

# 環境影響評価書の概要

—サッポロビール恵比寿工場跡地再開発事業—

平成 2 年 7 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 荒川 和夫

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 山根 林

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181,500	約262,500			約394,000
最高高さ (m)	約108	約167			
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19,500			約94,500
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)以下の増加が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>

1-5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正の概略は、表1-3に示すとおりである。

表1-3 評価書案の修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
1 総括 1-3 対象事業の内容の概略	事業内容の概略	事業計画の変更により施設規模、最高高さを修正した。(平成2年1月26日変更届提出)
2 対象事業の目的及び内容 2-2-5 環境管理に関する計画等への配慮 (2) 計画における環境保全対策	計画における環境保全対策 風害防止対策 景観保全対策	ビル風の影響を和らげる植栽計画について具体的に記述した。 近景域の圧迫感を緩和するための植栽計画について具体的に記述した。
5 現況調査、予測及び評価 共通	大気汚染、騒音、振動の予測地点	計画地内に新設される道路上に2点予測地点を追加した。
5-1 大気汚染	予測事項	浮遊粒子状物質について予測しなかった理由の説明を追加した。
5-2 騒音	現況調査結果 予測結果	騒音規制法及び東京都公害防止条例の改正により規制基準、勧告基準を修正した。 予測地点の追加に伴い、予測結果の記述を追加した。
5-3 振動	現況調査結果 予測結果	振動規制法及び東京都公害防止条例の改正により規制基準、勧告基準を修正した。 予測地点の追加に伴い、予測結果の記述を追加した。

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
5-7 風害	予測事項	<p>オープンスペース、緑地などが風環境に与える効果について類似事例等を参考にして具体的に記述した。</p> <p>突風（年最大平均風速等）の出現状況及びその発生しやすい地域の範囲について記述した。</p>
5-8 景観	現況調査、予測、評価	<p>計画地南東側の周辺地域からの景観の変化の程度及び圧迫感の程度について2地点を追加した。</p>
<p>7 環境保全のための措置</p> <p>7-1 大気汚染</p> <p>7-2 騒音</p> <p>7-4 地形・地質</p> <p>7-11 風害</p>		<p>工事中の計画地周辺に対する粉じん防止等について記述した。</p> <p>隣接する渋谷区立加計塚小学校に対する環境保全のための措置について具体的に記述した。</p> <p>地盤変形及び地下水位の変化の状況を監視する方法等について記述した。</p> <p>工事における環境保全のための措置について具体的に記述した。</p> <p>障害の程度に応じた環境保全のための措置について記述した。</p>