

事業計画の変更内容

中之島3丁目共同開発(仮称)は、評価書では3棟の高層建築物と低層のホールを計画しており、このうちの1棟目(期工事:関電ビルディング)が竣工済み、2棟目(期工事:中之島ダイビル)が現在仮使用中の状態です。本事業の環境影響評価については、平成11年に実施済みですが、期工事、期工事の計画変更が生じたため、平成18年8月に第1回目(前回)の対象事業等変更届出書を提出しています。

本検討は第1回目の変更届出書時点より、さらに期工事(中之島ダイビル・ウェスト(仮称))の一部設計変更、及び工期の変更(第期)が計画されていることから、関連する環境影響評価項目について検討を行いました。

事業計画変更内容一覧表

評価書(平成11年9月)						前回変更(平成18年8月)						今回変更(現計画)					
 <p>施設配置計画(中之島3丁目共同開発(仮称)環境影響評価書 平成11年9月)</p>						 <p>施設配置計画(対象事業等変更届出書 平成18年8月)</p>						 <p>施設配置計画(現計画)</p>					
工程	施設	延床面積(m ²)	高さ(m)	駐車台数	用途	工程	施設	延床面積(m ²)	高さ(m)	駐車台数	用途	工程	施設	延床面積(m ²)	高さ(m)	駐車台数	用途
期工事	新関電ビル(仮称)	約106,000	約195 (地上40階程度)	160	オフィスビル	期工事	関電ビルディング(竣工済)	約106,500	195.45 (地上41階)	157	オフィスビル	期工事	関電ビルディング(竣工済)	約106,500	195.45 (地上41階)	157	オフィスビル
期工事	中之島ダイビル・イースト(仮称)	約66,000	約140 (地上32階程度)	230	オフィスビル	期工事	中之島ダイビル・イースト(仮称)	約79,500	約160 (地上35階)	171	オフィスビル	期工事	中之島ダイビル	約79,500	160.0 (地上35階)	171	オフィスビル
	新関電ビル附属ホール	約10,000	約17	150	多目的ホール		駐車場および緑地等	70	駐車場等								
期工事	中之島ダイビル・ウェスト(仮称)	約67,000	約140 (地上32階程度)	240	オフィスビル	期工事	中之島ダイビル・ウェスト(仮称)	約49,000	約120 (地上26階程度)	96	オフィスビル	期工事	中之島ダイビル・ウェスト(仮称)	約48,000	約110 (地上22階程度)	106	オフィスビル
	北西広場	約7,000	約5	120	駐車場等		北西広場	約2,300	約5	16	駐車場等		期工事	北西広場	約4,500	約5	87
合計		約256,000		900		合計		約237,000		510		合計		約246,500		521	

注)新関電ビル附属ホール建設中止。建設予定地は駐車場(70台)および緑地等として整備。

前変更(平成18年8月)からの変更点と変更理由等

内容	変更理由等
中之島ダイビル・ウェスト(仮称)の延床面積・高さ・階数、外観デザインの変更	低層部に現ダイビルのデザインを継承するため、低層部と高層部の2層構造に変更。
北西広場の面積	関電ビルディング東側の駐車場及び緑地が、期計画で建物用地となるため、駐車場を北西広場地下に確保。
駐車台数	関電ビルディング別館(仮称)の床面積増分による附置義務台数の増加、および中之島ダイビル・ウェスト(仮称)の地下駐車場計画の見直しによる台数の増加。
期工事として関電ビルディング別館(仮称)を建設	関電ビル人員増に伴う床面積需要への対応として計画。
・総床面積については、環境影響評価書の提出時(平成11年9月)よりも縮小 ・緑被率については、準備書の検討結果報告書どおり緑被率15%程度を確保	

関連する環境影響評価項目の検討結果

今回の変更に関連する環境影響評価項目として以下の3項目が考えられます。それぞれの検討結果は次の通りです。

(1)日照障害

前回の予測結果と同様に本事業計画地北側の第2種住居地域の一部において日影を生じますが、1時間未満と短く、また、日影が及ぶ範囲も前回の予測結果と同様に福島区鷺洲5丁目から北区野崎町の範囲であり、本事業計画変更による日照障害の変化は軽微であると考えます。

(2)気象(風害を含む)

現計画での風環境は、建物外形のデザイン変更等により前回の対策後と同程度の結果でした。強風の出現頻度が大きいランク4・ランク3については、ランク4の発生地点はなし、ランク3の発生地点は前回の対策後と同数でした。さらに、本事業計画変更に伴う風環境の変化は事業計画地内において周辺状況を勘案しながら計画的な植栽を行うことに努めるなど、環境保全対策について配慮することから、軽微であると考えます。

(3)景観

前回と同様に予測した眺望地点からの現状の景観と本事業計画変更による景観を比較した結果、旧ダイビルのデザインを低層部に継承することにより、周辺の建物や河岸の景観とよく調和が図られ、前回の変更よりも景観環境は向上していると考えます。

以上により、本事業計画の変更による周辺地域の環境への影響は小さいと考えられます。