

1 事業者の名称、代表者の氏名及び所在地

1.1 事業者の名称、代表者の氏名及び所在地

名 称：三井不動産レジデンシャル株式会社
代表者：代表取締役社長 松本 光弘
所在地：東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号

名 称：東京建物株式会社
代表者：代表取締役社長 畑中 誠
所在地：東京都中央区八重洲一丁目9番9号

名 称：三菱地所レジデンス株式会社
代表者：取締役社長 八木橋 孝男
所在地：東京都千代田区大手町一丁目6番1号

名 称：東急不動産株式会社
代表者：取締役社長 金指 潔
所在地：東京都渋谷区道玄坂一丁目21番2号

名 称：住友不動産株式会社
代表者：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

名 称：野村不動産株式会社
代表者：取締役社長 鈴木 弘久
所在地：東京都新宿区西新宿一丁目26番2号

名 称：東電不動産株式会社
代表者：代表取締役社長 大久保 秀幸
所在地：東京都中央区京橋一丁目6番1号

1.2 代表する事業者の名称、代表者の氏名及び所在地

名 称：三井不動産レジデンシャル株式会社
代表者：代表取締役社長 松本 光弘
所在地：東京都中央区日本橋室町三丁目1番20号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称)豊洲3-2街区(B2・B3街区)開発計画
種 類：住宅団地の新設

3 対象事業の内容の概略

本事業は、東京都江東区豊洲六丁目に位置する東京電力新東京火力発電所跡地の一部、事業区
域面積約3.24haにおいて、新たに住宅団地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		
所 在 地	東京都江東区豊洲六丁目		
街 区	B2街区	B3街区	B2・B3街区 計
街 区 面 積	約 11,100㎡	約 21,250㎡	約 32,350㎡
建 築 面 積	約 3,240㎡	約 5,310㎡	約 8,550㎡
延 床 面 積	約 62,600㎡	約140,500㎡	約203,100㎡
建 築 物 の 高 さ	約103m (約110m) 注2)	約150m (約155m) 注2)	—
主 要 用 途	住宅	住宅、公共・公益施設	—
住 宅 戸 数	約550戸	約1,150戸	約1,700戸
駐 車 場	約330台	約690台	約1,020台
工 事 予 定 期 間	平成25年度～平成27年度	平成24年度～平成26年度	—
供 用 開 始 予 定	平成27年度末	平成26年度末	—

注1)本計画は現時点における予定のものであり、今後変更する可能性がある。

注2)建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さである。

()内は、塔屋等の部分を含む最高高さである。

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	<p>①工事の施行中</p> <p>【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】 二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.060ppmであり、環境基準(0.06ppm以下)を満足する。また、建設機械の稼働に伴う付加率は28.2%である。 浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.059mg/m³であり、環境基準(0.10mg/m³以下)を満足する。また、建設機械の稼働に伴う付加率は8.4%である。 なお、工事の施行中は、建設機械の稼働による付加率を極力少なくするため、建設機械の集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び建設機械の効率化に努めるとともに、建設機械の不必要なアイドリングの防止に努める。</p> <p>【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中における濃度】 二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.051ppm～0.052ppmであり、環境基準(0.06ppm以下)を満足する。また、工事用車両の走行に伴う付加率は0.6%～0.8%である。 浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.056mg/m³であり、環境基準(0.10mg/m³以下)を満足する。また、工事用車両の走行に伴う付加率は0.1%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
1. 大気汚染 (つづき)	<p>②工事の完了後</p> <p>【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】</p> <p>二酸化窒素の日平均値の年間98%値は0.052ppm～0.058ppmであり、環境基準(0.06ppm以下)を満足する。また、関連車両の走行に伴う付加率は0.1%未満である。</p> <p>浮遊粒子状物質の日平均値の2%除外値は0.056mg/m³～0.057mg/m³であり、環境基準(0.10mg/m³以下)を満足する。また、関連車両の走行に伴う付加率は0.1%未満である。</p>
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騒音・振動】</p> <p>敷地境界における建設作業騒音レベル(L₅)は最大76dB(計画地北西側敷地境界)であり、評価の指標とした「環境確保条例」の勧告基準(80dB)を満足する。</p> <p>敷地境界における建設作業振動レベル(L₁₀)は最大61dB(計画地北西側敷地境界)であり、評価の指標とした「環境確保条例」の勧告基準(70dB)を満足する。</p> <p>【工事中車両の走行に伴う騒音・振動】</p> <p>工事中車両の走行に伴う道路交通騒音レベル(L_{Aeq})は昼間で65dB～66dBであり、すべての地点の昼間において、評価の指標とした「環境基本法」の環境基準(昼間70dB)を満足する。また、工事中車両の走行に伴う騒音レベルの増加分は、1dBである。</p> <p>工事中車両の走行に伴う道路交通振動レベル(L₁₀)は昼間で44dB～45dB、夜間で40dB～42dBであり、すべての地点において、評価の指標とした「環境確保条例」の規制基準(第1種区域:昼間60dB、夜間55dB、第2種区域:昼間65dB、夜間60dB)を満足する。また、工事中車両の走行に伴う振動レベルの増加分は、1dB未満～1dBである。</p>
3. 日影	<p>①工事の完了後</p> <p>【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】</p> <p>計画建築物によって、日影規制の対象区域内に生じる日影は2時間未満であり、日影規制値を下回る。</p> <p>したがって、評価の指標とした「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」に定める基準を満足する。</p> <p>【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】</p> <p>主要な地点における工事の完了後の日影時間は、夏至日、春秋分は変化がなく、冬至日は地点Bを除き、約30分から約1時間40分増加するが、住宅付近の地点である地点Aでは、夕方約30分の増加にとどまり、日照は確保されると考えられる。</p> <p>したがって、評価の指標とした「周辺地域の土地利用や地域特性に応じて、周辺への日照障害の防止、住宅団地における日照の確保に努めること」を満足する。</p>
4. 電波障害	<p>①工事の完了後</p> <p>【計画建築物等の設置による遮へい障害及び反射障害】</p> <p>今後、東京スカイツリー竣工後の地上デジタル放送の送信条件が明らかになった時点で衛星放送を含めて現況調査及び予測を行い、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予想される場合には、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>したがって、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。</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
5. 風環境	<p>①工事の完了後</p> <p>【平均風向、平均風速、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、年間における強風の出現頻度】</p> <p>計画地周辺は、3-1 街区（テプコ豊洲ビル）の近傍を除いて、ランク 3 からランク 4 の風環境となっている。</p> <p>計画建築物及び計画地周辺において計画検討中の建築物の建設後は、植栽等による対策を行わない場合、建設前に比べ、風環境が悪化する地点が 40 地点、改善する地点が 23 地点であった。ランク 4 の風環境は区画道路 3-2 号沿い及び東雲運河沿いで発生しているが、豊洲六丁目公園や東電堀を挟んだ対岸においては建設前に比べて風環境の改善がみられた。</p> <p>3-2 街区全体において植栽等による対策を行った場合、建設前に比べて風環境が悪化する地点が 9 地点、改善する地点が 61 地点であった。風環境はランク 3 までにおさまり、公園内や建築物近傍においてはランク 1 からランク 2 の風環境となる等、植栽等の対策により風環境の改善が見込まれた。</p> <p>したがって、風環境に変化はあるものの、建設前と比べて比較的良好な風環境となり、計画地及びその周辺の空間用途を考慮して許容される範囲にあるものと考えられる。</p>
6. 景 観	<p>①工事の完了後</p> <p>【主要な景観構成要素の変更の程度及びその変更による地域景観の特性の変化の程度】</p> <p>計画地周辺は、河川・運河、海、公園・緑地、建築物、道路を主な景観構成要素とし、拠点性の高い複合市街地が融合した景観を形成している。</p> <p>本事業では約 103m と約 150m の 2 棟の高層建築物が建設され、3-2 街区内の建築物とともに、東京臨海部にふさわしい都市的景観をより特徴づける景観構成要素となる。</p> <p>したがって、評価の指標とした「魅力ある水際環境軸形成を先導する街並み景観の形成」及び「都市環境軸のシンボリックな街並み景観の形成」を満足する。</p> <p>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】</p> <p>工事の完了後は、中景域、近景域は豊洲六丁目第二公園から有明方面に向けて、緩やかに上昇するスカイラインを構成することで、計画建築物は 3-2 街区内の建築物や既存の中高層建築物群と一体となる。また、遠景域では新たな地区を代表するシンボリックな街並み景観となり、東京臨海部にふさわしい都市的景観を形成する。</p> <p>したがって、評価の指標とした「魅力ある水際環境軸形成を先導する街並み景観の形成」及び「都市環境軸のシンボリックな街並み景観の形成」を満足する。</p> <p>【圧迫感の変化の程度】</p> <p>工事の完了後における計画建築物の形態率は 1.6～6.0% であり、評価の指標とした許容限界値（11%）を下回る。</p> <p>また、敷地内の空地部分や外周部は、周辺街区との緑のネットワークの形成に配慮し、高木等の植栽を配置することから、計画建築物による圧迫感は軽減され则认为される。</p>