

小名木川貨物駅跡地商業施設建築事業 評価書の概要

1 事業者の名称及び所在地

名 称 日本貨物鉄道株式会社
 代表者 代表取締役社長 伊藤 直彦
 所在地 東京都千代田区飯田橋三丁目13番1号

2 対象事業の名称及び種類

名 称 小名木川貨物駅跡地商業施設建築事業
 種 類 自動車駐車場の設置

3 対象事業の内容の概略

本事業は、東京都江東区北砂二丁目1番1号ほかに位置する日本貨物鉄道株式会社小名木川貨物駅跡地において、商業施設の建築及び約2,150台の自動車駐車場を設置するものである。

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

項 目	I 街区	II 街区	合 計
所 在 地	東京都江東区北砂二丁目1番1号 ほか		
用 途 地 域	準工業地域		
計 画 地 面 積	約 20,000㎡	約 37,000㎡	約 57,000㎡
建 築 面 積	約 14,000㎡	約 26,000㎡	約 40,000㎡
延 床 面 積	約 48,000㎡	約108,000㎡	約156,000㎡
内 商業施設	約 30,000㎡	約 66,000㎡	約 96,000㎡
内 立体駐車場	約 18,000㎡	約 42,000㎡	約 60,000㎡
階 数	地上5階（高さ約28m）	地上5階（高さ約28m）	—
駐 車 場 台 数	約610台	約1,540台	約2,150台
構 造	鉄骨及び鉄骨鉄筋コンクリート造		
工 事 予 定 期 間	平成16年6月～平成17年9月（約16か月）		
供 用 開 始	平成17年10月（予定）		

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>工事の施行中における建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の日平均値は、0.0601ppmと環境基準を上回るが、建設機械の稼働に伴う付加率は2.9%である。浮遊粒子状物質の日平均値は、0.0814mg/m³と環境基準を下回る。</p> <p>工事用車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値は、0.0732ppm及び0.0735ppmと環境基準を上回るが、工事用車両による付加率は0.7%及び0.9%である。浮遊粒子状物質の日平均値は、0.0881mg/m³及び0.0884mg/m³と環境基準を下回る。</p> <p>工事の完了後における関連車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値は、0.0621～0.0712ppmと環境基準を上回るが、発生集中交通量による付加率は0.3～1.2%である。浮遊粒子状物質の日平均値は、0.0822～0.0864mg/m³と環境基準を下回る。</p> <p>駐車場の供用及び熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の日平均値は、0.0592ppmと環境基準を下回る。</p>

2 騒音・振動 (騒音)	<p>工事の施行中における建設機械の稼働に伴う騒音レベルの予測結果は63dBであり、指定建設作業に適用する勧告基準を下回る。</p> <p>工事用車両の走行に伴う道路交通騒音レベルの予測結果は、昼間73.4dBと環境基準を上回るが、工事用車両交通量による増分は0.4dBである。</p> <p>工事の完了後における関連車両の走行に伴う道路交通騒音の予測結果は、平日で昼間69.4～73.4dB、夜間63.7～69.5dBであり、清洲橋通りの夜間以外で環境基準を上回るが、発生集中交通量による増分は昼間0.3～0.8dB、夜間0.0～0.1dBである。休日の騒音レベルの予測結果は、昼間68.1～72.4dB、夜間62.4～68.2dBであり、清洲橋通り以外で環境基準を上回るが、発生集中交通量による増分は昼間0.9～2.4dB、夜間0.0～0.1dBである。</p> <p>駐車場の供用に伴う騒音レベルは、平日が昼間40dB、夜間25dB、休日が昼間44dB、夜間28dBであり、環境基準を下回る。</p> <p>空気調和設備の稼働に伴う騒音レベルは、60dB以下と予測され、環境基準を下回る。</p>
2 騒音・振動 (振動)	<p>工事の施行中における建設機械の稼働に伴う振動レベルの予測結果は、58dBであり、指定建設作業に適用する勧告基準を下回る。</p> <p>工事用車両の走行に伴う道路交通振動レベルの予測結果は、昼間52.7dB、夜間52.0dBであり、日常生活等に適用する規制基準を下回る。</p> <p>工事の完了後における関連車両の走行に伴う道路交通振動レベルの予測結果は、平日が昼間46.0～52.5dB、夜間44.2～51.7dB、休日が昼間44.6～49.0dB、夜間42.3～50.9dBであり、日常生活等に適用する規制基準を下回る。</p>
2 騒音・振動 (低周波音)	<p>空気調和設備の稼働に伴うG特性低周波音圧レベルは78dB以下と予測され、「大部分の地域住民が日常生活において支障のない程度」と考える。</p>
3 地盤	<p>本事業で計画している50m³/日という地下水(温泉)揚水量は、温泉法を遵守した水量であることに加え、地下水位が急速に低下するようなことが生じないよう、揚水に当たっては貯水槽を設けるなどして断続的な揚水を行うことから、地下水(温泉)揚水による地下水位低下に伴う地盤沈下は発生せず、「周辺の建築物等に影響を及ぼさないこと」を満足すると考える。</p>
4 日影	<p>地上4.0mの予測結果は、3時間日影線は、みなしの敷地境界から10mの範囲、5時間日影線は、みなしの敷地境界から5mの範囲に収まっており、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を満足する。</p> <p>また、低層住宅の1階窓面に相当する高さである地上1.5mの予測結果についても3時間日影線及び5時間日影線が計画地周辺の住宅に及ぶことはない。</p>
5 電波障害	<p>事業の実施により、計画地周辺の一部の地域に地上波及び衛星放送の受信障害が発生すると予測されるが、電波障害の予想される受信施設に対しては共同受信施設の設置等の適切な措置を講じるため、受信障害は解消できると考える。</p>
6 景観	<p>中景域からの眺望の変化の程度は小さい。また、計画地の近傍の眺望地点からは、計画建築物が比較的大きく見えるが、建築物の高さは周辺のまちなみに影響を与えるほどの高さではなく、詳細な形状や色彩についても、今後周辺のまちなみと調和するよう配慮し、商業施設の出現により新たなにぎわいのある空間が創出されることから、「周辺の水辺空間や商店街のにぎわいなどを結びつけた、生活にうるおいと活力を与える環境をつくること」を満足できると考える。</p>
7 廃棄物	<p>工事の施行中の掘削工事等に伴う建設発生土は、約3万m³と予測されるが、全て計画地内で利用し、場外には搬出しない。</p> <p>工事の完了後における商業施設の供用に伴う廃棄物については、リサイクルや分別回収に十分対応できるような保管スペースを確保し、入居する企業には、できる限りリサイクルにより廃棄物の発生量を低減するよう協力を求める。</p> <p>したがって、関係法令等に定める事業者の責務は遵守されるものと考えられる。</p>
8 温室効果ガス	<p>入居予定企業の実績値(全国平均値)から算出した商業施設の供用に伴う二酸化炭素の排出量は、同規模施設の平均的な排出量の約91%程度である。また、地球温暖化対策の推進に関する法律、エネルギーの使用の合理化に関する法律、東京都建築物環境配慮指針等の関係法令等に示された責務や基準を果たすことを目的として、建築物環境計画書を作成し、本事業に適用可能な温暖化ガス抑制の適切な対策を講じる。したがって地球温暖化対策の推進に関する法律に定められた「事業者の責務」等は果たされたと考える。</p>