

見解書の概要

—興和品川駅東口地区開発事業—

平成6年4月

興和不動産株式会社

1. 総 括

1-1 事業者の氏名及び住所

氏 名：興和不動産株式会社

取締役社長 永田 琢美

住 所：東京都港区西麻布四丁目12番24号

1-2 対象事業の名称及び種類

名 称：興和品川駅東口地区開発事業

種 類：高層建築物の新築

1-3 対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は、表1-3-1に示すとおりである。

表1-3-1 事業の内容の概略

	高 層 部			スカイ ウェイ	中低層部 及び地下	合 計
	A 棟	B 棟	C 棟			
敷地面積	約 34,630 m ²					約 34,630 m ²
延床面積	約57,000 m ²	約88,000 m ²	約88,000 m ²	約 6,500 m ²	約75,500 m ²	約 315,000 m ²
主 要 用途別 延 床 面 積	事務所 約55,000 m ² 展望施設等 約 2,000 m ²	事務所 約88,000 m ²	事務所 約88,000 m ²	屋内貫通 通路 約 6,500 m ²	商業・飲食 等施設 約16,100 m ² 文化等施設 約 9,400 m ² 健康等施設 約 2,500 m ² 機械室・通 路及びその 他 約47,500 m ²	—
建物高さ	約145m	約140m	約140m	—	—	—
駐 車 場	約700台					約700台
予定工事 期 間	平成6年12月 ～平成9年12月					

1-4 評価書案について提出された主な意見及び事業者の見解の概略

評価書案について、関係区長の意見として港区長並びに品川区長の意見が提出された。

港区長並びに品川区長からの主な意見の要旨と事業者の見解の概略は、表1-4-1に示すとおりである。

表1-4-1 港区長並びに品川区長からの主な意見の要旨と事業者の見解の概略

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 概 略
<p>〔全般〕 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対応されたい。</p>	<p>建設にあたっては、周辺への影響を極力小さくするよう万全を期すほか、現地には既に総合相談室を設置しており、周辺住民の方々のご要望やご意見を承っておりますが、今後とも当相談室によせられたご要望やご意見を十分に尊重し、対応してまいります。</p>
<p>〔大気汚染〕 計画地周辺は、二酸化窒素が環境基準を達成するのに困難な状況下にある。バックグラウンド濃度設定については、経年変化を明確に示した上で予測評価されたい。</p>	<p>バックグラウンド濃度は、部の観測データのうち、港測定局及び品川測定局のデータから設定しました。両測定局の過去5年間の二酸化窒素の観測結果によると、変化は少ない状況にあると考えます。 (経年変化データは21ページに記載)</p>
<p>〔騒音・振動〕 建設工事の期間中の各種建設機械や工事用大型車両、及び供用後の施設や自動車からの騒音・振動の発生が考えられるので、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>建設機械の稼働や工事車両の走行については、適切な工事工程管理や車両の運行管理を行い、建設機械の稼働時間、並びに工事車両の走行時間帯の調整を行う等、一時的な集中防止に配慮致します。設備機器類は、可能な限り屋内に設置し、屋外に設置する冷却塔は高層棟屋上に設置し、低騒音型のものを採用するとともに適正な運転管理を行います。また、駐車場は大部分を地下に設置するとともに、周辺環境への影響を最小限とするよう適切な管理・運営に努めます。</p>
<p>〔土壌汚染〕 対象地内の配慮を要する土壌は、外部へ飛散しないように十分注意し、工事中を含め保管体制を確立し、記録等により明確に管理されたい。</p>	<p>配慮を要する土壌は、工事着工まではアスファルト舗装による覆いを施すことで管理し、また、処理にあたっては、土壌の飛散防止に努め、明確に記録を保存する等の措置を行い、万全に保管管理致します。</p>
<p>〔地盤沈下及び地形・地質〕 工事中の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>掘削工事にあたっては、地下水位の低下を極力防止するため、地中連続壁等遮水性の高い工法を採用致します。また、周辺地盤の沈下・変形を引き起こすことがないように剛性の高い地中連続壁等を構築し、切梁架構等の山留工法を採用致します。</p>

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 概 略
<p>〔電波障害〕</p> <p>電波障害が予測される地域には、障害発生以前に対策を講じられたい。</p> <p>また、予測範囲外で電波障害が発生した場合には、速やかに調査をし、適切な対処をされたい。</p>	<p>電波障害のうち、遮蔽障害の予測地域については、工事の進捗に合わせて、早めに対策を実施致します。</p> <p>反射障害については、工事の進捗に合わせ周辺市街地の受信状況の調査を行うことで、受信状況の実態把握に努め、対象事業の影響が明らかとなった場合には、アンテナ対策や共同受信施設の設置等、状況に応じて適切な対策を実施致します。</p> <p>また、予測範囲外で電波障害が発生した場合には、速やかに調査を行い、対象建物に起因する場合には、責任を持って対策を実施致します。</p>
<p>〔風害〕</p> <p>計画建物の建設により、一部地域の風環境の変化を予測しているが、近隣の住宅や公園の利用に支障のないよう対処されたい。</p>	<p>建物計画にあたっては、周辺の風環境に配慮し、可能な限り敷地の中央部に高層建物を配置、また、その周囲に中・低層建物及び植栽等を有効に配置するとともに建物群の形状を考慮しました。さらに、道路管理者と協議の上、公道部分等への常緑樹による植栽を行うことで、周辺への影響を極力小さくするように努めます。</p> <p>また、計画建物の建設による周辺の風環境は、風洞模型実験の結果から、現況の風環境と比較して、大きな変化はないと予測しておりますが、近隣の住宅や公園に良好な風環境を確保するため、さらに植栽を密に設ける等の対策を検討致します。</p>
<p>〔景観〕</p> <p>開発地に隣接する地域は、古いたたずまいを残す家並みや、昔の漁師町をしのぶ船だまりがある品川区の貴重な歴史的風景である。計画ではシンボリックな都市的景観を創出するとあるが、伝統的な街の雰囲気と調和するものとするよう努力されたい。</p>	<p>本地区の再開発地区計画の中にある、建築物等の整備方針「拠点地区にふさわしく、シンボル性の高い建築群によって特徴的な都市景観を形成する」を受け、計画を行っておりますが、さらに、当地の歴史的背景、雰囲気にも配慮するよう努力致します。</p>
<p>〔その他〕</p> <p>施設運営に伴い排出される廃棄物の減量化の方法とリサイクルする品目について明らかにされたい。</p>	<p>施設運営に伴い排出される廃棄物は、普通ごみ、分別ごみ及びリサイクル品目に分別収集を行うことで、減量化に努めます。</p> <p>リサイクル品目は、コピー・OA用紙、ダンボール、雑誌、瓶、缶等を予定しており、1日約5トンのリサイクル量を見込んでいます。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2-1 対象事業の目的

対象事業は、業務系施設を中心とした複合開発であり、東京の“南の玄関口”としての品川駅東口地域周辺の開発のひとつとなる事業である。

具体的には、港区及び品川区が共同で策定した「品川駅東口整備計画策定調査報告書」をうけて、オフィス・生活関連施設に加え、文化・健康等施設をもち、周辺地域住民の利用にも供する、魅力ある街づくりを目的としている。

2-2 対象事業の内容

2-2-1 位置及び区域

対象地は、図2-2-1に示すとおり東京都港区港南二丁目10番139及び140並びに品川区北品川一丁目184番2及び3にあり、現品川駅東口から南に約150mに位置するが、駅前広場整備により直接駅前広場に面する予定である。

対象事業区域は、図2-2-2に示すとおりである。

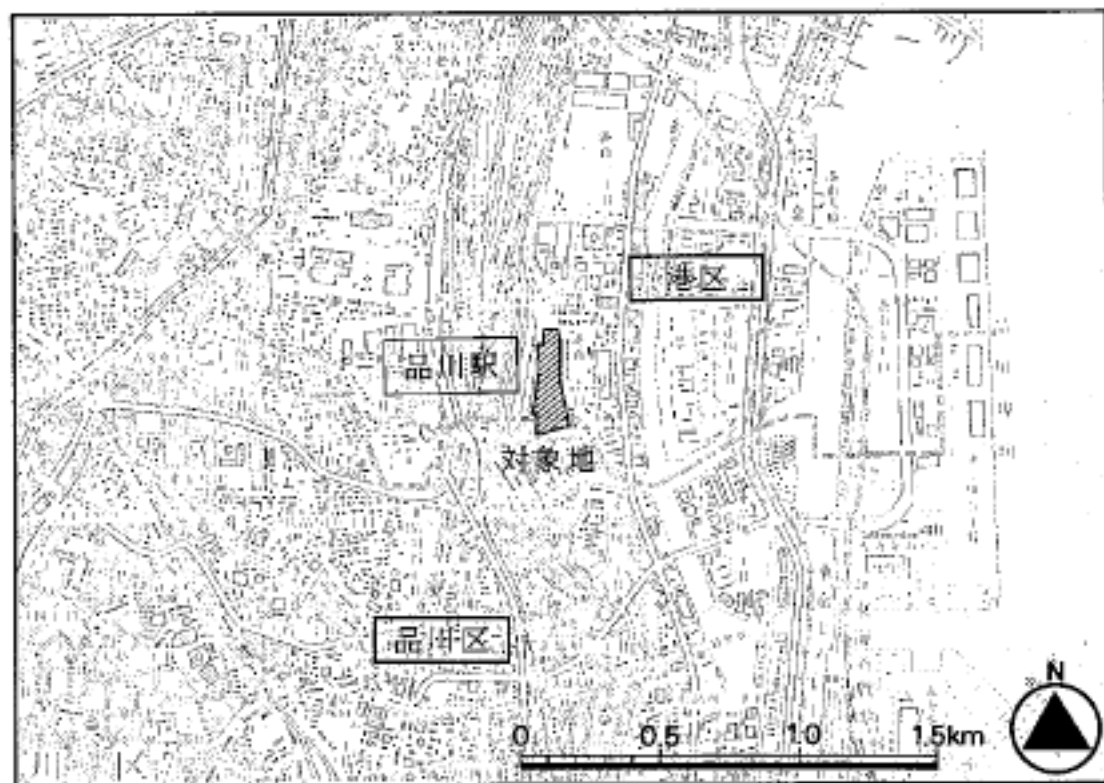
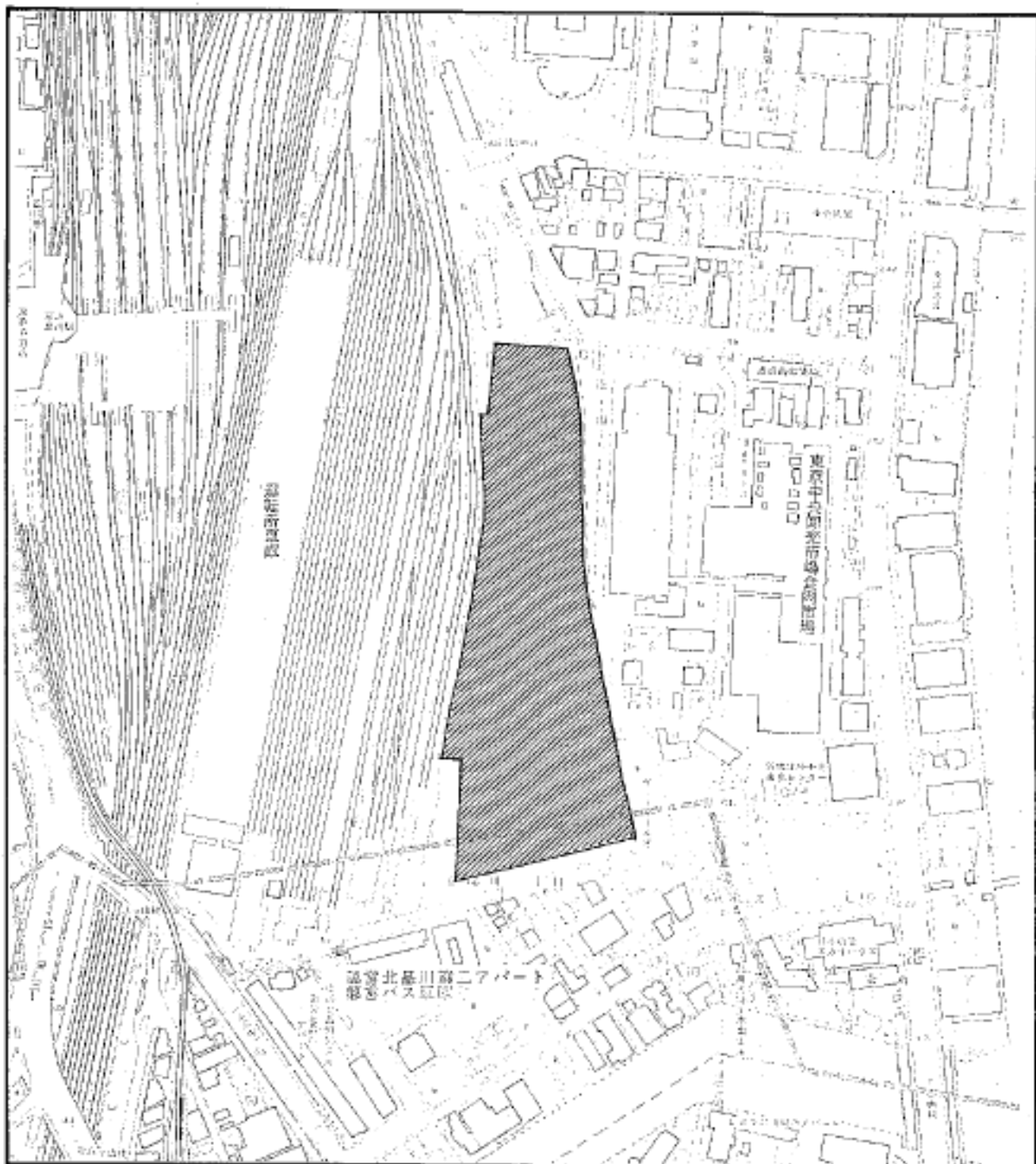


図2-2-1 対象地



凡 例

本図は東京都（都市計画局）平成3年度 1:2,500地形図「高輪」及び「大崎」を用いて作成したものである。



対象地

----- 区 界



0 100 200 300m

図 2 - 2 - 2 対象地

2-2-2 対象事業の基本構想

(1) 立体的な用途の配置

業務機能を計画建物3棟の高層部に、商業、飲食、文化施設を低層部に配置することにより、賑わいやゆとりの中で人と人々が触れ合うさまざまな場を育成する。また、歩行者大空間やアトリウム^{*1}、サンクンガーデン^{*2}等の規模の異なるオープンスペースを有機的につなげることにより、個性のある街を形成する。

(2) 建物の壁面後退

建物の壁面は、十分に後退することにより周囲に快適で親しみのある歩行者空間を創出し、低・中層建築から高層建築へと連続した空間構成を行う。

(3) 空間的な結合

各建物間を2階レベルのスカイウェイ^{*3}で結び、歩行者動線をネットワーク化する。また、駐車場は地下階において、一体的に設置する。これらにより各建物は、一棟の建物として機能する。

(4) 一体性、連続性のあるデザイン

建物群による連続した空間構成を形成するために、歩行者通路、オープンスペース、スカイウェイのデザインは、一体性、連続性のあるデザインを行う。特に、街路照明、サイン等は統一的なデザインのものとする。

以上の各項目を踏まえた上で、大気汚染、騒音、振動、土壌汚染、地盤沈下、地形・地質、日照障害、電波障害、風害、景観に充分配慮した計画を行う。

*1：アトリウム……………建物内部に設けられた吹き抜け大空間
*2：サンクンガーデン……………地上面よりも低く掘り込まれた外部空間
*3：スカイウェイ……………地上面の車と交差することなく上部に架けられた歩行者用デッキ及び歩道

2-2-3 計画概要

(1) 配置計画

計画建物の配置計画は、図2-2-3に示すとおりである。

(2) 建築計画

計画建物の概要は、表2-2-1及び図2-2-4、5に示すとおりである。

表2-2-1 計画建物の概要

	高 層 部			スカイ ウェイ	中低層部 及び地下	合 計
	A 棟	B 棟	C 棟			
敷地面積	約34,630㎡					約 34,630㎡
延床面積	約57,000㎡	約88,000㎡	約88,000㎡	約 6,500㎡	約75,500㎡	約 315,000㎡
主 要 用 途 別 延 床 面 積	事務所 約55,000㎡ 展望施設等 約 2,000㎡	事務所 約88,000㎡	事務所 約88,000㎡	屋内貫通 通路 約 6,500㎡	商業・飲食 等施設 約16,100㎡ 文化等施設 約 9,400㎡ 健康等施設 約 2,500㎡ 機械室・通 路及びその 他 約47,500㎡	—
建物高さ	約145m	約140m	約140m	—	—	—
駐 車 場	約700台					約700台

(3) 土地利用計画

本計画における土地利用は、表2-2-2に示すとおりである。

表2-2-2 土地利用計画

土 地 利 用 の 区 分	面 積
敷 地 面 積	約34,630㎡
建 築 面 積	約20,740㎡
有効空地（緑地、歩行者通路等）	約11,890㎡

- 凡 例
- 駐車場計画等 (3ヶ所)
 - 地味津成所通過経路
 - 自家発電施設位置
 - ▨ 計画建物 高層部
 - ▩ 計画建物 中低層部
 - ▧ 公園用地
 - 敷地境界線
 - 地下駐車場
 - ← 自動車出入口及び方向

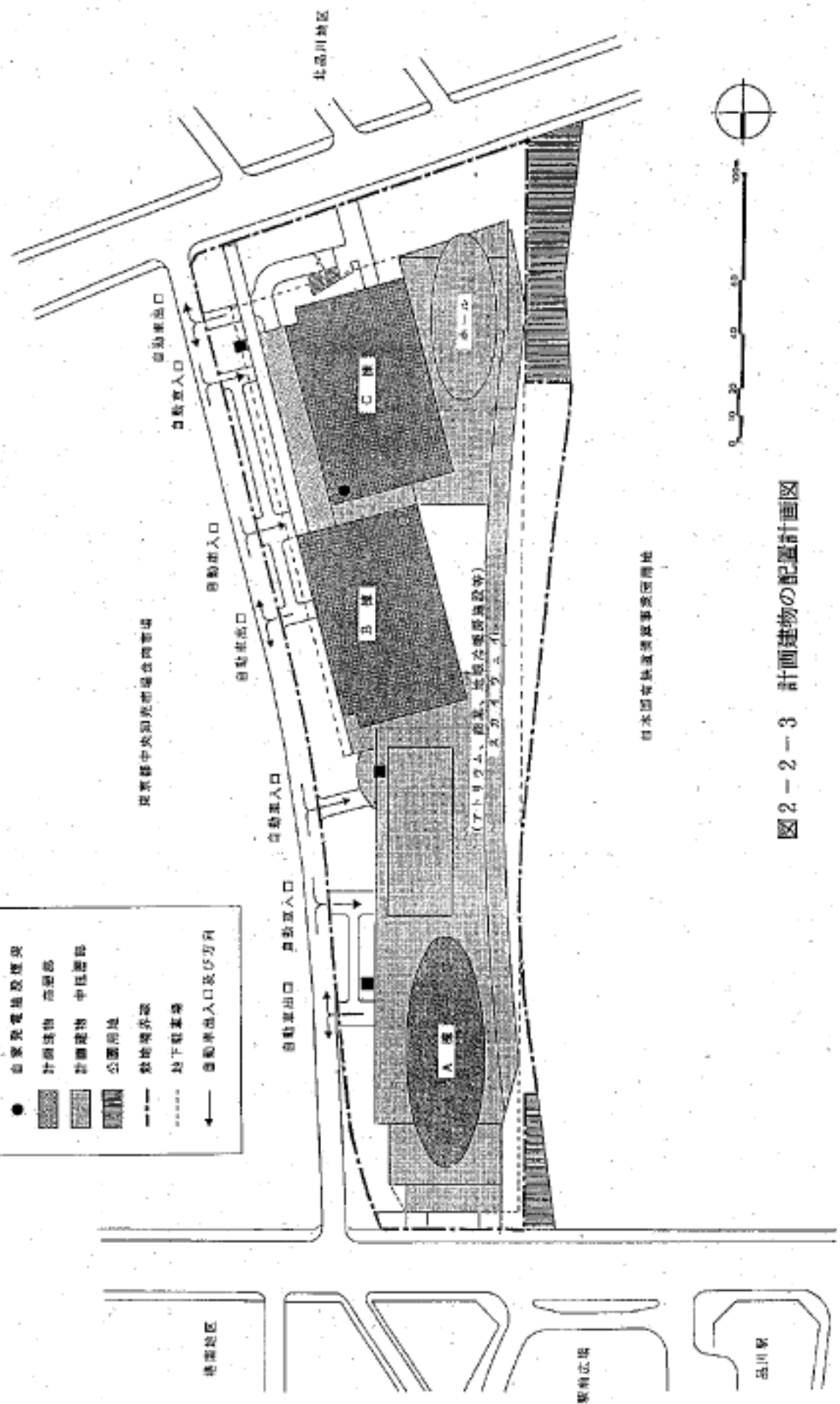


図 2-2-3 計画建物の配置計画図

日本国営鉄道建設事業団設計

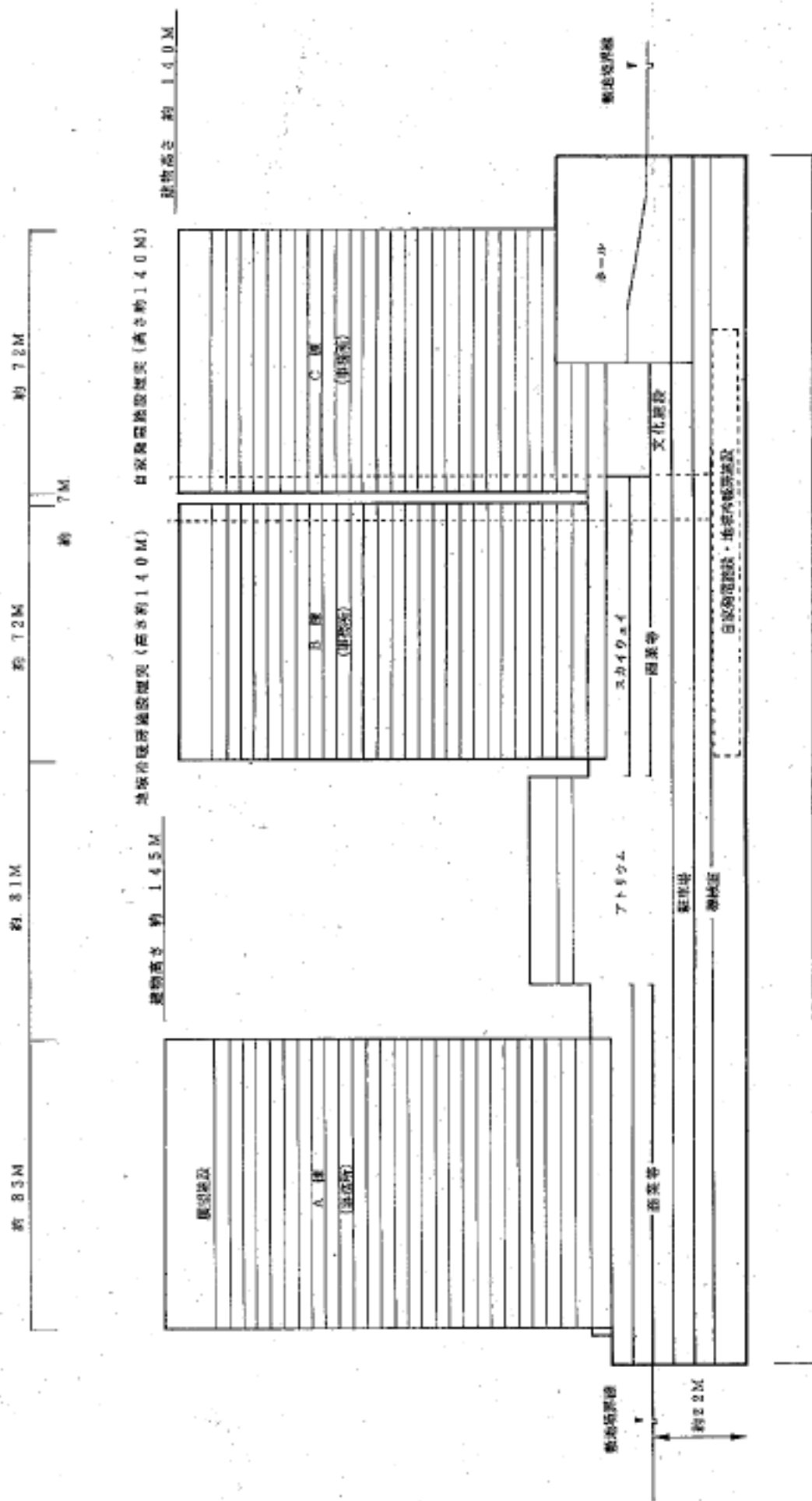


図2-2-4 西側断面図

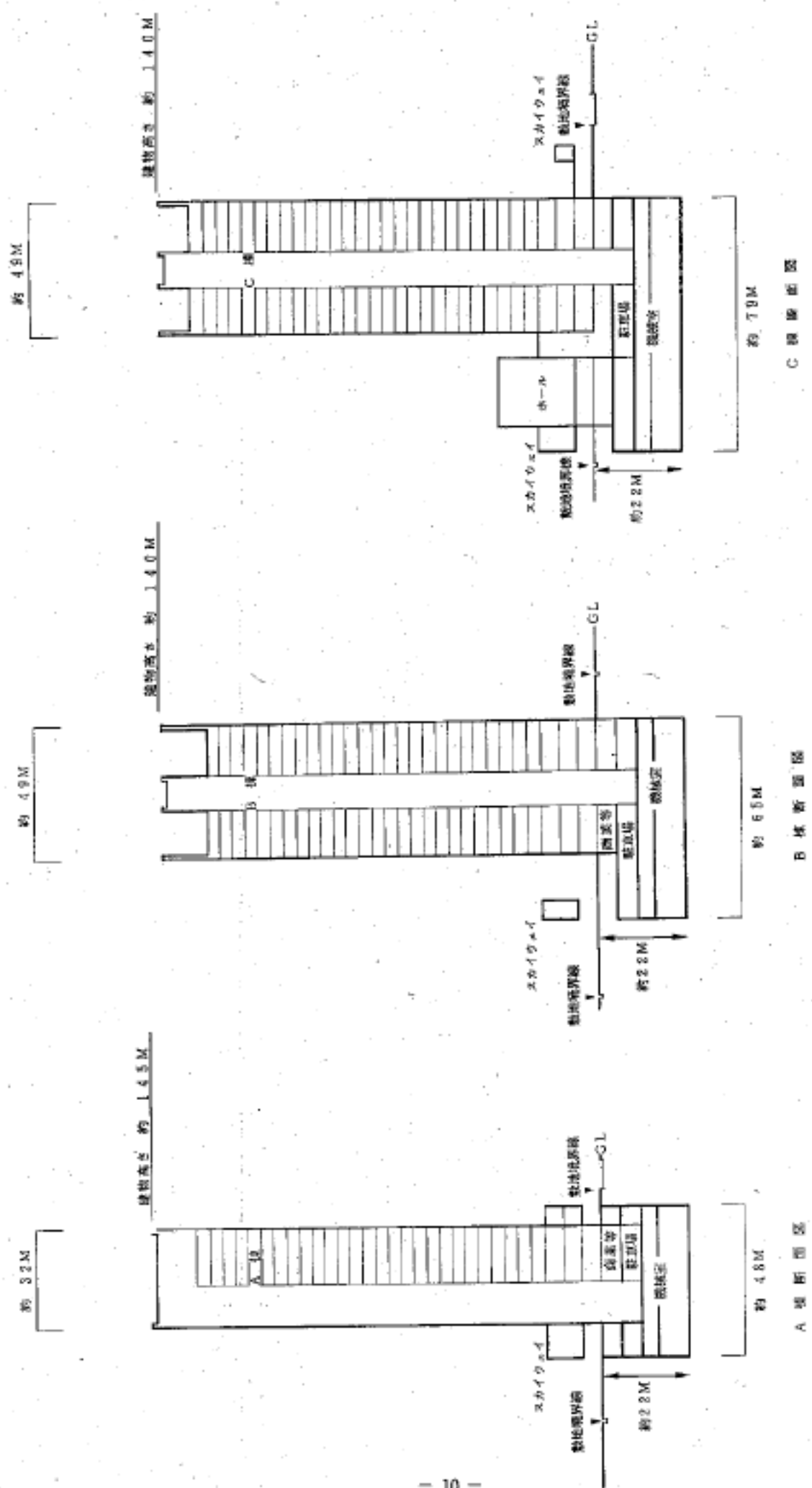


図2-2-5 南側断面図

(4) 駐車場計画

駐車場は、計画建物の地下2階に設置し、駐車台数については約700台を計画している。駐車場の位置は、図2-2-3~5に示すとおりである。駐車場の換気は、強制給排気方式で行い、排気塔（地上20m及び地上3m）の位置は、図2-2-3に示すとおりである。

(5) 自動車動線計画

計画建物への自動車出入口及び出入方向は、図2-2-3に示すとおりである。

(6) 熱源計画

熱源については、対象地内に設置する地域冷暖房施設（最大供給時ボイラー定格換算蒸発量12.0 T/H×2台、24.0 T/H×3台）から主として供給を受ける。地域冷暖房施設の煙突（地上140m）の位置は、図2-2-3に示すとおりである。

電力需要のピークカット及び排熱の有効利用を目的とした省エネルギー化を図るために、ガスタービンエンジンによる自家発電施設（発電容量：3,000 kW×2台、水管式蒸気ボイラー定格換算蒸発量：約9.9T/H×2台）を排ガス対策（脱硝装置）を施した上で設置する。

(7) 空調換気計画

空調方式は主として各階空調機方式等により行う。また、換気方式は、送排風機を設置し、機械方式で行う。

(8) 給排水計画

ア. 中水計画

水資源の有効利用を図るため、生物処理（接触ばっ気）方式等を主体とした排水の処理装置（処理量：約900m³/日）を設置し、便所洗浄水に中水を利用する。

(9) ごみ処理計画

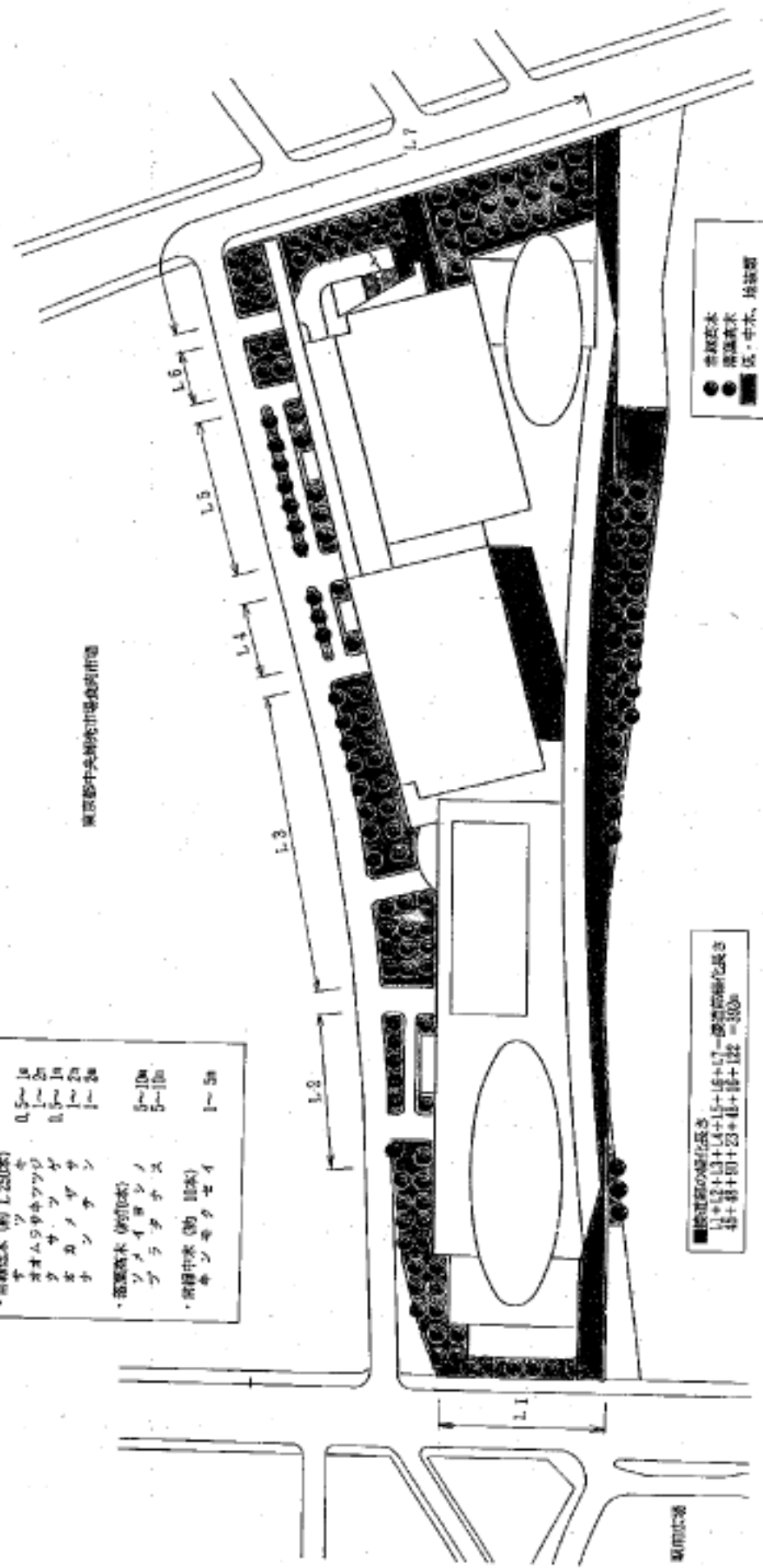
施設運営において廃棄物の減量化を推進すると共に、廃棄物は減容処理を施し廃棄物量の減量化を図り、リサイクルが可能な廃棄物については、回収により資源の有効利用を図る。

(10) 緑化計画

港区の緑化基準（接道部の緑化長さ392m以上、緑地面積6,281m²以上）に基づき、図2-2-6に示すとおり、接道部の緑化長さを約392mとした上、常緑樹や落葉樹により、6,281m²以上の緑地面積を確保する。

■ 予定植樹樹種	
・常緑雑木 (約 50本)	樹 高
マサバシイ	5~10m
クサノオ	5~10m
クサノオ	5~10m
クサノオ	5~10m
クサノオ	5~10m
・常緑雑木 (約 1,250本)	
クサノオ	0.5~1m
クサノオ	1~2m
クサノオ	0.5~1m
クサノオ	1~2m
クサノオ	1~2m
・落葉雑木 (約 70本)	
クサノオ	5~10m
クサノオ	5~10m
・落葉雑木 (約 10本)	
クサノオ	1~5m

東京都中央卸売市場魚売所跡



■ 植樹帯の植樹樹種
 ①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+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

図2-2-6 緑地計画図

2-2-4 施工計画

(1) 準備工事、山留工事

工事作業区域を鋼製の仮囲い(H=3.0 m)で囲い、既施設等の除却工事は、油圧破砕機等の解体用建設機械を用いて行う。

山留壁には遮水性があり剛性の高い地中連続壁工法を採用する。

また、掘削に伴い、掘削深さに応じて山留壁を支える支保工として、主にアースアンカーや切梁を架設し、山留壁の挙動を抑える。

(2) 土工事

掘削は、バックホウ及びクラムシェルを用いて行う。

掘削に伴い発生する搬出土量は、約 633,100 m³であり、旧海岸通り、海岸通りを經由し搬出する予定である。

工事用車両の主要走行道路は、図2-2-7に示すとおりである。

掘削に伴い発生する湧水は、遮水性のある地中連続壁を不透水層となる基盤の固結シルト層まで根入れすることにより微小と考えられるが、これらの湧水等は、沈砂槽等の処理装置により下水道の排水水質基準値以下として、公共下水道へ放流する。

(3) 躯体工事

掘削工事完了後、地下部分はトラッククレーン、クローラクレーン等を用いて鉄筋コンクリート工事・鉄骨工事を施工する。地上部分は、タワークレーンを用いて揚重し、鉄骨工事等を行う。

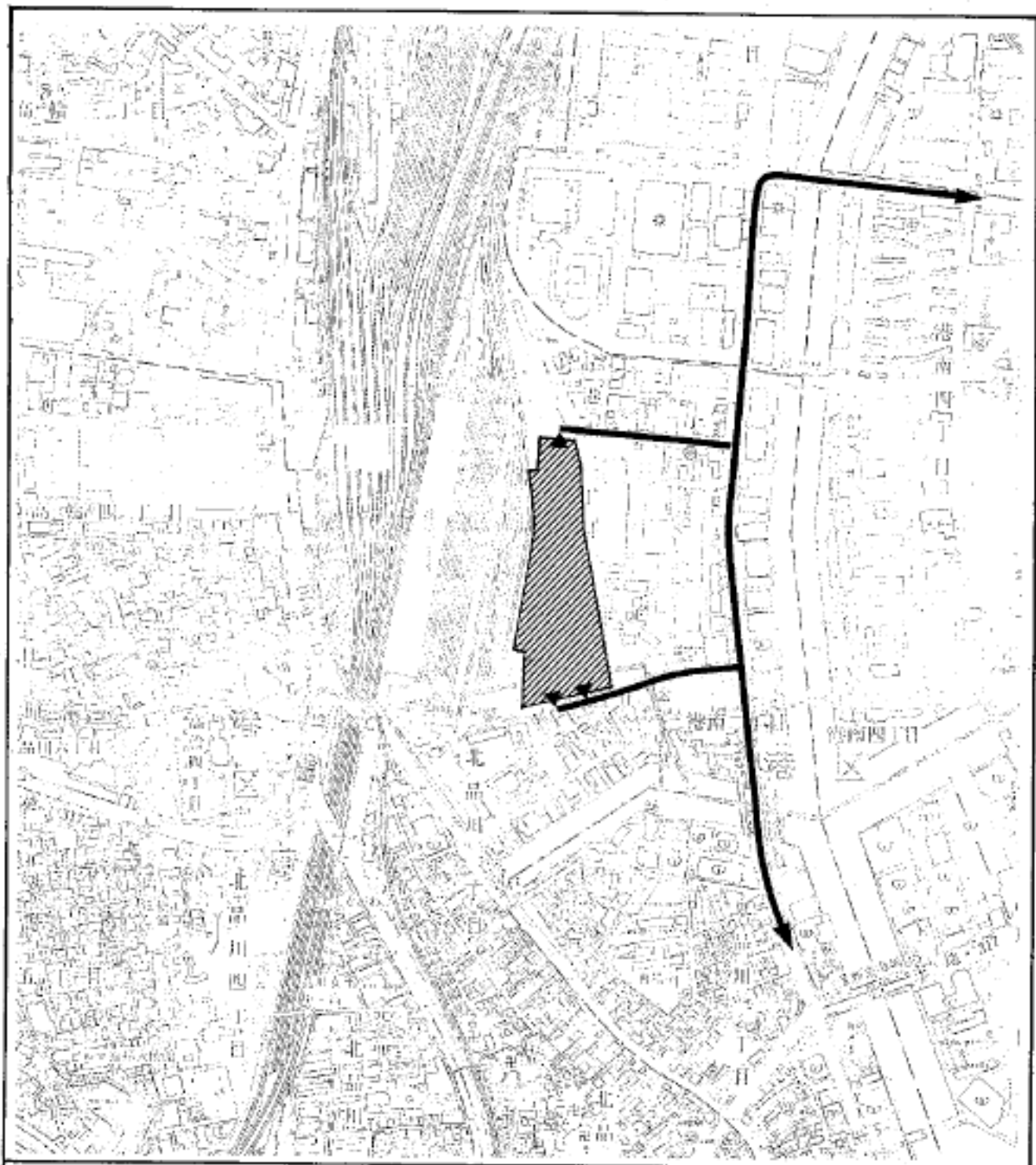
(4) 仕上・外構工事

躯体工事の完了した階から、順次仕上工事を施工する。建物周辺の植栽・舗装等の外構工事は、主に地上躯体工事完了後施工する。

(5) 工事用車両及び建設機械台数

ア. 工事用車両

工事用車両台数が最大となるのは、土工事及び躯体工事が行われる工事着工後13カ月目であり、大型車498台/日、小型車120台/日、合計618台/日の予定である。



凡 例



対 象 地



工事用車両の主要走行道路



出 入 口

本図は1:10,000東京都地形図「日比谷（平成2年9月）」及び「品川（平成3年4月）」を用いて作成したものである。

--- 区 界



0 100 200 400 600m

図 2 - 2 - 7 工事用車両の主要走行道路

イ、建設機械

工事に使用する主な建設機械は、表2-2-3に示すとおりである。

表2-2-3 主な建設機械（工事用車両を除く）

工事内容	特定建設作業及び指定建設作業に係る建設機械	その他の建設機械
準備工事 山留工事	油圧破碎機 地中連続壁掘削機 ロックオーガー削孔機 アースオーガー削孔機 アンカードリル バックホウ	発電機 ベントナイトミキサー クローラクレーン
土工事	バックホウ クラムシェル	クローラクレーン
躯体工事	なし	クローラクレーン タワークレーン トラッグクレーン
仕上工事 外構工事	バックホウ タイヤローラ	タワークレーン クローラクレーン

建設機械の稼働が最大となるのは、工事着工後6カ月目であり、この時の建設機械の稼働台数は、油圧破碎機1台/日、地中連続壁掘削機6台/日、バックホウ4台/日、アンカードリル6台/日、クローラクレーン5台/日、クラムシェル2台/日、アースドリル掘削機5台/日、ベントナイトミキサー5台/日及び発電機6台/日の予定である。

(6) 施工工程

対象事業の主要工程は、表2-2-4に示すとおりである。

表2-2-4 主要工程表

工事月	4	8	12	16	20	24	28	32	36
準備工事 山留工事	■								
土工事		■							
躯体工事		■							
仕上工事 外構工事						■			

2-3 環境管理に関する計画等への配慮

対象事業は、東京都が目指すマイタウン東京構想の実現化に向けて環境管理の視点から策定されている「東京都環境管理計画」に配慮するとともに、平成4年6月に都市計画決定された東京都市計画「品川駅東口地区再開発地区計画」の方針に基づいて環境保全上の配慮を行った。

「東京都環境管理計画」に配慮し、健康で快適な環境を保全・創造するため、地域冷暖房、中水道、コージェネレーションシステムや廃棄物のリサイクルシステムを導入することで資源・エネルギー消費の抑制、都市における生産・消費活動の循環的なしくみへの対応など環境への負荷を低減するための計画を行った。

さらに、地球環境保全への対応として、オゾン破壊係数の最も小さい新代替フロンを採用することやハロンガスを使用しないシステムを採用するなどの計画を行った。

東京都市計画「品川駅東口地区再開発地区計画」の方針をうけて、土地の高度利用を推進し、公共空地や敷地内空地を一体的に計画し、大規模で安全、快適かつ緑豊かな歩行者空間の創出を図るとともに、業務機能を中心とした地域の都市活動に関連する商業機能、文化・余暇機能、コミュニティ機能が複合した街区としての整備を図ることに配慮して計画を行った。

2-4 対象地周辺の整備計画

対象地周辺は、敷地西側の国鉄清算事業団所有地等において将来開発計画が予定されているほか、品川駅東口周辺の街路整備、対象地南側街路の整備等の計画がある。

対象地周辺の整備事業の概要は、表2-4-1に示すとおりである。

表2-4-1 対象地周辺の整備事業の概要

整備事業	主体	整備予定時期
道路整備	港区、品川区	未定
道路整備	国鉄清算事業団及び	未定
駅前交通広場	JRグループ他	
東海道新幹線品川新駅	JR東海	未定
品川駅東西自由通路	品川駅こ線通路橋建設協議会 JRグループ	未定