

環境影響評価書案の概要

南千住北部地区住宅街区(E街区)建設事業及び
都市計画道路補助線街路第321号線建設事業

平成7年5月

東 京 都
東 京 都 荒 川 区
東 京 都 住 宅 供 給 公 社
住 宅・都 市 整 備 公 団 東 京 支 社

1. 総 括

1-1 事業者の氏名及び住所

(総括代表者)

氏 名：東 京 都 代表者 東 京 都 知 事 青 島 幸 男
住 所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

(南千住北部地区住宅街区(E街区)建設事業)

氏 名：東 京 都 代表者 東 京 都 知 事 青 島 幸 男
住 所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

氏 名：東京都住宅供給公社 代表者 理 事 長 三 科 亮 次
住 所：東京都渋谷区渋谷一丁目16番14号
渋谷地下鉄ビル内

氏 名：住宅・都市整備公団 東京支社 代表者 支社長 木 下 英 敏
住 所：東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
新宿アイランドタワー

(都市計画道路補助線街路第321号線建設事業)

氏 名：東京都荒川区 代表者 東京都荒川区長 藤 枝 和 博
住 所：東京都荒川区荒川二丁目2番3号

1-2 対象事業の名称及び種類

名 称：南千住北部地区住宅街区(E街区)建設事業及び都市計画道路補助線街路
第321号線建設事業

種 類：住宅団地の新設、高層建築物の新設、道路の新設及び改築

1-3 対象事業の内容の概略

対象事業の内容の概略は、表1-3-1に示すとおりである。

表1-3-1 事業の内容の概略

(南千住北部地区住宅街区(B街区)建設事業) (以下「B街区建設事業」という)

項 目	内 容 の 概 要
位 置	東京都荒川区南千住四丁目地内
区 域 面 積	約3.45ha
用 途 地 域	準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
住 宅 建 設 戸 数	約1,250戸
建 物 高 さ	約35~145m
床 面 積	約104,500㎡
計 画 人 口	約3,750人 3.0人/戸
駐 車 台 数	約655台
主たる公共公益施設等	区画道路、公園、保育所 等
工 事 期 間	平成8年度~平成11年度の予定

(都市計画道路補助線街路第321号線建設事業) (以下「補321号線建設事業」という)

位置及び区間	延長 約 1.15 km } 起点：東京都荒川区南千住三丁目 終点：東京都荒川区南千住八丁目 改築部の延長：約830m、新設部の延長：約320m
通過地域	荒川区南千住三丁目、四丁目、八丁目
道路規格	第4種第1級
設計速度	60km/h
主要接続道路	補助189号線、環状4号線、補助322号線、荒川区画街路
道路構造	平面部約 1.15km
標準幅員	道路幅員25.0m (中央分離帯0.5 車道6.5 路肩0.5 植樹帯1.5 自歩道3.5)×2
車線数	往復4車線
計画交通量	7,900~20,400台/日(平成22年度*1)
事業期間	平成9年度~平成17年度予定

注)*1：東京都将来交通量推計年

1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論

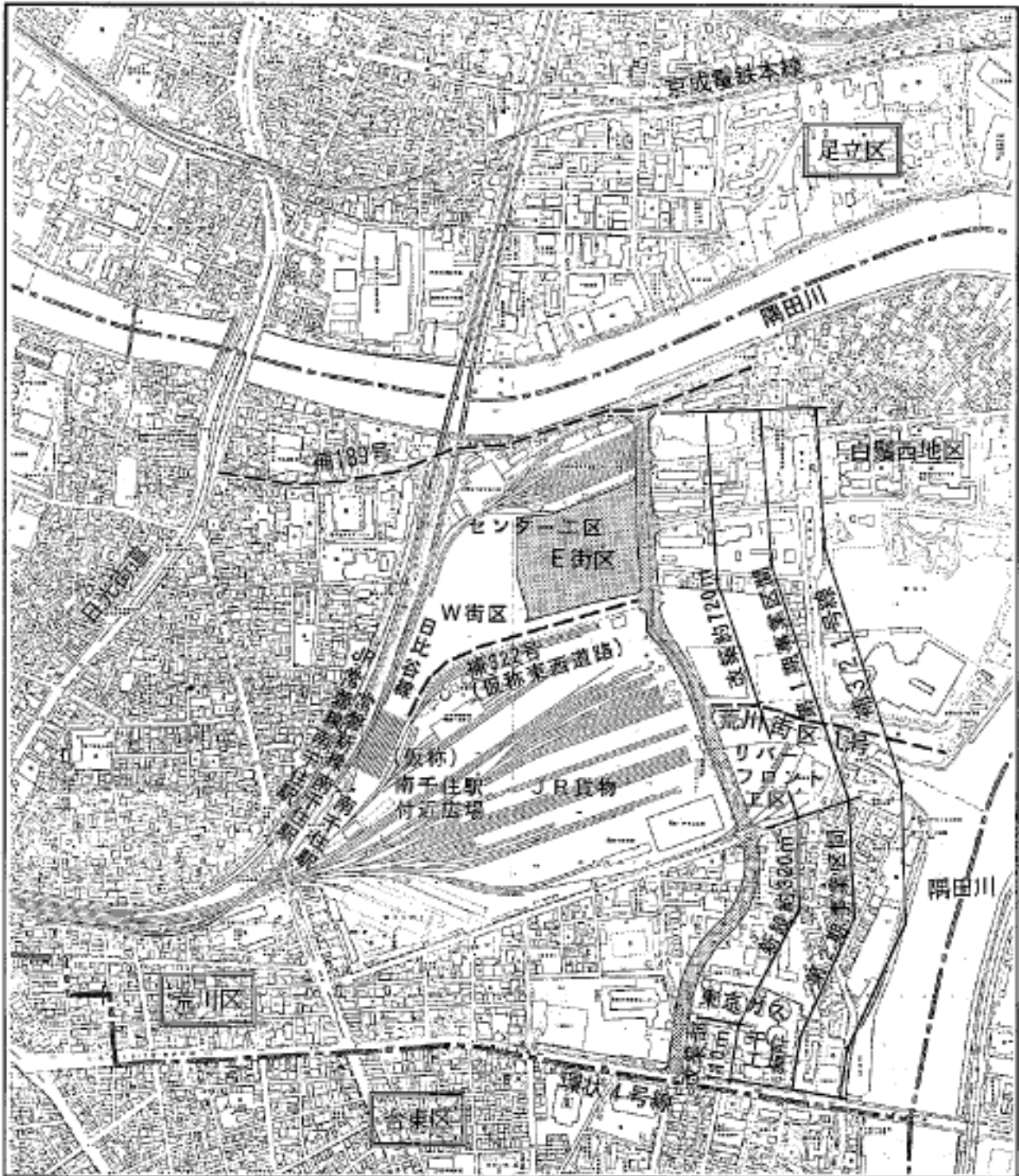
地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した予測・評価項目について現況調査を行い、対象事業の実施が環境に及ぼす影響について予測・評価した。

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

項 目		評 価 の 結 論
1. 大気汚染	E街区	<p>一酸化炭素濃度については、工事中の工事用車両、供用後の出入自動車及び地下駐車場からの排気を含めた環境濃度は、環境基準を下回る。</p> <p>二酸化窒素濃度については、工事中の工事用車両を含めた環境濃度及び建設機械からの排気を含めた環境濃度は環境基準を上回るが、工事用車両による付加率は最大3.6%であり、建設機械からの排気による付加率は最大6.7%である。</p> <p>また、供用後の出入自動車を含めた環境濃度は、環境基準を上回るが、出入自動車による付加率は最大0.9%である。</p> <p>地下駐車場及び住宅棟の集中熱源からの排気を含めた環境濃度は、環境基準を下回る。</p>
	補321号線	<p>計画路線の走行自動車による一酸化炭素濃度及び二酸化窒素濃度は、環境基準を下回る。</p>
2. 騒音	E街区	<p>工事中の工事用車両の走行による騒音レベルは、環境基準を上回る地点があるが、それらの地点の工事用車両の走行による増加騒音レベルは、最大で4dB(A)である。</p> <p>工事中の建設機械の稼働による騒音レベルは、東京都公害防止条例等で定める基準値を下回っている。</p> <p>供用後の出入自動車による騒音レベルは、一部の予測地点において環境基準を上回っているが、出入自動車による増加騒音レベルは、最大1dB(A)である。</p>
	補321号線	<p>工事中の建設機械の稼働による騒音レベルは、全ての工種で東京都公害防止条例で定める基準値を下回っている。</p> <p>供用後の計画路線の走行自動車による道路交通騒音レベルは、各予測地点の道路端において環境基準を下回っている。</p>
3. 振動	E街区	<p>工事中の工事用車両及び供用後の出入自動車による道路交通振動レベルは、人が振動を感じはじめる振動レベル(55dB)と同程度もしくは、それ以下である。</p> <p>工事中の建設機械の稼働による振動レベルは、東京都公害防止条例等で定める基準値を下回っている。</p>
	補321号線	<p>工事中の建設機械の稼働による振動レベルは、全ての工種で東京都公害防止条例で定める基準値を下回っている。</p> <p>供用後の計画路線の走行自動車による道路交通振動レベルは、人が振動を感じはじめる振動レベル(55dB)以下である。</p>

項 目	評 価 の 結 論	
4. 土壌汚染	E 街区	<p>計画地内の処理を要する土壌は、東京都埋蔵公社の受入基準、東京都の「汚染土壌処理基準」に従い処理を行うこと等から土壌汚染の影響はないと考える。</p>
5. 地盤沈下 地形・地質	E 街区	<p>建物基礎掘削中における地下水位低下に伴う土被り圧の増加量は、圧密沈下を起こす可能性のある粘性土層の圧密降伏応力以内であることから地盤沈下の影響は小さいと考える。 建物基礎掘削工事にあたりは、剛性の高い地中連続壁を不透水層である下部有楽町層より以深にある7号地層下部のよく締め固まった部分まで打設し、また、施工管理を十分に行うことから、計画地周辺の地盤の変形はほとんどないと考える。</p>
6. 水文環境	E 街区	<p>建物基礎掘削時には地下水位の低下が見られるが、地下水位の低下量の最大は山留壁直近で1.3mであり、井戸の分布が確認された計画地の西側方向では計画地から100m離れた地点で0.06mであることから、周辺井戸への影響はほとんどないと考える。 計画地周辺における地下水の流速は、1.6×10^{-6} cm/秒 (0.14 cm/日) と小さい。また、地中連続壁の規模は比較的小さいことから、地下水の流向の変化及び地下水の遮断の影響は掘削区域の近傍にとどまると考えられることから地下水への影響は小さい。</p>
7. 日照阻害	E 街区	<p>計画建物により4時間以上日影となる地域が計画地の北側に現れ、計画地北側の日影規制をうける区域では、規制値を上回る日影時間が生じることとなるが、「用途地域の見直し」において、日影規制区域から除外される。 その他の計画地周辺で日影規制の対象となる地域においては、計画建物の日影時間は2時間未満であり、「建築基準法」及び「東京都日影による中高層建築物高さの制限に関する条例」に基づく日影規制値を下回る。</p>
8. 電波障害	E 街区	<p>計画建物により、一部地域にテレビ電波のしゃへい障害及び反射障害が予測される。 工事中を含めて計画建物により新たに電波障害が発生した場合には、共同受信施設等の対策を講じることで影響は解消できると考える。 なお、電波障害の発生を予測する地域以外においても、計画建物の影響が明らかとなった場合には、共同受信施設等の対策を講じる。</p>
9. 風 害	E 街区	<p>計画建物の建設による周辺地域の風環境の変化の程度は周辺の一部において風環境評価領域は変化するが、その他の地域においては現況の周辺風環境とほとんど変化はなく、全予測地点において住宅地相当もしくは一般市街地相当の風環境であると考えられる。</p>
10. 景 観	E 補 街 3 区 2 1 号 線	<p>近景域の景観は、計画地周辺に出現する大規模な高層住宅群の新しい都市的景観と調和したシンボル性のある景観地域が出現する。 計画路線の景観は、4車線の平面道路とその両側に街路樹及び歩道が出現し、電線が埋設されることにより、整然とした沿道景観となる。 近景域からの眺望は、計画建物により視野空間が減少し圧迫感が生じる地点があるが、計画地内の植栽や低層建物により和らげられ、整備が進む周辺の景観と調和した景観となると考える。</p>



凡 例

-  計画地
 -  計画路線
- } 事業区域

本図は東京都（都市計画局）平成4年度1:2,500地形図「南千住」
「地切縮」：「東日基盤」及び「白鷺橋」を用いて作成したものである

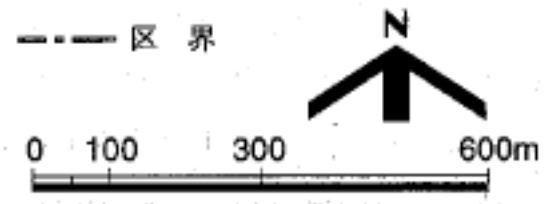


図2-2-2 事業区域位圖

