

## 環境影響評価書案の概要

二子玉川東地区第一種市街地再開発事業及び  
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第125号線建設事業

平成10年7月

二子玉川東地区再開発準備組合  
世 田 谷 区

# 1. 総 括

## 1-1 事業者の名称及び所在地

[総括代表者]

名 称：二子玉川東地区再開発準備組合                      代表者：理 事 長 川辺義高  
所在地：東京都世田谷区玉川二丁目21番23号

[二子玉川東地区第一種市街地再開発事業]

(以下、二子玉川東地区再開発事業とする)

名 称：二子玉川東地区再開発準備組合                      代表者：理 事 長 川辺義高  
所在地：東京都世田谷区玉川二丁目21番23号

[東京都市計画道路幹線街路補助線街路第125号線建設事業]

(以下、補助第125号線建設事業とする)

名 称：東京都世田谷区    代表者：世田谷区長 大場啓二  
所在地：東京都世田谷区世田谷四丁目21番27号

名 称：二子玉川東地区再開発準備組合                      代表者：理 事 長 川辺義高  
所在地：東京都世田谷区玉川二丁目21番23号

## 1-2 対象事業の名称及び種類

名 称：二子玉川東地区第一種市街地再開発事業及び  
東京都市計画道路幹線街路補助線街路第125号線建設事業

種 類：高層建築物の新築、自動車駐車場の設置、道路の改築

## 1-3 対象事業の内容の概略

対象事業としては2つの事業があり、その内容の概略は、表1-3-1(1)~(2)に示すとおりである。なお、補助第125号線建設事業のうち、二子玉川東地区再開発事業区域内の拡幅部分は、二子玉川東地区再開発事業により整備するものである。

表1-3-1(1) 対象事業の内容の概略

[二子玉川東地区再開発事業]

項 目	内 容 の 概 要
位 置	東京都世田谷区玉川一丁目、二丁目、三丁目
区 域 面 積	約11.2ha
主 要 用 途	商業、業務、ホテル、住宅、駐車場
建 物 高 さ	約17.0~約151.1m
延 床 面 積	約417,100㎡(容積対象面積 約351,100㎡)
駐 車 台 数	約1,800台
主たる公共公益施設等	放射第4号線(一部)、補助第49号線(一部)、 補助第125号線(一部)、 補助第329号線(交通広場を含む)、区画道路第1号線、 区画道路第2号線、区画道路第3号線、区画道路第4号線、 街区公園、都市計画公園(一部)等
工 事 予 定 期 間	平成13年度~平成22年度

表1-3-1(2) 対象事業の内容の概略  
 [補助第125号線建設事業]

項 目	内 容 の 概 要
位 置 及 び 区 間	延長：約1,010m 起点：東京都世田谷区上野毛二丁目 終点：東京都世田谷区玉川一丁目
通 過 地 域	世田谷区玉川一丁目、二丁目、上野毛二丁目
道 路 規 格	第4種第1級
設 計 速 度	60km/h
主 要 接 続 道 路	放射第4号線、補助第49号線、 補助第329号線、世田谷区画街路第6号線
道 路 構 造	平面部 約670m、トンネル部 約340m
道 路 幅 員	25.0m
車 線 数	往復4車線
計 画 交 通 量	約18,700～約24,300台/日
工 事 予 定 期 間	平成13年度～平成22年度

1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論

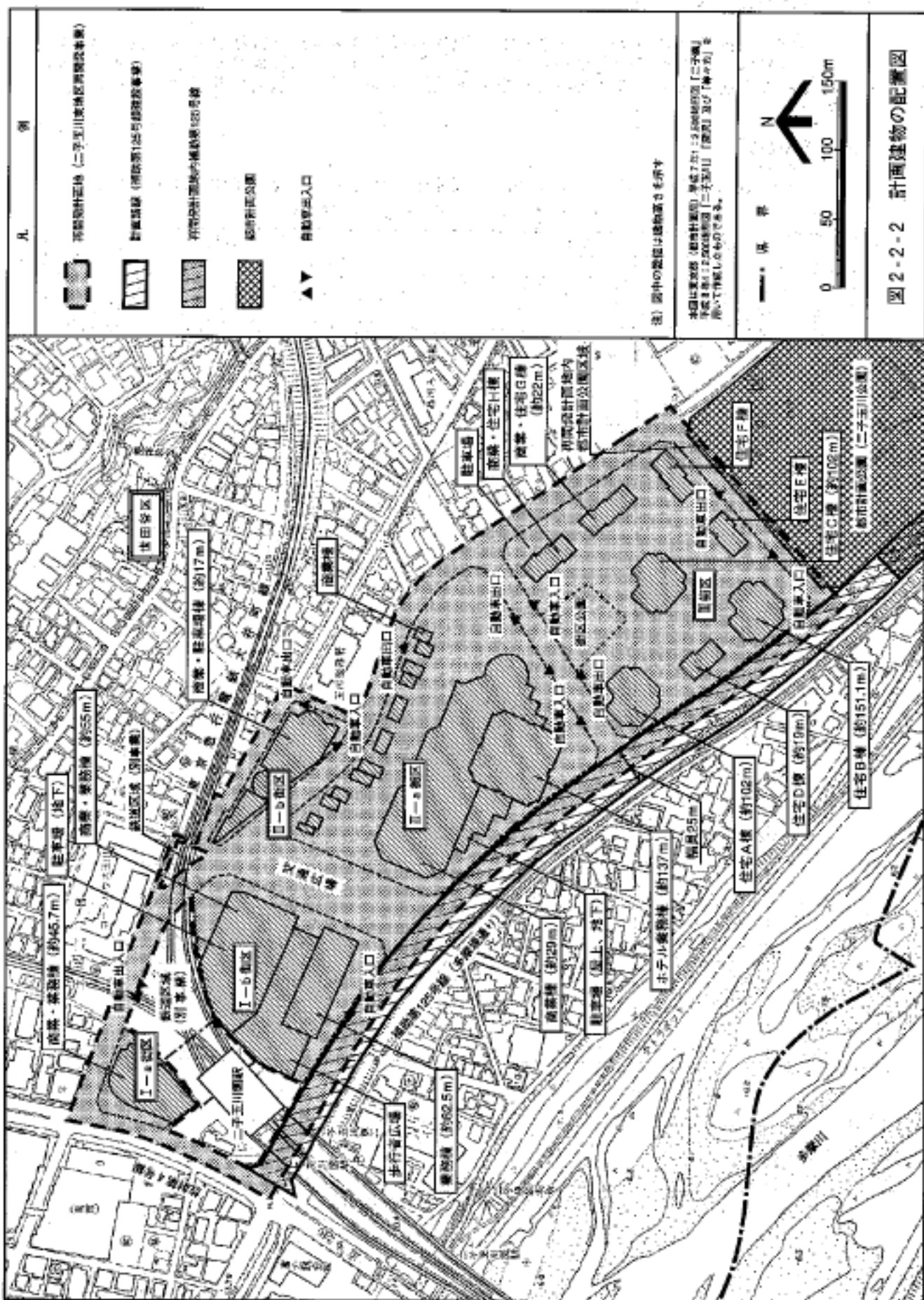
地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した予測・評価項目について現況調査を行い、対象事業の実施が環境に及ぼす影響について予測・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1-4-1に示すとおりである。

表1-4-1 環境に及ぼす影響の評価の結論

項 目	評 価 の 結 論
1. 大気汚染	二子玉川東地区再開発事業 工事の施行中の工事用車両の走行及び建設機械の稼働による一酸化炭素濃度、二酸化窒素濃度は、環境基準値を下回る。 工事の完了後の再開発計画地周辺道路における一酸化炭素濃度、二酸化窒素濃度は、環境基準値を下回る。また、地下駐車場等からの一酸化炭素濃度、二酸化窒素濃度は環境基準値を下回る。さらに、冷暖房施設からの二酸化窒素濃度についても、環境基準値を下回る。
	補助第125号線建設事業 工事の完了後の計画路線を走行する車両による一酸化炭素濃度、二酸化窒素濃度及び二酸化硫黄濃度は、環境基準値を下回る。 また、トンネル換気設備からの一酸化炭素濃度、二酸化窒素濃度及び二酸化硫黄濃度は、環境基準値を下回る。
2. 騒音	二子玉川東地区再開発事業 工事の施行中の再開発計画地周辺道路の騒音レベルは、環境基準値を上回る地点があるが、工事用車両の走行による増加騒音レベルは+0dB(A)である。 工事の施行中の建設機械の稼働による騒音レベルは、東京都公害防止条例の指定建設作業に係る勧告基準値を下回る。 工事の完了後の再開発計画地周辺道路の騒音レベルは、環境基準値を上回る地点があるが、その地点における開発交通車両の走行による増加騒音レベルは+0～3dB(A)であり、その他の地点においては環境基準値を下回る。
	補助第125号線建設事業 工事の施行中の建設機械の稼働による騒音レベルは、東京都公害防止条例の指定建設作業に係る勧告基準値を下回る。 工事の完了後の計画路線を走行する車両による騒音レベルは、環境基準値を下回る。

項 目		評 価 の 結 論
3. 振 動	二子玉川東地区再開発事業	<p>工事の施行中の工事用車両の走行による再開発計画地周辺道路の振動レベルは、振動規制法の特許限度値を下回る。</p> <p>工事の施行中の建設機械の稼働による振動レベルは、東京都公害防止条例の指定建設作業に係る勧告基準値を下回る。</p> <p>工事の完了後の再開発計画地周辺道路の振動レベルは、振動規制法の特許限度値を下回る。</p>
	補助第125号線建設事業	<p>工事の施行中の建設機械の稼働による振動レベルは、東京都公害防止条例の指定建設作業に係る勧告基準値を下回る。</p> <p>工事の完了後の計画路線を走行する車両による振動レベルは、振動規制法の特許限度値を下回る。</p>
4. 地盤沈下、地形・地質	二子玉川東地区再開発事業	<p>掘削工事においては、剛性・遮水性の高い山留め壁を不透水層である上総層群まで構築し、掘削区域とその周辺部の地下水の遮断、及び山留め壁を浸透する湧水量（しみ出し量：最大1.34 m<sup>3</sup>/日程度）の抑制により、地下水位の低下、及び地盤沈下を極力抑えることとした。また、再開発計画地周辺には、常時多摩川及び台地側から地下水の供給があることから、再開発計画地周辺の地盤変形はほとんどないと考えられる。</p>
5. 水文環境	二子玉川東地区再開発事業	<p>帯水層に構造物（地下階、山留壁）が構築されるが、地下水は平面的に広く分布しており、構造物等の周辺を回り込むものと考えられるため、流れを遮断することはない。また、再開発計画地内の地下水は、多摩川と台地部から十分な供給がなされていることから、流動阻害及び水位の低下は少ない。</p>
6. 日照阻害	二子玉川東地区再開発事業	<p>計画建物により一部地域において、新たな日影が生じるが、計画建物の日影時間は、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づく、日影規制値を下回る。</p>
7. 電波障害	二子玉川東地区再開発事業	<p>計画建物により、一部地域にテレビ電波のしゃへい障害及び反射障害が発生すると予測する。計画建物により新たに電波障害が発生すると予測する地域には、「高層建築物による受信障害解消についての指導要領」（昭和51年郵政省電波監理局長通達）に基づき、工事の進捗に応じて、共同受信施設等の適切な対策を講じることで影響は解消できると考える。</p>
8. 風 害	二子玉川東地区再開発事業	<p>計画建物の建設による周辺地域の風環境の変化の程度は、南西側の多摩堤通り沿いの一部において風環境評価ランクが1から2に変化し、強い風が吹く頻度が現況よりもやや多くなるが、風環境は住宅地、公園で許容される程度であり、その他の地域においては、現況の風環境とほとんど変化はない。</p>
9. 景 観	二子玉川東地区再開発事業	<p>工事の完了後は、高層棟を含む近代的な建物と緑地を備えた連続するオープンスペースが出現することにより、シンボル性のある景観が創出されることが考えられる。近景域からの眺望は、一部地域において圧迫感が生じるが、オープンスペースの植栽等により圧迫感は軽減されることが考えられる。</p>
	補助第125号線建設事業	<p>計画路線は、主として平面構造であることから地域景観特性の変化は少ないと考えられる。また、再開発計画により生み出される空間と一体となった歩道を整備するとともに、街路樹を配することによって周辺の自然と調和した、全体として調和のとれた沿道景観となると考える。</p>



A. 例

- 指定駐車区域 (二子玉川駅前地区開発事業)
- 計画建群 (駅前新15号建設事業)
- 指定計画区域内補助施設用地
- 駅前計画公園
- 自転車出入口

注) 図中の記号は補助施設を示す

本図は建設局(都市計画課)平成7年11月20日現在のもので、  
 変更がある場合は、建設局(都市計画課)に問い合わせる。  
 図中「例」の記号は、建設局(都市計画課)の  
 指定したものである。

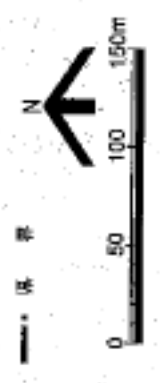
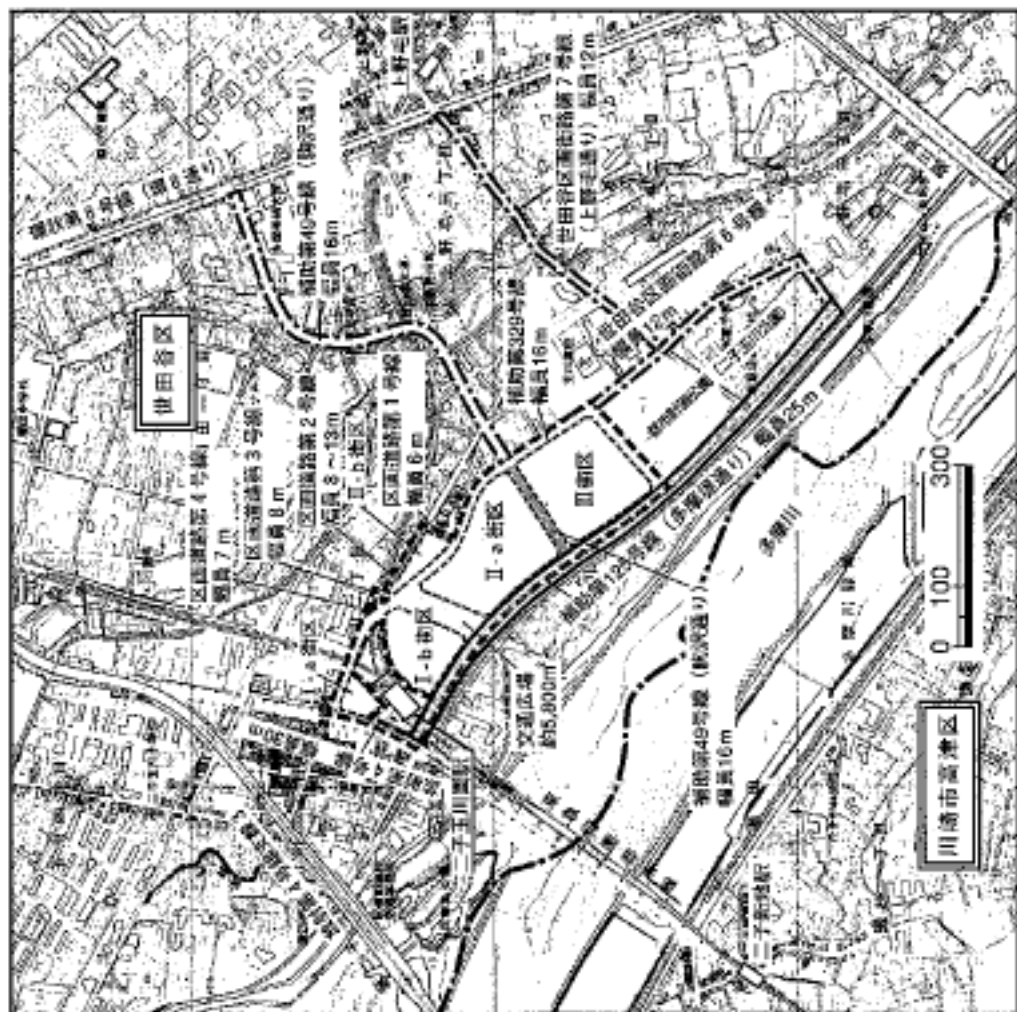
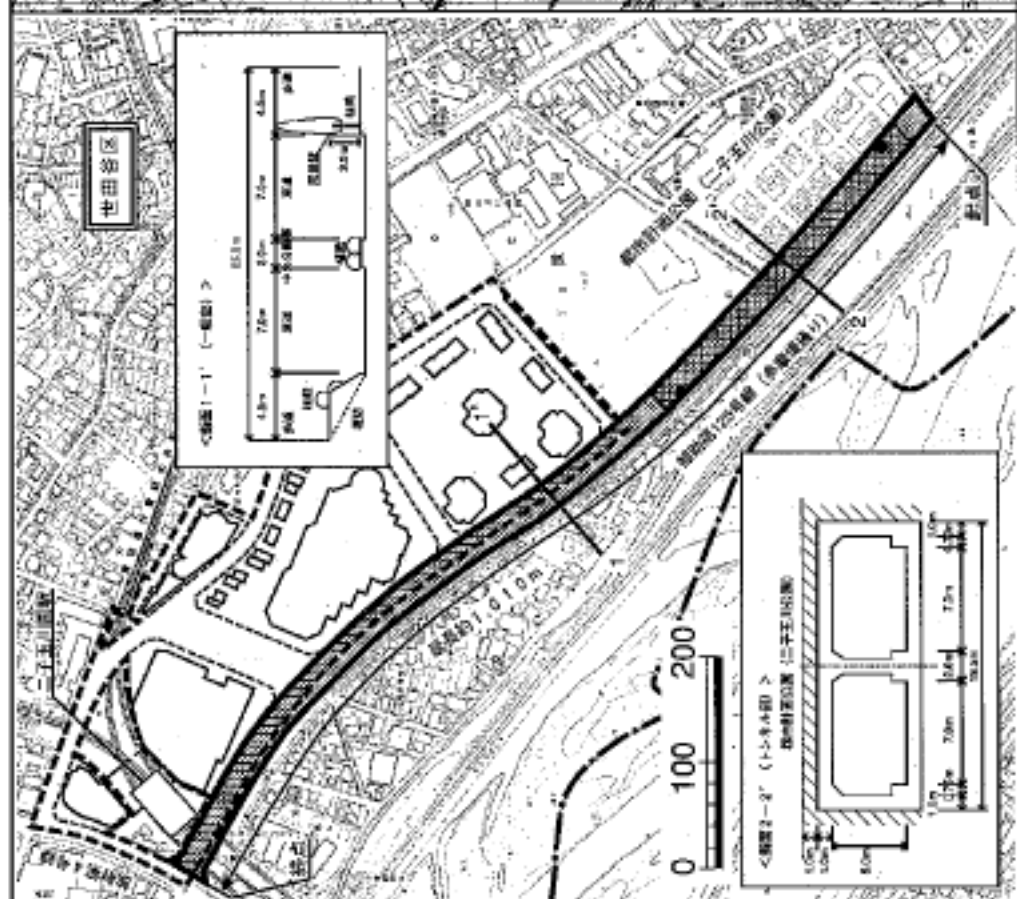


図 2-2-2 計画建物の配置図





凡例

- 再開発計画地 (二子玉川東地区再開発事業)
- 計画道路 (補助第125号線建設事業)
- 再開発計画地内補助第125号線拡幅用地
- トンネル
- 境界
- 変位點 (GL+9m)
- 1-1': 道路一般部断面位置
- 2-2': トンネル部断面位置

図 2-2-5 補助第125号線建設事業  
事業区域位置図