

環境影響評価書の概要

— (仮称) 汐留D南街区開発事業 —

平成11年8月

社社社社社社社社社社
会会会会会会会会会会
式式式式式式式式式式
株株株株株株株株株株
産産産産産産産産産産
動所動物物物物物物物物
不地不建ツ商物不
井菱友京り友井和
三三住東才住三平

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 井阪 健一
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一丁目所在の地区に約1,064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。

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。なお、事業計画は、評価書案及び見解書について提出された意見書等をふまえ、駐車場計画、緑化計画等の一部見直し、変更を行った。

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 一丁目5番49号他
主要用途	共同住宅(約1,064戸)
敷地面積	15,554 m ²
建築面積	約 7,000 m ²
延床面積	約148,000 m ²
階 数	N棟 地下2階、地上47階、塔屋2階 S棟 地下2階、地上47階、塔屋2階
建物高さ ^{注1)}	N棟 T.P. +168.5 m (G.L. +約165m) S棟 T.P. +168.5 m (G.L. +約165m)
駐車台数	約697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>工事中の工事用車両の走行、建設機械の稼働及び供用後の発生集中交通、地下駐車場からの排出ガスの大気質濃度について、一酸化炭素は環境基準値を下回る。</p> <p>二酸化窒素はバックグラウンド濃度が環境基準値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値を上回り、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0.1~0.3%、建設機械の稼働による最大濃度出現地点での付加率は17.3%、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0.0~0.1%、地下駐車場からの排出ガスによる最大濃度出現地点での付加率は0.2%である。</p> <p>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>
2. 騒音	<p>工事中交通量（工事中基礎交通量+工事用車両台数）による道路交通騒音レベルは、道路端で70~79dB(A)となり環境基準値を上回るが、増加する騒音レベルは1dB(A)以下である。</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値（80dB(A)）を下回る。</p> <p>供用後の将来交通量（将来基礎交通量+発生集中交通量）による道路交通騒音レベルは、道路端で65~79dB(A)となり、環境基準値を上回るが、増加する騒音レベルは、1dB(A)以下である。</p>
3. 振動	<p>工事中交通量（工事中基礎交通量+工事用車両台数）による道路交通振動レベルは、道路端で35~60dBとなり要請限度を下回る。また、増加する振動レベルは1dB以下である。</p> <p>建設機械の稼働による建設作業振動レベルは、敷地境界で最大65dB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）を下回る。</p> <p>供用後の将来交通量（将来基礎交通量+発生集中交通量）による道路交通振動レベルは、道路端で36~60dBとなり要請限度を下回る。また、将来基礎交通量による道路交通振動レベルと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、ソイルセメント柱列壁(SMW)を浸透性の低い粘性土層まで根入れすることにより、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、逆打工法を採用するため、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、規制基準に係る計画建築物の日影は、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>計画建築物によりVHF、UHFのしゃへい障害が、計画地から東の方向に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>反射障害は、計画地から北北西及び南南東の方向に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23地点中、事務所街に相当する風環境を超える地点が8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、23地点中21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 1.6-1(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	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。 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、計画地内の中・高木の植栽を施し、緑の遮断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は、軽減されるものと考えられる。
9. 史跡・文化財	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。 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、その価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。

1.6 評価書案の修正の概略

評価書の作成にあたっては、知事の審査意見等に基づき、評価書案を修正した。
主な修正の概略は表 1.6-1～1.6-2 に示すとおりである。

表 1.6-1 主な修正の概略(本編)

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
第2章 対象事業の目的及び内容		
2.2 事業の内容	事業の基本計画 工事計画 交通量	・事業計画の一部変更により、建築計画、駐車場計画等の内容を修正した。 ・工事工程を一部修正した。 ・事業計画変更により、発生集中交通量及び将来交通量を修正した。
第5章 現況調査、予測及び評価		
5.1 大気汚染	現況調査	・知事意見に基づき現況調査を冬季に限定した理由を追加した。
5.2 騒音	予測値	・知事意見に基づき道路交通騒音の予測式の中の各地点における実測値との差による補正值(α_1)の設定方法を修正した。 ・各地点における実測値との差による補正值(α_2)を変更したことから、予測結果及び評価を修正した。
5.3 振動	予測値	・騒音に準じて道路交通振動の予測式の中の各地点における実測値との差による補正值(α_1)の設定方法を修正した。 ・各地点における実測値との差による補正值(α_2)を変更したことから、予測結果及び評価を修正した。
5.5 日照障害	予測	・事業計画の一部変更により、再予測を行ったため、時刻別日影図及び等時間日影図を修正した。 ・主要な地点における日影の状況の変化の程度の子測結果の記述を一部修正した。
5.6 電波障害	予測値	・事業計画の一部変更により再予測を行ったため、予測結果及び評価を修正した。 ・工事の進捗に合わせた電波障害対策について記述を追加した。
5.7 風害	予測値	・事業計画の一部変更により再予測を行ったため、予測結果及び評価を修正した。
5.10 環境に影響を及ぼす地域を管轄する特別区の名称及びその地域の町名	町名	・電波障害の再予測の結果、反射障害範囲が狭くなったため、環境に影響を及ぼす地域の町名を一部削除した。

表 1.6-2 主な修正の概略(資料編)

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
第1章 対象事業の内容		
1.2 設備計画	事業計画	・事業計画の一部変更により、駐車場計画の排気用送風機の仕様を修正した。
1.3 工事計画	工事工程	・工事工程の見直しに伴い記述を修正した。
1.5 将来交通量	事業計画	・事業計画の一部変更により、発生集中交通量及び将来交通量を修正した。
第2章 現況調査、予測及び評価		
2.1 大気汚染	現況調査	・知事意見に基づき一般大気測定局3局の季節変動状況図(グラフ)を追加し、文章を追加した。
2.2 騒音	予測	・知事意見に基づき道路交通騒音の予測式の中の各地点における実測値との差による補正值(α_1)の設定方法を変更したことから、新しい補正值に修正した。 ・各地点における実測値との差による補正值(α_2)を変更したことから、計算結果を修正した。
2.3 振動	予測	・騒音に準じて道路交通振動の予測式の中の各地点における実測値との差による補正值(α_1)の設定方法を変更したことから、新しい補正值に修正した。 ・各地点における実測値との差による補正值(α_2)を変更したことから、計算結果を修正した。
2.6 風害	予測	・建設後の模型写真を変更した。 ・予測結果を修正した。