

# 三田五丁目西地区市街地再開発事業

## 環境影響調査計画書

令和5年2月

三田五丁目西地区市街地再開発準備組合



# 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	3
2.1 対象事業の名称	3
2.2 対象事業の目的	3
2.3 対象事業の内容	4
2.3.1 事業の位置	4
2.3.2 事業計画の概要	7
2.3.3 工事の概要	12
2.3.4 対象事業のスケジュール	12
3. 地域の概況	15
3.1 一般項目	15
3.1.1 人口	15
3.1.2 交通	17
3.1.3 土地利用	23
3.1.4 関係法令の指定・規制等	29
3.1.5 環境保全に関する計画等	30
3.2 環境項目	40
3.2.1 大気汚染	40
3.2.2 臭気	44
3.2.3 静穏	45
3.2.4 土壌汚染	48
3.2.5 地形・地質	49
3.2.6 水循環	54
3.2.7 緑	59
3.2.8 日影	62
3.2.9 電波障害	62
3.2.10 風環境	62
3.2.11 景観	65
3.2.12 史跡・文化財	69
4. 環境調査項目の選定	73
4.1 選定した項目	73
4.2 選定しなかった項目及びその理由	74

5. 調査・予測方法等	75
5.1 交通	76
5.2 資源・エネルギー・地球環境	88
5.3 大気	94
5.4 水・土	98
5.5 静穏	108
5.6 建造物影響	114
5.7 植物・動物	126
5.8 景観	128
5.9 地域貢献等	132
6. その他	139
6.1 実施者	139
6.2 主な参考資料目録	139
6.3 問い合わせ先	141

## 1. 事業者の氏名及び住所

氏 名： 三田五丁目西地区市街地再開発準備組合

代表者： 理事長 中村 栄一

住 所： 東京都港区三田五丁目 14 番 18 号

(空白のページ)

## 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：三田五丁目西地区市街地再開発事業  
種 類：建築物の新築及びそれに伴う開発行為

### 2.2 対象事業の目的

本計画は、東京都港区三田五丁目 14 番・16 番、白金一丁目 3 番地・12 番地、高輪一丁目 1 番地に住宅等を新築する計画です。

計画地は、「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、「中核広域拠点域（環状 7 号線内側）」内の「国際ビジネス交流ゾーン」に位置しており、「グローバルな交流によって新たな価値を生み続けている」「充実した鉄道ネットワークに支えられ、魅力的な居住生活が実現している」とされています。

「港区まちづくりマスタープラン」（平成 29 年 3 月 港区）では、高輪地区として、「住宅と商業・業務などが共存する市街地」形成を誘導するエリア及び「防災機能の向上を重点的に進める地域」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、都市基盤整備及び都市機能更新をすすめるものです。

本計画での取り組み内容は、以下のとおりです。

#### ◇都市基盤整備

- ・地域の安全性・利便性向上に資する交差点改良と交差結節点の強化
- ・白金高輪駅と地域をつなぐ歩行者ネットワークの整備
- ・三田五丁目“初”となる街区公園規模の「(仮称) だるま広場」の創出

#### ◇都市機能更新

- ・職住近接の複合市街地形成に資する施設機能の導入
- ・魚らん商店会と連携した賑わいの創出

## 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、東京都港区三田五丁目、白金一丁目、高輪一丁目に位置しています。

計画地の西側には特例都道 415 号高輪麻布線が、南側約 100m には国道 1 号（桜田通り）が、北側約 100m には首都高速 2 号目黒線が走っています。

鉄道の最寄り駅としては、計画地の南西約 200m に白金高輪駅（東京メトロ南北線、都営三田線）があります。

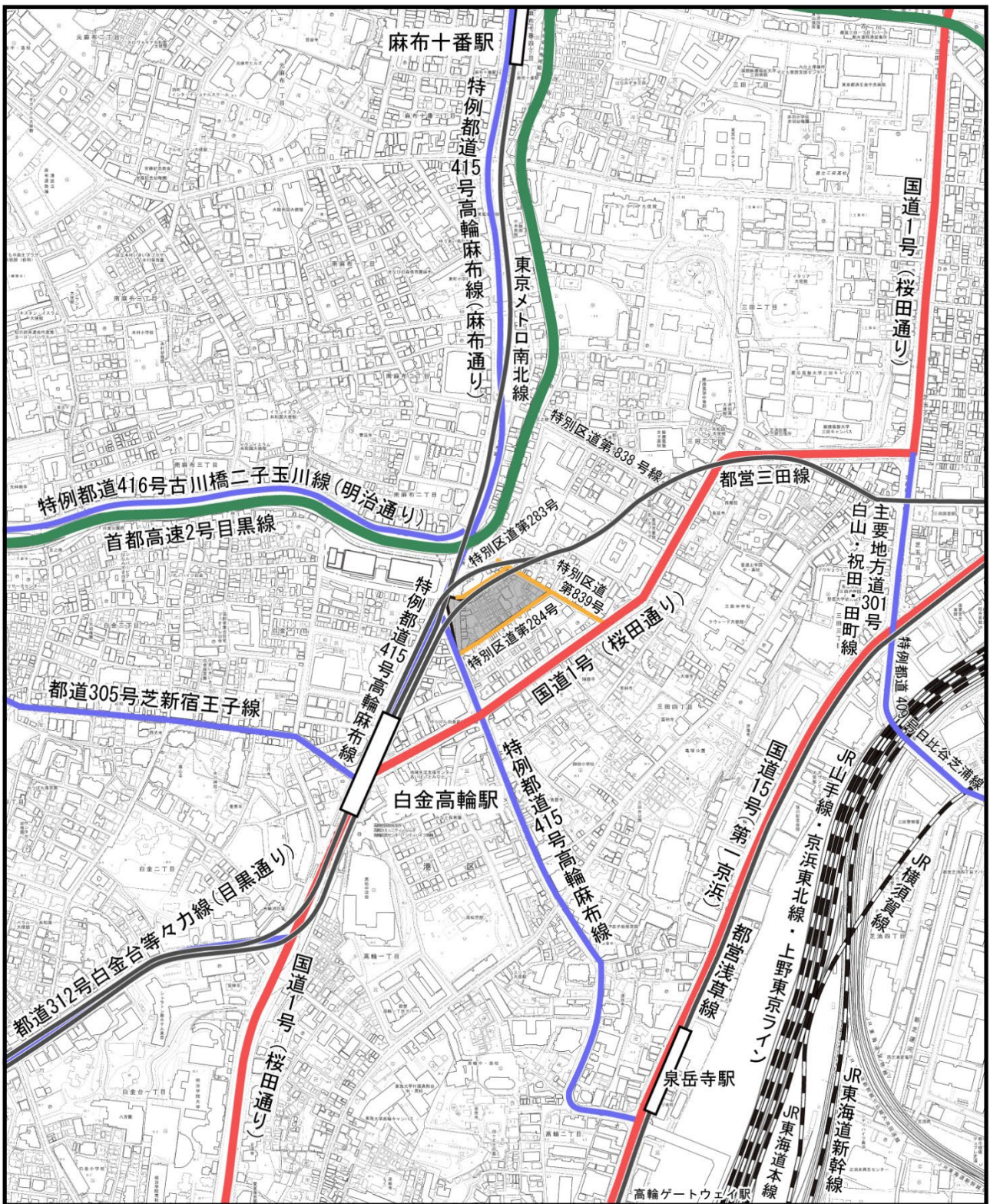
計画地周辺には、幹線道路沿いを中心に比較的大規模な集合住宅が多く立地しており、計画地内や南側では独立住宅も多くみられます。一部では、業務・事業所や工場等も立地する地域となっています。

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	東京都港区三田五丁目 14 番、16 番、白金一丁目 3 番地・12 番地、高輪一丁目 1 番地
敷地面積	約 7,800m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域、準工業地域





凡例

- |   |     |   |        |
|---|-----|---|--------|
|  | 計画地 |  | 首都高速道路 |
|  | 国道  |  | JR線    |
|  | 都道  |  | 地下鉄    |
|  | 区道  |   |        |

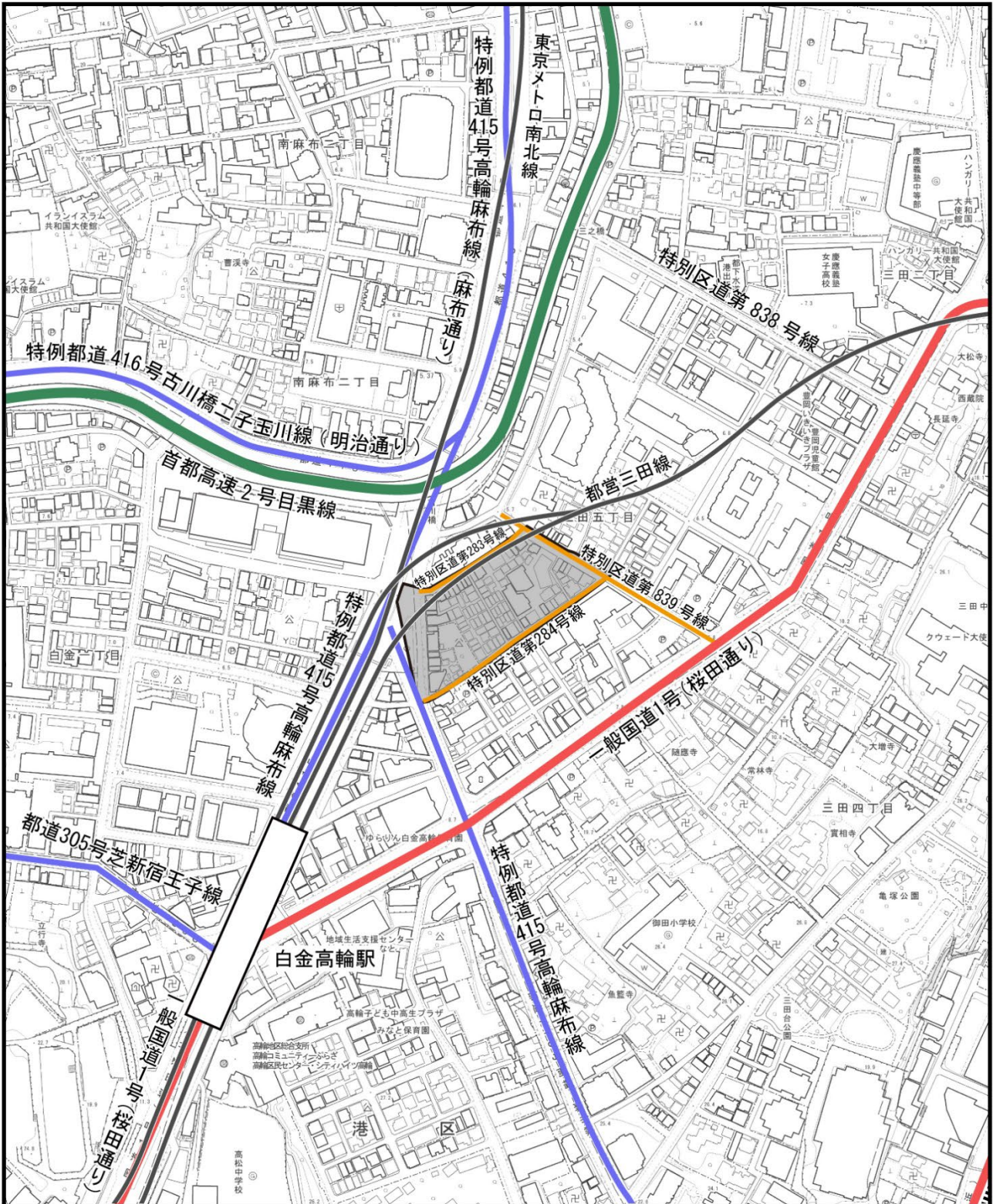


Scale 1:10,000










出典：「港区管内道路図」（令和3年4月 港区）  
「23区内都道検索・閲覧システム」（東京都建設局）

図 2.3.1-1 計画地位置図（広域）



凡例

- |   |     |   |        |
|---|-----|---|--------|
|  | 計画地 |  | 首都高速道路 |
|  | 国道  |  | JR線    |
|  | 都道  |  | 地下鉄    |
|  | 区道  |   |        |



Scale 1:5,000



図 2.3.1-2 計画地位置図 (詳細)

出典：「港区管内道路図」(令和3年4月 港区)  
「23区内都道検索・閲覧システム」(東京都建設局)

## 2.3.2 事業計画の概要

### (1) 上位計画

計画地は、「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、「中核広域拠点域（環状7号線内側）」内の「国際ビジネス交流ゾーン」に位置しています。「港区まちづくりマスタープラン」（平成29年3月 港区）において、「高輪地区」に位置しており、「住宅と商業・業務などが共存する市街地」形成を誘導するエリア及び「防災機能の向上を重点的に進める地域」であることが示されています。

また、計画地は、「白金高輪駅東部地区まちづくり構想」（令和3年7月）において重点的にまちづくりに取り組む「駅周辺エリア」に位置しており、「利便性・安全性の高い駅前複合拠点」として、「多様な用途による駅前拠点の形成」「地域の交通結節点としての交通機能の強化」「地域に親しまれる緑やオープンスペースの整備」が重点方針となっています。

これらを踏まえ、本計画では、都市基盤整備として「地域の安全性・利便性向上に資する交差点改良と交差結節点の強化」「白金高輪駅と地域をつなぐ歩行者ネットワークの整備」「三田五丁目“初”となる街区公園規模の「(仮称) だるま広場」の創出」、都市機能更新として「職住近接の複合市街地形成に資する施設機能の導入」「魚らん商店会と連携した賑わいの創出」を計画しています。

### (2) 土地利用計画・建築計画

計画地の南西に計画建築物を配置し、東側に児童遊園、北側にまとまった規模の公開空地を配置する計画です。

建築計画の概要は、表2.3.2-1に示すとおりです。敷地面積は約7,800m<sup>2</sup>、用途は住宅、事務所、店舗、工場、駐車場であり、延床面積約75,000m<sup>2</sup>、高さ約160mの規模を計画しています。

表 2.3.2-1 建築計画の概要

項目	内容
用途	住宅、事務所、店舗、工場、駐車場
敷地面積	約7,800m <sup>2</sup>
延床面積	約75,000m <sup>2</sup>
最高高さ	約160m
駐車場台数	約200台

### (3) 建物の外観及び景観計画

建築物の集約・高層化を図りつつ、周辺建物から突出しない建物高さにする等、周辺環境と調和した配置計画としています。

なお、詳細については、景観法、東京都景観条例及び港区景観条例に基づき、関係部署と協議を行いながら、景観計画を進めていきます。

#### (4) 動線計画

計画地への歩行者・自動車動線は、図 2.3.2-1 に示すとおりです。

計画地は、北側の特別区道第 283 号線、東側の特別区道第 839 号線、南側の特別区道第 284 号線に面した出入口から出入を行う他、南側の一般国道 1 号及び西側の特例都道 415 号高輪麻布線から広場を介して、出入口から出入を行います。

自動車の出入は、計画地南の特別区道第 284 号線に面した 1 箇所出入口から行います。

自動車の入庫動線は、特例都道 415 号から特別区道第 284 号線を利用することを想定し、出庫動線は、特別区道第 284 号線から特別区道第 839 号線を利用することを想定しています。なお、特別区道第 284 号線は拡幅を予定しています。

#### (5) 緑化計画

「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 15 年 6 月）及び「港区みどりを守る条例」に基づき、地区内に積極的な緑化を行い、緑化面積を確保するとともに、三田五丁目地域に不足しているまとまった緑やオープンスペースを創出する計画としています。

緑化する場所は、港区緑化計画書制度に基づき、地上部の接道部に重点を置きつつ、敷地境界付近に地上部緑化を施す計画です。

計画地北側及び南西側には広場を設置し、東側に児童遊園を整備します。また、低層棟の一部に、地上部緑化に加え、屋上庭園を整備し、児童公園と広場・屋上庭園が一体となる街区公園規模の広場を創出し、立体的な緑化を施す計画です。

緑化にあたっては、遊び・集う「児童遊園」、遊び集う・自然に親しむ「広場」、くつろぎ・やすらぐ「屋上庭園」の創出のために、緑の質、植生、地域のゆかり等に配慮した樹種、樹高、配置等を検討し、地域の景観計画との調和を図ります。

#### (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る計画です。

#### (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する計画です。

雨水排水は、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」に基づき、雨水貯留槽等の流出抑制施設を設置します。

(8) 熱源・エネルギー計画

熱源・エネルギー計画として電気・ガスによる供給を受ける予定です。

事務所、店舗、工場については、電気空調を導入し、電気の利用にあたっては、LED照明、その他省エネルギー機器の導入や建物断熱性能の向上、高層棟屋上への太陽光発電設備の設置等、積極的な省エネルギー・二酸化炭素排出抑制対策を検討します。具体的な計画は、今後検討して行きます。

なお、電気室は、地上2階以上の階に設置し、浸水時でも電気供給が維持できるような計画とします。

(9) 防災計画

防災計画としては、表2.3.2-2に示すとおり、防災機能の強化を図り、災害に強いまちづくりに貢献する計画です。

表 2.3.2-2 防災に係る整備等

対 象	概 要
計画建築物	強固な基礎構造と耐震性の高い構造体を構築し地震に強い建物とします。
	浸水対策として、排煙機械室、防災備蓄倉庫、非常用発電機室は、地上5階レベルに設置します。
	豪雨対策として、建物入口及び地下駐車場出入口に防潮板を設置予定です。
	帰宅困難者のための一時滞在施設の設置を検討します。
児童遊園	災害時に一時避難スペースとなることが想定される児童遊園には、かまどベンチ等の設置を検討します。
	雨水貯留槽の設置、雨水浸透枴やトレンチ管を検討します。
	浸水対策として、浸水深さや避難場所への誘導表示等の設置を検討します。
周辺道路	木造密集地を解消し、道路の拡幅整備を行います。

(10) 廃棄物処理計画

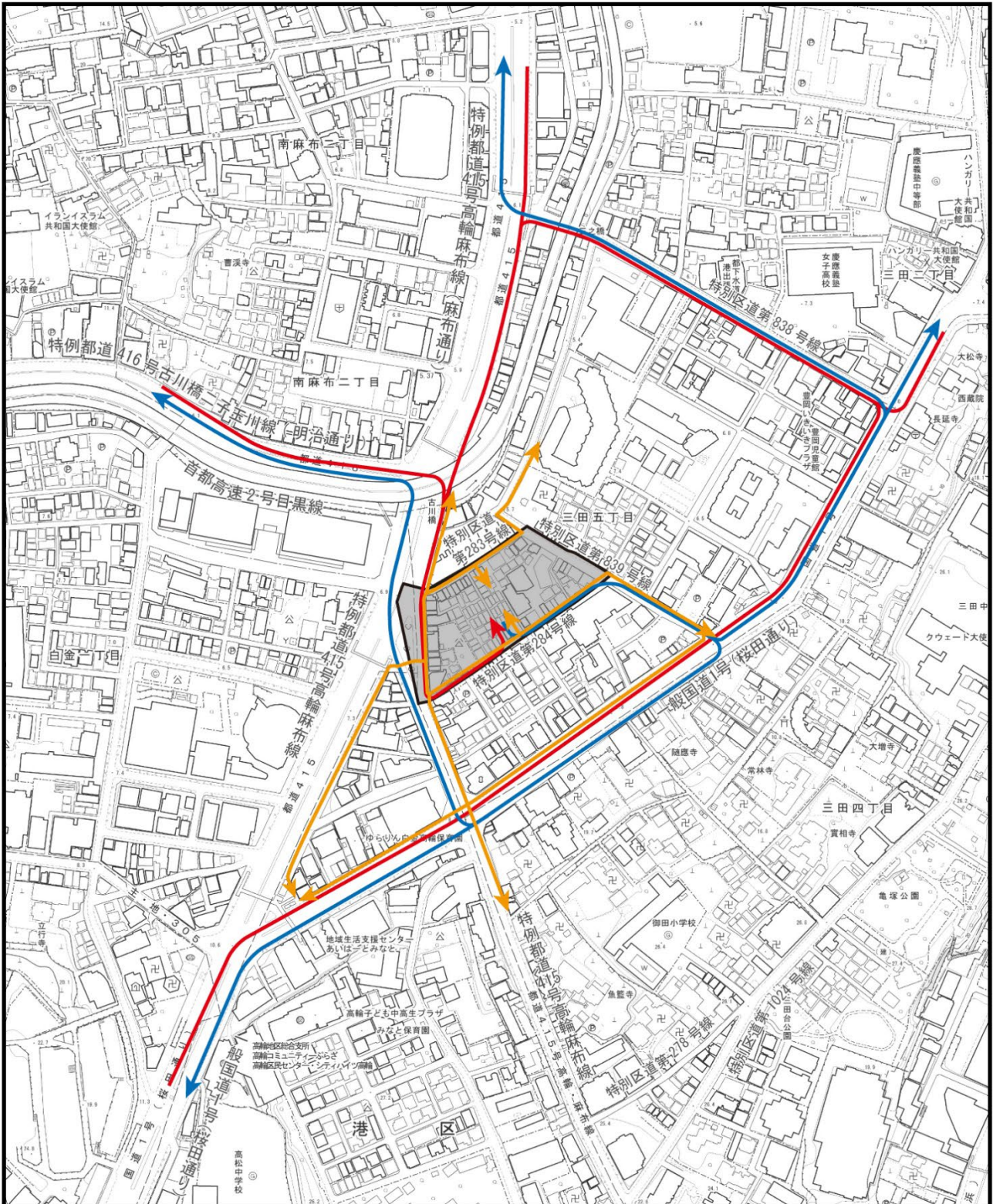
廃棄物の保管場所及び保管設備の設置、再利用対象物の保管場所の設置については、「港区大規模建築物の廃棄物保管場所等の設置に関する要綱」等に準拠した計画とします。

(11) 地域貢献計画

地域貢献計画としては、表 2.3.2-3 に示す都市基盤整備を計画します。

表 2.3.2-3 都市基盤整備

項目	概要
交差点改良と交差結節点の強化	安全性向上に資する計画地西側交差点の改良と交差結節点の強化（交差点のコンパクト化、横断距離の短縮等）を行う計画です。
歩行者ネットワークの整備	計画地内の歩道状空地と計画地周囲の道路拡幅整備によって設置される歩道とが一体となり、駅と地域をつなぐ快適な歩行者ネットワークを形成する計画です。
街区公園規模の広場の創出	三田五丁目地域の中心に、地域の祭りの開催や利用者の世代に応じた多様な利用が可能な空間として、街区公園規模の「(仮称) だるま広場」を創出します。



凡例

- 計画地
- 関係車両の主要動線（入庫）
- 関係車両の主要動線（出庫）
- 歩行者想定動線



Scale 1:5,000



図 2.3.2-1

歩行者及び自動車動線計画図

### 2.3.3 工事の概要

#### (1) 工事工程

本事業は、2025 年度に工事着工し、2029 年度に竣工する予定です。

#### (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、工事施工計画及び周辺交通状況を考慮し、調整を図りながら計画します。

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す。

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、出入口周辺には交通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、環境等に配慮する計画です。

なお、工事用車両の走行にあたっては、今後、道路管理者、交通管理者等の関係機関と十分協議の上、決定します。

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る計画です。

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」(令和 4 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む方針です。

#### (3) 工事用車両及び建設機械

工事用車両の運行を予定しているルートは、図 2.3.3-1 に示すとおりです。

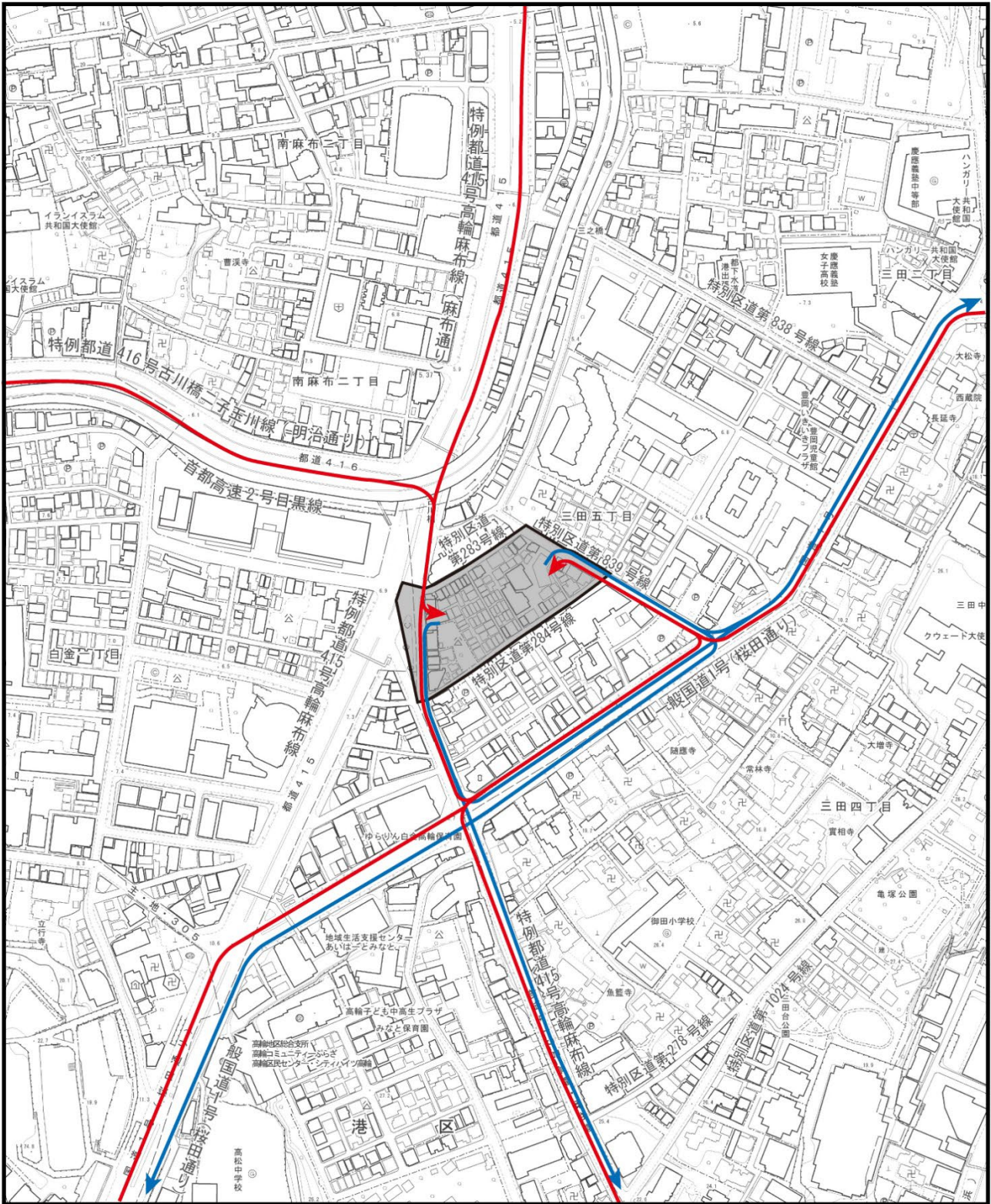
工事用車両の搬入・搬出ともに、特例都道 415 号沿いを主に利用すると想定しています。

また、工事では、油圧ショベル、クレーン車、タワークレーン、生コン車、コンクリートポンプ車、ダンプトラック等の大型建設機械、大型車両が稼働する予定です。

### 2.3.4 対象事業のスケジュール

本事業では、2029 年度に供用を開始する予定です。





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）



Scale 1:5,000



図 2.3.3-1

工事用車両の走行予定ルート

(空白のページ)