

環境影響評価書の概要

— 都営高木団地建替事業 —

平成6年12月

東京都

1 章 総 括

1-1 事業者の名称及び事務所所在地

名 称 : 東京都
代 表 者 : 東京都知事 鈴木俊一
事務所所在地 : 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

1-2 対象事業の名称及び種類

名 称 : 都営高木団地建替事業
種 類 : 住宅団地の新設及び自動車駐車場の設置

1-3 対象事業の内容の概要

本事業は、既存の1、2階建住宅(245棟、1,146戸)及び3階建住宅(1棟、18戸)合計246棟、1164戸を3階から14階建ての中高層住宅(33棟、1,850戸)に建替え、併せて周辺地域を含む居住環境の整備を図るもので、事業の概要は表1-1のとおりである。

表1-1 事業の概要

項 目	内容の概要
所在地	東京都東大和市向原三丁目10番ほか
計画区域面積	約168,310㎡
用途地域	第二種住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率150%)
住宅建設戸数	3～14階建 33棟 合計 1,850戸
計画人口	約5,550人 3.0人/戸
駐車場台数	居住者用 925台 公共施設用 130台 合計 1,055台
主たる公共施設	集会所6箇所、保育所1箇所、複合地域施設1箇所、 高齢者在宅サービスセンター1箇所、市民ホール1箇所
工事期間	平成6年度～平成20年度の約15年間(予定)

1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論

事業の実施による環境に及ぼす影響については、事業区域内の現況及び計画内容を考慮して予測・評価項目を選定し、現況調査を実施して予測・評価した。その結果、影響評価の結論は表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	<p>除却工事中は、必要に応じ散水することや、搬出車両に対する粉じん対策を実施するため、影響は最小限にとどめられる。供用後の大気汚染の年平均値の予測結果は、二酸化窒素0.02692～0.02740ppm、一酸化炭素0.8867～0.9011ppmであり、環境基準を下回っている。供用後の付加交通量による影響濃度は、年平均値でそれぞれ0.0002ppm、0.006ppm～0.007ppm程度である。</p>
2. 騒音	<p>工事中の建設機械の稼働による騒音は、「騒音規制法に基づく特定建設作業に伴って発生する騒音の規制基準値」及び「東京都公害防止条例に基づく指定建設作業に適用する基準値」を下回る。</p> <p>また、工事用車両の走行に伴う道路交通騒音の予測値は、現況の騒音レベルと同程度か、1dB(A)程度の増加である。</p> <p>また、供用後の団地及び関連施設の利用に伴い発生する車両走行による道路交通騒音の増加レベル、は1dB(A)程度となる。</p>
3. 振動	<p>工事中の建設機械の稼働による振動は、「振動規制法に基づく特定建設作業に伴って発生する振動の規制基準値」及び「東京都公害防止条例に基づく指定建設作業の動告基準値」を満足する。また、工事中及び供用後の車両走行に伴う道路交通振動は、「振動規制法に基づく道路交通振動の限度」を満足する。</p>
4. 日照障害	<p>供用後の建物による日影時間は、最大で3時間であるが、ほとんどは2時間未満である。</p> <p>また、「建築基準法」及び「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」の規制値内である。</p>
5. 電波障害	<p>工事の進捗に伴い、テレビ電波の受信障害が生じた場合には、障害の状況に応じ、適切な対策を講じる。</p> <p>また、供用後の計画建物により、テレビ電波の受信障害が予測されるが、有線方式による共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることにより影響は解決するものと考えられる。</p>
6. 景観	<p>計画建物の供用後において、中・高層を中心としたまとまりのある団地が出現することになるが、樹木の保全や植栽による積極的な緑化等を行うため周辺環境と調和した緑の多い良好な住宅都市の景観が形成されことから、計画地周辺の景観に及ぼす影響は少ないものと考えられる。</p>

1-5 評価書案の修正の概略

評価書案から修正した箇所及びその修正内容の概要は、表1-3に示すとおりである。

表1-3 修正した箇所及び修正内容

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
1章 総括 1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論	内容の修正	大気汚染、騒音等の評価の結論の記述を修正した。
5章 現況調査・予測及び評価 5-1 大気汚染 3.予測 (5) 予測結果 2) 供用後	内容の修正	青梅街道から都市計画道路への転換車両による寄与値を追加し、それに伴う予測結果の記述を修正した。
	図表の修正	予測結果等を修正した。
5-2 騒音 1.予測 ②予測条件の設定 (5) 予測結果 2) 道路交通騒音	図表の修正	転換車両を加え修正した。
	内容の修正	予測結果の記述を修正した。
1.評価 (2) 道路交通騒音	図表の修正	予測結果を修正した。
	内容の修正	評価結果の記述を修正した。
5-3 振動 1.予測 (5) 予測結果 2) 道路交通振動	内容の修正	転換交通量の振動レベル増加分を加え、予測結果の記述を修正した。
	図表の修正	予測結果を修正した。
3.評価 (2) 道路交通振動	内容の修正	評価結果の記述を修正した。

2章 対象事業の目的及び内容

2-1 事業の目的

本事業は、公営住宅法に基づき、既存の老朽化した簡易耐火構造1、2階建都営住宅（建設後約35年、245棟、1,146戸）及び耐火構造3階建都営住宅（建築後約20年、1棟、18戸）合計246棟、1,164戸を約15年次計画で建替えることにより、土地の有効利用、供給戸数の増加、居住水準の向上を図り、併せて周辺地域の居住環境を改善し、安全で住み良い町づくりを目指すものである。

2-2 事業の内容

1. 位置及び区域

計画地は、図2-1に示すとおり、多摩地域の北部に属する東大和市南端部のおおむね平坦な地域に位置している。また、東大和市の表玄関である西武拝島線の東大和市駅から計画地中心部までの距離は約700mであり、交通の利便性は極めて高い。

また、都心とこの地域を結ぶ東西の幹線道路として新青梅街道が計画地の北側を、青梅街道が計画地の南側から西側を通っている。

なお、対象事業の区域は、東大和市向原三丁目10番ほかの約168,310㎡である。

2. 事業計画の内容

(1) 土地利用計画

都営高木団地の土地利用計画の策定にあたっては、「東大和市基本計画」等を考慮し、以下に示す基本方針を基に計画した。