

環境影響評価書案

—(仮称)汐留A街区、B街区、C街区開発事業—

平成10年10月

[A街区] 株式会社電通
[B街区] 三井不動産株式会社
アルダニー・インベストメンツ・ピーティーイー・リミテッド
松下電工株式会社
[C街区] 日本テレビ放送網株式会社
鹿島建設株式会社

第1章 総 括

1.1 事業者の氏名及び住所

[A 街区開発事業者]

・氏名 株式会社電通 代表取締役社長 成田豊

住所 東京都中央区築地一丁目11番10号

[B 街区開発事業者]

・氏名 三井不動産株式会社 代表取締役社長 岩沙弘道

住所 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

・氏名 アルダニー・インベストメンツ・ピーティーイー・リミテッド

日本における代表者 ジャック・チャ・セン・ヒー

住所 東京都千代田区霞ヶ関三丁目2番5号

・氏名 松下電工株式会社 代表取締役 今井清輔

住所 大阪府門真市大字門真 1048 番地

[C 街区開発事業者]

・氏名 日本テレビ放送網株式会社 代表取締役社長 氏家齊一郎

・住所 東京都千代田区二番町 14 番地

・氏名 鹿島建設株式会社 代表取締役社長 梅田貞夫

住所 東京都港区元赤坂一丁目2番7号

1.2 代表者の氏名及び住所

・氏名 三井不動産株式会社 代表取締役社長 岩沙弘道

住所 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

1.3 対象事業の名称及び種類

名 称 (仮称) 汐留 A 街区、B 街区、C 街区開発事業

種 類 高層建築物の新築

1.4 対象事業の内容の概略

本事業は港区東新橋1丁目5番地所在の隣接する3街区（A街区、B街区及びC街区の敷地面積合計約5.3ha）に、A街区は（株）電通の本社ビル、B街区は賃貸オフィスビル及び松下電工（株）の本社ビル、C街区は日本テレビ放送網（株）本社ビル及び事務所・ホテルを建設するものである。

なお、本事業の計画地は、東京都施行の汐留土地区画整理事業の施行区域内にあり、また、再開発地区計画の都市計画決定を受けている（資料編 p.1～3 参照）。

事業内容の概略は表 1.4-1 に示すとおりである。

表 1.4-1 事業内容の概略

項目	内容		
	A街区	B街区	C街区
計画地	東京都港区東新橋1丁目5番地		
主要用途及び施設内容等	業務・商業・文化施設、 地域冷暖房施設（インプラント）、 コージェネレーション施設	業務・商業施設	放送局、業務・商業施設、 ホテル、 地域冷暖房施設（インプラント）、 コージェネレーション施設
敷地面積	17,244m ²	19,706m ²	15,658m ²
	3街区合計 52,608m ²		
建築面積	約12,700m ²	約11,300m ²	約11,600m ²
	3街区合計 約35,600m ²		
延床面積	約241,000m ²	約269,000m ²	約215,000m ²
	3街区合計 約725,000m ²		
階数	地下5階～地上50階	地下4階～地上43階	地下4階～地上41階
建物最高高さ ^{注)}	約T.P.+219m	約T.P.+221m	約T.P.+219m
駐車台数	約490台	約540台	約500台
用途地域	商業地域		
工事予定期間	平成11年9月～ 平成14年11月	平成11年10月～ 平成15年3月	平成11年11月～ 平成15年4月

注) T.P.は東京湾平均海面をいう。なお、平均地盤面は約T.P.+4mである。

1.5 環境に及ぼす影響の評価の結論

事業計画の内容と地域の概況を考慮して選定した予測・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 1.5-1 に示すとおりである。

表 1.5-1(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>工事中及び供用後の大気質濃度について、一酸化炭素は環境基準を下回る。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上回る。工事中の工事用車両の走行による各地点の道路端での付加率は0.0～0.9%、建設機械による最大濃度出現地点での付加率は、工事開始後11ヶ月目では18.9%、工事開始後21ヶ月目では20.8%、供用後の発生集中交通による各地点の道路端での付加率は0.0～0.8%、地下駐車場による最大濃度出現地点での付加率は0.1%、地域冷暖房及びコーポレーション施設による最大濃度出現地点での付加率は0.5%である。</p> <p>なお、建設機械の効率的な稼働、排出ガス対策型建設機械の採用、アイドリング防止等により、大気質への影響の低減を図る。</p>
2. 騒音	<p>工事中の工事用車両の走行による各地点の道路交通騒音レベルは、工事開始後11ヶ月目、23ヶ月目ともに、道路端で69～81dB(A)となる。増加する騒音レベルは1dB(A)未満である。</p> <p>建設機械の稼働による建設作業騒音レベルは、敷地境界で工事開始後11ヶ月目では73dB(A)、工事開始後21ヶ月目では74dB(A)であり、東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の勧告基準(80dB(A))を下回る。</p> <p>供用後の発生集中交通による各地点の道路交通騒音レベルは、道路端で60～80dB(A)となる。増加する騒音レベルは最大で1dB(A)程度である。</p> <p>地域冷暖房の冷却塔による騒音レベルは、敷地境界の地上1.2mで朝・昼間・夕では42dB(A)、夜間では39dB(A)であり、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を下回る。</p>
3. 振動	<p>工事中の工事用車両の走行による各地点の道路交通振動レベルは、工事開始後11ヶ月目、23ヶ月目ともに、道路端で35～61dBとなる。増加する振動レベルは1dB未満である。</p> <p>建設機械の稼働による建設作業振動レベルは、敷地境界で工事開始後11ヶ月目では60dB、工事開始後21ヶ月目では56dBであり、東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の勧告基準(70dB)を下回る。</p> <p>供用後の発生集中交通による各地点の道路交通振動レベルは、道路端で36～61dBとなる。増加する振動レベルは1dB以下である。</p>
4. 地盤沈下 地形・地質	<p>透水性の高い山留壁を地盤の透水性の低い層まで根入れするため、地下掘削工事に伴う地下水位の低下は局所的かつ一時的であり、地下躯体工事完了後には回復すると考えられるため、長期的な地下水位の低下による地盤沈下は生じないと考える。また、山留等の変形を低減する工法(剛性の高い山留壁、逆打工法、壁膨れ防止)を採用することにより山留壁周辺の地盤の変形は小さく、計画地近傍の土地の安定性の低下は生じないと考える。</p>

表 1.5-1(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
5. 日照障害	<p>日影規制を受ける旧浜離宮庭園、日比谷公園には、計画建築物群の日影は生じない。</p> <p>計画建築物群によって4時間以上日影となる区域に存在する施設は、道路や10階前後の事務所建築物が大半である。また、日照障害の影響を受けやすい施設に新たに日影を及ぼす時間はわずかであると考える。</p>
6. 電波障害	<p>計画建築物群によりVHF、UHFのしゃへい障害が生じると予測されるが、共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることにより、影響は解消できる。衛星放送のしゃへい障害が生じると予測されるが、本事業による障害が明らかになった場合、協議の上、適切な対策を講じることにより、影響は解消できる。</p> <p>また、計画建築物群によりVHF、UHFの反射障害が生じると予測されるが、本事業による障害が明らかになった場合、速やかに共同受信施設の設置等の適切な対策を講ずることにより、影響は解消できる。</p>
7. 風害	<p>計画建築物建設後(対策前)の風環境の変化は、計画地内及び計画地近傍で、ランク3(事務所街に相当)を超える地点が出現するが、計画建築物の周囲及びデッキレベル上に植栽やモニュメントを配置し、各街区の歩行者デッキに防風フェンスを設置する等の対策を行うことにより、いずれもランク3以内となり、事務所街でみられる風環境の許容範囲内に収まる。</p>
8. 景観	<p>本事業は、21世紀に向けた新しい機能を持つ業務・商業・放送施設・ホテル等高層建築物を複数建設することにより、新たに創出される都市機能が新しい景観構成要素として加わり、地域にふさわしい景観を創出する。</p> <p>計画建築物群により圧迫感が生じると考えられる計画地近傍は中高層建築物により視野が遮られる地域が多く、圧迫感の変化の程度は最小限に抑えられる。また、高層棟を敷地境界線からセットバックさせ、緑化可能なスペースを確保し、植栽を施すことから圧迫感は軽減されることが考えられる。</p>
9. 史跡・文化財	<p>本事業の実施に際し、文化財保護法第80条に基づき関係機関と協議の上、影響のない工法を採用するため、指定文化財「旧新橋停車場跡」への影響はない。</p> <p>また、指定文化財「旧浜離宮庭園」について、工事による直接の改変はなく、工事用車両の粉じん対策にも努めること、供用後は、計画建築物群による日影が生じないこと、風環境の変化もほとんどないことから、影響は生じないと考えられる。</p> <p>なお、未周知の埋蔵文化財が確認された場合は、関係諸機関と協議の上、適切な措置を講じる。</p>



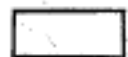
凡 例



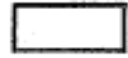
計画地



区境



汐留土地地区画整理事業施行区域



再開発地区計画区域



再開発地区整備計画区域



主な計画道路



地下鉄

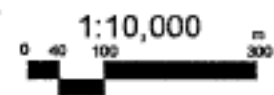


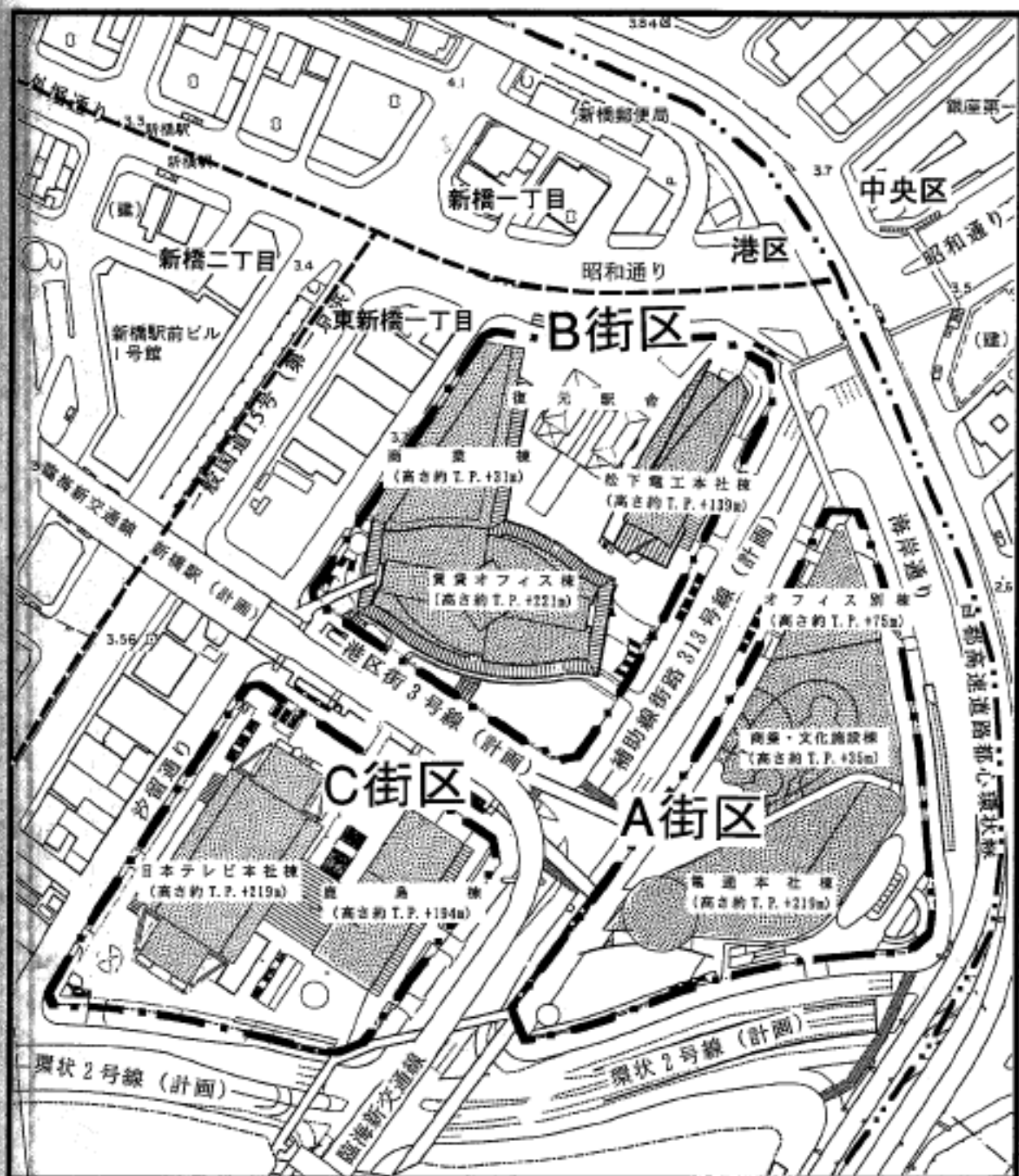
地下鉄12号線(建設中)



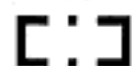
臨海新交通線

図 2.2-1 計画地位置図





凡例



計画地



区境



計画建築物



町丁境

図 2.2-2(1) 計画建築物配置図 (地上レベル)

