

# 環境影響評価書

—白金一丁目東地区市街地再開発事業—

平成10年9月

白金一丁目東地区  
市街地再開発準備組合

## 1. 総 括

### 1.1 事業者の氏名及び住所

氏 名：白金一丁目東地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 問明田 勝彦

住 所：東京都港区白金一丁目20番11号

### 1.2 対象事業の名称及び種類

名 称：白金一丁目東地区市街地再開発事業

種 類：高層建築物の新築

### 1.3 対象事業の内容の概略

事業の内容の概略は表1-1に示すとおりである。

計画地内の北側に位置するⅠ街区には、超高層住宅棟、住宅棟、業務棟及び駅前プラザを配置し、その南側に位置するⅡ街区には、工場棟を配置する。

表1-1 事業の内容の概略

項 目	Ⅰ 街 区	Ⅱ 街 区	そ の 他	合 計
所 在 地	東京都港区白金一丁目17番～24番及び26番			
敷地面積 (㎡)	約 12,980	約 2,923	約 4,237	約 20,140
延床面積 (㎡)	約105,100	約 5,800	—	約110,900
主要な建築物 及 び 高 さ	超高層住宅棟 (約144m) 住宅棟(約33m) 業務棟(約121m)	工場棟(約29m)	—	—
住宅戸数 (戸)	約 550	約 35	—	約 585
駐車場施設 (台)	約 640	約 25	—	約 665
主 要 用 途	住宅・事務所・ 店舗	工場・住宅	児童遊園・道路	—
用 途 地 域	商業・準工業	準工業	商業・準工業	—
工事の予定期間	平成11年～平成15年	平成11年～平成13年	平成11年～平成15年	—

#### 1.4 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施による環境に及ぼす影響について、事業計画の内容及び計画地とその周辺地域の状況を考慮のうえ予測・評価項目を選定し、現況調査を実施して予測・評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1-2に示すとおりである。

表1-2 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
1. 大気汚染	<p>供用後及び工事中の大気質濃度は、一酸化炭素については評価の指標を下回っているが、二酸化窒素については評価の指標を上回っている。</p> <p>二酸化窒素濃度は現状においても評価の指標を上回っており、関連車両及び工事用車両の走行による付加率は最大で2.5%、建設機械の稼働による付加率は最大で17.8%、地下駐車場からの排気による付加率は最大で0.5%である。なお、建設機械の集中稼働を避けるよう事前に作業計画を十分に検討し、建設機械の効率的稼働に努めるものとする。</p>
2. 騒音	<p>供用後の関連車両の走行による道路交通騒音レベルは多くの予測地点において評価の指標を上回っているが、騒音レベルの増加は最大で0.2dB(A)程度である。なお、評価の指標を下回っている予測地点では、関連車両による増加分はピーク時の最大で6.9dB(A)である。また、工場棟からの工場騒音レベルは評価の指標を下回っている。</p> <p>工事中の工事用車両の走行による道路交通騒音レベルは一部の予測地点において評価の指標を上回っているが、騒音レベルの増加は最大で0.9dB(A)程度である。また、建設機械の稼働による騒音レベルは評価の指標を下回っている。</p>
3. 振動	<p>供用後の関連車両の走行による道路交通振動レベルはすべての予測地点において評価の指標を下回っている。</p> <p>工事中の工事用車両の走行による道路交通振動レベルはすべての予測地点において評価の指標を下回っている。また、建設機械の稼働による振動レベルは評価の指標を下回っている。</p>
4. 土壌汚染	<p>工事中の掘削範囲内にある処理を要する土壌は掘削し、掘削残土を許可業者に委託、関係法令遵守の指導を行い適正に処理する。なお、計画地内に住宅等が現存しているため、現況調査の場所がきわめて限定されており、処理を要する土壌の量を十分に把握できなかった。そのため、解体工事終了後に処理を要する土壌の量及び処理対象範囲を把握するための調査を行い、汚染土壌が確認された場合は「汚染土壌処理基準」に基づき適切に対策を講じる。</p> <p>また、土壌の飛散防止対策、汚染土壌による公共用水域及び地下水への汚染防止対策等の環境保全対策を講じる。</p>

予測・評価項目	評価の結論
	<p>掘削範囲外にある処理を要する土壌は、その表面を汚染されていない土壌で覆土する等、「汚染土壌処理基準」に基づき適正に処理する。</p> <p>供用後は、計画地内に残存する処理を要する土壌の処理に関する記録を作成し、土地の管理者等が保管する。</p> <p>以上のことから、処理を要する土壌による周辺環境に及ぼす影響は少ない。</p>
5. 地盤沈下、地形・地質	<p>工事中及び供用後とも最大 2.3cmの地盤沈下が予測されるが、本予測結果は最も悪い条件で算出した結果であり、また、地盤掘削に伴う応力開放による地盤上昇も見込まれることから、実際の地盤沈下による計画地周辺への影響は予測結果より小さくなる。なお、地盤沈下による影響が生じた場合は速やかに適切な対策を実施する。</p> <p>地盤掘削工事にあたっては、適切な山留壁工法を採用し、施工管理を十分に行うため、計画地周辺の地盤の変形はほとんどない。</p>
6. 水文環境	<p>計画地周辺の地下水位低下の主な原因は、しゃ水性の高い山留壁による地下水の流動阻害と考えられ、工事中及び供用後とも計画地敷地境界において最大0.47mの地下水位の低下がみられる。しかしながら、最も影響を受ける既存井戸の地下水位低下量は最大で 0.1m程度であり、取水していると推定される地下水の年間変動の範囲内であることから、周辺環境への影響は少ない。</p>
7. 日照阻害	<p>冬至日において計画地内の建築物によって4時間以上日影（8時から16時の間に4時間以下の日照）となる部分は、最大で計画地から約50m離れた地域まで達しているが、終日日影となる部分（日照時間が0の部分）は、計画地外にはない。</p> <p>また、計画建築物による日影時間は、計画地北側の「建築基準法」及び「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づく日影規制の対象区域において2時間未満であり、日影規制値を下回る。</p>
8. 電波障害	<p>計画建築物により、テレビ電波の受信障害が予測されるが、共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることから、影響は解消できる。</p>
9. 風 害	<p>計画建築物により、計画地隣接地域において一部風環境が悪化するが、適切な植栽等の防風対策を講じることから、新たに強風領域になる地点はない。また、計画地周辺の住宅地においては顕著な風環境の変化はみられない。</p>
10. 景 観	<p>計画地周辺の低層及び中・高層の住宅・業務・商業ビルが混在する街なみの中に超高層ビルが建設されることにより、都市景観が大きく変化し、計画建築物は白金地区の代表的な景観要素の一つとして認識されることとなる。近景域では仰角が大きくなることにより圧迫感が生じるが、まとまったオープンスペースの整備、建物配置、沿道植栽及び色彩の計画により圧迫感は軽減される。</p>

### 1.5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正のうち、事業計画の一部改善を表1-3に、知事の審査意見書によるものは表1-4に示すとおりである。

表1-3 事業計画の一部改善

変更箇所	変更事項	変更内容
超高層住宅棟	建物高さ 配置 低層部 平面形状	建物高さを低くし、配置、西側低層部壁面の後退、平面形状を変更した。
住宅棟	建物高さ	建物高さを低くした。
植栽	I街区西側	防風植栽を1列増加し2列とし、植栽の幅を広げた。

表1-4 修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
5. 現地調査、予測及び評価		
5.4 土壌汚染	予 測 評 価	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体工事終了後に処理を要する土壌の量及び処理対象範囲を把握するための調査を行うことを追加した。</li> </ul>
5.5 地盤沈下及び 地形・地質	現況調査 予 測	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地内の上総層群の状況を追加した。</li> <li>掘削過程での盤ぶくれの発生及び地下水の湧水可能性とその防止対策を追加した。</li> </ul>
5.6 水文環境	予 測	<ul style="list-style-type: none"> <li>地質状況に係る具体的内容を追加した。</li> <li>地下水位低下量の予測式について、帯水層定数の設定根拠を追加した。</li> </ul>
5.7 日照阻害	現況調査 予 測	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地北側の近接する地点での現況調査及び予測を追加した。</li> <li>計画建築物の配置計画の検討経過を追加した。</li> </ul>
5.9 風 害	予 測	<ul style="list-style-type: none"> <li>防風植栽の効果及び風害の軽減について補足説明した。</li> <li>最大瞬間風速の発生状況について追加した。</li> </ul>
5.10 景 観	予 測	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画地に近接する地点について圧迫感及び眺望の変化の程度を予測した。</li> </ul>