

## 「三島駅南口東街区再開発事業・組合設立認可申請書」の解説

都市再開発法については、(認可の基準) 第 17 条、(組合の設立) 第 18 条、が現時点で対象となる条文です。

第 17 条には、「都道府県知事は、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その認可をしなければならない」、とされていますので、基本的には認可すべきものと考えなければなりません。

- (1) 申請手続き違反
- (2) 定款、事業計画、事業基本方針の決定手続き又は内容が法令違反
- (3) 事業計画、事業基本方針の内容が都市計画に適合しない又は事業施工期間が不適

ここまでは、よほどの手続き違反がなければ該当しないと考えます。

- (4) 再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその能力が十分でないこと

遂行能力はゼネコンならば問題ありませんので、経済的基礎についてどうかということになります。

経済的基礎には補助金が含まれますので、国県市が負担する補助金の額が問題になります。

ここでいう「経済的基礎」とは何を指すのか? 事業計画の資金計画がこの項目に該当するかは未確認です。

もう一つ、これは堂々巡りの議論ですが、再開発事業には、都市計画法、都市再開発法に基づく都市計画事業としての市街地再開発事業と、補助事業としての側面があります。いくらでも資金を供給するのであれば問題ありませんが、一般的にはこの両者の事業のバランスをとるためにその手順を定めてあります。

例えば、静岡市の場合は都市計画事業(都市計画決定)に入る前に補助事業採択を行うことになっています。つまり、事業に対して補助金のキャップをかけておくわけです。

これには異論もあって、現在のように建設費が 20%も高騰している状況では、このキャップが事業のブレーキになってしまうわけです。

このように考えますが、市の第 1 号市街地再開発事業などというと考え方が変わってくるわけです。事業の公共性の高さも要素に入ってきます。

**補助事業**としての市街地再開発事業の観点では、補助金額の確定について合意がないと資金計画が立たないというのが現実です。

予算の範囲内において補助金を交付するという原則で、施設建築物に補助できるのは、都市の**防災化や高度利用**に資する部分で、施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部とされ、

- 1) 調査設計計画（事業計画作成、地盤調査、建築設計等）
- 2) 土地整備（建築物除却等、仮設店舗等設置、補償費等）
- 3) **共同施設整備**（空地等、供給処理施設、その他の施設等）

となっています。

建物によっては、原則、共同施設整備費しか補助できません。よって、補助率のアップは 30%程度になるのですが、共同施設整備費の中でも**駐車場整備費**（駐車場条例の附置義務相当分）、市街地再開発事業の型（住宅型、地域活性化型、福祉空間形成及び防災活動拠点型）によっては、**公共用通路整備費**などが対象になります。

どのような補助金算定の積み上げをしているかは気になるところです。

その他にも、市街地再開発事業の支援には、公共（自治体）による**保留床の取得**、権利変換の中で権利床価額の算定等が考えられます。

いずれにしても、事業そのものの**公共・公益性**、先行取得などした**公共財産の適切な運用**については、市民の利益を最優先に事業実施をするものと考えます。

**基本設計や地盤検討**についてです。

本施設建築物は、高さ 60m を超えるので、区分上、超高層建築物です。結果、建物の構造については、大臣認定、つまり**構造評定**を取る必要があります。構造計算やその実施フローについては、結果的には完璧なものが求められることとなります。当然、現在の資料もそこを見据えて作成されているはずですが。

その上で、課題は**耐震性・安全性の問題**ですが、構造評定の際にも問題になると思いますが、建物の荷重をかける溶岩層の耐力をどう想定するかです。健全な物性としての玄武岩溶岩層と現場の空隙や割れの存在する**溶岩層（地盤）**をどう評価するかは皆さん懸念のとおりだと思います。

構造計算の前提になる地盤の考え方については、多分他の事例も無く、慎重に考察すべき事項だと思います。

構造計算には**地下水の問題**は関係ありませんので、地下水対策の考え方も同様だと思います。JR リニア新幹線の地下水問題と同様の課題を含んでいると思います。

**ビル風**の課題は、建物が商業地域では計画建築物の高さが 100m 以上の場合に必要になりますが、本施設建築物は 100m を切っていると思いますので、ビル風調査を求められませんし、一般的な対策を講ずるといふ返事が返ってくると思います。