

見 解 書

— 晴海一丁目地区再開発事業 —

平成 3 年 10 月

住宅・都市整備公団 東京支社
晴海一丁目西地区市街地再開発準備組合

1. 総 括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：住宅・都市整備公団 東京支社 代表者 支社長 青柳 幸人

住所：東京都千代田区九段南一丁目 6 番 17 号

氏名：晴海一丁目西地区市街地再開発準備組合 代表者 理事長 加茂 文治

住所：東京都中央区新富二丁目 1 番 7 号

1.2 対象事業の名称及び種類

名称：晴海一丁目地区再開発事業

種類：住宅団地の建替・新設、高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

1.3 対象事業の内容の概略

事業の内容の概略は、表 1-1 に示すとおりである。

表 1-1 事業の内容の概略

項 目	1 街区	2 街区	3 街区	地区内道路	合 計
街区面積	約62,570㎡	約15,160㎡	約9,690㎡	約12,800㎡	約100,220㎡
延床面積	約469,600㎡	約87,500㎡	約33,300㎡	—	約590,400㎡
高 さ	最高約200m	最高約165m	最高約60m	—	—
住宅戸数	約500戸	約730戸	約370戸	—	約1,600戸
駐車台数	約1,400台	約550台	約240台	—	約2,190台
主要用途	事務所・住宅・店舗・自動車教習所・変電所・地域暖冷房施設等	住宅・区民施設・給水所等	住宅	—	—

所在地：東京都中央区晴海一丁目

1.4 変更項目及び変更内容

都心定住人口の回復になお一層寄与し、居住環境の向上を図るため、事業内容の変更を行った。

主な変更項目及び内容は、表 1-2 及び図 1-1、2 に示すとおりである。

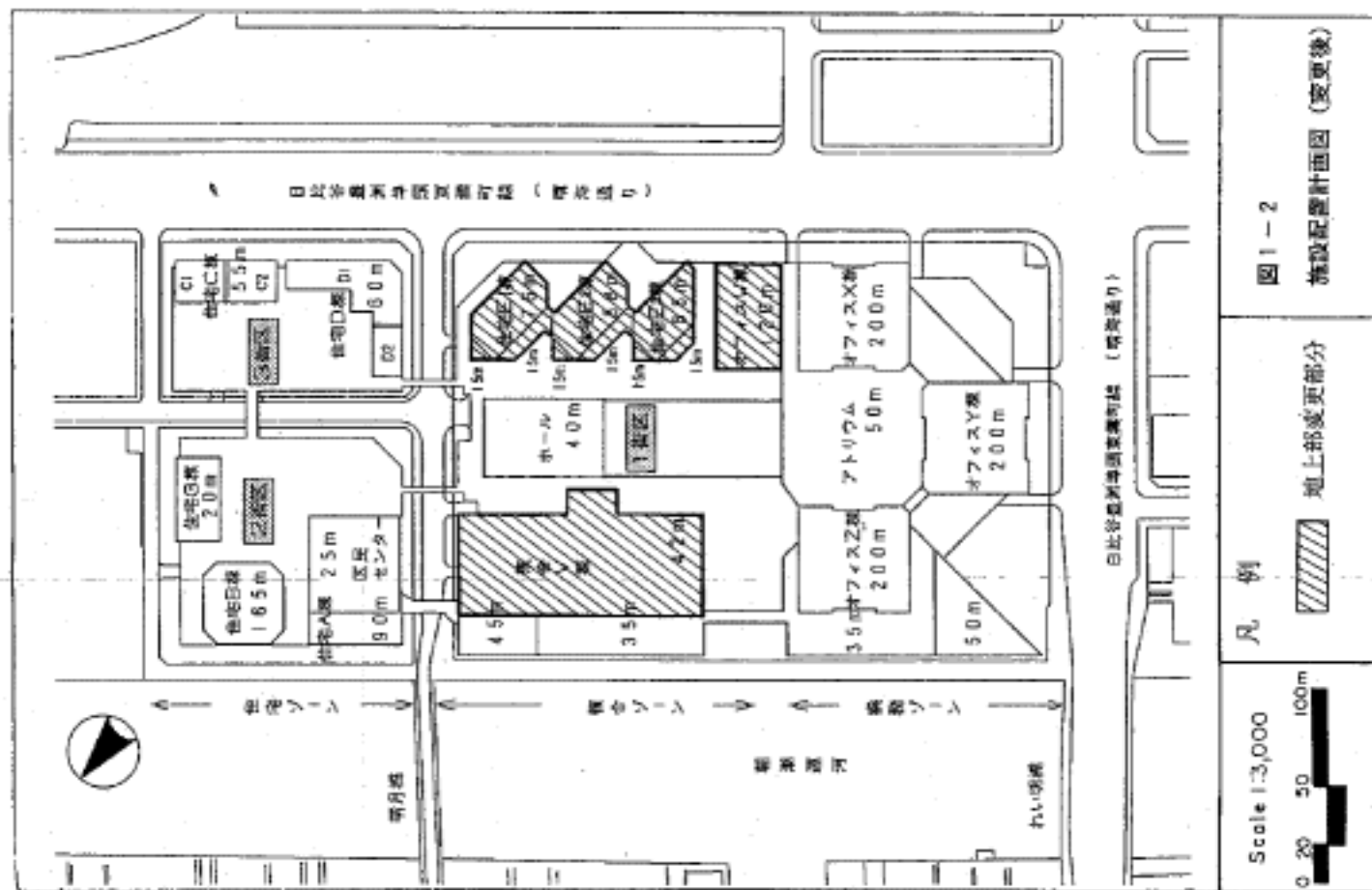
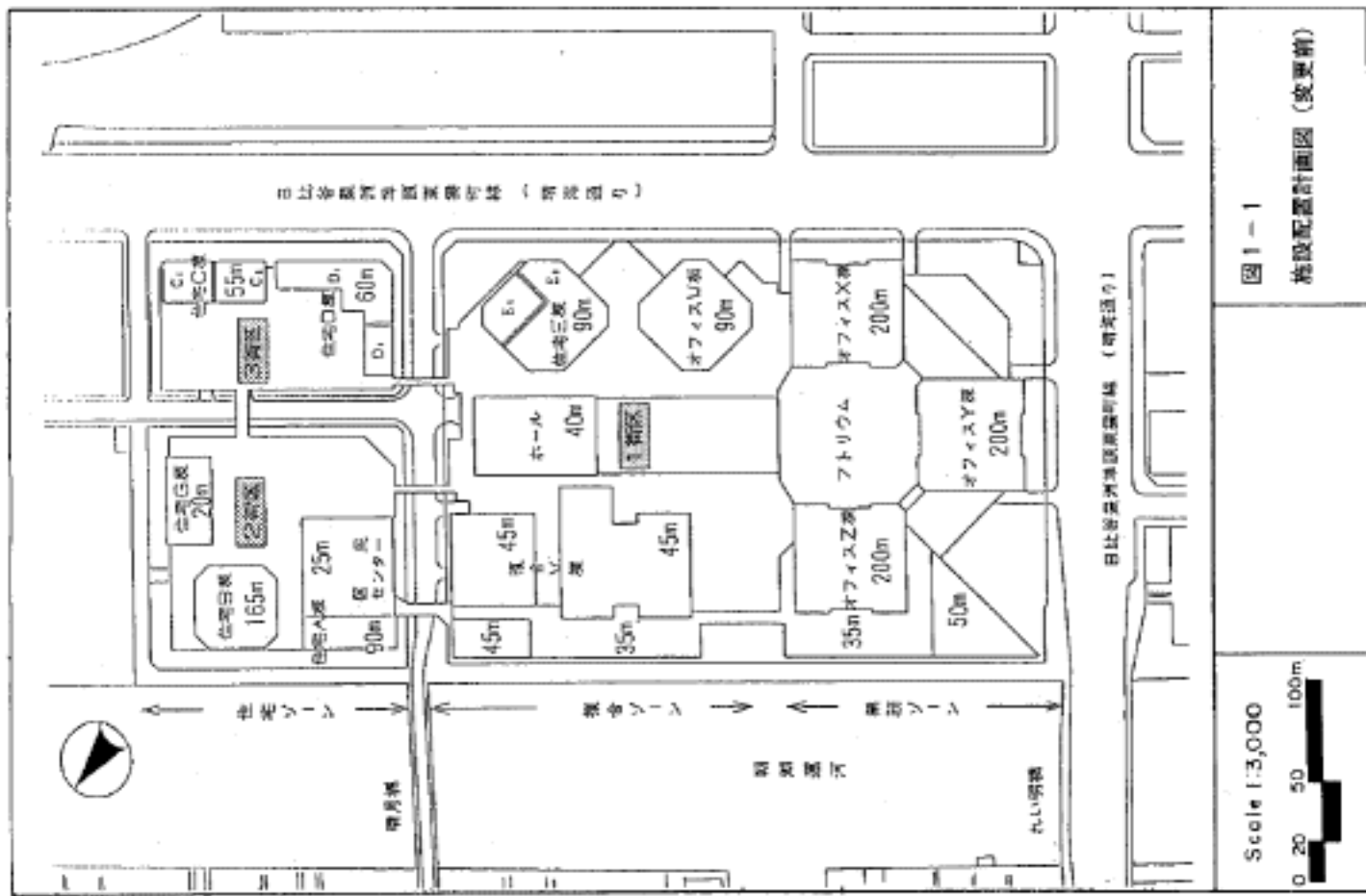
表1-2 主な変更項目及び内容

変更項目		変更内容
1 街 区	住宅 E 棟	戸数増等に伴い、延床面積を約37,200㎡から約53,200㎡に増加する。このため、棟数を2棟（建物高さ約90m）から、3棟（建物高さ約88m 2棟、約76m 1棟）に変更する。
	複合 V 棟	棟内の住宅を住宅 E 棟へ移動させることにより、建物高さを約45mから約42mに、延床面積を約23,100㎡から約18,100㎡へ変更する。
	オフィス W 棟	住宅 E 棟の変更に伴い、オフィス X 棟に W 棟を近接させ、オフィス W 棟の延床面積を約33,000㎡から約29,500㎡に変更する。
3 街 区	住宅 D 棟	地下2、3階の業務床をとりやめ、延床面積を約32,300㎡から約22,300㎡に変更する。これにより、住宅 D 棟地下部は地下3階から地下1階へ変更する。

1.5 事業計画の変更に伴う環境への影響に係る予測・評価の概略

事業計画の変更に伴う予測・評価内容の概略は以下のとおりである。

- ① 大気汚染、騒音、振動、地盤沈下、地形・地質、電波障害については、予測結果に変更はなく、評価内容の変更はない。
- ② 日照障害については、水上部において日影の範囲はわずかながら増加するものの、陸上部においては日影の変化がほとんどないため、評価内容に変更はない。
- ③ 風害については、計画地南側等において風環境の改善効果がみられるため、評価内容に変更はない。
- ④ 景観については、変更部分の建物規模は、計画建築物の全体規模と比較すると小規模であり、また、最大仰角についてもほとんど変化しないため、評価内容に変更はない。



1.6 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なく、関係区長の意見として、中央区長及び江東区長からの意見が提出された。

これらの主な意見とそれに対する事業者の見解は、次に示すとおりである。

		項 目	1. 大 気 汚 染
意 見	見 解		
事業完了後における自動車の集中・発生による自動車排出ガスは、沿道及び周辺地域に与える影響が大きいので、大気環境の悪化につながらないよう十分配慮されたい。	事業完了後における関連車両の走行に伴う大気汚染の予測結果では、周辺地域への影響は少ないと考えます。 また、関連車両については、地下駐車場へ円滑に誘導することにより、周辺の大気環境の悪化につながらないよう努めます。 なお、駐車場内の運行管理に十分注意し、不要な空ぶかし等を抑えるよう配慮致します。		

		項 目	2. 騒 音 ・ 振 動
意 見	見 解		
工事現場周辺には福祉・教育施設等があるので、良好な環境を確保する立場からも騒音・振動の防止に特段の配慮を図られたい。更に工事用車両の現場への出入り、待機場所等についても適切な運行計画並びに十分な管理体制により、周辺	計画地に隣接する福祉・教育施設等の付近で工事を実施する場合は、低騒音、低振動型の建設機械を使用するとともに、必要に応じて遮音壁を設置するなど、騒音・振動の防止に十分配慮致します。		

項 目	2. 騒音・振動
-----	----------

意 見	見 解
住民及び福祉・教育施設等に迷惑をかけないよう、万全の措置をとられたい。	工事用車両の現場への出入りについては交通整理員を配置し、車両の適切な誘導を行うとともに、適切な運行計画並びに十分な管理体制をとります。 さらに、工事用車両は場内及び場外に必要な待機場を確保致します。

項 目	3. 地盤沈下
-----	---------

意 見	見 解
工事施工に伴う地下水の汲上げにより、工事現場周辺はもとより当該地から離れた場所にも地盤沈下が起こる可能性も考えられるので、工事に伴う掘削に当たっては、適時地盤高の測定を行うなどその動向に留意されたい。	掘削工事に当たっては、しゃ水性に優れた山留壁を難透水層まで打設することにより計画地周辺の地下水位の低下を防止し、かつ、切梁架構等の支保工により山留壁を支持するため、地盤沈下及び地盤変形はほとんど発生しないと考えます。 なお、掘削工事中は地盤高の測定等、周辺地域への影響に十分配慮した施工計画・管理のもとで工事を実施致します。

項 目	4. 日照阻害
-----	---------

意 見	見 解
高層建物の日影については、計画地周辺への影響を考慮し、日影の及ぶ範囲を	計画建築物の配置計画は、現在計画地内に居住・営業されている方々に継続し

項 目	4. 日照阻害
-----	---------

意 見	見 解
極力軽減するよう配慮されたい。 特に、計画地に隣接して特別養護老人ホーム・保育園等の福祉施設及び幼稚園・小中学校等の教育施設があるので、これらの施設にとって必要な日照がより多く保たれるよう配慮されたい。	て居住・営業していただくための建替プログラムを前提として、また日影の影響についても法規制を満足し、かつ周辺への影響についても配慮した計画です。 特に、計画地に隣接している福祉・教育施設については、超高層ビルであるオフィスX、Y、Z棟を計画地南西側に配置する等の配慮により、これらの施設に必要な日照を確保した計画です。

項 目	5. 電波障害
-----	---------

意 見	見 解
都心区を中心に土地の高度利用が進むなかで、高層ビルによる電波障害が深刻な問題となっている。従って、計画建物によるテレビ電波のしゃへい及び反射障害については慎重に対処し視聴者に迷惑のかからないよう適切な措置を講じられたい。 また、建設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、事業の進捗に伴い障害が発生した時には、速やかに責任をもって対処されたい。	建設工事中は、建物が立ち上がる時点からテレビ電波障害が発生する恐れがありますので、しゃへい障害については事前に共同受信施設等による対策を実施致します。反射障害については電波吸収材等の対策を実施するとともに、障害が発生した場合は、速やかに共同受信施設等による対策を実施致します。

		項 目	6. 風 害
意 見	見 解		
工事中及び事業完了後においても、海風等の強風の影響が考えられるので既成市街地への影響の少ないよう配慮されたい。 また、風による障害が発生した場合には責任を持って対応されたい。	風害については、強風を和らげるために、壁面に変化を設けるとともに、工事の進捗に応じて多くの常緑樹による防風対策を行うため、既成市街地への影響は少ないものと考えます。 また、万一本事業に起因して風による障害が発生した場合は、責任を持って対応致します。		

		項 目	7. 景 観
意 見	見 解		
計画建物の配置、構造等については特段の考慮をはらい、福祉・教育施設等を含む近隣住民に不必要な圧迫感・威圧感を与えることのないよう努めると共に、周辺市街地と調和のとれた良好な都市環境の形成に努められたい。	本事業により、現在の景観特性は変化すると考えますが、計画建物は壁面に変化をもたせ、また、オフィス棟を晴海通り沿いに集約して配置する等の配慮をするとともに、緑地等のオープンスペースを十分確保することにより圧迫感は緩和され、アメニティのより高い街並みを形成すると考えます。		

項 目	8. そ の 他
-----	----------

意 見	見 解
工事用車両の交通量を抑制し、交通渋滞、大気汚染、騒音・振動等の自動車公害を避けるため、残土の搬出や資機材等の搬出入には最大限船舶輸送を活用されたい。 なお、船舶による残土の搬出に当たっては、土砂が飛散し河川の二次汚濁につながらないよう配慮されたい。	残土の搬出、資機材の搬出入に際しては、工事用車両の交通量を少なくするために、残土総量のほぼ半分を船舶により搬出する予定です。さらに多くの残土の搬出、資機材等の搬出入については、関係機関と協議してまいります。 また、車両の走行ルート限定、安全走行等により自動車公害防止に努めてまいります。 なお、船舶による残土の搬出に当たっては、土砂の飛散を防止するための設備を設置する等の十分な配慮を行います。

2. 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

本事業は、東京都の「豊洲・晴海開発基本方針」（昭和63年3月）、その「同整備方針」（平成元年4月）及びその「同整備計画」（平成2年6月）並びに中央区の「改定基本計画」（平成元年2月）及び晴海地区まちづくり協議会の「晴海一丁目地区まちづくり方針」（昭和63年3月）を踏まえ、一体的計画に基づく共同開発により土地の健全な高度利用をはかり、新しい都市空間を創出することにより良好な居住環境の形成及び魅力的なにぎわいのあるまちづくりを行うことを目的とするものである。

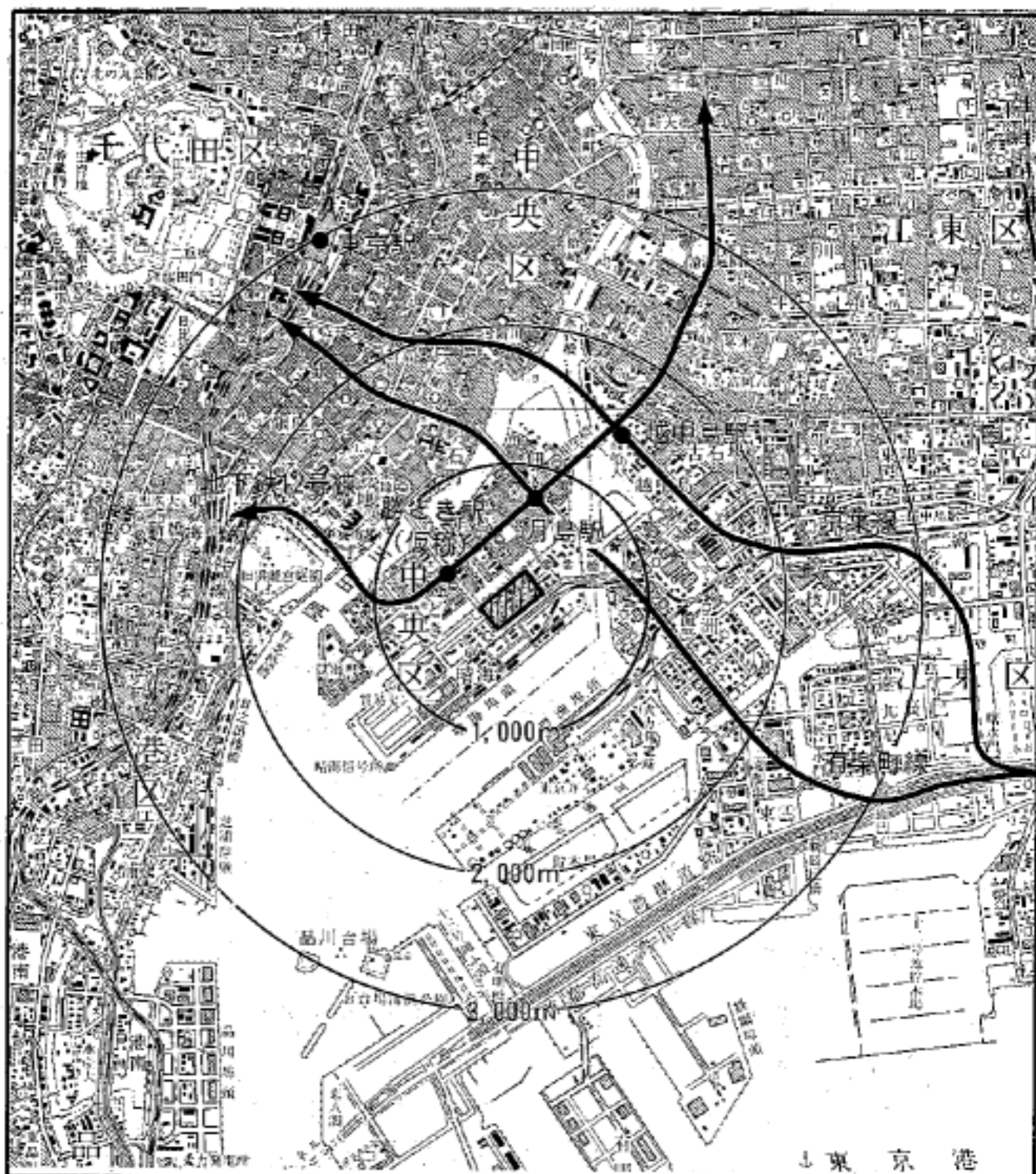
2.2 事業の内容

2.2.1 位置及び区域

計画地は、図2-1に示す東京都中央区晴海一丁目であり、都心と臨海副都心を結ぶ主要な交通軸となる日比谷豊洲埠頭東雲町線（晴海通り）に面している。

計画地は、東京駅から約3km、銀座からは約2kmの距離にある。最寄り駅は、営団地下鉄有楽町線の月島駅で、計画地中心から約900mの距離にある。また、京葉線越中島駅までは約1.5kmの距離にある。

さらに、平成8年度開業予定の都営地下鉄12号線の勝どき駅（仮称）までは約500mの距離にある。



凡 例



計 画 地



駅



鉄道路線



Scale 1:50,000

0 500 1,000 2,000m

図 2 - 1 計画地の位置

2.2.2 事業の基本構想

(1) 開発基本方針

晴海一丁目地区の開発基本方針は、以下のとおりとした。

- ① 既存住宅の建替を含めた大量の住宅供給と良好な居住環境の形成
- ② 業務・展示・文化・商業等の質の高い複合機能を導入した、魅力的でにぎわいのあるまちづくり
- ③ 一体的な計画に基づく共同開発と土地の高度利用による新しい都市空間の形成
- ④ 公共公益施設整備に対する協力
- ⑤ 居住・営業の継続を前提とした段階的なまちづくり

(2) 事業手法

計画地全体として調和のとれた適切な土地利用の実現に向けて、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新を計画的に実施するために、建築物、敷地及び公共施設の整備を一体的に行う、都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業の手法を用いる。

2.2.3 事業の基本計画

(1) 計画概要

計画地の街区区分は、表2-1、図2-2に示すとおりであり、既存道路を付け替え3街区とする。

表2-1 計画地の街区区分

区 分		面 積 (㎡)	比 率 (%)
街 区	1 街 区	約 62,570	約 62.4
	2 街 区	約 15,160	約 15.1
	3 街 区	約 9,690	約 9.7
	計	約 87,420	約 87.2
地 区 内 道 路		約 12,800	約 12.8
合 計		約100,220	100.0

(2) 配置計画

計画建築物の配置計画は図2-2に示すとおりであり、計画地内を業務ゾーン、複合ゾーン、住宅ゾーンの3ゾーンで構成する。

(3) 建築計画

計画建築物の概要は、表2-2、3及び図2-3に示すとおりである。

表2-2 建築計画の概要

項 目	1 街区	2 街区	3 街区	地区内道路	合 計
街区面積	約62,570㎡	約15,160㎡	約 9,690㎡	約12,800㎡	約100,220㎡
延床面積	約469,600㎡	約87,500㎡	約33,300㎡	—	約590,400㎡
高 さ	最高約200m	最高約165m	最高約 60m	—	—
住宅戸数	約500戸	約730戸	約370戸	—	約1,600戸
駐車台数	約1,400台	約550台	約240台	—	約2,190台

表2-3 施設計画の概要

単位：㎡

用途・施設	延 床 面 積			
	1 街区	2 街区	3 街区	合 計
事 務 所	約359,000	—	—	約359,000
住 宅	約51,200	約76,500	約33,300	約161,000
展示・文化・商業・サービス等	約39,100	約6,000	—	約45,100
自動車教習所	約12,000	—	—	約12,000
変電所・給水所・地域暖冷房施設等	約8,300	約5,000	—	約13,300
合 計	約469,600	約87,500	約33,300	約590,400

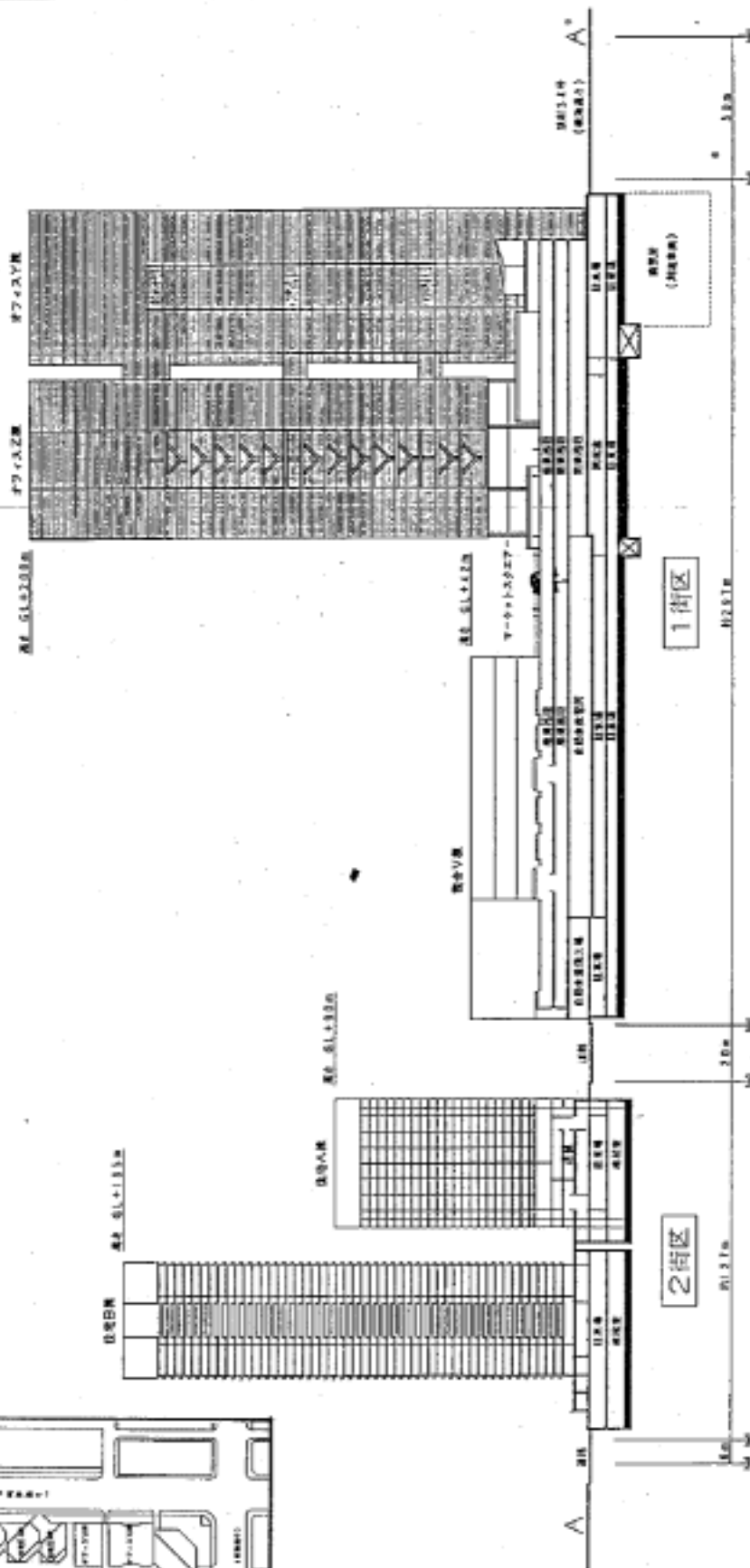
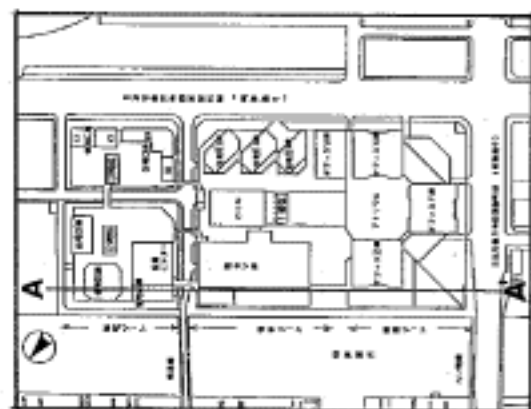


図 2-3 計画建築物断面図
(A-A')

(4) 交通計画

計画建築物供用後の用途・施設別の発生集中交通量を、表 2-4 に示す。

表 2-4 供用後の発生集中交通量

用 途 ・ 施 設	延 床 面 積 (㎡)	発生集中交通量 (台/日)
事 務 所	約359,000	11,800
住 宅	約161,000	1,100
展 示 ・ 文 化 ・ 商 業 ・ サ ー ビ ス 等	約45,100	3,100
自 動 車 教 習 所	約12,000	600
変電所・給水所・地域暖 冷房施設等	約13,300	—
合 計	約590,400	16,600

(5) 駐車場計画

駐車場は、1街区の地上1階及び地下1、2階部分、2街区の地上1階及び地下1、2階部分、3街区の地上1階部分に設けており、晴海通り及び地区内道路に出入口を設ける。駐車場面積は、約104,400 ㎡、駐車台数は約2,190台である。

(6) 自動車動線計画

1街区への出入口は、晴海通りに2カ所、地区内道路に4カ所設け、出入交通がスムーズにアクセスできるように配置し、2及び3街区については地区内道路にそれぞれ2カ所出入口を設置する。

(7) 熱源計画

熱源は、計画地内に地域暖冷房施設を設置し、主としてこれより供給を受ける。

(8) 空調換気計画

事務所・商業施設等については、機械式空気調和設備とし、駐車場・機械室については第一種機械換気設備、便所については第三種機械換気設備とする。

(9) 給排水計画

上水は公共上水道を利用するが、節水型都市づくりに寄与するため、雑用水需要分については主に工業用水道を利用する。また、晴海地区全体の安定した給水の確保に協力するため、計画地内の既存給水所の拡張再整備を行う。

排水の排除方式は分流式とし、公共下水道へ排水する。

(10) 緑化計画

計画地は、「東京都緑化指導指針」及び「中央区花と緑のまちづくり推進要綱」に準拠して緑化する。

2.2.4 工事の概要

本事業に係る全体工事工程は、表2-5に示すとおりである。

工事期間は、1街区が約87カ月、2街区が約78カ月、3街区が約84カ月であり、全体では約90カ月の計画である。

なお、本事業では、既存住宅の居住者が継続的に居住でき、また、変電所、給水所、自動車整備工場、自動車教習所等の既存機能を存続させながら段階的な整備を計画している。

表2-5 全体工程表

竣工からの月数	1年目				2年目				3年目				4年目				5年目				6年目				7年目				8年目																																											
工事内容	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52	56	60	64	68	72	76	80	84	88	92	96	100	104	108	112	116	120																																										
既存建築物・ 既 存 杭・ 基礎解体工事																																																																								
杭・山留工事																																																																								
土 工 事																																																																								
地下鋼体工事																																																																								
地上鋼体工事																																																																								
仕上・外構工事																																																																								

2.2.5 環境管理に関する計画等の配慮

東京都が策定した「東京都環境管理計画」（昭和62年10月）、「東京地域公害防止計画」（昭和63年3月）、「豊洲・晴海開発整備方針」（平成元年4月）及び「同整備計画」（平成2年6月）、中央区の「中央区改定基本計画（平成元年度～7年度）」（平成元年2月）、晴海地区まちづくり協議会の「晴海一丁目地区まちづくり方針」（昭和63年3月）の環境保全に関する指針等を考慮し、計画段階では次の事項について配慮した。

(1) 大気汚染防止

- ① 公害防止及び省エネルギー等の観点から全電気方式による地域暖冷房システムを導入する。

(2) 騒音、振動防止

- ① 設備機械類は極力屋内に設置し、屋外に設置するものについては低騒音・低振動のものを採用するように努める。

(3) 日照障害防止

- ① 建物の配置計画を工夫し、周辺地域への日影の影響を抑えるよう努める。

(4) 電波障害防止

- ① シャーピー障害については、共同受信施設等の適切な障害防止対策を講じる。
- ② 反射障害については、建築物の形状の工夫や、障害を起こすと予想される部分に電波吸収材を用いることにより障害が発生しないように努めるとともに、一部の地域に共同受信施設等の適切な障害防止対策を講じる。

(5) 風害防止

- ① 単一な大壁面とすることを避けて壁面に変化を設け、風速が増加する領域を極力小さくするように努める。
- ② 防風対策として多くの常緑樹等を植栽し、強い風を和らげるよう計画する。

(6) 景観の配慮

- ① それぞれのゾーン毎に施設を集約し、建築物のスカイラインに変化をつける。
- ② 計画地の朝潮運河沿いに、歩行者専用道路を整備し、安全で快適なウォーターフロントプロムナードとする。
- ③ 計画地内の中央部は、樹木を植栽し公園的スペースとして整備する。
- ④ 高層建築物は、極力敷地境界線より後退させ、圧迫感がないように配慮する。

(7) 工事中の配慮

本事業の施工に当たっては、安全上の措置、適切な運搬手段の選択、工事用車両の走行ルート限定、船舶等による残土搬出、工事用車両等の安全走行、粉じんの発生防止措置、低騒音、低振動の建設機械及び工法の採用等により、周辺地域の環境保全に努める。