

環境影響評価書

—(仮称)山王共同ビル建設事業—

平成7年6月

永田町二丁目地区開発協議会

1. 総括

1.1 事業者の名称及び所在地

名 称 永田町二丁目地区開発協議会
代 表 大日本企業株式会社 代表取締役 千賀通裕
所在地 東京都千代田区永田町二丁目11番2号

1.2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称)山王共同ビル建設事業
種 類：高層建築物の新築

1.3 対象事業の内容の概略

本事業の概略は、表1-1 に示すとおりである。

表1-1 事業の内容の概略

項 目	内 容
建 設 地	千代田区永田町二丁目11番及び 港区赤坂二丁目1番
敷 地 面 積	約 15,000 m ²
建 築 面 積	約 6,500 m ²
延 面 積	約 219,000 m ²
容積対象床面積	約 200,700 m ²
最 高 高 さ	約 195 m
階 数	地下 4階、地上 44階、塔屋 2階
主 要 用 途	事務所、店舗、地下駐車場、地域冷暖房施設、 中水施設等
駐 車 台 数	約 460 台
工事予定期間	平成7年9月～平成12年1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、対象事業の実施が及ぼす環境への影響について予測・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1-2(1)～(2)に示すとおりである。

表1-2(1) 環境に及ぼす影響の評価の結論

予測・評価項目	評 価 の 結 論
1.大気汚染	<p>供用後の発生集中交通、地下駐車場及び地域冷暖房施設からの排気、及び工事中の工事用車両の走行による予測値は、一酸化炭素は環境基準を下回り、付加率も2%未満である。二酸化窒素はバックグラウンド濃度で環境基準を上回っているため本事業による寄与濃度を含めた将来濃度は環境基準を超えることになるが、付加率は1%未満である。工事中の建設機械の稼働による寄与濃度は、敷地境界で一酸化炭素が0.50ppm、二酸化窒素が0.005ppmとなるが、その範囲は計画地近傍の狭い地域に限られており、かつ工事期間だけの一時的なものである。</p>
2.騒音	<p>供用後の道路交通騒音は、将来基礎交通と比較し増加する騒音レベルは道路端で1dB(A)未満であり、地域冷暖房施設の冷却塔による騒音は、環境基本法に基づく騒音に係る環境基準(60dB(A)以下)及び騒音規制法に基づく特定工場等において発生する騒音の規制に関する基準(50dB(A))を下回っている。</p> <p>工事中の工事用車両による道路交通騒音は、工事をしない場合と比較し増加する騒音レベルは道路端で1dB(A)未満であり、建設機械の稼働による騒音は、敷地境界で工事開始後10ヶ月目が約83dB(A)、工事開始後22ヶ月目が約71dB(A)であり、騒音規制法に基づく特定建設作業の規制に関する基準(85dB(A))及び東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の騒音勧告基準(工事開始後10ヶ月目:85dB(A)、工事開始後22ヶ月目:80dB(A))を下回っている。</p>
3.振動	<p>供用後の道路交通振動は、将来基礎交通と比較し増加する振動レベルは道路端で1dB未満である。</p> <p>工事中の工事用車両による道路交通振動は、工事をしない場合と比較し増加する振動レベルは道路端で1dB未満であり、建設機械の稼働による振動は、敷地境界で工事開始後10ヶ月目が約72dB、工事開始後22ヶ月目が約69dBであり、特定建設作業の振動の規制に関する基準(75dB)及び指定建設作業の振動勧告基準値(工事開始後10ヶ月目:75dB、工事開始後22ヶ月目:70dB)を下回っている。</p>

表1-2(2) 環境に及ぼす影響の評価の結論

予測・評価項目	評 価 の 結 論
4.地盤沈下、 地形・地質	掘削工事にあたっては、掘削部分の根切り底までの地下水を排水するが、透水性の高い地中連続壁等の山留め壁を地盤の透水性が低い層まで根入れし、周辺地下水の流入及び低下を防ぐ。従って、掘削工事区域内で地下水を揚水しても、圧密沈下の主因となる沖積粘性土層の地下水位低下、地下水利用への影響はなく、また地下水位低下に伴う地盤沈下への影響もないものとする。
5.日照障害	千代田区の皇居周辺及び港区の元赤坂など建築基準法等に定める日影規制区域では、2時間以上の日影は生じないため、日影規制値内である。 なお、住宅等に対する影響として、計画建築物による日影時間の増加は最大で3時間程度である。
6.電波障害	しゃへい障害については、衛星放送も含め、共同受信施設の設置等適切な対策を講じることによって、影響は解消され则认为。 また、反射障害については、本事業による影響が明らかになった場合には、共同受信施設の設置等適切な対策を講じることによって、影響は解消され则认为。
7.風 害	計画建築物による風環境の変化は、計画建築物の近傍、特に高層棟周辺の敷地境界に沿った路上付近で風速の増加傾向がみられるが、全般としては、中高層建物を主体とした事務所街としての風環境程度となるものと考えられる。 また、周辺の住宅等に対する影響は、供用後も現況と同じ風環境（住宅地程度）であり、風環境の変化の程度は許容される範囲といえる。
8.景 観	計画建築物による地域景観の特性及び代表的な眺望地点からの眺望の変化は、現況の都市的景観の特性を一層強めることとなり、計画地及びその周辺の地域景観の特性に質的な変化をもたらすものではない。 また、計画建築物による圧迫感については、敷地内に中・高木の修景植栽を施し、圧迫感の減少に努める。

1.5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正の概略は表1-3(1)～(2)に示すとおりである。

表1-3(1) (仮称)山王共同ビル建設事業修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容
1.総括 1.3 対象事業の内容の概略	(p.1 参照)	・建築面積、容積対象床面積、延床面積及び駐車台数を変更・訂正した。
1.4 環境に及ぼす影響の評価の結論	(p.2 参照)	・地盤沈下、地形・地質の中で沖積粘性土層の地下水位について追加記述した。 ・日照阻害の中で住宅地区への影響の記述を訂正した。
2.対象事業の目的及び内容 2.2 事業の内容	2.2.1 位置及び区域 (p.8 参照)	・地下鉄南北線の「東六本木駅(仮称)」を記述した。
	2.2.3 事業の基本計画 (1) 配置計画 (p.10参照)	・配置計画を訂正した。
	(2) 建築計画 (p.10参照)	・低層棟最高高さ、建築面積、容積対象床面積、延床面積及び地下駐車場面積を変更、訂正した。 ・駐車台数を変更した。 なお、発生集中交通量には変更はない。 ・断面図を変更した。
	(3) 土地利用計画 (p.17参照)	・建築面積を訂正した。
	(5) 駐車場計画 (p.17参照)	・地下駐車場面積、駐車台数、給排気用送風機仕様、排気口数及び排気口位置を変更した。
	(7) 熱源計画 (p.20参照)	・地域冷暖房施設の仕様、クーリングタワーの配列及び供給区域を変更した。 ・電動ターボ冷凍機の台数を変更した。
	(10)緑化計画 (p.23参照)	・樹種、高さ、本数、位置等の具体的植栽計画を追加記述した。
5.現況調査、予測及び評価	5.1.1 現況調査 (4) 調査結果 (p.81参照)	・東京管区気象台における風向の出現頻度で計画地における調査期間と同期間のものを追加した。
	5.1.2 予測 (4) 予測方法 (4) 地下駐車場からの排気による大気質への影響 (p.98参照)	・表5.1-15地下駐車場内の排出係数、排気口数、排気口位置及び各排気口の湿り排ガス量を変更した。
	(7) 地域冷暖房施設からの排気による大気質への影響 (p.102 参照)	・地域冷暖房施設の煙源条件を変更した。
	5.1.2 予測 (5) 予測結果 (p.113参照)	・図5.1-20中の一酸化炭素濃度表示を訂正した。 ・表5.1-32の一酸化炭素濃度を変更した。

表1-3(2) (仮称)山王共同ビル建設事業修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容
5.2 騒音	5.2.2 予測 (4) 予測方法 (p.142参照)	・地域冷暖房施設の冷却塔による騒音予測を高さ別に行った。 ・冷却塔の位置を変更した。
	5.2.2 予測 (5) 予測結果 (p.153参照)	・図5.2-12中に地域冷暖房施設の冷却塔による騒音予測結果を計画地境界上4地点に記述した。
5.4 地盤沈下、地形・地質	5.4.2 予測 (5) 予測結果 (p.204参照)	・地下水位の変化について追加記述した。 ・地盤沈下の程度について追加記述した。 ・難透水層と透水性の大変低い土層について追加記述した。
	5.4.3 評価 (p.208 参照)	・沖積粘性土層の地下水位について追加記述した。
5.5 日照障害	5.5.2 予測 (5) 予測結果 (p.223参照)	・住宅地区への影響の記述を訂正した。
	5.5.3 評価 (p.239 参照)	・住宅地区への影響の記述を訂正した。
5.6 電波障害	5.6.2 予測 (5) 予測結果 (p.256参照)	・図5.6-4 中の東京タワー位置を訂正した。
	5.6.3 評価 (3) 衛星放送しゅへい障害 (p.263 参照)	・「衛星放送本来の高品質な映像・音声を伝送する共同受信施設の設置等適切な対策を講ずることにより、影響は解消され则认为。」を追加した。
5.7 風害	5.7.2 予測 (5) 予測結果 (p.277参照)	・表5.7-5 中の年平均風速相当の累積頻度を55%に訂正した。
5.8 景観	5.8.2 予測 (5) 予測結果 (p.297参照)	・緑化計画変更によりイメージパース及び緑化概念図を追加し、予測結果を変更した。
7.環境保全のための措置 7.4 電波障害	(p.334 参照)	・「なお、平成7年11月に営業開始予定の東京メトロポリタンテレビジョンについても同様の対策を講ずる。」を追加した。
7.5 風害	(p.334 参照)	・植栽による防風対策を具体的に記述した。
7.6 景観	(p.334 参照)	・「低層棟の周辺の有効空地、池部分等には、可能な限り植栽を施すことにより、日枝神社の緑との連続性をもたせる。」を追加した。
10. 評価書案に対する意見の概要と事業者の見解 10.2 関係区長の意見と事業者の見解	10.2.4 中央区長の意見と事業者の見解 (p.361 参照)	・「東京タワーからの距離が近くエネルギーが強いため、障害予測範囲の大幅な減少は見込めないことが判明しました。」を追加した。
資料編 2.現況調査、予測及び評価 2.1 大気汚染	2.1.2 予測 (1) 予測方法 (p.34参照)	・図2.1-5 COの現地調査の欠測理由を記述した。
2.6 電波障害	2.6.2 予測 (5) 予測結果 (p.166参照)	・電波吸収材を貼らなかつた場合の反射障害予測範囲図を追加した。