

環境課

(仮称) 渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価書案について

本環境影響評価書案は、東京都環境影響評価条例第48条に基づき、当該開発計画の実施が環境に及ぼす影響について調査等を実施し、その調査結果及び環境に与える影響の評価を都知事に報告することを目的として作成されたものです。

1 事業者

渋谷二丁目西地区市街地再開発準備組合

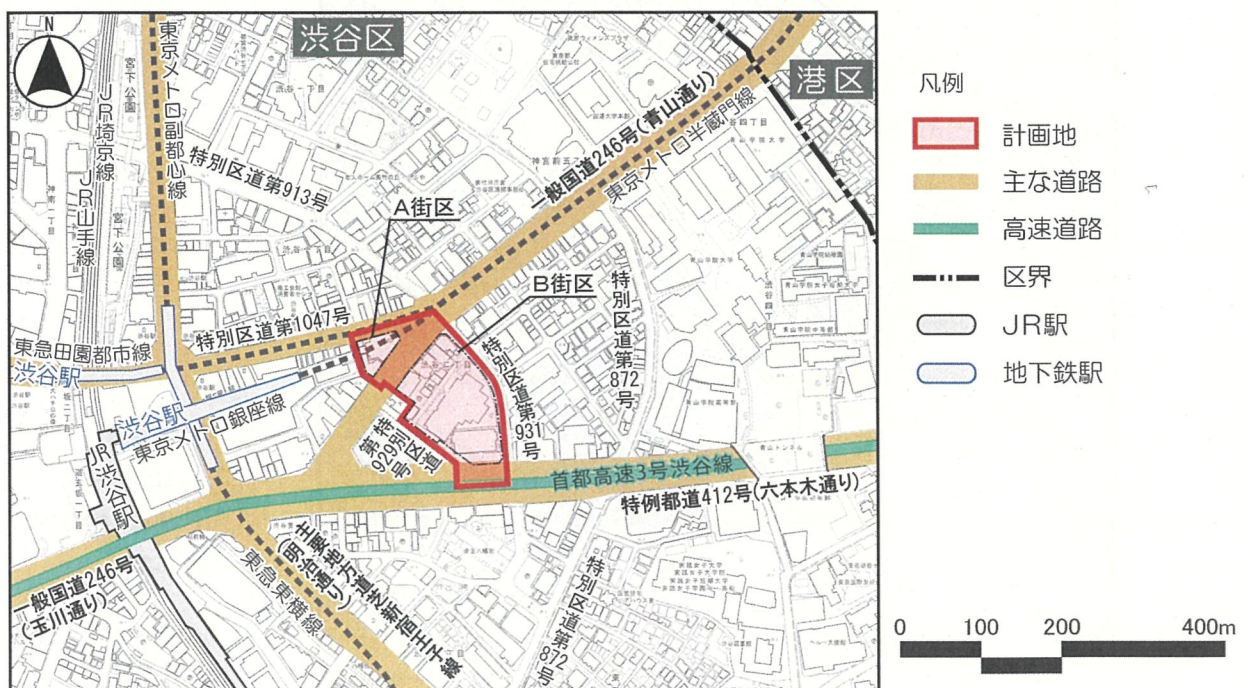
2 計画地の位置

計画地の位置は、渋谷区渋谷二丁目にあり、計画地面積は約14,500㎡です。

計画地西側約400mにJR東日本の山手線渋谷駅、東京メトロ銀座線、半蔵門線及び副都心線の渋谷駅が位置しています。計画地のA街区とB街区の間には、一般国道246号(青山通り)が通っており、B街区南側は特例都道412号(六本木通り)及び首都高速3号渋谷線に面しています。

計画地内には現在、複数の業務系、商業系の中高層のビルが存在しています。

計画地位置図

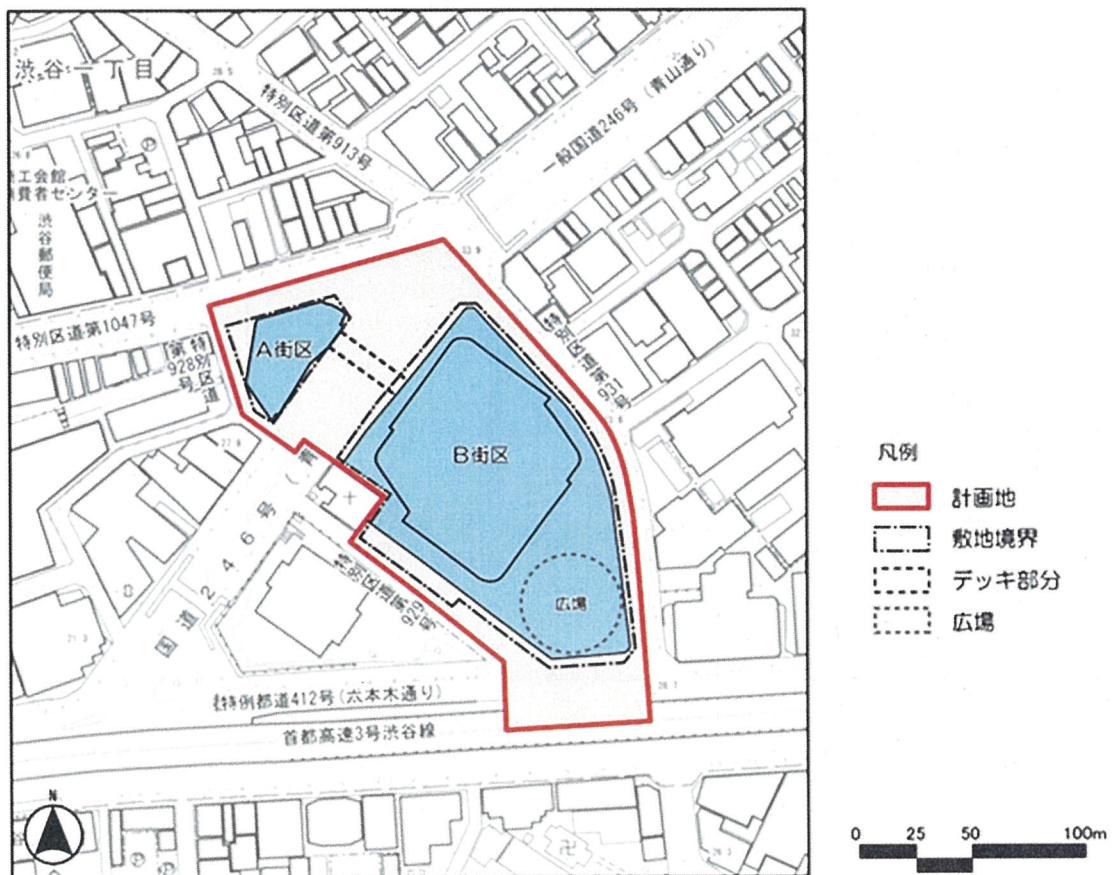


3 事業の概要

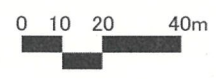
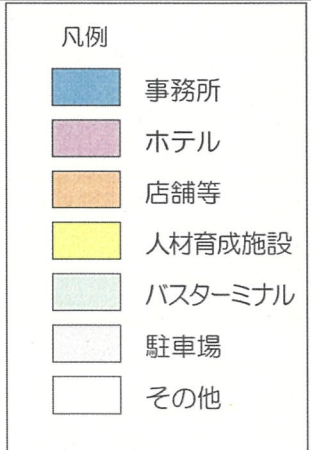
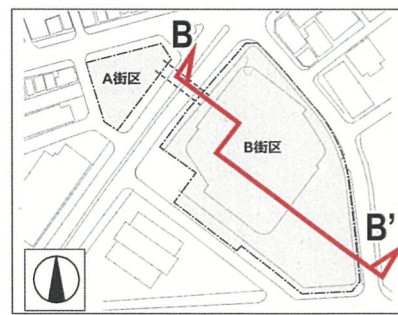
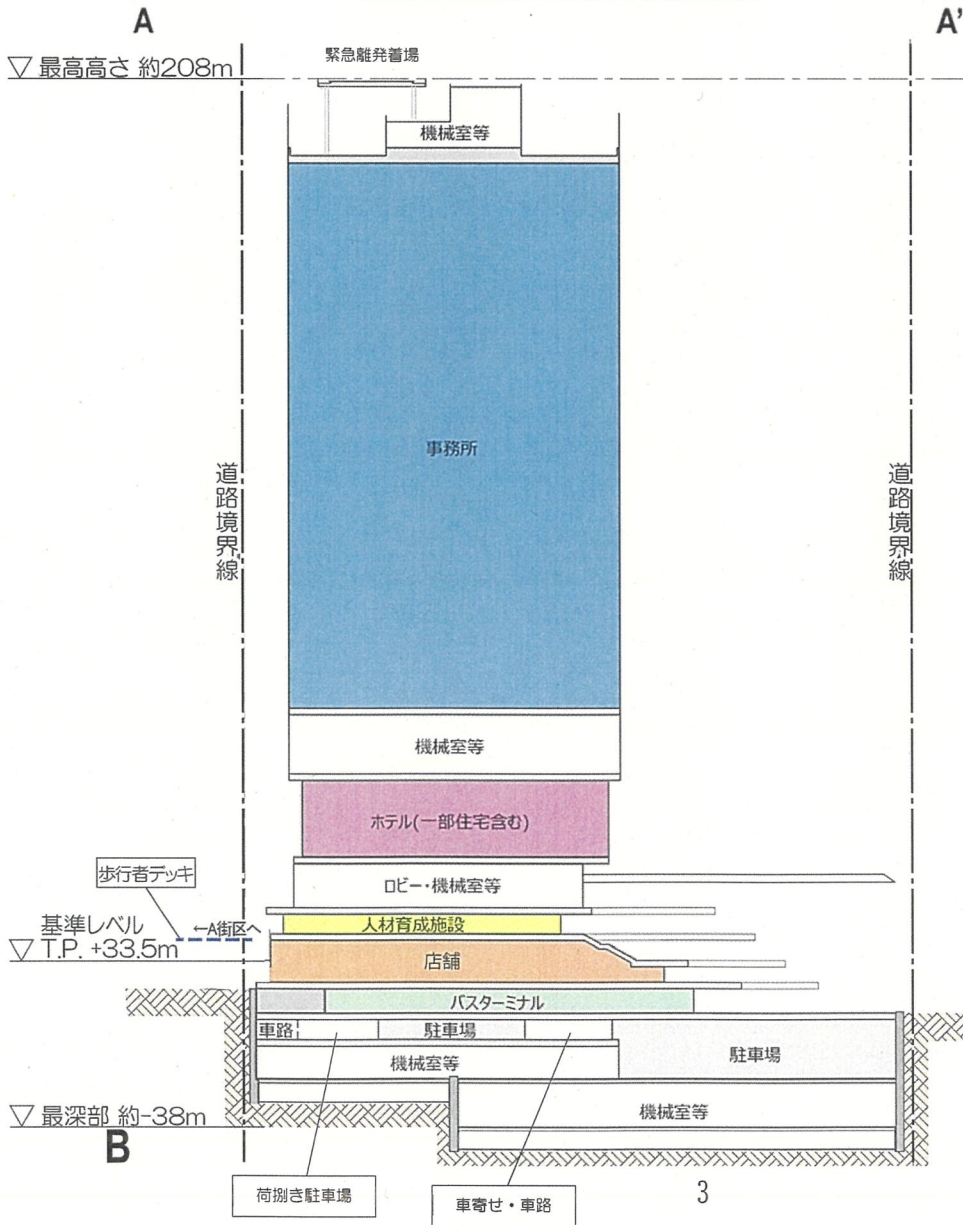
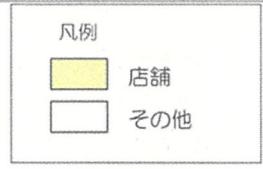
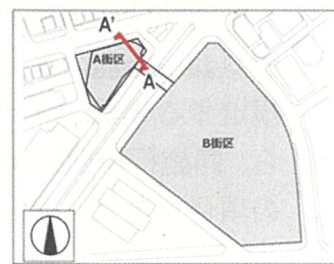
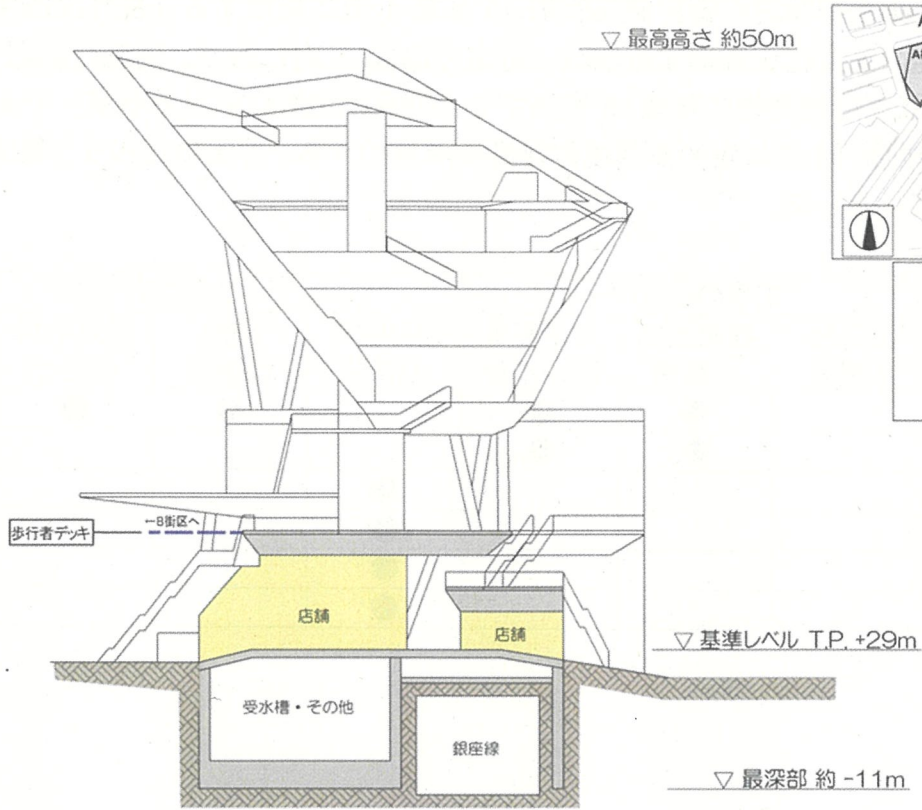
(1) 建築計画の概要

計画地	東京都渋谷区渋谷二丁目 13番・14番・16番地内		
計画建物	A街区	B街区	合計
敷地面積	約 1,700 m ²	約 12,800 m ²	約 14,500 m ²
建築面積	約 1,370 m ²	約 10,500 m ²	約 11,870 m ²
延床面積	約 4,200 m ²	約 255,000 m ²	約 259,200 m ²
最高高さ	約 50m	約 208m	—
階数	地上 5階 地下 1階	地上 41階 地下 4階	—
構造	S造、一部 SRC造	S造、一部 SRC造	—
駐車台数	—	約 298台	約 298台
主要用途	店舗等	事務所、店舗、ホテル、人材育成施設、バスターミナル、駐車場等	

(2) 配置計画図



(3) 建物断面図



B'

4 環境調査項目

計画地は、東京都環境影響評価条例第 40 条第 4 項に規定する「良好な環境を確保しつつ都市機能の高度化を推進する地域（特定の地域）」内にあり、同施行規則第 52 条に規定する事業（高層建築物の新築）を実施する「特定の地域における事業」であることから、同施行規則第 54 条に定める環境影響評価項目のうち、下記のとおり、環境影響評価の項目を選定しました。

環境影響評価の項目	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	建築物等の存在	施設の供用	関連車両の走行	地下駐車場の供用
大気汚染		●	●		●	●	●
騒音・振動		●	●				
日影				●			
電波障害				●			
風環境				●			
景観				●			

5 評価等の結果の概要

(1) 大気汚染

評価の結論	環境保全のための措置
<p>■工事の施行中 【建設機械の稼働】 建設機械の稼働に伴う二酸化窒素濃度の日平均値は0.073ppmであり、環境基準値(0.04から0.06ppmのゾーン内又はそれ以下)を上回り、寄与率は66.7%です。浮遊粒子状物質の日平均値は0.055mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回り、寄与率は25.0%です。 工事の施行にあたっては、建設機械による寄与濃度を極力少なくするため、事前に作業計画を十分検討し、建設機械の集中稼働を避けた効率的稼働及び平準化に努め、最新の排出ガス対策型の建設機械の使用に努めるとともに、建設機械の不必要なアイドリングの防止や良質な燃料の使用などにより、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の影響の低減に努めます。</p> <p>【工事用車両の走行】 工事用車両の走行に伴う二酸化窒素濃度の日平均値は0.037~0.042ppmであり、環境基準値(0.04から0.06ppmのゾーン内又はそれ以下)を満足し、寄与率は0.02~0.72%です。浮遊粒子状物質の日平均値は0.043mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回り、寄与率は0.01%未満です。</p> <p>■工事の完了後 【関連車両の走行】 関連車両の走行に伴う二酸化窒素濃度の日平均値は0.037~0.041ppmであり、環境基準値(0.04から0.06ppmのゾーン内又はそれ以下)を満足し、寄与率は0.06%~1.02%です。浮遊粒子状物質の日平均値は0.043mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回り、寄与率は0.01%未満~0.02%です。</p> <p>【地下駐車場の供用】 地下駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素濃度の日平均値は0.039ppmであり、環境基準値(0.04から0.06ppmのゾーン内又はそれ以下)を満足し、寄与率は10.56%です。浮遊粒子状物質の日平均値は0.043mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回り、寄与率は0.17%です。</p> <p>【熱源施設の稼働】 熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素濃度の日平均値は0.037ppmであり、環境基準値(0.04から0.06ppmのゾーン内又はそれ以下)を満足し、寄与率は0.6%です。</p>	<p>■工事の施行中 【建設機械の稼働】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排出ガス対策型建設機械を使用します。 ・仮囲い(3.0m)を設置します。 ・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及び平準化に努めます。 ・最新の排出ガス対策型建設機械の使用に努めます。 ・必要に応じて散水の実施、粉じん飛散防止シートの設置等、粉じんの飛散対策を講じます。 ・良質な燃料を使用します。 ・アイドリングストップの掲示等を行い、不要なアイドリングの防止を徹底します。 ・計画地に隣接している既存建物への影響を考慮し、詳細な施工計画を検討する際には、影響をより低減するような建設機械の機種や配置を計画し、周辺環境に配慮した環境保全のための措置を検討します。 <p>【工事用車両の走行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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必要に応じてタイヤ等の洗浄を行う等、土砂・粉じんの飛散防止に努めます。 ・低公害型の工事用車両を極力採用し、良質な燃料を使用します。 ・不要なアイドリングの防止を徹底します。 ・工事用車両の出入口付近には、適宜清掃員を配置し、清掃に努めます。 <p>■工事の完了後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内にアイドリングストップの掲示等を行い、アイドリングストップを励行します。 ・熱源設備機器の整備・点検に努めます。

(2) 騒音・振動

評価の結論	環境保全のための措置
<p>■工事の施行中</p> <p>【建設機械の稼働】 建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音レベル(L_{A5})は、解体工事を対象とした工事着工後 10 ヶ月目で最大 71dB、新築工事を対象とした工事着工後 33 ヶ月目で最大 68dB であり、勧告基準値(80dB)を下回ります。 建設機械の稼働に伴う建設作業の振動レベル(L_{10})は、解体工事を対象とした工事着工後 10 ヶ月目で最大 65dB、新築工事を対象とした工事着工後 33 ヶ月目で最大 61dB であり、勧告基準値(70dB)を下回ります。</p> <p>【工事用車両の走行】 工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L_{Aeq})は、昼間 65~69dB であり、全ての地点で、環境基準値(昼間 65dB、70dB)を満足します。 工事用車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L_{10})は、昼間 40~48dB、夜間 36~45dB であり、規制基準値(昼間 65dB、夜間 60dB)を下回ります。</p>	<p>■工事の施行中</p> <p>【建設機械の稼働】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 低騒音型建設機械を採用します。 • 仮囲い(3.0m)を設置します。 • 規制速度を遵守します。 • 建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び建設機械の効率的稼働に努めます。 • 建設機械のアイドリングストップを厳守します。 • 作業時間及び作業手順は、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します。 • 解体工事にあたっては、防音シート等の使用により、騒音の低減に努めます。 • 計画地に隣接している既存建物への影響を考慮し、詳細な施工計画を検討する際には、騒音・振動の影響をより低減するような建設機械の機種や配置を計画し、周辺環境に配慮した環境保全のための措置を検討します。 <p>【工事用車両の走行】</p> <ul style="list-style-type: none"> • 規制速度を遵守します。 • 不要なアイドリングの防止を徹底します。 • 資材の搬入に際しては、安全走行等により、騒音及び振動の低減に努めます。 • 工事用車両が一時的に集中しないよう、工事工程の平準化に努めます。 • 工事用車両の出入口には交通整理員を配置して、行人の安全の確保に努めるとともに、交通渋滞とそれに伴う騒音・振動の低減に努めます。 • 工事作業員の通勤に際しては、公共交通機関を利用するよう指導します。

(3) 日影

評価の結論	環境保全のための措置
<p>■工事の完了後</p> <p>計画建築物により日影が生じると予測される範囲は、計画地敷地境界から北西側約 1,400m の渋谷区神南二丁目より、北側約 320m の渋谷区神宮前五丁目を経て、北東側約 1,480m の港区南青山二丁目に及ぶ範囲と予測します。日影規制指定区域において、日影規制である 5 時間又は 3 時間以上、並びに、4 時間又は 2.5 時間以上の日影は及びません。また、計画地周辺地域、特に東側に存在する教育施設への日影の影響を低減するため、高層の計画建築物を計画地全体の中央付近に配置し、計画地北側敷地境界から極力セットバックした他、計画地南東側を広場空間とすることにより、日影の影響低減に努める計画としています。これにより、計画建築物による日影の影響を低減していると考えます。</p>	<p>■工事の完了後</p> <ul style="list-style-type: none"> • 計画地周辺地域、特に東側に存在する教育施設への日影の影響を低減するため、高層の計画建築物を計画地全体の中央付近に配置し、計画地北側敷地境界から極力セットバックした他、計画地南東側を広場空間とすることにより、日影の影響低減に努める計画としました。 • 計画地北側に位置する A 街区の計画建築物の高さを抑えた計画としました。

(4) 電波障害

評価の結論	環境保全のための措置
<p>■工事の完了後</p> <p>計画建築物により、計画地南西側において、東京スカイツリーからの地上デジタル放送の遮へい障害が、関東広域圏放送については、計画地の南西方向の最大幅約 220m、最大距離約 860m の範囲に、県域放送(MX テレビ)については、計画地の南西方向の最大幅約 220m、最大距離約 1,270m の範囲に生じると予測します。また、計画地北東側及び北北東側において、衛星放送の遮へい障害が、最大幅約 150m、最大距離約 300m に生じると予測します。しかし、計画建築物によるテレビ電波障害が発生した場合には、ケーブルテレビの活用等の適切な電波受信障害対策を講じることにより、テレビ電波障害の影響は解消するものと考えます。</p>	<p>■工事の施行中</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画建築物の地上躯体が建ち上がることに伴い生じる遮へい障害については、工事の進捗に応じて適切な電波受信障害対策を講じます。 工事の施行中におけるタワークレーンの非使用時には、タワークレーンのブームを電波到来方向と平行に向け、電波障害の発生を極力防止するように配慮します。 テレビ電波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>■工事の完了後</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画建築物によるテレビ電波障害が発生した場合には、「高層建築物による受信障害解消についての指導要領」（昭和 51 年 郵政省電波監理局長通達）に基づき、ケーブルテレビの活用等の適切な電波受信障害対策を講じます。 電波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、受信状態に応じた適切な対策を講じます。 テレビ電波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。

(5) 風環境

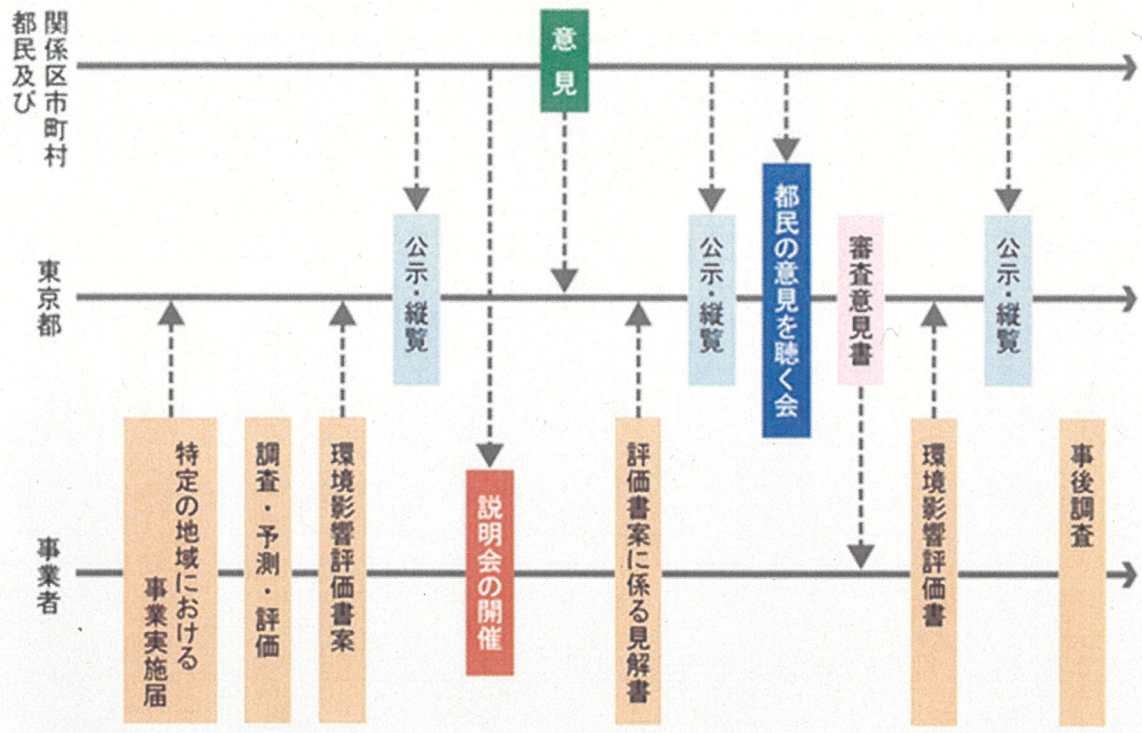
評価の結論	環境保全のための措置
<p>■工事の完了後</p> <p>計画建築物の存在により風環境が変化する地点が生じると予測しますが、防風植栽による防風対策を講じることにより、風環境は改善され、建設前とほぼ同様の風環境が維持されるものと考えます。</p>	<p>■工事の完了後</p> <ul style="list-style-type: none"> B 街区の高層棟の周囲には低層部を設けるなど、計画建築物の形状及び配置に配慮しました。 防風対策として 5~6m の防風植栽を設置します。 計画地内の植栽については、緑化計画として、芝生や高木等、歩行者動線とも連携した緑化を行います。 植栽樹木は十分に生長した木とし、十分な根入れ深さの確保や樹木支柱により倒木等を防ぐ措置を講じます。 防風植栽の生育に適する植栽基盤を整備します。 防風植栽の効果を十分に得られるよう、防風植栽の適切な維持管理を行います。 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、防風植栽や防風フェンス等の追加対策を講じるよう検討します。

(6) 景観

評価の結論	環境保全のための措置
<p>■工事の完了後</p> <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>計画地及びその周辺は、高層の建物を中心に、低層から高層の建物が混在する地域となっています。</p> <p>本事業で計画している高層建築物は、渋谷クロスタワー、渋谷ヒカリエ、渋谷スクランブルスクエア等の高層建築物群の新たな景観要素として加わり、高層建築物群が調和した当該地区の景観に一致する計画とします。</p> <p>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】</p> <p>近景域及び中景域においては、計画地周辺に位置する渋谷ヒカリエ、渋谷スクランブルスクエア、渋谷ストリーム等と併せて、都市的な景観要素の一部となるものとなり、遠景域においては、代表的な眺望地点からの眺望に著しい変化は生じないと予測します。</p> <p>【圧迫感の変化の程度】</p> <p>計画地及びその周辺は、高層の建物を中心に、低層から高層の建物が混在する地域となっています。したがって、既に建築物によって視野が遮られる地域が多く、本事業による形態率の増加は最大でも宮益坂交差点の 7.03 ポイントです。さらに圧迫感の軽減のために、植栽を配置する等の景観上の配慮を行う計画です。</p>	<p>■工事の完了後</p> <ul style="list-style-type: none">・計画建築物(B街区)は、一般国道 246 号(青山通り)、特別区道 931 号沿い等に対しては、歩道と合わせて歩道状空地を整備することにより、計画建築物高層部を敷地境界からの離隔距離をできるだけ確保し、圧迫感の影響に配慮した計画としました。・計画建築物(B街区)の南側には広場空間を創出し、圧迫感の影響に配慮した計画としました。・遠景については、周辺の高層建築物に配慮した適切な隣棟間隔の確保や壁面ボリュームの分節により、圧迫感の低減にも配慮した計画としました。・沿道に高木等を植栽することにより周辺の街並みに調和した快適な都市空間を創ります。・計画建築物の色彩等の検討においては、「東京都景観計画」及び「渋谷区景観計画」に示される景観形成の基準に配慮します。・計画地内の歩行者空間等には、高木・低木等の植栽を配置することによって、計画建築物による圧迫感の低減を図ります。

6 環境影響評価の手続き

(1) 手続きの流れ



(2) 説明会開催

第1回 令和3年9月17日(金) 午後6時00分～7時30分

第2回 令和3年9月18日(土) 午前10時00分～11時30分

(3) 評価書案公示

令和3年9月6日(月)

(4) 評価書案縦覧期間

令和3年9月6日(月)～10月5日(火)

(5) 意見書提出期間

令和3年9月6日(月)～10月20日(水)

環境課

東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価書案に対する区長意見について
〔(仮称)渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業〕

1 総論

(1) 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。

(2) 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。

2 各論

(1) 大気汚染について

- ・ 建設機械の稼働や工事車両の走行に伴う窒素酸化物及び粉じんによる大気汚染を防止するため、最新の排出ガス対策型の建設機械の使用やアイドリングストップの確実な実施等により、環境基準を上回ることはないよう、低減に努めてください。

(2) 騒音・振動について

- ・ 工事車両の走行に伴う道路交通騒音・振動について、工事用車両が集中しないようにするなど、環境基準を上回ることはないよう努めてください。

(仮称) 渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 環境影響評価書案
住民説明会開催結果

1 説明会の概要

(1) 実施時期

- ① 令和3年9月17日(金) 午後6時00分～7時30分
- ② 令和3年9月18日(土) 午前10時00分～11時30分

(2) 実施場所

FORUM8 キングスクエア(8階)

(3) 出席人数

- ① 令和3年9月17日(金) 24名
- ② 令和3年9月18日(土) 6名

(4) 次第

- ① 開会、② 出席者紹介、③ 事業者挨拶、④ 環境影響評価書案の概要説明、⑤ 質疑応答
- ⑥ 閉会

(5) 説明者

事業者：渋谷二丁目西地区市街地再開発準備組合

事業協力者：東京建物株式会社、UR都市機構

設計者：株式会社梓設計、日本設計株式会社

都市計画コンサル：日本設計株式会社

アセスコンサル：日本工営株式会社

(6) 配付資料

(仮称) 渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業 あらまし

2 質疑応答

(1)令和3年9月17日(金)開催分

項目	質問・意見	回答
事業計画	A街区とB街区をつなぐ歩道橋は、どういった計画なのか。	現状歩道橋がある位置に、A街区、B街区をつなぐ幅員約8mの歩行者デッキ（一部屋根を設置）を整備する計画とし、現在、関係機関と協議中である。
施工計画	夜間の工事は実施するのか。	現在、施工会社が未定のため、施工会社を選定後、夜間工事を行うかどうかも含めた具体的な工事計画について、工事着手までに、別途説明会を開催する予定。
	土曜日、日曜日、祝日に工事は実施するのか。	現在、施工会社が未定のため、施工会社を選定後、土曜日、日曜日、祝日の工事を実施するかどうかを含めた具体的な工事計画について、工事着手までに、別途説明会を開催する予定。
緑化計画 (風環境 景観)	風環境や圧迫感への対策として、植樹を行うとあるが、対策にそぐわないことがないように、樹種を選定してもらいたいが、もう決まっているのか。	現在、具体的な樹種については未定であるが、今後、風環境及び圧迫感低減を考慮した適切な樹種を選定する予定。

(2)令和3年9月18日(土)開催分

項目	質問・意見	回答
—	なし	—