

見 解 書

—白鬚西地区第二種市街地再開発事業 8、9 街区住宅建設事業—

平成 6 年 10 月

東 京 都

1. 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：東京都 代表者 東京都知事 鈴木俊一

住所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

1.2 事業の名称及び種類

名称：白鬚西地区第二種市街地再開発事業 8、9 街区住宅建設事業

種類：住宅団地の新設及び自動車駐車場の設置

1.3 事業の内容の概略

本事業は、白鬚西地区の 8、9 街区において高層住宅（14階建、2棟、約 230戸）と超高層住宅（22～33階建、4棟、約 1,260戸）を建設するものであり、良好な居住環境の整備と地域の活性化を図ることを目的とする。

事業の概要は表 1.3-1 のとおりである。

表1.3-1 事業の概要

項目	内容の概要
所在地	東京都荒川区南千住八丁目
計画区域面積	約39,000㎡
地域地区	住居地域（建ぺい率60%、容積率300%） 高度利用地区（容積率350～400%）
住宅建設戸数	14階建（高さ44m）2棟 22階建（高さ69m）1棟 27階建（高さ80m）2棟 33階建（高さ99m）1棟 合計約1,490戸
計画人口	約4,800人 3.2人/戸
駐車台数	約1,330台
主たる公益施設	保育所 1箇所 幼稚園 1箇所
工事期間	平成9年度～平成12年度予定

事業区域は、白嶺西地区第二種市街地再開発事業の施行区域内に位置している。
再開発事業の計画概要は表 1.3-2 のとおりである。

表1.3-2 再開発事業の計画概要

計 画 地 区		
再開発区域面積	約48.8ヘクタール	
主たる公共施設	道 路	約11.7ヘクタール
	公 園	約12.9ヘクタール
	下水道	約 0.9ヘクタール
	学 校	小学校2校、中学校1校
	河 川	スーパー堤防
緩傾斜型堤防		約1.3km
建 築 物	11街区41棟 住宅戸数約4,100戸	

1.4 評価書案について提出された主な意見と事業者の見解の概略

評価書案についての意見数は、都民から提出された意見書2件、関係区長からの意見5件、公聴会での公述1件の計8件であった。これらの主な意見と事業者の見解の概略を次に示す。

項 目 (1) 大気汚染	
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
<p>① 地下駐車場排気塔からの、排気ガスによる大気汚染が懸念されるため、十分な調査と対策を講じられたい。</p>	<p>① 供用後の地下駐車場からの排気による大気質への影響は、一酸化炭素及び二酸化窒素の発生が考えられます。</p> <p>予測結果によると、汐入橋（仮）、水神大橋で一酸化炭素の付加率は0.05から0.10%、二酸化窒素の付加率は0.12から0.24%となっております。</p> <p>8、9街区周辺でも、付加率は1%前後となっております。</p> <p>全駐車車両が出入りする前提で予測していることなどを考慮すると、周辺への影響は少ないものと考えます。</p>

項 目 (2) 騒音・振動	
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
<p>① 工事にあたっては、東京都公害防止条例に基づく勧告基準等の遵守に努め、なお一層の騒音、振動対策を講じられたい。</p>	<p>① 建設機械による建設作業騒音・振動の予測結果は、事業区域境界地点でそれぞれ約74dB(A)、約68dB程度であり、いずれも東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の勧告基準を十分に下回っています。</p> <p>工事中は、低騒音、低振動型の建設機械及び工法を採用し、作業時間、作業手順は、周辺に著しい影響を及ぼさないように、事前に工事工程を十分に検討し計画します。</p> <p>また、工事区域は周囲を仮囲いで囲むとともに、解体工事の際には住棟の周囲をシートで囲み、建設機械類の配置については一ヶ所で集中稼働することのないよう計画します。</p>

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>② 工事車両の運行等については、騒音、振動、粉じん等の発生を極力抑え、危険防止についても十分な対策を講じられたい。</p>	<p>② 資材の搬入、残土の搬出に際しては、作業時間を十分に検討して車両の走行ルートの変更、制限速度の厳守、過積載の防止等の安全走行により騒音・振動の低減に努めます。また、荷台をシートによってカバーするなどの対策により、荷台からの土砂の落下防止及び粉じんの飛散防止に努めます。</p> <p>工事用車両のタイヤ等に付着した泥や土は、出口に洗車設備等を設け洗車することにより、周辺道路に飛散させないようにします。</p> <p>工事用車両の出入口には、交通誘導員を配置するなど危険防止に努めます。</p>

項目	(3) 電波障害
----	----------

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>① 電波障害の発生が予測される地域では、障害が発生する前の時点で共同受信設備の設置等の保全対策を実施されたい。</p> <p>また、本事業に起因して予測範囲外で障害が発生したときは、速やかに実態を把握するとともに、誠意をもって適切な対処をされたい。</p>	<p>① 本事業では、電波障害に対する保全対策として、電波障害が予測される地域においては、工事の進捗に先んじて調査し、共同受信施設の設置等の対策を行います。</p> <p>また、予測地域外において、本事業による影響が明らかになった場合も同様とします。</p> <p>なお、施設の維持・管理は、将来の建物所有者が行いますが、指導は東京都が行います。</p>

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>② 工事中クレーンによる障害や他の高層建築物の出現による複合障害等が発生した場合は、迅速、かつ、適切な対策を講じられたい。</p>	<p>② 工事中のクレーンによる障害については、クレーンの稼働状況により障害が生じることも考えられますが、現在のところ、その予測方法は確立されておらず、障害の発生も一時的なものと考えます。</p> <p>また、クレーンの稼働が停止する夜間については、障害を最小限にするようにクレーンを配置します。</p> <p>複合障害については、発生することはないと考えますが、将来、周辺の開発に伴って生じた場合には、当事業との関連を調査し、原因者間で協議のうえ、必要な対策を講じます。</p> <p>また、予測地域外において発生した場合も同様とします。</p>

項目	(4)風害
----	-------

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>① 建物の構造、外構の設計等に十分配慮するとともに、風洞実験を行い、その結果を踏まえて十分な対策を講じられたい。</p>	<p>① 事業区域周辺の建物への影響が極力少なくなるように、超高層建物を再開発区域の北側である8、9街区に配置しました。</p> <p>本評価書案の数値シミュレーション結果によると、周辺地域の風環境は、一部の地点で風環境評価階級が上昇しますが、植栽を施すことで許容できる範囲になります。</p> <p>植栽については、今後風洞実験を行い、その結果を検証して具体的な計画を策定します。</p>

項 目	(5)景 観
-----	--------

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
① スーパー堤防、橋梁、事業地区内の建物及び対岸の住宅との調和を十分図り、地域のランドマーク的な存在となるような景観づくりに配慮されたい。	① 建物の色やデザイン、植栽計画等により周辺地域との調和を図ります。

項 目	(6)その他
-----	--------

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
① 予測し得なかった影響が発生したときは、迅速に誠意をもって対処されたい。	① 予測外の障害が生じた場合は、関係機関と協議の上、当事業との関連を調査し、当事業が環境に著しい影響を与えていることが明らかになれば、環境保全のための措置を講じます。

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>② 工事中は、現場に苦情受付の窓口を設置し対応されたい。</p>	<p>② 現地には工事監督事務所を設け、工事に係る周辺住民の方々の御意見・御要望をお聞きすると共に、苦情相談に当たります。</p>
<p>③ 汐入地区はNHKで紹介されるような文化財として価値ある町並であるのに、評価書案の中で何も触れられていないのはおかしい。</p>	<p>③ 汐入地区の町並については、本評価書案では景観の項目において、地域景観の特性として述べております。</p>

2. 対象事業の内容等

2.1 対象事業の目的

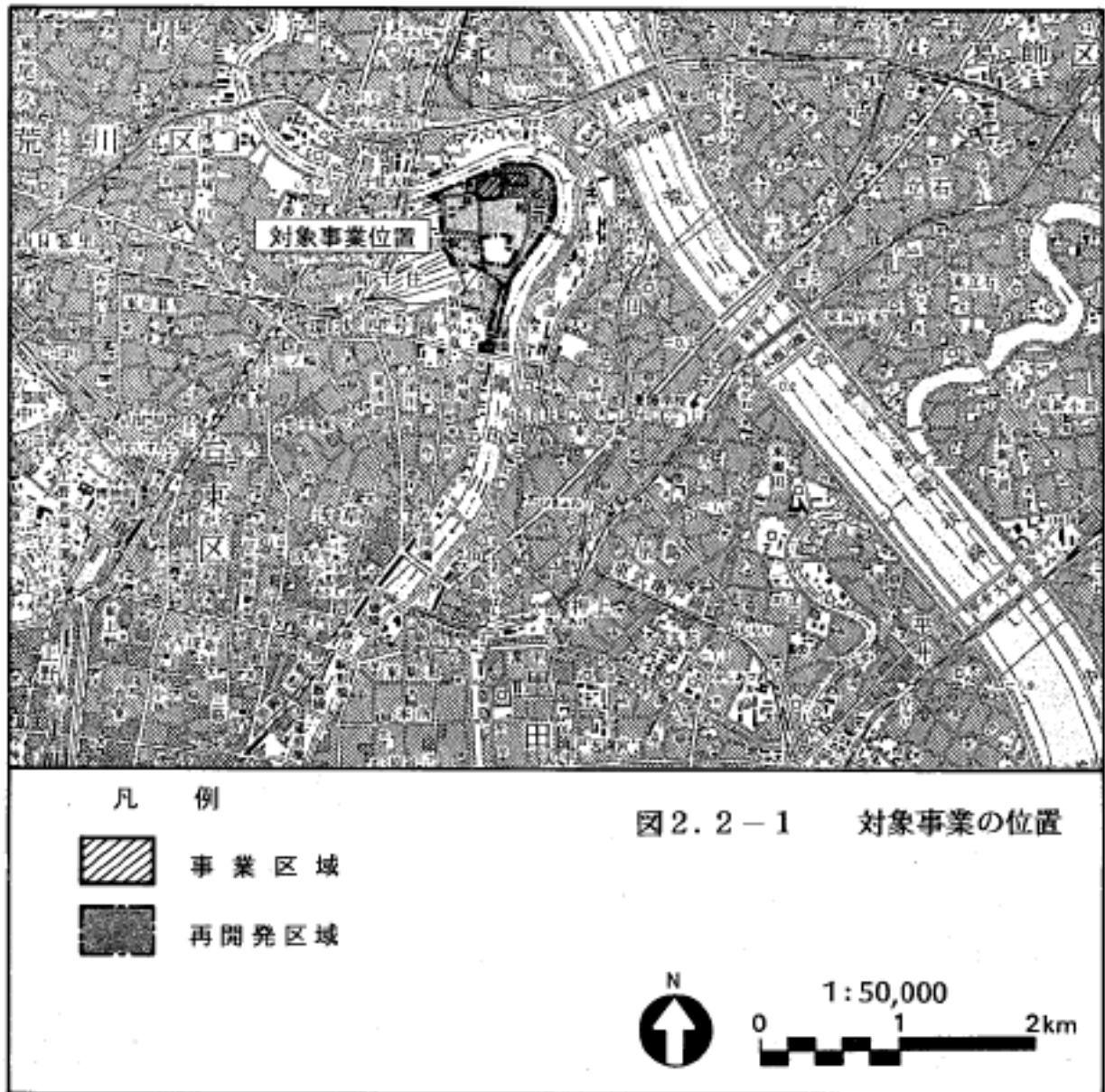
対象事業は隅田川に面して豊かな環境形成が可能な地域特性を生かしたまちづくりを行うとともに、地域の活性化を図ることを目的とする。

2.2 対象事業の内容

2.2.1 位置及び区域

対象事業の位置及び区域は、図 2.2-1 に示すとおりであり、地域は次のとおりである。

荒川区南千住八丁目の一部



2.2.2 事業の計画内容

(1) 事業の計画

事業の計画内容（8、9街区）は、表 2.2-1及び図 2.2-2に示すとおりである。

表2.2-1 事業計画の内容

街区番号	街区面積	建築面積	延べ面積	建ぺい率	容積率	有効空地	主要用途
8	約24,600㎡	約7,500㎡	約80,000㎡	約3/10	約33/10	約14,900㎡	住宅
9	約14,400㎡	約4,500㎡	約57,000㎡	約4/10	約40/10	約9,900㎡	住宅
計	約39,000㎡	約12,000㎡	約137,000㎡	-	-	約24,800㎡	-

(2) 駐車場計画

街区ごとの駐車場計画は、表 2.2-2に示すとおりである。

表2.2-2 駐車場規模

区分	駐車台数	構造別内訳		
		地平式	地下式	
街区	8	約 730	約 80	約 650
	9	約 600	-	約 600

地下式駐車場の出入口は、外周道路の自動車滞留することのないよう、分散して配置している。地下駐車場の換気は機械による給排気方式で行うものとする。

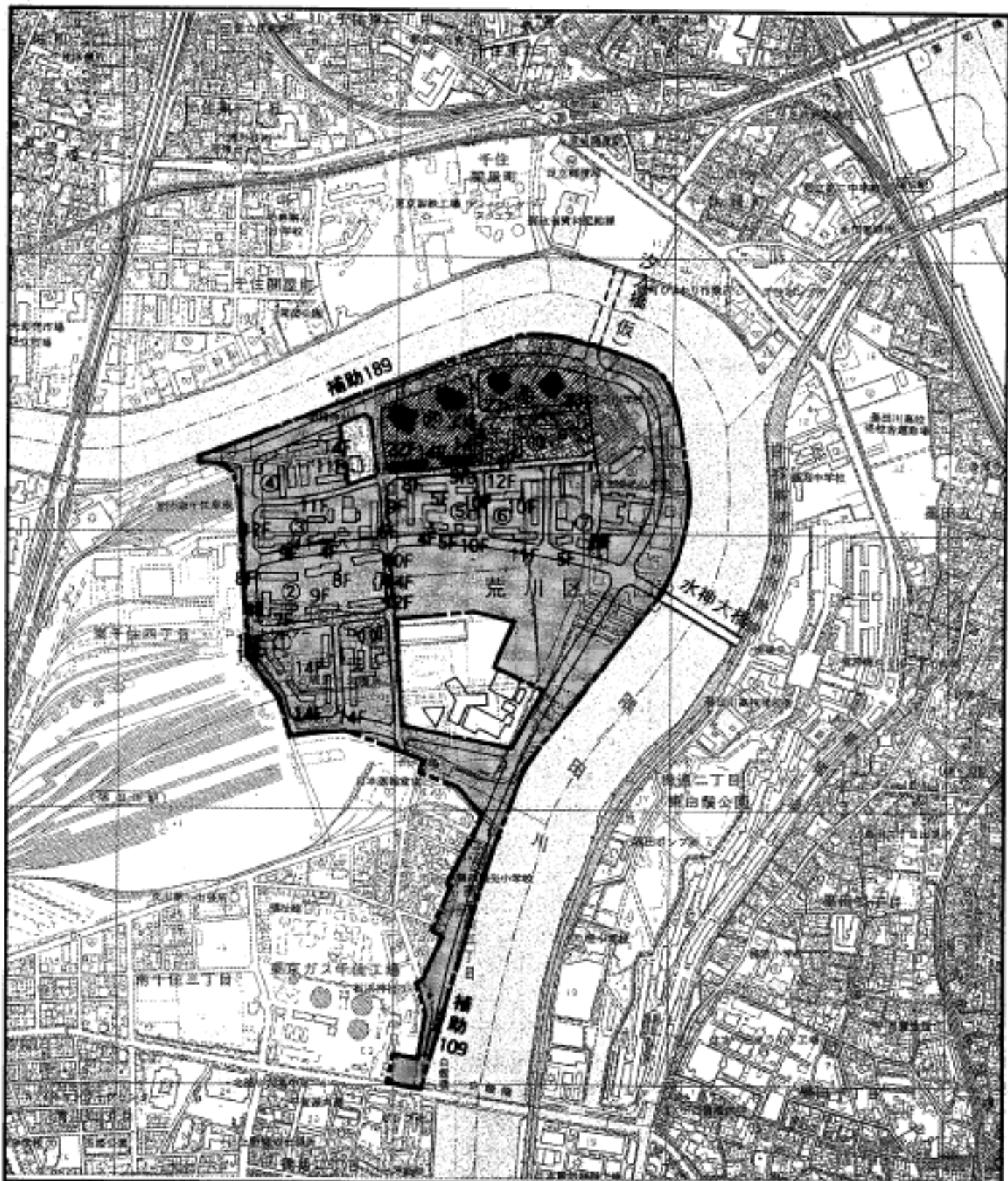
また、駐車場には、建築基準法、消防法及び東京都建築安全条例等に基づき、自動火災報知器、非常放送設備、非常照明誘導灯、排煙設備、消火設備等の災害防止対策を講じる。

(3) 自動車動線計画

事業区域内の自動車は、各街区の地平式及び地下式の駐車場から区画街路及び事業区域外周の補助線街路を經由して、周辺の主要幹線道路に合流する計画である。

(4) 歩行者動線計画

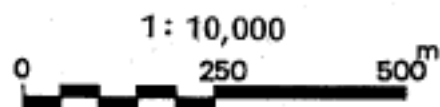
歩行者動線計画においては、各住棟と事業区域周辺の学校施設及び白鬮西公園等を結びつけることにより、歩行者の利便性と快適性を確保する。



凡 例

-  事業区域
-  再開発区域
-  対象建築物

図 2. 2 - 2 対象事業内容



(5) 給排水計画

1) 給水計画

上水は原則として、受水槽を各建物単位に設置し、各住戸に供給するよう計画する。また、当地区では住戸用トイレの洗浄水として工水を使用する。

2) 排水計画

生活排水と雨水排水を合流して公共下水道に排水し、三河島処理場で処理する。

3) ガス供給計画

都市ガスの供給を計画している。

4) 電力供給計画

電力幹線は地中埋設による供給方式を採用し、各棟の受変電室に電力供給する。

5) 電話設備供給計画

電話設備幹線は地中埋設による供給方式を採用する。

6) ごみ処理計画

各棟ごとに集積場を設け、定時定点分別収集方式により、収集処理する計画である。

7) 緑化計画

事業区域の緑化は「東京都緑化指導指針」及び「東京都荒川区みどりの保護育成条例」に準拠して緑化する。

植栽にあたっては、街路や公園の植栽と調和させて配置し、事業区域及び再開発区域が総合的に潤いを持った快適な都市環境を形成するような計画とする。

事業区域の現況は木造住宅が密集しており、計画により、緑被面積約11,000㎡を目指す。

2.2.3 施工計画

(1) 工事概要

本事業に伴う工事は、既存建築物の解体、共同住宅工事である。これら工事の工程は表 2.2-3 に示すとおりである。事業完了時は平成12年度の予定である。

また、工事に資材の搬入に当っては、既存道路を使用するが、再開発区域において部分的に整備された補助第 109号線及び補助第 109号線支線水神大橋を使用する。

表2.2-3 事業区域の工程表

街区	工事種別	9年度	10年度	11年度	12年度	備考
8街区	既存建築物の解体	■				
	共同住宅工事		■	■	■	
9街区	既存建築物の解体		■			
	共同住宅工事		■	■	■	

2.2.4 環境管理に関する計画等への配慮

東京都は、第二次東京都長期計画に基づき、快適な環境を創出していくための基本方針として「東京都環境管理計画」（平成4年5月）及び公害対策基本法に基づく「東京地域公害防止計画」（平成5年3月）を策定している。

荒川区では「荒川区基本構想」（昭和62年10議決）を策定し、21世紀の将来像を「心ふれあう 活力あるまち あらかわ-水と緑と豊かな暮らし-」と定めている。

本事業の計画策定にあたっては、これらの環境保全に関する計画等に配慮し、計画を立案した。