

## 千住一丁目地区第一種市街地再開発事業工事説明会（第7回説明会）開催

9/20 東京芸術センター天空劇場にて、再開発事業説明会を開催し、40名超の方にご出席いただきました。

今回は、新築工事および新たな対策を追加した風環境に関する説明および竣工が平成32年12月末となることの説明を行いました。

説明会におけるご意見等に関し、下記の通り見解と回答を纏めました。

## 1. 工期の変更について

### 【ご意見の内容】

- ・何故、工期が延びたのか？
- ・何故、工期が延びたにも関わらず補助金が減ったのか？

### 【見解・回答】

- ・工期の延長に関しては、現況に鑑みて全体スケジュールを精査した施工者より工程の見直しが提案されたものです。事業費は若干変更されていますが、施工者からの提案により、工期の延長に伴って工事費の変更はなく、当初の補助金申請において工事費の調整を図った事実はありません。

尚、工期延長の詳細は以下の通りです。

①	解体工事	2ヵ月
②	地中障害の撤去、山留工事、杭工事 (当初の見込みであった地中障害の撤去と山留工事及び杭工事の並行作業が不可能な為)	5ヵ月
③	杭工事	3ヵ月
④	地下掘削工事	1ヵ月
⑤	基礎躯体工事	2ヵ月
⑥	地上工事、検査関係	2ヵ月
—	合計	15ヵ月

- ・事業計画につきましては、東京都より平成29年9月4日付で事業計画変更認可を受けております。

## 2. 風環境について

### 【ご意見の内容】

- ・データの根拠は？
- ・何故風洞実験を行わないのか？

### 【見解・回答】

- ・新たに実施致しました数値のシミュレーションは、「市街地風環境予測のための流体数値解析ガイドブック（日本建築学会2007年）」に基づくものであり、その精度は風洞実験に準ずる予測結果と考えられますので、風洞実験は行わないことにしました。今回の風環境の評価は、風環境の快適性（強い風の頻度）を視点とした評価とは異なり、安全指標（歩行者が受ける風の強さ）の観点から評価したものです。具体的には歩行者が受ける風の力を算定し、その強さを3段階（青：小さい、黄色：やや大きい、赤：大きい）で評価しています。

### 【ご意見の内容】

- ・どうすれば風害が減るのか？

### 【見解・回答】

- ・上記の評価方法に基づき、先般説明（本年9月20日説明会）致しました下記対策を施す事で、懸念のある赤（大きい）の評価地点がなくなる点からも、風環境対策として有効であるものと考えられます。

**対策内容：**低層階屋上にルーバーフェンス、ルーバー屋根の設置

低層階の壁面を凹凸とする工夫

2階通路部分を風の通り道とする工夫

トレンチ階に開口を設けて風の通り道とする工夫

植栽配置の工夫

### 3. 工事車両の安全対策について

#### 【ご意見の内容】

- ・一日あたり最大で120台の通行が生じる工事車両の安全対策は？

#### 【見解・回答】

- ・工事車両の搬出入時には誘導員を配備し、通学児童や一般通行者に対する安全確保を図ります。また、市街地を走行する工事車両には徐行を徹底し、現場までの誘導を実施致します。

#### 【ご意見の内容】

- ・生活が成り立たないので、工事車両の通行台数を減らしてもらいたい。

#### 【見解・回答】

- ・通行台数が多くご迷惑をおかけするときは事前にお知らせするとともに、誘導員を増やし安全対策に万全を期します。あわせて個々の状況を確認の上、当事者の方と個別に協議させていただきます。

### 4. 多目的室の利用について

#### 【ご意見の内容】

- ・引渡し後に管理組合の意向で一般の利用が制限されるのではないかと？

#### 【見解・回答】

- ・地元の皆様（千住一丁目町会様、千住二丁目町会様、千住本町商店街振興組合様）が優先的にご利用いただけるよう多目的室の管理規約等を定めていく予定です。具体的には、深夜、早朝を除く利用時間帯の7割程度を地元の皆様が優先して予約できるルールを策定する予定です。現段階で詳細に至ってはおりませんが、将来管理組合の意向で多目的室の利用が制限される事のないよう、継続的に利用いただける仕組みを検討しております。多目的室の利用につきましては、千住一丁目町会、千住二丁目町会、千住本町商店街振興組合に協定書を提案させていただく予定です。

### 5. 風害について

#### 【ご意見の内容】

- ・万が一風害が発生した場合の対応と書面の約束について。

#### 【見解・回答】

- ・従前のお約束に基づき、地元の千住一丁目町会様、千住二丁目町会様、千住本町商店街振興組合様と協議の上、本件建物に起因した風害については組合が対応していく旨の書面を締結させていただきます。

## 現在の工事の進捗状況（11/9 現在）

杭工事を行っており、掘削、鉄筋据え付け、コンクリート打設を順次行っております。



説明会の資料につきましては、当組合のホームページをご覧ください。  
<http://www.senju1.jp/index.html>

#### 【問合せ先】

千住一丁目地区市街地再開発組合  
足立区島根一丁目2番3号  
TEL：03-5541-3503