

## 豊洲二丁目6街区・4街区（一部）商業施設建設事業 評価書案に係る見解書概要

### 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 か月） |                        |                         |
| 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、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 評価書案について提出された主な意見及び事業者の見解の概要

評価書案について提出された主な意見は、都民からの意見書 1 件及び事業段階関係区長からの意見書 3 件である。

これらの主な意見とそれらに対する事業者の見解の概要は、表 2 及び表 3 のとおりである。

表 2 都民からの意見と事業者の見解の概要

| 項目 | 1 その他（ヒートアイランド）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 都民の意見の概要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1  | <p>個々の街区ごとでの、環境影響評価だけではなく、再開発地域全体の環境影響評価もしていただきたいと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2  | <p>汐留地区の再開発も街区ごとに環境影響評価を実施したため、再開発地区全体としての「風の道」の評価はしなかったのではないかと思います。個々の街区ごとでの与えられた法的規制、採算性、デザイン等のみを考えれば、施行者等是一所懸命に良いものを作ろうとします。しかし、その結果、全体としての影響は、当人達も予想していなかった 4 度の気温上昇をもたらしました。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3  | <p>今回の 6 街区・4 街区のみの評価では、また、汐留地区と同じ結果になるのではないかと危惧をしています。</p> <p>そのため、今回の再開発は、全体像をマクロ的に検討して、豊洲地区からの「海風の通り道」を確保していただきたいと思います。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | 事業者の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | <p>現在の東京都の環境影響評価制度では、事業ごとに環境影響評価を行うこととなっています。</p> <p>ただし、予測に当たっては、将来の周辺環境の変化等について可能な限り把握を行い、風環境、景観、関連車両による大気汚染及び騒音・振動については、周辺開発の影響を見込んだ予測評価を行っています。</p> <p>今回、選定した「風環境」につきましては、計画地周辺で住宅等の建設が予定されるとともに、海風の影響が大きい地域であることから、施設利用者及び周辺を通行する歩行者に対する影響が考えられるため、環境影響評価項目として選定いたしました。予測評価の結果、植栽による防風対策を実施することにより住宅街として許容されるレベル以下に改善されることを確認しました。</p> <p>また、計画建築物の最大高さは約 37.5m であり、都市において一般に風害が発生すると考えられる約 50～60m 以上の建築物ではないことから、マクロなレベルでの風の遮へいの影響が及ぶことはほとんどないと考えられます。</p> <p>なお、都市のヒートアイランド現象に係る「風の道」についての予測は、環境影響評価項目とはなっていません。また、そのメカニズムや対策方法については、現在学識経験者等による研究が進められているところと聞いていますが、実際に都区部では 100 年で年平均気温が約 3℃上昇するなどヒートアイランドの状況が見られ、その改善に当たっては広域的な課題となっているのが現状と認識しています。</p> <p>事業者としては、屋上緑化によるヒートアイランド現象の緩和等のほか、関係諸機関によるヒートアイランドの具体的な対策、施策が示されましたら、積極的に検討したいと考えています。</p> |

表3 事業段階関係区長からの意見と事業者の見解の概要

(1) 江東区長からの意見と事業者の見解

| 区長の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          | 事業者の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1 全般的な事項 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>今後の環境影響評価手続に際して、調査に基づく情報の提供や説明を関係住民等に対して積極的に行うとともに、住民からの意見、要望の聴取に努めてください。</p> <p>本施設の建設を含め、豊洲地域は様々な開発計画が予定されていることから、可能な限り全体を視野に入れた環境影響評価を行い、適切な対応を実施するように努めてください。</p> <p>周辺環境への影響を抑制するための対策については、地元住民等からできるだけ理解が得られるものとなるように努めてください。</p> <p>工事中及び供用開始後において、近隣から苦情が申し立てられた場合は、誠実に対応してください。</p>                                                |          | <p>本事業の推進に当たっては、環境影響評価制度に基づく情報提供や意見聴取のほか、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例、大規模小売店舗立地法等に基づく説明を行い、住民のみなさまからの意見、要望の聴取に努めます。</p> <p>本事業に係る環境影響評価の予測に当たっては、将来の周辺環境の変化等について、現段階で把握可能な他街区の情報を収集し、風環境、景観、関連車両による大気汚染及び騒音・振動については、周辺開発の影響を見込んだ予測評価を行っています。</p> <p>工事中及び供用開始後も周辺の開発を視野に入れ、関係者と協議を行いながら適切な対応を実施します。</p> <p>周辺環境への影響を抑制するための対策についても、今後、住民のみなさまへの説明を通じて、理解が得られるものとなるよう努めます。</p> <p>工事中及び供用開始後において、住民からの本事業に関する要望及び苦情を受け付ける窓口を設置し、要望又は苦情があった場合は適切かつ迅速に対処できるよう努めます。また、着工時には、施工業者の窓口も明確にしたいと考えております。</p> |
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2 大気汚染   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>豊洲地域は、大気中の浮遊粒子状物質の環境基準が達成されていない状況にあるので、他の開発に伴う発生交通量による影響も踏まえ、環境負荷の低減に努めてください。</p> <p>(1) 工事施行中</p> <p>工事用車両及び機械については低公害型の機種の使用に努めてください。また、集中稼働をできるだけ避けるとともに、アイドリングストップを徹底するなど、周辺環境への影響を少なくするよう努力してください。</p> <p>(2) 工事完了後</p> <p>① 関連車両による交通渋滞及び大気汚染が懸念されるので、十分な駐車場と導入スペースの確保等、適切な対応に努めてください。</p> <p>② 駐車場の供用に際しては、アイドリングストップの徹底に努めてください。</p> |          | <p>環境影響評価項目については、環境影響評価書案の記載事項を遵守し、環境負荷の軽減に努めます。</p> <p>(1) 工事施行中</p> <p>本事業における環境保全対策として、工事中は工事用車両に対し規制速度の遵守、過積載防止及びアイドリングストップの指導を徹底します。建設機械については、建設機械への負荷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、建設機械の効率的な稼働を行うとともに、排出ガス対策型建設機械の採用、アイドリングストップの徹底などを実施します。また、場内は適宜散水を行い、粉じんの飛散防止に努めます。</p> <p>(2) 工事完了後</p> <p>① 本事業では、周辺の開発交通量を想定した上で、道路渋滞等が起きないように十分な駐車場スペースと、出入口の設定を行います。</p> <p>② 駐車場の利用者へは、看板等によってアイドリングストップの徹底を周知します。</p>                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3 騒音・振動                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>評価書案の予測及び区の調査によれば、計画地付近の晴海通りでは昼間、夜間いずれも環境基準を超えている状況にあります。他の開発に伴う発生交通量による影響も踏まえ、負荷の低減に努めてください。</p> <p>(1) 工事施行中</p> <p>① 工事用車両の走行に伴う道路交通騒音・振動の増加を少なくするため、走行ルート、走行時間等に配慮し、道路交通騒音・振動の低減に努めてください。</p> <p>② 建設作業においては、低公害型の機械を使用するとともに、できるかぎり低騒音・低振動工法を採用し、作業時間の遵守等により、作業に伴う騒音・振動の低減に努めてください。</p> <p>(2) 工事完了後</p> <p>① 関連車両による発生集中交通量により、周辺道路において交通渋滞、違法駐車等を発生させないよう、十分な駐車場及び導入スペースの確保を図る等の適切な対策の実施に努めてください。<br/>また、緩衝緑地帯の設置にあたっては十分配慮してください。</p> <p>② 空調機器、コンプレッサー等の騒音・振動発生設備は、できる限り屋内設置とし、やむをえず屋外設置とする場合は、十分な防音・防振対策を図るよう努めてください。</p> <p>③ 夜間、早朝の荷降ろし音、来客の人声、車両走行音等について騒音防止対策に配慮してください。</p> <p>④ 空調機器等の低周波騒音についても、防止対策に十分配慮してください。</p> | <p>本事業の推進に当たっては、周辺の開発を視野に入れながら、周辺環境への影響の負荷の低減に努めます。</p> <p>(1) 工事施行中</p> <p>① 工事用車両は、原則として周辺の主要幹線道路を利用することとし、豊洲橋は通行しないこととします。作業時間は午前8時から午後6時を基本とし、日曜日は原則として作業を行いません。</p> <p>② 建設機械は、低公害型の機械を使用するとともに、できる限り低騒音・低振動工法を採用し、作業時間の遵守等により、作業に伴う騒音・振動の低減に努めます。</p> <p>(2) 工事完了後</p> <p>① 本事業では、周辺の開発交通量を想定した上で、道路渋滞等が発生しないよう十分な駐車場スペースと、出入口を設定します。<br/>また、駐車場の利用者へは、看板等によってアイドリングストップの徹底を周知します。<br/>緩衝緑地帯の設置に当たっては、緑化計画の中で樹種等について配慮します。</p> <p>② 空調機器、コンプレッサー等の騒音・振動の発生が想定される設備は、可能な限り屋内設置とし、屋外設置とする場合は、低騒音型のものを採用するなど防音・防振対策に努めます。</p> <p>③ 荷さばき施設は、建物内に設置する計画です。夜間、早朝の荷降ろしに係る音等の抑制については、関係業者等へ指導します。来客の人声、車両走行音等については、関係諸機関等との協議に基づき騒音防止対策を検討します。</p> <p>④ 空調機器等については超低騒音型機器の導入及び防振措置を行うなど、低周波騒音にも配慮します。</p> |
| 項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4 土壌汚染                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>既存工場の廃止により都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第116条に基づく土壌汚染対策が実施されたことから、評価項目としては選定されていませんが、自然由来の土壌汚染が存在する可能性もありますので、今後は同条例第117条の規定に基づき、都と十分協議し、適切な対応を実施してください。</p> <p>また、工事の施工に伴い発生する粉じんの飛散防止に努めてください。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>土壌汚染については、環境影響評価項目ではありませんが、環境影響評価書案の「その他環境保全のための措置」記載事項を遵守し、東京都及び江東区と協議のうえ、適切な対応に努めます。</p> <p>また、粉じんの飛散については、工事用車両に付着した泥の洗浄を行い、残土搬出の際には荷台のシートカバーを装着するなど、土砂・粉じんの飛散が起らないよう努めます。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項目                                                                                                                                                                                      | 5 日 影                                                                                                                                                                                               |
| 日影の影響を極力避けるよう配慮してください。                                                                                                                                                                  | 周辺地域は都市計画上の日影規制範囲の対象外ですが、本事業では建物高さ等の面で配慮します。                                                                                                                                                        |
| 項目                                                                                                                                                                                      | 6 電波障害                                                                                                                                                                                              |
| 評価項目ではありませんが、計画建築物により電波障害が発生した場合は、共同受信施設等の適切な対策を講じてください。                                                                                                                                | 電波障害については、本事業の実施による環境影響が生じた場合には、共同受信施設の設置等、適切な対応をしたいと考えます。                                                                                                                                          |
| 項目                                                                                                                                                                                      | 7 風 環 境                                                                                                                                                                                             |
| 防風対策として、高さ3 m以上の常緑樹による防風植栽を実施するものとし、また、計画建物の周囲を含め植栽し、屋上にはパーゴラを設置するとしていますが、適切な防風対策を実施するとともに、景観にも十分配慮してください。                                                                              | 風環境については、植栽等の防風対策を実施します。植栽等は、緑化計画及び景観への配慮に基づき、適切な樹種等の選定に努めます。                                                                                                                                       |
| 項目                                                                                                                                                                                      | 8 景 観                                                                                                                                                                                               |
| 江東区都市景観条例に基づく江東区臨海景観基本軸の整備計画及び景観づくり基準に配慮した計画となるように区と十分協議してください。<br>江東区の水際線は貴重な空間であり、本計画においては水際延長も長いので、ドッグから建物までの部分を含め、自然環境面での再生も含めた空間作りを検討してください。                                       | 景観形成につきましては、江東区都市景観条例等に配慮し、江東区との協議の上、適切な景観形成に努めます。<br><br>ドック跡の活用につきましては、「豊洲二・三丁目地区計画」等に基づき、関係諸機関との協議のうえ、適切な保存・活用に努めます。<br>また、水辺に囲まれた豊洲地区の特性を活かし、連続性のある憩いの水辺空間を提供する親水プロムナードを豊洲運河沿い等に整備することを検討しています。 |
| 項目                                                                                                                                                                                      | 9 廃 棄 物                                                                                                                                                                                             |
| 工事完了後は、計画地内から排出される廃棄物のより一層の減量に努めるとともに、リユース、リサイクルについても最大限配慮してください。                                                                                                                       | 廃棄物のリユース、リサイクルについては、「江東区清掃リサイクル条例」の主旨を遵守するとともに、適切な収集・分別・保管・排出が行われているか確認を行っていきます。                                                                                                                    |
| 項目                                                                                                                                                                                      | 10 温室効果ガス                                                                                                                                                                                           |
| 温室効果ガスの排出量及びエネルギー使用量の削減にできるだけ配慮してください。                                                                                                                                                  | 温室効果ガスにつきましては、省エネルギーシステムの導入、フロン及び代替フロン等の温室効果ガス利用の機器等の利用抑制などを進めます。                                                                                                                                   |
| 項目                                                                                                                                                                                      | 11 そ の 他                                                                                                                                                                                            |
| 緑化計画に当っては、単に緑地を増やすのみでなく、江東区環境基本計画の視点に沿った計画を検討してください。<br>他の開発計画も予定されているので、将来交通量にそれらを加えたうえで、各交差点の渋滞長などをシミュレーションし、関係機関と十分協議して適切な対応を取るようにしてください。<br>環境負荷の少ない自転車利用の促進のため、十分な広さの駐輪場を整備してください。 | 緑化計画につきましては、東京における自然の保護と回復に関する条例及び江東区みどり条例の基準に対応しつつ、江東区環境基本計画にある自然共生都市などの視点も配慮して検討します。<br>交通計画につきましては、警察等関係諸機関と協議のうえ、適切な対応に努めます。<br>本事業においても、近隣の住民の方の利用を想定して、十分な駐輪場の設置を検討します。                       |

(2) 中央区長からの意見と事業者の見解

| 区長の意見                                                                        |         | 事業者の見解                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項目                                                                           | 1 大気汚染  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 大気中の二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の環境基準が達成されていない状況を踏まえ、工事の施行中及び供用開始後についても、より一層の排出削減に努めてください。 |         | <p>環境影響評価項目については、環境影響評価書案の記載事項を遵守し、環境負荷の軽減に努めます。</p> <p>工事の施行中においては、工事用車両に対し規制速度の遵守、過積載防止及びアイドリングストップの指導を徹底します。建設機械については、建設機械への負荷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、建設機械の効率的な稼働を行うとともに、排出ガス対策型建設機械の採用、アイドリングストップの徹底などを実施します。また、場内は適宜散水を行い、粉じんの飛散防止に努めます。</p> <p>供用開始後においては、周辺の開発交通量を想定した上で、道路渋滞等が発生しないよう十分な駐車場スペースと、出入口の設定を行うほか、駐車場の利用者へは、看板等によってアイドリングストップの徹底を周知します。</p> <p>また、熱源施設等についても、温室効果ガス等との兼ね合いも踏まえ、省エネルギー機器の導入、効率的な運転等に努めます。</p> |
| 項目                                                                           | 2 騒音・振動 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 環境への影響を最小限にし、近接している中央区立月島第三小学校等の教育環境が最大限守られることを要望します。                        |         | <p>調査計画書に対する意見を踏まえ、月島第三小学校付近にも予測地点を新たに追加して検討を行いました。今後も引き続き月島第三小学校等の教育環境についても、影響負荷の軽減など、できる限りの配慮をしてまいります。</p> <p>なお、工事中及び供用開始後において、住民からの本事業に関する要望及び苦情を受け付ける窓口を設置し、要望及び苦情があった場合は適切かつ迅速に対処できるよう努めます。</p>                                                                                                                                                                                                                                |