

三島駅南口東街区市街地再開発事業勉強会⑥

令和4年5月29日（日）

三島市民文化会館 第1会議室

【配布資料（3種）】

- ① 公開質問状 三島駅南口東街区再開発事業「組合設立認可申請」に係る問題点
5月19日付け
- ② 三島駅南口東街区再開発事業に係る認可・処理期間に対する「公開質問状」（追加）
5月27日付け
- ③ 三島駅南口東街区市街地再開発事業に伴う地下水・環境保全・組合認可に関する要望書
5月23日付け

【渡辺氏挨拶】

本日は、お手元の資料を使って、東街区に関わる勉強会と皆様との意見交換の場にしたい。

先般、2通の「公開質問状」と、1通の県知事あての「要望書」を提出した。

記者会見では、付帯事項を付けて5月末を目途に、県の認可がなさるのではないかという可能性があるという話が記者の側から出た。

もしそうになったらどうしますか？という質問が出たが、住民監査請求を行うことになるかと答え、それが記事になっている。

私たちは、手続きの透明性を要求しているので、質問に対する真摯な答えを出して欲しいと要望している。

また、私たちは市街地再開発事業に対して反対をしているわけではない。より良い駅前開発ができるように希望しているということを県担当者側に明確に伝えてある。

【資料の説明】

5月27日の追加の公開質問状の内容について

なぜ、県は、5月末までに認可をおろそうと予定しているのか。

静岡県は、平成10年7月7日付けの建設省の通達に記載されている標準処理期間がその根拠であると主張している。

私たちは、県のその解釈は間違っていると主張している。その根拠は、平成12年4月の地方分権一括法施行に伴い、90日間の標準処理期間は、あくまでも各県が独自に定めることになったからである。

建設省の通達においても、注意書きを添えて、審査のために、県知事が申請者に必要な資料の提供を求めるとは、申請者がその求めに応答するまでの期間は含まないものである、としている。

適正な審査を行うために、標準処理期間を超えても、「不作為の違法」には当たらない、ともされている。

今でも県の幹部は「建設省の平成 10 年の通達は、平成 12 年の地方分権一括法より上位の規定である」と言っているが、これは法解釈上、間違っていると考えている。

5 月 19 日付の公開質問状の最後には、令和 4 年 7 月 4 日までに文書にて回答するように求めている。

県も本事業に、補助金等をすでに支出し、今後も支出してかもしれないので、補助事業としては県自らが関わる事業として理解して欲しいとも伝えてある。

公開質問状 5 月 19 日付け

9 項目の質問項目について説明。

公開質問状のポイント

① 都市計画決定に係る県知事回答の要請（1）「地下水の影響や地盤に対する安全性について科学的、技術的検証を行う」が不十分

私たちの懸念は、一度地下水に影響を与えたら、回復不可能な悪い影響が出ることである。

申請者の主張は、「三島駅南口周辺地下水対策委員会」で地下水についての検証を尽くしたとされている。しかし、検討委員会の委員の内訳をみても結果を信用することができない。

検討に必要な専門家が足りていないとしか思えない。

② 都市計画決定に係る県知事回答の要請（2）「具体的な計画の内容について、市民との丁寧な対話を通じた合意形成を図る」が不十分

十分な説明をしたと三島市は主張しているが、実際は 2019 年 9 月 27 日までに 7 回の説明会を開催しているが、以降説明会等を開催していない。

市議会議員に対する説明も結論ありきの説明を行っている。

県に対して提出した質問状は、県としての回答を求めている。

三島市に対しては、同じ項目の質問状を別途提出し、回答を求める予定をしている。

③ 都市計画決定の内容との大幅な差異

都市計画決定の前提となった施設建築物計画に対し、現在の施設建築物計画には大きな差異がある。都市計画決定を再度変更し、現在の計画に適合したものとする必要があるのではないか。

④ 社会資本整備総合計画に不適合

⑤ 社会資本整備総合計画の算定方法に間違い

全体の 3%しか、立地適正化計画に沿った施設が含まれていない。現在の施設建築物計画は当初のもの大きく変更されている。3%の立地適正化計画に該当する誘導施設がないのに、施設全体に 1.35 倍の高増し補助をすることは、適正なのかを確認して欲しい。

つまり、住居部分の補助金にも高増しが行われている。

⑥ **再開発事業を遂行するために必要な「経済的基礎」が崩壊**

都市再開発法第 17 条には、認可をしなければならないとされているが、同条第 4 号には「経済的基礎」が十分でない場合は認可できないことになっている。

ウクライナ情勢等の理由により、建設資材の高騰が始まっており、今後もさらに上昇することが予想されている。「経済的基礎」が担保できない可能性があるのではないか。

権利変換計画において、都市再開発法第 77 条第 2 項に定める「均衡の原則」に反する取扱いが行われているのではないか。具体的には、約 7,000 m²の市有地の権利変換において、他の権利者に比べ著しく不均衡（不利益）な取り扱いがなされているのではないかという疑問が生じている。

⑦ **工事費増などによりすでに費用便益が 1.00 以下に変動**

建設資材の中でも、鉄筋やコンクリートの価格上昇が大きい。結果、建設費が増加し費用便益が 1.00 を下回る可能性がある。

⑧ **世界ジオパーク「北伊豆エリア」三島ジオサイトへの大幅な改変**

知事は、微妙なバランスで三島市地下水は成り立っている。今回はどの程度の掘削を行うのかという質問があった。幅 45m、深さ 8m という、これまで無いような規模の掘削が行われることになる。

⑨ **富士山の「景観美」への景観阻害と静岡県「景観資産」への毀損**

その他、

稲場氏

地下水に関する要望として、「静岡県水循環の保全に関する条例」に基づき広域的な観点から「水源指定区域」の指定を求めたい。これは三島市だけの問題ではない。

塩坂氏

世界で線上に溶岩が噴出している三島市の事例は世界でも珍しい。

本事業区域は、溶岩層の薄い部分である。薄いだけでなく地下に空洞がある。

ボーリングデータ・柱状図の現物の調査・提出を求めたい。

岩岡氏

超高層マンション部分のボーリングを 1 か所しかしていないことは大いに問題である。

実施設計時点で残りのボーリング調査（4 か所程度）を行うのではないかと予想している。

地下部の空洞を把握するための調査をする必要があるのではないか。

遠藤氏

経済的基礎、公益性が破綻しているのではないか。

組合という施行主体の中で物事が決められ、経済性や安全性についての情報がオープンにされていないのが最も問題である。

【意見交換】

- ・ 遠藤氏の指摘、1.35 倍の高増しについての知事の反応はどんなものだったのか。
 - 42%の補助金の割合に、なぜそんなに補助率が高いのか驚いていた。
- ・ 23 日に質問状を提出した後の、25 日の知事記者会見で本件に触れなかったその理由は。
 - 不明であるが、県にとって、質問の内容とボリュームに関して想定外で想定外であったのではないと推察している。
 - 追加の質問状も出してあるので、きっちりとした対応を行う必要を感じているのではないかと推察している。
- ・ 新聞記事では、認可は行いが、付帯条件を付けるということが書かれているが、その辺はどうか。
 - 認可の期限は伸びたのではないかと推察される。
- ・ 「静岡県水循環の保全に関する条例」に期待ができる。
 - そこは、戦略的に考えるポイントである。三島市だけではなく溶岩流の流域として扱うべき事項だ。
 - 県の側から見れば、「経済的基礎」の脆弱性がポイントとなるが、最大の地権者である三島市の責任は大きいと感じている。
- ・ 三島市は、市の土地の不動産鑑定に関する資料を出していない。
- ・ 同意者 2/3 の取得に一般的には、2～3 年の時間を要しているのになぜ三島の場合非常に短い期間で成立していて不思議である。
- ・ 遠藤氏の指摘、市有地 7,000 m²の扱いについては、改めて実感した。貴重な土地を一企業に売り渡すような行為には怒りを感じる。従前と従後に著しい差があれば、権利変換計画の認可はできない。
- ・ 権利変換のステージでどうなるか？ 権利変換計画認可は勝負のポイントになるのではないか。
 - この知事認可が最後のポイントになると想定される。
- ・ 地権者にも、段々自分の土地の扱いなどが具体的に示されていくと、また状況が変わっていく。
 - 一般的には地権者の転出等が起こっていき、権利者が減っていく。
 - 本来は、市議会の中で特別委員会を編成して審議すべきものであると考える。
- ・ ECI が、いくらで請けたのか？ 資材高騰などによる建設費の増加分は誰が負担するのだろうか。
- ・ 権利変換の際の、24 件の地権者と地権者としての三島市が権利変換に臨むが、それは議会の議案になるのだろうか？
- ・ 権利変換計画の市の土地の処分は、議会の議決案件になるのか
- ・ 地方自治法第 96 条第 1 項、第 8 項の定め「政令で定める基準に従い、条例で定める財産の取得又は処分」について議会が議決しなければならないとしている。
- ・ 権利変換計画に基づく土地の処分は、自治法の定める土地の処分に当たるのか確認しなければならない。
- ・ 最初の項目に掲げている、地下水の解析はもっと科学的に解析するべきである。

以上