

2022年5月15日

## 三島駅南口東街区再開発事業・建築構造物の地盤掘削の問題点

東京理科大学教授 岩岡 竜夫

公文書開示の資料にある、新しい基本設計をまとめた図面を活用して、最新の断面図にボーリングデータを落とした。

最新の基本設計のまとめを見た結果としては「是が非でも高層マンションだけはつくりたい→つくるからには売れないと困る→売れない部屋をつくらない」という設計内容に、段階的に変更している。分譲マンションの視界を遮るような、ホテルや中高層の建物は、全て、恣意的に低層の建物に変更している。

最新の断面図上に、地盤データを入れ込み、建物と地盤との状況図面を作成してみた。

これによると、高層マンションが、やはり地盤にかなり食い込んでいる（掘削量がほかの建物よりも多い）ことがわかる。断面図から判別できるように、地中内のグレーの部分が地盤データから想定される溶岩層である。

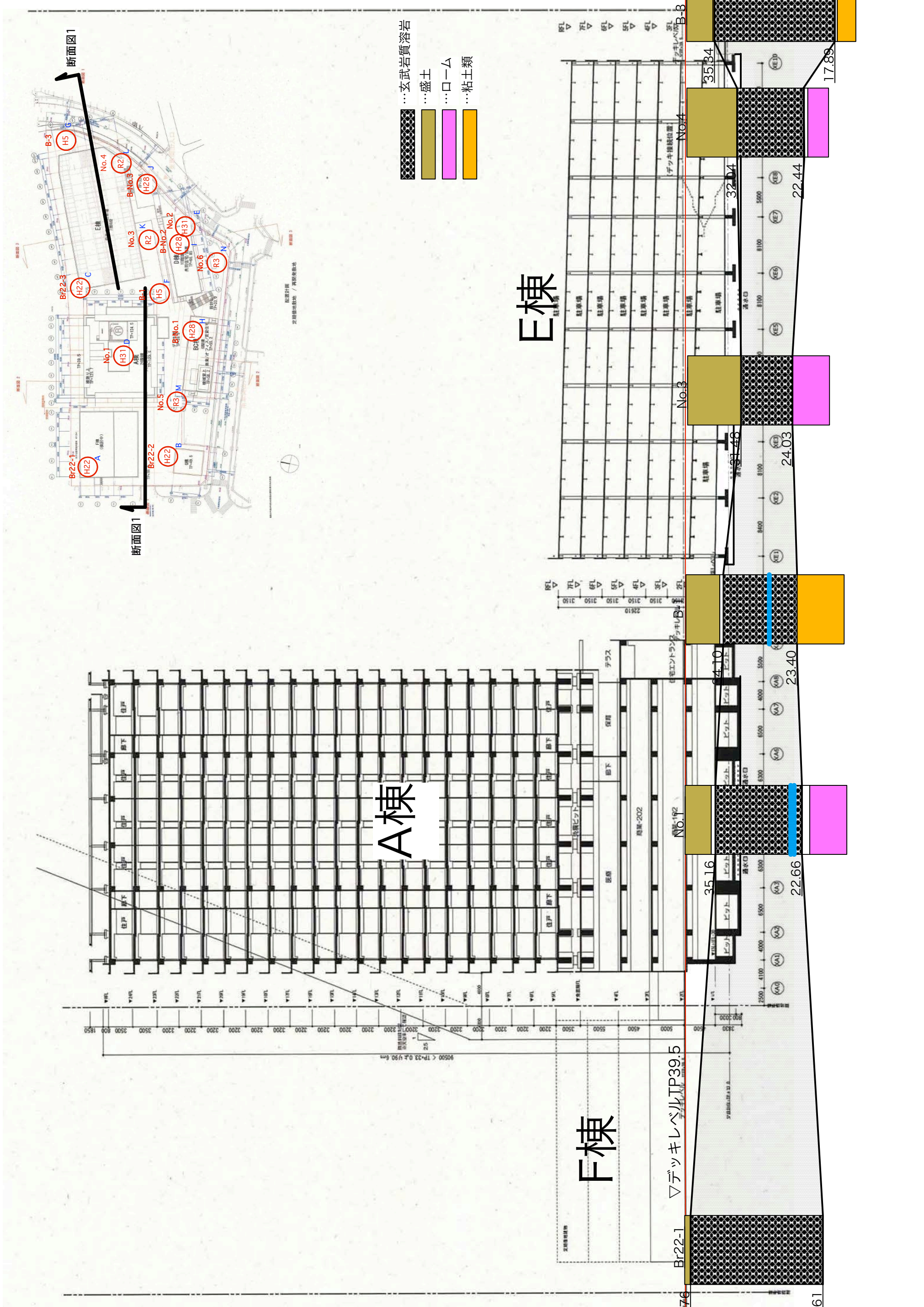
**最大の懸念・想定外は、本建築構造物が、世界に例を見ない、溶岩層の末端部に建設される、高層マンションであることである。この工事により、溶岩層内の微妙な地下のバランスを壊すことになる。地下水の汚濁、減少、枯渇が想定され、途中で工事を中止できないことから、地下水や環境に悪影響を与えたまま、「水の都・三島」は元に戻らないことになる。**

さらに、超高層マンションの設計に1カ所しかボーリング調査を行っていないのは大きな問題・欠陥がある。地盤データを入れた新しい断面図を表示する。

また、新しくできた立面図を、簡易なパースに貼り付けたイメージ図を表示する。どこにでも見るような、どこにでもあるような、高層マンションである。景観的には平凡な形状であり、独創性や魅力など一欠けらもない。

現在、ウクライナ侵攻やコロナの影響により、諸般の建設資材の高騰が継続・拡大しており、1年半で1.5倍の異常事態となっている。今後、さらに木材、鋼材、コンクリートなどの建築資材の価格上昇が続き、値上がり、ラッシュとなる。**本事業費 209 億円、単純に考えても 20%以上、約 40 億円増も、建設価格が上昇しているのではないかと考える。この負担増を誰が負担するのか、今後の大きな問題になる。**





- …玄武岩質溶岩
- …盛土
- …ローム
- …粘土類

E棟

A棟

F棟



