

三島の30年後を考える若者の会

代表 石井真人

平成29年9月17日



市役所がいくら
お金をかけるか
知っていますか？

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		

50億円





沼津イーラde
敷地面積 約6,135㎡
建築面積 約4,800㎡

情報	
用途	店舗/駐車場/集合住宅
設計者	石本建築事務所
施工	竹中工務店
建築主	沼津市
構造形式	鉄骨鉄筋コンクリート構造
敷地面積	約6,135㎡ m ²
延床面積	約46,000㎡ m ²
階数	地上20階、地下1階
高さ	82m (軒高78m)
竣工	2008年3月20日
所在地	〒410-0801 静岡県沼津市大手町1丁目1番1号
座標	北緯35度6分8秒 東経138度51分30.6秒



本町タワー

- 敷地面積: 約5,300㎡
- 建築面積: 2,993㎡

イトーヨーカ堂三島
日清プラザ
建物面積 9000㎡



同じ静岡県内で駅前にもっと凄い

- 百貨店
- 有名ホテル
- タワーマンション
- 大コンサートホール







静岡新聞 NEWS

旧松菱跡再開発で動向 浜松市、施行者に事業進展求める

浜松市は15日までに、事業認可から12年を経て実現していない市中央区の百貨店「松菱」跡地の再開発について、施行者の「アサヒコーポレーション」（同市中央区）に対し、早急に具体的な事業計画案を示して進展を図るよう動向した。市が再開発事業で同様の動向を出すのは初めて。

都市再開発法に基づく動向で、市街地整備促進によると、強制力はなく、処分規定もないという。だが、市は「中心市街地の重要な拠点地域で、このまま放っておけない」（担当）と14日付で動向に踏み切った。

再開発の対象区域は松菱本館跡を中心とした約4千平方メートル。2005年2月の事業認可以降、施行期間は2回にわたって延長され、現在は今年3月までとなっている。市は07年までに、同事業に対して調査・設計業務の補助金約1億4,000万円を支出した。

アサヒ社は現在、「8階建て程度のオフィス・商業ビル」構想を持っているが、具体的な計画には至っていない。市は13年から6回、文書で事業の推進を求めてきた。地元商業団体や自治会も16年11月、早期実施を求める要望書を市や同社に提出している。

松菱跡地を巡っては大手生活雑貨店「ロフト」や百貨店「大丸」の進出計画が浮上したが、消費増税やリーマン・ショックで頓挫した。アサヒ社は15日、「これまで開発に向けて一生懸命に取り組んできたが、形にできていないのは事実。引き続き、市民や地域に貢献できるように努力する」とコメントした。



- 郊外の大型店舗に人が流れてしまう
- 活性化しているのは大型店舗
 - イオン・・・3店舗
 - コストコ
 - ららぽーと

リトル東京では
街は発展しない
むしろ衰退の道へ



5 モデル案における事業費等

(3) 再開発事業+定期借地事業の税收効果等【概算】

◇事業による税收等 単年及び30年間累計 【単位: 億円】

項目	単年	30年間累計	備考
税收効果			
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	その他税金: 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。

**30年間かけて
投資した
50億を回収する計画**



土地開発公社決算書 1年間で13億円の収入

事業収益明細表 (単位: 円)

科目	金額	摘要	
公有地取得事業収益	271,707,827	西岡門新谷線(市道平田新谷線)建設事業用地	18,178,956
		谷田幸原線建設事業(第2丁目)用地	71,602,549
		三島駅北口線建設事業用地	67,655,951
		下土狩文敷線建設事業代替用地	17,901,220
		谷田幸原線建設事業用地	96,369,151
付帯等事業収益	145,991,930	三島駅南口東西駐車場	135,692,520
		三島駅南口自転車駐輪場	9,018,493
		寿町自治会集会所	139,100
付帯事業収益	3,762,000	三島駅南口観光用トイレ	1,141,817
付帯事業収益	3,762,000	幸原駐車場収益	3,762,000
合計	421,461,757		

何もしない(現状維持)であれば

- ・タイムズからの収入
- ・ 現在 1億3000万円

**-30年間で
39億円の収入**

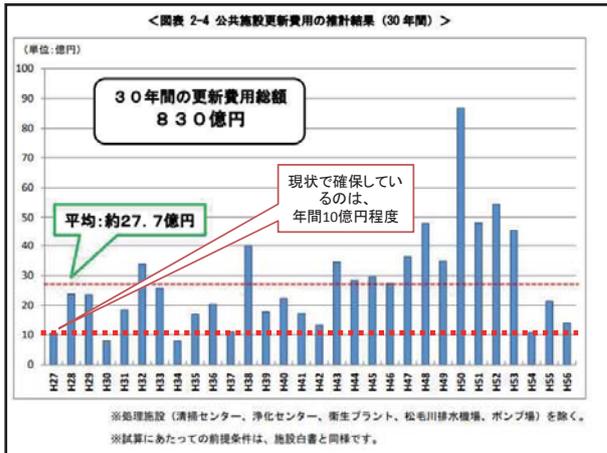
三島市公共施設保全計画基本方針

～安全・安心な公共施設を次世代に引き継ぐために～

平成27年3月発行

(3) 「財政収支（フロー）の視点」に基づく検証

☆現状 現在、建物に係る公共施設整備に要する経費は毎年10億円程度（一般財源のほか、地方債、国支出金を含む。）が充てられています。
 ⇒ 今後、公共施設の修繕、大規模改修、更新（建替え）の整備費用が、毎年27.7億円必要となるという推計結果が出ています。一方で、年々、社会保障費が増加していくことも予想されることから、現状の10億円を今後も引き続き公共施設整備に充てられるかどうか分かりません。さらには、27.7億円を確保することは非常に困難な状況になります。



＜図表 3-4 将来更新費用試算結果と財源内訳（見込額）＞

（単位：千円）

年度	将来更新費用 試算結果	財源内訳（見込額）		
		国支出金	地方債	一般財源
H27～H31（5年間）	8,408,087	1,768,466	4,751,503	1,888,118
H32～H36（5年間）	10,467,055	1,347,532	6,165,600	2,953,923
H37～H41（5年間）	10,825,335	1,928,659	6,265,641	2,631,035
H42～H46（5年間）	13,275,202	3,830,404	6,941,411	2,503,387
H47～H51（5年間）	25,383,871	7,476,563	13,533,199	4,374,109
H52～H56（5年間）	14,598,902	3,980,505	7,621,810	2,996,587
合計（30年間）	82,958,452	20,332,129	45,279,164	17,347,159

※将来更新費用試算結果は、施設白書でまとめた平成24年度の建物保有状況に応じて算出しています。（但し、処理施設及び平成25・26年度に解体した建物を除いて算出しています。）

＜図表 3-5 一般財源必要額と充当可能見込額との比較（単位：千円）＞

年度	充当できる一般財源 （充当可能見込額）	必要となる一般財源 （一般財源必要額）	差額
H27～H31（5年間）	2,265,000	1,888,118	376,882
H32～H36（5年間）	2,265,000	2,953,923	-688,923
H37～H41（5年間）	2,165,000	2,631,035	-466,035
H42～H46（5年間）	1,725,000	2,503,387	-778,387
H47～H51（5年間）	2,115,000	4,374,109	-2,259,109
H52～H56（5年間）	2,265,000	2,996,587	-731,587
合計（30年間）	12,800,000	17,347,159	-4,547,159

(△26.2%)

30年間で45億円足りない

公共施設保全計画基本方針の3原則

- 1 将来のまちづくりの再構築を見据えた「市民ニーズを的確に捉えた資産活用」
- 2 施設需要見込みに基づいた「総量の最適化と複合化・多機能化の推進」
- 3 財政計画と整合した「計画的な維持保全による長寿命化」

数値目標

総延床面積を今後30年間で29%削減する

※削減計画を決めていく際には、公共施設の修繕や大規模改修、更新（建替え）にかかるコストについて、一般財源ベースで充当可能額の担保を確認していきます。（P22「まとめ」参照）



【将来更新費用の推計】
 本市が保有する建物施設について、建物の耐用年数を標準的な60年（建設後15年で修繕、30年で大規模改修、45年で修繕、60年で建て替え）と仮定し、耐用年数経過後に現在と同じ床面積等で更新することを前提条件として、専用ソフトを用いて改修や建て替えに係る費用を算出したところ、今後30年間に総額で約830億円、年間平均で27.7億円が必要という結果になりました。（処理施設を除く）

建物の耐用年数 60年間
建築後15年で 修繕
30年で 大規模改修
45年で 修繕
60年で 建て替え

三島市公共施設白書
 第1章 庁舎施設

(1) 施設概要
 庁舎施設は、本庁舎、中央町別館、大社町別館の3施設を保有し、建物数21棟、総延床面積10,421.5㎡となっています。

建築年1960年(昭和35年)
 今から57年前に建設

<図表 4-1 施設一覧(庁舎施設)>

施設名称	所在地(地域)	敷地面積(㎡)	土地所有状況	延床面積(㎡)	棟数	備付床面積(㎡)	備付施設等
本庁舎	北田町(旧市内)	7,000.1	全所有	535	18	7,130.5	消防第2分団詰所・法務局経理課サービスセンター・三島市、伊豆市及び伊豆の国市電算センター協議会
中央町別館	中央町(旧市内)	1,359.0	一部所有	534	2	2,395.2	中央町解雇局・箱根山総合・三島市土地開発公社
大社町別館	大社町(旧市内)	994.0	一部所有	88	1	895.8	総合防災センター・FMAみしまかなみ
合計	-	9,353.1	-	-	21	10,421.5	-

※延床面積ある施設の延床面積は主な建物(棟)の延床面積を掲載しています。

平成29年 2月 定例会-03月13日-04号

財政課長報告(標準編) 29年2月13日

財政課長報告(標準編) 29年2月13日

財政課長報告(標準編) 29年2月13日

財政課長報告(標準編) 29年2月13日

財政課長報告(標準編) 29年2月13日

●市役所が老朽化により10年後に80億~100億円かけて新庁舎を建て替えるという話がある。市に建て替える余裕はあるのか？投資をする必要があるのか？

市庁舎建て替えなど必ず必要な施設の更新などを先にして、南口再開発はじっくり考えるべき！

図書館を移動することで市庁舎の建て替え問題を解決

生涯学習センター

三島市役所

市役所機能の再整理

延べ床面積から考えると・・・

市役所の本庁舎	7,130.5㎡
中央町別館	2,395.2㎡
大社町別館	895.8㎡
合計	10,421.5㎡

生涯学習センター 12,000.8㎡
 保健福祉センター 1,619.5㎡

理論上は、本庁舎+中央町別館+大社町別館の施設は、生涯学習センターに収まる。

(出典) 三島市公共施設白書

◆パネルディスカッション(ご意見に対する三島市長発言要旨) 2016.7.13

ご質問	市長発言要旨
図書館など来客が見込める機能を入れて、商業施設に賑わいを生み出すことはできる。市役所機能についても、窓口機能は不要で、最小限の機能に留め、市役所移転の費用を圧縮していくことができるのではないかと。時間がかかるとのことだが、逆に、再開発事業を急がなければならない理由を伺いたい。	民間主導の事業であり、事業者が急いでいることが理由。このチャンスを逃すと、また、10年20年先になってしまいかねないという判断をしている。
事業者の都合もあるが、市民の都合もある。三島駅南口はJRの土地であるが、何回も協議を重ねて、今の体制が構築されている。源兵衛川も同じ。それが三島のまちづくりであり、今の再開発事業の進め方は違和感がある。	生産年齢人口が減少する中、若者が戻ってくるまちづくり、働く場づくりに着手せねばならず、あまり時間が無いと感じている。持続的な三島の発展に向け、やるべきことはやっていかなければならない。

事業者が急いでいる

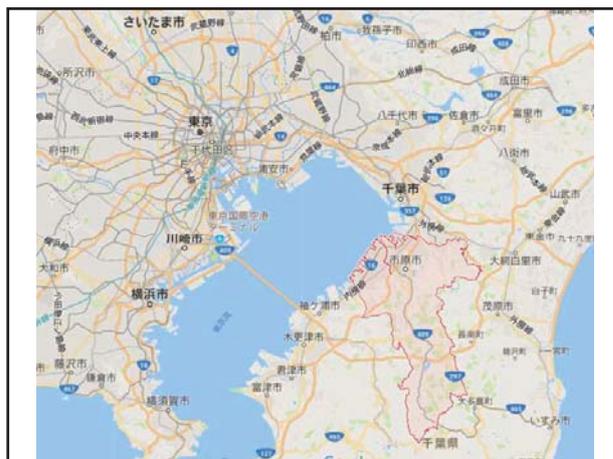
若者にとって魅力ある街にするため

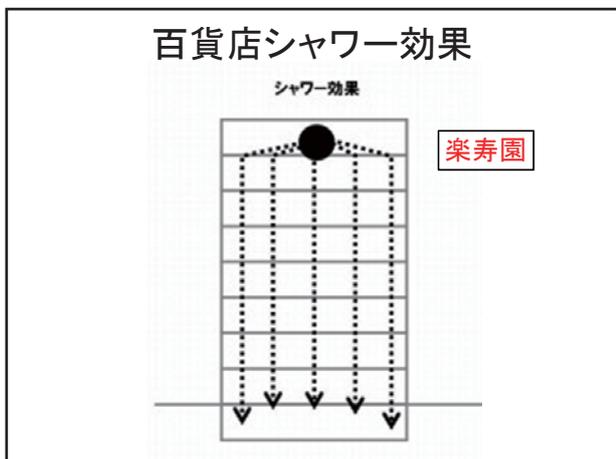


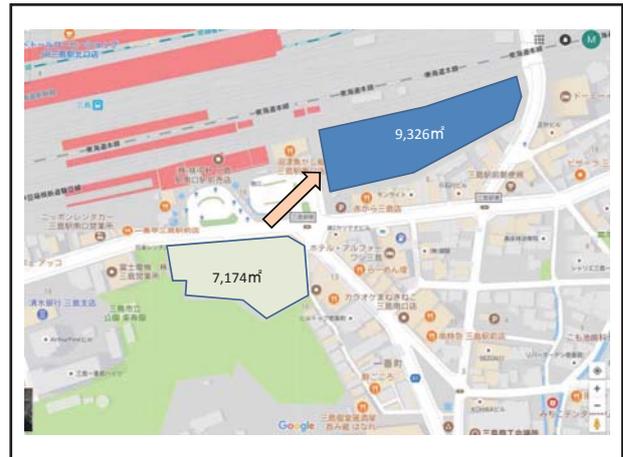
**じゃあ再開発は
しなくていいのか？
現状維持
のままでいいのか？**



逆開発 アスファルトの 駅前を森に戻す







どこが
違うのか？

The text is written in large, bold, black Japanese characters on a white background. It asks the question 'どこが 違うのか？' (Where is the difference?).







開発という名の 破壊



**本来の楽寿園を取り戻す
開発(かいほつ)をすべき!**

**源兵衛川がかつての
川を取り戻したように!!**

本物の

**ガーデンシティ
をみんなで作りましょう!!**