

東京駅八重洲口開発事業 環境影響評価書案の概要

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 東日本旅客鉄道株式会社
代表者 代表取締役社長 大塚 陸毅
所在地 東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号
- 名 称 三井不動産株式会社
代表者 代表取締役社長 岩沙 弘道
所在地 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
- 名 称 株式会社国際観光会館
代表者 代表取締役社長 石津 司郎
所在地 東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号
- 名 称 鹿島八重洲開発株式会社
代表者 代表取締役社長 山口 皓章
所在地 東京都千代田区霞が関三丁目 8 番 1 号
- 名 称 新日本石油株式会社
代表者 代表取締役社長 渡 文明
所在地 東京都港区西新橋一丁目 3 番 12 号
- 名 称 八重州オートサービス株式会社
代表者 代表取締役社長 掛札 勲
所在地 東京都港区西新橋一丁目 3 番 12 号

(2) 代表者の名称及び所在地

- 名 称 東日本旅客鉄道株式会社
代表者 代表取締役社長 大塚 陸毅
所在地 東京都渋谷区代々木二丁目 2 番 2 号

2 対象事業の名称及び種類

- 名 称 東京駅八重洲口開発事業
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、計画敷地約 2.0ha 内に 2 棟の高層建築物（事務所、店舗及び駅施設、最高高さ約 205m）及び駐車場約 800 台を計画するものである。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

計画地	千代田区丸の内一丁目 1 番 3 号他
計画敷地面積	約 19,660 m ²
延床面積	約 350,000 m ²
最高高さ	約 205m
主要用途	事務所、店舗、駅施設及び駐車場
駐車台数	約 800 台（地下）
工事予定期間	平成 16 年 8 月～平成 23 年 3 月
供用開始予定年月	平成 20 年 4 月（一部供用）～平成 23 年 4 月

4 環境に及ぼす影響の評価の結論の概要

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の概要は、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の概要

項 目	評 価 の 結 論 の 概 要
1 大気汚染	<p>建設機械の稼働に伴う二酸化窒素濃度の最大濃度出現地点における建設機械の稼働台数がピークとなる工事開始後 14～25 か月目の 1 年間の日平均値は 0.0891ppm であり、環境基準値 (0.06ppm 以下) を上回るが、バックグラウンド濃度 (0.067ppm) で既に環境基準値を上回っている。環境濃度に対する付加率は 29.3% 程度である。浮遊粒子状物質濃度の最大濃度出現地点における日平均値は 0.0917 mg/m³ であり、環境基準値 (0.10 mg/m³ 以下) を下回る。環境濃度に対する付加率は 9.6% 程度である。</p> <p>なお、工事の実施に当たっては、建設機械による環境大気質への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た効率的な稼働に努めるとともに、排出ガス対策型建設機械の使用、アイドリングの防止及び良質燃料の使用により、周辺の大気質への影響の低減を図る。</p> <p>工事中の車両の走行による二酸化窒素濃度の道路端における日平均値は 0.06757～0.07078ppm であり、環境基準値を上回るが、バックグラウンド濃度で既に環境基準値を上回っている。環境濃度に対する付加率は 0.22～0.35% 程度である。</p> <p>浮遊粒子状物質の道路端における日平均値は 0.08916～0.0916 mg/m³ であり、環境基準値を下回る。環境濃度に対する付加率は 0.14～0.21% 程度である。</p> <p>工事の完了後の地下駐車場からの排気に伴う二酸化窒素濃度の最大濃度出現地点における日平均値は 0.0677ppm であり、環境基準値を上回るが、バックグラウンド濃度で既に環境基準値を上回っている。環境濃度に対する付加率は 1.1% 程度である。浮遊粒子状物質の最大濃度出現地点における日平均値は 0.0839 mg/m³ であり、環境基準値を下回る。環境濃度に対する付加率は 0.2% 程度である。</p> <p>熱源施設からの排気に伴う二酸化窒素濃度の最大濃度出現地点における日平均値は 0.0671ppm であり、環境基準値を上回るが、バックグラウンド濃度で既に環境基準値を上回っている。環境濃度に対する付加率は 0.1% 未満である。</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濃度の最大濃度出現地点における日平均値は 0.0677ppm であり、環境基準値を上回るが、バックグラウンド濃度で既に環境基準値を上回っている。環境濃度に対する付加率は 1.1% 程度である。</p> <p>関連車両の走行による二酸化窒素濃度の道路端における日平均値は 0.06572～0.06906ppm であり、環境基準値を上回るが、バックグラウンド濃度で既に環境基準値を上回っている。環境濃度に対する付加率は 0.20～0.33% 程度である。浮遊粒子状物質の道路端における日平均値は 0.08790～0.08954 mg/m³ であり、環境基準値を下回る。環境濃度に対する付加率は 0.08～0.14% 程度である。</p>

2 騒音・振動	<p>工事の施行中の建設機械の稼働による敷地境界線上における最大騒音レベルは79 dBであり、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下「環境確保条例」という。）に基づく指定建設作業の騒音の勧告基準（80 dB）を下回る。</p> <p>工事の施行中の建設機械の稼働による敷地境界線上における最大振動レベルは61 dBであり、環境確保条例に基づく指定建設作業の振動の勧告基準（70 dB）を下回る。</p>
3 土壌汚染	<p>汚染土壌の処理・処分は、環境確保条例第117条第3項の規定に基づき作成した「汚染拡散防止計画書」に基づき、掘削した後、敷地外へ搬出し、適正に処理・処分を行うとともに、掘削・搬出作業に際しては、粉じんの飛散防止等の環境保全対策を講じる。また、汚染土壌の処理・処分状況については、マネーフレストシステムによる確認を行う。さらに、汚染土壌以外の建設残土についても、残土処分場受入基準等に準じた、所定の分析を所定の頻度で実施し、土壌汚染の防止を図る。</p> <p>以上のことから、汚染土壌は適切に処理・処分され、周辺地域へ影響を及ぼすことはないと考ええる。</p>
4 地盤	<p>地下部の施工は逆打工法を採用し、周辺の地盤に与える影響を最小限に止めるよう施工する。また、土工事（掘削工事）に際しては、山留壁には止水性の高いソイルセメント柱列壁等を採用し、透水性の低い江戸川層粘性土層まで根入れするとともに、山留範囲内の被圧地下水を減圧するために、ディープウェル工法等を用い、水圧（側圧）の軽減を図る。揚水の際は、必要な排水量を必要な期間だけ実施するに留め、周辺の地下水位に与える影響を最小限に止める。</p> <p>以上のことから、現況の地盤の状況等と合わせて検討すると、周辺地域の地盤に影響を及ぼすことはないと考ええる。</p>
5 日影	<p>計画地及びその周辺は、大部分の地域が日影規制の対象区域外となっている。</p> <p>計画建築物により1時間以上の日影が及ぶ範囲は、南棟及び北棟の北西側から北東側に生じるが、日影規制の対象区域外に収まり、日影が生じる地域の土地利用状況は、東京駅の駅前広場や業務・商業系建築物となっている。</p> <p>また、計画地西側の日影規制対象区域（第1種住居地域：皇居外苑、日比谷公園）においては、1時間以上の日影が生じることはなく日影規制値を下回る。</p> <p>以上のことから、計画建築物による日影は、日影規制を満足し周囲に及ぼす影響は小さく抑えられるものと考ええる。</p>
6 電波障害	<p>計画建築物により、一部の地域にテレビ電波の遮へい障害（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等に基づき受信状況に応じた適切な電波障害防止対策を速やかに講じることにより、影響は解消すると考える。</p>
7 風環境	<p>計画建築物の建設後における計画地及びその周辺の風環境は、現況と比較して一部の地点において変化が見られるものの、領域Aから領域Cにあてはまるため、事務所街としての風環境の許容範囲に収まる。</p>

8 景 観	<p>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、東京駅八重洲口側の新たなランドマークとして近代的都市景観が形成され、東京の玄関口にふさわしい新しい都市景観が創出されるものとする。</p> <p>圧迫感については、既存建物群の形態率が既に許容限界値（11％）を上回っているため、計画建築物の供用後も、圧迫感に大きな変化はないものとする。</p> <p>なお、計画建築物はガラスを主体とした透明感のある軽快な外観並びに層構成とする等、意匠や色彩に配慮し、圧迫感の軽減を図る。</p>
9 史跡・文化財	<p>計画地内に存在する周知の埋蔵文化財包蔵地については、工事着手に先立ち関係機関と協議のもと、試掘調査及び本調査等適切な実態把握を行うとともに、工事の施行中に埋蔵文化財包蔵地が確認された場合は、文化財保護法等に則り、適切な措置を講ずることから、埋蔵文化財への影響はないものとする。</p>
10 廃棄物	<p>工事の施行中の建設発生土については、基本的に場外搬出して適切な処理・処分を図り、撤去建造物及び計画建築物の建設廃棄物については分別を徹底し、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。再生、再利用できない廃棄物についてはそれぞれ適切に処理・処分を行い、適正に処理を行っている事実をマニフェストシステムにより確認する。</p> <p>工事の完了後に計画地内から排出される廃棄物については、千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例等の関係法令を遵守し、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の運搬・処分及び最終形態に至るまでの適正な処理フローを確立する。</p> <p>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。</p>
11 温室効果ガス	<p>本事業の実施に伴う二酸化炭素排出量は約 37,119t/年であるが、冷暖房設備及び照明設備の省エネルギーシステム等の採用により、東京都内の標準的事務所・店舗（百貨店）建築物よりも約 22％（約 10,427t/年）の二酸化炭素排出量が削減できると予測される。</p> <p>環境保全のための措置として省エネ・リサイクル支援法（平成 5 年 3 月法律 18）による「建築主の努力指針」を達成することを目標に、各種の省エネルギーシステムを導入する。</p>