

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3年10月29日

作成：三島市

協力：三島駅南口東街区市街地再開発準備組合

ミサワホーム株式会社

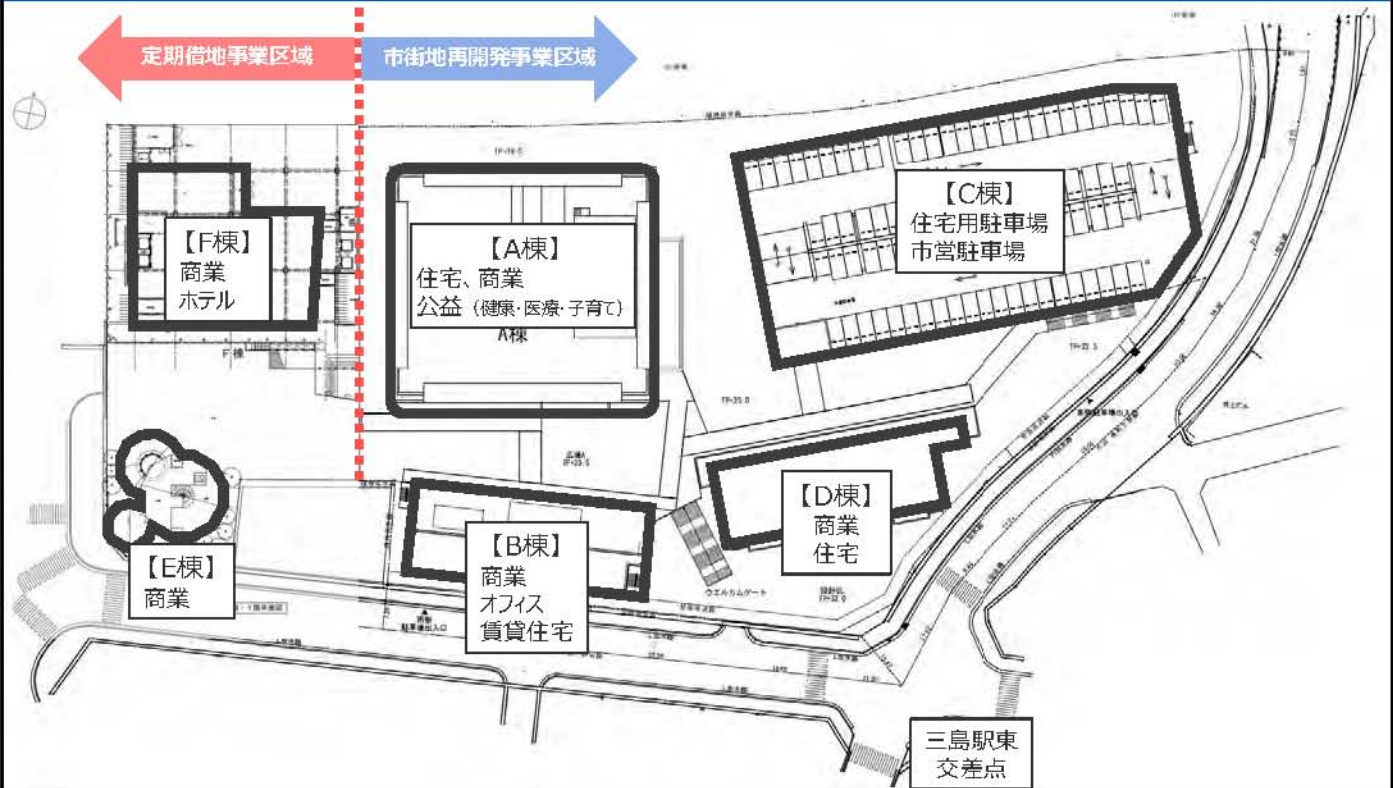
資料の内容

この資料は以下の4つの項目で構成しており、以降の資料の「左上」に、項目と同じ番号を示したうえで、掲載内容のタイトルを記載しています。

- ① はじめに（スライド 2～3）
- ② これまでの経過（スライド 4～6）
- ③ 事業の検討状況（スライド 7～38）
- ④ 今後の事業のながれ（スライド 39～40）

③ 施設計画案 配置図

7



※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。

現在の施設計画の配置図です。検討が進むなかで、棟の名称（A～F棟）も整理されました。

事業区域の西側、赤い矢印で示した部分が、三島市がミサワホームに土地を貸し付けて実施する「定期借地事業区域」です。駅前広場に接続するエリアのため、E棟・F棟では、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、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」です。ここでは、住宅や商業、公益施設の導入を予定するA棟、住宅や商業施設を予定するB棟とD棟、立体駐車場となるC棟が計画されています。それぞれの建物はデッキで接続され、駅前広場（定期借地事業区域）から、東方向・南東方向に通り抜けることができます。

また、道路沿いの商業施設は、この街区内の高低差を上手く活かして、南の歩道側からも、北の歩行者デッキ側からも出入りが可能なメゾネット式の店舗が検討されています。さらには、高さのあるタワー棟（A棟）を区域全体の中央部に配置することで、建物の高さによる圧迫感を軽減する配置としています。

ポストコロナを見据えた導入機能の検討



◆ オフィス機能の導入

- ・ コワーキングスペースやシェアオフィス需要の増加。
- ・ B棟にオフィス機能を導入。ニューノーマルな働き方へ対応。

◆ 賃貸住宅の導入

- ・ リモートワークが普及したことによる、お試し居住やワーケーション（Work+ Vacation）需要の増加。
- ・ B棟に賃貸住宅を導入。移住・定住のきっかけづくりが期待される。

◆ 市街地再開発事業区域におけるホテル導入の見送り

- ・ 施設ボリュームの調整、三島駅との距離感や利便性を考慮し、ホテル機能の駅前（定期借地事業区域）への移設を検討。



◆ 駐車場台数の増加

- ・ 三島駅利用者の利便性を維持しつつ、オフィスや賃貸住宅の導入機能へ対応するため、市が取得予定の駐車台数を増加。



「ポストコロナを見据えた導入機能の検討」についてです。

現在の計画では、コロナ禍における働き方の見直しにより、コワーキングスペースやシェアオフィスの需要が増加したことを受け、B棟にオフィス機能の導入が計画されています。

また、リモートワークが普及したことによる、お試し居住やワーケーションの需要が増加している背景から、賃貸住宅の導入も検討されるなど、移住・定住のきっかけづくりが期待されます。

市街地再開発事業区域にホテル機能の導入が検討されていましたが、他の導入機能や施設ボリュームの調整、三島駅との距離感を考慮し、市街地再開発事業区域へのホテル導入は見送り、定期借地事業区域で計画しています。

さらには、三島駅利用者の利便性を維持しつつ、オフィスや賃貸住宅などの多様な導入機能へ対応するため、三島市が取得予定の駐車台数を増加しています。

配棟計画の見直し

◆施設配置の合理化（施設配置の変更、施設ボリュームの軽減）

- ・溶岩層の分布状況も踏まえ、より安全側に建物位置を配置するよう変更。
- ・施設ボリュームを軽減。溶岩掘削を抑え地下水に一層配慮した計画。

◆タワー棟（A棟）に1層追加

- ・マシンルームレスエレベーターを採用し、屋上の機械室が不要となる。
- ・建物高さを維持しつつ住宅を1層追加。施設ボリュームを調整。

定期借地事業区域におけるにぎわい創出の検討

◆ポストコロナを踏まえた導入機能の見直し

- ・再開発区域からホテル機能を移設。にぎわい創出機能の充実が図られる。
- ・三島駅南口広場に接続する立地を生かした商業施設の導入や、訪れた人々が滞留、活動することのできる広場スペースは維持。
- ・駅前広場から圧迫感を感じることがないように、タワー棟まで段階的な高さとするほか、段上テラスを採用し、景観や周辺建物との調和に配慮。

施設計画の検討において、「配棟計画の見直し」も行われています。

地下水に配慮した建築計画とするため、施設配置の変更や施設ボリュームを軽減しています。事業区域は北から南にかけて溶岩の厚さが薄くなる傾向が明らかとなっていることから、D棟をより安全側（北側）に配置するよう変更しています。また、溶岩掘削を抑えるため、事業区域南側の施設ボリュームを軽減するなど、地下水に一層配慮した計画としています。

また、タワー棟（A棟）について、屋上の機械室が不要となるエレベーターを採用することで、建物高さを維持しつつ（上げることなく）、住宅フロアを1層追加しています。事業区域南側の施設ボリュームを減らしたことを踏まえ、全体の施設ボリュームを調整しています。

続いて、定期借地事業区域におけるにぎわい創出の検討についてです。市街地再開発事業区域において検討していたホテル機能について、にぎわい創出機能の充実の観点から、定期借地事業区域へ移設しています。以前に示した計画よりも施設ボリュームは増加しますが、三島駅南口広場に接続する立地を活かした商業施設の導入や、訪れた人々が滞留・活動することのできる広場スペースは維持しています。また、駅前広場から見て圧迫感を感じることがないように、タワー棟まで段階的な高さとすることや、段上テラスを採用し、景観や周辺建物等との調和に配慮する計画としています。

用途別面積の推移

用途別の面積表は以下のとおり（東街区全体の合計：定借＋再開発）
開発コンセプトや都市計画決定の内容を踏まえ、引き続き皆様のご意見を伺いながら、導入機能の検討を進める。

機能	A 従前案 (R元.9時点)	B 現行案 (R3.10時点)	増減 (B - A)
商業施設	約5,000㎡	約4,500㎡	▲約500㎡
オフィス	0㎡	約900㎡	約900㎡
ホテル	約150室	約100室	▲約50室
分譲住宅	約300戸	約300戸	変更なし
賃貸住宅	0戸	約15戸	約15戸
市営駐車場	約370台	約420台	約50台

「用途別面積の推移」についてです。

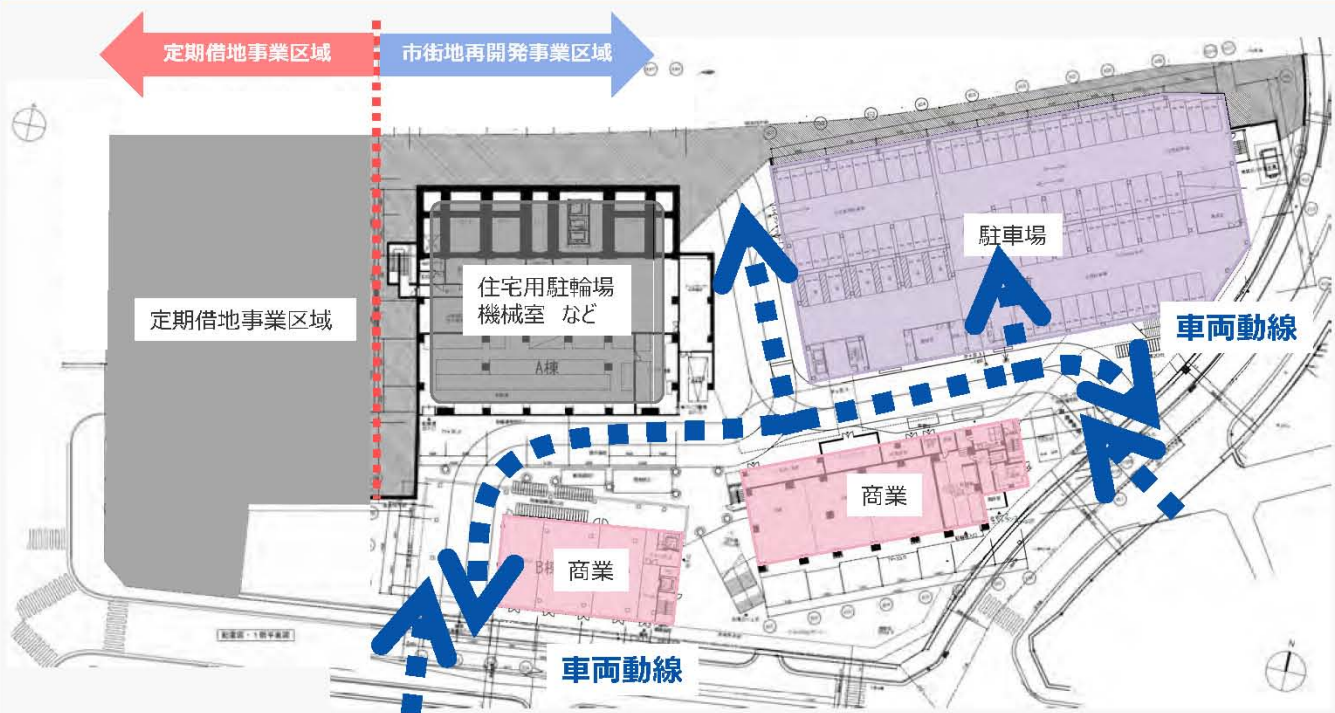
Aの列には、令和元年9月の市民説明会において示した面積を、Bの列には現在の状況を示しています。

商業施設の面積は減少していますが、ニューノーマルへの対応として、コワーキングやシェアオフィスなどのオフィス面積は増加しています。

また、分譲住宅に変更はありませんが、賃貸住宅が若干増加しています。

これらの多様な用途への対応ということで、市営駐車場の台数も50台程度増加しています。

③ 施設計画案 平面図（再開発区域 1F） 12



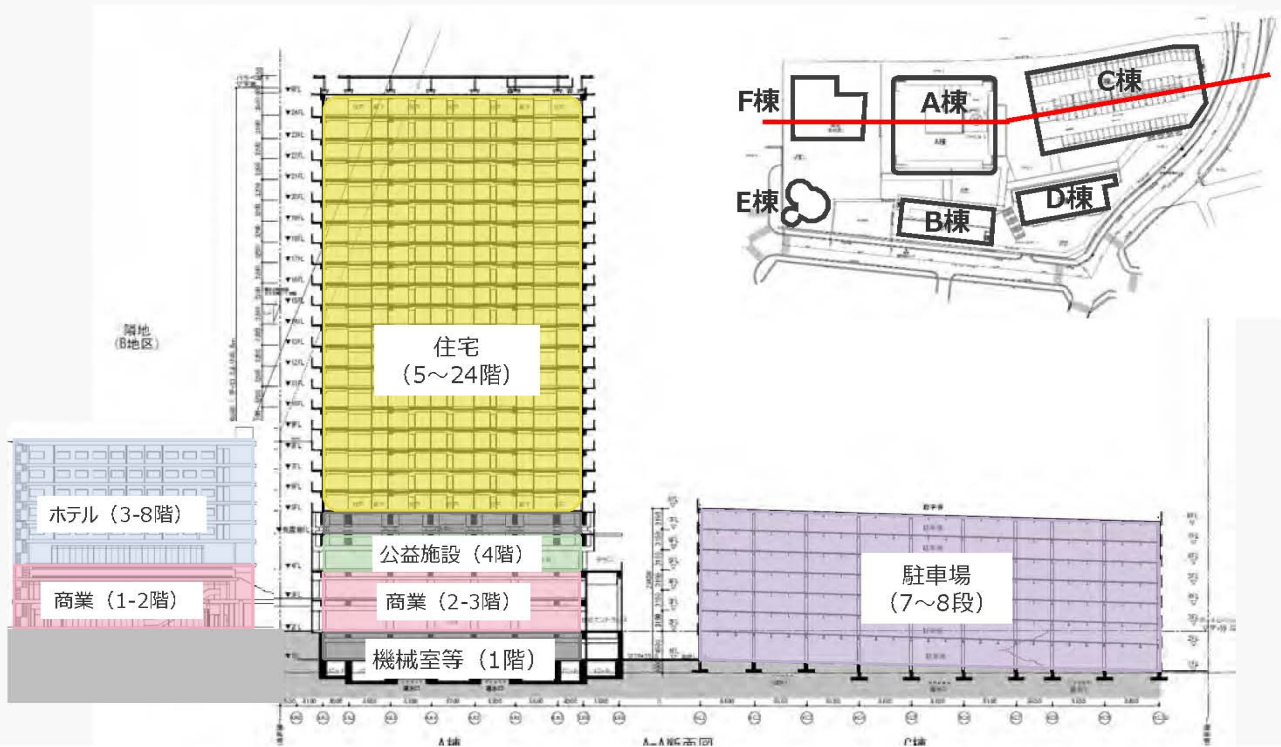
※事業区域は東に向かって傾斜しており、西端と東端では約6mの高低差があります。
そのため本スライドでは、市街地再開発事業区域の1階を表示しており、定期借地事業区域は表示しておりません。
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

施設計画の平面図です。

事業区域全体は、西から東に向かって傾斜しており、西端と東端では約6メートルの高低差があります。そのため、この資料では、市街地再開発事業区域の1階から段階的に平面図を示します。

青い点線の矢印が敷地内通路の位置を示しています。南側・東側の出入口はどちらも左折IN・OUTを想定しています。どちらの出入口からも駐車場（紫色のエリア）に向かうことができ、駐車場は住宅用と市営駐車場とで区画が分かれており、それぞれが駐車場内で合流することのない計画となっています。

事業区域南側のB棟・D棟では、先ほど示したとおりメゾネット式の店舗が計画されており、この平面図では道路の高さから進入する店舗（ピンク色の商業施設）が配置されています。



※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。

※平面図を示したスライドとの縮尺は異なります。

こちらは事業区域を東西に切った断面図です。

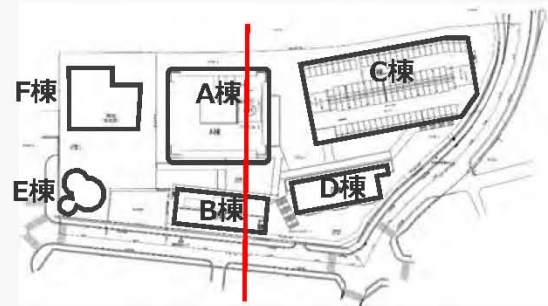
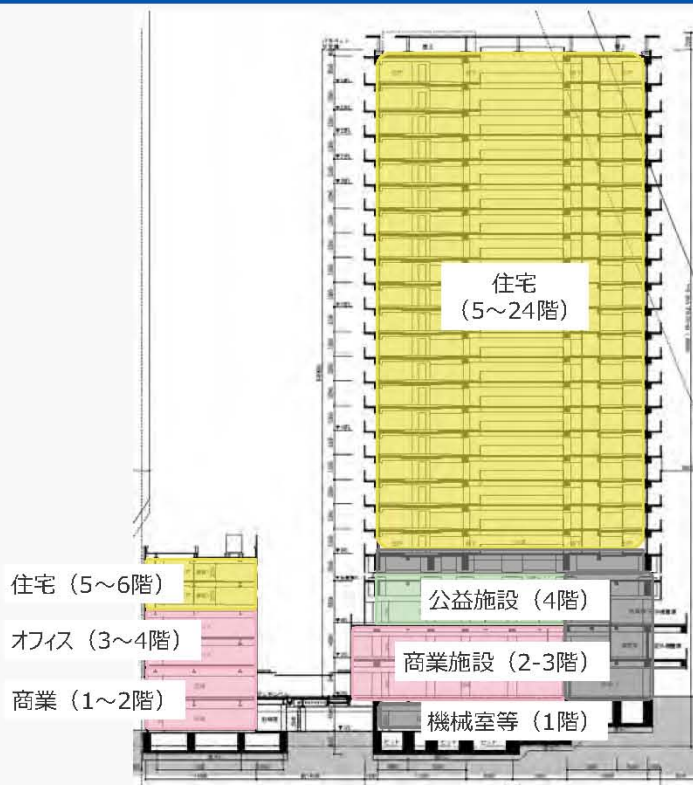
先ほど示したとおり、駅前広場（F棟側）から見た建物の圧迫感を軽減するため、定期借地事業区域における商業施設（ホテル等）の高さを抑えています。



※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。

※平面図を示したスライドとの縮尺は異なります。

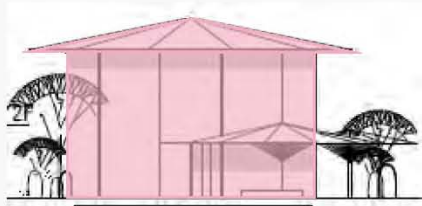
こちらは南北の断面図（D棟（左側）・C棟（右側））です。



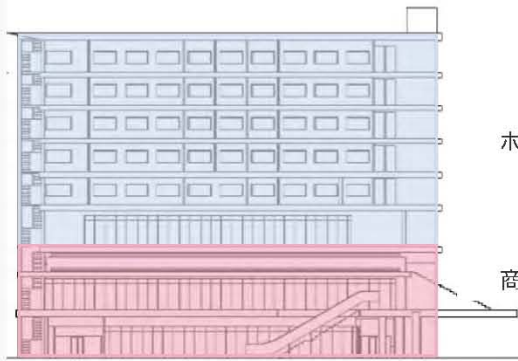
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

※平面図を示したスライドとの縮尺は異なります。

こちらは南北の断面図（B棟（左側）・A棟（右側））です。



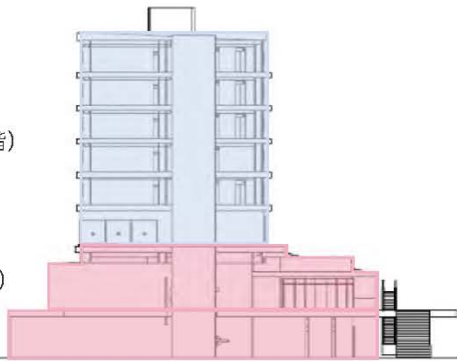
E棟北側立面図



F棟南側立面図

ホテル (3~8階)

商業 (1~2階)



F棟西側立面図

※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。

※平面図を示したスライド及びF棟・E棟の縮尺は異なります。

こちらは定期借地事業区域E棟・F棟の立面図です。

項目	令和元年9月時点 推計事業費	令和3年10月時点 資金計画
性質	都市計画決定に向け、事業成立性の検証のためのベースとなる事業費	組合設立に向け、事業採算性の向上策を盛り込んだ組合の目標事業費
工事費	提案書の価格をベース	提案書価格をベースに建設工事費の上昇分を考慮
補助金等	補助対象を絞り込み、現実性の高い部分に限定	事例研究を通じ、本事業でも活用の可能性がある事例も参考に検討

注) 資金計画については、組合設立に向けた協議の中で、事業費や負担額の詳細を確認していく必要があります。

市街地再開発事業の事業費と市の負担についてご説明します。

準備組合において、事業採算性の向上に向けた検討を行いながら、資金計画が作成されました。

令和元年9月時点の推計事業費と今回の資金計画の特徴を整理しますと、これまでの推計事業費は、事業成立性を検証する観点から算出されていたのに対し、今回の資金計画は、事業環境の変化を踏まえた目標事業費としての性質を持っています。

工事費の上昇を反映させる一方で、事業採算性を向上させるための方策も盛り込み、補助金の増額が図られています。

資金計画については、事業関係者や国・県との協議を通じて、その詳細について確認していく必要があることにご留意ください。

単位：億円、（ ）内の数字は令和元年9月時点の推計値

事業費 209 (201)	保留床 処分金等 121 (126)	その他
	再開発事業 費補助金 88 (75)	駐車場取得費 9 (7)
		市負担分 29 (25)
		国・県 負担分

総事業費 収入 うち、市負担

注) 準備組合が作成した資金計画に基づく事業費等であり、決定されたものではありません。今後、組合設立に向けた協議の中で、事業費や負担額の詳細を確認していきます。

令和元年9月からの変更要因等

- 総事業費
 - ・工事単価上昇による事業費増
- 再開発事業費補助金
 - ・機能入れ替えに伴う補助対象の増加（ホテル⇒オフィス）
 - ・駐車台数増加等に伴う駐車場建設費への補助金額の増加
- 駐車場取得費
 - ・駐車場台数の増加
(1台当たり単価は変更なし)

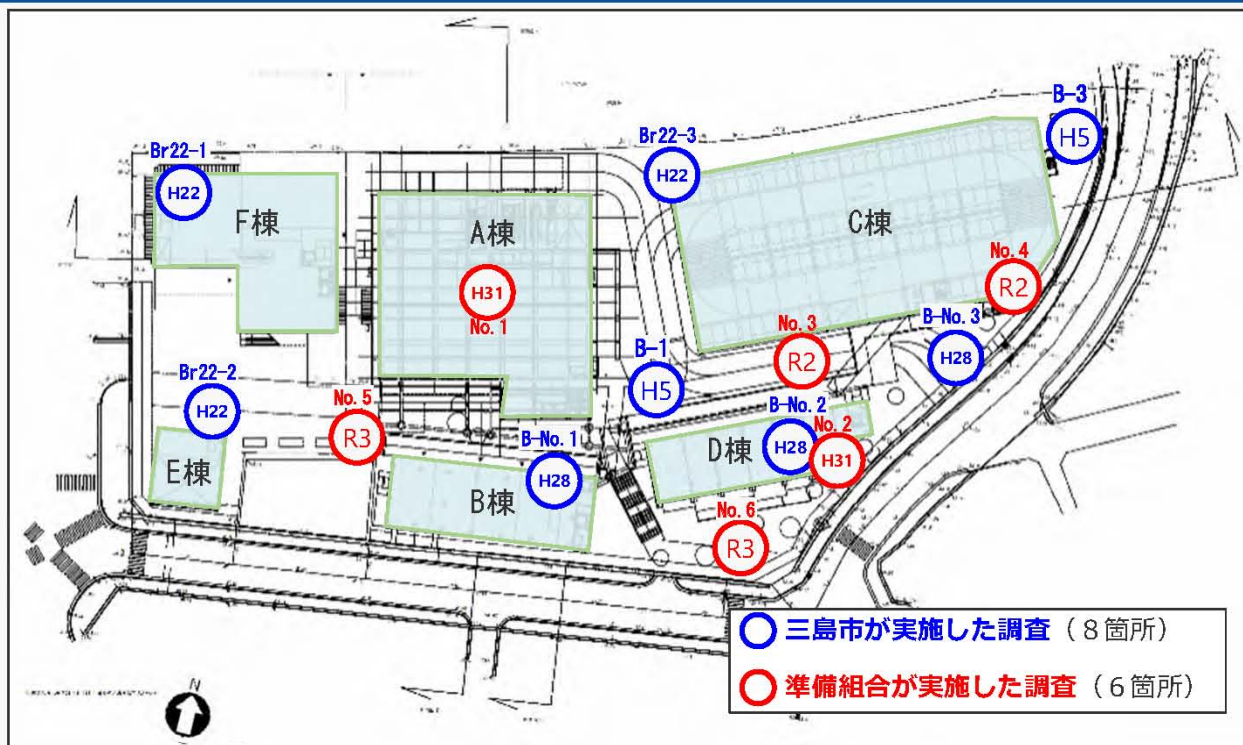
市街地市開発事業の事業費と市の負担の内訳をご説明します。

カッコ内は、令和元年9月時点の推計事業費となっています。

総事業費は約209億円で、工事単価上昇の影響により事業費は増加しています。

事業費を賄う収入のうち、再開発事業費補助金については、事業採算性の向上のための方策が盛り込まれ、増額となっていますが、詳細については検証が必要です。

図の青色部分が市の負担となりますが、補助金のうち、市の負担分が約29億円、また、市営駐車場として取得する立体駐車場の取得費は、駐車場台数の増加に伴い、増額となり約9億円となっています。現時点での市の負担は約38億円となっていますが、今後、組合設立に向けた協議を進める中で、詳細を確認していきます。

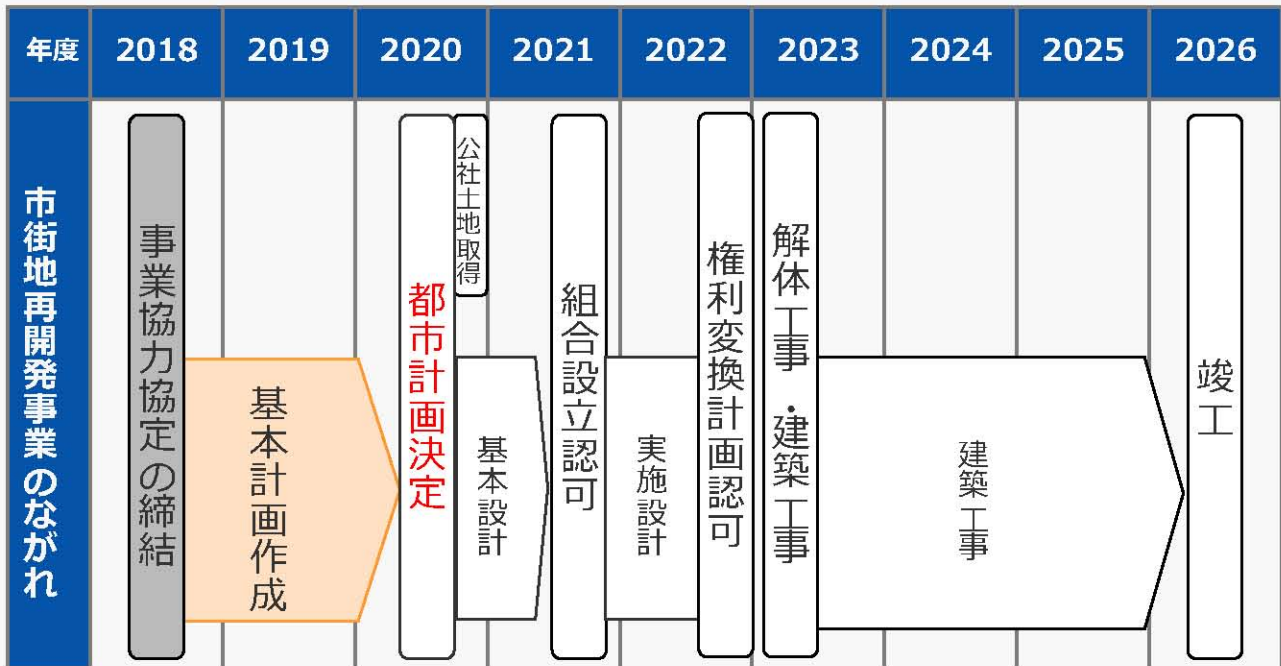


三島市及び三島駅南口東街区市街地再開発準備組合において実施したボーリング調査箇所を、第7回地下水対策検討委員会において活用した建物配置図の資料にプロットしたものです。
 (※調査地点はおよその位置を示したもの。)

こちらは、ボーリング調査14箇所と建物の配置を整理した図となります。

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が、建物の配置に当たり、データが必要な箇所を選定してボーリング調査を実施しています。

ボーリング調査によって、地層の構成が明らかになるほか、その時々目的に応じて、採取した試料をもとに各地層の強度などを測定することができます。



※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。

最後に今後の想定スケジュールを示します。

本年度末（2021年度末）の組合設立認可・事業計画認可を目指して事業を進めており、認可後は実施設計業務に着手します。その後、権利変換計画認可を経て、解体工事・建築工事の着手を予定しており、竣工は2026年度中となっています。