

環境影響評価書案の概要

—(仮称)汐留D南街区開発事業—

平成10年10月

三	井	不	動	産	株	式	会	社
三	菱	地	所	株	株	式	会	社
住	友	不	動	産	株	式	会	社
東	京	建	物	ス	株	式	会	社
才	リ	ッ	ク	事	株	式	会	社
住	友	商	産	産	株	式	会	社
三	井	物	産	株	株	式	会	社
平	和	不	動	産	株	式	会	社

第1章 総 括

1.1 事業者の氏名及び住所

- ・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
- ・氏名 三菱地所株式会社 専務取締役 馬場 浩
住所 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
- ・氏名 住友不動産株式会社 代表取締役 高島 準司
住所 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
- ・氏名 東京建物株式会社 代表取締役社長 南 敬介
住所 東京都中央区八重洲一丁目9番9号
- ・氏名 オリックス株式会社 代表取締役 宮内 義彦
住所 東京都港区浜松町二丁目4番1号
- ・氏名 住友商事株式会社 代表取締役 宮原 賢次
住所 大阪府大阪市中央区北浜4丁目5番33号
- ・氏名 三井物産株式会社 代表取締役社長 上島 重二
住所 東京都千代田区大手町一丁目2番1号
- ・氏名 平和不動産株式会社 代表取締役 新谷 勝
住所 東京都中央区日本橋兜町1番10号

1.2 事業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D南街区開発事業
- 種類 住宅団地の新設

1.4 対象事業の内容の概略

本事業は港区東新橋1丁目所在の地区に約1,070戸の共同住宅を建設するものであり、高層住宅部分(N棟及びS棟)と併せ生活利便施設(店舗等)の建設を計画している。

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。

表 1.4-1 事業内容の概略

項目	内 容
建設地	東京都 港区 東新橋 1丁目5番49号地
主要用途	共同住宅(約1,070戸)
敷地面積	15,561 m ²
建築面積	約 8,300 m ²
延床面積	約 140,000 m ²
階 数	N棟 地下2階、地上45階、塔屋2階 S棟 地下2階、地上45階、塔屋2階
建物高さ ¹⁾	N棟 T.P.+170m (G.L.+約165m) S棟 T.P.+170m (G.L.+約165m)
駐車台数	約640台
用途地域	準工業地域
工事予定期間	平成11年9月～平成14年11月

注1)T.P.は、東京湾平均海面をいう。

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(1)、(2)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>工事中交通量による一酸化炭素濃度は、環境基準を下回る。二酸化窒素濃度は、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため、環境基準を上回るが、工事用車両の走行による付加率は0.1～0.3%であり、工事を行わない場合と比べてほとんど変わらない。また、建設機械の稼働による一酸化炭素濃度については環境基準を下回る。二酸化窒素濃度は、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため、環境基準を上回り、付加率は17.3%である。なお、工事の実施にあたっては、建設機械への付加率を極力少なくするために、事前に工事作業計画を検討し、大気質への影響の低減を図る。</p> <p>供用後の将来交通量による一酸化炭素濃度については環境基準を下回る。二酸化窒素濃度は、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため、環境基準を上回るが、発生集中交通による付加率は0.0～0.1%であり、供用前と比べてほとんど変わらない。また、地下駐車場からの排出ガスによる一酸化炭素濃度は環境基準を下回る。二酸化窒素濃度は、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため、環境基準を上回るが、付加率は0.1%であり、供用前と比べてほとんど変わらない。</p>
2. 騒音	<p>工事中交通量による騒音レベルは、全ての地点において、すでに工事中基礎交通による騒音レベルが環境基準を上回っているため、環境基準を上回るが、工事用車両の走行により増加する騒音レベルは、全ての予測地点の道路端で1dB(A)以下であり、工事を行わない場合と比べてほとんど変わらない。建設機械による建設作業騒音レベルは敷地境界で最大77dB(A)であり、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(80dB(A))を下回っている。</p> <p>供用後の将来交通量による騒音レベルは、地点1(港区海岸1丁目4番地)の昼・夕を除いた全地点において、すでに将来基礎交通による騒音レベルが環境基準を上回っているため、環境基準を上回るが、発生集中交通量により増加する騒音レベルは、全ての予測地点の道路端で1dB(A)以下であり、供用前と比べてほとんど変わらない。</p>
3. 振動	<p>工事中交通量による振動レベルは、全ての地点において要請限度を下回っている。また、工事用車両の走行により増加する振動レベルは、全ての予測地点の道路端で1dB以下であり、工事を行わない場合と比べてほとんど変わらない。建設機械による建設作業振動レベルは敷地境界で最大85dBであり、東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の振動勧告基準値(70dB)を下回っている。</p> <p>供用後の将来交通量による振動レベルは、全ての地点において要請限度を下回っている。また、発生集中交通量により増加する振動レベルは、全ての予測地点の道路端で1dB以下であり、供用前と比べてほとんど変わらない。</p>
4. 地盤沈下及び地形・地質	<p>計画地では、地下水の揚水は行わず、また、掘削区域内への地下水の流入のおそれはないため、掘削に伴う周辺地下水位の低下が一時的に若干生じても、掘削工事完了後には回復すると考えられ、問題となる地盤沈下は発生しないと考えられる。</p> <p>また、山留壁の変形の程度は小さく、さらに、盤ぶくれを生じるおそれはないことから、山留壁背面の地盤変形は生じないものと考えられる。従って、計画地近傍の土地の安定性の変化の程度は小さいものと考えられる。</p>
5. 日照障害	<p>建築基準法等に定める日影規制区域の旧浜離宮庭園では、北側の境界付近の一部で1時間程度の日影が生じるが、日影規制値以内である。また、計画建築物による終日日影の地域は計画地内に限られる。</p>
6. 電波障害	<p>しゃべり障害については、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、影響は解消されると考えられる。</p> <p>反射障害については、本事業による障害が明らかになった場合には、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、影響は解消されると考えられる。</p> <p>また、予測地域以外においても、本事業による障害が生じた場合には、同様の措置を講ずる。</p>
7. 風害	<p>建築物建設後(対策前)では、風洞実験によると、計画地内及び計画地近傍の風環境測定地点21地点中、事務所街に相当する風環境を超える地点が2地点存在するが、植栽やフェンス等の対策を講じた建築物建設後(対策後)では、いずれも事務所街としての風環境に収まるものと予測される。また、21地点中17地点が住宅街に相当する風環境に収まることから、住宅街の風環境としても許容できる範囲内であると考えられる。</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
8. 景観	<p>計画建築物は既存のオフィス街と水や緑を結ぶ連続した景観構成要素として加わることにより、周辺地域と一体化した新たな都市的景観を創出することとなる。</p> <p>計画建築物による圧迫感については、計画建築物を可能な限り敷地境界からセットバックすることにより、歩行者への配慮を行う。また、旧浜離宮庭園に対しては、計画地内に中・高木の植栽を施し、緑の連担性に配慮するとともに、計画建築物が板状にならないように住宅部分を2棟に分けて、隣棟間隔を確保する。以上により、計画建築物による圧迫感、軽減されるものと考えられる。</p>
9. 史跡・文化財	<p>計画地内には指定文化財はないため、工事による影響はない。</p> <p>また、旧浜離宮庭園については、工事中は工事用車両の粉じん対策を適切に行い、供用後は、日照障害、風害の各項目で示したとおり環境への影響が少ないことから、その低値を低下させることはない。計画地内において新たな埋蔵文化財が確認された場合は、文化財保護法に基づいて関係諸機関と協議の上、記録保存等の適切な措置を講ずる。</p>

第2章 対象事業の目的及び内容

2.1 事業の目的

本事業の計画地は、大規模遊休地の旧国鉄汐留貨物駅跡地及び周辺地域を含め、東京都施行の汐留土地区画整理事業によって整備されるD南街区である。また、計画地には再開発地区計画が都市計画決定されており、都心居住を推進する居住ゾーンとして位置づけられている。

本事業はこの再開発地区計画の基本方針を受け、周辺の街並みや旧浜離宮庭園との調和を図るとともに、安全で快適なオープンスペースや歩行者空間を確保し、良質な都市景観と質の高い環境整備地区の形成を図り、都市型住宅による居住機能の維持、回復に貢献することを目的とする。

2.2 事業の内容

2.2.1 位置及び区域

計画地は東京都港区東新橋1丁目5番49号地にあり、図2.2-1に示すとおりJR東海道本線と首都高速道路都心環状線の間位置した、敷地面積約1.6haの区域である。計画地及び隣接地は現在、鉄道施設跡の更地となっており、その周辺の土地利用は大半が業務・商業施設である。また、計画地東側には首都高速道路都心環状線及び海岸通りを挟んで旧浜離宮庭園がある。

なお、汐留区画整理事業区域内ではA街区、B街区、C街区において業務・商業施設等の計画が本事業とほぼ同時期に進められている他、H街区においては住宅施設等の計画がある。

2.2.2 事業の基本構想

本事業の計画にあたり、再開発地区計画の基本方針の他、「生活都市東京構想」(平成9年、東京都)、「港区基本計画」(平成7年、港区)等の上位計画をもとに、以下の方針を設定した。

- (1) 良質で多様な分譲住宅と高齢者及び障害者にも配慮した住戸計画を行うとともに、都心立地にふさわしい職住近接のゆとりのある生活空間を目指す。
- (2) 土地の高度利用を促進するとともに、旧浜離宮庭園からの景観に配慮した住棟配置とする。
- (3) 駐車場、駐輪場の適切な配置、自動車と居住者の動線を分離することによって、安全で快適な歩行者空間の創造をはかる。
- (4) 豊かなオープンスペースを確保することにより、広域的な防災面にも貢献するとともに、火災時における周辺地域への貢献と安全性の確保を目指す。



凡 例



計画地



区 境



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



