

しかし、三島市民の皆様の中には、この市街地再開発事業に対して、様々な不安や懸念を抱かれている方が数多くいらっしゃると思われ、複数の専門家からも地下水への影響や地盤の安全性等について、懸念が示されております。

県では、こうした皆様のお気持ちを真摯に受け止めて、不安や懸念を払拭するため、申請者と三島市に対して、今後の実施設計の段階において、事業の検証・評価を行うことが出来るよう、5分野16項目について強く要請します。

担当：交通基盤部都市局景観まちづくり課

電話：054-221-3530

Mail：keikan-machi@pref.shizuoka.lg.jp

要請事項

令和4年5月23日に市民団体から提出された要望書（別添資料）には、本事業に関し、地質や地下水、建築、環境など、それぞれの分野の専門家から、技術的・科学的な知見に基づいた指摘等がなされており、市民の皆様の不安や懸念を払拭するために、事業の実施設計などに際して、それらの点についても検証の上、関係法令に則り、適切に対応するよう以下のとおり要請します。

※（ ）は別添資料参照頁

1 地下水・環境保全に関すること

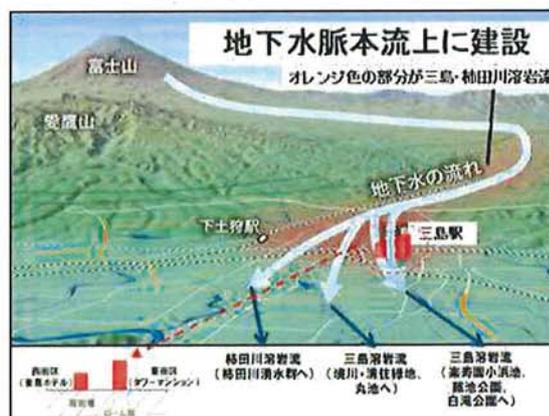
- ① 「三島市民は、霊峰・富士山の地下水を「水の都・三島」の財産として守ってきました。地下水が、近年、減り始めており、さらに、今回の三島駅南口東街区再開発事業の実施により、危機的・壊滅的な環境被害の状況に陥る恐れがあるのではないかと憂慮しております。」「三島駅南口東街区再開発事業地区は、富士山から三島市に供給される「三島溶岩流」の中を流れる、地下水本流が流下する直上にあります。この事実は、本事業が未来永劫に「水の都・三島」の地下水の存続と保全に影響を及ぼし続けることを意味しています。」「三島市民は、三島市を流れる、清冽な湧水を、将来世代に確実に引き継ぎたいと強く願っています。」「地下水は、県条例によって県民の「共有財」と規定されており、さらに、三島市の湧水は「景観資産」としても市民共通の重要な財産であります。」との指摘がされていることから、湧水・地下水を保全できるように、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。（P. 1、4より）

（参考写真 P. 1より）



富士山からの湧水パワー「水柱」

（参考図 P. 4より）



② 「岩盤の亀裂からの逸水が激しく、下流域への地下水汚濁の危険性がある」との指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。(P. 5より)

(参考図 P. 10より)

調査名 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)

事業・工事名

ボーリング名	No. 3		調査位置	静岡県三島市一番街及び文教町一丁目の一部		
発注機関	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合			調査期間	令和2年1月15日～2年1月	
調査業者名	株式会社ダイヤコンサルタント		主任技師	現場代理人	コ ア 監定者	
孔口標高	T.P. +39.18m	角	180°上 90°方 北 0° 270°西 90°東 180°南	地盤勾配	鉛直 90° 水平 0°	使用機種
総掘進長	20.60m	度		試錐機	K	
				エンジン	NFD-9	

標尺	標高	柱状	岩種	色調	硬軟	コア形状	割れ目の状態	風化	変質	記	コア採取率 (%)	最大コア長 cm	R	Q	D	岩級	孔内水位	測定月日	ルジオン標準貫入 (P~QN値~深さ) 回		
ω	ω	ω	図	分	調	軟	状	態	化	質	事	分	分	分	分	分	分	分	N 値		
1																					
2										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.05m以降、アスファルト										
3										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.15m以降、砂質										
4										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.40m以降、砂質										
5										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.40m以降、砂質										
6										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.40m以降、砂質										
7										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.40m以降、砂質										
8	31.45	7.70								暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.40m以降、砂質										
9										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.40m以降、砂質										
10										暗褐色、粘り状、砂質	GL-0.40m以降、砂質										
11										玄武岩質溶岩	玄武岩質溶岩主体 棒状コアとなる										
12										玄武岩質溶岩	GL-6.00m付近、全逸水										
13										玄武岩質溶岩	GL-7.70~10.30m、所々に亀裂あり										
14										玄武岩質溶岩	GL-10.30~13.00m、所々に空隙あり										
15	24.02	15.15								玄武岩質溶岩	GL-13.00m以降、多孔隙で空隙のない溶岩										
16										玄武岩質溶岩	GL-13.40m付近、所々に融化石、崩壊に硬化										
17										玄武岩質溶岩	玄武岩質溶岩主体										
18										玄武岩質溶岩	粘り中位、含水や大位										
19										玄武岩質溶岩	粘り中位、含水や大位										
20	18.68	20.60								玄武岩質溶岩	粘り中位、含水や大位										

- ③ 「本事業の基本設計及び事業計画で、当該区域の地下水位が一定水位であり、掘削面の上部はドライ状態で地下水が流れていないとしている」と仮定している、「本事業施工時に被圧地下水が、さらに上昇した場合は、工事においてその対策を行う必要が発生し「地下水汚濁」の危険性が増す」、「今後発生が予想される想定外の地下水位の上昇」との指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。(P. 5より)

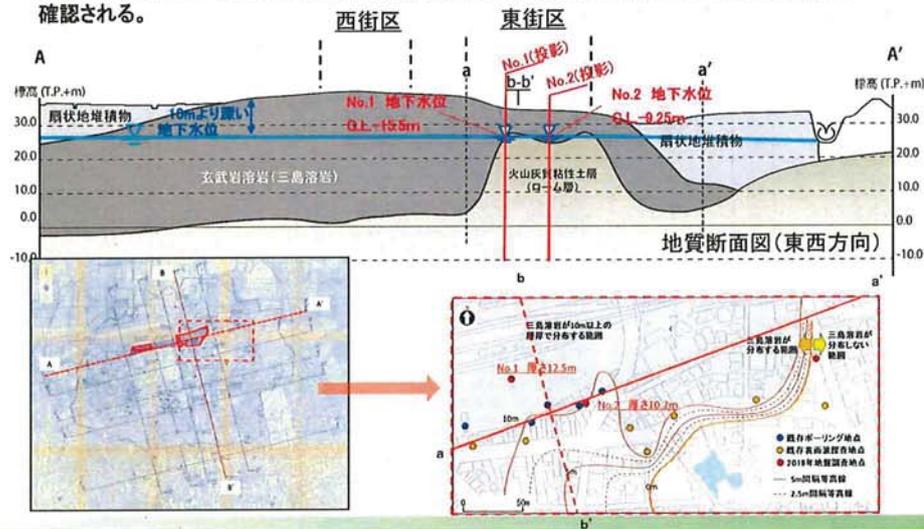
(参考図 P. 7、8より)

三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

3. 地質調査の結果(地下水の状況)

■ 三島溶岩の分布と地下水の関係(1)

- 地下水はNo.1でG.L.-15.5m、No.2でG.L.-9.25mであり既存調査水位と概ね一致する。
- 地下水は、T.P.+25~26m付近に確認され、駅の東側や駅付近では地表から10mより深い深度で確認される。

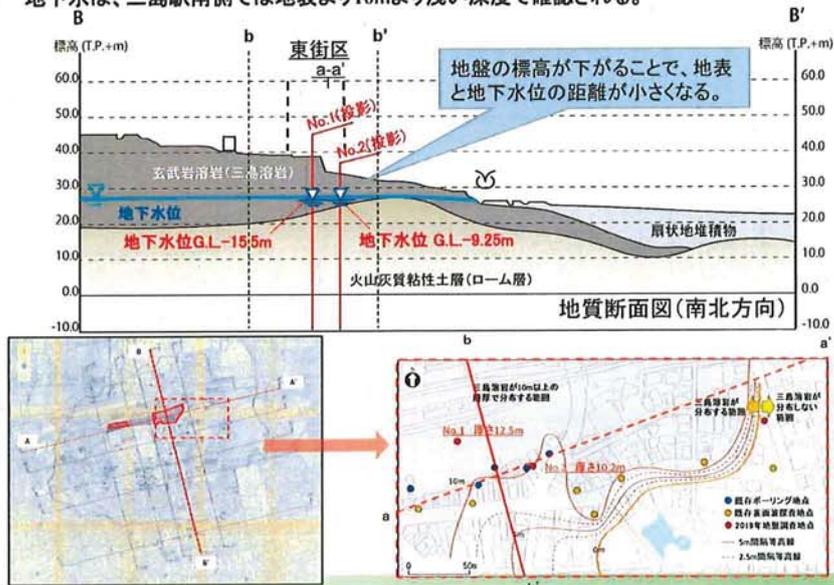


三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

3. 地質調査の結果(地下水の状況)

■ 三島溶岩の分布と地下水の関係(2)

- 地下水は、三島駅南側では地表より10mより浅い深度で確認される。

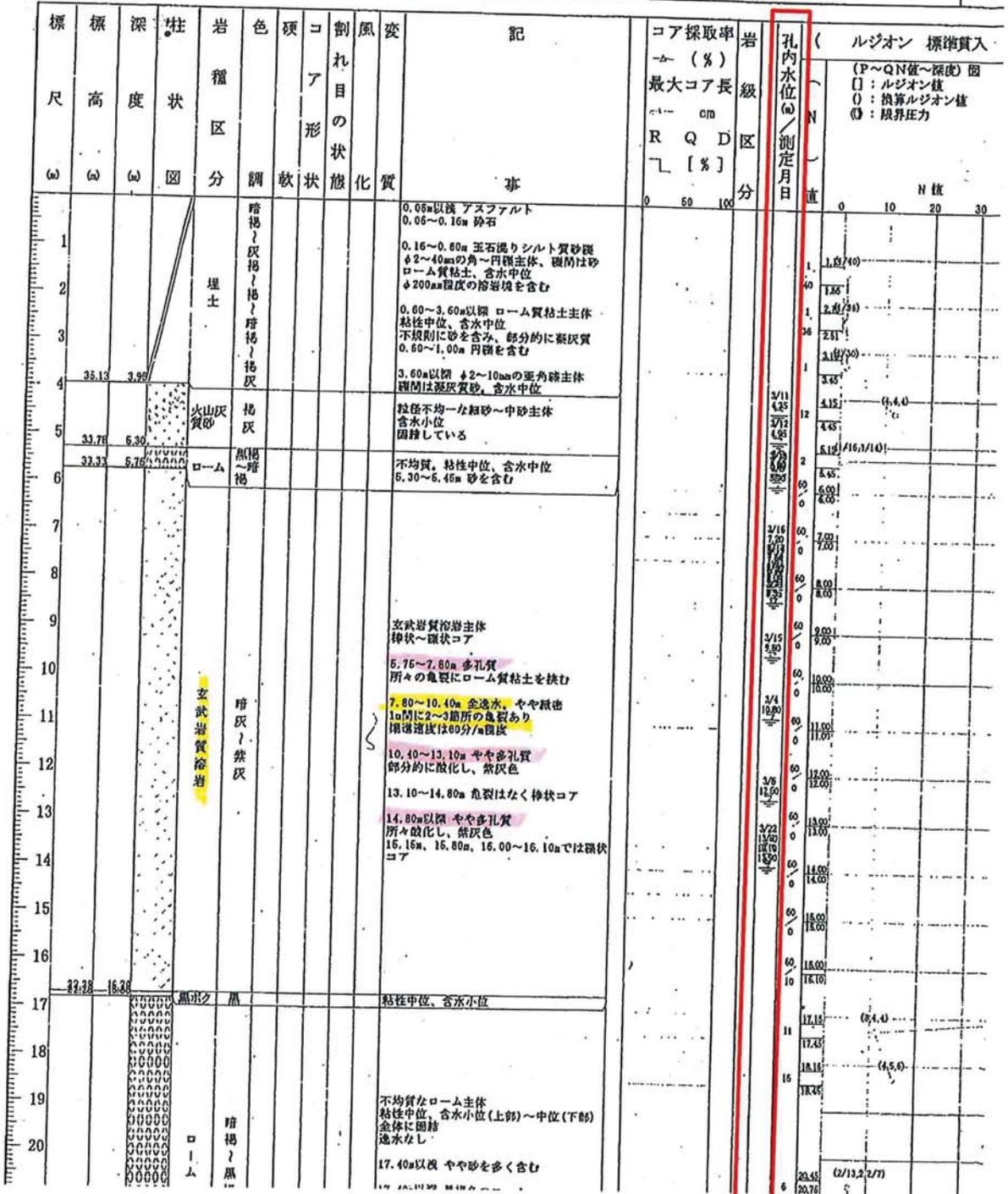


(参考図 P. 9 より)

調査名 三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業に係る地盤調査業務(その3)

事業・工事名

ボーリング名	No. 5		調査位置	静岡県三島市一番町及び文教町一丁目の一部					
発注機関	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合			調査期間	令和3年2月26日～3年3月				
調査業者名	株式会社ダイヤコンサルタント		主任技師	[]		現場代理人	コア鑑定者 []		
孔口標高	TP +39.08m	角	180° 上 90° 下 0°	方	北 0° 西 270° 東 90° 南 180°	地盤勾配	鉛直 0° 水平 0°	使用機種	K.R.-5
総掘進長	79.06m	度						エンジン	NFD-9

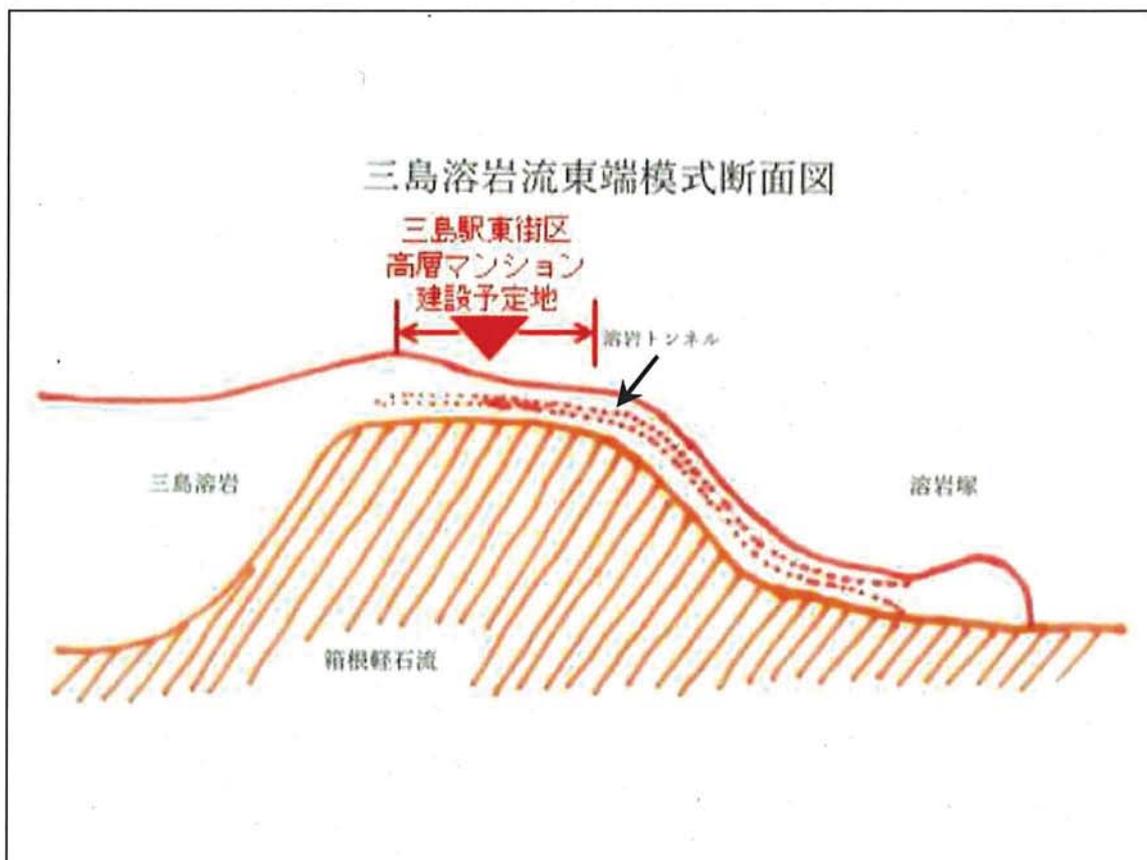


- ④ 「湧水量の増加による汚濁水の発生」についての指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。
(P. 5より)
- ⑤ 「本事業工事中に必要となる揚水対策による周辺地域の地下水の減少・枯渇」についての指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。(P. 5より)
- ⑥ 「本事業は、地下水脈への悪影響が懸念され、最悪の場合、壊滅的な生態系の破壊・生物影響の発生が予測されます」との指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。
(P. 19より)

2 地盤に関すること

- ① 「溶岩層の厚さや性質が均一、板状でない」、「本事業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が指摘されており、施工時の注意・対策の必要性がある」との指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。(P. 5より)

(参考図 P. 6より)



② 「地下溶岩層の空隙部分等を想定するための「エコー鑑定」を行っておらず、地下水の正確な流動性把握・認識していない」、「水位上昇による支持地盤の安全性や耐震性の再検討と対策」についての指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。

(P. 5 より)

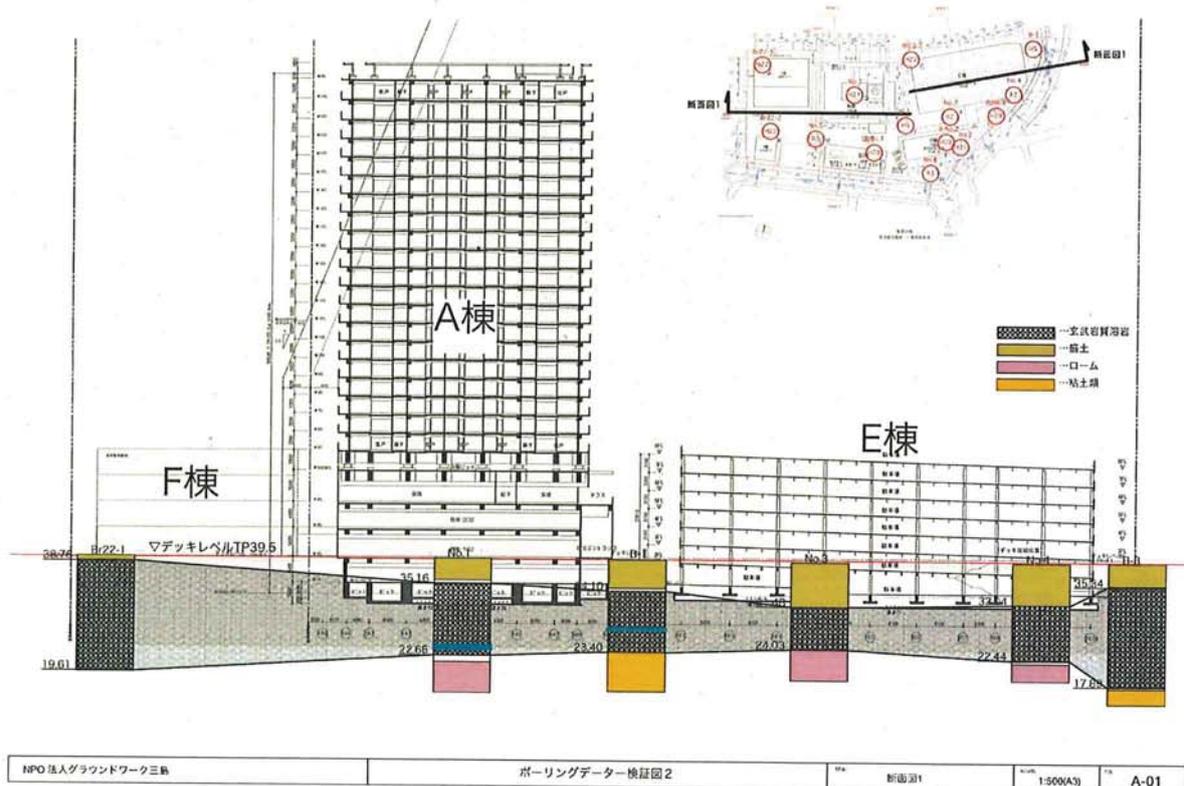
③ 「想定外（地下水の上昇・溶岩層の空隙や亀裂の存在・溶岩層の脆弱性・溶岩層内の溶岩トンネル・空洞の存在など）への具体的な「リスクマネジメント」対策」についての指摘がされていることから、必要な対策の検討を要請します。

(P. 5 より)

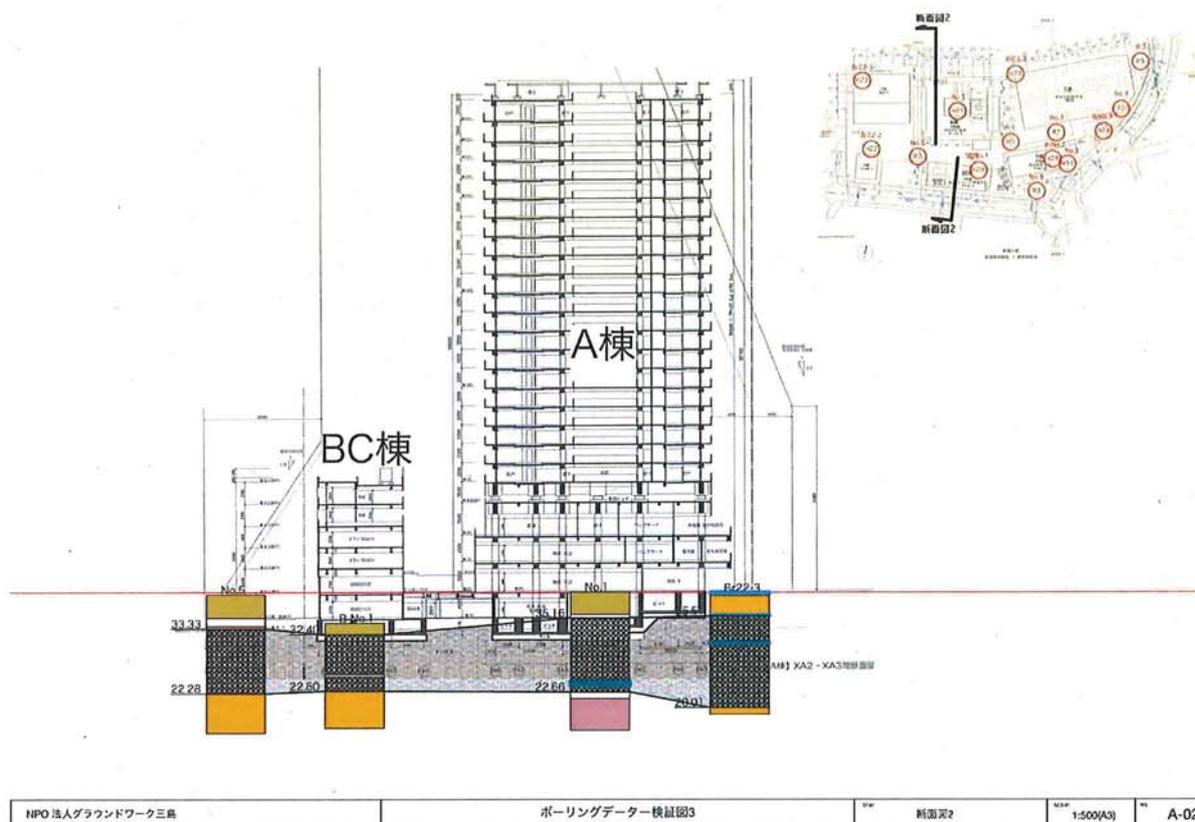
3 施設建築物に関すること

① 「本事業のうち高層マンション建設部分の地質ボーリング調査が、1箇所だけで、地下溶岩層を含む複雑な地質状態を正確に把握・認識できていない」、「設計に必要なボーリング調査を1カ所しか行っていないのは、施設建築物の安全性確保、地下水等への影響を事前に想定するために、大きな問題・欠陥があります。」との指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。(P. 5、11 より)

(参考図 P. 13 より)



(参考図 P.14 より)

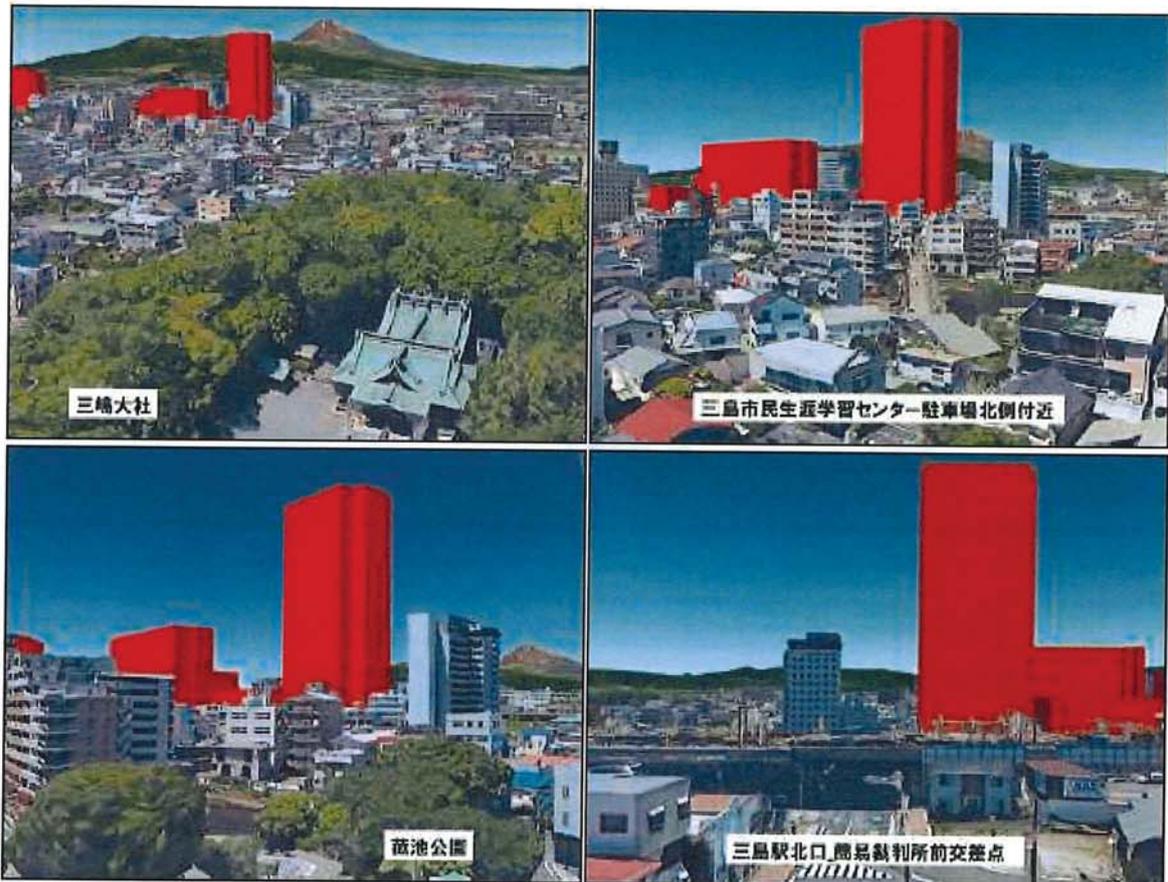


② 「最新の本事業施設建築物の断面図上と、地盤データを重ね合わせ、建物と地盤との状況図面によると、高層マンション棟が溶岩層にかなり食い込んでいる（掘削量がほかの建物よりも多い）」、「本事業の最大の懸念・想定外の事象が生ずる可能性は、本事業の施設建築物が、世界に例を見ない、溶岩流の末端部を支持地盤として建設される高層建築物である」、「本事業の工事により、溶岩層内の微妙な地下バランスを壊すことになり、地下水の汚濁、減少が想定され、途中で工事を中止できないことから、地下水や環境に悪影響を与えたまま、「水の都・三島」は、元に戻らない悲劇を起こす可能性が高い」との指摘がされていることから、必要となる調査の実施や対策を検討することを要請します。(P.11 より)

③ 「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倍に上昇する異常事態になっている。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、ラッシュが予想されます。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。この建設費の増加分を誰が負担するのか、今後の大きな問題になる」、「溶岩が硬く、岩盤掘削を行う必要があることから、工事費と工事期間の増加を抑えるために本事業の現在の計画より溶岩の掘削量を極力小さくするための変更の必要性がある」との指摘があることから、必要となる検討を要請します。
(P. 5、P.11 より)

- ④ 「新しく提示された本事業の立面を、周辺の景観と合成した完成イメージ図を概観すると、どこにでも見るような、どこにでもあるような景観が生まれる。高層マンションは、景観的には平凡な形状であり、独創性や魅力など、一欠片もない」との指摘がされていることから、実施設計における詳細な検討を要請します。(P.11 より)

(参考写真 P.12 より)



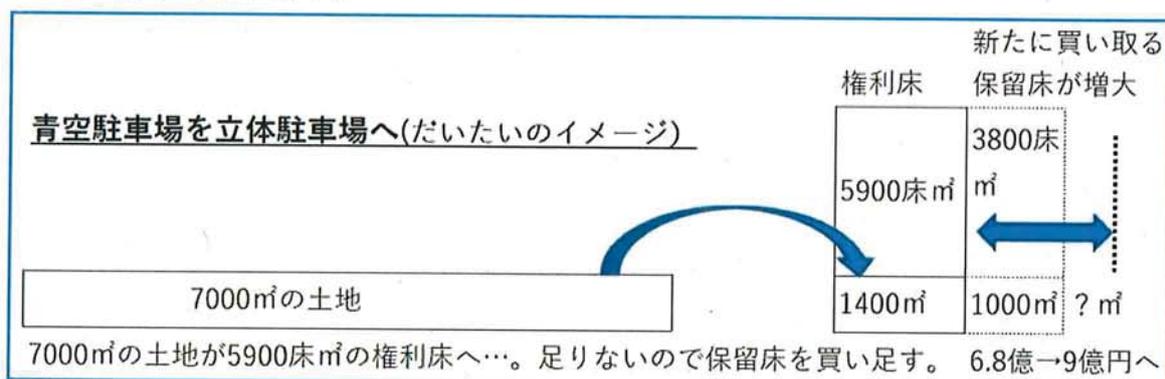
富士山の美しい景観美を阻害

4 権利変換計画に関すること

- ① 「三島市は、本事業の区域内に7,000㎡の土地を青空駐車場として保有しており、本事業における最大の地主です。その市有地が本事業後にどうなるかということ、現状の提案では約1,400㎡の相当の敷地と5,900㎡の権利床に権利変換されることとなっています。三島市は、約9億円で保留床を買い増し、結果9,639㎡の床を確保する。確保する床は、建築単価の安い駐車場ビルの床です。三島市の土地の権利変換の計画は、都市再開発法第77条第2項の「均衡の原則」に反する権利変換の扱いが前提になっています。同項では、権利変換にあたっては、権利者相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならないとされています。他の権利者に比べて市有地の扱いを不当に低く扱うことで事業計画を成立させているとみることができます。」との指摘があることから、権利変換計画の策定を適切に行うことを要請します。

(P.17より)

(参考図 P.17より)



5 市民との合意形成・情報公開に関すること

- ① 要望書等を通じた事業に対する市民の不安や懸念を払拭するため、具体的な計画の内容について、事業の進捗状況にあわせ、市民の皆様との丁寧な対話を通じた十分な合意形成を図ることを要請します。
- ② 要望書提出時に専門家から、「ボーリングを行っているがコアなどのデータが公開されていない。」との指摘がされていることから、地質調査の報告書や実際に採取したボーリングコア、その他の事業計画に関する検討資料などについて、情報公開することを検討するよう要請します。

2022年5月23日

静岡県知事 川勝 平太 様

特定非営利活動法人 グラウンドワーク三島
三島駅南口東街区再開発事業「専門家検討会議」専門委員

稲場紀久雄(水循環)、塩坂那雄(地質)、岩岡竜夫(建築)
遠藤哲人(市街地整備)、菅原久夫(環境)

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

三島市民は、霊峰・富士山の地下水を「水の都・三島」の財産として守ってきました。その地下水が、近年、減り始めており、さらに、今回の三島駅南口東街区再開発事業（以下、「本事業」という。）の実施により、危機的・壊滅的な環境被害の状況に陥る恐れがあるのではないかと憂慮しております。

1-①

三島市の地下水は、市民共通の貴重な「命の水」「環境資源」であるばかりでなく、静岡県にとっても、わが国にとっても大切な財産です。

三島駅南口東街区市街地再開発事業地区は、富士山から三島市に供給される「三島溶岩流」の中を流れる、地下水本流が流下する直上にあります。この事実は、本事業が未来永劫に「水の都・三島」の地下水の存続と保全に影響を及ぼし続けることを意味しています。

1-①

さらに、三島市近傍の柿田川の湧水は、三島市や沼津市などの「水道水源」です。三島市民は、三島市を流れる、清冽な湧水を、将来世代に確実に引き継ぎたいと強く願っています。

1-①

特定非営利活動法人グラウンドワーク三島は、これまでに地域協働の力により、長く地下水・環境保全の多様な市民活動に取り組んできましたが、今後とも、市民と三島市及び静岡県当局とが、相互に連携・協力しない限りは、守り続けていくことは困難です。

そこで、私たちは、川勝平太静岡県知事様に対して「三島駅南口東街区再開発事業」に伴う、地下水・環境保全・市街地再開発組合設立認可に関して、次の通り、検討していただけますようお願いいたします。



富士山からの湧水パワー「水柱」



清流のシンボル・水中花「三島梅花藻」

専門家の要望のポイント

(1) 水循環学的視点からの要望 稲場 紀久雄 (大阪経済大学客員教授)

三島駅南口東街区再開発事業は、一旦着手すれば後戻りできない。
今こそ原点に戻り、100年先を視野に入れて再考する勇気を！

(2) 地質学的視点からの要望 塩坂 邦雄 (㈱サイエンス技師長・技術士・工学博士)

三島駅南口東街区再開発事業で、溶岩層を掘削したら「水の都・三島」は消える！

(3) 建築学的視点からの要望 岩岡 竜夫 (東京理科大学理工学部建築学科教授)

三島駅南口東街区再開発事業・建築構造物の地盤掘削は大きな環境被害を発生！

(4) 市街地整備学視点からの要望 遠藤 哲人 (NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議事務局長)

静岡県・県土づくりに資する「公共性」の高い市街地再開発事業へ！

(5) 環境学的視点からの要望 菅原 久夫 (富士山自然誌研究会会長)

「水の都・三島」は、水と緑と自然環境が豊かな街が価値・魅力である

**三島駅南口東街区再開発事業は、一旦着手すれば後戻りできない。
今こそ原点に戻り、100年先を視野に入れて再考する勇気を！**

① **駅前再開発事業への疑問**

土地についての基本理念に係る責務を定めた「改正土地基本法」では、第1条においては「適正な土地の利用及び管理」を行い、地域の活性化及び安全で持続可能な社会の形成を図る」、第2条において「公共の利害に関係する特性を有していることに鑑み、土地については、公共の福祉を優先させる」としています。

従って、都市再開発法第1条に規定する「土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」という文言には、改正土地基本法の規定内容が含意されると解釈されます。

しかし、三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業（以下「本再開発事業」という。）の事業計画等には、持続可能な土地の管理を示す記載は一切ありません。**事業計画に土地の管理に関する事項を掲載するように要望します。**

② **「静岡県水循環の保全に関する条例」に反して地下水が壊されて静岡県・世界の宝を失う**

静岡県は、「地下水は県民の共通財産」と位置づけ、命の水を大切にする県土づくりを進めてきました。さらに、2022年3月には、知事及び県議会の尽力により「静岡県水循環の保全に関する条例」が制定されました。

静岡県は、県全域において、水循環環境を守ることをまちづくりの基本に据えています。本事業により溶岩層が掘削・改変・破壊されて、「水の都・三島」が消える危険性が危惧されます。

地下ダムのな建築物による地下水の低下や減少・枯渇、世界遺産的な価値を有する貴重な三島溶岩流や地下水の流動システム、富士山からの溶岩層の構造・空洞・溶岩塚・溶岩樹形の改変、破壊の危険性が懸念され、**一旦壊されると、元に戻らず、静岡県の宝・世界の宝を失います。**

③ **「静岡県地下水の採取に関する条例」の改正と三島市への適用を図られたい。**

静岡県地下水の採取に関する条例は、「黄瀬川流域は適用外」になっています。同条例は、2014年に成立した「水循環基本法」を受けて、2018年に改正されました。

重要な改正点は、「基本理念」(第2条の2)の追加で、**地下水の財産の性格を「私水」から「県民の共有水」に変えた**ことです。

同時に「健全な水循環の維持又は回復のための積極的な取組の推進」、「地下水利用に当たっては、健全な水循環が維持されるように配慮すること」も謳われました。

この基本理念は、静岡県の全県土・県民に公平に適用されるべきです。しかし何故か、規制措置条項、例えば「規制区域」、「適正化区域」などの条項は改正されませんでした。パラダイムの転換が行われた以上、全条文を新たな視点に立って改正するべきです。

結果的に、黄瀬川地域は、「自主規制区域」として従来通り残されました。従って、**「三島市は、条例の対象外」ということになってしまったので、三島市への適用を要望します。**

法律の公平性の観点に立てば、「全県民が健全な水循環の恩恵を享受すべき」であり、如何なる格差も許されません。地下水は、県条例によって県民の「共有財」と規定されており、さらに、三島市の湧水は「景観資産」としても市民共通の重要な財産であります。保全を要望します。

④ 地下水の水源の保全対策の必要性

静岡県地下水採取条例第1条(目的)には「地下水の水源の保全を図る」と書かれています。

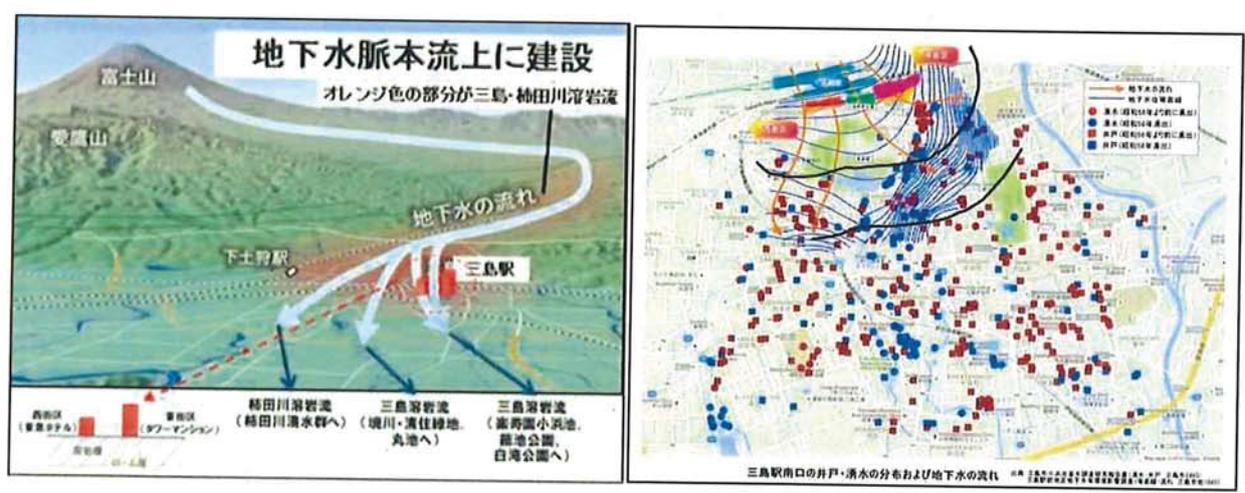
三島駅南口東街区再開発事業は、三島市の湧水・地下水の価値を毀損する恐れのある行為です。

是非とも、県条例の意図に沿って、是正措置を講ずることを要望します。

併せて、この一文の履行のために必要な「健全な水循環を損なう恐れのある行為に対する規制措置」に関わる条文を、県条例の改正の際、明記していただくことを要望します。

「水源の保全対策」として、特に要望したいことは、下記の3点です。

- 1) 水源涵養対策の実施。三島市民は、自力で富士山麓に水源林の植樹やゴミ拾い、産業廃棄物の除去などを行って来ました。しかし、微力な市民の行為には限界があります。県当局によって計画的に水源涵養事業を行っていただければ、水源かん養区域は改善・拡大できます。
- 2) 地下水系の上流域で行われる有害物などの埋め立て行為を禁じていただきたい。有害物の埋め立ては、地下水汚染につながります。三島市域内はともかく、市域外の上流域で行われる行為は、県の対策に拠る以外、方途はありません。強い対応を要望します。
- 3) 山梨県との協力体制を構築していただきたい。山梨県側では、既に民間企業が「富士の霊水」という名のペットボトル水を広範囲に販売しています。このような事が広く行われれば、三島の湧水に如何なる悪影響が出るか心配です。「自然環境保全法」によって、水源保全地域を「自然環境保全地域」に指定することも、一つの対策・方法だと考えます。具体的に、ご検討いただきたく、要望します。



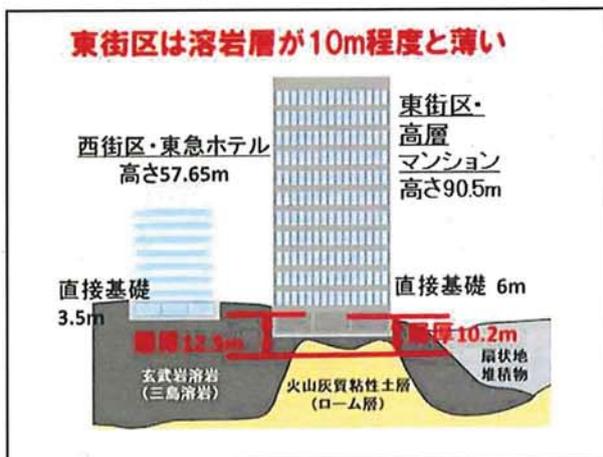
(2) 地質学的視点からの要望 塩坂 邦雄 (㈱サイエンス技師長・技術士・工学博士)

三島駅南口東街区再開発事業で、溶岩層を掘削したら「水の都・三島」は消える！

- ・ 消える現実な理由
- ① 溶岩層の厚さや性質が均一、板状でないこと。 2-①
- ② 本事業の基本設計及び事業計画で、当該区域の地下水位が一定水位であり、掘削面の上部はドライ状態で地下水が流れていないとしていると仮定していること。 1-③
- ③ 本事業のうち高層マンション建設部分の地質ボーリング調査が、1箇所だけで、地下溶岩層を含む複雑な地質状態を正確に把握・認識できていないこと。 3-①
- ④ 地下溶岩層の空隙部分等を推定するための「エコ鑑定」を行っておらず、地下水の正確な流動性を把握・認識していないこと。 2-②
が挙げられます。

- ・ 本事業以前に行われてきた、いくつかの地質調査の結果から本地区の溶岩層の状況を推測すると、次のようなリスクが存在しています。
- ① 本事業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が指摘されており、施工時に注意・対策の必要性があること。 2-①
- ② 岩盤の亀裂からの逸水が激しく、下流域への地下水汚濁の危険性があること。 1-②
- ③ 本事業施工時に被圧地下水が、さらに上昇した場合は、工事においてその対策を行う必要が発生し「地下水汚濁」の危険性が増すこと。 1-③
- ④ 溶岩が硬く、岩盤掘削を行う必要があることから、工事費と工事期間の増加を抑えるために本事業の現在の計画より溶岩の掘削量を極力小さくするための変更の必要性があること。 3-③

- 以上のことから、
- ① 今後発生が予想される想定外の地下水位の上昇への対策 1-③
- ② 湧水量の増加による汚濁水の発生を抑えるための対策 1-④
- ③ 本事業工事中に必要となる揚水対策による周辺地域の地下水の減少・枯渇に対する対策 1-⑤
- ④ 水位上昇による支持地盤の安全性や耐震性の再検討と対策 2-②
- ⑤ 想定外(地下水の上昇・溶岩層の空隙や亀裂の存在・溶岩層の脆弱性・溶岩層内の溶岩トンネル・空洞の存在など)への具体的な「リスクマネジメント」対策などを要望します。 2-③

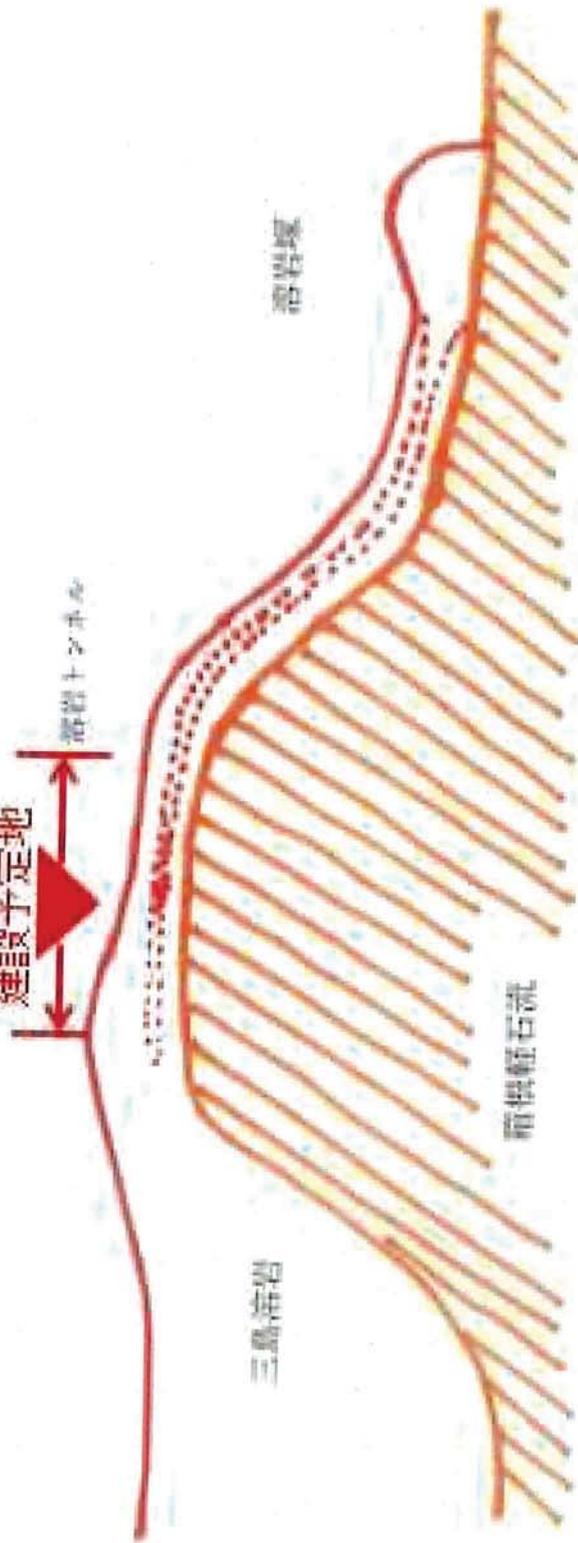


富士講の「清め所」・鏡池

三島溶岩流東端模式断面図

三島駅東街区
高層マンション
建設予定地

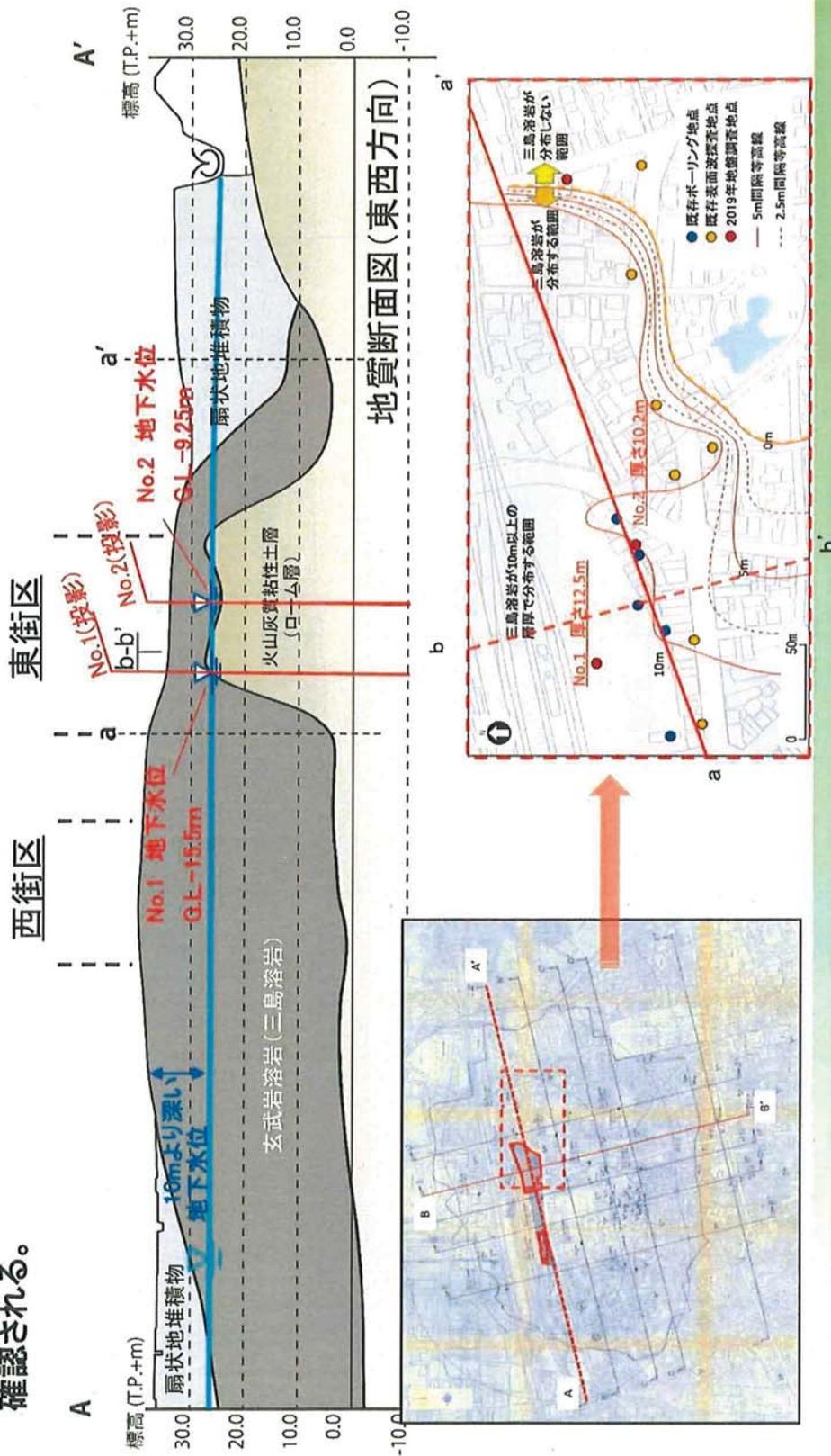
溶岩トンネル



3. 地質調査の結果(地下水の状況)

■ 三島溶岩の分布と地下水の関係(1)

- 地下水位はNo.1でG.L.-15.5m、No.2でG.L.-9.25mであり既存調査水位と概ね一致する。
- 地下水は、T.P.+25~26m付近に確認され、駅の東側や駅付近では地表から10mより深い深度で確認される。

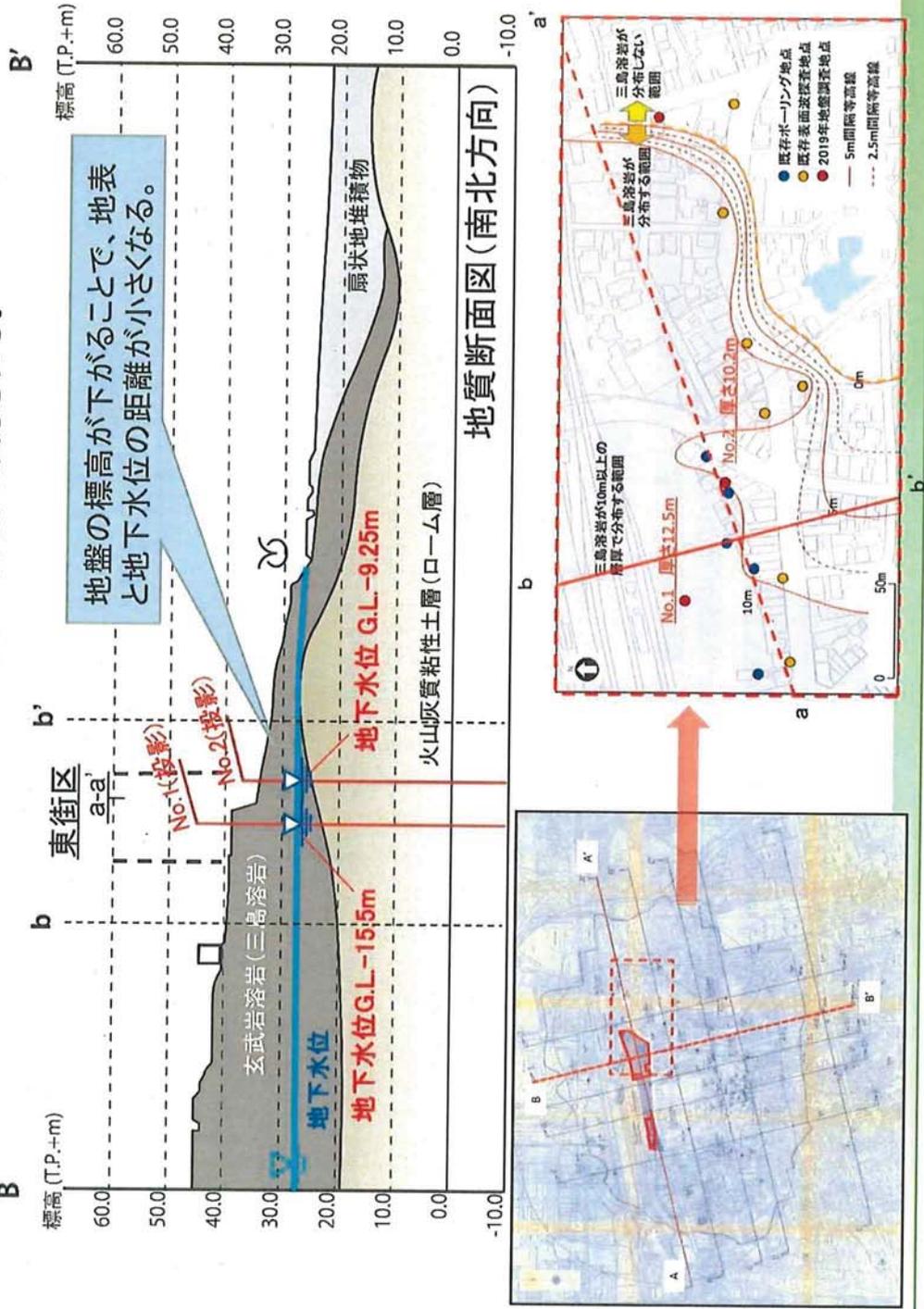


※それぞれの図の縮尺は異なります。

3. 地質調査の結果(地下水の状況)

■ 三島溶岩の分布と地下水の関係(2)

- 地下水は、三島駅南側では地表より10mより深い深度で確認される。



※それぞれの図の縮尺は異なります。

調査名 三島駅南口東街区A地区第一種市街地再開発事業に係る地盤調査業務(その3)

事業・工事名

ボーリング名	No.5		調査位置	静岡県三島市一番町及び文教町一丁目の一部		
発注機関	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合			調査期間	令和3年2月26日～3年3月	
調査業者名	株式会社ダイヤコンサルタント		主任技師	現場代理人	コアア 鑑定者	
孔口標高	TP +39.08m	角	180° 上 90° 下 0°	方	北 0° 270° 西 180° 東 90° 南	地盤勾配 鉛直 水平0° 傾度 90°
総掘進長	79.06m	度		使用機種	KR-5	
				エンジン	NFD-9 ポン	

標尺 (m)	標高 (m)	深度 (m)	柱状図	岩種区分	色調	硬軟	コア形状	割れ目の状態	風化	変質	記	コア採取率 (%)	最大コア長 (cm)	R Q D [%]	岩級区分	孔内水位 (m) / 測定月日	ルジオン 標準貫入					
																	(P~QN値~深度) 図	() : ルジオン値	() : 換算ルジオン値	() : 限界圧力		
1				埋土	暗褐色						0.05m以下 アスファルト 0.05~0.15m 砂石						1.02/40					
2				埋土	暗褐色						0.15~0.60m 玉石混りシルト質砂礫 φ2~40mmの角~円礫主体、隙間は砂 ローム質粘土、含水中位 φ200mm程度の粘岩塊を含む							1.55/40				
3				埋土	暗褐色						0.60~3.60m 以礫 ローム質粘土主体 粘性中位、含水中位 不規則に砂を含み、部分的に凝灰質 0.60~1.00m 円礫を含む								2.40/30			
4	35.13	3.95		埋土	暗褐色						3.60m 以礫 φ2~10mmの歪角礫主体 隙間は凝灰質砂、含水中位								3.10/30			
5	33.76	5.30		火山灰質砂	褐色						粒径不均一な細砂~中砂主体 含水小位 固結している							3/11 4.35				
6	33.33	5.76		ローム	黒褐色						不均質、粘性中位、含水中位 5.30~6.46m 砂を含む							3/12 4.35				
7																		3/15 4.35				
8																		3/16 7.00				
9																		3/16 7.00				
10				玄武岩質溶岩	暗褐色						玄武岩質溶岩主体 礫状~礫状コア 5.76~7.80m 多孔質 所々の亀裂にローム質粘土を挟む								3/16 7.00			
11				玄武岩質溶岩	暗褐色						7.80~10.40m 全透水、やや疎密 1m間に2~3箇所の亀裂あり 隙間透水性は60分/m程度								3/16 7.00			
12				玄武岩質溶岩	暗褐色						10.40~13.10m やや多孔質 部分的に酸化し、紫灰色								3/16 7.00			
13				玄武岩質溶岩	暗褐色						13.10~14.80m 亀裂はなく礫状コア								3/16 7.00			
14				玄武岩質溶岩	暗褐色						14.80m 以礫 やや多孔質 所々酸化し、紫灰色 15.16m、15.80m、16.00~16.10mでは礫状 コア								3/16 7.00			
15																		3/16 7.00				
16																		3/16 7.00				
17	27.78	16.30		ローム	黒褐色						粘性中位、含水小位							3/15 9.00				
18																		3/15 9.00				
19											不均質なローム主体 粘性中位、含水小位(上部)~中位(下部) 全体に固結 透水なし							3/15 9.00				
20											17.40m 以礫 やや砂を多く含む							3/15 9.00				

調査名 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)

事業・工事名

ボーリング名	No. 3		調査位置	静岡県三島市一番街及び文教町一丁目の一部									
発注機関	三島駅南口東街区市街地再開発事業準備組合					調査期間	令和2年1月15日～2年1月						
調査業者名	株式会社ダイヤコンサルタント		主任技師	[Redacted]		現場代理人	コア [Redacted] 鑑定者 [Redacted]						
孔口標高	T.P. +39.18m	角	180° 上 90° 下		方	北 0° 270° 西 90° 東 180° 南		地盤勾配	鉛直 90° 水平 0°	使用機種	試錐機 [Redacted] エンジン NFD-9		
総掘進長	20.50m									ボ:	K		

標尺 (m)	標高 (m)	深度 (m)	柱状図	岩種区分	色調	硬軟	コア形状	割れ目の状態	風化	変質	記号	コア採取率 (%)	最大コア長 (cm)	R	Q	D	L [%]	岩級	孔内水位 (m)	測定月日	N値 (標準貫入)																						
																					0	10	20	30																			
1											暗褐と褐と褐灰と暗褐と黒褐									1/15	1/15	5	1.15	0.1/0.2/1.0																			
2											GL-0.05m以浅, アスファルト									33	1.38																						
3											GL-0.15m以浅, 砕石									40	2.10	2.25/1.15																					
4											GL-0.40m以浅, 砂層									33	2.34																						
5											GL-0.40m以深, 弱泥り粘土 不均質な粘土主体, 粘性大位 含水中位～大位, φ2～100mmの礫を含む									33	3.48																						
6											GL-1.35m以深, φ20mm以上の礫の混入少ない									22	4.11	4.77/1.15																					
7											GL-5.05m以深, 弱泥りシルト 粘性中位, 含水中位									2	5.14	5.11/2.11																					
8	31.48	7.70																		39	6.64																						
9																				60	7.45																						
10											玄武岩質溶岩主体 棒状コアとなる									60	8.09																						
11											GL-8.00m付近, 全透水									60	10.00																						
12											GL-7.70～10.30m, 所々に亀裂あり									60	11.02																						
13											GL-10.30～13.00m, 所々に空隙あり									60	12.00																						
14											GL-13.00m以深, 多孔質で空隙のない溶岩									60	13.00																						
15	24.03	15.15									GL-13.40m付近, 所々に融化石, 炭灰に炭化									60	14.00																						
16																				60	15.00																						
17											玄武岩質溶岩									60	16.00																						
18											赤褐と褐と黒褐と暗褐灰									60	17.41																						
19											ローム主体									60	18.15	1.7/13.1/9																					
20											粘性中位, 含水やや大位 全体に微細砂～細砂を少量含む 所々, 固結している									33	17.41																						
	18.68	20.50									GL-18.00m付近, 泥塊物を混入									6	18.41																						
																				6	19.41	1.2/12.2/1.1																					
																				6	20.15	1.1/13.1/1.2																					

(3) 建築学的視点からの要望 岩岡 竜夫 (東京理科大学工学部建築学科教授)

三島駅南口東街区再開発事業・建築構造物の地盤掘削は大きな環境被害を発生！

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検討・解析しました。

最新の基本設計のまとめを見た結果、「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、段階的に変更されています。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ます。

最新の本事業施設建築物の断面図上と、地盤データを重ね合わせ、建物と地盤との状況図面を作成しました。これによると、高層マンション棟が、やはり溶岩層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。得られている地盤データから判別すると、地中内のグレーの部分が溶岩層と想定されます。 3-②

本事業の最大の懸念・想定外の事象が生ずる可能性は、本事業の施設建築物が、世界に例を見ない、溶岩流の末端部を支持地盤として建設される高層建築物であることにより生じています。

この本事業の工事により、溶岩層内の微妙な地下のバランスを壊すことになり、地下水の汚濁、減少が想定され、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、元に戻らない悲劇を起こす可能性が高いと考えます。 3-②

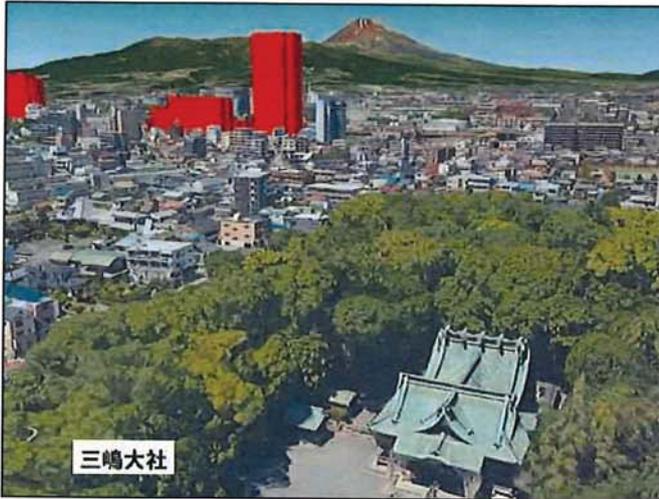
さらに、本事業の超高層マンションの設計に必要なボーリング調査を1カ所しか行っていないのは、施設建築物の安全性確保、地下水等への影響を事前に想定するために、大きな問題・欠陥があります。 3-①

また、新しく提示された本事業の立面を、周辺の景観と合成した完成イメージ図を概観すると、どこにでも見るような、どこにでもあるような景観が生まれる。高層マンションは、景観的には平凡な形状であり、独創性や魅力など、一欠けらもないことが分かります。 3-④

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倍に上昇する異常事態になっている。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、ラッシュが予測されます。 3-③

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。この建設費の増加分を誰が負担するのか、今後の大きな問題になるので、県としての事実の確認を要望します。 3-③

富士山の美しい景観美を阻害



三嶋大社



三島市民生涯学習センター駐車場北側付近



菰池公園



三島駅北口_簡易裁判所前交差点

建築物の溶岩層掘削による環境被害（事例）

三島梅花藻の里の水源の湧水地を含む隣接地(教会跡地)を不動産業者が買収



隣接地内の湧水地
(三島梅花藻の里の水源)



隣接地の宅地造成工事
(掘削等)

水源地の湧水地

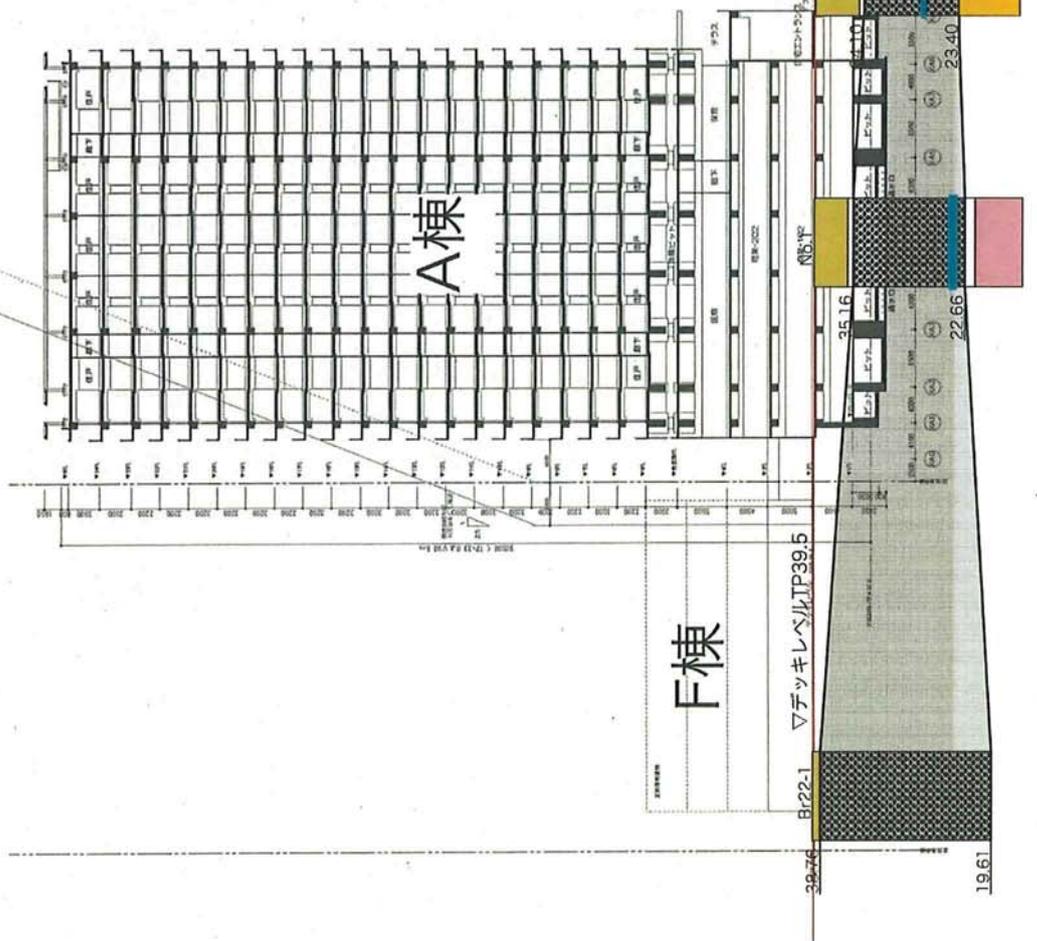
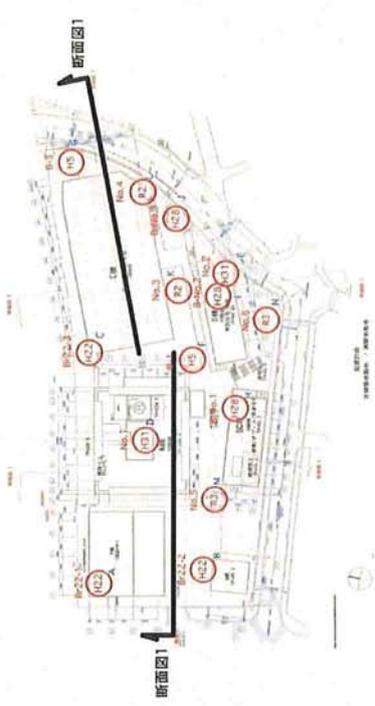
湧水地の開発(宅地造成)による影響
～濁水流入・湧水地の白濁～

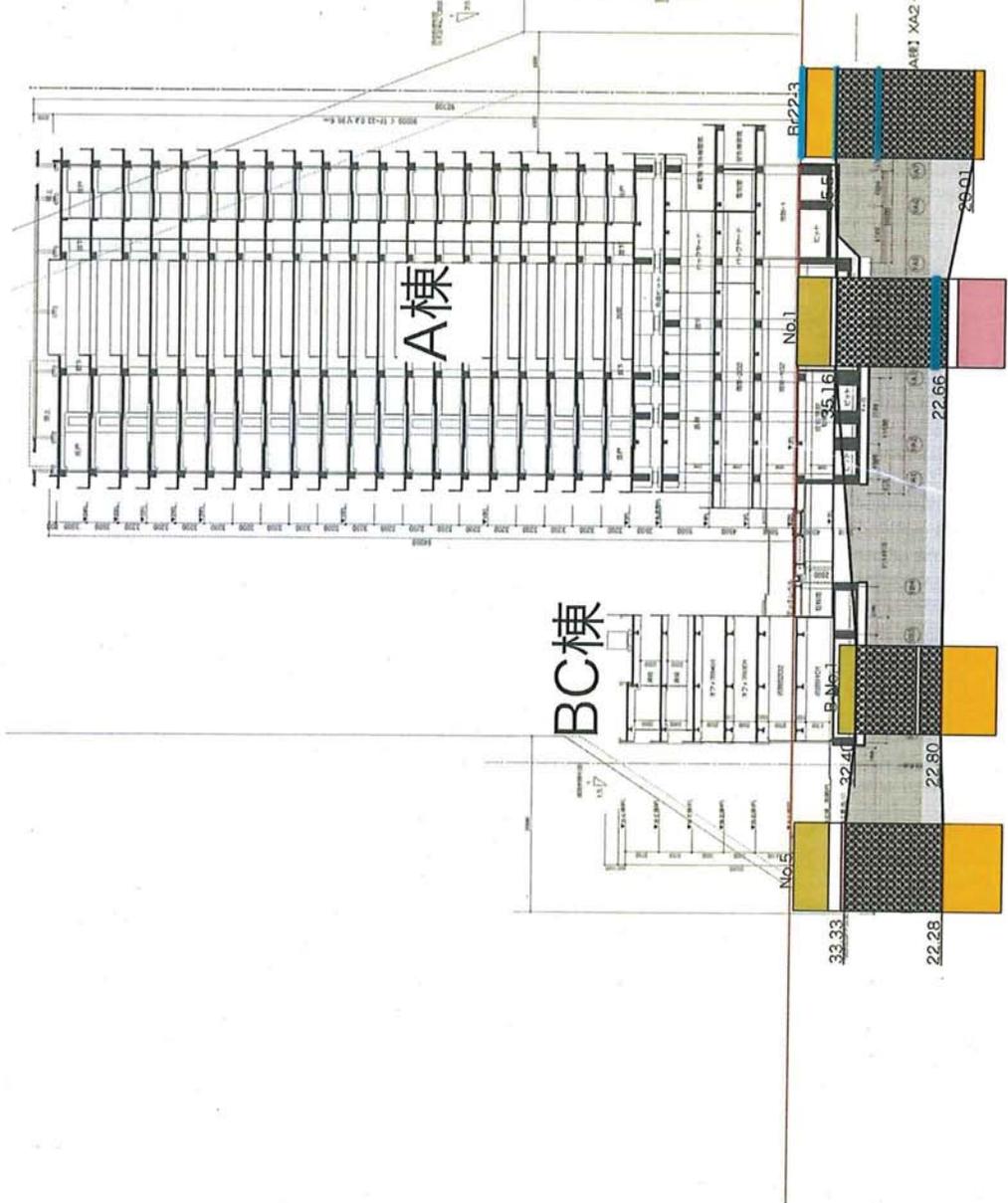
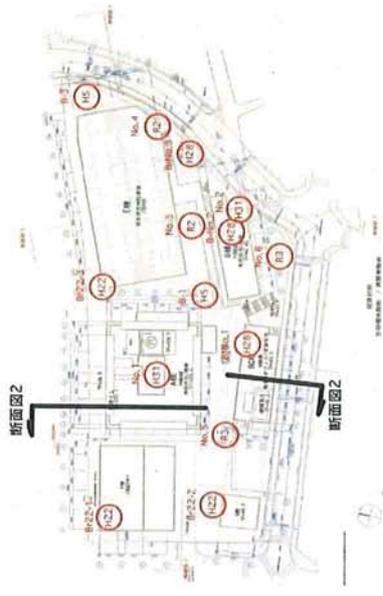


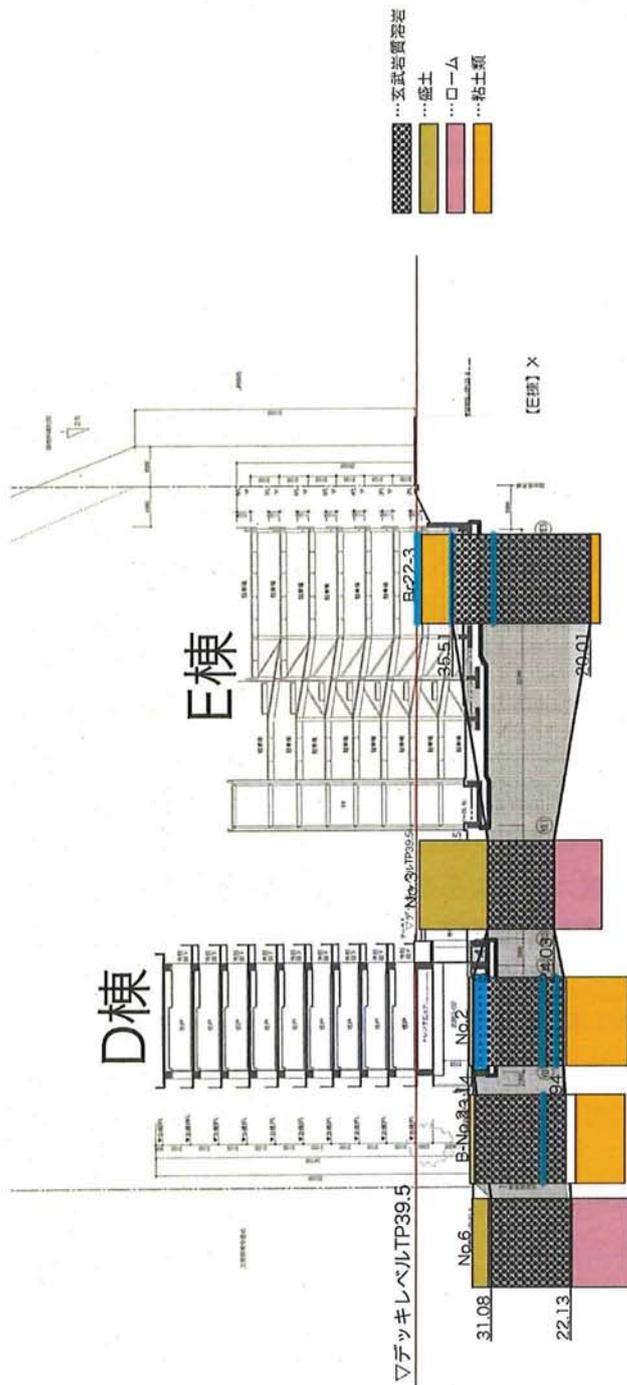
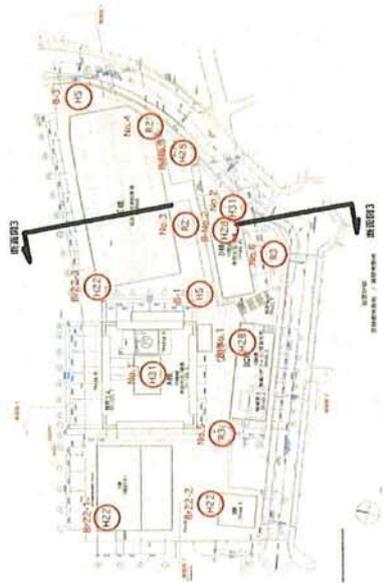
宅地造成工事現場から濁水が流入・白濁(3回)



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







(4)市街地整備学視点からの要望 遠藤 哲人 (NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議事務局長)

静岡県・県土づくりに資する「公共性」の高い市街地再開発事業へ！

(1) 「公共性」の担保と適正性の確認

1999年に都市再開発法第17条（認可の基準）が法令に違反していない限り「認可をしなければならぬ」（羈束性）と改正がされました。その結果、現在、市街地再開発事業が、どんどん認可されており、市街地再開発事業の施行者以外からはその事業内容が見えない事情・構造になっています。

認可後に、都市計画との整合性がなかったという事例は、認可の基準、第17条第3項に関わるものであり、徳島県新町西地区があり訴訟で争われ、後から事業計画に合わせて都市計画変更をしました。

また、札幌市北8西1地区の事例では、組合総会で正規の議決をせずに認可申請を出し、札幌市が認可した事例で、現在、裁判で争われています。これは、許可の基準、第17条第1項に関わる争いで、札幌市の認可自体が問われています。

今後、静岡県においては、都市計画決定時や立地適正化計画・社会資本総合整備事業等の事業計画との整合性を的確に把握して「公共性」の担保を、検証・確認することを要望します。

(2) 「経済的基礎」の慎重な対応が不可欠

コロナ禍やウクライナ侵攻等による建築資材高騰による建築価格の流動的な状況の中で、認可基準の重大項目である「経済的な基礎」が揺らいでいます。他の地区でも、建設会社が決まらず、権利変換計画の見直しも検討しているような事例も出てきています。

保留床面積増大や権利床面積縮小、すなわち市の保留床の追加の買い取り（さらなる増床）なども検討しなければなりません。もしも見直しなどで合意が取れないような場合には、再開発事業の破綻という事態もあります。その場合、**法的に事業代行を迫られるのは県知事です。本事業を含めて、県内他地区での「組合設立認可」にも関わり、慎重な対応を要望します。**

(3) 許可権者としての的確な責任遵守

本事業地区の「公益施設」の床面積が延べで全体のわずか3%なのに、立地適正化計画の健康などの拠点施設があるということで、全体に関わる除却費、共同施設整備費その他の補助金を35%嵩増して、68億円程度だったものを、1.35倍して、93億円にまで膨らませる事業計画になっています。

事業協力者提案と今回の事業計画を照らし合わせて検討すると、**「補助金の適正な支出」という点において大きな問題があります。**

認可権者としては、こうした問題・疑問を明らかにしたうえで認可する責任があります。

熱海での土砂崩壊事故など、許可した行政側の責任を厳しく問われる時代ですから、慎重な検討を要望します。

速やかに認可すべきことは当然ですが、県としては責任を持って認可し、かつ認可権者は同時に、市街地再開発組合の監督権者としての重い責任を的確に果たすことが求められています。

なお、認可期日というものは法定されていません。不当に引き延ばすことは違法となりますが、適正な判断のために時間がかかることは、やむを得ないのではないのでしょうか。

認可申請者が「不当に引き延ばしている」と「不作為の訴訟」を起こす場合には「不当性」を立証しなければなりません、以上のような疑問を解消することは、認可権者の正当な行政行為であり、不作為に当たるとは思えません。

今後の県としての厳格な審査と市民・県民への情報公開・説明を要望します。

(4) 市民の財産 7,000 m²の私有地の行方

三島市は、本事業の区域内に 7,000 m²の土地を青空駐車場として保有しており、本事業における最大の地主です。その市有地が本事業後にどうなるのかという。現状の提案では約 1,400 m²の相当の敷地と 5,900 m²の権利床に権利変換されることとなっています。

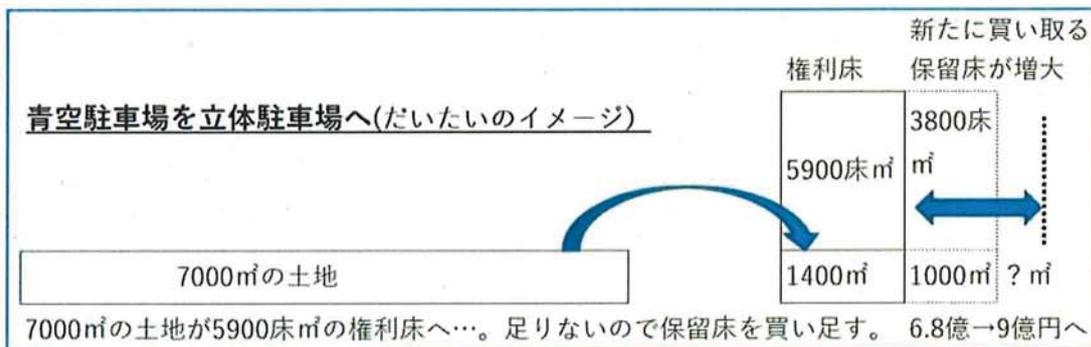
三島市は、約 9 億円で保留床を買い増し、結果 9,639 m²の床を確保する。確保する床は、建築単価の安い駐車場ビルの床です。

この三島市の土地の権利変換の計画は、都市再開発法第 77 条第 2 項の「均衡の原則」に反する権利変換の扱いが前提になっています。同項では、権利変換にあたっては、権利者相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならないとされています。

他の権利者に比べて市有地の扱いを不当に低く扱うことで事業計画を成立させているとみることができます。

都市再開発法第 77 条の規定に反する事業計画が組まれているとすれば、同第 17 条に定める認可の基準に照らし、認可することはできないこととなります。

県として認可の審査にあたっては、市街地再開発事業の権利変換における「均衡の原則」について慎重な審査を行うよう要望します。



4-①

本件の認可審査基準の確認 都市再開発法第17条組合設立認可基準

(認可の基準)

第十七条 都道府県知事は、第十一条第一項から第三項までの規定による認可の申請があつた場合において、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。

- 一 申請手続が法令に違反していること。
- 二 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つては、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。
- 三 事業計画又は事業基本方針の内容が当該第一種市街地再開発事業に関する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。
- 四 当該第一種市街地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他の能力が十分でないこと。

都市計画決定時との著しい施設計画の変更

開発コンセプトイメージ

三島駅

相互連携

広域観光交流拠点
サブシティ
地味温泉
レストラン
など

情報発信

市民の憩いの場

市街地回遊の拠点

回遊

魅力ある拠点

歴史・文化

フルーツパーク

三島駅(竹ノ下)
大吊橋

三島駅周辺再開発地区地下鉄再開発委員会

1. 事業協力者の提案の概要

■本事業の開発コンセプト

“健康”都市三島の新しい明日をひらくスマートウェルネスフロント

再開発施設
3つのFACT

- 公益施設
- 商業施設
- 集合住宅

ASMACI 三島

商業ゾーン
「みしまスマートライフステーション」

- 定住機能
- 医療機能
- 子育て支援機能
- 学び機能
- 健康推進機能

幅広い市民と観光交流客を引き寄せ、まちに送り出す、にぎわい増幅装置としての役割

消滅した「広域健康医療拠点」計画！

(5) 環境学的視点からの要望 菅原 久夫 (富士山自然誌研究会会長)

「水の都・三島」は、水と緑と自然環境が豊かな街が価値・魅力である

- ① 三島市と静岡県の水と緑の宝物・財産は、1000年以上もの昔の原生林・河畔林が残る、三島大社や楽寿園、市内各所の鎮守の森、松毛川などの「ふるさとの森」が今も存在していることです。森が長く、地域に息づいて残っていることは、水と緑と自然環境を大切にしてきた、三島市民・県民の良心と品格の賜物です。まさに、潜在自然植生に基づいた環境重視の心根が前提となり、三島市・静岡県が誇れる水と緑の街になっています。
- ② 人口減少期を迎え、右肩上がりの街づくりではなく、自然に恵まれた、心豊かな、生き物たちと共生した、ホテル飛び交う、誰もが誇れる街づくりを目指すべきです。
- ③ 静岡県東部の伊豆・富士山・箱根の玄関口である、三島駅に降り立ったら、かつての三島の豊かな自然環境や文化・歴史を大切にしている街であることが実感できる、楽寿園の緑の森と連携した、三島セントラルパーク的な緑にあふれたまちづくりを目指すべきです。
- ⑦ 開発行為によって水脈が大きく変化し、たとえ年間の一時期であっても濁水が見られた場合、ようやく復元された、生物多様性が再び大きく低下・毀損する危険性が予測されます。これは生物多様性を豊かにするための努力、現場での環境再生の取り組みとも相いれないものです。
- ⑧ 流水性の水生昆虫や魚類は、もともと止水性種に比べ、溶存酸素をより多く必要とする傾向があります。流量の極端な減少は、たとえ短期間であっても、大きな影響を受ける種があります（サナエトンボ類幼虫やホトケドジョウなど）。
- ⑨ 本種の例のように、以前と同じように、生態系が復活したように見えても、実際は、一度、破壊された生態系は、同じものに復元することは不可能です。長い年月をかけて復元した生態系に対し、今後、このような悲劇的な事態は、何としても避けるべきです。
- ⑩ 長い年月を経て、ようやく復元しつつある、三島市内の湧水河川の生態系、生物多様性は、たいへん貴重なものです。湧水の枯渇は、たとえ一時的であったとしても、生物種によっては、大きな影響・打撃を受けます。
- ⑪ 本事業は、地下水脈への悪影響が懸念され、最悪の場合、壊滅的な生態系の破壊・生物影響の発生が予測されますので、地下水・環境保全への対策の徹底を強く要望します。

1-⑥