

## 港南四丁目住宅団地建設事業 評価書の概要

### 1 事業者の名称及び所在地

#### (1) 事業者の名称及び所在地

- 名 称 住友不動産株式会社  
代表者 取締役社長 高島 準司  
所在地 東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号
- 名 称 西武鉄道株式会社  
代表者 取締役社長 戸田 博之  
所在地 東京都豊島区南池袋一丁目 16 番 15 号
- 名 称 日本郵船株式会社  
代表者 取締役社長 草刈 隆郎  
所在地 東京都千代田区丸の内二丁目 3 番 2 号
- 名 称 エスエフ天王洲開発特定目的会社  
代表者 取締役 飯村 忠昭  
所在地 東京都千代田区一番町 27 番地 1

#### (2) 事業代表者の名称及び所在地

- 名 称 住友不動産株式会社  
代表者 取締役社長 高島 準司  
所在地 東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

### 2 対象事業の名称及び種類

- (1) 名 称 港南四丁目住宅団地建設事業  
(2) 種 類 住宅団地の新設及び高層建築物の新築

### 3 対象事業の内容の概略

本事業は、計画敷地約2.4ha内に3棟の高層住宅棟（住宅戸数約2,000戸、最高高さ約142m）及び駐車場約1,300台等を計画するものである。対象事業の内容の概略は、表1に示すとおりである。また、事業の具体化に伴って、延べ床面積、最高高さ、工事予定期間及び供用予定年月について評価書案で示したのから見直した。

表1 対象事業の内容の概略

|             |                            |                |
|-------------|----------------------------|----------------|
| 計 画 地       | 東京都港区港南四丁目 14 番 1 号        |                |
| 敷 地 面 積     | 約 24,200m <sup>2</sup>     |                |
| 延 べ 床 面 積   | 約 275,000m <sup>2</sup>    |                |
| 最 高 高 さ     | 約 142m                     |                |
| 主 要 用 途     | 共同住宅、店舗及び駐車場               |                |
| 住 宅 戸 数     | 3 棟、約 2,000 戸              |                |
| 計 画 人 口     | 約 5,000 人                  |                |
| 駐 車 台 数     | 住 宅 用                      | 約 1,280 台 (地下) |
|             | そ の 他                      | 約 20 台         |
| 工 事 予 定期 間  | 平成 15 年 4 月から平成 18 年 7 月まで |                |
| 供 用 予 定 年 月 | 平成 18 年 8 月                |                |

#### 4 環境に及ぼす影響の評価の結論の概略

地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した項目について現況調査を行い、対象事業の実施が及ぼす環境への影響について予測及び評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論の概略は、表2に示すとおりである。

表2 環境に及ぼす影響の評価の結論の概略

| 項目      | 評価の結論  |
|---------|--|
| 1 大気汚染  | <p>建設機械の稼動に伴う二酸化窒素の最大濃度出現地点、東京水産大学及び区立港南保育園における日平均値の98%値は、0.0813ppm、0.0760ppm及び0.0723ppmであり、いずれも環境基準値(0.06ppm)を上回ったが、本地域は現状においても環境基準を上回っている地域である。付加率は15.7%、7.7%及び1.0%である。また、浮遊粒子状物質の最大濃度出現地点、東京水産大学及び区立港南保育園における日平均値の2%除外値は、0.1017mg/m<sup>3</sup>、0.0996mg/m<sup>3</sup>及び0.0985mg/m<sup>3</sup>であり、最大濃度出現地点において環境基準値(0.10mg/m<sup>3</sup>)を上回ったが、その付加率は3.9%である。</p> <p>工事の実施に当たっては、建設機械による付加率を極力少なくするために、事前に工事作業計画を十分に検討し、建設機械の集中稼動を避け、効率的な稼動に努めるとともに、アイドリングの防止や仮囲いの設置、良質燃料の使用により、周辺の大気質への影響の低減を図る。</p> <p>既存建造物の解体撤去に当たっては、工事現場の周囲に仮囲い(高さ3m、一部は2m)を設置し、必要に応じてシートで既存建造物を囲むとともに、工事現場内に風向風速計を設置し、強風時には散水を実施する等の対策を講じることにより、一般粉じんの周辺への飛散による影響を抑制できる。</p> <p>地下駐車場からの排気に伴う二酸化窒素の最大濃度出現地点、東京水産大学及び区立港南保育園における日平均値の98%値は、全地点とも0.0718ppmであり、環境基準値を上回ったが、本地域は現状においても環境基準を上回っている地域であり、付加率は、全地点とも0.1%未満である。また、浮遊粒子状物質の最大濃度出現地点、東京水産大学及び区立港南保育園における日平均値の2%除外値は、全地点とも0.0984mg/m<sup>3</sup>であり、環境基準値を下回っている。</p> |
| 2 騒音    | <p>建設機械の稼動に伴う建設作業騒音は、敷地境界における最大騒音レベルが77dBであり、指定建設作業の騒音の勧告基準(80dB)を下回る。</p>   |
| 3 振動    | <p>建設機械の稼動に伴う建設作業振動は、敷地境界における最大振動レベルが66dBであり、指定建設作業の振動の勧告基準(70dB)を下回る。</p>   |
| 4 地形・地質 | <p>遮水性・剛性の高いソイルセメント柱列壁(SMW)を採用し、透水性の低い上総層群まで根入れする。山留範囲内の被圧地下水の揚水の際は、必要な排水量を必要な期間だけ実施することと定めるなど、周辺の地下水位及び地盤に与える影響を最小限とする揚水計画を検討し、実施することから、計画地周辺の地盤の変形の範囲は山留壁の近傍に限られその変形量も小さく、計画地周辺の既存構造物は杭打され地盤の安定が図られていること等を考慮すると、土地の安定性は十分に確保できる。</p>   |
| 5 日照阻害  | <p>高層住宅棟により1時間以上の日影が及ぶ範囲は、計画地北西側約400mから北東側約400mの範囲で、中高層の事業系・住居系建築物、戸建住宅及び倉庫等が混在した区域であり、日影規制対象区域には、計画建築物による日影は生じない。</p> <p>なお、日影の及ぶ範囲は東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の規制地域外であるが、その規制値(敷地境界線から10mを超える範囲で規制される日影時間3時間)を準用した場合、主要な地点である計画地直近の都営芝浦第二アパート及び東京税関品川アパート付近(第一種住居地域、容積率400%、高度地区指定なし)の等時間日影は、日影規制地区(第一種住居地域、容積率300%、高度地区指定なし)の規制値の範囲内にとどまる。</p> <p>また、主要な地点での日影の変化は、3地点のうち港南幼稚園地点で現況の日影約10分に対して2時間5分増加する。</p>   |

|        |   |
|--------|---|
| 6 電波障害 | <p>遮へい障害については、計画地南側の距離約 4.0 km、幅約 370mの地上波と、計画地北側の距離約 187m、幅約 206mの衛星放送とに受信障害が予測されるが、地上く体工事の進ちょく状況にあわせて、共同受信施設の設置等の適切な障害防止対策を講じることや、既設の共同受信施設に対して共同受信アンテナの移設、調整及び高性能アンテナへの交換等による適切な対策を講じることにより、影響は解消する。</p> <p>反射障害については、計画地北側の距離約 4.7 km、幅約 470mの地上波に受信障害が生じる可能性があるが、速やかに共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることや、既設の共同受信施設に対して、共同受信アンテナの移設、調整及び高性能アンテナへの交換等による適切な対策を講じることにより、影響は解消する。</p> <p>また、電波障害の発生が予測される地域以外において、計画建築物に起因して電波障害が生じたことが明らかになった場合には、共同受信施設等の適切な対策を講じていく。</p>  |
| 7 風 害  | <p>風環境は、1 地点で現況及び建設後において風環境評価尺度のランク外となるが、この地点は運河上の地点である。その他の地点においては、風環境評価尺度の事務所街に対応するランク 3 以下となる。</p> <p>住居系及び文教系は、一部の地点が風環境評価尺度の事務所街に対応するランク 3 となるが、この地点は運河上の地点である。その他の地点は、風環境評価尺度の住宅街及び公園に対応するランク 2 以下となる。</p> <p>業務系及び歩道は、3 地点で風環境評価尺度の事務所街に対応するランク 3 となるが、これらの地点は事務所街又は事務所街に相当する地点である。その他の地点は、風環境評価尺度の住宅街及び公園に対応するランク 2 以下となる。</p> <p>さらに、防風対策として計画地内の外周部に植栽を施すなど、環境保全のための措置等を実施することから、計画建築物の建設に伴う周辺の風環境は大きく変化しない。</p>  |
| 8 景 観  | <p>計画建築物は、都心地域の限られた空間を有効利用し、都心居住にふさわしい性能と機能を備えた住宅を建設するものであり、当該地域において建ち並びつつある中高層建築物と計画建築物により、「海の景観と都心の都市景観」、「海辺の環境と共生した景観」、「地域のまちづくりや景観づくりとの連携」にふさわしい「広々とした海辺や港とダイナミックな新しいまち」に沿った地域景観特性を形成する。</p> <p>計画地西側の陸域を中心とした眺望の変化は、計画地近くにおいては計画建築物が比較的大きく見えるが、建物の高層化と地域に開かれたオープンスペースの整備により、「地域のまちづくりや景観づくりとの連携」にふさわしい景観構成要素となると考える。また、運河や海側からは、天王洲アイル駅周辺の高層建築物群と一体となった「海の景観と都心の都市景観」、「海辺の環境と共生した景観」にふさわしい「広々とした海辺や港とダイナミックな新しいまち」に沿った景観構成要素となる。</p> <p>圧迫感については、港南幼稚園地点、報知新聞社前バス停付近地点においては形態率に若干の増加はあるが、現状とほぼ同じである。また、計画地西側海岸通り歩道上地点においては、形態率が 23%増加し、さらに圧迫感が生じやすくなる。このため、計画地内の外周部には緑化可能なスペースを確保し、常緑広葉樹の高木・低木を植栽し、計画建築物の足元にピロティ空間をすることにより、圧迫感を和らげていく。</p> |
| 9 廃棄物  | <p>建設発生土については基本的に場外搬出して適切な処理処分を図り、撤去建造物及び計画建物の建設廃棄物については分別を徹底し、再生・再利用を図ることによって廃棄物の減量化に努めるとともに、再生・再利用ができない廃棄物についてはそれぞれの処理処分方針に基づき適切に処理処分を行うことにより、事業者としての責務を果たしていく。</p>   |