

見解書の概要

大川端・リバーシティ21開発事業

昭和60年11月

東京都

東京都住宅供給公社

住宅・都市整備公団東京支社

三井不動産株式会社

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
千代田区丸の内三丁目5番1号
東京都住宅供給公社 代表者 理事長 三木與志夫
渋谷区渋谷一丁目16番14号
住宅・都市整備公団東京支社 代表者 支社長 坂 弘二
千代田区九段南一丁目6番17号
三井不動産株式会社 代表者 代表取締役社長 坪井 東
中央区日本橋室町二丁目1番地1

1-2 対象事業の名称

名称：大川端・リバーシティ21開発事業
種類：住宅団地の新設、高層建築物の新築及び自動車駐車場の設置

1-3 対象事業の内容の概略

対象事業は、中央区佃二丁目の敷地面積約9haにおいて、マイタウン東京構想の「活力ある都市の基盤整備」対策のひとつである大川端再開発構想及び特定住宅市街地総合整備促進事業に基づく大川端地区整備計画の一環として、住宅団地及び文化・商業等施設の新設を行うものである。事業の概要は表1-3-1に示すとおりであり、工事期間は昭和60年度から65年度までを予定している。

表1-3-1 事業概要

	住宅等施設	文化・商業等施設
敷地面積	約6.40ha	約2.60ha
施設規模	住宅2,500戸	延床面積約150,000㎡
最高建物高さ	約120m	約180m
駐車台数	約1,610台	約600台
内容	住宅、店舗施設等	文化交流・宿泊・事務等

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、都民からの意見書が5通並びに関係区市町村長の意見として中央区長及び江東区長からの意見が提出された。なお、公聴会での公述は無かった。

これらの意見とそれに対する事業者の見解の要旨は次に示すとおりである。

項 目 1. 大 気 汚 染	
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
1. 工事施工中及び資材の運搬などによる土砂等の粉塵の発生については、周辺住民に対し迷惑のかからないよう適切な処置を講ぜられたい。	工事の施工中には、定期的に、かつ天候（強風）を考慮しながら、対象地内等に散水を行い、出入り口には洗車施設（プール等）を設け、工事用車両のタイヤに付着した泥土による粉塵の発生防止を図ります。また、運搬車両はシートで覆い粉塵の発生を防止します。
2. 工事用車両の集中により局地的に自動車排出ガスの影響が生ずる恐れがあるので、搬出入のルート、待機場所等車両運行管理に十分配慮されたい。	工事中は、工事用大型車両の走行ルートを限定すること、車両運行管理者を配置して車の出入りをスムーズに行うことなど、工事用車両の運行管理に充分配慮致します。

項 目 2. 土 壌 汚 染	
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
1. 対象事業地域から発生する亜鉛、鉛等の含有土壌の撤去については、処分に当たり船舶への積込み及び海上輸送中の飛散、落下等の防止を図り、二次公害が発生しないよう万全の処置をとられたい。	<p>対象地から発生する建設残土の運搬に当たっては、次のような対策を行い、二次公害が発生しないよう万全の処置を行います。</p> <p>①船舶への積込及び海上輸送に当たっては、粉塵の飛散及び落下等のないよう充分な処置を講じます。</p> <p>②一般工事用車両等の対象地内への出入りに伴う土壌の付着飛散を防止するため洗車施設（プール等）を設置し、洗車施設より公道への接続部までは舗装を行います。</p>

項 目 2. 土 壌 汚 染	
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
2. 基礎工法の種類によっては、土壌等に薬液注入も考えられるので、工法に伴う土壌及び地下水汚染対策を考慮されたい。	地盤薬液注入工法を採用する場合には、「薬液注入工法による建設工事の施工に関する暫定指針」（建設省）及び「東京都薬液注入工法暫定取扱い指針」（東京都）に基づき土壌及び地下水汚染対策を考慮します。なお、実施する場合には、関係機関のご指導に従います。

項 目 3. 騒 音・振 動	
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
1. 工事中においては、関係法令を遵守することはもとより、可能なかぎり低騒音・低振動型の機械を使用し周辺への影響を極力少なくするよう配慮されたい。	工事の実施に当たっては、関係法令を遵守するとともに、できるかぎり低騒音・低振動型の機械を使用し、周辺への影響を極力少なくするよう配慮致します。
2. 工事用車両の出入りに伴う騒音・振動の防止を図るとともに、待機車両の騒音防止等についても、適正な運行計画並びに十分な管理体制によって、周辺住民及び学校に迷惑をかけぬよう適切な措置をとられたい。	工事用車両の出入りについては、走行ルート限定、安全走行の遵守等の交通運行管理を行います。また待機車両についても車両運行管理者を配置して、車の出入りをスムーズに行うこと等の措置を講じ、関係各機関と協議しながら周辺住民及び学校等に迷惑をかけないよう充分配慮致します。

項 目 4. 電 波 障 害	
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
1. 工事期間が長期にわたるので、工事中であっても予想外の障害が発生する恐れがあるので、万一障害が発生したときには速やかに適切な措置を講ぜられたい。	対象事業の工事施工中は、電波障害の発生が予測される地域で定期的に電波障害の発生状況を調査し、対象事業による影響が明らかな場合には、状況に応じて速やかに適切な措置を講じます。

項 目		4. 電 波 障 害
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨	
2. 既存の高層ビル等による複合電波障害が予想されるので、調査結果等により他の高層ビル所有者等と協議し適切な対策を講じること。	既存の高層ビル等による複合電波障害が発生した場合には、関係機関のご指導に従い、他の原因者とも話し合い、誠意をもって対処します。	
3. 予備調査等により5段階評価に基づく対策を講ずる場合、後日のトラブルを避けるため、調査データ・対策対象等について住民側の理解を得ておくこと。	事業の実施に当たっては、障害の発生に先だって、電波障害の発生が明らかに予測される地域から、後日のトラブルを避けるため、評価基準、調査内容、対策対象等について町会等と充分協議を行います。	
4. 電波障害対策窓口を住民に明らかにするとともに、電波障害対策施設完成後の維持管理方式については協定書等で明確にすること。	工事の着工に先立って、工事中の相談受付の窓口を関係住民に明らかにします。電波障害対策施設完成後の維持管理方式については、関係住民と協議して協定書等を締結します。	

項 目		5. 風 害
主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨	
1. 対象地域に接する街路沿いの強風対策については、なお一層影響が軽微となるよう工夫されたい。	対象事業変更後の模型風洞実験によりますと補助線街路第305号線沿いの強風発生確率は、変更前と比較しておおむね減少しておりますが、防風対策を進めるなかで風の影響が一層軽微となるよう工夫致します。	
2. 予測・評価では、既成市街地に強風域が発生しない計画であるとしているが、	水域についての模型風洞実験の結果は、右表に示すとおりです。 防風対策後の水域における強風発生確率は、	

項目 5. 風 害

主な意見の要旨	見 解 の 要 旨
<p>橋上や堤防沿いの地域では突風率が極めて高く船舶航行への影響が懸念される。水域利用についても予測・評価されたい。</p>	<p>現況調査の結果と同じか、むしろ現況よりも減少しております。 従って、対象事業の実施による水域部分への影響は軽微であると考えます。</p>



ラ ン ク		1	2	3	3を越える							
突風発生確率 (%)		.1	1	5	10	20	30	35	40	50	60	70
新田川	現 況										34-35-32	
	建 物										38-37-25	
	建設後										32-34	
本川川	現 況										33-35	
	建 物										36-37	
	建設後										33	
本川川	現 況										36	57
	建 物										106	107
	建設後										108-109	
本川川	現 況										37	36
	建 物										108	107
	建設後										106	
本川川	現 況										37	36
	建 物										106-107	
	建設後										108	

注. 表中の数字は調査地点番号を示す。

2. 対象事業の目的及び内容

2-1 対象事業の目的

対象事業は、東京都長期計画、東京都の大川端再開発構想及び大川端地区整備計画、中央区基本計画の一環として、良好な住環境の創造、都心定住型住宅の供給、文化・商業等施設の導入を目的として行うものである。

2-2 対象事業の内容

2-2-1 位置及び区域

対象地の位置は、図2-2-1に示すとおり東京都中央区佃二丁目1番地ほかであり、東京駅から南東約2kmの隅田川の分岐点にある。最寄り駅としては、営団地下鉄有楽町線月島駅（仮称）が昭和63年には開設される予定である。

対象事業の区域は、図2-2-2に示すとおり住宅等施設（東ブロック）、住宅等施設（西ブロック）、文化・商業等施設の3区域である。

図2-2-1 対象地の位置

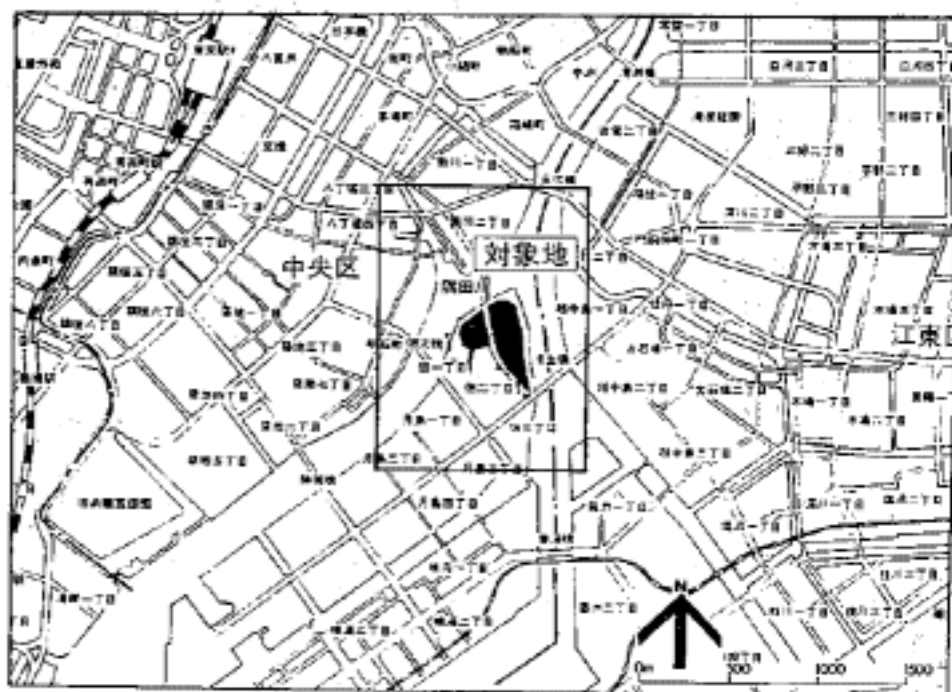
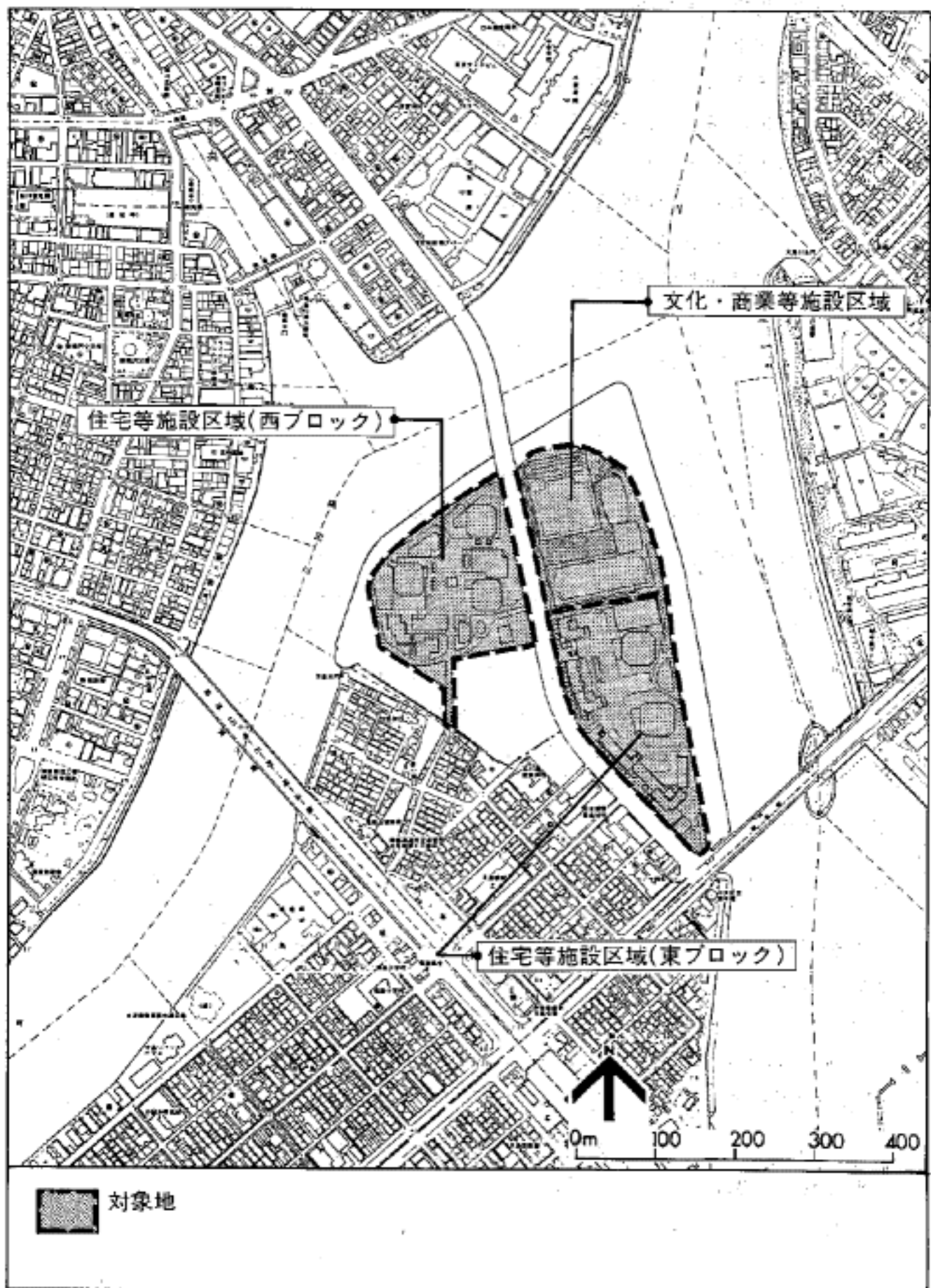


図2-2-2 対象事業の区域



2-2-2 計画概要

(1) 住宅等施設計画の変更について

大川端・リバーシティ21開発事業では、次に示す点を基本的考え方として事業内容の変更を行った。

- ①全体計画における住棟の配置、形状などを見直すことで、住戸日照の改善やまとまったオープンスペースの確保など、居住環境の向上をはかる。
- ②補助第305号線街路沿いの街なみデザインを見直すことで、活力ある街なみの形成をはかる。
- ③配置計画を見直すことで、一層の周辺市街地との調和をはかる。

(2) 変更項目及び内容

① 東ブロック

変更項目	変更内容
1 C、D、E、F、G棟の配置及び住棟形状を変更する。	補助第305号線沿いの住棟は、一部を塔状として道路と平行に配置する。また、住棟の位置を道路境界線から約10m敷地内側に移動し道路沿いにスペースを確保する。このことにより住棟のスカイラインに変化をつけ、日照状況の向上並びに有効なオープンスペースを確保するなど団地内の居住環境の向上を図る。

② 西ブロック

変更項目	変更内容
1 M棟の位置及び建物形状を変更する。	住民の利便性等を考慮し、M棟を西ブロックの中央に移動する。
2 J棟の位置を西方に約13m移動する。	J棟の位置を移動し、デッキレベルに計画していた駐車場を地下駐車場の一部に組み込むことにより、補助第305号線沿道の活力ある街なみ形成の一助とする。
3 駐車場の一部の配置を変更する。	

(3) 配置計画

配置計画については、変更前の配置計画図を図2-2-3に示す。
変更後の配置計画図を図2-2-4に示す

図2-2-3 配置計画図 (変更前)

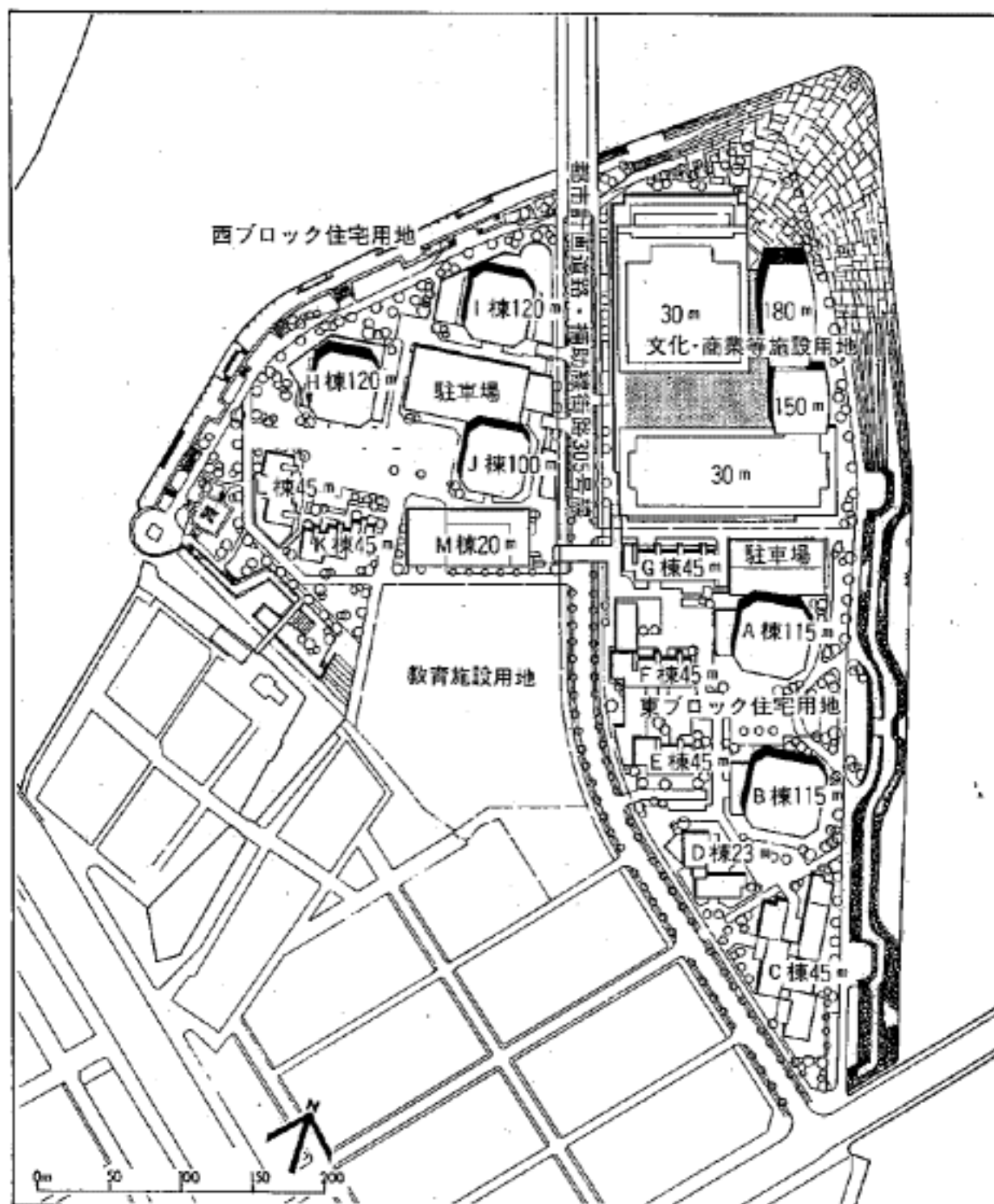
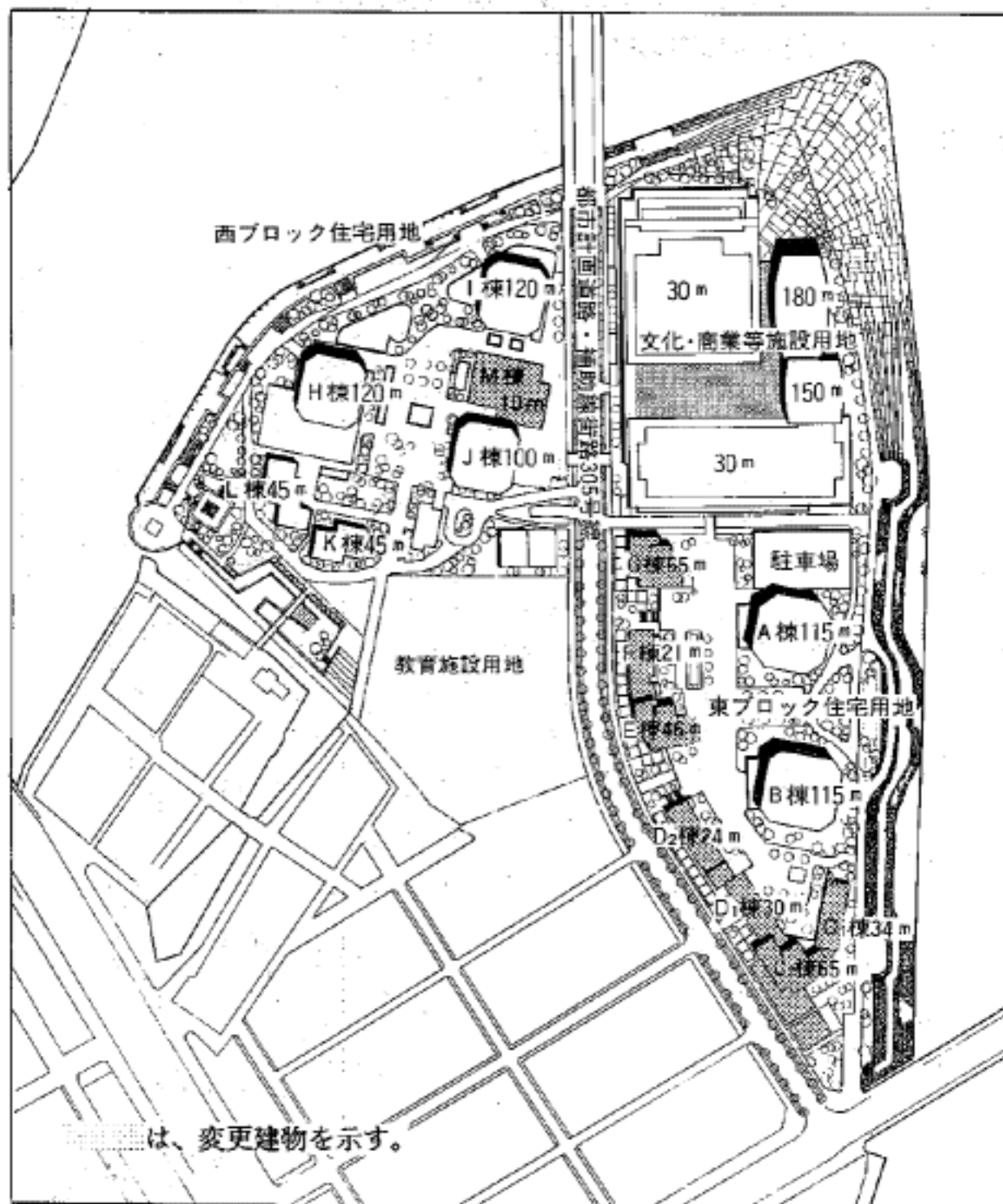


図2-2-4 配置計画図(変更後)



(4) 住宅等施設計画

住宅等施設計画では、住宅・都市整備公団（住・都公団）の分譲住宅（200戸）を賃貸住宅に変更する。その他の住宅等施設計画の内容については変更を行わない。変更後の住宅等施設計画は表2-2-1に示すとおりである。

表2-2-1 住宅等施設計画（変更後）

区域	事業者	棟名称	種類	住戸数		公益施設等	その他
東 ブ ロ ック ha 3.25	東京都	C, D	賃貸	280		児童館 保育園 集会室等	住棟最高高さ 約115m 計画人口 約3990人 商業施設 約1600㎡ 駐車場 約600台
	都・公社	B	〃	425			
	住・都公団	A	〃	425	625		
		E, F, G	〃	200			
	小計		賃貸	1,330			
西 ブ ロ ック ha 3.15	三井不動産	H, I, J	分譲	1,000	1,170	保育園 集会室等	住棟最高高さ 約120m 計画人口 約3510人 商業施設 約7600㎡ 駐車場 約1010台
		K, L	分譲	170			
	小計		分譲	1,170			
合 計			賃貸	1,330	2,500	約5,500㎡	—
			分譲	1,170			

は、住宅等施設計画の変更部分である。

(5) 文化・商業等施設計画

文化・商業等施設計画は表2-2-2に示すとおりであり、変更はない。

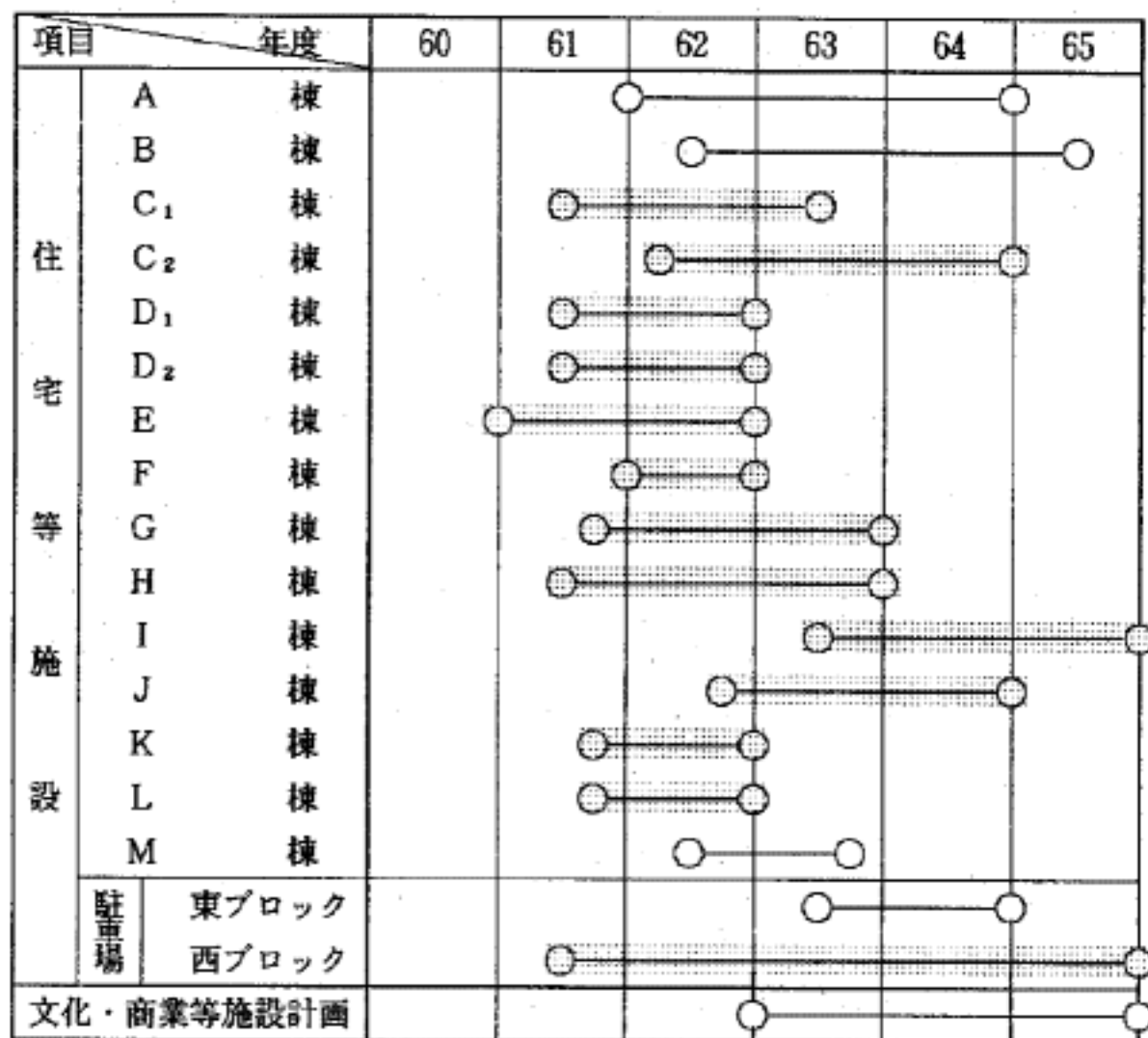
表2-2-2 文化・商業等施設

内 容	規 模
文化交流・宿泊・研究教育・運営事務等 施設延床面積	約150,000㎡
駐 車 場	約600台
最高建物高さ	約180m

(6) 施工計画

対象事業の施工スケジュールを一部変更する。変更後の施工スケジュールを表2-2-3に示す。

表2-2-3 施工スケジュール (変更後)



●は、施工スケジュールの変更部分である。

(7) 変更に伴う周辺環境への影響の変化について

ア. 大気汚染、騒音、振動

(イ) 変更の状況

大気汚染、騒音、振動の予測・評価としては、事業完了後の出入り自動車及び工事中の工事用車両による影響、事業完了後の冷暖房施設及び駐車場からの排出ガスの影響、工事騒音及び工事振動の影響について行った。

まず、事業完了後の出入り自動車について述べる。前述した変更は、建物の配置及び形状の変更であり、規模（住戸数、延べ床面積）の変更は行わない。従って、事業完了後の出入り自動車交通量の予測結果は、変更前後に変化がなく、評価書案に示す予測・評価内容に変更はない。

次に、工事中の工事用車両については、全体の工事量に変化はないが、施工スケジュールは変更になっている。しかし、工事のピーク時における工事用車両の発生量は、変更前後とも約5000台/月であり、また、工事用車両の発生量がピークとなる時点は、変更前後とも昭和64年度である。従って、評価書案に示す予測・評価内容に変更はない。

冷暖房施設及び駐車場からの排出ガスの影響については、冷暖房施設の内容、駐車場の駐車台数に変更がないので予測・評価内容に変更はない。

工事騒音及び工事振動の影響については、C、D、E、F、G棟の配置が変更前と比較して約10m敷地内側に移動したため、既成市街地との距離がより大きく確保できることとなり、評価書案に示す予測・評価内容に変更はない。

(ロ) まとめ

大気汚染、騒音、振動については、対象事業の変更後も事業完了後の出入り自動車交通量、工事用車両、冷暖房施設の内容及び駐車場の駐車台数に変更がないので、評価書案に示す予測・評価内容に変更はない。

イ. 日照阻害

配置計画の変更前の等時間日影図を図2-2-5に、変更後の等時間日影図を図2-2-6に示す。図に示すように、配置計画変更前後の等時間日影は、いずれも既存市街地には2時間以上の日影をまったく生じない。従って、評価書案に示した予測・評価内容に変更はない。

図2-2-5 等時間日影図 (変更前)

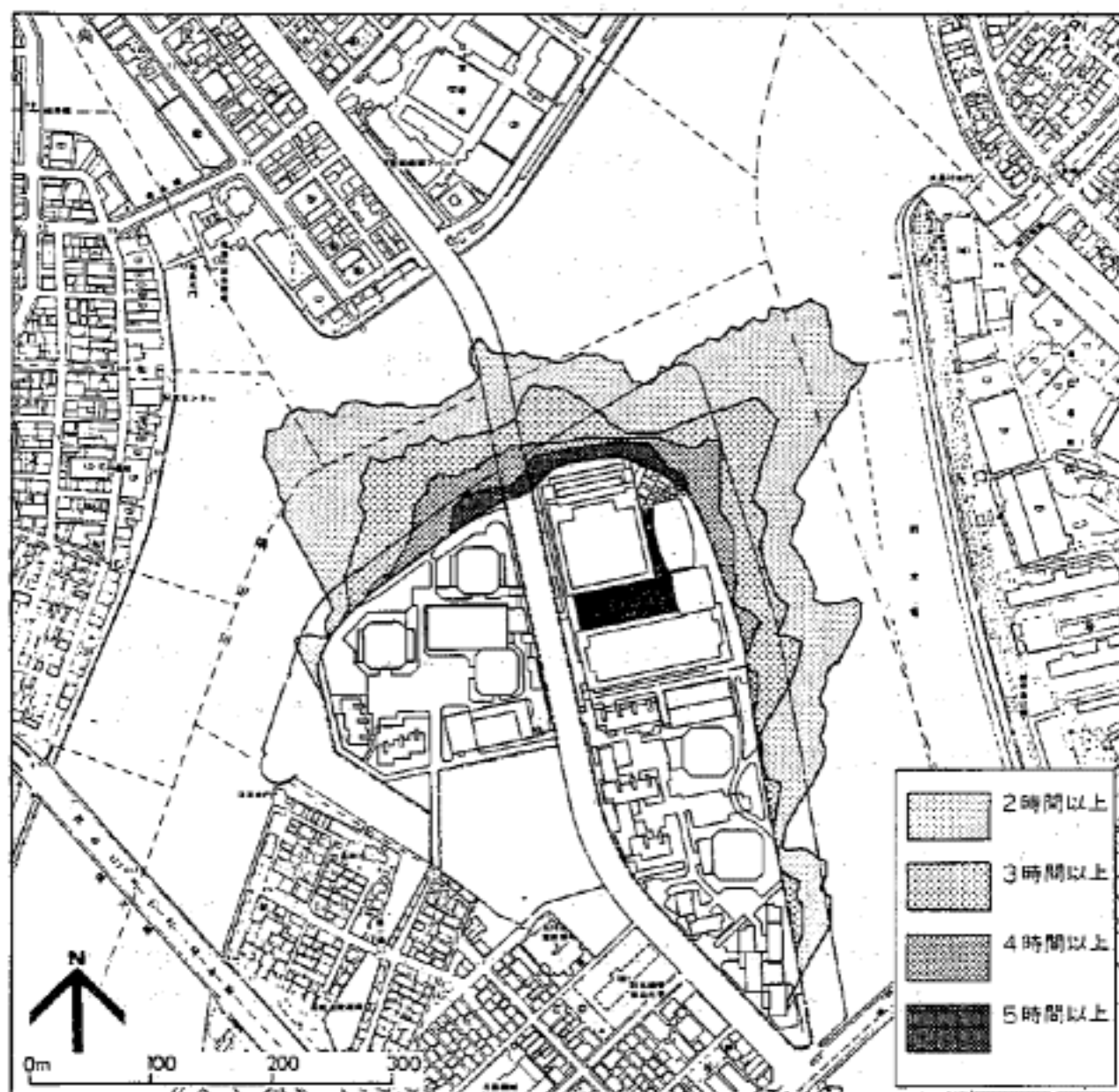
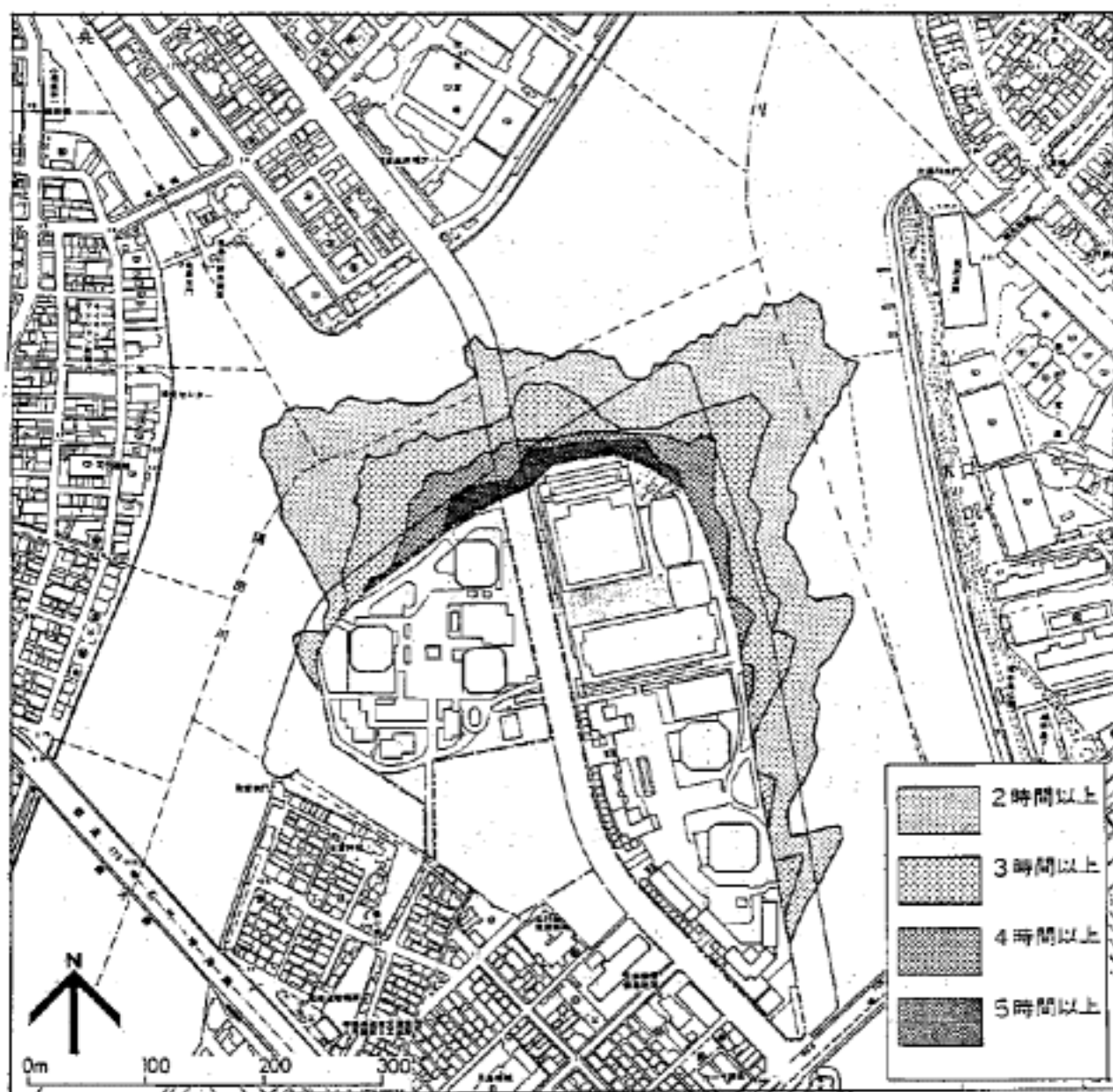


図2-2-6 等時間日影図(変更後)



ウ. 電波障害

(イ) 予測の方法

複数棟の建物群が同時期に建設される場合の電波障害の予測は、個々の建物ごとの結果を重ね合わせる方法では誤差を生じるため、複数の建物群を一つの建物として予測計算を行う。

対象事業の建物群については、電波の到来方向から見た建物群の実効高さ、隣棟間隔（建物相互の隙間の広さ）及び建物群としての壁面の広さ等を勘案し、次に示す3つのブロックにまとめた。なお、予測結果は、3つのブロックの結果を重ね合わせて行った。

ブロック 1 …… 文化・商業等施設の高層建物及びH、I、J棟で構成されるブロック

ブロック 2 …… A、B棟で構成されるブロック

ブロック 3 …… 文化・商業等施設の低層建物及びC、D、E、F、G、K、L棟で構成されるブロック

(ロ) 変更の状況

変更前後の電波到来方向から見た建物群の投影図を図2-2-7に示す。変化が見られるのはブロック3であるが、ブロック3を一つの建物として捉えたと、変更前は平均高さ45mで幅490m、変更後は平均高さが46mで幅465mとなっており、電波障害の発生の原因となる壁面の大きさはほとんど変化がない。また、変更後の投影図ではC棟とG棟が建物群の平均高さより突出しているが、この突出部分はブロック3全体を一つの建物と捉えた場合のペントハウス程度のものであり、この影響は予測の計算に含まれていると考えられる。さらに、3つのブロックを重ね合わせた状態での予測結果においては、この突出部分による影響は、ブロック1及びブロック2の高層建物による影響に包含される。

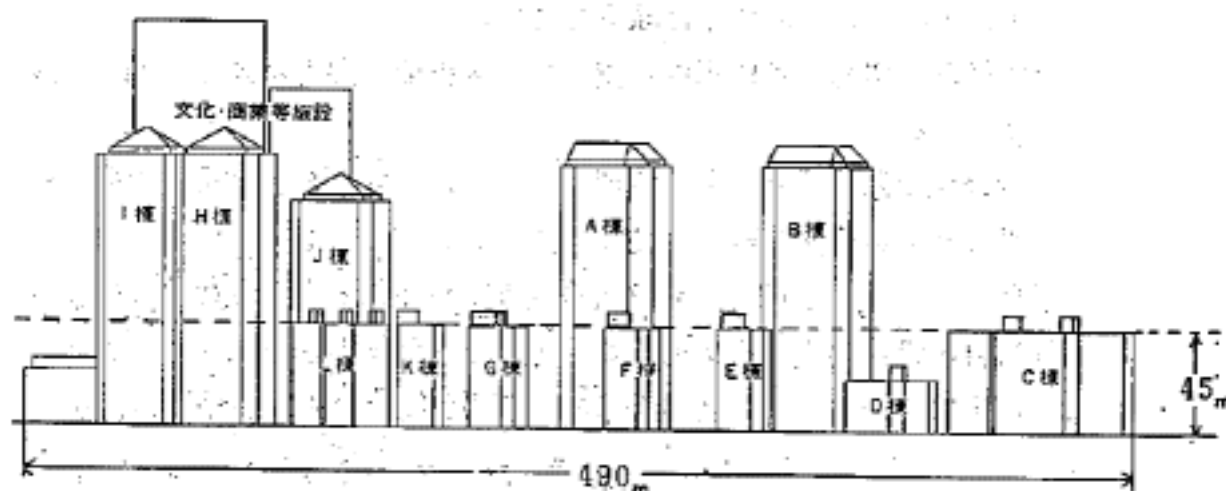
従ってブロック3の電波障害の予測領域には、ほとんど変化がない。

(ハ) まとめ

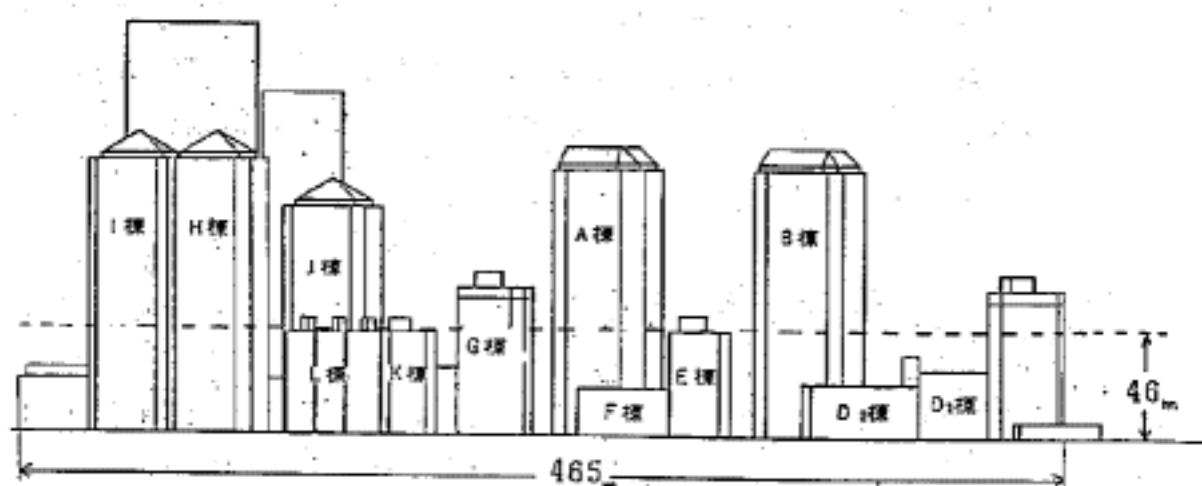
電波障害については、配置計画の変更後も領域に変更はなく、評価書案に示す予測・評価内容に変更はないものとする。

図2-2-7 電波到来方向から見た投影図

(変更前)



(変更後)



エ. 風 害

(イ) 調査方法

配置計画の変更に伴う周辺の風に対する影響の変化については、変更前及び変更後の模型風洞実験の結果を基に、変更前後の強風発生確率を比較検討し、影響の程度を調査することとした。

変更後の模型風洞実験は、評価書案に示す変更前の実験と同じ調査方法としたが、対象地に隣接する教育施設用地については、校舎を配置して実施した。なお、調査地点は配置計画の変更による影響が想定される地点とした。

(ロ) 調査結果

模型風洞実験の調査結果は表2-2-4に示すとおりである。表に示す調査結果を地域ごとに要約すると次の事が指摘される。

①清澄通りの沿道では、変更前ランク3であった強風発生確率がラン

ク1へ減少した地点が1ヶ所ある。その他の地点では、変更前とほとんど同じか、わずかに減少している。

②緩傾斜型堤防（隅田川派川側）は、変更前の調査結果とほとんど変化がない。

③補助線街路第305号線沿道については、おおむね変更前の調査結果よりも強風発生確率が減少している。

④佃一、二、三丁目は、変更前の調査結果とほとんど変化がない。

⑤教育施設用地は、変更前ランク3であった地点がランク1に大きく減少している。その他の地点では変更前とほとんど変化がない。

(ハ) ま と め

風害については、配置計画の変更後も、ほとんどの調査地点で変更前の調査結果と同じか、または変更前の調査結果よりも低い強風発生確率となっている。従って、評価書案に示す予測・評価内容に変更はないものとする。

図2-2-8 調査地点

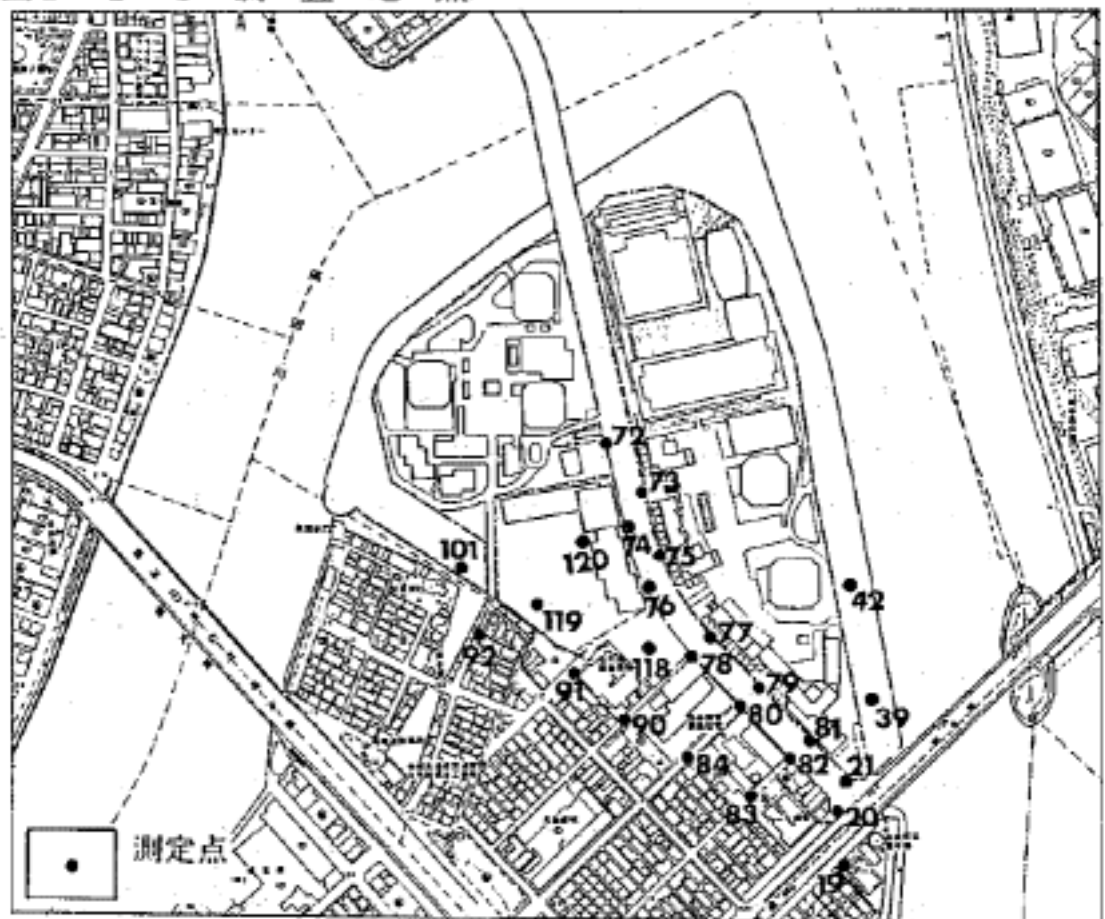


表2-2-4 調査結果

ラ ン ク		1			2		3		3を超える				
危険発生確率 (%)		0.1	1	5	10	20	22	30	35	40	50	60	70
清瀬通り	現況									-21		-19	-20
	変更前	建築物建設後											
	防犯施設			-21				-19	-20				
	変更後	建築物建設後											
防犯施設			-21	-20			-19						
緑樹型堤防 (岡田川 泳川側)	現況										-39	-42	
	変更前	建築物建設後											
	防犯施設									-42		-39	
	変更後	建築物建設後											
防犯施設												-39	-42
補修線街路 305号線	現況				-76 74		-72			-81 75		-77 70	-82
	変更前	建築物建設後											
	防犯施設	75 82		-80 76 73	-79 74	-75		-72 74 81	-78	-82	-77		
	変更後	建築物建設後											
防犯施設	75 82		-72 76 80	-76 74	-75		-79 74 81	-78	-82	-77			
個一丁目 個二丁目 個三丁目	現況												
	変更前	建築物建設後	90										
	防犯施設			-91 92		-83							
変更後	建築物建設後	90 92											
防犯施設					-91 93								
教育施設 用地	現況												
	変更前	建築物建設後	118										
	防犯施設												
	変更後	建築物建設後	118										
防犯施設													
変更後	建築物建設後												
防犯施設													

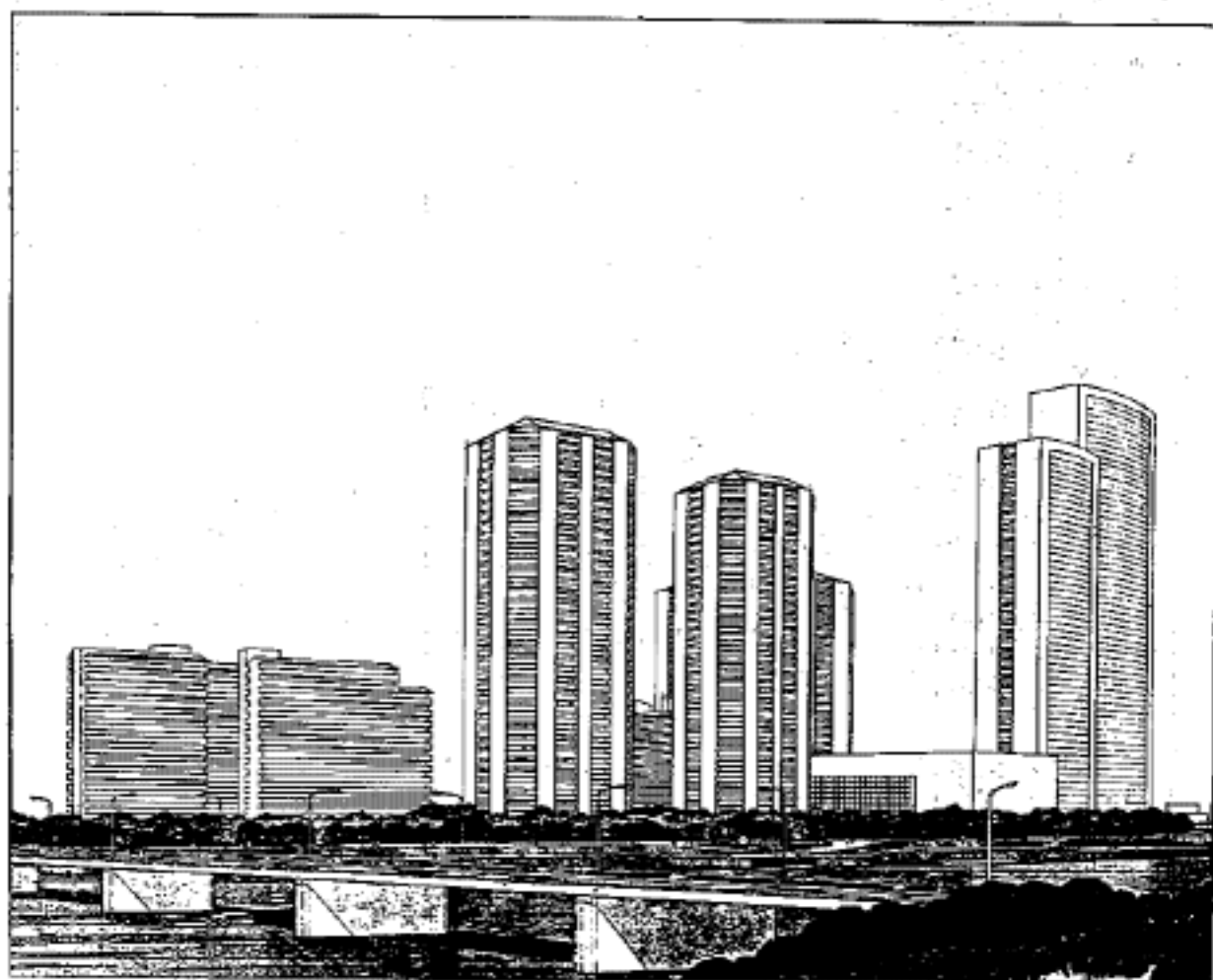
注: 表中の数字は調査地点番号を示す。

オ. 景観

東ブロックの景観については、変更前と変更後の隅田川の派川側からの景観の予想図を図2-2-9に示す。図に示すようにC棟のスカイラインに変化をつけ、一部を塔状にしたことで、より良好な都市景

図2-2-9 隅田川の派川側からの予想図

(変更前)



観になるものとする。

また、佃一、二、三丁目からは、計画建物の大部分が既存建物でかくれる場合が多いため、景観にはほとんど変化がない。

(変更後)

