

# 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7年4月18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

2

この資料は、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を最新の情報に更新するとともに、令和6年2月の資料公開以降の進捗状況をお知らせしています。

※工事の経過を含めた最新の進捗状況はスライド26以降です

- 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 再開発と並行した事業（スライド21～23）
- 4 解体・建築工事（スライド24～26）
- 5 主な進捗（スライド27～31）
- 6 今後のスケジュール（スライド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（着工前の様子） 4



# 1 事業概要と経過（事業のあゆみ）

5

S 62	駅南地区再生計画調査（37ha） ※三島駅前再開発の検討を開始
H 5	<b>三島駅前地区地下水等環境影響調査（～6年度）</b>
H 9	<b>再開発事業用地として国鉄清算事業団から用地払下げ</b> ※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
H 18	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
H 20	<b>三島駅南口東街区市街地再開発準備組合設立</b>
H 22	保留床取得予定者の公募・選定
H 23	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 <b>三島駅周辺グランドデザイン策定</b> ※現在の再開発の基本的な方針
H 25～	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、
H 29	<b>事業協力者の募集、選定</b>
H 30	<b>事業協力に関する協定の締結</b>

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

～来てよかったです！住んでよかったです！働いてよかったです！～

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。

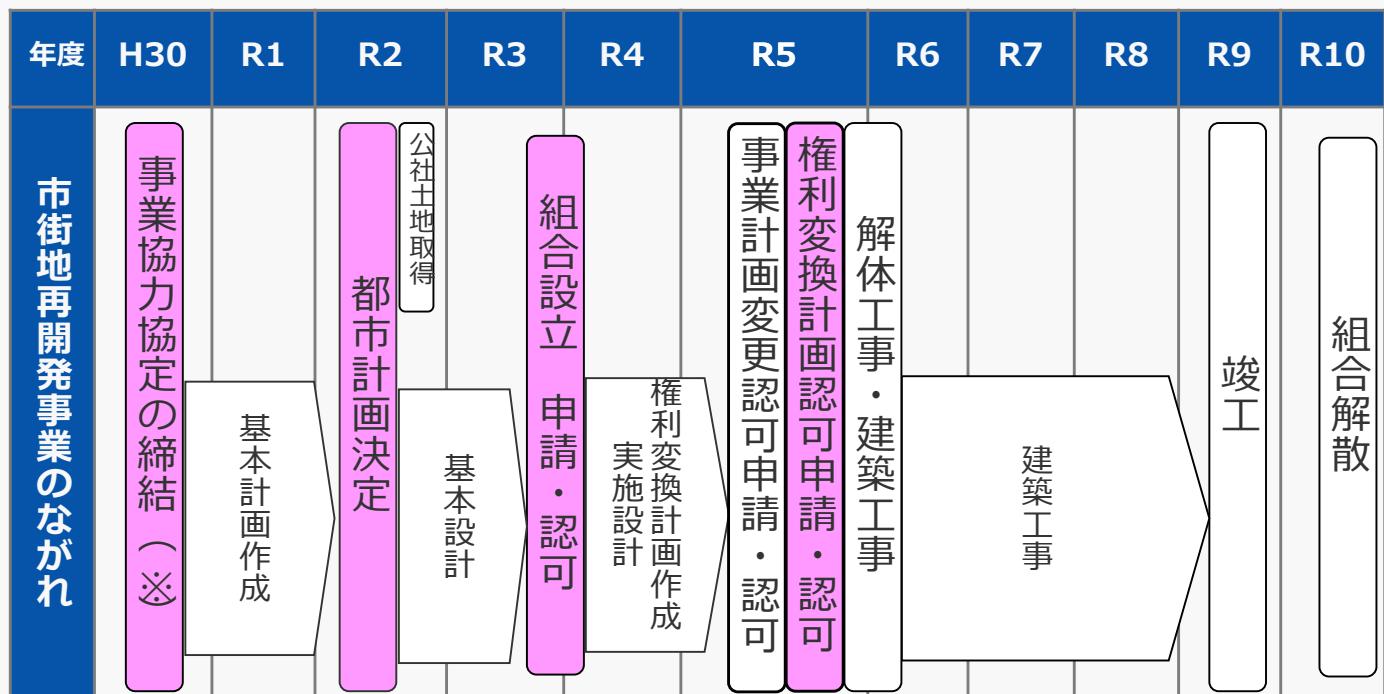
まちづくりの理念・ビジョンを「にぎわいのある美しいまち」とし、三島駅南口の整備を通じ、人々が集い、にぎわいが創出され、市民生活や文化の質が向上するようなエリアにしていくことで、ビジョンを実現することとしています。

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、株式会社ミサワホーム静岡、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、令和5年12月に最後のステップである権利変換計画の認可を受けました。

その間、新型コロナウィ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ありましたが、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するとともに、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、広報紙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。

## 2 施設計画・導入機能（事業手法と計画概要） 8

	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2,680m <sup>2</sup>	約10,100m <sup>2</sup>
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。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2,680m<sup>2</sup>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株式会社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10,100m<sup>2</sup>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、事業協力者の募集において、「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再開発組合の組合員として、両事業を推進しています。

## 2 施設計画・導入機能（配棟計画）

9



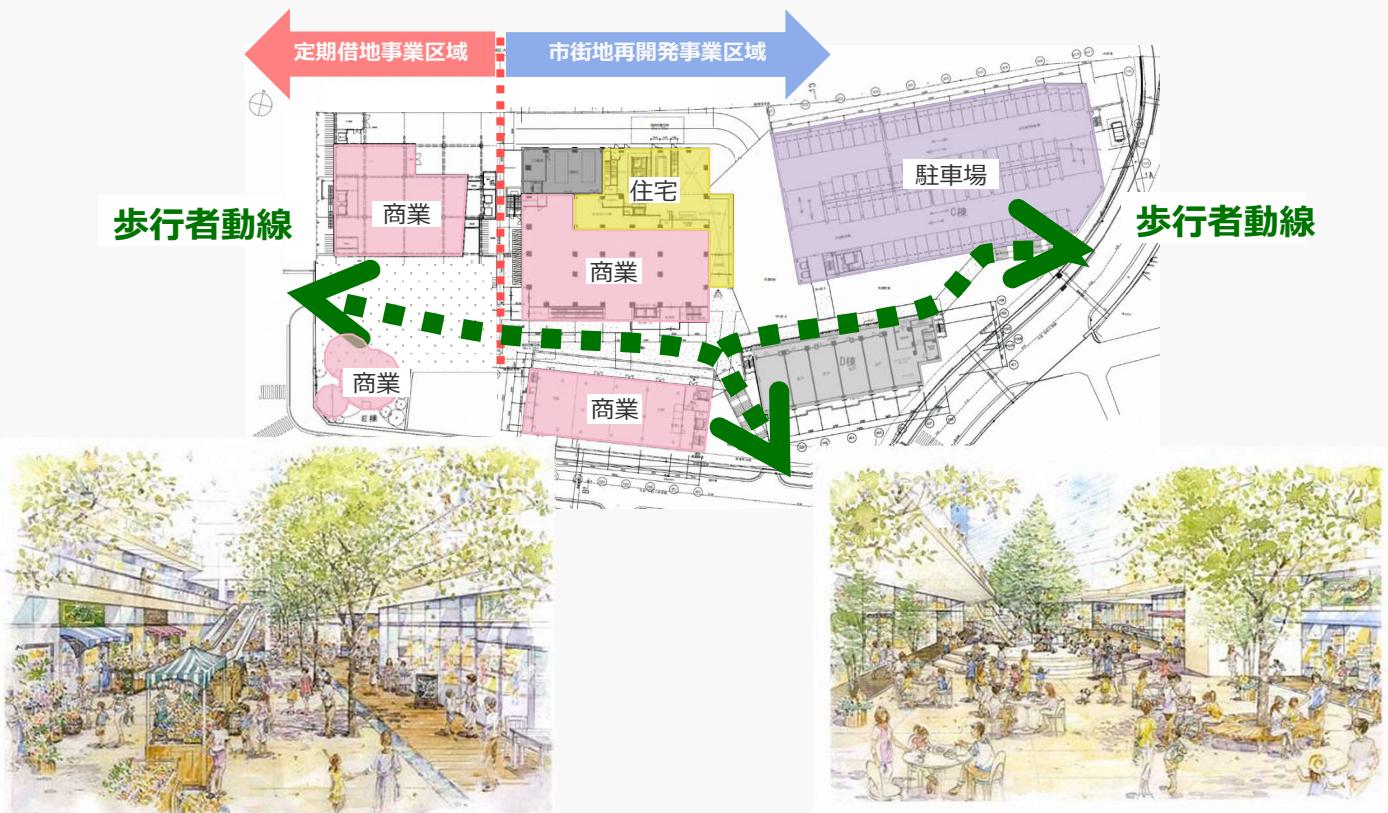
建物の配棟計画についてご説明します。

駅前広場に接続する定期借地事業区域のE棟とF棟には、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、住宅や商業施設を予定する南側の道路に面したB棟とD棟、立体駐車場となる東側のC棟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

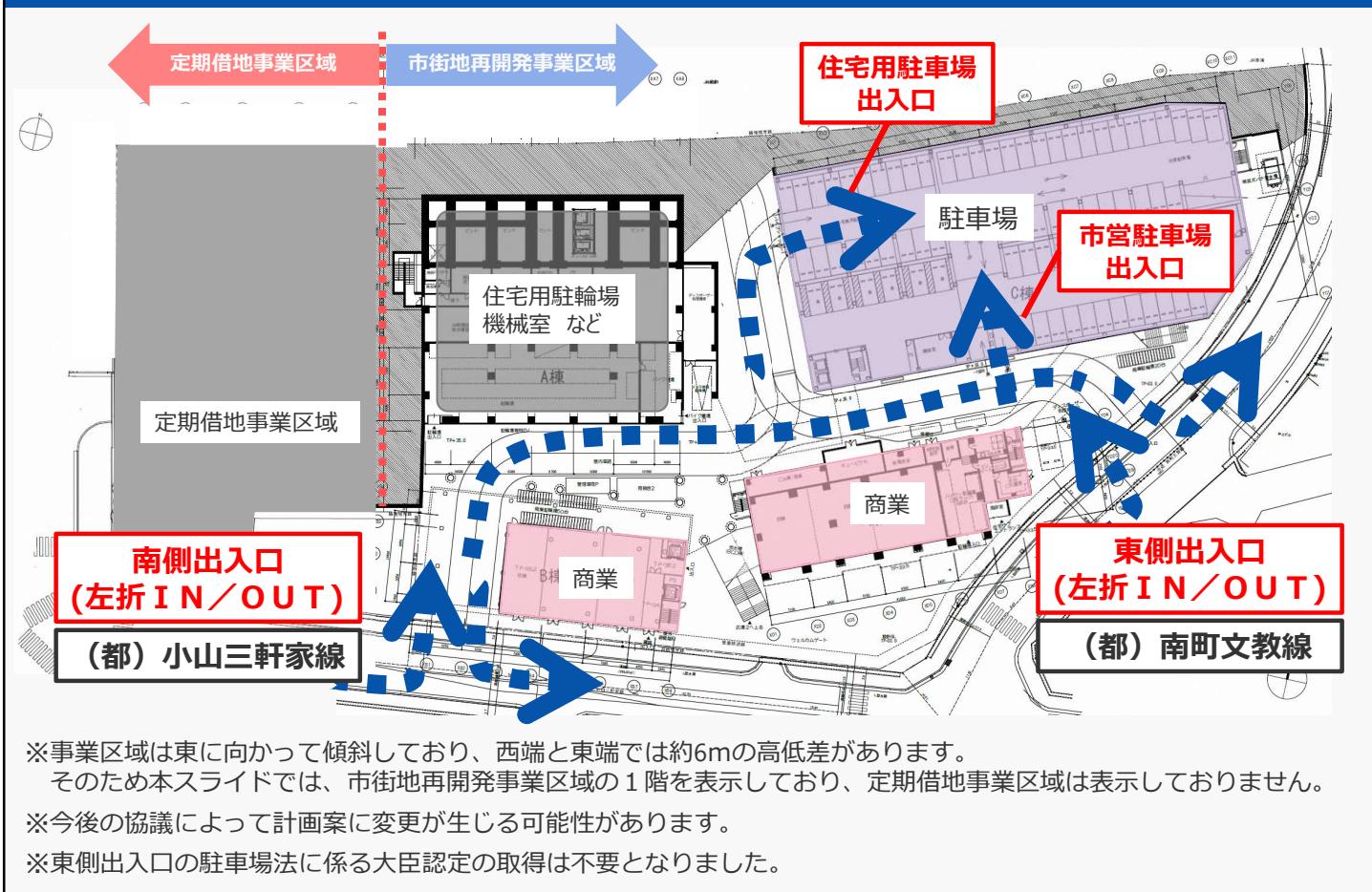
緑色の矢印が歩行者の動線となります。事業区域東西の高低差を生かし、左側の駅前広場から定期借地事業区域を通り、歩行者デッキを通じて東側・南東側に通り抜け、階段等で、道路の高さに降りる計画とすることで、歩行者と車両の分離が図られています。

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。

## 2 施設計画・導入機能（車両動線） 11



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



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



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、観光案内機能や、しゃぎりなどの地域の文化に触れられる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棟には多くの人が訪れる小売店舗などの導入が検討されています。

公衆トイレや喫煙所の確保に関するご意見も頂いており、多くの方が行き交うことも考慮し、必要性も含めた検討を行っております。

なお、駐車場の利用者は2階のデッキから駐車場棟に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



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階から上の階をホテルとする計画となっています。容積率の緩和の適用により、ホテルの規模を大きくすることも検討されており、事業区域全体の費用便益比の向上と健康医療機能と連携できるホテルの進出が期待されるところです。

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てると考えています。

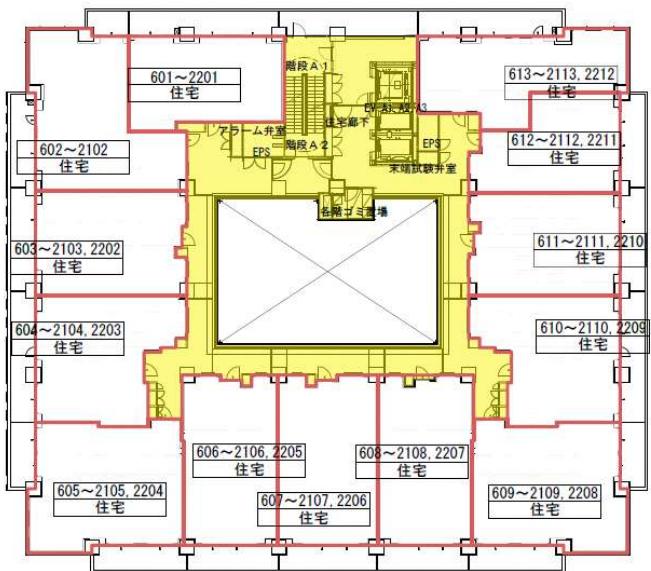
ピンクで囲んだA棟の4階は医療フロアとなります。

この医療フロアにつきましては、令和6年8月に学校法人順天堂とミサワホーム株式会社との間で、定期建物賃貸借予約契約の締結に関するリリースが行われました。

※リリースの詳細につきましては、スライド27でご説明します。

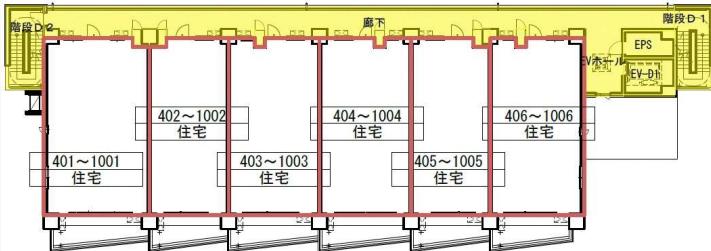
## 2 施設計画・導入機能（導入機能⑤）16

【A棟】



2～4 LDK 約60～90m<sup>2</sup>

【D棟】



2～4 LDK 約65～85m<sup>2</sup>



※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。

## 2 施設計画・導入機能（事業費等） 17

### R5年10月に変更認可を受けた市街地再開発事業の資金計画

収入		支出	(単位：億円)
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
<b>再開発補助金</b>	<b>99</b>	<b>工事費</b>	<b>210</b>
（うち、市負担）	(33)	その他	13
<b>その他補助金等</b>	<b>20</b>		
<b>計</b>	<b>261</b>	<b>計</b>	<b>261</b>

工事費の高騰に対する国<sup>の</sup>新たな支援制度を活用（約15億円 財源は国10/10）

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

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

⇒事業に伴う市の負担は、事業による税収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です。全国的に工事費が高騰する中で、令和5年10月に変更認可を受けた事業計画での総事業費は約261億円となっており、事業で整備した保留床の処分金約142億円、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、工事費高騰に対する国の支援制度も含めた補助金等約20億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。

※費用便益比が変動すると、補助金の対象とする事業費の上限も変動する場合があります。

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。

事業により、固定資産税や市民税の増加などの税収増、整備後の市営駐車場の収益などの収入増が見込まれます。国のマニュアルに基づき算出した税収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2.4億円と見込んでおり、この資料で紹介している市の負担額約42.6億円（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24.3億円の支出や、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。

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周辺開発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。

※第10回委員会につきましては、スライド29でご説明します。

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

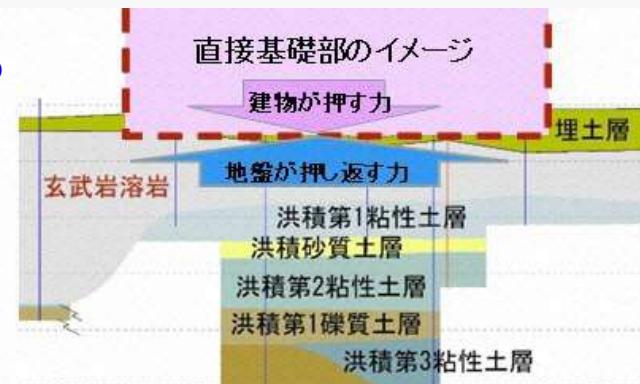
- ・杭を打たない直接基礎を適用。建物の基礎は、これまでの最高地下水位を想定しても、地下水に触れない設計。
- ・高層棟は事業区域内の溶岩が厚いエリアに配置。
- ・地盤調査結果と実施設計（構造計算結果）から、直接基礎で建物の重量を支えることが可能

⇒**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、事業区域内で調査井戸を追加し、令和5年5月からモニタリングを実施

⇒**令和6年6月から24時間体制でのモニタリング結果を  
市ホームページで掲載**



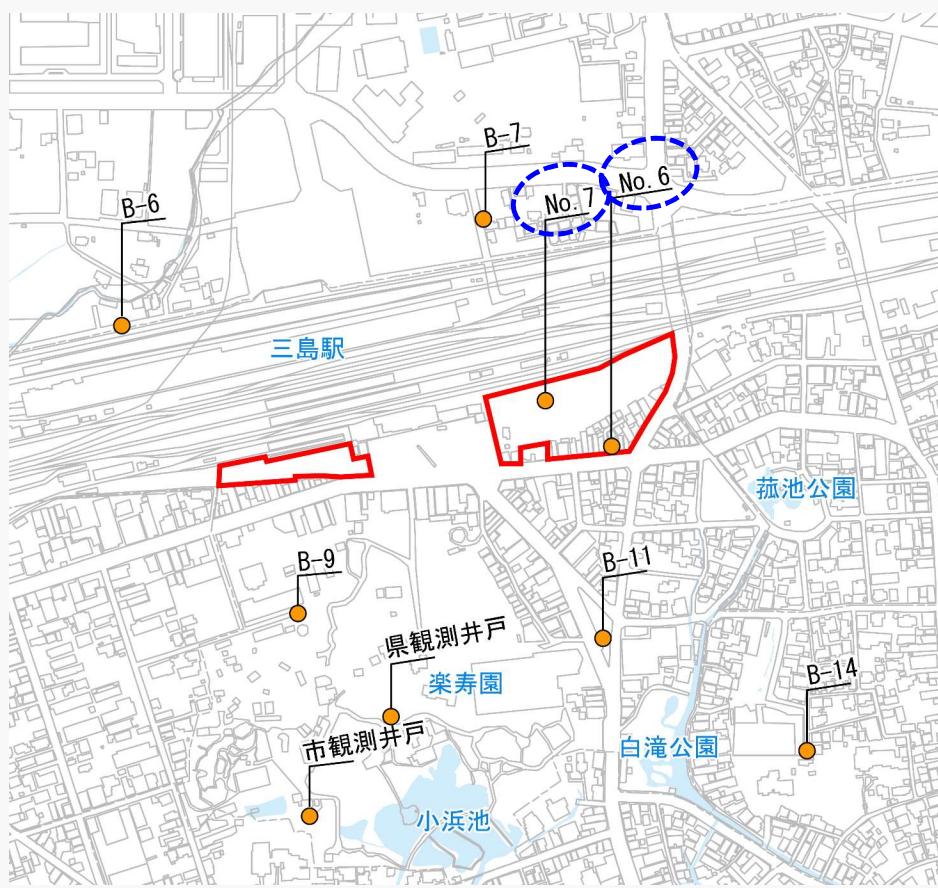
設計面での地下水保全対策として、地盤調査や地下水調査の結果を踏まえ、タワー棟を含めた全ての建物で、杭を打たない、直接基礎が採用されており、令和2年に、楽寿園小浜池がこれまでの最高水位を記録したときの地下水位を想定しても、建物の基礎が地下水に達しない設計となっております。

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、令和6年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おります。

令和6年4月には、建築基準法に基づく基準を満たしていることの確認（建築確認）を受け、建築工事に着手しております。

地下水保全に必要となる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ております。

## 2 施設計画・導入機能（地下水保全③）20



### ＜凡例＞

- 地下水観測井戸
- 事業区域
- 再開発組合が実施する箇所

地下水は北から南に向かって流れているので、事業区域を南北に挟む形での地下水モニタリングにより、事業による地下水への影響の有無を把握することができる。

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。

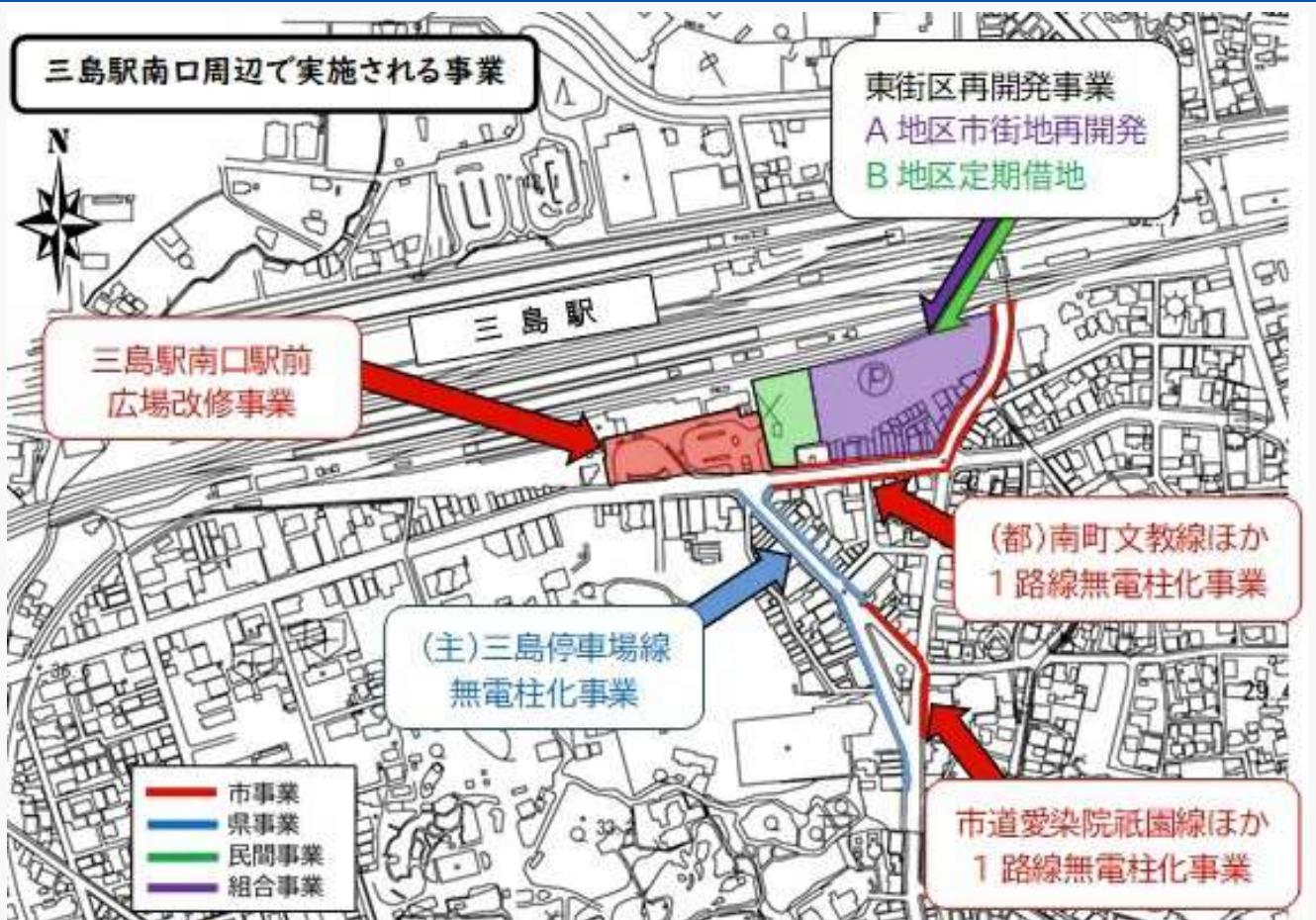
赤い枠が事業区域ですが、その事業区域を南北に挟む形で、オレンジ色の地下水観測井戸が分布しています。

また、事業区域内にも2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。

地下水に影響が出ないよう、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。

### 3 再開発と並行した事業（概要）

21



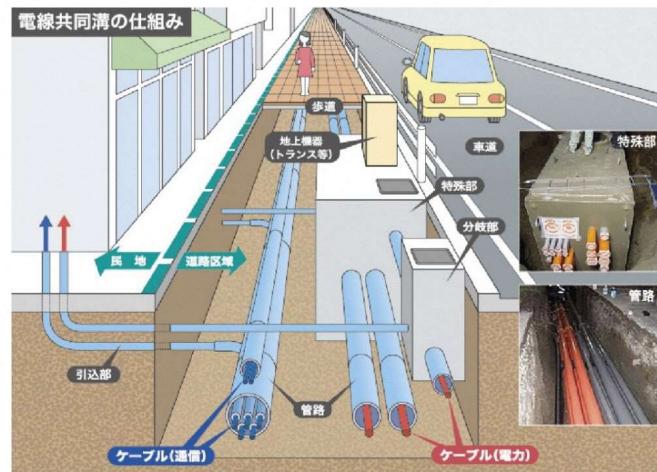
ここからは、再開発事業と並行して取り組んでいる、関連事業についてご紹介します。

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整備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。

### 3 再開発と並行した事業（無電柱化事業）22



- 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。



#### ＜整備計画案の概要＞

バスロータリーとタクシロータリーの入れ替え、歩道部分の拡幅、連続した屋根の設置、バス出入口の信号制御、バス乗降場の増設 など

南口広場の整備計画についてご説明します。

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などが課題となっています。

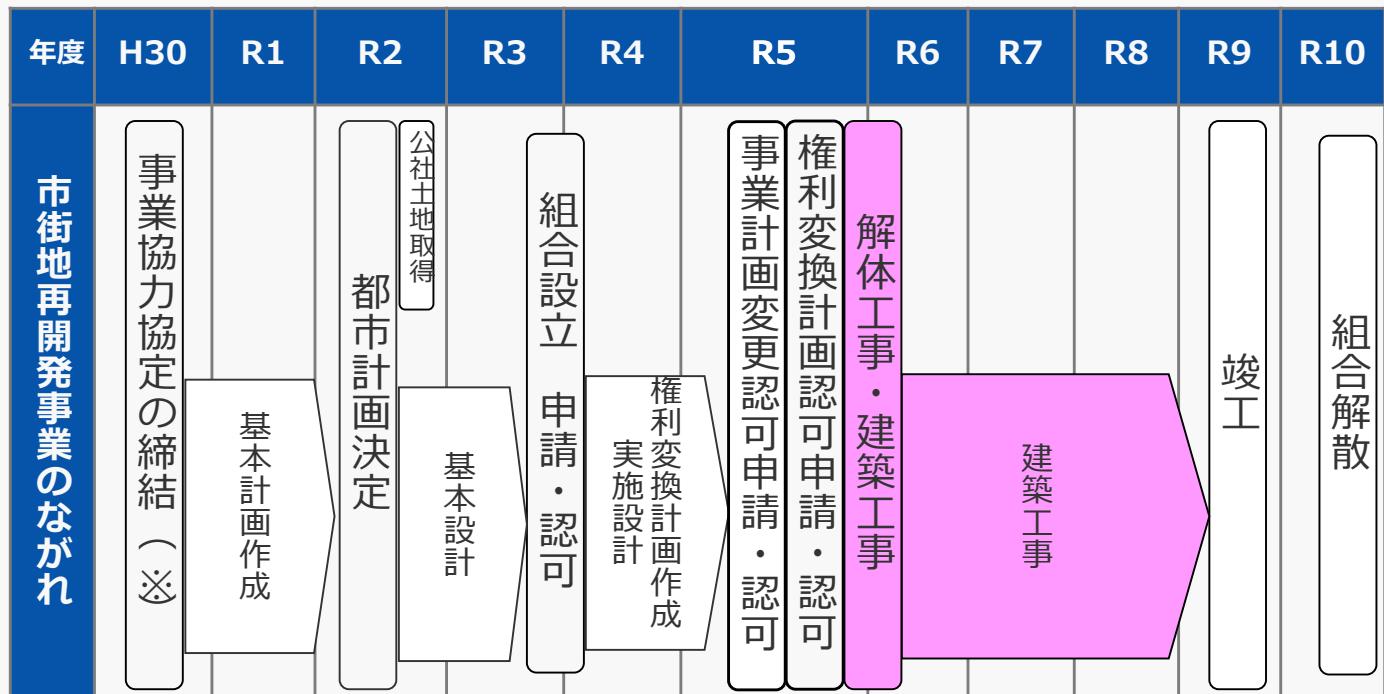
このような課題を解消し、利用者、交通事業者などの安全性と利便性の向上を図るとともに、東西街区や楽寿園などの周辺施設との連続性を高めるため、多くの専門家の助言をいただきながら、整備計画案を策定しました。

東西ロータリーの機能の入れ替え、安全にすれ違える歩道の幅の確保、雨天時に濡れずに移動・乗降できる連続する屋根の設置、交流・憩いの場の創出、バスの走行の安全性や定時性を向上するため出入口を信号制御による1箇所とすること、一般車とタクシーの走行の安全性を高めるため、走行レーンを分離することなどの整備が計画されております。

その計画案に対し実施したパブリックコメントの意見を踏まえ、詳細な設計案を作成しております。

# 4 解体・建築工事（スケジュール） 24

※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、株式会社ミサワホーム静岡、株式会社アール・アイ・エー

権利変換計画が認可され、事業区域内の土地や建物の明渡しが行われ、令和6年1月下旬から工事が開始されました。工事期間はおよそ4年間で、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、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。

建築工事費の動向を示す各種指標等では、工事費の上昇傾向は止まっていない環境であるため、事業の収支バランスについて事業関係者間で協議・調整を図る中で、工事が進められております。

ここからは、工事概要や工事経過、主な事業の進捗状況など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

○建築工事施工者：東急・小野・山本建設工事共同企業体

○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
- ・地下水に配慮した工法の採用  
※タワークレーンの基礎は、A棟の基礎を利用し支持杭は設けない等
- ・継続的な地下水モニタリング



図：クレーン設置のイメージ

### 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、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。

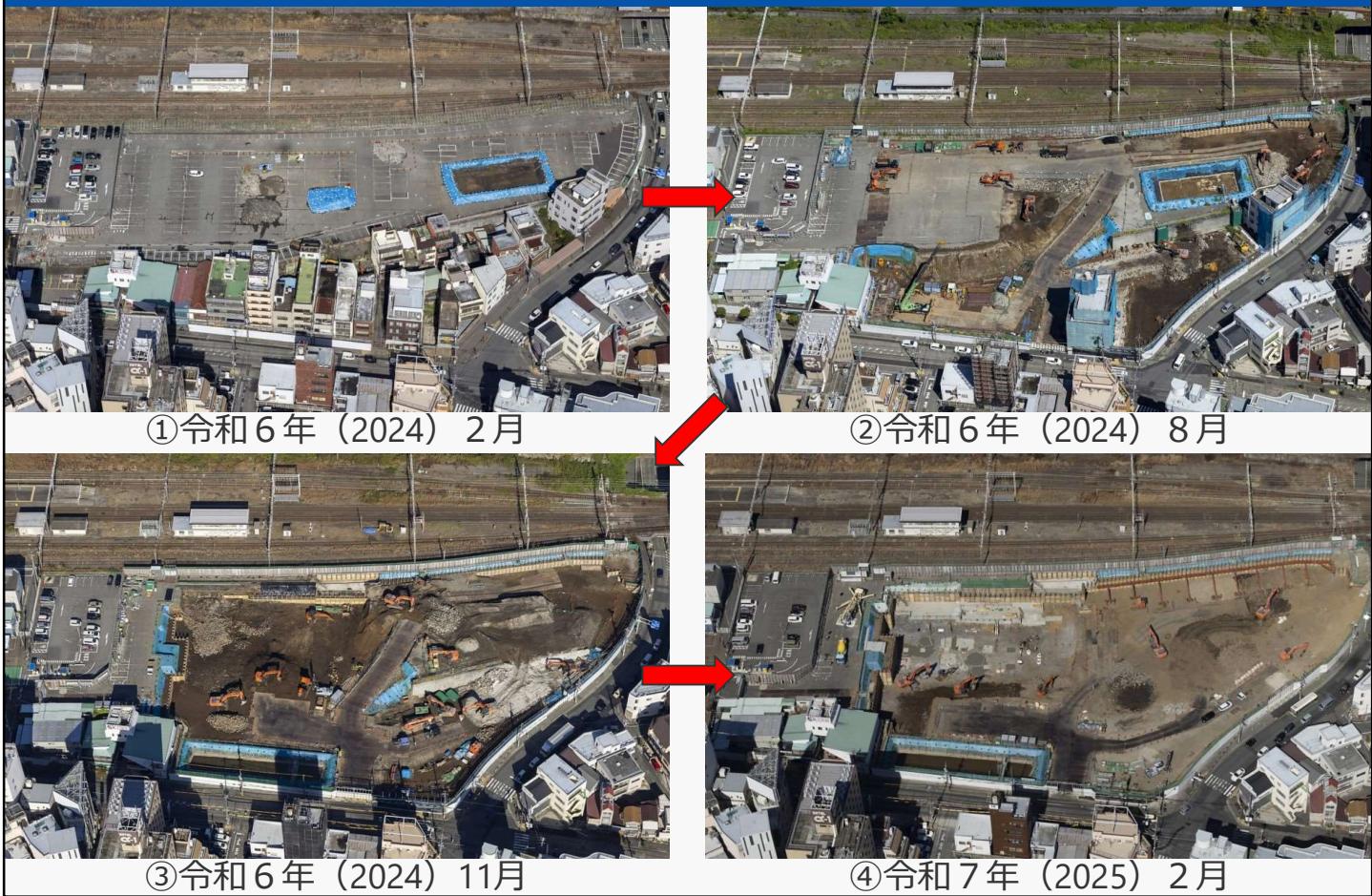
建築工事の施工は、三島商工会議所にもご協力いただく中で、東急建設株式会社を代表企業とし、市内建設会社2社を含む、東急・小野・山本建設工事共同企業体により進められております。

東急建設株式会社には、設計の段階から事業に参画いただき、施工計画について早い段階から検討が行われており、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で進められております。

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ております。

## 4 解体・建築工事（工事経過）

26



撮影：(株)エスエス

事業区域の航空写真で、工事の経過をご説明します。

左上の①の写真は、着工から間もない、令和6年2月の様子です。

建物の内装部分の解体と、仮調整池の掘削が始まった段階のため、着工前と大きな変化は見られません。

右上の②の写真は、着工後半年が経過した令和6年8月の様子です。

既存の建物はほとんどが解体されており、また、市営駐車場部分の掘削もかなり進み、中央部には、高低差のある事業区域で車両が移動するためのスロープが設けられています。

左下の③の写真は、令和6年11月の様子です。

建物は全て解体され、掘削工事が進められています。北側の線路沿いの高低差も大きくなってきており、土留めの壁の規模も大きくなっています。掘削箇所の一部では、溶岩の掘削が進められています。

④の写真は、令和7年2月の様子です。

A棟部分の掘削工事はほぼ完了し、北側の部分では、直接基礎のコンクリート打設が行われています。

### 学校法人順天堂とミサワホームが定期建物賃貸借 予約契約を締結（A棟4階の医療フロア）

○契約締結日：令和6年8月5日

※20年間の定期建物賃貸借予約契約

○高機能健診センター・クリニック構想

- ・高機能健診センター・クリニック構想
- ・順天堂大学医学部附属静岡病院が運営
- ・複数の外来科目的設置や、三島駅周辺地区に不足している医療機器・設備の設置によりエリア内の健康増進のための環境整備



▲(左より)

ミサワホーム株式会社 佐藤常務執行役員  
順天堂大学医学部附属静岡病院 佐藤院長

A棟4階の医療フロアにつきまして、大きな進捗がありましたので、その概要をご説明します。

令和6年8月5日に、学校法人順天堂とミサワホーム株式会社により定期建物賃貸借予約契約の締結に関するリリースが出されました。

A棟4階の全体（1,250m<sup>2</sup>）の20年間の定期建物賃貸借予約契約が締結され、「高機能健診センター・クリニック構想」として、順天堂大学医学部付属静岡病院が運営を行う、高機能健診センター・クリニック等の健康医療機能の導入が計画されております。

複数の診療科目を設置するとともに、三島駅周辺に不足している機器や設備の設置も検討されております。

### 特定分譲による駐車場用地及び建物の取得

○本契約成立日：令和6年9月5日

○契約概要（数字はすべて概数）

対象物件：土地 10,053.2m<sup>2</sup>のうち共有持分13.2%

建物 9,247.04m<sup>2</sup>のうち46.3%

※権利変換に追加して取得する部分

契約金額：9.6億円(土地3.1億円、建物6.5億円)

○関連議案：建物及び土地の取得のための議案

（令和6年9月市議会定例会 9/5 議決）

○今後は、安全性、利便性の向上に必要な追加設備等の検討を実施する

事業の完了後に運営を開始する予定の市営駐車場についてご説明します。

令和6年9月5日に、市が取得する市営駐車場のうち、権利変換取得分に追加して取得する部分の取得についての契約が成立いたしました。

土地の共有持分と建物の所有権を取得する内容となっており、取得費用は約9億6,000万円です。

※土地費相当分約3億1,000万円、建物相当額約6億5,000万円

このような財産の取得に関しては、地方自治法の規定により三島市議会の議決が必要となりますので、令和6年9月の三島市議会定例会において、建物および土地の取得のための議案を上程し、9月5日に議決をいただき本契約が成立いたしました。

整備される立体駐車場の駐車台数は418台が予定されており、従前の365台から増える予定となっております。

立体駐車場については、安全性、利便性、経済性を踏まえ、よりよい駐車場としていくことが重要と考えております。より安全に、便利にご利用いただける駐車場にするため、また渋滞緩和を目的として、カメラで車のナンバーを読み取るチケットレス式の出入庫システムへの変更や、精算機を利用せずにスマートフォンから決済できるシステムの導入等も検討しております。

これらの安全性や利便性等の向上に必要な追加設備等の設置には、追加の費用負担が生じる可能性もありますので、必要に応じ、改めて市議会にお諮りしていく予定です。

### 第10回三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

- 実施日：令和7年1月31日（金）
- 内 容：溶岩の掘削状況・工事現場での対策の確認  
工事の内容・経過を確認  
地下水モニタリング結果の確認  
⇒地下水に影響が生じていないことを確認



▲掘削状況・対策の確認の様子



▲検討委員会の様子

事業における、地下水保全策の状況をご説明します。

令和7年1月31日に第10回三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会を実施しました。

今回の委員会は、工事が進んでしまうと直接確認することができなくなる溶岩の状況を実際にご確認いただくため、A棟の溶岩掘削がほぼ完了し、基礎を打設する前のタイミングで開催しました。

現場見学では、A棟の掘削状況や親杭横矢板などの工事の進捗状況、地下水保全策、また、地下水位と掘削深度との離隔などを確認いただきました。

検討委員会では、地下水モニタリングの結果から、地下水に影響が生じていないことが確認されました。

検討委員会では、今後の工事における地下水対策についての継続的な情報公開の必要性に関するご意見をいただきましたので、直接基礎の打設の様子や、通水口の設置などの様子について、市のホームページでお知らせしていく予定です。

今後も、工事の節目には委員会を開催し、工事における地下水保全策などを確認いただきます。

### 地下水保全策の市民公開

○実施日：令和7年2月20日（木）

○内 容：A棟の基礎の掘削状況の確認

→基礎が打設される前の溶岩の様子

観測井戸で地下水の採水の確認

→地下水位との離隔を確認

地下水に濁りがないことを確認 等



▲基礎の掘削状況の確認の様子



▲地下水採水の確認の様子

地下水保全策に関する市民公開についてご説明します。

工事における地下水対策を直接確認していただくための現場見学会を、令和7年2月20日に実施したところ、市民、市議会議員合わせて約40名の方にご参加いただきました。

当日は、工事の概要や現場で実施されている地下水対策について施工者からご説明し、事業区域内の地下水観測井戸について、市から説明を行いました。

A棟の基礎の掘削がほぼ完了した状況を見学していただいたほか、観測井戸で地下水を採水し、掘削した箇所と地下水位に離隔が確保されていること、地下水に濁りがないことなどを確認していただきました。

今後も、市民の皆様に、工事における地下水保全対策の状況などについて、ホームページなどでお知らせしていく予定です。

## 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



▲商工会議所会員向け説明会  
(令和6年8月)

## 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7年4月時点：計50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7年4月時点：計27回実施、延べ1044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。

令和6年8月には、三島商工会議所と連携し、会員向けの説明会も開催し、会員企業の出店機会の創出にも努めています。

情報公開の取組は、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。

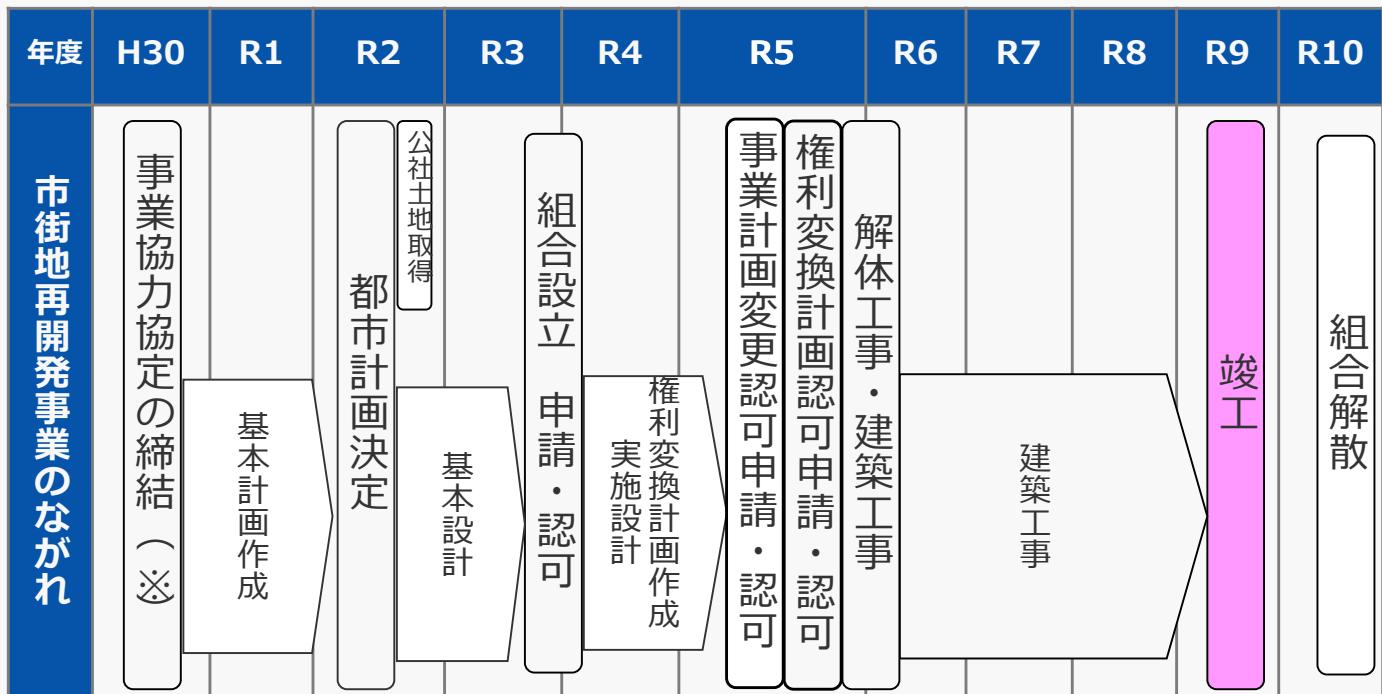
また、意見聴取の取り組みとして、オープンハウス方式による意見聴取を実施しています。令和2年7月から、市内のイベントや生涯学習センターなどにおいて実施しており、1000人を超える方からご意見をお伺いしています。

引き続き、丁寧な情報発信や意見の聴取に努めています。

# 6 今後のスケジュール

32

※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、株式会社ミサワホーム静岡、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3年程度の間に、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、市民の皆様に喜んでいただける事業となるよう、引き続き、事業関係者との協議を行っていきます。

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、継続的にぎわいを生み出していく仕組み作りにも着手しております。

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、魅力と活力、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。