

# 環 境 影 響 評 価 書

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8年2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：東京都渋谷区神宮前五丁目53番67号

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（E街区）建設事業〕（以下「E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）

項 目	内 容 の 概 要
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 1.15 km
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年度の予定

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 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。 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。 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。 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。
	補321号線 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。
2. 騒 音	E 街区 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4 dB(A)である。 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る。 供用後の出入自動車の走行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るが、出入自動車による増加騒音レベルは、最大1 dB(A)である。
	補321号線 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る。 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る。
3. 振 動	E 街区 工事中の工事用車両及び供用後の出入自動車の走行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。 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る。
	補321号線 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る。 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。
4. 土壌汚染	E 街区 工事中の計画地内にある処理を要する土壌は、工事に合わせ掘削し、東京都埠頭公社の受入基準、東京都の「汚染土壌処理基準」に従い、東京都埠頭公社(中央防波堤外側埋立地(その1)地区)で処分する。また、工事中の環境保全対策を実施する。 供用後の計画地内に残存する処理を要する土壌の記録、申し送りは、事業者それぞれの業務、事務規定等により行う。 以上のことから、処理を要する土壌による周辺への影響は小さいと考える。

項 目	評 価 の 結 論
5. 地盤沈下、 地形・地質	<p>E 街区</p> <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っては、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	<p>E 街区</p> <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、最大<math>1.6 \times 10^{-6}</math> cm/秒 (0.14cm/日) と小さい。また、地中連続壁の規模は比較的小さく、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	<p>E 街区</p> <p>計画建物の日影時間は、「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、日影規制の対象となる大部分の地域においては、2時間未満であり、日影規制値を下回る。 なお、計画地北側の一部に、規制値を上回る4時間以上の日影となる地域が現れるが、「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。</p>
8. 電波障害	<p>E 街区</p> <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、他の建築物との複合障害などにより、電波障害発生予測地域以外において、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	<p>E 街区</p> <p>計画建物建設後の周辺地域の風環境は、計画地周辺の一部において変化する。その他の地域においては現況の周辺風環境と大きな変化はなく、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える。</p>
10. 景 観	<p>E 街区、 補321 号線</p> <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>

1-5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正の概略は、表1-5-1に示すとおりである。

表1-5-1 修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
5. 現況調査、予測及び評価 5-4 土壌汚染 5-4-2 予測	予測結果	知事意見により、掘削範囲外にある処理を要する土壌の対策について再検討し、その処分方法等についての記述を追加した。
		知事意見により、樹木植栽時の掘削深さと計画地内の処理を要する土壌との関係についての記述を追加した。
		知事意見により、供用後に計画地の一部の地中に残存する処理を要する土壌の対策についての記述を追加した。