

日刊 (日曜日、土曜日、休日休刊)

東京都公報

発行 東京都

目次

告示

○市街地再開発組合の定款の変更認可……………

……………(都市整備局市街地整備部再開発課)……………

○東京都環境影響評価条例による見解書……………

……………(環境局総務部環境政策課)……………

公告

○大規模小売店舗立地法に基づく変更の届出……………

……………(産業労働局商工部地域産業振興課)……………

○土地収用法による収用の裁決手続開始(二一件)……………

……………(東京都収用委員会)……………

正誤

○令和三年四月九日付東京都告示第六百二十五号……………

……………(環境局地球環境エネルギー部地域エネルギー課)……………

告示

●東京都告示第六百七十七号

都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)第三十八条第一項の規定に基づき日本橋一丁目中地区市街地再開発組合の定款の変更を認可したので、同条第二項において準用する同法第十九条第一項の規定により、次のように告示

する。

令和三年四月二十六日

東京都知事 小池 百合子

一 組合の名称

日本橋一丁目中地区市街地再開発組合

二 事業施行期間

平成三十年十二月十四日から令和九年三月三十一日まで

三 施行地区

中央区日本橋一丁目地内

四 事務所の所在地及び設立認可の年月日

中央区日本橋一丁目八番三号

五 変更の内容

事務所の所在地を中央区日本橋本町一丁目四番三号に変更する。

六 定款の変更の認可の年月日

令和三年四月二十六日

●東京都告示第六百七十八号

東京都環境影響評価条例(昭和五十五年東京都条例第九十六号)第五十五条第一項の規定に基づき、(仮称)西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業について、環境影響評価書案に係る見解書の提出があったので、同条第二項の規定により、次のとおり告示する。

令和三年四月二十六日

東京都知事 小池 百合子

一 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在

地

西日暮里駅前地区市街地再開発準備組合

理事長 村田 常彦

荒川区西日暮里五丁目三十四番三号 ムツミビル五階

北側

二 対象事業の名称及び種類

(仮称)西日暮里駅前地区第一種市街地再開発事業

高層建築物の新築

三 対象事業の内容の概略

対象事業は、荒川区西日暮里五丁目に位置する計画地に、最高高さ約百八十メートル、延床面積約十六万二千九百平方メートルの共同住宅、店舗、ホール、業務、地域貢献施設等を計画するものである。

四 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

対象事業について、都民の意見が三十八件、事業段階関係区長からの意見が四件あり、意見の内容は、大気汚染、騒音・振動、土壌汚染、地盤、水循環、日影、電波障害、風環境、景観、廃棄物、温室効果ガス及びその他であった。

事業者は各意見に対し見解を述べており、その概要は別記のとおりである。

五 見解書の縦覧

(一) 期間

令和三年四月二十六日から同年五月十七日まで。ただし、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和二十三年法律第七十八号)に規定する休日を除く。

(二) 時間

午前九時三十分から午後四時三十分まで

(三) 場所

ア 荒川区環境清掃部環境課

荒川区荒川一丁目五十三番二十号

イ 文京区資源環境部環境政策課

文京区春日一丁目十六番二十一号

ウ 台東区環境清掃部環境課

台東区東上野四丁目五番六号

エ 北区生活環境部環境課

北区王子一丁目十二番四号 T I C王子ビル二階

オ 東京都環境局総務部環境政策課

新宿区西新宿二丁目八番一号 東京都庁第二本庁舎十九階

カ 東京都多摩環境事務所管理課

立川市錦町四丁目六番三号 東京都立川合同庁舎三階

別記(原文のまま記載)

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38件の意見書が提出された。また、事業段階関係区長(荒川区、文京区、台東区、北区)からの意見が4件提出された。意見等の内訳は、表1に示すとおりである。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2～6に示すとおりである。

表1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見	38
事業段階関係区長からの意見	4
合計	42

表2(1) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解	意見の内容
<p>解体時に発生する粉塵、アスベスト対策、長期に及ぶ工事車両の走行で発生する排気ガスによる、肉体的・精神的被害と苦痛、高層ビル建設で被害を受ける近隣住民はどうか</p>	<p>解体時に発生する粉塵、アスベスト対策、長期に及ぶ工事車両の走行で発生する排気ガスによる、肉体的・精神的被害と苦痛、高層ビル建設で被害を受ける近隣住民はどうか</p>	<p>既設建築物の解体に際しては、仮囲いの設置や、排出ガス対策型建設機械の使用、散水の実施や粉じん飛散防止ネットの設置等により粉じんの飛散防止に努めます。なお、石綿含有建材の使用状況を調査・確認し、使用が確認された場合は、関係法令に基づき飛散防止等の措置を講じたうえで、適切に処理を行います。</p> <p>大気汚染については、工事の施行中の建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質、工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質、工事の完了後の関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質、地下駐車場の使用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質を予測しました。予測結果は、いずれも環境基準を下回るものでした。</p> <p>また、工事の施行中においては、仮囲いの設置や、排出ガス対策型建設機械の使用、散水の実施や粉じん飛散防止ネットの設置等により粉じんの飛散防止、工事用車両の出入り口付近への洗車設備の設置等の環境保全のための措置を講じます。</p> <p>今後、施工会社が決まった後に、詳細な施工方法の検討を行うこととなりますが、工事の実施にあたっては、施工計画等を十分検討し、工事により周辺地域に及ぼす影響を可能な限り低減するよう努めます。また、工事の予定を掲示板により周辺住民の皆様にお知らせするとともに、問合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。</p> <p>建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の予測結果は、環境基準を下回るものと考えられます。また、建設機械の稼働に伴う音と振動は、二酸化窒素で約37%、浮遊粒子状物質で約12%と予測されます。建設機械の稼働に伴う音と振動を極力小さくするため、事前に作業計画を十分検討し、建設機械の集稼働を避けた作業の平準化を行う等の影響の低減に努めてまいります。</p> <p>また、既設建築物の解体に際しては、石綿含有建材の使用状況を調査・確認し、使用が確認された場合は、関係法令に基づき飛散防止等の措置を講じたうえで、適切に処理を行います。</p> <p>解体工事においては、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の排出量が最大となる工事着手後5～16ヶ月の1年間の稼働台数は40台を想定しています。なお、予測に用いたジャイアントブローカーの汚染物質排出量は、定格出力、燃料消費率等をもとに算定しました。排出量算定の詳細については、評価書案資料編(P.44)に記載しております。</p> <p>工事に使用する建設機械は、第2次排出ガス対策型の建設機械を使用する計画です。なお、第3次、第4次の排出ガス対策型の建設機械については可能な限りその使用に努める計画です。</p> <p>微小粒子状物質(PM2.5)については、発生源の音とを定量化する手法が確立されていないことから、予測事項から除外しております。</p>	<p>現在の建物の解体、工事の期間は私たち住民には考えられない苦しみか時間です。騒音・振動による肉体的、精神的被害が必ず出ます。</p> <p>長い期間かかるだろう解体による心身に及ぼす影響(振動、騒音)、建設期間も同じく長く、周囲の人たちへの悪影響が目に見えています。</p> <p>解体時に発生する騒音、特に解体時に搬入する「ジャイアントブローカー」稼働時が、最も振動が大きいとされている。工事中の騒音・振動による被害が不安である。長期に及ぶ工事車両の走行で、発生する肉体的・精神的被害と苦痛、高層ビル建設で被害を受ける近隣住民はどうか一助を求めたいのか。誰が責任を取るのか。</p> <p>騒音・振動については、工事の施行中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行、工事の完了後の関連車両の走行に伴い発生する騒音・振動を予測しました。予測結果は、工事用車両の走行及び関連車両の走行に伴う騒音を除いて基準値を下回るものでした。工事用車両の走行及び関連車両の走行に伴う騒音についても、騒音レベルの増加分は1dB未満でした。</p> <p>工事の施行中及び工事の完了後において、問合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。</p> <p>本事業における全体工事期間は、約56ヶ月(約4年8ヶ月)を予定しています。工事の施行中には、お問合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。</p> <p>全体工事期間は約56ヶ月を予定しています。建設機械の稼働に伴う騒音・振動の予測は、工事着手後9ヶ月目と28ヶ月目の2時点について行っています。工事着手後28ヶ月目は、建設機械の稼働に伴う騒音・振動が最大となると想定される時点として設定しました。また、工事着手後9ヶ月目は、騒音・振動が大きいジャイアントブローカーが稼働する解体工事期間において騒音・振動が大きくなる時点として選定しました。</p> <p>建設機械の稼働に伴う騒音・振動の予測結果は、基準値を下回るものでした。</p> <p>今後、施工会社が決まった後に、詳細な施工方法の検討を行うこととなりますが、工事の実施にあたっては、施工計画等を十分検討し、工事により周辺地域に及ぼす影響を可能な限り低減するよう努めます。また、工事の予定を掲示板により周辺住民の皆様にお知らせするとともに、問合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。</p>
<p>建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の濃度、浮遊粒子状物質の濃度が予測されているが、付け加えるならば、昭和40年代を考慮すると建設当時は「石綿アスベスト」が多用されている可能性が極めて高い。</p> <p>解体時には、「ジャイアントブローカー」使用とあわせて、何台使用か、一台当たりの二酸化窒素排出量が明示されていない。</p> <p>また、「最新の排出ガス対策型建設機械使用に努める」と述べているが、「努める」であり、使用すると「浮遊粒子状物質」も大気汚染の極めて重大な大気汚染の一つに挙げられる。たびたび耳にする「PM2.5」(現在も空気がかすんで見えない程、中国大都市の環境汚染の問題点)であり「PM10」である。新聞にも毎日数回が掲載されているほどこの問題は、健康被害を及ぼすのである。当該地区、幹線道路、当多近隣一帯は大気汚染まみれになる事間違いない。</p>	<p>「地盤」について、とても専門的で、土木技術の専門知識がないと、判断はつかない。(例えば、SMW工法について)</p>	<p>事業者の見解</p> <p>S MWの語句の説明につきましては評価書案本編p.168の脚注に示しておりますが、土(Soil)とセメントスラリーを混合攪拌(Mixing)し、地中に躯体(Wall)を造成する連続壁工法のこととなります。評価書案では専門的な単語が多く出てきますので、脚注の説明により、できるだけわかりやすくするように努めております。</p>	<p>地盤、水循環</p>

表2(2) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解	意見の内容
<p>長い期間かかるだろう解体による心身に及ぼす影響(振動、騒音)、建設期間も同じく長く、周囲の人たちへの悪影響が目に見えています。</p>	<p>騒音・振動については、工事の施行中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行、工事の完了後の関連車両の走行に伴い発生する騒音・振動を予測しました。予測結果は、工事用車両の走行及び関連車両の走行に伴う騒音を除いて基準値を下回るものでした。工事用車両の走行及び関連車両の走行に伴う騒音についても、騒音レベルの増加分は1dB未満でした。</p> <p>工事の施行中及び工事の完了後において、問合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。</p> <p>本事業における全体工事期間は、約56ヶ月(約4年8ヶ月)を予定しています。工事の施行中には、お問合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。</p> <p>全体工事期間は約56ヶ月を予定しています。建設機械の稼働に伴う騒音・振動の予測は、工事着手後9ヶ月目と28ヶ月目の2時点について行っています。工事着手後28ヶ月目は、建設機械の稼働に伴う騒音・振動が最大となると想定される時点として設定しました。また、工事着手後9ヶ月目は、騒音・振動が大きいジャイアントブローカーが稼働する解体工事期間において騒音・振動が大きくなる時点として選定しました。</p> <p>建設機械の稼働に伴う騒音・振動の予測結果は、基準値を下回るものでした。</p> <p>今後、施工会社が決まった後に、詳細な施工方法の検討を行うこととなりますが、工事の実施にあたっては、施工計画等を十分検討し、工事により周辺地域に及ぼす影響を可能な限り低減するよう努めます。また、工事の予定を掲示板により周辺住民の皆様にお知らせするとともに、問合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。</p>	<p>事業者の見解</p> <p>S MWの語句の説明につきましては評価書案本編p.168の脚注に示しておりますが、土(Soil)とセメントスラリーを混合攪拌(Mixing)し、地中に躯体(Wall)を造成する連続壁工法のこととなります。評価書案では専門的な単語が多く出てきますので、脚注の説明により、できるだけわかりやすくするように努めております。</p>	<p>地盤、水循環</p>

表2(3) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解	地盤、水循環（つづき）
“地盤”の問題について、計画地盤はもとも道灌山沿いの谷筋に沿った地域で、崖崩れ川や昔無川の河川地であり、現在は水路が地下に埋設されているといえ、広く帯水層が存在する地域である。地下のボーリング調査は、旧道灌山中学校跡地の2か所でのボーリング調査のみで、あとは文献調査で済ませている。この地域の地下調査及び地下水の流れが判明したとは言いがたい。	今回の環境影響評価においては、計画地の地盤の状況を把握するため2ヶ所所でボーリング調査を行いました。また、「東京都総合地盤図1」等の既存資料調査、東京都建設局が公開している既存のボーリング柱状図も参考に計画地の地質断面図を推定しています。これらの調査結果から、計画地及びその周辺には、帯水層である東京層砂質土層（Tos）及び周辺地層（Tog）並びに沖積層（Al）が広範囲におたり連続して分布しているものと想定されます。そのため、計画地周辺の帯水層は連続的かつ広域的に分布しているものと想定され、これに対して、計画建築物の地下躯体が占める範囲は計画地内のみの限定的なものであることから、地下躯体が構築された場合、地下水は地下構造物の周囲を迂回するものと考えられます。	今後、施工会社が決まった後に、詳細なボーリング調査等を行い、具体的な施工方法の検討を行い、工事を実施することとなります。工事の実施にあたっては、施工計画等を十分検討し、工事中には地下水の観測を行い、工事により周辺地域に及ぼす影響を可能な限り回避するよう努めます。また、工事の予定を掘削後により周辺住民の皆様にお知らせすることと、開合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。	地盤と水の問題になると思いますが、崖崩れ川をどのようにするのか具体的に教えてくれないことを強調したい。この地域地盤には「地耐力」が無いことを強調したい。区域内、建物ばかり安全であると強調されても、その周辺、近隣住民の住む地盤に何らかの変化が起きている可能性は十分に考えられるのではないかと。
地盤と水の問題になると思いますが、崖崩れ川をどのようにするのか具体的に教えてくれないことを強調したい。この地域地盤には「地耐力」が無いことを強調したい。区域内、建物ばかり安全であると強調されても、その周辺、近隣住民の住む地盤に何らかの変化が起きている可能性は十分に考えられるのではないかと。	今後の調査結果から、計画地及びその周辺には、帯水層である東京層砂質土層（Tos）及び周辺地層（Tog）並びに沖積層（Al）が広範囲におたり連続して分布しているものと想定されます。そのため、計画地周辺の帯水層は連続的かつ広域的に分布しているものと想定され、これに対して、計画建築物の地下躯体が占める範囲は計画地内のみの限定的なものであることから、地下躯体が構築された場合、地下水は地下構造物の周囲を迂回するものと考えられます。	今後、施工会社が決まった後に、詳細なボーリング調査等を行い、具体的な施工方法の検討を行い、工事を実施することとなります。工事の実施にあたっては、施工計画等を十分検討し、工事中には地下水の観測を行い、工事により周辺地域に及ぼす影響を可能な限り回避するよう努めます。また、工事の予定を掘削後により周辺住民の皆様にお知らせすることと、開合せ窓口を設置し、周辺住民の皆様からのご質問やご意見には、速やか、かつ、真摯な対応をさせていただきます。	崖崩れ川幹線は計画建築物と交通広場の間を通る道路下に暗渠（トンネル）として通っており、本事業における地下構造物の南側に位置することから、本事業では改変する計画はありません。計画建築物の地下床付け深さは、支持地盤（江戸川層）に届いていないため、G.L.-2m程度まで杭を打設し、計画建築物を支える基礎とする計画です。工事の施行中における掘削工事に伴い、地盤の変形、地下水の水位及び流量の変化による地盤沈下が生じるおそれがありますが、本事業では、掘削工事に際して、山留壁に剛性及び透水性が高いSMWを採用する計画です。SMWは十分な深度（支持地盤である江戸川層（Gs））まで施工する計画であることと考えます。また、地下水の水位及び流量の変化に対しても、SMWにより計画地周辺の地下水の水位及び流量に著しい影響を及ぼすことはないと考えます。なお、掘削工事にあたっては、周囲の地盤の変形、地下水の水位を監視しながら施工を行い、工事に起因する著しい影響が確認された場合には速やかに対応策を講じます。

表2(4) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解	日影
再開発にて建設が予定されている超高層マンションにより日照時間の被害が心配である。特に影響を受ける北側の地域では、一日じゅう暗い生活になり、暖房費がかさむ、洗濯物が乾かない、心身に悪影響がでる住民が多数であること等が予想される。	本事業では、計画地周辺地域への日影の影響を低減するため、北側に外周道路を設け、計画建築物を極力南側に配置することにより、計画地北側の地域に対する日影の影響は、1年のうち最も影が長くなる冬至の日影を示したものであり、最大の影響を示したものとなっております。	「日影」への影響評価について、「環境保全の措置」は「高層棟の北側に外周道路を配置し、極力、高層棟を南側に配置します。」と書いてある一方、「あらゆる」の「事業の概要」には「超高層の住宅・業務棟は利用者が限定されることから敷地北側に配置」と書いてあり矛盾するのではないかと。計画建築物による敷地境界線から外側へ5～10メートルの区域において5時間以上の日影が生じる範囲（中略）は概ね計画地北側の限られた範囲であり、日影の影響を低減していると考えます。」という意味か。	ご意見は、主要な地点（No.1地点、計画地北側）における日影時間についてのもので考えます。予測は、地上高さ1.5mで撮影した天穹写真真に計画建築物の射影と太陽軌道を合成することにより行っています。予測結果は、当該地点、当該高さのものであり、地点、高さが変わると、予測結果も変化します。計画建築物により日影が生じると予測される範囲には、建築基準法第56条の2及び東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第3条により指定される日影規制対象地域が含まれますが、計画建築物により年ごとの日影は、規制される日影が未達となり、規制を満足するものと考えます。日影の予測結果については、評価書案本編に時刻別日影図と等時間日影図により、視覚的にわかりやすく示しています。なお、日影に関する環境保全のための措置としては、高層棟の北側に外周道路を設置することにより、高層棟をより南側に配置し、北側地域に及ぼす日影の影響を低減しました。
タワーマンションが建つと付近の住民の電波障害がおこります。携帯電話、地デジ、その他だけ電波障害が出るかわかりません。保障にもお金がかかります。	計画建築物によるテレビ電波障害が発生した場合、ケーブルテレビの活用等の適切な電波受信障害対策を講じます。また、お困り合わせ窓口を設置し、テレビ電波障害に関する住民の皆さまからのお問い合わせに対して、迅速かつ適切な対応を行います。	日暮里地区の再開発により完成したタワーマンションでは、建設当初から現在に至るまで、周辺に強い風が発生しており、通りすぎる際は常に注意しなくてはならない状況である。特に大風、台風、強風などタワーマンションに当たったのはね返り（ピル風）は、大きなものご心配される。風害問題は建設されたならば必ずと続く問題であり、心身にかた影響が出る住民も多くなるのではないかと。	風環境については、風洞実験により予測を行い、必要な防風対策（建物形状の変更、防風植栽の配置）を検討しています。これら、風洞実験による予測は、事前の予測です。そのため、計画建築物が建設されたのち、1年間の風環境に関する事後調査を行う予定です。事後調査の結果、予測を上回るような風環境が確認された場合には、その原因を解析し、必要に応じた対応を行います。
項目	意見の内容	項目	事業者の見解
項目	意見の内容	項目	事業者の見解