

**(仮称) 越谷都市計画事業
吉川美南駅周辺地域土地区画整理事業
環境影響評価準備書のあらまし**

吉 川 市

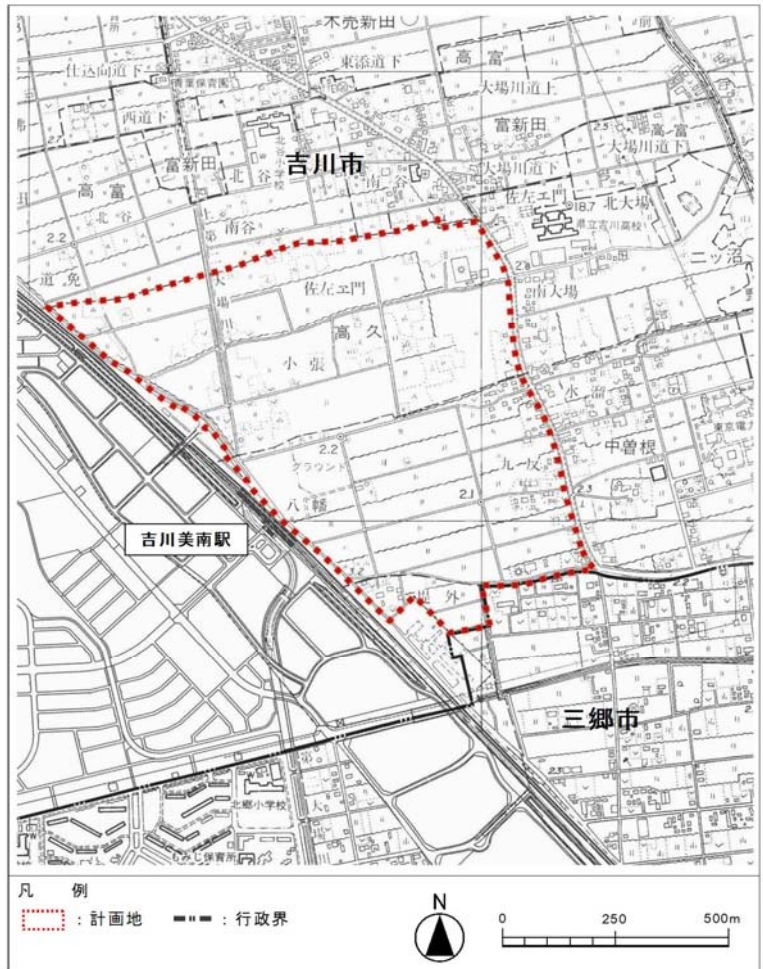
1. 事業の概要

事業の目的

本地区は“JR 武蔵野線吉川美南駅前”という立地条件から、吉川市都市計画マスタープラン（平成 24 年 3 月改訂）において、『複合新拠点』に位置付けられており、商業・娯楽・文化・教育等の多様な都市機能の集積や住宅地整備により、市民生活を支える複合的な市街地形成を図る地区とされています。

本事業はこのような背景を受け、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の予防を図りつつ、吉川美南駅を中心とした複合新拠点の実現に向けた計画的な都市基盤整備及び土地利用増進を図ることを目的としています。

■計画位置図



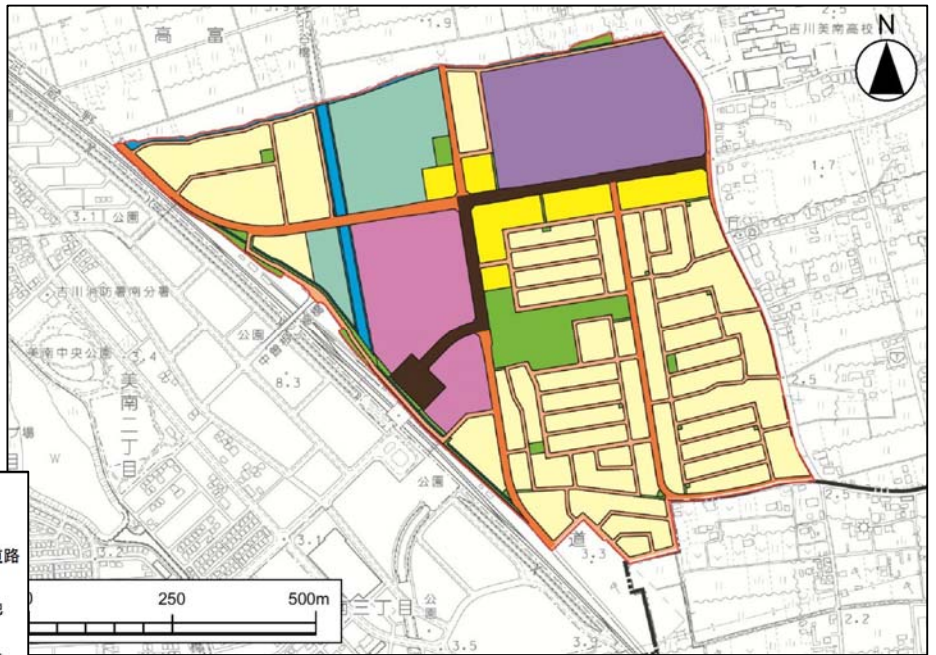
■事業のスケジュール

項目	年度																
	H24	~	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	
環境影響評価	■																
土地区画整理事業			■														
建築工事								■									
供用開始										■	■	■	■	■	■	■	
商業・業務ゾーン											■	■	□				
沿道サービスゾーン										■	■	■	■	□			
産業ゾーン											■	■	□				
住宅ゾーン											■	■	■	■	■	■	

■	: 工事等実施
■ ■ ■	: 一部供用
□	: 全域供用

土地利用計画

用地区分	面積 (ha)	比率 (%)
商業・業務ゾーン	5.6	9.5
沿道サービスゾーン	3.0	5.1
産業ゾーン	7.6	12.9
住宅ゾーン	23.5	39.8
駅前広場	0.5	0.8
道路	10.0	16.9
公園・緑地	3.1	5.2
調整池	4.4	7.4
河川・水路	1.4	2.4
合計	59.1	100.0



凡 例	
	: 計画地
	: 行政区界
	: 産業ゾーン
	: 沿道サービスゾーン
	: 住宅ゾーン
	: 商業・業務ゾーン
	: 都市計画道路・幹線道路
	: 主要区画道路
	: 区画道路
	: 公園・緑地
	: 調整池
	: 河川・水路

現状では進出予定企業は未定ですが、小売業、飲食サービス業、製造業を想定しています。

工事計画

造成工事は全体で約 9 年（事業期間は 10 年）を予定しています。
また、平成 34 年からは、進出予定企業等による建築工事が行われる予定です。

■工事工程表

項目 \ 年度	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
準備・防災工事	■											
土工事	■	■	■	■	■	■	■	■				
調整池工事			■	■	■	■	■					
排水工事			■	■	■	■	■	■				
地下埋工事				■	■	■	■	■				
道路工事				■	■	■	■	■	■			
公園・雑工事				■	■	■	■	■				
進出予定企業等 建築工事						■	■	■	■	■	■	■
商業・業務ゾーン						■	■	■				
沿道サービスゾーン						■	■	■	■			
産業ゾーン						■	■	■				
住宅ゾーン						■	■	■	■	■	■	■

吉川美南駅東口周辺地区

まちづくりコンセプト

笑顔と緑あふれる みんなの庭 ～Everyone's Garden～

地区全体を市民の庭として捉え、
都市と自然の共生の中に笑顔と緑があふれる空間が生まれ、
市民一人ひとりが安らぎと潤いを感じられる
まちづくりを目指します。

■街歩きの楽しみ(回遊性)

各ゾーンの魅力を高めることにより、
回遊性を生み出し、
人の流れを誘導します。
住宅ゾーンにも、
個性豊かな坪庭を配置し、
日常的な散歩などでも楽しみのある
空間を創出します。



産業ゾーン

コミュニティの庭

新たな産業や雇用を生み
出す施設を誘致し、
企業と市民が交流できる
コミュニティ空間

地域との交流事業、学習や市民
活動の場の提供、災害時におけ
る防災拠点など、地域に開かれ
た企業の立地を目指します。



公園・調整池

憩いの庭

市民一人ひとりが、ひとときの
安らぎと潤いを求めて訪れる
憩いの空間

地区の中央に、壮大な並木道を設
えたシンボリックな公園を配置す
るとともに、多目的に使える調整
池の整備により、誰もが集える憩
いの空間を形成します。



商業・業務ゾーン

賑わいの庭

商業施設を中心に、
魅力ある娯楽施設や
子育て施設の融合

市の新たな玄関口として、この地
を訪れたい娯楽施設や利便
性の高い店舗、また、女性の就業
を支援する子育て施設などの機
能を集約し、賑わいのある空間を
創出します。



■地区の2つのシンボル

Symbol 1 並木道のあるセントラルパーク

駅から繋がる壮大な並木道と幹線道路に面する緑地空間により、スケール感のある魅力的な公園を整備します。
中央に配置することにより、アクセシビリティが高まり、
既存宅地ゾーンや商業ゾーンなど、まちの一体感が生まれます。

Symbol 2 底面利用を可能にした調整池

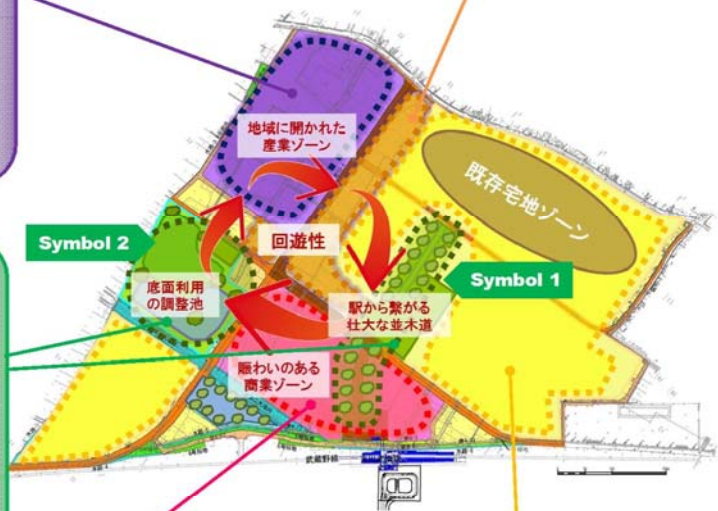
約3.7haの調整池を利用し、自然あふれる水辺空間と緑あふれる多目的空間を整備します。
様々なイベントや家族連れや高齢者など、誰もが気軽に利用できる空間が生まれます。

沿道サービスゾーン

おしゃれな庭

まち歩きで立寄れる店舗
や飲食店などが建ち並び、
街並みがおしゃれな空間

カフェ、花屋などと共に、
地元の魅力を発信する商店が
連なり、まち歩きを楽しめる
空間を創出します。



住宅ゾーン

和みの庭

緑豊かな潤いがあり、多世代
が支えあう、誰もが住み続け
たいと思える住宅地

省エネ住宅、医療施設、様々
な世代向けの集合住宅など
の立地とともに、街角にスポ
ットの坪庭を配置し、
和みの空間を創出します。



2. 環境影響評価の基本方針

環境影響評価項目は、対象事業の特性と周囲の自然的、社会的状況を勘案し、「埼玉県環境影響評価技術指針」に示す「工業団地・流通業務施設」の環境影響要因と調査・予測・評価の項目との関連表に準拠して選定しました。

■環境影響要因と調査・予測・評価の項目との関連表

			工 事			存在・供用				
			建設機械の稼働	資材運搬等の車両の走行	造成等の工事	造成地の存在	施設の存在	施設の稼働	自動車交通の発生	
環境の良好な状態の保持を旨として調査、予測及び評価されるべき項目	大気質	二酸化窒素又は窒素酸化物	●	●				●	●	
		二酸化硫黄又は硫黄酸化物						●		
		浮遊粒子状物質						●	●	
		炭化水素						●	●	
		粉じん等	●	●	●					
		大気質に係る有害物質等						●		
	騒音・低周波音	騒音	●	●				●	●	
		低周波音						●		
	振動	振動	●	●				●	●	
	悪臭	臭気指数又は臭気の濃度						●		
	水質	公共用水域の水質	浮遊物質濃度			●				
			水素イオン濃度			●				
			その他の生活環境項目			●				
	土壌	土壌に係る有害項目						●		
	地盤	地盤沈下				●				
生物の多様性の確保及び自然環境の体系的保全を旨として調査、予測及び評価されるべき項目	動物	保全すべき種		●		●				
	植物	保全すべき種			●	●				
		植生及び保全すべき群落			●	●				
		緑の量				●				
生態系	地域を特徴づける生態系		●		●					
人と自然との豊かなふれあいの確保及び快適な生活環境の保全を旨として調査、予測及び評価されるべき項目	景観	眺望景観				●				
	日照阻害	日影の状況					●			
	電波障害	電波受信状況					●			
環境への負荷の量の程度により予測及び評価されるべき項目	廃棄物等	廃棄物			●			●		
		雨水及び処理水						●		
	温室効果ガス等	温室効果ガス	●	●	●			●	●	

3. 調査、予測及び評価結果の概要

環境影響評価項目ごとの調査・予測・評価の結果について、概要を以下に示します。

予測・評価項目		評価結果	事後調査
大気質	建設機械の稼働	基準との整合が図られている。	
	資材運搬等の車両の走行	基準との整合が図られている。	
	造成等の工事	基準との整合が図られている。	
	施設の稼働	基準との整合が図られている。	
	自動車交通の発生	基準との整合が図られている。	
騒音・低周波音	建設機械の稼働	対策工(2mの遮音壁設置を想定)の実施により、基準との整合が図られる。	
	資材運搬等の車両の走行	基準との整合が図られている。	
	施設の稼働	基準との整合が図られている。	
	自動車交通の発生	1地点において基準を超える予測であるが、供用後の実態に応じ、対策を講ずることで基準との整合が図られる。	○
振動	建設機械の稼働	基準との整合が図られている。	
	資材運搬等の車両の走行	基準との整合が図られている。	
	施設の稼働	基準との整合が図られている。	
	自動車交通の発生	基準との整合が図られている。	
悪臭	施設の稼働	進出企業の法令遵守により基準との整合が図られる。	
水質	造成等の工事	基準との整合が図られている。	
土壌	施設の稼働	既存資料やヒアリング等による土地利用の履歴調査において、汚染されていると特定された土地はなかったことから、予測・評価は実施していない。	
地盤	造成地の存在	対策工(圧密促進、変形抑制)の実施により、基準との整合が図られる。	○
動物	工事・造成地の存在	重要種の移植や、生息・生育環境創出、動物移動経路の確保等の代償措置等を行うことにより、実行可能な範囲で基準との整合が図られる。	○
植物	造成等の工事 造成地の存在		○
生態系	工事・造成地の存在		○
景観	造成地・施設の存在	基準との整合が図られている。	○
日照障害	施設の存在	基準との整合が図られている。	
電波障害	施設の存在	基準との整合が図られている。	
廃棄物等	造成等の工事 施設の稼働	関係法令に基づき、排出抑制や分別、リサイクル推進等に努めることで、基準との整合が図られる。	
温室効果ガス等	工事	低燃費型建設機械使用などにより実行可能な範囲で基準との整合が図られる。	
	施設の稼働 自動車交通の発生	植栽や緑化、エコドライブ推進等の取り組みにより、実行可能な範囲で基準との整合が図られる。	

大気質

・ 工事中の影響

建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素の予測値は 0.032ppm となり、環境基準を満足すると予測しました。資材運搬等の車両の走行に伴い発生する二酸化窒素の予測値は 0.031ppm となり、環境基準を満足すると予測しました。

また、造成等の工事に伴い発生する降下ばいじんの予測値は 0.85～1.92t/km²/月となり、基準値を下回ると予測しました。

・ 供用時の影響

施設の稼働に伴い排出される、二酸化窒素、二酸化硫黄、浮遊粒子状物質及び非メタン炭化水素の予測値は、それぞれ 0.032ppm、0.005ppm、0.052 mg/m³、0.23ppmc となり、基準値を下回ると予測しました。

また、自動車交通の発生に伴い排出される、二酸化窒素、浮遊粒子状物質及び非メタン炭化水素の予測値は、それぞれ 0.030～0.031ppm、0.051 mg/m³、0.23ppmc となり、基準値を下回ると予測しました。

騒音・低周波音

・ 工事中の影響

建設機械の稼働に伴う騒音の影響の敷地境界線における予測値は、無対策の場合、91dBとなり基準を超過すると予測しましたが、2mの遮音壁を設置することを想定した場合は82dBとなり基準を満足すると予測しました。

また、資材運搬等の車両の走行に伴う騒音の影響の予測値は 67～69dB となり、環境基準を満足すると予測しました。

・ 供用時の影響

施設の稼働に伴う騒音の予測値は、計画地敷地境界で 45～51dB であり、基準値を下回ると予測しました。

自動車交通の発生に伴う騒音の予測値は、昼間 65～70dB、夜間 58～64dB となり、計画地内の地点において、環境基準を超過すると予測されましたが、必要な対策を実施することで基準以下にまで低減できると予測しました。本事業の実施にあたっては、供用後において、騒音の実態を把握し、その結果を踏まえた上で必要な対策を実施することで基準との整合を図っていく方針といたします。

また、施設の稼働に伴う低周波音の周辺民家における予測結果は、42～43dB であり、基準値を下回ると予測しました。

振動

・ 工事中の影響

建設機械の稼働に伴う振動の影響の敷地境界線における予測結果は 63dB となり、基準値を下回ると予測しました。

また、資材運搬等の車両の走行に伴う振動の影響の予測結果は、昼間において 44～46dB、夜間において 38～44dB となり、基準値を下回ると予測しました。

・ 供用時の影響

施設の稼働に伴う振動の予測結果は、敷地境界付近で 52～53dB であり、基準値を下回ると予測しました。

また、自動車交通の発生に伴う振動の予測結果は、昼間 46～48dB、夜間 42～47dB となり、基準値を下回ると予測しました。

悪臭

・ 供用時の影響

供用時において、施設の稼働による悪臭の発生が想定されますが、進出予定企業の施設や操業条件に応じた抑制措置を施すことで臭気濃度及び特定悪臭物質の規制基準値を下回ると予測しました。

水質

・ 工事中の影響

造成工事に伴う公共用水域の水質（SS）の予測結果は、最大 35 mg/L となり、基準値を下回ると予測しました。

土壌

・ 調査結果

事業場として利用された履歴のある土地について、その事業場あるいは土地所有者に対し、有害物質の使用及び貯蔵の状況について聞き取りを行った結果、これまでに土壌への有害物質の漏出は確認されませんでした。

地盤

・造成地の存在による影響

盛土に伴う地盤の沈下の程度については、計画地内の一部の地域では圧密度が90%以上となるまでに要する期間は最大100ヶ月になり、また、盛土に伴う側方地盤の変形の程度については、計画地周辺で最大5.1cmの隆起が発生すると予測しました。これに対し、本事業の実施にあたっては、地質調査結果を踏まえ、盛土や周辺地盤への影響を考慮した建築工事計画の立案を進出予定企業に要請するなどして、地盤への影響を実行可能な範囲で低減を図る方針です。

動物

・工事中的影響、造成地の存在による影響

現地調査では、計画地内の水田、草地や水路等を生息環境とする動物が多く確認され、このうち保存すべき種はホンダタヌキやトウキョウダルマガエルなど35種が確認されました。

本事業の実施により、計画地のほとんどは改変され、これまでの生息環境は消失します。計画地内で確認された種の多くは、計画地周辺へ逃避し、新たな環境で生息できると考えられますが、移動能力の低い種については、周辺へ逃避することができずに、個体の多くが消失することも予想されます。これに対し、本事業の実施にあたっては、湿地環境の創出、移動経路を確保する等の保全措置を実施することにより、影響の低減を図る方針です。

植物

・工事中的影響、造成地の存在による影響

計画地の大部分は水田や畑などの農地であり、現地調査では、水田雑草類を中心に408種の植物が確認されました。このうち保存すべき種は16種で、湿地環境を好む植物が多くみられました。

本事業の実施により、計画地のほとんどは改変され、現地調査で確認された種の生育環境の殆どは消失しますが、湿地環境の創出や移植等の保全措置により、影響の低減を図る方針です。

生態系

・工事中的影響、造成地の存在による影響

計画地の大部分は水田や畑などの耕作地であり、その環境を反映した生物相となっています。

本事業の実施により、計画地のほとんどは改変されることになり、生態系は大きく変化すると考えられますが、計画地内での新たな緑の創出、湿性環境の創出、動物の移動経路を確保する等の保全措置により影響は低減できると予測されます。

景観

・供用時の影響

供用時は、計画地内において、造成及び施設の完成後、景観が変化しますが、地区計画による建物の高さ等の制限、公園や道路への地域に適した種の植栽等により、建物による圧迫感を緩和し、周辺との調和が図られた景観の形成を目指します。



北谷小学校からの景観

日照阻害

・ 供用時の影響

産業ゾーンで建築物を想定し、日影の及ぶ範囲を予測した結果、周辺農地において日陰の影響は生じないと予測しました。

電波障害

・ 供用時の影響

産業ゾーンで建築物を想定し、障害予測をした結果、計画地周辺の地上デジタル放送及び衛星放送の電波受信環境に及ぼす影響は生じないと予測しました。

廃棄物等

・ 工事中的の影響

造成等の工事に伴い建設廃棄物が発生しますが、分別を徹底し、再資源化及び再使用等の促進を行うことで、実行可能な範囲で廃棄物の排出抑制を図る方針です。

・ 供用時の影響

施設の稼働に伴い、産業廃棄物、雨水及び処理水が発生しますが、進出予定企業に対して排出抑制、分別、リサイクルの推進、雨水利用、水循環利用等の推進に努めるよう要請することで、実行可能な範囲で廃棄物の排出抑制を図る方針です。

温室効果ガス

・ 工事中的の影響

工事中の建設機械の稼働、資材運搬車両の走行に伴い温室効果ガスが排出されますが、低燃費型建設機械の採用やエコドライブの推進等を行うことで、実行可能な範囲で排出抑制を図る方針です。

・ 供用時の影響

供用時の施設の稼働、自動車交通の発生に伴い温室効果ガスが排出されますが、計画地内に最大限の植栽を実施し、進出予定企業に対しても、積極的な敷地内緑化や省エネルギー対策に努めるよう要請することで、実行可能な範囲で排出抑制を図る方針です。

4. 環境保全のための措置

本事業の実施に当たっては、工事中及び供用後において、環境影響評価の項目ごとに環境の保全のための措置を講じることとしています。それらの措置を確実に実行するとともに必要な項目について事後調査を行い、予測結果の検証、環境保全措置の実施状況、効果等を把握します。

5. 事後調査

環境影響評価項目に選定した項目のうち、事後調査を実施する項目は下表のとおりです。

事後調査の結果、環境影響の程度が著しいことが明らかになった場合は、影響の要因を推定するための調査、検討を行い、環境影響が本事業に起因すると判断される場合は、進出企業等に対し、改善措置を要請するなど、必要な対策を講じます。

■ 事後調査項目

環境影響評価項目	影響要因の区分	影響要因
騒音・低周波音	存在・供用	自動車交通の発生
地盤	工事	造成等の工事
動物	存在・供用	造成地の存在
植物	工事	造成等の工事
	存在・供用	造成地の存在
生態系	存在・供用	造成地の存在
景観	存在・供用	造成地・施設の存在

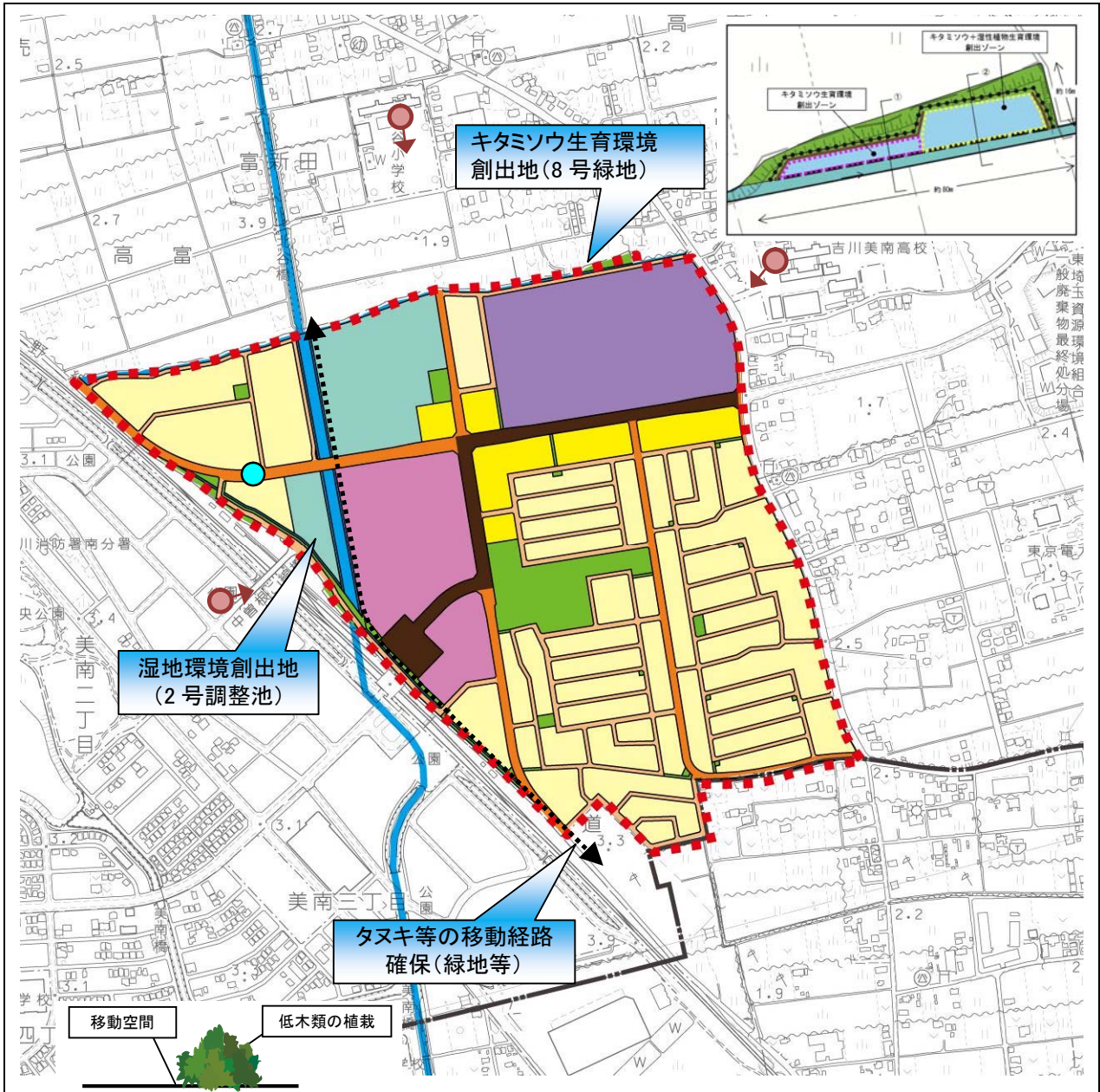


図 主な環境保全措置(代償措置)、及び事後調査地点位置図

凡 例

⋯⋯ : 計画地

— : 行政界

● : 供用後の自動車交通による騒音調査地点

⊙ : 供用後の景観調査地点

※地盤については事業の進捗等を踏まえ適切な地点を選定する。
 ※動物・植物・生態系については環境保全措置の実施状況に応じて適切な位置を選定する



1 : 10,000

