

環境課

(仮称)内幸町一丁目街区 開発計画(南地区) 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。

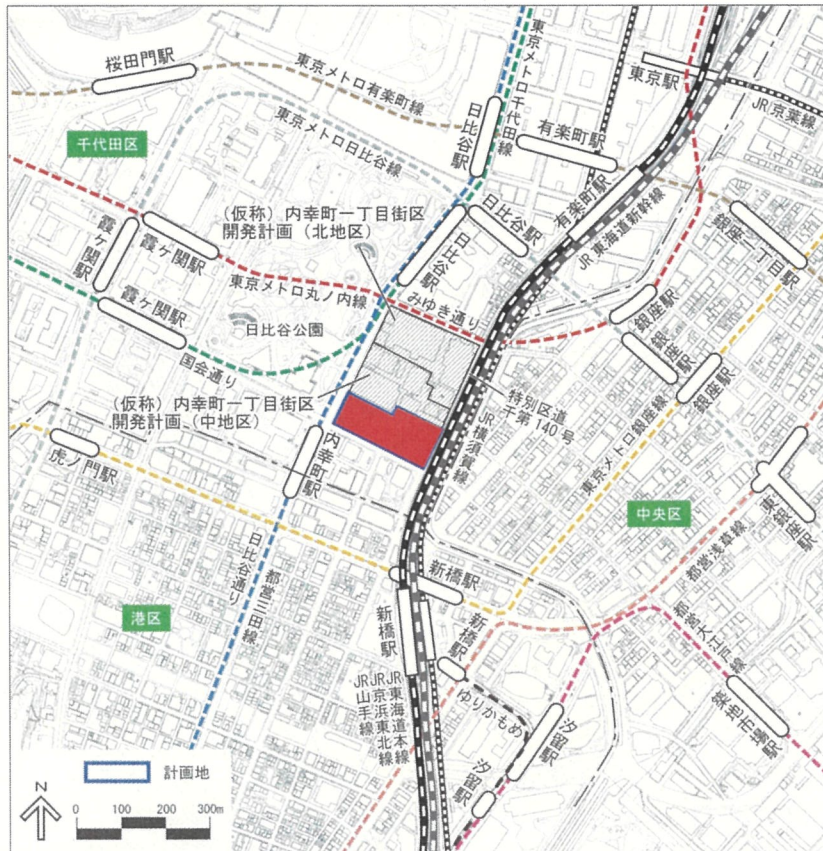
1 事業者

- 第一生命保険株式会社
- 中央日本土地建物株式会社
- 東京センチュリー株式会社
- 東京電力パワーグリッド株式会社

2 計画地の位置

計画地は千代田区の南部、千代田区内幸町一丁目に位置し(※)、西側には日比谷公園があります。計画地近傍には、東京メトロ千代田線と東京メトロ日比谷線の日比谷駅、都営三田線の内幸町駅があります。

計画地位置図



※本計画地は千代田区ですが、港区の一部が、東京都環境影響評価条例第49条の定めにより、「環境影響評価書案」に記載されている「環境に影響を及ぼすおそれがある地域」(本事業では、景観の近景域で計画地から800mの範囲及び電波障害の予測範囲)に入るため、関係地域として該当しています。

3 事業の概要

本計画地は、内幸町一丁目街区の南側に位置し、計画建築物（サウスタワー）は、低層部に商業・宿泊施設等を、高層部に業務機能を整備する計画です。また、計画建築物の高さ約31mのところには、デザインの変換点としての表情線を設ける計画です。

計画地内は、隣接する都営三田線の内幸町駅から、駅とまちが円滑につながる快適な歩行者動線を整備します。また、歩行者の多い新橋赤レンガ通りからの玄関口として南東広場を配置するとともに、現況地下通路接続口からもアクセスできるようにすることで、回遊性の高い歩行者空間を整備します。東西の地上・地下の歩行者動線に沿って賑わいを形成する商業施設を計画することで、魅力的な歩行者空間の形成を担います。

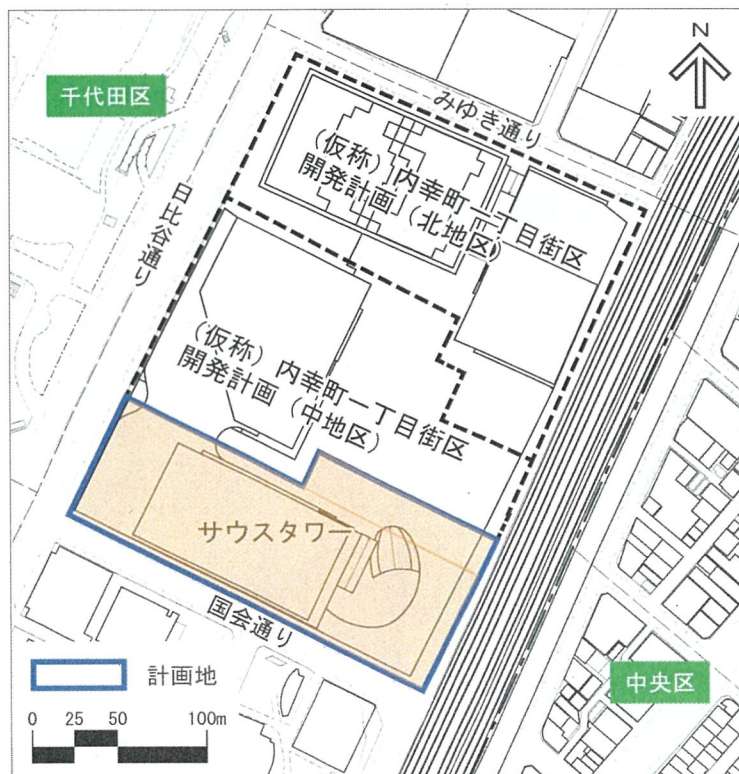
(1) 建築計画の概要

| | |
|--------|------------------------------|
| 所在地 | 東京都千代田区内幸町一丁目1番3号 他 |
| 用途地域 | 商業地域 |
| 主要な用途 | オフィス、宿泊施設、商業、ウェルネス促進施設及び駐車場等 |
| 区域面積 | 約1.9ha |
| 延床面積 | 約310,000m ² |
| 最高高さ | 約230m |
| 駐車場 | 約500台 |
| 工事予定期間 | 令和4年度（2022年度）～令和19年度（2037年度） |

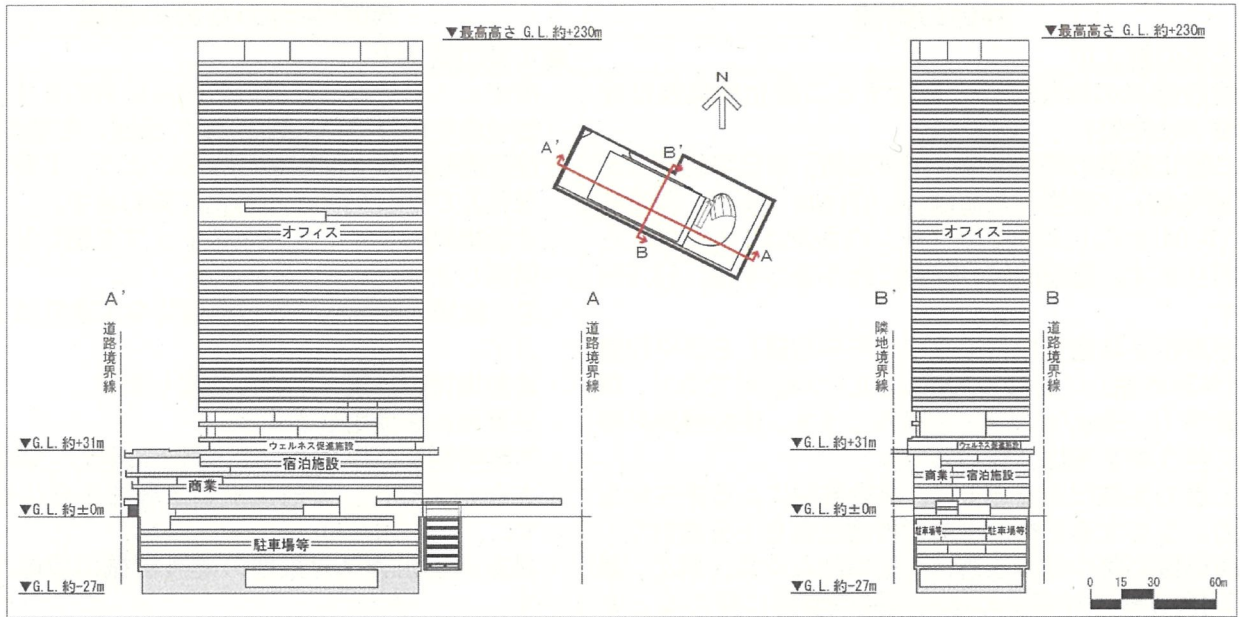
※全体の工事完了は、令和19年度（2037年度）以降を予定していますが、本予測に関連のある工事予定期間については、工事完了時期が最も早い令和19年度（2037年度）としました。

※本事業の概要は現時点におけるものであり、今後の関係機関等との協議等により、変更す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

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」内にあり、同条例施行規則第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。

| 区分 | | 工事の施工中 | | 工事の完了後 | | |
|-----------|-------|--------|----------|--------|---------|--------|
| | | 建設工事 | 工事用車両の走行 | 建築物の存在 | 関連車両の走行 | 駐車場の利用 |
| 環境影響評価の項目 | 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>●工事の施工中</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】</p> <p>二酸化窒素の将来濃度（年平均値）を日平均値（年間98%値）に変換した値は、0.071ppmであり、環境基準（0.04から0.06ppmのゾーン内またはそれ以下）を上回ります。建設機械の稼働に伴う寄与率は、52.5%です。</p> <p>浮遊粒子状物質の将来濃度（年平均値）を日平均値（2%除外値）に変換した値は、0.058mg/m³であり、環境基準（0.10mg/m³以下）を満たします。建設機械の稼働に伴う寄与率は、19.9%です。</p> <p>工事の実施にあたっては、建設機械による寄与率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な作業に努め、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等により、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>【工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】</p> <p>二酸化窒素の将来濃度（年平均値）を日平均値（年間98%値）に変換した値は、0.045～0.046ppmであり、環境基準（0.04から0.06ppmのゾーン内またはそれ以下）を満たします。工事用車両の走行に伴う寄与率は、0.1～0.3%です。</p> <p>浮遊粒子状物質の将来濃度（年平均値）を日平均値（2%除外値）に変換した値は、0.044mg/m³であり、環境基準（0.10mg/m³以下）を満たします。工事用車両の走行に伴う寄与率は、0.1%未満です。</p> | <p>●工事の施工中</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排出ガス対策型建設機械の使用に努めます。 ・敷地境界の外周に、高さ3mの仮囲いを設置します。 ・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化に努めます。 ・建設機械のアイドリングストップを励行し、周知・徹底します。 ・建設機械の配置への配慮等適切な工事方法を検討します。 ・建設機械の点検・整備を徹底します。 ・良質燃料を使用します。 ・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、事前に工事工程を十分に検討します。 ・最新の排出ガス対策型の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。 ・施工会社に対して、環境保全のための措置の内容について、工事関係者への周知・徹底を指示します。 ・工事の実施にあたっては、近隣計画との調整、連絡を行い、その内容については、事後調査報告書において報告します。 ・工事用車両に対して所定の走行ルート of 周知を徹底するとともに、計画的な運行により、影響の低減を図ります。 ・工事用車両に対してアイドリングストップを周知・徹底するため、工事区域内にはアイドリングストップの看板を設置します。 ・工事の実施にあたっては、過積載の防止を指導し、影響の低減を図ります。 ・工事用車両は最新の排出ガス規制適合車の使用に努めます。 ・シートカバーを使用し、出入口でタイヤに付着した泥土の洗浄を行うなど、工事用車両による粉じん飛散を防止します。 |
| <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】</p> <p>二酸化窒素の将来濃度（年平均値）を日平均値（年間98%値）に変換した値は、0.045～0.046ppmであり、環境基準（0.04から0.06ppmのゾーン内またはそれ以下）を満たします。関連車両の走行に伴う寄与率は、0.1%未満～0.1%です。</p> <p>浮遊粒子状物質の将来濃度（年平均値）を日平均値（2%除外値）に変換した値は、0.044mg/m³であり、環境基準（0.10mg/m³以下）を満たします。関連車両の走行に伴う寄与率は、0.1%未満です。</p> | <p>●工事の完了後</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内のアイドリングストップを周知するため、駐車場内にアイドリングストップの看板等を設置します。 |

【駐車場利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】

二酸化窒素の将来濃度（年平均値）を日平均値（年間98%値）に変換した値は、0.045ppmであり、環境基準（0.04から0.06ppmのゾーン内またはそれ以下）を満たします。駐車場利用車両の走行に伴う寄与率は2.4%です。

浮遊粒子状物質の将来濃度（年平均値）を日平均値（2%除外値）に変換した値は、0.044mg/m³であり、環境基準（0.10mg/m³以下）を満たします。駐車場利用車両の走行に伴う寄与率は、0.1%です。

(2) 騒音・振動

| 評価の結論 | 環境保全のための措置 |
|--|---|
| <p>●工事の施工中</p> <p>【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建設作業の騒音レベルは、解体工事では計画地敷地境界において最大82dB、建設工事では計画地敷地境界において最大78dBであり、評価の指標とした勧告基準値（80dBもしくは85dB）を下回ります。</p> <p>【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建設作業の振動レベルは、解体工事では計画地敷地境界において最大69dB、建設工事では計画地敷地境界において最大68dBであり、評価の指標とした勧告基準値（70dBもしくは75dB）を下回ります。</p> <p>【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の騒音レベルは、昼間63～67dBであり、評価の指標とした環境基準（昼間65dBもしくは70dB以下）を満たします。 工事の実施にあたっては、工事用車両の走行に伴う道路交通騒音の増加を極力小さくするために、事前に作業計画を十分検討し、工事用車両による搬出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る等により、道路交通騒音による影響の低減に努めます。 なお、工事用車両の走行に伴う騒音レベルの増加分は、昼間1dB未満です。</p> <p>【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の振動レベルは、昼間29～40dB、夜間27～36dBであり、評価の指標とした規制基準値（昼間60dBもしくは65dB、夜間55dBもしくは60dB）を下回ります。 なお、工事用車両の走行に伴う振動レベルの増加分は、昼間1dB未満～1dB、夜間1dB未満です。</p> | <p>●工事の施工中</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低騒音型の建設機械の採用に努めます。 ・敷地境界の外周に、高さ3mの仮囲いを設置します。 ・低騒音工法の選択、建設機械の配置への配慮等、適切な工事方法を検討します。 ・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化に努めます。 ・振動の少ない工法の採用に努めます。 ・建設機械の点検・整備を徹底します。 ・必要に応じて、長時間の連続作業の回避、作業時間短縮の検討などの防音対策を講じます。 ・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、事前に工事工程を十分に検討し、適切に設定します。 ・工事の実施にあたっては、近隣計画との調整、連絡を行い、その内容については、事後調査報告書において報告します。 ・工事用車両に対して所定の走行ルートの周知を徹底するとともに、計画的な運行により影響の低減を図ります。 ・工事用車両に対して規制速度の順守を指導し、影響の低減を図ります。 ・工事用車両に対してアイドリングストップを周知・徹底するため、工事区域内にはアイドリングストップの看板を設置します。 ・工事の実施にあたっては、過積載の防止を指導し、影響の低減を図ります。 ・周辺の学校等の分布を考慮し、工事用車両の走行について関係機関と十分協議し、適切なルートを検討します。走行時間帯については、計画的な運行を行い、安全走行を徹底します。 |

(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 【冬至日における日影の範囲、日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度等】</p> <p>計画地は「都市計画法」第8条の4に基づく特定街区を計画していることから、「建築基準法」第56条の2による日影規制の適用は除外されます。しかし、計画地の西側には日影規制が定められている日比谷公園が存在するため、「東京都建築安全条例とその解説」の記載に準拠し、日影規制を評価の指標としました。予測結果によると、計画建築物により日比谷公園に生じる日影は3時間未満と予測します。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・計画建築物の配置や形状は、日影の影響をできる限り小さくするよう工夫します。 |

(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 【計画建築物の設置によるテレビ電波の遮へい障害及び反射障害】</p> <p>計画建築物により、地上デジタル放送については遮へい障害が、衛星放送においても遮へい障害が生じると予測します。</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ることにより、テレビ電波の受信障害は解消すると考えられます。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・工事の施工中におけるクレーンの未使用時には、クレーンのブームを電波到来方向に平行に向け、テレビ電波の受信障害の発生を極力防止するように配慮します。 ・工事の進捗により障害が発生した場合、受信状況に応じて適切な対策を実施します。 ・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障害が発生した場合には、現地調査を行い、本事業に起因する障害であると判明した場合には、適切な対策を実施します。 ・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。 |

(5) 風環境

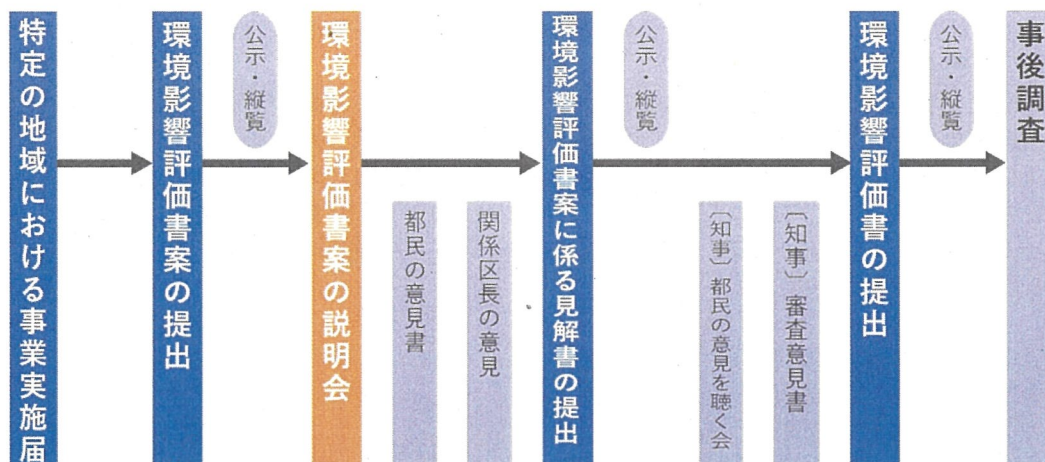
| 評価の結論 | 環境保全のための措置 |
|--|--|
| <p>●工事の完了後 【平均風向、平均風速、最大風速等の突風の状況並びにそれらの変化する地域の範囲及び変化の程度】</p> <p>計画建築物建設前における計画地周辺の風環境は、領域A（住宅地相当）及び領域B（低中層市街地相当）です。</p> <p>計画建築物建設後（対策後）は、適切な防風対策を行うことで一部において建設前に比べて領域の変化が見られますが、全ての地点において中高層市街地相当の風環境である領域Cにおさまっています。</p> <p>また、風の影響に特に配慮すべき施設（日比谷公園等）は、低中層市街地相当の風環境である領域Bにおさまっています。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・風環境の改善のため、形状及び配置に配慮します。 ・計画地内に防風壁を適切に配置します。 ・事後調査において、防風壁の維持管理について確認し、必要に応じて長さ、高さ等の追加対策の検討を進めます。 ・計画地内に植栽する樹木は、十分成長した樹木とし、良好な生育が可能となるように十分な根入れ深さを確保するとともに、倒木を防ぐ対策を実施します。 |

(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>主要な景観の構成要素は、現況では、計画地内は中高層の建築物、計画地周辺は中高層の建築物、鉄道、公園等であり、工事の完了後では、計画地内は高層の建築物、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と予測します。</p> <p>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】</p> <p>工事の完了後は、近景域では周辺の中高層建築物と相まって、新たな都市景観が形成されると予測します。また、中景域では、周辺の中高層建築物と調和した風格のある景観が、遠景域では、周辺の既存建築物または計画されている高層建築物群と一体となったスカイラインが形成されると予測します。</p> <p>【圧迫感の変化の程度】</p> <p>工事の完了後の計画地内計画建築物の形態率は11.9～35.3%であり、現況（計画地内既存建築物）と比較して-18.3～15.3ポイント減少または増加しますが、計画建築物の高層部をセットバックさせ、圧迫感の軽減を図っていると予測します。</p> | <ul style="list-style-type: none">・特例都道日比谷芝浦線（日比谷通り）沿いは、高さ約31mに表情線を設け、連続性のある街並みを形成します。・計画建築物の高層部をセットバックさせ、圧迫感の軽減に配慮した計画とします。・計画建築物の外壁の材質や色彩等により、周辺環境との調和に配慮した計画とします。・歩行者空間等の緑化により圧迫感の軽減を図ります。 |

6 環境影響評価の手続き

(1) 手続きの流れ



※本事業は東京都環境影響評価条例第40条第4項の規定に基づき、「特定地域における事業実施届」を届け出たことから、調査計画書の提出手続きはありません。

(2) 説明会開催

- 第1回 令和3年6月14日(月) 午後6時30分～7時45分
- 第2回 令和3年6月19日(土) 午後3時～4時15分

(3) 評価書案公示

令和3年6月8日(火)

(4) 評価書案縦覧期間

令和3年6月8日(火)～7月7日(水)

(5) 意見書提出期間

令和3年6月8日(火)～7月26日(月)

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）内幸町一丁目街区 開発計画（南地区）〕

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等、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

- ・ 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、より一層の低減に努めてください。

(2) 騒音・振動

- ・ 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。
- ・ 工事車両について、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するとともに、交通安全の徹底に努めてください。

(3) 電波障害

- ・ 計画建物等により電波障害が生じた場合には、適切な対策を講じるとともに、近隣住民からの問い合わせに対しては、丁寧に対応してください。

(4) 風環境

- ・ 敷地周辺の歩道等を通行する者の安全が確保されるよう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。
- ・ 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、低層部分を設ける等、総合的に検討し、さらに工夫してください。
- ・ 防風機能を満足するような成長した樹木等の選定等を行うとともに、設置後も適切な植栽の維持管理を行ってください。
- ・ 近隣住民等からのビル風に対する陳情・苦情等には、丁寧に対応し、必要に応じて対策を講じてください。

環境課

(仮称)内幸町一丁目街区 開発計画(南地区) 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6月14日(月) 午後6時30分～7時45分
- ② 令和3年6月19日(土) 午後3時～4時15分

(2) 実施場所

イイノホール(千代田区内幸町2-1-1 飯野ビルディング4階)

(3) 出席人数

- ① 令和3年6月14日(月) 34名
- ② 令和3年6月19日(土) 9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

第一生命保険株式会社

中央日本土地建物株式会社

(6) 配付資料

(仮称)内幸町一丁目街区 開発計画(南地区)「環境影響評価書案」あらまし

2 質疑応答

(1) 令和3年6月14日(月) 開催分

| 項目 | 質問・意見 | 回答 |
|----|-------|----|
| なし | なし | なし |

(2) 令和3年6月19日(土) 開催分

| 項目 | 質問・意見 | 回答 |
|----|-------|----|
| なし | なし | なし |