

見解書 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 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 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 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 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 大阪市西区江戸堀一丁目 2 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

三井不動産株式会社は、その他の事業者から委託を受け、開発推進に係る手続きを実施する。

(2) 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略を表1に示す。

表1 対象事業の内容の概略

項 目	計 画 の 概 要
位 置	港区赤坂九丁目142番地
用 途 地 域	商業地域、第二種住居地域
対 象 地 面 積	約 78,400m ²
建 築 面 積	約 30,000m ²
延 床 面 積	約 550,000m ²
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 評価書案について提出された主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

評価書案について、都民等からの意見書 8 件及び事業段階関係区市長（港区長、品川区長、江東区長、渋谷区長、新宿区長、中野区長、杉並区長、練馬区長、西東京市長、東久留米市長及び清瀬市長）の意見が11件提出された。意見等の内訳は、表 2 に示すとおりである。

これらの主な意見の概要とそれらに対する事業者の見解の概要は、表 3 に示すとおりである。

表 2 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民等からの意見書	8
事業段階関係区市長からの意見	11
合計	19

表 3 評価書案について提出された主な意見の概要と事業者の見解の概要

主な意見の概要	見解の概要
1 大気汚染	
子供が集中する施設の環境基準値が、成人を元に作成された従来の基準で評価されている。	環境基準とは、環境基本法に基づき、人の健康を保護し、及び生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準として定めたものであり、成人、子供等を区別なく含めた評価の基準として適正なものと考えます。
2 騒音・振動	
低周波や高周波の環境影響評価がなされていない。赤坂地区は都市再開発において高層建造物が乱立しており、東京都などによる共鳴や反射などの音響学的調査や健康調査が望まれる。	工事中は、周辺に影響を及ぼすような低周波、高周波を発生する工種、工法、機器は採用しない予定です。供用後の低周波発生要因としては、建物屋上に設置予定の冷却塔（クーリングタワー）が考えられますが、機器の選定に当たっては低騒音、低振動型の機器を採用するとともに、必要に応じて防振措置を講じることから、周辺環境へ影響を与えることはないと考えます。
振動調査も地域の地盤等の調査内容が添付されて初めて信頼できるものであるがそれがない。	工事用車両の走行に伴う振動の予測に当たっては、振動の予測式における地盤卓越振動数は現地調査結果に基づいて決定しており、また距離減衰値は、現地調査及び既存資料から、関東ロームに相当する粘土地盤の値を用いています（評価書案資料編p.72参照）。また、建設機械の稼働に伴う振動の予測に当たっては、地盤の減衰定数として、周辺の地盤の状況を勘案しながら、計画地敷地内のボーリング調査結果に基づいて関東ロームに相当する数値を用いて予測を行いました（評価書案資料編p.76参照）。以上のように、振動の予測については現地及び周辺の状況の調査に基づいた予測を行っています。

<p>3 日影</p> <p>本計画では、北側の児童施設のある日影規制対象地区での日影は最大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を満足しているとの見解が示されている。しかしこの条例には、児童公共施設等の集中する地域が考慮されていない。例えば、子供一人当たりが同地域の小学校や公園、児童館などを利用し、帰宅した場合を考慮すると、一人の日影影響は一建築物では評価できないことは明らかである。日影に対する規制は、居住物件における評価がほとんどであるため実情を離れた評価に陥っている。また、成長期において太陽の時間的影響が乏しいとライフサイクルを崩す恐れが考えられ、このことは光と睡眠との関係に対する研究がなされているので検討してもらいたい。</p>	<p>対象地周辺においては、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に基づく日影規制が定められています。</p> <p>東京都環境影響評価技術指針（以下「技術指針」という。）においては、評価の指標として、法令等による基準である上記条例に基づく規制基準を用いることが認められています。</p> <p>このため、本評価書案では、上記条例による日影規制値を評価の指標としました。この日影規制は建築基準法に基づいており、成人、子供等を区別なく含めた評価の指標として適正なものと考えます。</p> <p>そして、本予測、評価では、北側の児童施設のある日影規制対象区域については、計画建物による冬至日の等時間日影図（評価書案p.111）に示したとおり、冬至日における日影時間をおよそ1時間から2時間程度と予測し、それとともに、日影規制を満足していることを示しました。</p>
<p>4 電波障害</p> <p>現状の受信状態が損なわれる場合は、確実な代替地点の選定、並びに施設の建設をお願いしたい。</p> <p>障害に対する適切かつ迅速な対策をお願いいたします。</p> <p>障害が発生すると見込まれた場合には、障害が発生する前に早急なる対処をお願いいたします。</p> <p>建物の建設に合わせて定期的な受信状況調査をお願いしたい。</p> <p>建築状況に合わせて細かい調査及び状況の公開をお願いいたします。</p> <p>現行のアナログ電波のみならず、将来のデジタル波に対しても同様の見解をお願いしたい。</p> <p>建物建設のころには、地上波デジタル放送も考慮に入れていただく必要もあります。</p>	<p>遮蔽^{しやへい}障害の受信状況の調査及び障害対策については、今後の詳細施工工程検討に基づき、工事の進捗^{しんちよく}状況に合わせながら、計画建物に近い範囲から順次進めていく予定です。</p> <p>既存の受信施設に対して計画建物による電波障害が発生した場合は、共同受信施設の設置又は改善、都市型CATV（ケーブルテレビ回線）の導入による対策、既存の受信施設の改善、移動等、地域の状況に応じて適切な対策を講じます。</p> <p>電波障害対策の実施に当たっては、その地域の状況に応じた適切な対策方法を選定し、然るべき時期にケーブルテレビ会社及び個別受信世帯など、対象地域の方々と対策方法についての協議、調整を行わせていただき、その後に障害対策を実施したいと考えております。</p> <p>デジタル放送については、今後定まってくると考えられるデジタル放送の障害の一般的な対応策の状況を勘案しながら、計画建物による新たな電波障害が明らかになった場合には、その時点で適切な対応を図ります。</p>

<p>弊社（ケーブルテレビ会社）のみならず、該当地区一般個別受信世帯においても、適切な告知とその対処方法を提示して頂きたい。</p>	<p>今後、テレビ電波障害の発生が予測される地域につきましては、あらためて本事業の工事の進捗状況^{しんちよく}に応じて障害発生の可能性について精査を行います。その上で、電波障害対策の実施に当たっては、その地域の状況に応じた適切な対策方法を選定し、然るべき時期にケーブルテレビ会社及び個別受信世帯など対象地域の方々と協議、調整を行わせて頂き、その後に適切な対策を講じたいと考えております。</p>
<p>当該建造物によるテレビ電波障害予測図を閲覧し、当社（ケーブルテレビ会社）テレビ電波改善地区の受信点に影響するか照会したところ、当社テレビ電波対策受信点^{しんしんてん}が該当するところがあります。また、予測図範囲ライン近傍でも受信点^{しんしんてん}が多数設置しております。当社に加入しないで、個別アンテナで受信している方もあります。今後の対策についてご協議をお願いします。</p>	<p>計画建物による衛星放送（BS・CS）への受信障害が発生した場合は、速やかに調査を行い、当該地域住民の方々と協議の上、適切な対策を講じます。</p>
<p>計画建物の影響により、衛星放送（BS・CS）の受信障害が発生した場合には、速やかに適切な処置を講じてください。</p>	<p>本区では「CATVの活用」を進めています。対象地域のCATVを利用して、電波障害の解消に努めてください。</p>
<p>本開発事業に伴う電波障害に対する住民要望や相談等を受け付けるための窓口を設置し、周知されたい。 なお、相談窓口の設置期間は電波障害の発生時期が明確でないため、早期に設置するものとし、工事完了後も当分の間は窓口を継続されたい。</p>	<p>本事業の実施による電波障害が明らかになった場合には、既存の都市型CATV（ケーブルテレビ回線）の活用など、地域の状況を考慮し、当該地域住民の方々と協議の上、適切な対策方法を選択し、速やかに対策を講じます。</p> <p>現地事務所には、既に相談窓口を設けており、今後の工事中及び供用後おおむね半年から1年程度は継続して設置します。また、住民の皆様からの要望や相談等に誠意を持って対応してまいります。</p> <p>また、テレビ電波障害が生じる事が予想される事業段階関係地域の皆様に対しては、本年2月に、問い合わせ先を記載した『（仮称）赤坂九丁目地区開発事業「環境影響評価書案」の提出及びテレビ電波障害についてのお知らせ』のチラシを新聞折り込みで配布し、周知を行っています。</p> <p>御質問、御要望等がありましたら、問い合わせ窓口である下記の三井不動産六本木プロジェクト現地事務所にご連絡下さい。</p> <p><問い合わせ窓口> 三井不動産 六本木プロジェクト現地事務所 〒107 - 0052 東京都港区赤坂九丁目7番5号 TEL：03（3746）8857 FAX：03（5770）5362 （10：00～12：00、13：00～17：00 土、日、祝日は除く。）</p>

<p>5 風環境</p>	
<p>風害が及ぼす影響には、各施設等（幼稚園、小中学校、児童館、公園等）の評価が個別にされておらず、風害の評価が正確に確認できない。</p>	<p>風環境の予測では、対象地を中心とした直径約1,080mの範囲を対象とした風洞実験を行っており、風環境の調査地点として209地点を設定しています。この調査地点は対象地周辺の公共児童施設、赤坂中学校、赤坂小学校等の位置にも設けており、現況および建設後の風環境の状況から、各施設の風環境の評価が確認できると考えます。また、これらの施設が位置する風環境は、現況（建設前）および建設後ともに評価尺度の中で最も強風出現頻度が低いランク1（住宅地の商店街、野外レストランに対応する風環境）であり、評価尺度の変化もないことから、本事業による風環境の影響は少ないものと考えます。</p> <p>また、これらの結果から、対象地に近接する学校である赤坂中学校及び赤坂小学校における体育活動、レクリエーション、スポーツについても、本計画建物建設後の風環境は、現況の風環境程度であることから、現状と比較して大きな変化は与えないと考えます。</p>
<p>高層建築物によるビル風と呼ばれる強風は、学校の体育等（特に球技）の授業を妨害し、また子供の遊戯を阻害する。地域社会に学校が開放され、地域住民が行うレクリエーション活動が風害によって中止される。</p>	
<p>各種スポーツの推奨風環境を考慮し、それを列記の上で風環境の評価をしなければ意味がない。</p>	
<p>校庭など屋外で球技等の体育活動が風害によって阻害される。</p>	
<p>6 景観</p>	
<p>本計画のホテル・オフィスA棟と呼ばれる高さ最大261mの建築物は、他の棟に比べて児童施設に近く、圧迫感等の問題がある。しかし景観における概要は主に事業者側の見解の表明に止まっており、新たな都市景観という心情的形容と事業地施設内の眺望という理論的環境評価に乏しい内容である。</p>	<p>本計画建物と北側の児童施設との間には公共空地を設けており、本計画のA棟と、対象地に隣接する赤坂中学校とは約100mの距離を保つなど、圧迫感の低減を図るように努めております。</p> <p>また、景観の予測評価は、技術指針に基づいて行っており、予測事項は、計画建物による地域景観の特性の変化の程度、対象地周辺の代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度、対象地周辺の主要な地点における圧迫感の変化の程度としています。これらの予測手法は、現況と計画建物建設後についての変化が把握できるようフォトモンタージュでの可視領域図の作成による方法を用いるとともに、形態率については、現況の形態率と計画建物による形態率の算定を行っています。</p>
<p>7 その他</p>	
<p>事業系廃棄物の処理に当たっては、決して業者任せにすることなく、そこで働く全ての人への意識啓発を徹底させていただきます。また、各オフィス、各店舗に対し、当該建築物で選任する廃棄物管理責任者に協力するよう周知、徹底させていただきます。</p>	<p>廃棄物処理計画の策定に当たっては、港区との協議及び定められた作成要領に基づく設置届を提出し、適正な対応を行ってまいります。</p> <p>事業系廃棄物は、分別収集の徹底を図るとともに、可能な限り再利用のできるよう分別可能な保管場所を設けます。また、建物管理においては、廃棄物処理への意識啓発及び廃棄物管理責任者への協力を徹底するよう、今後検討をいたします。</p>