168

環境影響評価書案

— 東品川四丁目地区第一種市街地再開発事業 —

平成9年4月

日本たばこ産業株式会社
鹿島建設株式会社

1．総　括

1－1　事業者の名称及び所在地

名　称：日本たばこ産業株式会社
代表者：代表取締役社長　水野　勝
所在地：東京都港区虎ノ門二丁目２番１号

名　称：鹿島建設株式会社
代表者：代表取締役社長　梅田　貞夫
所在地：東京都港区元赤坂一丁目２番７号

1－2　代表者の名称及び所在地

名　称：日本たばこ産業株式会社
代表者：代表取締役社長　水野　勝
所在地：東京都港区虎ノ門二丁目２番１号

1－3　対象事業の名称及び種類

名　称：東品川四丁目地区第一種市街地再開発事業

種　類：高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

1－4　対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は表1-4-1に示すとおりである。

本事業は品川区東品川四丁目地区の事業区域面積約8.3haに、高さ100m以上の業務棟、住宅棟及びホテル棟を７棟、約2,350台の駐車場を整備するものである。

表1-4-1　対象事業の内容の概略

項　目	内	容	
所在地	品川区東品川四丁目11及び12番		
区　分	第　Ⅰ　期　事　業	第　Ⅱ　期　事　業	合　計
事業区域面積	約6.0ha	約2.3ha	約8.3ha
施設延床面積	約376,000㎡	約128,900㎡	約504,900㎡
最高建物高さ	102m	101m	――
駐車場台数	約1,950台	約400台	約2,350台
施設内容等	業務棟 住宅棟：住宅約800戸 店舗棟 地域冷暖房施設 自家発電施設	業務棟 ホテル棟：客室約350室	――
公共施設	交通広場、街区公園 駐輪場：約700台	地区幹線道路	
工事予定期間	平成10年11月～平成16年３月	平成14年４月～平成17年７月	――

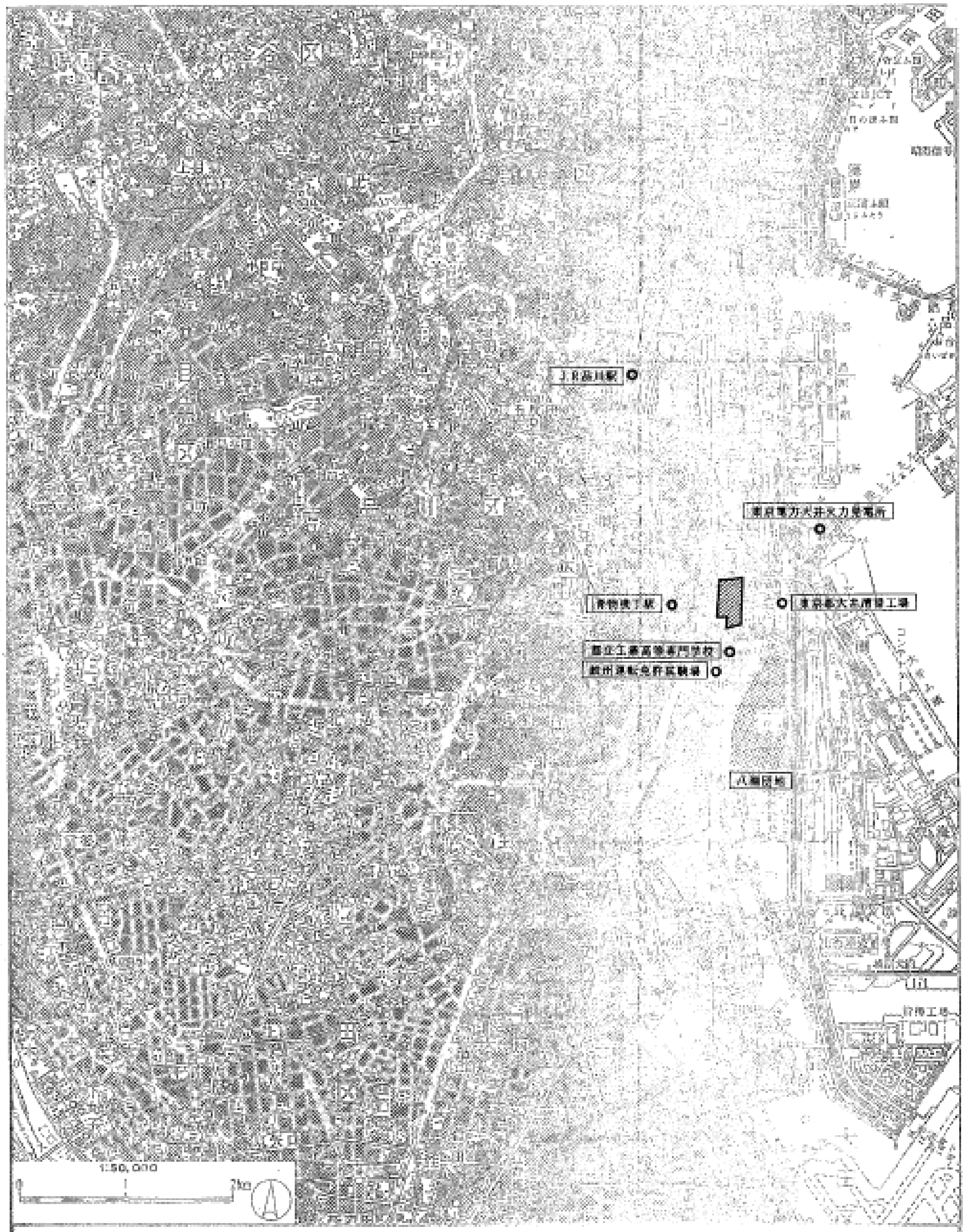
1－5　環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概況及び対象事業の内容を考慮して予測・評価項目を選定し、その項目について現況調査を行い、対象事業の及ぼす影響について予測・評価を行った。評価の結論は表1-5-1に示すとおりである。

表1-5-1　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	一酸化炭素の将来濃度は、現況、工事の施行中及び完了後のすべての時点で環境基準を下回っている。また、二酸化窒素の将来濃度は、現況、工事の施行中及び完了後のすべての時点で環境基準を上回っているが、建設機械の稼働による将来濃度への付加率は最大で16%、工事用車両及び計画建物出入自動車による将来濃度への付加率は最大で約３%、駐車場の排気による将来濃度への付加率は最大で約１%、地域冷暖房施設及び自家発電施設からの排気による将来濃度への付加率は最大で0.1%以下となっている。 なお、建設機械の稼働については、工事最盛期は短期間である。さらに、影響を軽減するために最新の建設機械の採用、効率的な施行計画による作業時間の短縮、建設機械の稼働台数の削減に努める。
(2)騒　音	工事の施行中における建設機械の稼働による建設作業騒音は、騒音規制法の規制基準・東京都公害防止条例の勧告基準を下回っている。工事にあたっては、低騒音の工法を採用する他、複数の作業が１ヵ所に集中すること等により、著しい影響を及ぼさないよう作業手順、作業時間の調整を行う。 工事用車両及び計画建物出入自動車の影響を含む道路交通騒音の予測値は、現況、工事の施行中及び完了後のすべての時点において、ほとんどの地点で環境基準を上回っているが、工事用車両及び計画建物出入自動車の走行により増加する道路交通騒音レベルは最大で２dB(A)程度である。
(3)振　動	工事の施行中における建設機械の稼働による建設作業振動は、振動規制法の規制基準・東京都公害防止条例の勧告基準を下回っている。工事にあたっては、低振動の工法を採用する他、複数の作業が１ヵ所に集中すること等により、著しい影響を及ぼさないよう作業手順、作業時間の調整を行う。 工事用車両及び計画建物出入自動車の影響を含む道路交通振動の予測値はほとんどの地点で要請限度を下回っている。さらに、工事用車両及び計画建物出入自動車の走行により増加する道路交通振動レベルは最大で１dB程度である。

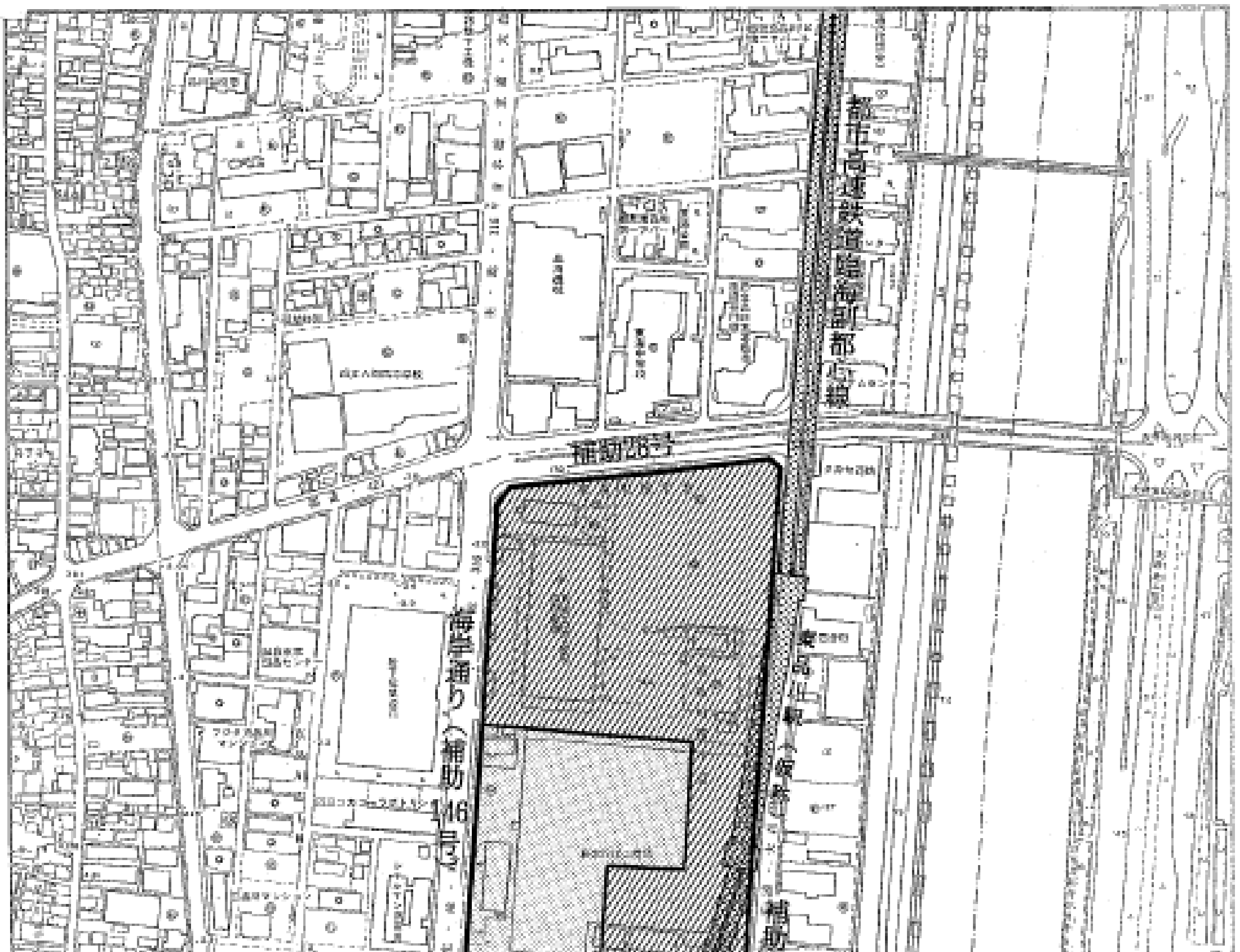
項　　目	評価の結論
(4)地盤沈下及び地形・地質	掘削底面からの地下水の湧出については、山留壁を被圧地下水の湧出を遮断できる深さまで打設するのでほとんどない。山留壁面からの地下水の湧出については、遮水性の高いソイルミキシング壁工法を採用する。盤ぶくれ・ボイリングについては、掘削底面部分を地盤改良して掘削内の安全を確保する。なお、万一、地盤改良及び山留壁が従来の性能を維持できず施工に支障を来す場合は、地下水位低下工法を採用する。採用にあたっては、周辺の地下水位を観測しながら、掘削内の安全を確保する上で必要最小限の揚水量とする等適切な施工管理に努める。したがって、掘削に伴う地下水位の低下による地盤沈下はほとんどない。 剛性の高いソイルミキシング壁工法を採用するとともに、地盤や土質に考慮した適切な土留支保工を採用するので、山留壁の変形に伴う地盤の変形はない。なお、周辺地盤高を定期的に観測する等の適切な施工管理に努める。
(5)日照阻害	計画建物による3時間日影の範囲は道路境界より10m範囲内、5時間日影の範囲は道路境界から5m範囲内であり、日影規制を満足している。日影の影響を受けやすい施設のうち東京都立八潮高等学校及び品川区立東海中学校が計画建物による1時間日影及び2時間日影の範囲にかかっているが、東京都立八潮高等学校に対しては午前10時以降は影響を与えない。また、品川区立東海中学校に影響する範囲は学校敷地のごく一部である。
(6)電波障害	計画建物によるテレビ電波の遮蔽障害が予測される地域については工事の進捗にあわせて共同受信施設等の対策を講じる。また、計画建物による反射障害が生じた範囲には、速やかに共同受信施設の設置等の対策を行うため、影響は解消できる。なお、電波障害の発生が予測された地域以外においても、計画建物による電波障害の発生が明らかになった場合には、共同受信施設等の対策を講じる。
(7)風　害	工事の完了後においては、ほとんどの地域で住宅地相当及び一般市街地相当の風環境となっている。一部、高層市街地相当の風環境となる地域があるが、計画地近接道路の沿道の中高層の倉庫及び業務ビル前の歩道上である。なお、これらの地域は計画施設の完成等により、多くの人々の利用が予想されることから、歩行者の良好な風環境を確保するため、計画地の道路沿道部に常緑樹の高木植栽を行って風の影響の低減を図る。
(8)景　観	地域景観は現在の雑然とした市街地の中に、近代的な都市空間が創出されることによって、臨海地域におけるシンボル性のある地域景観へと変化する。代表的な眺望地点からの眺望は中層建物で構成される既存景観の背景に高層建物群の景観が加わり、新たな都市景観として認識される。計画建物による圧迫感が生じると考えられる範囲には、中層建物が混在している。この範囲では、計画地に面する地域以外は計画施設が視野に入る場所は限られる。また、計画地近傍の圧迫感を緩和するために、高木を中心とした植栽を施すとともに、計画建物のセットバックを行う。



凡例

対象事業位置

図2－2－1　対象事業位置図



凡例

(斜線)	第1期事業
(網点)	第2期事業

図2－2－2　事業区域図