

#### 4. 環境調査項目の選定

##### 4.1 選定した項目

環境調査項目は、対象事業の内容から行為・要因を抽出し、さらに地域の環境特性等を配慮して選定しました。選定した項目は、表 4.1-1 に示すとおりです。

表 4.1-1 行為・要因と環境調査項目との関連

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	計画建物の存在・供用	関連車両の走行	駐車場等	計画建物の建設	工事用車両の走行
1. 交通	自動車交通量	自動車交通量		●			●
	歩行者通行量	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、再利用率	●			●	
	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	地形の変化、地盤沈下発生の有無、雨水浸透量	●			●	
	土壌汚染	汚染状況					
5. 静穏	音	関連交通騒音、建設工事騒音		●		●	●
	振動	関連交通振動、建設工事振動		●		●	●
	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	緑の量	●				
	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) ●：選定した環境調査項目

#### 4.2 選定しなかった項目及びその理由

環境調査項目として選定しなかった項目は、臭気、土壌汚染、低周波音、生物・生態系、史跡・文化財の5項目であり、選定しなかった理由は、表4.2-1に示すとおりです。

表 4.2-1 選定しなかった環境調査項目及びその理由

環境要素	環境調査項目	理由
3. 大気	臭気	<p>工事は、市街地で一般的に行われている高層建築物の建設工事であり、悪臭を発生させる建設機械や設備等を使用しないことから、悪臭による影響はないと考えます。</p> <p>また、供用後の主な用途は、住宅であり、悪臭の発生はないと考えられます。</p> <p>したがって、環境調査項目として選定していません。</p>
4. 水・土	土壌汚染	<p>工事は、市街地で一般的に行われている高層建築物の建設工事であり、土壌汚染を発生させる建設機械や設備等を使用しないことから、土壌汚染による影響はないと考えます。</p> <p>また、供用後の計画地の主な用途は、住宅であり、供用後及び工事中ともに、周辺に著しい影響が及ぶような土壌汚染の発生はないと考えられます。</p> <p>したがって、環境調査項目として選定していません。</p>
5. 静穏	低周波音	<p>工事は、市街地で一般的に行われている高層建築物の建設工事であり、使用する建設機械は一般的なものであることから、低周波音による影響はないと考えます。</p> <p>また、供用後の主な用途は、住宅であり、周辺に影響を及ぼすような新たな機器の設置はありません。</p> <p>したがって、環境調査項目として選定していません。</p>
7. 植物・動物	生物・生態系	<p>計画地は野村証券研修センターとして利用されていた土地であり、計画地周辺の一帯は、総じて人工的な環境であることから、生物の生息・生育環境への影響は少ないと考えられます。</p> <p>また、供用後の計画地の主な用途は、住宅であり、周辺に著しい影響が及ぶことはないと考えます。</p> <p>したがって、環境調査項目として選定していません。</p>
9. 史跡・文化財	史跡・文化財	<p>計画地内には周知の史跡文化財及び埋蔵文化財包蔵地はないため、環境調査項目として選定していません。</p> <p>なお、工事中に埋蔵文化財が発見された場合には、文化財保護法等に基づき関係機関と協議の上、適正に対応します。</p>

## 5. 調査・予測方法等

本事業に係る調査・予測方法等は、表 5.1-1～表 5.9-1 に示すとおりです。

## 5.1 交通

表 5.1-1(1) 調査・予測方法等（自動車交通量）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
1. 交通	自動車交通量	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には本事業の関連車両の走行、工事中には工事用車両の走行により、計画地周辺における自動車交通量へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・ 計画地周辺の道路状況            ・ 主要地点の通過交通量（幹線道路主要地点の自動車交通量）            ・ 公共交通の状況（バス）</p> <p>(2) 現地調査            ・ 自動車交通の状況（計画地周辺における主要な交差点の方向別車種別自動車交通量）</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            供用後の関連車両及び工事中の工事用車両の走行が、計画地周辺における自動車交通量に影響を及ぼすと想定される計画地周辺とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「住宅地図」            「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査結果」（東京都建設局ホームページ）            「都バス路線図 みんなのガイド」（東京都交通局）            「港区公共施設案内図 ぐるっとみなど」（港区）</p> <p>(2) 現地調査            ① 調査範囲・地点            供用時の関連車両及び工事中の工事用車両の主な走行ルート上の信号が設置されている交差点 3 地点（図 5.1-1(1)～(2)（p. 88～89）参照）とします。</p> <p>② 調査時期・期間等            平日 1 日（7 時から 19 時の 12 時間）の調査とします。</p> <p>③ 調査（測定）方法            通過する車両の台数を方向別、時間帯別及び車種別にハンドカウンターを用いて記録します。</p>	<p>新たに発生する自動車交通により、計画地周辺へ著しい影響を及ぼさないこと</p> <p>（交通の処理が可能とされる交差点需要率 0.9 以下を目安とします。）</p>

表 5.1-1(2) 調査・予測方法等（自動車交通量）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には本事業の関連車両の走行、工事中には工事用車両の走行により、計画地周辺における自動車交通量へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の発生集中交通量</li> <li>・交差点需要率</li> </ul> <p>【工事中】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の発生集中交通量</li> <li>・交差点需要率</li> </ul> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の発生集中交通量                関連車両の走行が想定される計画地周辺とします。</li> <li>・交差点需要率                関連車両の主な走行ルート上の信号が設置されている調査地点のうち、影響が大きい地点とします。</li> </ul> <p>【工事中】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の発生集中交通量                工事用車両の走行が想定される調査地点とします。</li> <li>・交差点需要率                工事用車両の主な走行ルート上の信号が設置されている調査地点のうち、影響が大きい地点とします。</li> </ul> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方</p> <p>(1) 予測方法</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の発生集中交通量                事業計画の内容から発生集中交通量を整理し、そのルート配分を行います。</li> <li>・交差点需要率                「平面交差の計画と設計 基礎編 - 計画・設計・交通信号制御の手引き -」（平成 30 年 11 月 交通工学研究会）に基づき予測します。</li> </ul> <p>【工事中】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の発生集中交通量（工事用車両台数）                工事計画の内容から発生集中交通量を設定し、そのルート配分を行います。</li> <li>・交差点需要率                「平面交差の計画と設計 基礎編 - 計画・設計・交通信号制御の手引き -」（平成 30 年 11 月 交通工学研究会）に基づき予測します。</li> </ul> <p>(2) 予測時点</p> <p>【供用後】</p> <p>供用後、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。</p> <p>【工事中】</p> <p>工事用車両の走行台数が最大となる時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	-	-	<p>調査地点は、図 5.1-1 (1) ～ (2) (p.88～89) 参照</p>

表 5.1-2(1) 調査・予測方法等（歩行者通行量）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
1. 交通	歩行者通行量	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、計画地周辺における歩行者環境へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・公共交通の状況（鉄道、バス）</p> <p>(2) 現地調査            ・歩行者通行量の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画</p> <p>(1) 既存資料調査</p> <p>① 調査範囲等            計画建築物の供用が歩行者環境に影響を及ぼすと想定される計画地周辺とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「住宅地図」            「都バス路線図 みんなのガイド」（東京都交通局）            「港区公共施設案内図 ぐるっとみなと」（港区）            「東京都統計年鑑」（東京都）</p> <p>(2) 現地調査</p> <p>① 調査範囲・地点            供用後の歩行者の主な通行ルート上の 2 地点（図 5.1-1(3)（p.90）参照）とします。</p> <p>② 調査時期・期間等            平日 1 日（7 時から 19 時の 12 時間）の調査とします。</p> <p>③ 調査（測定）方法            通過する歩行者の人数を方向別、時間帯別及び徒歩・自転車別にハンドカウンターを用いて記録します。</p>	<p>新たな建物利用者及び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</p> <p>（「大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改訂版」（平成 26 年 6 月 国土交通省都市局）の基準）</p>

表 5.1-2(2) 調査・予測方法等（歩行者通行量）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、計画地周辺における歩行者環境へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・歩行者の発生集中交通量            ・歩行者サービス水準</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            ・歩行者の発生集中交通量            歩道等の通行が想定される計画地周辺とします。            ・歩行者サービス水準            歩道者の主な通行ルート上の調査地点のうち、影響が大きい地点とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            ・歩行者の発生集中交通量            事業計画の内容から発生集中交通量を整理し、そのルート配分を行います。            ・歩行者サービス水準            「大規模開発地区関連交通計画マニュアル 改訂版」(平成 26 年 6 月 国土交通省都市局)に基づき予測します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            供用後、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	<p>調査地点は、図 5.1-1(3) (p. 90) 参照</p>

表 5. 1-3(1) 調査・予測方法等（駐車場）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
1. 交通	駐車場	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には駐車場の供用により、計画地周辺における道路交通へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・ 周辺の駐車場の状況</p> <p>(2) 現地調査            ・ 路上駐車の状態</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画</p> <p>(1) 既存資料調査</p> <p>① 調査範囲等            駐車場の供用が道路交通に影響を及ぼすと想定される計画地周辺とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「住宅地区」            「港区公共施設案内図 ぐるっとみなと」(港区)</p> <p>(2) 現地調査</p> <p>① 調査範囲・地点            駐車場の供用が道路交通に影響を及ぼすと想定される計画地周辺とします。</p> <p>② 調査時期・期間等            平日 1 日 (7 時から 19 時の 12 時間) の調査とします。</p> <p>③ 調査 (測定) 方法            調査範囲内の道路に調査区間を設定し、目視確認により位置、時刻及び台数を記録します。</p>	<p>計画地に必要な駐車場を十分確保すること</p>

表 5.1-3(2) 調査・予測方法等（駐車場）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には駐車場の供用により、計画地周辺における道路交通へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・ 駐車場設置台数</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            事業計画に基づき、駐車場設置台数及び駐車場整備の考え方を整理します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

表 5.1-4(1) 調査・予測方法等（自転車・自動二輪車駐車場）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
1. 交通	自転車・自動二輪車駐車場	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には駐車場の供用により、計画地周辺における道路交通へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・周辺の駐車場の状況</p> <p>(2) 現地調査            ・路上駐車の状態</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査及び聞き取り調査            ① 調査範囲等            駐車場の供用が道路交通に影響を及ぼすと想定される計画地周辺とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「住宅地図」            「港区公共施設案内図 ぐるっとみなと」(港区)</p> <p>(2) 現地調査            ① 調査範囲・地点            駐車場の供用が道路交通に影響を及ぼすと想定される計画地周辺とします。</p> <p>② 調査時期・期間等            平日の1日(7時から19時の12時間)の調査とします。</p> <p>③ 調査(測定)方法            調査範囲内の道路に調査区間を設定し、目視確認により位置、時刻及び台数を記録します。</p>	<p>計画地に必要な自転車・自動二輪車駐車場を十分確保すること</p>

表 5.1-4(2) 調査・予測方法等（自転車・自動二輪車駐車場）

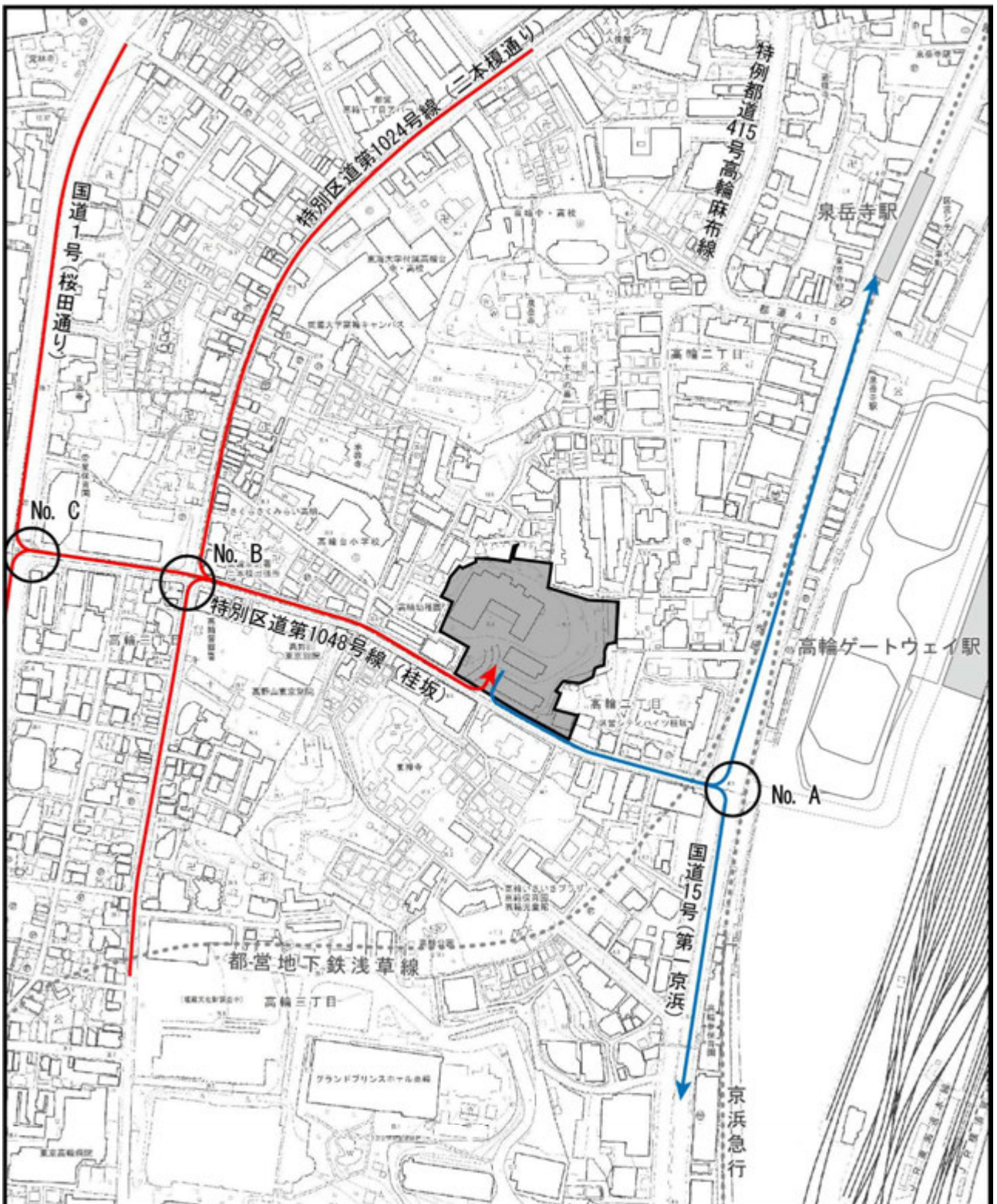
予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には自転車・自動二輪車駐車場の供用により、計画地周辺における道路交通へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・ 自転車及び自動二輪車の駐車場設置台数</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            事業計画に基づき、自転車及び自動二輪車の駐車場設置台数及び駐車場整備の考え方を整理します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

表 5.1-5(1) 調査・予測方法等（交通安全）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
1. 交通	交通安全	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には本事業の関連車両の走行、工事中には工事用車両の走行により、計画地周辺における交通安全に影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・通学路の状況            ・歩行者・自動車動線の状況            ・交通安全施設の設置状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ①調査範囲等            供用後の関連車両及び工事中の工事用車両の走行が交通安全に影響を及ぼすと想定される計画地周辺とします。</p> <p>②使用する主な資料            「通学路に係る資料」            「航空写真」等</p>	<p>駐車場出入口・工事用車両出入口の位置等が歩行者の安全に適切に配慮していること及び交通安全に配慮した関連車両・工事用車両の運行経路・運行計画となっていること</p>

表 5.1-5(2) 調査・予測方法等（交通安全）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には本事業の関連車両の走行、工事中には工事用車両の走行により、計画地周辺における交通安全に影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用時】</b>            ・ 関連車両の走行による交通安全への影響  <b>【工事中】</b>            ・ 工事用車両の走行による交通安全への影響</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行による交通安全への影響            本事業の関連車両の走行が交通安全に影響を及ぼすと想定される計画地周辺及び関連車両の主な走行ルートとします。  <b>【工事中】</b>            ・ 工事用車両の走行による交通安全への影響            本事業の工事用車両の走行が交通安全に影響を及ぼすと想定される計画地周辺及び工事用車両の主な走行ルートとします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行による交通安全への影響            現況調査結果及び事業計画の内容を勘案して行います。  <b>【工事中】</b>            ・ 工事用車両の走行による交通安全への影響            現地調査結果及び工事計画の内容を勘案して行います。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            ・ 計画建築物の建設工事が完了し、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。  <b>【工事中】</b>            ・ 工事中とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>



凡例

- 計画地
- 関連車両の主要動線（入庫）
- 関連車両の主要動線（出庫）
- 自動車交通量調査地点（No.A～C）



Scale 1:5,000

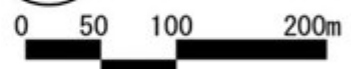
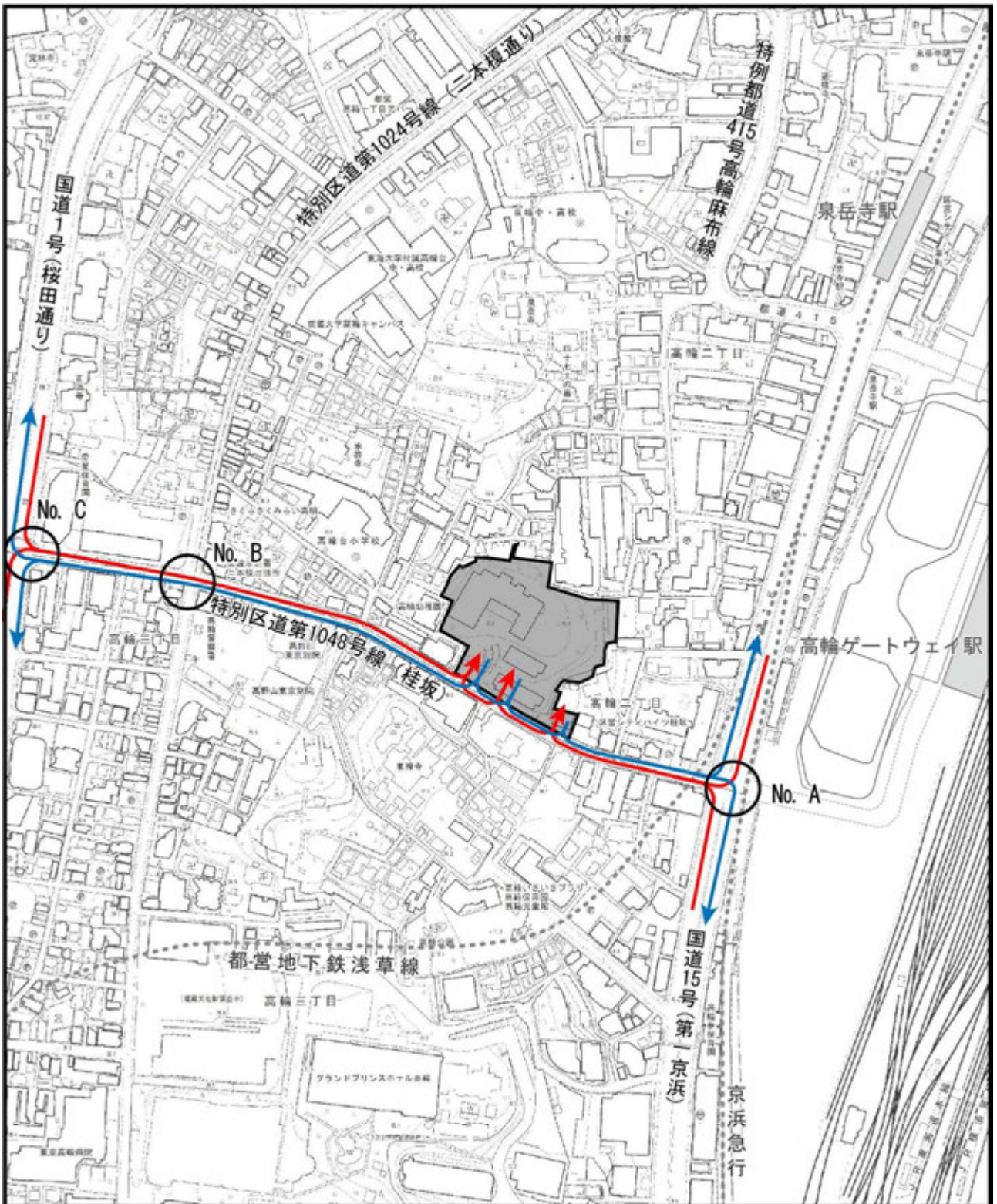


図5.1-1(1)  
自動車交通量調査地点（現地調査）



凡例

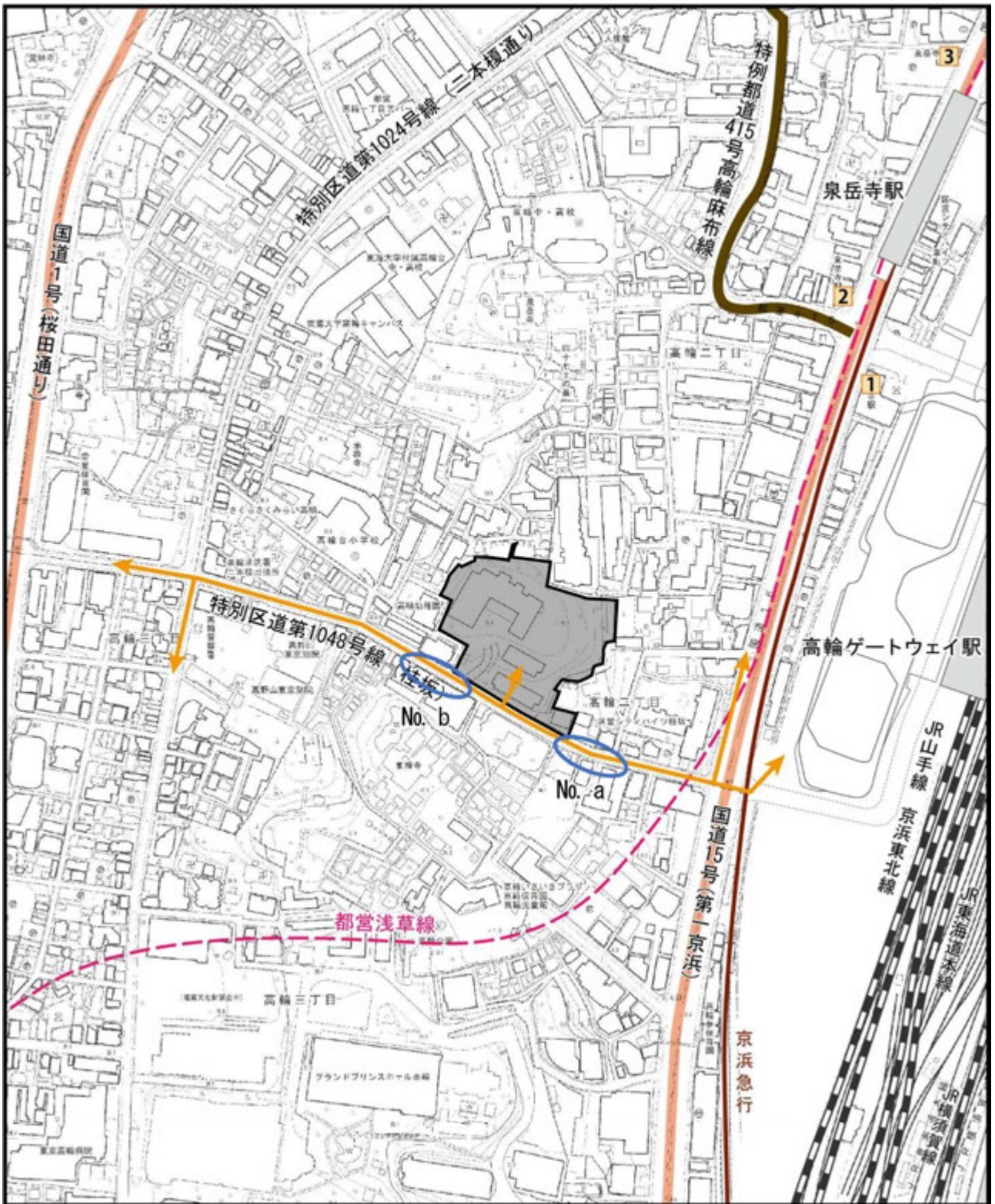
- 計画地
- 工事用車両走行予定ルート (入庫)
- 工事用車両走行予定ルート (出庫)
- 自動車交通量調査地点 (No.A ~ C)












Scale 1:5,000



図5.1-1(2)  
自動車交通量調査地点 (現地調査)



凡例

- |   |                        |   |     |
|---|------------------------|---|-----|
|  | 計画地                    |  | 国道  |
|  | 歩行者想定動線                |  | 都道  |
|  | 地下鉄出入口(既設)             |  | JR線 |
|  | 歩行者交通量調査地点<br>(No.a~b) |  | 地下鉄 |
|   |                        |  | 私鉄  |



Scale 1:5,000



図5.1-1(3)  
歩行者交通量調査地点(現地調査)

(空白のページ)

## 5.2 資源・エネルギー・地球環境

表 5.2-1(1) 調査・予測方法等（リサイクル）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
2. 資源・エネルギー・地球環境	リサイクル	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用、工事中には計画建築物の建設により、港区におけるリサイクル・廃棄物処理へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・港区におけるリサイクル・廃棄物処理の行政目標・施策等            ・港区における一般廃棄物の収集、処理量            ・港区におけるリサイクルの状況（資源回収量・再利用量）</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            供用後の計画建築物の供用、工事中の計画建築物の建設がリサイクル・廃棄物処理に影響を及ぼすと想定される港区とします。</p> <p>② 使用する主な資料            ・「港区一般廃棄物処理基本計画（第3次）」（令和3年2月港区）            ・「港区行政資料集 令和7年度版」（港区ホームページ）</p>	<p>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及び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</p>

表 5.2-1(2) 調査・予測方法等（リサイクル）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用、工事中には計画建築物の建設により、港区におけるリサイクル・廃棄物処理へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・一般廃棄物の発生量            ・再利用量  <b>【工事中】</b>            ・建設廃棄物（建設発生土を含む）の種類及び発生量            ・再利用量            ・建設廃棄物の収集・処理方法</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画地内とします。  <b>【工事中】</b>            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            事業計画に基づき、「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」（平成 12 年 3 月 31 日 11 港環清第 329 号）を用いて、廃棄物の種類毎の発生量を算出します。            廃棄物の種類毎の発生量に廃棄物の種類毎の再利用率を乗じて再利用率を算出します。  <b>【工事中】</b>            工事計画に基づき、建設廃棄物（建設発生土を含む）の発生量、再利用率、収集・処理方法を整理します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了し、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。  <b>【工事中】</b>            工事中の全期間を対象とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

表 5.2-2(1) 調査・予測方法等（地球温暖化の防止・エネルギー利用）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
2. 資源・エネルギー・地球環境	地球温暖化の防止・エネルギー利用	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、地球温暖化・エネルギー利用に影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・地球温暖化の防止に係る施策等の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            本事業の実施が地球温暖化の防止に係る施策等に影響を及ぼすと想定される範囲として港区及び東京都を対象とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成 10 年 10 月 法律第 117 号）            「エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」（昭和 54 年 6 月 法律第 49 号）            「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成 12 年 12 月 都条例第 215 号）            「港区環境基本条例」（平成 10 年 3 月 区条例第 28 号）            「港区環境基本計画」（令和 6 年 2 月 港区）            「港区低炭素まちづくり計画」（令和 3 年 6 月 港区）</p>	地球温暖化の防止のための対策を図っていること

表 5.2-2(2) 調査・予測方法等（地球温暖化の防止・エネルギー利用）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、地球温暖化・エネルギー利用に影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・エネルギー利用量（エネルギー利用の合理化）、地球温暖化防止のための対策            ・計画建築物の環境性能（断熱等性能等級及び一時エネルギー消費等級）</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            事業計画に基づき、エネルギー利用量、地球温暖化防止のための対策、計画建築物の環境性能を整理します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了し、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

表 5.2-3(1) 調査・予測方法等（ヒートアイランド現象の緩和）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
2. 資源・エネルギー・地球環境	ヒートアイランド現象の緩和	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、ヒートアイランド現象に影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・ヒートアイランド現象緩和に係る施策等の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            計画建築物の供用がヒートアイランド現象緩和に係る施策等の状況に影響を及ぼすと想定される範囲として港区及び東京都を対象とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成 10 年 10 月 法律第 117 号）            「エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」（昭和 54 年 6 月 法律第 49 号）            「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成 12 年 12 月 都条例第 215 号）            「港区環境基本条例」（平成 10 年 3 月 区条例第 28 号）            「港区環境基本計画」（令和 6 年 2 月 港区）            「東京都建築物環境配慮指針」（平成 21 年 9 月 東京都告示第 1336 号）            「ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン」（平成 16 年 7 月 国土交通省住宅局）</p>	ヒートアイランド現象の緩和のための対策を図っていること

表 5.2-3(2) 調査・予測方法等（ヒートアイランド現象の緩和）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、ヒートアイランド現象に影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・ヒートアイランド現象緩和への配慮事項</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            事業計画（エネルギー計画、建築計画他）に基づき、ヒートアイランド現象緩和への配慮事項を整理します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—

### 5.3 大 気

表 5.3-1(1) 調査・予測方法等（大気質）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
3. 大気	大気質	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には関連車両の走行及び駐車場の供用、工事中には計画建築物の建設及び工事用車両の走行により、計画地周辺における大気質へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・大気質の状況（二酸化窒素（NO<sub>2</sub>）、浮遊粒子状物質（SPM））            ・気象の状況（風向・風速）            ・大気汚染物質排出源の状況            ・自動車交通量の状況            ・法令による基準</p> <p>(2) 現地調査            ・自動車交通量の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            供用後における関連車両の走行及び駐車場の供用、工事中における計画建築物の建設及び工事用車両の走行が大気質に影響を及ぼすと想定される計画地及びその周辺、並びに関連車両及び工事用車両の主な走行ルートとします。</p> <p>② 使用する主な資料            「環境調査結果」（港区ホームページ）            「大気汚染常時測定局測定結果報告」（東京都環境局）            「港区土地利用現況図（用途別）」（港区）            「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査結果」（東京都建設局ホームページ）            「環境基本法」（平成5年11月法律第91号）</p> <p>(2) 現地調査            自動車交通量の状況            表 5.5-1(1) 自動車交通量の状況（p.108～109） 参照</p>	<p>現況の大気質の状況を著しく悪化させないこと</p> <p>（「二酸化窒素に係る環境基準について」に定める基準）</p> <p>（「大気の汚染に係る環境基準について」に定める基準）</p>

表 5.3-1(2) 調査・予測方法等（大気質）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には関連車両の走行及び駐車場の供用、工事中には計画建築物の建設及び工事用車両の走行により、計画地周辺における大気質へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う大気質（NO<sub>2</sub>・SPM）            ・ 駐車場の供用に伴う大気質（NO<sub>2</sub>・SPM）  <b>【工事中】</b>            ・ 建設機械の稼働に伴う大気質（NO<sub>2</sub>・SPM）            ・ 工事用車両の走行に伴う大気質（NO<sub>2</sub>・SPM）</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う大気質            関連車両の主な走行ルートを対象とし、周辺の土地利用状況等を考慮し、道路交通騒音・振動調査地点と同じ計画地周辺の2地点（No.1～No.2、図 5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照）とします。            ・ 駐車場の供用に伴う大気質            排出源高さを考慮して予想される最大着地濃度の出現する地点を含む範囲とします。  <b>【工事中】</b>            ・ 建設機械の稼働に伴う大気質            予想される最大着地濃度が出現する地点を含む範囲とします。            ・ 工事用車両の走行に伴う大気質            工事用車両の主な走行ルートを対象とし、周辺の土地利用状況等を考慮し、道路交通騒音・振動調査地点と同じ計画地周辺の2地点（No.1～No.2、図 5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照）とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法            大気拡散式による長期（年間）平均濃度を算出します。            ・ 有風時：ブルームモデル            ・ 弱風時：パフモデル            (2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う大気質            ・ 駐車場の供用に伴う大気質            計画建築物の建設工事の完了の後、事業活動が通常の状態に達した時点とします。  <b>【工事中】</b>            ・ 建設機械の稼働に伴う大気質            建設機械の稼働による影響が最も大きくなると予想される時点とします。            ・ 工事用車両の走行に伴う大気質            工事用車両の走行台数が最大となる時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>予測地点は、            図 5.5-1            (1)～(2)            (p.112～113)            に示す調査            地点 No.1～2            と同様</p>

## 5.4 水・土

表 5.4-1(1) 調査・予測方法等（水利用）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
4. 水・土	水利用	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、計画地周辺における水利用へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・水利用の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            供用後の計画建築物の供用が水利用状況に影響を及ぼすと想定される港区及び東京都とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「東京都統計年鑑」（東京都）</p>	水利用量の抑制を図っていること

表 5. 4-1 (2) 調査・予測方法等（水利用）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、計画地周辺における水利用へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水利用量（上水・中水・雨水）</li> <li>・節水設備の設置状況</li> </ul> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方            【供用後】            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法            【供用後】            事業計画（給水計画・施設計画）に基づき、水利用量、節水設備の設置状況を整理します。</p> <p>(2) 予測時点            【供用後】            計画建築物の建設工事の完了後とし、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—

表 5.4-2(1) 調査・予測方法等（排水）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
4. 水・土	排水	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用、工事中には計画建築物の建設により、計画地周辺における排水へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・既設下水道管の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            供用後における計画建築物の供用、工事中における計画建築物の建設が汚水等排水状況に影響を及ぼすと想定される計画地及びその周辺とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「東京都下水道台帳」（東京都下水道局）</p>	<p>既設下水道管の排水能力との整合性を確認し、既設下水道管に著しい影響を及ぼさないこと</p> <p>排水槽等における有害生物の発生防止のための適切な措置を講じていること</p> <p>工事中の排水が放流先の公共下水道へ著しい影響を及ぼさないこと</p>

表 5.4-2(2) 調査・予測方法等（排水）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用、工事中には計画建築物の建設により、計画地周辺における汚水等排水へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水量</li> <li>・排水の処理状況(臭気対策・有害生物発生防止対策)</li> </ul> <p>【工事中】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・排水方法</li> <li>・排水の水質</li> </ul> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方</p> <p>【供用後】            計画地内とします。</p> <p>【工事中】            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方</p> <p>(1) 予測方法</p> <p>【供用後】            事業計画（排水計画）に基づき、排水量及び排水の処理方法(臭気対策・有害生物発生防止対策)を整理します。</p> <p>【工事中】            工事計画に基づき、工事中の排水処理方法及び排水方法、排水中の浮遊物質量（SS）を整理します。</p> <p>(2) 予測時点</p> <p>【供用後】            計画建築物の建設工事の完了の後、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。</p> <p>【工事中】            工事中とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—

表 5.4-3(1) 調査・予測方法等（雨水）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
4. 水・土	雨水	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、計画地周辺における雨水排水へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・ 地表被覆状況            ・ 周辺の雨水の排水・流出の状況            ・ 周辺の水害の発生状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            ・ 地表被覆状況            本事業の実施が雨水排水に影響を及ぼすと想定される計画地とします。            ・ 周辺の雨水の排水・流出の状況            本事業の実施が雨水の排水・流出に影響を及ぼすと想定される計画地及びその周辺とします。            ・ 周辺の水害の発生状況            本事業の実施が水害に影響を及ぼすと想定される計画地及びその周辺とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「港区みどりの実態調査（第10次）報告書」（令和4年3月 港区）            「既存建築物の平面図」            「東京都下水道台帳」（東京都ホームページ）            「過去の水害記録」（東京都ホームページ）</p>	<p>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公共下水道へ著しい影響を及ぼさないこと</p> <p>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</p>

表 5.4-3(2) 調査・予測方法等（雨水）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、計画地周辺における雨水排水へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・ 雨水流出抑制量（雨水浸透量・雨水貯留量）</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            ・ 雨水流出抑制量（雨水浸透量）            事業計画（建築計画・施設配置計画）に基づき、地表被覆状況に対応した雨水の浸透能原単位に地表被覆状況の種類別面積を乗じ算定します。            ・ 雨水流出抑制量（雨水貯留量）            事業計画（排水計画）に基づき、雨水貯留量を整理するとともに、雨水浸透量と合わせ「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に適合する雨水流出抑制量を算定します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

表 5.4-4(1) 調査・予測方法等（地形・地質）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
4. 水・土	地形・地質	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の存在、工事中には計画建築物の建設により、計画地周辺における地下水位や湧水への影響、地盤沈下や地盤の変形等の影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・地形、地質・地盤の状況            ・地下水の存在の状況（不圧・被圧）            ・地下水の利用状況            ・湧水、地盤沈下の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ①調査範囲等            供用後における計画建築物の存在、工事中における計画建築物の建設が地下水等に影響を及ぼすと想定される計画地及びその周辺、並びに港区とします。</p> <p>②使用する主な資料            「東京都総合地盤図Ⅰ」（昭和52年 東京都土木技術研究所）            「地盤沈下調査報告書」（東京都土木技術支援・人材育成センター）            「都内の地下水揚水の実態」（東京都環境局）            「東京の名湧水57選」（平成15年7月 東京都環境局）            「港区みどりの実態調査（第10次）報告書」（令和4年3月 港区）            「東京の地盤（GIS版）」（東京都建設局ホームページ）</p>	<p>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</p> <p>雨水浸透による地下水涵養等に努めること</p> <p>地下水の流動を阻害しないこと</p>

表 5.4-4(2) 調査・予測方法等（地形・地質）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の存在、工事中には計画建築物の建設により、計画地周辺における地下水位や湧水への影響、地盤沈下や地盤の変形等の影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤沈下の有無</li> <li>・雨水浸透量</li> <li>・地下水の流動阻害の有無</li> </ul> <p>【工事中】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤沈下の有無</li> <li>・地盤の変形の状況</li> </ul> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方</p> <p>【供用後】</p> <p>計画建築物の存在により地盤沈下、雨水浸透の変化、地下水の流動阻害が生じると想定される地域とします。</p> <p>【工事中】</p> <p>計画建築物の建設により地盤沈下及び地盤の変形が生じると想定される地域とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方</p> <p>(1) 予測方法</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤沈下の有無、地下水の流動阻害の有無                事業計画（建築計画・給水計画・施設配置計画）に基づき、地盤沈下の発生の有無及び地下水流動阻害の有無を予測します。</li> <li>・雨水浸透量                事業計画（建築計画・施設配置計画）に基づき、地表被覆状況に対応した雨水の浸透能原単位に地表被覆状況の種類別面積を乗じ算定します。</li> </ul> <p>【工事中】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤沈下の有無、地盤の変形の状況                工事計画に基づき、地盤沈下の発生の有無及び地盤変形の状況を予測します。</li> </ul> <p>(2) 予測時点</p> <p>【供用後】</p> <p>計画建築物の建設工事の完了した時点とします。</p> <p>【工事中】</p> <p>工事中の地下掘削工事時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現地調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

## 5.5 静 穏

表 5.5-1(1) 調査・予測方法等（音）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
5. 静穏	音	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には関連車両の走行、工事中には計画建築物の建設及び工事用車両の走行により、計画地周辺における騒音へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・ 計画地周辺道路沿道の騒音の状況            ・ 自動車交通量の状況            ・ 法令による基準</p> <p>(2) 現地調査            ・ 騒音の状況            ・ 自動車交通量の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            供用後における関連車両の走行、工事中における計画建築物の建設及び工事用車両の走行に伴う騒音が日常生活に影響を及ぼすと想定される計画地及びその周辺、並びに関連車両及び工事用車両の主な走行ルートとします。            ② 使用する主な資料            「自動車交通騒音振動調査結果」（東京都環境局ホームページ）            「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査結果」（東京都建設局ホームページ）            「環境基本法」（平成5年11月 法律第91号）            「騒音規制法」（昭和43年6月 法律第98号）            「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成12年12月 都条例第215号）</p> <p>(2) 現地調査            ① 調査範囲等            計画地周辺の関連車両及び工事用車両の主な走行ルートを対象とします。            ・ 騒音の状況            計画地周辺道路沿道の2地点（道路交通騒音、図5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照）とします。            ・ 自動車交通量の状況            上記、騒音の状況（道路交通騒音）と同じ地点とします。</p> <p>② 調査時期・期間等            騒音の状況を代表する時期とします。            ・ 騒音の状況            平日の1日24時間連続調査を実施します。            ・ 自動車交通量の状況            上記、騒音の状況（道路交通騒音）と同じ期間とします。</p> <p>③ 調査（測定）方法            ・ 騒音の状況            「騒音に係る環境基準について」（平成10年環境庁告示第64号）及びJIS Z8731:2019「環境騒音の表示・測定方法」に定める測定方法とします。            ・ 自動車交通量の状況            通過する車両の台数を方向別、時間帯別及び車種別にハンドカウンターを用いて記録します。</p>	<p>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</p> <p>（「環境基本法」に基づく「騒音に係る環境基準」に定める基準）</p> <p>（「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（以下、「環境確保条例」）に基づく「指定建設作業に適用する勧告基準」に定める基準）</p>

表 5.5-1(2) 調査・予測方法等（音）

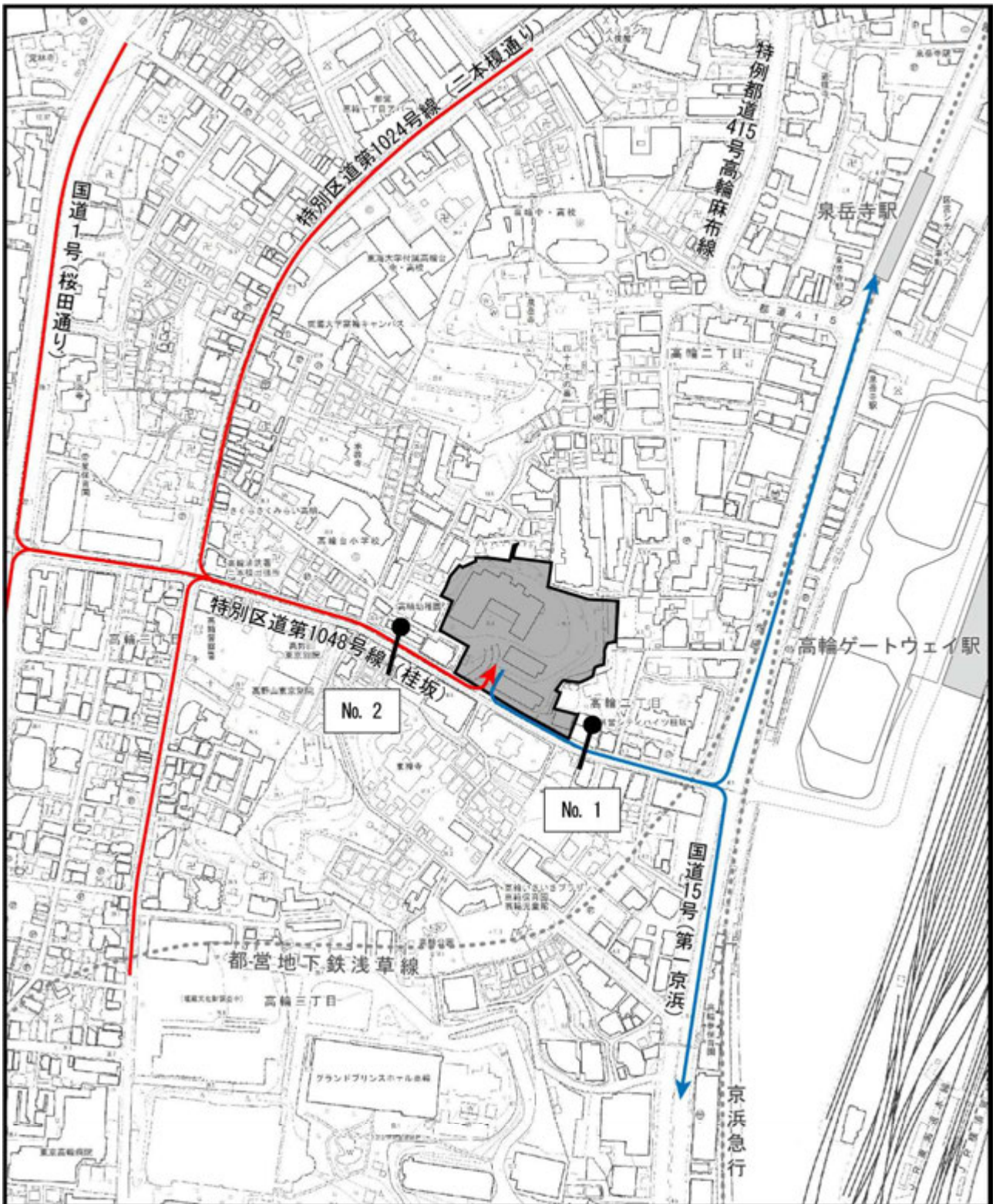
予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には関連車両の走行、工事中には計画建築物の建設及び工事用車両の走行により、計画地周辺における騒音へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通騒音  <b>【工事中】</b>            ・ 建設機械の稼働に伴う建設作業騒音            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通騒音</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通騒音            関連車両の主な走行ルートを対象とし、周辺の土地利用状況等を考慮し、道路交通騒音の現地調査地点と同じ計画地周辺の2地点（図5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照）とします。  <b>【工事中】</b>            ・ 計画建築物の建設に伴う建設作業騒音            計画地周辺とします。            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通騒音            工事用車両の主な走行ルートを対象とし、周辺の土地利用状況等を考慮し、道路交通騒音の現地調査地点と同じ計画地周辺の2地点（図5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照）とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通騒音            日本音響学会式（ASJ RTN-Model 2023）により等価騒音レベル（<math>L_{eq}</math>）を算定します。  <b>【工事中】</b>            ・ 計画建築物の建設に伴う建設作業騒音            伝搬理論式により騒音レベル「90%レンジの上端値（<math>L_5</math>）」を算定します。            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通騒音            日本音響学会式（ASJ RTN-Model 2023）により等価騒音レベル（<math>L_{eq}</math>）を算定します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通騒音            計画建築物の建設工事が完了した後、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。  <b>【工事中】</b>            ・ 計画建築物の建設に伴う建設作業騒音            建設機械の稼働台数が最大となる時点とします。            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通騒音            工事用車両の走行台数が最大となる時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>調査地点は、図5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照</p>

表 5.5-2(1) 調査・予測方法等（振動）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
5. 静穏	振動	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には関連車両の走行、工事中には計画建築物の建設及び工事用車両の走行により、計画地周辺における振動へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・計画地周辺道路沿道の振動の状況            ・自動車交通量の状況            ・法令による基準</p> <p>(2) 現地調査            ・振動の状況            ・自動車交通量の状況            ・地盤卓越振動の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ①調査範囲等            供用後における関連車両の走行、工事中における計画建築物の建設及び工事用車両の走行に伴う振動が日常生活に影響を及ぼすと想定される計画地及びその周辺、並びに関連車両及び工事用車両の主な走行ルートとします。            ②使用する主な資料            「自動車交通騒音振動調査結果」（東京都環境局ホームページ）            「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査結果」（東京都建設局ホームページ）            「環境基本法」（平成5年11月 法律第91号）            「振動規制法」（昭和51年6月 法律第64号）            「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（平成12年12月 都条例第215号）</p> <p>(2) 現地調査            ①調査範囲等            計画地周辺の関連車両及び工事用車両の主な走行 ルートを対象とします。            ・振動の状況            計画地周辺道路沿道の2地点（道路交通振動、図5.5-1(1)～(2) (p.112～113) 参照)とします。            ・自動車交通量の状況            上記、振動の状況（道路交通振動）と同じ地点とします。            ・地盤卓越振動の状況            上記、振動の状況（道路交通振動）と同じ地点とします。</p> <p>②調査時期・期間等            振動の状況を代表する時期とします。            ・振動の状況            平日の1日24時間連続調査を実施します。            ・自動車交通量の状況            上記、振動の状況（道路交通振動）と同じ期間とします。            ・地盤卓越振動の状況            上記、振動の状況（道路交通振動）と同じ時期とします。</p> <p>③調査（測定）方法            ・振動の状況            「振動規制法施行規則」（昭和51年総理府令第58号）に定める測定方法とします。            ・自動車交通量の状況            通過する車両の台数を方向別、時間帯別及び車種別にハンドカウンターを用いて記録します。            ・地盤卓越振動の状況            地盤卓越振動数の測定は、「道路環境影響評価の技術手法（平成24年度版）」（平成25年3月 国土交通省、独立行政法人 土木研究所）の記載に準拠し、大型車の単独走行の地盤振動を1/3オクターブバンド分析器により周波数分析を行い、振動加速度レベルが最大を示す周波数帯の中心周波数を求める方法とします。</p>	<p>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</p> <p>（「環境確保条例」に定める「日常生活等に適用する規制基準」に定める基準）</p> <p>（「環境確保条例」に定める「指定建設作業に適用する勧告基準」に定める基準）</p>

表 5.5-2(2) 調査・予測方法等（振動）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には関連車両の走行、工事中には計画建築物の建設及び工事用車両の走行により、計画地周辺における振動へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通振動  <b>【工事中】</b>            ・ 建設機械の稼働に伴う建設作業振動            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通振動</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通振動            関連車両の主な走行ルートを対象とし、周辺の土地利用状況等を考慮し、道路交通振動の現地調査地点と同じ計画地周辺の2地点（図5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照）とします。  <b>【工事中】</b>            ・ 計画建築物の建設に伴う建設作業振動            計画地周辺とします。            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通振動            工事用車両の主な走行ルートを対象とし、周辺の土地利用状況等を考慮し、道路交通振動の現地調査地点と同じ計画地周辺の2地点（図5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照）とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通振動            「道路環境影響評価の技術手法（平成24年度版）」（平成25年3月国土交通省 国土技術政策総合研究所、独立行政法人土木研究所）に示される計算式により振動レベル「80%レンジの上端値（<math>L_{10}</math>）」を算定します。  <b>【工事中】</b>            ・ 計画建築物の建設に伴う建設作業振動            伝搬理論式により振動レベル「80%レンジの上端値（<math>L_{10}</math>）」を算定します。            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通振動            「道路環境影響評価の技術手法（平成24年度版）」（平成25年3月国土交通省 国土技術政策総合研究所、独立行政法人土木研究所）に示される計算式により振動レベル「80%レンジの上端値（<math>L_{10}</math>）」を算定します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            ・ 関連車両の走行に伴う道路交通振動            計画建築物の建設工事が完了した後、計画建築物の供用が通常の状態に達した時点とします。  <b>【工事中】</b>            ・ 計画建築物の建設に伴う建設作業振動            建設機械の稼働台数が最大となる時点とします。            ・ 工事用車両の走行に伴う道路交通振動            工事用車両の走行台数が最大となる時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>調査地点は、図5.5-1(1)～(2)（p.112～113）参照</p>



凡例

- 計画地
- 関連車両の主要動線（入庫）
- 関連車両の主要動線（出庫）
- 道路交通騒音・振動、地盤卓越振動、自動車交通量（断面）(No.1、No.2)

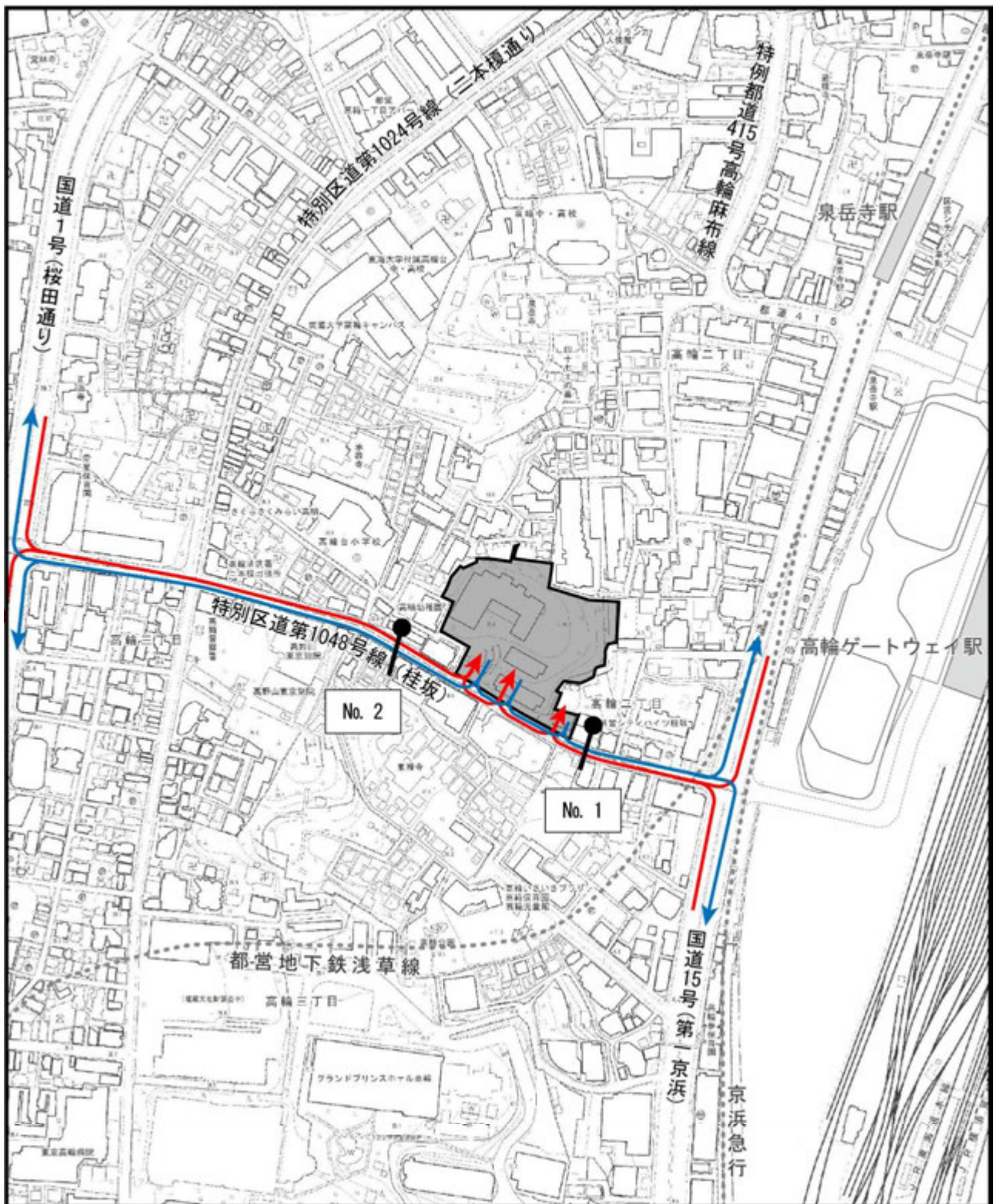


Scale 1:5,000



図5.5-1(1)

騒音・振動調査地点図（現地調査）



凡例

- 計画地
- 工事用車両走行予定ルート（入庫）
- 工事用車両走行予定ルート（出庫）
- 道路交通騒音・振動、地盤卓越振動、自動車交通量（断面）（No.1、No.2）



Scale 1:5,000



図5.5-1(2)

騒音・振動調査地点図（現地調査）

## 5.6 建造物影響

表 5.6-1(1) 調査・予測方法等（電波受信状態）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
6. 建造物影響	電波受信状態	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における電波受信状態へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・テレビ電波の到来状況            ・計画地周辺市街地の状況</p> <p>(2) 現地調査            ・テレビ受信の状況及び受信障害対策の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画</p> <p>(1) 既存資料調査</p> <p>① 調査範囲等            計画建築物の存在により遮へい障害及び反射障害を及ぼすと推定される地域及びその周辺地域とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「テレビジョン放送事業」（総務省関東総合通信局ホームページ）            「港区土地利用現況図（用途別）」（港区）</p> <p>(2) 現地調査</p> <p>① 調査範囲等            机上検討により電波障害の発生が推定される地域とし、該当する地域の電波状況を把握できるよう、適切な密度で調査地点を配置します。</p> <p>② 調査時期・期間等            テレビ電波の状況を適切に把握できる時期とします。</p> <p>③ 調査（測定）方法            テレビ電波の画質及び強度は、「建造物によるテレビ受信障害調査要領 テレビ受信状況調査要領（平成30年6月改訂）」（平成30年6月 日本CATV技術協会）に示す方法とします。            受信障害対策の状況は、現地踏査による目視確認等による方法とします。</p>	<p>計画建築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</p>

表 5.6-1(2) 調査・予測方法等（電波受信状態）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における電波受信状態へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            計画建築物によるテレビ電波の遮へい障害及び反射障害、衛星放送の遮へい障害</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画建築物の存在により、テレビ電波の遮へい障害及び反射障害、衛星放送の遮へい障害が及ぶと推定される地域及びその周辺とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            地上デジタル放送の予測は「建造物障害予測の手引き（地上デジタル放送）」（平成 17 年 3 月 日本 CATV 技術協会）に、衛星放送の予測は「建造物障害予測の手引き（改訂版）」（平成 7 年 9 月（社）日本 CATV 技術協会）に示す方法とします。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—

表 5.6-2(1) 調査・予測方法等（風）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
6. 建造物影響	風	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における風環境へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・周辺地域及び周辺建築物の状況            ・周辺の風の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ①調査範囲等            計画建築物により風環境に影響を及ぼすと想定される地域とし、計画建築物を中心として、半径が計画建築物の高さの1.5～2倍程度の範囲とします。</p> <p>②使用する主な資料            「地上気象観測原簿データ」            （（財）気象業務支援センター）            「東京管区気象台データ」（気象庁ホームページ）            「港区土地利用現況図（用途別）」（港区）</p>	<p>計画建築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</p> <p>快適な歩行空間を確保すること</p> <p>（「ビル風対策に係る手引き」（港区環境リサイクル支援部環境課 平成25年4月版）に示されている風環境に係る評価指標）</p> <p>風による道路への障害物の侵入を予防すること</p>

表 5.6-2(2) 調査・予測方法等（風）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後は計画建築物の存在により、計画地周辺における風へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・計画建築物による風環境の変化（建設前、建設後、防風対策後）</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            予測地域は現況調査の調査範囲に準じ、予測地点は周辺の土地利用の状況から風環境の変化により影響を受ける次に示す施設等を勘案して設定します。            計画地周辺では公共施設・バス停留所・歩道・横断歩道・交差点などの付近とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            風洞実験を実施し、計画地周辺における地表付近の強風が吹く頻度を予測します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            既存建物が立地している現在の時点（建設前）、計画建築物の建設工事が完了した時点（建設後）、及び計画地内等に防風対策を施した時点（防風対策後）とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	<p>予測地点は、図 5.6-1 (p.122)、表 5.6-5 (p.123～124) 参照</p>

表 5.6-3(1) 調査・予測方法等（日照）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
6. 建造物影響	日照	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における日照へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・周辺地域及び周辺建築物の状況            ・周辺の日照の状況            ・法令による基準</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ①調査範囲等            計画建築物の存在により日影が生じると想定される地域とします。</p> <p>②使用する主な資料            「港区土地利用現況図（用途別）」（港区）            「建築基準法」（昭和 25 年 5 月 法律第 201 号）            「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」（昭和 53 年 7 月 都条例第 63 号）</p>	<p>計画建築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</p> <p>（「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」（昭和 53 年 7 月 都条例第 63 号）に基づく日影規制の基準）</p>

表 5.6-3(2) 調査・予測方法等（日照）

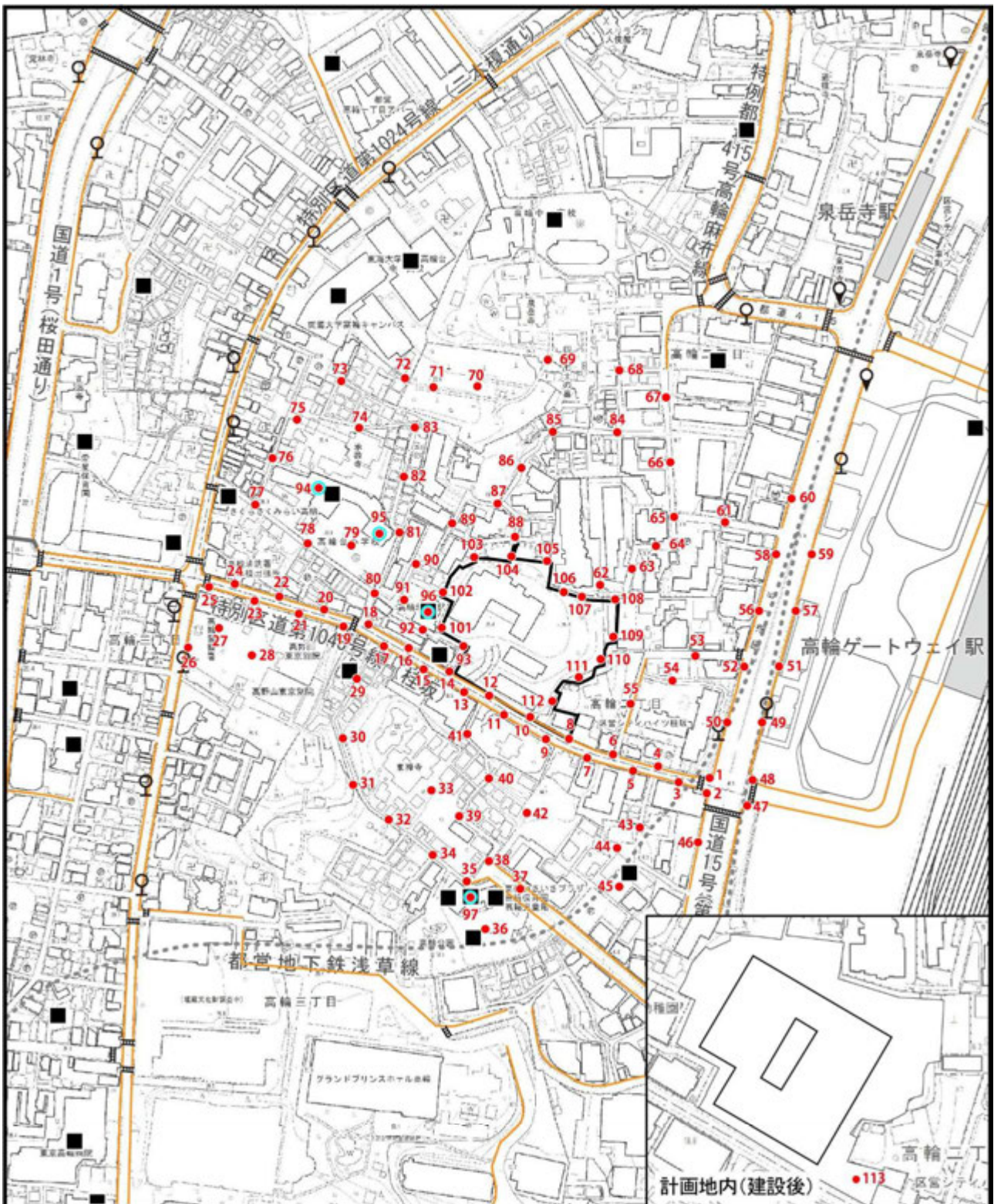
予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における日照へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・計画建築物による冬至日の日影の状況（時刻別日影及び等時間日影）</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画建築物の存在により日影が生じると想定される地域とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            計画建築物による冬至日の8時から16時（真太陽時）の時刻別日影図及び等時間日影図をコンピューターにより計算・作図します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—

表 5.6-4(1) 調査・予測方法等（光）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
6. 建造物影響	光	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における光環境へ影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・周辺地域及び周辺建築物の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            計画建築物により光害の影響が想定される地域とします。</p> <p>② 使用する主な資料            「港区土地利用現況図（用途別）」（港区）</p>	<p>反射光・夜間光により、計画地周辺に著しい影響を及ぼさないこと</p>

表 5.6-4(2) 調査・予測方法等（光）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における光環境へ影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・計画建築物による反射光・夜間光の状況</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画建築物による反射光・夜間光の影響が想定される地域とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            事業計画（建築計画・施設配置計画）に基づき、計画建築物による反射光・夜間光の状況を整理します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事の完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—



凡例

- |  |   |
|--|---|
|  計画地                                |  横断歩道      |
|  予測地点<br>(計画地外 97地点)<br>(計画地内 13地点) |  歩道橋       |
|  |  マウントアップ歩道 |
|  |  主な公共施設等   |
|  |  地下鉄出入口    |
|  |  バス停留所     |

※測定点○は屋上等です。

資料：「港区公共施設案内図 ぐるっとみなと」(令和7年2月 港区)



Scale 1:5,000



図 5.6-1  
風環境の予測地点図

表 5.6-5(1) 風環境の予測地点選定理由

No.	建築敷地外					建築敷地内 (緑地・広場等 敷地境界付近)	No.	建築敷地外					建築敷地内 (緑地・広場等 敷地境界付近)
	歩道	横断歩道付近	主な公共施設等の付近	バス停留所付近	その他			歩道	横断歩道付近	主な公共施設等の付近	バス停留所付近	その他	
1		○					51	○					
2		○					52		○				
3	○						53	○					
4	○						54	○					
5	○						55	○					
6	○						56	○					
7	○						57	○					
8						○	58	○					
9	○						59	○					
10	○						60	○					
11	○						61	○					
12						○	62	○					
13	○						63	○					
14	○						64	○					
15	○						65	○					
16	○						66	○					
17	○						67	○					
18	○						68	○					
19		○					69	○					
20	○						70					○	
21	○						71					○	
22	○						72	○					
23	○						73	○					
24	○						74	○					
25		○					75	○					
26				○			76	○					
27			○				77	○					
28			○				78	○					
29			○				79			○			
30	○						80	○					
31	○						81	○					
32	○						82	○					
33	○						83	○					
34	○						84	○					
35	○						85	○					
36			○				86	○					
37	○						87	○					
38	○						88	○					
39	○						89	○					
40	○						90	○					
41	○						91	○					
42	○						92	○					
43	○						93						○
44	○						94			○			
45			○				95			○			
46	○						96			○			
48		○					97			○			
49				○									
50				○									

表 5.6-5(2) 風環境の予測地点選定理由

No.	建築敷地外					建築敷地内
	歩道	横断歩道付近	主な公共施設等の付近	バス停留所付近	その他	緑地・広場等 (敷地境界付近)
101						○
102						○
103						○
104						○
105						○
106						○
107						○
108						○
109						○
110						○
111						○
112						○
113						○

(空白のページ)

## 5.7 植物・動物

表 5.7-1(1) 調査・予測方法等（緑）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
7. 植物・動物	緑	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には本事業の実施により、緑地を整備することから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・緑被の状況            ・植生の状況            ・特筆すべき樹木等の状況            ・緑化基準</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ①調査範囲等            供用後における計画建築物の存在が緑に影響を及ぼすと想定される地域とします。</p> <p>②使用する主な資料            「港区みどりの実態調査（第10次）報告書」（令和4年3月 港区）            「第6回・第7回自然環境保全基礎調査 植生調査」（環境省生物多様性センター）            「東京における自然の保護と回復に関する条例」（平成12年12月 東京都条例第216号）            「港区みどりを守る条例」（昭和49年6月 港区）</p>	<p>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</p> <p>（「東京における自然の保護と回復に関する条例」）</p> <p>（「港区みどりを守る条例」による緑化基準）</p>

表 5.7-1(2) 調査・予測方法等（緑）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方 供用後には本事業の実施により、緑地を整備することから、予測事項は以下のとおりとします。</p> <p>【供用後】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化量（植栽本数・面積）</li> <li>・計画地の緑化計画平面図</li> </ul> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方 【供用後】 計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方 (1) 予測方法 【供用後】 事業計画（緑化計画）に基づき緑化量（植栽本数・面積）及び緑化計画平面図を整理します。</p> <p>(2) 予測時点 【供用後】 計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方 現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—

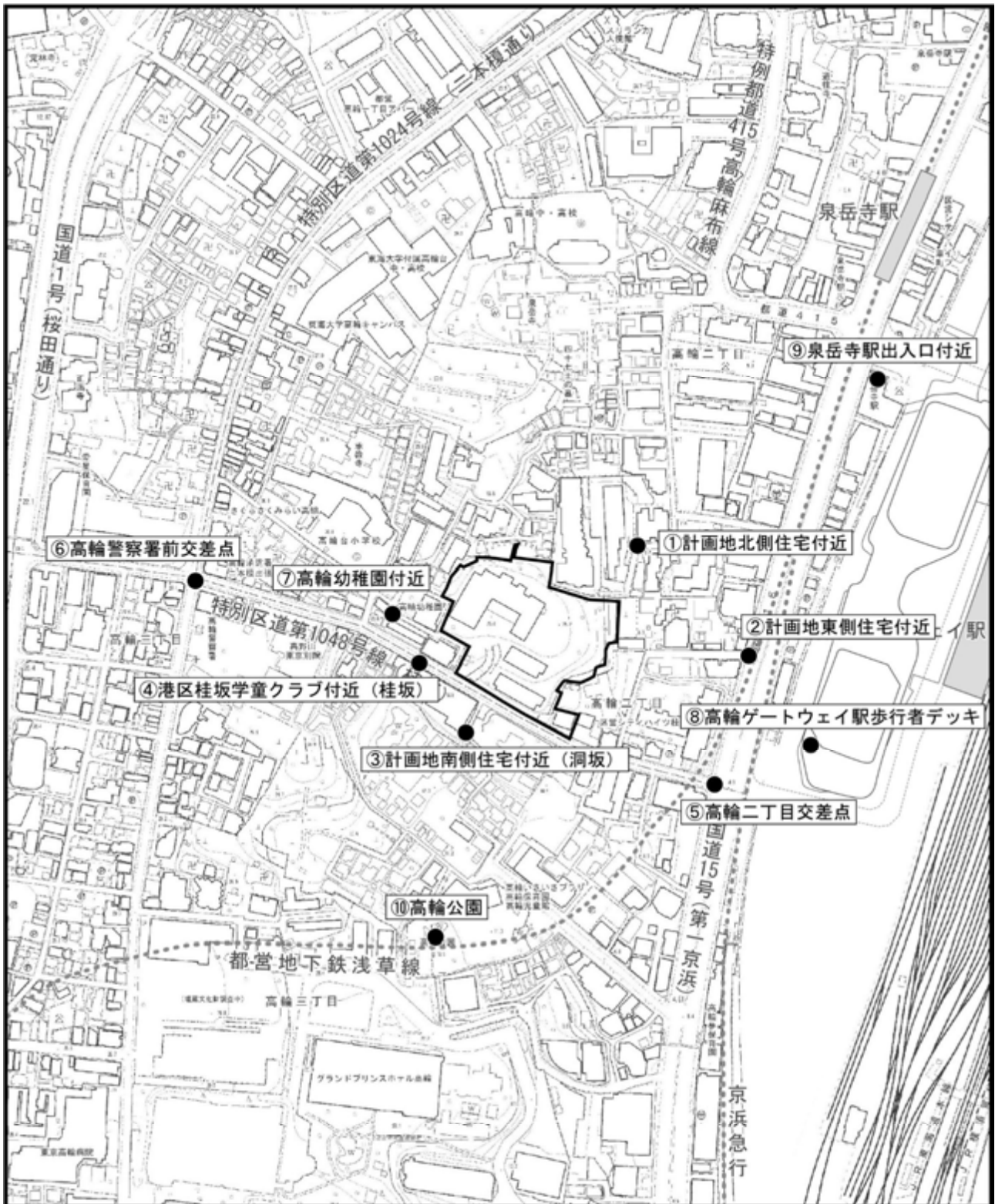
## 5.8 景 観

表 5.8-1(1) 調査・予測方法等（都市景観）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
8. 景観	都市景観	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における都市景観に影響を及ぼすおそれがあることから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・地域の景観の特性            ・景観に係る指針等</p> <p>(2) 現地調査            ・代表的な眺望地点からの眺望の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ①調査範囲等            計画建築物が中景域となる計画地を中心とする半径800m程度とします。</p> <p>②使用する主な資料            「地形図」（国土地理院ホームページ）            「東京都景観計画」（平成30年8月 東京都）            「港区まちづくりマスタープラン」（平成29年3月 港区）            「港区景観計画」（平成27年12月 港区）</p> <p>(2) 現地調査            ①調査範囲等            既存資料調査の調査範囲内の眺望地点及び日常的な視点場（人々が集まりやすい大きな交差点、人々の集まる施設、歴史的・文化的資源、港区の景観の特徴である坂道）を踏まえ、方向・距離を勘案し10地点（図5.8-1（p.130）、表5.8-2（p.131）参照）を選定します。</p> <p>②調査時期・期間等            調査地点近傍の建築物等の状況が把握できる適切な時期とします。</p> <p>③調査（測定）方法            現地踏査、写真撮影により把握する方法とします。</p>	<p>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</p> <p>（計画地周辺の景観形成の方針、港区の都市景観形成に関する景観形成基準）</p>

表 5.8-1(2) 調査・予測方法等（都市景観）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の存在により、計画地周辺における都市景観に影響を及ぼすおそれがあることから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・地域の景観の特性の変化            ・代表的な眺望地点からの眺望景観の変化            ・計画建築物と周辺の景観への配慮</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            ・地域の景観の特性の変化            既存資料調査の調査範囲とします。            ・代表的な眺望地点からの眺望景観の変化            現地調査を行った地点と同様の 10 地点（図 5.8-1（p.130）、表 5.8-2（p.131）参照）とします。            ・計画建築物と周辺の景観への配慮            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            上位計画における計画地周辺の景観形成の方針や景観協議における要望を整理するとともに、フォトモンタージュを作成し、現況写真と比較する方法とします。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事の完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<p>調査地点は、図 5.8-1（p.130）、表 5.8-2（p.131）参照</p>



凡例

- 計画地
- 代表的な眺望点 (①～⑩)



Scale 1:5,000



注) 眺望地点及び日常的な視点場のほか、計画地が視認される可能性を考慮し選定した地点を含みます。

図 5.8-1  
景観調査地点図 (現地調査)

表 5. 8-2 景観調査候補地点一覧

No.	名 称	住宅等	坂 道	主な交差点	人々の 集まる施設 (公園等)
①	計画地北側住宅付近	○			
②	計画地東側住宅付近	○			
③	計画地南側住宅付近 (洞坂)		○		
④	港区桂坂学童クラブ付近 (桂坂)		○		
⑤	高輪二丁目交差点			○	
⑥	高輪警察署前交差点			○	
⑦	高輪幼稚園付近				○
⑧	高輪ゲートウェイ駅歩行者デッキ				○
⑨	泉岳寺駅出入口付近				○
⑩	高輪公園				○

## 5.9 地域貢献等

表 5.9-1(1) 調査・予測方法等（公開空地等）

環境要素	環境調査項目	現況調査	環境の目標
9. 地域貢献等	公開空地等	<p>1) 調査事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、新たな提供公園を整備することから、現況調査として以下に示す調査事項を把握し、予測の基礎資料とします。</p> <p>(1) 既存資料調査            ・計画地周辺の公園、緑地等の状況</p> <p>2) 調査書案作成に向けた調査計画            (1) 既存資料調査            ① 調査範囲等            供用後における計画建築物の供用が計画地及び計画地周辺の利用者に影響を及ぼすと想定される地域とします。</p> <p>② 使用する主な資料            ・港区の公園、緑地等に係る資料</p>	<p>計画地及びその周辺の利用者に提供する公園を整備すること</p>

表 5.9-1(2) 調査・予測方法等（公開空地等）

予 測	予測結果に 基づく対策	環境改善案	備 考
<p>1) 予測事項の考え方            供用後には計画建築物の供用により、新たな提供公園を整備することから、予測事項は以下のとおりとします。  <b>【供用後】</b>            ・提供公園の整備状況</p> <p>2) 予測地域・予測地点の考え方  <b>【供用後】</b>            計画地内とします。</p> <p>3) 予測方法・予測条件の考え方            (1) 予測方法  <b>【供用後】</b>            事業計画に基づき提供公園の整備の考えを整理します。</p> <p>(2) 予測時点  <b>【供用後】</b>            計画建築物の建設工事が完了した時点とします。</p> <p>4) 環境目標との比較の考え方            現況調査結果及び予測結果について、地域特性や環境改善策を勘案して、環境の目標と比較することで評価します。</p>	—	—	—

(空白のページ)

## 6. その他

### 6.1 実施者

#### 【環境影響調査を実施する者】

氏名： 野村不動産株式会社

代表者： 代表取締役社長 松尾 大作

住所： 東京都港区芝浦一丁目1番1号 BLUE FRONT SHIBAURA TOWER S

氏名： 株式会社竹中工務店

代表者： 代表取締役社長 丁野 成人

住所： 東京都江東区新砂一丁目1番1号

#### 【調査計画書作成業務の受託者】

氏名： 日本工営株式会社

代表者： 代表取締役社長 福岡 知久

住所： 東京都千代田区麴町五丁目4番地

### 6.2 主な参考資料目録

- ・ 「港区まちづくりマスタープラン うるおいある国際生活都市—歴史と未来が融合する魅力と活力あふれる清々しいまち—」(平成29年3月 港区)
- ・ 「白金高輪駅東部地区まちづくり構想」(令和3年7月 港区)
- ・ 「都市づくりのグランドデザイン 都市づくりのグランドデザイン—東京の未来を創ろう—」(平成29年9月 東京都)
- ・ 「港区雨水流出抑制施設設備指導要綱」(平成5年11月 港土計第333号)
- ・ 「港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」(平成11年12月 条例第33号)
- ・ 「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」(平成12年3月 港環清第329号)
- ・ 「港区事業用大規模建築物の再利用対象物保管場所の設置に関する要綱」(平成12年3月 港環清第328号)
- ・ 「東京都建設リサイクル推進計画」(令和4年4月 東京都)
- ・ 「各月1日現在の各総合支所管内別の町丁目別人口・世帯数(平成14年～令和8年)」(港区ホームページ)
- ・ 「令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査 一般交通量調査結果」(東京都建設局ホームページ)
- ・ 「東京都統計年鑑(令和3～5年度)」(東京都ホームページ)
- ・ 「都バス路線図(みんくるガイド)」(東京都交通局ホームページ)
- ・ 「ちいばす ご利用案内」(港区ホームページ)
- ・ 「東急バス路線図」(東急バス株)
- ・ 「東急バスナビ 線路別バス位置情報」(東急バス株ホームページ)
- ・ 「港区公共施設案内図 ぐるっとみなど」(令和7年2月 港区)
- ・ 「子育て・教育」(港区ホームページ)

- ・ 「東京都公立学校一覧」(東京都教育委員会ホームページ)
- ・ 「私立学校」(東京都生活文化局ホームページ)
- ・ 「福祉施設」(港区ホームページ)
- ・ 「未来の東京」戦略(令和3年3月 東京都政策企画局)
- ・ 「未来の東京」戦略 version up 2024(令和6年1月 東京都政策企画局)
- ・ 「東京都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 ―サステイナブル・リカバリー 東京の新しい都市づくり―」(令和3年3月 東京都都市)
- ・ 「東京都環境基本計画」(令和4年9月 東京都環境局)
- ・ 「2021-2030 東京都住宅マスタープラン―成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて―」(令和4年3月 東京都住宅政策本部)
- ・ 「緑の東京計画―「水と緑がネットワークされた風格都市・東京」を目指して―(平成12年12月 東京都都市整備局・環境局)
- ・ 「みどりの新戦略ガイドライン みどり豊かな風格都市・東京を目指して」(平成18年1月 東京都都市整備局)
- ・ 「東京が新たに進めるみどりの取組」(令和元年5月 東京都都市整備局)
- ・ 「東京都生物多様性地域戦略改定ゼロドラフト」(令和3年8月 東京都環境局)
- ・ 「緑施策の新展開～生物多様性の保全に向けた基本戦略～」(平成24年5月 東京都)
- ・ 「東京都景観計画―美しく風格のある東京の再生―」(平成19年4月〔平成30年8月改定〕東京都都市整備局)
- ・ 「東京地域公害防止計画(第9次)(平成24年3月)」
- ・ 「東京都自動車排出窒素酸化物及び自動車排出粒子状物質総量削減計画」(令和6年4月 東京都環境局)
- ・ 「東京都資源循環・廃棄物処理計画」(令和3年9月 東京都環境局)
- ・ 「東京都「持続可能な資源利用」に向けた取組方針」(2015(平成27)年3月)
- ・ 「東京都気候変動適応方針」(令和元年12月 東京都環境局)
- ・ 「東京都気候変動適応計画」(令和3年3月策定(令和6年3月改定) 東京都環境局)
- ・ 「東京都気候変動適応計画アクションプラン2025」(令和7年3月策定)
- ・ 「港区基本構想」(平成14年12月 港区)
- ・ 「港区基本計画(令和3(2021)年度▶令和8(2026)年度)港区実施計画(令和6(2024)年度▶令和8(2026)年度)」(令和6年1月 港区)
- ・ 「港区基本計画・高輪地区版計画書(令和3(2021)年度▶令和8(2026)年度)令和5(2023)年度改定版」(令和6年3月 港区)
- ・ 「港区環境基本計画 令和3(2021)年度～令和8(2026)年度 令和5年度改定版」(令和3年2月(令和6(2024)年2月改定) 港区)
- ・ 「港区緑と水に関する基本方針」(平成18年3月 港区)
- ・ 「港区緑と水の総合計画」(令和3年2月 港区)
- ・ 「港区景観計画(平成27年度(2015年度)改定)」(平成27年12月 港区)
- ・ 「港区一般廃棄物処理基本計画(第3次)令和3(2021)年度～令和14(2032)年度」(令和3年2月 港区)
- ・ 「港区低炭素まちづくり計画」(令和3年6月 港区)

- ・ 「局別測定内容」(港区ホームページ)
- ・ 「一般環境大気測定局および測定項目 R7.4.1 現在」(東京都環境局ホームページ)
- ・ 「自動車排出ガス測定局および測定項目 R6.9.1 現在」(東京都環境局ホームページ)
- ・ 「しぶやの環境 令和5年度 事業概要」(令和7年1月 渋谷区)
- ・ 「環境調査結果」(港区ホームページ)
- ・ 「大気汚染測定結果ダウンロード」(東京都ホームページ)
- ・ 「港区行政資料集 令和7年度(2025年度)版」(令和7年10月 港区)
- ・ 「令和5年度 自動車交通騒音・振動調査結果」(東京都環境局ホームページ)
- ・ 「治水地形分類図(東京西南部)」(平成28年2月 国土地理院)
- ・ 「地理院地図(電子国土web)」(国土地理院ホームページ 令和6年5月閲覧)
- ・ 「港区土砂災害ハザードマップ(令和元年度指定)」(港区)
- ・ 「表層地質図 東京南西部」(平成9年3月 東京都)
- ・ 「港区みどりの実態調査(第10次)報告書」(令和4年3月 港区)
- ・ 「事業概要 令和6年版」(東京都水道局)
- ・ 「港区浸水ハザードマップ」(令和6年4月 港区)
- ・ 「第6回・第7回自然環境保全調査 植生調査(東京南西部)」(環境省生物多様性センター)
- ・ 「港区用途地域地区等図」(令和6年4月 港区)
- ・ 「港区文化財総合目録一覧」(港区立港郷土歴史館ホームページ)
- ・ 「東京都文化財情報データベース」(東京都教育庁ホームページ)
- ・ 「国指定文化財等データベース」(文化庁ホームページ)
- ・ 「東京都遺跡地図情報インターネット提供サービス」(東京都教育委員会ホームページ)

### 6.3 問い合わせ先

氏 名 株式会社竹中工務店  
 担 当 設計部  
 住 所 〒136-0075  
 東京都江東区新砂一丁目1番1号  
 電 話 番 号 080-9931-5242

(午前9時～午後5時／土・日曜、祝日、年末年始を除く)

(空白のページ)