

5. 事業計画の変更に伴う予測・評価の見直し

5.1 見直し項目及びその理由

事業計画の一部変更に伴い、表 5-1 に示す評価書で選定した項目について、予測の見直しの有無を検討した。見直した結果は、表 5-2(1)～(2)に示すとおりである。

表 5-1 環境影響要因と環境影響評価の項目関連表

環境影響評価の項目	区分 環境影響要因 予測する事項	工事の施行中			工事の完了後	
		施設の建設	建設機械の稼働	工事用車両の走行	計画建築物の存在	関連車両の走行
大気汚染	建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質		○			
	工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質			○		
悪臭	—					
騒音・振動	建設機械の稼働に伴う建設作業騒音・振動		○			
	工事用車両の走行に伴う道路交通騒音・振動			○		
水質汚濁	—					
土壌汚染	—					
地盤	—					
地形・地質	—					
水循環	掘削工事に伴う地下水の流況の変化の程度	○				
	計画建築物の存在による地下水の流況の変化の程度				○	
	土地利用の変化による雨水の地下浸透量の変化の程度				○	
生物・生態系	—					
日影	冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数などの日影の状況の変化の程度				○	
	日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度				○	
電波障害	計画建築物の存在による地上デジタル放送に対するテレビ電波の受信障害（遮へい障害、反射障害）及び衛星放送に対するテレビ電波の受信障害（遮へい障害）				○	
風環境	—					
景観	主要な景観構成要素の改変及びその改変による地域景観の特性の変化の程度				○	
	代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度				○	
	圧迫感の変化の程度				○	
史跡・文化財	—					
自然との触れ合い活動の場	自然との触れ合い活動の場までの利用経路に与える影響の程度			○		
	自然との触れ合い活動の場の消滅の有無又は改変の程度				○	
廃棄物	建替工事に伴う建設廃棄物の排出量及び再資源化率、建設発生土の排出量及び再利用率	○				
温室効果ガス	計画建築物の熱負荷の低減、自然エネルギーの利用等の環境配慮によるエネルギー使用の合理化の程度				○	

○：予測・評価を行う必要があると認められる環境影響評価項目を示す。

表 5-2(1) 予測の見直し項目及びその理由

項目	影響要因	見直しを行うまたは行わない項目	再予測の有無
大気汚染	工事の 施行中	【建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】 事業計画の一部変更に伴い、建設機械の稼働時期・台数に変更が生じるが、建設機械からの二酸化窒素及び浮遊粒子状物質のピーク四半期における排出量は変更前と同等又はそれ以下であることから、予測・評価の見直しは行わない。	無
		【工事用車両の走行に伴い発生する二酸化窒素及び浮遊粒子状物質】 事業計画の変更に伴い、工事用車両の走行時期・台数に変更が生じるが、工事用車両台数は変更前と同等又はそれ以下であることから、予測・評価の見直しは行わない。	無
騒音・振動	工事の 施行中	【建設機械の稼働に伴う建設作業騒音・振動】 事業計画の一部変更に伴い、建設機械の稼働時期・台数に変更が生じるが、ピーク四半期における建設機械からの騒音レベル・振動レベルの合成値は変更前と同等又はそれ以下であることから、予測・評価の見直しは行わない。	無
		【工事用車両の走行に伴う道路交通騒音・振動】 事業計画の変更に伴い、工事用車両の走行時期・台数に変更が生じるが、工事用車両台数は変更前と同等又はそれ以下であることから、予測・評価の見直しは行わない。	無
水循環	工事の 施行中	【掘削工事に伴う地下水の流況の変化の程度】 事業計画が一部変更となるが、掘削工事に関する規模の増大や工事の種類の変更は生じないことから、予測・評価の見直しは行わない。	無
	工事の 完了後	【計画建築物の存在による地下水の流況の変化の程度】 事業計画が一部変更となるが、計画建築物の基礎構造物の深さに変更は生じないことから、予測・評価の見直しは行わない。	無
		【土地利用の変化による雨水の地下浸透量の変化の程度】 事業計画が一部変更となるが、浸透域となる住宅等の面積(約281,000m ²)に変化は生じず、雨水の地下浸透量に変化はないことから、予測・評価の見直しは行わない。	無
日影	工事の 完了後	【冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数などの日影の状況の変化の程度】 建築計画の変更に伴い、住棟の配置、建物高さが変更となり、かつ、変更区域が敷地境界に近いことから、予測・評価の見直しを行う。	有
		【日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度】 事業計画の一部変更に伴い計画建築物の高さが変更となる。しかし、後期第2期区域の計画建築物は夏至の太陽軌道がかかる建物より北側に位置する。また、後期第3期区域の計画建築物は、予測地点の手前側に既存建物や変更のない計画建築物が存在する。よって、特に配慮すべき施設等には、変更となる計画地の建築物からの日影は生じないことから、予測・評価の見直しは行わない。	無
電波障害	工事の 完了後	【計画建築物の存在による地上デジタル放送に対するテレビ電波の受信障害(遮へい障害、反射障害)及び衛星放送に対するテレビ電波の受信障害(遮へい障害)】 建築計画の変更に伴い、住棟の配置、建物高さが変更となり、かつ、変更区域が敷地境界に近いことから、予測・評価の見直しを行う。	有

表 5-2(2) 予測の見直し項目及びその理由

項目	影響要因	見直しを行うまたは行わない項目	再予測の有無
景観	工事後	【主要な景観構成要素の改変及びその改変による地域景観の特性の変化の程度及び代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】 計画地北西部の後期第2期区域、及び南部の後期第3期区域の建築計画の変更に伴い、住棟の配置、建物高さが変更となるため、予測・評価の見直しを行う。	有
		【圧迫感の変化の程度】 計画地北西部の後期第2期区域、及び南部の後期第3期区域の建築計画の変更に伴い、住棟の配置、建物高さが変更となるため、予測・評価の見直しを行う。	有
自然との触れ合い活動の場	工事中	【自然との触れ合い活動の場までの利用経路に与える影響の程度】 事業計画が一部変更となり、工事両車両の走行台数は変更となるが、その走行ルートや事業全体の工事期間に変更はない。また、自然との触れ合い活動の場までの利用経路には歩道や横断施設が整備され、評価書の保全措置を適切に実施することから、利用経路に与える影響の程度は変わらない。 このため、予測・評価の見直しは行わない。	無
	工事後	【自然との触れ合い活動の場の消滅の有無又は改変の程度】 事業計画が一部変更となるが、自然との触れ合い活動の場の改変は行わないことから、予測・評価の見直しは行わない。	無
廃棄物	工事中	【建替工事に伴う建設廃棄物の排出量及び再資源化率、建設発生土の排出量及び再利用率】 事業計画の一部を変更したものの、建築面積、延床面積に変更はないことから、予測・評価の見直しは行わない。 なお、解体工事の事前調査で外壁の一部にアスベスト使用されていること、アスベスト含有成形板が一部の箇所で使用されていたことが確認されたため、「アスベスト形成板対策マニュアル」（平成27年1月 東京都環境局）等に基づき、適正に処分する。 また、発生量及び処理状況について事後調査報告書において報告する。	無
温室効果ガス	工事後	【計画建築物の熱負荷の低減、自然エネルギーの利用等の環境配慮によるエネルギー使用の合理化の程度】 事業計画の一部変更となるが、設備機器の設置計画や省エネルギー対策に変更は生じないことから、予測・評価の見直しは行わない。	無

5.2 項目別の予測評価の見直し結果の概要

予測・評価の見直し結果の概要は、表 5-3 に示すとおりである。

表 5-3 予測・評価の見直し結果の概要

項目	影響要因	予測・評価の結論
日影	工事後	<p>【冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数などの日影の状況の変化の程度】</p> <p>計画地北西部の後期第 2 期区域の変更に伴い、計画地の西側に午前中に日影が生じる結果となっているが、評価書に記載されている日影の範囲及び時間と同程度である。予測結果は、日影の規制は確保していること、及び事業計画として、団地中心部に高層住棟を配置し、外周道路沿いは階数を低くすることにより周辺地域への日影の影響を低減するなどの環境保全対策を講じることから、日照阻害による影響について、現況とほとんど変わらない。</p>
電波障害	工事後	<p>【計画建築物の存在による地上デジタル放送に対するテレビ電波の受信障害（遮へい障害、反射障害）及び衛星放送に対するテレビ電波の受信障害（遮へい障害）】</p> <p>計画地北西部の後期第 2 期区域の変更に伴い、計画地の西側にテレビ電波の障害範囲が発生するが、評価書に記載されている障害範囲と同程度である。事業実施にあたり、テレビ電波の受信障害が発生した場合には、共同アンテナの設置、ケーブルテレビの加入促進等の適切な措置を講じることにより万全を期す環境保全対策を講じることから、テレビ電波の受信障害は起きず、評価の指標である「テレビ電波の受信障害を起こさないこと」を満足するものと予測する。</p>
景観	工事後	<p>【地域景観特性の変化の程度】</p> <p>計画地北西部の後期第 2 期区域、及び南部の後期第 3 期区域の建築計画の変更に伴い、住棟の配置、建物高さが変更されるが、地域景観の特性の変化の程度は、変更前と変わらず、周辺地域の景観と調和するものと予測する。以上のことから、地域景観の特性の変化の程度について、評価の指標である「緑を含む地域景観の変化を抑え、良好な市街地景観を形成すること」を満足するものと予測する。</p> <p>【代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度】</p> <p>計画地北西部の後期第 2 期区域、及び南部の後期第 3 期区域の建築計画の変更に伴い、住棟の配置、建物高さが変更されるが、代表的な眺望地点からの眺望の変化は変更前後で少なく、眺望の変化はほとんどない。以上のことから、代表的な眺望地点からの眺望の変化について、評価の指標である「緑を含む地域景観の変化を抑え、良好な市街地景観を形成すること」を満足するものと予測する。</p> <p>【圧迫感の変化の程度】</p> <p>計画地北西部の後期第 2 期区域、及び南部の後期第 3 期区域の建築計画の変更に伴い、住棟の配置、建物高さが変更となる。計画の変更は予測地点に近い建物が 12 階から 10 階に高さを低くする計画であることから、形態率も 28.8%から 26.7%に減少する。また、圧迫感を低減させるため、長大な壁面を避けるなどの建築計画の配慮による環境保全対策の内容は変わらないことから、圧迫感の変化について、評価の指標である「圧迫感の軽減を図ること」を満足すると評価する。</p>