

見 解 書

—白金一丁目東地区市街地再開発事業—

平成10年 2 月

白金一丁目東地区
市街地再開発準備組合

1. 総 括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏 名：白金一丁目東地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 間明田 勝彦

住 所：東京都港区白金一丁目20番11号

1.2 対象事業の名称及び種類

名称：白金一丁目東地区市街地再開発事業

種類：高層建築物の新築

1.3 対象事業の内容の概略

事業の内容の概略は表1-1に示すとおりである。

計画地内の北側に位置するⅠ街区には、超高層住宅棟、住宅棟、業務棟及び駅前プラザを配置し、その南側に位置するⅡ街区には、工場棟を配置する。

表1-1 事業の内容の概略

項 目	Ⅰ 街 区	Ⅱ 街 区	そ の 他	合 計
所 在 地	東京都港区白金一丁目17番～24番及び26番			
敷地面積 (㎡)	約 12,980	約 2,923	約 4,237	約 20,140
延床面積 (㎡)	約105,100	約 5,800	—	約110,900
主要な建築物 及 び 高 さ	超高層住宅棟 (約149m) 住宅棟(約46m) 業務棟(約121m)	工場棟(約29m)	—	—
住宅戸数(戸)	約 550	約 35	—	約 585
駐車場施設(台)	約 640	約 25	—	約 665
主 要 用 途	住宅・事務所・ 店舗	工場・住宅	児童遊園・道路	—
用 途 地 域	商業・準工業	準工業	商業・準工業	—
工事の予定期間	平成11年～平成15年	平成11年～平成13年	平成11年～平成15年	—

1.4 評価書案についての主な意見と事業者の見解の概略

評価書案について、都民からの意見書 306通及び関係区長として港区、品川区の各区長から意見書が提出された。また、公聴会においては18名の公述人より意見が述べられた。

これらの主な意見とそれに対する事業者の見解書の概要は、表1-2に示すとおりである。

表1-2 評価書案についての主な意見と事業者の見解の概略

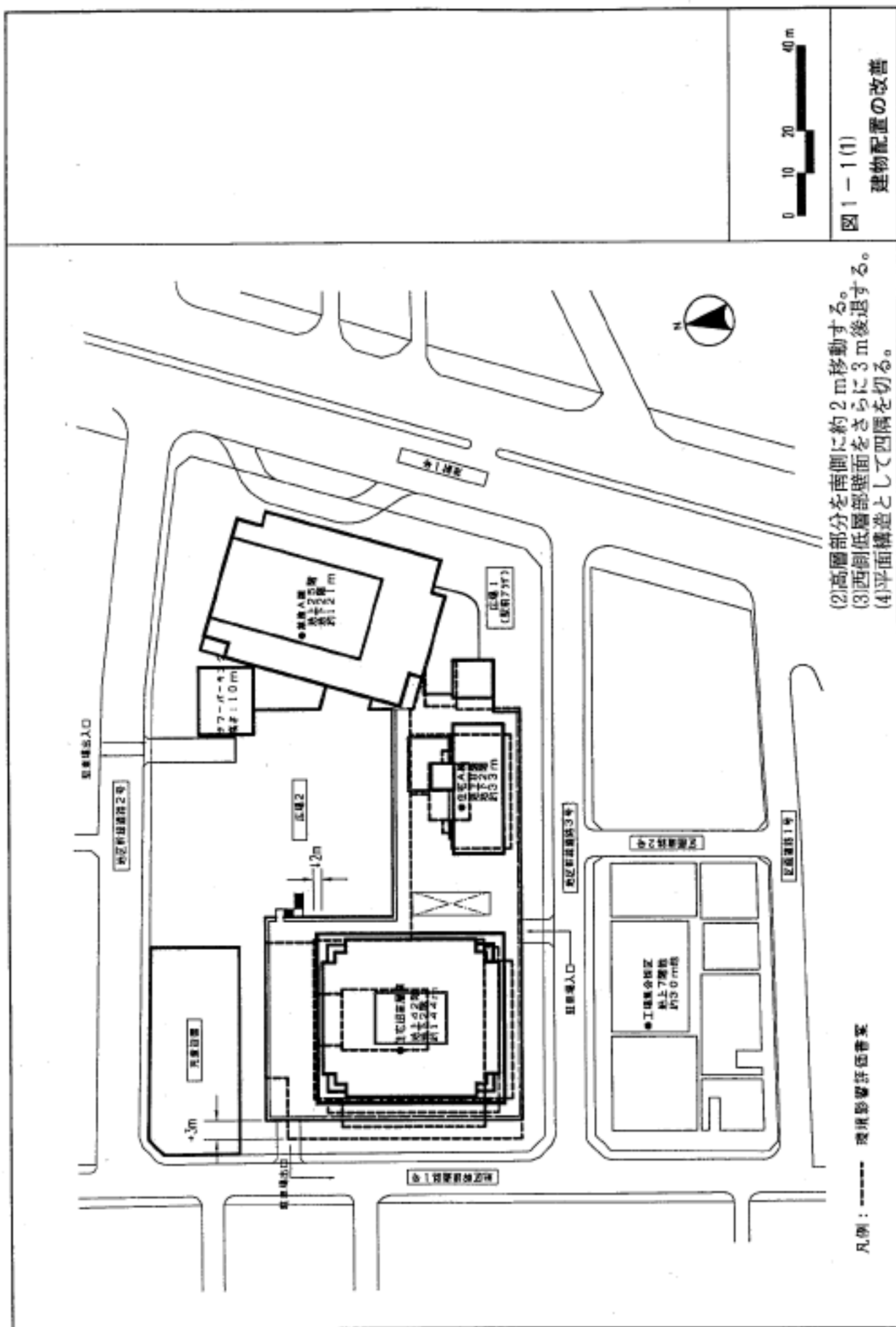
主な意見の要旨	事業者の見解の概略															
<p>大気汚染</p> <p>①二酸化窒素濃度は、地下駐車場からの排気による付加率は最大で1.3%とのことであるが、タワーパキング及び関連車両の通行による影響が予測されていないこと及び現状でも環境基準を上回っているから付加率(1.3%)からみれば問題はないという考え方はおかしい。上回っていればこそ1.3%の付加は大きいのではないか。</p> <p>②工事期間も4年もかかり、その間工事の為に車は1日当たり934台が運行され、その排気ガスが多くでることにたえられない。病院、保育園もあり、大変なことだと思う。白高公園は駐車場530台の2階の下になってしまい、排気ガスをすってしまっ、子供は遊ぶことはできないと思う。完成後は1日当たり4,200台の車が予測される様子で排気ガスと道路の沈下も心配されます。</p>	<p>地下駐車場排気口のうち、一番高さの低い排気口B、D(高さ2.5m)を7.5mと高くすることにより、一酸化炭素の最大着地濃度は0.003ppmから0.0009ppm、二酸化窒素の最大着地濃度は0.0005ppmから0.0002ppmへと低減します。これにより二酸化窒素の付加率は0.5%となり周辺への影響はより軽減されます。</p> <p>表 地下駐車場からの排気による最大着地濃度(計画地北側)</p> <p style="text-align: right;">単位: ppm</p> <table border="1" data-bbox="794 1128 1425 1361"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最大着地濃度(位置)</th> <th>バックグラウンド濃度</th> <th>将来濃度</th> <th>付加率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一酸化炭素</td> <td>0.0009 (計画地北側附近)</td> <td>0.8</td> <td>0.8009</td> <td>0.1</td> </tr> <tr> <td>二酸化窒素</td> <td>0.0002 (計画地北側附近)</td> <td>0.037</td> <td>0.0372</td> <td>0.5</td> </tr> </tbody> </table> <p>注: 1 将来濃度 = (最大着地濃度) + (バックグラウンド濃度) 2 付加率 = (最大着地濃度) ÷ (将来濃度) × 100</p> <p>工事用車両を含めた工事中の将来交通量による将来濃度は、放射1号の道路端の最大値で一酸化炭素が0.9957ppm、二酸化窒素が0.0439ppmです。将来濃度に対する付加率は、最大で一酸化炭素が0.3%、二酸化窒素が0.7%です。</p> <p>なお、工事用大型車両は、放射1号側に面する出入口を利用する計画とし、可能な限り大久保通りは走行しないよう努め、病院、保育園等への影響を軽減するよう配慮してまいります。</p>	項目	最大着地濃度(位置)	バックグラウンド濃度	将来濃度	付加率(%)	一酸化炭素	0.0009 (計画地北側附近)	0.8	0.8009	0.1	二酸化窒素	0.0002 (計画地北側附近)	0.037	0.0372	0.5
項目	最大着地濃度(位置)	バックグラウンド濃度	将来濃度	付加率(%)												
一酸化炭素	0.0009 (計画地北側附近)	0.8	0.8009	0.1												
二酸化窒素	0.0002 (計画地北側附近)	0.037	0.0372	0.5												
<p>騒音・振動</p> <p>①騒音の調査は直近のデータがあまり載ってなく、離れた場所しかない。とくに計画地外周路にあたる部分で調査する必要があるのではないか。予測、評価の点についても、もともと交通量の多いところを含めた平均値を出しているならば、データはあまり現実的には評価しえないと思われるので、静かな場所とか、うるさい場所の対比的</p>	<p>計画地外周道路での調査地点及び予測地点が不足しているのご指摘から、大久保通りでの騒音及び振動を調査しました。</p> <p>調査結果は、道路交通騒音が40~61dB(A)、道路交通振動が24~43dBであり、新たに予測した計画地西側の放射1号側における道路交通騒音及び道路交通振動は表に示すようになります。</p>															

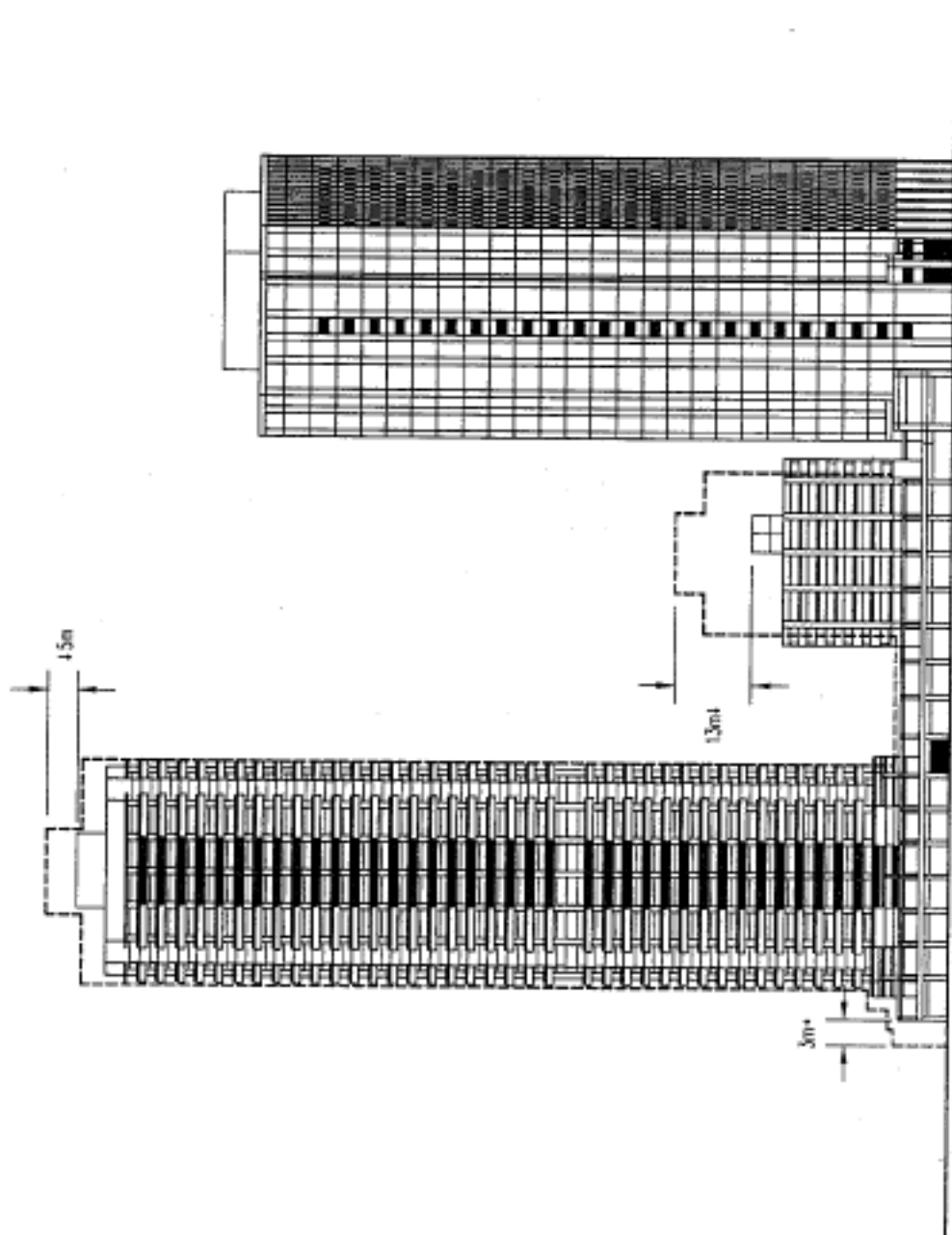
主な意見の要旨	事業者の見解の概略																																								
<p>なものも比較で出したほうが、正確に我々の判断材料になるのではないかと考える。</p>	<p>なお、計画建築物については、評価書案に示しますように、工場騒音対策のみならず、冷却塔の屋上設置、または低騒音型の機器の採用、地下駐車場の換気施設の地下への設置等、周辺への騒音の影響が小さくなるよう配慮します。</p> <p>交通安全についても計画地への自動車動線を左折のみによる出入とすることにより、安全かつスムーズに主要幹線道路である放射1号にアクセスするように計画しています。</p> <p>大久保通りにおける 道路交通騒音の予測結果（供用後）</p> <p style="text-align: right;">単位：dB(A)</p> <table border="1" data-bbox="901 696 1417 1005"> <thead> <tr> <th>時間区分</th> <th>環境基準</th> <th>新規騒音レベル</th> <th>将来基量交通量+ 騒音レベル</th> <th>騒音 レベル</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>朝</td> <td>60</td> <td>41.6</td> <td>48.5</td> <td>6.9</td> </tr> <tr> <td>昼間</td> <td>65</td> <td>51.7</td> <td>57.1</td> <td>5.4</td> </tr> <tr> <td>夕</td> <td>60</td> <td>46.5</td> <td>50.4</td> <td>3.9</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>55</td> <td>33.1</td> <td>33.8</td> <td>0.7</td> </tr> </tbody> </table> <p>大久保通りにおける 道路交通振動の予測結果（供用後）</p> <p style="text-align: right;">単位：レベル</p> <table border="1" data-bbox="901 1196 1417 1391"> <thead> <tr> <th>時間区分</th> <th>要請 限度</th> <th>新規騒音 レベル</th> <th>将来基量交通量+ 騒音レベル</th> <th>騒音 レベル</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昼間</td> <td>70</td> <td>50.4</td> <td>51.6</td> <td>1.2</td> </tr> <tr> <td>夜間</td> <td>65</td> <td>38.3</td> <td>42.9</td> <td>4.6</td> </tr> </tbody> </table>	時間区分	環境基準	新規騒音レベル	将来基量交通量+ 騒音レベル	騒音 レベル	朝	60	41.6	48.5	6.9	昼間	65	51.7	57.1	5.4	夕	60	46.5	50.4	3.9	夜間	55	33.1	33.8	0.7	時間区分	要請 限度	新規騒音 レベル	将来基量交通量+ 騒音レベル	騒音 レベル	昼間	70	50.4	51.6	1.2	夜間	65	38.3	42.9	4.6
時間区分	環境基準	新規騒音レベル	将来基量交通量+ 騒音レベル	騒音 レベル																																					
朝	60	41.6	48.5	6.9																																					
昼間	65	51.7	57.1	5.4																																					
夕	60	46.5	50.4	3.9																																					
夜間	55	33.1	33.8	0.7																																					
時間区分	要請 限度	新規騒音 レベル	将来基量交通量+ 騒音レベル	騒音 レベル																																					
昼間	70	50.4	51.6	1.2																																					
夜間	65	38.3	42.9	4.6																																					
<p>土壤汚染・水質汚濁 ①土壤汚染について、工事完成後も何らかの汚染は免れません。</p>	<p>計画地は現在、住宅、工場等に使用されているため詳細な調査は実施していません。これら既存の建物の撤去後に本調査を実施し、現況調査結果及び本調査結果を基に、計画地内の処理を要する汚染土壌の量及び処理対象範囲を設定します。</p> <p>なお、本調査は、地歴、現在の利用状況について聞き取り調査等を実施して、調査内容を検討し、汚染土壌が確認された場合は「汚染土壌処理基準」（平成6年12月 東京都環境保全局）、「重金属等に係る土壌汚染調査・対策指針及び有機塩素系化合物等に係る土壌・地下水汚染調査・対策暫定指針」（平成6年11月 環境庁水質保全局）に準拠して適正に処理します。</p> <p>工事中においては、掘削範囲内にある処理を要する土壌は、許可業者に委託し、関係法令を遵守するよう指導を行い、適正に処理します。</p>																																								

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
	<p>汚染土壌の掘削・運搬については、「汚染土壌処理基準」に基づき適切な土壌の飛散防止対策を講じます。掘削範囲外にある処理を要する土壌はその表面を汚染されていない土壌で覆土する等、「汚染土壌処理基準」に基づき適正に処理します。</p> <p>供用後は、汚染土壌の露出、拡散等を防止するために、計画地内に残存する処理を要する土壌の処理に関する記録を作成し、土地の管理者等が保管しますので新たな汚染は発生しないと考えます。</p> <p>工場から公共下水道への排水については、下水道法や東京都下水道条例に定める基準値以下となるように適切な処理設備を設けます。供用後は、工場管理者の責任のもと下水道法や東京都下水道条例を遵守し、公共下水道へ適切に排水します。</p>
<p>地盤沈下、地形・地質、水文環境</p> <p>①地盤沈下、水文環境の調査において、地質状況の調査はされているが、現状把握の調査がなされていないのではないか。つまり、工事前後の変化といった対比になる資料がない。最新技術を用いて工事を行えば地盤沈下は起こらないといった想定であろうが、住民として心配する所なので、判断材料としてデータを提出してもらいたい。供用後の資料として水文調査の継続を検討してもらいたい。</p> <p>評価は、地質調査が困難なことは理解できるが、その反面データの信用性は100%と言えない。したがって、計画地直近及び計画地内の地質状況を比較したデータが判断材料として妥当ではないか。</p> <p>措置の点は工事方法については専門家に任せるが、柔軟な対応を期待する。地盤沈下の影響の事後処理といった問題から、近隣に対して、事故発生時の対比の材料となるように事前予防的な自分の建物管理、写真撮影等のアドバイスを行政側からしてもらいたい。工事に関しても、対比の材料となる資料提供の約束を明示してもらいたい。地盤沈下影響の認定ガイドライン等があれば、住民として安心でき、判断材料として効果的と思われる。</p>	<p>地盤沈下の予測に関しては、平成6年3月～平成7年8月までの地下水位観測結果（計画地内）と既存のボーリング地質柱状図をもとに準三次元浸透流解析モデルを用いて地下水位低下量を予測し、敷地における最大地下水位低下量から圧密圧力の増加量を算定して圧密沈下の可能性と地盤沈下の程度を予測しました。</p> <p>地盤沈下の予測結果(2.3cm)は、計画地内でのボーリング調査による最も地盤沈下条件の悪い地点と地下水位低下の最大の地点が、同一地点であると仮定して算出した結果であるため、実際には本事業による計画地周辺への地盤沈下の影響は予測結果より小さいものと考えられます。</p> <p>掘削工事では、地中連続壁やソイルセメント柱列壁によるシャ水性の高い山留壁を採用することにより地下水の流出を防止し、周辺の地下水位低下に伴う地盤沈下を防止します。</p> <p>また、剛性の切梁による支保工やアースアンカーに比べ山留めの変形が小さく、安全性の高い逆打ち工法の併用により地盤変形を防止します。なお、掘削工事の施工中は、山留壁の変形の計測を行い、ジャッキ等により変形を抑制する等、施工管理を十分に行います。</p> <p>工事中及び完了後の沈下が安定するまでの一定期間は、地盤沈下及び地下水位の測定など、十分な監視を行ってまいります。なお、具体的な調査地点、調査方法、調査期間等については、工事着工前に十分協議してまいります。</p> <p>以上のとおり、工事に際しては、万全を期し施工を行いますが、万一、本事業により支障となる影響が生じた場合は、誠意を持って適切な措置を講じます。</p>
<p>日照阻害</p> <p>①高層ビルが建つことによって、日照時間がほとんどなくなってしまう北側の住民に対する配慮はなされているのか。</p> <p>このように住宅が密集した地域に42・25階建て</p>	<p>評価書案では計画地近隣地域（北側約250m西側約150m及び東側約100m）での日影の影響をできるだけ抑えるため、以下の3点に配慮しております。</p>

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
<p>のビルを計画した人々は区民のことを本当に考えているのか。</p> <p>いくら日照権が昔ほどうるさくないと言っても一生住みつづけるものにとっては、じつに迷惑であり、人間らしい生活が出来るよう計画の見直しをして欲しい。</p> <p>②私の家は超高層ビルの東側にあり、年間を通し、1日中日照を奪われてしまう。東側住民への被害を最小限にして欲しい。</p> <p>③南側の工場棟および42F棟が西側（大久保通り）4mの隣接距離と極端に隣接住民（西側）に接近しており、西側住民の日照を妨げている。特に、大久保通り沿いの西側住民はビル影の根元部分での日照阻害となっており、ほぼ午前中の日照は無い状況に陥ることとなる。</p> <p>④調査の点について。調査によると、図面を見た上での、図面上での議論ととれる。現況ではいろんな複合建物があり、現在図面上、日陰になりやすい状況とか、日照時間が少ないところがある。それに追い打ちをかけて高いビルが日照問題を生じるわけであるから、地域との合意という形で、公共事業という認定を行うなら、そういうことも配慮した調査を行うことも必要ではないかと考える。そういう意味の自主的配慮をしていただければ、判断材料として我々も助かる。評価についても、条例による規制対象外の正当性がうたわれているが、その適用が公共性を前提としているものであるならば、一体、何が公共なのか、地区内だけの住民安定なのか、近隣地域を含めた開発という観点かということ考えていただきたい。そういう意味で住民合意を得る努力といえますか、必要があるのではないかと考える。</p>	<p>(1) 計画地周辺の日影を小さくするため、業務棟と住宅棟（超高層住宅棟）を塔状にしました。塔状にすることにより、板状建物に比べ日影が短時間で移動し、計画地周辺での日影の時間が抑えられます。</p> <p>(2) 計画地北側の日影時間を減少させるため、業務棟と超高層住宅棟の間隔が東西方向に大きくなるように配置しました。</p> <p>(3) 計画地北側の日影時間を減少させるため、2棟の超高層棟の間に位置する住宅棟の高さを低くしました。</p> <p>また、冬至日において、計画地内の計画建築物によって4時間以上日影（8時から16時の間に4時間以下の日照）となる部分は、最大で計画地から北側に約50m離れた地域に達していますが、終日日影となる部分（日照時間が0の部分）は、計画地外にはありません。</p> <p>計画地の東側地区においては、冬至日において計画建築物により2時間以上日影（8時から16時の間に6時間以下の日照）となる部分はありません。また、冬至日以外の春分・秋分、夏至においても2時間以上日影となる部分は放射1号の道路部分のみであり、計画地東側の放射1号よりさらに東側の地区においては本事業により年間を通じ2時間以上日影となる地域はありません。</p> <p>計画地の西側地区においては、冬至日において計画建築物により3時間日影（8時から16時の間に5時間以下の日照）となる部分は最大で計画地から約20m離れた地域まで達しますが、4時間以上日影となる部分は計画地外にはありません。春分・秋分、夏至においては、太陽高度の季節変化に伴い1時間、2時間日影線が計画地の西側に移動し、春分・秋分では1時間日影線が計画地西側の約160mの地域まで達しています。しかし、4時間以上日影となる部分は計画地外にはありません。</p> <p>予測は、東京都環境影響評価技術指針に基づき、コンピューターシミュレーションによる日影図の作成と、天空写真の撮影を行いました。日影図の作成においては計画地内の建物のみを対象としていますが、既存の建築物との複合影響については、代表地点で撮影した天空写真により把握しています。</p> <p>日影の予測は日影が1年のうちで一番長い、太陽の南中高度が最低となる冬至日において行いました。</p> <p>計画地内の計画建築物によって計画地北側で4時間日影（8時～16時の間に4時間の日照）となる部分は、最大で計画地から50m離れた地域まで達しています。しかし、春分・秋分、夏至では、太陽高度の季節変化により、太陽の出ている時間が長くなり、計画地北側では冬至日より長い日照時間が見込まれます。</p>

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
	<p>また、本計画では、周辺環境への影響をより軽減するために図1-1(1)~(4)に示すように建物形状、配置の改善を行います。評価書案からの改善点は、以下の6点です。</p> <p>超高層住宅棟について</p> <p>(1)高さ約149m→約144mと5m低くする。 (2)高層部分を南側に約2m移動する。 (3)西側低層部壁面をさらに3m後退する。 (4)平面構造として四隅を切る。</p> <p>住宅棟について</p> <p>(5)高さを約46m→約33mと約13m低くする。</p> <p>I街区西側について</p> <p>(6)防風植栽を1列増加し、2列とする。</p> <p>(1)~(5)の改善により、冬至日における日影の状況の変化は、超高層住宅棟の計画地北側の日影の範囲が小さくなり、北東、北西方向に伸びる8:00、16:00における影も約40m短くなります。また、超高層住宅棟北側の区立白高児童遊園については、ほとんどの範囲で5時間以上の日影線がかからなくなります。</p> <p>なお、本計画案は、都市再開発法における計画案の段階です。今後、着工に向けて基本設計・実施設計等の詳細な検討を進めることとなりますが、その検討の際、周辺への影響をできるだけ少なくするよう検討するとともに、計画案を具体化していく中で、近隣の方々にご説明し、ご意見をうかがってまいります。その上で、日照障害について著しい影響のある場合の補償については、公共建築物の事例等を参考にしながら、誠意をもって話し合い、解決していきたいと考えています。</p>
<p>電波障害</p> <p>①文化的生活を行う上で最低限必要なテレビの受信が超高層ビルにより阻害されてしまう。隣接住民への被害を最小限になるように対策をしてほしい。</p>	<p>本事業による建築物の設置により電波障害としてしゃへい障害と反射障害の発生が想定されます。しゃへい障害とは建築物のためにテレビ電波がしゃへいされ、受信画質が劣化する現象であり、反射障害とは建築物によりテレビ電波が反射して妨害電波となり、受信画質が劣化する現象です。</p> <p>これらの電波障害について、東京都環境影響評価技術指針に基づき、NHKの技術指導を受けて、建築物の設置によるテレビ電波(VHF、UHF、SHF)のしゃへい障害及び反射障害が生じる地域並びに障害の内容、程度を予測しました。</p> <p>電波障害が生じると予測された地域については、しゃへい障害が計画地の南側に約1.5km、北東側に約150m、反射障害が計画地の北東側に約800m、北西側に約450m、南東側に約500mの地域です。</p> <p>「日照障害」に示す改善により、超高層住宅棟の高さが5m低くなり、高層部分が南側に2m移動し、平面構造として四隅を切るため、電波障害が生じると予測された地域はしゃへい障害が計画地の南側に約1.4km、北東側に約150m、反射障害が計画地の北東側に約800m、北西側で約520</p>



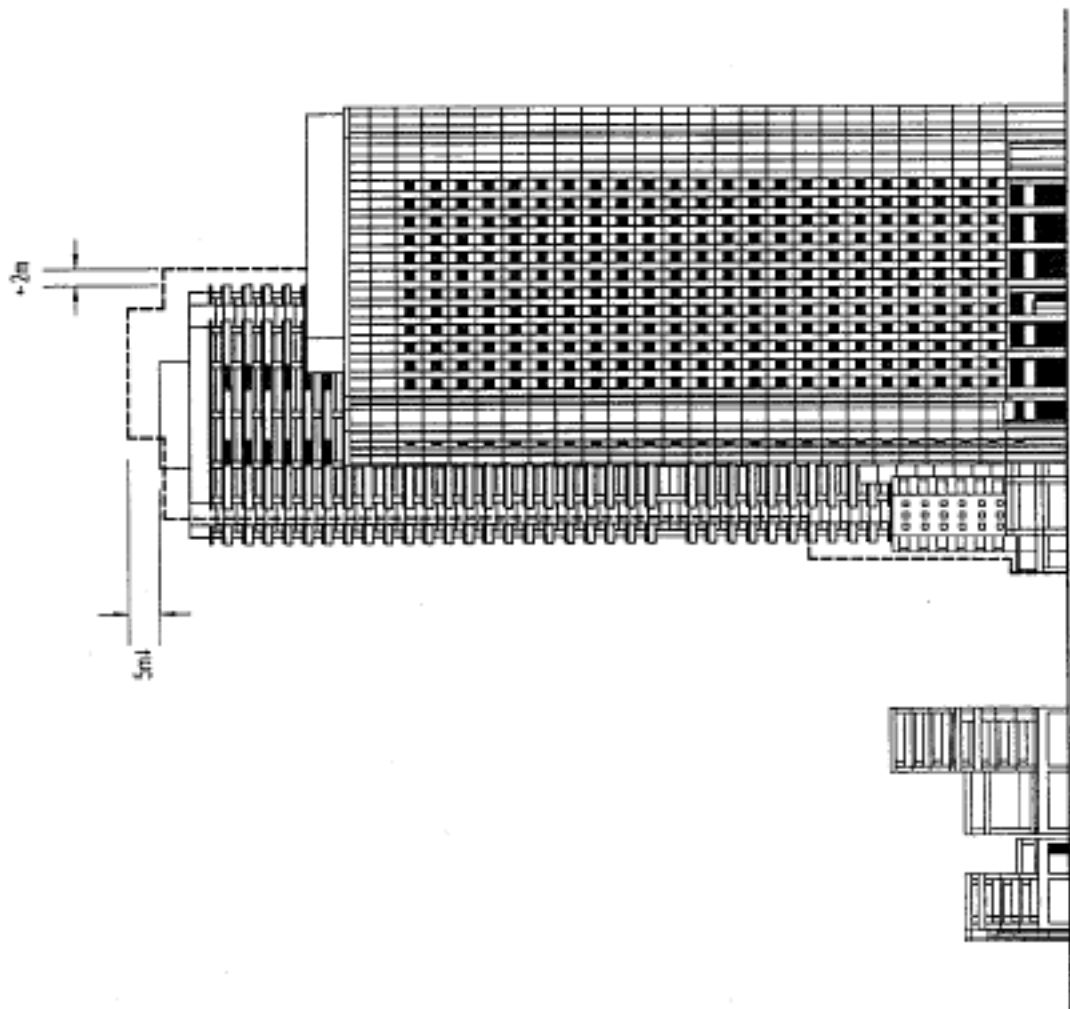


凡例：----- 環境影響評価書案

- (1) 高さ約 149m → 約 144m と 5m 低くする。
- (3) 西側低層部壁面をさらに 3m 後退する。
- (5) 高さを約 46m → 約 33m と 約 13m 低くする。



図 1-1(2)
建物高さの改善
(1/2)



凡例：----- 環境影響評価書案

(2)高層部分を南側に約2 m移動する。



図1-1(3)
建物高さの改善
(2/2)

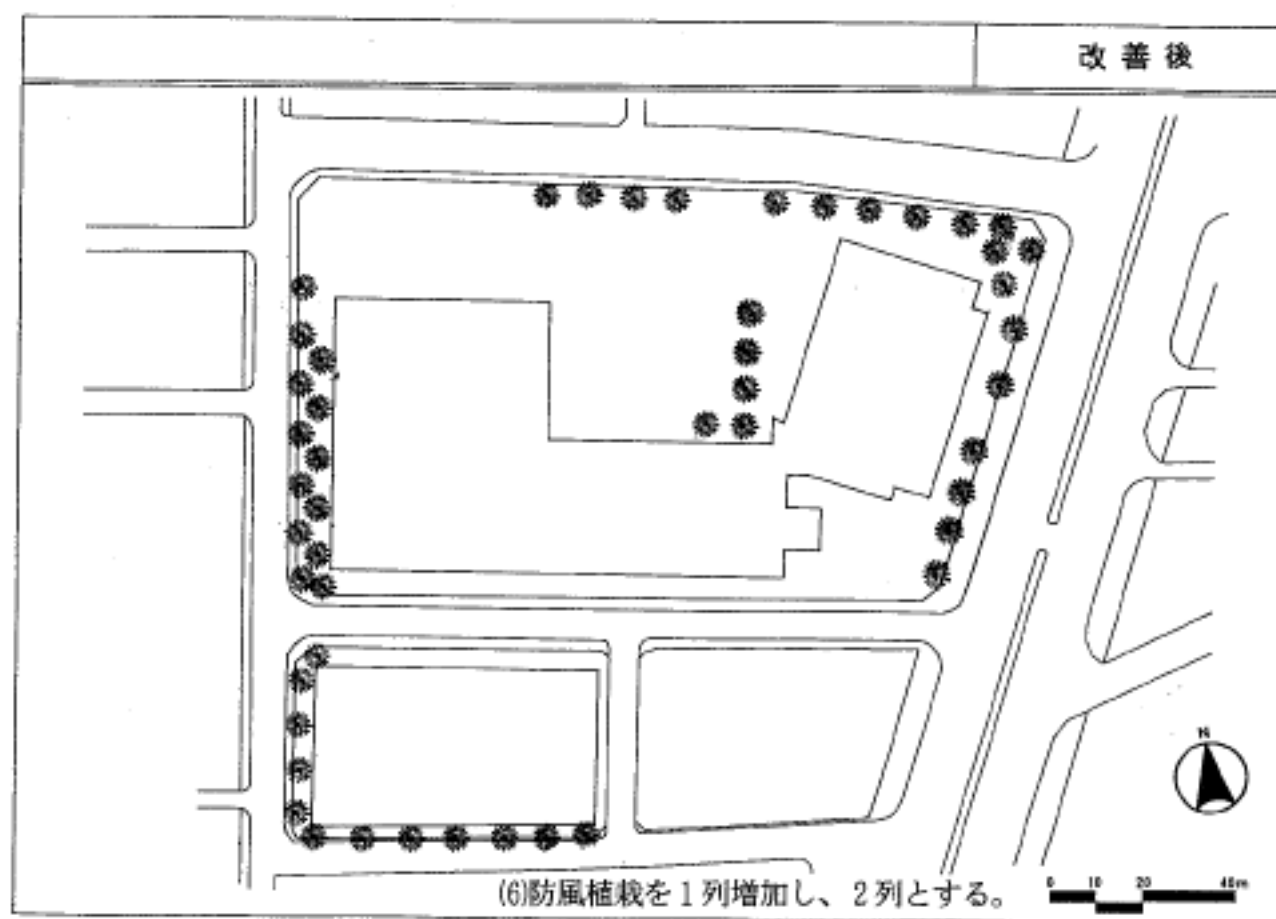
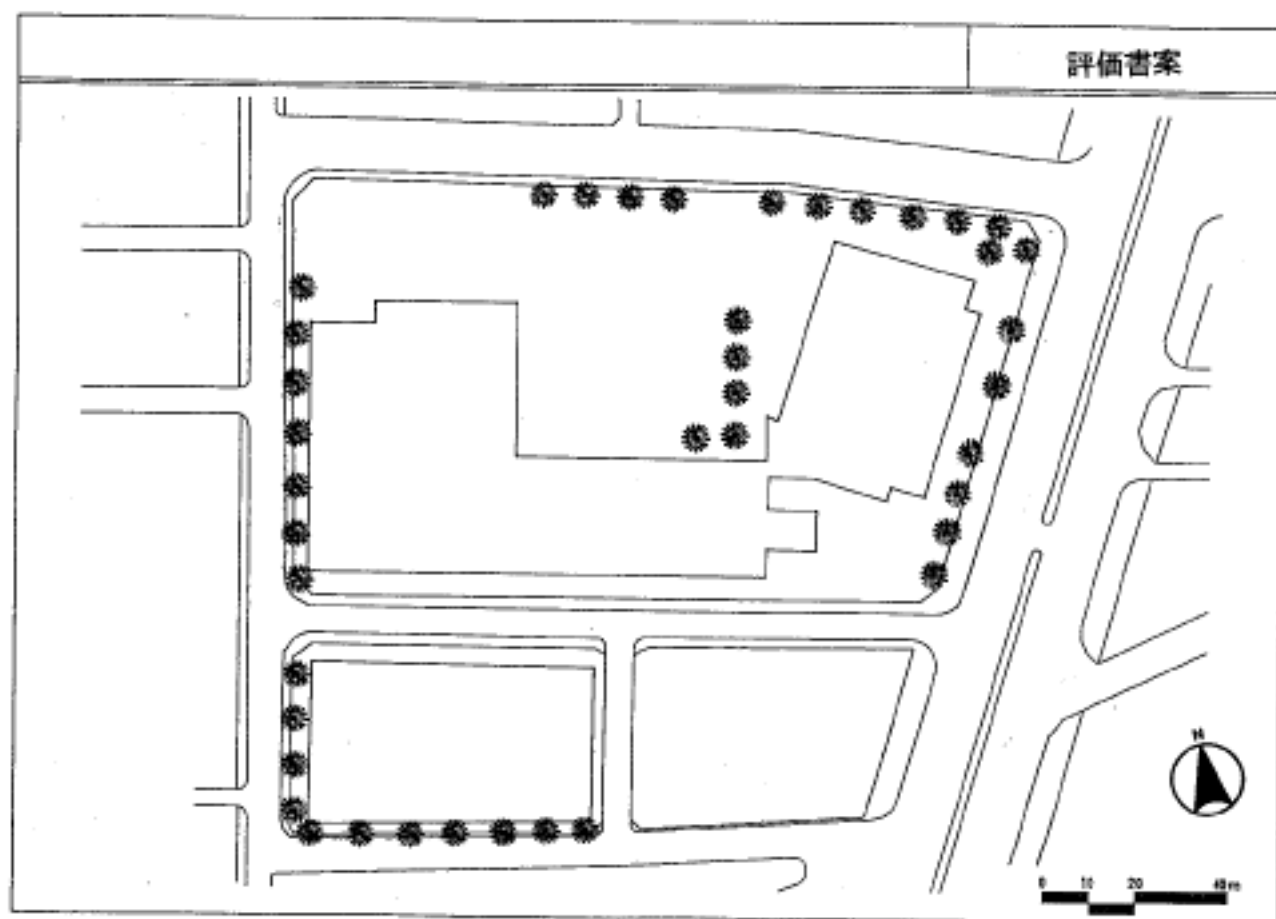


図1-1(4) 防風植栽の改善

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
	<p>m、南東側に約460mです。評価書案に示した予測結果と比べて、しゃへい障害の範囲は約70m短くなります。反射障害の範囲は計画地北西側では約70m長くなりますが、計画地南東側では約40m短くなります。</p> <p>これらの障害について、本事業では、以下の対策を講じます。</p> <p>ア. しゃへい障害の対策 地上躯体工事の開始前に電波障害対策に関する住民説明会の開催若しくは回覧を実施して、地域住民の皆様の御理解を得て、共同受信施設の設置を行います。なお、共同受信施設の維持管理については、設立予定の管理組合が行います。</p> <p>また、障害が発生されると予測される地域内の共同受信施設への障害に対しても受信アンテナの移設、調整、高性能アンテナへの転換等による適切な対策を講じます。</p> <p>イ. 反射障害の対策 建築物壁面に電波吸収材（フェライト）等による障害対策を講じます。</p> <p>また、工事中に障害が生じた場合には、今後設立予定の白金一丁目東地区市街地再開発組合を窓口とし、協議を行い、速やかに共同受信施設の設置等の適切な対策を講じます。</p> <p>なお、電波障害発生予測地域外において、当計画により電波障害の影響が発生した場合にも、同様の適切な措置を講じます。</p> <p>また、他の建築物との複合障害などにより、電波障害発生予測地域外において計画建築物による影響が発生した場合には、電波障害の原因調査を行い、必要に応じて電波障害の原因となっている他の建築主と協議を行い、受信アンテナの移設、調整、高性能アンテナへの転換等による適切な対策を講じます。</p>
<p>風害</p> <p>①超高層ビルが出来ると、風害を強く受けまたは高層ビル特有の風が発生する。</p> <p>高層ビル特有な風笛の音などが生ずる影響が近隣に大変迷惑をもたらす。風害対策に対して、施工計画時に建物を建てる考えではなく、住む人の為の計画を考えていただきたい。植栽を数多く植栽する事で、風害及びホコリ、風など対応する事が出来る。</p>	<p>評価書案での風洞実験では防風植栽として高木を配置し、風環境の改善を確認しています。それ以外に、本事業では計画地内に中木、低木による植栽をできるだけ配置します。</p> <p>風洞実験結果より得られた計画地近傍の測定点における、平均風速の変化及び風環境の領域区分の変化の状況は以下に示すとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・放射1号沿道 計画建築物建設後の対策前の平均風速は、最大で2.1m/秒ですが、対策後では1.4m/秒となります。風環境の領域区分については、対策前に強風地域相当の風環境（以下、領域D）であった地点が2～10階程度の建築物が混在するような地域での風環境（以下、領域B）に改善されています。 ・ふるさわ通り（計画地北側隣接道路） 計画建築物建設後の対策前の平均風速は、最大で1.5m/秒ですが、対策後では1.4m/秒となります。風環境の領域区分については、対策前に領域Bであった地点が、2階

事業者の見解の概略

建程度の建築物が多い住宅地での風環境（以下、領域A）に改善されています。

・大久保通り（計画地西側隣接道路）

計画建築物建設後の対策前の平均風速は、最大で 2.1m/秒ですが、対策後では 1.8m/秒となります。風環境の領域区分については、対策前に領域B、オフィス街のような地域の風環境（以下、領域C）であった地点が、各々領域A、領域Bに改善されています。

・工場棟南側住宅地

計画建築物建設後の対策前、対策後ともに、平均風速は、最大で 1.5m/秒となります。風環境の領域区分については、対策前と対策後に変化はなく、ほとんどの測定点で領域A、領域Bとなっています。

また、近傍測定点以外の計画地周辺の測定点においても、計画建築物の供用後は、防風植栽の効果により領域Dは発生していません。しかし、計画地周辺の風環境をより一層改善していくために、「日照障害」に示す改善を図り、防風効果を高めます。

超高層住宅棟及び住宅棟の高さを低くし、大久保通り側の植栽を2列にし、超高層住宅棟の四隅を切り、さらに、放射1号側の北東の角には、植栽を増すことにより風環境は改善され、計画地周辺の風環境区分の比較は表に示すようになります。

また、日常生活には支障がないように、建物の低層部にピロティ（アーケード状通路）を設けるなどの対策を講じます。

表 風環境区分の変化

単位：測定点

地域区分	測定点位置	風環境区分	評価書案	改善後
計画地隣接地域	<ul style="list-style-type: none"> ・放射1号沿道 ・北側隣接道路 ・南側隣接道路 ・西側隣接道路 ・街区間道路 ・計画地内 	領域A	11	11
		領域B	29	33
		領域C	9	5
		領域D	0	0
計画地周辺住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・北側住宅地 ・東側住宅地 ・南側住宅地 ・西側住宅地 	領域A	40	42
		領域B	10	8
		領域C	0	0
		領域D	0	0

主な意見の要旨

事業者の見解の概略

景観

①景観の想定写真が大久保通りの直近からの撮影がないが、その辺も判断材料として必要ではないか。圧迫感もわかりやすいのではないか。評価の点についても、配置や色彩で圧迫感を対策できるような形でうたわれているが、超高層を前提にして圧迫感を考えるのではなく、圧迫感から建物の大きさを考えるべきではないか。この辺の考慮が見られない。記述の仕方の問題かもしれないが、検討した結果、過程を示していただきたい。環境保全の措置についてもオープンスペースの存続を言われるが日陰の多いスペースをまわりが喜ぶかといった問題があるので、形式論ではなく、実質的に公共事業として近隣住民との調和がとれる開発になっているのか示していただきたい。

②評価書案では「～近景域では仰角が大きくなる事により圧迫感が生じますが、それを緩和する建物配置や色彩の計画により圧迫感は軽減されます。」と、あるが、現環境の中でこの超高層ビル建設により、圧迫感どころか威圧感をも生じるのではないか。

環境保全の為の措置においては、「計画地内に多くの緑を配置すると共に、開放空間を確保する事により通路空間を快適なものとしします。」と、あるが、快適となるのは建築後、そこに居住する方々、テナントの方々に対する事のみが重視されているのではないか。

又、この景観により移動される児童公園を目の当たらし超高層ビル真下の北側に配置させようとする事は非常に不自然な事である。

更に、「計画建築物の形状、色彩は地域の景観に調和させるよう配慮します。」

と、あるが、この形状、色彩で調和どころか計画建築物の規模その物が地域景観に超越し、調和のとれた物と言えるとは思えない。

「日照阻害」に示す建物形状及び配置の改善を行い計画地周辺の圧迫感を図っていきます。大久保通りからの景観の状況を把握するため図1-2に示すイメージパースを作成しました。超高層住宅棟の低層部及び低層部まわりの植栽樹木が視野の前面に認識され、後方に位置する超高層住宅棟の圧迫感を緩和しています。

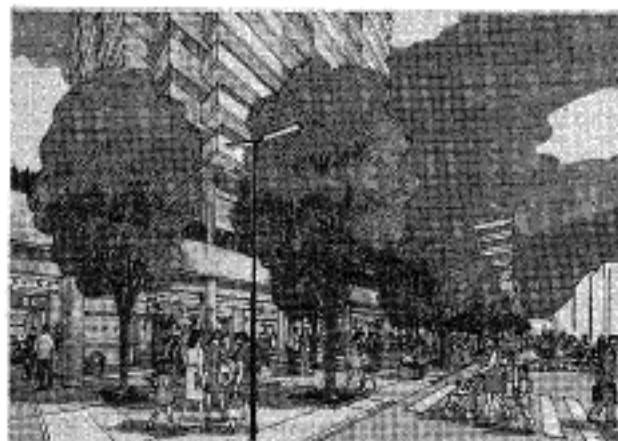


図1-2 イメージパース (大久保通り)

建物形状を塔状で高層化することは、20階程度の連続する建築物が立ち並ぶよりも、開放感は高くなります。本事業では、この塔状での高層化と建物低層部まわりの整備により、地域の環境をできるだけよくし、また、低層の建物が連続する街並み景観とすることにより周辺の景観との調和を図ってまいります。

本事業では、安全で快適な市街地環境形成を目標に、道路の拡幅、歩道状空地の整備、駅前プラザの整備、そしてまとまったオープンスペースとして中央広場を整備します。これらの環境整備とともに、駅前拠点として土地の有効利用を図るために業務棟と超高層住宅棟を塔状建物としました。近景域において、塔状建物の仰角が大きくなり圧迫感が懸念されますが、道路沿いに景観上有効な樹木を植栽し、圧迫感の緩和に努めます。

計画地内のオープンスペースは周辺住民が地下鉄新駅にアクセスする際の通路空間となるものであり、快適な通路空間の創造は地域住民全体に優しい環境づくりと考えます。

超高層住宅棟においては、道路に沿って連続した低層部をつくります。超高層住宅はその低層部より後退させることで高層棟の圧迫感を和らげるとともに、低層部の1階部分にピロティを設けることによって街路に対して表情のある街並みとし、より良好な景観を形成する配慮を行います。

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
<p>以上、特定の点からであるが、始めに宣言された「周辺地域と密接な関係を大切に、全ての人に優しい環境づくりを目指します。」と、言うよりも、経済ベースでの恩感の方が重視されている様である。</p> <p>しかし、住環境の向上は大変良い事であるが、この事業における土地利用の計画案その物を再度見直すべきである。</p>	
<p>その他</p> <p>①敷地面積に対するビルの棟数が多すぎ、加えて隣接道路までの距離に対して高さが高すぎる。せめて敷地の南側に高くとも14階程度で床面積が敷地面積の半分程度の建物にして、地域住民に開放するなど出来ないか。</p> <p>②今回の再開発については、狭い敷地面積の中に超高層ビル42階、25階、その他11階のビル等、再開発地域以外の地域などは、一切考慮に入れてない計画になっている。</p> <p>例えば、現在ある区立白高公園は開発地域の北側にあり、日照がほとんど当たらない。また、隣接道路までの距離が北側で20m、西側に至ってはたったの4mしかない。また、風害や電波障害を受ける地域が、かなりの範囲にわたって起こることが予想される。</p> <p>なぜ42階の超高層ビルにしなくては、いけないのか。</p> <p>建設配置も、敷地の南側に7階建の工場棟、北側に42階の超高層ビルとなっており、日影などの被害を全て北側の住民に負担させる形となっている。せめて、超高層ビルを敷地の南側に配置する様に配慮してもらいたい。</p> <p>計画がこのまま、地元住民の意見を無視して一方的に進められるのはとても遺憾である。</p> <p>本計画について、地元の環境に及ぼす影響等を考慮し、根本的な見直しをしていただきたい。</p>	<p>本事業は、地区内権利者が共同してよりよい街づくりを行う再開発事業で実現を目指しています。</p> <p>本事業では、よりよい街づくりとして、安全で快適な市街地環境形成のために、様々な空間整備を行います。まず、交通動線の円滑化のために外周及び敷地中央の道路を拡幅します。その沿道には壁面後退による歩道状空気を整備し、歩行者の安全性を高めます。また、交通ネットワークの拠点としての駅前プラザ、豊かな住環境創出のための広場、緑地等、周辺の方々にも開放された大規模な空気を整備します。これらは、まとまったオープンスペースとして地域の防災性の向上に寄与するものと考えています。</p> <p>これらの空間を確保した上で、再開発事業により、地区内権利者が住み続け、さらに白金の駅前拠点にふさわしい街づくりを行うためには、計画案のような建物規模が必要となっています。</p> <p>この建物規模を一定の高さに抑えますと、安心して歩ける歩道状空地や道路の整備、児童遊園と一体となった中央広場等の大規模な空地等が確保できなくなります。また、計画建物が連続して並びますと、北側の日照を遮る屏風を立てたようになり、日照環境がより悪化することになります。こうした日照等の影響をできるだけ少なくするため、建物形状を塔状で高層化する計画としました。</p> <p>塔状とすることにより、14階程度の板状建物に比べ日影が短時間で移動し、計画地周辺での日影の影響を抑えられます。また、20階程度の連続する建築物が立ち並ぶよりも、塔状建物の方が開放感は高くなります。さらに計画地内の北側には緑豊かな地域に開放される中央広場等を計画し、南側は道路を8mに拡幅した上で、道路から8m以上後退させて計画しています。大久保通り沿いでは、道路を12mに拡幅した上で、低層部は4m以上、高層部は13m以上後退させて建てることを計画しています。このように建物高層部を低層部より後退させることで視界からの圧迫感を緩和しています。低層部については、1階部分をピロティ空間とし、高木・低木等を含めた十分な植栽を施すことで、親しみのある沿道の街並みを計画してまいります。</p> <p>本開発事業区域は「U」型の形状となっています。隣接した放射1号部分に地下鉄新駅が設置されますので、人及び車の円滑な処理を行うため、12m</p>

主な意見の要旨	事業者の見解の概略
	<p>幅員道路の整備により2つの街区に分割しました。</p> <p>現在、Ⅱ街区は既存の工場が多く、営業形態の特性により中低層の開発が適していると考えられるため、土地の有効利用を図るⅠ街区と性格を分けた開発を行うこととしました。</p> <p>再開発事業では、今後、基本設計・実施設計と検討を進めることとなりますが、その各々の段階において計画案がまとまりましたら、近隣の方々にご説明し、ご意見をうかがい、可能な限りその後の計画案に反映し、ご理解がいただけるよう努めてまいります。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

本事業の計画地は古くから住居、町工場等が混在する地域であり、近年、特に産業構造の変化により地域外への転出が進み、居住人口が減少している。また、家屋は木造モルタル造が大半を占め、街区は2.5～4m幅の細街路で区画されており、定住促進はもとより、防災も含めた住環境の整備が急がれる地域である。

本事業は、東京都が策定した「東京都総合3か年計画 とうきょうプラン'95」（平成7年11月）、「第三次東京都長期計画」（平成2年11月）、「環境保全型都市づくりガイド」（平成7年2月）及び港区が策定した「港区基本計画」（平成3年5月）、「港区街づくりマスタープラン」（平成8年2月）、「白金一・三丁目地区整備ガイドプラン（案）」（平成3年3月）等の上位計画を踏まえ、職（事務所や工場）、住（住宅）及びその他の機能（駅前プラザ）がバランスよく配置され、居住機能の維持・回復、業務機能の質的高度化を図った魅力ある街づくりを行うことを目的とする。

本事業はこれらの基本方針に基づき、高層化による住宅戸数の増加、既存の工場の集約を行い、地域の発展に寄与する計画である。

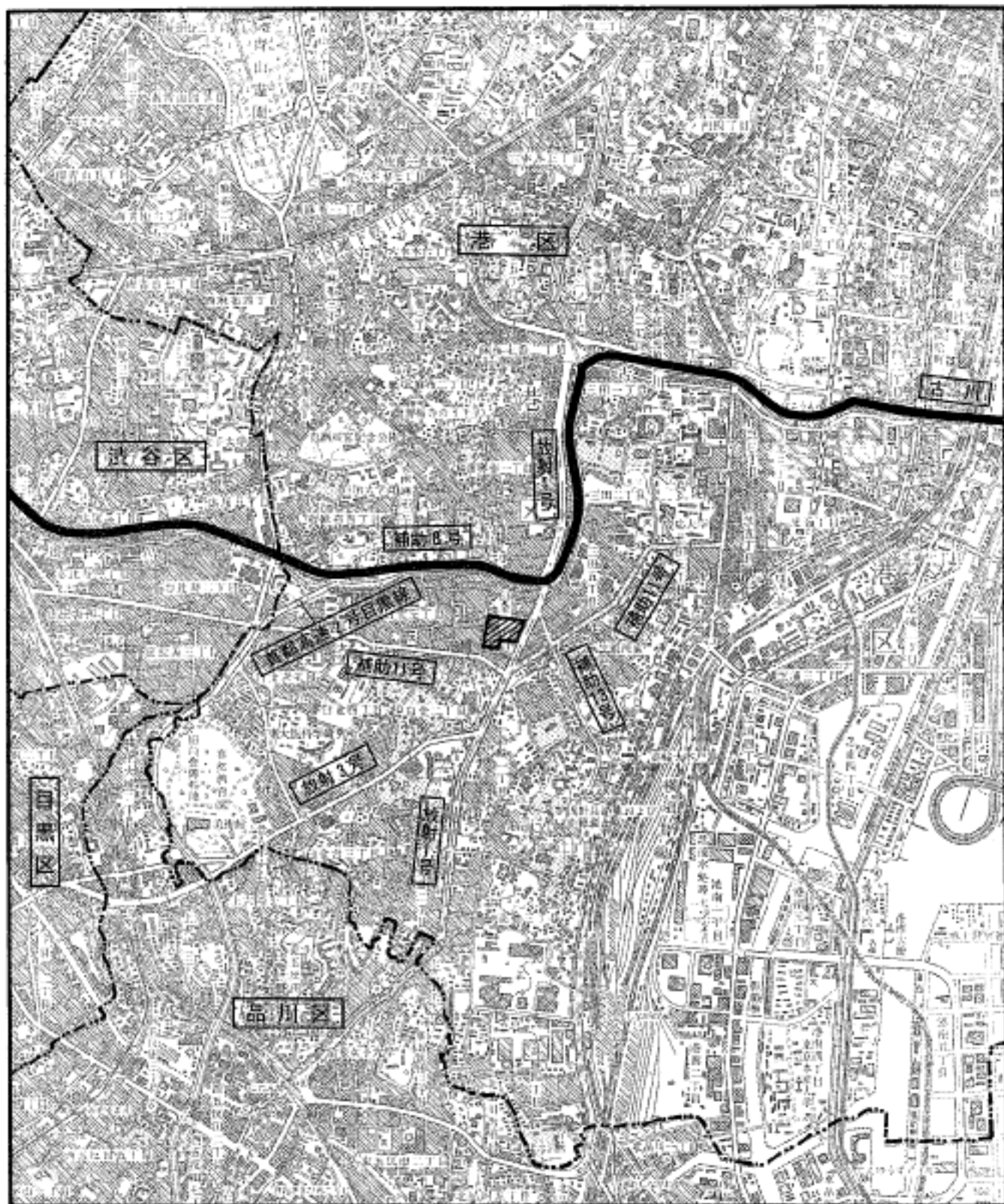
2.2 事業の内容

2.2.1 位置及び区域

計画地は、図2-1に示すように東京都港区の南部にある白金一丁目の東地区に位置し、計画地東側を放射1号、北側を補助8号（明治通り）、首都高速2号目黒線が走っている。


また、計画地は、現在工事中である営団地下鉄7号線（営団南北線）及び都営地下鉄6号線（都営三田線）が交差する（仮称）清正公前駅（平成11年度 開通予定）に近接している。

なお、計画地は渋谷区渋谷三丁目を源とする延長4.35kmの古川（上流は渋谷川）により開析された河谷低地に位置し、標高は、T.P.（東京湾平均海面）+7～+8mの平坦な地形であり、北方向にかけてやや下っている。また、計画地より約200m以南では、T.P.+24～+28mの台地となっている。計画地は中・低層住宅及び中小の町工場等、多様な土地利用によって構成されている。



凡例

 計画地

 区境

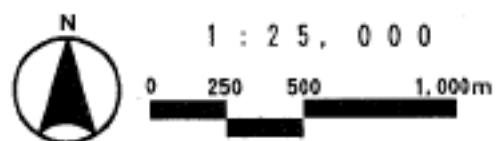


図2-1 計画地の位置

2.2.2 事業の基本構想

(1) 開発基本方針

本事業における開発基本方針は以下のとおりである。

- ① 放射1号との連絡を円滑にするために、地区内施設へのアプローチ動線ともなる主要な道路として計画地北側、西側及びⅠ街区とⅡ街区の間に12m幅の道路を整備する。
- ② 地区内居住者の居住継続と新規居住者の流入促進を図るため、住宅戸数の増数を図り、都市の幅広い多様なライフスタイルに対応した住宅の供給を図る。
- ③ 工業・業務・商業等の施設は、都市型工場集積地区である白金一丁目の地区特性を継承し、なおかつ、新設される(仮称)清正公前駅の駅前プラザを地区内に設置し、新たな業務・商業施設を導入することにより、賑わいのある街区の形成を図る。
- ④ 既存の工場及び誘致予定の印刷業等の工場を、工場棟にまとめ、施設の集約化を図る。
- ⑤ 一体的な計画に基づく土地の高度利用を図るとともに、建築物周辺においてそれぞれに特色のある広場、緑地等のオープンスペースを適切に配置し、ゆとりのある空間の形成を図る。
- ⑥ 省資源、省エネルギー、公害防止、公共施設への負荷の軽減を考慮し、環境に配慮した施設の整備を図る。

(2) 事業手法

本事業は、都市計画法第12条、建築基準法第68条の2及び、都市再開発法第7条の8の2を根拠法とした「再開発地区計画」の制度を用い、土地利用の基本方針、道路等の公共施設の整備等について都市計画を定める。当再開発地区計画では、道路等の整備を計画地の南東側の街区(白金一丁目27番)と一体的に行うため、南東の街区も含めた区域を再開発地区計画の区域としている。

また、本事業は、都市計画法第12条及び都市再開発法第2条の2を根拠法とする「第一種市街地再開発事業」により、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業を都市計画事業として施行する。第一種市街地再開発事業では、事業主体として市街地再開発組合を設立し、都市計画で定められた内容に従い、権利変換及び施設建築物の建設等を行う。

これら2つの制度の活用により、土地の高度利用と都市機能の更新及び公共施設の整備を行う。

2.2.3 事業の基本計画

(1) 配置計画及び土地利用計画

計画建築物の土地利用計画を表2-1に、配置計画を図2-2に示す。また、現在の計画地の状況を図2-3に示す。

計画建築物は、計画地北側のI街区には、住宅棟・オフィス棟、児童遊園等を配置し、南西側II街区には工場棟等を配置する計画である。

表2-1 土地利用計画

単位：㎡

土地利用の区分		面 積	
敷 地 面 積		約20,140	
計画用地	建築物	I街区	約 6,700
		II街区	約 1,900
	その他の空地	約 7,303	約15,903
公共用地	道 路	約 3,167	約 4,237
	公 園	約 1,070	

図2-2 施設配置計画図



- 凡例
- 計画地 (Dashed line)
 - I街区 (Diagonal lines)
 - II街区 (Grid pattern)
 - その他 (White)

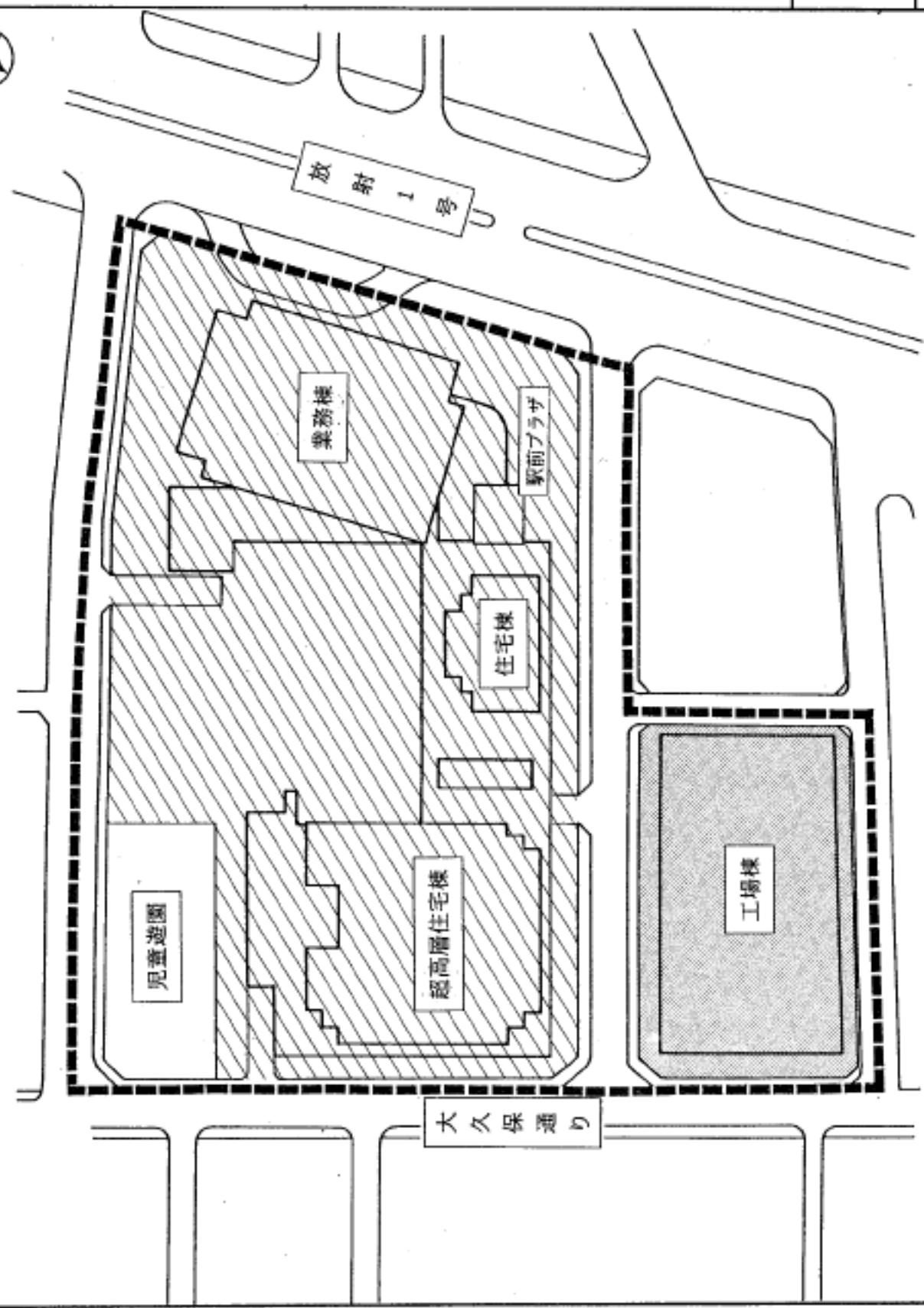


図 2 - 3 計画地の現況図

0 10 20 40m

凡 例

計画地

一般住宅

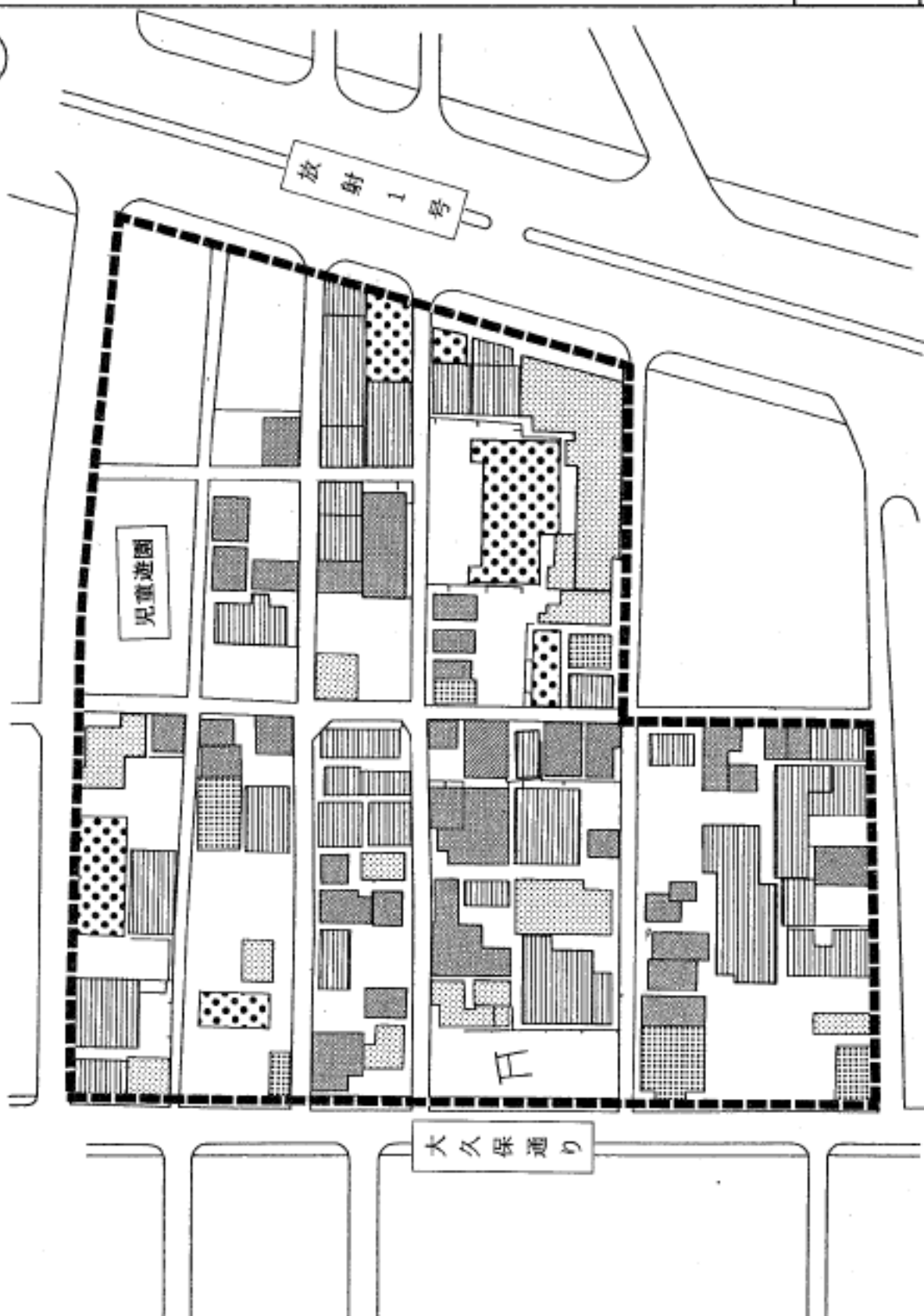
共同住宅

住宅併用店舗

業務施設

工場

診療所



(2) 建築計画

建築計画の概要は表 2-2 に示すとおりであり、I 街区には超高層住宅棟、住宅棟、駅前プラザ及び業務棟を配置し、II 街区には工場棟を配置する。

また、I、II 街区で地区面積は約 15,903 m^2 、建物面積は約 8,600 m^2 、延床面積は約 110,900 m^2 である。用途別延べ床面積は表 2-3 に示すとおりであり、住宅として約 55,300 m^2 、事務所として約 47,400 m^2 、工場として約 3,500 m^2 、店舗として約 4,200 m^2 、広場として約 500 m^2 を計画している。断面図及び立面図を図 2-4～6 に示す。

表2-2 建築計画の概要

項目	I 街区				II 街区	合計
	超高層住宅棟	住宅棟	駅前プラザ	業務棟	工場棟	
地区面積	約12,980㎡				約2,923㎡	約15,903㎡
建築面積 (建ぺい率)	約6,700㎡ (約52%)				約1,900㎡ (約66%)	約8,600㎡
延床面積 (容積率)	約105,100㎡ (約810%)				約5,800㎡ (約200%)	約110,900㎡
棟名	超高層住宅棟	住宅棟	駅前プラザ	業務棟	工場棟	—
延床面積	約50,800㎡	約4,800㎡	約1,400㎡	約48,100㎡	約5,800㎡	約110,900㎡
高さ	約149m	約46m	約10m	約121m	約29m	—
階数	42F/B2F	11F/B2F	2F/B1F	25F/B2F	7F	—
住宅戸数	約523戸	約27戸	—	—	約35戸	約585戸
駐車場面積	約17,200㎡			約2,800㎡	—	約20,000㎡
駐車台数	約530台			約110台	約25台	約665台
主要用途	住宅	住宅	店舗	事務所	工場・住宅	—

表2-3 用途別延べ床面積

用途	I 街区				II 街区	合計
	超高層住宅棟	住宅棟	駅前プラザ	業務棟	工場棟	
住宅	約49,200㎡	約3,800㎡	—	—	約2,300㎡	約55,300㎡
事務所	—	—	—	約47,400㎡	—	約47,400㎡
工場	—	—	—	—	約3,500㎡	約3,500㎡
店舗	約1,600㎡	約1,000㎡	約900㎡	約700㎡	—	約4,200㎡
広場	—	—	約500㎡	—	—	約500㎡
合計	約50,800㎡	約4,800㎡	約1,400㎡	約48,100㎡	約5,800㎡	約110,900㎡



業務棟

G. L. +約121m

住宅棟

G. L. +約46m

超高層住宅棟

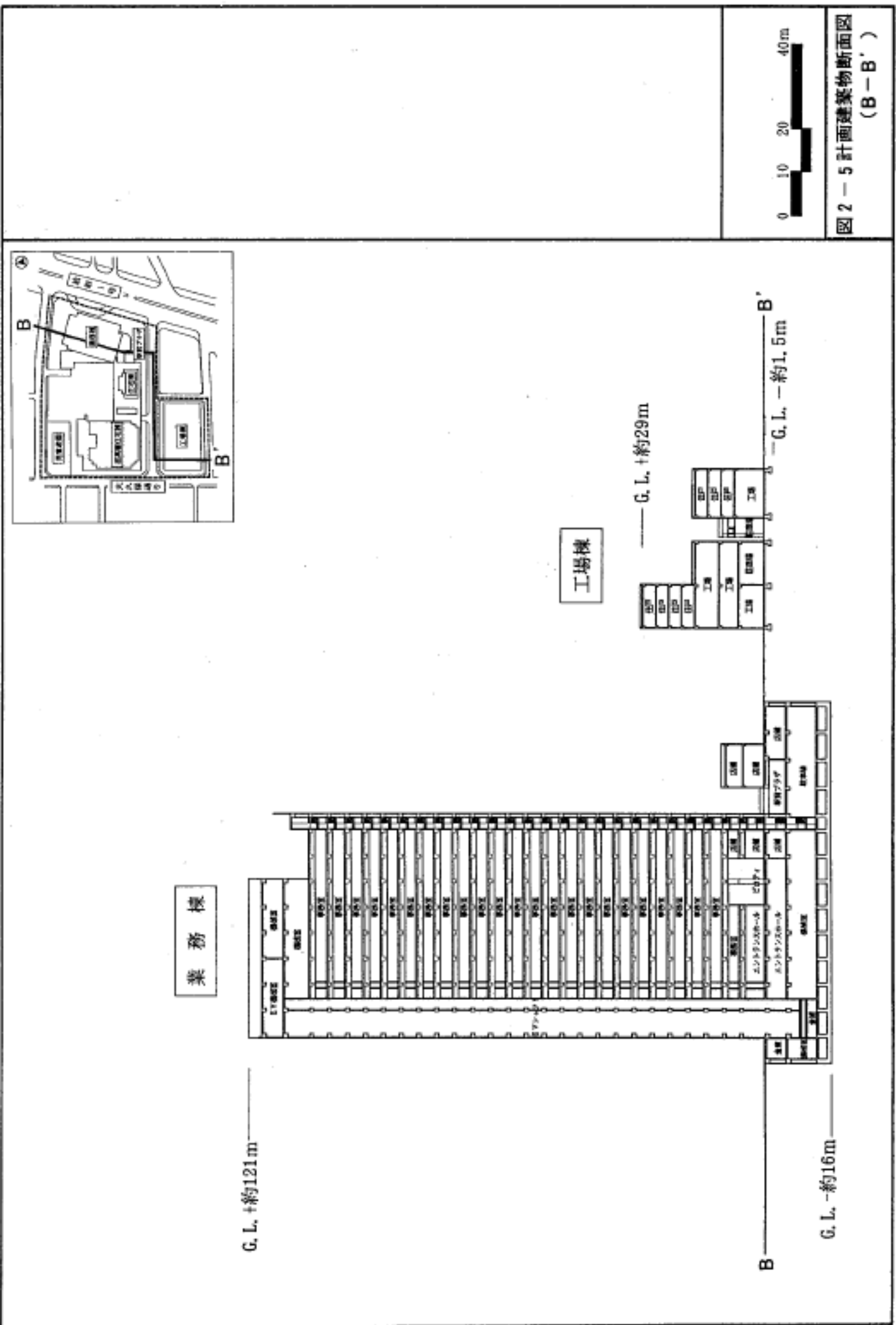
G. L. +約149m

A ————— A'

G. L. -約16m



図2-4 計画建築物断面図 (A-A')



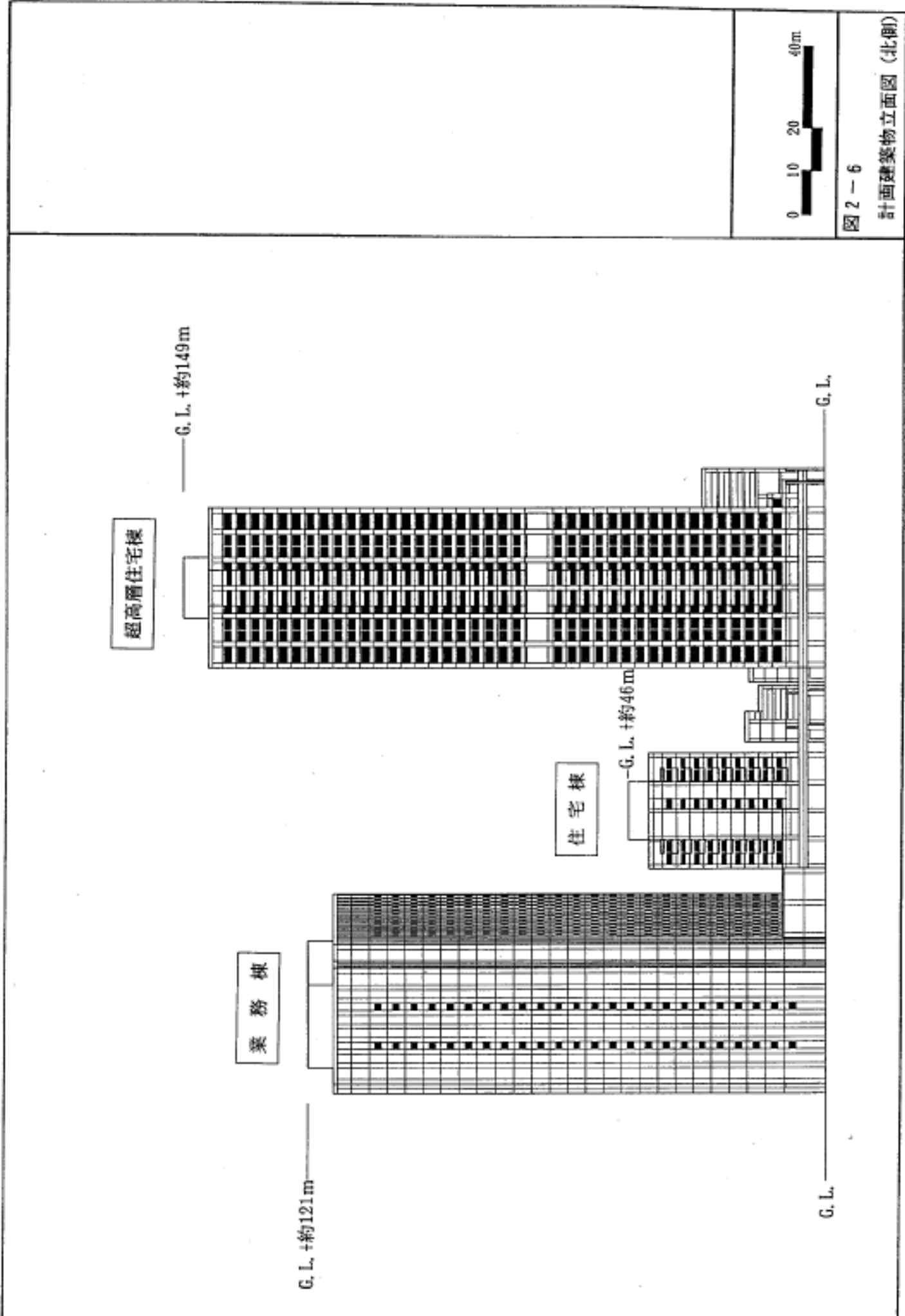


図 2 - 6
 計画建築物立面図 (北側)

(3) 交通計画

供用後に計画建築物に出入する自動車の交通量は、用途施設別の延床面積をもとに算定し、表2-4に示す。

表2-4 供用後の発生集中交通量

用 途	延床面積 (㎡)	発生集中交通量 (台/日)
事務所・店舗	51,600	3,429
住 宅	55,300	674
工 場	3,500	90
合 計	110,400	約 4,200

(4) 道路整備計画

現計画地内は2.5～4m幅の細街路が多く、交通上の安全や防災上の問題点がある。計画地の北側、西側及びⅠ街区とⅡ街区の間に交通上の安全等に配慮した幅員が12mの道路を整備する。また、計画地南側には幅員が8mの道路を整備する。

(5) 駐車場計画

Ⅰ街区については駐車場を計画建築物の地下に設けており、駐車台数は約640台である。Ⅱ街区については地上部に約25台の駐車場を設置する。

駐車場の換気は機械による強制排気方式を採用し、機械室等を地下に設置する。排気口は4カ所である。

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、安全性に関して十分な配慮を行う。

(6) 自動車動線計画

計画建築物に出入する車両の出入口は左折のみによる出入とすることにより、出入り交通がスムーズに主要幹線道路である放射1号にアクセスできるようにする。

(7) 熱源計画及び空調換気計画

業務系施設については、低騒音型の冷却塔を屋上に設置し、冷暖房を行う。また、空調方式は、主として各階空調方式により行い、その換気は原則として各階ごとに実施する。住宅系施設については、主として各戸方式にて冷暖房を行う。地下部分の換気については、計画建築物周辺に給気・排気口を設置して機械による強制換気を行う。

(8) 給排水計画

上水は、公共上水道から供給をうけ、主な用途としては飲料水及び冷房用補給水である。排水は、生活排水と雨水排水を合流して、下水道局の指導のもと公共下水道へ排水する。終末処理場は、芝浦水処理センターである。なお、生活排水及び雨水は一旦地区内の貯留槽に溜め、公共下水道に過度の負担がかからないように計画的に排水する。また、「雑排水利用に係る指導指針」（平成5年3月東京都）に基づき、業務棟の雨水と汚水・排水の一部を業務棟の雑用水として利用する。

(9) 廃棄物処理計画

住宅系施設から発生するごみ及び不用品は分別回収・拠点回収を行い、「集合住宅における資源保管場所等の設置指導要綱」（平成7年 港区）に基づき資源ごみのリサイクルを促進する。事務所及び工場等の業務系施設では「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」（平成5年 東京都）に基づき、ごみの発生抑制に努めるとともに、発生したごみは「産業廃棄物適正処理推進行動計画」（平成5年 東京都）に基づき適正に処理する。

(10) 歩行者動線計画

計画地内における歩行者の主要動線は、平成11年度開通予定の営団南北線及び都営三田線の（仮称）清正公前駅と計画地北側や西側地区とを結ぶ動線である。また、放射1号と大久保通りを結ぶ動線を整備し、工場棟と住宅棟との間の緩衝的機能を持たせるとともに（仮称）清正公前駅と計画地西側住宅地をつなぐ。

なお、地下鉄接続通路はピーク時の通行量を考慮した幅員とする。

01 緑化計画

計画地の緑化は、「東京都緑化指導指針」（昭和60年12月 東京都）に基づき、I街区・II街区の地区面積（約15,903㎡）から建築面積（約8,600㎡）を差し引いた残りの面積（約7,303㎡）の30%以上に相当する約2,200㎡を緑化するとともに、敷地境界のうち周囲の道路に接している部分の70%以上を緑化（接道緑化）する。緑化の内容は計画地外周部とI・II街区の間の道路に街路樹（高さ約8m）を等間隔に配置し、I街区の建物足元まわりに高木・中木・低木を組み合わせ配置する。配置する樹種については街並みの調和のため、計画地周辺の樹種特性と連続性のあるものとし、かつ、港区の区の木であるハナミズキや東京都の都の木であるイチョウ等も配置する。

現計画地内の区立児童遊園については現在の面積を確保しつつ、計画地北西端へ移動させる。児童遊園の緑化整備については港区指導のもと樹種の選定、配置を行い、計画地内の緑化と同様に計画地周辺の樹種特性と連続性のあるものとする。

02 工場計画

計画地内に点在する工場と誘致予定の工場の計13工場をII街区に集約することにより、町工場を有した現在の計画地の地域特性を維持しつつ、住宅と工場の融合を図る。また、工場棟については、工事開始後約22カ月目のII街区施行完了後に供用を開始する計画である。

03 その他

日照障害の対策として、建築物の高層建築物の低層部周辺の日影軽減のため、業務棟と住宅棟（超高層住宅棟）の建物幅を小さくし、高層化した。また、計画地北側の日影時間を減少させるため業務棟と超高層住宅棟の間隔が東西方向に大きくなるような配置にするとともに、2棟の超高層棟の間に位置する住宅棟の高さを低くした。

電波障害対策として、超高層住宅棟と業務棟の壁面のうち、東京タワーからの電波到来方向となる部分に電波吸収材（フェライトによる）を組み込む等、極力電波障害の発生を軽減させる計画である。

風害対策として、主風向である南北方向の風に対して、主風向側における建築物の幅を狭くし、風速が増加する領域を極力小さくするよう形状に配慮している。

また、計画地内には、計画地敷地境界に高木の常緑樹の植栽を施し、強い風をやわらげる計画である。

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2-5に示すとおりである。平成11年着工とし、工事期間は、I街区の解体工事が約6カ月、本体工事が約42カ月の延べ約48カ月であり、II街区の解体工事が約6ヶ月、本体工事が約16ヶ月の延べ約22カ月の計画である。

表2-5 全体工程表

区分		着工からの月数		1年目		2年目		3年目		4年目			
		4	8	12	16	20	24	28	32	36	40	44	
I街区	共通	■						■					
	超高層住宅棟	■						■					
	住宅棟	■						■					
	業務棟	■						■					
II街区	工場棟	■						■					

注：I街区の共通は、解体工事、山留工事、杭工事、土工事、地下躯体工事、1、2F仕上工事、外構工事である。

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5月 東京都）や環境への負荷を低減させ、快適な都市環境を形成することを目的とした「環境保全型都市づくりガイド」（平成7年2月 東京都）、港区が目標としている区民の生活を守り、よりよい地域社会をつくるための基本計画である「港区環境基本計画」（平成8年3月 港区）等々に示されている方針等を十分に考慮し、計画段階において表2-6に示す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2-6 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
東京都環境管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域別の望ましい環境像 <ul style="list-style-type: none"> ○ 区部の中心部で、首都機能、世界都市機能の中心部を担う都心及び副都心、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。 ● 環境に影響を与える事業に対する配慮事項 <ul style="list-style-type: none"> ○ 大気汚染・悪臭 ○ 騒音・振動 ○ 日照・風害・電波等 ○ 緑の創出 ○ 都市景観・歴史・文化 ○ 省資源・省エネ・廃棄物 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 白金一丁目の地区特性を継承し、職住が近接した活気ある街区を形成し、個々のある雰囲気づくりに配慮し、防風対策を考慮した植栽を行い、住宅、業務、店舗、工場等が共存する調和のとれた街並みを計画した。また、住宅棟を高層化させることにより定住人口を確保する。 ○ 悪臭の発生防止のため「建築物における雑排水槽等の構造維持管理に関する指導要綱」に基づく処理を行う。 ○ 混在していた工場を業約し、作業用機械を室内に配置することで周辺への騒音の影響が小さくなるよう配慮した。 ○ 地下駐車場の換気施設を地下に設置し、周辺への騒音の影響が小さくなるよう配慮した。 ○ ビル風害の程度を風洞実験で予測し、植栽が防風対策としても効果的となるよう計画した。 ○ 日照阻害の発生を極力軽減するため、高層棟の東西両側を大きくするとともに計画地北側に十分すべスペースを確保した。 ○ 電波吸収材を取り付けるなど電波障害対策を考慮した。 ○ 東京都緑化指導指針に基づき接道部及び空地に緑化植栽を施す。 ○ 職・住近接型の新たな都市空間の創造を目標としつつ、周辺の町並みや景観との連続性に配慮した計画としている。 ○ 業務系施設においては、ごみの発生抑制に努め、発生したごみは適正に処理する。 ○ 住宅系施設においては、発生するごみを分別回収し、リサイクル化を図るよう努める。 ○ 生活排水及び雨水排水は、一旦地区内の貯留槽に溜め、公共下水道に過度の負担がかからないように計画的に排水する計画とした。
港区環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 「居住環境都市みなど」のための基本方針 <ul style="list-style-type: none"> ○ 思み豊かな自然の「創造」 ○ 都市の基調は「循環」 ○ 気配りとゆとりの「生活」 ○ 環境づくり自ら「参加」 ● 「麻布・新橋・高輪周辺ゾーン」の基本方向 <ul style="list-style-type: none"> ○ 緑と水と静けさのある地域 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 計画建築物周辺の緑化植栽により、住宅・工場中心の地域に新たな緑空間を創出する。 ○ 住宅棟からの不用品の分別回収・拠点回収を行うことで再資源化を推進する。 ○ 住宅棟、業務棟、工場棟と分け、住宅棟と児童遊園を近接させることにより、生活環境の保全に配慮した。 ○ 地下鉄新駅開設に伴う新たな歩行者動線に対して、十分な幅の歩行者用通路を確保した。 ○ 再開発準備組合を形成し、住民の意見を取り入れた計画とした。 ○ 高木・中木・低木を植栽し、緑を備えた地域を形成する。
東京都環境保全会 都市づくりマガイ	<ul style="list-style-type: none"> ○ 周辺環境育成について ○ 土地利用について ○ 水の有効利用について ○ 商業物販場について ○ 交通・情報関連について 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 高層建築物の足元まわりに高木・中木・低木からなる植栽を配置する。 ○ 住宅・業務・工場を備えた複合的な機能を維持する。地下鉄新駅の開通を考慮した駅前プラザを配置する。 ○ 業務棟からの雨水と雑排水を雑用水として利用する。 ○ 住宅棟からの商業物を分別回収し、業務系施設からの商業物は処理業者に依頼して処理する。 ○ 車歩分離型の街路を整備する。