

環境影響評価調査計画書

— ひばりが丘団地建替事業 —

平成 12 年 11 月

都市基盤整備公団 東京支社

1 事業者の名称及び所在地

名 称：都市基盤整備公団 東京支社

代表者：支社長 中田 雅賢

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：ひばりが丘団地建替事業

種 類：住宅団地の新設及び自動車駐車場の設置

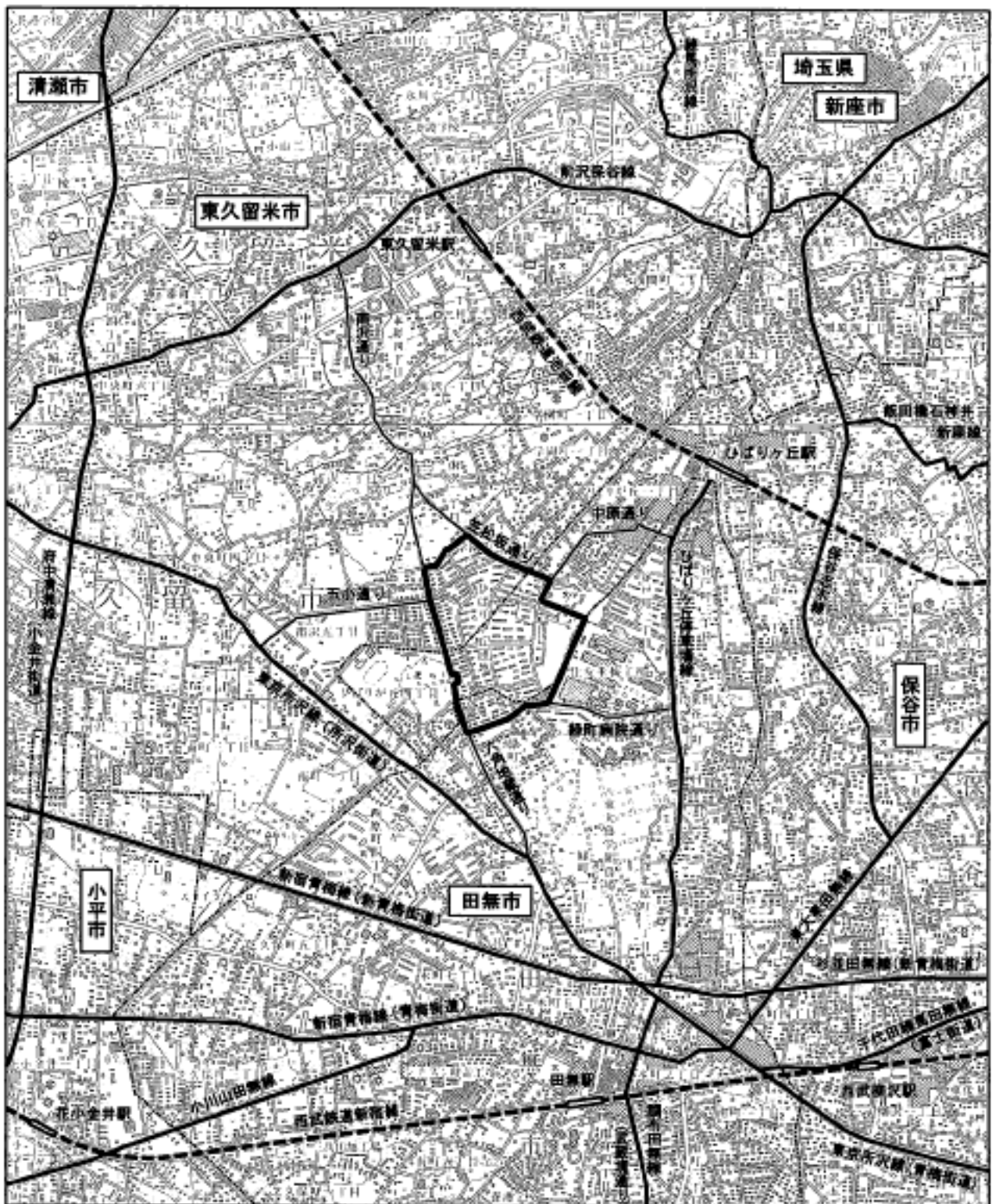
3 対象事業の内容の概略








本事業は、2期13年次計画で都市基盤整備公団ひばりが丘団地（2～4階建て）の既存住宅（183棟、2,714戸）を除却し、5～12階建ての中高層住宅（約67棟、約3,600戸）に建替え、あわせて自動車駐車場の設置（約2,200台）などの居住環境の整備を行うものである。


対象事業の内容の概略は、表3-1に示すとおりである。

表3-1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容 の 概 略
位 置	東京都東久留米市ひばりが丘団地 東京都保谷市ひばりが丘三丁目 東京都田無市ひばりが丘団地、谷戸町二丁目の一部
区 域 面 積	約345,400㎡
用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域、近隣商業地域（予定）
住宅建設戸数	5～12階建 約67棟 合計 約3,600戸
計 画 人 口	約10,800人
駐 車 台 数	約2,200台
主たる公共 公益施設等	出張所（2ヶ所）、児童館（2ヶ所）、保育所（2ヶ所）、 集会所（3ヶ所）、派出所（1ヶ所）
工 事 期 間	平成14年度～平成27年度（予定）
供用開始時期 （予定）	第1期工事第1ブロック（平成16年3月末・平成19年3月末） 第1期工事第2ブロック（平成22年3月末） 第2期工事（平成25年3月末・平成28年3月末）



凡 例	
	計画地
	鉄道
	駅
	主要道路
	計画地へのアクセス道路
	市界
	都県界



Scale 1:25,000


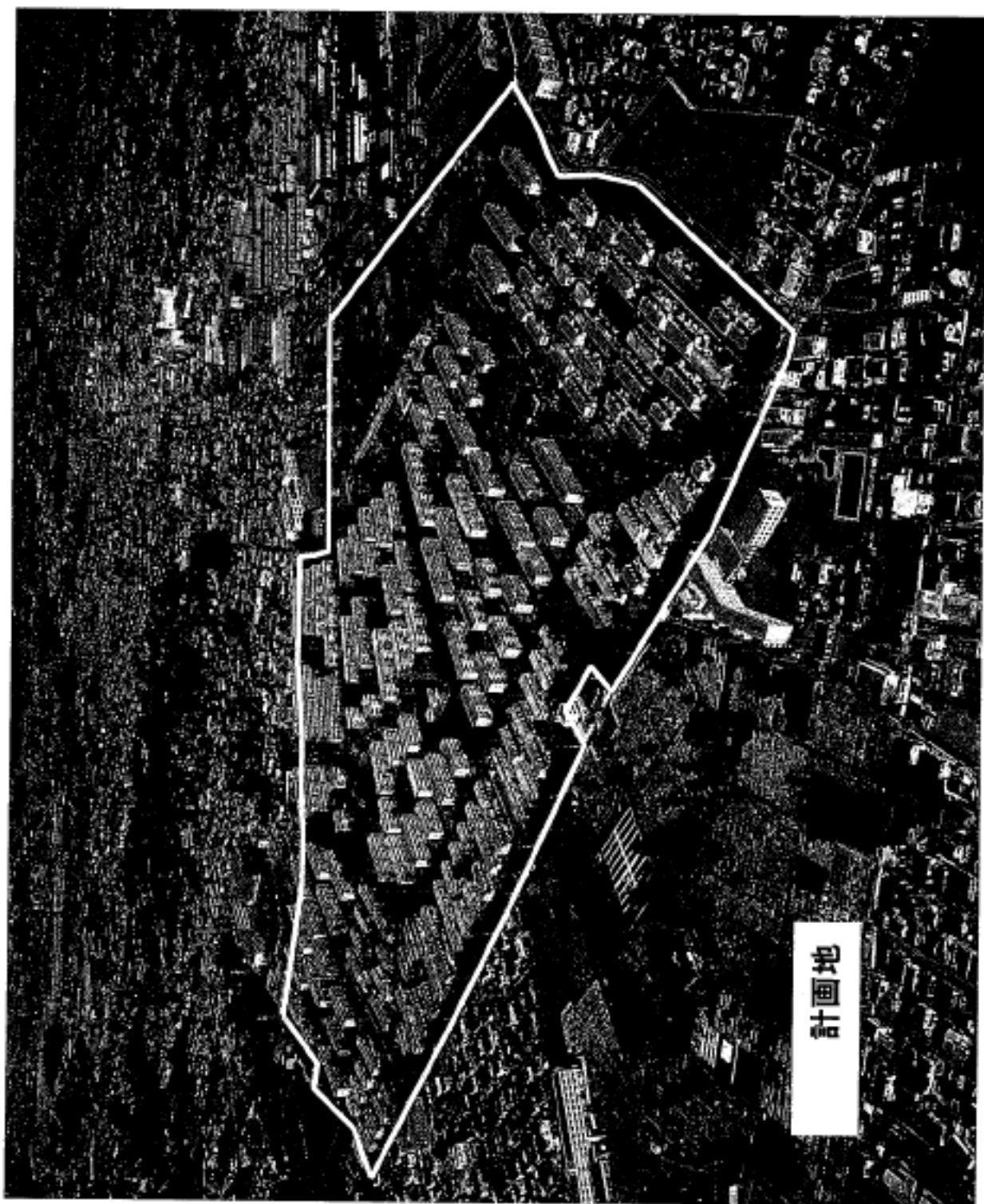


図4.2-1
対象事業の位置



計画地

平成元年9月2日撮影

写真4.2-1 計画地周辺の航空写真

6 環境影響評価の項目の選定

環境影響評価を行う項目の選定は、図6-1に示す手順に従って、対象事業の事業計画案の内容から、周辺の環境に影響を及ぼすおそれのある行為・要因を抽出し、さらに、地域の概況から把握した環境の特性を勘案して、表6-1に示すとおり選定した。

選定した項目は、大気汚染、騒音、振動、日照障害、電波障害、景観及び廃棄物の7項目である。

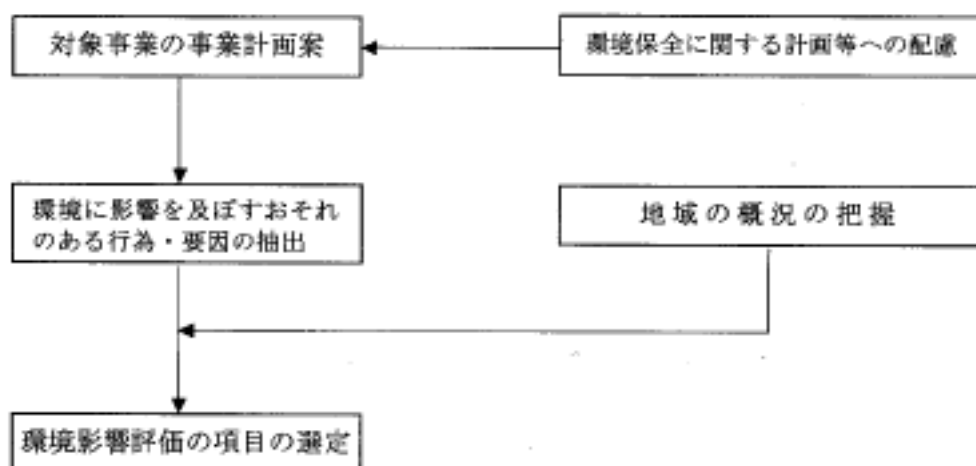


図6-1 予測・評価項目の選定手順

表6-1 行為・要因と予測・評価項目との関連

区分	予測・評価項目 行為・要因	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
		大気汚染 NO _x SPM	悪臭	騒音	振動	低周波音	水質汚濁	土壌汚染	地盤沈下	地形・地質	水文環境	植物・動物	日照障害	電波障害	風害	景観	史跡・文化財	触れ合い活動の場	廃棄物	温室効果ガス
工事中	工事用車両の走行	○	○		○	○														
	既存建築物の除却	○	○		○	○														○
	計画建築物の建設	○	○		○	○														○
供用後	計画建築物の存在												○	○		○				
	関連車両の走行	○	○		○	○														

注) ○印は、予測・評価を行う項目を示す。

6.1 選定した項目及びその理由

6.1.1 大気汚染

工事中については、工事用車両の走行並びに建設機械の稼働による排出ガスが、供用後については、関連車両の走行による排出ガス等が、計画地周辺の大気質に影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

大気汚染の小項目としては、二酸化窒素(NO_2)及び浮遊粒子状物質(SPM)を選定する。また、二酸化硫黄(SO_2)及び一酸化炭素(CO)については、計画地周辺の測定局において環境基準を大幅に下回っているため小項目として選定しない。

なお、既存建築物の除却工事による粉じんの発生については、粉じん防止対策により影響を及ぼさないようにするため予測対象としない。

6.1.2 騒音

工事中については、建設機械の稼働による建設作業騒音及び工事用車両の走行による道路交通騒音が、供用後については、関連車両の走行による道路交通騒音が、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

6.1.3 振動

工事中における建設機械の稼働による建設作業振動及び工事用車両の走行による道路交通振動が、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

6.1.4 日照阻害

計画建築物の建設により、周辺地域の日照に対して影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

6.1.5 電波障害

計画建築物の建設により、周辺地域のテレビ電波の受信状況に対して影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

6.1.6 景観

計画建築物の建設により、計画地周辺の景観に変化が予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

6.1.7 廃棄物

既存建築物等の除却及び計画建築物の建設に伴う産業廃棄物の発生により、環境に対して影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

6.2 選定しなかった項目及びその理由

選定しなかった項目は、悪臭、低周波音、水質汚濁、土壌汚染、地盤沈下、地形・地質、水文環境、植物・動物、風害、史跡・文化財、触れ合い活動の場及び温室効果ガスの12項目であり、その選定しなかった理由は、以下に示すとおりである。

なお、これらの項目については、今後の事業計画の中で、当該事業の環境影響要因により環境に影響を及ぼすおそれが生じた場合は、環境影響評価の項目として選定する。

6.2.1 悪臭

本事業は住宅団地の建替事業であり、工事中に悪臭を発生させるような行為・要因はない。

また、供用後においては、その用途が主として住宅であり、悪臭を発生させる施設の計画はないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.2 低周波音

工事中に使用する建設機械については、ディーゼルエンジン付きの建設機械を使用するが、周辺に影響を与えるような低周波音を発生させる建設機械は使用しない。

また、供用後においては、その用途が主として住宅であり、人体に影響を与えるような低周波音を発生させる施設の計画はないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.3 水質汚濁

工事中の雨水等により発生する濁水及び工事用車両の洗車汚水等は、沈砂槽等の処理装置によって排水の水質基準値以下に処理して公共下水道へ放流する。

また、工事中において地盤改良に伴う薬液注入工法等の地下水汚染につながる工法は採用しないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.4 土壌汚染

既存建築物建設以前は、計画地の一部に工場が立地していたため、平成10年5月～6月に工場建屋跡地部分において土壌調査を行った結果、環境基準値を超える土壌は検出されていない。

また、供用後については、その用途が主として住宅であり、土壌汚染を発生させる行為・要因はないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.5 地盤沈下

工事中においては、地盤沈下の原因となる地下水の揚水や地下水位の低下をきたす工法は採用しない。

また、工事の完了後における計画建物への給水は、現在利用されている地下水利用を取り止め、上水道を利用する計画であることから、環境影響評価の項目として選定しない。

なお、現在利用中の地下水は、災害時、植栽への散水等によりのみ利用する計画である。

6.2.6 地形・地質

計画地及び周辺地域の地形は、比較的平坦であり、その地質も関東ローム層及び礫層を基盤とする安定した地質構成であり、学術上、景観上特に配慮すべき地形・地質の分布は認められない。

本事業においては、大規模な造成は行わない計画である。また、地盤掘削は直接掘り、基礎深さは約 2.5m 程度となる計画であり、計画地周辺の地形・地質に影響を及ぼす行為・要因はないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.7 水文環境

計画地周辺地域には、南沢緑地保全地域及び竹林公園等の湧水地が存在するが、本事業の実施にあたって、計画建築物の基礎掘削及び杭打ちについては、計画地周辺地域の地下水の水質及び地下水の流動に変化を及ぼす工法は採用しない。さらに、緑化計画及び排水計画にあたっては、現況の緑被率の維持に努めるとともに、浸透トレンチ、浸透ますを設置して可能な限り路面を透水性のものにするなど、雨水の地下浸透を妨げない計画としていることから、環境影響評価の項目として選定しない。

なお、供用後については、現在使用している地下水の一部を災害時及び植栽への散水等に利用する計画であるが、採水深度は、GL-150m~300m 程度と深く、現在においても計画地周辺地域の水文環境に影響を与えた報告はない。

6.2.8 植物・動物

計画地及びその周辺地域は市街地化された地域であり、その植物相は市街地において一般的にみられるものである。また、計画地に現在生育している樹木の大部分は、団地建設ときに植栽されたものであるが、本事業の実施に伴い、既存樹木は極力保存、もしくは移植を行い活用する計画としている。

また、宅地内の植生についても、人為的に植栽、管理された環境となっている。

動物相についても、生息が確認されている動物は、市街地で一般にみられるものが

主となっている。

本事業は2期13年に渡って段階的に施工するため、工事中における植物・動物の生育生息環境の変化は比較的穏やかであり、生育生息環境は確保できると考えられる。

また、供用後についても既存樹木を極力活かした土地利用計画としており、植物・動物の生育生息環境に大きな変化はないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.9 風 害

本事業の計画建築物は、中高層の建築物（8～12階建）が主であり、最高高さは40m未満で計画している。

高層建築物については、住棟の配置を十分に検討するとともに、既存樹木を極力保存し積極的に緑化を行う計画であり、住棟間や計画地外周に風害が発生する恐れはないと考えられるため、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.10 史跡・文化財

本事業の計画地内には、法令等により指定された史跡、文化財及び周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

なお、工事中に遺跡が確認された場合には、文化財保護法第57条の5第1項に基づき、遺跡の所在する市の教育委員会に届出を行い、必要な措置を講ずる。

6.2.11 触れ合い活動の場

計画地周辺地域には、南沢緑地保全地域等の触れ合い活動の場が存在するが、本事業の実施に伴い、これら触れ合い活動の場に影響を及ぼす行為・要因はない。

また、計画地内に存在するケヤキ並木、サクラ並木については、本事業の実施に伴い極力保存、もしくは移植を行い活用する計画としていることから、計画地内に存在する触れ合い活動の場に及ぼす影響は少ないと考えられるため、環境影響評価の項目として選定しない。

6.2.12 温室効果ガス

本事業は住宅団地の建替事業であり、供用後において事業者自らが温室効果ガスを排出する行為はないことから、環境影響評価の項目として選定しない。

7 調査等の手法

7.1 調査等の概要

事業の内容から、環境影響評価の項目として選定した大気汚染、騒音、振動、日照障害、電波障害、景観及び廃棄物の7項目について、調査等を実施する。

調査等の概要は表7.1-1に示すとおりである。

なお、本事業については、大気汚染、騒音、振動、日照障害、電波障害及び景観を対象として、平成10、11年度（平成10年4月～12年3月）及び平成12年7月に現地調査を実施しており、これらの調査結果を現地調査のデータとして用いる。

表7.1-1(1) 調査等の概要

項目	調査事項	予測手法	評価の考え方
大気汚染	①大気質の状況 浮遊粒子状物質 二酸化窒素並びに窒素酸化物 ②気象の状況 風向、風速 大気安定度 (日射量、放射収支量) ③地形、地物の状況 ④土地利用の状況 ⑤発生源の状況 ⑥自動車交通量等の状況 ⑦法令による基準等	工事中及び供用後の排出ガスによる大気質への影響を大気拡散式により予測する。 ・二酸化窒素 ・浮遊粒子状物質（自動車から直接排出される一次生成物質について）	「二酸化窒素に係る環境基準」、「大気の汚染に係る環境基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
騒音	①騒音の状況 ②土地利用の状況 ③発生源の状況 ④自動車交通量等の状況 ⑤法令による基準等	建設機械の稼働による騒音の影響を伝搬理論式により予測する。	「東京都公害防止条例施行規則」に定める指定建設作業に係る騒音及び「騒音規制法」に定める特定建設作業に係る騒音の基準に基づき評価する。
		工事用車両及び供用後の関連車両の走行（以下、「自動車の走行」）による騒音の影響を日本音響学会の等価騒音レベル(L _{eq})算定式により予測する。	「騒音に係る環境基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
振動	①振動の状況 ②地盤及び地形の状況 ③土地利用の状況 ④発生源の状況 ⑤自動車交通量等の状況 ⑥法令による基準等	建設機械の稼働による振動の影響を伝搬理論計算式により予測する。	「東京都公害防止条例施行規則」に定める指定建設作業に係る振動の基準に基づき評価する。
		自動車の走行による振動の影響を「道路環境整備マニュアル」（財団法人日本道路協会、平成元年1月）の算定式により予測する。	「特定工場等に係る振動の規制基準」等に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。

表 7.1-1(2) 調査等の概要

項目	調査事項	予測手法	評価の考え方
日照障害	①日影の状況 ②日照障害の影響に特に配慮すべき施設等の状況 ③既存建築物の状況 ④地形の状況 ⑤土地利用の状況 ⑥法令による基準等	計画建築物による日影範囲の変化等を時刻別日影図及び等時間日影図等の作成により予測する。	「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」に定める基準に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
電波障害	①テレビ電波の受信状況 ②テレビ電波の送信状況 ③高層建築物及び住宅等の分布状況 ④地形の状況	計画建築物によるテレビ電波の受信障害の範囲等を「建築物障害予測技術(改訂版) (NHK営業総局受信技術センター編) に示す方法により予測する。	テレビ電波の受信障害を起こさないことを基本とする。
景観	①地域景観の特性 ②代表的な眺望地点及び眺望の状況 ③圧迫感の状況 ④土地利用の状況 ⑤景観の保全に係る方針等 ⑥法令による基準等	計画建築物による地域景観の特性の変化等を完成予想図(フォトモンタージュ)の作成等により予測する。	東京都及び関係市が設定している景観に関する目標、方針に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
廃棄物	①撤去建造物及び伐採樹木等の状況 ②建設発生土の状況 ③特別管理廃棄物の状況 ④廃棄物処理の状況 ⑤法令による基準等	既存建築物の除却及び計画建築物の建設に伴って発生する廃棄物の種類及び量並びに建設発生土等の量等を施工計画の内容等により予測する。	「再生資源の利用の促進に関する法律」等に基づき、廃棄物の排出量及び処理方法等について評価する。