

別 記

1 事業者の名称、代表者の氏名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台の自動車駐車場の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 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>[建設機械の稼働] 建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.060ppm であり、環境基準 (0.06ppm) 以下となり、付加率は 10.7%である。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.081mg/m³ であり、環境基準 (0.10 mg/m³) を下回り、付加率は 0.8%である。</p> <p>[工事用車両の走行] 工事用車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.053~0.054ppm であり、環境基準 (0.06ppm) を下回り、付加率は 0.16~0.39%である。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.081mg/m³ であり、環境基準 (0.10 mg/m³) を下回り、付加率は 0.01~0.1%である。</p> <p>[熱源施設の稼働] 熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.056ppm であり、環境基準 (0.06ppm) を下回り、付加率は 0.8%である。</p> <p>[駐車場利用車両の走行] 駐車場利用車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.057ppm で、環境基準 (0.06ppm) を下回り、付加率は 4.0%である。</p> <p>[関連車両の走行] 関連車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.053~0.054ppm であり、環境基準 (0.06ppm) を下回り、付加率は 0.0~1.5%である。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.081mg/m³ であり、環境基準 (0.10 mg/m³) を下回り、付加率は 0.0~0.3%である。</p>
2.騒音・振動	<p>[建設機械の稼働] 自敷地境界における建設作業の騒音レベル (L₅) は最大 73dB であり、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(以下、「環境確保条例」とする)に基づく「指定建設作業に適用する騒音の勧告基準(80dB)」を下回る。 また、自敷地境界における建設作業振動レベル (L₁₀) は最大 70dB であり、「環境確保条例」に基づく「指定建設作業に適用する振動の勧告基準(70dB)」以下である。</p> <p>[工事用車両の走行] 工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル (L_{Aeq}) は、道路端で昼間 65~70dB、夜間 59~68dB であり、一部の地点では「騒音に係る環境基準(昼間 65 dB または 70dB、夜間 60dB または 65dB)」を上回る。環境基準を上回る地点は、将来基礎交通量による騒音レベルで既に環境基準を上回っており、工事用車両の走行による増加騒音レベルは 1dB 未満である。 また、工事用車両の走行に伴う道路交通の振動レベル (L₁₀) は、道路端で昼間 43~50dB、夜間 36~42dB であり、「環境確保条例」に基づく「日常生活等に適用する規制基準(昼間 55dB または 60dB または 65dB、夜間 50dB または 55dB または 60dB)」を下回る。工事用車両の走行による増加振動レベルは 1dB 未満である。</p> <p>[駐車場利用車両の走行] 駐車場利用車両の走行に伴う騒音レベル (L_{Aeq}) は、最大となる自敷地境界上の地点が昼間 59dB(北側)、夜間 51dB(南側)であり、医療施設側の自敷地境界上で最大となる地点が昼間 58dB、夜間 51dB であり、「騒音に係る環境基準(昼間 60 または 65dB、夜間 50 または 60dB)」を、南側自敷地境界の夜間で上回る。南側自敷地境界の夜間は、現況の騒音レベルで既に環境基準を上回っており、駐車場利用車両の走行による増加騒音レベルは 1dB 未満である。 また、駐車場利用車両の走行に伴う騒音レベル (L₅) は、医療施設側の自敷地境界では各時間区分とも 72dB であり、昼間、夕及び夜間ともに規制基準 (昼間 55dB、</p>

夕 50dB、夜間 45dB) を上回る。なお、医療施設敷地境界では各時間区分とも 52dB であり、医療施設の建物直近では 42~44dB (1 階~7 階レベル) であり、医療施設側の自敷地境界の規制基準を参考値として比較すると、医療施設敷地境界上では夕及び夜間の規制基準(夕 50dB、夜間 45dB) を上回るものの、医療施設の建物直近ではすべての時間区分において規制基準を下回る。

[関連車両の走行]

関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L_{Aeq})は、道路端で昼間 56~68dB、夜間 54~66dB であり、b 地点の夜間では「騒音に係る環境基準(夜間 65dB)」を上回る。環境基準を上回る b 地点は、将来基礎交通量による騒音レベルで既に環境基準を上回っており、関連車両による増加騒音レベルは 1 dB 未満である。

また、関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L_{10})は、道路端で昼間 38~49dB、夜間 31~40dB であり、「環境確保条例」に基づく「日常生活等に適用する規制基準(昼間 55dB または 60dB または 65dB、夜間 50dB または 55dB または 60dB)」を下回る。

[設備機器の稼働]

設備機器の稼働に伴う騒音レベル(L_{Aeq})は、最大となる東側自敷地境界上(1.2m)で昼間 58dB、夜間 54dB であり、夜間に「環境基本法」に基づく「騒音に係る環境基準(昼間 60dB、夜間 50dB)」を上回る。ただし、現況の夜間の騒音レベルは、既に環境基準を上回っている。また、医療施設側の自敷地境界上では、昼間 57~58dB、夜間 51~52dB(昼間・夜間ともに 1~7 階レベル)であり「騒音に係る環境基準(昼間 65dB、夜間 60dB)」を下回る。

設備機器の稼働に伴う騒音レベル(L_5)は、医療施設側の自敷地境界の最大値が各時間区分とも 49dB であり、規制基準(朝 50dB、昼 55dB、夕 50dB、夜間 45dB)を上回る。ただし、医療施設敷地境界では各時間区分とも 45dB であり、規制基準以下となる。

設備機器の稼働に伴う低周波音圧レベルは、最大となる東側自敷地境界上で 52dB、医療施設側自敷地境界上で 41~49dB(1~7 階レベル)であり、心身に係る苦情に関する参照値(53dB)を下回る。

設備機器の稼働に伴い発生する低周波音の G 特性音圧レベルは、最大となる東側自敷地境界で 24dB、医療施設側の自敷地境界で 13~21dB(1~7 階レベル)であり、超低周波音の心理的・生理的影響の特性である人間の感覚閾値(G 特性で約 100dB: ISO-7196)を下回る。

したがって、大部分の地域住民が日常生活において支障を感じない程度である。

3. 土壌汚染

工事の施行中

環境確保条例第 117 条に基づく土壌汚染状況調査の結果、地下水の汚染は確認されなかったものの、土壌は鉛、砒素、ふっ素、六価クロムについて溶出量基準を、鉛について含有量基準を超える値が確認されたため、以下の措置を実施する。

・杭工事に伴って発生する汚泥は産業廃棄物とし、収集・運搬・処分業の許可を受けた業者に委託し、適正に処分する。

・山留掘削工事に伴って発生する建設発生土等は、基準値超過土壌と良質土を区分して排出し、基準値超過土壌の処分に当たっては、「搬出する汚染土壌の処分に係る確認方法(平成 15 年 3 月 6 日 環境省告示第 21 号)」に基づき土壌管理票により適正に処分する。

・存置される基準値超過土壌の拡散防止措置として、建築部分については建物の設置による被覆、外構部についてはアスファルトやブロック、植栽に伴う良質土による被覆などの適切な措置を行う。

・工事排水の下水道放流にあたっては、除害施設を設け、下水排除基準以下にしてから放流する。

また、工事の完了後においては、拡散防止措置が継続して維持されるよう、以下の措置を実施する。

・表層のアスファルト舗装の改修や植栽の植え替えの際、拡散防止措置が損壊しないよう留意する。

		<p>・拡散防止措置の記録を作成し、保管・引継ぎを行うことで、適切に運営上の管理を行っていく。</p> <p>従って、計画地及びその周辺の地域における基準値超過土壌の直接摂取によるリスクに対する適切な措置がなされるとともに、搬出される土壌が適切に処理される。</p>
4.日影	工事の完了後	<p>日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設である計画地の西側に隣接する医療施設では、区画道路3号に隣接する部分に2時間日影が生じている。第一種住居地域では、敷地境界から5m~10mの範囲で5時間以上、10mを超える範囲で3時間以上の日影が規制されているが、3時間日影線は10m範囲に、5時間日影線は5m範囲内にあり、日影条例に定める基準を満足する。</p> <p>計画地北側の放射16号(永代通り)に接した高層住宅については、北東側の住宅の一部に2時間日影が生じている。準工業地域では敷地境界から5m~10mの範囲で5時間以上、10mを超える範囲で3時間以上の日影が規制されているが、3時間日影線は10m範囲に、5時間日影線は5m範囲内にあり、日影条例に定める基準を満足する。</p>
5.景観	工事の完了後	<p>計画にあたっては新砂地区の新しい街並みとの連続性・回遊性を有したにぎわいと魅力にあふれる空間を創出する。放射16号(永代通り)における沿道景観とも調和するよう配慮する。地域交流拠点としての新たな都市景観の創出を図るとともに建築物の高さ及び形状・色彩について周辺の街並みとの調和を図ることから、評価の指標「地域特性を考慮して、周辺の景観に配慮する」、「地域の個性や多様な魅力を育てる」及び「地域としての調和と風格のあるまち」を満足できると考える。</p>
6.廃棄物	工事の施行中	<p>掘削工事に伴い発生する建設発生土等の排出量は約28,860m³、杭工事に伴い発生する汚泥の排出量は約9,800m³と予測される。</p> <p>建設発生土等については適正に処理し、良質土は他の建設工事で埋戻土等として再利用できるよう努める。基準値超過土壌の処分にあたっては、「搬出する汚染土壌の処分に係る確認方法(平成15年3月6日 環境省告示第21号)」に基づき土壤管理票により適正に処分する。</p> <p>建設工事に伴い発生する建設廃材の排出量は2,207.84tと予測される。このうち、コンクリート塊は61.84t、混合廃棄物は2,146tとなっている。</p> <p>建設廃材については、コンクリート塊、金属くず、木くず、ダンボール、石膏ボード、廃プラスチック類、ガラスウール、塩ビ管、吸音板、ALC端材に分別・収集し、可能な限り場外にて再利用されるよう努める。再利用できないものや杭工事に伴い発生する汚泥については、産業廃棄物として収集・運搬・処分業の許可を受けた業者に委託し、適正に処分する。</p> <p>したがって 関係法令等に定める事業者の書付け遵守されるものと考え</p>
	工事の完了後	<p>施設の供用に伴う廃棄物については、リサイクルや分別・収集に十分対応できる廃棄物等保管庫を計画しており、廃棄物の種類ごとに個別の保管庫を設置する。</p> <p>環境への負荷を軽減するため、食品販売における包装容器の削減や、ダンボール箱を使用しない通い箱による納品等によるごみ減量、紙製廃棄物(OA紙、新聞、雑誌、ダンボール)、ビン・カン類、発泡スチロール、食用廃油等に分別回収及びリサイクルを徹底するとともに、生ごみ・厨芥の食品循環資源のリサイクルに努めることで、廃棄物の排出量を低減する。</p> <p>また、廃棄物の保管についても江東区条例の基準に適合する容量を確保する。</p> <p>したがって 関係法令等に定める事業者の書付け遵守されるものと考え</p>
7.温室効果ガス	工事の完了後	<p>本事業においては、エネルギー利用の低減率(年間熱負荷係数(PAL)及び設備システムエネルギー消費係数(CEC)の値)の目標を「省エネ法」の「建築主の判断基準」として計画を進めることにより、施設の供用に伴う二酸化炭素の削減率は約10%、二酸化炭素排出量の削減量は約657 t-CO₂/年と予測される。さらに、予測に反映しなかった環境保全のための措置に取り組むことにより、「省エネ・リサイクル</p>

	<p>支援法」の「建築主の努力指針」を意識した省エネルギー措置を講ずる。 したがって、「事業者の責務」、「建築主の判断基準」及び「エネルギー施策」等の 評価の指標に適合すると考える。</p>
--	---