

環境影響評価書案の概要

——(仮称)ロッセワールド東京計画——

平成9年12月

株式会社ロッセ

1. 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：株式会社 ロッテ 代表取締役社長 重光 武雄

住所：東京都新宿区西新宿3丁目20番1号

1.2 対象事業の名称及び種類

名称：（仮称）ロッテワールド東京計画

種類：高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

1.3 対象事業の内容の概略

事業内容の概略は表1-1に示すとおりである。

計画地の南側に高さ約210mのホテルを配し、北側には直径約300mの屋内型テーマミュージアム、東側の補助290号線に面してホテル、商業施設及び交通広場等を配置し、施設間のオープンスペースとして広場通り抜け道路等の歩行者空間、広場空間として計画する。また、計画地の北側道路に沿って事業用地内に大規模な斜面緑地を配置し、北側住宅地への環境に配慮する。

表1-1 事業内容の概略

| | |
|--------|-------------------------------------|
| 事業名称 | (仮称) ロッテワールド東京計画 |
| 所在地 | 東京都江戸川区臨海町2丁目4番地 |
| 敷地面積 | 約192,100㎡ |
| 建築面積 | 約117,950㎡ |
| 延床面積 | 約631,800㎡ |
| 高さ | Aホテル棟：約210m、ドーム棟：約80m |
| 階数 | Aホテル棟：53階、地下3階 |
| 主要用途 | テーマミュージアム 商業施設、ホテル、劇場 駐車場、映画館 |
| 駐車台数 | 約4,350台 |
| 工事予定期間 | 平成11年～平成14年 |

1.4 環境に及ぼす影響の評価の結論

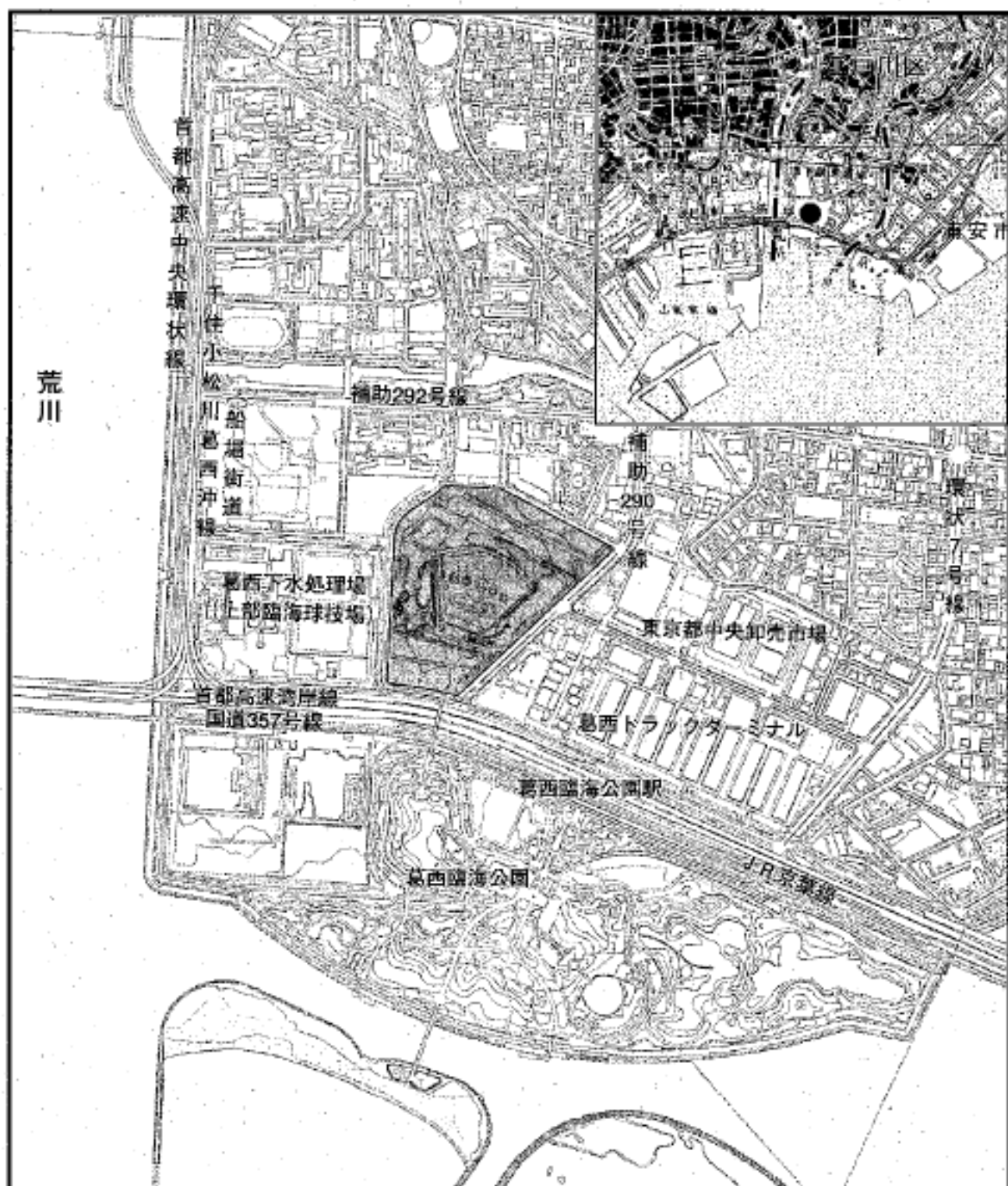
対象事業の実施による環境に及ぼす影響について、事業計画の内容及び計画地とその周辺地域の状況を考慮のうえ予測・評価項目を選定し、現況調査を実施して予測・評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論を表1-2に示す。

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>一酸化炭素は工事中、供用時のいずれの項目も評価の指標を下まわっている。</p> <p>二酸化窒素は将来濃度がいずれも評価の指標を超えるが、工事車両、関連車両及び駐車場の排出ガスについては、将来濃度に対する付加率は1%未満である。建設機械の排出ガスの影響は評価の指標を超えるが、工事期間中の一時的な状況である。また、設備機器からの排出ガスの影響は計画地北側約5km地点に最大値が現れるが、将来濃度に対する付加率は0.12%である。なお、バックグラウンド濃度はすでに評価の指標を超えている。</p> <p>建設機械の稼働については、影響を軽減するために最新の建設機械の採用、効率的な施工計画による作業時間の短縮及び建設機械の台数の削減等に努める。</p> |
| 2. 騒音 | <p>工事中については、工事車両の走行時の将来交通量による騒音レベルが一部の地点で評価の指標とした環境基準を超えるが、工事車両による騒音レベルの増加量はほとんどない。なお、これらの地点は工事車両を含まない将来基礎交通量による騒音レベルでも環境基準を超えている。また、建設機械の稼働による騒音レベルは規制基準を下まわる。</p> <p>供用時の将来交通量による道路交通騒音レベルは、予測地点の道路端において一部の地点で環境基準を超えるが、この地点の関連車両による増加レベルは2dB以下である。なお、これらの地点においては将来基礎交通量による騒音レベルがすでに環境基準を超えている。その他の地点については環境基準を下まわる。また、設備機器稼働時の騒音レベルは敷地境界で規制基準を下まわる。</p> |
| 3. 振動 | <p>工事中の工事車両の走行、建設機械の稼働及び供用時の関連車両の走行による振動は、いずれも評価の指標を下まわる</p> |

| 予測・評価項目 | 評価の結論 |
|------------------|---|
| 4. 地盤沈下 地形・地質 | 地下掘削工事では、遮水性と剛性の高い山留壁を難透水層まで構築し、周辺の地下水位の低下を防止するため、地盤沈下はほとんど発生しない。また、剛性のある切梁等で山留壁の変形を防止するため周辺地域の地盤の変形はほとんど生じない。 |
| 5. 日照阻害 | 冬至日における計画建築物の日影は、新たに2時間の日影が計画地北側に生じるが、日照に配慮が必要と考えられる施設としての住宅、学校、保育園等には及んでいない。また、建築基準法等による日影規制基準を下まわっている。 |
| 6. 電波障害 | 計画建築物により、テレビ電波の遮へい障害が一部の地域に予測されるが、共同受信施設の設置等の対策を講じることにより影響は解消できる。また反射障害に対しては、海上方向に反射するように高層棟の形状を工夫し、一部地上で影響が予測される地域に対しては、遮へい障害と同様の方法で対策を講じるため、影響は解消できると考える。 |
| 7. 風 害 | 計画建築物完成後の周辺地域の風環境は、高層ホテル棟周辺の道路上の一部で事務所街に相当する風環境となるが、それ以外の地点はすべて住宅地に相当する風環境であり、計画建築物の建設による周辺地域の風環境に著しい変化は生じないと考える。 |
| 8. 景 観 | 計画地は、下水処理場、トラックターミナル等に囲まれ、ゴルフ練習場、トラック駐車場等に使用されているが、本事業により円形ドーム、高層ホテル、シンボル球等の個性的な施設群に変わることにより、地域のランドマークとして新たな都市景観が形成される。 |



凡例

■：計画地（対象事業区域）



1 : 15,000

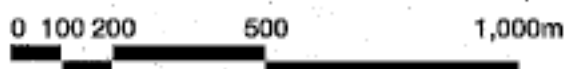
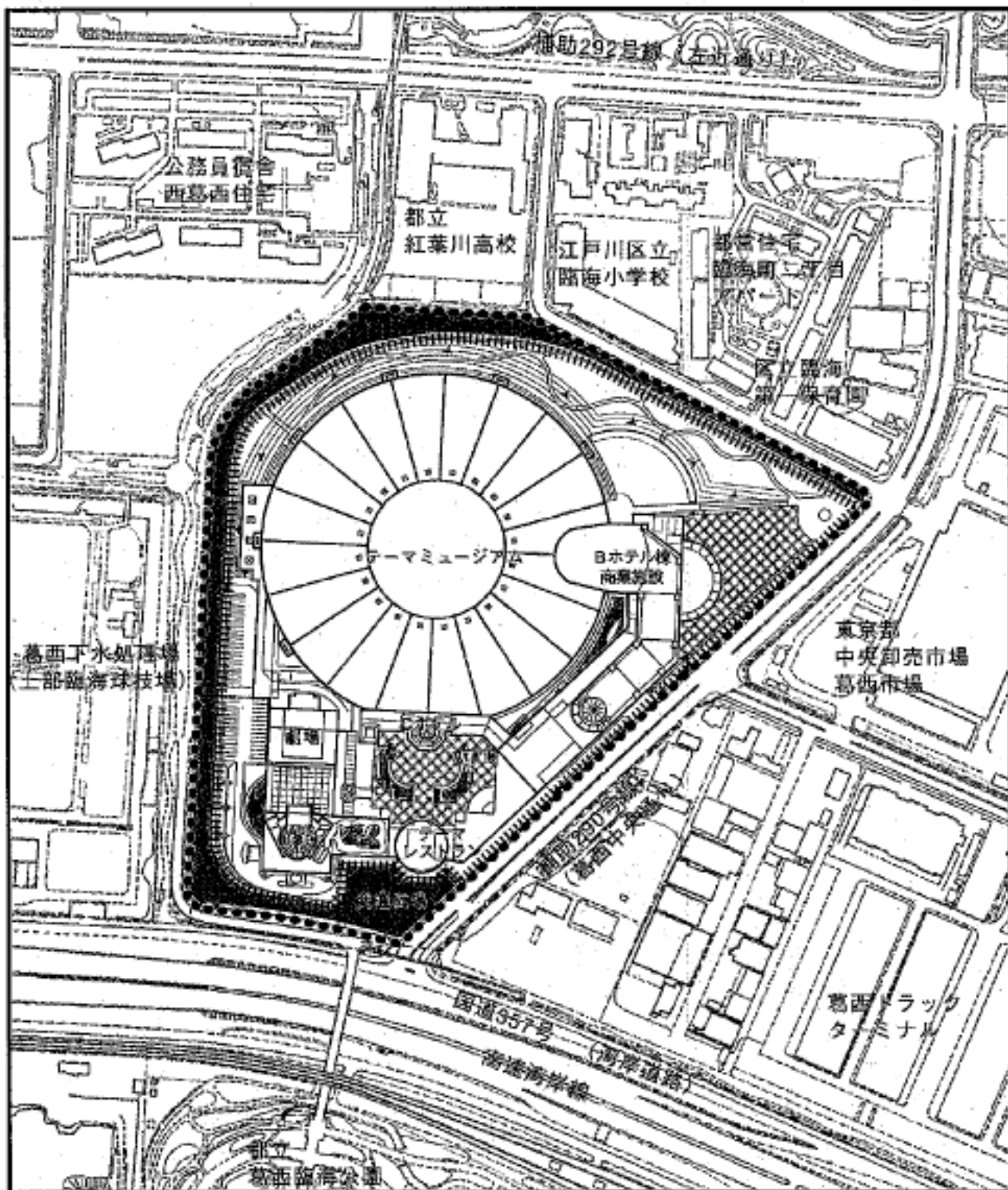


図2-1 計画地の位置



凡例

- ：計画地 (対象事業区域)
- |||||：ロッセワールド東京計画用地
- ：公共用地



1 : 5,000



図 2 - 2 土地利用計画及び
施設配置計画図