

見 解 書

—(仮称)品川駅東口B-1地区開発事業—

平成11年6月

(仮称)品川駅東口B-1地区開発協議会

1. 総 括

1.1 事業者の名称及び所在地

名 称：（仮称）品川駅東口B-1地区開発協議会

代表者：三菱商事株式会社 取締役社長 佐々木 幹夫

所在地：東京都千代田区丸の内二丁目6番3号

1.2 対象事業の名称及び種類

名 称：（仮称）品川駅東口B-1地区開発事業

種 類：高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

1.3 対象事業の内容の概略

本事業は港区港南二丁目及び品川区北品川一丁目地区の対象事業区域面積約 4.3haに業務棟 5 棟、住宅棟 3 棟、駐車場約 1,650台を整備するものであり、業務棟を低層部及び東側の歩行者専用通路で結ぶ計画である。

事業の内容の概略は表 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
所 在 地	東京都港区港南二丁目及び品川区北品川一丁目各地内
区 域 面 積	約 43,000㎡
建 築 面 積	約 28,900㎡
延 床 面 積	約 575,600㎡
主要な建築物	業務棟 5 棟、住宅棟 3 棟
最 高 高 さ	約 149m
住 宅 戸 数	約 830戸
駐 車 場 施 設	約 1,650台
主 要 用 途	事務所、住宅、ホテル、店舗、ショールーム、駐車場等
用 途 地 域	準工業地域
工 事 予 定 期 間	平成12年（西暦2000年）～平成15年（西暦2003年）

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、都民からの意見書1通及び関係区長として、港区、品川区、目黒区の各区長から意見書が提出された。

なお、公述人の申し出はなく、公聴会は実施されなかった。

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

表1-2(1) 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、浮遊粒子状物質等大気汚染物質の低減策を講じてください。</p> <p>② 品川区内の二酸化窒素などの環境基準が達成されていない状況を考慮し、工사용車両や完成後の業務車両には最新規制適合車や東京都指定低公害車を使用するよう努めてください。</p>	<p>工사용車両や完成後の業務車両等については、排出ガス対策型の最新規制適合車や東京都指定低公害車の使用を検討するとともに、法定走行速度の遵守、急発進、急加速、不要なアイドリング、過積載の禁止を徹底することにより、排出ガスの低減に努めます。</p> <p>地下駐車場については、地下の共用車路等に指定走行速度の遵守や不要なアイドリングの禁止を掲示板等で周知徹底し、排出ガスの低減に努めます。</p> <p>コージェネレーション施設については、還元触媒による脱硝装置を設け、窒素酸化物の低減に努めます。</p> <p>さらに、利用者や通勤者に対しては、最寄りの品川駅からのスカイウェイ整備により歩行者動線を確保し、公共交通機関の利用促進に努めます。</p>
<p>(騒音・振動)</p> <p>工事にあたっては、可能な限り大型工사용車両や大型建設機械などの騒音、振動の低減を図るとともに、周辺住民の十分な理解が得られるよう努めてください。</p>	<p>建設機械については、低騒音・低振動型の採用に努め、建設機械類の配置・作業時間帯については事前に作業計画を十分に検討し、周辺住民に対する影響を極力抑えるものとし、また、住宅の付近で作業を行う場合には、状況に応じて防護柵を設置するなど適切な処置を施します。</p> <p>工사용車両については、法定走行速度の遵守、急発進・急加速・空ふかしを抑制し、無線連絡等による計画的車両運行を指導します。</p> <p>なお、B-1地区事業者10社は、現地に既に開発準備室を設け、周辺住民の皆様からのご質問やご意見に対し誠意をもって対応させていただいております。また、工事の内容等についても周辺住民の方に事前にご説明し、地域の皆様のご理解とご協力を得られるよう努力してまいります。</p>
<p>(地盤沈下及び地形地質)</p> <p>工事の施行に伴い、地盤の沈下などを引き起こすことのないよう、適切な施行管理を行うとともに、周辺に万一影響が生じた場合は速やかに適切な対策を講じてください。</p>	<p>地下掘削に伴う工事計画は、図4-2(P31参照)に示すとおりです。</p> <p>掘削工事を開始する前に、変形しにくく透水性の高い山留壁により掘削部を囲います。山留壁の深さは地下水を通しにくい層</p>

表1-2(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>までとし、掘削の進捗の状況に応じ、支保工（アースアンカー）を施工することにより、山留壁の変形を防ぎます。これらの工法は、本事業と同規模の工事で良く採用される工法であり、周囲への大きな問題はないものと考えております。</p> <p>また、工事期間中は計画地周辺で地盤の変動についてモニタリングを実施します。万一、本事業に起因する地盤沈下による影響が生じた場合には、速やかに詳細な調査を行い、適切に対処いたします。</p>
<p>(日照阻害)</p> <p>日影問題については都の環境評価基準に定める冬至に於ける、8時から16時の間に於いて、定められた日影規制内であり問題はないとしている。しかし本物件と既に竣工済みのA-1地区を合わせた複合日影は我々西側に居住する住民にとっては、この建物群は高さ140m、南北に巾1.2kmに及ぶ横に長い壁となって存在することになる。</p> <p>この結果、秋から春にかけて比較的晴天の多い時期に早朝の日射がなく当地域にエネルギーロスを与える。また夏季に於いては夜明けが遅れることと同様な現象となり居住民の生活リズムを狂わす結果となるだろう。</p> <p>これに加え早朝の日影の被害による光環境の悪化は居住民に対する熱損失負担の外に地価の評価減につながる事も考えられ、本件、日影問題は現状のままでは認め難く、当地域への日影被害を縮小する事を事業者に対し通告するよう強く要請する。</p>	<p>高輪南町会地区において、生じる早朝（日の出～8時）の日影は、周辺の既存建築物及び本事業とA-1地区の高層建築物が一体となり生じるものです。現在、A-1地区の建築物は既に完成しており、本事業の計画はこれらの状況を勘案し、検討してまいりました。</p> <p>冬至における8時から16時の間の日影は、評価書案に示すとおり計画建物が新たに追加されることによる影響は軽微であると考えられます。また、高輪南町会地区において早朝（日の出～8時）に発生する日影が及ぼす影響についても少ないと考えられます。</p>
<p>(電波障害)</p> <p>① 計画建物による工事中や完成後の受信障害について、逐次十分な調査を実施し、障害が生じた場合は速やかに誠意を持って対処してください。</p> <p>② 電波障害については、予測した範囲を超えて発生することも考えられるため、工事中および工事終了後に受信状況の調査を実施し、障害の発生が認められた場合には速やかに適切な対応を講じること。</p>	<p>本事業の計画にあたり、電波障害が発生すると考えられる地域とその周辺において、事前に電波の状況について現地調査を行い、状況を把握した上で予測を行っております。その結果、計画地南側では幅約120～300m、長さ約3.2kmの範囲においてしゃへい障害が、西側では最大幅約400m、長さ約950mの範囲においてUHFのみの反射障害が発生することが予測されております。</p>

表1-2(3) 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>しゃへい障害予測範囲の地域には、地上躯体工事着工までに障害防止対策を実施し、反射障害予測範囲においては本事業に起因する障害が生じた場合には、速やかに適切な対策を実施します。</p> <p>また、工事中においても、本事業による影響が明らかになった場合には、適切な対策を講じます。</p> <p>なお、電波障害が発生すると予測した地域以外についても、本事業による影響が認められた場合には、同様な対策を実施します。</p> <p>電波障害については専用の窓口を設け、障害に対する問い合わせや対策に関する相談を行っていきたいと考えております。</p>
<p>(風 害)</p> <p>外壁部及び工作物等による風切り音が発生しないよう、設計及び施工に配慮してください。</p>	<p>今後の詳細設計及び施工において、外壁部及び工作物等による風切り音が発生しないよう配慮します。</p> <p>なお、計画地東側に隣接するA-1地区にて実際に風切り音が発生しており、A-1地区の事業者が騒音計と風向・風速計を取り付け観測を行い、その調査結果から現在ほぼ音の発生源が特定され、処置を施し、経過を見ているところと伺っております。本事業ではA-1地区と同様の問題が生じないように、教訓として今後の詳細設計に活かしてまいります。</p>
<p>(その他)</p> <p>① 住宅棟については、「集合住宅における資源保管場所等の設置指導要綱」に基づき、効率的な収集が可能な資源保管スペースを設置してください。</p> <p>また、事務所棟を含め、廃棄物の減量と生ごみの資源リサイクル等に努めてください。</p> <p>② 廃棄物処理について、古紙、缶などの資源回収を計画しているが、ごみの減量化の推進のために、生ごみのコンポスト化をふくめたりサイクルの徹底を検討してください。</p> <p>また、居住者が資源の有効利用とごみの</p>	<p>住宅棟においては、「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」及び「港区環境基本計画」に基づき、発生するごみ及び不用品は分別回収・拠点回収を行い再資源化を推進し、港区の「集合住宅における資源保管場所等の設置指導要綱」に基づき、分別回収に必要な資源保管場所及びごみ置場を確保し、入居者に対しこれら資源保管場所の位置や利用方法等について周知・徹底に努めます。また、住居系施設等から発生する生ごみについても、地区全体でごみの減量化に取り組んでいきます。</p> <p>業務系施設においては、「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」に基づ</p>

表1-2(4) 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>減量を図るため、資源保管場所の十分なスペースを確保してください。</p> <p>ごみが混入すると資源として再利用ができなくなるので、資源保管場所とごみ置場の間仕切りを設置してください。</p>	<p>き、第一にごみの発生量の抑制、第二に再利用の推進を図ることとしています。そのためには、関係者一人一人の廃棄物に対する認識を高めることが最も重要なことだと考え、関係者の教育及び指導に努めます。</p> <p>なお、今後詳細な事業計画を検討していく段階で、資源保管場所とごみ置場には間仕切り等を設置し、リサイクル資源にごみが混入しないよう配慮します。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

本事業は、東京都が策定した「東京都業務商業マスタープラン」（平成6年11月）、「東京都区部中心部整備指針」（平成9年4月）、「東京都住宅マスタープラン」（平成9年8月）、「東京都市再開発方針」（平成8年5月）、「品川駅東口地区再開発地区計画」（平成9年4月）及び港区が策定した「港区街づくりマスタープラン」（平成8年2月）等の上位計画を踏まえ、都心に近い立地を活かした業務機能を中心に居住機能も併せ持つアメニティ豊かな環境を形成する複合的な再開発地区として、地域社会の活性化ならびに市街地環境の整備改善をはかることを目的とする。

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JR品川駅東側に隣接した、東京都港区港南二丁目及び品川区北品川一丁目に位置する。計画地西側に放射19号（第一京浜）並びにJR及び京浜急行が、東側に補助146号（旧海岸通り）が走っている。

計画地を含む品川駅東口地区は旧日本国有鉄道の貨物ヤード跡地であり、「品川駅東口土地区画整理事業」（平成8年3月18日 7都市開市第656号）が施行されている。

2.2.2 事業の基本構想

(1) 開発の目標

品川駅東口地区は、都市計画の中で再開発地区計画区域、土地区画整理事業区域と位置づけられ、都市としての複合機能の性格づけが地区ごとに示されている。

計画地は、その地区の中の最も大きな街区であり、業務・商業・宿泊施設機能に加え、居住機能等を複合的に整備する地区である。

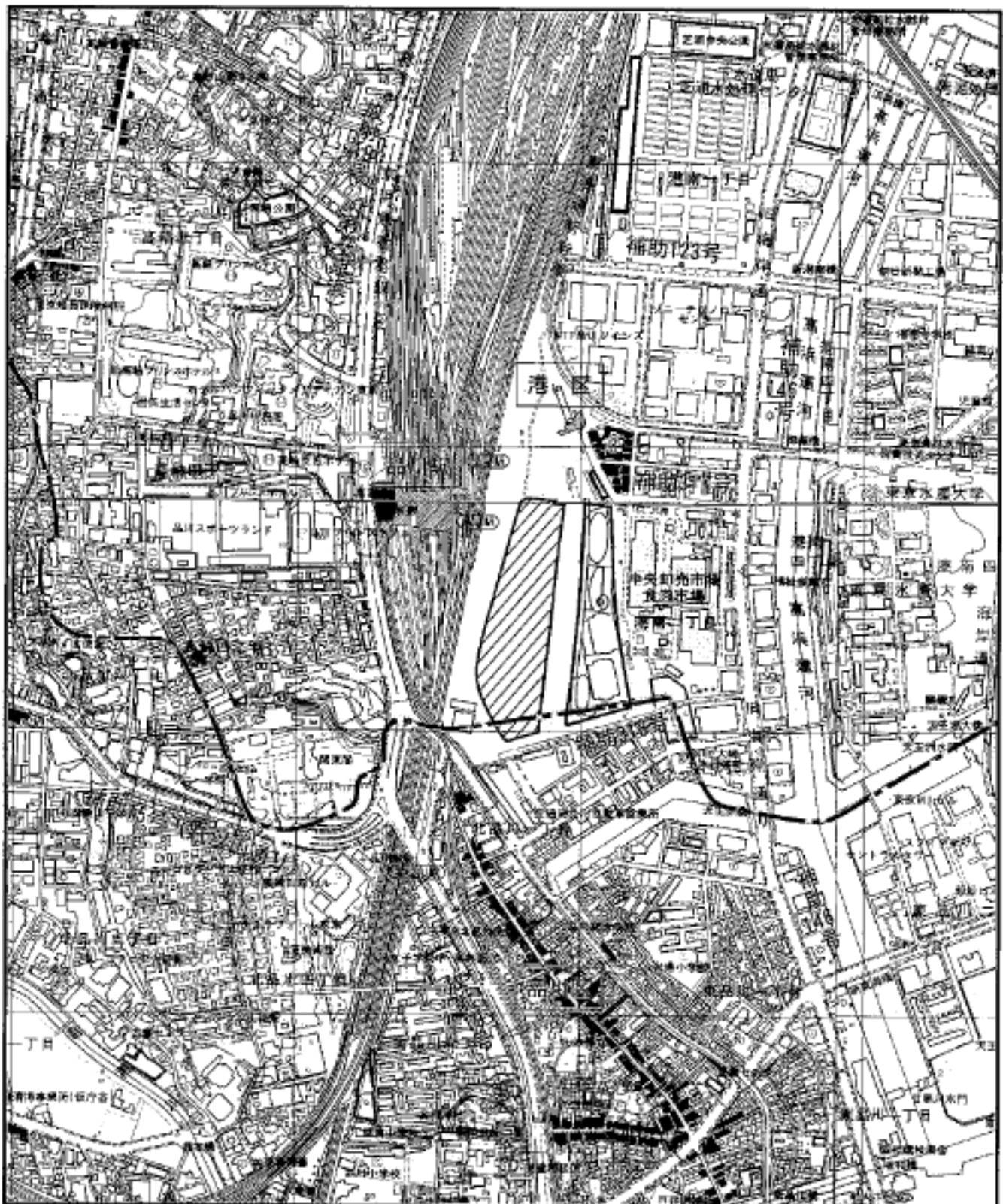
東京都の上位計画を踏まえた土地利用計画、公共施設の整備等により、周辺街区とともに、「住み、働き、憩う場」の調和と、人々の賑わいと語らいのある街づくりを目標とする。

(2) 開発基本方針


- ① 地域の拠点にふさわしい、業務を中心として商業、宿泊、居住などの機能が高度に集積した新しい複合空間が形成され、今後の周辺地域における開発に対する牽引的役割となることを目指す。
- ② ライフスタイルの多様化に対応した良質な都心型住宅により、安全で快適な居住環境を整備し、定住人口の回復と地域社会のコミュニティの活性化を促進する。
- ③ 重要な交通結節点である品川駅東口に面した利便性の高い立地を生かし、アメニティ豊かで大規模な歩行者空間を中心として、文化性のある魅力的な賑わいの空間を創造する。
- ④ 歩行者専用空間のネットワーク化の形成による周辺地域との連携を図る。
- ⑤ 緑と水の街づくりを推進するとともに、シンボル性の高い建築群によって地区のイメージをリードする特徴的な都市景観を創出する。
- ⑥ バリアフリーにより誰でもが訪れやすい街、省エネルギー・省資源型社会を実践し環境意識の高い街、安全性が高く防災性の向上に寄与する街を形成する。

(3) 事業手法

本事業は都市再開発法第7条の8の2、都市計画法第12条の4及び建築基準法第68条の5を根拠法とした「品川駅東口地区再開発地区計画」（平成9年4月4日告示第460号）に定められている土地利用の基本方針、公共施設等の整備の方針及び建築物等の方針に基づき土地の高度利用と都市機能の更新を図る。



凡例

 計画地 (対象事業区域)

 区境



Scale 1:10,000

0 100 200 400m

図 2 - 1

計画地の位置

2.2.3 事業の基本計画

(1) 土地利用計画及び施設配置計画

事業地区内の施設配置計画を図2-2に示す。

計画建築物は、北側（品川駅東口側）より業務棟5棟、南側に住宅棟3棟を配置する。業務棟は、東側（公共空地・公園側）の低層部及び歩行者専用通路（以下「スカイウェイ」という）で各棟を結ぶ計画である。

(2) 建築計画

建築計画の概要は表2-1に、用途別施設の延床面積は表2-2に示すとおりである。また、立面図は図2-3に示すとおりである。

表2-1 建築計画の概要（区画別）

区画名	A	B	C	D	E	F	合計
区域面積	約8,300㎡	約3,800㎡	約15,800㎡	約4,100㎡	約2,200㎡	約8,800㎡	約43,000㎡
建築面積	約5,600㎡	約2,900㎡	約11,600㎡	約3,200㎡	約1,600㎡	約5,200㎡	約29,900㎡
延床面積	約118,300㎡	約57,300㎡	約228,500㎡	約53,800㎡	約22,200㎡	約89,500㎡	約575,600㎡
建物最高高さ	G.L.+約149m	G.L.+約147m	C-1棟： G.L.+約147m C-2棟： G.L.+約149m	G.L.+約145m	G.L.+約136m	F-1棟： G.L.+約144m F-2棟： G.L.+約14m	—
階数	32F/13F	30F/13F	C-1棟： 32F/13F C-2棟： 29F/13F	28F/14F	31F/12F	F-1棟： 44F/13F F-2棟： 4F/13F	—
住宅戸数	—	—	—	—	約180戸	約650戸	約830戸
ホテル客室数	約210~250室	—	—	—	—	—	約210~250室
駐車場台数	約270台	約140台	約480台	約150台	約130台	約480台	約1,650台

注) G.L.-T.F.+3.0mとしている。

表2-2 用途別施設の延床面積

単位：㎡

区画名	A	B	C	D	E	F	合計
事務所	約87,800	約45,100	約184,300	約48,100	—	—	約365,300
住宅	—	—	—	—	約13,400	約57,500	約70,900
店舗・2a-4-4	約3,900	約8,600	約27,900	約7,600	—	—	約48,000
ホテル	約15,800	—	—	—	—	—	約15,800
駐車場 (駐輪場を含む)	約11,000	約4,600	約18,900	約5,100	約8,800	約38,000	約76,400
合計	約118,500	約57,300	約228,500	約53,800	約22,200	約89,500	約575,800

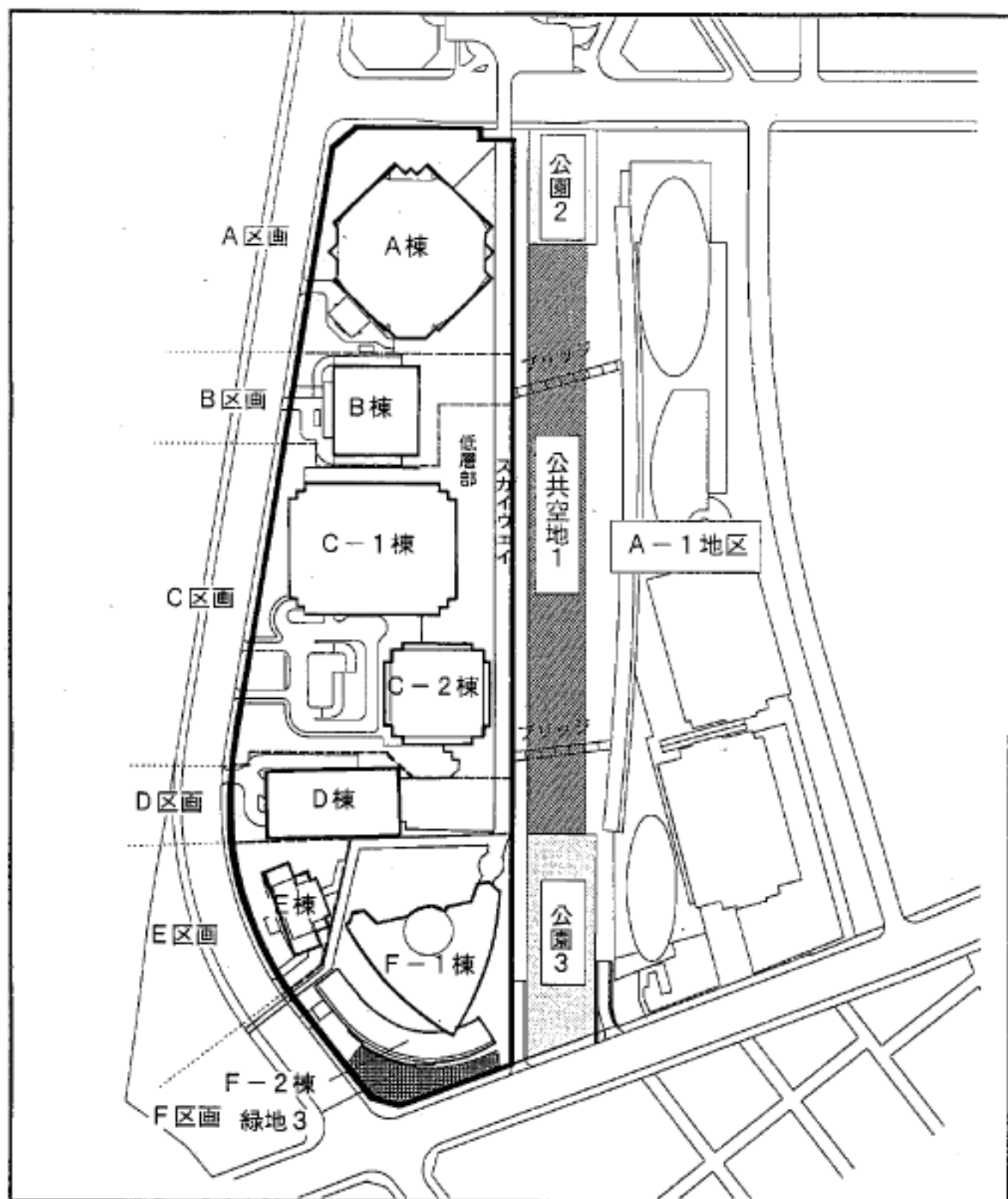
(3) 交通計画

供用後に計画建築物に出入する自動車の交通量は、用途別施設の延床面積をもとに算定し、表2-3に示すとおりである。

表2-3 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)(平日)
事 務 所	約364,300	11,950
住 宅	約 70,900	700
店舗・ショールーム	約 45,400	1,000
ホ テ ル	約 15,600	450
合 計	約496,200	14,100

注) 延床面積合計は駐車場他面積を除く



凡例

- | | | | |
|---|-------|---|-------|
|  | 計画地 |  | 区画境界線 |
|  | 公園2、3 | | |
|  | 公共空地1 | | |
|  | 緑地3 | | |



Scale 1:2,500



図2-2

施設配置計画図

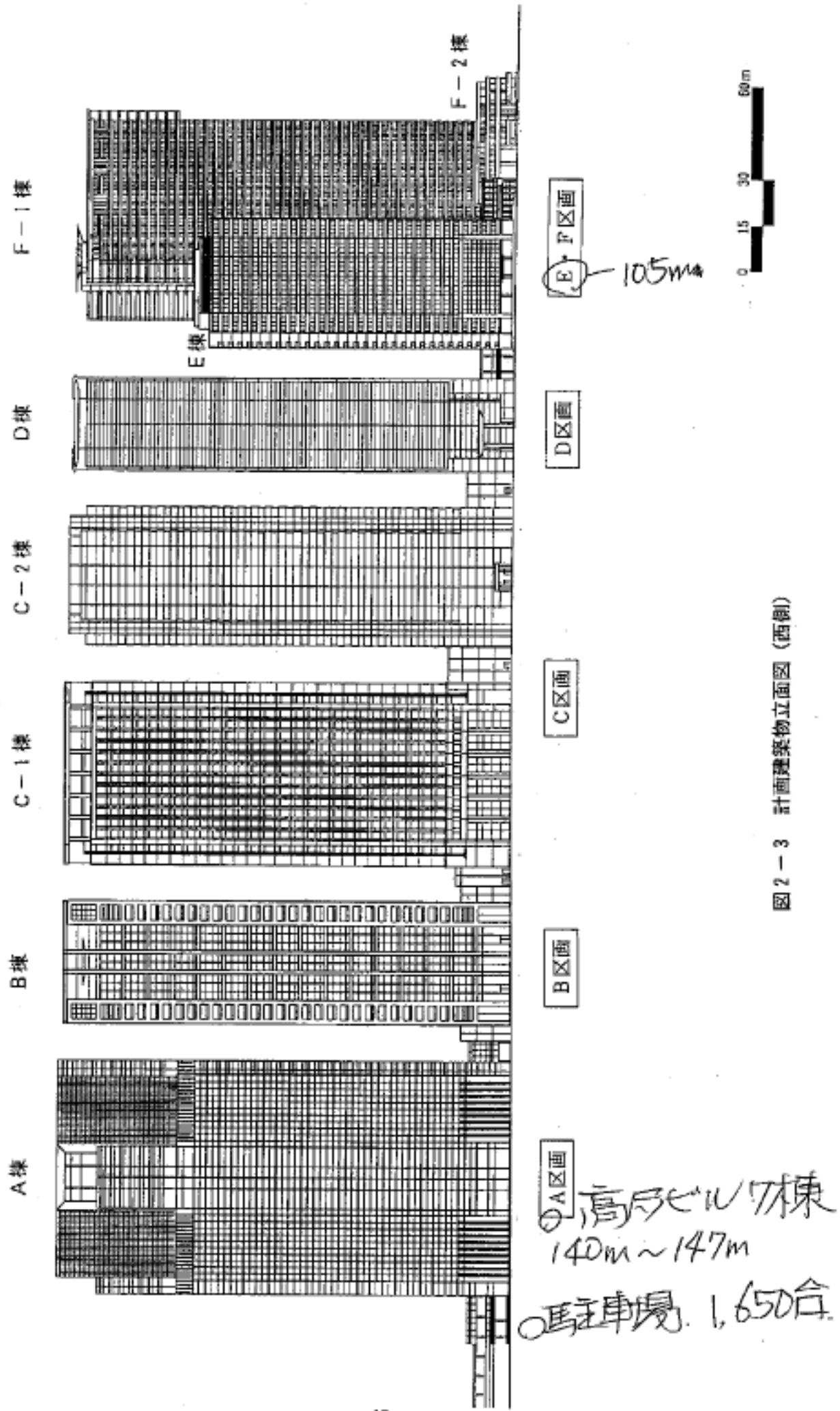


图 2-1-3 計画建築物立面图 (西侧)

(4) 駐車場計画

駐車場は、計画建築物の地下に設けており、駐車場面積（駐輪場面積を含む）約 79,400㎡、駐車台数は約 1,650台である。

駐車場の換気は機械による強制排気方式と自然排気方式を採用し、機械室等は地下に設置する。排気口は機械式 9カ所、自然排気口 7カ所とする。

(5) 自動車動線計画

計画建築物に出入する車両の出入口は、地下車路及び地上出入口を地区へのアプローチ動線として併用する。

(6) 歩行者動線計画

計画建築物への歩行者のアクセスについては、駅前広場デッキからつながる 2階レベルに、スカイウェイの整備を行い、計画地内へ安全に就業者、居住者及び来訪者を導き、周辺地区への安全な通り抜け動線としての機能も確保し、周辺地区へのネットワーク機能をもたせる。

(7) 熱源計画

業務区画については公共空地 1の地下に設けられる品川エネルギーサービス㈱の地域冷暖房施設より熱源の供給を受け冷暖房等を行う。エネルギー源は電気及び都市ガスが併用される予定である。また、計画地内に設けるコージェネレーション施設より発生する排熱は地域冷暖房施設へ売却する。コージェネレーション施設は都市ガスを燃料とする 5,000kW (2,500kW×2基) のガスタービンを採用する計画であるが、NO_x対策としては排熱回収を行った後、還元触媒による脱硝装置を設け排ガスの NO_x 低減化を図る。

住居区画については、地域冷暖房施設からの熱源供給は受けず、熱源には電気及び都市ガスを使用する。

(8) 空調、換気計画

業務区画の空調方式は、主として各階方式とし、ホテル施設については用途毎の計画とする。また、換気方式は強制換気とする。地下部分の換気については、計画建築物周辺に給気・排気口を設置して強制換気を行う。

住居区画の空調方式は原則として共用部は各施設毎に、住居部については各戸方式にて行う。地下部分の換気については、計画建築物周辺に給気・排気口を設置して強制換気と自然換気を併用する。

(9) 給水計画

業務区画で利用する給水は、上水及び中水の2系統とする。上水は公共上水道から供給を受ける。また、資源有効利用の配慮から芝浦水処理センターより中水の供給を受け、「雑用水利用に係る指導指針」（東京都）に基づき便所洗浄等に活用する。

住居区画については、上水は一系統のみで公共上水道から供給を受ける。

(10) 排水計画

業務区画の排水は生活排水と雨水排水を合流し、公共下水道へ排出する。なお、雨水排水の一部は一旦貯留槽に溜め、公共下水道に過度の負荷がかからぬよう計画的に排水する。

住居区画については、生活排水と雨水排水を合流して、公共下水道へ排出する。

(11) 廃棄物処理計画

業務区画の廃棄物は「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」に基づき廃棄物の発生を抑制するとともに、再利用を促進すべく分別回収を行う。建物内に設けた処理施設（集積場）に収集した後、処理業者等へ委託し処理を行う。

住居区画については、廃棄物は建物内に設けた処理施設に収集し、東京都清掃局による回収を行う。

(12) 緑化計画

計画地の緑化は、「東京における自然の保護と回復に関する条例」、「東京都港区みどりを守る条例」及び「品川区みどりの条例」に準拠する。

計画地内の緑地は東側の公共空地1（約7,800㎡）及びその南北に位置する公園2、公園3と一体となるような計画とし、F-2棟の南側には約600㎡の緑地3を設け、計画建築物周辺の緑化と併せ公園2・公園3及び公共空地1との緑のネットワークの形成を図る。

また、植栽は常緑樹と落葉樹を組み合わせ高木、中木、低木を適切に配置し、人々が安らぐ親緑空間を創出し、街並みとの調和を図った計画とする。

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。平成12年着工とし、工事期間は約40カ月の計画である。

表2-4 全体工程表

竣工からの 月数 区分	1年目			2年目			3年目			4年目
	4	8	12	16	20	24	28	32	36	
共通	—————			—————			—————			—————
A区画				—————			—————			—————
B区画	—		—	—————			—————			—————
C区画	—	—	—————			—————			—————	
D区画				—————			—————			—————
E区画				—————			—————			—————
F区画				—————			—————			—————

(2) 工事車両及び建設機械

工事車両が最大となるのは工事開始後13カ月目であり、共通工事の土工事及び一部区画の地下躯体工事中である。工事開始後13カ月目の1日当りの工事車両発生台数は約790台を予定している。

建設機械の稼働に伴うパワーレベルが最大となるのは工事開始後4カ月目であり、山留工事、杭工事及び土工事中である。工事開始後4カ月目の1日当りの建設機械稼働台数は52台を予定している。

2.2.5 環境保全に関する計画等の配慮

本事業は、「東京都環境基本条例」に基づく環境行政の基本となる「東京都環境基本計画」（平成9年3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3月 東京都）、「東京都港区環境基本条例」に基づく居住と都市活動とを持続することが可能な都市としての環境づくりを目指す「港区環境基本計画」（平成8年3月 港区）、平和で活力ある緑ゆたかな住みよいまちの実現をめざした「品川区総合実施計画（第8次）」（平成10年3月 品川区）に示されている方針等を十分に考慮し、表2-5に示すような環境保全上の配慮を行った。

また、工事中については、安全管理を徹底し、排出ガス対策型、低騒音型、低振動型の建設機械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 (1) 環境保全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
東京都環境基本計画	<p>● 土地利用別・地域別配慮の指針</p> <p><土地利用別：住宅地等> ○ 小公園の配置、住宅地の緑化及び緑のネットワーク化により、良好な環境の整備を図る。</p> <p><土地利用別：業務地等> ○ 高層建築物による風害や日影の影響に配慮することともに、施設の緑化などにより良好な景観の保全・創出に努める。</p> <p>○ 地球冷暖房等の環境に配慮した都市施設の整備を進める。</p> <p>○ 駐車場の整備により、路上駐車の手除けに努める。</p> <p><地域別：区部中心エリア> ○ 公共交通機関の整備、駐車対策などにより交通渋滞の緩和を図り、円滑な都市交通を確保する。なお、道路整備にあたっては、環境の保全に十分配慮する。</p> <p>○ ビルなどの施設緑化、屋上緑化など都市緑化を推進する。</p> <p>○ 再開発地域等を対象に、下水処理水をトイレ用水等雑用水として活用を図り、水の循環利用を推進する。</p> <p><地域別：新山の手エリア> ○ ビルなどの施設緑化、屋上緑化、壁面緑化を含め都市緑化を図るとともに、公園緑地を整備する。</p>	<p>計画建築物周辺の緑化植栽により、新たな緑空間を創出するとともに、周辺の公園や緑地とのネットワーク化を図る。</p> <p>ビル風害や日影の影響については、事前に風洞実験や日影図等の作成などによりその影響の程度の把握に努め、植栽が防風対策としても効果的となるよう計画することともに、高層ビルの形状に配慮する。</p> <p>快適な都市環境の創出、省エネルギー、公害防止等の観点から、業務区画では地球冷暖房施設より熱源の供給を受ける。また、コージェネレーション施設を導入し、エネルギー効率の高いシステムを構築する。</p> <p>JR品川駅東口の公共地下駐車場と連結する地下空間を利用した地下車路ネットワークを有効に活用するとともに、地区内需要に見合う十分な駐車場施設を整備し、違法駐車の見逃し、違法駐車による円滑化に寄与する。</p> <p>JR品川駅東口の公共地下駐車場と連結する地下空間を利用した地下車路ネットワークを有効に活用するとともに、地区内需要に見合う十分な駐車場施設を整備し、違法駐車の見逃し、違法駐車による円滑化に寄与する。</p> <p>「東京における自然の保護と回復に関する条例」、 「東京都港区みどりを守る条例」及び「品川区みどりの条例」に基づき、接道部及び空地に緑化植栽を施す。</p> <p>業務区画では、資源有効利用の観点から芝浦水処理センターより中水の供給を受け、「雑用水利用に係る指導指針」に基づき便所洗浄等に活用する。</p> <p>「東京における自然の保護と回復に関する条例」、 「東京都港区みどりを守る条例」及び「品川区みどりの条例」に基づき、接道部及び空地に緑化植栽を施す。</p>
	<p>● 事業活動における配慮の指針</p> <p><建設系事業> ○ 環境への負荷の少ない資材の利用やリサイクルを推進するとともに、廃棄物処理の適正化を図る。</p> <p>○ 熱帯材等の使用を抑制する。</p>	<p>熱帯材の保全のため、工事に使用する型枠材は可能な範囲で非熱帯材型枠を積極的に用いるように努める。</p>

表 2 - 5 (2) 環境保全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
東京都環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築物と周辺の景観との調和を図る。 ○ 施設緑化により緑豊かな空間を創造する。 ○ 断熱材の使用、新エネルギーの利用などにより、省エネルギーを図る。 ○ 低NOx 型や低騒音型建設機械などの使用に努める。 ○ 雨水浸透ますなどの設置により地下水のかん養を図るとともに、建築物による地下水の流動を妨げないように努める。 <p><エネルギー供給事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 天然ガス等の良質燃料の使用に努める。 ○ コージェネレーションシステムなどの熱効率の優れた設備の導入に努める。 ○ 供給設備機器の稼働に伴う、大気汚染、騒音・振動、水質汚濁などの公害の発生を防止する。 <p><商業・業務等></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ビルビットや浄化槽からの悪臭を防止するために、定期的な清掃や適切な維持管理などに努める。 ○ 施設緑化により緑豊かな空間を創造する。 ○ 資源ごみの分別回収、リサイクルなどに努める。 ○ 荷さばき施設の整備に努める。 	<p>計画地周辺は、都心に近い立地を活用した業務機能を中心に、居住機能も併せ持つアメリシティ豊かな環境を形成する複合的な再開発地区として計画されている。計画建築物は地域のランドマークとなるような都市景観を創出する。</p> <p>「東京における自然の保護と回復に関する条例」、「東京都港区みどりを守る条例」及び「品川区みどりの条例」に基づき、接道前及び空地に緑化規制を施す。</p> <p>熱線反射ガラスを使用する。</p> <p>建設工事には、排出ガス対策型、低騒音型、低振動型の建設機械を採用する。</p> <p>透水性舗装等を導入し、雨水の地下浸透を図る。</p> <p>コージェネレーション施設の燃料として二酸化炭素の排出量が少ない都市ガスを用いる。</p> <p>快適な都市環境の創出、省エネルギー、公害防止等の観点から、業務区画では地域冷暖房施設より熱源の供給を受ける。また、コージェネレーション施設を導入し、エネルギー効率の高いシステムを構築する。</p> <p>コージェネレーション施設等の排気口は周辺環境に配慮するため、高層建築物の屋上に設置する。</p> <p>悪臭の発生防止のため「建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱」に基づき処理を行う。</p> <p>計画建築物周辺の緑化施策により、新たな緑空間を創出するとともに、周辺の公園や緑地とのネットワーク化を図る。</p> <p>分別回収を実施し、紙ゴミ類・ビン・カン等は可能な限り再利用に努める。また、「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」に基づきごみの発生抑制に努める。</p> <p>専用駐車場を確保し、本事業による周辺道路への路上駐車が発生しないように努める。</p>

表 2 - 5 (3) 環境保全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
環境保全型 都市づくりガイド	<ul style="list-style-type: none"> ● 周辺環境形成について 	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画建築物周辺の緑化推進により、新たな緑空間を創出するとともに、周辺の公園や緑地とのネットワーク化を図る。
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 緑の創出> <ul style="list-style-type: none"> ○ 広がりのある緑の整備、つながりのある緑の整備、身近な緑の整備 	
	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地利用について 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の有効利用、集約的・連続的な緑化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地の高度利用を推進するとともに、快適かつ緑豊かな空間の創出を図る。
	<ul style="list-style-type: none"> ● エネルギーの有効利用について 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ コージェネレーションシステムの導入 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 快適な都市環境の創出、省エネルギー、公害防止等の観点から、業務区画では地域冷暖房施設より熱源の供給を受ける。また、コージェネレーションを導入し、エネルギー効率の高いシステムを構築する。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄物処理について 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 発生抑制・分別・リサイクルの推進等 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 分別回収を実施し、紙ゴミ類・ビン・カン等は可能な限り再利用に努める。また、「東京都廃棄物の処理及び再利用に関する条例」に基づきごみの発生抑制に努める。
	<ul style="list-style-type: none"> ● 交通・情報関連について 	
	<ul style="list-style-type: none"> < 交通系にかかるとの対策 > <ul style="list-style-type: none"> ○ 駐車場有効利用、徒歩の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公共地下駐車場とつながる地下車路ネットワークの有効活用による駐車場の利用効率の向上、並びにスクワイエィによる歩行者ネットワークの強化等地域住民の利便性を向上させる計画とする。
港区環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 「居住環境都市みなと」のための基本方針 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 恵み豊かな自然の「創造」 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 計画建築物周辺の緑化推進により、新たな緑空間を創出するとともに、周辺の公園や緑地とのネットワーク化を図る。
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市の基調は「循環」 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 計画地内で発生するごみについては分別収集・回収を行い、再資源化を図る。
品川区総合実施計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 活力にあふれた個性あるまち 	
	<ul style="list-style-type: none"> < 市街地整備 > <ul style="list-style-type: none"> ○ 計画的なまちづくりと土地利用の適正化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ゆとりと豊かさの実感できる快適で災害に強い都市づくりを進めるとともに、地域特性に応じた望ましい土地利用を図る。