

環境影響評価書案

—(仮称) 品川駅東口B-1地区開発事業—

平成10年12月

(仮称) 品川駅東口B-1地区開発協議会

1. 総 括

1.1 事業者の名称及び所在地

名 称：（仮称）品川駅東口B-1地区開発協議会

代表者：三菱商事株式会社 代表取締役 外村 直久

所在地：東京都千代田区丸の内二丁目6番3号

1.2 対象事業の名称及び種類

名 称：（仮称）品川駅東口B-1地区開発事業

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

本事業は港区港南二丁目及び品川区北品川一丁目地区の対象事業区域面積約 4.3ha に業務棟 5 棟、住宅棟 3 棟、駐車場約 1,650 台を整備するものであり、業務棟を低層部及び東側の歩行者専用通路で結ぶ計画である。

事業の内容の概略は表 1-1 に示すとおりである。

表 1-1 事業の内容の概略

項 目	内 容
所 在 地	東京都港区港南二丁目及び品川区北品川一丁目各地内
区 域 面 積	約 43,000㎡
建 築 面 積	約 28,900㎡
延 床 面 積	約 575,600㎡
主要な建築物	業務棟 5 棟、住宅棟 3 棟
最 高 高 さ	約 149m
住 宅 戸 数	約 830 戸
駐 車 場 施 設	約 1,650 台
主 要 用 途	事務所、住宅、ホテル、店舗、ショールーム、駐車場等
用 途 地 域	準工業地域
工事予定期間	平成 12 年（西暦 2000 年）～平成 15 年（西暦 2003 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。

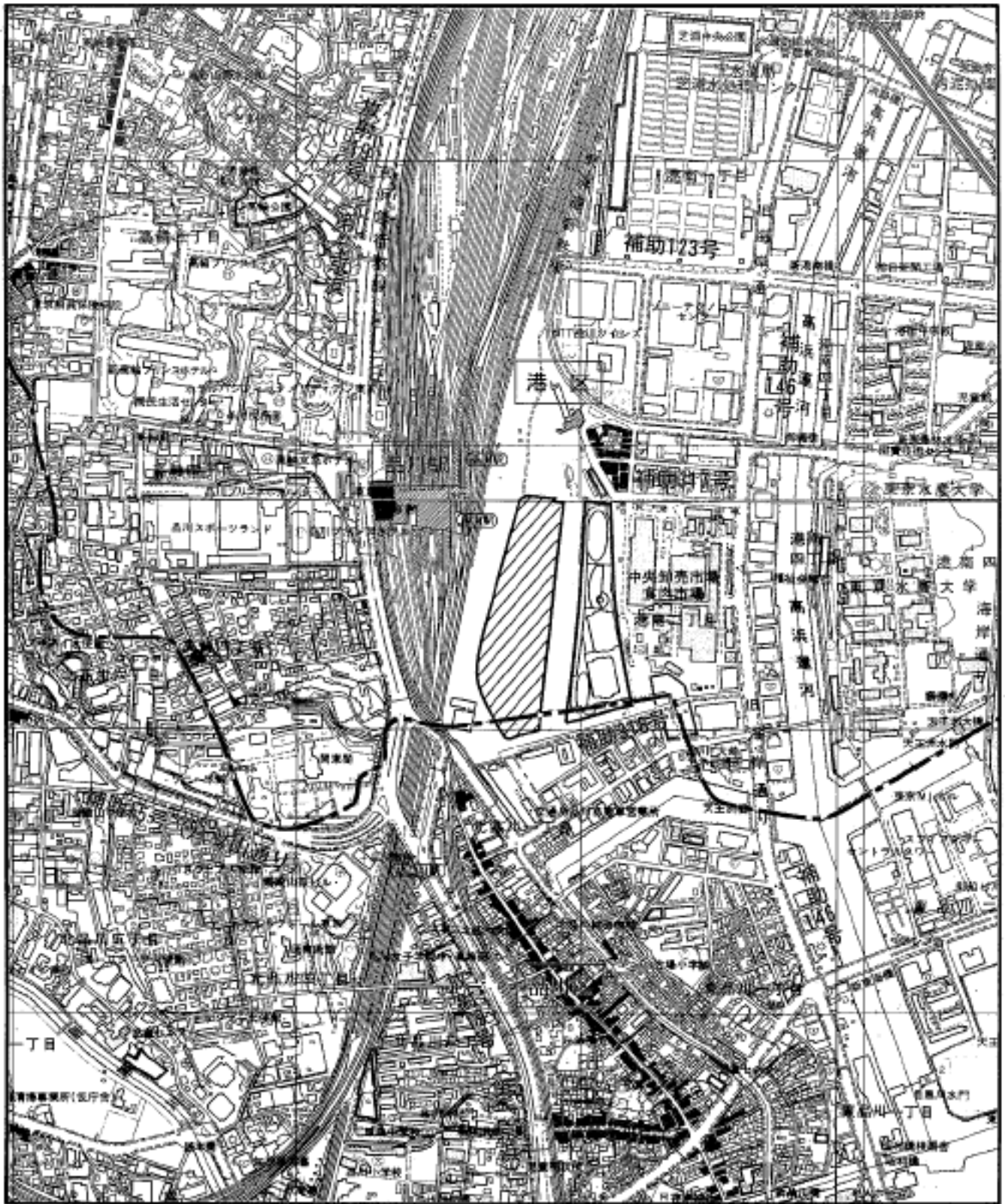
環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1-2に示すとおりである。

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>工事中及び供用後の大気質濃度は、一酸化炭素は評価の指標を下回るが、二酸化窒素については評価の指標を上回る。</p> <p>二酸化窒素濃度は、現状においても評価の指標を上回っており、工事用車両の走行による付加率は最大で1.8%、関連車両の走行による付加率は最大で1.1%、地下駐車場等からの排気及びコージェネレーション施設等からの排気による付加率は最大で1.0%以下である。</p> <p>建設機械の排出ガスの影響については、影響を及ぼす範囲が計画地近傍の狭い地域に限られており、かつ工事期間中の一時的な状況である。</p> <p>なお、建設機械の集中稼働を避けるよう事前に作業計画を十分に検討し、建設機械の効率的稼働に努めるものとする。また、排出ガス対策型の建設機械を極力使用し、周辺地域への影響の低減に努める。</p>
2. 騒音	<p>工事用車両を含めた工事中の将来交通量による道路交通騒音レベルは、すべての予測地点において評価の指標を上回るが、工事用車両による増加分は最大で2dB(A)以下である。</p> <p>建設機械の稼働による騒音レベルは、すべての予測地域において、評価の指標を下回る。</p> <p>供用後の関連車両を含めた将来交通量による道路交通騒音レベルは、一部の予測地点において評価の指標を上回るが、これらの地点では将来基礎交通量による道路交通騒音レベルがすでに評価の指標を上回っており、関連車両による増加分は、最大で3dB(A)以下である。</p>
3. 振動	<p>工事用車両を含めた工事中の将来交通量による道路交通振動レベルは、すべての予測地点において評価の指標を下回る。</p> <p>建設機械の稼働による振動レベルは、すべての予測地域において、評価の指標を下回る。</p> <p>供用後の関連車両を含めた将来交通量による道路交通振動レベルは、すべての予測地点で評価の指標を下回る。</p>

予測・評価項目	評価の結論
4. 地盤沈下及び地形・地質	<p>工事中の掘削工事に伴う地下水位の低下による地盤沈下は、計画地南側境界において最大 1.9cm と予測される。供用後の地下構造物に伴う地下水流動の阻害による地盤沈下は、計画地南側境界において最大 1.7cm と予測される。</p> <p>しかしながら、予測結果は最も悪い地盤条件で算出した結果であり、また、計画地周辺の地盤は過圧密の状態にあることから弾性変形の範囲であり、圧密沈下の可能性はほとんどなく、地下水位の回復に伴い地盤も回復するため、計画地周辺の地盤に影響を与えるものではないと考える。</p> <p>地盤掘削工事にあたっては、剛性の高い山留壁を基盤となる上総層群中の十分な深さまで打設し、山留壁には掘削深度に応じてアースアンカー等を適切に施工し、施工管理を十分に行う。</p> <p>よって、山留壁の変形による地盤の変形は掘削区域近傍に限られ、また、その程度は小さく、計画地周辺の地盤に影響を与えるものではないと考える。</p>
5. 水文環境	<p>工事中は掘削工事に伴い計画地南側境界において不圧地下水が最大約 0.4m、被圧地下水が最大約 1.4m 低下すると予測される。供用後は地下構造物による地下水流動の阻害に伴い不圧地下水が最大約 0.3m、被圧地下水が最大約 0.5m 低下すると予測される。</p> <p>しかしながら、地下水位低下量は現況の季節変動の範囲内であり、地下水位の低下範囲には既存井戸等の地下水利用施設はない。</p> <p>また、計画地西側において工事中の不圧地下水、供用後の不圧地下水及び被圧地下水で地下水位上昇が予測されるが、最大 0.4m とその程度は小さい。</p> <p>よって、本事業の実施に伴う計画地周辺の地下水流況への影響はないと考える。</p>
6. 日照阻害	<p>冬至日において計画建築物によって4時間以上日影となる範囲は、ほとんどが道路上である。</p> <p>また、「建築基準法」及び「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づく日影規制の対象区域において、計画建築物による日影時間は、日影規制時間を超えない。</p> <p>計画地近傍の主要な地点における天空写真から予測される計画建築物による冬至の日影は、計画地に隣接する東～北部において約2～3時間増加すると予測されるが、これらの地域は日影規制の対象区域外であり、高度利用の進んだ地域である。</p>

予測・評価項目	評 価 の 結 論
7. 電波障害	<p>計画建築物により、VHF、UHFについては計画地南側、SHF（衛星放送）については計画地東側の一部地域において、テレビ電波のしゃへい障害が予測されるが、地上輻体工事開始前に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される。</p> <p>また、反射障害については、電波入射面の建築物の外壁を一部曲面とし、さらに電波吸収材（フェライト）等の使用による障害防止対策を講じることにより障害範囲及び程度を極力小さくした。その結果、計画地西側及び東側の一部地域においてはUHFのみ、北側の一部地域においてはVHF・UHFともに障害が生じる可能性があるが、本事業に起因する障害が生じた場合には、速やかに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される。</p>
8. 風 害	<p>建設後には、駅前広場のデッキ下、JR線路敷地内の一部及び計画地西側歩道上の一部の地点で「繁華街・事務所等の用途に許容される風環境」となるが、それ以外の地点はすべて「住宅地の商店街・野外レストランの用途に許容される風環境」ないし「住宅街・公園の用途に許容される風環境」である。</p> <p>したがって、計画建築物の建設により計画地周辺地域の風環境に著しい影響はないと考える。</p>
9. 景 観	<p>計画地周辺の都市的な街なみの中に超高層ビルが建設されることにより、隣接する超高層ビルとともにこの地域のシンボル性の高い建築群として、新たな都市的な景観が形成される。近景域では仰角が大きくなるが、建築物を道路からセットバックさせるとともに、計画地内の緑地や土地区画整理事業で整備される周辺道路の植栽などにより圧迫感は軽減される。</p>



凡例

-  計画地 (対象事業区域)
-  区境



Scale 1:10,000



図2-1

計画地の位置



写真 2 - 1 計画地周辺航空写真 (平成10年 6月撮影)

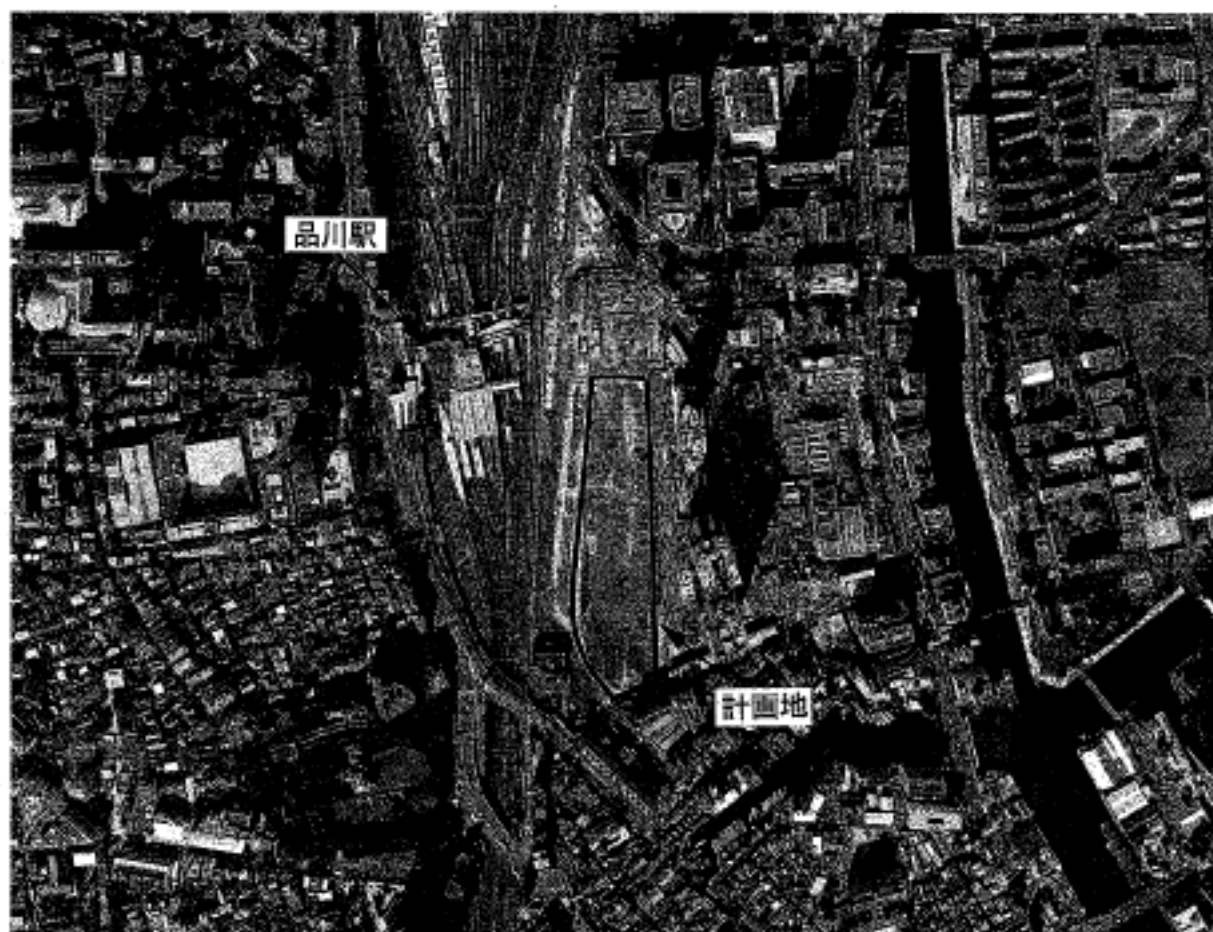


写真 2 - 2 計画地上空航空写真 (平成 9年11月撮影)