

## 別 記

### 1 事業者の名称及び主たる事務所の所在地

名 称 鹿島建設株式会社

代 表 者 代表取締役社長 中村 満義

所 在 地 東京都港区元赤坂一丁目2番7号

名 称 三菱地所株式会社

代 表 者 取締役社長 木村 恵司

所 在 地 東京都千代田区大手町一丁目6番1号

### 2 対象事業の名称及び種類

名 称 (仮称)新砂三丁目商業施設建設事業

種 類 自動車駐車場の設置

### 3 対象事業の内容の概略

本事業は東京都江東区新砂三丁目4番に位置する敷地約24,400㎡において、商業施設の建設及びそれに伴う約1,600台の自動車駐車場を設置するものである。

対象事業の概略は表1に示すとおりである。

表1 対象事業の概略

項 目	内 容
所 在 地	東京都江東区新砂三丁目4番
用 途 地 域	準工業地域
計画建築物の概要	地上7階、塔屋1階建鉄骨造 (建物高さ約33m、最高高さ約43m(エレベーターシャフト部)) 店 舗：1階～4階 駐 車 場：5階～7階
計画敷地面積	約24,400㎡
建 築 面 積	約17,000㎡
店舗等床面積	約41,000㎡
延 床 面 積	約93,300㎡
主要な用途	店舗(営業時間10時～21時(一部店舗24時まで)), 駐車場等
駐 車 場	約1,600台 (地上約220台、5階約350台、6階約350台、7階約680台 (一部機械式))
工事予定期間	平成19年3月～平成20年3月 (13ヶ月)
供用予定年月	平成20年4月

台数については、今後の詳細検討の結果、変更の可能性がある。

#### 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、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が 1 件（江東区長）提出された。意見等の内訳は表 2 に示すとおりである。

これら意見の概要とそれらに対する事業者の見解は、表 3 に示すとおりである。

表 2 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見書	1
事業段階関係区長からの意見	1
合計	2

表 3 評価書案について提出された都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

主な意見の概要		事業者の見解
項目	大気汚染	
	永代通りの騒音・排気ガスが気になる。更に駐車台数 1600 台（予定）の 7 階建、相当量の騒音・排気ガス・大気汚染・異臭など考える程に悩みは増幅されます。	<p>環境影響評価書案において、計画地北側の放射 16 号（永代通り）道路端における二酸化窒素濃度の予測を行いました。</p> <p>施設供用開始後の年平均値の予測結果は、バックグラウンド濃度（＝現況）0.031ppm に対して、放射 16 号（永代通り）を走行する関連車両に伴う付加濃度が 0.000883ppm、駐車場利用車両の敷地内走行による付加濃度が 0.00040ppm、熱源施設の稼働による付加濃度が 0.00008ppm と予測しています。</p> <p>施設供用に伴う付加濃度の合計はバックグラウンド濃度に対して 4.2% であり、将来濃度は環境基準を下回ると予測しています。</p> <p>また、放射 16 号（永代通り）道路端における騒音の予測も行っており、供用後において昼間、夜間とも現在の騒音レベルに対して関連車両の走行に伴う増分は 1 デシベル未満と予測しています。</p>
項目	騒音	
	24 時間営業の店舗があると聞くと、この周辺は住宅街、病院があり深夜自動車や人の出入りがあることは望ましくない。騒音の配慮をお願いします。	<p>営業時間は、10 時に開店し、一部店舗を除き 21 時に閉店する計画です。一部店舗は 24 時に閉店する計画です。現在、24 時間営業のテナントは予定していません。</p> <p>騒音の予想の結果、駐車場利用車両の場内走行に伴う等価騒音レベルの増分は、夜間 1 デシベル未満です。また、放射 16 号（永代通り）の関連車両の走行に伴う道路端における等価騒音レベルの増分は 1 デシベル未満です。</p>
項目	日影	
	建物の高さを低くして欲しい。 また、一部の住民のみに意識したセットバックのみではなく、全体的なセットバックをするよう求める。	<p>計画建築物は「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」に基づき、規制値範囲内に日影が収まる計画としています。</p> <p>また、計画建築物は、長時間日影の影響を受ける範囲ができるだけ小さくなるように塔屋の位置を最も南側に寄せて配置し、工作物についても敷地中央付近に配置するなど、日影に対して配慮した計画としています。</p>

項目	景 観
<p>永代通り側に照明式看板・ネオンサイン類を控えるようにして欲しい。夜間 12 時までの営業が予定され、照明や駐車場のヘッドライト等からの光害があることは明らかであり配慮が感じられない。</p> <p>駐車場の塀の高さは車高の高い車に対応しているとは言えない。</p>	<p>看板類の照明については、まぶしさを感じないよう、内部照明方式によるか、外部から照明を当てる場合には照射方向を絞るなど配慮する計画です。</p> <p>また、駐車場の腰壁上部の開口部における、車高の高い車両のヘッドライト対策について、今後検討します。</p>
項目	大気汚染
<p>工事の施行中は、工事関係車両からの排出ガスや建設地から発生する粉じんの減少に努めて下さい。</p>	<p>工事の施行中の工事用車両からの排出ガスや計画地から発生する粉じんを減少させるため、排出ガス対策型建設機械の使用、排出ガス規制適合車の使用の他、必要に応じた散水や、土砂運搬車など粉じんの飛散が起りやすい工事用車両への飛散防止のシートの装着や、タイヤの洗浄などを行います。</p>
<p>工事完了後は、熱源施設や駐車場から発生する大気汚染物質及び悪臭の削減に努めるほか、関連車両の走行に伴う大気汚染の発生抑制に努めることにより、周辺環境への影響を少なくするように配慮してください。</p> <p>特に、商業施設に進入する車両の渋滞解消対策に特段の配慮をお願いします。</p>	<p>工事の完了後は、熱源施設の効率的な稼働に努めます。</p> <p>駐車場利用については、場内走行距離を極力抑えるため低層階からの利用を優先するとともに、駐車場内にアイドリングストップの掲示をする等、大気汚染物質の発生抑制に努めます。</p> <p>また、商業施設に来場する車両による渋滞を発生させないよう努めます。</p>
項目	騒音・振動
<p>騒音・振動の発生が大きな機械は、可能な限り長時間連続使用を避けてください。また、大きな騒音・振動が生じる可能性がある作業を行う時は、前もって近隣への周知を行う等、きめ細やかな対応をして下さい。</p>	<p>仕事にあたっては、低騒音・低振動型の機械・工法を用い、建設機械の集中稼働等がないように施行計画を立て、騒音・振動の低減に努めます。</p> <p>工事の内容については、事前に近隣へ周知を行うとともに、工事中の連絡先などについても周知します。</p>
<p>予測に反映した措置にもかかわらず、騒音・振動の問題が生じた場合は、機敏な対応を行い、改善に努めて下さい。</p>	<p>工事の完了後、騒音・振動の問題が生じた場合には、機敏な対応を行い、改善に努めます。</p>
項目	土壌汚染
<p>計画地では埋め立て等に由来する土壌汚染が確認されていることから、工事施工中の汚染拡散防止を適切に実施し、とくに粉じん防止に留意してください。</p>	<p>基準値超過土壌の拡散防止措置を適切に実施します。</p> <p>特に、工事の施行中の粉じん飛散防止のため、適宜散水を行います。</p>
項目	日 影
<p>日影の影響を極力避けるよう配慮してください。</p>	<p>計画建築物は「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」に基づき、規制値範囲内に日影が収まる計画とします。</p> <p>また、計画建築物は、長時間日影の影響を受ける範囲ができるだけ小さくなるように塔屋の位置を最も南側に寄せて配置し、工作物についても敷地中央付近に配置するなど、日影に対して配慮した計画とします。</p>
項目	景 観
<p>「江東区都市景観条例」に基づき定められた「江東区景観づくり基準」に適合するよう計画してください。</p>	<p>「江東区都市景観条例」に基づき定められた「江東区景観づくり基準」や「まちなみ景観色彩ガイド」などに適合するよう計画します。</p>
項目	廃 棄 物
<p>工事の施工中及び完了後において、計画地内から排出される廃棄物については関係法規を遵守し適正排出・適正処理を行い、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最大限配慮してください。</p>	<p>工事の施行中及び完了後において、計画地内から排出される廃棄物については、関係法規を遵守し、適正排出・適正処理を行い、より一層の減量に努めるとともに、リユース、リサイクルに努めます。</p>

項目	温室効果ガス
<p>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。</p>	<p>温室効果ガスの排出量の削減、及び、エネルギー使用量の削減の具体的な方策として、以下の配慮を行います。</p> <p>建築的手法による省エネルギーシステム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上階に駐車場を計画することにより、店舗階の断熱性を強化する。</li> <li>・外装材に断熱性の高いALCを用いる。</li> <li>・窓面積の外壁面積比を縮小し、熱取得・損失の低減を図る。</li> </ul> <p>空調設備の省エネルギーシステム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・熱交換率の高い空調設備機器を選定する。</li> </ul> <p>換気設備の省エネルギーシステム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・換気用のダクト系統の効率化を図り、送風に係る消費電力を削減する。</li> </ul> <p>照明設備の省エネルギーシステム</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高効率調光型照明器具を使用する。</li> <li>・段階的調光、営業時間外の部分照明の消灯、看板・広告塔照明の時間制御等により、点灯時間の削減を図る。</li> <li>・自然光の利用を促進することにより、照明に係る消費電力を削減する。</li> </ul>