



発行 東京都

目次

4

告示

○東京都環境影響評価条例による見解書……………
……………(環境局総務部環境政策課)…

告示

●東京都告示第百三十一号

東京都環境影響評価条例(昭和五十五年東京都条例第九十六号)第五十五条第一項の規定に基づき、(仮称)芝浦一丁目建替計画について、環境影響評価書案に係る見解書の提出があったので、同条第二項の規定により、次のとおり告示する。

平成三十年二月七日

東京都知事 小 池 百合子

一 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

NR EG 東芝不動産株式会社

代表取締役 吉田 祐康

港区芝浦一丁目一番一号

野村不動産株式会社

代表取締役 宮嶋 誠一

新宿区西新宿一丁目二十六番二号

東日本旅客鉄道株式会社

代表取締役社長 富田 哲郎

渋谷区代々木二丁目二番二号

二 対象事業の名称及び種類

(仮称)芝浦一丁目建替計画

高層建築物の新築及び自動車駐車場の設置

三 対象事業の内容の概略

対象となる事業は、港区芝浦一丁目の約四・七ヘクタールの区域における事務所、商業施設、ホテル、住宅及び駐車場等の新築事業である。

四 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

対象事業について、都民の意見が一件、事業段階関係区長からの意見が二件あり、意見の内容は、電波障害、風環境、景観、温室効果ガス及びその他であった。事業者は各意見に対し見解を述べており、その概要は別記のとおりである。

五 見解書の縦覧

(一) 期間

平成三十年二月七日から同月二十六日まで。ただし、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和二十三年法律第七十八号)に規定する休日を除く。

(二) 時間

午前九時三十分から午後四時三十分まで

(三) 場所

ア 港区環境リサイクル支援部環境課

港区芝公園一丁目五番二十五号

イ 品川区都市環境部環境課

品川区広町二丁目一番三十六号

ウ 東京都環境局総務部環境政策課

新宿区西新宿二丁目八番一号 東京都庁第二本庁舎二十三階

エ 東京都多摩環境事務所管理課

立川市錦町四丁目六番三号 東京都立川合同庁舎

三階

別記（原文のまま記載）

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者関係関係長（港区、品川区）の意見の件数は、表1に示すとおりである。都民からの意見書が1件、事業者関係関係長からの意見が2件（港区、品川区）の合計3件である。

これらの主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要は、表2(1)、(2)、表3(1)～(5)及び表4に示すとおりである。なお、意見及び事業者の見解は、全文を掲載している。

表1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見書	1
事業者関係関係長からの意見	2
合計	3

表2(1) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	景観	意見の内容	事業者の見解
①	工事完了後の主要な構成要素の改変及びその改変による地域環境の特性の変化の程度及び代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について	<p>評価書案で、工事の完了後では、計画地内は高層の建築物、公園等、計画地周辺は現況と同じです。このため、主要な景観の構成要素は大きく変化しないかと予想します。とありますが、事実と異なりです。</p> <p>確かに、計画地内が工事完了後も高層の建築物、公園等であることに変わりませんが、敷地いっばいに二棟の巨大な超高層建築物が建つことにより、緑と空間が無くなり、一方、眺望に関しましては、西側のマンション、戸建て等住宅地側から南側の眺望が遮断され、また、空さえ見えなくなるほか、海側から見た眺望にも多大な圧迫感をもたらします。特定街区から特段に認定されれば法的には問題ないのかも知れませんが、国や企業のメリットはともかく少なくとも近隣の住民にとっては迷惑な話です。</p>	<p>本計画の推進にあたっては、「港区景観条例」（平成21年3月港区条例第9号）に基づき「港区との事前協議及び「東京都景観条例」（平成18年10月東京都条例第186号）に基づき「大規模建築物等の建築に係る事前協議制度」での事前協議を行い、そのうえで計画を策定しております。計画地内は中高層の建築物、公園等、計画地周辺は中高層の建築物、鉄道、運河、公園等、工事の完了後では、計画地内は高層の建築物、公園等、計画地周辺は現況と同じであり、大きな変化はないと考えております。</p> <p>ご意見のうち、第一の「緑と空間がなくなる」とのご指摘については、高層棟でセットバックしている部分には屋上緑化及び低層部には壁面緑化等も施し、旧芝離宮恩賜庭園等からの緑のつながりを水平方向だけではなく、垂直方向にも展開させることで、緑豊かな環境を創出することとしております。</p> <p>また、歩行者が気軽に利用でき憩える空間として、大規模な緑豊かなオープンスペースを設けることとしております。</p> <p>ご意見のうち、第二の「住宅地側から海側の眺望が遮断され、空が見えなくなる」とのご指摘については、計画建築物は3層構成のツインタワーとし、上層階程セットバックさせる建物形態とする計画です。これらにより、空が広く見える開放的な空間の形成を目指すこととしております。</p> <p>また、高層棟は、敷地境界から離隔距離をできる限り確保した配置とし、計画地内西側の歩行者専用道路周辺には、低層棟や低層部を設ける計画です。</p> <p>ご意見のうち、第三の「海側から見た眺望への圧迫感」については、計画地の東側は、高層棟2棟の建物の壁面緑を合わせて敷地境界から後退</p>

表2(2) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	景観（つづき）	意見の内容	事業者の見解
②	工事完了後の圧迫感の変化の程度について	<p>評価書案で、工事完了後の形態率が現況比4.6%-13.1%増加するが、高木や地被植物を交えた緑化、低層部の壁面緑化、練路際の緑化壁等を施すことにより、圧迫感の軽減を図ります。以上のことから、評価の指標とした「圧迫感の軽減を図ること」を満足します。とありますが、事実と異なりです。</p> <p>そもそも敷地いっばいに二棟の巨大な超高層建築物が建つことによる圧迫感が、この程度の施策で「圧迫感の軽減を図ること」を満足します。となるはずがありません。また、現況比とありますが、計画地の面積自体が増加していることを勘案すると、形態率も増していることも考えられます。</p>	<p>本事業では、圧迫感の変化の程度を予測するために、計画地の敷地境界付近や計画地に接する道路の反対側敷地境界付近を基本として予測地点を設定しました。</p> <p>また、予測方法は形態率を算定する方法として、現況の天空写真を作成し、圧迫感の指標のひとつである形態率を求め、圧迫感の変化の程度を予測しました。</p> <p>ご意見のうち、第一の「敷地いっばいに二棟の巨大な超高層建築物が建つことによる圧迫感が緑化を施す程度で圧迫感の軽減を図れるはずはない」については、本事業では、計画建築物を確保した配置とする計画である限り離隔距離を確保した配置とする計画であり、計画地内西側の歩行者専用道路周辺では、緑豊かな緑地帯を整備し、建築物は低層棟、低層部とする計画です。さらに、高木や地被植物を交えた緑地、低層部の壁面緑化、練路際の緑化壁等も施し、建築物の一部を遮へいすることにより、圧迫感の軽減を図ります。</p> <p>なお、圧迫感を緩和する効果については、「圧迫感を緩和する植樹に関する研究」（昭和58年10月 日本建築学会論文報告集第332号）において示されています。</p> <p>ご意見のうち、第二の「計画地の面積が増加している」ので形態率も増加する」については、計画敷地はモノレベル軌道の西側も含めた範囲となる専用道路、緑豊かな緑地帯を整備するほか、低層棟、低層部を設ける計画としており、それを低味した予測を行った結果を評価書案に示しております。</p> <p>さらに、本事業では、「東京都環境影響評価条例」に基づき事後調査を実施して予測結果の検証を行い、その結果を東京都に報告いたします。</p>

表 3 (1) 港区長からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	全般	
環境影響評価書を作成する際は、調査の方法、評価の基準などについて、内容及び表現をさらに工夫し、本計画の特徴が適切に表記されるなど、区民が理解しやすいものとなるようにしてください。また、計画地周辺の住民及び関係者等からの街づくりを含めた意見・要望等については、真摯に対応してください。	環境影響評価書の作成にあたっては、表現等を工夫するなど、一般の方が理解しやすいものとなるよう努めます。また、計画地周辺の住民の皆様及び関係者の皆様からの街づくりを含めたご意見・ご要望等には真摯に対応いたします。	
項目	工事計画	
「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」(以下「区要綱」という。)の内容を踏まえ、近隣紛争の未然防止、地域における生活環境の保全に努めてください。	解体工事前には、「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」(平成 20 年 4 月 20 港環建第 22 号)に基づき、工事の内容及び石綿使用の有無について隣接関係住民の皆様に周知を行い、近隣紛争の未然防止、地域における生活環境の保全に努めます。	
解体建築物にアスベストが使用されている場合は、吹き付け材、保温材等のほか、アスベスト含有成形板の使用状況についても十分な事前調査を行い、調査内容を書面で記録し、保管してください。また、区要綱や大気汚染防止法等の法令に基づき、適切な廃棄物処理を行ってください。さらに、周辺住民からの問い合わせがあった場合は、調査方法及び処理方法を丁寧に説明してください。	計画地内の既存建築物への石綿使用については、石綿使用の有無、使用されている場合の石綿含有建材の種類、石綿含有建材の施工箇所、石綿含有建材の量または面積等について、十分な事前調査を行うとともに、調査内容を書面で記録し、適切に保管いたします。法令に示された石綿の使用が確認された場合は、解体工事前に「大気汚染防止法」(昭和 43 年 6 月法律第 97 号)に基づき特定粉じん排出等作業実施届出書及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(平成 12 年 12 月東京都条例第 215 号)に基づく石綿飛散防止方法等計画届出書を港区へ提出します。また、「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」に基づき、解体工事前に隣接関係住民の皆様へ説明いたします。さらに、石綿の飛散防止に万全の対策を講じて適切な廃棄物処理を行うとともに、周辺住民からの問い合わせがあった場合には、調査方法及び処理方法について、丁寧に説明いたします。	
建設作業実施届出など必要な事前届出をするとともに、十分な近隣説明を行ってください。	特定建設作業実施届出書など必要な事前届出を行うとともに、「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」(昭和 53 年 7 月東京都条例第 64 号)に基づき説明会の際に、十分な近隣説明を行ってまいります。	

表 3 (2) 港区長からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	工事計画 (つづき)	
建設作業にあたっては、騒音、振動、粉塵等、周辺環境に与える影響を低減するよう適切な対策を講じてください。	建設作業にあたっては、敷地境界の外周に高さ 3m の鋼製仮囲いを設置し、建設機械の集中稼働を行わないよう建設機械の効率的稼働に努め、排出ガス対策型建設機械や低騒音型建設機械を採用するほか、周辺に著しい影響を及ぼさないように、事前に作業計画を十分検討することいたします。さらに騒音、振動については、解体工事を行う外周部には防音パネルを設置すること、工事用車両については規制速度の遵守を徹底する等の環境保全のための措置を講じてまいります。また粉じんについては、必要に応じた散水の実施、粉じん飛散防止シートの設置、工事用車両に付着した泥土等が場外に飛散しないよう、出入口付近に洗車施設を設けてタイヤ等に付着した泥の洗浄を行う等の環境保全のための措置を講じてまいります。	
工事期間について、騒音、振動、渋滞など周辺への影響を考慮し、車両の出入りする動線や時間帯等を工夫してください。	工事の実施にあたっては、工事用車両の走行経路を限定するとともに、事前に作業計画を十分検討し、工事用車両による搬入が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理を行い、工事工程の平準化に努めてまいります。また、工事用車両の走行にあたっては、歩行者等の安全を確保するため、出入口付近には交通誘導員を適切に配置し、近隣の居住者や事務所勤務等の通行者に配慮し、搬出入計画を検討することいたします。	
工事期間が約 10 年におよぶ長期となることから、関係車両の管理等を徹底するとともに、近隣への丁寧な説明などに努めてください。	工事の実施にあたっては、工事期間を通じて、工事用車両の安全走行等の管理を徹底するとともに、近隣へは適宜、丁寧に説明に努めてまいります。	
項目	防災対策	
事務所、商業施設、ホテル及び住宅等が整備されるほか、大規模複合施設という点を踏まえ、勤務者や来訪者等のための一時滞留場所や備蓄物資の確保、備蓄倉庫の整備など、震災対策に配慮した計画とってください。	震災対策として、現段階では、帰宅困難者の受け入れ場所や受け入れに必要な備蓄品の用意、備蓄倉庫の設置を計画しております。今後とも港区等関係各所とのご協議を進めさせていただきます。	

表 3(3) 港区長からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	交通	
<p>本事業に伴い生じる交通量や流れの変化による周辺環境の変化について、予測評価を分かりやすく記載してください。</p>		<p>本事業における発生集中交通量は、平日は8,400台/TE/日、休日は事務所からの発生集中交通量は少ないものとして1,800台/TE/日を想定しています。この車両の走行に伴う大気汚染、騒音・振動の予測・評価については、発生集中交通量が大きく発生する平日について行いました。</p> <p>この結果、本事業の車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度は、全ての地点で評価の指標とした環境基準を満たすと予測しております。</p> <p>本事業の車両の走行に伴う道路交通騒音は、一部の地点において評価の指標とした環境基準を上回っておりますが、この地点は現況においても道路交通騒音の増加は1dB未満と予測しております。</p> <p>また、本事業の車両の走行に伴う道路交通振動は、全ての地点で評価の指標とした規制基準値を下回ると予測しております。</p> <p>なお、環境影響評価書の作成にあたっては、表現等を工夫するなど、一般の方々も理解しやすいものとなるよう努めます。</p>
<p>現在、計画地内の一部道路については、浜松町駅と日の出橋橋やシーパンス方面を結ぶ歩行者動線となっていることから、新しい計画においてもこれらの動線確保に努めてください。</p>		<p>計画地の西側については、現在の南北方向の特別区道第1094号線を頂橋側に移設して、南側の至る歩行者専用道路を配置する計画です。計画建築物内にも歩行者専用道路を整備する計画です。</p> <p>また、計画地の北側は、東芝浦橋を経て日の出方面への歩行者専用道路を東西方向に配置する計画です。</p> <p>これらにより、工事の完了後においても、計画地内において浜松町駅や日の出橋、シーパンス方面を結ぶ歩行者動線は確保する計画です。</p>
<p>周辺の交通渋滞と放置自転車の解消、二酸化炭素排出量削減に寄与するため、敷地内に自転車シェアリングのポートを30台以上設置してください。</p>		<p>計画地内への自転車シェアリングのポートについては、設置する方向で検討を進めてまいります。具体的な位置及び規模については、今後、施設計画と合わせ、港区との協議を進めさせていただきます。</p>
<p>地域交通会議において、芝浦一丁目及び海岸二・三丁目地域へのらいはず運行の要望があることから、新芝浦橋をちいばすが走行できるように改築するとともに、計画地内にバス停を設置してください。</p>		<p>新芝浦橋を含む特別区道第1114号線のちいばすの通行及び計画地内での停車については、計画地内及び周辺における交通の円滑化の観点から、港区及び交通管理者である警視庁との協議のもと、停車位置等について検討を行わせていただきます。</p>

表 3(4) 港区長からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	風環境	
<p>風環境の評価については、北の丸のデータも考慮して予測評価を行ってください。</p>		<p>北の丸公園における気象観測点は、温度や湿度、雨量等の観測点としては問題ないかと考えます。しかしながら、風向・風速の観測点（観測高さ：約35m）の周辺には、図1に示すとおり、九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎（高さ：約104m）、東京堂千代田ビル（高さ：約81m）等の高層建築物が林立しており、観測結果に影響を及ぼしているものと考えます。</p> <p>特に、北側からの風は少なく、北の丸公園の過去9年間に於ける風速5m/s以上の北の風の風向出現頻度は0%であり、風向の出現が限定的となっております。（図2参照）</p> <p>このため、ビル風の風環境評価に用いる上空風の観測データとして、北の丸公園における風向・風速の観測結果を採用せず、平成19年まで観測していた東京都千代田区大手町1-3-4の東京管区気象台（観測高さ：約74.5m）の観測結果を採用いたしました。</p>
<p>運河を通る風は、卓越風（通常時の最も頻度の多い風向の風）とは異なる吹き方をする場合もあるので、その点もできるだけ考慮した予測評価に努めてください。</p>		<p>本風環境における予測では、計画地を中心とした半径500mの範囲を再現した模型を製作し、風洞実験により行っております。この模型は、東京湾から連続する芝浦運河の状況も再現しております。</p> <p>また、芝浦運河周辺における風環境の状況を把握するため、橋上や運河近傍にも多くの測定点を設け、予測・評価を行っております。</p>
<p>敷地内や周辺の歩道等を通行する者への安全確保から、十分な風対策を着実にを行い、できる限りビル風の低減に努めてください。</p>		<p>本事業では、計画地内に防風対策として防風植栽やフェンス、スクリーン、庇を設ける計画です。また、事後調査を実施し、予測した風環境について検証を行うとともに、予測結果よりも風環境が著しく悪化した場合は、防風植栽やフェンス等の追加対策を講じるよう検討してまいります。</p>
<p>ビル風軽減策の検討にあたっては、防風植栽以外にもフェンスや防風スクリーン、庇、建物形状（隅切り）、低層部分を設けるなど総合的に検討し、さらに工夫してください。</p>		<p>本事業では、計画地周辺における風環境に著しい影響を及ぼさないよう、風洞実験を行うことにより、防風植栽やフェンス、スクリーン、庇を設ける計画としております。</p> <p>今後、設計を具体化する中で、ビル風の影響のさらなる低減に向けて、計画建築物の外装や植栽の検討を進めてまいります。</p>

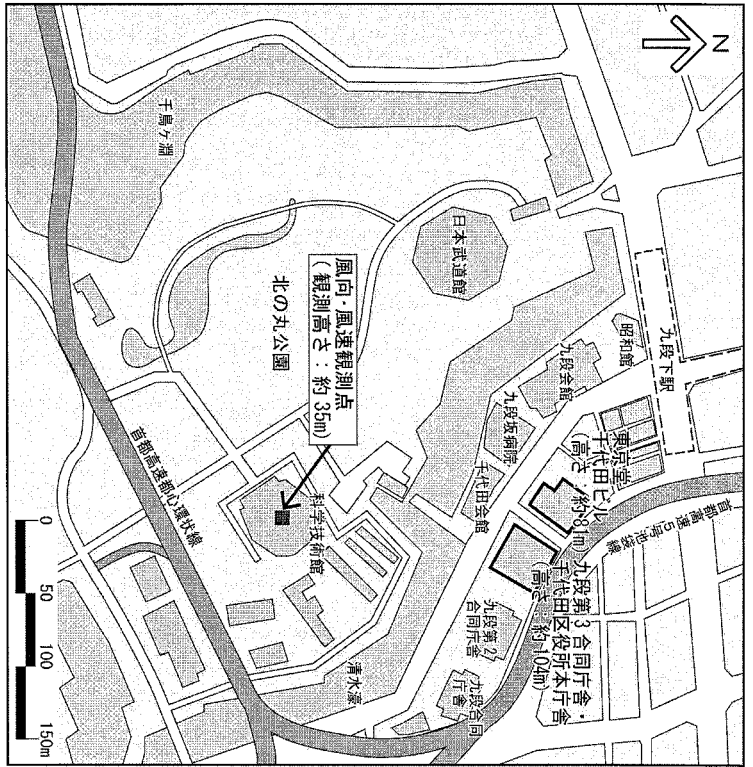


図1 北の丸公園における風向・風速観測点周辺における建築物の状況

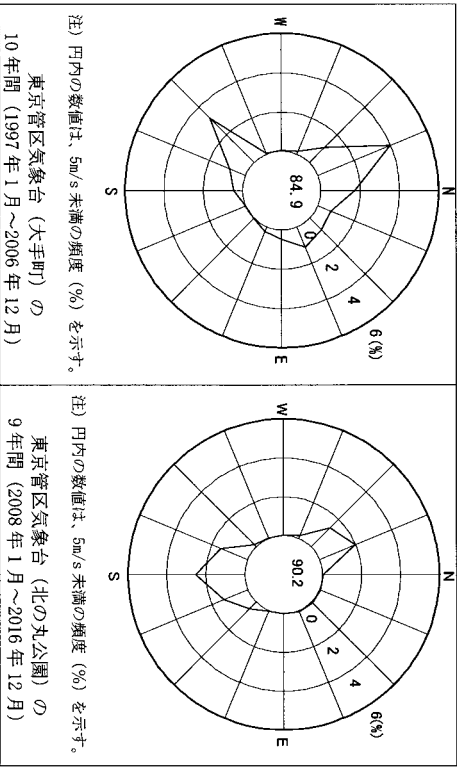


図2 東京管区気象台における風速5m/s以上の風向出現頻度

表3(5) 港区長からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	風環境 (つづき)	
防風植栽については、港区ビル風対策要綱の続きを踏まえ整備を進めるとともに、適切な植栽の維持管理を行ってください。	防風植栽については、「港区ビル風対策要綱」(平成25年3月24港環環第5073号)に基づき整備するとともに、植栽による防風対策の効果が十分に得られるよう、植栽の適切な維持管理を行ってください。	
工事期間中の風の測定などについて、近隣住民等からの要望が出た場合は対応するとともに、ビル風の陳情・苦情には、丁寧に対応し、必要に応じて対策を講じてください。	工事中においても、本事業によるビル風により、近隣住民の皆様等から苦情や要望等があった場合には、丁寧に対応するとともに、必要に応じて防風対策を講じてまいります。	
項目	温室効果ガス	
エネルギーを利用する機器については高効率なものを採用してください。	本事業では、高効率なOSの導入、高効率LED照明器具の採用等を計画することにより、温室効果ガスの発生を抑制に努めてまいります。	
建物周囲の公開空地等の被覆については、可能な限り緑地や保水性舗装を設けるほか、ビル風対策とのバランスを図りながら風の通り道を確保する検討など、ヒートアイランド現象にも配慮した計画としてください。	計画地内のオーグンスペースや屋上等に、可能な限りの緑地を設ける計画です。 また、計画建築物は、3層構成のツインタワーとし、上層階程セットバックさせる壁面構成とする計画です。当地区は、夏季は南西の風、冬季は北北西の風が多く、計画建築物はこれらの風を妨げるものではなく、風の通り道は確保されるものと考えております。 本事業は、ヒートアイランド現象にも配慮した計画になっているものと考えております。	
みなとモテブル二酸化炭素固定認証制度に基づき、港区と協定を締結した自治体から産出される協定木材等の国産材の使用に努めてください。	本事業では、「みなとモテブル二酸化炭素固定認証制度」に基づき、協定木材等の国産材の使用に努めてまいります。	

表 4 品川区長からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	環境全般	
<p>工事中及び工事完了後は事後調査をおこなう、環境影響評価の予測と異なる状況が認められた場合には、必ず区に報告するとともに適切かつ迅速に対策を講じてください。</p>		<p>本事業では、「東京都環境影響評価条例」(昭和55年10月東京都条例第96号)に基づき、工事の施行中及び工事の完了後において、事後調査を実施します。</p> <p>これにより、品川区内において、調査結果が予測結果と著しく異なる場合には、同区に報告するとともに、適切かつ迅速に対策を講じます。</p>
項目	電波障害	
<p>電波障害の影響範囲には多くの住居や学校があることから、障害が発生した場合には迅速に対応してください。</p> <p>また、予測範囲外の地点においても、本件が原因で障害が発生した場合は同様に対応してください。</p>		<p>電波障害への対応については、地上躯体が立ち上がる前には、テレビ電波の受信障害に関する住民からの問い合わせに対して、相談受付の窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行います。</p> <p>計画建築物によるテレビ電波の受信障害が発生した場合には、受信状況に応じて、適切な受信障害対策を講じます。</p> <p>また、テレビ電波の受信障害が発生すると予測した地域以外において、計画建築物による電波障害が明らかとなった場合には、受信状況に応じた適切な対策を講じます。</p>
項目	その他	
<p>区内において調査等を実施する際には、当区の所管部門と連携し、事前に十分な住民説明を実施してください。</p>		<p>本事業を進めるにあたり、品川区内において新たな環境項目の調査等を実施する必要がある場合には、所管部門と連携し、事前に十分な住民説明を実施いたします。</p>

発行所
東京都
東京都新宿区西新宿二丁目八番一号
電話 〇三(五三二一)一一一一(代)

郵便番号
163-8001

定価
本号 三〇円
一箇月 六、六〇〇円
(郵送料を含む)

印刷所
勝美印刷株式会社
東京都文京区白山一丁目十三番七号
電話 〇三(三八二)五二〇一(代)

郵便番号
113-0001

