

1-192-1

環境影響評価書の概要

東雲地区開発事業

平成12年10月

都市基盤整備公団 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：都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
代表者：本部長 中臣敬治郎
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：東京都中央区八重洲二丁目8番5号

(2) 代表者の名称及び所在地

名称：都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
代表者：本部長 中臣敬治郎
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

本事業は、東京都江東区東雲一丁目の敷地面積約15.1haに高層棟を含む16棟を整備し、良質な都市型住宅と商業、業務等が複合した都心住宅市街地を建設するものである。

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：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環境影響要因を考慮し、選定した環境影響評価の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ウ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ウ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、バックグラウ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<第2種区域>)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<第1種区域>)を下回る。</p>
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える。</p>
6. 日照阻害	<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える。</p>

項目	評価の結論
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、その部分には低層棟及び高木からなる植栽を施す事としていることから、圧迫感はやわらげられると考える。</p>

5. 環境影響評価手続の経過

環境影響評価手続の経過は、表5-1-1に示すとおりである。

表5-1-1 環境影響評価手続の経過

環境影響評価手続の経過		
環境影響評価調査計画書の提出		東京都環境影響評価条例の一部を改正する条例（平成10年東京都条例第107号）附則第5項の規定による届出により、条例第9条の規定による環境影響評価調査計画書の作成及び提出は行わないこととなった。 (届出日 平成11年8月10日)
環境影響評価調査計画書に係る見解書の提出		
審査意見書の送付日		
修正した環境影響評価調査計画書の提出		
環境影響評価書案の提出		平成11年9月2日
提出後の手続の経過	公示された日	平成11年11月2日
	縦覧された日	平成11年11月2日 ~ 平成11年12月1日
	説明会	平成11年11月4日 ~ 平成11年11月30日 (計21回)
	都民の意見書	全0通
	関係区市町村長の意見	全17(5)通 ()は隣接県知事等からの意見数(内数)
	公聴会が開催された日	平成12年2月8日 (場 所:江東区文化センター) (公述人:1名)
環境影響評価書案に係る見解書の提出		平成12年5月17日
提出後の手続の経過	公示された日	平成12年6月21日
	縦覧された日	平成12年6月21日 ~ 平成12年7月10日
	説明会	平成12年6月27日 ~ 平成12年7月6日 (計7回)
	都民の意見書	全0通
	関係区市町村長の意見	全17通 ()は隣接県知事等からの意見数(内数)
審査意見書が送付された日		平成12年9月14日

6. 対象事業の目的及び内容

(1) 目的

対象事業は、東京都臨海部に位置し、都心に近接する地区として、土地の有効・高度利用を図るとともに都心居住を支える魅力ある住宅市街地の形成を目指す「東雲地区住宅市街地総合整備事業」の整備計画において、住宅市街地を建設する先導的プロジェクトとして位置づけられている。その中で、本事業は東京の職住近接を実現する都市構造の形成と都心における居住機能の確保に資する地区として、また、江東区が臨海部で展開する魅力ある居住都市づくりの先導地区として、良質な都市型住宅と都市生活者の多様なニーズに応える施設及び商業、業務等が複合した都心住宅市街地を建設する。