

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5年6月1日
(令和5年9月27日改訂)

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

2

改訂

この資料は令和4年6月の市民説明資料公開以降の事業の進捗状況について説明しています。ページ右上のページ番号の下に「改訂」の表示のあるページが、6月の資料から補足等したページです。

1 事業概要と経過（スライド3～6）

2 事業の検討状況（スライド7～30）

- (1) 導入機能等の検討状況
- (2) 地下水保全・建築物の安全性
- (3) 権利変換について
- (4) 市民への情報公開・意見聴取
- (5) 事業へのご質問に対する市の考え

3 想定スケジュール等（スライド31～32）

1 事業概要と経過（三島駅周辺の状況） 3



1 事業概要と経過（事業区域の様子） 4



1 事業概要と経過（三島駅周辺グランドデザイン）5

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

スマートウエルネスシティ
“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「スマートウエルネスみしま」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。

1 事業概要と経過（グランドデザイン策定以降）

6

改訂

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)
R2	再開発事業に係る都市計画決定 (R2.11)
R3	準備組合から再開発組合設立認可申請書の提出 (R4.1)
R4	静岡県知事による市街地再開発組合の設立認可 (R4.5) 三島駅南口東街区 A 地区市街地再開発組合の設立 (R4.6) ⇒再開発組合が実施設計・権利変換計画作成 などに着手
R5	事業の進捗状況に関する市民説明資料の公開 (R5.6) ※この資料はこれ以降の検討状況等を補足するものです 再開発組合から事業計画変更認可申請書の提出 (R5.9)

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。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、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、事業推進に必要な、まちづくりのルールや事業の規模などを定める、都市計画決定を行いました。

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、令和4年6月に再開発組合が設立されました。

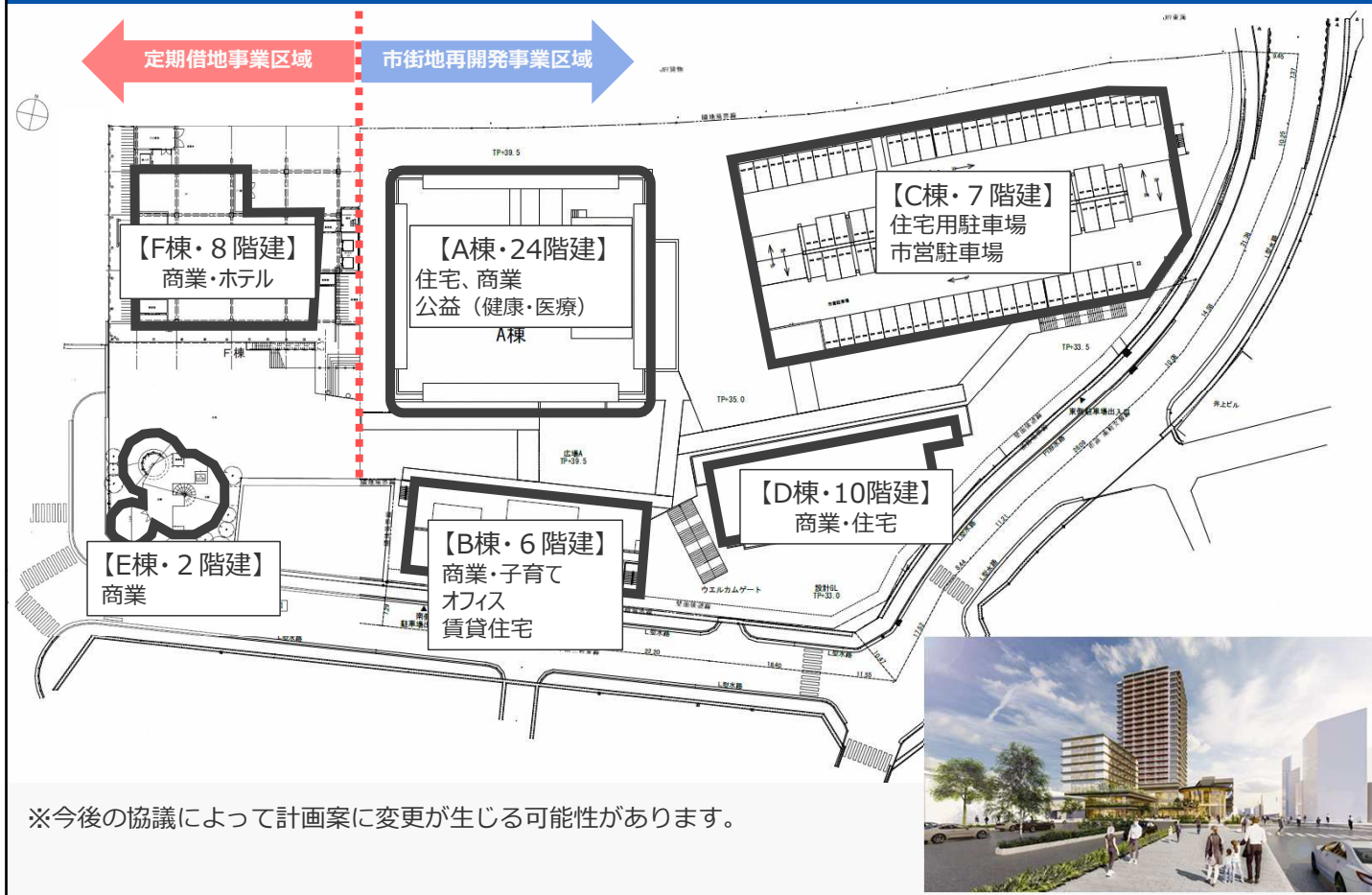
再開発組合設立後の令和4年6月に、市民説明資料を公開し、事業の進捗状況についてお知らせをしています。

令和5年6月には、組合の設立以降の事業の進捗状況をお知らせする資料を公開しました。改訂版資料では、6月の資料公開から9月までの間の事業の進捗等について補足する内容となっています。

- (1) 導入機能等の検討状況
- (2) 地下水保全・建築物の安全性
- (3) 権利変換について
- (4) 市民への情報公開・意見聴取
- (5) 事業へのご質問に対する市の考え

事業の検討状況についてご説明します。

「導入機能等の検討状況」、「地下水保全・建築物の安全性」、
「権利変換について」、「市民への情報公開・意見聴取」、
「事業へのご質問に対する市の考え」についてそれぞれご説明します。



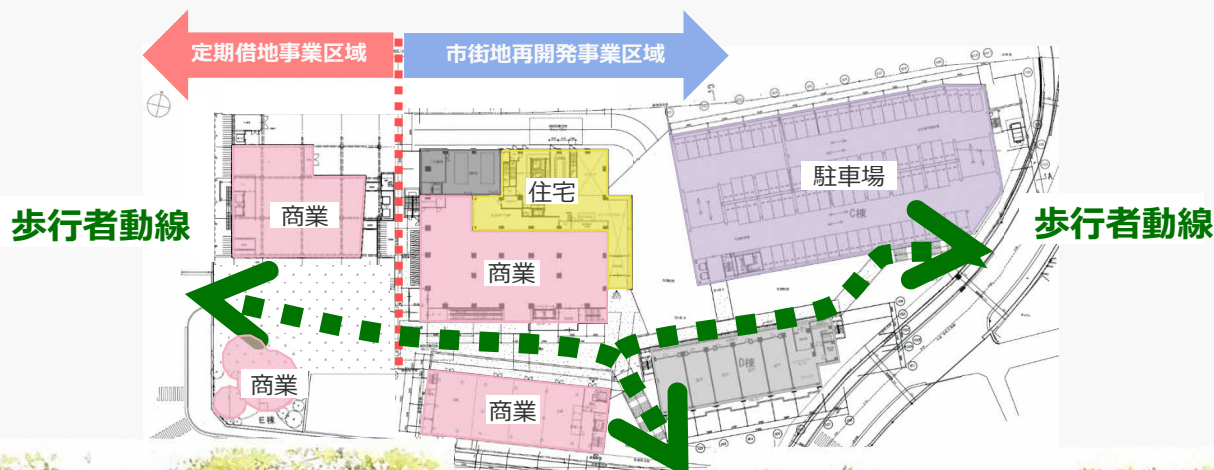
導入機能の説明の前に、改めて事業手法と建物の配置計画についてご説明します。東街区の再開発事業は、必要な機能を充たした適正規模での事業成立を図るため、2つの事業手法を用いており、事業区域の西側、赤い矢印で示した部分が、三島市が土地を貸し付けて実施する「定期借地事業区域」、事業区域の東側、青い矢印で示した部分が、都市再開発法に基づく「市街地再開発事業区域」で、地権者により構成される再開発組合が事業主体となり、整備を行います。

駅前広場に接続する定期借地事業区域のE棟（2階建）とF棟（8階建）には、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。

事業区域の東側の市街地再開発事業区域では、住宅や商業、公益施設の導入を予定する街区中央北側のA棟（24階建）、住宅や商業施設を予定する南側の道路に面したB棟（6階建）とD棟（10階建）、立体駐車場となる東側のC棟（7階建）が計画されています。

事業手法は異なりますが、2つの事業区域の境界を感じさせないように、東街区全体で一体的な整備、運営を行っていく計画です。

なお、事業区域は、西側の駅前広場と東側の道路で6メートルほどの高低差がありますので、その高低差を生かし建物が配置され、歩行者と自動車の動線の分離も図られています。



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となります。左側の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・南東側に通り抜けることができます。この歩行者空間の両サイドには、商業施設を配置し、にぎわいを生む空間となることが期待されます。

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も想定されるほか、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。



※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。

※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。

こちらは、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。歩行者動線は2階部分となるデッキ上で、この自動車の動線はその下の1階部分となっており、自動車と歩行者の動線を分離して安全で円滑な移動に配慮した計画となっています。

南側の出入口は、事業区域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。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IN/左折OUTを想定しており、道路幅員や安全な交通処理等を踏まえ、右折IN/右折OUTは想定していません。

この動線に基づき、交通対策を検討しており、駅周辺の交通処理の大きな問題は生じないことが確認されています。

事業区域内北西のC棟（駐車場棟）は、市営駐車場と住宅用駐車場が1棟になっております。市営駐車場の出入口はC棟の南側、住宅用駐車場の出入口はC棟の西側と、分離されています。



導入機能の検討状況について下層階から順にご説明します。

各棟・各フロアをゾーニングしながら、導入機能の検討が進められています。今回ご説明するのは、現時点での検討状況であり、また、例示されている導入機能はあくまでもイメージです。今後の検討状況により、変更が生じる可能性があることにご留意ください。

事業区域内は高低差があるため、A棟や定期借地事業区域については次のページからの説明となります。

黄色い点線で囲んだ1階部分は道路に面した店舗となり、南向きの店舗となります。主な歩行者動線は2階部分のデッキとなるため、1階に想定される店舗は、目的性の高い業種が適していると考えられており、専門性の高い小売店やサービス業が検討されています。また、道路からの視認性やD棟の前の広場空間を生かした、飲食店やサービス業の配置も検討されています。

定借 1F / 再開発 2F

定期借地事業区域 | 市街地再開発事業区域

毎日を支える
デイリーユースゾーン
例) スーパーマーケット

賑わいを生む
小売り店ゾーン
例)
・専門店 (雑貨、本屋等)
・日常補助系 (食品・薬局等)
・軽飲食 (カフェ等)

駅からの
人呼び込むゾーン
例)
・地域物産、土産店
・軽飲食 (フードホール、タップバー)
・観光案内、サイクルステーション
・文化継承ゾーン

※写真および店舗業種はイメージです。今後、事業関係者との協議により、変更される可能性があります。

次に、定期借地事業区域の1階、再開発区域の2階の導入機能です。

緑色で囲んだ定期借地事業区域は、駅前広場に面していますので、駅利用者をこの街区に引き寄せる機能が求められます。三島らしさを感じることができる土産物などの物販や飲食のほか、観光案内機能の導入も検討されています。

歩行者デッキ沿いに広がる再開発事業区域2階の店舗は、ピンクで囲んだA棟には日常生活を足元から支えるスーパーマーケット、黄色で囲んだB棟とD棟には多くの人を訪れる小売店舗などの導入が検討されています。

また、駐車場の利用者は2階のデッキから駐車場棟に出入りすることとなります。

定借2F/再開発3F
定期借地事業区域 市街地再開発事業区域

毎日を支える
デイリーユースゾーン
例) ドラッグストア

暮らしに寄り添う
文化・教育ゾーン
例)
・保育園、保育ステーション
・子育て支援機能
・各種教室 (英会話、幼児教育)
・オフィス機能 (コワーク)

駅からの
人を呼び込むゾーン
例)
・レストランゾーン
・軽飲食 (カフェ)

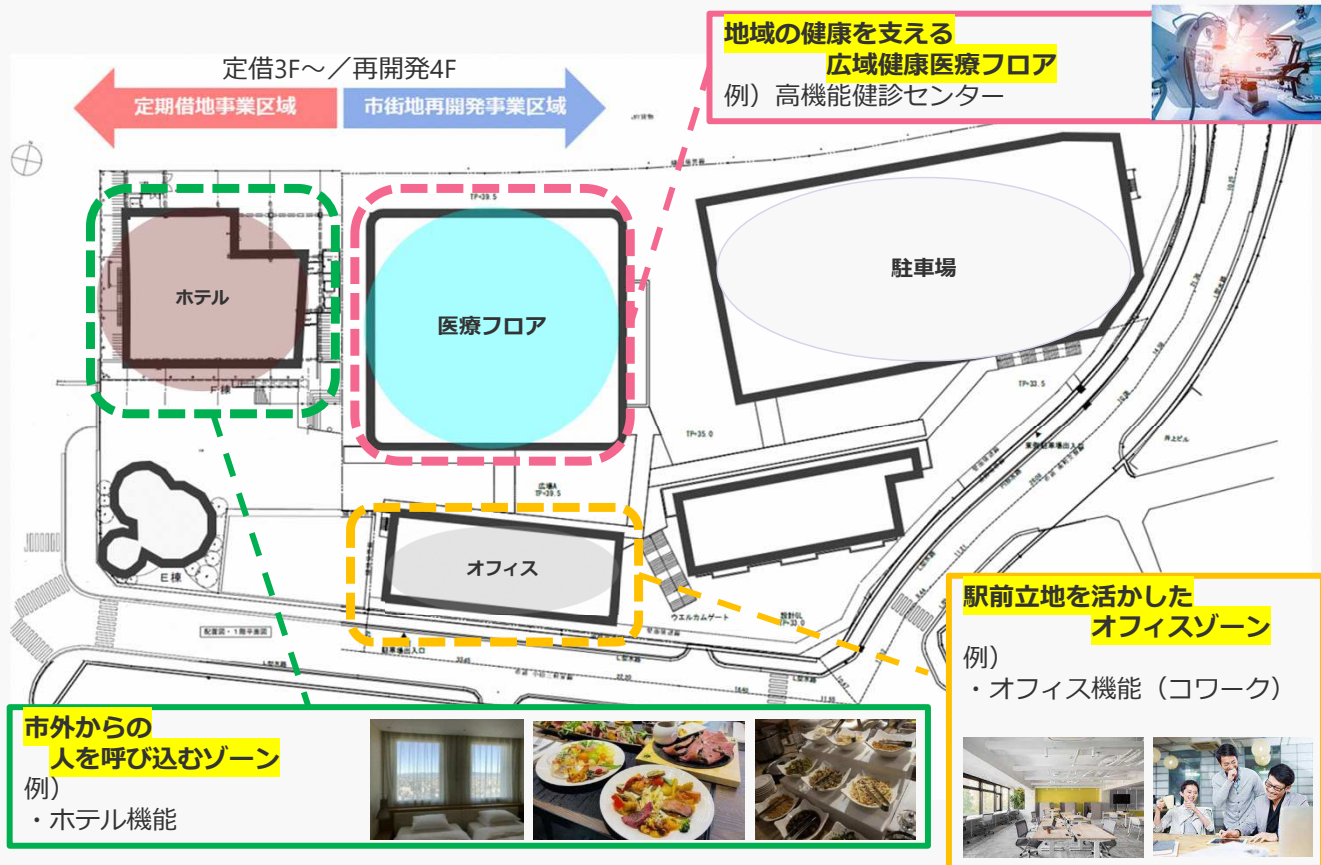
※写真および店舗業種はイメージです。今後、事業関係者との協議により、変更される可能性があります。

次に、定期借地事業区域の2階、再開発区域の3階の導入機能です。

緑色で囲んだ定期借地事業区域ではレストランや軽飲食など、駅前でゆっくり過ごせる機能の導入が検討されています。

再開発事業区域では、ピンクで囲んだA棟には2階と併せ2フロアを使用したスーパーマーケットや、日用品をそろえたドラッグストアが検討されています。また黄色で囲んだB棟では、保育園の導入と、保育園と親和性の高い子育て関連の機能導入の検討が進められております。

街区南東のD棟は3階から上は住宅となっております。



※写真および店舗業種はイメージです。今後、事業関係者との協議により、変更される可能性があります。

定期借地事業区域の3階、再開発区域の4階です。

緑色で囲んだ定期借地事業区域では3階から8階をホテルとする計画となっており、健康医療機能と連携できるホテルの進出が期待される場所です。

黄色で囲んだB棟の4階はオフィスとなっており、リモートワークにも対応できるコワーキングスペースの導入も検討されています。5、6階は、賃貸住宅となっており、リモートワーク環境の整った多様な住宅を用意することで移住者の呼び込みにつながる期待も持っていると考えています。

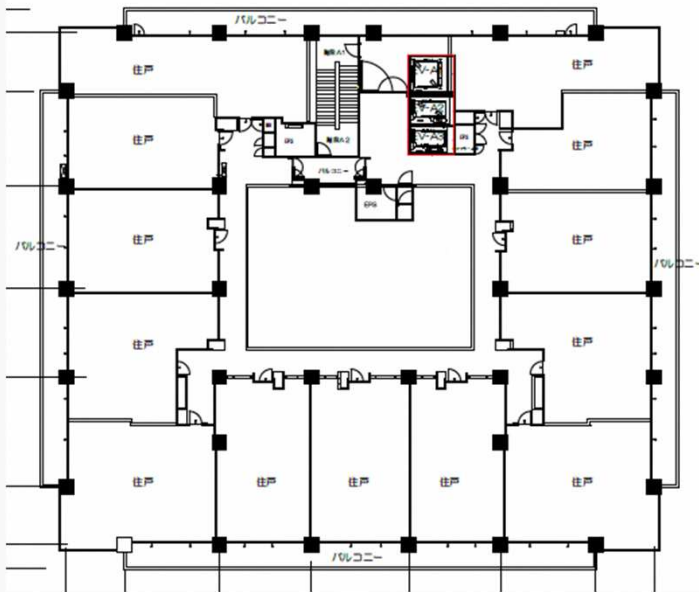
ピンクで囲んだA棟の4階は医療フロアとなっており、高機能健診センターの導入に向けた検討が進められています。

この医療フロアにつきましては、昨年10月の静岡新聞に、伊豆の国市の順天堂大学静岡病院が進出の意向を持っており、高機能健診や外来機能の検討が進められている、との記事が掲載されました。

順天堂大学静岡病院の進出は決定したわけではありませんが、市では、導入される医療機能は、地域医療の向上につながるものが望ましいと考えており、順天堂大学静岡病院の進出は、その可能性があるものと捉えています。

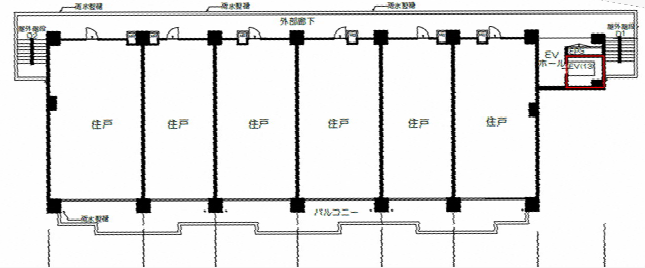
三島市医師会のご意見を丁寧に伺う中で、地域医療の向上につながる機能導入を図っていきます。

【A棟】



2 ~ 4 LDK 約60~90m²

【D棟】



2 ~ 4 LDK 約65~85m²

※今後、事業関係者との協議により、変更となる場合があります。

A棟の5階から24階、D棟の3階から10階は、分譲住宅となっています。

資料に掲載した基本設計段階のフロア構成を元に、現在はより具体的な住宅プランの作成が進められています。

2LDKから4LDKまでの様々な住宅プランが検討・作成されており、転入者の獲得につながるものと考えています。

変更予定資金計画 (R5.9) ()内の数値は組合設立時 (R4.5)

単位：億円

261 (209)	工事費 218 (175)	国単独補助金 20 (5)	国 20 (5)
		保留床 処分金 142 (120)	その他 132.4 (111)
		再開発補助金 99 (84)	市負担分 33 (28)
		再開発補助金 99 (84)	国・県負担分 66 (56)
	補償費 17 (13)		
	その他 26 (21)		
総事業費	支出	収入	財源

事業費の動向など

- ・全国的な資材費や労務費の増加による工事費高騰の影響により、事業費が増額
- ⇒ 工事費の高騰に対する国の新たな支援制度を活用 (約15億円 財源は国10/10)
- ・再開発補助金については、定期借地事業区域も含めた費用便益比を考慮したうえで上限を設定
- ⇒ 三島市の負担額は約42.6億円 (再開発補助金33億+駐車場取得費9.6億)
- ・工事費の圧縮に向けて、協力会社との再協議や市内業者の活用等を検討する。

※「2(5) 事業への質問等に対する市の考え」参照

資料左の表では、変更予定の事業計画書における事業費をお示ししています。全国的な工事費高騰等の影響により増額となった総事業費は約261億円で、これを、国の社会資本整備総合交付金を含む補助金が約99億円と、工事費高騰に対する国の新たな支援制度を活用することによる約20億円と、事業で整備した保留床の売却142億円で事業の収支を確保する計画となっております。

再開発補助金については、事業区域全体（市街地再開発事業+定期借地事業）の費用便益比が1.0を維持できる事業費である、約250億円を補助金の対象とする事業費の上限としております。

事業に係る三島市の負担額は補助金約99億円のうちの約33億円と、整備後の立体駐車場の取得に要する負担金約9.6億円の計約42.6億円となっております。

工事費の圧縮に向けて、事業関係者と連携するなかで、協力会社との再協議や、市内業者の活用等も含めて対策を検討していきます。

※事業費等へのご質問に対する市の考えについては、後段のスライドで三島市の考えをお示ししていますのでご参照ください。

事業協力者の提案での地下水保全の基本方針

- ・ **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。

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。

三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

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（H28年度～）。

事業の進捗に応じて委員会を開催し、**事業に係る地下水配慮対策（地盤調査結果、施設計画、施工方法等）の内容を確認**している。

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、杭を設けない基礎構造での設計となっております。

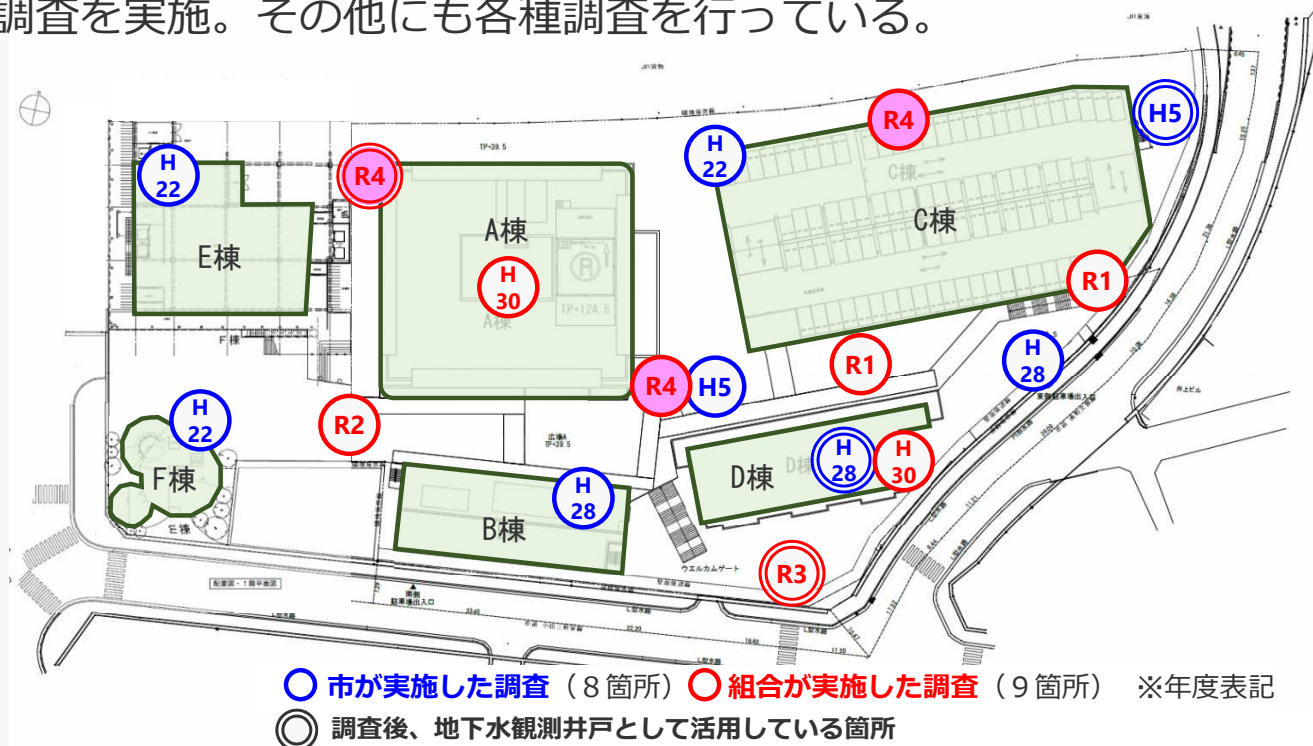
三島市の取り組みとして、事業区域の上流部と下流部での地下水モニタリングの実施や、有識者等による三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会の開催など、地下水保全に必要な対策を図る中で事業を推進しております。

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おり、工事期間中も継続していく予定です。

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。

地盤調査の実施

市及び再開発組合において、東街区内で合計17箇所のボーリング調査を実施。その他にも各種調査を行っている。



地下水保全に配慮しながら事業を推進するためには、地盤の状況の把握が欠かせません。

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、事業区域内で計17箇所の地盤調査（ボーリング調査）を実施しています。調査では、地盤の構成だけでなく、溶岩の強度や溶岩の下の粘性土層の土質試験なども行い、設計に必要なデータ収集を行っています。

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。令和4年度には、建物の規模や配置を踏まえ、ピンクで色塗りしている3箇所のボーリング調査を実施し、より詳細な地盤データの収集が行われております。

また、調査箇所の一部では、地下水観測井戸として存置し、地下水観測に活用しています。

令和5年3月に開催した地下水対策検討委員会で確認したこと

地下水調査や地盤調査の結果を踏まえた施設計画

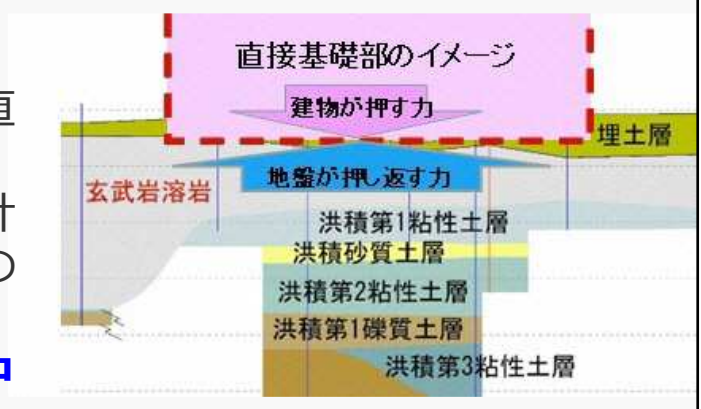
- ・ 建物の基礎が、これまでの最高地下水位を想定しても、地下水に触れない計画である
- ・ 高層棟は溶岩が厚い（層厚10m以上）エリアに予定されている

着工前～工事後のモニタリング

- ・ 事業区域内で地下水の流れの上流・下流で調査井戸を追加し、モニタリングを実施する⇒5月から組合でも2箇所のモニタリングを開始

直接基礎の妥当性検討

- ・ 地下水へ配慮し、杭を打たない直接基礎を適用する
 - ・ 地盤調査結果と実施設計（構造計算結果）から、直接基礎で建物の重量を支えることが可能である
- 超高層建築物等構造評定の審査中



令和5年3月に開催した地下水対策検討委員会では、実施設計の進捗を踏まえた、現状の地下水保全策等について確認を行いました。

改めて、建物の基礎がこれまでの最高地下水位を想定しても地下水に触れないことが確認されています。

また、市の地下水モニタリングとは別に、再開発組合が独自に事業区域内で地下水のモニタリングを実施予定であることが報告され、5月から調査が開始されています。

杭を打たない基礎構造での建物の安全性については、地盤の強さと建物の重量から、溶岩層を支持地盤とする直接基礎の妥当性が確認されており、耐震性等の詳細については、法令に基づく第三者機関の評価を受ける予定であることが報告されています。

現在、再開発組合では、専門機関による超高層建築物等構造評定の審査が行われているところです。

権利変換とは

- ・ 事業区域内にある各権利者の権利（土地・建物など）を、市街地再開発事業により整備される建物の床などに置き換えること。
（⇒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。

⇒三島市は事業区域内の市有地（市営三島駅南口駐車場の一部）を整備後の立体駐車場の一部に権利変換します。



権利変換



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、都市再開発法に基づき、事業区域内にある各権利者の土地や建物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。その内容をまとめたものが権利変換計画です。

再開発組合では、権利変換計画の作成に向けて、権利者の調整等を行っております。

権利変換では、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、内容を確認しながら手続きを進めていく必要があります。

以下の流れで権利変換計画が作成される。

・ 土地調書・物件調書の作成

施行地区内のすべての土地・建物を調査し、権利の内容や規模や用途等に関する調書を作成する。

・ 権利の変換を希望しない旨の申出

権利変換を希望しない場合には、施行者に対し権利変換を希望しない旨の申出をすることができる。

・ 従前資産の価額の決定（評価基準日）

評価基準日における、土地・建物等の権利を評価し、従前資産の価額を決定する。

・ 従後資産の概算額の算定

従前資産に対応する新しい資産の概算額を定める。

※権利変換の段階では概算額で計上、完成後に確定する仕組み

権利変換計画の作成の流れをご説明します。

権利変換では土地や建物に関する権利を置き換える必要がありますので、まずは、土地・建物の規模等を確定し、その土地・建物に関する権利をまとめた調書の作成が必要となります。市の場合では、事業区域内の土地に関する調書が作成されることとなります。

次に、権利変換を希望せず、地区外への転出等を希望する権利者については、定められた期限内に、再開発組合に対し権利変換を希望しない旨の申出をすることとされており、これにより、権利者が権利変換をする者とししない者に整理されます。

次に、従前の土地や建物等の権利を評価し、従前資産の価額を決定します。評価は評価基準日の時点で行われますが、この評価基準日は、都市再開発法の規定により、権利変換を希望しない申出の期間の翌日とされており、本事業においては、令和5年1月31日となっております。

従前資産の価額の決定後には、新たに取得することとなる従後の床の価額を算定することとなります。

・権利変換計画の縦覧

権利変換計画を定めようとする場合に、公衆の縦覧に供し、関係権利者に意見書提出の機会を与える。

・権利変換計画への同意

権利変換計画認可申請に向けて、関係権利者との合意形成の状況を整理するため、再開発組合において同意書の取得が行われる。



いまここ

・権利変換計画の認可申請

再開発組合から静岡県知事に権利変換計画認可申請を行う。

⇒権利変換計画が認可された後、土地の明け渡し・工事着手へ移行する

権利変換を希望しない方や従前資産額、従後資産額等を整理するなかで作成された権利変換計画書は、公衆の縦覧に供されることとなります。縦覧において、関係権利者に意見書提出の機会が与えられることとなります。本事業では、再開発組合により7月28日から8月10日まで縦覧が行われましたが、意見書の提出はありませんでした。

権利変換計画認可申請に向けて、関係する権利者との合意形成の状況を整理するため、再開発組合において同意書の取得が行われました。三島市においても、事業区域内の市有地の従前資産額、三島市が取得予定の立体駐車場の従後資産額の内容等を確認したうえで、権利変換計画に対する同意書を提出しました。

9月下旬時点では、再開発組合において権利変換計画認可申請に向けた準備が進められております。権利変換計画が認可されると、土地の明け渡しが行われ、工事着手へ移行していくこととなります。

三島市の権利変換の概要と再開発組合からの条件提示等

	従前 (事業前)	従後 (事業後)
概要	市営三島駅南口駐車場9,314㎡のうち6,914㎡	7層 8段の立体駐車場の一部 床面積約9,200㎡ (+専有面積に応じた土地の共有持分)
駐車台数	約271台 ※現状からの面積案分	418台
価額	約11億1,200万円	20億7,000万円
	従前資産と従後資産の差額 (約9.6億円) を組合に支払う 建物専有部に加え、専有面積に応じた土地及び建物の共有持分を含む	
その他	市営駐車場を運営する三島市に補償費 約3.3億円が支払われる ※現時点での見込み額	

市の権利変換について、現時点での状況をご説明します。

権利変換の対象となる土地は、市営三島駅南口駐車場のうち、6914㎡、正確には6913.91㎡であり、再開発組合の作成した土地調書でも同じ面積となっています。再開発組合から市に対して、土地の評価額は約11億1,200万円と提示されています。

一方、取得予定の立体駐車場は、7層8段の立体駐車場の一部で、延床面積は約9200㎡、駐車台数は418台と、現在の市営駐車場から50台程度増加する予定となっています。従後資産の価額は20億7,000万円という価額が提示されており、従前資産の価額との差額約9.6億円を組合に支払ったうえで、立体駐車場の一部を取得することを予定しております。

また、権利変換にあわせて、現在暫定駐車場としている市営駐車場の運営ができなくなることから、営業ができなくなる補償などとして、約3.3億円の補償費が三島市に支払われる見込みとなっております。

市有地の権利変換について、以下の内容を確認しました。

・従前資産の価額の確認

再開発組合から示された市有地に係る従前資産の価額について、三島市も不動産鑑定を実施し、価額の適正さを確認しました。

・従後資産の価額の確認

再開発組合から示された三島市が取得予定の立体駐車場の従後資産の価額について、法に則り適切に算定されていることを確認しました。

・取得予定の立体駐車場の運営等に係る内容の確認

立体駐車場の仕様や将来の維持管理体制等を確認しました。

⇒上記の内容を確認したうえで、再開発組合へ権利変換の同意書を提出
より適切な駐車場運営に向けて、再開発組合と継続的に協議していくことも確認しました。

事業区域内に有する市有地が権利変換されるにあたり、三島市においても権利変換の内容を確認しました。

従前資産の価額については、再開発組合から示された約11億1,200万円の内容を確認するため、三島市においても不動産鑑定を実施しました。不動産鑑定の結果では、三島市の鑑定額よりも再開発組合から示された評価額が上回ることを確認しました。

また、従後資産の価額については、都市再開発法等に則り、整備原価による算定、時価による算定が行われたなかで、従後資産の価額20億7,000万円（時価）が採用されていること、また、その価額の内容についても不適切な点はなかったことを確認しました。

取得予定の立体駐車場の仕様や将来の維持管理体制についても確認したうえで再開発組合に対して権利変換の同意書を提出しておりますが、より適切な駐車場運営に向けて、再開発組合と継続的に協議を進めていきます。

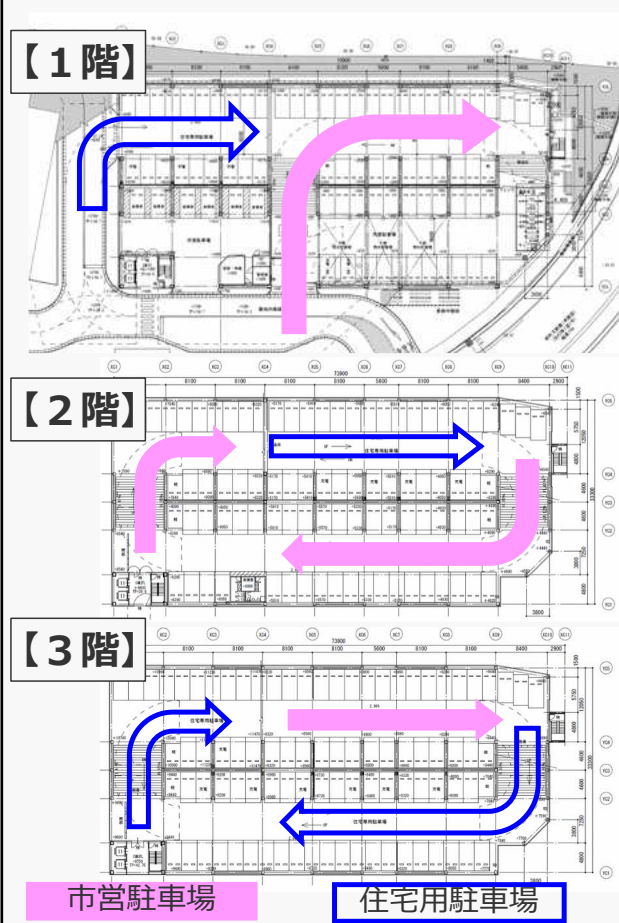


※事業区域は東に向かって傾斜しており、西端と東端では約6mの高低差があります。
 そのため本スライドでは、市街地再開発事業区域の1階を表示しており、定期借地事業区域は表示しておりません。
 ※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。
 ※東側出入口については、駐車場法に係る大臣認定の取得に向けて関係者との協議を進めています。

市が取得予定の駐車場についてご説明します。

改めて、自動車動線図で駐車場棟の位置と出入口をご確認ください。事業区域内北東のC棟（駐車場棟）は、市営駐車場と住宅用駐車場が1棟になっています。

駐車場棟には、南側と西側の2箇所の出入口があり、南側の出入口が市営駐車場、西側の出入口が住宅用駐車場となっております。市営駐車場の出入口は、周辺道路と同じ高さに位置しており、住宅用駐車場の出入口は敷地内の車路を上った、市営駐車場よりも一段高い位置に配置されています。

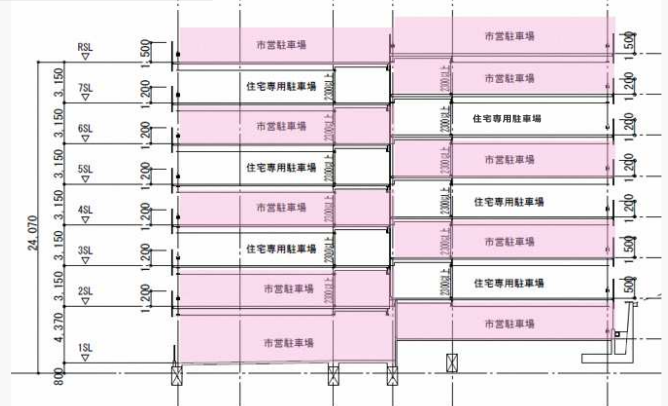


立体駐車場の構造について

・市営駐車場と住宅用駐車場は入口は別々で、構造的に分離されている。

※二重らせん

南北断面図



それぞれ別の出入口から入った車両は、二重らせん状に、構造的に分離された駐車場を時計回りに自走し、駐車スペースに駐車することとなります。1階から3階部分を水平に切った場合の平面図を左側に記載しています。ピンクの矢印が市営駐車場、青の矢印が住宅用駐車場です。南側から入る市営駐車場の動線と、西側から入る住宅用駐車場の動線は、上下に分離したまま、お互いに交わることなく、らせん状に上っていく構造となっています。

構造が分離されているため、それぞれの利用者が明確に分けられ、維持管理の管理区分についても明確にしやすい構造となっています。

市民説明会等の開催

- ・ 事業協力者の選定以降、事業進捗状況を周知するための市民説明会や出前講座などを実施
- ・ 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



広報みしま・情報公開

- ・ 広報みしまで「再開発ノート」を掲載
※令和5年9月時点：計44回掲載
- ・ 市民説明会や市民説明資料を、市のホームページに掲載
※地下水対策検討委員会資料も公開

▲三島商工会議所との意見交換



▲三島市HPにおける情報公開

市民への情報公開等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。また、出前講座形式で事業説明を行う機会も設けております。説明に合わせ、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。コロナ禍の中でも、市民説明資料をホームページ等で公開しており、ホームページの閲覧者数は市民説明会の参加者数を上回っています。そのほか、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。

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	7回	4月、5月、7月、10月、11月、2月	290件
R 5	2回	5月、7月	66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を実施しています。

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おり、これまで合計19回実施し、800人を超える方からご意見をお伺いしています。

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、スーパーや飲食店の導入などを望む方が多く、駅前がきれいでにぎわいのあるエリアになることに期待する声が多く寄せられています。一方で、地下水や財政負担への影響をご心配するご意見もありました。

これらの取組を通じ、市民の皆様の事業への理解が深まっていると捉えており、三島市長選挙における出口調査において再開発事業に賛成の方が約6割、という新聞報道もありました。引き続き、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。

事業に対するご質問への、三島市の考えをまとめました。

【ご質問 1】

事業費は、なぜこれほど増加したのか。

⇒事業費が増加した主な理由として、工事費の増加が挙げられますが、その上昇の主な背景といたしましては、円安による輸入コストの増加や原料高、エネルギーコストの上昇等による材料費の上昇、また、働き方改革や賃金上昇、人手不足等による労務単価の上昇などが要因であると確認しております。

【ご質問 2】

事業費増加に対し、どのような対応が行われたのか。

⇒まずは再開発組合と施工予定者で協議が行われ、事業収支の精査が行われました。引き続き工事費の圧縮に向けて、再開発組合とともに地元企業の活用も含め、工事費の低減につながる取組に注力します。

事業の進捗状況を踏まえ、事業に対するご質問についてスライドに整理しました。まず、「事業費は、なぜこれほど増加したのか。」というご質問に対する考えについて、事業費が増加した主な理由として、工事費の増加が挙げられますが、その上昇の主な背景といたしましては、円安による輸入コストの増加や原料高、エネルギーコストの上昇等による材料費の上昇、また、働き方改革や賃金上昇、人手不足等による労務単価の上昇などが要因であると確認しております。具体的には、コンクリートや鉄筋等の資材、型枠工事や鉄筋工事、タイル工事などの工事関係、電気設備や衛生設備など、多くの項目で2割から3割以上の価格上昇が見られております。

続いて、「事業費増加に対し、どのような対応が行われたのか。」というご質問に対する考えについて、まずは再開発組合と施工予定者で協議が行われ、事業収支の精査が行われました。引き続き工事費の圧縮に向けて、再開発組合とともに地元企業の活用も含め、工事費の低減につながる取組に注力します。

【ご質問3】

補助金についてはどのように対応するのか。

⇒①補助制度に合致しているか、②支出に見合う費用対効果を見込めるか、の2点を重視しています。費用対効果の面からは、費用便益比を考慮した上で、補助金の対象とする事業費の上限を定めています。

【ご質問4】

市の負担は回収できるのか。

⇒事業における三島市の負担額 約42.6億円に加え、事業以外の収支（再開発事業用地の取得費や土地開発公社の寄付金等）を考慮した場合の負担総額 約52億円について、税込増や収入等により、22年程度で回収できると見込んでおります。

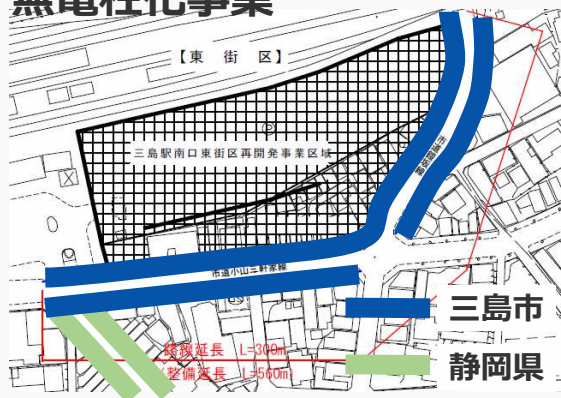


「補助金についてはどのように対応するのか。」というご質問に対する考えについて、三島市としましては、補助金が国や県の交付要綱等に則り算定されているか、補助金活用に係る必要な手続きを踏まえているかを確認するとともに、三島市として、補助金支出に見合う費用対効果を見込むことができるのか、という観点が必要と考えています。事業区域全体（市街地再開発事業＋定期借地事業）の費用便益比が1.0を維持できる事業費である、約250億円を補助金の対象とする事業費の上限としています。再開発組合が事業計画を変更したとしても、補助金の予算化にあたっては、三島市議会の議決が必要となりますので、市としても内容を適切に精査したうえで、市議会の皆様にもご審議いただき、ご理解をいただけるよう取り組んでいきます。

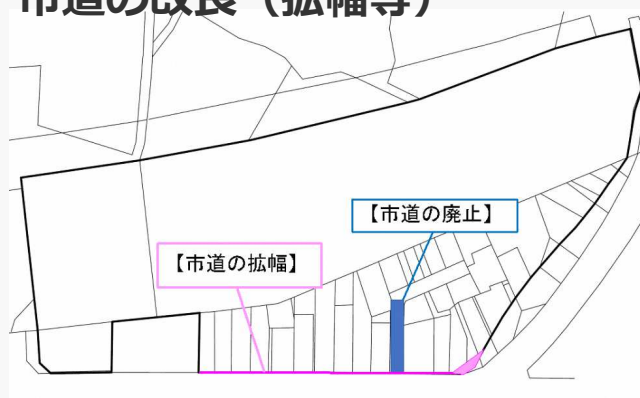
「市の負担は回収できるのか。」というご質問に対する考えについて、三島市の負担額は、約42億6,000万円（補助金 約33億円＋駐車場取得に伴う負担金 約9.6億円）となっておりますが、事業以外の収支（再開発事業用地の取得費 約24億3,000万円の支出や、土地開発公社からの寄付金 約10億円の収入など）を加えた場合における負担総額 約52億円に対し、国のマニュアルに基づき算出した税込増や駐車場の収益等による年間の収入 約2億4,000万円を見込んでおり、回収に要する期間は約22年と見込んでおります。

なお、事業における三島市の負担額 約42億6,000万円では、約19年で回収できると見込んでおります。

無電柱化事業



市道の改良（拡幅等）



南口広場の改修



※整備イメージの一例

三島市まちなかりノベーション推進計画



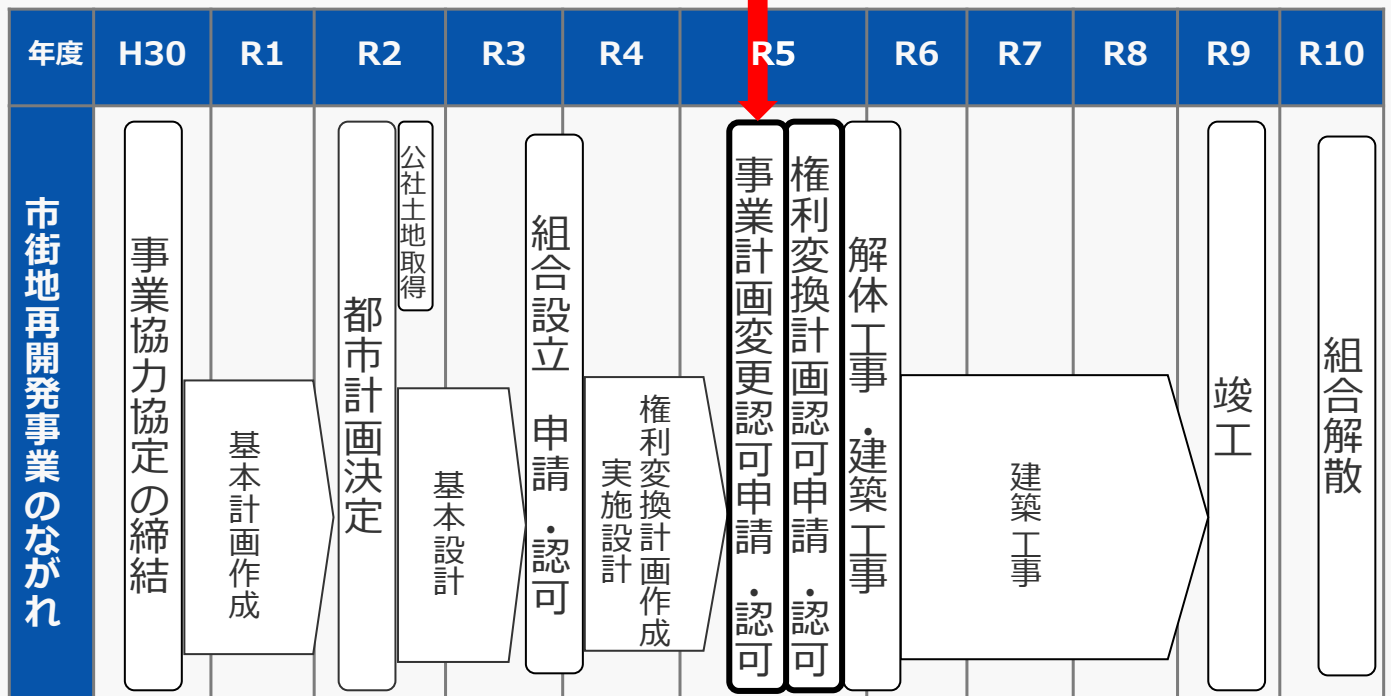
再開発事業と並行して取り組んでいく、関連事業についてご紹介します。

再開発事業の南側及び東側の都市計画道路の両側において無電柱化事業が進められています。事業により、電線など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ることとなります。また、事業区域内の市道については、拡幅と不要となる市道の廃止が予定されています。

また、交通結節点・にぎわいの拠点として三島駅南口駅前広場をより快適な空間とするための改修計画を検討しており、併せて、三島市まちなかりノベーション推進計画に基づき、官民連携により、三島駅、三島広小路、三嶋大社の三角形で結んだエリアとその周辺の活性化を図っていく予定となっています。

三島駅南口再開発事業とこれらの事業の連携により、にぎわいと魅力のあふれる中心市街地づくりにつなげていきます。

R5.9.27時点



※注 スケジュールは決定されたものではありません。

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、工事費高騰に伴う事業費の精査等が行われるなかで、事業スケジュールの見直しが行われました。

事業推進に必要な大きな3つのステップの最後のステップである権利変換に向けて、事業関係者が一丸となり事業を推進しています。具体的には、増額となった事業費等に基づく事業計画変更認可申請が行われたところであり、事業計画の変更が認可された後、本年中の権利変換計画の認可に向けて、権利変換計画の認可申請が行われる予定です。

権利変換計画について県知事の認可を受けた後、年度内に事業区域内の建物等の除却工事や建築工事に着手し、令和9年度末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。