

環境影響評価書案

— 都営長房団地建替事業 —

平成8年7月

東京都

第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：都営長房団地建替事業

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略

本事業は、既存の住宅260棟、3,675戸（1、2階建住宅・180棟：943戸、3～5階建住宅：80棟・2,732戸）を3階から14階建ての中高層住宅（4,129戸）に建替え、併せて居住環境の整備を図るものである。また、自動車駐車場の整備については、新たに住宅戸数の50%及び公益施設用を含め、約2,300台分を確保するものである。

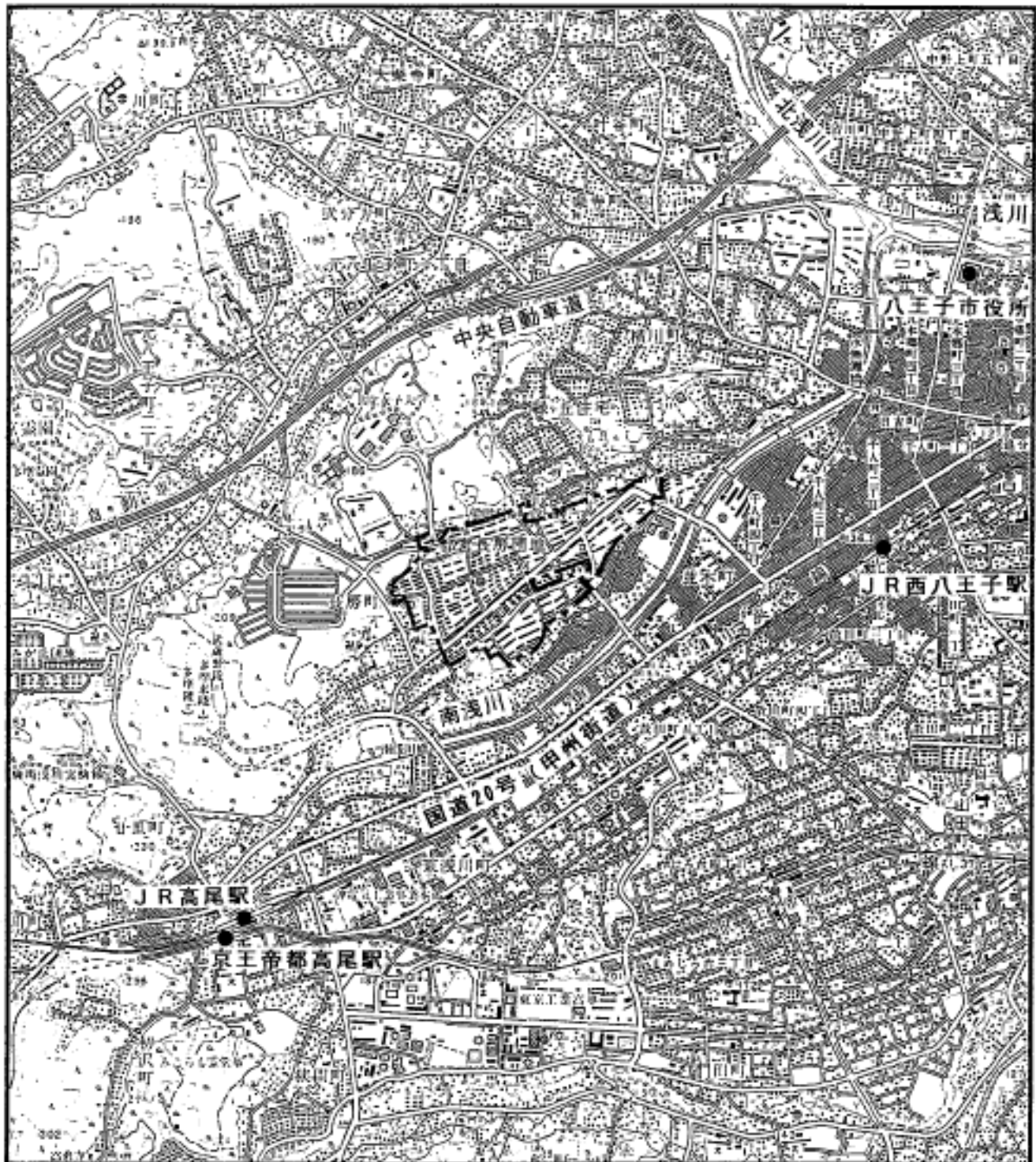
なお、事業の概略は表1.3-1に示すとおりである。

表1.3-1 事業の概略

項目	内容の概要
所在地	東京都八王子市長房町588番ほか
計画区域面積	約405,700㎡
用途地域	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200%)
住宅建設戸数	3～14階建、住宅戸数4,129戸
計画人口	13,725人
駐車場台数	約2,300台
主たる公益施設	集会所14か所、保育所5か所、児童館2か所、地域開放型集会所(市施設)1か所、共同通所センター1か所、老人憩の家1か所、高齢者在宅サービスセンター1か所、派出所1か所、郵便局1か所、店舗39店
工事期間	平成8年度末～平成20年度の約12年間(予定)
完成年度	平成21年度(予定)

計画地は、図1.3-1に示すとおり八王子市のほぼ中央にあり、JR八王子駅より西方約3km、また、最寄り駅であるJR西八王子駅からは西方約1kmに位置しており、八王子市の交通動脈である国道20号（甲州街道）から約300～1,000mの範囲内にある。

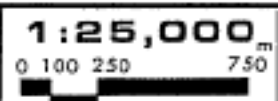
計画地は、八王子市の西部に広がる舟田丘陵の東端に位置し、標高は約140m～180mで西から東にゆるやかに傾斜している。計画地の南側には南浅川及びその谷底部が広がっている。また計画地の北側は、南浅川の支流による谷が東西に入り込んでいる。



凡例

 計画地

図1.3-1 計画地位置図



1.4 環境に及ぼす影響の評価の結論

事業計画の内容及び地域の概要を考慮して、予測・評価項目を選定し、現況調査、予測・評価を行った。環境影響評価の結論は、表1.4-1 のとおりである。

表1.4-1(1) 環境影響評価の結論

項 目	評 価 の 結 論
1. 大気汚染	<p>工事中の工事用車両の走行による大気汚染の予測結果は、二酸化窒素が約0.0476～0.0484ppm、一酸化炭素が約2.04～2.06ppmと予測され、評価の指標（環境基準）を満足する。</p> <p>なお、除却工事に際しては、必要に応じて散水するなどの粉じん防止対策を講じることから、影響は最小限に止められる。</p> <p>供用後の団地関連自動車交通による大気汚染の予測結果は、二酸化窒素が約0.0475～0.0487ppm、一酸化炭素が約2.04～2.07ppmと予測され、評価の指標（環境基準）を満足する。</p>
2. 騒音	<p>工事中の工事用車両の走行及び供用後の団地関連自動車交通による道路交通騒音の増加は1dB以下である。</p> <p>また、建設機械の稼働に伴う騒音は、「東京都公害防止条例に基づく指定建設作業に適用する基準値」を満足する。</p>
3. 振動	<p>工事中の工事用車両の走行及び供用後の団地関連自動車交通による道路交通振動は、振動感覚閾値（人間が人体に感じる最小の振動レベル）以下であり影響はほとんどない。</p> <p>また、建設機械の稼働に伴う振動は、「東京都公害防止条例に基づく指定建設作業に適用する基準値」を満足する。</p>
4. 地形・地質	<p>造成計画は大規模な地形改変を伴わず、宅地等の高さの調整と現況地形の傾斜をなだらかにする切土工事が主である。また、造成法面の勾配等については、「宅地造成等規制法」の基準に適合したものとなっている。</p> <p>また、建築物の根切り工事に際しては、剛性の高い山留壁等により、山留壁背面の地盤変状を防止することから、土地の安定性の変化は少ないと考える。</p>

表1.4-1(2) 環境影響評価の結論

項 目	評 価 の 結 論
5.水文環境	<p>本事業では、流域改変をほとんど行わず、事業実施前後における集水面積の変化は極くわずかである。また、供用後には団地内広場、駐車場等に雨水地下浸透施設を設置することにより、雨水流出量を低減させる。さらに雨水貯留施設を設置することにより計画地からの雨水流出量（洪水流量）を下流河川の流下能力以下に抑えるため、下流河川の流量に影響が及ぶことはないと考え。</p> <p>建築物の根切り工事における地下掘削深度は、一部地下水面下に達するものの、遮水性の高い山留壁等により、地下水の水位、流動への影響を及ぼすことはないと考え。</p>
6.日照障害	<p>計画建築物によって生じる日影は、第1種及び第2種低層住居専用地域、第1種及び第2種中高層住居専用地域では、建築基準法の測定面上において、計画地敷地境界線から5mを超え10mを超えない地域については3時間、10mを超える地域については2時間以上となることはない。</p> <p>また、近隣商業地域では、建築基準法の測定面上において、計画地敷地境界線から5mを超え10mを超えない地域については4時間、10mを超える地域については2.5時間以上となることはない。</p> <p>よって、「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」に規定されている規制値内であるため、周辺に与える影響は軽微である。</p>
7.電波障害	<p>計画建築物によりテレビ電波の受信障害が予測されるが、共同受信施設の設置等の適切な対策を講じることにより、影響は解消すると考える。</p> <p>なお、工事の進捗に伴いテレビ電波の受信障害が生じた場合にも、障害の状況に応じ適切な対策を講じる。</p>
8.景 観	<p>供用後において、中層から高層の住宅棟によるまとまりのある団地が出現することになるが、現存する斜面緑地を大部分保存し公園や住棟間に積極的な緑化を行うことにより、現況以上の緑地を創出する。このため、周辺地域と調和した、緑の多い良好な住宅地景観が形成されるものと考え。</p>
9.史 跡・文化財	<p>計画地内の埋蔵文化財については、「文化財保護法」に基づき関係機関と協議の上、発掘調査、記録保存等の適切な措置を講じる。</p>



図2.1-1 対象事業の区域

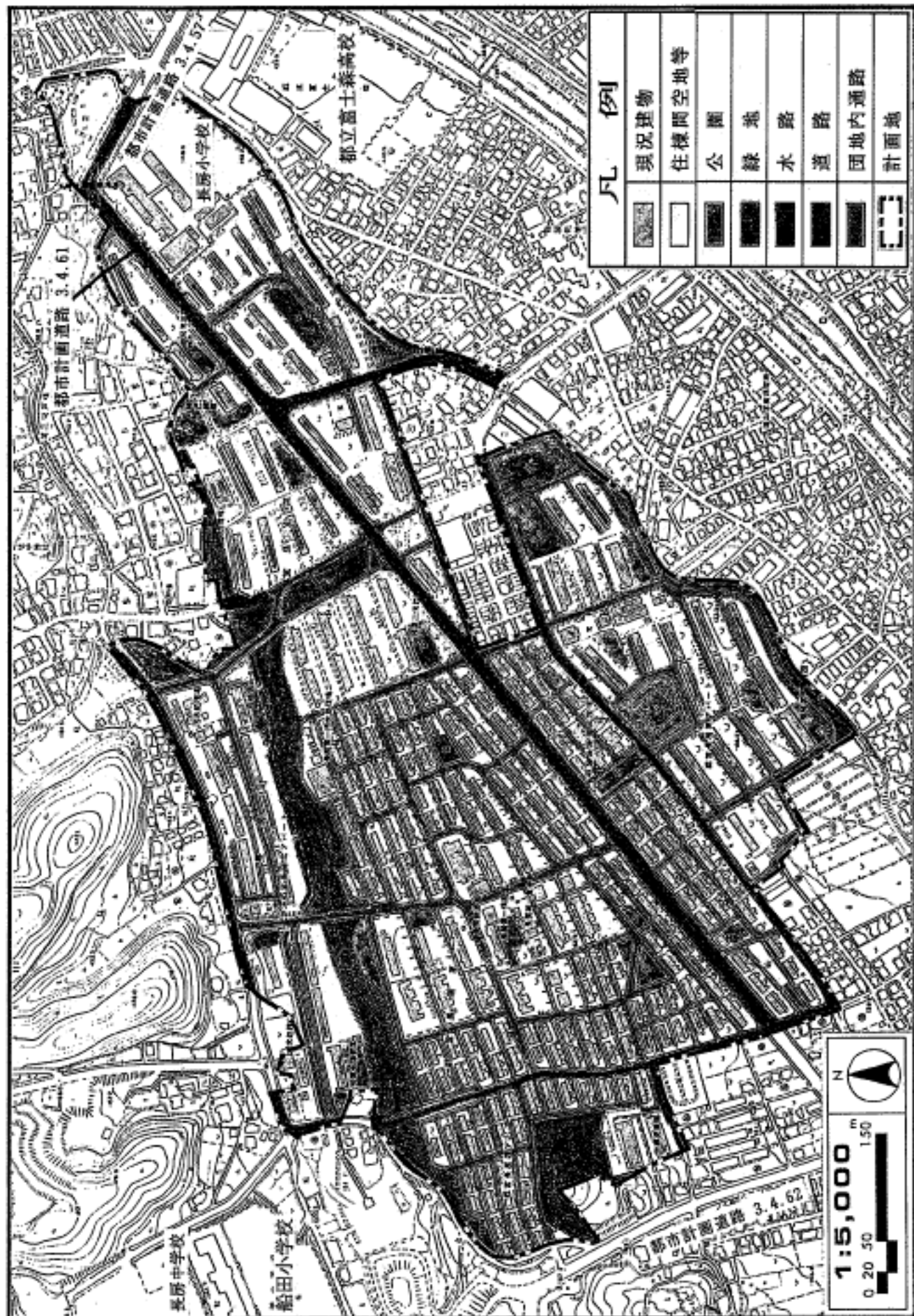


図2.2-1 土地利用現況図