

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：株式会社西武プロパティーズ

代表者：代表取締役社長 田島 幸夫

所在地：東京都豊島区南池袋一丁目 16 番 15 号

2. 対象事業の名称及び種類

名 称：紀尾井町南地区開発事業

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 3.03ha 内に、オフィス・ホテル棟、住宅棟及び駐車場等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	東京都千代田区紀尾井町 1 番地の一部
用 途 地 域 地域地区など	第 2 種住居地域、準防火地域、第二種風致地区、 第一種文教地区、紀尾井町地区地区計画D地区
計画敷地面積	約 30,300 m ²
延 床 面 積	約 227,000 m ²
最 高 高 さ	約 180m
主 要 用 途	オフィス、ホテル、住宅、店舗、駐車場等
駐 車 台 数	約 560 台
工事予定期間	平成 24 年度～平成 27 年度
供用開始予定	平成 28 年度

4. 対象事業の目的及び内容

4.1 事業の目的

本事業は、東京メトロ南北線、半蔵門線、有楽町線、丸ノ内線及び銀座線等の鉄道交通基盤が集積した地区において、「紀尾井町地区地区計画（千代田区、平成 16 年 5 月）」に基づき、ホテル、業務、商業、住居からなる 21 世紀にふさわしい国際色豊かな複合市街地の形成を目指し、緑地や広場などの整備により、豊かな自然と調和した都市環境の維持増進を図る計画である。また、地区内に存在する歴史資源「旧李王邸」を活用し、文化的機能の向上を図ると共に、風格ある景観形成を図る計画である。沿道においては、紀尾井町通りの再整備など、公民の協力によるゆとりある歩行者空間等を確保し、安全で快適な公共的空間の整備を進める。更に、地域の回遊性や清水谷公園との連続性の向上を図るため、歩行者ネットワーク等の整備を行う計画である。

なお、「紀尾井町地区地区計画」等の本事業に関連した上位計画とその概要は表 4.1-1 に示すとおりである。

表 4.1-1 対象事業に関連した上位計画

上位計画		策定年月	概要
千代田区都市計画 マスタープラン	千代田区	平成 10 年 10 月	計画地が位置する地区については、“質の高い住宅と商業を誘導し、業務施設との調和を進める”という整備方針が示されている。
紀尾井町まちづくり ガイドライン	千代田区	平成 15 年 6 月	計画地が位置する地区については「国際的居住・宿泊・交流交歓ゾーン」、計画地の西側に位置する紀尾井町通りについては「国際的商業ゾーン」という整備方針が示されている。
紀尾井町地区 地区計画	千代田区	平成 16 年 5 月	計画地が位置する地区については、既存の宿泊、業務、商業、住宅等の機能更新を図りつつ、国際交流機能を備えた複合市街地の形成を図ること、都心居住を推進しつつ土地の高度利用を図ること、風致の維持増進のための緑化を図ることなどが求められている。

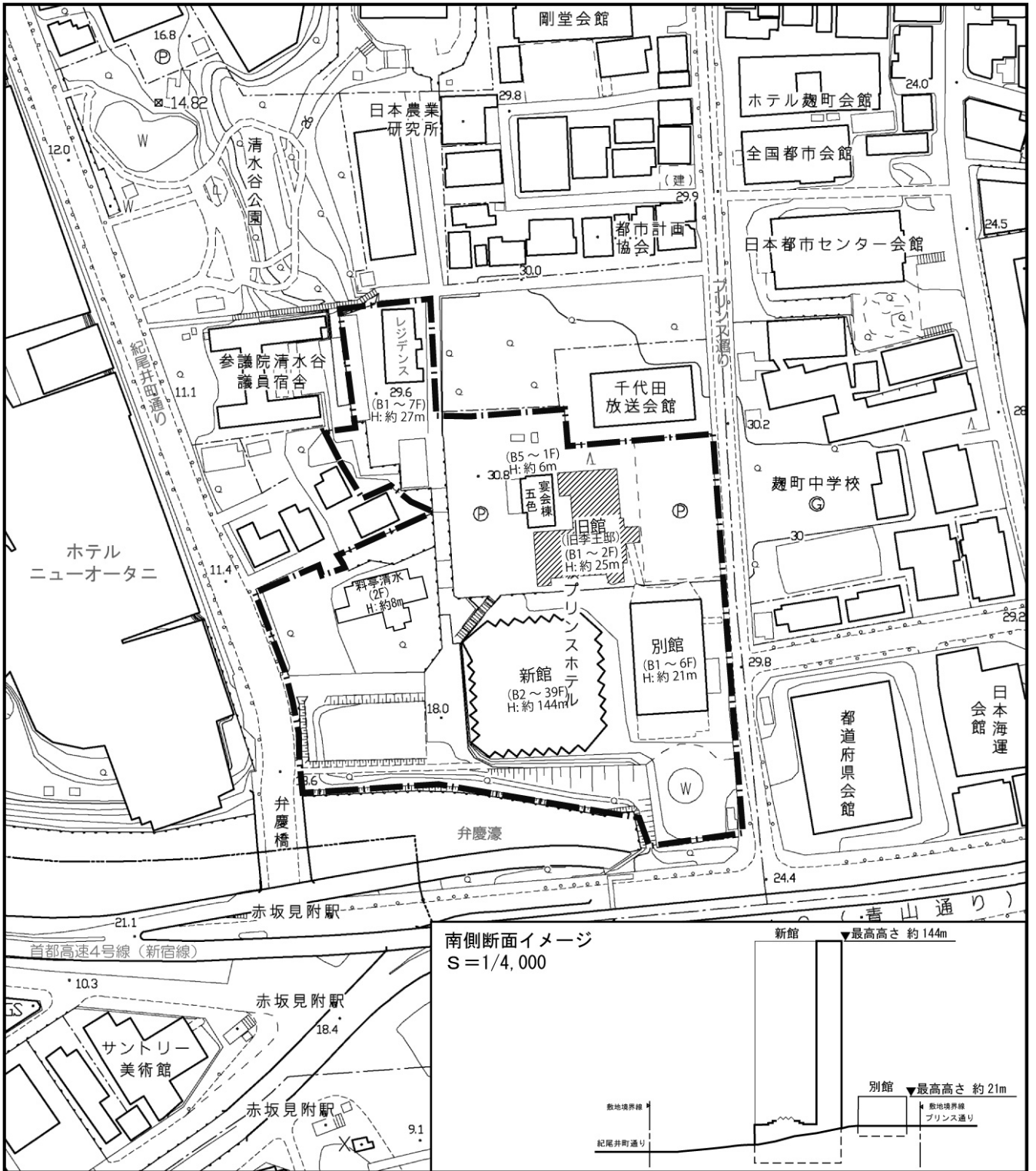
4.2 事業の内容

4.2.1 位置及び概況

計画地位置図は図 4.2-1 に、計画地周辺の航空写真は写真 4.2-1 に、また、計画地周辺現況図は図 4.2-2 に示すとおりである。

計画地は千代田区紀尾井町 1 番地にあり、現在はグランドプリンスホテル赤坂が営業している。計画地の西側にホテルニューオータニ、北側に民間業務施設や集合住宅、千代田放送会館、東側に区立麴町中学校や都道府県会館等が立地している。計画地南側は外濠一带を含む都市計画公園、国道 246 号、首都高速 4 号線によって区画されている。計画地西側は紀尾井町通り、東側はプリンス通りに面している。

なお、計画地内の既存建築物等は、一部歴史資源として再整備する建築物「旧李王邸」を除き新築工事に先立ち解体・除去する計画であるが、本事業では解体工事を含め「東京都環境影響評価条例」の対象事業として取扱う計画である。





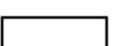

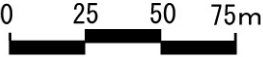
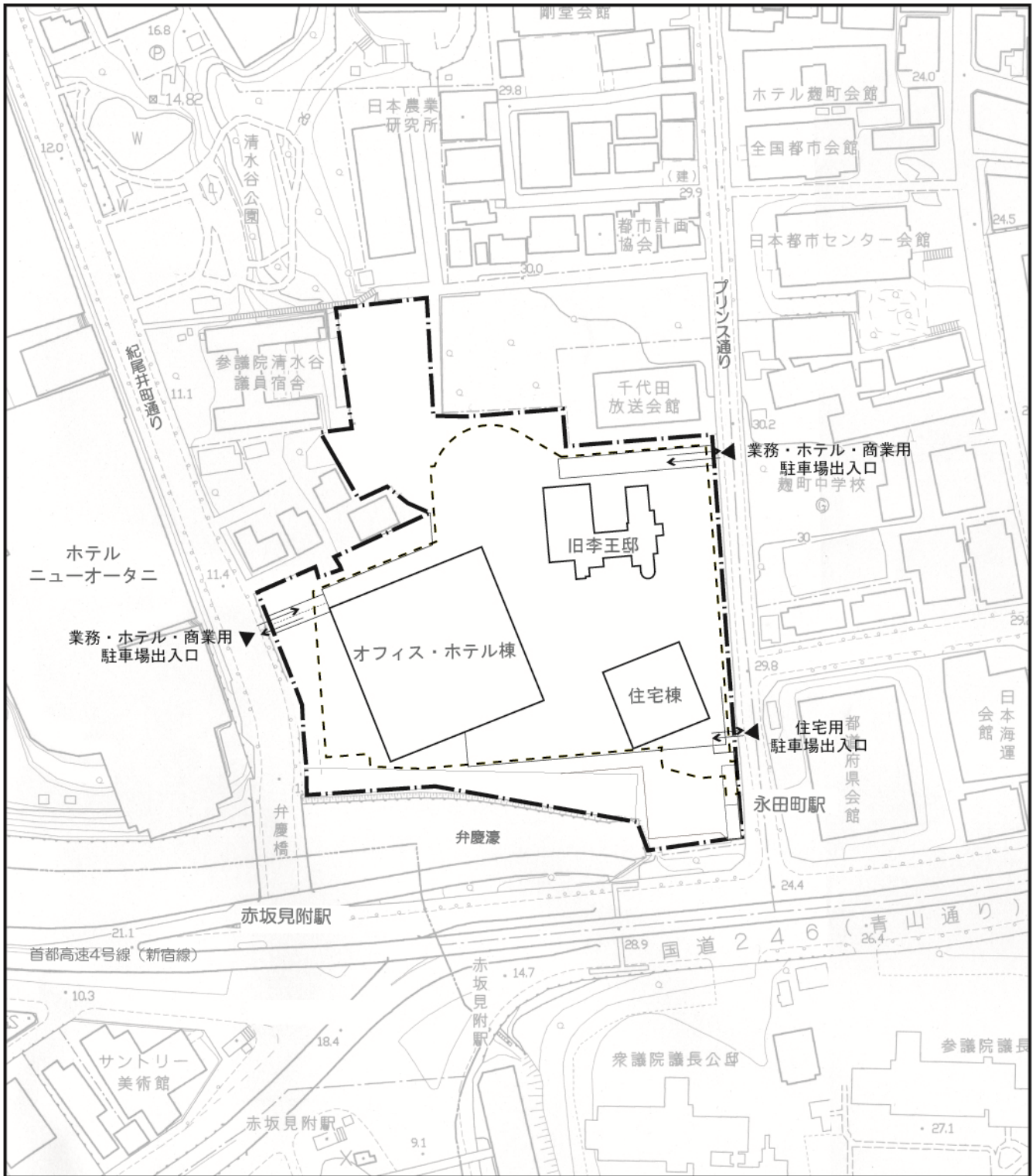
<p>凡例</p> <p> 計画地</p> <p> 曳家・再整備予定</p> <p> 上記以外の既存建築物はすべて解体予定</p>		<p>N</p> <p></p> <p>S = 1 / 2,500</p> <p></p> <p>0 25 50 75m</p>
<p>敷地境界線</p> <p>紀尾井町通り</p> <p>新館 ▼ 最高高さ 約144m</p> <p>別館 ▼ 最高高さ 約21m</p> <p>敷地境界線</p> <p>プリンズ通り</p>		

図4.2-2 計画地周辺現況図




<p>凡例</p>	<p> 計画地</p>	<p>N</p> 
<p> 駐車場出入口</p>	<p>S = 1/2,500</p>	
<p> 地下部分</p>	<p>0 25 50 75m</p> 	

図4.2-3 配置計画図

7. 環境影響評価の項目

7.1 選定した項目及びその理由

環境影響評価の項目は、図7.1-1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。

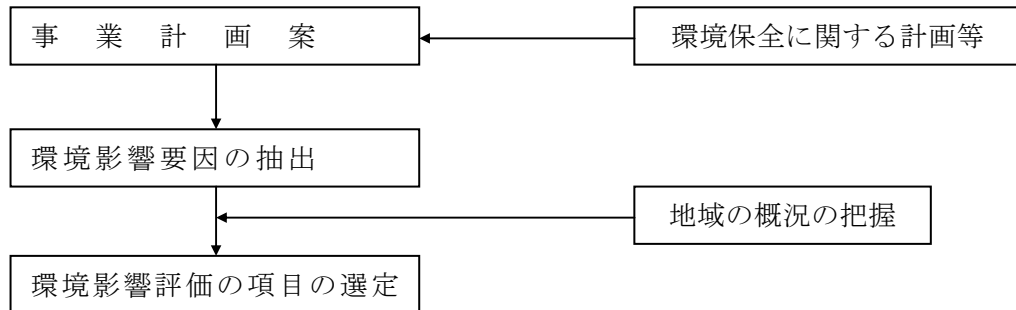


図7.1-1 環境影響評価の項目の選定手順

選定した項目は、表7.1-1に示すとおりであり、大気汚染、騒音・振動、土壌汚染、地盤、水循環、日影、電波障害、風環境、景観、史跡・文化財、自然との触れ合い活動の場、廃棄物及び温室効果ガスの13項目である。

選定した理由は表7.1-2(1)～(2)に示すとおりである。

表7.1-1 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	環境影響要因 予測する事項	区 分		工 事 の 完 了 後				
		工事の 施行中	工事の 完了後	建設 機械の 稼働	建設物等 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の大気中における濃度			○				
	・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の大気中における濃度		○					
	・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の大気中における濃度						○	
	・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の大気中における濃度							○
	・熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素の大気中における濃度					○		
悪臭								
騒音・振動	・建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音及び振動			○				
	・工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動		○					
	・関連車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動						○	
水質汚濁								
土壌汚染	・既存の土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の存在等による土壌への影響の程度	○						
地盤	・掘削工事及び建築物の存在に伴う地盤の変形（地盤高の変化等）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の水位及び流況の変化の程度				○			
	・土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度				○			
生物・生態系								
日影	・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、時間数等の日影の状況の変化の程度 ・冬至日における日影の範囲、日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度				○			
電波障害	・計画建築物等の設置によるテレビ電波の遮へい障害及び反射障害				○			
風環境	・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	・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 ・代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度 ・圧迫感の変化の程度				○			
史跡・文化財	・対象事業の計画地内の文化財等の現状変更の程度又は周辺地域の文化財の損傷等の程度 ・埋蔵文化財包蔵地の改変の程度	○						
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 ・自然との触れ合い活動の場までの利用経路に与える影響の程度	○			○			
廃棄物	・撤去構造物、建設廃棄物及び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7.1-2(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>本事業の実施により、大気質に影響を及ぼすおそれのある要因としては、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、駐車場の供用及び熱源施設の稼働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(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」、「工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」、「関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」、「駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素(NO₂)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」及び「熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素(NO₂)の大気中における濃度」を対象とする。</p> <p>なお、環境基準が設定されている大気汚染物質に関して、二酸化硫黄、一酸化炭素については、計画地周辺での現況濃度が環境基準を大きく下回っており、本事業により現況の環境濃度を悪化させることはないと考えられる。ベンゼンについては、計画地周辺での過去3年間の現況濃度が環境基準の約4割であり、過去5年においてもその濃度は低下傾向であるため、本事業により現況の環境濃度を悪化させることはないと考えられる(巻末資料1参照 p.129)。また、オキシダント及び微粒子状物質(PM_{2.5})については、発生源からの排出の状況が明確になっていない。したがって、これらの大気汚染物質については、予測事項より除外した。</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は、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の騒音及び振動」、「工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動」、「関連車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動」とする。</p>
土 壌 汚 染	<p>事業計画地の既存建物内に土壤汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設(ドライクリーニング施設)が存在するため土壤汚染が懸念される。</p> <p>予測事項は、工事の施行中における「汚染土壌の掘削・処理等に伴う土壌への影響の程度」とする。なお、工事の完了後は、計画予定建物内に有害物質使用特定施設を設置しない計画であるため、予測事項としない。</p>
地 盤	<p>本事業の実施により、地盤に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における施設の建設及び工事の完了後の建築物等の存在による地盤の変形及び沈下が考えられる。</p> <p>予測事項は、「掘削工事及び建築物の存在に伴う地盤の変形(地盤高の変化等)の範囲及び変形の程度」とする。</p>
水 循 環	<p>本事業の実施により、水循環に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における地下水の揚水による地下水位の低下、工事の完了後における地下構造物の存在等による地下水の水位及び流況の変化、土地の改変に伴う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の水位及び流況の変化の程度」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7.1-2(2) 選定した項目及びその理由

項 目	選定した理由
日 影	<p>本事業の実施により、日影に影響を及ぼすおそれのある要因としては、計画建築物等の存在が考えられる。</p> <p>予測事項は、「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、時間数等の日影の状況の変化の程度」及び「冬至日における日影の範囲、日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度」とする。</p>
電 波 障 害	<p>本事業の実施により、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は、計画建築物等の存在が考えられる。</p> <p>予測事項は、「計画建築物等の設置によるテレビ電波の遮へい障害及び反射障害」とする。</p>
風 環 境	<p>本事業の実施により、風環境に影響を及ぼすおそれがある要因としては、計画建築物等の存在が考えられる。</p> <p>予測事項は、「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>本事業の実施により、景観に影響を及ぼすおそれのある要因としては、計画建築物等の存在が考えられる。</p> <p>予測事項は、「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」、「代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度」及び「圧迫感の変化の程度」とする。</p>
史跡・文化財	<p>本事業の実施により、史跡・文化財に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における施設の建設が考えられる。</p> <p>予測事項は、「対象事業の計画地内の文化財等の現状変更の程度又は周辺地域の文化財の損傷等の程度」、「文化財等の周辺の環境の変化の程度」及び「埋蔵文化財包蔵地の改変の程度」とする。</p>
自然との触れ合い活動の場	<p>計画地に隣接して清水谷公園や弁慶濠が立地し、自然との触れ合い活動の場として利用されている。</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」及び「自然との触れ合い活動の場までの利用経路に与える影響の程度」とする。</p>
廃 棄 物	<p>本事業の実施により、廃棄物に影響を及ぼすおそれがある要因としては、工事の施行中における建設廃棄物及び建設発生土の排出、工事の完了後におけるオフィス・ホテル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、建設廃棄物及び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>本事業の実施により、温室効果ガスに影響を及ぼすおそれがある要因としては、工事の完了後には事業活動に伴うエネルギーの使用による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>

7.2 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、地形・地質、生物・生態系の4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。

表7.2-1 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	<p>工事の施行中において、悪臭を発生させるような工事を行わない。また、工事の完了後の建物の用途はオフィス・ホテル及び住宅等であり、厨房等の生ごみは「千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例」等に基づき適正に処理するとともに、収集場所の適正な維持管理の徹底を図る。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」（平成16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。</p>
水 質 汚 濁	<p>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。</p> <p>なお、土壌汚染に関する現況調査によって、汚染土壌の存在が確認され、地下水の水質への影響が考えられる場合には、地下水の水質を環境影響評価項目として選定する。</p>
地 形 ・ 地 質	<p>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。計画地は一部起伏のある地形を含むものの、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。</p>
生 物 ・ 生 態 系	<p>計画地は、グランドプリンスホテル赤坂の敷地であり、計画地周辺は、ホテル、事務所ビル、住宅等として利用されている都心の市街地である。そのため、計画地及び周辺地域に現存する植物・動物についても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。</p>