

環境影響評価書

—— 晴海一丁目地区再開発事業 ——

平成 4 年 2 月

住宅・都市整備公団 東京支社
晴海一丁目西地区市街地再開発準備組合

1. 総 括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：住宅・都市整備公団 東京支社 代表者：支社長 青柳 幸人

住所：東京都千代田区九段南一丁目6番17号

氏名：晴海一丁目西地区市街地再開発準備組合 代表者：理事長 加茂 文治

住所：東京都中央区新富二丁目1番7号

1.2 対象事業の名称及び種類

名称：晴海一丁目地区再開発事業

種類：住宅団地の建替・新設、高層建築物の新築、自動車駐車場の設置

1.3 対象事業の内容の概略

事業の内容の概略は、表1-1に示すとおりである。

表1-1 事業の内容の概略

項 目	1 街区	2 街区	3 街区	地区内道路	合 計
街区面積	約62,570㎡	約15,160㎡	約 9,690㎡	約12,800㎡	約100,220㎡
延床面積	約469,600㎡	約87,500㎡	約33,300㎡	—	約590,400㎡
高 さ	最高約200m	最高約165m	最高約60m	—	—
住宅戸数	約500戸	約730戸	約370戸	—	約1,600戸
駐車台数	約1,400台	約550台	約240台	—	約2,190台
主要用途	事務所・住宅・店舗・自動車教習所・変電所・地域暖冷房施設等	住宅・区民施設・給水所等	住宅	—	—

所在地：東京都中央区晴海一丁目

1.4 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施により、環境に及ぼす影響については、事業の計画内容及び計画地とその周辺の状況を考慮のうえ、予測・評価項目を選定し、現況調査を実施して予測・評価を行った。

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	供用後の関連車両及び工事中の工事用車両の走行による大気質濃度は、いずれもその付加率は小さく、駐車場及び自動車教習所からの排気による大気質濃度についても付加率は小さいため、影響は少ないと考える。 また、工事中の建設機械の稼働による影響については、拡散範囲は主に道路に面した狭い地域であり、影響は少ないと考える。
2. 騒音	供用後の関連車両及び工事中の工事用車両の走行による道路交通騒音レベルの増加は、いずれもわずかであり、影響は少ないと考える。 また、供用後の地域暖冷房施設の稼働による冷却塔の騒音レベル及び工事中の建設機械の稼働による騒音レベルは、いずれも基準値を下回っており、影響は少ないと考える。
3. 振動	供用後の関連車両及び工事中の工事用車両の走行による道路交通振動レベルの増加は、いずれもわずかであり、影響はほとんどないと考える。 また、工事中の建設機械の稼働による振動レベルは基準値を下回っており、影響は少ないと考える。

予測・評価項目	評 価 の 結 論
4. 地盤沈下	掘削時には、適切な工法等の採用により、地下水位の低下による地盤沈下及び掘削工事に伴う地盤変形はほとんど発生せず、計画地周辺地域に及ぼす影響はないと考える。
5. 地形・地質	掘削時には、適切な山留壁工法の採用により、周辺の地下水位はほとんど低下せず、計画地周辺地域に及ぼす影響はないと考える。
6. 日照障害	計画建築物による日影時間は、計画地北側の規制対象地域において日影の規制を満たしており、また、計画地近傍における日影の影響も少なく、計画地周辺地域に及ぼす影響は少ないと考える。
7. 電波障害	計画建築物により、テレビ電波の受信障害が予測されるが、共同受信施設等の適切な対策を講じることにより、影響は解消できると考える。
8. 風 害	計画建築物による風環境の変化は、適切な植栽等の防風対策を講じることにより、風環境評価のランクが上昇する測定点は少なく、影響は少ないと考える。
9. 景 観	計画建築物の出現により地域景観は大きく変化し、眺望の変化が予測されるが、樹木を植栽した公園的スペース、ウォーターフロントプロムナードの整備、また、高層建築物のめりはりのあるスカイライン等により、近代的な都市景観が創出され、今後、市街地の整備が進められる地域の新しい都市景観を形成すると考える。

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
2.2 事業の内容 2.2.3 事業の基本計画	配置計画 建築計画	事業計画の変更に伴い、1街区の延床面積、住宅戸数、駐車台数を増やし、3街区の延床面積を減らした。 (見解書に記載)
5.2 騒音 5.2.2 予測	予測事項 予測方法 予測結果	地域暖冷房施設の稼働による冷却塔の騒音について予測した。
5.2.3 評価	評価	地域暖冷房施設の稼働による冷却塔の騒音の影響の程度について評価した。
5.3 振動 5.3.2 予測	予測事項 予測方法 予測結果	地域暖冷房施設の稼働による冷却塔の振動について予測した。
5.4 地盤沈下 5.4.2 予測	予測結果	埋没ローム層及び埋没段丘礫層に配慮した地下水の湧出対策について記述した。
5.6 日照障害 5.6.2 予測	予測結果	事業計画の一部変更に伴い、日影の範囲及び程度について再予測を行った。
5.8 風害 5.8.2 予測	予測方法 予測結果	事業計画の一部変更に伴い、風洞模型の建物形状及び防風植栽の配置を変更して、風環境の再予測を行った。
5.9 景観 5.9.1 現況調査 5.9.2 予測	現況調査 予測結果	事業計画の一部変更に伴い、代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度について再予測を行った。 また、計画建築物付近の晴海通りからの眺望の変化の程度及び圧迫感の程度について1地点を追加して予測した。