

# 環境影響評価書案

東雲地区開発事業

平成11年9月

住宅・都市整備公団 土地有効利用事業本部  
三菱商事株式会社  
三菱地所株式会社  
株式会社アール・エム都市開発

## 1. 事業者の名称及び所在地

### (1) 事業者の名称及び所在地

名 称：住宅・都市整備公団 土地有効利用事業本部  
代表者：本部長 吉田吉宣  
所在地：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

名 称：三菱商事株式会社  
代表者：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

名 称：三菱地所株式会社  
代表者：取締役社長 福澤 武  
所在地：東京都千代田区丸の内二丁目7番3号

名 称：株式会社アール・エム都市開発  
代表者：代表取締役 茂木信豊  
所在地：東京都中央区日本橋大伝馬町7番5号

### (2) 代表者の名称及び所在地

名 称：住宅・都市整備公団 土地有効利用事業本部  
代表者：本部長 吉田吉宣  
所在地：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

## 2. 対象事業の名称及び種類

名 称：東雲地区開発事業  
種 類：住宅団地の新設、高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

## 3. 対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は、表3-1-1に示すとおりである。

表3-1-1 事業の内容の概略

項 目	内 容
位 置	東京都江東区東雲一丁目9番31号他
敷 地 面 積	約151,400㎡
延 床 面 積	約882,300㎡
棟 数、最 高 高 さ	棟数：約16棟、最高高さ：約180m
主 要 用 途	住宅、商業、業務、駐車場
住 宅 建 設 戸 数	約6,000戸
駐 車 台 数	約4,800台
主たる公共公益施設等	都市計画公園、区画道路
工 事 予 定 期 間	平成12年度～平成24年度

#### 4. 環境に及ぼす影響の評価の結論

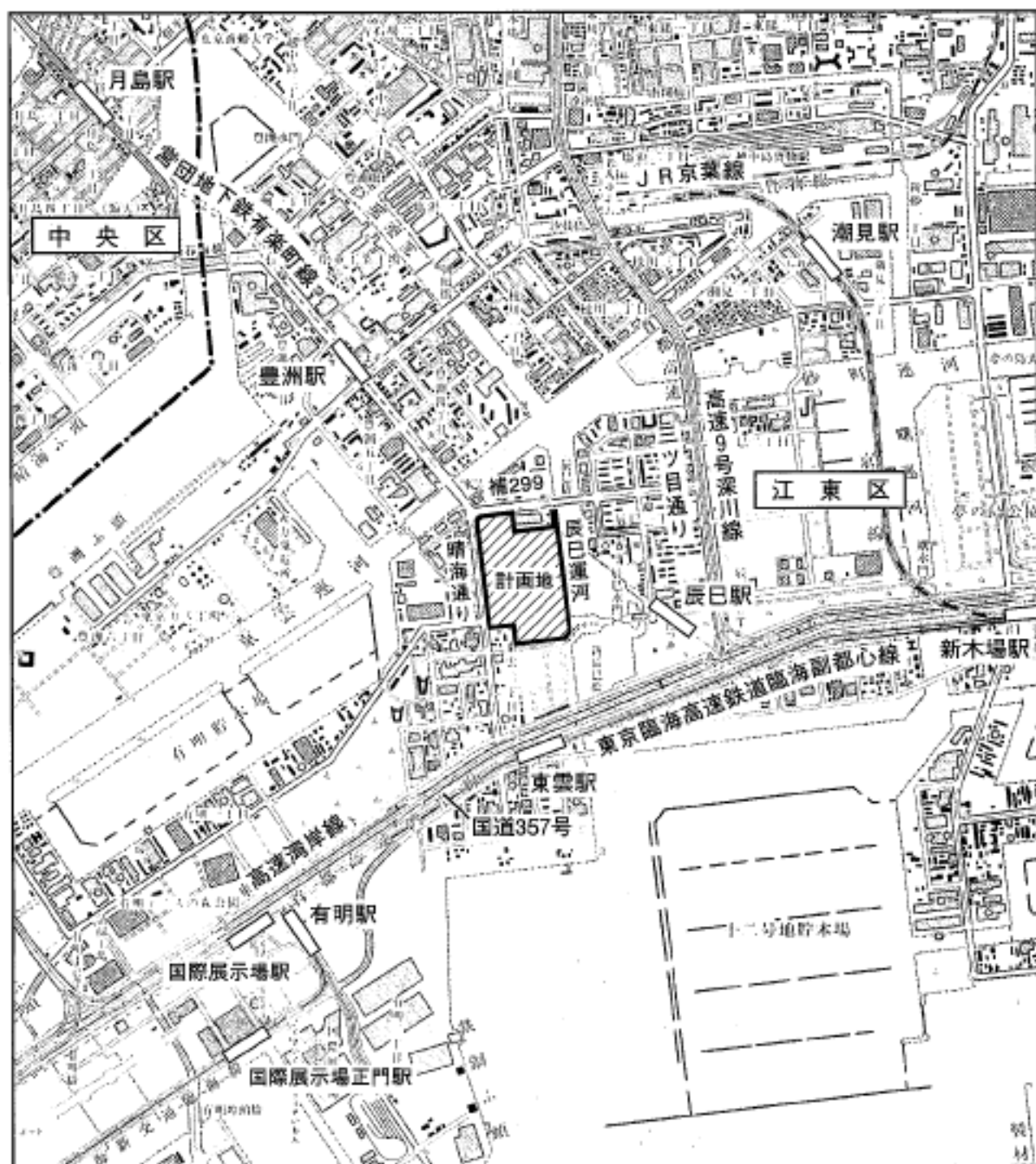
地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した予測・評価項目について現況調査を行い、対象事業の実施が環境に及ぼす影響について予測・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表4-1-1に示すとおりである。

表4-1-1 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>一酸化炭素については、工事の完了後における将来交通量からの排出ガスによる濃度、駐車場からの排気ガスによる濃度の各々にバックグランド濃度を加えた環境濃度(1.8~2.0ppm)は「大気汚染に係る環境基準」による環境基準値(10ppm)を下回る。</p> <p>二酸化窒素については、将来交通量からの排出ガスによる濃度、駐車場からの排気ガスによる濃度、冷暖房施設からの排出ガスによる濃度の各々にバックグランド濃度を加えた環境濃度(0.070~0.077ppm)は環境基準値(0.06ppm)を上回る。二酸化窒素は、バックグランド濃度が環境基準値を上回るが、開発交通車両の走行による最大付加率は道路端で1.7%、駐車場からの排気ガスによる最大付加率は敷地境界付近の最大濃度出現地点で1.3%、冷暖房施設からの排出ガスによる最大付加率は計画地北約250mの最大濃度出現地点で0.6%である。</p>
2. 騒音	<p>工事の施行中における工事用車両走行時の道路端の騒音レベル(昼間73~74dB(A))は、「騒音に係る環境基準」による環境基準値(昼間70dB(A))を上回るが、工事用車両の走行による増加騒音レベルは0.7dB(A)以下である。</p> <p>建設機械の稼働による敷地境界における最大騒音レベル(68dB(A))は、「指定建設作業に適用する騒音の勧告基準」による勧告基準値(80dB(A))を下回る。</p> <p>工事の完了後の一部の地点における将来交通量による道路端の騒音レベル(昼間72~74dB(A)、夜間66~68dB(A))は、環境基準値(昼間70dB(A)、夜間65dB(A))を上回るが、開発交通車両の走行による増加騒音レベルは0.5dB(A)以下である。また、その他の地点は環境基準値を下回る。</p>
3. 振動	<p>工事の施行中における工事用車両走行時の道路端の最大振動レベル(昼間51~56dB、夜間49~53dB)は、「特定工場等に係る振動の規制基準」による規制基準値(昼間65dB、夜間60dB&lt;第2種区域&gt;)を下回る。</p> <p>建設機械の稼働による敷地境界における最大振動レベル(53dB)は、「指定建設作業に適用する振動の勧告基準」による勧告基準値(70dB)を下回る。</p> <p>工事の完了後の将来交通量による道路端の最大振動レベル(昼間42~55dB、夜間41~53dB)は、規制基準値(昼間60dB、夜間55dB&lt;第1種区域&gt;)を下回る。</p>

項 目	評 価 の 結 論
4. 土壌汚染	<p>計画地内で確認された配慮を要する土壌は、埋立処分地あるいは管理型処分場に搬出し、適正に処理処分する。また、工事に際しては粉じん飛散防止等の適切な環境保全対策を行うことから、周辺地域へ影響を及ぼすことはないと考える。</p>
5. 地形・地質	<p>掘削工事による山留壁の変位が極力発生しない工法を採用することなどにより、山留壁周辺の地盤の変形は小さく、計画地近傍の土地の安定性（地盤変形）に影響を及ぼすことはないと考える。</p>
6. 日照障害	<p>計画建物により生じる日影は、「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」による規制対象地域において、最大2時間程度であり、日影規制値を下回る。</p>
7. 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及び反射障害が発生する可能性があるとして予測するが、計画建物による新たな電波障害が発生した場合には、「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、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すると考える。</p>
8. 風 害	<p>計画建物の建設による周辺地域の風環境の変化の程度は、計画地周辺の一部地点において風環境評価ランクが1から2に変化するが、その風環境は住宅地、公園で許容される程度であり、その他の地域においては、現況と同程度の風環境を確保できるものと考える。</p>
9. 景 観	<p>地域景観の特性は、計画地に超高層建築物を含む近代的な建物と水辺を活用した辰巳運河沿いの都市計画公園並びに建物周りの中高木等の植栽が整備されることにより、水と緑に囲まれたダイナミックな新たな街並み景観になると考える。</p> <p>代表的な眺望地点からの眺望は、運河の水面や公園のみどりの背後あるいは、臨海部の中高層建築物等のなかに計画建物等が眺望され、臨海部に新たな都市的景観としての眺望が創出されると考える。</p> <p>計画地至近の一部地域で圧迫感が生じる地域があるが、超高層棟の建物を道路からセットバックさせ、低層棟を足元に設けるとともに、高木からなる植栽を施すことから、圧迫感は軽減されると考える。</p>



凡 例

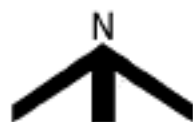


計画地



区境界

本図は国土地理院1:25,000地形図「東京南部」  
(平成8年3月31日発行)を用いて作成した  
ものである。



0 0.5 1.0 1.5km

1 : 25,000

図5-1-1 計画地位置図



凡 例



計 画 地

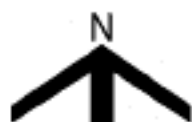


写真 5-1-1 計画地周辺航空写真