

2. 変更の内容及び変更理由

2.1 変更の概要及びその理由

今回の変更は、設計の進捗に伴い住宅棟の建物高さ、業務棟のスキップ・テラスの形状等を変更する。

表 2-1 変更の概要及びその理由

項 目	変更の概要及びその理由
建築計画	設計の進捗に伴い、業務棟のスキップ・テラスの形状、外観デザイン、延床面積、駐車場台数ならびに歩行者デッキの外観デザインを変更する。
駐車場計画	設計の進捗に伴い、駐車場台数、住宅棟駐車場の換気方法ならびに給排気口の位置を変更する。
熱源施設計画	設計の進捗に伴い、ジェネリンク用熱源の都市ガス使用を中止し、CGS の排熱利用へ変更する。
緑化計画	設計の進捗に伴い、地上部緑化及び建築物上緑化の配置、面積ならびに接道部緑化を変更する。

2.2 変更の内容

(1) 事業概要の変更

変更後及び変更前の対象事業の内容の概略は、表 2-2(1)～(2)に示すとおりである。

表 2-2(1) 対象事業の内容の概略 【変更後】

項目	内 容
計画地	東京都港区海岸一丁目 20 番 3、9、11
用途地域	準工業地域
敷地面積	約 15,591 m ²
延床面積	約 <u>201,438</u> m ²
最高高さ	約 <u>208.83</u> m
駐車台数	約 <u>377</u> 台
主要用途	<u>事務所</u> 、展示場、住宅、 <u>物販店舗</u> 、 <u>飲食店舗</u> 、 <u>集会場</u> 、 <u>駐車場</u> 、 <u>自転車駐輪場</u>
工事予定期間	平成 27 年～令和 2 年（工期 約 59 ヶ月）
供用開始予定	令和 2 年

※表中の下線・太字は、変更する項目を示す。

表 2-2(2) 対象事業の内容の概略 【変更前】

項目	内 容
計画地	東京都港区海岸一丁目 20 番 3、9、11
用途地域	準工業地域
敷地面積	約 15,591 m ²
延床面積	約 200,000 m ²
最高高さ	約 210m
駐車台数	約 390 台
主要用途	オフィス、展示場、住宅、店舗
工事予定期間	平成 27 年～令和 2 年（工期 約 59 ヶ月）
供用開始予定	令和 2 年

(2)建築計画の変更

変更後及び変更前の計画建築物の概要は、表 2-3 に、示すとおりである。

設計の進捗に伴い、延べ床面積は業務棟で約 2,000 m²増加、住宅棟で約 600 m²減少して合計約 **201,423** m²[変更前：約 200,000 m²]に変更する。最高高さは業務棟を **208.83**m[変更前：約 210m]、住宅棟を **59.98**m[変更前：約 100m]に変更する。駐車場台数は業務棟を **326**台[変更前：339 台]に削減し、合計 **377**台[変更前：390 台]に変更する。

また、業務棟のスキップ・テラスの形状を変更する。

なお、業務棟の階数表示が **40**階[変更前：39 階]に変更となったのは、屋上設備配置等の見直しによるものであり、一般の利用に供される部分の階数の変更はない。

変更後及び変更前の計画建築物の断面図は図 2-1 に、完成予想図は図 2-2～3 に示すとおりである。

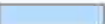
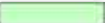
表 2-3(1) 計画建築物の概要【変更後】

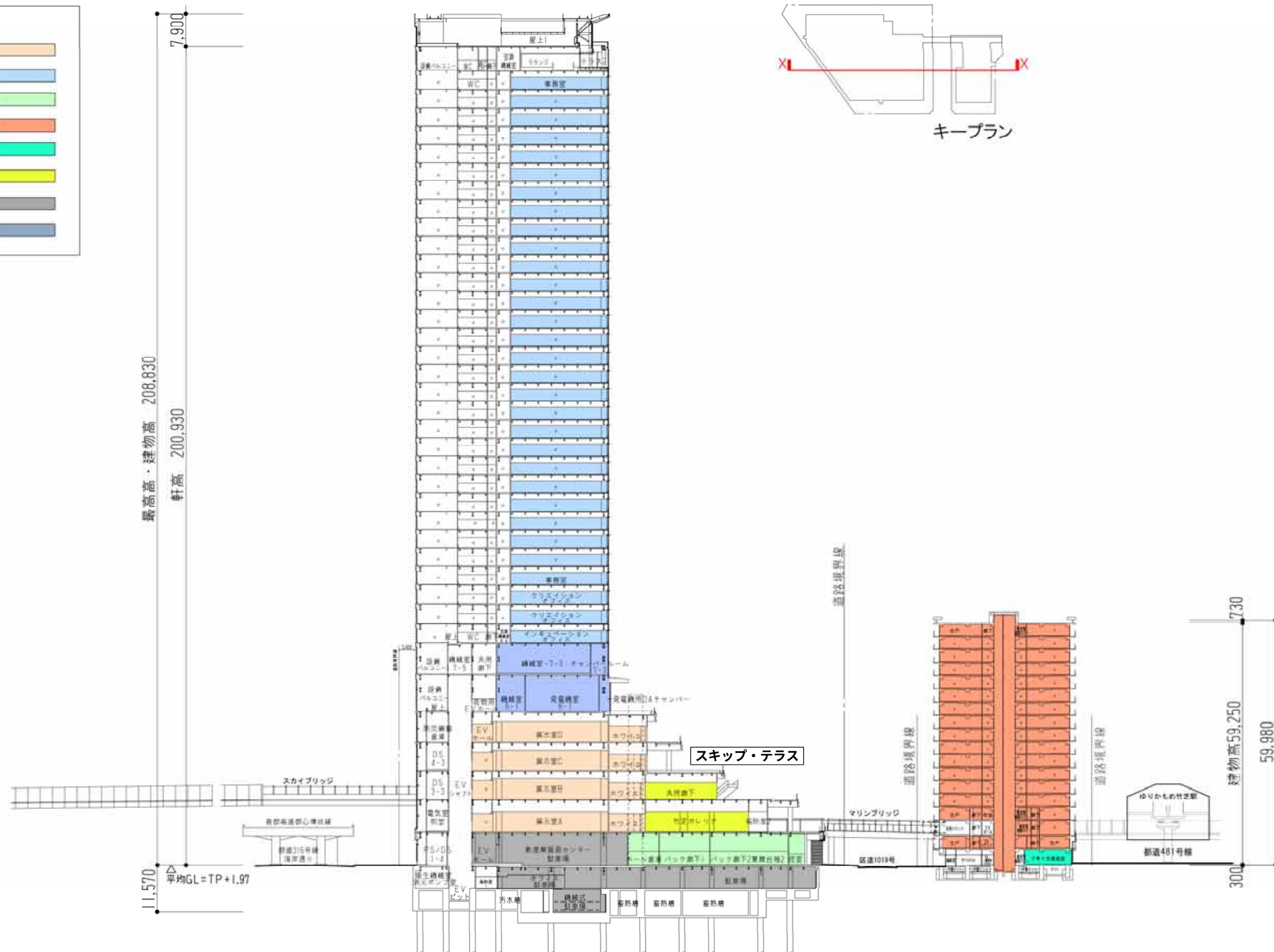
計画地	東京都港区海岸一丁目 20 番 3、9、11			
	業務棟		住宅棟	
敷地面積	約 12,157 m ²		約 3,434 m ²	
延床面積	事務所	約 128,710 m ²	住宅 (262 戸)	約 17,094 m ²
	商業 (物販店舗・飲食店舗)	約 2,795 m ²	商業	約 152 m ²
	新産業貿易センター	約 13,211 m ²	保育所	約 458 m ²
	集会場	約 2,848 m ²	駐車場・駐輪場	約 1,667 m ²
	サロン・ その他施設	約 50 m ²		
	駐車場	約 10,291 m ²		
	駐輪場	約 214 m ²		
	全体共用	約 23,933 m ²		
	合計	約 182,052 m ²	合計	約 19,371 m ²
	約 201,423 m ²			
最高高さ	208.83 m		59.98 m	
階数	地上 40 階、地下 2 階		地上 18 階	
構造	S 造 (一部 S R C 造)		R C 造 (一部 S 造)	
駐車台数	326 台		51 台	

※表中の**下線・太字**は、変更する項目を示す。

表 2-3(2) 計画建築物の概要【変更前】

計画地	東京都港区海岸一丁目 20 番 3、9、11			
	業務棟		住宅棟	
敷地面積	約 12,157 m ²		約 3,434 m ²	
延床面積	事務所	約 145,000 m ²	住宅 (188 戸)	約 17,200 m ²
	商業	約 4,000 m ²	商業	約 200 m ²
	新産業貿易センター	約 17,000 m ²	保育所	約 600 m ²
	コンテンツ施設	約 4,000 m ²	駐車場	約 2,000 m ²
	サロン	約 600 m ²		
	駐車場	約 9,400 m ²		
	合計	約 180,000 m ²	合計	約 20,000 m ²
	約 200,000 m ²			
最高高さ	約 210m		約 100m	
階数	地上 39 階、地下 2 階		地上 21 階	
構造	S 造 (一部 S R C 造)		R C 造 (一部 S 造)	
駐車台数	339 台		51 台	

凡例	
新産業貿易センター	
事務所	
集会場	
住宅	
保育所	
全体共用	
駐車場・駐輪場	
機械室	



凡例	
新産業貿易センター	
事務所	
商業	
コンテンツ施設	
住宅	
サロン	
保育所	
駐車場・駐輪場	
機械室	

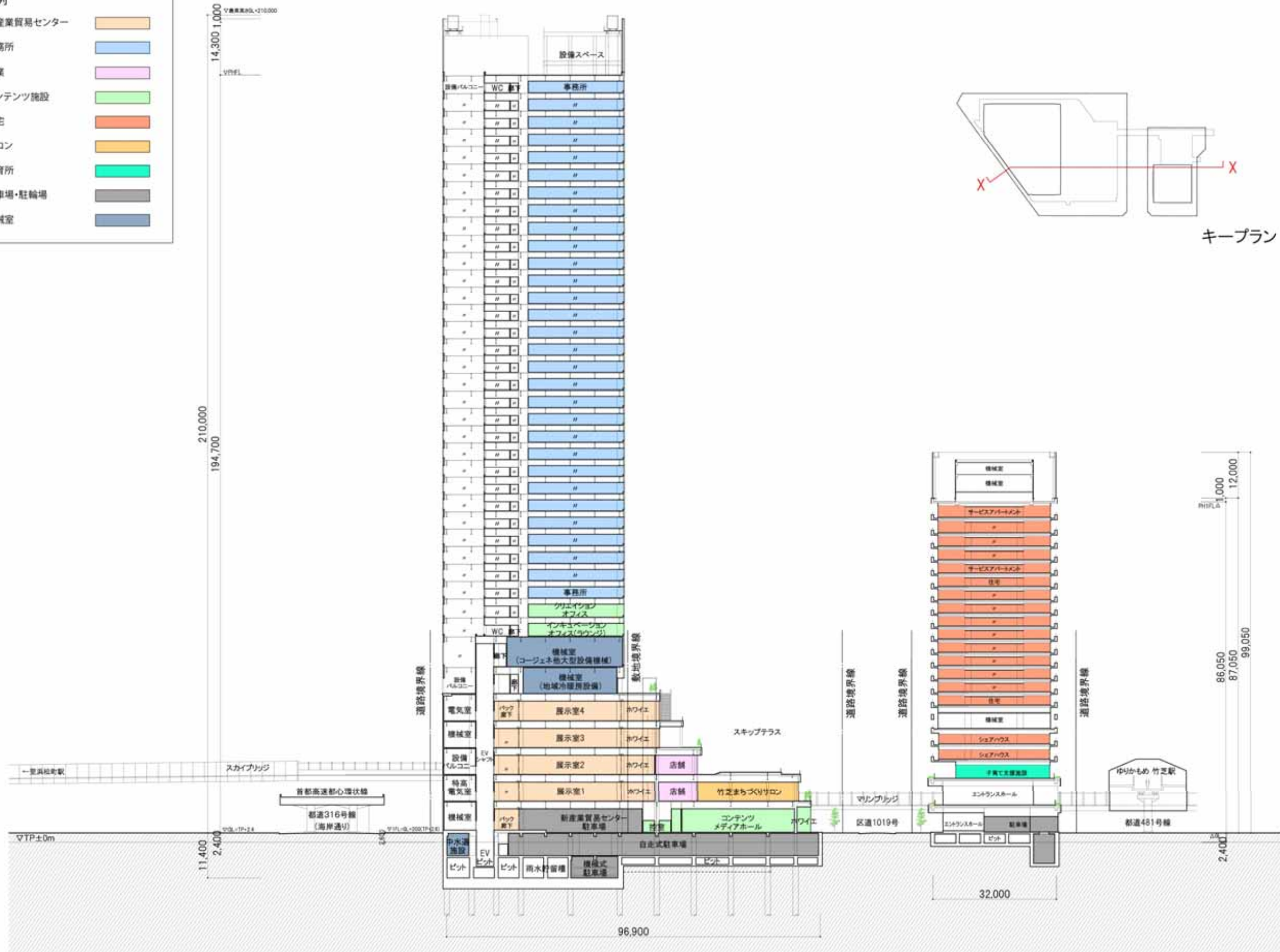




図 2-2(1) 完成予想図（東側より計画地を望む）【変更後】



図 2-2(2) 完成予想図（東側より計画地を望む）【変更前】



図 2-3(1) 完成予想図（西側より計画地を望む）【変更後】



図 2-3(2) 完成予想図（西側より計画地を望む）【変更前】

(空白ページ)

(3) 駐車場計画の変更

変更後及び変更前の駐車場面積及び駐車台数は、表2-4に示すとおりである。

駐車台数は業務棟を326台[変更前：339台]に削減し、住宅棟との合計で377台[変更前：390台]に変更する。

換気は、業務棟は変更なく、住宅棟は自然排気に変更する。業務棟の給排気口の位置は給気口3カ所[変更前：1ヶ所]、排気口4ヶ所[変更前：1ヶ所]とし、排気高さは外壁、ガラリ、ドライエリア上部からの開放に変更する。住宅棟の給排気は外気に面する部分より行う。

変更後及び変更前の駐車場排気口の排出条件及び排気口位置図は、表2-5及び図2-4に示すとおりである。

表 2-4(1) 駐車場面積及び駐車台数【変更後】

項 目	概 要	
街 区	業務棟	住宅棟
駐 車 場 面 積	約 <u>10,291</u> m ²	約 <u>1,553</u> m ²
駐 車 台 数	<u>326</u> 台	51 台
駐 車 方 式	自走式及び機械式	自走式及び機械式
換 気 方 式	強制給排気	<u>自然排気</u>
給 排 気 口	給気口 <u>3</u> カ所 排気口 <u>4</u> カ所	<u>外気に面する部分</u>

※表中の下線・太字は、変更する項目を示す。

表 2-4(2) 駐車場面積及び駐車台数【変更前】

項 目	概 要	
街 区	業務棟	住宅棟
駐 車 場 面 積	約 9,400 m ²	約 2,000 m ²
駐 車 台 数	339 台	51 台
駐 車 方 式	自走式及び機械式	自走式及び機械式
換 気 方 式	強制給排気	強制給排気
給 排 気 口	給気口 1カ所 排気口 1カ所	給気口 1カ所 排気口 1カ所

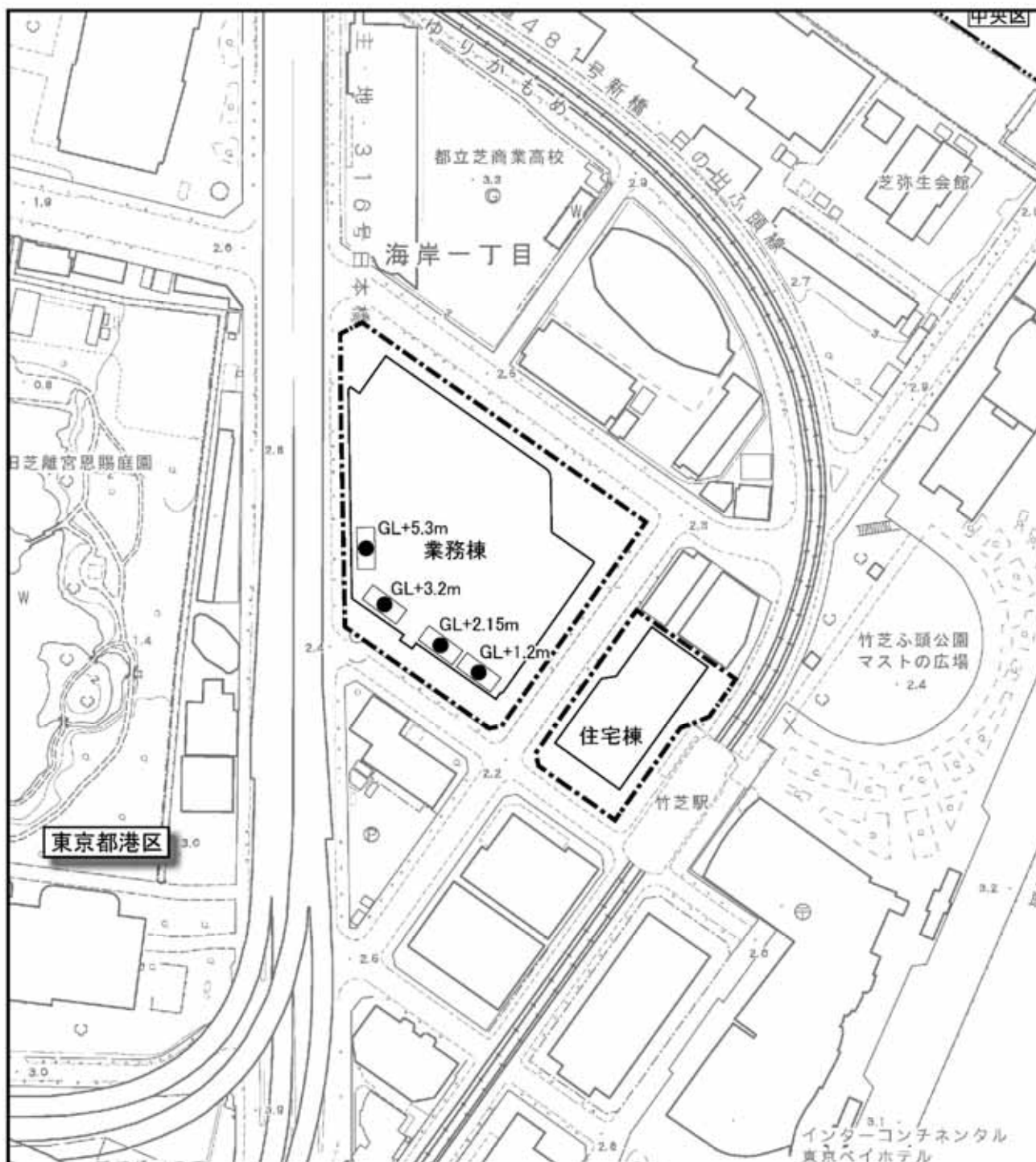
表 2-5(1) 駐車場排気口の排出条件【変更後】

項 目	排気口
排気設備位置	<u>ドライエリア上部</u> <u>1 階</u>
排 気 速 度	3m/s
排 気 風 量	<u>129,900</u> m ³ /h
排気口の位置	<u>外壁、ガラリ、ドライエ</u> <u>リア上部（地上 1.2～5.3</u> <u>m）から開放</u>
有効開口部面積	約 14 m ²

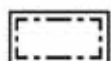
※表中の下線・太字は、変更する項目を示す。

表 2-5(2) 駐車場排気口の排出条件【変更前】

項 目	排気口
排気設備位置	GL -6m (B1F) GL-12m (B2F)
排 気 速 度	3m/s
排 気 風 量	150,000m ³ /h
排気口の位置	地表面に開放
有効開口部面積	約 14 m ²



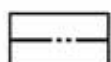
凡 例



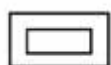
計画地



排気口 (GL+●m は地上高さを示す。)



区 界

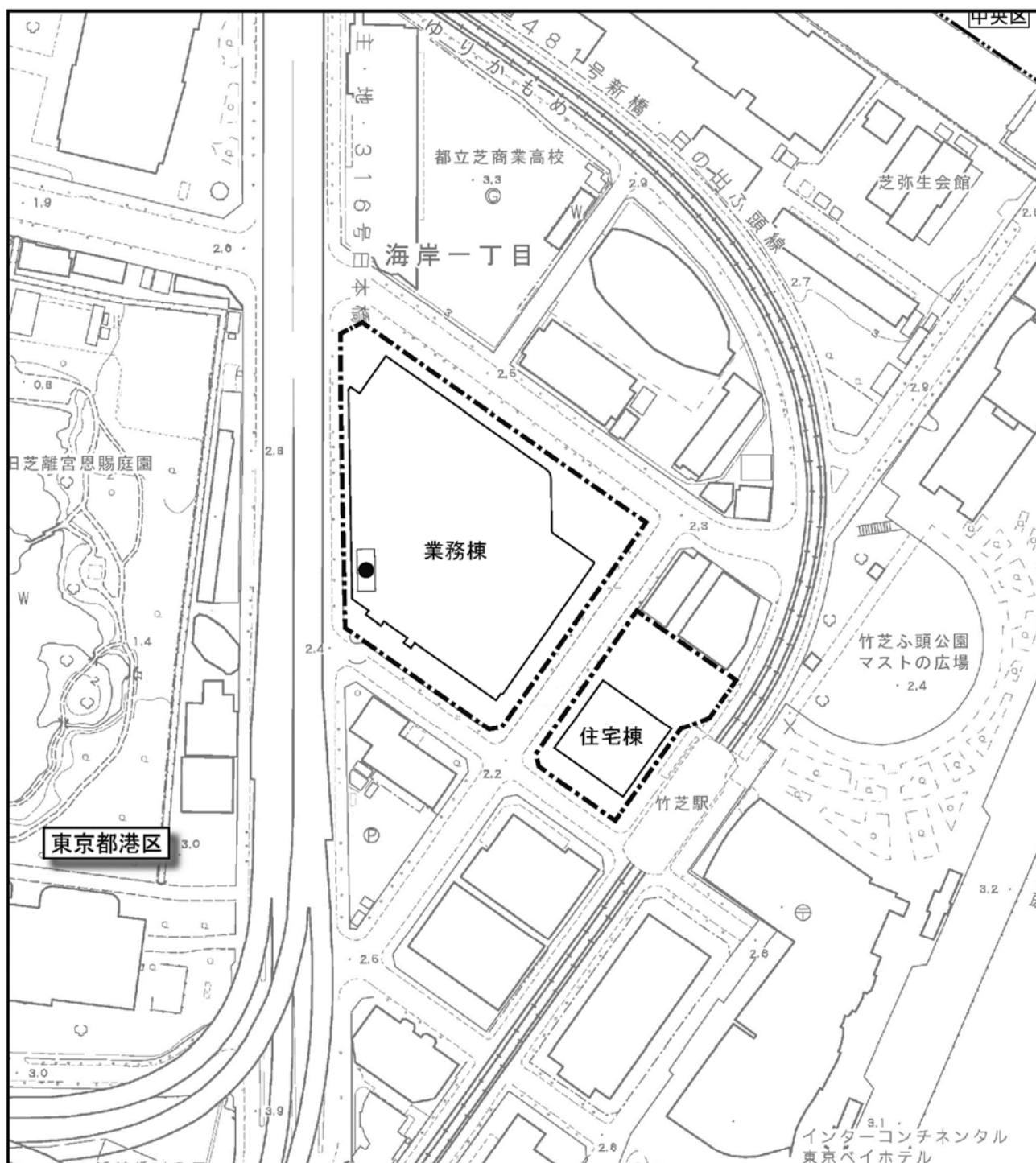


計画建物

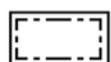
図2-4(1) 駐車場排気口の位置【変更後】

S=1/2,500
0 25 50 75 100m





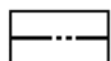
凡 例



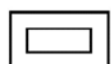
計画地



排気口



区 界



計画建物

図2-4(2) 駐車場排気口の位置【変更前】

S=1/2,500
0 25 50 75 100m



(空白ページ)

(4) 熱源施設計画の変更

変更後及び変更前の熱源施設の諸元等は表2-6に、熱源施設の排出口の位置は図2-5に示すとおりである。

冷温水機についてはジェネリンク***1台** [変更前：ジェネリンク2台、温水吸収式冷温水機1台] に変更する。ジェネリンク用熱源について都市ガス使用を中止し、CGSの排熱利用に変更するため、熱源施設の排出口は、CGS用の煙突1箇所のみとなる。

表 2-6(1) 熱源施設の諸元及び排出ガスの排出条件【変更後】

	煙突 1		—
	CGS1	CGS2	<u>蒸気吸収式 冷温水機 (ジェネリンク)</u>
排出口高さ	GL+50m (7F 屋根に開放)		—
稼働時間	24 時間		24 時間
燃料	都市ガス 13A		<u>CGS の排熱利用</u>
排出口径	900mm×1800mm		—
燃料消費量	205.8m ³ N/h	205.8m ³ N/h	—
湿り排ガス量	4,080m ³ N/h	4,080m ³ N/h	—
乾き排ガス量	3,630m ³ N/h	3,630m ³ N/h	—
排出ガス温度(機器出口)	399℃		—
排出ガス温度(煙突出口)	<u>173～329℃</u>		—
標準酸素濃度	8.5%		—
窒素酸化物排出濃度*	<u>40ppm</u>		—
排ガス排出速度	4.3m/s		—

注) 表中の下線・太字は、変更する項目を示す。

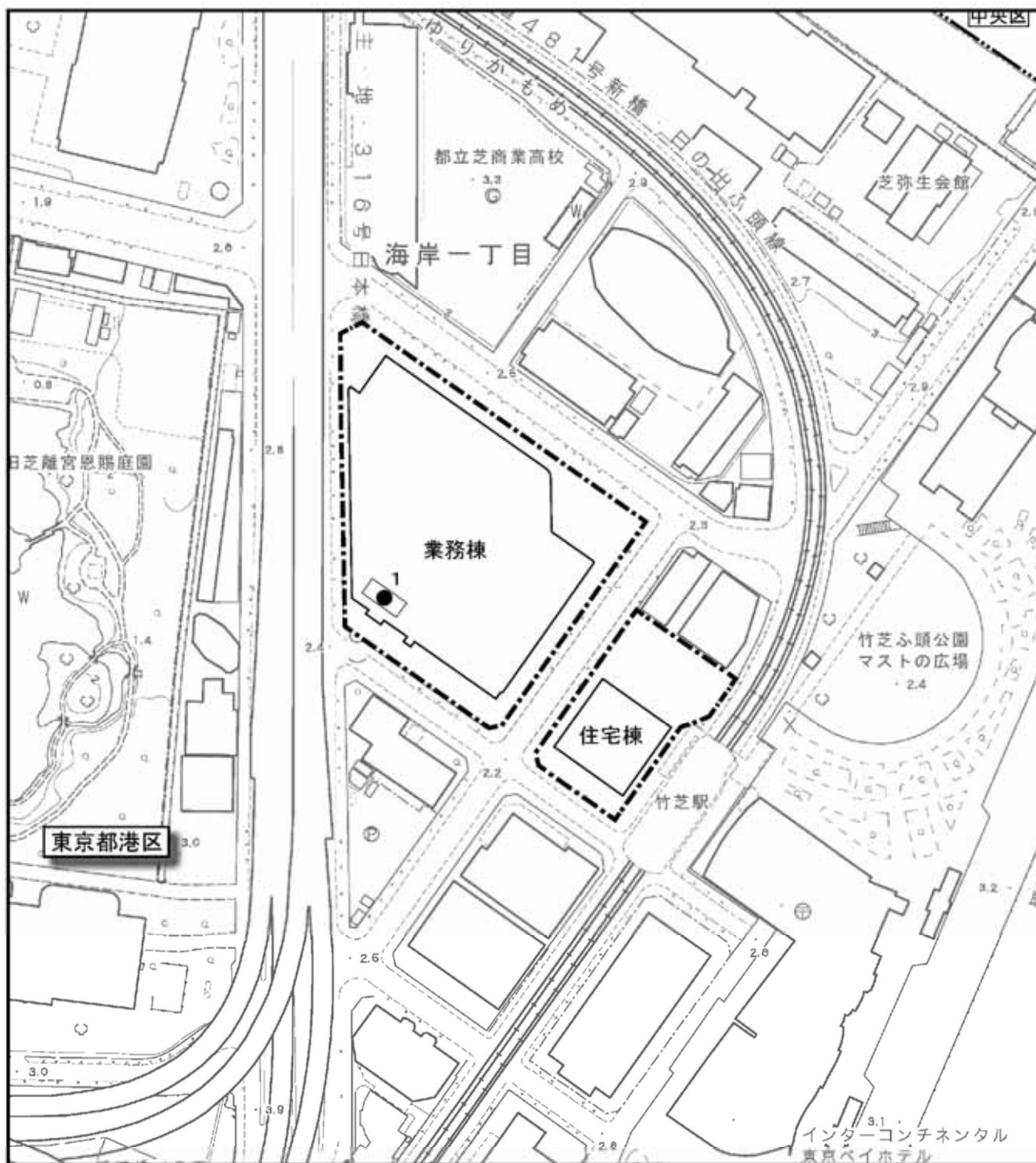
※浄化装置により、窒素酸化物排出濃度の低減を図る。

表 2-6(2) 熱源施設の諸元及び排出ガスの排出条件【変更前】

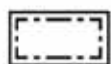
	煙突 1		煙突 2		
	CGS1	CGS2	吸収式 冷温水機 1 (ジェネリンク)	吸収式 冷温水機 1 (ジェネリンク)	温水吸収式 冷温水機
排出口高さ	GL+50m (7F 屋根に開放)		GL+210m (屋上に開放)		
稼働時間	24 時間		24 時間		
燃料	都市ガス 13A		都市ガス 13A		
排出口径	900mm×1800mm		500mm×600mm		
燃料消費量	205.8m ³ N/h	205.8m ³ N/h	108.2m ³ N/h	108.2m ³ N/h	45.3m ³ N/h
湿り排ガス量	4,080m ³ N/h	4,080m ³ N/h	1,507m ³ N/h	1,507m ³ N/h	631m ³ N/h
乾き排ガス量	3,630m ³ N/h	3,630m ³ N/h	1,273m ³ N/h	1,273m ³ N/h	533m ³ N/h
排出ガス温度(機器出口)	399℃		120℃		
排出ガス温度(煙突出口)	329℃		69℃		
標準酸素濃度	8.5%		3.2%		
窒素酸化物排出濃度	200ppm		40ppm		
排ガス排出速度	4.3m/s		4.3m/s		

注) 変更前の熱源施設の諸元及び排出ガスの排出条件は、環境影響評価書 (p. 106) に示した内容である。

*ジェネリンク：ガスコージェネレーションシステムから発生する廃温水を有効利用する冷温水発生機をいう。



凡 例



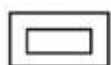
計画地



熱源施設排出口(煙突1:GL+50m)

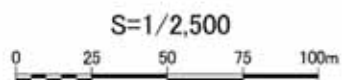


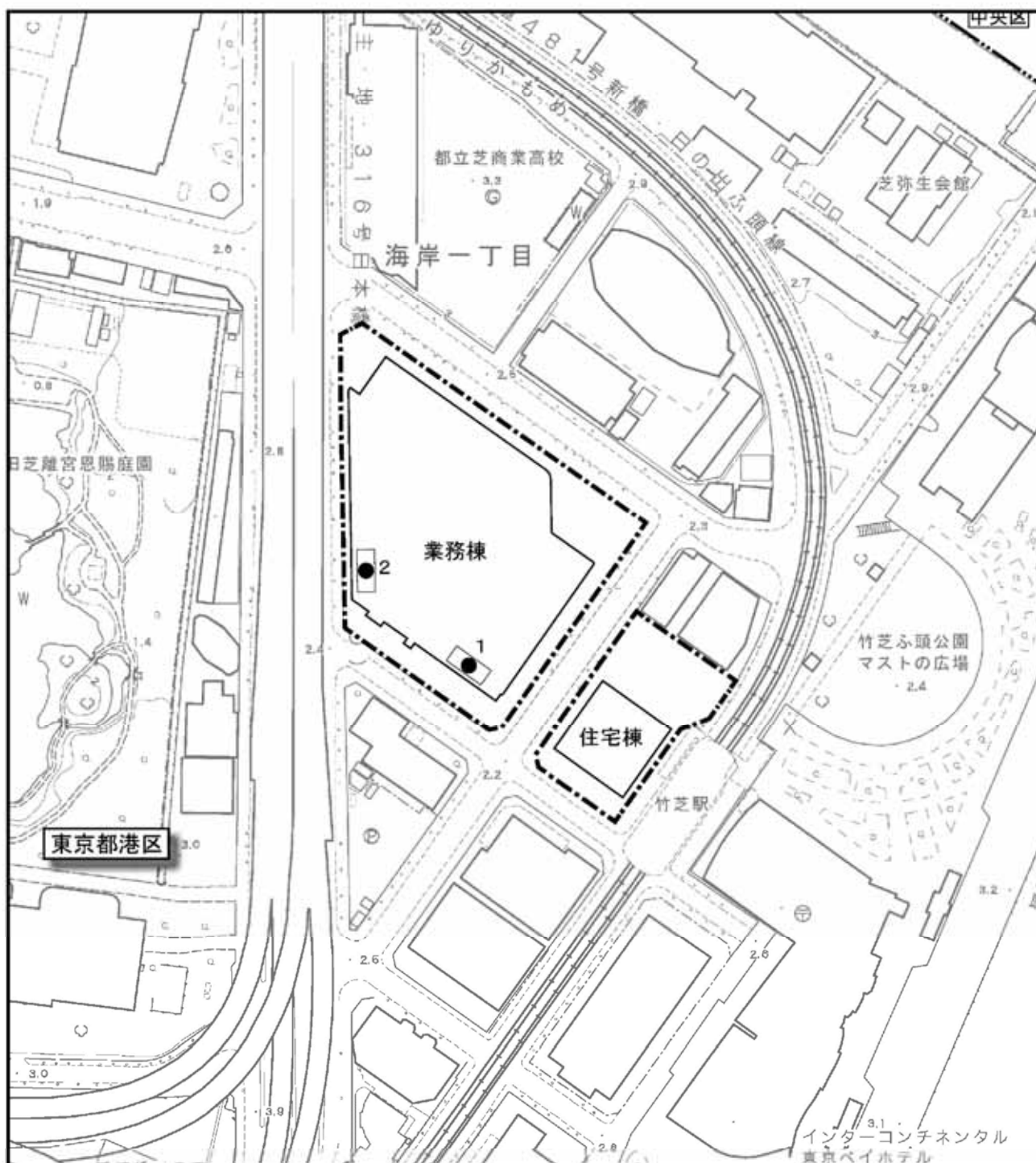
区 界



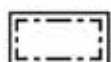
計画建物

図2-5(1) 熱源施設の排出口の位置【変更後】





凡 例



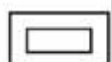
計画地



熱源施設排出口 (煙突 1 : GL+50m, 煙突 2 : GL+210m)

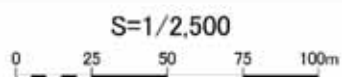


区 界



計画建物

図2-5(2) 熱源施設の排出口の位置【変更前】



(空白ページ)

(5) 緑化計画の変更

変更後、変更前の計画緑化面積及び必要緑化面積は、表2-7に、緑化計画図は図2-6に示すとおりである。

なお、本事業の緑化計画は、「東京における自然の保護と回復に関する条例」第57条（緑化の義務に関する区市町村条例との関係）の条項が適用され、手続きは港区に一元化されている。

表 2-7(1) 計画緑化面積及び必要緑化面積（港区みどりを守る条例）【変更後】

		計画面積等	必要面積等
緑化基準面積 ^{※1}	業務棟	約 <u>5,780</u> m ² ^{※2}	敷地面積×緑化率 a + 延べ床面積×緑化率 b = 12,156.65 × 0.1 + <u>182,052.01</u> × 0.025 = <u>5,766.96</u>
	住宅棟	約 <u>928</u> m ²	敷地面積×緑化率 a + 延べ床面積×緑化率 b ^{※3} = <u>3,434.49</u> × 0.06 + (<u>610.05</u> × 0.025 + <u>18,761.26</u> × 0.015) = <u>502.74</u>
建築物上緑化面積	業務棟	約 <u>2,100</u> m ² ^{※4}	屋上の面積 × 0.2 = <u>1,811.23</u> × 0.2 = <u>362.25</u>
	住宅棟	約 <u>490</u> m ²	屋上の面積 × 0.2 = <u>0.0</u> × 0.2 = <u>0.0</u>
接道部緑化	業務棟	約 <u>380</u> m	接道部長さ × 接道部緑化基準（率：7/10） = 452.93 × 7/10 = 317.05
	住宅棟	約 <u>140</u> m	接道部長さ × 接道部緑化基準（率：7/10） = <u>197.23</u> × 7/10 = <u>138.06</u>

注) 下線・太字は、変更する内容を示す。

表 2-7(2) 計画緑化面積及び必要緑化面積（港区みどりを守る条例）【変更前】

		計画面積等	必要面積等
緑化基準面積 ^{※1}	業務棟	約 5,720 m ² ^{※2}	敷地面積×緑化率 a + 延べ床面積×緑化率 b = 12,157 × 0.1 + 180,000 × 0.025 = 5,715.7
	住宅棟	約 1,110 m ²	敷地面積×緑化率 a + 延べ床面積×緑化率 b ^{※3} = 3,434 × 0.06 + (2,800 × 0.025 + 17,200 × 0.015) = 534.04
建築物上緑化面積	業務棟	約 2,690 m ² ^{※4}	屋上の面積 × 0.2 = 3,390.82 × 0.2 = 678.16
	住宅棟	約 590 m ²	屋上の面積 × 0.2 = 903.84 × 0.2 = 180.77
接道部緑化	業務棟	約 370 m	接道部長さ × 接道部緑化基準（率：7/10） = 452.93 × 7/10 = 317.05
	住宅棟	約 138.4 m	接道部長さ × 接道部緑化基準（率：7/10） = 197.20 × 7/10 = 138.04

※1 基準緑化面積は地上部、屋上、ベランダ、壁面等の緑化面積を含む。

基準緑化面積の 1/2 以上を地上部緑化で確保する必要がある。

※2 本計画では地上部と同様の高木を取り入れた植栽計画とする 1～4F を地上部とみなす。

※3 住宅棟の緑化基準面積の算出にあたり、緑化率 b は住宅系施設 (18,761.26 m²) に 1.5%、その他の用途 (610.05 m²) は 2.5% を適用した。

※4 5F 以上を建築物上緑化面積とみなす。

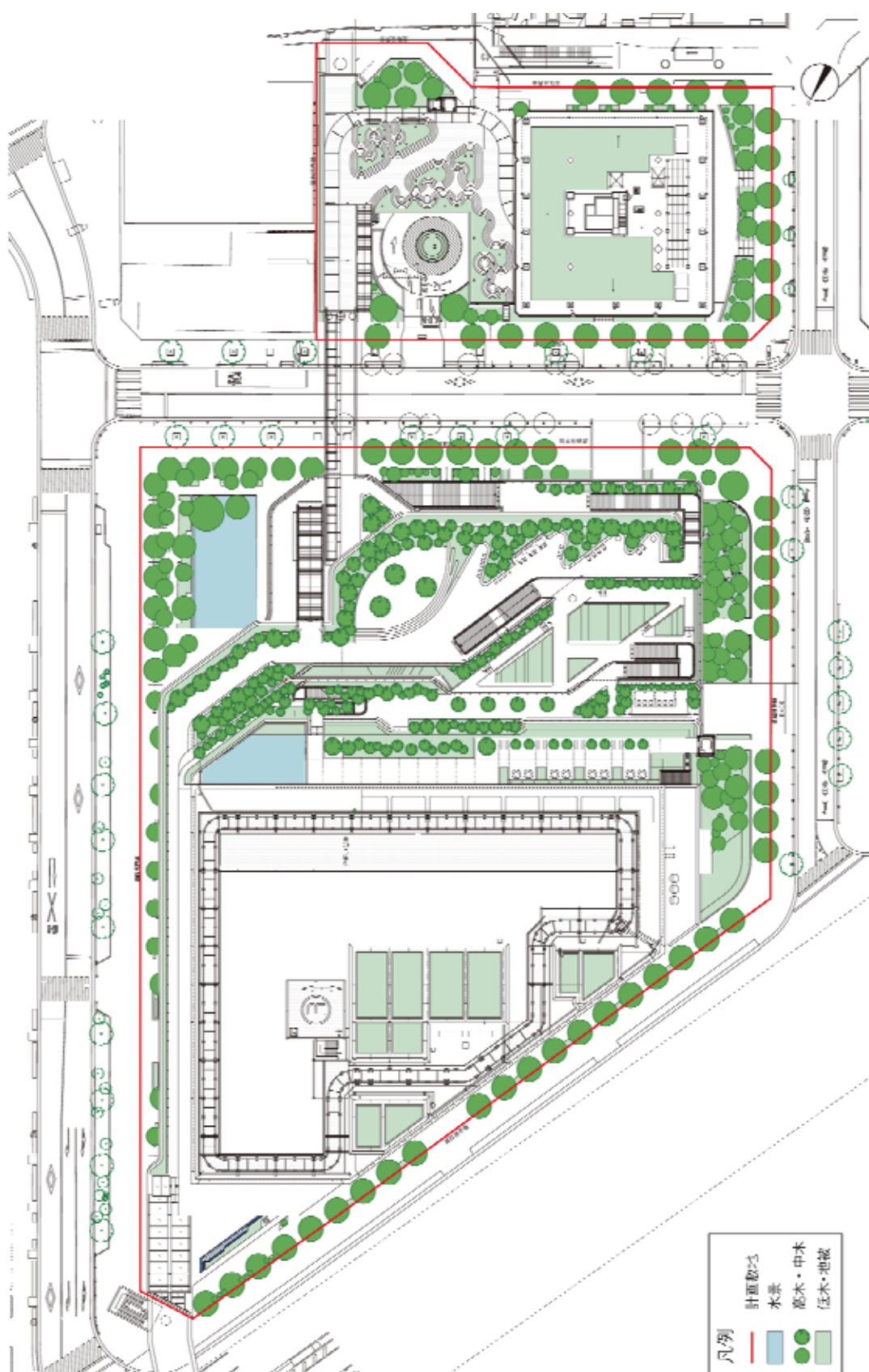


図 2-6(1) 緑化計画図【変更後】



图 2-6(2) 緑化計画図【变更前】

(空白ページ)