

# 環境影響評価書

東京都住宅供給公社

八王子市川町団地（仮称）建設事業

平成6年2月

東京都住宅供給公社

## 第1章 総 括

### 1-1 事業者の名称及び所在地

名 称：東京都住宅供給公社 代表者 理事長 三科充次  
 所在地：東京都渋谷区渋谷 一丁目16番14号

### 1-2 対象事業の名称

東京都住宅供給公社 八王子市川町団地(仮称)建設事業  
 [対象事業の種類：建築物の建築の用に供する目的で行う土地の造成]

### 1-3 対象事業の内容の概略

本事業は、八王子市川町の丘陵地約29haを造成し、戸建住宅(分譲住宅)168戸及び低層集合住宅(賃貸住宅)632戸、合計800戸の混合団地を建設するものである。事業の概要は表1.3-1に示すとおりである。

表1.3-1 事業の概要

項 目	内 容 の 概 要
所 在 地	東京都八王子市川町 705番ほか
計 画 面 積	294,387.14m <sup>2</sup> (敷地境界内面積 276,106m <sup>2</sup> )
用 途 地 域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第1種住居専用地域、第1種高度地区 (建ぺい率40%、容積率80%)</li> <li>● 川町街道への取付道路の一部のみ、準工業地域、準防火地域(建ぺい率60%、容積率200%)</li> </ul>
住 宅 地	戸建住宅 168戸 (2階建て) 集合住宅 632個 (3～4階建て) 計画人口 2,800人 (3.5人/戸で計画)
人 口 密 度	95人/ha
関連公共施設	都市計画道路3・4・66号線(予定)の延伸 幅員16m 都市計画河川 八王子都市計画河川第7号 大沢川の一部
事業計画年度	平成5年度～平成7年度

#### 1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概況と事業の内容を考慮して選定した予測・評価項目について、現況を調査し、対象事業の実施が環境に及ぼす影響について予測・評価した。

環境に及ぼす影響の評価の結論は表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>工事の施行中の粉じんの発生については、粉じん防止用ネット・シートの設置、法面保護等の各種発生予防措置を講じるため、事業計画地周辺への粉じんの影響は少ないものと評価する。</p> <p>供用後、事業計画地から発生・集中する自動車交通からの自動車排出ガスによる周辺道路沿道の大気汚染については、現況とほとんど変わらず、影響は少ないものと評価する。</p>
2. 騒 音	<p>建設作業に伴う騒音については、事業計画地境界において東京都公害防止条例による指定建設作業の勧告基準値(80dB(A))を下回るため、その影響は少ないものと評価する。</p> <p>供用後、事業計画地から発生・集中する自動車交通による周辺道路沿道の騒音レベルの増加は、いずれの予測地点においても1dB(A)以下と予測されるため、その影響は少ないものと評価する。</p>
3. 振 動	<p>建設作業に伴う振動については、事業計画地境界において、東京都公害防止条例による指定建設作業の勧告基準値(70dB)を下回るため、その影響は少ないものと評価する。</p> <p>供用後、事業計画地から発生・集中する道路交通による周辺道路沿道の振動レベルの増加は、いずれの予測地点においても1dB以下と予測されるため、その影響は少ないものと評価する。</p> <p>なお、予測される振動レベルは全ての地点において人体の有感限界である55dBを下回っている。</p>
4. 水質汚濁	<p>工事の施行中の濁水流出については、切土・盛土工に対する工事の施行上の対策及び仮設調整池等の設置等の各種対策を講じるため、大沢川の水質に与える影響は少ないものと評価する。</p> <p>住宅団地からの排水は、高度処理を行うため、現地測定結果より算定した現況値とほぼ同じ濃度であることから、供用後の排水が大沢川の水質に与える影響は少ないものと評価する。</p>

予測・評価項目	評 価 の 結 論	
5. 地形・地質	<p>地形・地質については、事業計画地の外周に残留緑地を確保し、造成地にも極力植栽によって緑地を回復することで地形改変の影響を軽減する。また、事業計画地内には学術上、景観上及び自然環境保全上特に重要な地形・地質は存在していないことから、影響は少ないものと評価する。</p> <p>土地の安定性については、土質工学的な検討の結果、盛土・切土斜面ともに安定している。</p> <p>また、周辺の地下水は河川の伏流水に起因するものと考えられるため、本事業の実施による影響は軽微なものであると評価する。</p>	
6. 植物・動物	陸上植物	<p>植物個体については、注目すべき種の内、すべての生育確認地点が消失するものは残留緑地内の適地にすべて移植を行う。植物群落については比較的まとまった面積の、地形的な連続性をもった残留緑地を確保する。緑の量については、樹木量の減少はみられるものの、郷土樹木の積極的な植栽により緑の回復を図る。生育環境については、まとまった面積の残留緑地を連続的に確保するため、現況の構造は保たれる。さらに「みどりのフィンガープラン」を考慮して残留緑地の確保等積極的な保全対策を図ることにより、影響が最小限になるよう努める。</p> <p>したがって、全体としての減少は避けられないが、ある程度の量は確保されるものと評価する。</p>
	陸上動物	<p>陸上動物の調査地域周辺の個体群の衰退に至るような著しい影響は与えない。また、残留緑地の確保等積極的な保全対策を図ることにより、生息状況の回復に努める。注目すべき種に対しても生息環境の保全、復元を積極的に行うことにより、影響が最小限となるよう努める。</p> <p>したがって、全体として陸上動物の生息数は減少するものの、ある程度の生息は可能であると評価する。</p>
	水生生物	<p>水生生物の調査地域周辺の個体群の衰退に至るような著しい影響は与えない。注目すべき種のゲンジボタルに関しては残存する生育地域の保全を徹底して行い、積極的な生育環境の創出を行うことにより、影響が最小限になるよう努める。</p> <p>したがって、全体として水生生物の生育数は減少するものの、ある程度の生育は可能であると評価する。</p>

予測・評価項目	評 価 の 結 論
7. 日照阻害	事業計画地外に2時間以上の日影を生ずる地域はなく、日照阻害はごく軽微なものと評価する。
8. 電波障害	住宅団地の建築によるしゃへい障害及び反射障害については、共同受信施設の設置、若しくはアンテナの高さ、位置、性能の変更等の対策を講じることにより、事業計画地周辺に及ぼす影響は解消できるものと考えられる。
9. 景 観	自然的景観から住宅等の人工的景観要素を含む景観へと変化するが、自然地形と違和感のないよう造成すること、及び郷土種を中心とした植栽を施すこと等により、地域景観特性に大きな影響は及ぼさないものと評価する。
10. 史跡・文化財	造成工事によって影響を受ける周知の埋蔵文化財包蔵地については、文化財保護法に基づき関係機関と協議し、適切に処置するため、影響は少ないものと評価する。

1-5 評価書案の修正の概略

評価書案の修正は、主に事業計画の一部変更、動植物に関する補足調査等の結果に基づくものであり、その概略は表1.5-1に示すとおりである。

表1.5-1 評価書案の修正の概略

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
第1章 総括		
1-1 事業者の名称及び所在地	—	代表者(理事長)の氏名を変更した。
1-3 対象事業の内容の概略	—	土地利用計画の変更に伴い計画面積、敷地境界内面積、人口密度を修正した。
1-4 環境に及ぼす影響の評価の結論	評価の結論	史跡・文化財の評価の結論を修正した。
第2章 対象事業の目的及び内容		
2-1 事業の目的	—	計画面積の変更に伴い一部記述を修正した。
2-2 事業の内容 (4) 基本計画	—	計画面積、土地利用計画、污水处理施設及び団地内道路等の変更に伴い、基本計画の記述を修正した。
2-3 事業計画の経過と開発の考え方	事業計画の経緯	本評価書の事業計画に至った経緯について記述を追加した。
第3章 地域の概況		
3-3 環境項目	史跡・文化財	事業計画地の大部分が埋蔵文化財に指定されたことに伴い、記述を修正した。

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
第5章 現況調査、予測及び評価		
5-6 陸上植物		
5-6-1 現況調査	植物個体	補足調査結果から、生育確認種数、注目すべき植物個体数等を修正した。また、注目すべき植物の選定根拠を明らかにした。
5-6-2 予測	植物個体	造成工事等の実施により、消失する注目すべき植物個体への影響の程度を修正した。また、公園緑地計画の変更に伴い、公園内の植栽樹木を修正した。
	植物群落	計画面積等の変更等に伴う、各種植物群落面積変化及び植生自然度別面積変化等を修正した。
	緑の量	造成計画等の変更に伴い、減少する樹木量及び消失する大径木を修正した。
5-6-3 評価	評価結果	予測結果から植物個体、緑の量について記述を修正した。
5-7 陸上動物		
5-7-1 現況調査	調査結果	両生類・爬虫類、昆虫類(ホタル)を補足調査し、これらの動物の生息状況、注目すべき動物の状況等を修正した。
5-7-2 予測	予測結果	ゲンジボタル、ヘイケボタルの補足調査結果から、これらの生息する事業計画地中央沢部を保全する旨の記述を追加修正した。
5-8 水生生物		
5-8-1 現況調査	調査結果	追加調査した魚類の調査結果を記載した。また、ヘイケボタルについて記述を追加した。
5-8-2 予測	付着藻類及び水生生物	事業計画地中央沢部の保全を行う旨の記述を追加修正した。
5-9 日照阻害		
5-9-2 予測	予測結果	集合住宅、戸別住宅の一部配置計画の変更及び造成地盤高の変更に伴い、日影図を修正した。

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由
5-10 電波障害		
5-10-2 予 測	予測結果	日照障害と同様の事由により、電波障害の範囲を修正した。
5-11 景 観		
5-11-2 予 測	予測結果	事業計画地中央沢部の保全に伴い、視点4カ所のうち2カ所が変更になり「川町公民館」及び「八王子高陵高校」からのフォトモンタージュを修正した。
5-12 史跡・文化財		
5-12-1 現況調査	調査結果	事業計画地の大部分が埋蔵文化財包蔵地に指定されたことに伴い、記述を修正した。
5-12-2 予 測	予測結果	事業計画地内の埋蔵文化財包蔵地の改変の程度を造成計画平面図と分布状況を比較し、新たに予測した。
5-12-3 評 価	評価結果	予測結果から評価の記述を修正した。
5-13 環境に影響を及ぼす地域を管轄する市町村の名称及びその地域の町名	—	電波障害の影響範囲の変更に伴い、環境に影響を及ぼす地域を修正した。
第7章 環境保全のための措置		
7-8 水生生物	—	事業計画地中央沢部のホテルの生息地に直接濁水を放流しない等の保全対策を追加した。
7-9 電波障害	—	電波障害の影響範囲に修正が生じたため造成後、適切な時期に現況調査を実施する等の記述を追加した。
7-11 史跡・文化財	—	事業区域内の埋蔵文化財についての保全について修正した。