

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：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：(仮称)臨海副都心青海地区北側Q街区開発事業
 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、計画敷地に約 1,400 台の自動車駐車場を有する商業・業務施設（敷地面積約 32,904 m²、延床面積約 205,530 m²）を建設するものである。

対象事業の内容の概略は、表 3-1 に示すとおりである。

表 3-1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容
計画地	東京都江東区青海一丁目1番1、2、3、4、5、11及び14
用途地域	商業地域
敷地面積	約 32,904 m ²
延床面積	約 205,530 m ²
最高高さ	G L + 約 110m (A. P. + 約 118m)
主要用途	店舗(物販・飲食・サービス)、オフィス、駐車場
駐車場台数	1,412 台
工事予定期間	平成 21 年秋頃～平成 23 年冬頃(工期 約 26 ヶ月)
供用開始予定	平成 24 年

注) 延床面積・最高高さ及び駐車場台数等の事業内容の概略は、環境影響評価書作成時点におけるものであり、今後事業計画の策定及び関係機関との協議により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、対象事業の実施が環境に及ぼす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 4-1(1)～(4)に示すとおりである。

表 4-1(1) 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>(1) 工事の施行中</p> <p>工事中交通量（工事中基礎交通量＋工事用車両）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（二酸化窒素：年間 98%値、浮遊粒子状物質：2%除外値）は、0.05463～0.05908ppm 及び 0.07043～0.07127mg/m³であり、工事用車両の走行による付加率（年平均値）は、0～0.4%及び0～0.06%である。</p> <p>建設機械の稼働による二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の最大着地濃度地点における日平均値（二酸化窒素：年間 98%値、浮遊粒子状物質：2%除外値）は、0.0755ppm 及び 0.0789mg/m³であり、二酸化窒素は環境基準を上回るが、浮遊粒子状物質は環境基準を下回る。</p> <p>また、建設機械の稼働による付加率（年平均値）は、二酸化窒素が 35.7%、浮遊粒子状物質が 12.0%である。</p> <p>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、最新の排出ガス対策型建設機械の導入や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>(2) 工事の完了後</p> <p>将来交通量（将来基礎交通量＋関連車両）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（二酸化窒素：年間 98%値、浮遊粒子状物質：2%除外値）は、0.05432～0.05909ppm 及び 0.07041～0.07128mg/m³であり、すべての地点で環境基準を下回る。</p> <p>駐車場の供用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（二酸化窒素：年間 98%値、浮遊粒子状物質：2%除外値）は、0.0580ppm 及び 0.07255mg/m³であり、環境基準を下回る。</p> <p>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（年間 98%値）は、0.05809ppm であり、環境基準を下回る。</p> <p>駐車場の供用及び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（年間 98%値）は、0.05946ppm であり、環境基準を下回る。</p>

表 4-1(2) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
2. 騒音・振動	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>ア. 道路交通騒音 工事中交通量(工事中基礎交通量+工事用車両)による道路端の騒音レベルは、昼間 63~73dB の範囲であり、No.3 地点では環境基準値を下回る。No.1 及びNo.2 地点では環境基準値を上回るが、これらの地点では本事業の工事用車両を除く将来の工事中基礎交通量による騒音レベルがすでに環境基準値を上回っている。 なお、本事業の工事用車両の走行による騒音レベルの増加分は、全ての地点において 1dB 未満である。</p> <p>イ. 道路交通振動 工事中交通量(工事中基礎交通量+工事用車両)による道路端の振動レベルは、昼間 34~54dB、夜間 27~48dB であり、すべての地点で「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく日常生活等に適用する規制基準値を下回る。</p> <p>ウ. 建設作業騒音 建設機械の稼働に伴う敷地境界における最大騒音レベルは 71dB であり、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく指定建設作業に適用する騒音の勧告基準値を下回る。</p> <p>エ. 建設作業振動 建設機械の稼働に伴う敷地境界における最大振動レベルは 64dB であり、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく指定建設作業に適用する振動の勧告基準値を下回る。</p> <p>(2) 工事の完了後</p> <p>ア. 道路交通騒音 各予測地点における将来交通量(将来基礎交通量+関連車両)による道路端の騒音レベルは、昼間 63~74dB、夜間 58~71dB であり、No.3 地点では環境基準値を下回る。No.1 及びNo.2 地点では環境基準値を上回るが、これらの地点では本事業の関連車両を除く将来基礎交通量による騒音レベルがすでに環境基準値を上回っている。 なお、本事業の関連車両の走行による騒音レベルの増加分は、全ての地点において 1dB 未満である。</p> <p>イ. 道路交通振動 各予測地点における将来交通量(将来基礎交通量+関連車両)による道路端の振動レベルは、昼間 31~58dB、夜間 31~50dB であり、すべて「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく日常生活等に適用する規制基準値を下回る。</p> <p>ウ. 施設の供用に伴う騒音 施設の供用に伴う敷地境界における等価騒音レベルの最大値は、昼間 59dB、夜間 49dB であり、いずれも一般地域に適用される環境基準値を下回る。 また、敷地境界における時間区分毎の騒音レベルの最大値は、朝 48dB、昼間 60dB、夕 55dB、夜間 50dB であり、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく日常生活等に適用する規制基準値を満足する。</p>

表 4-1(3) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
3. 電波障害	<p>計画建築物により遮へい障害が予想される地域は、地上アナログ波（東京局）及び地上デジタル波（東京局）とも計画地南東側と予想される。</p> <p>地上アナログ波（東京局）の遮へい障害が予想される地域では、共同受信施設による電波障害対策が実施済みであり、新たにテレビ電波の受信障害は発生しないと考える。また、地上デジタル波（東京局）の遮へい障害が予想される地域は、計画地南東側で最大距離約 30mであるが、この範囲は公園内であり、テレビ電波の受信障害を及ぼす施設は存在しない。</p> <p>なお、テレビ電波の受信障害が発生した場合は、環境保全のための措置を講じることにより、影響は解消されるものとする。</p>
4. 風環境	<p>計画地周辺は、公園や未利用地が多く存在するなど建築物等の障害物が少なく、地形が平坦であり、また、海面に近いという特徴があるため、地表面の摩擦による風速の低減が少ない。</p> <p>この結果、現況の風環境は領域Dの範囲が多い環境にある。しかし、計画建築物の建設後は計画建築物が風に対して遮へい物となるため、風環境の領域が悪化する箇所は生じず、計画地及びその周辺における風環境は、領域Dから領域C、B、Aへ改善する箇所が生じると考える。</p> <p>また、シンボルプロムナード公園内には計画建築物の建設後も領域Dである箇所が残るが、今後、公園内における緑化等再整備、計画地周辺における建築物等の建設により風環境は改善していくものとする。</p>
5. 景観	<p>本事業で建設する高層の業務施設、回遊性やにぎわいを創出する商業施設などが立地することにより、新たな景観構成要素となる。</p> <p>本事業の実施により、地域景観の特性は、現在の開放的な景観から都市的景観に変化する。また、新たに商業・業務等の多様な機能が複合化した施設が立地するため、人の流れの連続性やプロムナードと建築物が一体となったにぎわいのある都市空間を形成することで、当該地域のまちづくりや景観づくりとの連携が図られるものとする。</p> <p>近景域の眺望地点からは、計画建築物が眺望されることになり、臨海副都心において、新たな街並み景観を創出することとなるが、本事業の実施にあたり、地域のまちづくりや景観づくりを考慮して、建物高さは、臨海副都心地域全体として一体感のあるスカイラインやシルエットを形成する計画としているため、既存建築物等の周辺環境との調和が図られ、地域のまちづくりや景観づくりとの連携が図られるものとする。</p> <p>既存建築物及び計画建築物による工事後における圧迫感（形態率）は、約 12.3～約 39.3%となり、一部で圧迫感を感じやすくなるが、その地点では現況が既に圧迫感を感じやすい状況にあるため、圧迫感の変化は比較的小さい。</p> <p>本事業においては、敷地境界沿いの緑化や計画建築物周辺の緑化に努める計画であり、圧迫感の軽減を図ることができると考える。</p>

表 4-1(4) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
6. 廃棄物	<p>建設発生土については、計画地内での再利用に努め、その搬出量を極力抑制するよう努める。建設汚泥は乾燥固化し、極力改良土や再生土として利用を図る。また、建設廃棄物については、発生抑制に努める。発生する建設廃棄物は「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」等に基づき分別を徹底し、種類に応じて再利用の促進及び不要材の減量化を図ることとする。これにより「東京都建設リサイクル推進計画」に定められる再資源化・縮減率の目標達成に努める。再生、再利用ができない廃棄物については、専門業者に委託し、適切な処理を行う。</p> <p>本事業においては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「東京都廃棄物条例」、「江東区清掃リサイクル条例」等に基づき、リサイクルや分別収集に十分対応できるような保管場所の面積を確保し、適切な処理を行う。</p> <p>また、分別の徹底及びリサイクルを促進し、排出量の抑制に努める。</p>
7. 温室効果ガス	<p>本事業の実施にあたっては、温室効果ガス削減の措置を可能な限り取り入れる計画であり、施設の供用に伴う温室効果ガス(二酸化炭素)の年間排出量(駐車場を含む)は約 22,076 t-CO₂/年と予測する。</p> <p>本事業の建築物は、駐車場を除いた部分について、平均的な同規模の建築物と比較し、温室効果ガス削減のための措置を講ずることで、約 5.9%の削減効果が見込まれる。</p> <p>本事業において「地球温暖化対策の推進に関する法律」に示される事業者の責務である温室効果ガスの排出の抑制措置、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」において建築物の建築をしようとする者等の努力による建築物に係るエネルギーの使用の合理化や「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に示される地球温暖化の対策の推進を実施していくことから、評価の指標に適合すると考える。</p>

5 環境影響評価手続の経過

環境影響評価手続の経過は、表 5-1 に示すとおりである。

表 5-1 環境影響評価手続の経過

手続内容		備考
環境影響評価調査計画書	提出日	平成 20 年 4 月 1 日
	公示日	平成 20 年 4 月 11 日
	縦覧期間	平成 20 年 4 月 11 日～21 日
	都民の意見書	全 0 通
	周知地域区長の意見	全 2 通
環境影響評価調査計画書審査意見書送付日		平成 20 年 5 月 29 日
環境影響評価項目等選定報告		平成 20 年 8 月 5 日
環境影響評価書案	提出日	平成 20 年 8 月 22 日
	公示日	平成 20 年 9 月 5 日
	縦覧期間	平成 20 年 9 月 5 日～10 月 6 日
	説明会開催日	平成 20 年 9 月 26、27 日
	都民の意見書	全 1 通
	事業段階関係区長の意見	全 3 通
評価書案に係る見解書	提出日	平成 20 年 12 月 8 日
	公示日	平成 21 年 1 月 7 日
	縦覧期間	平成 21 年 1 月 7 日～26 日
都民の意見を聴く会開催日		平成 21 年 2 月 6 日 (公述人 1 人)
環境影響評価書案審査意見書送付日		平成 21 年 3 月 4 日