

(4) 交通計画

関連車両(計画建物竣工後に計画建物に出入りする車両)により増加する自動車交通量については、「大規模開発地区関連交通計画検討マニュアル改訂版」(平成26年6月 国土交通省都市計画課)等に基づき、約3,350台/日と想定している。関連車両の主な走行経路は、図4.2-4に示すとおりである。

また、工事の完了後における主な歩行者動線は、図4.2-5に示すとおりである。計画地西側に配置する大規模な広場空間への各方面からの動線を確保する計画である。

なお、交通処理計画等については、今後、現地調査結果や将来予測交通量等を踏まえて、道路管理者及び交通管理者等の関係機関との協議を行い決定するものとする。

(5) 駐車場計画

駐車場は、自走式駐車場を地下1階、機械式駐車場を地下2階に配置する計画である。駐車場の台数は、「東京都駐車場条例」(昭和33年 条例第77号)等に基づく附置義務台数を満足する約380台を確保する計画である。

駐車場の出入口は、地区内の歩行者動線の安全性を高めるため隣接する民活事業区域と車両動線の集約化を図り、地下で街区間を連絡する車路と、民活事業区域に車両入口、計画地に車両出口を設ける計画としており、今後道路管理者と協議を行い整備するものとする。

なお、地下駐車場の換気は、機械換気設備とする計画とし、排気口の設置位置については今後検討を行う。防災対策として、自動火災報知設備・非常警報設備・非常照明設備・消火設備等を「消防法」に準拠して整備し、安全には十分な配慮を行う。

(6) 熱源計画

熱源は電気とガスの併用方式を予定しており、熱源の集中化を極力図るとともに、エネルギー効率のよい熱源システムとすることにより、効率のよい運転を計画し、省エネルギーに努める方針である。

また、建物設計、空調システム設計においては、建築物の熱負荷低減のための建物外壁仕様等の検討(高断熱、日射負荷低減等)、自然エネルギーの活用(外気冷房等)、省エネルギーを考慮した設備システム、及び長寿命化等の検討を行い、事業全体として省エネルギーに努めていく方針である。

(7) 給排水計画

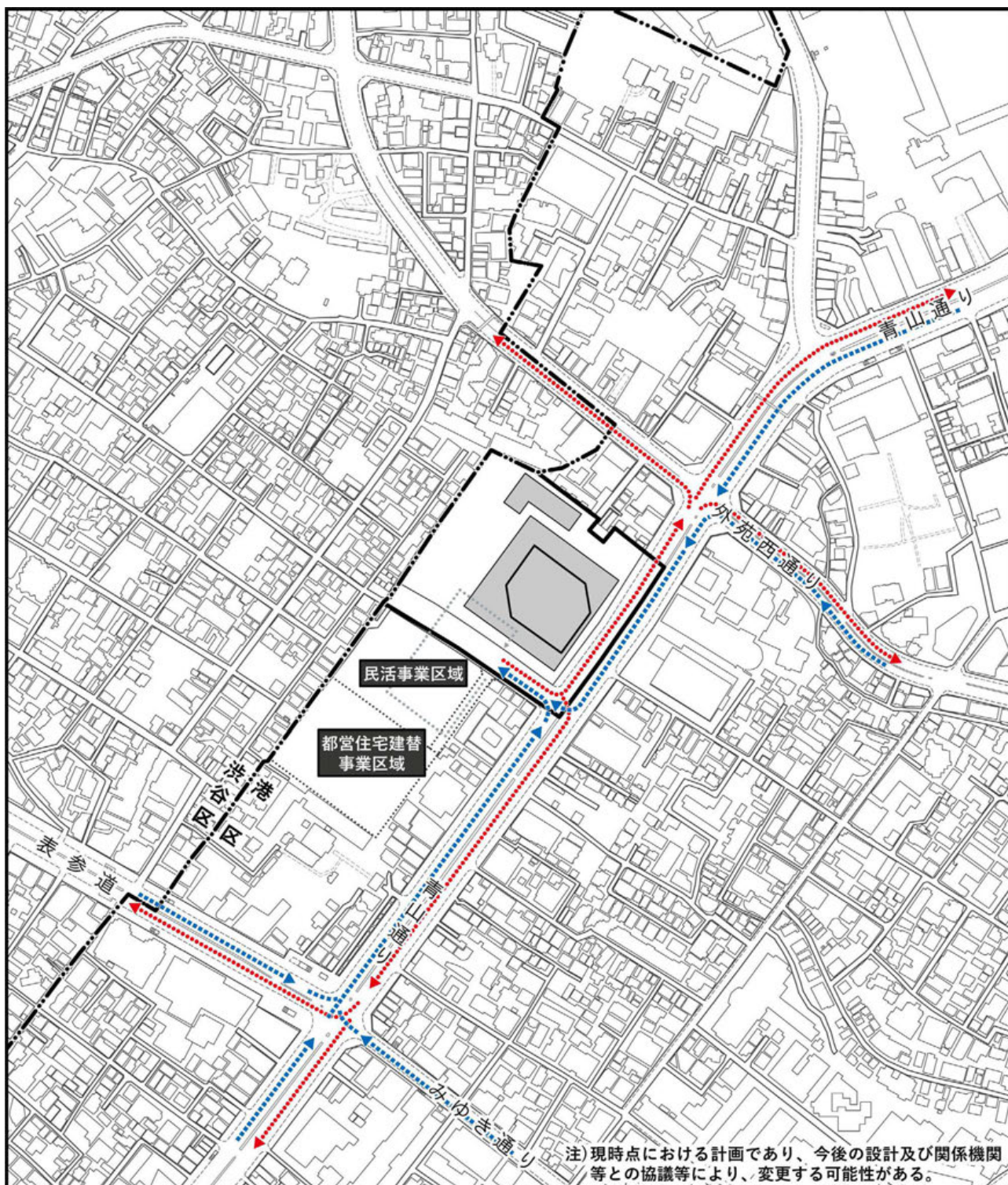
上水は、東京都水道局より供給を受ける計画である。

排水は、汚水・雨水ともに、公共下水道(合流式)に放流する計画である。

汚水貯留槽の設置にあたっては、「ビルピット臭気対策マニュアル」(平成24年3月 東京都)等の関係法令に基づき、適切な設置・維持管理を行う計画とする。

また、雨水排水は、「東京都雨水貯留・浸透施設技術指針」(平成21年 東京都総合治水対策協議会)、「港区雨水流出抑制施設設置指導要綱」(平成5年 港区)、「水の有効利用促進要綱」(平成15年 東京都)等の関係法令に基づき、雨水流出抑制施設を設置し、集中豪雨時の急激な雨水流出を抑制する計画である。

なお、屋上雨水の一部をトイレ洗浄水や地上部緑化の灌水等に再利用する計画である。



凡
例

- : 計画地
- : 区 界
- : 計画建物
- ⋯→ : 関連車両の主な走行ルート(入)
- ⋯→ : 関連車両の主な走行ルート(出)

図4.2-4 主な関連車両走行ルート図

0 50 100 200m
1 : 5,000



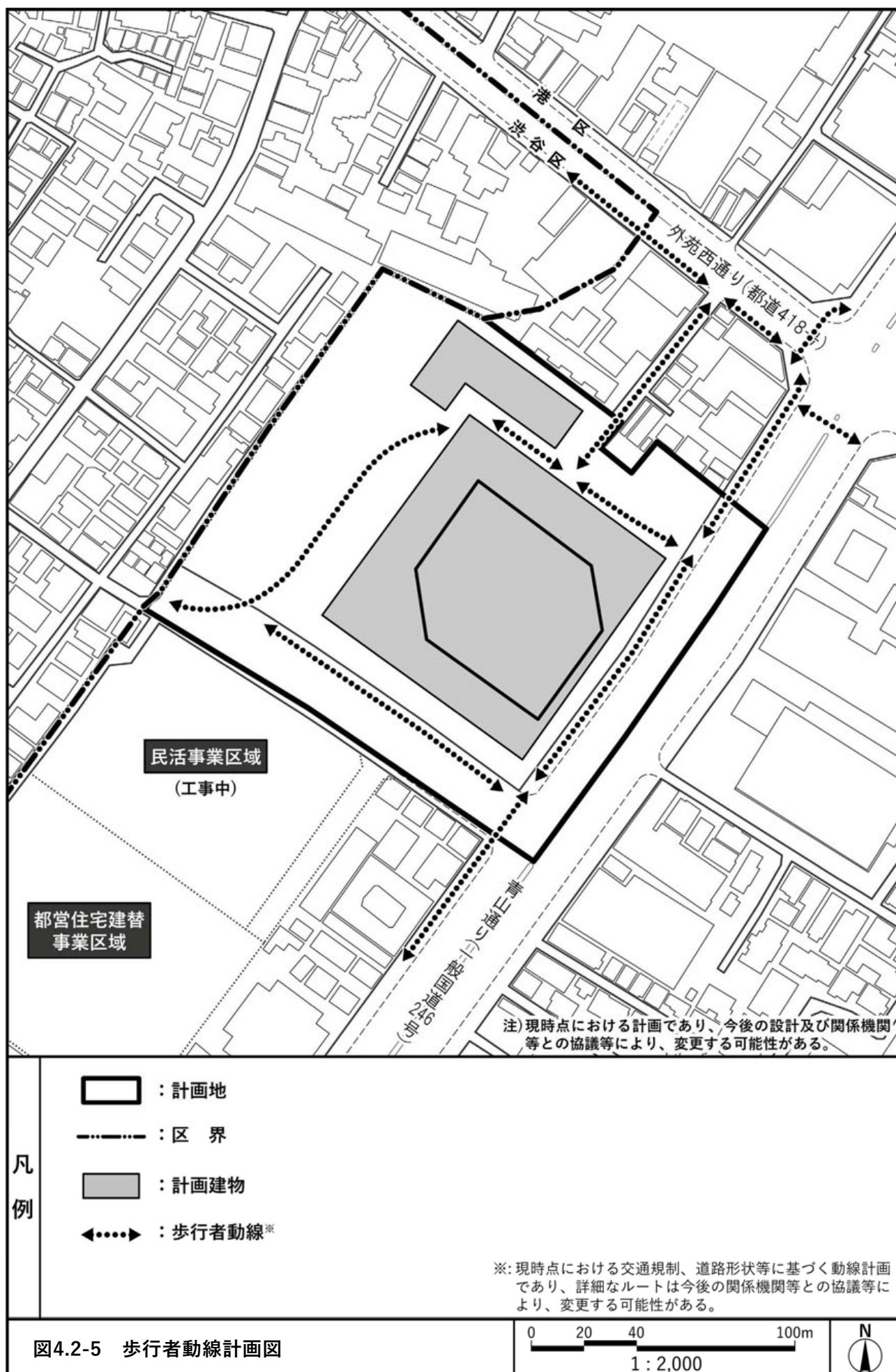


図4.2-5 歩行者動線計画図

(8) 緑化計画

本事業では、「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月改定)」(東京都都市整備局)における再開発等促進区を定める地区計画の緑化基準、「港区みどりを守る条例」(昭和49年6月 港区)における基準を満足する緑化計画とする。

緑化にあたっては、「植栽時における在来種選定ガイドライン～生物多様性に配慮した植栽を目指して～」(平成26年5月 東京都)等を参考とする。

また、計画地西側には、まとまりのある緑を配置し、「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」における開発(都営住宅建替事業、民活事業)による緑と連続する空間を計画している。

(9) 廃棄物処理計画

工事の完了後に計画建物内で発生する廃棄物は、「東京都廃棄物条例」(平成4年 都条例第140号)、「港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」(平成11年 区条例第33号)等を踏まえ、計画建物内に設置する廃棄物保管場所に分別収集・保管の後、業者に委託して適正に処理を行う計画である。

工事の施行中に発生する建設廃棄物及び建設発生土は、「建設工事に係る資源の再資源化等に関する法律」(平成12年 法律第104号)、「東京都建設リサイクル推進計画」(平成28年 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ある。

建設廃棄物については分別を徹底し、種類に応じて排出・再資源化促進及び不要材の減量化を図る。また、再資源化できないものは関係法令に係る許可を受けた専門業者に委託して適切に処理を行う計画である。

建設発生土については、可能な限り有効利用を図り、関係法令に係る許可を受けた処分地に運搬する量を削減する計画である。

計画地内の既存建築物の解体工事にあたり、石綿含有材料を使用する建築物等が確認された場合には、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和45年 法律第137号)、「大気汚染防止法」(昭和43年 法律第97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 都条例第215号)(以下「環境確保条例」という。)及び「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」(平成20年 20港環建第22号)等の関係法令に基づき、飛散防止に努めるとともに、適切に除去及び処理する。

(10) ヒートアイランド対策及び地球温暖化防止

本事業を進めるに当たっては、東京都及び港区のヒートアイランド対策や地球温暖化防止に係る施策に基づく対応を図るため、表4.2-2に示す内容の検討を行う計画である。

表4.2-2 ヒートアイランド対策等に係る主な検討事項

項 目	検討事項
ヒートアイランド対策	①建物排熱の低減(熱負荷の低減、省エネルギーシステムの採用) ②緑化
地球温暖化防止 (省エネルギー)	①建築物の熱負荷低減のための建物外壁仕様等の検討(高断熱、日射負荷低減等) ②自然エネルギーの活用(外気冷房等)の検討 ③省エネルギーを考慮した設備システム及び長寿命化の検討

(11) 施工計画

A. 工事計画

本事業に係る概略工事工程は表4.2-3に示すとおりであり、令和4年度(2022年度)に着工、令和9年度(2027年度)に供用開始予定とし、全体工事期間は約52ヶ月を予定している。

工事は、解体工事と新築工事に分けられる。

表4.2-3 工事工程の概略

区 分	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)
解体工事						
新築工事						

B. 工事用車両

計画地周辺の状況及び道路網の現状を踏まえ、工事用車両の主たる出入口は計画地東側の青山通りに面して設ける計画である。出入口は、工事施工計画及び周辺交通状況を考慮し、随時調整を図りながら、工事状況に応じて必要箇所に設置する。

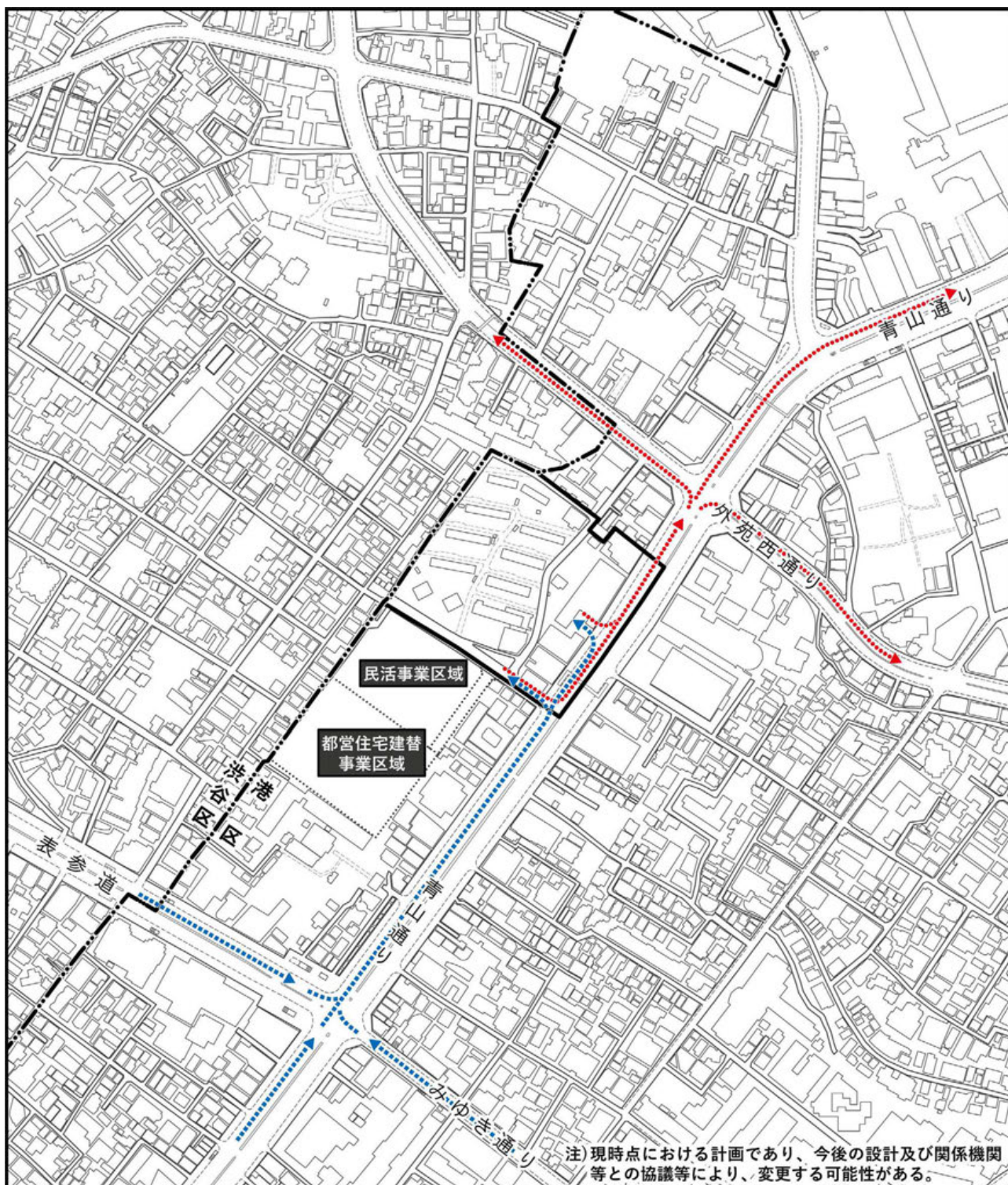
また、工事用車両は可能な限り最新排出ガス規制適合車を使用し、周辺環境に及ぼす影響の低減に努める。

工事用車両の主な走行経路は、図4.2-6に示すとおり計画している。

C. 建設機械

建設機械は、排出ガス対策型建設機械や低騒音型建設機械の採用に努める計画である。

また、粉じんの発生や飛散を防止するための散水、洗車の徹底、低騒音・低振動工法の採用の検討等を行い、周辺環境への影響の低減に努めるものとする。



凡
例

- : 計画地
- : 区 界
- ⋯→ : 工事用車両の主な走行ルート(入)
- ⋯→ : 工事用車両の主な走行ルート(出)

図4.2-6 主な工事用車両走行ルート図

0 50 100 200m
1 : 5,000



5. 事業計画の策定に至った経過

本事業の計画地を含む都営青山北町アパート周辺区域は、東京都の「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」において「周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成」をコンセプトに、東京都が行う都営住宅の建替事業と、質の高い民間開発を誘導しながら、創出用地を活かし、「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」を踏まえた区域を対象として、青山通り沿道と一体的なまちづくりを段階的に進めることにより、エリアの拠点となる複合市街地を形成するとされている。

本事業計画の策定に至った経過等の概略は、表5-1に示すとおりである。

表5-1 事業計画の策定に至った経過等の概略

年月	主な出来事
平成26年12月	東京都による「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」の公表
平成27年10月	港区による「青山通り周辺地区まちづくりガイドライン」の公表
平成28年1月	東京都による「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」事業実施方針」の公表