

東京駅八重洲口開発事業 環境影響評価書の概要

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 斎藤 盛也
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

(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(全体供用)

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0.0917mg/m³であり、環境基準値(0.10mg/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、工事の施行に当たっては、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、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や良質燃料の使用に努める。</p> <p>工事用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0.08916～0.09164mg/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0.0839mg/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0.08790～0.08954mg/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>

項 目	評 価 の 結 論 の 概 要
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79dBであり、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、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、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第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、マニフェ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>以上により、汚染土壌は適切に処理・処分されることから、周辺地域へ影響を及ぼすことはないと考える。</p>
4 地 盤	<p>地下部の施工は逆打ち工法を採用し、周辺の地盤に与える影響を最小限にとどめるよう施工する。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。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。揚水については、必要な排水量を必要な期間だけ実施するにとどめ、周辺の地下水位に与える影響を最小限に留める。</p> <p>以上より、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る。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>以上により、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ずることにより、影響は解消すると考える。</p>

項 目	評 価 の 結 論 の 概 要
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に当てはまるため、事務所街としての風環境の許容範囲内に収まる。</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。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行い、本事業の実施に伴いやむを得ず撤去する部分については、記録保存等の処置を講じることにより、史跡・文化財に与える影響は最小限にとどまるものとする。</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、撤去建築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内、紙、びん、缶、ペットボトル、<small>ちゅうがい</small>厨芥ごみ等の再資源化が可能なものについては、本事業における事業系ごみの廃棄物処理・再利用の計画において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・再資源化を促進し、排出量の抑制に努める。</p>
11 温室効果ガス	<p>本事業のエネルギー利用の低減率は、エネルギーの使用の合理化に関する法律の建築物に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断基準を目標として計画を進めることで、本事業の実施に伴う二酸化炭素の削減率は約10.0%、二酸化炭素排出削減量は年間で約4,800tと予測される。更なる省エネが期待できる事務所部分については、環境保全のための措置に示す省エネルギーシステムを導入することで、エネルギー等の使用の合理化及び再生資源の利用に関する事業活動の促進に関する臨時措置法の事業者等が行うエネルギー及び特定物質の使用の合理化並びに再生資源の利用の促進に関する自主的な努力の指針を意識した省エネルギー措置を講じる。</p>