

環境影響評価調査計画書

－（仮称）勝どき六丁目開発事業－

平成12年8月

勝どき開発株式会社
ミサワホーム株式会社

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：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：ミサワホーム株式会社

代表者：代表取締役社長 三澤 千代治

所在地：東京都杉並区高井戸東二丁目4番5号

2) 代表者の名称及び所在地

名 称：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

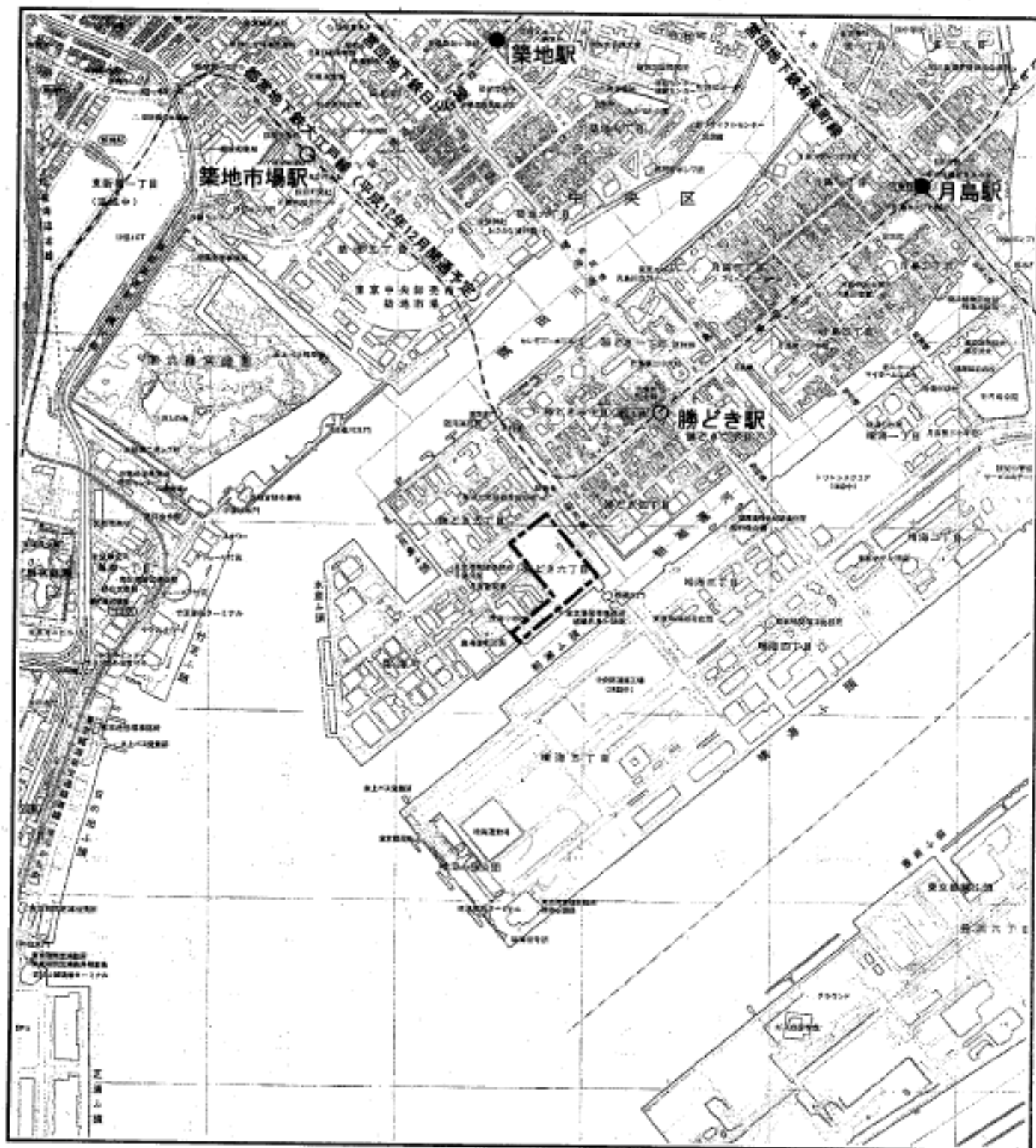
種 類：住宅団地の新設、高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

3 対象事業の内容の概略

本事業は、計画敷地約3ha内に超高層棟2棟、低層棟1棟を計画し、住宅約2,500戸、駐車場約2,300台、その他居住関連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。

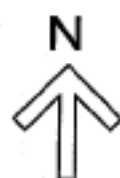
表3-1 対象事業の内容の概略

計 画 地	東京都中央区勝どき六丁目
計 画 敷 地 面 積	約30,000㎡
建 築 面 積	約18,000㎡
延 床 面 積	約440,000㎡
最 高 高 さ	約200m
住 宅 戸 数	約2,500戸
駐 車 台 数	約2,300台
主 要 用 途	住宅、駐車場、居住関連施設、事務所
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



<凡 例>

□ 計画地



S : 1/15,000

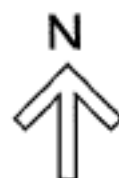
0 100 200 500m

図4-1 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4-1 計画地付近の航空写真

6 環境影響評価の項目の選定

1) 選定した項目及びその理由

環境影響評価を行う項目の選定は、図 6-1-1 に示す手順に従って、対象事業の事業計画案の内容から環境影響要因を抽出し、地域の概況から把握した環境の地域特性との関係を検討することにより、表 6-1-1 に示すとおり選定した。

選定した項目は、大気汚染、騒音、振動、土壌汚染、地形・地質、日照障害、電波障害、風害、景観、廃棄物の 10 項目である。その選定理由を表 6-1-2 に示す。

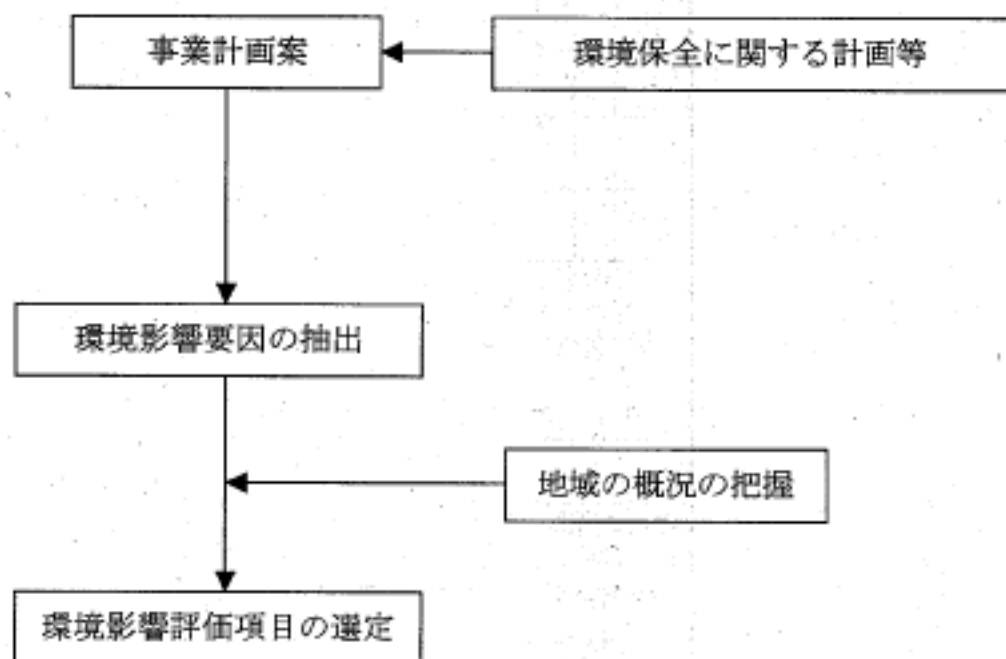


図 6-1-1 環境影響評価の項目の選定手順

表 6-1-1 環境影響要因と環境影響評価の項目との関連表

区分	環境影響評価の項目 環境影響要因	大気汚染		悪臭	騒音	振動	低周波音	水質汚濁	土壌汚染	地盤沈下	地形・地質	水文環境	植物・動物			日照障害	電波障害	風害	景観	史跡・文化財	触れ合い活動の場	廃棄物	温室効果ガス
		NO ₂	SPM										陸上植物	陸上動物	水生生物								
工事の 施行中	建物の建設	○	○		○	○			△	○												○	
	工事用車両の走行	○	○		○	○																	
工事の 完了後	建物の存在・供用	▲														○	○	○	○			○	
	関連車両の走行	○	○		○	○																	
	地下駐車場の供用	○	○																				

注) ○は予測・評価の項目として選定したことを示す。

△は現況調査等を通じて、選定・非選定を明確にする必要がある項目。

▲は熱源計画内容が具体的にになった時点で、選定・非選定を明確にする必要がある項目。

表 6-1-2 選定した項目及びその理由

項 目	理 由
大気汚染	工事中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行、工事完了後の関連車両の走行及び地下駐車場の供用に伴う排出ガスによる大気質への影響が考えられる。 予測物質は、二酸化窒素(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)とする。二酸化いおう及び一酸化炭素については、計画地及びその周辺の状況が大幅に環境基準を下回っているため、予測の対象としない。 なお、熱源施設については検討中で未定のため、具体的にになった時点で選定・非選定を判断する。
騒 音	工事中の建設機械の稼働、工事用車両の走行及び工事完了後の関連車両の走行に伴い発生する騒音が、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが考えられる。
振 動	工事中の建設機械の稼働、工事用車両の走行及び工事完了後の関連車両の走行に伴い発生する振動が、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが考えられる。
土壌汚染	計画地内に汚染土壌が存在した場合、掘削工事に伴って汚染土壌が拡散するおそれがある。
地形・地質	工事中の山留壁の変位等による土地の安定性への影響が考えられる。
日照障害	計画建物の存在により計画地周辺への日影の影響を及ぼすことが考えられる。
電波障害	計画建物によりテレビ電波の受信状況に影響を及ぼすことが考えられる。
風 害	計画建物の建設により計画地周辺の風環境に影響を及ぼすことが考えられる。
景 観	計画建物の存在により計画地周辺への景観の影響を及ぼすことが考えられる。
廃 棄 物	掘削工事等による建設発生土及び建設廃棄物の発生、工事完了後の廃棄物の発生が考えられる。

2) 選定しなかった項目及びその理由

選定しなかった項目は、悪臭、低周波音、水質汚濁、地盤沈下、水文環境、植物・動物、史跡・文化財、触れ合い活動の場、温室効果ガスの9項目である。

選定しなかった理由は表6-2-1に示すとおりである。

表6-2-1 選定しなかった項目及びその理由

項 目	理 由
悪 臭	工事中に一時的に悪臭の発生のある工事はない。 供用後に悪臭を発生させるおそれのある施設は、ビルビット及び厨芥保管室があるが、ビルビットは「建築物における排水槽等の構造物維持管理に関する指導要綱」(昭和61年、東京都清掃局)に基づき管理し、厨芥は保冷密閉するため影響は少ないと考えられる。
低 周 波 音	工事中は、周辺に影響を及ぼすような低周波音の発生する工種、工法を採用しない。 供用後は建物屋上に冷却塔(クーリングタワー)を設置するが、防振措置を講じることによりから、低周波音の発生のおそれは少ないと考えられる。
水 質 汚 濁	工事中に発生する雨水、車両洗車污水等は、沈砂槽等の処理装置により、下水道法に定める水質基準以下に処理し公共下水道に放流する。 また、供用後に発生する污水及び雨水も、下水道法に定める水質基準以下で公共下水道に放流する。
地 盤 沈 下	工事中は、遮水性の高い山留壁を地盤の透水性の低い層まで根入れするため、掘削工事に伴う地下水位の低下は局所的かつ一時的であることから、長期的な地下水位の低下による地盤沈下は生じないと考えられる。
水 文 環 境	計画地は埋立地であるため、地下水は自然の地下水流動とは異なり、湧水の存在も認められない。 工事中は、遮水性の高い山留壁を地盤の透水性の低い層まで根入れするため、掘削工事に伴う地下水位の低下は局所的かつ一時的であることから、地下水流動に及ぼす影響は小さいと考えられる。
植 物 ・ 動 物	計画地は埋立地であり、生態系を構成する基盤となる植物群落並びにそれを生息環境とする動物群集は存在しない。
史 跡 ・ 文 化 財	計画地及びその周辺には、事業の施行により影響を受けると考えられる指定文化財は存在しない。また、計画地は大正2年に竣工した埋立地内にあるため、埋蔵文化財はない。
触れ合い活動の場	計画地及びその周辺には、不特定多数の地域住民等が日常的に自然との触れ合い活動を行う機能を持つ場は存在しない。
温室効果ガス	本事業の主用途は住宅であり、事業者による管理が困難であるため選定しない。なお、エネルギー使用量の抑制については、事業内容及び環境保全上の措置として明らかにする。

7 調査等の手法

1) 調査等の概要

事業の内容から、環境影響評価の項目として選定した大気汚染、騒音、振動、土壌汚染、地形・地質、日照障害、電波障害、風害、景観、廃棄物の10項目について、調査等の概要を表7-1-1に示す。

表7-1-1(1) 調査等の概要

項目	調査事項	予測手法	評価の考え方
大気汚染	①大気質の状況 ・浮遊粒子状物質 ・二酸化窒素並びに窒素酸化物 ②気象の状況 ・風向・風速 ・大気安定度 (日射量、放射収支量) ③地形、地物の状況 ④土地利用の状況 ⑤自動車交通量の状況	工事中及び供用後の排出ガスによる大気質への影響を大気拡散式により予測する。 ・二酸化窒素 ・浮遊粒子状物質(自動車から直接排出される一次生成物質について)	「二酸化窒素に係る環境基準」「大気の汚染に係る環境基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
騒音	①騒音の状況 ②土地利用の状況 ③発生源の状況 ④自動車交通量等の状況 他	建設機械稼働による騒音の影響を伝搬理論式により予測する。 工事用車両及び供用後の関連車両の走行(以下、「自動車の走行」)による騒音の影響を日本音響学会の等価騒音レベル(L_{eq})算定式により予測する。	「東京都公害防止条例施行規則」に定める指定建設作業に係る騒音の基準に基づき評価する。 「騒音に係る環境基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
振動	①振動の状況 ②地盤及び地形の状況 ③土地利用の状況 ④発生源の状況 ⑤自動車交通量等の状況 他	建設機械稼働による振動の影響を伝播理論計算式により予測する。 自動車の走行による振動の影響を「道路環境整備マニュアル」(財団法人日本道路協会、平成元年1月)の算定式により予測する。	「東京都公害防止条例施行規則」に定める指定建設作業に係る振動の基準に基づき評価する。 「特定工場等に係る振動の規制基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
土壌汚染	①土壌の状況 ②地歴の状況 他	現況調査において土壌汚染が確認された場合には、施工計画に基づき、汚染土壌の移動・拡散等の程度を把握し予測する。	「土壌の汚染に係る環境基準」等に基づき評価する。

表 7-1-1(2) 調査等の概要

項目	調査事項	予測手法	評価の考え方
地形・地質	①地形、地質の状況 ②地下水の状況 ③気象の状況 ④土地利用の状況 他	工事中の山留壁の変位等による土地の安定性への影響を施工計画及び計画地の地盤の状況に基づいて予測する。	土地の安定性が確保されることを基本とする。
日照障害	①日影の状況 ②日照障害の影響に特に配慮すべき施設等の状況 ③既存建築物の状況 ④地形の状況 ⑤土地利用の状況 他	計画建物による日影範囲の変化等を時刻別日影図及び等時間日影図等の作成により予測する。	「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」に定める基準に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
電波障害	①テレビ電波の受信状況 ②テレビ電波の送信状況 ③高層建築物及び住宅等の分布状況 ④地形の状況	計画建物によるテレビ電波の受信障害の範囲等を「建造物障害予測技術(改訂版)」(NHK 営業総局受信センター編)に示す方法により予測する。	テレビ電波の受信障害を起こさないことを基本とする。
風害	①地域の風の状況 ②風の影響に特に配慮すべき施設の状況 ③風害について考慮すべき建築物の状況 ④地形の状況 ⑤土地利用の状況	計画建物による風環境の変化等を模型を用いた風洞実験により予測する。	「村上周三氏ら提案による風環境評価基準」または、「風工学研究所の提案による風環境評価基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
景観	①地域景観の特性 ②代表的な眺望地点及び眺望の状況 ③圧迫感の状況 ④土地利用の状況 ⑤景観の保全に係る方針他	計画建物による地域景観の特性の変化等を完成予想図(フォトモンタージュ)の作成等により予測する。	東京都、中央区が設定している景観に関する目標、方針等に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
廃棄物	①建設廃棄物の状況 ②建設発生土の状況 ③廃棄物処理の状況 他	工事施工による建設発生土等の量などを施工計画の内容等により予測する。 供用後の廃棄物の排出量等を原単位を用いて予測する。	「再生資源の利用の促進に関する法律」等に基づき、廃棄物の排出量及び処理方法等について評価する。