

(仮称)北青山三丁目地区市街地再開発事業 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

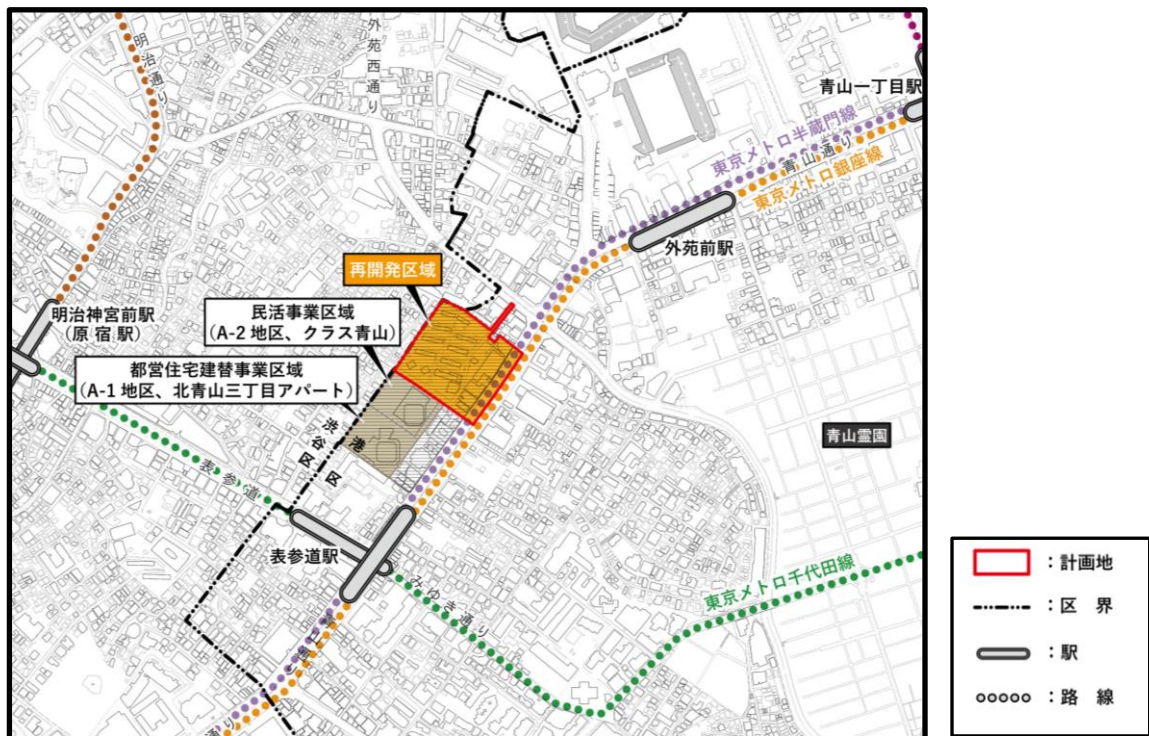
独立行政法人都市再生機構

2 計画地の位置

計画地は、港区北青山三丁目に位置しています。

計画地東側は一般国道246号(青山通り)に、北西側は渋谷区界に面しており、計画地北東側に明治神宮外苑があります。最寄りの駅は、計画地東側に外苑前駅、南西側に表参道駅があります。

計画地位置図



3 事業の概要

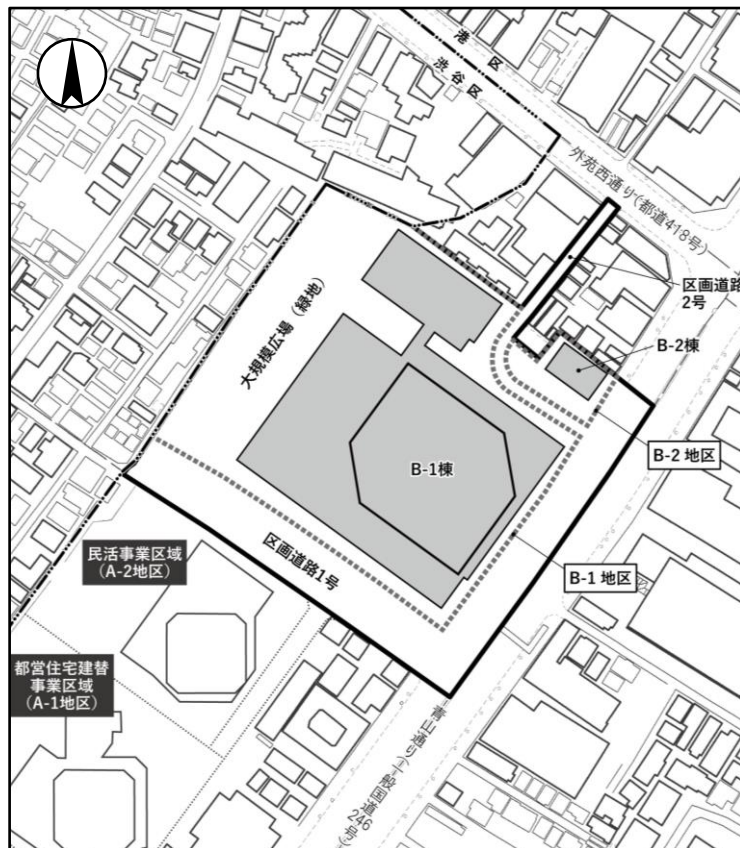
本事業は、業務、商業、宿泊、公共公益施設、駐車場等の用途で構成される、高層建築物の複合施設を建設する計画です。

B-1 地区には東側の青山通り側に B-1 棟を配置するとともに、西側は、「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」において竣工済みの開発(都営住宅建替事業、民活事業)により整備された広場(緑地)と連続し、渋谷区側の隣接住宅地との緩衝帯ともなる大規模広場(緑地)を配置する計画です。また、B-2 地区には B-2 棟を配置します。

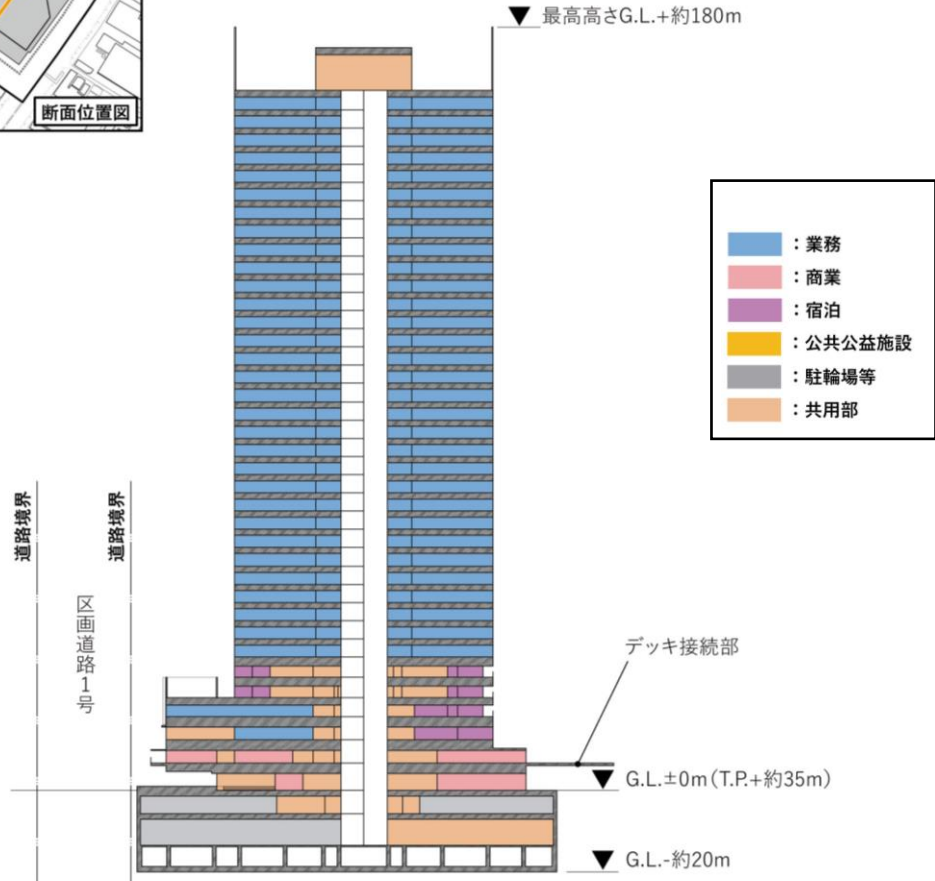
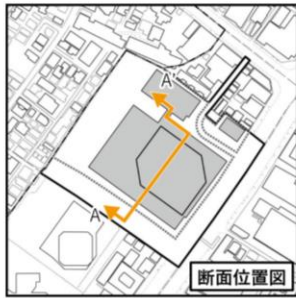
(1) 建築計画の概要

項目	B-1 地区	B-2 地区	合計
敷地面積	約 20,300m ²	約 1,100m ²	約 21,400m ²
建築面積	約 11,200m ²	約 370m ²	約 11,570m ²
延床面積	約 180,000m ²	約 2,000m ²	約 182,000m ²
最高高さ	約 180m	約 21m	—
階数	地下 2 階、地上 38 階 塔屋 2 階	地下 2 階、地上 3 階	—
主要用途	業務、商業、宿泊、公共公益施設、駐車場等		
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造		
駐車台数	約 370 台 (うち荷捌き 16 台)		

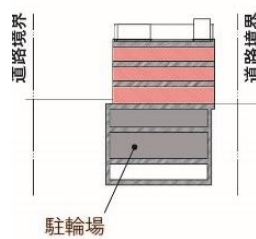
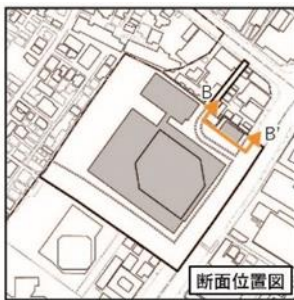
(2) 配置計画図



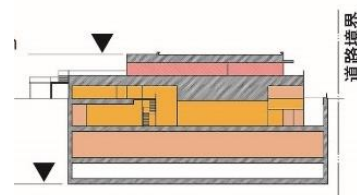
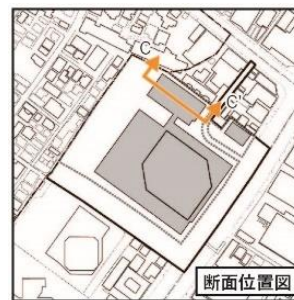
(3) 建物断面図



A-A' 断面図



B-B' 断面図



C-C' 断面図

4 環境影響評価項目

本事業は、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」において、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 条に定める項目のうち、下記のとおり、環境影響評価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				
	建物の建設	建設機械の稼働	工事用車両の走行	計画建物等の存在	施設の供用	関連車両の走行	地下駐車場の供用	熱源施設の稼働
大気汚染		○	○			○	○	○
悪臭								
騒音・振動		○	○			○		
水質汚濁								
土壌汚染								
地盤	○			○				
地形・地質								
水循環	○			○				
生物・生態系								
日影				○				
電波障害				○				
風環境				○				
景観				○				
史跡・文化財	○							
自然と人の活動の場								
廃棄物	○				○			
温室効果ガス					○			

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></p> <p>【建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度】</p> <p>二酸化窒素について、全体工事期間のうち、建設機械からの排出量が最大となる時期において予測を行った結果、日平均値の年間 98%値は 0.060ppm で、環境基準値を満足し、建設機械の稼働による寄与率は 57.5%です。浮遊粒子状物質について、全体工事期間のうち、建設機械からの排出量が最大となる時期において予測を行った結果、日平均値の 2%除外値は 0.046mg/m³ で、環境基準値を下回り、寄与率は 18.8%です。</p> <p>【工事用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における濃度】</p> <p>二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.037～0.038ppm で、環境基準値を下回り、工事用車両の走行による寄与率は 0.1%～0.4%です。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.035mg/m³ であり、環境基準値を下回り、寄与率は 0.1%未満です。</p> <p><工事の完了後></p> <p>【関連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における濃度】</p> <p>二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.037～0.038ppm で、環境基準値を下回り、関連車両の走行による寄与率は 0.1～0.5%です。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.035mg/m³ で、環境基準値を下回り、寄与率は 0.1%未満です。</p> <p>【地下駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度】</p> <p>二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.037ppm で、環境基準値を下回り、地下駐車場の供用に伴う寄与率は 0.8%です。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.039mg/m³ で、環境基準値を下回り、寄与率は 0.1%未満です。</p> <p>【熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素の大気における濃度】</p> <p>二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.038ppm で、環境基準値を下回り、寄与率は 4.5%です。</p>	<p><工事の施行中></p> <p>【建設機械に関する保全のための措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 仮囲い(高さ 3m)を設置する。 ● 排出ガス対策型建設機械(第 2 次基準値)を使用する。 ● 最新の排出ガス対策型建設機械(特定特殊自動車排出ガスの規制等に関する法律、第 3 次基準値)の使用に努める。 ● 建設機械の集中稼働を行わないよう、作業の平準化に努める。 ● 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、粉じんの飛散防止対策を講じる。 ● 良質な燃料を使用する。 ● アイドリングストップの厳守を徹底する。 <p>【工事用車両に関する保全のための措置】</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、出入口付近に洗車設備を設ける。 ● 低公害型の工事用車両を極力採用する。 ● 不必要なアイドリング防止を徹底する。 ● 工事用車両の出入口付近には、適宜、清掃員を配置し、路面の清掃に努める。 <p><工事の完了後></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場内でのアイドリングストップを周知する。

(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>【建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音及び振動】 建設機械の稼働に伴う騒音が最大となる工事着手後 25 ヶ月目の敷地境界付近における騒音レベル(L_{A5})は、敷地境界南東側において 80dB と予測され、勧告基準値以下となります。</p> <p>建設機械の稼働に伴う振動が最大となる工事着手後 25 ヶ月目の敷地境界付近における振動レベル(L_{10})は、敷地境界南東側において 69dB と予測され、勧告基準値を下回ります。</p> <p>【工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動】 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 63~69dB で、全ての地点で環境基準を満足しています。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 37~49dB、夜間 35~49dB であり、規制基準値を下回ります。</p> <p><工事の完了後></p> <p>【関連車両の走行に伴う道路交通の騒音・振動】 関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L_{Aeq})は、昼間 63~69dB、夜間 59~67dB であり、1 地点(夜間)を除いて環境基準値を満足しています。この地点(夜間)については、現況においても環境基準値を超過しており、関連車両の走行に伴う騒音レベルの増加分は 1dB 未満です。関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L_{10})は、昼間 37~49dB、夜間 35~49dB であり、規制基準値を下回ります。</p>	<p><工事の施行中></p> <p>【建設機械に関する保全のための措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 仮囲い(高さ 3m)を設置する。 ● 低騒音型建設機械を採用する。 ● 建設機械の集中稼働を行わないよう、建設機械の分散稼働に努める。 ● 建設機械のアイドリングストップを厳守するよう徹底する。 ● 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、事前に工事工程を十分検討する。 <p>【工事用車両に関する保全のための措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 規制速度を遵守する。 ● 不要なアイドリングの防止を徹底する。 ● 資材の搬出入に際しては、走行ルートの変更、安全走行等により、騒音及び振動の低減に努める。 ● 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る。 ● 工事作業員の通勤に際しては、極力、公共交通機関を利用するよう指導する。 <p><工事の完了後></p> <p>【関連車両に関する保全のための措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施設を利用する車両の周辺の走行にあたっては、空ぶかし、急発進を行わないよう周知する。

(3) 地盤

評価の結論	環境保全のための措置
<p><工事の施行中></p> <p>【掘削工事に伴う地盤の変形の範囲及び程度】</p> <p>山留壁として遮水性及び剛性の高いSMWを十分な深度まで施工する計画であることから、掘削工事に伴う地盤の変形の範囲及び程度は小さいと考えます。</p> <p>【掘削工事に伴う地下水の水位及び流況の変化による地盤沈下の範囲及び程度】</p> <p>本事業において、掘削範囲の周囲を遮水性の高いSMWで囲うことにより、掘削範囲内の帯水層はSMWの外側と分離、遮水されます。また、施工にあたって今後詳細なボーリング調査を実施し、難透水層の分布状況を把握した上でSMWの根入れ深さを決定する計画であることから、掘削工事等に伴う地下水の水位及び流況の変化の影響は、SMWの外側の帯水層まで及ばず、計画地周辺の地下水位は低下しないと予測します。</p> <p><工事の完了後></p> <p>【地下構造物等の存在に伴う地下水の水位及び流況の変化による地盤沈下の範囲及び程度】</p> <p>本事業地周辺の帯水層は広範囲にわたり連続して分布するものと想定され、計画建築物の地下躯体が占める割合は計画地内のみ限定的なものであるため、地下躯体が建築されても地下水流は地下構造物の周囲を迂回するものと想定されます。</p> <p>以上のことから、完了後においても地下水位低下に起因した地盤沈下または地盤の変形が生じる可能性は小さいと予測します。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 掘削工事に際しては、山留壁に剛性及び遮水性の高いSMWを採用する。施工にあたって今後詳細なボーリング調査を実施し、難透水層の分布状況を把握した上でSMWの根入れ深さを決定する。 ● 工事の施行中においては、地盤変動と地下水位モニタリングを掘削工事着手前から地下躯体工事終了後の地下水位の安定が確認できる時期まで継続的に実施し、周辺の地下水位低下の防止に努める。 ● 地下躯体の施工にあたっては、SMWの変形を最小限に抑える。 ● 工事の施行中に地下水位の低下やSMWの変形により、周辺で地盤の変形が確認された場合には、工事の内容、地下水位の変動及び降雨状況等を踏まえ、その原因を究明する。周辺地盤の変形が工事に起因すると判断された場合には、速やかに対応策を講じる。

(4) 水循環

評価の結論	環境保全のための措置
<p><工事の施行中></p> <p>【掘削工事に伴う地下水の水位及び流況の変化の程度】</p> <p>地下構築範囲の掘削工事において、山留壁として遮水性及び剛性の高いSMWを採用します。帯水層よりも深い深度まで根入れすることにより、SMWで囲われた掘削範囲内の帯水層は外側と分離、遮水され、SMWの外側の地下水位低下及び流況の変化を抑制できます。</p> <p>以上のことから、計画地周辺の地下水の水位及び流況に著しい影響を及ぼすことはなく、評価の指標を満足するものと考えます。</p> <p><工事の完了後></p> <p>【地下構造物の存在等に伴う地下水の水位及び流況の変化の程度】</p> <p>既往資料調査及び現地調査結果を踏まえると、帯水層が広範囲にわたり連続して分布しているものと想定されます。これに対し、計画建築物の地下躯体が占める範囲は計画地内のみの限定的なものであるため、工事完了後の地下水流は、地下構造物の周囲を迂回すると考えられ、地下構造物等の存在による地下水の水位及び流況の変化の程度は小さいと考えます。</p> <p>【土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度】</p> <p>本事業では、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づき、敷地内に雨水貯留槽等を設ける計画で、可能な範囲で透水性舗装・浸透マス等の雨水浸透施設を設けるとともに、緑化整備を行うことにより、雨水の地下への浸透を図ります。雨水浸透施設を整備することにより、必要な雨水流出抑制対策量を確保する計画です。</p>	<p><工事の施行中></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 掘削工事に際しては、山留壁に剛性及び遮水性の高いSMWを採用する。施工にあたっては、帯水層よりも深い深度まで根入れすることにより、周辺の地下水位低下の防止に努める。 ● 工事の施行中においては、地下水位モニタリングを掘削工事着手前から地下躯体工事終了後の地下水位の安定が確認できる時期まで継続的に実施し、周辺の地下水位低下の防止に努める。 ● 工事の施行中に地下水位の低下が確認された場合には、工事の内容、地下水位の変動及び降雨状況等を踏まえ、その原因を究明する。地下水位の低下が工事に起因すると判断された場合には、速やかに対応策を講じる。 <p><工事の完了後></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づき、必要な抑制対策量を確保した雨水流出抑制施設を設置し、雨水を浸透・貯留させることにより、都市型水害の軽減・防止を図る。 ● 浸透性舗装等の浸透施設を設け、水循環の保全の観点から地下水涵養に極力努める。浸透施設の種類や規模等の具体的な整備内容については、今後その詳細が決定した後、事後調査報告書の中で報告する。 ● 計画地西側に大規模な緑地を整備することにより、地表面流出量を抑制し、浸透量を確保する。 ● 設置当初の雨水流出抑制施設の機能を十分に維持するための適切な管理を行う。 ● 「水の有効利用促進要綱」に基づき、東京都と協議のうえ、雑用水利用・雨水浸透計画書を作成・提出するとともに、関係法令等の規定に従い適正に雑用水利用施設及び雨水浸透施設の計画、構造、管理等を行う。

(5) 日影

評価の結論	環境保全のための措置
<p><工事の完了後> 計画建築物により2.5時間以上の日影が生じると予測される範囲は、計画地の北東方向に約80m程度の範囲であり、日影規制地域に該当しません。</p> <p>計画地周辺地域への日影の影響を低減するため、隣接市街地に対して十分な離隔を確保するとともに、計画地の西側に大規模広場（緑地）を整備する計画としています。また、B-1棟を南北方向に隅切りを行う計画としています。</p> <p>これにより、冬至日において、4時間以上の日影が生じる範囲及び2.5時間以上の日影が生じる範囲は、概ね計画地の北東側の限られた範囲であり、日影の影響を低減していると考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣接市街地に対して十分な離隔を確保するとともに、計画地の西側に大規模広場（緑地）を整備する。 ● B-1棟を南北方向に隅切りを行う。

(6) 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> 地上デジタル放送については計画地南西方向、衛星放送については計画地北東側及び北北東側において、遮へい障害が生じると予測しますが、計画建築物によるテレビ電波障害が発生した場合には、テレビ電波障害の影響を解消するように、適切な電波受信障害対策を講じます。また、デジタル放送は、反射障害に強い性質を持っていることから、テレビ画質に影響を及ぼすほど反射障害は生じないものと予測します。</p> <p>以上のことから、評価の指標とした「テレビ電波の受信障害を起こさないこと」を満足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障害発生前に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。 ● 工事の施行中におけるクレーンの非使用時には、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する。 ● 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う。 <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る。 ● 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る。 ● 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う。

(7) 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新たに領域 C(中高層市街地相当の風環境)となる地点が計画地北東側、東側、南東側及び南側に 10 地点生じると予測しますが、植栽による防風対策を講じることにより、領域 C の地点の多くは領域 B(低中層市街地相当の風環境)の風環境になると予測されます。</p> <p>以上のことから、計画建築物の存在により、計画地周辺地域の風環境に変化はあるものの、領域 A(住宅地相当の風環境)及び領域 B に相当する風環境が維持されるものと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画建築物を南北方向に隅切りを行い、風の流れに配慮するとともに、高層建築物の周囲に低層部を配置し、吹きおろしの風を防ぐよう配慮する。 ● 計画地の北側、東側及び南側に、防風植栽として常緑の高木(8m~12m)を植栽する。 ● 計画地内の植栽については、緑化計画として、常緑樹または落葉樹の中高木の植栽を整備する予定である。 ● 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る。 ● 区画道路 1 号及び 2 号については、本事業に合わせて一体的に整備する予定であり、道路の植栽計画等に関しては、港区と協議・調整する。 ● 「港区ビル風対策要綱」に基づき、防風植栽を含む樹木の生育状況等を確認する。 ● 防風植栽の維持管理上の留意点等を建設後の管理者に適切に説明し、引継ぎを行う。

(8) 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>計画地周辺は低中層の住宅、事務所建築物、住商併用建築物が多く立地する市街地景観と、高層建築物を主体とする都市景観が融合した、青山地区の拠点となる複合市街地へと変化します。また、計画地内の北西側には、青山通りから渋谷区側市街地へつながる区画道路 1 号や都営住宅建替事業区域(A-1 地区)、民活事業区域(A-2 地区)のみどりと一体となった大規模広場(緑地)を配置することで、周辺の既存道路に連続する面的な回遊性が創出されるとともに、生物多様性や生態系に配慮した豊かな環境が形成されます。</p> <p>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】</p> <p>近景域においては、より都市的な眺望が出現するものと考えられます。中景域~遠景域においては、一部の地点では計画建築物が新たな景観の構成要素となり、青山通り周辺地区の新たな顔として眺望景観を形成するものと考えられます。</p> <p>【圧迫感の変化の程度】</p> <p>計画建築物の配置にあたっては、敷地境界から一定の距離をとり、高木等、歩行者動線とも連携した緑化を行い、周辺市街地との緩衝空間としても有効な大規模広場(緑地)を配置することで、計画建築物による圧迫感の低減に努めます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都営住宅建替事業区域(A-1 地区)及び民活事業区域(A-2 地区)における配置を踏まえ、青山通り沿道の高度利用が進められている街並み、西側の中低層の住宅市街地の街並みに配慮し、隣接市街地に対して十分な離隔を確保し、周辺市街地への圧迫感低減を図る配置とした。 ● 計画建築物の色彩は、「東京都景観条例」に基づく大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準、「東京都景観計画」、「東京都景観色彩ガイドライン」、「港区景観計画」に適合させるとともに、周辺の建築物との調和を図る。 ● 敷地西側に都営住宅建替事業区域(A-1 地区)及び民活事業区域(A-2 地区)と連続した緩衝空間となる大規模広場(緑地)を設置し、地域住民や来街者が訪れ憩える、開放的なオープンスペースとするともに、まとまった規模の緑を設け、快適性の高いアメニティ空間となるよう努める。 ● 計画建築物の周囲に植栽を配置し、圧迫感に配慮した計画とした。

(9) 史跡・文化財

評価の結論	環境保全のための措置
<p><工事の施行中> 【埋蔵文化財包蔵地の改変の程度】 計画地内には現状、周知の埋蔵文化財は存在しませんが、計画地近傍には、「北青山三丁目遺跡(地点14)」が確認されていることから、埋蔵文化財の存在の可能性は高いため、<u>解体工事と並行して埋蔵文化財の確認調査を行う</u>予定です。調査の方法・範囲については港区教育委員会と協議を行ったうえで確定します。埋蔵文化財の存在が確認された場合は、東京都教育委員会、港区教育委員会へ遅滞なく報告し、「文化財保護法」に基づき適正に対処します。</p>	<p><工事の施行中> ● 工事の施行中に新たな埋蔵文化財を発見した場合には、「文化財保護法」に基づき、適正に対処する。</p>

(10) 廃棄物

評価の結論	環境保全のための措置
<p><工事の施行中> 【解体工事に伴う廃棄物の排出量、再利用量及び処理・処分の方法】 既設建築物解体に伴う廃棄物の処理に当たっては、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、「東京都建設リサイクル推進計画」の目標値を達成するものと考えられます。既存建築物に使用されている石綿含有建材については、解体工事に先立ち、「石綿障害予防規則」、「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル」、「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」に従い、状況に応じた対策を講じながら除去作業を実施します。 【建設工事に伴う建設廃棄物及び建設発生土の排出量、再利用量及び処理・処分の方法】 建設発生土及び建設汚泥は適正に処理する計画とし、建設工事に伴い生じる廃棄物の発生量は分別を徹底し減量等を図ることで「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、「東京都建設リサイクル推進計画」の目標値を達成するものと考えます。 <工事の完了後> 【施設の供用に伴う廃棄物の種類及び排出量、再利用量及び処理・処分の方法】 施設の供用に伴う廃棄物については「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「東京都廃棄物条例」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすことで、「港区(第3次)一般廃棄物処理基本計画」の目標達成に寄与するものと考えます。</p>	<p><工事の施行中> ● 建設廃棄物の分別を徹底し、種類に応じて保管、排出、再利用促進及び不要材の減量等を図る。再利用できないものは、運搬・処分の許可を得た再資源化可能な業者に委託して再資源化を行い、その状況はマニフェストにより確認する(再資源化率98%以上を目指す)。 ● 既存建築物に使用されている石綿含有建材については、解体工事に先立ち、「石綿障害予防規則」、「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル」、「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」に従い、既存建築物設計図による調査、現地での目視調査等を実施し、必要に応じて材質分析調査を併用して、状況に応じた対策を講じながら除去作業を実施する。 ● 除去した石綿含有建材については、「石綿障害予防規則」、「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル」に従い、粉じんが発生しないよう、堅固な容器や確実な包装を施し、運搬するまでの間、隔離作業場外に設けた一時保管場所に適切に保管する。 ● 石綿含有建材の運搬・処分にあたっては、「建築物の解体又は改修工事において発生する石綿を含有する廃棄物の適正処理に関する指導指針」に従い、許可を得た業者に委託するとともに、マニフェストにより確認する。 ● コンクリート型枠材については、非木材系型枠の採用や部材のプレハブ化等により木材系型枠材の使用量を低減する。 ● 建設廃棄物の排出量を低減するような施工計画を検討し、施工業者に遵守させる。 ● 「建設リサイクル法」に基づく特定建設資材廃棄物については現場内で分別解体を行い、再利用を行う。 ● SMW 工事における建設汚泥については、産業廃棄</p>

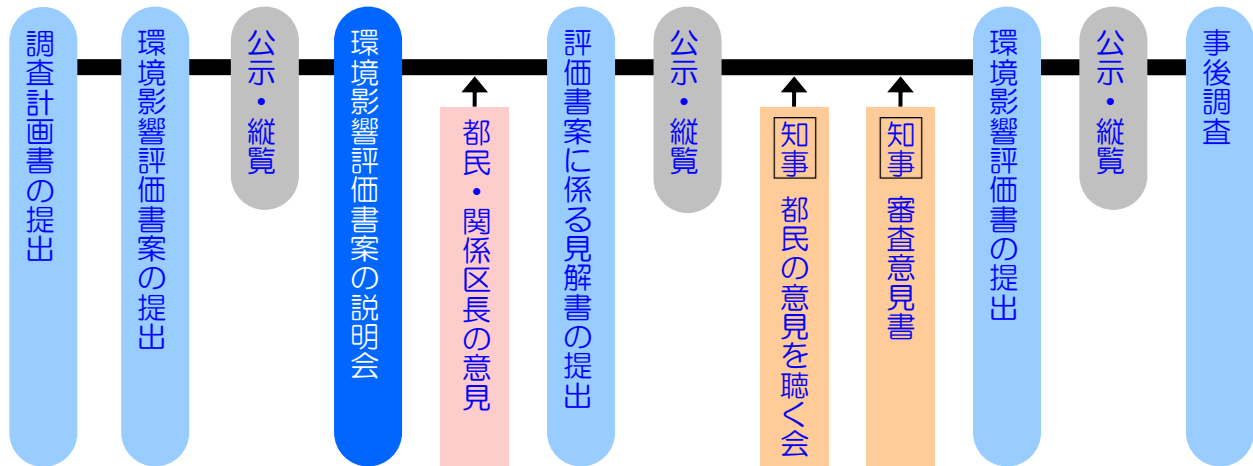
	<p>物として適切な処理を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施設整備にあたっては、リサイクル材料を積極的に使用する。 ● 既知の PCB 使用・保管の届出事業所に加え、計画地内において PCB の使用等が確認された場合には、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」等の関係法令に基づき現所有者が適正に保管及び手続きを行うことを確認する。 ● その他の特別管理廃棄物についても、工事の実施にあたりその存在が確認された場合には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等関係法令に基づき、適切に処理する。 <p><工事の完了後></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 発生する廃棄物は、建築物内に設置する保管場所に分別、保管する。 ● 事業系廃棄物は、廃棄物処理業の許可を受けた業者に委託し、適正に再資源化する。 ● 廃棄物の発生量を抑制するため、テナント等への啓発活動を行う。 ● 清掃車両がスムーズに出入りできる環境整備を行う。
--	---

(11) 温室効果ガス

評価の結論	環境保全のための措置
<p><工事の完了後></p> <p>施設の供用に伴う温室効果ガス排出量は約 16,180t-CO₂/年、削減量は約 4,044t-CO₂/年、削減率は約 20.0%と予測し、建築的手法による省エネルギー措置、設備システムの省エネルギー措置、効率化設備の省エネルギー措置等により温室効果ガスの発生量の削減に努めることから、温室効果ガスの排出抑制が図られるものと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● PAL * (年間熱負荷係数) は、建築物全体で基準値に対する削減割合を 10%達成とし、さらにそれ以上を目標とする。 ● ERR (エネルギー利用の低減率) は、建築物全体で 20%達成とし、さらにそれ以上を目標とする。 ● 太陽光発電、自然換気、雨水利用等の自然エネルギーの利用についても積極的に取り組む計画とする。 ● 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づくエネルギー有効利用計画書を作成し、提出する。 ● 「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく建築物環境計画書を作成し、エネルギー使用の合理化、自然環境の保全及びヒートアイランドの緩和に努める。

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4年5月20日(金) 午後6時30分～8時20分

第2回 令和4年5月21日(土) 午前10時00分～11時15分

(3) 評価書案公示

令和4年5月16日(月)

(4) 評価書案縦覧期間

令和4年5月16日(月)～6月14日(火)

(5) 意見書提出期間

令和4年5月16日(月)～6月29日(水)

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）北青山三丁目地区市街地再開発事業〕

1 総論

(1) 環境影響評価書を作成する際は、調査方法、評価基準等について、内容や表現をさらに工夫し、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) 大気汚染について
<ul style="list-style-type: none">・ 「大気汚染防止法」、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」等の法令を遵守し、各手続き、アスベスト等の飛散防止対策及び廃棄物処理を適切に行ってください。・ 工程計画や工事方法、建設機械等を決定する際は、計画地周辺の住民及び関係者の生活環境（大気汚染、騒音、振動等）を十分に考慮し、影響が極力小さくなるように努めてください。
(2) 騒音・振動について
<ul style="list-style-type: none">・ 「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、建設機械の1日の稼働時間や建設機械の同時稼働台数等にも気を配り、計画地周辺の住民及び関係者への影響が極力小さくなるように努めてください。
(3) 地盤・水循環について
<ul style="list-style-type: none">・ 地盤や地下水位の変化をモニタリングする際には、変化が起こる可能性が高い効果的な地点を選定してください。・ モニタリングにより、地盤や地下水位の著しい変化があった場合には、安全性の確保及び原因の究明を速やかに行い、適切に対処してください。
(4) 日影について
<ul style="list-style-type: none">・ A-1地区、A-2地区の超高層建築物と並んで建っている状況を踏まえて、実施設計を進めていく中で、日影の影響がさらに小さくなるように努めてください。

(5) 電波障害について	
	<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。
(6) 風環境について	
	<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。
(7) 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、青山通り周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、この地域一帯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。
(8) 史跡・文化財について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 埋蔵文化財の確認調査については、調査方法、範囲について十分に区と協議してから実施するようにしてください。 ・ 埋蔵文化財が確認された場合には、「文化財保護法」に基づき適切に対応してください。
(9) 廃棄物について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「建設リサイクル法」等の関係法令に基づき、建設廃棄物の分別、再資源化を適切に行ってください。 ・ 廃棄物の保管から運搬まで丁寧に作業し、廃棄物による火災や運搬中の廃棄物落下等の事故が発生しないように注意してください。

(10) 温室効果ガスについて	
	<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。
(11) その他について	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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サイクルポートを設置してください。

(仮称)北青山三丁目地区市街地再開発事業 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4年5月20日（金） 午後6時30分～8時20分
- ② 令和4年5月21日（土） 午前10時00分～11時15分

(2) 実施場所 日本青年館ホテル 8階 ルームイエロー

(3) 出席人数

- ① 令和4年5月20日（金） 31名
- ② 令和4年5月21日（土） 20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 日本工営株式会社

(6) 配付資料

(仮称)北青山三丁目地区市街地再開発事業 環境影響評価書案 あらまし

2 質疑応答

(1) 令和4年5月20日（金）開催分

項目	質問・意見	回答
事業計画	事業の目的として、都民の命を守ることが目的としているか。 関東大震災での横網公園、清澄公園での出来事を考慮すると、本計画の広場は小さすぎる。人の命は水で成り立っている。水を確保するための施策をとってほしい。	青山通りの緊急輸送道路の指定に伴い、沿道建物建替えが急務であり、東京都の上位計画に従い、都営住宅とあわせて土地の有効高度利用をする事業である。 渋谷区境には大規模広場を整備し、一時滞留スペースを整備し、防災面でも寄与する。また、広場には水景施設の整備も予定している。

事業計画	震災が起こった際に本当に避難できるくらいのスペースがあるのか。このスペースに人が逃げ込んだ場合、災害時に本当に危険がないのか。	広場のほか建物内にも一時滞在施設を整備し 1030 人程度の帰宅困難者の受入を計画している。新築建物は耐震化し、屋外でも安全を確保する計画としている。
事業計画	区画道路 1 号は、開発後、路上駐車できるのか。	開発後は公道となり、違法駐車等に対しては警察による取り締まりが行われる予定である。
事業計画	渋谷区と港区堺の車止め柵は撤去するのか。	緊急車両以外は通り抜けできない計画であり、詳細は今後であるが、車止めを設置する予定。
事業計画	意見について、どういう条件だと計画修正するのか。	工事計画については、工事説明会までに検討し、説明したい。具体的な運用面での大規模広場や施設の使い方などではできる限り要望を反映していきたい。基本的な道路整備や施設計画は今回ご説明したもので進めたいと考えているが、現状、基本設計段階のため、詳細な設計の段階で、できる限り反映したい。
事業計画	将来の土地の所有者はだれか。 事業完了後の建物の所有者は、UR になるのか。	事業完了後は、従前の権利者等が共有して、土地を所有する方針である。 開発により生まれる床は、今後公募により決定する新しい所有者に譲渡する予定である。
大気汚染	A 街区の工事の際、ほこり等の浮遊物の影響があったが、今回は大丈夫か。	建設機械のピーク時で予測して基準内である。工事施工者決定後、具体の対策等は検討するが、散水・飛散防止シート等で対策する。
大気汚染	地下駐車場の排気口はどこか。246 号沿いに配置できないか。大きさはどのくらいか。	区画道路 1 号沿いの地上約 10m から排気する計画としている。 設計は今後だが、4 m × 5 m 程度の大き

		さを想定している。
騒音・振動	振動が基準値内とのことだが、民活棟工事の時は、感覚として震度2・3位の揺れがずっと続いていたが、今回は配慮があるのか。個別対応するのか。	建設作業振動は、最大時期の配置を想定して予測し、十分な精度を持っていると考えているが、事後調査を実施して公表する。
騒音・振動	家屋調査できないのか。	事後調査は予測最大値の地点で実施し、基準値内にあるか確認する。 工事施工者決定後、家屋調査含め詳細は検討していく。
騒音・振動	A 街区の工事のデータは確認しているのか。	A 街区の工事のデータは元にしていない。今回の計画規模に応じて、検討している。
地盤	地質断面図をもらいたい。	評価書案をご確認頂きたい。
水循環	水循環で井戸水に影響がでた場合、工事に起因する場合は協議とあるが、現状の水位は自分で確認しておかなければならないのか。	SMW により影響が生じないと思うが、事後調査で確認する。掘削前から地下水位を測定する。 個別の測定に関しては、別途相談させてほしい。施工業者が決まったら工事説明会を開催し、掘削時期をお知らせする。
日影	A 街区竣工後、感覚として半日くらい日影が生じると思っているため、本計画による影響を懸念している。	周辺市街地からの離隔を確保し、また、建物形状により極力配慮している。
日影	日影が増え、暖房費が増えると思うが、ペアガラスに交換してくれないか。	事業者として、地区外の防寒対策の補償は想定していない。
風環境	建設後の風環境が改善する根拠が分からない。	高層部の隅切り、低層部の設置、防風植栽を設置することにより、周辺の領域 C を減らすことができたと考えている。
環境影響評価手続き	渋谷区神宮前地区の影響が大きいが、閲覧場所を増やせないのか。	渋谷区では閲覧場所を設定していない。ホームページも参照頂きたい。

環境影響 評価手続 き	説明会周知が新聞折込であったが、2H だけでもポスティングすべき。	他のアセス案件に準じて、周知させて頂 いた。
その他	旧都営住宅7号棟・8号棟周辺に不法投 棄のごみが山積みされているが、いつ処 分するのか。回答はいつもらえるのか。	現時点では、東京都が土地を所有してい るため、東京都へ速やかに処分するよう 働きかける。

(2) 令和4年5月21日（土）開催分

項 目	質問・意見	回 答
事業計画	具体的な植栽樹木を知りたい。落ち葉対 策を教えて欲しい。	緑化計画は検討中であり、樹種は未定。
騒音・振 動	解体工事も含めた工事中の騒音・振動 (全体の推移)を示してほしい。	ピーク時のみを予測しているが、工事期 間を通して騒音・振動対策を計画してい る。工事施工者決定後、詳細は検討して いく。
騒音・振 動	基準値以内との説明であったが、数字で あわせない影響を知りたい。夜間の時 間帯はいつ頃か。	工事施工者が決定した後、騒音・振動対 策を詳細に検討していく。工事の時間帯 は、今後の工事説明会で説明する。
水循環	SMW を構築することにより、ダム化現象 が発生する可能性があるので、工事期間 中のモニタリングが必要ではないか。	計画地周辺も同様の地質構造となってい り、地下水は迂回すると予測するが、 掘削開始前から地下水位の連続観測を 実施する。
電波障害	電波障害の影響範囲は本事業のもので あるが、民活棟や神宮外苑の開発による 影響により、面的な障害がおこる可能性 があり、どのような対策を考えているの か。	建築物の躯体構築に伴い障害が発生す る場合には、調査を実施し本事業に起因 する場合は適切に対応する。
風環境	想定外の風害が心配なので、対策を考え てもらいたい。	概ね領域A・Bの風環境と予測するが、建 築物の隅切り、低層部の設置、防風植栽 により低減に努める。

景観	本日ご説明頂いた景観の眺望地点3地点のうち、2地点は神宮外苑事業の地点であり、神宮外苑事業の開発による影響が大きいのではないか。本事業により、一番影響を受けるのは渋谷区側であるので、検証してもらいたい。	時間が限られているので、代表として3地点をご説明したが、評価書案では渋谷区側のフォトモンタージュを作成して検証している。詳細は評価書案をご確認頂きたい。
----	---	--