

三島駅南口東街区再開発事業に関する
市民説明会

事業の検討状況

令和元年9月27日

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

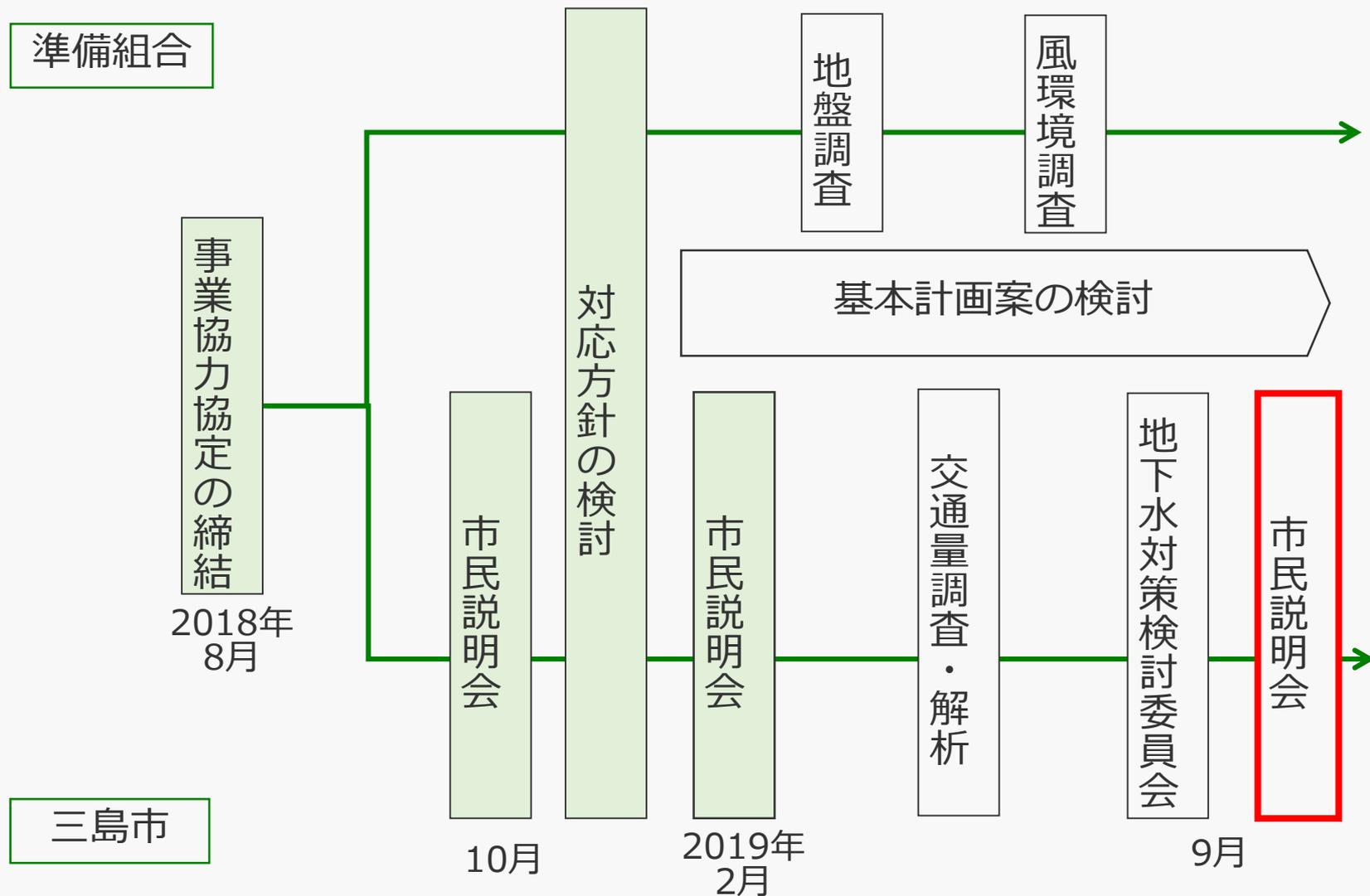
- ① 開会
- ② 施設計画案の検討状況
及び今後の事業のながれ
- ③ 質疑応答
- ④ 閉会



東街区再開発事業のあゆみ

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（～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 ※当時の計画（駅前広場整備・小山三軒家線の4車線化を含む）をH10年断念
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
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 ※当時の計画（大規模商業施設整備）を白紙化 三島駅周辺ランドデザインを策定（H24.3） ※現在の再開発の基本的な方針
H25～	事業方策、事業スキーム、民間誘導方策の検討、 事業協力者の公募に向けた条件整理、募集方針・募集要項の検討、 地権者の合意形成促進、地質調査の実施
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

協定締結以降のながれ



三島駅南口東街区再開発の推進

東西街区の機能連携を図る中で、スマートウエルネスシティのフロントとして、広域健康医療拠点にふさわしい高次都市機能を備えた、にぎわいの創出に寄与する再開発事業を推進します。

電線類地中化事業の実施

安全で快適な歩行者空間の確保と都市景観の向上を図るため、県や地元商店街など関係者と協議を進め、文化会館前から三島駅前交差点の区間及び三島駅南口東街区の再開発に合わせて、三島駅周辺市街地の電線類地中化事業を進めます。

土地利用計画及び整備誘導方策

- 三島駅周辺グランドデザインの実現に向け、市街地再開発事業などにより土地の高度利用を図り、広域的な拠点にふさわしい高次都市機能や商業・業務機能の集積を図ります。
- 事業にあたっては、景観面に配慮し、駅前と楽寿園の森が調和した施設計画を推進・促進します。

特定課題「中心市街地の活性化」と整備方針「三島駅南口周辺」

- 三島駅周辺グランドデザインの実現に向け、東西街区の市街地の再整備を推進し、富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口という広域的な拠点にふさわしく、にぎわいのある市街地の形成と快適な都市環境の創出を図ります。
- 東街区は、市街地再開発事業などにより、災害に強い都市基盤の構築を図り、広域健康医療拠点として、スマートウエルネスシティの一端を担う高次都市機能拠点施設を整備し、魅力ある施設とすることで、交流人口の増加、にぎわいの創出、市民生活や文化の質の向上につなげ、「健幸”都市”のいっそうの進展を図ります。

事業の位置づけ 三島駅周辺グランドデザイン 8

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

～来てよかった！住んでよかった！働いてよかった！～

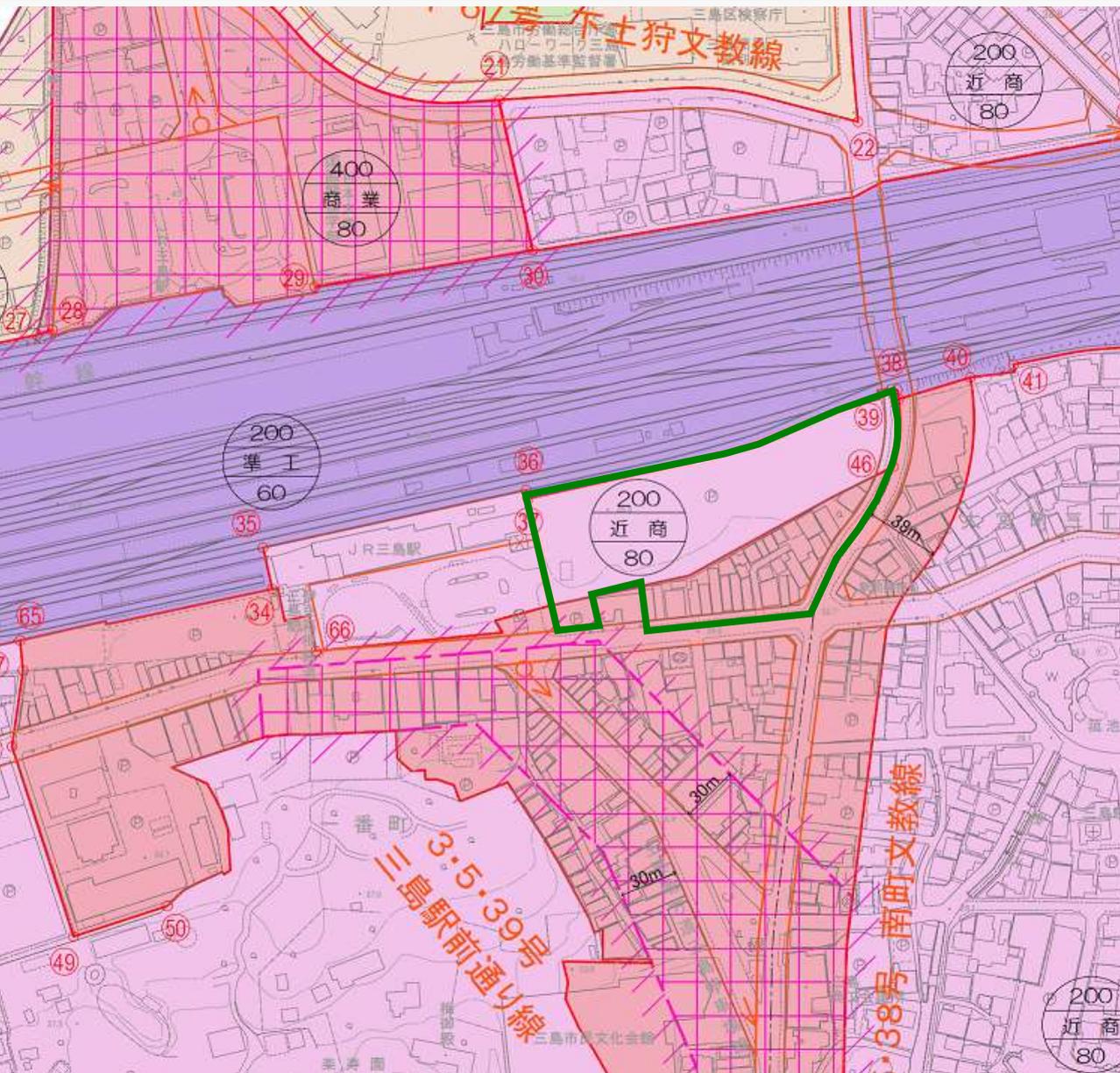
ガーデンシティ
庭園都市みしま

スマートウェルネスシティ
“健幸”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

産業・歴史・文化による地域活性化
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



用途地域

北側敷地：近隣商業地域

容積率 200%

建蔽率 80%

南側敷地：商業地域

容積率 400%

建蔽率 80%

準防火地域

地区計画

三島駅南口周辺

地区計画の区域内

都市計画道路

区域西・南側：

小山三軒家線

(市道小山三軒家線)

区域東側：

南町文教線

(市道鎧坂線)



敷地面積	約 12,800㎡
建築物の建築面積	約 1,900㎡
空地率	約 85.2%

開発コンセプト

- 「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**

※事業協力者募集要項より抜粋

再開発に期待すること

三島駅前の立地特性から、利便性の向上や市のフロントとしての拠点形成、相応しい景観デザイン、地域経済への波及効果、雇用の場としての期待が伺えました。

- ★第1位 駅前の利便性の向上 (41%)
- 第2位 三島市の顔づくり・拠点形成 (36%)
- 第3位 三島らしい景観・デザイン (32%)
- 第4位 地域経済への波及効果・雇用創出 (30%)

(選択式・複数回答可、数値 (%) は「選択者数/回収数」)

※市民説明会のアンケート結果を掲載した
広報みしま2018年12月1日号より抜粋

駅前の拠点性と
周辺環境との
調和を両立する
建物配置

「水と緑」の
環境の
継承と発展
(ガーデンシティ)

まちの回遊・
散策ルートと
つながり、
強化する
歩行者動線

24時間
安心安全な
駅周辺の
歩車分離動線

駅前にあると便利なもの、望ましいもの 12



参加者

イメージ

- ▶ターゲット層：若者、学生、高齢者と子供、子育て世代、ファミリー、通勤者、観光客、買い物難民
- ▶キーワード：集う、交流、楽しむ、優しい、くつろぐ、独自性、集客性、話題性、可変性、バリアフリー

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（展望、ファミリー、地元野菜・果物）

物販

スーパー（高級、ヘルシー、大型、夜間営業）、ドラッグストア、コンビニ（イートイン）、100円均一店、ディスカウントストア、地場産品・みやげ販売店、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、ジム、フィットネス、温浴施設、足湯、室内ウォーキング施設、運動教室、サイクルステーション、ランニングステーション

子育て

保育所、一時預かり、病後児保育、幼・保送迎拠点、放課後児童クラブ、子ども遊び場施設

観光

ホテル（有名）、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

サービス・業務

ヘア&メイク&ネイルサロン、DVDレンタル店、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、若いビジネスマンのコミュニティの場、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、遺伝学研究所の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

市役所（窓口業務含む）、図書館、公民館、イベントホール、会議場、防災拠点、広場・スペース（交流・憩い、遊び場、朝市など開催）、小さな緑地・公園、駐車場（送迎無料、低料金）、大型バス乗降・駐車場（観光、長距離）、山車の通り道、老人ホーム、電気自動車の交通基地

※市民説明会のアンケート結果を掲載した広報みしま2018年12月1日号より抜粋

2019年2月の検討方針

- ・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。

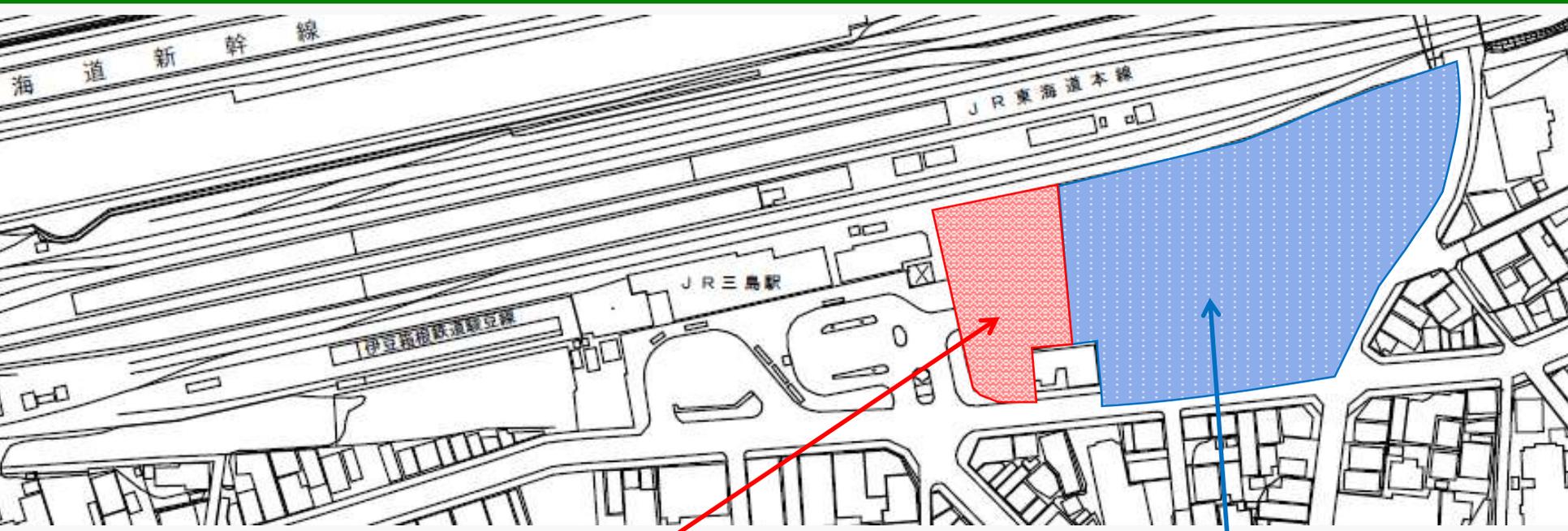
2月以降の検討状況

- ・導入する**主な機能として、商業施設・公益的施設（医療施設・子育て支援施設等）・住宅・駐車場を想定して、**施設計画案の検討を進めています。
- ・具体的な機能の内容は、**都市計画決定後に皆様のご意見を伺いながら検討**していく予定です。

機能	現行案	提案
商業施設等	約5,000㎡	約4,200㎡
共同住宅	約300戸	約280戸
市営駐車場	約370台	約330台

三島市





	事業用定期借地事業区域	第一種市街地再開発事業区域
区域面積	約2,680㎡	約11,600㎡
敷地面積	約2,680㎡	約10,100㎡
建築面積	約1,800㎡	約7,000㎡
延べ面積	約4,100㎡	約53,000㎡
建ぺい率	約70%	約70%
容積率	約130%	約370%
主な用途	商業施設	医療施設、商業施設、住宅、駐車場



参加者

《大切にしたいと思うこと》

富士山の眺望、水と緑との調和、歴史、色彩、全体的な統一感、新幹線駅前の顔にふさわしい景観、独創性、三島らしさ、若者に魅力的、都会も田舎も感じられる、安全性、環境

《高層タワー棟への意見》

- ・三島にふさわしくない
- ・駅前のシンボル、新たなランドマークとして期待
- ・富士山の眺望が損なわれる
- ・街中からの富士山の眺望は元々少ない
- ・採算がとれる範囲で可能な限り低層化を希望
- ・板状棟ばんじょうとうでの事業展開を望む
- ・周辺建物とのバランスの考慮をしてほしい
- ・公開空地こうかいくうちを生かしたデザインに期待
- ・人の目線からは板状棟よりも圧迫感が少ない
- ・有料でも展望フロアがほしい

《景観上の工夫が感じられた点》

歩行者デッキの設置によるメゾネット式の店舗、立体駐車場を目立たせない施設配置、分棟タイプの建物

《その他提案》

緑地帯（遊べる、散歩できるピオトープ）、イベント可能な屋外オープンスペース、くつろげる開放的なエリア、古くなっても汚く感じない工夫

※市民説明会のアンケート結果を掲載した
広報みしま2018年12月1日号より抜粋

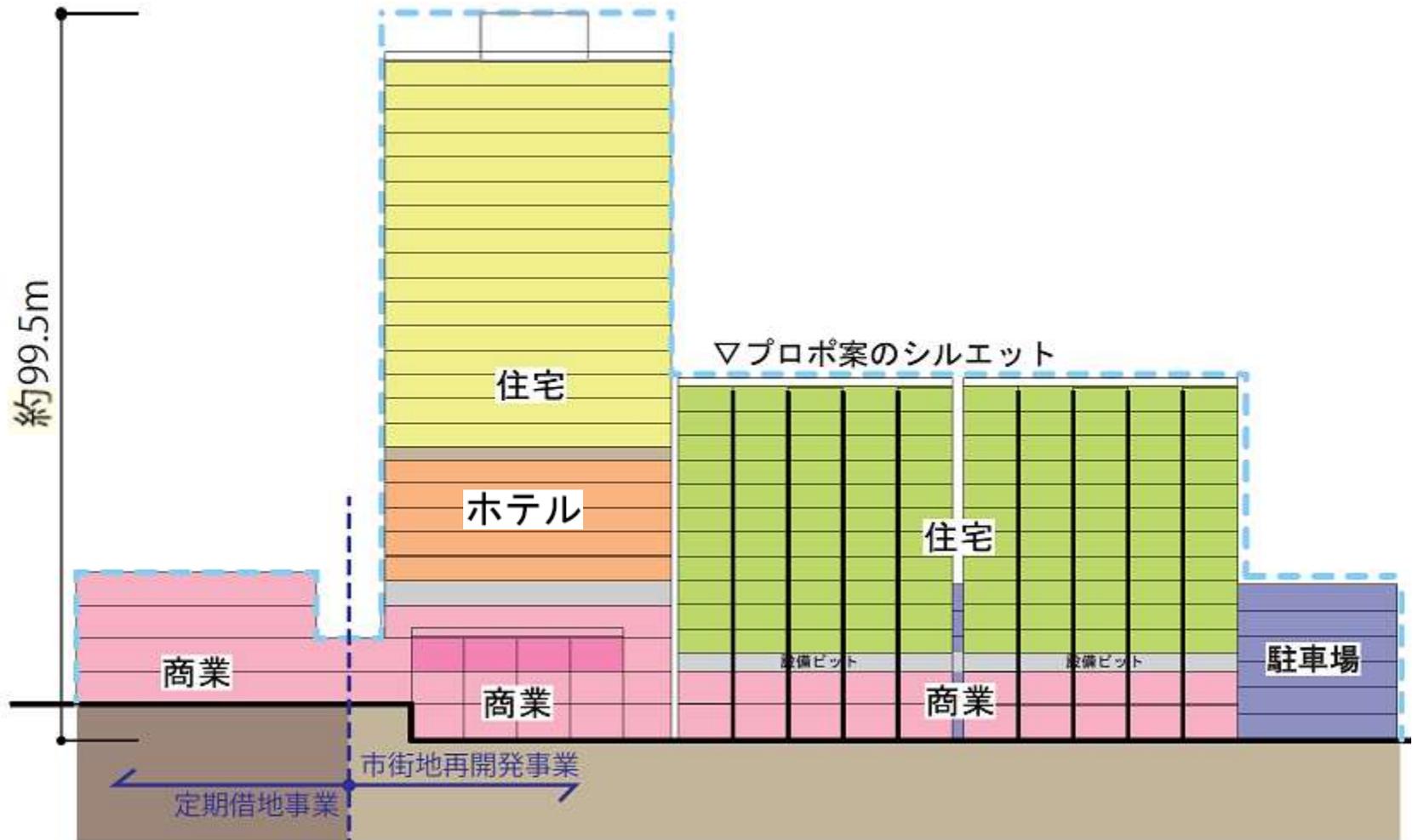
2019年2月の検討方針

- ・高層タワー棟の高さを下げることを検討していきます。
- ・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、三島らしい駅前の顔づくりを検討していきます。

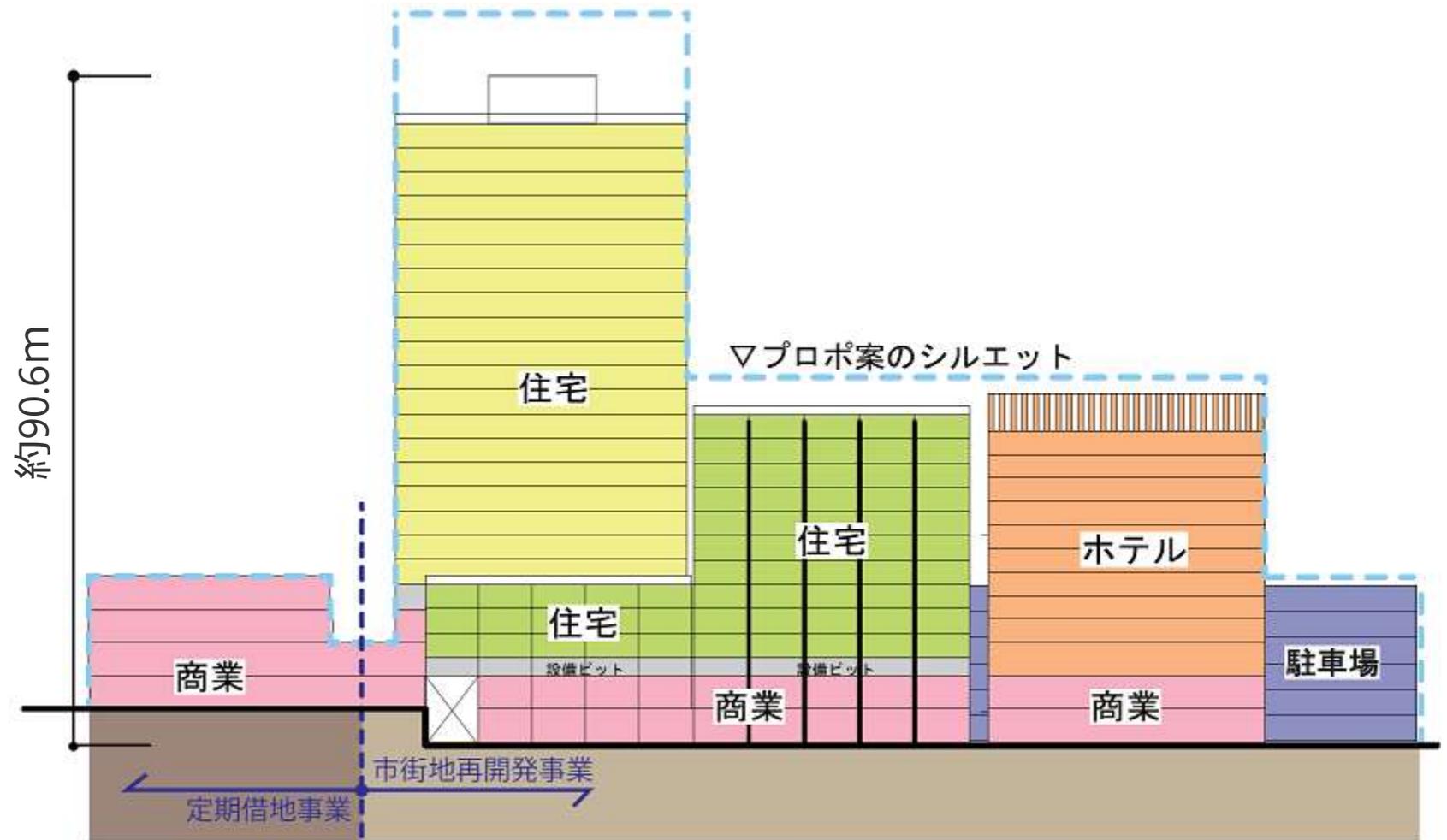
2月以降の検討状況

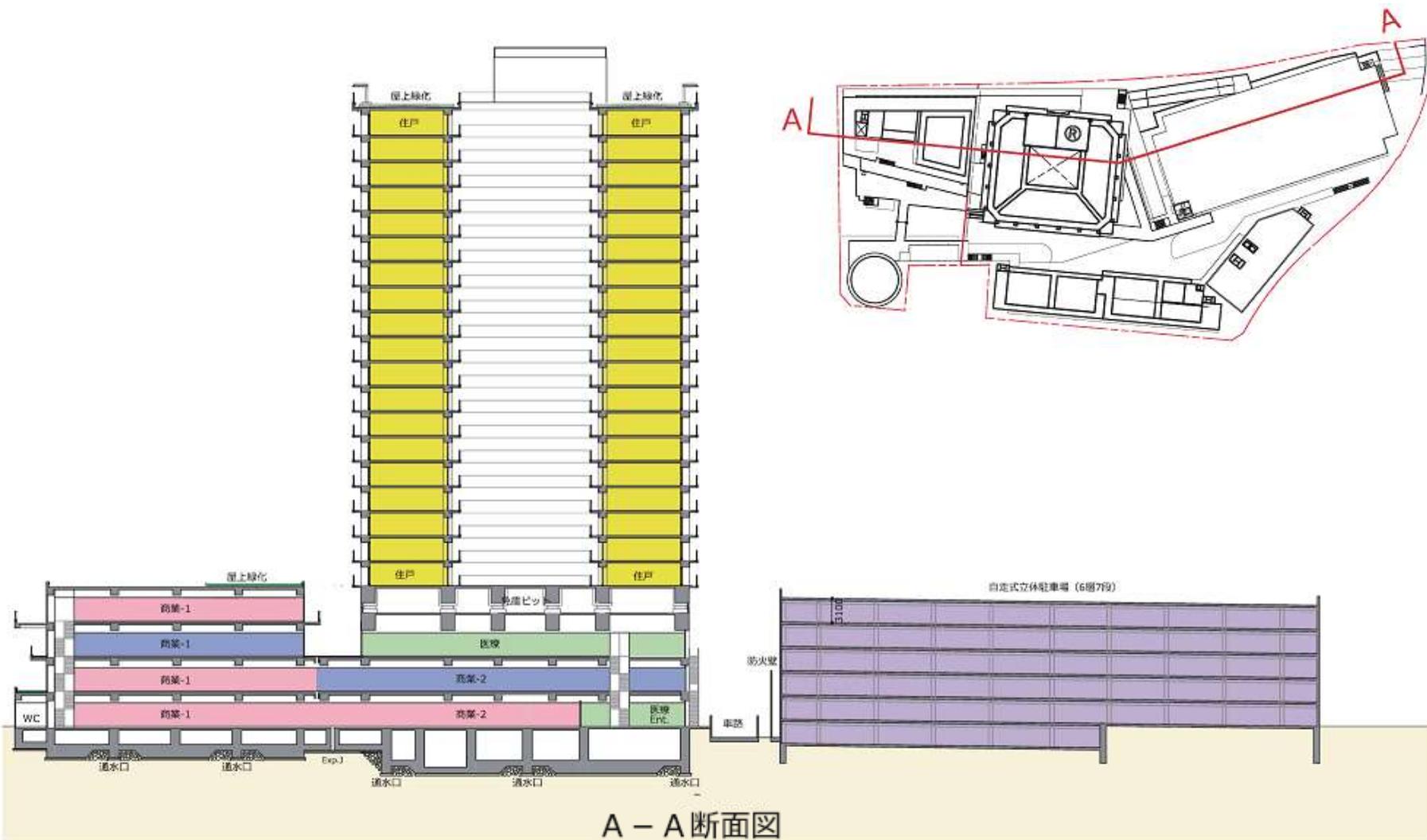
- ・駅前の利便性向上や拠点形成に資する施設とするため、事業協力者の提案の良い点は維持しつつ、事業採算も両立できるよう、**タワー棟を約9m下げる**計画としました。
- ・タワー棟によって生まれる**空地を活かした歩行者デッキ**は、**イベントも開催できるオープンスペース**としての活用も視野に入れ、より安全で快適な歩行空間となるよう**十分な幅員を確保**するとともに、**三島らしい水と緑が調和した憩いの空間**となるよう計画しました。



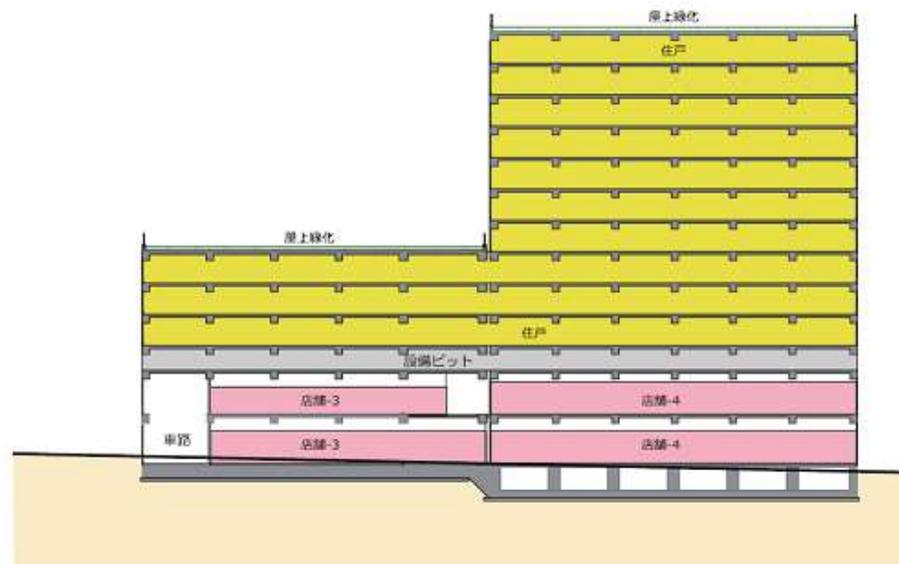
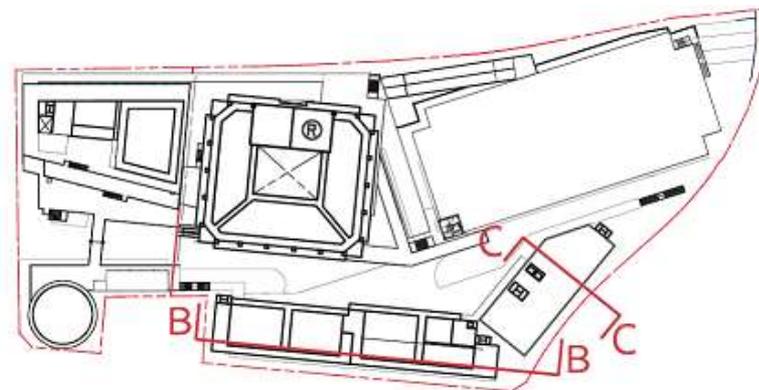


※今後の検討によって建物配置の考え方は変更される可能性があります。

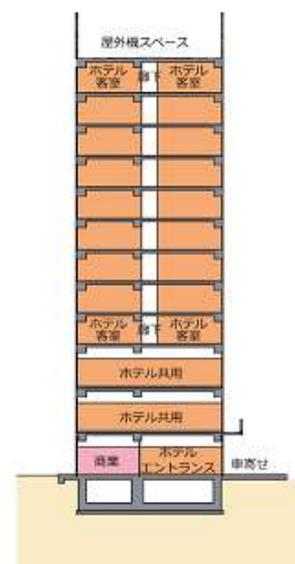




※本計画にあたり関係諸官庁との詳細な打合せは行っておりません。
今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。



B - B 断面図

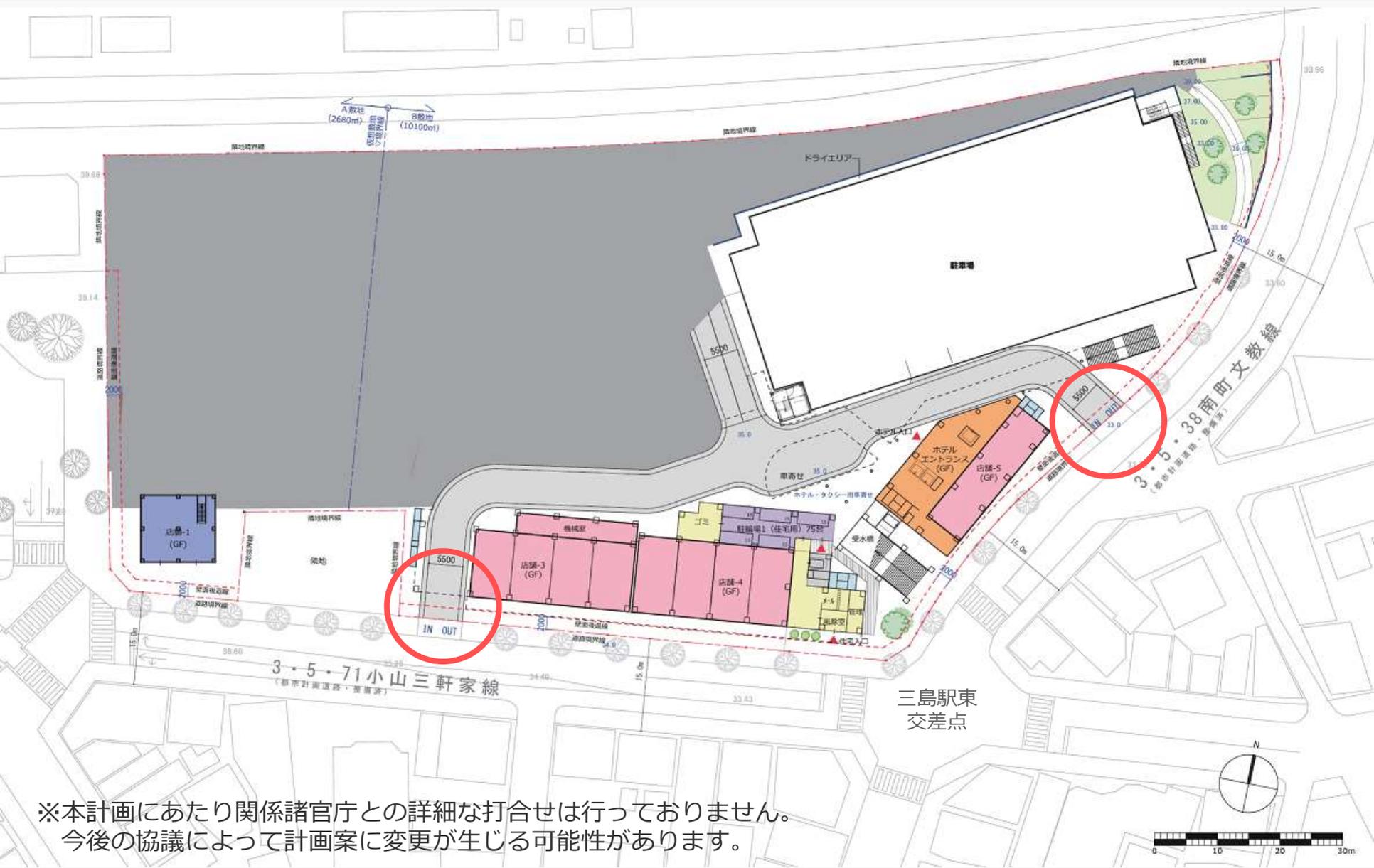


C - C 断面図

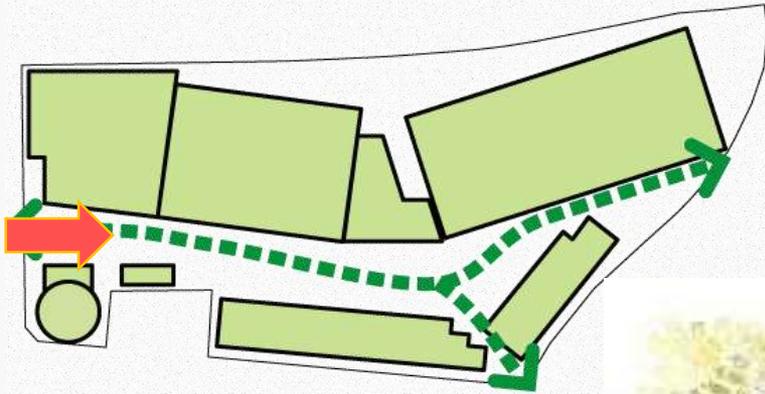
※本計画にあたり関係諸官庁との詳細な打合せは行っておりません。
今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。



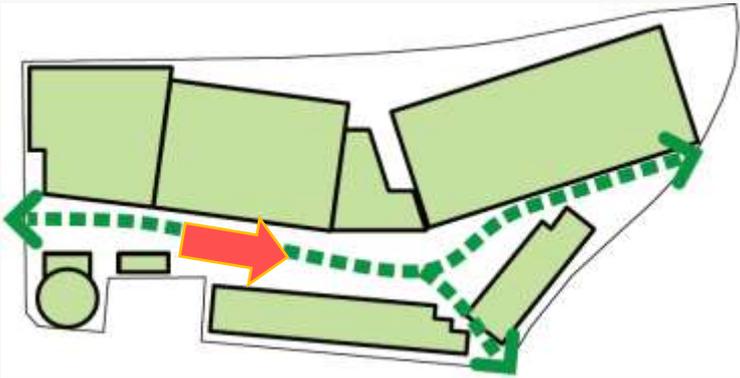
施設計画案 G階平面図



※本計画にあたり関係諸官庁との詳細な打合せは行っておりません。
今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。



水と緑のプロムナード



水と緑の広場



参加者

歩行者の安全を確保してほしい。

2019年2月の検討方針

- ・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。

2月以降の検討状況

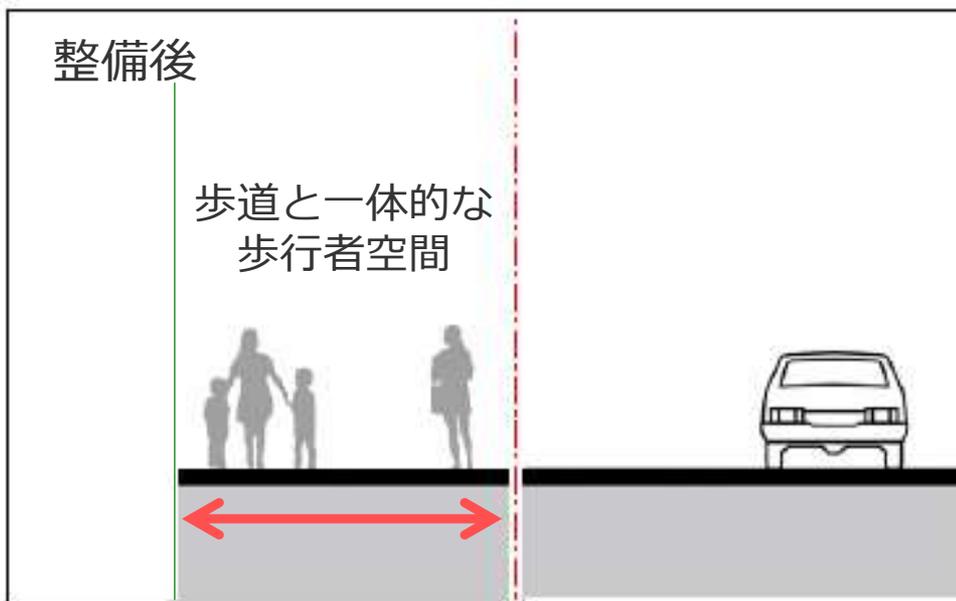
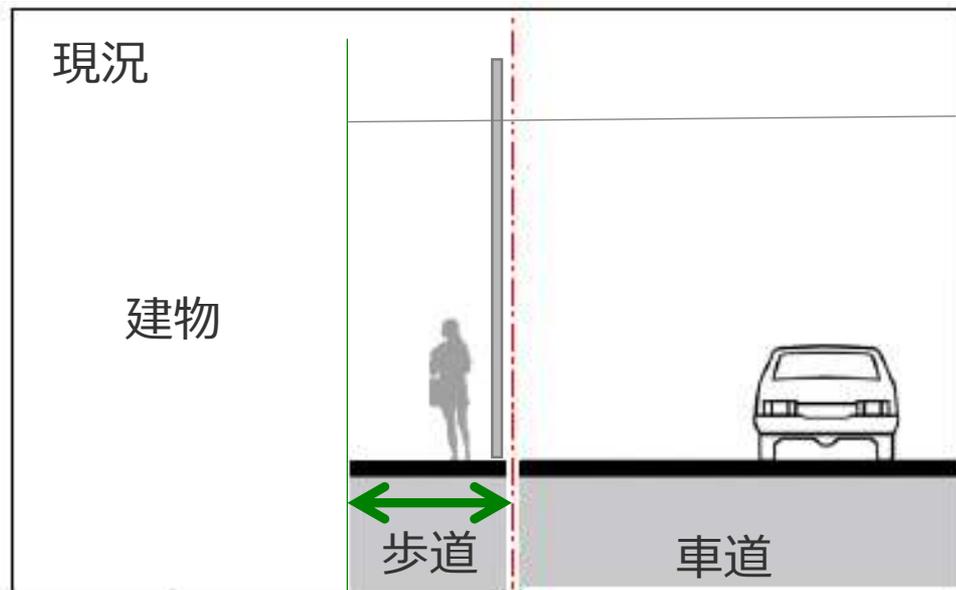
- ・歩行者デッキにより**車の通行と分離された歩行者動線**ができ、安全で快適な歩行空間を造る計画案としています。
- ・前面道路沿いは、**建物がセットバックすることにより歩道と一体的な歩行空間を確保する**計画案としています。
- ・再開発事業と併せて、**電線類地中化事業を推進**していくことで、事業の効率化を図る予定です。

三島市





道路沿いの建物のセットバックと、電線類の地中化により、歩道と一体的な歩行者空間が生まれる







参加者

- ・ 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
- ・ 多様な人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」

(ほか)

※市民説明会のアンケート結果を掲載した広報みしま2018年12月1日号より抜粋

2019年2月の検討方針

- ・ 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組みなどを検討していきます。

2月以降の検討状況

- ・ 準備組合・事業協力者と東街区を含む駅前のまちづくりについて、意見交換を行っています。都市計画決定後から具体的な検討を行えるよう、今後、仕組みや方策を検討していきます。

三島市





参加者

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。

2019年2月の検討方針

- ・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。

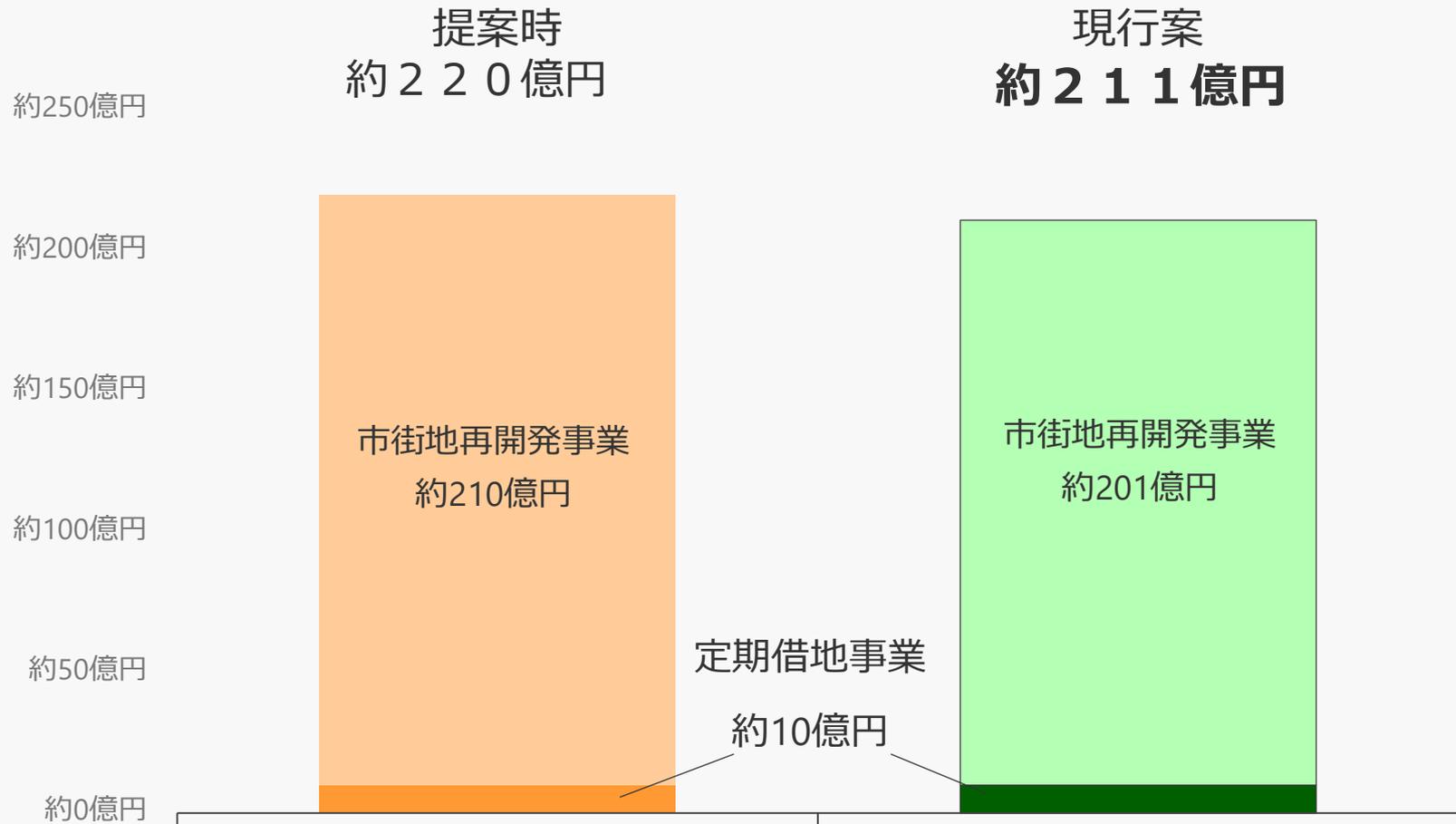
2月以降の検討状況

- ・さらに**財政負担が増えることにならないよう、市が取得する
建物は現状の青空駐車場に代わる立体駐車場のみ**です。
- ・施設計画案を検討する中で、土地利用の効率化と**事業費の
圧縮を図りました**。
- ・今後、費用便益分析や**収収効果評価を行う**予定です。

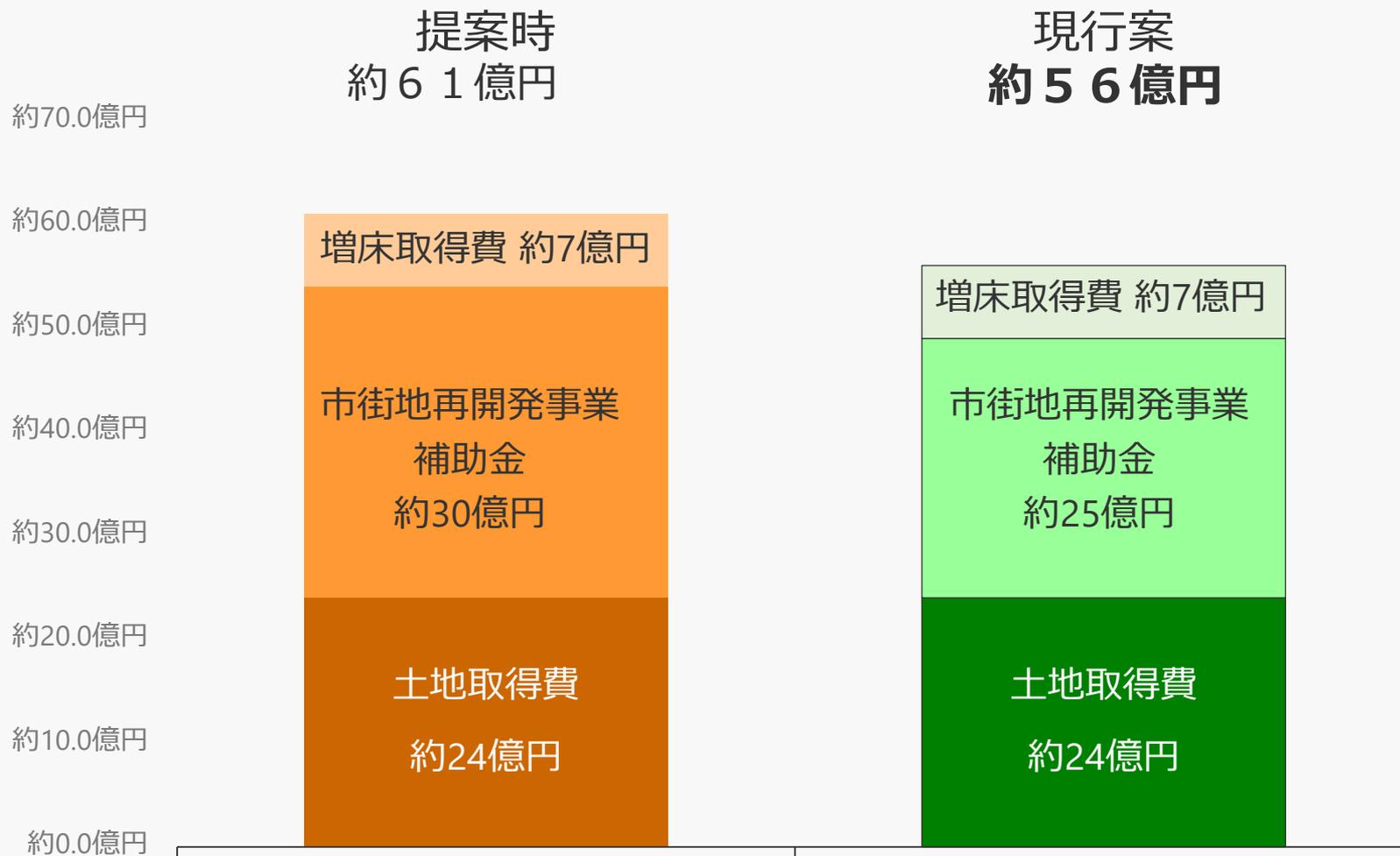
三島市



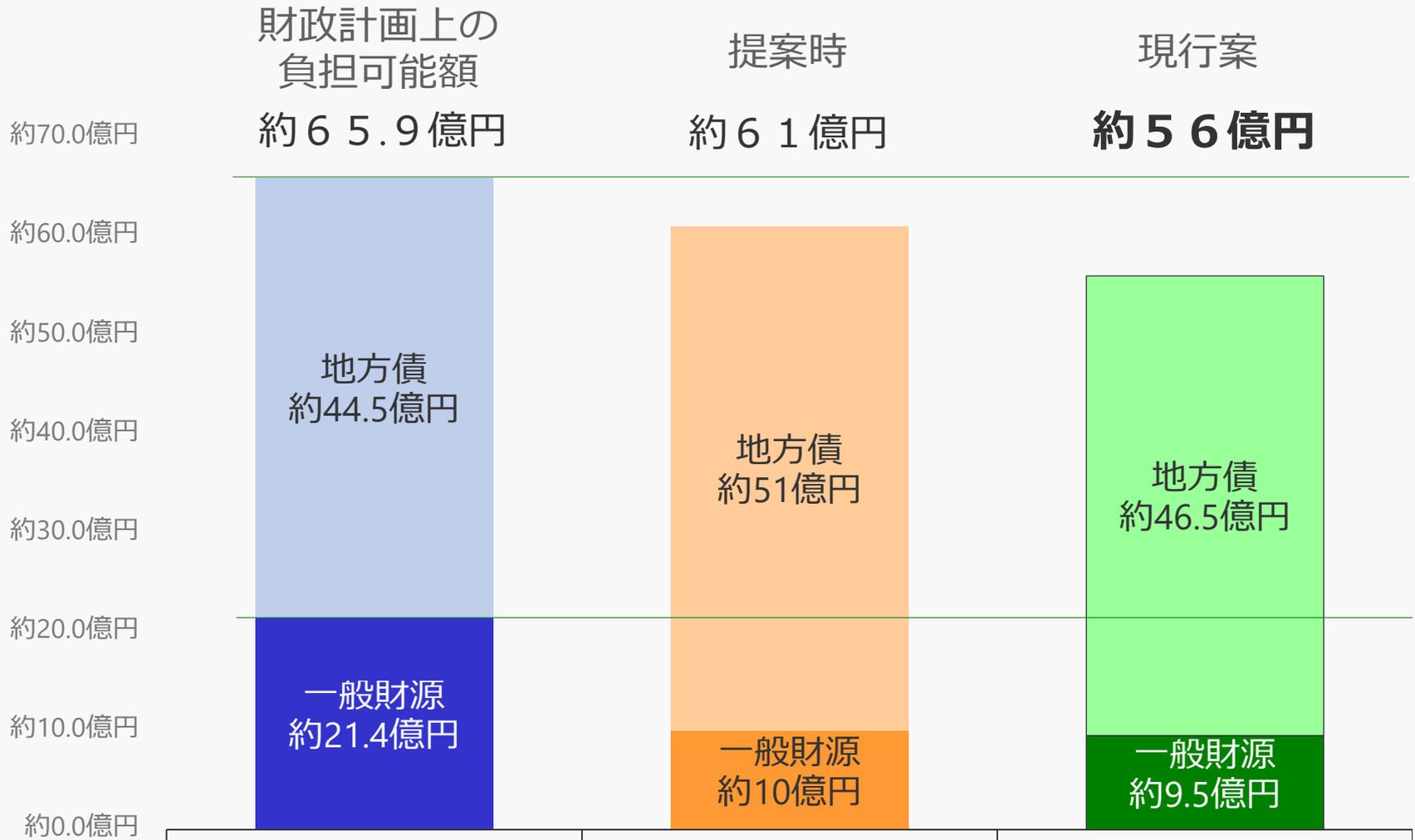
注) 現時点の推計であり、決定されたものではありません。
今後、事業検討の各段階において、更新されていきます。



注) 現時点の推計であり、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、更新されていきます。



注) 現時点の推計であり、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、更新されていきます。





参加者

十分な事前調査と環境アセスメントの実施が必要。

2019年2月の検討方針

- ・ 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。

2月以降の検討状況

- ・ **地下水モニタリングを継続して実施**しています。
- ・ **第5回地下水対策検討委員会**において、準備組合による**地盤調査の結果と施設計画案を確認**していただきました。
- ・ 今後も事業の進捗に応じて、委員会の確認を受けながら地下水配慮対策を講じていきます。

三島市



委員会の目的

三島市の宝である湧水・地下水の保全配慮した円滑な事業推進のため、三島駅南口周辺の開発にあたり、事業計画及び地下水保全対策等について総合的に検討し、三島市長に対し助言・提言等を行う。

第5回検討委員会

令和元年9月2日（月）

議事

- (1) 第4回委員会の概要等について
- (2) 地下水調査結果
- (3) 広域観光交流拠点整備事業の進捗状況
- (4) 三島駅南口東街区市街地再開発準備組合による地盤調査結果
- (5) 東街区再開発事業における施設計画案等について
- (6) 今後のスケジュール



現場見学の様子



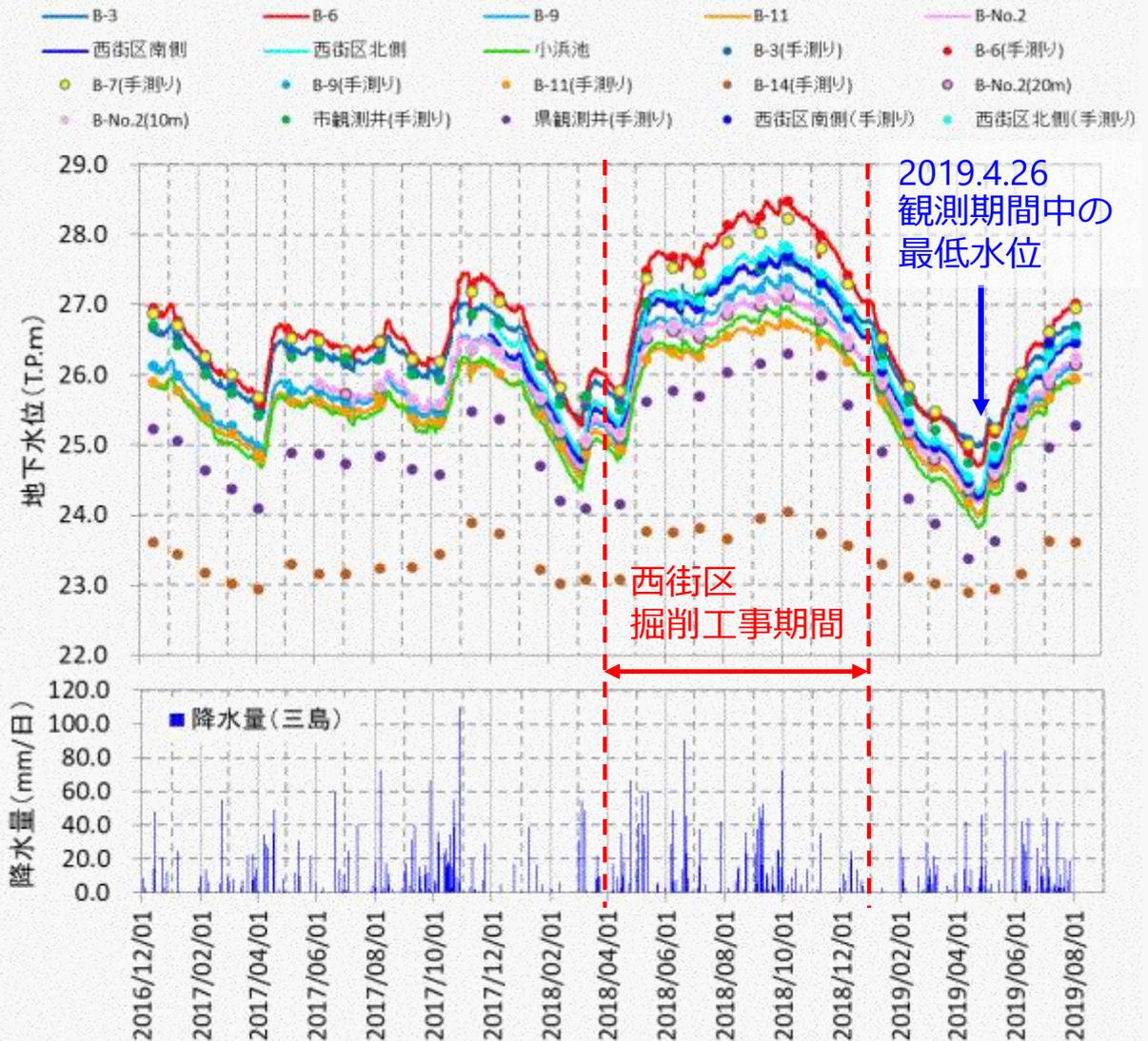
第5回検討委員会の様子

観測概要

三島駅周辺の11カ所の観測井戸における地下水位、水質測定
(うち西街区事業者は2箇所)

西街区の掘削工事後における地下水位の変化

- ・ 工事による地下水への影響と考えられる、**地下水位の変化(低下)は確認されなかった。**
- ・ 工事後の地下水位は、2019年4月26日に最低水位を示し、近年で最も低い値を示した(小浜池水位と同様の変化)。
⇒ 降水量が少なかったためと考えられる。



調査目的

建築設計に必要なとなる地盤情報を取得することを目的としてボーリング調査を実施。

①地質状況の把握

- 地盤構成
- 溶岩層の厚さ
- 地盤の工学的特性

②地下水状況の把握

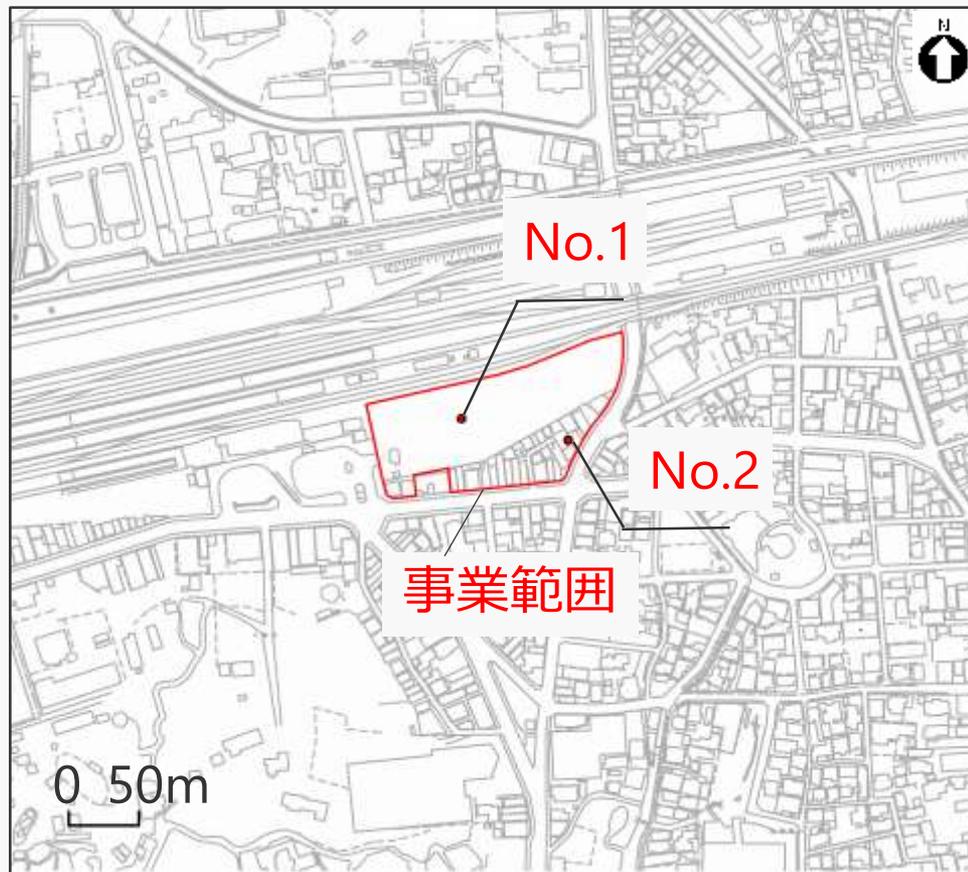
- 地下水位

調査期間

2019年3月～4月

調査主体

三島駅南口東街区
市街地再開発準備組合

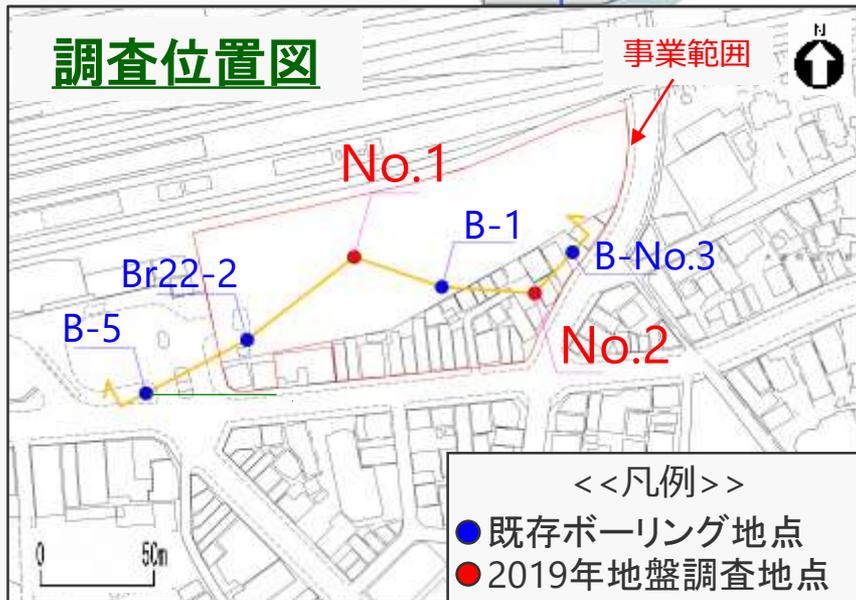
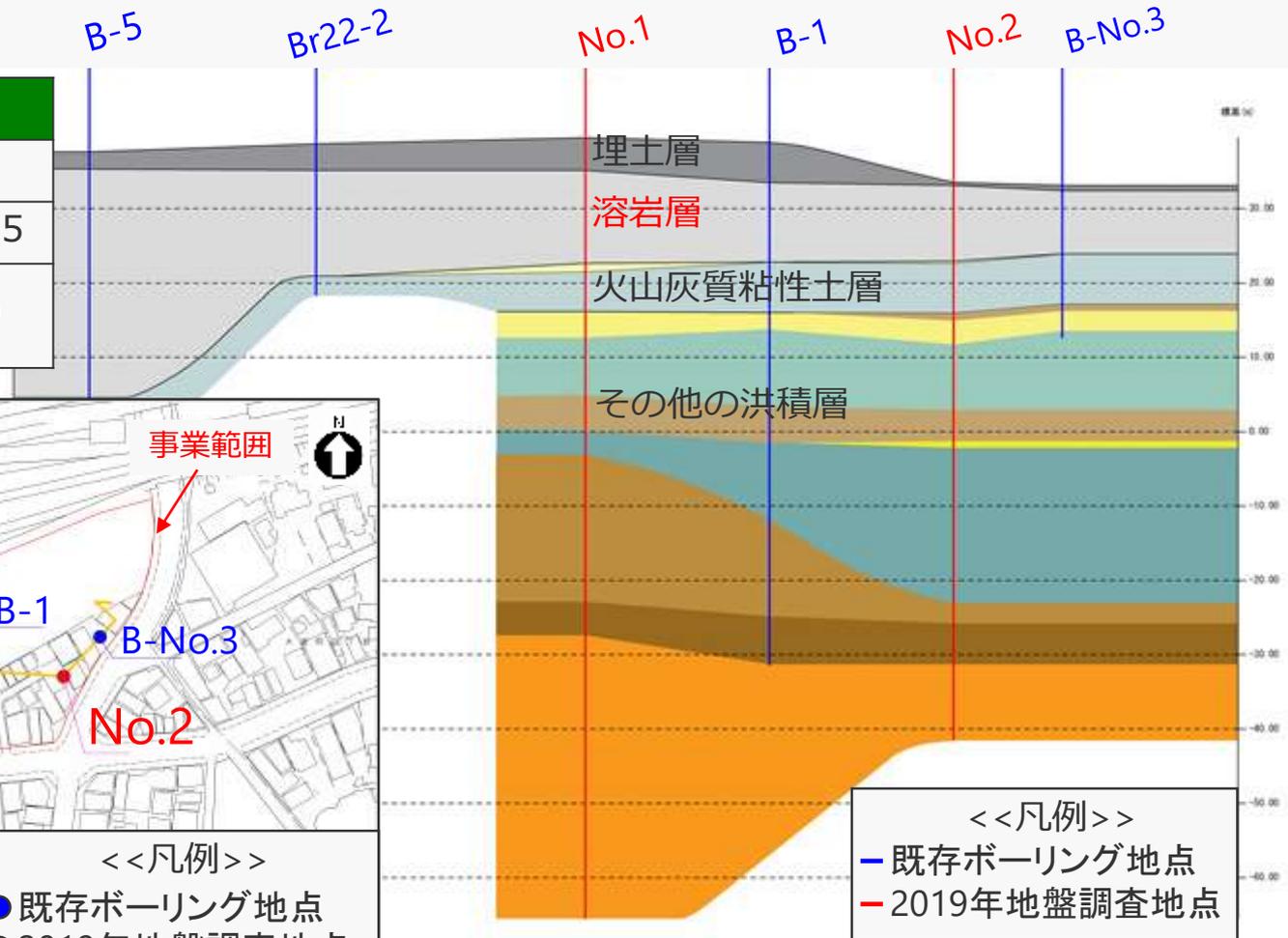


図：地盤調査位置

地盤構成

上位から埋土層、溶岩層、火山灰質粘性土層が分布し、以深はその他の洪積層となる。

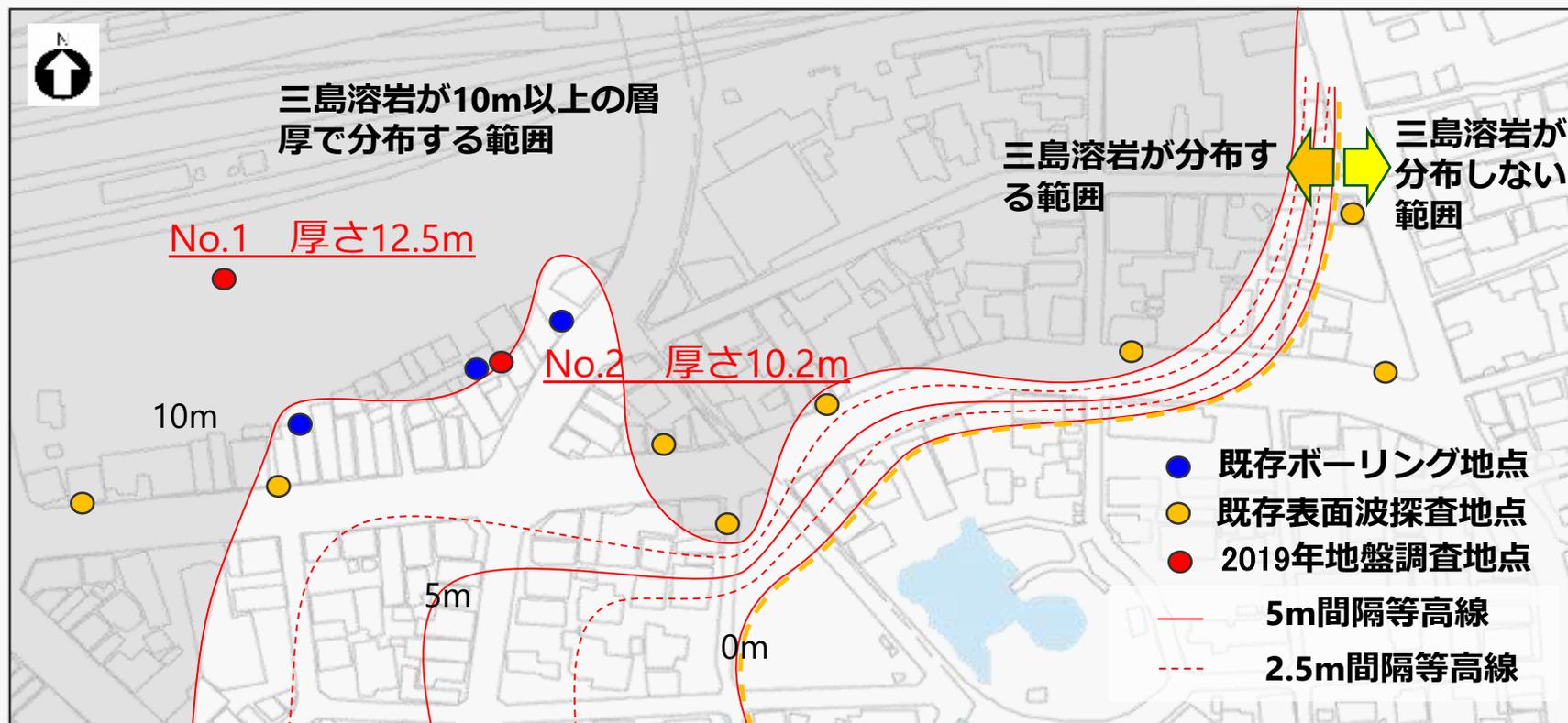
地層	厚さ(m)
埋土層	0.4~4.4
溶岩層	10.2~12.5
火山灰質粘性土層	6.5~7.0



<<凡例>>
 - 既存ボーリング地点
 - 2019年地盤調査地点

三島溶岩層の厚さ

- 三島溶岩の層厚はNo.1で12.5m、No.2で10.2mであった。
- 三島溶岩は、三島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ている。



※三島溶岩分布範囲の境界は一部想定

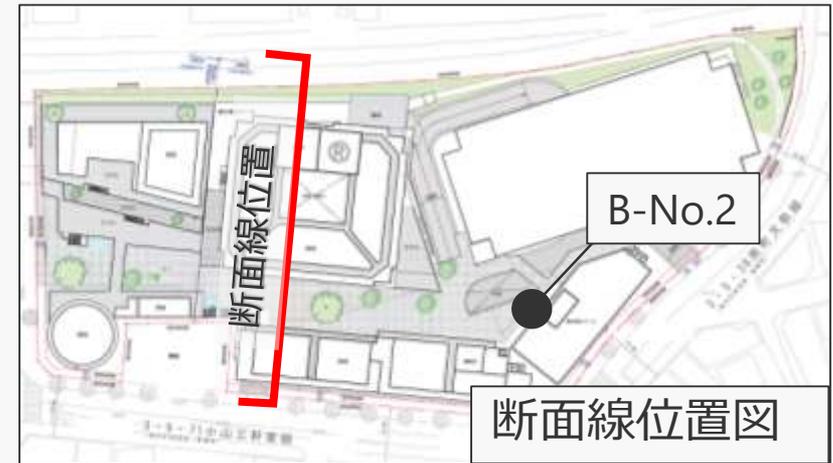
基本方針

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。



B-No.2 :
2018年最高地下水位 (T.P.+27.16m)



- 高層棟と低層棟の地表高の違いにより、地下水面までの距離が異なる。
- 通水口の設置が計画されている。
- 基礎の底面は、2018年最高地下水面から、一定の距離が設けられている。

溶岩層厚と高層棟の位置を確認したところ、高層棟の計画位置は事業区域において、溶岩が厚い(層厚10m以上)エリアに予定されており、**施設配置が安全側に計画されていることが確認できる。**



図：三島溶岩の分布と建物配置

※三島溶岩の分布範囲の境界は一部想定

(1) モニタリング計画案について

- 工事前～工事後のモニタリング計画
- 追加の地盤調査等を踏まえて、詳細なモニタリング計画を確認

(2) 親杭横矢板壁の深さについて

- 地下の掘削に際し、親杭横矢板壁が採用予定
- 工事中の影響の程度は、地下水位・掘削深さ・親杭横矢板壁深さに関係することになるため、追加の地盤調査等を踏まえて深さを確認

(3) 通水口の構造について

- 地下水の流れを分断しないよう、通水口を設置予定
- 地下水面との距離が近いこともあり、追加の地盤調査等を踏まえて、通水口の構造(設置間隔を含む)を確認

(4) 直接基礎の妥当性について

- 地下水へ配慮し、直接基礎を適用する計画
- 高層建築物もあることから、追加の地盤調査等を踏まえて、再度直接基礎により建物の重量を支えることが可能であるか確認
- 工事により地下水へ影響を与えないか、基礎工事における掘削深度及び掘削方法について確認

※事業の進捗に応じて、適時適切に地下水配慮対策について確認を行っていく。



参加者

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。

2019年2月の検討方針

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月以降の検討状況

- ・ 現況交通量の調査、将来交通量の予測や交差点需要の解析を行い、**再開発によって周辺の交差点が飽和状態となる可能性は極めて低い**ことが分かりました。現況の渋滞状況については、今後更なる調査や検討を行う予定です。
- ・ 周辺道路に過大な負荷をかけないよう、**再開発で整備する駐車場の適正規模を検討していく**とともに、利便性向上のため、**周辺の駐車場との連携方策を研究**していきます。

三島市



交通量調査の結果概要

交通量調査実施日

平日：2019年5月16日(木)

休日：2019年5月19日(日)

各日7:00~19:00

No. 7
平日：13,733台・8時台
休日：11,760台・16時台

No. 8
平日：12,187台・7時台
休日：10,781台・16時台

No. 1 三島駅前交差点
平日：10,830台・7時台
休日：10,471台・12時台

No. 5
平日：7,968台・17時台
休日：6,058台・11時台

No. 4 本町交差点
平日：16,254台・17時台
休日：15,403台・16時台

No. 6 三島北高校前交差点
平日：16,320台・18時台
休日：14,206台・16時台

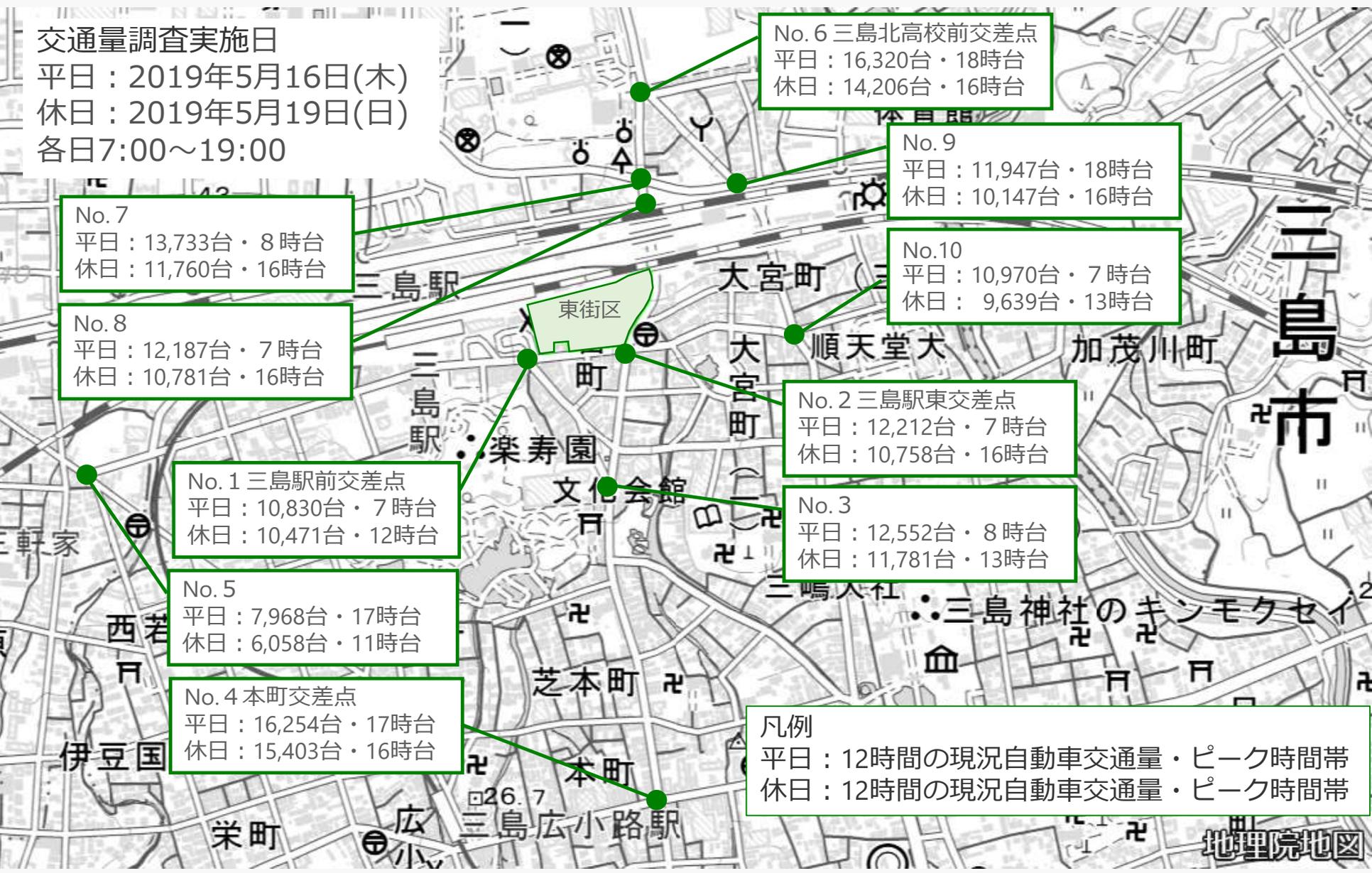
No. 9
平日：11,947台・18時台
休日：10,147台・16時台

No. 10
平日：10,970台・7時台
休日：9,639台・13時台

No. 2 三島駅東交差点
平日：12,212台・7時台
休日：10,758台・16時台

No. 3
平日：12,552台・8時台
休日：11,781台・13時台

凡例
平日：12時間の現況自動車交通量・ピーク時間帯
休日：12時間の現況自動車交通量・ピーク時間帯



東街区の再開発により発生する交通量予測

平日：3,200台トリップエンド/日の発生、ピークは午前9時台の発着327台
 休日：4,100台トリップエンド/日の発生、ピークは午後6時台の発着719台

周辺交差点への影響

交差点の飽和状態を示す目安値0.9を周辺交差点のいずれも大幅に下回っており、再開発によって交差点が飽和状態となる可能性は極めて低い結果となった。

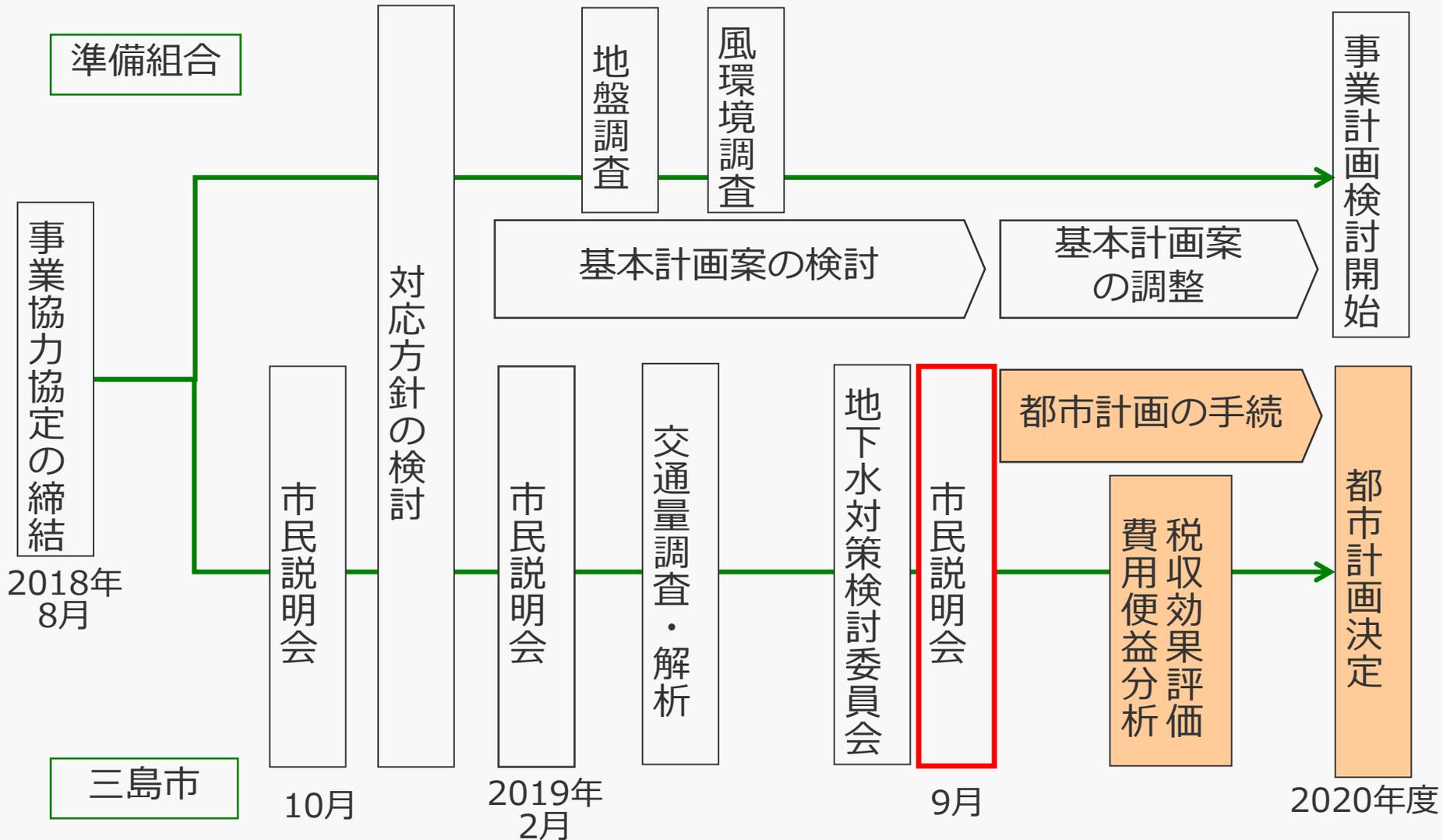
【主な交差点の交通量とピーク時間帯における交差点需要率】

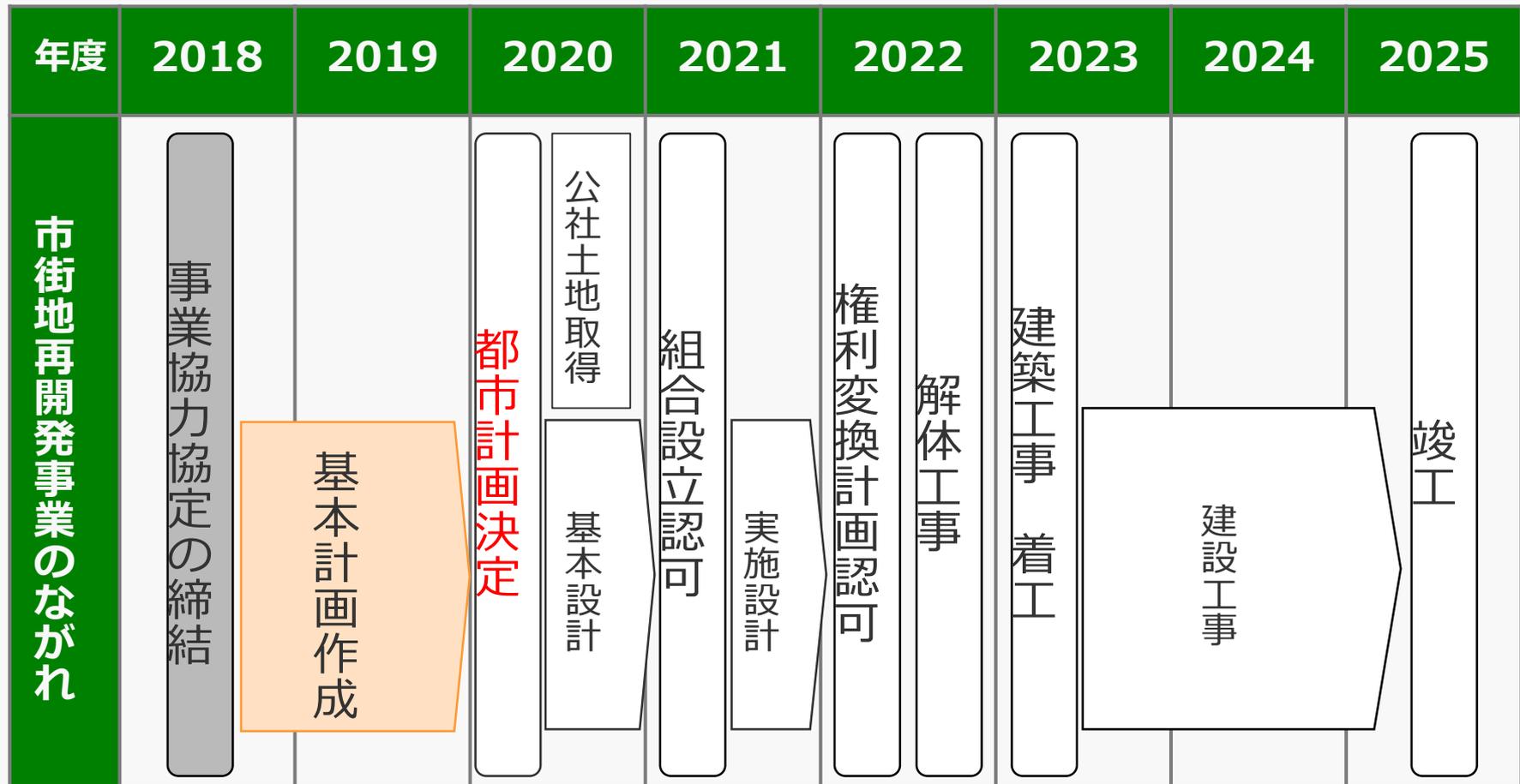
		No.1三島駅前交差点	No.2三島駅東交差点
平日	2009.7	13,528台/18時台・1,272台・0.395	14,143台/7時台・1,308台・0.440
	2019.5	10,830台/7時台・1,034台・0.375	12,212台/7時台・1,173台・0.423
	再開発後	12,346台/9時台・1,147台・0.478	13,923台/17時台・1,276台・0.443
休日	2009.7	12,488台/15時台・1,371台・0.364	12,347台/15時台・1,231台・0.392
	2019.5	10,471台/12時台・976台・0.336	10,758台/16時台・1,054台・0.358
	再開発後	12,378台/18時台・1,424台・0.558	12,617台/12時台・1,280台・0.405

※表中の値は、12時間交通量/ピーク時間帯・ピーク時間帯交通量・交差点需要率

課題と今後の対応

再開発による交通量増加が交差点に与える負荷は小さいことが明らかとなった。今後は、現況の渋滞状況について詳細に把握するとともに、再開発で整備する駐車場の適正規模を検討し、施設計画の検討が進んだのちに、さらに詳細な交通解析を実施していく。





※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。