

環境影響評価書案

—白鬚西地区第二種市街地再開発事業8、9街区住宅建設事業—

平成6年5月

東 京 都

1. 総括

1.1 事業者の氏名及び住所

東京都 代表者 東京都知事 鈴木俊一
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

1.2 事業の名称及び種類

名称：白鬚西地区第二種市街地再開発事業8、9街区住宅建設事業
種類：住宅団地の新設及び自動車駐車場の設置

1.3 事業の内容の概略

本事業は、白鬚西地区の8、9街区において高層住宅（14階建、2棟、約230戸）と超高層住宅（22～33階建、4棟、約1260戸）を建設するものであり、良好な居住環境の整備と地域の活性化を図ることを目的とする。

事業の概要は表1.3-1のとおりである。

表1.3-1 事業の概要

項目	内容の概要
所在地	東京都荒川区南千住八丁目
計画区域面積	約39,000㎡
地域地区	住居地域（建ぺい率60%、容積率300%） 高度利用地区（容積率350～400%）
住宅建設戸数	14階建（高さ44m）2棟 22階建（高さ69m）1棟 27階建（高さ80m）2棟 33階建（高さ99m）1棟 合計約1,490戸
計画人口	約4,800人 3.2人/戸
駐車台数	約1,330台
主たる公益施設	保育所 1箇所 幼稚園 1箇所
工事期間	平成9年度～平成12年度予定

事業区域は、白鬚西地区第二種市街地再開発事業の施行区域内に位置している。
再開発事業の計画概要は表1.3-2のとおりである。

表1.3-2 再開発事業の計画概要

計 画 地 区		
再開発区域面積	約48.8ヘクタール	
主たる公共施設	道 路	約11.7ヘクタール
	公 園	約12ヘクタール
	下水道	約0.9ヘクタール
	学 校	小学校2校、中学校1校
	河 川	スーパー型堤防 約1.0km 緩傾斜型堤防 約1.3km
建 築 物	11街区41棟 住宅戸数約4100戸	

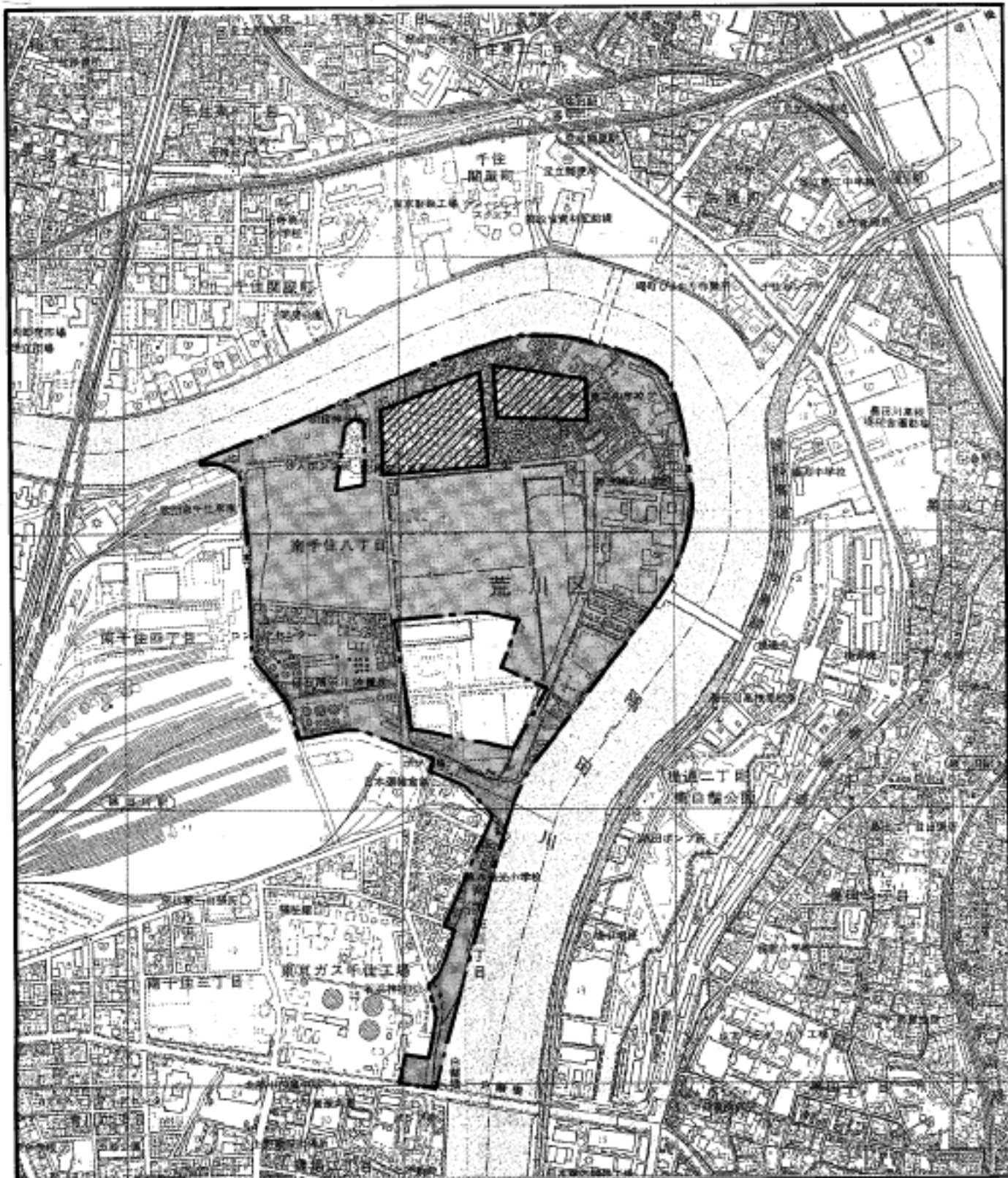
1.4 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施による環境に及ぼす影響については、事業の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及び評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論は、表1.4-1に示すとおりである。

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>供用後の自動車の走行及び地下駐車場からの排気による一酸化炭素及び二酸化窒素の大気質への影響は、1%未満である。また、工事用車両による一酸化炭素及び二酸化窒素の大気質への影響は、1%未満である。</p> <p>工事中の粉じんについては、散水等の適切な粉じん防止対策を十分行う。</p>
2.騒音	<p>供用後の主要幹線道路の騒音レベルは、58.6から71.0dB(A)となり、多くの地点で環境基準を上回るが、発生集中交通量に伴う騒音レベルの増加は0.2から2.4dB(A)程度と小さい。工事中の関係車両による騒音レベルは、56.3から56.8dB(A)となり、環境基準を上回るが、工事用車両による騒音レベルの増加は、0.5dB(A)と小さい。建設機械による建設作業騒音については、規制に関する基準及び勧告基準を下回っている。</p>
3.振動	<p>供用後の主要幹線道路の振動レベルは、49.9から55.1dBとなるが、発生集中交通量による振動レベルの増加は0.2から0.8dB程度と小さい。工事中の関係車両による振動レベルは、49.6から49.8dBとなるが、工事用車両による振動レベルの増加は、0.4dBと小さい。建設機械による建設作業振動については、規制に関する基準及び勧告基準を下回っている。</p>
4.日照障害	<p>事業区域は、日影の規制の対象区域となっていない。なお、計画建築物による日照時間は、住居地域における日影規制を適用したとしても基準値を満足する。</p>
5.電波障害	<p>事業区域の周辺地域において、テレビ電波の受信障害が生じると予測されるが、有線方式等による共同受信施設の適切な対策を講じることで、影響は解消するものとする。</p>
6.風害	<p>計画建築物の建設による周辺地域への風環境の変化は、一部の地点で風環境評価階級が上昇するが、植栽計画を講じることで、許容できる範囲になるものとする。</p>
7.景観	<p>現在の木造低層住宅市街地である景観特性は、事業の実施により変化するが、新たにできる超高層住宅は現状において進行している周辺市街地の高層化と調和し、全体として地域景観をそこなうことはないものとする。</p>



凡 例



事業区域

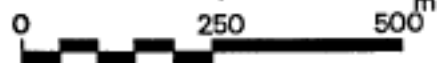


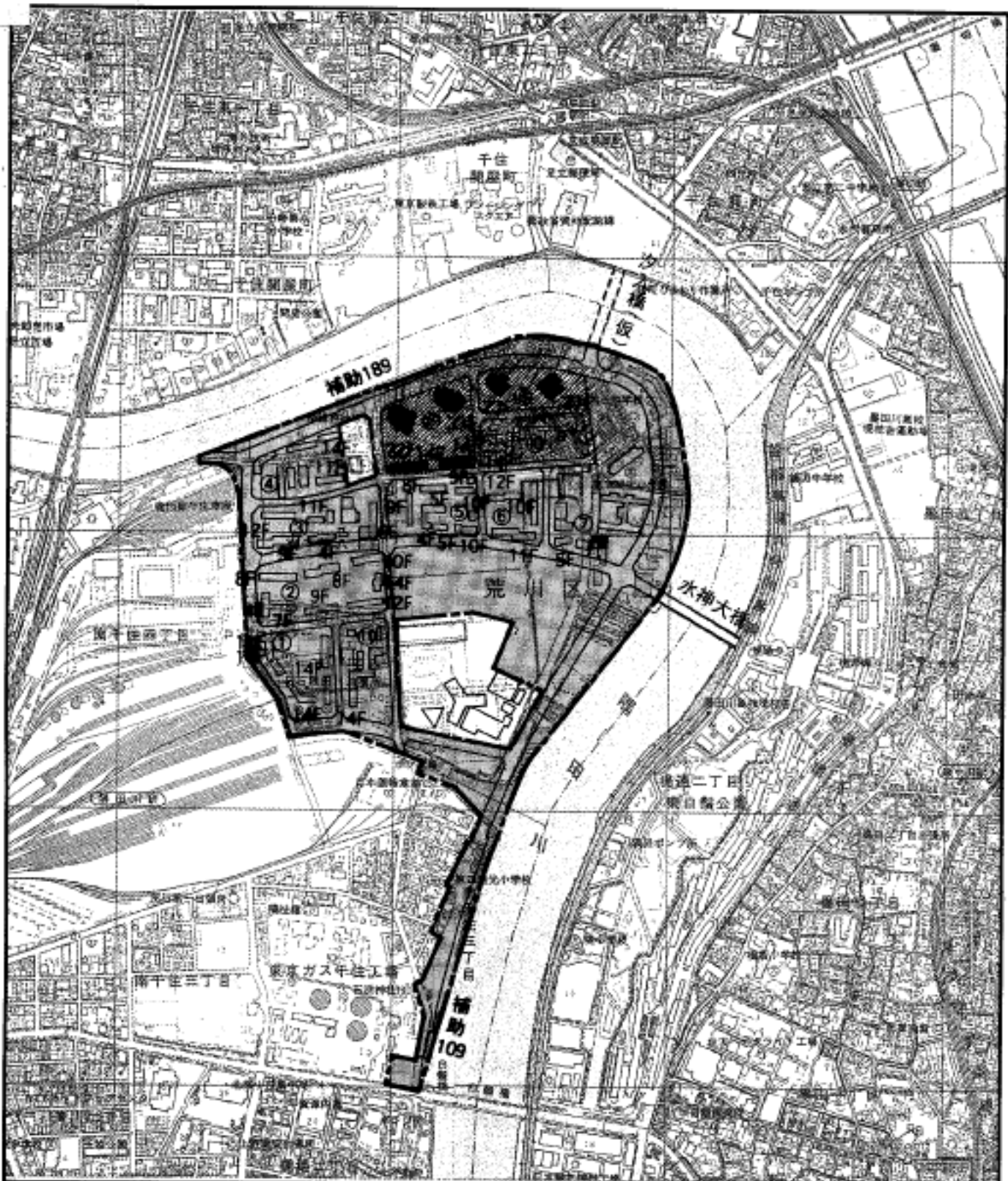
再開発区域

図 2. 2 - 2 事業の区域



1 : 10,000





凡 例




-  事業区域
-  再開発区域
-  対象建築物

図 2. 2 - 3 対象事業内容



1 : 10,000

