

2-188-2

環境影響評価書

—（仮称）日本橋室町二丁目ビル建設事業—

平成12年5月

三井不動産株式会社

1. 総 括

1-1 事業者の名称及び所在地

名 称：三井不動産株式会社 代表者：代表取締役社長 岩沙 弘道

所在地：東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

1-2 対象事業の名称及び種類

名 称：（仮称）日本橋室町二丁目ビル建設事業

種 類：高層建築物の新築

1-3 対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は、表1-3-1に示すとおりである。

本事業は、中央区日本橋室町二丁目に位置する三井本館及び三井二号館に隣接して、最高高さ約194mの高層建築物を建築するものである。

表1-3-1 事業の内容の概略

項 目	内 容 の 概 要
位 置	東京都中央区日本橋室町二丁目一番地1他
敷 地 面 積	約14,375㎡
建 築 面 積	本館（既存）：約4,740㎡ 二号館（既存）：約2,370㎡ 新館（新設）：約5,500㎡ 合 計：約12,610㎡
延 床 面 積 （容積対象床面積）	本館（既存）：約32,340㎡（約32,340㎡） 二号館（既存）：約28,380㎡（約24,390㎡） 新館（新設）：約129,980㎡（約118,350㎡） 合 計：約190,700㎡（約175,080㎡）
最 高 高 さ	約194m
主 要 用 途	事務所、店舗、ホテル、駐車場等
駐 車 台 数	約370台
用 途 地 域	商業地域
予 定 工 期	平成13年10月 ～ 平成20年12月
供 用 予 定	高層部（平成18年6月）、中層部（平成20年12月）

1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した予測・評価項目について現況調査を行い、対象事業の実施が環境に及ぼす影響について予測・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1-4-1に示すとおりである。

表1-4-1 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
1. 大気汚染	<p>工事の施行中及び工事の完了後の大気質濃度は、一酸化炭素濃度は評価の指標を下回るが、二酸化窒素濃度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、工事の施行中の建設機械の稼働による二酸化窒素濃度は、敷地境界付近で最大0.090ppm、付加率22.6%以下である。なお、工事は一時的なものであり、また建設機械の集中稼働を避け、効率的な稼働に努めるとともに、最新の排出ガス対策型建設機械を用い、影響の低減に努める。</p> <p>工事の完了後の開発交通の走行に伴う二酸化窒素濃度は、道路端において最大0.076ppm、付加率は0.71%以下である。地下駐車場からの排出ガスによる二酸化窒素濃度は、計画地の南南東約600m付近で最大0.074ppm、付加率は0.01%以下である。冷暖房施設からの排気ガスによる二酸化窒素濃度は、計画地の南南東約1,200m付近で最大0.074ppm、付加率は0.02%以下である。</p>
2. 騒音	<p>工事の施行中の工事用車両の走行に伴う道路交通騒音レベルは62~67dB(A)であり、予測地点によっては評価の指標を上回るが、工事用車両に伴う増加騒音レベルは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最大76dB(A)であり、評価の指標を下回る。</p> <p>工事の完了後の開発交通に伴う道路交通騒音レベルは60~67dB(A)であり、予測地点によっては、評価の指標を上回るが、開発交通に伴う増加騒音レベルは2dB(A)以下である。</p>
3. 振動	<p>工事の施行中の工事用車両の走行に伴う道路交通振動レベルは37~52dBであり、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最大68dBであり、評価の指標を下回る。</p> <p>工事の完了後の開発交通に伴う道路交通振動レベルは37~51dBであり、評価の指標を下回る。</p> <p>なお、三井本館に伝わる振動は敷地境界における振動レベルと同程度になるものと考えられるが、三井本館は堅牢な鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造であり、使用されている鉄骨量は通常使用される2~3倍の量であることから、建設機械の稼働による振動の影響は受けないものと考えられる。また、三井本館に隣接して山留工事を施工することで、当該工事以降の工種については三井本館に伝わる振動は軽減される。</p>
4. 地盤沈下及び地形・地質	<p>掘削工事にあたっては、山留壁として剛性が高くかつ透水性の高いソイル柱列壁を構築し、その内側に地中連続壁を設け、掘削工法として逆打工法を採用するとともに、ディープウェルにより山留壁に対する水圧(側圧)を軽減することにより、山留壁の変形を最小限に抑える。また、計画地及び周辺土質は、ほとんどが砂質及び砂礫層であり、地盤沈下を引き起こすおそれのある粘性土は少なく、また過圧密状態である。さらに、排水工法による排水は山留壁近傍の地下水のみを排水するものであり、掘削に伴う周辺地下水の低下が一時的に見られたとしても、計画地周辺の帯水層は面的な広がりを持っており、計画地地下構造物は長大なものではないことから、掘削及び地下構造物により地下水の流れが完全に遮断されることはなく、地下水は構造物の周囲を回り込むため、排水工法終了後には、地下水位は現状と同程度に回復すると考えられる。従って、山留壁の変形に伴う地盤の変形や地盤沈下を生じることとはほとんどなく、周辺に影響を与えることはないものとする。</p> <p>なお、山留壁にかかる側圧や変位等を計測管理し、周辺地盤等への影響が生じないように努める。</p>

項 目	評 価 の 結 論
5. 日照障害	<p>計画地周辺は、商業地域であり日影規制はない。また、計画地の西側約1kmにある第一種住居地域には、8:00～16:00の時間帯には計画建物による日影はかからない。</p> <p>主な地点における日影の状況は、冬至日において、既存建物により約6時間10分から7時間30分の日影が生じており、計画建物により新たに生じる日影の増加時間は約40分以下であり、日影の影響は少ないと考える。</p>
6. 電波障害	<p>計画建物により、一部地域にテレビ電波のしゃへい障害（地上波及び衛星放送）及び反射障害（地上波）が発生すると予測する。計画建物により新たに電波障害が発生すると予測する地域には、「高層建築物による受信障害解消についての指導要領」（昭和51年郵政省電波監理局長通達）に基づき、工事の進捗に応じて、共同受信施設等の適切な対策を講じることで影響は解消できると考える。</p> <p>なお、電波障害の発生を予測する地域以外においても、計画建物の影響が明らかとなった場合には、共同受信施設等の対策を講じる。</p>
7. 風 害	<p>計画建物の建設による計画地周辺地域の風環境の変化の程度は、計画建物建設後計画地近傍において、風環境評価ランク1がランク2及び3に変化する地点があるが、地域の土地利用用途（業務・商業地区）から考えると許容できる範囲である。なお、高層部の吹き下ろし風が軽減されるように高層部の周囲に中層部を配置し、また中層部周囲には回廊を設け、通行者への風による影響の低減に考慮した計画とした。</p>
8. 景 観	<p>本事業の実施により、高層部を含む近代的な建物の出現と昭和初期に建設された三井本館が共存し、また明治時代に建てられた日本銀行本店が隣接するなど、日本橋におけるシンボリックな景観が創出されると考える。</p> <p>近景域からの眺望は、東京都都市景観マスタープランに沿った都市的景観を目指し、中層部高さを周辺建物と合わせ、デザインについても三井本館と色やデザイン、柱の間隔等を揃えることにより連続性を創出する等の配慮を行うことから、周辺と調和のとれた街並み景観が創出すると考える。</p> <p>中景域からの眺望は、計画建物が地域を代表するシンボリックな建物として認識されるが、周辺の中高層建物や近年増加している超高層ビルとスカイラインの調和が図られるため、都市景観としての眺望の変化は少ないと考える。</p> <p>圧迫感については、計画地周辺は業務・商業地域であり、中高層ビルが建ち並ぶため、計画建物を眺望できる地点は限られる。中央通り沿いには周辺建物と軒高を合わせた中層部を配置し、高層部はセットバックし、計画建物の形状、材質や色彩は、周辺建物と調和のとれたものとするところから、圧迫感は緩和されるものと考えられる。</p> <p>なお、計画地周辺は、現況において形態率が50%を超えている地域で、既に圧迫感の指標を上回る地域である。</p>
9. 史 跡 ・ 文化 財	<p>計画地内及び西側に隣接する重要文化財（三井本館、日本銀行本店本館）については、工事計画に基づく施工管理や施工上の配慮を十分に行うことにより影響を及ぼすことはないと考えられる。</p> <p>また、計画地内には既知の埋蔵文化財はないが、工事の施行中に未周知の埋蔵文化財が発見された場合には、「文化財保護法」に基づき、関係諸機関と協議の上、適切な処置を講じる。</p> <p>以上のことから、事業の実施が史跡・文化財に著しい影響を及ぼすことはないと考えられる。</p>

1-5 評価書案の修正の概略

評価書の作成にあたっては、知事の審査意見書等に基づき評価書案を修正した。

評価書案の主な修正の概略は、表1-5-1に示すとおりである。

表1-5-1 評価書案の主な修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書のページ
2. 対象事業の目的及び内容	工事工程	事業計画の見直しにより、工事着工時期を平成12年10月から平成13年10月に変更した。	27～28
5-1 大気汚染	予測・評価	知事の審査意見書に基づき、建設機械の排出係数を見直し、予測・評価を行った。	89、101～105、109
5-8 景観	現況調査 予測・評価	知事の審査意見書に基づき、圧迫感の指標の一つである形態率の予測・評価方法を見直し、予測・評価を行った。	231、232、234、237、245～249
7. 環境保全のための措置	電波障害	知事の審査意見書に基づき、電波障害の対策方法等を記述した。	282