

三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業
事業計画書

2025（令和7）年7月

三島駅南口東街区A地区市街地再開発組合

<目次>

1. 地区、事業及び施行者の名称.....	1
(1) 地区の名称	1
(2) 事業の名称	1
(3) 施行者の名称	1
2. 施行地区の概況及び事業の目的.....	2
(1) 施行地区の概況.....	2
(2) 事業の目的	2
3. 施行地区	3
(1) 施行地区の位置.....	3
(2) 施行地区の位置図.....	3
(3) 施行地区の区域.....	3
(4) 施行地区の区域図.....	3
(5) 施行地区の面積.....	3
4. 設計の概要	4
(1) 設計説明書	4
1) 設計方針	4
2) 施設建築物の設計概要.....	4
3) 施設建築敷地の設計概要.....	7
4) 公共施設の設計の概要.....	8
(2) 設計図	8
1) 施設建築物の設計図.....	8
2) 施設建築敷地の設計図.....	8
3) 公共施設の設計図.....	8
5. 事業施行期間	9
(1) 事業施行期間（予定）	9
(2) 建築工事期間（予定）	9
6. 資金計画	10
(1) 資金計画.....	11

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

三島駅南口東街区A地区

(2) 事業の名称

三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

三島駅南口東街区A地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

三島駅南口東街区A地区（以下「本地区」という）は、隣接する三島駅南口東街区B地区（以下「B地区」という）とともに、三島駅南口東街区（以下「東街区」という）を構成し、JR三島駅及び伊豆箱根鉄道駿豆線三島駅に近接した広域交通結節点として、地域産業の発展に寄与してきた地区である。一方で、駅に近接する好立地にも関わらず、都市機能の更新が進まず、北側は広大な低未利用地となっているほか、南側は細分化された敷地に老朽化した建物が密集し、防災面において課題を抱えている。

また、東街区周辺においては、地表付近における玄武岩溶岩の分布や、楽寿園小浜池をはじめとした豊富な湧水の存在といった地形に由来する特徴が多くみられる。

(2) 事業の目的

駅前商業集積地として都市機能を更新するとともに、地域の産業や資源を活かし、スマートウェルネスシティのフロントエリアにふさわしい広域健康医療拠点の整備を行うことにより、昨今のコロナ禍をはじめとした社会状況も考慮しながら、駅前に人の流れ及びにぎわいをつくり、街中への回遊性を高め、経済波及効果をもたらす「“健幸”都市」の進展に寄与することを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

三島市の中心市街地の北部に位置しており、北側はＪＲ東海道本線軌道敷、南側は都市計画道路３・４・２７号小山三軒家線、東側は都市計画道路３・５・３８号南町文教線に接する。また、西側においては、三島駅及びバスターミナルに近接しており、交通利便性の高い地区である。

(2) 施行地区の位置図

添付書類①のとおり

(3) 施行地区の区域

三島市一番町

2785 番 10、3200 番 7～15、3200 番 41、3200 番 54～56、3200 番 78～80
3200 番 82～93、3200 番 96、3200 番 97、3200 番 99、3200 番 107～109
3200 番 130～133、3200 番 141、3200 番 147、3200 番 148、3200 番 155
3200 番 165、3200 番 166、3200 番 169、3200 番 170、3200 番 172、3200 番 174

道路

都市計画道路３・４・２７号小山三軒家線の一部

都市計画道路３・５・３８号南町文教線の一部

(4) 施行地区の区域図

添付書類②のとおり

(5) 施行地区の面積

約 1.2ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

『三島駅周辺グランドデザイン』の中で掲げられた広域健康医療拠点として、市街地のフロントエリアにふさわしい、駅前立地を生かした施設の集積やにぎわいの創出、合理的かつ高度な土地利用を図るための施設計画が求められていることを踏まえ、以下の設計方針とする。

- ・三島駅及びバスターミナルから各施設に至る動線に配慮した上で、周辺街区との回遊性の向上を図るほか、周辺街区と調和のとれた景観に十分に配慮する。
- ・地表付近に分布する溶岩層の下部には、三島の宝である地下水（湧水）が流れているため、溶岩掘削を最小限にしつつ、溶岩層に直接支持する基礎方式を採用する等、地下水（湧水）保全に対して十分に配慮する。
- ・市営および共同住宅用の自走式立体駐車場の出入口分離や区分及び管理方法、そして認定駐車場を含めた空間利用の効率化・コスト抑制に配慮する。
- ・本地区に接する都市計画道路（南側：小山三軒家線、東側：南町文教線）に係る無電柱化事業関係者と綿密な協議や情報共有を行い、各インフラ引き込みや必要な設備機器について適切な設計を行う。
- ・『三島駅南口周辺地区計画』において、広域健康医療拠点整備地区として指定されていることを踏まえた設計を行う。
- ・敷地内の緑化や水辺の演出等により、富士山周辺地域の玄関口としてふさわしい、駅前景観の形成を推進する設計を行う。

2) 施設建築物の設計概要

(イ) 設計方針

施設建築物の主要用途としては、住宅及び店舗、駐車場、公益施設にて構成している。これらに加え、健康づくり及び子育て支援、交流やにぎわいに寄与するスペースを適切なスケールにて整備し、東街区全体を一体的に運営できる施設計画を行う。

『三島駅南口周辺地区計画』において、歩行者通路を地区施設として定めているため、歩車分離を図った上で、魅力的な空間づくりができるよう、適切な用途配置を行うものとし、歩行者通路を挟み、4つの建物をペDESTリアンデッキで接続することで1棟の施設建築物とする。

また、駐車場の計画に際しては、車路出入口や敷地内車路、サイン計画を含め、安全性及び利便性に十分配慮した計画を行う。

(ロ) 建蔽率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	建築延面積	建蔽率	容積率
約 10,050 m ²	約 6,890 m ²	約 55,390 m ² (約 39,910 m ²)	約 68%	約 397%

※ () 内は、容積率対象面積を示す。

(ハ) 各階床面積等

① A棟

階	主用途	床面積	備 考
24	住宅	約 1,150 m ²	構造：RC 造 規模：地上 24 階 高さ：約 90.5m ※TP+33.05 を基準とする
23	住宅	約 1,150 m ²	
22	住宅	約 1,155 m ²	
21	住宅	約 1,155 m ²	
20	住宅	約 1,155 m ²	
19	住宅	約 1,155 m ²	
18	住宅	約 1,155 m ²	
17	住宅	約 1,155 m ²	
16	住宅	約 1,155 m ²	
15	住宅	約 1,155 m ²	
14	住宅	約 1,155 m ²	
13	住宅	約 1,155 m ²	
12	住宅	約 1,155 m ²	
11	住宅	約 1,155 m ²	
10	住宅	約 1,155 m ²	
9	住宅	約 1,155 m ²	
8	住宅	約 1,155 m ²	
7	住宅	約 1,155 m ²	
6	住宅	約 1,155 m ²	
5	住宅	約 1,155 m ²	
4	医療	約 1,760 m ²	
3	店舗	約 1,740 m ²	
2	店舗	約 1,840 m ²	
1	駐輪場・機械室	約 1,860 m ²	
計	—	約 30,290 m ²	

② B棟

階	主用途	床面積	備 考
6	住宅	約 445 m ²	構造：S 造 規模：地上 6 階 高さ：約 26.0m ※TP+33.05 を基準とする
5	住宅	約 445 m ²	
4	事務所	約 550 m ²	
3	子育て支援施設・事務所	約 550 m ²	
2	店舗	約 560 m ²	
1	店舗・敷地内車路	約 590 m ²	
計	—	約 3,140 m ²	

③ C棟

階	主用途	床面積	備 考
R	駐車場	約 50 m ²	構造：S 造 規模：地上 7 階 高さ：約 29.1m ※TP+33.05 を基準とする
7	駐車場	約 2,390 m ²	
6	駐車場	約 2,390 m ²	
5	駐車場	約 2,390 m ²	
4	駐車場	約 2,390 m ²	
3	駐車場	約 2,390 m ²	
2	駐車場	約 2,390 m ²	
1	駐車場	約 2,390 m ²	
計	—	約 16,780 m ²	

④ D棟

階	主用途	床面積	備 考
10	住宅	約 480 m ²	構造：RC 造 規模：地上 10 階 高さ：約 35.2m ※TP+33.05 を基準とする
9	住宅	約 480 m ²	
8	住宅	約 480 m ²	
7	住宅	約 480 m ²	
6	住宅	約 480 m ²	
5	住宅	約 480 m ²	
4	住宅	約 480 m ²	

3	住宅	約 480 m ²	
2	店舗・住宅共用室	約 560 m ²	
1	店舗・駐輪場	約 780 m ²	
計	—	約 5,180 m ²	

(二) 主要設備

受変電設備、幹線設備、非常用発電設備、電話・LAN・テレビ共聴設備、放送設備、ITV 設備、インターホン設備、自動火災報知設備、航空障害設備、避雷設備、照明設備、換気設備、空気調和設備、排煙設備、ガス設備、給排水衛生設備、消火設備、昇降機設備

3) 施設建築敷地の設計概要

(イ) 設計方針

『三島駅南口周辺地区計画』における地区整備計画において、建築物の位置を整えるとともに、良好な都市空間を備えた街区を形成するため、道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離を 2 m 以上とすることが定められており、これに準じた設計方針とする。

(ロ) 歩行者通路

東西を横断する幅員 6 m（一部 4 m と 2.5 m）の歩行者通路を整備し、不特定多数が利用する三島駅周辺の歩行者動線において、安全な歩行者空間を確保し、公共の福祉に寄与する計画とする。

(ハ) 公共道路

敷地南側道路：都市計画道路 3・4・27 号小山三軒家線、幅員 15m、2 車線

敷地東側道路：都市計画道路 3・5・38 号南町文教線、幅員 15m、2 車線

共に三島市が実施する無電柱化事業が計画されており、十分な連携が必要である。

(二) 交通動線

都市計画道路 3・4・27 号小山三軒家線沿い及び都市計画道路 3・5・38 号南町文教線沿いに敷地内車路の出入口を各 1 か所設けて、敷地内車路の整備を行い、駐車場へのアプローチを確保する。また、荷捌き車両は、敷地内車路を通行したのち、A 棟北側に設けたバックヤードにて荷捌きを行う動線とする。

4) 公共施設の設計の概要

都市計画道路 3・4・27 号小山三軒家線及び都市計画道路 3・5・38 号南町文教線の拡幅を行う。

(イ) 公共施設調書

種別	名称	概要		備考
		幅員 (全幅員)	延長	
幹線道路	都市計画道路 3・4・27 号 小山三軒家線 (市道小山三軒家線)	7.5m (15m)	86m	都市計画道路 市街地再開発事業に伴う 拡幅予定面積：約 32 m ²
	都市計画道路 3・5・38 号 南町文教線 (市道鑑坂線)	7.5m (15m)	127m	都市計画道路

(2) 設計図

1) 施設建築物の設計図

添付資料③のとおり

2) 施設建築敷地の設計図

添付資料④のとおり

3) 公共施設の設計図

添付資料⑤のとおり

5. 事業施行期間

(1) 事業施行期間（予定）

自 組合設立認可公告の日

至 2029（令和11）年 3月

(2) 建築工事期間（予定）

着工 2024（令和6）年 4月

竣工 2028（令和10）年 2月

6. 資金計画

次頁以降に示すとおり。

資金計画書

(1) 資金計画

(単位：百万円)

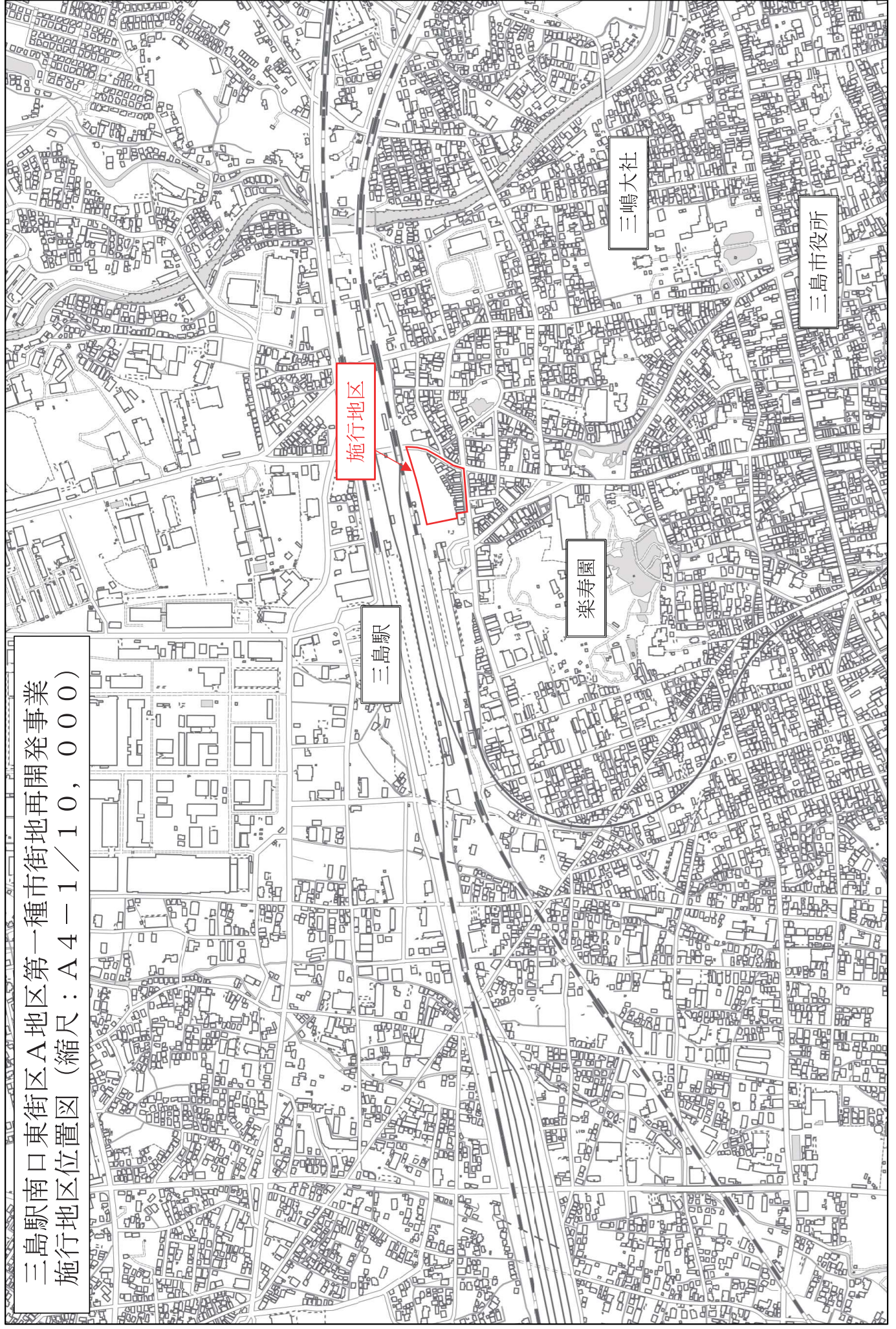
収入金	補助金	12,464	支出金	調査設計計画費	1,308
	保留床処分金	16,252		土地整備費	2,713
	公共施設管理者負担金	8		工事費	23,821
				事務費	801
				借入金利子	81
	合 計	28,724		合 計	28,724

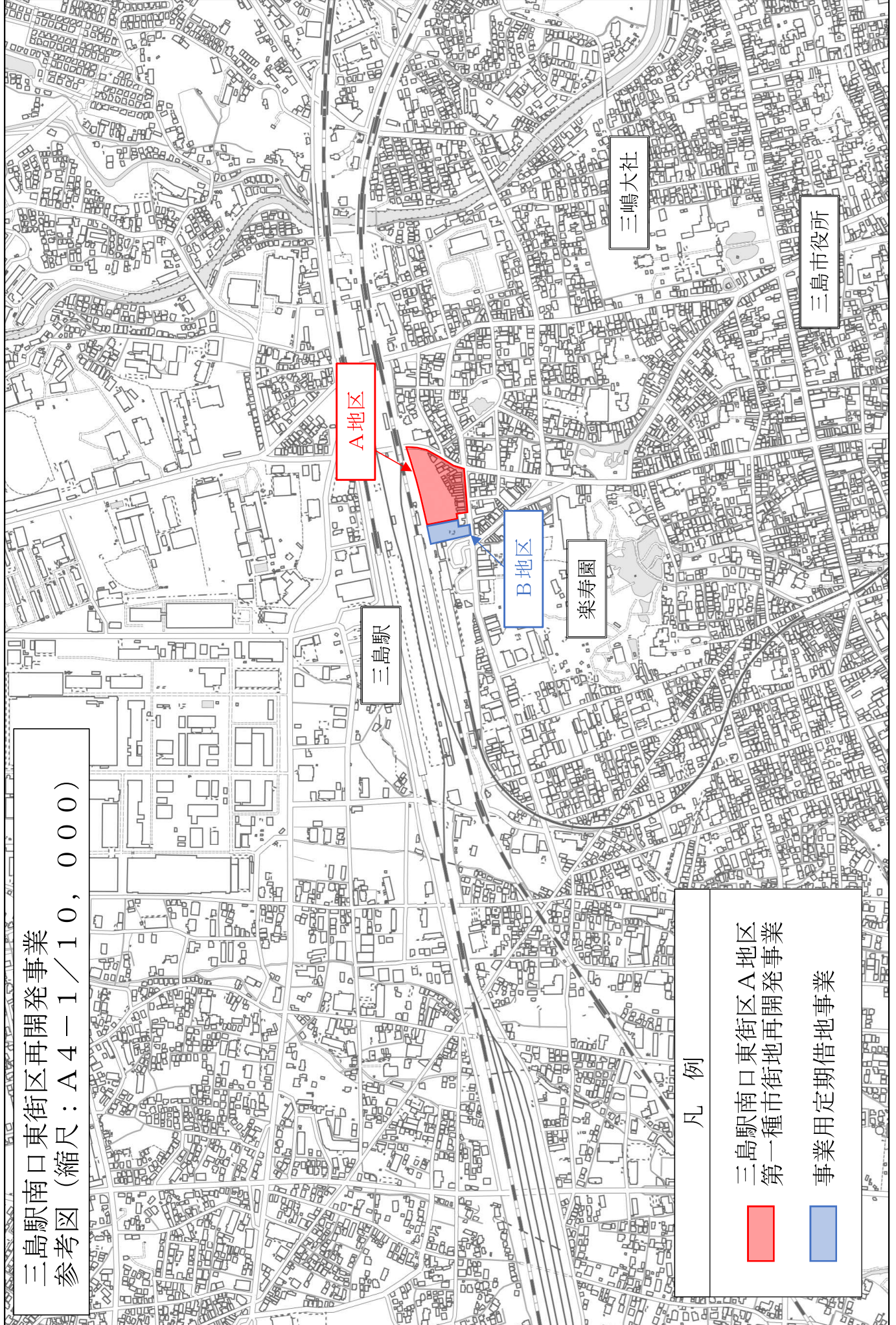
<添付書類>

- ①施行地区の位置図
- ②施行地区の区域図
- ③施設建築物の設計図
- ④施設建築敷地設計図
- ⑤公共施設の設計図

①施行地区の位置図

三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業
施行地区位置図（縮尺：A4-1/10,000）



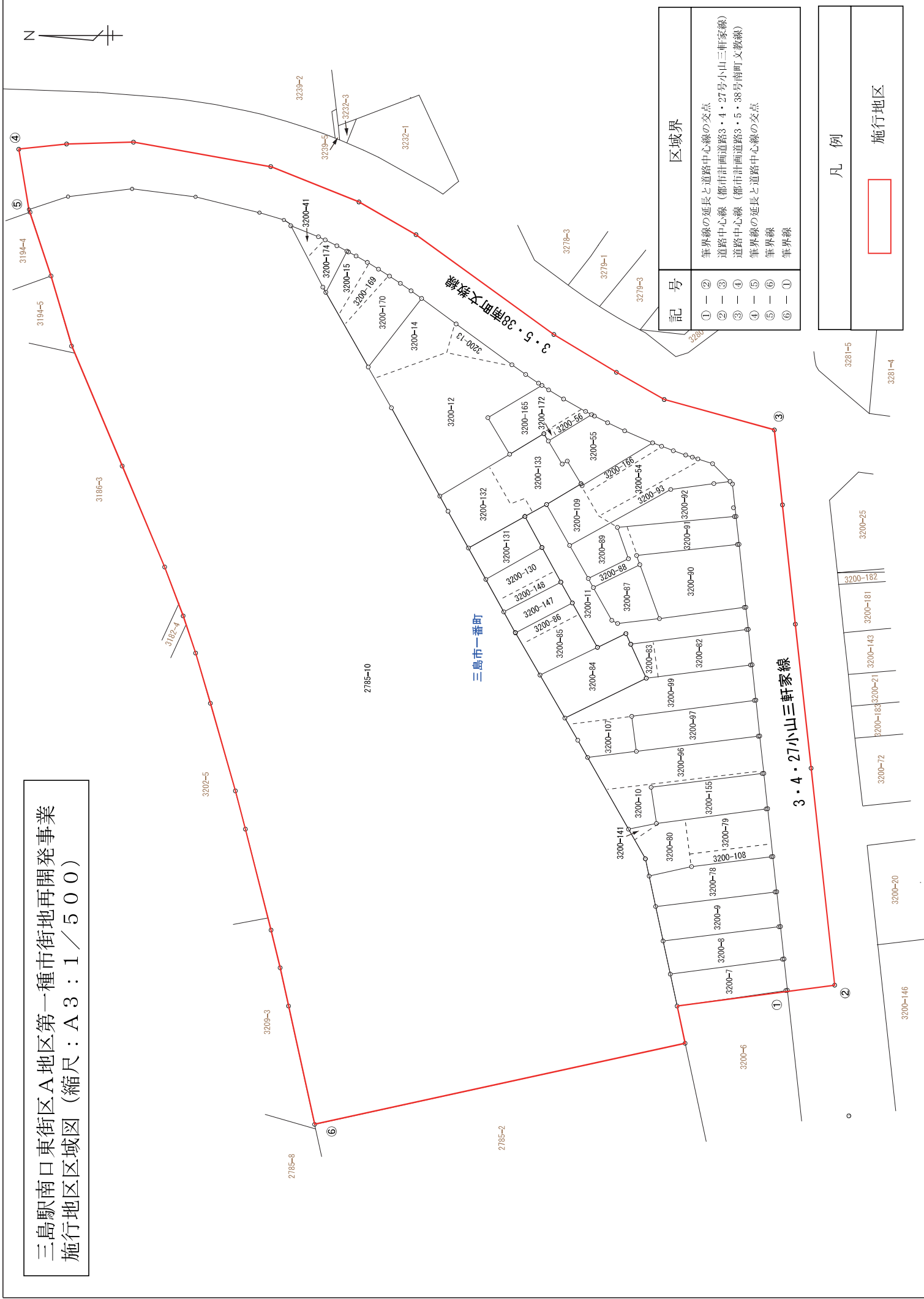


三島駅南口東街区再開発事業
参考図 (縮尺: A4-1/10,000)

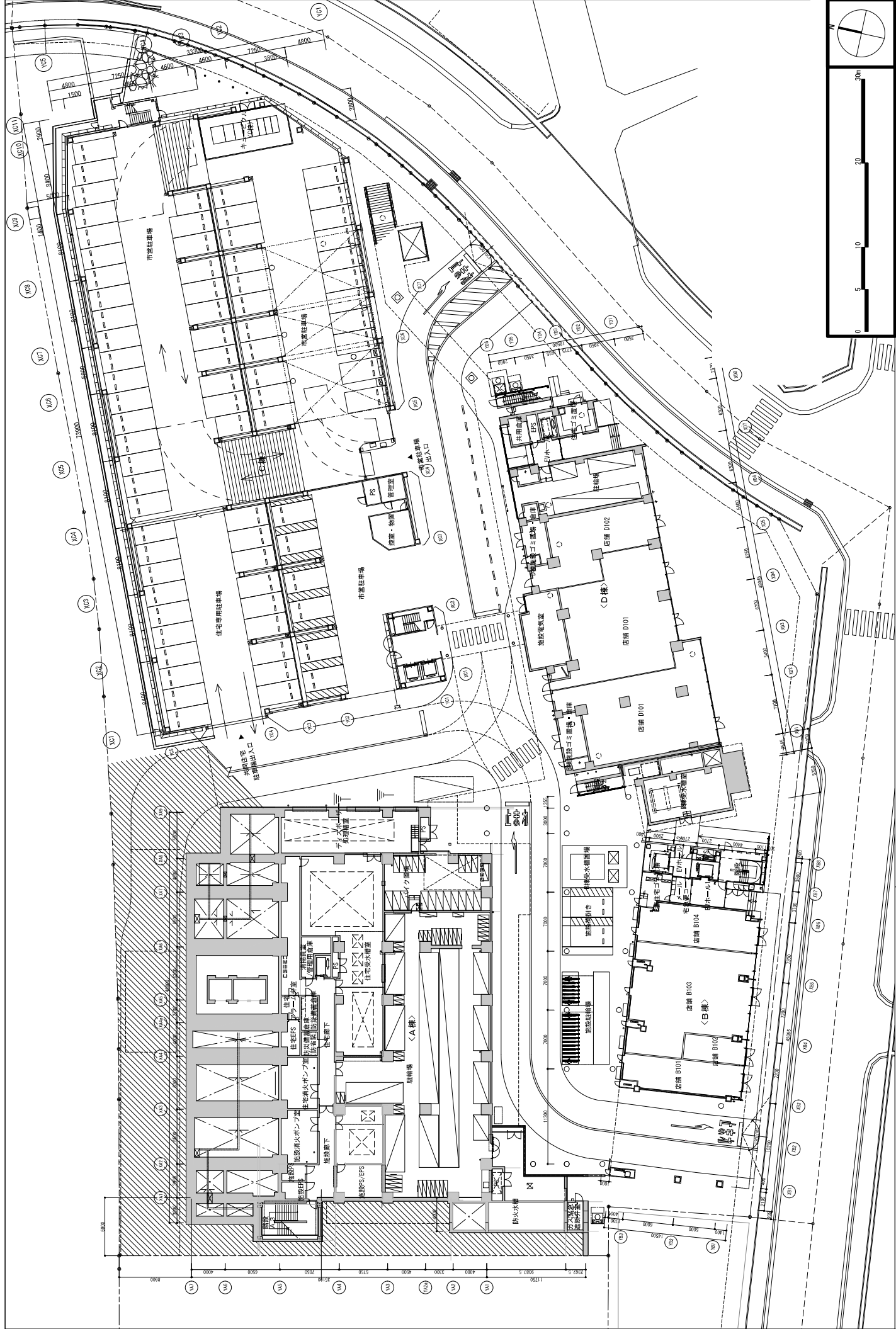
凡 例

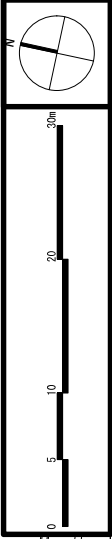
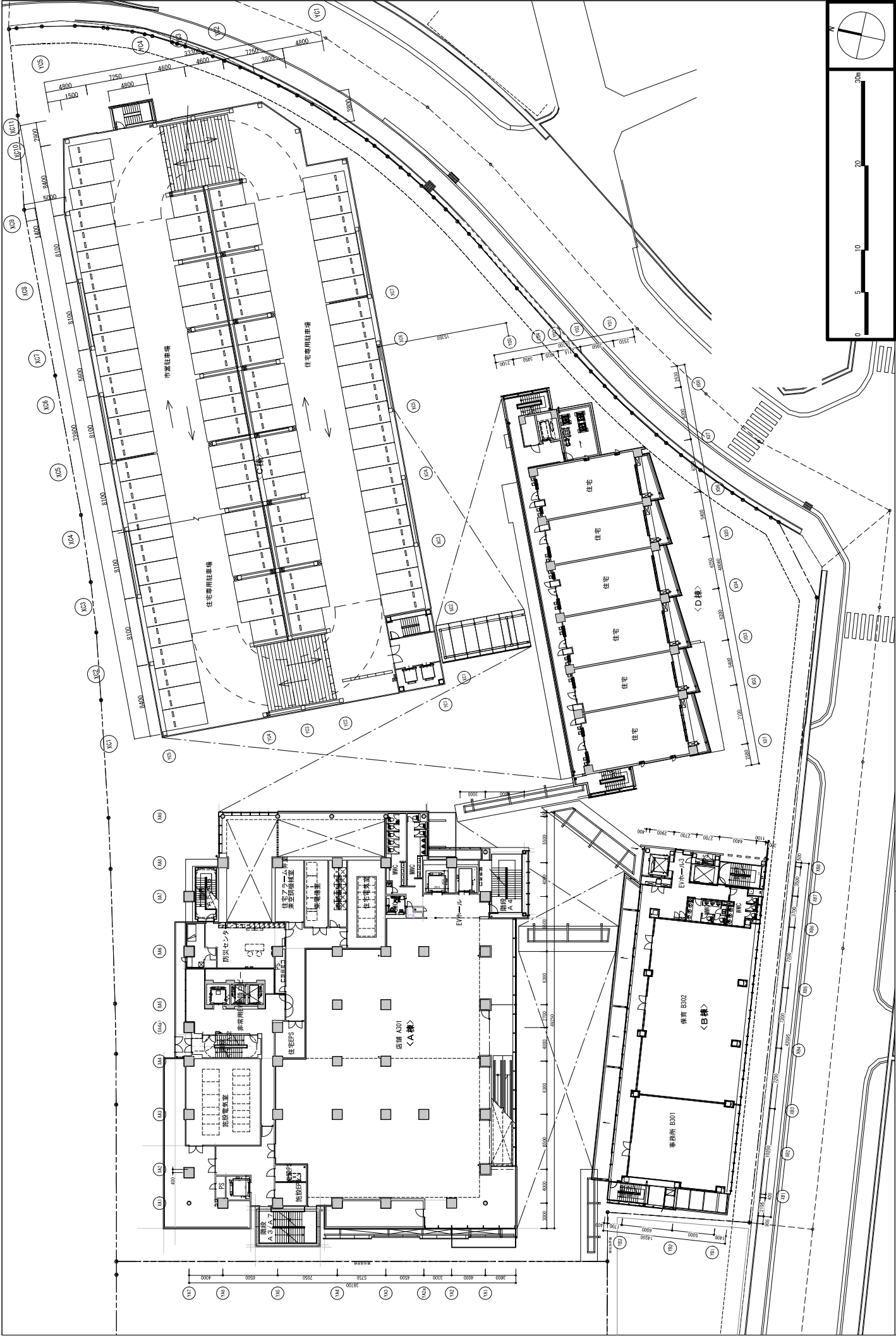
- 三島駅南口東街区A地区
第一種市街地再開発事業
- 事業用定期借地事業

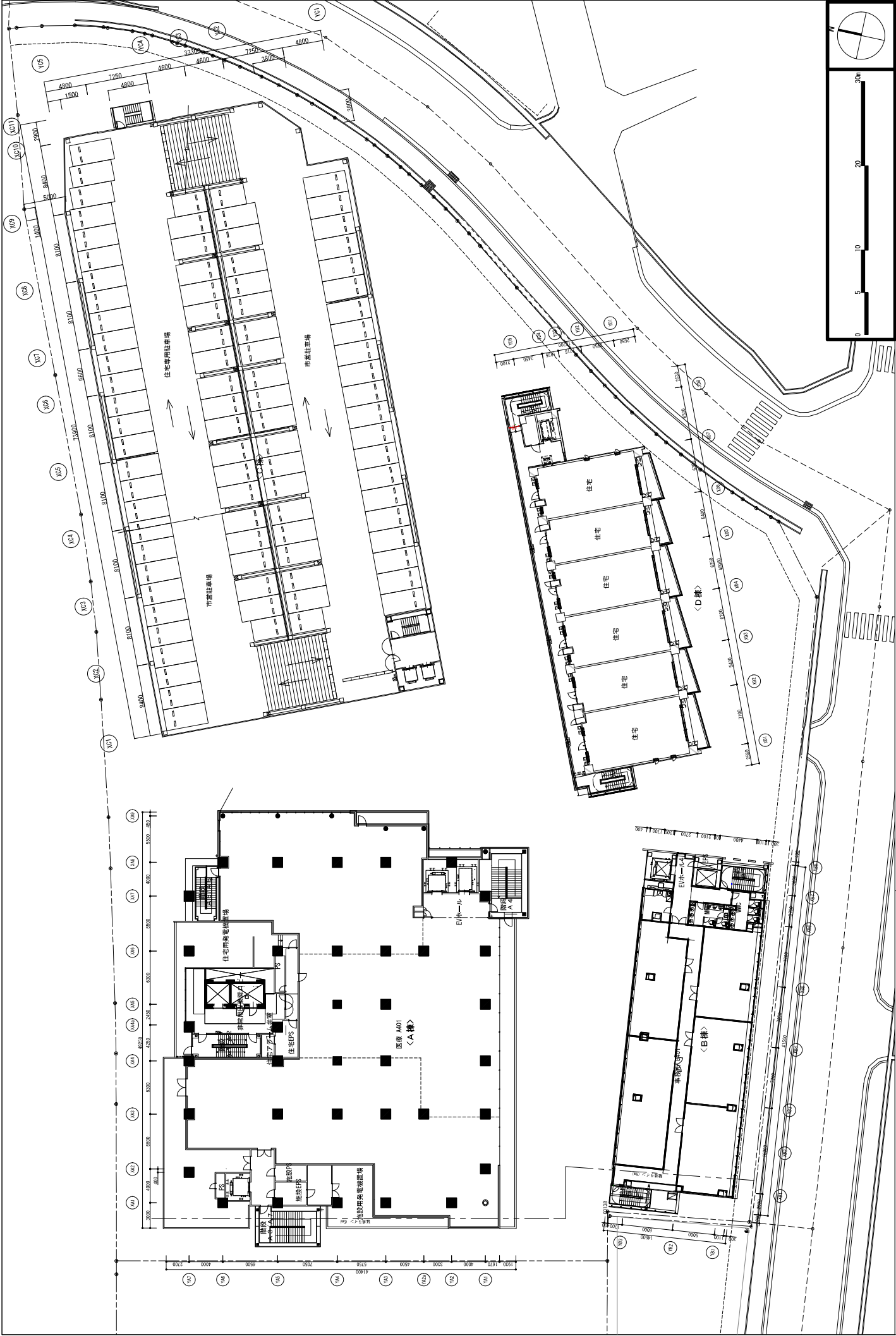
②施行地区の区域図

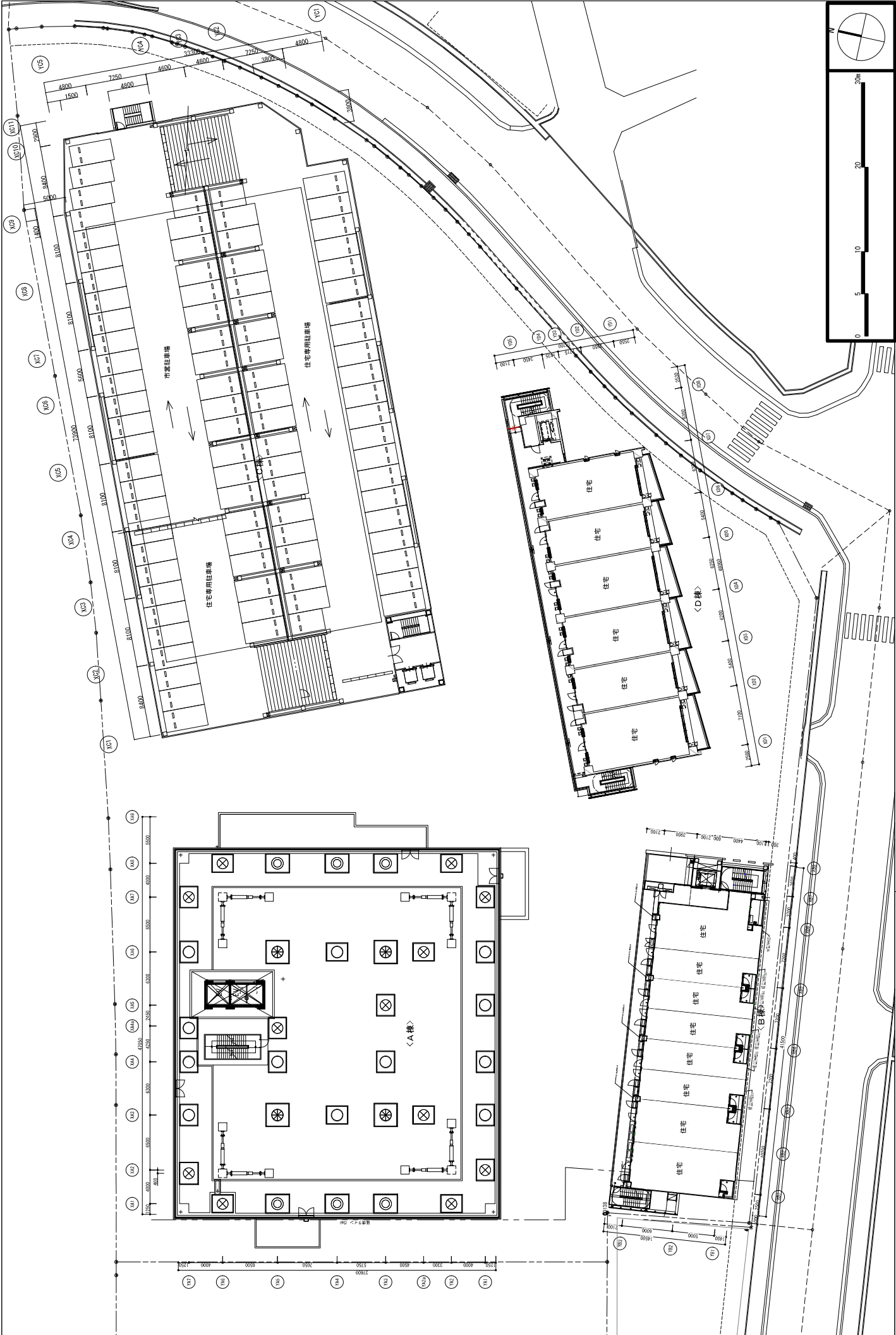


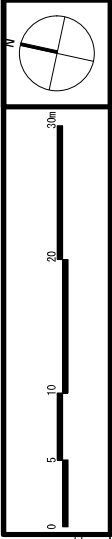
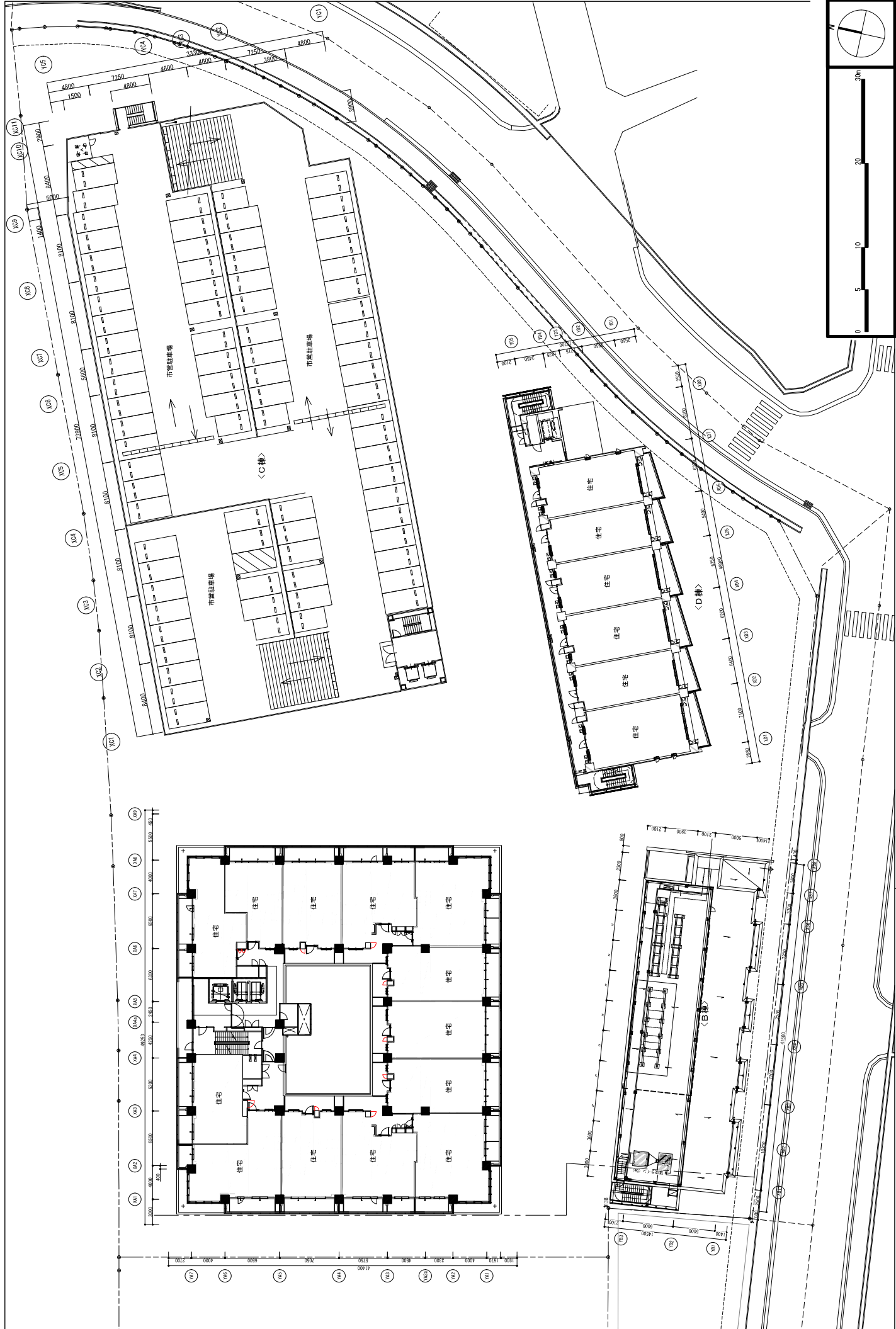
③施設建築物の設計図

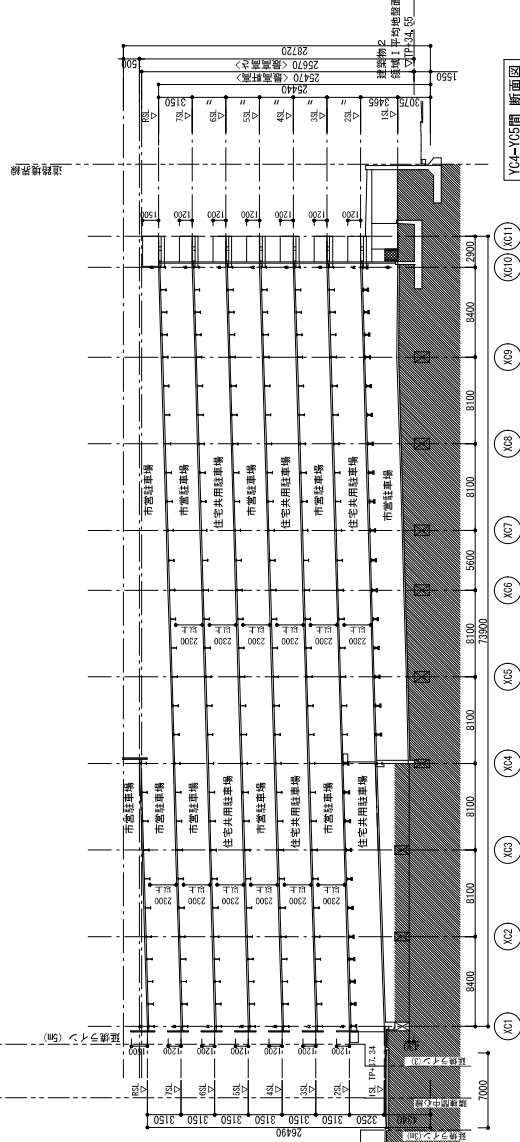
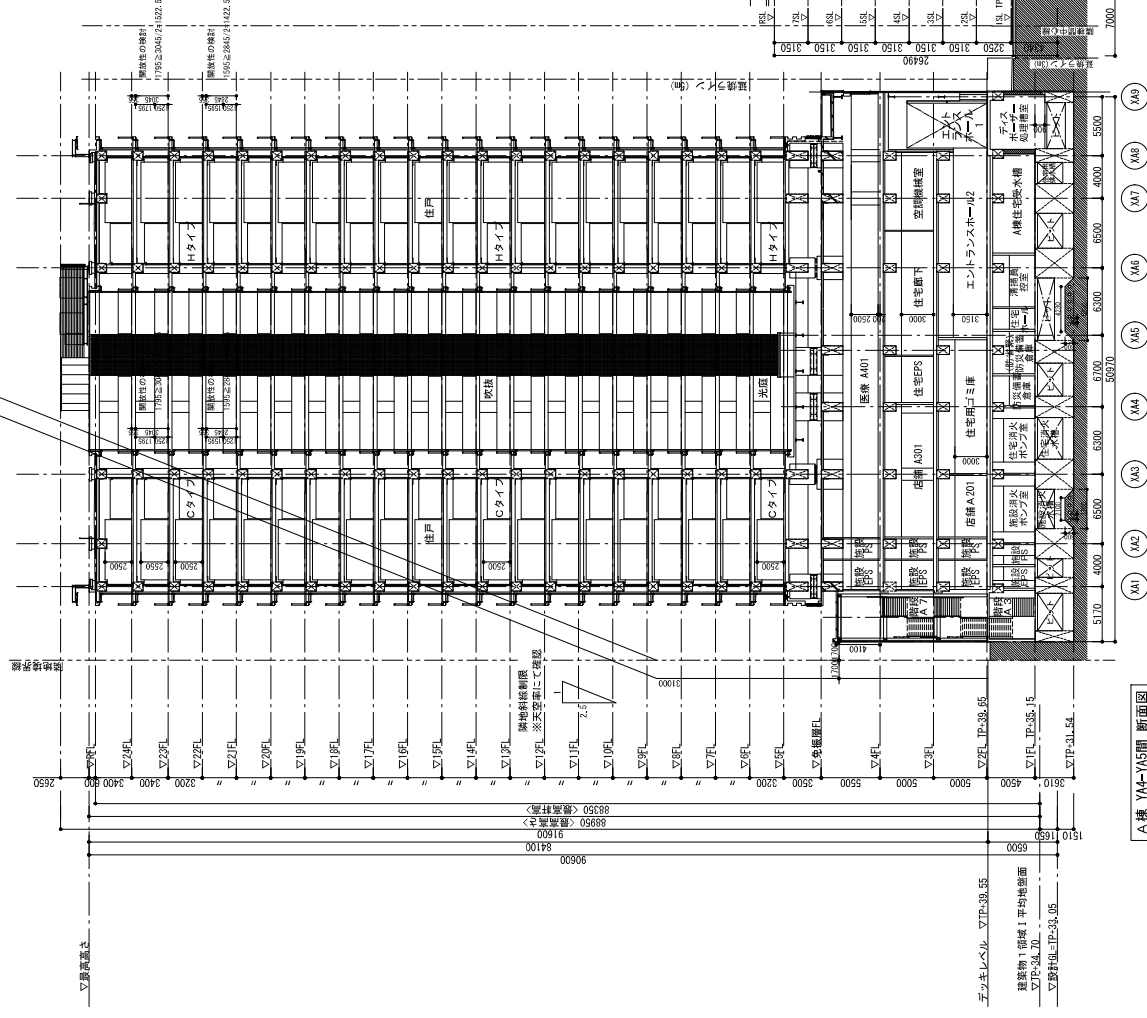
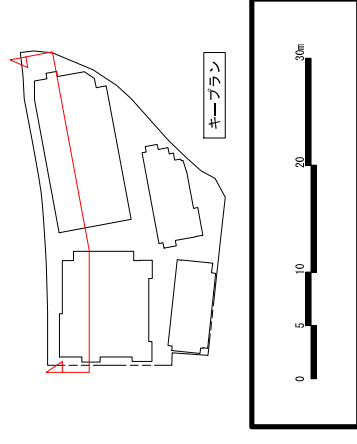
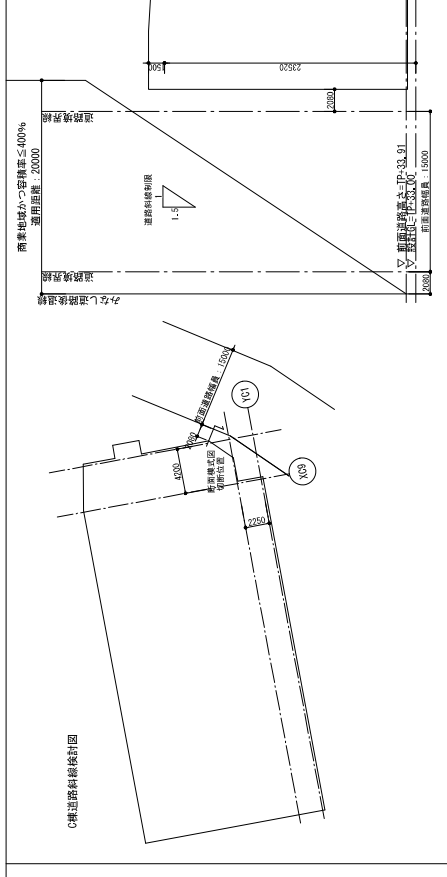


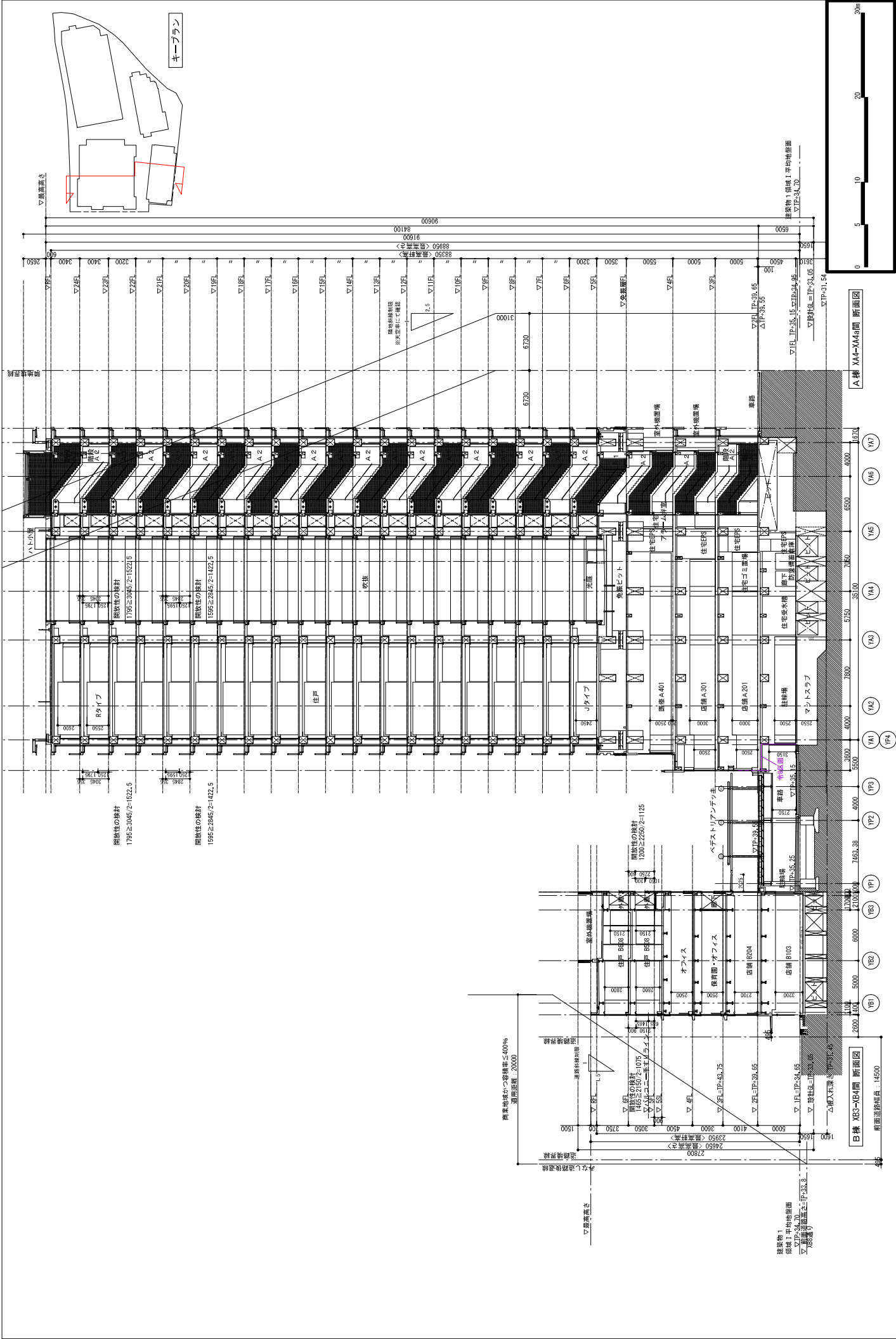


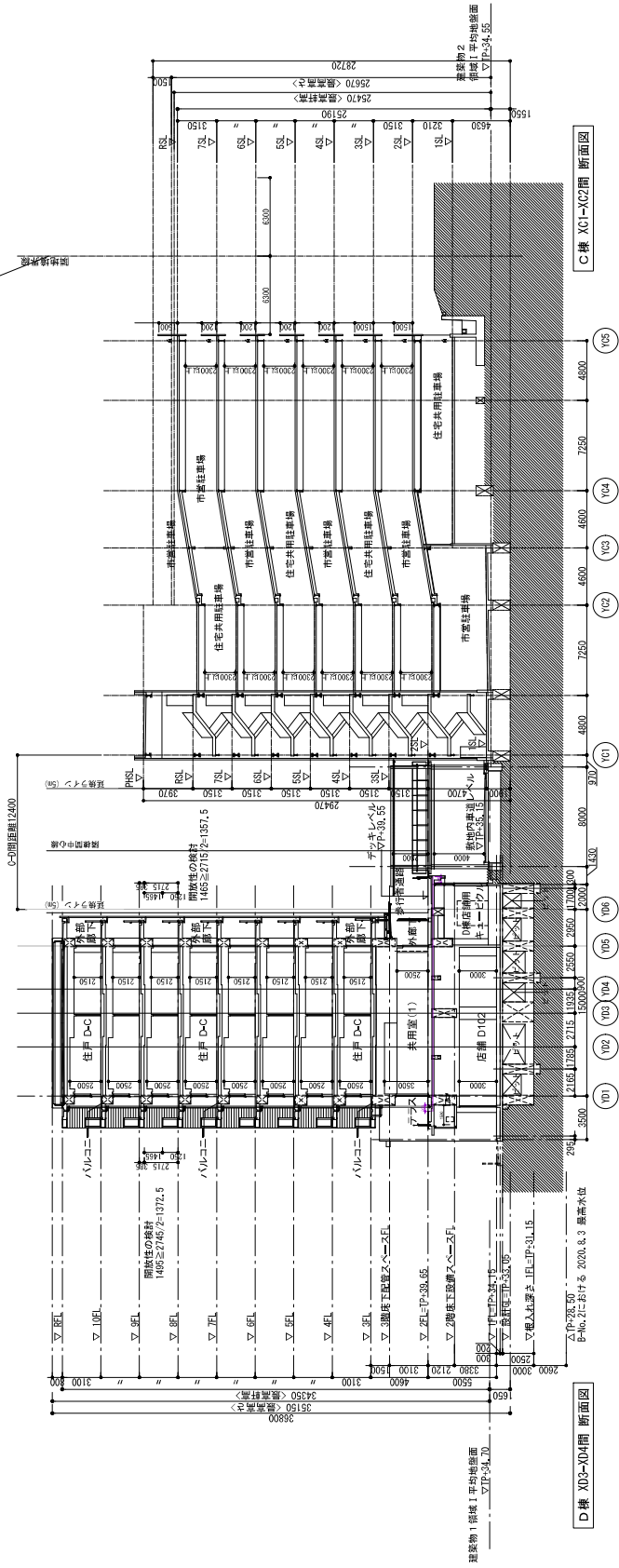


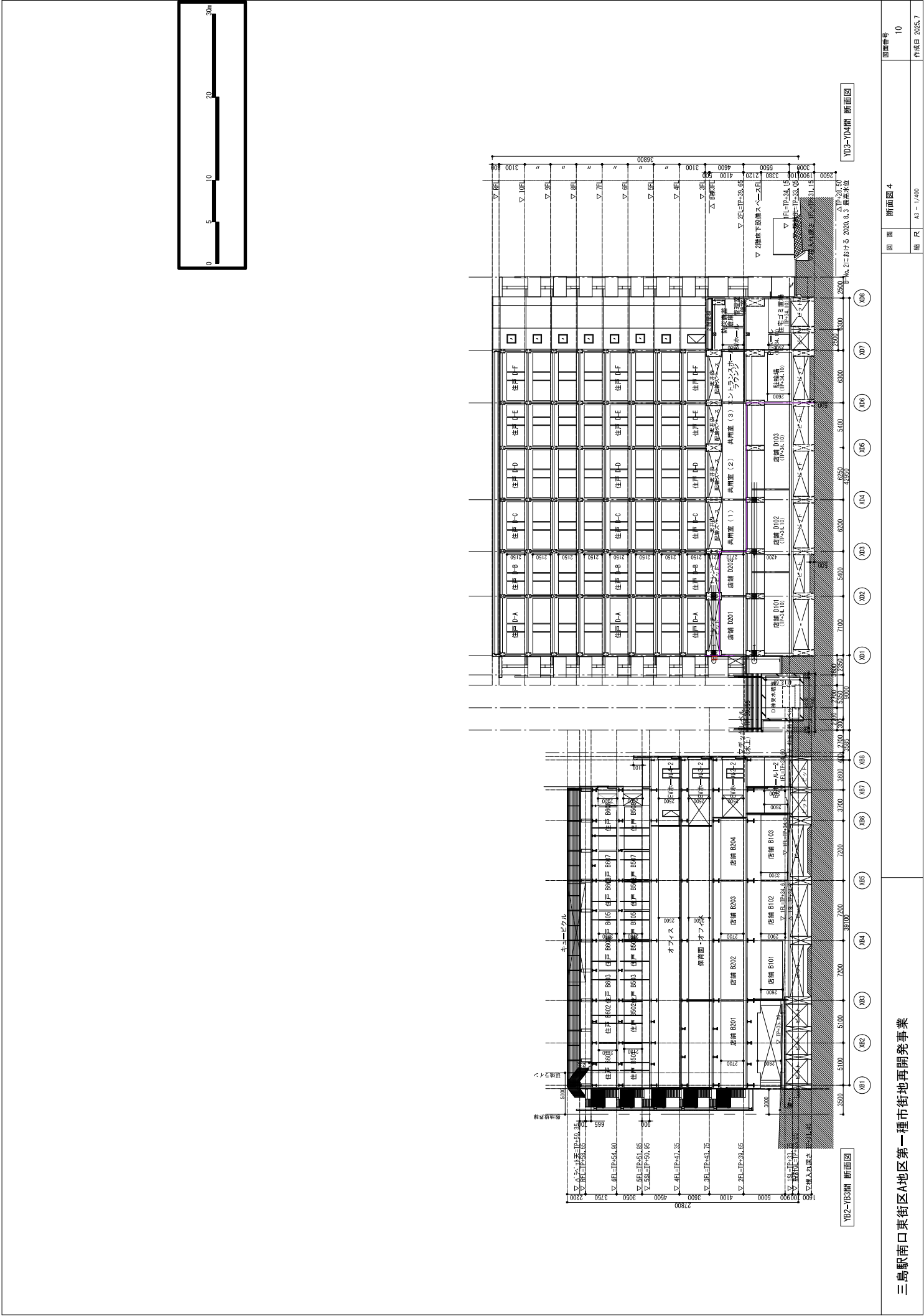






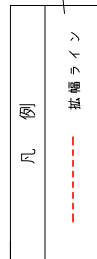


[illegible]



④施設建築敷地の設計図

⑤公共施設の設計図

$$Z = \frac{1}{\frac{1}{Z_1} + \frac{1}{Z_2}}$$


三島駅南口東街区市街地再開発準備組合



三島市一番町及び文教町一丁目の一部

施行地区

三島市の分筆による
拡幅予定部分

三島市施行の
無電柱化事業範囲

三島區南口東街區市街地再開發準備組合

※市街地再開発事業に伴う公共施設の整備は行わない

GH=34.08



GH=32.93

