

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

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 3 番 1 号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称 : (仮称)晴海二丁目マンション計画建設事業
 種 類 : 住宅団地の新設

3. 対象事業の内容の概略

本事業は2街区からなる計画敷地(約3.0ha)に、2棟の高層住宅棟(住戸数約1,860戸、最高高さ約180m)を計画するものである。

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

計 画 地	東京都中央区晴海二丁目		
用 途 地 域	準工業地域		
敷 地 面 積	約 29,890m ²		
街 区	第2-1・ 第2-5街区計	第2-1街区	第2-5街区
建 築 主	—	三菱地所株式会社	三菱地所株式会社 鹿島建設株式会社
建 築 面 積	約 11,000m ²	約 5,300m ²	約 5,700m ²
延 床 面 積 ^{注1)}	約 134,450m ²	約 67,160m ²	約 67,290m ²
最 高 高 さ	約 180m	約 180m	約 180m
駐 車 台 数 ^{注2)}	約 1,120 台	約 560 台	約 560 台
主 要 用 途	共同住宅、駐車場	共同住宅、駐車場	共同住宅、駐車場
住 宅 戸 数	約 1,860 戸	約 930 戸	約 930 戸
工 事 予 定 期 間	平成 21 年度～平成 24 年度 (工期 約 47 ヶ月)		
供 用 予 定 年 度	平成 24 年度		

注 1) 延床面積は建築物の各階の容積対象床面積の合計であり、容積対象ではない駐車場等の床面積は含まない。また、東京都容積率の許可に関する取扱基準(平成 16 年 3 月 4 日 15 都市建市第 282 号)に基づき許可された建築物又はその部分に係わる床面積は含まない。

注 2) 「晴海まちづくりの考え方(平成 17 年 11 月 東京都・中央区)」に基づき、住宅戸数の 6 割を駐車台数として確保している。

注 3) 本計画は現計画における予定のものであり、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

対象事業の実施に伴い発生する環境に影響を及ぼすおそれのある要因(以下「環境影響要因」という。)及び地域の概況を考慮し、選定した環境影響評価の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4-1(1)～(3)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	工事の 施行中	<p>[工事用車両の走行]</p> <p>二酸化窒素濃度の日平均値の年間98%値(換算値)は0.051～0.056ppmであり、環境基準(0.06ppm以下)を満足する。工事用車両の走行に伴う付加率は1%以下である。</p> <p>浮遊粒子状物質濃度の日平均値の年間2%除外値(換算値)は0.058～0.059mg/m³であり、環境基準(0.10mg/m³以下)を満足する。工事用車両の走行に伴う付加率は1%以下である。</p> <p>[建設機械の稼働]</p> <p>二酸化窒素濃度の日平均値の年間98%値(換算値)は、最大0.057ppmで、環境基準(0.06ppm以下)を満足する。建設機械の稼働に伴う付加率は13.9%である。</p> <p>浮遊粒子状物質濃度の日平均値の年間2%除外値(換算値)は、最大0.060mg/m³で、環境基準(0.10mg/m³以下)を満足する。建設機械の稼働に伴う付加率は5.6%である。</p>
	工事の 完了後	<p>[関連車両の走行]</p> <p>二酸化窒素濃度の日平均値の年間98%値(換算値)は0.051～0.060ppmで、環境基準(0.06ppm以下)を満足する。関連車両の走行に伴う付加率は0.1%以下である。</p> <p>浮遊粒子状物質濃度の日平均値の年間2%除外値(換算値)は0.058～0.059mg/m³で、環境基準(0.10mg/m³以下)を満足する。関連車両の走行に伴う付加率は0.1%以下である。</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	工事の施行中	<p>[工事用車両の走行]</p> <p>工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル(L_{Aeq})は、66~70dBであり、予測した全ての地点で「騒音に係る環境基準」(70dB)を満足しており、工事用車両の走行による増加騒音レベルは、予測した全ての地点で1dB未満である。</p> <p>工事用車両の走行に伴う道路交通の振動レベル(L_{10})は、昼間33~50dB、夜間45dBであり、予測した全ての地点で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65dB、夜間60dB)を下回っており、工事用車両の走行による増加振動レベルは、予測した全ての地点で1dB未満である。</p> <p>[建設機械の稼働]</p> <p>建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音レベル(L_g)は、最大74dBであり、「指定建設作業に適用する騒音の勧告基準」(80dB)を下回る。</p> <p>建設機械の稼働に伴う建設作業の振動レベル(L_{10})は最大68dBであり、「指定建設作業に適用する振動の勧告基準」(70dB)を下回る。</p>
3. 日影	工事の完了後	<p>計画建築物により、1時間以上の日影が及ぶ範囲には、「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(昭和53年東京都条例第63号)」に定める日影規制対象区域はない。</p> <p>また、計画地周辺の主要な地点における計画建築物による日影の変化は小さい。従って、計画建築物による日影の影響は小さいと考える。</p>
4. 電波障害	工事の完了後	<p>計画建築物により、一部地域においてテレビ電波のしゃへい障害(アナログ放送及び衛星放送)及び反射障害(地上アナログ放送)が予測されるが、本事業に起因する障害であると明らかになった場合には、地域の状況を考慮し、CATVの活用、共同受信施設の設置、アンテナ設備の改善などの環境保全のための措置を講じることにより、テレビ電波障害の影響は解消されるものとする。</p> <p>なお、地上デジタル放送波については、計画建築物によるしゃへい障害が生じると想定される方向は、テレビ電波が既存建物によりしゃへいされている地域ではあるが、デジタル放送波を良好に受信できていることから、本計画建築物による電波減衰を考慮してもしゃへい障害が生じる可能性は低いものとする。</p>
5. 風環境	工事の完了後	<p>計画建築物建設後の風環境の変化は、植栽等を行わない場合、現況に比べ、1領域増加した地点は24地点、2領域増加した地点は2地点あった。植栽等による対策を行った場合、現況に比べ、1領域増加した地点は8地点あり、2領域増加した地点はなかった。</p> <p>建設後(対策後)は建設後(対策前)に比べ、領域が増加した地点は18地点減少しており、計画地内の防風植栽による対策の効果が確認された。また、領域が増加した地点も全て低中層市街地相当の風環境である領域Bへの増加である。従って、計画建築物の建設による風環境の変化は許容される範囲にあるものとする。</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
6. 景 観	工事の完了後	<p>[地域景観の特性の変化の程度] 計画地周辺は、埠頭、倉庫等の港湾施設、中高層の業務ビル、住宅ビル及び超高層ビルが混在しており、本事業は、晴海運河に面して高さ約180mの超高層ビルを2棟建設するものである。計画建築物の建設により晴海地区のランドマークとなり、新しい時代にふさわしい景観が形成されると考える。</p> <p>[代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度] 計画建築物は超高層ビルではあるが、周辺の中高層建築物や近年増加している高層ビルが形成する都市景観との調和が図られているため、代表的な眺望地点からの眺望の状況に著しい変化は与えていないと考える。また、環境保全のための措置により、海辺の環境と共生した景観形成に寄与すると考える。</p> <p>[圧迫感の変化の程度] 圧迫感については、計画建築物の建設により形態率は増加するが、その変化量は小さい。また、環境保全のための措置により圧迫感の変化の低減に努めることから、圧迫感は軽減されるものと考え。</p>