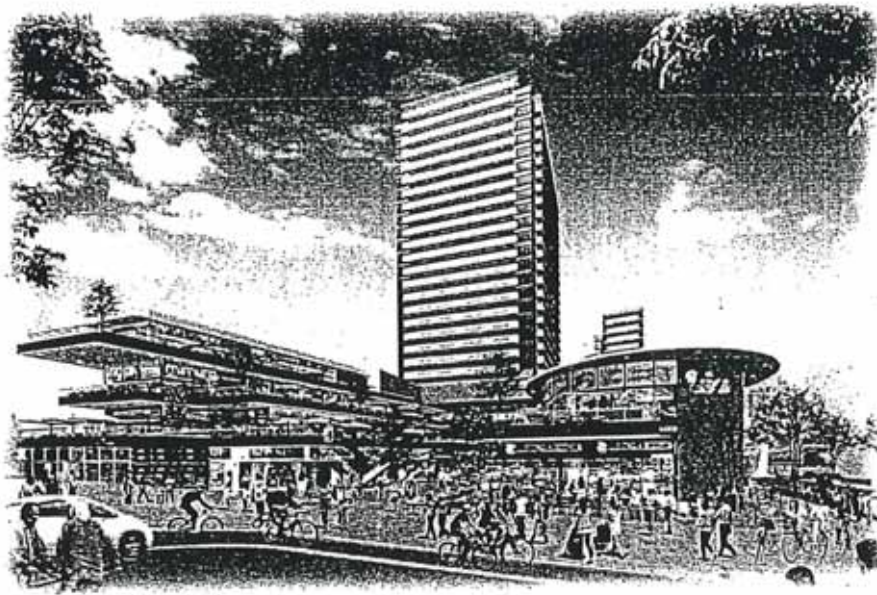


三島駅南口東街区市街地再開発準備組合 御中
三島市 御中

アスマチ
ASMACI 三島

三島駅南口東街区市街地再開発事業
事業協力者募集に係る事業企画提案書



平成30年2月5日提出
(仮称)アスマチ三島プロジェクト共同企業体

はじめに

このたびは、貴再開発準備組合、及び貴市の貴重な財産の活用に掛かる事業協力者募集に際し提案の機会を賜り誠に有難うございます。

貴準備組合及び貴市におかれましては、当該地区の再生に関し長年協議を重ねられてきたことと存じます。

富士山を間近に抱えるこの街は、富士山麓の湧水や緑を豊かに蓄えた伊豆の玄関口として長年その役割を果たされてきました。

しかしながら、全国的な課題である昨今の少子高齢化、人口流出、空き家などの諸問題の影響下、三島市におかれましても今までのまちの姿を次世代に継承する為の岐路を迎えていると認識しております。

このたび、弊社、事業協力者構成企業5社および協力企業は、そのような地元を愛する方々によって作り上げられた現在の三島を次世代のフラッグシップ拠点として再生させるお手伝いをするべく、企業間の協議を重ねております。また、今日に至るまで貴市との対話を長年積み重ねて様々な意見交換をさせていただき、貴市のまちづくり方針及び貴準備組合の皆様の想い、この場所での再開発の意義を強く認識いたしました。

今回の事業協力者募集を機に、各社の叢智を結集させ、必然の課題解決方法を模索し、再開発事業の完遂はもとより永続的なまちの繁栄を目指しお手伝いをさせていただきたいと考えております。

貴再開発事業の成功を「明日へと繋がるまちづくり」で実現すべく、多角的な提案をさせて頂く所存です。何卒、よろしくお願いたします。



ASMACI (アスマチ)

「明日を楽しく、明日を元気に」などの思いを含め、地域の課題解決へ向けて開発を進める未来志向のまちづくりを一層訴求するため、「明日」や「未来」をイメージさせる「明」の文字を使用したブランド名。オフィスビルやマンションをはじめ、医療・介護・子育て支援を中心に社会的課題の解決に向けた複合開発や地域の高齢化に対応したコンパクトシティ型の不動産開発など、未来を見据えたまちづくり事業を展開します。

※この思いを含め、今回の提案グループのグループ名に採用いたしました。当再開発事業のタウンネーミングを定めたものではございません。

1. 本事業への取り組み

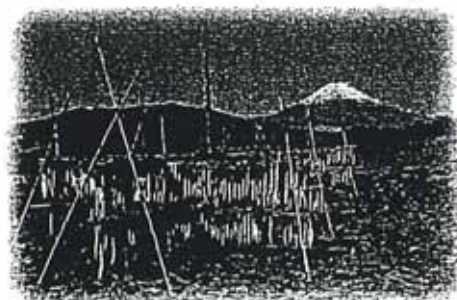
1-1. 取り組み姿勢と体制

1-2. 本事業における構成員の役割、体制

1-3. 地下水・湧水の保全に対する姿勢、考え方

1-3-1. 地下水、湧水を第一に考えた施設計画

1-3-2. 地下水に配慮した基礎構造物の施工方法



1. 本事業への取り組み

1-1. 取り組み姿勢と体制

【取り組み姿勢】「ASMACHI三島」グループ6社は、必ずや貴再開発事業を完遂させるべく一丸となり皆様方との十分な対話を重ね事業構築ならびに推進をすることをお約束いたします。

【体制】「スマートウェルネスシティみしま」のフロントエリアにふさわしい街づくりをめざし、ハウスメーカーの先駆者であり、また再開発や医療・介護・子育て支援等に積極的に取り組む代表企業Aが幹事企業に。そして都市再開発の第一人者である再開発コンサルタントFが総合企画として再開発の総合的なプロジェクト計画を立案いたします。

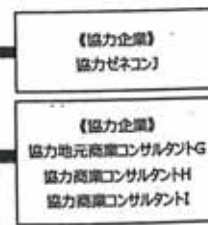
構成企業として、地元根ざし長年企業活動を継続している、地元デベロッパーB、地元デベロッパーC、そしてマンションのリーディングカンパニーでありかつ、都市開発、再開発実績の多い、デベロッパーD、デベロッパーEが、各社の実績、ノウハウを集結させ事業協力者として複層的に補完しあい、事業の完遂を目指します。また協力企業として、当地区の課題である地下水に対する様々な施工検証が必要となるため、当地区をはじめ様々な施工実績を持つ協力ゼネコン、商業活性化のために地元商業コンサルタント企業Gや、協力商業コンサルタントH、協力商業コンサルタントI、計4社を協力者企業として事業協力企業を補完して推進してまいります。

1-2. 本事業における構成員の役割、体制

	事業協力者					
	デベロッパー					都市計画・設計 コンサルタント
	代表企業A	地元デベロッパーB	地元デベロッパーC	デベロッパーD	デベロッパーE	再開発コンサルタントF
＜事業全体＞						
全体事業推進						
総合コーディネート	◎					◎
行政対応（都市計画協議）	○					
事務局支援	◎	○	○			
権利者対応				○	○	○
まちづくりへの協力	○	○	○	○	○	○
＜市街地再開発事業＞						
事業推進						
事業資金立替	○	○	○	○	○	
都市計画案作成						◎
事業計画案作成						
基本設計						
施工方法・工事工程等 工事に関する技術協力						
商業・医療・ホテル事業						
保賃床取得	◎					
商業商品企画・ テナントリーシング	◎					
運営	◎					
住宅事業						
保賃床取得	○	○	○	○	○	
商品企画				◎		
販売戦略				◎		
＜定積借地事業＞						
施設建設	◎					
所有・運営	◎					

◎：主たる役割 ○：従たる役割

※主担当を中心に、各社相互補完しながら推進して参ります。



1. 本事業への取り組み

1-3. 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

三島市においては、市民の水・緑に対する意識が高く、また環境保全の立場から地下水・湧水に影響をしない計画が望ましいと考えられます。

今回の再開発事業では、上記を方針として全体計画及び細部計画をしていきます。

下記の調査でも読み取れる通り、三島市において「地下水・湧水」は財産であり、保全のための基本方針を立てて開発をするべきと考えます。

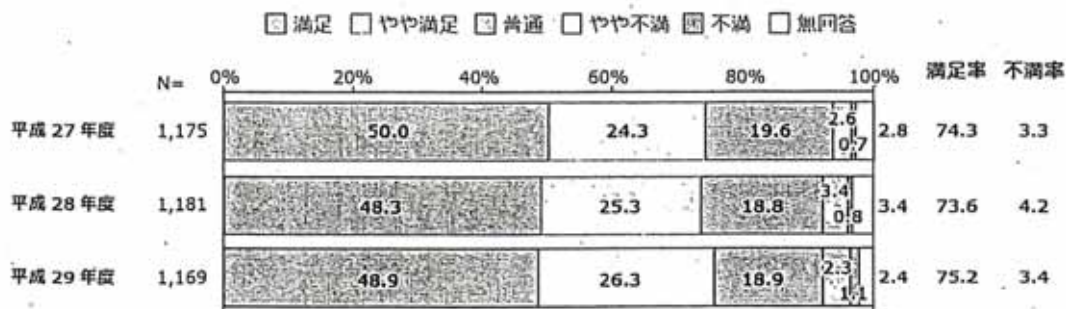
〈参考〉

三島市が行った市民意識調査(平成29年度)によると、三島市は「水のきれいさ」に対して、約75%の市民が満足をしている。

市民意識調査(平成29年度)
水のきれいさ

【時系列比較】

時系列でみると、大きな変化はなく、“満足率”は7割半ばとなっています。



1. 本事業への取り組み

1-3-1. 地下水、湧水を第一に考えた施設計画

地下水、湧水に「触れない、止めない、汚さない」

- ・床付面をGL=-6mとした直接基礎を採用することでGL-約13mにあると観測されている地下水から約7mの離隔を確保します。
- ・床付面の寸法を必要最小限に抑えることで、溶岩の掘削を少ない計画とします。

杭を設けない構造形式を選択します。

杭工事によって地下水を汚染する可能性が高いため、杭を設けない構造形式（べた基礎方式）を選択します。杭の設置がないことで、ペントナイト等を使用しないため、基礎工事の際の地下水汚染への懸念が払拭されます。

地下水を止めない対策で通水口を設置します。

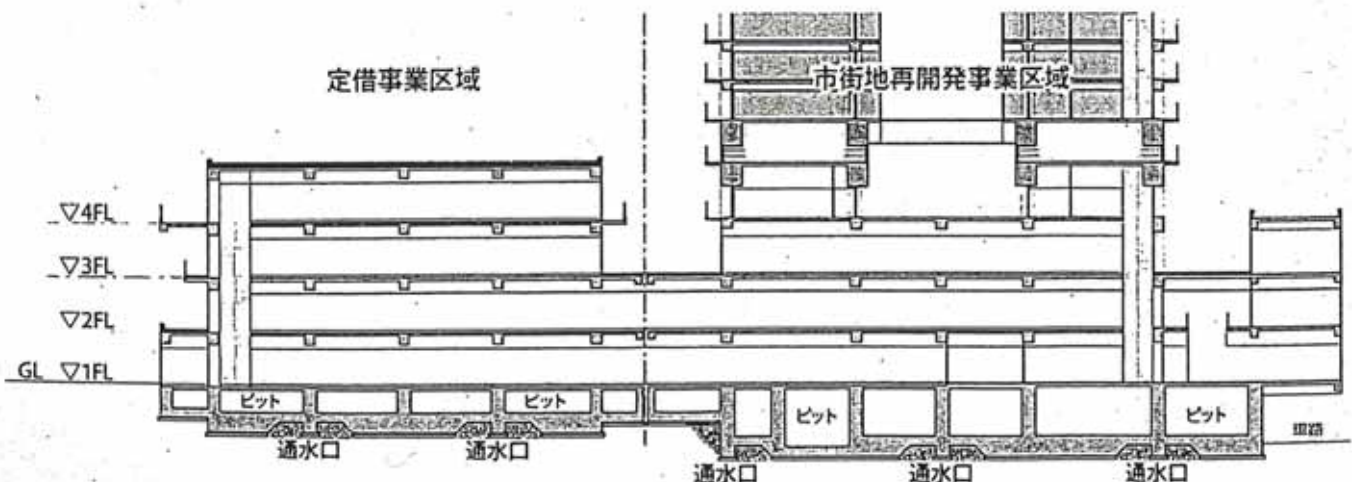
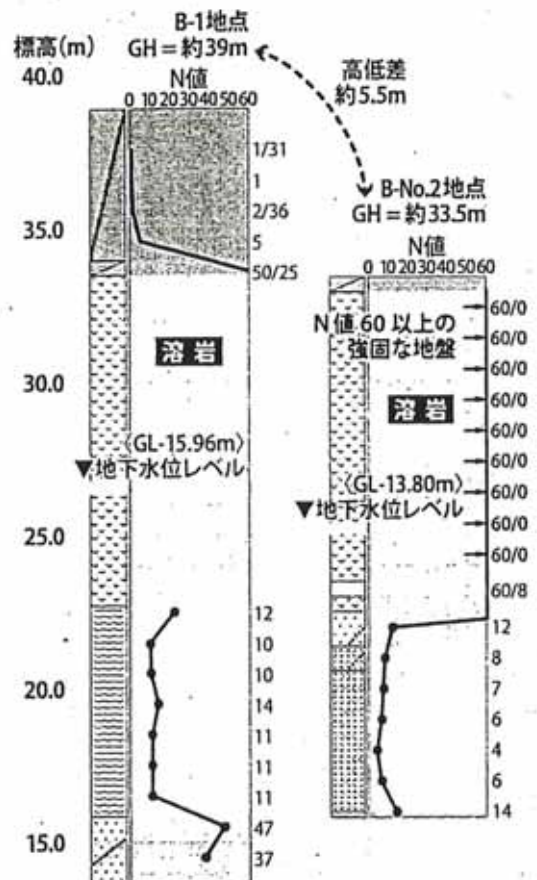
調査結果から地下水は、GL-13mと判断していますが、万が一、地下水が上昇した場合にも地下水を止めない予備策として基礎に通水口を設置します。

井戸、温泉等地下水のくみ上げは行いません。

敷地下流域の湧水に影響を与えないように井水の活用等地下水利用はいたしません。

地下水の状態を常に把握して工事を進めます。

地下水や湧水の施工前、施工中、竣工後の調査、情報開示等、地下水の状態を把握し、異常が見られた場合は速やかに市に状況報告を行い、当計画による影響と判断される場合は速やかに工事を中止します。



1. 本事業への取り組み

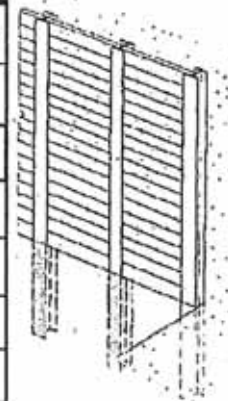
1-3-2. 地下水に配慮した基礎構造物の施工方法

地下水位よりも浅く、雨水を含めた水の流れに配慮した仮設計画

- ・仮設工事では、地中の止水影響が少なく、強固な地盤にも適した「親杭横矢板壁」を採用することで、湧水や雨水の流れを極力妨げない計画とします。
- ・親杭横矢板壁は、地下水を止めたり、汚染したりする恐れがなく、鉄道近接工事においても振動等が少ないため、本敷地に最適な工法です。
- ・親杭横矢板壁の親杭打設には、化学系建材が湧水に混入する可能性がなく、溶岩にも対応可能で環境負荷の極めて小さな「ランダム式サイクルハンマー工法」の採用を検討します。

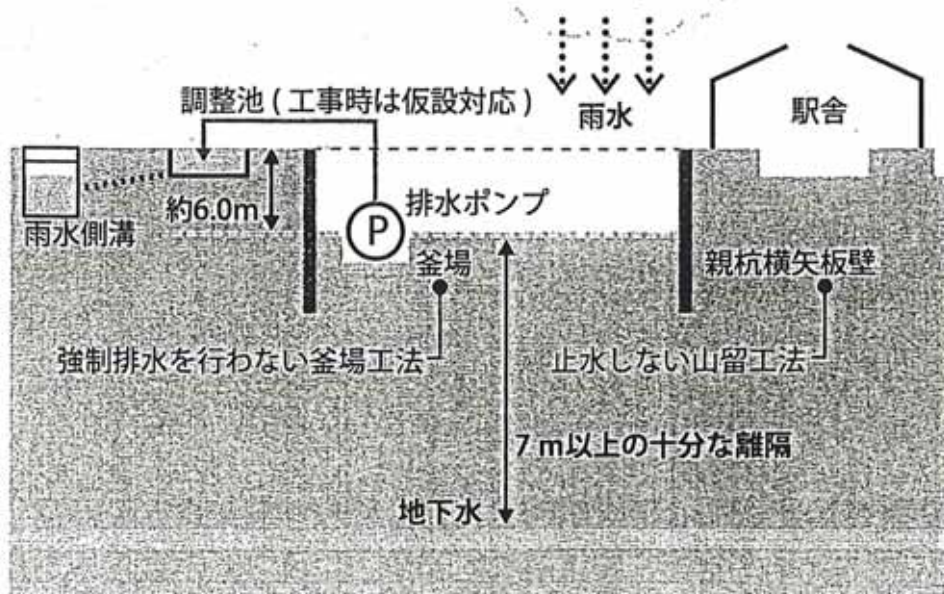
使用条件	一般的な条件			本敷地での重要条件	
	地盤条件	剛性	公害	地下水への影響	近接工事
山留め壁の種類	・礫岩層	・壁の曲げ剛性	・騒音 ・振動	・遮水 ・水質汚染	・振動
採用	親杭横矢板壁	◎	○	◎	◎
	シートパイル	△	△	○	◎
	ソイルセメント柱列壁	○	◎	○	△
	場所打ちRC柱列壁	○	◎	○	△
	既製コンクリート柱列壁	○	○	○	△

◎有利, ○普通, △不利



基礎底を浅くし強制排水を不要とする水替計画

- ・基礎構造物の基礎底を被圧地下水位（地盤調査よりGL-約13mであることを観測）よりも浅くすることで、被圧地下水に対する水替えを不要とする計画とします。
- ・排水対象は雨水等が前提となるため、釜場工法での対応が可能となり、強制排水を行わず、地下水位への影響は生じない計画とします。

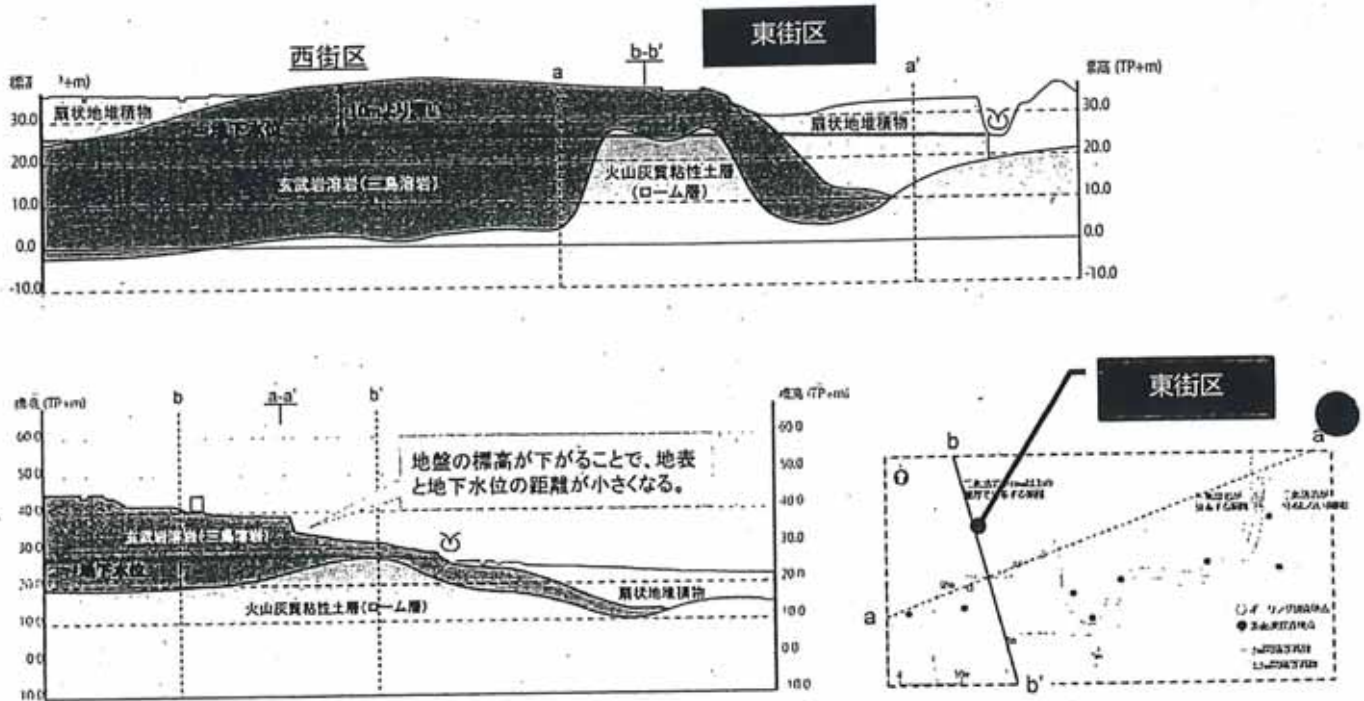


1. 本事業への取り組み

<地下水と地盤に関する検証>

地質等調査結果 三島溶岩の分布と地下水関係

(三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会第2回検討会資料より)



本計画では高層棟を敷地内の西側に寄せ、玄武岩溶岩（三島溶岩）の厚いエリアに配置しております。厚い溶岩上に高層棟を配置することにより、建物基礎に杭を利用せず、溶岩で直接支持することが可能となります。なお、実施設計着手前に地質の詳細調査を行い、以下の事項の確認を行い再度計画を修正していきます。

- ①基礎下から溶岩下までの厚さ
- ②溶岩中の空隙の有無
- ③溶岩下の火山灰質粘土層の強度



※地質の詳細調査の結果によっては建物配置の見直しが必要となる場合があります。

2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

2-1. 本事業の開発コンセプト

2-2. 開発コンセプトに至る背景と上位計画等との整合ポイント

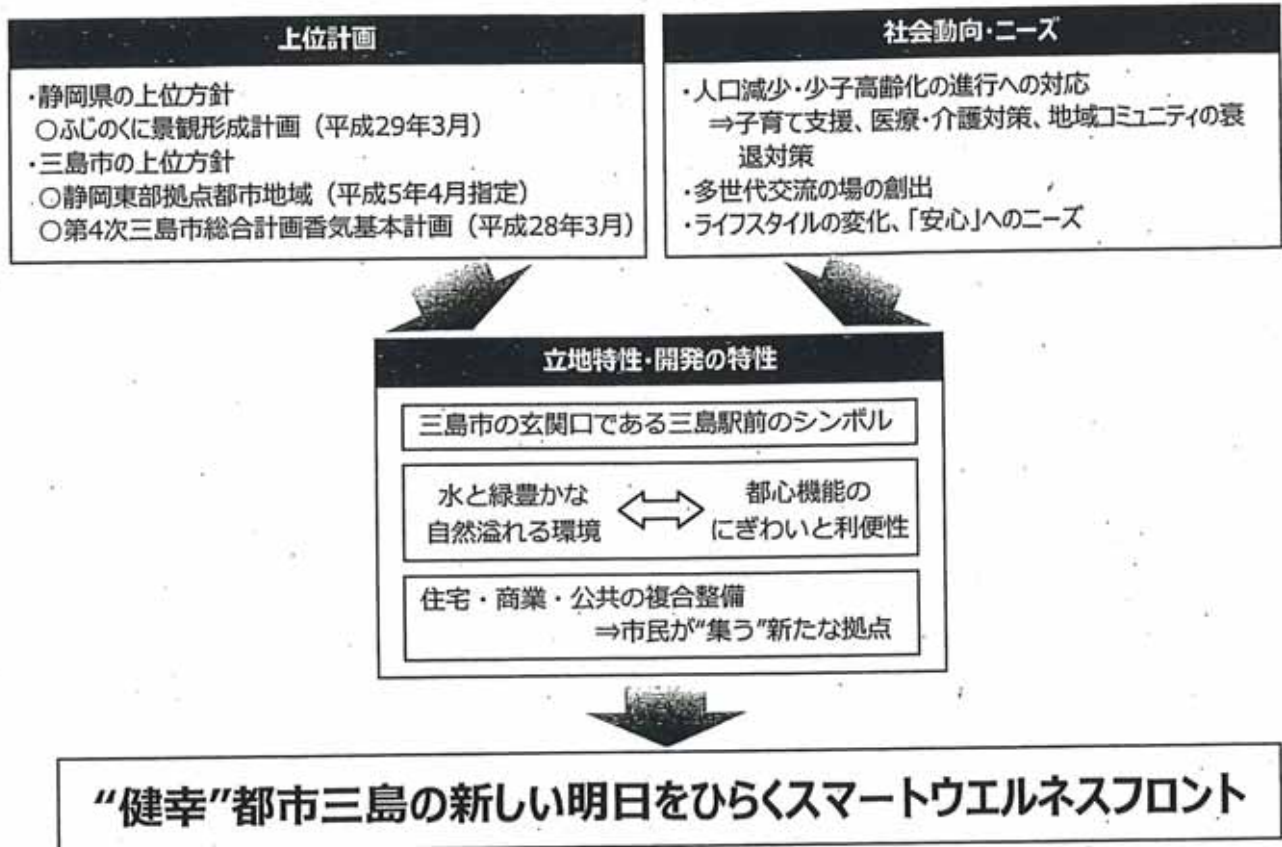
- (1)三島市の成り立ち
- (2)伊豆半島ジオパークの玄関
- (3)上位計画との整合
- (4)立地適正化計画と今回提案の整合性
- (5)社会情勢と弊社グループの基本方針
- (6)スマートウェルネスの定義
- (7)要綱に示された開発コンセプトとの整合



2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

2-1. 本事業の開発コンセプト

市・県の策定している上位方針をふまえ、私たちは本事業のコンセプトを、“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・ASMACI三島』としました。



再開発施設3つのFACT

- 公益施設
- 商業施設
- 集合住宅



- 定住機能
- 医療機能
- 子育て支援機能
- 予防機能
- 健康増進機能

幅広い市民と観光交流客を引き寄せ、まちに送り出す、
にぎわい増幅装置としての役割

2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

2-2. 開発コンセプトに至る背景と上位計画等との整合ポイント

(1) 三島市の成り立ち

三島市の成り立ちを考察することで、当該地区の立地を歴史的に読み解き、必要な機能を検証いたします。



元々駅を中心に発展した町ではなかったために、駅の南北は分断。三島の顔となるはずの南口も開発余地が乏しく、どうにも賑わいの無い駅周辺に。



4月25日
新幹線三島駅開設記念

江戸時代、箱根越えの準備をする場として、東海道五十三次の五大宿場として栄えた三島宿



東海道線開通時に路線から外れ、衰退化



陸軍施設開設により軍都三島に（現東レ・日大一帯）



丹那トンネル開通により、御殿場から熱海経由となった東海道線新駅を、町外れに誘致



昭和39年東海道新幹線開業。東京—熱海駅間の予想以上の利用者数から増便を計画するも、車両基地手当てができません



車両基地用地提供と共に、新幹線駅を請願誘致。昭和44年、初の請願駅として新幹線三島駅が開業



三島駅の拠点性は急激に高まったものの...

三島駅周辺スーパー



三島駅周辺の人口密度は、中心部が低い典型的なドーナツ型構造となっているため、スーパー等も人が住んでいる所に沿うように、駅から離れた場所に分布。

駅北側は、あれだけ学校があるのに、生活施設は殆どない、普通のまちづくりとは相違異なる光景となっている。

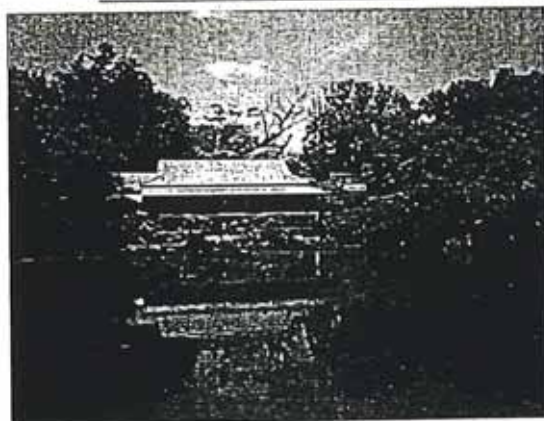
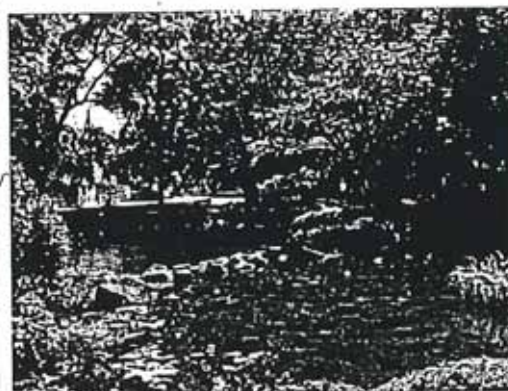
通常の開発発展形態とは異なる町の成り立ちが、本来人が住みたい所に、住める場所がない。住んでいる人がいないから、スーパー等も出店できない、特殊な「町構造」を形成している。

2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

(2) 伊豆半島ジオパークの玄関

伊豆半島は、フィリピン海プレート上にあり、元々太平洋の海底に沈む火山群であったが、プレートの北上により本州に衝突し、半島が形成された。その後の火山活動や現在も移動を続けるフィリピン海プレートによる地殻変動が生み出す多様な地質学特異性から、平成24年9月に日本ジオパークに認定され、世界ジオパーク認定に向けて取り組みを進めている。

三島市は伊豆半島ジオパークの玄関口となっており、三島駅南口には、本州と伊豆半島の衝突後に活動した富士山の約1万年前の噴火で流れ出た三島溶岩が見られる楽寿園、白滝公園が、ジオパークの見所であるジオサイトにあげられている。



<三島の地区現況・立地条件>

○ 当地区周辺の歴史

- 三島市歴史的風致維持向上計画(平成28年10月)
- 鎌倉時代には三嶋大社門前町として栄え、江戸時代になると、東海道五十三次の宿場町の一つとして賑わいをみせていた。
- 富士山の雪解け水を源とする湧水がせせらぎとなって市街地を、その川沿いに設置されたカワバタといった建築物や水神信仰や七月盆といった人々の活動とが一体となり、良好な水環境が形成されている。

2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

(3) 上位計画との整合

〈静岡県の上位計画〉

今回計画においては、関連する静岡県様の上位計画につきましても整合を図るよう、提案を行っています。例として、ふじのくに景観形成計画について示します。

○ ふじのくに景観形成計画(平成29年3月)

- 富士山周辺景観形成保全行動計画(平成25年3月)
- 伊豆半島景観形成行動計画(平成29年3月)

静岡県が平成29年3月に策定した「ふじのくに景観形成計画」は、県民としての誇りになるように、また来訪者の再訪や定住を誘うに足るように県の景観を磨き上げ、未来に継承していくために策定した景観形成の方針、県が取り組むべき方策及び行動を示しています。

富士山周辺景観形成保全行動計画において、景観の核をつくる要素として三島駅が選定されており、街並み景観に配慮した屋外広告物の配置や規模、デザインへの誘導に努めるとともに、大規模建築物等の建築の際には、敷地内の緑化や水辺の演出等により、富士山周辺地域の玄関口としてふさわしい、にぎわいとうるおいの感じられる駅前景観の形成に努めるとされています。

伊豆半島景観形成行動計画においては、伊豆半島ならではの自然景観をはじめ、歴史・文化や人々の営みなどに関わる魅力的な景観を巡り、眺め、感じて、満喫し、伊豆半島の魅力を一体的に高めるため、伊豆半島全体で取り組むとされています。

今回提案においては、それらを踏まえ、敷地内のデザインのみならず、伊豆半島全体の魅力を、静岡県様の意向も踏まえつつ高めていく計画作成に努めていきます。

〈三島市の上位計画〉

三島市様の上位計画等との整合を重視し、今回提案を行っています。

○ 静岡東部拠点都市地域(平成5年4月指定・12月計画同意)

都市基盤整備や高次都市機能の充実強化などを総合的に進め、定住・交流人口の増加を図り、安全で賑わいとうるおいのある拠点都市地域の形成を目指すとあります。住宅や商業・宿泊施設の新設により定住・交流人口の増加に寄与しつつ、安心安全なまちづくりを、拠点都市の顔となるこの計画地にご提案しています。

○ 第4次三島市総合計画後期基本計画(平成28年3月)

基本目標に「Ⅰ安心安全に暮らせるまち」「Ⅱ活力のある住みやすいまち」「Ⅲ環境を保全し人と文化を育むまち」「Ⅳ協働で進める自立したまち」とあります。防災・減災提案に始まり、住みやすいまちづくり、環境への配慮、新たに生まれるコミュニティの形成をご提案しています。

○ 三島駅周辺グランドデザイン(平成24年3月策定)

P.22の配置計画の中で詳述します。ご参照ください。

○ ガーデンシティみしまアクションプラン(平成29年3月)

ゴミのないまちや癒し空間の拡大に寄与するなどの計画とします。

○ スマートウェルネスみしまアクションプラン(平成28年3月)

P.56にて詳述します。ご参照ください。

○ 三島市景観計画(平成27年5月変更)

P.62にて詳述します。ご参照ください。また、建築物等景観マニュアル(平成2・1年度)に配慮した計画とします。

○ 立地適正化計画(予定)

P.15にて詳述します。ご参照ください。

その他、第2次三島市都市計画マスタープラン(平成26年12月改定)やまちひとしごと総合戦略、駅前ガーデンフロント構想などにも配慮した計画を行います。

2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

(4) 立地適正化計画と今回提案の整合性

三島市行政改革大綱（第6期改訂版）（平成28年度～平成32年度）（平成28年3月）には、立地適正化計画の策定について、『市街化区域において、中心市街地や公共交通により結ばれた周辺の地域拠点に、医療・福祉・商業などの都市機能を集約し、その周りに居住を誘導することでコンパクトシティを推進する。』と示されています。

また、第2次三島市都市計画マスタープラン改定案（平成29年9月25日～10月24日パブリック・コメント用）における「三島市における立地適正化計画の基本的な考え方」で「駅周辺の整備」については『立地適正化計画の策定を踏まえ、医療、商業等の都市機能の集積により地域の利便性を一層向上させることで、中心市街地居住者の増加を図ります。』とあります。



立地適正化計画は策定（予定）とのことですが、今回計画ではそれらをふまえ、三島駅前に新たな医療・福祉（子育て）・商業集積をもたらしつつ、計画戸数279戸の集合住宅を配する提案としています。

地域の利便性の向上に寄与する施設群と、高層・中層の2棟に加え多彩な間取りが多世代にわたるコミュニティを生み出す住戸計画を行っています。

(5) 社会情勢と弊社グループの基本方針

<社会背景、国の上位方針>

- 人口減に伴う新築着工減、新築戸建市場の縮小、顧客ニーズの多様化、業界を取り巻く過当競争、老朽レジ・老朽病院・空家等の増加

- 国土交通省：
スマートウエルネス事業

- 子育て世帯～高齢者まで多様な世帯の居住の安定確保、障害者施設等の拠点整備による地域包括ケアストック活用の推進

- ライフサイクルコストの低減、劣化の進む官庁施設ストックの有効活用、PFIなど

- 内閣府：
地方創生・中心市街地活性化

- CCRC：地方への移住、健康なうちから継続的ケア

- コンパクトシティ：人口や機能の集約化、人口密度維持

<弊社グループの基本方針>

- 医療・介護・子育て支援を中心とした複合開発やコンパクトシティ型不動産開発を積極的に展開する

- 既存住宅団地再生やモビリティ連携など、新しいニーズに対応した未来志向のまちづくりを目指す

- 全国的にブランド力のある企業体により、三島駅前に新たなブランドの施設を作り、全国に向け発信を行い、三島の街の活性化に貢献する



2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

(6) スマートウェルネスの定義

健康になる為の施設(クリニックや介護・リハビリ施設、温浴施設など)があれば良いと思いますが、そこに人が集い、生きがいを持ち、自助努力ができる、そんなまちづくりが必要で、その為には住民の健康管理、データ分析、エネルギーマネジメントや防災などの技術的なこと、お祭りやイベントなどが開かれるエリアマネジメント、健康リテラシーの高い食材、住民意識など、トータルな仕組みが必要になり、そこがまさに我々が企業コンソーシアムを組む最大の理由でもあり、これらを含めた「未来志向のまちづくり」こそがスマートウェルネスシティであると認識しております。



2. 当事業の開発コンセプトと上位計画等の整合性

(7) 要綱に示された開発コンセプトとの整合

〈「市民の健康づくり」を戦略的に進める拠点づくり〉

- スマートウェルネス三島の取組についてP.56にて詳述しています。ご参照ください。
- 市民の健康づくりに寄与する医療やスポーツ施設を提案しています。商業施設のテナントにもスポーツ関連施設を含めて提案しています。
- 健康の元となる食生活を支える商業施設を提案しています。

〈「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〉

- 「健康・スポーツ・医療サービス」を商業と一体となって集積させています。
- 現況からの一新や雇用増、定住人口増などにより、まちの活力の増進を図ります。
- 地域食材の提供の場やビジネスサポートとなる宿泊施設などの設置により、産業づくりの一助となる提案をしています。

〈安心・快適で付加価値の高い住環境づくり〉

- 免震構造をはじめとした防災・減災環境を充実させ、安心で付加価値の高い住環境を提供します。
- 歩道、溜まり場を整備するなど快適な住空間づくりに取り組みます。
- 来街者にも歩きやすく溜まりあうことのできる環境整備に努めます。

〈富士・箱根・伊豆の交流拠点都市にふさわしい顔づくり〉

- 現在の街並みから、存在感のある視認性の高い建築物への再生を図ります。
- 南口西街区や周辺商業と一体となった、回遊性を形成するまちづくり、顔づくりに努めます。
- 既存営業者が再入居しやすい計画とし、権利者と新規入居者、来街者の交流が見られる新たなまちづくりを目指します。

〈水と緑と人が輝く三島の景観づくり〉

- 景観計画に則り、水と緑を感じさせつつ、眺望地点からの景観を阻害しない配置計画を行います。
- 周囲に圧迫感を与えないよう、高層棟は道路からセットバックした配置計画とします。
- 広場の整備や地域産材の積極的活用など、三島らしさを感じさせる場の提供を行います。
- 地下水に最大限配慮した建築計画を行います。

3. 土地利用に関する提案

3-1. 土地利用に関する提案

- 3-1-1. 事業スキーム
- 3-1-2. 土地利用計画

3-2. 配置計画

- 3-2-1. 計画づくりのポイント
- 3-2-2. 三島駅周辺グランドデザインをふまえた「東街区における方策」の対応
- 3-2-3. 全体配置図
- 3-2-4. 導入機能・施設規模

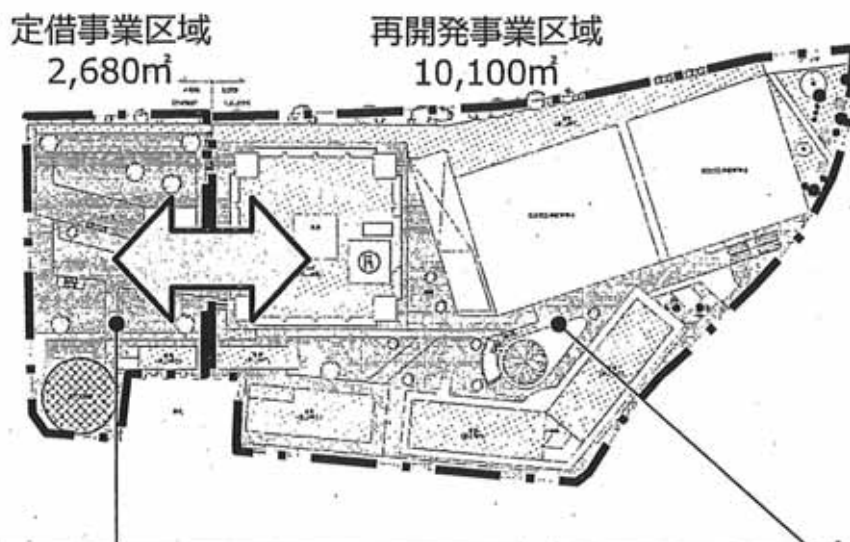


3. 土地利用に関する提案

3-1. 土地利用に関する提案

3-1-1. 事業スキーム

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



○定借事業区域

- ・定借事業区域は、まちづくりの観点から最も重要となる駅前広場に接した三島市土地開発公社所有地(土地面積2,680㎡)とします。
- ・借地する事業者は、これらのコンセプトに沿った施設を建設・所有し、借地期間中、施設の運営を行います。
- ・三島市(三島市土地開発公社から土地を取得)と事業者との間で、予め協定を締結し、協議が整った段階で事業用定期借地契約を締結します。
- ・定期借地期間は30年とし、権利金、保証金等は見込まないものとします。

○再開発事業区域

- ・定借区域を除く三島市土地開発公社所有地と従前権利者の所有する土地、建物の区域を併せて再開発事業区域とします。(土地面積10,100㎡)
- ・都市再開発法に基づく組合施行の市街地再開発事業で、土地は一筆の共有、建物は区分所有を想定します。具体的な権利変換手法や権利形態は、今後、事業の進捗に合わせて詳細に検討していきます。

- ・三島市の玄関口として過大な規模の施設は必要ないと考えます。広域健康医療拠点として必要な機能が充足した適正規模を成立可能とする事業手法が必要です。
- ・そのため、市街地再開発事業区域(以下「再開発事業区域」という)と分割して、定期借地区域(以下「定借事業区域」という)を設定し、一部の土地費を顕在化させずに低容積化を図り、また、補助金の低廉化も図ります。
- ・三島市が土地を所有し続けることにより、将来的な土地利用をコントロールすることができ、将来の社会経済動向に合わせた適切なまちづくりが可能となります。
- ・広域健康医療拠点として、また、賑わいあるまちづくりを行う観点からも、定借事業区域と再開発事業区域との境界を感じさせない一体的な整備を行い、東街区全体で一体的な運営を行うことを想定します。

3. 土地利用に関する提案

3-1-2. 土地利用計画

東街区を大街区として一体的、連続的に施設を配置します。

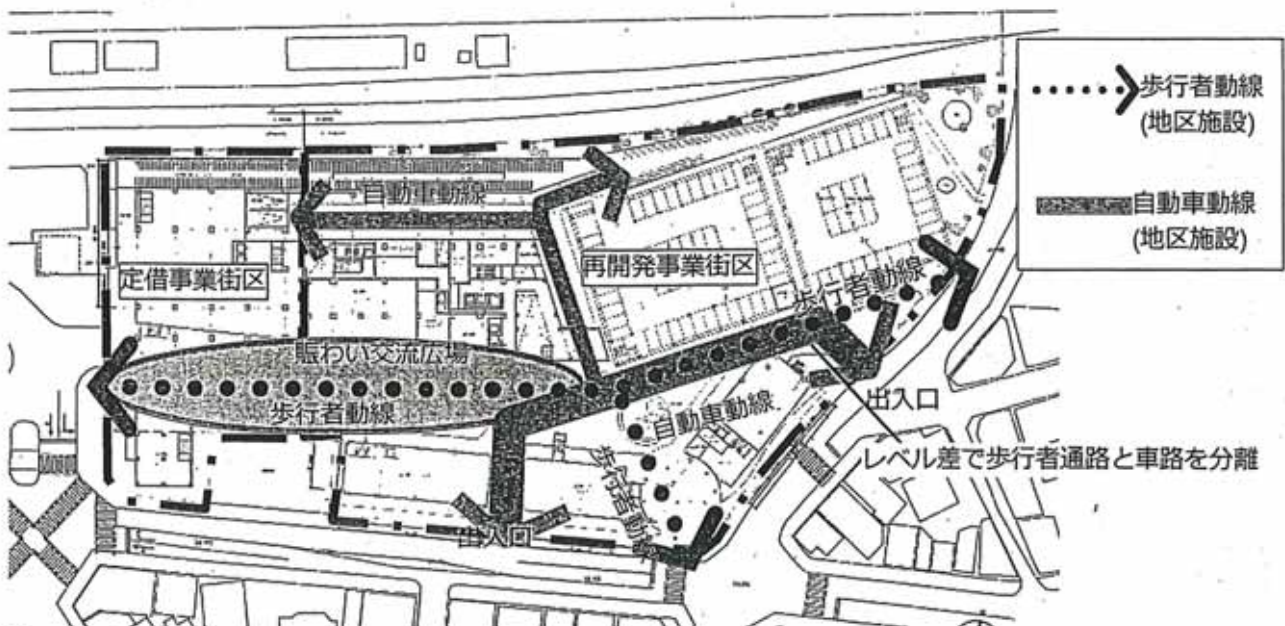
- ・区域内には公共施設としての道路は整備せず、区域全体を宅地(建築敷地)として最も有効活用します。道路によって分断されず、道路の法的制限も受けずに合理的な施設配置計画が可能となります。
- ・道路に代わり敷地内車路を設けることで駐車場や各施設への自動車のアクセス路を確保します。
- ・定借事業区域、再開発事業区域は、それぞれ別宅地(建築敷地)とします。

■土地利用概要	定借事業区域	再開発事業区域	東街区全体
施行区域面積 (建築敷地面積)※	2,680㎡	10,100㎡	12,780㎡
施設延床面積 容積対象床面積	約3,600㎡ (約3,100㎡)	約57,200㎡ (約39,900㎡)	約60,800㎡ (約43,000㎡)
容積率	116%	395%	337%
建築面積	約1,800㎡	約7,000㎡	約8,800㎡
建蔽率	67%	69%	69%

※施行区域面積には既設の周辺道路の面積は含まない

定借事業区域と再開発事業区域を連続する広場や歩行者動線を整備します。

- ・区域内の中央部には、定借事業区域と再開発事業区域とを連続して、人々が集い交流するための賑わい交流広場と歩行者動線を設けます。
- ・歩行者通路は、地区内の動線としてだけでなく、駅や駅前広場から区域の東側市街地、南側市街地とを結ぶスムーズなアクセス動線として活用できます。
- ・敷地内車路は、歩行者通路の下部に分離して設け、歩行者の安全性を確保します。この車路は、再開発事業区域内に整備しますが、定借事業区域へのバック動線としても共同活用します。



3. 土地利用に関する提案

〈東街区の区域全体を一体的に整備、運営するしくみ〉

地区整備計画の地区施設で歩行者動線・自動車動線を確保します。

- ・歩行者通路及び自動車車路（以下「車路」という）は、定借事業区域と再開発事業区域において共同で利用されることから、地区計画の地区整備計画において地区施設として位置付けることを想定します。
- ・これにより、歩行者動線や車路としての機能を将来にわたり維持担保していきます。
- ・なお、地区施設等の地区整備計画の詳細内容については、今後、三島市との協議の上決定していきます。

街区全体を一体的に運営するための協定を締結します。

- ・定借事業区域と再開発事業区域とは、境界を感じさせない一体的な整備を行います。建物間でもエキスパンションジョイントにより接続し、人々の往来ができる一体的な施設として運用します。
- ・歩行者通路、車路の日常の維持管理や、街区や施設を一体的に運営するルールとして、定借事業区域の事業者と再開発事業区域内の管理組合との間で協定を締結し、管理方法を定めるものとします。

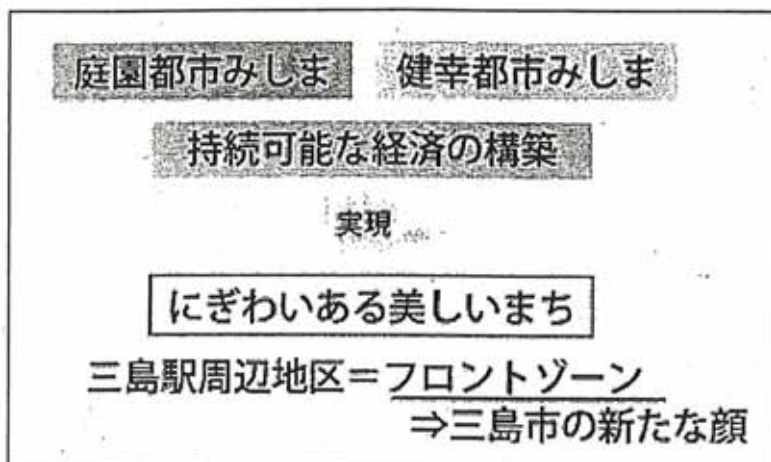
定借事業区域、再開発事業区域それぞれの将来的な更新へも配慮します。

- ・定借事業区域は、今回事業の商業施設の一体的な計画・運用においては、事業用定期借地契約の更新が望ましいと考えますが、仮に定期借地期間30年の経過後、事業用定期借地契約を更新せず、施設を解体して三島市に返還することとなり、その後、三島市が新たな事業を行う場合にも、再開発事業区域が既存不適合にならないよう、定借事業区域、再開発事業区域は別敷地として、それぞれ単独で建築基準法上で成立するよう計画にします。
- ・また、賑わい創出の観点から、複数の分棟形態の配置を想定していますが、建築基準法第86条一団地認定等の建築基準法上の扱いについては、都市再開発法との関係や、住宅の分譲事業の手続き等との関係を精査しながら、今後検討を行っていきます。

3. 土地利用に関する提案

3-2. 配置計画

3-2-1. 計画づくりのポイント 三島駅周辺グランドデザインの尊重



三島市は「庭園都市みしま」「健幸都市みしま」「持続可能な経済の構築」の実現により、三島市のまちづくり理念・ビジョンである、にぎわいある美しいまちの創造を目的としています。三島駅周辺地区はフロントゾーンとして、三島市の新たな顔となり役割を果たす拠点と位置付けられています。

私たちはフロントゾーンの一翼を担う三島駅東街区の計画づくりにおいて、関連する都市戦略展開に的確に対応した方策を検討して参りました。



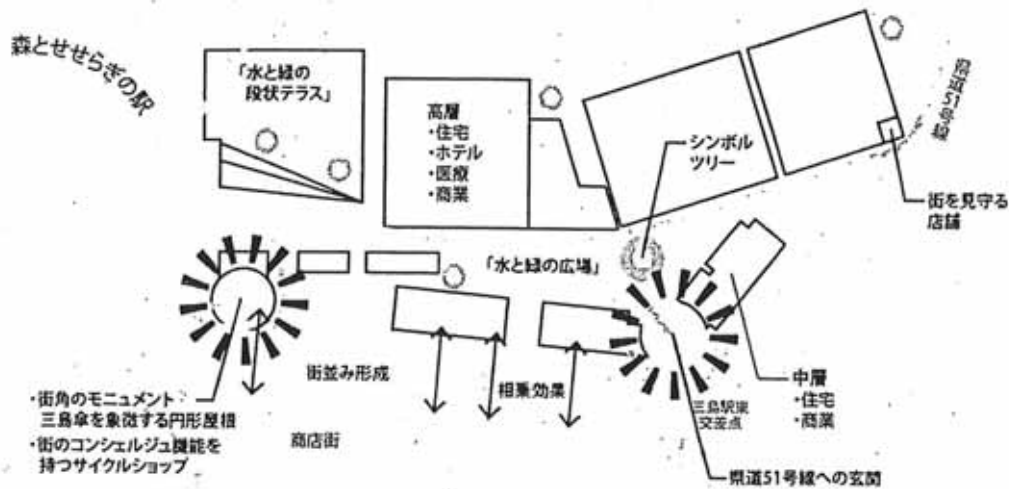
3. 土地利用に関する提案

3-2-2. 三島駅周辺グランドデザインをふまえた「東街区における方策」の対応

三島駅周辺グランドデザイン		東街区における方策
<ul style="list-style-type: none"> ・歴史・文化によるまちづくりの推進 ・先進的な環境・緑化技術や富士山の景観に配慮したデザインの導入 	⇒ 対応	<ul style="list-style-type: none"> ①溶岩、水、緑、花を活かした観光客が三島をイメージしやすい施設計画 ②伊豆箱根富士の玄関にふさわしい象徴性 ③三島の財産である富士山、箱根等への眺望を大切にしたい計画
<ul style="list-style-type: none"> ・三島駅周辺再開発事業を契機に「庭園都市みしま」「健幸都市みしま」を先導的に具現化する拠点の整備 ・三島駅周辺再開発の推進による高次都市機能の整備 	⇒ 対応	<ul style="list-style-type: none"> ④既存商店街など周辺地区との融合、活性化を図る計画 ⑤西地区ホテル計画と調和し一体となって三島の玄関を象徴する景観を形成
<ul style="list-style-type: none"> ・楽寿園の有効活用 ・三島全体のガーデンシティ化による観光客の増加 ・市民との協働により、まちなか清流・湧水を活かした魅力ある中心市街地づくりの推進 ・「水と緑」の価値を市民全体で共有し、その価値を維持・強化していくパークマネジメントによるまちづくりを推進 	⇒ 対応	<ul style="list-style-type: none"> ⑥楽寿園の緑や水景と連携した緑豊かな親水空間の配置 ⑦市民参加によって生まれた駅前広場デザインの継承と発展 ⑧ガーデンシティを体現するにぎわい観光・交流拠点の整備
<ul style="list-style-type: none"> ・土産物やご当地グルメ、箱根西麓三島野菜などを活かした食事等の産業の推進 ・中心市街地商店街やせせらぎ散策ルート等との回遊性に配慮した仕掛け、仕組みの導入 ・地元産業を支援し、「持続可能な経済の構築」の推進 	⇒ 対応	<ul style="list-style-type: none"> ⑨健康ウェルネスシティの拠点としての機能を備えた施設づくり ⑩市内自転車（例：コミュニティサイクル）、散策ルートの拠点となる施設空間整備 ⑪地域産材の積極的な活用と地元店舗の配置

3. 土地利用に関する提案

3-2-3. 全体配置図

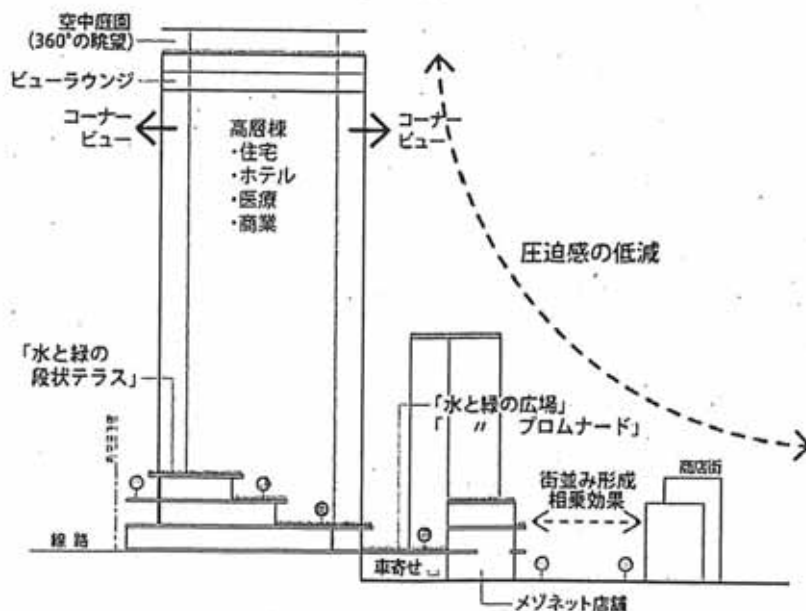


「水と緑」の環境の継承と発展

- 楽寿園や水と緑の駅前広場、「森とせせらぎの駅」どの調和を図り、まちの連続性を高めます。
- 周辺の緑や水景と連続する「水と緑の段状テラス」の整備や「屋上緑化」を積極的に行います。

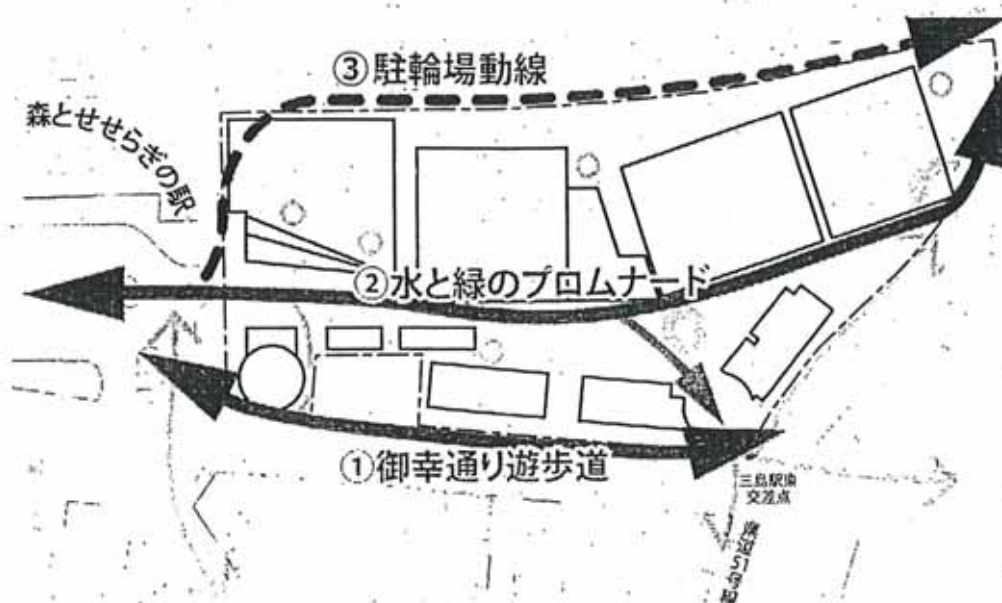
周辺環境と調和する群造形

- 周囲の街並みとの調和に配慮した高層、中層、低層の多様な施設配置とします。
- 南側の商店街や、御幸通りに圧迫感を与えないよう高層棟を敷地北側にセットバックした施設配置とします。



3. 土地利用に関する提案

街をつなげる3つの歩行者動線（2つのシンボル通りと駐輪場のサブ動線）



①御幸通り遊歩道 = 賑わいの軸

御幸通り南側の商店街との相乗効果を演出する路面型の商業店舗を配置し、賑わいの軸として計画します。

②水と緑のプロムナード = 水と緑の軸、地域の回遊性に資する軸

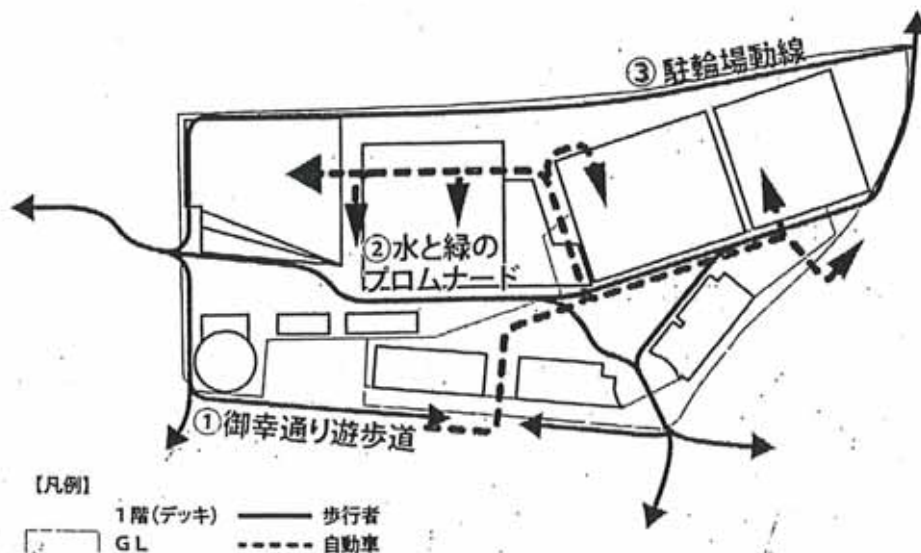
敷地内を貫通して駅前広場と県道51号線を結ぶ動線として計画し、三島の自然環境と調和する「水と緑」が豊かな空間の演出を行い、地域の回遊性を高める軸として計画します。

③駐輪場動線 = 交通利便性、街区利用者、駅利用者に資する軸

敷地の東西からアクセスできる、歩行者動線と分離した駐輪場への安全安心な動線を計画します。

駅直近の歩車分離動線

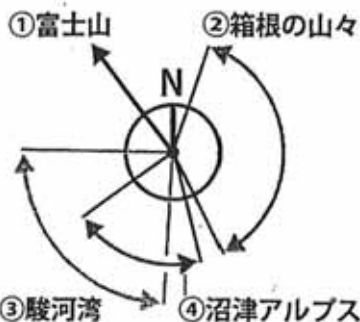
- 敷地内のレベル差を生かして歩車の動線を立体的に交差させることで、歩行者に安心・安全な動線の計画を行います。
- 駅南口から駅前広場を経由してシームレスに接続する利便性、安全性の高い歩行者動線を計画します。



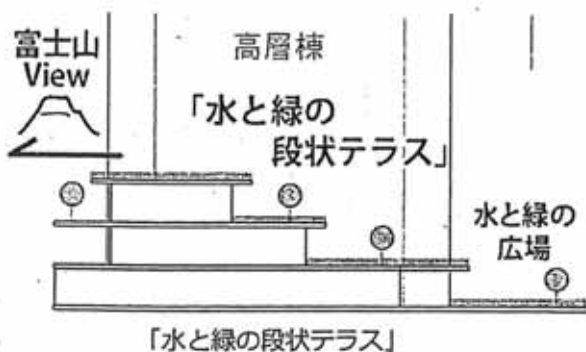
3. 土地利用に関する提案

富士山の眺望を有効に活用した計画

- 富士山や駿河湾、楽寿園、箱根の山々など周囲の風景を360度見渡せる、三島の立地特性を活かしたコーナービューウィンドウやビューラウンジ、屋上庭園を計画します。
- 富士山を眺めに誰でも訪れられる「段状テラス」を敷地北西側に整備します。



■現地調査による三島360°の眺望確認



「水と緑の段状テラス」



ビューラウンジイメージ

3. 土地利用に関する提案

3-2-4. 導入機能・施設規模

- ・スマートウェルネスみしまのフロントエリアである本地区は、単純な住宅開発による高度利用はふさわしくないと考えます。
- ・三島市の上位計画に沿って、健康医療拠点として、また、賑わいの拠点を実現するためには、高次の都市機能の集積が必要と考えます。
- ・その目的を具現化するための施設群を提案致します。

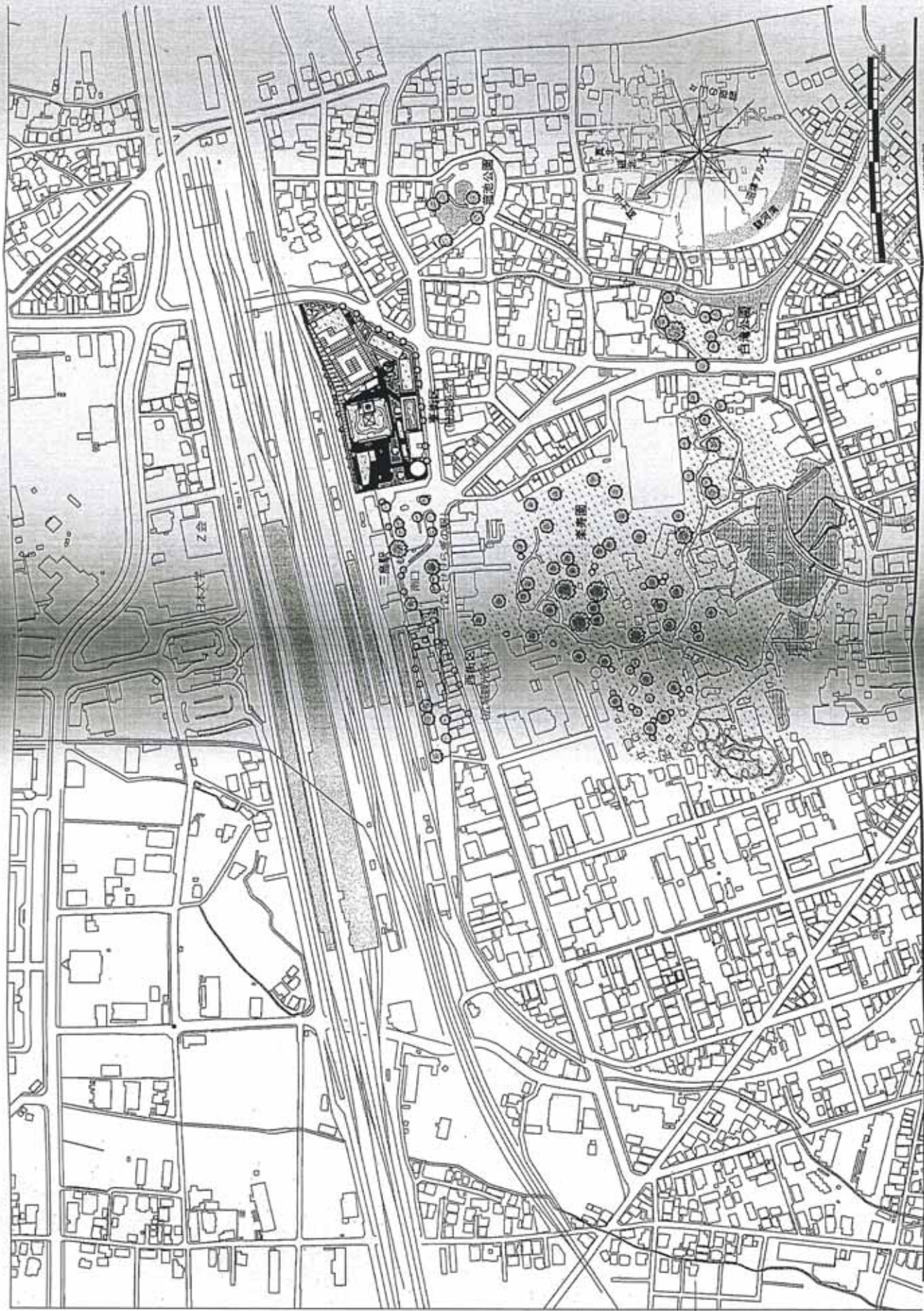
《再開発事業区域》

機能	施設用途	施設の考え方	施設規模	募集要綱条件との適合性
住宅	権利者用住宅	権利者の希望に合わせて生活を継続するための店舗	30戸	= 30戸
	一般分譲住宅	三島市の人口流出を食い止め、首都圏からの移転を受け留める受け皿となり三島市の活力を支える住宅	249戸	適正な戸数
商業-1	権利者用店舗	権利者の希望に合わせて営業を継続するための店舗	1,350㎡	= 1,350㎡
	物販店舗、飲食、サービス店舗	定借事業区域の商業施設と一体となって、スマートウェルネスライフを支え、みしまイズムを満喫するための地産地消や健康をテーマとした賑わいの核となる商業施設	455㎡	商業-1および商業-2で合計4,214㎡ > 全体で4,000㎡以上
医療	クリニックモール・診療所	他施設と連携しながら、予防や健康維持を図るためのスマートウェルネスの中核となる医療施設	1,079㎡	必要面積
駐車場	住宅用駐車場	住宅のための駐車場	293台	> 各戸1台
	非住宅用駐車場	地域の駐車需要に資するとともに東街区の施設の駐車需要を支える駐車場	333台	「現状+新たな駐車需要」を考慮
駐輪場	住宅用駐輪場	住宅のための駐輪場	304台	必要台数
	非住宅用駐輪場	東街区の施設の駐車需要を支える駐輪場	594台	必要台数
健康づくり	温浴施設	最先端技術や社会動向に合わせて他施設との連携を図りながら、市民の健康増進や健康管理のため施設	1,160㎡	必要面積
子育て支援	保育園	三島市の子育て施策を支える機能としての保育園、子ども送迎センター	295㎡	必要面積
その他	ホテル	三島駅南口西街区のホテルと差別化し、観光対応だけでなく、医療施設・健康づくり施設と一体となって医療ツーリズム等の外部利用者	5,629㎡	

《定借区域》

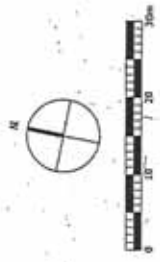
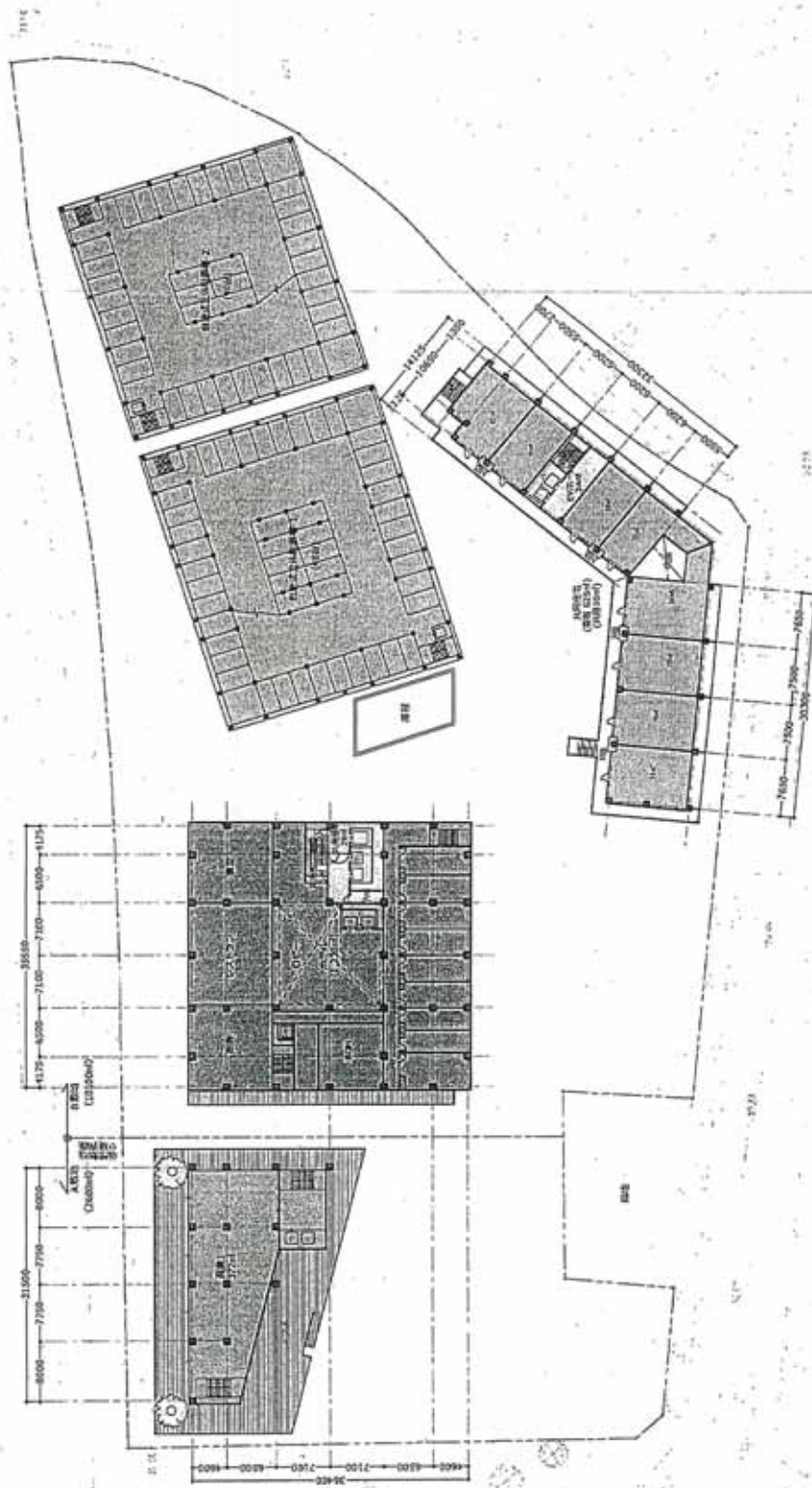
機能	施設用途	施設の考え方	施設規模	募集要綱条件との適合性
商業-2	物販店舗、飲食、サービス店舗	再開発事業区域の商業施設と一体となってスマートウェルネスライフを支え、みしまイズムを満喫するための地産地消や健康をテーマとした賑わいの核となる商業施設	2,409㎡	商業-1および商業-2で合計4,214㎡ > 全体で4,000㎡以上
健康づくり	フィットネスジム	最先端技術や社会動向に合わせて他施設との連携を図りながら、スマートウェルネスを支える健康増進や健康管理のため施設	503㎡	必要面積
	スポーツツーリズムピット		132㎡	

3. 土地利用に関する提案



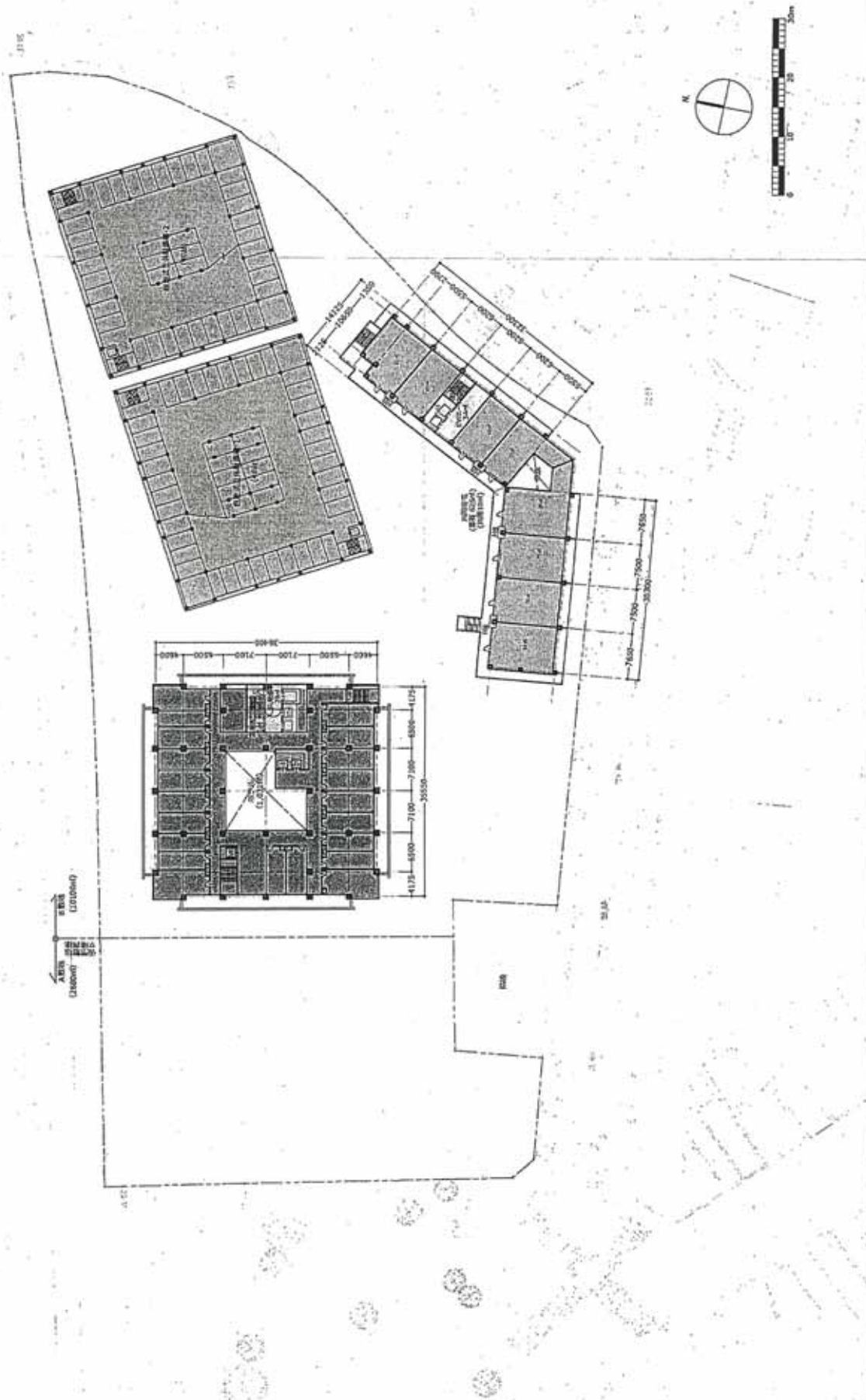
3. 土地利用に関する提案

- 配置計画
- 4階平面図



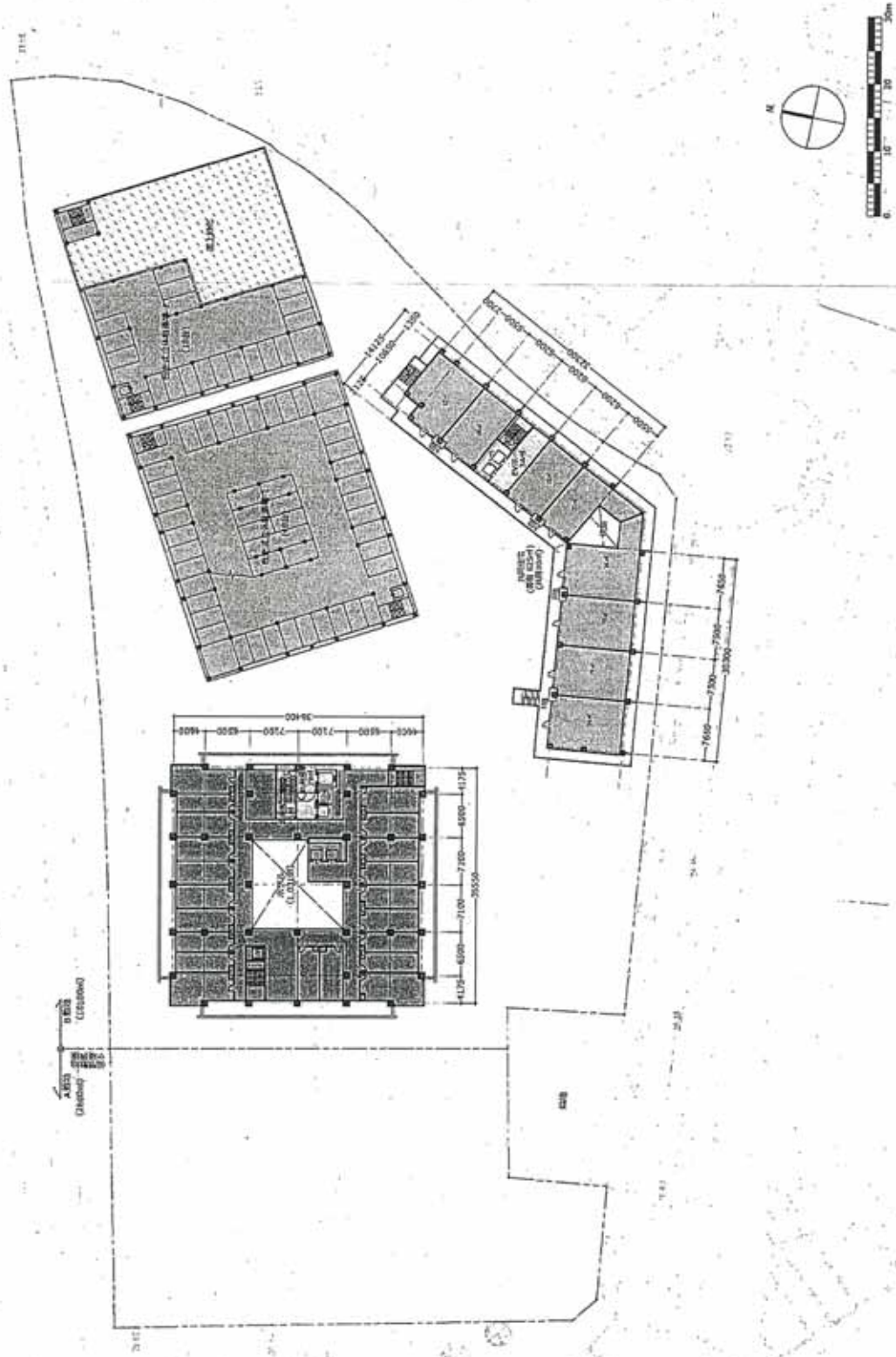
3. 土地利用に関する提案

- 配置計画
- 6階平面図



3. 土地利用に関する提案

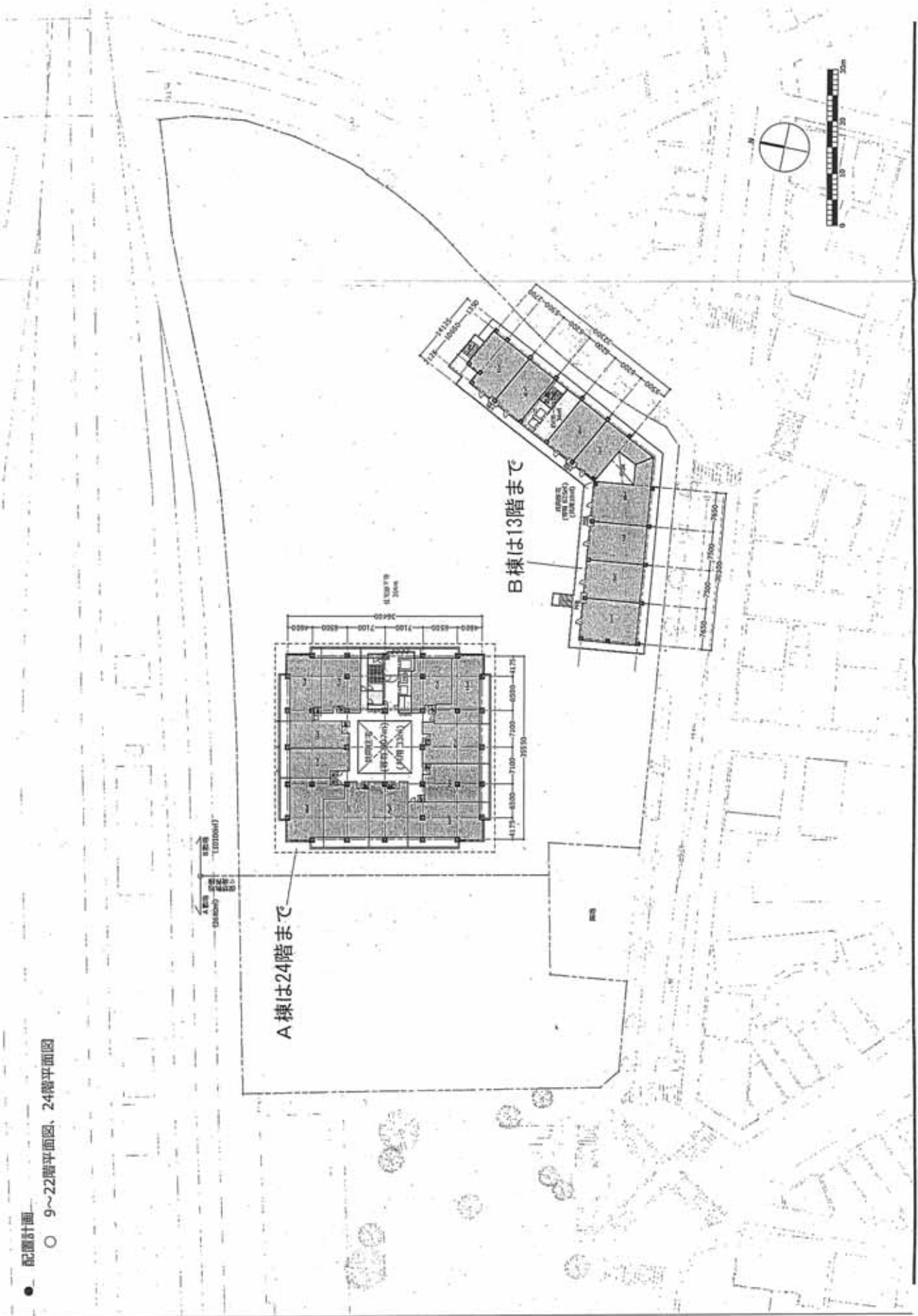
- 配置計画
- 7階平面図



3. 土地利用に関する提案

● 配置計画

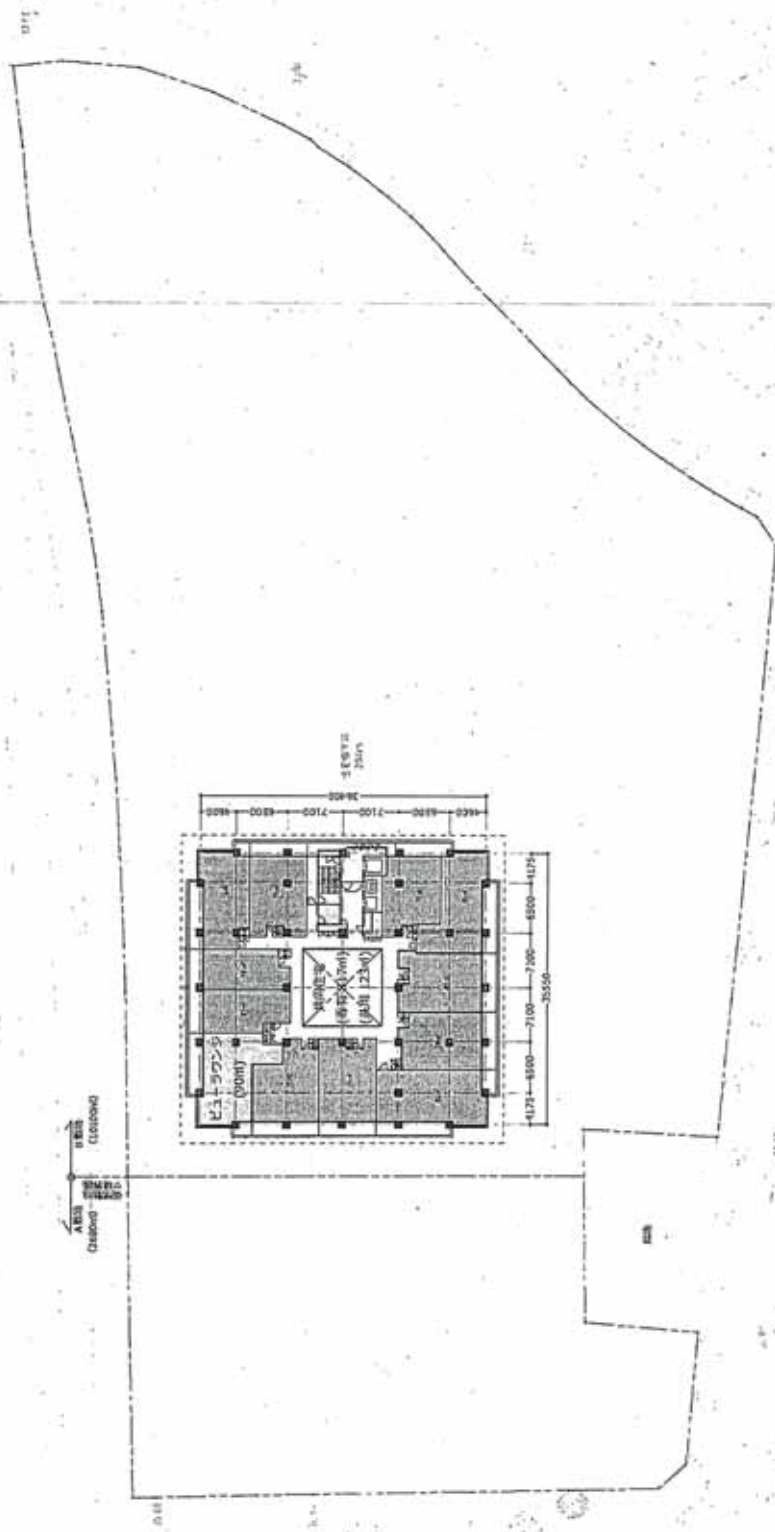
- 9~22階平面図、24階平面図



3. 土地利用に関する提案

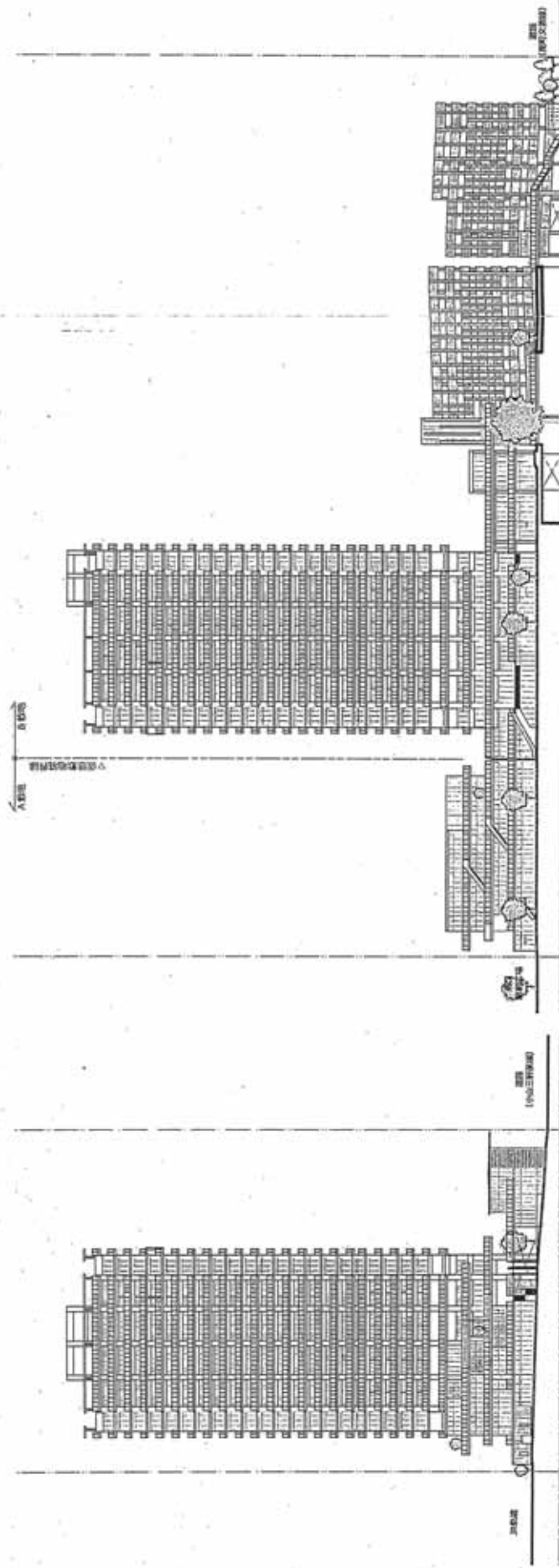
● 配置計画

○ 23階平面図

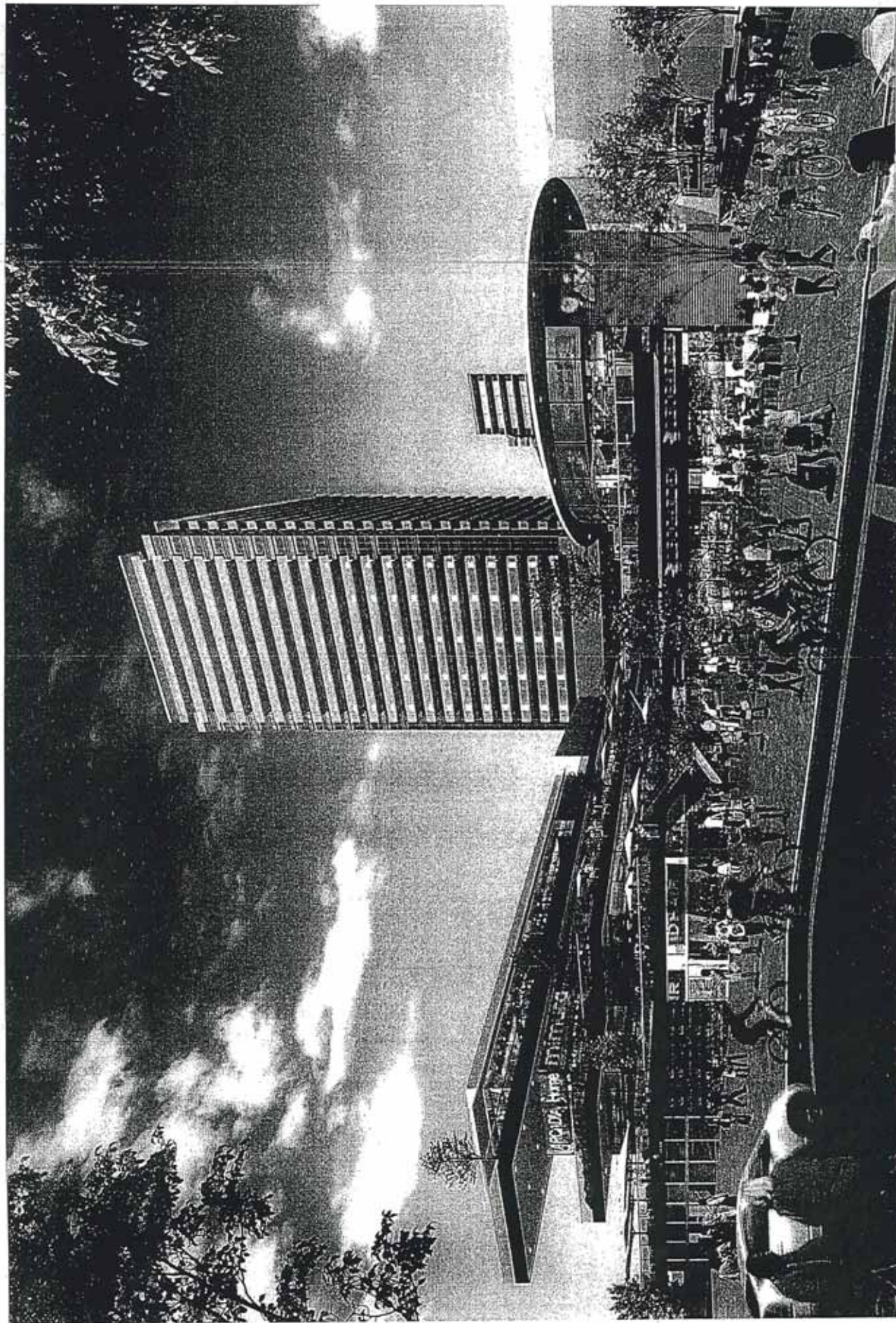


3. 土地利用に関する提案

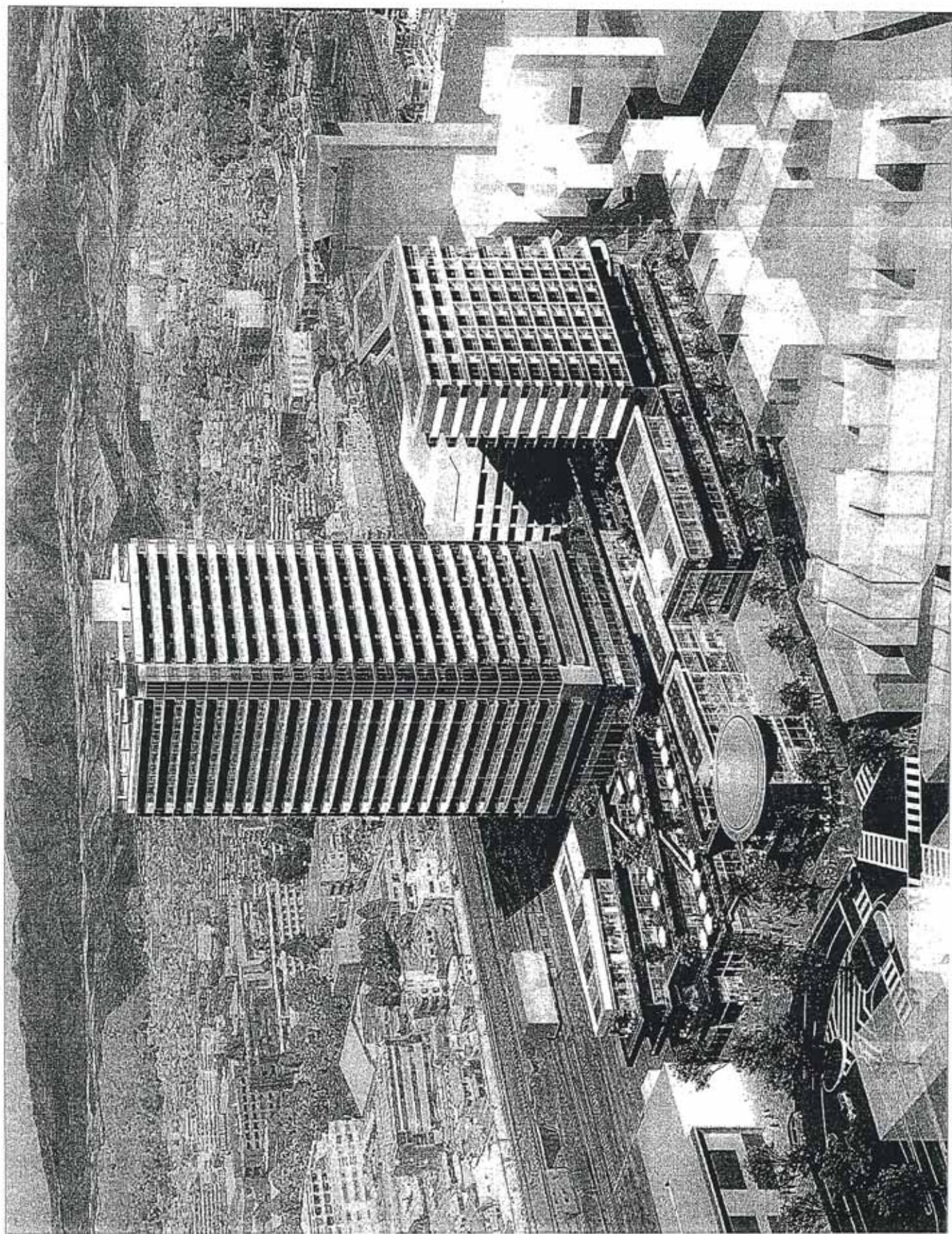
- 配置計画
- 立面図



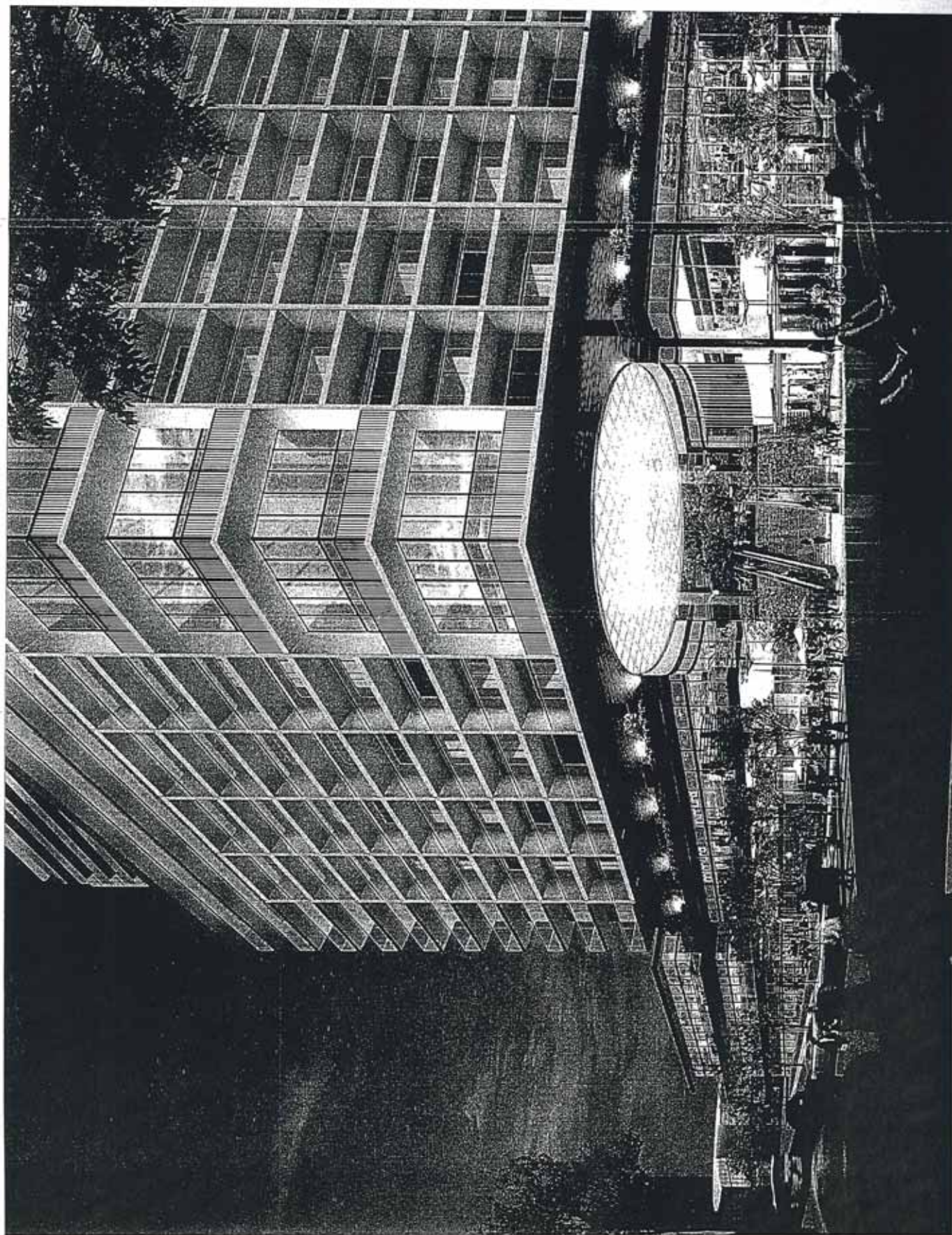
3-1. 土地利用計画



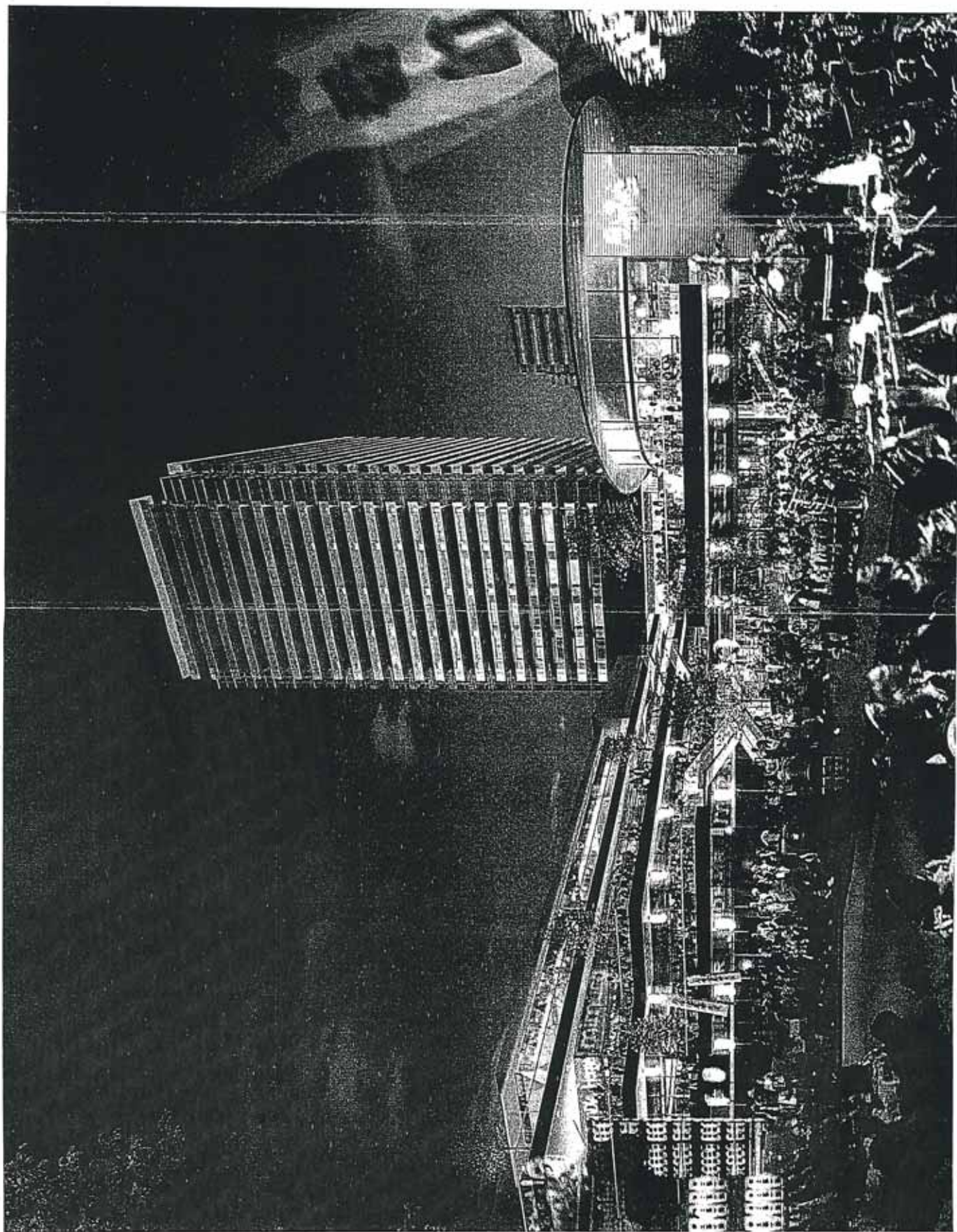
3. 土地利用に関する提案



3. 土地利用に関する提案



3. 土地利用に関する提案



4. 事業計画に関する提案

4-1. 事業実現性を考慮した事業推進スキーム、体制

4-2. 事業スケジュール及び工期

4-2-1. 事業スケジュール

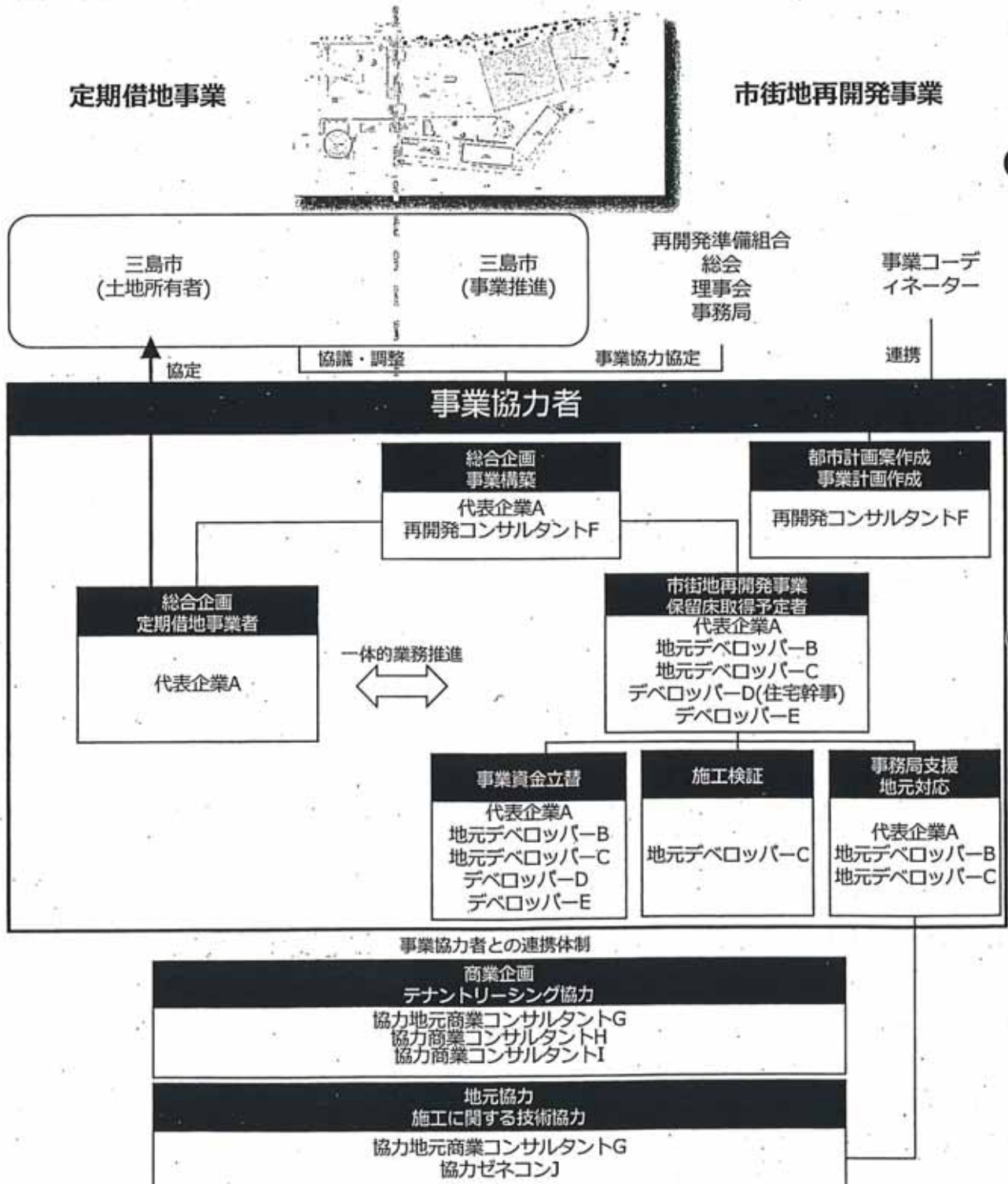
4-2-2. 工事スケジュール



4. 事業計画に関する提案

4-1. 事業実現性を考慮した事業推進スキーム、体制

- ・商業施設、住宅について事業の実現性を考慮した適正な規模を導入するため、早期より商業コンサルタント、住宅デベロッパーを体制に加え、検討をしております。
- ・事業協力者がそれぞれの役割を明確にしつつ協力しながら事業を推進していくことで、事業実現性を担保しています。
- ・地元や地域の意向を把握し、きちんと答えていくために、貴再開発準備組合や貴市との意思疎通を密に図りながら、ノウハウを最大限生かして事業を支援してまいります。
- ・事業協力内容を明確にしていくために、弊事業協力者と貴再開発準備組合とは事業協力協定を結ぶとともに、定期借地事業者は貴市と協定を結びます。



※主担当を中心に、各社相互補完しながら推進して参ります。

4. 事業計画に関する提案

4-2. 事業スケジュール及び工期

4-2-1. 事業スケジュール

土工事が地下水に影響を与えないよう、まずは、地盤の正確な状況を知ることが重要と考えます。

前提条件

事業協力協定締結後、速やかに溶岩の状況を調べるための地盤調査を実施

地盤調査と並行して都市計画決定に向けた協議を進める

調査の結果、計画案の変更が必要となる場合は、スケジュールの見直しが必要

4-2-2. 工事スケジュール

三島市の特性 ①現在利用されている暫定駐車場の不足 ②駅前広場側から車両乗入れが困難 に配慮し、地域駐車場を確保しながら、工事を進めます。

【案1】工期54ヶ月

工程と条件

- ・ 仮設店舗を駅前広場側店舗E棟位置に設置
- ・ 工事期間中の地域駐車場
下段部+商業C棟範囲部に確保
(駐車場I棟竣工まで利用)
駐車場I棟へ移行後、店舗G棟・住宅B棟工事着手

工程前条件

- ・ 現況建物解体工事期間は、アスベスト・PCB・地中障害等(杭含む)発生の特殊要因は見込んでいない。
- ・ 既存擁壁補強は見込んでいない
- ・ 既存擁壁と新規構造物の干渉は見込んでいない

【案2】工期40ヶ月

工程と条件

- ・ 仮設店舗を敷地外にて確保可能
- ・ 工事期間中の地域駐車場
駐車場I棟を解体工事と同時に着手
駐車場I棟施工中は既存駐車場及び下段駐車場を利用
駐車場I棟完成後は地域駐車場として利用

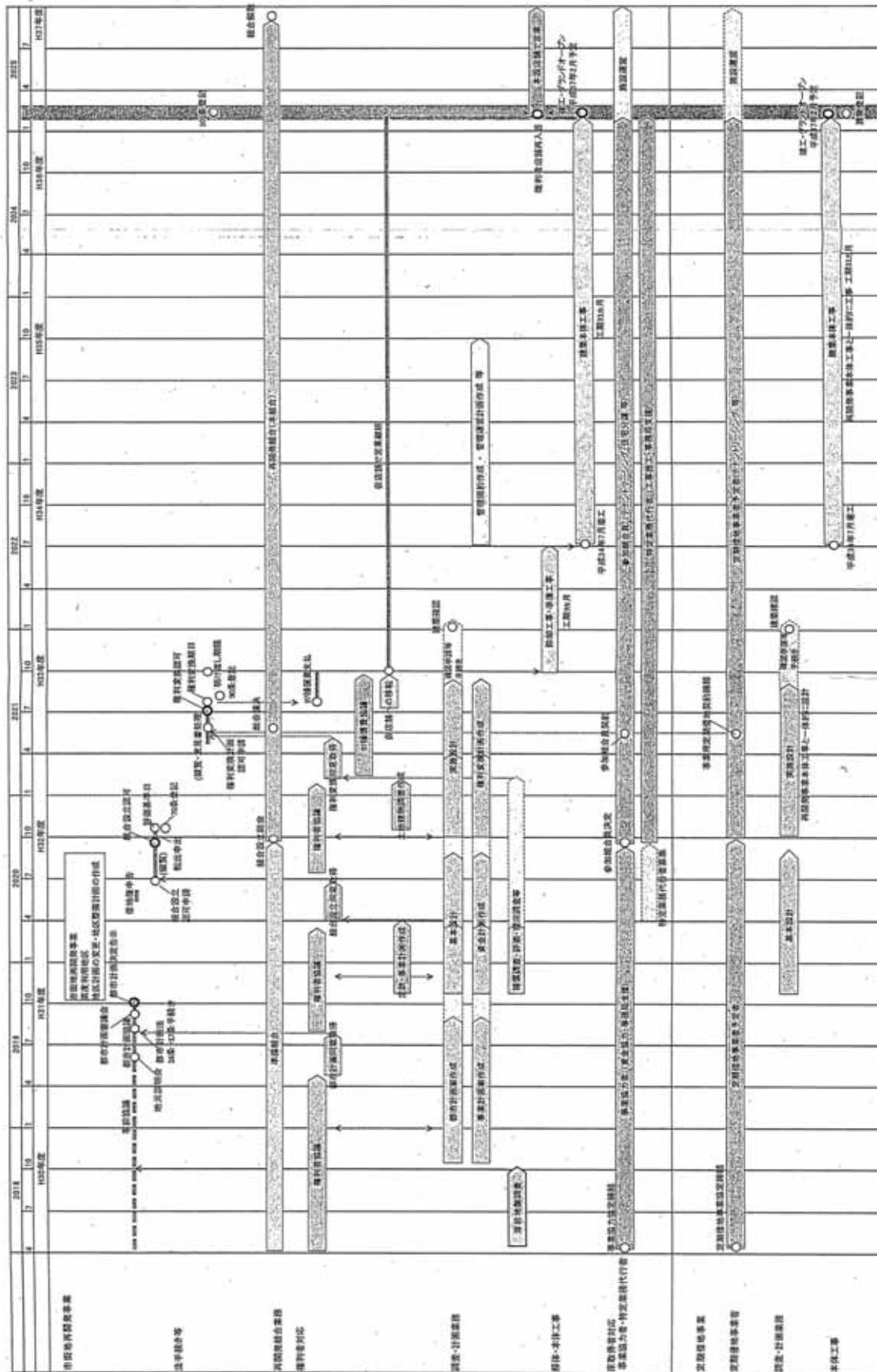
工程前条件

- ・ 西側店舗E棟部分に工事車両出入口を先行設置
- ・ 現況建物解体工事期間は、アスベスト・PCB・地中障害等(杭含む)発生の特殊要因は見込んでいない
- ・ 既存擁壁補強は見込んでいない
- ・ 既存擁壁と新規構造物の干渉は見込んでいない

4. 事業計画に関する提案

4-2. 事業スケジュール及び工期 事業スケジュール案

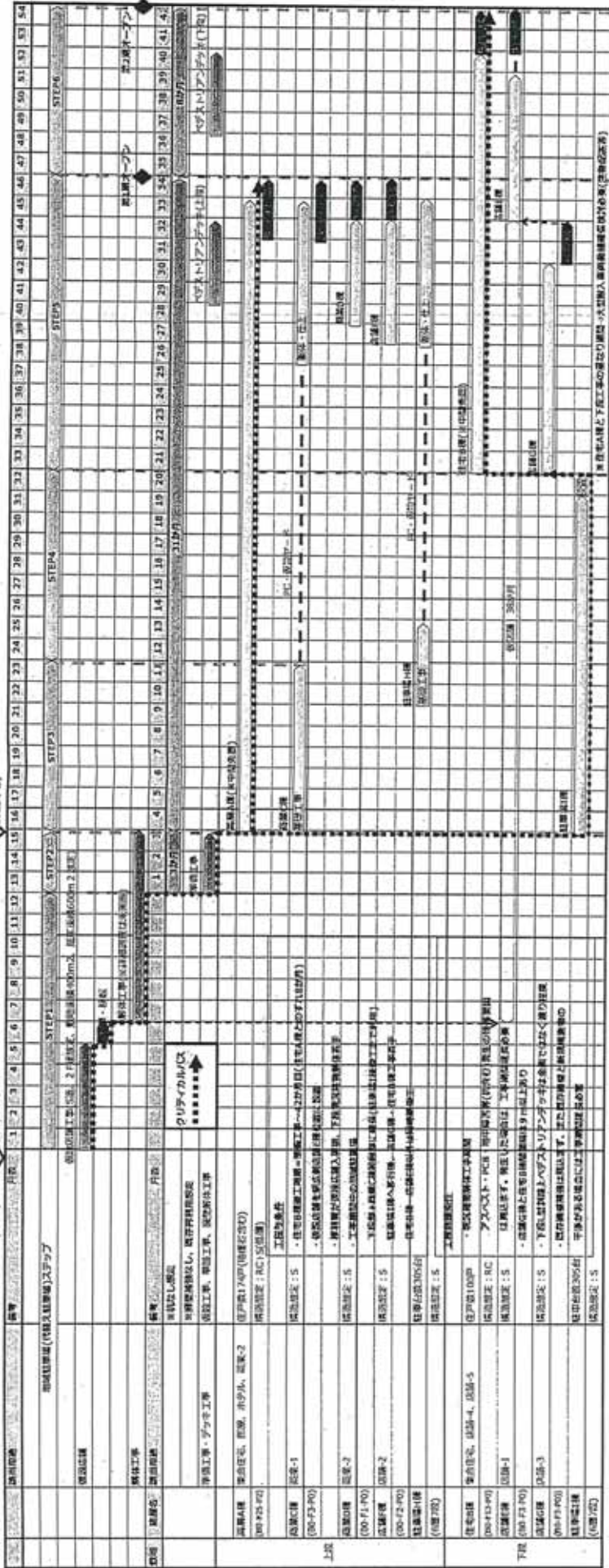
- ・ 土工事が地下水に影響を与えないよう、まずは、地盤の正確な状況を知ることが重要と考えます。そこで、事業協力協定の締結後、速やかに岩岩の状況調べるための地盤調査を行う予定です。
- ・ 地盤調査の結果を反映して、地下水に影響を与えないよう建物配置や構造等、計画案を詳細に検討し、権利者の合意を得つつ都市計画決定に向けた協議を進めていきます。
- ・ 事業の推進に当たっては、法手続きに沿った地元説明会とともに、事業の節目において意見説明会を開催してまいります。
- ・ 工事工程は、工事期間中は最低限の暫定駐車場を設置しつつ、最も短縮した工程を当てはめています。この場合、仮設店舗は設置せず、工事期間中、再入居する権利者は地区周辺の仮店舗で営業を継続することを前提とします。



4. 事業計画に関する提案

施工ステップ (案1)

三井物産建設株式会社 三井物産プロジェクト 施工ステップ(案1) Rev.0 2020年6月



STEP1

工種別
- 基礎工事

基礎工事
基礎土留め
基礎コンクリート
基礎鉄筋
基礎コンクリート打設
基礎コンクリート養生
基礎コンクリート養生撤去
基礎コンクリート養生撤去
基礎コンクリート養生撤去

STEP2

工種別
- 躯体工事

躯体工事
躯体鉄筋
躯体コンクリート
躯体コンクリート打設
躯体コンクリート養生
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去

STEP3

工種別
- 山留(鋼管杭)

山留(鋼管杭)
山留鉄筋
山留コンクリート
山留コンクリート打設
山留コンクリート養生
山留コンクリート養生撤去
山留コンクリート養生撤去
山留コンクリート養生撤去

STEP4

工種別
- 躯体工事

躯体工事
躯体鉄筋
躯体コンクリート
躯体コンクリート打設
躯体コンクリート養生
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去

STEP5

工種別
- 躯体工事
- 躯体鉄筋
- 躯体コンクリート
- 躯体コンクリート打設
- 躯体コンクリート養生
- 躯体コンクリート養生撤去
- 躯体コンクリート養生撤去
- 躯体コンクリート養生撤去

躯体工事
躯体鉄筋
躯体コンクリート
躯体コンクリート打設
躯体コンクリート養生
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去

STEP6

工種別
- 躯体工事
- 躯体鉄筋
- 躯体コンクリート
- 躯体コンクリート打設
- 躯体コンクリート養生
- 躯体コンクリート養生撤去
- 躯体コンクリート養生撤去
- 躯体コンクリート養生撤去

躯体工事
躯体鉄筋
躯体コンクリート
躯体コンクリート打設
躯体コンクリート養生
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去
躯体コンクリート養生撤去

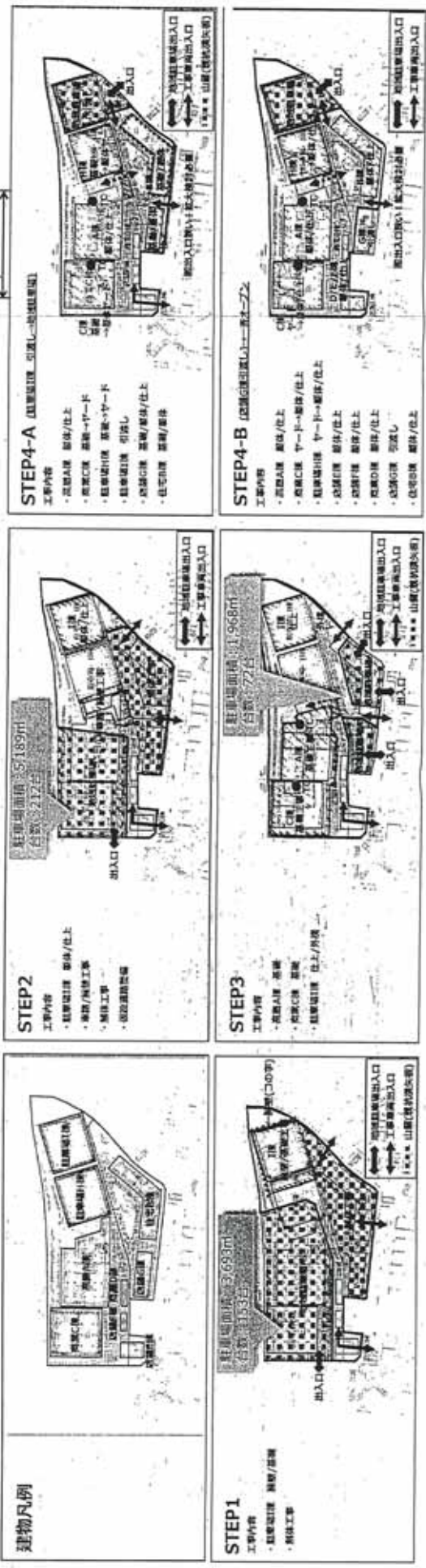
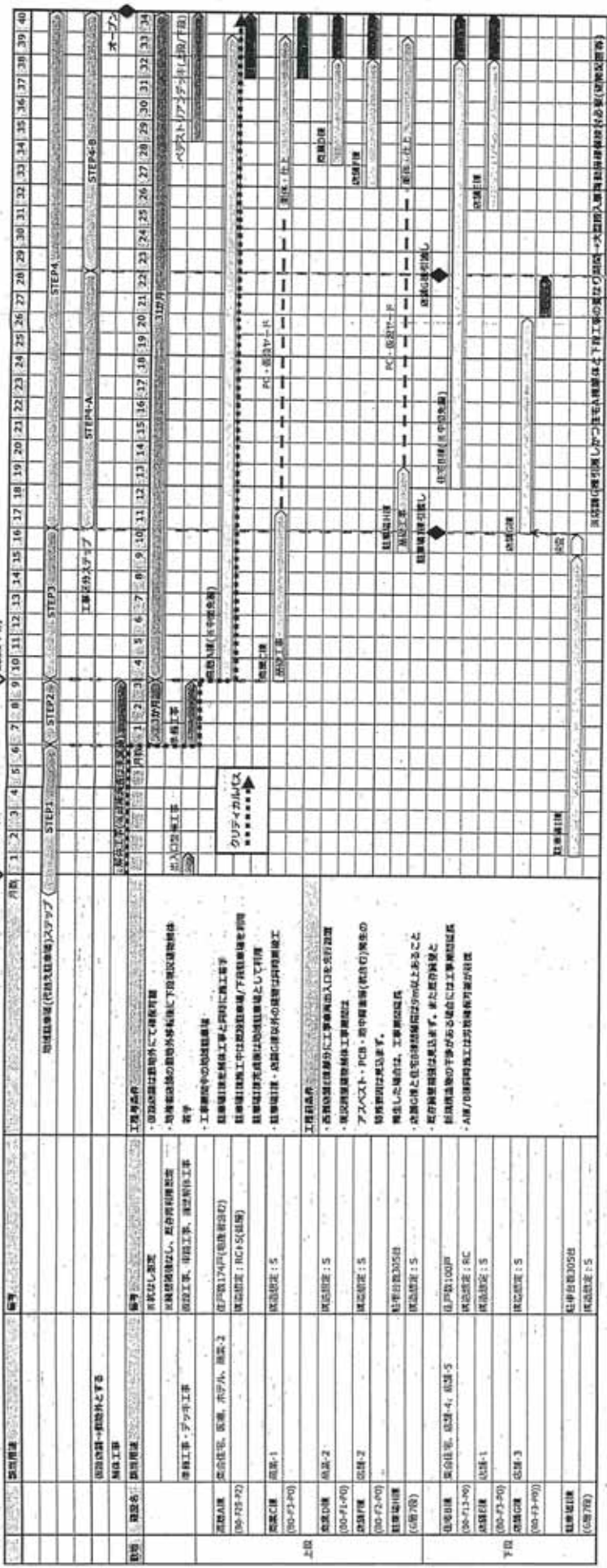
4. 事業計画に関する提案

施工ステップ (案2)

三井物産(株)東洋建設(株)共同出資 三井物産(株)東洋建設(株)共同出資 三井物産(株)東洋建設(株)共同出資

2020年7月

2021年4月



5. 施設計画に関する提案

5-1. 「スマートウェルネスシティみしま」のフロントエリアに相応しい施設計画

- 5-1-1. 取組方針
- 5-1-2. 設計デザイン計画
- 5-1-3. 景観を堪能する仕掛け
- 5-1-4. 地域性を活かし、三島を体感するデザイン
- 5-1-5. 市民協働で築かれた美しい景観の継承と発展
- 5-1-6. 駅前周辺のまちづくりをより充実させる施設整備
- 5-1-7. 街のにぎわいを創出する施設計画

5-2. 「水と緑と人が輝く三島の景観づくり」に相応しい景観計画

- 5-2-1. 眺望地点と今回計画地について
- 5-2-2. 計画地と眺望地点との位置関係

5-3. 地区の一体的なまちづくり、回遊性向上の為の動線計画（人、車）、道路等計画

- 5-3-1. 歩行者・車動線計画
 - (1) 敷地形状を活かした歩車分離計画
 - (2) 特徴ある3つの歩行者動線
 - (3) 使いやすい駐車場計画
 - (4) 道路等の計画

5-4. 駐車場計画

5-5. 防災・減災計画

- 5-5-1. 「自助と共助」の安全管理
- 5-5-2. 防犯性の高い施設計画
- 5-5-3. 安全な構造計画

5-6. 環境向上計画

- 5-6-1. 求められる環境像
- 5-6-2. 第2次三島市環境基本計画に対応した環境計画

5-7. 駅前商業地区に相応しい商業計画（業種構成、規模等）

- 5-7-1. 商業ゾーンへの要請と課題
- 5-7-2. 医療・子育て支援・ホテル等との連携、CCRC拠点としての発信
- 5-7-3. 各階構成
- 5-7-4. 再開発組合様のテナント誘致に向けた支援



5. 施設計画に関する提案

5-1. 「スマートウエルネスシティみしま」のフロントエリアに相応しい施設計画

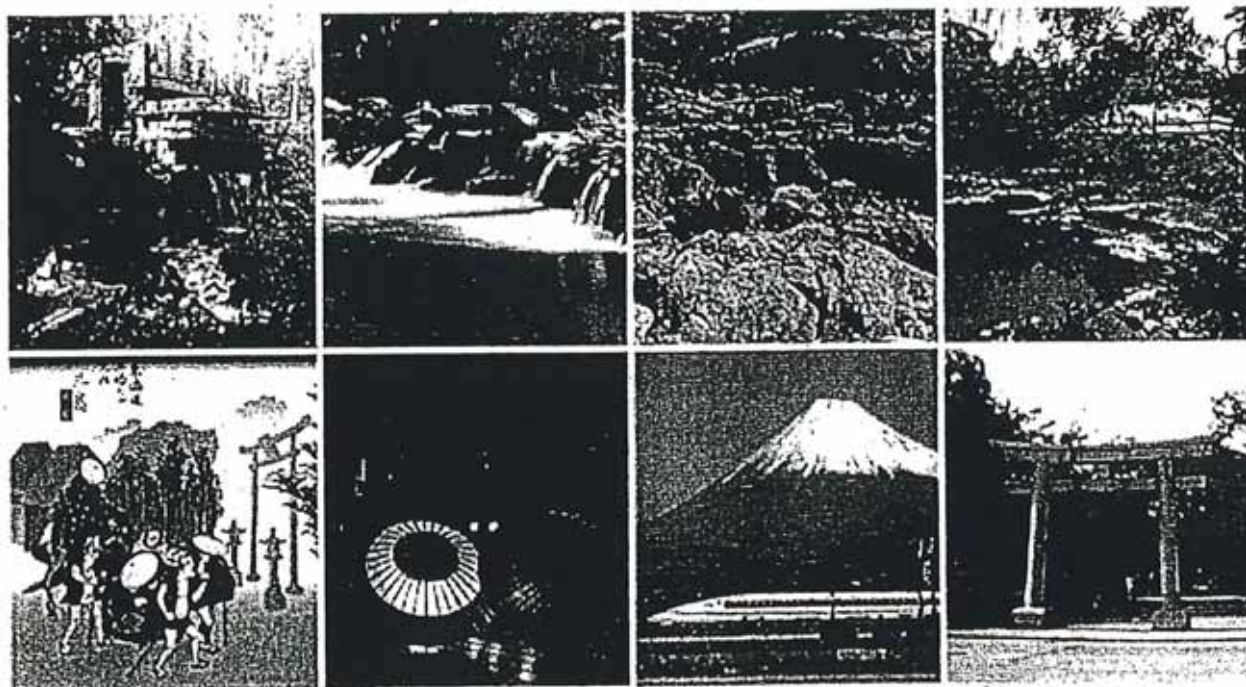
「水の都 三島」の復権 -水と緑の段上テラス 三島 Falling Water (落水荘) -

5-1-1. 取組方針

三島市は、富士箱根伊豆国立公園の玄関口に位置し、北には富士山、南には伊豆の温泉郷があるなど、自然環境に恵まれています。富士山の雪解け水が富士山溶岩を流れ、溶岩の最末端となる三島駅周辺に湧き出した水は池や川のせせらぎとなり、「水の都」として現在に至っています。そして、三嶋大社の門前町、東海道の宿場町として繁栄した歴史を持ち、旅人たちの休息の場として人々に親しまれてきました。

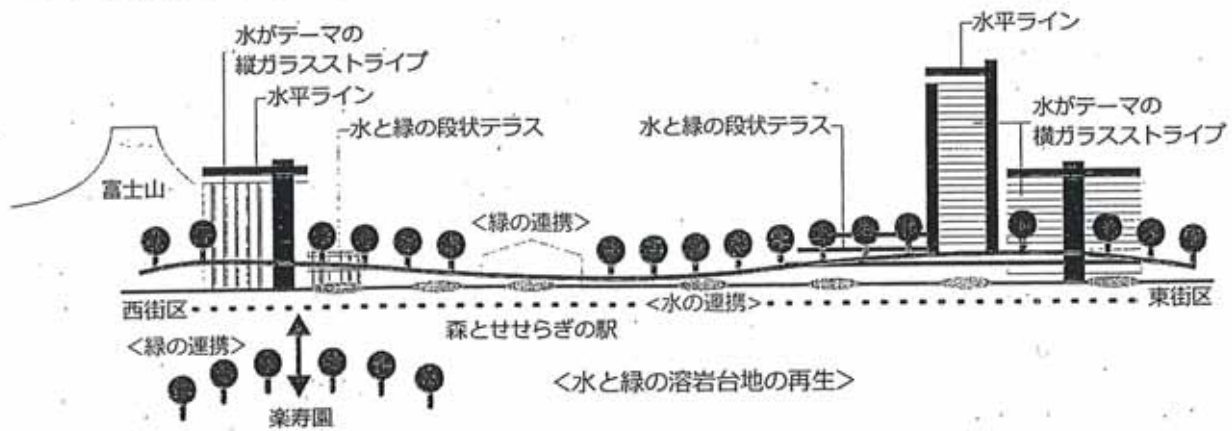
また、駅に降りたときに三島を感じられる「森とせせらぎの駅」として整備された駅前広場や散策ルートは、市民参加によって生み出されるなど、市民の活動によって「水の都三島」として美しい景観が形成され、他にはない三島市の宝であると考えます。

私たちは、この三島の地理や歴史そして文化、人々の郷土愛を受け継ぎ、発展、継続するための、「三島」を体感できる観光と健康ウエルネスゾーン交流拠点の実現を目指します。



5. 施設計画に関する提案

5-1-2. 設計デザイン計画



〈水と緑の段状テラスの低層部〉

- ・低層部には、駅前広場と連動する段状テラスを設け、富士山への眺めを確保した店舗スペースを設置します。

〈落水をイメージした高層棟〉

- ・建築が水と緑と共存している好例として名高い、フランク・ロイド・ライトの落水荘があります。水に突き出した水平スラブが落水を印象づけています。
- ・高層棟はスラブラインを表現することで、先行する西街区と同様に落水をイメージした水平ラインを基調とするデザインとし、統一的な景観の形成を図ります。



■ 落水荘



■ 西街区外観イメージ

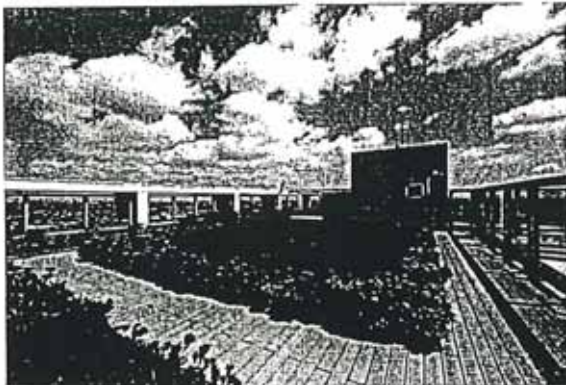
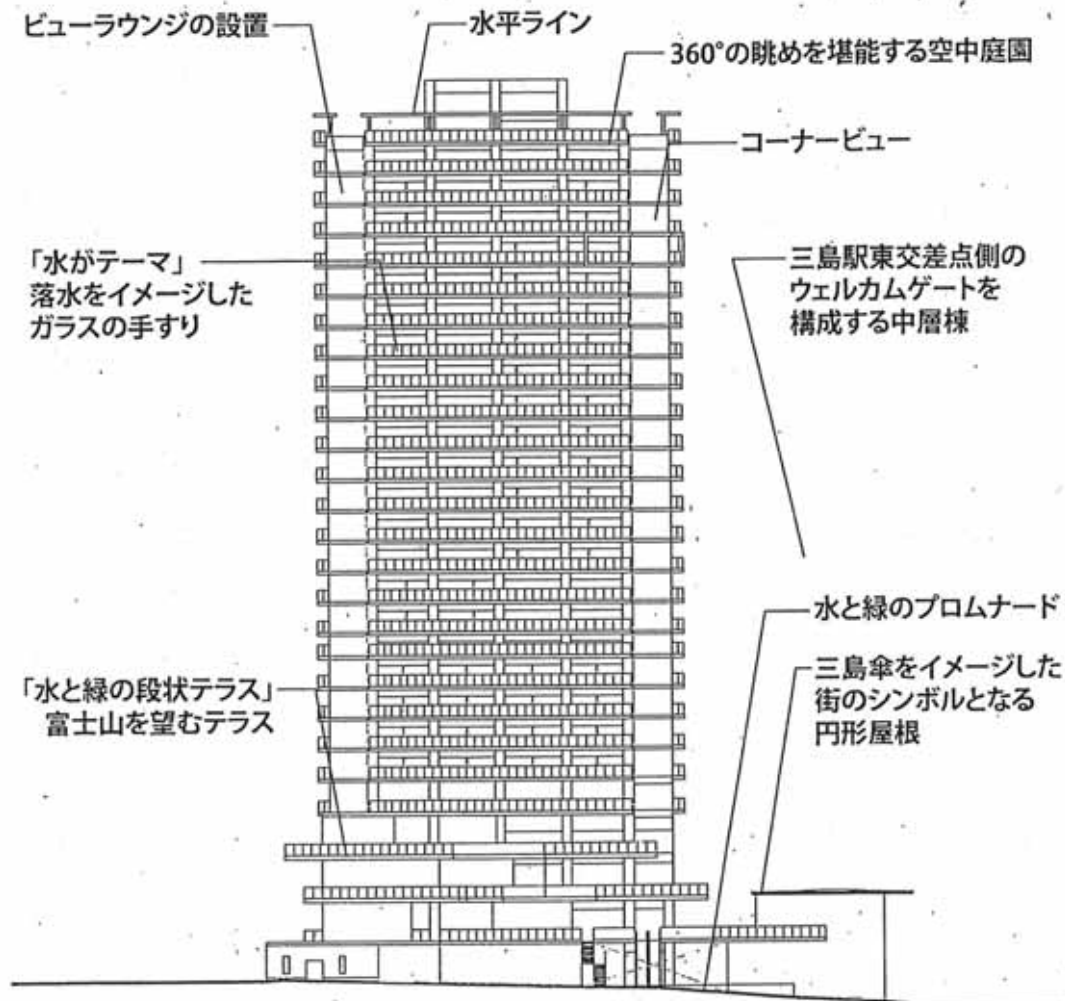


■ 東街区外観イメージ

5. 施設計画に関する提案

5-1-3. 景観を堪能する仕掛け

- ・高層タワーの四隅はコーナービューを生かした開口部を設け、富士山などへの眺望を確保します。
- ・高層タワーの最上階には360°の眺望を堪能できる「空中庭園」を設けます。
- ・低層棟には屋上庭園を設け、楽寿園など周辺の「水と緑」と連続する空間づくりを行います。



■ 空中庭園イメージ



■ 屋上庭園イメージ

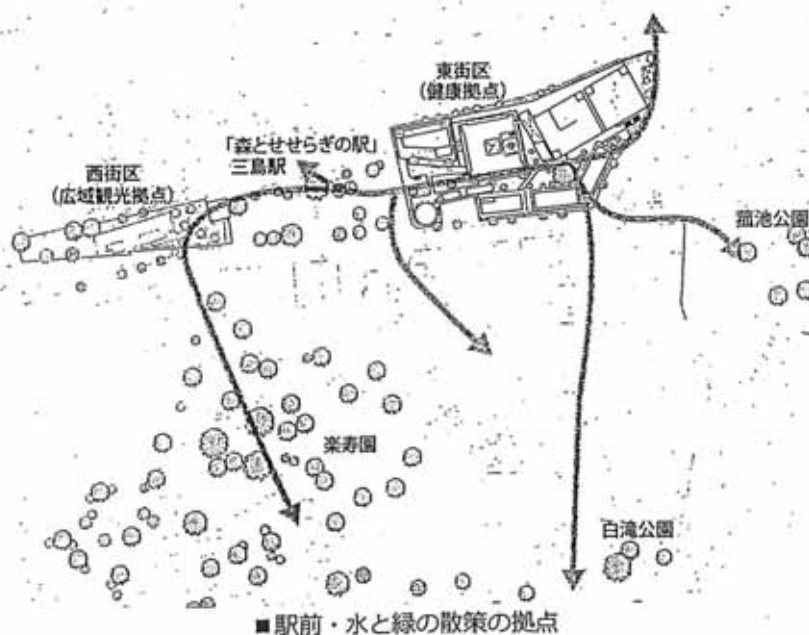
5. 施設計画に関する提案

5-1-4. 地域性を活かし、三島を体感するデザイン

- ・旧東海道や三嶋大社といった歴史文化の財産を生かしながら、新旧のまちが共存し互いに良い効果が得られるような計画とします。
- ・水と緑、溶岩台地、庇、格子、ルーバーなど東西街区のデザインコードを意識した計画づくりを行います。
- ・インテリアなど耐久性に支障のない範囲において、県産材として杉や檜などの積極的な活用を図ります。
- ・住宅、店舗、宿泊施設、医療施設など全ての施設から三島の特色である富士山や箱根山、駿河湾など自然への眺望が確保される計画とします。

5-1-5. 市民協働で築かれた美しい景観の継承と発展

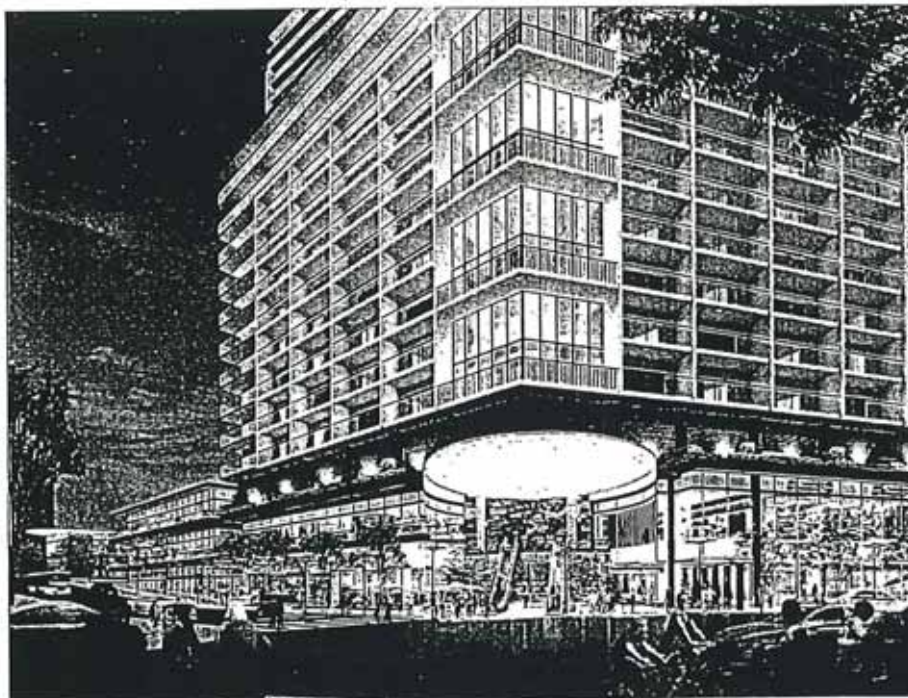
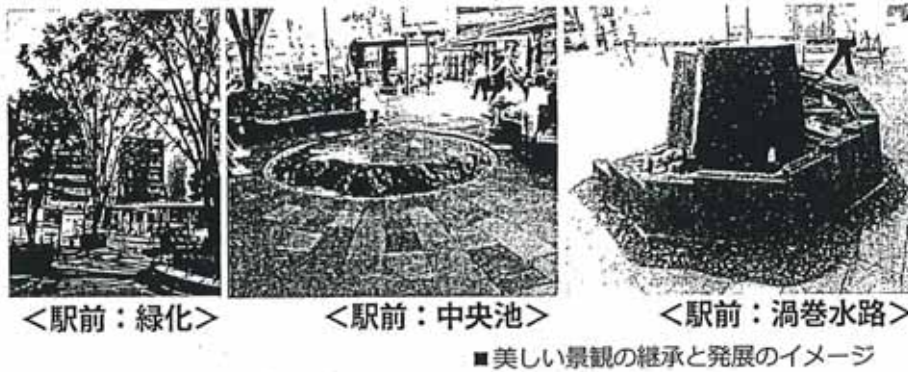
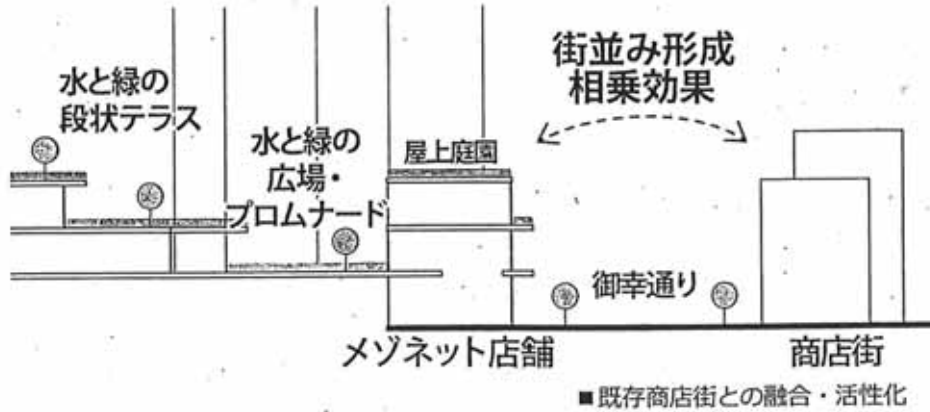
- ・駅に降りたときに三島のイメージが彷彿できることを目的とした駅前広場の空間づくりを継承します。
- ・楽寿園やせせらぎ散策コースといった、まちが保有する魅力ある歩行者空間をさらに向上させる、三島の水景や緑と連携した新たな親水拠点の創造や、地域散策の拠点となる施設整備を行います。



5. 施設計画に関する提案

5-1-6. 駅前周辺のまちづくりをより充実させる施設整備

- ・既存商店街など周辺地区との融合や、活性化を図る計画とします。
- ・西地区ホテル計画と調和し一体となって三島の玄関を象徴する景観を形成します。

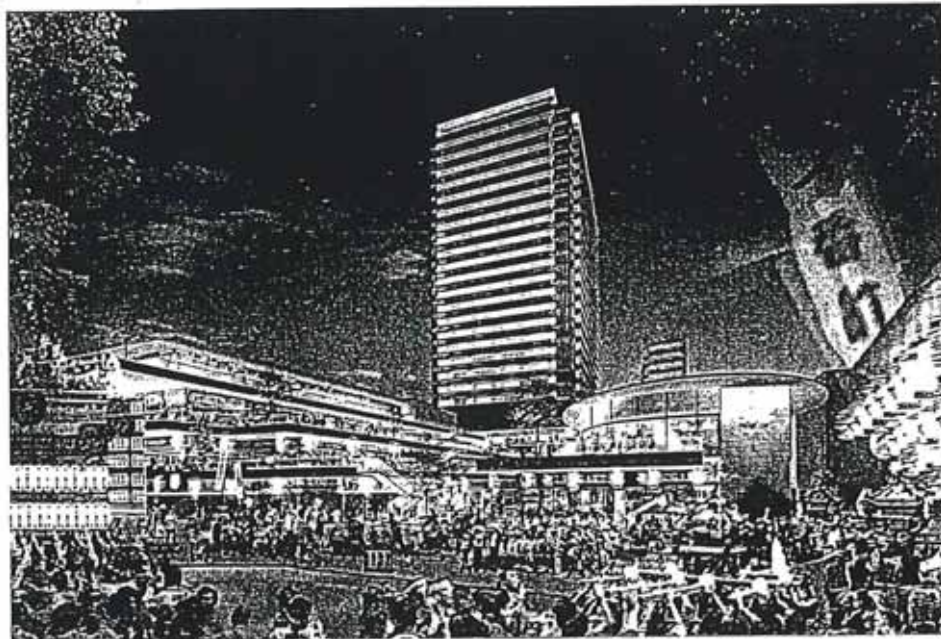
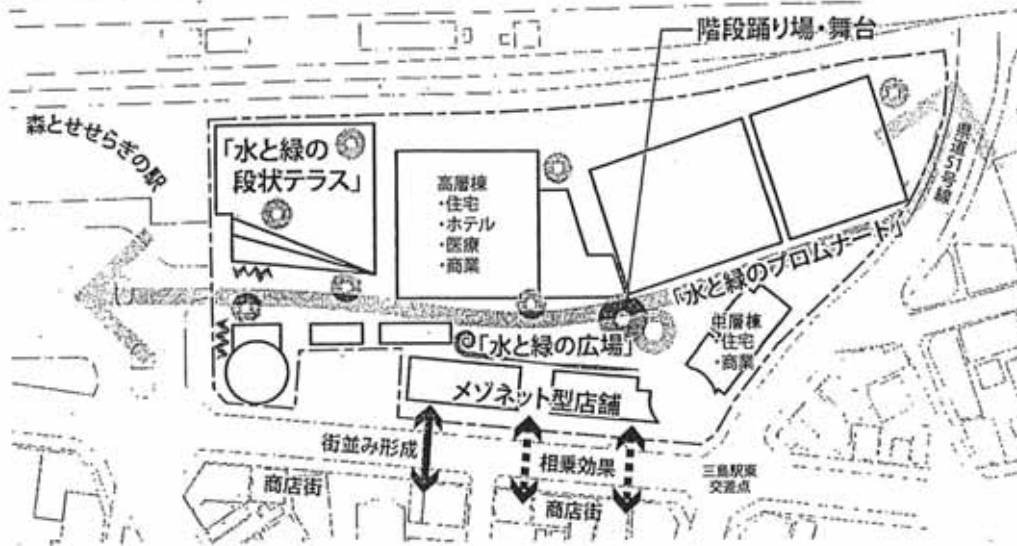


■三島駅東交差点側のウェルカムゲート

5. 施設計画に関する提案

5-1-7. 街のにぎわいを創出する施設計画

- ・「三島祭り」のイベントスペースとして活用可能な「水と緑の広場・プロムナード」や「段状テラス」、階段の踊り場等イベントに対応可能な舞台を設置します。



■ 「水と緑の広場」イメージ



■ シンボルツリーを背景とした踊り場舞台イメージ

5. 施設計画に関する提案

5-2. 「水と緑と人が輝く三島の景観づくり」に相応しい景観計画

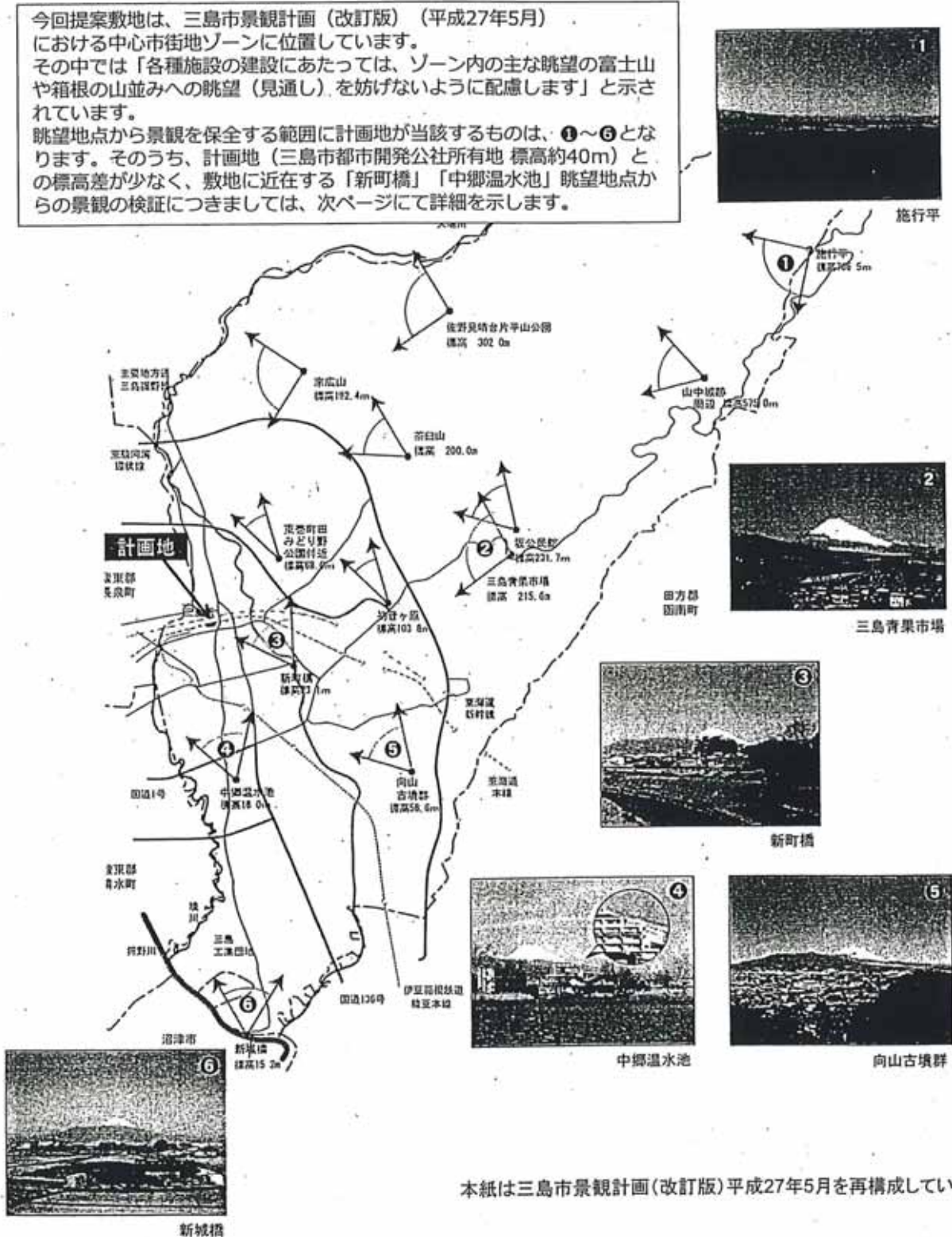
景観計画における計画建物のデザインについてはP.24を参照ください。

ここでは眺望地点と今回計画についての検証を示します。

5-2-1. 眺望地点と今回計画地について

景観計画に配慮した配置計画を行います

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。
 眺望地点から景観を保全する範囲に計画地が当該するものは、①～⑥となります。そのうち、計画地（三島市都市開発公社所有地 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につきましては、次ページにて詳細を示します。

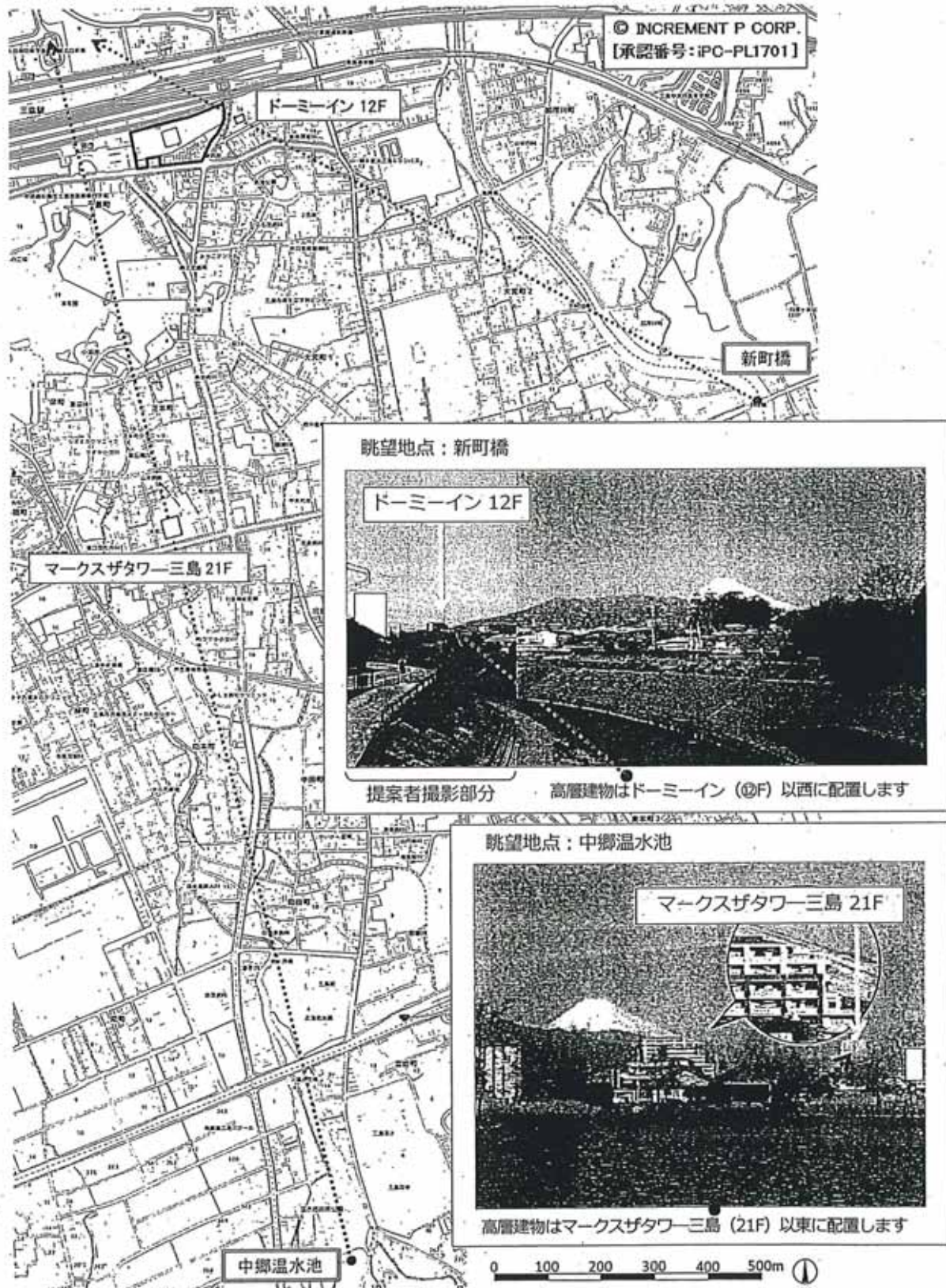


本紙は三島市景観計画(改訂版)平成27年5月を再構成しています

5. 施設計画に関する提案

5-2-2. 計画地と眺望地点との位置関係

現況以上に富士山や箱根の眺望を妨げない配置とします



本紙は三島市景観計画（改訂版）（平成27年5月）に、一部提案者撮影写真を加え、再構成しています

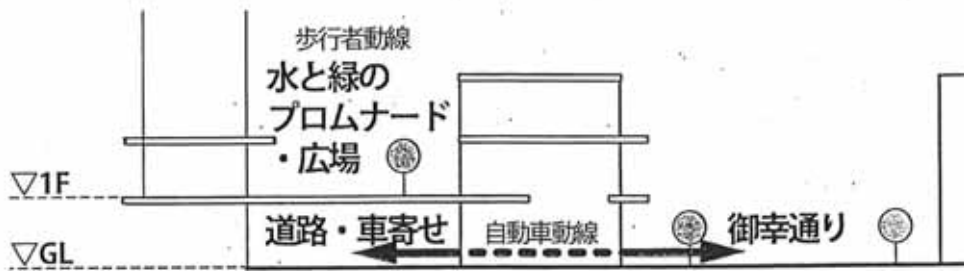
5. 施設計画に関する提案

5-3. 地区の一体的なまちづくり、回遊性向上の為の動線計画(人、車)、道路等計画

5-3-1. 歩行者・車動線計画

(1) 敷地形状を活かした歩車分離計画

- 敷地内のレベル差を活かして歩車の動線を立体的に交差させることで、歩行者に安心・安全な動線の計画を行います。

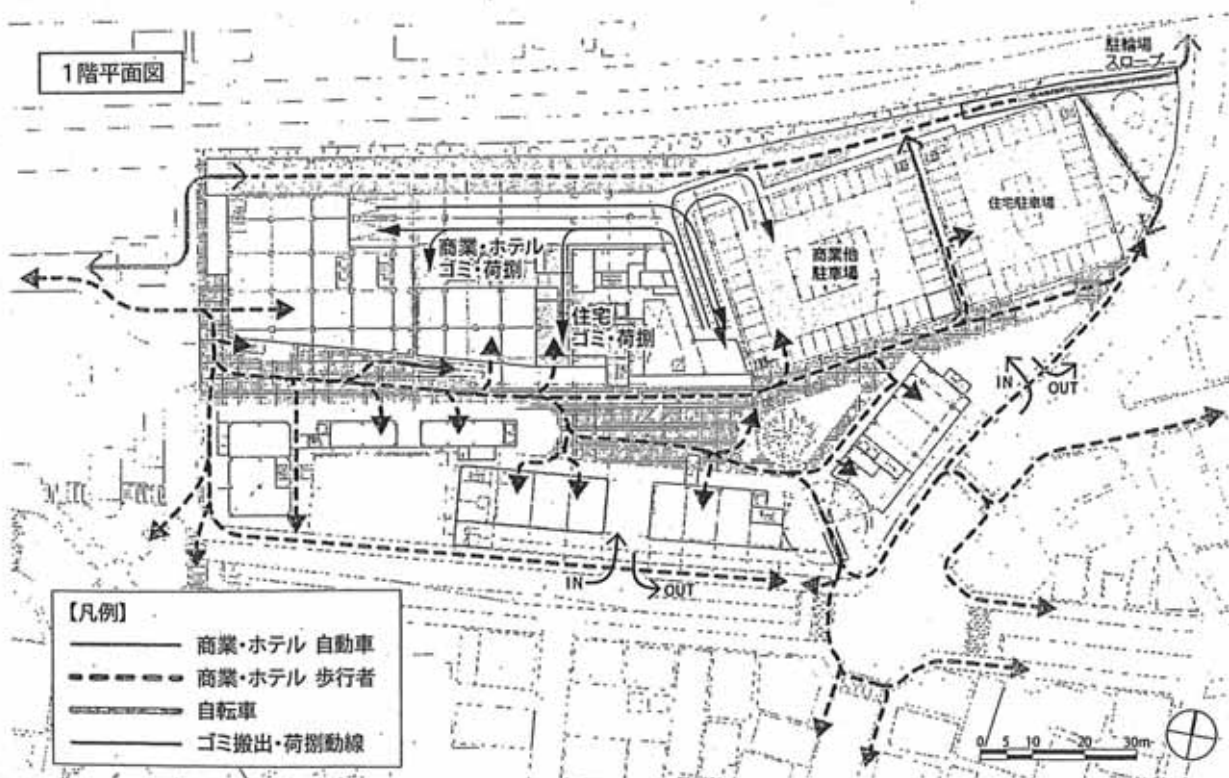


(2) 特徴ある3つの歩行者動線

- 街区内外に回遊性や利便性をもたらす、性格の異なる3つの歩行者動線を計画します。

(3) 使いやすい駐車場計画

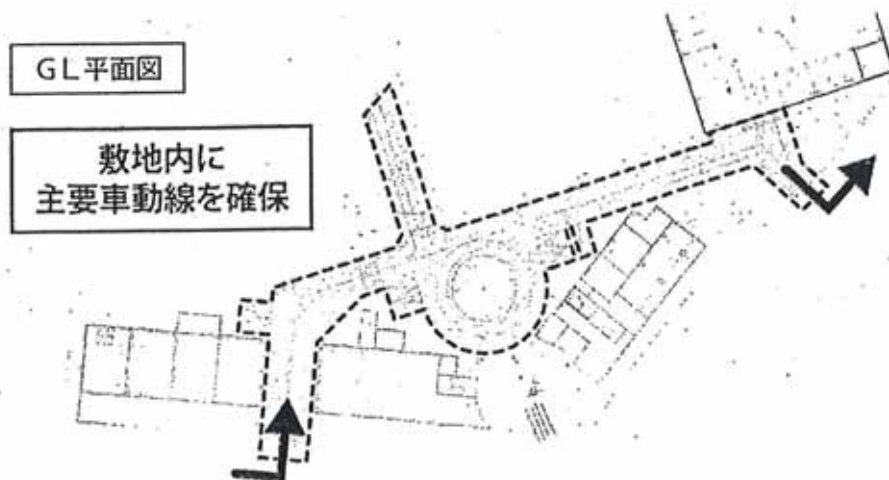
- 住宅用と商業用それぞれに自走式駐車場を計画し、アプローチ動線を区分します。
- 敷地内道路や駐車場へのアプローチは全て左折イン・左折アウトとし、わかりやすい動線計画とします。
- 駐車場や車寄せにアクセスする車動線を敷地内に設定し、渋滞の発生など敷地周辺の交通への影響に十分配慮します。



5. 施設計画に関する提案

(4) 道路等の計画

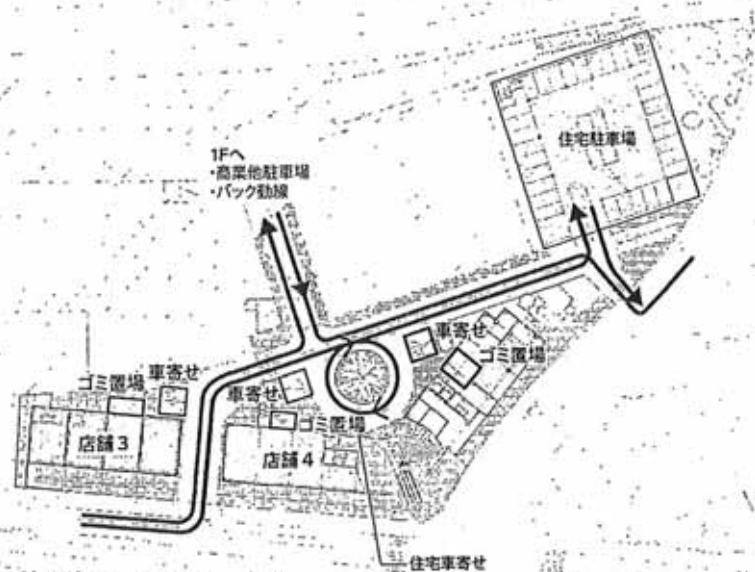
敷地内に主要車動線を設定し、レベル差を生かした歩車分離計画を行います。
 ※計画にあたっては、警察、公共施設管理者等との協議を行う必要があります。
 特に東側の車の出入りについては、交差点内であることから協議が必要です。



5-4. 駐車場の計画

- ・住宅用の自走式駐車場は戸数分を満たす293台分を計画します。
- ・住宅用とは独立して商業用に333台分の自走式駐車場を計画します。
- ・各棟からスムーズに利用できるロータリー式の車寄せを、住宅用に設置します。
- ・住宅や商業、ホテル、医療施設等が利用するバック動線は敷地北側に集約します。
- ・御幸通りおよび県道51号線沿いに設定する低層部店舗の荷捌きスペースは、店舗ごとに設置します。

GL平面図



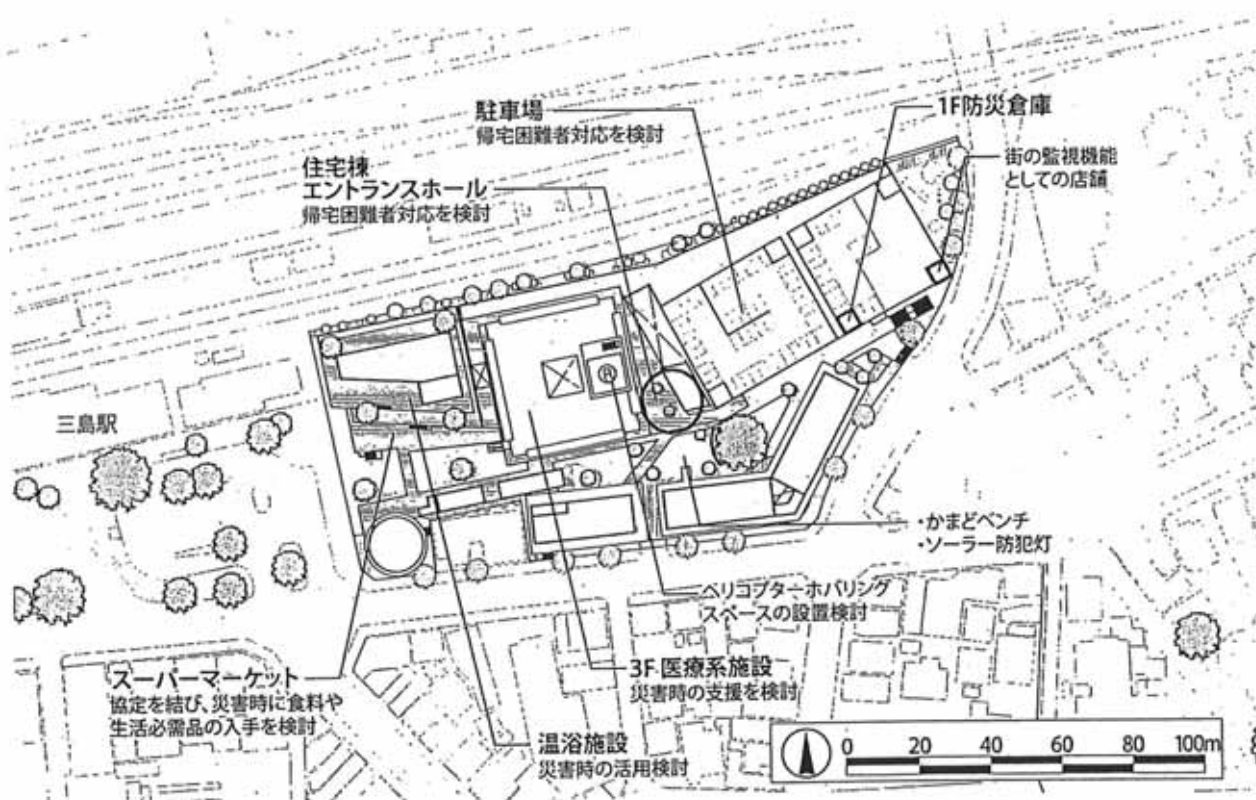
5. 施設計画に関する提案

5-5. 防災・減災計画

5-5-1. 「自助と共助」の安全管理

「自助と共助」を防災コンセプトとして、住宅を中心にハード面では免震構造の採用や防災倉庫の設置、ソフト面では『防災ガイドブック』の配布や防災訓練支援など、災害時における「自助」と、東街区のみならず「共助」（近隣、地域の皆様などによる救助）を支援してまいります。災害時に備えた防災対策として、商業施設やマンション管理組合における防災訓練および震災対応マニュアル策定の提案とサポートを行い、停電対策や地震対策の手引きとなるよう、「防災ガイドブック」を作成し完全管理を徹底します。その他、来訪者の安心・安全を確保する取り組みとして、防災訓練、防災マニュアル作成サポート、管理員の普通救命講習などを地域の皆様とともに実施してまいります。

また、駅前開発のため、災害時の「帰宅困難者等一時対応施設」として被災者を受け入れ・支援を行います。詳細につきましては三島市及び周辺の皆様との協議によって詳細検討してまいります。想定される対策事例を以下に示します。



5. 施設計画に関する提案

<防災減災事例>

(以下は今後検討していく可能性がある項目であり、あくまでも他事例に基づく参考案です)

住宅等	
発電機	約72時間(3日間) (防災カメラ/共用照明/V3基/各階非常用コンセント)
防災倉庫	住宅各階設置(共用廊下の床下)
防災備品	各世帯4日分の非常食セットを備蓄
	各世帯4日分の飲用水としてペットボトルを備蓄
	ポータブル発電機、マルチタップ
	トランシーバー、ホワイトボード
	各階にラップボン(簡易トイレセット)を備蓄(自動パッキング)
コミュニティ マニュアル	防災コミュニティのサポート 防災マニュアル整備
受水槽容量	1世帯当たり約500ℓの飲用水として使用可能 (エコキュート採用により1世帯当たり300ℓ確保)
その他給水	雑用水槽設置 (1世帯当たり約189ℓの非常用水として雨水を確保)
太陽光発電	設置
屋上ヘリコプター ホバーリングスペース	高層住宅棟最上部に設置予定
その他	中間免震の採用
	玄関SD 耐震枠&耐震丁番採用
	各階非常用水洗設置(飲用+雑用)
	1Fエントランスホールにデジタルサイネージ
	無線LAN設備(エントランス)
	マンホールトイレ(3ヶ所)
内装補強	住戸内家具耐震ラッチ設置
	家具転倒防止下地
	リビングLED照明(停電灯)
帰宅困難者対応	住宅エントランス

広場関連

帰宅困難者対応	一階広場等
かまどベンチ	広場駅寄りに設置
ソーラー防犯灯	広場駅寄りに設置

商業・駐車場施設関連

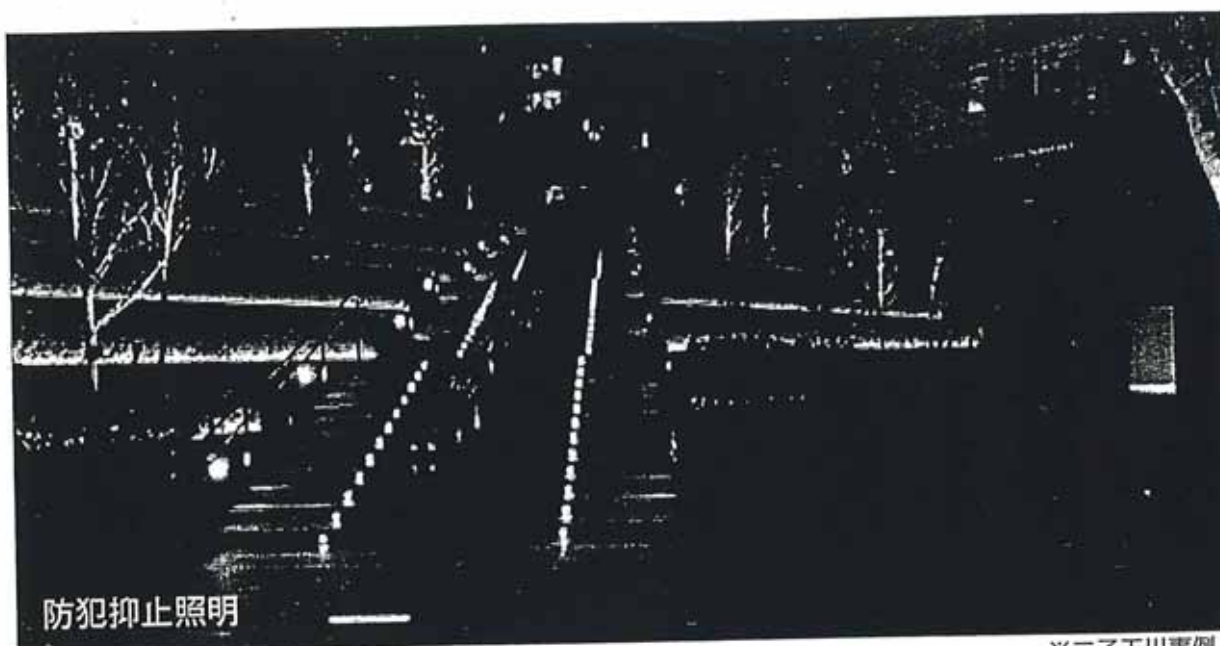
防災倉庫	立体駐車場 1棟一階
帰宅困難者対応	災害時駐車場活用
スーパー	災害時物資供給
スパ等温浴施設	災害時浴室の利用
医療施設	災害時医療支援



5. 施設計画に関する提案

5-5-2. 防犯性の高い施設計画

- ・ CPTED環境設計：防犯カメラの設置や人目につかない空間の排除のみならず、サイン設置など隅々まで気遣いが行き届いた防犯性の高い計画とします。
- ・ 水と緑のプロムナードを中心に「見る・見られる関係」のある空間構成を行います。
- ・ 比較的冷たい印象となりがちな駐車場棟においても、街の監視機能を合わせ持つ店舗の配置を検討します。
- ・ 線路側についても壁面緑化を行うなど、裏側のない施設計画とします。
- ・ 夜間でも安心して利用できる空間を生み出す照明デザインとします。



防犯抑止照明

※二子玉川事例

5. 施設計画に関する提案

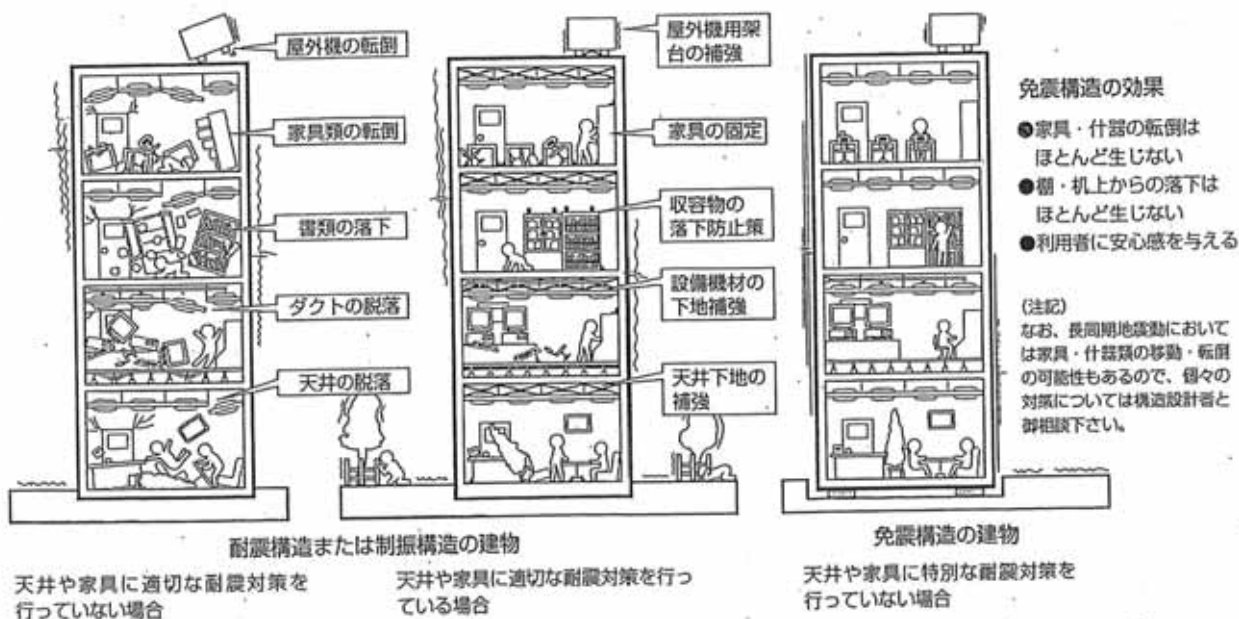
5-5-3. 安全な構造計画

(1) 用途や建物規模に即した構造計画を提案致します

- ⇒住宅棟は、地震時の加速度を大幅に低減でき居住者の皆様に恐怖感を与えない「免震構造」を提案致します。
- ⇒駐車場棟や商業棟は、グランドレベルから各階利用まで利用性がよく空間を有効に活用できる「耐震構造」を提案致します。

(2) 三島の宝（地下水、溶岩）に配慮した基礎計画とします

- ⇒全ての棟において、基礎形式は直接基礎を採用し、杭などは採用しません。地面の掘削は最小限に抑え、全て地下水面より上部で完結します。
- ⇒住宅棟の免震構造は、地盤の工事が大きくなる基礎免震は採用せず、地上で免震階を設置する中間免震構造を採用します。



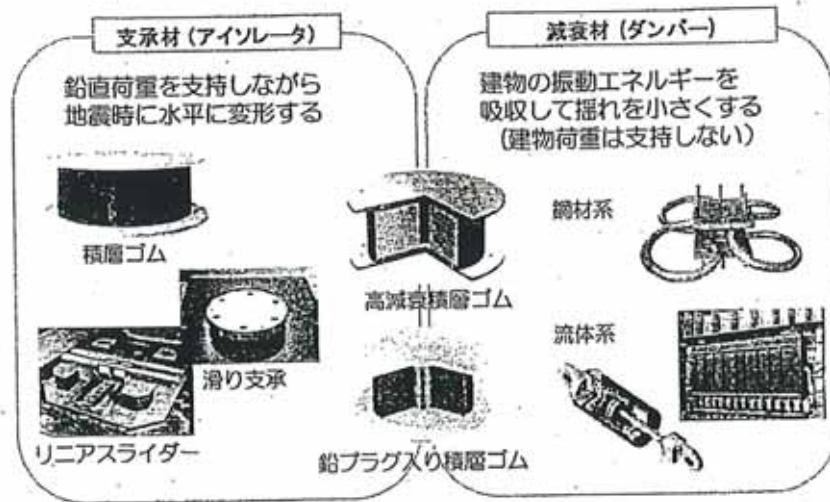
大地震が起こったときの建物内部の様子

「JSSI 安心できる建物をつくるために」より抜粋

5. 施設計画に関する提案

(3) 地震時の加速度を低減し、建物に入る地震エネルギーを抑える免震構造

地震時における人命の確保と建物の保全のためには、激しい地震動を直接建物に伝えないことが必要です。免震構法は、天然ゴムを主体とし、長周期化を目的とした免震支承と、エネルギー吸収を目的とした各種ダンパーを組み合わせて構成します。長周期化とエネルギー吸収を行うことで、建物の固有周期を長くし、ゆっくり揺れる構造にします。免震階より上層階に入力される加速度を抑えることができます。



「JSSI 安心できる建物をつくるために」より抜粋

(4) 支持層となる溶岩層を細かくチェック

敷地周辺は、富士山から流出した溶岩（三島溶岩）が広く分布しています。敷地内でもGL-1m~6m以深から溶岩層が出現すると想定しています。溶岩層は、支持層として十分な硬さと強度を有する地盤ですが、溶岩層の特徴として空洞（空隙）の可能性がありますので、十分な調査を行ったのちに最適な支持層レベルの設定を行います。本プロジェクトでは、精度の高い地中レーダー探査法（地中レーダ探査は、電磁波を地中に向けて入射し、地盤中の異なる材質の境界で生じる反射波を受信することを利用した物理探査手法の一つ）を用いて空洞の有無を確認します。



・密実な例

・空洞の例

地中レーダー探査の結果例

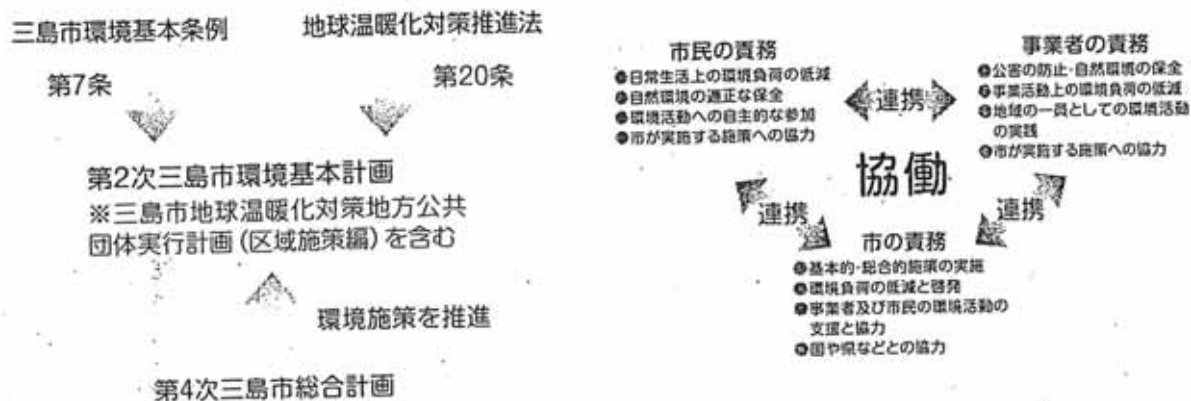


地中レーダー探査の様子

5. 施設計画に関する提案

5-6. 環境向上計画

三島市環境基本計画を踏まえ三島市が今まで築き上げてきた環境先進都市を発展継承します。



(出典：第2次三島市環境基本計画 概要版)

三島市環境基本計画の位置づけ

計画の推進主体の「協働」

5-6-1. 求められる環境像

みんなで育て 未来へつなく 環境先進都市・三島
 ~人や自然にやさしい エコガーデンをめざして~

を具現化する環境計画

(1) みんなで育て未来へつなく

市民、市と協働し「環境先進都市」のシンボルプロジェクトとしての役割を担います。

(2) 環境先進都市

屋上緑化、自然エネルギーの有効活用等様々な環境に関する取り組みを行います。

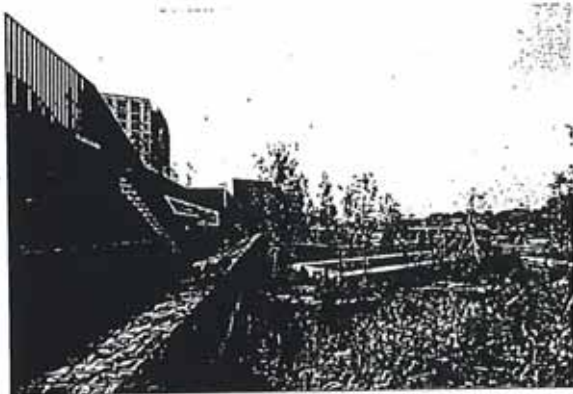
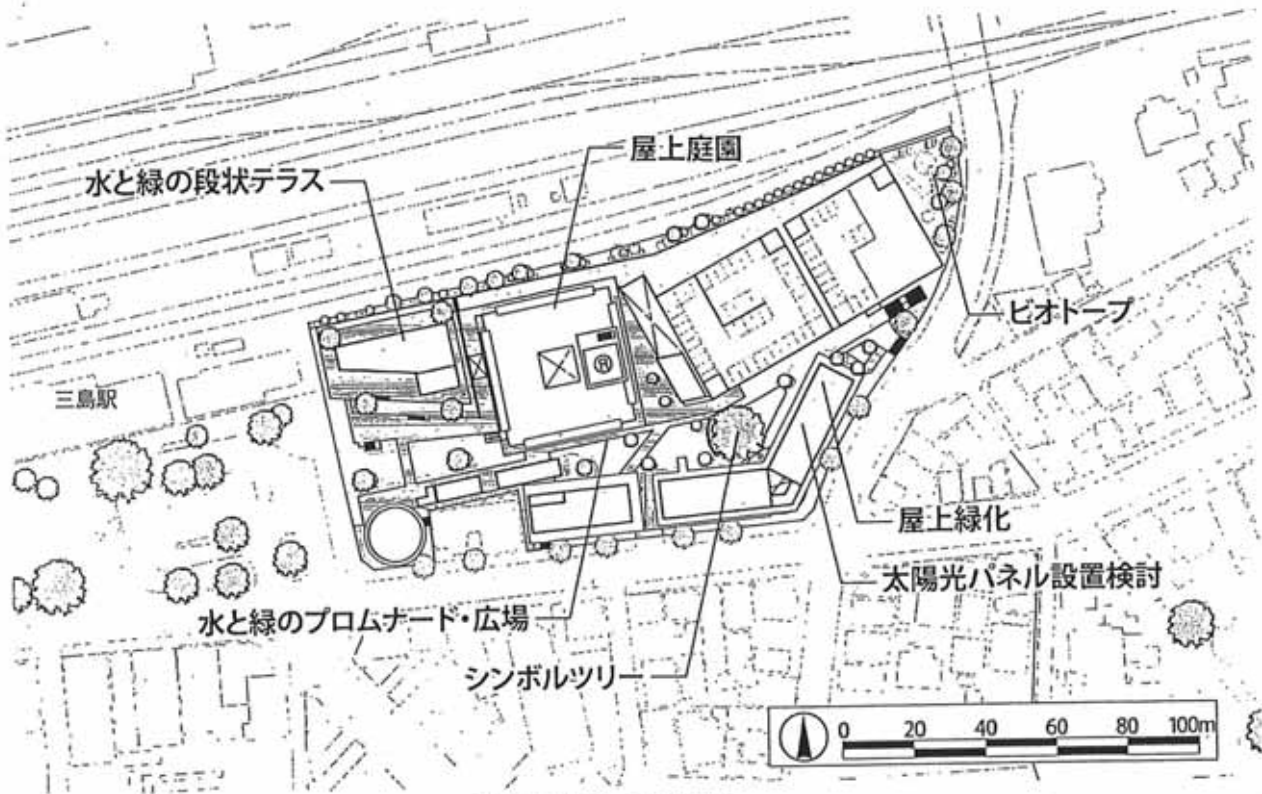
(3) エコガーデン

市民参画による駅前広場、楽寿園、西街区との調和による「エコガーデン」を創造します。



「エコガーデン」の創造

5. 施設計画に関する提案



ビオトープイメージ



ビオトープイメージ



屋上緑化イメージ



プロムナードイメージ

5. 施設計画に関する提案

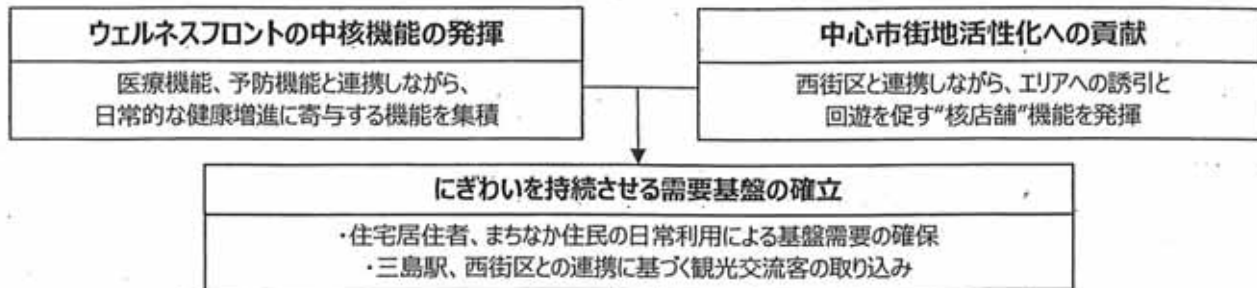
5-6-2. 第2次三島市環境基本計画に対応した環境計画

<p>I 低炭素・循環型社会に向けたまちづくり 【地球環境】</p>	<p>1-1 地球温暖化やエネルギー対策の推進 ・太陽光発電、自然換気等の自然エネルギーの有効活用</p> <p>1-2 廃棄物の減量・資源化の促進 ・ディスプレイシステムの導入 ・適切な分別処理による資源化</p>
<p>II 自然共生社会に向けたまちづくり 【自然環境】</p>	<p>2-1 水資源の保全 ・地下水、湧水に触れない、止めない、汚さない施設計画 ・地下水監視システムの導入等、市、専門家と調整し事業推進</p> <p>2-2 森林・農地・里地里山の保全と管理 ・ディスプレイシステムの導入 ・適切な分別処理による資源化</p> <p>2-3 動植物の保全と自然とのふれあいの推進 ・屋上緑化、街路樹、ハンギングツリー、ピオトープの設置等、市民が自然に触れあえる機会を創出 ・緑化植物の選定にあたっては、生物多様性地域連携にも</p>
<p>III 健康で安心して暮らせるまちづくり 【生活環境】</p>	<p>3-1 大気・音環境の保全 ・テナントの排気等、大気汚染、騒音、振動に配慮した施設計画</p> <p>3-2 水・土壌環境の保全 ・杭を設けない構造形式、べた基礎の採用等、地下水を汚染しない安全な構造計画、施工計画を採用</p> <p>3-3 有害物質や公害苦情への対応 ・排気等、クレームに迅速に対応する管理組織の構築</p>
<p>IV 快適な環境に向けた街づくり 【都市環境】</p>	<p>4-1 公園緑地の整備と緑化の推進 ・駅前広場、西街区と調和した水と緑のテラスの設置 ・水と緑の広場、プロムナードの設置。 ・屋上緑化、壁面緑化</p> <p>4-2 良好な景観形成と歴史的資源の保全 ・駅前広場、西街区と調和した水と緑のテラスの設置 ・市民の憩いの場となる水と緑の広場、プロムナードの設置。 ・三島の水をイメージした外装デザイン(西街区との連携) ・三島の水、地質の特徴を生かした溶岩仕上げの採用(駅前広場との連携) ・三島傘を象徴するシンボルとなる円形屋根 ・建物の段上配置等、周辺の街並みとの調和、圧迫感の低減 ・線路側の景観も配慮した壁面緑化</p>

5. 施設計画に関する計画

5-7. 駅前商業地区に相応しい商業計画（業種構成、規模等）

5-7-1. 商業ゾーンへの要請と課題



【商業ゾーン開発コンセプト】

市民が誇れる、ゲストが憧れる、三島スマートウェルネスライフ「みしまイズム」の拠点の創造

みしまイズム・ステーション

スマートウェルネスを切り口に、持続可能なまちづくりに向けたコンパクトシティの推進を加速

- (1) スマートウェルネスシティを具現化した「広域健康医療拠点」として、健康増進、健康保持、医療機能を複合的に展開する。
- (2) 健康で生き生きとした三島ライフを支える地元食材やブランド食材など、地産地消と同時に観光交流客にアピールする「食」の拠点づくりを行う。
- (3) 「三島市スポーツ・文化コミッション」に代表される、三島の取り組みに寄与する商業やサービスを介して、観光交流客との交流も促進する各種機能を整備する。
- (4) 安心・安全・快適な居住空間を整備するとともに、三島ライフのQOLに寄与するサービスを導入する。

【スマートウェルネスライフを支え、みしまイズムを満喫するための機能・サービス構成】

「にぎわい機能、食の拠点」

- 箱根西麓三島野菜や地元ブランド食材を中心とした「食のにぎわい」拠点
- 地産地消や健康食をテーマとするレストラン街

「健康増進・スポーツ」

- レポート利用しやすいスポーツジム、温浴施設等の健康増進施設
- ウォーキングイベントやサイクルツーリズムの拠点づくり

「ふれあい・交流」

- 「いきがい・きずなづくり」を牽引するにぎわいづくり

【8 にぎわい創出に関する提案】(p113)

「防災拠点化」

- 有事の際は市民の安全確保に貢献

【5-5 防災・減災計画】(p66)

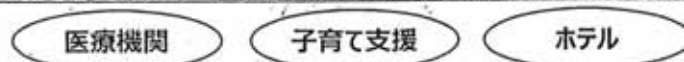
「生活提案・子育て支援」

- 日々の暮らしに溶け込み、市民を癒し、旅人をもてなす温浴施設
- 旅の“一休み”を演出するカフェスペース

「予防ケア・健康保持」

- 予防と健康維持を支えるドラッグストア
- 心とからだにハリと潤いを与える各種美容サービス

【商業ゾーンとともに、スマートウェルネスライフの実現を強力に推進する連携機能】

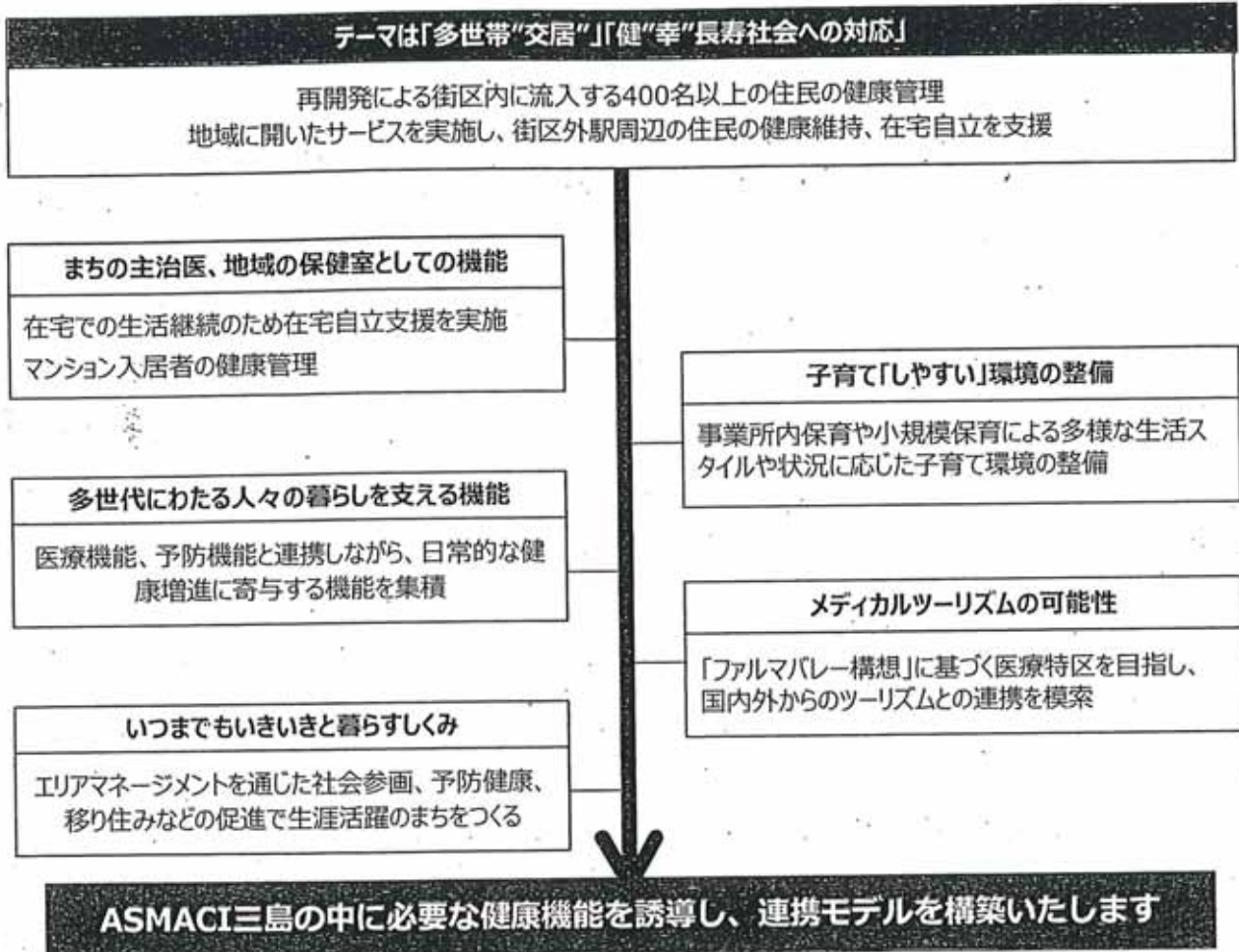


【安心できるテナント誘致体制がバックアップ】

三島の商業を熟知した地元マーケティング企業と、全国にテナントネットワークを持つ商業コンサルタント企業の協働体制で、テナント誘致を強力に推進。

5. 施設計画に関する提案

5-7-2. 医療・子育て支援・ホテル等との連携、CCRC拠点としての発信



■戦略的な施策の展開

戦略	取組	具体的な展開
戦略1 ベッドサイドのニーズに応える「ものづくり」	1 研究開発の推進	(1) トランスレーショナルリサーチの推進 (2) ニッチ技術の開発 (3) 大学企業との連携による製品開発
	2 地域企業の世界展開の支援	(1) 異業種参入、第二創業、起業、ベンチャー企業などの支援 (2) 新発想ネットワークの形成
戦略2 医療と産業を担う「ひとづくり」	1 質の高い医療人材の育成と研修システムの充実	(1) 質の高い医療従事者の育成 (2) 新しい医療連携システムの構築
	2 医療現場のニーズを事業化する産業人材の育成	(1) 高度な技術者・専門分野に通じた人材の育成 (2) 高度な研究人材の育成 (3) 医療と産業をつなぐネットワークづくり
戦略3 健康サービスが充実し高次都市機能が集積した「まちづくり」	1 医療健康分野の産業集積	(1) 国内外からの企業誘致の推進 (2) 豊富な森林水産物などを活用した産業展開
	2 健康をテーマとした地域づくり	(1) 特色ある健康サービスによる癒しの提供 (2) 地域の食文化や食文化の活用 (3) 健康づくりプログラムの普及
	3 人が集まる地域づくり	(1) コミュニケーション機能の充実 (2) 地域文化の振興
戦略4 世界展開の推進	1 世界展開に向けた取組の充実	(1) 世界への販路開拓に向けた取組(1-2-(2)再掲) (2) 国内外のクラスターとの連携充実 (3) ファルマバレーセンターの組織体制などの充実

※静岡ファルマバレー構想より

CCRC

「生涯活躍のまち静岡」のビジョン

資料

全体ビジョン

①生涯活躍

豊富な地域資源、豊富な地域活動を活かし、生涯学習や社会活動等への参加機会を提供することで、誰もが「生涯活躍」できる環境を整備する。

②健康寿命延伸

移住高齢者も、地区にもともと住む高齢者も、ともに地域社会に受け込み体質でアクティブな生活を実現することで、健康寿命を延伸する。

③地域活性化

地方都市の中でも有効の利便性と活気、歴史文化、都市機能の集積などを活用し、アクティブシニアの移住・定住を促進することで、地域活性化を図る。

これらを通じて

5大構想に掲げる『健康長寿のまち』の実現

CCRC / 生涯活躍のまち静岡

※生涯学習のまち静岡ビジョンより

5. 施設計画に関する提案

5-7-3. 各階構成

(1) グランドフロア「サイクル&ストリート（まちなか回遊の起点）」

	4Fフロア
	3Fフロア
	2Fフロア
	1Fフロア
〔三島駅〕	グランドフロア

三島駅から、菰池公園に向かってなだらかに続く坂道。様々な人が往来します。

まちなか回遊の起点として、人と街並みが一体となった、人とのふれあいや街の息づかいが感じられるストリートを演出します。

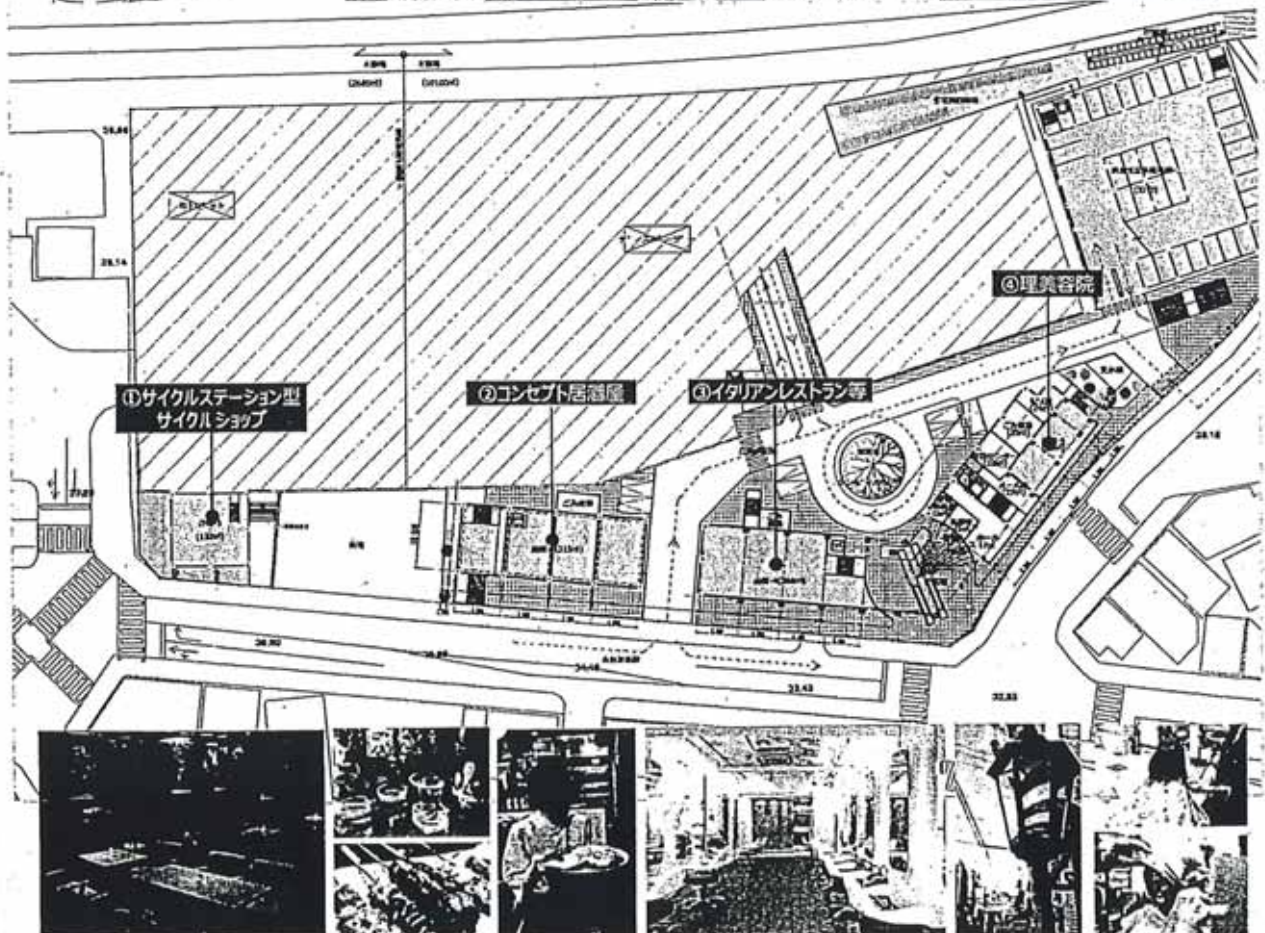
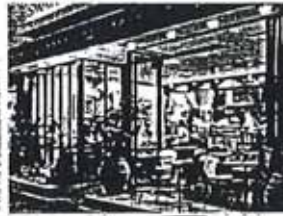
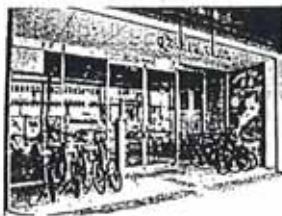
〔導入業態イメージ〕

→三島のウェルネスを印象付けるサイクルステーション

→オープンタイプのイタリアンレストラン

→学生や社会人をはじめ、多世代が集える居酒屋等

→交差点側には、学生等若い世代に十分アピールできる美容院等



5. 施設計画に関する提案

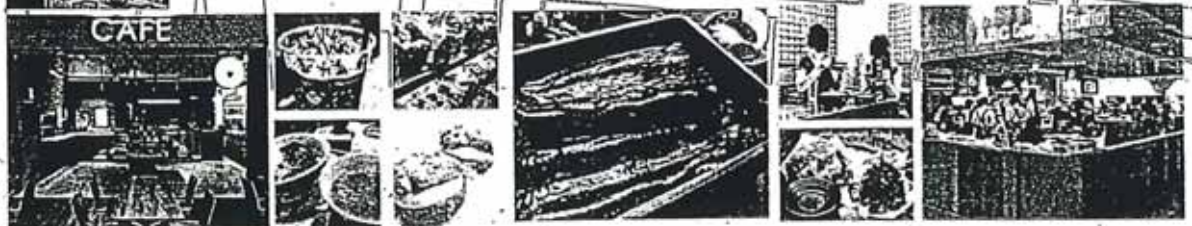
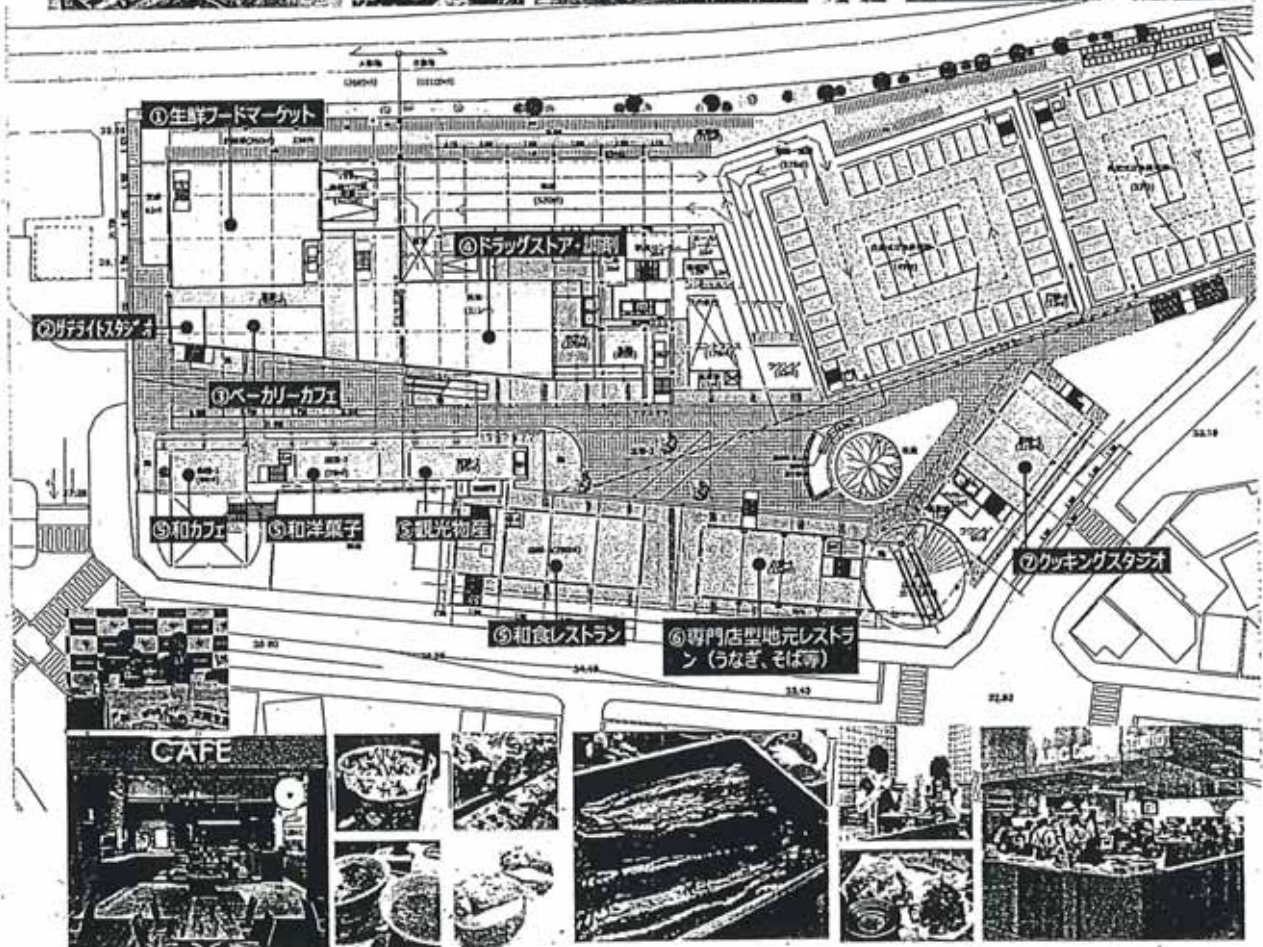
(2) 1Fフロア「にぎわいマーケットフロア (にぎわいの拠点)」

【三島駅】	4Fフロア
	3Fフロア
	2Fフロア
	1Fフロア
	グランドフロア

三島駅から、続く大型の広場を中心に、物販から飲食、サービス、情報発信まで多様な業種・業態を配置。生鮮マーケットとドラッグストアを核に、ベーカリーカフェや、和カフェ、観光物産等で構成し、エリアの実需や観光利用を両面からサポートします。

【導入業態イメージ】

- 三島・伊豆の旬の食材をラインナップした生鮮フードマーケット
- 駅前の利便性を高める調剤・ドラッグストア
- 和カフェ、和洋菓子、観光物産、和系レストラン等、シニアや観光客対応のラインナップ
- 交差点側の賑わいを印象付けるクッキングスタジオ等



5. 施設計画に関する提案

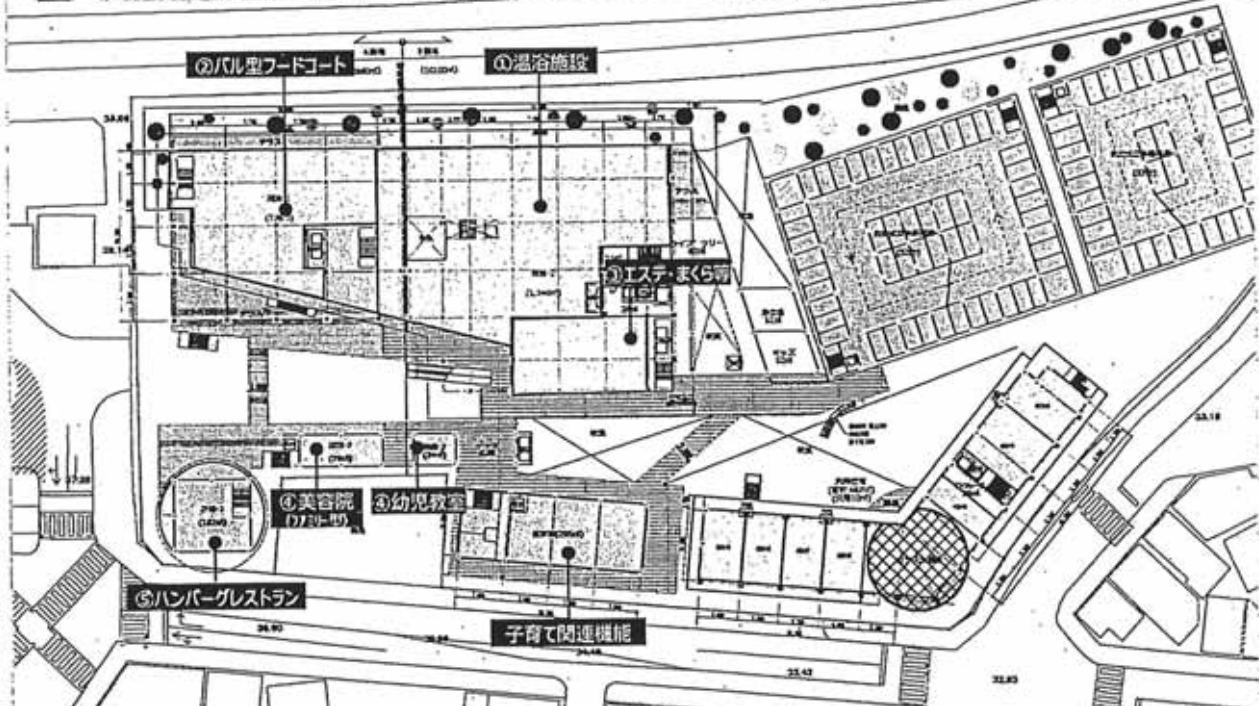
(3) 2Fフロア「つながり・交流フロア（憩い、子育ての拠点）」

【三島駅】	4Fフロア
	3Fフロア
	2Fフロア
	1Fフロア
	グランドフロア

ウェルネスをテーマとする施設のある意味、核となる機能として温浴施設を導入。クリニックやスポーツジム等との連携をはかり、ウェルネスの複合化を図ると同時に、駅前温浴施設として三島市を起点する様々なツーリズムの付加価値を高めていきます。また、はしご酒を楽しめるバルタイプのフードコートや、保育園を核とした子育て支援ゾーンを形成。温浴施設を核に、様々な世代の交流を生み出し、はぐくみます。

【導入業態イメージ】

- 市民交流の核となり、伊豆の温泉をイメージさせる温浴健康ゾーンを形成。
- バルタイプのフードコートを駅前に常設。多種多様な富士・箱根・伊豆をラインナップ。
- 保育園を核とした子育て世代向けの業種配置。



5. 施設計画に関する提案

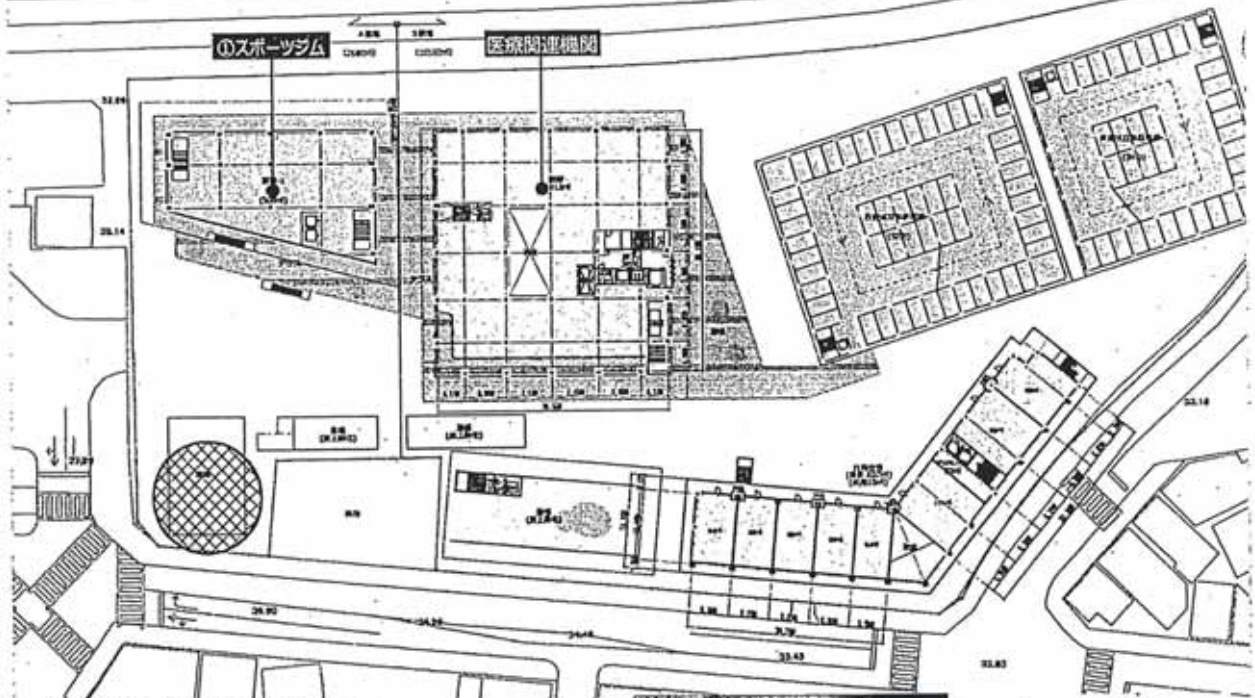
(4) 3Fフロア「スポーツ・ウェルネスフロア（健康増進の拠点）」

【三島駅】

4Fフロア
3Fフロア
2Fフロア
1Fフロア
グランドフロア

商業ゾーンにはスポーツジムを導入。隣接するクリニックと連携して、市民の健康寿命の延伸に寄与。また下層階の温浴施設とも連携し、ウェルネスライフ獲得に向けた総合的なサポート施設として、三島ウェルネス生活のシンボルとなります。

【導入業態イメージ】
→医療関連機関、健診センター、温浴施設等と連携するスポーツジム



5. 施設計画に関する提案

(5) 4Fフロア「ビュー&ラウンジフロア（市民交流の拠点）」

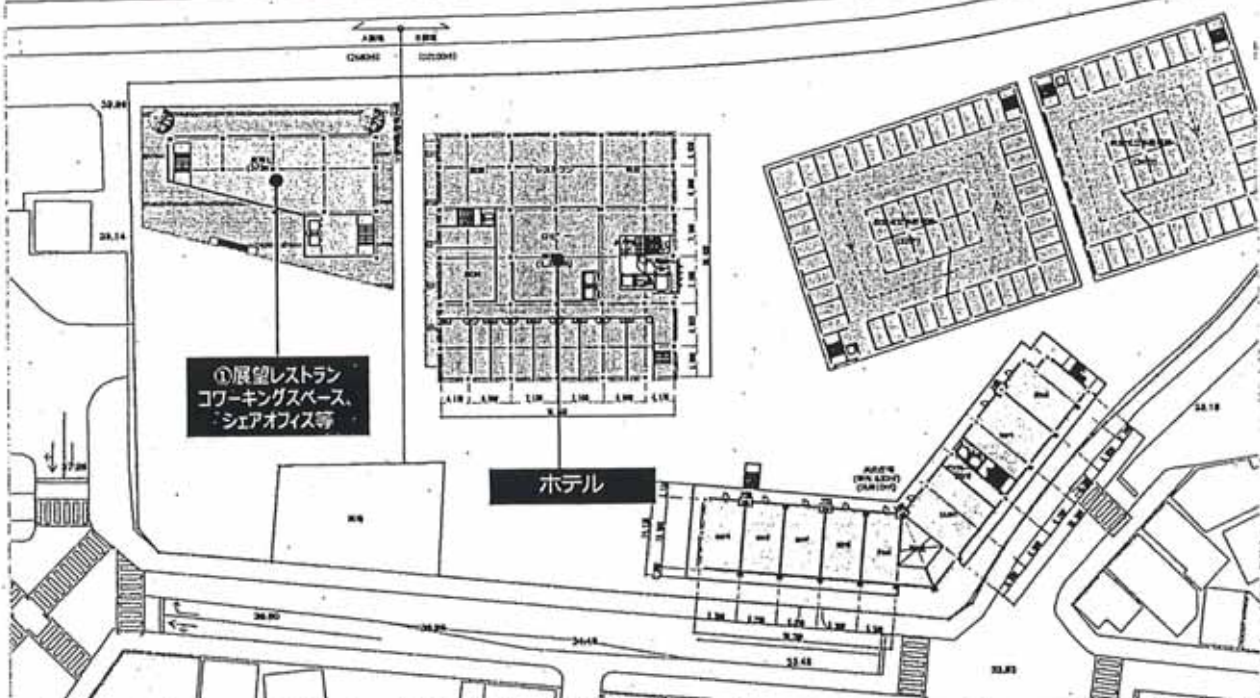
【三島駅】	4Fフロア
	3Fフロア
	2Fフロア
	1Fフロア
	グランドフロア

北に富士山を仰ぎ、東に箱根連山、市内に広がる楽寿園の杜や三島大社の緑、さらに遠方に広がる駿河湾など、360度の眺望を楽しめるフロアです。

ワールドワイドな視点をはくみ、活動をサポートする様々なビジネスサポート機能や、シェアオフィス、展望ラウンジレストランなど、優れた眺望と立地を生かし、三島の未来をはくむ交流や人材育成等につなげていきます。

【導入業態イメージ】

- ビジネスホテルとの連携も視野においたコワーキングスペース、シェアオフィス、貸し会議室
- ピアホール機能等ももったビジネス展望ラウンジレストラン等



5. 施設計画に関する提案

(6) 総括表

No.	想定する業種	業態内容等	面積 (㎡)	面積 (坪)
グラントフロア				
1	サイクルステーション型サイクルショップ	サイクルステーション機能をもったサイクルショップ、三島駅を起点としたツーリング情報の提供、レンタルサイクルサービスも展開。サイクルステーションとしての更衣室等の機能も併設。	132	39.9
2	コンセプト居酒屋	学生やヤングサラリーマン等の社会人を対象にした居酒屋。リーズナブルな価格帯で、幅広い駅前需要を取り込む。	315	95.3
3	イタリアンレストラン等	街並みと一体化したオープンタイプのレストラン。癒しと熱い、三島西麓野菜、沼津の魚介等の特徴。	266	80.5
4	理美容院	交差点からの視認性を活かしてアピール可能。上層階のクッキングスタジオとの連携。駐車場からのアクセスも良好。	59	17.8
1 F				
1	生鮮フードマーケット	地元J Aとの連携による箱根西麓三島野菜を筆頭に、富士、箱根、伊豆の旬を取りそろえた生鮮マーケット。また伊豆の名水で作られたわさびや豆腐など、地域の豊かさを発信する。	413	124.9
2	サテライトスタジオ	地元メディア、ラジオ局等と連携した放送サテライトスタジオ。イベント時の情報発信センターの役割も担い、三島の街のライブ感を広く発信する。	29	8.8
3	ハイエンドペーカリーカフェ	ハイエンドなペーカリーラインナップを主体としたペーカリーカフェ。日々の駅利用者や近隣生活者のニーズに対応するとともに、観光客の手軽なお土産としての利用をねらう。	124	37.5
4	ドラッグストア、調剤	日用品から医薬品、コスメ、食品等幅広い品揃え。駅利用者、近隣生活者をデイリーライフをサポート。また調剤コーナーを設け、優れた利便性を提供。	450	136.1
5	和カフェ、和洋菓子、観光物産、和食レストラン	駅から優れた視認性を背景に、中高年女性やシニアニーズの高い和カフェを筆頭に、菓子、観光物産、和食レストランを連ねる。落ち着いた空間デザインで、くつろぎと安らぎを提供。	565	170.9
6	専門型地元レストラン(うなぎ、そば等)	三島を代表するうなぎを筆頭に、そば、みしま空揚げ等の専門性の高いレストランゾーンを形成。地元民、観光客双方が、地域の魅力を存分に味わえる。	252	76.2
7	クッキングスタジオ	和食あいまいと料理に取り組む女性たちの姿が印象的なクッキングスタジオ。交差点からの視認性を良しや、駐車場にほど近い施設内立地等を勘案して導入。施設奥でのにぎわいも常に演出。	181	54.8
2 F				
1	温浴施設	市民の憩いの場、クリニックやスポーツジムとの連携。観光客の利用。ツーリズムアクティビティとしての活用。	1019	308.2
2	バル型フードコート(はしご酒場)	はしご酒を気軽にたのしめるバルタイプのフードコート。客席の共用はしないが、オープンな複合型の店舗構成が特徴。温浴利用のあとに気軽に楽しんでほしい。	488	147.6
3	エステックサロン、健康まくら等	ウェルネスライフをささえるエステサロンや、快適な睡眠を支える健康まくら等のサービスやアイテムを提案。温浴施設との連携もはかる。	248	75.0
4	幼児教室、美容院(ファミリー型)	保育園とともに子育て支援ゾーンを形成。幼児教室や、ファミリー型の美容院等、子育て世代にとってのワンストップサービスを提供。	113	34.2
5	ハンバーグレストラン	地元静岡を代表するハンバーグレストランを最有力に検討。地元からの絶大な支持にこなし、県外からの利用も多い。	182	55.1
3 F				
1	スポーツジム	隣接するクリニックや健診センターと連携した健康づくりメニューの提供やコンサルティング、サポート機能をもつ。シニアから、スポーツ競技に携わる高校生や中学生など、幅広いレベルや体力強化にも対応。また整体や針灸等の専門施設も併設し、市民のあらゆる身体面における健康ニーズに対応する。	506	153.1
4 F				
1	展望レストラン、コワーキングスペース、シェアオフィス等	駅前の優れた立地性や、ビジネスホテルとの連携。またビジネスマインドをたかめる優れた眺望等を背景に、ビジネスサポートの切り口とした、展望レストラン、コワーキングスペース、シェアオフィス、貸し会議室等を複合的に展開。	372	112.5

5. 施設計画に関する提案

5-7-4. 再開発組合様のテナント誘致に向けた支援

三島の商業等を熟知した協力地元商業コンサルタントG と、全国にテナントネットワークを持つ協力商業コンサルタン ト企業2社の協働体制で、権利者様のテナント誘致を支援 いたします。

- 消費者のライフスタイルが多様化し、商業の環境変化の速度が年々早まってきている中、店舗オーナー様とテナント様がともに繁栄するためには、消費者のニーズを的確に把握し、地域に合ったテナントを誘致することが成功の秘訣であることは言うまでもありません。
- 当該プロジェクトには、三島エリアの商業等を熟知した地元マーケティング企業と、共同企業体構成員の関係会社で全国にテナントネットワークを持つ商業コンサルタント企業が協力体制を組み、それぞれの専門的ノウハウとネットワークを駆使して、権利者様のテナント誘致を支援いたします。
- 3社の協働により、地元の有力テナントから全国展開するテナントの三島市初出店まで、豊富な企業リストの中からテナント候補をご紹介しますだけでなく、必要に応じて契約手続までサポートいたします。

◆ 協力地元商業コンサルタントGの特徴

- 本社所在地：静岡県三島市
- 事業内容：広告・プロモーション、マーケティング調査・企画、商業施設開発・リーシング、運営サポート、商業施設の設計・施工

【特徴】

マーケティング調査・企画から広告宣伝まで、消費者ニーズを捉える業務を通じて蓄積されたノウハウを活かし、ショッピングセンター開発からテナントリーシング、運営管理支援に至るまで、地元の商業を熟知していることが最大の強み。

【主な事業実績】

- 静岡県内有数の大型ショッピングセンターの企画・開発、テナントリーシングや、開業後のコンサルテーション、プロモーション支援、開業10年、20年のリニューアル増床計画や、静岡県初進出の大型店舗を核とするファミリー対応型ショッピングセンターのコンセプト開発、テナントリーシング、設計・施工、管理運営体制構築を総合プロデュース。
- 富士山麓先端健康産業集積プロジェクトから生まれた伊豆の温泉宿約50軒によるネットワーク協議会の事務局として、広報PR、普及等、活動全般を支援。

地域資源、地域の消費動向、商業環境への理解を踏まえた取りまとめ

豊富な誘致実績と地元商業者ネットワークを活かして主体的に推進
※ 商業コンサルタントと連携

既存のコネクションを活かして主体的に推進
※ 三島市、三島商工会議所等と連携

複数の大型SC管理・運営実績を踏まえた計画、準備

スタッフ派遣、コンサルティング契約等に基づくサポート（上記ご提案内容）

◆ 協力商業コンサルタントHの特徴

- 本社所在地：東京都新宿区
- 事業内容：商業施設開発プロジェクトマネジメント（調査・企画、事業計画、テナントリーシング、商環境計画、内装工事推進監理、管理運営計画）商業施設プロパティマネジメント（商業施設の経営代行、テナント管理、運営、コンサルティング）

【特徴】

創業以来半世紀に亘って商業施設開発を専業とする。施設開発の調査・企画段階から開業まで全ての局面をトータルでサポートするだけでなく、開業後の運営管理までカバーし、民間開発、法定再開発を問わず、全国で商業施設事業・まちづくりに豊富な実績を有する。

◆ 協力商業コンサルタントIの特徴

- 本社所在地：東京都千代田区
- 事業内容：オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理収益用不動産の開発・資産運用、住宅用地・工業用地等の開発、販売、余暇施設等の運営、不動産の売買、仲介、コンサルティング

【特徴】

東京・丸の内エリアにおいて先駆的なエリアマネジメント実績を有する。オフィスに特化した街づくりからの脱却を図るべく、地域の地権者や行政と一体となって魅力ある街づくりを実現。また、「**丸の内線沿線**」「**丸の内線沿線**」をはじめとする商業施設について、企画から運営まで同社グループが継続的に関与する一貫体制で事業を展開。

6. 事業推進に関する提案

6-1. 市街地再開発事業

6-1-1. 事務局支援、事務所設置

- (1) 体制図
- (2) 具体的人員
- (3) 事務所設置

6-1-2. 権利者合意形成の為の支援体制

- (1) 権利者合意形成についての考え方
- (2) 視察先・見学会の提案

6-1-3. 店舗・事務所部分のテナント誘致支援、およびそれらに関する費用

- (1) テナント誘致の考え方
- (2) 取り組み手順
- (3) テナント誘致への対応と費用について

6-1-4. 事前転出者が発生した場合の先行買収および地区外代替地の先行取得

6-1-5. 仮住居、仮店舗に関する斡旋、紹介支援

6-2-1. 事業資金の立替え

- (1) 資金立替について
- (2) 資金立替の時期
- (3) 資金立替の総額
- (4) 資金立替の担保の有無、事業が頓挫したときの対応等

6-2. 市街地再開発事業外区域を設定する場合

6-2-1. 定期借地事業の事業収支計画

- (1) 事業資金計画
- (2) 資金調達計画(建設期間中)
- (3) 開業後の損益計画

6-2-2. 竣工後の管理運営体制

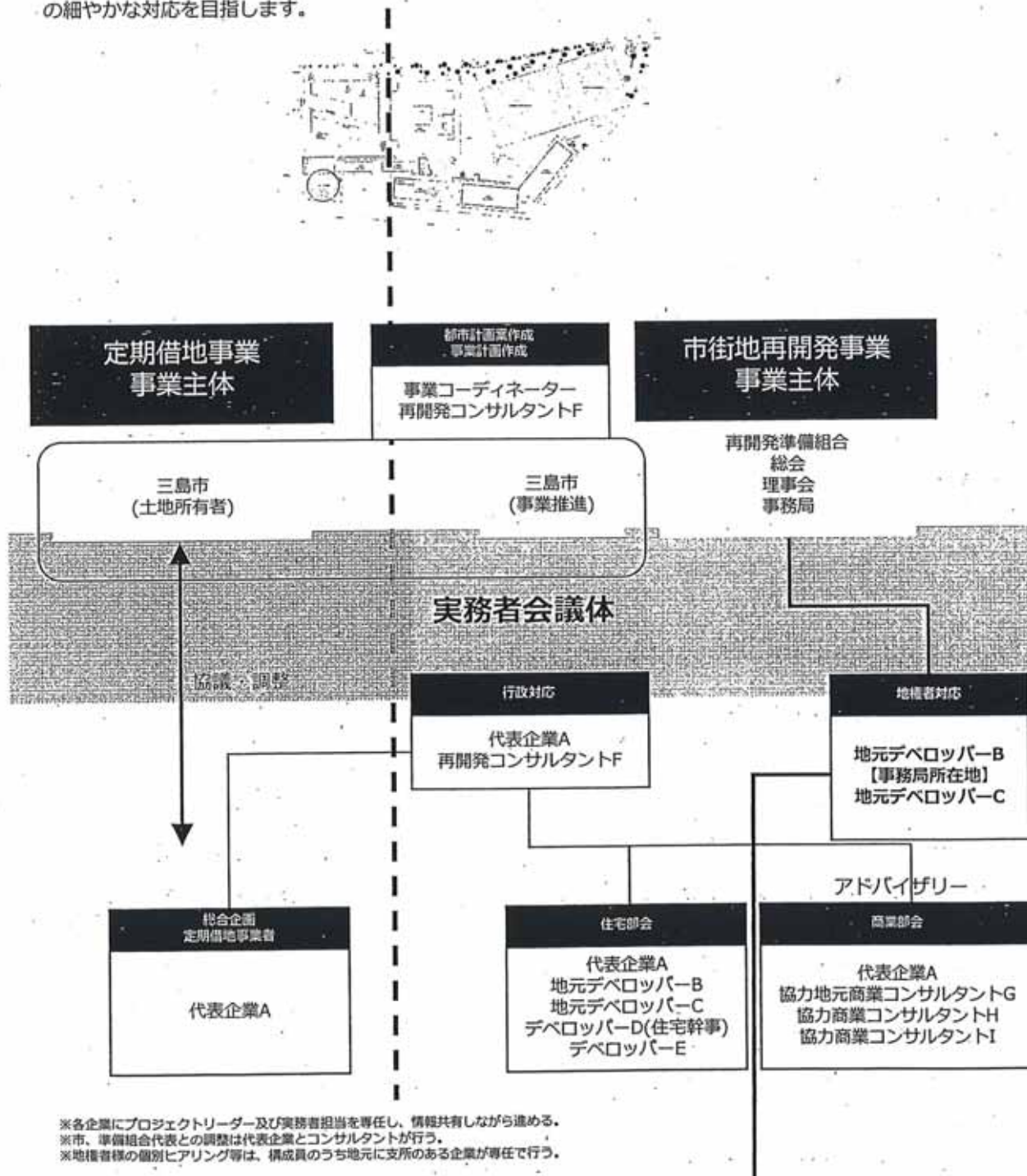
6. 事業推進に関する提案

6-1. 市街地再開発事業

6-1-1. 事務局支援、事務所設置

(1) 体制図

- ・地元や地域の意向を把握し、きちんと答えていくために、再開発準備組合や三島市との意思疎通を密に図ることを目的とし、地元デベロッパーBに事務局を設置、地元企業間の連携を高め、地権者様・利害関係者様への細やかな対応を目指します。



※各企業にプロジェクトリーダー及び実務者担当を専任し、情報共有しながら進める。
 ※市、準備組合代表との調整は代表企業とコンサルタントが行う。
 ※地権者様の個別ヒアリング等は、構成員のうち地元支所のある企業が専任で行う。

地元まちづくり協議会、各種団体、商店街、商工会議所、JA 等

※主担当を中心に、各社相互補完しながら推進して参ります。

6. 事業推進に関する提案

(2) 具体的人員

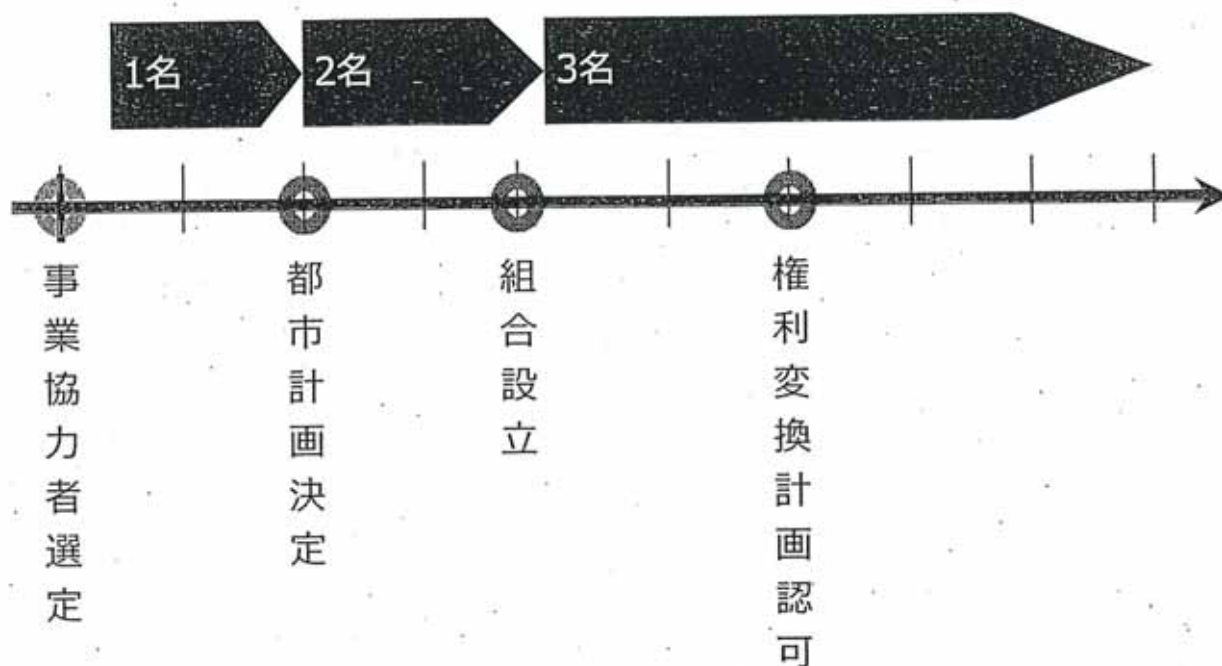
- ・地元や地域の意向を把握し、きちんと答えていくために、再開発準備組合や三島市との意思疎通を密に図ることを目的とし、地元デベロッパーB内に事務局を設置、地元企業間の連携を高め、地権者様・利害関係者様への細やかな対応を目指します。

※各企業にプロジェクトリーダー及び実務者担当を専任し、情報共有しながら進めます。

※市、準備組合代表との調整は代表企業とコンサルタントが行います。

※地権者様の個別ヒアリング等は、事業協力者で実施し、調整・窓口は地元支所のある企業(地元デベロッパーB、地元デベロッパーC)が行います。

一般的に、下記スケジュールと人数に基づいて進めます。



- ・一般的に事業協力者選定以降常駐配置を上記人数で各フェーズごとに増員を検討しております。
- ・本再開発事業は、現時点で準備組合の構成地権者様との面談が未実施の為、事業協力者協定締結後地元の合意形成の状況等を把握し、事務局員の選定(委託含む)、人数に対する妥当性を協議します。
- ・本組合設立までの人件費は事業協力者にて負担いたします。

6. 事業推進に関する提案

6-1-2. 権利者合意形成の為の支援体制

速やかな合意形成に向け権利者様との信頼関係を築きながら、
商業権利床のテナント誘致にもご協力します

(1) 権利者合意形成についての考え方

組合運営事業協力

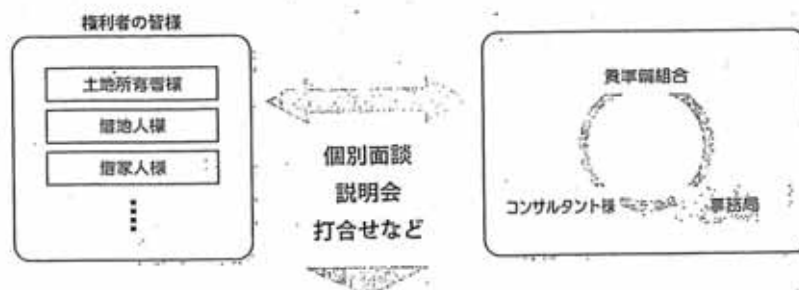
事業の進捗状況に対応して、必要な時期に必要な人材を派遣します。

- ①理事会・組合などの運営
- ②権利者様全員への情報伝達（再開発ニュース）
- ③権利者様・借家人様用のファイル作成
- ④その他事業推進に必要な業務協力

合意形成に向けた取り組み姿勢

権利者の皆様一人一人に対する確実な対応

- ・権利者の皆様のご要望を把握し、回答を都度皆さまにお届けいたします。また、個別の権利者様との打合せとその対応方針を記録に残し、円滑な合意形成を目指します。
- ・フェイス・トゥ・フェイス（対面での打合せ）の意思確認を最重要と考え、事業の進捗に応じ、都度権利者の皆様のご意見を伺う機会をいただきます。
- ・とくに重要なご判断時期となる権利変換時には、密度の高い打合せを通じて、皆様のご意向を確認させていただきます。
- ・打合せの場に限らず、ご不明点などを担当者までお気軽にご相談いただける雰囲気づくりを心がけます。
- ・いつどのような打合せを行ったか、現在の課題やご意向、次回打合せなどの内容を個別ファイルに整理・記録し、つねに的確な対応を図ります。
- ・設計計画・事業計画や許認可手続きに関する行政協議状況などを、権利者様全員へ伝達するために、定期的に再開発ニュースを発行し、事業の進捗などをお知らせします。



速やかな事業推進を目指し
経験豊富なスタッフが対応します

6. 事業推進に関する提案

(2) 視察先・見学会の提案

再開発事例の視察会

権利者様が共に再開発のイメージをもつことで、互いに本事業に対する想いを共有しやすくなり、早期合意形成に効果があります。

○満足いただける視察会の企画

- ・ 「事業イメージの共有化」と「施設イメージの共有化」が、早期の事業の実施にあたるうえで重要となります。
- ・ 事業が完了した再開発地区を訪問し、「再開発事業に携わった人の生の声を聞き」、「再開発ビルを自らの目で見る」ことで、イメージを共有化できます。

○推進段階に応じた視察会の実施

- ・ 再開発事業は事業が長期にわたるため、従前の権利者様と多くの時間を共有させていただきながら、事業完了までお手伝いさせていただいております。
- ・ 築いてきた信頼関係のもと、今でも交流させていただいている地区も多く、視察会の実施などの対応・提供が可能です。

再開発の事例見学会・各種勉強会

見学会・勉強会などの実施を通じ、お一人お一人の疑問や不安に丁寧に応え、本事業に対するご理解を深め、ご納得いただくことで、早期合意形成に効果があります。

○自ら体験・確認できる見学会・勉強会の実施

- ・ 再開発ビルの付加価値を高める技術の導入を検討する際には、様々な検証により数値的な根拠を持って導入の優位性を明らかにし、導入を検討していくことが一般的です。
- ・ 弊事業協力者グループでは、再開発及びまちづくりにおいて豊富な経験を持つ設計コンサルタントやこれまで戸建住宅、マンション含め数多くの供給実績、施工実績を有するデベロッパー、ゼネコンで構成されるグループです。各企業の持つノウハウ、事例などのご紹介を通じ、貴再開発事業にふさわしい技術や機能、ノウハウの導入を検討します。
- ・ さらに、協力企業各社においても、当地区での施設計画の在り方を検証するための実験装置や実験棟を有するゼネコンや、様々な施設のリーシング・運営をしてきた商業コンサルタント企業などがバックアップ致します。再開発事業を含む様々な規模の事例をご紹介させていただくことで、事業協力体制との信頼関係を築き、より具体的な意見交換、協議を重ね、早期に事業化するように努めてまいります。

6. 事業推進に関する提案

6-1-3. 店舗・事務所部分のテナント誘致支援、およびそれらに関する費用

地域特性に配慮しつつ、コンソーシアムの全国ネットワークを活かし、テナント誘致を支援します

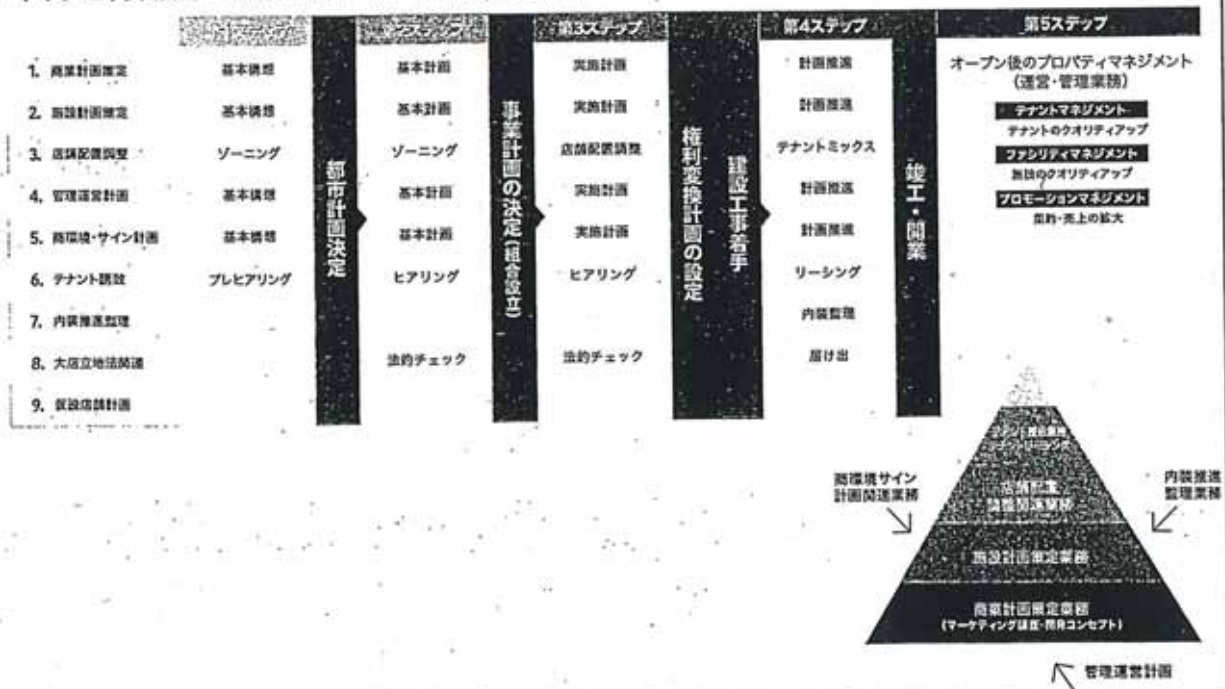
(1) テナント誘致の考え方

- テナントの誘致にあたっては、権利者の皆様のご要望と再開発ビルの価値向上、賑わいの創出などを考慮し、事業協力者・協力企業全社を挙げて取り組みます。
- 具体的にはJR三島駅への玄関口にふさわしい話題性、集客力のあるテナント誘致とともに、テナント（企業）としての安定性や、信頼性、成長性の高いテナント誘致に努めたいと考えています。
- 商業は盛衰が大きい傾向があるため、常にアンテナを張り、情報収集、企業分析などを行い、タイムリーに皆様に情報提供を行います。
- テナント誘致にあたっては、再開発ビルの所有形態や管理方針などに冠しても、地権者様のご意向をお伺いしながら行っていく必要があると考えています。
- 再開発ビル全体のオープンは現在から約6年後（2024年度）であり、初期段階からのテナント出店条件の確定は難しいと考えられますが、再開発事業および各権利者様の事業計画におきましても、早い段階から目処をつける必要があると考えており、段階的に協議を行い出店条件の精度を高めていきます。

(2) 取り組み手順

地域の活性化、再開発事業の初動段階から竣工までをトータルサポートします

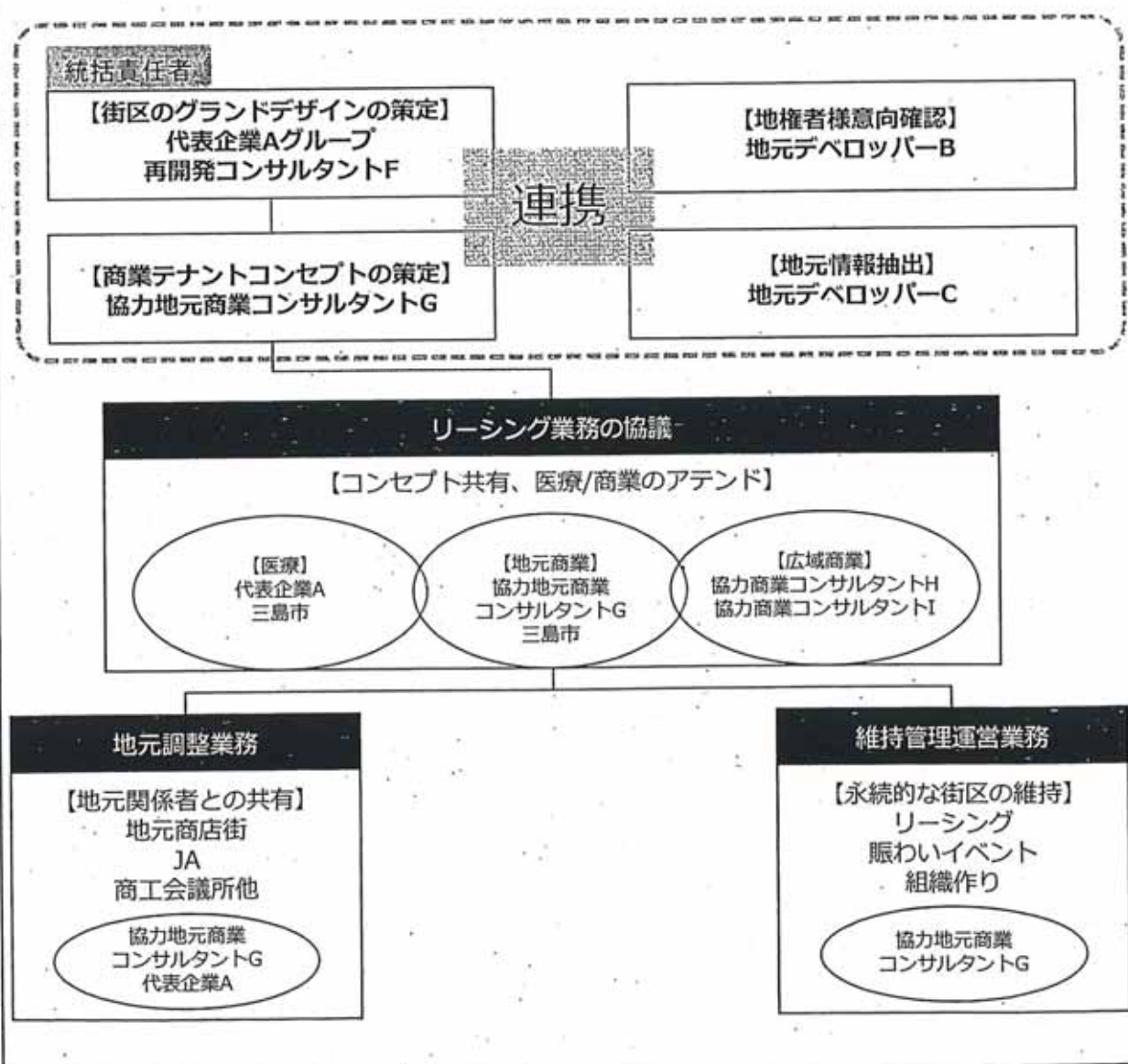
市街地再開発の流れ（第一種・組合施行の例）



6. 事業推進に関する提案

(3)テナント誘致への対応と費用について

- 施設計画・事業計画検討段階において、専門コンサルタントとのネットワークや関係会社を含めた当グループの総合力を活かして、当地区の特性や競合状況に関する調査とマーケット分析にご協力します。マーケット分析を踏まえ、事業推進パートナー様と連携して、必要なテナントの規模、業態についての検討を支援します。
- 三島営業所を中心としてテナント誘致専門部署と連携し所有する資産の付加価値向上につながる良質なテナント誘致に協力します。
- 各種テナント誘致の費用関しては、組合予算の中で「活動費」を予算組みし、事業協力者及び協力企業で支援をしていきます。



6. 事業推進に関する提案

6-1-4. 事前転出者が発生した場合の先行買収および地区外代替地の先行取得

6-1-5. 仮住居、仮店舗に関する斡旋、紹介支援

早い段階から関係者様のご要望を伺い、先行買収を含めた代替地の確保に取り組みます

- ・ 転出のご希望に迅速に、きめ細かく対応し、再開発事業を円滑に推進します。
- ・ 準備組合加入者24者及び借家人様と早期に面談を行い、下記確認を致します。
 - ・ 再開発に対する理解
 - ・ ご本人様のご要望、ご希望
- ・ 現在のご資産の把握と、使用(店舗であれば営業)形態、状況などの特性に配慮しながら転出計画を立案致します。
- ・ 事業協力者に地元営業企業が2社、協力企業(現時点)にも地元企業が2社と、地元の不動産情報に精通した企業にて情報共有、バックアップを致します。
- ・ 特に地元デベロッパーB三島支店には、店舗、住み替え用地を含め様々な物件が集約されておりますので、仮店舗、仮住居、転出の為のお住み替えのご提案を積極的に実施致します。
- ・ 先行買収に関しましては、事業の確度を高めていく過程で必要に応じ検討致します。再開発事業全体の要件整備地権者様の合意形成の状況や再開発手続きの状況などを鑑み総合的に判断致します。

取り組み手順

借家人様からのご要望の把握

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| ・ 移転時期・期間 | ・ 警備上の制約条件 |
| ・ 現在の店舗からの距離 | ・ お客様窓口部分とバックオフィス部分の考え方 |
| ・ 必要な規模・建物内での位置、形状 | ・ 家賃等賃借条件 など |

【代替地の検討】

候補物件の探索

候補物件の斡旋

候補物件での店舗レイアウト検討

候補物件所有者との協議・契約の支援

引越などの支援

6. 事業推進に関する提案

6-1-6. 事業資金の立替え

組合設立までに必要な資金を立替えます

事業資金立替えスタート時期、立替え期間、限度額 金利、返済条件 担保の有無、事業が頓挫した時の対応等

(1).資金立替について

資金立替に関しては準備組合段階における事業協力者の協力業務として必須であると認識しております。

弊事業協力者グループは事業の成立性、すなわち

- ・地権者の合意形成の状況
- ・都市計画決定の目処
- ・事業収支の妥当性(住宅床以外を含む)

これらを鑑みて総合的に判断をしたいと考えております。

上記要件整備をすべく、事業協力者で総力をあげ、

スピーディで的確な事業構築ならびに合意形成に努めます。



(2).資金立替の時期

資金立替に関しましては、事業協力者協定の締結後、資金立替覚書を締結したあとに開始いたします。

金融機関の借入が可能になり、補助金の入金後に返却をお願いいたします。

(3).資金立替の総額

現在の弊事業協力者グループでのモデルケースに基づき試算を致しました結果、

- ・ 測量費
- ・ 建物調査費
- ・ 評価補償調査費
- ・ 土地鑑定調査費
- ・ 資金計画作成費
- ・ その他の調査計画費
- ・ 基本設計費
- ・ 地盤調査費
- ・ 事務費

上記項目の総額で404,800,000円と試算しております。

こちらは事業内容を早期に確定させ決めていくものとします。

(4).資金立替の担保の有無、事業が頓挫したときの対応等

資金立替に関しましては、原則無利息無担保といたします。

万が一事業が頓挫した場合、立替金返還請求については、組合員、地権者様には返還の請求を致しません。

6. 事業推進に関する提案

6-2. 市街地再開発事業外区域を設定する場合

6-2-1. 定期借地事業の事業収支計画

定期借地事業に係る必要な費用について現時点での価格として算出しています。

(1) 事業資金計画

項	目	金額 (千円)	算定根拠	
調査設計 計画費	事業計画作 成費	基本設計	17,000	基本設計は告示15号で算定 その他調査費は再開発事業の費用を床面積按 分
		その他調査		
	地盤調査費	5,000	本数を仮定	
	建築設計費	実施設計	73,000	実施設計・工事監理費は告示15号で算定し必 要経費を加算。その他設計費は再開発事業の 費用を床面積按分
		工事監理費		
		その他設計費		
建物登記申請費	3,000	仮定		
小計	98,000			
工事費	建築工事費	店舗	872,000	工事単価に床面積を乗じて算定 工事単価 店舗 800千円/坪 (スケルトン) 健康づくり施設 800千円/坪 (スケルトン) 駐輪場 300千円/坪
		健康づくり施設		
		駐輪場		
		小計		
	外構・その他工事費	25,000		
小計	897,000			
事務費		0	社内費用とし見込まず	
借入金利息		8,000	事業期間中の年度毎に資金需要を算出。社内 金利を基準に金利1.0%で想定	
合 計		1,003,000		

定期借地事業を、竣工までの建設段階と、竣工後の運営段階に分割して考え、建設期間中は、各年度の支出金に対する資金を毎年度調達するものとし、竣工年度で、事業運営開始と同時に長期借入金として返済を開始する想定とします。

(2) 資金調達計画(建設期間中)

	総額 (千円)	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	H35年度	H36年度
		事業協定 締結	基本設計	実施設計		着工	工事	竣工
		(再開発事業と一体で推進)						
支出金	1,003,000	9,000	13,100	44,200	700	92,300	276,400	567,300
当期収支		-9,000	-13,100	-44,200	-700	-92,300	-276,400	-567,300
借入金等返済					0	0	0	0
返済後収支		-9,000	-13,100	-44,200	-700	-92,300	-276,400	-567,300
前期繰越金		0	0	0	0	0	0	0
調達資金 (長期借入金)		9,000	13,100	44,200	700	92,300	276,400	567,300
当期資金残		0	0	0	0	0	0	0
借入金残額		9,000	22,100	66,300	67,000	159,300	435,700	1,003,000

6. 事業推進に関する提案

- ・定期借地事業者は、施設を建設・所有し、定期借地期間30年間において施設の運営を行います。権利金、保証金等は見込まないものとします。
- ・定期借地事業者の施設開業後における単年度の損益、利回りは以下の通りです。

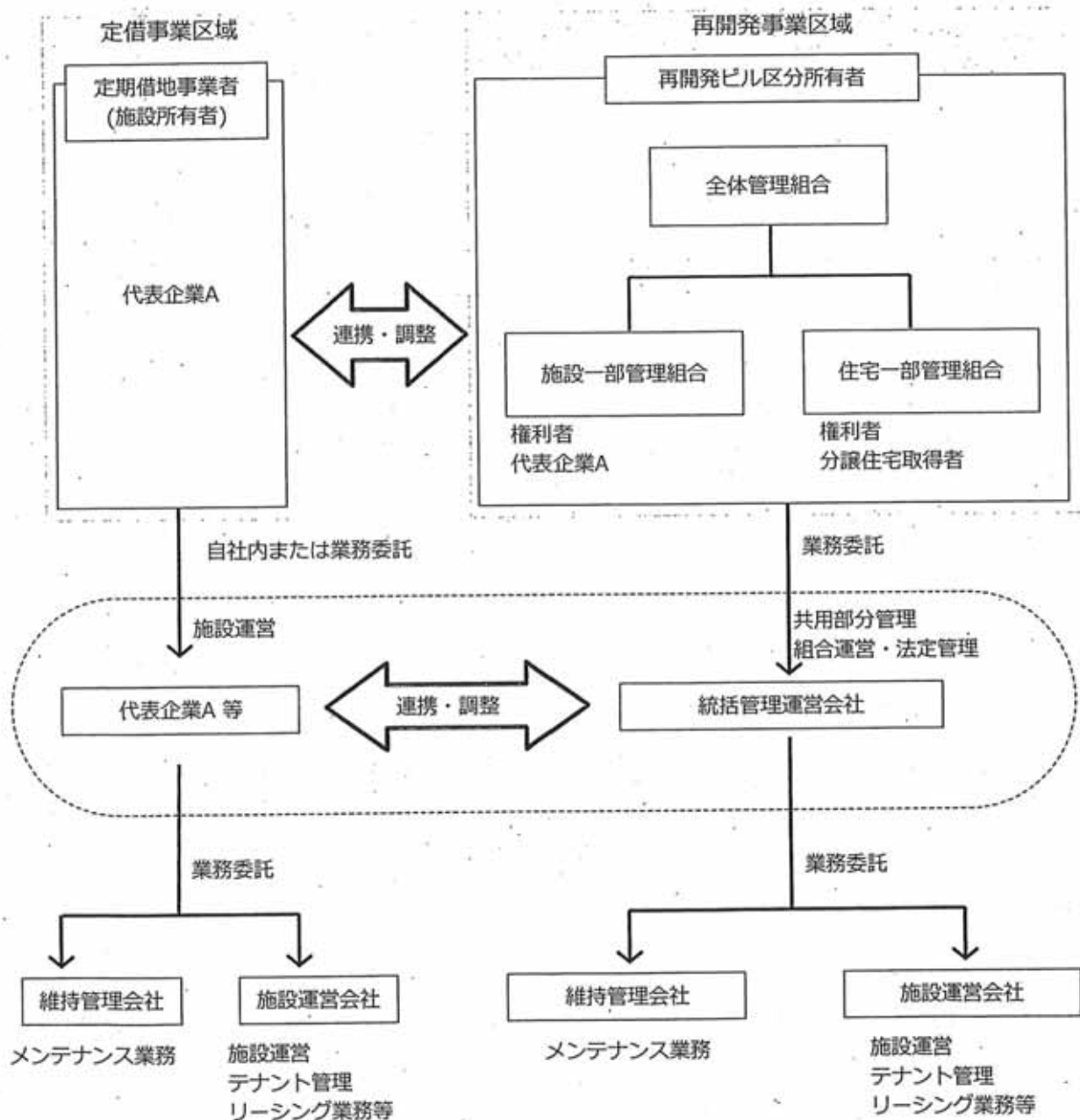
(3) 開業後の損益計画

項目		根拠
床価格	1,003,000千円	
床面積	3,044㎡	店舗・健康づくり施設
総投資額	1,035,000千円	床価格×70%×不動産取得税4.0% 床価格×70%×登録免許税0.6% を加算
賃料収入(年)	77,300千円	床面積×賃料7千円/月坪(周辺相場より設定)
経費(年)	16,300千円	床価格×70%×固定資産税・都市計画税1.7% 床価格×70%×火災保険0.1% 年間賃料×管理委託費等5.0%
地代(年)	9,700千円	1,000円/坪(月額)
年間収入	51,300千円	年間賃料収入 - 年間経費 - 地代
対投資利回り	5.0%	年間収入/総投資額
表面利回り	7.7%	賃料収入/床価格

6. 事業推進に関する提案

6-2-2. 竣工後の管理運営体制

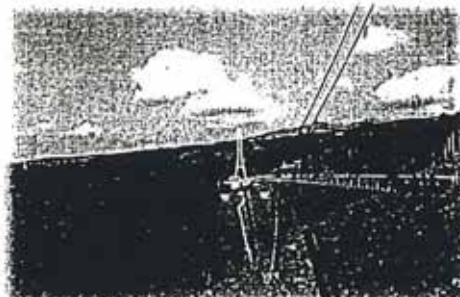
- ・施設を所有する定期借地事業者は、自ら運営を行いつつ施設運営の専門企業と連携し、スマートウェルネスフロント施設として、また販わいある施設として持続発展するべく、施設の運営管理を責任を持って行います。
- ・定借事業者(施設運営者)は、隣接する再開発ビルの管理組合や統括管理運営会社と連携・調整し、施設を一体的に運営することで街区全体としての魅力を発信し、集客力を最大限に引き出し、施設の価値の維持向上を図ります。
- ・再開発ビルの具体的な管理運営の方法については、権利変換する権利者と協議しながら定めていきます。



7. 経済条件

7-1. 市街地再開発事業

- 7-1-1. 建築工事費
- 7-1-2. 整地工事費
- 7-1-3. 駐車場単価
- 7-1-4. 事業収支計画
 - (1) 支出金
 - (2) 市街地再開発事業補助金
 - (3) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金
 - (4) 権利変換対象資産額
 - (5) 管理者負担金
 - (6) 事業収支総括
 - (7) 当事業における三島市の財政負担と財源について
- 7-1-5. 保留床の引取価格
 - (1) 床原価の算定
 - (2) 権利変換及び保留床処分の方針
 - (3) 民間事業者(参加組合員)の保留床の引き取り価格
- 7-1-6. 住宅保留床の一般分譲価格
 - (1) 住宅保留床の一般分譲価格
 - (2) 分譲価格の設定根拠
- 7-1-7. 権利変換率(補正後)



7-2. 道路等の公共施設工事がある場合

7. 経済条件

7-1. 市街地再開発事業

7-1-1. 建築工事費

棟別、用途別の建築工事費の延床面積(法床)あたりの単価は以下を想定します。

■建築工事単価(法延床面積あたり 消費税は除く)

棟	構造	用途	建築工事単価 (千円/坪)	備考
A棟 タワー棟 24階	RC造	住宅	1,070	募集要項資料に基づく内装を想定
		医療施設	1,000	事務所内装レベル 医療関連設備は含まず
		ホテル	1,000	FFEを除く
		健康づくり施設	800	スケルトン
		店舗	800	スケルトン
		駐輪場	300	簡易な屋根程度の構造
B棟 板状棟 13階	RC造	住宅	1,000	募集要項資料に基づく内装を想定
		店舗	800	スケルトン
		権利者店舗	1,000	事務所内装レベル(質疑回答に基づく)
C棟	S造	店舗	800	スケルトン
		健康づくり施設	800	スケルトン
D棟	S造	店舗	800	スケルトン
E棟	S造	店舗	800	スケルトン
F棟	S造	店舗	800	スケルトン
G棟	S造	店舗	800	スケルトン
		権利者店舗	1,000	事務所内装レベル(質疑回答に基づく)
		子育て支援施設	800	スケルトン
H棟	S造	駐車場	550	
I棟	S造	駐車場	550	

工事費については、施設計画及び事業計画の詳細な検討に合わせ具体的に算定していくこととなります。



経済条件に関わる費用についてはすべて現時点の価格として算出しています

7. 経済条件

〈建築工事単価の設定の考え方〉

- ・ 建築工事単価については、詳細が確定していない現段階で積算することや着工時の価格を予測することは難しいため、類似した再開発地区の事例を基に現時点での価格として設定します。
- ・ 類似事例の着工年からの価格上昇(約2~3% 建設工事費デフレーター(国交省)参考)や、地域差(首都圏近郊や中部圏とは大きな差はないと仮定)を勘案すると、当地域においては、タワー型の超高層住宅は1,000~1,100千円/坪程度と仮定できます。
- ・ 事例の工事費には幅があるため、本算定においては、タワー型のA棟を1,070千円/坪、板状型のB棟を1,000千円/坪、平均1,050千円/坪を住宅の建築工事単価として採用することとします。
- ・ 事務所相当の内装のある施設は、上記より若干低めに設定し、また、スケルトンの店舗や駐車場は、それぞれの類似事例を鑑みて設定しています。

■ 建築工事単価の事例

地区	延床面積 (法床)	用途	構造等	高さ・階数	着工年	建築工事単価 (対法床)
A地区 (中部圏)	約62,100㎡	住宅・商業 医療・業務	住宅棟：RC タワー型 商業棟：S	約100m 29階地下1階	2015年	約1,040千円/坪
B地区 (首都圏近郊)	約57,900㎡	住宅・商業 公益施設	SRC・タワー型	約65m 15階地下4階	2014年	約1021千円/坪
C地区 (首都圏近郊)	約98,500㎡	住宅・商業 業務	住宅棟：RC タワー型	約99m 29階	2015年	約1024千円/坪
D地区 (首都圏近郊)	約33,800㎡	住宅・商業	RC・タワー	約100m 30階・地下1階	2017年	約981千円/坪
E地区 (中部圏)	約11,200㎡	住宅・商業	RC	約70m 21階	2016年	約893千円/坪
F地区 (首都圏近郊)	約13,400㎡	商業	SRC・RC・S	約19.8m 5階地下1階	2014年	約834千円/坪
G地区 (中部圏)	約6,400㎡	駐車場・商業	S	約20m 5階・地下1階	2016年	約605千円/坪

7. 経済条件

7-1-2. 整地工事費

- ・整地工事費については、地区内の既存の建物の解体工事費、更地化(整地)工事費として以下の工事単価を設定します。

■整地工事費の単価 (延床面積あたり 消費税を除く)

	工事単価	備考
解体工事	100千円/坪	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物の構造は、費用の安全を見てすべてRC造と仮定しています。 ・アスベスト処理費は含みません。 (アスベストが存在する場合は、その他工事費で対応します) ・PCB廃棄物処理費は含みません。 (PCB廃棄物の処分が必要な場合は、PCB特別措置法に基づき所有者の対応となりますので、今後協議が必要となります。)
更地化 (整地) 工事		解体工事費の内数とします

〈整地工事単価の設定の考え方〉

- ・建築工事単価と同様に、詳細が確定していない現段階で積算することや着工時の価格を予測することは難しいため、事例を基に現時点での価格として設定しています。
- ・事例は、昨年の首都圏の解体工事単価であるため最大値として補正はせずに、同規模の場合であれば、これらの平均約80千円/坪程度が想定されます。
- ・但し、当地区の解体を要する既存の建物は、27棟(登記簿データによる)と棟数が多いことや、既存道路に面して密集していることが費用の増加要因と考えられ、2割程度のUPを見込んでいます。
- ・なお、解体工事単価には解体費用と更地化(整地)費用を含みます。

■整地工事費の単価根拠

地区	延床面積 (法床)	用途	構造	高さ 階数	解体工事年	工事単価 (対法床)
A地区 (中部圏)	19,809㎡	店舗	RC	31m 12階	2017年	73千円/坪
B地区 (中部圏)	5,566㎡	店舗	RC	23m 5階	2017年	107千円/坪
C地区 (中部圏)	53,006㎡	店舗	RC	16m 12階	2017年	81千円/坪

7-1-3. 駐車場単価

機械式駐車場は、想定していません。

7. 経済条件

7-1-4. 事業収支計画

(1) 支出金

再開発事業に係る必要な費用について現時点の価格として算出しています。

■再開発事業支出金（消費税含む）

項 目		金額（千円）	算定根拠	
調査設計計画費	事業計画作成費	測量	379,000	・必要な費用項目を設定し事例、経験値等に基づき設定 ・その他調査費には土壌汚染調査費、アスベスト調査費、風環境調査等を含む ・基本設計料は補助設計料率に基づく
		建物調査・評価補償		
		土地鑑定調査		
		資金計画作成費		
		その他調査		
	基本設計			
地盤調査費	11,000	本数を仮定		
建築設計費	実施設計	768,000	・実施設計・工事監理費は、補助設計料率を基準に必要経費を加算 ・その他工事費は電波障害調査、実施設計標準外業務、解体設計、内装監理費等	
				工事監理費
				その他設計費
権利変換計画作成費	権利変換計画作成費	94,000	事例、経験による設定(70条・90条・101条登記申請・確定測量・審査委員手当等を含む)	
	登記費用			
計		1,252,000		
土地整備費（整地費・除却解体費）		194,000	想定工事単価に登録簿に基づく現況建物の床面積を掛けて算出	
補償費	91条補償費	58,000	募集要項資料に基づく	
	97条補償費	転出者建物補償費	1,683,000	募集要項資料に基づく 工事期間に係るものについては解体と本体工事期間+2カ月で合計42カ月を想定
		工事期間に係るもの その他		
	計		1,741,000	
工 事 費	建築工事費	分譲住宅 A棟 B棟	16,467,000	左記用途ごと棟ごとに設定した建築工事単価にそれぞれの床面積を乗じて算定
		医療施設		
		ホテル		
		店舗		
		店舗(権利床)		
		健康づくり施設		
		子育て施設		
		全体共用部分		
		駐車場(住宅用)		
		駐車場		
	駐輪場(共用)			
その他工事費	外構・擁壁工事費	777,000	その他工事費は建築工事費の3.0%を想定 (電波障害対策費、各種負担金、歩道改修費等の他、事業全体の予備費を含む)	
	デッキ工事費			
	その他工事費			
計		17,244,000		
事務費		409,000	年度毎の必要費用を積上げ(上記計の2.0%相当)	
借入金利子		129,000	事業期間中の年度毎に資金需要を算出金利1.5%、返済は最終年度の設定	
合 計		20,969,000		

支出金の各項目と費用については、施設計画及び事業計画の進捗に合わせ詳細に検討していくこととなります。

7. 経済条件

(2) 市街地再開発事業補助金

- 再開発事業の補助金については、市街地再開発事業等補助要領に基づき、補助対象となる費用を抽出し、補助率を乗じて算定しています。

■市街地再開発事業補助金

項 目			補助対象事業費		補助率	補助金額額 (千円)
			補助対象 事業費 (千円)	備考		
調査設計計画費	事業計画作成費	測量	313,000		2/3	207,000
		建物調査・評価補償				
		土地鑑定調査				
		資金計画作成費				
		基本設計				
	地盤調査費	0	都決前実施予定のため対象外		0	
	建築設計費	実施設計 工事監理費	517,000		2/3	344,000
権利変換計画 作成費	権利変換計画作成費 登記費用	94,000		2/3	62,000	
小 計			924,000			613,000
土地整備費	除却解体費		194,000		2/3×1.35	174,000
	補償費（残留者建物補償含む）		2,551,000		2/3×1.35	2,295,000
	小 計			2,745,000		2,469,000
共同施設整備費	包括積算分		4,065,000	階数区分による率 31%	2/3×1.35	3,658,000
	駐車場		2,421,000	補助対象率 75%	2/3×1.35	2,178,000
	駐輪場		125,000		2/3×1.35	112,000
	小 計			6,611,000		5,948,000
合 計			10,280,000			9,030,000

- 市街地再開発事業補助金については、施設計画及び事業計画の進捗及び関係機関との協議により詳細に検討していくこととなります。

〈市街地再開発事業補助金の算出の考え方〉

- 当地区は、立地適正化計画における都市機能誘導区域の設定が予定されており「地域活性化プロジェクト」として算定しています。
- また、当地区は、医療施設、子育て支援施設を中心拠点施設として導入する中心拠点区域となる立地適正化計画に基づく事業であり、社会資本整備総合交付金交付要綱に基づき、土地整備費、共同施設整備費を1.35倍としています。
- 共同施設整備費は、個別積算分となる駐車場と駐輪場を除く建築工事費を包括積算対象とし、施設建築物全体に対して階数の区分に応じた率を乗じています。
- 駐車場については、再開発事業区域内の需要を対象とした台数相当分の工事費を補助対象事業費とします。

7. 経済条件

■ 計画駐車台数と補助対象の考え方

区分	補助対象台数 東街区(再開発区域・定借事業区域)の駐車需要で新たに整備 する施設により生じる駐車需要			現状駐車台数から 想定される 必要駐車需要 ※	計画駐車台数 合計
	住宅用	住宅以外	合計		
台数	293台	175台	468台	158台	626台
考え方	戸当たり 1台 (募集要項)	「大規模小売店舗立地 法」及び「大規模開発 地区関連交通計画マニ ュアル」を参考に算定		地区周辺のまちづく りに寄与する駐車需 要を想定	
比率			75%	25%	100%

- ・当事業は、再開発事業区域と定借事業区域に事業上是分割していますが、一体の施設計画であり、施設利用者の駐車需要も区域全体として捉え、大規模小売店舗立地法等を参考に必要台数を算定しています。補助金の必要性等によっては、定借事業区域と再開発事業区域の区分の見直しも含め、今後の協議を行うこととします。
- ・現状駐車台数から想定される必要駐車需要については、周辺地域のまちづくりへ寄与するため、周辺商店街の利用者の駐車需要に対応する台数を想定することが望ましいと考えます。現状の駐車場は、稼働率推移をみると夜間の停車需要、JR利用者及び送迎の利用者等も含まれていることが推察されます。そこで、昼間のピークの駐車台数から店舗開店前の駐車台数を控除した分を周辺商店街需要として仮に想定し、現状台数370台のうち約40%(約160台)を想定します。
- ・駐車台数については、施設計画及び事業計画に基づいて駐車需要調査を行うとともに、三島市や関係機関との協議に基づき、詳細に検討していくこととなります。必要であれば駐車場の規模、台数の増加も検討します。

(3) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金

- ・防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金については、防災・省エネまちづくり緊急促進事業技術基準に照らして、必須条件となる基準を満たすことは可能と考えられ3%の補助率で見込んでいます。
- ・緊急補助金については、今後の制度の動向を注視しながら、施設計画の詳細な検討に合わせて、補助率について具体的に検討していくこととなります。

■ 防災・省エネ緊急促進事業補助金 (千円)

建築工事費総額a	再開発事業補助金の共同 施設整備及び工事費 充当補助対象額 b	補助対象事業費 a-b	補助率 c	補助金額 (a-b)×c
16,467,000	7,479,000	8,988,000	3%	269,000

7. 経済条件

■ 防災・省エネまちづくり緊急促進事業補助金 (凡例 ○可能性のある項目 △今後の要件等項目)

		項目		補助率
必須条件		高齢者等配慮対策	○	3%
		子育て対策	○	
		防災対策	○	
		省エネルギー対策	○	
		環境対策	○	
選択条件	A. 防災対策		△	5% (A~Cの内1つ選択)
	B. 環境対策	ライフサイクルコスト	△	
		都市緑化	△	
	C. 子育て対策	防犯	△	7% (A~Cの内2つ選択)
		ライフサイクルコスト	△	

(4) 権利変換対象資産額

三島市土地公社の土地は、定借事業区域と再開発事業区域に分割し、定借事業区域の土地価格を控除した額を権利変換対象資産額として設定しています。

■ 三島市土地公社所有

	面積(m ²)	従前土地価額(千円)	備考
定借事業区域	2,680.0	413,000	地価154千円/m ²
再開発事業区域	6,928.5	1,066,000	権利変換対象資産額
合計	9,608.5	1,479,000	

民間を含む再開発事業区域全体の権利変換対象資産額は以下の通りです。

■ 権利変換対象資産額 (千円)

	民間	三島市	合計
土地	504,000	1,066,000	1,570,000
建物	868,000	-	868,000
	1,372,000	1,066,000	2,438,000

(5) 管理者負担金

道路等の新設する公共施設はないため、見込みません。

7. 経済条件

(6) 事業収支総括

事業収支計算結果は以下の通りです。

■事業収支総括表

支出金		収入金	
項目	金額(千円)	項目	金額(千円)
調査設計計画費	1,252,000	市街地再開発補助金	9030,000
土地整備費	194,000	防災・省工ネ緊急促進補助金	269,000
補償費	1,741,000	保留床処分金	11,670,000
工事費	17,244,000		
事務費	409,000		
借入金金利	129,000		
合計	20,969,000		20,969,000

■従後総資産額(床原価)

	金額(千円)
権利変換対象資産額 ①	2,438,000
支出金 ②	20,969,000
再開発事業補助金 ③	9,030,000
防災・省工ネ緊急促進事業補助金 ④	269,000
従後総資産額(床原価) ①+②-③-④	14,108,000

(7) 当事業における三島市の財政負担と財源について

- ・三島市は、土地開発公社の土地取得費、市街地再開発事業補助金の負担分、三島市の保留床取得費の負担が出てまいります。
- ・募集要項別紙資料「三島市の財政負担と財源の整理」に従って以下の様に整理します。
- ・土地開発公社の土地取得費のうち、定期借地事業区域として利用する面積分の取得費は、一般財源を充当します。残りの再開発事業区域として取得した分は、権利変換対象資産として三島市の権利床(非住宅駐車場)に振り替わるため、起債の対象となります。
- ・一般財源の残額は、市街地再開発事業補助金の三島市の負担分に充当します。補助金の三島市負担分の不足分は起債により充当します。
- ・三島市が取得する非住宅駐車場の増床負担金も起債により充当します。
- ・なお、それぞれの起債充当比率の要件は満たされています。

■三島市の財政負担と財源

	合計(千円)	起債	一般財源	備考
土地開発公社の土地取得費	2,400,000	1,731,000	669,000	定借事業区域の土地費分について一般財源を充当する
市街地再開発事業補助金負担分	3,010,000	2,139,000	871,000	起債充当比率 71% < 90%
保留床取得費(駐車場)	679,000	679,000	0	起債充当比率 100% ≤ 100%
合計	6,089,000	4,549,000	1,540,000	

7. 経済条件

7-1-5. 保留床の引取価格

(1) 床原価の算定

- ・床価格は、従後総資産額(床原価)を土地費、建物費に分け、土地費は総額を容積対象床面積比率をベースに配分し、建物費は、各床の当該工事費に諸経費と補助金を工事費比率等により配分して加算して算定しています。

■床価格

	床価格(千円) (床原価)			ネット床面積 (㎡)	ネット床単価 [千円/坪]	
	土地費	建物費	合計			
権利床住宅	84,000	902,000	986,000	2,289㎡	1,424	民間権利床
権利床店舗	70,000	316,000	386,000	1,350㎡	945	
駐車場(非住宅)	503,000	1,242,000	1,745,000	9,639㎡	598	三島市の権利床+増床
分譲住宅	1,054,000	7,489,000	8,543,000	19,008㎡	1,486	民間事業者 (参加組合員) が取得する 保留床
医療施設	58,000	262,000	320,000	743㎡	1,423	
ホテル	303,000	1,364,000	1,667,000	3,877㎡	1,421	
店舗	24,000	89,000	113,000	470㎡	795	
健康づくり施設	60,000	218,000	278,000	1,160㎡	792	
子育て施設	15,000	55,000	70,000	295㎡	784	
計	2,171,000	11,937,000	14,108,000	38,832㎡	1,201	
備考	ネット床面積のうち、住宅は住戸面積。ホテル・医療施設は住宅と同等のネット率を設定 その他の施設はバックを含む面積					

(2) 権利変換及び保留床処分の方針

- ・権利者は、権利変換資産額(総額)で、設定規模の住宅権利床と店舗権利床を原価で取得します。
- ・権利床住宅の位置(住宅A棟またはB棟)や店舗の位置については、今後の施設計画、事業計画の検討や権利者との協議の中で決定していくことになります。

■民間権利床

	ネット床面積 (㎡)	住戸数	床価格(千円) (権利変換資産額)
権利床住宅	2,289㎡	30戸	1,372,000
権利床店舗	1,350㎡	-	

- ・三島市は、権利変換資産額の全額及び増し床により非住宅駐車場を原価で取得することを想定しています。

■三島市の取得床

用途	ネット床面積 (㎡)	台数	床価格(千円)		
				権利変換資産額	増し床
駐車場(非住宅)	9,639㎡	333台	1,745,000	1,066,000	679,000

7. 経済条件

(3) 民間事業者(参加組合員)の保留床の引き取り価格

・民間事業者(参加組合員)は、民間権利床及び三島市の取得床(非住宅駐車場)以外の床をすべて原価で取得します。

	ネット床面積 (㎡)	住戸数等	床価格(千円) 保留床引き取り価格	床単価(千円/坪)
分譲住宅	19,008㎡	249戸	8,543,000	1,486
医療施設	743㎡	-	320,000	1,423
ホテル	3,877㎡	89室	1,667,000	1,421
店舗	470㎡	-	113,000	795
健康づくり施設	1,160㎡	-	278,000	792
子育て施設	295㎡	-	70,000	784
計	25,554㎡		10,991,000	1,422

7-1-6. 住宅保留床の一般分譲価格

(1) 住宅保留床の一般分譲価格

・住宅保留床の一般分譲価格は以下を想定します。

住戸床面積合計 (㎡)	一般分譲価格 (千円)	一般分譲床単価 (千円/坪)
19,008㎡	249戸	住宅A棟(タワー棟) 2,000千円/坪~2,100千円/坪 住宅B棟(板状棟) 1,850千円/坪~1,950千円/坪

7. 経済条件

(2) 分譲価格の設定根拠

【マーケット考察】

〈三島駅周辺の人口分析〉

三島駅周辺＝高所得者層が生活する場

東海道新幹線主要駅1km圏内を比較します。三島駅については借家比率、共同住宅比率の高さが特徴であり、所得レベルの高さで、持家・借家とも比較駅を圧倒しています。

中でも際立つのが年収1000万円以上世帯の厚みで、居住世帯数は1.3倍の静岡駅周辺に高年収層の数は引けを取らない規模となっています。

世帯数・乗降客数等が類似する沼津・小田原駅とは市場特性が異なり、三島駅周辺＝高所得者層が暮らす場としての特性が明確に表れており、後述の三島における先行事例にも裏打ちされています。

各駅1km圏内比較

※マーカー・データから作成

	三島駅	沼津駅	静岡駅	小田原駅
平均年齢 歳	42.9	47.8	47.6	46.9
持家比率 %	49.8	65.8	55.8	61.8
借家比率 %	49.5	33.3	43.0	36.6
戸建比率 %	41.1	47.8	41.6	52.8
共同住宅比率 %	57.5	50.6	56.8	44.3
20年以上居住比率 %	24.5	32.5	29.6	29.4
給与住宅世帯数 世帯	1,316	3,584	1,022	1,566
平均世帯年収 万円	519.7	496.5	497.2	500.9
平均持家世帯年収 万円	602.6	549.5	560.0	556.7
平均借家世帯年収 万円	432.7	400.4	414.3	409.7
未就学者人数 人	2,192	1,464	1,654	1,366
小中学生人数 人	2,893	2,387	2,478	2,231
大卒以上比率 %	21.2	19.4	21.2	20.8
年収600万円以上世帯数 世帯	4,642	3,687	5,518	3,507
年収1000万円以上世帯数 世帯	1,470	1,138	1,707	1,022
年収1000万円以上世帯比率 %	9.28	8.07	8.52	7.80
年収1000万円以上借家世帯数 世帯	329	130	306	146
年収200万円未満世帯数 世帯	2,518	2,492	3,616	2,014
200～299万円 世帯	2,120	2,337	3,464	2,338
300～399万円 世帯	2,651	2,047	2,925	1,829
400～499万円 世帯	2,037	1,597	2,495	1,719
500～599万円 世帯	1,354	1,281	1,628	1,344
600～699万円 世帯	1,137	937	1,546	877
700～799万円 世帯	1,016	613	1,013	531
800～899万円 世帯	544	462	619	720
900～999万円 世帯	478	537	688	357
1000～1499万円 世帯	1,120	908	1,265	821
1500万円以上 世帯	350	230	442	201

7. 経済条件

〈三島駅周辺の人口分析〉

三島駅利用エリアの人口は60万人弱というマーケットが広がり、
県外からの流入者、市外に潜在する東京・神奈川への就業者の需要が高いと見込める地区

三島市の人口は11万人ですが、「三島駅」利用エリアに関しては、周辺エリア（三島市・沼津市・長泉町・清水町・函南町・裾野市・御殿場市・小山町）として約60万人弱のマーケットが広がっており、優良企業が多く、年収600万円以上の世帯が6万世帯に上ります。これは静岡市（人口約70万人、年収600万円以上世帯7万強）と比較して引けを取らないエリアです。

また、三島駅は静岡東部圏域における唯一の東京・神奈川直結の新幹線駅であり、他県からの流入人口が約3万人、他県への就業者、通学者についても約1.2万人と、相当な数に上ります。

以上2点より、県外からの移動人口の目的地となる需要、市外に潜在する東京・神奈川通勤者の需要が高く見込まれます。

三島駅利用エリア（8市町）人口

市町	人数
三島市	109,397
沼津市	191,917
長泉町	42,866
清水町	32,225
函南町	37,189
御殿場市	87,883
裾野市	52,027
小山町	19,048
計	572,552

H30:1静岡県推計人口月報より

静岡県外就業者・通学者数

市町	人数
三島市	3,233
沼津市	2,619
長泉町	978
清水町	453
函南町	842
御殿場市	2,391
裾野市	733
小山町	925
計	12,174

H22国勢調査より

市区町別移動人口 ～転入・転出～

(単位:人、%)

市区町名	平成27年 人口総数 a	現住所 (5年前と同じ 常住地) b	現住所以外(移動人口)						移動人口 割合 b/a	転出 (5年前、県内市区町に居住)				市区町村間 転入-転出 c+d+e-f
			転入				総数 f	転出						
			自市区町 内から c	県内他 市区町 から d	他県 から e	国外 から f		自市区 他区へ g		県内他 市区町 へ h	他県へ i			
東 部	957,270	726,511	198,794	103,150	-	50,829	41,158	3,657	21.5	97,934	-	51,223	46,711	-5,947
沼 津 市	195,633	146,585	39,185	22,419	-	8,998	7,019	749	21.1	21,187	-	11,508	9,679	-5,170
三 島 市	110,046	82,679	25,196	10,749	-	8,103	5,844	500	23.4	12,911	-	7,036	5,875	1,036
東 富 士 宮 市	130,770	104,341	23,987	14,597	-	4,809	4,099	482	18.7	9,126	-	4,831	4,295	-218
富 士 市	248,399	191,664	47,474	30,677	-	9,080	6,944	773	19.9	18,015	-	8,772	9,243	-1,991
御 殿 場 市	88,078	64,972	20,167	9,070	-	3,620	7,178	299	23.7	10,712	-	3,648	7,064	86
裾 野 市	52,737	39,066	11,623	4,711	-	3,477	3,089	346	22.9	7,902	-	4,307	3,595	-1,336
部 函 南 町	37,661	29,646	7,660	3,100	-	3,329	1,116	115	20.5	4,274	-	2,978	1,296	171
清 水 町	32,118	23,633	7,804	3,174	-	3,529	954	147	24.8	4,357	-	3,105	1,252	126
長 泉 町	42,331	28,874	11,421	3,630	-	4,911	2,671	209	28.3	6,328	-	3,870	2,458	1,254
小 山 町	19,497	15,051	4,277	1,023	-	973	2,244	37	22.1	3,122	-	1,168	1,954	95

注1) 人口総数には、5年前の常住地が「不詳」で当地に現住している者を含む。注2) 移動人口割合は、人口総数aから不詳人口を除いて算出した。注3) 5歳未満については、出生後にふだん住んでいた場所による。注4) 県内他市区町の移動には、政令市の自市内他区からの移動を含まない。

※静岡県公式ホームページ内「平成27年国勢調査「移動人口の男女・年齢等集計」静岡県の概要」より

7. 経済条件

〈周辺事例からの価格分析〉

■三島駅周辺の分譲相場

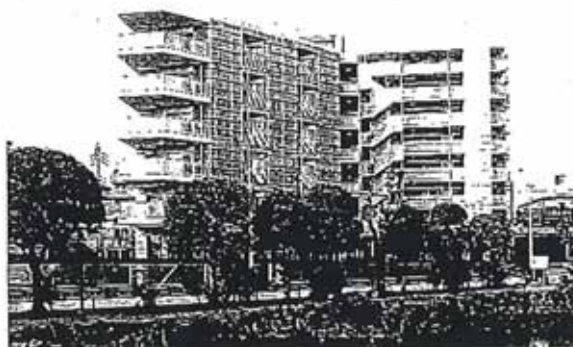
三島駅徒歩10分圏でのマンション供給は極めて少なく、三島市住所では「シャリエ三島文教町」「シャリエ三島一番町」の2物件のみであり、販売単価は@161~@165万円/坪で概ね順調に完売に至っています。

少ない事例ではありますが、当エリアの板状一般物件の相場観としては
@161~@165万円/坪 と考えられます。

シャリエ三島一番町



シャリエ三島文教町



事業主：東レ建設
 所在地：三島市一番町3343
 駅距離：「三島駅」徒歩3分
 階数・戸数：9階・50戸
 平均価格：3,640万円
 平均単価：165万円/坪
 販売開始：2009年7月



事業主：東レ建設
 所在地：三島市文教町2
 駅距離：「三島駅」徒歩10分
 階数・戸数：12階・54戸
 平均価格：3,778万円
 平均単価：161.2万円/坪
 販売開始：2014年3月

7. 経済条件

■主要駅徒歩圏優良立地のタワーマンションの価格傾向

タワーマンションの供給が増えてきた首都圏近郊の事例で見ると再開発駅前タワー案件は、周辺の板状一般物件に比べ概ね×1.2～×1.25程度で供給されています。

静岡県においては静岡駅周辺エリアでのタワー物件の供給が増えており、駅周辺の中層一般物件の相場観は事例から引用すると概ね@169～@174万円/坪、タワー優良物件事例の販売単価は@209～@210万円/坪であり、首都圏と同様の傾向（タワー物件販売単価=板状一般物件×1.2～×1.25）が出ています。

一般物件（板状物件）供給事例

ル・シェモア中田		セキスイハイム東海	
東海道本線「静岡駅」(徒歩11分)		6階	
坪単価:	169万円	32戸	
平均価格:	4,022万円	平均面積:	92.11㎡
2016年1月 販売開始			

ル・シェモア八幡Ⅱ		セキスイハイム東海	
東海道本線「静岡駅」(徒歩10分)		10階	
坪単価:	174万円	29戸	
平均価格:	4,443万円	平均面積:	95.93㎡
2016年2月 販売開始			

タワー物件供給事例

プレミアムタワー静岡		フジ都市開発	
東海道本線「静岡駅」(徒歩1分)		24階	
坪単価:	209万円	112戸	
平均価格:	4,816万円	平均面積:	78.58㎡
2014年2月 販売開始 2ヵ月完売			

ザ・エンブル七間町		ヨシダ	
東海道本線「静岡駅」(徒歩12分)		27階	
坪単価:	210万円 ※ヒアリングによる	170戸	
平均価格:	4,705万円	平均面積:	75.06㎡
2016年7月 販売開始			

一般物件供給価格帯 169万円/坪～174万円/坪

タワー物件供給価格帯 ～210万円/坪

価格差：20%～25%程度

（本計画について）

以上より、三島駅周辺の販売事例単価は161万円/坪～165万円/坪であるなかで、本計画は

- ①駅徒歩1分
- ②複合再開発による生活利便施設の整備
- ③三島ナンバーワン立地
- ④首都圏エリアからの集客が見込める

というストロングポイントを備えております。

加えて本計画のタワー棟は

- ⑤駅前優良タワー物件における、一般物件の販売単価の×1.2～×1.25程度の価格アップの見込み
- ⑥ランドマークとなる大規模タワー物件の希少性

を備えております。

三島駅利用圏を中心に、東京首都圏含めたエリアにおいて、ワンランク上の高所得者層をターゲットとして取り込むことにより、

中層棟 185万円/坪～195万円/坪
タワー棟 200万円/坪～210万円/坪の販売価格設定は可能と考えます。

7. 経済条件

〈販売戦略〉

三島駅利用エリアをメインターゲットとし、三島・首都圏に実績をもつ各社のノウハウを活かした販売を行います。

三島にて多くの販売実績を持つ地元デベロッパーB・地元デベロッパーCと、首都圏にて多くの販売実績を持つ代表企業A・デベロッパーD・デベロッパーEが協働し、各社ノウハウを最大限生かした緻密なマーケティングにより、三島、その他周辺エリアの顧客へアプローチ致します。

東京・神奈川の首都圏需要もサブターゲットとして販売を行うことを検討します。

新幹線停車駅としてのポテンシャルを活かして通勤者の首都圏需要を取り込み、また、富士山・箱根・伊豆に囲まれ観光のポテンシャルの高い三島の特徴を生かしながら潜在的な首都圏需要に訴求していくことで、販売単価の伸長を図り、ご提示した販売価格の実現を目指します。

現にシャリエ三島文教町では購入者のうち、首都圏居住者が12.5%、首都圏勤務者が24%と、三島における首都圏需要が顕在化しており、下記販売施策による更なる首都圏需要の拡大が見込めます。

■会員組織による首都圏顧客の誘導（幹事会社の例）

首都圏に約17万人の登録数を誇る会員組織を用いた広報活動を検討します。首都圏会員へのダイレクトアクセスによって、当物件の情報をいち早く展開し、首都圏顧客の購買を促進します。

〈 CLUBとは〉

デベロッパーDが運営する大型の顧客会員組織。新築物件の情報や、ライフスタイル情報を多様な切り口からダイレクトに会員に提供しています。



CLUB 会員数

CLUB-web(首都圏)	約17.7万人
CLUB-web(関西)	約6.3万人
CLUB-web(名古屋)	約2万人
CLUB-web(仙台)	約1万人
合計	約27万人

■首都圏における販売拠点の設置

首都圏にてモデルルーム等の販売拠点を特設し、首都圏顧客へのアプローチを検討します。



7. 経済条件

7-1-7. 権利変換率(補正後)

権利床面積合計	÷	権利者の土地面積	=	権利変換率
3,639㎡	÷	3,172㎡	=	115%
権利変換率	×	保留床単価(坪)/1000000	=	権利変換率(補正後)
115%	×	1.422	=	164%

※保留床単価は民間事業者の取得するネット床単価です。

〈参考〉

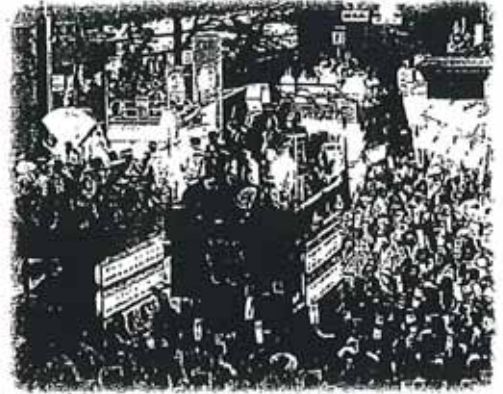
仮にほとんどすべてを住宅としたケースを仮定して、住宅保留床の床単価を当てはめると権利変換率は上昇しますが、まちづくりに資する計画とはなりません。

権利変換率	×	保留床単価(坪)/1000000	=	権利変換率(補正後)
115%	×	1.486	=	171%

7-2 道路等の公共施設工事がある場合

道路等の公共施設は想定していません。

(既設の歩道の改修費はその他工事費の中で見込んでいます。)



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-1. 市民の生活の質や利便性の向上に資する取り組みや運営の提案

- 8-1-1. にぎわいづくりの目指す方向と課題
- 8-1-2. にぎわいづくりの枠組み
- 8-1-3. にぎわいづくりの方向と具体例
- 8-1-4. 実行のための体制づくりーエリアマネジメント組織の確立
- 8-1-5. 体制強化のための提案
- 8-1-6. エリアマネジメントの事例

8-2. 当該区域を含む周辺地区が将来にわたりにぎわいの創出、継続を実現可能とする仕組みの提案

- 8-2-1. 当該区域を含む周辺地区との連携
- 8-2-2. 地元企業、商店街、JA等との連携による周辺商業の活性化

8-3. 利用を想定している補助事業などの提案

- 8-3-1. 都市再構築戦略事業
- 8-3-2. スマートウェルネス拠点整備事業（国庫補助事業）
- 8-3-3. 地方創生先行型交付金
- 8-3-4. 地域・まちなか商業活性化事業
- 8-3-5. 都市機能立地支援事業
- 8-3-6. 防災・省エネまちづくり緊急促進事業

8-4. その他開発コンセプトを実現するとともに、本事業を実現する為に有効となる提案と事例

- 8-4-1. 「市民の健康づくり」を戦略的に進める拠点づくり
- 8-4-2. 「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
- 8-4-3. 安心・快適で付加価値の高い住環境づくり
- 8-4-4. 富士・箱根・伊豆の交流拠点都市にふさわしい顔づくり
- 8-4-5. 水と緑と人が輝く三島の環境づくり

8-5. 市街地再開発事業の事業性を高める提案

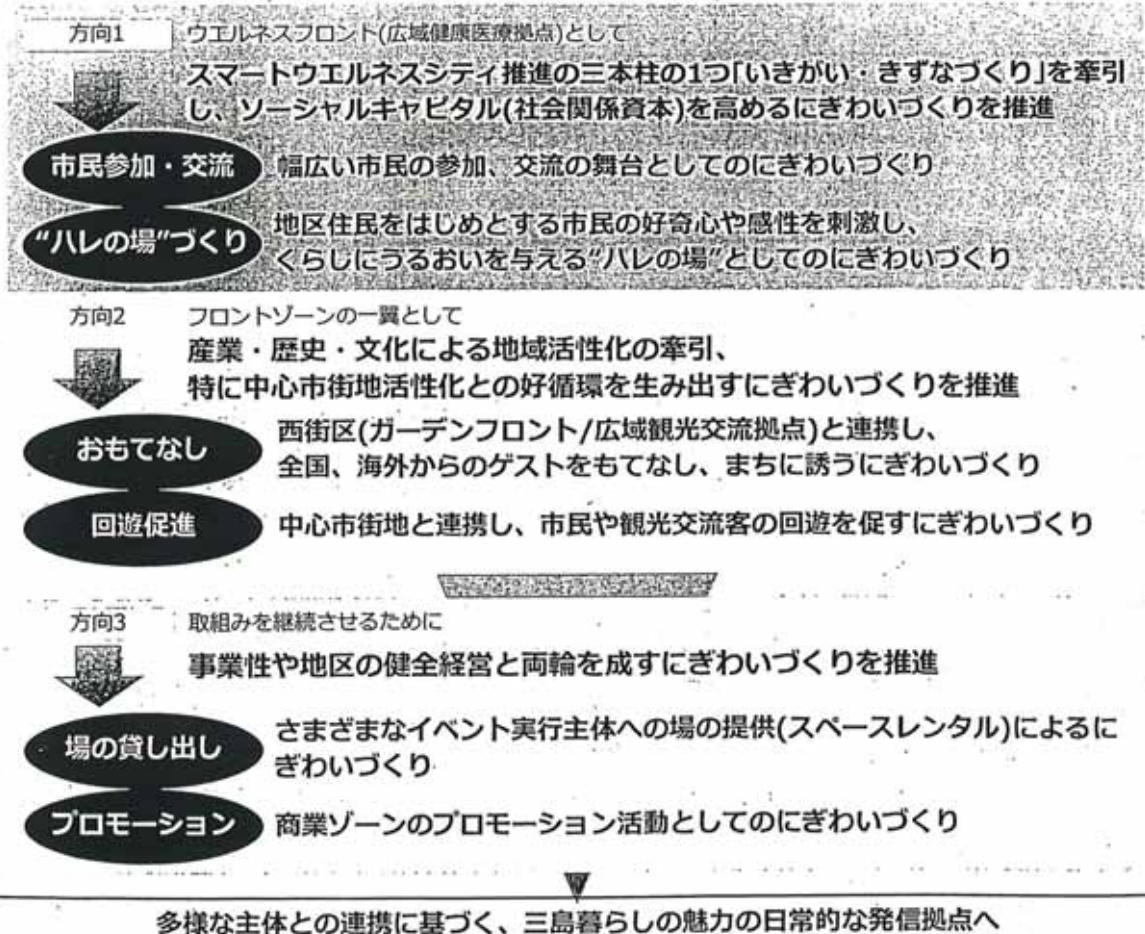
- 8-5-1. ソーシャルインパクトボンドについて
- 8-5-2. 住民の健康管理をし、付加価値を高める導入事例
- 8-5-3. 「三島次世代都市ビジョン」の策定

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-1. 市民の生活の質や利便性の向上に資する取り組みや運営の提案

8-1-1. にぎわいづくりの目指す方向と課題

ウエルネスフロントに求められる、にぎわいづくりの方向と課題を確認します。



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-1-2. にぎわいづくりの枠組み

6つの課題に基づくにぎわいづくりを実行するための、基本的な枠組みを確認します。






8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-1-3. にぎわいづくりの方向と具体例

各課題にもとづくにぎわいづくりの方向と具体例を示します。

【にぎわいづくり具体化の方向】

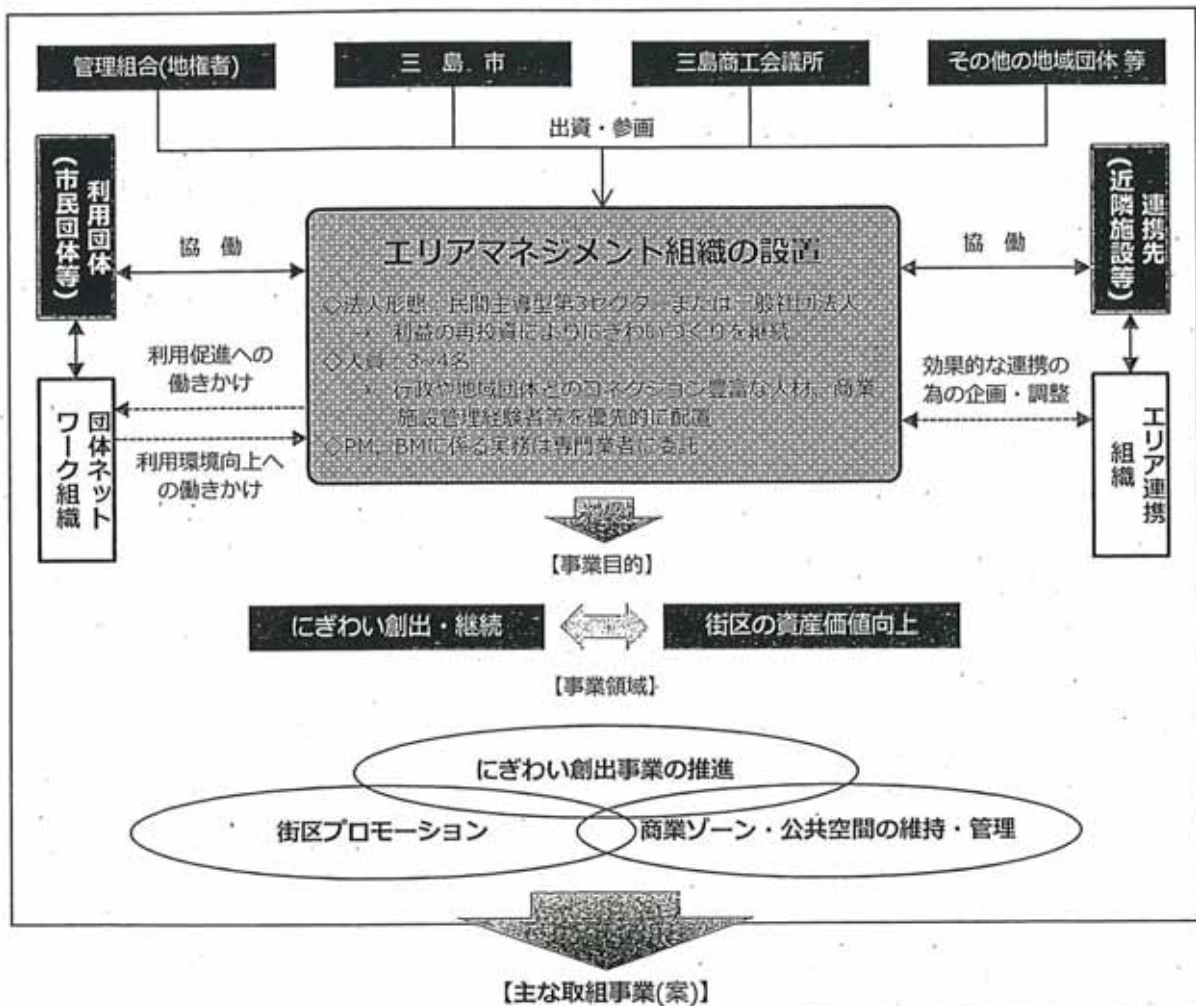
課題	具体化の方向	施策例
【課題1】 市民参加・交流の舞台の提供	市民活動の発表の場としての活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ●アマチュアバンドによるライブステージ ●学校の吹奏楽部・合唱部等ミニコンサート ●青空市民ギャラリー(ガーデニング作品等) etc.
	新たなまちづくりイベントやコミュニティイベントの実験支援	<ul style="list-style-type: none"> ●市民バザール・のみの市 ●子ども向けワークショップイベント etc.
【課題2】 暮らしにうるおいを与える“ハレの場”づくり	文化・芸術・エンターテインメントコンテンツの積極的な誘致	<ul style="list-style-type: none"> ●地元出身アーティスト等によるミニコンサート(地元メディア等と連携) ●地元出身アーティスト等によるパブリックアート作品展示 ●大道芸パフォーマンス etc.
	“健康”アクティビティの提供拠点へ	<ul style="list-style-type: none"> ●三島市「健康スポーツの駅」への登録(テナントと連携) ●ノルディックウォーキング認定コース案内所・ノルディックステーション設置(ボール貸出等/観光協会と連携) ●東レアローズ・アスクラロ沼津交流イベント(E-spoとの連携) ●サイクルステーション機能の設置(サイクルピット、更衣室等/テナントと連携) ●健幸大学公開講座の開催 etc. 
【課題3】 西街区との連携によるおもてなし	伊豆・箱根・富士の魅力を発信するイベント展開	<ul style="list-style-type: none"> ●箱根西麓三島野菜市(JA三島国南と連携★開催意向確認済) ●緑のピアガーデン(楽寿園と連携) ●伊豆・箱根・富士物産展 etc.
	三島のメインイベントのおもてなしゾーン設置	<ul style="list-style-type: none"> ●三島大祭りウェルカムゾーン設置(案内所および周辺町内会によるしゃぎりライブ開催) ●みしま花のまちフェア駅前会場 ●みしまフードフェスティバル駅前会場 etc. 
【課題4】 中心市街地の回遊促進	近隣商店街との共同事業の推進	<ul style="list-style-type: none"> ●一番町ほたる祭りへの参画 ●西街区・一番町・芝本町との合同スタンプラリー etc.
	まちなか回遊型イベントへのハブ機能の提供	<ul style="list-style-type: none"> ●三島バルガイドステーションの設置 ●各種ウォーキングイベントの出発・ゴール地点を誘致 ●冬のイルミネーション(楽寿園と連携) etc.
【課題5】 場の提供(スペースレンタル)によるにぎわいづくり	一般企業の商品宣伝・プロモーションの場としての活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ●新車展示会(カーディーラー) ●リフォーム相談会(リフォーム業者) ●水宅配サービス試飲会 etc. 
【課題6】 プロモーション活動としてのにぎわいづくり	季節や歳時記に沿った効果的な施策の打ち出し	<ul style="list-style-type: none"> ●正月イベント ●春休みファミリーイベント ●夏のウェルネスフェア ●Xmasフェア etc.

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-1-4. 実行のための体制づくり——エリアマネジメント組織の確立

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。

【エリアマネジメント組織の枠組み】



にぎわい創出事業の推進

- ・各種団体・地元企業等への利用促進プロモーション
- ・既存イベントの誘致活動
- ・市民団体等の利用支援・助成(コミュニティイベント創出支援)
- ・行政やメディアとのタイアップ事業推進
- ・各開催事業の運営サポート
- ・三島市および近隣地域の魅力情報発信 etc.

商業ゾーンおよび公共空間の維持・管理

- ・テナント管理
- ・清掃、警備、植栽管理等
- ・迷惑駐車・駐輪防止等 etc.

街区プロモーション

- ・シーズンプロモーションの推進
- ・西街区や近隣商店街との共同事業推進
- ・タウンアイデンティ(ロゴマーク、シンボルカラー等)の開発・管理
- ・PR(パブリックリレーションズ)推進 etc.

自主財源の確保

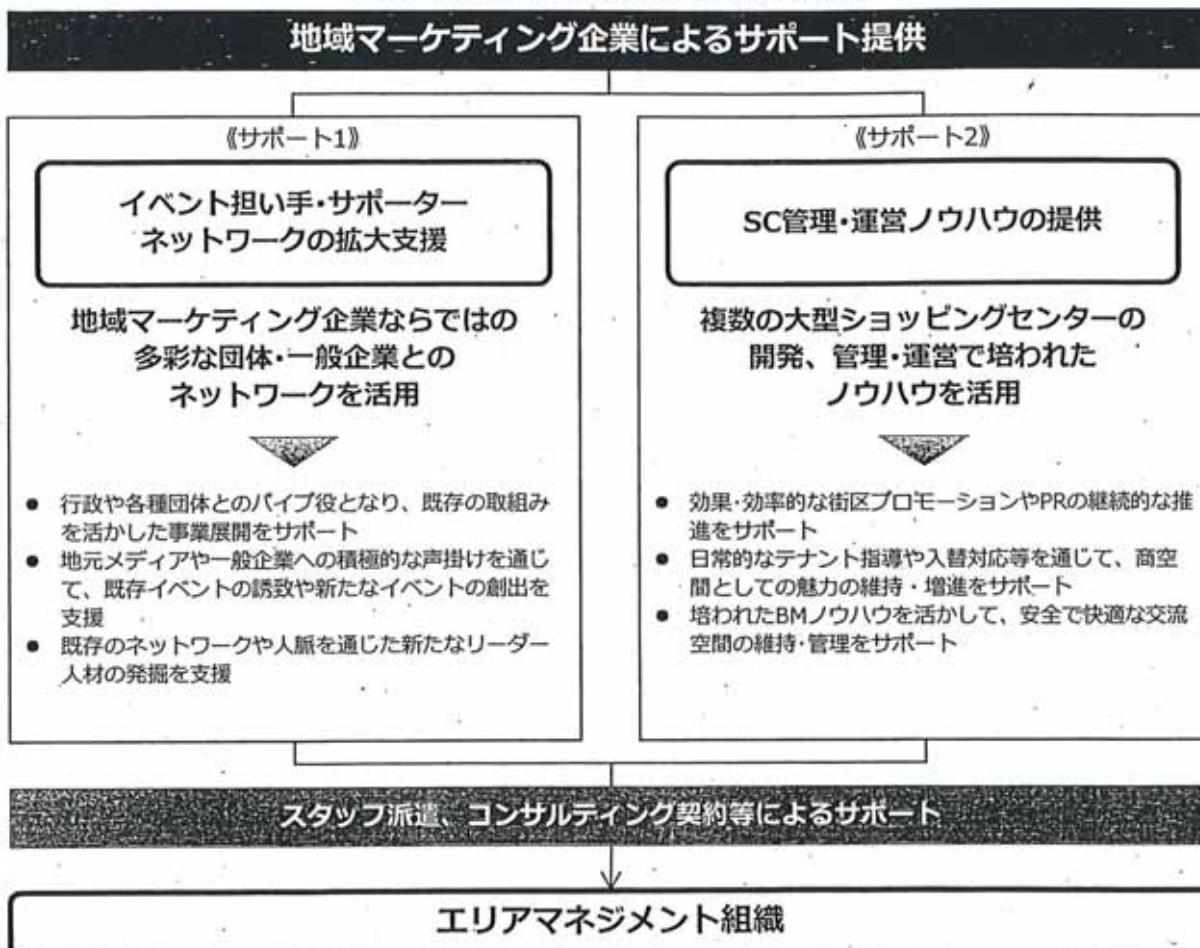
- ・テナント共益費の徴収
- ・テナント会販促費の徴収
- ・スペースレンタル事業
- ・駐車場管理・運営
- ・屋外広告スペースの運用 etc.

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-1-5. 体制強化のための提案

持続的ににぎわいづくりと街区の資産価値向上を着実に推進できる組織体制の確立に向けて、エリアマネジメント組織に対し、地域マーケティング企業によるサポートを提供します。

【エリアマネジメント組織 体制強化のための提案】



商業ゾーン全体の構築にあたって、すべての業務プロセスで地域マーケティング企業が主担当として取組み、地域に支持され続ける商業ゾーン、にぎわいの核づくりを牽引します。

【商業ゾーン確立に向けた地域マーケティング企業の役割】

計画段階	コンセプトワーク	地域資源、地域の消費動向、商業環境への理解を踏まえた取りまとめ
設計・施工段階	テナントリーシング	豊富な誘致実績と地元商業者ネットワークを活かして主体的に推進 ※商業コンサルタントと連携
	地元調整	既存のコネクションを活かして主体的に推進 ※三島市、三島商工会議所等と連携
	事業計画/管理・運営計画・準備	複数の大型SC管理・運営実績を踏まえた計画、準備
運営段階	管理・運営/エリアマネジメント	スタッフ派遣、コンサルティング契約等に基づくサポート (上記ご提案内容)

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-1-6. エリアマネジメントの事例

(1) 事例①

高松丸亀町荻番街前ドーム広場／高松丸亀町まちづくり株式会社

1 「高松丸亀町荻番街前ドーム広場」概要

高松丸亀町商店街のシンボルとして、街路の交差点に作られたドーム型の市民の交流広場。

- 施設概要： ドーム直径26m 高さ32.2m 約500㎡
2007年（平成19年）7月14日 竣工

2 建設経緯

1988年、商店街の通行量には減少の兆しが見え始め、「今後100年先を見据えたとき、このまま放置すれば競争社会で生き残ることができず衰退するのではという危機感と抜本的な改革が必要なのではないか」という懸念が再開事業の出発点。調査において商店街に行きたくない理由に「休憩場所がないこと」、「トイレがないこと」が挙げられ、パブリックスペースの確保が最優先とされた。

3 「高松丸亀町荻番街前ドーム広場」の運営

「高松丸亀町まちづくり株式会社」（民間主導型第三セクター）により運営。商店街自身がイベントを企画・実施するのではなく、高松丸亀町まちづくり株式会社が市民がイベントを企画・実施できるよう、音響設備や楽器、イベント専属スタッフを揃えて市民をサポートする仕組みを整えた。

4 「高松丸亀町まちづくり株式会社」プロフィール

- 運営方式： 民間主導型第三セクター
- 設立： 平成11年
- 出資者等： 資本金1億円（うち高松市が5%、振興組合95%）
- 主要業務： ◇街全体の活性化を推進するエンジン
→商店街全体を一つのショッピングセンターと見立てたタウンマネジメント
 - ・テナントミックス
 - ・商業ビルの運営管理（警備、清掃等）
 - ・販売促進企画（情報誌の発行、催事の企画）
- ◇利益を地元へ再投資
→企業デベロッパーとは異なり利益を地元へ再投資
- 社員数： 16名
取締役会は各街区（A～Gの7街区）の代表者等により構成

5 実施イベント等

- 平常時： 市民の憩いのスペース、休憩所
- イベント時： コンサート、お祭り、オープンカフェ、マルシェ、クリスマスイルミネーション、アート展示、産業見本市、啓蒙活動 等

6 稼働状況

- イベント件数： 200件以上/年

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

7 成 果

吉番街の成果

	開業前	1年後
売 上	10億円/年	30億円/年
通行量	12,000人/日	18,000人/日
税収（市固定資産税）	400万円	3,600万円

(資料：丸亀町まちづくり株式会社データ)



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

(2) 事例②

富山市まちなかにぎわい広場（グランドプラザ）／株式会社まちづくりとやま

1 「グランドプラザ」概要

富山市が「富山市中心市街地活性化基本計画」に基づき中心市街地へ賑わいを取り戻すための集客施設として建設した公設民営方式のガラス屋根のついた野外広場。

- 施設概要： 縦65m、幅21m、面積約1400㎡、天井高19m
 - 付帯設備： 昇降式舞台、大型ビジョン、モバイルグリーン（可動式樹木）等
 - 事業費： 約15.2億円
- 2007年（平成19年）9月17日オープン

2 「グランドプラザ」の運営

- 事業主体： 富山市
- 指定管理者： 株式会社まちづくりとやま

3 「株式会社まちづくりとやま」プロフィール

- 運営方式： 民間主導型第三セクター
- 設立： 平成12年7月7日
- 出資者： 富山市、富山商工会議所、商店街組合・事業者、大型店、金融機関等
- 主要事業：
 - ・賑わい拠点の運営（グランドプラザ等の運営）
 - ・交通アクセスの利便化（コミュニティバスの運営、無料駐車システムの運営）
 - ・活性化ソフト施策（富山まちなか研究室MAG.net、エコリンク（スケートリンク）事業）
 - ・情報発信事業（webサイト、サイネージ、かわら版制作等）
- 社員数： 41名（平成26年4月1日現在）
 - 代表取締役社長：富山市副市長
 - 副社長（常勤・非常勤の2名）
 - 社員41名（行政・民間からの出向職員6名、パート・嘱託35名）

4 NPO法人GPネットワークの取り組み

- 概要： 2008年、グランドプラザを楽しく活用するため設立したイベント企画の任意団体「グランドプラザネットワーク」。2011年にNPO法人格を取得し「NPO法人GPネットワーク」となる。賑わい創出のための自主イベントの開催、イベント実施に不慣れな市民のサポート、まちづくりを学ぶ機会を提供するセミナーの開催などの活動を市民や行政と連携して実施しながら文化、芸術、スポーツ振興、子どもの健全育成を目指している。
- 構成： 約40名（20～70歳代 公務員、事業者、会社員、学生など）
- 自主事業：
 - ・カジュアルワイン会
 - ・まちづくりセミナー→まちづくりの専門家や実践者を講師として迎え、市民が活力あるまちづくりについて学ぶ「まちづくりの勉強会」。セミナーを通して、行政や商店主、消費者など立場の違う人々が交流する機会を提供。
 - ・手ぶらで観光物産展→全国の地方都市が観光物産展を開催。イベント企画や設営準備、宿泊、PR、集客など、開催準備と当日の運営をGPネットワークが手頃なパッケージ料金で代行。

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

5 「株式会社まちづくりとやま」と「NPO法人GPネットワーク」取組のポイント

- ◇NPO、商業者とまちづくり会社が連携し、「市民が主役」になるしくみ作り
- ◇まちづくり会社施設運営を中心に活性化
- ◇NPOはソフト事業で市民を巻き込んでイベントを実施



富山市中心市街地活性化基本計画より転載

※「街なかメイクアップサポーター」

→大学生が「街なかメイクアップサポーター」として自主的に集まり、まちなかの活性化事業を実施。子ども神輿、お絵かきプロジェクト、大学生が小学生の勉強を手伝う「まちなか塾」など

6 実施イベント等

- 平常時： 市民の憩いのスペース、休憩所
- イベント時： ダンスライブ、コンサート、ビール祭り、ワインフェスタ、フットサル大会、スケートリンク、野菜販売 等

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

7 稼働状況

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度
実施件数 (件)	377	318	342	346
稼働日数 (日)	299	300	302	315
稼働率 (%)	81.9	82.4	82.5	86.3

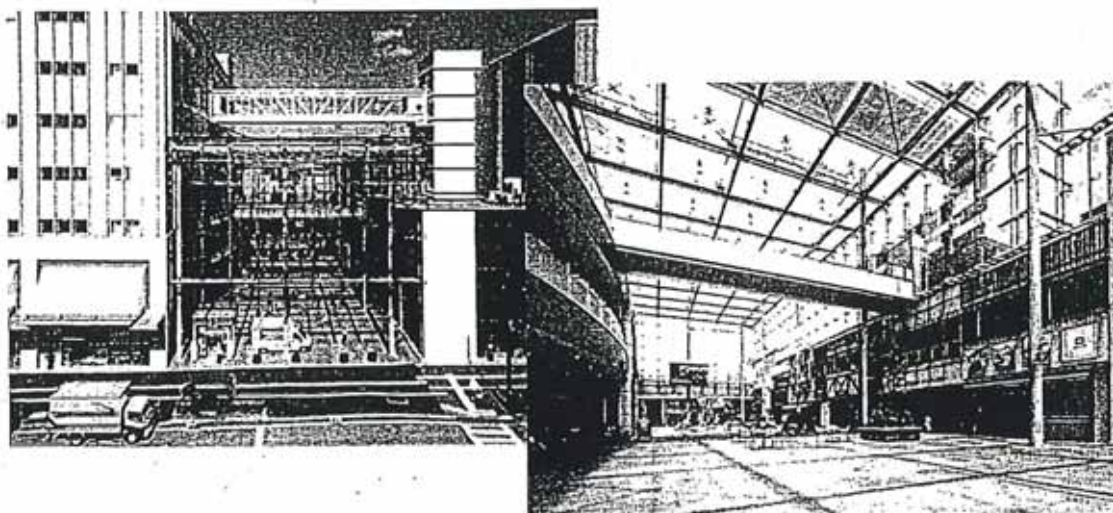
※土・日曜日の稼働率は100% (資料：株式会社まちづくりとやま事業報告)

8 実績

- 使用料収入： 約12,000千円/年
- イベント件数：100件以上/年

9 使用料

使用料金 円・税別			午前4時間 10:00~14:00	午後4時間 14:00~18:00	夜間4時間 18:00~22:00	全日12時間 10:00~22:00
	全面 1ヶ月前より受付	平日	¥ 28,000	¥ 35,000	¥ 35,000	¥ 70,000
	土日休日	¥ 80,000	¥ 100,000	¥ 100,000	¥ 200,000	
半面 1ヶ月前より受付	平日	¥ 20,000	¥ 25,000	¥ 25,000	¥ 50,000	
	土日休日	¥ 56,000	¥ 70,000	¥ 70,000	¥ 140,000	
1/5面 2ヶ月前より受付	平日	¥ 12,000	¥ 15,000	¥ 15,000	¥ 30,000	
	土日休日	¥ 24,000	¥ 30,000	¥ 30,000	¥ 60,000	
移動店舗・ パフォーマンス等 1ヶ月前より受付	平日	¥ 1,200	¥ 1,500	¥ 1,500	¥ 3,000	
	土日休日	¥ 2,000	¥ 2,500	¥ 2,500	¥ 5,000	
大型映像装置 (専用使用時のみ)			¥ 12,000			



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-2. 当該区域を含む周辺地区が将来にわたりにぎわいの創出、継続を実現可能とする仕組みの提案

8-2-1. 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。

■三島市公共施設等総合管理計画より

公共施設マネジメントの基本理念

まちづくりとしての公共施設の保全

☆将来にわたって持続的に発展し続けるため、「ガーデンシティみしま」や「スマートウェルネスみしま」など、人もまちも産業さえも元気になる取り組みを更に推進し、誰もが健康で幸せを感じ、安全・安心に暮らすことができる魅力あるまちの形成を目指します。

☆人が集い、住みたくなるまちを実現するため、効率的で身の丈に合った財政運営を基本としながら、公共施設サービスの充実に努めていきます。

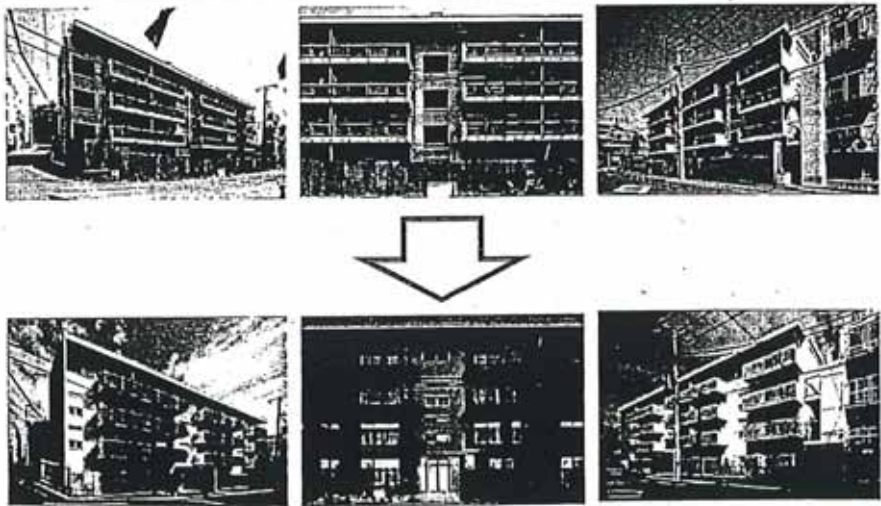
☆多様化する市民ニーズを的確に捉えながら、適正規模を把握した上で長期的視点で公共施設のスリム化を図り、併せて、財政計画との整合性を図って市の体力を強化します。

☆「内陸のフロンティア」を拓く取組等により、企業誘致や観光振興、産業振興を図り、雇用の拡大、税収につながるよう地域活性化を推進します。



周辺地域の老朽施設の利活用・機能連携

代表企業Aの再生技術「リファイニング」



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-2-2. 地元企業、商店街、JA等との連携による周辺商業の活性化

地元商店街、JA三島函南、商工会議所等との連携により、「健康」をテーマにした地産地消の食づくりや賑わい連携を検討し、三島の貴重な資源の再確認と発信を目指します。検討した施策はエリアマネジメントに運動させ、地域振興に務めます。

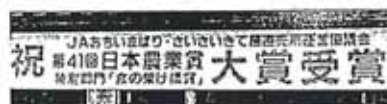


※JA三島函南、三島市観光協会HPより

地産地消 商業施設イメージ

■今治 さいさいきて屋

直売所ではJAおちいまぱり管内の農産物（野菜・果物・花）はもちろん、牛肉・豚肉・鶏肉、魚介類も地元今治産にこだわっており、安心・安全な農畜産物を提供しています。食堂・農園・キッチンスタジオなど、さまざまな施設で今治の「農」と「食」を提案しています。

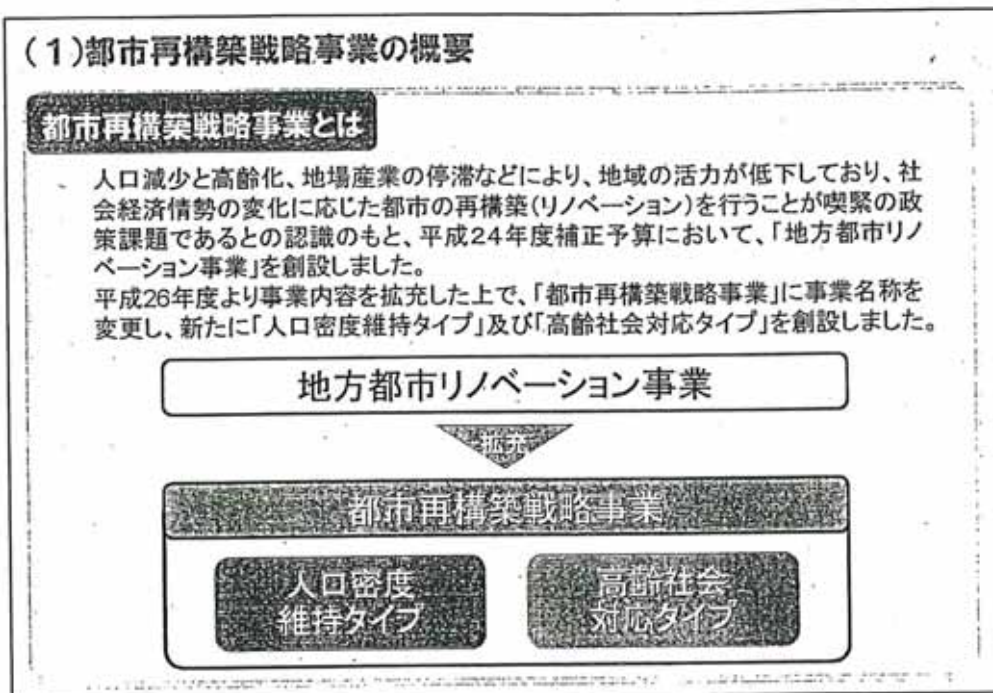


8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-3. 利用を想定している補助事業などの提案

8-3-1. 都市再構築戦略事業

- ・三島市が取得する地域のための駐車場については、地域生活基盤施設の一部として、都市再構築戦略事業として補助金が期待できます。詳細は、国との協議調整が必要となります。



(2)交付対象事業

誘導施設の整備とあわせて、都市の再構築に必要な、道路・公園・広場等のその他の基幹事業の整備を併せて行うことで、効果的かつ効率的に都市の再構築を行う必要があります。

交付対象事業	対象施設等	交付対象事業	対象施設等		
基幹事業	中心集積区域の誘導施設(必須事業)	医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、商業施設	基幹事業	高次都市施設	地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター、複合交通センター
	生活拠点区域の誘導施設	医療施設、商業施設、地域交流センター		既存建築物活用事業	
	高齢者交流施設			土地区画整理事業	
	道路			市街地再開発事業	
	公園			住宅街区整備事業	
	古跡及び緑地保全事業			バリアフリー環境整備促進事業	
	河川			優良建築物等整備事業	
	下水道			住宅市街地総合整備事業	
	駐車場有効利用システム			街なみ環境整備事業	
	地域生活基盤施設	緑地、広場、駐車場(共同駐車場含む)、自転車駐車場、資物共同集配施設、公園空地(股内空間も含む)、情報館、地域防災施設、人工地盤等		住宅地区改良事業等	
高質空間形成施設	緑化施設等、電線地下埋設施設、電柱電線移設、地域冷暖房施設、歩行支援施設、障害者誘導施設等	都心共同住宅供給事業			
		公営住宅等整備	公営住宅、地域優良賃貸住宅		
		都市再生住宅等整備			
		防災街区整備事業			

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-3-2. スマートウェルネス拠点整備事業（国庫補助事業）

スマートウェルネス拠点整備事業の概要

下線部は平成29年度予算における制度変更内容

高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を新設・改修する場合その費用に対して、国が民間事業者等に補助を行う。

■概要

<事業の主な要件>

- ① 住宅団地等の戸数が100戸以上^{※1}であること。
- ② 地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」^{※2}が定められていること。^{※3}
- ③ 整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。^{※3}

〔「生涯活躍のまち」構想に係るものについては以下のとおり〕
 ① 住宅団地等の高齢者向け住宅の戸数が50戸以上であること。
 ② 市町村が策定する「生涯活躍のまち形成事業計画」の区域内に存在すること。

<補助率等>

拠点施設の整備（建設・改修・買収）に係る費用を補助

補助率 : 1/3
 補助限度額 : 1,000万円(1施設につき)

<対象となる拠点施設>

- ① 高齢者生活支援施設：
診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所 など
- ② 障害者福祉施設：
障害者支援施設、共同生活援助施設（障害者グループホーム）など
- ③ 子育て支援施設：
保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペース など
- ④ その他の施設：
事業目的に資する食事サービス施設、交流施設など

- ※1 公営住宅や地域雇員賃貸住宅等については、100戸未満でも対象。
 ※2 住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して以下の事項を定めた計画
 ① 地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康維持と増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針。
 ② 拠点施設に関する事項
 ③ 生活支援・多世代交流活動に関する事項
 ※3 地域住宅計画又は都市再生整備計画において子育て支援を図るものとして位置付けられた住宅団地等の区域内において実施する子育て支援施設の整備事業については、左記の②、③の要件を満たしているものとみなす。(029年度拡充事項)

■イメージ

<住宅団地の場合>

- ・公営住宅、UR団地、公社団地等の住宅団地
- ・住宅団地内の住戸数が約100戸以上
- ・建て替え等による余剰地や1階の空きスペース等に、拠点施設を整備



<一般の住宅地の場合>

- ・戸建て住宅地など一般の住宅地など
- ・区域内の住戸数が約100戸以上
- ・空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-3-3. 地方創生先行型交付金

地方創生先行型交付金の活用状況（日本版CCRC関係）

- 地方創生先行型交付金（平成26年度補正予算）により、都道府県及び市町村による地方版総合戦略の早期かつ有効な策定と、これに関する優良施策等の実施に対し、国が支援。
- 交付金を活用してCCRCに関連する事業を行う自治体は、笠間市（茨城県）、南魚沼市（新潟県）、都留市（山梨県）、長崎県※各自自治体の地方創生型交付金の実施計画書を「CCRC」または「ecore」で構築した結果。
- 交付金の主な用途としては、構想の実現に向けた研究・検討、ニーズ調査、地方移住支援、空き家等の活用に関するものが挙げられる。

笠間市（茨城県）：笠間モデル創出事業

事業概要	経費内容	費用（千円）	指標値
平成12年を境に継続して減少している人口・超高齢化に対応した新たな街（多世代交流型コミュニティの形成）と都市部と本市の新しい関係（観光ではない相互往來の関係性の確立）を構築するため、笠間版CCRCの検討・推進及びシェアタウン戦略の具体化に向けた取組みを実施する。	<ul style="list-style-type: none"> ・産学官及び住民連携による基本計画の作成及び実行に向けた研究、実施事業者とのマッチング等に係る経費（共同研究、整備拠点の調査及び基本設計、マーケティング等委託） ・暮らし方の提案につながるパイロット事業の実施経費 ・事業研究会講師招聘経費、研究会等に伴う旅費 ・事業費総額13,000千円 	4,960	CCRC事業に対する民間事業所（施設整備・運営希望事業所）問合せ件数：3件

南魚沼市（新潟県）：南魚沼版CCRC推進事業

事業概要	経費内容	費用（千円）	指標値
地域資源や人材を有効活用しながら健康に老後を過ごすプログラムを研究し、域外の都市部の高齢者を市内に受け入れ、都市部から地方への人の流れを促進し、新たな仕事や雇用を創出しようとするもの また、移住者の知識や才能を地域で活かしてもらうプログラムの調査・開発を行うもの	<ul style="list-style-type: none"> ・協議会委員報償費及び費用弁償、需用費 ・移住のニーズ調査、地域に適合した移住プログラムの研究・開発調査委託料 ・お試し居住プログラムの実施 ・お試し居住者補助 ・協力事業者（大学含）・個人への負担金、謝礼 	10000	ニーズ調査によるお試し居住者の募集人数 10人
			1


8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-3-4. 地域・まちなか商業活性化事業

地域・まちなか商業活性化支援事業

平成29年度予算額 17.8億円 (20.3億円)

(2)(3) 中小企業庁 商業課
03-3501-1929
(1) 地域経済産業グループ中心市街地活性化室
03-3501-3754

事業の内容	事業イメージ						
<p>事業目的・概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 中長期的に、更なる人口減少、少子・高齢化の進展が叫ばれている中、地域における中心市街地等のまちなか、商店街機能の活性化・維持を回ることが、地域経済活性化のために不可欠です。 ● 本事業では、 <ol style="list-style-type: none"> (1) コンパクトシティ化に取り組む「まち」における、周辺地域の経済活力を向上させる波及効果の高い民間プロジェクト（商業施設等の整備） (2) 公共的機能、買物機能の維持・強化を図る全国モデル型の「商店街」における、各種サービスの提供に向けた取組 (3) 商店街の活性化のため、商店街内の個店等が連携して行う販路開拓や新製品開発 に対して支援を行います。 ● 支援を行った取組については、周知を回り、他の地域への波及を目指します。 	<p>(1) まちなか機能集約支援型</p>  <p>地域産品販売・飲食店・交流スペース等、住民や観光客等のニーズに対応出来る複合商業施設等の整備</p>						
<p>成果目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 平成26年度からの事業であり、平成29年度は、他の商店街等への波及効果が認められた補助事業の割合50%の達成を目指します。 	<p>(2) 公共的機能、買物機能の維持・強化を図る全国モデル型</p> <table border="1"> <tr> <td>① 少子・高齢化 子育て支援・福祉施設等の設置支援、高齢者の買物誘導等に対するサービスの提供支援等</td> <td>② 地域交流 多世代交流空間の整備、まちかど広場の活用、イベントスペースの活用等</td> <td>③ 新陳代謝 イベント・交流空間の活用、交流スペースの整備、交流空間への店舗誘致等</td> </tr> <tr> <td>④ 構造改善 自治体と連携して対応、ハード・ソフト両面での支援、商店街の再活性化支援等</td> <td>⑤ 外国人対応 免税対応施設等の導入、外国人の宿泊施設等の整備等</td> <td>⑥ 地域資源活用 伝統的・歴史的な資源の活用、観光との連携、オリジナル商品の開発等</td> </tr> </table> <p>※公共的機能の強化（街路灯、休憩所、手洗所等の整備）は①～⑥と合わせて行う場合対象</p>	① 少子・高齢化 子育て支援・福祉施設等の設置支援、高齢者の買物誘導等に対するサービスの提供支援等	② 地域交流 多世代交流空間の整備、まちかど広場の活用、イベントスペースの活用等	③ 新陳代謝 イベント・交流空間の活用、交流スペースの整備、交流空間への店舗誘致等	④ 構造改善 自治体と連携して対応、ハード・ソフト両面での支援、商店街の再活性化支援等	⑤ 外国人対応 免税対応施設等の導入、外国人の宿泊施設等の整備等	⑥ 地域資源活用 伝統的・歴史的な資源の活用、観光との連携、オリジナル商品の開発等
① 少子・高齢化 子育て支援・福祉施設等の設置支援、高齢者の買物誘導等に対するサービスの提供支援等	② 地域交流 多世代交流空間の整備、まちかど広場の活用、イベントスペースの活用等	③ 新陳代謝 イベント・交流空間の活用、交流スペースの整備、交流空間への店舗誘致等					
④ 構造改善 自治体と連携して対応、ハード・ソフト両面での支援、商店街の再活性化支援等	⑤ 外国人対応 免税対応施設等の導入、外国人の宿泊施設等の整備等	⑥ 地域資源活用 伝統的・歴史的な資源の活用、観光との連携、オリジナル商品の開発等					
<p>条件（対象者、対象行為、補助率等）</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) まちなか機能集約支援型  補助 (2/3以内) → 協定中心市街地活性化基本計画に記載された事業を行う民間事業者等 (2) 公共的機能、買物機能の維持・強化を図る全国モデル型  補助 (2/3以内) → 地域商店街活性化法の認定を受けた商店街振興組合等・上記以外の商店街組織 (注) いずれも、まちづくり会社、NPO法人等との連携体を含む。 (3) 個店連携モデル支援型  補助 (1/2以内) → 任意の他店グループ ※商店街組合の1/6以上の負担が必須 	<p>(3) 個店連携モデル支援型</p>  <p>商店街の活性化のため、商店街内で個店グループを連携する販路開拓や新製品開発を支援</p>						

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-3-5. 都市機能立地支援事業

- ・三島市が定める立地適正化計画において、本事業は中心拠点区域となり、中心拠点施設として医療、子育て支援施設が位置づけられる予定です。
- ・都市機能立地支援事業の制度に基づき、それらの施設に対する補助金が期待できます。
- ・但し、一定の三島市からの支援が必要であり、三島市との協議調整が必要となります。

誘導施設は、都市に必要な都市機能を確保するため、補助対象となる施設の総称です。中心拠点区域内においては、次の施設が対象となります。

中心拠点区域における誘導施設

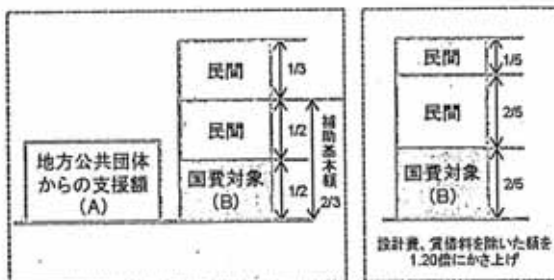
対象施設	施設名	法的位置づけ	対象施設	施設名	法的位置づけ		
1)医療施設	特定機能病院	医療法第1条の5	3)教育文化施設	高等学校	学校教育法第1条		
	地域医療支援病院			中等教育学校			
	病院			特別支援学校			
2)社会福祉施設	診療所	医療法第1条の2		大学		学校教育法第124条 学校教育法第134条	
	開利薬局			高等専門学校			
	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び子育て福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設			専修学校			
				各種学校			
認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条	図書館		図書館法第2条第1項			
3)教育文化施設	幼稚園	学校教育法第1条		博物館・美術館		博物館法第2条第1項	
	小学校			博物館相当施設		博物館法第29条	
	中学校		以下の要件を満たす施設 ・周辺に同種施設がないこと ・市町村が必要と判断したこと ・多数の者が出入りし利用することが想定されること (風営法第2条各項に規定する施設でないこと)				
4)商業施設							

誘導施設の交付対象事業範囲

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">その他施設</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">EV・階段等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">医療施設</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">商業施設</td> <td></td> </tr> </table>	その他施設	EV・階段等	医療施設		商業施設		<input type="checkbox"/> 専有部整備費 ※1 <input type="checkbox"/> 共同施設整備費 <input type="checkbox"/> 土地整備費 <input type="checkbox"/> 用地取得費 ※2 <input type="checkbox"/> 設計費・賃借料
その他施設	EV・階段等						
医療施設							
商業施設							

- ※1: 専有部整備費の23%相当に限る
 ※2: 緑地、広場、通路等の公共の用に供する敷地に相当する部分に限る

国からの支援イメージ

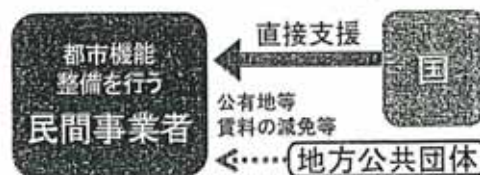


- ・(A)と(B)のいずれか低い額が国からの支援額になります。
- ・一定の要件に該当する場合、補助基本額(設計費・賃借料以外)のかさ上げにより、民間事業者負担を1/3から1/5に軽減可能です。

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

① 民間事業者への直接補助

◎生活に必要な都市機能(医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業)を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。(補助率1/2)



② 市町村による柔軟な支援

◎交付金事業の間接交付とは異なり、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税等の減免額等を市町村の支援額として取り扱うことにより、民間事業者に対して国から直接支援を行うことが可能。



③ 土地負担の増分の一部を支援

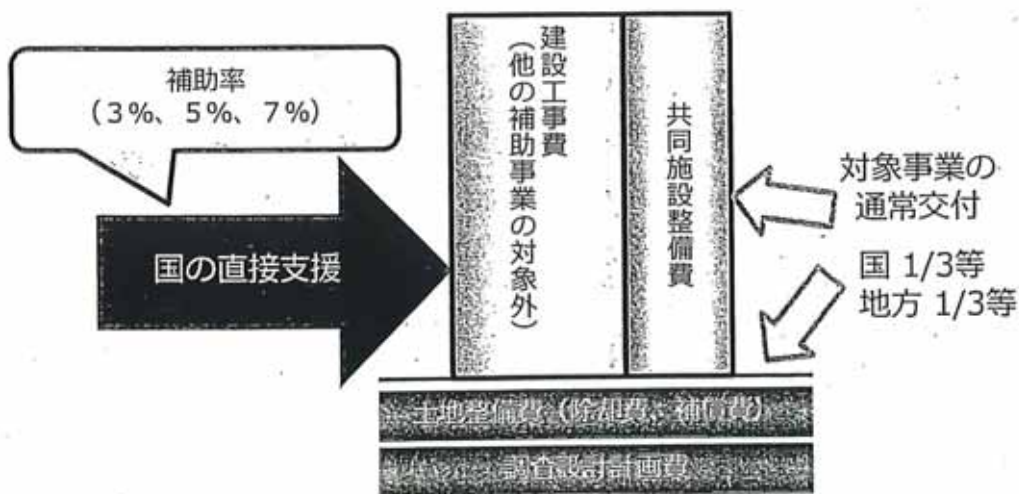
◎都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援。



8-3-6. 防災・省エネまちづくり緊急促進事業

- 福祉対策 (バリアフリー化)
- 防災対策 (免震装置の設置等、高い構造安全性)
- 省エネルギー対策 (省エネルギー基準への適合)

■ 平成32年3月31日までに着手した場合に活用可能



防災・省エネまちづくり緊急促進事業のイメージ図

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-4. その他開発コンセプトを実現するとともに、本事業を実現する為に有効となる提案と事例

構成企業	代表企業A グループ※	デベロッパーD	地元デベロッパーC	デベロッパーE

※代表企業A・地元デベロッパーB

○「市民の健康づくり」を戦略的に進める拠点づくり	千葉県事例A	千葉県事例B		
○「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		東京都事例A		
○安心・快適で付加価値の高い住環境づくり	広島県事例 埼玉県事例	神奈川県事例A	静岡県事例	東京都事例B
○富士・箱根・伊豆の交流拠点都市にふさわしい顔づくり	秋田県事例	神奈川県事例B		千葉県事例C
	埼玉県事例			東京都事例C

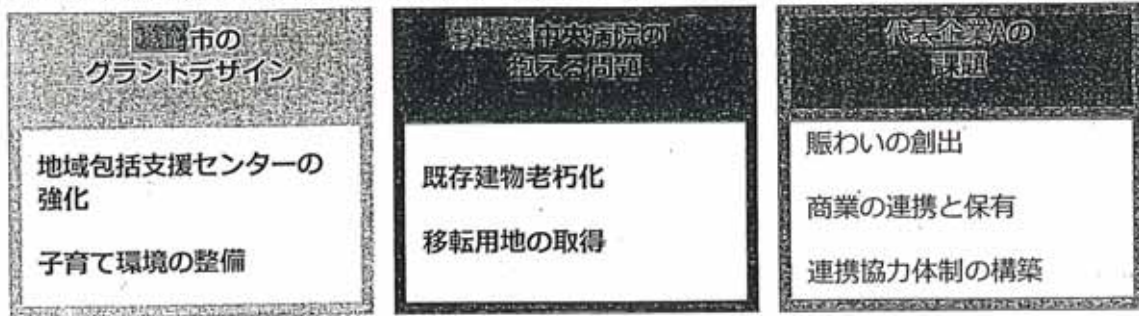
8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-4-1. 「市民の健康づくり」を戦略的に進める拠点づくり

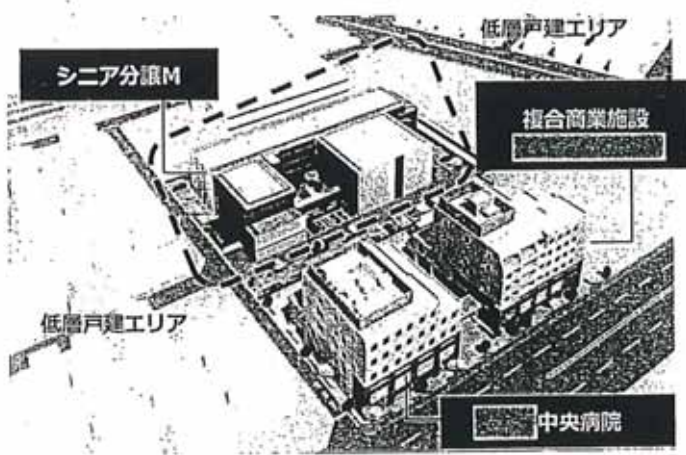
三島市の現状課題、市民の課題を抽出し、拠点づくりに活かします。

<事例：千葉県事例A>

代表企業Aは、「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・産業づくりを進めます。



地元金融機関()様により、四者協定を締結



スマートウェルネス拠点整備事業 完成イメージ

スマートウェルネス拠点整備事業を中核とした、全方位事業を推進し「多世代交流」「地域の賑わい」「地域の拠点」を演出

スマートウェルネス拠点の構築
アクティブシニアの住居確保、
移住に伴う買取再販・建替・
リフォーム等の全方位事業推進
⇒住まいるリング



「民間力」で街づくり

医療・介護・保育を一体化
地域包括ケアシステムモデルケースに

【参考】

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

三島市の現状課題、市民の課題を抽出し、拠点づくりに活かします。

<事例：千葉県事例B>

デベロッパーDおよびデベロッパーDグループ会社は、「街づくり」と「健康維持・増進」の両輪で健康寿命を延伸し、生涯の在宅・自立生活を支援する高齢者住宅の新ブランド「**〇〇〇〇**」を展開しています。

「**〇〇〇〇**」は、国土交通省の「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（2015年）」にも選定され、地域拠点型のサ高住として、地域交流によるコミュニティ形成が期待されているプロジェクトです。



1. 世代を超えて誰もが歩いて活動できる「街づくり」

100歳でも健康で自立した生活を送るためには、歩いていける範囲に様々な機能が凝縮され、外に歩いて出かけたい「街づくり」が重要な要素になると考えています。

当社グループが推進する「街づくり」では、住宅をはじめ、商業施設・公園・病院・学校等の必要機能の整備に加え、健康増進・予防医療・医療・介護サービスを一貫して受けることができる環境づくりを目指しており、「**〇〇〇〇**」もそのような街やその利便性に着目し、厳選して開発を行っていきます。

〇〇〇〇 開発時に重視する8つの要素

- | | |
|-------|-------|
| 1. 住宅 | 5. 地域 |
| 2. 交通 | 6. 福祉 |
| 3. 商業 | 7. 介護 |
| 4. 教育 | 8. 医療 |



2. カラダとココロの健康を届ける「健康維持・増進」

ウェルネスでは、当社グループの街づくりに寄り添い、カラダとココロの両面から入居者の健康寿命の延伸を目指す高齢者住宅を運営面から創り上げます。

また地域コミュニティの連携も行い、入居者だけでなく、地域高齢者まで健康意識を向上・波及させることで、街全体のひとびとに健康で人生を謳歌して頂ける運営を目指します。

〇〇〇〇 で提供する8つのサービスコンセプト

- | カラダの健康 | ココロの健康 |
|-----------|-------------|
| 1. 楽しむ運動 | 5. 遊ぶ、寛ぐ、空間 |
| 2. おいしい食事 | 6. 仲間との時間 |
| 3. 快適な睡眠 | 7. 寄り添うサービス |
| 4. もしもの安心 | 8. 畏らるる安心 |



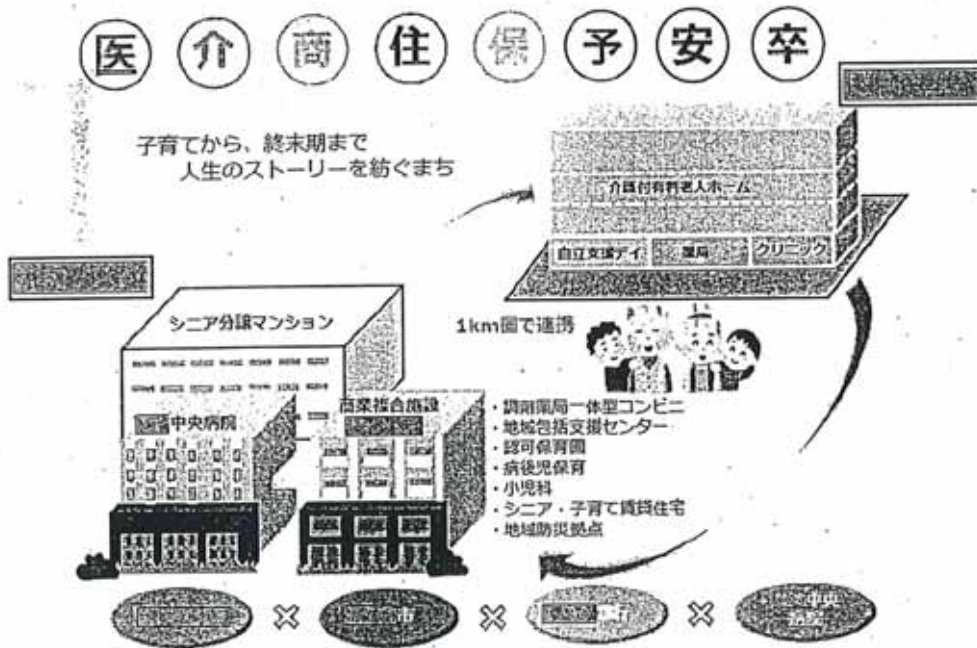
8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-4-2. 「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

全ての世代が生き生きと暮らせる地域包括の仕組みを生み出します

<事例：千葉県事例A>

代表企業Aは、「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・産業づくりを進めます。



子育てから、終末期まで
人生のストーリーを紡ぐまち

1km圏で連携

2015年(平成27年)12月23日(金曜日)

「地域包括ケア」実現へ

18年4月 中央病院が移転



各地区で、中央病院と複合施設の起工式が行われました。医療・介護・保育園等が一体的に提供される施設を目指し、平成27年に市と病院、銀行と4者協定を結んで進めてきた事業です。地域包括ケアシステムのモデル的な事例となるもので、1年後の完成が楽しみです。



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

全ての世代が生き生きと暮らせる地域包括の仕組みを生み出します

<事例：東京都事例A>

デベロッパーDは[]地区再開発事業において、地元住民が主体となった「産・官・学・民」連携のまちづくりを実現しました。弊社は2008年に参画し、地域の住民はもちろん、住民の思いに共感した大学、企業、団体など多くの関係者と知恵を寄せ合い、地域の人々に長く愛される街づくりを目指しました。

ハード・ソフトの両面からの先進的な防災・減災対策の導入や、40,000人以上のメンバーと140人以上が参加した座談会によって生まれたアイデアを共用空間やサービスに反映した「[]」を実現し、新たなまちの活力を生み出しました。

[]地区第一種市街地再開発事業

地元住民が主体となり「産・官・学・民」が連携したまちづくりを実現しました。

当地区では「産・官・学・民」でつくる、日本初の住民主導のまちづくりが実現しました。



コンフォートタワー

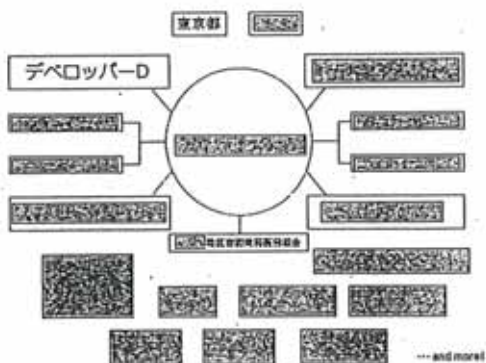


グリーンレジデンスからベントテラスを望む



イトーヨーカドー

江戸時代より武家屋敷として栄え、永く住み継がれてきた[]町を次世代に繋ぐため、住民の思いに共感した大学、企業、団体がそれぞれの知恵を集めてまちを作り上げました。



防災に対する取り組み

- 非常用電源
3日分貯蔵
- 3日分の防災用食糧
- 5箇所設置
- フェアレ
防災放送
- 3箇所計
1401台
防災水筒
- 4名年層
の要員

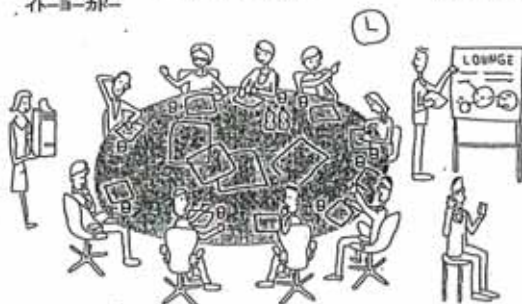
事業概要

地区名

「[]地区第一種市街地再開発事業」

■計画概要

- ・施行区域面積：約2.5ha
- ・敷地面積：約16,250㎡
- ・延べ面積：約140,000㎡
- ・規模：地上55階/地下2階
- ・構造：鉄筋コンクリート造
- ・用途：住宅(1,230戸)・業務商業施設・駐車場



“世界一のイゴコチ”を目指して実現した「[]」40,000人以上のメンバーと140人以上が参加した座談会を経て出された10万件以上の「イゴコチ」アイデアから議論を重ねて厳選された「[]」が計画に反映されました。

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-4-3. 安心・快適で付加価値の高い住環境づくり

住宅の付加価値を向上させる機能を誘導します。

<事例：広島県事例>

代表企業Aは、市街地再開発事業に参画、住宅の付加価値向上のアイデアとして商業にクリニック、カフェテリア、フィットネス、レストランなどの複合化を提案、多世代の住民が利用する駅前のランドマークとして完成しました。



商業・医療複合ゾーン



クリニック



フィットネス



カフェテリア



レストラン



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

「都市型スマートシティ」の事例

<事例：神奈川県事例A>

デベロッパーDは[事業所跡地]に、街に関わる企業や自治体が先進的な知恵・技術・サービスを掛け合わせイノベーションを育み、人々の交流が地域をグローバルにつなぎ、より良い未来を求めて人々が集う、都市型スマートシティを開発する予定です。水素活用など先進的なエネルギーマネジメント、快適な暮らしを実現するスマートサービスを取り入れた運営を行います。



スマート商業施設 (ユニー)

スマートタウンマネジメント施設 (パソニック)

② タウンマネジメントセンター

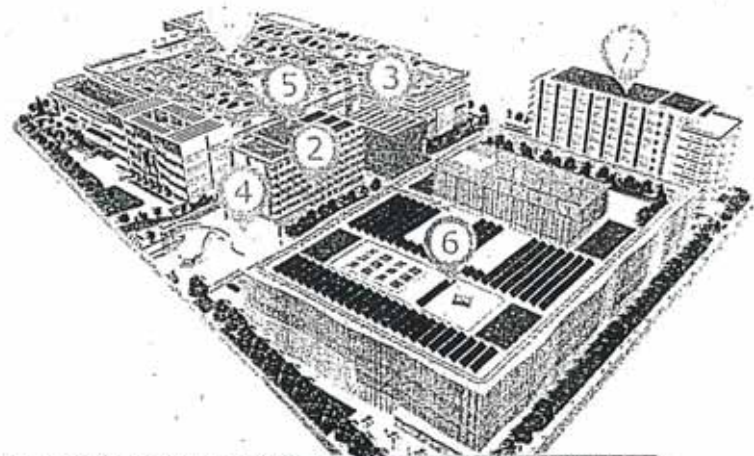
③ タウンエネルギーセンター (東京ガスグループ)

④ 水素活用拠点 (JXTGエネルギー)

⑤ 国際学生寮 (慶應義塾大学)

⑥ 技術開発センター (Apple)

スマート集合住宅 (デベロッパーD、パナホーム)



SSTのコンセプトを実現するため、タウン内を多様な事業者・施設によって構成しています。まちの中心のタウンマネジメントセンターでは、各建物のエネルギー使用状況の把握など、スマートサービス全体の統括をしています。

CONCEPT
イノベーション

この街が、未来をつくっていく。

Innovating the Future Together.

SSTは、次世代都市型のスマートシティです。いろいろな企業・自治体・市民が、知恵を集結し、技術、人材、地域、繋がり、ブランドを共につくっていきます。



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

「都市型スマートシティ」の事例

SSTでは、地域特性を踏まえ住む人、働く人、訪れる人などのさまざまな視点から快適性や未来の暮らしを追求し、人が中心のサステナブルスマートライフの実現に向けて、6つのスマートサービスを提供します。



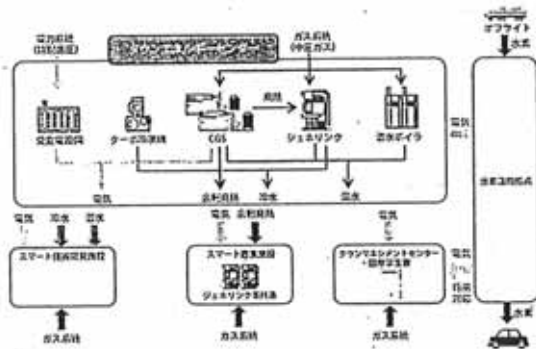
スマートサービス



Energy

多様なエネルギーをいつでも安く分け合うまち

タウンエネルギーセンターが活用できる

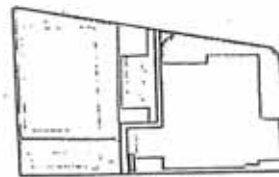


Security

暮らしを見守り、地域に安心安全が広がるまち

タウンセキュリティサービスの実現

- ・複数の建物で構成された一定エリアを網羅的に守るタウンセキュリティ
- ・先進的な画像認識技術の活用により人の賢業と機械賢業のベストミックスを追求



レイヤードセキュリティ

- 1階層区域 (主要な出入口、歩行者用通路)
- 2階層区域 (廊下等の公共空間)
- 3階層区域 (居住者の居住空間)
- 4階層区域 (駐車場の監視)



Mobility

クリーン&エコなモビリティが行き交うまち

- ・クルマと自転車と公共交通を組み合わせ、エコで快適なタウンモビリティ構成
- ・まち全体でのモビリティ活用ルールの設計
- ・周辺地域と連携したモビリティサービス・タウン物産
- ・水素活用拠点、EV充電スタンド等のモビリティインフラ整備



Wellness

「心」、「体」、「知」の健康を促し、暮らしに喜びと活力が生まれるまち

- ・クリニック、薬局、保育所等の健康増進施設整備
- ・保育・医療サービスを支援するICT技術の活用
- ・食事、運動、休養の質を高める場とサービスの提供
- ・快適な環境整備・興奮関連機器の採用等



Community

住む人、働く人から訪れる人まで多世代交流、国際交流が生まれるまち

- ・様々なアクティビティに対応したコミュニティスペース
- ・活動を促す多彩なコミュニケーションツール
- ・多様な人々に配慮したサイン計画と、コミュニケーションバリアを取り除くサポートシステム
- ・まちでの自治を促し、持続可能なまちづくりに寄与するコミュニティ形成



Facility

異なる用途の施設間で連携 一体管理により関わる人が快適に過ごせるまち

- ・異なる用途、所有者が連携した、個別施設と一体になったタウンファシリティサービス、マネジメント
- ・歩行者用通路等の共用部の一体管理
- ・まち全体のライフサイクル管理
- ・3D情報プラットフォームの構築

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

省エネルギー・創エネルギーのスマートタウンの事例

<事例：静岡県事例>

地元デベロッパーは、マンション内電力融通システム「**スマートエネ**」採用のスマートタウンに取り組みました。

家庭用燃料電池エネファームによるマンション内電力融通システム「**スマートエネ**」は静岡ガスが地元デベロッパーの協力の元で開発・構築したシステムです。本システムは電力の一括受電とエネファームを組合せ、マンション内で電力の融通を行う技術で、更なる省エネとCO2削減を可能とし外部からの電力購入量を大きく低減します。

地元デベロッパーは、静岡県駿東郡長泉町に本システムを導入した分譲マンションと一戸建を複合した「**スマートエネ**」を建設中です。分譲マンションで本システムを導入するのは、日本で初めての取り組みとなります。

(1) 概要について

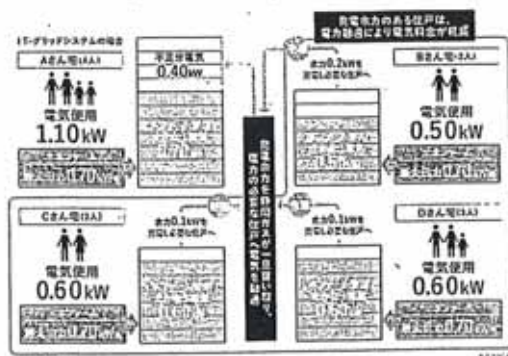
分譲マンション「**スマートエネ**」(190戸(EAST棟95戸・WEST棟95戸))と一戸建(10区画)を複合したスマートタウン(1期工事：2016年度、2期工事：2017年度)

- 「**スマートエネ**」の開発および構築導入
- 太陽光発電と蓄電池による通常時の省エネルギーと災害時(停電時)の電力供給。(エネルギーセキュリティの構築)
- HEMS、MEMSの導入による、各住戸や共用部のエネルギー(電力、ガス、融通電力量など)の見える化。
- 機器の遠隔発停や最適な制御と地域情報・生活支援情報などサービスの提供。
- 通風の配慮、自然光の導入、緑化の充実など自然を活用した質の高い環境の確保。
- 緊急時(災害時の断水)を想定した給水の確保。
- コミュニティラウンジやコミュニティパーク、防災倉庫・防災設備の設置。
- 電力、ガスなどの料金一括請求システムとHEMSを活用した各住戸へのエコレポートによるトータルエネルギーサービスの提供。

(2) 本システムの導入効果について

本システムは、一般的なマンション設備に比べ、以下のような効果が期待できます。

- 一次エネルギー削減率：約25% (建築物におけるエネルギー消費量ベース)
- CO2削減率：約30% (建築物におけるエネルギー消費量ベース)
- 外部からの電力購入量(系統依存度)の低減率：約60%
- エネルギーコスト削減率：約30% (電力融通の売買取引によるコスト削減効果は除く)
- 居住者の節電意識の向上とコミュニティの形成にも繋がる。



完成イメージ図

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

地域の防災拠点となるランドマークの事例

<事例：東京都事例B>

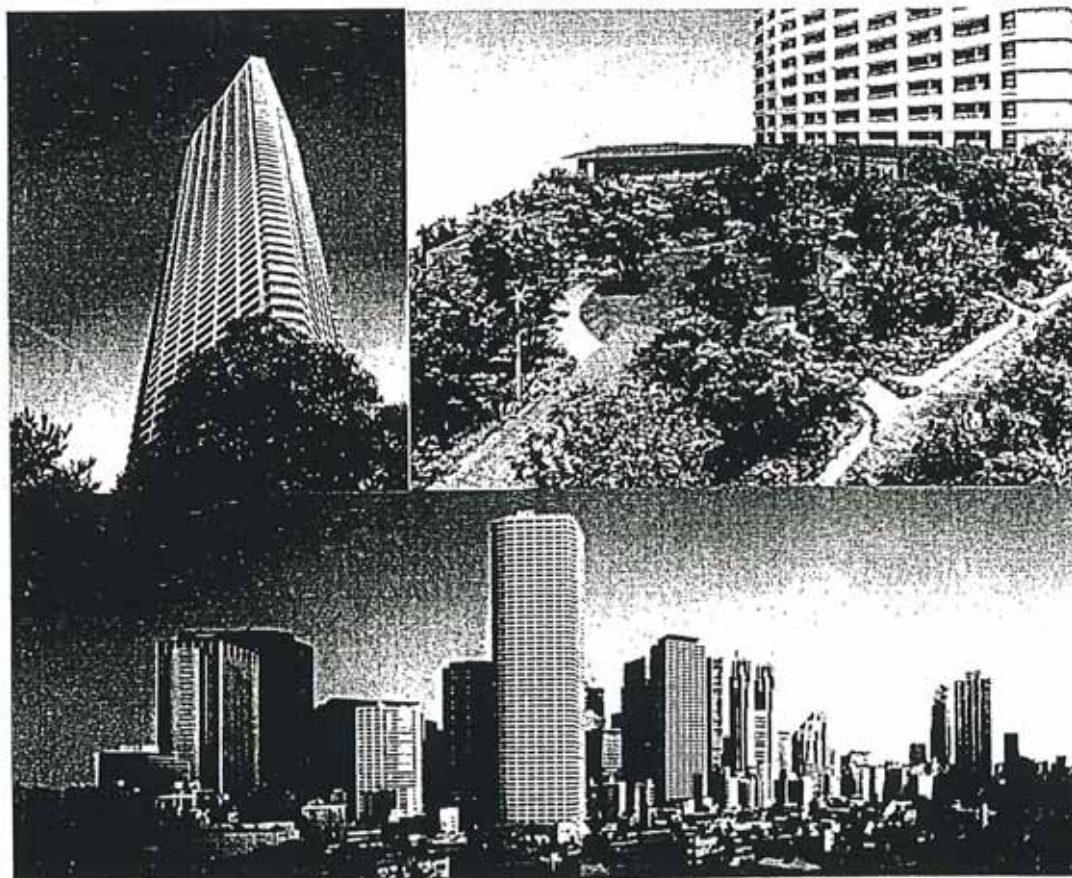
「[]」は、木造住宅密集地域の再整備を通じた不燃化の促進・防災性の向上を企図し、地元にお住まいの方々を中心に事業検討が進められてきた「[]地区第一種市街地再開発事業」の中核となるプロジェクトです。敷地内に多くの緑と広場を備えた約1,900㎡の公開空地「結いの森」を居住者・地域の憩いの場として整備するほか、建物には制振装置を採用し、6フロアに防災倉庫（地下2階には地域用防災倉庫）を設置することで、地域防災拠点としての機能を担います。

また、大規模物件における居住者間のコミュニティ形成のために、ハード・ソフト両面の施策を実施。ハード面では、共用部に和室・土間スペースと国産木材をふんだんに活用した「木育空間」からなる交流スペース「ENGAWA（エングワ）」のほか、ミーティングスペースやゲストルーム、ビューラウンジ&バーなど多世代の交流の場を用意しています。

ソフト面では、専門家を招いて自然、防災・減災、多様性という3つのコンセプトを軸にエリアコミュニティを支援するプログラム「[] in the forest」を2015年1月より入居後の2020年まで実施します。

「[]」において、一般社団法人いきもの共生事業推進協議会による「いきもの共生事業所認証（ABINC 認証）[集合住宅版]」を取得しました。集合住宅版は、今回が初めての認証となります。本認証制度は、生物多様性保全の取り組みの成果を可視化して認証する制度であり、生物多様性に配慮した土地利用を促進することを目的としています。

また、デベロッパーEの防災プログラムにより、有事に際してより実効性の高い防災計画をたて、防災訓練等を行なっています。



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-4-4. 富士・箱根・伊豆の交流拠点都市にふさわしい顔づくり

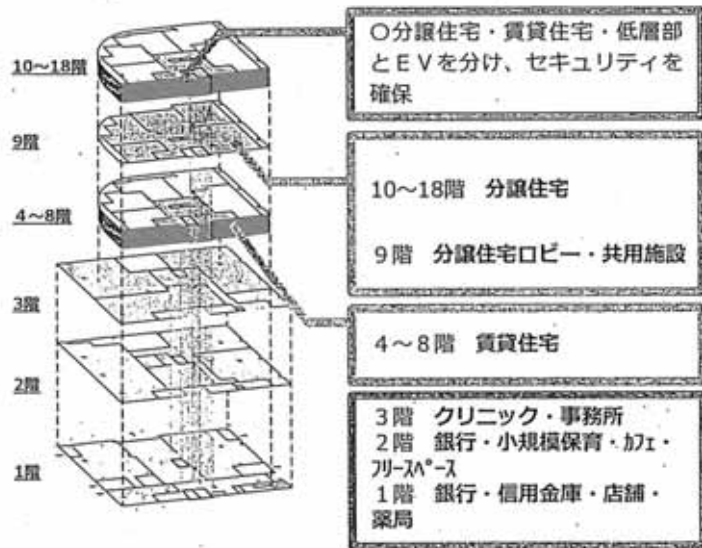
三島駅を利用する人々へのおもてなしの拠点をつくります

<事例：秋田県事例>

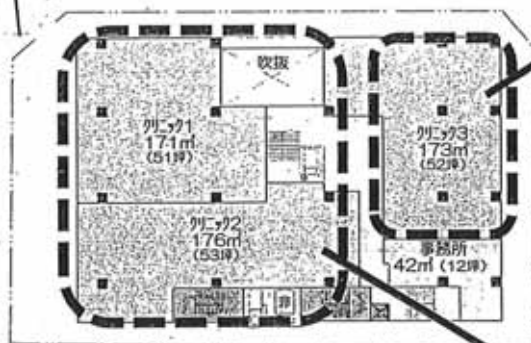
代表企業Aは、「**CCRC拠点整備事業**」を推進中。人口減少著しい地方都市に於いて、「移住」「住み替え」「まちの保健室」等のコンセプトを掲げ、拠点都市の顔としての開発を行っております。



用途構成・動線計画について



3階平面計画について「ウエルネスフロア」



■クリニック機能①

○診療科目は内科・循環器系・眼科・歯科を想定し、主に地域の高齢者の健康に寄与できるものを誘致する（その他、保育と連携した小児科も検討）。

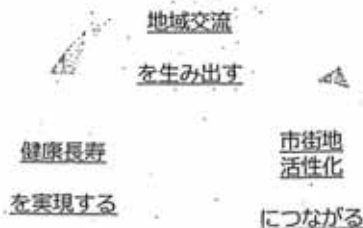
○クリニックは地域のかかりつけ医として、調剤薬局は地域のかかりつけ薬局として機能させる。

■クリニック機能②

○交通利便性の高い中心市街地にクリニックを計画することで、地域住民の健康増進を図る。

○他医療機関・大学との連携により医療介護サービスを提供する。

○上部階住宅と連携し、健康で安心な暮らしの提供を目指す。



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

「駅前顔」として、人々のつどいの拠点をつくります

<事例：神奈川県事例B>

デベロッパーDは[]地区再開発事業において、商業施設、公共公益、大型駐車場、住宅等の複合機能の整備を行い、「駅前にふさわしい顔づくり」を実現致しました。

[]地区第一種市街地再開発事業

駅周辺の賑わい創出と魅力的な駅前顔づくりを実現しました。

開発前の地区の課題

[]駅周辺地区は、[]市の南の玄関口として、土地区画整理事業等により、都市基盤整備や商業集積が進められました。しかし、その中で駅北口の西側地区は、道路等の都市基盤整備が遅れ、低未利用地が多く存在する状況の地区でした。

再開発事業により実現したもの

商業・文化の核として、既に整備済であった市民ホール、百貨店と、商業・交通の核である駅ビルに加え、当地区では第三の核としての商業施設、公共公益、大型駐車場、住宅等の複合機能の整備を行いました。駅周辺既存商業の活性化・賑わい創出と魅力ある都市環境の創出、安全性、防災機能の強化を目指した再開発事業となりました。施設内の商業施設の保留床を弊社が保有し、権利者様所有の店舗と一体で運営を行っています。

デベロッパーである弊社社員が実際に施設に入り、権利者様と一体となり施設運営を行っております。



商店街会（商業者会）を設立

商業施設として一体的な広場や販路促進の活動（魅力づくりの発信、ホームページ、フロアガイド、イベント等）を行うため、北棟商業施設（ノースモール）、南棟商業施設（サウスモール）の商業業者およびテナントが、ショッピングセンターを運営する弊社と共に商業者会である商店街会を設立しました。商店街会は周辺の商店会とも連携を図りながら、相模大野のまち全体の発展にも取り組んでいます。

商店街会の構成員と関係性



地域の産学連携の活動「まちづくり」での小学生による壁打ち作成展覧会

施設内にある飲食街「[]広場」が地元の子大生とコラボレーションし、地域の小学生に描いてもらった提灯を女子大生の活動の一環で集めていただき、それを旗丁に飾るといったイベントを実施しました。親御さんたくさん見学にこられました。



商業者会の浸透による「持ち込みイベント」の増加

当施設には「[]広場」というイベントスペースがあります。初年度は弊社が運営するショッピングセンターが「販促」としてイベントを開催していましたが、商業者会の活動が浸透するにつれて、地元の様々な団体から「ここでイベントをさせて欲しい」という話が増え、2014年度（4月～12月実績）では、なんと80本ものイベントを広場で実施しています。特に、地元の中学校・高校の発表の場として大活躍しています。



竣工・開業後は、商店街会等を中心として、建物内だけの活動にとどまらず周辺の商店会連合会と協働することで、中心市街地のまちづくり活動を実施しています。



事業概要

地区名 []地区第一種市街地再開発事業

■計画概要

- ・旅行区域面積：約3.1ha
- 【北棟】
- ・敷地面積：約11,500㎡
- ・延べ面積：約68,450㎡
- ・用途：大型商業施設・区分店舗・公共駐車場（駐車場約700台・駐輪場約4,000台）
- ・規模：大型商業棟 地上6階/地下1階、駐車場棟 地上11階/地下1階
- ・構造：鉄骨造・鉄筋コンクリート造

【南棟】

- ・敷地面積：約9,790㎡
- ・延べ面積：約67,620㎡
- ・用途：区分店舗・公共公益施設・分譲住宅（308戸）・賃貸住宅（120戸）
- ・規模：分譲住宅棟 地上26階/地下1階、賃貸棟 地上20階
- ・構造：鉄筋コンクリート造

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

駅前から街中へゆるやかに誘導するランドスケープを計画します

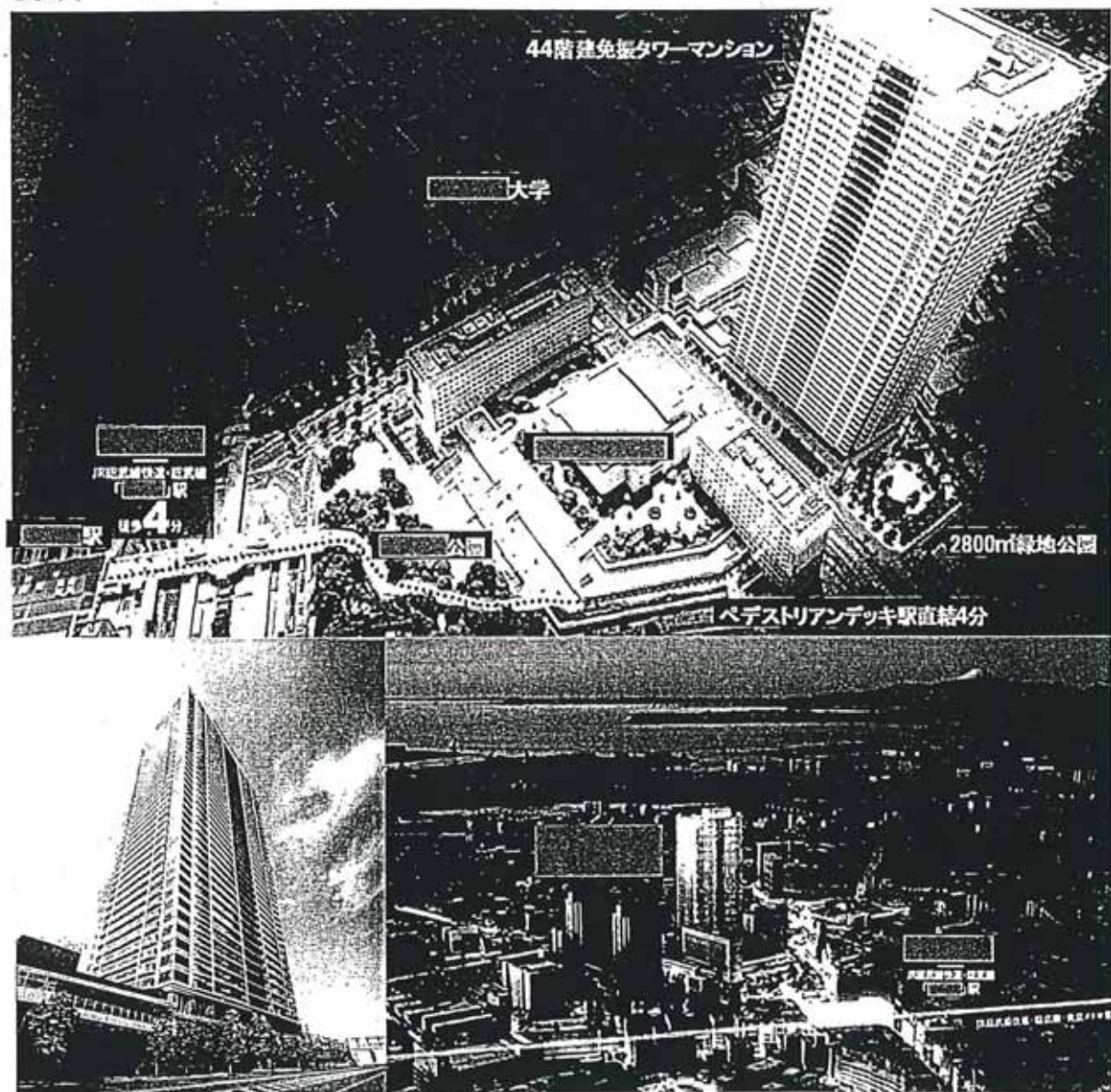
<事例：千葉県事例C>

「**千葉駅前再開発**」は、**千葉市**の土地のプロポーザルによる開発物件で、**千葉市**と連携し計画しました。敷地内に、**千葉市**駐輪駐車場棟（駐輪場2000台、バイク置場275台、駐車場15台）を設置します。

また、認可保育所、市民集会室、市民ギャラリー、市民倉庫、防災倉庫、デジタルサイネージ等を設置します。駅から物件までペDESTリアンデッキで徒歩4分直結されており、周辺住民も、エスカレーター・エレベーターを使い、ペDESTリアンデッキを利用でき、地域の拠点機能となる予定です。

さらに地域への配慮として、敷地内に市との2800㎡の協定公園を設置し、8~12mを超える高木を数多く植樹し、地域の環境に貢献できるように、森のイメージを作ります。

また、地域の防災拠点となるよう、協定公園に防災井戸、防災倉庫、かまどベンチ、マンホールトイレ等を設置します。



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

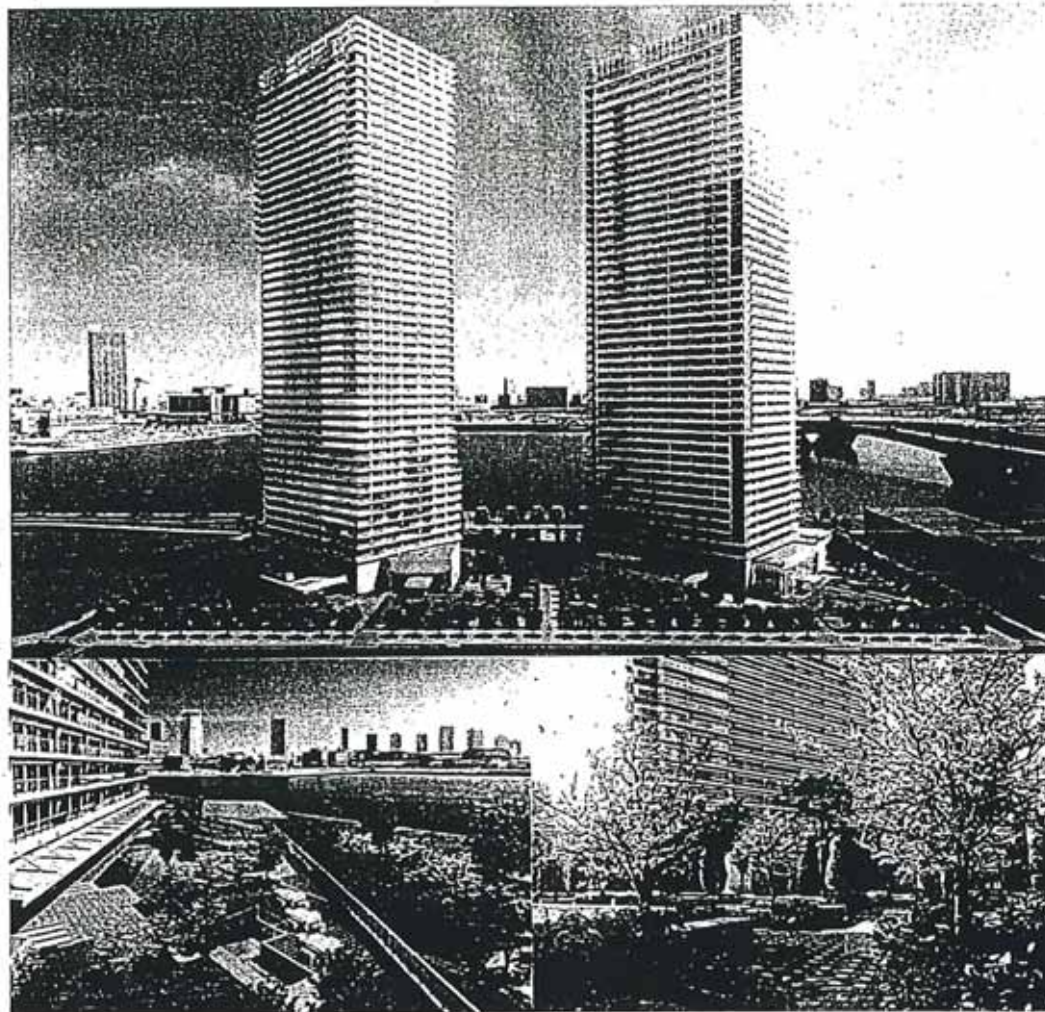
自然との調和を考えた環境共生型の都市型立体開発の事例

<事例：東京都事例>

本マンション計画は、「**〇〇〇〇**」ブランドのフラッグシッププロジェクトとして展開する、**〇〇〇〇**土地地区画整理事業地内の敷地面積約3.0ha、2棟・総戸数1,744戸の大規模マンションプロジェクトです。**〇〇〇〇**まで約3.5km圏・**〇〇〇〇**まで約2.5km圏内に位置する**〇〇〇〇**区という都心立地でありながら、眺望・開放感に優れた環境やハード・ソフト両面の安心感やサービスの充実、外観・共用部等のデザインを、高くご評価いただきました。

現地周辺では、計画敷地を含む土地地区画整理事業が完了し、道路や歩道、公園が整備されました。敷地南側には晴海運河に面した水辺のプロムナードを含む約8,700㎡の広大な公園や、認定こども園が併設された児童館「**〇〇〇〇**区晴海児童館」等複合施設が隣接街区に整備され、心地よい水辺と豊かな緑の潤いある生活を享受できるロケーションです。

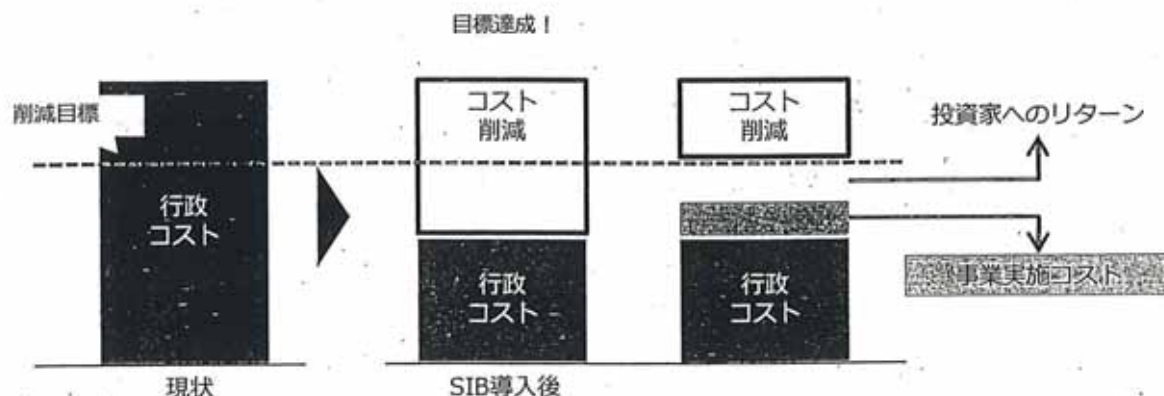
さらに、2棟の敷地総面積約29,800㎡の4割を超える緑地や、敷地内に広場やボスケ(地区広場、広場状空地等)を整備することで、整然とした広大な庭園街区を創出。都心のマンションでありながら、緑と水の良い環境を楽しむことができます。



8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-5. 市街地再開発事業の事業性を高める提案

8-5-1. ソーシャルインパクトボンドについて



(1) 定義

SIBとは、一般的に、社会的事業によって達成された社会的成果に対して、行政機関が対価を支払うことを約束する契約であり、民間資金とノウハウを活用した、社会的課題解決に向けた官民連携の社会実験の手法である。定義は論者によって異なるが、社会的課題を解決するにあたり、行政がサービス提供者に実施を依頼し、その結果改善、達成された社会的成果に対し、行政機関が対価を支払うことをコミットする官民連携手法の一種である。サービス提供者に対する報酬は成果達成時に支払われるため、評価・償還が行われるまでの事業資金は、別途民間の資金提供者から賄われる。

SIBにおける資金提供者は、社会的課題の解決に資金を提供する意欲のある投資家から資金が調達されることになる。

資金提供者は、実施される事業によって創出される社会的便益（行政コストの削減等）に応じ、行政機関から対価を受け取ることとなり、この対価には本来、投資元本に加えて利益が支払われる。

どの程度の利益が得られるかは、契約時における資金提供者の意向および、実施された社会的事業によって改善された社会的成果によることとなる。

また、成果目標未達の場合は資金提供者がリスクを負うことが一般的である。

SIB組成の意義は、本来行政機関の実施するサービスのみで十分に社会的課題解決に対して成果の出ていない領域に対して、成果に一定のエビデンスを有する民間事業者と連携することにより、行政機関が金銭的リスクを負わずに解決することにある。

(2) 再開発事業への導入の可能性

再開発住戸を対象としたSIB導入の可能性を検証いたします。

将来、公的負担の増大が想定される医療介護費をはじめ行政コストの削減を目的として、整備を行う検討をします。例えば、民間事業者による検診受診勧奨を行い、検診受信率を向上させ、病状の早期発見及び重症化を予防し、結果として公的負担の軽減につなげるなど、予防・健康・住民の意識向上などを狙いに目標を設定します。

また、第三者機関が民間事業者が行う事業の効果を評価することで、これまで数字で表すことができなかった事業効果を評価することができます。

SIBに適している分野		SIBに適していない分野	
将来起こりえる問題を未然に防ぐ事業	高い効果を期待できる新しい事業	成功報酬が語っていない事業	SIB以外でも資金調達が容易な事業
			既に社会に広く普及している事業
SIBの実現可能性がある分野			
児童養護	幼児教育	予防医療（検診率向上、健康増進等）	
生活困窮者自立支援	若年雇用支援	認知症・介護予防	
受刑者再犯防止	依存症克服支援（アルコール・薬物等）	その他	

様々な分野に
応用可能

SIBの例

- 予防医療推進による医療費抑制
- 糖尿病患者の遷延多発防止による医療費抑制
- 脳卒中再発防止による医療費抑制
- 在宅自立支援推進による介護保険給付費抑制
- ジェネリック医薬品の使用促進

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-5-2. 住民の健康管理をし、付加価値を高める導入事例

不動産業界でウェアラブルや健康管理システムの導入が加速



大和ハウス×長谷工×SONY
「プレミスト湘南辻堂」
(神奈川)
ウェアラブル×AIを活用した
スマートウェルネスマンション
スポーツクラブNAS (大和ハウス
系列) の店舗、トレーナーと連携
し運動指導

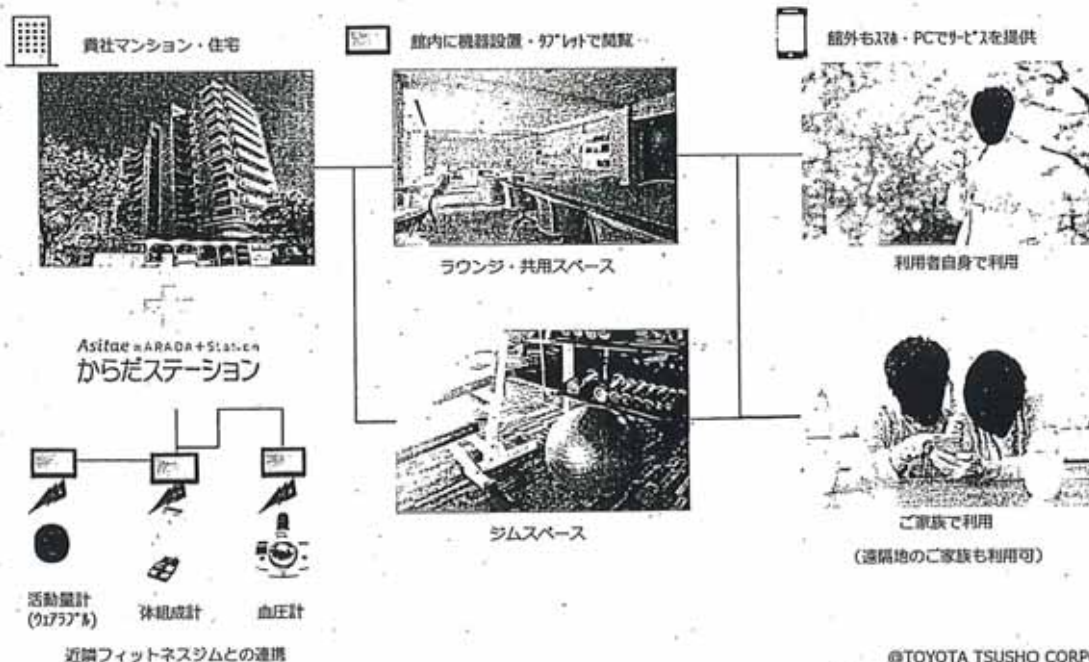


近鉄不動産×大和ハウス×名鉄不
動産×NTT
「ローレルスクエア健都ザ・レジ
デンス」
(大阪)
ウェアラブル×測定機器×TVを連
携
国立循環器病研究センターと提携
し、クラウド上のデータを基に、
医療専門家からアドバイスや健康
指導を実施



野村不動産ウェルネス初のシニア
レジデンス「OUKAS (オウカ
ス) 船橋」に導入
からだステーションを居住者に提
供し、保健師・トレーナーがデー
タを基に健康をサポート
保健師、トレーナー (メガロスよ
り派遣) がデータを基に居住者へ
健康指導

健康管理サービス導入によって、居住者への付加価値向上を実現



©TOYOTA TSUSHO CORPORATION

8. にぎわい創出に関する提案 その他提案

8-5-3. 「三島次世代都市ビジョン」の策定

三島市の現状把握、課題抽出をするとともに、再開発の検討・実現を通じて三島市が上位方針に則した持続的なまちとしてのブランドを構築できるよう、様々な仕組みを横断的に検討いたします。

三島市の課題分析

豊田通商、トヨタ自動車などの
サービス導入

代表企業Aグループ
まちづくり方針

「三島次世代都市ビジョン」の策定

- 「身体的」「精神的」「社会的」健康を定義し、QOLを向上させる為の施策作り・コンテンツ構築を開始する
- ヘルスケアをまちづくりの中核コンテンツに位置づけ、“ここに住んだら元気になる、ここに来たらイキイキする”というサービスを選定し、コミュニティを構築する
- 住宅設備のIoT化による再開発住戸住民のPersonal Health Recordの収集・蓄積、AIを活用したデータ解析とQOL向上のためのサービス提案の自動化、人を介した個々人に最適なサービス提供を実現し、再開発事業の「まちびらき」の時期に実現可能な技術提案をする
- ロボットによる自動化等、再開発事業の「まちびらき」の時期に実現可能な技術を提案する
- レセプトデータの活用など、市や周辺医療機関との連携によるSIBモデルを策定をし、市政の負担軽減や移り住みなどを促進する

三島市はどうかわる？住民の生活はどのように便利になる？

- 自動運転技術で駅前の渋滞は解消されている？シェアカーが増え、駐車場は過大に必要ななくなる？
- ロボットが健康分析、生活指導をしてくれる？
- アドビジョン、サイン看板などがわかりやすく、住民誘導がしやすくなる？
- 「見えない自動化」が進む？

ご提案のわりに

このたびは、貴再開発準備組合及び貴市へのご提案の機会を頂戴いたしまして、誠にありがとうございました。

現時点での与条件、事業の成立性、モデル案などを鑑み、構成各社の様々な意見交換を経てこのようなご提案の内容に至りましたが、今後の調査結果、経済情勢や社会情勢の変化、時代の要請により様々な工夫が必要になることも予測されます。そのような場合でも、地権者様の大切な資産をお守りし、魅力のあるまちへと再開発をするということを第一に柔軟に対応をして参りたい所存でございます。

人口減少という、誰もが経験したことのない社会に日本が進んでいくなか、まちの在り方、都市の在り方、土地利用の在り方、そして人の生活の在り方などが急速に変化をしております。

貴再開発事業におかれましても、まちびらきには相当の時間が経過いたしますので、事業完了時には現時点で想像もしなかった新しい技術、サービスなどが導入されているかもしれません。

そのような、想像できない、しかしながらわくわくするような未来のまちを見据えながら、「ASMACI三島」グループ6社ならびに協力企業は、事業化に向けてすみやかに調査検証をし事業推進をする体制を整えております。

貴再開発事業の完遂をお約束するべく引き続き対話を重ねていきたい所存でございますので、何卒宜しく願い申し上げます。

