

2-282-2

環境影響評価書案に係る見解書

- 芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業 -

平成 23 年 2 月

東京都下水道局
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
大成建設株式会社
ヒューリック株式会社
東京都市開発株式会社

1. 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

1.1 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

名 称：東京都下水道局
代表者：東京都公営企業管理者
下水道局長 松田 二郎
所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

名 称：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
代表者：代表取締役社長 三ツ村 正規
所在地：東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号

名 称：大成建設株式会社
代表者：代表取締役社長 山内 隆司
所在地：東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号

名 称：ヒューリック株式会社
代表者：代表取締役社長 西浦 三郎
所在地：東京都中央区日本橋二丁目 5 番 13 号

名 称：東京都市開発株式会社
代表者：代表取締役社長 赤川 正和
所在地：東京都新宿区西新宿六丁目 6 番 2 号

1.2 代表する事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

名 称：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
代表者：代表取締役社長 三ツ村 正規
所在地：東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号

2. 対象事業の名称及び種類

対象事業の名称：芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業
対象事業の種類：高層建築物の新築

3. 対象事業の内容の概略

本事業は、芝浦水再生センター再構築の一環として実施する下水道施設である雨天時貯留池の建設に併せて、その上部空間を利用し、「環境モデル都市」の核となる環境配慮型の業務・商業系ビルを合築することで、土地の有効利用を図るものである。

事業計画の概要は、表 3-1 に示すとおりである。

工事の完了後の施設運営については、雨天時貯留池は東京都下水道局、熱供給関連施設は熱供給事業者（運営事業者は、現在未定）、業務・商業系ビル（上部ビル）は民間事業者がそれぞれ行う予定である。

表 3-1 対象事業の内容の概略

項目	内容
計画地	東京都港区港南一丁目2番1号 (芝浦水再生センター敷地内)
敷地面積	約 49,500m ²
建築面積	約 8,900m ²
延床面積	約 199,900m ² (雨天時貯留池 ¹ は含まない)
建物最高高さ	約 160m (地上 32 階、地下 1 階)
主要用途	業務・商業施設、雨天時貯留池、熱供給関連施設、 駐車場等
駐車場台数	約 380 台
工事予定期間	平成 23 年度～平成 26 年度
供用開始予定	平成 26 年度

注) 1: 降雨時の雨水(下水)を一時貯留するための施設。(当該地区の下水道は、下水と雨水を同一の管路で水再生センターまで送水する合流式である。「雨水(下水)」とは、降雨時に大量の雨水が管路に流入するため、本来の汚水が相当量希釈されたものである。)ここでは、雨天時貯留池及びそれを維持管理するための機械室を備えた施設を併せて雨天時貯留池という。

注) : 合築とは、利用目的の異なる施設を複合化、併設すること。本事業においては、地下部に公共公益施設である下水道事業の雨天時貯留池及び熱供給事業の熱供給関連施設、地上部に業務・商業施設及び駐車場等からなる民間のオフィスビルを併設する。

3.1 対象事業の目的

本事業の対象となる計画地は港区港南一丁目にある芝浦水再生センター内に位置する。計画地周辺には、都道 316 号日本橋芝浦大森線（旧海岸通り）、区道 242 号があり、最寄りの駅は JR 及び京浜急行の品川駅（計画地南側約 400m）である。

計画地の位置する芝浦水再生センターの地域は、「港区まちづくりマスタープラン」（平成 19 年 4 月、港区）においては、「水辺や緑を感じられる環境と共生した魅力的な複合市街地の形成」が位置づけられている。

また、「品川周辺地域都市・居住環境整備基本計画」（平成 18 年 9 月、東京都）においては、芝浦水再生センター地区は、「環境モデル都市形成」の中核的な役割を担う拠点として、下水道施設の更新と併せて上部利用を含めた空間利用を図る方針が示され、同地域での優先整備地区の一つに位置づけられている。さらに、同計画を受けて策定された「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」（平成 19 年 11 月、東京都）では、「風の道への配慮」、「下水再生水、下水熱等の未利用エネルギーの活用」等の整備方針に基づき、地区内の具体的な整備誘導イメージが示されている（図 3.1-1 参照）。

これらの上位計画を受け、本事業では、下水道施設の都市計画や段階的再構築とも整合を図りつつ、東京の新拠点形成に寄与する魅力的な業務・商業・文化・交流機能の導入、東京湾や高浜運河から吹き込む風を内陸の後背地に送り込む「風の道」の確保や下水道等の再生可能エネルギー活用による環境モデル都市形成、地域の交流拠点ともなる緑豊かなオープンスペースの形成等による魅力と活力にあふれたまちづくりを推進する。

具体的には、本事業は、下水道施設の段階的な再構築である雨天時貯留池の整備に併せて、その上部空間に環境モデル都市の核となる環境配慮型の業務・商業系の高層ビルを合築で整備するとともに、下水道施設の^{ふくがひ}覆蓋を整備することで、風の道の確保に寄与し、地域の憩いの場となる緑豊かなオープンスペースを創出するものである。

注) : 覆蓋とは、水処理施設等を上部利用する目的をもって、水処理施設の上部に設置する構造物をいう。

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

評価書案について提出された都民の意見書及び事業段階関係区長(港区)の意見の内訳は、表 4-1 に示すとおりであり、都民からの意見書の提出はなかった。

事業段階関係区長(港区)の意見の内容及び事業者の見解は、表 4-3(1)～(4)に示すとおりである。

表 4-1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民の意見書	0件
事業段階関係区長(港区)の意見	1件
合計	1件

表 4-2 都民からの主な意見及び事業者の見解

意見の内容		事業者の見解
項目		
なし		

表 4-3(1) 事業段階関係区長（港区）の意見及び事業者の見解

意見の内容		事業者の見解
項目	1 大気汚染	
<p>工事中も供用される港区立芝浦中央公園 A 面について、二酸化窒素等の予測濃度が示されていないため、予測、環境保全措置及び評価を評価書に記載すること。</p> <p>道路沿道の NO₂ の測定現地調査の値について、道路沿道（都道 316 号線）で高い値を示しているが、工事中及び竣工後の車両の走行に関する評価におけるバックグラウンド濃度として一般局の平均値を使用しているため、バックグラウンド濃度の設定についての考え方を整理し、環境保全措置及び評価を評価書に記載すること。</p>	<p>本環境影響評価では、本事業の実施による計画地周辺への影響を予測評価し、環境保全措置を検討し事業計画に反映することを目的としております。</p> <p>しかしながら、工事の施行中も供用される港区立芝浦中央公園 A 面につきましては、一般の不特定多数の利用者があるため、建設機械の稼働に伴う影響の程度について、参考として予測を行い予測結果を評価書に記載いたします。</p> <p>なお、港区立芝浦中央公園 A 面については、工事の施行中にも開放するものであり、工事の施行中の環境保全措置としまして、港区立芝浦中央公園 A 面と工事区域の接する部分に仮囲い等を設置して大気、騒音の影響の軽減を図る計画です。</p> <p>工事の施行中及び工事の完了後における、車両の走行に関する評価に際してのバックグラウンド濃度については、設定方法等を改めて整理し、評価書に記載いたします。</p>	
項目	2 騒音・振動	
<p>工事中も供用される港区立芝浦中央公園 A 面について、騒音、振動等の予測レベルが示されていないため、予測、環境保全措置及び評価を評価書に記載すること。</p>	<p>本環境影響評価では、本事業の実施による計画地周辺への影響を予測評価し、環境保全措置を検討し事業計画に反映することを目的としております。</p> <p>しかしながら、工事の施行中も供用される港区立芝浦中央公園 A 面につきましては、一般の不特定多数の利用者があるため、建設機械の稼働に伴う影響の程度について、参考として予測を行い予測結果を評価書に記載いたします。</p> <p>なお、港区立芝浦中央公園 A 面については、工事の施行中にも開放するものであり、工事の施行中の環境保全措置としまして、港区立芝浦中央公園 A 面と工事区域の接する部分に仮囲い等を設置して大気、騒音の影響の軽減を図る計画です。</p>	
項目	3 日影	
<p>港区立芝浦中央公園 A 面及び将来区民に提供される覆蓋上の緑地について、日影の予測が示されていないため、予測を行い、時刻別日影図及び等時間日影図を示し、環境保全措置及び評価を評価書に記載すること。</p>	<p>本環境影響評価では、本事業の実施による計画地周辺への影響を予測評価し、環境保全措置を検討し事業計画に反映することを目的としております。</p> <p>なお、覆蓋高さにおける冬至日の等時間日影図は、評価書案資料編 p.165～166（自然との触れ合い活動の場）に示したとおりです。時刻別日影図についても、港区立芝浦中央公園 A 面及び将来区民に提供される覆蓋上の緑地において一般の不特定多数の利用者があるため、同様に記載いたします。</p>	

表 4-3(2) 事業段階関係区長（港区）の意見及び事業者の見解

意見の内容		事業者の見解
項目	4 電波障害	
	衛星放送についての障害予測を行っていないため、予測、環境保全措置及び評価を評価書に記載すること。	衛星放送の障害予測については、調査、予測評価を行い予測結果を評価書に記載いたします。
項目	5 風環境	
	<p>建築後、建物南側に防風植栽前の風がランク外となる等強い風が吹くことが予測される地点が出現している。特に調査地点 72 については、防風植栽後に風環境評価尺度についてはランク 3 に改善しているものの、風速比を見ると出現頻度の高い北北西や南西の風について、防風植栽による低減効果が見られない。</p> <p>よって、歩行者や公園利用者の安全、街路樹への影響を考慮し、風対策の検討を行い、更なる風対策の実施とその効果についての検証を評価書に記載すること。また、当該箇所周辺の風環境の検証が可能となるよう事後調査の測定点を設定すること。</p> <p>防風植栽の生育を担保するため、候補となる樹種、植栽場所の根入れの深さと地下躯体等の状況について整理し、十分に生育が見込まれることの検証を評価書に記載すること。また、事後調査報告書において、樹木の生育状況について考察し、管理のあり方等その後の対策について記載すること。</p> <p>将来区民に提供される覆蓋上の緑地や歩行者動線となる高層棟と低層棟の間の経路について、風環境の予測が示されていないため、予測、環境保全措置及び評価を評価書に記載すること。また、高層棟と低層棟の間については予測の前提とした建物形状等を記載し、形状等に変更が生じた場合にはそれによる風環境影響について考察を行い、その検討の経緯を事後調査報告書に記載すること。更に、歩行者動線の風環境の検証が可能となるよう事後調査の測定点を設定すること。</p>	<p>予測評価では、計画地周辺地域が事務所街であり風環境評価結果はランク 3 で許容できるものと考えておりますが、今後、詳細な計画を進めていく中で歩行者等へのさらなる影響の低減措置について検討してまいります。また、事後調査の測定点については、今後、歩行者や公園利用者の安全等が検証可能な地点を検討し、事後調査計画書に記載いたします。</p> <p>本事業の実施にあたり、防風植栽については、樹種、植栽場所の根入れの深さと地下躯体等の状況について整理し、評価書に記載いたします。また、樹木の管理のあり方等についても検討してまいります。</p> <p>覆蓋上の緑地や高層棟と低層棟の間の経路についての風環境の予測結果については、敷地内環境であるため評価書案に記載しておりませんが、ご意見の趣旨を踏まえ、予測の前提とした建物形状の図面と併せ評価書に記載いたします。また、事後調査の測定点については、今後、歩行者動線の風環境が検証可能な地点を検討し、事後調査計画書に記載いたします。</p>

表 4-3(3) 事業段階関係区長（港区）の意見及び事業者の見解

意見の内容		事業者の見解
項目	6 自然との触れ合い活動の場	
	<p>「自然との触れ合い活動の場」として、環境影響評価書案の概要の117ページには、緑地と水生植物が繁茂する水辺空間を整備し、都市部における動物の移動、休息等のための飛び石的な環境として利用されることが期待できるとの予測がされている。</p> <p>しかし、現在の計画では、水辺空間が設置される予定箇所の日照時間は短く、動物の移動、休息等のための飛び石的な環境として利用される可能性については、疑問である。予測を再度検証し、対策とともに検証についても評価書に記載すること。</p> <p>また、生物多様性の保全と創出を目的に設ける生物の生息・生育空間については、港区立芝浦中央公園のビオトープエリアとの連続性に配慮した配置計画を検討し、有効に配置することが必要である。配置及び効果の予測を評価書に記載すること。</p> <p>計画地南側の特別区道第242号線沿いの出入口設置に際しては、既存樹木への影響に十分配慮して計画し、施工すること。</p> <p>覆蓋上の利用については、スポーツレクリエーションの場として効果的に活用されるよう港区と協議を行い、検討すること。</p>	<p>自然との触れ合い活動の場につきましては、覆蓋上を緑地や水辺等をあわせ持つ空間となるように配慮し、今後の事業計画の具体化を踏まえ、評価書に記載いたします。</p> <p>計画地南側の特別区道第242号線沿いの出入口設置に際しましては、今後、道路管理者等と協議し、既存樹木への影響に十分配慮した計画として施工してまいります。</p> <p>覆蓋上の利用については、地域の憩いの場として緑豊かなオープンスペースを整備することを考えています。</p>
項目	7 廃棄物	
	<p>環境モデル都市形成の中核的役割を担う拠点ビル（環境配慮型ビル）として、供用開始に先立ち、廃棄物の再利用率について目標値を設定し、テナント等の関係者へ周知する等の取組を行うこと。併せて、取組内容について事後調査報告書に記載すること。</p> <p>残土の排出の際の土壌の測定データを報告書としてまとめ、区に提出すること。また、事後調査報告書に記載すること。</p>	<p>評価書案 p.305「8.10.3 環境保全措置（2）工事の完了後 予測に反映しなかった環境保全措置」に示したとおり、「港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」に基づき、事業用大規模建築物の所有者に係る再利用計画書を作成し、当計画書において廃棄物の種類に応じた再利用率を明らかにしていくとともに、再利用率の向上に努めてまいります。また、この内容については、テナント等の関係者へ周知する等の取組を行い、併せて、取組内容について事後調査報告書に記載いたします。</p> <p>残土の搬出の際の土壌の測定データにつきましては、受け入れ先の基準に従った調査を行い、その結果を事後調査報告書に記載いたします。</p>

表 4-3(4) 事業段階関係区長（港区）の意見及び事業者の見解

意見の内容		事業者の見解
項目	8 その他	
	<p>品川駅前の特別区道第 243 号（東西方向）及び特別区道第 1135 号線（東西方向）の車両交通の混雑軽減を図るため、工事車両の走行経路の見直し（大型の混入率の高い特別区道第 248 号線及び補 318 を走行する。）を行い、品川駅周辺の交通環境に負荷を与えないこと。</p> <p>品川駅東西自由通路を含む周辺の歩行者環境への影響の緩和について配慮、検討し、対策を講じること。また、将来、品川駅周辺の歩行者空間を改善する場合には費用の一部負担等により協力すること。</p> <p>工事関係車両の経路が幼稚園、小中学校の通学路となっている。必要な箇所に交通整理員を配置するなど、交通安全についての十分な対策を講じること。</p> <p>工事中の公園利用者の安全確保のため、安全な歩行者動線の確保、特別区道 242 号線における歩行者・自転車利用者への安全に配慮した工事車両の出入り口設置などについて、交通管理者の意見を踏まえ、引き続き区と協議を行うこと。また、工事関係車両の整理誘導員の配置等を行うこと。</p> <p>竣工後、公園利用の歩行者動線と関係車両の動線が交わる場所については、整理誘導等の対策を行い、公園利用者の安全確保に万全を期すること。</p> <p>港区立芝浦中央公園 A 面の南側のスロープの改築は、改築中も既存スロープ機能を確保しながら施工すること。</p> <p>近隣では大規模な建築物の周囲で違法な弁当等の路上販売が行われており、周辺住民等から苦情が出ている。周辺飲食店と調整の上、本計画での発生人口に見合う昼食がとれる場を計画地内に確保すること。</p> <p>区では国産材の活用を促進しているので、本件についても国産材の取組を積極的に行うこと。</p>	<p>工事用車両の走行ルートについては、ご意見の趣旨を踏まえ、今後、道路管理者等とも協議し検討してまいります。</p> <p>品川駅港南口からの周辺の歩行者環境への影響については、適切に検討してまいります。</p> <p>工事用車両の出入り・走行につきましては、周辺への安全に配慮してまいります。</p> <p>安全な歩行者動線の確保及び工事用車両の出入口設置などについては、引き続き港区と協議を行ってまいります。また、工事用車両の出入り口には、交通整理員を適切に配置いたします。</p> <p>工事の完了後の関連車両の出入り・走行につきましては、公園利用者等歩行者への安全に配慮してまいります。</p> <p>港区立芝浦中央公園 A 面西側中央部の出入口を確保しています。なお、誘導のために案内看板を設置する予定です。</p> <p>本事業実施による、発生人口に見合う昼食が取れる場については、計画地内に確保する計画としています。</p> <p>本事業の実施に当たり、国産材の活用を図るよう今後検討してまいります。</p>