

環 境 影 響 評 価 書 案

—（仮称）勝どき六丁目開発事業—

平成13年4月

ミサワシティ株式会社
和田計器株式会社

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：ミサワシティ株式会社（旧 勝どき開発株式会社）

代表者：代表取締役社長 和田 浩治

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

名 称：和田計器株式会社

代表者：代表取締役社長 和田 篤武

所在地：東京都中央区勝どき六丁目2番14号

2) 代表者の名称及び所在地

名 称：ミサワシティ株式会社（旧 勝どき開発株式会社）

代表者：代表取締役社長 和田 浩治

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：（仮称）勝どき六丁目開発事業

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、計画敷地約 29,800 m²内に高層住宅棟2棟、低層商業棟1棟を計画し、住宅約 2,800 戸、駐車場約 2,000 台、その他商業・業務施設等を建設するものである。

対象事業の内容の概略は、表 3-1 に示すとおりである。

表 3-1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容
計 画 地	東京都中央区勝どき六丁目
敷 地 面 積	約 29,800 m ² ※
延 床 面 積	約 440,000 m ²
最 高 高 さ	約 19.2 m (高層住宅棟2棟)、約 1.5 m (低層商業棟)
住 宅 戸 数	約 2,800 戸
駐 車 台 数	約 2,000 台
主 要 用 途	共同住宅、商業・業務施設、駐車場
工 事 予 定 期 間	平成 14 年 6 月～平成 17 年 5 月
供 用 予 定 年 月	平成 17 年 6 月

※ 今後、現状 2 号線支線 1 号の詳細検討等に伴い、敷地面積は変動する可能性がある。

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、選定した項目について現況調査を行い、対象事業の実施が及ぼす環境への影響について予測及び評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論は表4-1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

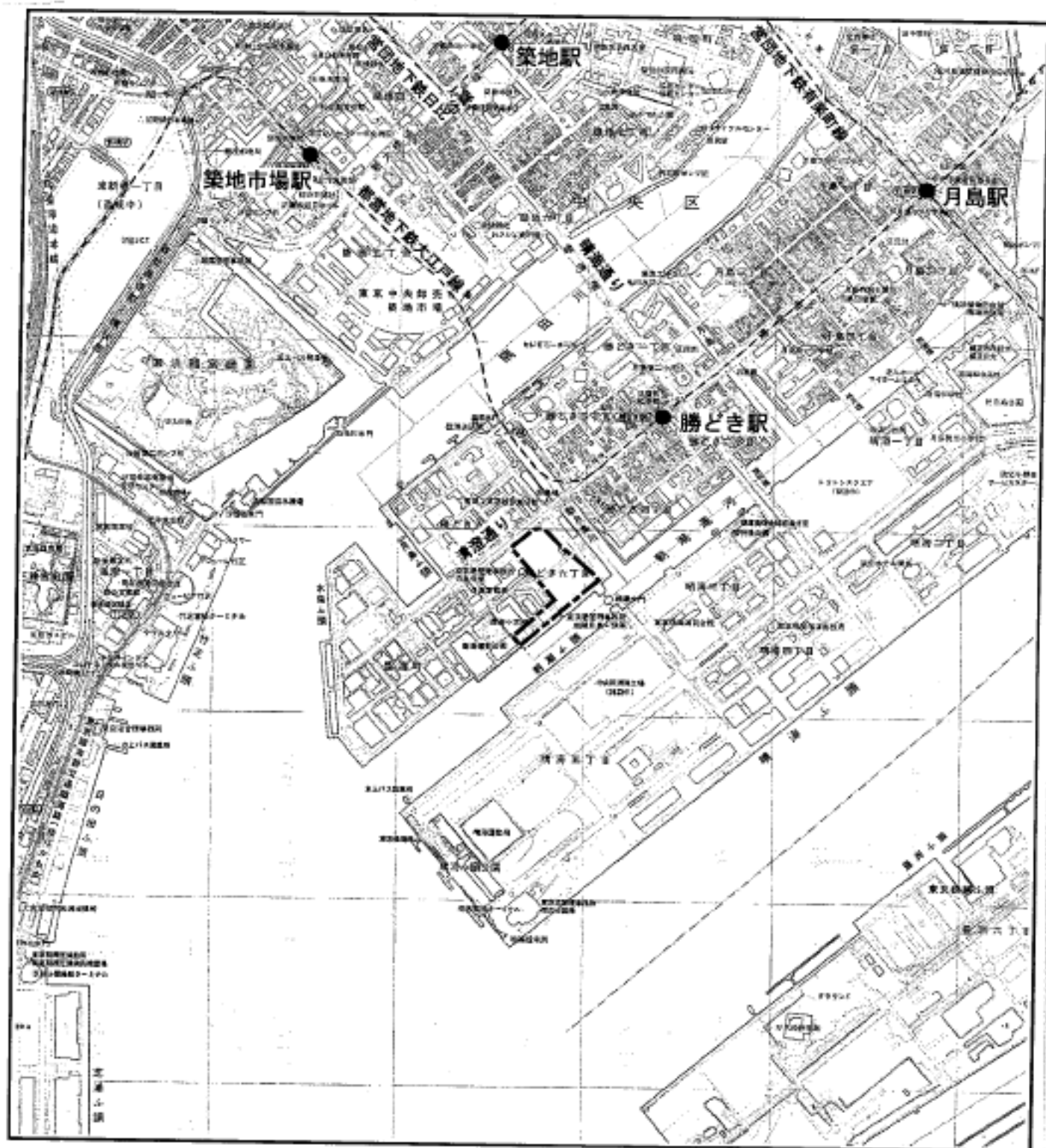
項 目	評 価 の 結 論
1. 大気汚染	工事中交通量による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は、0.072～0.079ppm 及び 0.136～0.146mg/m³であり、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため環境基準を上回るが、付加率は0.2～2.0%及び0.2～1.8%である。また、建設機械の稼働による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は、敷地境界において0.0851ppm 及び 0.1460mg/m³であり、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため環境基準を上回り、付加率は25.3%及び16.0%である。なお、工事の実施にあたっては、建設機械による付加率を極力少なくするために、事前に工事作業計画を十分に検討し、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、アイドリングの防止等により、大気質への影響の低減を図る。 工事の完了後の将来交通量による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は0.069～0.078ppm 及び 0.133～0.143mg/m³であり、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため環境基準を上回るが、付加率は0.1%未満～1.5%及び0.1%未満～0.8%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及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は、敷地境界において0.0699ppm 及び 0.1274mg/m³であり、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため環境基準を上回るが、付加率は0.6%及び0.9%である。また、熱源施設からの排出ガスによる二酸化窒素濃度の日平均値は、計画地の南側約1.4kmにおいて0.0697ppm であり、バックグラウンド濃度が環境基準を上回っているため環境基準を上回るが、付加率は0.1%である。
2. 騒 音	晴海通りにおける工事中交通量による道路端の騒音レベルは71～72dB であり、環境基準値（昼間70dB）を上回るが、工事用車両による騒音レベルの増加分は1dB 未満である。なお、晴海通りでは工事用車両を除く工事中基礎交通量による騒音レベルがすでに環境基準値を上回っている。清澄通りにおける工事中交通量による道路端の騒音レベルは、68～70dB であり環境基準値以下である。また、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は77dB であり、東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の騒音の勧告基準（80dB）を下回る。

表4-1(2) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項 目	評 価 の 結 論
2. 騒 音 (つづき)	工事の完了後の晴海通り及び清澄通りにおける将来交通量による道路端の騒音レベルは、昼間 67～72dB、夜間 66～70dB であり、一部の地点・時間帯を除き環境基準値（昼間 70dB、夜間 65dB）を上回るが、関連車両の走行による騒音レベルの増加分は 1 dB 未満～1 dB である。区道 816 号における将来交通量による道路端の騒音レベルは、昼間 63dB、夜間 58dB であり環境基準値（昼間 65dB、夜間 60dB）を下回る。
3. 振 動	工事中交通量による道路端の振動レベルは昼間 50～59dB であり、全ての地点において特定工場等に係る振動の規制基準等（第一種区域：昼間 60dB、第二種区域：昼間 65dB）を下回る。また、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は 67dB であり、東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の振動の勧告基準（70dB）を下回る。 工事の完了後の晴海通り及び清澄通りにおける将来交通量による道路端の振動レベルは、昼間 50～59dB、夜間 45～58dB であり、全ての地点において特定工場等に係る振動の規制基準等（第一種区域：昼間 60dB、夜間 55dB、第二種区域：昼間 65dB、夜間 60dB）を下回る。区道 816 号における将来交通量による道路端の振動レベルは昼間 43dB、夜間 36dB であり、特定工場等に係る振動の規制基準等（第二種区域：昼間 65dB、夜間 60dB）を下回る。
4. 土壌汚染	本事業の処理処分方針においては、計画地内で確認された汚染土壌及び配慮を要する土壌は、基本的に造成・掘削工事の実施前に場外搬出し、適正に処理・処分を行う。また、掘削・搬出作業に際しては工事期間の検討や、粉じん飛散防止等の環境保全対策を実施する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。
5. 地形・地質	掘削工事に際しては、遮水性・剛性の高い山留壁を採用し、山留範囲内の被圧地下水を排水するが、その揚水量及び実施期間は、必要な排水量を必要な期間だけ実施するに留め、周辺の地下水位及び地盤へ与える影響を最小限に留めるような揚水計画を検討することなどから、現状地盤の状況等と合わせて検討すると、山留壁の変形を生じたり、周辺の土地の安定性に影響を及ぼすことはないと考ええる。
6. 日照阻害	高層住宅棟により 1 時間以上の日影が及ぶ範囲は、計画地北側約 350m から北東側約 500m の範囲であり、中高層の事業系・住居系建築物、戸建住宅及び倉庫等が混在した区域である。また、低層商業棟により 1 時間以上の日影が及ぶ範囲は、低層商業棟北側の計画地境界より約 15m 程度の範囲であり、都営勝どき六丁目アパート、豊海小学校、豊海幼稚園及び区立豊海児童公園の一部が含まれている。これらの周辺建築物に対しては、日影の影響を極力避けるような建築物の形状及び配置を計画した。 以上のことから、計画建築物による日影が周囲に及ぼす影響は小さく抑えられるものと考ええる。

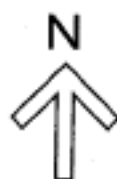
表4-1(3) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項 目	評 価 の 結 論
7. 電波障害	計画建築物により、一部の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）が発生する可能性があるとして予測するが、計画建築物により新たにテレビ電波の受信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」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。 なお、電波障害対策は、計画建築物による影響が明らかなしゃへい障害については工事の進捗に応じて実施するものとし、反射障害については不確定要素が多いため、工事の進捗に合わせて障害発生の実態を把握し、電波受信状況に応じて適切に対処する。また、電波障害の発生が予測される地域以外においても、本計画建築物による影響が明らかになった場合には、共同受信施設等の対策を講じる。
8. 風 害	計画建築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、計画地内及び計画地近傍においておおむねランク1及びランク2にあてはまるため、住宅街で見られる風環境の許容範囲内に収まるものである。なお、計画地東側及び南側の一部ではランク3となる地点が出現するが、防風対策として計画地内の外周部に植栽を施すなど、環境保全のための措置等を実施することにより、計画建築物の建設に伴う周辺の風環境に大きな変化はないと考える。
9. 景 観	計画建築物は、中高層建築物が建ち並んでいる当該地域において、都心的景観を形成する景観構成要素として新たな地域景観の特性を創出するものと考ええる。また、高層住宅棟を道路からセットバックさせて計画地内の外周部には緑化可能なスペースを確保し、常緑広葉樹の高木・低木による植栽を施すなどの対策を実施することにより圧迫感は軽減され则认为。
10. 廃棄物	建設発生土については汚染土壌及び配慮を要する土壌を除却した上で基本的に場外搬出して再利用を図り、建設廃棄物に占める割合の最も高いコンクリートがらについては場内の路盤材として再利用するなど、分別を徹底し、極力再生、再利用を図ることによって廃棄物の減量化に努める。また、再生、再利用できない廃棄物についてはそれぞれの処理処分方針に基づき適切に処理処分を行う。 本事業においては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等の関係法令を遵守して、計画地内から排出される廃棄物に対し、収集、分別、保管等を行うための適切な容量を備え、分別作業に配慮したごみ保管室を設置する。また、計画地において発生した廃棄物が、ごみ保管室を経て運搬・処分及び最終形態に至る適正な処理フローを確立する。上記のように適切な廃棄物保管施設を設置し、同保管施設における廃棄物処理の状況をマニフェストにより日常的に確認するとともに、分別の徹底及び再利用を促進し、排出量の抑制に努める。



<凡 例>

□ 計画地



S : 1/15,000

0 100 200 500m

図5-2-1 計画地位置図



<凡 例>

□ 計画地



S : 1/12,500

0 100 200 500m

撮影：平成11年11月

出典：作成 NTT-ME&TEグループ・発行 (財) 日本地図センター

写真 5-2-1 計画地周辺航空写真