

(仮称)赤坂九丁目地区再開発事業 評価書案の概要

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 全国共済農業協同組合連合会  
代表者 代表理事 前田 千尋  
所在地 東京都千代田区平河町二丁目7番9号全共連ビル

名 称 積水ハウス株式会社  
代表者 代表取締役 和田 勇  
所在地 大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号

名 称 富国生命保険相互会社  
代表者 代表取締役 秋山 智史  
所在地 東京都千代田区内幸町二丁目2番2号

名 称 大同生命保険株式会社  
代表者 代表取締役 齋藤 敬  
所在地 大阪府大阪市西区江戸堀一丁目2番1号

名 称 アール・ピー・アルファ特定目的会社  
代表者 取締役 須貝 信  
所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

名 称 アール・ピー・ベータ特定目的会社  
代表者 取締役 須貝 信  
所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

名 称 アール・ピー・ガンマ特定目的会社  
代表者 取締役 須貝 信  
所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

名 称 アール・ピー・デルタ特定目的会社  
代表者 取締役 須貝 信  
所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

名 称 アール・ピー・エータ特定目的会社  
代表者 取締役 須貝 信  
所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

名 称 アール・ピー・イプシロン特定目的会社  
代表者 取締役 須貝 信

所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

名称 三井不動産株式会社

代表者 代表取締役社長 岩沙 弘道

所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

(2) 事業代表者の名称及び所在地

名称 三井不動産株式会社

代表者 代表取締役社長 岩沙 弘道

所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

2 対象事業の名称及び種類

(1) 名称 (仮称) 赤坂九丁目地区開発事業

(2) 種類 高層建築物の新築

3 対象事業の内容の概略

本事業は、赤坂九丁目地区再開発地区計画に基づき、業務、商業、文化、交流、居住等の機能を持った、超高層建築物を含む複合施設を建設するものである。

対象事業の内容の概要を表1に示す。

表1 対象事業の内容の概要

項目	内容の概要
位置	東京都港区赤坂九丁目142-1及び142-4
用途地域	商業地域及び第二種住居地域
対象地面積	約78,400m <sup>2</sup>
建築面積	約30,000m <sup>2</sup>
延床面積	約550,000m <sup>2</sup>
最高建物高さ	約261m
主要用途	業務施設、商業施設、ホテル、共同住宅及び駐車場
住宅戸数	約800戸
駐車台数	約1,210台(住宅居住者用約240台を含む。)
工事予定期間	平成15年10月～平成19年10月 (工期約49か月)
供用開始予定	平成19年11月

4 環境に及ぼす影響の評価の結論の概要

対象事業の実施に伴い発生する、環境に影響を及ぼすおそれのある要因(以下「環境影響要因」という。)及び地域の概況を考慮し、選定した環境影響評価の項目について現況調査を行い、対象事業の実施が環境に及ぼす影響について予測・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論の概要を表2に示す。

表 2 環境に及ぼす影響の評価の結論の概要

項目	評価の結論
<p>1 大気汚染</p>	<p>1 工事用車両の走行            二酸化窒素については、バックグラウンド濃度に工事用車両の走行による付加濃度を加えた環境濃度は 0.063～0.065ppm で環境基準値を上回るが、付加率は 1.6% 以下である。            浮遊粒子状物質については、バックグラウンド濃度に工事用車両の走行による付加濃度を加えた環境濃度は 0.103～0.106mg/m<sup>3</sup> で環境基準値を上回るが、付加率は 1.1% 以下である。            以上から、工事用車両による付加濃度は小さく、工事用車両の走行による影響は軽微であると考ええる。</p> <p>2 建設機械の稼働            二酸化窒素については、バックグラウンド濃度に建設機械の稼働による付加濃度を加えた環境濃度は最大 0.082ppm で環境基準値を上回り、付加率は 26.9% 以下である。            浮遊粒子状物質については、バックグラウンド濃度に建設機械の稼働による付加濃度を加えた環境濃度は最大 0.114mg/m<sup>3</sup> で環境基準値を上回り、付加率は 14.1% 以下である。            建設機械の稼働による付加率が 20% を超える地域は、対象地南側のおおむね外苑東通り上（道路上）に限られ、対象地西側の住宅地では付加率が約 15% 以下、北側の赤坂中学校及び東側の住宅地では付加率が約 10% 以下である。            なお、予測は建設機械が全台数同時に稼働するものとして行ったが、実際の稼働はこの状況を下回るものと考ええる。したがって工事の実施に際しては、事前に施工計画の詳細検討を行い、その結果を工事作業計画に反映させ、建設機械の設置台数の低減及び建設機械の集中稼働を避けるなど効率的な稼働に努めるとともに、できる限り排出ガス対策型建設機械を用いることなどにより、建設機械の稼働に伴う付加濃度の低減に努める。</p> <p>3 関連車両の走行            二酸化窒素については、バックグラウンド濃度に関連車両による付加濃度を加えた環境濃度は 0.062～0.064ppm で環境基準値を上回るが、付加率は 1.1% 以下であることから、関連車両の走行による影響は軽微であると考ええる。</p> <p>4 熱源施設の設置            二酸化窒素については、バックグラウンド濃度に熱源施設の稼働による付加濃度を加えた環境濃度は最大 0.064ppm で環境基準値を上回るが、付加率は 0.1% 以下であることから、熱源施設からの排出ガスによる影響は軽微であると考ええる。</p> <p>5 駐車場からの排気            二酸化窒素については、バックグラウンド濃度に駐車場からの排気ガスによる付加濃度を加えた環境濃度は最大 0.065ppm で環境基準値を上回るが、付加率は 0.6% 以下であることから、駐車場からの排気ガスによる影響は軽微であると考ええる。</p>
<p>2 騒音・振動</p>	<p>1 工事用車両の走行            道路端の最大騒音レベルは、67～72dB(A) であり、騒音に係る環境基準値を上回るが、工事用車両の走行による増加騒音レベルは、1.0dB(A) 以下である。            道路端の最大振動レベル（昼間 42.1～50.2dB、夜間 46.3～48.3dB）は、評価の指標とした都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく日常生活等に適用する規制基準値を下回る。            以上から、工事用車両の走行による影響は軽微であると考ええる。</p> <p>2 建設機械の稼働            敷地境界における最大騒音レベル（76dB(A)）は、指定建設作業に適用する騒音の勧告基準値（80dB(A)）を下回る。            敷地境界における最大振動レベル（65dB）は、指定建設作業に適用する振動の勧告基準値（70dB）を下回る。</p>

3 日 影	<p>計画建物による冬至日の日影時間は、対象地北側の日影規制対象区域で最大2時間程度であり、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における日影規制を満足する。</p>
4 電波障害	<p>計画建物により、一部の地域でテレビ電波受信障害が発生すると予測されるが、計画建物による新たな電波障害が生じた場合には、共同受信施設の改善及び設置等の適切な対策を講ずることから、計画建物による電波障害の影響は解消すると考える。</p>
5 風環境	<p>計画建物の建設による対象地周辺地域の風環境の変化の程度は、ほとんどの地点で現況と同程度の風環境を維持すると考えられる。一部の地点では、強風が出現する頻度が高くなるが、変化後の風環境は住宅地及び公園の用途に対応するランク2、又は事務所街の用途に対応するランク3であり、商業地、業務地及び住宅地が混在した対象地周辺の土地利用の現況を考慮すると、許容できる範囲であると考ええる。</p>
6 景 観	<p>計画建物の高層棟は、日本有数の超高層建築物となり、東京を代表する都心景観の一要素となる。機能が複合された計画建物や歩行者ネットワークの整備により、活力に満ちた景観が形成される。また、檜町公園と一体的に利用できるオープンスペースが整備され、檜町公園の緑を生かした景観が形成される。</p> <p>近景域の眺望地点からは、高層棟は東京の代表的な超高層建築物の一つとして認識され、新たな都心景観が創造される。中景域や遠景域の地点からは、スカイラインを含めた眺望の変化の程度は大きくなく、既存建築物等の現在の景観要素との調和が図られる。</p> <p>対象地至近の一部の地点で、形態率が許容限界値を上回るが、大規模なオープンスペースを整備するとともに、既存道路の拡幅を行い、沿道の植栽や計画建物周辺の緑化に努める計画としていることから、圧迫感の緩和が図られるものと考ええる。</p>