

変更の概要について (H 10.3.20 再手続等免除申請書添付書類から抜粋)

変更理由

1 用途変更以外の手法の採用

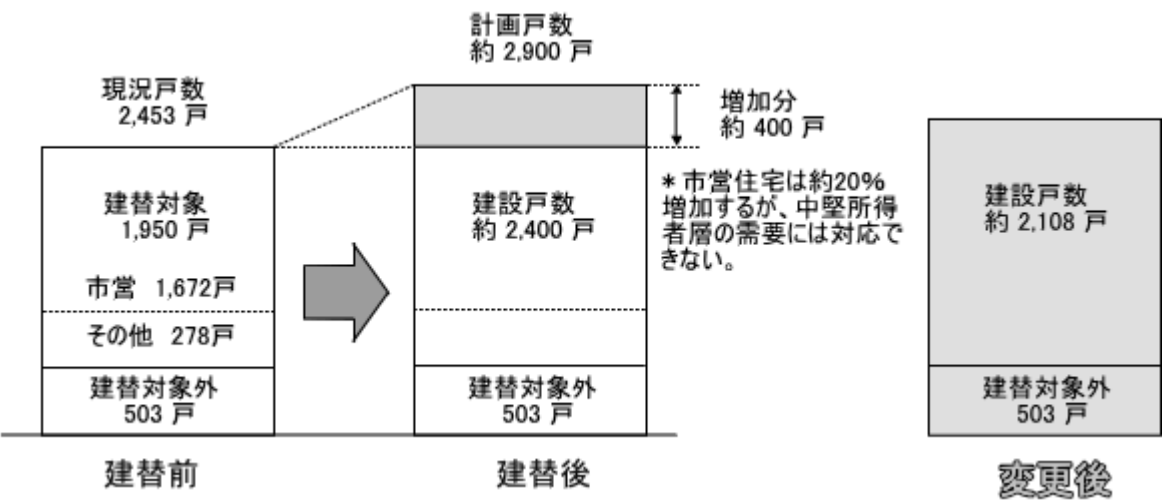
千種台地区はそのほとんどが第1種住居専用地域であり、10mを越えるような建物は原則として建築できない地区である。市営住宅の建替えにおいては戸当たり面積の拡大と供給戸数の増加を図るため、用途地域の変更を想定していたが、第2期建替団地からは都市計画法の制度である「住宅地高度利用地区計画」を適用し、居住面積や住宅戸数の水準を確保した上で、4～6階建ての住宅建設を行っている。

2 地下鉄駅の位置決定と周辺土地利用の不整合

現行計画では、商店がある程度集積し、地区の中心である自由ヶ丘3丁目交差点付近に将来の地下鉄駅を想定し、センター施設を配置している。また、ショッピングストリートを通じてバスターンを東部に設置するなど、東西の主要道路（池内猪高線）を軸とした団地の商業ゾーンを計画している。しかしながら、現実には自由ヶ丘2丁目交差点北に地下鉄駅が決定（H6. 2）し、現在工事が進められている。このため、地下鉄駅周辺の土地の高度利用・有効利用の観点より計画を見直す必要がある。

3 住宅供給の問題点

現行の基本計画では、次図のような現況と計画の戸数が設定されている。しかし、市営住宅の建替えと戸数の増加をその主たる目的としているため、市営住宅以外の多様な住宅需要に対応した住宅施策をとることができないという問題がある。



変更内容

現行基本計画の見直しに伴い、新しく建設する住宅を当初計画の3・4・5・6・14建て89棟 2,369戸から、3・4・5・6建て79棟 2,108戸に変更する。
また、はざま荘及び金児荘について区域を一部追加することにより、事業予定区域の総面積を34.33haから 34.67haに変更する。

計画変更に伴う環境への影響の程度

供 用 時

環境項目	環 境 へ の 影 響 の 程 度
大気汚染	計画戸数の減少に伴い発生集中交通量も減少するので、周辺環境に及ぼす影響は評価書の記述と変わらないか、若しくは低減すると考えられる。したがって、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
騒 音	大気汚染と同じ
振 動	大気汚染と同じ
植物及び緑地	配置計画の変更に伴い、植栽計画区域に変更が生じるが、緑被地の面積に変化は生じない。また、評価書での記述と同様、大規模斜面緑地は現況のまま保存し敷地内についても可能な限り緑化に努めることから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
動 物	大規模斜面緑地は保存されるため、動物に及ぼす影響は評価書の記述と変わらないと考えられる。したがって、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
日 照	建物の形状・配置の変更に伴い、供用時における日影に変化が生ずるが、いずれの団地についても「名古屋市中高層建築物日影規制条例」による規制を満足しており、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
電 波	建物の形状・配置の変更に伴い、テレビ電波のしゃへい障害面積は約196haから約34haへ、反射障害面積は約52haから約4haへといずれも小さくなり、影響は低減される。 また、評価書での記述と同様、工事区域ごとにあらためて調査・予測を行い、著しい影響の発生が予測される場合は適切な対策を講じることから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
風 害	建物高さが最高14階から最高6階へと低くなることにより風の影響も軽減されるため、周辺環境に及ぼす影響は評価書の記述より低減されると考えられる。したがって、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
景 観	建物の形状・配置の変更に伴い景観に変化が生じるが、評価書での記述と同様、ゆとりのある住棟配置や植栽による緑地の確保等により、緑に囲まれた明るく開放的な景観の創設に変化はないものと考えられ、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
安全性	本地域は、安全施設が比較的良く整備されており、歩車道分離もおおむね良好であるとともに、さらに歩道等の整備も計画されていることから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。

工事中

環境項目	環 境 へ の 影 響 の 程 度
大気汚染	工事工法及び環境保全対策に変更はなく、周辺環境に及ぼす影響は評価書の記述と変わらないと考えられる。したがって、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
水質汚濁	大気汚染と同じ
騒 音	工事計画（重機の配置）の変更に伴い、各団地ごとの工事騒音レベルは変化するが、最大値でみると81dB(A)から77dB(A)へと小さくなり、影響は低減される。また、評価書での記述と同様、周辺への影響を極力小さくするよう環境保全対策を図ることから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
	工事計画（重機の配置）の変更に伴い、各団地ごとの工事振動レベルは

振 動	変化するが、最大値でみると 66dB から 64dB へと小さくなり、影響は低減される。また、評価書での記述と同様、周辺への影響を極力小さくするよう環境保全対策を図ることから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
地 盤 (斜面安定性)	工事計画の詳細設計に伴い、土地の改変量は切土が約 158,000 m³ から約 198,000 m³ へ、盛土が約 99,000 m³ から約 62,000 m³ へ、切土の最大は 6.6m から 6.5m へ、盛土の最大は 5.0m から 5.9m へ変わるが、評価書での記述と同様造成により新たに形成された斜面については関係法令等を遵守して適切な防災対策を施すことから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
廃棄物	建築計画及び工事計画の変更に伴い、造成残土は 59,000 m³ から 136,000 m³ へ、杭打時の泥土は 28,200 m³ から 25,100 m³ へ、建設残材は 10,100 m³ から 8,900 m³ へと変わるが、評価書での記述と同様、関係法令等を遵守して適切な運搬・処分を行うことから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。
安全性	工事計画(工事車両台数)の変更に伴い、工事関係車両の周辺道路での増加率は最大 9% から最大 6% へと変わり、影響は低減される。 また、評価書での記述と同様、通学路等の交通安全に及ぼす影響のより一層の軽減に努めることから、環境保全目標は達成できるものと考えられる。