

1-178-2

# 環 境 影 響 評 価 書

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12年5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

〔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 代表事業者の名称及び所在地

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

### 1-3 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

#### 1-4 対象事業の内容の概略

対象事業としては、二子玉川東地区再開発事業及び補助第125号線建設事業の2つの事業がある。その内容の概略は、表1-4-1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（2. 対象事業の目的及び内容 2-2-1 位置及び区域 P8参照）。

表1-4-1 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 m <sup>2</sup> （容積対象面積 約351,100 m <sup>2</sup> ）
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

〔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

1-5 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1-5-1に示すとおりである。

表1-5-1 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	<p>工事の施行中の工事用車両走行時における再開発計画地周辺道路の各地点の一酸化炭素濃度は1.97~2.15ppm、二酸化窒素濃度は0.050~0.055ppmとなり、環境基準値を下回る。また、現況の大気質濃度に対する工事用車両の走行に伴う付加率は、一酸化炭素濃度が0.2%以下、二酸化窒素濃度が0.3%以下である。</p> <p>建設機械の稼働時における敷地境界上の一酸化炭素濃度の最大値は1.98ppm、二酸化窒素濃度の最大値は0.052ppmとなり、環境基準値を下回る。また、現況の大気質濃度に対する建設機械の稼働に伴う付加率は、一酸化炭素濃度が4.8%以下、二酸化窒素濃度が6.9%以下である。</p> <p>工事の完了後の開発交通走行時における再開発計画地周辺道路の各地点の一酸化炭素濃度は2.00~2.17ppm、二酸化窒素濃度は0.048~0.053ppmとなり、環境基準値を下回る。</p> <p>地下駐車場等からの排気ガスを含めた敷地境界上の一酸化炭素濃度は1.93ppm、二酸化窒素濃度は0.047ppmとなり、環境基準値を下回る。</p> <p>冷暖房施設の稼働時における二酸化窒素の最大着地濃度は0.047ppmとなり、環境基準値を下回る。</p> <p>地下駐車場等と冷暖房施設の二酸化窒素濃度を合算した濃度は0.047ppmとなり、環境基準値を下回る。</p> <p>工事の完了後の計画路線供用時における各地点の一酸化炭素濃度は2.00~2.07ppm、二酸化窒素濃度は0.048~0.050ppm、二酸化硫黄濃度は0.017~0.021ppmとなり、環境基準値を下回る。</p> <p>トンネル換気設備稼働時の最大着地濃度は、一酸化炭素濃度は1.92ppm、二酸化窒素濃度は0.047ppm、二酸化硫黄濃度は0.012ppmとなり、環境基準値を下回る。</p>
2. 騒 音	<p>工事の施行中の工事用車両走行時における再開発計画地周辺道路の騒音レベルの各地点の最大値は49~69dB(A)であり、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。</p> <p>建設機械の稼働時における敷地境界上の騒音レベルは最大65dB(A)であり、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>工事の完了後の開発交通走行時における再開発計画地周辺道路の騒音レベルの各地点の最大値は46~69dB(A)であり、環境基準値を上回る地点における開発交通車両の走行に伴う増加騒音レベルは+0~3dB(A)である。</p> <p>工事の施行中の建設機械の稼働時における敷地境界上の騒音レベルは最大62dB(A)であり、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伴う騒音レベルの各地点の最大値は44~57dB(A)であり、環境基準値を下回る。</p>

項 目	評 価 の 結 論
<p>3. 振 動</p> <p>二子玉川東地区再開発事業</p>	<p>工事の施行中の工事用車両走行時における再開発計画地周辺道路の振動レベルの各地点の最大値は39～51dBであり、振動規制法の要請限度値を下回る。</p> <p>建設機械の稼働時における敷地境界上の振動レベルは最大60dBであり、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>工事の完了後の開発交通走行時における再開発計画地周辺道路の振動レベルの各地点の最大値は40～50dBであり、振動規制法の要請限度値を下回る。</p>
<p>補助 第125号線建設事業</p>	<p>工事の施行中の建設機械の稼働時における敷地境界上の振動レベルは最大59dBであり、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伴う振動レベルの各地点の最大値は45～50dBであり、振動規制法の要請限度値を下回る。</p>
<p>4. 地盤沈下、地形・地質</p> <p>二子玉川東地区再開発事業</p>	<p>掘削工事においては、地中連続壁等の剛性・遮水性の高い山留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を行うことにより、山留壁を浸透する滲み出し量は最大1.34m<sup>3</sup>/日程度と推定している。したがって、工事中は地下水の汲み上げが少ない工法を採用することから、地下水位の低下に伴う地盤の沈下及び変形はないと考える。</p> <p>工事の完了後は、地下水を汲み上げるような施設はないため、再開発計画地周辺の地下水位の低下に伴う地盤変形はないと考える。</p>
<p>5. 水文環境</p> <p>二子玉川東地区再開発事業</p>	<p>帯水層に構造物（地下階、山留壁）を構築するが、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及び平面的に広く分布していることから、地下構造物による流動阻害は少ないと考える。</p>
<p>6. 植 物・動物</p> <p>二子玉川東地区再開発事業</p>	<p>現況の再開発計画地内の樹木等は、土地利用の過程で人為的に植栽された市街地に一般的に見られるものであり、鳥類等の動物についても、生息する種もしくは中継地として利用している種は、市街地に一般的に見られる種である。</p> <p>将来の再開発計画地内は、緑化計画にしたがって、再開発計画地が有する国分寺崖線と多摩川河川敷の間に位置する緑で両地域を結ぶ機能（緑のネットワーク機能）に配慮した植栽を施す計画であり、建物計画でも建物を板状ではなく塔状の高層棟にすることにより、再開発計画地を中継地としている種に対しても配慮した。</p> <p>また、国分寺崖線及び多摩川河川敷のそれぞれの生息環境に対する日影や風による影響の程度は、現況と大きく変化はないと考える。</p>
<p>7. 日照阻害</p> <p>二子玉川東地区再開発事業</p>	<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>
<p>8. 電波障害</p> <p>二子玉川東地区再開発事業</p>	<p>計画建物により、一部地域にテレビ電波の運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>
<p>9. 風 害</p> <p>二子玉川東地区再開発事業</p>	<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>

項 目		評 価 の 結 論
10. 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と考える。計画建物により計画地近傍の一部に圧迫感が生じると考えられる地点があるが、建物を塔状として高層棟を分散配置することにより、その足元にオープンスペースを確保するとともに、植栽を施すことから圧迫感は軽減されると考える。</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> <p>さらに、トンネル部は上部に植栽を施すことで、多摩川河川敷及び隣接して整備が予定されている都市計画公園と一体となって周辺と調和のとれた景観になると考える。</p>

1-6 評価書案の修正の概略

評価書の作成に当たっては、知事の審査意見書等に基づき評価書案を修正した。

評価書案の主な修正の概略は、表1-6-1(1)~(2)に示すとおりである。

表1-6-1(1) 評価書案の主な修正の概略(本編)

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
4. 予測・評価項目の選定	項目の選定	知事の審査意見書に基づき、植物・動物を予測・評価項目として選定した。
5-1 大気汚染	現況調査	知事の審査意見書に基づき、現況調査を冬季に実施した理由及び大気質と自動車交通の調査時期が大幅にずれている理由並びに、駒沢通り(NO4地点)を調査地点として選定した理由について記述した。
	予測・評価	知事の審査意見書に基づき、工事の施行中のうち第1期工事については、現況濃度に対する付加率についても予測し、環境保全のための措置も勘案して評価した。
5-4 地盤沈下及び地形・地質	予測	知事の審査意見書に基づき、山留壁を浸透する湧水量の算定に用いた山留壁の種類、工法、構造等について算定根拠を具体的に記述した。
5-6 植物・動物	予測・評価	知事の審査意見書に基づき、植物・動物を予測・評価項目として選定し、予測・評価を行った。
5-8 電波障害	予測	知事の審査意見書に基づき、テレビ神奈川(UHF波)の電波障害について、遠へい障害及び東方向の反射障害の影響の範囲について、資料編に明示した。
5-9 風害	予測	知事の審査意見書に基づき、予測に使用した測定局以外の測定局のデータを基に予測を実施し、比較した結果を補足説明として付け加えた。
5-10 景観	予測・評価	知事の審査意見書に基づき、予測地点を追加し補助第125号線建設事業に係るトンネルの設置に伴う景観の変化についてもわかりやすく予測・評価を行った。
7. 環境保全のための措置	景観	知事の審査意見書に基づき、再開発計画地は、比較的自然環境が良好な国分寺崖線と多摩川河川敷に挟まれた狭い地域に立地することから、地域景観への影響を緩和する配慮を記述した。
	その他	知事の審査意見書に基づき、二子玉川東地区再開発事業の供用に伴い発生・集中する交通量を抑制するための方策を記述した。

表1-6-1(2) 評価書案の主な修正の概略(資料編)

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
4. 大気汚染	現況調査	一般環境大気測定局の季節別の大気質濃度変化を記載した。
8. 植物・動物	現況調査	現況調査の内容について、補足資料を記載した。
9. 電波障害	予測	テレビ神奈川(UHF波)の電波障害について、遠へい障害及び東方向の反射障害の影響の範囲を明示した。
10. 風害	予測	調査対象とした測定局以外の他の測定局の上空風データによる風環境評価ランクを明示した。