

三島駅南口東街区再開発事業 市民説明会

2018. 8. 19
三島市

本日の説明内容

■ 三島駅前再開発の概要

- ・上位計画における事業の位置付け、検討経過
- ・地下水の保全、良好な都市景観の保全
- ・三島駅周辺グランドデザイン
- ・事業の必要性

■ 三島駅南口東街区再開発事業のポイント

- ・市街地再開発事業の概要
- ・事業協力者の役割、募集概要
- ・最優秀提案者の提案内容
- ・提案における事業収支
- ・協定書(案)の内容
- ・今後の事業の進め方

三島駅前再開発の概要

- ・上位計画における事業の位置付け、検討経過
- ・地下水の保全、良好な都市景観の保全
- ・三島駅周辺グランドデザイン
- ・事業の必要性

上位計画における事業の位置付け

三島市総合計画

- 新三島市総合計画第2期基本計画(1993～)
合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新
- 第3次三島市総合計画(2001～)
富士箱根伊豆国立公園の玄関口や水の都・三島にふさわしい駅周辺地区の整備
- 第4次三島市総合計画(2011～)
三島駅前顔にふさわしい中心商業地の機能集積
- ・ 前期基本計画の修正(2014. 3～)
広域健康医療拠点にふさわしい高次都市機能を備えた施設整備
- ・ 後期基本計画(2016～)
広域健康医療拠点にふさわしい高次都市機能を備えた、にぎわいの創出に寄与する再開発事業

三島市都市計画マスタープラン

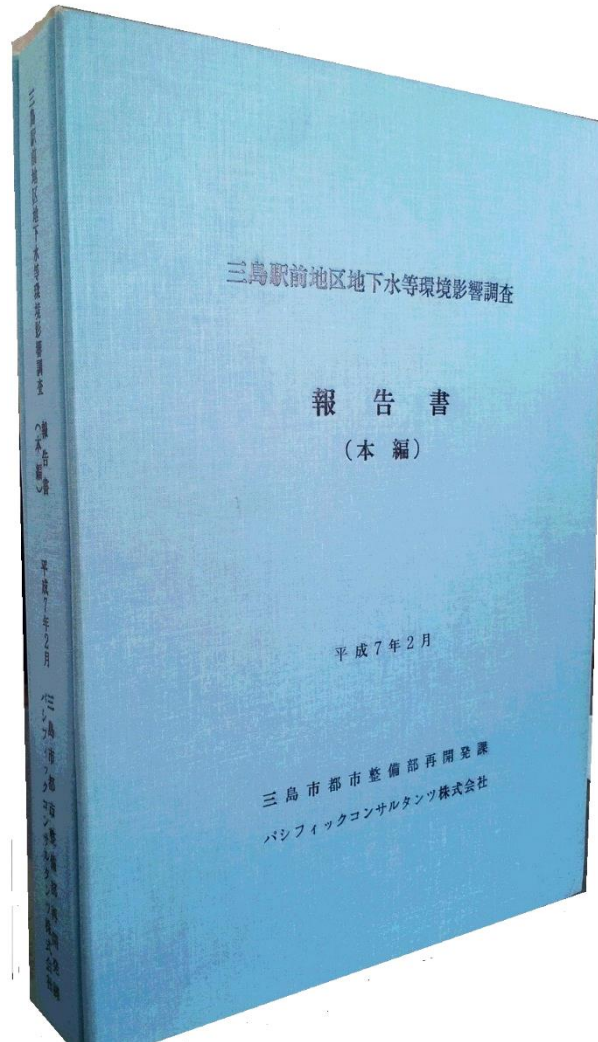
- 三島市都市計画マスタープラン(1998. 12～)
- 三島市都市計画マスタープラン【改訂版】(2006. 2～)
広域的な拠点にふさわしい中心商業・業務地としての機能集積
- 第2次三島市都市計画マスタープラン(2011. 6～)
- 第2次三島市都市計画マスタープラン【平成26年改訂版】(2014. 12～)
- 第2次三島市都市計画マスタープラン【平成29年改訂版】(2014. 12～)
広域的な拠点にふさわしい中心商業・業務地としての高次都市 機能や商業・業務機能の集積

三島駅前再開発の検討経過



地下水の保全

地下水等環境影響調査(平成5～6年)



三島駅周辺の地質、
地下水環境等の
調査を実施

平成5,6年度における検討結果

(1)三島駅前地区地下水等環境影響調査の概要と結果について

- 地下水流動障害は、東西街区をつなぐ地下通路がなければほとんど生じない。
- 三島溶岩の透水性が極めて高いため、流動障害の程度は小さい。
- 工事中の地下水汚濁は、完全には避けられない可能性があるが、影響を低減できる工法等を検討していく必要がある。
- 高層建築物の支持層は、規模、構造に加え、詳細な地盤調査により検討していく必要がある。

(2)再開発事業の施工に伴う地下水対策について

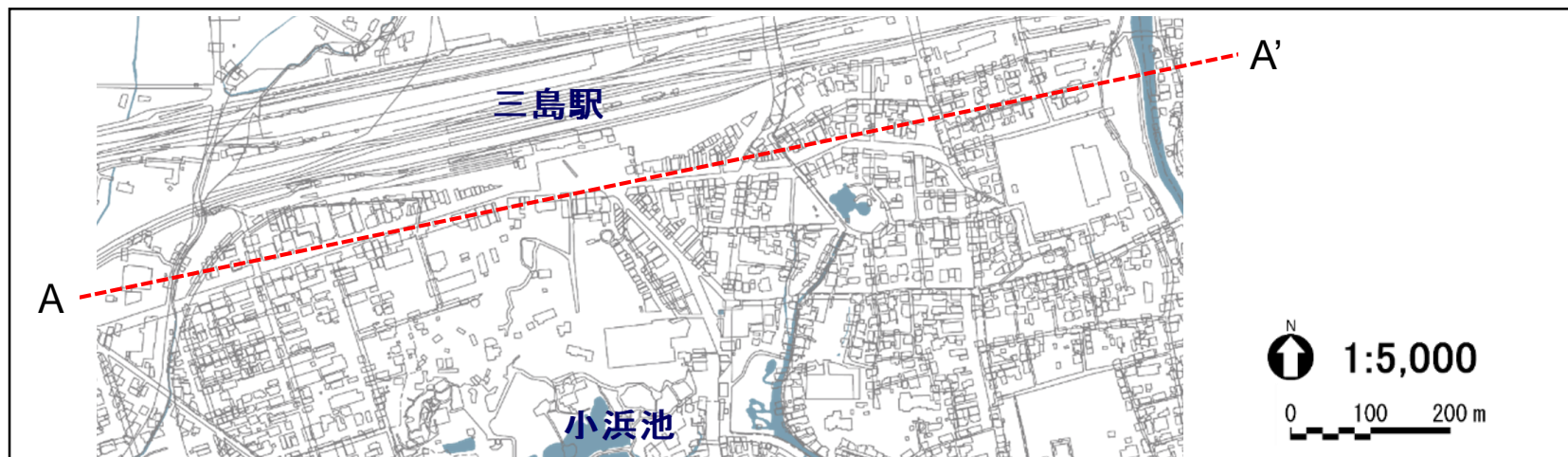
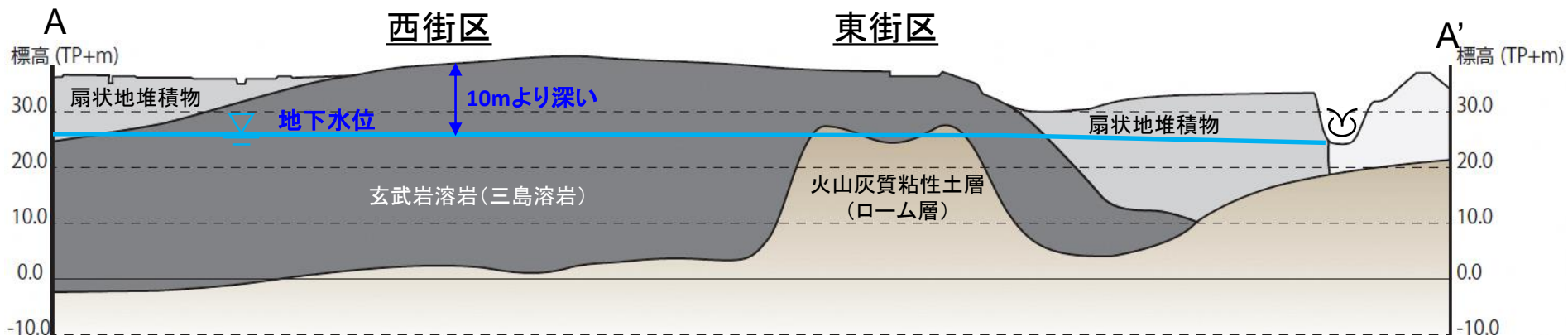
- 地下水等環境影響調査は、施設計画を策定していく上で、貴重な基礎資料となる。
- 地下水は地表より10mほど下にあるため、その上の三島溶岩を支持層とすれば、工事に伴う大きな影響は少ないと考える。
- 施設の配置等に応じて必要な調査を行い、湧水、歴史、文化という三島の地域資源を活かしたまちづくりを行う。

***上記の検討結果は、東西街区を結ぶ地下通路を想定した当時の計画に対して示したものであり、現在の計画では影響はほとんどないと想定される。**

地下水の概要

三島溶岩の分布と地下水の関係

- 地下水は、三島溶岩中の滞水し、T.P.+25～26m付近に確認される。
- 地下水は、西街区では地表から10mより深い深度で確認される。



三島溶岩の分布と地下水の関係

地下水対策検討委員会の開催

■ 目的

三島駅南口周辺の開発にあたり、事業計画および地下水保全対策等について総合的に検討し、三島市長に対し助言・提言等を行うことにより、三島市の宝である湧水・地下水の保全配慮した円滑な事業推進に資する



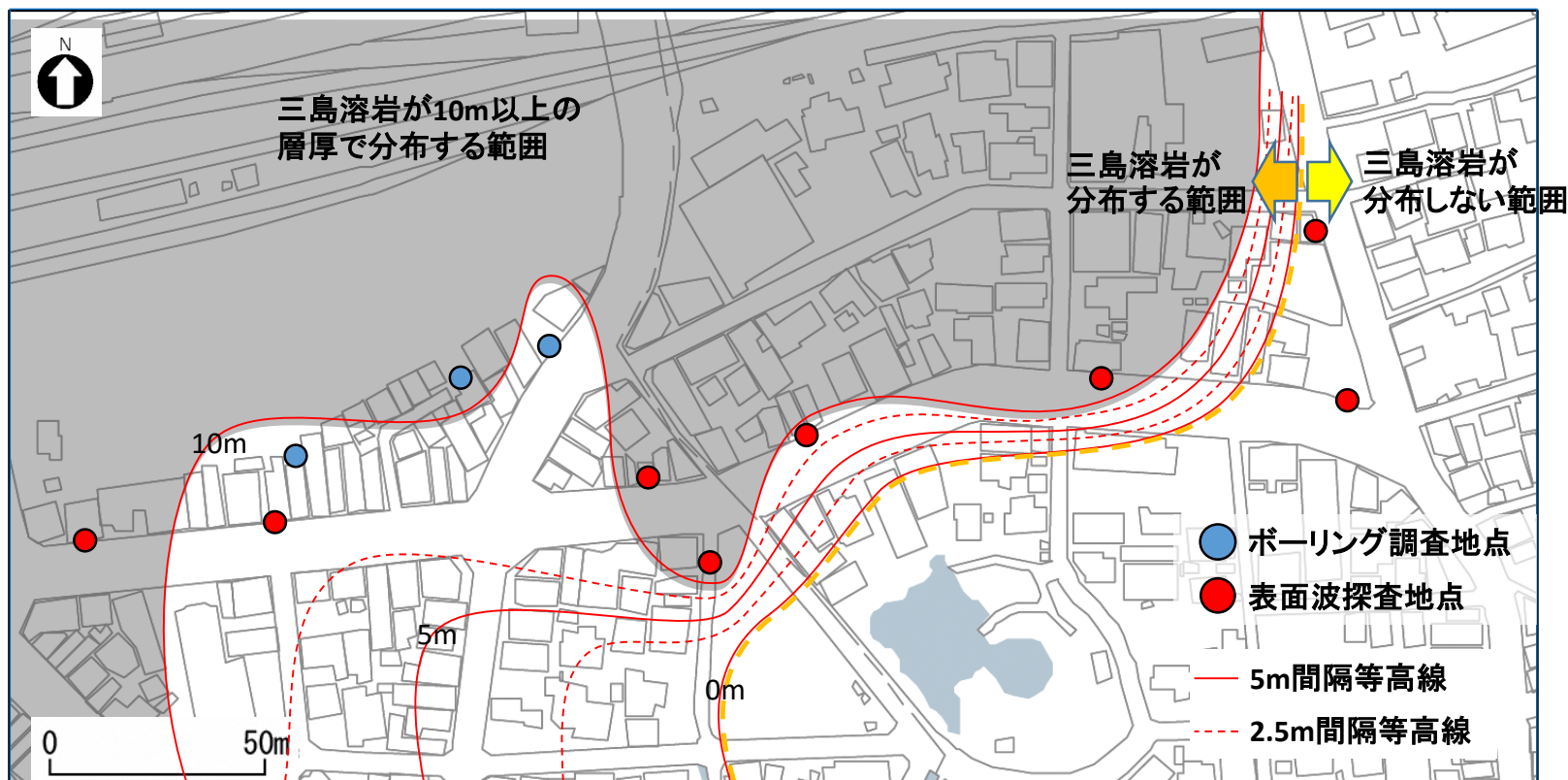
■ 開催実績

	開催日	内容
第1回	平成28年 3月23日	・三島駅周辺で過去に実施された調査 ・三島駅南口広域観光交流拠点整備事業の事業者提案 ・現在実施中の調査 など
第2回	平成29年 6月28日	・地下水・地質調査結果 ・広域観光交流拠点整備事業の検討状況等
第3回	平成29年 10月24日	・地下水調査結果 ・広域観光交流拠点整備事業 進捗状況、構造計算の確認結果、施設計画・施工体制等

地質等調査結果(平成28年度実施)

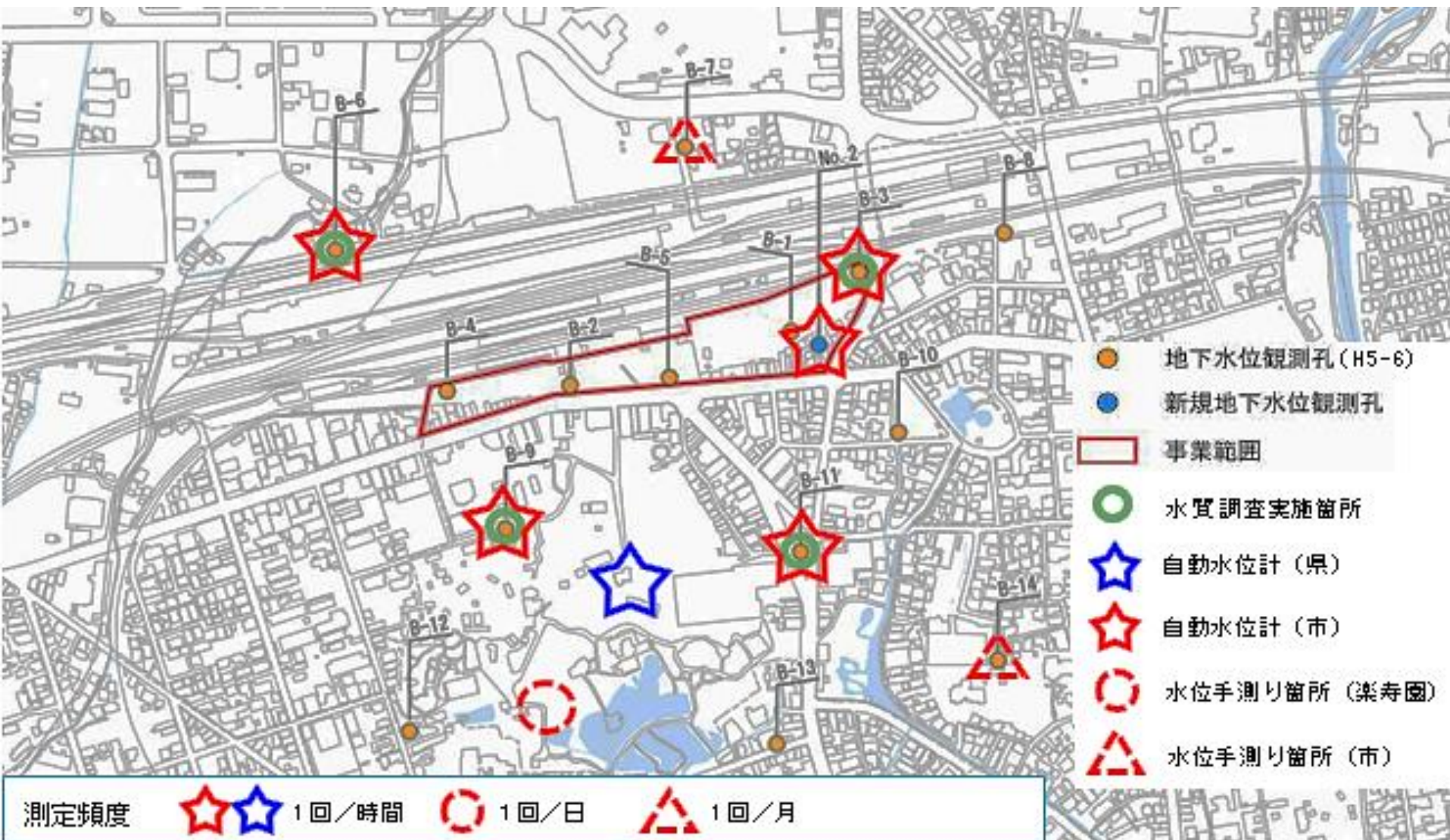
三島溶岩の層厚

三島溶岩は、駅の東に向かうに従い、層厚が薄くなり、分布しなくなることが確認された。駅周辺は層厚が10m以上であると考えられる。



※三島溶岩分布範囲の境界は一部想定

三島駅周辺の水位・水質調査



良好な都市景観の保全

三島市景観計画

■景観形成の目標

水と緑と人が輝く三島の景観づくり

■景観形成の方針

方針1 富士山の眺望景観や箱根の山並み景観を大切にしよう

方針2 水と緑を活かした、水辺のうるおい景観を育てよう

方針3 歴史と文化が香り、人の集まるにぎわい景観をつくろう

方針4 暮らしやすいまちのふるさと景観を育もう

■市内の保全すべき景観(主なもの)



眺望地点の指定
(13地点)



景観重点整備地区の指定
(6地区)



屋外広告物誘導整備地区
の指定 (2地区)

三島駅周辺グランドデザインの策定

重要政策課題

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

ガーデンシティ
庭園都市みしま

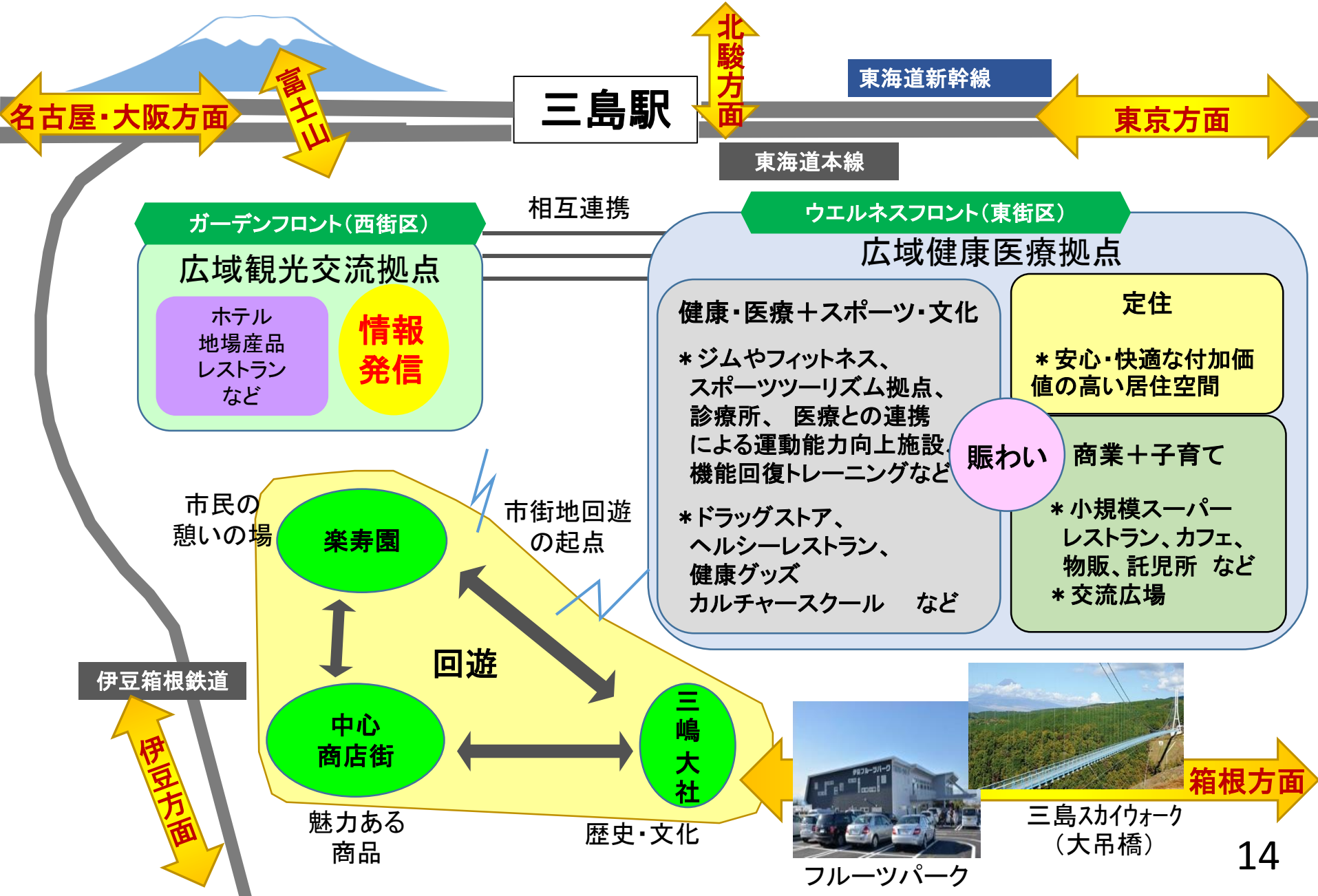
地元の産業を支援する
持続可能な経済の構築

スマートウェルネスシティ
“**健幸**”都市みしま

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

ランドデザインの具体化イメージ



事業の必要性

～三島市の持続的発展のために～

観光を柱とした産業振興

美しく品格のあるまちづくり
(ガーデンシティみしま)
→観光客が増加 →ビジネスチャンス

三ツ谷工業団地・企業誘致

若者が働く場所をつくる

三島駅南口開発

にぎわい・交流の拠点づくり

税収効果

固定資産税、個人市民税、その他の税

駐車場収入

立体駐車場の経営

借地料

定期借地契約

経済波及効果

新たな需要・雇用の創出

※税収効果の試算は、事業計画を具体化していく過程で行います。

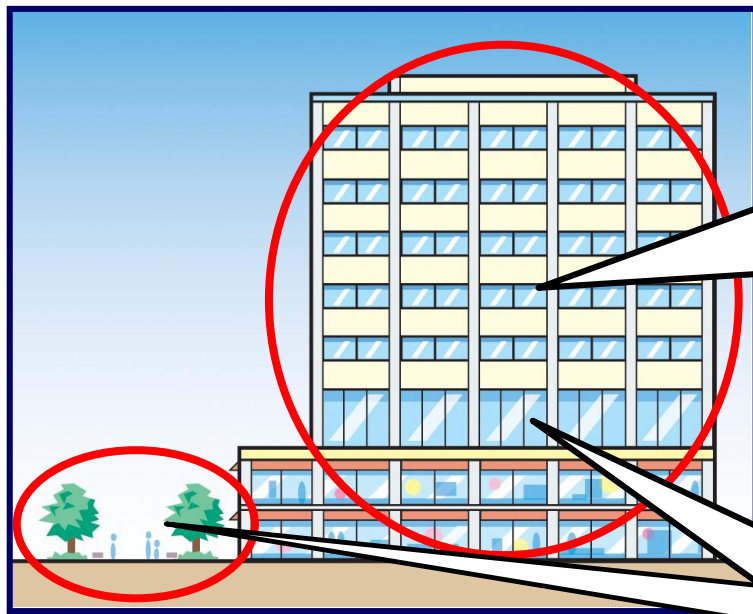
三島駅南口東街区再開発事業 のポイント

- 市街地再開発事業の概要
- 事業協力者の役割、募集概要
- 最優秀提案者の提案内容
- 提案における事業収支
- 協定書(案)の内容
- 今後の事業の進め方

市街地再開発事業の概要

一般的な再開発事業の仕組み

再開発事業（組合施行）の場合



①権利者は、従前資産（土地等）を新しいビルの床に等価で交換します。【**権利変換**】

②組合が、国や自治体の支援を受けて、地域の活性化に向けたまちづくりに必要な**施設等の整備**を行います。

③土地の高度利用により生み出された**保留床**（新たにつくった床）を**売却**して、事業費に充当します。

再開発事業では、**権利者、公共団体、保留床取得者**の共同で事業化をめざします。

まちづくりの実施に必要な3つの視点

- 完了後の管理・運営
- エリアマネジメント

権利者の視点

- まちの再生
 - 安心した暮らし
 - 生活、生業の再建
- 「事業への責務」**

民間の資本・
ノウハウの活用

行政の視点

- 防犯,防災,耐震性の向上
- 都市機能の更新
- 基盤整備、環境整備
- にぎわい再生

「公共の福祉への寄与」
(政策目標)

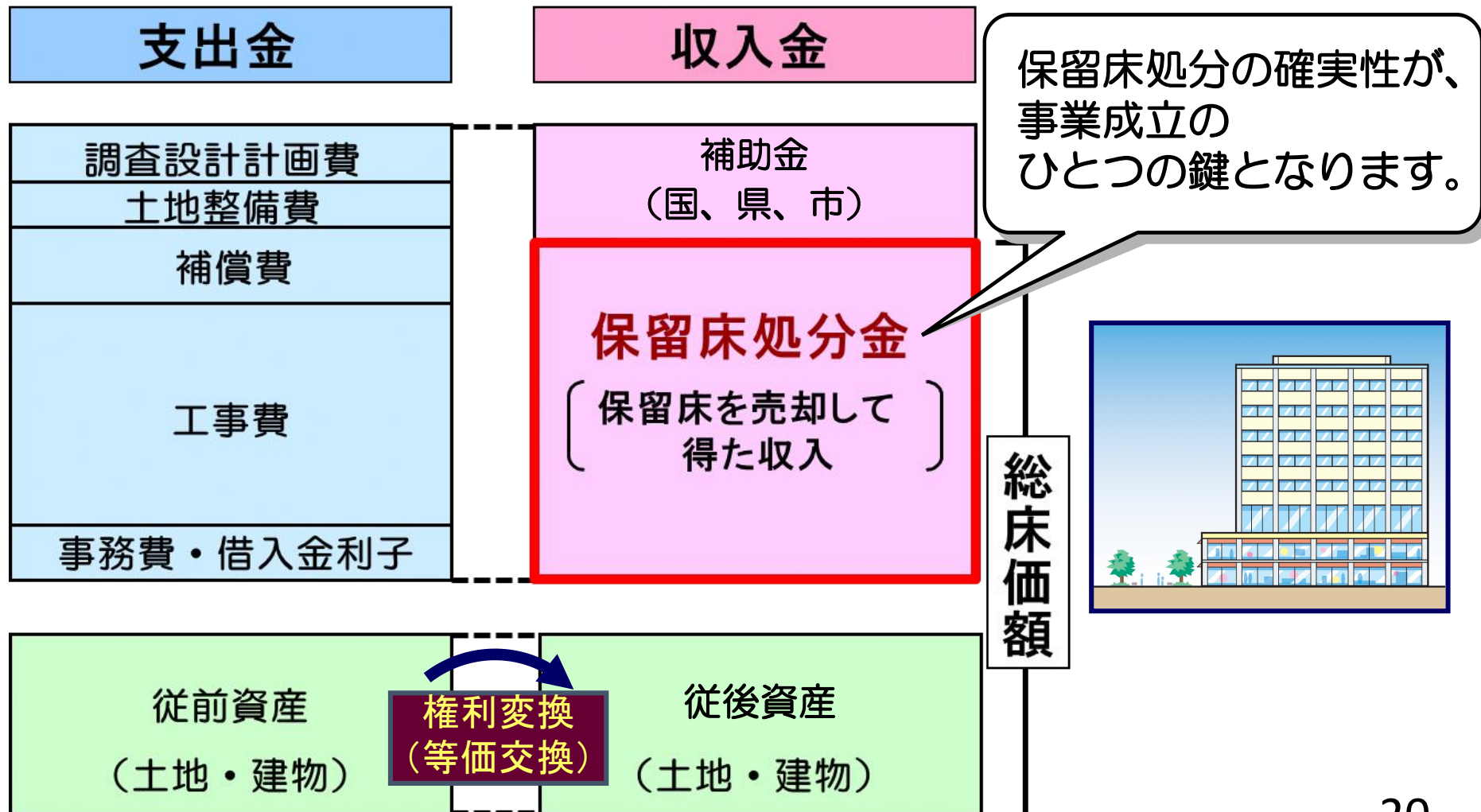
まちの価値向上

(民間)事業者の視点

- 地区ポテンシャル
- 周辺環境、地区の将来性
- 床・土地の処分

「市場の評価・事業成立性」

一般的な再開発事業の事業収支について



事業協力者の役割、募集概要

事業協力者の役割

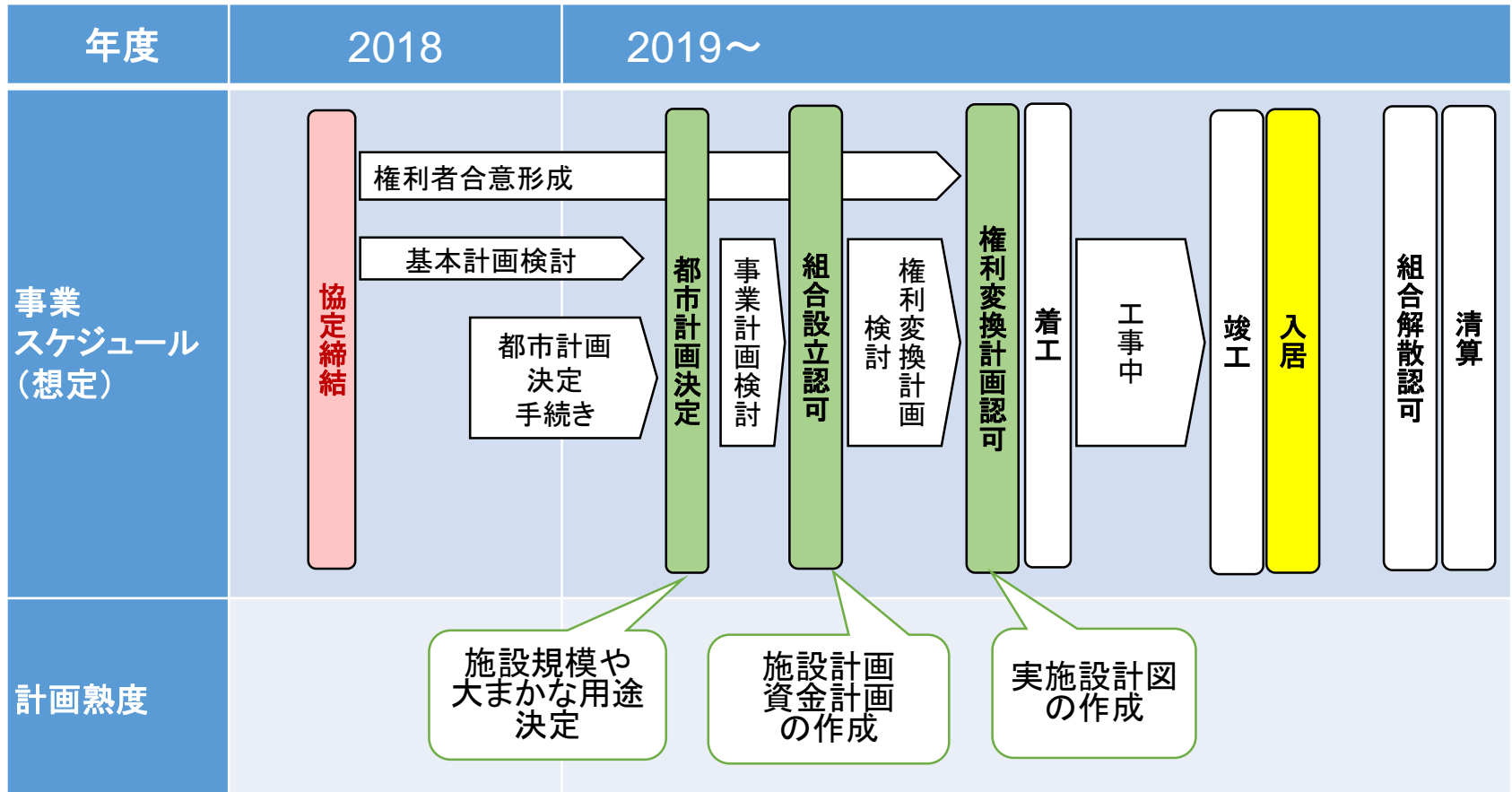
～事業協力者とは～

将来的な事業参画者になることを念頭に支援を行う「事業検討のパートナー」
※今回の募集では、コンセプトに沿い、かつ実現性の高いプランの提案を求めた

～事業協力者の役割～

役 割	概 要	効 果
保留床の取得	将来的には保留床取得者は <u>参加組合員等</u> として事業に参画	・ <u>保留床取得者の目処</u>
事業資金立替え	準備組合での検討に必要な事業資金の立替え(数億円規模) ※本組合の設立時、立替金は返済(組合設立に至らなければ、資金は返済されない)	・ <u>事業資金を確保</u> することで、具体的な検討が可能となる ・資金拠出を行わせることで、撤退を予防
事務局支援 (人的支援)	・準備組合事務局に <u>人員を派遣</u> ・事務局運営・権利者対応支援	・事務局活動の活性化・具体化 ・権利者の合意形成(権利変換含む)
計画立案支援	・ <u>募集時の計画案をベース</u> に、事業計画の実現性を高める提案 ・事業環境(※)を踏まえた <u>施設計画の修正、事業費の精査</u> ※床の処分性、権利者の意向、建設費 等	・ <u>事業採算性を伴う事業計画の作成</u> ・持続的にぎわい作りを可能とする事業計画の作成

事業の流れ

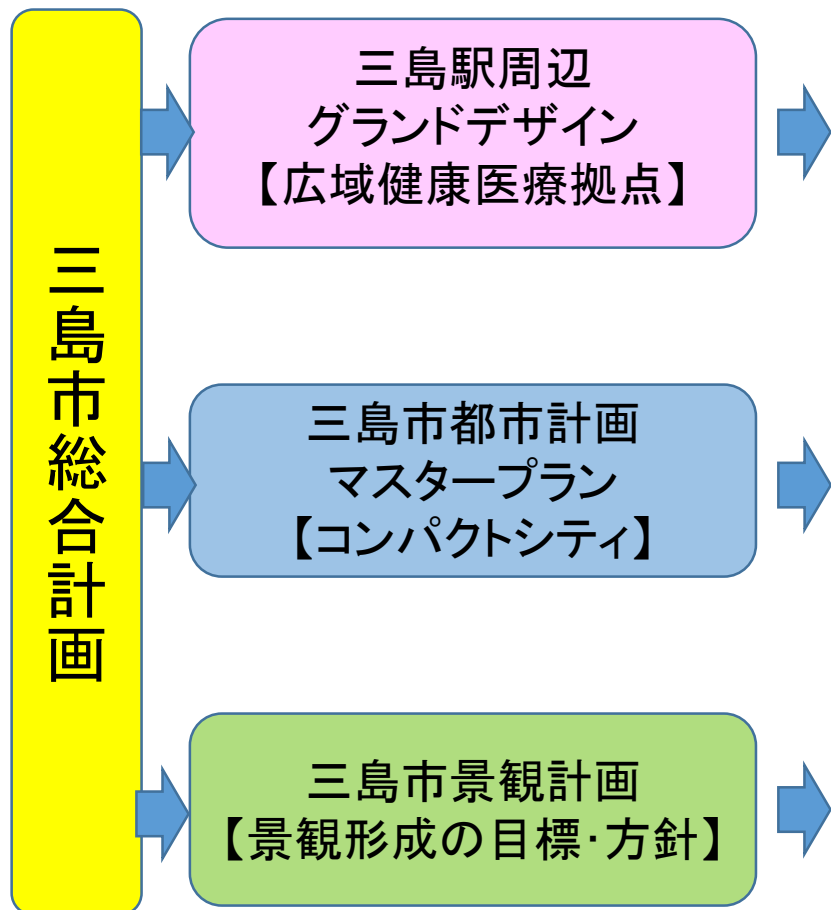


※注 スケジュールは決定されたものではありません。今後、事業検討の各段階において、変更されていきます。

事業協力者募集・選定の流れ

2017年 10/3	募集の基本方針 の公表	募集の基本方針
10/20	第1回審査会	募集要項(案)・審査基準(案)審議
11/1	募集要項等公表	募集開始
11/13	参加意向申出書 の提出期限	参加意向申出(8グループ)
2018年 2/5	提案書等 の提出期限	応募(5グループ)
2/8	応募資格審査 の結果通知	応募資格審査
2/23	第2回審査会	一次審査(書類審査)
3/27	第3回審査会	二次審査(ヒアリング・評価採点)

上位計画等を踏まえ三島市と準備組合が掲げた 本事業の開発コンセプト



【開発コンセプト】

- 「市民の健康づくり」を戦略的に進める拠点づくり
- 「健康・スポーツ・医療サービス」の集積が生み出す新たなまちの活力・産業づくり
- 安心・快適で付加価値の高い住環境づくり
- 富士・箱根・伊豆の交流拠点都市にふさわしい顔づくり
- 水と緑と人が輝く三島の景観づくり

計画にあたっての前提条件（募集要項）

<共通>

- ・上位計画を踏まえた計画とする。
- ・駅およびロータリーから各施設に至る動線に配慮する。
- ・にぎわいを創出し一体的な運営管理をおこなう仕組みを取り入れる。
- ・三島駅前であることを踏まえ、景観に配慮した計画とする。
- ・地下水・湧水に配慮した計画にする。
- ・代替駐車場の不足など、三島駅南口の特性に配慮した施設配置や施工手順に配慮する。
- ・三島市が財政的に対応できるよう、一般財源については15.4億円を上限に計画する。

<土地利用計画>

- ・事業区域全体を一体的に整備する計画とすること。

※民有地を再開発事業区域に含めれば、市街地再開発事業以外の手法の組合せも可能

<施設計画>

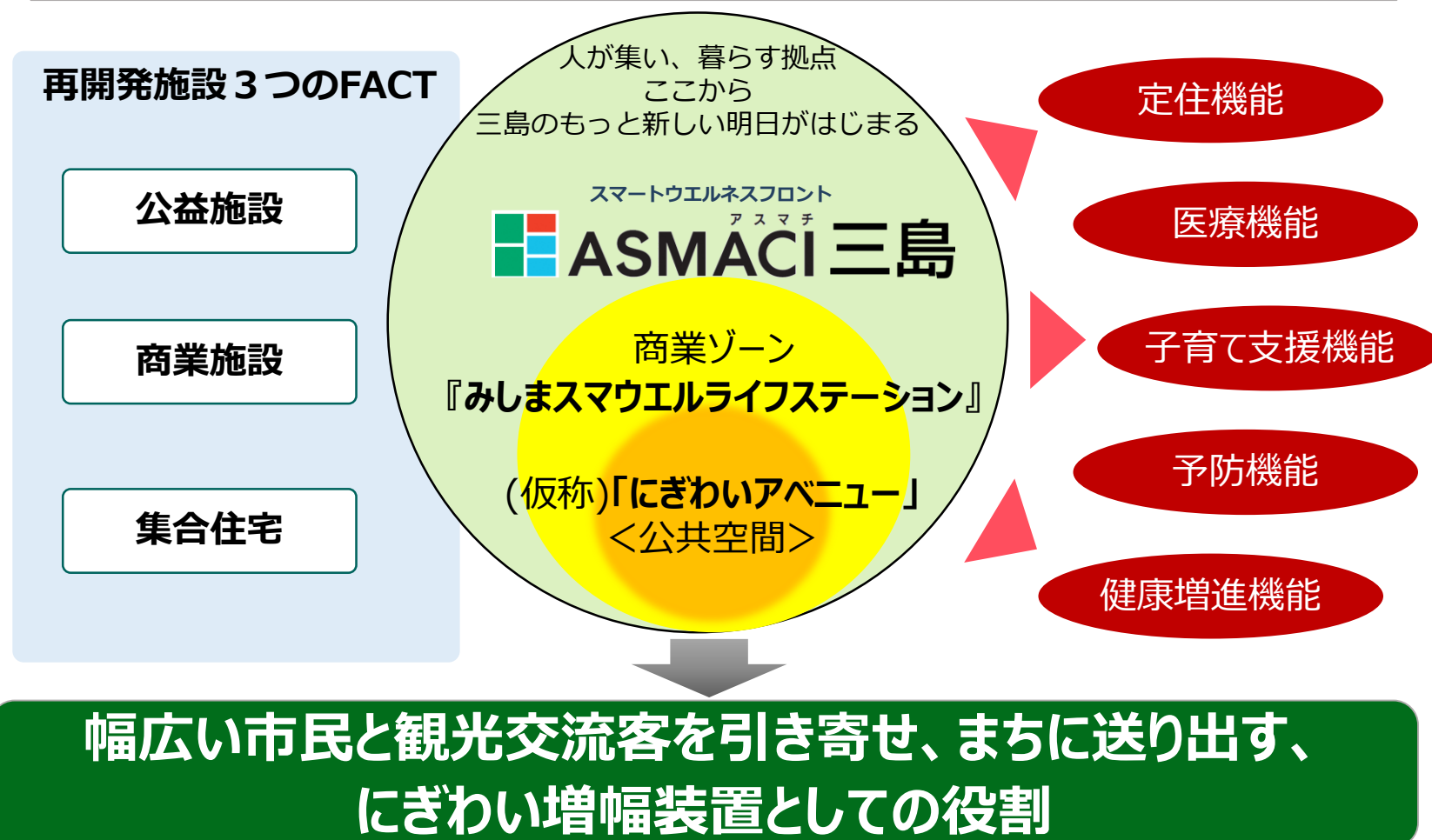
用途	規模
住宅	事業採算性を鑑みた適正な戸数
商業	<u>4,000㎡以上</u> （廊下、共用部等を含むセミグロス）
非住宅用駐車場	現状駐車台数（370台）＋新たに整備する施設で生じる駐車場需要を考慮
医療、健康づくり 子育て支援、交流・賑わい	開発コンセプトを実現するための必要面積

最優秀提案者の提案

この提案は、今後、事業計画を検討する上でのベースとなるものであり、最終的な事業計画ではありません。

本事業の開発コンセプト

“健幸”都市三島の新しい明日をひらくスマートウェルネスフロント



定期借地方式と市街地再開発事業と 2つの手法を活用します



事業用定期借地事業

第一種市街地再開発事業

※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。

地下水・湧水の保全に対する姿勢、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。

■ 仮配置の考え方 ※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。



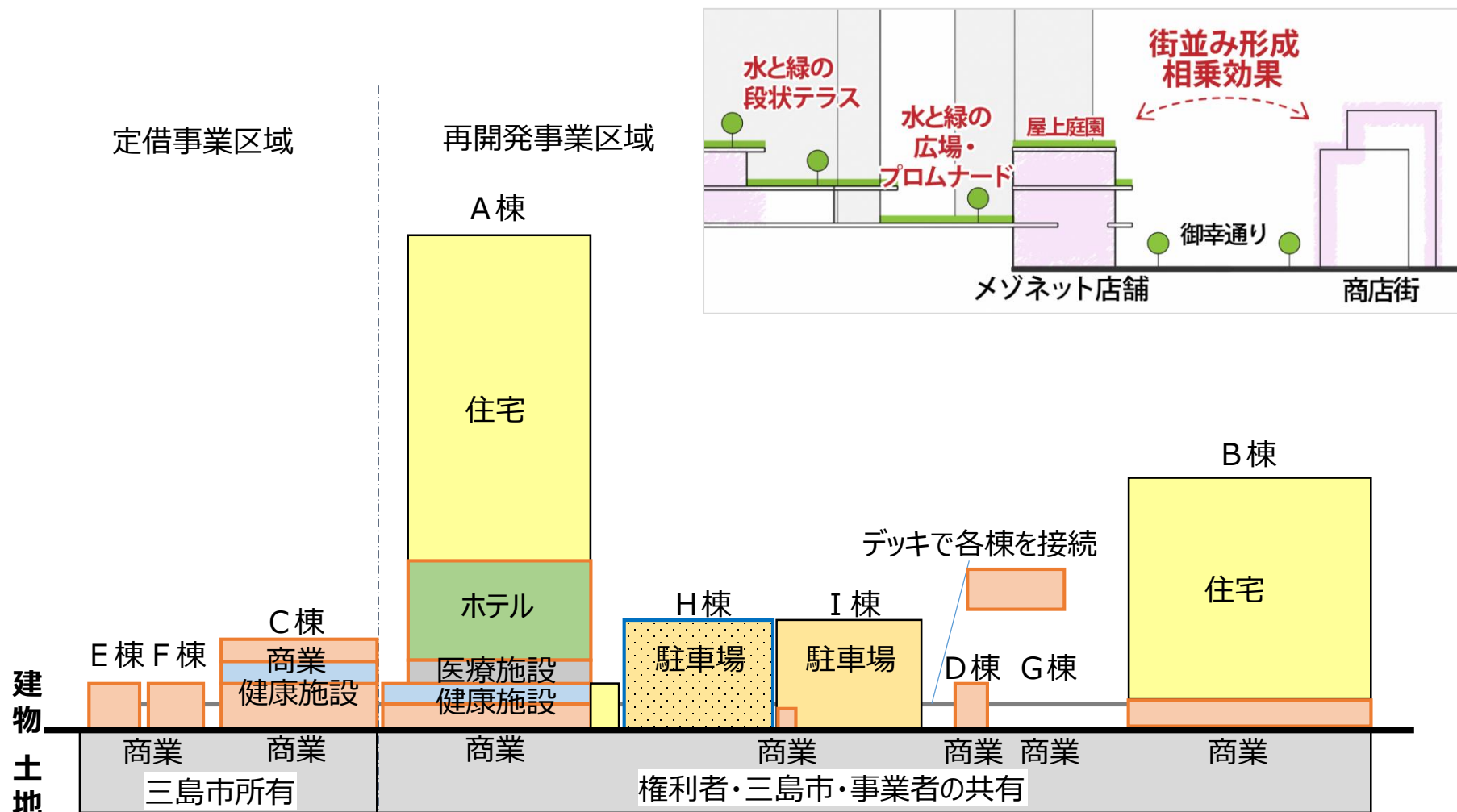
施設配置の関係(概念図)



※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。



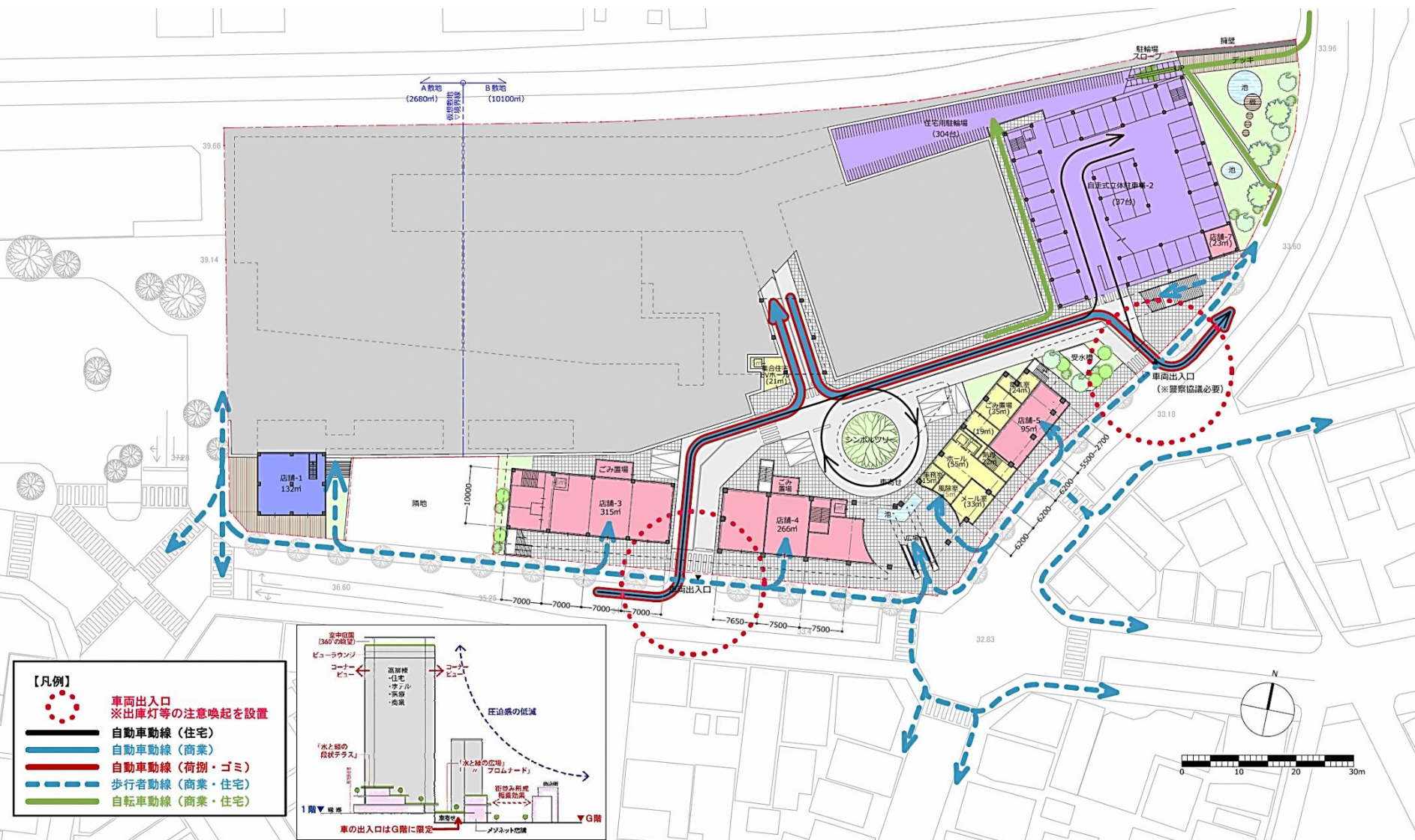
施設配置の関係(概念図)



※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。

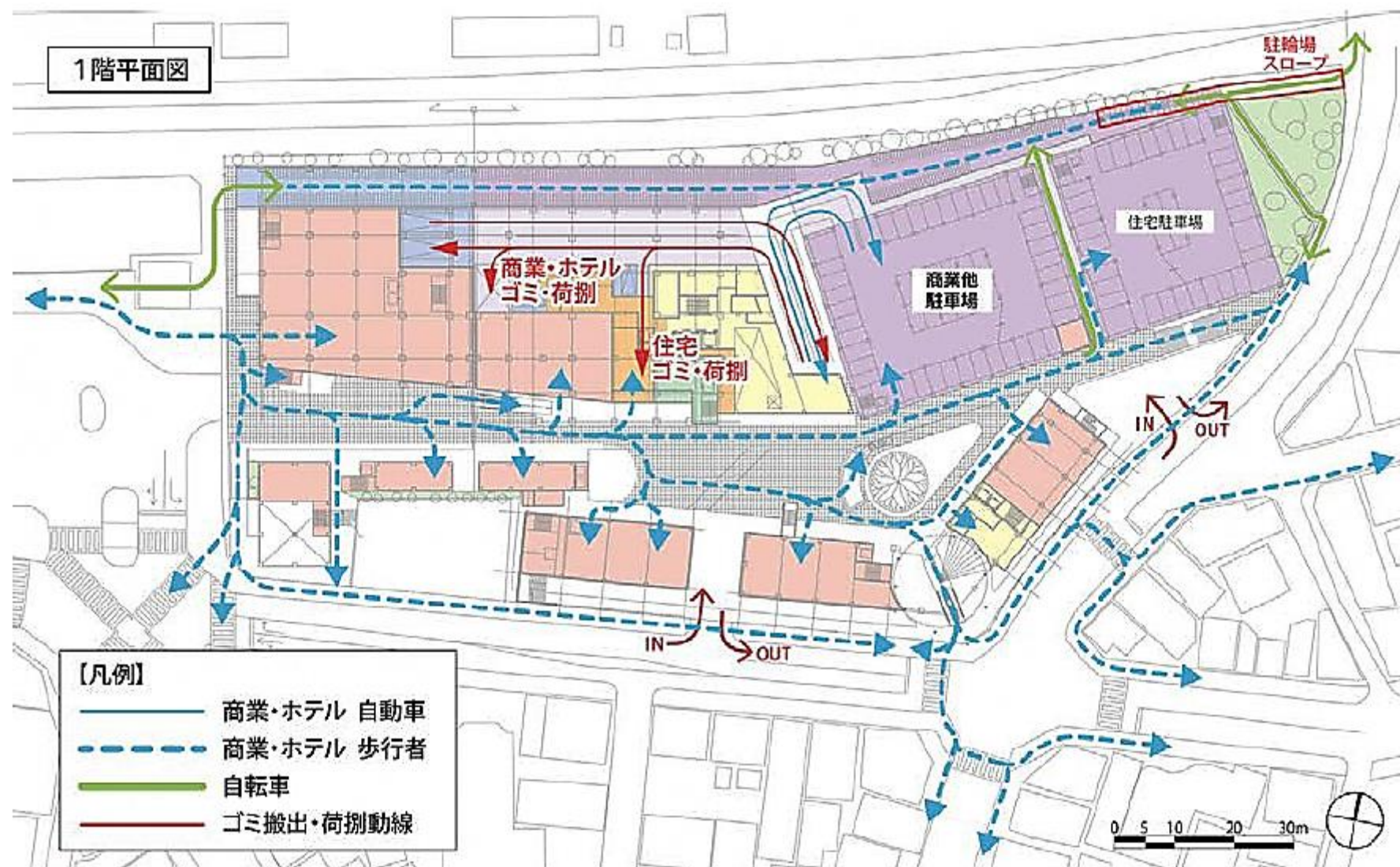
三島市

歩車を分離した動線計画



※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。

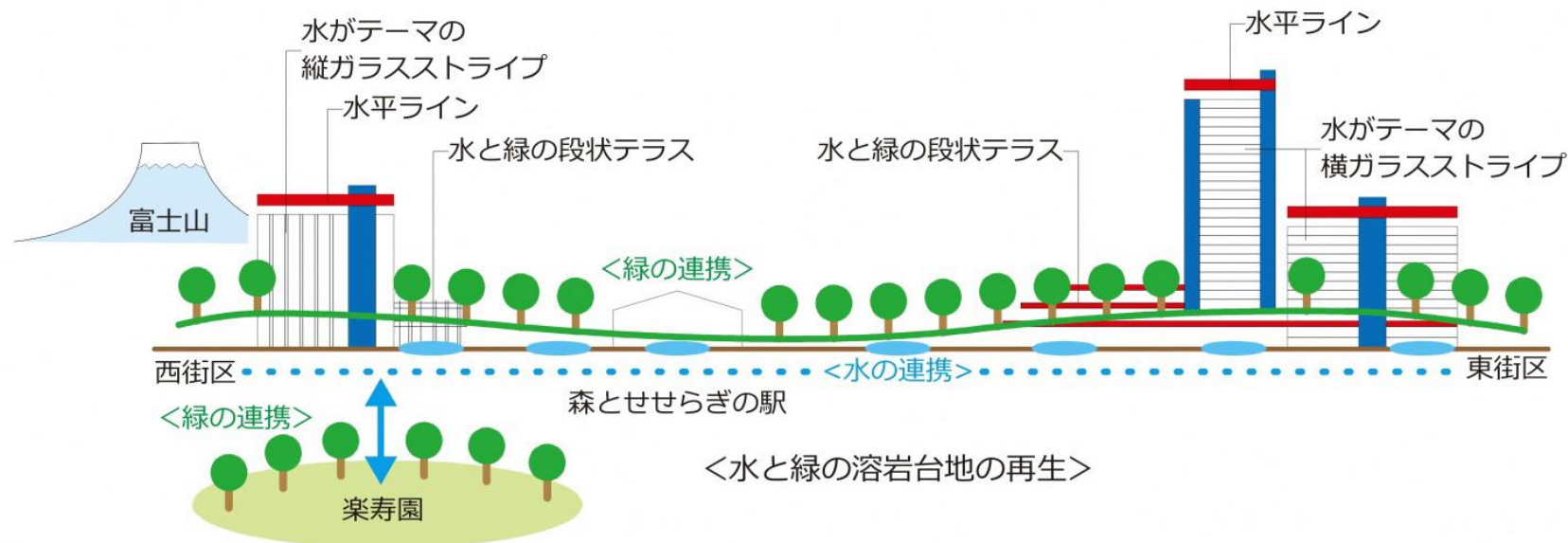
歩車を分離した動線計画



※ 位置、大きさ等は変更となる場合がございます。

設計デザイン計画

設計イメージは水や緑との調和、
水平ラインを強調した
伸びやかさのあるデザイン



計画地と眺望地点との位置関係

眺望地点：新町橋

ドーミーイン 12F



眺望地点：中郷温水池



マークスザタワー三島 21F

今回提案敷地は、三島市景観計画（改訂版）（平成27年5月）における中心市街地ゾーンに位置しています。

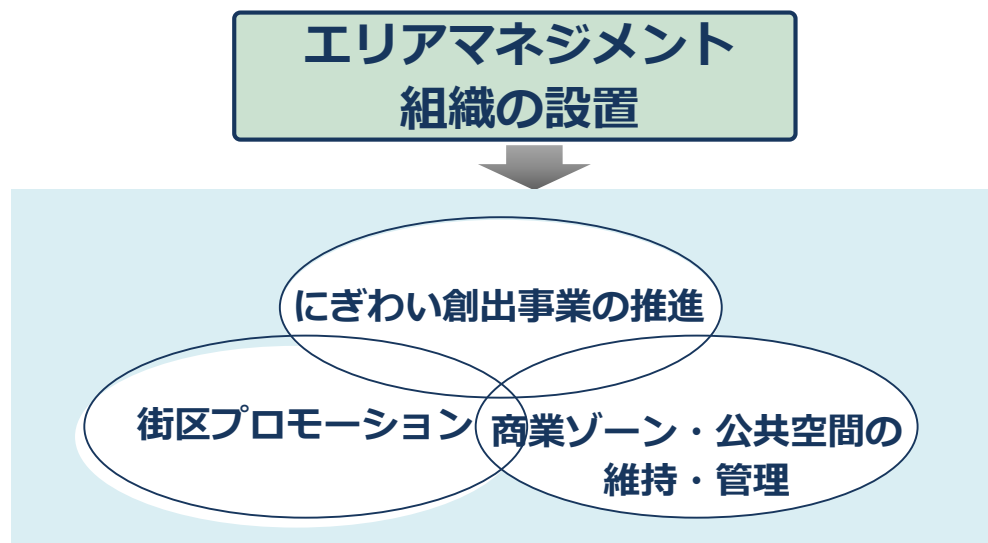
その中では「各種施設の建設にあたっては、ゾーン内の主な眺望の富士山や箱根の山並みへの眺望（見通し）を妨げないように配慮します」と示されています。

計画地（三島市土地開発公社所有地 標高約40m）との標高差が少なく、敷地に近在する「新町橋」「中郷温水池」眺望地点からの景観の検証をしています。

その他にぎわい創出に関する提案

■ 実行のための体制づくり-エリアマネジメント組織

商業ゾーンの管理運営も担うエリアマネジメント組織を確立し、市内外の利用団体や近隣施設等とのネットワークをベースに、持続的ににぎわいを創出します。



にぎわい創出事業の推進

商業ゾーンおよび公共空間の維持・管理

街区プロモーション

自主財源の確保

■ 当該区域を含む周辺地区との連携

「三島市公共施設等総合管理計画」をはじめとする三島市の施設管理方針やストックの活用方針などの上位計画に基づき、周辺地域の老朽不動産の利活用・連携等を目指します。

ミサワホームの再生技術
「リファイニング」

審査員の評価（抜粋）

- 地質構造を理解し、地下水・湧水に配慮した建物配置と基礎計画となっている。
- 水と緑の段上テラスなど景観に配慮した設計デザインである。
- 周囲との一体的なまちづくりや回遊性を向上させる動線となっている。
- 「健康増進・スポーツ」「にぎわい・食」などをテーマに、スマートウェルネスの拠点に相応しい多様な機能の提案である。
- 権利者との合意形成を見据え、権利変換率のより一層の向上に努めること。
- より広範囲のエリアを見据えた賑わい創出の努力をしてほしい。

提案における事業収支

事業費に関する提案と三島市の負担額

<定期借地事業>

工事費等
10億円

三島市の
負担0円

資産(土地)
市有地(定期借地
事業区域)

<市街地再開発事業>

支出金210億円

調査設計計画費、土地整備費
補償費、事務費・借入金利子 約37億円

工事費 約173億円

従前資産(土地・建物)

市有地(市街地再開発事業区域)

収入金210億円

補助金 約90億円

国県補助金 約60億円

三島市からの補助金 約30億円 ①

保留床処分金 約120億円

約37億円

うち、市営駐車場 増し床分 約7億円 ②

権利変換資産(土地・建物)

市営駐車場のうち権利床分

権利変換

土地取得費
(公社の土地買戻し)

約24億円 ③

三島市の負担=補助金支出①+財産取得(②+③)=61億円

※注 事業費及び三島市の負担額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。

市負担額と財政計画との調整

＜市の負担額（財源別）＞

（億円）

	財政計画上の 負担可能額	募集時 の条件	最優秀提案者の 提案
市負担額	65. 9	—	61 前頁①+②+③
うち地方債	44. 5	—	51
うち一般財源 公社からの寄付含む	21. 4	15. 4	10

※注 上記は最優秀提案者の提案をもとに、三島市の負担額を試算したものであり、決定されたものではありません。

金額は単年度の負担額ではなく、事業期間中の合計額です。

今後、事業検討の各段階において、変更されていきます。

税収効果・費用対効果等

■ 税収効果等

事業に伴い変化する「税収(固定資産税、都市計画税、個人・法人市民税 など)」と「負担(補助金、行政サービス費)」との比較考量

■ 費用対効果

「事業に要する社会的費用」と「事業によりもたらされる社会的便益」との比較考量

※費用対効果は国の基準に従い算出し、費用 \leq 便益であることが事業採択の条件

※事業による税収効果等の試算や費用対効果は、事業計画を具体化していく過程で明らかとなっていきます。

協定書(案)の内容

三島駅南口東街区再開発事業 における協定書の概要

A 三島駅南口東街区再開発事業 包括協定書

甲：市街地再開発準備組合
乙：三島市
丙：事業協力者（6者）

【事業全体の開発憲章】

三島駅周辺グランドデザインに則り、スマートウェルネスフロントとして、人々が集い、にぎわいが創出され、市民生活や文化の質の向上につながる広域健康医療拠点を整備するため、3者が互いに連携し、信義に従い事業推進することを目的とした協定。

B1 三島駅南口東街区第一種市街地 再開発事業に関する事業協力協定書

甲：市街地再開発準備組合
乙：事業協力者（6者）

【第一種市街地再開発事業の協定】

準備組合が目指す第一種市街地再開発事業の実現のために、事業協力者が事業推進に協力する旨の協定。目的、事業協力の内容、事業協力者を参加組合員予定者としてすることなどについて規定する。

B2 三島駅南口東街区事業用定期借地 事業に関する事業協力協定書

甲：三島市
乙：事業協力者(ミサワホーム)

【事業用定期借地事業の協定】

三島市が目指す事業用定期借地事業の実現のために、事業協力者が事業推進に協力する旨の協定。目的、事業協力の内容、仮契約の締結、第一種市街地再開発事業と一体的な計画を立案することなどについて規定する。

1. 協定の目的について

- (1) ミサワホームJVを事業協力者として位置付ける。
- (2) 三島駅周辺グランドデザインに則り、「広域健康医療拠点」を整備するため、事業の推進に必要な基本的な事項を定める。

2. 対象区域について

- (1) 対象区域内に、事業を施行する地区を定める。
- (2) 第一種市街地再開発事業と事業用定期借地事業の事業協力の内容等について、それぞれ協定を締結する。

3. 事業の推進体制について

- (1) 事業協力者の提案をもとに、事業の推進体制や役割を別途定める。
- (2) 代表企業をミサワホームとし、甲及び乙との対応窓口として位置付ける。
- (3) 協定満了後の運営手法、体制等の構築に努める。

4. 協定の解除について

- (1) 協定を一方的に解除することはできない。
- (2) 社会経済情勢の変化等、やむを得ない事情により事業推進が困難であると判断した場合には、3者が協議し合意した上で解除することができる。
- (3) 本協定の解除時点までそれぞれが支出した費用は各自の負担。
- (4) 立替金の取り扱いは別途協議する。但し、準備組合の組合員と市は返済義務を負わない。

B1 第一種市街地再開発事業に関する 事業協力協定

1. 協定の目的について

都市再開発法に基づく「市街地再開発組合」(以下「本組合」という。)の早期設立のため、本事業における事業協力者の協力内容や条件等を定める。

2. 事業協力者の協力内容等について

- (1) 必要な人員を派遣し事務局運営に協力する。
- (2) 都市計画決定や本組合の設立に必要な経費について、覚書を交わし立て替える。
- (3) 立替金は、本組合設立時点で、本組合の会計に組み入れる。(無利息、無担保)
- (4) 仮住居等のあっせん、テナント誘致の相談、その他必要な事項に協力する。
- (5) 事業協力者は、提案をもとに以下に留意し、施設計画及び事業計画の立案に協力する。当該計画は準備組合が決定する。
 - ① 提案書の権利変換率(敷地南側の板状棟の平均権利変換率)を基準として調整。
 - ② 権利変換率等の経済条件について更なる向上に努める。
 - ③ 市が取得予定の駐車場は、権利変換計画の認可を受けられるように床価格を設定。
- (6) 事業推進の全体調整や行程管理、指導及び助言等の協力をする。
- (7) 協定締結後は、相互に自己の保有する情報を相手方に開示し、情報を共有する。
- (8) 事業協力者のうち設計コンサルを除く5者を参加組合員の予定者とする。

3. 協定の解除について

「三島駅南口東街区再開発事業包括協定書」と主旨は同様。

B2

事業用定期借地事業に関する 事業協力協定

1. 協定の目的について

事業用定期借地事業を円滑に推進するため、本事業における事業協力者の協力内容等を定める。

2. 事業協力者の協力内容について

事業協力者は、提案をもとに、以下の業務について協力する。

- ① 関係権利者の合意形成に係る業務
- ② 施設計画及び事業計画の立案及び提案に係る業務
- ③ 事業推進に係る全体調整及び行程管理等
- ④ その他本事業の推進に必要な業務

3. 仮契約の締結について

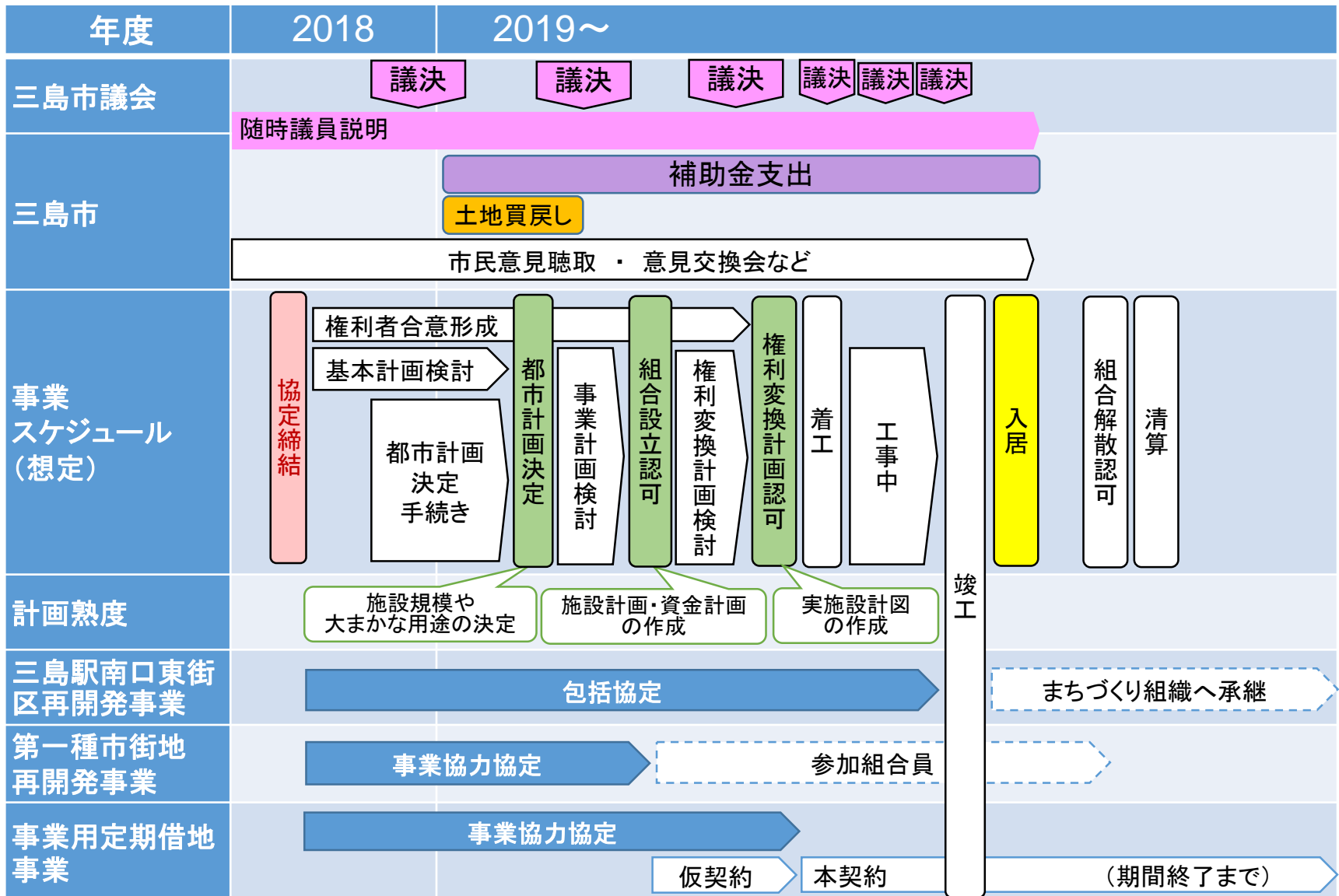
第一種市街地再開発事業の事業認可後に、事業用定期借地権設定契約に係る仮契約を締結する。

4. 協定の解除について

「三島駅南口東街区再開発事業包括協定書」と主旨は同様。

今後の事業の進め方

今後の事業の進め方



※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。 49