

環境影響評価書案の概要

— サッポロビール恵比寿工場跡地再開発事業 —

平成元年3月

サッポロビール株式会社

1. 総括

1. 1 事業者の氏名及び住所

氏名：サッポロビール株式会社

代表取締役社長 高 桑 義 高

住所：東京都中央区銀座七丁目10番1号

氏名：住宅・都市整備公団東京支社

東京支社長 坂 弘 二

住所：東京都千代田区九段南一丁目6番17号

1. 2 対象事業の名称

サッポロビール恵比寿工場跡地再開発事業

(事業の種類：高層建築物の新築、住宅団地の新設、工場の設置及び自動車駐車場の設置)

1. 3 対象事業の内容の概略

本事業はサッポロビール工場跡地・約10.3haに都市型住宅、ホテル及び業務・商業・文化施設等の新設を行うものである。事業内容の概略は表1-1に示すとおりである。

表1-1 事業内容の概略

	I 街 区	II 街 区	景丘地区	そ の 他	合 計
敷地面積 (ha)	約3	約5.3	約0.2	約1.8	約10.3
施設規模 (㎡)	約131,500	約267,500			約399,000
最高高さ (m)	約108	約188			
駐車場施設 (台)	約900	約1,000			約1,900
施設内容	共同住宅 ホテル 店 舗	共同住宅・店舗 事務所・劇場 映画館・博物館 工場・公益施設	(緑地)	道 路 公 園 公益施設	
共同住宅の (㎡)	約75,000	約21,000			約96,000
内訳 (戸)	820	200			1,020

1. 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、選定した予測・評価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・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1-2に示すとおりである。

表1-2 環境に及ぼす影響の評価の結論

予測・評価項目	評 価 の 結 論
(1) 大気汚染	工事の完了後の計画建物出入自動車の走行、駐車場、地域冷暖房及び自家発電施設からの排出による一酸化炭素・二酸化窒素濃度は低く、影響は少ないと考える。また、工事の施行中の工事用車両の走行、建設機械の稼働による一酸化炭素・二酸化窒素濃度は低く、影響は少ないと考える。
(2) 騒音	工事の完了後の計画建物出入自動車及び工事の施行中の工事用車両による道路交通騒音は道路端で3dB(A)以下の増加か周辺と同程度の騒音環境であるため、影響は少ないと考える。また、工事の施行中の建設作業騒音は、東京都公害防止条例等による勧告基準を下回っており、影響は少ないと考える。
(3) 振動	工事の完了後の計画建物出入自動車及び工事の施行中の工事用車両による道路交通振動は、振動による影響と振動レベルの関係によれば道路端で振動を感じ始める閾値程度かそれ以下であり、影響は少ないと考える。また、工事の施行中の建設作業振動は、東京都公害防止条例等による勧告基準を下回っており、影響は少ないと考える。
(4) 地形・地質	<p>地盤変形：工事の施行中は適切な工法を採用することにより、地下水の水位変化による粘性土の圧密や、山止壁の変形はほとんどない。したがって、計画地周辺の地盤変形への影響はほとんどないと考える。</p> <p>地下水：工事の施行中は適切な工法を採用することにより、地下水の水位変化はほとんどない。また、帯水層の状況から、工事完了後の地下構造物が地下水の流れをさまたげることは少ない。したがって、地下水の利用に与える影響はほとんどないと考える。</p>

予測・評価項目	評 価 の 結 論
(5) 日照障害	<p>計画建物が周辺に与える日影は、2.5時間以下であり、日影の規制値以内である。また、主要地点における計画建物による日影の影響は1時間～2.5時間である。したがって、計画建物による日影が周辺に与える影響は少ないと考える。</p>
(6) 電波障害	<p>しゃへい障害については、共同受信施設等の措置を講じるため、影響は軽微であると考え。反射障害については、障害が生じた場合には速やかに共同受信施設等の対策を実施するため、影響は軽微であると考え。</p>
(7) 風 害	<p>現況において、年平均風速及び日最大平均風速の風環境は大部分が「住宅地」の風環境で、一部地区幹線道路上に「低中層市街地」の風環境が見られる。本計画が実施されると計画地南東側の斜面緑地に隣接した地点の一部に、「住宅地」の風環境から「低中層市街地」の風環境に変化する所もあるが、地域全体としては現況の風環境にとどまるため、影響は軽微であると考え。</p>
(8) 景 観	<p>地域景観の特性の変化の程度：樹木の緑で囲まれ整序された開放的で広大な空間への変化は、都市的な景観の創造であり、地域の景観の向上に資するため、影響は軽微であると考え。</p> <p>代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度：近景域の景丘及び正門前の眺望は、樹木の緑で囲まれ整序された開放的で広大な空間によって新たな価値を持った眺望に置き換えられる。また、中景域・遠景域では、計画建物群は新しい景観の一要素となるため、影響は軽微であると考え。</p> <p>圧迫感の変化の程度：近景域では、樹木の緑で囲まれ整序された開放的で広大な空間や奥行き感及び計画建物群の底部が樹木によってさえぎられるため圧迫感は緩和される。中景域においては圧迫感はほとんど生じないため、影響は少ないと考える。</p>

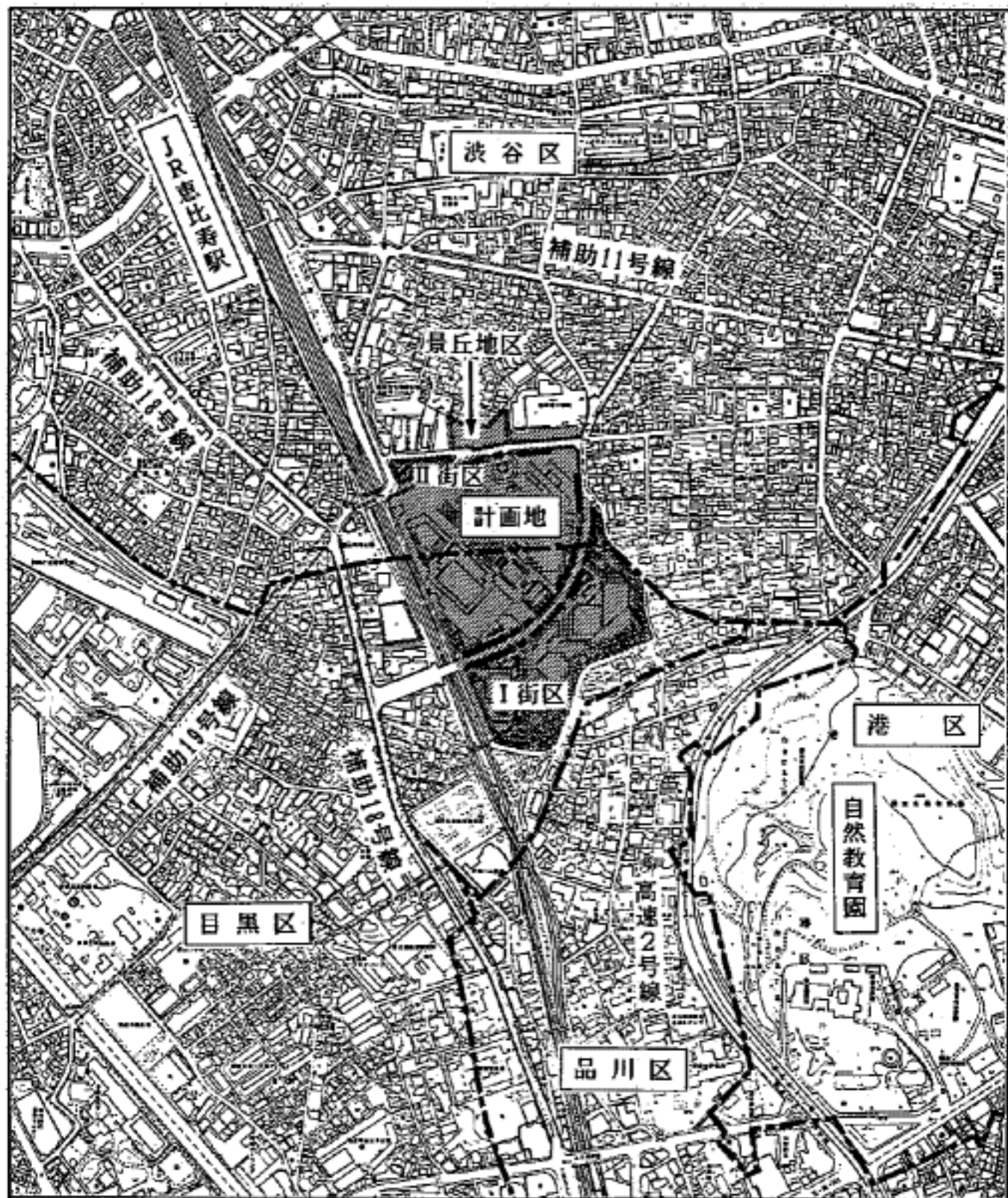


図2-2-1 位置及び区域

凡例

----- 区界



縮尺 1/9,000

0 50 100 200m



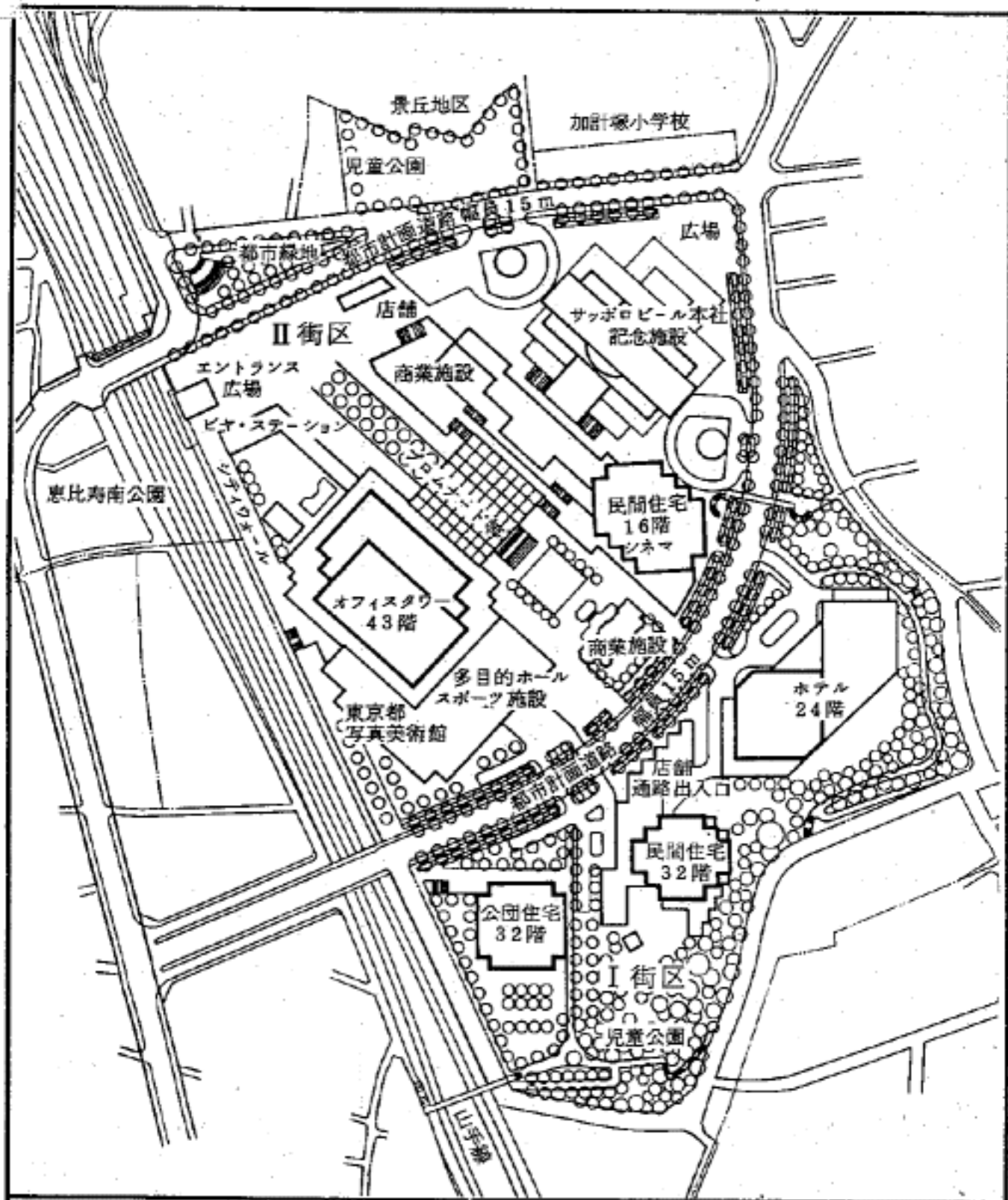


図2-2-2 施設配置図



縮尺 1/3,000

