

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：住友不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 小野寺 研一

所在地：東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称：（仮称）大久保三丁目西地区開発事業

種 類：高層建築物の新築

3. 対象事業の内容の概略

本事業は、計画敷地約2.5ha内に、業務・住宅棟、住宅棟（延床面積約152,000㎡、最高高さ約160m、住宅戸数約700戸）、多目的ホール及び駐車場（約660台）等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

項 目	内 容
計 画 地	東京都新宿区大久保三丁目8番
計画敷地面積	約25,200㎡
延 床 面 積	約152,000㎡
最 高 高 さ	約160m
主 要 用 途	オフィス、住宅、多目的ホール、駐車場等
住 宅 戸 数	約700戸
駐 車 台 数	約660台
工事予定期間	平成22年度～平成25年度
供 用 時 期	平成25年度（予定）

4. 環境影響評価の項目

4.1 選定した項目及びその理由

環境影響評価の項目は、図4.1-1に示す手順に従い、対象事業の内容をもとに環境に影響を及ぼすおそれのある環境影響要因を抽出し、地域の概況等を勘案して環境影響評価の項目を選定した。

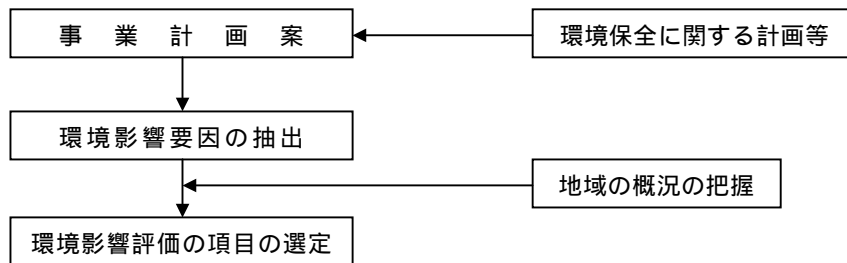


図4.1-1 環境影響評価の項目の選定手順

選定した項目は、表4.1-1に示すとおりであり、大気汚染、騒音・振動、地盤、水循環、日影、電波障害、風環境、景観、自然との触れ合い活動の場、廃棄物及び温室効果ガスの11項目である。

なお、環境影響評価の項目の選定については、環境影響評価書案作成前の適切な時期に、その時点の事業計画内容、設備計画及び施工計画等に基づき再検討を行う。

選定した理由は表4.1-2に示すとおりである。

表4.1-1 環境影響要因と環境影響評価の項目との関連表

環境影響評価の項目	区 分 環境影響要因 予測する事項	工事の施行中			工事の完了後			
		施設の建設	工事用車両の走行	建設機械の稼働	建築物等の存在	施設の供用	関連車両の走行	駐車場の利用
大気汚染	・建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質							
	・工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質							
	・関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質							
	・駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質							
悪臭								
騒音・振動	・建設機械の稼働に伴う建設作業騒音・振動							
	・工事用車両の走行に伴う道路交通騒音・振動							
	・関連車両の走行に伴う道路交通騒音・振動							
水質汚濁								
土壌汚染								
地盤	・地盤の変形の範囲及び変形の程度							
地形・地質								
水循環	・掘削工事等に伴う地下水の揚水による地下水の水位の変化の程度							
	・地下構造物の存在等による地下水流況の変化の程度							
	・土地の改変に伴う地表流出水量の変化の程度							
生物・生態系								
日影	・計画建築物の設置に伴う冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況変化の程度 ・日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の状況の変化の程度							
電波障害	・計画建築物の設置によるテレビ電波受信障害							
風環境	・計画建築物の設置に伴う計画地周辺の平均風向、平均風速及び最大風速等の突風の状況並びにそれらの変化する地域の範囲及び変化の程度							
景観	・計画建築物の設置に伴う主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度 ・計画建築物の設置に伴う代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度 ・計画建築物の設置に伴う代表的な眺望地点からの圧迫感の変化の程度							
史跡・文化財								
自然との触れ合い活動の場	・自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度							
廃棄物	・撤去構造物及び建設廃棄物、建設発生土の排出量							
	・施設の供用に伴う一般廃棄物の種類及び排出量							
温室効果ガス	・施設の供用に伴う温室効果ガスの排出量またはエネルギーの使用量の程度及びそれらの削減の程度							

印は、環境影響評価を行う項目を示す。

表4.1-2(1) 選定した項目及びその理由

項 目	選定した理由
大 気 汚 染	<p>本事業の実施において大気質に影響を及ぼすおそれのある要因として、工事の施行中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、並びに工事の完了後における関連車両の走行及び駐車場の供用に伴う排出ガスの発生が考えられる。</p> <p>予測事項は、「建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質」、「工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質」、「関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質」及び「駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質」を対象とし、予測物質は二酸化窒素(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)とする。</p> <p>なお、本事業において、工事の完了後の熱源方式は、個別熱源方式であり、中央熱源方式でないことから、施設の供用に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質は予測事項としない。</p>
騒 音 ・ 振 動	<p>本事業の実施による騒音・振動が生活環境に影響を及ぼすおそれのある要因として、工事の施行中における建設機械の稼働に伴い発生する建設作業騒音・振動、工事の施行中における工事用車両の走行及び工事の完了後における関連車両の走行に伴い発生する道路交通騒音・振動の発生が考えられる。</p> <p>予測事項は、「建設機械の稼働に伴う建設作業騒音・振動」、「工事用車両の走行に伴う道路交通騒音・振動」、「関連車両の走行に伴う道路交通騒音・振動」とする。</p> <p>なお、低周波音は、工事の施行中については使用する建設機械は市街地での建設工事で一般に使用されている建設機械類であり、周辺地域住民の日常生活に支障となるような低周波音を発生させるおそれはない。工事の完了後については低周波音を発生させるおそれのある施設として地下駐車場の換気施設が考えられるが、低周波音の発生低減に配慮した機器を選定するとともに、設置位置は地下の機械室に設置する等、出来る限り近接住居等から遠ざけて設置する方針とするため、周辺地域住民の日常生活に支障となるような低周波音を発生させるおそれはない。</p>
地 盤	<p>工事の施行中には、建設工事に伴う地盤の変形及び沈下により、地盤に影響を及ぼすおそれが考えられる。したがって、予測する事項は、「地盤の変形の範囲及び変形の程度」とする。</p>
水 循 環	<p>本事業の実施による水循環に影響を及ぼすおそれのある要因として、工事の施行中における地下水の揚水等による地下水位の低下、工事の施行中・工事の完了後における地下構造物等の存在による地下水流況の変化及び工事の完了後における土地の改変による地表面流出水量の変化が考えられる。</p> <p>予測事項は、「掘削工事等に伴う地下水の揚水による地下水の水位の変化の程度」、「地下構造物の存在等による地下水流況の変化の程度」及び「土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度」とする。</p> <p>なお、掘削工事等に伴う地下水の揚水については、今後の具体的な施工計画の検討により確定する。</p>

表4.1-2(2) 選定した項目及びその理由

項 目	選定した理由
日 影	<p>本事業の実施において、日影に影響を及ぼすおそれのある要因として、計画建築物の建設による計画地周辺への日影が生じることが考えられる。</p> <p>予測事項は、「計画建築物の設置に伴う冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の日影の状況変化の程度」及び「日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の状況の変化の程度」とする。</p>
電 波 障 害	<p>本事業の実施において、テレビ電波の受信障害が生じるおそれのある要因として、計画建築物の建設によるテレビ電波の受信障害が考えられる。</p> <p>予測事項は、「計画建築物の設置によるテレビ電波受信障害」とする。</p>
風 環 境	<p>本事業の実施において、風環境に影響を及ぼすおそれがある要因として、計画建築物の建設による風環境の変化が考えられる。</p> <p>予測事項は、「計画建築物の設置に伴う計画地周辺の平均風向、平均風速及び最大風速等の突風の状況並びにそれらの変化する地域の範囲及び変化の程度」とする。</p>
景 観	<p>本事業の実施において、景観に影響を及ぼすおそれのある要因として、計画建築物の建設による主要な景観の構成要素の改変及びその改変による地域景観の特性の変化、代表的な眺望地点からの眺望の変化及び圧迫感の変化が考えられる。</p> <p>予測事項は、「計画建築物の設置に伴う主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度」、「計画建築物の設置に伴う代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度」及び「計画建築物の設置に伴う代表的な眺望地点からの圧迫感の変化の程度」とする。</p>
自然との触れ合い活動の場	<p>計画地周辺に存在する都立戸山公園等における自然との触れ合い活動の場としての機能が、本事業の実施により公園、広場等が整備されることにより、連続性が生まれ補完されることが考えられる。</p> <p>予測事項は、「自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度」とする。</p>
廃 棄 物	<p>本事業の実施において、廃棄物に影響を及ぼすおそれがある要因として、建設廃棄物及び建設発生土の発生並びにオフィス及び住宅等の供用に伴う一般廃棄物の発生が考えられる。</p> <p>予測事項は、「撤去構造物及び建設廃棄物、建設発生土の排出量」及び「施設の供用に伴う一般廃棄物の種類及び排出量」とする。</p>
温室効果ガス	<p>本事業の実施において、温室効果ガスに影響を及ぼすおそれがある要因として、エネルギーの使用により温室効果ガスの排出が考えられる。</p> <p>予測事項は「施設の供用に伴う温室効果ガスの排出量またはエネルギーの使用量の程度及びそれらの削減の程度」とする。</p>

4.2 選定しなかった項目及びその理由

選定しなかった項目は、悪臭、水質汚濁、土壌汚染、地形・地質、生物・生態系、史跡・文化財の6項目であり、その選定しなかった理由は表7.2-1に示すとおりである。

なお、環境影響評価項目の選定については、環境影響評価書案作成前の適切な時期に、その時点の事業計画内容、設備計画及び施工計画等に基づき再検討を行う。

表4.2-1 選定しなかった項目及びその理由

項目	選定しなかった理由
悪臭	工事の施行中において、悪臭を発生させるような工事は行わない。また、工事の完了後の建物の用途はオフィス及び住宅等であり、排水槽等の設置にあたっては、「建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱」（昭和61年 東京都）等の関係法令に基づき設置・維持管理を行うため、周辺地域住民の日常生活に支障になるような悪臭を発生させるおそれはない。
水質汚濁	工事の施行中において、発生する雨水等の排水は沈砂槽等により適切に処理し下水排除基準以下で公共下水道（合流式）へ放流する。また、工事の完了後の雨水及び生活排水は「東京都下水道条例」（昭和34年 都条89）に基づき、下水排除基準以下で公共下水道へ排水するため、公共用水域及び地下水の水質等に影響を及ぼすおそれはない。
土壌汚染	<p>「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年 都条215)」、及び「東京都土壌汚染対策指針」（平成15年 東京都）に準拠した土壌調査を行った結果、鉛含有量及びふっ素溶出量について基準値の超過が確認された。対策範囲を絞り込んだ結果、対策実施土量は約670m³と算定され、全量掘削除去を行った。除去した汚染土壌は、セメント工場への搬出処理（セメント原料リサイクル）を基本とし、セメント工場で受け入れできない土壌は管理型最終処分場へ搬出し、埋め立て処分した。汚染土壌の対策後、平成18年10月に汚染拡散防止措置完了届出書を東京都環境局に提出していることから、環境影響評価の項目として選定しない。</p> <p>工事の完了後においては、本事業の施設がオフィス及び住宅等であることから、土壌を汚染するような行為はない。</p> <p>なお、掘削工事時に汚染物質が発見された場合には、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき適正に処置するとともに、その内容を事後調査報告書において報告する。</p>
地形・地質	計画地には、学術上、景観上配慮しなければならない特異な地形・地質はない。また、計画地は概ね平坦の地形であり、本事業に係る掘削工事や建築物の設置工事により、土地の安定性に影響を及ぼすような法面や自然斜面はない。
生物・生態系	現在の計画地は更地であり、一部アスファルト及びコンクリートで覆われた駐車場として使われており、現存する植物・動物については市街地に普通に見られるものであるため、影響は小さいものと考えられる。
史跡・文化財	計画地においては、既に埋蔵文化財の試掘、本掘調査を行っており、調査結果を平成18年に「百人町三丁目遺跡 - JR東日本戸山ヶ原社宅跡地埋蔵文化財発掘調査報告書 - 」としてとりまとめ、東京都新宿区教育委員会事務局に保管していることから、環境影響評価の項目として選定しない。ただし、工事の施行中に埋蔵文化財が発見された場合には、文化財保護法等の法令に基づき適切な措置を講じる。