

## 質問事項1

### 市民への地下水の影響や地盤に対する安定性の説明不足

都市計画決定時において、地下水への影響や地盤に対する安全性について科学的、技術的な検証を行うことになっているが、市民への情報公開や丁寧で分かりやすい説明、市民勉強会の開催、「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」の市民への開かれた対応・公開などが実施されていない。県知事が三島市に対して要請した事項が、遵守・実施されていない。県としての事実の確認を求める。

### ① 「三島駅南口周辺地下水対策委員会」の役割と検証結果への疑義

三島市は、本事業における地下水・湧水に与える悪影響に関わる科学的・技術的な裏付け・根拠に関わり、「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」の専門家による精査・検証・評価を経たものであり、まったく問題はないと主張している。

しかし、その委員会の構成員は、学識経験者として、「地下水」が辻村真貴筑波大学教授、「建築」が柳敏幸静岡県建築住宅まちづくりセンター理事長、環境全般が水谷洋一静岡大学教授の3人であり、後の4人は「充て職」の立場での参加で専門家ではない。特に、三島ゆうすい会の大村洋子会長は、地下水などに対する専門的な知識に乏しく、発言・質問も皆無で、市民代表の役割を果たしていない。

「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」委員名簿

選出区分	氏名	所属・役職	備考
学識(地下水)	辻村 真貴 (委員長)	筑波大学教授	
学識(建築)	柳 敏幸	静岡県建築住宅 まちづくりセンター 理事長	
三島市環境審議会	水谷 洋一	会長(静岡大学教授)	
楽寿園運営委員長	斉藤 昌広	会長	
三島ゆうすい会	大村 洋子	会長	
三島商工会議所	山本 良一	建設業部会 部会長	
三島市	市川 顕	副市長	

※委員の変更

三島市副市長 千葉 基弘 → 市川 顕

また、委員会は自由参加ではなく人数制限があり、質問や疑義の発言も許されず、ズームなどを活用した市民に開かれた公開の委員会になっていない。委員会の多くの時間が三島市とコンサルタントによる説明に終始し、委員からの質問も少なく、取りまとめの段取りが事前に用意された、議論百出の真摯な委員会ではなく形式的な委員会といえる。

毎回の委員会の議事内容などについて、今まで「市民説明会」を開催したことはなく、議事録を市のホームページに掲載するのみである。「水の都・三島」の貴重で大切な命の水・地下水や水辺環境に与える影響について、十分で丁寧な市民への説明が履行されておらず、市民の不安を助長する要因になっている。

以上、「①この委員会に地質学や地盤学、環境学、水処理、騒音・振動などの専門家や地元の自然環境や水問題、歴史性に詳しい専門家・博士を委員に選定しないのか。②地下水の専門家が重要なのに1人で委員長を兼務しているのか、中立性を保てるのか。③委員会の議論を多くの市民に公開・説明しないのか。④地質調査結果のボーリングコア・供試体(実物を見ると溶岩層の亀裂・空隙・空洞が検証可能)の市民公開をしないのか」などについて、県としての事実の確認を求める。

② 本事業地区の溶岩層の「地下水位」の考え方の違い

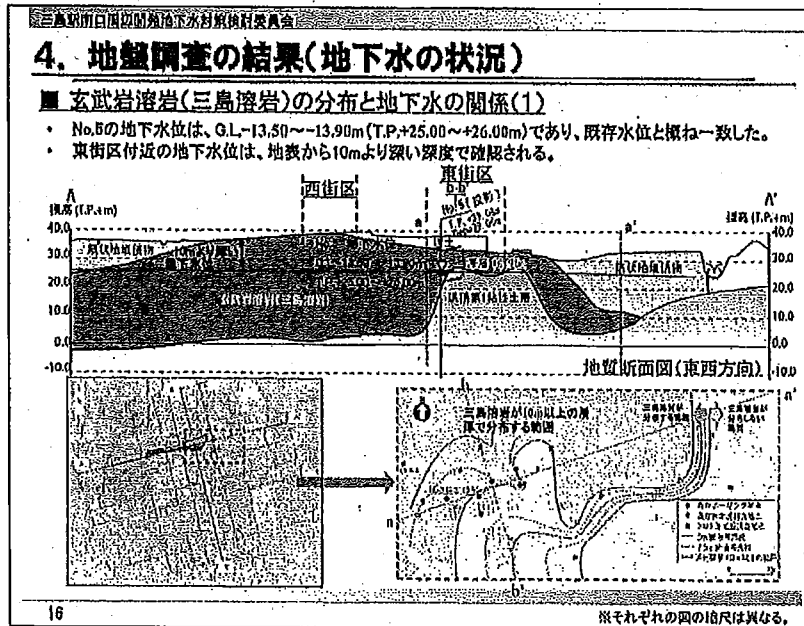
三島市は本事業地区の溶岩層(玄武岩溶岩・三島溶岩)内を流れる地下水位を標高 TP. +25.00~26.00m と「一定水位」であると規定し、その上部には地下水は流れておらず、ドライ状態のために、この区域を掘削しても、汚濁水などの問題は発生しないと説明・主張している。

しかし、地質学の専門家であり、静岡県中央新幹線環境保全連絡会委員の塩坂邦雄工学博士・技術士の見解によれば、溶岩層は多孔質であり、多くの亀裂・割れ目・空隙が存在し、地下水が移動している「水の層」と評価されており、掘削により著しい地下水の汚濁・減少・枯渇の危険性が想定されるとしている。

また、本地区は、東に箱根火山、西には愛鷹火山に挟まれた、黄瀬川の谷に三島溶岩流が流下した場所である。三島湧水群の特徴は、下部に箱根軽石流が地下ダムのように存在して、湧水群が溶岩流に沿って、菰池・白滝公園・浅間神社神池・楽寿園小浜池と直線的に存在することで地質学的にも世界的な価値があるものとしている。

溶岩の末端付近では、溶岩の流速が変化、溶岩トンネルが発達し、それに連動して、溶岩ドーム・塚(愛楽院塚等)が形成される。溶岩トンネルは、三島駅北口及び楽寿園内で確認されており、溶岩ドームも多数発見されている。

本地区の溶岩の分布は、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・対策が必要とされる。今までの三島市のボーリング調査は 10 本程度で、調査地点間は 50m 程度の間隔があることから、これ以上の起伏と空洞が存在する可能性が高い。



すなわち溶岩層は想定のように均一・板状ではなく、波状形で凹凸状態であり、空洞も多く存在し、今の調査内容・評価は、このような複雑な地質状態を把握しきれておらず、地質状態の判断が不十分で間違っていると考えている。

このような、複雑で微妙なバランスで保たれている「水理地質環境」の中に、三島の地下水・湧水は存在している。多くの地質調査は行われているが、構造物の許容耐力を把握することが主目的であり、地下水の基本的な調査が不足している。ボーリングデータから、空洞状態・逸水・地下水位が随所に記載されているが、今まで「エコー鑑定」が実施されていないために、全体の正確な実態が把握できていない。

以上、「①溶岩層が均一・板状でないこと。②地下水位が一定水位としてその上部はドライ状態・地下水が流れていないとしている。③エコー鑑定を行わないとしている理由とは」などについて、県としての事実の確認を求める。

3

平成7年2月実施の「三島駅前地区地下水等環境影響調査」報告書(本編)によると、P23では、本工事で想定される地下水環境への影響概念図が提示され、高層マンション建設による地下水阻害・汚濁水の混入・地下水低下の影響が具体的に示されている。本地区の直下流部には桜川の水源地である菰池・鏡池・白滝公園があり、湧水への悪影響が懸念される。

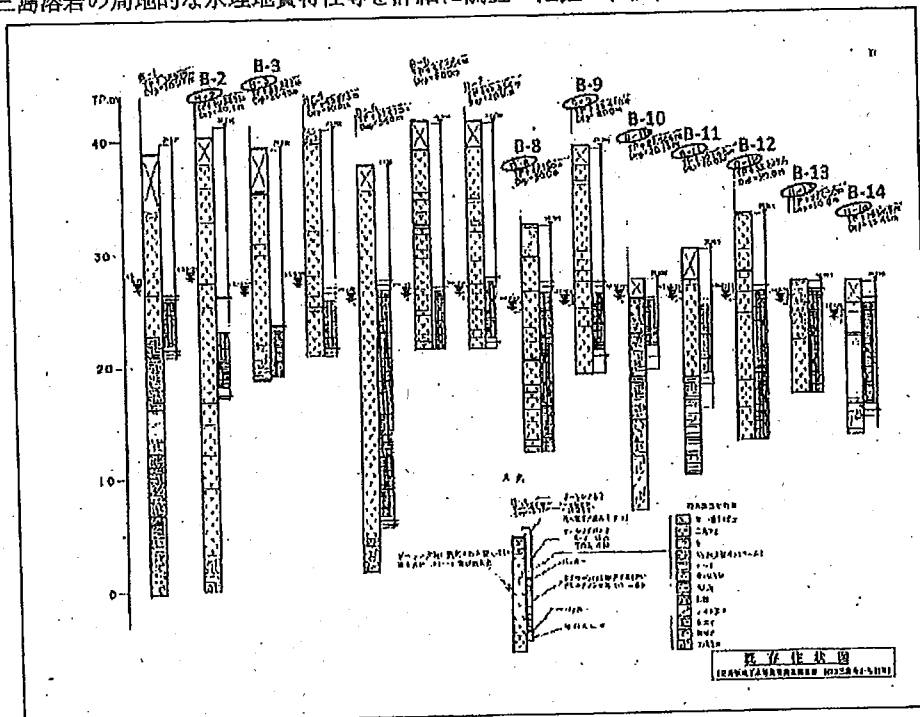
P31では、周辺の地下水位観測井構造図が提示され、本地区を縦断する地下水脈に連続性があることと、地上部では湧水地として噴出していることを実証している。当然、上流部にいてこの地下水脈が流れる溶岩層を大規模に掘削・改変すれば、地下水に著しい影響を与えることを表している。

P122では、三島駅前周辺地区の上位の三島溶岩、扇状地性堆積物が帯水層と規定している。一定の地下水位があるもの溶岩層は多孔質で亀裂、空隙が多く、掘削による影響を受けやすい地質構造を示している。

P181からは、基礎・止水壁根入れ条件がケースごとに提示され、やはり溶岩層を掘削するケースでの地下水流動状況への要検討を提起している。

P205では、流動系全体の環境変化の影響が地下水流動量に現れることを示しており、大量の地下水揚水による地下水位の低下を危険視している。

P209と211では、地下水環境と工事施工からの地下利用について、地下水面以下に根入れされる地下構造は、顕著な流動阻害が発生するので極力避けるべきであるとし、また、地下水排水工による地下水位低下は周辺の井戸・湧水地への悪影響が想定されるため極力避けるべきとしている。地下水汚染防止対策(工法)の検討や掘削時には三島溶岩の局地的な水理地質特性等を詳細に調査・把握し、設計・施工を進めることを求めている。



以上、「①帯水層でもある溶岩層は多孔質で亀裂、空隙が多く、地下水は掘削による影響を受けやすい地質構造だとしている。②地下水排水工による地下水位低下は周辺の井戸・湧水地への影響があるとしている。③地下水汚染防止対策(工法)の検討が必要だとしている。④本地区の特異性のある溶岩層の水理地質特性等のさらなる詳細な調査・検討と設計・施工との調整を求めている」などについて、県としての事実の確認を求める。

4

平成22年6月実施の「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」報告書によると、P17では、溶岩の分布深度として、本地区の溶岩の分布は起伏が多く、末端部では溶岩の表面が隆起してドーム状地形(楽寿園・白滝公園・鏡池・愛染院塚等)を有するとし、溶岩層中に空洞が存在するので施工時での十分な注意・対策の必要性を指摘している。また、ボーリング調査箇所が少なく、間隔も長いので、追加調査が必要であり、これ以上の複雑な起伏・空洞の存在の可能性を指摘している。

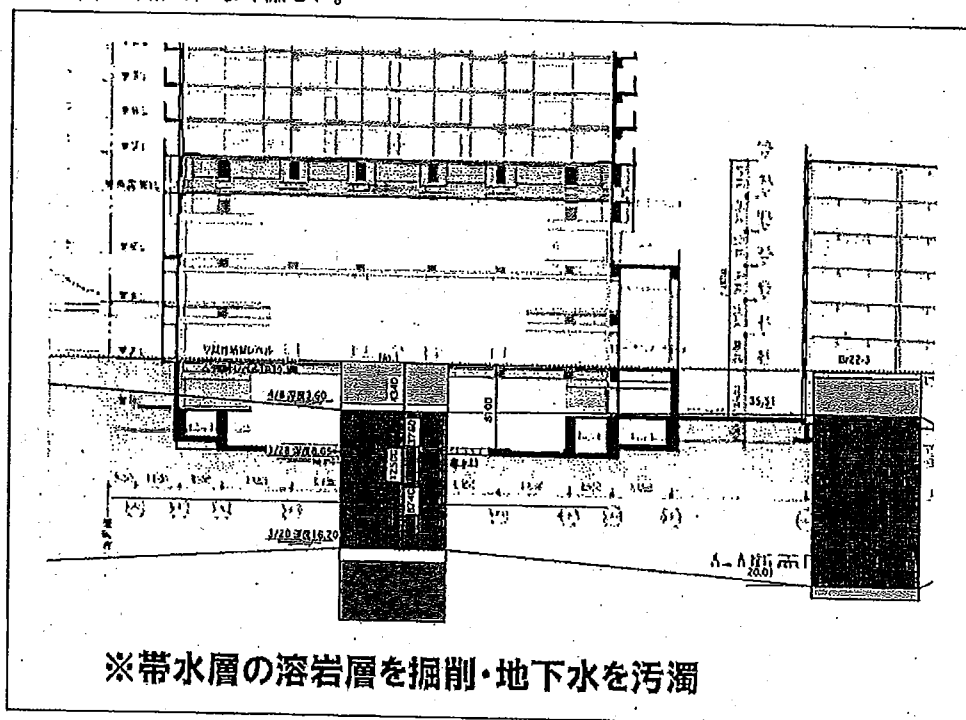
P21では、ボーリング作業中の削孔清水はすべて「逸水」され、口元に戻ってこなかったとある。これは溶岩層に亀裂・空隙・空洞があり、清水がそちらに吸収・逃げてしまっていることを実証しているのではないかと

この孔内水は三島溶岩中を流れる被圧地下水であり、それぞれの被圧水頭を有しているとする。現在、被圧が著しく低下しており、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、施工時での濁水処理の十分な対策が必要としている。

これは、もしも施工時に被圧地下水がさらに上昇した場合は「地下水汚濁」の危険性が高まることを実証している。地下水位が一定でその上部の溶岩層はドライ状態なので地下水に問題ないとしている、三島市の考え方に間違いがあるのではないかと

また、三島溶岩は硬く、ダイナマイトやジャイアントブレーカーによる掘削対象となる岩盤である。これに替わる静的破砕剤等を使用した場合、工事費が増え、工事期間が長くなるとし、溶岩の掘削を極力小さくした建築計画を立てることを指摘している。

西街区のホテル建設では清水建設が深さ3.5mを掘削するのに8ヶ月以上を要し、工事費の増額で苦慮したと聞いている。今回の基礎掘削工事は、縦・横50m、深さ8m以上の大規模な工事規模、掘削量となり、環境破壊・改変の規模は尋常ではなく激しい。



以上、「①本地区の溶岩層中に空洞が存在し、さらにこれ以上に複雑な起伏をなす空洞の存在も指摘しており、施工時での注意・対策の必要性を指摘している。②岩盤の亀裂からの逸水が激しいことから下流域への地下水汚濁の危険性を指摘している。③施工時に被圧地下水がさらに上昇した場合は「地下水汚濁」の危険性が高まる。④溶岩が硬く、工事費が増え工事期間が長くなることから溶岩の掘削量を極力小さくすることを指摘している」などについて、県としての事実の確認を求める。

令和2年3月実施の「三島駅南口東街区市街地再開発事業地盤調査業務その2」報告書によると、P26の地下水位については、一般的に地下水位は季節や降雨状況(短期・長期)等により変動するため、施工時には想定される平衡水位より、さらに浅層にまで地下水位が上昇する可能性があることについて、留意すべきだと指摘している。

現在、第7回「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」資料P16以項で地下水位を標高TP+25.00~26.00mとしているが、今後の気候温暖化現象による富士山流域での集中豪雨的な豪雨等の影響により水位が著しく上昇する可能性がある。

水位上昇による支持地盤の安全性や耐震性の再検討や掘削時における湧水量の増加による汚濁水の発生、あわせ、揚水対策による地下水の減少・枯渇など、想定外を含めた具体的な「リスクマネジメント」への対策と説明が求められている。

以上、「①今後発生が予測される想定外の地下水位の上昇への対策。②湧水量増による汚濁水の発生。③揚水対策による地下水の減少・枯渇。④水位上昇による支持地盤の安全性や耐震性の再検討。⑤想定外への具体的なリスクマネジメントへの対策」などについて、県としての事実の確認を求める。

6

③ 三島市において、過去発生した汚濁水問題とマンション撤退問題の悪しき事例を示す。

(1) 御殿川沿いにあったNTTの建物の取り壊しによる1m程度の基礎掘削によって、大量の汚濁水が発生し、御殿川に流入した。本会が工事施工者と三島市に中断を要望し、汚濁水を浄化後に公共下水道に流すこと、川側に矢板を打設し、汚濁水の御殿川への浸入を防止する対策に変更させた。

(2) 「三島梅花藻の里」横の道路掘削により、汚濁水が発生し、三島バイカモを汚し、枯らす事件が起きたことから、工事施工者と三島市に中断を要望し、本会立会い、工事指導のもと、施工方法を機械掘削ではなく、人力掘削に変更し、汚濁水の水抜き対策を施すことに変更させた。

<p><b>三島梅花藻の里の水源地の湧水地を含む隣接地(教会跡地)を不動産業者が買収</b></p>	<p><b>湧水地の開発(宅地造成)による影響 ～濁水流入・湧水地の白濁～</b></p>
 <p>水源地の湧水地</p> <p>隣接地内の湧水地 (三島梅花藻の里の水源地)</p> <p>隣接地の宅地造成工事 (掘削等)</p>	 <p>湧水池で守り育てていたミシマバイカモが池の枯渇によって枯死</p> <p>宅地造成工事現場から濁水が流入・白濁(3回)</p>

(3) 源兵衛川沿いに建設されるマンション計画では、源兵衛川からの建物の距離を確保し、源兵衛川沿いに全面的に矢板を施工して地下水の流入を遮断、掘削をできるだけ少なくして基礎杭を長くすることで汚濁水の発生を防止、地区内の井戸を保存して空地はまちづくり用地として提供・活用などに変更させた。

(4) 三島中央病院近くの空き地に高層マンション建設が計画されたことから、本会が下流側にある「三島梅花藻の里」や「雷井戸」の湧水に悪影響を与えることを主張し、最終的にはマンション計画を「中止」させた。今は、三島中央病院が買収し、地下水に影響ない駐車場を建設、地区内の歴史的な湧水地や井戸は保護・保全された。

(5) 「三島梅花藻の里」の上流部水源地在突然売却されてしまい、宅地分譲地として整備され、湧水地が破壊の危機が迫った。本会が不動産屋と三島市に掛け合い、1万人近い署名と募金を集め、豊岡市長と議会の協力を得て、土地を買い戻し、本会で湧水公園として整備した。あの市民主導の保全運動がなければ「三島の宝物」三島バイカモは保護・保全されなかった。

(6) 静岡県沼津土木事務所による電柱地中化工事によるコンクリート流入事故により、源兵衛川の魚1500匹が死んだ。工事上の想定外のミスにより貴重な水辺自然環境が激しく破壊され、元に戻すために、5年以上もの水辺再生の歳月が費やされた。

グラウンドワーク三島が「水の都・三島」の保護・保全に関わってきた再生・復活への取り組みを紹介した。

以上、「三島市は、これらの事例の中で、自然環境の保全には、無関心な態度に終始し、汚濁水発生の当事者にもなり、監視の役割も不十分であった。

本会の判断として、三島市は地下水保全への意識が希薄であり、現場経験も少なく、問題意識も低い、本地区での溶岩層の大規模掘削への懸念も脆弱で、コンサルタントや施工業者任せであり、市街地整備課に土木・建築・地下水・環境などの技術系職員が在職しておらず、専門性と信頼性が低い」ことなどについて、県としての事実の確認を求める。

7

総じて、「三島溶岩流を流下する地下水は、微妙なバランスの上に成り立っているので、十分な「地下水調査」の実施により、本事業の影響を確認して、三島市にとって大切な湧水「命の水」を汚濁、減少、枯渇させない、適切な環境保全対策が必要とされている。

このような多孔質で亀裂、空隙が多い溶岩層を、大規模に掘削して、高さ90m近い高層マンションの「直接基礎」を建てる、全国的な事例はない。机上での科学的・恣意的な想定を前提とした、無謀な大規模工事について、地下水・湧水に悪影響を与えないのか、県としての事実の確認を求める。

8

## 質問事項2

### 市民との丁寧な対話と説明不足

都市計画決定時において、具体的な計画内容について、市民との丁寧な対話を通じた十分な合意形成を図るよう、県知事が三島市に対して要請した内容が、遵守・実施されていない

三島市において、東街区に関わる市民説明会は、下記の通り7回開催されている。議員に対しては3回、都市計画決定後に、事業計画が大幅に計画変更されているにも関わらず、市民や議員への説明や是非論・必要論の議論・検討のプロセス、多様な利害者や関係者との合意形成が余りにも少なく、市民無視・議会軽視の市政が続いている。

説明会では、常に、三島市からの一方的な説明に終始し、市民との真摯な時間をかけた議論は尽くされていない。市民アンケートや聞き取り調査を実施しているが、市職員を含め、誘導型の聞き取り方法であり、公開の場での市民との時間をかけた数多くの意見交換や市民からの提案・アイデアのやり取りなどの三島市と市民との真摯な協働の仕組みは、まったく実施されてきていない。グラウンドワーク三島が、市民説明会の開催を文章で要請したが、今まで十分な議論を尽くし、多くの市民と議会の理解を得ているので、説明は不必要との回答であった。

今まで、グラウンドワーク三島やその他の市民団体との連携による、市民主導の市民説明会や勉強会・シンポジウムは、都市計画決定前から、市民への情報公開・問題点の提起を目的に、今まで18回開催、延2,000人以上もの市民が参加して、多様な議論・検討を積み重ねてきている。

また、新聞折込は17回、延折込部数318535枚を配布している。市民は、自立的・主体的に学び、三島市は、情報閉鎖を図り、内部的に準備組合や事業協力者との議論を進めてきている。

都市計画決定は、国民・県民・市民の財産権に直接的な影響を与えるものであるとともに、専門的、技術的判断を要するものであることから、その決定過程においては、市民の意思を反映させるとともに、第三者機関である都市計画審議会における審議を経ることとしている。

しかし、近年、行政全般において、意思決定をする際には、市民への「アカウンタビリティ(説明責任)」の向上・強化や計画決定の過程を透明にしていくことが強く求められている。なお、都市計画決定などの市街地整備事業に関わる各種の手続きについても、一層、透明性を確保しておく必要がある。

今後は、より地域の実情に応じた柔軟な対応が求められており、組合員のみならず、議会や市民との数多くの意見交換や市民説明会、議論の場づくり、相互の密なる情報交換と公開など、透明性の確保が不可欠となる。

三島市の本事業に関わる今までの経過と対応を検証すると、この都市計画法の趣旨に違反しており、行政の「アカウンタビリティ(説明責任)」と透明性を果たしていない。

以上、「市民との丁寧な対話」の確認と三島市のアカウンタビリティ(説明責任)の不十分性、市民との丁寧な対話の不足について、県としての事実の確認を求める。

9

三島市による市民説明会の実績一覧表

日時	場所	概要
2018年8月28日	三島市民文化会館	三島駅南口東街区再開発事業の概要説明
2018年10月5日	同上	同上
2018年10月12日	錦田公民館	同上
2018年10月17日	中郷文化プラザ	同上
2018年10月23日	北上文化プラザ	同上
2019年2月12日	三島市民文化会館	市民説明会での意見紹介と施設計画の説明
2019年9月27日	同上	その後の事業の検討状況や今後の流れ説明
市民説明会 7回		
2019年7月12日	議員説明会	三島駅南口東街区再開発事業・事業の進捗状況
2020年11月16日	都市計画決定	
2021年10月21日	議員説明会	三島駅南口東街区再開発事業・事業の進捗状況
2022年1月17日	議員説明会	同上
議員説明会 3回		

三島市は、都市計画決定後に市民説明会を1回も開催していない。今回の組合設立認可申請書の公開についても、一部の市会議員が開示と説明を求めたが、結果的に、希望議員に1時間以内、印刷や写真禁止、職員立会いの条件で対応した。県への申請後、本会による県への公文書開示請求を受け、三島市も遅ればせながら1ヵ月後開示が行われた。

これら三島市による、閉鎖的な対応は、隠蔽体質の極みで、本事業の公益性・透明性を侵害するものであり、市民や議員への説明会においても、議論・意見交換ではなく、結果や現状を一方的に説明するための言い訳づくりの説明会であり、市民の不安や専門的な質問にも誠意ある回答もしてきていない。とにかく「こうする、こうなる」の一方的な説明に終始し、市民の意見は、ほとんど反映されていない。

現在、三島の命運を決めると想定される重要な本事業に係わる組合設立認可申請書や事業計画書、関連の地質調査報告書などは、三島市から市民に対して、三島市のホームページなどを通して情報公開されていない。

その情報閉鎖の対応・姿勢に対して、グラウンドワーク三島は、ホームページに、県に対して公文書開示請求して入手したすべての書類一式を、市民に理解していただくために解説付きで掲載している。

市民に多額の負担を強いる大規模事業の詳細を市民に説明しない、三島市の行政の透明性を無視した考え方や対応は、都市計画法の趣旨に反しており、大きな問題である。



グラウンドワーク三島による市民説明会・勉強会の実績一覧表

日時	場所	概要
2017年8月13日	三島市民生涯学習センター3階	市民集会の開催
2017年9月17日	三島商工会議所4階	三島魅力アップ計画・三島の未来を創る
2017年11月23日	三島市大中島会館	東街区CGイメージ「市民セミナー」
2017年11月24日	三島市社会福祉会館4階	三島魅力アップ計画・三島の未来を創る
2017年11月26日	三島市民文化会館3階	同上
2017年11月27日	西地区コミュニティ 防災センター3階	同上
2017年11月29日	三島市民生涯学習センター3階	同上
2018年6月6日	三島市社会福祉会館4回	三島の魅力とまちづくり
2018年6月10日	三島市民文化会館3階	同上
2018年8月25日	三島商工会議所TMOホール	市民と市議会議員との東街区懇談会
2018年10月28日	三島市社会福祉会館4階	東街区・新たな計画市民検討会
2020年7月16日	三島商工会議所4階	東街区再開発事業勉強会
2021年6月26日	三島商工会議所TMOホール	シンポジウム 三島の未来を考える
2021年9月4日	三島市民文化会館大会議室	東街区再開発事業勉強会・地質学
2021年9月5日	同上	同上
2021年10月3日	三島市民生涯学習センター3階	東街区再開発事業勉強会・各専門家
2021年11月7日	同上	東街区再開発事業勉強会・問題点提起
2022年2月27日	三島市民文化会館大会議室	同上
2022年5月15日	同上	東街区再開発事業勉強会・各専門家
計 18回		延べ参加者数 1,035人(5/15含まず)

※2022年2月23日より「水の都・三島」の宝物・湧水と水辺環境を守れ！署名活動開始

以上、三島市による不誠実な情報閉鎖の対応により、市民の不安が増幅し、閉鎖的な対応とあいまり、公文書開示請求による資料入手を前提とした、市民独自の東街区再開発事業の計画内容の精査・検証・問題点の整理などが続けられてきた。

結果、県が求める「市民との丁寧な対話」の事実は、非常に脆弱で不誠実、不履行な経過・実態が確認できる。多くの市民の理解や賛同、同意を的確・確実に得ての事業だとは、いくつもの情報閉鎖の事実関係や説明会の回数、説明内容、説明資料などを検証すれば明らかである。

以上、この事業協力者や準備組合の意向を最優先とした、市民無視・議会軽視の都市計画法の透明性の確保違反について、県としての事実の確認を求める。

10

質問事項3

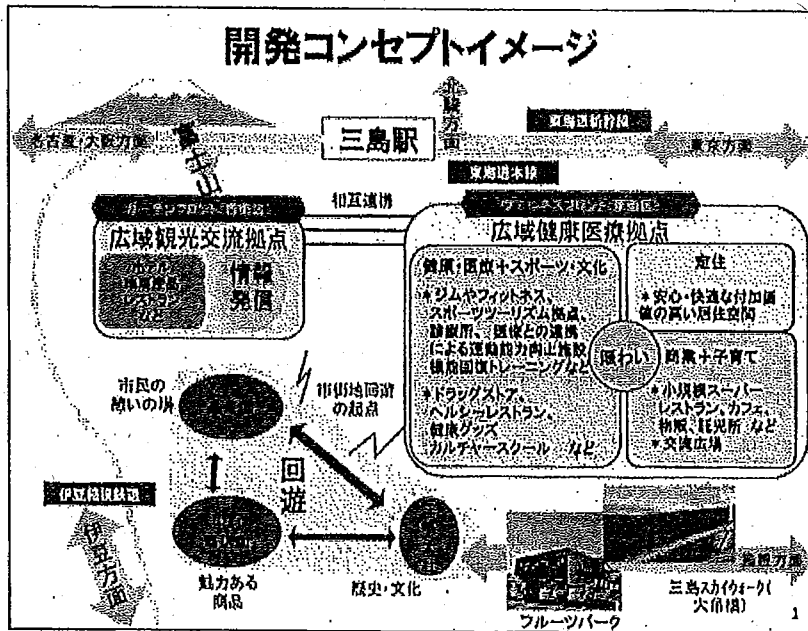
事業企画提案書や立地適正化計画と乖離した目的外施設

「三島駅南口東街区A地区第1種市街地再開発事業」事業計画書(案)P2の事業の目的としては、三島駅周辺におけるスマートウェルネスシィのフロントエリアにふさわしい「広域健康医療拠点」の整備を行うこととあるが、現計画では、これら当初の計画に見合う計画になっていない。

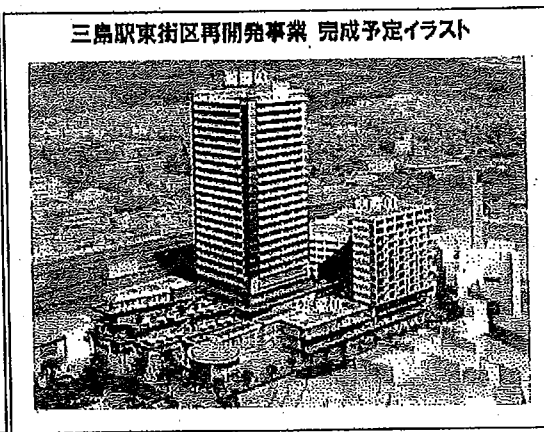
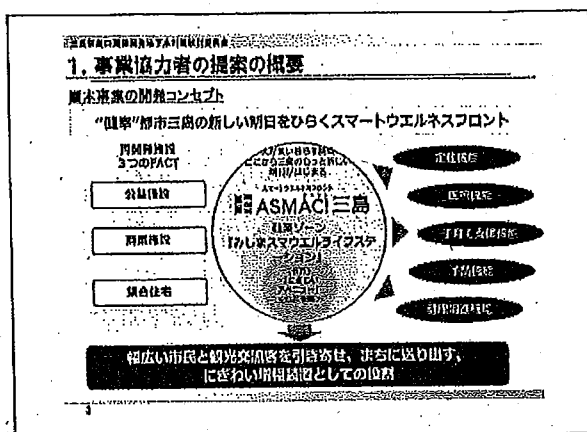
当初の計画施設は大きく様変わりし、公益施設としては、1フロアのみ位置付けになっている。当初の事業公募時の「事業企画提案書」の計画内容とも大きく乖離し、「立地適正化計画」「社会資本整備総合計画」との不適合が存在しており、「目的外施設」になっている。

① 三島駅南口周辺・開発コンセプトイメージと原施設計画との著しい乖離

三島駅南口周辺開発について、今までの市民や議会に対しての市長や三島市の説明では、西街区をガーデンフロント「広域観光交流拠点」、東街区をウェルネスフロント「広域健康医療拠点」として整備するとの開発コンセプトであった。



その具体的な事業内容としては、「健康・医療+スポーツ・文化」一・ジムやフィットネス、スポーツツーリズムの拠点、診療所、医療との連携による運動能力向上施設、機能回復トレーニングなど、・ドラッグストア一、健康グッズ、カルチャースクールとし、「商業+子育て」一・小規模スーパー、レストラン、カフェ、物販、託児所など・交流広場、「定住」一安心安全な居住空間として、明確に位置付けられていた。



また、事業協力者募集で選定された「ASMACI 三島」の提案内容は、ウェルネスフロントを目的として、「医療」—クリニックモール・診療所 1079 m<sup>2</sup>、「健康づくり」—温浴施設 1160 m<sup>2</sup>、「子育て支援」—保育園 295 m<sup>2</sup>、「定借施設に健康づくり—フィットネスジム」503 m<sup>2</sup>、「スポーツ—ツーリズムビット」132 m<sup>2</sup>の計 3169 m<sup>2</sup>として明示されていた。

当然、市民や議会は、この事業目的に沿った事業計画だと考えていたが、現状は、大幅に事業内容が乖離し、事業計画書(案)P5-6のように、公益施設として1690 m<sup>2</sup>(建築延面積の3%)しかなく、後は、住宅・駐車場・事務所・店舗であり、立地適正化計画や事業協力者募集要項、都市計画決定時の事業目的とは大きく乖離し、再開発事業の意義が失われ、何のための事業か不明であり、整合性と信頼性、公益性に問題が多いと判断される。

なお、西街区でのガーデンフロントを目的とした「広域観光交流拠点施設」は、当初の華々しい文句とは、施設の実態が大きく乖離し、ホテルフロント近くの隅っこに、観光パンフレットが置かれている程度の目的とは大きく機能低下した施設になっている。

多くの市民は、以前あった素敵な観光案内所やふるさとガイド詰所が消滅したことに驚き、現在の施設の品祖な有様に呆れ、市長に騙されたが、大方の評価である。

以上、「三島駅周辺におけるスマートウェルネスフロントのまちづくりとしての広域健康医療拠点」の整備の真実性と公益性、経済性について、県としての事実の確認を求める。

② 大きく様変わりした「用途構成」の変更は「協定違反」

第1種市街地再開発事業協定(甲:準備組合 丙:事業協力者)では、事業協力内容に施設計画・事業計画立案及び提案をあげている。そこでは「施設計画及び事業計画は事業協力者募集における丙(事業協力者)の提案内容を基本に双方協議の上、甲(準備組合)が決定する」とされている。

平成30年6月20日の理事会報告書によれば、ここは当初「用途構成の大きな変更を伴わない範囲」という文言が入っていたが、「民意を反映する意思があることを対外的に示す」「施工者や事業協力者にとって不利に働く恐れがある」などの理由から削られた経過があった。

しかしながら、理事会報告に「用途構成に係る文言は削除しても、施設計画及び事業計画については、提案者の提案を基本とする旨の記載」は残されている。

これまでの数回にわたる見直しで、タワー棟のマンション以外は、当初の事業計画とは大幅に乖離した、原型を残さない「用途変更」がなされているが、「民意を反映する意思があることを対外的に示す」の説明は、見せかけだけの考え方であり、ほぼすべてにわたり、市民や議会への内容説明や意見交換、アイデア・提案募集、聞き取りなどの機会はなく「市民要望不在」の事業者の事業成立性と収益性・事業性を重視・優先した計画になっている。この激しい「用途構成」の変更は「協定の範囲」と判断できず「協定違反」である。

以上、大きく様変わりした今回の東街区再開発事業の「用途構成」の変更は、「第1種市街地再開発事業協定※B1」に関わり「協定違反」であること、また、市民や議会を軽視・無視した経過に対して、協定内にある「民意を反映する意思があることを対外的に示す」の「履行違反」であることの県としての事実の確認を求める。

12

#### ③ 東街区再開発事業区域と定借事業区域との事業計画の一体性・整合性が問題

当初の「ASMACI 三島」の事業計画では、再開発事業区域と定借事業区域を一体化して、東街区全体の配置計画を策定している。特に、今回の市街地整備事業の主目的・活性化対策の柱・効果として、「にぎわいのある美しいまち」フロントゾーンとして、「水と緑の段上テラス」「水と緑の広場・プロムナード」「屋上庭園」が、三島のまちなにぎわいづくりと水と緑の軸、街中への回遊性に資する軸と位置付けられている。

まさに、今回の再開発事業の公益性・社会性・経済性・経済的効果などを担保する区域と事業計画は、定借事業区域が軸・中心だと判断できる。

しかしながら、今回の事業計画書(案)や基本設計業務報告書においては、当然、再開発事業区域の計画は明示・説明されてはいるが、定借事業区域については当初のF棟—健康施設・商業、E棟—商業の提示・説明・関連性が省かれている。

都市計画決定時や立地適正化計画時において、三島駅南口東街区の振興計画について、定借事業区域を強調した、華やかで夢のある「イメージパーツ」を提示しながら、現状の事業計画では、定借事業区域を空白・白紙状態にしてあり関連性は不明である。

これでは、上位事業等との整合性や適切な土地利用に関する提案としては、事業計画の整合性の検証ができないとともに「ASMACI 三島」事業企画提案書・P19で提案している、「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。」に根本的に反している不十分、不確実、不整合の事業計画書(案)であると判断できる。

以上、都市計画決定時や立地適正化計画などとの不整合、さらに、東街区全体の一体的な整備に見合わない本事業について、県としての事実の確認を求める。

13

#### ④ 事業企画提案から基本設計案までの変遷過程での市民への説明不足

基本設計業務報告書 P1-26にあるように、プロポーザル案(2018年2月)—都市計画決定案(2020年3月)—基本設計標準外時点(2020年11月)—基本設計案(2021年8月)とホテル計画は目まぐるしく変遷し、あわせ、コロナの影響や地質状況の理由により、施設計画も変遷している。

現在は、住宅・駐車場・店舗・公益施設だけの建築物が建設だけの計画に大きく様変わりしている。各種の事情があるとはいえ、当初の開発コンセプトである広域健康医療拠点や水と緑の軸・街中への回遊性に資する軸、東街区全体の一体的な整備などの事業計画が消滅している。

また、これらの施設計画変遷の過程において、市民説明の機会は全く設定されず、三島市・準備組合・事業者による閉鎖的な検討・調整により決められ、約61億円もの税負担を担う市民には一切の説明はなかった。

さらに、市議会議員に対しても、数回の議員説明を実施したもののすべて結果であり、各議員との議論や検討の機会は設けられず、情報閉鎖の状態が今も継続している。

昨年の予算から、県も国も予算付けをしていることから、この不誠意で閉鎖的な市政への疑義が無いとしたら、市民無視・議会軽視の三島市の姿勢を追従・認知したことになり、同罪だと判断できる。県民の貴重な税金・補助金を交付する県として、三島市への行政監視・監査の厳格化が強く求められている。

以上、当初の開発コンセプトを大幅に逸脱・乖離した、事業計画の変更や事業者の意向と事業性を優先した事業計画、市民無視・議会軽視の変遷過程などについて、県としての事実の確認を求める。

14

#### 質問事項 4

##### 高額な補助金 42%の根拠が不明確

事業計画書(案)P11の資金計画書だが、20855百万円もの大規模事業なのに、こんなに簡単な裏付け、根拠無き事業計画書によって、県が認可することが問題である。

特に、補助金が、8864百万計上されており、資金の42%が補助金で見込まれている。

一般的な補助金の比率は最大でも30%程度といわれているのに、何故か、三島市の場合、こんなにも突出した高額な補助金が、県や国から支出されるのか、その根拠が不明確である。少なくとも、県は、この補助金に関わり、詳細に採択条件や施設計画を精査・検証して、補助金の種類や採択の有無、成立性を、厳格に判断・了解しているのか、その根拠を明確化する必要がある。

##### ① 事業全体が認可されており、県も合意の上で42%の補助金になっていることの疑義

三島市は、市民や議会説明資料の中で、事業費について、「注)準備組合が作成した資金計画に基づく事業費等であり、決定されたものではありません。今後、組合設立に向けた協議の中で、事業費や負担額の詳細を確認していきます」と説明してきている。

本事業の資金計画の収入金・事業費は、2021年10月29日の市民説明資料と10月21日の議員説明資料と同様であり、資料の付記で説明しているように、事業費や補助金の明確な根拠は希薄であり、信頼性も低く、組合設立認可申請上、最も重要なポイントだと考えるが、余りにも簡単でおざなりの記述・内容である。

2021年度に、すでに補助金を支出した県としても、その支出が適切であったのか、今後、三島市と同等の「行政責任」を問われる立場になってしまっている今、今回の組合設立認可申請の審査過程を通して、より以上に厳格に審査・検証する責任が厳しく問われている。貴重な県民の税金が、すでに支出されてしまっている事実と責任は重いし、県議会も行政監視の役割上、その判断に責任はあるし、県民への適切な説明責任もある。

今まで、三島市は議員説明において「県はすでに本事業を適切と判断して、補助金を支出しているのです、今回の組合設立認可申請が通れば、県が補助金の計上に対して問題ないと認めた形になると説明している。」また「県も国も市の補助金要望に対して事業全体で認可しており、それらの審査・フィルターを通過している。当然、認可申請が通れば県が本事業におかしなことがないと認めた、了承されたと考えるのは当然のことになる。

通常の再開発事業に比べて、駐車場やデッキ部分などの公共部分が多く、結果的に補助金対象の床が多いために42%になっている。要綱に沿って、県の指導も受けて、合意の上での結果なので、計算根拠は適正と考えている」と県を巻き込み、高額補助金の正当性・妥当性を主張している。

三島市は議会での質問において、「今までの事業経過においては、県との協議・相談・指導の上で物事を進めてきた。今回の組合設立認可申請の事業計画書(案)や定款、さらに、基本設計業務報告書の内容なども事前協議を踏まえてのものである。当然、県からの指導や変更、確認要求も無く適切なものだと判断している。」と再三にわたり発言している。

こちら側の判断としては、多くの疑義が散見される中で、許可権者であり、補助金支出者である県による、より厳格・適切な審査・検証・確認の作業が求められている。

② 「三島市立地適正化計画」に位置付けられた、目指すべき整備計画に違反

本事業の補助金は、市街地再開発事業補助金(調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費)と防災省エネまちづくり緊急促進事業補助金であると考えられる。また、交付金としては、社会資本整備総合交付金の住環境整備事業が充てられると考えられる。

一般的には、地方都市の再開発事業では、これらの補助金事業をすべて網羅・活用してこそ事業化が成立することが多く、補助金獲得のために施設規模が大きくなる。

当然、本事業の場合も、三島市の人口規模や財政規模に不釣り合いな、大規模施設の過剰投資になっている。

以下、違反の根拠を、下記の通り、2点提示する。

令和元年8月1日に公表された「三島市立地適正化計画」(都市再生特別措置法第81条第1項)では、「本中心拠点では、富士・箱根・伊豆・北駿の玄関口であることから、広域交流拠点としての機能をさらに高めて魅力のある市街地の形成を図る。誰もが利用できる公共施設や商業ゾーンを拠点内に形成し、ふれあいとにぎわいの創出することを支援する」と位置付けられている。

また、具体的な施設計画としては、都市機能誘導区域の施設及び事業「都市機能誘導区域」は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域拠点に誘導することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域と定義付けている。

さらに、「中心拠点における誘導施設」として、市役所・文化会館・図書館・生涯学習センター・医療施設・健康づくり施設・子育て支援施設・交流施設・大規模商業施設(店舗面積が1万㎡以上)・商業施設(店舗面積が1500㎡を超え1万㎡以下)と定められている。

「三島市立地適正化計画」に準じて、本事業において、都市機能誘導区域に立地を図るために必要な整備を行う誘導施設としては、「医療施設・健康づくり施設・子育て支援施設・交流施設」となっている。

しかし、現在の事業計画書(案)P5~6では、「住宅・店舗・事務所・駐車場・公益施設(約1590㎡・全体建築延面積の3%)」となっており、明らかに「三島市立地適正化計画」の目的と見合わない、整合性の低い、事業協力者の意向と事業性を優先した、成立要件と不整合の「制度違反」の施設計画になっている。

目指すべき都市像・整備計画と大きく乖離した、市民や議会との合意形成のプロセスが無い、事業者の意向を優先した事業計画に変質している。

③ 「社会資本総合整備計画」に位置付けられた、計画の目標に違反

令和2年に策定された「社会資本総合整備計画(市街地再開発事業)」では、計画の名称は、「三島駅周辺におけるウェルネスフロントとしての広域健康医療拠点整備」、計画の期間は令和2年~令和6年になっている。

計画の目標は、「広域交通結節点として、また、北駿企業群富士山麓先端健康産業の広域交流の場として、静岡県東部圏域の社会経済活動の拠点に相応しい都市機能の更新を進め、スマートウェルネスシティのフロントエリアである三島駅前に人の流れをつくり、街中への回遊性を高めるため、広域健康医療拠点を整備していく」と定めている。

交付金の成立要件は「広域健康医療拠点整備」の実現・事業化である。

今回の本事業は、補助金支出の前提条件である「三島市立地適正化計画」と交付金支出の前提条件である「社会資本総合整備計画」の事業の目的・目標と現在の施設計画が大きく乖離・変更しており、成立要件と不整合な違反である。

以上、本事業の補助金・交付金の前提となる「三島市立地適正化計画」と「社会資本総合整備計画」との成立要件の不整合による明確な違反について、県としての事実の確認を求める。

15

本事業は、都市開発法第17条(許可の基準)において、(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」に該当している。

理由として、事業基本方針の内容が、「三島市立地適正化計画」や「社会資本総合整備計画」の内容に比べて、大幅に変更されており違反である。

以下、その具体的な根拠を、3点提示する。

- (1) 「三島市立地適正化計画」の中での誘導施設に位置付けられているのは、医療施設・健康づくり施設・子育て施設、交流施設だが、今の施設計画には無い
- (2) 「社会資本総合整備計画」の中で、三島駅周辺におけるウェルネスフロントとしての広域健康医療拠点整備を行い、三島駅前に人の流れをつくり、街中への回遊性を高めるためとしていることについて、その機能・施設・波及効果が無い
- (3) 本事業地区を「広域交通結節点」として、また、北駿企業群や富士山麓先端健康産業の交流の場として、静岡県東部圏域の社会経済活動の拠点に相応しい、都市機能の更新と位置付けていることについて、本地区に広域的な機能や目的を担うべき施設が無く、住宅整備に特化しており、施設計画が目的と大きく変質している

以上、国土交通省の採択をすでに受けている事業ではあるが、県としてのさらなる審査・検証・確認を行うことにより、現施設建築物の計画内容が、上位計画の目的・目標を達成・実現するために資する計画になっているのかについて、県としての審査・検証が求める。

16

今回の事業は、住宅整備の高層マンションを300戸分建設、既存駐車場とマンションのための駐車場を整備、補助金獲得の手段としての事務所や店舗の開設、1フロアーのみの公益施設の計画だけである。まさに、都市開発法の趣旨を歪めた、「虚偽施設」だと判断され、組合設立認可の要件に該当しない案件である。

もしも、県がこの三島市の案件を認可することになると、県が、この「虚偽施設」を全面的に認めたことになり、県に対する住民訴訟などの発議など、川勝知事の判断への批判が拡大することが想定される。県も第三者ではなくなり、補助金負担を含め、本事業の当事者となり、会計検査を含めた、補助金の適切な支出に係わる「監督責任」を問われることになる。

以上、都市開発法第17条(2)定款、事業計画、事業基本方針の決定手続き又は内容などが違反であることについて、県としての事実の確認を求める。

17



## 質問事項5

### 本事業の「経済的基礎」の根拠が脆弱で不透明

都市開発法第17条(認可の基準)(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場合は、認可できないとしている。

特に、本事業は、この「経済的基礎」の根拠が脆弱で不透明である。

以下、その根拠を、2点提示する。

#### ① 本事業の公共性・公益性・経済的波及効果に疑問、県と国の補助金支出が違法

人口11万人程度の地方都市において、補助金だけでも、8864百万円(比率42.5%)もの高額な補助をすることになっているが、この再開発事業が、それほど公共性・公益性・経済的波及効果が高いのか、他地区に比べて突出して先進的・創造的な市街地整備や賑わい誘導する活性化施設であるのか疑問である。

日本全国のどこにでもある駅前開発であり、駅前に人口・機能を集中化させて、逆に街中の商店街を疲弊・衰退させる「迷惑施設」になるのではないかと、地下水への影響や富士山の景観阻害、「水の都・三島」への環境被害など、顕著な効果と持続可能な公共性など、高額な公金補助を施す地区に値するとは言い難い。具体的な施設計画の内容や効果を分析・評価しても発展性は脆弱である。

上位計画である「三島市立地適正化計画」や「社会資本総合整備計画」で位置付けられている「計画の目的・目標」とは大きく、その内容が乖離・変更されており、明確な「制度違反」である。

また、事業内容も数回にわたり、根本的な変更を繰り返して、現実性・実現性・事業性が希薄な脆弱性に満ちた仮想な事業レベルだと考えられる。市民・県民・国民の税金を投入・補助して、実現すべき事業とは考え難い。

市民目線で考えても、今後、県や国の厳しい行政手続きや審査に関わる検証や確認に耐えられるほどの信頼性の高い、説得力のある、「水の都・三島」の水と緑の魅力と特性を活かした、先進性にあふれた画期的な事業だとはとても評価できない。

今後、県や国が本事業について、的確・確実な検証・審査を行わず、通り一遍の対応になった場合、「表に出てない裏交渉、特定企業との癒着、談合の疑い、行政情報の事前漏洩、民間への利益誘導」など、様々な「事業の闇」が、次々と現出する危うさと可能性を強く感ずる地区だとの疑義が多くの市民から聞かれる。

根拠として、「三島市立地適正化計画」において「都市機能誘導施設として医療施設・健康づくり施設・子育て支援施設・交流施設を定める」との情報を特定の民間企業に説明したことにより、民間企業が1.35倍の高額補助金を当て込み、まったく同じ施設計画を提案してきた事実は、「行政情報の事前漏洩」や「特定の民間企業への利益誘導」に当たらないのかの疑念がある。

国土交通省の手引きによれば、立地適正化計画は、公聴会や都市計画審議会を経て、決定・公表されるものである。本地区の場合は、2019年8月1日の立地計画公表日前の2018年8月時点において、三島駅南口東街区再開発事業「ASMACHI三島」プロジェクトが公表されている。

当然、1年後に作成される立地適正化計画と事業内容が同様の都市誘導施設が1年前に提示されたことになり、三島市が事前に特定民間企業と事前調整を図り、補助金に適合し、最大限に活用できる計画に、三島市が誘導していると想定され、違反行為の恐れがある。

また、三島市市街地整備課の本事業担当者は、9年近く、本業務に専属的に携わり、民間企業との調整・交渉や準備組合の議事運営、議事録作成、合意形成、議会・市民説明会の運営など、すべての業務に長く、中心的、濃密に関わり、現実的な采配・プロデュース役を担っている。

公務員としての公平・中立な行政運営や中立性・公平性・透明性の観点からも、特定職員による民間企業との偏執的な関わり方や組織体制は、秘密保持義務からも問題であり、公務員の「コンプライアンス」に抵触する可能性がある。三島市の行政の中立性と公務員としての法規範の遵守に疑念がある。

以上、三島市立地適正化計画における都市機能誘導施設に関わり「行政情報の事前漏洩」や「特定の民間企業への利益誘導」と違反行為への疑念、また、本事業の運営体制に関わり、三島市の「コンプライアンス」への抵触と行政の中立性への疑念について、県としての事実の確認を求める。

18

## ② 本事業の「経済的基盤」の根拠となる事業費への疑念

2021年10月29日付「三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明資料」③市街地再開発事業の事業費と市の負担② 25では、2019年9月時点の総事業費は201億円、2021年10月と2022年1月時点の総事業費は209億円としている。

この8億円の事業費の増加を、工事単価上昇の影響と説明している。この約3年間で事業費が8億円(3.8%)しか増加していない、この事業費が、実勢価格や建設資材物価の変動を適切に反映した正確な事業費なのか疑念がある。

建設物価調査会による「建設資材物価指数」「建築費指数」をもとにした、建築資材価格と建築費の上昇について検証してみる。2021年には、新型コロナウイルス感染拡大からの回復により、世界的に景気が拡大し、建設需要が急増、建材不足により価格が高騰した。燃料費の値上がりにも影響し、2021年9月には「建築総合指数」は121.1(前年同月比10.7%増)に達した。

2021年9月の「建設資材物価指数」では、建築部門が123.5(14.0%増)、さらに、ウッドショックは続き、2022年にはウクライナ侵攻による国際的な市場価格の高騰など、今後とも、事業費の高騰は続く。三島市の事業費の積算に多くの疑念がある。

以上、三島市による事業費が、2019年9月時点の201億円から、2022年1月時点の209億円と3年間で8億円・3.8%しか増加していないこと、建築部門の上昇率が2021年から2022年の1年間で14%も増加していることなど、事業費が実勢価格を踏まえて積み上げされた、正確な事業費なのか、ウクライナ侵攻の影響を受けてさらに20%程度・42億円増加した場合、すでに現時点で30%程度・63億円増加しているとの予測もある、における組合員の負担方法や対応策について、「経済的基盤」の重要な確認ポイントとなるので、県としての厳格な審査・検証・事実の確認を求める。

19

## ③ 今回の事業計画書(案)に何故、従前の土地価格に係る金額等が明示されないかの疑念

権利変換率について、三島市(80%)と事業者(115%)と大きな差があるが、それぞれが取得する建物が異なるため、権利変換についての「均等の原則」抵触には当たらないと考える。

しかし、市有地の従前価格の設定を含めた権利変換が適切かについては、県としても厳格に検証・審査して、三島市は、その根拠を市民に明らかにする必要と義務が課せられている。

通常の従前価格の鑑定は「路線価」でなく「公示価格」で行う。当初の「ASMACHI 三島」の事業企画提案書の価格が、万一、適切でなければ、地方自治法第 237 条の定め(「財産の管理及び処分」)に抵触(「公有財産の管理を怠る」)することになる。

おかしなことに、今回の事業計画書(案)には、従前土地価格に係る金額等は一切明示されていない。

地方自治法 第九節 財産  
(財産の管理及び処分)

第二百三十七条 この法律において「財産」とは公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

2 第二百三十八条の四第一項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしては譲渡し、若しくは貸し付けてならない。

3 普通地方公共団体の財産は、第二百三十八条の五第二項の規定の適用がある場合で機会の議決によるとき又は同条第三項の規定の適用がある場合でなければ、これを信託してはならない。

三島市は、上記、地方自治法第九節 財産の条文に反して、現在までに、権利変換の検討・調整・決定などに関わる行為について、議会に対して、三島市からの詳細な説明はなく、準備組合と事業者、三島市による、内部的な情報閉鎖された検討のみとなっている。

検討経過や調整内容、市有地の取り扱い、従前価格の不動産鑑定、保留床の取り扱いなど、市民の大切な財産である公共の土地を適切に管理するための「地方自治法等」に基づく、権利変換計画に対する、議会や市民による「行政監視・市民検証・チェック」が実施されていない。まさに、関係機関だけの「闇の世界」での市政の暴走の懸念がある。

以上、地方自治法第九節・財産・第 237 条の定めに従わず権利変換の取り扱いを行っているのか、三島市からの事業計画書(案)に従前土地価格に係る金額等が明示されていないのか、市有地の従前価格の設定を含めた権利返換の適切性について市民に明らかにしないのか、従前価格の鑑定は「路線価」でなく「公示価格」で行い、その不動産鑑定結果などを議会や市民に公開しない理由について、情報閉鎖の実態について、県と市の事実の確認を求める。

20

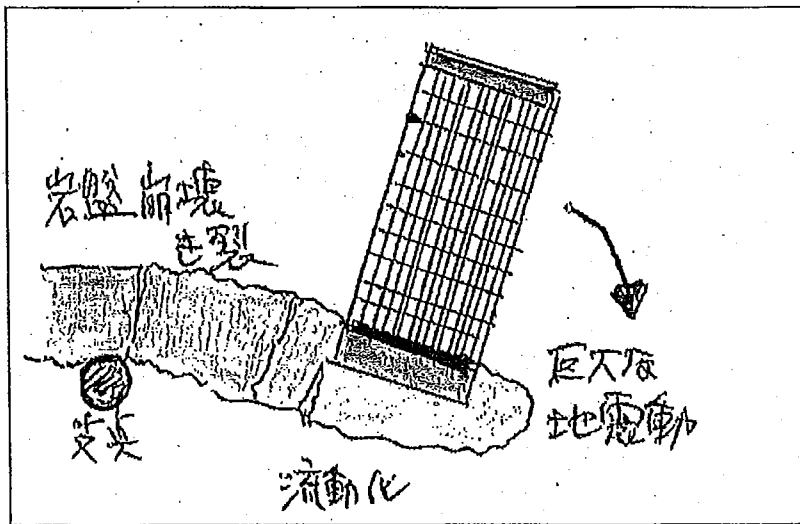
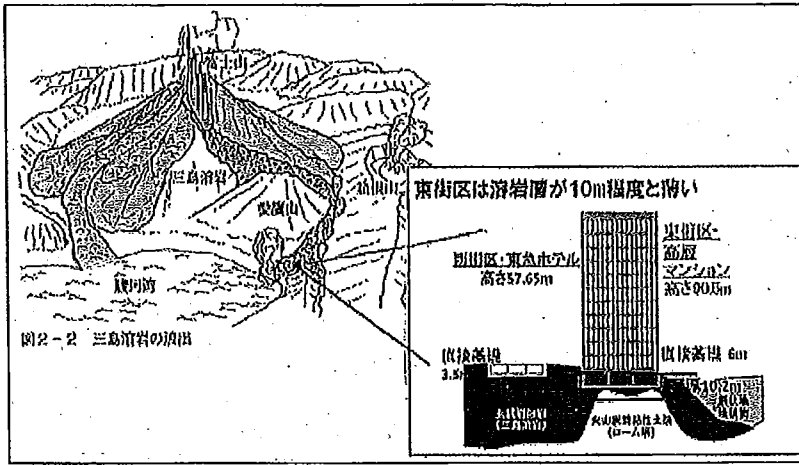
質問事項 6

定款及び事業計画に重大な欠陥が存在

① 定款及び事業計画は、改正土地基本法第1条、第2条に照らして極めて重大な欠陥が存在

- (1) 第4条の事業範囲が「整備及び付帯事業」に限定されている。「整備」とは、即ち再開発に係る「建設」を意味している。これでは、建設後、様々な問題が起こる。

今や「大地変動」の時代であり、大震災勃発の可能性が実感される時代である。溶岩流の末端に途方もない重量建造物を建てるのだから、巨大震災時に基礎岩盤が崩壊する可能性もあるのではないか。何しろ三島駅前である。災害時には人流・物流の中心となる場所である。公共の福祉を優先するべきだが、経済優先になっている。



- (2) 第6条の組合員、第19条の役員の規定は、閉鎖的である。参加組合員、即ち再開発参加企業主導で事業を推進できるようになっている。これでは、再開発区域周辺地域の住民や三島市民あるいは第三者の意見が反映されない。土地の利用及び管理は、当該の土地の周辺の土地の利用及び管理と密接な関係がある。さらに、秀峰・富士山の景観に至っては市民の、さらに国民の共有財産なのである。これを組合員の所有物の如く考えることは由々しき問題である。

- (3) 第 49 条の総会の議決事業の第 11 号に「組合の解散」とあるが、解散に係る条項が見当たらない。第 85 条の規則への委任が適用されるとすれば、理事業が理事会に諮って解散を決めることになる。組合員側からの解散提起は不可能であり、組合員は常に受け身である。建設中はともかく建設後の諸問題の対応は、組合員及び三島市民が担うことになる。
- (4) したがって、定款は経済優先で、建設後の諸問題を放置している。組合員は極限られた役員（組合員）に依存し、再開発自体が惹起する問題に責任を担う意味がないように思われる。これでは、無責任の誹りを免れない。

## ② 事業計画の主要問題点

- (1) 事業計画書 P9 の事業施工期間が建設工事期間と同じである。定款の事業範囲が「整備」に限られるから、期間の一致は当然ではある。しかし、これでは、組合員は、経済的利益を手中にできるが、後の始末は三島市民任せであって、無責任・問題であり、市民の合意は取れていない。
- (2) 事業計画書 P2 の (2) 事業の目的に書かれた「駅前に人の流れ及びにぎわいをつくる」という記述と「スマートウエネスシティのフロントエリア」の構想とは矛盾する。広域健康医療拠点を駅前再開発地区とすることは望ましくない。
- 駅前地区は、災害時には防災拠点となり、また人流・物流が集中する重要な公共的空間でなければならない。医療拠点をフロントエリアに置く必要性は果たしてあるのか。経済的利益を考えるあまり、異質な要素を雑多に混合している。
- (3) 事業計画書 P4 から P8 までの設計の概要だが、改正土地基本法第 1 条の「良好な環境の確保並びに災害予防、災害応急対策、災害復旧及び災害からの復興に資する土地の利用及び管理」の観点から根本的な問題がある。
- 事業計画では、溶岩流末端の岩盤に途方もない重量のビル（タワーマンション）などを建設する。富士山の噴火や東海大震災の勃発が現実味を帯びつつある昨今である。基礎岩盤に大地鳴動によって亀裂が生じ、ビル倒壊が起こる可能性もある。かつて、富士山は、山体崩壊を興したこともある。巨大ビルが基礎岩盤の崩壊を促したとすれば、これは明らかに人災である。
- (4) 事業計画書 P6 の A 棟は、高さ約 90.5 メートルのタワーマンションである。タワーマンションは、一旦建ってしまうと、半永久的に壊せず、老朽化する。月々の管理費は、高額なうえ、増加する一方である。マンション所有者の共有権と所得事業が障壁になって、老朽化しても建替えられない事態となる。さらに、地震や富士山噴火時には、電力供給が途絶えると、エレベーターもトイレも使えず、単なるコンクリートの箱になる。もしも、倒壊すれば、如何に対処するのか。三島市民にとっては不幸である。市民共有の景観・秀麗富士をタワーマンション所有者に売り渡すような行為である。タワーマンションは、建設当初こそ見栄えが良いが、年月が経つにつれて醜汚なものになる。
- (5) 本事業計画の内容は、類型的であり、高度経済成長期の夢を引きずったものである。「水の都・三島の水と緑、そして秀麗富士の魅力を活かした駅前開発」を、三島市全域と将来世代への継承を視野に再考すべきである。

③ 三島市政は、誰のためにあるのか？—東街区再開発事業の7つの疑問—

(1) 三島市政は、人口減少時代の中、どのような三島市を未来に継承したいのか？

三島市の人口は、2008年の112千人をピークに減少の一途である。三島市は、高度経済成長期の喧噪とどこにでもある類型的な都市を未来世代に継承したいのか？

(2) 三島市政は、景観を誰のものと考えているのか？

何故、高さ90メートルを超えるタワーマンションを計画するのか？タワーマンションは、災害時に人災をもたらす。

(3) 三島市政は、マンションの管理の困難性、建替えの難しさを調べていないのか？

(4) 三島市政は、地下水を守る意思があるのか？何故、条例を整備・強化しないのか？

(5) 三島市政は、改正土地基本法に基づく土地管理の施策をどう考えているのか？

(6) 三島市政は、東海大震災や富士山噴火が現実味を帯びている現代という時代にどう対処しようとしているのか。

三島駅及び同駅前が災害時に人流・物流の障害となって良いと考えているのか？

(7) 「スマートウェルネスシティ構想」は重要だが、三島市全域を視野に実現すべきではないのか？駅前というフロントエリアを当てる必然性はない。

以上、三島市政は、高度経済成長期の夢にこだわるあまり、三島の長所や三島市民の夢を見失っているのではないのか？三島市政は、誰のためにあるのかなどについて、県としての事実の確認を求める。

21

質問項目 6-1

この事業計画の内容、事業のスキームは都市再開発法 77 条 2「均衡の原則」に反する

本組合設立認可申請に合わせて提出された、市街地再開発事業の事業計画の内容は、権利者間で都市再開発法 77 条 2 項の「均衡の原則」に反する権利変換の扱いが前提となっている。事業計画の内容に違法性が認められれば、同法 17 条本組合設立・事業認可の基準に照らし、認可することは違法を免れない。

「均衡の原則」は、再開発におけるカギをなす権利変換の原則で、再開発前と再開発後の資産の均衡、同時に権利者間の資産の扱い方の均衡を求めるものである。今回特に懸念されるのは法の下に平等に扱うという均衡の視点が損なわれているという点である。

他の権利者に比べて公有地の扱いを低める前提で事業計画が組み立てられている。

以下、具体的な根拠について説明する。

- ① 本事業計画は事業協力者提案（「三島駅南口東街区市街地再開発事業協力者募集に係る事業企画提案書」、2018 年 2 月、以下同「提案」）を基本的にふまえ市街地再開発事業が組み立てられている。その事業計画の内容において地権者間において「均衡の原則」を破る権利変換を前提とする、とはどういうことか。その内容はこの事業計画の基本スキームに関わるものである。

この事業計画の基本スキームは、当該市有地 7000 m<sup>2</sup>を権利変換で大きく明け渡し高度利用を前提とする再開発事業の建築敷地を確保するものである。同「提案」（103、105 頁）を検討すると、現在の駐車場となっている市の 7000 m<sup>2</sup>の単独所有敷地をおよそ 1400 m<sup>2</sup>に相当する程度の共有敷地に縮小し、代わりに 5900 床 m<sup>2</sup>の駐車場ビルへ権利変換することになる。

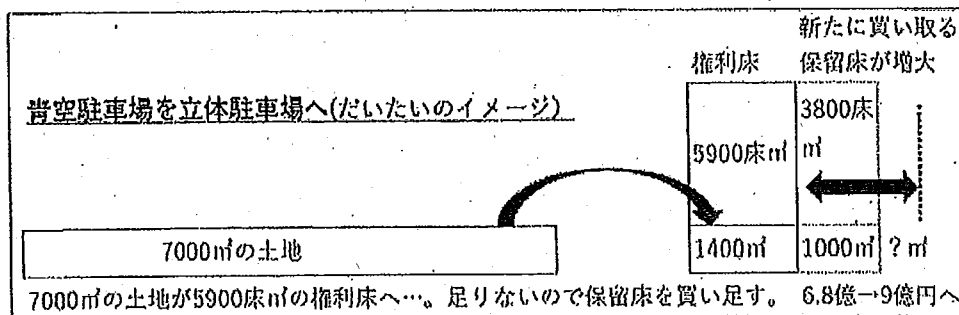
しかしこれでは従前程度も駐車場面積とならないために、同提案では、さらに保留床を駐車場として 6 億 7900 万円ほど（「提案」段階、今回の当該事業計画では 9 億円、三島市事業認可申請に向けての「市民説明資料」25 頁、2021 年 10 月 29 日）買い足す。これでようやく 9639 床 m<sup>2</sup>（「提案」段階、正味、ネット、事業計画ではさらに増大）の駐車場面積を確保できるというのである。

権利床部分だけでいえば、市有地の扱いは同「提案」112 頁で定義する権利変換率（権利床面積÷従前土地面積）にして、およそ 0.84 程度にしかない。

ところが、他方、当該同一地区内の他の権利者には、意味不明の係数 1.422 倍を乗じて従前敷地に対して 1.64 倍の床を渡すとしている（「提案」112 頁）。

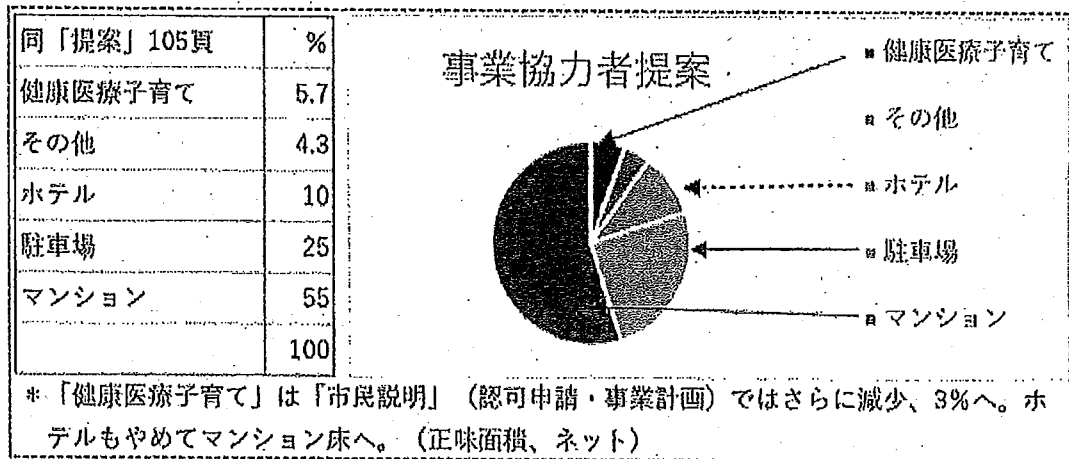
これは他の地権者側からみれば、これまでの敷地面積を超えた床面積を確保しないと、到底、この再開発事業には同意できないという事情もあろうが、しかし、同一の施行地区の権利者に対して、このような異なる扱いの権利変換をすることを前提に組み立てた事業計画は適法の疑いがある。これを放置ないし、黙認した、三島市の地方自治法 237 条 2 項の財産処分の原則に問われる。

市民から違法の訴訟が起きた場合は、本組合設立・事業計画認可した、県知事責任も問われる。



このような歪んだ事業計画の内容は、この市街地再開発事業に必要な建築敷地を確保し、かつ周辺地権者の同意をとりつける苦肉の策ともいえる。

およそ一般的には、地権者による組合施行の市街地再開発事業を組み立てるには、それなりの再開発事業費に対して、無理な低い地価水準であることに起因している。だから、広大な公有地を提供させ、かつ総事業費の42%にもおよぶ、補助金で無理やりに支える事業内容になっている。



② 以上の点は、権利変換計画のことであって、事業計画上の問題ではないという考え方があられるかもしれない。しかし、以上の点は当初提案のスキーム、事業計画の基本を維持しない限り、権利変換は難しく、また、これまでに、同認可申請者からなる同再開発準備組合が、地権者に権利変換を案と説明しながら同意書をとってきたとみられる経緯から、事業決定後に、これを反故にして、別の権利変換計画を立てることは法的にも適当ではない。

③ この権利の扱いのカギとなる従前資産評価、従後土地建物評価については、すべての権利者が同意する同法110条、いわゆる全員同意型権利変換計画を前提にする場合には許容される余地がある。すなわち、三島市も議会で議決を経て同意し、その他の全員の権利者が同意している場合である。

しかし、当該再開発事業の認可申請では、すでに三島市が「予算要望調書」（国への調書の回答）を提出しており、それによればこの事業は、同法111条特別型の権利変換計画を立てることを前提としている。全員が同意しなくとも、適正な財産基準を前提とすれば、権利変換計画を決定できるものである。

再開発前の土地建物の資産評価、再開発後の建築施設の資産評価については、同法80条、81条が適用され「近傍類似…の価額動向」にならって財産評価をしなければならない。この点からこの事業認可申請に関する基準に照らして考えると、同法17条2号「定款又は事業計画若しくは事業基本方針の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあっては、前条第三項に規定する都道府県知事の命令を含む。）に違反していること」に該当している。

④ 市の公有地の権利変換率、権利変換に関する重大な疑義であり、法の下における公平を指示する「均衡の原則」にかかわるものであるから、市民からの住民監査請求、住民訴訟も考えられ、この事業認可をなした、県知事の責任も問われる。

それは、認可後は、県は法令にそっているかどうかなどの監督義務を負う立場（同法125条）となる。事業認可段階で見逃した問題点を監督庁として是正することはできない。



- ⑤ 再開発の成立条件のないところに無理やり外部デベロッパーの「儲け」を保障して進める市街地再開発事業である。総事業費 210 億円のうち、税金（補助金）で支える分が 93 億円、44%（「提案」。右表は 21 年 10 月「市民説明資料」25 頁のもの、認可申請書類中の事業計画で 42.5%、）にも及ぶ事業で、稀なもの。首都圏ではせいぜい 20%から 30%程度となっている

なんで、そんなに税金を投入することができるのか。

「提案」には記されているが、マンション業者に再開発ビル床の「原価」渡しをする際、その原価をいかに引き下げるかが眼目。周辺地域のマンション床の需要動向調査などをふまえて、マンション業者が再開発組合から原価で仕入れ、マンションを確実に売りさばき利益を上げられるようにするにどうしたらよいか、マンション業者に「価格競争力」をどうつけるかという点こそ、一番、「事業協力者」が腐心するところで、税金はそこに還流する。

「再開発ビルの総資産」は、「再開発前の総資産」プラス「保留床処分金」が基本である。

「保留床処分金」は、デベロッパーがほぼ大半、「提案」104 頁では合計 116 億 7000 万円を用意し負担する。「再開発前の総資産」（従前資産とよばれる）は、三島市と地元権利者が土地建物として差し出すもの。「提案」103 頁には合計 24 億 3800 万円と見積もられていた。

「提案」によれば、両者を合算して再開発後の総資産原価が 141 億円。再開発は基本的には等価交換である。再開発前の資産をお金勘定にして再開発ビル内にそれに見合うビル床をわたす。すると再開発後は、外部（デベロッパー、市も保留床を買わされる）の所有分が 83%、地元権利者、三島市分は 17%になる。投入された税金の実に 8 割強が、外部デベロッパーなどに還流、デベロッパーなどの取得床は、その分原価が安くなる。地権者（地元、市）の面積も若干広がる。

単位：億円、（ ）内の数字は令和元年9月

事業費 200 (201)	保留床 処分金 等 121 (126)	その他
	58%	駐車場取崩費 0 (7)
100%	再開事業 費補助金 88 (75)	市負担分 20 (25)
	42%	国・県 負担分

総事業費 収入 うち、市負担

有数の巨額な補助金。補助金は補助の相手の資産形成に帰属するもの。市は 7000 ㎡の土地で負担。その上、追加的に駐車場買地に 9 億円を負担。ほか公益床は不明。

以上のことが紛争となり、この事業の基本スキームが崩れれば、同事業の「経済的基礎」が大きく棄損され、その場合は、同法 112 条の規定により、県が本組合に成り代わって「事業代行」をするところに追い込まれる。慎重に内容を精査する必要がある。県としての事業の確認を求めらる。

質問事項 7

**工事費増により費用便益分析が 1.00 以下となり公共性・経済的基盤が欠損**

本事業の社会的妥当性の判断指標は、三島駅南口東街区再開発事業・2019 年度「費用便益分析」報告書に基づき、費用便益比 1.28 となっており、1.0 以上となり投資効率性の観点からは問題のない事業とされている。

なお、社会経済情勢が変化した場合の費用便益分析への影響の大きさを把握するため、費用便益分析の算定基礎となる要因(事業期間・工事費・テナント稼働率)を対象として「感度分析」を行った結果を下記に示す。

<b>感度分析</b>									
単位:百万円									
	再開発区域			定期借地区域			合計		
	総投資 (B)	総費用 (C)	B/C	総投資 (B)	総費用 (C)	B/C	総投資 (B)	総費用 (C)	B/C
基本ケース	23,944	21,220	1.13	5,019	1,320	3.80	28,963	22,540	1.28
<b>〇事業期間の変動</b>									
事業期間1年延長	23,023	20,876	1.10	4,826	1,306	3.70	27,849	22,182	1.26
<b>〇工事費の変動</b>									
工事費10%上昇	23,944	22,729	1.05	5,019	1,403	3.58	28,963	24,132	1.20
工事費5%低下	23,944	20,485	1.17	5,019	1,274	3.93	28,963	21,759	1.33
<b>〇商業・業務床の稼働率の変動</b>									
稼働率10%低下	23,944	21,220	1.13	4,887	1,320	3.70	28,831	22,540	1.27
<b>ホテルが定期借地で 1.07</b> <b>事業費8億円増で 1.03</b> <b>1年延長で 1.00</b>									

以下、費用便益分析に係る問題点・疑念を提示する。

- ① 値は合計 1.28、再開発区域 1.13、定期借地区域 3.80 だが、再開発区域が低い
- ② 域内便益が約 42%で、域外便益が約 58%を占めており、外部経済効果が大きい
- ③ 感度分析より、再開発区域において、事業期間 1 年延長で 1.13 が 1.10 に、工事費が 10%上昇で 1.13 が 1.05 に、商業・業務床の稼働率の変動で 1.13 が 1.12 に低下する。

この前提を踏まえ、2022 年 1 月の工事費は、三島市によると、2019 年 9 月時点から 3.8%・8 億円しか上昇していないとしている。しかし、前項で指摘したように建築部門で 14.0%の上昇率になっており、ウクライナ侵攻の影響による市場価格の高騰により、2022 年 5 月以降、さらに 20%程度・42 億円の上昇率の予測も出ており、現状において、すでに 1.00 を切っていると考えられる。

さらに、事業期間も当初計画より 3 年延長され、稼働率も店舗・事務所のテナントも具体的に特定できず、稼働率の計算もできない状態になっている。特に、便益効果の多くを占めていたホテルの計画が無くなり、その減少分も多いと想定される。

以上、本事業の社会的妥当性や公共性の判断基準となる「費用便益分析」の現在の分析結果について、県としての厳格な審査・検証・事実の確認を求める。

質問事項 8

世界ジオパーク「北伊豆エリア」三島ジオサイトの現状改変と登録抹消への懸念

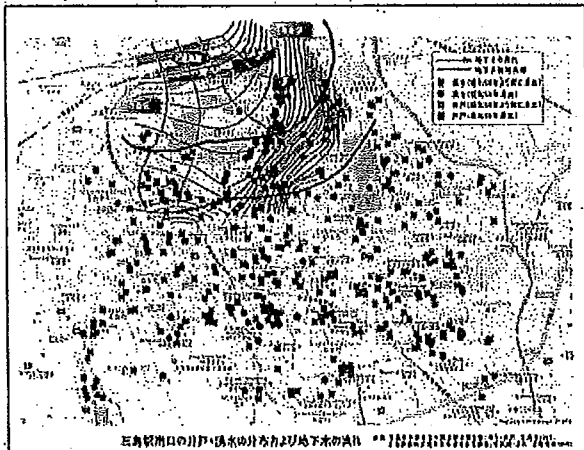
本事業地区の直下には、富士山からの三島溶岩流が溶岩層を形成し、「水の都・三島」を代表する水源地になっており、楽寿園・小浜池や菰池、白滝公園、源兵衛川、桜川、四之宮川、蓮沼川、三島梅花藻の里、境川・清住緑地などに、清冽な富士山からの湧水を供給する「地下水脈」の本流が流れている貴重な場所である。

また、この地域は、2018年4月17日にユネスコから、国内9地域目の「世界ジオパーク」に認定されており、静岡県に取っても、国際的にも、地質学的・火山学的・水循環学的な観点から、非常に価値の高い、類い稀な評価を受けている地域でもある。

特に、本事業地区は、「北伊豆エリア」三島ジオサイトに指定されており、富士山噴火の末端部の特徴・特性である、溶岩トンネルや溶岩塚を、直接的に観察することができる。

「見て、触れられる地質博物館」として、その教育的な役割は高く、あわせ、「水の都・三島」の魅力的な水辺空間を創造していることか、観光的な役割と効果が高く、地域経済への貢献度は大きい。

北伊豆エリアジオサイト				
<b>三島ジオサイト</b> ・高砂川 ・高砂川 ・高砂川 ・高砂川	<b>境川・清住緑地(丸池)ジオサイト</b> ・境川 ・清住緑地 ・丸池	<b>柿田川ジオサイト</b> ・柿田川 ・柿田川		
<b>筋池・小浜池ジオサイト</b> ・筋池 ・小浜池	<b>年木沢・沖見沼ジオサイト</b> ・年木沢 ・沖見沼	<b>菰池の湯ジオサイト</b> ・菰池 ・湯	<b>源兵衛川ジオサイト</b> ・源兵衛川 ・源兵衛川	<b>四之宮川ジオサイト</b> ・四之宮川 ・四之宮川



しかし、今回の工事計画は、現在、三島市の駐車場になっている区域・盛土部を4mから5m掘削・排除して、さらに、高層マンションの基礎工事として、溶岩層を6m近く掘削する、

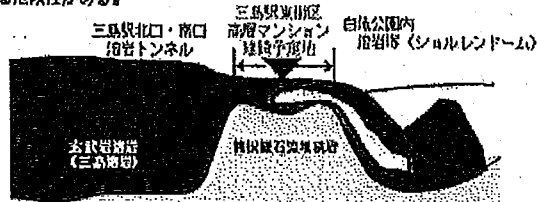
三島市においては最初の大規模な基礎掘削公示である。基本設計業務報告書において、地下水への影響や支持地盤としての安定性、地震時での耐震性には問題がないとしているが、複雑で想定外の地下水の流動性の把握や万全の対策、汚濁水の発生への懸念、さらに、地下水の減少や枯渇への危険性など、命の水への愛着が強い三島っ子の心配は絶えず、その根拠と説明に対して納得・理解はできない。

### 「北伊豆エリア」ジオパーク価値毀損の危機

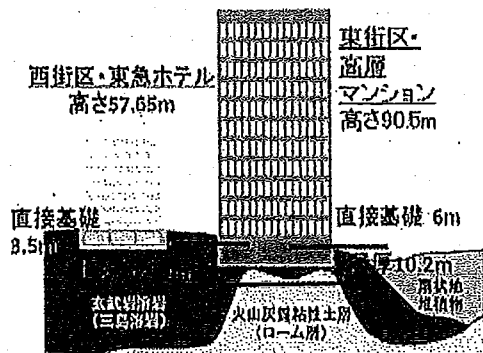
高層マンション建設予定地には、北伊豆エリアのジオパークを形成している溶岩トンネルや溶岩塚を形成している「結核状石塔状岩」があり、三島市による有開港事業によって、伊豆半島ジオパークの価値が毀損される危険性がある。

リニア中央新幹線 委員 植原博典  
Facebookコメントより

三島市直島のT地区、結核状石塔状岩が存在しており、溶岩のトンネルや溶岩塚を形成している「結核状石塔状岩」があり、三島市による有開港事業によって、伊豆半島ジオパークの価値が毀損される危険性がある。



### 東街区は溶岩層が10m程度と薄い



溶岩塚(愛染院跡地・三島駅南口三島市民文化会館近く)



また、この大規模の溶岩層の掘削・改変・破壊工事については、グラウンドワーク三島として、ユネスコに対して、公開質問状を提出して、世界ジオパーク登録地区としての価値を毀損・侵害しないのか、確認を行う。最悪、登録抹消の危険性も想定されるし、富士山の世界文化遺産・水の山・富士としての価値も毀損する可能性もあり、この危機的事態をユネスコのイコモスにも訴えていく。

以上、本事業の対規模な基礎掘削による、溶岩層の改変・破壊の行為により、世界ジオパークの登録への影響、あわせ、富士山の世界文化遺産の登録への影響をユネスコに確認するとともに、三島の地下水の特性である、地盤を安易に掘削すると、溶岩総な余りにも硬く、工事期間がかかり、工事費が増大することと、必ず、汚濁水が噴出・排出する、地域特性を踏まえた、地下水の保全対策や工事対策の安全性と信頼性について、県としての厳格な審査・検証・事実の確認を求める。

24

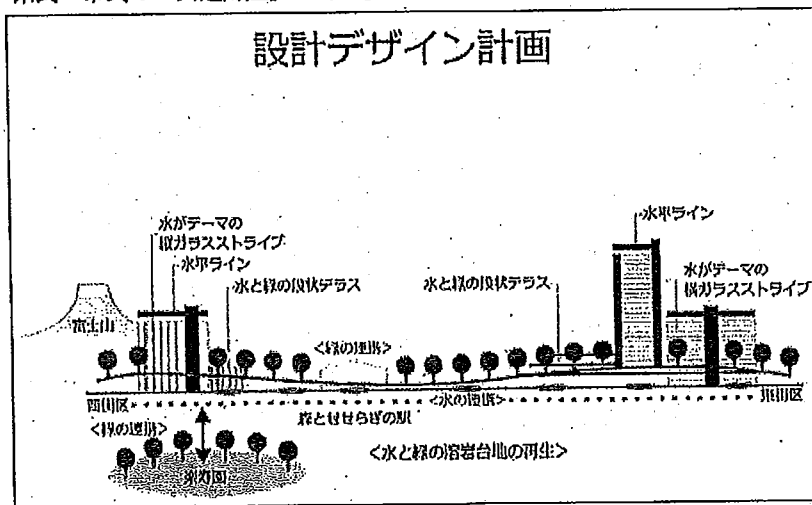
質問事項 9

富士山の「景観美」への景観阻害と静岡県の「景観資産」への毀損

基本設計業務報告書 1-P2 に設計デザイン計画が提示されており、「建築デザインについては、美しい計画の継承と発展、周辺のまちづくりをより充実させることを目標とした検討が行われている。」と明記されている。

遠方に見える富士山の秀麗なる壮大な三島の誇り・歴史的な景観美を阻害し、既存の街並みに 100m 近い巨大なコンクリート構造物・塊を建設して、美しい計画と表現できない。

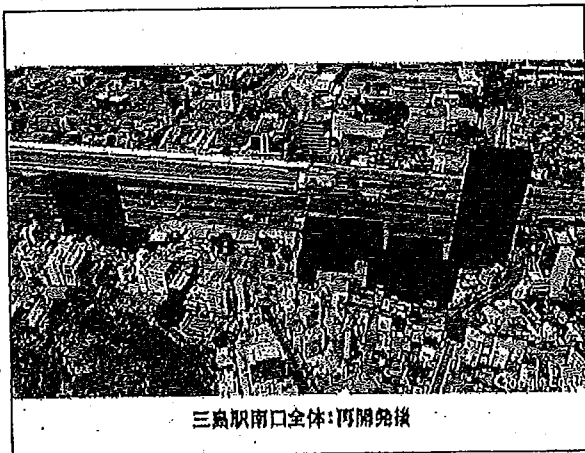
景観法に抛れば、静岡県・三島市の類い稀な国際的な価値を有す、国内外に誇れる大切な財産、「景観資産」であり、国民・県民・市民の「共通財産」である。

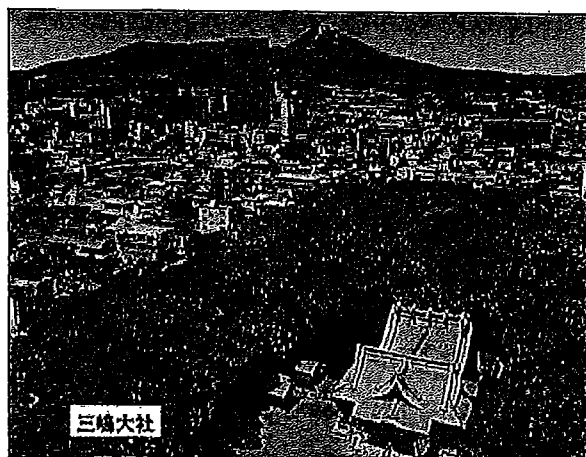


特に、「水の都・三島」の街中に噴出する湧水や情緒ある古き街並み、街中を毛細血管のように流れる湧水河川を通して、垣間見える富士山の景色は、昔から、三島の誇り・財産である。

今回の建築群は、まさに、この景観資産を毀損・阻害するのであり、三島の街の価値を著しく、低下させるものであり、全国各地で散見される駅前をつくるだけのものである。

下記の建築後の CG イメージのように、1 千年前から神が住む三島大社への景観破壊の冒流行為や直下の住宅地への強い威圧感、隣接する水源地の菰池や鏡池、白滝公園内湧水地への悪影響など、日照問題・ビル風問題を含めて、三島の価値・財産である歴史的な街並み景観と富士山の眺望を大きく毀損・阻害する、景観破壊・価値低下の施設になっている。





本事業の設計デザイン性は著しく低く、街の顔・集客の拠点にはならない陳腐なコンクリート群といえる。今後、次世代への「負の遺産」「恥の建築物」になる可能性がある。水と緑を活かした街づくりを実現してきた、グラウンドワーク三島としては、三島の本質的な街づくりの方向性と成果とは違う、市民総意と合意形成を踏まえた施設ではないと考えている。

以上、県民の共有財産である富士山の景観美と静岡県内の貴重な「景観資産」を毀損する、本事業の設計デザイン・高層マンション計画について、再度、その必要性や三島駅周辺ランドデザインとの整合性、広域的拠点としての県の利活用の可能性、景観法との整合性などについて、県としての事実の確認を求める。