

2-150-1

環境影響評価書

都営桐ヶ丘団地建替・改善事業

平成9年2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4,988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㎡
用途地域等	第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率150%) 第二種中高層住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
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. 日照障害	<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を超えることはなく、「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>

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 修正した箇所及び修正内容

頁数	修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
1	1章 1-3 対象事業の内容の概要	用途地域	都市計画法の改正に伴い、用途地域についての記述を修正した。 なお、以降の用途地域に関する項目についても、全て修正した。
2	1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論	評価の結論	電波障害、風害、景観の評価の結論の記述を修正した。
49	3章 地域の概況 3-1 一般項目 3-1-4 土地利用	都市計画図	都市計画法の改正に伴い、用途地域の変更を行った。
55	3-2 環境項目	大気汚染	平成7年度測定結果を基に記述を修正した。
57		騒音	平成6年度調査結果を基に記述を修正した。
59		振動	同上
60		水質汚濁	平成7年度測定結果を基に記述を修正した。
64		水文環境	平成6年度の調査結果を追加した。
68		電波障害	受信可能電波の記述を修正した。
68	3-2-16 史跡・文化財	計画地周辺の埋蔵文化財	1996年3月発行資料を基に記述を修正した。
72		計画地周辺の埋蔵文化財包蔵地図	1996年3月発行資料を基に修正した。
125	5章 現況調査・予測及び評価 5-2 騒音 2. 予測 (4) 予測方法 1) 建設作業騒音	予測計算	工事用仮囲い（鋼板仮囲い）による音源と予測位置の関係図を追加した。
184	5-5 電波障害 1. 現況結果 (4) 調査結果	テレビ電波の状況	テレビ埼玉局（UHF）のサービスエリアについての記述を修正した。

頁数	修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
191	5-5 電波障害 2. 予測 (5) 予測結果	テレビ電波障害予測地域図	予測結果に基づき障害地域を修正した。
192	5-6 風害 1. 現況調査 (3) 調査方法 2) 地域の風の状況	上空風の風向・風速の状況	既存測定局の選定理由を追記した。また、現地調査実施日を追記した。
194	(4) 調査結果 1) 地域の一般的状況	地形の状況	計画地の地形の状況が具体的にできるよう記述を修正した。
		上空風の風向・風速の状況	現地調査結果を追加した。
200	2) 地域の風の状況	地上風の風向・風速の状況	標高差による高度補正の関係を追記した。
201	2. 予測	予測地域	計画地内の予測についての記述を追加した。
217	5-7 景観 1. 予測 (5) 予測結果 1) 地域景観の特性の変化	現況写真	写真5-7-4 現況の写真を供用後の写真と同様な図面とした。
222	5-8 史跡・文化財 1. 現況調査 (4) 調査結果 2) 埋蔵文化財包蔵地の状況	埋蔵文化財包蔵地	1996年3月発行資料を基に記述を修正した。
223		計画地周辺の埋蔵文化財包蔵地図	1996年3月発行資料に基づき図面を修正した。
224	2. 予測 (5) 予測結果	予測結果	現況調査結果を基に予測結果の記述を修正した。
225		埋蔵文化財包蔵地と建設計画図	現況調査結果を基に、図5-8-2を修正した

頁数	修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
頁150	<資料編> 5章 5-5 風害		高層建築物による計画地内での風害の影響について予測・評価した。
頁159	6章 その他 6-1 用途地域の変更について		都市計画法の改正に基づく用途地域の変更について新旧対比表を追加した。