

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6年2月13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

この資料は令和6年1月17日に開催した市民説明会資料に、加筆、資料の追加等を行い、事業の進捗状況をお知らせしています。

過去の経過や事業概要等、これまでにご説明してきた内容も含め、改めてご説明する内容となっています。

- 1 事業概要と経過（スライド3～7）
- 2 施設計画・導入機能（スライド8～20）
- 3 解体・建築工事（スライド21～27）
- 4 再開発と並行した事業（スライド28～30）
- 5 今後のスケジュール等（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



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
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（H16～18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
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 三島駅周辺グランドデザイン策定 ※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、地権者の合意形成促進、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、
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

三島駅南口の再開発事業は、昭和62年に検討が開始され、この三十数年、検討を重ねてきました。

平成5、6年度には「三島駅前地区地下水等環境影響調査」として、大規模な調査を実施しました。東・西街区を含む周辺地区一帯で地質や地盤、地下水などを調査し、三島溶岩の分布範囲や地下水の流動の把握に努め、事業検討の基礎資料としています。

平成9年には、事業用地として、土地開発公社が国鉄清算事業団から三島駅南口の東西街区の土地を取得しております。

しかし、この当時の計画は、小山三軒家線の4車線化、駅前広場や南北自由通路の整備を含む大規模な構想で、バブル経済の崩壊以降、経済が低迷する中、関係権利者の合意も得られず、実現には至りませんでした。

その後、事業区域や導入機能等を見直す中で、平成21・22年頃に、事業化のチャンスが訪れましたが、リーマンショックや東日本大震災などの影響を受け、主な商業床取得予定者が撤退の意向を示し、結局、平成23年度に事業は白紙となってしまいました。

その後、三島駅南口の再開発事業に必要なものを改めて整理し、市民と三島駅周辺のまちづくりの方向性やビジョンを共有するために、平成24年3月に三島駅周辺グランドデザインを策定しました。この、三島駅周辺グランドデザインが現在の駅前再開発のコンセプトのもととなっています。

グランドデザインの策定後、事業手法の検討や、参画を検討する事業者との意見交換等を重ね、平成29年度に行った事業協力者の募集・選定により、事業が本格的に動き出すこととなりました。

1 事業概要と経過（三島駅周辺グランドデザイン）6

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

～広域観光交流拠点の整備～

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

駅前開発のコンセプトとして、平成23年度に策定した三島駅周辺グランドデザインについてご説明します。

三島駅周辺グランドデザインは、市民団体等のヒアリングやパブリックコメントの実施などを経て策定したもので、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。

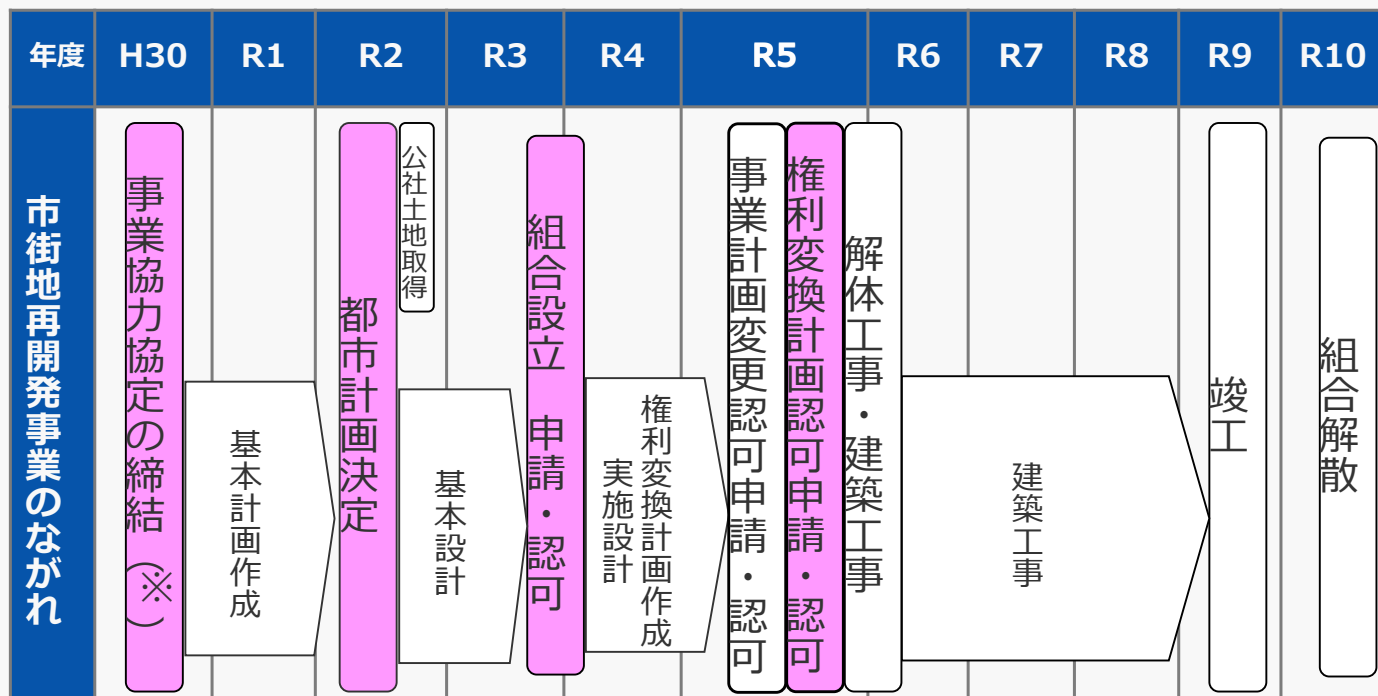
まちづくりの理念・ビジョンを「にぎわいのある美しいまち」とし、三島駅南口の整備を通じ、人々が集い、にぎわいが創出され、市民生活や文化の質が向上するようなエリアにしていくことで、ビジョンを実現することとしています。

三島駅南口東街区は、スマートウエルネスシティのフロントとなる広域健康医療拠点として位置づけられております。毎年実施している市民意識調査において、市の将来像として「保健や医療、福祉の充実した優しさのあるまち」を望む回答が最も多いことが示すとおり、市民の皆様からもご期待をいただいている機能であると考えております。

なお、三島駅南口西街区はガーデンシティのフロントとなる広域観光交流拠点として、多くの観光客が集い、にぎわいが創出される施設の整備を目指すこととしており、このコンセプトに基づき、事業者の募集等を行い、令和2年6月に「富士山三島東急ホテル」が開業しております。

1 事業概要と経過（事業スケジュール）7

※注 スケジュールは決定されたものではありません。



※事業協力者 アスマチ三島プロジェクト共同企業体

ミサワホーム株式会社(代表企業)、野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社
東レ建設株式会社、ミサワホーム静岡株式会社、株式会社アールアイエー

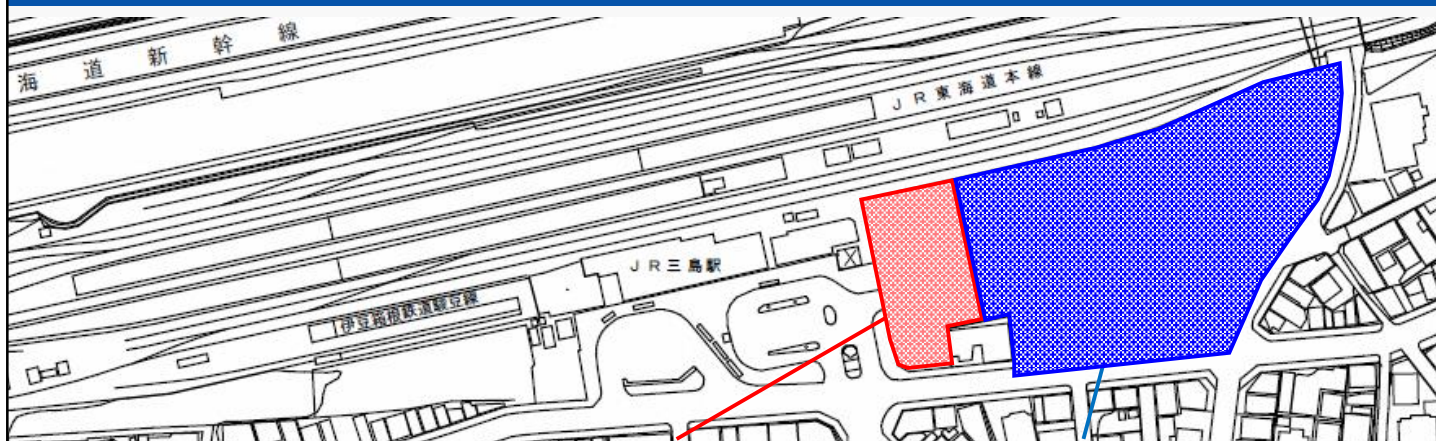
平成29年度に行った事業協力者の募集以降の経過をご説明いたします。

事業協力者の募集の結果、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、平成30年に事業協力協定を締結しました。

事業協力者の決定により、事業が本格的に動き出すこととなり、以降は、事業の推進に必要な法的な手続きを着実に進めてまいりました。市街地再開発事業では、事業推進に必要な大きな3つのステップがあり、この表のピンクで着色した、都市計画決定、市街地再開発組合の設立、権利変換計画の認可、の3つとなります。令和2年11月に都市計画決定、令和4年5月に市街地再開発組合の設立認可、そして、最後のステップである権利変換計画の認可に向け、徐々に事業の精度を高めてまいりました。

その間、新型コロナウイルス感染症の流行による社会情勢の変化や、国際情勢を背景にした経済環境の変化もございましたが、地元の地権者の皆様や、事業協力者などの事業関係者との協議を重ねる中で、課題を解決しながら事業を推進し、令和5年12月15日に、最後のステップである権利変換計画について、県知事の認可をいただくことができました。

その間、市では、事業の節目に応じて、市民説明会の開催や、事業の進捗状況をお知らせする資料の公開、広報みしまでの再開発ノートの連載などを通じ、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たところです。



	事業用定期借地事業区域	市街地再開発事業区域
敷地面積	約 2,680㎡	約 10,100㎡
事業主体	ミサワホーム株式会社	三島駅南口東街区A地区 市街地再開発組合
事業手法等	借地借家法に基づく 事業用定期借地	都市再開発法に基づく 第一種市街地再開発事業
主な用途	商業施設、ホテル	商業施設、医療施設、住宅、駐車場

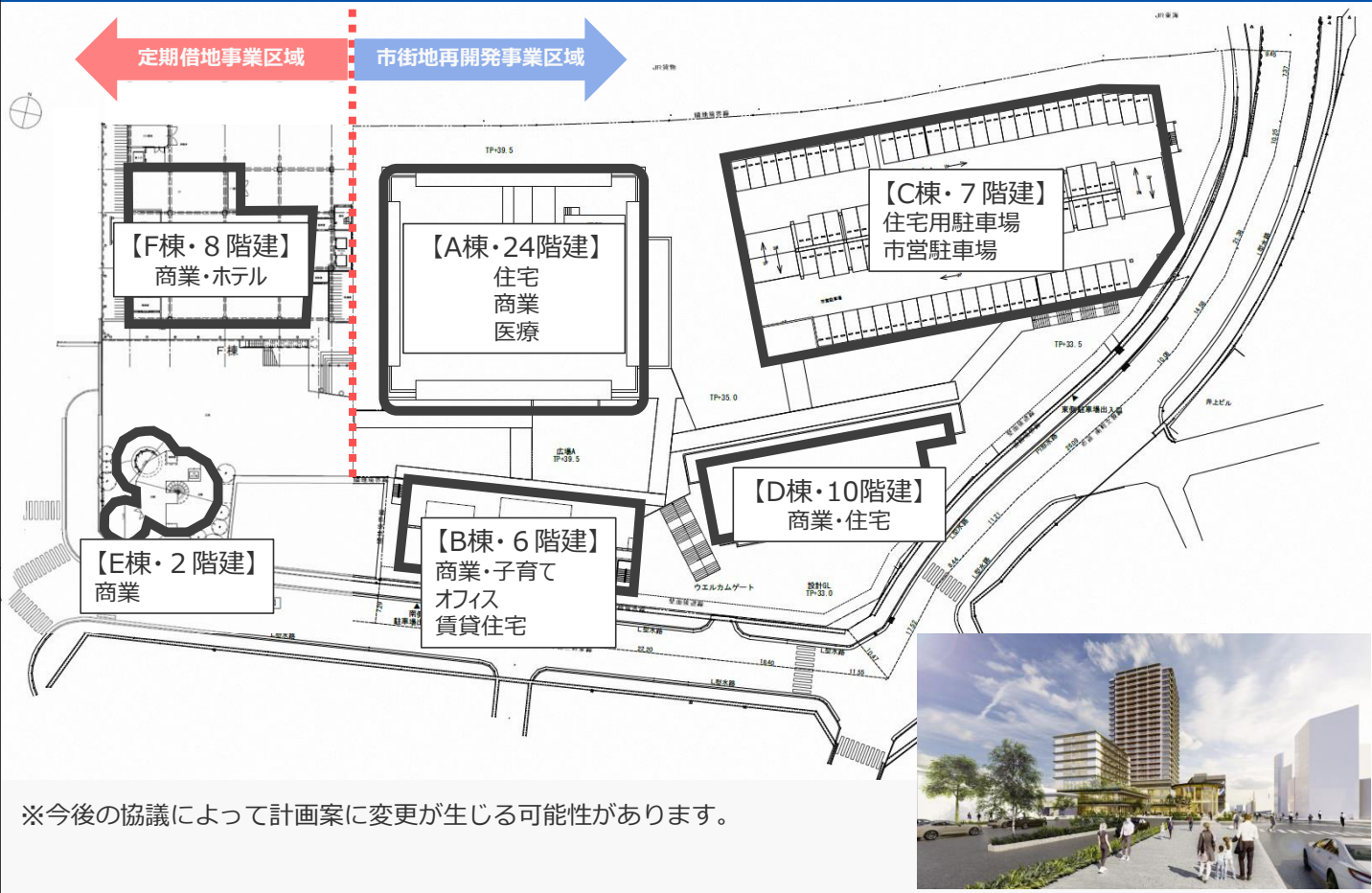
施設計画と導入機能をご説明いたします。

具体的な機能の説明の前に、事業手法等についてご説明します。再開発事業は、民間活力を導入して進めることが重要となりますが、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つの事業手法が用いられています。

東街区の西側赤色の部分、駅前広場に隣接する約2,680㎡の区域は、事業用定期借地事業として、三島市がミサワホームに土地を貸し付け事業主体であるミサワホーム株式会社が商業施設やホテルを整備します。東側青色の部分、約10,100㎡の区域は、都市再開発法に基づき、市街地再開発組合が事業主体となり、商業施設、医療施設、住宅、駐車場等を整備する計画となっております。

この2つの事業手法を組み合わせた整備案は、平成29年度に実施した、事業協力の募集において、「アスマチ三島プロジェクト共同企業体」から提案されました。

三島市は、定期借地事業区域では土地の貸主として、市街地再開発事業区域では土地所有者である再開発組合の組合員として、両事業を推進してまいりました。



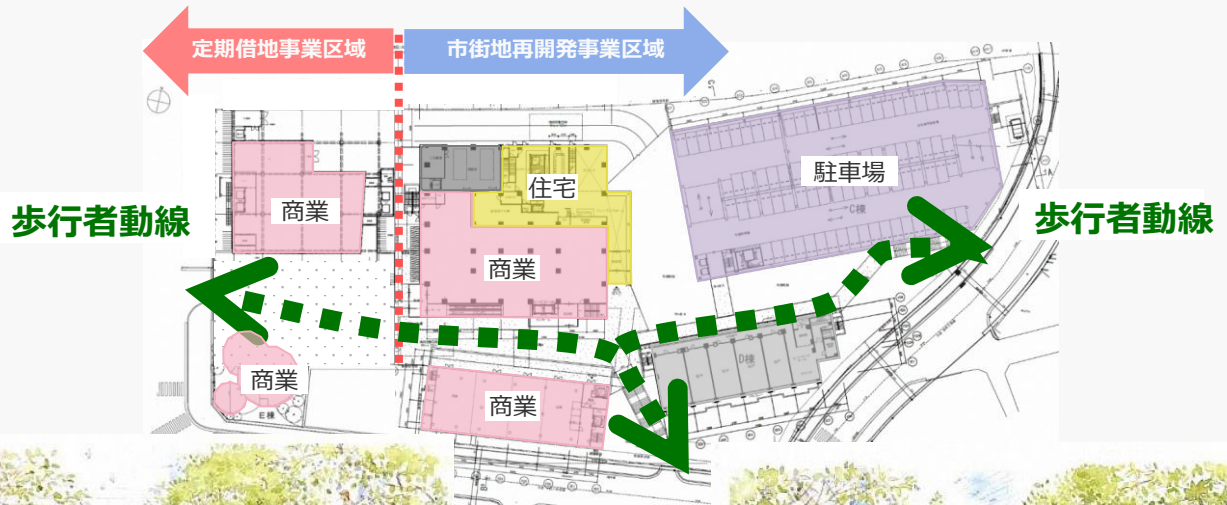
建物の配棟計画についてご説明します。

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、医療機能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。

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。

2 施設計画・導入機能（歩行者動線）10



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。事業区域東西の高低差を生かし、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・南東側に通り返し、階段等で、道路の高さに降りる計画とすることで、歩行者と車両の分離が図られています。

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ており、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。

こちらは、計画している自動車動線を示した図です。

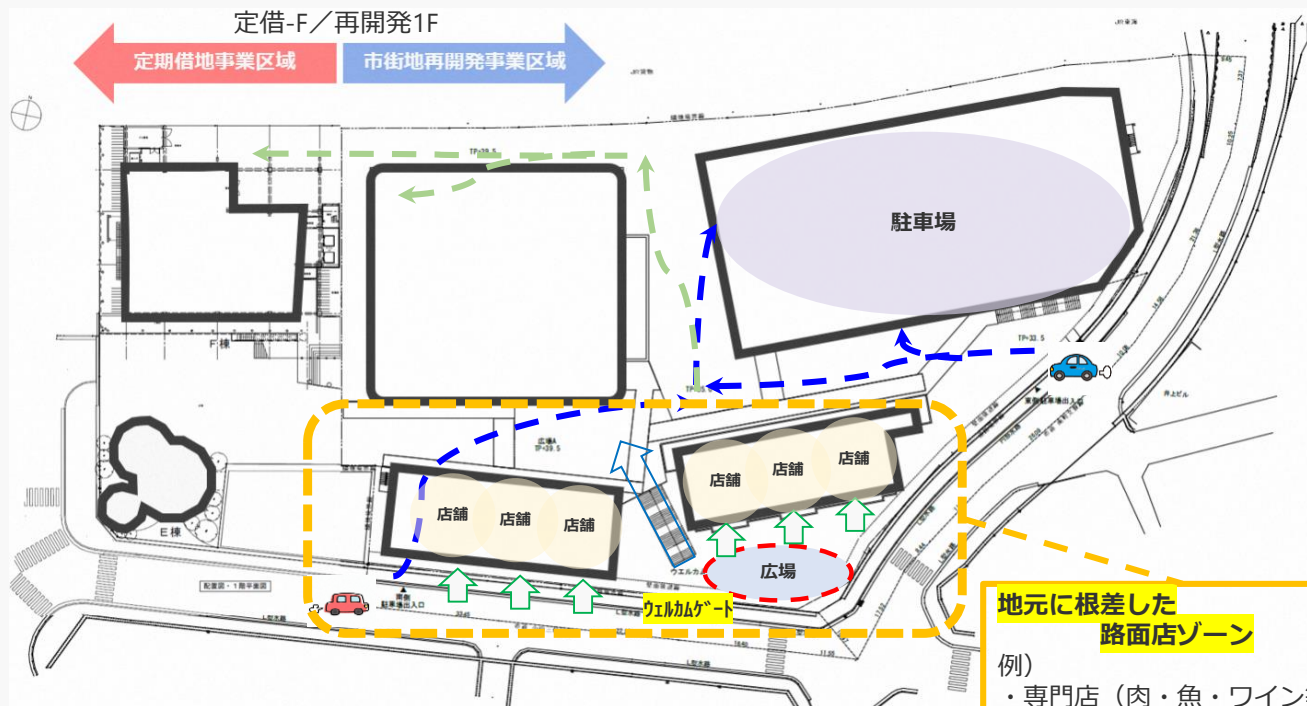
青色の矢印で示されたルートが自動車の動線を示しています。歩行者動線は2階部分となるデッキ上で、この自動車の動線はその下の1階部分となっており、自動車と歩行者の動線を分離して安全で円滑な移動に配慮した計画となっています。

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。

事業区域内北東のC棟（駐車場棟）は、閉鎖した市営三島駅南口駐車場に代わる駐車場として市が取得する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。

2 施設計画・導入機能（導入機能①） 12



地元へ根差した 路面店ゾーン

例)

- ・専門店（肉・魚・ワイン等）
- ・サービス業（不動産・美容等）
- ・小売店（物販・特産品）
- ・飲食（カフェ・ケーキ屋等）



※写真および店舗業種・区画割はイメージです。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。

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スライド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。

2 施設計画・導入機能（導入機能②） 13

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
人を呼び込むゾーン
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。

2 施設計画・導入機能（導入機能③） 14



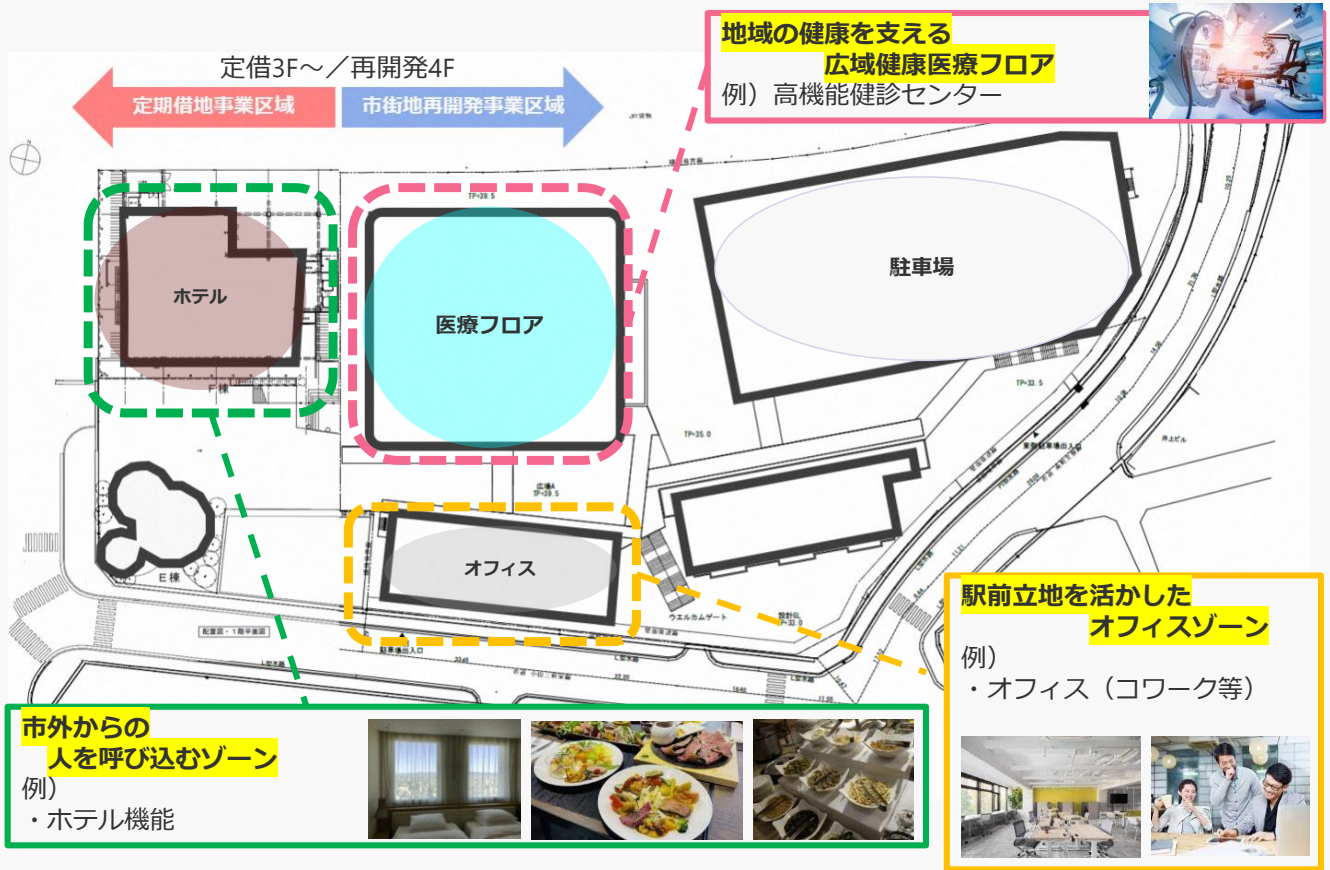
次に、定期借地事業区域の2階、再開発区域の3階の導入機能です。

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。

2 施設計画・導入機能（導入機能④） 15



※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。

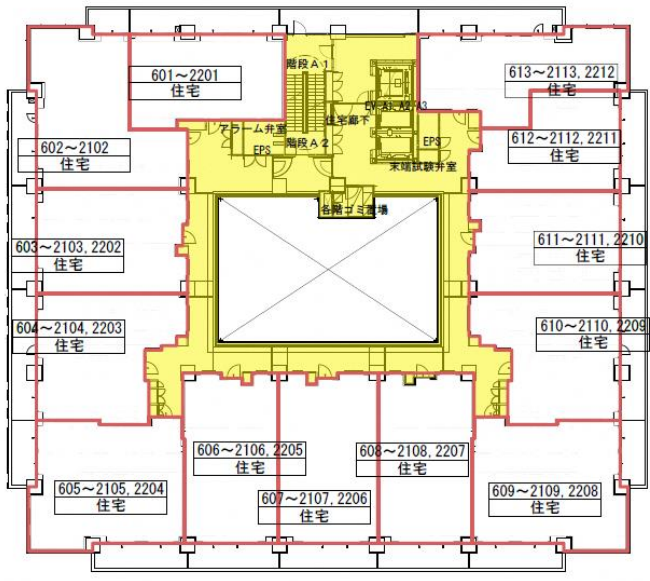
この医療フロアにつきましては、令和4年10月の静岡新聞に、伊豆の国市の順天堂大学静岡病院が進出の意向を持っており、高機能健診や外来機能の検討が進められている、との記事が掲載されました。

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向う中で、地域医療の向上につながる機能導入を図っていきます。

2 施設計画・導入機能（導入機能⑤）16

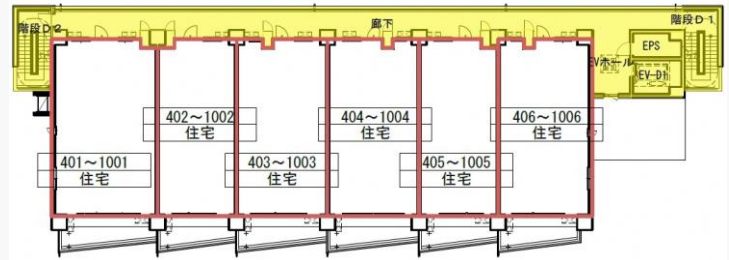
【A棟】



2～4LDK 約60～90㎡

※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。

【D棟】



2～4LDK 約65～85㎡



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。
資料の右下に、南東側から事業区域を見た場合のイメージパースがございます。
このパースの中央のタワー棟がA棟、手前側の中層の建物がD棟です。
資料に掲載したフロア構成を元に、具体的な住宅プランが作成されております。
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、人口増加にもつながるものと考えています。

市街地再開発事業の資金計画（R5年10月変更認可）

収入		支出	
保留床処分金	142	設計費等	13
（うち、市負担）	（9.6）	土地整備費	25
再開発補助金	99	工事費	210
（うち、市負担）	（33）	その他	13
その他補助金等	20		
計	261	計	261

（単位：億円）

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で工事費が増加した

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（国・県・市）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

**⇒事業費の増加に伴い市の負担も増加しているが、事業による
 税込増や駐車場収入等により、22年程度で回収できる見込み**

市街地再開発事業の事業費と市の負担等についてご説明します。

市街地再開発事業は、事業に要した費用を、国の制度に基づく補助金と、整備した建物をデベロッパーに売却した「保留床処分金」で回収する事業スキームとなっています。

全国的な工事費高騰の影響等により、事業費が約261億円と当初の想定より増額となっておりますが、工事費高騰に対する国の新たな支援制度による約20億円と、国の社会資本整備総合交付金を含む再開発補助金が約99億円、事業で整備した保留床の売却約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」とすることで再開発組合と協議・調整を行いました。

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。事業により、市では固定資産税や市民税の増加などの税込増、整備後の市営駐車場の収益などの収入増が見込まれて、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増は、少なくとも約2億4,000万円と見込んでおり、

この資料でご紹介している市の負担額約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）に、事業以外の負担や収入（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）も考慮し、市の負担の回収に要する期間を計算すると、約22年で回収できる計算となっております。

2 施設計画・導入機能（地下水保全①）18

地盤調査・地下水モニタリングの実施

三島駅周辺において、ボーリング調査等の地盤調査を実施。一部は地下水モニタリング用の観測井戸とし、継続的な地下水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）。

ボーリング調査 市の調査 8箇所、再開発組合の調査 9箇所
※東街区再開発事業の区域内の調査箇所数

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（H28年度～）。

事業の進捗に応じて開催し、地下水モニタリング結果のほか、**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）を確認**している。



施設計画に関連し、三島の宝である地下水・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、地下水・湧水の保全は大前提であり、平成5・6年度の「三島駅前地区地下水等環境影響調査」に基づき、対策を講じながら事業を進めており、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おります。

地下水の保全には、地盤と地下水のデータを的確に把握することが必要ですが、事業区域内だけでも、市と再開発組合で計17箇所のボーリング調査を実施し、溶岩の分布を始めとしたデータを蓄積するとともに、地下水の観測体制を構築しています。

また、平成28年度には、有識者による三島駅南口地下水対策検討委員会を設置し、事業の進捗に合わせ、地下水の観測結果や事業における地下水配慮対策について、専門的な見地から確認いただきながら事業を推進しております。

地下水のモニタリング結果や、地下水対策検討委員会の資料につきましては、全て、市のホームページで公開しております。

2 施設計画・導入機能（地下水保全②）19

地盤調査や地下水調査の結果を踏まえた設計

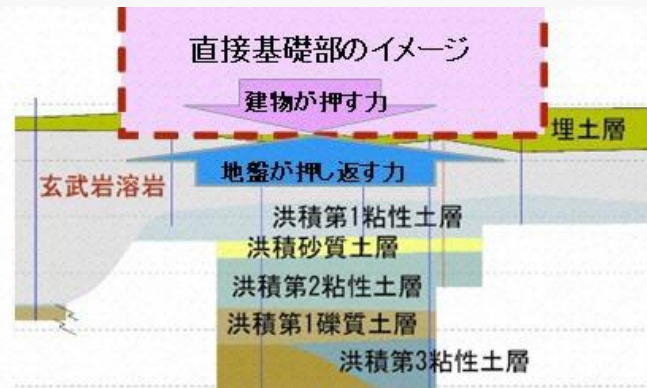
- ・杭を打たない直接基礎を適用。建物の基礎は、これまでの最高地下水位を想定しても、地下水に触れない設計。
- ・高層棟は事業区域内の溶岩が厚いエリアに配置。
- ・地盤調査結果と実施設計（構造計算結果）から、直接基礎で建物の重量を支えることが可能

⇒**超高層建築物の構造方法等に係る
国土交通大臣の認定書を取得**

工事中の地下水モニタリング

- ・再開発組合が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、5月からモニタリングを実施

⇒**令和5年度中に24時間体制でのモニタリングを開始予定**



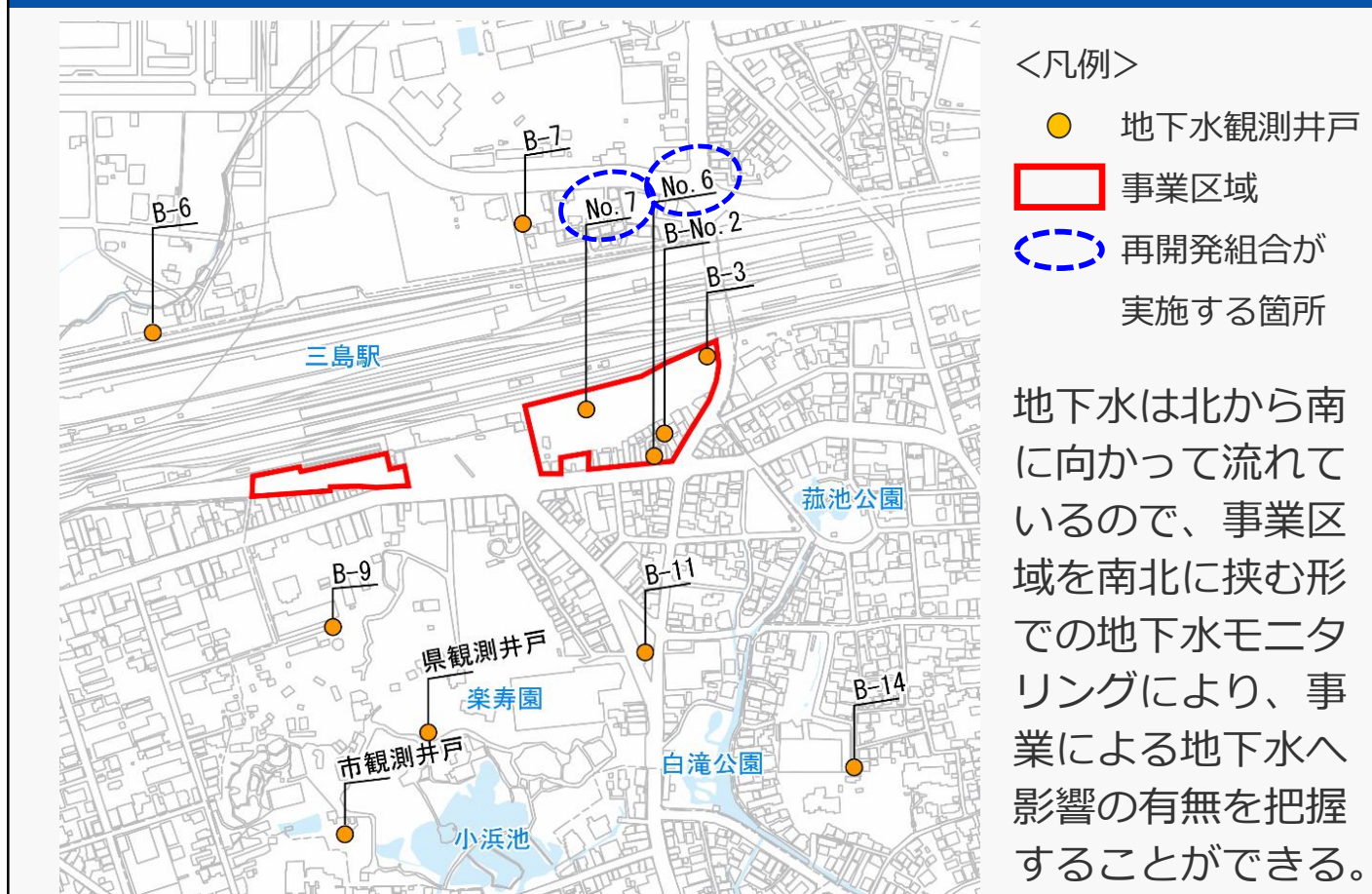
設計面での地下水保全対策として、地盤調査や地下水調査の結果を踏まえ、タワー棟を含めた全ての建物で、杭を打たない、直接基礎が採用されており、令和2年に、楽寿園小浜池がこれまでの最高水位を記録したときの地下水位を想定しても、建物の基礎が地下水に達しない設計となっております。

建物は、地中の溶岩層を支持層とする直接基礎となっております。タワー棟につきましては、溶岩層が建物の重量を支えられるか、また、地震時の安全性はどうか、といった点について、専門機関による審査が行われ、安全性に関する基準に適合していることを示す「性能評価書」を取得し、その後、1月16日付で最後の審査である国土交通大臣の認定書を取得しています。

最終的には、建築基準法等に基づく基準を満たしていることの確認（建築確認）の後、建築工事に着手されることとなります。

地下水保全に必要な地下水モニタリングについては、市が実施しているモニタリングに加え、再開発組合でもモニタリングを実施しており、工事開始後は、24時間体制での地下水モニタリングが実施される予定となっております。

2 施設計画・導入機能（地下水保全③） 20



これは、地下水モニタリングの実施箇所を示した図です。

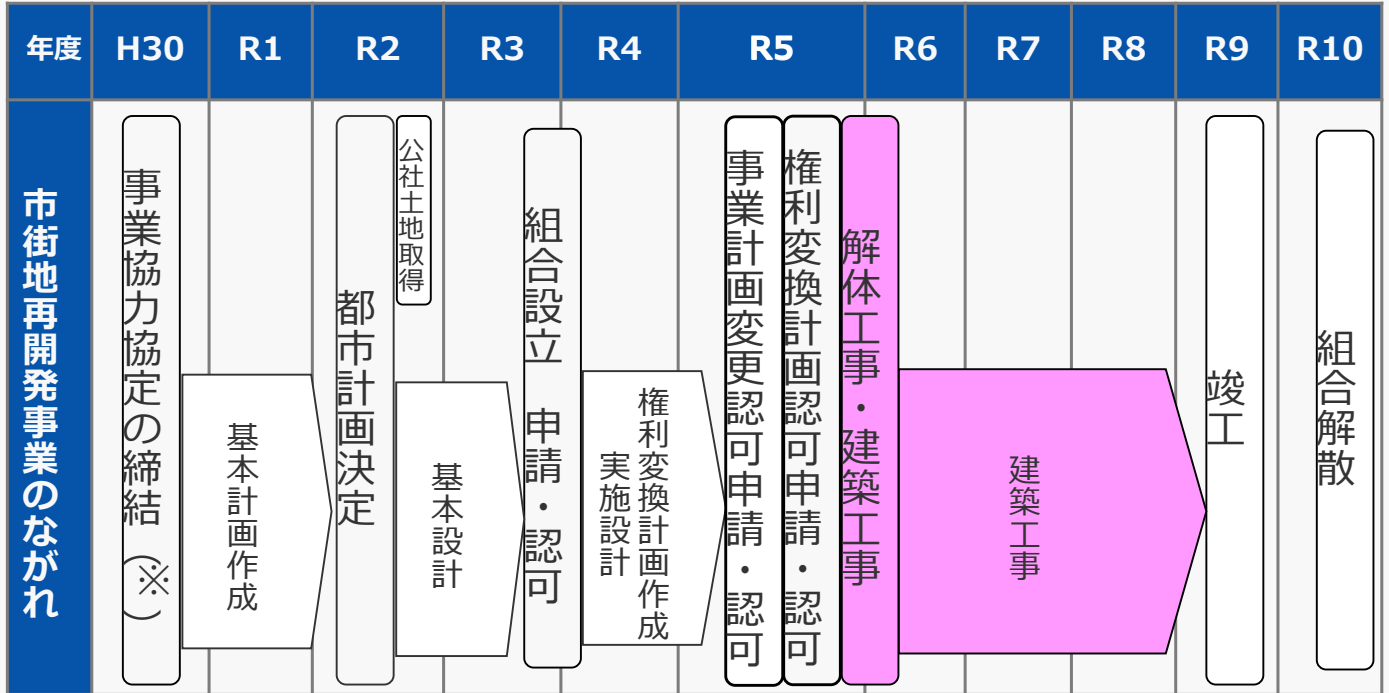
三島駅周辺では、地下水は、北から南に向かって流れていることがわかっています。

赤い枠が事業区域ですが、その事業区域を南北に挟む形で、オレンジ色の地下水観測井戸が分布しています。

また、事業区域内にも複数箇所の地下水観測井戸があり、事業区域の外側と内側で、地下水の観測を行っています。東街区事業区域の観測井戸のうち、青い丸で囲っているのが、再開発組合がモニタリングを実施している箇所で、工事中もモニタリングを継続できる場所に井戸が設けられています（市の観測井戸2箇所は工事が進むとモニタリングができなくなります）。

地下水に影響が出ないように、万全の対策を講じて設計や施工計画は策定されていますが、万が一、地下水に影響が生じた場合には、事業区域の上流部と下流部の地下水の状態を比較することで、影響の有無が把握できる体制が構築されています。

※注 スケジュールは決定されたものではありません。



※事業協力者 アスマチ三島プロジェクト共同企業体

ミサワホーム株式会社(代表企業)、野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社
東レ建設株式会社、ミサワホーム静岡株式会社、株式会社アールアイエー

権利変換計画が認可されたことから、事業区域内の土地や建物の明渡しが行われ、いよいよ、事業区域内の建物の解体工事、建築工事が進められることとなります。

令和6年1月下旬から、解体工事に着手され、解体が終わったところから、順次、新しい建物の建築工事が進められ、およそ4年間の工事期間ののち、令和9年度末に竣工というスケジュールとなっております。

ここからは、工事概要や関連した対応について説明します。

＜市街地再開発事業の工事概要＞

○工事期間：令和6年1月～令和10年2月

解体・整地工事：令和6年1月～令和7年2月

建築工事：令和6年4月～令和10年2月

○施工者：東急建設株式会社

※市内建設会社とのJV組成を検討中

○施工上の工夫等

- ・工事期間中も駅利用者の送迎用駐車場を維持
- ・地下水の状況を確認しながら工事を実施



工事の概要です。

工事の期間は、令和6年1月から令和10年2月となっており、まずは解体・整地工事が先行し、およそ1年後の令和7年2月までの予定となっています。

解体・整地の完了したところから建築工事に着手し、建築工事は令和6年4月から令和10年2月の予定となっています。

施工者は、東急建設株式会社で、三島商工会議所にもご協力いただく中で、市内建設会社とともに施工を行っていくための検討も進められております。

東急建設株式会社は、設計の段階から事業に参画いただいております。施工計画について早い段階から検討が行われてきております。工事期間中も、送迎用駐車場を維持することや、地下水に配慮した施工計画についても検討が行われております。

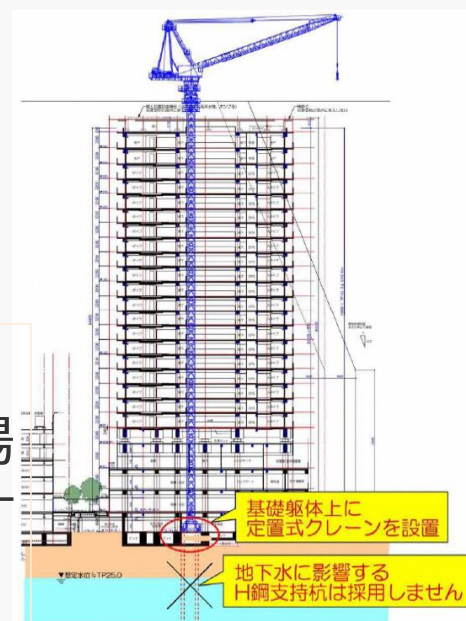
また、安全対策として、現場の外周部分には、仮囲い等の防護施設を設けること、工事車両の搬出入口には、誘導員を配置すること、夜間照明の設置、などのほか、朝の通学、通勤時間帯の工事車両の搬出入の配慮などの対策が講じられることとなっております。

＜地下水に配慮した工法等＞

- ・掘削・排土する際に、地下水に影響を与える泥水を使用せずに、空気を用いる工法（ARハンマ工法）を使用する。
- ・埋め戻し材には、砂を使用する。
- ・クレーンの基礎は、A棟の基礎を利用し、支持杭は設けない。 など

＜緊急時の対応等＞

- ・万が一、地下水に異常が見られた場合は一旦作業を中断し、市に報告するとともに原因を究明する。



図：クレーン設置のイメージ

工事における地下水保全策についてご紹介します。

19番のスライドでご説明したとおり、設計上、建物の基礎は地下水には触れない計画となっております。さらに、万全を期すために、掘削の際の潤滑材には、地下水の汚濁を発生する可能性のある泥水（ベントナイト溶液）ではなく、空気を用いる工法が採用されています。

また、掘削した箇所の埋め戻しには、セメントではなく砂を使用することで、地下水への流出の可能性をさらに低減させています。

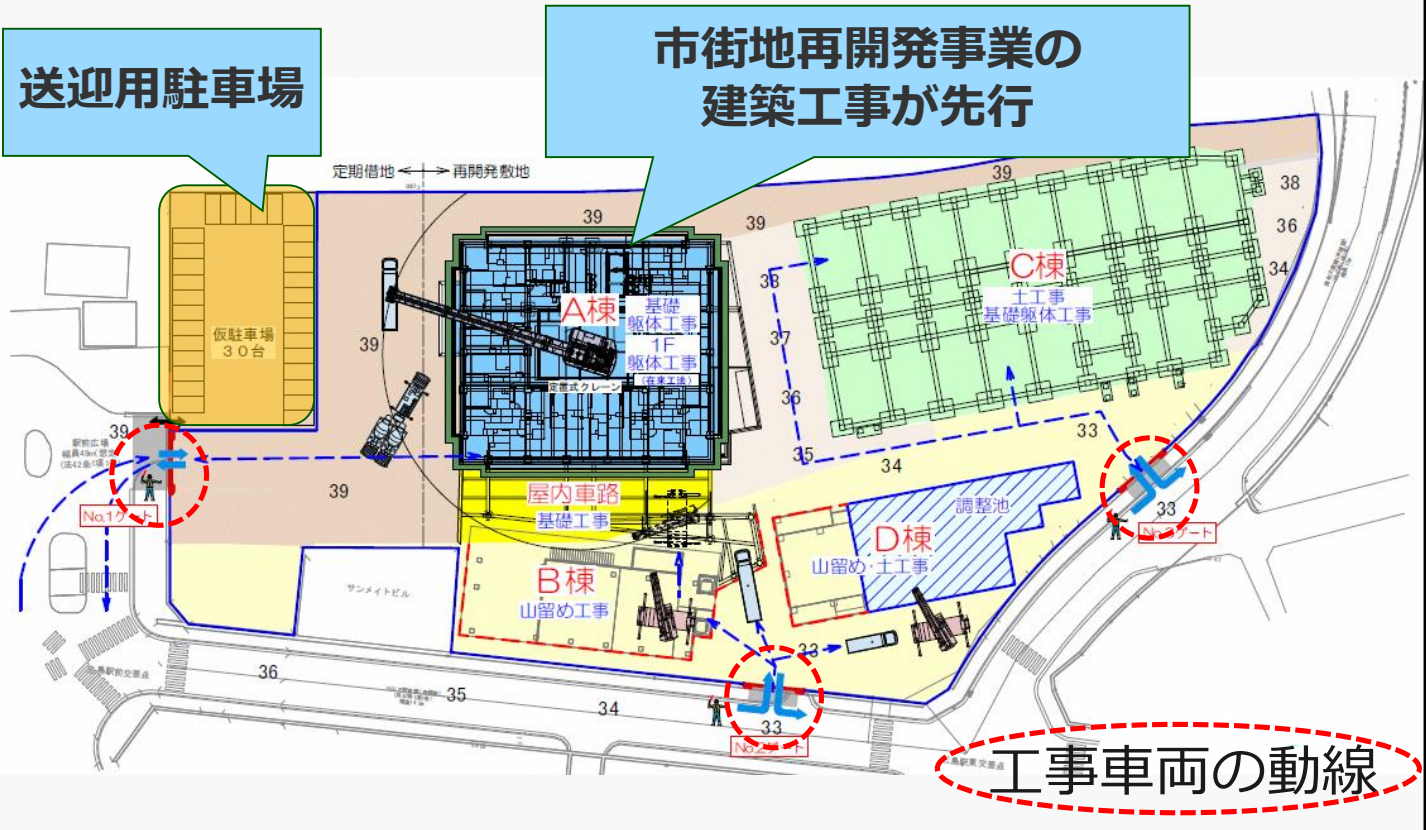
建築工事に欠かせないタワークレーンの設置にあたっては、杭を打つのではなく、建物の基礎を利用する計画となっております。

これらの工法等を採用することで、設計・施工の両面から地下水に影響を及ぼす可能性をできる限り低減させる工夫がなされております。万が一の事態に備え、地下水のモニタリングを実施しておりますので、仮に、地下水の異常が見られた場合には、作業を中断し原因を究明することが、地下水対策検討委員会でも確認されております。

<着工（令和6年1月）から2年間程度>

送迎用駐車場

市街地再開発事業の
建築工事が先行



ここからは、具体的な施工手順についてご紹介いたします。

施工手順の工夫として、工事期間を極力短くすることで、工事中における市民の皆様への影響を抑えるとともに、工事費を低減させる方策が検討されています。また、工事期間中も、駅を利用される方の送迎用駐車場を確保できるよう、手順が検討されております。

スライド9でご確認いただけますが、東側の市街地再開発事業区域に比べ、西側の定期借地事業区域の方が建物の規模が小さいことから、定期借地事業の方が建築工事の期間が2年程度短く済みます。そこで、最初の2年間は定期借地事業用地を有効活用し、工事を進めていく計画となっています。

着工からおよそ2年間は東側の市街地再開発事業区域の工事が先行し、駅前広場側の定期借地事業用地は、送迎用駐車場と、工事車両の出入り口、工事ヤード等として活用しながら、解体工事、建築工事を進めていくこととなります。

お示ししている図は、具体的にはおよそ1年後の頃の工事の状況です。

解体工事は完了し、市街地再開発事業区域では4棟の建築工事が進められています。A棟は躯体工事に着手したところ、C棟（駐車場棟）は基礎工事に着手しており、この2棟の工事が先行していることがお分かりいただけると思います。

<令和8年3月頃から2年間程度（竣工まで）>

市街地再開発事業と
定期借地事業の建築工事が並行

送迎用駐車場



定期借地事業の工事着手以降の工事の状況をご説明します。

この頃になると、市街地再開発事業と定期借地事業の建築工事が並行して進められることとなります。先ほどと異なるのは、先行して進められていたC棟（駐車場棟）の工事が完了し、送迎用駐車場として先行利用されています。

ここでお示ししている図は、具体的にはおよそ3年後の頃の工事の状況です。

その頃には、各棟の躯体工事はおおむね完了し仕上げ工事が行われている計画となっております。

3 解体・建築工事（工事中の駐車場）26

○令和6年2月から 2年間程度の駐車場

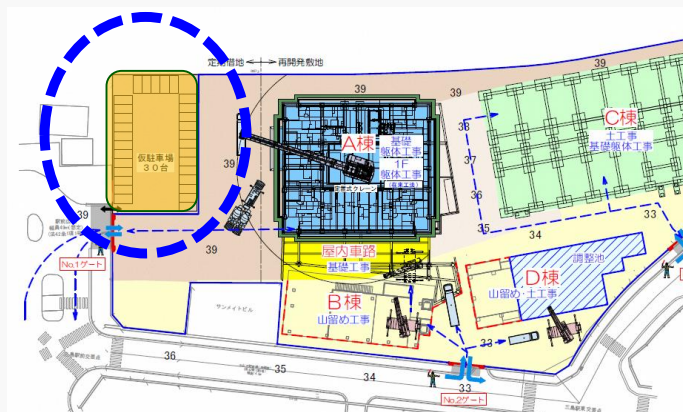
- ・ 駐車台数 32台
- ・ 運営主体 民間事業者
- ・ 料金体系等
60分600円

※20分以内の出庫は無料

※送迎用の車両に特化した駐車場として運営

※21時から翌日8時までは60分200円

※上記の料金体系等は現時点での設定であり、運営状況に応じ変更となる場合があります。



工事期間中の駐車場についてご説明します。

ここでは着工から2年程度の駐車場についてご説明します。

駐車台数は32台で、うち1台は車椅子利用者用です。

運営はこれまでの市営駐車場とは異なり、民間事業者の運営となります。

これまでは、365台の一般駐車場として運営されてきましたが、工事期間中に関しては、送迎車両用に特化した駐車場として、料金体系を変更して運営されていきます。

一定の駐車無料時間を設定したうえで、無料時間以降は、駅周辺の駐車場と比較して若干高めの料金設定にすることにより、送迎の車両が順次入れ替わっていくような運営を想定しています。

具体的には、60分600円の料金で、入庫から20分間以内に出庫した場合には無料で利用できます。送迎車両が減少する夜間は低額で利用可能です。この料金体系等は、現時点での設定であり、運営状況に応じ、送迎用駐車場として適切に運営されるよう、変更が生じる可能性があることにご留意ください。

これまで、皆様にご利用いただいていた駐車場が、送迎用に特化した駐車場となることで、ご不便をおかけするかと思いますが、周辺の駐車場のご利用について、ご理解とご協力をお願いいたします。

立体駐車場を活用した送迎用駐車場の利用条件等については、送迎用駐車場の運営状況を踏まえ、今後、検討されていく予定となっております。

3 解体・建築工事（工事に伴う市の対応）27

○市営三島駅南口駐車場の閉鎖

- ・閉鎖日時：[令和6年1月31日 23時59分](#)

※閉鎖に向け段階的に駐車場区域を縮小

○喫煙所の移設

- ・駐車場内の喫煙所は令和5年12月に撤去
⇒楽寿園内に移設予定

○公衆トイレの撤去

- ・駐車場内の公衆トイレは令和5年11月に撤去
⇒公共トイレとしてローソン三島駅南口店と連携
※撤去したトイレは西小学校に移設

[※最新の情報は市HPで随時更新していきます](#)

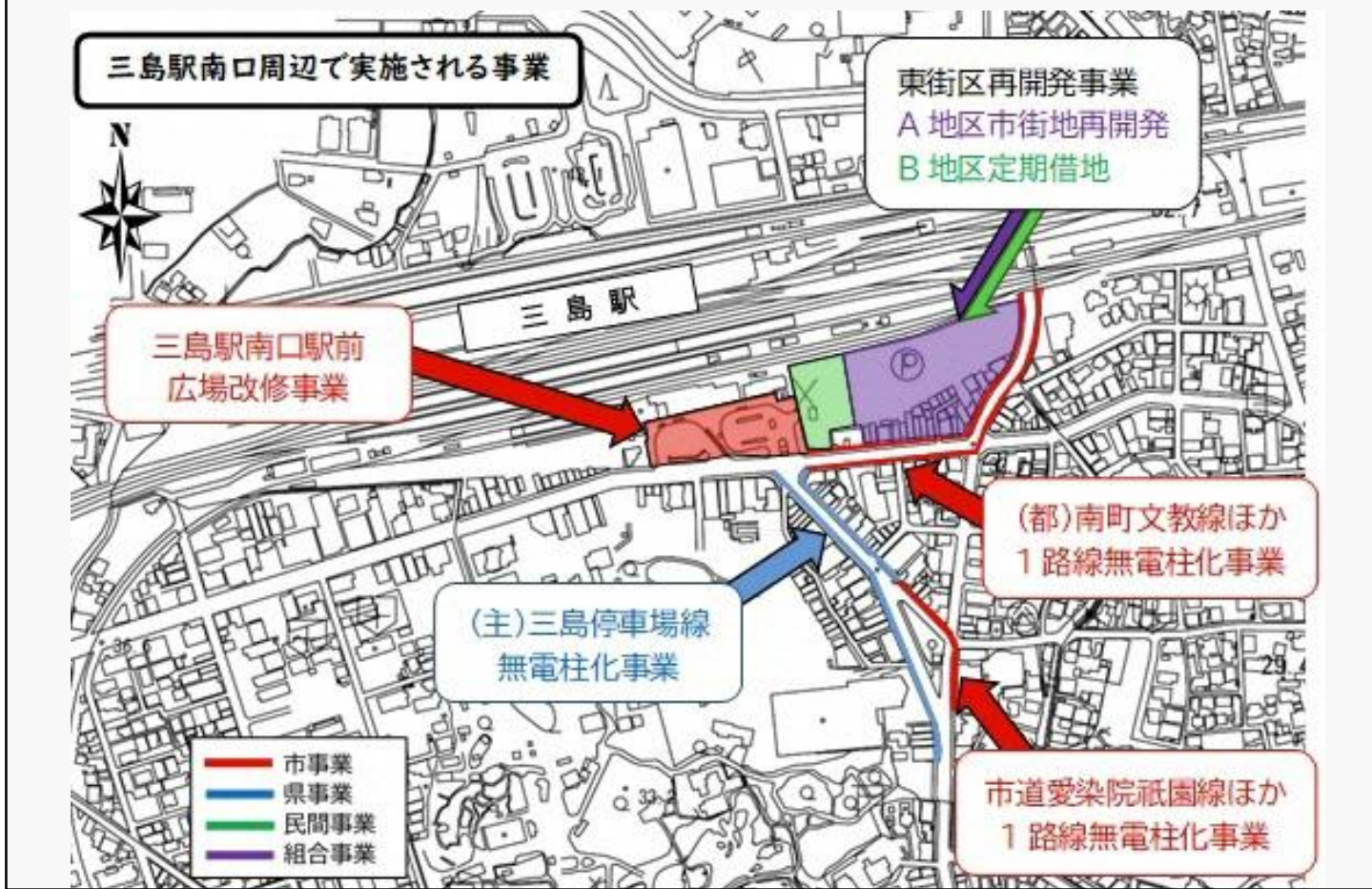
工事開始に伴う、市の対応についてご説明します。

権利変換計画の認可により、市も事業用地を再開発組合に明け渡す必要があることから、市営三島駅南口駐車場につきましては、1月末をもって閉鎖しました。

市営駐車場内の喫煙所は、昨年12月に撤去いたしました。喫煙される方は指定喫煙所をご利用いただきますようお願いいたします。

また、駐車場内に設置されていた公衆トイレは、昨年11月に撤去し、西小学校に移設しました。公共トイレとして連携しましたローソン三島駅南口店のトイレをご利用ください。

工事の進捗に伴う対応等につきましては、随時、市ホームページでお知らせしてまいりますのでよろしくお願いいたします。



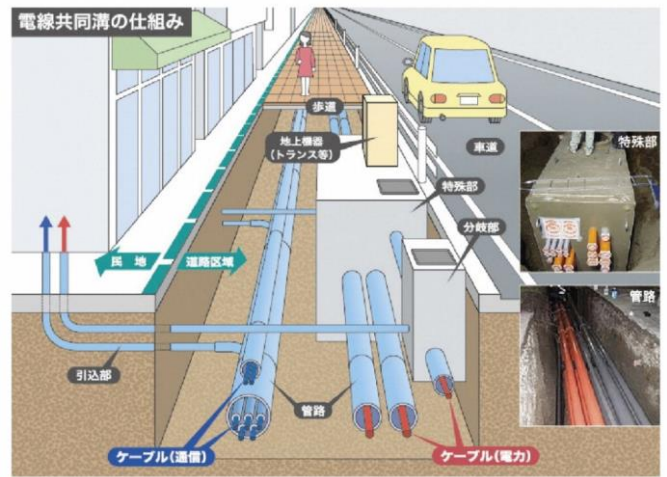
ここからは、再開発事業と並行して取り組んでいく、関連事業についてご紹介します。

再開発事業の南側及び東側の都市計画道路の両側などで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、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ます。

これらの事業については、再開発事業と並行して工事を進めていけるよう、調整しながら進めており、利便性が高く、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。

4 再開発と並行した事業（無電柱化事業）29



工事期間

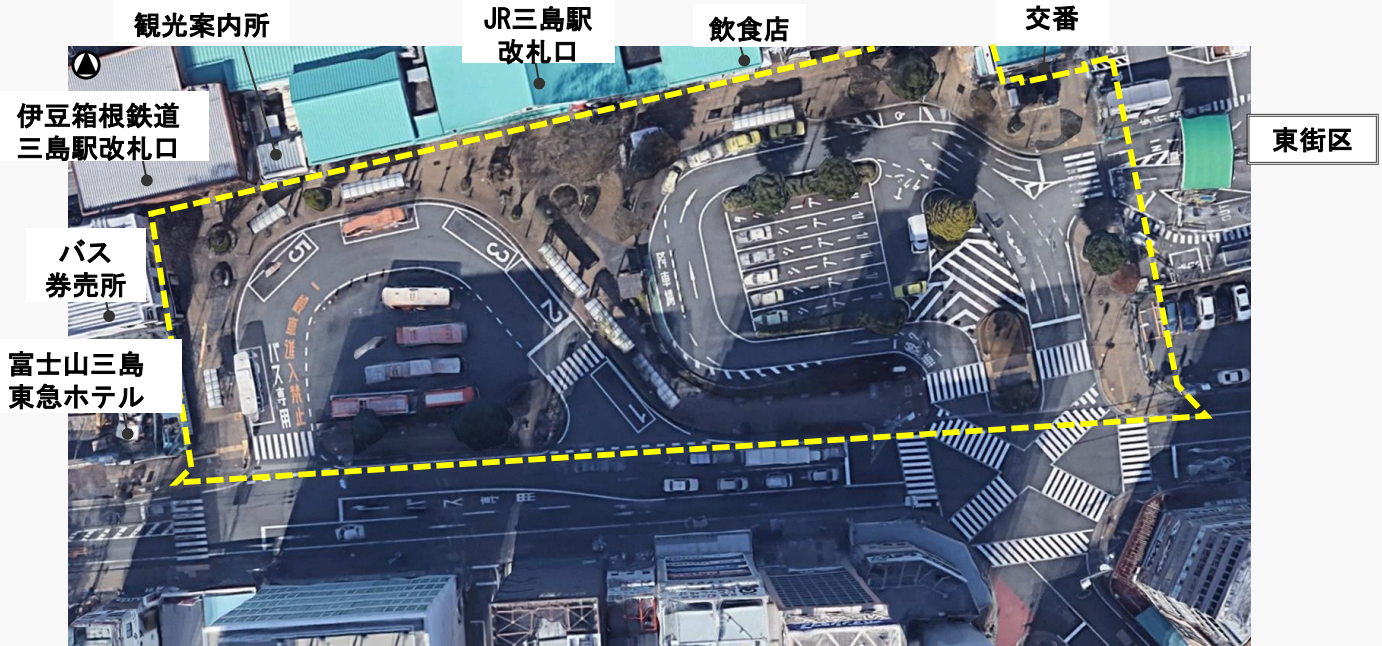
- ①(都)三島停車場線
令和3～10年度
- ②(都)南町文教線ほか1路線
令和5～8年度
- ③市道愛染院祇園線ほか1路線
令和5～9年度

※スケジュールは現時点の予定であり、地盤の状況等により変更となる場合があります

無電柱化事業については、市民文化会館の前の①三島停車場線、東街区再開発事業区域に面した②南町文教線、三島商工会議所前の③愛染院祇園線、の3つの工事を進めております。

三島停車場線は令和3年度から工事を開始しており、残りの2事業については令和5年度から工事を始め、令和8年度から10年度にかけ、順次、工事を進めていきます。

右上のイラストのとおり、地上の電線やケーブル等を、地下に埋設した電線共同溝に変更することで、電柱のない、快適な歩行者空間が生まれることとなります。



<現状の南口広場の課題>

雨に濡れずに移動可能,ムクドリ等の糞害対策,歩きやすい歩行空間の確保,タクシーと一般車の走行レーン・降車場の分離による安全確保,貸切バス乗降場の新設 など

南口広場の改修についてご説明します。

現在の三島駅南口駅前広場の様子で、黄色の点線が広場のエリアです。西側がバスロータリー、東側がタクシーと一般車のロータリーとなっております。

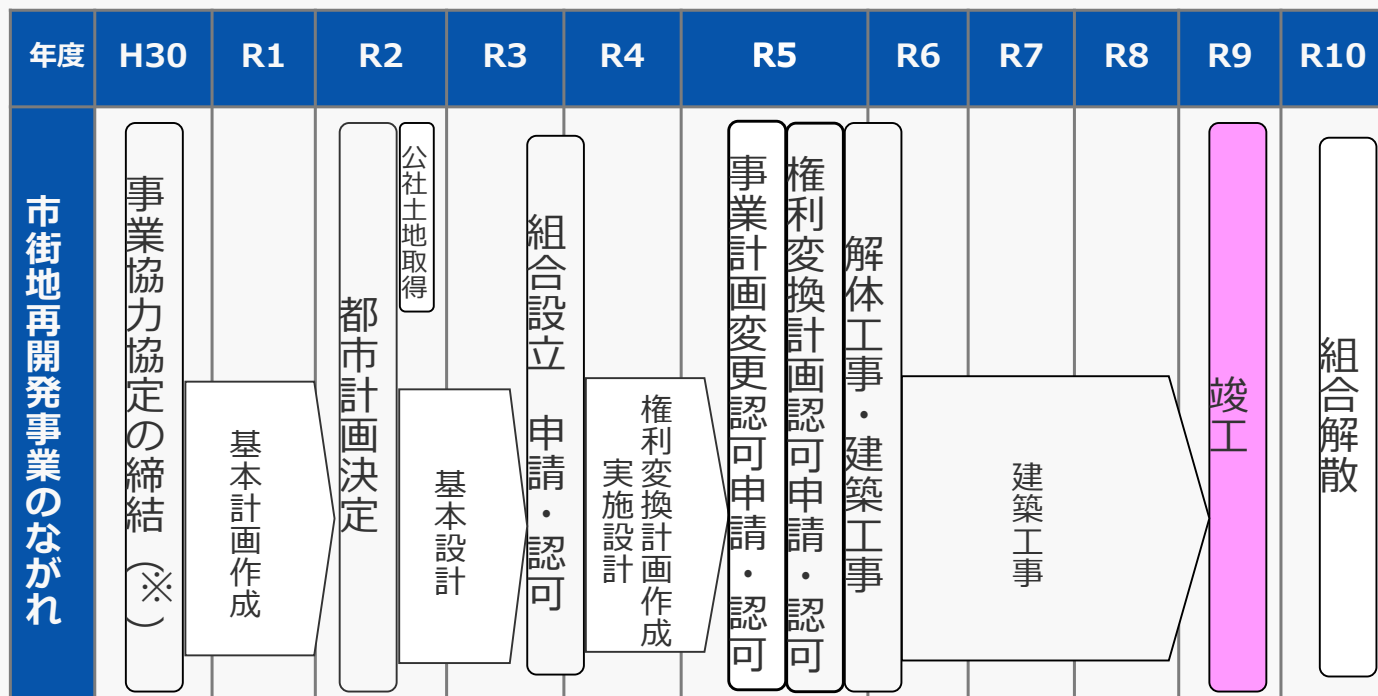
アンケートやヒアリングを通じ、歩行者の観点では雨の日の移動やムクドリ等の問題、歩きやすい歩行空間の確保などが課題として整理されております。

また、タクシーと一般車が混在していること、バスの乗降時の安全確保、貸切バスの乗降場がないことなどが課題となっております。

このような課題を解消し、利用者、交通事業者などの安全性と利便性の向上を図るとともに、東西街区や楽寿園などの周辺施設との連続性を高めるため、多くの専門家の助言をいただきながら、改修案を検討しています。

バスロータリーとタクシー・一般車ロータリーを入れ替える案も含め、関係機関と調整を行っており、2月26日からパブリックコメントを実施し、市民の皆様のご意見を伺う予定となっております。

※注 スケジュールは決定されたものではありません。



※事業協力者 アスマチ三島プロジェクト共同企業体

ミサワホーム株式会社(代表企業)、野村不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社
東レ建設株式会社、ミサワホーム静岡株式会社、株式会社アールアイエー

最後に、今後の事業のスケジュールと市の取組についてご説明いたします。

再開発事業は令和9年度末の竣工の予定となっております。先ほどご説明いたしました、無電柱化事業や南口広場の改修についても、この竣工時期を踏まえて事業を進めていくこととなります。

竣工までの4年程度の間、導入機能の具体化や、進出するテナントが決定されていくこととなります。市としましては、市民の皆様にご喜んでもらえる事業となるよう、引き続き、事業関係者との協議を行ってまいります。

また、竣工後を見据え、三島商工会議所などの関係団体とも連携し、継続的ににぎわいを生み出していく仕組み作りを進めていくことも考えております。

工事期間中は、ご不便をおかけすることもあるかと思いますが、にぎわいのある三島駅前に生まれ変わることに期待していただき、事業の完了をお待ちいただけますと幸いです。

5 今後のスケジュール等（情報公開等）32

市民説明会等の開催

- ・ 事業協力者の選定以降、事業の進捗状況等を説明会や出前講座等により周知
- ・ 説明のほか質疑応答やアンケートを実施



▲令和6年1月の市民説明会

広報みしまへの掲載、資料公開

- ・ 広報みしま「再開発ノート」（令和6年1月末時点：計46回掲載）
- ・ 市民説明会資料や市民説明資料を、市ホームページに掲載
※地下水対策検討委員会資料も公開

オープンハウスの実施

- ・ 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
（令和6年1月末時点：計23回実施、延べ925件の意見聴取）

⇒情報公開・意見聴取の取組は今後も継続的に実施予定

市民への情報公開と意見聴取等の取組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や出前講座により、事業説明と質疑応答・アンケート調査などを実施してきました。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。

また、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実施しており、900人を超える方からご意見をお伺いしています。

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。