

環境課

(仮称) TTM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

株式会社田町ビル、徳栄商事株式会社、三菱重工業株式会社

2 計画地の位置

計画地は、東京都港区芝五丁目に位置し、JR田町駅と都営地下鉄三田線及び浅草線三田駅に近接しています。

○ 計画地位置図



3 事業計画の概要

本事業では、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、魅力ある複合市街地の形成を目指します。

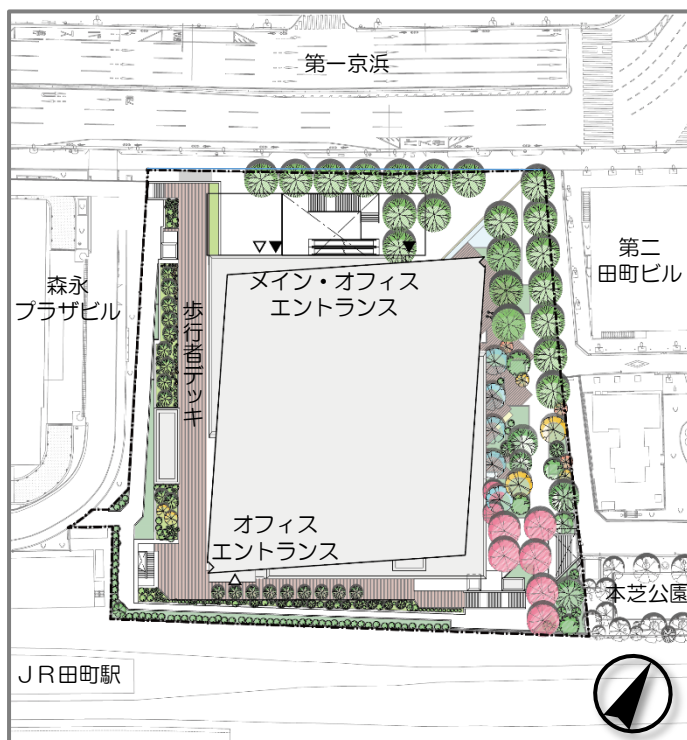
計画建物は、低層部の店舗と中高層部の事務所からなる複合施設とし、延床面積約 118,000m²、最高高さ約 160mの建築物を、敷地面積約 8,650m²の計画地の南寄りに配置し、周囲に公開空地を整備する計画としています。

○ 建築計画の概要

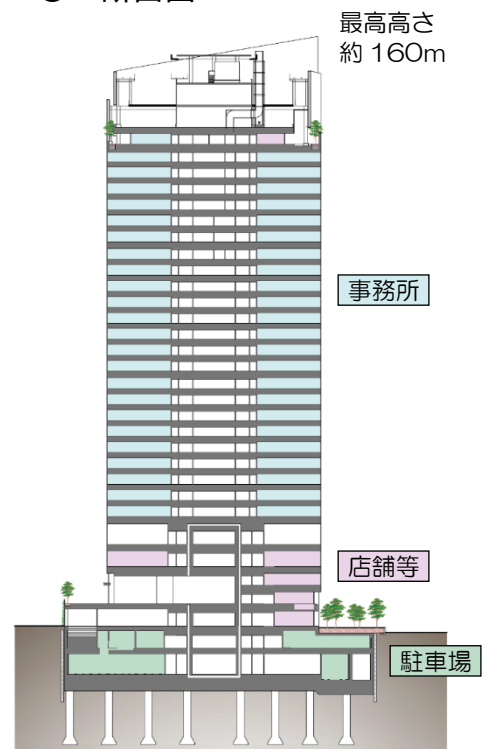
項目	内容	
用途地域	商業地域	
敷地面積	約 8,650m ²	
建築面積	約 5,750m ² (建蔽率 約 66%)	
延床面積	約 118,000m ² (容積対象面積 約 100,000m ²)	
建物最高高さ	約 160m	
階数	地下2階、地上30階、塔屋1階	
建物構造	地下SRC造、地上S造 耐火構造	
駐車場・駐輪場	自動車 224 台、自動二輪車 12 台、自転車 165 台	
主要用途	事務所	店舗等
用途別延床面積	約 107,000m ²	約 11,000m ²
工事予定期間	令和2年度～令和5年度	
供用開始予定	令和5年度	

注) 本計画は、現時点における予定のものであり、今後変更する可能性があります。

○ 土地利用計画



○ 断面図



4 環境調査項目

環境調査項目は対象事業の内容から行為・要因を抽出し、さらに地域特性を考慮して選定しました。

環境調査項目	供用後			工事中	
	建物の存在	関連車両の走行	駐車場等の利用	建物の建設	工事用車両の走行
交通	●	●	●		●
資源・エネルギー・地球環境	●			●	
大気		●	●	●	●
水・土	●			●	
静穏		●		●	●
建造物影響	●				
植物・動物	●				
景観	●				
史跡・文化財	●			●	
地域貢献等	●				

5 環境影響調査結果の概要

○ 交通（自動車交通量）

・ 環境の目標

供用後 工事中	新たに発生する自動車交通により、計画地周辺に著しい影響を及ぼさないこと。
------------	--------------------------------------

・ 環境影響調査結果

供用後	供用後(計画建物の関連車両及び周辺開発を含む)における計画地周辺の主要8交差点の交差点需要率は0.508～0.677で、いずれも交通の処理が可能な容量限界を下回ると予測されます。
工事中	工事中(工事用車両及び周辺開発を含む)における計画地周辺の主要8交差点の交差点需要率は0.461～0.642で、いずれも交通の処理が可能な容量限界を下回ると予測されます。また、以下の対策により交通への影響を低減する計画としています。

・ 自動車交通対策

工事中	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 工事用車両の走行ルートを限定します。 ➤ 工事用車両の運行が過度に集中しないよう、適切な運行管理に努めます。
-----	---



○ 交通（歩行者交通量）

・ 環境の目標

供用後	新たな建物利用者や従来の周辺住民等が計画地周辺を安全で快適に歩行できる空間を確保すること。
-----	---

・ 環境影響調査結果

供用後	計画地周辺の歩道等5断面における供用後のピーク時歩行者流量は2.4～26.1人/m・分で、サービス水準は、自由歩行が可能とされるA水準(27人/m・分以下)にあると予測されます。
-----	---

○ 交通（駐車場・駐輪場及び交通安全）

・ 環境の目標

供用後	計画地に必要な駐車場・駐輪場を十分に確保すること。 駐車場出入口の位置等が歩行者の安全に配慮されていること及び交通安全に配慮した関連車両の運行経路・運行計画となっていること。
工事中	工事用車両の出入口の位置等が歩行者の安全に配慮されていること及び交通安全に配慮した工事用車両の運行経路・運行計画となっていること。

・ 環境影響調査結果

供用後	駐車場は「東京都駐車場条例」の附置義務に基づき、計画建物の需要を満たす台数を確保します。自転車駐輪場は「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」に基づく台数を確保する計画としています。 計画地周辺の主な道路には歩道や横断歩道が設置されており、安全に走行・歩行できる状況です。計画建物の駐車場出入口は第一京浜に面していますが、以下の対策により交通安全に配慮する計画としています。
工事中	以下の対策により、交通安全に配慮する計画としています。

・ 交通安全対策

供用後	➤ 計画建物の駐車場出入口には、交通整理員を配置する計画としています。
工事中	➤ 工事用車両の走行ルートを限定します。 ➤ 工事用車両の運転者に安全走行の徹底を周知・指導します。 ➤ 工事用車両の出入口には、交通整理員を配置する計画としています。

○ 資源・エネルギー・地球環境（リサイクル）

・ 環境の目標

供用後	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。
工事中	工事中の廃棄物が法令等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。

・ 環境影響調査結果

供用後	供用後の計画建物における事業系一般廃棄物の発生量は 6,480kg/日と予測され、そのうち 1,931kg/日が再利用されるものと予測されます。また、以下の対策により、リサイクルの推進に寄与する計画としています。
工事中	工事期間を通じて、建設発生土は約 45,700m ³ 発生し、そのうち約 45,100m ³ (98.7%) が再利用されると予測されます。また、コンクリートガラや金属くず等の建設廃棄物は、約 3,633t 発生し、そのうち約 3,410t (93.9%) が再資源化されると予測されます。なお、建設発生土及び建設廃棄物については、以下の対策により、リサイクルの推進と適正な処分に寄与する計画としています。

・ 廃棄物処理対策

供用後	➤ 「港区大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置に関する要綱」に基づき、適切な面積の廃棄物保管場所等を確保する予定としています。
工事中	➤ 建設発生土及び建設廃棄物は、工事現場内において適切に分別収集します。 ➤ 資材の PC 化、プレカット化、無(簡易)梱包化等により廃棄物の発生抑制を図ります。 ➤ 再資源化が困難なものは、許可業者に委託し適正な最終処分を行います。

○ 資源・エネルギー・地球環境（エネルギーの利用・地球温暖化の防止）

・ 環境の目標

供用後	地球温暖化防止のための施策を図っていること。
-----	------------------------

・ 環境影響調査結果

供用後	以下の対策により、地球温暖化の防止に資する計画としています。
-----	--------------------------------

・ 省エネルギー対策

供用後	<ul style="list-style-type: none">➤ 大温度差冷温水供給設備の導入➤ 省エネ型の変風量(VAV)、変流量(VWV)制御の採用➤ 外気量制御(CO₂制御ならびに外気冷房制御)の採用➤ 積極的な屋上緑化や壁面緑化による熱負荷の低減➤ 電動自動ブラインド、高断熱建築材料の採用➤ 塔屋屋上部に太陽光発電設備(30kW)を設置➤ 自然調光照明システムによる昼光利用及び初期照度調整➤ BEMS(ビルエネルギーマネジメントシステム)の採用➤ 建物の環境性能においてPAL*20%、ERR22%を達成
-----	--

○ 資源・エネルギー・地球環境（ヒートアイランド現象の緩和）

・ 環境の目標

供用後	ヒートアイランド現象の緩和のための配慮を図っていること。
-----	------------------------------

・ 環境影響調査結果

供用後	前述の省エネルギー対策に加え、以下の暑熱対策により、ヒートアイランド現象の緩和に資する計画としています。
-----	--

・ ヒートアイランド対策

供用後	<ul style="list-style-type: none">➤ 屋上緑化や壁面緑化による蓄熱の抑制及び輻射熱の緩和➤ 電動自動ブラインド、高断熱建築材料の採用➤ 高木の植栽による緑陰の創出➤ 地上部の緑化による地表面温度の抑制➤ 建物外縁の大屋根による日陰の創出
-----	---

○ 大気（大気質）

・ 環境の目標

供用後 工事中	現況の大気質の状況を著しく悪化させないこと。
------------	------------------------

・ 環境影響調査結果

供用後	関連車両の走行による自動車排出ガスについては、二酸化窒素濃度の日平均値の年間 98%値は 0.041~0.046ppm、浮遊粒子状物質濃度の日平均値の 2%除外値は 0.044~0.047 mg/m ³ で、いずれも環境基準を満足するものと予測されます。また、地下駐車場からの排出ガスについては、二酸化窒素濃度の日平均値の年間 98%値は 0.040ppm、浮遊粒子状物質濃度の日平均値の 2%除外値は 0.043mg/m ³ で、いずれも環境基準を満足するものと予測されます。
工事中	建設機械の稼働による排出ガスについては、二酸化窒素濃度の日平均値の年間 98%値は 0.054ppm、浮遊粒子状物質濃度の日平均値の 2%除外値は 0.057mg/m ³ で、いずれも環境基準を満足するものと予測されます。また、工事用車両の走行による自動車排出ガスについては、二酸化窒素濃度の日平均値の年間 98%値は 0.041~0.046ppm、浮遊粒子状物質濃度の日平均値の 2%除外値は 0.044~0.048mg/m ³ で、いずれも環境基準を満足するものと予測されます。

・ 大気汚染物質排出抑制対策

供用後	➤ 機械式駐車場を導入することで、駐車場内の車両走行距離を少なくするよう配慮します。
工事中	➤ 施工計画を十分検討し、建設機械の集中稼働を避けます。 ➤ 使用する建設機械は可能な限り最新の排出ガス対策型のものを使用します。 ➤ 日常的な点検・整備の実施を徹底します。

○ 水・土（水利用・排水）

・ 環境の目標

供用後	水利用量の抑制を図っていること。 既存下水道に著しい影響を及ぼさないこと。 排水槽等における有害生物の発生防止のため適切な措置を講じていること。
工事中	工事中の排水が放流先の既存下水道に著しい影響を及ぼさないこと。

・ 環境影響調査結果

供用後	上水は公共上水道から供給を受ける計画で、上水道給水量は約 605m ³ /日、排水量は約 491m ³ /日と予測されます。また、以下の対策により、水利用量の抑制、排水による公共下水道への負荷の抑制、悪臭及び有害生物の発生抑制を図る計画としています。
工事中	工事中に発生する濁水は、下水道法に定める排水基準以下に処理した後に排水します。

・ 節水対策・排水対策

供用後	➤ 雨水の再利用(雑用水)及び節水型衛生器具の採用等により水利用量の抑制を図ります。 ➤ 下水道に直接放流する排水量は約 250m ³ /日に抑制し、それ以外は汚水調整槽に貯留し、下水道の負荷が小さい夜間に放流する計画としています。 ➤ 汚水貯留槽の悪臭対策は、「ビルビット臭気対策マニュアル」(東京都)に準拠し、曝気方式の採用、通気設備、換気設備等を十分検討して配慮する計画です。 ➤ 雨水ます前に防虫網を設置し、有害生物の発生防止を図ることを検討しています。
工事中	➤ 工事中に発生する濁水は、沈砂槽に一時貯留することで、下水道法に定める排水基準(浮遊粒子状物質 600ppm)以下に処理した後、公共下水道に排水する計画です。

○ 水・土（雨水）

・ 環境の目標

供用後	雨水の浸透及び流出抑制を図り、集中豪雨等非常時においても既存下水道へ著しい影響を及ぼさないこと。集中豪雨時に建物への浸水等の影響が発生しないようにすること。
-----	--

・ 環境影響調査結果

供用後	計画地内に 300m ² の植栽を設ける計画としており、これにより約 15m ³ の雨水浸透量が見込まれます。上記と合わせて「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づく目標値 519m ³ (敷地面積 8,650m ² × 0.06m ³) を上回る容量の雨水貯留量施設を設置するほか、透水性舗装の採用や浸透トレンチの設置等を検討しており、計画地からの雨水流出は軽減されるものと予測します。
-----	---

・ 雨水流出抑制対策・地下水涵養対策

供用後	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 植栽による雨水浸透により地下水の涵養を図ります。 ➤ 雨水浸透量と合わせて港区指導要綱に基づく目標値を上回る雨水貯留施設を設置することで、雨水排水の流出抑制を図り、公共下水道への負荷の低減に努めます。
-----	---

○ 水・土（地形・地質）

・ 環境の目標

供用後	計画地及びその周辺に地盤沈下及び地盤の変形等の影響を及ぼさないこと。 雨水浸透による地下水涵養に努めること。 地下水の流動を阻害しないこと。
工事中	地盤沈下及び地盤の変形等の影響を及ぼさないこと。

・ 環境影響調査結果

供用後 工事中	以下の対策により、地下水位の低下及び地盤沈下の発生を抑制します。
------------	----------------------------------

・ 地盤変形防止及び地下水涵養対策

供用後	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 既存建物の地下躯体を活用して新たな地下掘削範囲を削減することで、地下水帯水層への影響及び地下水位の低下に伴う地盤沈下の発生を抑制する計画としています。
工事中	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地下掘削工事における山留には、既存建物の地下躯体を利用しつつ、遮水性と剛性に優れたソイルセメント柱列による山留壁を構築し、その先端を東京層群砂礫層や東京層群第一砂質土層まで貫入することより、十分な剛性を確保します。 ➤ 下掘削工事中に湧出した地下水は、リチャージウェルにより再び地層内に戻す工法を採用し、地下水位の低下を抑制します。

○ 静穏（音）

・ 環境の目標

供用後 工事中	事業の実施により発生する音により、計画地周辺あるいは計画地周辺道路沿道に著しい影響を及ぼさないこと。
------------	--

・ 環境影響調査結果

供用後	関連車両の走行による騒音レベルは、昼間 62～69dB、夜間 59～68dB で、夜間に一部の地点で環境基準を超過するものと予測されますが、関連車両の走行による増加レベルは0.0～0.1dBであり、本計画の影響は小さいと考えます。
工事中	建設機械の稼働による最大騒音レベルは、計画地の北西側敷地境界付近で 75.7dB となり、「騒音規制法」に基づく特定建設作業に係る規制基準及び「環境確保条例」に基づく指定建設作業に係る勧告基準を満足するものと予測されます。 工事用車両の走行による最大騒音レベルは、昼間 62～69dB、夜間 59～68dB で、夜間に一部の地点で環境基準を超過するものと予測されますが、工事用車両の走行による増加レベルは 0.0～0.2dB であり、本計画の影響は小さいと考えます。

・ 騒音対策

供用後	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 計画地内に地下駐車場を設けることで、計画地周辺への騒音影響の低減に配慮します。
工事中	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 建設機械は極力低騒音型機械を採用し、日常点検整備を行います。 ▶ 建設機械の稼働や工事用車両の運行が集中しないよう配慮します。 ▶ 工事用車両の走行ルートを限定し、安全走行及びアイドリングストップや空ぶかしの禁止を徹底します。

○ 静穏（振動）

・ 環境の目標

供用後 工事中	事業の実施により発生する振動により、計画地周辺あるいは計画地周辺道路沿道に著しい影響を及ぼさないこと。
------------	---

・ 環境影響調査結果

供用後	関連車両の走行による振動レベルは、昼間 31～38dB、夜間 29～36dB で、「振動規制法」に基づく道路交通振動に係る要請限度を満足するものと考えられます。
工事中	建設機械の稼働による最大振動レベルは、計画地の北西側敷地境界付近で 68.2dB となり、「振動規制法」に基づく特定建設作業に係る規制基準及び「環境確保条例」に基づく指定建設作業に係る勧告基準を満足するものと予測されます。 工事用車両の走行による振動レベルは、昼間 31～38dB、夜間 28～35dB で、「振動規制法」に基づく道路交通振動に係る要請限度を満足するものと考えられます。

・ 振動対策

供用後	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 計画地内に地下駐車場を設けることで、計画地周辺への振動影響の低減に配慮します。
工事中	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 建設機械の日常点検整備を行います。 ▶ 建設機械の稼働や工事用車両の運行が集中しないよう配慮します。 ▶ 工事用車両の走行ルートを限定し、安全走行及びアイドリングストップや空ぶかしの禁止を徹底します。

○ 建造物影響（電波受信状況）

・ 環境の目標

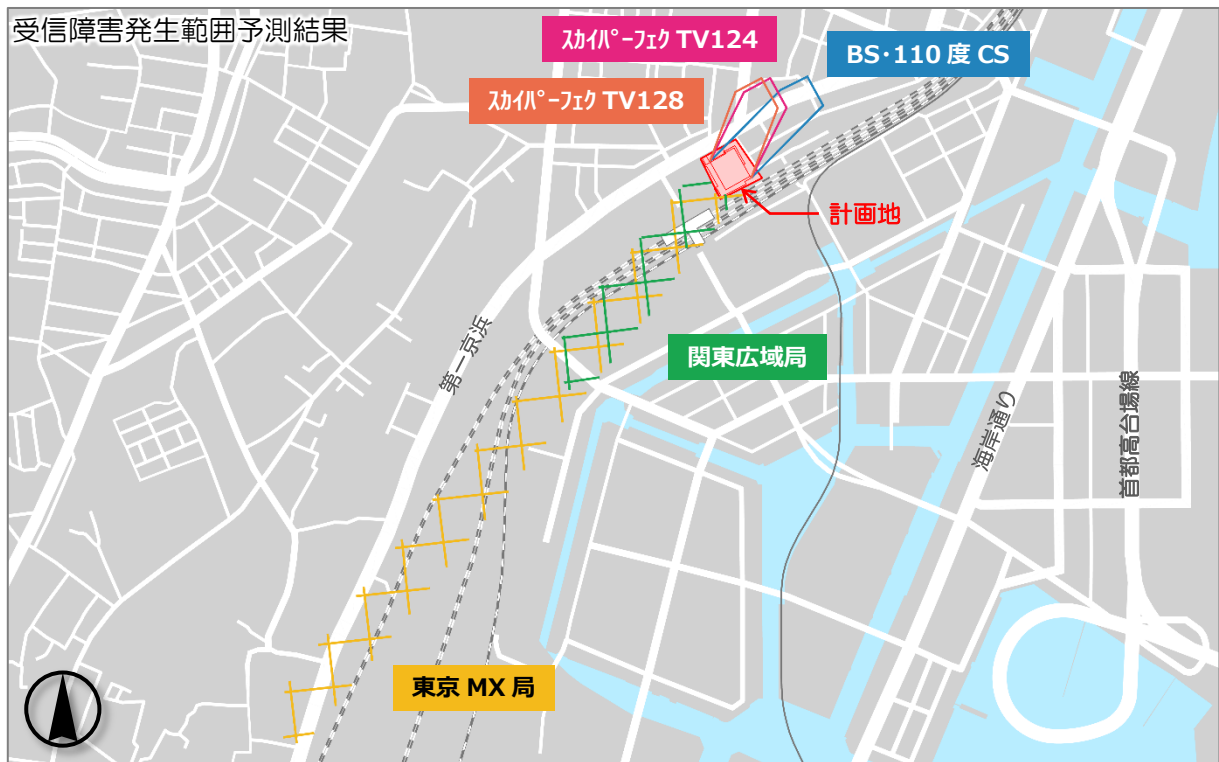
供用後	計画建物に起因するテレビ電波の受信障害を発生させないこと。
-----	-------------------------------

・ 環境影響調査結果

供用後	地上デジタル放送は計画地の南西方向、衛星デジタル放送は計画地の北東から北北東の方向に受信障害が発生するものと予測されるため、工事の進捗に応じて以下の対策を講じる計画としています。
-----	---

・ 電波障害対策

供用後	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 受信障害が生じた場合については、ケーブルテレビの活用、共同受信施設の設置、アンテナ設備の改善等の措置を講じる計画としています。
-----	---



○ 建造物影響 (風)

• 環境の目標

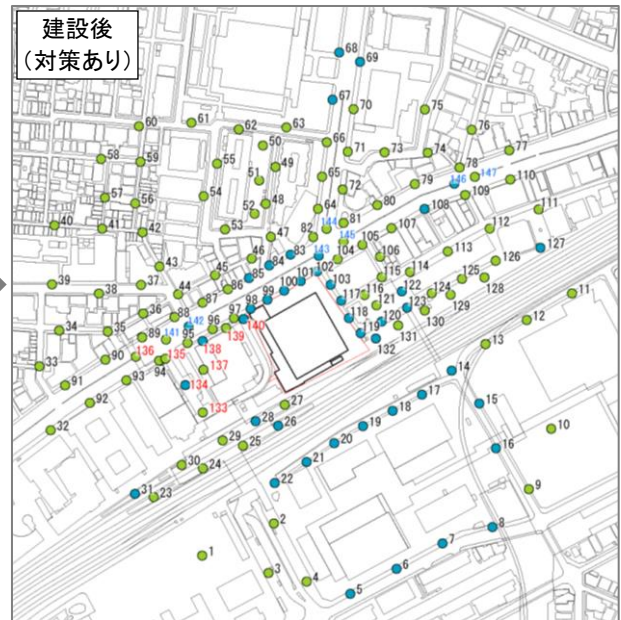
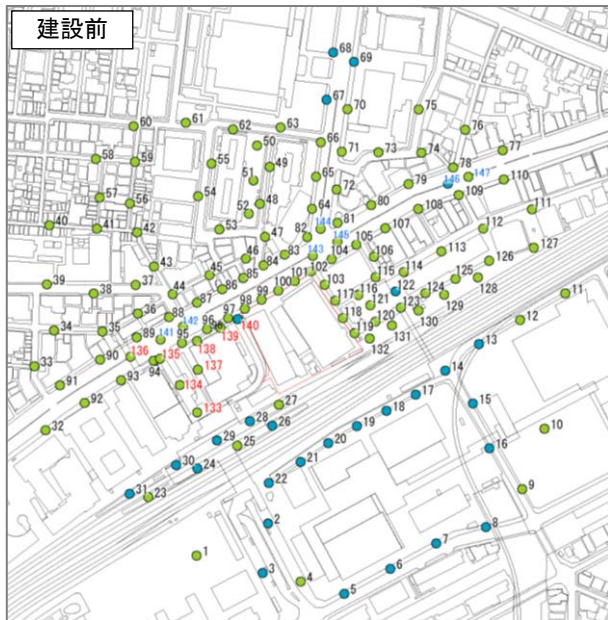
供用後	計画建物に起因するビル風により、計画地及びその周辺の風環境に著しい影響を及ぼさないこと。
-----	--

• 環境影響調査結果

供用後	計画地周辺の風環境は、計画建物の北側や東西で領域区分がA(住宅地相当)からB(低中層市街地相当)に変化する地点がある一方、計画建物の南側ではBからAに変化する地点もあり、概ね建設前と同水準を維持するものと予測されます。
-----	---

• 防風対策

供用後	➤ 大屋根の設置、地上及び2階デッキ上への植栽等の対策により、計画地周辺の風環境への影響を抑制する計画としています。
-----	--



領域区分

- A 住宅地相当
- B 低中層市街地相当
- C 中高層市街地相当
- D 強風地域相当



計画地内 (対策あり)

※赤字は、デッキ上の地点を表す

○ 建造物影響 (日照)

• 環境の目標

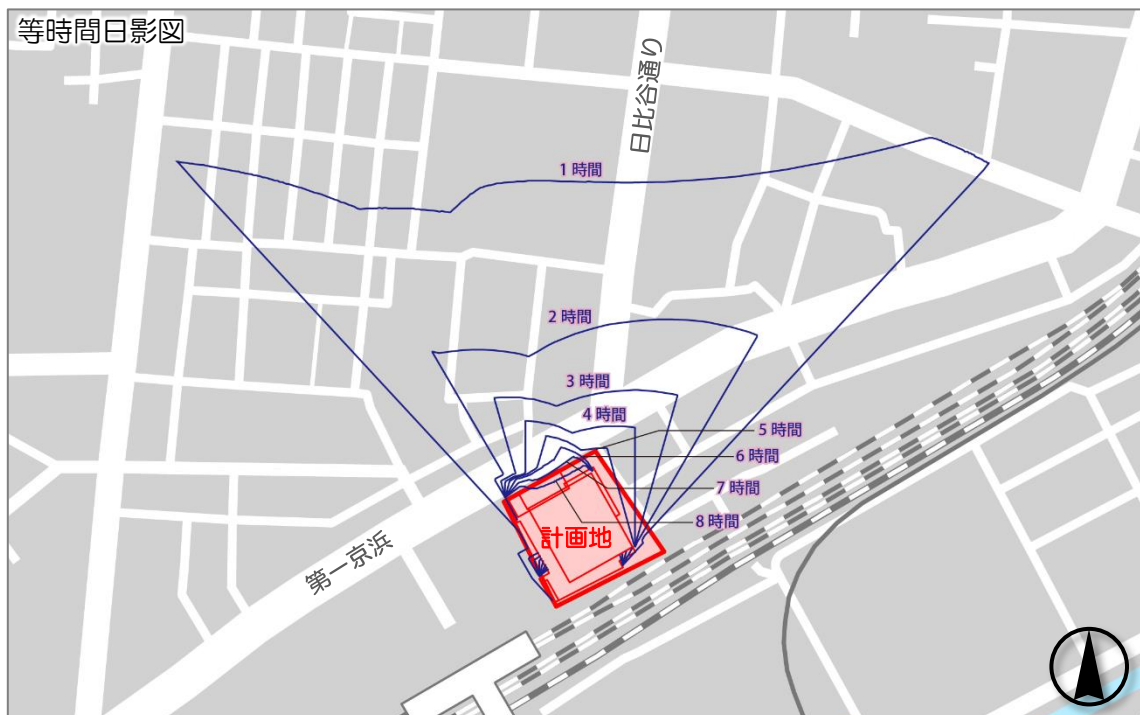
供用後	計画建物に起因する日影により、計画地周辺の日照の状況に著しい影響を及ぼさないこと。
-----	---

• 環境影響調査結果

供用後	冬至日において、芝四丁目及び芝五丁目の一部に計画建物による1時間以上の日影が生じますが、この範囲に日影規制区域は含まれていません。
-----	---

• 日影対策

供用後	▶ 計画建物の配置や形状を検討し、周辺への日影の影響を低減する計画としています。
-----	--



○ 建造物影響 (光)

• 環境の目標

供用後	計画地周辺において反射光・夜間光による著しい影響を及ぼさないこと。
-----	-----------------------------------

• 環境影響調査結果

供用後	以下の対策により、計画建物による反射光及び夜間光の軽減に努めます。
-----	-----------------------------------

• 光害対策

供用後	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 計画建物の外装には、大きな反射光を発生させる材質を使用しない計画としています。 ▶ 屋外の照明器具は「光害対策ガイドライン」(環境省)等を参考に、照射方法やグレア等に配慮して設置します。 ▶ ブラインド等を設けることで、外部への室内光の透過を低減する計画としています。
-----	--

○ 動物・植物（緑）

・ 環境の目標

供用後	計画地及びその周辺において緑豊かな生活環境を形成するために樹木の保全・育成を図っていること。
-----	--

・ 環境影響調査結果

供用後	「港区みどりを守る条例」の緑化基準を満たす、接道部緑化延長約 90m、緑化面積 3,650m ² を確保する計画としています。
-----	--

・ 緑化計画

供用後	<ul style="list-style-type: none">➤ 計画建物周辺の地上部及び2階デッキ上に、高木、低木及び地被植物を適切に配置した植栽を設けることで、景観に優れた快適なオープンスペースを整備します。➤ 隣接する本芝公園に繋がる緑のネットワークを形成するよう配慮します。
-----	---

○ 景観（都市景観）

・ 環境の目標

供用後	計画地周辺の眺望地点及び日常的な視点場からの眺望との調和を図り、良好な都市景観の創出に寄与すること。
-----	--

・ 環境影響調査結果

供用後	本計画により、高さ約 160mの計画建物が建設され、地域の景観は変化しますが、計画地周辺の中高層ビル群と調和した新たな都市景観が形成されるものと予測されます。 計画地周辺の代表的な眺望地点からの眺望は、多くの地点において、新たな都市景観の形成に寄与するものと予測されます。
-----	---

・ 都市景観への配慮

供用後	<ul style="list-style-type: none">➤ 地域特性に配慮し、遠景・中景・近景それぞれの見え方に留意した景観計画とします。➤ 計画地に隣接する本芝公園との連続性を感じさせる一体的な空間整備により、地域の顔となる魅力的な景観形成に寄与します。
-----	---

○ 史跡・文化財

・ 環境の目標

供用後 工事中	計画地及びその周辺の史跡・文化財に著しい影響を及ぼさないこと。
------------	---------------------------------

・ 環境影響調査結果

供用後 工事中	以下の対策により、計画地内にある東京都指定旧跡「西郷・勝両氏会見地」の石碑の保存を図ります。
------------	--

・ 文化財の保存措置

供用後 工事中	➤ 工事着手前に関係機関と協議を行い、必要な調査を実施したうえで保存措置等を行います。
------------	---

○ 地域貢献等（オープンスペース等）

・ 環境の目標

供用後	計画地及びその周辺の利用者に快適性を提供する空間を創出すること。
-----	----------------------------------

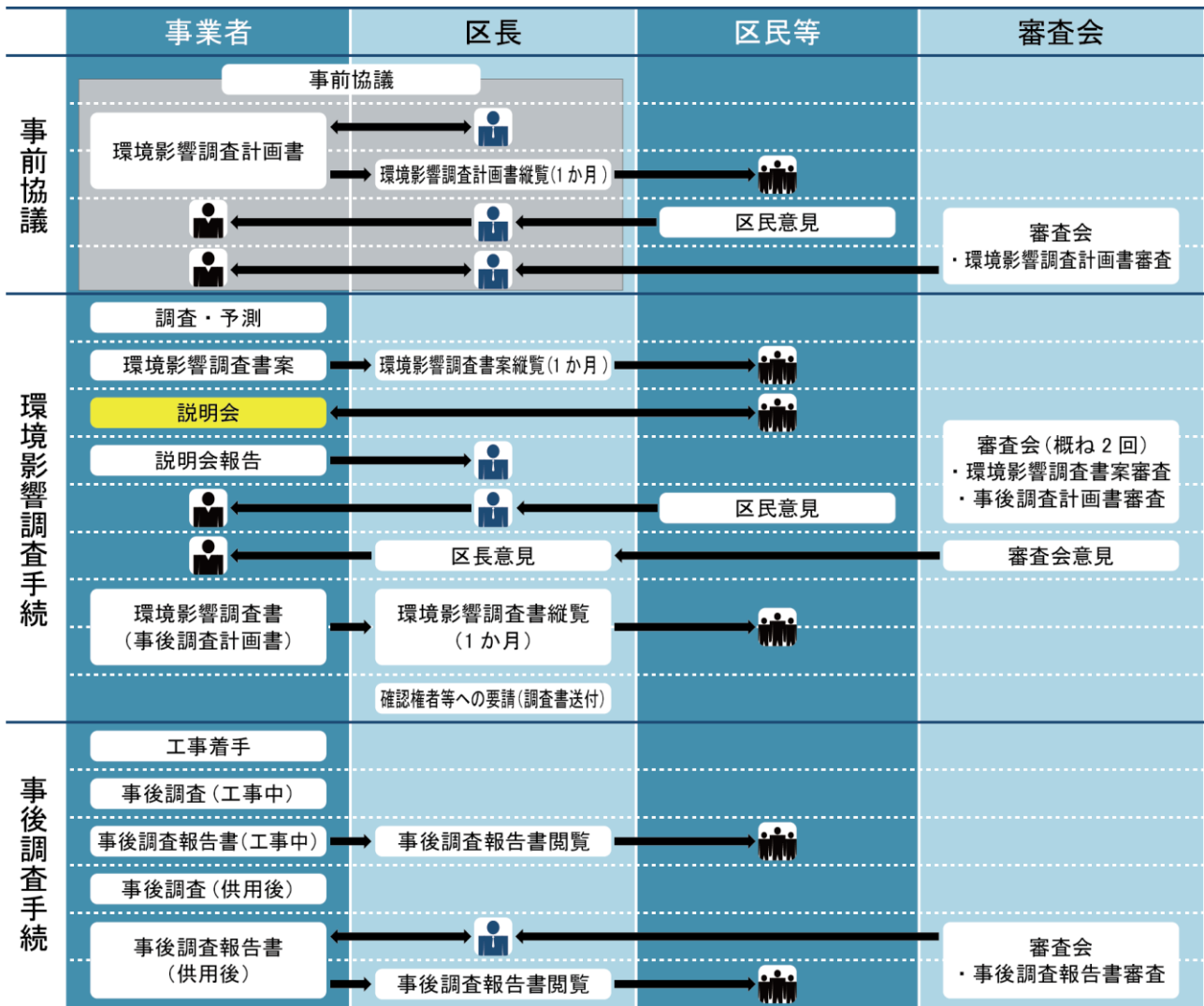
・ 環境影響調査結果

供用後	計画地内にオープンスペース等を設けることで、利用者に快適性を提供する空間を創出します。
-----	---

・ オープンスペース等の整備計画

供用後	➤ 計画地内に歩道状公開空地及び広場状公開空地を設け、ゆとりある空間を創出します。
-----	---

6 環境影響調査の手続きの流れ



○ 説明会開催

第1回 令和元年8月18日(日) 10:00~11:30

第2回 令和元年8月19日(月) 18:30~20:00

○ 調査書案縦覧期間

令和元年8月13日(火)~令和元年9月12日(木)

○ 意見書提出期間

令和元年8月13日(火)~令和元年9月13日(金)