

2-185-1

環境影響評価書

—(仮称) 品川駅東口B-1地区開発事業—

平成11年11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 取締役社長 佐々木 幹夫

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一酸化炭素の大気質濃度は、最大2.0ppm以下と評価の指標を下回る。</p> <p>二酸化窒素の大気質濃度は工事用車両及び関連車両による道路端で最大0.071ppm、建設機械の稼働による最大着地濃度が0.069ppm、地下駐車場等及びコージェネレーション施設等からの排気による最大着地濃度がそれぞれ0.061ppmであり、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、付加率は工事用車両が最大で1.8%、関連車両が最大で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が最大でそれぞれ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、工事期間中の一時的な状況であり、かつ影響を及ぼす範囲が計画地近傍の狭い地域に限られている。</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、64～69dB(A)と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レベルは最大で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、計画地西側工事用仮囲い位置において最大68dB(A)以下と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、61～70dB(A)と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レベルは、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、51～61dBと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、計画地西側工事用仮囲い位置において最大63dB以下と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、46～59dBと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、最大約 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. 日照障害	<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、地上編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>

1.5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正の概略は、表1-3に示すとおりである。

表1-3 修正の概略

評価書 ページ	修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
18	2. 対象事業の目的及び内容 2.2.3 事業の基本計画	駐車場・駐輪場計画	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場計画を駐車場、駐輪場計画とし、住宅棟の駐輪台数について記述を加えた。
273	5. 現況調査及び評価 5.7 電波障害 5.7.2 予測	予測方法	<ul style="list-style-type: none"> ・反射障害の予測条件について「電波吸収材（フェライト）による対策を設置した壁面の範囲」の位置を図により明確に示した。
283	5.8 風害 5.8.2 予測	予測方法	<ul style="list-style-type: none"> ・南側都営アパート上層階等の風環境への影響についての検討内容の記述を加えた。
333	7. 環境保全のための措置 7.8 風害	風害	<ul style="list-style-type: none"> ・計画建築物による風切音に関する環境保全のための措置を加えた。