

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
2. 対象事業の名称及び種類
3. 対象事業の内容の概略
4. 環境に及ぼす影響の評価の結論
5. 環境影響評価手続の経過

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

1.1 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：東京都下水道局  
代表者：東京都公営企業管理者  
下水道局長 松田 二郎  
所在地：東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

名 称：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 三ツ村 正規  
所在地：東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号

名 称：大成建設株式会社  
代表者：代表取締役社長 山内 隆司  
所在地：東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号

名 称：ヒューリック株式会社  
代表者：代表取締役社長 西浦 三郎  
所在地：東京都中央区日本橋二丁目 5 番 13 号

名 称：東京都市開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 赤川 正和  
所在地：東京都新宿区西新宿六丁目 6 番 2 号

1.2 代表する事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

名 称：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社  
代表者：代表取締役社長 三ツ村 正規  
所在地：東京都千代田区外神田四丁目 14 番 1 号

2. 対象事業の名称及び種類

対象事業の名称：芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業  
対象事業の種類：高層建築物の新築

### 3. 対象事業の内容の概略

本事業は、芝浦水再生センター再構築の一環として実施する下水道施設である雨天時貯留池の建設に併せて、その上部空間を利用し、「環境モデル都市」の核となる環境配慮型の業務・商業系ビルを合築することで、土地の有効利用を図るものである。

事業計画の概要は、表 3-1 に示すとおりである。

工事の完了後の施設運営については、雨天時貯留池は東京都下水道局、熱供給関連施設は熱供給事業者（運営事業者は、現在未定）、業務・商業系ビル（上部ビル）は民間事業者がそれぞれ行う予定である。

表 3-1 対象事業の内容の概略

項目	内容
計画地	東京都港区港南一丁目2番1号 (芝浦水再生センター敷地内)
敷地面積	約 49,500m <sup>2</sup>
建築面積	約 8,900m <sup>2</sup>
延床面積	約 199,900m <sup>2</sup> (雨天時貯留池 <sup>1</sup> は含まない)
建物最高高さ	約 160m (地上 32 階、地下 1 階)
主要用途	業務・商業施設、雨天時貯留池、熱供給関連施設、 駐車場等
駐車場台数	約 380 台
工事予定期間	平成 23 年度～平成 26 年度
供用開始予定	平成 26 年度

注) 1: 降雨時の雨水(下水)を一時貯留するための施設。(当該地区の下水道は、下水と雨水を同一の管路で水再生センターまで送水する合流式である。「雨水(下水)」とは、降雨時に大量の雨水が管路に流入するため、本来の汚水が相当量希釈されたものである。)ここでは、雨天時貯留池及びそれを維持管理するための機械室を備えた施設をあわせて雨天時貯留池という。

注) : 合築とは、利用目的の異なる施設を複合化、併設すること。本事業においては、地下部に公共公益施設である下水道事業の雨天時貯留池及び熱供給事業の熱供給関連施設、地上部に業務・商業施設及び駐車場等からなる民間のオフィスビルを併設する。

## 4. 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施が環境に及ぼす影響について、事業計画の内容や計画地及び周辺の状況を考慮した上で環境影響評価の項目を選定し、現況調査並びに予測・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)～(6)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><b>【建設機械の稼働に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度】</b></p> <p>建設機械からの汚染物質排出量が最大になる時点（工事着工後 12～23 ヶ月目）における敷地境界での二酸化窒素の将来予測濃度（日平均値の年間 98% 値）は 0.07422ppm であり、評価の指標（0.06ppm）を上回る。将来予測濃度（年平均値）に対する建設機械の稼働による付加率は、32.7% である。</p> <p>建設機械からの汚染物質排出量が最大になる時点（工事着工後 12～23 ヶ月目）における敷地境界での浮遊粒子状物質の将来予測濃度（日平均値の 2% 除外値）は 0.07517mg/m<sup>3</sup> であり、評価の指標（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回る。将来予測濃度（年平均値）に対する建設機械の稼働による付加率は、18.5% である。</p> <p>工事の実施にあたっては、施工計画を十分に検討し、建設機械の過度な集中を避けるとともに、最新の排出ガス対策型建設機械の使用に努め、アイドリングストップを周知徹底する等、「8.1.3 環境保全のための措置 (1) 工事の施行中 予測に反映しなかった環境保全措置」に示した環境保全のための措置を徹底し、建設機械の稼働に伴う影響の低減に努める。</p> <p><b>【工用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度】</b></p> <p>二酸化窒素の将来予測濃度（日平均値の年間 98% 値）は 0.05359～0.05914ppm であり、すべての地点で評価の指標（0.06ppm）を下回る。将来予測濃度（年平均値）に対する工用車両による付加率は、0.82～1.63% である。</p> <p>浮遊粒子状物質の将来予測濃度（日平均値の 2% 除外値）は 0.06422～0.06480mg/m<sup>3</sup> であり、すべての地点で評価の指標（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回る。将来予測濃度（年平均値）に対する工用車両による付加率は、0.07～0.15% である。</p> <p>(2) 工事の完了後</p> <p><b>【屋内駐車場利用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度】</b></p> <p>二酸化窒素の将来予測濃度（日平均値の年間 98% 値）は 0.05345ppm であり、評価の指標（0.06ppm）を下回る。将来予測濃度（年平均値）に対する屋内駐車場利用車両の走行による付加率は、0.30% である。</p> <p>浮遊粒子状物質の将来予測濃度（日平均値の 2% 除外値）は 0.06373mg/m<sup>3</sup> であり、評価の指標（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回る。将来予測濃度（年平均値）に対する屋内駐車場利用車両の走行による付加率は、0.06% である。</p> <p><b>【関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度】</b></p> <p>二酸化窒素の将来予測濃度（日平均値の年間 98% 値）は 0.05248～0.05866ppm であり、すべての地点で評価の指標（0.06ppm）を下回る。将来予測濃度（年平均値）に対する関連車両による付加率は、0.00～0.13% である。</p> <p>浮遊粒子状物質の将来予測濃度（日平均値の 2% 除外値）は 0.06411～0.06477mg/m<sup>3</sup> であり、すべての地点で評価の指標（0.10mg/m<sup>3</sup>）を下回る。将来予測濃度（年平均値）に対する関連車両による付加率は、0.00～0.04% 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	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>【建設機械の稼働に伴う建設作業騒音】 敷地境界における建設機械からの騒音レベル(<math>L_5</math>)の最大値は73dBであり、評価の指標(「環境確保条例」に基づく「指定建設作業騒音の勧告基準」(80dB))を下回る。</p> <p>【建設機械の稼働に伴う建設作業振動】 敷地境界における建設機械からの振動レベル(<math>L_{10}</math>)の最大値は65dBであり、評価の指標(「環境確保条例」に基づく「指定建設作業振動の勧告基準」(70dB))を下回る。</p> <p>【工事用車両の走行に伴う騒音】 工事用車両の走行に伴う騒音レベル(<math>L_{Aeq}</math>)は、2～3及び5では65～69dB(昼間)であり、評価の指標(「環境基本法」に基づく「騒音に係る環境基準」(昼間70dB))を下回る。1及び4では71～72dBであり、評価の指標を上回るが、これらの地点では、現況においても基準値と同じ値か基準値を上回る値がみられ、現況と比較した工事用車両の走行による騒音の増加レベルは、0.2～0.4dBである。 工事の実施にあたっては、工事用車両の走行経路を分散し、適切な運行管理を行うとともに、エコドライブを周知徹底する等の措置を講じることにより、工事用車両の走行に伴う騒音の低減に努める。</p> <p>【工事用車両の走行に伴う振動】 工事の施行中における予測時間帯の振動レベル(<math>L_{10}</math>)の最大値は46～58dBであり、すべての地点において評価の指標(「環境確保条例」に基づく「日常生活等に適用する振動の規制基準」(昼間65dB))を下回る。</p> <p>(2) 工事の完了後</p> <p>【設備機器の稼働に伴う騒音】 敷地境界における設備機器からの騒音レベルの最大値及び計画地内に位置している港区芝浦中央公園(A面)における設備機器からの騒音レベルの最大値は、49dBであり、評価の指標(「環境確保条例」に基づく「工場・指定作業場に係る騒音の規制基準」(夜間50dB))を下回る。</p> <p>【関連車両の走行に伴う騒音】 関連車両の走行に伴う騒音レベル(<math>L_{Aeq}</math>)は、2～3及び5～7では昼間が65～68dB、夜間が59～63dBであり、評価の指標(「環境基本法」に基づく「騒音に係る環境基準」(昼間70dB、夜間65dB))を下回る。1及び4では昼間70～71dB、夜間67～68dBであり、評価の指標を上回るが、これらの地点では、現況においても基準値と同じ値か基準値を上回る値がみられ、現況と比較した関連車両の走行による騒音の増加レベルは、昼間、夜間とも0.0～0.1dBである。 本事業の実施にあたっては、業務施設の関係者や商業施設の利用者に対して公共交通機関の利用を促進するとともに、車両の利用者にはエコドライブを周知徹底する等の措置を講じることにより、関連車両の走行に伴う騒音の低減に努める。</p> <p>【関連車両の走行に伴う振動】 工事の完了後における予測時間帯の振動レベル(<math>L_{10}</math>)の最大値は、1～5では昼間が45～57dB、夜間が41～54dB、6では昼間が47dB、夜間が45dB、7では昼間が51dB、夜間が43dBであり、すべての地点で、評価の指標(「環境確保条例」に基づく「日常生活等に適用する振動の規制基準」(1～5:昼間65dB、夜間60dB、6～7:昼間55dB、夜間50dB))を下回る。</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. 地盤	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>本事業においては、帯水層（被圧帯水層）である東京層の砂礫層（Tog）及び江戸川層（Eds、Edg）より下の上総層群（Kc）がある T.P. 約 - 28m 付近まで掘削を行うため、地下水の湧出あるいはボイリング等が懸念される。このため、遮水性と剛性の高いソイルセメント柱列壁（SMW）工法による山留壁を採用し、難透水層である上総層群（Kc）に達する T.P. 約 - 30m 以深まで山留壁を根入れする。なお、地下部の施工は、山留壁の変形が少なく安定性が高い逆打ち工法を採用する計画である。</p> <p>以上のことから、掘削工事における地盤の変形の範囲及び変形の程度は小さいものと予測する。</p> <p>したがって、本事業の実施に伴い、地盤の変形により計画地周辺の建築物等に影響を及ぼさないものと考えられることから、地盤に係る評価の指標（「地盤の変形により計画地周辺の建築物等に影響を及ぼさないこと」）を満足するものとする。</p> <p>(2) 工事の完了後</p> <p>本事業の地下構造物の建築（T.P. 約 - 28 ~ - 21m）及び山留壁等（T.P. - 30m 以深）の構築により、被圧帯水層である東京層の砂礫層（Tog）及び江戸川層（Eds、Edg）（T.P. 約 - 21 ~ - 12m）に改変を加えることとなる。しかし、計画地が位置する東京低地には、被圧帯水層を含む透水性の高い東京層の砂礫層（Tog）及び江戸川層（Eds、Edg）が計画地を含む周辺に広範囲に分布しており、さらに地下水の流れを阻害する地下構造物、山留壁等の設置される範囲は東京層の砂礫層（Tog）及び江戸川層（Eds、Edg）の範囲と比較して狭く、限られた範囲にとどまることから、地下構造物及び山留壁等による地下水の水位、地下水流動阻害による影響は小さいものと予測する。</p> <p>以上のことから、計画建物の存在による地盤の変形の範囲及び変形の程度は小さいものと予測する。</p> <p>したがって、本事業の実施に伴い、地盤の変形により計画地周辺の建築物等に影響を及ぼさないものと考えられることから、地盤に係る評価の指標（「地盤の変形により計画地周辺の建築物等に影響を及ぼさないこと」）を満足するものとする。</p>
4. 水循環	<p>【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】</p> <p>本事業においては、地下水の揚水を行わない。また、遮水性と剛性の高いソイルセメント柱列壁（SMW）工法による山留壁を採用し、難透水層である上総層群（Kc）に達する T.P. 約 - 30m 以深まで山留壁を根入れし、帯水層からの地下水の湧出を抑制するため、山留壁周辺の水位を著しく低下することはないと考えられることから、評価の指標（「掘削工事等に伴う地下水の揚水により、計画地周辺の地下水の水位に著しい影響を及ぼさないこと」）を満足するものとする。</p> <p>【地下構造物の存在等による地下水流況の変化の程度】</p> <p>本事業では、地下構造物の建築（T.P. 約 - 28 ~ - 21m）及び山留壁等（T.P. - 30m 以深）の構築を計画しているが、計画地が位置する東京低地には、被圧帯水層を含む透水性の高い砂礫層（Tog）、江戸川層（Eds、Edg）が計画地を含む周辺に広範囲に分布しており、さらに地下水の流れを阻害する地下構造物、山留壁等の設置される範囲は、東京層の砂礫層（Tog）、江戸川層（Eds、Edg）の範囲と比較して狭く、限られた範囲にとどまることから、地下水は、地下構造物及び山留壁を回り込んで流れるものと考えられる。したがって、地下構造物及び山留壁等による地下水の水位低下、地下水流動阻害の影響は小さいと考えられることから、評価の指標（「地下構造物の存在等により、計画地周辺の地下水流況に著しい影響を及ぼさないこと」）を満足するものとする。</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
5. 日影	<p>工事の完了後</p> <p>天空写真による予測結果では、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芝浦中央公園（B面及びC面）（1：計画地北側、2：計画地東側）における日影時間は増加するものの、冬至で約30分間～1時間10分間である。</p> <p>また、計画建物は日影の影響に配慮した配置とすることにより、冬至における1時間以上の日影が及ぶ範囲は、計画地敷地境界から約350mの範囲内である。その範囲は、準工業地域及び商業地域のうち日影規制の適用のない地域である。</p> <p>したがって、計画建物による日影の影響は、日影規制の適用地域まで及ばないことから、日影に係る評価の指標（「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」に定める日影規制）に適合するものと考ええる。</p>
6. 電波障害	<p>工事の完了後</p> <p>今後、地上波デジタル放送については新電波塔（東京スカイツリー）のテレビ電波の送信諸元が明らかになった時点で現況調査及び予測・評価を実施し環境保全のための措置を講じる予定である。</p> <p>また、本事業に起因する電波障害が発生すると想定される場合には、放送事業者をはじめ関係機関と協議の上、速やかに対応する。</p> <p>これらにより、評価の指標である、「テレビ電波の受信障害を起こさないこと」を満足するよう努める。</p> <p>衛星放送（BS放送及びCS放送）については、遮へい障害予測範囲は、計画地敷地境界から北北東から北東方向に最大で約125mに生じるが、全て芝浦水再生センターの敷地内である。</p> <p>したがって、衛星放送（BS放送及びCS放送）については、評価の指標である、「テレビ電波の受信障害を起こさないこと」に適合するものと考ええる。</p>
7. 風環境	<p>工事の完了後</p> <p>計画地周辺の不特定多数の人が利用する公道上や地域住民が利用する公園等を対象に選定した、現況と比較できる合計88地点については、計画建物の建設によりランク3（事務所街相当）は現況の9地点から6地点に減少するが、ランク外が1地点増加すると予測される。対策として計画地内に植栽を施すことで、計画建物の建設により出現したランク外はランク3となり、ランク3の地点数も7地点と現況よりも減少していた。</p> <p>したがって、工事の完了後における風環境は、計画地内に植栽を行うことで、現況よりランク3は減少し、ランク外は変化しないことから、風環境に係る評価の指標（「強風の出現頻度に基づく風環境評価尺度」）を満足するものと考ええる。</p>

表 4-1(5) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
8. 景観	<p>工事の完了後</p> <p><b>【主要な景観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】</b></p> <p>下水道施設である雨天時貯留池の整備に併せ、その上部を利用して環境モデル都市の核となる環境配慮型の業務・商業系の高層ビルを合築で整備する。また、併せて計画地北側に<sup>（表4-1参照）</sup>覆蓋を整備し、水辺空間及び大規模な緑地の創出を図ることから、計画建物の出現による主要な景観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は、評価の指標（「港区景観計画」（平成21年8月、港区）に定められた景観形成の方針である「地域の個性を活かした魅力ある街並みを育む」、「水と緑のネットワークを強化し、潤いある景観形成を進める」）に適合するものと考えられる。</p> <p><b>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】</b></p> <p>計画地北西側及び北側を除く計画地周辺の代表的な眺望地点からは、計画建物が眺望される地点が多く、新たなランドマークとして認識される。よって、「東京都景観計画」（平成21年4月、東京都）に定められた景観形成の方針「都市部を中心とする風格のある景観の形成」に適合すると考える。</p> <p>したがって、計画建物の出現による代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度は、評価の指標（「港区景観計画」（平成21年8月、港区）に定められた景観形成の方針である「地域の個性を活かした魅力ある街並みを育む」、「水と緑のネットワークを強化し、潤いある景観形成を進める」）に適合するものと考えられる。</p> <p><b>【圧迫感の変化の程度】</b></p> <p>工事の完了後における計画建物の形態率は1.1～19.6%であり、3は評価の指標（「周辺建築物の影響を考慮した大規模建築物から受ける圧迫感と許容限界値に関する研究」（平成2年10月、日吉総一郎、武井正昭（日本建築学会大会学術講演梗概集））に示す形態率「周辺建物の高さに応じた形態率の許容限界値（11～15%）」を上回っている。</p> <p>3については、計画建物の形態率は19.6%（地域全体でみると、現況から19.4%増加）であり、目安の11%を上回っているが、建物の外壁等の色彩や素材等について、周辺の街並みに配慮することから、圧迫感の低減が図られるものと考えられる。</p>
9. 自然との触れ合い活動の場	<p>工事の施行中は、芝浦中央公園（A面）南側の出入口は改築に伴い、一時的に利用が制限される期間が発生するが、芝浦中央公園（B面）西側中央部の出入口による代替利用が可能であること、また施行後直ちに区道241号沿いの既設沿道緑地部分から公園へ通じる出入口を新設する計画であることから、芝浦中央公園（A面及びB面）内の歩行者動線への大きな影響はないと考えられる。また、工事中の粉じん、騒音・振動等により、芝浦中央公園（A面及びB面）利用の低下等が考えられるが、仮囲い等により、粉じんの飛散防止、騒音の防止に努め、仮囲いによる景色の遮へいについては、壁面に絵を描く等により、利用者への閉塞感を低減する計画である。</p> <p>工事の完了後は、現況と同様に、芝浦中央公園（A面）南側から芝浦中央公園（A面及びB面）内の通り抜けが可能となる。また、計画建物北側の<sup>（表4-1参照）</sup>覆蓋上に、既設の芝浦中央公園（A面）と連続した広いオープンスペースを整備し、風の道に配慮したまとまった緑や水辺空間を積極的に導入することで、多様な生物が生息できる環境を創出し、また、周辺の水辺や緑地とのネットワーク形成を図る計画である。</p> <p>以上のことから、自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度は、評価の指標（「港区まちづくりマスタープラン」、「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」等に示される目標）に適合するものと考えられる。</p>



表 4-1(6) 環境に及ぼす影響の評価の結論

項目	評価の結論
10. 廃棄物	<p>(1) 工事の施行中</p> <p>【建設工事に伴う建設廃棄物の排出量（撤去構造物を含む）】</p> <p>撤去構造物の廃棄物排出量は26,746 tと予測されるが、「建設リサイクル法」に基づく特定建設資材廃棄物については、可能な限り再利用または再資源化を図り、廃棄物排出量の削減に向けて適正な廃棄物処理を行うことから、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすものと考え。</p> <p>建設工事に伴う廃棄物排出量は5,519 tと予測されるが、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」、「資源の有効な利用の促進に関する法律」、「建設リサイクル法」等に基づき、発生抑制を図るとともに、廃棄物の再資源化及び再利用等の促進を図ることから、関係法令に示される事業者の責務を果たすものと考え。</p> <p>【建設発生土及び建設汚泥の排出量】</p> <p>掘削工事に伴い発生する建設発生土の排出量は約182,700m<sup>3</sup>と予測されるが、受け入れ機関の受け入れ基準への適合を確認した上で場外に搬出し、適正な処理を行うことから、建設発生土については、「建設リサイクル法」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすものと考え。</p> <p>建設工事に伴い発生する建設汚泥の排出量は約42,700 tと予測されるが、関係法令を遵守し、産業廃棄物の運搬・処分許可を得た業者に委託して適正な処理・処分を行う計画であることから、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等の関係法令に示される事業者の責務を果たすものと考え。</p> <p>(2) 工事の完了後</p> <p>【計画建物の供用に伴う廃棄物の種類及び排出量】</p> <p>施設の供用に伴う廃棄物排出量は8,991kg/日と予測されるが、「港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」に基づき分別を行った後、専門の委託業者によって、可能な限り再資源化を行う。また、工事の完了後に発生する事業系一般廃棄物については「東京都廃棄物条例」等に基づき、分別回収を行い、再資源化及び再利用等の促進を図っていく計画である。</p> <p>したがって、施設の供用に伴う廃棄物については、「港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例」等に示される事業者の責務を果たすものと考え。</p>
11. 温室効果ガス	<p>工事の完了後</p> <p>計画建物における二酸化炭素排出量は約18,230t-CO<sub>2</sub>/年であり、二酸化炭素削減量は約1,760t-CO<sub>2</sub>/年、二酸化炭素削減率は約8.8%と予測する。</p> <p>業務、商業施設及び駐車場においては、建築的手法による省エネルギー措置、設備システムの省エネルギー措置、省資源化対策により温室効果ガスの発生量の削減に努め、温室効果ガスを使用する設備機器については、取り扱いに十分留意するなど温室効果ガスの排出抑制対策を講じる計画である。</p> <p>なお、エネルギー利用の低減率（ERR）は35%以上、年間熱負荷係数（PAL）の低減率は25%以上を達成する計画であることから、「東京都建築物環境配慮指針に基づく設備システムの評価」の段階3（環境への負荷の低減に高い効果を有するもの）に相当する。</p> <p>したがって、本事業は、関係法令に定める「事業者の責務」、「環境確保条例」に示される「地球温暖化対策の推進」及び「港区地球温暖化対策地域推進計画」に示される「事業者の取組み」を実施していくことから、温室効果ガスに係る評価の指標（「地球温暖化対策の推進に関する法律」、「省エネ法」、「省エネ・リサイクル支援法」及び「環境確保条例」（東京都）に示される「事業者の責務」、「環境確保条例」（東京都）に示される「地球温暖化対策の推進」、「港区地球温暖化対策地域推進計画」に示される「事業者の取組み」を満足すること）に適合するものと考え。</p>

## 5. 環境影響評価手続の経過

東京都環境影響評価条例に基づく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

手続の経過		
環境影響評価調査計画書の提出		平成 21 年 11 月 17 日
提出後の 手続の経過	公示された日	平成 21 年 12 月 3 日
	縦覧された日	平成 21 年 12 月 3 日 ~ 12 月 14 日
	都民の意見書	0 件
	周知地域区長の意見	1 件
調査計画書審査意見書が送付された日		平成 22 年 2 月 4 日
環境影響評価項目等選定報告書の提出		平成 22 年 9 月 22 日
環境影響評価書案の提出		平成 22 年 10 月 18 日
提出後の 手続の経過	公示された日	平成 22 年 11 月 8 日
	縦覧された日	平成 22 年 11 月 8 日 ~ 12 月 7 日
	説明会の実施 (計 2 回)	平成 22 年 11 月 20 日 平成 22 年 11 月 25 日
	都民の意見書	0 件
	事業段階関係区長の意見	1 件
環境影響評価書案に係る見解書の提出		平成 23 年 2 月 7 日
提出後の 手続の経過	公示された日	平成 23 年 2 月 21 日
	縦覧された日	平成 23 年 2 月 23 日 ~ 3 月 14 日
都民の意見を聴く会の開催		なし
評価書案審査意見書が送付された日		平成 23 年 4 月 20 日

## 7. 環境影響評価の項目

## 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。

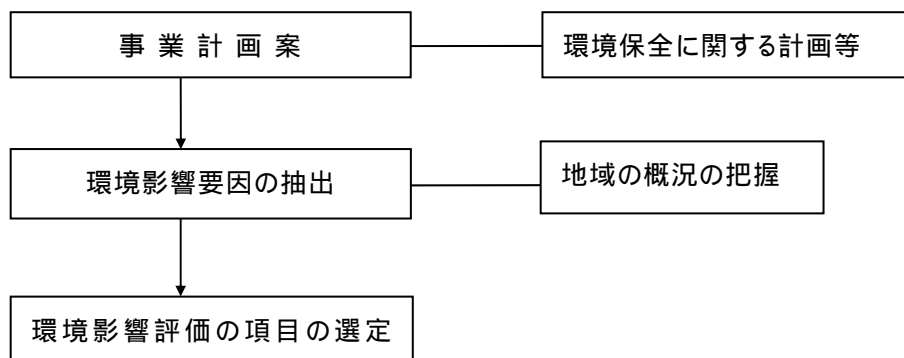


図 7.1-1 環境影響評価の項目の選定手順

選定した項目は、表 7.1-1 に示すように、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。

選定した項目及びその理由は表 7.1-2(1)～(2) (p.59～60) 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	予測する事項	区 分		工事後の完了後			
		建 設 工 事	工 事 用 車 両 の 走 行	計 画 建 物 の 存 在	施 設 の 供 用	屋 内 駐 車 場 の 利 用	関 連 車 両 の 走 行
大気汚染	建設機械の稼働に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度						
	工事用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度						
	屋内駐車場利用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度						
	関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気における濃度						
悪 臭	-						
騒音・振動	建設機械の稼働に伴う建設作業騒音・振動						
	工事用車両の走行に伴う騒音・振動						
	設備機器の稼働に伴う騒音						
	関連車両の走行に伴う騒音・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						
生物・生態系	-						
日 影	計画建物の設置に伴う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						
	計画建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、時間数等の日影の状況の変化の程度						
電波障害	計画建物の設置に伴うテレビ電波の遮へい障害及び反射障害						
風環境	計画建物の設置に伴う平均風向、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						
	計画建物の設置に伴う年間における強風の出現頻度						
景 観	計画建物の設置に伴う主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度						
	計画建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						
	計画建物の設置に伴う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	建設工事に伴う自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度						
	計画建物の設置に伴う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	建設工事に伴う建設廃棄物(撤去構造物を含む)及び建設発生土及び建設汚泥の排出量						
	計画建物の供用に伴う廃棄物の種類及び排出量						
温室効果ガス	計画建物の供用に伴う温室効果ガスの排出量又はエネルギーの使用量の程度及びそれらの削減の程度						

注) : 予測・評価を行う環境影響評価の項目を示す。

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>工事の施行中には建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う排出ガス、また、工事の完了後には、屋内駐車場の利用及び関連車両の走行に伴う排出ガスの発生による大気質への影響が考えられる。</p> <p>したがって、予測する事項は、「建設機械の稼働に伴う大気質」、「工事用車両の走行に伴う大気質」、「屋内駐車場利用車両の走行に伴う大気質」及び「関連車両の走行に伴う大気質」とし、予測項目は、二酸化窒素（NO<sub>2</sub>）及び浮遊粒子状物質（SPM）を選定する。</p> <p>なお、浮遊粒子状物質については、建設機械及び車両の排気管からの排出のみを予測対象とする。反応二次生成物やタイヤの摩耗による粉塵、砂埃等の巻き上げ粉じんは対象外とする。</p> <p>また、「熱源施設の稼働に伴う大気質」については、本事業の上部ビルで使用するエネルギーは主に電気を計画していることから、予測・評価項目として選定しない。</p> <p>二酸化硫黄及び一酸化炭素については、周辺地域における現況の環境濃度が環境基準を大きく下回っており、本事業により環境基準達成を悪化させることはないと考えられることから、予測・評価項目として選定しない。</p>
騒音・振動	<p>工事の施行中には建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う周辺道路の騒音及び振動の発生、また、工事の完了後には、屋内駐車場の換気施設等の設備機器の稼働に伴う騒音及び関連車両の走行に伴う騒音・振動の発生による影響が考えられる。</p> <p>したがって、予測する事項は、「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騒音・振動」、「設備機器の稼働に伴う騒音」及び「関連車両の走行に伴う騒音・振動」とする。</p> <p>なお、「設備機器の稼働に伴う振動」については、各設備機器を堅固な基礎に固定させ、振動の伝搬を防止すること、また基本的には地盤面に接して設置は行わないことなどから、予測・評価項目として選定しない。また、「設備機器の稼働に伴う低周波音」については、低周波音を発生するおそれのある冷却塔は設置しない計画であることから、予測・評価項目として選定しない。</p>
地 盤	<p>工事の施行中における建設工事及び工事の完了後における計画建物の存在に伴う地盤の変形及び沈下が考えられる。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>工事の施行中には工事に伴う地下水の揚水等による地下水位の低下及び地下構造物等の存在による地下水流況の変化、また、工事の完了後には、地下構造物等の存在による地下水流況の変化が考えられる。</p> <p>したがって、予測する事項は、「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」及び「地下構造物の存在等による地下水流況の変化の程度」とする。</p> <p>なお、計画地内の土地の現況は、アスファルト、コンクリートによる被覆及び既設の沈殿池等の水面であり、地下水涵養が可能な土地は、一部の植栽部分に限られている。工事の完了後においては、計画建物の周囲を極力緑化するとともに、透水性舗装、雨水浸透柵の設置等、雨水の流出抑制及び地下浸透に努める計画とするため、地下水涵養能を著しく低下させることはない。したがって、「地下水涵養能の変化の程度」及び「土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度」については、予測・評価項目として選定しない。</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>工事の完了後には、計画建物による周辺地域への日影が日照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、「計画建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、時間数等の日影の状況の変化の程度」及び「計画建物の設置に伴う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」とする。</p>
電波障害	<p>工事の完了後には、計画建物により周辺地域のテレビ電波の受信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、衛星放送及び地上波デジタル放送の「計画建物等の設置に伴う電波の遮へい障害及び反射障害」とする。</p> <p>なお、地上波デジタル放送用の電波塔となる新電波塔（東京スカイツリー）は、平成 23 年 12 月竣工、平成 24 年春の開業予定である。本事業の工事着工は、平成 23 年度、テレビ電波に影響を及ぼす地上躯体工事の着工は平成 24 年度であり、新電波塔（東京スカイツリー）開業後の着工となる。</p> <p>したがって、本事業における地上波デジタル放送の電波障害については、新電波塔（東京スカイツリー）のテレビ電波の送信条件が明らかになった時点で調査・予測・評価を行い、本事業による受信障害が発生した場合には、速やかに対応するとともに、これらの予測・評価及び環境保全対策等の内容については、事後調査報告書等で明らかにしていく予定である。</p>
風環境	<p>工事の完了後には、計画建物により周辺地域の風環境に変化が生じるおそれが考えられる。したがって、予測する事項は、「計画建物の設置に伴う平均風向、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」及び「計画建物の設置に伴う年間における強風の出現頻度」とする。</p>
景 観	<p>工事の完了後には、計画建物による主要な景観構成要素の改変、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が景観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、「計画建物の設置に伴う主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度」、「計画建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「計画建物の設置に伴う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>工事の施行中には、計画地西側の芝浦中央公園（A 面）の一部は建設工事に伴い自然との触れ合い活動の場が持つ機能が低下することが考えられる。また、工事の完了後には、<sup>被覆</sup>被覆上に緑地等が整備されることによって、自然との触れ合い活動の場が持つ機能が向上することが考えられる。</p> <p>したがって、予測する事項は、「建設工事に伴う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「計画建物の設置に伴う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>工事の施行中には建設廃棄物、建設発生土及び建設汚泥の発生、また、工事の完了後には、施設の稼働に伴う廃棄物の発生が考えられる。したがって、予測する事項は、「建設工事に伴う建設廃棄物（撤去構造物を含む）排出量」、「建設発生土及び建設汚泥の排出量」及び「計画建物の供用に伴う廃棄物の種類及び発生量」とする。</p>
温室効果ガス	<p>工事の完了後には、施設の稼働に伴うエネルギー等の使用により、温室効果ガスの発生が考えられる。したがって、予測する事項は、「計画建物の供用に伴う温室効果ガスの排出量又はエネルギー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、土壤汚染、地形・地質、生物・生態系、史跡・文化財の6項目であり、選定しなかった理由は表7.2-1(1)～(2)に示すとおりである。

表7.2-1(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>工事の施行中には、著しい悪臭を発生させる建設工事の要因及び建設機械等の使用はない。また、<sup>ふく がい</sup> 覆蓋の基礎については、芝浦水再生センターの既設雨天時汚水調整池内のコンクリートのはつりを行い杭の打設を行うが、杭工事は、既設雨天時汚水調整池内で通常実施しているメンテナンス作業（汚泥の除去及び洗浄）後に実施するため、悪臭の発生により、周辺的生活環境に著しい影響を及ぼすことはない。</p> <p>工事の完了後には、計画建物の上部ビルの主な用途は事務所及び商業施設であり、著しい悪臭を発生させる施設はない。</p> <p>雨天時貯留池については、完全密閉された外部に漏れない構造であり、雨水（下水）を流入する際の雨天時貯留池内の空気は脱臭を行い、芝浦水再生センター内水処理施設（以下、水処理施設という）へダクトを通じて送風処理を行う。また、雨天時貯留池内の雨水（下水）は、降雨後に排水する際には、導水渠から水処理施設に返水した後、フラッシング機能による洗浄及びメンテナンス時の洗浄により残渣等を含め水処理施設へ返水し、処理することから、計画建物から悪臭を発生させない計画である。</p>
水質汚濁	<p>工事の施行中には、掘削時の湧出水及び雨水は、計画地内に釜場を設置し、「東京都下水道条例」（昭和34年12月28日、都条例第89号）の下水排除基準以下（浮遊物質 600mg/L 未満）にした後、芝浦水再生センター内の既設マンホールに排水ポンプで排出し、芝浦水再生センター内の沈砂池に流し処理する計画である。また、<sup>ふく がい</sup> 覆蓋の基礎については、芝浦水再生センターの既設雨天時汚水調整池内のコンクリートのはつりを行い杭の打設を行うが、杭工事は、既設雨天時汚水調整池内で通常実施しているメンテナンス作業（汚泥の除去及び洗浄）後に実施するため、汚水の流出による地下水汚濁は生じない。また、杭の打設後には、既設雨天時汚水調整池の漏水防止のために杭の周辺に止水材を施すことで、工事の完了後に既設雨天時汚水調整池からの汚水の漏水による地下水汚濁を防止する計画である。</p> <p>工事の完了後には、計画建物の供用に伴う生活雑排水及びトイレ洗浄水等の汚水は、「東京都下水道条例」に基づき、適正に公共下水道へ放流する。</p>
土壤汚染	<p>当該計画地は埋立地であり、現在、芝浦水再生センターとなっている。計画地内の雨天時貯留池を建設する芝浦水再生センターの第二沈殿池の一部については、掘削等の土地の改変を実施するにあたり平成20年2月に「環境確保条例」の第117条に基づき届け出した結果、土壤汚染のおそれはないものと判断された。</p> <p>なお、上記以外の区域については、今後、工事の施行中に汚染土壤が確認された場合には、関係法令等に基づき速やかに適切な処置を講ずるものとし、その内容については、環境影響評価図書等に記載する。また、土壤汚染対策法の一部改正（平成22年4月1日施行）等の内容を踏まえて必要に応じて対応する。</p> <p>工事の完了後は、本事業において、土壤汚染に係る有害物質を使用する予定はない。</p>



表 7.2-1(2) 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
地形・地質	<p>計画地及びその周辺地域は、埋立地の平坦な土地であり、隣接する自然斜面や特異な地形・地質はなく、事業の実施によって土地の安定性に影響を及ぼすような法面が生じることもない。また、工事の施行中の掘削時には剛性の高いソイルセメント柱列壁（SMW）工法による山留壁を採用するため、土砂の流出、掘削部の崩壊等により隣接する土地の安定性を損なう等、地形・地質を著しく不安定にさせるおそれはないものとする。</p>
生物 ・生態系	<p>計画地は現在、大部分はアスファルト及びコンクリートで覆われた人工改変地である。緑は芝浦中央公園（A面）の植栽程度であり、計画地及び周辺地域における生物・生態系への影響はないものと考えられる。</p> <p>なお、芝浦中央公園（A面）は、覆蓋上に構成された人工的な公園であり、そこに生息・生育する生物や生態系は、都市環境で一般的に見られるものや人為的に移入したものであると考えられる。また、本事業では計画地内の芝浦中央公園（A面）の直接改変は行わないこと等から、本事業の実施による生物・生態系への直接的な影響はないものとする。しかし、一方では、芝浦中央公園（A面及びB面）のような都市部の公園は、都市地域において周辺住民やオフィスで働く人たちが緑（動植物）と触れ合い憩える貴重な環境であるとともに、都市部における動物（鳥類、トンボ類等）の移動、休憩等のための飛び石的な環境として重要視されている。また、港区の「港区生物現況調査（第2次）報告書」（平成22年3月、港区）では、継続的に比較可能な地点として、芝浦中央公園（A面及びB面）を調査地点の1つに選定している。したがって、芝浦中央公園（A面）と本事業により新たに創出する覆蓋上の緑地や水辺との関連及び環境保全措置を明らかにし、工事の施行中及び工事の完了後における、芝浦中央公園（A面及びB面）への影響を「自然との触れ合い活動の場」の項目中で示す。</p>
史跡 ・文化財	<p>計画地及びその周辺地域は、昭和3年に埋立が完了した地域であり、計画地には法令等により指定を受けた史跡・文化財及び埋蔵文化財の包蔵地は存在しない。</p> <p>また、周知の埋蔵文化財としては、計画地北西方向の高輪二丁目に護岸石積があるがJR線路を越え約400m離れている。また、JRよりも東側の地域では、埋蔵文化財として「品川台場（第一）」の包蔵地が分布しているが、計画地から南東に約1,200m離れている。</p>