

周辺環境等への影響の検討に関する資料

提案者	住所 東京都中央区日本橋小網町六番一号 氏名 山万株式会社
提案に係る都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域・建ぺい率・容積率・高度地区・準防火地域 近隣商業地域・80%・200%・—・準防火地域 第1種住居地域・60%・200%・第一種高度地区・— 第1種低層住居専用地域・50%・100%・—・— ⇒近隣商業地域・80%・300%・—・準防火地域 ・ユーカリが丘駅周辺地区地区計画の変更 ・ユーカリが丘駅北地区地区計画の決定
提案日	平成30年3月20日

項目		検討した内容（提案の実現による影響及び対策）
自然環境	①大気	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、佐倉市環境保全条例に規定する「有害大気汚染物質等」（大気汚染防止法に規定する「ばい煙」、「特定粉じん」及び「一般粉じん」、ダイオキシン類対策特別法に規定する「ダイオキシン類」）を発生する施設の設置を行う計画はありません。 ・建設工事においては、関係法令（大気汚染防止法、佐倉市環境保全条例）の規制等を満たすことで、周辺環境への影響を最小限にとどめます。
	②騒音	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、関係法令（騒音規制法、佐倉市環境保全条例）の「特定施設」に該当する施設の設置は行いません。また、関係法令の「特定作業」に該当する行為は行いません。 ・既存住民の生活環境を保全するため、隣接する第1種低層住居専用地域および第1種住居地域における規制基準を踏まえた恒久的な対策を行います。 ・建設工事においては、関係法令の規制基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限にとどめます。
	③振動	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、関係法令（振動規制法、佐倉市環境保全条例）の「特定施設」に該当する施設の設置を行う計画はありません。また、関係法令の「特定作業」に該当する行為は行いません。 ・建設工事においては、関係法令の規制基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限にとどめます。
	④水質	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、関係法令（水質汚濁防止法、湖沼水質保全特別措置法、千葉県環境保全条例、佐倉市環境保全条例）に基づき水質の保全と地下水の涵養のための措置を講じるものとします。 ・建設工事においては、関係法令の規制基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限にとどめます。

	⑤地形及び地質	・本事業では、一部造成工事を行います。本地区は既に宅地利用されており、保全の対象となる自然環境は残されていません。
	⑥日照	本地区及び周辺は、既に宅地利用されており、本事業による日照の影響を受ける自然環境はないものと考えられます。
生態系	①動物	本地区及び周辺は、既に宅地利用されており、本事業による生態系への影響はないものと考えられます。
	②植物	本地区及び周辺は、既に宅地利用されており、本事業による生態系への影響はないものと考えられます。
	③その他の生態系	本地区及び周辺は、既に宅地利用されており、本事業による生態系への影響はないものと考えられます。
生活環境	①景観	<p>・主要な眺望地点からの景観の変化は、遠景及び中景・近景の一部は、眺望地点で計画建築物が出現することにより、ユーカリが丘北口駅前の高層建築群と一体となった都市景観と認識させると考えられます。一部の眺望地点では計画建築物により景観は変化しますが既存ユーカリが丘北口駅前の高層建築群と連続した都市景観として認識されると予測されます。</p> <p>以上のことから、計画建築物の出現による景観の変化は、周辺景観との調和を著しく損なうものではないと考えられます。</p> <p>・圧迫感の変化については、計画建築物は一部、高層建物が出現し、供用時には一部、圧迫感が変化しますが、住宅地側をセットバックさせる等の配慮が加えられており、今後の詳細検討の中でデザイン、色彩や外装材とあわせ圧迫感を与えない、低減させる工夫を行ってまいります。</p> <p>以上のことから、計画建築物の出現により圧迫感が変化しますが、圧迫感を著しく生じさせるものではないと考えられます。</p> <p>・予定建築物は以下の通り各道路から壁面後退します。</p> <p>(1) 1号壁面線：市道2-238号線の道路境界線から6m</p> <p>(2) 2号壁面線：市道2-238号線の道路境界線から4m</p> <p>(3) 3号壁面線：市道2-238号線の道路境界線から2m</p> <p>(4) 4号壁面線：国道296号及び都市計画道路3.4.6上座青菅線、市道2-240号線の道路境界線から3m</p>

	<p style="text-align: center;">佐倉都市計画ユーカーリが丘駅北地区地区計画(佐倉市決定)</p> <p style="text-align: center;">壁面位置の制限</p> <p>1号壁面線</p> <p style="text-align: center;">6.0m</p> <p>2号壁面線</p> <p style="text-align: center;">4.0m</p> <p style="text-align: center;">壁面位置の制限</p> <p>3号壁面線</p> <p style="text-align: center;">2.0m</p> <p>4号壁面線</p> <p style="text-align: center;">3.0m</p> <p style="text-align: center;">凡 例</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px;">[Solid Line]</td> <td>地区計画区域</td> </tr> <tr> <td>[Dashed Line]</td> <td>地区整備計画区域</td> </tr> <tr> <td>[Hatched Area]</td> <td>1号壁面線 (道路境界線から6m)</td> </tr> <tr> <td>[Dotted Area]</td> <td>2号壁面線 (道路境界線から4m)</td> </tr> <tr> <td>[Dash-dot Line]</td> <td>3号壁面線 (道路境界線から2m)</td> </tr> <tr> <td>[Dotted Line]</td> <td>4号壁面線 (道路境界線から3m)</td> </tr> </table>	[Solid Line]	地区計画区域	[Dashed Line]	地区整備計画区域	[Hatched Area]	1号壁面線 (道路境界線から6m)	[Dotted Area]	2号壁面線 (道路境界線から4m)	[Dash-dot Line]	3号壁面線 (道路境界線から2m)	[Dotted Line]	4号壁面線 (道路境界線から3m)
[Solid Line]	地区計画区域												
[Dashed Line]	地区整備計画区域												
[Hatched Area]	1号壁面線 (道路境界線から6m)												
[Dotted Area]	2号壁面線 (道路境界線から4m)												
[Dash-dot Line]	3号壁面線 (道路境界線から2m)												
[Dotted Line]	4号壁面線 (道路境界線から3m)												
<p>②日照</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本地区は、近隣商業地域への用途地域の変更を提案しているため、地区東側の第一種低層住居専用地域（容積率100%）が日影規制の対象となる。また、建築基準法第56条の2第3項により、整備する市道2-238号線（8.0m）の中心が日影規制上の敷地境界となります。 予定建築物が、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影は、敷地境界から10m超え以上の範囲で2時間30分未満であり、建築基準法に定められた基準を満たしています。 建築計画が確定した段階で、「佐倉市開発事業の手続き及び基準に関する条例」に基づいた調査を実施し、計画建築物が及ぼす周辺への影響について、再度評価します。 												

③風害

- ・計画地の周辺は住宅地であるため、ランク 2 以下であれば問題ないと考えられます。
- ・建築前は敷地内の広い範囲にランク 3 およびランク外が、敷地東側の住宅地にランク 3 および一部ランク外が、敷地西側の北の方の道路上にランク 3、隣接敷地内にランク 3 およびランク外が存在します。
- ・建築後には敷地内のランク 3 およびランク外は消滅、敷地東側の住宅地のランク 3、ランク外が消滅し、敷地西側の北の方の道路上および隣接地内にランク 3 およびランク外が、敷地西側の南の方の道路上にランク 3、ランク外が、その隣接地にランク 3 が、敷地南東側の道路上にランク 3、ランク外が広がることを予測されました。
- ・したがって計画建物により敷地の東側の住宅地では風害が解消され、西側および南側の道路上および一部隣地で増加することが予測されたこととなります。

強風による影響の程度		対応する空間用途の例	評価する強風のレベルと許容される超過頻度		
			日最大瞬間風速 [m/s]		
			10	15	20
			日最大平均風速 [m/s]		
			10÷G.F.	15÷G.F.	20÷G.F.
ランク1	最も影響を受けやすい用途の場所	住宅地の商店街・屋外レストラン	10% (37日)	0.9% (3日)	0.08% (0.3日)
ランク2	影響を受けやすい用途の場所	住宅街・公園	22% (80日)	3.6% (13日)	0.6% (2日)
ランク3	比較的影響を受けにくい用途の場所	事務所街	35% (128日)	7% (26日)	1.5% (5日)
確実に発生する現象			ごみが舞い上がる。干し物が飛ぶ。	立て看板、自転車等が倒れる。歩行困難。	風に吹き飛ばされそうになる。

ランク外：ランク 3 を越える強風の程度

- ・建築計画の実施により風害が発生するおそれがある場合は、防風植栽等の対策を適切に講じることとします。

④電波

- ・本地区の東側が電波到来方向であり、周辺住宅地において、既存の高層建築物による障害を受けている範囲については対策がなされていますが、本事業の予定建築物により、影響範囲が拡大することが予測されます。
- ・建築計画が確定した段階で、「佐倉市開発事業の手続き及び基準に関する条例」第 16 条 2 項に則り、建築工事前に事前の電波障害調査を実施するとともに、建築物が完成後に事後の電波障害調査を実施し、影響が認められた場合には、共同受信施設、CATV等による適切な対策を講じることにより、障害による影響が生じないように努めます。

⑤交通

- ・将来ピーク時交通量、現況信号現示、現況道路現況に基づいて交差点需要率・車線混雑度を算定すると、将来の交差点需要率は、現況交通量に計画関連交通量を加算することにより、現況より交通量は増加し

	<p>ているため、交差点需要率は現況より高くなっています。しかし、将来の交差点需要率は交通処理が可能となる目安の0.9を下回っており交通処理は可能と考えられます。また、将来の車線混雑度も交通処理の目安となる1.00を下回っていることから交通処理は可能と考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なお、計画施設の発生集中交通量による周辺的生活道路への影響を考慮し、多目的ホール、事務所、商業施設の駐車場出入口を都市計画道路3.4.6上座青菅線および国道296号沿いに設け、原則左折INおよび左折OUTとするとともに、住宅の駐車場出入口を市道2-238号線沿いに設ける動線計画とします。 ・また、施設計画が確定した段階で、「大規模小売店舗立地法」に基づいた調査及び予測を実施し、周辺に影響が生じないよう対策を講じます。
⑥水道	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業で計画する多目的ホール、事務所、商業施設、住宅等の利用者数を見越した管網計算をし、必要となる上水引込量を供給できる給水管を整備します。
⑦下水道	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業で計画する多目的ホール、事務所、商業施設、住宅等の排水量については、必要な排水量を確保できる污水管を整備します。
⑧公園等	<ul style="list-style-type: none"> ・ユーカリが丘駅北地区地区計画に公園、歩道状空地、広場を地区施設として定め、それぞれをネットワーク化することで、街区内の回遊性と界限性を創出します。
⑨廃棄物等	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物発生量の抑制を図るほか、廃棄物の分別収集によるリサイクルの推進を図る等、再利用率向上に努める。