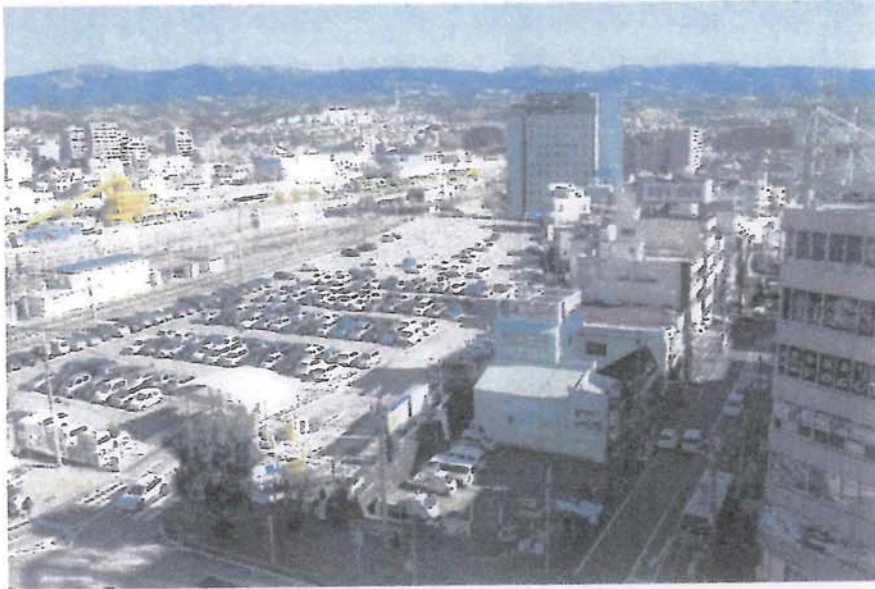


# 三島駅南口東街区再開発事業



平成28年 5月16日

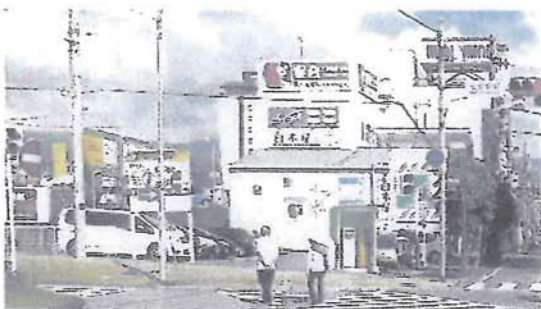
都市整備部 三島駅周辺整備推進課

1

- 
- 1 事業について(背景・経過・概要等)
  - 2 三島駅周辺グランドデザインと開発イメージ
  - 3 推進上の課題を踏まえた事業スキーム
  - 4 モデル案における施設計画・導入機能
  - 5 モデル案における事業費等
  - 6 事業協力(予定)者の公募
  - 7 今後の事業の想定スケジュール

# 1 事業について(背景・経過・概要等)

## (1)再開発に求められるもの



### <再開発に求められるもの>

- ・駅周辺にふさわしい都市機能への更新
- ・住環境の改善
- ・既存商店街の活性化
- ・災害に強いまちづくり
- ・まちの活力や賑わいの創出につながる「広域交流拠点」の形成



### <広域交流拠点として>

- ・三島の顔づくり
- ・高次都市機能を備えたフロントエリア
- ・駅前と街中の回遊性の向上
- ・市域全体への経済波及効果

3

---

# 1 事業について(背景・経過・概要等)

## (2)事業の経過

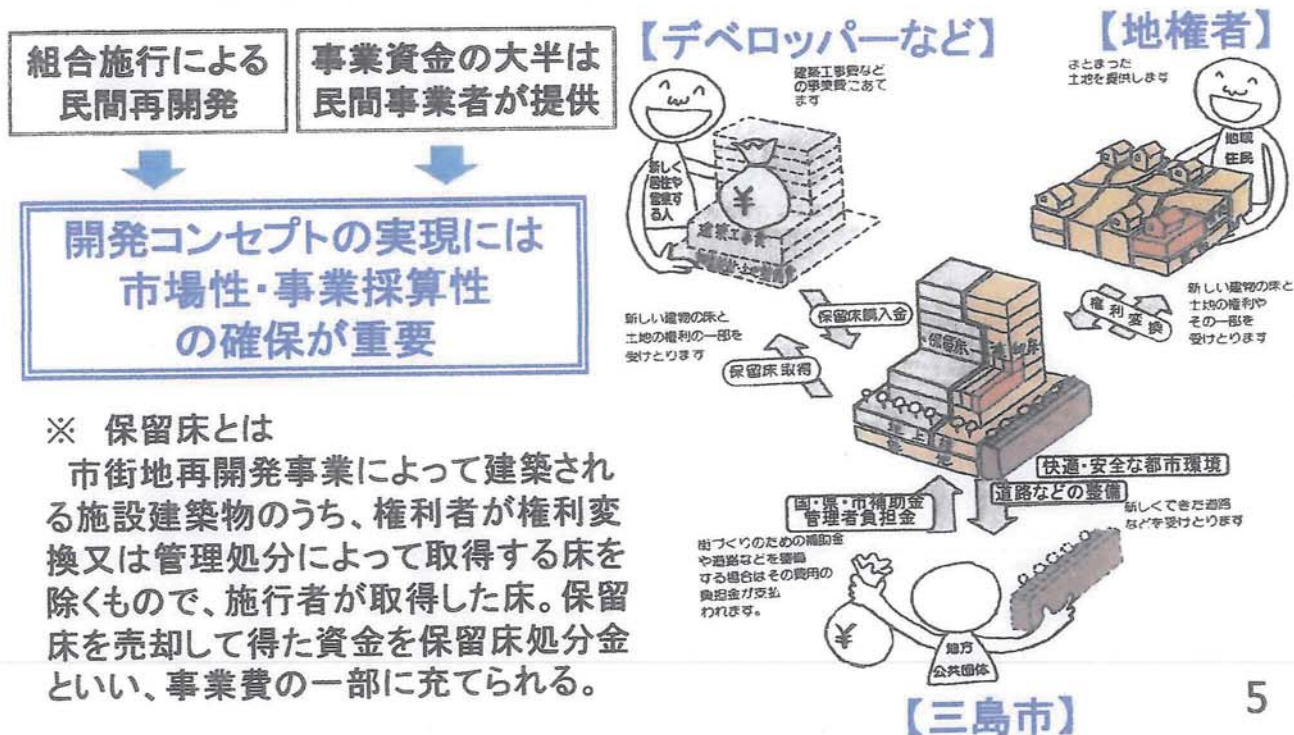
- 昭和62年度 三島駅南地区 地区再生計画調査 約37ha
- 平成2年度 三島駅前東街区市街地再開発事業推進協議会設立
- 平成5年度 第1回パーソントリップ調査  
⇒将来交通需要増加が見込まれ、小山三軒家線の4車線化が必要となった
- 平成5年度 三島駅前地区地下水等環境影響調査  
～6年度
- 平成9年度 国鉄清算事業団から払下げ【再開発用地として】  
(多くの人が交流する賑わいと活気あふれる商業・観光等の拠点づくり)  
※小山三軒家線の4車線化を含む都市計画決定を目指したが、平成10年に断念
- 平成18年度 第2回パーソントリップ調査→2車線で事業化可能
- 平成20年度 準備組合設立
- 平成22年度 保留床取得予定者の公募・選定
- 平成23年度 東日本大震災の影響等により、床取得者が撤退表明 ⇒事業の白紙化を決定  
「三島駅周辺グランドデザイン」の策定
- 平成25年度 UR都市機構の自主調査事業と連携した事業化方策の検討
- 平成26年度 「事業スキームの検討、事業協力者公募に向けた準備」
- ～27年度 (UR都市機構に委託)

4



# 1 事業について(背景・経過・概要等)

## (3) 今回の再開発と施設整備・機能導入の考え方



# 1 事業について(背景・経過・概要等)

## (4) 東街区の概要

敷地面積(登記面積):約1.3ha (うち、土地開発公社所有地約0.9ha)

用途地域 公社用地:近隣商業地域(建蔽率80% 容積率200%)

民地:商業地域(建蔽率80% 容積率400%)

⇒事業の進捗に伴い必要な都市計画決定を行う。

土地所有者 27者(公社含む、共有名義は代表者1者でカウント)

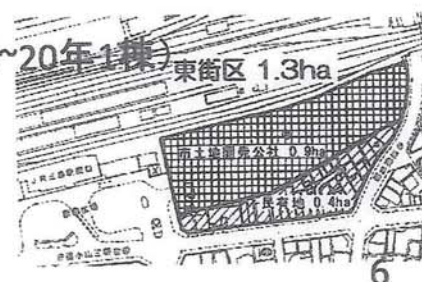
建物所有者 24者(共有名義は代表者1者でカウント)

(構造 木造5棟、鉄骨造10棟、鉄筋Co11棟)

(建築経過年数

40年以上13棟、30~40年9棟、20~30年3棟、10~20年1棟)

⇒組合施行(民間開発)での再開発を想定



## 2 三島駅周辺グランドデザインと開発イメージ

### (1) 三島駅周辺グランドデザイン ①

#### ◇策定の目的と策定時の視点

今後の三島駅周辺のまちづくりのイメージを示し、その方向性を明らかにすると同時に、各重要なプロジェクトの将来の方向性まで導き出すグランドデザインとして策定

#### ■市民とのイメージ共有

中心市街地の将来像、三島駅周辺地域の将来像を明確にし、まちのイメージを市民と共有しながら、まちづくりの考え方、方向性を明らかにすることで、三島駅周辺活性化、更には中心市街地全体の発展につなげる。

#### ■民間活力の誘発

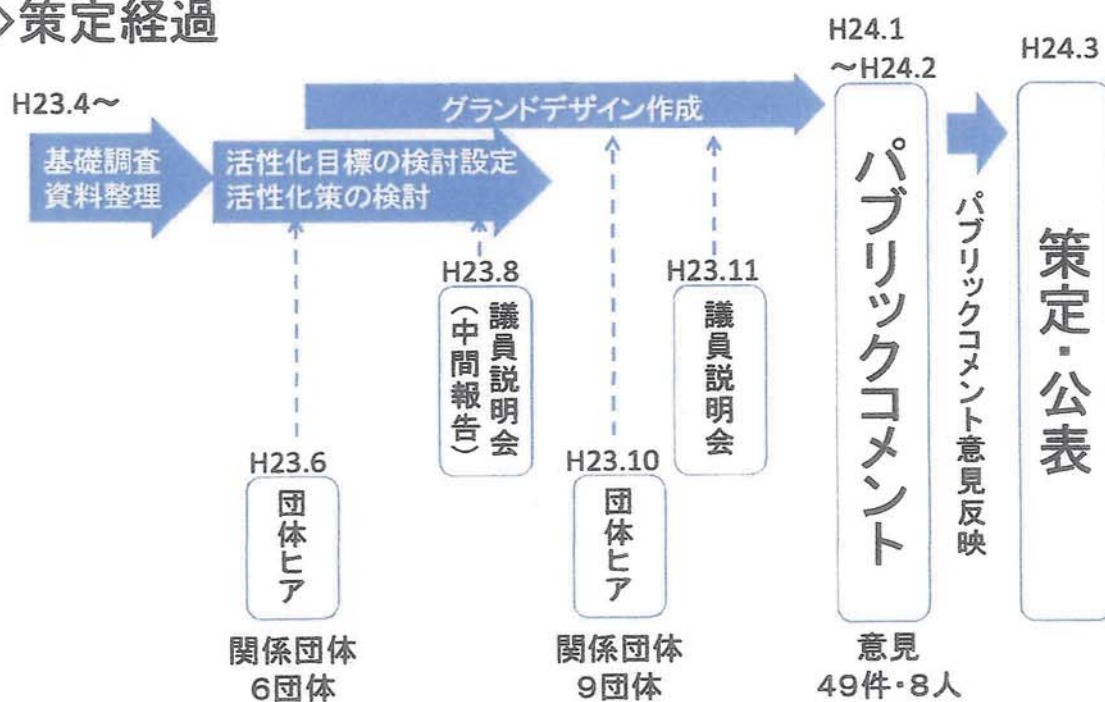
行政が事業を先導的に進めるとともに、民間が実施する三島駅南口再開発事業において、商業・業務機能の集積や快適な都市居住のため、まちづくりの基本方向を示すことで、民間の活力を誘発しながら、三島駅周辺や中心市街地の活性化、更には市域全体の活性化につなげていく。

7

## 2 三島駅周辺グランドデザインと開発イメージ

### (1) 三島駅周辺グランドデザイン ②

#### ◇策定経過

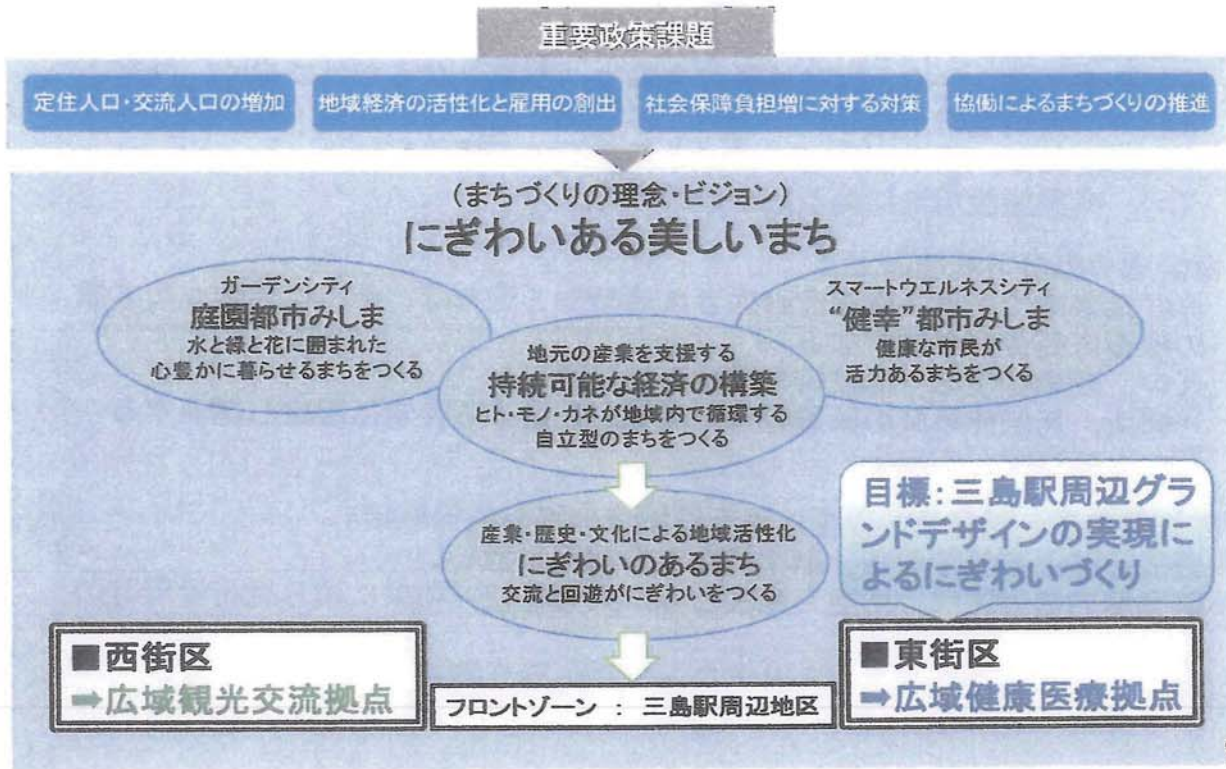


8



## 2 三島駅周辺グランドデザインと開発イメージ

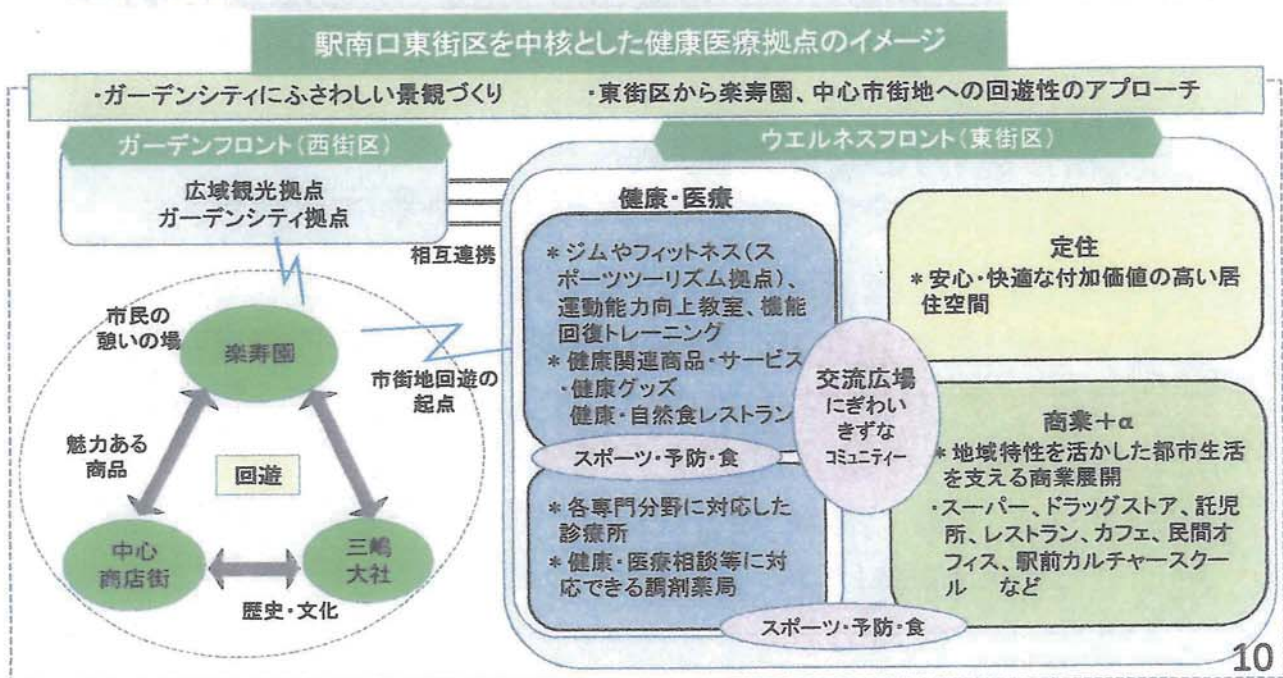
### (1) 三島駅周辺グランドデザイン ③



9

### ～ スマートウエルネスシティみしまのフロントエリアを形成 ～

- 「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



10



### 3 推進上の課題を踏まえた事業スキーム

#### (1) 推進上の課題と検討の方向性

- ① 商業施設等の立地可能性向上
  - ・耐用年数の違う住宅と商業施設の合築は、割高となるだけでなく、将来、単独での建物更新が難しい。(⇒ 住宅棟と商業棟の敷地・建物の分離)
  - ・立地検討には、初期投資を軽減できる仕組みが望ましい。(⇒ 商業施設用地に係る定期借地の導入)
- ② 保留床の処分可能性向上
  - ・再開発事業で商業施設を含む大きな建築物を造れば、それに見合った大量の保留床処分が必要となる。(⇒ 商業施設は、再開発事業から切り離し。また、再開発事業の保留床は、需要が見込める住宅に限定し確保することで事業が安定化)
- ③ 高低差処理・開発地内通路に係る維持管理等の負担軽減
  - ・既設道路と高低差があり効率的な宅地利用が難しい
  - ・開発地内の通路は、用地・施設ともに共有物で、将来に渡り維持管理等の負担が必要となる。(⇒ 開発地内に道路を入れることで高低差処理を行うとともに、「三島市が維持管理する道路」とすることで、将来に渡って接道を確保)

11

---

### 3 推進上の課題を踏まえた事業スキーム

#### (2) 定期借地事業と市街地再開発事業の並立方式

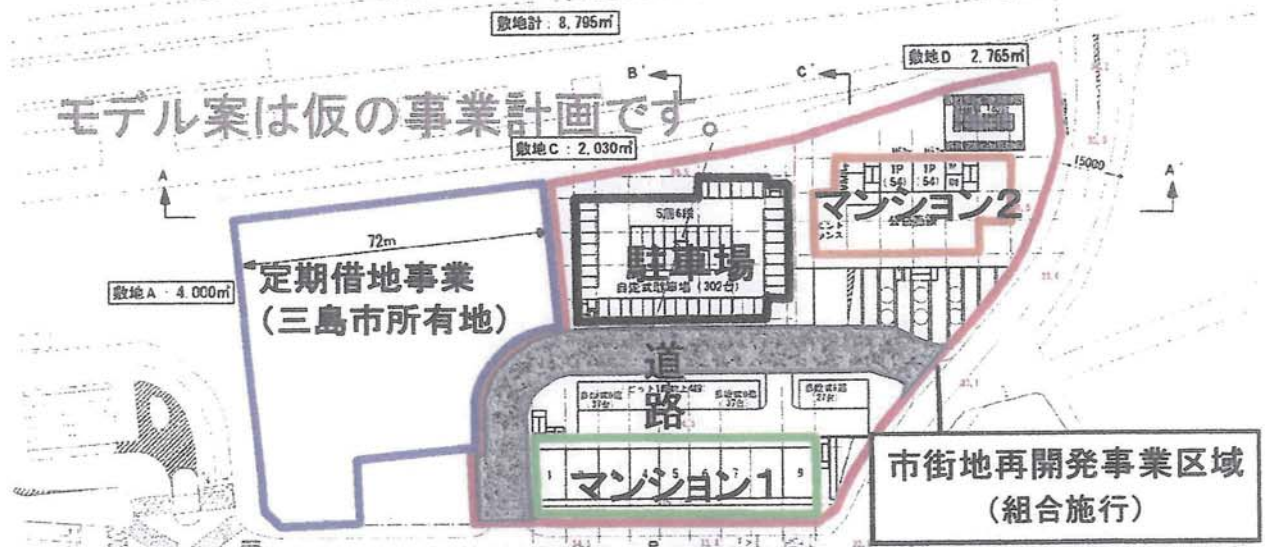
- ・商圈調査等の結果から「保留床を売却」する市街地再開発事業単独で街区全体を再開発することは困難と判断
  - ※商業需要調査の結果、1フロア一約2,000~3,000㎡で2層程度(6,600㎡が限界)の潜在需要
  - ※周辺の交通環境を考慮すると、大規模な商業は不向き。
- ・賃借を希望する事業者(保留床の取得を希望しない事業者)に対応するため、駅前広場に面した市有地(公社所有地)での定期借地事業を導入することで、事業者の参画可能性を高めることが狙い
- ・定期借地により、市有地が存置でき、定借期間終了時点での社会情勢にあった新たな再整備も可能となる

12



### 3 推進上の課題を踏まえた事業スキーム

#### (3) モデル案（定期借地＋市街地再開発事業）概要



- モデル案は、事業性の検証や、事業者への参画打診時の検討用資料
- 現時点では、4,000㎡前後の定期借地事業と9,000㎡前後の市街地再開発事業（組合施行）の並立方式ということのみ決定している。
- それぞれのエリア内で、どのような事業計画とするかは、事業協力者の公募において、各社の事業提案を選定し、決定していく。



○市街地再開発事業では道路（市道）を整備し、住宅機能を中心とした2棟の建物と立体駐車場を整備。



### 3 推進上の課題を踏まえた事業スキーム

#### (3) モデル案に対する評価

##### 再開発事業の事業協力とあわせた定期借地事業への参画可否、希望順位

- ・多くの事業者が事業展開可能
- ・希望も「再開発、定期借地一体」が一位

##### 市街地再開発事業への参画可能な形態

- ・事業協力者: 多数の企業が参画可能
- ・参加組合員:  
 全ての住宅開発業者が参画可能
- ・特定業務代行者:  
 住宅開発業者(デベロッパー)の一部が可能と回答。また、期待した建設業者(ゼネコン)の一部が不可

##### 事業協力可能な内容

- ・複数の企業が保留床処分責任、建築計画支援が可能
- ・一部の企業では事業資金の立替、事務局支援は不可

##### 住宅保留床取得への協力

- ・全ての住宅開発業者が、取得

##### 再開発事業区域での建物計画

- ・板状南向き、タワー型、折衷案(モデル案)など意見が三極化
- ・タワー形状は魅力的であるが、工事費が高む傾向がある。
- ・戸数は150~200戸程度
- ・マンション用駐車場は、戸数の100%

##### 商業施設(定期借地)での事業展開

- ・住宅開発業者や商業事業者の多くが再開発事業の事業協力とあわせて定期借地での事業展開が可能

15

### 4 モデル案における施設計画・導入機能

#### (1) 導入機能

##### 【市街地再開発事業】

- ・住宅+住人用駐車場(権利床+保留床)  
 ※1棟・2棟の両パターンが考えられる
- ・商業(権利床+ $\alpha$ )、
- ・駅・施設利用者用立体駐車場(権利床+保留床)
- ・その他+ $\alpha$   
 ※+ $\alpha$ は事業者の提案により導入を図る。

##### 【定期借地事業】

- ・「健康・医療、商業、その他+ $\alpha$ 」  
 ※+ $\alpha$ は事業者の提案により導入を図る。  
 ※借地期間、借地料等を、施設計画と併せて提案  
 ※市から一括して土地を賃借し、建築物を自ら建設、所有、運営する」事業者募集  
 ※医療機能については市の方針を優先

16



## 4 モデル案における施設計画・導入機能

### (2) 駅・施設利用者用立体駐車場

市は、整備される立体駐車場を全て取得する  
(住人用に整備する機械式駐車場を除く)

- ・駅前駐車場機能の確保が必要である
- ・事業協力者選定後、具体的な協議を進める中で、取得可能な事業者が現れた場合、改めて民間取得の可能性を検討する。
- ・施設利用者台数については事業者提案により必要台数が変動。駅前駐車場と併せて302台で仮置きする

17

---

## 4 モデル案における施設計画・導入機能

### (3) 市道認定と公共施設管理者負担金

交通処理・建物建設等に必要な道路整備を伴う計画の場合、整備された当該道路に対し、市道認定及び公共施設管理者負担金支出を行うことを可能とする

- ・道路構造令等、必要な基準を満たしていることが条件
- ・永続的に接道が確保される
- ・流入車両の処理により、周辺道路の渋滞が緩和される

#### ※公共施設管理者負担金

施工地区内に道路、公園などの公共施設を整備する場合、その公共施設の整備に要する費用を、公共施設の管理者が負担するもの。

18

## 5 モデル案における事業費等

### (1) モデル案の事業費（市街地再開発事業）

#### ◇資金計画【単位 億円 定期借地事業は含まない】

支出の部		収入の部	
項目	金額	項目	金額
調査設計計画費	8.4	公共施設 管理者負担金 (市道整備費)	10.2
土地整備費	2.5		
補償費	12.5	市街地再開発 事業補助金 (社会資本整備総合交付金)	44.1
工事費	93.9		
事務費	5.8		
借入金利子	5.8	保留床処分金 (住宅等の売却)	74.8
計	129.1	計	129.1

・再開発組合の資金計画であり、市の予算とは異なります。  
 ※実際の事業費は、公募・選定での事業提案都市計画決定に向けた本格的な検討の中で、変更されます。

19

## 5 モデル案における事業費等

### (2) モデル案に対する市の負担額 （市街地再開発事業＋用地買戻し）

#### ◇再開発事業における市の負担額 【単位 億円（ ）内は一般財源】

項目	金額	備考
公共施設 管理者負担金	5.1 (1.3)	総額10.2億円 国:市=1:1 ※市道整備費 起債充当率75%
市街地再開発 事業補助金	14.7 (3.7)	総額44.1億円 国:県:市=3:1:2 起債充当率75%
保留床取得費	5.2 (0)	権利変換分のみでは不足する駐車場取得費 起債充当率100%
計	25.0 (5.0)	

※総事業費や、市道の有無、市が取得する駐車場の規模等により、市の負担も変動する

用地買戻し	24.3 (0)	組合設立前に土地開発公社から市が用地取得 土地開発公社から、駐車場経営による内部留保 金を市に寄付し、定期借地部分に充当予定 市街地再開発部分:起債充当率100%
-------	-------------	--

※定期借地事業の敷地、立体駐車場の敷地及び建物は、市の資産として残る

20



## 5 モデル案における事業費等

### (3) 再開発事業＋定期借地事業の税収効果等【概算】

#### ◇事業による税収等 単年及び30年間累計 【単位 億円】

	項目	単年	30年間累計	備考
税収効果	固定資産税 (土地＋建物)	0.69	19.56	定期借地建物を延床8,000㎡と設定 従前・従後の資産からそれぞれ試算。
	個人市民税	0.20	5.99	市外転入世帯率60%、1世帯あたり14.3万円
収入	駐車場 運営	0.67	20.02	駐車台数302台の収入見込みと、市営中央駐 車場の経費率(人件費除く)から試算
	借地料 (定期借地)	0.16	4.75	現状の固定資産税路線価に基づく試算
		計 1.71	計 50.43	その他税収:償却資産税、法人市民税、 軽自動車税、たばこ税 など

※経済効果の試算は、事業協力者選定後、事業者が提案した事業計画をもとに算定する。

21

## 6 事業協力(予定)者の公募

### (1) 市街地再開発事業における民間事業者参画の方式

・組合施行の再開発事業では、次の制度を活用し民間事業者の参画を誘導していくことで、組合のリスクを軽減し円滑な事業推進に寄与します



制度	事業協力者	特定業務代行者	参加組合員
事業段階	準備組合立ち上げ時 (初期段階)	事業推進の確度が高まった 時期 (都市計画決定頃)	本組合設立時
民間事業者の活用 支援内容	・計画立案の支援 ・事業資金立替支援 ・その他事業推進支援等 (原則、無償支援)	・工事の施工(設計含む) ・最終的な保留床処分責任 ・事業資金立替支援 ・代替地、仮店舗等の斡旋 ・その他事業推進支援 等	・組合員となって保留床の取得 ・段階毎に保留床取得費用 の支払 ・その他事業推進支援
民間事業者 のイメージ	建設業者(ゼネコン) 住宅取得企業(デベロッパー) 商業施設取得企業(デベ ロッパー)	建設業者(ゼネコン)	住宅取得企業(デベロッ パー) 商業施設取得企業(デベ ロッパー)

22

## 6 事業協力(予定)者の公募

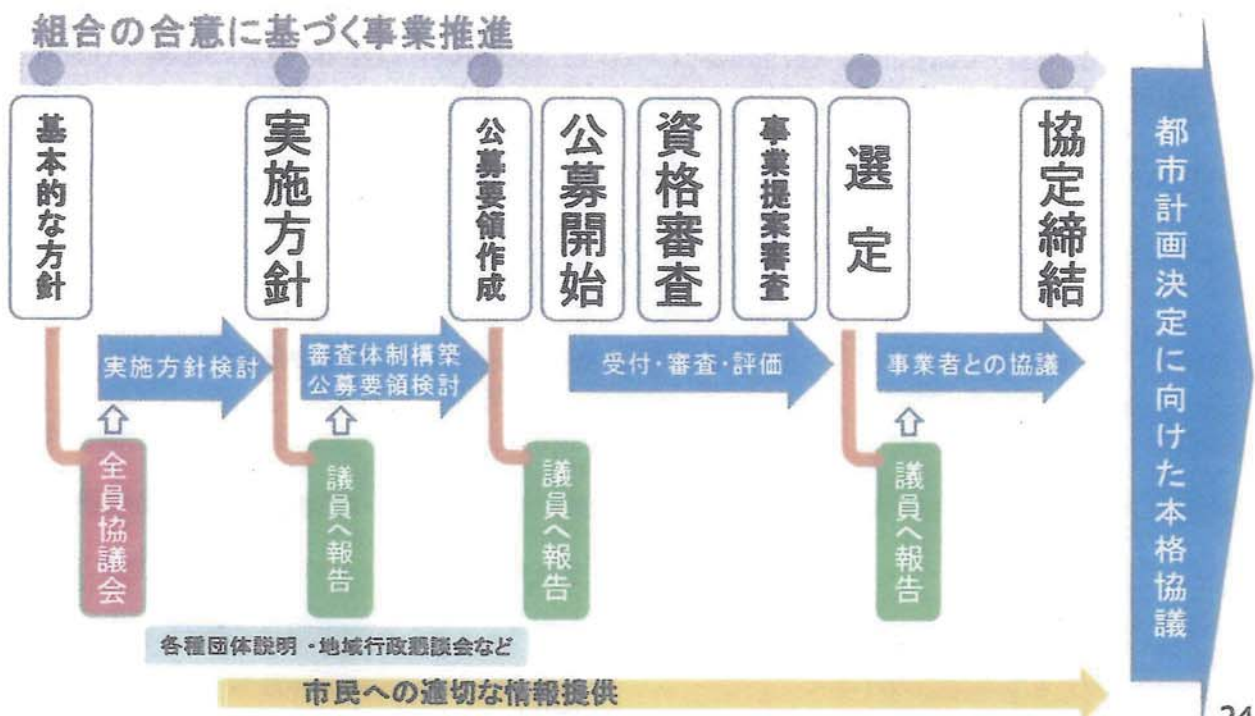
### (2) 事業協力(予定)者公募の方針

- 公募により、事業協力(予定)者を選定する
- 定期借地事業と市街地再開発事業を一体で実施できる事業者(JV含む)を募集する
- 選定にあたり、第三者からなる審査委員会を組織して審査を行う
- 公募では、資格審査の後、事業提案を行う
- 事業協力者は将来的な「参加組合員」または「特定業務代行者」になることを前提とする
- 資格審査は「市街地再開発事業の実績」や「大型マンションの実績」、「資力・信用」などによる

23

## 6 事業協力(予定)者の公募

### (3) 事業協力者決定までの流れ



24



## 6 事業協力(予定)者の公募

### (4) 三島の貴重な資産に配慮した計画提案

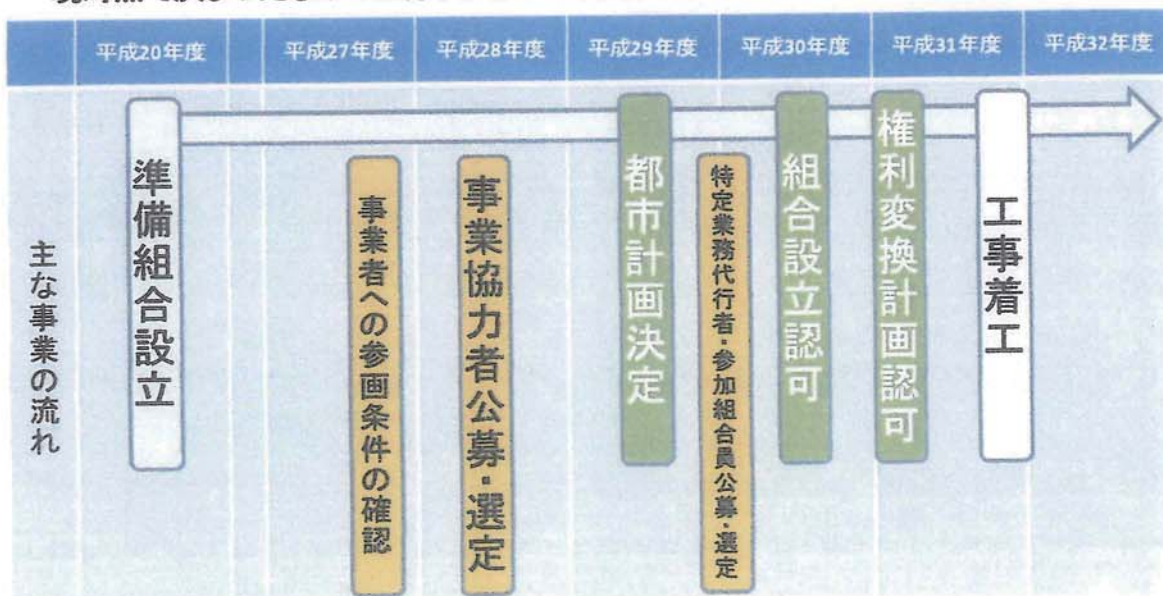
事業提案にあたり、湧水(地下水)、景観等、三島の貴重な資産に配慮した、建物計画、施工計画等を求めるものとする。

- ・湧水・景観は三島の宝であり、その重要性を事業者に十分認識した計画を求めていく。
- ・建物計画の詳細を固めていく過程において、必要な地質調査等を実施していく。
- ・中心市街地の回遊性向上に寄与するためにも、湧水・景観・歴史・文化などとの調和が大切。

25

## 7 今後の事業の想定スケジュール

現時点で決まったものではありませんが、次のようなスケジュールが想定されます。



26