

見 解 書

—芝浦三丁目共同開発事業—

平成 4 年 7 月

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
日通商事株式会社
太洋日産自動車販売株式会社

1. 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
代表取締役社長 関谷 辰延
住所：東京都千代田区大手町二丁目2番2号

氏名：日通商事株式会社
代表取締役社長 長谷川 泰彦
住所：東京都千代田区外神田三丁目12番9号

氏名：太洋日産自動車販売株式会社
代表取締役社長 西村 孟
住所：東京都港区芝浦四丁目2番19号

1.2 対象事業の名称及び種類

名称：芝浦三丁目共同開発事業
種類：高層建築物の新築

1.3 対象事業の内容の概略

本事業は、田町駅東口地区再開発地区計画の第一段階として、エヌ・ティ・ティ都市開発㈱の旧資材倉庫と太洋日産自動車販売㈱の旧本社社屋との跡地約1.67haに整備計画をたて、共同住宅と業務・商業施設をエヌ・ティ・ティ都市開発㈱、日通商事㈱、太洋日産自動車販売㈱の3事業者が共同で新たに建設するものである。事業の内容の概略は表1.3-1に示すとおりである。

表1.3-1 事業内容の概略

項目	内容		
所在地	東京都港区芝浦三丁目19番、三丁目21番、三丁目22番		
敷地面積	約 16,670 m ²		
延べ面積	約 161,600 m ²		
建築面積	約 6,500 m ²		
用途地域	準工業地域		
主な施設の概要	施設名称	業務施設	住宅施設
	最高高さ	約 150m	約 93m
	最高階数	地上34階、地下4階	地上28階、地下4階
	延べ面積	約 98,400 m ²	約 20,000 m ² (約 180戸)
	主要用途	事務所	共同住宅
	駐車台数	約500台	
その他の施設	商業施設、文化施設、公益施設		
工事予定期間	平成4年9月～平成8年3月		

1.4 評価書案に対する主な意見と事業者の見解の概要

評価書案について、関係区長の意見として港区長から意見が提出された。

港区長からの主な意見とそれに対する事業者の見解の概要は、表1.4-1に示すとおりである。

表 1.4-1 主な意見の要旨と見解の概要

主な意見の要旨	見解の概要
<p>[全般] 大規模建築物等の建設にあたっては、周辺に様々な影響を及ぼすことから、計画地周辺住民や地元商店街等に配慮するとともに、要望や意見を十分尊重し反映されたい。</p>	<p>本事業は、田町駅東口地区再開発地区計画の一環として、定住促進に寄与する共同住宅、業務施設に加えて、田町駅周辺地区の将来動向を踏まえて、この地区に不足している諸機能（商業施設等）を導入し、複合的な「街づくり」の実現を目的としております。</p> <p>また、街区周辺の運河や橋などの景観資源に加え、緑豊かなオープンスペースを配し、街区および街区周辺に良好なアメニティを提供することもあわせて目指すものです。</p> <p>本事業を進めるにあたって、計画地周辺の住民の方々および地元商店街の方々のご意見、ご要望には誠意をもって対応します。</p>
<p>[大気汚染] ① 計画地周辺は、二酸化窒素が環境基準を達成するのに困難な状況下にある。大気質を把握するにあたっては、港区の測定局データを踏まえ、きめ細かい予測・評価をされたい。</p>	<p>① 自動車の走行による大気質の変化の程度の予測は、環境濃度（バックグラウンド濃度）に交通量に基づいて算出した付加濃度を加算して、道路端での濃度とする方法を採用しており、環境濃度としては東京都の一般環境大気測定局である港局の測定結果を用いました。</p> <p>港区の環境総合測定局6局と都・港局における二酸化窒素の年平均値を比較すると、港区の6局の測定結果が都・港局より大きい値を示しています（比較表は33ページに記載）。</p> <p>港区の環境総合測定局6局は主要道路の近傍に位置しており、測定結果には自動車の走行による影響が含まれていると考えられます。</p>

主 な 意 見 の 要 旨	見 解 の 概 要
<p>② 建築物及び施設等に、吹付アスベスト等のアスベストが使用されている場合は、除去工事によりアスベストが周辺に飛散しないよう、適切な措置を講じられたい。</p>	<p>② 既存建物内のアスベスト等の使用の有無を調査した結果、吹付アスベストを約 300 m² 使用していることを確認しました。</p> <p>建物等の解体に先立ち「建築物等の工事に伴うアスベスト飛散防止対策指導要綱・同解説」（東京都環境保全局、平成2年3月）及び「既存建築物の吹付アスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説」（監修 建設省住宅局建築指導課ほか、昭和63年6月）に基づいて処理・処分し、外部への影響が無いよう、監理指導を徹底します。</p>
<p>〔土壌汚染〕</p> <p>計画地は工場の用途に用いられており、土壌汚染の可能性が考えられることから、予測・評価項目として選定しなかった理由について調査結果を踏まえ明示されたい。</p>	<p>計画地内の自動車整備工場用地 8地点、資材倉庫用地 2地点、計10地点の表層の土壌を採取・分析した結果、汚染土壌は確認されませんでした。</p> <p>工事の施工中、薬液注入工法は使用しません。また、工事の完了後は土壌汚染を発生させる要因はありません。</p> <p>以上の理由により、予測・評価項目の対象としていません。</p>
<p>〔風害〕</p> <p>高層ビルによるビル風害の発生が懸念されることから、計画地周辺の陸橋等の地形や、学校等の用途を十分配慮して、植栽等対応策を検討されたい。</p>	<p>本事業は、敷地周辺部に高木（常緑樹）の植栽を施し、隣接する学校を含む計画地周辺へのビル風の影響を少なくするよう配慮しました。特に、前面道路におけるビル風の影響を少なくするため、業務棟をJR線路側に配置し、道路沿いに高木（常緑樹）の並木道を設ける計画としました。</p> <p>陸橋における防風対策は、地形に合わせて盛土・整地して高木（常緑樹）の植栽を施す等、陸橋の架け替え計画をも踏まえ、今後、検討します。</p>

2. 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

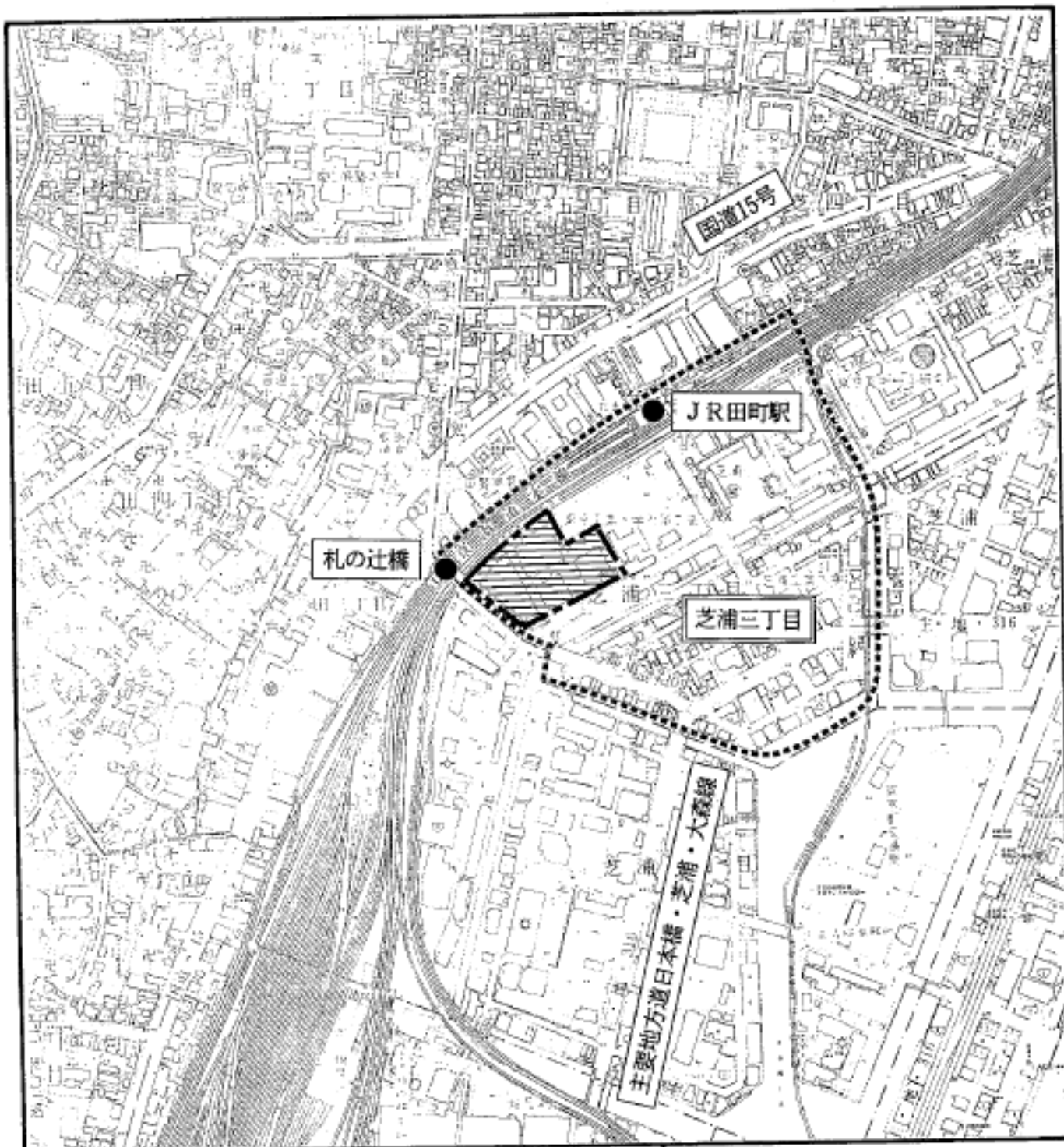
本事業は、田町駅東口地区再開発地区計画の一環として、本事業が土地利用の転換が進む芝浦港南地域の核となるよう、定住促進に寄与する共同住宅、業務施設に加えて、田町駅周辺地区の将来方向を踏まえて、この地区に不足している諸機能（生活利便施設、商業施設等）を導入し、複合的な「街づくり」の実現を目的とするものである。

また、街区周辺の運河や橋などの景観資源に加え、緑豊かなオープンスペースを配し、街区及び街区周辺に良好なアメニティを提供することもあわせて目指すものである。

2.2 事業の内容

2.2.1 位置及び区域

計画地は、図2.2-1に示す港区芝浦三丁目10番、21番、22番にあり、JR線田町駅の南西約200mの位置にある。



凡例

 : 計画地

 : 芝浦三丁目町丁界

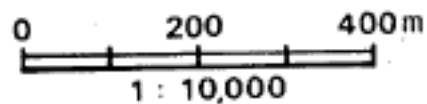


図2.2-1

計画地建物の位置及び区域

2.2.2 事業の基本構想

(1) 開発理念

計画地を開発するに当たり、芝浦港南地区の将来の整備に貢献し、地域の要請に十分応えるため、開発理念を次のとおり定めた。

- ① 「港区芝浦港南地域整備基本計画」に示された基本構想との整合のとれた「街づくり」とし、都市整備に十分貢献する。
- ② 当計画地が21世紀の新しい芝浦港南地域の核となるよう、先駆性・国際性を備え、安全・快適・便利で賑わいとくつろぎ、豊かさのある複合市街地の創出を目指す。
- ③ 近隣生活者を含め、開放された安全な緑豊かな外部空間を十分に配置し、アメニティーを重視した開発を目指す。

(2) 開発方針

計画地は、芝浦港南地域の「玄関口」であり、今後の市街地形成を先導する核となる地区である。このような敷地条件と上記の開発理念に基づき、次のとおり開発方針を設定した。

① 関連都市整備事業への協力

- ・田町駅東口駅前広場整備事業への協力
- ・札の辻橋架け替え事業への協力
- ・前面区道（地区集散道路）の拡幅、整備事業への協力
- ・藻塩橋交差点歩道橋改修事業への協力

② 土地利用

業務・商業・居住機能を主体に、文化や交流、都市余暇機能を併せもつ複合市街地とする。また、住民や就業者の憩いの場となる緑地・広場や快適で安全な歩行者空間を創出する。

③ 災害に貢献する街づくり

広場等のオープンスペース、消防水利設備、備蓄倉庫等の整備を図り、緊急時の地域の防災に貢献する。

④ 都市環境

地域冷暖房システムを導入すると同時に、豊かな緑と水辺を生かした環境を創造し、周辺地区との調和を図る。

2.2.3 事業の基本計画

(1) 配置計画

計画建物の配置計画は図2.2-2に示すとおり、業務施設、住宅施設、商業施設、文化施設、公益施設、共通施設、駐車場により構成する。

施設内容の概要は次のとおりである。

① 業務施設

業務施設は、情報通信の先端技術を駆使した高度情報対応のインテリジェントビルとして、オフィスの生産性を高める機能や快適な環境を備えたビルを計画している。

② 住宅施設

居住性、安全性、快適性を追求した質の高い都心型住宅として、都や港区の定住化促進に配慮した賃貸住宅と一部従業員社宅を計画している。

③ 商業施設

日常の利便性を配慮し、地域の定住化を支える店舗及び遠方エリアからの集客力のある店舗を計画している。

④ 文化施設

約250人程度収容可能な集会施設を計画している。

⑤ 公益施設

地域の環境、防災に貢献するための、地域冷暖房施設、備蓄倉庫、また省資源対策に配慮した中水道施設を計画している。

⑥ 共通施設

一般共通的なスペースとして、共通設備、共通倉庫、ゴミ処理施設、自家発電施設等を計画している。

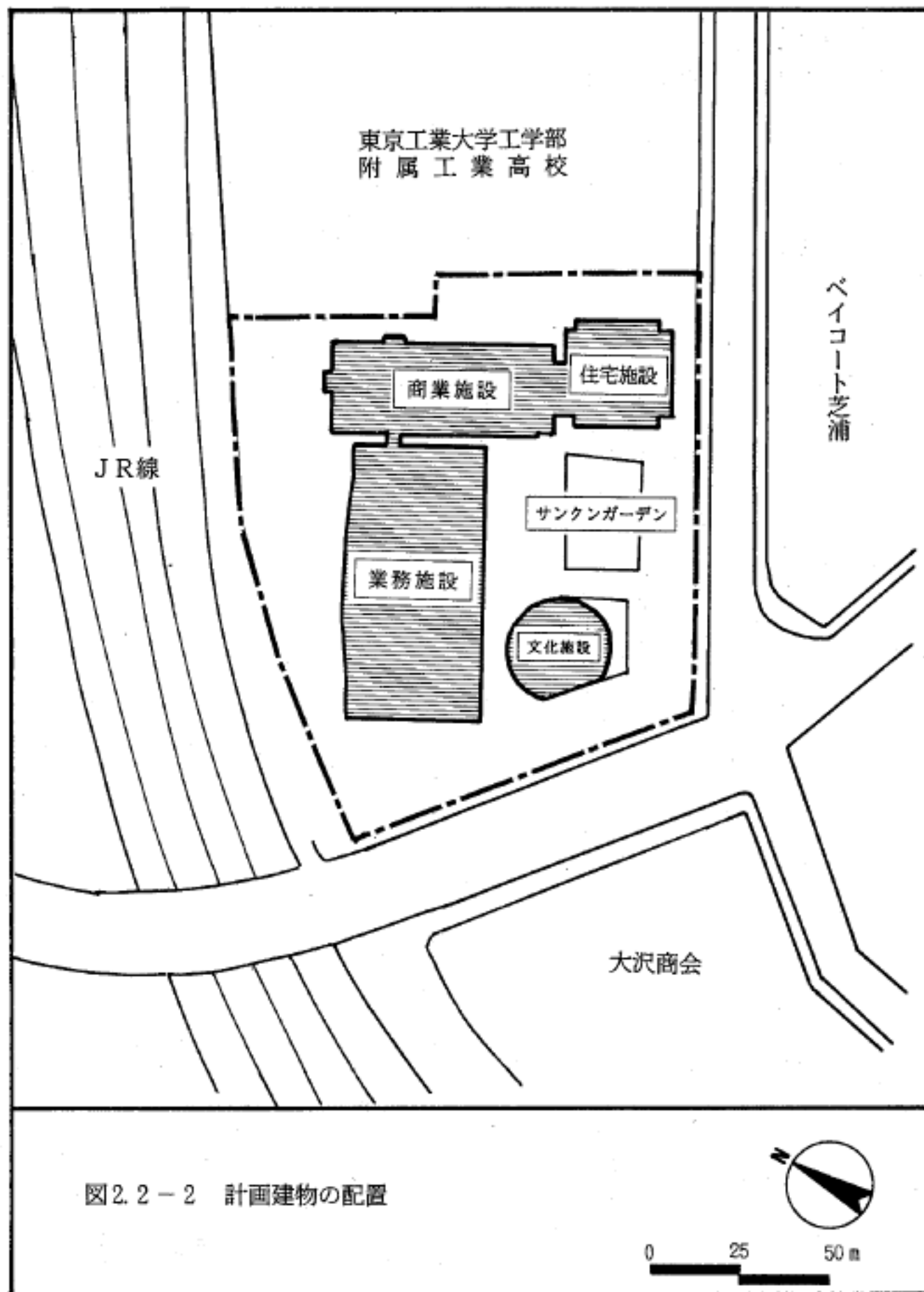


図2.2-2 計画建物の配置

(2) 建築計画

計画建物の概要は、表2.2-1、図2.2-3に示すとおりである。また、計画建物の完成予想図は図2.2-4に示すとおりである。

表2.2-1 計画建物の概要

施設名称	延べ面積 (㎡)	階数	高さ (m)
業務施設	約 98,400	地上34階 地下4階	約150
住宅施設	約 20,000	地上28階 地下4階	約 93
商業施設	約 8,000	地上3階 地下1階	約 24
文化施設	約 600	地上1階	約 15
公益施設	約 3,200	地下4階	—
共通施設	約 9,200	—	—
駐車場	約 22,200 (約 500台)	地下2~ 4階	—
合計	約 161,600	—	—

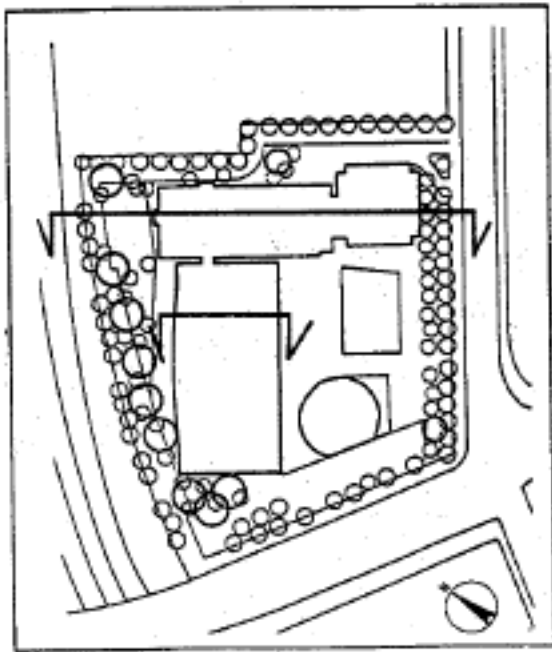
(3) 土地利用計画

本事業の土地利用計画は、表2.2-2に示すとおりであり、計画建物を高層化することにより、計画建物周辺及び内部に有効空地を確保している。

表2.2-2 土地利用計画

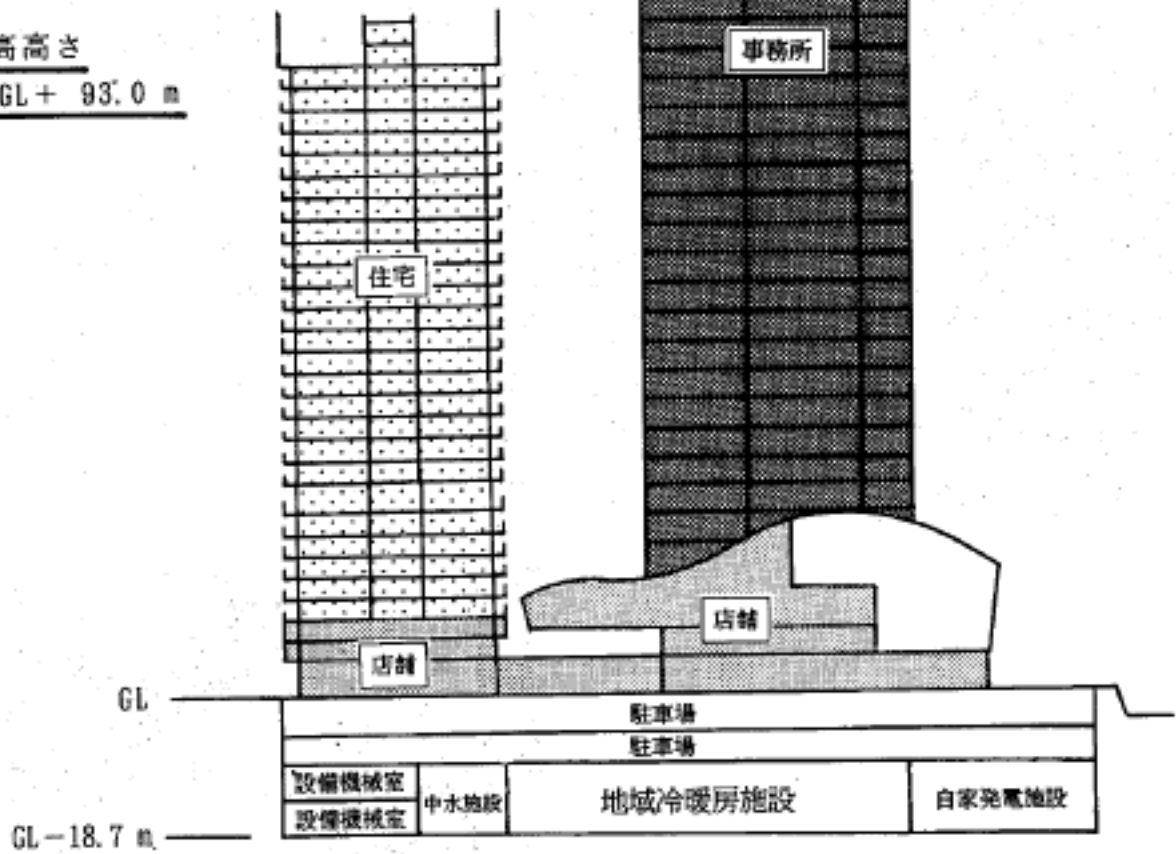
単位：㎡

項目	面積
敷地面積	約16,670
建築面積	約 6,500
屋内外の有効空地	約 9,170



最高高さ
GL + 150.0 m

最高高さ
GL + 93.0 m



凡例

- : 事務所
- : 住宅
- : 店舗

0 25 50 m

図 2.2 - 3 計画建物断面図

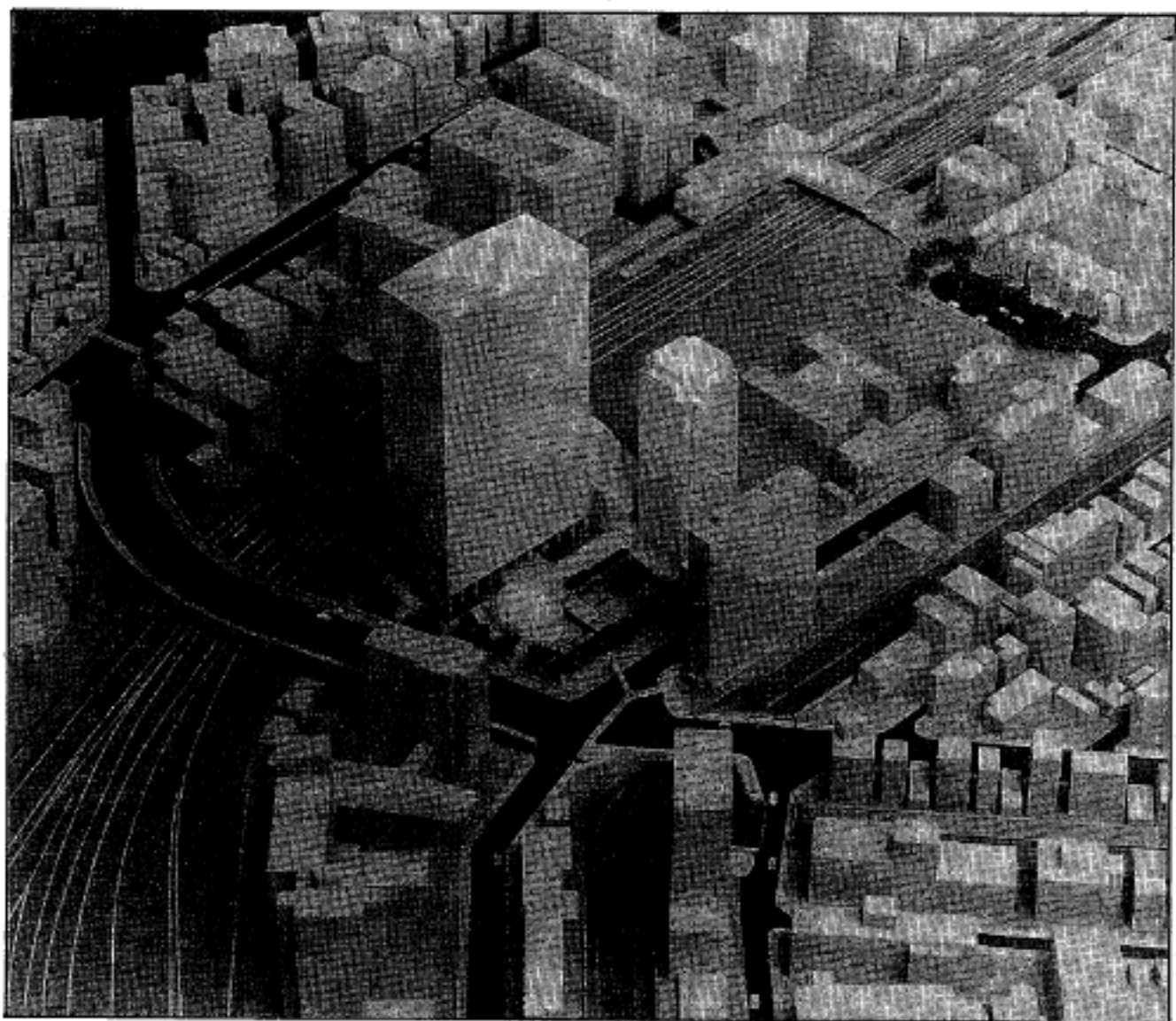


图 2.2 - 4 完成予想图

(4) 交通計画

計画建物への出入り自動車交通量は、施設内容、施設規模により表2.2-3に示すとおり推計した。

表2.2-3 計画建物への出入り自動車交通量

用途	施設規模	交通量(台/日)
業 務	約 98,400 m ²	3,800
住 宅	約 180 戸	100
商 業	約 8,000 m ²	600
文 化	約 600 m ²	—
公 益	約 3,200 m ²	—
共 通	約 9,200 m ²	—
計	—	4,500

注) 文化・公益施設は主に周辺住民による利用を計画しているため、自動車の集中・発生はほとんどないものとする。

(5) 駐車場計画

計画建物の地下を一体化して、駐車場は地下2、3、4階に分ける。駐車台数は合計500台(22,200m²)の計画である。

駐車場の換気は、機械による強制排気方式とする。

駐車場には自動火災報知器、非常用放送設備、非常用照明灯、誘導灯、排煙設備、泡 소화設備等の設置による火災防止対策を講じ、安全に対しては十分配慮する。

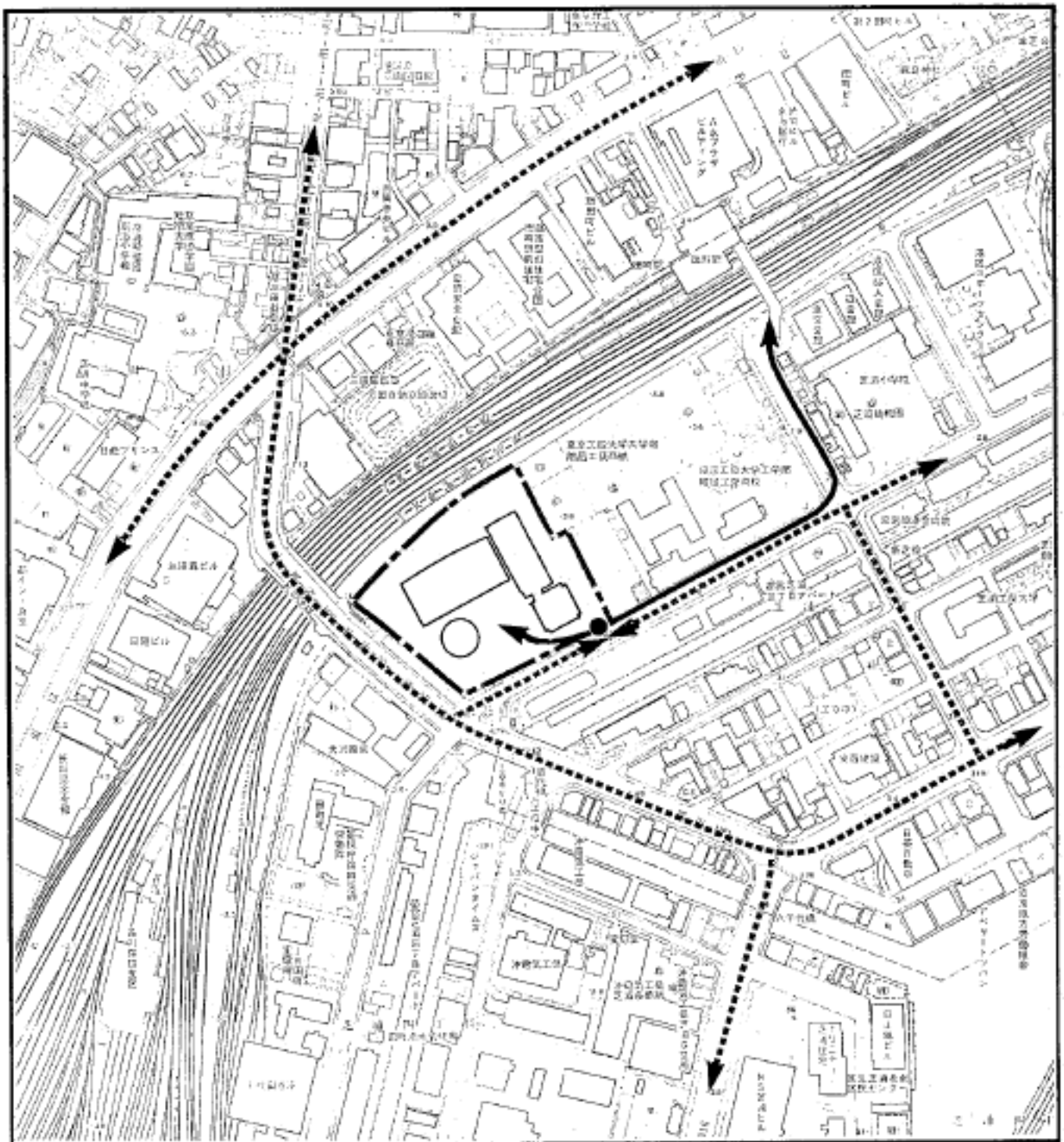
(6) 動線計画

計画建物に出入りする車両の出入り口及び出入り方向は、図2.2-5に示すとおりである。

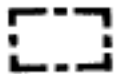
(7) 設備計画

① 地域冷暖房設備

計画地内に都市ガスを熱源とした地域冷暖房施設を計画している。地域冷暖房施設は商業施設の地下に設置し、冷水及び蒸気を各施設に供給して空調、給湯を行う。なお、供給地域等については関係機関と協議のうえ設定する。



凡例



: 計画地



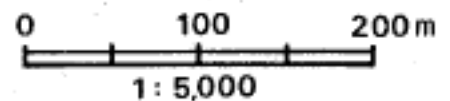
: 駐車場出入口



: 自動車動線



: 歩行者動線



1: 5,000

図2.2-5 動線計画

② 給水・排水設備

計画地で使用する給水は、上水及び中水の2系統とする。上水は公共水道より給水を受ける。中水は業務施設の生活排水の一部を中水処理装置（処理方式：膜処理、処理能力：340 m^3 /日）により再生したものを利用する。また、貯留槽にためた雨水も散水に利用する。

給水方式は高置タンクによる重力給水方式とポンプ加圧方式の併用とする。

再生利用以外の生活排水、余剰雨水は合流し公共下水道に放流する。

厨芥生ゴミ処理においては、ディスポーザー設備は使用しない。

③ 電気設備

特別高圧にて受電し、地下階に受変電室を設ける。また、ガスタービン発電機により電気をつくる自家発電施設を地下階に設置し、これにより一部を賅う。

④ 空調換気設備

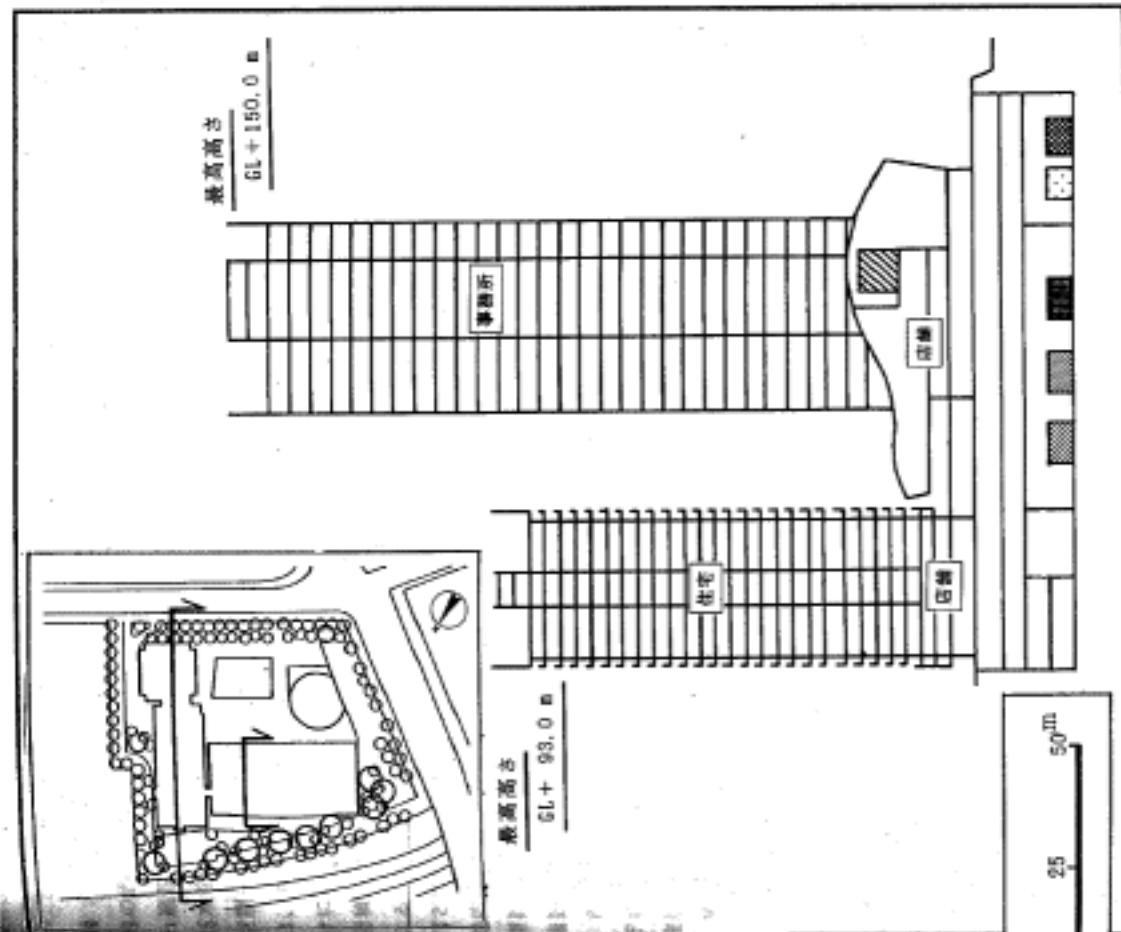
空調は各階毎とし、各階便所、湯沸室等には排気ファンを、地域冷暖房施設室、機械室、駐車場等には給排気ファンを設けて換気する。

中水施設室の排気については活性炭吸着処理をして排出する。なお、地下部分の換気のため、換気塔を建物周辺に3ヶ所配置する。

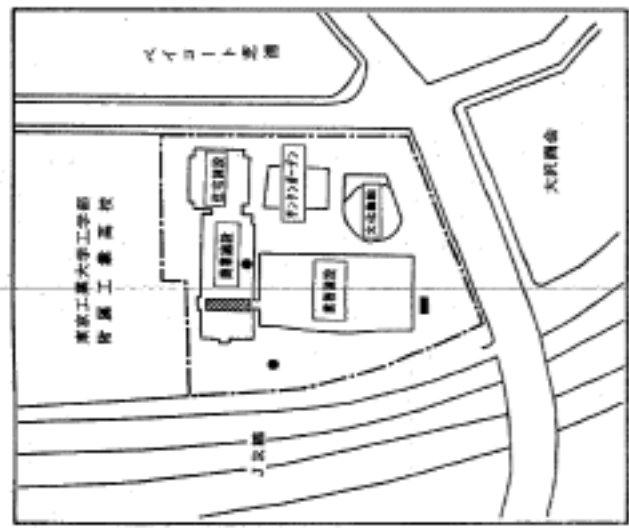
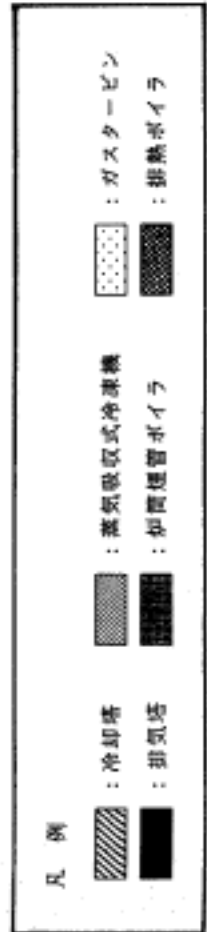
計画建物における設備計画は図2.2-6に、地域冷暖房及び自家発電施設の施設諸元は表2.2-4に示すとおりである。

表2.2-4 地域冷暖房及び自家発電施設の施設諸元

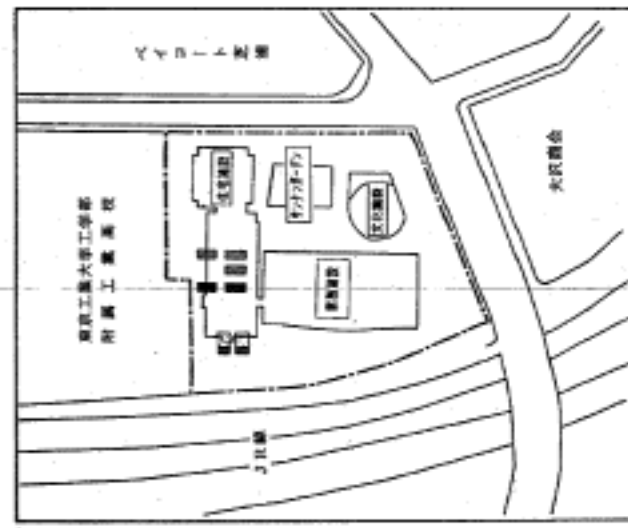
施設	使用燃料種別	燃料使用量 (Nm^3 /時)	排出ガス量 (Nm^3 /時)
地域冷暖房	都市ガス 13A	1.152	16.880
自家発電	都市ガス 13A	780	15.900



主要設備機器配置



主要設備機器配置 (屋外)



主要設備機器配置 (地下4階)

名称・形式	設置階	容量	台数	
相模冷凍機房施設	蒸気吸収式冷凍機	1250RT	2	
	炉筒煙管ボイラ	800RT	1	
自家発電機施設	伊勢煙管ボイラ	127/日	1	
	冷却塔	7.27/日	1	
	商業棟 屋上	6600T	5	
自家発電機施設	ガスタービン	B4階	11000KW	2
	排熱ボイラ	B4階	3.4T/日	2

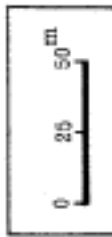


図2.2-6 設備計画

(8) 緑化計画

計画地の西側、札の辻橋沿いの緑地は、森と水をテーマとして都市に憩いを与える施設を設け、北側、JR線路沿いの緑の広場及び敷地内通路には、低木、高木をバランスよく配した構成として、水と緑を生かしたアメニティの高い空間を創造する。

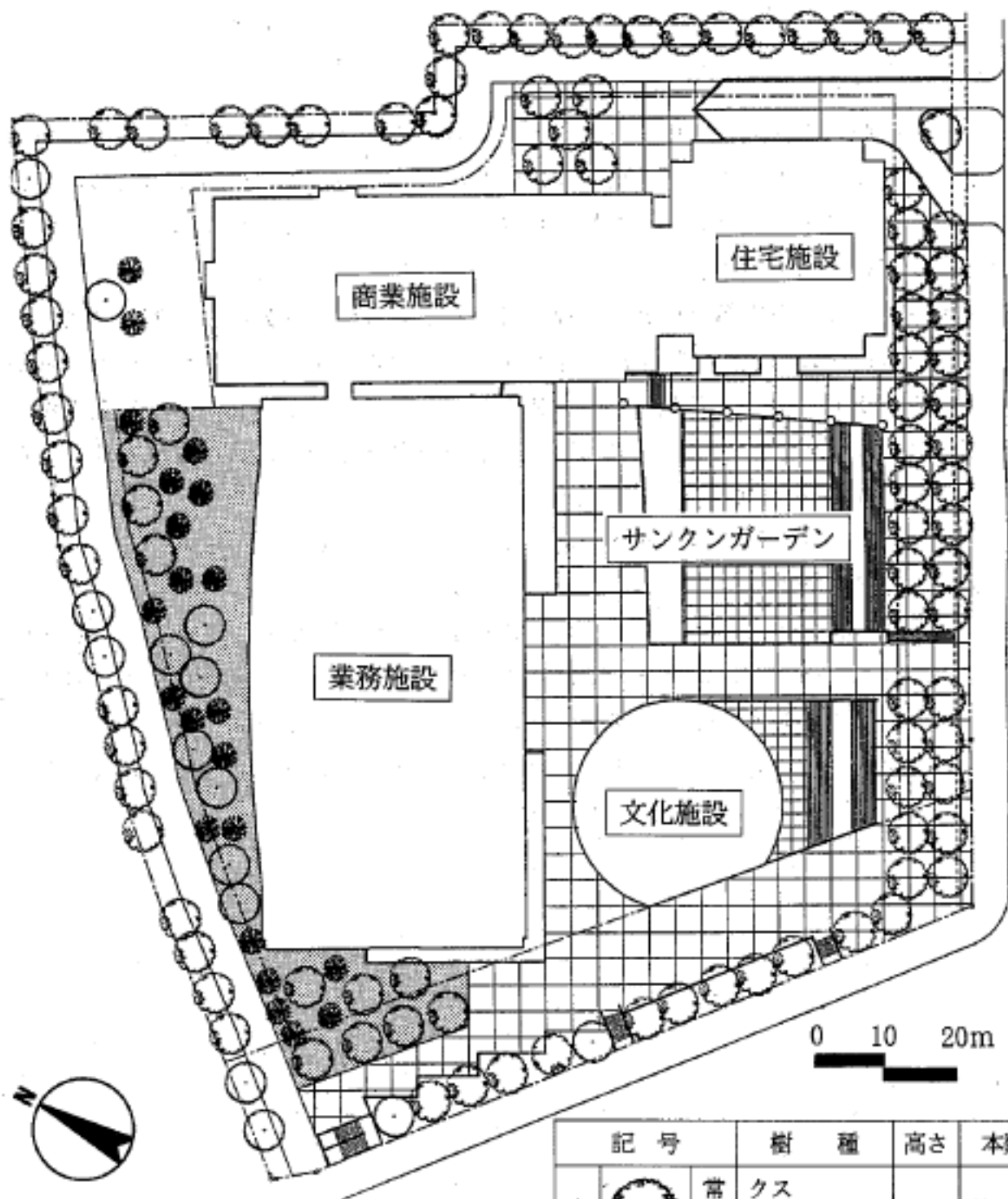
緑化は、東京都及び港区の緑化指導に準じ、敷地境界のうち道路に接している部分について、70%以上を緑化（接道緑化）するとともに、敷地面積から建築面積を差し引いた残り面積の30%以上を緑化し、高木の常緑樹を中心に配置することにより、風害防止及び景観保全を図り、周辺環境と調和のとれる計画とする。

計画地内の緑地の位置は、図2.2-7に示すとおりである。

(9) ゴミ処理計画

業務施設等で発生するゴミは、処理室へ収集し、厨芥ゴミは一時冷蔵庫に貯留し、他のものは可燃、不燃、再生資源ゴミに分類してコンテナ、容器等でそれぞれの指定場所へ搬出する。

住宅施設で発生するゴミは、処理室で可燃、不燃ゴミに分類し貯留容器に収集後、東京都の処理車に引き渡す。



	記号	樹種	高さ	本数
高木		常緑 クス シラカシ タブ	8 m	約95本
		落葉 ケヤキ アキニレ カツラ	8 m	約15本
中木		落葉 ハナミズキ ヤマボウシ モミジ	3 m	約20本
地生え		アイビー ツツジ サツキ ササ類 リュウノヒゲ	各種類を混植 で、㎡あたり 10本または10 株程度	

図2.2-7 緑化計画

2.2.4 工事の概要

(1) 工事工程の概要

本計画の全体工事工程は表2.2-5に示すとおりであり、解体工事を含め42ヵ月を予定している。

表2.2-5 工事工程表

着工からの 月数 工程																																
	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42											
解体工事	■																															
山留工事				■																												
掘削工事							■																									
躯体工事												■																				
仕上工事																	■															
外構工事																							■									

(2) 工事計画の概要

準備工事として、計画地の周囲を第三者への危険防止のため、遮音壁を兼ねた鋼板パネル（高さ3m程度）で囲い、作業エリアを区画する。

① 解体工事

1) 既存建物地上部解体

既存建物の外部全周に防音パネルを取り付けた足場を設置し、地上より油圧破砕機、油圧ショベル、ジャイアントブレーカ等の解体用建設機械にて順次解体する。鉄骨の解体には、補助的にクレーン車を用いる。

2) 既存建物地下部解体

路床、1階床コンクリート盤、建物基礎及び建物支持の基礎杭の解体は、油圧破砕機等の解体用建設機械で撤去する。

② 山留・支持柱工事

地下部分の掘削工事に先立ち、工事中の地下水の流入や土砂の崩壊を防止するため、遮水性の高い連続柱列山留壁、並びに構造躯体を支えるための支持柱を設置する。

③ 掘削工事

掘削工事は第1次掘削から第4次掘削まであり、第1次掘削は地表面の浅い部分を油圧ショベル、ブルドーザにて直接掘りを行う。第2次掘削以降は深い部分の工事であり、ブルドーザで掘削した土を1階コンクリート床に設置したクラムシェルによりダンプトラックへ積み込む方法で、支持基盤まで掘削する。掘削土量は約 232,000 m^3 である。なお、工事中の雨水、洗車水等については沈砂槽を設け、排水の水質基準以下として公共下水へ排水する。

④ 躯体工事

躯体工事には鉄骨工事と鉄筋コンクリート工事がある。鉄骨工事はタワークレーンにて建て方を行い、鉄筋コンクリート工事は地下部分を1階から下部へ、地上部分では2階から床デッキプレートにコンクリートを打設する方法で順次上部へ施工する。鉄骨重量約26,000 t、鉄筋重量約13,000 t、コンクリート量約 100,000 m^3 である。

⑤ 仕上・設備工事

外装仕上げのカーテンウォールはタワークレーンを使用して揚重し取り付ける。内部仕上げ材、設備機器・配管類は仮設用エレベーターを使用して揚重し施工する。屋根については無煙無臭性のアスファルトを使用し、屋上で溶解し施工する。

⑥ 外構・植栽工事

植栽等の外構工事は油圧ショベル、トラッククレーンを使用し、舗装は転圧ローラーを使用して施工する。

(3) 工事用車両

工事用車両台数のピークは、工事開始後27ヵ月目である。工事用車両台数は一日あたり大型車 308台、小型車62台、計 370台の運行を予定している。

(4) 建設機械

工事に使用する主な建設機械は表 2.2-6 に示すとおりである。

工事の最盛期は、工事開始後 9ヵ月目で山留工事、支持柱工事の実施期間にあたる。

(5) 建設廃材等の処分

解体工事で発生する建設廃材（コンクリート：約13,000 m^3 、鉄筋：約1,200 t、鉄骨：1,500 t）や杭工事で発生する汚泥は、都道府県知事の営業許可を得た産業廃棄物処理業者に委託し、適切に処理する。

表 2.2 - 6 主な建設機械（工事用車両を除く）

工 種	特定建設作業及び指定建設作業に係る建設機械	その他の建設機械
解体工事 （地下部及び地上部）	ジャイアントブレーカ 油圧コンクリート破碎機 油圧ショベル コンプレッサー	クローラクレーン ジェネレーター
山留工事	掘削機 油圧ショベル	クローラクレーン ジェネレーター SMW機
土工事	油圧ショベル ブルドーザ クラムシエル	
鉄骨・鉄筋コンクリート工事 仕上工事		クローラクレーン タワークレーン
外構工事	油圧ショベル ブルドーザ	

2.2.5 環境管理に関する計画等への配慮

(1) 上位計画に対する配慮

① 東京地域公害防止計画

都市地域における大気汚染防止の観点から、大気汚染物質の発生源、発出量の削減に配慮した。

② 東京都環境管理計画

- ・土地利用にあたり、建物の配置、形状に配慮した。
- ・業務機能と住宅機能をそれぞれ高層棟にまとめ、有効なオープンスペースや緑道を効率良く確保した。
- ・各種公害対策処理施設を設け、公害の低減に配慮した。

③ 港区芝浦港南地域整備構想

居住と業務の場が調和するよう、それにふさわしい緑のネットワーク、水のネットワーク、コミュニティスペース等、アメニティ施設の確保に配慮した。

(2) 計画上の環境保全対策

① 大気汚染防止対策

地域冷暖房施設を設置し、大気汚染物質の発生量の低減に配慮した。

② 騒音・振動、低周波空気振動防止対策

計画建物に設置する設備機器類は低騒音、低振動型の機器を採用するように努め、また極力防音・防振措置を講じる。

③ 日照阻害防止対策

計画地周辺への影響を低減するため、建物の配置・形状に配慮した。

④ 電波障害防止対策

業務施設の高層建物については、電波到来方向（東京タワー）に対し、外壁面を曲面（半径約 300m）として反射障害の影響を低減するように配慮した。

⑤ 風害防止対策

計画地南側道路沿い、西側札の辻橋沿い及び北側JR線路沿いには、常緑樹（広葉）の高木（樹高8m）を6～7m間隔で列植し、強い風の影響を和らげるように配慮した。

⑥ 景観保全対策

計画地の周囲には、高木の常緑樹を中心に植栽し、近傍、近景における計画建物の視覚的圧迫感を緩和するように配慮した。

(3) 工事中の環境保全対策

本工事の施行に当たっては、次の対策を講じることにより周辺地域の環境保全に努める。

- ・保安、安全管理の徹底
- ・低騒音、低振動型建設機械及び工法の採用
- ・適切な運搬手段の選択
- ・工事用車両の安全走行及び走行ルートの特制
- ・散水等による粉塵の発生防止