

三島駅南口東街区再開発事業の多様な問題点



NPO法人グラウンドワーク三島専務理事
元都留文科大学教授・農学博士 渡辺 豊博

「三島駅南口東街区再開発事業」 の現状と市民の疑問・不安

- 三島市は、2022年1月17日(月)に、三島駅南口東街区再開発事業の進捗状況について、全市議会議員に対して「議員説明会」を開催
- 説明の趣旨は「**現状、大きな問題は発生しておらず、事業は順調に進捗している**」
- 今回「再開発組合設立」に向けた今後の動きを説明
 - 「2022年1月下旬に準備組合が市に組合設立認可を申請⇒市の審査⇒市が県に申請⇒県の審査・事業計画の縦覧⇒県の組合設立認可⇒正式に組合設立」と手続きが行われて、**4月下旬には、県の認可が取れると説明**
 - 再開発組合設立のための定款(案)や事業計画書(案)を提示・説明

● 説明のポイントは

- ① 県の担当部局とは、現在までに「事前調整」を行い、組合認可申請は順調に進んでいる。
- ② 現状の事業計画案で問題無いと理解している。
- ③ これで本年4月末には間違いなく、県の組合設立認可が取れると認識している。

● 未だ解決されない市民の問題と不安

- ① 今の市営駐車場を面積1万㎡、深さ6m全面的に切り下げ・切り取り、さらに、その下の地下水本流が流れる溶岩層を深さ8m以上、縦横50m掘削する大規模な改変工事、その影響により、**大切な湧水が汚濁・減少・枯渇する危険性**
- ② **基礎地盤の「耐震性」の検討が実施されておらず、地震時での安全性に不安**

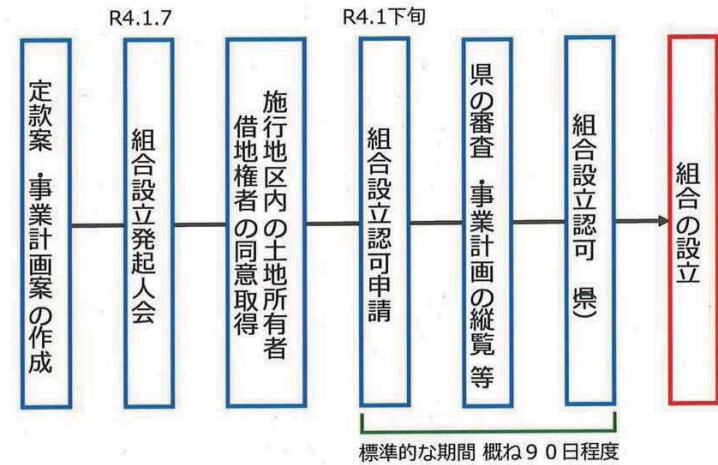
- ③ 亀裂・空隙が多い、溶岩層上に高層マンションの直接基礎を建てる過去の事例無し
- ④ 世界遺産「伊豆半島ジオパーク」三島ジオサイトの価値ある溶岩層を毀損
- ⑤ 工事費増でさらなる過大な市民負担、市民・議会軽視の豊岡市政
- ⑥ **根拠なき補助金の増額・県や国の合意取得への疑問**
- ⑦ 民間マンションと駐車場建設だけの再開発事業で街の活性化効果への疑問

● 事業計画の情報閉鎖

- ① 基本設計書の市民・議会への未提出
- ② 工事費増加への対応

2-5 組合設立までの流れ

21



公文書開示請求拒否決定通知書 三 計 三 第 59 号 令和 4 年 2 月 4 日

静岡県三島市芝本町4-3
特定非営利活動法人グラウンドワーク三島
理事長 小林 幸子 様

三島市長 豊 岡 武 士 一 印

令和4年1月21日付の公文書の開示請求については、三島市情報公開条例第12条第2項の規定により次のとおり請求拒否の決定をしたので、同項の規定により通知します。

公文書の名称

1) 2021年度作成の三島駅南口東街区再開発事業に関する「基本設計書」の成果物一式
2) 三島駅南口東街区再開発事業に伴う今までの地質調査業務委託
・三島駅南口東街区市街地再開発事業に伴う地質調査業務委託 報告書(平成29年4月)
・三島駅南口東街区再開発事業に伴う地質調査業務委託 報告書(平成29年3月)
・三島駅南口東街区市街地再開発準備組合が実施した地質調査に係るボーリング柱状図No.1~6及びボーリング柱状図を基に作成された想定地質断面図

請求拒否の区分

□不開示 □存否を明らかにしないもの □不存在
□その他

請求拒否の理由

開示請求のあった公文書のうち、①、③、④及び⑤については、存在しないため
開示請求のあった公文書のうち、②については、個人の氏名、個人の顔を判別できる部分及び自動車のナンバープレートが、三島市情報公開条例第8条第1号に規定する個人情報に該当するため、
個人の氏名、個人の顔を判別できる部分及び自動車のナンバープレート

開示しない部分

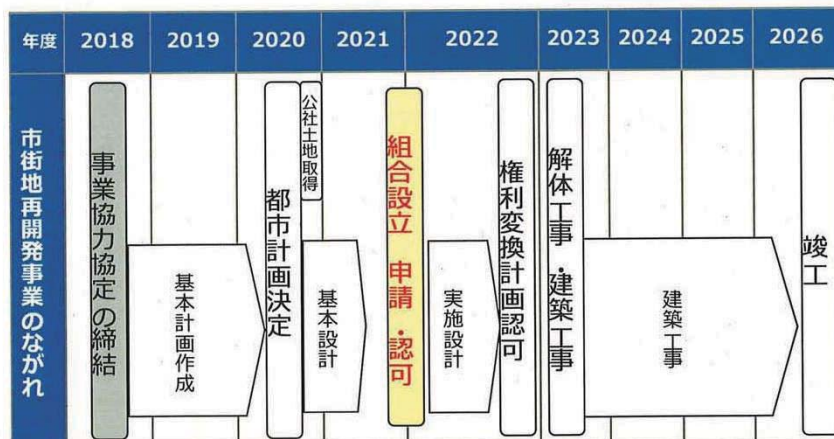
個人

備考

1 この処分不服がある場合は、この処分を知った日の翌日から起算して3月以内に、三島市長に対して審査請求をすることができます。
2 この処分を知った日の翌日から起算して3月以内に、三島市長を被告として(訴訟において三島市長を代表する者は、三島市長となります。)、処分の取消しを求めの訴えを提起することができます(この処分を知った日の翌日から起算して5月以内であっても、この処分を知った日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しを求めの訴えを提起することができなくなります。)、ただし、上記の訴えを提起した場合は、当該訴えの提起に関する訴訟を知った日の翌日から起算して3月以内に、処分の取消しを求めの訴えを提起することができます。

2-6 想定スケジュール

22



※注 スケジュールは決定されたものではありません。今後、事業検討の各段階において、変更されていきます。

責 争 戸 戸 飛 行 屋 戸

令和4年(2022年)2月23日(水曜日)

三島再開発組合認可で県追加資料要求「慎重に審査」

川勝知事は定例記者会見で、三島市の三島駅南口東街区に広域健康医療拠点や地上10層の高層マンションを建設する再開発事業を巡り、地権者らでつくる再開発準備組合が県に対し、再開発組合の設立認可申請書を提出したことを明らかにした。準備組合には設計書など追加資料を要求しているとした上で「慎重に審査したい」と述べた。

県は都市再開発法に基づき、建築物の安全性などの技術的基準に照らし、再開発組合の設立を認可するか審査する。4月末をめどに判断する見込み。

追加資料の要求に関して川勝知事は「技術的基準の合致が確認されなければな

らなず、必要な資料の提出を求めている」とし、今後、専門家の判断を仰ぐ考えを示した。

審査は安全性を重視する方針も明らかにした。このような基礎を造るのか。高層なので耐震性が確保できているのか、岩盤が本当に安定しているのか」と話した。

駅前再開発 組合の設立認可 三島市長「確信」

三島市の豊岡武士市長は、25日の定例記者会見で、三島駅南口東街区に広域健康医療拠点やマンションなどを建設する再開発事業について、要件を満たした再開発組合の設立認可を知事に義務づけられる都市再開発法に触れ、「日本は法治国家。認可」や「確信」の言葉を繰り返して語った。

同事業を通じては、川勝平太知事が地下水への影響や耐震性などの懸念から「慎重に審査する」として、組合設立を申請した市や準備組合に対し、基本設計書を含む追加資料の提出を求めたことを明らかにした。

豊岡市長は川勝知事の発言を「(中略)」「(中略)」「(中略)」と繰り返して述べ、申請時に提出した書類は一果と相談して、法に基づき作成した。不備はないと思う」と説明。基本設計書も事前に準備組合から県へ提供済みで、「これ以上何を求めているのか。果ては適切な対応したい」と述べた。地下水への影響や地盤については専門家を交えた委員会などで調査を重ね、「安全と水の安全は大問題。問題はない」との認識を示した。

県庁も「提供を依頼した追加資料は、安全性を確保するため、基本設計書はその一部。提出書類に不備があった訳ではない」とい

三島駅東街区再開発事業 完成予定イラスト(変更前)



三島駅東街区再開発事業 完成予定イラスト(変更前)





三嶋大社

主張のポイント

- ① 激しい溶岩掘削に伴う地下水への影響と発生リスク
- ② 脆い溶岩上に高層マンションの直接基礎を置く耐震性・安全性への懸念
- ③ 「伊豆半島ジオパーク登録」抹消への懸念
- ④ 今後の発展性ある駅前に高層マンション建設選択の失政

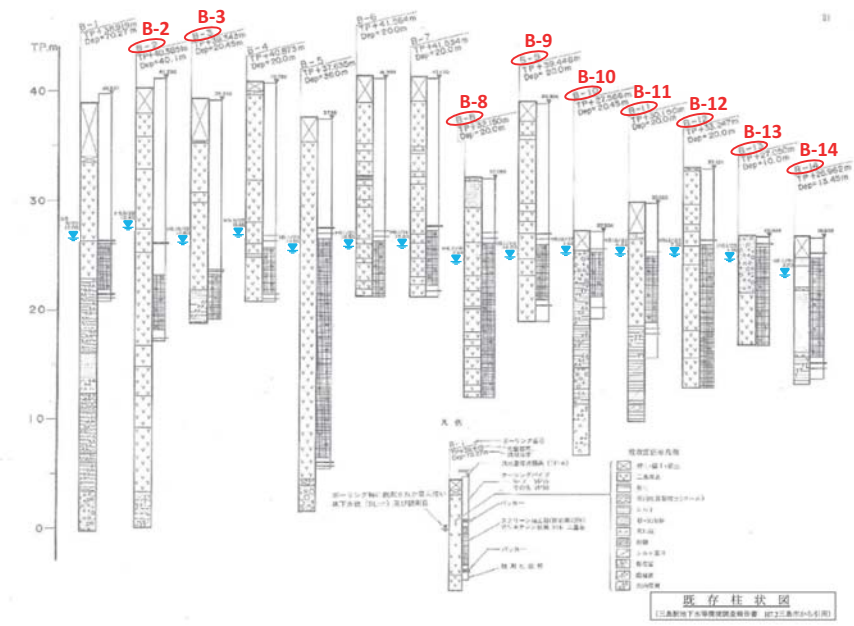
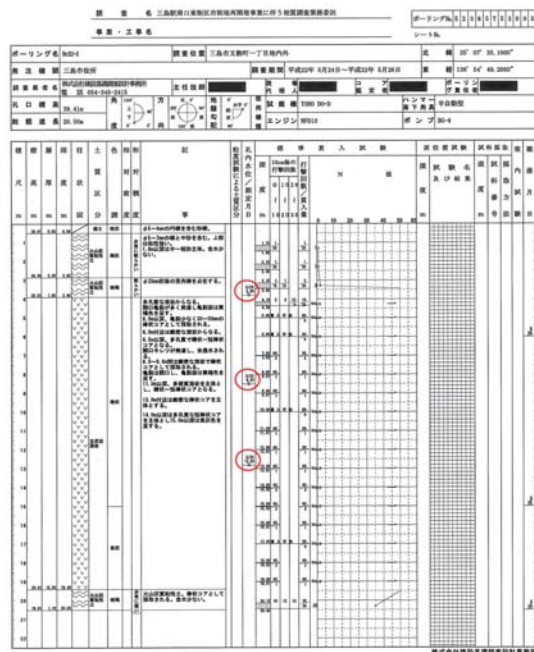
本事業の最大の問題点

- ① 市営駐車場を約6m掘削、埋土下の溶岩層を掘削
— 大規模工事による環境被害の発生
- ② 溶岩層は多孔質で亀裂・空隙が多く脆い
— 地震時の耐震性・安全性に懸念
- ③ 溶岩層には地下水が充填され「水の層」である
— 地下水位は「線状」ではなく「層状」で流下

本事業の最大の問題点

- ④ 激しい溶岩層の掘削により地下水を汚濁・減少・枯渇の危機発生
- ⑤ 溶岩層下層にローム層があり、地震時に沈下の危険性
- ⑥ こんな亀裂・空隙が多い溶岩層上に高層マンションの直接基礎を建てるのは過去に全国的事例無し—無謀な大規模工事

ボーリング柱状図



5. 考察

5-1 溶岩の分布深度

ボーリング調査結果およびオートマチックラムサウンド結果によって得られた溶岩分布深度を図 5-1 地質断面図にまとめる。

溶岩の分布は流れの形状による起伏が多く、特に末端部では溶岩の圧力や内部に溜まったガスの力によって溶岩の表面が隆起してドーム状地形を有することがある。この結果、溶岩層中に空洞が存在することがあり、施工に際してはこの点に十分な注意が必要である。図 5-1 によれば、溶岩は最も浅い Br22-1 (標高 33.76m) から最も深い (標高 32.05m) まで最大 1.71m の起伏を有して分布している。調査を実施した箇所は既存ボーリングを含めて 13 箇所、調査地点間には 50m 程度の間隔があることから、これ以上の起伏が存在する可能性を否定できない。

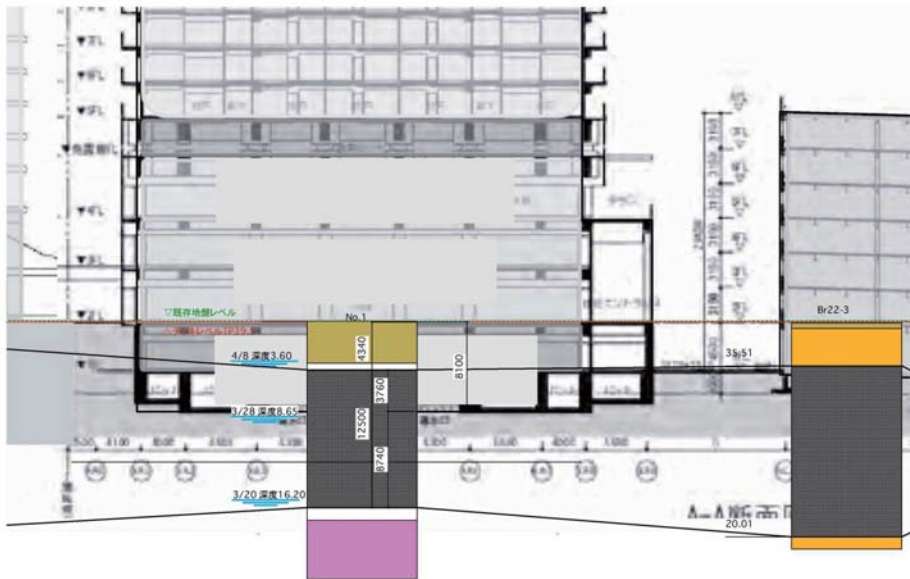
5-4. 基礎施工上の留意点

(1) 調査地の地下水

ボーリング作業中の削孔清水は全て逸水され、口元に戻ってこなかった。ボーリング作業終了後および翌朝の孔内水は、ボーリング口元-8m 付近および-12m 付近に観察された。この孔内水は、三島溶岩中を流れる被圧地下水で、それぞれの被圧水頭を有すると判断され、過去には高い被圧で自噴していた時期もあると推定される。現在の地下水は、薬毒園に見られるように被圧が著しく低下しており、自噴することは希である。このため、基礎底面掘削に際してはドライ施工が可能となるものの、岩盤の亀裂からの逸水が激しいことから、施工時に濁水等を流した場合、下流域への地下水汚濁の原因となりやすいことから、施工時における濁水処理には十分注意されたい。

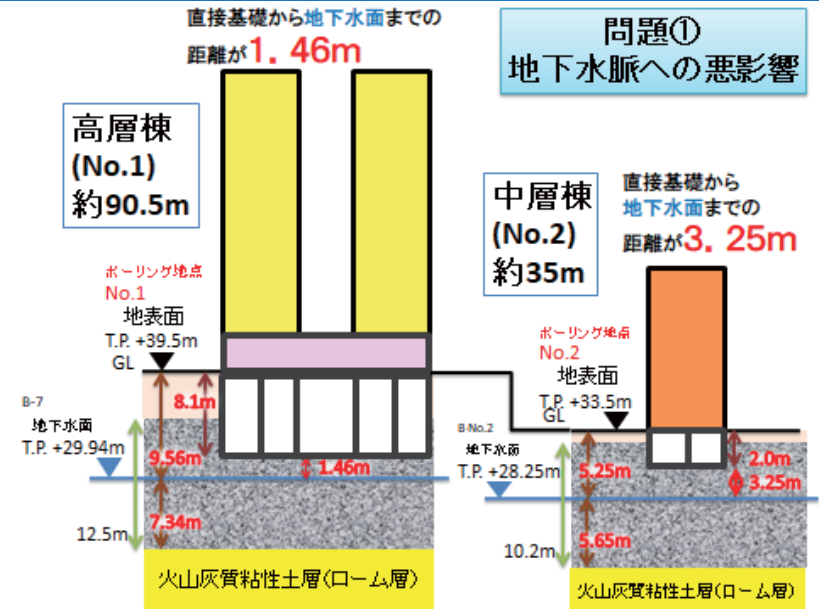
(2) 岩盤掘削

三島溶岩は、砂礫上部分を除いて 10000kN/m² 以上の圧縮強度を有する岩盤で、バックフオーやリッパーによる掘削は無く、ダイナマイトやジャイアントブレイカーによる掘削対象となる岩盤である。調査地は周辺環境からダイナマイトの使用は困難で、これに替わる静的破砕剤等を使用した場合、工費および工事期間が多くなると見込まれる。また、ジャイアントブレイカー等の使用に際しては、騒音や振動、粉じん等の問題が生ずると考えられることから、溶岩の掘削を極力小さくした建築計画を立てることが望ましいと考える。



※帯水層の溶岩層を掘削・地下水を汚濁

地下水が流れる溶岩層を掘削—湧水は汚濁・減少・枯渇か—



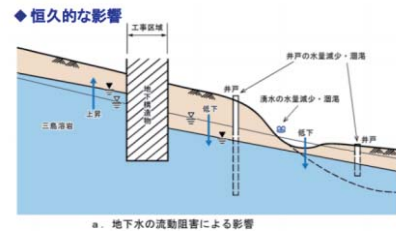
問題①
地下水脈への悪影響

三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

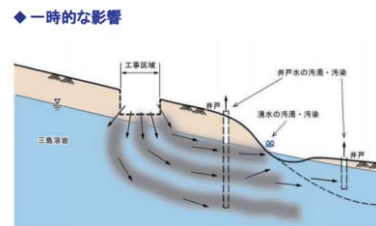
地下水の流動解析

(1)想定される影響

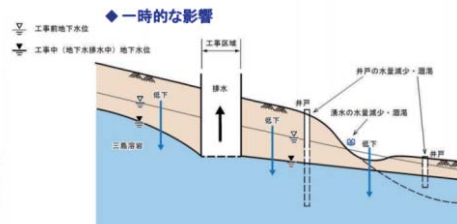
- 東西街区の地下水中に建築物が構築されることにより、以下の影響が懸念された。
- 地下構造物の構築後は、流動阻害により、地下水水位の上昇及び低下の影響が懸念された(aの図)。
- 工事中は、工事区域からの汚濁水等(泥やセメント)の地下水への混入が懸念された(bの図)。
- 工事中の地下水水位低下工法の採用により、地下水水位低下が懸念された(cの図)。



a. 地下水の流動阻害による影響

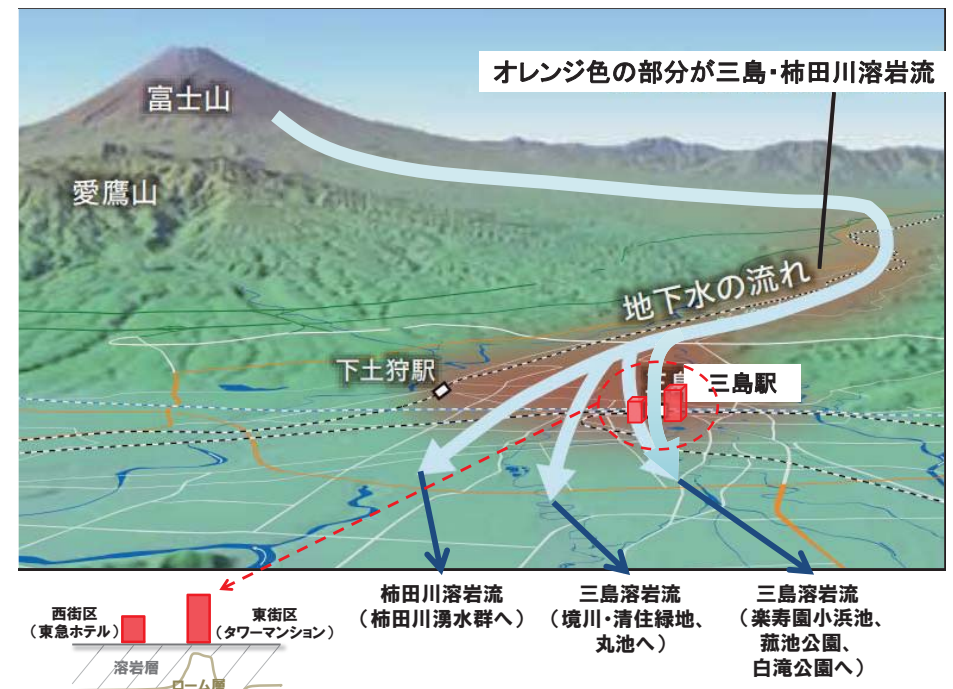


b. 汚濁水等の地下水への混入による影響



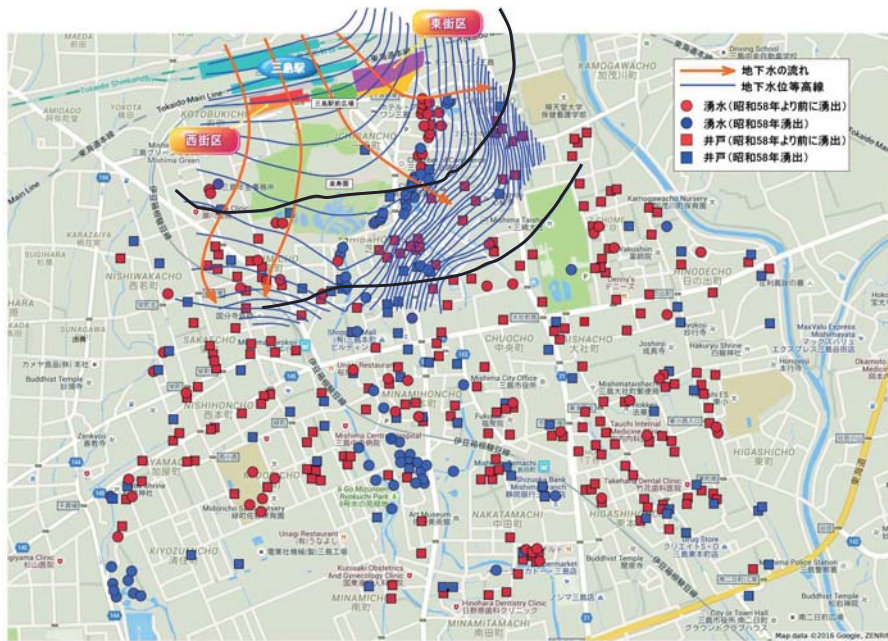
c. 地下水水位低下工法による影響

資料:三島市地下水調査を参考に作成



オレンジ色の部分が三島・柿田川溶岩流

- 西街区 (東急ホテル)
- 東街区 (タワーマンション)
- 柿田川溶岩流 (柿田川湧水群へ)
- 三島溶岩流 (境川・清住緑地、丸池へ)
- 三島溶岩流 (楽寿園小浜池、菰池公園、白滝公園へ)



三島駅南口の井戸・湧水の分布および地下水の流れ 出典：三島市小浜池湧水調査研究報告書(湧水・井戸 三島市1993) 三島駅前地区地下水等環境影響調査(等高線・流れ 三島市他1995)

今後の取り組み

- ① 三島駅南口周辺開発「地下水保全・専門家市民対策会議」と本会による川勝知事等への要望書の提出
- ② 「伊豆半島ジオパーク」保全についての川勝知事等への意見書の提出
- ③ 「東街区再開発事業勉強会・シンポジウム」の開催
- ④ 「静岡県地下水保全条例」や「静岡県景観条例」の規制強化による命と水の自然環境の「共有財」を守る条例制定の運動展開
- ⑤ 市内・全国の市民団体・市民との連携による「中止」運動の強化と浸透拡大
- ⑥ 県・国への事業内の確認と懸念の説明