

三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明資料 事業の進捗状況

令和4年6月28日

作成：三島市

協力：三島駅南口東街区A地区市街地再開発組合
ミサワホーム株式会社

資料の内容

この資料は「三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明資料 事業の進捗状況（令和3年10月29日）」公開以降の、事業の状況を説明する資料です。

以下の4つの項目で構成しており、以降の資料の「左上」に、項目と同じ番号を示したうえで、掲載内容のタイトルを掲載しています。

- 1 これまでの経過等（スライド 3～7）**
- 2 事業の検討状況（スライド 8～24）**
- 3 今後の進め方（スライド 25～35）**
- 4 想定スケジュール（スライド 36）**

1 三島駅周辺の状況

3



1 再開発事業区域の様子

4



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

～広域健康医療拠点の整備～

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

本事業は、平成23年度に策定した三島駅周辺グランドデザインに基づき推進しています。

三島駅周辺グランドデザインは、人口減少、高齢化などの社会的な問題に対応し、三島市が将来、持続的に発展していくため、三島駅周辺のまちづくりについて、市民と共有するビジョンを表したものです。このビジョンにおいて、東街区再開発事業では、広域交通の結節点である三島駅の優位性や三島の地域資源を生かしつつ、広域健康医療拠点を整備するという方向性が示されています。

三島市では、保健医療分野だけで個人の健康増進を図るのではなく、あらゆる分野を視野に入れ取り組むことにより、人はもとより都市そのものを健康にすることで、市民が自然に健康で豊かになれる“健幸”都市づくり「スマートウェルネスみしま」の事業を進めています。

三島駅前における広域健康医療拠点の整備を通じて、都市機能の更新や利便性の向上を図り、また、複合的な機能が導入されることによるにぎわいの創出が、中心市街地を活性化させ、ひいては三島市の持続的発展に寄与するものと考えています。

| 年 度 | 内 容 |
|---------|--|
| H23 | 三島駅周辺グランドデザインの策定 |
| H29 | 三島駅南口東街区再開発事業 事業協力者の募集、選定 |
| H30 | 事業協力に関する協定の締結（アスマチ三島プロジェクト共同企業体） 三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会（H30.8～H31.2 計3回） |
| H31(R1) | 三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会（R1.9 計1回） |
| R2 | 都市計画決定・変更に向けた資料公表・公聴会開催等の手続き（R2.6～11） 再開発事業に係る都市計画決定（R2.11） オープンハウスによる意見聴取の実施（R2.7～R3.3 計7回） |
| R3 | 市民説明資料の公開・アンケートの実施（R3.3） オープンハウスによる意見聴取の実施（R3.5～11 計3回） 市民説明資料の公開・アンケートの実施（R3.10） 準備組合から三島市へ再開発組合設立認可申請書の提出（R4.1.28） 三島市から静岡県（沼津土木事務所）へ申請書を進達（R4.2.1） 組合設立認可申請に係る事業計画の縦覧・意見書の提出（R4.3～4） |
| R4 | オープンハウスによる意見聴取の実施（R4.4～5 計2回） 静岡県知事による市街地再開発組合の設立認可（R4.5.31） 三島市南口東街区A地区市街地再開発組合の設立（R4.6.17） 市民説明資料の公開・アンケートの実施（R4.6） |

これまでの経過として、再開発事業の検討は昭和62年から始まっており、平成23年度にも事業化の動きがありましたが、東日本大震災の影響などにより、主な商業床取得者が撤退したこともあり、事業は一旦白紙となった経過があります。その後、三島駅周辺のまちづくりの方向性やビジョンを示した三島駅周辺グランドデザインを策定し、その実現に向けた取り組みを進めてきました。

平成29年度に行った事業協力者の募集により、ミサワホーム株式会社を代表企業とするアスマチ三島プロジェクト共同企業体が最優秀提案者として選定され、準備組合、三島市との協定の締結に至ったことで、現在の事業計画が動き出しました。以降は、事業の節目に応じて、市民説明会などを開催して事業の進捗状況をお示しするとともに、市民の皆様からいただいたご意見を踏まえ、事業関係者との協議を進めてきました。令和2年11月には、再開発事業を進めるうえで必要となる、まちづくりのルールや事業の規模などを定める、都市計画決定が行われたところです。

都市計画決定以降、準備組合においては地盤調査や基本設計業務等を通じて、事業計画が作成され、組合設立認可申請を経て、再開発組合が設立されました。

市街地再開発組合の設立認可

- ・令和4年1月28日、「三島駅南口東街区市街地再開発準備組合（設立発起人）」から三島市に対して、市街地再開発組合の設立認可申請書が提出される。
- ・三島市から静岡県に申請書を進達し、令和4年5月31日、静岡県知事から市街地再開発組合の設立について認可を受けた。



設立認可書の交付

市街地再開発組合の設立

- ・認可後の6月17日、「三島駅南口東街区A地区市街地再開発組合」の設立総会が開催され、再開発組合としての活動がスタートした。

⇒三島市も、再開発組合の組合員（権利者）として、引き続き事業に参画していく。



設立総会の様子



令和4年1月28日、定款や事業計画（設計の概要、事業施行期間、資金計画など）を定め、「三島駅南口東街区市街地再開発準備組合（設立発起人）」から、市街地再開発組合の設立認可申請書が三島市に提出されました。申請書は、三島市から静岡県に進達し、その内容が審査された後、令和4年5月31日、静岡県知事から市街地再開発組合の設立について認可されました。

静岡県知事による認可を受けた後、「三島駅南口東街区A地区市街地再開発組合」の設立総会が開催され、これまでの「準備組合」から都市再開発法に基づく「再開発組合」として活動がスタートすることとなりました。

三島市も、再開発組合の組合員（土地の所有者：権利者）として、引き続き事業に参画していきます。

- (1) 導入機能の検討状況**
- (2) 交通対策**
- (3) 事業効果の再検証
(費用便益分析・税収効果評価)**
- (4) ECI事業者の選定**

「三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明資料 事業の進捗状況（令和3年10月29日）」以降の事業の検討状況として、(1)導入機能の検討状況、(2)交通対策、(3)事業効果の再検証（費用便益分析・税収効果評価）、(4)ECI事業者の選定について以降のページでご説明します。

三島市の地域資源

駅周辺に集積した教育・研究機関、企業の集積、新幹線による良好なアクセス環境、東海道の宿場町として発展してきた歴史など
⇒三島駅周辺グランドデザインの深掘り・具体化

コンセプトに基づく利用者像

利用する人、利用して欲しい人の具体的なイメージを設定
⇒にぎわいを生み出す機能の検討

社会情勢の変化

「ウーブンシティ」の発表（R2.1）、新型コロナウイルス感染症（R2.2）
富士山南東スマートフロンティア協議会（R3.8）、
三島市まちなかりノベーション推進計画（R4.3） など
⇒社会情勢の変化に応じた調整



三島らしさの追求

画一的な開発としないための検討（他地区との差別化）
⇒特徴のある、三島らしさを感じられる機能

導入機能については、三島駅周辺グランドデザインや、事業協力者募集時の提案をベースに、以下のポイントを踏まえて協議しています。

1つ目は「三島市の地域資源」として、三島駅周辺の立地や環境、三島市の歴史などを踏まえ、三島駅周辺グランドデザインの深掘り・具体化を行っております。

2つ目は「コンセプトに基づく利用者像」として、完成後の施設の利用者の年代、職業、居住地など、様々な属性の方を想定し、その利用者から求められる機能を絞り込み、にぎわいを生み出す機能の検討を行っています。

3つ目は「社会情勢の変化」です。事業協力者の募集から4年が経過する中で、新型コロナウイルス感染症を始めとした大きな社会情勢の変化が生じています。また、裾野市でのウーブンシティの開発の発表や、三島市・裾野市・長泉町での「富士山南東スマートフロンティア協議会」の設立など、三島駅周辺に求められる機能にも変化が生じていることから、これらの変化に応じた導入機能の調整を行っています。

4つ目に「三島らしさの追求」です。オープンハウスで市民の皆様にご意見を伺ったところ、「再開発を進めてほしいが、どこの街にもあるような開発にはしてほしくない」というようなご意見をいただくことがあります。これまでに紹介した3つのポイントを踏まえつつ、三島らしい機能の集積や、特徴あるテナント、他地区では見られない取り組みなど、他の再開発事業と差別化された機能にしていきたいと考えています。

これらの視点を持ち、導入機能の検討を行っています。

「広域健康医療拠点」が目指すのは、日々の暮らしを通じて、**心身の健康を叶える**機能の集積による**にぎわいの創出**

※医療機関はその構成要素の1つ

広域健康医療拠点

定住・医療・子育て支援
予防・健康増進



＜グランドデザインの具体化＞

- ・三島の「水と食」を通じた健康的な生活
- ・ファルマバレープロジェクトと連携した産業振興
- ・滞在やアクティビティを通じた快適な時間
- ・自然や富士山を感じながら働くワークスタイル
- ・世代や職業を超えた多彩な人と人の交流

など

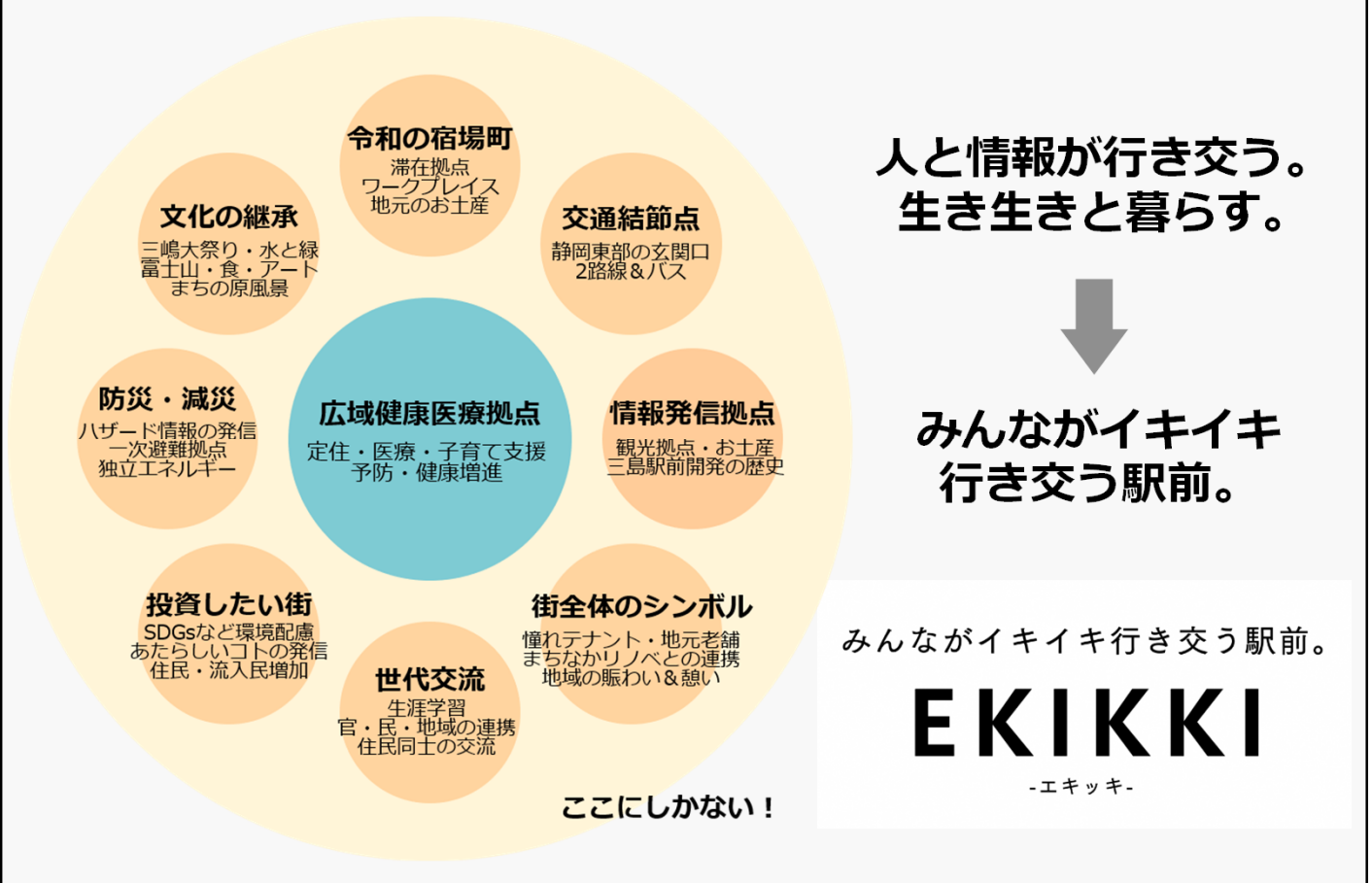
三島駅前で過ごす→イキイキとした日常へ

このウェルネス&ヘルスな**暮らしの循環**を生み出すことが重要

導入機能の検討を重ねる中で、広域健康医療拠点の考え方も整理しました。

広域健康医療拠点が目指すものは、ただ医療機能を集積するのではなく、にぎわいの創出にあります。心身の健康をかなえる複合的な機能、（青いマルの中に記載している）医療、子育て、健康増進などの様々な機能を集積することで、三島らしい健康的な生活や、ファルマバレープロジェクトとも連携した産業振興、新たなワークスタイルへの対応、人と人の交流など、にぎわいを生み出していきたいと考えています。

三島駅前から、健康的な暮らしの循環を生み出し、広く発信していくことが重要と考えています。



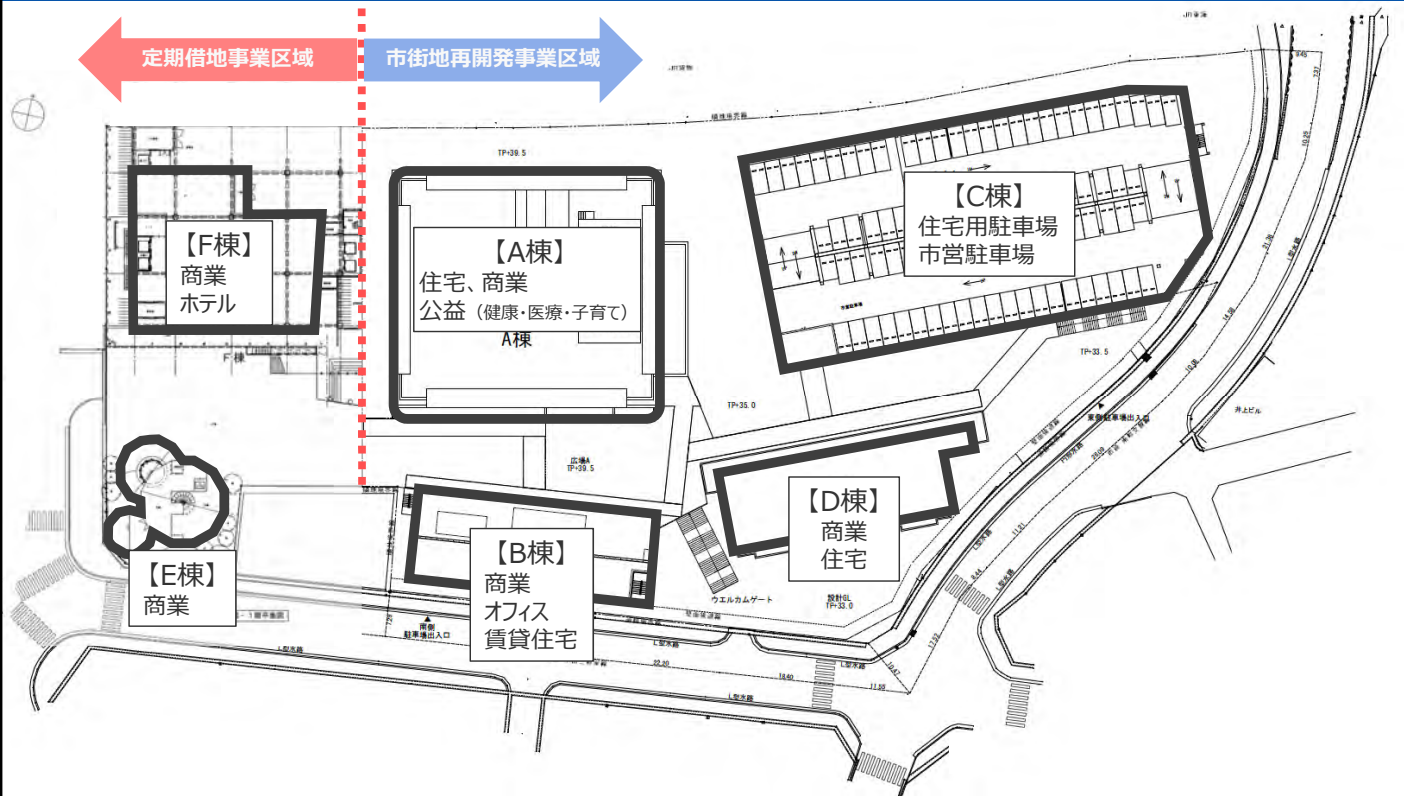
広域健康医療拠点は、様々な側面を持っています。

求められる機能などを整理する中で、いくつかのキーワードにまとまってきました。

上から時計回りに、令和の宿場町、交通結節点、情報発信拠点、街全体のシンボル、世代交流、投資したい街、防災・減災、文化の継承、の8つをここではお示ししています。これらは、キーワードとして例示したものであり、必要な機能を全て記載したわけではなく、また、ハード・ソフトの両面から、これらのキーワードに合致する機能等の導入を検討しています。

ここに挙げたような、三島駅前に求められる機能を一つでも多く盛り込んでいくことで、生き生きとした暮らしや、人が行き交う駅前が実現し、それを、三島市まちなかりノベーション推進計画と連動していくことで、中心市街地のにぎわいの創出につながっていくと考えています。

事業協力者からは、そのようなにぎわいを生み出す駅前のイメージとして、右下にある「みんながイキイキ行き交う駅前 エキッキ」というキャッチフレーズが提案されているところです。



※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。

フロアコンセプトや導入機能の説明の前に、改めて、施設配置等について確認します。

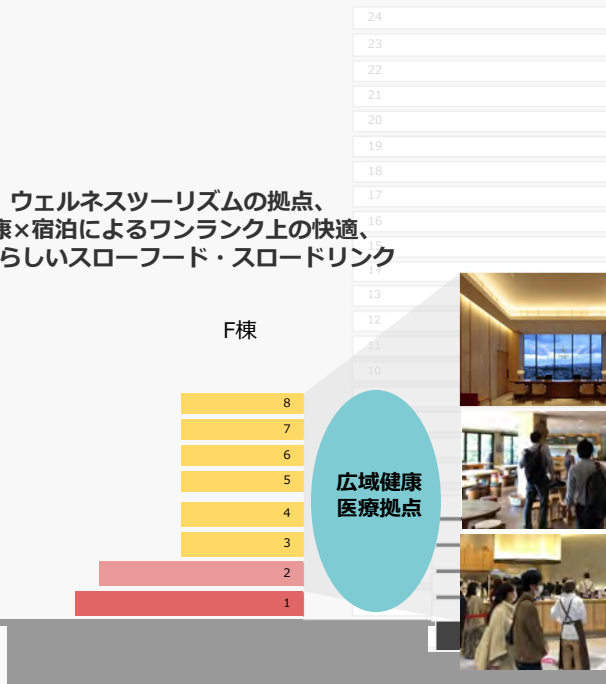
事業区域の西側、赤い矢印で示した部分が、三島市が土地を貸し付けて実施する「定期借地事業区域」です。駅前広場に接続するエリアのため、F棟・E棟では、商業施設やホテルなどの機能の導入が計画されています。

事業区域の東側、青い矢印で示した部分が、都市再開発法に基づく「市街地再開発事業区域」です。ここでは、住宅や商業、公益施設の導入を予定するA棟、住宅や商業施設を予定するB棟とD棟、立体駐車場となるC棟が計画されています。それぞれの建物はデッキで接続され、駅前広場（定期借地事業区域）から、東方向・南東方向に通り抜けることができます。

また、道路沿いの商業施設は、この街区内の高低差を上手く生かして、南の歩道側からも、北の歩行者デッキ側からも出入りが可能なメゾネット式の店舗が検討されています。さらには、区域全体の中央部に高さのあるタワー棟（A棟）を配置することで、駅前広場や道路からの圧迫感を軽減する配置としています。



ウェルネスツーリズムの拠点、
健康×宿泊によるワンランク上の快適、
三島らしいスローフード・スロードリンク



令和の宿場町
ウェルネス
ツーリズム拠点
(運動/美容)

情報発信拠点
商業：飲食店中心
(ex. タップルूम/
地元有名飲食)

情報発信拠点
街全体のシンボル
投資したい街
商業：
物産品店
カフェ
など

定期借地B地区

※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。

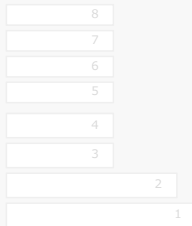
駅前広場側からご説明します。

こちらは、街区北西部のF棟です。8階建てで、1・2階が商業フロア、3～8階がホテルとなっています。

下層部の商業フロアは、物販、カフェ、飲食店などを想定しています。特に、飲食店では、地元食材の活用など、三島らしい時間を過ごせる場所にしていくことが重要と考えています。また、近年、静岡県東部ではクラフトビールの製造が盛んになっていることから、クラフトビールを楽しめる店舗もアイデアとして挙がっています。

ホテルにつきましては、観光目的のみでなく、三島駅周辺の企業・研究機関の関係者の利用も想定される場所です。また、医療機能との連携強化によるウェルネスツーリズムなど、他の機能との相乗効果による、様々な可能性につながっていくものと考えています。

地域の伝統や新しい技術文化の発信地。
三島ならではの自然と風景、食が
心身をより健やかに。



E棟
広域健康医療拠点 2
1



カフェ
ポップアップストア
産業交流拠点
(企業アピール)
等

交通結節点
情報発信拠点
文化の継承
世代の交流

観光案内
シャギリ保管展示
ラン&サイクルSta
等

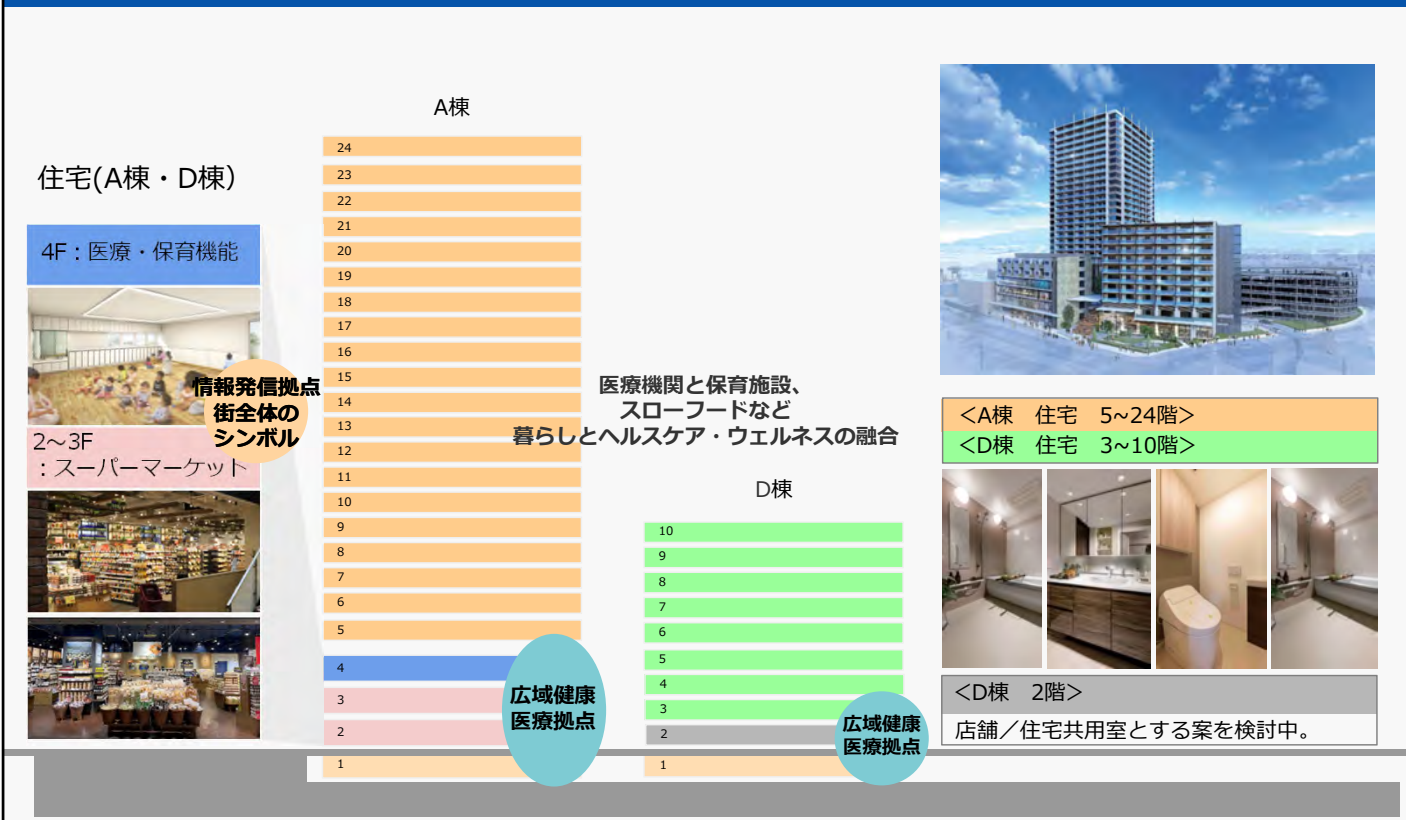
定期借地B地区

※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。

街区南西部のE棟です。

駅前交差点に面することから、交流や、にぎわい創出の面で果たす役割は大きく、2階建ての施設には、情報発信や文化の継承、交流につながる機能の導入が検討されています。また、多くの人が行き交う特性を踏まえ、ポップアップストアのような、企業の情報発信に活用できる機能を導入することも検討されています。市内企業とコラボした市内経済の活性化の可能性を検討していきたいと考えています。

また、木材の使用や三島らしい建物形状（三島傘をイメージ）など、三島駅前交差点に相応しいデザインの検討が進められています。



※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。

街区中央部のA棟の2・3階は三島駅周辺を利用する多くの方の日常生活を支えるスーパーマーケットとする計画となっています。健康で豊かな生活につながるような、付加価値をどのようにつけていくか、引き続き協議を行います。

4階には、医療機能のほか、保育園等の子育て支援機能の導入に向け、具体的な機能やフロア内の配置などを検討しています。このフロアに導入する機能については、三島市医師会とも引き続き相談を重ねながら決定していきます。

街区南東部のD棟の1階部分は、権利者用店舗の予定となっており、飲食や物販を想定しています。また、デッキに面した2階部分は、住宅ではなく店舗等に変更する案を検討しています。

A棟の5～24階、D棟の3～10階については分譲住宅となっています。2LDKから4LDKの間取りが検討されており、住居に対する多様なニーズに対応できることから、転入者の増加につながることを期待されます。

WorkとLifeの融合
豊かな自然、美しい景観の中で働く
B棟

令和の宿場町 <賃貸レジデンス>
投資したい街 リモートワーク対応スペース完備

令和の宿場町 世代の交流
<オフィス：シェアオフィスも検討>
(個室/オープンスペース/
ドリンクカウンターetc...)

広域健康
医療拠点

再開発A地区

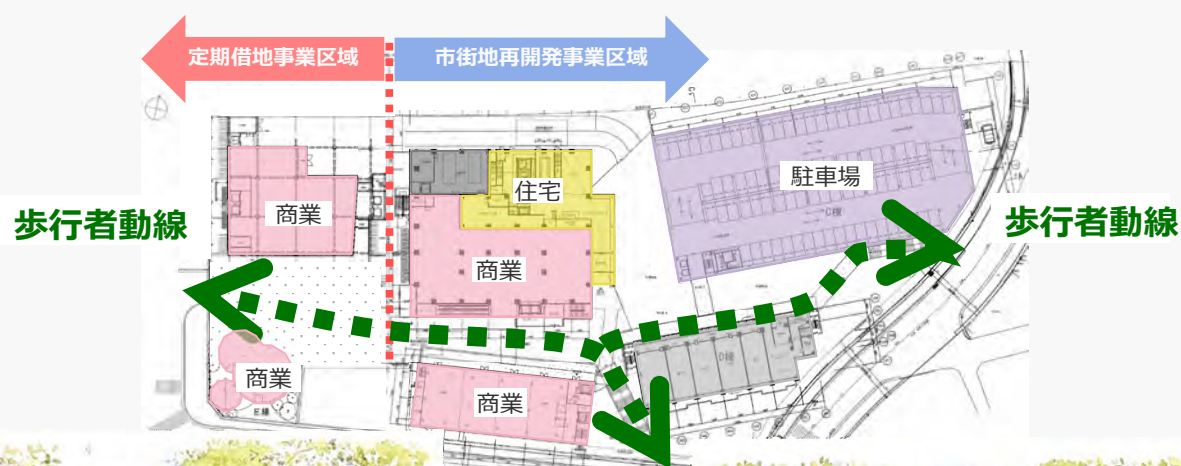
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

街区南側のB棟は、1・2階が商業フロア、3・4階がオフィスフロア、5・6階が賃貸住宅となっています。

商業フロアのうち、1階は権利者用店舗となります。1・2階のいずれも、物販・飲食を想定しています。

3階から上の階は、社会情勢の変化を受け、事業協力者募集の際の提案から導入機能を調整した、代表的なフロアとなっています。3・4階には、リモートワークにも対応したオフィス機能を導入し、新しい働き方への対応や、三島駅を利用するビジネスパーソンのニーズへの対応が図られています。

また、5・6階は、リモートワークに対応できる賃貸住宅とすることで、首都圏からの移住や、ワーケーションの受け皿として、移住や交流につながることを期待されます。



歩行者デッキと導入機能の組合せによる、にぎわいあふれる歩行者空間を整備

緑色の矢印が歩行者の動線です。駅前広場から定期借地事業区域を通り、歩行者デッキを通じて東側・南東側に通り返ることが出来ます。この歩行者が通行する高さ（階数）では、主に商業施設が計画されています。

歩行者デッキは、イベントを開催できるオープンスペースとしての活用が想定されるほか、上記のイメージ図のように、人々が集い、憩う空間づくりを目指しています。

だれでも自由に行き来できる場所に、このような広場を設けることで、大通りや三嶋大社、商工会議所、文化会館、楽寿園などで開催される数々のイベント、あるいは街区周辺にある大学や高校などと連携した催しや取り組みも検討しています。

歩行者デッキと導入機能の組み合わせにより、にぎわいあふれる歩行者空間を整備するとともに、駅前と市街地を結ぶ、生き生きとした空間づくりに努めます。

交通処理に関する検討の経過

・交通処理計画の策定（R1）

三島駅南口東街区再開発事業の施設計画案を検証するため、周辺交通実態を把握し、再開発に伴い発生する交通量を予測することで、周辺交通への影響を評価、考察したものの。

※「再開発事業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」との結果が得られた。



・交通処理計画の修正（R3）

三島駅南口東街区再開発事業に係る交通処理対策の検討にあたり、事業の進捗状況を踏まえて、R1に検討した交通処理計画の修正を行うもの。

※進捗を踏まえた詳細な検証により、交通対策を検討

交通対策に係る状況についてご説明します。

三島駅南口東街区再開発事業を推進するにあたり、平成30年度から令和元年度にかけて交通処理計画を策定しました。ここでは、事業に係る施設計画案を検証するため、周辺交通実態を把握し、再開発事業に伴い発生する交通量を予測することで、周辺交通への影響を評価、考察しており、令和元年9月の市民説明会においても内容についてご説明したところです。

結果として、「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」ことが明らかとなっており、引き続き、交通関係機関との協議を進め、円滑な交通処理の実現に向けた対応を進めることを確認したところです。

令和3年度におきましても、都市計画決定や、準備組合による基本設計業務など、事業の進捗状況を踏まえて、以前に検討した交通処理について、より詳細な検証を行うなかで、交通対策の検討を進めました。交通対策の検討にあたっては、「周辺交通実態の把握」、「再開発関連の交通量推計」、「周辺交通影響の検討」の3つのプロセスを経て、交通処理状況の評価、交通解析等を実施しました。

(1) 周辺交通実態の把握 (R3交通量調査の概要)

三島駅周辺の交差点(16箇所)において、自動車・歩行者の交通量調査、信号現示調査、渋滞状況調査等を実施した。

【調査日】

平日：令和3年6月8日(火) 7:00~19:00

休日：令和3年5月23日(日) 7:00~19:00

【代表的な地点における交通量の比較結果】

| R3 | 例1) No.1 三島駅前交差点 | | 例2) No.2 三島駅東交差点 | | 交差点11箇所 |
|----|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------|
| 項目 | 交差点流入合計 | 対R1比率 | 交差点流入合計 | 対R1比率 | 対R1比率(平均) |
| 平日 | R3：9,223台 R1：10,830台 | 85.2% | R3：11,072台 R1：12,212台 | 90.7% | 92.8% |
| 休日 | R3：7,569台 R1：10,471台 | 72.3% | R3：8,906台 R1：10,758台 | 82.8% | 85.3% |

1つ目の項目である「周辺交通実態の把握」についてです。

事業の進捗状況に応じた交通対策の再検討に必要な基礎データを収集するため、三島駅周辺の交差点16箇所において交通量調査を実施しました。調査では、自動車・歩行者の交通量のほか、信号現示調査、渋滞状況調査を実施しています。

2年前の新型コロナウイルスが流行する以前の調査結果と比較した結果を示しています。駅前の交差点として2箇所例示していますが、交差点流入の合計(全方向から交差点に進入した台数)は、2年前と比較して減少しています。2年前に実施した11箇所すべての比率の平均においても同様となっています。

なお、この後にご説明する交通量の推計等においては、令和元年度の交通量調査結果も踏まえた推計としています。

渋滞状況調査では、平日は朝夕の時間帯において、本町交差点や三島北高前交差点などの場所で「渋滞長」が確認されており、休日では昼の時間帯において、本町交差点などの場所で「渋滞長」が確認されています。

滞留長：信号が「赤」から「青」に変わる際の最後尾車両から停止線までの距離

渋滞長：信号が「青」から「赤」に変わる際の「滞留長」で観測した最後尾車両から停止線までの距離

(2) 再開発関連の交通量推計

① 発生集中交通量の算出

R3.10施設計画を踏まえ、国が示したマニュアルに基づき、平日・休日の発生集中交通量を算出（※TE⇒トリップエンド）

| R3 | 再開発区域 | 定期借地区域 | 合計 | 参考R1 |
|----|------------|----------|------------|------------|
| 平日 | 2,600台TE/日 | 800台TE/日 | 3,400台TE/日 | 3,200台TE/日 |
| 休日 | 3,400台TE/日 | 900台TE/日 | 4,300台TE/日 | 4,100台TE/日 |

② 将来交通量の推計



| | 推計方法 |
|----|---|
| 平日 | 第3回東駿河湾都市圏パーソントリップ調査で示された将来推計に基づき将来交通量を算出⇒交差点別・方向別に交通量を配分 |
| 休日 | 交通量調査結果に、平日の将来推計の伸び率を乗じて将来交通量を算出⇒交差点別・方向別に交通量を配分 |

※将来の道路整備状況等を考慮したネットワークを設定⇒交通量を分配

2つ目の項目である「再開発関連の交通量推計」についてです。

推計にあたり、まずは発生集中交通量を算出します。発生集中交通量とは、「新たに整備する施設から発生が想定される交通量のこと」であり、国が示したマニュアルに基づき、施設の用途や規模に応じて算出を行うものです。昨年度、準備組合が実施した基本設計業務等に基づく施設計画により算出したところ、市街地再開発事業区域・定期借地事業区域の合計として、平日は1日あたり3,400台、休日では4,300台の交通量が発生することが確認されました。ここでいう単位は、TE＝トリップエンドと言い、平日では、1日あたり、出発・到着が3,400台分発生するということを示しています。

つづいて、将来交通量を推計します。第3回東駿河湾都市圏パーソントリップ調査の条件が異なるため、平日・休日と算出方法が異なりますが、平日では、パーソントリップ調査で示された将来推計に基づき、施設竣工時点の将来交通量を算出します。算出した将来交通量は、交差点・方向別に配分した後、解析へ移行します。休日では、パーソントリップ調査において細かなエリア（ゾーン）の将来推計が示されていないため、平日で示された将来交通量の伸び率を踏まえて将来交通量を算出しています。これらの結果の総和を、将来の道路整備状況等を考慮したネットワークにより、交通量を配分します。

(3) 周辺交通影響の検討

① 交差点解析

将来のピーク時間帯（平日・休日1時間）の交通量から、各調査地点における交差点解析等を実施（⇒交差点需要率や交通容量比を算出）
⇒交通処理上の課題と対策案等を整理し、対応を図る。

② 交差点解析結果に基づく課題

平日・休日ともに交差点需要率は基準値を下回っているが、平日の一部の流入部において、交通容量比がNGとなる箇所がある。
⇒信号の「青時間比率」や「サイクル長」を調整することにより、交通容量比NGが改善される。

③ 今後の対応

- ・ 交差点解析の結果を踏まえ、関係機関との協議・調整を行っていく。
- ・ 事業区域までの誘導ルートの設定など、渋滞緩和策についても継続的に検討し、円滑かつ安全な交通処理を図る。

3つ目の項目である「周辺交通影響の検討」についてです。

各交差点等に配分した交通量を基に、将来のピーク時間帯における交差点解析を実施しました。「交差点需要率」とは、「交差点の飽和状態を判断する指標」です。「交通容量比」とは「車線（流入部）の飽和状態を判断する指標」のことです。交差点ごとにこれらの解析を実施することにより、交通処理上の課題と対策案等の整理を行いました。

解析結果として、平日・休日ともに、交差点需要率は基準値を下回っていることがわかりました。平日の一部の流入部（車線）において、交通容量比がNGとなる箇所があることも判明しましたが、この状況を改善する方法として、信号の「青時間比率（青時間の割合）」や「サイクル長（青時間の時間）」を調整することにより、交通容量比が改善されることについても確認しています。

今後の対応としては、この度の交差点解析によって判明した課題について、警察等の関係機関と協議するなかで、円滑な交通処理等の対策の実現を目指していきます。また、事業区域への入庫・出庫に係る誘導ルートの設定や、渋滞緩和に寄与する方法等を引き続き検討するなかで、円滑かつ安全な交通処理を図ります。



※事業区域は東に向かって傾斜しており、西端と東端では約6mの高低差があります。

そのため本スライドでは、市街地再開発事業区域の1階を表示しており、定期借地事業区域は表示していません。

※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。

※東側出入口については、駐車場法に係る大臣認定の取得に向けて関係者との協議を進めています。

現在計画している自動車動線を示した図です。

青色の矢印で示されたルートが自動車の動線を示しています。事業区域への自動車の出入口は、南側と東側の2箇所が計画され、どちらも左折 I N / 左折 O U T を想定した入口となっており、道路幅員や安全な交通処理等を踏まえ、右折 I N / 右折 O U T は想定していません。交通対策の検討は、この動線に基づき実施しています。

南側の入口は、事業区域の南側に位置する都市計画道路小山三軒家線に面しており、東側の出入口は、事業区域東側の都市計画道路南町文教線に面しています。なお、歩行者の主な動線は、スライドの左上示した、2階部分となるデッキ上を想定していることから、自動車と歩行者の動線を分離して安全に配慮した計画となっています。

単位：億円
()内の数字はR3.10公開資料時点

| | | |
|---------------------|------------------------------|---|
| 事業費 209 (209) | 保留床 処分金 等 125 (121) | その他 |
| | 再開発事業 費補助金 84 (88) | 駐車場取得費 9 (9) 市負担分 28 (29) 国・県 負担分 |
| 総事業費 | 収入 | うち、市負担 |

市街地再開発事業に係る費用

再開発組合が作成した事業計画
(資金計画) に基づき作成

- ・三島市は立体駐車場の取得予定
(従前資産(土地) + 取得費用)
- ・国県市による事業費補助金を支出
(三島市の負担額は青枠の部分)

事業効果の再検証 (時点修正)

費用便益分析・税収効果評価を実施

| 項目 | 再開発事業のみ | 再開発+定期借地 |
|-----------|---------|----------|
| 費用 便益比 | 1.07 | 1.24 |
| 税収 累計 | 35.77億円 | 38.48億円 |
| 黒字 転換 | 36年目 | 27年目 |

資料左側の表では、組合設立認可の際の事業計画書における事業費をお示ししています。()内は令和3年10月時点(前回資料)の金額です。事業に係る三島市の負担額は、再開発事業費補助金約84億円のうちの約28億円と、立体駐車場の取得に要する増床負担金は約9億円の計約37億円を想定しています。補助金額については、対象経費等を精査するなかで、以前に示した値から減額となっております。これらの数値を用いて、事業効果の再検証を実施しました。

まず、市街地再開発事業の費用便益分析についてですが、費用便益比1.07となり、2年前より0.06低下する結果となりました。これは、ホテル機能が定期借地事業区域へ移ったことや工事費の増加による影響を受けたものと考えられます。定期借地事業との一体的な効果としては便益・費用のいずれも増加していますが、費用の増加分が上回ったことから、1.24と2年前から0.04低下する結果となっております。

次に、税収効果評価につきましては、再開発事業単独では黒字転換が36年目、定期借地事業と併せた場合の黒字転換は27年目となっております、2年前の結果よりも黒字転換に期間を要する結果となりました。

いずれの結果も、2年前より数字は低下していますが、費用便益比は1.0以上、税収効果評価は共用期間中の黒字転換が確認されており、一定の事業効果が見込まれると考えています。

E C I とは

E C I : Early Contractor Involvement

施工予定者として選定されたゼネコンの技術協力を得て
実施設計を進め、工事費や工期の圧縮を図る手法
実施設計後の価格交渉を経て、工事契約を締結する。

準備組合による E C I 事業者の選定

プロポーザル方式による提案募集、第三者の専門家により
構成された審査委員会（※）での審査を経て、

「**東急建設株式会社**」が E C I 事業者を選定されました。

今後、E C I 事業者からの技術提案を受けながら
実施設計を進めていくこととなります。



【審査委員会】

建築・地盤に関する専門家2名、再開発に関する有識者1名で構成

E C I 事業者の選定についてご説明します。

E C I は「アーリー コントラクター インボルブメント」の略で、施工予定者のゼネコンが設計段階から技術協力を行うことで、効率の良い設計とし、工事費や工期の圧縮を図る手法です。本事業区域では、地盤に溶岩が分布していることや、地下水への配慮が求められているほか、敷地内における高低差処理、鉄道敷地に隣接していること等の状況もあることから、ゼネコンによる技術協力の効果が期待されます。

参画するゼネコンは、あくまでも施工予定者の位置づけであり、実際に施工を行うかは、設計後の工事費の価格交渉により決定されます。

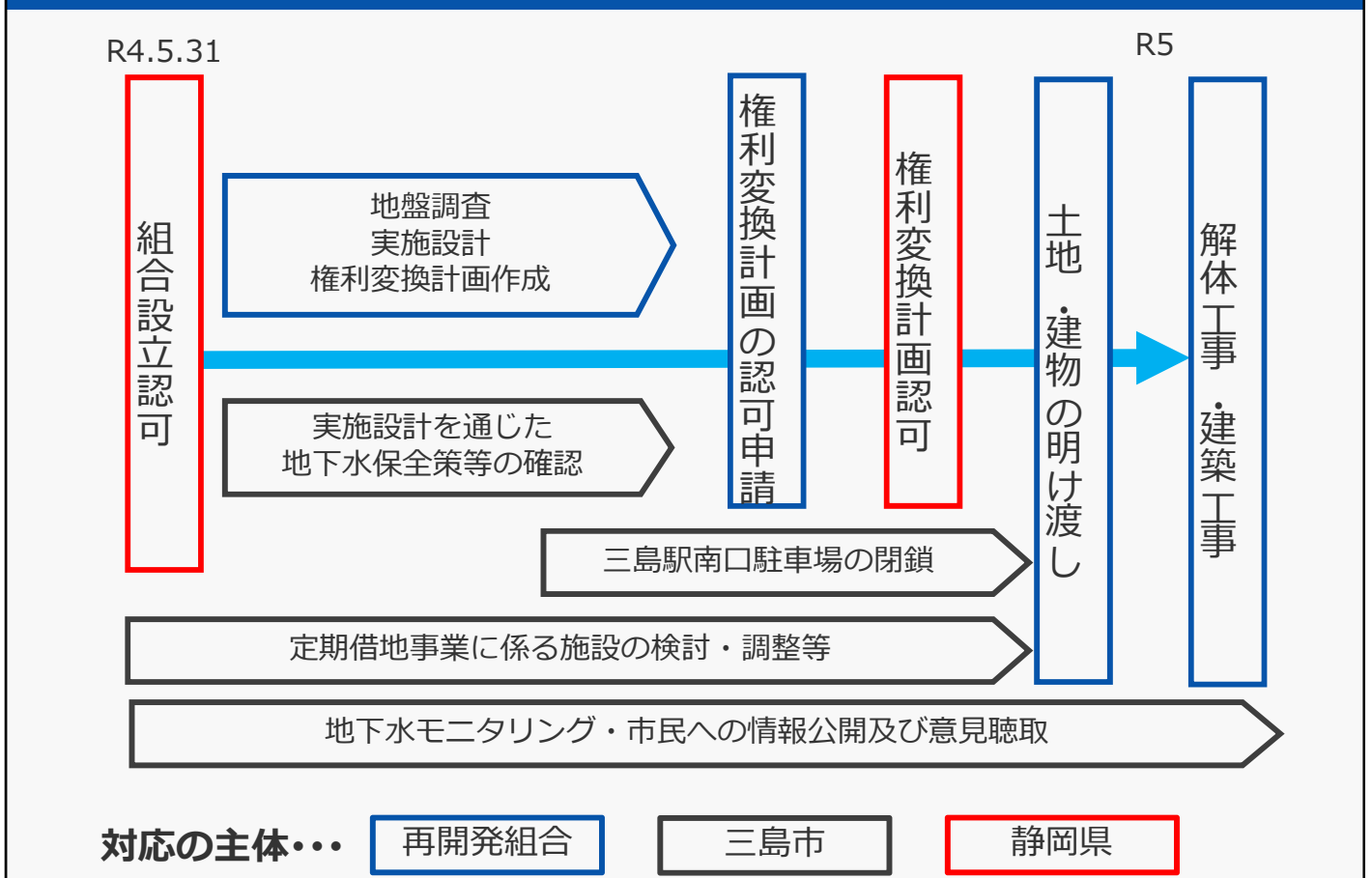
準備組合では、E C I 事業者の選定にあたり、プロポーザル方式による提案募集を行い、提案の審査は、建築・地盤に関する専門家2名、再開発に関する専門家1名の計3名により構成される審査委員会に審査を依頼しています。

その結果、東急建設株式会社が E C I 事業者として選定されています。

今後、E C I 事業者からの技術提案を受けながら実施設計を進めていくこととなります。市としても設計における地下水保全策については引き続き確認していきます。

- (1) 地下水・環境保全に関すること
- (2) 地盤に関すること
- (3) 施設建築物に関すること
- (4) 権利変換計画に関すること
- (5) 市民への情報公開等に関すること
- (6) 関連事業との連携

今後の進め方として、(1)地下水・環境保全に関すること、(2)地盤に関すること、(3)施設建築物に関すること、(4)権利変換計画に関すること、(5)市民への情報公開等に関すること、(6)関連事業との連携について、以降のページでご説明します。



まず、再開発組合の設立認可以降の事業の流れをご説明します。

再開発組合の設立後、再開発組合では、追加の地盤調査や、実施設計、権利変換計画の作成が行われます。実施設計は、基本設計や事業計画を基に、追加の地盤調査結果も踏まえて、より詳細な設計等を行うものです。三島市では、三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会を開催し、再開発組合が実施する実施設計等に基づく地下水保全策を確認しながら事業を推進します。

また、再開発組合では、権利変換計画を作成します。権利変換とは、事業施行前の地区内の権利者の権利の種類やその資産額の大きさに応じて、各権利者が事業完了後の建物や敷地に関する権利を取得する仕組みです。再開発組合により作成された権利変換計画は、静岡県知事の認可を受けることとなります。

権利変換計画認可後に土地や建物の明け渡しが行われ、工事の着手となります。

なお、三島市においても、現在、暫定利用している三島駅南口駐車場の土地の明け渡し準備として、現在の平面駐車場の閉鎖に係る調整を行います。また、同時に定期借地事業者であるミサワホームと調整をする中で、施設等の検討を行っています。

地下水モニタリングや、市民への情報公開及び意見聴取については、今後も継続して行います。

以降のページでは、各項目に対する取り組みや方針等をご説明します。

地下水モニタリングの実施

- ・三島駅周辺の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
- ・モニタリング結果は、市のホームページで公開している。

⇒工事中における地下水モニタリングも計画中

三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

- ・三島市の宝である湧水・地下水の保全に配慮した円滑な事業推進のため、事業計画や地下水保全対策等について総合的に検討することを目的とした、有識者等による委員会を設置
- ・事業の進捗に応じて委員会を開催し、地下水モニタリングの結果や、事業に係る地下水配慮対策等（地盤調査結果、施設計画、施工方法など）の内容等を確認している。



▲調査地点 ▼委員会の様子



地下水・湧水の保全対策についてご説明します。

東街区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、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ており、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。

三島市の取り組みとして、地下水モニタリングの実施や、有識者等による三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会の開催が挙げられます。

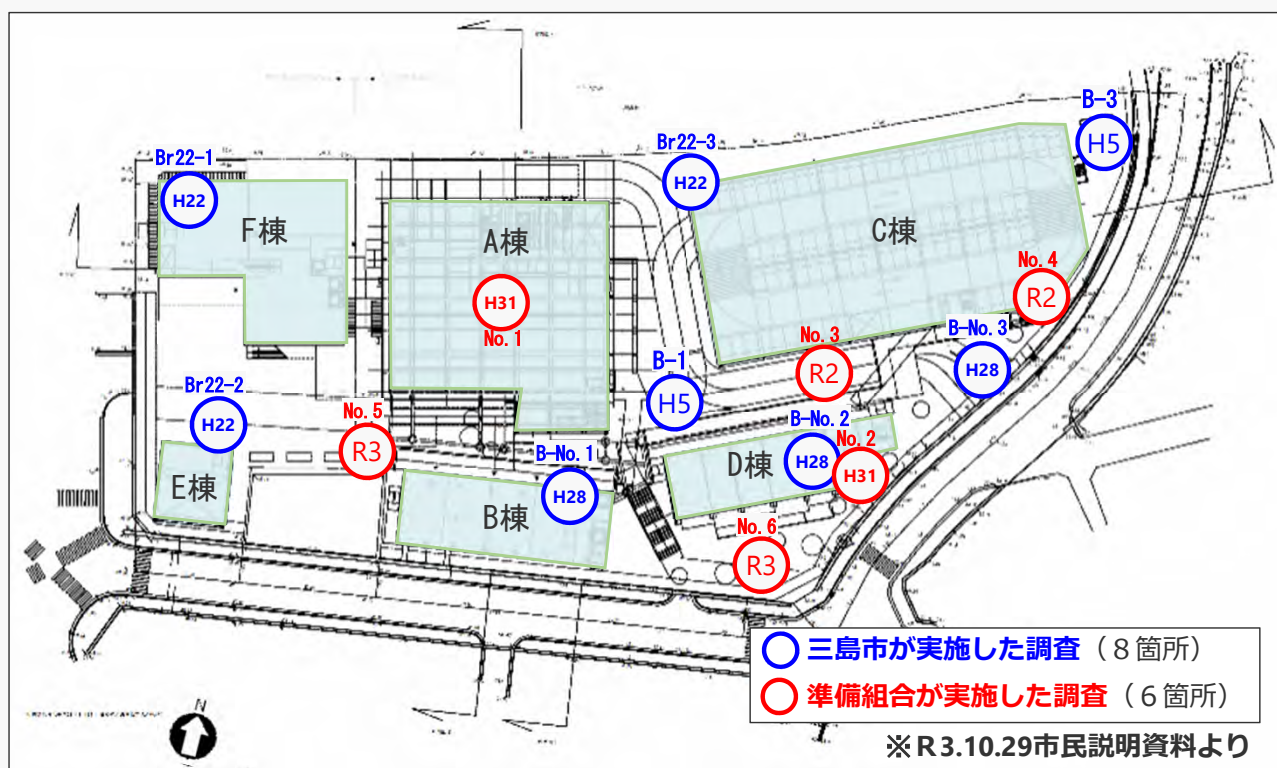
地下水モニタリングでは、三島駅周辺の11箇所の観測井戸において、継続的に地下水位や水質のモニタリングを実施することで、事業による影響の有無等を把握することのできる体制を構築しております。地下水のモニタリング結果につきましては、三島市のホームページでも公開しています。

また、三島市では、地下水の保全に配慮した円滑な事業推進のため、有識者等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ており、地下水モニタリング結果や、再開発組合等の実施した地盤調査の結果、施設計画や施工方法等における地下水配慮対策等を確認しています。

委員会は事業の進捗状況に応じて開催しており、今後も地下水保全対策を確認しながら事業を推進していきます。

地盤調査（ボーリング調査）について

施設配置や地盤状況等を踏まえて、これまで14箇所での地盤調査を実施



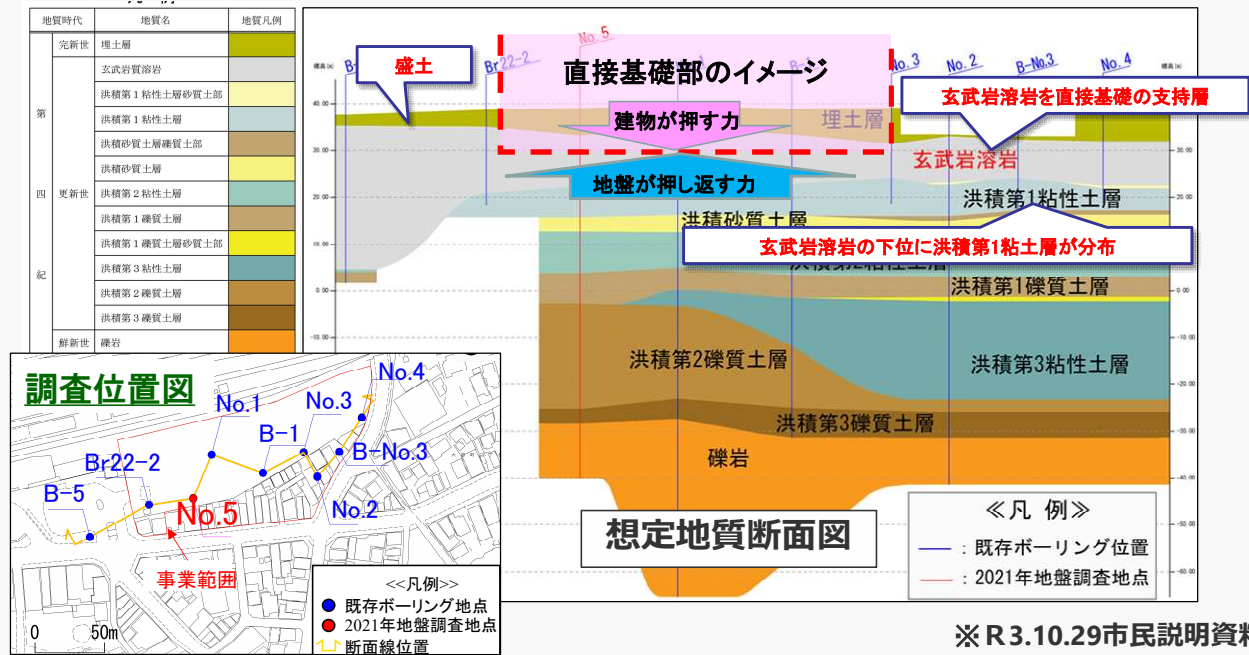
地盤に関することとして、地盤調査の実施状況等についてご説明します。

再開発事業の実施にあたり、三島市や再開発組合（準備組合）において、事業区域内の地盤状況や構成等を把握するため、資料に示した計14箇所の地盤調査（ボーリング調査）を実施しています。これまでの調査から、溶岩層は北西側に厚く、南東側に向かって徐々に薄く分布していることがわかっていますが、建物の規模や配置に応じて、データが必要な箇所を選定してボーリング調査を実施しているほか、上記に加えて追加の調査も予定されています。

地盤構成について

- ・事業区域周辺で実施した地盤調査結果等により、地盤の構成や特徴を把握するとともに、建築物を支える地盤の耐力を調査している。

⇒安全な建物を建てるための基礎的なデータを収集

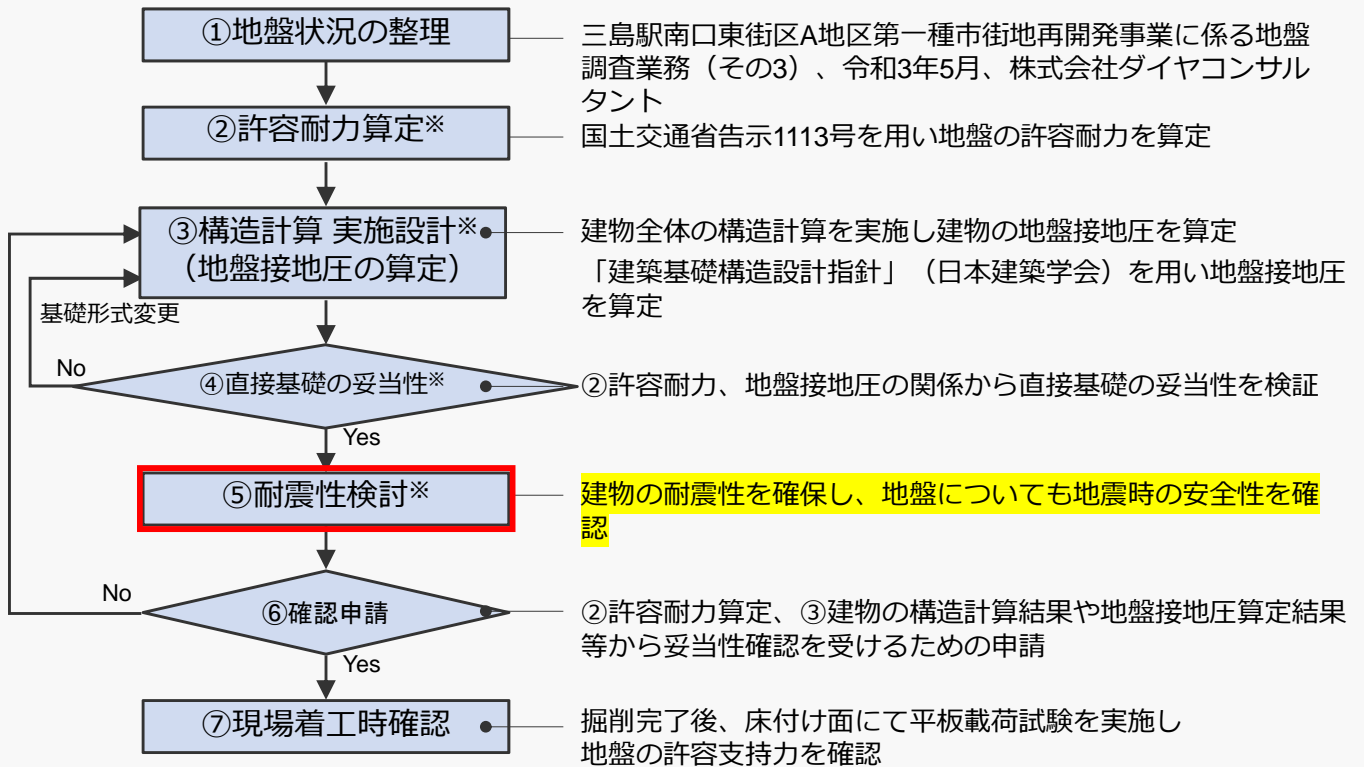


地盤調査等により、地盤の構成や特徴等を把握するとともに、建築物を支える地盤の耐力を調査しています。本ページでは、把握した地盤構成等に基づき作成した「想定地質断面図」を掲載しています。

事業により整備する建物の直接基礎の支持層となる玄武岩溶岩のほか、その下の粘性土層における耐力も確認しており、地盤調査を通じて、以降のページでご説明する建築物の安全性の検証を行うための基礎データを収集しています。

引き続き、これまでの地盤調査結果や、追加のボーリング調査結果も踏まえつつ、地盤状況等の把握に向けて再開発組合との連携に努めます。

検討の流れ



図：直接基礎、構造物の検討の流れ

※玄武岩溶岩(RB)、洪積第1粘土層それぞれの直接基礎との妥当性について検討

事業により整備する建物(施設建築物)に関することについてご説明します。

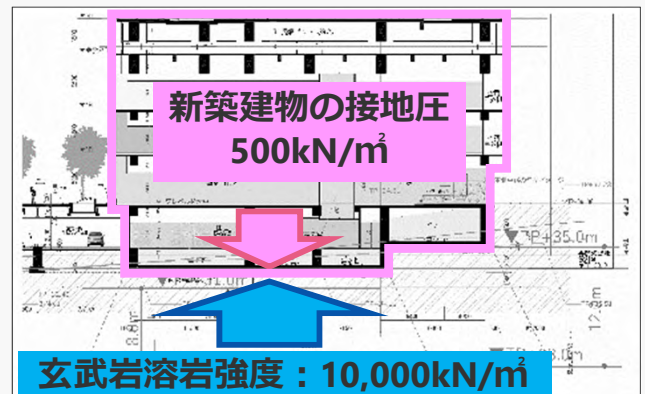
昨年開催した第7回地下水対策検討委員会では、事業区域内に整備する建物について、直接基礎を採用することの妥当性を確認するため、地盤調査結果による地盤の耐力と、現状の計画における建物の荷重等の概算値を算出し、地盤の耐力が建物の荷重を上回っていること、すなわち、直接基礎によって建物の重量を支えることが可能であることを確認しました。

上記の直接基礎の妥当性の検証は、フロー図における、③「構造計算 実施設計」と④「直接基礎の妥当性」の項目について、昨年度、準備組合で実施した基本設計や地盤調査等により算出した数値を用いて実施しています。

今年度は、実施設計業務が予定されていますので、その結果を用いて、改めて③「構造計算 実施設計」と④「直接基礎の妥当性」を地下水対策検討委員会で確認したうえで、⑤「耐震性検討」を進めていきます。

建物の「接地圧」と地盤の「耐力」

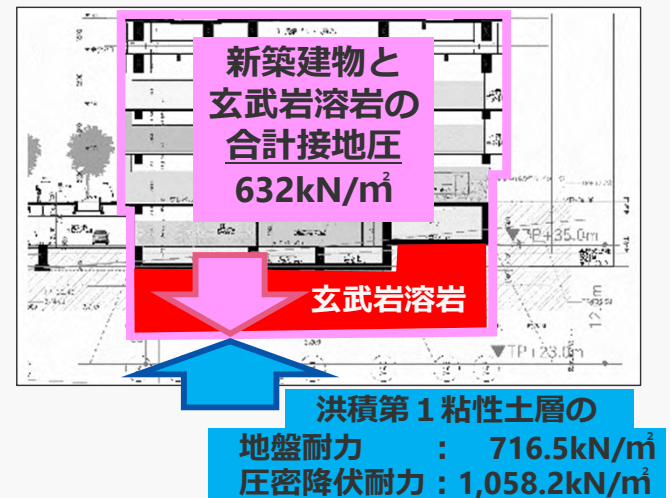
- ・新たに建築する建物の重量や、建物を載せる基礎の重さから「接地圧」を算出
- ・算出した「接地圧」について、ボーリング調査等から得られた、建物を支える地盤の「耐力」と比較



直接基礎の妥当性検討

- ・玄武岩溶岩強度は、新築建物の接地圧よりも大きいことを確認
- ・洪積第1粘性土層の地盤耐力、圧密降伏耐力は、新築建物と玄武岩溶岩の合計接地圧よりも大きいことを確認

⇒今後の実施設計において、より詳細な値を用いて再度検証を行う。



直接基礎の妥当性の検証についてご説明します。

新たに設置する建物の重量や、建物を載せる基礎の重さから「接地圧」の算出を行います。また、「接地圧」よりも地盤の「耐力」が上回っていることを確認するため、地盤調査等によって確認した玄武岩溶岩との耐力の比較を行いました。なお、溶岩には、ゆっくり冷えて緻密に固まった部分と、火山ガスや水蒸気を発泡しながら急速に固まった多孔質の部分があります。強度としては、多孔質の部分よりも緻密に固まった部分の方が値が大きくなりますが、今回の計算に当たっては、多孔質の部分を採用し、より安全側に立った計算としています。

また、玄武岩溶岩の下部に位置する洪積第1粘性土層の耐力についても、玄武岩溶岩も含めた「接地圧」の合計値よりも、地盤の耐力が上回っていることを確認することで、直接基礎の妥当性の検証を行いました。

先程ご説明したとおり、今後行われる実施設計を踏まえて、より詳細な値を用いた検証を再度予定しています。

権利変換とは

- ・ 事業区域内にある各権利者の権利（建物・土地など）を、市街地再開発事業により整備される建物の敷地や床に置き換えること。
（⇒権利変換計画の策定）
- ・ 事業区域の土地や建物などに係る権利は、事業前の資産評価を踏まえて、事業後の床等に置き換わるものとして権利変換計画に位置付けられる。

⇒権利変換計画の認可に向けて、資産評価や計画内容を精査する。



今後作成される権利変換計画について、概要をご説明します。

権利変換とは、事業区域内にある各権利者の建物や土地などに関する権利について、市街地再開発事業により整備される建物の敷地や床に置き換えることを指しています。その内容を表したものが権利変換計画と呼ばれています。再開発組合が設立されたことから、今後、再開発組合においては、権利変換計画の作成に向けて、権利者の調整等を行うこととなります。

事業区域内の土地や建物などに係る権利は、事業前の資産評価を踏まえて、事業後の床等に置き換わるものとして、権利変換計画に位置付けられます。

三島市も事業区域内の土地を有する権利者であり、権利変換において立体駐車場の取得を予定していることから、適切な従前資産評価となっているか、また、適切な権利変換計画となっているか、内容を精査したうえで手続きを進めていきます。

市民説明会の開催

- ・ 事業協力者の選定以降、事業の節目に、事業進捗状況を周知するための市民説明会を開催
- ・ 事業進捗状況の説明のほか、質疑応答やアンケート調査も実施



▲市民説明会の様子

広報みしま・情報公開

- ・ 事業への理解を深めていただくため、広報みしまで「再開発ノート」を掲載（計36回掲載）
- ・ 市民説明会や市民説明資料を、三島市のホームページにおいても掲載
(※地下水対策検討委員会の資料も公開)



▲三島市HPにおける情報公開

市民への情報公開等に関することについてご説明します。

三島市では、事業協力者の選定以降、事業の節目に進捗状況等を周知するための市民説明会を開催しています。開催した際には、参加者との質疑応答や、アンケート調査などもあわせて実施しています。近年は新型コロナウイルスの流行を受けて、説明会方式の活動は実施していませんが、代わりとして、市民説明資料をホームページ等で公開するなど、広報みしまにおける記事掲載とあわせて、さまざまな媒体を通じて情報発信に努めています。

地下水保全のページでご説明した「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」で活用した資料につきましても、過去の開催分も含めて、全て資料を公開しています。

3(5) 市民への情報公開等に関すること② 34

オープンハウス方式による意見聴取について

- ・ イベントや外部施設において、事業概要を説明しながら意見を伺う、対話型の「オープンハウス」を実施
- ・ 事業協力者から、ミサワホーム株式会社も参加し、一緒に意見聴取を行うなど、市民意見を重視している。
- ・ いただいた意見は、導入機能やにぎわいづくりの取組みの参考とし、事業関係者との協議を進めている。
- ・ 今後も、ホームページで資料を公開するなど、丁寧に情報発信を行っていくとともに、オープンハウスによる意見聴取の取り組みを継続して実施していく。



オープンハウスの実施状況

| 年度 | 実施回数 | 実施月 | 聴取件数 |
|-----|------|------------------|------|
| R 2 | 7回 | 7月、8月、10月、11月、3月 | 289件 |
| R 3 | 3回 | 5月、10月、11月 | 201件 |
| R 4 | 2回 | 4月、5月 | 118件 |

市民への情報発信のほか、意見聴取の取り組みとして、オープンハウス方式による意見聴取についてご説明します。

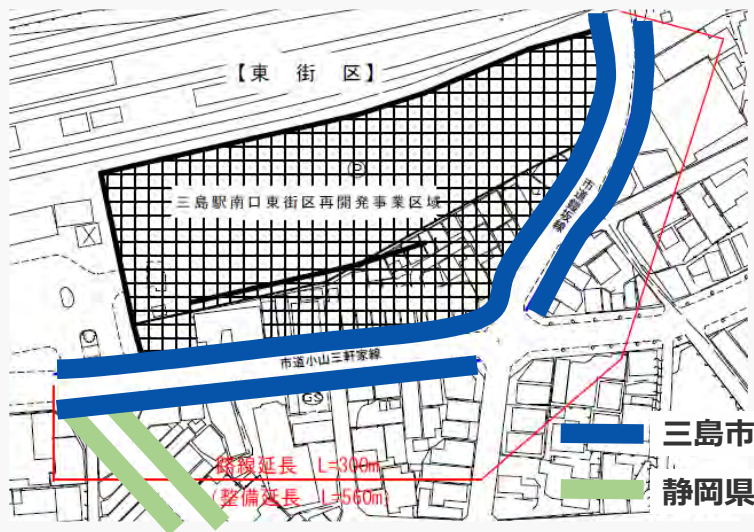
市民説明会等とは別に、令和2年7月から、市内のイベントや生涯学習センターなどにおいてオープンハウスを実施しています。

オープンハウスでは、市民説明会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など、関心を持って市民説明会にご参加いただいた方とは異なる方々の意見を聴取することができるという利点があります。これまで合計12回実施し、600人以上の方からご意見を伺いました。事業協力者であるミサワホームも参加して実施した回もあります。

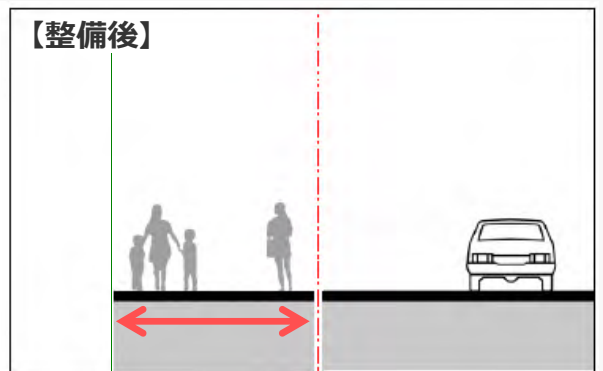
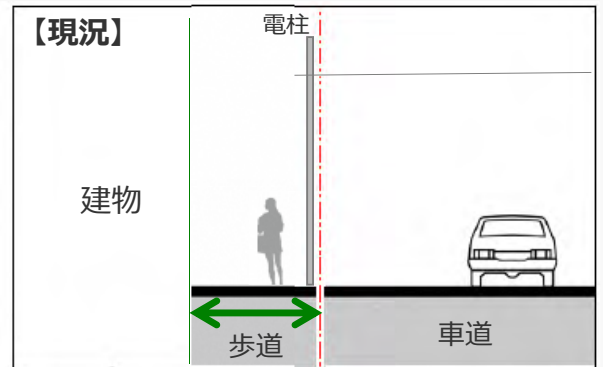
伺ったご意見として、事業の計画があることの認知度は高く、再開発事業により駅前がきれいに整備されることへの期待や、スーパーや飲食店の導入などを望む声が寄せられる一方で、地下水や財政負担についてご心配するご意見もありました。

多くの方に事業に対する理解を深めていただけるよう、説明資料の公開や広報みしま・三島市のホームページによる情報公開のほか、オープンハウスの実施など、引き続き丁寧な情報発信や意見の聴取に努めていきます。

無電柱化事業との連携



- ・都市計画において定めた「壁面位置の制限」により、建物の壁の位置を前面道路から2m後退することや、再開発事業とあわせて電線類を地中化することにより、歩道と一体的な歩行空間を確保する計画としている。



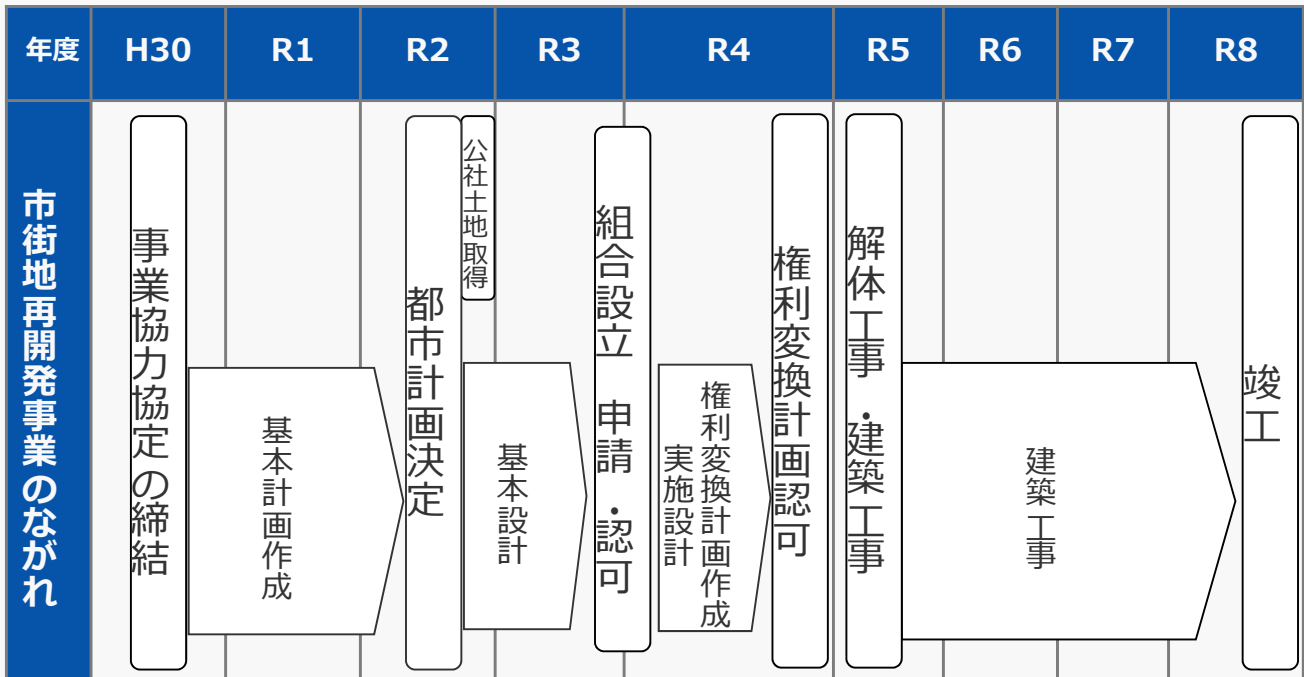
歩道と一体的な歩行者空間を整備

関連事業との連携についてご説明します。

再開発事業の南側及び東側の都市計画道路について、現在、幅約3mの歩道に電柱やアーケードの支柱などが並んでいますが、道路の両側において、路線延長約300mの無電柱化事業が進められています。無電柱化事業により、電線を地下に埋設することで、防災性や安全性の向上が図られるほか、景観に配慮した美しい街並みが形成されます。

また、都市計画において「壁面位置の制限」を定めたことから、建物の壁の位置が道路境界から2m後退することで、無電柱化事業とあわせて、ゆとりある一体的な歩行空間の創出を計画しています。

静岡県により、三島駅南口から市民文化会館に向かう道路（三島停車場線）においても無電柱化事業が進められていることから、再開発事業とあわせて、関連事業と密に連携することにより、三島駅前の環境整備を図っていきます。



※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。

今後の想定スケジュールを示します。

再開発組合において、より詳細な施設計画を精査するための実施設計業務が行われ、また、関係権利者の従前・従後の権利を整理する権利変換計画の作成が進められます。権利変換計画について、静岡県知事の認可を受けた後、事業区域内の建物等の除却工事や建築工事に着手することとなり、令和8年度の竣工を目指して事業を推進しています。

今後も、さまざまな機会を通じて情報発信に努めつつ、多くの皆様に喜ばれる事業となるよう取り組んでいきます。