

評価書案に係る見解書

—足立区新田地区開発事業—

平成13年7月

都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
前田建設工業株式会社

1. 事業者の名称及び所在地

1.1 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 中田 雅資
所在地 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

名称 前田建設工業株式会社
代表者 代表取締役社長 前田 靖治
所在地 東京都千代田区富士見二丁目10番26号

1.2 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 中田 雅資
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：足立区新田地区開発事業
種類：住宅団地の新設、自動車駐車場の設置

3. 対象事業の内容の概略

本事業は、足立区新田三丁目の対象事業敷地面積約12haに住宅（約3,000戸）、商業施設、業務施設及び駐車場（約2,460台）等を建設するものである。

事業内容の概略は表3-1に示すとおりである。

表3-1 事業内容の概略

項目	内容の概要
所在地	東京都足立区新田三丁目
区域面積	約119,800㎡
建築面積	約48,000㎡
延床面積	約315,800㎡
用途地域	第一種住居地域、準工業地域
住宅建設戸数	4～18階建 50棟 合計約3,000戸
その他施設	3階建 1棟
最高高さ	約57m
主要用途	住宅・商業施設・業務施設・駐車場等
駐車台数	約2,460台
工事期間	平成13年度～平成21年度
供用開始予定	平成15年度～平成21年度

3.1 対象事業の目的

対象事業は、良好な水辺環境を活かした良質で多様な都市型住宅の供給を図り、周辺地区の居住環境改善を総合的に行い、快適で安全な住宅市街地の形成を図ることを目指した「新田地区住宅市街地整備総合支援事業整備計画」に基づき、住宅を建設するものである。

3.1.1 住宅団地の建設の目的

対象事業は、都市生活者の多様な生活様式及び多様な入居者層に対応した利便性の高い住宅の建設、公開空地の確保等周辺住環境の向上に寄与する開発、環境共生に配慮した住宅開発の促進により、快適で安全な住宅市街地の形成を図ることを目的とする。

3.1.2 駐車場の建設の目的

対象事業は、計画地内に大量の住宅を建設することで発生する新規居住者の生活利便性を鑑み、相当数の居住者用駐車場を建設することを目的とする。

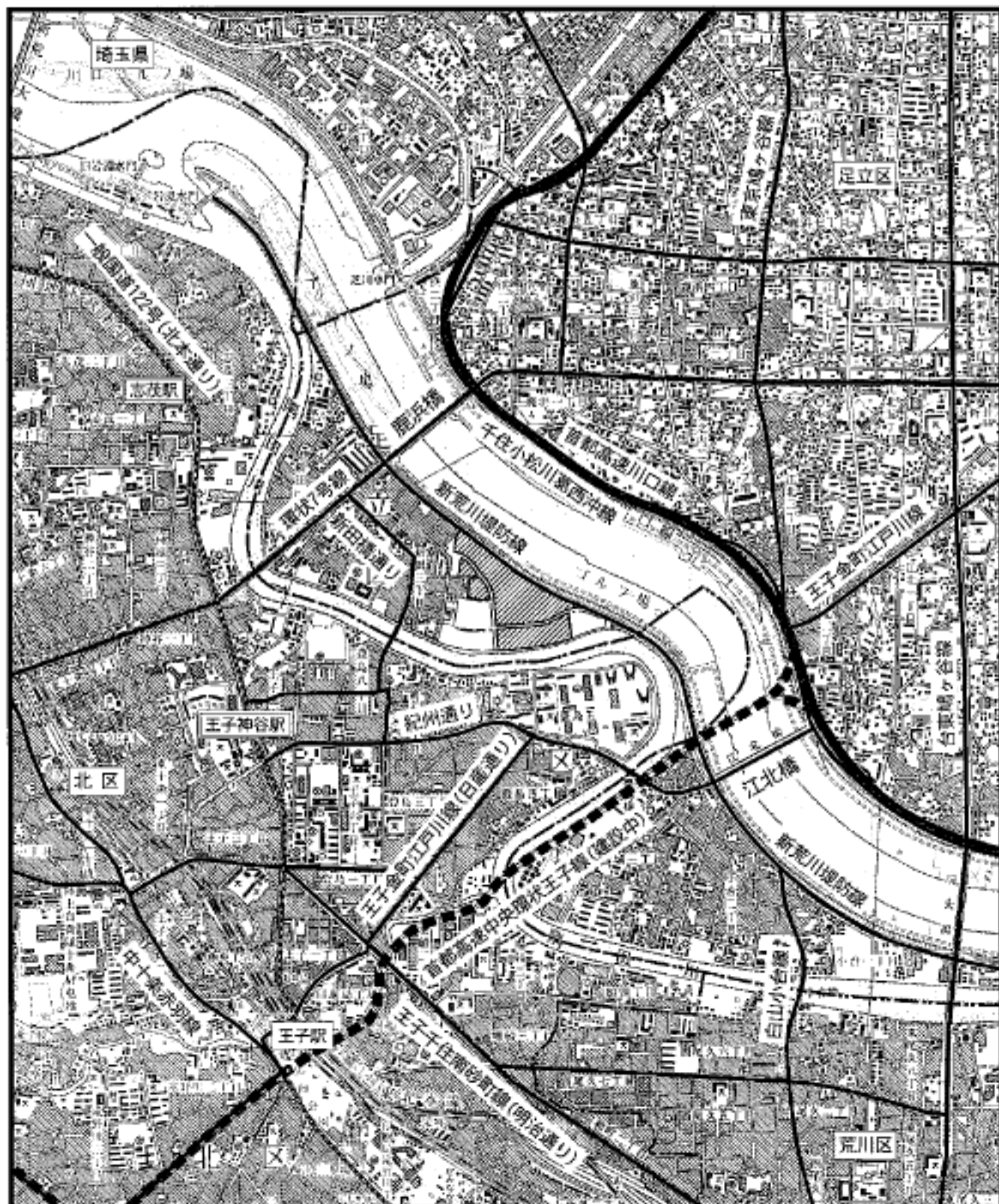
3.2 対象事業の内容

3.2.1 位置及び区域







対象事業計画地（以下、計画地とする。）は、図3.2-1に示すとおり、足立区西端の荒川と隅田川に挟まれた島状の地区にあり、都心から約10kmの距離にある。

また、計画地に最寄りの王子神谷駅からは、四谷・溜池山王方面へ営団地下鉄南北線が直通で走っており、車のアクセスについても、環状7号線が至近であり、さらに将来的には首都高速中央環状王子線の開通が予定されているなど、交通利便性の高い地区である。

計画地の現況は更地であるが、建設省（現国土交通省）による荒川の高規格堤防整備事業、東京都による隅田川の特定地域堤防機能高度化事業におけるスーパー堤防の整備に伴って、図3.2-1に示す範囲に住宅及び駐車場の建設を行う。



凡 例

-  計画地
-  主な一般道路
-  首都高速道路
-  営団地下鉄南北線
-  都県境
-  区 境



Scale 1:25,000

0 250 500 1,000m

図 3.2 - 1

計画地の位置

3.2.2 事業の基本構想

(1) 開発基本方針

ア. 上位計画

(7) 「新田地区住宅市街地整備総合支援事業整備計画」

(平成9年3月承認、平成11年9月変更承認)

足立区新田二丁目、三丁目及び北区豊島五・六丁目の一部の約65haの区域は、大規模工場跡の土地利用転換を適切に誘導し、河川の将来構想との整合を図りながら、良好な水辺環境を活かした良質で多様な都市型住宅の供給を図るとともに、これら住宅建設と合わせて、生活幹線道路やスーパー堤防等の公共施設整備、周辺地区の居住環境改善を総合的に行い、快適で安全な住宅市街地の形成を図ることを目的とした住宅市街地整備総合支援事業¹⁾の区域である。

本事業は、「新田地区住宅市街地整備総合支援事業整備計画」に基づき、大規模工場跡地に住宅建設を行うものである。

(4) 「新田地区地区計画」

足立区新田二丁目及び三丁目の約55.7haの区域は、大規模工場跡地の住宅を主体とした土地利用転換を契機に地区全体の市街地環境等を総合的に改善するとともに、荒川及び隅田川のスーパー堤防の整備を目指し、安全で親水性の高い市街地の形成を図り、隅田川沿いの地域では、隅田川らしさと品格のある景観づくりを進め、良好な街なみを形成することを目標とした地区計画²⁾の区域である。

* 1 : 住宅市街地整備総合支援事業（新「住市総」）

都市機能の更新、居住環境の改善及び良好な住宅供給を促進するため、地方公共団体が策定する「整備計画」に基づき、住宅の建設、公共施設の整備など総合的に推進する制度である。

整備計画に基づいて実施される住宅建設及び公共施設整備を実施する事業主体に対し、国及び地方公共団体が助成を行う。

なお、新「住市総」は、住宅市街地総合整備事業（旧「住市総」）と他の事業を総合して、平成10年に再編されたものである。

* 2 : 地区計画

地区レベルで、その居住者の利用する道路・公園・広場といった施設（「地区施設」という）の配置および規模に関する事項や、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、開発行為や建築行為をこれに基づいて規制・誘導することによって、当該地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備を図ろうとするもので、市町村が地区住民の意向を反映しながら策定する都市計画である。

(9) 「都市再開発方針」

足立区新田一丁目、二丁目及び三丁目は、東京都市計画区域における市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、再開発の積極的な推進を図ること、民間の様々な再開発を誘導することなどを目的とした「都市再開発方針」において、再開発促進地区^{*3}として平成8年5月に都市計画決定されており、大規模工場跡地は住宅等用地としての土地利用転換が方向付けられている。

(i) 「東京都住宅マスタープラン」(平成9年3月 東京都)

新田三丁目地区は、東京都の住宅政策を総合的に進めるための基本となる計画である「東京都住宅マスタープラン」において、住宅の立地を促進する「土地利用転換誘導ゾーン」として位置づけられている。

*3：再開発促進地区

人口集中の著しい大都市を含む都市計画区域で定められる都市再開発方針において位置づけられた地区で、計画的な再開発が必要な市街地(1号市街地)の中で特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区で「2号地区」ともよばれる。

周辺地域への効果的波及や関連各事業の効率的促進、総合的な整備が図られ、また、地元において再開発の機運の高まりなどの動向がみられる地区である。

3.2.3 事業の基本計画

(1) 土地利用計画及び配置計画

土地利用計画は表3.2-1に、計画建築物の配置計画は図3.2-2に示すとおりである。

表3.2-1 土地利用計画

単位：㎡

土地利用の区分		面積
宅地	建築物(住宅)	約 26,800
非宅地	駐車場	約 18,700
	複合施設	約 2,500
	緑地	約 13,800
	通路等	約 53,500
小計		約 115,300
道路(主要通路)		約 4,500
合計		約 119,800

(2) 建築計画

建築計画の概要は表3.2-2に、立面図は図3.2-3に、断面図は図3.2-4に示すとおりである。

A街区からセンター街区で合計約3,000戸の住宅及び計約2,460台の駐車場を建設する。また、センター街区に主な用途を商業・業務とした複合施設を建設する。

なお、将来完成イメージ図は図3.2-5に示すとおりである。

表3.2-2 建築計画

事業者	街区名称	街区面積 (ha)	住 宅 住 戸 数 (戸)	そ の 他 施 設		最高建物 高さ (m)	駐車台数 (台)	
				延床面積 (㎡)				
				商業施設	業務施設			
前田建設 工業㈱	A	約 0.76	約 260	約 500	—	約 57	約 260	
都市基盤 整備公団	B	約 1.22	約 370	—	—	約 45	約 210	
	C	約 0.76	約 220	—	—	約 45	約 140	
	D	約 0.99	約 220	—	—	約 45	約 105	
	E	約 0.89	約 280	—	—	約 45	約 215	
	F	約 1.07	約 310	—	—	約 33	約 185	
	G	約 0.66	約 200	—	—	約 45	約 120	
	H	約 0.89	約 210	—	—	約 57	約 135	
	I-1	約 0.85	約 230	約1,000	—	約 57	約 260	
	I-2	約 1.03	約 300	約 500	—	約 57	約 320	
	I-3	約 1.24	約 290	約 500	—	約 57	約 310	
	J	約 0.42	約 70	約 500	—	約 27	約 55	
	c29	住 宅	約 0.75	約 40	—	約1,000	約 27	約 50
		複合施設		—	約3,000	約1,000	約 16	約 95
合 計		約11.53	約3,000	約6,000	約2,000	—	約2,460	

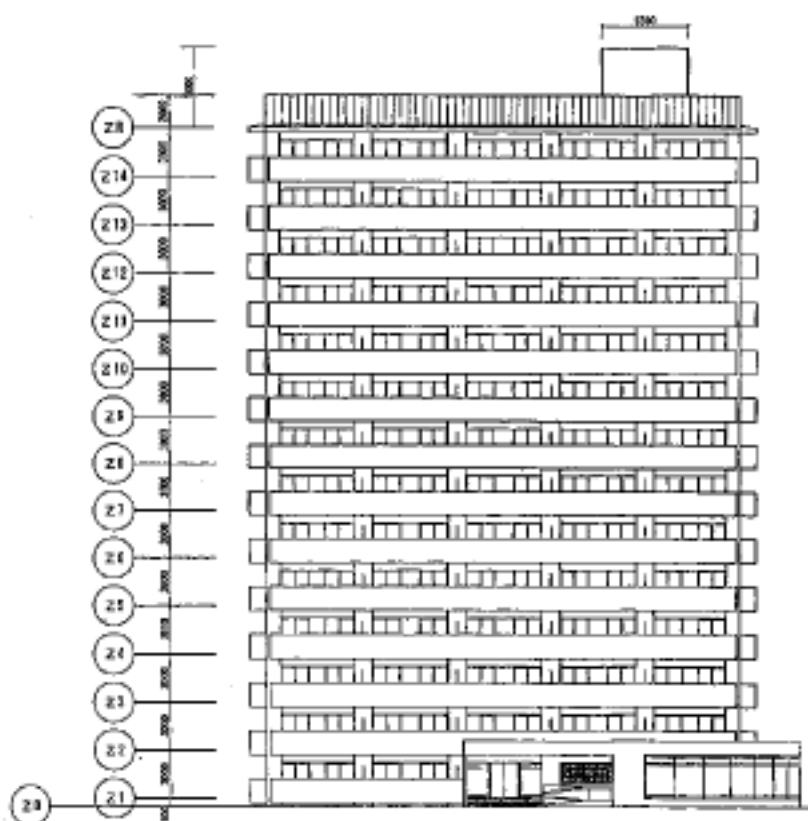


図3.2-3 立面図 (B街区)



図3.2-4 断面図 (B街区)

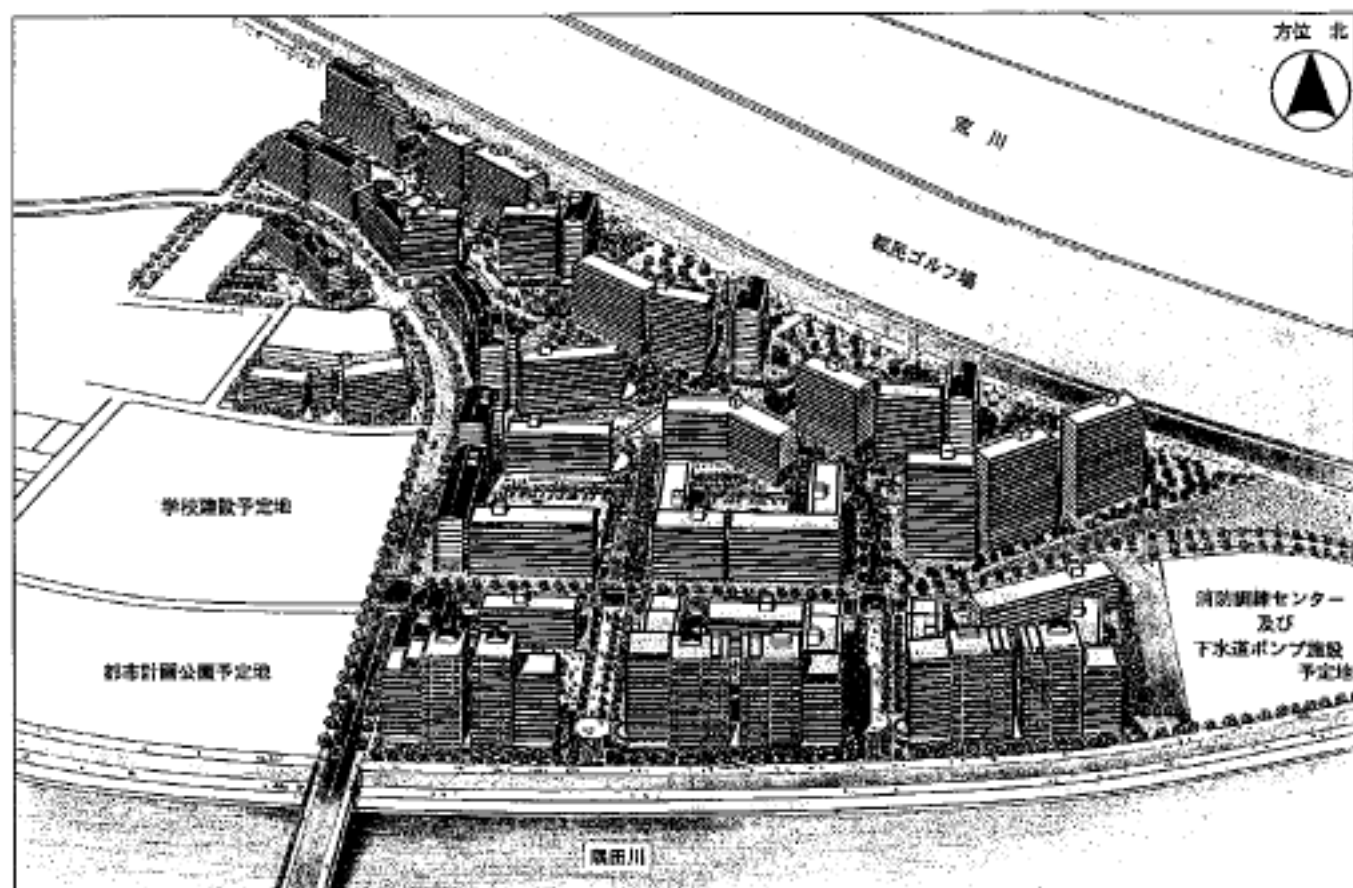


図3.2-5 将来完成イメージ図

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、都民からの意見書8件が提出され、公聴会において3名の公述人から意見が述べられた。また、関係区長（足立区、北区）からの意見が2件提出された。

これらの主な意見の概要とそれらについての事業者の見解の概要は、表4-1、2に示すとおりである。

表4-1 (1) 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

主 な 意 見 の 概 要	見 解
<p>環境影響評価の項目の選定 (1) 土壌汚染 掘削深度は、スーパー堤防下にある汚染土壌に75cmの所まで及ぶ。「十分な掘削計画に基づいて工事を実施する」というのは、予測・評価項目から除外する理由にはならない。</p>	<p>計画地は、土地の旧所有者により「汚染土壌処理基準」(平成6年12月 東京都環境保全局)に基づいた土壌汚染対策が行われております。溶出量基準値を超過した土壌については、計画地外に搬出され、また、含有量参考値を超過した土壌については、良質土壌で覆土処理することによって飛散や表面流出を防止しております。</p> <p>覆土処理の位置及び範囲は明確になっており、掘削することのないように十分に検討された施工計画に基づいて工事を行うことにより、含有量参考値を超過した土壌が計画地内に飛散・逸出することはなく、本事業の実施による新たな土壌汚染が生じるおそれはないと考えます。</p>
<p>環境影響評価の項目の選定 (2) 触れ合い活動の場 1 「荒川将来像計画」で、宮城地区スーパー堤防は、町の賑わい拠点に位置づけられており、その計画に沿って、足立区は公園整備を計画している。ところが、その場所が工事用車両の走行ルートとなっており、影響が大きい。予測・評価すべきである。 2 荒川ビジターセンター主催の川歩きや散策会などが江北橋付近で開催されており、触れ合い活動の場については予測評価項目に追加選定するよう強く求める。</p>	<p>宮城地区スーパー堤防は、荒川と隅田川に挟まれた足立区宮城地区に計画されており、同時に公園等が整備される計画となっておりますが、工事用車両走行ルートとなる新荒川堤防線は、宮城地区のスーパー堤防をトンネル構造で通過する計画とされており、工事用車両の走行による影響は少ないものと考えます。</p> <p>また、工事用車両の走行ルートは新荒川堤防線としており、河川敷等を走行することはないため、触れ合い活動の場に影響を与えることはないものと考えます。</p>
<p>予測条件 12年前のパーソントリップ調査を基に、10年後の交通量を予測するのはナンセンスであり、2年前のパーソントリップ調査が行われているのであれば、そのデータを使うべきである。</p>	<p>パーソントリップ調査は、建設省(現国土交通省)を中心とする協議会が行う、概ね30万人以上の都市を対象とした広域的な交通動態に関する調査で、近年の東京都市圏においては、昭和63年及び平成10年に行われています。このパーソントリップ調査結果をもとに、将来(平成22年)のOD表(発着ゾーン間の移動交通量表)が作成されています。</p> <p>三段階推計法による将来交通量の推計を行う場合には、このOD表が不可欠であり、本推計においては、調査主体の一員である東京都よりデータを借用し、将来交通量の推計を行っております。</p> <p>OD表はパーソントリップ調査結果をもとに作成されるものであるため、平成10年のパーソントリップ調査のとりまとめが終了していない段階では、昭和63年のパーソントリップ調査をもとに作成されたOD表が妥当なものであると考えます。</p>

表 4-1 (2) 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

主 な 意 見 の 概 要	見 解
<p>風害 シミュレーションの精度をどれだけ上げて、現地の正確な再現は不可能である。今回の風害の評価はシミュレーションと既存気象データの解析だけで行ってしまい、現地での風観測を一切やらなかったというのが大変問題である。まず、現地観測で風のデータを取得してシミュレーション結果と照合しながら評価するという考え方でやってもらいたい。</p>	<p>計画地周辺における地表付近の風の状況は、「東京都環境影響評価技術指針」(平成11年7月東京都環境保全局)に基づき、流体数値シミュレーションにより把握しております。 流体数値シミュレーションでは4km四方、高さ500mの解析空間に約52万の解析メッシュを設定した詳細なモデルにより精密な予測を行っており、十分な信頼性があるものと考えます。 また、工事の完了後においては、事後調査を行い、現地での風観測を行います。</p>
<p>景観 都市型住宅による街なみ景観をよい景観と感じるかどうかは人それぞれであり、景観破壊と感じる人の方が多いのではないかと考えられる。沿川整備基本方針の素案に対して寄せられた意見でも高層化された都市型住宅による街並み景観を賛成する意見は全くなかった。荒川に面した緑の多い開放的な空間とは河川敷のことであり、物理的に空間が確保されるのは当たり前である。その背後に壁のように建築物が並んでは、荒川の景観が確保されたとは言えない。</p>	<p>本事業にあわせて計画地北側には荒川都市施設帯(緑道)が整備される計画となっており、周辺地域と荒川の親水空間との連続性が確保されるものと考えます。 また、本事業の上位計画である「新田地区地区計画」において、「東京都景観条例」(平成9年12月東京都)に基づく「隅田川景観基本軸基本計画」(平成11年4月東京都)に沿って景観づくりを進めることとされており、これらを踏まえて隅田川や荒川の良い景観に違和感の生じないようデザイン、色彩などに十分に配慮した設計を行います。</p>
<p>廃棄物 計画地外への搬出を行う建設発生土については、どのように利用(処分)するのか、具体的に示すべきである。</p>	<p>掘削工事に伴って発生する建設発生土は、極力、計画地内で再利用することとしております。 また、やむを得ず計画地外へ搬出を行う建設発生土について、現段階で搬出先は明らかではありませんが、運搬・処分の許可をもった業者に委託して適切に処理を行います。</p>
<p>環境一般 アセスの資料が古いため、コスモ王子ガーデンズが開発地域のすぐそばなのに、近隣の建物に含まれていない。風害の対象になっていないのは困る。現在でも秋から冬、春先まで北風が強い日が多く開発後の高層住宅の影響が懸念される。再度測定(騒音・大気汚染・風害等を)をすること。</p>	<p>現況調査から評価書案の提出までの流れは、現況調査を行った後、予測・評価を行うこととなります。本事業においては、平成9年10月から平成10年10月にかけて現況調査を行っており、その後、予測・評価等を行い、平成12年11月に環境影響評価書案を提出しております。予測・評価等を行っていた間には、計画地周辺の建築物の完成やスーパー堤防事業の実施等により、計画地周辺の変化は見られますが、交通量が大きく変化するような開発事業や幹線道路の新設による交通ネットワークの変化等はなく、本事業による環境影響を予測・評価するために必要な情報は十分に得られているものと考えます。</p>

表 4-1 (3) 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

主 な 意 見 の 概 要	見 解
<p>事業計画</p> <p>建築物の高さについては、高層建築物が壁のように並んでしまう現在の計画は問題である。日照障害、電波障害を抑え景観を確保するためには、建築物の高さを全体的にセンター街区並みの30m程度にまで低くし、50～60mの建築物は数を減らして分散するといった工夫が必要である。また、荒川河川敷沿いに高層建築物を連ねることは荒川に対する著しい日照障害や景観破壊になるので、やめてほしい。</p>	<p>計画建築物については、建物を中高層化し、土地の高度利用を図ることにより、オープンスペースを広く確保することができ、快適な環境を創出することが可能になることから、まちづくりを総合的に勘案し、中高層主体で最高で18階程度、高さ約57mの計画としています。</p> <p>計画建築物により生じる日影は「建築基準法」等で規制された時間以下とし、植栽や電波障害対策を行うことで、日照障害、電波障害及び景観についても十分に配慮した計画としています。</p> <p>また、上位計画である「新田地区住宅市街地整備総合支援事業整備計画」において、計画地の北側には、荒川都市施設帯（緑道）が整備される計画となっております。この緑道と本事業のオープンスペースの整備により、より快適な環境が形成されるものと考えます。</p>

表 4-2 (1) 評価書案について提出された主な区長意見及びそれらについての事業者の見解の概要

主な区長意見の内容	見 解
<p>大気汚染 供用後の住宅駐車場における、不要なアイドリングを防止する等、大気汚染の防止に努められたい。</p>	<p>駐車場利用者にアイドリング・ストップを促すよう、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(平成13年4月 東京都)に基づき、看板等を駐車場に設置いたします。</p>
<p>大気汚染・騒音・振動 1 工事完了後の予測の基礎となる将来基礎交通量の台数が、現況交通量に比べて少ない。 そこで、この将来基礎交通量の算出方法を明らかにされたい。</p>	<p>将来交通量の推計は、「東京都環境影響評価技術指針」に基づき、関連事業である主要道路(足立区画街路第7号線及び北区画街路第5号線)や主要区画道路の整備が行われること、首都高速中央環状王子線の開通が予定されていることなどから、これらの計画された交通ネットワークを反映して将来交通量を推計する一般的な方法である三段階推計法により行っております。</p> <p>三段階推計法は、評価書案資料編図 1.5-5 (P 37)に記載したとおり、「ネットワークの作成」、「ゾーニング」、「OD表の作成」、「配分計算」の順で行っております。</p> <p>「ネットワークの作成」では、東京都の街路計画に基づく道路網をもとに、計画地から離れた道路のネットワークの集約と主要道路等の計画地近傍の道路のネットワークの作成を行っております。</p> <p>「ゾーニング」では、ネットワークと同様に昭和63年パーソントリップ調査のゾーニングを基本として、計画地から離れたゾーンの統合と計画地周辺のゾーンの分割を行っております。</p> <p>「OD表の作成」では、昭和63年パーソントリップ調査から作成された平成22年のOD表をゾーニングに対応させて分割・統合し、計画地からの発生集中交通量を加えて推計に用いるOD表を作成しております。</p> <p>このように作成したネットワークデータ及びOD表を用いて配分計算を行い、将来交通量を推計しております。</p>

表 4-2 (2) 評価書案について提出された主な区長意見及びそれらについての事業者の見解の概要

主な区長意見の内容	見 解
<p>2 将来基礎交通量については、現況交通量及び現時点で想定できる将来の道路状況を参考にして、予測・評価されたい。</p>	<p>将来交通量は、「大気汚染・騒音・振動」の主な意見の概要1に対する見解で述べているとおり、三段階推計法により推計しております。</p> <p>北区が推計した将来交通量と比較すると、差が生じていますが、これは北区が東京都の街路計画に基づく道路網をもとに、区内の地区レベルの交通の問題を検討するために、現状の地区内の道路整備状況を踏まえた道路のネットワークから将来交通量を推計していることによるものと考えます。</p> <p>評価書案における予測・評価にあたっては、都市計画の考え方に準拠することとし、東京都の街路計画に基づく道路網をもとに推計した将来交通量を用いております。</p> <p>なお、北区の推計した将来交通量により予測した予測値は、評価書案の予測値と比較すると、大気質濃度については同等であり、騒音レベル及び振動レベルについては同等もしくは増加しておりますが、関連車両による付加率及び増加率は同等となっております。</p>
<p>3 北区側に新設する事が予定されている道路（北区画街路第5号線）について、将来交通量を予測されたい。</p> <p>また、この将来交通量における予測・評価もされたい。</p> <p>4 工事完了後に住宅団地からの車両は、新田橋を通る道路（新田橋通り）を通過することが考えられるので、この道路における将来交通量を予測されたい。</p> <p>また、この将来交通量における予測・評価もされたい。</p>	<p>北区画街路第5号線及び新田橋通りについては、今後詳細な検討をいたしますが、将来交通量をもとに評価書案の予測・評価地点と比較した結果は、以下に示すとおりです。</p> <p>北区画街路第5号線の将来交通量は、評価書案図5.3-3（P32）に記載のとおり、7,900台/日であり、そのうち、本事業による発生集中交通量は、3,000台/日と予測されます。そのため、供用時においては、予測地点2と同様の状況になるものと考えられ、予測・評価の結果も予測地点2と同様になるものと考えます。</p> <p>新田橋通りについては、既往調査によると現況の交通量は1日当たり約7,200台です。主要道路開通前には、本事業による発生集中交通の新田橋通りへの流入が予想されます。将来、環状7号線方面と北区画街路第5号線へ向かう交通量の約1/2が新田橋通りを走行すると仮定した場合、1日当たり約9,600台程度と予測地点3と同様の状況になるものと考えられ、予測・評価の結果も予測地点3と同様になるものと考えます。</p>
<p>電波障害</p> <p>本事業による電波障害が予測される地域においては、影響を最小限におさえるよう工事に先んじて対策を実施されたい。</p>	<p>本事業による遮へい障害が予測される地域においては、地上躯体工事開始前に対策を講じます。</p> <p>また、反射障害が予測される地域においては、調査を行い、本事業による影響が確認された場合には、速やかに対策を講じます。</p>

表 4-2 (3) 評価書案について提出された主な区長意見及びそれらについての事業者の見解の概要

主な区長意見の内容	見 解
<p>風害 高層建築物による風害への十分な対策に努められたい。なお、予想外の風害が生じた場合には、植栽等適切な対策を講じられたい。</p>	<p>緑化計画に基づき主要道路及び主要区画道路沿いに中高木植栽を施すことにより、現況の風環境の維持に努めます。また、予想外の風害が生じた場合には、植栽等適切な対策を講じます。</p>
<p>景観 建物の構造、デザイン、色彩等について周辺的环境との調和を図り、景観に及ぼす影響を最小限に抑えるよう努められたい。</p>	<p>本事業の建築物については、周辺的环境との調和を図り、景観に及ぼす影響が最小限に抑えられるデザイン、色彩を設計するよう努めます。</p>