

(仮称) 赤坂二丁目計画

事後調査報告書
(供用後)

令和 8 年 8 月

積水ハウス株式会社
日本生命保険相互会社
合同会社スターチス

目 次

1. 事業者の氏名及び住所	1
2. 対象事業の名称、目的及び内容	2
2.1 対象事業の名称	2
2.2 対象事業の目的	2
2.3 対象事業の内容	3
2.3.1 事業の位置	3
2.3.2 事業計画の概要	6
3. 対象事業の工事等	21
3.1 工事の計画	21
3.1.1 工事工程	21
3.1.2 工事管理計画	21
3.1.3 施工方法の概要	22
3.1.4 工事用車両及び建設機械	23
3.2 事後調査の進捗状況	25
4. 事後調査の結果	29
4.1 交通	29
4.1.1 自動車交通量	29
4.1.2 歩行者交通量	43
4.1.3 駐車場	55
4.1.4 自転車・自動二輪車駐車場	57
4.1.5 交通安全	59
4.2 リサイクル	63
4.3 地球温暖化の防止・エネルギー利用	67
4.4 ヒートアイランド現象の緩和	71
4.5 大気質	73
4.6 水利用	83
4.7 排水	85
4.8 雨水	87
4.9 地形・地質	89
4.10 音	91
4.11 振動	95
4.12 電波受信状態	99
4.13 風	117

4.14	日照	125
4.15	光	127
4.16	植物・動物（緑）	129
4.17	都市景観	133
4.18	地域貢献等（公開空地等）	147
5.	その他	153
5.1	事後調査を実施した者の名称及び住所	153
5.2	問い合わせ先	153

資料編

1. 事業者の名称及び住所

氏 名：積水ハウス株式会社^{※1}

代表者：代表取締役 仲井 嘉浩

住 所：大阪府大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号

氏 名：日本生命保険相互会社^{※1}

代表者：代表取締役社長 朝日 智司

住 所：大阪府大阪市中央区今橋三丁目 5 番 12 号

氏 名：合同会社スターチス^{※2}

代表者：代表社員 スターチス一般社団法人 職務執行者 長坂 英樹

住 所：東京都港区北青山一丁目 2 番 3 号

^{※1} 令和 6 年 5 月 31 日付で、積水ハウス株式会社及び日本生命保険相互会社は、三井住友信託銀行株式会社へ不動産を信託しています。

^{※2} 令和 7 年 12 月 24 日付で、合同会社スターチスが、本事業の事業者追加されています。

2. 対象事業の名称、目的及び内容

2.1 対象事業の名称

名 称：(仮称) 赤坂二丁目計画（建物名称：赤坂グリーンクロス）
種 類：建築物の新築

2.2 対象事業の目的

本計画は、東京都港区赤坂二丁目 4 番に事務所等を新築する計画です。

計画地を含む赤坂二丁目地区は、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」（平成 31 年 3 月 東京都）において、「中核的な拠点地区」の地区内であり、国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支える都市活動の場として、質の高い都市活動空間の形成を目指し、地域の個性を発揮し、魅力や活力を向上させる機能を充実させていくことが求められています。

さらに、「港区まちづくりマスタープラン」（平成 29 年 3 月 港区）では、赤坂地区として、「都市の魅力やにぎわいを備えた商業、文化、交流等の多様な集客機能及び業務機能の集客」がまちづくりの目標として示されています。

本計画では、これらの整備方針を受けて、歴史・文化をいかした景観形成を行うとともに、観光・文化資源を活用したにぎわいの創出をすすめました。

本計画のまちづくりのコンセプトは、以下のとおりです。

◇緑の魅力をいかしたにぎわいの場を創出する街づくり

- ・オープンスペース（公開空地等）を確保し、人が集うことのできる魅力的な環境整備を目指します。

◇交通の結節点の利便性を向上する街づくり

- ・接続する溜池山王駅を含め、回遊性が高く、活発な交流の生まれる地域を目指します。

◇将来へと繋ぐ街づくり

- ・防災性能を高め、環境に配慮したサステイナブルな街を目指します。

2.3 対象事業の内容

2.3.1 事業の位置

計画地の所在地は、図 2.3.1-1 及び図 2.3.1-2 に示すとおり、東京都港区赤坂二丁目に位置しています。

計画地の北側には特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）が、南東側約 100m には首都高速都心環状線と特例都道 412 号霞ヶ関渋谷線（六本木通り）が通過しています。

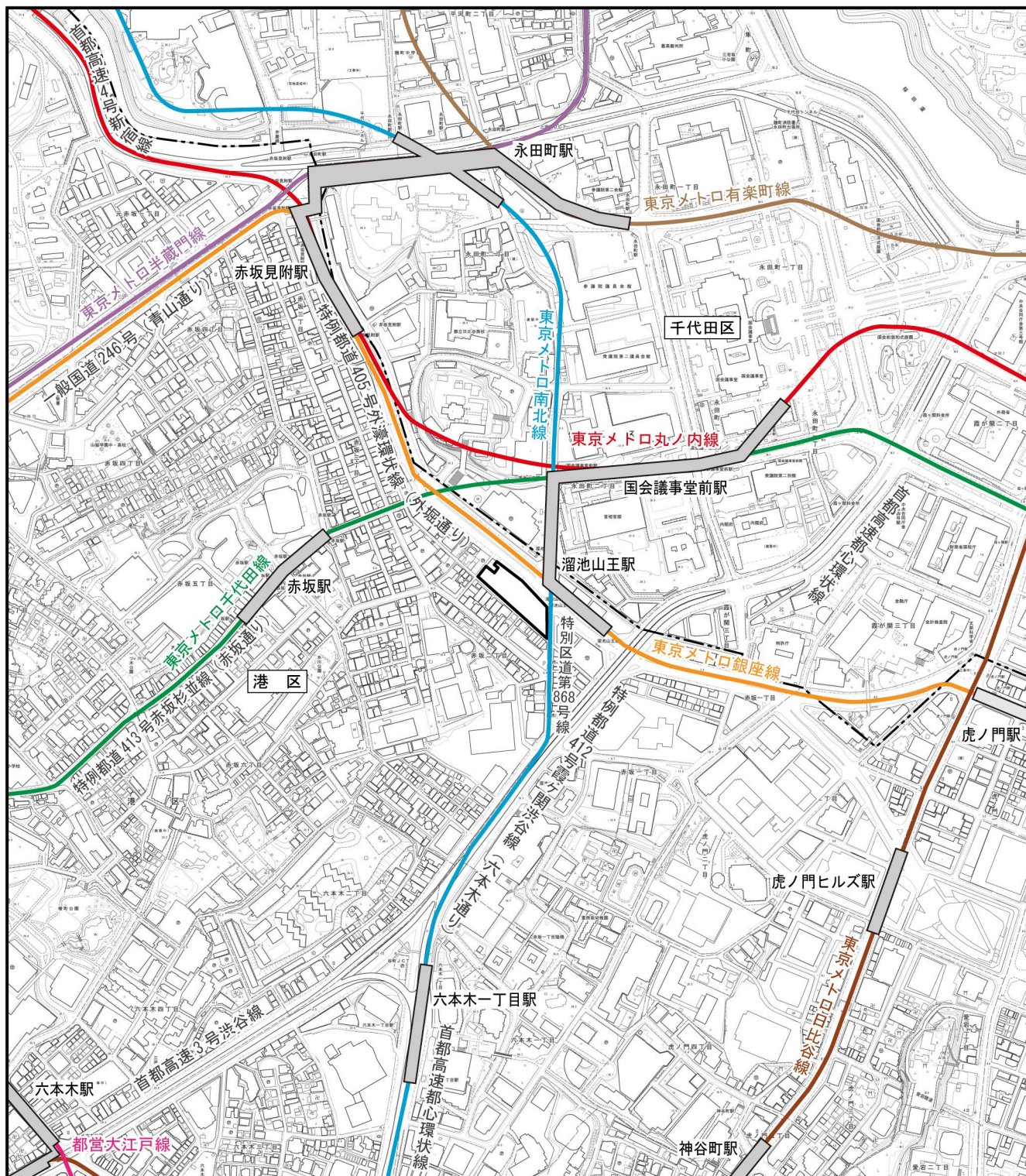
鉄道の最寄り駅としては、計画地に接続するように溜池山王駅（東京メトロ銀座線、南北線）があります。

計画地周辺には、官公庁施設（首相官邸、大使館等）、事務所建築物、宿泊・遊興施設（ホテル等）等が立地する等、多様な商業・業務機能が存在する地域となっています。

計画地の所在地等は、表 2.3.1-1 に示すとおりです。

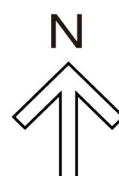
表 2.3.1-1 計画地の所在地等

所 在 地	東京都港区赤坂二丁目 4 番 6 号
敷 地 面 積	5,985.98m ²
用 途 地 域	商業地域
容 積 率	1,048.20% (基準容積率:700%、公開空地:300%、公共施設等による割増:48.20%)
建 ぺ い 率	49.42%



凡 例

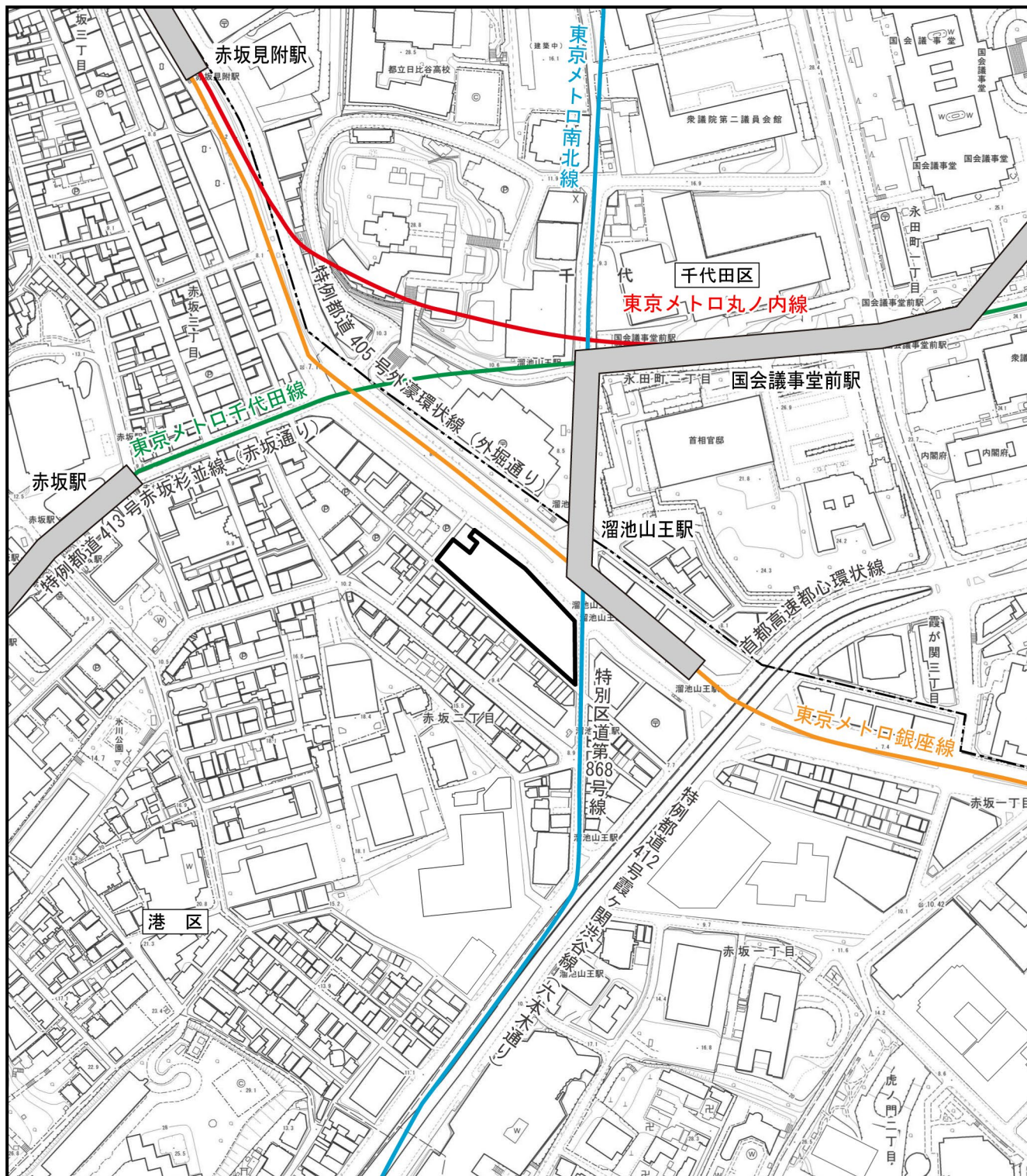
- 計画地
- 区界
- 路線（地下鉄）
- 地下駅



S = 1 / 10,000

0 100 200 300m

図 2.3.1-1 計画位置図（広域）



凡 例

- 計画地
- 区界
- 路線（地下鉄）
- 地下駅



S=1/5,000

0 50 100 150m

図 2.3.1-2 計画位置図（詳細）

2.3.2 事業計画の概要

(1) 上位計画

計画地は、「東京の都市づくりビジョン（改定）」（平成 21 年 7 月 東京都）の「六本木・赤坂・虎ノ門」に位置しており、目指すべき将来像として、「超高層オフィスや住宅などの一体的複合開発と、特色ある個性的な街区が織りなす市街地に、業務、商業、文化、娯楽、居住などの多様な機能が効果的に組み合わさり、活力と魅力ある都心部の一角を形成」することが示されています。

また、「都市づくりのグランドデザイン」（平成 29 年 9 月 東京都）においても、赤坂・六本木・虎ノ門エリアとして、「国際色豊かな業務、商業・エンターテインメント、文化、宿泊、居住、教育などの多様な機能」、「回遊性が高く、活発な交流の生まれる地域」、「周辺の住宅地と調和した高度利用」が示されています。

これらを踏まえ、本計画では、緑あふれる魅力のある拠点を形成し、防災、バリアフリーを通じて、災害に強く魅力的な街づくりを計画しました。

(2) 土地利用計画・建築計画

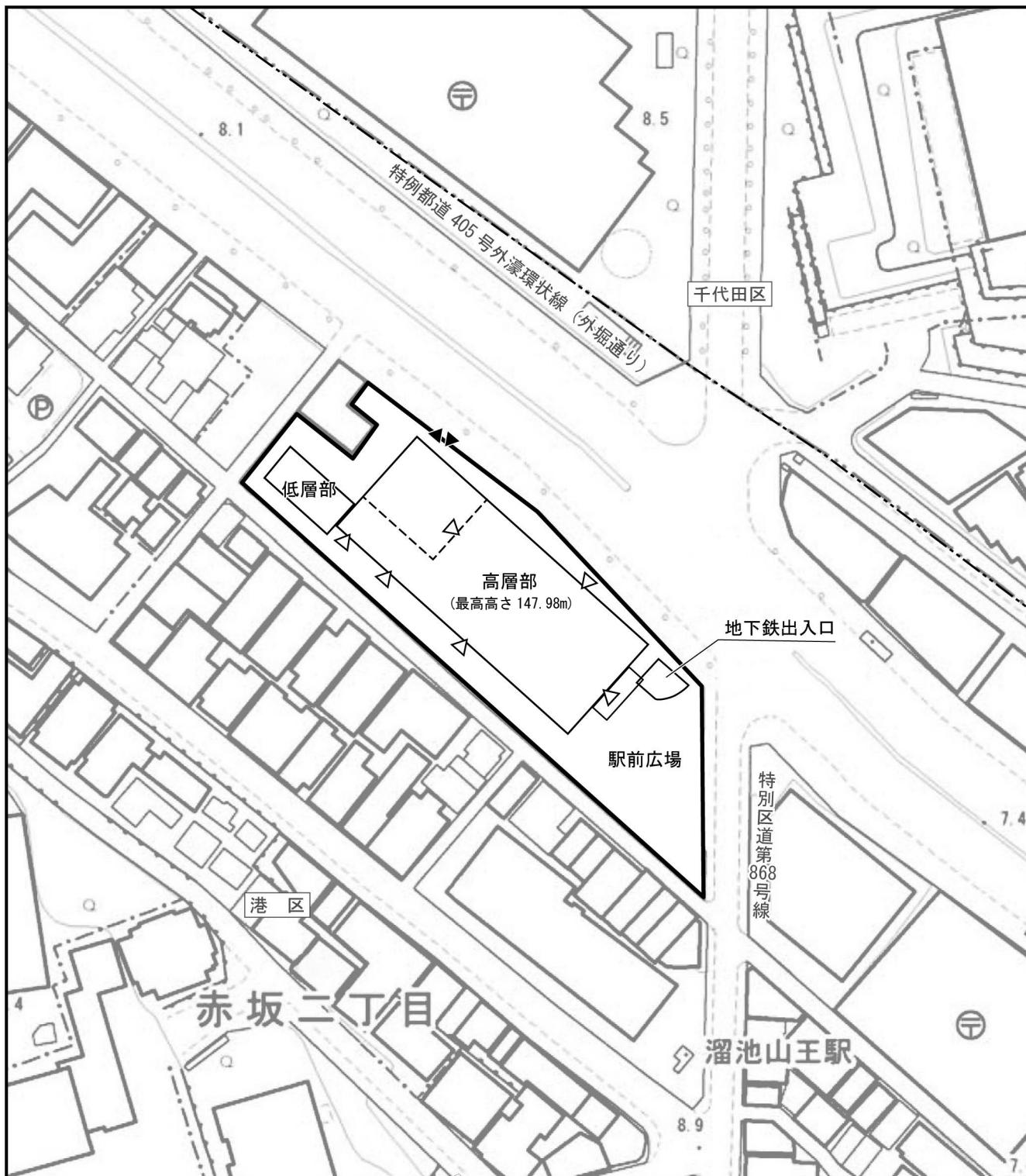
計画建築物は、地上 28 階、地下 3 階からなる事務所ビルの事業です。

建築計画の概要は、表 2.3.2-1 に示すとおりです。敷地面積は 5,985.98m²、主要用途は事務所、育成用途（店舗、インキュベート施設（シェアオフィス）、貸会議室、診療所）、駐車場等であり、延床面積 73,453.14m²、高さ 147.98m の建築物を建設しました。

計画建築物の配置計画図、立面図及び断面図は、図 2.3.2-1～図 2.3.2-3 に示すとおりです。

表 2.3.2-1 建築計画の概要

項 目	内 容
主 要 用 途	事務所、育成用途（店舗、インキュベート施設（シェアオフィス）、貸会議室、診療所）、駐車場等
敷 地 面 積	5,985.98m ²
延 床 面 積	73,453.14m ²
最 高 高 さ	147.98m
駐 車 場 台 数	148 台



凡 例

- 計画地
- 区界
- 歩行者出入口
- 車両出入口

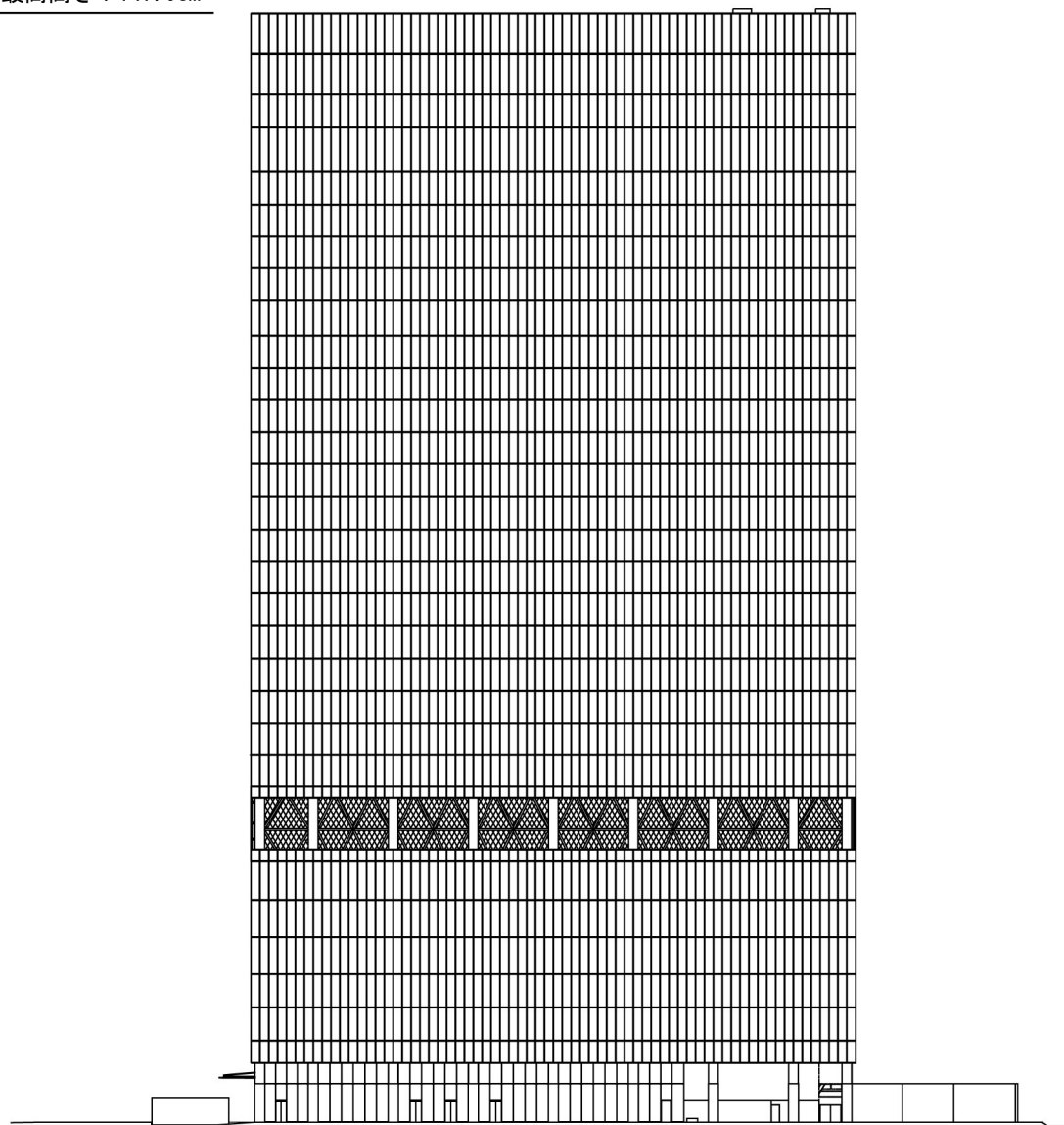


S = 1 / 1,500



図 2.3.2-1 配置計画図

最高高さ：147.98m

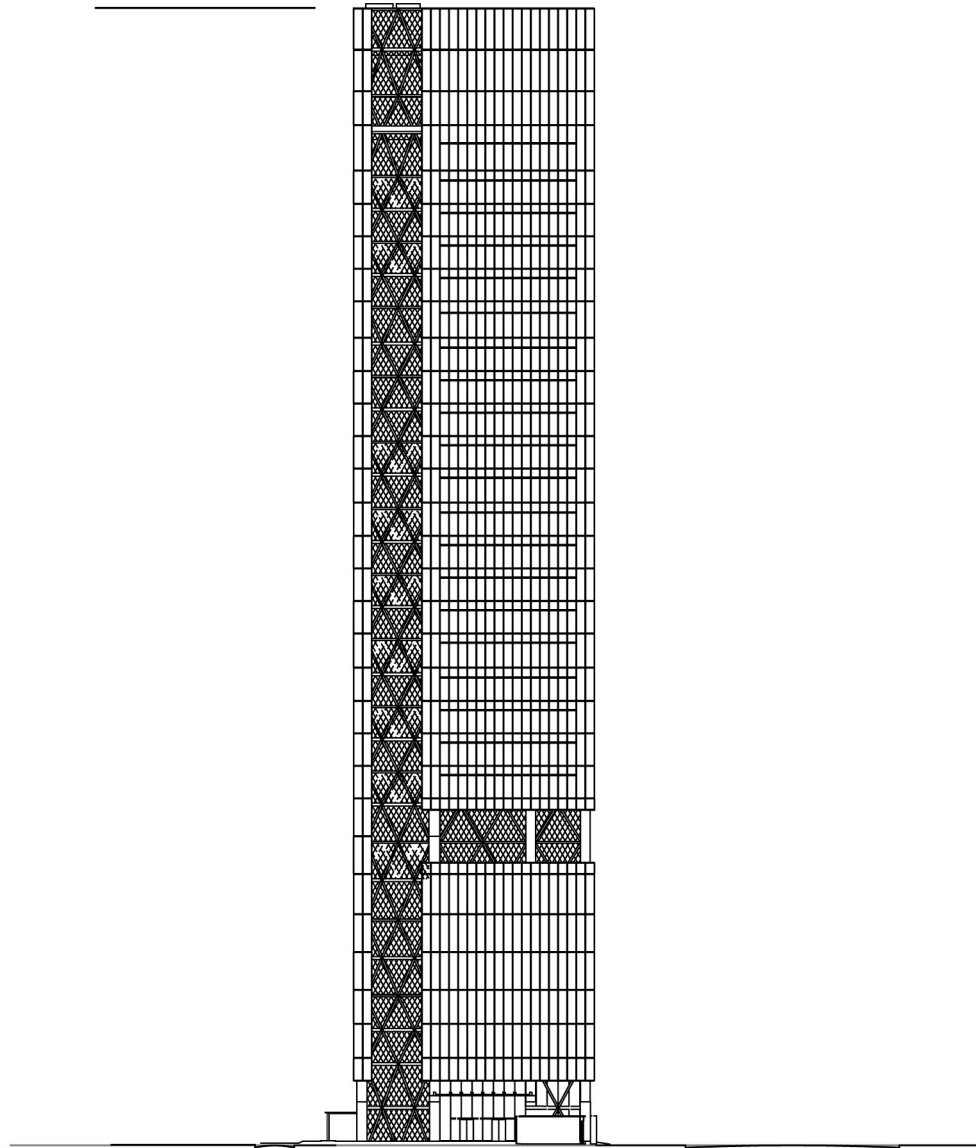


Scale 1:1,000

0 10 20 40m

図 2.3.2-2(1) 立面図（北立面図）

最高高さ：147.98m

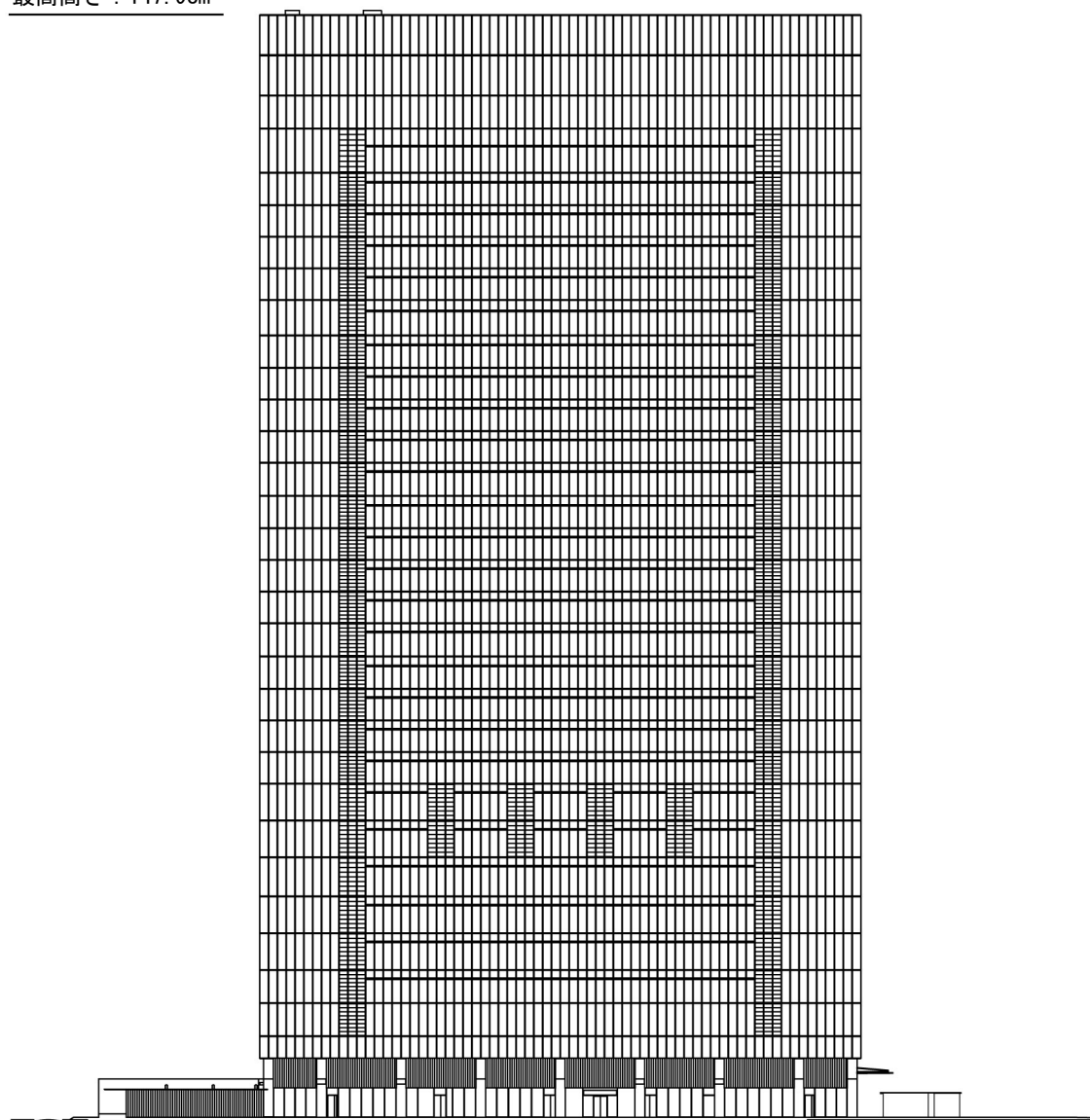


Scale 1:1,000

0 10 20 40m

図 2.3.2-2(2) 立面図（東立面図）

最高高さ：147.98m

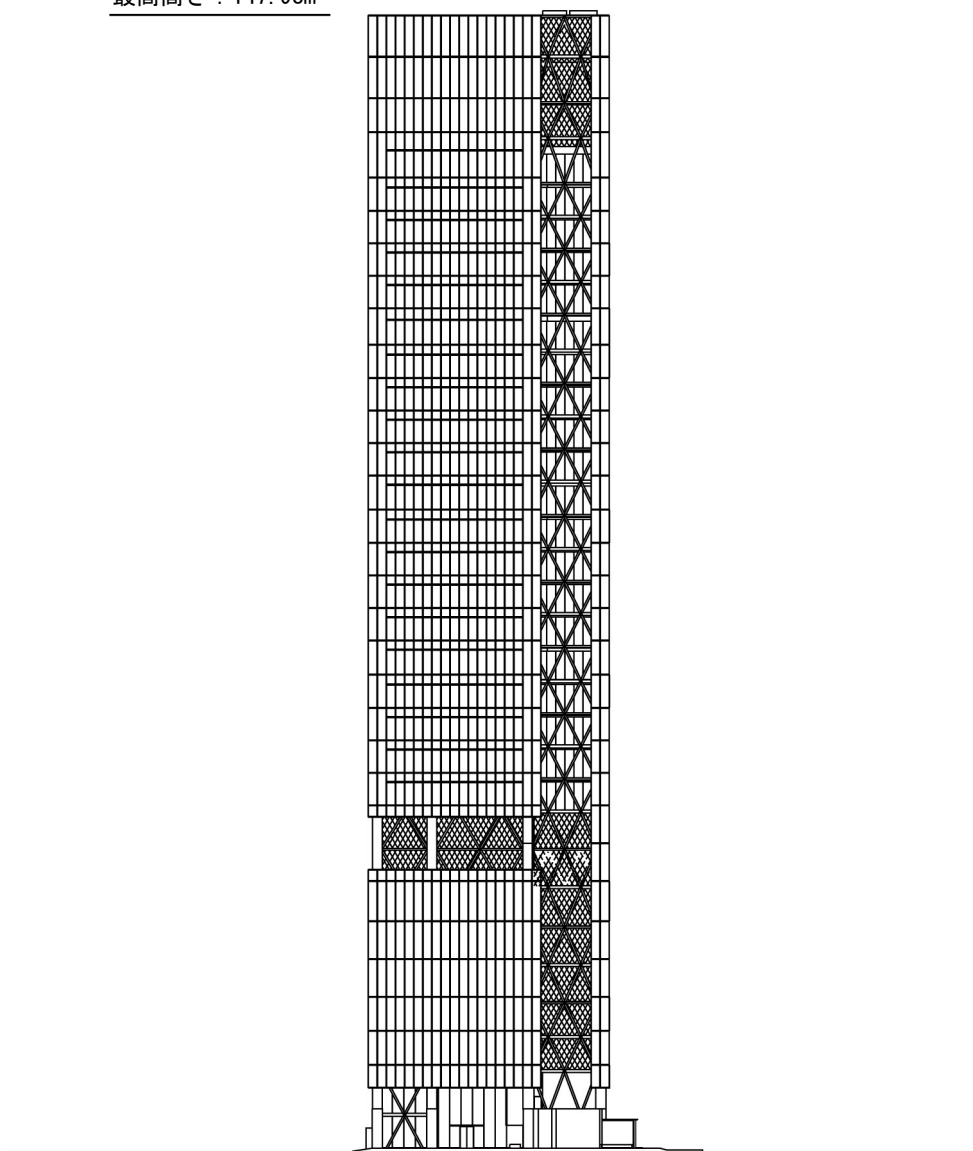


Scale 1:1,000

0 10 20 40m

図 2.3.2-2(3) 立面図（南立面図）

最高高さ：147.98m



Scale 1:1,000

0 10 20 40m

図 2.3.2-2(4) 立面図（西立面図）

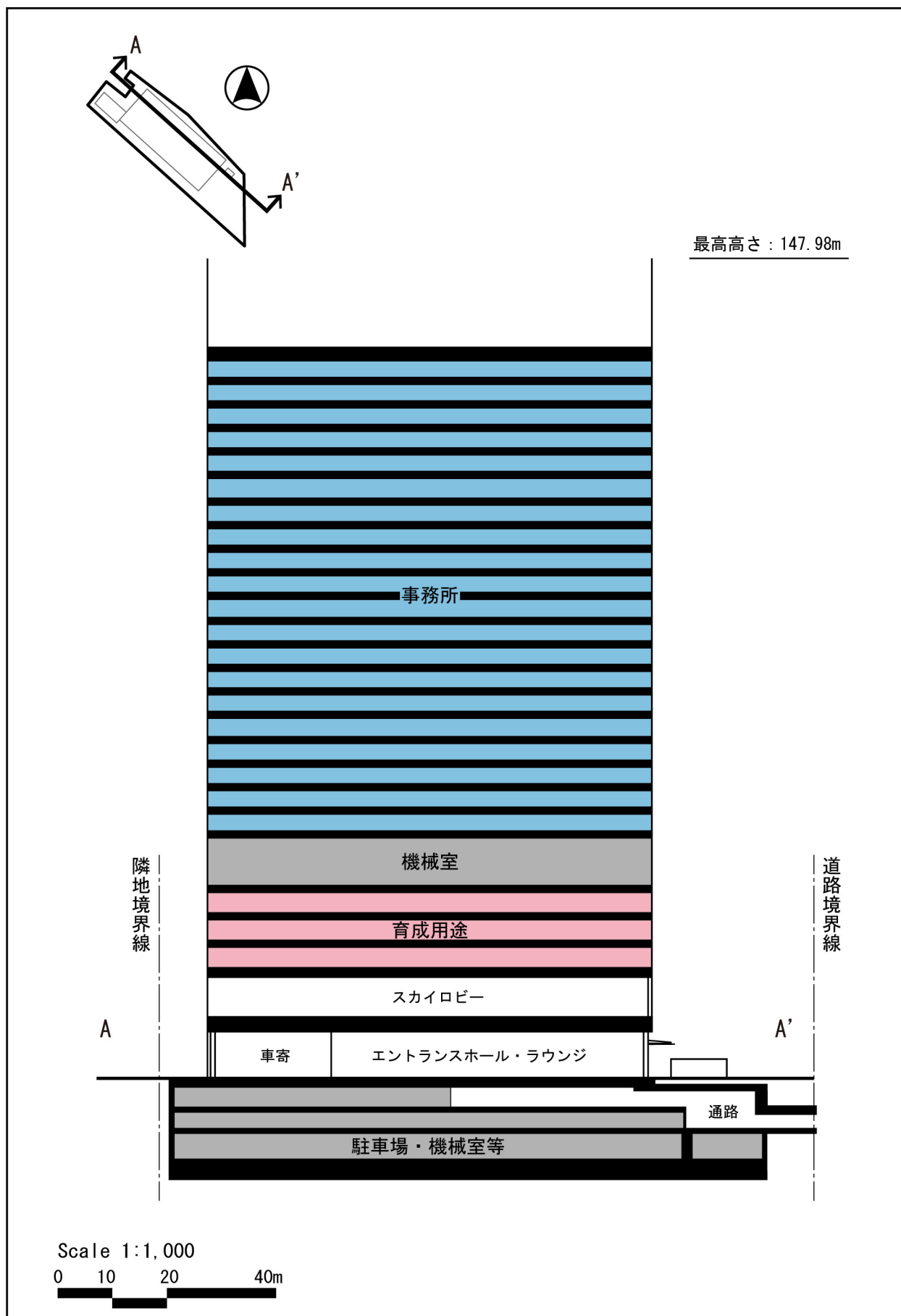


図 2.3.2-3 断面図 (A 断面)

(3) 建築物の外観及び景観計画

溜池の原風景である「溜池の水面」を表現するために透明感のあるガラスカーテンウォールを採用し、ガラスを支持するフレームは、軽快かつ、小さいスケールの集合体の構成とすることで、土地の記憶をいかしながら、先進的で周辺市街地に配慮した外観としました。

なお、詳細については、「景観法」（平成 16 年 6 月 法律第 110 号）、「東京都景観条例」（平成 18 年 10 月 東京都条例第 136 号）及び「港区景観条例」（平成 21 年 3 月 港区条例第 9 号）に基づき、関係機関と協議を行いながら、景観計画を進めました。

竣工写真は、写真 2.3.2-1 に示すとおりです。



写真 2.3.2-1 竣工写真（計画地を北東側より望む）

(4) 動線計画及び駐車場計画

計画地への歩行者動線及び自動車動線は、図 2.3.2-4 及び図 2.3.2-5 に示すとおりです。

計画地は、隣接した溜池山王駅（東京メトロ銀座線、南北線）からの徒歩による直接のアクセスが見込まれる他、特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）と、特別区道第 868 号線に面した出入口から出入を行います。

自動車の出入は、特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）に面した 1 箇所の駐車場出入口から行います。

自動車の入庫動線は、特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）を通るルート、特例都道 412 号霞ヶ関渋谷線（六本木通り）から特別区道第 868 号線を経て、特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）を通るルートを利用し、左折で入る動線としました。

自動車の出庫動線は、左折アウトで特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）を通るルート、特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）から特例都道 413 号赤坂杉並線（赤坂通り）を通るルートを利用する動線としました。

なお、詳細については、関係機関等と協議を行いながら、動線計画を進めました。

駐車場及び駐輪場の設置台数は、表 2.3.2-2 に示すとおりです。

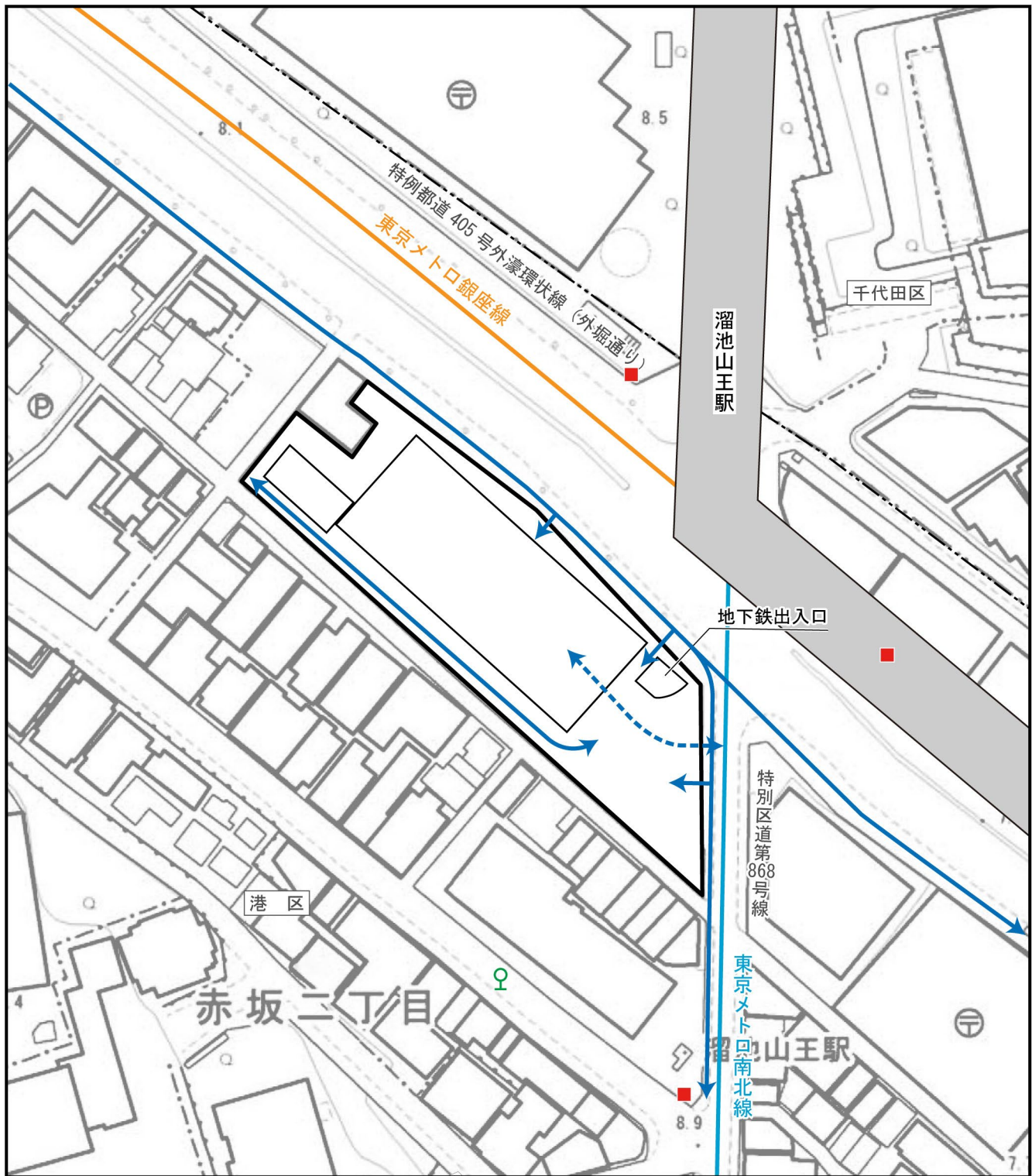
駐車場については、「東京都駐車場条例」（昭和 33 年 10 月 東京都条例第 77 号）を満たす台数として、148 台を確保しました。

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」（平成 11 年 9 月 港区条例第 23 号）に基づいて、110 台を確保しました。

自動二輪車駐車場は、当計画と同等規模の類似実績に基づいた台数として、10 台を確保しました。

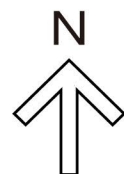
表 2.3.2-2 駐車場・駐輪場設置台数

区 分	台 数	方 式
駐車場	148 台 (荷捌き 10 台)	自走式及び機械式
自転車駐輪場	110 台	ラック式（地階設置）
自動二輪車駐車場	10 台	自走式



凡 例

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
|  | 計画地 |  | 歩行者想定動線 (地上) |
|  | 区界 |  | 歩行者想定動線 (地下) |
|  | 地下駅 |  | 地下鉄出入口 |
| |  | | バス停留所 |

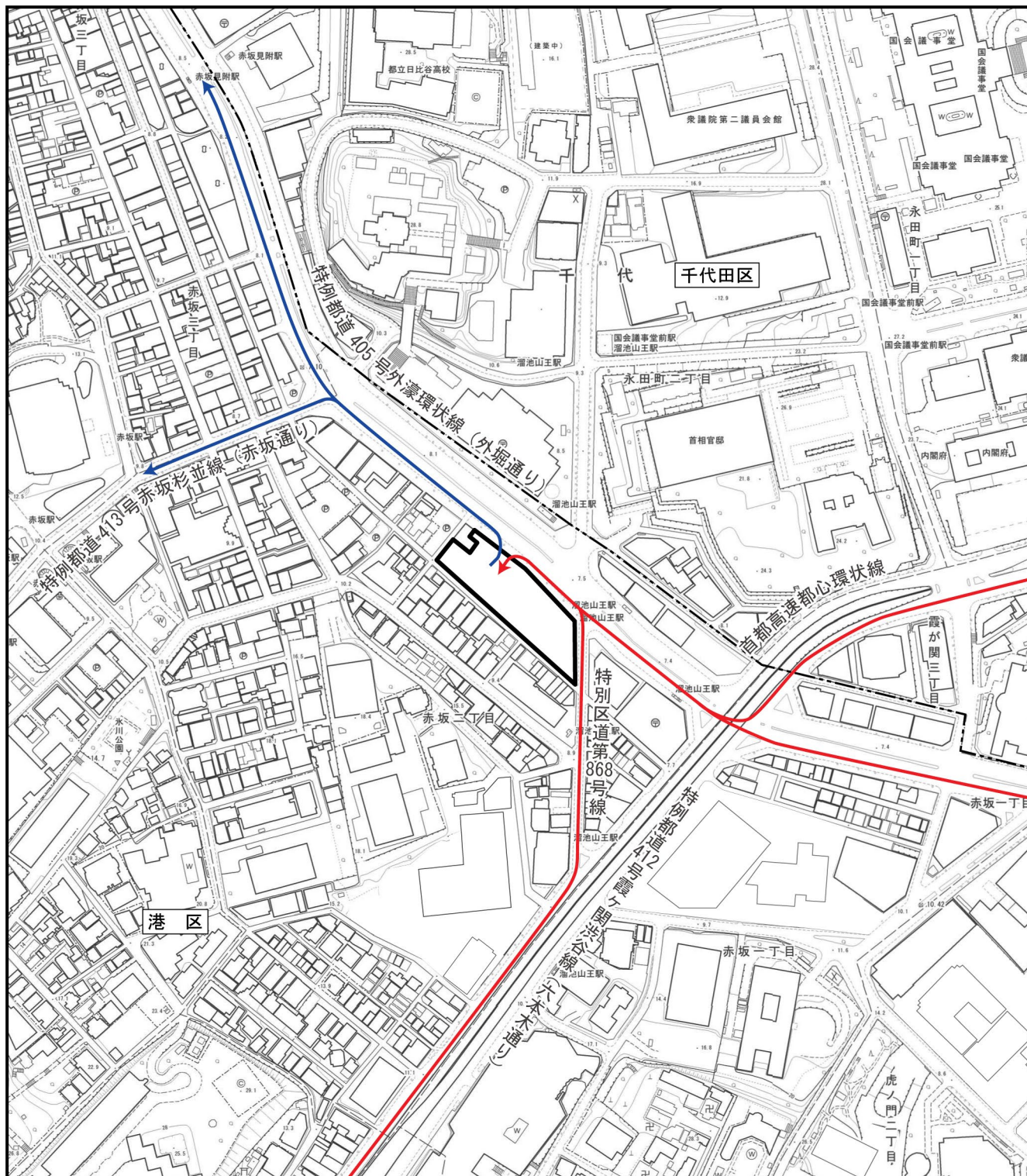


S = 1 / 1,500

0 15 30 45m



図 2.3.2-4 歩行者動線計画図



凡 例



計画地



区界



地下駅

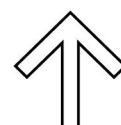


主な想定走行ルート (入庫)



主な想定走行ルート (出庫)

N



S=1/5,000

0 50 100 150m



図 2.3.2-5 自動車動線計画図

(5) 緑化計画

本事業における緑化計画は、表 2.3.2-3 及び図 2.3.2-6 に示すとおりです。

「港区緑と水に関する基本方針」（平成 18 年 3 月 港区）を踏まえて、広場の緑化を中心に計画地内の積極的な緑化を図りました。緑化計画書制度に基づき、地表面を主体とした緑化を行いました。

表 2.3.2-3 緑化計画と基準との比較

項 目		本事業における緑化計画	緑化基準（港区）
接道部緑化延長		280.79m	204.53m
緑地面積	地 上	1,792.68m ²	2,315.21m ² (内地上部 1,157.61m ² 以上)
	屋 上	570.64m ²	
	合 計	2,363.32m ²	2,315.21m ²

(6) 給水計画

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ています。

(7) 排水計画

計画地からの排水は、汚水、雨水ともに公共下水道へ放流しています。

なお、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」（平成 5 年 11 月 5 港土計第 333 号）に基づき、雨水貯留槽等の流出抑制施設を設置しました。

(8) 熱源・エネルギー計画

熱源・エネルギー計画として、計画地が地域冷暖房指定区域のため、都市部におけるエネルギーの有効活用のため、地域冷暖房を受入れています。受入れ熱媒は、冷水と蒸気としています。

建物低層部の商業施設、育成用途（店舗、インキュベート施設（シェアオフィス）、貸会議室、診療所）部分においては、効率よく外気処理を行える空調機のセントラル熱源として、地域冷暖房を活用します。

なお、建物高層部の事務所部分においては、機械室スペースを最小限に抑え、個別制御性の良い電気式空気熱源マルチパッケージ方式（冷暖フリー型・天井隠蔽ダクト方式）としています。



凡 例

- 計画地
- 区界
- 中高木
- 植栽
- 植栽（屋上緑化）



S=1/1,500

0 15 30 45m

図 2.3.2-6 緑化図

(9) 防災計画

十分な耐震性、耐火性を確保し、災害に強い安心・安全な建物を建設しました。

大地震時等の大きな災害時にビルとしての機能を一定期間維持できるよう非常用発電機設備を設置しました。また、計画建築物には防災備蓄倉庫を設けました。

浸水被害を最小限にするため、建物地上部では防潮板、地下道接続部には浸水対策用の防水扉などを設けました。

(10) 廃棄物処理計画

廃棄物の保管場所及び保管設備の設置、再利用対象物の保管場所の設置については、「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 11 港環清第329号)に準拠しました。

(11) 地域貢献計画

本事業では、溜池山王駅(東京メトロ銀座線、南北線)の駅前広場整備として、表2.3.2-4に示す取組を図りました。

表 2.3.2-4 駅前広場整備の取組

項 目	取組内容
駅前広場の整備促進	・溜池交差点付近に広場状空地を設け、駅前広場への見通しを確保した、視認性の高い計画としました。 ・駅前広場の周りに店舗を配置し、にぎわいと人だまり空間を創出しました。
駅利用者の動線の改善等の促進	・溜池交差点付近にメトロ専用出入口を設け、バリアフリーの改善、視認性の向上を図りました。 ・地下2階の地下鉄駅から地上1階までを、吹き抜けで繋がる視認性の高い構成とし、駅利用者に対して分かりやすい動線計画としました。
交通結節機能の向上の促進	・公開空地に、地域のニーズに応じた自転車シェアリングのサイクルポートを設置しました。

3. 対象事業の工事等

3.1 工事の計画

3.1.1 工事工程

本事業は、令和 4 年（2022 年）4 月に新築工事に着手し、令和 6 年（2024 年）5 月に竣工、同年 6 月まで手直し工事が行われました。

工事期間は約 27 ヶ月であり、工事工程は表 3.1.1-1 に示すとおりです。

表 3.1.1-1 全体工事工程

年月	2022(令和4)年度												2023(令和5)年度												2024(令和6)年度		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
年数	1年目												2年目												3年目		
工事着手後の月数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
準備工事 ※																											
杭工事																											
既存建築物地下躯体解体工事																											
地下躯体工事																											
地上躯体工事																											
仕上工事／内装工事																											
外構工事等																											

※ 準備工事は、新築工事の前に先行して行ったアセスメント対象工事外の地上解体工事時に実施済みです。

3.1.2 工事管理計画

工事用車両の出入口、走行ルートの設定については、施工計画及び周辺交通状況を考慮し、調整を図りながら設定しました。

工事用車両は可能な限り最新排出ガス規制適合車を使用し、周辺環境に及ぼす影響の低減に努めました。

また、計画地及び周辺道路の歩行者の通行の安全等を図るため、出入口周辺には誘導員を適切に配置し、走行ルート沿道の交通安全や大気汚染、騒音・振動、交通渋滞の防止に努めるとともに、施工計画を検討し、極力台数を抑え、安全、環境等に配慮しました。

なお、工事用車両の走行にあたっては、道路管理者、交通管理者等の関係機関と十分協議しました。

建設機械は原則として低騒音・排出ガス対策型建設機械を使用し、施工計画を検討しながら極力台数を抑え、周辺環境に及ぼす影響の低減に努めました。

工事の施行中に発生する建設廃棄物及び建設発生土は、「東京都建設リサイクル推進計画」（平成 28 年 4 月 東京都）等を踏まえ、積極的に建設資源の循環利用に取り組みました。

3.1.3 施工方法の概要

① 準備工事※

準備工事では、工事区域の外周に高さ 3m の仮設鋼板を設置しました。また、計画地の北面に 2 ヶ所、東面に 1 ヶ所の工事用ゲートを設置し、工事用車両の出入口としました。

② 杭工事

掘削深さは約 18m とし、逆打工法を採用しました。杭打設は、既存底盤を抜くまでの約 20m を CD 工法とし、その後はアースドリル掘削機を用いて、杭の打設を行いました。

③ 既存建築物地下躯体解体工事

残地されている既存建物の底盤等をバックホウ、ジャイアントブレーカー、油圧式破碎機を用いて、解体を行いました。

④ 地下躯体工事

地下躯体工事は、クローラクレーンを建物の外部に設置して鉄骨工事・鉄筋工事・コンクリート工事等を実施しました。

⑤ 地上躯体工事

地上躯体工事は、タワークレーン及びクローラクレーンを建物の外部に設置して鉄骨工事・鉄筋工事・コンクリート工事等を実施しました。また、落下物対策として、躯体の周りにネットを張るとともに、歩道等には必要に応じて防護構台を設置しました。

⑥ 仕上工事・内装工事

仕上工事・内装工事は、躯体工事が完了した階から順次、内装建具等の内装、設備工事を実施しました。仕上材料の荷上げには、建物内の仮設の高速エレベーター等を使用しました。

⑦ 外構工事等

外構工事等は、躯体工事完了後にバックホウやクレーン車等を用いて計画建築物周辺の植栽、舗装等を行いました。

※ 準備工事は、新築工事の前に先行して行ったアセスメント対象工事外の地上解体工事時に実施済みです。

3.1.4 工事用車両及び建設機械

① 工事用車両

工事用車両の走行ルートは、図 3.1.4-1 に示すとおりです。

工事用車両の搬入・搬出ともに、特例都道 405 号外濠環状線（外堀通り）沿いを主に利用し、左折イン、左折アウトを徹底しました。

② 建設機械

工事で使用した主な建設機械は、表 3.1.4-1 に示すとおりです。

工事では、バックホウ、アースドリル掘削機、油圧式破碎機、クレーン車、タワークレーン及びコンクリートポンプ車等の大型建設機械、大型車両が稼働しました。

表 3.1.4-1 使用した主な建設機械

工事内容	主な建設機械
杭工事	アースドリル掘削機 CD 掘削機 バックホウ クローラクレーン 発電機
既存建築物地下躯体解体工事	ジャイアントブレーカー 油圧式破碎機
地下躯体工事	アースドリル掘削機 CD 掘削機 バックホウ クローラクレーン コンクリートポンプ車 発電機
地上躯体工事	クラムシェル クローラクレーン タワークレーン 仮設 EV コンクリートポンプ車 発電機
仕上工事・内装工事	クレーン車 タワークレーン 仮設 EV
外構工事等	バックホウ ブルドーザ クレーン車 発電機

3.2 事後調査の進捗状況

本事業に係わる事後調査の進捗状況は、表 3.2.1-1 に示すとおりです。

今回の調査及び報告は、供用後の報告として、供用開始後の自動車交通量、歩行者交通量、駐車場、自転車・自動二輪車駐車場、交通安全、リサイクル、地球温暖化の防止・エネルギー利用、ヒートアイランド現象の緩和、大気質、水利用、排水、雨水、地形・地質、音、振動、電波受信状態、風、日照、光、緑、都市景観、公開空地等についてです。

(白紙のページ)

