

20260902

築地中央市場跡地再開発 環境影響評価書案の問題点 Part 2

糸長浩司

NPO法人エコロジー・アーキスケープ 理事長

築地市場跡地に「海の歴史公園・ミュージアム」を提案する市民の会
神宮外苑地区再開発の再考を願う建築・造園・都市計画・環境の専門家有志

水俣の歴史的遺構（跡）を残す会アドバイザー

日本建築学会地球環境委員会元委員長

日本建築学会 原発長期災害復興再生WG主査

元日本大学生物資源科学部教授

©KOJI ITONAGA

★水循環 土地利用の変化に伴う地表流水の変化

1. 前提問題 2つの課題（①内水面氾濫、②汚水の東京湾への流出（都内の合流式都市下水の欠陥））

- ・ 125万haの超高層ビルによる汚水量の増加 → 約50,000m³/日
- ・ 近年の集中豪雨、時間50mmを超え、**120mmの可能性への対処**
- ・ **内水面氾濫の危険性**
- ・ **東京都の下水は合流式（雨水と汚水（糞尿等））で排水処理場（水再生センター、）に行く**
- ・ 開発地は基本は、雨水と汚水下水の分離方式であるが、敷地の外では直ぐに合流式の都市下水に流れる。
- ・ かつての豪雨災害で東京湾の汚水被害（大腸菌）で、2019年8月のパラトライアスロンのテスト大会では、基準値を超える大腸菌、水泳が中止。**豪雨時に汚水が河川、東京湾に流出**

2. 評価書案の内容及び問題点

- ・ **9500m³の雨水貯留槽**で対処。流域基準量：500m³/ha（隅田川・臨海部流域基準）×19ha=9500m³
→ **50mm/時間**×1ha=500m³/haだが、近年は**120mm/h以上**への対処が求められる。**2～3倍の貯留槽**
東京都の23区での将来目標は85mm/h。中央区の洪水ハザードマップは153mm/h

内水面氾濫の危険性。9500m³では不十分。

- ・ 再開発での汚水量の増大。1日で0（更地）→**約50,00m³の増加**。50,000/19ha=2,632m³/ha日
2,630/24時間=**110m³/h、11mm/hの雨量に相当**

→ **敷地外の合流式公共下水道の負荷。再開発による汚水負荷。**

大量な汚水が日々、合流式都市下水に流れ込む。計画での非常用汚水貯留槽は数千m³程度か（非公開）

- ・ 敷地外で雨水と合流し、勝どきポンプ場の処理限界の**降雨80mm/h**であり、超えると隅田川に緊急放流（汚水交じりのお濁水）、大腸菌等の汚染
- ・ 緊急放流も追いつかないと、**新大橋通りと晴海通りの交差点等でのマンホールからの汚水噴水、汚水交じりの内水面氾濫**

→ **かつての堀が内水面氾濫しやすいか**

©KOJI ITONAGA

★**内水面氾濫対策としての防災としては、敷地地下に $9,500 \times 3 = 28,500\text{m}^3$ の雨水貯留槽の設置し上を広場**

地表面流出量の 予測の問題点

①工事後の地表面流出量は

約4.9 → 約5.2m³/s
 現況を全て舗装として流出係数を0.85と高めにしている。
 全て緑地であれば、流出係数は、0.3～0.4程度で半分となる。2.46m³/s
 → 開発後は5.2m³ と地表面流出量負荷が倍以上となる。

②地下に9,500m³のタンク想定。5.2m³/sのピーク流入が続いて約30分間は耐えられるがそれ以上ではアウト。
 計算のステップ ai算定

1時間あたりの総水量：5.2m³/s × 3,600秒 = 18,720m³、敷地面積（m²換算）：19ha = 190,000m²

1時間あたりの雨量（mm）：18,720m³ ÷ 190,000m² = 0.09852...m = 約98.5mm/h

※この計算は、降った雨が地面に染み込まず、すべてそのまま流出する（流出係数＝1.0）と仮定した場合の「実効雨量」です。市街地のアスファルト舗装（流出係数 0.8～0.9）を考慮すると、**実際の気象上の降雨強度は 110～120mm/h 程度に達している可能性があります。**

★線状降水帯は3時間～6時間か → 地下の雨水タンク9500m³では耐えられず、敷地外の都市下水に排水。

区 分	土地利用の種別	面 積 ^{注1)} (m ²)	流出係数	平均流出係数	地表面流出量 (m ³ /s)
現 況	屋 根	—	0.90	0.85	約 4.92
	舗 装	約187,477	0.85		
	未舗装	—	0.20		
工事の完了後	屋 根	約150,483	0.90	0.89	約 5.15
	舗 装	約 36,994	0.85		
	未舗装	—	0.20		
	緑 地	— ^{注2)}	0.15		

注1) 工事の完了後の屋根の面積には、デッキ部分を含む。

注2) 工事の完了後は地上部に緑地が整備される計画であるが、緑地としての浸透機能を有さない可能性があるため、土地利用の種別を舗装として地表面流出量を算出した。

注3) 地表面流出量は、次式により算出した。

地表面流出量 = 0.30864 × 平均流出係数 × 面積 (ha)

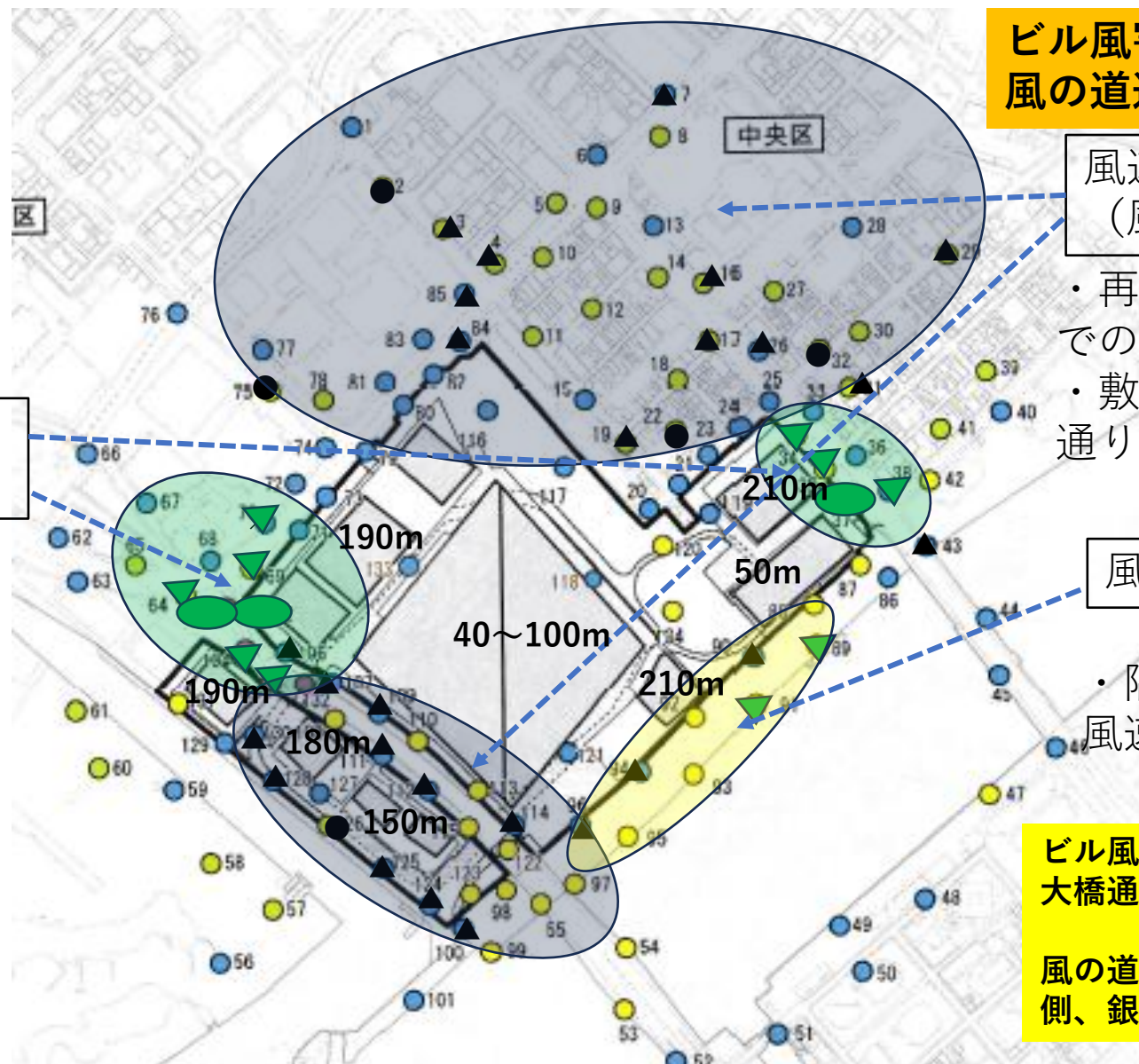
資料：「大量排水協議 排水に関する事前協議書作成マニュアル（申請者用）」

(平成 27 年 4 月、東京都下水道局)

風速の低下大 ●
 風速の低下 ▲
 風速の増加大 ○
 風速の増加 ▼

風速増加エリア
(ビル風エリア)

- ・ 超高層ビルに挟まれた敷地北西角のエリアのビル風害
- ・ 敷地の晴海通り側のビル下のビル風害



ビル風害と 風の道遮断エリアの分布状況

風速減衰エリア
(風の道遮断エリア)

- ・ 再開発敷地の北側、銀座エリアでの風の道の遮断
- ・ 敷地南西の超高層ビル下と環二通りでの風の道の遮断

風速増減混合エリア

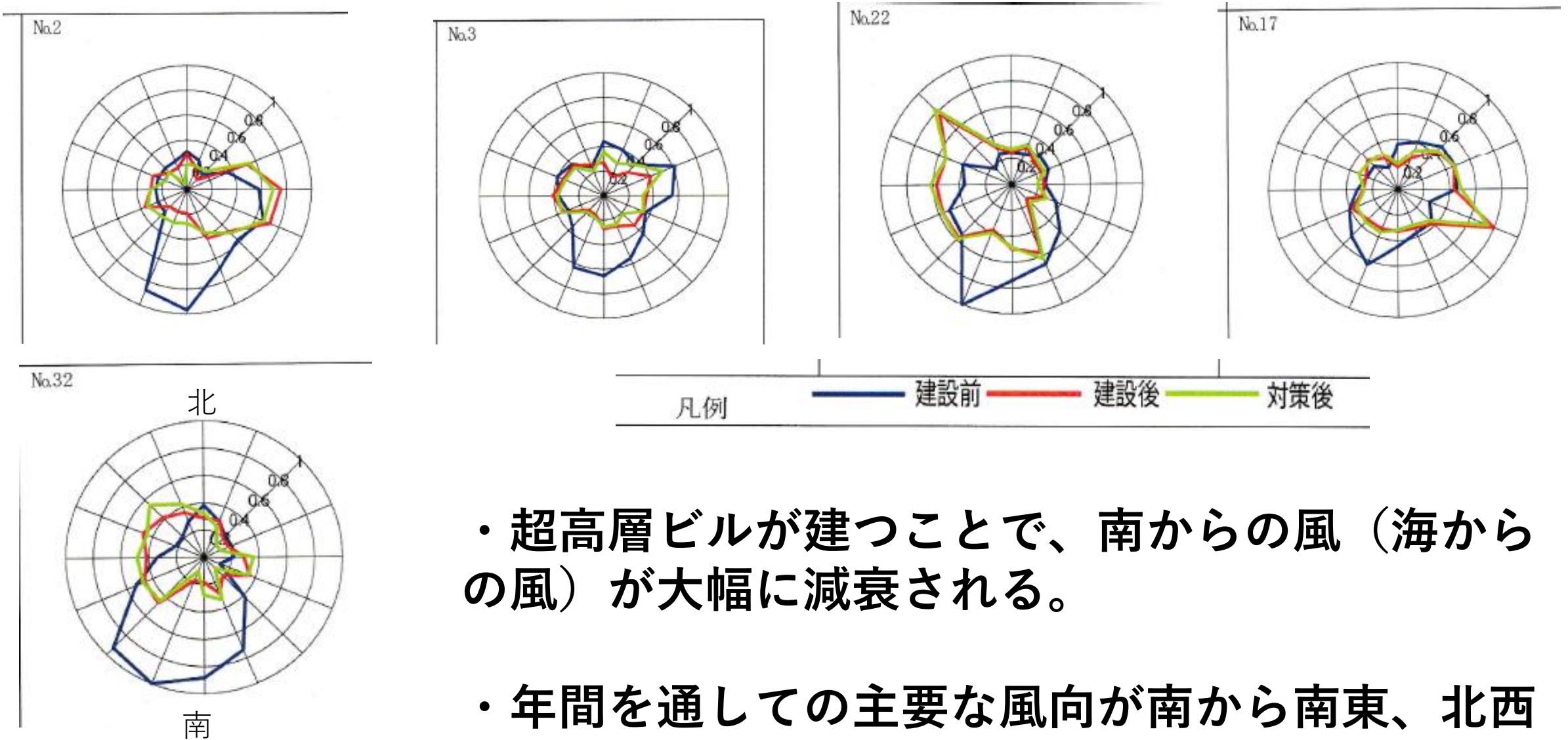
- ・ 隅田川に面した川辺の風速の混乱

ビル風エリアは、敷地の西隅（環二と新大橋通りの交差点）と東隅（晴海通り）

風の道の遮断エリアは、再開発敷地の北側、銀座エリアと、南の超高層ビルの下

図1 風の道の遮断とビル風害の位置図（資料編の風速・風向データの加工、糸長浩司）
 ビル風エリアは、敷地の西隅（環二と新大橋通りの交差点）と東隅（晴海通り）
 風の道の遮断は、再開発敷地の北側、銀座エリアと、南の超高層ビルの下

図4 風の道の遮断、銀座エリアの風向別での減衰状況（評価書案資料を糸長が加工）



- ・ 超高層ビルが建つことで、南からの風（海からの風）が大幅に減衰される。
- ・ 年間を通しての主要な風向が南から南東、北西に変化する。

項 目	風環境
本事業では、約 19ha の計画地に、最高高さ約 210m とする建築物を含む複数の高層建築物を建設する計画であり、計画地及びその周辺の中高層住宅等に影響が生じるおそれがある場合、風洞実験による予測において高さ方向の測定点も設定すること。また、調査地域については、周辺地域の風環境の変化を適切に予測できる範囲とすること。	

評価書案の概要 p18東京知事の意見

調査計画書（2025年7月）に対する東京知事の意見

・計画地及びその周辺の中高層住宅等に影響が生じるおそれがある場合、風洞実験による予測において高さ方向の測定点も設定すること。また、調査地域については、周辺地域の風環境の変化を適切に予測できる範囲とすること。

→ 評価書案での対応の不十分さ、ごまかし

・評価書案の概要、本編には高さ別での測点については記載なし。資料編での一表（表2.8-5）のみで、表の下に注書きのみ。測点は、敷地北側のマンションの50mの屋上の1点のみ。1か所のみでの測定は余りに不誠実で対応。1点では何もいえない。科学的にもおかしい。

・知事の高さ方向の測定点とは、地上1.5～10or20mでの測点を意味すると思われるが一切開示されていない。

・敷地の北側マンション屋上（地上約50m）とあるが、測点の番号記載はなし、建設前の風速比が0.82とあるが、基準は地上10mなので、10mと50mでは通常は、1.2～1.4倍になるので、0.82は不自然である。また、対策後に、0.91とあるが、対策前の建築後の風速が書かれていないのも不自然である。

表 2.8-5 高さ方向の測定点における建設前・対策後の風速比及び風速比の比率（風向 S）

項 目	建設前の風速比	対策後の風速比	風速比の比率
高さ方向の測定点	0.82	0.91	1.10

注) 高さ方向の測定点は、計画地北側のマンション屋上（地上約50m）に設置した。上記結果から、計画建築物の存在により上空の通風において変化はあるものの、建設前後において著しい変化はない。

★築地再開発事業での環境影響評価書案でのCO2排出量の算定についての問題点

1. 都のアセスでは、CO2排出量の算出には、建築材料の生産も含む建設時のCO2排出量（アップフロントカーボン）やホールライフカーボンの計算が含まれていないという、欠陥がある。
総延べ床面積約124.5万m²であり、アップフロントカーボンは約125万トン
12年間の建設期間では割ると、**年で約10万トンの排出量**
中央区の排出量は年で約180万トンであり、その5.6%に相当する膨大な排出量。
2. 東京都は2030年までの「カーボンハーフ」、2050年「ゼロエミッション東京」を掲げ、国も**2026年7月改正建築物省エネ法**の成立や、2028年度からの5000m²以上の大規模建築物に対しホールライフカーボン（LCCO₂、WLC）の算定・届出義務化のスケジュールである。本事業計画では2038年度完了予定であり、将来の法規制に先んじ、基本設計段階（環境影響評価段階）からJ-CAT等の概算モデルを用いて、複数の基本設計による最も少ない**アップフロントカーボンや、WLCを算定して提示すべき**である。
3. 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（**環境確保条例**）の下にある**建築物環境配慮指針**においては、**2025年4月より**建設時CO2排出量の算定・削減へのインセンティブ評価として、「**建設時CO2排出量算定事業**」が開始されている。**改正された建築物省エネ法**では、2028年度には大規模建築物を対象としたホールライフカーボン（WLC、LCCO₂）の算定義務化が予定されています。本事業が都有地であり、かつ都の公募事業として計画されていることからを考えると、「**建設時CO2排出量算定事業**」として進めるべきものであり、**アセスメントの段階でアップフロントカーボンの算定を行い開示すべき**である。
4. 環境確保条例に基づき上記の建設時及び建築生涯にわたるCO2排出量の算定義務施策が東京都で進められ、本事業期間中及び工事完了後には本格的施策になることは明確であるにも関わらず、評価書案p647、評価の指標、工事の完了後の項目で「**「環境確保条例」等**に示される**事業者の責務（温室効果ガスの排出の抑制等のための措置を講ずること等）を満足することとした。**」と虚偽の記載をしていることは到底許されることではない。

1 2. 三井不動産は、2030年度までに「2019年度比40%削減」、2050年度に「ネットゼロ」をグループ目標としている。アップフロントカーボンもゼネコン等と協力し削減するとしている。しかし、最新の開示データ（2024年度実績）では、温室効果ガス総排出量は**2019年度に比べて5.2%～5.9%「増加」**している。物件の竣工・売却量の増加で、建築時や売却時での排出（Scope 3）が増加したためである。グループとして、**約毎年アップフロントカーボンで200万トンから300万トンのCO2排出**である（中央区や港区の年間排出量と同様の巨大な排出量）。再開発等による建設過多による増加であることも認めているが、2050年までにカーボンゼロとする目標達成は至難であろう。**建設投資の削減しかカーボンゼロへの道はない**にも関わらず、あたかも技術革新やサプライチェーンの努力でゼロが可能であるような言説は**マヤカシ**である。

1 3. 三井不動産はアップフロントカーボンの重要性を示し、総合的なデータを公開している（予測計算ができていない）にも関わらず、築地再開発の評価書案では、一切開示していない、**二枚舌**である。世界的な企業、日本を代表する**3兆円以上の大企業としての社会的責任、投資市場への責任を果たしていない**。築地再開発でのアップフロントカーボン及びWLCの計算結果を開示すべきであり、その排出量をどう削減するかについての手法も開示すべきである。

