

環境影響評価書

—興和品川駅東口地区開発事業—

平成6年9月

興和不動産株式会社

1. 総 括

1-1 事業者の氏名及び住所

氏名：興和不動産株式会社

取締役社長 永田 琢美

住所：東京都港区西麻布四丁目12番24号

1-2 対象事業の名称及び種類

名称：興和品川駅東口地区開発事業

種類：高層建築物の新築

1-3 対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は、表1-3-1に示すとおりである。

表1-3-1 事業の内容の概略

	高 層 部			スカイ ウェイ	中低層部 及び地下	合 計
	A 棟	B 棟	C 棟			
敷地面積	約34,630㎡					約34,630㎡
延床面積	約57,000㎡	約88,000㎡	約88,000㎡	約 6,500㎡	約75,500㎡	約315,000㎡
主 要 用途別 延 床 面 積	事務所 約55,000㎡ 展望施設等 約 2,000㎡	事務所 約88,000㎡	事務所 約88,000㎡	屋内貫通 通路 約 6,500㎡	商業・飲食 等施設 約16,100㎡ 文化等施設 約 9,400㎡ 健康等施設 約 2,500㎡ 機械室・通 路及びその 他 約47,500㎡	—
建物高さ	約145m	約140m	約140m	—	—	—
駐 車 場	約700台					約700台
予定工事 期間	平成6年12月 ～平成9年12月					

1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した予測・評価項目について現況調査を行い、対象事業の実施が環境に及ぼす影響について予測・評価した。環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1-4-1に示すとおりである。

表1-4-1 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>工事中及び供用後の大気質濃度は、一酸化炭素については環境基準値を下回っている。</p> <p>二酸化窒素は現状において環境基準値を上回っているが、工事用車両及び供用後の出入自動車の走行による付加率は最大で1.98%、地下駐車場、地域冷暖房施設及び自家発電施設からの排気による付加率は最大で0.11%である。</p>
2. 騒 音	<p>工事中の工事用車両の走行による増加騒音レベルは最大で3ホンである。建設機械の稼働による騒音レベルは騒音規制法等の基準値を下回っている。</p> <p>供用後の出入自動車の走行による増加騒音レベルは最大で5ホンであり、地域冷暖房施設の冷却塔による騒音は環境騒音レベルをほとんど変化させることはない。</p>
3. 振 動	<p>工事中の工事用車両及び供用後の出入自動車の走行による増加振動レベルは最大で4dBである。予測振動レベルは最大54dBで人が振動を感じはじめる振動レベル（概ね55dB）と同程度か、それ以下である。</p> <p>建設機械の稼働による振動は、振動規制法等の基準値以下である。</p>
4. 土 壌 汚 染	<p>対象地内の配慮を要する土壌は、対象地内の緑地部分に埋設し覆土を行う。地下水については、溶出試験の結果が基準値を満足していることから影響はないものと考ええる。</p>
5. 地 盤 沈 下 及び地形・地質	<p>掘削工事に伴う地盤沈下及び地下水への影響は、剛性の高い地中連続壁を不透水層となる基盤の固結シルト層まで根入れすることから小さい。</p> <p>また、地盤変化については、アースアンカー、切梁を適切に施すことから影響はない。</p> <p>地下水脈のしゃ断については、帯水層が対象地周辺で広く存在しており、地下水は計画建物の地下部分の周囲を回り込んで流れると考える。</p>

項 目	評 価 の 結 論
6. 日 照 阻 害	<p>対象地周辺において日影規制の対象となっている港区高輪三丁目及び四丁目については、計画建物建設後の冬至日には計画建物による日影が到達する地域があるが、いずれの地点においても計画建物の日影は1時間未満となっており、日影規制を満足している。</p>
7. 電 波 障 害	<p>計画建物により、一部地域にテレビ電波のしゃへい障害及び反射障害が予測される。この地域には既存共同受信施設等の対策が実施されている部分もあるが、その部分を含めて、この地域内に新たに電波障害が発生した場合には、共同受信施設等の対策を講じることで影響は解消できると考える。</p>
8. 風 害	<p>計画建物の建設による周辺地域の風環境の変化の程度は、対象地周辺の一部において、風環境評価ランクは上昇するが、植栽を密に設けるなどの状況に応じた対策を実施することで、その部分は概ね事務所街で許容される程度になるものとする。また、その他の地域においては、現況の周辺風環境とほとんど変化はない。</p>
9. 景 観	<p>対象地近傍及び近景域では、近代的な建物と周辺に配置される緑地空間等により、新しい都市的な景観構成へと変化する。</p> <p>また、中景域及び遠景域では、シンボリックな都市的景観を創出するものとする。</p>

1-5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正の概略は、表1-5-1に示すとおりである。

表1-5-1 修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
2. 対象事業の目的及び内容 2-2 対象事業の内容	2-2-4 施行計画 (2) 土工事	「配慮を要する土壌の処理・処分に当たっては、あらかじめ埋設部分を掘削しておき、掘り起こした配慮を要する土壌は直接埋設し処分する。」を追記した。
5. 現況調査、予測及び評価 5-1 大気汚染	5-1-2 予測 予測結果	供用後の「計画建物出入自動車、地下駐車場、地域冷暖房施設及び自家発電施設の総合的影響」を追記した。
	5-1-3 評価 (2) 供用後 一酸化炭素	「出入自動車による濃度と地下駐車場からの排気による濃度にバックグラウンド濃度を加えた濃度（年平均値）は、旧海岸通りの芝浦産業圏前付近において1.1977ppm程度で、これを日平均値（2%除外値）に換算すると2.8885ppmとなり、環境基準値を下回っている。」を追記した。
	5-1-3 評価 (2) 供用後 二酸化窒素	「出入自動車による濃度、地下駐車場からの排気による濃度、地域冷暖房施設からの排気による濃度及び自家発電施設からの排気による濃度にバックグラウンド濃度を加えた濃度（年平均値）は、旧海岸通りの芝浦産業圏前付近において0.0454175ppm程度で、日平均値（98%値）に換算すると0.07918ppmとなり、環境基準値を上回っているが、総合環境濃度に対する付加率（年平均値）は、2.02%である。」を追記した。
5-4 土壌汚染	5-4-2 予測 (5) 予測結果	「配慮を要する土壌の処理・処分に当たっては、あらかじめ埋設部分を掘削しておき、掘り起こした配慮を要する土壌は直接埋設し処分する。」を追記した。

5-4 土壌汚染	5-4-2 予測 (5) 予測結果	「なお、配慮を要する土壌の処理・処分に当たり、万一仮置き等、外部に暴露する場合には、シートで覆うなど飛散防止のための措置を講じる。」を追記した。
	5-4-2 予測 図5-4-3	図5-4-3 配慮を要する土壌の処理・処分の状況図に寸法等を記述した。
	5-4-3 評価	「配慮を要する土壌の処理・処分に当たっては、あらかじめ埋設部分を掘削しておき、掘り起こした配慮を要する土壌は直接埋設し処分する。」を追記した。
5-7 電波障害	5-7-3 評価	「なお、電波障害の発生を予測する地域以外においても、計画建物の影響が明らかとなった場合には、共同受信施設等の対策を講じる。」を追記した。
7. 環境保全のための措置	7-4 土壌汚染	「配慮を要する土壌の処理・処分に当たっては、あらかじめ埋設部分を掘削しておき、掘り起こした配慮を要する土壌は直接埋設し処分する。なお、配慮を要する土壌の処理・処分に当たり、万一仮置き等、外部に暴露する場合には、シートで覆うなど飛散防止のための措置を講じる。」を追記した。
	7-6 電波障害	「(3) 電波障害の発生を予測する地域以外においても、計画建物の影響が明らかとなった場合には、共同受信施設等の対策を講じる。」を追記した。