

(仮称) 港区港南三丁目プロジェクト 環境影響調査書案について

本環境影響調査書案は、港区環境影響調査実施要綱第5条に基づき、当該事業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もって、区民の健康で快適な生活の確保に資することを目的として事業者により作成されたものです。

1 事業者

日鉄興和不動産株式会社

2 計画地の位置

計画地は、港区港南三丁目に位置しています。

JR品川駅、高輪ゲートウェイ駅の東側に位置し、計画地の東側には特別養護老人ホーム港南の郷や港南図書館などの公共施設が、計画地西側には高浜運河及び運河沿いの緑地などが近接しています。

計画地位置図



3 事業の概要

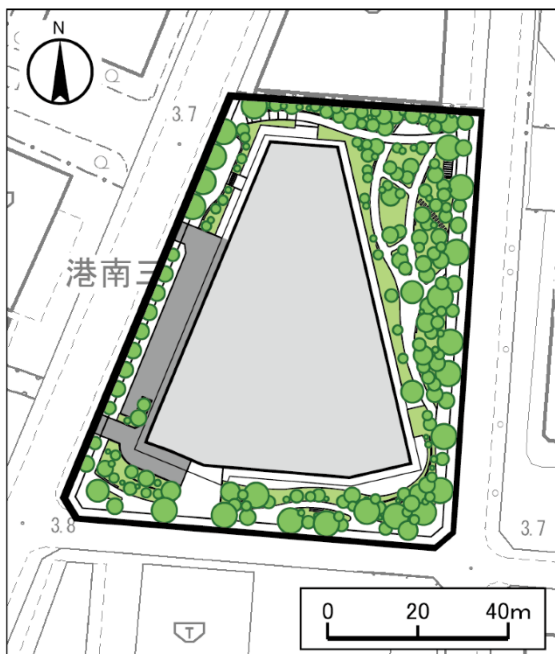
本事業は、交通利便性の高い立地環境を活用し、計画地内に高層建築物（共同住宅）を建設する計画です。主要用途は共同住宅であり、計画敷地面積は約 6,820m²、最高建物高さは約 120mを計画しています。なお、建築物の1階部分には、入居者及び近隣住民が利用可能な商業店舗（小売店1店舗）を導入する計画です。

(1) 建築計画の概要

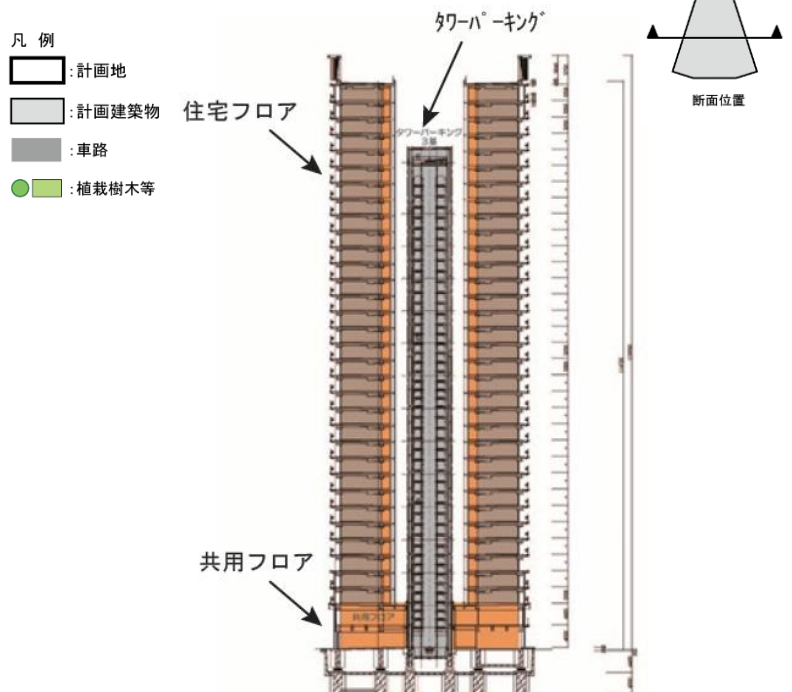
項目	内容
主要用途	共同住宅、駐車場
敷地面積	約 6,820m ²
建築面積	約 3,195m ²
延床面積	約 76,500m ²
計画容積率	800%
建物最高高さ	約 120m（地上 34 階）
駐車場台数	約 270 台
駐輪場台数	約 990 台

注) 本事業計画は調査書案提出時点におけるものであり、今後、関係機関との協議等により変更となる可能性があります。

(2) 配置計画図



(3) 建物断面図



4 環境調査項目

環境調査項目の選定は、対象事業の内容から行為・要因を抽出し、さらに、地域の環境特性等を考慮して選定しました。

環境要素	環境調査項目	区分	供用後			工事中	
		行為・要因 主な調査事項	建物の存在	関係車両の走行	駐車場等の利用	建物の建設	工事用車両の走行
1 交通	自動車交通量	自動車交通量		●			●
	歩行者交通量	歩行者交通量	●				
	駐車場	駐車場設置台数			●		
	自転車・自動二輪車駐車場	駐車場(駐輪場)設置台数			●		
	交通安全	交通安全に配慮した内容		●			●
2 資源・エネルギー・地球環境	リサイクル	廃棄物発生量、再利用量	●			●	
	地球温暖化の防止・エネルギー利用	エネルギー使用量、二酸化炭素排出量	●				
	ヒートアイランド現象の緩和	ヒートアイランド現象の緩和への配慮事項	●				
3 大気	大気質	大気汚染物質の排出量	●	●		●	●
	臭気	臭気の発生状況					
4 水・土	水利用	水利用量	●				
	排水	排水量	●			●	
	雨水	雨水流出抑制量	●				
	地形・地質	地盤の変形、地盤沈下発生の有無、雨水浸透量	●			●	
	土壤汚染	汚染状況				●	
5 静穏	音	関連交通騒音、建設機械騒音		●		●	●
	振動	関連交通振動、建設機械振動		●		●	●
	低周波音	被害の発生状況					
6 建造物影響	電波受信状態	テレビ電波受信障害の発生状況	●				
	風	風況	●				
	日照	日影の状況	●				
	光	反射光、夜間光の状況	●				
7 植物・動物	緑	緑の分布の状況	●				
	生物・生態系	生物の生息環境、生育状況					
8 景観	都市景観	眺望の変化	●				
9 史跡・文化財	史跡・文化財	分布、保存方法					
10 地域貢献等	地域活動・コミュニティ	住民組織や商店街との関わり	●				
	公開空地等	公開空地の設置状況					
	防災・防犯	防災・防犯への配慮事項					
	住民への説明	相談窓口の設置状況					
	有害生物への対応	有害生物への対応					
	その他	放置自転車等への配慮事項					

注) ●は選定した環境調査項目、網掛けは選定しなかった環境調査項目を表します。

5 調査等の結果の概要

(1) 交通（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
自動車交通量	<p>① 自動車の発生・集中交通量 本事業における日別の開発交通量（自動車の発生・集中交通量）は333台 T.E./日、ピーク時の開発交通量（自動車の発生・集中交通量）は25台 T.E./時と予測します。</p> <p>② 交差点需要率 将来交通量に基づく交差点需要率は、全ての交差点において、交通の処理が可能とされる目標値（0.9）及び交差点毎に個別に求められる上限値（限界需要率）を下回ると予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車動線及び出入口配置に配慮した計画とし、十分な駐車場台数及び駐輪場台数を確保することで、交通混雑の防止に努めます。 ・入居者に対して公共交通機関の利用を促し、関係車両の発生抑制に努めます。
歩行者交通量	<p>① 歩行者の発生・集中交通量 本事業における歩行者の発生・集中交通量は、最大で850人 T.E./時と予測します。</p> <p>② 歩行者サービス水準 本事業における歩行者サービス水準は、全ての断面において自由歩行が可能なサービス水準 A であり、計画地周辺の歩道に容量的な問題は生じないと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地出入口付近における歩行者と自動車の動線を分離し、安全確保に努めます。 ・計画建築物を敷地境界からセットバックし、広場と歩道状空地により、快適な歩行者空間を確保します。
駐車場	<p>本事業における駐車場の設置台数は、約270台です。「東京都駐車場条例」に基づき、計画建物における附置義務台数（245台）を満たす駐車場（270台）を確保します。また、入居者へ公共交通機関の利用を促し、関係車両の発生抑制に努めます。</p> <p>以上により、計画地周辺の駐車場の混雑や、路上駐車増加を招く可能性は低いと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「東京都駐車場条例」に基づき、計画建築物における附置義務台数を満たす駐車場を確保します。 ・入居者へ公共交通機関の利用を促し、関係車両の発生抑制に努めます。
自転車・自動二輪車駐輪場	<p>本事業における駐輪場の設置台数は、約990台です。本事業においては、「港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例」に基づく設置義務には該当しませんが、都内の類似施設を参考として十分な台数の駐輪場（住宅用約985台、商業施設用約5台）を確保します。また、自転車用の駐輪場とは別に、自動二輪車用の専用駐輪場（約15台）を確保します。</p> <p>以上により、計画地周辺の路上駐輪の増加を招く可能性は低いと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・都内の類似施設を参考として十分な台数の駐輪場を確保します。 ・自転車用の駐輪場とは別に、自動二輪車用の専用駐輪場を一定数確保します。
交通安全	<p>供用後の関係車両は、計画地西側の車両出入口を利用する計画です。計画地の外周部は歩道状空地を整備し、安全に配慮した歩行者空間を形成します。また、関係車両の主な走行ルートは、マウンドアップされた歩道や横断歩道が設置された道路であり、交通安全に配慮した走行ルートとなっています。</p> <p>以上により、関係車両による交通安全への影響は小さいと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地の車両出入口付近には一時停止等の安全標識の設置を検討し、円滑な入出庫及び歩行者の安全確保に努めます。

(2) 資源・エネルギー・地球環境（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
リサイクル	<p>本事業における家庭廃棄物の発生量は約 3,242kg/日、事業系廃棄物の発生量は約 95kg/日、合計約 3,337kg/日と予測します。また、家庭廃棄物の再利用量は約 1,603kg/日、事業系廃棄物の再利用量は約 28kg/日、合計約 1,631kg/日と予測します。</p> <p>したがって、「廃棄物の収集処理が円滑に実施され、かつリサイクルのための措置を適切に講じていること」とした環境の目標を満たすと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅から排出される廃棄物は、関係法令に沿った廃棄物保管場所に集積し、適切に分別、収集、再利用に努める計画とします。 ・店舗から排出される廃棄物は、許可を受けた廃棄物処理業者に委託し、適切に収集、処理します。 ・住宅棟の各住戸には、デスポーザー設備の設置を検討し、排出する生ごみの発生量を抑制します。
地球温暖化の防止・エネルギー利用	<p>① エネルギーの利用状況 本事業では、「資源の有効活用、循環再利用、自然エネルギーの活用」、「エネルギーの効率的利用」、「熱負荷低減」の取組により、エネルギー利用量は低減されるものと予測します。</p> <p>② 計画建築物の環境性能 (PAL、ERR) 計画建築物の主要な用途は集合住宅であるため、PAL*(非住宅建築物の省エネ基準に関わる新しい外皮基準の指標) の目標値は設定されていませんが、断熱等性能等級 4 以上を確保する計画とします。 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」に示すカーボンマイナスの推進に示す誘導水準を目指します。具体的には、建築物外皮の熱負荷抑制として全住戸の外皮平均熱貫流率 $\leq 0.75(w/(m^2 \cdot K))$ を目指し、設備システムの高効率化として ERR (設備システムのエネルギー利用の低減率) $\geq 5\%$ を目指すとともに、太陽光発電設備 10kW 以上を設置し、系統連携を行います。</p> <p>③ 地球温暖化防止のための対策 地球温暖化防止のための施策として、上位計画に適合した対策を講じることで、二酸化炭素排出量は低減されるものと予測します。 したがって、「地球温暖化の防止のために配慮が図られていること」とした環境の目標を満たすと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留による雑用水利用施設や雨水浸透施設の設置の推進に努めます。 ・太陽光発電設備を設置し、自然エネルギーの有効利用を行います。 ・平面駐車場に 2 基の急速充電設備(定格出力 10kW 以上 30kW 未満)を設置します。 ・節電・省エネルギーのため、省エネルギーに配慮した最新設備、機器の導入を図ります。 ・断熱材の種類、厚さ、外壁形状等を工夫し、断熱性能の向上を図ります。
ヒートアイランド現象の緩和	<p>本事業では、「風通し」、「日陰」、「外構の地表面被覆」、「建築外装材料」、「建築設備からの排熱」に対して、各種の取組を計画しており、ヒートアイランド現象の緩和に配慮されているものと予測します。 したがって、「ヒートアイランド現象の緩和のための配慮が図られていること」とした環境の目標を満たすと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地を通り抜け可能な歩道状空地を設けることにより、風通しに配慮します。 ・歩道状空地や広場には芝生・草地・低木等の緑地や空地を設けて風の通り道を確保します。 ・計画地の敷地境界付近に中・高木の植栽を確保することにより、日陰の形成に努めます。 ・芝生・草地・低木等の緑地の確保や人工池の設置により、地表面や地表面付近の気温上昇を抑制します。 ・舗装面には、保水性・透水性が高い路盤材や被覆材を選定するよう努めます。 ・屋上に太陽電池を設置するとともに、屋上緑化を行い、太陽光エネルギーの有効利用に努めます。 ・建築物の外壁、窓等の材料を適切に選定し、建築物からの熱損失を防止することにより、建築設備からの排熱量の低減に努めます。

(3) 大気（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
大気質	<p>① 駐車場の供用に伴う大気質 二酸化窒素の日平均値の年間 98% 値は 0.046012ppm と予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。また、浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.047076mg/m³と予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。</p> <p>② 関係車両の走行に伴う大気質 二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.044378～0.045105ppm と予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。また、浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.046996～0.047017mg/m³と予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者に対して看板等を用いて掲示を行い、不要なアイドリング、空ぶかし、急発進の防止等を促し、大気汚染物質の排出低減に努めます。 ・入居者へ公共交通機関の利用を促し、大気汚染物質の排出低減に努めます。

(4) 水・土（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
水利用	<p>① 水利用量（上水、下水） 計画地内で使用する上水は、東京都の公共上水道より給水を受ける計画です。給水計画による 1 日の水利用量は、住宅は約 440.2m³/日、店舗で約 1.4m³/日を計画しています。</p> <p>② 節水設備の設置状況 都市部の水資源を有効に利用するため、循環水利用、再生水及び雨水による雑用水利用施設や雨水浸透施設の設置に努めます。 したがって、「水利用量の抑制を図っていること」とした環境の目標を満たすと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留による雑用水利用施設や雨水浸透施設の設置に努めます。
排水	<p>① 排水量 計画地からの排水（施設から発生する汚水、計画地内に降った雨水）は東京都の公共下水道（分流式）に放流する計画です。 1 日の排水量は、住宅は約 395.3m³/日、店舗で約 1.1m³/日を計画しています。 事業実施前に、排水能力について東京都下水道局と協議を行い、既存下水道の排水能力に著しい影響を及ぼすことがないよう配慮します。</p> <p>② 排水の処理状況（有害生物発生防止対策） 有害生物発生防止対策としては、蚊などの有害生物の発生を防止するため、計画地内の雨水ますには防虫網等の設置を検討することから、有害生物の発生を防止できると予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留による雑用水利用施設や雨水浸透施設の設置に努めます。 ・雑用水利用施設や雨水浸透施設には防虫網等を適切に設置します。
雨水	<p>雨水浸透に寄与する自然浸透域として芝生、植栽、草地を緑地として確保するとともに、雨水流出抑制施設として浸透性舗装（21.4m²）や貯留槽（240m³）を設置し、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づく雨水流出抑制対策量の目標値（約 409.3m³）を上回る雨水流出抑制量（約 422.0m³）を確保する計画です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留槽を設置して雨水の集中放流を回避します。 ・計画地内の植栽により雨水浸透量を確保し、雨水流出抑制量をできる限り確保します。 ・計画地内に中水利用のための貯留槽を設置し、場内の樹木等への散水に利用します。

地形・地質	<p>① 地盤沈下の有無、地下水の流動阻害の有無 計画地及び周辺は、埋立地の為、地下水及び湧水の分布は確認されておりません。 また、計画建築物は地下に躯体等の構造物を建設しない計画です。このため、地下水の流動に著しい影響を与える可能性は低く、地下水位の低下による地盤沈下についても著しい影響を与える可能性は低いものと予測します。</p> <p>② 雨水浸透量 「(4) 水・土 雨水」に示したとおり、計画地内において十分な雨水浸透量を確保する計画です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・遮水性及び剛性の高い山留壁を構築します。 ・計画地内の植栽により雨水浸透量を確保し、雨水流出抑制量をできる限り確保します。
-------	--	---

(5) 静穏（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
音	<p>将来交通量による騒音レベルは、昼間が 63～67 デシベル、夜間が 55～60 デシベルであり、関係車両による騒音レベルの増加分は、0.0～0.2 デシベルと予測します。 「環境基本法」に基づく環境基準と比較すると、全地点で環境基準を下回っています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者へ看板等を用いて掲示を行い、不要なアイドリング、空ぶかし、急発進等の防止を図り、自動車交通に伴う騒音の低減に努めます。 ・入居者へ公共交通機関の利用を促し、自動車交通に伴う騒音の低減に努めます。
振動	<p>将来交通量による振動レベルは、昼間が 42～52 デシベル、夜間が 36～47 デシベルであり、関係車両による振動レベルの増加分は、0.0～0.2 デシベルと予測します。 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく規制基準と比較すると、全地点で規制基準を下回っています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者へ看板等を用いて掲示を行い、不要なアイドリング、空ぶかし、急発進等の防止を図り、自動車交通に伴う振動の低減に努めます。 ・入居者へ公共交通機関の利用を促し、自動車交通に伴う振動の低減に努めます。

(6) 建造物影響（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
電波受信状態	<p>地上デジタル放送の障害予測範囲は、広域局では最大で南西方向に距離約 25m、幅約 75m、県域局では最大で南西方向に距離約 300m、幅約 110m と予測します。 衛星放送の障害予測範囲は、最大で北東方向に距離約 160m、幅約 80m と予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画建築物に起因して新たな電波受信障害が生じることが明らかになった場合には、適切な障害対策を講じます。 ・テレビ電波受信障害に関する住民からの問い合わせに対して、迅速かつ適切な対応を行います。
風	<p>建設前では、風環境は多くの地点が領域 A 及び領域 B ですが、一部の地点が領域 C と予測します。内訳は、領域 A が 85 地点、領域 B が 53 地点、領域 C が 4 地点となっています。 建設後（対策前）は、計画建築物や新設道路の建設に応じて風環境が変化し、建設前に領域 B であった 1 地点が領域 C に変化しています。 建設後（対策後）は、防風植栽等による対策を実施したことで、建設後（対策前）と比較して風環境が改善し、建設前から既に領域 C であった 4 地点を除いて、いずれの地点も領域 A または領域 B と予測します。 したがって、建設後（対策後）においては、新たに領域 C となる地点は無く、建設前と同等の風環境が維持されると予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・防風対策として、計画地北西側に防風植栽を配置します。 ・「港区ビル風対策要綱」に基づき、計画地内の防風植栽は、適切な維持管理を行います。

日照	<p>計画建築物により 2.5 時間以上の日影となる範囲は、計画地敷地境界から約 150m の範囲で予測します。なお、日影が及ぶ範囲は、準工業地域に指定されており、日影規制の適用のない地域です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物を道路からセットバックして配置することにより、ゆとりのある快適な歩行者空間と緑地を確保します。 ・ 計画建築物は台形状とする事で広場状公開空地を大きく確保し、計画地東側の配慮施設への日影の影響を可能な限り低減します。
光	<p>計画建築物は、一般的な住宅施設であり、熱線反射ガラスのような大きな反射光を発生させる材質を使用しない計画です。したがって、著しい反射光による影響は発生しないと予測します。</p> <p>計画建築物における広場や公開空地の外部照明は、設置角度に配慮し、時間帯に応じた照明の点灯・明るさ調整を行う計画です。したがって、著しい夜間光による影響は発生しないと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場や公開空地の外部照明は、設置角度に配慮し、時間帯に応じた照明の点灯・明るさ調整に努めます。 ・ 計画地周辺からの見え方に配慮し、周辺地域と協調した照明及び運用計画を検討します。

(7) 植物・動物（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
緑	<p>本事業では、港区及び東京都の緑化基準を上回る緑地面積及び接道部緑化延長を確保します。「港区緑と水に関する基本方針」等を踏まえて、敷地内はできるだけ多くの緑化を図り、周辺の公開空地による緑と一体的に整備することにより緑のネットワーク形成を図りつつ緑のネットワークの起点となるまとまった緑地空間を創出します。</p> <p>さらに、耐潮性を考慮した在来種を基本構成としながら四季が感じられる落葉樹種を樹高の多様性に富むように選定し、生物多様性へ配慮、歩行空間の幅に変化を持たせた“緑豊かな歩いて楽しめる空間”を整備し季節の移ろいを感じることができるよう彩り豊かな植栽を設けます。このことから、計画地においては樹木が適切に配置され、人々が安らげる緑豊かな空間が創出され、街並みとの調和が図られているものと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「港区緑と水に関する基本方針」等を踏まえ、敷地内はできるだけ多くの緑化を図ります。 ・ 周辺の公開空地による緑と一体的に整備することにより緑のネットワーク形成を図りつつ緑のネットワークの起点となるまとまった緑地空間を創出します。 ・ 道路に面する 3 方全てに歩道状公開空地を整備します。その歩道状公開空地に面して緑化空間や街路樹等を設け、緑の歩行空間を形成します。 ・ 緑化に当たっては、耐潮性を考慮した在来種を基本構成としながら、四季の移ろいを感じられる落葉樹種を主に樹高の多様性に富むように選定し、生物多様性へ配慮します。

(8) 景観（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
都市景観	<p>① 地域景観の特性の変化 計画地周辺は、既存の高層建築物（集合住宅や事務所建築物など）が多く分布し、その他には、老人ホームや図書館などの公共施設等が立地しています。 計画地は港南地区の埋立地に位置しており、周囲に運河が流れ、運河沿いには緑地が存在しています。 計画建築物の最高高さは約120mであり、近隣の高層建築物とともに主要な景観要素となり、周辺エリアと調和のとれたスカイライン及び都市景観が形成されるものと予測します。 計画建築物の用途としては、住居、商業施設であり、周辺の住宅や業務施設と共存する複合市街地が形成されるものと予測します。 本事業により「広場状公開空地」等のオープンスペースが整備されるとともに、計画地西側の高浜運河への動線との連携に配慮することで、地域特有の水資源と調和のとれた街並みが形成されると予測します。</p> <p>② 代表的な眺望地点からの眺望景観の変化 計画建築物は、予測地点としたほとんどの眺望地点から新たな景観要素として認識されると予測します。</p> <p>③ 計画建築物と周辺の景観への配慮 本事業では、景観に関する上位計画等を踏まえて、周辺の街並みに対応した配棟・外観計画により、周辺景観と調和のとれた計画とします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣の既存建築物の高さを考慮し、空に馴染む落ち着いたファサードデザインを採用することで、周辺の建築物と統一感のあるスカイラインを形成します。 ・計画建築物はガラスを基調とした素材とし、昼間には周辺景観が写り込むよう街並みとの調和に配慮します。 ・計画建築物は周辺街区から十分な離隔を確保して配置するほか、敷地境界からセットバックすることで快適な歩行者空間を確保します。 ・計画建築物は台形状とする事で広場状公開空地を大きく確保し、圧迫感を軽減します。 ・広場状公開空地には、地域性を踏まえた在来の樹木を植樹します。また、樹種は低木、中木、高木が混合し空間に多様性が富むよう配慮します。

(9) 地域貢献等（供用後）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
公開空地等	<p>本事業では、計画建築物の周辺に、まとまった規模の広場状公開空地と歩行者空間を整備し、地域性を踏まえた在来の樹木を植樹します。樹種は低木、中木、高木が混合することで多様性に富み四季の移り変わりを感じられる空間を創出し、周辺の水辺環境との動線を確保することで潤いある良質な都市空間を創出します。 防災、防犯に対する取り組みとして、計画地周辺で地域集合場所や福祉避難所として指定されている施設と連携し、災害時における避難スペースや防災物資の備蓄等に努めます。 住民への説明として、「港区環境影響調査実施要綱」に基づく住民説明会を実施するほか、工事に先立ち、工事説明会を開催して、本事業に関する説明に努めます。 自転車・自動二輪車については、十分な台数の駐輪場（住宅用約985台、商業施設用約5台）を確保します。また、自転車用の駐輪場とは別に、自動二輪車の専用駐輪場（約15台）確保します。 以上により、供用後には利用者にとって快適な空間が整備されると予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画建築物は周辺街区から十分な離隔を確保して配置するほか、敷地境界からセットバックすることで快適な歩行者空間を確保します。 ・計画建築物は台形状とする事で広場状公開空地を大きく確保し、圧迫感を軽減します。 ・広場状公開空地には、地域性を踏まえた在来の樹木を植樹します。また、樹種は低木、中木、高木が混合し空間に多様性が富むよう配慮します。 ・計画地周辺で地域集合場所や福祉避難所として指定されている施設と連携し、災害時における避難スペースや防災物資の備蓄等に努めます。 ・都内の類似施設を参考として十分な台数の駐輪場を確保します。 ・自転車用の駐輪場とは別に、自動二輪車の専用駐輪場を一定数確保します。

(10) 交通 (工事中)

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
自動車交通量	<p>① 自動車の発生・集中交通量 (工事用車両) 工事用車両台数 (日台数) が最大となると想定される工事開始後 4 ヶ月目の時点 (杭工事、山留・土工事) の工事用車両台数は大型車 308 台/日 (片道)、小型車 28 台/日 (片道) であり、合計 336 台/日 (片道) と予測します。</p> <p>② 交差点需要率 工事中の交差点需要率は、全ての交差点において、交通の処理が可能とされる目標値 (0.9) 及び交差点毎に個別に求められる上限値 (限界需要率) を下回ると予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事工程の調整や適切な車両の運行管理により、計画地周辺の交通環境への影響の低減に努めます。 ・工事用車両の出入口付近には、適宜、交通整備員を配置するなどの措置により、交通阻害の防止に努めます。
交通安全	<p>工事用車両は、計画地西側に設置した工事用出入口を利用する計画です。工事用車両の主要な走行ルートは、一部が港南小学校の指定通学路に指定されていますが、出入口付近及び主要な走行ルートは、マウンドアップされた歩道や横断歩道が設置された道路であり、適切な歩車分離が図られていることから、交通安全に著しい影響を及ぼすことはない と予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事用車両の出入口付近には、適宜、交通整備員を配置するなどの措置により、歩行者の安全確保に努めます。 ・通学時間帯等に配慮した運行計画とするとともに、工事用車両が集中しないよう、工事工程の平準化、効率的な運行管理に努めます。

(11) 資源・エネルギー・地球環境 (工事中)

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
リサイクル	<p>① 建設廃棄物の種類及び発生量 工事中における建設廃棄物の種類は、アスファルト・コンクリート塊、コンクリート塊、ガラス・陶磁器くず等であり、廃棄物発生量は合計約 2,402t、建設発生土の発生量は合計約 28,180m³ と予測します。</p> <p>② 再利用率 工事中における廃棄物の再利用率は合計約 2,304t、建設発生土の再利用率は約 22,544m³ と予測します。</p> <p>③ 建設廃棄物の収集・処理方法 工事中の廃棄物については、工事現場内における分別を徹底します。再利用・再資源化が困難なものについては、許可を受けた業者に委託し、適正に処理します。また、廃棄物の搬出時においては、荷崩れや飛散が生じないよう適切な対策を講じる等、周辺の環境に配慮します。 したがって、「工事中の廃棄物が法令に基づき適正に処分され、かつ資源保護への適切な措置を実施していること」とした環境の目標を満たすと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事中の廃棄物については、分別を徹底し、可能な限り再利用・再資源化を図ることにより、排出量の抑制に努めます。 ・再利用・再資源化が困難なものについては、許可を受けた業者に委託して、適正に処理します。 ・廃棄物の搬出時においては、荷崩れや飛散が生じないよう適切な対策を講じる等、周辺の環境に配慮します。

(12) 大気 (工事中)

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
大気質	<p>① 建設機械の稼働に伴う大気質 二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.049686ppmと予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。また、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.047926mg/m³と予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。</p> <p>② 工事用車両の走行に伴う大気質 二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.044733～0.045892ppmと予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。また、浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.047007～0.047048mg/m³と予測され、大気汚染に係る環境基準を下回っています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建設機械及び工事用車両の稼働が集中しないよう、工事工程の平準化と効率的な管理に努めます。 ・可能な限り排出ガス対策型建設機械の使用を図り、大気汚染物質の排出低減に努めます。 ・工事現場内に掲示を行い、不要なアイドリング、空ぶかし、急発進等の防止を図り、大気汚染物質の排出低減に努めます。 ・過積載防止、不正軽油の利用禁止を徹底し、自動車交通に伴う大気汚染物質の排出低減に努めます。

(13) 水・土 (工事中)

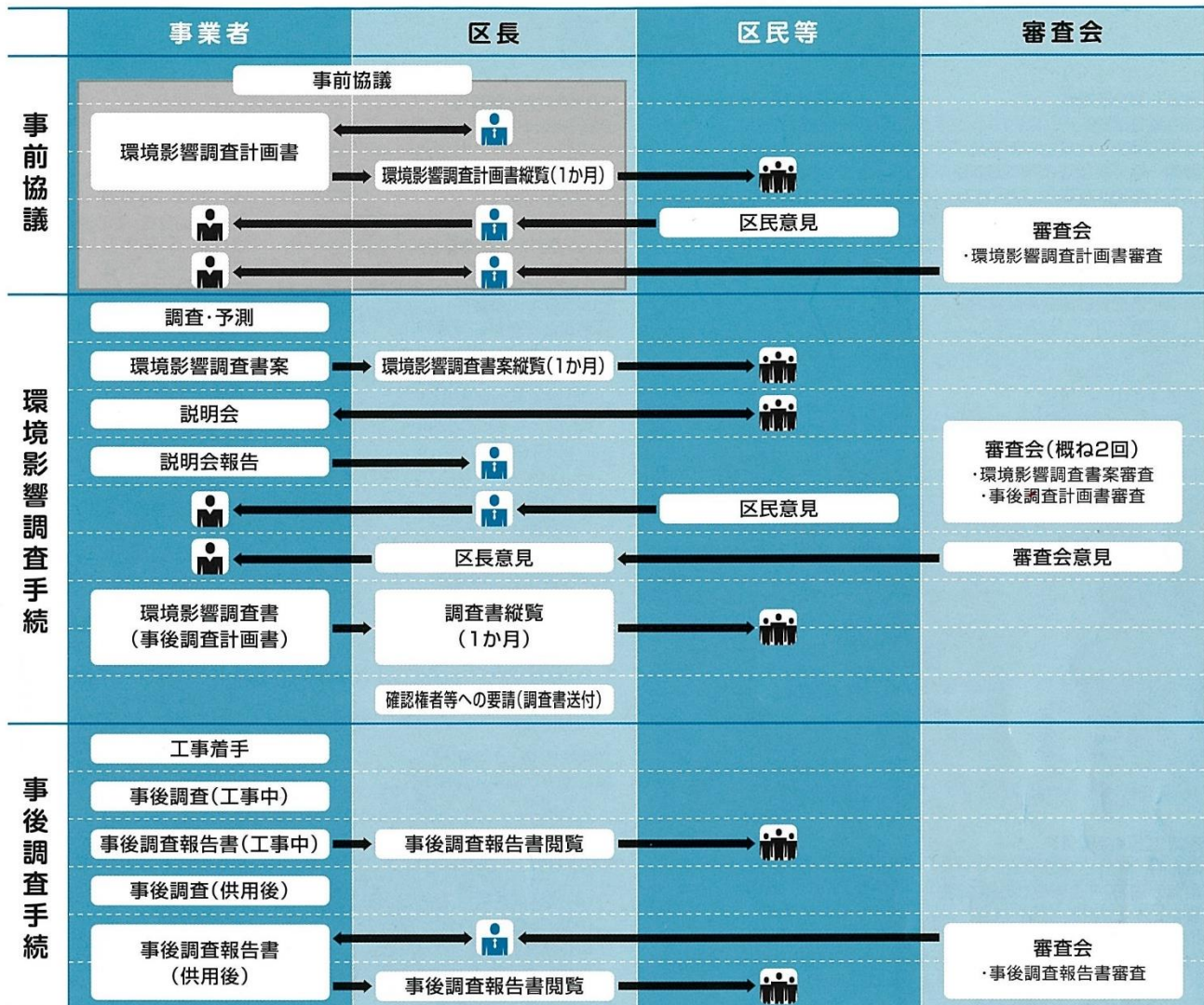
	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
排水	<p>工事に伴う排水は、沈砂槽等により処理し、「東京都下水道条例」等に定める下水排除基準（浮遊物質濃度 600mg/L 未満）以下に処理した上で、公共下水道へ放流します。この対策により、工事中に排出される排水による公共下水道への影響は小さいと予測されます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事に伴う排水は、沈砂槽等により処理し、「東京都下水道条例」等に定める下水排除基準以下に処理した上で、公共下水道へ放流します。
地形・地質	<p>① 地盤沈下の有無 計画建築物は地下に躯体等の構造物を建設しない計画です。このため、地下水の流動に著しい影響を与える可能性は低く、地下水位の低下に伴う地盤沈下について著しい影響を与える可能性は低いものと予測します。</p> <p>② 地盤変形の状況 本事業では、遮水性及び剛性の高い山留壁を構築し、地下水の流動を防止する計画です。また、掘削工事にあたっては、仮設支保工事等により地盤の変形を防止することから、計画地周辺の地盤に著しい影響を与える可能性は低いものと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事にあたっては、遮水性及び剛性の高い山留壁を構築し、地下水の流入を防止します。 ・掘削工事にあたっては、仮設支保工事等により地盤の変形を防止します。
土壌汚染	<p>「港区港南三丁目敷地 土地の利用履歴等調査業務報告書」（2016年11月、新日鉄住金エンジニアリング株式会社）によると、計画地内において、有害物質を取り扱う可能性がある事業所として「東京都運送施設事業協同組合 GS」が確認されたことから、「土壌汚染の可能性は否定できないもの」と考えます。</p> <p>工事にあたっては、「土壌汚染対策法」及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく土壌汚染調査を行い、汚染が認められるときは、法第14条に基づく汚染区域の指定申請を行い、法第12条及び法第16条に基づく届出を行った上で土壌汚染対策工事を行い、汚染土壌の拡散防止の措置を講じます。</p> <p>したがって、「土壌汚染が存在する場合には法令に基づき適切な対策を講じ、計画地及び計画地周辺に影響を及ぼさないこと」とした環境の目標を満たすと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事にあたっては、「土壌汚染対策法」及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく土壌汚染調査を行い、汚染が認められるときは、法第14条に基づく汚染区域の指定申請を行い、法第12条及び法第16条に基づく届出を行った上で土壌汚染対策工事を行い、汚染土壌の拡散防止の措置を講じます。

(14) 静穏（工事中）

	環境影響調査の結果	環境保全のための措置
音	<p>① 建設機械の稼働に伴う建設作業騒音 建設機械の稼働に伴う騒音レベル(L₅) 最大値は、計画地敷地境界西側において 67 デシベルと予測します。 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく勧告基準を下回っています。</p> <p>② 工事用車両の走行に伴う道路交通騒音 工事用車両の走行に伴う道路交通騒音レベル(L_{Aeq}) は、63～67 デシベルであり、工事用車両による騒音レベルの増加分は、0.2～1.1 デシベルと予測します。 「環境基本法」に基づく環境基準と比較すると、全地点で環境基準を下回っています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建設機械及び工事用車両が集中しないよう、工事工程の平準化、効率的な運行管理に努めます。 ・可能な限り低騒音型の建設機械の使用に努めます。 ・工事現場内において掲示等を行い、不要なアイドリング、空ぶかし、急発進等の防止を図り、騒音の低減に努めます。 ・作業員へ公共交通機関の利用を促し、自動車交通に伴う騒音の低減に努めます。 ・過積載防止、不正軽油の利用禁止を徹底し、自動車交通に伴う騒音の低減に努めます。
振動	<p>① 建設機械の稼働に伴う建設作業振動 建設機械の稼働に伴う振動レベル(L₁₀) 最大値は、計画地敷地境界西側において 64 デシベルと予測します。 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく勧告基準を下回っています。</p> <p>② 工事用車両の走行に伴う道路交通振動 工事用車両の走行に伴う道路交通振動レベル(L₁₀) は、昼間が 42～52 デシベル、夜間が 36～47 デシベルであり、工事用車両による振動レベルの増加分は、0.0～1.6 デシベルと予測します。 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく規制基準と比較すると、全地点で規制基準を下回っています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建設機械及び工事用車両が集中しないよう、工事工程の平準化、効率的な運行管理に努めます。 ・可能な限り低振動型の建設機械の使用に努めます。 ・工事現場内において掲示等を行い、不要なアイドリング、空ぶかし、急発進等の防止を図り、振動の低減に努めます。 ・作業員へ公共交通機関の利用を促し、自動車交通に伴う振動の低減に努めます。 ・過積載防止、不正軽油の利用禁止を徹底し、自動車交通に伴う振動の低減に努めます。

6 環境影響調査の手続き

(1) 手続きの流れ



(2) 説明会開催

第1回 令和4年4月8日(金) 午後6時30分～8時00分

第2回 令和4年4月9日(土) 午前10時30分～12時00分

(3) 環境影響調査書案の縦覧

令和4年3月21日(月・祝)～4月20日(水)

(4) 意見書提出期間

令和4年3月21日(月・祝)～4月20日(水)

港区環境影響調査実施要綱に基づく環境影響調査書案に対する区長意見について
〔（仮称）港区港南三丁目プロジェクト〕

1 総論

- | |
|---|
| (1) 環境影響調査書を作成する際は、調査方法、評価基準等について、内容や表現を更に工夫し、本計画が周辺的生活環境にどのような影響を与え、どのように配慮するのかを誰もが理解しやすいように示してください。 |
| (2) 計画地周辺の住民及び関係者に対して、計画や工事に関する情報提供を適切に行い、意見・要望等があった場合には、真摯に対応してください。 |

2 各論

- | |
|--|
| (1) 交通について |
| <ul style="list-style-type: none">・ 計画地周辺で、複数の工事計画が進行しています。工事中は、この状況も踏まえ、交通渋滞等による通行上の支障が発生しないように計画してください。・ 計画地周辺の道路は、区立港南小学校の通学路に指定されています。工事中及び供用後の交通安全対策を徹底してください。・ 周辺の交通渋滞や放置自転車の解消、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サイクルポートを設置してください。 |
| (2) 資源・エネルギー・地球環境について |
| <ul style="list-style-type: none">・ 「港区建築物低炭素化促進制度」に基づき、建築物のエネルギー使用の合理化に関する措置及び建築物のヒートアイランド現象の緩和に関する措置を講じてください。・ 可能な限り太陽光発電システム等の創エネルギー機器の導入に努めてください。・ 工事期間中を含め、計画建物においては、再生可能エネルギー由来の電力の使用に努めるとともに、より高い再生可能エネルギー割合の確保に努めてください。・ 可能な限り建築物の省エネルギー性能を高め、ZEB・ZEH-Mの水準の達成を検討してください。・ 「みなとモデ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。 |
| (3) 大気について |
| <ul style="list-style-type: none">・ 計画地周辺で、他の工事計画が進行していることも踏まえ、建設機械及び工事車両が集中しないように、工事工程を工夫してください。・ 建設機械の導入や工事方法等の検討に際しては、大気汚染対策も十分に考慮し、決定してください。 |

(4) 水・土について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 雨水流出抑制については、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づき、浸透による流出抑制量の確保、拡大に努めてください。 ・ 東京都総合設計制度の活用により、建物規模が通常より大きくなることを踏まえ、汚水の排水については、東京都下水道局と協議し、既存下水道の排水能力に著しい影響を及ぼすことがないよう必要に応じて対策を講じてください。
(5) 静穏について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画地周辺で、他の工事計画が進行していることも踏まえ、騒音・振動対策を着実に実施し、必要に応じて周辺の工事現場と連携して対応してください。 ・ 「騒音規制法」、「振動規制法」及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」の基準を遵守した上で、近隣住民への影響が最小限となるよう建設機械の導入や工事方法等を検討してください。 ・ 供用後、店舗による騒音が発生しないように配慮してください。
(6) 建造物影響について	
	<p>(電波受信状況)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画建築物等により電波障害が生じる場合には、障害内容と具体的な対策等について、速やかに電波障害を受ける人に情報を提供してください。 ・ 相談窓口を明確にし、迅速かつ丁寧に対応してください。 <p>(風)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地周辺の歩道等を通行する者の安全が確保されるとともに、敷地内の広場・緑地の利用者が快適に過ごし憩えるよう、十分な風対策を着実にを行い、可能な限りビル風の低減に努めてください。 ・ ビル風軽減策の検討においては、防風植栽だけでなく、フェンスや防風スクリーン、庇、建物形状、隅角部の切除や円形化、低層部分の張り出し等、総合的に検討し、更に工夫してください。 ・ 防風植栽については、防風機能を十分に満足する成長した樹木を選定するほか、「港区ビル風対策要綱」に基づく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等について、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、必要に応じ対策を講じてください。 ・ 建設後、事後調査を行い、予測結果を上回る風環境であった場合には、確実に追加の対策を講じてください。 <p>(光)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光の反射に配慮した設計とするほか、公開空地や店舗等の照明の照度や向きを調整し、周囲環境に配慮してください。

(7) 植物・動物について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「港区みどりを守る条例」に基づく基準等を遵守するとともに、今後の生育も考慮した計画とし、供用後も保全に努めてください。 ・ 樹種については、周辺の生育状況や街並みを考慮し、選定してください。
(8) 景観について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画地は、「港区景観計画」において、水辺景観形成特別地区に指定されています。「東京都景観条例」及び「港区景観条例」に基づく協議・相談に真摯に対応し、区の景観がより一層良好なものとなるように努めてください。
(9) 地域貢献等について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公開空地については、適切に管理を行い、快適な歩行者空間等の維持に努めてください。

(仮称) 港区港南三丁目プロジェクト 環境影響調査書案
住民説明会開催結果

1 説明会の概要

(1) 実施時期

- ① 令和4年4月8日(金) 午後6時30分～8時00分
- ② 令和4年4月9日(土) 午前10時30分～12時00分

(2) 実施場所 品川インターシティ ホール棟地下1階 会議室5

(3) 出席人数

- ① 令和4年4月8日(金) 29名
- ② 令和4年4月9日(土) 23名

(4) 次第

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

(5) 説明者(事業者) 日鉄興和不動産株式会社

(基本設計) 浅井謙建築研究所株式会社

(実施設計) 株式会社長谷工コーポレーション

(環境アセス) 株式会社環境管理センター

(6) 配付資料

(仮称) 港区港南三丁目プロジェクト 環境影響調査書案のあらまし

2 質疑応答

(1)令和4年4月8日（金）開催分

項目	質問・意見	回答
環境影響評価項目	・臭気と低周波音を項目選定しなかった理由は何か。	・本事業は一般的な住宅であり、著しい臭気や低周波音を発生させる設備はないことから、調査計画書の段階で項目から除外している。
工事	・計画地の南西や南側でも同時期に他事業の工事が行われるが、他事業の工事車両も見込んであるか。	・南西側と南側に他事業の工事計画があることは把握しているが、具体的な計画や時期は公開されていないことから、今回は本事業の工事車両もしくは将来の関係車両だけの予測結果になっている。
駐輪場	・駐輪場の位置、形態、立体的なものか地下なのか、教えていただきたい。	・駐輪場は建物の2階北側に設置予定であり、エレベーターを用いてアプローチする出入口を計画している。
駐輪場	・駐輪場が不足するのではないかと、できればシティサイクルなども検討してほしい。	・港区からも同様のご依頼があり、自転車のシェアリングポートの導入を検討している。
交通安全	・周辺には小学校や中学校もあるので、他事業と工事時期が重なった際に、トラックの路上駐車、渋滞、周辺の通学路の交通安全への影響について伺いたい。	・今後予定している新築工事の説明会で詳細をご説明させて頂くが、周辺で工事が重なっている状況であり、現在実施している解体工事においても、周辺の状況を確認しながら、交通問題にきちんと対策をとる。
騒音	・1階の店舗は夜間営業による騒音や交通への影響が心配である。	・1階の店舗については詳細未定だが、周辺及び計画建物の居住者に迷惑がからないよう配慮する。
騒音振動	・周辺の他事業以外に環状4号線やJR線路の工事もあると聞いており、音や振動が心配である。	・今後予定している新築工事の説明会でお伝えするが、周辺の他事業の工事も踏まえて安全対策等を講じる。
土壌汚染	・ガソリンスタンドが入っているが、土壌改良工事を行うのか。	・土壌汚染の範囲は限定されているため、本体工事の際に撤去を予定している。
光害	・解体工事は丁寧に作業して頂いているが、屋上の太陽光パネルで反射光などが心配。	・太陽光パネルの角度などに配慮し、光害が発生しないよう努める。
その他	・店舗ほどの場所にどのくらいの広さになるか。	・店舗は計画建物の1階北西側に200m程度で計画している。
その他	・近隣マンションの高層階に住んでおり、目の前がそちらの屋上になる。屋上の使われ方について伺いたい。	・現段階では屋上を住民に開放する計画はない。
その他	・完成予定図があれば見せていただきたい。	・建物の詳細計画は「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」の説明会で図面等をお示しする。
その他	・計画地近くのバス停はどうなるか。	・計画地の近くにちいばす、都営バスの停留所があるが、移動等の計画はなく、引き続き同じ場所をご利用いただける。
その他	・他事業の解体工事でネズミが周辺に拡散した。本計画では解体時に駆除を行ったか。	・特に専門的な駆除や大規模駆除は行っていない。

(2)令和4年4月9日(土)開催分

項目	質問・意見	回答
工事	・周辺で3現場あり、3つの工事が重なる事も考慮した上で予測シミュレーションしているのか。	・本計画単体で予測を行っている。今後、工事関係車両等の安全面等を各現場の施工担当と状況を共有しながら工事を進めていく予定である。
駐車場	・駐車場に車寄せはあるか。出入り業者の路上駐車や事故を心配している。車寄せの設置予定や供用後の車両導線について知りたい。	・駐車場は建物内にタワーパーキングを計画している。車寄せと十分なスペースを設け、車が滞留しないよう検討している。
駐輪場	・放置自転車が発生しないか心配である。また、商業施設がスーパーのような施設だと周辺に駐輪される。区でやっている自転車シェアリングや、芝浦アイランドでやっている独自のシェアリングのような形で放置自転車対策をしてほしい。	・駐輪場については周辺の事例等も含めて適正な設置率を計画している。港区から自転車シェアリングポートの設置を検討してほしいとの要望もあり、検討している。店舗部分の駐輪については建物管理組合、管理会社、店舗事業者としても駐輪スペース等に配慮しながら管理していく。
土壌汚染	・本事業の計画地は埋め立て地であり、自然由来の汚染土もあるのではないかと考えており、丁寧な調査と対策が必要だと考えており、具体的な対策について教えて頂きたい。	・土壌汚染については、法令に基づいて対象項目の調査を全て実施している。その中で確認されたガソリンスタンドの汚染については、本体工事の際に撤去を予定している。
電波障害	・電波障害に対して、具体的な対策について教えて頂きたい。	・計画建築物により電波障害が発生した場合は、アンテナの向きや位置を調整する等の対策を予定している。
風環境 日影	・風の領域Cとなっている部分が、現状でも非常に風が強く心配である。日影と風環境の測定高さで高さ設定の考え方を知りたい。	・計画地北西に領域Cの地点が存在しているが、建物を建てる前から領域Cであり、本事業によってランクが悪化することは無いと予測している。日影、風のいずれも皆様が日常で体感するような地表付近での評価となっている。
風環境	・今すぐということではないが、風については建物上層階に住んでいる人間がいることを前提にした説明を検討して頂きたい。	・上層階への影響については、調査、予測を行っていない。意見として受け止めて検討させていただきたい。
風環境	・風環境について、植栽をすることで低減されるのか教えて頂きたい。	・敷地境界付近に6~8m程の高木、その間を埋めるような中木を配置し、防風効果を発揮するよう努める。また、港区では植栽管理や防風効果を確認する手続きもあるため、手続きをしっかりと対応する。
工事説明	・工事説明会の開催時期を教えてください。	・本年5月末~6月を目途に建物計画の説明会を予定している。そちらで建物の図面等を説明させて頂く。来年の夏頃から本格的な本体工事予定のため、その前に新築工事の説明会を開催予定である。
工事説明	・アスベストやガソリンスタンドの有害物質等について懸念している。解体工事の前に説明が必要ではないのか。	・昨年末に解体工事に関する説明会を実施してから解体工事に着手している。

令和4年4月9日（土）開催分

項目	質問・意見	回答
その他	・ 建物の屋上はフラットなのか。	・ 屋上はフラットにする計画である。
その他	・ 商業施設の計画はあるのか。	・ 小規模な店舗の区画を検討している。詳細については未定である。
その他	・ 建築物西端から西側道路境界までの距離、建築物北端から北側道路境界までの距離を教えてください。	・ 詳細寸法は新築工事に関する説明会でご回答する。
その他	・ 太陽光発電をやるとのことだが、発電容量はどのくらいか。	・ 具体的な容量は検討中だが、10kW程度の小規模なものを計画している。
その他	・ 建物の本設計は長谷工コーポレーションなのか。	・ 長谷工コーポレーションは実設計、施工予定者である。