

(仮称) 晴海五丁目西地区開発計画の条例アセスメントについて
環境影響評価書案 (要約)

1. 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

1.1 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

(1) 名 称：東京都

代表者：東京都知事 舩添要一

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

(2) 名 称：都市再開発法第 99 条の 2 第 2 項に定められた特定建築者(民間事業者)

代表者：未定

所在地：未定

1.2 代表する事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

名 称：東京都

代表者：東京都知事 舩添要一

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称) 晴海五丁目西地区開発計画

種 類：住宅団地の新設

3. 対象事業の内容の概略

本事業は東京都中央区晴海五丁目地内の事業区域面積約180,000m²に、住宅棟(板状)22棟、住宅棟(超高層タワー)2棟、商業棟1棟を建設する計画である。

対象事業の内容の概略は、表3-1に示すとおりである。

表3-1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容
計 画 地	東京都中央区晴海五丁目地内
用 途 地 域	商業地域、準工業地域
事業区域面積	約180,000m ²
敷地面積	約133,900m ²
建築面積	約47,400m ²
延床面積 ^{注)}	約677,900m ²
最高高さ	約180m (180m以下)
住宅戸数	約5,950戸
主要用途	住宅、商業等
工事予定期間	I 期工事期間：平成28年度～平成31年度 II 期工事期間：平成32年度～平成35年度
供用予定年度	平成36年度(最終供用分)

注) 延床面積は建築物の各階の床面積の合計であり、容積対象ではない駐車場等の床面積も含む。

4. 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施が環境に及ぼす影響について、事業計画の内容や計画地及び周辺の状況を考慮した上で環境影響評価の項目を選定し、現況調査及び予測・評価を行った。環境に及ぼす影響の評価の結論は、表4-1(1)～(3)に示すとおりである。

なお、計画地は東京都環境影響評価条例（昭和55年東京都条例第96号）第40条第4項に規定する「良好な環境を確保しつつ都市機能の高度化を推進する地域」内にあり、同条例施行規則第52条に規定する事業（住宅団地の新設）を実施することから、同条例第9条の規定にかかわらず、同条例施行規則第54条に定める環境影響評価の項目を選定し、東京都環境影響評価技術指針に基づき、本事業の実施が環境に及ぼす影響について調査、予測・評価等を行った。

表4-1(1) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
1. 大気汚染	<p>工 事 の 施 行 中</p> <p>[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] 二酸化窒素の将来濃度(年平均値)を日平均値(年間98%値)に変換した値は0.060ppmであり、環境基準値(0.06ppm)以下である。建設機械の稼働に伴う寄与率は29.7%である。 浮遊粒子状物質の将来濃度(年平均値)を日平均値(2%除外値)に変換した値は0.060mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。建設機械の稼働に伴う寄与率は7.4%である。 工事の実施に当たっては、建設機械による寄与率を極力少なくするため、事前に作業計画を十分検討し、建設機械の集中稼働を避けた効率的な作業に努め、排出ガス対策型の建設機械の使用に努めるとともに、建設機械の不必要なアイドリングの防止や良質な燃料の使用などにより、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の影響の低減に努める。</p> <p>[工事中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] 二酸化窒素の将来濃度(年平均値)を日平均値(年間98%値)に変換した値は0.050～0.056ppmであり、環境基準値(0.06ppm)を下回る。工事中車両の走行による寄与率は0.2～1.2%である。 浮遊粒子状物質の将来濃度(年平均値)を日平均値(2%除外値)に変換した値は0.057～0.058mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。工事中車両の走行による寄与率は0.1%未満である。</p>
	<p>工 事 の 完 了 後</p> <p>[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] 二酸化窒素の将来濃度(年平均値)を日平均値(年間98%値)に変換した値は0.048～0.052ppmであり、環境基準値(0.06ppm)を下回る。関連車両の走行による寄与率は0.1%未満である。 浮遊粒子状物質の将来濃度(年平均値)を日平均値(2%除外値)に変換した値は0.057mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。関連車両の走行による寄与率は0.1%未満である。</p> <p>[地下駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度] 二酸化窒素の将来濃度(年平均値)を日平均値(年間98%値)に変換した値は0.049ppmであり、環境基準値(0.06ppm)を下回る。地下駐車場の供用に伴う寄与率は0.1%未満である。 浮遊粒子状物質の将来濃度(年平均値)を日平均値(2%除外値)に変換した値は0.057mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/m³)を下回る。地下駐車場の供用に伴う寄与率は0.1%未満である。</p>

表4-1(2) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
2. 騒音・振動	<p>[建設機械の稼働に伴う建設作業騒音] 建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音レベル(L_{A5})は、敷地境界付近において、最大69dBであり、「指定建設作業に係る騒音の勧告基準」(80dB)を下回る。</p> <p>[建設機械の稼働に伴う建設作業振動] 建設機械の稼働に伴う建設作業の振動レベル(L_{10})は、敷地境界において、最大70dBであり、「指定建設作業に係る振動の勧告基準」(70dB)以下である。</p> <p>[工事用車両の走行に伴う道路交通騒音] 工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L_{Aeq})は、昼間58~70dBであり、環境基準値(昼間70dB)以下である。 なお、工事用車両の走行に伴う騒音レベルの増加分は1dB未満である。</p> <p>[工事用車両の走行に伴う道路交通振動] 工事用車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L_{10})は、昼間55dB以下、夜間47dB以下であり、規制基準値(昼間65dB、夜間60dB)を下回る。 なお、工事用車両の走行に伴う振動レベルの増加分は、昼夜間とも1dB未満である。</p>
3. 日影	<p>計画建築物により日影が生じると予測される範囲は、計画地境界から北西側約1,020mの浜離宮恩賜庭園から、豊海町、勝どき六丁目、晴海五丁目、晴海三丁目及び晴海四丁目を経て、北東側約900mの晴海一丁目に及ぶ範囲であると予測するが、日影規制指定区域である浜離宮恩賜庭園には、日影規制時間である4時間又は2.5時間以上の日影は及ばない。 また、計画地周辺地域への日影の影響を低減するため、計画建築物については、各街区の敷地境界から一定の距離をセットバックし、住宅棟(超高層タワー)2棟については、計画地中央付近に配置する計画である。これにより、冬至日において、計画建築物による4時間以上の日影が生じる範囲は、おおむね計画地北側約120mの限られた範囲であり、その範囲内に住宅は存在しないため、日影の影響は低いものとする。</p>
4. 電波障害	<p>計画建築物により、計画地の南南西方向において、地上デジタル放送に対する遮蔽障害が生じると予測する。また、計画地の北東方向及び北北東方向において、衛星放送に対する遮蔽障害が生じると予測する。 しかし、計画建築物によるテレビ電波障害が発生した場合には、ケーブルテレビの活用等の適切な電波受信障害対策を講じることにより、テレビ電波障害の影響は解消すると考える。 以上のことから、評価の指標とした「テレビ電波の受信障害を起こさないこと」を満足するものとする。</p>
5. 風環境	<p>計画地は朝潮運河、晴海運河及び東京湾に囲まれた埋立地であり、その大半が、低未利用地であることから、建設前の風環境はランク3(事務所街相当の風環境)が多く出現していたが、建設後(対策後)においては、その多くがランク1(住宅地の商店街・野外レストラン相当の風環境)又はランク2(住宅街・公園相当の風環境)へ変化し、風環境が改善されると考える。 また、防風対策を行わない場合(建設後(対策前))、計画建築物の存在により新たにランク3となる地点が2地点生じると予測されるが、その2地点は、植栽等による防風対策(建設後(対策後))を講じることにより、ランク2へ変化することから、風環境は改善されると予測する。 したがって、計画建築物の存在により、計画地内及び周辺地域の風環境に変化はあるものの、おおむねランク2に相当する風環境に改善されるものとする。</p>

表4-1(3) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
<p>6. 景観</p>	<p style="text-align: center;">工 事 の 完 了 後</p> <p>[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]</p> <p>計画地は、運河や東京湾に囲まれており、北側に中央清掃工場、集合住宅の高層建築物等があり、南側には晴海客船ターミナルがある。また、計画地周辺は、晴海地区を中心に、大規模開発が進んでおり、超高層建築物と高層建築物が混在している。</p> <p>本事業の計画建築物は、沿道景観や晴海運河、朝潮運河に面する水辺を生かした景観、レインボーブリッジ等からの水面越しの視認も意識し、計画地内に2棟の住宅棟（超高層タワー）及び複数の住宅棟（板状）を組み合わせた配置計画とすることで、メリハリのある景観が形成され、周辺の晴海一丁目から四丁目地区、勝どき地区と同様に、臨海部の新たな都市景観として周辺地域の景観と調和すると考える。また、水辺沿いの建築物は、隣棟間隔を十分確保し、水域に面して長大な壁面を避けるよう配慮するとともに、建物高さや壁面に変化をつけることにより、水面越しの見え方に配慮した景観になるものとする。</p> <p>以上のことから、評価の指標とした「地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成」、「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」及び「水辺を生かした景観形成」を満足するものとする。</p> <p>[代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度]</p> <p>近景域においては、計画建築物が視野に占める割合は増加するが、臨海部の新たな都市的な景観要素となる。中・遠景域においては、計画建築物の一部は、高層建築物等として認識されるが、周辺の既存建築物と調和し、隣接する晴海一丁目から四丁目地区、勝どき地区における高層建築物等と一体的な都市的景観となることから、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考える。また、水辺沿いの建築物は、隣棟間隔を十分確保し、水域に面して長大な壁面を避けるよう配慮するとともに、建物高さや壁面に変化をつけることにより、水面越しの見え方に配慮した景観になるものとする。</p> <p>以上のことから、評価の指標とした「地域の特性を生かし、海辺の環境と共生した景観の形成」、「都民にとって貴重な海辺景観の保全と活用」及び「水辺を生かした景観形成」を満足するものとする。</p> <p>[圧迫感の変化の程度]</p> <p>計画地及びその周辺は、北側に中央清掃工場、集合住宅の高層建築物等があり、南側には晴海客船ターミナルがある。</p> <p>計画建築物による形態率の増加は少なく、豊海運動公園前親水護岸で約1.5%、ほととプラザはるみ北西側で約4.8%、キッズプラザアスク晴海3丁目保育園前で約0.3%、晴海ふ頭公園で約1.8%である。</p> <p>計画建築物の周囲には、歩道状空地及び広場等を配置するとともに、計画建築物は各街区の敷地境界から一定の距離をセットバックし、高木・中木等の植栽を施すことで、計画建築物による圧迫感の低減に配慮した計画としている。</p> <p>以上のことから、評価の指標とした「圧迫感の軽減を図ること」を満足するものとする。</p>