

環境影響評価書案

—足立区新田地区開発事業—

平成12年11月

都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部

前田建設工業株式会社

1. 事業者の名称及び所在地

1.1 事業者の名称及び所在地

名称 都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
代表者 本部長 中臣 敬治郎
所在地 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

名称 前田建設工業株式会社
代表者 代表取締役社長 前田 靖治
所在地 東京都千代田区富士見二丁目10番26号

1.2 代表者の名称及び所在地

名称 都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部
代表者 本部長 中臣 敬治郎
所在地 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

2. 対象事業の名称及び種類

名称：足立区新田地区開発事業
種類：住宅団地の新設、自動車駐車場の設置

3. 対象事業の内容の概略

本事業は、足立区新田三丁目の対象事業敷地面積約12haに住宅（約3,000戸）、商業施設、業務施設及び駐車場（約2,460台）等を建設するものである。

事業内容の概略は表3-1に示すとおりである。

表3-1 事業内容の概略

項目	内容の概要
所在地	東京都足立区新田三丁目
区域面積	約119,800㎡
建築面積	約48,000㎡
延床面積	約315,800㎡
用途地域	第一種住居地域、準工業地域
住宅建設戸数	4～18階建 50棟 合計約3,000戸
その他施設	3階建 1棟
最高高さ	約57m
主要用途	住宅・商業施設・業務施設・駐車場等
駐車台数	約2,460台
工事期間	平成13年度～平成21年度
供用開始予定	平成15年度～平成21年度

4. 環境に及ぼす影響の評価の結論

対象事業の実施による環境に及ぼす影響について、事業計画の内容及び計画地とその周辺地域の状況を考慮のうえ予測・評価項目を選定し、現況調査を実施して予測・評価を行った。

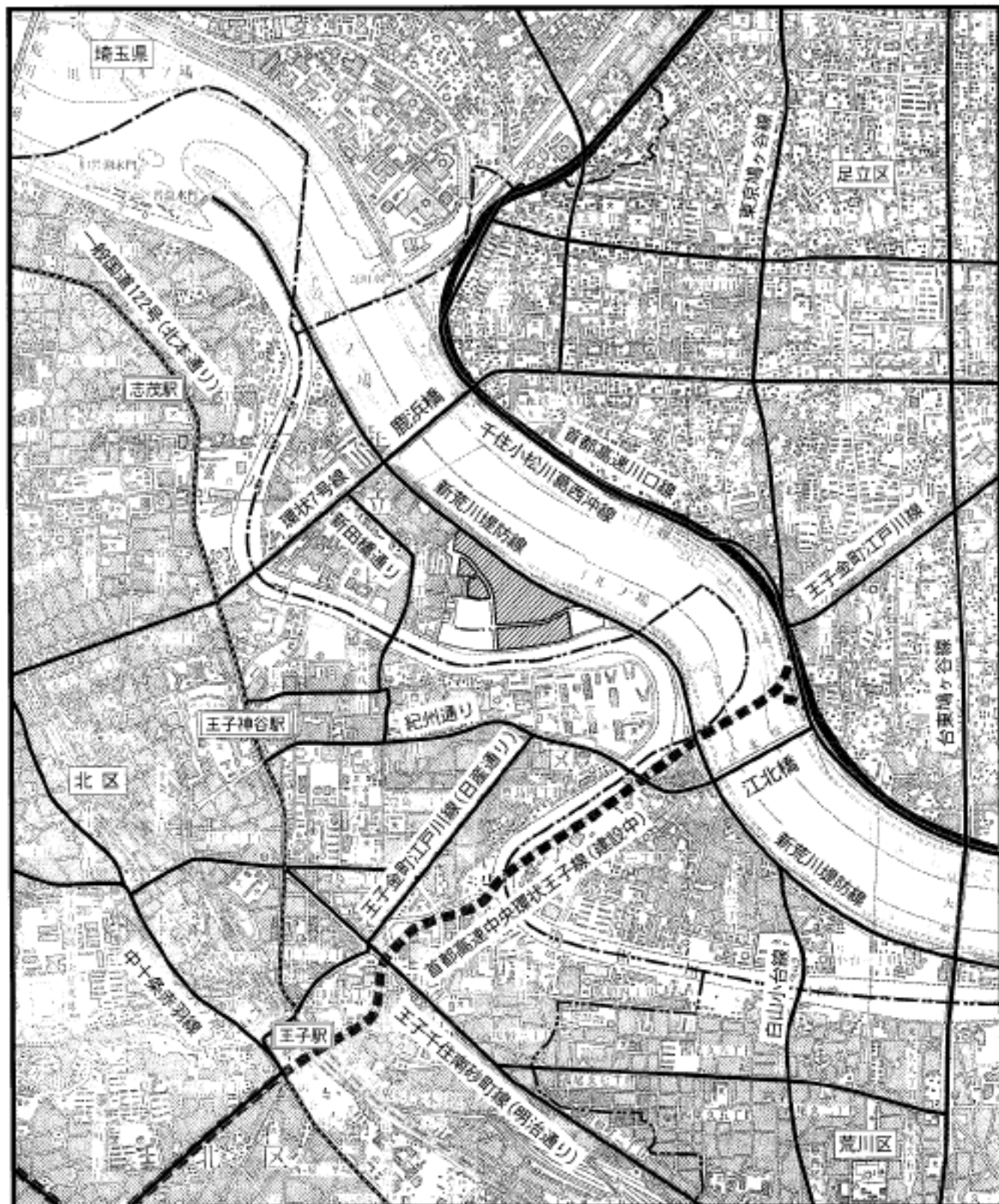
環境に及ぼす影響の評価の結論は、表4-1に示すとおりである。

表4-1(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>工事の施行中及び工事の完了後の二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気質濃度は、評価の指標を上回るが、現状においても評価の指標を上回っている。工事用車両の走行による付加率は二酸化窒素で最大0.5%、浮遊粒子状物質で最大0.4%、建設機械の稼働による付加率は二酸化窒素で最大11.1%、浮遊粒子状物質で最大2.3%、関連車両の走行による付加率は二酸化窒素で最大0.6%、浮遊粒子状物質で0.2%である。</p> <p>なお、建設機械の稼働による大気質への影響については、付加率を極力少なくするために、建設機械の集中稼働を避けるよう事前に作業計画を十分に検討し、建設機械の効率的稼働に努めるものとする。</p>
2. 騒音	<p>工事の施行中における工事用車両を含めた将来交通量による道路交通騒音レベルは、最大62dBであり、評価の指標を下回る。</p> <p>建設機械の稼働による建設作業騒音レベルは、敷地境界付近で最大69dB以下であり、評価の指標を下回る。</p> <p>工事の完了後における関連車両を含めた将来交通量による道路交通騒音レベルは、最大67dBであり、評価の指標を下回る。また、関連車両による増加分は最大で1dB程度である。</p>
3. 振動	<p>工事の施行中における工事用車両を含めた将来交通量による道路交通振動レベルは、最大46dBであり、評価の指標を下回る。</p> <p>建設機械の稼働による振動レベルは、敷地境界付近で最大60dBであり評価の指標を下回る。</p> <p>工事の完了後における関連車両を含めた将来交通量による道路交通振動レベルは、最大55dBであり、評価の指標を下回る。</p>
4. 日照障害	<p>計画地周辺の日影規制は、「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」で指定されており、計画地周辺の第一種住居地域、準工業地域、近隣商業地域において日影時間が規制されている。</p> <p>冬至日において、計画建築物によって2.5時間以上の日影（8時から16時の間に5.5時間以下の日照）となる範囲は、計画地西側の住宅地並びに学校予定地に及んでいるが、日影規制値を下回る。</p> <p>なお、日照障害の影響に特に配慮すべき施設として、計画地西側の住宅地の一部において2.5時間未満、区立新田三丁目公園において1時間未満の日影が生じるが、その他の施設においては日影は生じない。</p>

表4-1(2) 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
5. 電波障害	<p>計画建築物により、計画地北側の一部の地域において、テレビ電波（VHF、UHF）の遮へい障害が予測されるが、地上躯体工事開始前に共同受信施設の設置等の適切な対策を講ずることにより影響は解消される。</p> <p>また、計画地南側及び西側の一部の地域において、反射障害が予測されるが、本事業に起因する障害が生じた場合には、速やかに共同受信施設の設置等の適切な対策を講ずることにより影響は解消される。</p>
6. 風 害	<p>工事の完了後における計画地周辺の風環境は、緑化計画に基づいた中高木植栽を施すことにより、現況の風環境が維持され、住宅地及び低中層市街地相当の用途に見合った風環境と考える。</p>
7. 景 観	<p>地域景観の特性の変化の程度については、工場跡地が都市型住宅として整備され、計画地周辺の荒川河川敷の開放性と、隅田川の親水性との連続性に配慮し、団地内通路や植栽等を配したオープンスペースを整備することから、荒川及び隅田川の水辺空間を活かした新たな街なみ景観が形成される。</p> <p>代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度については、近景域においては、視野に占める計画建築物の割合は大きく、眺望の変化が予想されるが、良好な水辺環境を活かした都市型住宅を中心とした新たな都市景観が形成されると考える。中景域においては、スカイラインに変化が生じるが、荒川の河川敷の開放性により、眺望の変化は軽減されると考える。遠景域においては、計画建築物は新たな住宅群として認識され、スカイラインに変化はなく、大きな眺望の変化はないと考える。</p> <p>圧迫感の変化の程度については、計画地に近接した西側の住宅地の一部の地点で、計画建築物により圧迫感が生じると予想されるが、計画建築物の外周に中高木を中心とした植栽を施すことにより、圧迫感は軽減されると考える。</p>
8. 廃 棄 物	<p>工事の施行中における建設発生土については全体の約6割を計画地内において再利用することにより、発生量の抑制に努めることから、評価の指標に適合すると考える。</p>



凡 例

-  計画地
-  主な一般道路
-  首都高速道路
-  営団地下鉄南北線
-  都県境
-  区 境



Scale 1:25,000

0 250 500 1,000m

図 5.2 - 1

計画地の位置