

環境影響評価書

—芝浦三丁目共同開発事業—

平成 4 年 10 月

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
日通商事株式会社
太洋日産自動車販売株式会社

1. 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
代表取締役社長 関谷 辰延
住所：東京都千代田区大手町二丁目2番2号

氏名：日通商事株式会社
代表取締役社長 長谷川 泰彦
住所：東京都千代田区外神田三丁目12番9号

氏名：太洋日産自動車販売株式会社
代表取締役社長 西村 孟
住所：東京都港区芝浦四丁目2番19号

1.2 対象事業の名称及び種類

名称：芝浦三丁目共同開発事業
種類：高層建築物の新築

1.3 対象事業の内容の概略

本事業は、田町駅東口地区再開発地区計画の第一段階として、エヌ・ティ・ティ都市開発㈱の旧資材倉庫と太洋日産自動車販売㈱の旧本社社屋との跡地約1.67haに整備計画をたて、共同住宅と業務・商業施設をエヌ・ティ・ティ都市開発㈱、日通商事㈱、太洋日産自動車販売㈱の3事業者が共同で新たに建設するものである。事業の内容の概略は表1.3-1に示すとおりである。

表1.3-1 事業内容の概略

項目	内容		
所在地	東京都港区芝浦三丁目19番、三丁目21番、三丁目22番		
敷地面積	約 16,670 m ²		
延べ面積	約 161,600 m ²		
建築面積	約 6,500 m ²		
用途地域	準工業地域		
主な施設の概要	施設名称	業務施設	住宅施設
	最高高さ	約 150m	約 93m
	最高階数	地上34階、地下4階	地上28階、地下4階
	延べ面積	約 98,400 m ²	約 20,000 m ² (約 180戸)
	主要用途	事務所	共同住宅
	駐車台数	約500台	
その他の施設	商業施設、文化施設、公益施設		

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を、表1.4-1に示す。

表1.4-1 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	<p>工事の施行中の建設機械の稼働による影響については、建設機械の稼働がピークとなる期間は短く、影響範囲も狭いことから、影響は少ないと考える。</p> <p>また、工事の施工中の工事用車両と工事の完了後の計画建物出入自動車、駐車場、地域冷暖房及び自家発電施設からの排気による一酸化炭素、二酸化窒素の計画地周辺の環境濃度に対する付加は小さく、影響は少ないと考える。</p>
(2) 騒音	<p>工事の施行中の建設作業騒音は、東京都公害防止条例による勧告基準を下回るため、影響は少ないと考える。</p> <p>また、工事の施工中の工事用車両と工事の完了後の計画建物出入自動車及び冷却塔による増加する騒音レベルは0～3dB(A)とわずかであり、影響は少ないと考える。</p>
(3) 振動	<p>工事の施行中の建設作業振動は、東京都公害防止条例による勧告基準を下回るため、影響は少ないと考える。</p> <p>また、工事の施行中の工事用車両と工事の完了後の計画建物出入自動車により増加する振動レベルは0～2dBとわずかであり、影響は少ないと考える。</p>
(4) 地盤沈下及び地形・地質	<p>工事の施行中はソイルセメント柱列壁工法等の適切な工法の採用により、地盤沈下及び掘削工事に伴う地盤変形は生じず、計画地周辺地域に地盤沈下の影響はないと考える</p> <p>また、帯水層の状況から、工事の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なく、地下水利用に与える影響は少ないと考える。</p>

予測・評価項目	評 価 の 結 論
(5) 日照障害	<p>計画建物により日影となる時間は、日影規制の対象となっている地域において1時間～2時間弱と日影の規制値以内であり、日影規制を受けない住宅地においても2時間以下である。したがって、計画建物による日影が計画地周辺地域に及ぼす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、影響は解消されると考える。反射障害については、計画建物による障害が生じた場合には速やかに共同受信施設等の措置を実施するため、影響は解消されると考える。</p> <p>なお、電波障害が生じると予測した地域以外についても当該計画事業による障害が明らかになった場合は、同様な対策を行うこととする。</p>
(7) 風 害	<p>計画建物により計画地の西側、南側において、一部中・高層の市街地相当の風環境となる地域が現れるが、新たに強風地域となる地域はなく、全体的な周辺地域の風環境の変化は少ないため、計画地周辺地域に及ぼす影響は少ないと考える。</p>
(8) 景 観	<p>計画建物の配色は都市景観に配慮した落ち着いた色彩とする。近景域では地域の景観特性は高層化するが、計画地内に樹木の緑で囲まれた開放的でアメニティの高い空間を整備することにより新たな都市景観を創造すると考える。</p> <p>圧迫感については、業務施設、住宅施設、商業施設及び文化施設と建物を分散させ、形状に変化をつけたことや、計画地内のオープンスペースに植栽を行うことにより緩和されるため、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1.5-1に示すとおりである。

表1.5-1 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 1.1 事業者の氏名及び住所	代表取締役社長の氏名	太洋日産自動車販売株式会社の代表取締役社長の交代に伴い、氏名を修正した。
2. 対象事業の目的及び内容 2.2 事業の内容 (1)配置計画 (2)建築計画	文化施設及び商業施設の位置・低層棟の形状	事業計画の変更により文化施設・商業施設の位置、低層棟（商業施設）の形状等を修正した。
(7)設備計画	排気塔の位置及び高さ	事業計画の変更により地域冷暖房施設の排気塔（煙突）の位置及び高さを修正した。
(8)緑化計画	緑化計画	事業計画の変更により緑化計画を修正した。
4. 予測・評価項目の選定 4.2 選定しなかった項目及びその理由	土壌汚染を選定しなかった理由	予備調査結果において汚染土壌は確認されなかったことを明記した。

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
5. 現況調査、予測及び評価 5.1 大気汚染	排出源位置 予測結果	事業計画の変更により地域冷暖房施設の排気塔（煙突）の位置及び高さを修正した。 排気筒（煙突）の位置及び高さの変更に伴い、予測結果を修正した。
5.4 地盤沈下及び地形・地質	現況調査結果 予測結果	ボーリング調査結果にN値の調査結果を追加した。 地盤沈下等の予測において計算結果及び考察を補足・追加した。
5.5 日照障害	計画建物による時刻別日影 計画建物による等時間日影	事業計画の変更に伴う低層棟の形状変更を加味した時刻別日影の一部を修正した。 事業計画の変更に伴う低層棟の形状変更を加味した等時間日影の一部を修正した。
5.6 電波障害	予測結果	業務施設と住宅施設の2棟の建物壁による反射（玉突き反射）の影響が及ぶ地域を追加した。
13. その他 13.1 調査、予測及び評価を実施した者の氏名及び住所	代表取締役社長の氏名	【実施者】のうち太洋日産自動車販売株式会社の代表取締役社長の交代及び【受託者】の株式会社エヌ・ティ・ティ・建築総合研究所の代表取締役社長の交代に伴い氏名を修正した。

注) 事業計画の変更については、「2.3 事業計画の変更の概略」を参照。