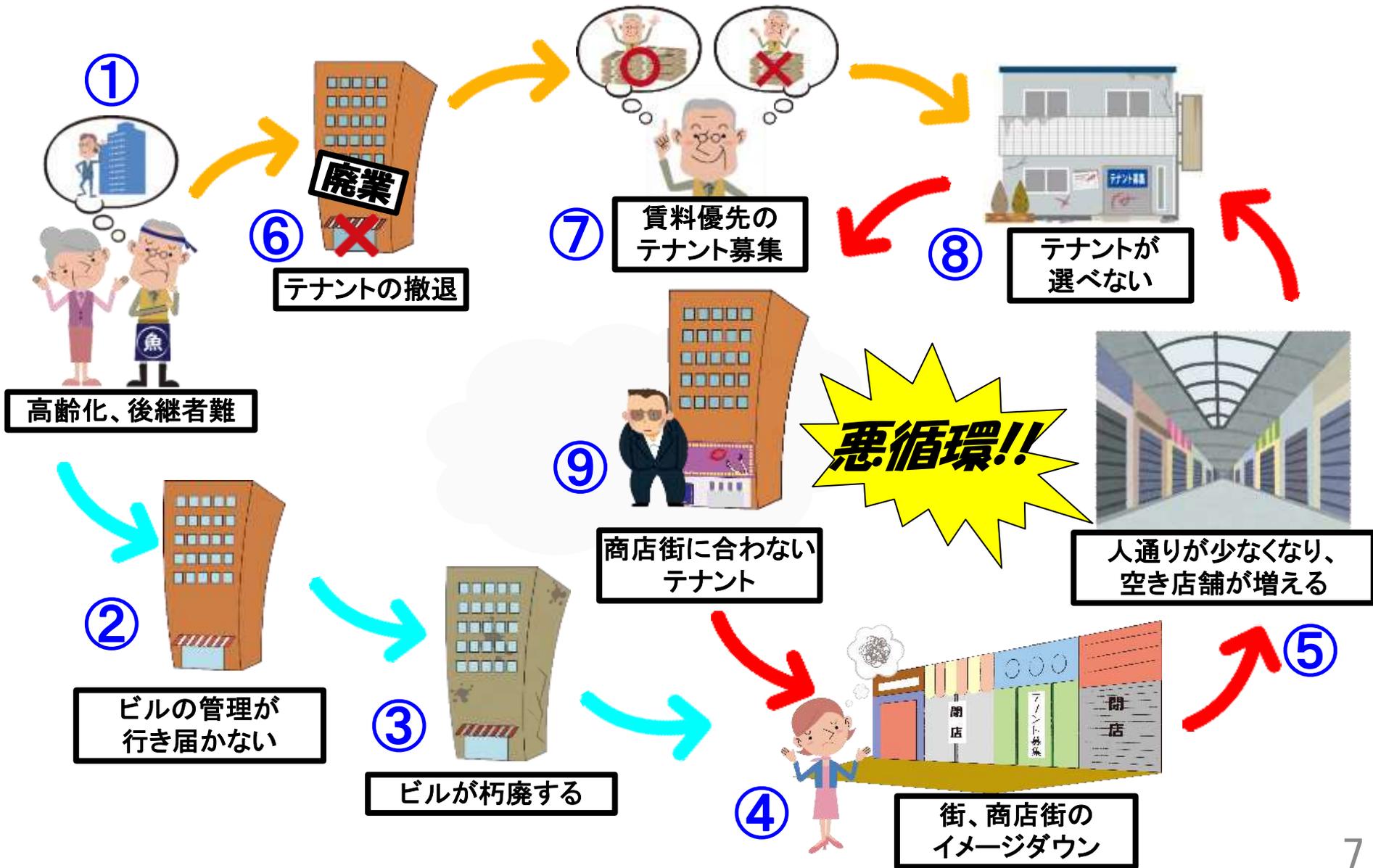
地域価値の向上

地域経済の活性化

税収の増加

市民サービスの維持・向上

空き店舗により懸念される影響



空き店舗等の事例



外壁等が腐朽し、美観を損なっている



外壁は腐朽し、空き店舗が目立つ



風俗店の増加等によって、通りに
派手な看板や夜は客引きが目立つ



商店街は人通りが少なく、
空き店舗が目立つ

再開発を成立させるには



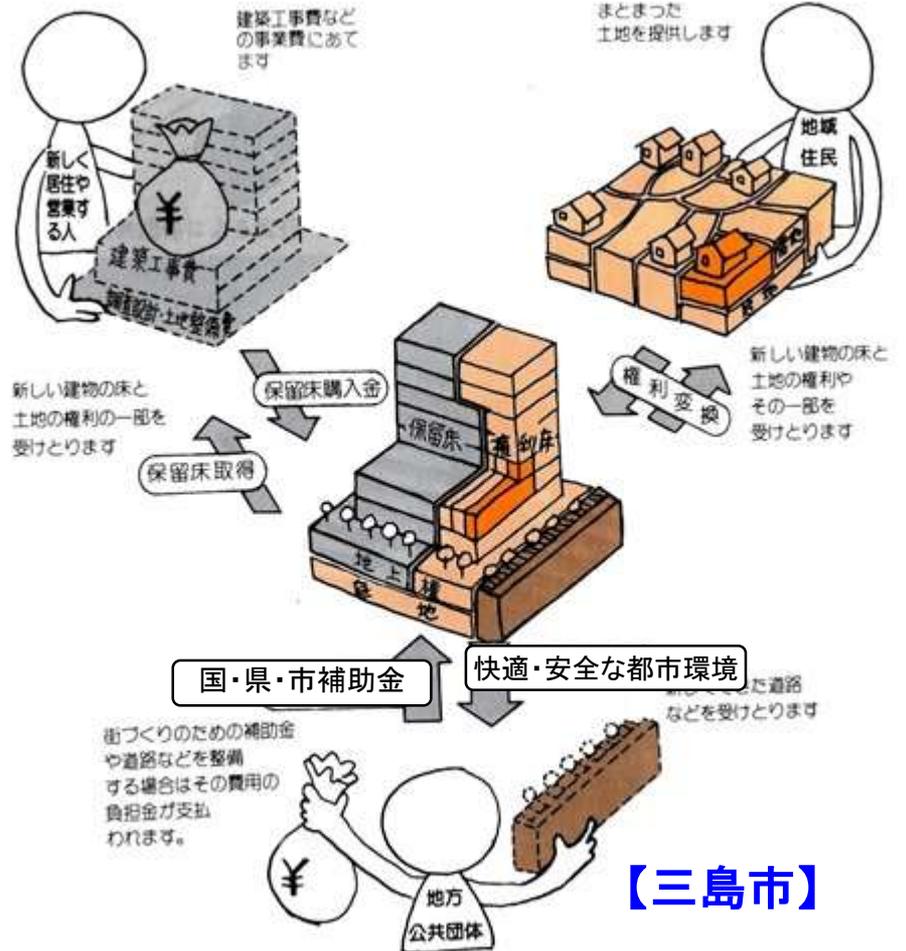
組合施行による
民間再開発

事業資金の大半は
民間事業者が提供

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

【デベロッパーなど】

【地権者】



3 東街区再開発事業における 開発コンセプト

(1) 検討経過と開発コンセプト

- 東街区再開発の検討経過
- 南北自由通路の検討経過
- 三島駅周辺グランドデザイン具体化イメージ

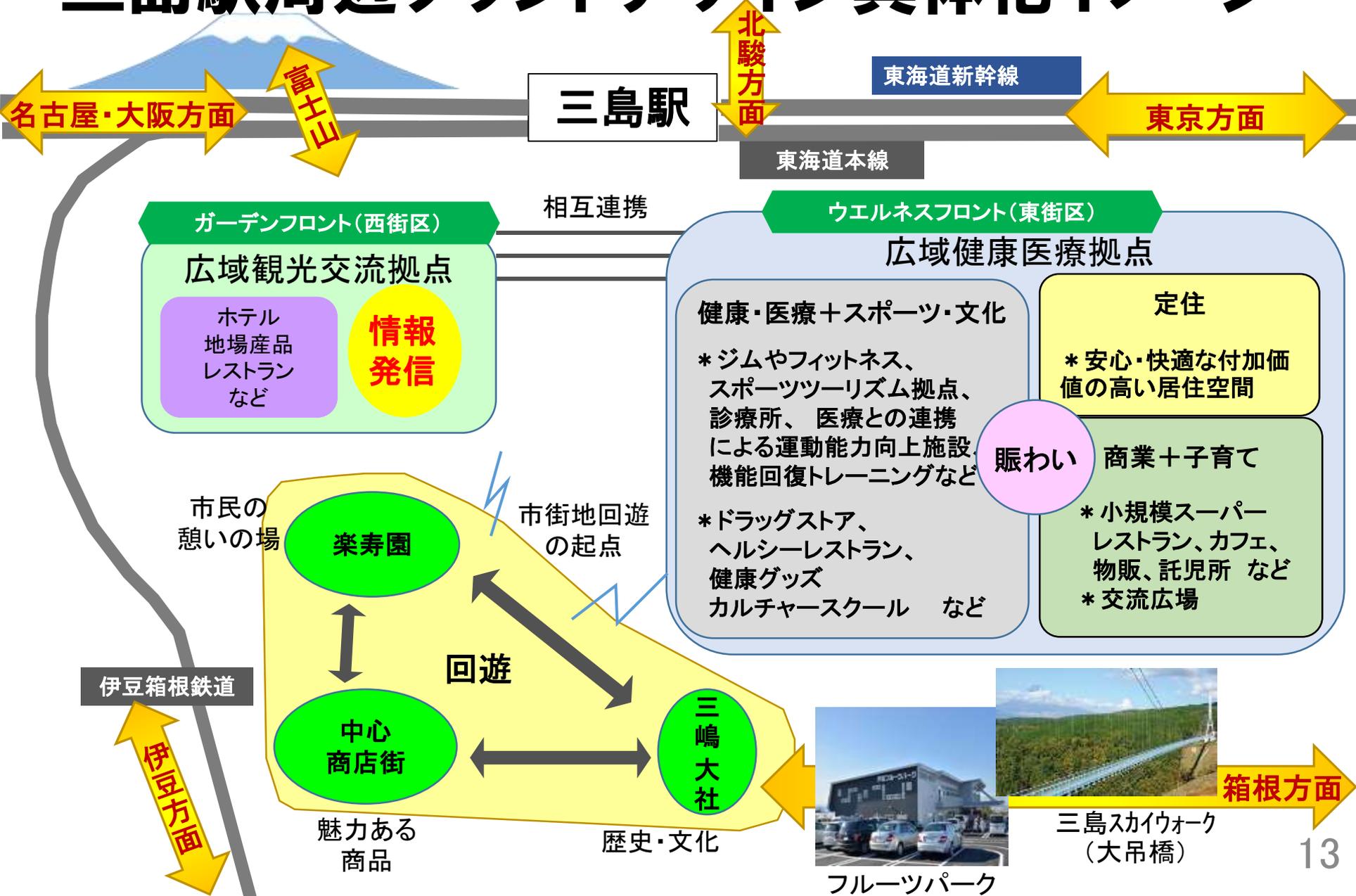
東街区再開発の検討経過

年度	内容
S62	駅南地区再生計画調査(37ha) ※三島駅前再開発の検討を開始
H2	三島駅前東街区市街地再開発事業推進協議会設立
H5	三島駅前地区地下水等環境影響調査(5~6年度)
H9	再開発事業用地として国鉄清算事業団から用地払下げ ※小山三軒家線の4車線化を含む都市計画決定を目指したが、平成10年に断念
H18	東駿河湾都市圏パーソントリップ調査(16~18年度) ※将来人口・交通量が減少し、小山三軒家線の現況2車線での整備が可能に
H20	三島駅南口東街区市街地再開発準備組合設立
H21	事業コーディネーターの選定、保留床取得候補者協議 ※リーマンショックの影響もあり、保留床取得者未決定を理由に事業化を1年延期
H22	保留床取得予定者の公募・選定
H23	保留床取得予定者が辞退(東日本大震災) ※当時の計画事業を一旦白紙化
H24. 3	三島駅周辺ランドデザインを策定 ※現在の再開発の基本的な方針
H25	コンパクトシティへの転換や市街地再開発事業の事業方策の検討 ※独立行政法人都市再生機構(略称「UR都市機構」)の自主調査事業
H26	実現可能性の高い事業スキーム、民間誘導方策の検討など
H27	事業協力者の公募に向けた条件整理、地権者の合意形成促進など
H28	募集方針・募集要項の検討、地質調査の実施など ※事業環境の変化に対応し、事業スキームの再構築を開始
H29	事業協力者の募集、選定
H30	事業協力に関する協定の締結

南北自由通路の検討経過

年度	内容
H15～	・JR東海と自由通路の実現に向けた協議を開始
H17	・三島駅南北自由通路推進協議会を設立、本格的な検討開始
H19	・新幹線地下(中央ルート)への構造物設置の可能性調査を実施 ⇒技術的に極めて困難(当時の判断)
H21	・新幹線地下の既存貨物引込線を活用した案を実現可能性の高い案と位置付け
H22	・貨物引込線ルートにおける可能性調査
H23	・貨物引込線における整備効果調査業務(費用便益比は0.57) ・事業仕分け⇒「再検討」 ・推進協議会⇒当該ルート案の白紙化、中央ルート案を目指す方向性
H24～	・毎年、JR東海と情報交換(市民の希望を説明) ・H19年当時、技術的に極めて困難とされた新幹線地下(中央ルート)の掘削は、技術の進歩により実現の可能性もあるが、巨額な費用に見合う整備効果の見込みが課題。 ・整備効果を高めるため、まずは、駅前再開発の検討を先行し、交流人口増、地域経済の活性化を図りつつ、可能性を模索していく。

三島駅周辺グランドデザイン具体化イメージ



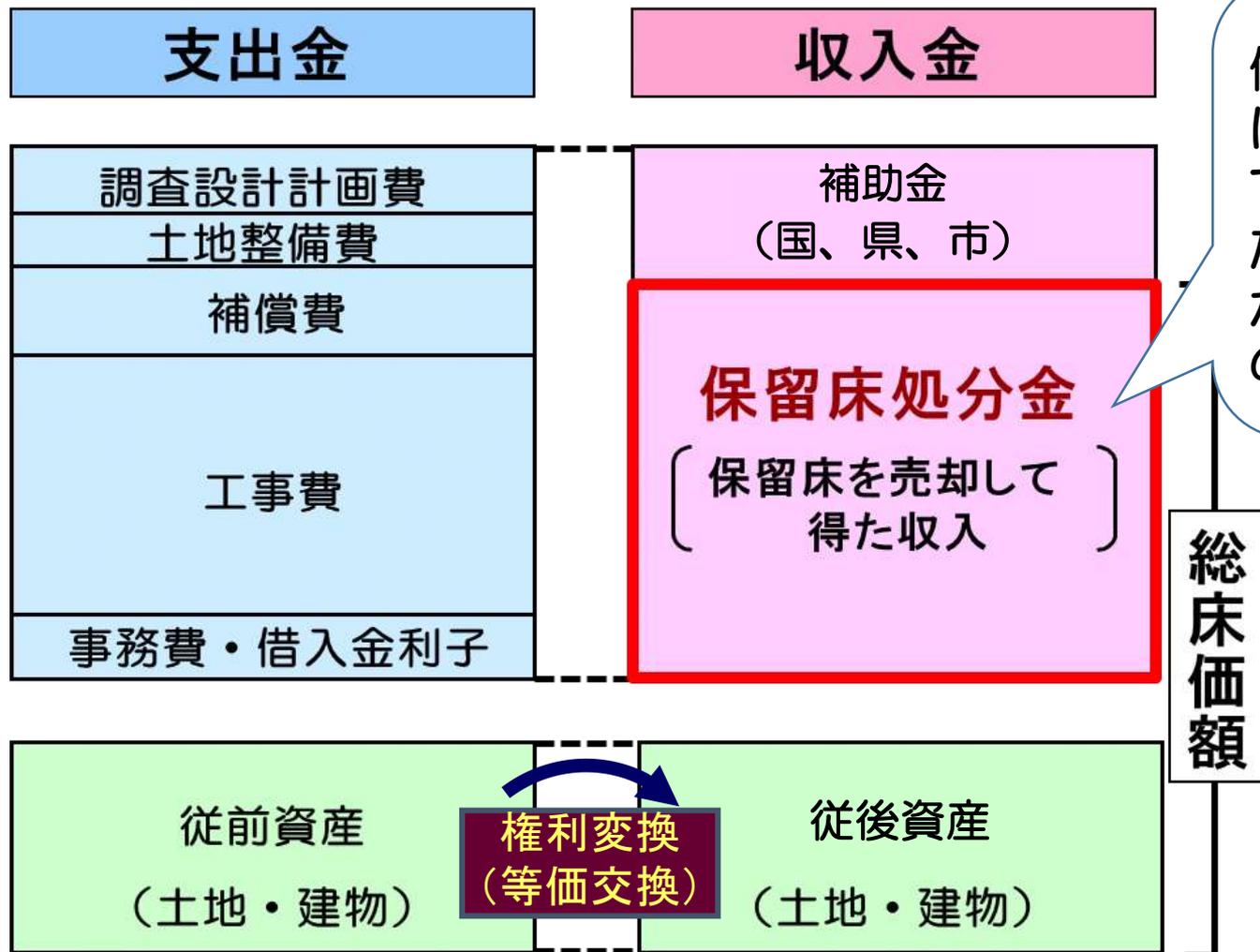
3 東街区再開発事業における 開発コンセプト

(2) 再開発事業を進めるにあたって

- 再開発事業のしくみと市の負担額
- 事業協力者
- 湧水、地下水の保全
- 施設建築物と景観
- 事業の進め方と市民参加

再開発事業のしくみと市の負担額

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。

総床価額



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)

<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・借入金利息 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

民間投資 約113億円

約37億円

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

土地取得費
(公社の土地買戻し)

約24億円 ③

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。

想定される税收等

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、税收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收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

事業協力者

～事業協力者とは～

将来的な事業参画者になることを念頭に支援を行う「事業検討のパートナー」

※今回の募集では、コンセプトに沿い、かつ実現性の高いプランの提案を求めた

～事業協力者の役割～

役割	概要	効果
保留床の取得	将来的には保留床取得者は <u>参加組合員等</u> として事業に参画	・ <u>保留床取得者の目処</u>
事業資金立替え	準備組合での検討に必要な事業資金の立替え(数億円規模) ※本組合の設立時、立替金は返済(組合設立に至らなければ、資金は返済されない)	・ <u>事業資金を確保</u> することで、具体的な検討が可能となる ・資金拠出を行わせることで、撤退を予防
事務局支援(人的支援)	・準備組合事務局に <u>人員を派遣</u> ・事務局運営・権利者対応支援	・事務局活動の活性化・具体化 ・権利者の合意形成(権利変換含む)
計画立案支援	・ <u>募集時の計画案をベース</u> に、事業計画の実現性を高める提案 ・事業環境(※)を踏まえた <u>施設計画の修正、事業費の精査</u> ※床の処分性、権利者の意向、建設費 等	・ <u>事業採算性を伴う事業計画の作成</u> ・持続的なにぎわい作りを可能とする事業計画の作成

地下水・湧水の保全

平成5,6年度における検討結果

(1)三島駅前地区地下水等環境影響調査の概要と結果について

- 地下水流動阻害は、東西街区をつなぐ地下通路がなければほとんど生じない。
- 三島溶岩の透水性が極めて高いため、流動阻害の程度は小さい。
- 工事中の地下水汚濁は、完全には避けられない可能性があるが、影響を低減できる工法等を検討していく必要がある。
- 高層建築物の支持層は、規模、構造に加え、詳細な地盤調査により検討していく必要がある。



(2)再開発事業の施工に伴う地下水対策について

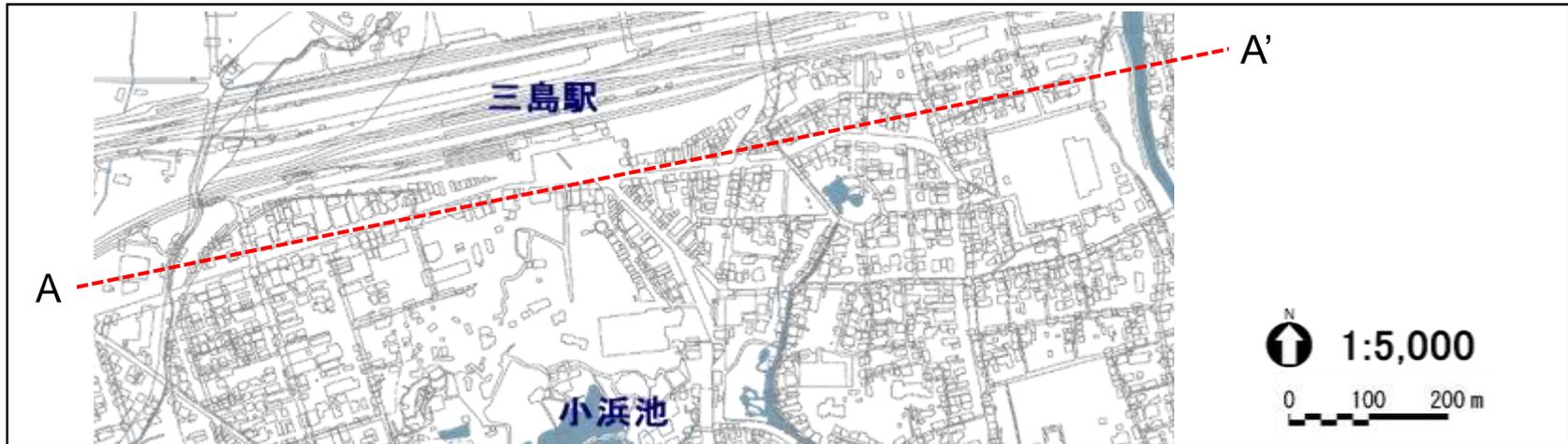
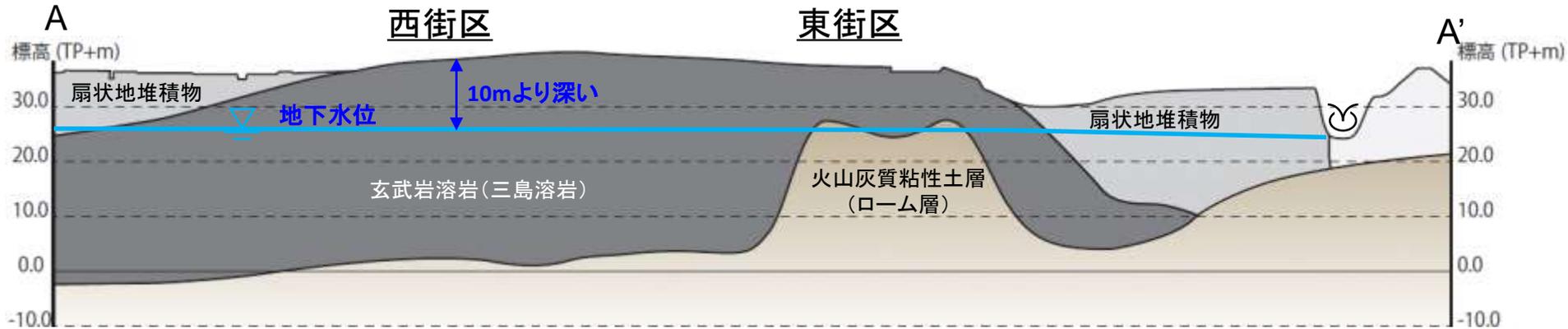
- 地下水等環境影響調査は、施設計画を策定していく上で、貴重な基礎資料となる。
- 地下水は地表より10mほど下にあるため、その上の三島溶岩を支持層とすれば、工事に伴う大きな影響は少ないと考える。
- 施設の配置等に応じて必要な調査を行い、湧水、歴史、文化という三島の地域資源を活かしたまちづくりを行う。

***上記の検討結果は、東西街区を結ぶ地下通路を想定した当時の計画に対して示したものであり、現在の計画では影響はほとんどないと想定される。**

地下水の概要

三島溶岩の分布と地下水の関係

- 地下水は、三島溶岩中の滞水し、T.P.+25～26m付近に確認される。
- 地下水は、西街区では地表から10mより深い深度で確認される。

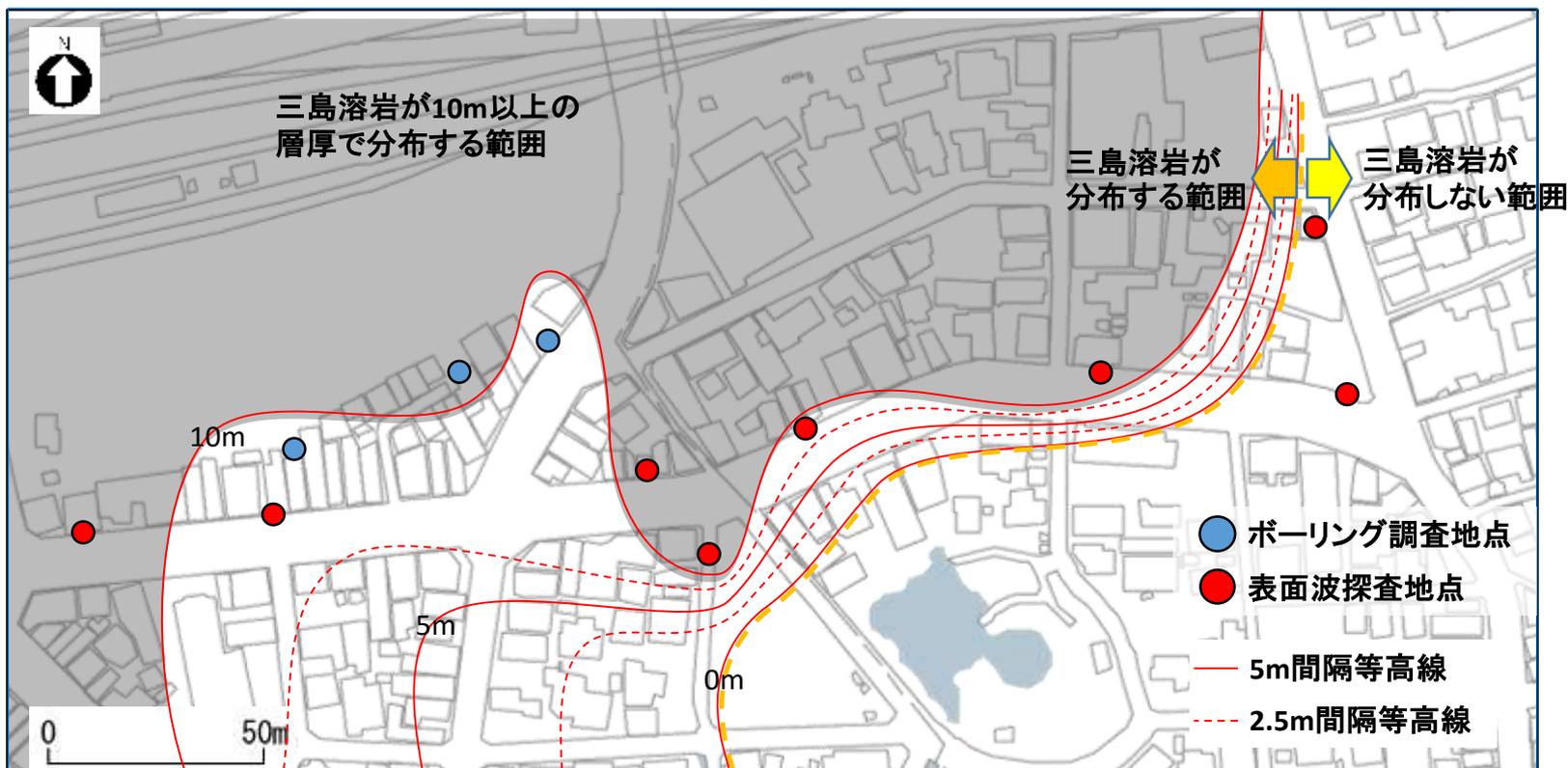


三島溶岩の分布と地下水の関係

地質等調査結果(平成28年度実施)

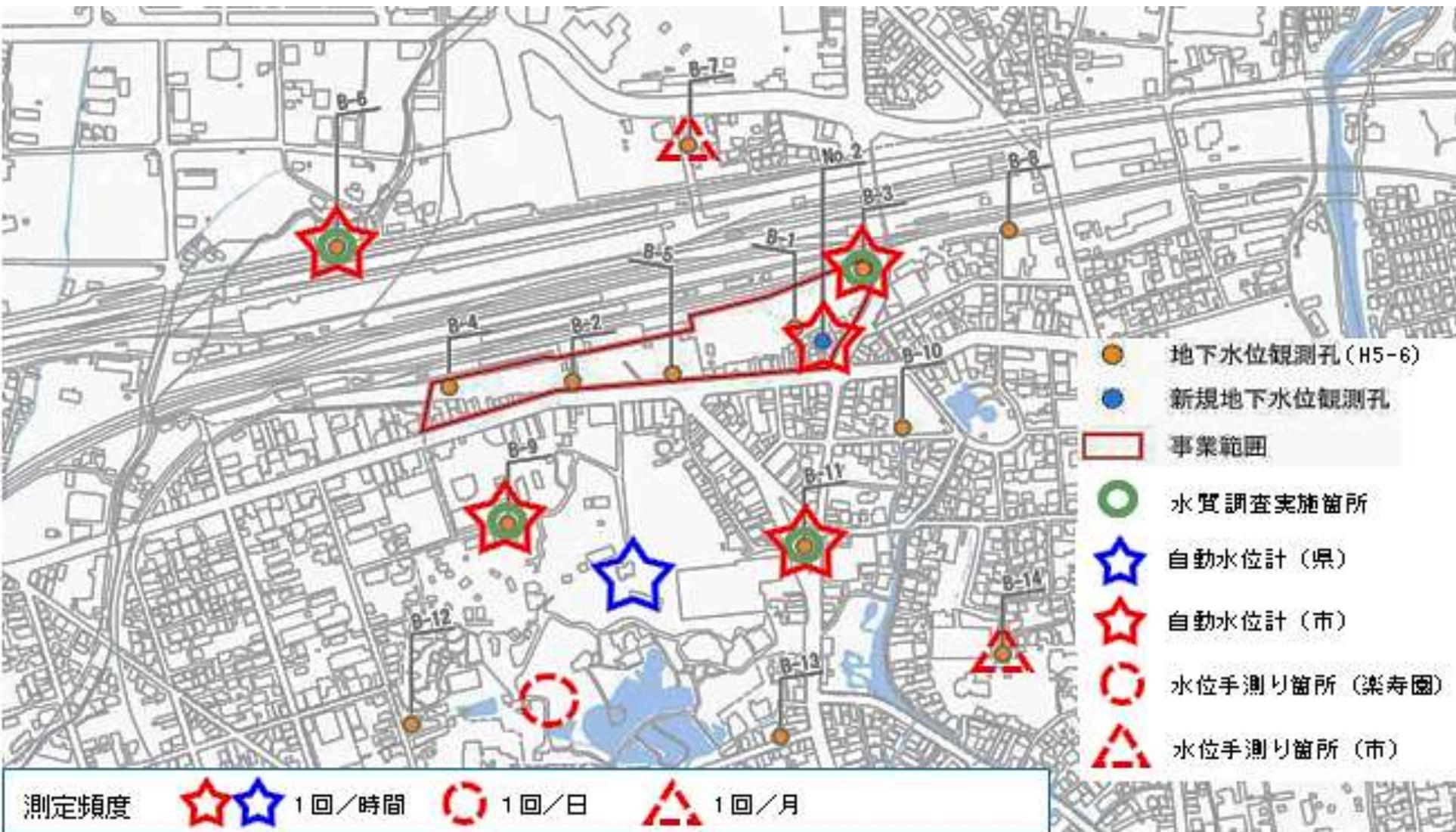
三島溶岩の層厚

三島溶岩は、駅の東に向かうに従い、層厚が薄くなり、分布しなくなることが確認された。駅周辺は層厚が10m以上であると考えられる。



※三島溶岩分布範囲の境界は一部想定

三島駅周辺の水位・水質調査



地下水対策検討委員会の開催

■ 目的

- ・ 事業計画および地下水保全対策等について総合的に検討
- ・ 市長に対し助言・提言等を行う
- ・ 湧水・地下水の保全配慮した円滑な事業推進に資する



地下水対策検討委員会



湧水と調和した三島駅南口周辺開発に向けた市民セミナー

■ 開催実績

	内容
第1回 H29.3.23	・三島駅周辺で過去に実施した調査 ・三島駅南口広域観光交流拠点整備事業の事業者提案 ・現在実施中の調査 など
第2回 H29.6.28	・地下水・地質調査結果 ・広域観光交流拠点整備事業の検討状況等
市民 セミナー H29.9.28	・湧水と調和した三島駅南口周辺開発に向けた市民セミナー (講演、周辺の地質・地下水の概要、広域観光交流拠点の計画概要、意見交換など)
第3回 H29.10.24	・地下水調査結果 ・広域観光交流拠点整備事業進捗状況、構造計算の確認結果、施設計画・施工体制等

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)

地質等調査結果(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

施設建築物と景観

■ 建物形状別の特徴

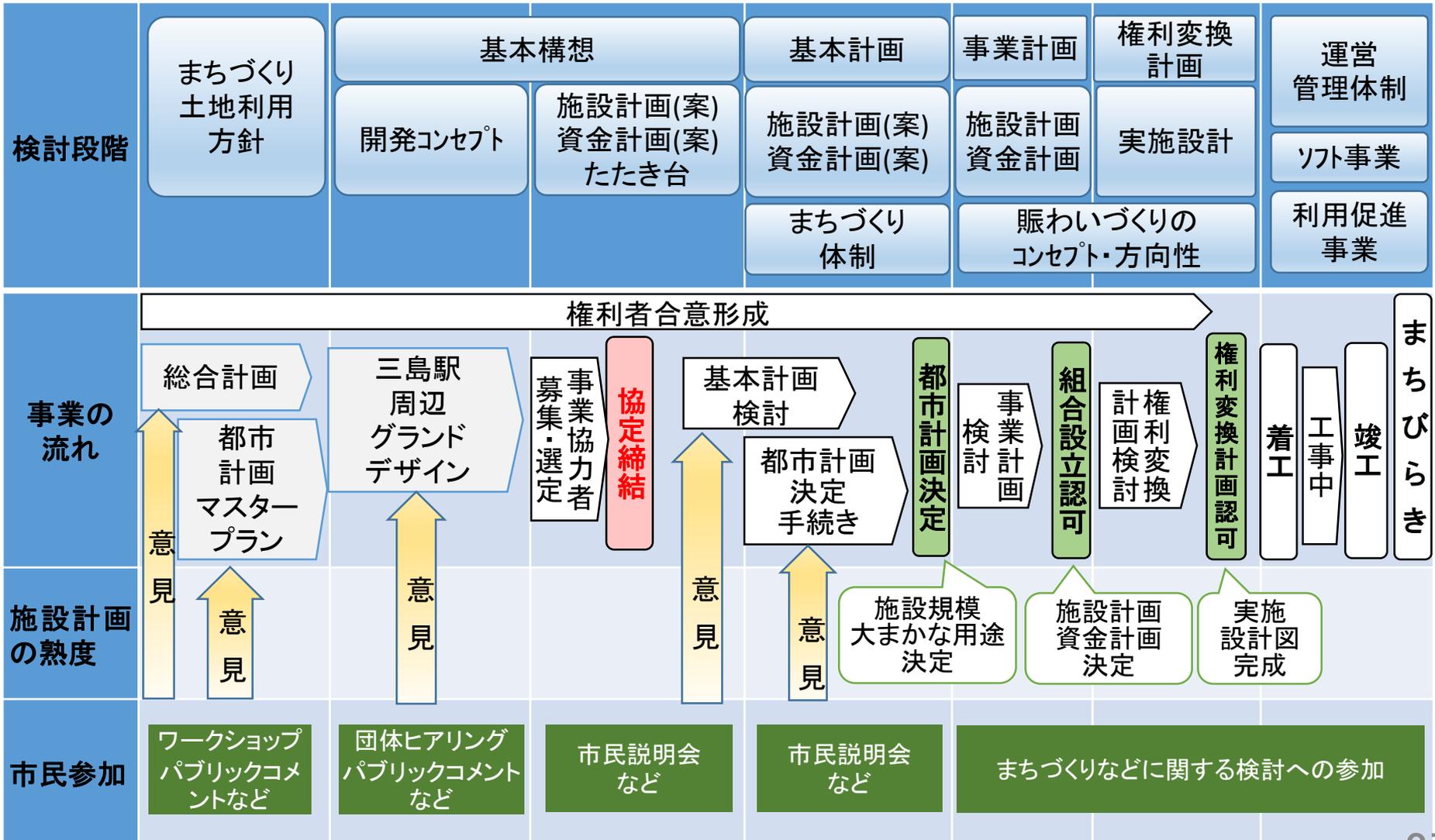
建物形状	タワー型	板状型
建物の高さ	<ul style="list-style-type: none">・高くなる傾向・遠目からの存在感あり（シンボリック）・遠景景観眺望の阻害の恐れあり	<ul style="list-style-type: none">・低くなる傾向・遠目からの存在感なし
公開空地	<ul style="list-style-type: none">・建築面積が狭くなる傾向 ⇒ 公開空地が比較的広くなり、ゆとりある空間を創出しやすい	<ul style="list-style-type: none">・建築面積が広くなる傾向 ⇒ 公開空地が比較的狭くなり、圧迫感を受けや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

■ 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）

事業の進め方と市民参加

市民と共に賑わいを創るしくみづくりに向けて



市民意見の聴取・検討フロー

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(予定)

広報みしま、市ホームページでの周知

- ・意見のとりまとめの報告

意見のとりまとめ・整理

2月(予定)

市民説明会などの開催

- ・今後の方向性などについての説明

今後の方向性などの検討

広報みしま、三島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

4 事業協力者の提案内容の説明

三島駅南口東街区市街地再開発事業 事業協力者募集に係る事業企画提案書 (平成30年2月5日提出概要)

(代表企業)

ミサワホーム株式会社

(構成企業)

株式会社ミサワホーム静岡

東レ建設株式会社

野村不動産株式会社

三菱地所レジデンス株式会社

株式会社アール・アイ・エー



事業協力者の構成と役割について

事業用定期借地事業

三島市
(土地所有者)

第一種市街地再開発事業

市街地再開発準備組合

三島市
(事業推進)

事業コーディネーター
全国市街地再開発協会
ユエーコンサルタント
アールアンドディ新建築都市研究所

事業協力者

総合企画
事業構築
ミサワホーム(代表企業)
アール・アイ・エー

事業用定期借地事業
事業予定者
ミサワホーム

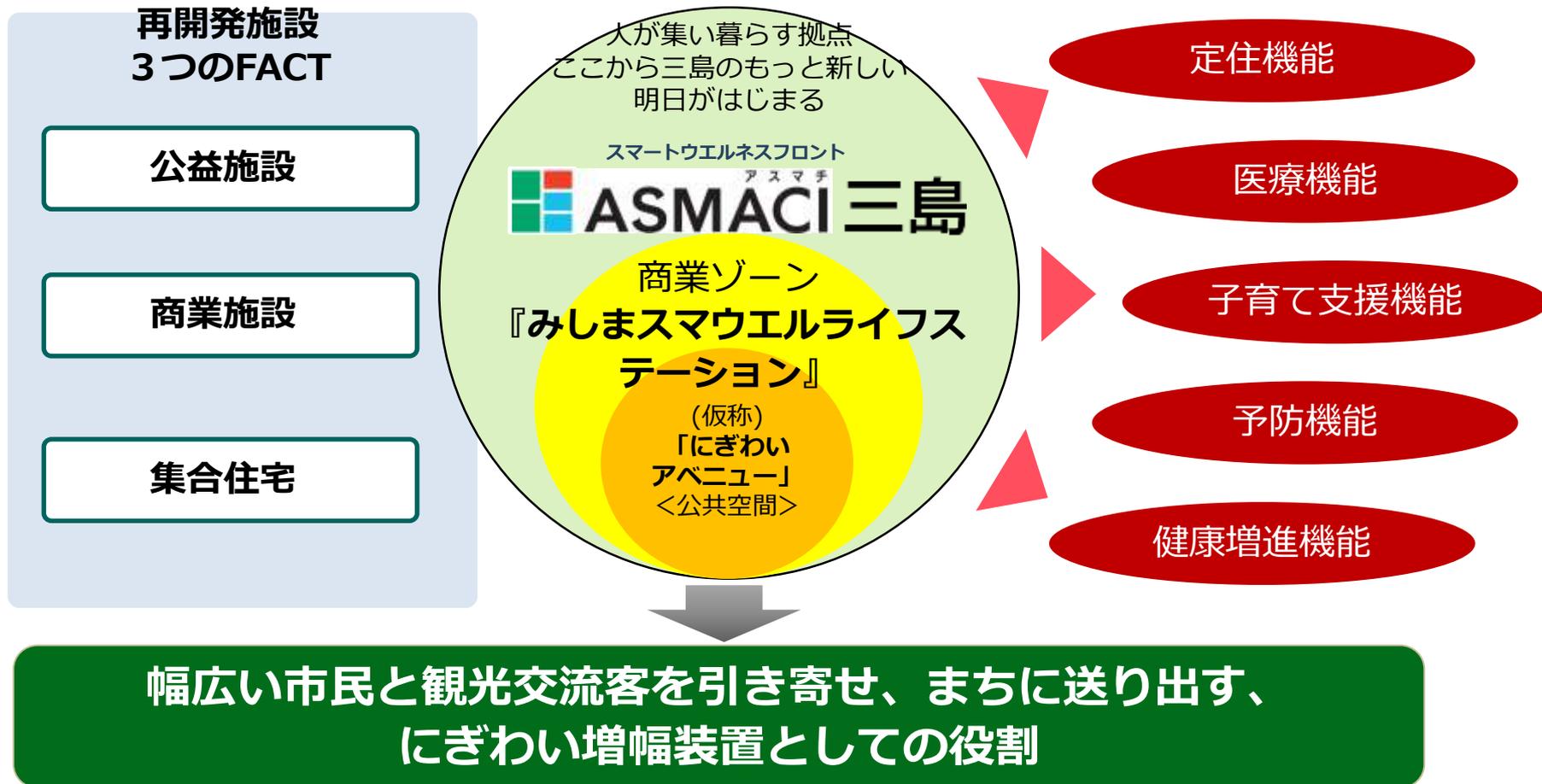
一体的業務推進
↔

第一種市街地再開発事業
保留床取得予定者
ミサワホーム
ミサワホーム静岡
東レ建設
野村不動産(住宅幹事)
三菱地所レジデンス

事務局支援
地元対応
ミサワホーム静岡
東レ建設

本事業の開発コンセプト

“健幸”都市三島の新しい明日をひらくスマートウェルネスフロント



上位計画との整合

〈静岡県の上位計画〉

- ふじのくに景観形成計画(平成29年3月)

〈三島市の上位計画〉

- 静岡東部拠点都市地域(平成5年4月指定・12月計画同意)
- 第4次三島市総合計画後期基本計画(平成28年3月)
- 三島駅周辺グランドデザイン（平成24年3月策定）
- ガーデンシティみしまアクションプラン（平成29年3月）
- スマートウェルネスみしまアクションプラン（平成28年3月）
- 三島市景観計画（平成27年5月変更）
- 立地適正化計画（予定）
- その他

三島市の開発コンセプトとの整合

- 「市民の健康づくり」を戦略的に進める拠点づくり
- 「健康・スポーツ・医療サービス」の集積が生み出す新たなまちの活力・産業づくり
- 安心・快適で付加価値の高い住環境づくり
- 富士・箱根・伊豆の交流拠点都市にふさわしい顔づくり
- 水と緑と人が輝く三島の景観づくり

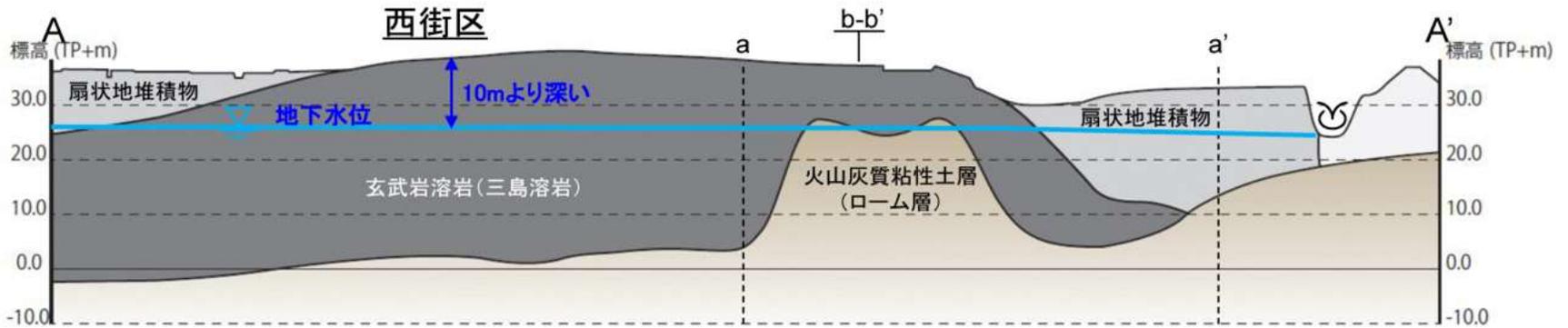
地下水・湧水の保全に対する姿勢、考え方

基本方針

地下水・湧水に影響を与えない建築計画

- 杭を設けない構造形式を選択します。
- 地下水を止めない対策で通水口を設置します。
- 井戸、温泉等地下水のくみ上げは行いません。
- 地下水の状態を常に把握して工事を進めます。

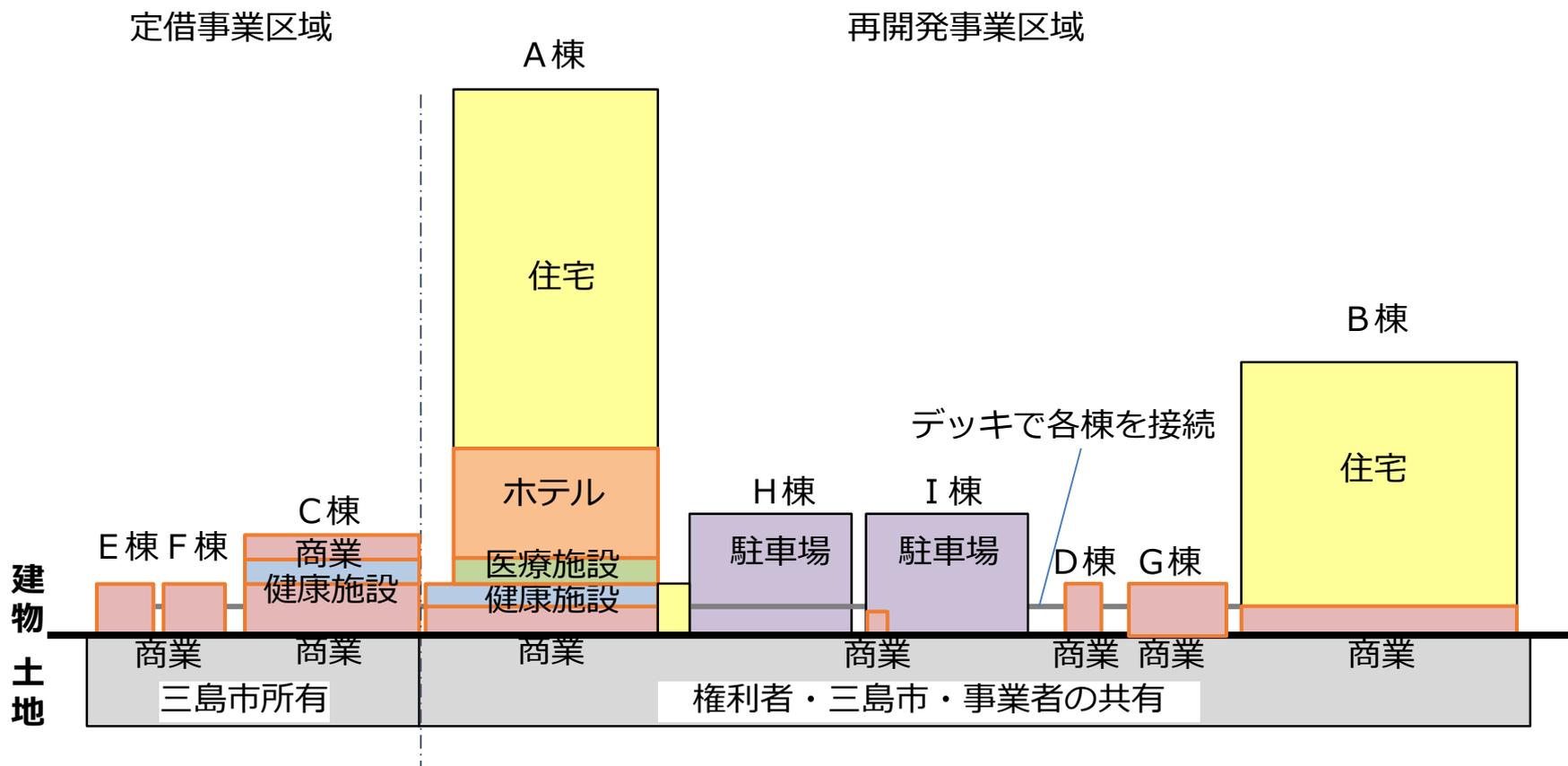
仮配置の考え方

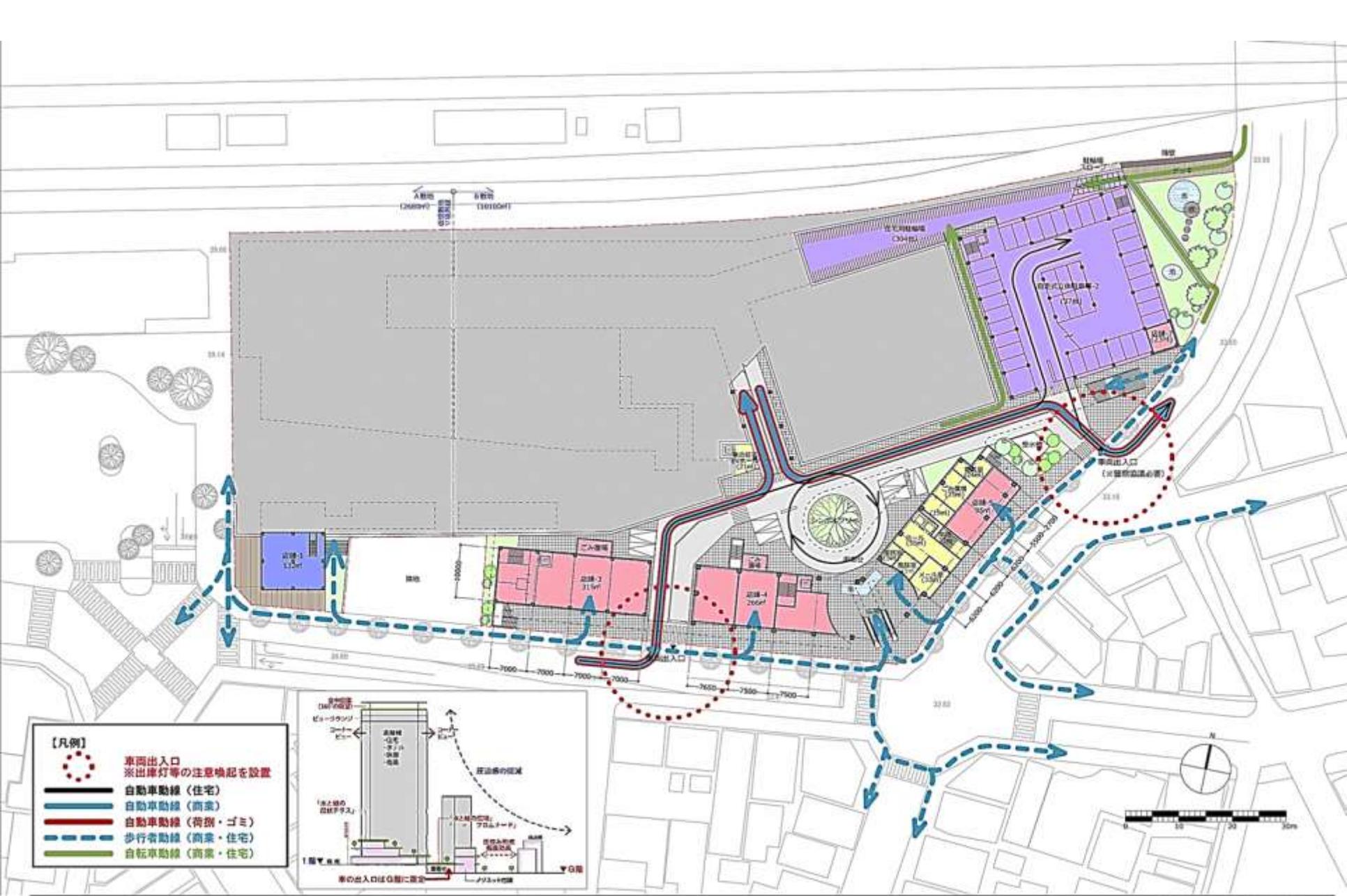


施設配置の関係(概念図)

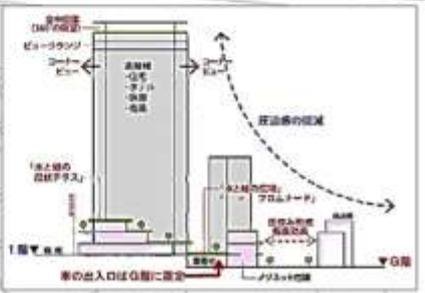


施設配置の関係(概念図)





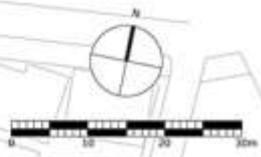
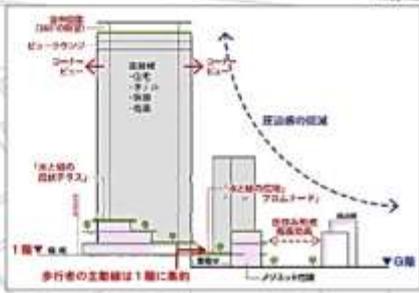
- 【凡例】**
-  車両出入口
※出庫灯等の注意喚起を設置
 -  自動車動線 (住宅)
 -  自動車動線 (商業)
 -  自動車動線 (荷捌・ゴミ)
 -  歩行者動線 (商業・住宅)
 -  自転車動線 (商業・住宅)



G階平面図 S=1:600



- 【凡例】**
- 自動車動線 (住宅)
 - 自動車動線 (商業)
 - 自動車動線 (高層・ゴミ)
 - - - 歩行者動線 (商業・住宅)
 - 自転車動線 (商業・住宅)



1階平面図 5=1:600

配置計画

○ G階平面図



G階平面図

配置計画

1階平面図



●広場-1イメージ

●広場-2イメージ

●広場とアートワークイメージ

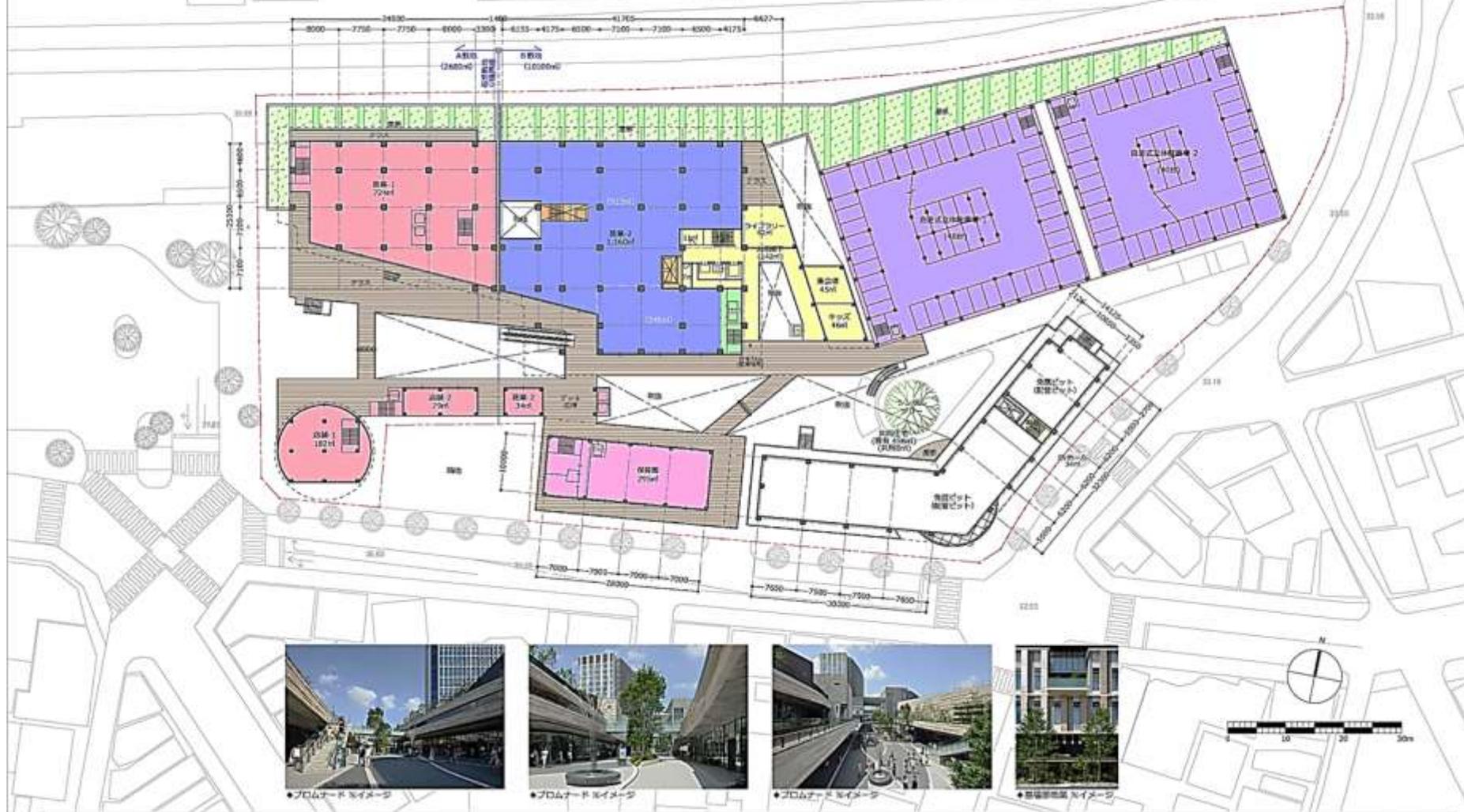
●住宅共有ラウンジ (広場) イメージ

●防災倉庫イメージ

1階平面図

配置計画

2階平面図



2階平面図

● 配置計画

○ 3階平面図



●屋上広場イメージ



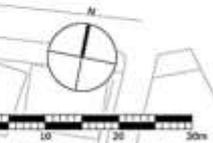
●屋上広場イメージ



●屋上広場イメージ



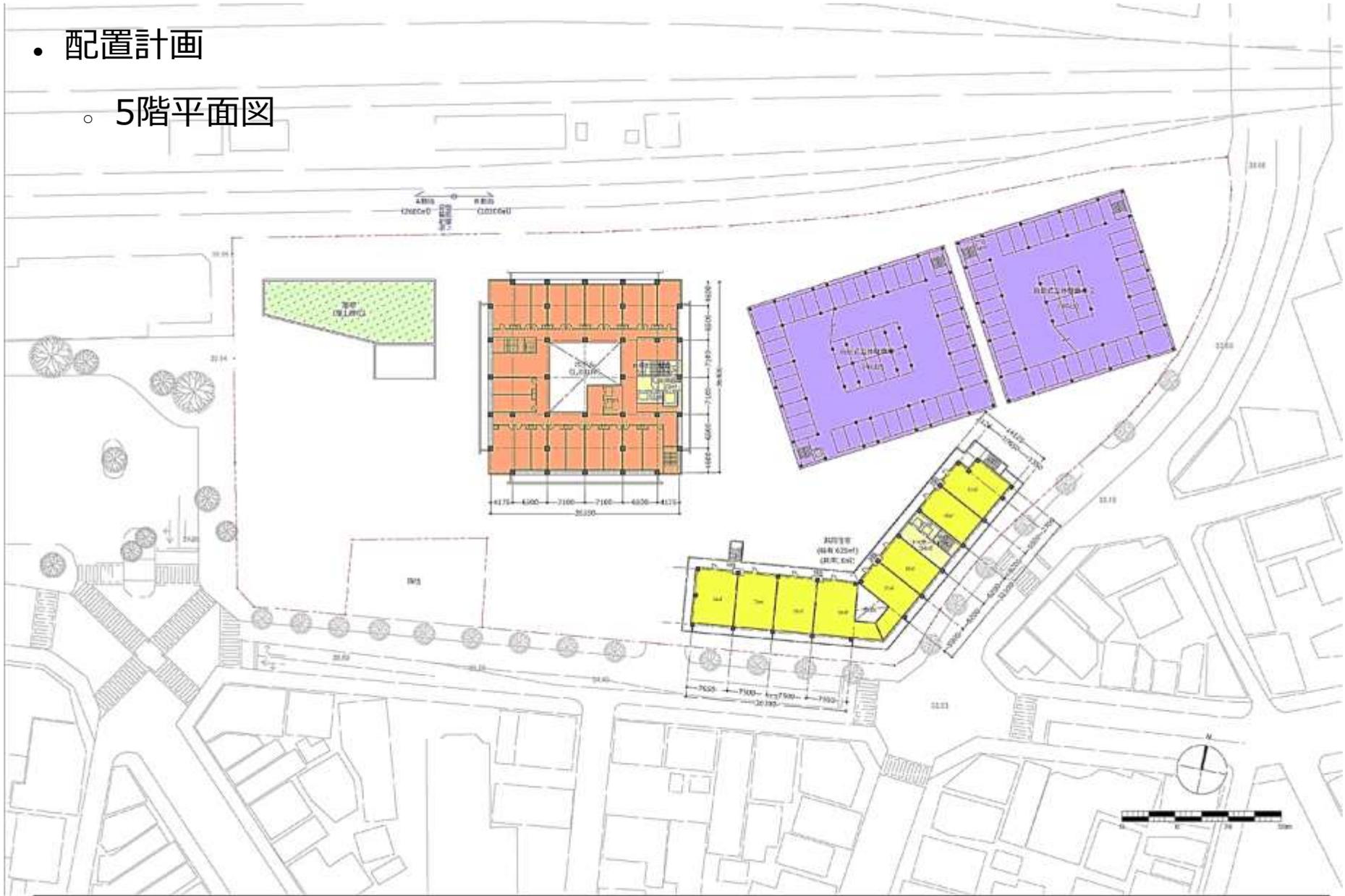
●屋上広場イメージ



3階平面図

配置計画

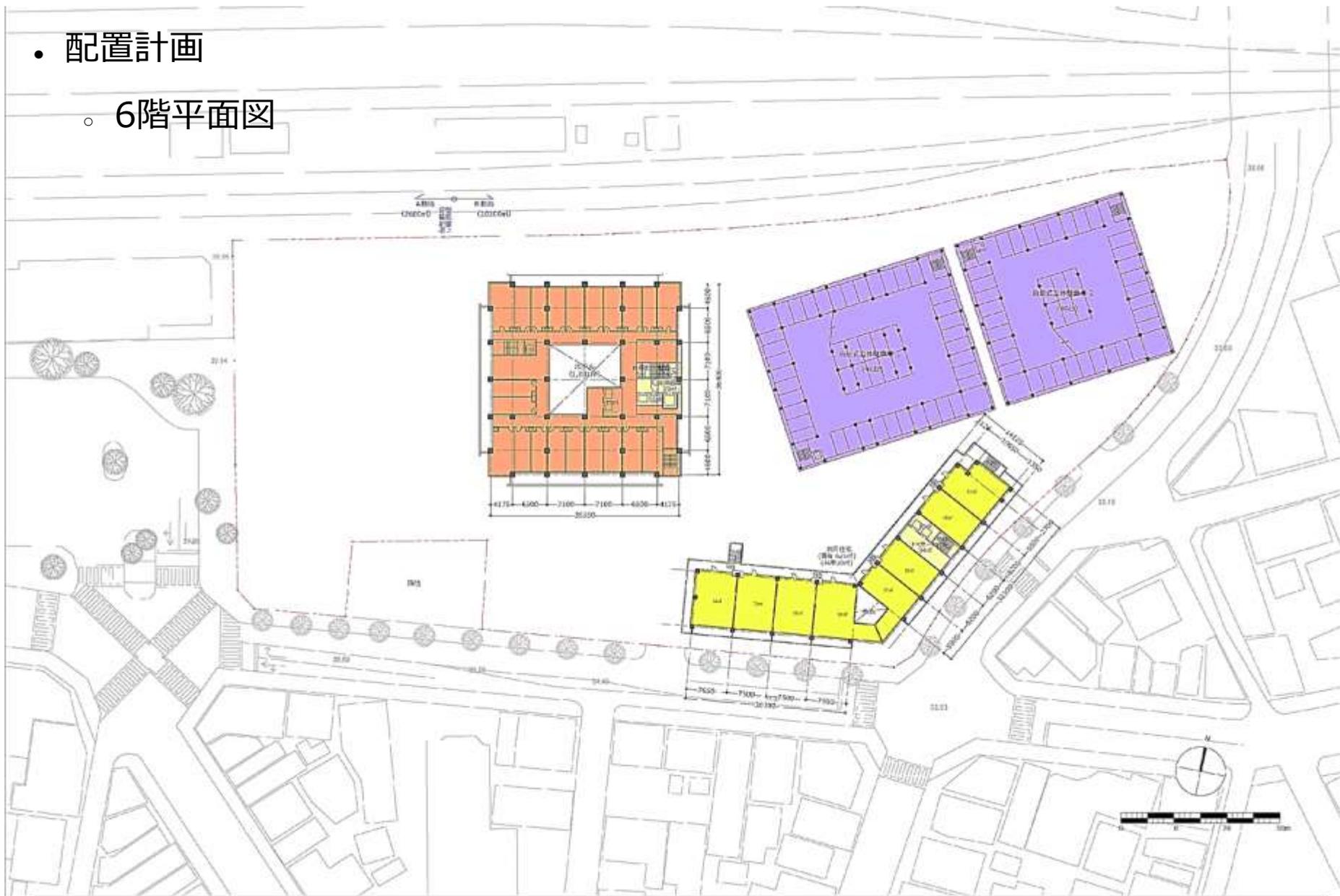
。5階平面図



5階平面図

配置計画

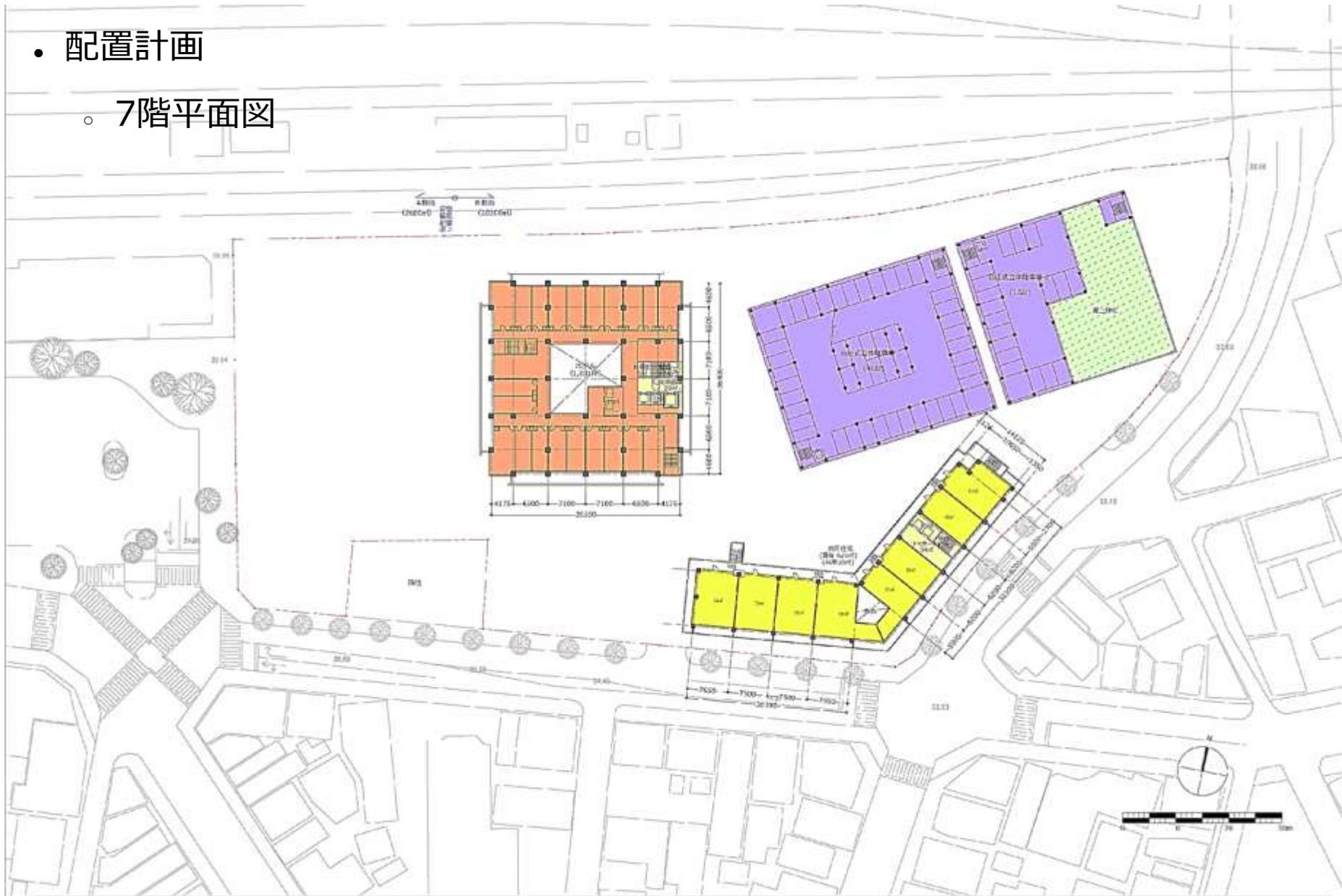
。6階平面図



6階平面図

配置計画

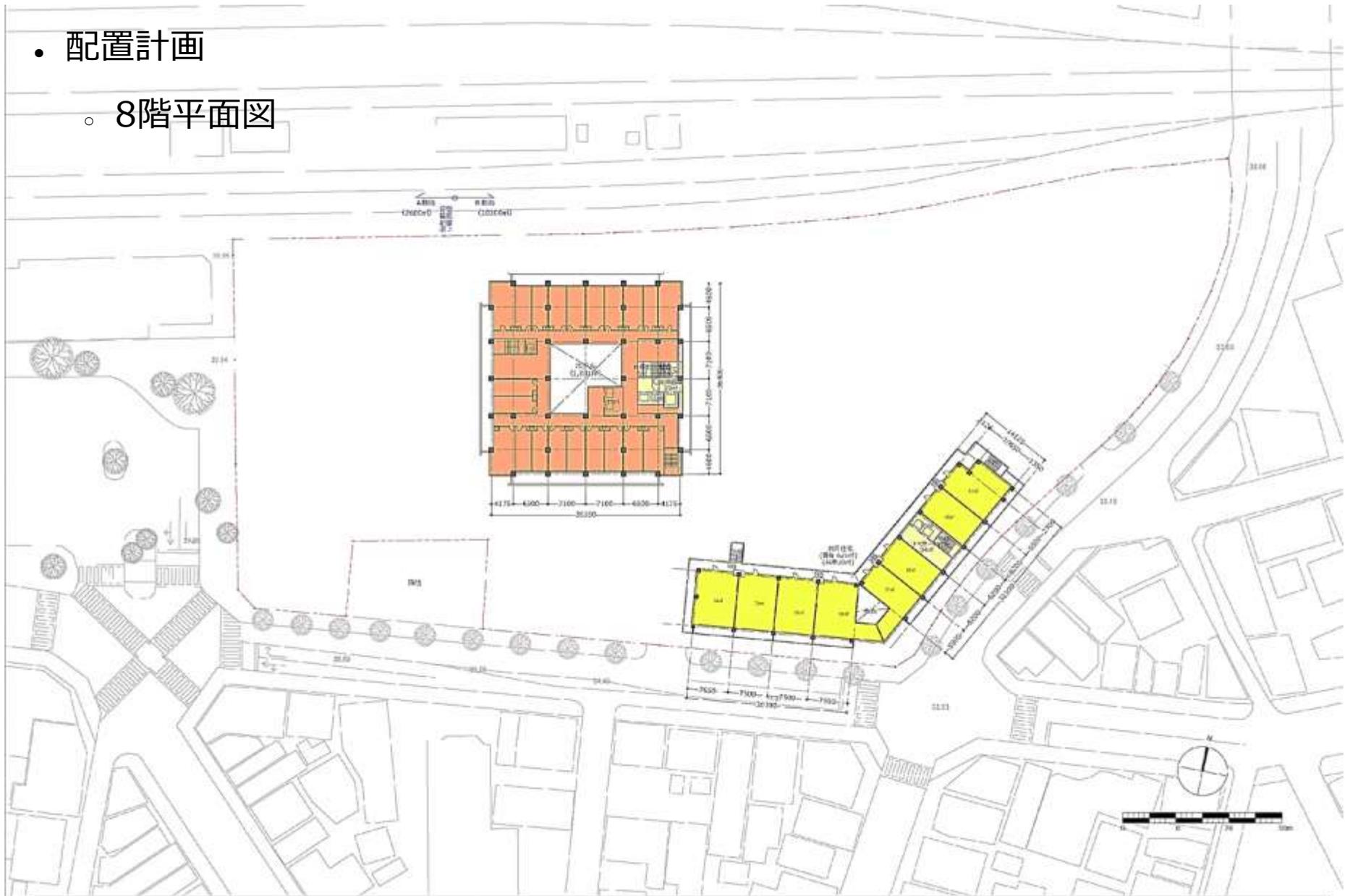
7階平面図



7階平面図

配置計画

8階平面図



8階平面図

配置計画

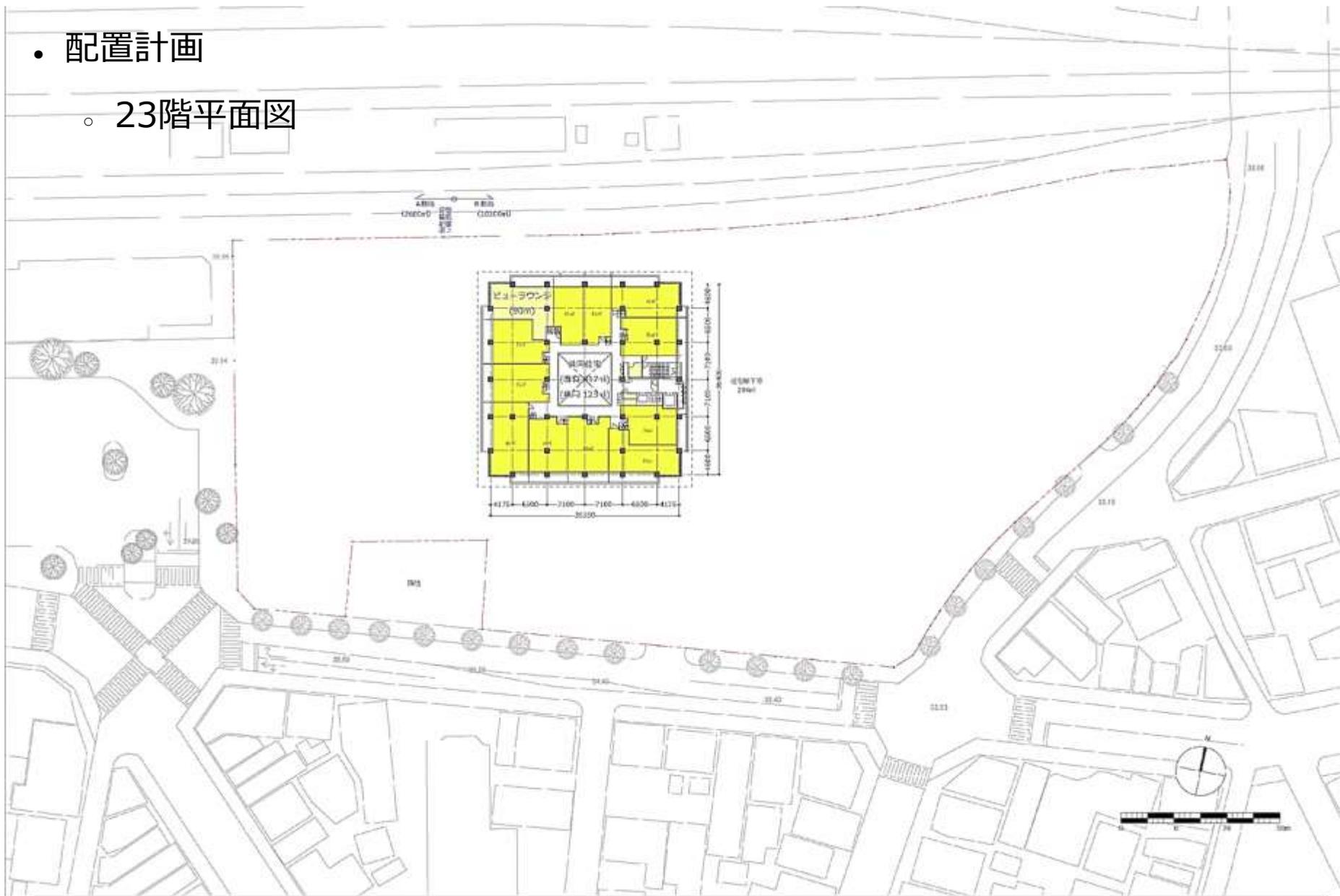
。9~22階平面図、24階平面図



9~22,24階平面図 S=1:600

配置計画

。23階平面図



23階平面図



2018/10/5



2018/10/5



2018/10/5

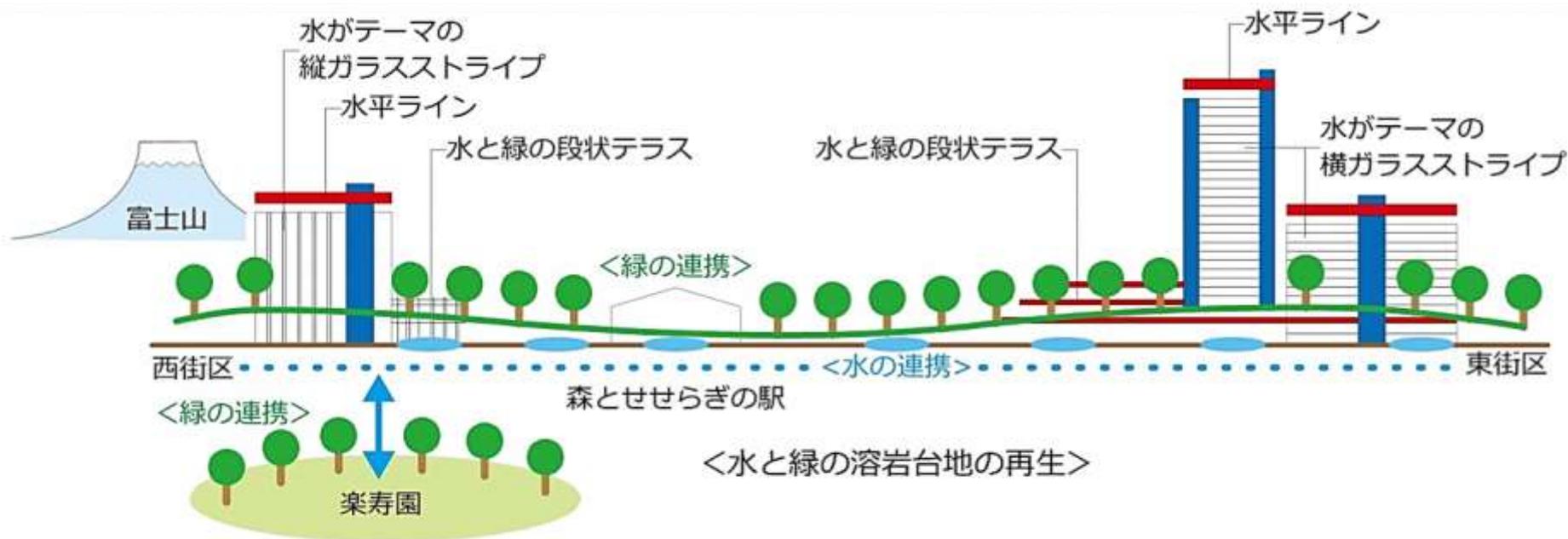


2018/10/5

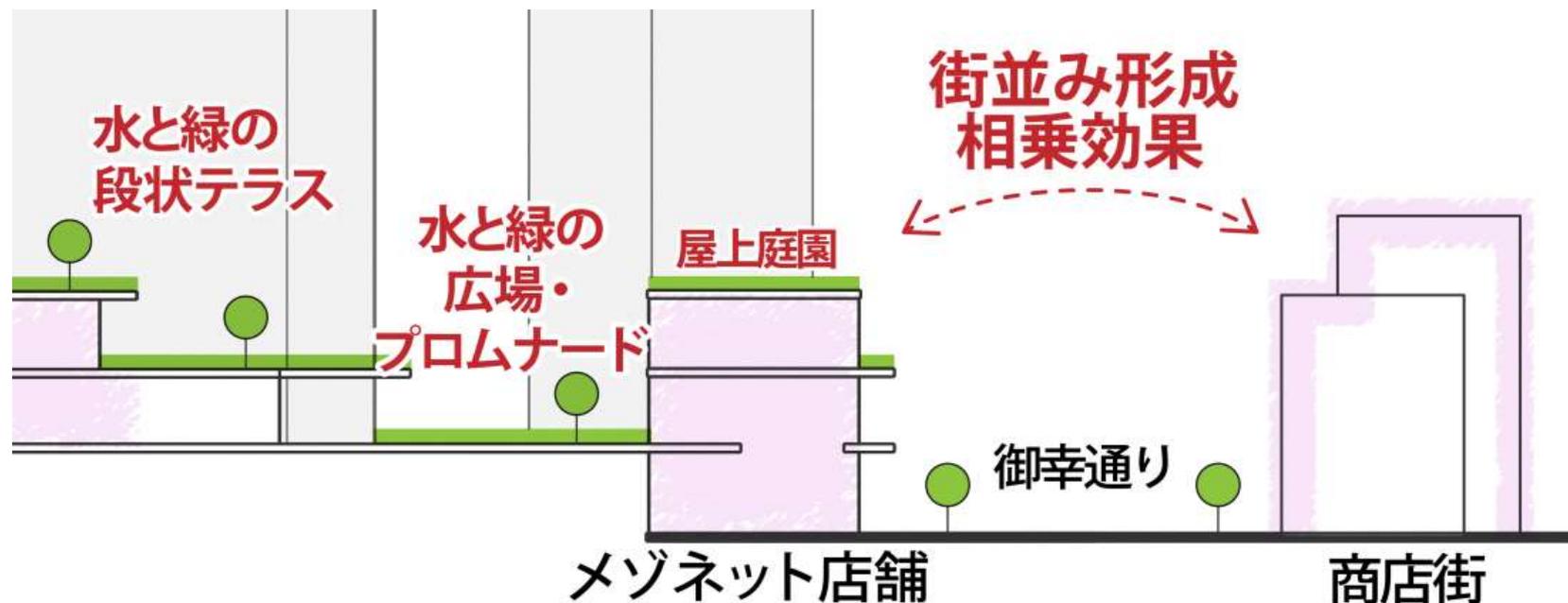
市民協働で築かれた美しい 景観の継承と発展



設計デザイン計画



駅前周辺のまちづくりをより 充実させる施設整備



駅前商業地区に相応しい商業計画

市民が誇れる、ゲストが憧れる、
三島スマートウェルネスライフ「みしまイズム」の拠点の創造
みしまイズム・ステーション



【商業ゾーンとともに、スマートウェルネスライフの実現を強かに推進する連携

医療機関

子育て支援

ホテル

広域健康医療拠点としての計画

テーマは「多世帯“同居”」「健“幸”長寿社会への対応」

地域に開いたサービスを実施し、駅周辺の住民の健康維持、在宅自立を支援

まちの主治医、地域の保健室としての機能

在宅での生活継続のため在宅自立支援を実施
マンション入居者の健康管理

多世代にわたる人々の暮らしを支える機能

医療機能、予防機能と連携しながら、日常的な健康増進に寄与する機能を集積

いつまでもいきいきと暮らすしくみ

エリアマネジメントを通じた社会参画、予防健康、移り住みなどの促進で生涯活躍のまちをつくる

子育てしやすい環境の整備

事業所内保育や小規模保育による多様な生活スタイルや状況に応じた子育て環境の整備

メディカルツーリズムの可能性

「ファルマバレー構想」に基づく医療特区を目指し、国内外からのツーリズムとの連携を模索

必要な健康機能を誘導し、連携モデルを構築いたします

当該区域を含む周辺地区との連携

■ 当該区域を含む周辺地区との連携

「三島市公共施設等総合管理計画」をはじめとする三島市の施設管理方針やストックの活用方針などの上位計画に基づき、周辺地域の老朽不動産の利活用・連携等を目指します。

公共施設マネジメントの基本理念

まちづくりとしての公共施設の保全

- ☆将来にわたって持続的に発展し続けるため、「ガーデンシティみしま」や「スマートウェルネスみしま」など、人もまちも産業さえも元気になる取り組みを更に推進し、誰もが健康で幸せを感じ、安全・安心に暮らすことができる魅力あるまちの形成を目指します。
- ☆人が集い、住みたくなるまちを実現するため、効率的で身の丈に合った財政運営を基本としながら、公共施設サービスの充実にも努めていきます。
- ☆多様化する市民ニーズを的確に捉えながら、適正規模を把握した上で長期的視点で公共施設のスリム化を図り、併せて、財政計画との整合性を図って市の体力を強化します。
- ☆「内陸のフロンティア」を拓く取組等により、企業誘致や観光振興、産業振興を図り、雇用の拡大、税収につながるよう地域活性化を推し進めます。

ミサワホームの再生技術 「リファイニング」



実行のための体制づくり エリアマネジメント組織の確立

■実行のための体制づくり-エリアマネジメント組織

商業ゾーンの管理運営も担うエリアマネジメント組織を確立し、市内外の利用団体や近隣施設等とのネットワークをベースに、持続的ににぎわいを創出します。

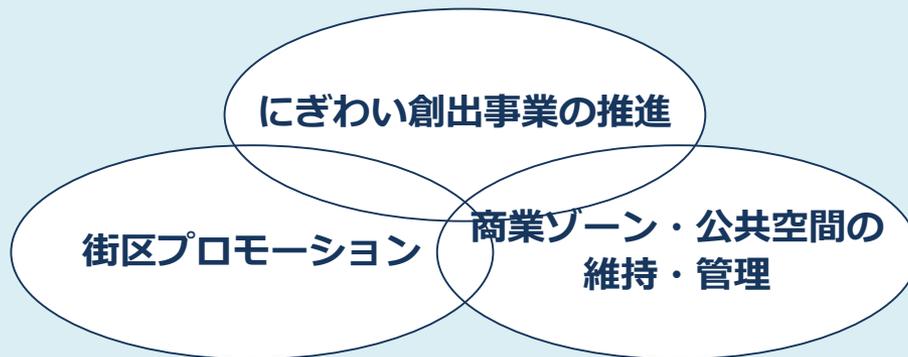


にぎわい創出事業の推進

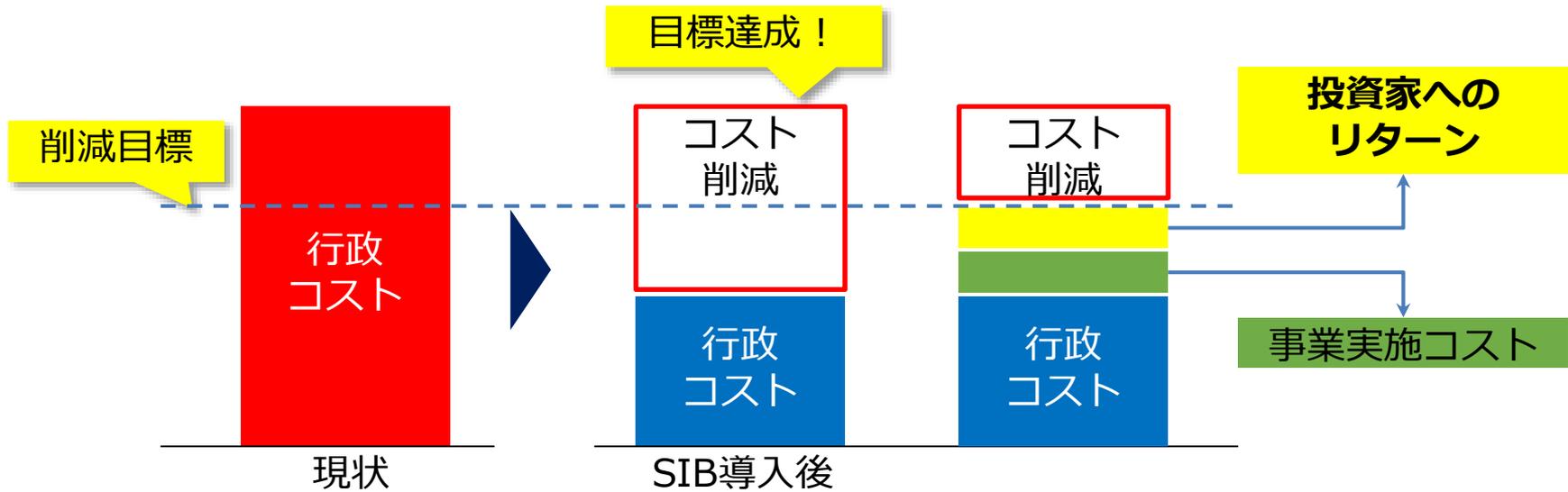
商業ゾーンおよび公共空間の
維持・管理

街区プロモーション

自主財源の確保



市街地再開発事業の事業性を高める提案



ソーシャルインパクトボンドの 再開発事業への導入の可能性

再開発住戸を対象としたSIB導入の可能性を検証いたします。

SIBの例

- 予防医療推進による医療費抑制
- 糖尿病性腎症患者の透析移行防止による医療費抑制
- 脳卒中再発防止による医療費抑制
- 在宅自立支援推進による介護保険給付費抑制
- ジェネリック医薬品の使用促進

ご提案のおわりに

このたびは、市民説明会にてご案内の機会を頂戴いたしまして、誠にありがとうございました。

公募時点での与条件、事業の成立性、モデル案などを鑑み、構成各社の様々な意見交換を経てこのようなご提案の内容に至りましたが、今後の地権者様との意見交換、調査結果、経済情勢や社会情勢の変化、時代の要請により様々な工夫が必要になることも予測されます。そのような場合でも、魅力のあるまちづくりを第一に柔軟に対応をして参りたい所存でございます。

三島市の持続的な発展に寄与する計画となりますよう、引き続き対話を重ねていきたい所存でございますので、何卒宜しくお願い申し上げます。