

見解書の概要

— 東京都市計画白鬚西地区第二種市街地再開発事業(変更) —

東 京 都

1. 総 括

1.1 事業者の氏名及び住所

東京都 代表者 東京都知事 鈴木 俊 一
東京都千代田区丸の内三丁目 5番 1号

1.2 事業の名称

東京都市計画白鷺西地区第二種市街地再開発事業（変更）
〔都市再開発法（昭和44年法律第38号）第 2条第 1号に規定する市街地再開発事業〕

1.3 事業の内容の概略

(1) 計画の概要は表 1-3-1のとおりである。

表 1-3-1 計画の概要

計画地区（全体計画）		うち、第一段階区域
再開発区域面積	49.6ヘクタール	38.6ヘクタール
主たる公共施設	道 路	15路線
	公 園	約12ヘクタール
	下水道	ポンプ場 1ヶ所
	学 校	小学校 2校、中学校 1校
	河 川	緩傾斜型堤防 約 2.3km
建 築 物	9街区50棟 住宅戸数約 3,600戸	7街区26棟 1,900戸

(2) 拡張区域の計画の概要

白鬮西地区の第一段階区域については、既に東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価の手続を実施したのち、昭和58年 3月31日に都市計画決定を行ったところであるが、今回、事業区域を拡張し、隣接する区域と合せて全体を一体とした都市計画決定を行うこととしている。概要は表 1-3-2のとおりである。

表 1-3-2 拡張区域の計画の概要

拡張区域面積	11.0ヘクタール	
主たる公共施設	道路	4路線 補助189号 約530m 区画街路(3路線) 約520m
	河川	緩傾斜型堤防 約 0.7km
建築物	4街区24棟 住宅戸数約 1,700戸	

1.4 評価書案について提出された主な意見と事業者の見解の概略

評価書案について都民からの意見が2通及び関係区長からの意見が4通提出された。

これらの主な意見と事業者の見解の要旨の概略は、次のとおりである。

主な意見の要旨と見解の要旨の概略

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>1. 荒川区画街路第1号線は、補助第109号線、補助第189号線及び日光街道、明治通りのバイパスとして利用されると思われるので、この影響について評価されたい。</p> <p>2. 電波障害対策</p> <p>建築物による電波障害については、事前対策も含め、障害除去に対する迅速な対応を図られたい。</p>	<p>1. 荒川区画街路第1号線は区画街路であり、補助第109号線に比べて交通量は少なく影響は少ないと考える。なお、既に実施した第一段階区域の環境影響評価において、補助第109号線については影響は少ないと評価している。</p> <p>しかし、バイパスとして利用する車両の影響も考えられるので、大型車両の通過交通については、交通規制の方法等について、交通管理者と協議を図っていききたい。</p> <p>2. 電波障害のうち、事前に影響区域が限定できる速へい障害については、影響が発生する前に対策を講じていきたい。</p> <p>また、反射障害については、影響区域が把握できる時点で、速やかに対策を講じていきたい。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2.1 目的

対象事業は昭和44年11月に発表した「江東再開発基本構想」にもとづき、震災対策の一環として防災拠点を整備を図るとともに、地域特性を考慮した生活環境の改善及び経済基盤の強化を図ることを目的とする。

2.2 内容

2.2.1 位置及び区域

対象事業の位置（計画地区）及び区域は、図 2-2-1、2-2-2に示すとおりであり、地域は次のとおりである。

荒川区南千住三丁目、四丁目及び八丁目の各一部

なお、拡張区域は次のとおりである。

荒川区南千住八丁目の一部

図 2-2-1 対象事業の位置

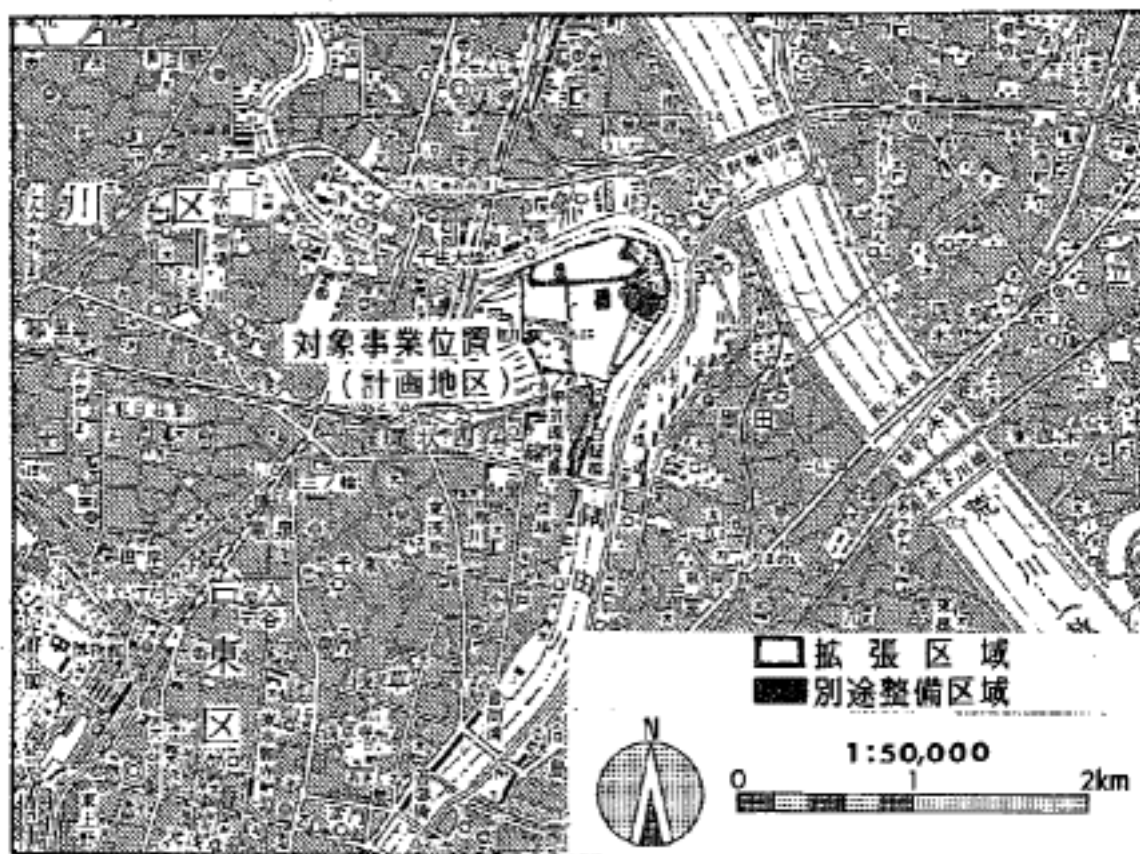
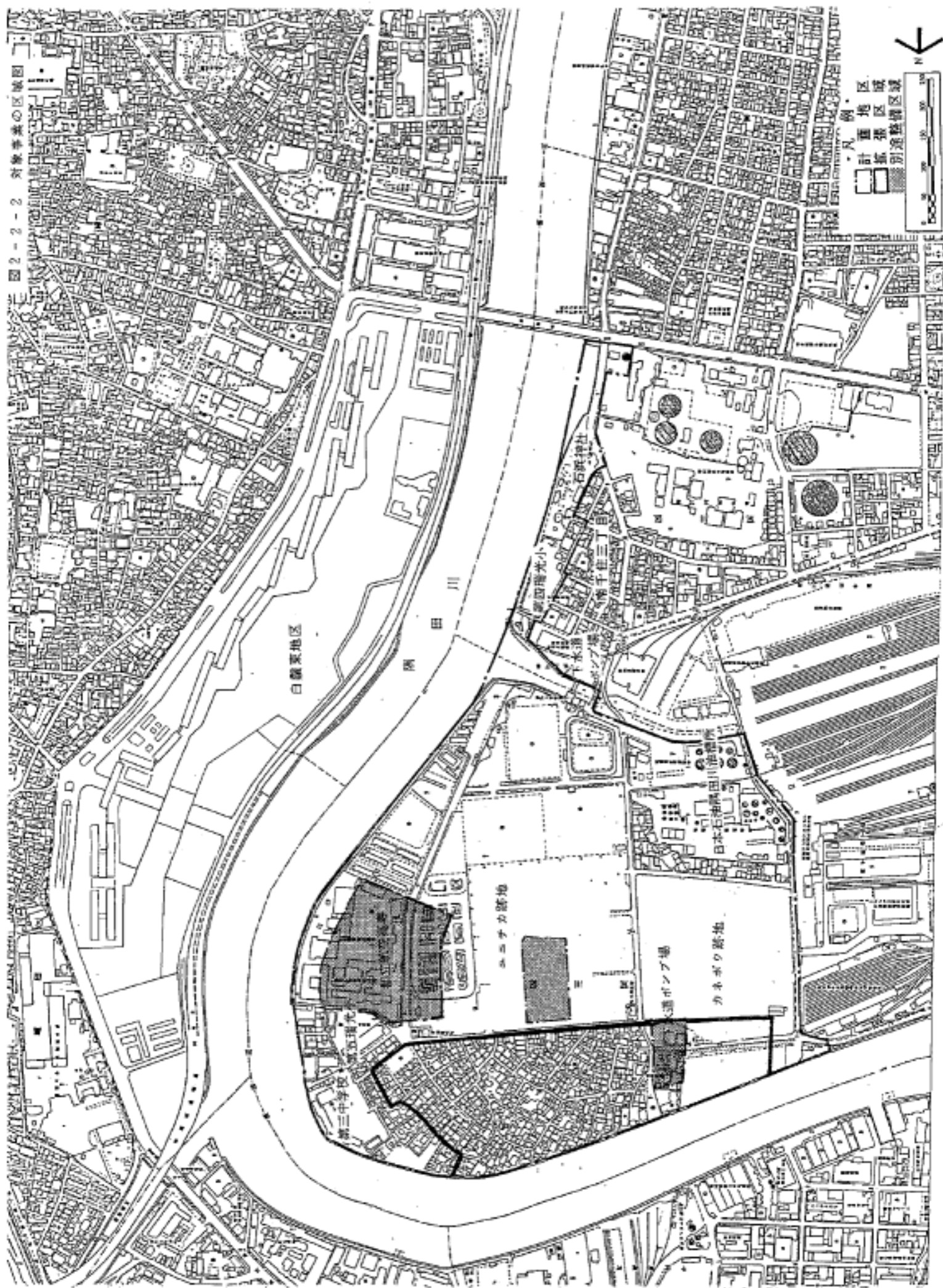


図 2-2-2 対象事業の区域図



2.2.2 面積

対象事業における用途別の土地利用計画面積は表 2-2-1に示すとおりである。

表 2-2-1 白鬮西地区市街地再開発事業（計画地区）

区分	用途	面積 (ha)	備考
公共用地	道路	11.7	
	公園	11.8	遊戯広場
	河川	5.3	道路との兼用部分除く
	学校	3.7	小学校 2.3 中学校 1.2 幼稚園 0.2
	下水道	1.0	公園との兼用部分除く
	小計	33.5	
宅地	一般宅地	15.7	
	その他	0.4	
	小計	16.1	
合計		49.6	

なお、拡張区域の土地利用計画面積は表 2-2-2に示すとおりである。

表 2-2-2 白鬮西地区市街地再開発事業（拡張区域）

区分	用途	面積 (ha)	備考
公共用地	道路	1.8	
	河川	2.1	道路との兼用部分除く
	小計	3.9	
宅地	一般宅地	7.1	
合計		11.0	

2.2.3 計画内容

(1) 土地利用計画

対象事業は江東防災拠点の一つとして、白鬚東地区と一体的に計画したものである。

白鬚西地区の第一段階区域については、既に東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価の手続を実施したのち、昭和58年3月31日に都市計画決定を行ったところであるが、今回、事業区域を拡張し、隣接する区域と合せて全体を一体とした都市計画決定を行うこととしている。

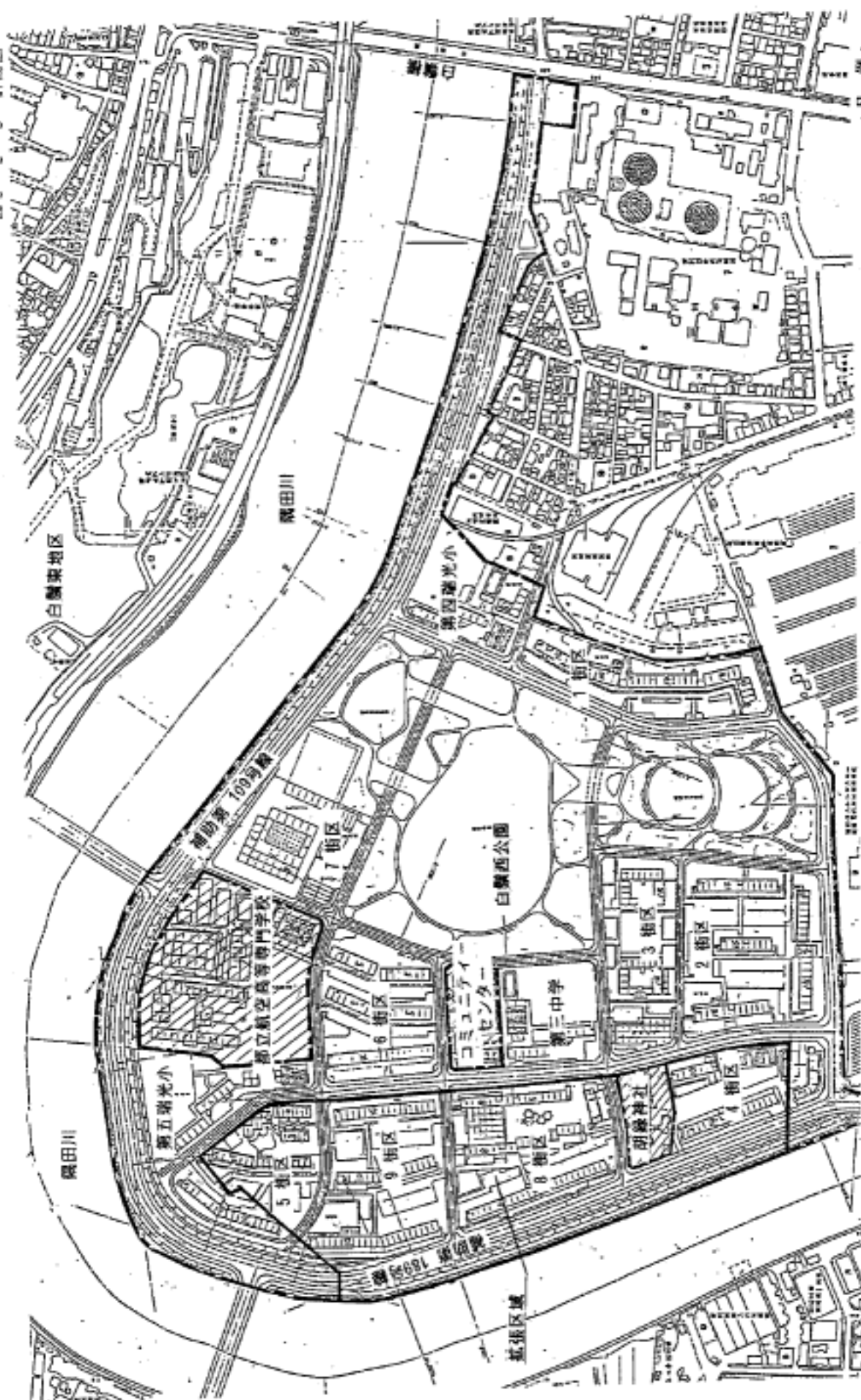
対象事業の計画内容は図 2-2-3及び表 2-2-3、2-2-4、計画建築建築物パース図は図 2-2-4に、また計画模型写真は図 2-2-5に示すとおりである。

主要な土地利用計画としては、計画地区の中央に総合公園を配して災害時における避難広場とし、周辺に中高層の建築物を建設するとともに、関連する道路、小中学校等の公共施設の整備を行う。また、現在、計画地区において稼働している2ヶ所の下水道ポンプ場は撤去し、新たな下水道ポンプ場を整備する。

計画地区の各区域については、敷地整備を行い、計画地盤高を公園A、P、+2.0m～+3.5m、下水道ポンプ場A、P、+3.0m、街区及び区街A、P、+2.0m～+3.0mとするほか、下水道ポンプ場については敷地の一部を地下掘削する。

計画地区の横断面及び計画地盤高は図 2-2-6に示すとおりである。

图 2-2-3 計畫图



凡例

- 計画地区
- ▨ 拡張地区
- ▩ 別荘整備区域

1:5,000

0 100 200m

2.2.3 計画内容

(1) 土地利用計画

対象事業は江東防災拠点の一つとして、白鬚東地区と一体的に計画したものである。

白鬚西地区の第一段階区域については、既に東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価の手続を実施したのち、昭和58年3月31日に都市計画決定を行ったところであるが、今回、事業区域を拡張し、隣接する区域と合せて全体を一体とした都市計画決定を行うこととしている。

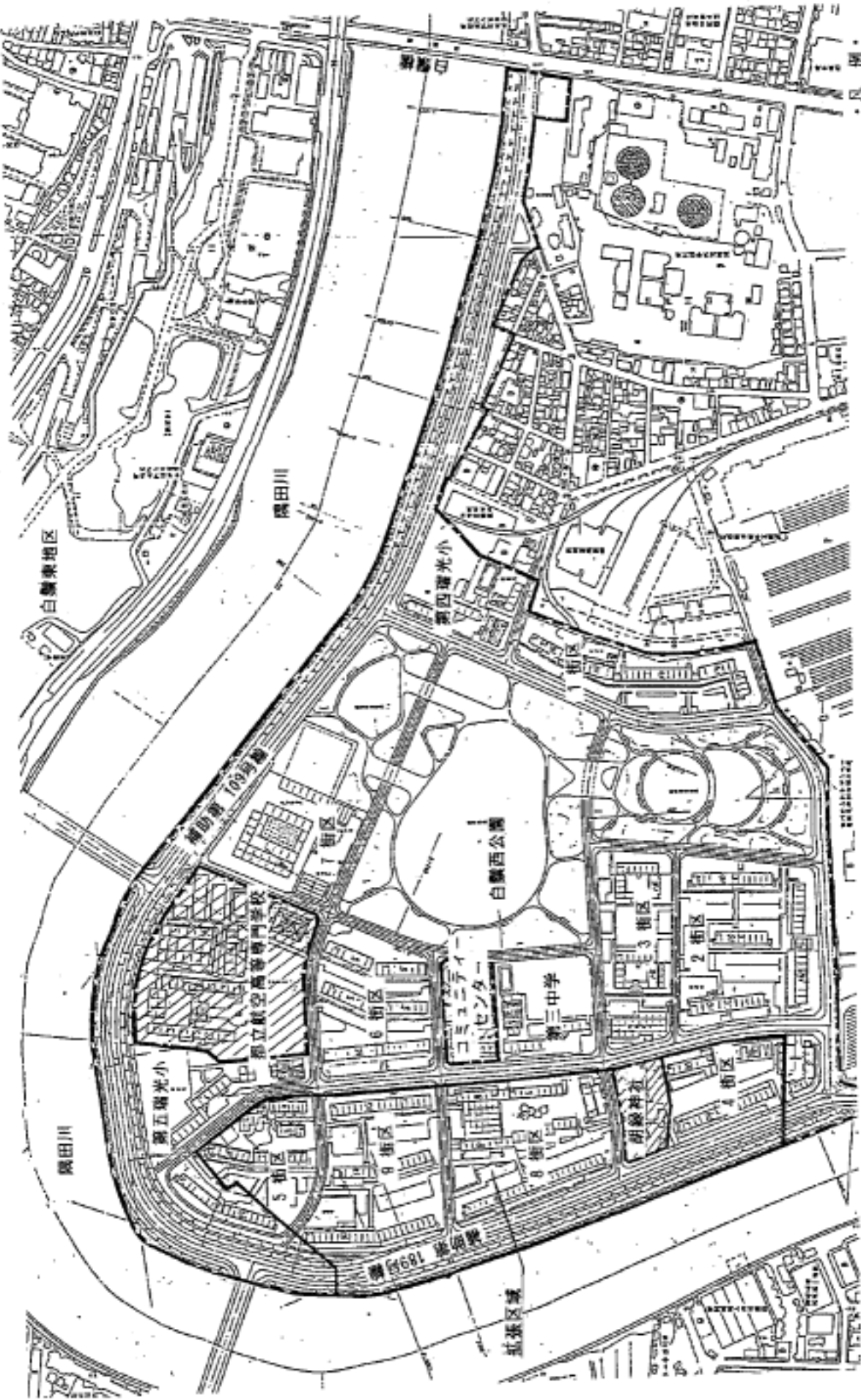
対象事業の計画内容は図 2-2-3及び表 2-2-3、2-2-4、計画建築建築物パース図は図 2-2-4に、また計画模型写真は図 2-2-5に示すとおりである。

主要な土地利用計画としては、計画地区の中央に総合公園を配して災害時における避難広場とし、周辺に中高層の建築物を建設するとともに、関連する道路、小中学校等の公共施設の整備を行う。また、現在、計画地区において稼働している2ヶ所の下水道ポンプ場は撤去し、新たな下水道ポンプ場を整備する。

計画地区の各区域については、敷地整備を行い、計画地盤高を公園A、P、+2.0m～+3.5m、下水道ポンプ場A、P、+3.0m、街区及び区街A、P、+2.0m～+3.0mとするほか、下水道ポンプ場については敷地の一部を地下掘削する。

計画地区の横断面及び計画地盤高は図 2-2-6に示すとおりである。

图 2-2-3 详细图



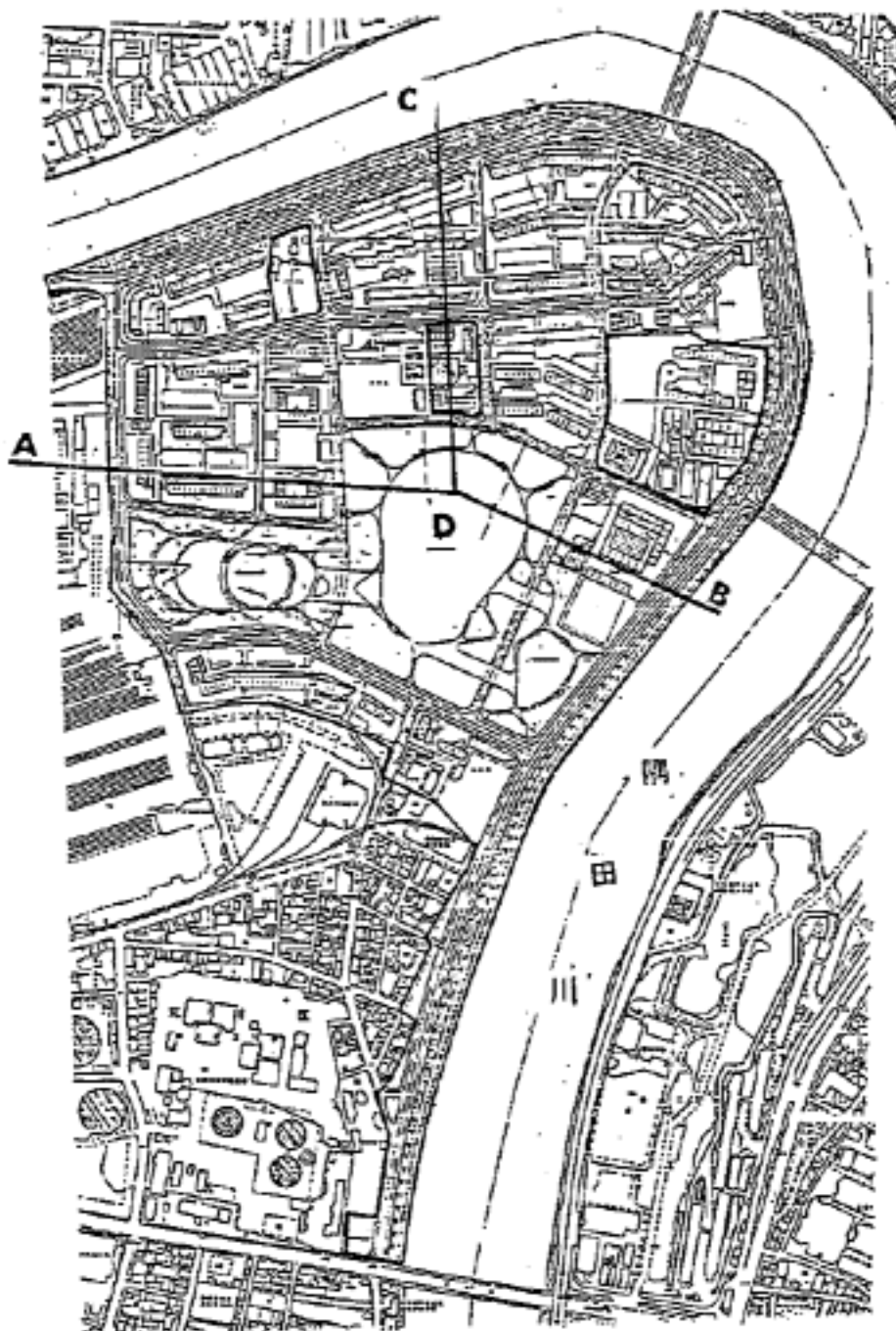
凡例
 区画地区
 地区区画
 別荘整備区域



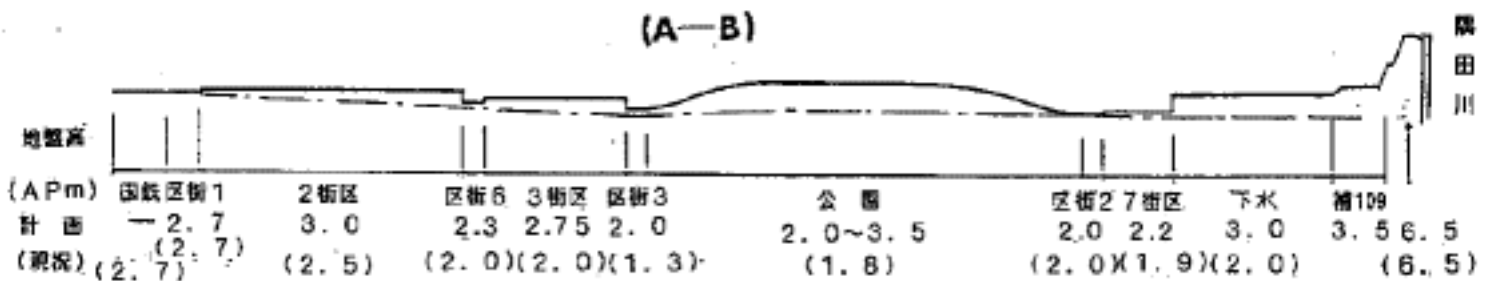
図 2-2-4 計画建築物パース



图2-2-6 計畫地区横断面图



(A-B)



(C-D)

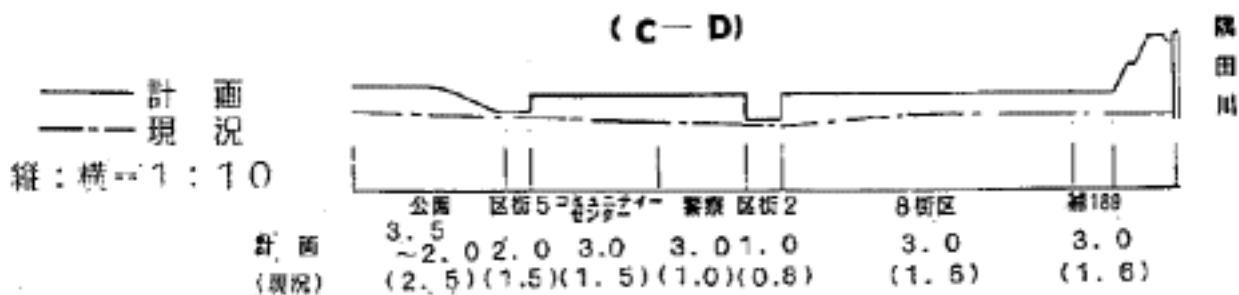


表 2-2-3 全体計画内容

公 施 共 設	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	補助 第109号線	20 m	約 1,530 m	都市計画道路
		"	同上 支線 1	20 m	" 15 m	"
		"	補助 第189号線	20 m	" 740 m	"
	区画街路	荒川区画街路8路線	9~20 m	" 4,080 m	"	
	"	区画街路4路線	4~12 m	" 470 m	"	
公 園	種 別	名 称	面 積	備 考		
	総合公園	白鷺西公園	約 116,000m ²	都市計画公園		
	児童公園	白鷺桜公園	" 2,000m ²			
下 水 道	種 別	名 称	面 積	備 考		
	ポンプ場	白鷺西ポンプ場	約 15,000m ²	合流式 排水区域 約 113ヘクタール		
学 校	種 別	名 称	面 積	備 考		
	小 学 校	荒川区立第四瑞光小学校	約 12,500m ²			
	"	同 第五瑞光小学校	約 12,560m ²			
	中 学 校	同 第三中学校	約 11,550m ²			
河 川	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	1級河川	3号隅田川	18.6~49.6 m	約 2,290 m	緩傾斜型堤防の整備	
建 築 物	街区番号	敷地面積	建築面積	主要用途	備 考	
	1	約 17,200m ²	約 3,400m ²	住 宅	高層棟 5棟	
	2	" 26,600m ²	" 5,000m ²	住 宅	高層棟 5棟	
	3	" 16,200m ²	" 4,500m ²	住 宅・業務施設	高層棟 4棟、低層棟 1棟、業務施設 1,200m ²	
	4	" 14,700m ²	" 3,800m ²	工場・住宅	高層棟 3棟、中層棟 1棟、低層棟 2棟、工場 1,600m ²	
	5	" 17,200m ²	" 3,700m ²	住 宅	高層棟 4棟、低層棟 3棟	
	6	" 17,800m ²	" 4,300m ²	住 宅	高層棟 2棟、中層棟 4棟	
	7	" 4,400m ²	" 1,300m ²	業務施設	低層棟 2棟	
	8	" 24,000m ²	" 7,300m ²	住宅・店舗	高層棟 5棟、中層棟 1棟、低層棟 2棟、店舗 4,080m ²	
	9	" 23,100m ²	" 5,400m ²	住 宅	高層棟 6棟	
計	" 161,200m ²	" 38,700m ²		合計 50棟		
建設住宅戸数		約 3,600戸		低層 1~3階、中層 5階、高層 8~14階		

表 2-2-4 拡張区域の計画内容

公 施 共 設	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	補助 第189号線	20 m	530 m	都市計画道路
	区画街路	荒川区画街路3路線	12 m	520 m	"	
河 川	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
	1級河川	3号隅田川	18~49 m	670 m	緩傾斜型堤防の整備	
建 築 物	街区番号	敷地面積	建築面積	主要用途	備 考	
	4	約 12,400m ²	約 3,100m ²	住宅・工場	高層棟 3棟、低層棟 2棟	
	5	" 11,100m ²	" 2,500m ²	住 宅	高層棟 2棟、低層棟 3棟	
	8	" 24,000m ²	" 7,300m ²	住宅・店舗	高層棟 5棟、中層棟 1棟、低層棟 2棟、店舗 4,080m ²	
	9	" 23,100m ²	" 5,400m ²	住 宅	高層棟 6棟	
計	" 70,600m ²	" 18,300m ²		合計24棟		
建設住宅戸数		約 1,700戸				

(2) 施工計画

本事業に伴う工事は、既存建築物の解体、道路工事、築堤工事、公園造成工事、ポンプ場建設工事、共同住宅工事、小中学校建設工事である。これら工事の工程は表 2-2-5に示すとおりである。

なお、現況においては汐入地区等に住宅が存在するが、これらの地区については、本事業に伴う住居の移転が完了した地区から順次施工する。

また、工事用資材の搬入に当たっては、既存道路を使用するが、部分的に整備された補助第 109号線及び補助第 109号線支線 1橋梁を使用する

表 2-2-5 工程表

	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68
建 物 除 却										
施 設 建 築 物										
補助線街路及び堤防										
区 画 街 路										
公 園										
小 中 学 校										
ポ ン プ 場										

2.3 事業計画策定の経過

ア. 計画素案 昭和48年12月

イ. 計画修正案 昭和52年 6月

(ア) 都市計画道路補助第 109号線の路線変更

(イ) 緩傾斜型堤防の採用

ウ. 第2次修正案 昭和55年12月

(ア) 南千住三丁目の地域は、一部を除き再開発施行計画区域から除外

(イ) 事業を第一、第二段階区域に分けて実施

エ. 第2次修正案の一部修正 昭和56年 8月

(ア) 南千住八丁目〔都市計画道路補助第 109号線の北端部分と地区西北部（工業施設）〕の一部の第一段階への取り入れ

(イ) 南向き住棟を増加させるための建築物の配置変更

オ. 第1段階区域の都市計画決定 昭和58年 3月

カ. 第2段階区域の追加（今回の案）

(ア) 「全区域を一体とした町づくりができるよう努めること」（都市計画審議会の付帯意見）により第2段階区域を追加し、全体を一体とした計画地区とした。