

環境影響評価書案

都営桐ヶ丘団地建替・改善事業

平成7年11月

東京都

1 章 総 括

1-1 事業者の名称及び所在地

名 称 : 東京都
代 表 者 : 東京都知事 青島幸男
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 : 都営桐ヶ丘団地建替・改善事業
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、既存の老朽化した4階建住宅97棟、5階建住宅37棟及び6階建住宅11棟（建設後約35年、145棟4,388戸）のうち、60棟2,131戸の建替を行うとともに2,189戸を新築するもので、最終的には、建替しない2,857戸とあわせて、全体で134棟5,046戸の団地とするものである。

なお、建替しない2,857戸のうち2,609戸は改善工事を行い、248戸は未改善のまま残存となる。

表1-3-1 事業の概要

項 目	内 容 の 概 要
所 在 地	東京都北区桐ヶ丘一丁目・二丁目、赤羽北三丁目ほか
計画区域面積	453,547㎡
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	4～20階建34棟 2,189戸新築、2,609戸改善 全体5,046戸
計 画 人 口	約12,880人 建替 3.0人/戸 改善 2.2人/戸
駐 車 場 台 数	1,515台
主たる公共施設	特別養護老人ホーム1箇所、高齢者在宅介護支援センター1箇所等
工 事 期 間	平成8年度～平成20年度の約12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1-4-1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>工事中及び供用時における大気質濃度は、一酸化炭素については環境基準を満足する。</p> <p>二酸化窒素は現状において環境基準を上回っているが、工事中の工事用車両及び団地発生・集中車両による影響濃度の割合は最大で0.67%、供用時の団地発生・集中車両による影響濃度の割合は最大で0.53%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の勧告基準値」を満足する。</p> <p>また、工事中の工事用車両等の走行に伴う道路交通騒音の予測値は、現況の騒音レベルに対し0.3~0.4dB(A)の増加である。供用後の団地発生・集中車両による道路交通騒音の増加レベルは0.1~0.7dB(A)程度である。</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勧告基準値」を満足する。</p> <p>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値」を満足する。なお振動レベルの増加分は最大で2dB程度である。</p>

予測・評価項目	評価の結論
4. 日照阻害	<p>計画地の外に影響を生じるのは2時間日影のみである。しかし、これらの日影時間は、計画地境界から10mを越えることはなく、「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>計画建物により、一部の地域にテレビ電波の受信障害が予測される。この地域には既存の共同受信施設等の対策が実施されている部分もあるが、その部分を含めて、この地域内に新たに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、有線方式による共同受信施設の設置等、適切な対策を講じることにより影響は解消するものと評価する。</p>
6. 風 害	<p>供用後の風環境は、評価の指標を満足するため、計画建物の周辺に影響を及ぼすことはないと評価する。</p>
7. 景 観	<p>計画建物の供用後において、高層及び超高層の団地となり、眺望は大きく変化するが、樹木の保全や住棟間に空間を設け、植栽を施し、建築物の外観を周辺の住宅団地と調和した色彩にすることにより、違和感、圧迫感は弱められ、眺望の変化は軽減できると評価する。</p>
8. 史跡・文化財	<p>本事業の実施により影響が予測される周知の埋蔵文化財包蔵地については、文化財保護法の規定に基づき適切な措置を講じる。</p> <p>また、新たに埋蔵文化財が発見された場合は、同法の規定に基づき、適切に対処する。</p>

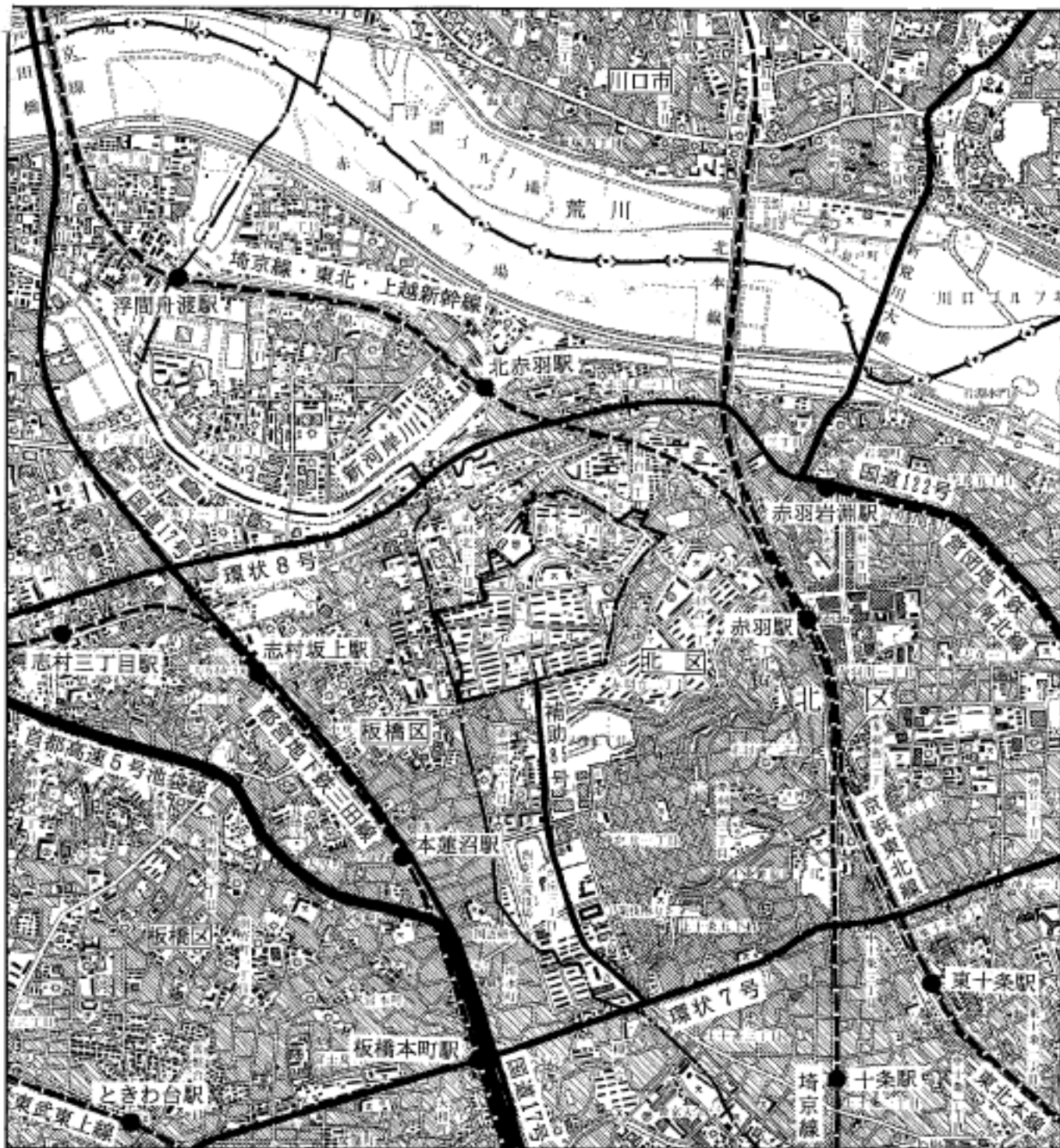
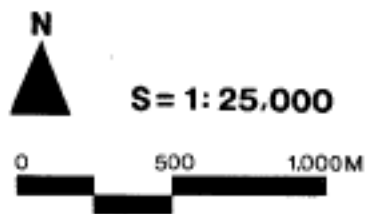


図 2 - 2 - 1
計画地位置図

凡 例

- 計画地
- <.>- 都 県 境
- 鉄 道
- == 高 速 道 路
- 主 要 道 路
- 駅
- 区・市境



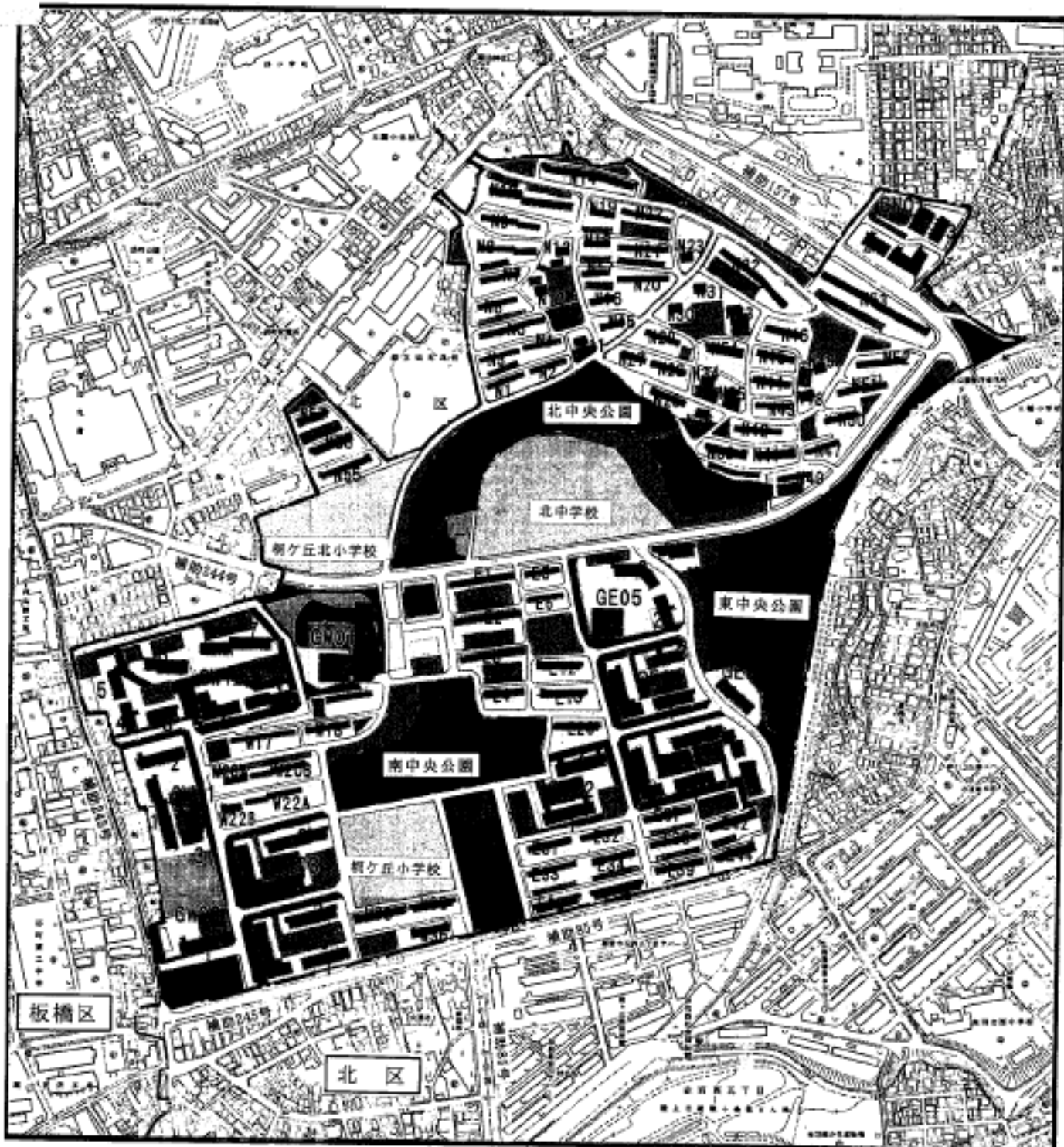
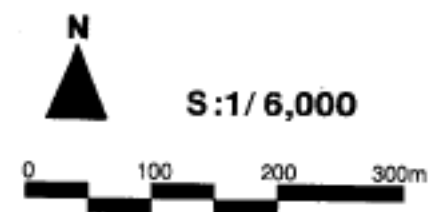


図 2 - 2 - 2 配置計画図



凡 例

- 計画地
- 区・市境

街区番号	住棟番号
GN01~12	1~7
GE05~12	1~4
GN01	1~3
	N1~57
	E1~47
	W17~36

- 住 棟
- 商業併用住宅
- 住棟間緑地
- 駐 車 場
- 都市計画公園
- 団地内公園緑地
- 緑 道
- 教育施設
- 福祉施設
- その他施設