

三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明資料

# 事業の進捗状況

令和3年10月29日

作成：三島市

協力：三島駅南口東街区市街地再開発準備組合

ミサワホーム株式会社

## 資料の内容

この資料は以下の4つの項目で構成しており、以降の資料の「左上」に、項目と同じ番号を示したうえで、掲載内容のタイトルを記載しています。

- ① はじめに（スライド 2～3）
- ② これまでの経過（スライド 4～6）
- ③ 事業の検討状況（スライド 7～38）
- ④ 今後の事業のながれ（スライド 39～40）

- ・ 令和2年11月の都市計画決定以降、三島駅南口東街区市街地再開発準備組合において、基本設計や資金計画作成などが進められています。
- ・ この資料は、準備組合において実施した業務や、事業計画の検討状況を踏まえて、令和3年10月時点の再開発事業の状況を示したものです。
- ・ 今後、組合設立認可・事業計画認可に向けて、さらなる検討を行い、計画の精度を高めつつ、皆様に喜ばれる事業となるよう進めます。

※今後の検討により変更の可能性があります。

「本資料の位置付け」についてです。

令和2年11月に、再開発事業に係る都市計画決定・変更を行い、以降、三島駅南口東街区市街地再開発準備組合において、基本設計業務や資金計画作成業務など、再開発事業を推進するために必要となる業務に取り組んでおります。

この資料は、準備組合において実施された各種業務や、事業関係者により協議・検討された事業計画の状況を踏まえた、令和3年10月時点の再開発事業の状況を示したものとなります。

今後の手続きとして、組合設立認可・事業計画認可を予定しておりますが、引き続き、事業関係者と協議・検討を行い、計画の精度を高めつつ、皆様に喜ばれる事業となるよう進めてまいります。

※現時点での検討状況を示した資料であるため、今後の検討により、都市計画決定の範囲内において、変更となる可能性があることについてご了承ください。



三島駅周辺の状況です。

赤い枠で囲われた場所は、「広域観光交流拠点」として、令和2年6月に開業した「富士山三島東急ホテル」です。

三島駅南口東街区再開発事業のエリアは青い枠で囲われた約1.3haの区域です。



事業区域南西から見た三島駅南口東街区再開発事業区域の様子です。

青いエリアが「市有地」で、黄色のエリアが「民有地」です。

H23	<b>保留床取得予定者が辞退</b> ※当時の計画（大規模商業施設整備）を白紙化 <b>三島駅周辺グランドデザインを策定（H24.3）</b> ※現在の再開発の基本的な方針
H25～	事業方策、事業スキーム、民間誘導方策の検討、事業協力者の公募に向けた条件整理、募集方針・募集要項の検討、地権者の合意形成促進、地質調査実施
H29	<b>事業協力者の募集、選定</b>
H30	三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会（H30.8） <b>事業協力に関する協定の締結（アスマチ三島プロジェクト共同企業体）</b> 三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会（H30.10） 三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会（H31.2）
H31(R1)	三島駅南口東街区再開発事業に関する市民説明会（R1.9）
R2	都市計画決定・変更（原案）に関する説明資料の公表、公聴会（R2.6～7） 都市計画決定・変更（案）の縦覧（R2.9） 住民投票条例制定に係る三島市議会臨時会（R2.10） 三島市都市計画審議会（R2.11） <b>再開発事業に係る都市計画決定（R2.11）</b> オープンハウスによる意見聴取の実施（R2.7～R3.3 計7回）
R3	市民説明資料の公表・アンケートの実施（R3.3） オープンハウスによる意見聴取の実施（R3.5） <b>市民説明資料の公開</b>

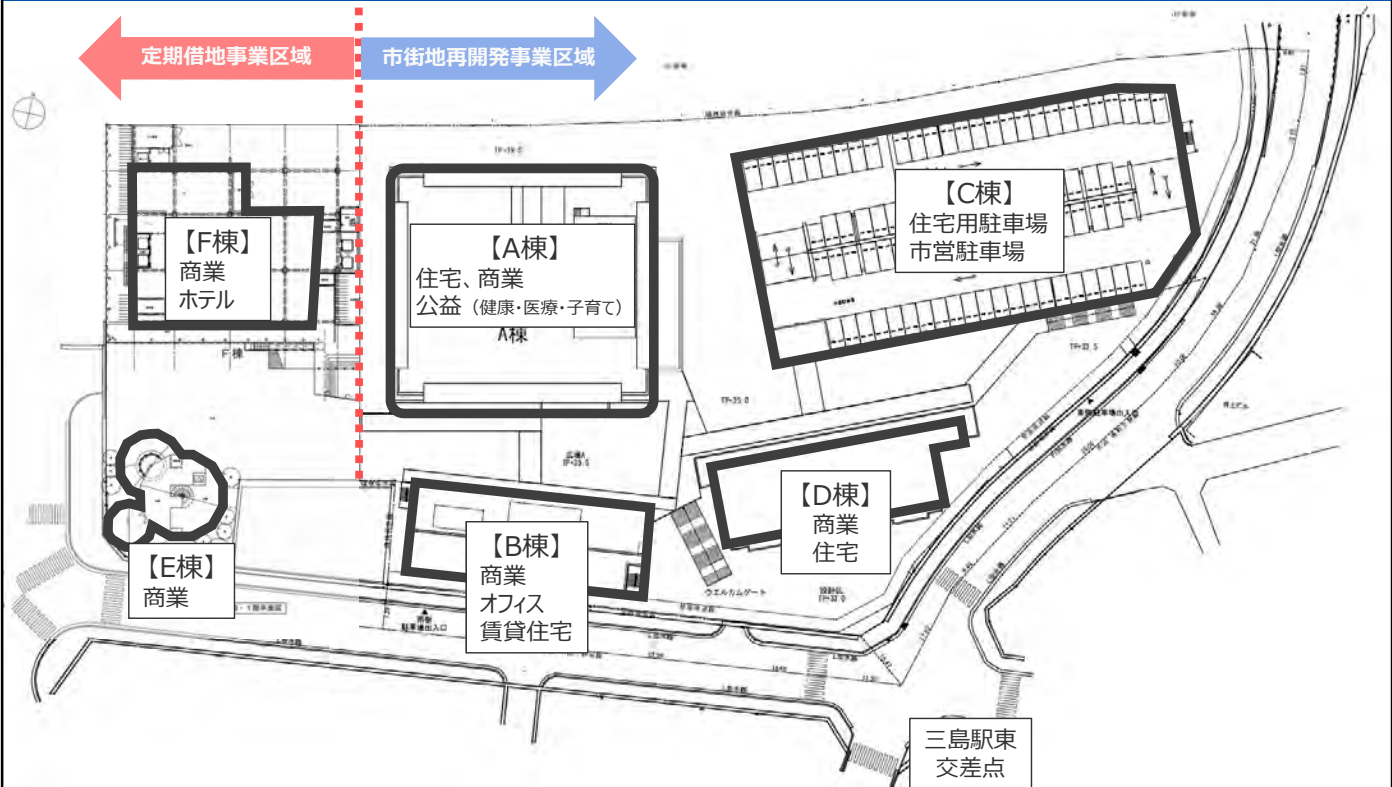
再開発事業の検討は昭和62年から始まっており、大規模な地下水等環境影響調査や事業化に向けた検討が進められてきました。平成23年度にも事業化の動きがありましたが、東日本大震災の影響などにより、主な商業床取得予定者が撤退したため、事業は一旦白紙となりました。

その後、三島駅周辺のまちづくりの方向性やビジョンを示した三島駅周辺グランドデザインを策定し、その実現に向けた取り組みを進めてきました。

平成29年度に行った事業協力者の募集により、ミサワホーム株式会社を代表企業とするアスマチ三島プロジェクト共同企業体が最優秀提案者として選定され、準備組合、三島市との協定の締結に至りました。

以降は、事業の節目に応じて、市民説明会などを開催して事業の進捗状況をお示しするとともに、市民の皆様からいただいたご意見を踏まえ、事業関係者との協議を進めてきました。令和2年11月には、再開発事業を進めるうえで必要となる、まちづくりのルールや事業の規模などを定める、都市計画決定が行われたところです。

都市計画決定以降も、市民説明資料の公開や、オープンハウスによる市民意見の聴取などを進めております。組合設立認可や事業計画認可に向けた令和3年10月時点の事業の状況をお知らせします。



※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

現在の施設計画の配置図です。検討が進むなかで、棟の名称（A～F棟）も整理されました。

事業区域の西側、赤い矢印で示した部分が、三島市がミサワホームに土地を貸し付けて実施する「定期借地事業区域」です。駅前広場に接続するエリアのため、E棟・F棟では、商業施設やホテルなどの機能の導入が計画されています。

事業区域の東側、青い矢印で示した部分が、都市再開発法に基づく「市街地再開発事業区域」です。ここでは、住宅や商業、公益施設の導入を予定するA棟、住宅や商業施設を予定するB棟とD棟、立体駐車場となるC棟が計画されています。それぞれの建物はデッキで接続され、駅前広場（定期借地事業区域）から、東方向・南東方向に通り抜けることができます。

また、道路沿いの商業施設は、この街区内の高低差を上手く活かして、南の歩道側からも、北の歩行者デッキ側からも出入りが可能なメゾネット式の店舗が検討されています。さらには、高さのあるタワー棟（A棟）を区域全体の中央部に配置することで、建物の高さによる圧迫感を軽減する配置としています。

#### 施設計画検討における視点

- ・ 事業協力者からの提案をもとに、市民の皆様のご意見や都市計画決定・変更の内容を踏まえ、事業関係者との協議が進められています。
- ・ 都市計画決定では、まちづくりのルールのほか、施設の規模（建築面積・延床面積）や主要な用途（住宅・店舗・駐車場・公益施設）を定めており、この内容の範囲内において、導入機能などを検討しています。
- ・ コロナ禍における社会経済情勢においても実現性の高い事業とするため、にぎわいづくりの観点のほか、確実かつ効率的な事業計画を目指しています。
- ・ ポストコロナを見据え、ニューノーマルに対応した導入機能の検討も行われたため、現在の施設計画におけるポイントを以下に整理し、以降のスライドに示します。



「施設計画のポイント」についてです。

まず、施設計画の検討を行うにあたっての「視点」を説明します。

施設計画については、事業協力者からの提案をもとに、市民の皆様からのご意見や、都市計画決定の内容を踏まえて、事業関係者との協議を進めています。

都市計画決定では、まちづくりのルールのほか、施設の規模や主要な用途を定めておりますが、あくまでもこのルール・内容の範囲内において、導入機能の検討が行われています。

また、計画にあたっては、事業のコンセプトである広域健康医療拠点の整備を通じた「市街地回遊の起点づくり」や「にぎわい創出」の観点を踏まえつつ、コロナ禍における社会経済情勢においても実現性の高い事業とすることが求められます。さらに、導入機能の検討においては、ポストコロナを見据えた、ニューノーマルに対応していく必要もあります。

これらの「視点」を踏まえた現在の施設計画におけるポイントを以降に整理します。

### ポストコロナを見据えた導入機能の検討



#### ◆ オフィス機能の導入

- ・ コワーキングスペースやシェアオフィス需要の増加。
- ・ B棟にオフィス機能を導入。ニューノーマルな働き方へ対応。

#### ◆ 賃貸住宅の導入

- ・ リモートワークが普及したことによる、お試し居住やワーケーション（Work+ Vacation）需要の増加。
- ・ B棟に賃貸住宅を導入。移住・定住のきっかけづくりが期待される。

#### ◆ 市街地再開発事業区域におけるホテル導入の見送り

- ・ 施設ボリュームの調整、三島駅との距離感や利便性を考慮し、ホテル機能の駅前（定期借地事業区域）への移設を検討。



#### ◆ 駐車場台数の増加

- ・ 三島駅利用者の利便性を維持しつつ、オフィスや賃貸住宅の導入機能へ対応するため、市が取得予定の駐車台数を増加。



「ポストコロナを見据えた導入機能の検討」についてです。

現在の計画では、コロナ禍における働き方の見直しにより、コワーキングスペースやシェアオフィスの需要が増加したことを受け、B棟にオフィス機能の導入が計画されています。

また、リモートワークが普及したことによる、お試し居住やワーケーションの需要が増加している背景から、賃貸住宅の導入も検討されるなど、移住・定住のきっかけづくりが期待されます。

市街地再開発事業区域にホテル機能の導入が検討されていましたが、他の導入機能や施設ボリュームの調整、三島駅との距離感を考慮し、市街地再開発事業区域へのホテル導入は見送り、定期借地事業区域で計画しています。

さらには、三島駅利用者の利便性を維持しつつ、オフィスや賃貸住宅などの多様な導入機能へ対応するため、三島市が取得予定の駐車台数を増加しています。



#### 配棟計画の見直し

##### ◆施設配置の合理化（施設配置の変更、施設ボリュームの軽減）

- ・溶岩層の分布状況も踏まえ、より安全側に建物位置を配置するよう変更。
- ・施設ボリュームを軽減。溶岩掘削を抑え地下水に一層配慮した計画。

##### ◆タワー棟（A棟）に1層追加

- ・マシンルームレスエレベーターを採用し、屋上の機械室が不要となる。
- ・建物高さを維持しつつ住宅を1層追加。施設ボリュームを調整。

#### 定期借地事業区域におけるにぎわい創出の検討

##### ◆ポストコロナを踏まえた導入機能の見直し

- ・再開発区域からホテル機能を移設。にぎわい創出機能の充実が図られる。
- ・三島駅南口広場に接続する立地を生かした商業施設の導入や、訪れた人々が滞留、活動することのできる広場スペースは維持。
- ・駅前広場から圧迫感を感じることがないように、タワー棟まで段階的な高さとするほか、段上テラスを採用し、景観や周辺建物との調和に配慮。

施設計画の検討において、「配棟計画の見直し」も行われています。

地下水に配慮した建築計画とするため、施設配置の変更や施設ボリュームを軽減しています。事業区域は北から南にかけて溶岩の厚さが薄くなる傾向が明らかとなっていることから、D棟をより安全側（北側）に配置するよう変更しています。また、溶岩掘削を抑えるため、事業区域南側の施設ボリュームを軽減するなど、地下水に一層配慮した計画としています。

また、タワー棟（A棟）について、屋上の機械室が不要となるエレベーターを採用することで、建物高さを維持しつつ（上げることなく）、住宅フロアを1層追加しています。事業区域南側の施設ボリュームを減らしたことを踏まえ、全体の施設ボリュームを調整しています。

続いて、定期借地事業区域におけるにぎわい創出の検討についてです。市街地再開発事業区域において検討していたホテル機能について、にぎわい創出機能の充実の観点から、定期借地事業区域へ移設しています。以前に示した計画よりも施設ボリュームは増加しますが、三島駅南口広場に接続する立地を活かした商業施設の導入や、訪れた人々が滞留・活動することのできる広場スペースは維持しています。また、駅前広場から見て圧迫感を感じることがないように、タワー棟まで段階的な高さとすることや、段上テラスを採用し、景観や周辺建物等との調和に配慮する計画としています。

### 用途別面積の推移

用途別の面積表は以下のとおり（東街区全体の合計：定借＋再開発）  
開発コンセプトや都市計画決定の内容を踏まえ、引き続き皆様のご意見を伺いながら、導入機能の検討を進める。

機能	A 従前案 (R元.9時点)	B 現行案 (R3.10時点)	増減 (B - A)
商業施設	約5,000㎡	約4,500㎡	▲約500㎡
オフィス	0㎡	約900㎡	約900㎡
ホテル	約150室	約100室	▲約50室
分譲住宅	約300戸	約300戸	変更なし
賃貸住宅	0戸	約15戸	約15戸
市営駐車場	約370台	約420台	約50台

「用途別面積の推移」についてです。

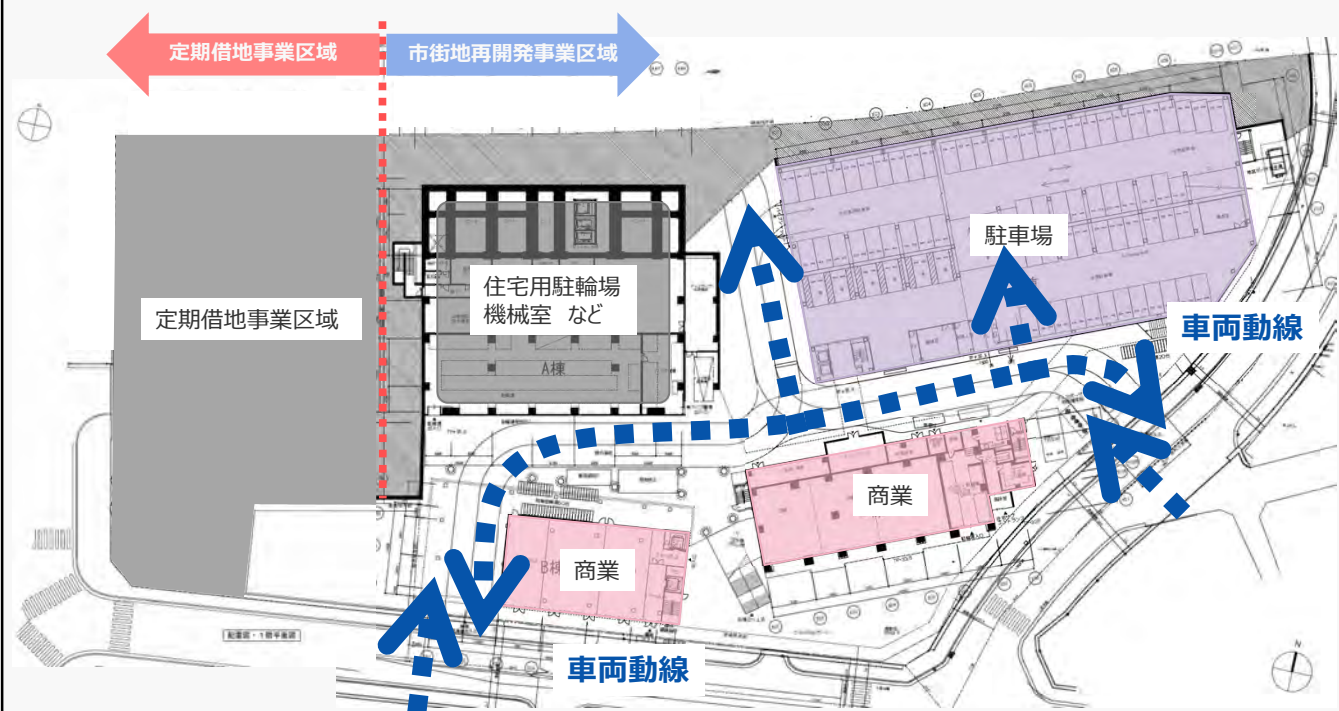
Aの列には、令和元年9月の市民説明会において示した面積を、Bの列には現在の状況を示しています。

商業施設の面積は減少していますが、ニューノーマルへの対応として、コワーキングやシェアオフィスなどのオフィス面積は増加しています。

また、分譲住宅に変更はありませんが、賃貸住宅が若干増加しています。

これらの多様な用途への対応ということで、市営駐車場の台数も50台程度増加しています。

### ③ 施設計画案 平面図（再開発区域 1F） 12



※事業区域は東に向かって傾斜しており、西端と東端では約6mの高低差があります。  
そのため本スライドでは、市街地再開発事業区域の1階を表示しており、定期借地事業区域は表示していません。  
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

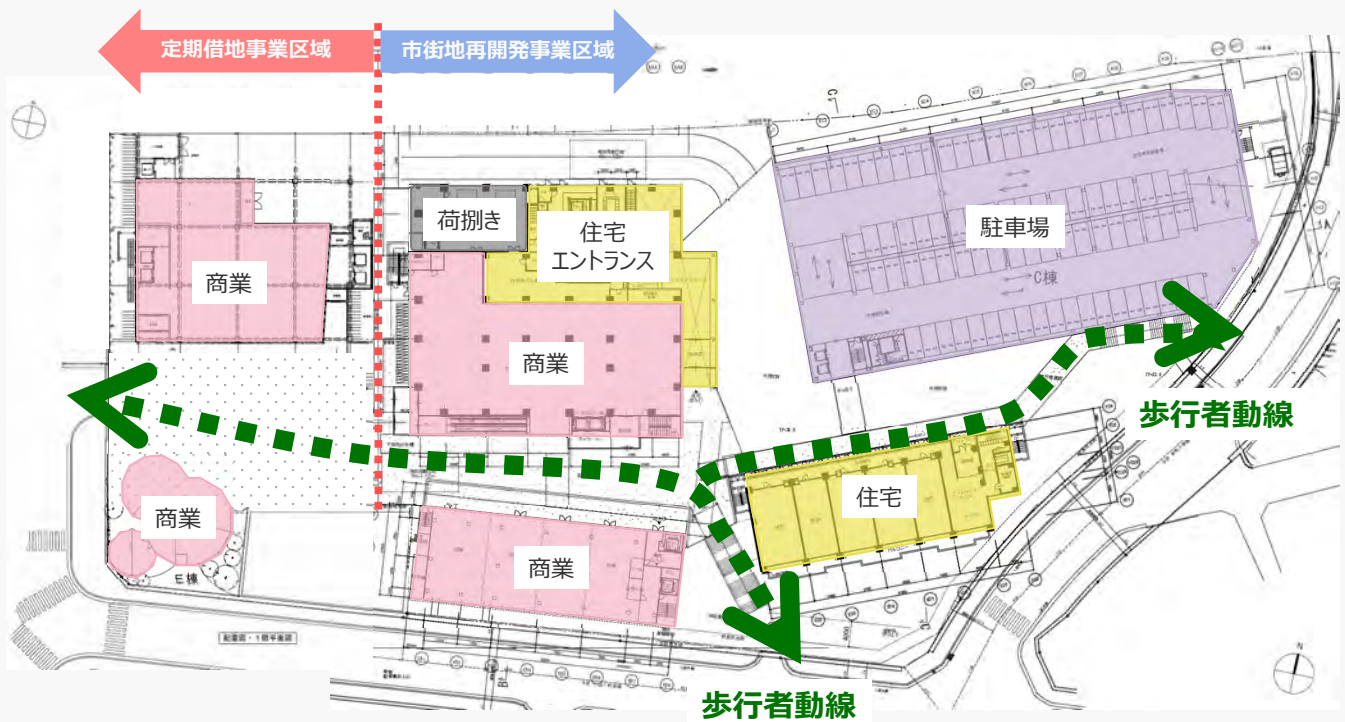
施設計画の平面図です。

事業区域全体は、西から東に向かって傾斜しており、西端と東端では約6メートルの高低差があります。そのため、この資料では、市街地再開発事業区域の1階から段階的に平面図を示します。

青い点線の矢印が敷地内通路の位置を示しています。南側・東側の出入口はどちらも左折IN・OUTを想定しています。どちらの出入口からも駐車場（紫色のエリア）に向かうことができ、駐車場は住宅用と市営駐車場とで区画が分かれており、それぞれが駐車場内で合流することのない計画となっています。

事業区域南側のB棟・D棟では、先ほど示したとおりメゾネット式の店舗が計画されており、この平面図では道路の高さから進入する店舗（ピンク色の商業施設）が配置されています。

### ③ 施設計画案 平面図（再開発区域2F） 13



※本スライドでは、市街地再開発事業区域は2階、定期借地事業区域は1階として表示しております。  
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

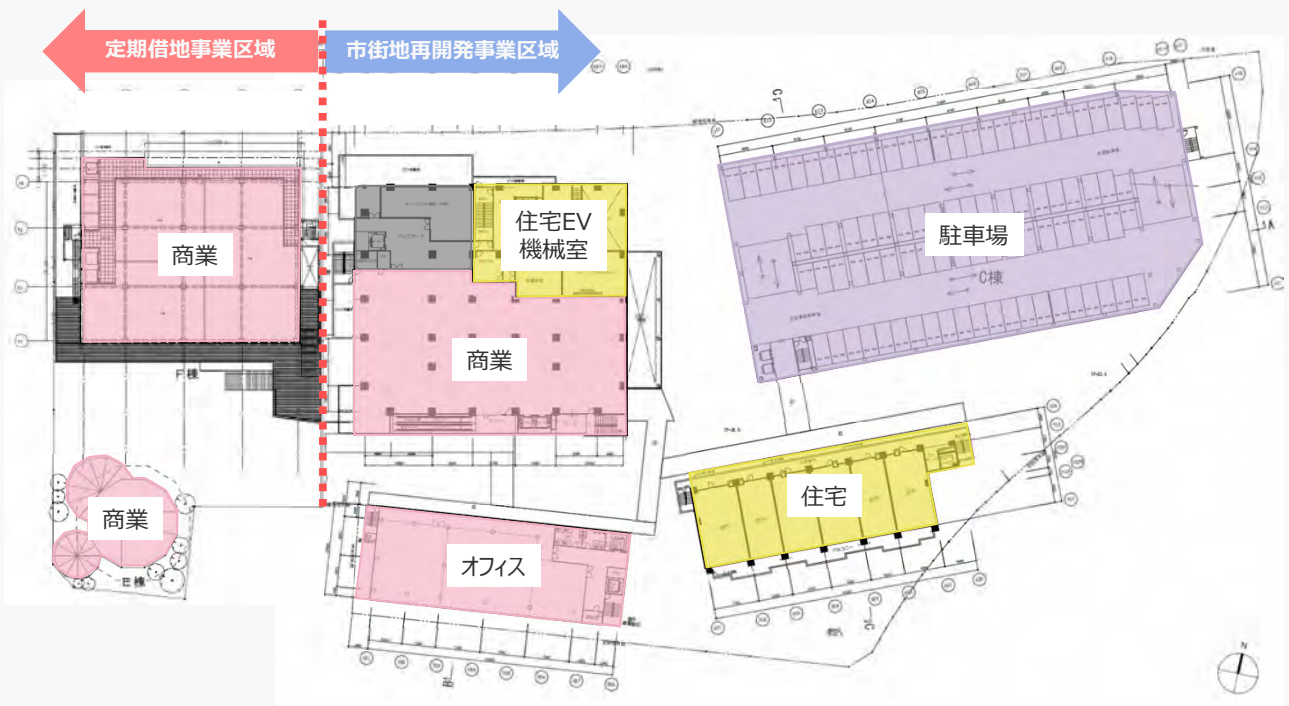
市街地再開発事業区域2階部分の平面図です。

定期借地事業区域としては1階となり、駅前広場と同じ高さとなります。

緑色の矢印が歩行者の動線です。駅前広場から定期借地事業区域を通り、歩行者デッキを通じて南東側・東側に通り抜けることができます。この歩行者が通行する高さ（階数）では、主に商業施設が計画されています。

※D棟（右下の黄色部分）は現在住宅としておりますが、歩行者が主に通行するエリアということを踏まえ、商業施設の導入も検討されています。

### ③ 施設計画案 平面図（再開発区域3F） 14



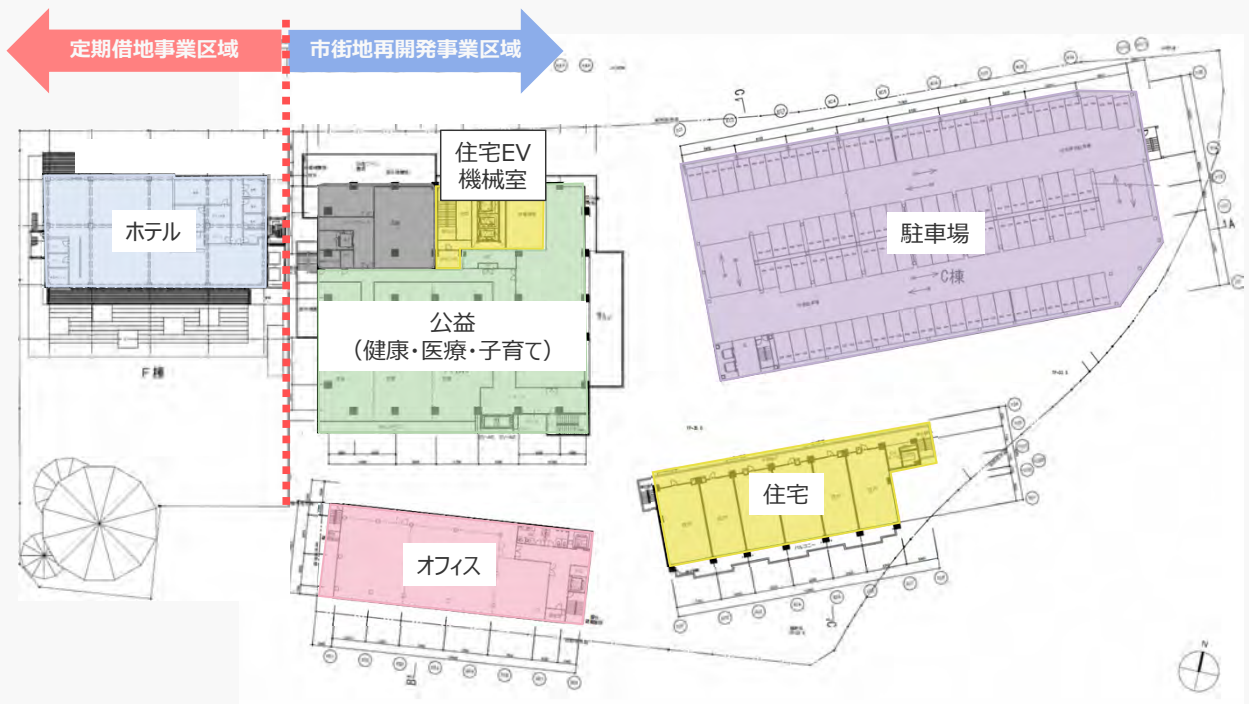
※本スライドでは、市街地再開発事業区域は3階、定期借地事業区域は2階として表示しております。

※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

市街地再開発事業区域3階部分の平面図です。（定期借地事業区域は2階部分）

B棟（中央下のピンク色部分）ではオフィスの導入が計画されています。

### ③ 施設計画案 平面図（再開発区域4F） 15



※本スライドでは、市街地再開発事業区域は4階、定期借地事業区域は3階として表示しております。

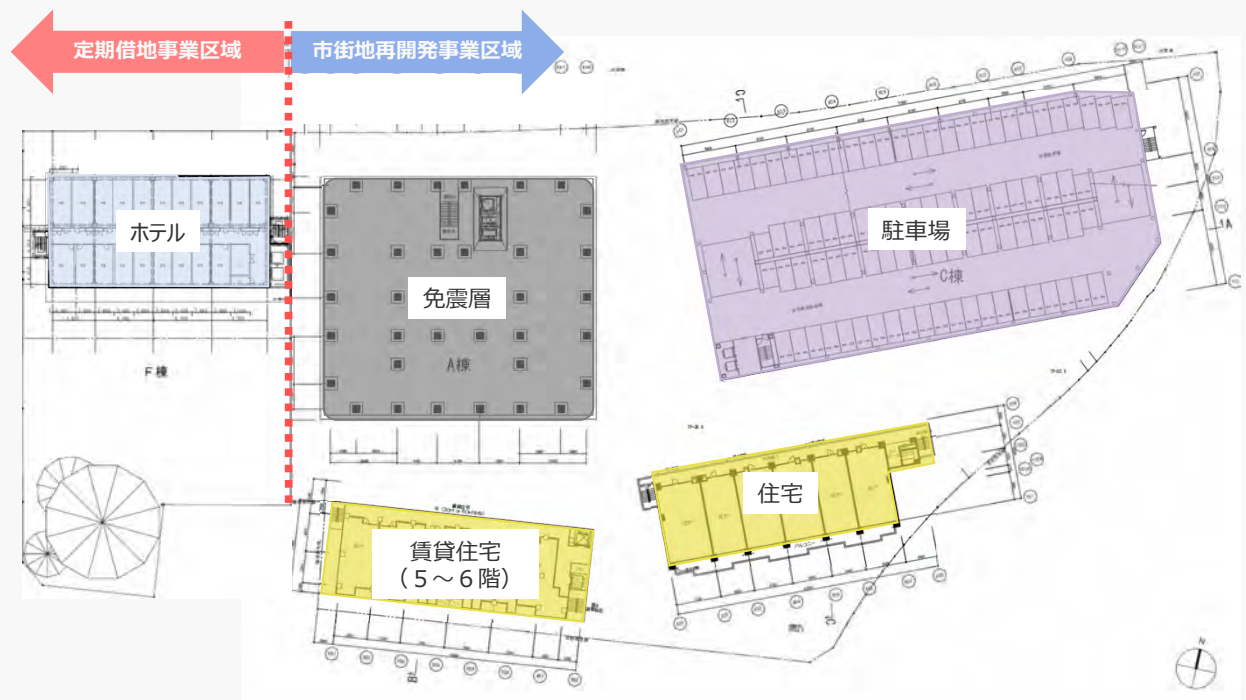
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

市街地再開発事業区域4階部分の平面図です。（定期借地事業区域は3階部分）

定期借地事業区域ではホテルが計画されているほか、タワー棟（A棟）では公益施設（健康・医療・子育て など）が計画されています。

※定期借地事業区域の3階からホテルとなりますが、レストランフロアはホテル宿泊者以外も利用できるよう、検討が進められています。

### ③ 施設計画案 平面図（再開発区域5F） 16

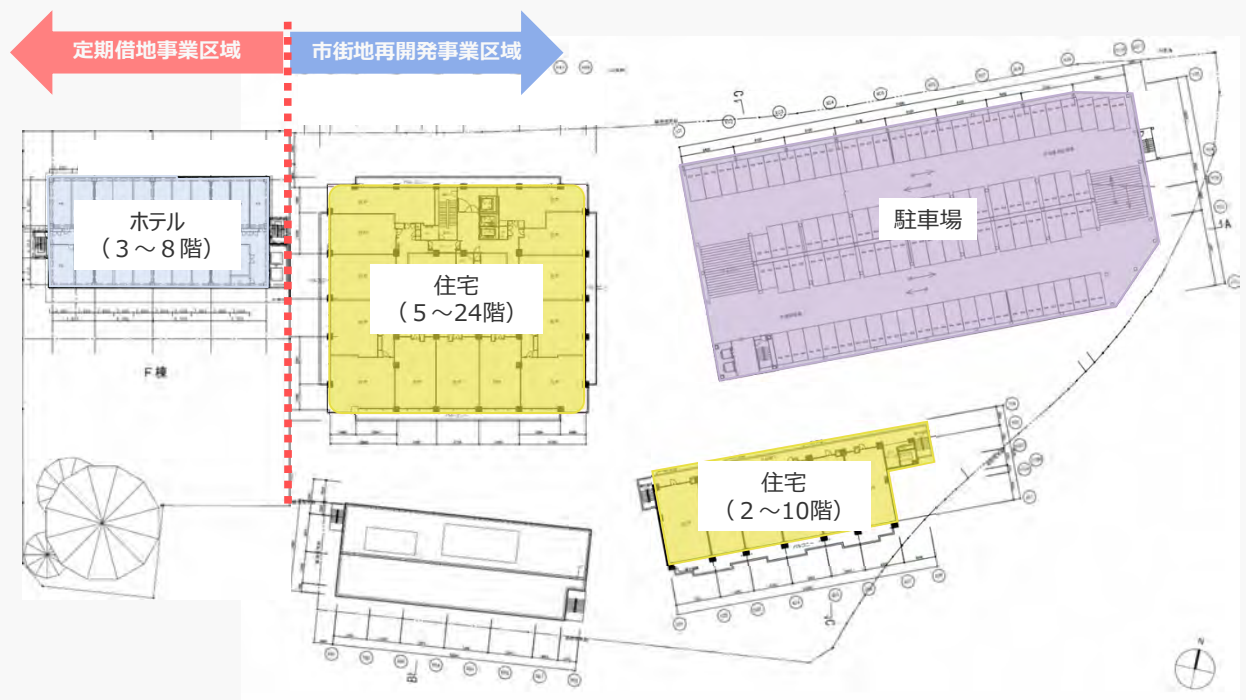


※本スライドでは、市街地再開発事業区域は5階、定期借地事業区域は4階として表示しております。

※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

市街地再開発事業区域5階部分の平面図です。（定期借地事業区域は4階部分）

B棟（中央下の黄色部分）では賃貸住宅の導入が計画されています。

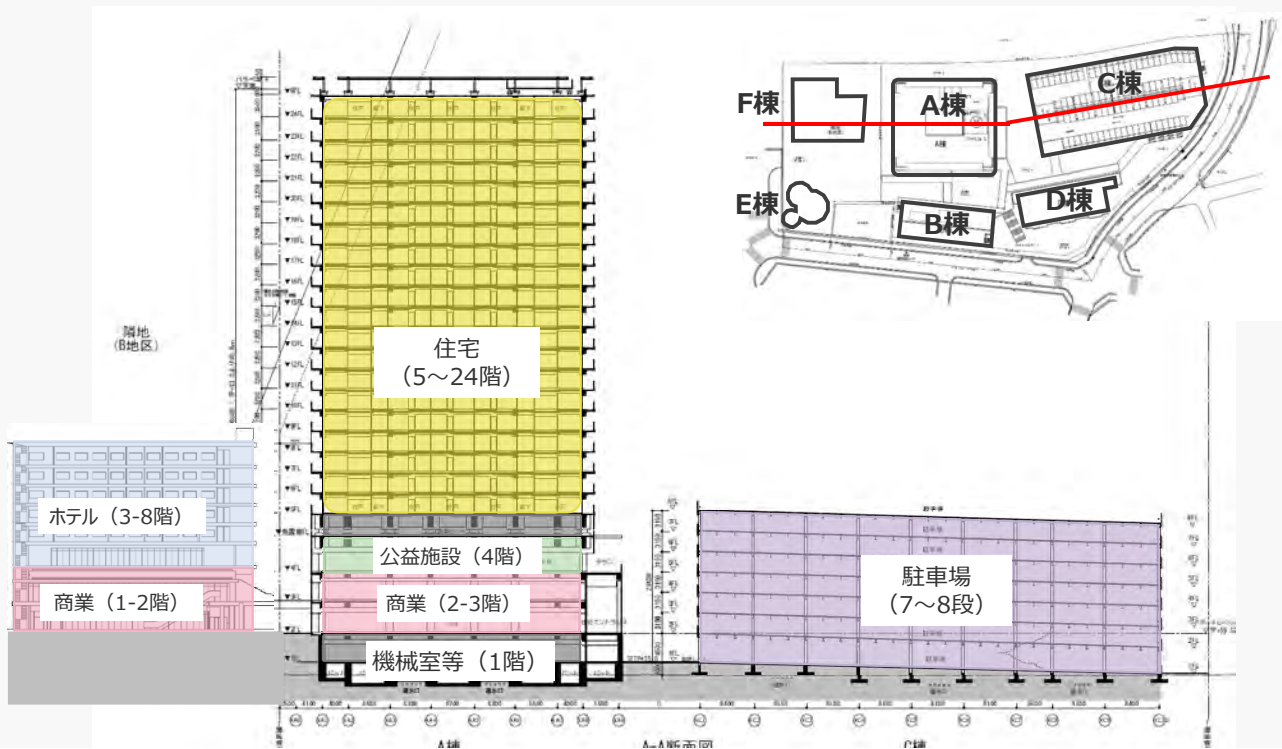


※本スライドでは、各棟における基準階の図面を掲載しております。  
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

こちらは、各棟の基準階図面です。

F棟（左側の青色部分）のホテルは8階、A棟（中央の黄色部分）のタワー棟は24階、D棟（右下の黄色部分）の住宅は10階、C棟（右上の紫色部分）の駐車場は7層8段が計画されています。



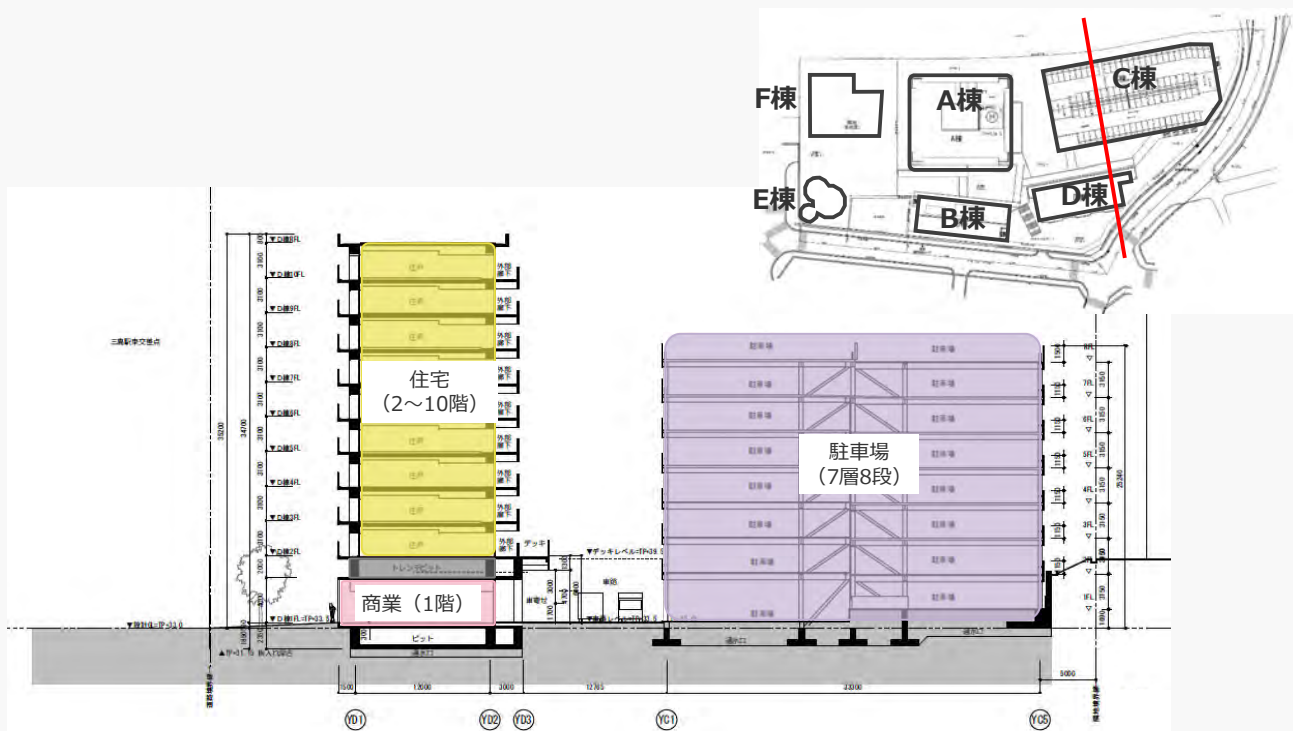


※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

※平面図を示したスライドとの縮尺は異なります。

こちらは事業区域を東西に切った断面図です。

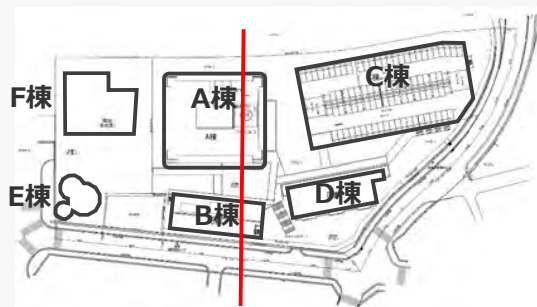
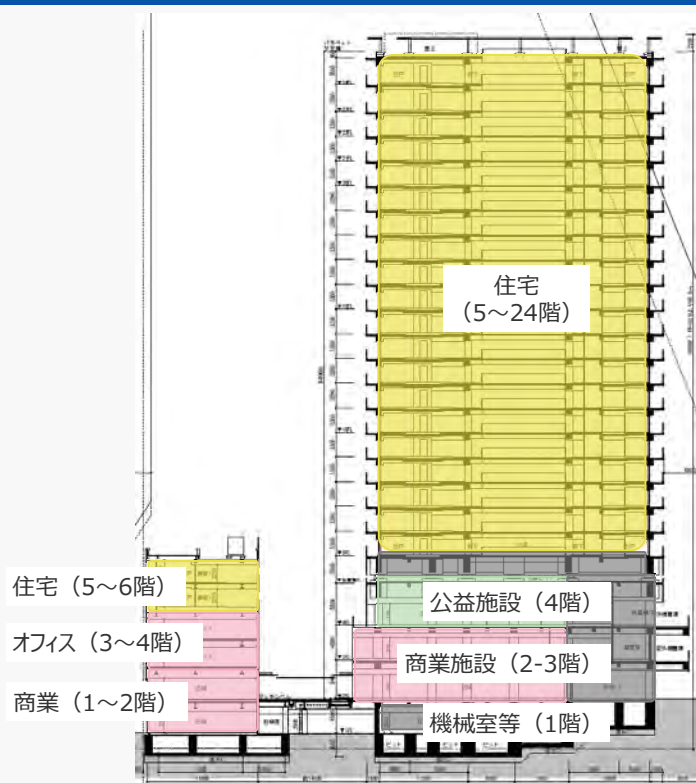
先ほど示したとおり、駅前広場（F棟側）から見た建物の圧迫感を軽減するため、定期借地事業区域における商業施設（ホテル等）の高さを抑えています。



※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

※平面図を示したスライドとの縮尺は異なります。

こちらは南北の断面図（D棟（左側）・C棟（右側））です。



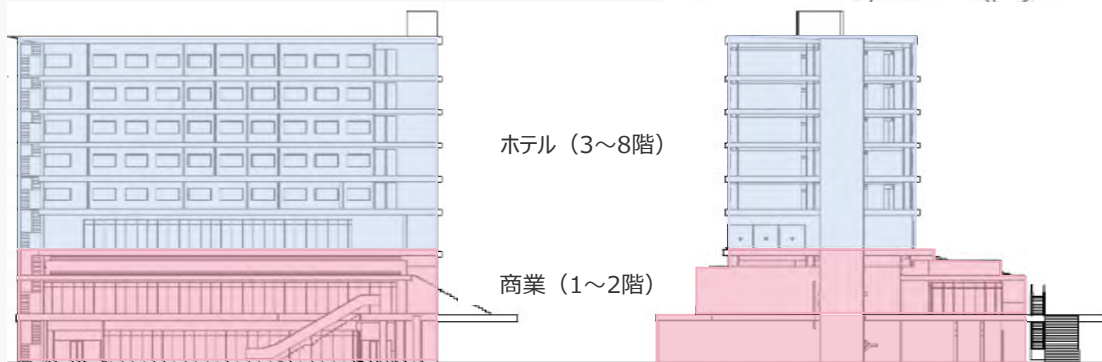
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

※平面図を示したスライドとの縮尺は異なります。

こちらは南北の断面図（B棟（左側）・A棟（右側））です。



E棟北側立面図



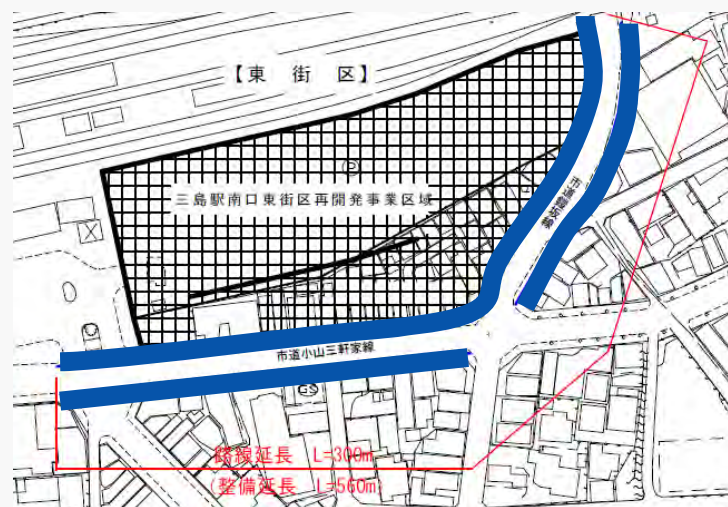
F棟南側立面図

F棟西側立面図

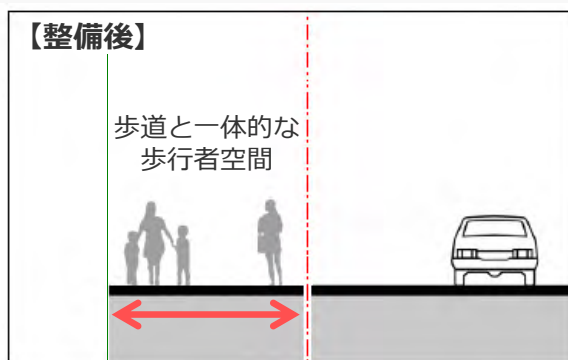
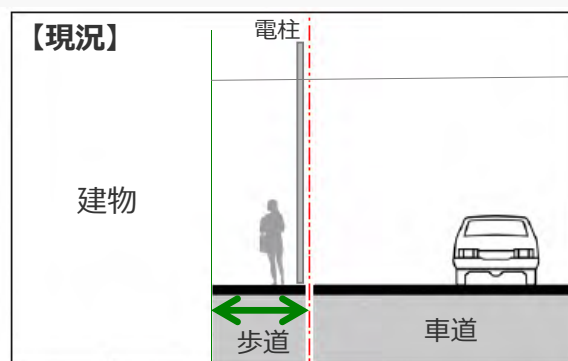
※今後の協議によって計画案に変更が生じる可能性があります。

※平面図を示したスライド及びF棟・E棟の縮尺は異なります。

こちらは定期借地事業区域E棟・F棟の立面図です。



都市計画において定めた「壁面位置の制限」により、建物の壁の位置を前面道路から2m後退することや、再開発事業とあわせて電線類を地中化することにより、歩道と一体的な歩行空間を確保する計画としている。



「ゆとりある歩行者空間の創出」についてです。

事業区域周囲の道路沿いは、現在、幅約3mの歩道に電柱やアーケードの支柱などが並んでいます。事業区域の南側を走る小山三軒家線と、街区東側を走る南町文教線をあわせて、路線延長約300mの区間の道路の両側において、無電柱化事業を進めています。

また、都市計画において「壁面位置の制限」を定めたことから、建物の壁の位置が道路境界から2m後退することで、無電柱化事業とあわせて、ゆとりある一体的な歩行空間の創出を計画しています。電柱やアーケードも撤去されることから、見通しも良くなることが期待されます。

#### オープンハウス方式による意見聴取について

- ・ イベントや外部施設において説明パネルを展示し、事業概要を説明しながら意見を伺う、オープンハウス方式により、多くの皆様のご意見を伺っている。
- ・ いただいたご意見は、導入機能やにぎわいづくりの取組みの参考とし、事業関係者との協議を進めている。



#### オープンハウスの実施状況

年度	実施回数	実施月	聴取件数
R 2	7回	7(2)、8、10(2)、11、3月	289件
R 3	1回	5月	85件



#### 寄せられたご意見

- ・ 事業の計画があることの認知度は高く、再開発により駅前がきれいに整備されることのほか、スーパーや飲食店の導入などを望む声が多く寄せられた。
- ・ 一方で、地下水配慮や財政負担について心配する意見も確認されたことから、引き続き、丁寧な情報発信に努める。



「意見聴取の取り組み」についてご紹介します。

令和2年7月から、イベントや外部施設において説明パネルを展示し、事業概要を説明しながら意見を伺うオープンハウスを実施しています。このオープンハウス方式では、市民説明会に参加できなかった方や、事業のことをあまりご存知でない方など、関心を持って市民説明会にご参加いただいた方とは異なる方々の意見を聴取することができるという利点があります。

これまで8回実施し、約370人の方からご意見を伺いました。事業の計画があることの認知度は高く、再開発により駅前がきれいに整備されることのほか、スーパーや飲食店の導入などを望む声が多く寄せられたほか、地下水配慮や財政負担について心配する意見も確認されたことから、引き続き、丁寧な情報発信や意見聴取を行っていきます。

項目	令和元年9月時点 推計事業費	令和3年10月時点 資金計画
性質	都市計画決定に向け、事業成立性の検証のためのベースとなる事業費	組合設立に向け、事業採算性の向上策を盛り込んだ組合の目標事業費
工事費	提案書の価格をベース	提案書価格をベースに建設工事費の上昇分を考慮
補助金等	補助対象を絞り込み、現実性の高い部分に限定	事例研究を通じ、本事業でも活用の可能性がある事例も参考に検討

注) 資金計画については、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く必要があります。

市街地再開発事業の事業費と市の負担についてご説明します。

準備組合において、事業採算性の向上に向けた検討を行いながら、資金計画が作成されました。

令和元年9月時点の推計事業費と今回の資金計画の特徴を整理しますと、これまでの推計事業費は、事業成立性を検証する観点から算出されていたのに対し、今回の資金計画は、事業環境の変化を踏まえた目標事業費としての性質を持っています。

工事費の上昇を反映させる一方で、事業採算性を向上させるための方策も盛り込み、補助金の増額が図られています。

資金計画については、事業関係者や国・県との協議を通じて、その詳細について確認していく必要があることにご留意ください。

単位：億円、（ ）内の数字は令和元年9月時点の推計値

事業費 209 (201)	保留床 処分金等 121 (126)	その他
	再開発事業 費補助金 88 (75)	駐車場取得費 9 (7)
		市負担分 29 (25)
		国・県 負担分

総事業費 収入 うち、市負担

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。

#### 令和元年9月からの変更要因等

- 総事業費
  - ・工事単価上昇による事業費増
- 再開発事業費補助金
  - ・機能入れ替えに伴う補助対象の増加（ホテル⇒オフィス）
  - ・駐車台数増加等に伴う駐車場建設費への補助金額の増加
- 駐車場取得費
  - ・駐車場台数の増加  
(1台当たり単価は変更なし)

市街地市開発事業の事業費と市の負担の内訳をご説明します。

カッコ内は、令和元年9月時点の推計事業費となっています。

総事業費は約209億円で、工事単価上昇の影響により事業費は増加しています。

事業費を賄う収入のうち、再開発事業費補助金については、事業採算性の向上のための方策が盛り込まれ、増額となっていますが、詳細については検証が必要です。

図の青色部分が市の負担となりますが、補助金のうち、市の負担分が約29億円、また、市営駐車場として取得する立体駐車場の取得費は、駐車場台数の増加に伴い、増額となり約9億円となっています。現時点での市の負担は約38億円となっていますが、今後、組合設立に向けた協議を進める中で、詳細を確認していきます。



### ③ これまでに実施した地盤調査（東街区内） 26

実施年度	内容
平成5～6年度	ボーリング調査2箇所、表面波探査、井戸分布・湧水量調査、解析（地質構造、基礎地盤、地下水浸透流）など
平成22年度	ボーリング調査3箇所 オートマチックラムサウンド調査8孔
平成28年度	ボーリング調査3箇所、透水試験、表面波探査
平成30～31年度 （準備組合が実施）	ボーリング調査2箇所、土質試験
令和元年度（準備組合が実施）	ボーリング調査2箇所 オートマチックラムサウンド調査3孔
令和2年度（準備組合が実施）	ボーリング調査1箇所、土質試験
令和3年度（準備組合が実施）	ボーリング調査1箇所、土質試験

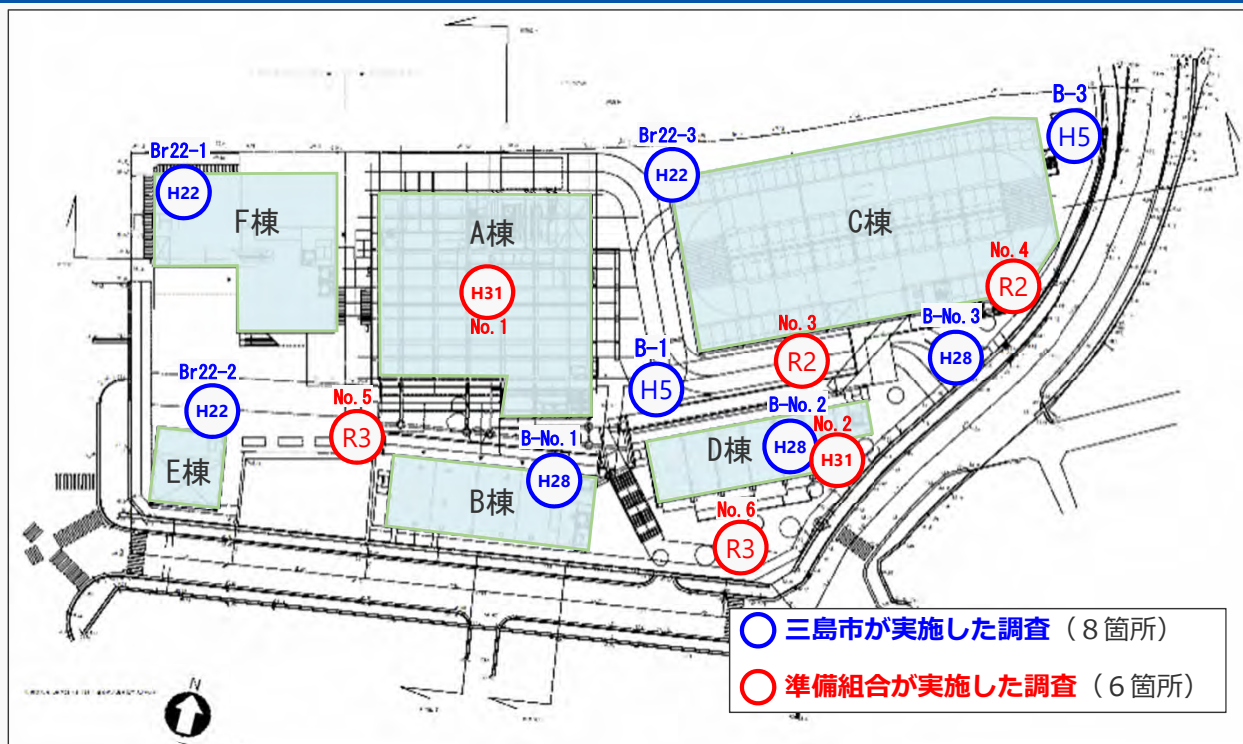
→これらの調査結果から、地盤の構造や耐力などを把握している。  
また、大規模な空洞は確認されていない。

地下水・湧水の保全に配慮した事業の検討状況についてご説明します。

最初に、事業区域内で過去に行われた地盤調査の実績をご説明します。平成5～6年度に、三島駅周辺一帯での地盤調査を行った後、東街区の再開発事業の推進のために、三島市及び準備組合にて、複数回の地盤調査が行われております。

ボーリング調査だけで14箇所実施しているほか、溶岩の分布を簡易的に調査するオートマチックラムサウンド調査や、空洞の有無を調査する表面波探査などにより、事業区域内の地盤データの収集を行い、対策を検討しています。

これまでの調査結果から、地盤の構造や耐力を把握し、建築物の安全性の検討が行われています。また、調査結果からは、大規模な空洞は確認されていません。

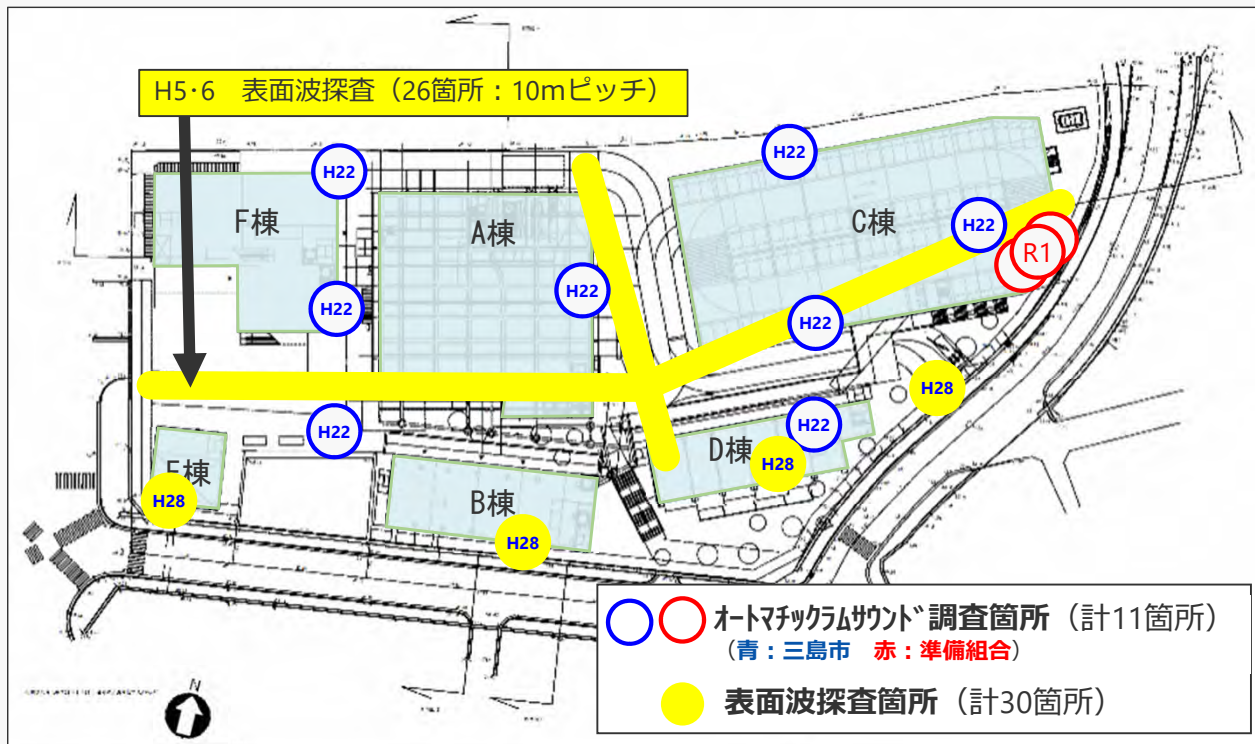


三島市及び三島駅南口東街区市街地再開発準備組合において実施したボーリング調査箇所を、第7回地下水対策検討委員会において活用した建物配置図の資料にプロットしたものです。  
 (※調査地点はおよその位置を示したもの。)

こちらは、ボーリング調査14箇所と建物の配置を整理した図となります。

これまでの調査から、溶岩層は北西側に厚く、南東側に向かって徐々に薄く分布していることがわかっていますが、建物の配置に当たり、データが必要な箇所を選定してボーリング調査を実施しています。

ボーリング調査によって、地層の構成が明らかになるほか、その時々目的に応じて、採取した試料をもとに各地層の強度などを測定することができます。



三島市及び三島駅南口東街区市街地再開発準備組合において実施したオートマチックラムサウンズ調査及び表面波探査箇所を、第7回地下水対策検討委員会において活用した建物配置図の資料にプロットしたものです。(※調査地点はおよその位置を示したもの。)

こちらは、オートマチックラムサウンズ調査および表面波探査の実施箇所と、建物の配置を整理した図となります。

オートマチックラムサウンズ調査とは、溶岩の分布深度の把握など、ボーリング調査を補完することを目的に実施するもので、三島市と準備組合で11箇所実施しています。

また、表面波探査は、空洞の有無などを調査するためのもので、平成5・6年度の大規模な調査の際に、図の黄色い線上を26箇所、およそ10メートルピッチで探査を実施したほか、平成28年度にも、街区南側で4箇所実施しています。

#### ■ 地下水モニタリングの実施

市内11箇所の観測井戸において、継続的に地下水位・水質のモニタリングを実施している。モニタリング結果は、市のホームページで公開している。



#### ■ 三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会

三島市の宝である湧水・地下水の保全に配慮した円滑な事業推進のため、事業計画や地下水保全対策等について総合的に検討し、三島市長に対し助言・提言等を行うことを目的とした、有識者等による委員会を設置している。

事業の進捗に応じて開催し、地下水モニタリングの結果や、事業に係る地下水配慮対策等の内容等を随時確認している。



続いて、地下水・湧水の保全対策について説明します。

この再開発事業の推進にあたり、三島の宝である地下水・湧水の保全は大前提であり、平成5～6年に「三島駅前地区地下水等環境影響調査」を実施しています。

再開発事業検討のパートナーである事業協力者を公募する際も、地下水・湧水に配慮した計画とすることを求め、事業者からも地下水に影響を与えない建築計画とする基本方針が示されています。

事業主体である準備組合は、事業区域内の地盤調査などを実施しつつ、基本方針を踏まえた地下水モニタリング体制や、地下水に配慮した施設計画の検討を進めています。

三島市の取り組みとしては、工事着手前から市内11箇所の観測井戸において、継続的に地下水位や水質のモニタリングを実施しており、地下水の状況を常に把握するとともに、有識者などによる「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」を設置し、事業の進捗に応じて、再開発準備組合が検討する地下水配慮対策の内容などを確認しています。

## 第7回検討委員会 令和3年7月19日（月）開催

### 議事

- (1) 第6回委員会の概要等について
- (2) 地下水調査結果  
→西街区掘削工事による地下水の水位や水質に変化は確認されず、ホテル開業以降も同様の結果となっていることを確認した。
- (3) 三島駅南口東街区市街地再開発事業の進捗状況等について  
→東街区に分布する玄武岩溶岩は、新築建物の接地圧より大きい強度を有し、溶岩の下の粘性土層も、新築建物と玄武岩溶岩の合計接地圧より大きい耐力を有することを確認した。  
なお、耐震性については、今後の委員会で確認していく。
- (4) 今後のスケジュール



現場見学の様子



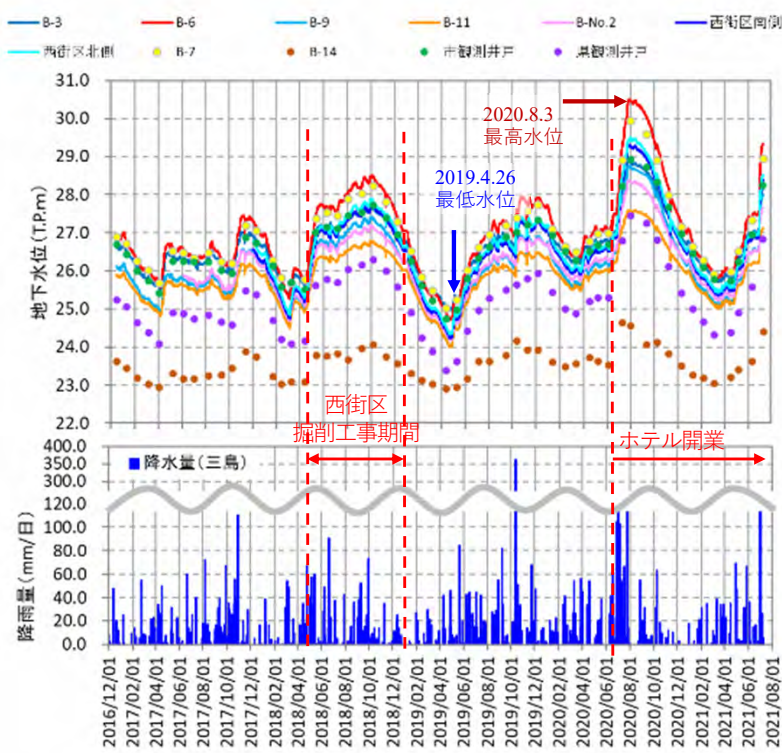
第7回検討委員会の様子

令和3年7月19日に開催した第7回地下水対策検討委員会では、東街区再開発事業を行う現場や、ボーリング調査で抜き取ったコア（試料）などを見学した後、地下水調査結果や東街区市街地再開発事業の進捗状況について、委員の皆さんに確認いただきました。

なお、地下水対策検討委員会で使用した資料は、第1回から第7回まで、市のホームページで公開しています。

## ■ 地下水位調査結果

- 三島駅周辺の地下水位は、4月～5月に上昇した後、6月～10月ごろまで高水位を保ち、11月～3月に低下する。
- 2019年4月26日に近年の最低水位を観測したが、2020年8月3日に観測開始以来の最高水位を観測した。
- 西街区掘削工事による地下水位の変化は確認されず、ホテル開業以降も同様の結果となっている。



地下水モニタリング調査については、2016年12月から継続して実施しています。

三島駅南口周辺だけでなく、三島駅を囲んで東西南北にある合計11箇所の観測井戸で実施していますが、これは、地下水が概ね北から南に向かって流れていることを踏まえ、事業区域を挟んだ形で調査箇所を設け、その数値の変化を確認できるようにするためです。

こちらは、地下水モニタリング結果のうち、地下水位の変化を示したグラフです。例年、夏に水位が上昇し、冬から春にかけて水位が低くなる傾向があります。

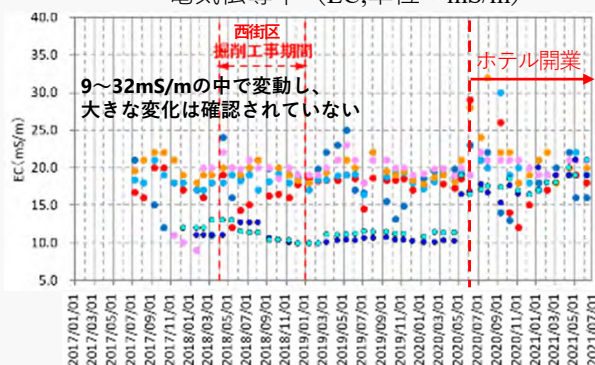
三島駅南口の西街区において、掘削工事を行っていた時期を赤い点線と矢印で示していますが、この間、工事の影響による地下水位の変化は見られず、また、ホテルの開業以降についても同様であることを、地下水対策検討委員会において確認しました。

## ■ 地下水質調査結果

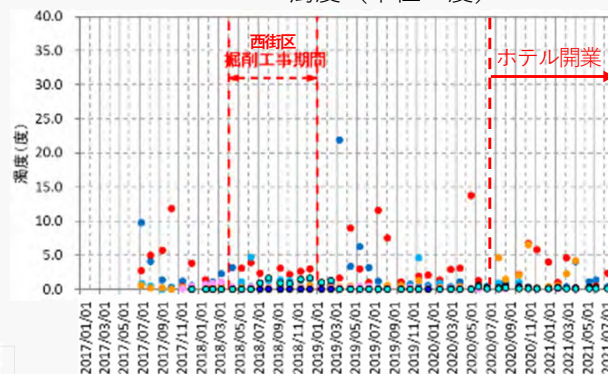
- 三島駅周辺の地下水において、ECは9~32 (mS/m)、pHは6~8、濁度0~22 (度) の幅で変動している。  
\* 地下水の水質について、地下水そのものを規定する基準等はない。
- 西街区掘削工事による地下水質の変化は確認されず、ホテル開業以降も同様の結果となっている。

凡例 ● B-3 ● B-6 ● B-9 ● B-11 ● B-No.2 ● 西街区南側 ● 西街区北側

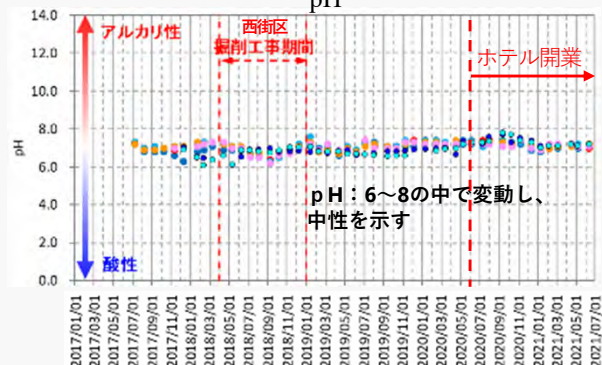
電気伝導率 (EC, 単位: mS/m)



濁度 (単位: 度)



pH



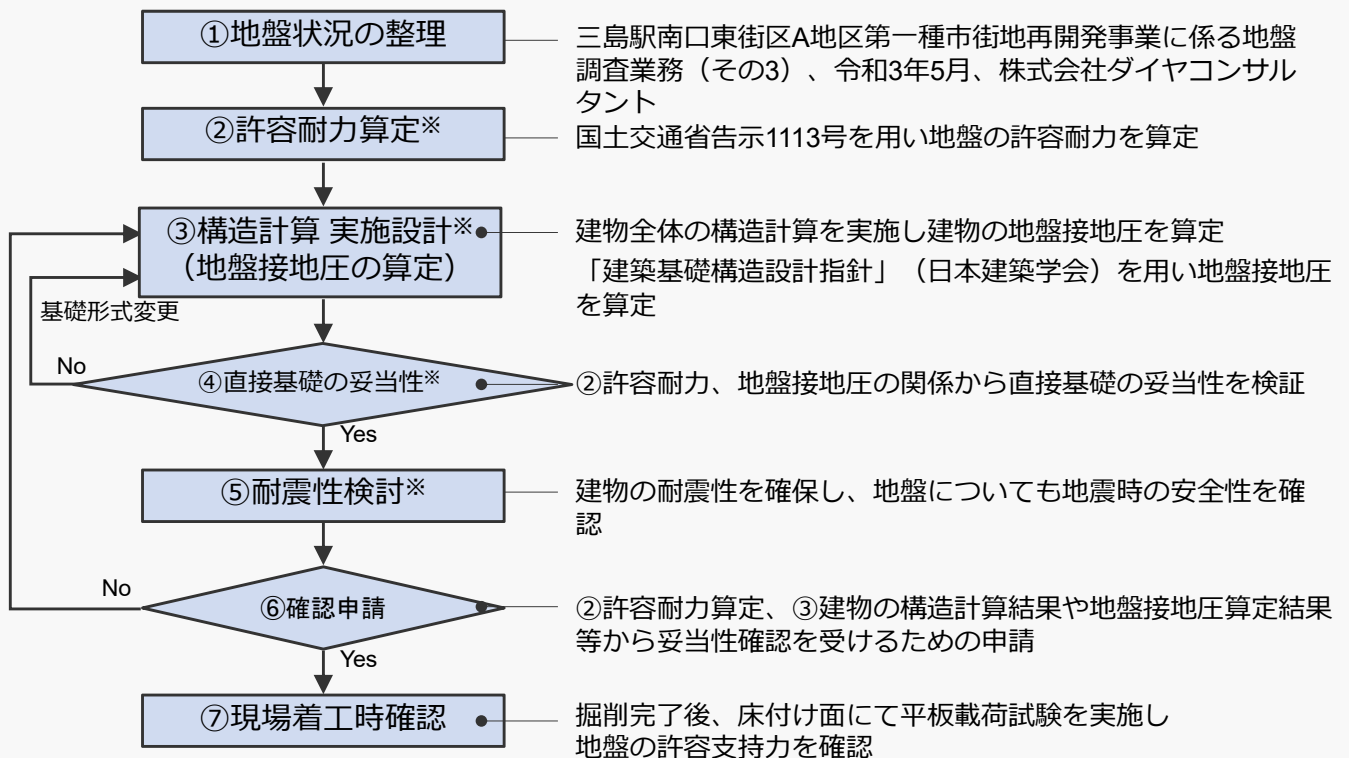
こちらは、地下水モニタリング調査結果のうち、水質の推移を示したグラフです。

電気伝導率、濁度、pHについて、毎月測定しており、普段とは大きく異なる数値が検出された場合に、すぐに検証・対応できる体制としています。

こちらの各項目についても、西街区の掘削工事期間中に、工事の影響による変化は見られず、また、ホテルの開業以降についても同様であることを、地下水対策検討委員会において確認しました。

今後も地下水モニタリングを継続して実施し、東街区についても同様に、工事前から工事中、供用後にかけて、数値の変化を確認していきます。

## 検討の流れ



図：直接基礎、構造物の検討の流れ

※玄武岩溶岩（RB）、洪積第1粘土層それぞれの直接基礎との妥当性について検討

第7回地下水対策検討委員会では、東街区に建設する予定の建物において、直接基礎を採用することの妥当性についての確認も行いました。

事業者は、当初から、地下水に影響を与えない建築計画とする基本方針を示していますが、その一つとして、杭を打たない直接基礎とすることが提案されています。

高層建築物も予定されていることから、ここに示したフローのとおり、地盤調査結果による地盤の耐力の計算と、現状の計画における建物の構造計算結果を踏まえ、直接基礎によって建物の重量を支えることが可能であることを確認しました。

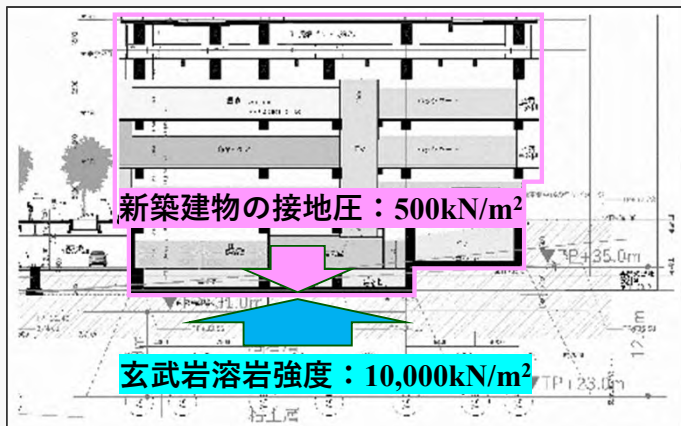
なお、今後、より詳細な実施設計を行っていく中で、耐震性についても確認していく流れとなります。



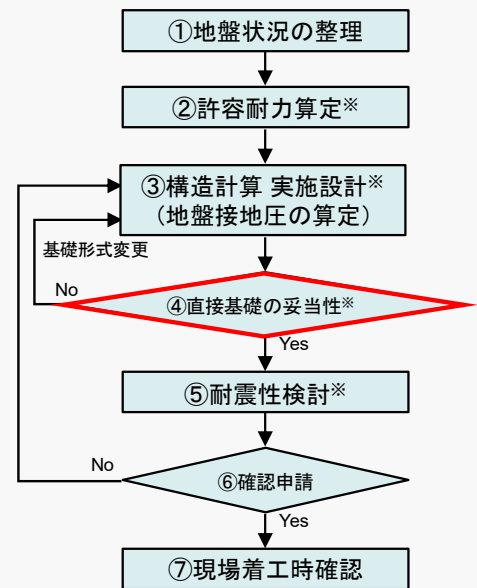
## 【玄武岩溶岩を基礎とする場合の妥当性】

- 孔質部の玄武岩質溶岩強度 (10,000kN/m<sup>2</sup>) は、概略接地圧 (500kN/m<sup>2</sup>) より大きい。

⇒新築建物の接地圧は、玄武岩溶岩強度より小さいことを確認した。



図：新築建物断面図



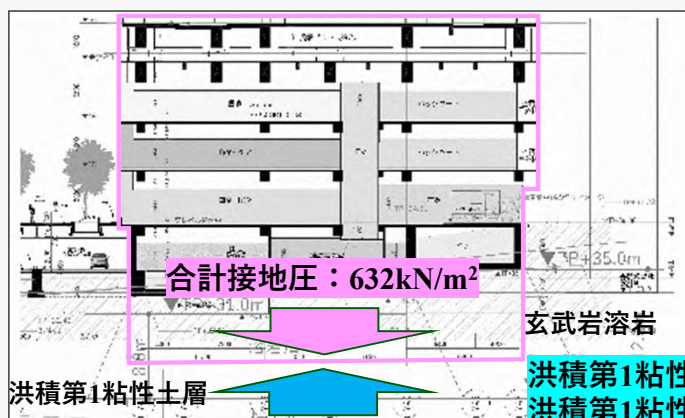
まず、東街区に分布する玄武岩溶岩について、強度を計算したところ、新築建物の接地圧よりも大きいことが確認されました。

なお、溶岩には、ゆっくり冷えて緻密に固まった部分と、火山ガスや水蒸気を発泡しながら急速に固まった多孔質の部分があります。強度としては、多孔質の部分よりも緻密に固まった部分の方が値が大きくなりますが、今回の計算に当たっては、多孔質の部分を採用し、より安全側に立った計算としています。

## 【洪積第1粘性土層の検討】

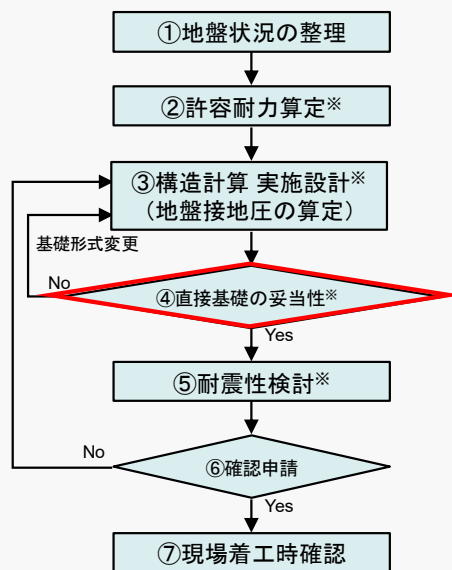
- 洪積第1粘性土層の地盤耐力 (716.5kN/m<sup>2</sup>) は、概略接地圧 (632kN/m<sup>2</sup>) より大きい。
- 洪積第1粘性土層の圧密降伏耐力 (1,058.2kN/m<sup>2</sup>) は、概略接地圧 (632kN/m<sup>2</sup>) より大きい。

⇒新築建物と玄武岩溶岩の合計接地圧は、洪積第1粘性土層の地盤耐力と圧密降伏耐力より小さいことを確認した。



図：新築建物断面図

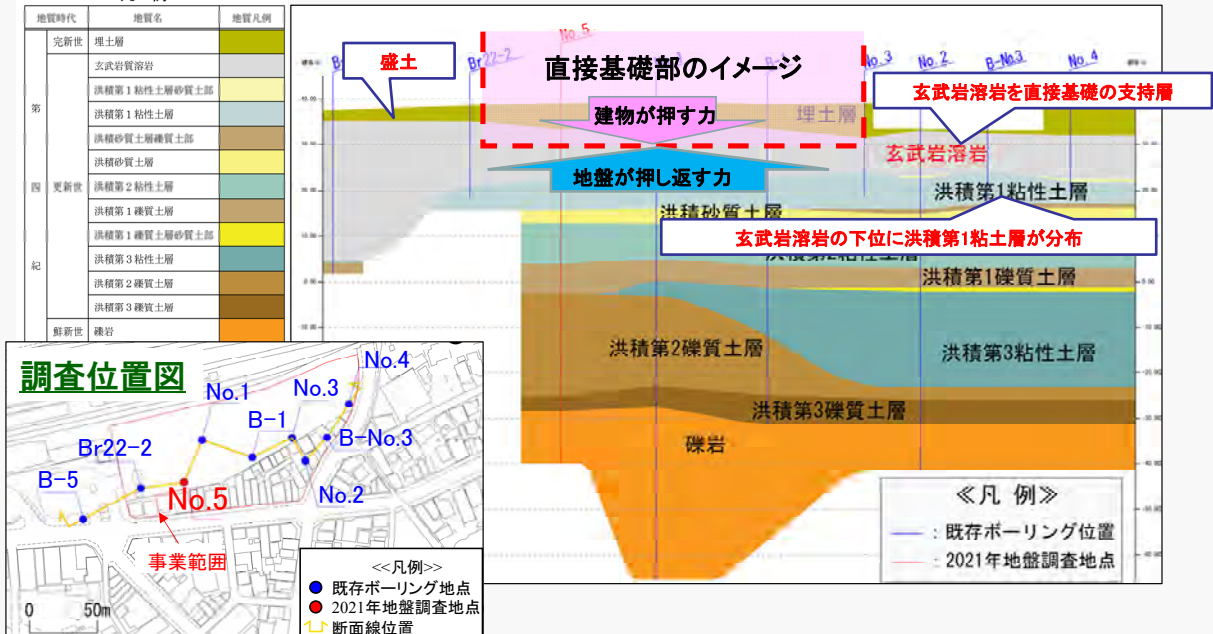
洪積第1粘性土層の地盤耐力 : 716.5kN/m<sup>2</sup>  
 洪積第1粘性土層の圧密降伏耐力 : 1,058.2kN/m<sup>2</sup>



次に、玄武岩溶岩の下の粘性土層についての検討ですが、ここでは、建物の接地圧だけでなく、建物下の玄武岩溶岩の設置圧も合計した数値に対し、粘性土層の耐力が上回っていることが確認できました。

## 【結論】

- 分布する玄武岩溶岩は新築建物の接地圧より大きい強度を有し、洪積第1粘性土層も新築建物と玄武岩溶岩の合計接地圧より大きい耐力を有することを確認した。
- 耐震性については、今後の委員会で検討する。



出典：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）報告書、令和3年5月、(株)ダイヤコンサルタントに  
加筆引用

結論として、分布する玄武岩溶岩は、現時点の計画における新築建物の接地圧よりも大きい強度を有し、その下の粘性土層についても、新築建物と玄武岩溶岩の合計接地圧より大きい耐力を有すること、つまり、地盤には建物を支える力があり、直接基礎を採用することの妥当性を確認することができました。

**R3交通量調査の概要**

事業の進捗状況に応じた交通対策を再検討するため、駅周辺の交差点(16箇所)において、自動車・歩行者の交通量調査、信号現示調査、渋滞状況調査等を実施した。

【調査日】

平日：令和3年6月8日(火) 7:00~19:00

休日：令和3年5月23日(日) 7:00~19:00

**R1交通量調査結果との比較**

コロナウイルスが流行する以前の調査結果(R1)と比較した結果は以下のとおり。

R3	例1) No.1 三島駅前交差点	例2) No.2 三島駅東交差点	交差点11箇所		
項目	交差点流入合計	対R1比率	交差点流入合計	対R1比率	対R1比率(平均)
平日	R3: 9,223台 R1: 10,830台	<b>85.2%</b>	R3: 11,072台 R1: 12,212台	<b>90.7%</b>	<b>92.8%</b>
休日	R3: 7,569台 R1: 10,471台	<b>72.3%</b>	R3: 8,906台 R1: 10,758台	<b>82.8%</b>	<b>85.3%</b>

**今後の対応**

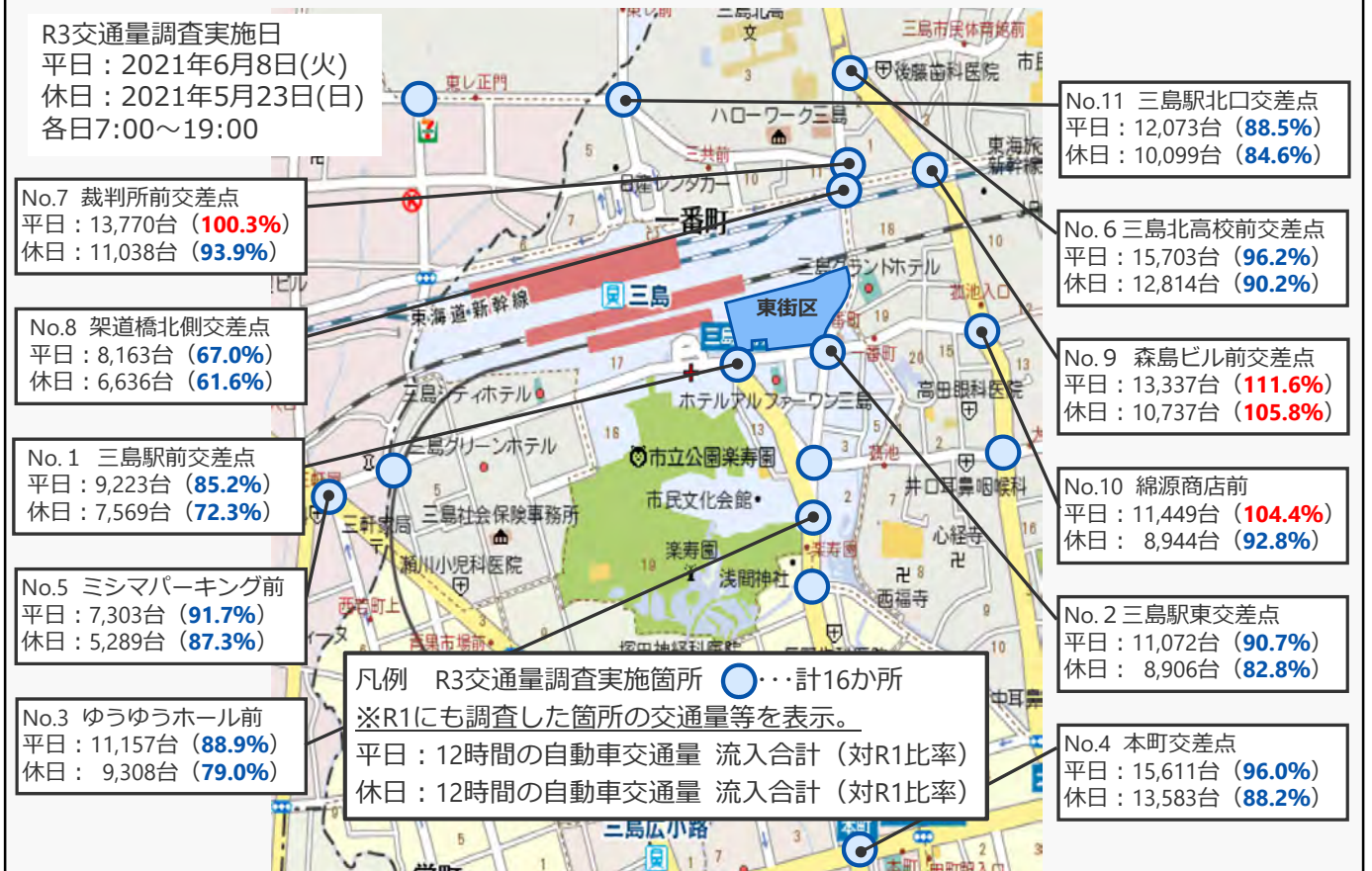
以前の交通処理の検討において、再開発事業による周辺交差点へ与える負荷は小さい見込みであることを確認しておりますが、検討が進んだ事業計画や最新の交通量調査の結果を踏まえ、改めて周辺交差点への交通影響を把握するとともに、必要な対策の検討を進めます。

「交通対策」についてです。

事業の進捗状況に応じた交通対策の再検討に必要な基礎データを収集するため、三島駅周辺の交差点16箇所において交通量調査を実施しました。調査では、自動車・歩行者の交通量のほか、信号現示調査、渋滞状況調査を実施しています。

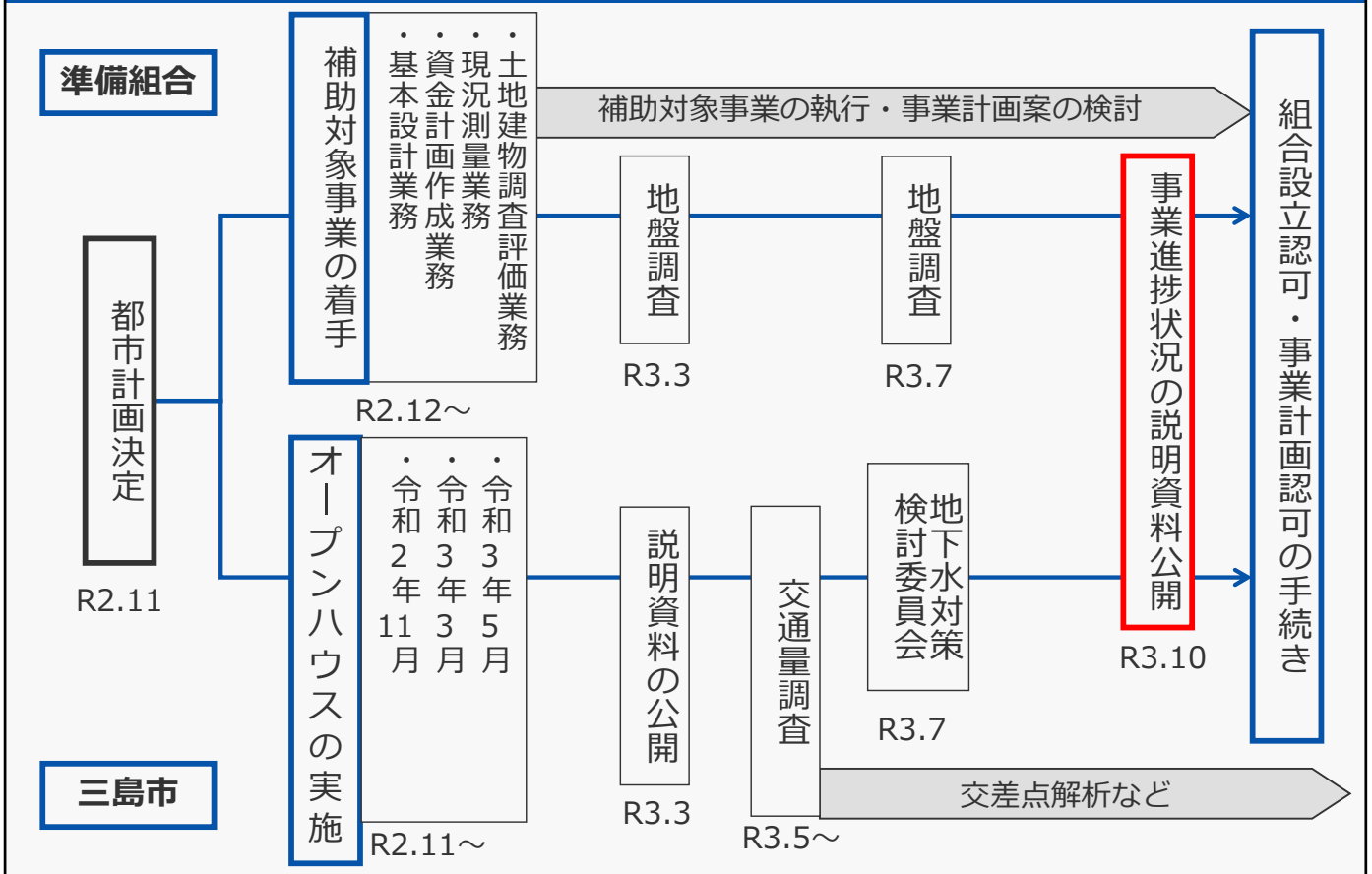
2年前の新型コロナウイルスが流行する以前の調査結果と比較した結果を示しています。駅前の交差点として2箇所例示していますが、交差点流入の合計(全方向から交差点に進入した台数)は、2年前と比較して減少しています。2年前に実施した11箇所すべての比率の平均においても同様です。

今回の調査結果は、新型コロナウイルスの流行による交通量減少の影響を受けていると考えられます。今後の対応として、以前の交通処理の検討結果(再開発事業による周辺交差点へ与える負荷は小さい見込みであること)や、検討が進んだ事業計画、今回の交通量調査結果などを総合的に検証し、改めて交通影響等について整理したうえで、必要な対策の検討を進めます。



こちらは令和3年度の交通量調査の結果です。

平日・休日の12時間の交差点流入合計台数と、令和元年度との比率を掲載しています。一部交通量が増加している箇所はありますが、全体としての交通量は減少しています。

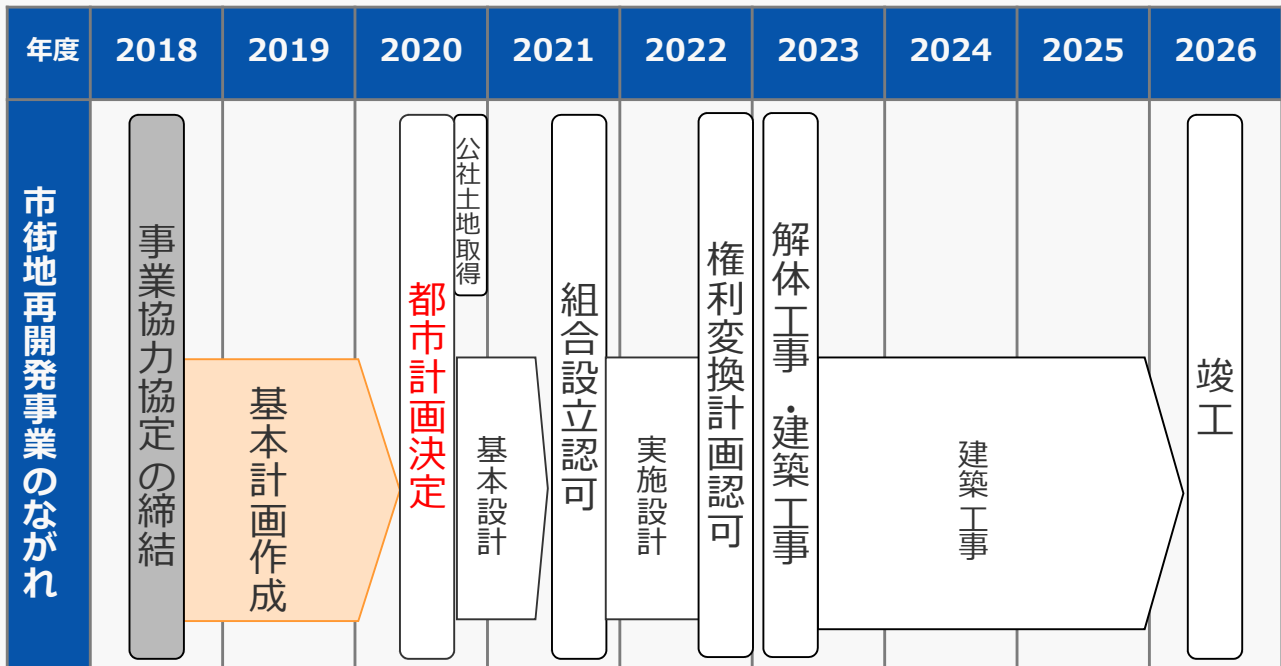


「都市計画決定以降の経過」について振り返ります。

令和2年11月の都市計画決定以降、上段の準備組合においては、補助事業として基本設計業務などの各種業務に着手し、事業計画の検討が進められています。その間、地下水に配慮した施設計画の検討のため、地盤調査も2回行われました。

下段の三島市においては、意見聴取の取り組みとしてオープンハウスを実施するほか、令和3年3月には、事業の進捗状況を示す資料の公開を行い、情報公開に努めています。そのほか、令和3年度には交通量調査を実施し、交差点解析など交通影響の把握を進めるとともに、7月には地下水対策検討委員会を開催し、地下水に配慮した計画であることを確認いただきながら検討を進めています。

今後、組合設立認可や事業計画認可の手続きを予定していることから、（赤枠で示した箇所）現時点における事業の状況をお示したところです。



※注 スケジュールは決定されたものではありません。  
今後、事業検討の各段階において、変更されていきます。

最後に今後の想定スケジュールを示します。

本年度末（2021年度末）の組合設立認可・事業計画認可を目指して事業を進めており、認可後は実施設計業務に着手します。その後、権利変換計画認可を経て、解体工事・建築工事の着手を予定しており、竣工は2026年度中となっています。