

2-188-2

評価書案に係る見解書

—（仮称）日本橋室町二丁目ビル建設事業—

平成11年12月

三井不動産株式会社

1. 事業者の名称及び所在地

名 称：三井不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 岩沙 弘道

所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称：（仮称）日本橋室町二丁目ビル建設事業

種 類：高層建築物の新築

3. 対象事業の内容の概略

3-1 対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は、表3-1-1に示すとおりである。

本事業は、中央区日本橋室町二丁目に位置する三井本館及び三井二号館に隣接して、最高高さ約194mの高層建築物を建築するものである。

表3-1-1 事業の内容の概略

項 目	内 容 の 概 要
位 置	東京都中央区日本橋室町二丁目一番地1他
敷 地 面 積	約14,375m ²
建 築 面 積	本館（既存）：約4,740m ² 二号館（既存）：約2,370m ² 新館（新設）：約5,500m ² 合 計：約12,610m ²
延 床 面 積 （容積対象床面積）	本館（既存）：約32,340m ² （約32,340m ² ） 二号館（既存）：約28,380m ² （約24,390m ² ） 新館（新設）：約129,980m ² （約118,350m ² ） 合 計：約190,700m ² （約175,080m ² ）
最 高 高 さ	約194m
主 要 用 途	事務所、店舗、ホテル、駐車場等
駐 車 台 数	約370台
用 途 地 域	商業地域
予 定 工 期	平成12年10月～平成19年12月
供 用 予 定	高層部（平成17年6月）、中層部（平成19年12月）

3-2 対象事業の目的及び内容

3-2-1 対象事業の目的

計画地のある日本橋地域は、東京の金融中心として長く機能してきた地であるが、今日では、地域全般に立て替えが進まないため建物の老朽化が顕著となりつつある。また、一方で金融機能の再編が大きく求められていることもあって、街の更新が必要となりつつある。

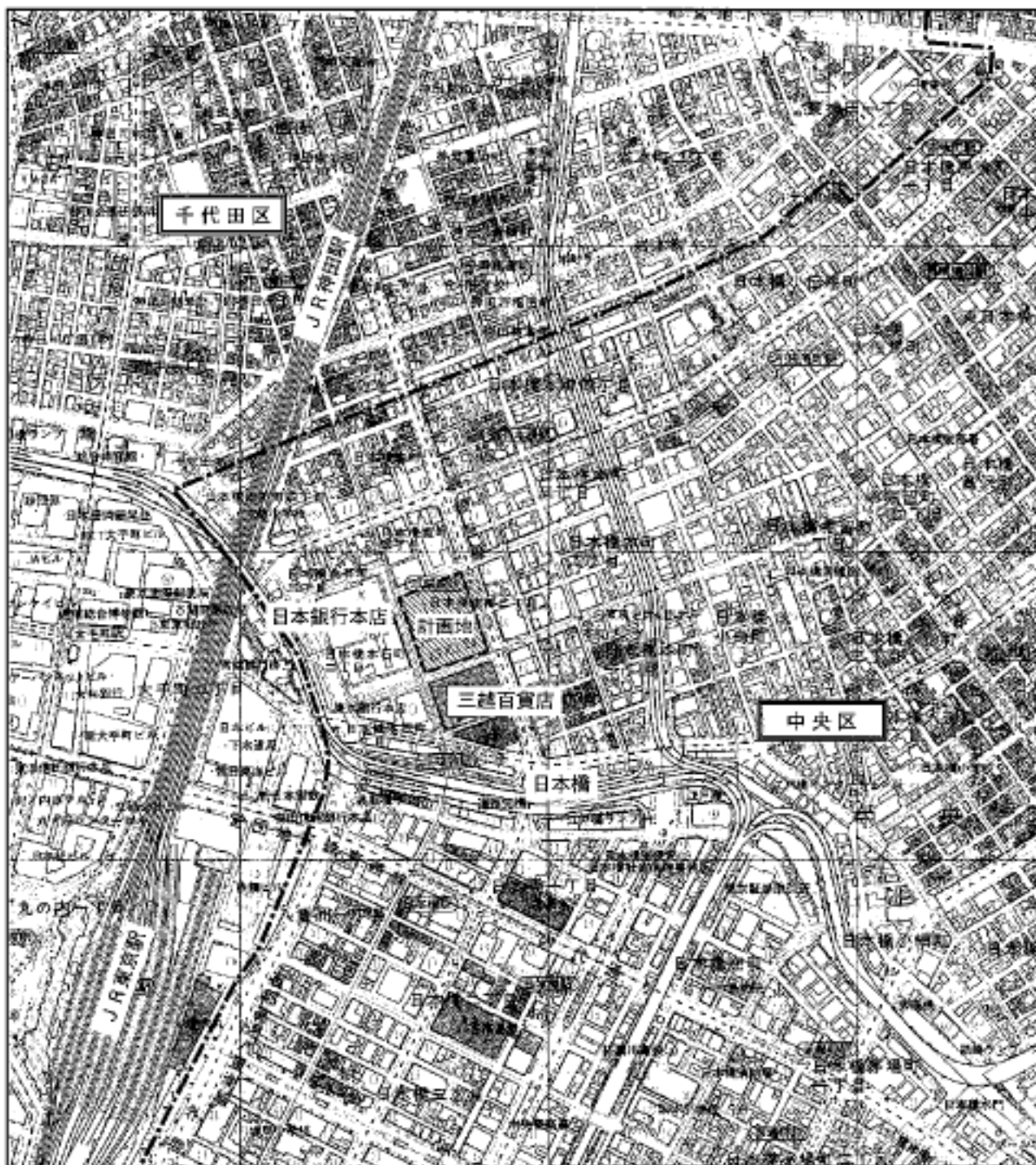
「区部中心部整備指針」（東京都 平成9年4月）で、当地域は再編都心として位置づけられている。また、中央区の「日本橋・東京駅前地区再生計画」では、都市再生の一環として、「日本橋金融街を再生するために新しい都市機能と都市景観のシンボルとなる超高層建物の導入を図るとともに既存建物の更新を図る地区」として位置づけられている。

本事業は、以上の位置づけに基づき、特定街区の都市計画に従って重要文化財（平成10年12月26日指定）である三井本館の保存に努めるとともに地域の活性化をもたらす新しい建物の創出を図るものである。

3-2-2 対象事業の内容

(1) 位置及び区域

計画地は、JR東京駅より北東へ800m、JR神田駅より南へ600mの中央区日本橋室町二丁目に位置し、図3-2-1に示すように、日本銀行本店の東側、日本橋三越百貨店の北側に近接している。また、計画地内には重要文化財に指定されている三井本館があるが、これについては現状保存する計画である。



凡 例

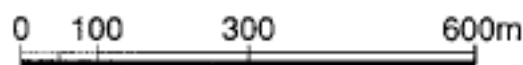


計画地



区界

本図は国土地理院1:10,000地形図「日本橋」(平成6年7月1日発行)を用いて作成したものである。



1 : 10,000

図3-2-1 計画地位置図

(2) 計画概要

① 配置計画

街区全体での配置計画は、以下のとおりである。

ア. 街区南側には、重要文化財の三井本館を保存する。

イ. 街区西側には、日本銀行本店本館との歴史的環境づくりに配慮した既存の三井二号館を、地下等の一部を改修して保存し活用する。

ウ. 街区北側中央部では、新館高層棟を三井二号館の壁面及び回廊の位置に合わせて配置する。用途としては、低層部は店舗など、中層部は業務、高層部はホテルの構成である。

エ. 街区北東側の中央通り側には、街並み形成に配慮した新館中層棟を配置する。用途としては、低層部は店舗等、中層部は業務の構成である。

② 建築計画

建築計画の概要は表3-2-1に示すとおりである。

重要文化財である三井本館及び三井二号館は既存のまま残し、新館を新築する。

表3-2-1 建築計画概要

項 目	本館 (既存)	二号館 (既存)	新館	合 計
建築面積 (m ²)	約 4,740	約 2,370	約 5,500	約 12,610
延床面積 (m ²) (容積対象床面積)	約32,340 (約32,340)	約28,380 (約24,390)	約129,980 (約118,350)	約190,700 (約175,080)
構 造	鉄骨コンクリート造 鉄筋コンクリート造	鉄骨鉄筋 コンクリート造	鉄骨造 鉄骨鉄筋 コンクリート造	—
最高建物高さ (m)	約 37	約 59	約 194	—
主要用途等	重要文化財	事務所 店舗 駐車場	事務所 店舗 ホテル 駐車場	—
駐車場 (台)	—	約 65	約 305	約 370

3-3 工 程

対象事業の工程は、表3-3-1に示すとおりである。

第1期工事の工事期間は、平成12年10月～平成17年6月の57ヶ月間である。

第1期工事の終了後2ヶ月後から第2期工事に着手する。

第2期工事の工事期間は、平成17年9月～平成19年12月の28ヶ月間である。

第1期と第2期工事を合わせた工事期間は、平成12年10月～平成19年12月の87ヶ月間である。

表3-3-1 主要工程表

年 月	平成12年			平成13年			平成14年			平成15年			平成16年																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7					
延べ月数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7					
工事工程	本館増築部解体												第1期工事																							
	地中連続壁																								地上工事											

年 月	平成16年			平成17年			平成18年			平成19年																															
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
延べ月数	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87
工事工程	第1期工事												第2期工事																												
	地上工事												地中連続壁												地上工事																
	仕上げ・外構工事																								仕上げ・外構工事																

4. 評価書案について提出された主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

評価書案について、都民から意見書が3件、関係区市長（中央区、千代田区、台東区、江東区、江戸川区、新宿区、中野区、杉並区、練馬区、田無市、小平市）からの意見が11件提出された。

なお、公述の申し出がなかったため、公聴会は開催されなかった。

評価書案について提出された意見等の内訳は、表4-1に示す。

表4-1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見書	3
公聴会での公述	—
関係区市長からの意見	11
合計	14

また、東京都環境影響評価条例第14条に基づく千葉県知事との協議により、浦安市長及び市川市長から意見が提出された。

主な意見とそれらについての事業者の見解の概要は、表4-1-1に示すとおりである。

表4-1-1 主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

項目	(1) 大気汚染、騒音	
	意見の概要	見解
	<p>日本橋室町地区周辺のNO₂濃度、及び騒音が現状で既に環境基準を上回っているのであれば、ここでの大規模工事は行わないべきではないか。「付加率」や「増加レベル」などの独自概念を持ち出し、影響がないかのような評価をしてしまつては、公正なアセスメントとは言えない。</p>	<p>計画地周辺のNO₂濃度及び道路騒音レベルが環境基準を上回っていることは認識しておりますが、現在国及び自治体等で自動車交通に伴う影響の低減に向けた様々な施策が進められており、今後はこれらの施策が講じられることにより、NO₂濃度及び道路騒音レベルの低減が図られるものと考えています。</p> <p>評価の方法については、事業の実施による影響の程度をより判りやすく表現するために付加率及び増加騒音レベルで評価しております。</p>
項目	(2) 地盤沈下及び地形・地質	
	意見の概要	見解
	<p>「地盤沈下」は、建物の建設が影響を及ぼすとして選定されているが、建物の存在（供用後）も影響を及ぼす可能性がある（工事完了後の地盤沈下の事例は多数ある）、マトリックスに○を追加すべきである。</p>	<p>対象事業では、掘削工事による山留壁の変形に伴う地盤の変形、地下水の湧水及び地下構築物による地下水位の変化による地盤沈下の発生が予想されることから予測・評価の対象としております。</p> <p>工事完了後には地盤沈下の影響が懸念される地下水の汲み上げは行わないことや地下構築物による地下水の流動阻害はないと考えられることから、予測・評価は行っておりません。</p>
項目	(3) 水文環境	
	意見の概要	見解
	<p>項目「水文環境」が、建物の建設と建物の存在により影響を受ける可能性があるにもかかわらず、選定されていない。選定しなかった理由として、「帯水層は面的な広がりを持っており、掘削及び地下構築物により地下水の流れが遮断されることはない」等とあるが、理屈通りうまくはっていない地下開発の事例は多い。何よりも、選定しなかった理由を長々と述べていること事態が、本来選定しなければならない項目であることを示すよい証拠である。近隣の類似事例である「環状第2号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業」「丸の内二丁目2-1他街区開発事業」ではいずれも、水文環境の予測・評価を行っている。水文環境の予測・評価は行うべきであり、もし行わないならば、これら2事業と本事業との違いを示すべきである。</p>	<p>計画地及びその周辺の地表面は、その大部分が建物及び舗装によって覆われており、雨水浸透状況は現在、将来ともほとんど変化はないと考えております。</p> <p>工事では、山留壁として剛性が高くかつ透水性の高いソイル柱列壁をGL-40mの深さまで構築し、山留壁からの湧水を抑える計画としております。</p> <p>また、山留壁に対する水圧（側圧）を抑え、掘削時の安全性を確保するため、地下水位を根伐底まで低下させる計画としておりますが、これは山留壁近傍の地下水のみを排水するものであり、掘削に伴う周辺地下水の低下が一時的に見られたとしても、計画地周辺の帯水層は面的な広がりを持っていることから、掘削及び地下構築物により地下水の流れが遮断されることは無いため、工事の完了時には地下水は回復するものと考えております。</p> <p>したがって、水文環境に与える影響は無いものと考え、予測評価の対象としておりません。</p> <p>また、近隣の類似事例での水文環境の予測・評価の内容は、本事業においては地盤沈下及び地形・地質の中で予測・評価しております。</p>

項目	(4) 日照障害	
意見の概要	見解	
<p>評価結果では、計画地北側の広い範囲に日影の範囲が生じるとされているが、「商業地域であり日影規制はない」ことからまったく問題にされていない。しかし、この範囲にある事務所で働いている在勤者は数多くいる。日影時間が長くなれば労働環境は当然悪化する。商業地域に日影規制がないこと事態が問題であるが、事業者はこれに則るのではなく、在勤者にも配慮した評価を行うべきである。</p>	<p>計画建物による日影は、計画地から300m以内のGL+4mレベルで3時間以内であり、その部分の大半は30m以上の建物が既存しております。それらの既存建物はほとんどがオフィスビルであり、在勤者は事務所内での勤務が主になると考えられますことから、影響は少ないと考えております。</p> <p>また、計画建物高層部は、南北方向に細長い形状とし、計画地の中央部に位置させることで、できる限り日影の影響が生じないように配慮した計画としております。</p>	

項目	(5) 電波障害	
意見の概要	見解	
<p>電波受信障害解消につき今後受信者に負担なき様、事業者負担により支障なきようお願いいたします。この建設は、平成12年10月～平成19年12月の工事予定とのこと。長期に及ぶため、住民への説明会も状況把握の時点で明確に対応してほしいと思います。</p>	<p>計画建物によるテレビ電波の受信障害が明らかになりました場合には、「高層建築物による受信障害解消についての指導要綱」（電波監理局長通達、昭和51年3月6日）に基づいて、責任を持って対策致します。</p> <p>遮蔽障害を予測しております地域では、地上躯体工事の進捗に合わせて、計画建物による影響が発生する前に共同受信施設等の設置による対策を実施させていただきます。</p> <p>反射障害につきましては、連絡をお受けして調査を実施させていただきます。本事業の影響であることを明確にした上で対策を実施させていただきます。</p> <p>なお、本事業による電波障害発生状況が把握出来ました時点で、対象となる地域の方々に説明を行なうなどの対応を致します。</p>	

項目	(6) 風害	
意見の概要	見解	
<p>風洞実験の模型は、大きいと風洞側壁の境界領域の影響が出てしまい、小さいと実物の再現性が悪く模型の誤差が大きくなる。また、模型の材質によっても摩擦効果に影響を与え、現実の摩擦力を模型で再現するのは難しい。実験結果の評価は、少なくとも3種類程度の縮尺の模型で実験し、材質も色々に変えて、その結果を全部示した上で言わないと説得力がない。</p>	<p>風洞実験は、過去に多くの実績があり、これらのデータに基づいた信頼できる知見が得られています。また、東京都環境影響評価条例に基づく「高層建築物の新築」の実施例にも用いられている手法であり、信頼性の高いものであると考えています。</p> <p>風洞実験では、模型化が必要な再現範囲は少なくとも対象建物を中心として、その半径が対象建物高さの2倍程度とされています。本実験では、風洞の閉塞率（5%程度以下を目安とする）を考慮し、計画建物を中心半径400mの範囲を縮尺1/400で再現した市街地模型を使用しました。</p> <p>したがって、風洞実験の結果は十分信頼できるものと考えております。</p> <p>なお、工事の完了後には計画地周辺において風向・風速の現地調査を行う予定であり、万一苦しい影響がある場合には、保全措置を検討致します。</p>	

項目	(7) 景観	
	意見の概要	見解
<p>「シンボリックな景観が創出される」「周辺と調和のとれた街並み景観が創出される」という評価結果となっているが、そう認識するかどうかは人それぞれである。特に問題なのは、本地区は重要文化財が林立すると言う特殊条件があり、そこに突如として高さ200m近くの建築物を建設すれば、重要文化財は大変見苦しくなり、文化財の価値を低下させることにもなる。モンタージュ写真を公開して市民にアンケートをとり、その集計を元に評価する手法をとらないと、景観に関する正しい評価は出来ない。</p>	<p>計画建築物のデザインは、重要文化財である三井本館と調和のとれたものとし、道路沿いは周辺建物と高さをそろえた計画としています。また、評価書案でモンタージュ写真を作成し、予測・評価を行っております。</p> <p>今後、詳細設計にあたっては、皆様から頂いたご意見を参考にさせて頂き、検討してまいります。</p>	

項目	(8) 史跡・文化財	
	意見の概要	見解
<p>重要文化財の価値は、その歴史的な重要性と共に、建築物のデザインや景観の価値が極めて重要である。三井本館、日本銀行本店、日本橋の直近に高層建築物を建設すれば、これら重要文化財の直接の破壊はなくとも、景観の価値を下げることになる。評価結果には、景観面から見た評価が一切入っていない。特に三井本館については、その背後に隣接して高層部が建設され、景観が大きく破壊される以上、重要文化財としての価値は著しく下がることになる。</p>	<p>計画建築物のデザインは、重要文化財である三井本館と柱の間隔、外壁の色彩についても調和のとれたものとし、道路沿いは周辺建物と高さをそろえた計画とすることで、周辺の重要文化財である日本銀行本店や東京都の歴史的建造物に選定されている三越本店にも配慮した調和のとれたものになると考えております。</p>	