

環境影響評価調査計画書

(仮称)西新井駅西口団地建設事業

平成13年7月

都市基盤整備公団 土地有効利用事業本部

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 中田 雅寛

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： (仮称) 西新井駅西口団地建設事業

種類： 住宅団地の新設及び自動車駐車場の設置

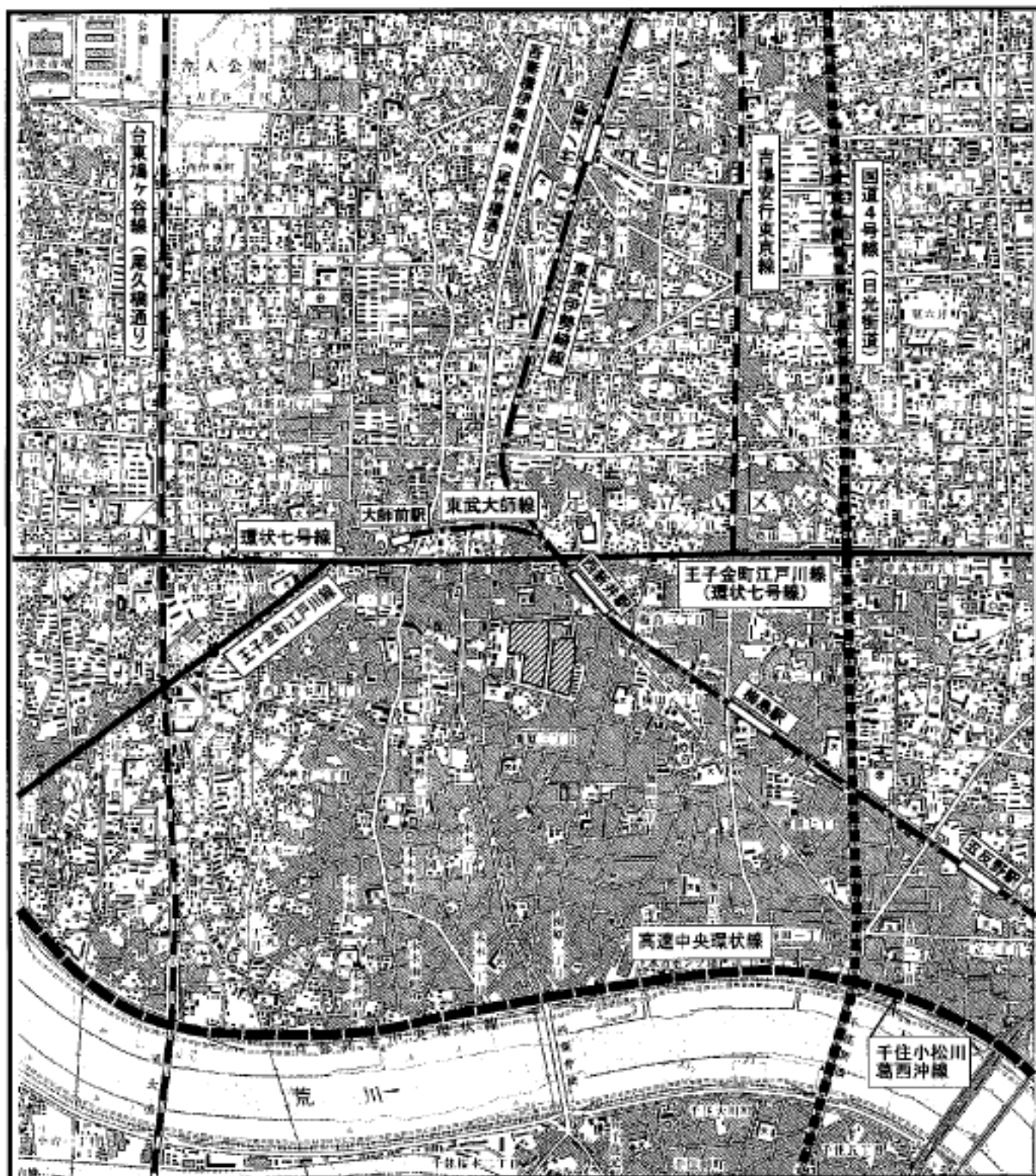
3. 対象事業の内容の概略

本事業は、工場の跡地に、4～30階建の住宅等(約25棟、約2,000戸)の建設及び約1,600台の自動車駐車場を設置し、あわせて居住環境の整備を行うものである。事業の概略は、表3-1に示すとおりである。








表 3-1 事業の概略

項目	内容の概略
位置	東京都足立区西新井栄町一丁目995番17他
計画地面積	約76,000m ²
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域(予定)
住宅建設戸数等	地上4～30階建(一部地下階有) 約25棟 合計約2,000戸
計画人口	約6,000人
駐車台数	約1,600台
主たる公益施設	集会所、管理事務所、公益施設(未定)、商業施設(未定)
工事期間	平成15年度～平成24年度(予定)
供用年度	第1期一部供用 平成17年度(予定)

注) 事業の概略については、現時点での予定であり、今後変更の可能性もある。



凡例

-  計 画 地
-  首都高速道路
-  国 道
-  主要地方道
-  都 道
-  私 鉄
-  駅

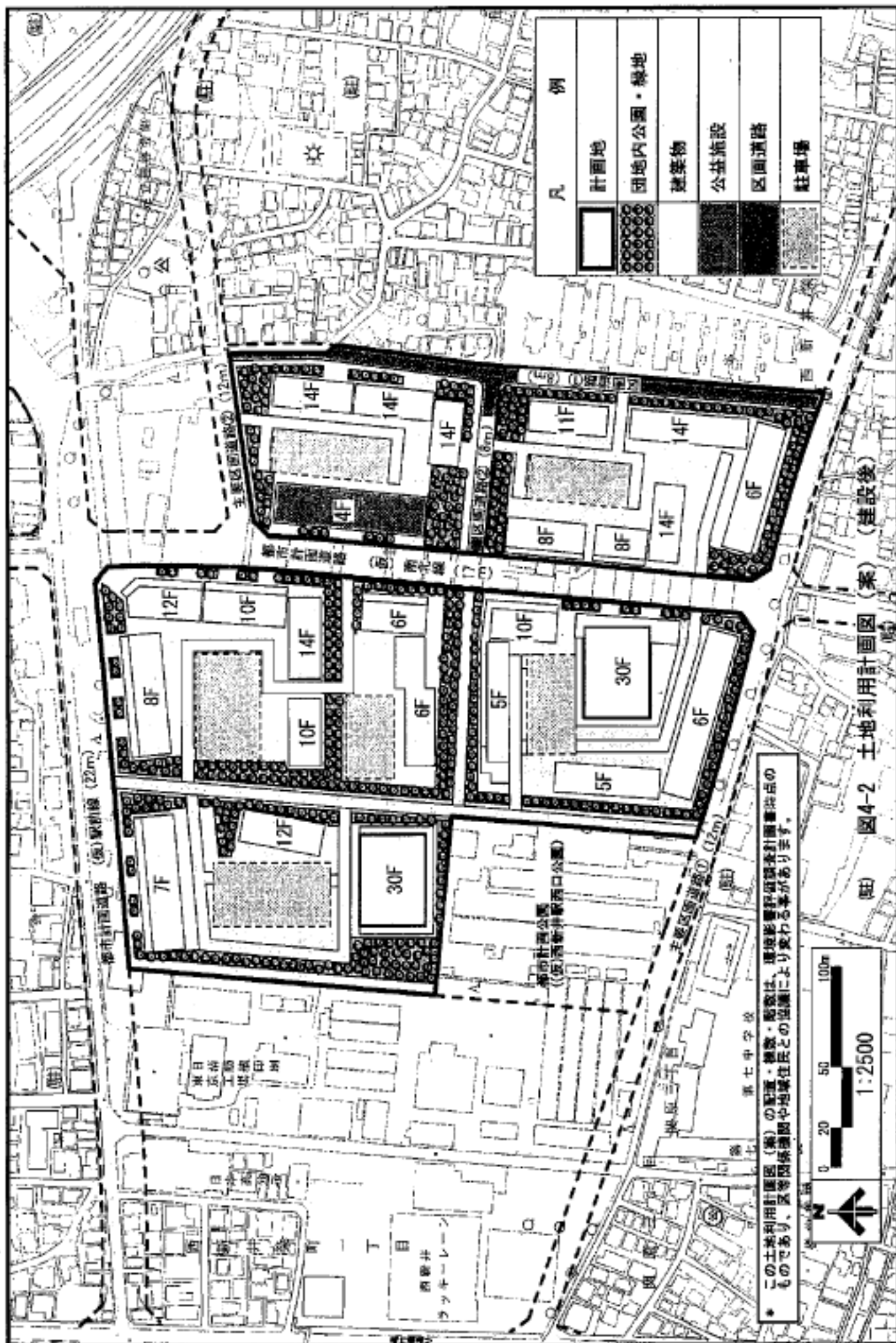


Scale 1:25,000

0 250 500 1,000m

図4-1 対象事業の位置

資料：「平成11年度 全国道路交通情勢調査
(道路交通センサス) 交通量調査報告書」
(東京都建設局道路施設部 平成13年3月)



凡 例	
	計画地
	団地内公園・緑地
	建築物
	公益施設
	区画道路
	駐車場

* この土地利用計画図(案)の配置・構造・階数は、環境影響評価請求計画書作成の
 ものであり、区等関係機関や地域住民との協議により変わる事があります。



図4-2 土地利用計画図(案) (建設後)

6. 環境影響評価の項目の選定

6.1 選定した項目及びその理由

環境影響評価を行う項目の選定は、対象事業の事業計画案の内容をもとに、図 6-1 に示す手順にしたがって、環境に影響を及ぼすおそれのある要因（以下「環境影響要因」という。）を抽出し、地域の概況から把握した環境の地域特性を勘案して表 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、地形・地質、日照阻害、電波障害、風害、景観、廃棄物の 9 項目である。選定理由を表 6-2 に示す。

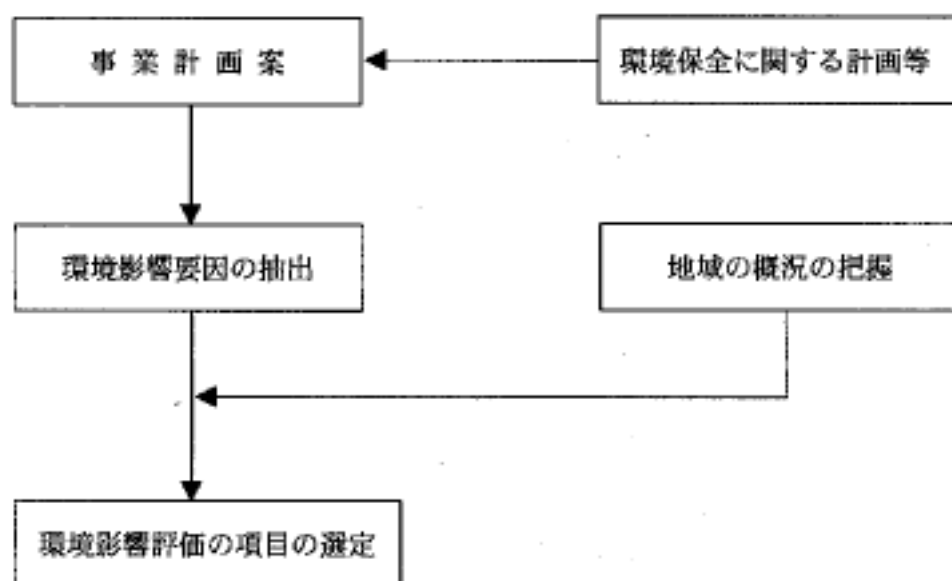


図6-1 環境影響評価の項目の選定手順

表6-1 環境影響要因と予測・評価項目との関連

区分	予測・評価項目 環境影響要因	大気汚染	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	日照阻害	電波障害	風害	景観	史跡・文化財	憩れ合い活動の場	廃棄物	温室効果ガス	
		二酸化窒素	浮遊粒子状物質																		
工事中	構造物の建設	○	○	○	○					○										○	
	工事用車両の走行	○	○	○	○																
供用後	構造物の存在												○	○	○	○					
	関連車両の走行	○	○	○	○																

注) ○印：予測・評価を行う項目。

表6-2 選定した項目及びその理由

項目	理由
大気汚染	<p>工事中の建設機械の稼働及び工事用車両の走行、供用後の関連車両の走行による排出ガス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。</p> <p>予測・評価を行う物質は、二酸化窒素及び浮遊粒子状物質とする。二酸化硫黄及び一酸化炭素については、計画地周辺の状況が大幅に環境基準を下回っているため対象としない。</p>
騒音	<p>工事中の建設機械の稼働、工事用車両の走行及び供用後の関連車両の走行に伴い発生する騒音が、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが予想される。</p>
振動	<p>工事中の建設機械の稼働、工事用車両の走行及び供用後の関連車両の走行に伴い発生する振動が、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが予想される。</p>
地形・地質	<p>工事中の山留壁の変位等により、土地の安定性に影響を及ぼすことが予想される。</p>
日照阻害	<p>計画建築物の建設により、周辺地域の日照に影響を及ぼすことが予想される。</p>
電波障害	<p>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影響を及ぼすことが予想される。</p>
風害	<p>計画建築物の建設により、計画地周辺の風環境に影響を及ぼすことが予想される。</p>
景観	<p>計画建築物の建設により、計画地周辺の景観の変化が予想される。</p>
廃棄物	<p>計画建築物の建設に伴う産業廃棄物の発生及び処理により、環境に影響を及ぼすことが予想される。</p>

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、水文環境、植物・動物、史跡・文化財、触れ合い活動の場、温室効果ガスの10項目であり、選定しなかった理由は以下に示すとおりである。

なお、当事業計画（現在）に変更が生じる場合には、必要に応じて選定する項目を見直す。

表6-3(1) 選定しなかった項目及びその理由

項 目	理 由
悪 臭	本事業は住宅団地の建設事業である。工事中における工事の種類は、基礎工、躯体工、外構・造園工であり、悪臭を発生させる環境影響要因はない。また、供用後においても、用途が住宅であることから悪臭を発生させる環境影響要因はない。
低周波音	工事中には、特に人体に影響を与えるような低周波音を発生させる機械類を使用しない。また、供用後もその用途が住宅を主とすることから、低周波音を発生させる環境影響要因はない。
水質汚濁	工事中には、地下水を汚染させる地盤改良に伴う薬液注入工法等は採用しない。なお、雨水等により発生する濁水及び工事用車両の洗車污水等は、適切な処理を行った後、公共下水道に放流する。また、供用後に発生する生活排水は公共下水道に放流することから、水質汚濁を発生させる環境影響要因はない。
土壌汚染	計画地は、一部を除いて最近まで化成品等の工場として稼働していた地盤がある。前土地所有者の土地引渡し前の土壌汚染調査結果、土壌汚染が確認されたため、適切な処理処分を行ったのち、汚染土壌のない土地として引渡しが行われる。工事中には、地盤改良に伴う薬液注入工法等は採用しない。また、万一、当事業により汚染土壌が発見された場合には適切に対処する。
地盤沈下	工事中は、超高層棟部分は遮水性の高い山留壁を透水性の低い地層まで根入れするため、掘削に伴う地下水位低下は局所的かつ一時的であることから、地下水位の低下による地盤沈下を生じる恐れはないと考える。供用後については、地下水の揚水を行わないことから、地盤沈下につながる環境影響要因はない。
水文環境	計画地は、工場の前は低湿地の農業用地で、周辺に湧水は確認されていない。工事中は、超高層棟部分は遮水性の高い山留壁を透水性の低い地層まで根入れするため、掘削に伴う地下水位低下は局所的かつ一時的であることから、地下水流動に及ぼす影響は無視できる程度であると考えられる。また、供用後については、基礎杭の杭径（約1m程度）及び杭間隔（約5～10m）を確保するため、地下水の流れや水位の変化をきたす恐れはない。なお、本事業における緑化計画、排水計画では、積極的に新たな植栽を行い、緑の保護と育成を図る計画であるとともに、浸透トレンチ及び浸透マスを設置して路面を透水性の舗装とする等、雨水の地下浸透を妨げない計画としている。

表6-3(2) 選定しなかった項目及びその理由

項 目	理 由
植物・動物	<p>計画地周辺は、低層住宅が密集している緑の少ない市街地・住宅地となっており、計画地内及び周辺で見られる植物・動物は、地域の市街地で一般的に見られるものである。なお、まとまりのある植生が存在し、鳥類等の生息空間となっている荒川河川敷は、計画地から約 1.2km 以上離れている。</p> <p>また、供用後においては、新たな土地利用計画の中で、適切な樹種の選定、配置を行い、緑地環境を整え、周辺の緑地との連携を考慮した緑豊かな公園、植栽ゾーンの創出を図る計画であることにより、植物の生育環境及び動物のより良い生息環境が確保されるものとする。</p>
史跡・文化財	<p>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ない。万一、工事の施工中において未周知の埋蔵文化財包蔵地が発見された場合には、文化財保護法（昭和 25 年 5 月、法律第 214 号）により適切に処置する。また、計画地周辺の指定文化財には、総持寺山門等があるが、計画地から約 700m 以上離れている。</p>
触れ合い活動の場	<p>計画地内及び計画地周辺には、主要な人と自然の活動の場は存在しない。万一、工事中に主要な人と自然との活動の場が存在する地域の、触れ合い活動の機能に影響が及ぶ場合には、適切に対処する。</p>
温室効果ガス	<p>供用後の計画建築物は主に住宅団地であるため、利用エネルギーは各戸別に用いられる予定であり、集中冷暖房施設を利用する計画はないことから、温室効果ガスを排出する環境影響要因はない。</p>

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、地形・地質、日照障害、電波障害、風害、景観、廃棄物の9項目について調査等を実施する。その概要を表7.1-1に示す。

表7.1-1 (1) 調査等の概要

項目	調査事項	予測項目	予測方法	評価の考え方
大気汚染	(1) 大気質の状況 ・ 浮遊粒子状物質 (SPM) ・ 二酸化窒素 (NO ₂) 並びに窒素酸化物 (NO _x) ・ 一酸化炭素 (CO) (2) 気象の状況 ・ 風向・風速 ・ 大気安定度 (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	工事用車両・供用後の関係車両の走行、並びに建設機械の稼働に伴う排出ガスによる二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の環境濃度変化の程度	大気拡散式により予測する。 ・ 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	「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	建設作業騒音	伝搬理論計算式により予測する。	「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則」に定める指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」) による道路交通騒音	日本音響学会提案の等価騒音レベル (L _{50m}) 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	建設作業振動	伝搬理論計算式により予測する。	「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則」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道路交通振動	「道路環境影響評価の技術手法」 (財団法人道路環境研究所、平成12年11月) に示される算定式を用いて予測する。	「特定工場等に係る振動の規制基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
地形・地質	(1) 地形・地質の状況 (2) 地下水の状況 (3) 気象の状況 (4) 土地利用の状況 (5) 法令による基準等	工事中の山留壁の変形及び盤膨れによる周辺の土地の安定性の変化の程度	施工計画及び計画地の地盤の状況に基づいて予測する。	「土地の安定性が確保されること」、「周辺の建築物等に影響を及ぼさないこと」に基づき評価する。

表7.1-1(2) 調査等の概要

項目	調査事項	予測項目	予測方法	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	冬至日の計画建築物による日影の範囲及び変化の程度、並びに計画地周辺地域の主要な地点での日影状況の変化の程度	時刻別日影図及び等時間日影図の作成並びに天空写真に完成写真を透写した合成写真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) 高層建築物の状況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しゃへい障害及び反射障害の範囲等	「建造物障害予測技術(改訂版)」(NHK営業総局受信技術(タ-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し、電波障害の科学的知見を勘案して評価する。
風害	(1) 地域の風の状況 (2) 風の影響に特に配慮すべき施設等の状況 (3) 風害について考慮すべき建築物の状況 (4) 地形の状況 (5) 土地利用の状況	現況と工事の完了後の平均風向、平均風速及び最大風速等の突風の状況並びにそれらの変化する範囲及び変化の程度	模型を用いた風洞実験により予測する。	「村上周三氏ら提案による風環境評価基準」または、「風工学研究所の提案による風環境評価基準」に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
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 (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並びに代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度	地域景観の特性を考慮して定性的に予測するほか、合成図(フォトモンタージュ)の作成により予測する。	東京都、足立区が設定している景観に関する目標、方針等に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
		計画建築物による圧迫感の変化の程度	形態率の算出により予測する。	武井正昭らによる「圧迫感の計測に関する研究」 ^{1)~4)} に示す形態率に基づき、地域の特性等を勘案して評価する。
廃棄物	(1) 建設発生土の状況 (2) 廃棄物処理の状況 (3) 法令による基準等	建設発生土及び建設廃棄物の排出量及びその処理方法	施工計画に基づき予測する。	「資源の有効な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。