

287

環境影響評価書案の概要

— 赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業 —

平成22年12月

赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合

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：赤坂一丁目地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 井上 敬子

所在地：東京都港区赤坂一丁目 8 番10号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業

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、東京都港区赤坂一丁目到高層建築物を含む複合施設を整備するものであり、その概要は表3-1に示すとおりである。

なお、本事業は、都市再開発法第11条第1項を根拠法令とする第一種市街地再開発事業により、市街地再開発組合を設立して施行する。

表3-1 事業計画の概要

項 目	計 画 の 概 要
位 置	東京都港区赤坂一丁目 5 番の一部、6 番、8 番、9 番の一部
用 途 地 域	商業地域
計 画 敷 地 面 積	約 16,000 m ²
延 床 面 積	約 168,000 m ²
最 高 建 物 高 さ	220 m
主 要 用 途	業務、住宅、商業、駐車場
駐 車 台 数	337 台
工 事 予 定 期 間	平成24年度～平成27年度（予定）
供 用 開 始 予 定	平成27年度（予定）

注) 本事業計画の概要は現時点におけるものであり、今後、関係機関等との協議等により変更する可能性がある。

4 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施が環境に及ぼす影響について、東京都環境影響評価条例施行規則に定める環境影響評価の項目を対象に、現況調査を行い、地域の特性及び事業計画の内容を勘案して、予測・評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表4-1(1)～(3)に示すとおりである。

表 4-1(1) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
1. 大気汚染	<p>〔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0.076ppmで、環境基準を上回り、付加率は38.5%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0.069mg/m³で、環境基準を下回り、付加率は24.1%以下である。 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する。従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、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、最新の排出ガス対策型建設機械を出来る限り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>〔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0.051～0.065ppmで、環境基準を上回る地点もあるが、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0.056～0.058mg/m³で、環境基準を下回り、付加率は0.2%以下である。 以上のことから、工事用車両の走行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する。</p> <p>〔関連車両^{※1}の走行〕 二酸化窒素については、バックグラウンド濃度に増分開発交通量による付加濃度を加えた環境濃度は0.049～0.064ppmで、環境基準を上回る地点もあるが、付加率は1.9%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増分開発交通量による付加濃度を加えた環境濃度は0.056～0.058mg/m³で、環境基準を下回り、付加率は0.2%以下である。 以上のことから、関連車両の走行による付加濃度は小さく、関連車両の走行による影響は軽微であるとする。</p> <p>〔駐車場の稼働〕 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0.053ppmで、環境基準を下回り、付加率は0.1%未満である。 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0.056mg/m³で、環境基準を下回り、付加率は0.1%未満である。 以上のことから、駐車場の稼働時には環境基準値を下回り、駐車場からの排気による付加濃度は小さく、駐車場からの排気ガスによる影響は軽微であるとする。</p> <p>〔熱源施設の稼働〕 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0.048ppmで、環境基準を下回り、付加率は0.2%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する。</p>

※1：関連車両＝工事の完了後(供用後)に、本事業に出入りする発生集中交通量。

表 4-1(2) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
2. 騒音・振動	<p>〔建設機械の稼働〕 工事区域敷地境界における最大騒音レベル（79dB）は、「指定建設作業に適用する騒音の勧告基準値」を下回る。 工事区域敷地境界における最大振動レベル（69dB）は、「指定建設作業に適用する振動の勧告基準値」を下回る。</p> <p>〔工事中車両の走行〕 道路端の騒音レベル（62.0～75.6dB）は、「騒音に係る環境基準値」を上回る地点もあるが、工事中車両の走行による増加騒音レベルは0.9dB以下である。 道路端の最大振動レベル（昼間：39.8～49.4dB、夜間：35.6～43.3dB）は、「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。 以上のことから、工事中車両の走行による影響は軽微であると考ええる。</p>
3. 日影	計画建物による冬至日における日影時間は、計画地周辺の日影規制の規制対象区域（第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域の一部）において2時間未満であり、日影規制を満足している。
4. 電波障害	計画建物の地上躯体工事の開始時点には、地上アナログ放送は終了し、地上デジタル放送へ移行している予定のため、地上デジタル放送 ^{※2} 及び衛星放送を予測対象とした。 計画建物による反射障害は予測されず、一部の地域でテレビ電波（地上デジタル放送、衛星放送）の遮へい障害が生じると考えられるが、計画建物に起因して新たな電波障害が発生した場合には、CATVの活用等の適切な障害対策を講じ、また、電波障害の発生が予測される地域以外において、計画建物に起因して新たな電波障害が発生した場合には、適切な障害対策を講じ、影響を解消するため、テレビ電波の受信障害は発生しないと考ええる。
5. 風環境	現況においては、計画地から離れた一部の地点でランク3またはランク3を超える風環境（ランク4）が存在するが、計画地周辺では全ての地点がランク1またはランク2である。建設工事完了後（防風植栽実施後）には、一部の地点でランクの変化はあるが、新たなランク3またはランク4の出現は無く、計画地周辺の全ての地点が現況と同じくランク1またはランク2であり、商業地、業務地、住宅地が混在した計画地周辺の土地利用に対応した風環境であると考ええる。 <対応する空間用途の例> ランク1：住宅地の商店街、野外レストラン ランク2：住宅街、公園 ランク3：事務所街

※2：計画建物の地上躯体工事の開始時点には、テレビ電波（地上波）の送信地点が東京タワー（港区）から東京スカイツリー（墨田区）へ移行していると考えられるが、現時点においては、テレビ電波の送信の移行時期、東京スカイツリーからの送信条件が明らかでなく、東京スカイツリーから送信されるテレビ電波の電波障害の影響を予測することができない。このため、テレビ電波の移行時期が遅れた場合を想定し、東京タワーからのテレビ電波の影響を対象とした。

なお、東京スカイツリーからのテレビ電波については、送信時期、送信条件が明らかとなり、電波障害の影響予測が可能となった時点において、本事業の施工工程（工事の進捗状況）や予測に関する国等の方針等を総合的に勘案して、予測が必要と判断された場合には、現況調査及び予測・評価、並びに環境保全のための措置の検討を行い、環境影響評価図書等で明らかにする。

表 4-1(3) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
6. 景観	<p>〔主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度〕</p> <p>計画建物の最高高さ(220m)を考慮すると、工事の完了後には、本事業の高層棟は、周辺において主要な景観要素になり、計画建物を含む周辺の既存建築物・建築物群により構成されるまとまりのあるスカイラインが形成されると考える。</p> <p>計画建物の用途は、業務、住宅、商業等であり、多様な機能を持つ街並みや都市拠点が生み出されると考える。</p> <p>本事業により高層棟の東側の広い空地が緑化されることにより、計画建物(高層棟)とあいまって、にぎわいやゆとりのある街並みが形成されると考える。</p> <p>また、計画地南側道路(区道)に沿った緑道を道路空間と一体となった整備を行い、歩行者ネットワークを確保するとともに、計画地周辺道路に沿った植栽及び計画建物周辺の緑化等が図られる。</p> <p>〔代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度〕</p> <p>近景域の眺望地点からは、計画建物(高層棟)が周辺地域の代表的な新たな超高層建築物として認識される。周辺の既存建築物との統一感や連続性のあるスカイラインの形成、周辺の建築物等との調和に配慮した形態・意匠(例えば、形態・色彩が特異ではない)を図ることにより、景観が大きく変化することはないと考える。</p> <p>中景域や遠景域の眺望地点からは、計画建物(高層棟)が認識されるが、既存建築物と一体となり構成されるまとまりのあるスカイラインを形成し、スカイラインに大きな変化はなく、既存建築物との調和が図られ、景観が大きく変化することはないと考える。</p> <p>〔圧迫感の変化の程度〕</p> <p>計画地周辺の計画建物近接部では、計画建物による圧迫感が生じるが、既に現況で既存建築物による圧迫感を感じやすい状況にある。</p> <p>本事業においては、建築物の外観については、周辺への反射光に配慮しつつ、ガラス等を用いた透明感のある軽やかな表現とし、大きな壁面については分節しスケール感を小さくすることにより、圧迫感の緩和が図られるものと考えられる。</p> <p>また、植樹については、計画地南側道路に沿った歩道と歩道状空地を一体として高木を主体とした緑道の整備、計画地北側及び西側道路に沿った高木や地上部植栽及び高層棟の東側の緑豊かな憩い空間の整備により、計画地周辺道路を利用する歩行者、隣接建築物の利用者に対する圧迫感の緩和が図られるものと考えられる。</p>
7. 史跡・文化財	<p>計画地内には、周知の埋蔵文化財包蔵地があることから、工事の施行前並びに既存建物解体工事と並行して「文化財保護法」に基づき港区教育委員会と協議・調整し、試掘調査を行う。試掘調査の結果に基づき、詳細な遺跡発掘調査を実施し、遺跡の保全措置を図る。</p> <p>以上のことから、埋蔵文化財が適切に保存されると考える。</p>