

「紀尾井町南地区開発事業」に係る環境影響評価書案について

1 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

名 称：株式会社西武プロパティーズ
代表者：代表取締役社長 田島 幸夫
所在地：東京都豊島区南池袋一丁目 1 6 番 1 5 号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：紀尾井町南地区開発事業
種 類：高層建築物の新築

3 対象事業の内容の概要

本事業は、計画敷地約 30,300 m²内にオフィス・ホテル棟、住宅棟及び駐車場等を建設するものである。

対象事業の内容の概略は表 1、計画地の位置・計画地周辺の現況・配置計画・断面図は、図 1～4 に示すとおりである。

表 1 対象事業の内容の概要

項 目	内 容
計 画 地	東京都千代田区紀尾井町 1 番地の一部
用 途 地 域 地 域 地 区 等	第二種住居地域、準防火地域、第二種風致地区、 第一種文教地区、紀尾井町地区地区計画 D 地区
計画敷地面積	約 30,300 m ²
延 床 面 積	約 227,000 m ²
建 築 面 積	約 11,600 m ²
最 高 高 さ	約 180m
主 要 用 途	オフィス、ホテル、住宅(最大約 200 戸)、店舗、駐車場等
駐 車 台 数	約 560 台
工事予定期間	平成 24 年度～平成 27 年度
供用開始予定	平成 28 年度

4 環境影響評価書案の概要

環境影響要因と環境影響評価の項目との関連を表2、環境影響評価の項目として選定した項目及びその理由を表3(1)～(2)、選定しなかった項目及びその理由を表4に示す。

対象事業の実施が環境に影響を及ぼすおそれのある地域は、図5に示す計画地から800mまでの範囲（景観の現地調査の近景域）であり、四谷一丁目の一部がこれに含まれる。

5 環境影響評価書案の縦覧・閲覧

縦覧・閲覧期間：平成23年9月26日(月)～10月25日(火)（閉庁・閉館日を除く）

午前9時30分～午後4時30分（図書館は開館時間中）

縦覧場所：環境清掃部環境対策課、東京都環境局都市地球環境部環境都市づくり課 他

閲覧場所：各特別出張所及び中央図書館

6 都民からの意見書の提出

環境影響評価書案に対する環境保全の見地からの都民の意見の提出を受ける。

提出期間：平成23年9月26日(月)～11月9日(水)

提出先：東京都環境局都市地球環境部環境都市づくり課

7 住民説明会

開催日時 10月2日(日)、10月3日(月) いずれも午後6時30分～8時30分

開催場所 スクワール麹町（千代田区麹町6-6）

8 環境影響評価書案に対する区長意見の提出

環境影響評価調査計画書に対する環境保全の見地からの区長の意見を11月9日(水)までに東京都知事に提出する。

9 環境影響調査計画書に対する新宿区長意見及びこれに対する対応状況

調査計画書に対する区長意見	調査計画書の修正の経過
1 調査計画書全般について (1) 本件高層建築物の新築にあたっては、周辺地域への環境影響を最小限に止め、周辺環境との調和を図り、環境影響評価項目として想定される事項について適切な評価・検討が行われるよう要望する。 (2) 工事中及び工事完了後も含め、当該事業に関する苦情や要望を受け付ける窓口を設置し、誠実かつ適切に対応されるよう要望する。	生物・生態系
2 施工計画について 本件施工計画において、既存建物における石綿の使用状況についての確認調査を実施し、使用が明らかになった場合には解体工事着手前に適正な処理・処分を行うとしている。 本件既存建物は大規模な高層建築物であり、万一、これらの除去作業や解体工事の際に飛散事故が生じると汚染被害が広域に及ぶ恐れがあるので、石綿の飛散防止の徹底を図るとともに大気中の石綿濃度の測定結果を公表されるよう要望する。	評価書案 27 ページで調査実施の報告。適正に処理する。 P. 287 含有確認。 今後を目視等調査を行い、アスベストの種類、タイプなどを特定。工事前に明らかに。 →具体的な処置方法。屋外における飛散等の防止について言及なし。

3 環境影響評価項目について

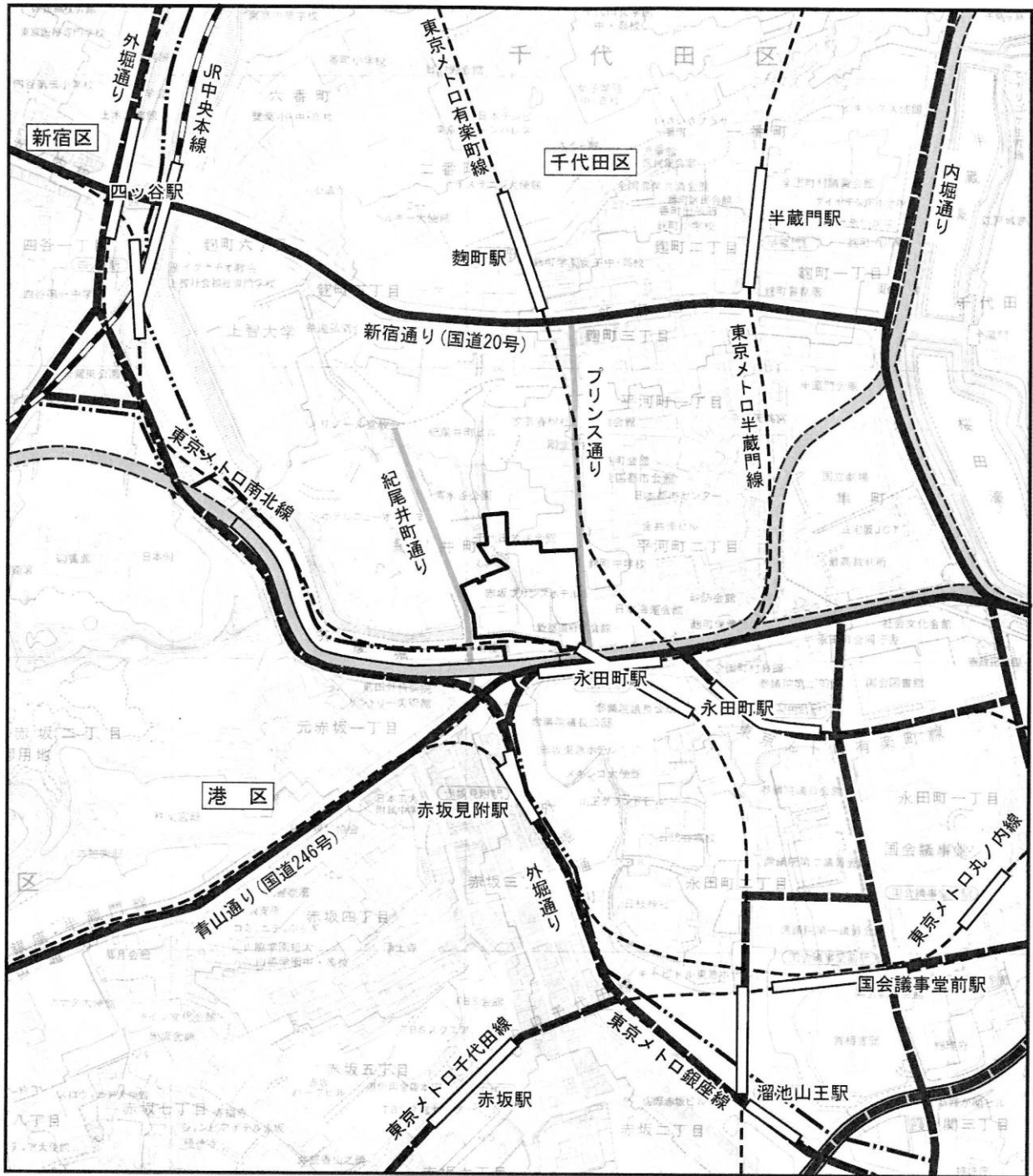
景観について

計画地は、新宿区の外濠周辺地区から連続する東京都風致地区条例の弁慶橋風致地区（第二種風致地区）内に位置している。

計画地周辺は既に高層建築物が存在する地区ではあるが、計画地は史跡である外濠(弁慶濠)に隣接し、四谷見附橋から迎賓館にかけての外堀通りは、歴史的な趣があるみどり豊かな並木を形成している。

本件計画に当たっては、建物の形態、意匠及び色彩が、これらの周辺区域における景観と調和するよう十分に配慮されたい。

図1 計画地位置図



凡 例

- | | | | |
|---|-----|---|--------|
|  | 計画地 |  | : 高速道路 |
|  | 区界 |  | : 国道 |
|  | 鉄道 |  | : 都道 |
|  | 地下鉄 | | |



S=1/10,000

0 100 200 300m

図4.2-1 計画地位置図

図 3 配置計画図

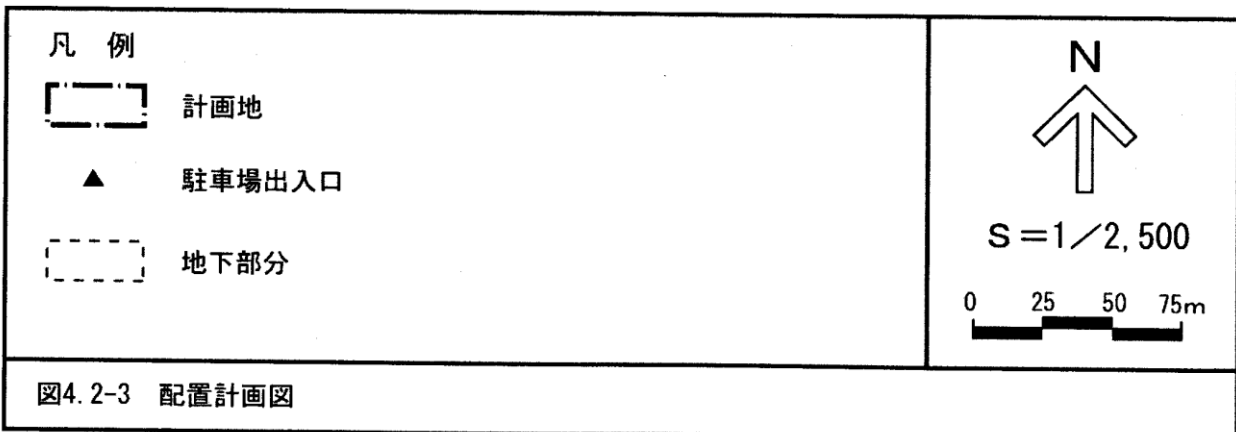
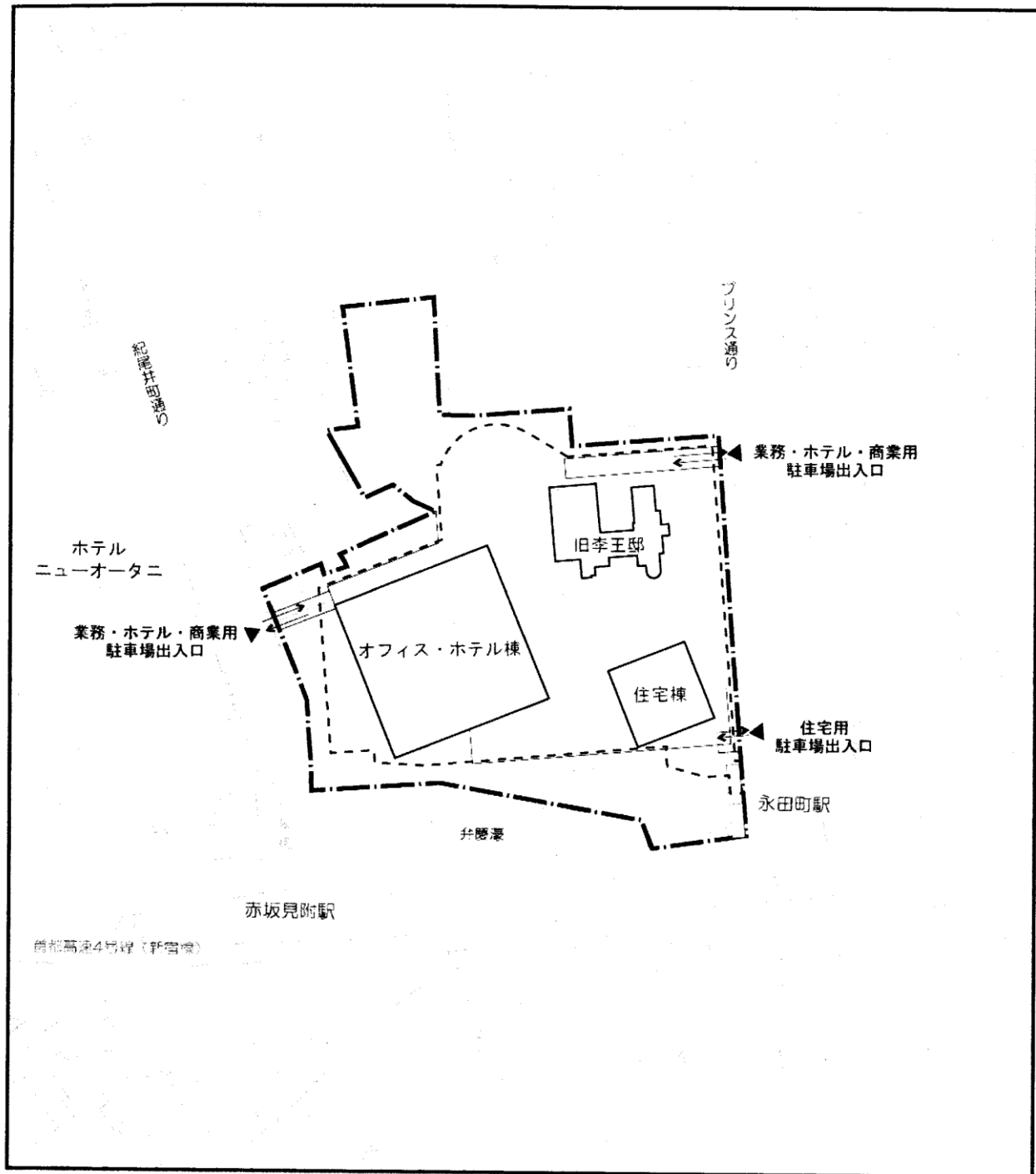


図4 断面図（東西方向）

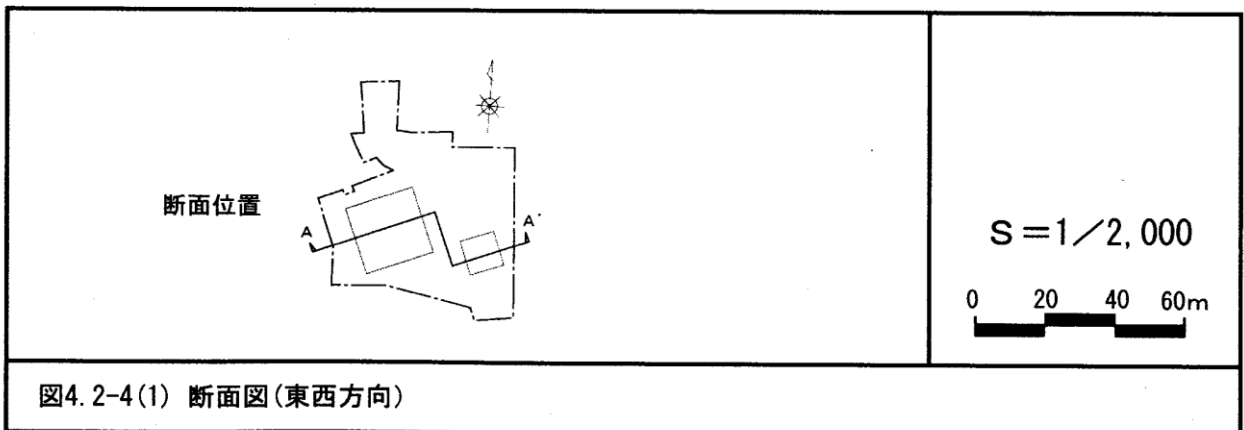
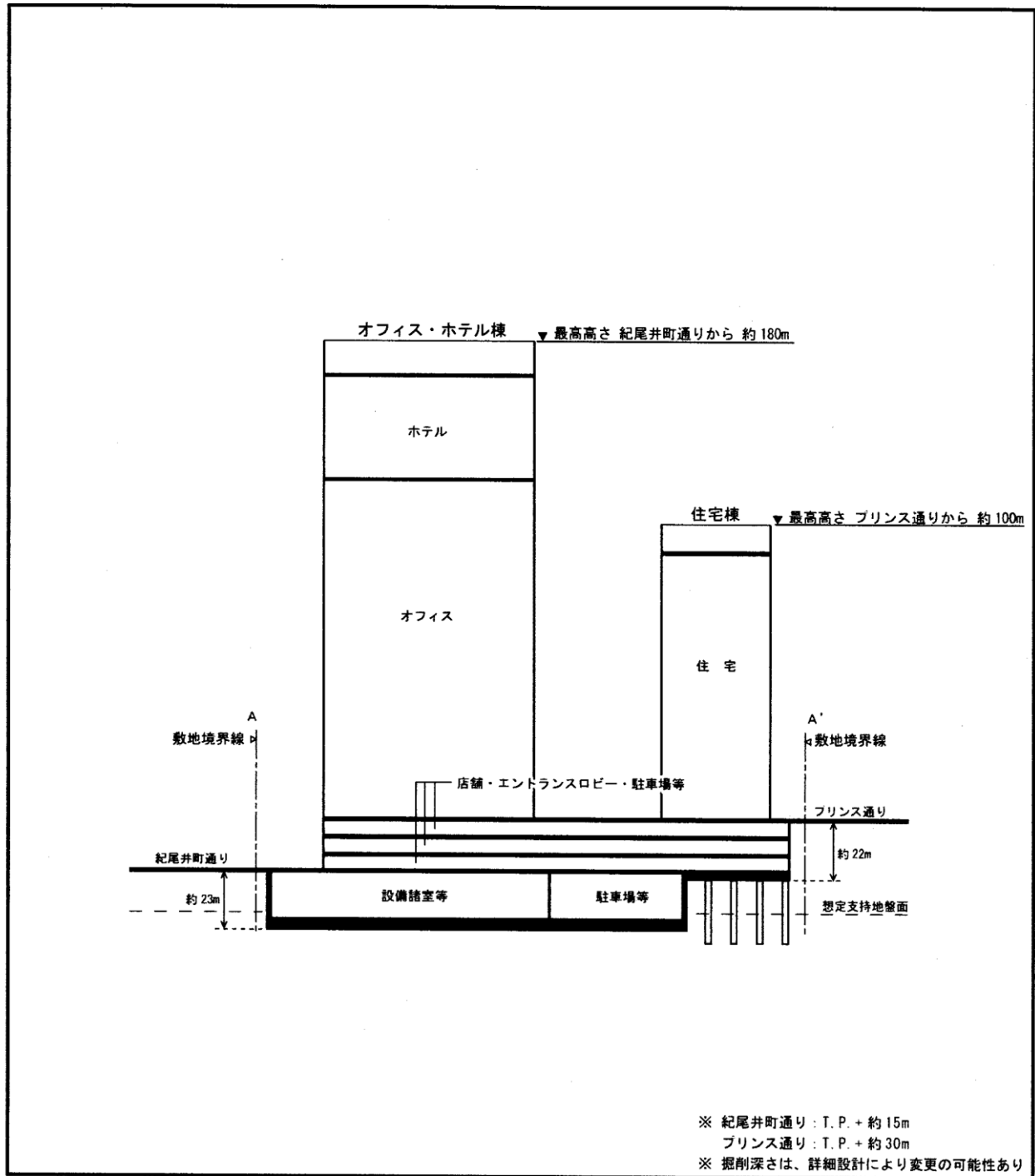
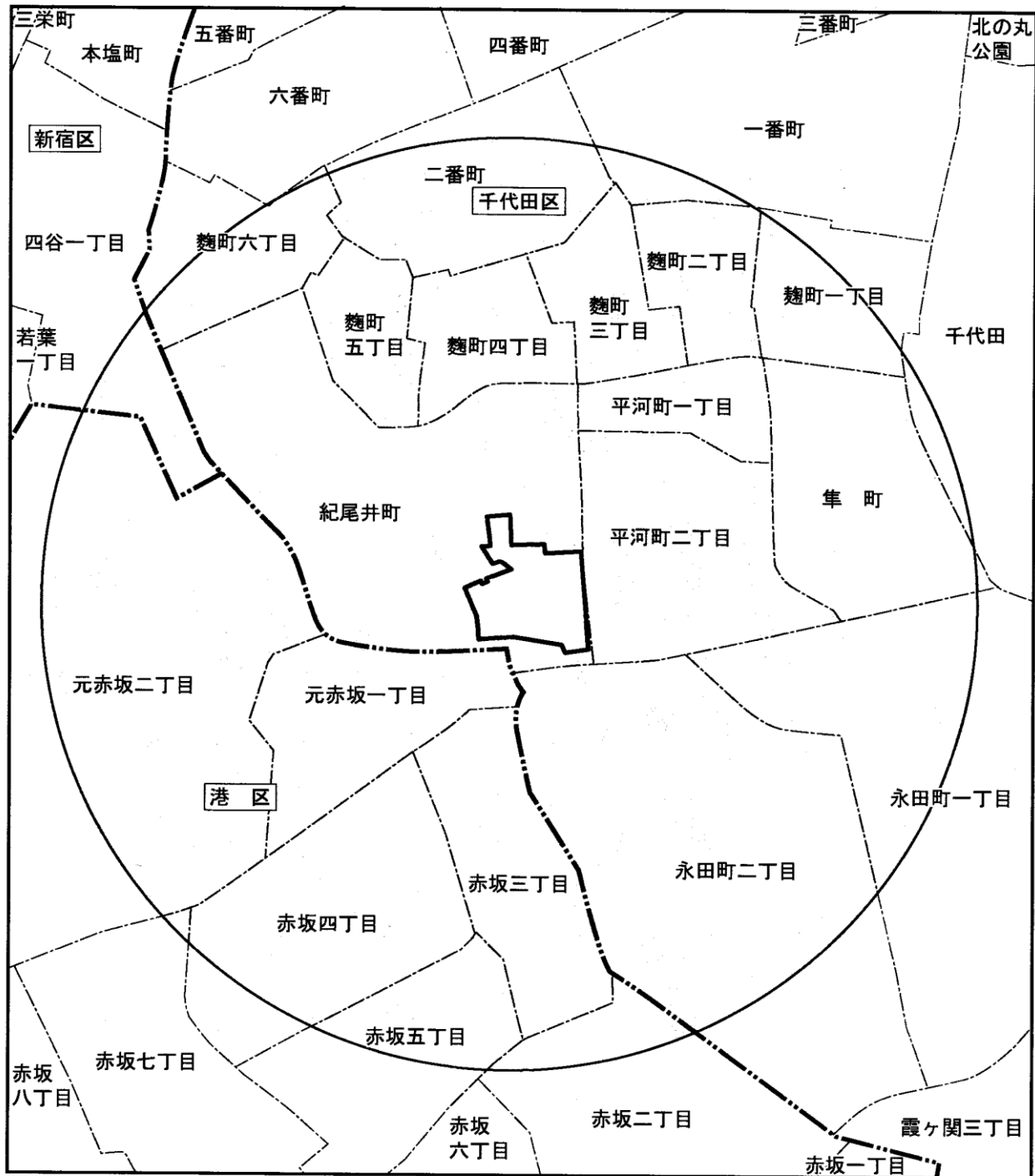


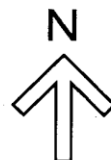
図4. 2-4(1) 断面図（東西方向）

図5 環境に影響を及ぼすおそれのある範囲



凡 例

- 計画地
- 区界
- 町丁界
- 環境に影響を及ぼすおそれのある範囲



S=1/10,000

0 100 200 300m

図9-1 環境に影響を及ぼすおそれのある範囲

表2 環境影響要因と環境影響評価の項目との関連表

環境影響評価 の項目	区 分 環境影響要因 予測する事項	工事の 施行中			工事の 完了後		
		施設の 建設	工事用 車両の 走行	建設機 械の稼働	建築物 等の存在	施設の 供用	関連車 両の走行
大気汚染	・建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度			○			
	・工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度	○					
	・関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度						○
	・駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度						○
	・熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素の大気中における濃度					○	
悪臭							
騒音・振動	・建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音及び振動			○			
	・工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動	○					
	・関連車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動						○
水質汚濁							
土壌汚染	・既存の土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の存在等による土壌への影響の程度	○					
地盤	・掘削工事及び建築物の存在に伴う地盤の変形（地盤高の変化等）の範囲及び変形の程度	○			○		
地形・地質							
水循環	・掘削工事等に伴う地下水の揚水による地下水の水位の変化の程度	○					
	・地下構造物の存在等による地下水の水位及び流況の変化の程度				○		
	・土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度				○		
生物・生態系							
日影	・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				○		
	・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						
電波障害	・計画建築物等の設置によるテレビ電波の遮へい障害及び反射障害				○		
風環境	・平均風向、平均風速及び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				○		
景観	・主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度				○		
	・代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度						
	・圧迫感の変化の程度						
史跡・文化財	・対象事業の計画地内の文化財等の現状変更の程度又は周辺地域の文化財の損傷等の程度	○					
	・埋蔵文化財包蔵地の改変の程度						
自然との触れ 合い活動の場	・自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度				○		
	・自然との触れ合い活動の場までの利用経路に与える影響の程度	○			○		
廃棄物	・撤去構造物、建設廃棄物及び建設発生土の排出量	○					
	・施設の供用に伴う一般廃棄物の種類及び排出量					○	
温室効果ガス	・施設の供用に伴う温室効果ガスの排出量またはエネルギーの使用量の程度及びそれらの削減の程度					○	

○印は、環境影響評価を行う項目を示す。

表3(1) 選定した項目及びその理由

項 目	選定した理由
大 気 汚 染	本事業の実施により、大気質に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行、並びに工事の完了後における関連車両の走行、駐車場の供用及び熱源施設の稼働に伴う排出ガスの発生が考えられる。 予測事項は、「建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素(NO_2)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」、「工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素(NO_2)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」、「関連車両の走行に伴い発生する二酸化窒素(NO_2)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」、「駐車場の供用に伴い発生する二酸化窒素(NO_2)及び浮遊粒子状物質(SPM)の大気中における濃度」及び「熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素(NO_2)の大気中における濃度」を対象とする。 なお、環境基準が設定されている大気汚染物質に関して、二酸化硫黄、一酸化炭素については、計画地周辺での現況濃度が環境基準を大きく下回っており、本事業により現況の環境濃度を悪化させることはないと考えられる。ベンゼンについては、計画地周辺での過去3年間の現況濃度が環境基準の約4割であり、過去5年間ににおいてもその濃度は低下傾向であるため、本事業により現況の環境濃度を悪化させることはないと考えられる(巻末資料1参照 p.129)。また、オキシダント及び微粒子状物質($\text{PM}_{2.5}$)については、発生源からの排出の状況が明確になっていない。したがって、これらの大気汚染物質については、予測事項より除外した。
騒 音 ・ 振 動	本事業の実施による騒音・振動が生活環境に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における建設機械の稼働に伴い発生する建設作業騒音・振動、工事の施行中における工事用車両の走行及び工事の完了後における関連車両の走行に伴い発生する道路交通騒音・振動の発生が考えられる。 予測事項は、「建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音及び振動」、「工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動」、「関連車両の走行に伴う道路交通の騒音及び振動」とする。
土 壌 汚 染	事業計画地の既存建物内に土壌汚染対策法に規定される有害物質使用特定施設(ドライクリーニング施設)が存在するため土壌汚染が懸念される。 予測事項は、工事の施行中における「汚染土壌の掘削・処理等に伴う土壌への影響の程度」とする。なお、工事の完了後は、計画予定建物内に有害物質使用特定施設を設置しない計画であるため、予測事項としない。
地 盤	本事業の実施により、地盤に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における施設の建設及び工事の完了後の建築物等の存在による地盤の変形及び沈下が考えられる。 予測事項は、「掘削工事及び建築物の存在に伴う地盤の変形(地盤高の変化等)の範囲及び変形の程度」とする。
水 循 環	本事業の実施により、水循環に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における地下水の揚水による地下水位の低下、工事の完了後における地下構造物の存在等による地下水の水位及び流況の変化、土地の改変に伴う地表面流出水量の変化が考えられる。 予測事項は、「掘削工事等に伴う地下水の揚水による地下水の水位の変化の程度」、「地下構造物の存在等による地下水の水位及び流況の変化の程度」及び「土地の改変に伴う地表面流出水量の変化の程度」とする。 なお、掘削工事等に伴う地下水の揚水については、今後の具体的な施工計画の検討により確定する。

表3(2) 選定した項目及びその理由

項 目	選定した理由
日 影	本事業の実施により、日影に影響を及ぼすおそれのある要因としては、計画建築物等の存在が考えられる。 予測事項は、「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」及び「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」とする。
電 波 障 害	本事業の実施により、テレビ電波の受信障害が生じるおそれのある要因としては、計画建築物等の存在が考えられる。 予測事項は、「計画建築物等の設置によるテレビ電波の遮へい障害及び反射障害」とする。
風 環 境	本事業の実施により、風環境に影響を及ぼすおそれがある要因としては、計画建築物等の存在が考えられる。 予測事項は、「平均風向、平均風速及び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」とする。
景 観	本事業の実施により、景観に影響を及ぼすおそれのある要因としては、計画建築物等の存在が考えられる。 予測事項は、「主要な景観の構成要素の改変の程度及びその改変による地域景観の特性の変化の程度」、「代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度」及び「圧迫感の変化の程度」とする。
史跡・文化財	本事業の実施により、史跡・文化財に影響を及ぼすおそれのある要因としては、工事の施行中における施設の建設が考えられる。 予測事項は、「対象事業の計画地内の文化財等の現状変更の程度又は周辺地域の文化財の損傷等の程度」、「文化財等の周辺の環境の変化の程度」及び「埋蔵文化財包蔵地の改変の程度」とする。
自然との触れ合い活動の場	計画地に隣接して清水谷公園や弁慶濠が立地し、自然との触れ合い活動の場として利用されている。 予測事項は、「自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度」及び「自然との触れ合い活動の場までの利用経路に与える影響の程度」とする。
廃 棄 物	本事業の実施により、廃棄物に影響を及ぼすおそれがある要因としては、工事の施行中における建設廃棄物及び建設発生土の排出、工事の完了後におけるオフィス・ホテル及び住宅等の供用に伴う一般廃棄物の発生が考えられる。 予測事項は、「撤去構造物、建設廃棄物及び建設発生土の排出量」及び「施設の供用に伴う一般廃棄物の種類及び排出量」とする。
温室効果ガス	本事業の実施により、温室効果ガスに影響を及ぼすおそれがある要因としては、工事の完了後には事業活動に伴うエネルギーの使用による温室効果ガスの排出が考えられる。 予測事項は「施設の供用に伴う温室効果ガスの排出量またはエネルギーの使用量の程度及びそれらの削減の程度」とする。

表4 選定しなかった項目及びその理由

項 目	選定しなかった理由
悪 臭	工事の施行中において、悪臭を発生させるような工事は行わない。また、工事の完了後の建物の用途はオフィス・ホテル及び住宅等であり、厨房等の生ごみは「千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例」等に基づき適正に処理するとともに、収集場所の適正な維持管理の徹底を図る。排水槽等の設置にあたっては、「建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱」（平成16年 東京都）等の関係法令に基づき設置・維持管理を行うため、周辺地域住民の日常生活に支障になるような悪臭を発生させるおそれはない。
水 質 汚 濁	工事の施行中において、発生する雨水等の排水は沈砂槽等により適切に処理し下水排除基準以下で公共下水道（合流式）へ放流する。また、工事の完了後の雨水及び生活排水は「東京都下水道条例」（昭和34年 都条89）に基づき、下水排除基準以下で公共下水道へ排水するため、公共用水域及び地下水の水質等に影響を及ぼすおそれはない。 なお、土壤汚染に関する現況調査によって、汚染土壌の存在が確認され、地下水の水質への影響が考えられる場合には、地下水の水質を環境影響評価項目として選定する。
地 形 ・ 地 質	計画地には、学術上、景観上配慮しなければならない特異な地形・地質はない。計画地は一部起伏のある地形を含むものの、本事業に係る掘削工事や建築物の設置工事により、土地の安定性に影響を及ぼすような法面や自然斜面はない。
生物・生態系	計画地は、グランドプリンスホテル赤坂の敷地であり、計画地周辺は、ホテル、事務所ビル、住宅等として利用されている都心の市街地である。そのため、計画地及び周辺地域に現存する植物・動物についても市街地に普通に見られるものであるため、影響は小さいものと考えられる。