

# 環境影響評価書

—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—

(本編・資料編)

平成 7 年 3 月

東 京 都

## 1. 総括

### 1.1 事業者の氏名及び住所

氏名：東京都 代表者 東京都知事 鈴木俊一

住所：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1,260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、白鬮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	スーパー堤防*1 約1.0km 緩傾斜型堤防*2 約1.3km
建 築 物	11街区41棟 住宅戸数約4,100戸	

- 注) \*1: 緩傾斜型堤防の背面をさらに幅広く盛土した堤防。  
背後の市街地と一体的に整備することによって、土地の効率的な利用と耐震性の向上、親水性の回復を合わせて行うことを目的としたもの。
- \*2: 河川の堤防形態の一つで、幅が広く緩い勾配をもった盛土構造による堤防。洪水や高潮の被害を防止するとともに、大地震に対する安全性の向上と親水性の回復を目的としたもの。

#### 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、有線方式による共同受信施設を設置する等、適切な対策を講じることで、影響は解消するものと考ええる。</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考ええる。</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考ええる。</p>

### 1.5 評価書案の修正の概略

評価書の作成にあたっては、知事の審査意見書等を勘案し、理解しやすいものとなるよう努めた。

また、評価書案を修正した箇所及び修正内容の概略は、表1.5-1に示すとおりである。

表1.5-1 修正した箇所及び修正内容（その1）

修正箇所	修正事項	修正内容
(本編) 5. 現況調査、予測及び評価 5.1 大気汚染 5.1.3 評価 (P.103～P.104)	供用後の地下駐車場からの排気	供用後の地下駐車場からの排気の評価に関して、一酸化炭素及び二酸化窒素の評価結果（表5.1-27）に、バックグラウンド濃度及び地下駐車場からの排気を追加記載し、予測結果の算出過程を明確にした。 また、地下駐車場からの排気と供用後の自動車排ガス予測地点の付加分を加えた場合の評価結果を（表5.1-28）として追加記載した。
5.5 電波障害 5.5.1 現況調査 (P.157) (P.159)	調査結果	地域の一般的状況の記述に、CATVに関する記述を追加記載した。 共同受信施設設置範囲図(図5.5-2)の縮尺を1/1,000から1/10,000に訂正し、正しい数値にするとともに、図中において事業区域の位置が明確となるよう図中の事業区域を着色し、併せて凡例に事業区域を追加した。
5.5.3 評価 (P.162)		既に共同受信施設の設置等が施されている地域に対して電波障害が生じた場合の対策について、明確に記載した。
5.6 風害 5.6.1 現況調査 (P.165) (P.166)	調査結果	風向・風速測定地点（図5.6-1）に一般環境大気測定局及び自動車排出ガス測定局の凡例を追加記載した。 また、地上付近の風の状況の記述において、風速の高度補正の式に代入する数値を示し、計算根拠を明確にした。
5.6.2 予測 (P.167) (P.172)	予測方法  予測結果	風害の予測方法に関して、予測に用いた計算数値の根拠を明確にし、予測に用いた日最大平均風速を（表5.6-2）に追加記載した。 地上1.5mにおける日最大平均風速及び風速比（表5.6-2）に、建物の影響を受けない場合の日最大平均風速を追加記載し、各予測地点の日最大平均風速が風速比から算出される根拠を明確にした。

表1.5-1 修正した箇所及び修正内容（その2）

修正箇所	修正事項	修正内容
<p>5.6.3 評価 (P.175)</p> <p>7. 環境保全のための措置</p> <p>7.4 電波障害 (P.199)</p> <p>7.5 風害 (P.199～P.200)</p> <p>(資料編)</p> <p>4. 現況調査、予測及び評価</p> <p>4.20 植栽計画 (配置図) (P.74～P.75)</p>		<p>常緑の高木や中低木を用いた植栽計画の考え方に関する記述を追加記載した。</p> <p>工事中のクレーンによる障害に対する措置を追加記載した。</p> <p>植栽計画に関する記述を、より具体的なものにした。また、風洞実験の実施により、植栽計画の検証を行うことを追加記載した。</p> <p>植栽計画について、概念がつかめるよう植栽計画(配置図)を(図4-23)として追加記載した。</p>