

見 解 書

— 六本木一丁目西地区再開発事業 —

平成5年8月

六本木一丁目西地区市街地再開発準備組合

1 総括

1.1 事業者の氏名及び所在地

名称 六本木一丁目西地区市街地再開発準備組合
代表理事 勝村 忠義
代表理事 青島 菊
所在地 東京都港区六本木一丁目5番28号

1.2 対象事業の名称

名称：六本木一丁目西地区再開発事業
種類：高層建築物の新築

1.3 対象事業の内容の概略

本事業の概略は、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	内容
計画地	港区六本木一丁目5番28号ほか
敷地面積	約 24,200㎡
建築面積	約 14,300㎡
延面積	約 203,250㎡
容積対象床面積	約 180,000㎡
高さ	約 200m
階数	地上47階・地下4階
主要用途	住宅、業務施設、美術館、ホテル、 公益施設、駐車場ほか
駐車台数	約 600台

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提出された意見書、公聴会での公述、関係区長（港区、千代田区、中央区、渋谷区）からの意見の内訳は、表1-2 に示すとおりである。また、これらの主な意見と事業者の見解の概略は、表1-3 に示すとおりである。

表1-2 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見	15
公聴会での公述	2
関係区長からの意見	4
合計	21

表1-3 主な意見と事業者の見解の概略

主 な 意 見	見 解 の 概 略
<p>1. 全般</p> <p>(1) 大規模建築物等の建設にあたっては、周辺に様々な影響を及ぼすことから、計画地周辺住民等に配慮するとともに、要望や意見を十分尊重し反映されたい。</p>	<p>高台の尾根道側に大きな空地をとり、低層の美術館を配置し、高層棟2棟を放射1号線側に配置する事により周辺地域への日影に配慮しました。</p> <p>景観上も建物の上部を細くし、周辺になじむようにし、低層を開放して見通しを良くするなどしています。</p> <p>また、工事中も環境保全のための措置を講じ、周辺住民に対する影響を除去もしくは極力小さくするよう努めます。</p>
<p>2. 大気汚染</p> <p>(1) 近接して住宅地があるところで集中的に汚染物質を排出する設備を新設する際には、拡散計算による地表到達濃度だけではなく、高層、中層住宅に直接排気が当たる事を想定したシミュレーションをする必要がありと考えますので詳細なデータに基づき説明してください。</p> <p>(2) 高層ビルが林立しているところなので拡散した後のものがあたるかどうかというのは問題である。</p>	<p>本事業における集中的な排出源としては、地下駐車場と地域冷暖房施設が想定されますが、地下駐車場からの排出ガスについては、強制換気により排気量を大きくするため、排気口における濃度自体が、非常に小さくなり問題はないと考えています。</p> <p>また、地域冷暖房施設については、排出口高さ地上約160m、ガス吐出速度約5m/s(上向き)であり、排出口と周辺住宅の高さ及び排出口との距離を考慮すると、排気口からの排ガスが希釈されずに直接周辺住宅に当たることは、通常の気象条件では起こらないと考えています。</p>

主 な 意 見	見 解 の 概 略
<p>(3) 建設工事の期間中における自動車交通量の増加、特に工事用大型ディーゼル車運行に伴い、大気汚染の悪化が懸念される。工事用車両に最新規制適合車を使用するとともに車両の集中化をさけるよう、適切な運行管理を実施されたい。</p>	<p>工事用車両は極力最新規制適合車を使用します。また、日常点検を励行して車の整備に心がけるとともに空ぶかし、急発進、急加速等は極力さけ排ガスの低減に努めます。</p> <p>工事用車両の走行ルートについては所轄警察署と協議の上、ルートを限定します。また、工事の進捗状況にともなって、車両が集中しないよう走行時間、待機場所、車両出入口等についても配慮し、排ガス低減に努めます。</p>
<p>3. 悪臭</p> <p>(1) ディーゼルエンジンからはアセトアルデヒドがかなりであるため悪臭について検討する必要がある。また、溶接、グラインダ掛けなどのフューム、廃材焼却などがあるのではないか。検討を願いたい。</p>	<p>「悪臭防止法」では、自動車からの排出ガスは規制の対象となっておらず、「東京都公害防止条例」においても走行する自動車からの排出ガスは対象となっておりません。</p> <p>また、工事には周辺の地域に影響を及ぼすような悪臭を発生する設備、工種はありません。なお、工事中に計画地内で廃材焼却は行ないません。</p> <p>したがって、工事及び工事用車両からの悪臭については、予測、評価は行っていません。</p>

主 な 意 見	見 解 の 概 略
<p>4. 騒音・振動</p> <p>(1) 交通以外の騒音発生源がない事を機器類の発生騒音に基づき騒音シミュレーションで確認ねがい、具体的数値により説明して下さい。</p>	<p>本事業は事務所、住宅、美術館の建設であり一般の事務所ビルと同様に、周辺に対して著しい影響を与えるような騒音を発生する設備機器等はありません。さらに、屋外に設置される冷却塔等は防音壁で囲む等の対策を行います。</p> <p>従って、本事業の設備機器の騒音が周辺環境に著しい影響を及ぼすことはないと考え、供用後の設備機器による騒音の予測・評価は行っておりません。</p>
<p>(2) 建設工事の期間中及び完成後の施設や建設工事の施工中の工事用大型車輛及び自動車からの騒音・振動の増加が考えられる。各種建設機械等による騒音及び振動発生については周辺環境に対する影響を最小限とするよう、適切な管理体制を講じられたい。</p>	<p>工事中は低騒音・低振動型の建設機械及び工法を用い、局所に建設機械が集中する事がないように配置、作業時間等を十分に検討致します。また、工事作業区域の周囲には高さ約3mのしゃ音壁を兼ねた鋼製の仮囲い等を設置するとともに、特に、解体時には既存建築物の周囲に防音パネルを設置する等の対策を講じます。また、工事中の諸問題には現地の工事事務所に窓口を設け、迅速に対応致します。</p>
<p>5. 低周波空気振動</p> <p>(1) 低周波空気振動の評価においては、さらに低い周波数についても考慮されたい。</p>	<p>現時点では、評価書案で示した周波数(63Hz)より低周波域での地域冷暖房施設の冷却塔の音圧レベルデータがないこと、予測手法が確立されていないことなどから、予測・評価が困難です。</p>

主 な 意 見	見 解 の 概 略
<p>6. 地盤沈下</p> <p>(1) 工事の施工に伴う地下水の揚水等により、周辺地盤の沈下・変形を引き起こすことがないように、採用する工法等に十分配慮されたい。</p>	<p>掘削工事に際しては山留壁として遮水性の高いソイルセメント柱列壁等を洪積粘性土(難透水層)まで根入れし、山留壁内への地下水流入を遮断し、周辺の地下水位低下にともなう地盤沈下・変形を防止します。</p> <p>また、施工中の変位(山留、地下水位、地盤沈下)測定を実施し、状況にあわせて適切な対策を十分に講じます。</p>
<p>7. 電波障害</p> <p>(1) 電波障害は周辺の建物によって既にでていますが、時系列的に連続性を持って良好な環境を考えてもらいたい。</p>	<p>しゃへい障害については、本事業の実施に伴ってテレビ受信障害が予測される地域に対しては、事前に共同受信施設の設置等適切な対策をすみやかに実施します。</p> <p>反射障害については、鉄骨組立後速やかに電波吸収材を外壁に取り付け、高所に取り付けられるタワークレーンなどについても未使用時にはブームを電波到来方向に水平にむけるなど十分な配慮を行います。なお、工事中は窓口を設けて、障害が発生した場合には、速やかに適切な対応をいたします。なお、工事完了後も同様に窓口を設けて、障害が発生した場合は十分な調査の上、本事業の影響が明らかになったならば、速やかに適切な処置を講じます。</p>

主 な 意 見	見 解 の 概 略
<p>8. 風害</p> <p>(1) 地上階だけでなく周辺住宅の各階の風速はどのように変化するか説明して下さい。</p> <p>また、マイクロバースト等のある程度想定される3次元的な風の流れをシミュレーションをした場合の最大風速は問題ないか検討してください。</p>	<p>風洞実験では3次元の流れの現象を再現して行われております。風速計のセンサーはある程度の鉛直成分の風も捕らえることが可能ですので結果的には3次元的な流れを評価していることとなります。但し、風向測定は2次元ですので2次元的な表現をしています。</p>
<p>9. 景観</p> <p>(1) 景観については、外壁の素材等を勘案して評価されたい。</p>	<p>建物外壁の素材は、周辺建物との調和、耐久性、電波の反射障害への影響など様々な観点からの検討を行った後に決める予定です。</p> <p>また、本事業区域を含む六本木虎ノ門地区において景観を含めた諸基準を定める調査が行われており、この方針とも整合性のとれるものとして考えております。</p>
<p>10. その他</p> <p>(1) 植物・動物の項目にあっては、貴重種の有無に限らず、都市の生態系を保全する視点から記載されたい。</p>	<p>計画地内で最大のまとまった緑地である住友会館敷地内の緑地は保全します。これは、氷川神社、愛宕山等周辺地域との緑のネットワークを形成し、都市生態系の保全に資するものと考えます。</p>
<p>(2) 工事に際しては、住民に対し事前に説明し、理解と協力を得られるように努められたい。</p>	<p>工事に際しては、工事工程、工法等を十分に検討し、周辺住民の方々に説明を行います。また、進捗状況についても掲示板等によりお知らせ致します。</p>

2 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

本計画では地域の動向等を踏まえたうえで、道路、広場、緑地などの公共施設の整備と併せて、住宅、業務、商業、文化の各機能を複合整備し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、第一種市街地再開発事業を行うものである。

2.2 事業の内容

2.2.1 位置及び区域

計画地は、図2-1 に示す東京都港区六本木一丁目地内で、神谷町駅から約500m、赤坂駅から約1kmの位置にある。

計画地内の主要建物には、現在、住友会館、麻布ハイツアパート、東京コマ旅行会館、個人住宅等がある。また、計画地及び周辺は低層の木造住宅が密集し、かつ細街路が多い地区である。

2.2.2 事業の基本方針

(1) 計画の基本構想

ア. 計画の概念

本計画地は、まとまった緑地と丘状の地形、地名など地区固有の歴史性を有している。これらの地域の財産を生かしながら、住宅、商業施設、文化施設、業務施設を複合的に適性配置し、自然と調和した快適でうるおいのある街づくりを行うものである。

イ. 計画方針

- ア) 既存コミュニティの保全はもとより、新たなコミュニティの発展を図り、定住人口の確保、終日の賑わいある複合的なまちづくりを目指す。
- イ) 港区の地区更新基本計画に示された道路と歩行者ネットワークの整備を目指す。

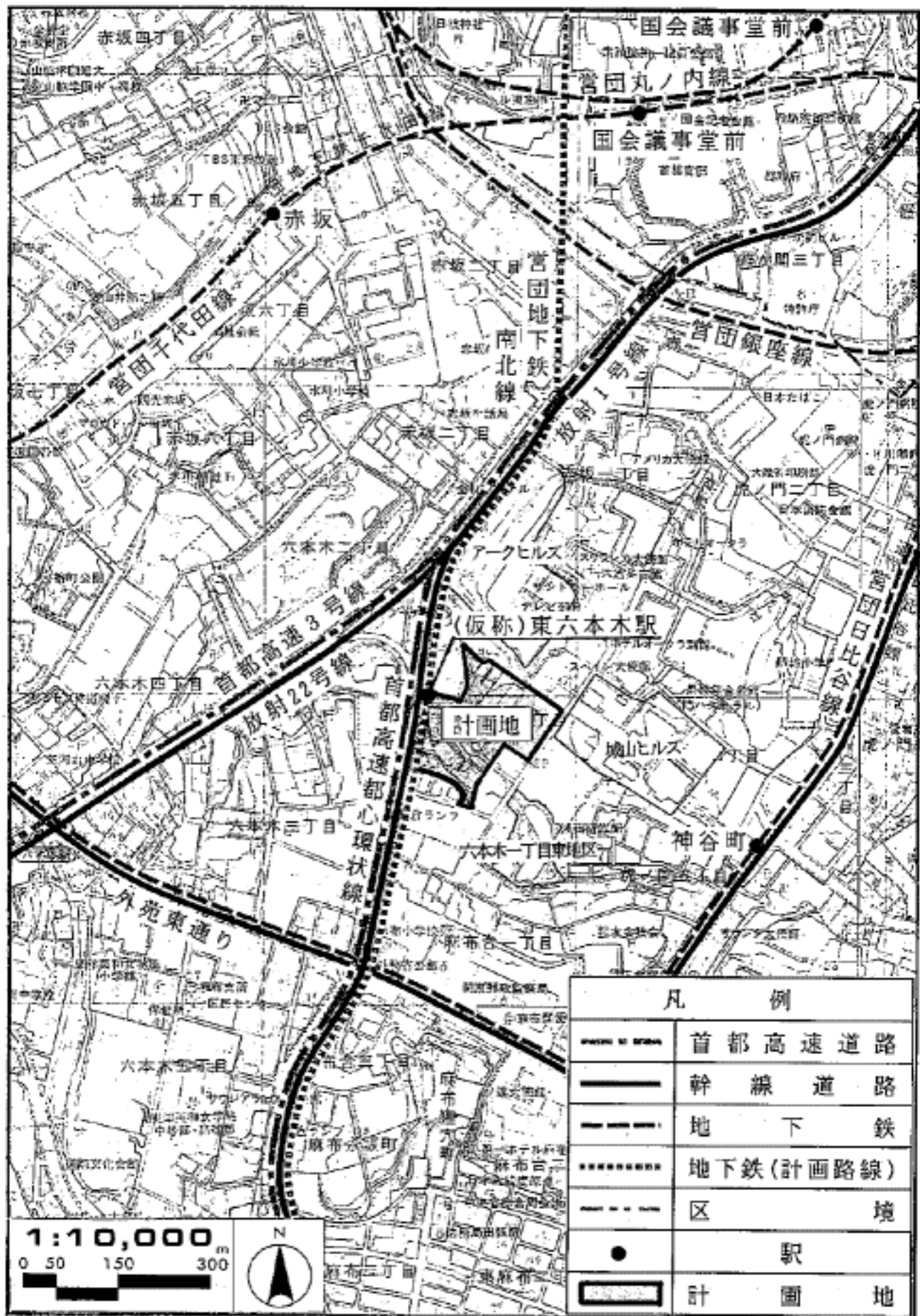


図2-1 計画地の位置

- ウ) 地区機能等、地区のイメージアップにつながる施設を導入し、文化の香り高いまちづくりを目指す。また、敷地内通路をアメニティの高い空間によって構成し、快適な地下鉄新駅の展開、既存林の保全を図り、良好な歩行者空間の確保を目指す。
- エ) 日常的なサービス機能を充実させ、開発地区のみならず、周辺地区を含め、生活利便性の向上を目指す。
- オ) 老朽化した木造建築物等の不燃化促進と併せて、十分な広場、公園、緑地等の整備を図り、避難等安全で快適な都市空間の創造を目指す。

(2) 計画方法

既成市街地における大規模敷地という条件のもとで、都市再開発法第7条の8の2に定める「再開発地区計画」制度及び都市再開発法第3条に定める「第一種市街地再開発事業」制度を採用する。

2.2.3 事業の基本計画

(1) 配置計画

計画建築物の配置計画は図2-2 に示すとおりである。

(2) 建築計画

計画建築物の概要は、表2-1 及び図2-3 に示すとおりである。

表 2-1 建築計画の概要

施設	延床面積 (m ²)	階数	高さ(m)	駐車 台数	構造	備考
事務所棟	約164.750	地上47階 地下4階	約 200	約 515	鉄骨造	ホテル客数 約80室 南側建物 (地上10階、地下2階)を含む
住宅棟	約 34.250	地上32階 地下2階	約 120	約 80	鉄骨鉄筋 コンクリート造	住宅戸数 約 290戸
美術館	約 4.250	地上1階 地下2階	約 15	約 5	鉄筋 コンクリート造	
合計	約203.250	-	-	約 600	-	

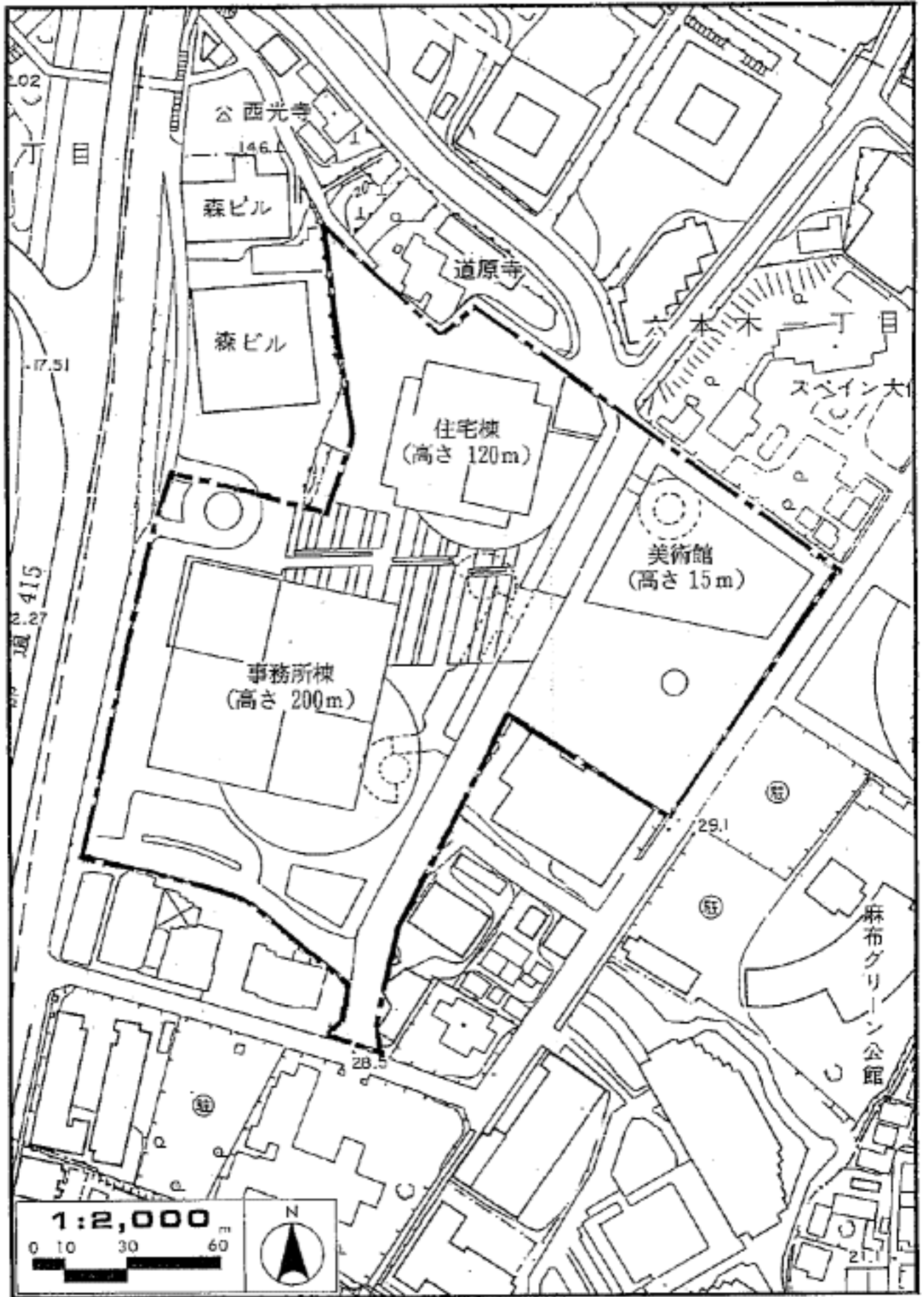


図2-2 計画建築物配置図

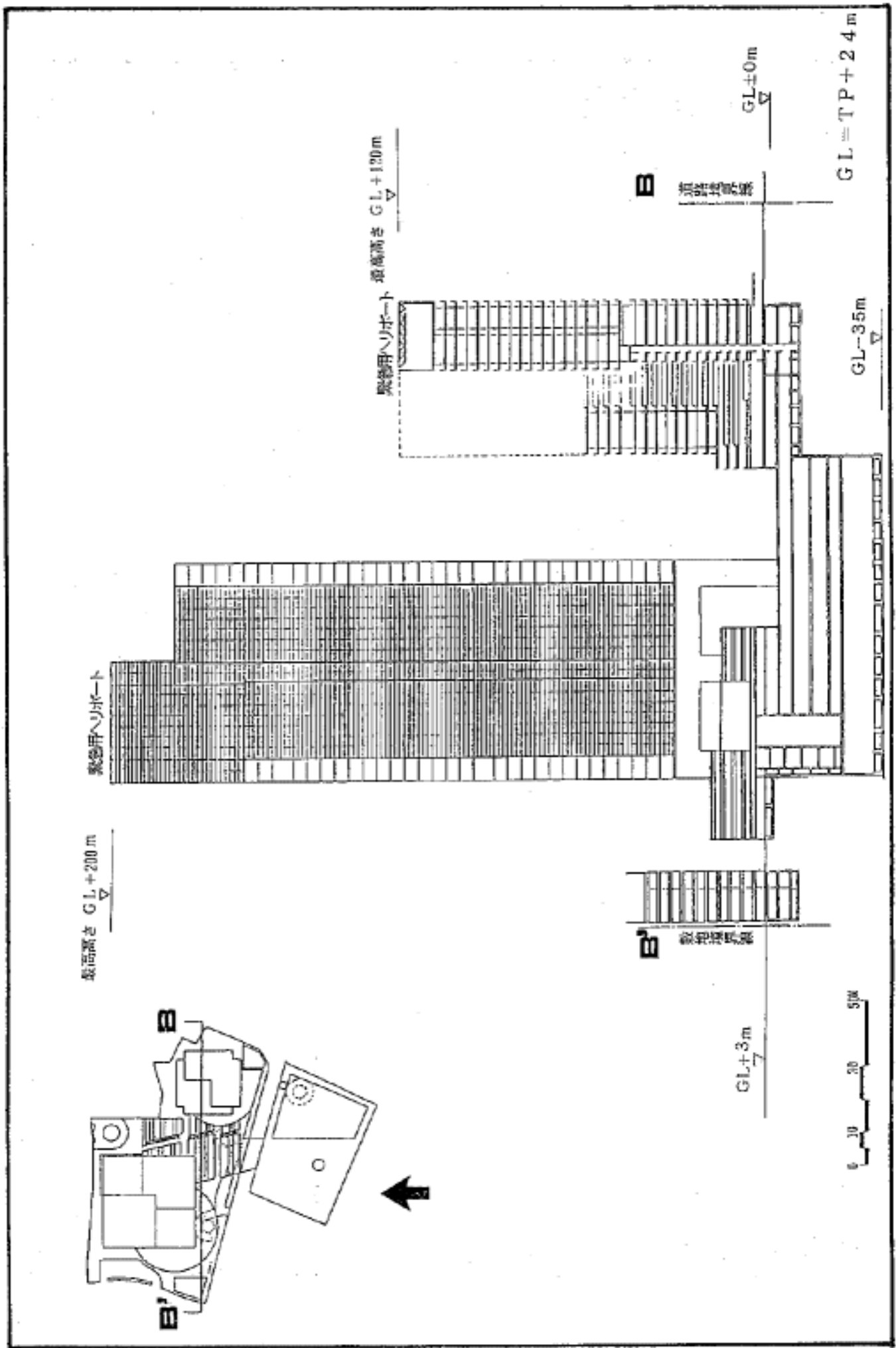


図2-3 計画建築物断面図 (B - B')

(3) 土地利用計画

土地利用計画は、表2-2 に示すとおりであり、計画建築物を高層化することにより、計画地に有効空地^{注)}を確保している。

表2-2 土地利用計画

土地利用の区分	面積
敷地面積	約 24,200㎡
建築面積	約 14,300㎡
計画地の有効空地	約 10,300㎡

(4) 駐車場計画

駐車場は、主に事務所棟と住宅棟の3階から地下3階部分に設けており、駐車場面積及び駐車台数は表2-3 に示すとおりである。

駐車場の換気は、機械による強制給排気方式とし、排気塔は、12ヶ所に設置する。

また、駐車場には自動火災報知器、非常用放送設備、非常用照明灯、誘導灯、排煙設備、泡消火設備等の設置による災害防止対策を講じ、安全性の面に対しては十分な配慮をしている。

表 2-3 駐車場面積及び駐車台数

項目	街区全体
駐車場面積	約 23,250㎡
駐車台数	約 600台

(5) 動線計画

計画建築物に出入する車両の出入口については、駐車場、住宅用車廻し、美術館用車廻しの各出入口を新設区道に集中して設けるほか、放射1号線側の広場にタクシーを中心とする車廻しを設ける。また、放射1号線から新設

注) 有効空地：再開発事業区域内の空地（公園、緑地、広場等）または建築物の開放空間のうち、日常一般に開放された部分（当該部分に設ける植栽、花壇、池泉その他の修景施設を含み、自動車が入りまたは駐車する部分を除く）。

区道に抜ける通路を設置し、事務所棟用の車寄せを設ける。また、尾根道に美術館用の車寄せを設ける。

(6) 熱源計画

本街区への熱供給施設としては、地域冷暖房プラントを設置する。このプラントから冷・温水、蒸気等を供給することによって、冷暖房、加湿、加熱を行う。熱供給施設は、事務所棟地下部分に設置することで計画を進めている。

(7) 空調換気計画

事務所棟、住宅棟及び美術館等については用途毎に専用の空調方式を採用する。その給排気は各棟、各施設ごとに実施する。また地下部分の換気については、計画建築物周辺に給気・排気塔を設置して機械による強制換気を行う。

(8) 給排水計画

ア. 給水計画

上水は公共用水道を利用する。なお、上水は高置タンク式を採用する。

イ. 排水計画

排水は生活排水と雨水排水を合流して公共下水道へ排水する。なお、雨水については、中水利用を兼ねて雨水貯留槽に貯留することで、一時的な大量流出を抑制する。

ウ. 中水計画

節水への配慮から建築中の雑排水の一部及び雨水を原水とする中水施設を地下に設け、中水処理を行い再利用する。なお、中水は高置タンク式を採用する。

(9) 緑化計画

本事業では 10,300㎡の有効空地のうち、原則として24時間立ち入りが可能な外部に、都の緑化基準を上回る合計 4,200㎡の緑化スペースを設ける。また、接道部の緑化については、都の緑化指導指針に基づき、基準値の70%を上回る接道部緑化率を確保している。

(10) 廃棄物処理計画

「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」（平成5年4月施行）に基づき、供用後に建物内で発生するゴミは分別回収を徹底し、ゴミの減量に努める。また、ビン、缶などの資源ゴミについては、積極的に再利用を図る。

2.2.4 工事の概要

(1) 工事工程

本事業に係る全体工事工程は、表2-4 に示すとおりである。工事は、既存建物の解体作業から行い、工事開始後9ヶ月後より計画建物の建設工事に着手する。
なお、全体工事期間は52ヶ月の予定である。

表2-4 全体工事工程

年 月	1 年 目									2 年 目														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
解体工事																								
準備・仮設工事																								
山留工事																								
仮工事																								
根切工事																								
地下躯体工事																								
地上躯体工事																								
仕上工事																								
外構工事																								

年 月	3 年 目									4 年 目									5 年 目									
	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
解体工事																												
準備・仮設工事																												
山留工事																												
仮工事																												
根切工事																												
地下躯体工事																												
地上躯体工事																												
仕上工事																												
外構工事																												

2.2.5 環境管理に関する計画等の配慮

本事業は、東京都長期計画が目指すマイタウン東京構想を環境面から実現するための基本計画である「東京都環境管理計画」（平成4年）及び港区の「東京都港区基本構想」（平成2年）等が目指している快適な環境をもつ豊かな都市社会の形成のために、計画段階において表2-5のような環境保全上の配慮を図ったものである。

また、工事中については、安全管理を徹底し、低騒音の機械及び低振動工法の採用や粉じん防止の措置を講じる。さらに、計画地へ出入する大型工事用車両は走行ルートを限定し、かつ安全走行の徹底を図るなど、周辺地域の環境保全に努める。

表2-5 環境管理に関する計画等に配慮した事項

計画等	内容	配慮した事項	項目
<p>東京都環境管理計画</p> <p>地域別の望ましい環境像</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 区部の中心部で、首都機能、世界都市機能の中枢を担う都市及び商業、文化などの広域的な拠点となる副都心の整備とともに大都市型の住宅地として定住人口の確保を目指す。 <p>環境に影響を与える事業に対する配慮事項（商業系事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大気汚染 ● 騒音・振動 ● 日照・風害・電波 ● 緑の創出 ● 都市景観・歴史・文化 ● 省資源・省エネ・廃棄物 	<p>東六本木駅に面して設ける駅前プラザから神谷町方向へ抜ける動線を設け、尾根道貫にはまとまった緑地を残し、また、建築物周辺は公開空地を確保して、雰囲気づくりや、風害対策を考慮した植栽を施し、事務所、住宅、ホテル、店舗及び文化施設が共存する調和のとれた街づくりを目指した。</p> <p>本計画地内に地域冷暖房プラントを設置し、計画地及び一部周辺道路を含む範囲に冷・温水、蒸気等を供給することにより、熱源の効率利用、排出口ガスの削減が可能となり、地域冷暖房区域全体としての大気汚染物質の引出を少なくするようとした。</p> <p>● 自動車の出入口は、周辺道路状況や駐車場への出入等を勘案して、交通動線が交差せずスムーズに出入りできる位置に設定した。</p> <p>● 設備機械類は、基力屋内に設置して、屋外に設置するものは低騒音型のものを用い、運転管理を適切に実施するとともに、防音壁等により外部への騒音伝播の低減を図った。</p> <p>● 事務所棟は、低地側の放射1号線沿いに配置し、また、比較的高さの低い美術館は、台地側の尾根道沿いに配置することにより、周辺地域への日影を極力おさえる計画とした。</p> <p>● ビル風害の程度を風洞実験で予測し、計画地内には常緑樹を植栽し、強風を和らげるよう計画した。</p> <p>● 電波を反射する面の外壁部に電波吸収材を貼ることなどの適切な対策を講じることにより、反射障害が極力発生しないように努める。</p> <p>● 計画建築物周辺に充分な有効空地を設け、接道部及び空地に緑化植栽を施す計画とした。</p> <p>● 尾根道側のまとまった緑地は極力保全し、放射1号線側に集中して高層の事務所棟と、新設区道側に住宅棟を配置することにより、周辺の土地利用と整合のとれる計画とした。</p> <p>● 事務所及び住宅棟は、上層にいくほど細くしていくとともに、放射1号線からアークヒルズ住宅棟に対して階段状に低くして、視覚的な圧迫感を和らげる周辺の街並みになじむよう配慮する。</p> <p>● 助水への配慮から、中水施設を設置し、トイレの洗浄水として利用する計画とした。</p> <p>● 発生する廃棄物は分別収集し、回収再利用を図るよう努める。</p>	<p>● (仮称) 東六本木駅を中心として、事務所、住宅、ホテル、店舗及び文化施設など多様な建築物をバランスよく配置した。主要な建築物を高層化して空地を設け豊かな緑を確保した。</p>	<p>● (仮称) 東六本木駅を中心として、事務所、住宅、ホテル、店舗及び文化施設など多様な建築物をバランスよく配置した。主要な建築物を高層化して空地を設け豊かな緑を確保した。</p>
<p>港区基本構想</p> <p>住みつけられるまち</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 定住まちづくり ● 安全なまちづくり ● 良質な住宅の確保 ● 魅力ある景観の保全と創造 ● 調和のとれた開発 ● 住・商・工の共存するまち 			