

三島駅南口東街区再開発事業 事業の進捗状況について

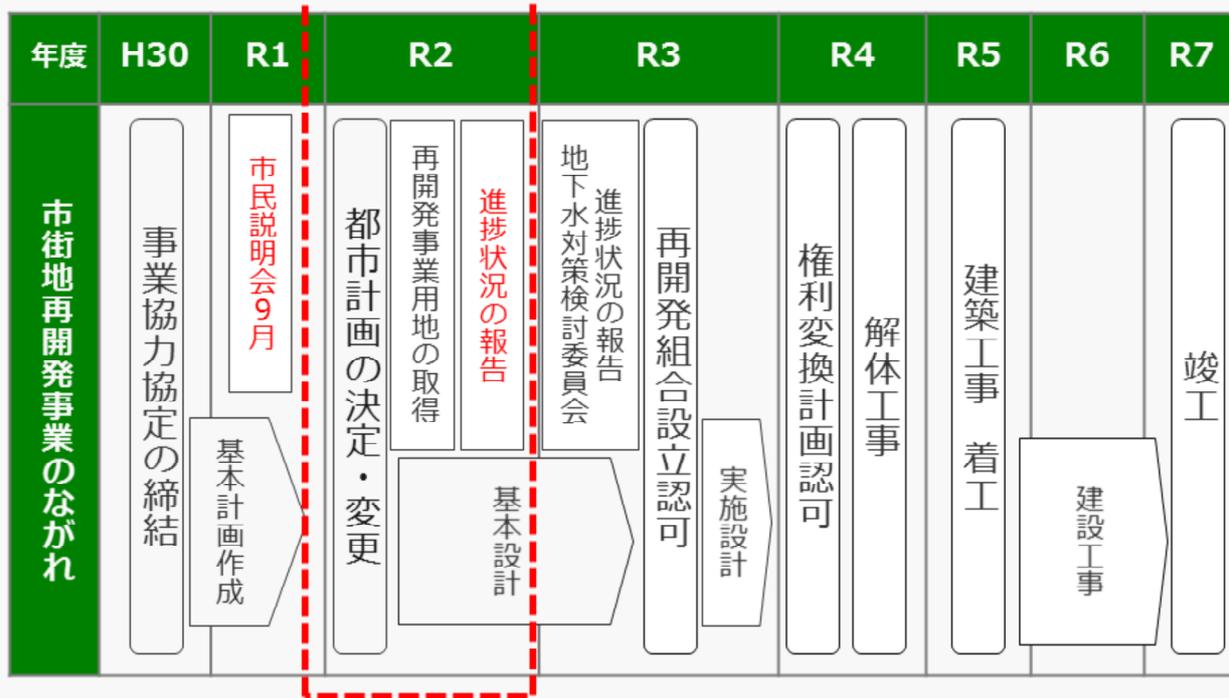
令和3年3月12日
三島市

説明内容

2

本資料では、前回の市民説明会(令和元年9月)以降の三島駅南口東街区再開発事業の取り組みの状況などについてお知らせします。

- | | |
|----------------------------|-------|
| 1 令和元年9月以降の事業の進捗状況 | 3～4 |
| 2 主な事業進捗 | |
| 都市計画の決定・変更 | 5～6 |
| 再開発事業用地の取得 | 7～8 |
| 3 事業推進における三島市の方針 | |
| 新型コロナウイルス感染症を踏まえた事業の方向性 | 10 |
| 地下水・湧水の保全対策 | 11～13 |
| 事業効果の算出・検討 | 14 |
| 事業進捗の情報提供・意見聴取 | 15～16 |
| 4 事業の取り組みの状況とスケジュール | |
| 最新の取り組みの状況 | 17 |
| 想定スケジュール | 18 |



新型コロナウイルス感染症により、社会経済が大きな影響を受ける中、三島市では、令和7年度の竣工に向けて、事業関係者と連携しながら三島駅南口東街区再開発事業を進めてきました。

これまでの取り組みの成果として、都市計画の決定・変更や、三島市による再開発事業用地の取得などの事業進捗がありましたので、前回の市民説明会を行った令和元年9月以降、令和3年3月まで（事業全体のながれの中の赤の点線で囲んだ期間）の取り組み状況などについてお知らせします。

なお、新型コロナウイルス感染症の動向も踏まえ、本資料の公開により、お知らせさせていただくこととしました。

令和2年 1月	再開発準備組合 地盤調査の実施
2月	三島市新型コロナウイルス感染症対策本部設置 費用便益分析・税収効果評価による事業効果の検討
6月	富士山三島東急ホテル・ミトワみしま開業
7月	楽寿園小浜池で最高水位217cmを記録
10月	第6回三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会の開催 三島駅南口東街区再開発事業に関する住民投票条例の制定の直接請求 住民投票条例案の議会における否決
11月	都市計画の決定・変更の告示
12月	再開発事業用地の土地売買契約の成立（用地取得に関する市議会の議決）
令和3年 1月	再開発準備組合 基本設計などに着手
2月	市営三島駅南口駐車場の運営に必要な駐車場条例の改正 再開発準備組合 地盤調査に着手

令和元年9月以降の進捗状況を時系列で説明します。

新型コロナウイルス感染症に対応するため、三島市では令和2年2月に対策本部を設置し、市民の皆様の安全と生活を守るための対策を継続的に講じています。

6月の「富士山三島東急ホテル」「ミトワみしま」の開業や、7月には楽寿園小浜池で217cmの水位を記録し59年ぶりに最高水位を更新したことなど、三島駅周辺に注目が集まる出来事もありました。

10月には、第6回三島駅周辺開発地下水対策検討委員会を開催し、三島駅周辺の地下水モニタリング結果や地下水対策などについて確認が行われました。

公聴会などの手続きを経て、11月には、この再開発事業の推進に必要な都市計画の決定・変更を行いました。

都市計画の決定・変更を受け、12月には、三島市議会の議決を経て、再開発事業用地の売買契約が成立しました。また、地権者などで構成する市街地再開発準備組合では、基本設計など具体的な事業計画の作成に着手しています。

都市計画の決定・変更と、事業用地の取得は、事業を進める上で、大変大きな節目となるものですので、次ページ以降で詳しく説明をします。



用途地域の変更

事業区域内の近隣商業地域のうち、市街地再開発事業区域の部分を商業地域に変更

面積 約 0.7 ha

容積率 400 %

三島駅南口周辺地区計画の変更

三島駅南口周辺地区計画に東街区再開発事業区域に係る地区整備計画を追記する変更

面積 約 1.5 ha

地区整備計画の内容

建築物等の用途の制限、歩行者通路、

壁面位置の制限（道路境界線から壁面位置まで2 m以上）など

三島駅南口東街区再開発事業を実施するにあたり、土地の使い方や建物の建て方、まちなみなどのルールを定めるため、令和2年11月16日に「用途地域の変更」、「三島駅南口周辺地区計画の変更」、「高度利用地区の決定」、「第一種市街地再開発事業の決定」の4件の都市計画の決定・変更を行いました。

まずは、「用途地域の変更」ですが、緑色の点線で囲んだ部分、約0.7haを近隣商業地域から商業地域に変更しました。変更により、容積率の最大限度が周辺の商業地域と同じ400%となり、建築物の高層化、すなわち土地の高度利用が可能になります。

「三島駅南口周辺地区計画の変更」については、事業区域の全体、青色で囲んだ部分の約1.5haが対象です。既存の三島駅南口周辺地区計画に、地区整備計画を加える変更を行うものであり、青少年の健全な育成などに配慮した良好な都市環境を確保するため、建築物の用途の制限を定めました。また、地区施設として、地区内を東西方向に貫通する歩行者通路を配置すること、壁面の位置の制限として、事業区域南側の都市計画道路小山三軒家線、事業区域東側の南町文教線、事業区域西側の駅前広場との境界線から、それぞれ2m後退することなどを定めています。



高度利用地区の決定

面積 約 1.2 ha
 容積率 最高限度 400%
 最低限度 200%
 建築面積の最低限度 200㎡
 壁面位置の制限 2 m など

第一種市街地再開発事業の決定

名称 三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業
 面積 約 1.2 ha
 建築面積 約 7,000㎡ 延べ面積 約 56,000㎡
 主要用途 住宅・店舗・駐車場・公益施設
 整備計画 敷地内に歩行者通路を設け、隣接する道路に沿った壁面位置の制限により歩行者空間等を確保 など

次に「高度利用地区の決定」と「第一種市街地再開発事業の決定」です。

この二つの都市計画決定は、どちらも都市再開発法に基づく市街地再開発事業による整備を進めるために必要なもので、対象区域は図の青色で囲んだ部分約1.2haとなります。

「高度利用地区の決定」では、建築物の容積率について、最高限度を400%、最低限度を200%とすることや、建築面積の最低限度を200㎡とすることなどを定めています。

「第一種市街地再開発事業の決定」では、三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業という名称や、建築物の整備計画として、建築面積が約7,000㎡、延べ面積が約56,000㎡、主要用途を住宅・店舗・駐車場・公益施設とすることなどを定めています。

再開発事業用地の取得 ①

○再開発事業用地の概要

所在など 三島市文教町一丁目2785番2外3筆
 現況 平面駐車場（再開発事業までの暫定利用）
 実測面積 9,608.50㎡ 取得価格 約24.3億円

○用地取得の経過等

令和2年11月16日 都市計画の決定・変更
 12月11日 土地売買契約の成立（用地取得に関する市議会の議決）
 令和3年3月31日 用地引渡し（予定）



再開発事業用地位置図



再開発事業用地現況

この再開発事業に係る都市計画の決定・変更を受け、事業区域内の三島市土地開発公社が所有し、平面駐車場として暫定利用してきた9,608.50㎡の再開発事業用地を、約24億3,000万円で取得しました。

この用地取得は、「三島市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」で定める5,000㎡以上かつ2,000万円以上の不動産取得であることから、令和2年12月11日に三島市議会の議決を経て、土地売買契約が成立しました。なお、取得した事業用地は、令和3年3月末に土地開発公社から三島市に引き渡されることとなっています。

再開発事業用地の取得 ②

○再開発事業用地の利用方針

これまで、駐車場として利用されてきた用地であることを踏まえ、再開発事業の工事着手まで、市営駐車場として暫定利用する。

○三島市駐車場条例の改正

駐車料金など市営三島駅南口駐車場の運営に必要な事項を定めるための条例改正を行った。

<駐車料金>

基本料金	20分 100円（1時間300円） ※最初の20分まで無料
最大料金	24時間まで最大2,000円（24時間ごとに繰返し）
月極料金	1カ月17,000円

取得した再開発事業用地は、再開発事業の工事着手までの間、市営駐車場として暫定利用していきます。

市営駐車場として運営するため「三島市駐車場条例」を改正し、駐車料金など、運営に必要な事項を定めました。

駐車料金は、20分ごとに100円、最大料金は24時間まで最大2,000円としていますが、送迎利用の際の利便性を考慮し、最初の20分まで無料とする措置を継続します。月極料金は、1カ月17,000円とします。

これらの駐車料金は、周辺の民営駐車場の料金や立地を考慮し、かつ、民営駐車場の営業を妨げない料金体系を調査検討するとともに、三島商工会議所や、周辺の商店振興会、町内会などにヒアリングを行った上で決めました。

○ **事業推進における三島市の方針**

新型コロナウイルス感染症を踏まえた事業の方向性
地下水・湧水の保全対策
事業効果の算出・検討
事業進捗の情報提供・意見聴取

○ **事業の取り組みの状況とスケジュール**

最新の取り組みの状況
想定スケジュール

ここまでは、令和元年9月以降の事業の進捗状況として、都市計画の決定・変更や再開発事業用地の取得など、この再開発事業を進める上で重要な手続きを進めてきたことを説明してきました。

この間、三島市では、新型コロナウイルス感染症の動向に対応しつつ、市民の皆様に関心が高い項目や、市民の皆様に喜んでいただける事業とするために必要な項目を重視するという方針の下で事業に取り組んできました。

ここからは、「事業推進における三島市の方針」として、新型コロナウイルス感染症を踏まえた事業の方向性や、地下水・湧水の保全などに関する三島市の対応状況について説明します。

また、「事業の取り組みの状況とスケジュール」として、この再開発事業の最新の取り組みの状況や、今後の想定スケジュールについて説明します。

三島市の方針

- 大きな社会情勢の変化が生じているものの、交通利便性の高い駅周辺に複合施設を整備することの重要性は、今後も大きく変わらない
- 三島駅南口東街区再開発事業は、新型コロナウイルス収束後における三島市の経済発展のためにも必要な事業
- 在宅勤務やテレワークの普及などの新たなニーズに対応する必要があるため、三島駅前に求められる機能を的確に捉えていく

「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」を公表

(令和2年8月 国土交通省)

- 人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要
- 都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要

新型コロナウイルス感染症を踏まえた再開発事業に対する三島市の方針を説明します。

三島市としては、新型コロナウイルス感染症により社会情勢は変化しているものの、交通利便性の高い駅周辺に多機能な複合施設を整備することの重要性は今後も大きく変わらず、新型コロナウイルス感染症が収束した後の、三島市の経済発展のために必要な事業と考えています。

一方で、在宅勤務やテレワークの普及などの社会変容を踏まえて、導入する具体的な機能については、新たなニーズに対応していく必要があります。三島駅前に求められる機能を的確に捉え、市民の皆様喜んでいただける事業となるよう、引き続き事業関係者と協議を行っていきます。

この三島市の方針は、国土交通省が令和2年8月に公表した「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」で示された、今後の都市政策の方向性とも合致しているものと考えています。

■地下水・湧水の保全に対する 事業者の姿勢・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。

事業区域内の地盤調査を実施しつつ、基本方針を踏まえた地下水モニタリング体制のほか、施設計画や施工における地下水配慮対策を検討している。

■三島市の地下水・湧水の保全対策

・地下水モニタリングの実施

工事着手前から、市内11箇所の観測井戸において、継続的に地下水位・水質のモニタリングを実施している。



・三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

事業に係る地下水配慮対策等について、有識者による委員会を設置し、その内容等を随時確認している。



続いて、地下水・湧水の保全対策について説明します。

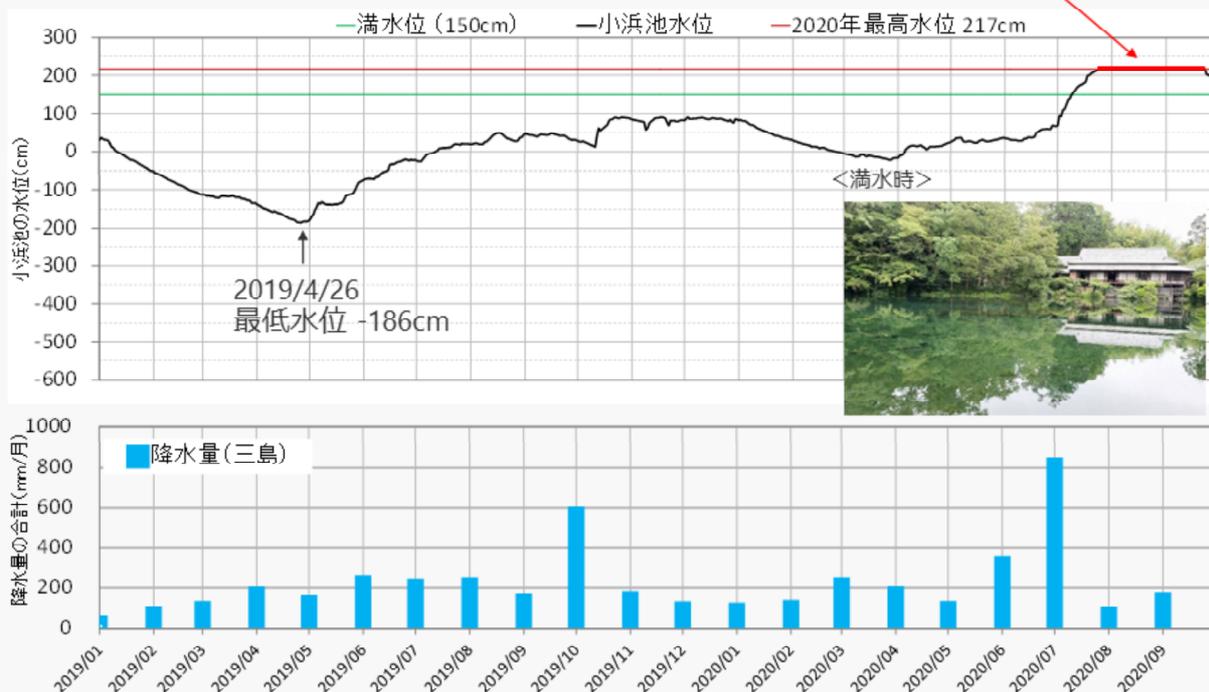
この再開発事業の推進にあたり、三島の宝である地下水・湧水の保全は大前提であり、平成5～6年に「三島駅前地区地下水等環境影響調査」を実施しています。

再開発事業検討のパートナーである事業協力者を公募する際も、地下水・湧水に配慮した計画とすることを求め、事業者からも地下水に影響を与えない建築計画とする基本方針が示されています。事業主体である再開発準備組合は、事業区域内の地盤調査などを実施しつつ、基本方針を踏まえた地下水モニタリング体制や、地下水に配慮した施設計画の検討を進めています。

三島市の取り組みとしては、工事着手前から市内11箇所の観測井戸において、継続的に地下水位や水質のモニタリングを実施し、地下水の状況を常に把握するとともに、有識者による「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」を設置し、事業の進捗に応じて、再開発準備組合が検討する地下水配慮対策の内容などを確認しています。

■楽寿園 小浜池水位

2020/7/25～9/23の期間において最高水位 217cmを記録



令和2年度の特徴的な変化として、楽寿園内の小浜池の水位が最高記録を更新したことが挙げられます。

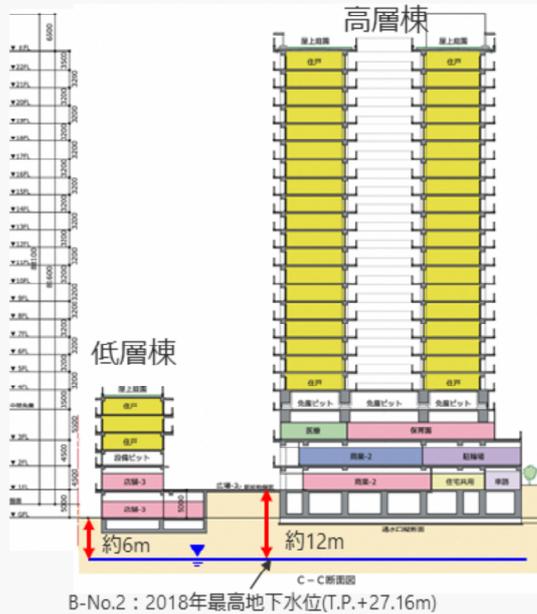
2019年（平成31年）の4月26日には、水位がマイナス186cmと低い値を記録しましたが、降水量の増加などにより、59年振りに、過去最高を更新する217cmを記録しました。この水位は7月下旬から9月下旬までの約2カ月の間記録され「水の都・三島」を象徴する光景が来園者を楽しませました。

三島市としましても、三島駅南口の開発にあたっては、三島駅周辺の複数の箇所において地下水位のモニタリングを継続的に実施していますが、小浜池と同様に、各地点において水位の上昇を確認しています。

このような状況を踏まえつつ、この再開発事業における地下水対策の確認を行っていきます。

■第6回 三島駅南口周辺開発 地下水対策検討委員会(R2.10.7開催)

・ 建物断面図と地下水位



・ 施設配置と溶岩の分布図



※第6回 地下水対策検討委員会資料より抜粋

令和2年10月7日に、第6回三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会を開催し、この再開発事業に係る地下水配慮対策などについて確認しました。

検討中の施設計画では、杭を打たない直接基礎が採用されており、その基礎底面が地下水位に達しないことを断面図等を用いて確認しています。なお、この地下水位と基礎底面との離隔（距離が離れていること）については、楽寿園の小浜池の水位が最高値を記録した状況においても確保されていることを確認しています。設計業務の進捗により、精度の高い施設計画が示される予定となっていますので、改めて同委員会を開催し、施工方法も含めて、地下水配慮対策の妥当性等を確認していきます。

また、再開発準備組合において実施された地盤調査などにより、事業区域内に分布する強固な溶岩層の範囲が示されています。高層棟の配置は、溶岩の層厚が10m以上あるエリアに予定されていることから、より安全に配慮した計画となっていることも同委員会において確認しました。事業区域の南側に至るほど溶岩層が薄くなる傾向が判明していることから、再開発準備組合に対して追加の地盤調査を求める意見もありましたので、現在、再開発準備組合において地盤調査の実施が検討されています。

この他の同委員会における資料や地下水モニタリングの結果につきましては、三島市のホームページにおいても公開しています。

令和2年2月に、三島駅南口東街区再開発事業の事業効果について、2つの手法により、事業効果の検討を行った。

○ **費用便益分析**

事業に要する費用と、事業から得られる便益を、貨幣尺度に換算し比較分析する手法

項目	市街地再開発事業のみ	市街地再開発事業＋定期借地事業
費用便益比	1.13	1.28

○ **税収効果評価**

事業に伴う税収の変化額（効果）と負担額（費用）を比較分析し、事業の経済的効果を評価する手法

黒字転換		18年目	
1年目累計	▲40.6億円	30年目累計	26.3億円
10年目累計	▲18.4億円	40年目累計	47.8億円
20年目累計	5.3億円	供用終了時累計	57.3億円

令和2年2月に実施した、事業効果の検討結果について説明します。令和元年9月の市民説明会でお示ししました事業計画について、市街地再開発事業の評価のために国が定めたマニュアルに基づき、費用便益分析と税収効果評価の2つの手法により、事業効果の検討を行いました。

費用便益分析は、事業に要する費用と、事業から得られる便益を比較分析するもので、費用に対する便益の割合である「費用便益比」が1.0を超えると、費用を上回る効果が得られることとなります。市街地再開発事業単独で費用便益比が1.13、市街地再開発事業と定期借地事業を一体で算出した場合には、1.28となり、便益が費用を上回る結果となりました。

税収効果評価は、補助金を投入して事業を実施した場合の、税収の変化と発生する負担を比較することで、税収により補助金を回収する期間を算出し、事業の経済的効果を評価するものです。

税収効果評価については、事業の特性を踏まえ、マニュアルに基づく算出結果に、マニュアルの対象外である三島市の負担（事業用地及び完成後の立体駐車場の取得費）や、税収以外の市の収入も加味して、市の財政運営に与える影響についてシミュレーションを行いました。

事業に要する三島市の負担（算出時の設定額約56億円）は18年目に回収でき、供用が終了し、建物が解体されるまでの47年間の累計で、50億円以上の収入増となり、市の財政運営に寄与することが確認されました。

○広報みしま「再開発ノート」の連載

- ・ 事業に関連する内容をコンパクトにまとめて連載
- ・ 内容は施設概要や地下水対策、都市計画制度など多岐にわたる
※令和2年9月以降15回の掲載(累計27回)

○三島市ホームページにおける情報発信

- ・ これまでの市民説明会の資料や議事録など、事業に関する様々な情報を公開
- ・ 地下水対策検討委員会資料や地下水モニタリングデータを公開
- ・ 説明動画の公開や、説明文を添えた形式の資料作成など、新たな手法を導入

○オープンハウスによる事業説明・意見聴取

- ・ 不特定多数の方が集まるイベント会場・公共施設で実施
- ・ 事業を紹介するパネルなどを展示
- ・ 事業の説明をしつつ、相手の疑問点に答え、意見や感想を対話形式により聴取



△広報みしま「再開発ノート」



△再開発事業ホームページ

市民の皆様喜んでいただける事業としていくため、三島市では再開発事業について、市民の皆様への情報提供や意見聴取を継続的に行っています。

平成30年度以降、市民説明会を7回開催してきましたが、新型コロナウイルス感染症の動向を考慮し、令和2年度は、次の3つの手法により重点的に取り組んできました。

「広報みしま「再開発ノート」の連載」では、市民の皆様の関心ごとなどを解説するとともに、事業のコンセプトや都市計画の内容などをコンパクトにまとめて、月1回程度のペースで連載しています。

「三島市ホームページにおける情報発信」では、これまでの市民説明会の資料や議事録などのほか、施設計画案の概要、地下水のモニタリング結果を始めとした地下水対策の検討状況など、事業へのご理解を深めていただくための資料を掲載しています。また、都市計画決定の手続きの際には、概要をお知らせする動画を作成するとともに、説明資料は、説明文も添えた形式で作成しました。今回の進捗状況の報告資料も、同様の形式を採用しています。

また、より多くの方々に、この再開発事業を知っていただくための新たな取り組みとして、令和2年7月から「オープンハウスによる事業説明・意見聴取」を開始しました。オープンハウスの詳しい内容については、次のページでご紹介します。

○オープンハウスによる事業説明・意見聴取

実施日	開催場所	件数
令和2年 7月23日(木・祝) 26日(日)	楽寿園	67件
8月15日(土)	楽寿園	52件
10月11日(日) 17日(土)	生涯学習センター	66件
11月14日(土)	楽寿園	70件
合 計		255件



【寄せられたご意見の概要】

- ・今の三島駅前のイメージは、建物が古い・暗い
- ・再開発により街が新しく明るくなることに期待する
- ・地下水の保全や、景観に配慮しながら進めてほしい
- ・子どもを連れて来店できる店舗、生活用品を購入できる店舗がほしい など

この「オープンハウス」とは、多くの方々が集まるイベント会場や公共施設において、事業を紹介するパネルなどを展示し、事業の概要を説明しながら、市民の皆様との対話を通じて、疑問点にお答えしつつ広く意見を聴き取ることがを目的に実施するものです。これまで開催してきた市民説明会などに参加できなかった方や、事業のことをあまりご存知でない方にも、直接、事業の状況をお知らせし、それに対する意見を伺うことができるため、継続して実施しています。

三島市として、より多くの方々に喜ばれる事業にしていくため、具体的な導入機能などについての希望や質問などを伺っていますが、対話した皆様からは、事業を進めることに対して前向きな意見が多く寄せられています。

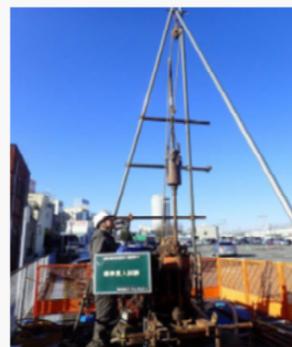
今後も、より多くの声を事業に反映させていくため、情報発信と意見聴取の場を設けていく予定です。

○地盤調査

時期 令和3年2月～

目的 建築設計に必要となる地盤情報を取得するため

- 内容 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)



△ボーリング調査の様子

○国・県・市からの交付金、補助金等を活用した事業

時期 令和3年1月～

- 業務 ①現況測量
②土地・建物調査評価
③基本設計
④資金計画作成

内容 基本設計の前提となる測量や調査を行い、施設の配置計画などを主に検討していく。

▽検討中の施設計画



三島駅南口東街区再開発事業の、最新の取り組みの状況について説明します。

再開発事業区域の地権者で構成する「三島駅南口東街区市街地再開発準備組合」では、令和3年2月から、5カ所目となる地盤調査を実施しています。なお、再開発準備組合による地盤調査は、平成30年度から段階的に実施しており、三島の宝である地下水・湧水に、事業による影響を与えない建築計画とするためにも必要なものとなっています。また、三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会からの意見を踏まえ、再開発準備組合では、追加調査の実施も検討しており、実施にあたっては、三島市も適切な指導・助言を行っていきます。

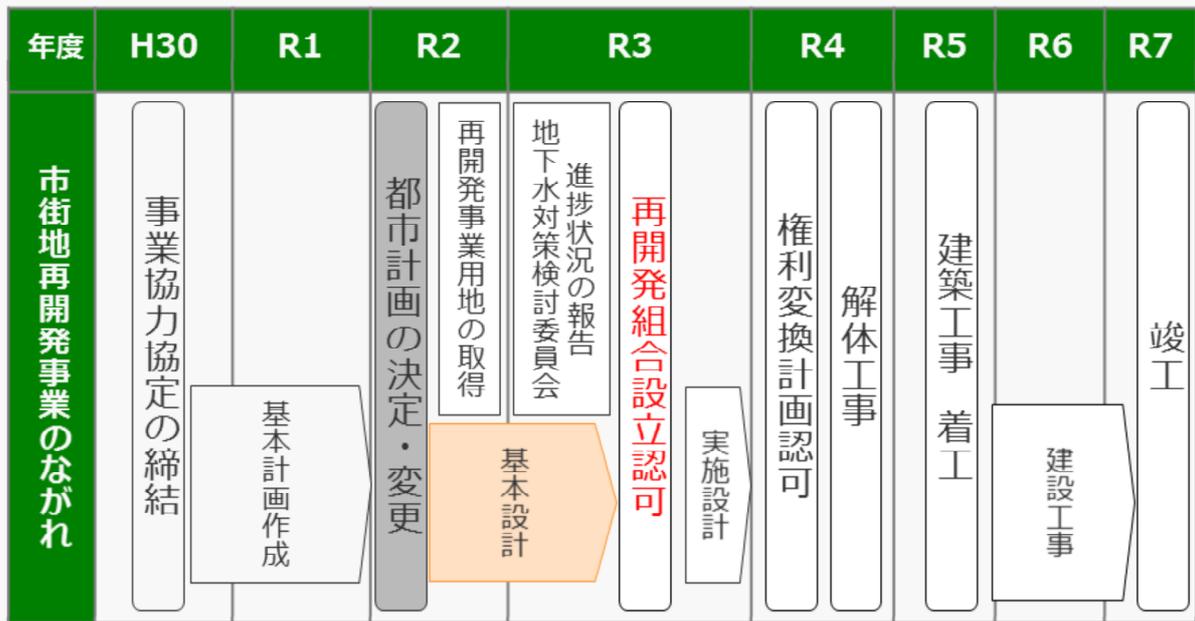
令和2年12月から令和3年1月の間には、国の社会資本整備総合交付金と、静岡県市の市街地再開発事業等補助金の交付決定を受け、三島市の市街地再開発事業費補助金を、本事業に対し交付することを決定しました。

この決定により、再開発準備組合では、令和2年度事業として、現況測量、土地・建物調査評価、基本設計、資金計画作成の4業務に着手し、事業認可に必要な事業計画の作成を進めています。

事業の取り組みの状況とスケジュール

想定スケジュール

18



※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。

建物竣工までの想定スケジュールです。

都市計画の決定・変更以降の、再開発準備組合による基本設計や資金計画の作成などは、令和3年の夏頃の完了を予定しています。施設の用途や規模、配置、事業費、さらには三島市の負担額などの詳細が明らかになっていきますので、地下水対策検討委員会で地下水・湧水の保全対策を確認するほか、事業計画を皆様にお知らせしていく予定です。

令和3年度の再開発組合設立認可、令和4年度の権利変換計画認可という法的な手続きを経て、工事着工となります。

令和7年度中の建物の竣工に向け、引き続き、事業の節目で事業の進捗状況をお知らせしながら、事業を進めていきます。