

# 環境影響評価書の概要

「(仮称) 汐留D北1街区開発事業」

## 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 森トラスト株式会社

代表者 代表取締役社長 森 章

所在地 東京都港区虎ノ門二丁目3番17号

名称 住友不動産株式会社

代表者 代表取締役 高島 準司

所在地 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

名称 森産業トラスト株式会社

代表者 代表取締役社長 森 章

所在地 東京都港区虎ノ門二丁目3番17号

### (2) 事業代表者の名称及び所在地

名称 森トラスト株式会社

代表者 代表取締役社長 森 章

所在地 東京都港区虎ノ門二丁目3番17号

## 2 対象事業の名称及び種類

名称 (仮称) 汐留D北1街区開発事業

種類 高層建築物の新築

## 3 対象事業の内容の概略

本事業は、港区東新橋一丁目地先の汐留D北1街区に、業務、商業及びホテルの各機能が複合した建築物を建設するものである。

計画建築物は高層部と低層部から構成され、高層部は高さ約180m、主要用途は業務(事務所)、商業施設及びホテルであり、低層部は高さ約24m、主要用途はホール(会議・宴会施設)である。

対象事業の内容の概略は、表1に示すとおりである。

表 1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容	
	高 層 部	低 層 部
計 画 地	東京都港区東新橋一丁目地先	
敷 地 面 積	約 17,847 m <sup>2</sup>	
延 床 面 積	約 192,000 m <sup>2</sup>	
階 数	地上 3 階 地下 4 階	地上 3 階 地下 4 階
建 物 高 さ	約 180 m	約 24 m
駐 車 台 数	約 410 台	
主 要 用 途	業務(事務所) 商業施設及びホテル	ホール(会議・宴会施設)
工 事 予 定期 間	平成 14 年 10 月 ~ 平成 17 年 3 月	
供 用 予 定 年 月	平成 17 年 4 月	

#### 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 2 に示すとおりである。

表 2 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>供用後の関連車両の走行に伴う二酸化窒素の将来濃度の最大は 0.075ppm であり、環境基準値(0.06ppm)を上回るが、本地域は現状においても環境基準を達成していない地域である。関連車両の走行に伴う二酸化窒素濃度の付加率は最大 0.2%である。</p> <p>地下駐車場の供用及び熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の将来濃度は 0.070ppm であり、環境基準値(0.06ppm)を上回るが、本地域は現状においても環境基準を達成していない地域である。地下駐車場の供用及び熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素濃度の付加率は 0.1%である。</p>
2 騒 音	<p>供用後の関連車両の走行に伴う道路交通騒音は、予測地点 6 地点のうち、1 地点を除く地点で、将来交通量(将来基礎交通量 + 関連車両)による騒音レベルが環境基準値を上回るが、将来基礎交通量による騒音レベルも環境基準値を上回っており、関連車両による増加分は最大で 1 dB 未満である。</p>
3 振 動	<p>供用後の関連車両の走行に伴う道路交通振動は、すべての地点で都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく特定工場等に係る規制基準値を下回る。</p>
4 地形・地質	<p>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ことや、掘削工事に伴い生じる山留等の変形を低減する工法を採用することにより、計画地周辺の地盤の変形の程度は小さく、</p>

	<p>土地の安定性が確保できるとともに、周辺建築物等に関しても変位が生じるなどの影響を及ぼすことはないと考える。</p>
5 日照障害	<p>冬至日に計画建築物によって8時から16時までの間に4時間以上の日影となる範囲は、計画地境界北側境界から最大で130m程度である。</p> <p>浜離宮庭園については、浜離宮庭園入口付近の予測地点において、夏至日に現況日影0時間に対して約1時間の増加にとどまる。浜離宮庭園内の予測地点では、冬至、夏至、春秋分を通じて8時から16時までの間に計画建築物による日影は生じない。</p>
6 電波障害	<p>しゃへい障害については計画地東北東側及び北東側の一部地域において、テレビ電波（地上波及びBS放送）の受信障害が予測されるが、共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることにより影響は解消される。</p> <p>反射障害については、計画地西側の一部地域において受信障害が生じる可能性があるとして予測されるが、本事業に起因する障害であることが明らかとなった場合は、共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることにより影響は解消される。また、予測範囲外においても本事業に起因する障害であることが明らかとなった場合は、同様の措置を講じる。</p>
7 風 害	<p>計画建築物建設前と比較して建設後（対策後）の風環境ランク（「ランク1」：商店街、野外レストラン等に適合する風環境、「ランク2」：住宅街、公園等に適合する風環境、「ランク3」：事務所街等に適合する風環境、「ランク3を超える」）の数値が増加した地点よりも減少した地点の方が多い。また建設後（対策後）にランク3を超えた地点は出現していない。これらのことから計画建築物が周辺の風環境へ及ぼす影響は小さいと考える。</p>
8 景 観	<p>地域景観としては、計画建築物を含む超高層建築物が立ち並び都市景観が形成される。</p> <p>計画建築物は計画地近傍では比較的大きく見えるが、超高層建築物群と一体となって新しい市街地として認識される。また、計画建築物は汐留地区全体のまちなみの連続性、スカイラインのなだらかな連続性に配慮した計画となっており、汐留地区全体として認識される超高層建築物群としての眺望を変化させるものではない。</p> <p>計画建築物による形態率については、日吉・武井が提唱している建築物が主に高層である場合の形態率の許容限界値(11%)を下回る。また、圧迫感への配慮として建物高さを低く抑え、浜離宮庭園に正対しない配置や離隔距離を可能な限り確保する。</p>
9 史跡・文化財	<p>旧浜離宮庭園において、計画建築物による日影状況の変化は夏季の夕方に約1時間の日影が生じる程度であり、風環境の変化はないことから、庭園の利用状況や植物の生育状況に影響を及ぼすことはないと考える。</p> <p>眺望については、庭園内の特に計画地に近い場所において、計画地方向を臨んだ場合は変化が予測されるが、庭園の利用状</p>

	<p>況に著しい影響を及ぼすことはないと考える。</p> <p>また、本事業の実施に当たっては、旧浜離宮庭園の文化財としての重要性に鑑み、環境保全に配慮する計画であり、対象事業の実施が旧浜離宮庭園の文化財庭園としての機能・価値を損なうことはなく、その保全に支障を生じない。</p>
10 廃棄物	<p>建設発生土及び建設廃棄物については、各種の排出量抑制対策を実施するとともに、建設廃棄物の分別及び適切な処理を行うことから、関係法令に示される事業者の責務を遵守することができると考える。</p> <p>計画建築物の供用により排出される廃棄物排出量は約5,400kg/日と予測されるが、ごみ種類別の中間処理施設の処理能力に占める比率は1%未満である。また、各種の排出量抑制対策を実施するとともに、廃棄物の分別及び適切な廃棄物処理を行うことから、関係法令に示される事業者の責務を遵守することができると考える。</p>
11 温室効果ガス	<p>計画建築物の供用に伴う二酸化炭素の排出量は、外気冷房システム、変风量システム、変流量システム及び照明施設の各種省エネルギー対策の導入効果により、年間約3,600t(約10%)削減できる。さらに、省エネ・リサイクル支援法による建築主の努力指針を達成目標とし、各種の省エネルギーシステムの導入に努めることから、地球温暖化対策の推進に関する法律、地球環境保全東京アクションプランの事業者の責務等を遵守することができると考える。</p>