

豊洲二丁目6街区・4街区（一部）商業施設建設事業 環境影響評価書案の概要

1 事業者の名称及び所在地

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

2 対象事業の名称及び種類

名 称：豊洲二丁目6街区・4街区（一部）商業施設建設事業

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、江東区豊洲二丁目に整備される再開発街区内に、約2,000台の自動車駐車場を有する商業施設（敷地面積約67,499m<sup>2</sup>、延床面積約168,748m<sup>2</sup>）を建設するものである。

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	内 容		
	6 街区	4 街区（一部）	合計
計 画 地	東京都江東区豊洲二丁目		
用 途 地 域	工業地域		
敷 地 面 積	約 57,579m <sup>2</sup>	約 9,920m <sup>2</sup>	約 67,499m <sup>2</sup>
延 床 面 積	約 143,948m <sup>2</sup>	約 24,800m <sup>2</sup>	約 168,748m <sup>2</sup>
最 高 高 さ	約 35.0m	約 37.5m	-
主 要 用 途	商業施設及び駐車場		
駐 車 台 数	約 1,730 台	約 270 台	約 2,000 台
工事予定期間	平成 17 年夏頃～平成 18 年秋頃（工期 約 15 ヶ月間）		
供用開始予定	平成 18 年秋頃		

\*最高高さは、6街区は地区幹線道路4号の計画地盤高（A.P.（荒川工事基準面）+6.5m）を4街区は晴海通り（A.P.+4.0m）を基準にした。

注）延床面積・最高高さ及び駐車台数等の事業内容の概略は、現時点での予定であり、今後変更する可能性がある。

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
大気汚染	<p>工事中の交通量による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は、0.06261～0.07113ppm及び0.08542～0.09261mg/m<sup>3</sup>であり、二酸化窒素は環境基準値(0.06ppm)を上回るが、工事用車両の走行による付加率(年平均値)は0.2～0.7%及び0.1～0.3%程度である。</p> <p>建設機械の稼働による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の最大着地濃度地点における日平均値は0.070ppm及び0.086mg/m<sup>3</sup>であり、二酸化窒素は環境基準値(0.06ppm)を上回るが、建設機械の稼働による付加率(年平均値)は11.8%及び6.5%である。なお、工事の実施にあたっては、建設機械による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効率的な稼働に努めるとともに、アイドリングストップの徹底等により、大気質への影響の低減を図る。</p> <p>工事の完了後の将来交通量による二酸化窒素濃度及び浮遊粒子状物質濃度の日平均値は0.06119～0.06609ppm及び0.08473～0.08841mg/m<sup>3</sup>であり、二酸化窒素濃度は環境基準値(0.06ppm)を上回るが、関連車両の走行による付加率(年平均値)は0.2～1.0%及び0.1～0.8%程度である。</p> <p>駐車場の供用及び施設(熱源施設)の供用による二酸化窒素濃度の最大着地濃度地点における日平均値は0.06412ppmであり、日平均値は環境基準値(0.06ppm)を上回るが、駐車場の供用及び施設(熱源施設)の供用による付加率(年平均値)は0.9%程度である。</p>
騒音・振動	<p><b>ア 騒音</b></p> <p>工事中の交通量による道路端の騒音レベルは昼間66～72dBであり、一部の地点を除いて環境基準値(昼間70dB)を下回る。工事用車両による騒音レベルの増加分は1dB未満～1dBである。</p> <p>建設機械の稼働による敷地境界における最大騒音レベルは80dBであり、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号。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値(80dB)以下となる。なお、工事の実施にあたっては、低騒音型の建設機械の使用により、騒音の低減に努める。</p> <p>工事の完了後の将来交通量による道路端の騒音レベルは、昼間59～72dB、夜間53～69dBであり、一部の地点・時間区分を除いて環境基準値(昼間70dB、夜間65dB)を下回るが、関連車両の走行による騒音レベルの増加分は昼間1dB未満～3dB、夜間1dB未満である。</p> <p>施設の供用に伴う騒音レベルは54dBであり、工場・指定作業場に係る規制基準値(第4種区域:朝・夕60dB、昼間70dB、夜間55dB)を下回る。</p> <p><b>イ 振動</b></p> <p>工事中の交通量による道路端の振動レベルは、昼間48～64dB、夜間40～49dBであり、全ての地点において環境確保条例に基づく日常生活等に係る規制基準値(第2種区域:昼間65dB、夜間60dB)を下回る。</p> <p>建設機械の稼働による敷地境界における最大振動レベルは65dB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値(70dB)を下回る。</p>

騒音・振動	低周波音	<p>工事の完了後の施設の供用による低周波音は、31.5Hzで68dB、63Hzで68dBであり、人体への影響の程度の指標の「わずかに感じる程度」の音圧レベル(31.5Hzで約84dB、63Hzで約79dB)を下回る。</p>
日影		<p>計画建築物により1時間以上の日影(午前8時から午後4時までの間に7時間以下の日照)が及ぶ範囲は、北西側の7街区から東側の3街区までに及ぶ範囲である。日影の影響に特に配慮すべき施設等のうち、豊洲三丁目公園(計画中)の一部には、計画建築物の日影が及ぶが、その時間は1時間未満である。</p> <p>また、計画地周辺で日影規制の対象となる地域のうち、計画地東側の1街区には計画建築物による日影が及ぶが、その時間は1時間未満であり、日影規制の範囲内である。</p>
風環境		<p>計画建築物の建設後(防風対策後)における計画地及び周辺地の風環境は、4街区の地区幹線道路3号沿いにランク3が分布するものの、その他の地点ではすべてランク1又はランク2となる。</p> <p>計画地及び周辺の空間用途は、主に公園、広場及び親水空間であり、空間用途から許容される風環境は、ランク2であると考えられる。ただし、地区幹線道路沿いは比較的影響を受けにくい用途の場所であるため、ランク3の風環境まで許容されることが考えられる。</p> <p>したがって、計画建築物の建設後の風環境は、計画地周辺の空間用途から許容される範囲内に収まるものとする。</p>
景観		<p>計画建築物は、豊洲地区の他の街区の計画建築物、施設などとともに、臨海部の新たな景観構成要素となるものと考えられるが、「副都心として新たな市街地が形成されつつある地域」としての地域の景観特性に変化はないと考えられる。</p> <p>また、景観特性及び代表的な眺望地点からの眺望の変化については、「景観づくり基本方針」等に基づき設定したすべての評価の指標を満たしており、臨海部における景観形成の方針と一致したものとなっている。</p>
廃棄物		<p>建設発生土については場外に搬出して再利用を図り、計画建築物の建設に伴い発生する廃棄物のうち、再利用可能なものについては、極力再利用を図ることによって廃棄物の減量化に努める。また、再生及び再利用できない廃棄物についてはそれぞれの処理処分方針に基づき適切に処理処分を行う。</p> <p>本事業においては、計画地内から排出される廃棄物に対し、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が、ごみ保管室を経て運搬・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。上記のように適切な廃棄物保管施設を設置し、分別の徹底及び再利用を促進した結果、廃棄物のリサイクル率は49%となる。</p>
温室効果ガス		<p>温室効果ガスについては、施設の供用に伴う熱源施設の稼働、エネルギーの使用等により二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の排出が想定されるが、本事業においては地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号)に掲げられている「事業者の責務」及び環境確保条例に掲げられている「建築主の責務」等を果たすことを目的として、建築物環境配慮指針に基づき約20%の削減を行う。</p>