

1-187-1

# 評価書案に係る見解書

—(仮称)東京サービスステーション建設事業—

平成11年8月

太平洋セメント株式会社

1 事業者の名称及び所在地

名称：太平洋セメント株式会社 代表取締役社長 木村道夫  
所在地：東京都千代田区西神田三丁目8番1号

2 対象事業の名称及び種類

事業の名称：(仮称)東京サービスステーション建設事業  
事業の種類：工場の設置

3 対象事業の内容の概略

現在、当社は東京港晴海ふ頭においてセメント製品の物流施設を保有しているが、晴海ふ頭を含む「豊洲・晴海開発基本方針(東京都)」に伴い、この施設の移転先として東京都江東区若洲32番(15号地内)に新たなセメント及びセメント系固化材の物流基地を建設するものである。

事業内容の概略は、表3-1に示すとおりである。

表3-1 事業内容の概略

事業名称	(仮称)東京サービスステーション建設事業
建設地	東京都江東区若洲32番(15号地内)
敷地面積	42,632.79m <sup>2</sup>
建築面積	約9,400m <sup>2</sup> (建築物及びその他の構築物)
最高高さ	約45m(セメントサイロ)
主要施設	セメントサイロ9基、セメント系固化材サイロ1基 セメント及びセメント系固化材出荷設備、倉庫、事務所等
使用目的	セメント及びセメント系固化材の貯蔵・出荷
用途地域	工業専用地域
工事予定期間	平成12年4月～平成14年3月(予定)

3.1 事業の目的

計画地のある東京港東部地区は、東京都による港湾計画において主として一般の貨物を取り扱う物流関連ゾーンであり、また、再開発移転工場等の生産加工ゾーンとして位置付けられている。そして、江東区若洲地区(15号地)は木材、石油、建材類の貨物を取り扱うために専用ふ頭の整備が図られてきた。今般、豊洲・晴海開発基本方針に則り、中央区晴海二丁目に存する当社のセメント物流基地である東京サービスステーションを江東区若洲地区に移転することとなり、主に東京都と千葉県、茨城県、埼玉県、神奈川県の一部地域の需要家に対して、セメント及びセメント系固化材を供給する物流基地を建設するものである。

### 3.2 事業の内容

#### 3.2.1 位置及び区域

計画地は図3-1に示すように江東区の最南部に位置し、JR京葉線の新木場駅から南方向に約2.5kmの距離で、15号地内の南西部に位置する角地である。敷地面積は42,632.79m<sup>2</sup>で、住所は東京都江東区若洲32番である。当地域は物流系の施設を前提とした工業専用地域である。計画地から約500m離れている15号地の東側は、第一種住居地域の指定を受けているが、全域が公有地で実際の土地利用は若洲ゴルフリンクス、若洲海浜公園などの公共施設であり、一般住居は存在しない。

道路は、計画地に接道している若洲24号線（幅員約20m）を通り、新木場－若洲線（幅員約30m）を經由して国道357号や高速湾岸線に至る。

#### 3.2.2 事業の基本構想

本事業における基本構想は以下のとおりである。

- ① 東京都を中心とした首都圏南部に、経済的・安定的に基礎資材となるセメントを供給し、社会資本の整備に貢献する。
- ② 地域の環境計画に準拠した計画とし、環境保全に配慮する。
- ③ 非常時には、基礎資材の物流基地としての役割を十分に発揮しうる、復興の担い手となる施設とする。

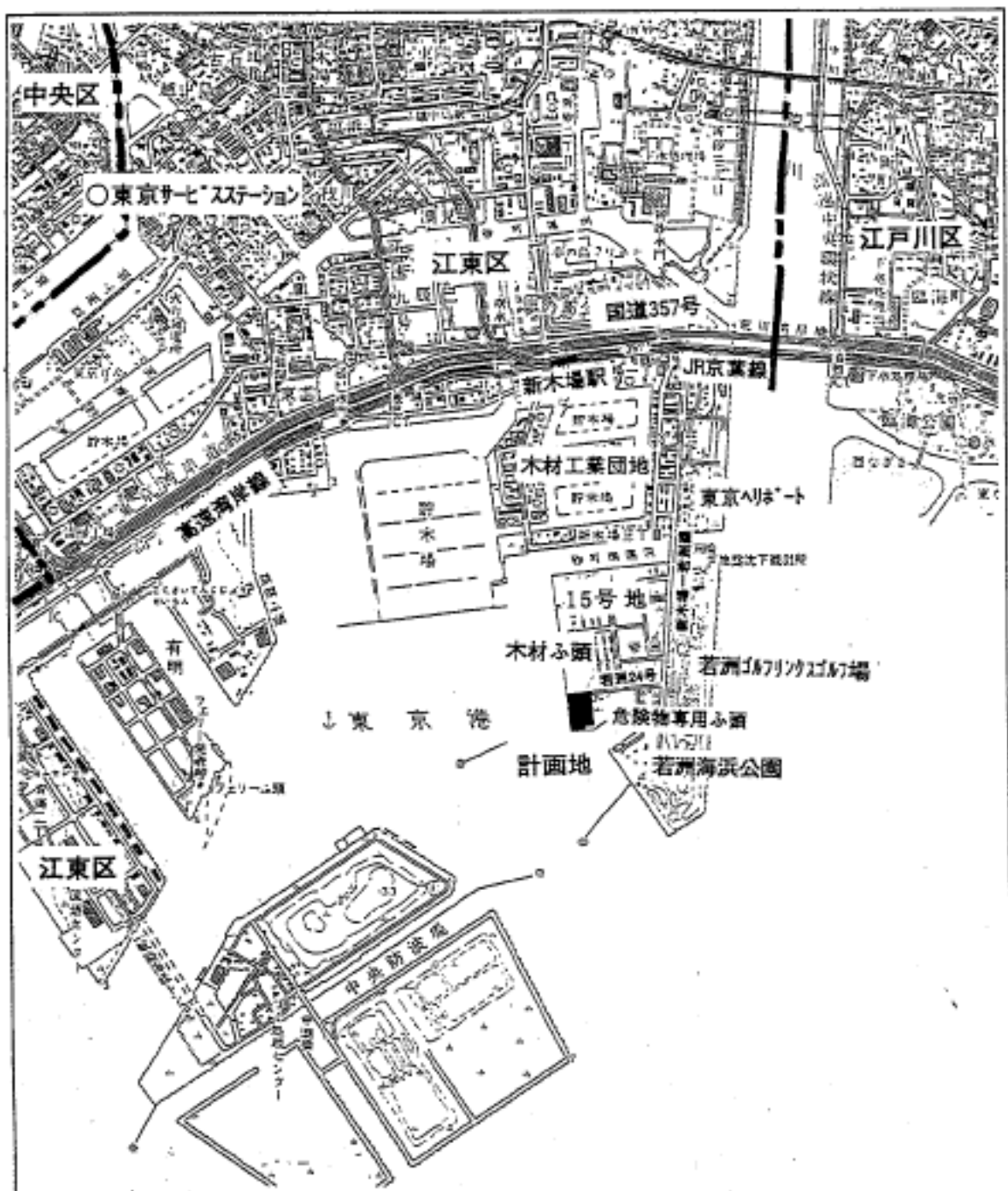
#### 3.2.3 事業の基本計画

##### (1) 製品の取扱計画

本事業における（仮称）東京サービスステーションの役割は、セメントタンカーにより入荷したセメント及びセメント系固化材をサイロに貯蔵し、東京都及びその近郊に対して専用車両（バルク車）、トラック及び船舶により、バラまたは袋詰めにしたセメント及びセメント系固化材を出荷するための物流基地である。

##### (2) 土地利用計画及び配置計画

計画地の土地利用計画は、表3-2に示すとおりである。計画地は若洲埋立地の角地であり、南側と西側に岸壁、北側と東側は隣地に接しており、道路は敷地境界の北東コーナー部に接道する立地条件である。計画地内には10基のセメントサイロを中心に、計画地の立地条件や環境条件に適した建築物や構築物を配置する。



凡例

■ 計画地

--- 区境

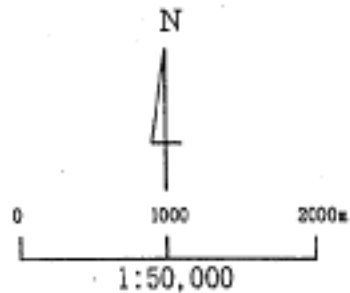


図3-1 本事業の位置

施設の配置は経済的なセメントの輸送と安全で効率的な車両の動線並びに停車スペースを考慮して、セメントの荷揚げ設備・貯蔵設備・出荷設備及び事務所などの管理・保守等のための共通施設を配置計画する。

セメントの貯蔵設備であるセメントサイロは、外径約29m、高さ約45mを最大に、合計10基の円筒形サイロを岸壁に面している計画地の南側と西側に配置することにより、セメントの荷揚げ効率を高めた計画とする。

セメントの出荷設備等の配置は、トラックなどの車両動線ができるかぎり一方通行となるように計画し、構内の交通安全と効率的な車両の通行が図れる計画とする。

まとまった帯状の緑地を陸地部の敷地境界に沿って配置し、緑地への植栽は中高木を主体とするなど、「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づいて緑化を行う。

表3-2 土地利用計画

土地利用区分	面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	主な施設
敷地面積	42,632.79	100	
建築物	約 4,700	11	事務所、出荷室、受電室 作業員詰所、倉庫等
その他の構築物	約 4,700	11	セメントサイロ10基 船積出荷架台
構内道路用地	約20,000	47	
駐車場	約 3,000	7	普通乗用車約80台分
空地	約 5,793	13.6	
緑地	約 4,440	10.4	

### (3) 施設計画

本事業は、セメントを経済的、安定的に首都圏へ供給する物流基地として計画する。

セメント貯蔵設備や機械設備等は密閉式構造を採用する。主要施設である10基のセメントサイロは密閉式で、動力を必要とする設備を最小限にした経済的な構造とする。出荷室についても高低差を利用し、動力を必要とする設備を最小限にした計画をするとともに、車両がセメント積み込み後そのまま直進して通過できるように、車両動線を一方通行に計画する。

施設計画表は表3-3、配置計画図は図3-2、断面計画図は図3-3及び図3-4に示すとおりである。また、完成予想図は図3-5に示すとおりである。

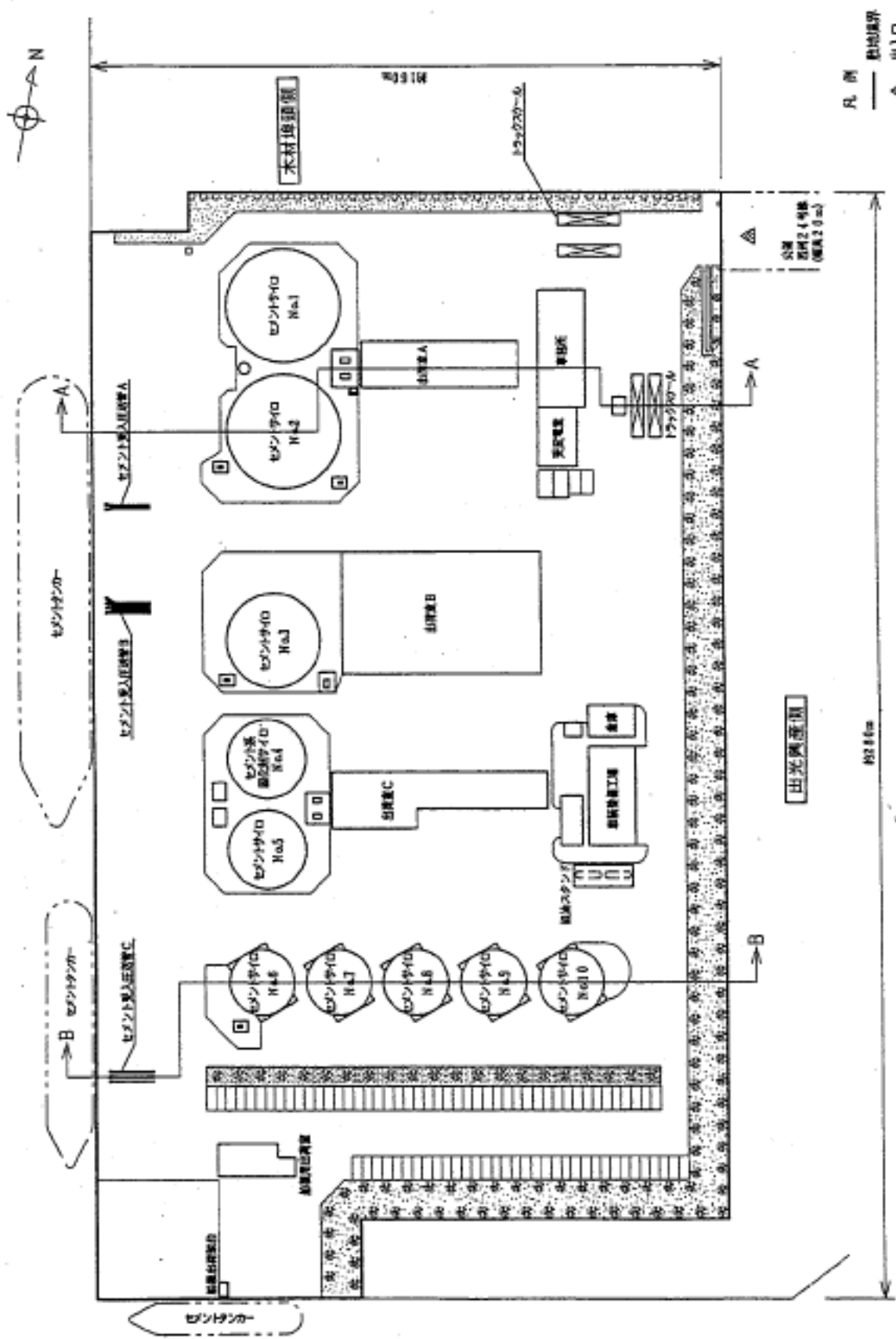


図3-2 配置計画図

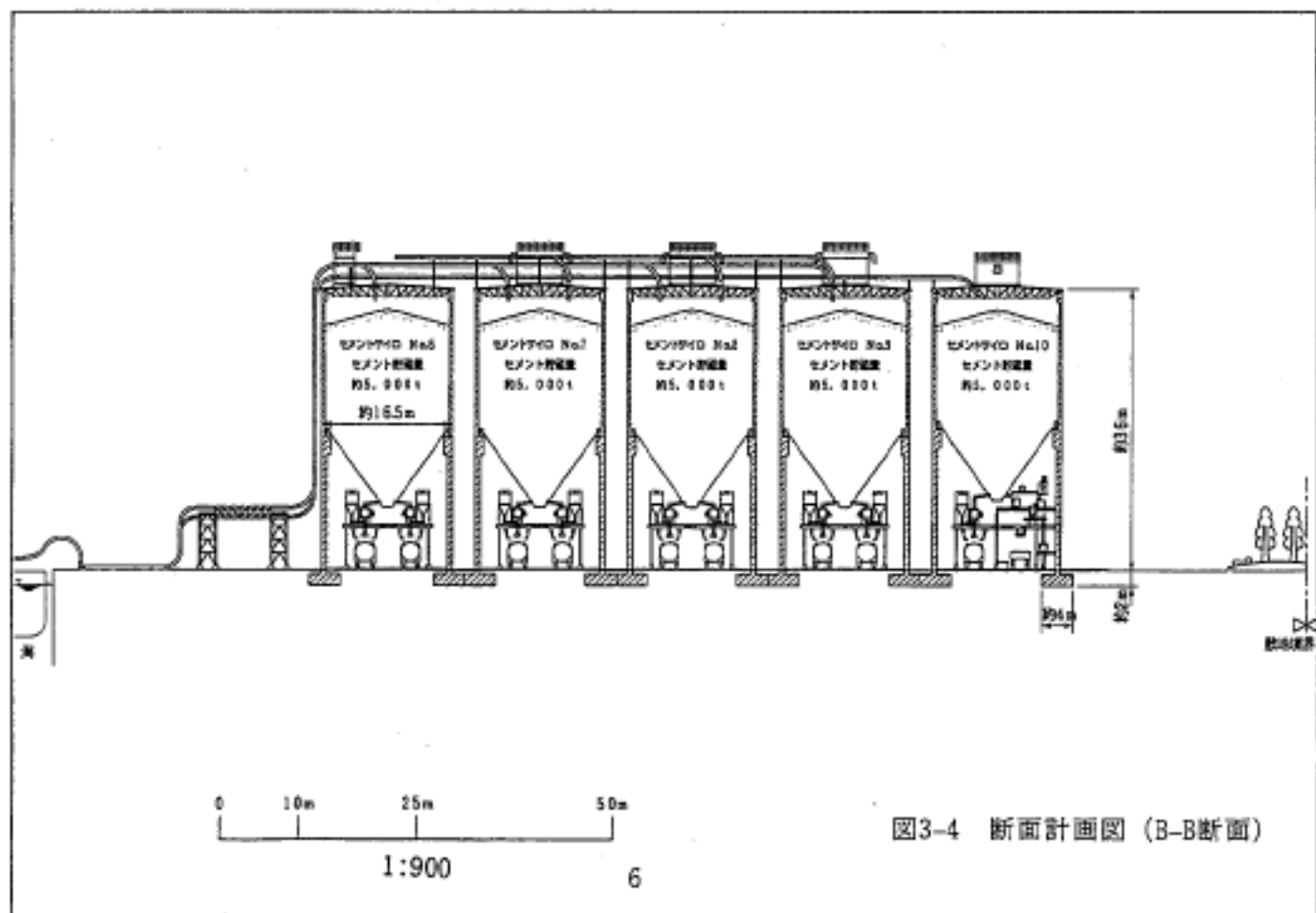
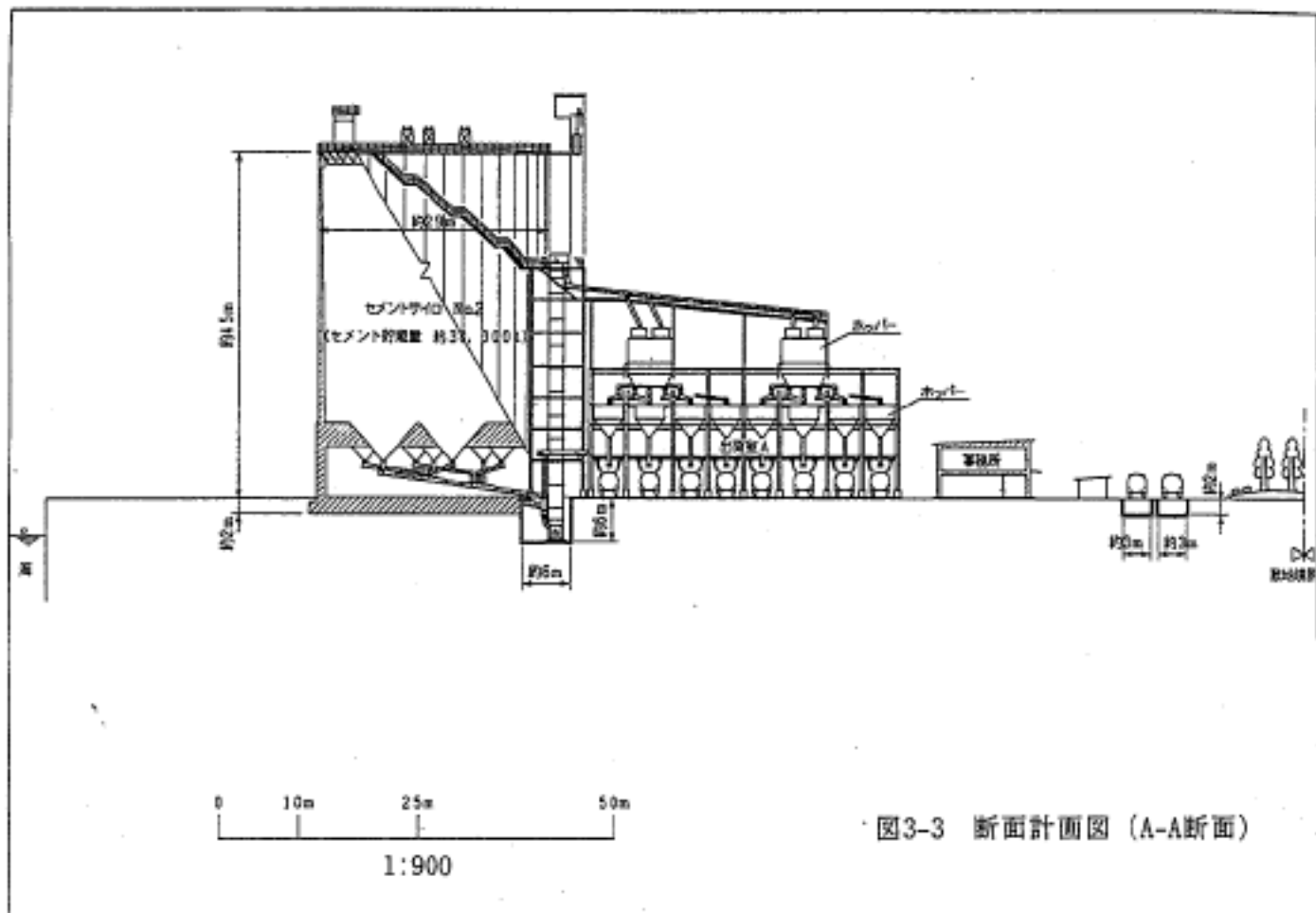


表3-3 施設計画表

項目	施設名称	規模	備考
セメント荷揚げ設備	セメント受入圧送管 A,B,C	—	
セメント及び セメント系固材材 貯蔵及び出荷設備	セメント貯槽 No. 1,2	約外径29m*45mH	築造面積：約700x2=1,400m <sup>2</sup>
	セメント貯槽 No. 3	約外径24m*36mH	築造面積：約500m <sup>2</sup>
	セメント系固材貯槽 No.4	約外径20m*36mH	築造面積：約350m <sup>2</sup>
	セメント貯槽 No. 5	約外径20m*36mH	築造面積：約350m <sup>2</sup>
	セメント貯槽 No. 6,7,8,9,10	約外径16.5m*36mH	築造面積：約250x5=1,250m <sup>2</sup>
セメント及び セメント系固材材 出荷設備	出荷室 A	約11.5m*42m*17mH	建築面積：約600m <sup>2</sup>
	出荷室 B	約30m*50m*17mH	建築面積：約1,900m <sup>2</sup>
	出荷室 C	約9~14m*56m*16.5mH	建築面積：約1,100m <sup>2</sup>
	船積用出荷室	約 8m*19.5m*10mH	建築面積：約140m <sup>2</sup>
	船積出荷架台	約 3m*4m*10mH	築造面積：約15m <sup>2</sup>
共通設備	事務所	約12m*30m 2階建	建築面積：約350m <sup>2</sup>
	車庫・車両整備工場	約12m*25m 平屋建	建築面積：約300m <sup>2</sup>
	倉庫等	約 8m*12m 平屋建	建築面積：約334m <sup>2</sup>
	その他	トックスターク、軽油タンク、緑地、外構（門扉、フェンス、排水溝、構内道路、駐車場等）、給排水設備等	

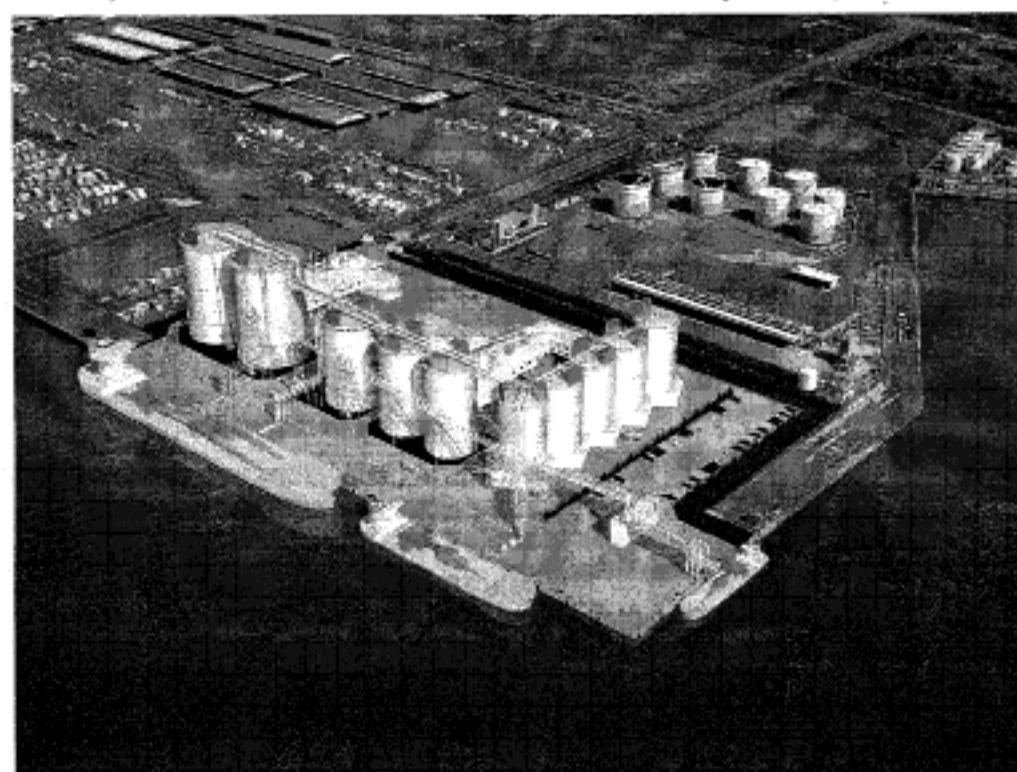


図3-5 完成予想図



#### (4) 交通計画

##### ① 車両計画

供用時において施設に出入りする関連車両の交通量（日発生台数）は、表3-4に示すとおりである。車両の稼働時間は24時間稼働であるが、午前7時から午後6時で全体の約8割を占める。

表3-4 関連車両の交通量（供用時）

区分	日発生交通量（台/日）	
	ピーク日	年平均
出荷	約840	約455
入荷	約2	約2
通勤	約86	約86
来客	約27	約27
合計	約955	約570

##### ② 車両動線計画

関連車両が入出荷のために利用する走行ルートは、若洲24号線及び新木場-若洲線の両道路を經由して国道357号に至るルートである。関連車両の配分交通量は、千葉方面が約25%、東京有明方面が約75%である。また、構内での車両の移動は、ほぼ時計回りの一方通行とする計画とし、出荷設備の手前には車両の待機用停車スペースを計画する。駐車場は、普通乗用車約80台分を計画地の南側に配置する。

##### ③ 船舶計画

供用時におけるセメントタンカー等の船舶計画は、表3-5に示すとおりであり、年間入港船舶数は約342回/年である。

表3-5 供用時における船舶計画

項目	対象船型 (積トン)	年間取扱量 (ton)	年間入港船舶数 (回/年)	年間係留時間	係留時間
				(時間/回)	(時間/回)
受入	20,000~1,500	2,052,000	242	3,300	8~24
積出	400	40,000	100	1,200	12
合計		2,092,000	342	4,500	-

#### (5) 環境保全対策

セメント及びセメント系固化材の貯蔵及び輸送設備は、密閉式構造とする。セメント輸送(空気輸送、エアースライド等)、出荷(袋詰設備等)には空気を使用するため、排気が必要であり、排気中に含まれるセメントの粉じんを外部に排出させないように、大気汚染防止対策として集じん装置(バグフィルター)を各所に設置する。

本施設には騒音を発生するおそれのある機器類としてスクリーコンプレッサー、ルーツブローア、ターボブローア、ファンなどがあり、騒音防止対策として機器類の大部分は屋内に収納する。また、ルーツブローア、ターボブローア、ファンには、風切り音を防ぐための消音器等を取り付ける。また、本施設には振動を発生するおそれのある機器類としてスクリーコンプレッサーなどがあり、振動防止対策として振動を発生するおそれのある機器類には、防振ゴム等を施して屋内に設置する。

(6) 緑化計画

計画地の緑地面積は「東京における自然の保護と回復に関する条例」により、敷地面積の10.4%に相当する面積約4,440m<sup>2</sup>とする。緑地は、江東区の緑化計画「接道部に重点をおき、まちなみの景観を彩る」に基づき、陸地部の敷地境界沿いにまとめて帯状に配置する計画とし、中高木を主体とした植栽とする。

3.2.4 工事計画

(1) 建設工事の工事工程

建設工事の期間は表3-6に示すとおりである。工事期間は平成12年から2年間で予定しており、施設の操業開始を平成14年に予定している。

表3-6 全体工事工程

工種	工事開始後 ヶ月目																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
杭工事	[Bar chart showing duration from month 1 to 24]																							
地盤改良工事	[Bar chart showing duration from month 3 to 6]																							
土工事	[Bar chart showing duration from month 5 to 24]																							
本体工事	[Bar chart showing duration from month 7 to 24]																							
外構工事等	[Bar chart showing duration from month 20 to 24]																							

(2) 建設工事の流れ

工事の概略について、工事の流れは、図3-6に示すとおりである。

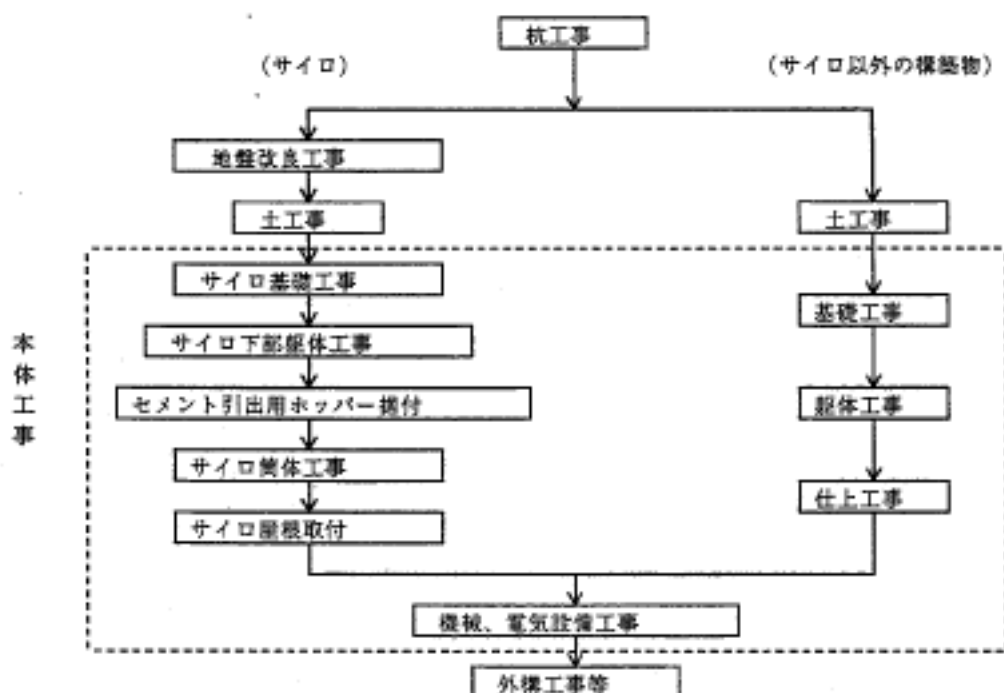


図3-6 工事の流れ図

#### 4 評価書案についての主な意見と事業者の見解の概要

評価書案について、関係区長として江東区長から意見が提出された。なお、都民からの意見書の提出及び公聴会の公述はなかった。

区長の意見とそれに対する事業者の見解の概略は、表4-2に示すとおりである。

表4-1 意見書件数の内訳

意 見 等	件 数
都民からの意見書	0
公聴会での公述	0
関係区長の意見	1
合 計	1

表4-2 評価書案についての区長の意見と事業者の見解の概要

意見	見解の概要
<p>1 大気汚染</p> <p>(1) 関係車両等について</p> <p>① 地域の交通事情に配慮して、適正な運行計画に努められたい。</p> <p>② アイドリングストップの徹底を図られたい。</p> <p>③ 排ガス規制最新適合車への更新に努めるとしているが、計画的に前倒しを行うこと。また、関連車両についても低公害車の導入を働きかけられたい。</p>	<p>関連車両の適正な運行計画として、「関連車両の走行ルートを最短時間、最短距離での輸送に設定」「関連車両の集中防止に出荷を分散」「土、日曜日の出荷量を少なくする」「交通ルールを厳守し、自動車交通流の円滑化」に努めます。</p> <p>さらに、運転者へ対して「急加速・急発進・急ブレーキの抑制」「車両点検・整備の確実な実施」「不要な荷物の積載の抑制・過積載の禁止」「アイドリングストップの徹底」を定期的に教育して適正な運転に努めます。また、取引先業者に対しても適正な運行の励行を促すよう努めます。</p>
<p>アイドリングストップの徹底については、「東京都アイドリング・ストップ対策取組方針」に基づき、構内及び構外においてもアイドリングストップを励行するため、「運転者への定期的な教育などの際、講習を行う」「車両にアイドリングストップ・ステッカーを貼り、運転者の意識を高める」「車両の運行管理者による個々の車両の運転状況を把握し、必要に応じ、運転者へ指導する」よう努めます。また、取引先業者に対してもアイドリングストップの励行を促すよう努めます。</p> <p>関連車両の更新時は、最新排ガス規制適合車への更新に努めます。また、窒素酸化物の削減のため、セメントの輸送に供する貨物自動車は全て、平成11年9月までに、「自動車から排出される窒素酸化物の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法」に適合する車両となる見込みです。</p> <p>七都県市指定の低公害車の導入は、低公害車の開発・指定動向を見ながら、低公害車の導入に努めます。個人所有の通勤車両等の買い替えは低公害車を推奨し、また、取引先業者に対しても、最新排ガス規制適合車への更新、低公害車の導入を働き掛けてまいります。</p>	

意見	見解の概要
<p>(2) 船舶について</p> <p>① 良質な燃料油の使用に努められたい。</p> <p>② 排ガス中の硫黄酸化物及び窒素酸化物の低減に努められたい。</p> <p>③ 排ガス中の「ばいじん」の影響が懸念されるので、対策を図られたい。</p>	<p>船舶による大気質に及ぼす影響を軽減するために、次の措置を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・船舶の燃料は重油を使用しますが、粗悪品は使用しない</li> <li>・荷役前後の準備等をできるだけ効率的に行い、船舶の停泊時間の短縮に努める</li> <li>・船舶エンジンのきめ細かい運転管理を行い、燃焼効率のアップに努める</li> <li>・船舶エンジンの定期的な整備・点検に努める</li> <li>・船舶は20年程度で更新されますが、新造船はより効率的なエンジンの採用に努める</li> </ul>
<p>(3) 陸上施設について</p> <p>粉じん対策として、構内清掃を十分実施されたい。</p>	<p>粉じん用掃除機等を使用して構内清掃を行います。また、風により粉じんを飛散させられる場合は、散水栓を使用し構内散水を行うなど、粉じんの飛散防止に努めます。</p>
<p>2 騒音</p> <p>(1) 船舶について</p> <p>計画地は、若洲キャンプ場に近く、夜間の静穏保持が求められるため、係留中の船からの騒音を評価されたい。</p>	<p>係留船舶による騒音については、評価書案では予測評価していませんでしたが新たに予測評価を行ったところ以下のとおりです。</p> <p>夜間において係留される船舶は2万トン級セメントタンカー(周洋丸)が主であり、セメントタンカーの音源(エンジンルーム)</p>
<p>から若洲キャンプ場敷地境界までの距離は、約500mです。この騒音予測条件と晴海埠頭における騒音測定を基にして騒音予測を行うと、若洲キャンプ場における船舶による騒音レベル予測結果は、47dBとなります。音のめやすとして静かな事務所内(50dB)を下回っています。また、現地調査による計画地敷地境界での環境騒音は、47dB(夜間)です。</p>	

意見	見解の概要
<p>3 水質汚濁</p> <p>(1) 船舶について</p> <p>甲板からの排水は、アルカリ性となる可能性が高いので、甲板は水での洗浄を避けられたい。</p>	<p>セメントタンカーの輸送及び貯蔵設備は密閉式構造で、積込、荷揚げに伴う排気は、外部にセメント粉じんを飛散しないように集じん装置を通して行うため、甲板上にセメントが溜まることはないと考えます。</p>
<p>(2) 陸上施設について</p> <p>① 構内の雨水排水は、アルカリ性となる可能性が高いので、排水のpH監視に十分注意されたい。</p> <p>② また、雨水排水に油分も混入する可能性が高いので、油水分離槽を設置されたい。</p>	<p>セメント等の貯蔵及び輸送設備は密閉式構造であり、輸送等に伴う排気は、外部にセメント粉じんを飛散しないように集じん装置を通して行います。万一、セメント製品がこぼれた場合は速やかに粉じん用掃除機で吸引、掃除いたしますので、構内にセメントが溜まることはないと考えます。</p> <p>雨水につきましては、排水溝で集水され、公共下水道（雨水）に接続いたします。公共下水道に油分を流さないよう油水分離槽を設置いたします。</p>
<p>4 景観</p> <p>「江東区都市景観条例」に基づき、周囲との調和を意識し、水辺に配慮した良好な景観形成を十分に検討されたい。</p>	<p>本事業は「江東区長期基本計画改訂版」及び「江東区都市景観ガイドライン」に沿って「敷地の周囲に沿って中高木の植栽を行い、景観に自然な要素を加える」「周囲に圧迫感を与えないようサイロを海側に配置する」「サイロの高さをできるだけそろえ、スカイラインの変化を少なくする」「建築物の外観は白系統の淡色（グレー等）を基調とした色彩とする」と配慮します。</p> <p>さらに、事業の実施にあたっては、「東京都江東区都市景観条例」（平成11年4月1日施行、江東区）に基づき、行政（江東区）への「景観計画の届出」を行い、必要に応じて行政の指導、助言を受けながら、良好な景観形成に努めます。</p>
<p>5 その他</p> <p>緑の保護と育成のため、散水等に努められたい。</p>	<p>緑の保護と育成のため、散水栓設備を設置し、適宜散水に努めます。</p>