

### 3. 事業計画の変更に伴う予測・評価の見直し

#### 3.1 見直し項目及びその理由

予測・評価の見直し項目及びその理由は、表 3-1(1)～(2)に示すとおりである。

表 3-1(1) 予測・評価の見直し項目及びその理由

項目		見直しの理由	再予測の有無	
大気汚染	工事の施行中	工事用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度	×	
	工事の施行中	建設機械の稼働に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度	×	
	工事の完了後	関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度	設計の進捗に伴う床面積の精査により延床面積の表記が増加(約 1,400 m <sup>2</sup> )するものの計画建物の規模に大きな変更はなく、関連車両の走行台数等、予測条件に変更はないため、予測評価の見直しは行わない。	×
		駐車場からの二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度	設計の進捗に伴う床面積の精査により延床面積の表記が増加(約 1,400 m <sup>2</sup> )するものの計画建物の規模に大きな変更はなく、駐車場の利用状況等、予測条件に変更はないため、予測評価の見直しは行わない。	×
工事の完了後	熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の大気中における濃度	吸収式冷温水機用の熱源をガス使用から CGS の排熱利用に変更することにより、熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の排出量を削減するため、予測評価の見直しは行わない。	×	
騒音・振動	工事の施行中	工事用車両の走行に伴う道路交通騒音及び道路交通振動	×	
	工事の施行中	建設機械の稼働に伴う建設作業騒音及び建設作業振動	×	
日影	工事の完了後	計画建築物による冬至日における日影の範囲、日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度	●	
	工事の完了後	日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影の状況の変化の程度	×	
電波障害	工事の完了後	建築物等の設置による地上デジタル放送の遮蔽障害及び反射障害、及び衛星放送の遮蔽障害	×	
風環境	工事の完了後	計画建築物の配置及び高層部の形状に大きな変更はないが、住宅棟の高さ、業務棟低層部(スキップ・テラス)の形状及び植栽計画を見直したため、予測評価の見直しを行う。	●	

注 1) ●は、予測・評価の見直しを行う項目を示す。

2) ×は、評価書案において予測・評価を行ったが、変更届において予測・評価の見直しを行わない項目を示す。

表 3-1(2) 予測・評価の見直し項目及びその理由

項目		見直しの理由	再予測の有無
景観	工事の完了後	評価書の各予測地点において、住宅棟の高さが低くなることによる予測評価の見直しを行う。 ただし、住宅棟による影響が想定される地点のみを対象とする。	●
	主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度		
	代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度		
	圧迫感の変化の程度		

注 1) ●は、予測・評価の見直しを行う項目を示す。

2) ×は、評価書案において予測・評価を行ったが、変更届において予測・評価の見直しを行わない項目を示す。

#### 4. 予測・評価の見直しに伴う評価の結論

施工計画の変更に伴い、予測・評価を見直した項目の評価の結論は、表 4-1 に示すとおりである。

表 4-1 予測・評価を見直した項目の評価の結論

項目	評価の結論
日影	<p><b>(1) 工事の完了後</b></p> <p>変更後において冬至日に計画建築物により1時間以上の日影が生じる範囲は、計画地敷地境界から約440mの範囲内と予測し、その範囲は変更前と比べてほとんど変化しない。</p> <p>以上のことから、評価の結論に変更はない。</p>
風環境	<p><b>(1) 工事の完了後</b></p> <p>計画建築物建設前の計画地周辺の風環境は、概ね領域 A（住宅地相当）、領域 B（低中層市街地相当）であり、一部、高層建築物周辺に領域 C（中高層市街地相当）が見られる環境である。</p> <p>事業計画の変更後においても、計画建築物建設後は、防風植栽等、適切な対策を実施することにより、領域 A、B を維持することができ、計画建築物の建設により新たに領域 C を発生させることはない。</p> <p>以上のことから、評価の結論に変更はない。</p>
景観	<p><b>(1) 工事の完了後</b></p> <p><b>主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度</b></p> <p>本計画の実施により、2棟の高層建築物が建設され新たな景観構成要素となるが、変更後においても変更前と同様、これらの高層建築物に挟まれた部分には豊かに緑化されたスキップ・テラスが整備され、既存建物とのスケール感の調和が図られる計画である。</p> <p>以上のことから、評価の結論に変更はない。</p> <p><b>代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度</b></p> <p>計画建築物は高層建築物として認識されるが、周辺の中高層建築物と調和し、代表的な眺望地点からの眺望に著しい変化は生じないと予測する。なお、近景域では眺望の変化は大きいですが、デザインや色彩等に配慮することで、新しい魅力ある都市景観の形成に寄与するものと予測する。また、事業計画の変更に伴い、住宅棟は建物高さを約100mから59.98mに低減する。</p> <p>変更後においても変更前と同様、高層部は分節やコーナー部の変化等、外装計画の配慮により、旧芝離宮恩賜庭園や周辺近傍景観への面的な圧迫感の低減を図るなどの環境保全のための措置を実施する。</p> <p>以上のことから、評価の結論に変更はない。</p> <p><b>圧迫感の変化の程度</b></p> <p>変更後は、工事の完了後における地域全体の建築物による形態率は、No. 2地点では10.3ポイント増加、No. 3地点では11.5ポイント増加、No. 4地点では16.2ポイント増加となるが、住宅棟の建物高さが変更前よりも低くなることから、各地点の形態率の増加ポイントは、変更前よりも1.2～1.3ポイント減少する。</p> <p>変更後においても変更前と同様、高層部は分節やコーナー部の変化等、外装計画の配慮により、旧芝離宮恩賜庭園や周辺近傍景観への面的な圧迫感の低減を図るとともに、高層部と明確に分節された低層部は、旧芝離宮恩賜庭園の豊かな緑を計画地に引き込む「緑の大地」として十分な屋上緑化を計画、周辺緑地との視覚的な緑のネットワーク形成を目指す計画である。</p> <p>以上のことから、評価の結論に変更はない。</p>

(空白ページ)