

1-192-1

評価書案に係る見解書

東雲地区開発事業

平成12年5月

都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
三菱商事株式会社
三菱地所株式会社
株式会社アール・エム都市開発

1. 事業者の名称及び所在地

(1) 事業者の名称及び所在地

名称：都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
代表者：本部長 吉田吉宣
所在地：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

名称：三菱商事株式会社
代表者：代表取締役 外村直久
所在地：東京都千代田区丸の内二丁目6番3号

名称：三菱地所株式会社
代表者：取締役社長 福澤 武
所在地：東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

名称：株式会社アール・エム都市開発
代表者：代表取締役 茂木信豊
所在地：東京都中央区八重洲二丁目8番5号

(2) 代表者の名称及び所在地

名称：都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
代表者：本部長 吉田吉宣
所在地：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

2. 対象事業の名称及び種類

名称：東雲地区開発事業
種類：住宅団地の新設、高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

3. 対象事業の内容の概略

(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。

表3-1-1 事業の内容の概略

項目	内容
位 置	東京都江東区東雲一丁目9番31号他
敷 地 面 積	約151,400㎡
延 床 面 積	約882,300㎡
棟 数、最 高 高 さ	棟数：16棟、最高高さ：約180m
主 要 用 途	住宅、商業、業務、駐車場
住 宅 建 設 戸 数	約6,000戸
駐 車 台 数	約4,800台
主たる公共公益施設等	都市計画公園、区画道路
工 事 予 定 期 間	平成12年度～平成24年度

(2) 対象事業の目的及び内容

① 目的

対象事業は、東京都臨海部に位置し、都心に近接する地区として、土地の有効・高度利用を図るとともに都心居住を支える魅力ある住宅市街地の形成を目指す「東雲地区住宅市街地総合整備事業」の整備計画において、住宅市街地を建設する先導的プロジェクトとして位置づけられている。その中で、本事業は東京の職住近接を実現する都市構造の形成と都心における居住機能の確保に資する地区として、また、江東区が臨海部で展開する魅力ある居住都市づくりの先導地区として、良質な都市型住宅と都市生活者の多様なニーズに応える施設及び商業、業務等が複合した都心住宅市街地を建設する。

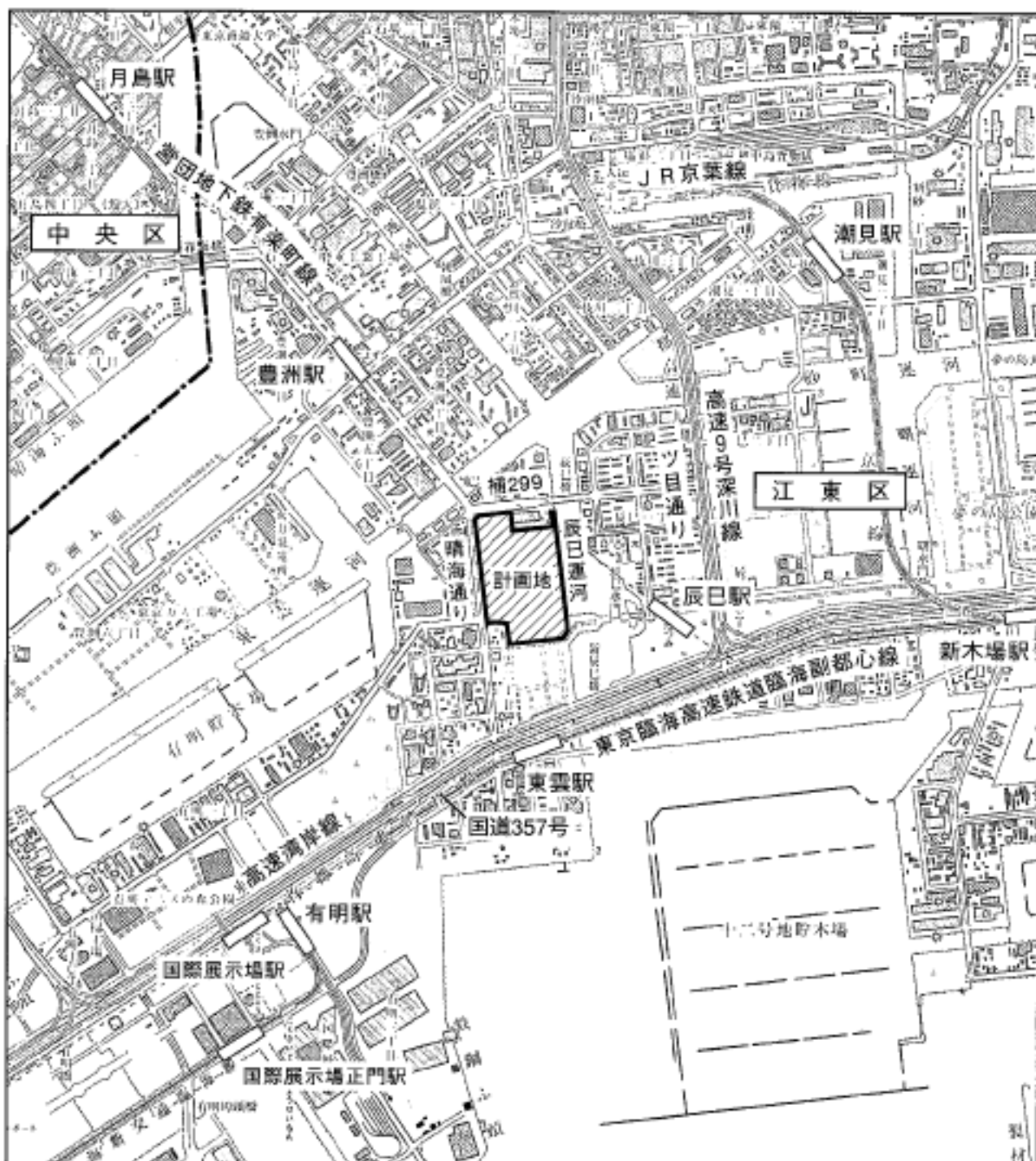
また、豊かな歩行者空間と水辺空間及び都市的で美しい街並みの形成を図り、良好で魅力ある都市環境を創出することを目的とする。

② 内容

ア. 位置及び区域

東雲地区開発事業用地（以下、「計画地」という）の位置は、図3-1-1に示すとおりであり、江東区東雲一丁目に位置しており、営団地下鉄有楽町線豊洲駅から南東約750m、辰巳駅から北西約350m、臨海副都心線東雲駅から北約350mの位置にあり、鉄道交通の利便性の高い地区にある。また、計画地に隣接する幹線道路は放射34号線日比谷豊洲埠頭東雲町線（晴海通り）、補助299号線（補299）があり、計画地の東側は辰巳運河に接している。

なお、計画地は旧三菱製鋼東雲工場（東京製作所）の跡地であり、現在は未利用地である。



凡 例

-  計画地
-  区境界

本図は国土地理院1:25,000地形図「東京南部」
(平成8年3月31日発行)を用いて作成した
ものである。

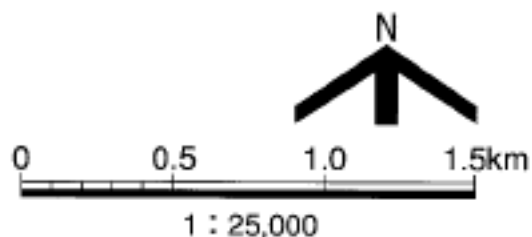


図3-1-1 計画地位置図

イ. 計画概要

(7) 配置計画

建物の配置計画にあたっては、本計画地はにぎわいのある都市活動が期待される晴海通りとアメニティ性の高い運河に挟まれた敷地であるという立地特性を活かし、全体を3つの特徴をもったゾーンに分け、各ゾーンの特性に応じた配置計画とした。

また、土地の有効高度利用を図りつつ、建物による周辺地域への日照、電波障害、風害、景観等の影響を極力小さくなるように、板状住棟は計画地中央部に配置し、超高層住棟は計画地周辺に配置して建物方位を極力統一するとともに、超高層住棟の足元には低層建物及び植栽等を配置する計画とした。計画建物の配置は図3-1-2に、緑化計画図は図3-1-3に示すとおりである。

3つのゾーンの配置計画は以下のとおりである。

<辰巳運河に面するゾーン>

辰巳運河に面するゾーンでは運河を眺望できる景観特性を活かし、眺望と地域のランドマーク性に配慮して連続性のある超高層住宅を分散配置した。

また、超高層棟の下部には低層棟や植栽及び都市計画公園を配置し、運河の景観を充分に楽しめるアメニティ機能を持たせるとともに運河沿いの風環境に配慮した。

<中央のゾーン>

中央ゾーンは自立型の街として、生活をささえる商業・教育・文化・健康福祉等の都市機能を入れることにより、にぎわいのある生活アメニティ環境をつくるため、通りに面して高層建物（14階程度）を配置した街路型住宅とした。

また、歩行者通路沿いの高層棟建物の下部には低層棟を配置するとともに、植栽を施すことにより、風環境に配慮した計画とした。

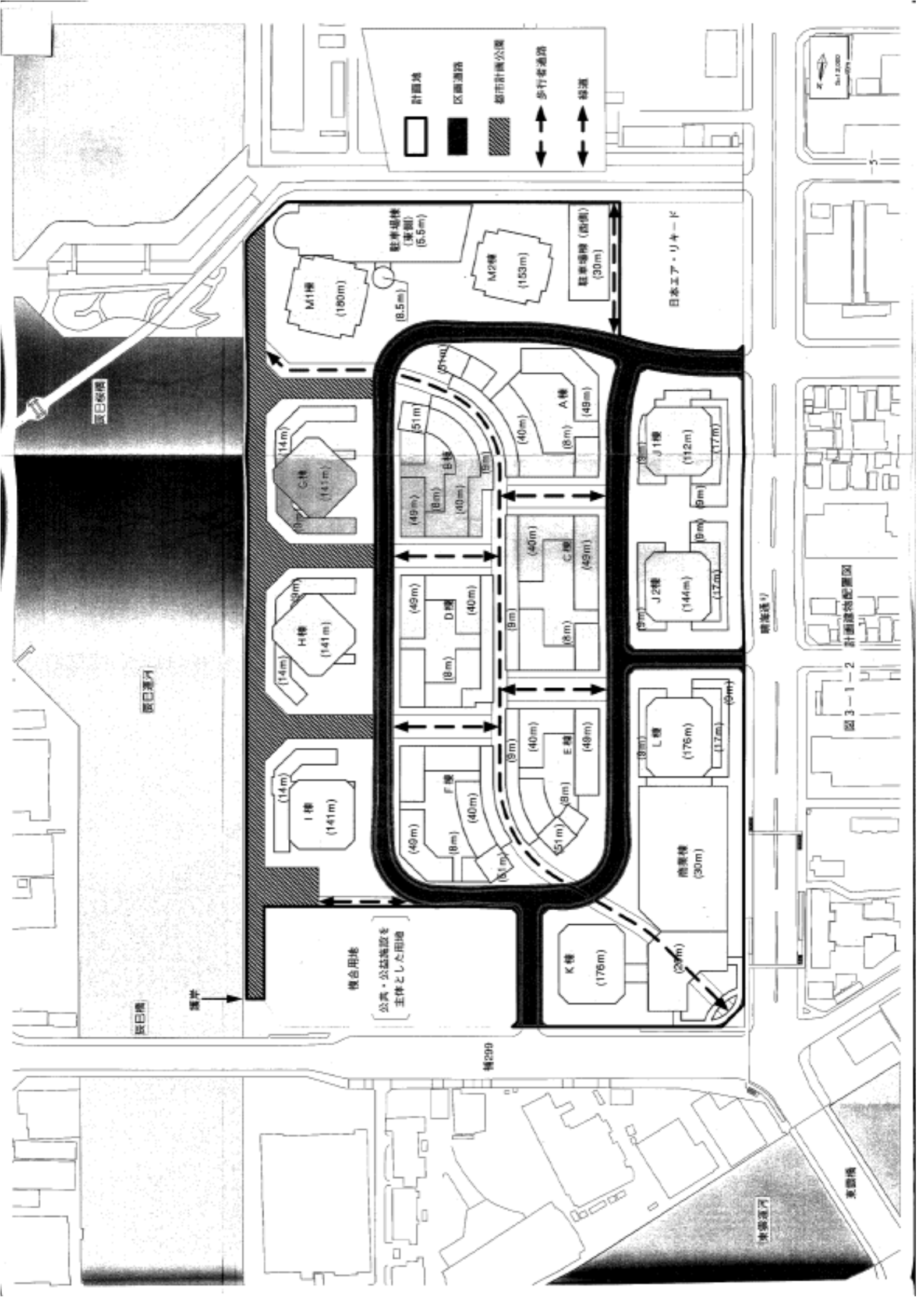
<晴海通り沿いのゾーン>

晴海通りに面したこのゾーンは、将来予想される周辺の都市構造の変化にも柔軟に対応していくゾーンとしており、商業・業務施設等を複合配置し、住宅棟は地域の都市型ランドマークの形成を意図して超高層住宅を分散配置した。

また、超高層棟の下部には低層棟を配置するとともに、植栽を施すことにより、風環境に配慮した計画とした。

なお、今回、隣接地との一部土地交換により敷地形状及び建物配置を一部変更する。

その変更内容は、p. 50に示す。



両日川

両日川

東橋川

東橋

両日橋

雑草

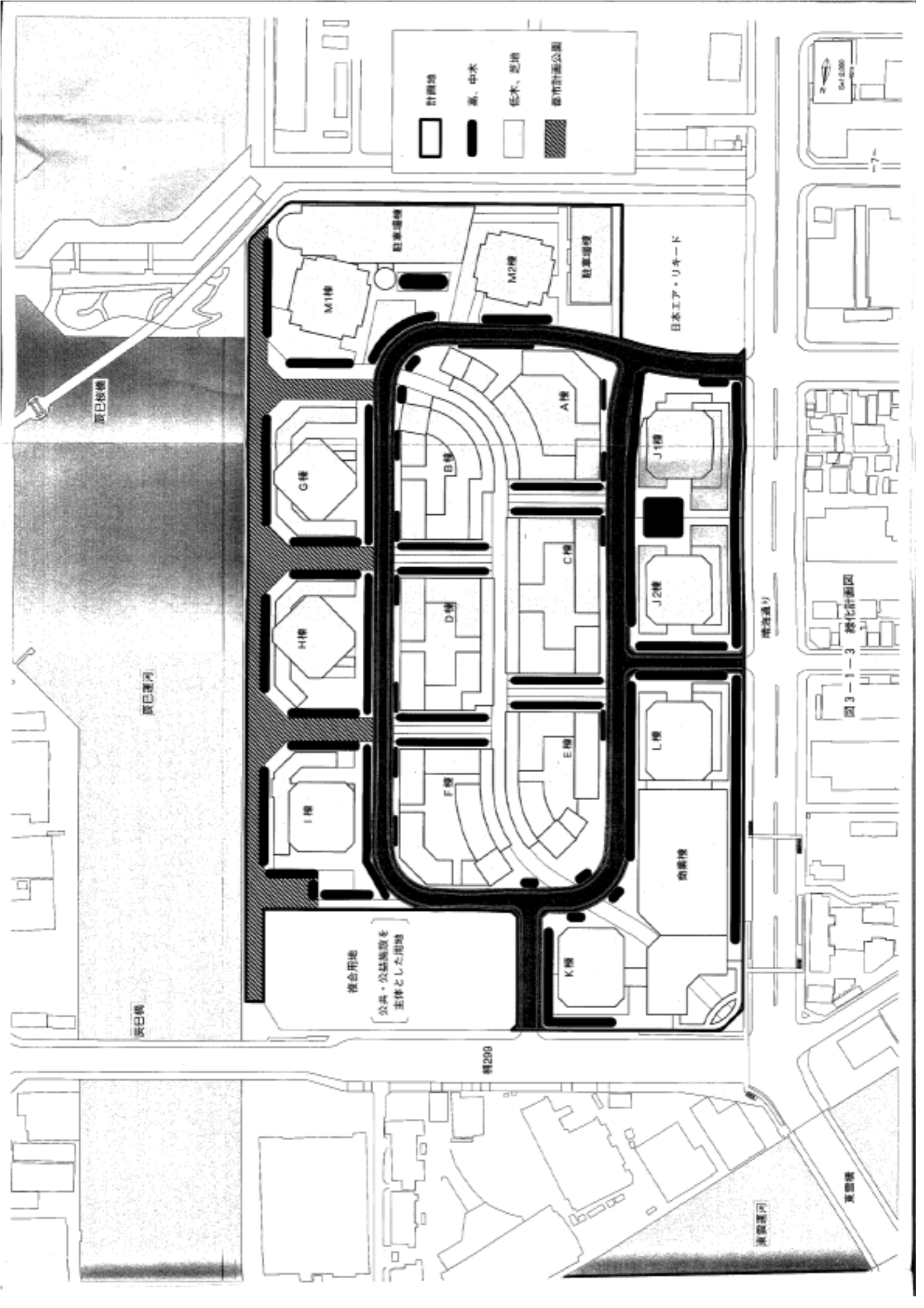
複合用地
公営・公益施設を
主体とした用地

幅299

東橋通り

図3-1-2

計画地配置図



- 計画地
- 高、中水
- 低水、芝地
- 都市計画公園

東白根橋

東白根河

東白根

複合用地
公共・公益施設を
主体とした用地

駐車場

M1棟

M2棟

G棟

B棟

J1棟

H棟

D棟

C棟

J2棟

I棟

F棟

E棟

L棟

K棟

商業棟

日本エア・リキード

晴海通り

図3-1-3 緑化計画図

東園河

東園橋

0-10.000

7

(4) 建築計画

建築計画の概要は表3-1-2に示すとおりである。

全域において主要用途は住宅を中心とした事業であるが、住宅以外の用途の建物はJ1棟が業務・商業・駐車場、商業棟が商業・駐車場である。なお、商業棟が完成するまでの暫定的な対応として、暫定商業施設を計画している。

表3-1-2 建築計画概要

	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	最高建物 高さ (m)	主 要 用 途	駐 車 場 (台)
A 棟	約 6,400	約 44,100	約 51	住宅・業務・商業・駐車場	約 200
B 棟	約 5,000	約 32,000	約 51	住宅・業務・商業・駐車場	約 150
C 棟	約 6,000	約 40,000	約 49	住宅・業務・商業・駐車場	約 180
D 棟	約 5,400	約 34,500	約 49	住宅・業務・商業・駐車場	約 150
E 棟	約 5,400	約 32,700	約 51	住宅・業務・商業・駐車場	約 150
F 棟	約 5,500	約 40,600	約 51	住宅・業務・商業・駐車場	約 180
G 棟	約 3,900	約 58,200	約141	住宅・商業・駐車場	約 300
H 棟	約 3,800	約 57,200	約141	住宅・商業・駐車場	約 300
I 棟	約 4,100	約 59,800	約141	住宅・商業・駐車場	約 300
J 1 棟	約 4,100	約 42,100	約112	業務・商業・駐車場	約 200
J 2 棟	約 3,800	約 61,800	約144	住宅・業務・商業・駐車場	約 230
K 棟	約 2,300	約 80,600	約176	住宅・商業・駐車場	約 375
L 棟	約 3,200	約 81,800	約176	住宅・商業・駐車場	約 375
M 1 棟	約12,400	約179,200	約180	住宅・駐車場	約1,200
M 2 棟			約153	住宅・駐車場	
商業棟	約 7,500	約 37,700	約 30	商業・駐車場	約 500
合 計	約78,800	約882,300	—	—	約4,800

暫定商業施設	約 7,200	約 7,200	約 5	商業	約 300 (屋外)
--------	---------	---------	-----	----	---------------

注) 暫定商業施設は、商業棟が完成するまでの一時的な利用施設であり、商業棟の建設時には解体撤去する。

(3) 工事工程

工事は、平成12年10月に着工し、第一段階で道路、中央ゾーン及び辰巳運河に面するゾーンの一部の整備、第二段階で辰巳運河に面するゾーンの整備、第三段階で晴海通りに面するゾーンの整備を計画しており、平成25年3月竣工予定で、工期は150ヶ月間を予定している。

本事業に係る全体工事工程は、表3-1-3に示すとおりである。

表3-1-3 工事工程表

年度	平成12年度												平成13年度												平成14年度												平成15年度												平成16年度											
	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	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	8	9
延べ月数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54						
中央ゾーン	[Redacted]																																																											
阪巴運河ゾーン	[Redacted]																																																											
横濱運河ゾーン	[Redacted]																																																											
暫定橋梁施設	[Redacted]																																																											
区画道路	[Redacted]																																																											
都市計画公園	[Redacted]																																																											
地中埋設物撤去	[Redacted]																																																											

年度	平成17年度												平成18年度												平成19年度												平成20年度																																																																	
	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	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																																																						
延べ月数	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	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102																																																						
中央ゾーン	[Redacted]																																																																																																					
阪巴運河ゾーン	[Redacted]																																																																																																					
横濱運河ゾーン	[Redacted]																																																																																																					

年度	平成21年度												平成22年度												平成23年度												平成24年度																																																																																																																	
	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	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																																																																																																						
延べ月数	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150																																																																																																						
中央ゾーン	[Redacted]																																																																																																																																																					
阪巴運河ゾーン	[Redacted]																																																																																																																																																					
横濱運河ゾーン	[Redacted]																																																																																																																																																					
暫定橋梁施設	[Redacted]																																																																																																																																																					

中央ゾーン(A, B, C, D, E, F棟)
 阪巴運河ゾーン(G, H, I, M1, M2, 副橋橋脚)
 横濱運河ゾーン(J1, J2, K, L, 橋梁渡)

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、都民等からの意見書はなく、公聴会においては1名の公述人により意見が述べられた。

また、関係区市長（江東区、中央区、港区、江戸川区、千代田区、台東区、文京区、渋谷区、目黒区、世田谷区、品川区、大田区）からの意見が12件、隣接県知事等（市川市、船橋市、浦安市、川崎市、横浜市）からの意見が5件提出された。

評価書案について提出された意見等の件数の内訳は、表4-1に示す。

表4-1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民等からの意見	0
公聴会での公述意見	1
関係区市長等からの意見	17(5)
合計	18

注) () は隣接県知事等からの意見数(内数)

(1) 都民の主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

都民の主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要は、表4-2に示すとおりである。

表4-2 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	ア. 大気汚染	
	意見の概要	見解
	<p>500メートル先には臨海副都心計画が今進められているが、この東雲事業の目的に臨海部の開発の都市づくりに先導的な役割を果たすと書いてある。この臨海開発については、都民から様々な批判が出され、大気汚染その他の公害問題で批判が出ている。</p> <p>東京都もこの地域の環境アセスメントを行っている。東京都のこれらのアセスは、事業ごとにバラバラに調査され、すべての報告書での結論は、環境に与える影響は少ないと考えられるとなっている。これは、大規模な開発を総合的にとらえず、細切れのアセスとして事業化促進を重視していることに大きな原因がある。</p> <p>私たちの自主的な調査によると、二酸化窒素(NO_x)測定では、環境基準を2倍も超えるところが多数ある。ところが、事業者側の調査した大気汚染の環境に及ぼす影響評価の結論は、一酸化炭素は環境基準を下回ると説明されている。これは全く正確ではない。それは総合的な調査でなく、その部分から発生する濃度が環境基準値を下回るだけで、ごまかしに過ぎない。</p> <p>また、二酸化窒素について、環境基準値を上回っていることを認めながら、それをどうするかということについては何ら触れていない。</p>	<p>東京都環境影響評価条例では環境影響評価は同条例の対象となる事業の実施が現況に及ぼす影響について事前に調査、予測を行い、これらの結果について公表することとされています。</p> <p>なお、予測における前提条件とした既存データは最新のものを使用すると共に将来交通量の設定については将来変動予測も考慮した設定をしているため、本事業の環境影響評価として適切なものになっていると考えます。</p> <p>東雲地区周辺の大気質の状況は、一酸化炭素については、公共機関が測定した既存資料では年平均値0.7ppm、日平均値1.7ppmであり、環境基準値を下回っています。また、公共機関のデータの確認調査(補足調査)を目的とした現地調査でも期間平均値0.6~0.8ppm、日平均値の最高値0.7~1.2ppmであり、環境基準値を下回っています。</p> <p>また、環境庁の平成11年度の「環境白書」によると一酸化炭素は近年、全国的に環境基準を達成しています。</p> <p>大気汚染の環境保全のための措置としては、環境影響評価書案に記載してあるように、工事中は工事用車両の排ガスの防止のため、可能な限り最新規制適合車の使用に努め、車両の適切な運行管理により工事用車両の集中化を避け、不要なアイドリングの防止等に努めます。完了後は駐車場の利用に際しては不要なアイドリングを防止するなど、外来者及び入居者に対する駐車場の適正利用を促進します。</p> <p>また、テナント等に対して、自動車の適正利用を働きかけてまいります。</p>

(2) 関係区市長等からの主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

関係区市長等からの主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要は、表4-3に示すとおりである。

表4-3 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	ア. 大気汚染	
	主 な 意 見	見 解
	<p>江東区は、環境大気中の二酸化窒素や浮遊粒子状物質の環境基準が達成されていない状況で、これらの排出削減については、より一層の努力をすること。</p> <p>①工事関係車両は、低公害車の使用に努めること。 ②工事関係車両のアイドリング・ストップを徹底すること。 ③工事関係車両の晴海通り等における路上駐車は厳に慎むこと。 ④駐車場の排気については、花壇や植え込みを利用した「土壌による大気浄化」の適用を検討すること。 ⑤冷暖房施設等に要するエネルギーを得るために、当該地域の二酸化窒素の負荷量は増大するので、コージェネレーションシステムの導入に止まらず、太陽光発電や光触媒等の活用に努めること。 ⑥非常用発電機には、良質の燃料を使用すること。</p>	<p>計画地周辺の一般環境大気測定局及び自動車排出ガス測定局のデータでは、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質が現況で既に環境基準を上回っていることは事業者としても認識しています。従って、今後、可能な限りの環境保全のための措置を検討してまいります。</p> <p>工事中は、工事用車両の排出ガスによる大気汚染を防止するため、可能な限り最新規制適合車の使用に努めると共に、アイドリング・ストップの励行に努めます。</p> <p>本事業の施工は段階的に行い、敷地も比較的余裕がある計画となっているため、計画的な工事車両の運行計画を立てることにより、敷地内待機が可能と考えられ、晴海通り等における路上駐車は行わないように徹底します。</p> <p>駐車場の排気については、「土壌による大気浄化」の適用を今後実施設計の時点で有効性を含め、その可能性について検討してまいります。</p> <p>冷暖房施設の熱源を一部の施設にコージェネレーションシステムを採用する計画としていることに止まらず、今後実施設計の時点で有効な最近の技術を検討し、二酸化窒素の削減に配慮した計画としてまいります。</p> <p>非常用発電機の燃料は、軽油等の良質な燃料を使用します。</p>
項目	イ. 騒音・振動	
	主 な 意 見	見 解
	<p>工事車両の集中による騒音・振動の防止を図るため、車両の待機場所を確保するなど、適正な運行計画及び十分な管理体制により周辺住民に迷惑のかからぬよう適切な措置をとること。</p>	<p>工事着手に先立って、工事用車両の走行ルート、走行時間、待機場所の確保等の適正な運行計画を作成すると共に、十分な管理体制をとり、運行計画の実施を徹底してまいります。なお、待機場所については、工事を段階的に行うことから、敷地内に待機スペースの確保ができるものと考えます。</p> <p>また、工事中の諸問題に対しては、計画地に窓口を設け対処いたします。</p>

項目	ウ. 土壌汚染	
	主 　　な 　　意 　　見	見 　　解
	<p>江東区は、敷地面積が 1,000㎡以上の建設計画に対して、土壌汚染の調査及び汚染土壌処理を要請している。</p> <p>把握されている汚染土壌については、評価書（案）の建設残土処理方針に従って処分するとともに、法律に規定のある場合については適法な手続き、管理等を行い、事業完了後問題が生じないようにすること。</p>	<p>本計画地の土壌の処理処分に際しては、江東区と十分協議を行い進めていきます。</p> <p>計画地内で確認された配慮を要する土壌（汚染土壌）は、法律に規定のある場合は適正な手続き、管理等を行うと共に本事業の処理処分方針に基づき、埋立処分地あるいは管理型処分場に搬出し、適正に処理処分いたします。</p> <p>また、工事に際しては粉じん飛散防止等の環境保全対策を行ってまいります。</p>

項目	エ. 水質汚濁	
	主 　　な 　　意 　　見	見 　　解
	<p>工事初期における雨水排水は辰巳運河に放流するとあるが、河川・運河の汚濁や汚染も考えられるので、十分な対策をとること。</p>	<p>現況の雨水排水の水質調査を行った結果、環境基準値を下回っていましたが、公共下水道が整備されるまでの期間（平成17年度整備完了予定）の辰巳運河に放流する雨水排水は、極力濁水の排水を抑えるように沈砂槽等適切な除外装置を設置し、辰巳運河の汚濁や汚染防止に努めます。</p>

項目	オ. 日照阻害	
	主 　　な 　　意 　　見	見 　　解
	<p>計画建物により生じる日影は、日影規制値を下回るとあるが、なお十分な調査と対策を取り、地域住民の要望に、誠意を持って対応すること。</p>	<p>計画建物は板状の建物は避け、超高層建物を間隔をとって配置する等、日影に極力配慮した計画としています。そのことにより、計画建物による冬至日の8時から16時の間の日影は「東京都日影による中高層建築物の制限に関する条例」による規制対象地域において最大2時間程度となっています。供用後の日影の状況については、東京都環境影響評価条例に基づく事後調査を実施し、確認を行ってまいります。また、住民の皆様等からのご相談には窓口を設け誠意を持って対応してまいります。</p>

項目 カ. 電波障害	
主 な 意 見	見 解
<p>受信障害の相談窓口を受信障害が生じると予測される地域住民に周知徹底するとともに、事前相談等随時適切な対応を図ること。</p>	<p>地域の皆様に対しては、環境影響評価書案の説明会のお知らせを新聞折り込みチラシで配布し、また、説明会で配布した「環境影響評価書案のあらまし」においても、下記のお問い合わせ先の住所、電話番号をお知らせしています。</p> <p>都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部 業務第三部 臨海整備課 〒136-0071 東京都江東区亀戸一丁目42番20号 住友不動産亀戸ビル10階 Tel. 03-5626-3370</p> <p>また、見解書説明会の際にも再度折り込みチラシで周知を図ると共に、説明会では「見解書のあらまし」を配布いたします。住民の皆様等からのご相談に誠意をもって対応いたします。</p> <p>電波障害が生じると予測される地域内において、しゃへい障害が予測される地域では、地上輻体工事の進捗に合わせて順次適切な対策を講じます。反射障害が予測される地域で障害が発生した場合は、十分な調査を行い、計画建物による障害であることが明らかになった場合には、地域の状況を考慮し、適切な対策方法を検討の上、速やかに適切な対策を講じます。</p> <p>なお、具体的な対策については区と協議を行います。</p>
<p>電波障害が生じると予測される地域以外で、本事業による影響が発生した場合にも、適切な対応を講じること。</p>	<p>予測範囲外において障害が発生した場合は、十分な調査を行い、計画建物による障害であることが明らかになった場合には、適切な方法を検討の上、対策を講じます。</p>

項目 キ. 景観	
主 な 意 見	見 解
<p>本事業は、江東区都市景観条例に基づき景観計画は届出済ですが、施行に当たっては、周辺の水辺と緑に調和した景観形成に努めること。</p>	<p>今後の設計において水辺を活用した辰巳運河沿いの都市計画公園並びに緑化計画の詳細検討を行い、周辺の水と緑に調和した街並み景観の形成に努めます。</p>