

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：三井不動産レジデンシャル株式会社  
代表者：代表取締役社長 松本 光弘  
所在地：東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号

名 称：日本土地建物株式会社  
代表者：取締役社長 吉田 卓郎  
所在地：東京都千代田区霞が関一丁目4番1号

名 称：伊藤忠商事株式会社  
代表者：代表取締役社長 岡藤 正広  
所在地：東京都港区北青山二丁目5番1号

名 称：伊藤忠都市開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 辻村 茂  
所在地：東京都港区赤坂二丁目9番11号

名 称：清水建設株式会社  
代表者：取締役社長 宮本 洋一  
所在地：東京都港区芝浦一丁目2番3号

名 称：株式会社ヤナセ  
代表者：代表取締役社長 西山 俊太郎  
所在地：東京都港区芝浦一丁目6番38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：三井不動産レジデンシャル株式会社  
代表者：代表取締役社長 松本 光弘  
所在地：東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号

## 2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 港区芝浦一丁目計画  
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、東京都港区芝浦一丁目に位置する敷地面積約 10,600 m<sup>2</sup>において、共同住宅等を建設するものである。

対象事業の内容の概略は表 3-1 に示すとおりである。

表 3-1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容
所 在 地	東京都港区芝浦一丁目 6 番地
敷 地 面 積	約 10,600m <sup>2</sup>
建 築 面 積	約 4,500m <sup>2</sup>
延 床 面 積	約113,500m <sup>2</sup>
建築物の高さ	約120m <sup>注)</sup>
主 要 用 途	共同住宅
住 宅 戸 数	約1,000戸
駐 車 場	約460台
工事予定期間	平成25年度～平成27年度
供用開始予定	平成27年度

注) 建築物の高さは、塔屋等の部分を含む最高高さである。

## 4 対象事業の目的及び内容

### 4.1 事業の目的

本事業の計画地は港区芝浦地区に位置し、都心に近接した利便性と、運河の水面に恵まれた立地環境にある。

芝浦地区では、「東京の都市づくりビジョン（改定）」（平成21年7月 東京都）、「東京都住宅マスタープラン」（平成19年3月 東京都）、「港区まちづくりマスタープラン」（平成19年4月 港区）等の上位計画の中で、「運河を生かした魅力的な複合市街地の形成、居住機能の強化、水と緑のネットワークの強化」等の方針が示されている（表4.1-1 参照）。

このような背景を踏まえ、本事業では、上位計画の方針に基づき、高層住宅や運河と一体となった緑地・広場等を整備することなどにより、「定住化の促進」、「住環境の向上」、「周辺環境の改善」に寄与することを目的とする。

表 4.1-1 本事業に関連する主な上位計画の方針

<p><b>【東京都の上位計画】</b></p> <p>○東京の都市づくりビジョン（改定）（平成21年7月）          &lt;品川・田町・芝浦の将来象&gt;          ・縦横に巡る運河を生かした水辺の住宅など、魅力的な複合市街地を形成          ・魅力的なデザイン之都心型住宅が立地する都心居住の拠点を形成          ・東京湾からの「風の道」の確保や、緑地、運河等を活用した水と緑のネットワークなどにより、環境負荷を軽減する先進的な環境モデル都市を形成</p> <p>○東京都住宅マスタープラン（平成19年3月）          &lt;住宅市街地整備の方向&gt;          ・居住機能の強化を図る区域          ー 風格と多彩な魅力を備えた居住環境を形成          ー 美しい水辺空間や魅力ある親水空間を備えた複合市街地を形成</p> <p>○東京都景観計画（平成21年4月）          &lt;良好な景観の形成に関する方針&gt;          ・水辺を生かした魅力的な都市空間の創出          ・水や緑と調和した潤いのある住宅地の形成</p> <p>○東京都 運河ルネッサンス（平成17年3月）          &lt;めざすべき将来象&gt;          ・水際緑道整備により遊歩道のネットワークの形成          ・公共用地と民間用地が一体となった水際空間の形成</p> <p>○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）          &lt;芝浦・港南周辺地区等におけるまちづくりの進め方&gt;          ・風の道を活かすため、敷地内の植栽を道路や運河側に配置するなどし、風とみどりのネットワークの形成に配慮          ・後背地への風の通り道を阻害しないよう建物高さの制限・抑制や形状、隣棟間隔を確保          ・水辺を活かしたみどりのネットワークの形成、水辺のスカイラインの統一などにより統一感のある景観を形成          ・まとまりのある緑地空間を形成</p>
<p><b>【港区の上位計画】</b></p> <p>○港区まちづくりマスタープラン（平成19年4月）          &lt;芝浦港南周辺地区のまちづくりの方向性&gt;          ・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</p> <p>○第3次港区住宅基本計画（平成21年3月）          &lt;施策の展開&gt;          ・安全で安心できる住まいの形成          ・快適で潤いのある住環境の形成</p> <p>○港区景観計画（平成21年8月）          &lt;景観形成の基本方針&gt;          ・水と緑のネットワークを強化し、潤いのある景観を形成</p>

## 4.2 事業の内容

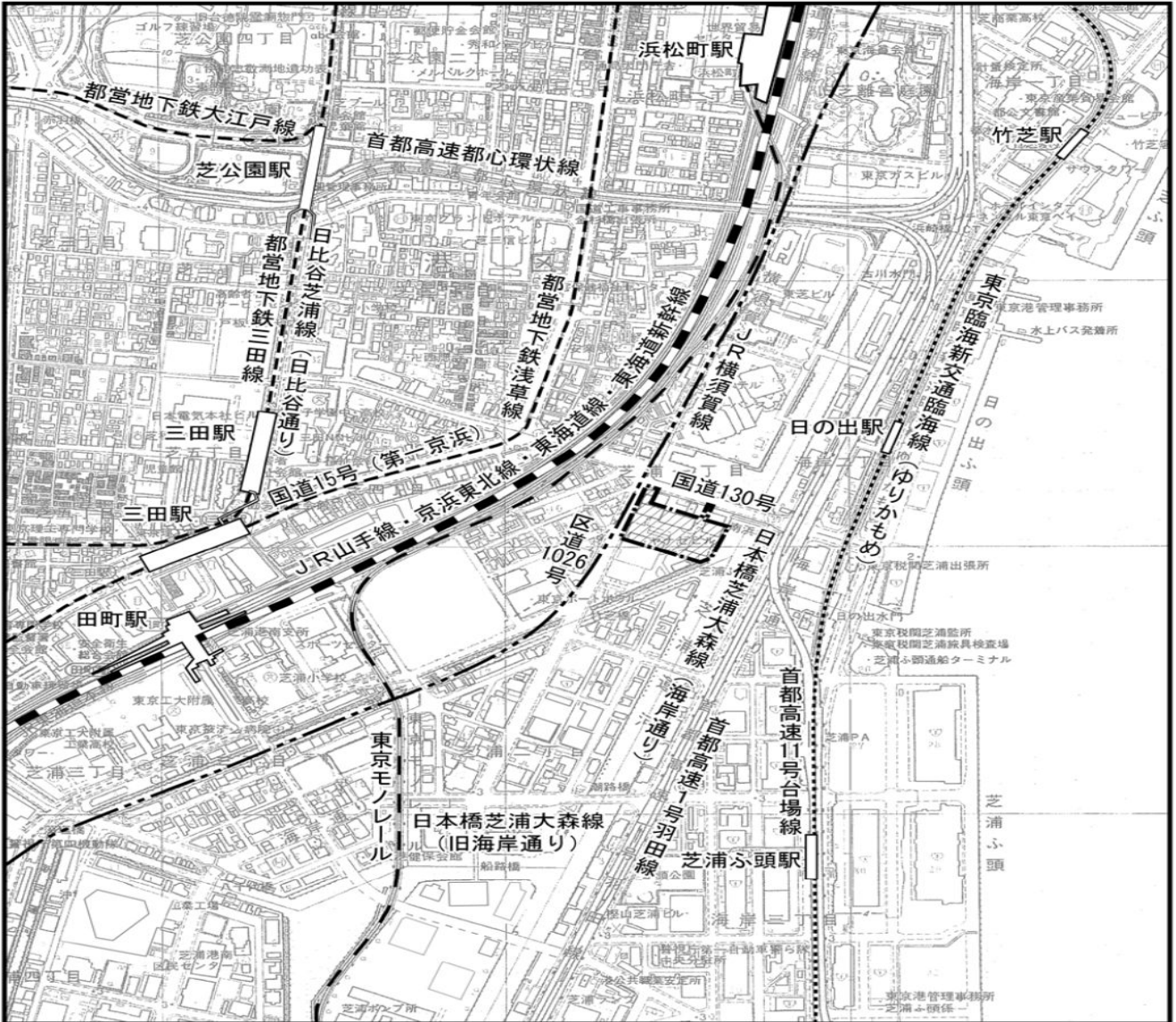
### 4.2.1 位置及び概況

計画地の位置は図 4.2-1 に、計画地周辺の空中写真は写真 4.2-1 に示すとおりである。

本事業の計画地は、東京都港区芝浦一丁目に位置しており、北側には国道 130 号、東側には日本橋芝浦大森線（海岸通り）及び首都高速道路、西側には国道 15 号（第一京浜）が通り、都心及び臨海副都心と連絡している。

最寄り駅は東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）日の出駅（計画地の北東側約 250m）であり、その他、都営地下鉄三田線・浅草線三田駅（計画地の西側約 550m）、J R 田町駅（計画地の西南西側約 650m）、J R 浜松町駅（計画地の北側約 750m）がある。

土地利用としては、計画地内には現在、事務所及び工場（自動車整備工場）が立地している。計画地の北側、西側及び南側には主に事務所、住宅等が、東側の東京湾沿いには主に倉庫運輸関係施設等が立地している。



凡例

- |   |         |   |                       |
|---|---------|---|-----------------------|
|  | 計画地     |  | 駅                     |
|  | JR      |  | 東京モノレール               |
|  | JR (地下) |  | 東京臨海新交通臨海線<br>(ゆりかもめ) |
|  | 地下鉄     |   |                       |

この地図は、国土地理院発行の1万分の1地形図(新橋・渋谷)を使用したものである。

図4.2-1 計画地位置図



## 7 環境影響評価の項目

### 7.1 環境影響評価項目の選定

環境影響評価の項目は、対象事業の内容から判断し、環境に影響を及ぼすおそれのある環境影響要因を工事の施行中及び工事の完了後についてそれぞれ抽出し、さらに地域の概況を勘案して選定した。

環境影響評価の項目の選定手順は図 7-1 に、環境影響要因と環境影響評価の項目との関連は表 7-1 に示すとおりである。

選定した項目は、大気汚染、騒音・振動、地盤、水循環、日影、電波障害、風環境、景観、自然との触れ合い活動の場、廃棄物及び温室効果ガスの 11 項目である。

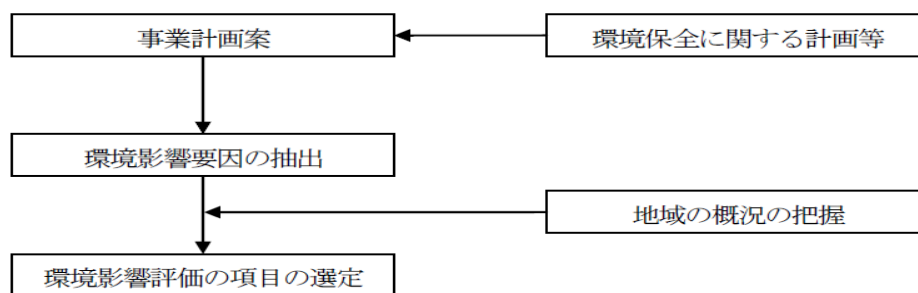


図 7-1 環境影響評価の項目の選定手順

表 7-1 環境影響要因と環境影響評価の項目との関連表

環境影響評価の項目	区 分 環境影響要因 予測する事項	工事の 施行中			工事の 完了後	
		建築物の建設	建設機械の稼働	工事用車両の走行	建築物の存在	関連車両の走行
大 気 汚 染	・建設機械の稼働に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度		○			
	・工事用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度			○		
	・関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度					○
悪 臭						
騒 音 ・ 振 動	・建設機械の稼働に伴う建設作業騒音・振動		○			
	・工事用車両の走行に伴う道路交通騒音・振動			○		
	・関連車両の走行に伴う道路交通騒音・振動					○
水 質 汚 濁						
土 壌 汚 染						
地 盤	・地盤の変形の範囲及び変形の程度	○			○	
地 形 ・ 地 質						
水 循 環	・地下掘削工事等に伴う地下水の水位及び流況の変化の程度	○				
	・地下構造物の存在等による地下水の水位及び流況の変化の程度				○	
生物・生態系						
日 影	・冬至日における日影の範囲、日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度				○	
	・日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度				○	
電 波 障 害	・計画建築物等の設置による遮へい障害及び反射障害				○	
風 環 境	・平均風向、平均風速及び最大風速等の突風の状況ならびにそれらの変化する地域の範囲及び変化の程度				○	
	・年間における強風の出現頻度				○	
景 観	・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				○	
	・代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度				○	
	・圧迫感の変化の程度				○	
史跡・文化財						
自然との触れ合い活動の場	・自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度				○	
廃 棄 物	・建設廃棄物及び建設発生土の排出量	○				
温室効果ガス	・計画建築物の熱負荷の低減、省エネルギーシステムの導入等の環境配慮によるエネルギーの使用の合理化の程度				○	

注) ○：予測・評価を行う必要があると認められる環境影響評価の項目を示す。

## 7.2 選定した項目及びその理由

### 7.2.1 大気汚染

本事業の実施により、大気質の状況に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における建設機械の稼働、工事用車両の走行及び工事の完了後における関連車両の走行に伴う排出ガスの発生が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「建設機械の稼働に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度」、「工事用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度」、「関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度」とする。

予測及び評価の対象物質については、本事業の実施に伴い排出される物質に着目することとし、環境基準が設定されている大気汚染物質のうち二酸化窒素及び浮遊粒子状物質を選定する。環境基準が設定されている大気汚染物質のうち二酸化硫黄及び一酸化炭素については、計画地周辺での現況濃度が環境基準を大きく下回っており、本事業により現況の環境濃度を悪化させることはないと考えられる（「6 地域の概況 6.3 環境項目」(p. 48、49 参照)）。ベンゼンについては、計画地周辺での過去3年間の現況濃度が環境基準の約4割であり、その濃度は横ばい傾向であるため、本事業により現況の環境濃度を悪化させることはないと考えられる（「6 地域の概況 6.3 環境項目 6.3.1 大気汚染」(p. 51 参照)）。また、光化学オキシダント及び微小粒子状物質（PM<sub>2.5</sub>）については、発生源からの排出の状況が明確になっていない。したがって、これらの大気汚染物質については、予測及び評価の対象物質として選定しない。

なお、本事業では、タワー型の機械式駐車場を設置する計画であり、屋内駐車場での自動車の走行距離が短く排出量がわずかであるため、「駐車場の供用に伴う排出ガスの大気中における濃度」については予測する事項として選定しない。

また、本事業の熱源は各住戸及び共用部用の個別熱源であり、大規模な集中熱源は設置しないため、「熱源施設の稼働に伴う排出ガスの大気中における濃度」については予測する事項として選定しない。

### 7.2.2 騒音・振動

本事業の実施により、騒音・振動の状況に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における建設機械の稼働、工事用車両の走行及び工事の完了後における関連車両の走行に伴う騒音・振動の発生が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「建設機械の稼働に伴う建設作業騒音・振動」、「工事用車両の走行に伴う道路交通騒音・振動」、「関連車両の走行に伴う道路交通騒音・振動」とする。



### 7.2.3 地盤

本事業の実施により、地盤の状況に影響を及ぼすおそれのある要因としては、山留壁等の仮設構造物を含む工事の施行中における建築物の建設（地下掘削工事等）及び工事の完了後の建築物の存在（地下構造物等）が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「地盤の変形の範囲及び変形の程度」とする。

### 7.2.4 水循環

本事業の実施により、水循環の状況に影響を及ぼすおそれのある要因としては、山留壁等の仮設構造物を含む工事の施行中における建築物の建設（地下掘削工事等）及び工事の完了後の建築物の存在（地下構造物等）が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「地下掘削工事等に伴う地下水の水位及び流況の変化の程度」、「地下構造物の存在等による地下水の水位及び流況の変化の程度」とする。

### 7.2.5 日影

本事業の実施により、日影の状況に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の完了後における建築物の存在が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「冬至日における日影の範囲、日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度」、「日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度」とする。

### 7.2.6 電波障害

本事業の実施により、電波の受信状況に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の完了後における建築物の存在が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「計画建築物等の設置による遮へい障害及び反射障害」とする。

なお、本事業の工事着工は、地上アナログ放送の停波後となることから、予測対象とする電波の種類は、地上デジタル放送及び衛星放送とする。

### 7.2.7 風環境

本事業の実施により、風環境に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の完了後における建築物の存在が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「平均風向、平均風速及び最大風速等の突風の状況ならびにそれらの変化する地域の範囲及び変化の程度」、「年間における強風の出現頻度」とする。

### 7.2.8 景 観

本事業の実施により、景観の状況に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の完了後における建築物の存在が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「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」、「代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度」、「圧迫感の変化の程度」とする。

### 7.2.9 自然との触れ合い活動の場

計画地は既存工場等となっており、自然との触れ合い活動の場は存在しない。また、計画地周辺には、運河沿いに遊歩道があるが、計画地の存在によって遊歩道の機能は損なわれない。

ただし、本事業の工事の完了後には、計画建築物周りの広場等の公開空地に緑地帯を整備し、運河沿いに周辺住民が自由に利用できる遊歩道を整備することから、自然との触れ合い活動の場が持つ機能が向上することが考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度」とする。

### 7.2.10 廃棄物

本事業の実施による廃棄物の発生の要因としては、工事の施行中における建築物の建設に伴う廃棄物の発生が考えられる。

予測する事項は、地域の概況等を勘案し、「建設廃棄物及び建設発生土の排出量」とする。

なお、工事の完了後における一般廃棄物の排出量については、本事業の用途は共同住宅であり、事業者による管理や抑制等の措置が困難であるため、予測する事項として選定しない。

### 7.2.11 温室効果ガス

本事業の用途は共同住宅であり、工事の完了後において事業者自らが温室効果ガスを排出する行為はないが、住宅の建築時には断熱性能に配慮した仕様の採用及び給湯設備、空調設備等において省エネルギー効果に優れた設備の導入を検討する。

したがって、予測する事項は、「計画建築物の熱負荷の低減、省エネルギーシステムの導入等の環境配慮によるエネルギーの使用の合理化の程度」とする。

### 7.3 選定しなかった項目及びその理由

環境影響評価の項目として選定しなかった項目は、悪臭、水質汚濁、土壤汚染、地形・地質、生物・生態系及び史跡・文化財の6項目である。選定しなかった理由は以下に示すとおりである。

#### 7.3.1 悪臭

工事の施行中における悪臭の影響については、建設機械等からの排気ガスやアスファルト工事等により臭気を発生させる要因はあるが、工事の内容は一般的な掘削工事や建築工事等であり、周辺地域住民の日常生活に影響を及ぼすような著しい悪臭を発生させる要因はない。

また、工事の完了後の施設の用途は住宅等であり、著しい悪臭を発生させる要因はない。なお、各住戸にデスポーザ設備を設置するため、専用の排水処理施設を設置し、公共下水道へ放流するが、デスポーザ設備及び排水処理施設は「デスポーザ排水処理システムに関する取扱要綱」に基づき東京都下水道局が認めたものを設置するとともに、同要綱、「建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱（ビルピット対策指導要綱）」及び「ビルピット臭気対策マニュアル」に基づき適正に維持管理を行うため、周辺地域住民の日常生活に影響を及ぼすような悪臭を発生させるおそれはない。

以上のことから、工事の施行中及び工事の完了後における悪臭は選定しない。

#### 7.3.2 水質汚濁

工事の施行中における掘削工事に伴う排水及び雨水排水等は、沈砂槽等により処理して下水排除基準を満たしたうえで、公共下水道（合流式）へ放流する。また、工事の完了後に発生する汚水及び雨水は、「下水道法」等に基づき公共下水道へ排水する。このため、周辺河川へ直接放流することによる水質汚濁を発生させる要因はない。

以上のことから、工事の施行中及び工事の完了後における水質汚濁は選定しない。

#### 7.3.3 土壤汚染

計画地は、「土壤汚染対策法」及び「環境確保条例」の規定に基づく手続きが完了した更地として、引き渡しを受けるものであることから、「土壤汚染のおそれのない敷地」に該当する。

工事の施行中において、土壤汚染が問題となるような工法は用いない。工事の完了後の施設の用途は共同住宅であり、土壤汚染を発生させる要因はない。

なお、本事業では3,000 m<sup>2</sup>以上の土地の形質変更を行うことから、今後着工前までに「土壤汚染対策法」第4条及び「環境確保条例」第117条の規定に基づく手続きを実施する。

以上のことから、工事の施行中及び工事の完了後における土壤汚染は選定しない。

#### 7.3.4 地形・地質

計画地及びその周辺に特異な地形・地質は存在しない。また、計画地及びその周辺は平坦な地形であり、事業の実施によって土地の安定性に影響を及ぼすような法面は生じないことから、土地の安定性に影響を及ぼす要因はない。

以上のことから、工事の施行中及び工事の完了後における地形・地質は選定しない。

#### 7.3.5 生物・生態系

計画地及びその周辺は既成市街地となっており、注目される種等の分布は確認されてない。計画地及びその周辺は既に市街化が進行しており、本事業の実施により計画地及びその周辺における生物・生態系への影響は小さいと考える。

以上のことから、工事の施行中及び工事の完了後における生物・生態系は選定しない。

#### 7.3.6 史跡・文化財

計画地は明治 14 年から昭和 5 年にかけて埋め立てられた埋立地であり、計画地には法令等により指定された史跡・文化財及び周知の埋蔵文化財包蔵地はない。また、計画地周辺においても、本事業によって影響を受ける史跡・文化財及び周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しない。

以上のことから、工事の施行中及び工事の完了後における史跡・文化財は選定しない。