

見 解 書

—聖路加国際病院建設事業—

昭和63年8月

財団法人 聖路加国際病院

1 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名 財団法人聖路加国際病院 理事長 水上 達三
住所 東京都中央区明石町10-1

1.2 対象事業の名称

聖路加国際病院建設事業
〔高層建築物の新築〕

1.3 対象事業の内容の概略

本事業の内容の概略は、表1.3-1に示すとおりである。

表1.3-1 事業の内容の概略

区分 項目	第1街区	第2街区	第3街区		計
			オフィス棟	レジデンス棟	
敷地面積	約 12,910 m ²	約 13,314 m ²	約 13,033 m ²		約 39,257 m ²
延床面積	約 25,002 m ²	約 61,056 m ²	約 171,988 m ²		約 258,046 m ²
高さ	約 24 m	約 50 m	約 199 m	約 145 m	—
階数	地上 6階 地下 1階	地上 11階 地下 2階	地上 51階 地下 4階	地上 38階 地下 4階	—
主要用途	看護大学 病院施設 教会(保存)	病院	事務室 アスレチックセンター 他	共同住宅 宿泊施設	—
駐車台数	約 40 台	約 130 台	約 540 台		約 710 台

注) 既存の教会は現状のまま保存し、新設する看護大学及び病院施設の建物の一部として取り込む計画である。

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は、73通、並びに中央区及び江東区の各関係区長からの意見が2通提出された。また、公聴会において公述人22名から意見が述べられた。

これらの主な意見と事業者の見解の要旨の概略は次に示すとおりである。

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>■ 大気汚染</p> <p>① 工事施工中及び資材の運搬などによる土砂の粉じん発生については周辺の住民に対し迷惑のかからないよう適切な措置を講ぜられたい。</p> <p>② 交通量増加に伴う排気ガス、大気汚染が、果たして人間の体にとって、また数少ない明石町に生息する動植物にとって、果たして良いものなのでしょうか。</p> <p>③ 予測値の評価ですが、この予測は明らかに環境基準をオーバーしていますのに、この事業によるNO_xの増加量は道路端の予測値に比べて軽微であると考えられるとしているのは、公害対策基本法で定められている環境基準を無視するものです。環境庁や東京都が行ったNO_xの健康影響に関する疫学調査は環境基準を越す汚染状態では、大人も子供も呼吸器系の病気が急増することを示しております。また、このことを医療に携わっている事業者側が知らな</p>	<p>① 飛散防止対策として、掘削時には鋼板製仮囲い及びシート張りを行います。また天候の状況により散水等の措置を講じます。搬出時にはタイヤに付着した泥等は出口で洗車して落とし、荷台はシートで覆います。</p> <p>解体工事による粉じんの飛散防止には、散水や仮囲い及びシート張りをする等の措置を講じ、極力影響を少なくするよう配慮いたします。</p> <p>②～④ 計画地周辺は現況濃度がすでに環境基準値を超えておりますが、これは都区部の自動車排出ガス測定局等で全般的に見られる傾向であり、その環境基準達成は都心部の広域的課題となっているのが現状です。</p> <p>計画案による交通量増加に伴うNO_x濃度の増加は、道路端で現況濃度の1～2%増程度のため、その影響は軽微であると考えられておりますが、事業者としても国や東京都が取り組んでいる窒素酸化物削減対策等による具体的な施策に従って協力して行く所存であります。</p> <p>植物に対するNO_x濃度の影響は、「大気汚染植物影響解析調査—植物影響評価に関する調査—、昭和59年度、環境庁委託業務結果報告書、(財)日本公衆衛生協会」によれば、当事業の実施に伴う将来NO_x濃</p>

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
<p>いはずはありません。</p> <p>④ 建設後は車両による影響が心配されます。評価書案では排気による二酸化窒素、一酸化炭素の付加濃度は小さいゆえに、環境に及ぼす影響は軽微であると考えられますが実害は相当であるのだろうと考えています。</p>	<p>度程度では、可視障害、光合成阻害及び生育・収量障害の閾値濃度以下であり影響は少ないものと考えております。</p>
<p>■ 騒音・振動</p> <p>① 工事中においては騒音規制法、振動規制法及び東京都公害防止条例に基づく勧告基準を遵守することはもとより、可能な限り低騒音・低振動型の機械を使用されたい。</p> <p>また工事現場の仮囲いの高さ材質等を考慮し防音に努めるなど周辺及び学校等への影響を極力少なくするよう配慮されたい。</p> <p>② 現況騒音値が高い3地点では、将来交通量の増加に伴い高い騒音値の持続時間が長くなると予想されますが、それについての資料及び記述がありません。しかも将来交通量は先ほどの推計に対する疑問点でも述べましたように、現評価書案より多くなる可能性が大きいので、評価書案の予測3地点における予測値より、騒音値自体も大きくなると考えられます。</p> <p>以上述べましたように、現評価書案は不備な点が多く、環境影響評価書としては到底認めることはできません。環境影響評価のやり直しを求めます。</p>	<p>① 工事に際しては、作業方法を検討して低騒音、低振動型機械を極力取り入れます。</p> <p>また、敷地外周に高さ3mの鋼製仮囲いを設けた上、周辺及び学校等への影響を極力少なくするよう仮設足場の周囲に防音パネルを張り、防音措置を講じます。</p> <p>② 予測地点3地点のうち、増加する騒音レベルが1ホン以下の時間帯が約4割、2ホン以下の時間帯は9割以上を占めているため、現況に比べて著しく騒音レベルが高いことはないと考えられますし、高騒音値が長時間持続することはありません。</p> <p>供用後の車両台数については、「大気汚染」の項に示すように、データに基づき推定したものであり、今回の値が妥当であると考えます。また、予測計算もこの車両台数に基づき行っており、予測値は妥当であると考えております。</p> <p>なお評価書案は、東京都の技術指針等に基づき作成したものです。</p>
<p>■ 地形・地質</p> <p>① 地下水の汲み上げ等により対象</p>	<p>① 山止めとして剛性及び遮水性の高い連</p>

主な意見の要旨	見解の要旨
<p>地から離れた所に地盤沈下等が起こる可能性も考えられるので、工事に伴う掘削にあたっては、広範囲にわたっての地盤沈下の動向に留意されたい。</p>	<p>連続壁を採用し、不透水層まで根入れする壁面とするため、計画地外の地下水とはこの連続壁により遮断されますので、計画地内の地下水の汲み上げにより周辺地域に地盤沈下が起こることはないものと考えておりますが、なお周辺の地盤沈下の動向には十分注意をしております。</p> <p>この工法は数多くの実績があり、施工を確実に行います。</p>
<p>■ 日照阻害</p> <p>① 日影規制が適用されていないからといって、既存住居に多大な日照の影響を及ぼす開発がされてよいことにはなりません。また、現用途指定に従った良好な市街地形成がされねばならず、住環境への影響には十分過ぎる配慮が必要です。</p> <p>② 日影問題については「東京都特定街区運用基準」をよりどころにして、終日日影を及ぼさないから「周辺地域に著しい影響を与えることはない」として日影問題の免罪符にしようとしていることは、これまた到底認めがたいものであります。</p> <p>③ 明石町地域は、規制がないので日影の影響は軽微だと評価書案には記されてありますが、これは建設業者の一方的な言い分で、人間が生きていくために一番大切な日光を不法なやり方で奪う権利があるのでしょうか。</p> <p>④ 明石小学校（P152図5.5-1 No1）では、現況では午前中ほとんど日影にならないのに、供用後には8時から10時までの朝の貴重な太陽が遮ら</p>	<p>①～③ 計画地区及び周辺は、日影規制が適用されておらず、「東京都特定街区運用基準」でも計画地区に接する道路の反対側の境界線以遠に終日日影を生じさせないことと規定されております。</p> <p>しかし、計画案においては、周辺への影響を極力少なくするために、建物の配置・形状を検討しました。高層のオフィス棟・レジデンス棟は隅田川沿いの第3街区に配置して塔状建物とし、第2街区の病院棟は両側が高く、北側が低い形状とし、第1街区では現況の建物高さを越えない程度としております。</p> <p>計画案では、冬至日において7時間程度の日影になる第2街区の北側の沿道地域が、春・秋分においては日影時間が3時間程度となり、夏至においては日影になりません。また、第3街区の北側の沿道地域における日影時間は、冬至日においても3時間程度に抑えることができます。</p> <p>以上のことから、周辺地域の広い範囲に対して居住環境を著しく悪化させることはないものと考えております。</p> <p>④、⑤ 明石小学校の校庭では、冬至日における日照時間は現況よりも1時間程度減少しますが、10時から14時までは連続4時間の日照が確保されますので、著しい影響</p>

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
<p>れます。園児や児童は寒い日影の校庭で朝礼をしたり体育の授業をうけてはなりません。</p> <p>⑤ 午後にも14時から16時にはチャペルの影を受けてしまいます。発育盛りの子供たちにとって、この日照の減少は大きな影響を受けるものです。それにもかかわらず「周辺地域に著しい影響を与えることはないと考え」と記述されているのは、まったく住民を無視し、偽りの記述をしていると考えられます。</p>	<p>を与えることはないものと考えました。</p> <p>なお、冬至日の14時以降は現在でも日影となっております。</p>
<p>■ 電波障害</p> <p>① 工事中はもとより完成後の受信障害発生地域の状況を調査し、実態の把握に努めるとともに関係地域以外にも本事業により障害発生した場合には、適切な対応を講ずること。</p>	<p>① 工事中の一定時期に電波障害の発生が懸念される地域で、障害の発生状況を調査し、当事業による影響が明らかな場合には、状況に応じ速やかに適切な措置を講じます。</p> <p>また完成後、関係地域以外でも、調査の結果当事業による影響が明らかな場合、共同受信施設等適切な措置を講じます。</p>
<p>■ 風 害</p> <p>① 複合的な風の想定がなされていません。風には自然の風、東京湾からの隅田川に吹く川風、隅田川でも上流と下流では風が異なると思います。ビルや自動車から発生する熱によって、温度差が生じて起こるはずの風なども想定されていません。2mの台上での風洞実験の一方方向からだけでは断言できないと思います。</p> <p>② 評価書案によりますと「高層棟周辺で風環境の悪化が若干予想されるが、植栽を施すことにより住宅地の商店街等の用途として許容される</p>	<p>① 複合的な風とは、大気の流れに、その地域の微気象、微地形等を考慮した風であると考えます。これらは風洞実験による現況調査・予測の中で把握しております。</p> <p>なお、ビルや自動車等の発生熱による影響は、軽微と考えております。</p> <p>また、風洞実験は一方方向からのみ行ったのではなく、川風の要素などを含めて16方位で行い、その結果を踏まえて総合的に評価しております。</p> <p>② 植栽の効果については、初期の超高層ビルでは周辺の植栽等の防風対策が必ずしも適切とは言えない建物もあったと考えられます。</p>

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 概 要
<p>環境の範囲内であるから、計画地区周辺に及ぼす影響は小さいと考える」とあります。霞ヶ関ビルあるいは西新宿の高層ビルの周りの風の強さは相当なものです。これは、仕事柄この地区に行くことが多く、日常経験しているものです。植栽で改善されるものなら、すでにこれらのビルの周辺も改善されてしかるべきと思います。</p>	<p>近年空地率を高め、常緑の高木を多くし緑化することにより、防風対策が適切に図られるようになりました。特に計画案では、空地率も50%以上と高くし、植栽の密度も大きく、この地区にふさわしいものとしております。</p> <p>事業者としては、建物完成後の予測ができるだけ実態と異ならないよう精度を高め計画を進めてきました。</p> <p>万一、計画建物によって被害が生じた場合には、事後調査の結果などにより計画建物との因果関係を明らかにし、誠意をもって適切な措置を講じます。</p>
<p>■ 史跡・文化財</p> <p>① 開発地の内部も含め、貴重な建造物が記述されていない。</p> <p>② 礼拝堂保存の意義：今回の礼拝堂の保存が、単に保存運動の成果とか、開発者側の好意等としての事例としてのみでなく、今後他の再開発などにも影響をもつものとして反映してほしい。それによって従来類似しがちな業務ビルなどの高層建築のデザインや、それらに付随する公開空地によって生み出されるオープンスペースなどに個性が生まれ、何処の場所に行っても都市の顔が同じに感じられるようなことを、少しでも防ぐことも可能である。</p>	<p>① 現地調査にあたっては、当事業の実施による影響範囲を中心に、「東京都文化財総合目録」(東京都教育委員会)、「東京都心部遺跡分布調査報告書」(東京都教育委員会)及び「中央区の文化財めぐり」(中央区教育委員会)を参考にして、この地域の史跡・文化財について概ね妥当な水準で網羅したと考えております。</p> <p>② 礼拝堂は、聖路加病院の精神的シンボルでもあります。計画案においては、礼拝堂は単に残すのではなく、前面に整備する公開緑地と一体となってさらにシンボリックで、個性的な存在となるものと考えております。</p> <p>礼拝堂は、将来とも使用し、生かし続けるものとしております。</p>

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 要 旨
<p>■ 景 観</p> <p>① 景観に与える影響は軽微であるという評価の根拠：現在の2街区、3街区の土地利用と、その景観からみれば、「影響は軽微である」、との評価が妥当であるとは考えられない。特に3街区の緑地については、桜の花見の時期の住民の立ち入りが、ようやく近年になって許可されたという経緯もあり、眺望という観点でも、佃大橋からの水辺景観を一変させることになる。また、現在隅田川方向から眺められる病院棟と礼拝堂の景観は、超高層によって全く遮られることになり、この点からも軽微という評価には疑問がある。</p> <p>② 200mを超す超高層ビルの出現は住居地域としての景観や歴史的・文化的景観とは全く相容れないものです。</p> <p>③ ストレスという点でもう一つ見逃せないのは、200mを超す超高層ビルが我々に与える圧迫感です。それは息苦しさを乗り越え、一種の強迫観念にまで拡大しかねません。新宿や池袋の超高層ビルの近くに身を置くと、この種のストレスは十二分に味わえます。</p> <p>④ この建物の色や材質については、近くに現在建っていますIBMのビルのような強い色や暗い材料ではなく、明るく清潔な色調や、素材によって、新しいウォーターフロントとしてふさわしい景観となる建物としてほしい。</p>	<p>① ご指摘のとおり、現在の土地利用は大きく変化し、近隣からの景観も一変します。しかし近隣への圧迫感を最小限に抑えている点、現在の景観のもつ価値とはまた異なった快適性の高い良好な景観の創出である点から、景観の悪化にはならないという意味で「軽微」という表現を用いております。</p> <p>なお、隅田川方面からの礼拝堂の見え方について検討したところ、対岸の月島方向からは礼拝堂が見えにくくなります。</p> <p>しかしながら、公共性の高い佃大橋においては、第2街区の建物の低い部分が手前にくるため、供用後も礼拝堂が見える区間はかわらず、また勝鬃橋においても礼拝堂との間に建物は建設されないため、その見える区間に変化はありません。</p> <p>②～④ 景観に対する影響要素としては、建築物の他に、周辺に配置する緑地があります。建築物の周囲には高木等で緑化されたオープンスペースを設け、街路の景観を改善し、また超高層の圧迫感をやわらげる計画としています。</p> <p>建築物では礼拝堂を保存し、また超高層は段状に隅部を落としたボリューム感の少ない形状とし、圧迫感を最小限に抑え、外壁の色も周辺と調和するよう明るく清潔な色調、素材とするなど、周辺の景観との調和をテーマとして計画を進めてまいります。</p>

2 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

聖路加国際病院は、現在、建物が老朽化し、病院施設・規模等においても時代の要請に十分応えられない状況となったため、中央部の敷地に最新の設備をそなえた新病院を建設するとともに、3つの敷地を一体として21世紀の医療問題に対応できるメディカルセンターを建設するものである。

2.2 事業の内容

(1) 位置及び区域

計画地区は、図2.2-1に示す3街区で、営団地下鉄日比谷線の築地駅より約200mの距離にあり、東側は隅田川に面している。

所在地：東京都中央区明石町8～10番地

面積：約39,257㎡（3街区合計）

(2) 事業の基本構想

本事業は、地域医療に貢献する新病院の建設と看護大学の充実並びに医療機能の革新を図る業務ビルと住宅の建設を、隅田川にのぞむ良好な市街地形成を念頭におき整備するものである。

(3) 事業の基本計画

ア 土地利用計画

計画建物の配置計画は、図2.2-2に示すとおりである。

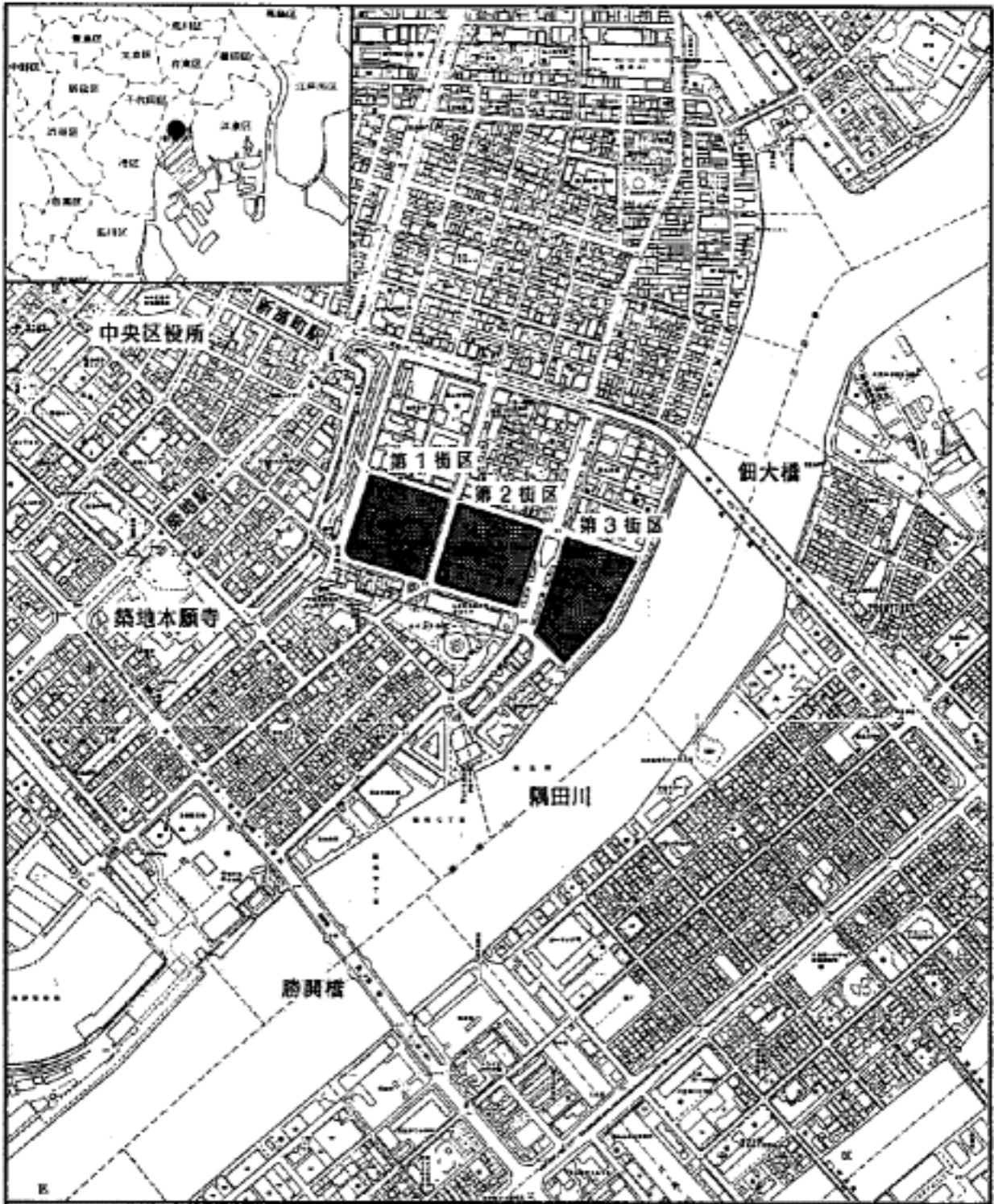
イ 建築計画

計画建物の概要は表2.2-1に、断面図は図2.2-3に示すとおりである。

表2.2-1 計画建物の概要

区分 項目	第1街区	第2街区	第3街区		計
			オフィス棟	レジデンス棟	
敷地面積	約12,910㎡	約13,314㎡	約13,033㎡		約39,257㎡
延床面積	約25,002㎡	約61,056㎡	約171,988㎡		約258,046㎡
高さ	約24m	約50m	約199m	約145m	—
階数	地上6階 地下1階	地上11階 地下2階	地上51階 地下4階	地上38階 地下4階	—
主要用途	看護大学 病院施設 教会（保存）	病 院	事務室 アスレチックセンター 他	共同住宅 宿泊施設	—
駐車台数	約40台	約130台	約540台		約710台

注) 既存の教会は現状のまま保存し、新設する看護大学及び病院施設の建物の一部として取り込む計画である。



〈凡 例〉

■ 計画地区

敷地面積		
第1街区	約	12,910 m ²
第2街区	約	13,314 m ²
第3街区	約	13,033 m ²
計	約	39,257 m ²



S: 1/10,000

0 100 200 300m

図 2.2 - 1 事業位置図

ウ 冷暖房施設計画

計画地区には地域冷暖房施設を計画し、熱供給プラントは第2街区の病院地下部分に設置する。

エ 給水計画

計画地区内で使用する給水は、上水、中水の2系統とし、上水は公共水道より給水を受ける。また中水は地区内に生活排水及び雨水を処理再生するプラントを設け、それより供給する。

オ 排水計画

計画地区内で発生する雨水及び汚水排水は、公共下水道に放流するが、各建物に雨水貯留槽を設け、豪雨時の下水道負荷の軽減を図る計画とする。

カ 廃棄物処理計画

計画地区には集中式ゴミ処理システムを整備し、発生する廃棄物のうち、可燃ごみ、不燃ごみ等は破砕、脱水、圧縮等の中間処理を行ったのち、一般廃棄物または産業廃棄物処理許可業者により搬出し、粗大ごみ、再利用ごみ等は再利用回収業者により適宜搬出する計画である。

キ 駐車場計画

駐車場は、各計画建物の地下に設け、駐車台数は第1街区約40台、第2街区約130台、第3街区約540台、合計710台の計画である。

ク 緑化計画

各街区のオープンスペースは、東京都の緑化指導指針等に整合した緑化を行い、それぞれのスペースは連続した配置とする。これにより、既存公園、将来計画のある公園等周辺の緑と連続した、緑豊かな街づくりをめざす。

街区の病院

は公共水道
再生するア

するが、各
とする。

物のうち、
のち、一般
再利のごみ

台、第2街

した緑化を
臨岸公園、
めざす。

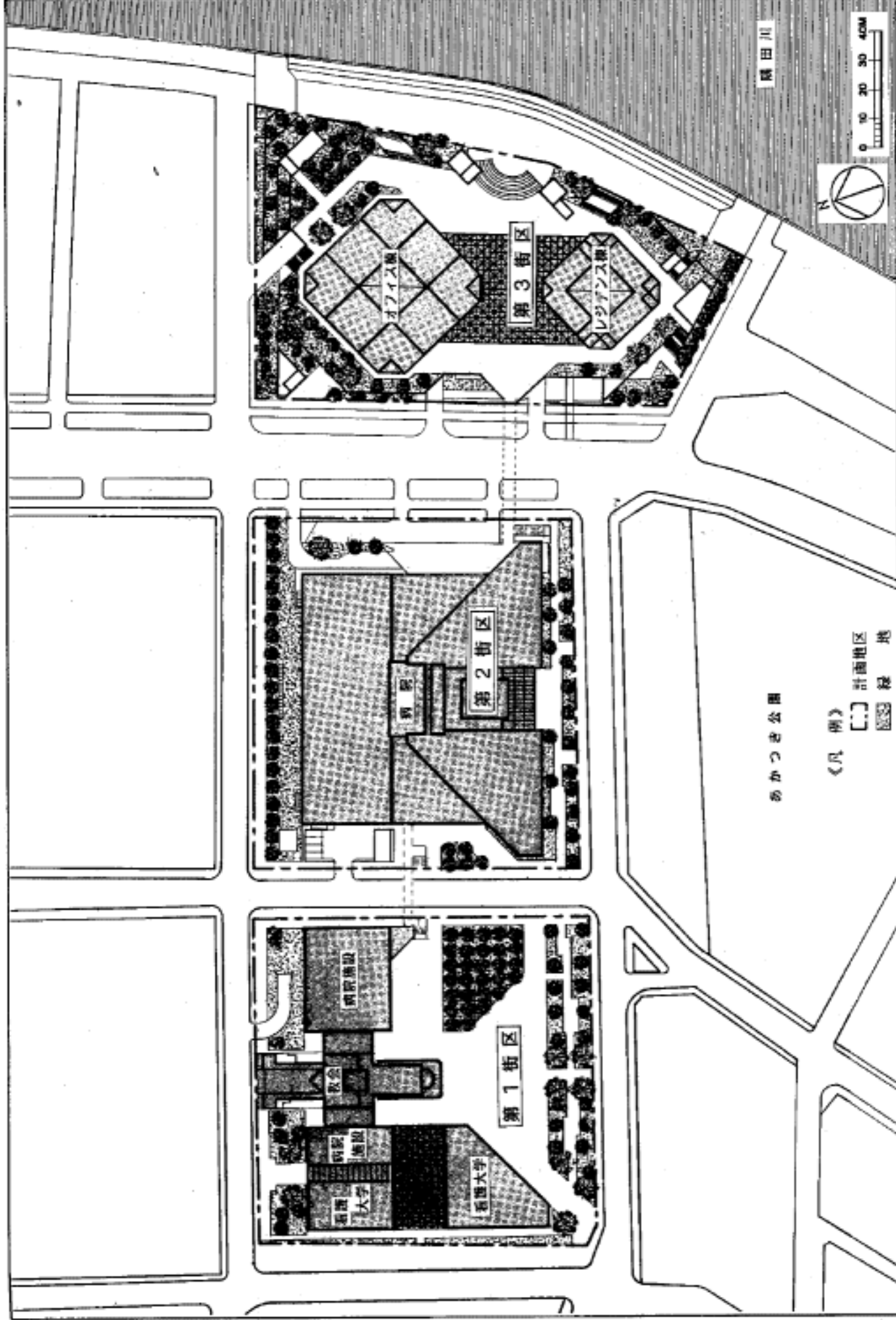


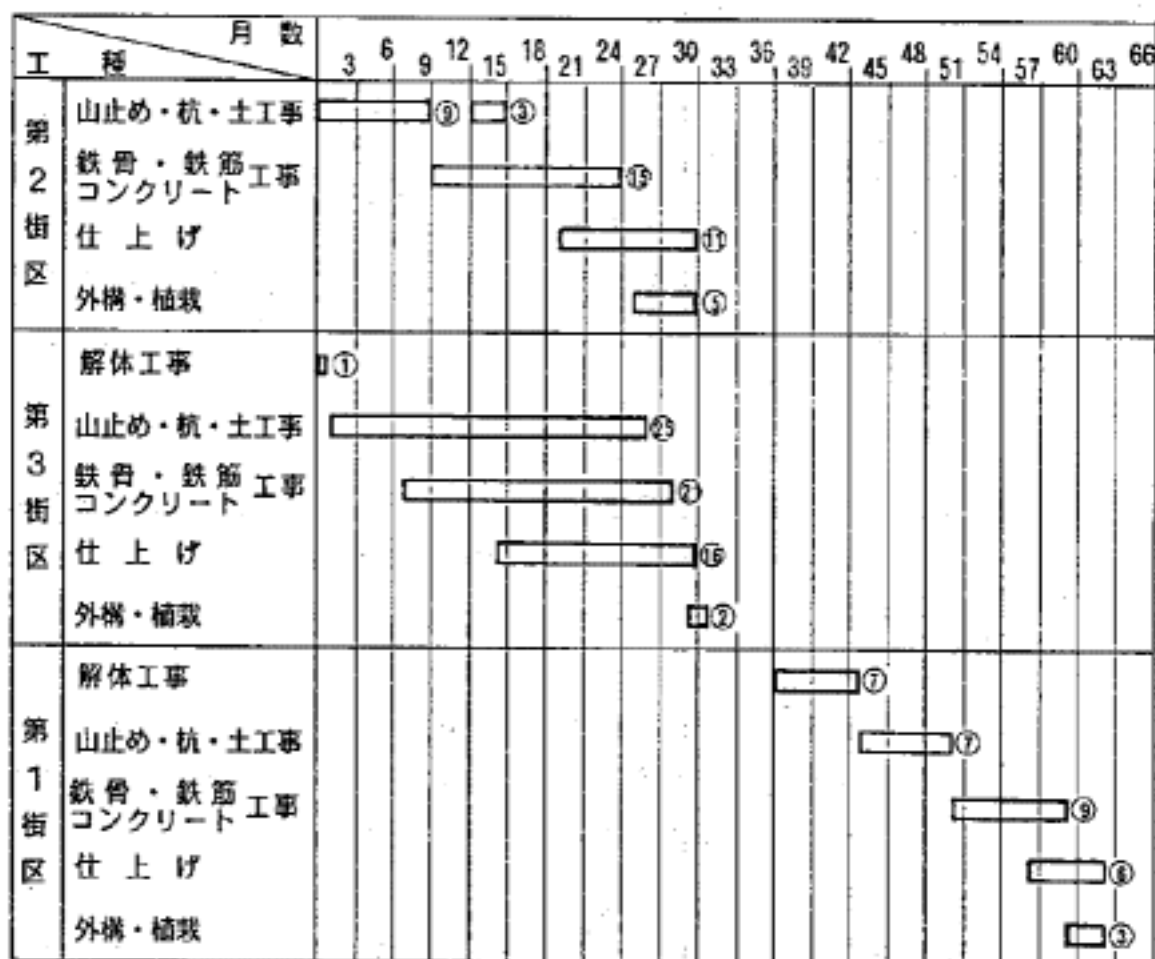
図2.2-2 配置計画図

(4) 工事概要

ア 工事工程

本事業の全体工事工程は、表2.2-2に示すとおりである。

表2.2-2 全体工事工程



注) 数字は各工種ごとの所要月数

イ 施工方法の概要

(7) 総合仮設、山止め工事

計画地区の周囲には、危険防止と遮音を兼ねた安全鋼板（高さ3m程度）の仮囲いを設ける。

地下部分は予定建築物の周囲に、遮水性のある鉄筋コンクリート連続地中壁等を設ける。

(イ) 土工事

1次掘削はバックホウで行う。2次掘削は、掘削、押土をバックホウ及び

ブルドーザで行い、ダンプトラックへの積込みは仮設の橋台上のクラムシェルで行う。

地下工事中に湧出する地下水については、ポンプにて沈砂槽に集め、砂泥分を除去した後、公共下水道に放流する。

(9) 杭工事

機械掘りによる場所打ちコンクリート杭工法にて施工する。

(10) 鉄骨工事

第1街区はトラッククレーンにより、第2、第3街区はタワークレーンにより鉄骨の組み立てを行う。

(11) 鉄筋及びコンクリート工事

第1、第2街区は掘削完了後、最下部より順次施工する。第3街区は掘削深度に合わせて、地下1階より地下4階の順に施工し、地上階は下部より順次施工する。

(12) その他

鉄骨以外の主体工事である床デッキプレート、耐火被覆、外壁カーテンウォールは、タワークレーンを主に使用して揚重する。

ウ 工事車両及び建設機械合数

(1) 工事車両

工事車両は、ピーク日で1時間あたりの平均で54台が稼働予定である。

地下部分の掘削に伴う切土量は約48万 m^3 で、昭和通り、第一京浜及び海岸通りを通り、羽田沖埋立地へ搬出する予定である。

(2) 建設機械

主な建設機械は、ジャイアントブレーカ、バックホウ、クローラクレーン、タワークレーン等である。

ピーク日で合計35台が稼働する予定である。

(5) 環境保全及び公害防止

ア 計画上の措置

(1) 自動車の出入口については、周辺地域の状況を勘案し、交通動線が明快かつスムーズにとれる位置に設定した。

(2) 建物の配置、形状を検討し、日照阻害、電波障害、風害等環境への影響を極力小さくなるようにした。

(3) 隅田川のスーパー堤防の一部となる人工地盤を設けて、土地の高度利用をはかるとともに、そこを豊かな緑地空間となるよう計画した。

(1) 塔状タイプの建築物を、隅田川に面する第3街区に計画し、水際の良い景観をつくりだすようにした。

イ 工事中の措置

本事業の施工にあたっては、保安・安全管理の徹底、低騒音・低振動の機械及び低減工法の採用、適正な運搬手段の選択、工事用大型車両の走行ルート限定、工事車両等の安全走行及び粉じんの発生防止措置を講じて、周辺地域の環境保全に配慮する。