

## 序章 環境影響評価準備書の目的と経緯

## 序章 環境影響評価準備書の目的と経緯

### 1. 環境影響評価準備書の目的

本書は、「埼玉県環境影響評価条例」(平成6年12月26日、埼玉県条例第61号)に基づき、平成25年2月12日付けで知事に提出した「(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調査計画書(以下、「調査計画書」という。)の記載事項について、住民等の意見及び知事意見書の内容を踏まえて検討を行い、埼玉県環境影響評価条例に基づき、「(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」(以下、「準備書」という。)をとりまとめたものである。

### 2. 準備書作成までの経緯

準備書作成までの経緯は、表-1に示すとおりである。

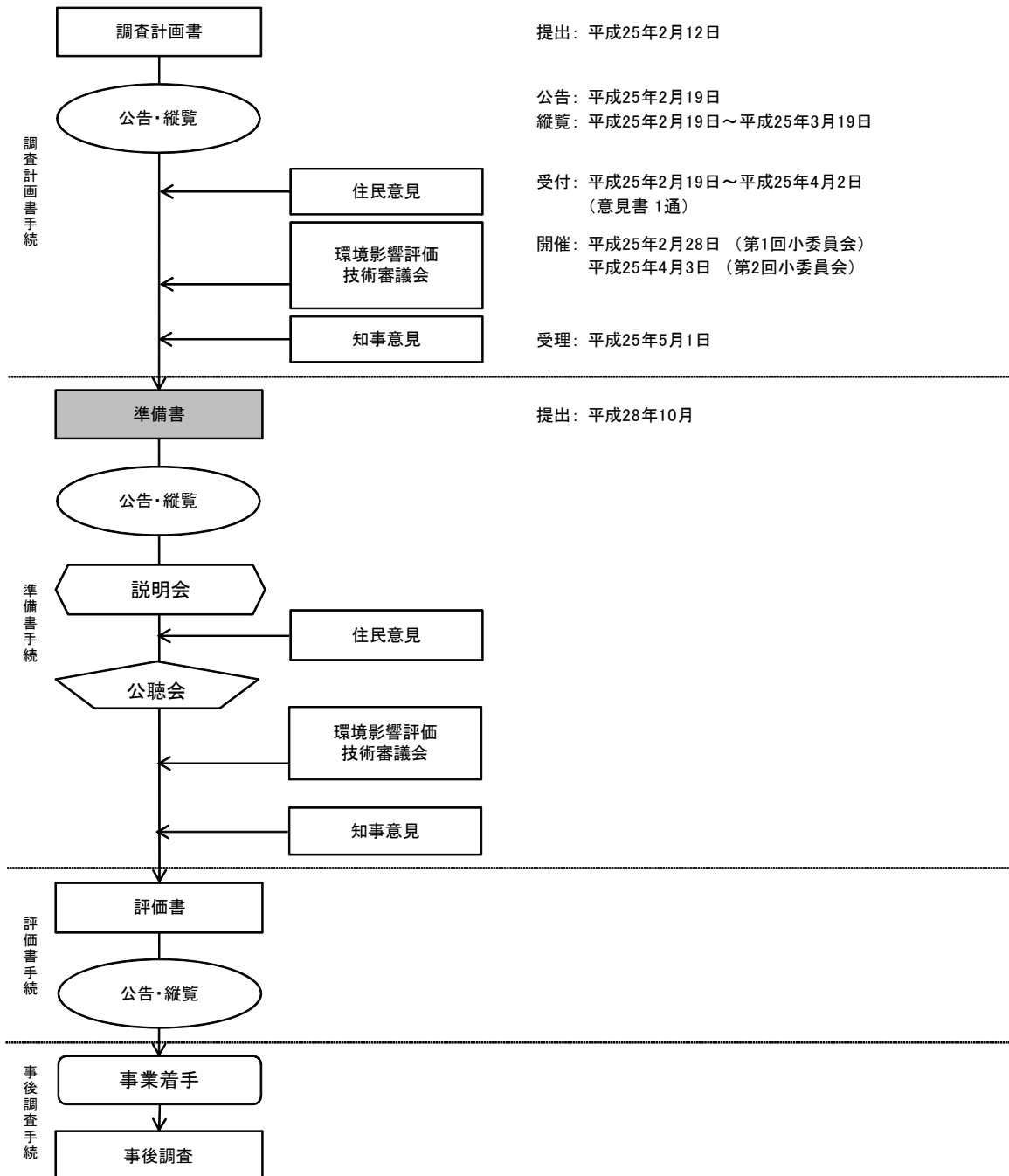
表-1 準備書作成までの経緯

項目	年月日	備考
調査計画書提出	平成25年2月12日	都市計画決定権者→知事
関係地域の決定通知	平成25年2月13日	知事→都市計画決定権者 関係地域：吉川、三郷市、越谷市、八潮市、草加市及び千葉県流山市(6市)
調査計画書公告・縦覧	平成25年2月19日～3月19日	公告：2/19 縦覧：2/19～3/19 縦覧場所： 埼玉県環境部環境政策課 埼玉県越谷環境管理事務所 吉川市都市計画課 草加市住宅・都市計画課 越谷市都市計画課 八潮市都市デザイン課 三郷市都市計画課 千葉県流山市環境政策課
調査計画書についての住民等の意見書提出期間	平成25年2月19日～4月2日	意見書 計1通
技術審議会第1回小委員会	平成25年2月28日	現地視察
技術審議会第2回小委員会	平成25年4月3日	
調査計画書についての知事意見受理	平成25年5月1日	知事→都市計画決定権者
氏名等変更届出	平成27年3月13日	都市計画決定権者→知事
同届出受理	平成27年3月17日	知事→都市計画決定権者
調査計画書記載事項変更に係る手続等免除承認申請	平成28年9月7日	都市計画決定権者→知事
同申請承認	平成28年9月13日	知事→都市計画決定権者
準備書提出	平成28年10月	都市計画決定権者→知事

### 3. 準備書作成の手順


準備書は、「埼玉県環境影響評価条例」、「埼玉県環境影響評価条例施行規則」及び「埼玉県環境影響評価技術指針」に基づき作成した。

具体的には、調査計画書に対する住民等の意見、知事意見を反映させるために、調査計画書の内容を再検討するとともに、事業計画・土地利用計画等の具体化に伴う調査内容の充実等を図り、環境影響評価に係る調査、予測及び評価を行った。



#### 4. 事業者の代表者氏名の変更

事業者の代表者氏名の変更に伴い、埼玉県環境影響評価条例（平成6年条例第61号）第30条第1項の規定に基づき、「氏名等変更届出書」を埼玉県知事に提出した。  
提出した「氏名等変更届出書」及び「埼玉県知事からの通知」を以下に示す。

氏 名 等 変 更 届 出 書		
平成27年3月13日		
埼玉県知事 上田 清司 様		
住所	吉川市吉川二丁目1番地	
氏名	吉川市長 中原 恵人	
電話番号	048-982-5111	
		
氏名等を変更したので、埼玉県環境影響評価条例第30条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。		
1 都市計画対象事業の名称		
(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		
2 事業者		
氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）	変更前	吉川市長 戸張 胤茂
	変更後	吉川市長 中原 恵人
住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）	変更前	
	変更後	
変 更 年 月 日		平成27年3月7日
3 受託者		
氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）	変更前	
	変更後	
住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）	変更前	
	変更後	
変 更 年 月 日		

課長	受領年月日
	年 月 日
係長	
周辺担当	



環政第736号  
平成27年3月19日

吉川市長 様

埼玉県知事 上田 清司 (公印省略)

(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に係る  
氏名等変更届出書について (通知)

平成27年3月13日付けで、吉川市から標記変更届出書が別添のとおり提出された  
ので、埼玉県環境影響評価条例第30条第2項の規定に基づき通知します。

担 当 環境部環境政策課  
企画・環境影響評価担当 横田  
電 話 048-830-3041  
E-Mail a3010-03@pref.saitama.lg.jp

## 5. 調査計画書の変更

調査計画書の記載の変更に伴い、埼玉県環境影響評価条例(平成6年条例第61号)第21条第1項の規定に基づき、「調査計画書記載事項変更に係る手続等免除承認申請書」及び「変更内容検討書」を埼玉県知事に提出し、埼玉県知事の承認を得た。

提出した「調査計画書記載事項変更に係る手続等免除承認申請書」、「変更内容検討書」及び「埼玉県知事からの免除承認書」を以下に示す。

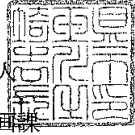
様式第5号(2)(第21条関係、第30条関係)

### 調査計画書記載事項変更に係る手続等免除承認申請書

都計第121号

平成28年9月7日

埼玉県知事 上田清司 様

都市計画決定権者の名称	吉川市長 中原 恵人	
担当課所名	都市建設部 都市計画課	
所在地	埼玉県吉川市吉川二丁目1番地1	
担当者職・氏名	主査 加藤 稔	
電話番号	048-982-9903	

調査計画書の記載事項の内容の変更について、手続等を行わないことの承認を受けたいので、埼玉県環境影響評価条例施行規則第30条第2項の規定により読み替えて適用される埼玉県環境影響評価条例第21条第1項ただし書の規定により、変更内容検討書を添えて、次のとおり申請します。

都市計画対象事業の名称	(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
行わない手続等	全部・一部 ( )
申請理由	事業計画内容検討、及び調査計画書に対する知事意見等を踏まえ、土地利用計画や調査方法を一部変更するため。

変更内容検討書

平成28年9月7日作成

1 都市計画対象事業の名称

(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

2 変更の内容

変更項目	変更の内容		備考
	調査計画書の内容	変更後の内容	
第2章 都市計画対象事業の目的及び概要			
2-3 都市計画対象事業の実施区域	別紙1参照	別紙1参照	調査計画書 p.3 図2-1
2-4 都市計画対象事業の規模	別紙2参照	別紙2参照	調査計画書 p.4
2-5 都市計画対象事業の実施期間	別紙3参照	別紙3参照	調査計画書 p.4
2-6 都市計画対象事業の実施方法 1.土地利用計画	別紙4参照	別紙4参照	調査計画書 p.4 表2-1
	別紙5参照	別紙5参照	調査計画書 p.5 図2-2
2.立地予定業種	別紙6参照	別紙6参照	調査計画書 p.4 表2-2
3.道路計画	別紙7参照	別紙7参照	調査計画書 p.6
2-7 工事計画 1.工事工程	別紙8参照	別紙8参照	調査計画書 p.7 表2-3
第4章 調査方法			
4-2 項目別の調査方法 4.悪臭	別紙9参照	別紙9参照	調査計画書 p.36、p.37 図4-3
6.土壌	別紙10参照	別紙10参照	調査計画書 p.42
7.地盤 (2)予測	別紙11参照	別紙11参照	調査計画書 p.47
環境に影響を及ぼす地域に関する基準に該当すると認める地域を記載した書類	別紙12参照	別紙12参照	環境に影響を及ぼす地域に関する基準に該当すると認める地域を記載した書類 p.6 図-2

3 変更の理由

事業計画の進捗に伴う検討の結果、調査計画書についての知事意見、及び関係機関からの指摘による。

なお、土地利用計画の検討にあたっては、計画地域の地権者を対象とした説明会、意向確認調査及び広く市民の意見を聴く市長キャラバン、パブリックコメントを実施した。市長キャラバン及びパブリックコメントにおいて出された意見を踏まえ、公園や調整池の計画の一部を変更した。

#### 4 変更後の関係地域

本事業に係る関係地域は、「埼玉県環境影響評価条例施行規則」別表第二に基づき、「対象事業が実施される区域の周囲3キロメートル以内の地域」を基準として設定する。

対象事業が実施される区域の変更に伴い、関係地域に変更があるが、関係市町に変更はない。

#### 5 変更後の環境影響評価の調査項目及び調査方法

事業計画の変更は事業の進捗に伴う検討の結果によるものであり、主な変更事項は、計画地の範囲、工事期間及び一部の土地利用の配置変更であるため、事業特性に変更はない。

したがって、事業計画の変更に伴う調査項目及び調査方法の変更はない。

また、調査・予測項目のうち悪臭、土壌及び地盤については、調査、予測の内容や手法の一部の変更を行っており、その詳細については、「別紙9」、「別紙10」及び「別紙11」の【変更後の内容】に示すとおりである。



別紙 1 : 2-3 都市計画対象事業の実施区域

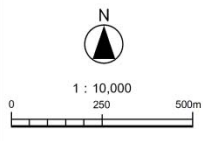
【調査計画書の内容】



図 2-1 計画位置図

凡 例

- : 計画地
- : 行政界
- : 上第二大場川
- : 主要地方道 越谷流山線
- : 都市計画道路 3-3-77 三郷流山線



【変更後の内容】

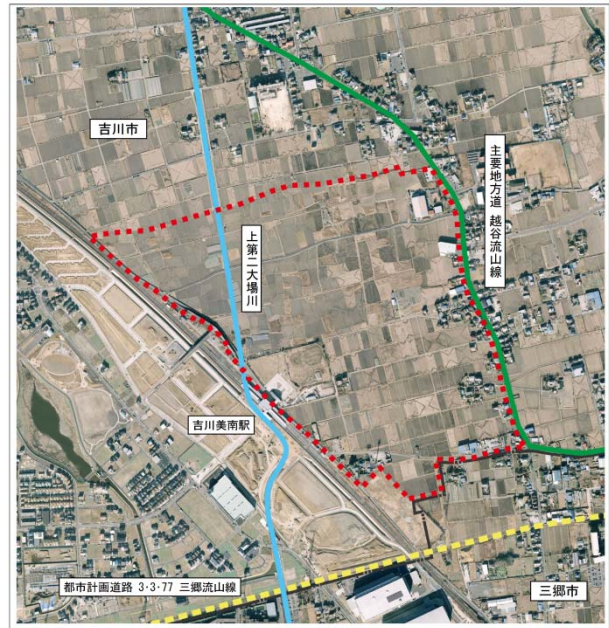
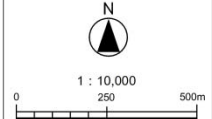


図 2-3-1 計画位置図

凡 例

- : 計画地
- : 行政界
- : 上第二大場川
- : 主要地方道 越谷流山線
- : 都市計画道路 3-3-77 三郷流山線



【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、対象事業の実施区域（計画地）の範囲を変更した。

## 別紙 2 : 2-4 都市計画対象事業の規模

### 【調査計画書の内容】

2-4 都市計画対象事業の規模

対象事業の規模：面積 63ha

### 【変更後の内容】

2-4 都市計画対象事業の規模

対象事業の規模：面積 59.1ha

※アンダーラインは変更箇所を示す。

### 【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、対象事業の規模を変更した。

### 別紙 3 : 2-5 都市計画対象事業の実施期間

#### 【調査計画書の内容】

##### 2-5 都市計画対象事業の実施期間

土地区画整理事業における工事期間は、平成 28～42 年度を予定。

#### 【変更後の内容】

##### 2-5 都市計画対象事業の実施期間

対象事業の工程は表 2-5-1 に示すとおりである。

土地区画整理事業における期間は、平成 29～38 年度を予定している。また、平成 34 年度からは、建築工事もあわせて行われる予定である。

※アンダーラインは変更箇所を示す。

#### 【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、造成工事期間を変更し、進出予定企業等による建築工事期間を追記した。

別紙 4 : 2-6 都市計画対象事業の実施方法 1. 土地利用計画

【調査計画書の内容】

表 2-1 土地利用計画

用 地 区 分	面積 (ha)	比率 (%)
商業・業務ゾーン	9.4	14.9
沿道サービスゾーン	5.0	7.9
住 宅 ゾ ー ン	19.7	31.3
産 業 ゾ ー ン	9.7	15.4
道 路	14.9	23.7
調 整 池 ・ 河 川	4.3	6.8
合 計	63.0	100.0

【変更後の内容】

表 2-6-1 土地利用計画

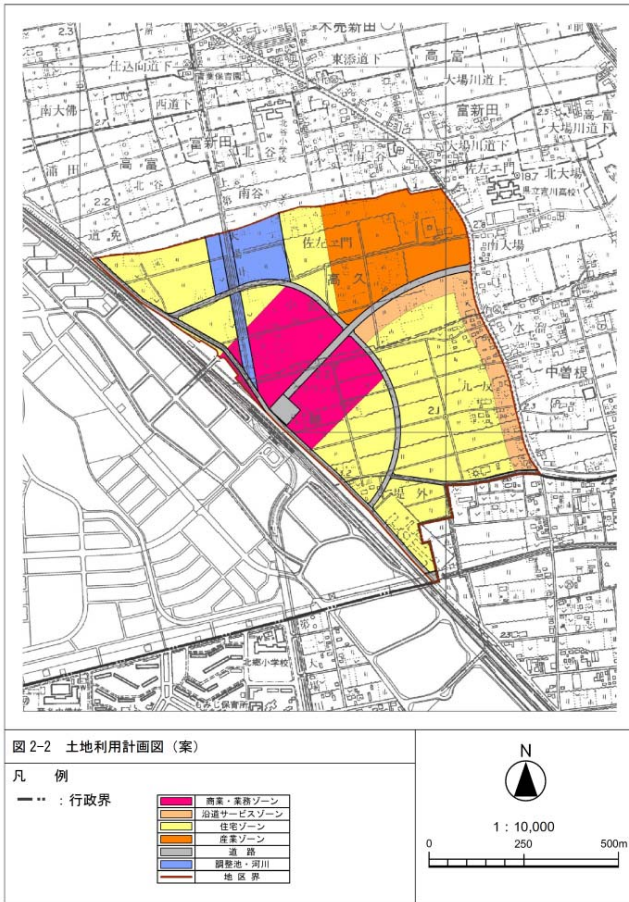
用地区分	面積 (ha)	比率 (%)
商業・業務ゾーン	<u>5.6</u>	<u>9.5</u>
沿道サービスゾーン	<u>3.0</u>	<u>5.1</u>
産業ゾーン	<u>7.6</u>	<u>12.9</u>
住宅ゾーン	<u>23.5</u>	<u>39.8</u>
駅前広場	<u>0.5</u>	<u>0.8</u>
道路	<u>10.0</u>	<u>16.9</u>
公園・緑地	<u>3.1</u>	<u>5.2</u>
調整池	<u>4.4</u>	<u>7.4</u>
河川・水路	<u>1.4</u>	<u>2.4</u>
合 計	<u>59.1</u>	100.0

※アンダーラインは変更箇所を示す。

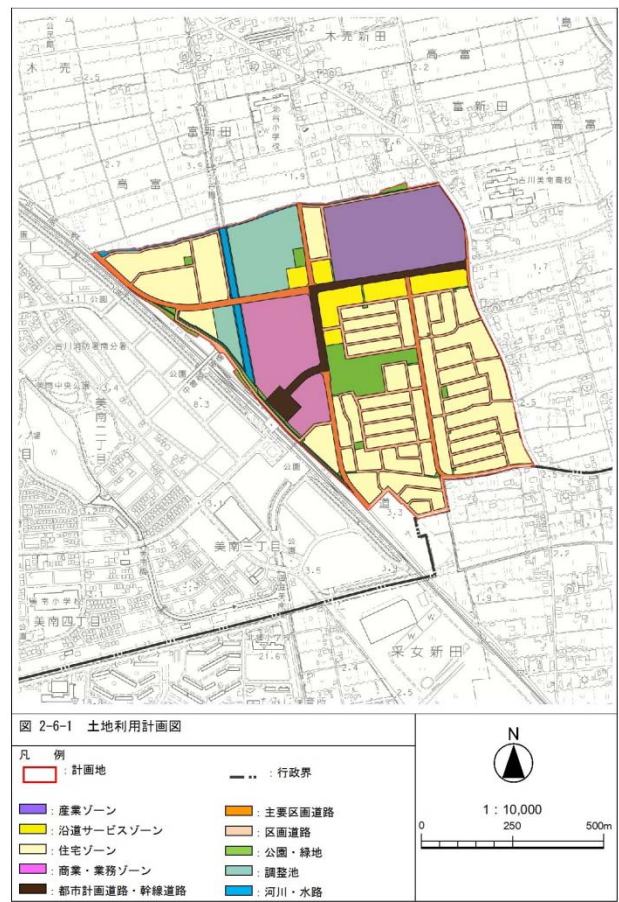
【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、対象事業の実施区域（計画地）の各用地区分の面積を変更するとともに、駅前広場、公園・緑地の用地区分を追加した。

【調査計画書の内容】



【変更後の内容】



【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、土地利用区分、形状を変更した。

別紙 6 : 2-6 都市計画対象事業の実施方法 2. 立地予定業種

【調査計画書の内容】

2. 立地予定業種

現時点で予定する進出企業の業種は表 2-2 に示すとおりである。

表 2-2 進出企業の業種

用地区分	面積 (ha)	立地予定業種
商業・業務	9.4	物流業・小売業・飲食業 ・生活関連サービス業・医療福祉業
沿道サービス	5.0	
産業	9.7	製造業・物流業・小売業
合計	24.1	

【変更後の内容】

2. 進出予定企業等計画

(1) 進出予定企業等の業種

現時点で予定する進出企業等の業種は表 2-6-2 及び図 2-6-2 に示すとおりである。

表 2-6-2 進出予定企業等の業種

用地区分	面積 (ha)		立地予定業種 <sup>注)</sup>	備考
商業・業務	①	1.2	小売業 飲食サービス業	ショッピングセンター、家電量販店 等 飲食店
	②	4.4	小売業 飲食サービス業	
	計	5.6		
沿道サービス	3.0		小売業 飲食サービス業等	衣料品、CD ショップ、 コンビニエンスストア 等
産業	7.6		製造業	金属製品製造業などを想定
合計	16.2			

注) 総務省日本標準産業分類 (平成 25 年 10 月改定) の大分類による分類

※アンダーラインは変更箇所を示す。

【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、各用地区分の面積、形状、立地予定業種を変更した。

## 別紙 7 : 2-6 都市計画対象事業の実施方法 3. 道路計画

### 【調査計画書の内容】

#### 3. 道路計画

駅前広場及び広場と主要地方道越谷流山線を結ぶ駅前道路を都市計画決定するとともに、それを補完する主要区画道路として幅員 14~10mの道路、区画道路として幅員 8~6mの道路を適宜配置する。

### 【変更後の内容】

#### 3. 道路計画

道路整備計画図は図 2-6-5 に、道路標準断面図は図 2-6-4 に示すとおりである。

本事業計画地において、吉川美南駅東口駅前広場が暫定供用を開始しており、本計画では、主要地方道越谷流山線と吉川美南駅東口駅前広場を結ぶ幹線道路として、「吉川美南駅東口駅前通り線」(幅員 20m) 及び「吉川美南駅東口中央線」(幅員 18m) を都市計画決定するとともに、それを補完する道路として幅員 18~10m の主要区画道路、及び幅員 8~6m の区画道路を適宜配置する計画である。

表 2-6-4 道路整備計画概要

種別	道路名	車線数	歩道	幅員
幹線道路	吉川美南駅東口駅前通り線 吉川美南駅東口中央線	2 車線	有	20~18m
主要区画道路	—	2 車線	有	18~10m
区画道路	—	1 車線	無	8~6m

※アンダーラインは変更箇所を示す。

### 【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、一部の道路の配置、形状及び幅員を変更した。

別紙 8 : 2-7 工事計画 1. 工事工程

【調査計画書の内容】

工事工程は表 2-3 に示すとおりであり、全体で約 15 年を予定している。

表 2-3 工事工程表

	H28	H29	H30	H31	…	H39	H40	H41	H42
準備・防災工事	■								
土工事		■	■	■	■	■	■		
調整池・排水工事			■	■	■	■	■		
道路工事				■	■	■	■	■	
公園・雑工事							■	■	
進出企業建築工事					■	■	■	■	■

【変更後の内容】

工事工程は表 2-7-1 に示すとおりであり、造成工事は全体で約 9 年（事業期間は 10 年）を予定している。また、平成 34 年度からは、進出予定企業等による建築工事が行われる予定である。

表 2-7-1 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							■	■	■	■	■	■

※アンダーラインは変更箇所を示す。

【変更箇所】

事業計画の進捗に伴う検討の結果、各工事の期間を事業計画に沿って変更した。



別紙 9 : 4-2 項目別の調査方法 4. 悪臭

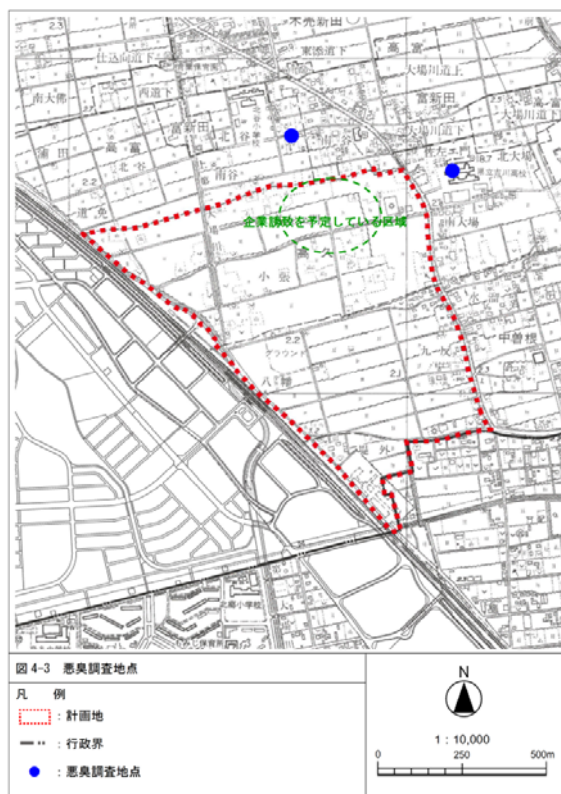
【調査計画書の内容】

③調査地域・地点

ア. 現地調査

(ア)悪臭の状況

調査地域は、計画地周辺とし、調査地点は図 4-3 に示すとおり、企業誘致を予定している計画地の周辺における環境上保全すべき施設及び住居が分布する 2 地点とする。



【変更後の内容】

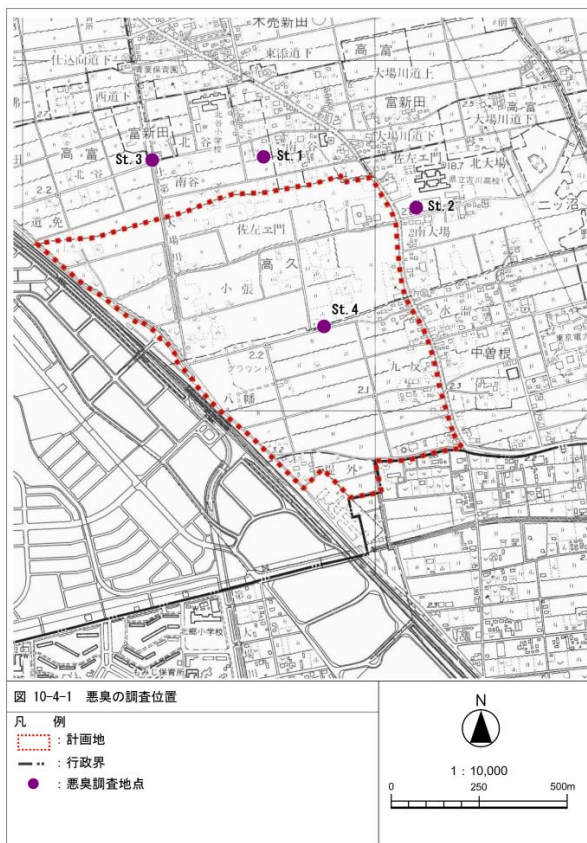
3) 調査地域・地点

悪臭の調査地点は表 10-4-1 及び図 10-4-1 に示すとおりである。

悪臭の調査地点は、計画地周辺における住宅の分布状況を考慮するとともに、計画地周辺の悪臭の状況を代表して把握できる地点とし、計画地北側の住宅付近、東側の埼玉県立吉川美南高校、計画地北側の上第二大場川に架かる北谷橋、計画地内中央の住宅付近の 4 地点とした。なお、気象の調査地点は「10-1 大気質」の項で示したとおりである。

表 10-4-1 調査地点 (現地調査)

調査項目	調査地点	
悪臭 (臭気濃度、特定悪臭物質)	St. 1	計画地北側の住宅付近
	St. 2	埼玉県立吉川美南高校
	St. 3	上第二大場川(北谷橋)
	St. 4	計画地内中央の住宅付近



【変更箇所】

調査計画書に対する知事意見における指摘を受け、調査地点を追加した。

【調査計画書の内容】

(1) 調査

①調査内容

ア. 土壌の状況

土壌の汚染に係る環境基準項目（カドミウム、全シアン、有機燐、鉛、六価クロム、砒素、総水銀、アルキル水銀、PCB、銅、ジクロロメタン、四塩化炭素、1,2-ジクロロエタン、1,1-ジクロロエチレン、シス-1,2-ジクロロエチレン、1,1,1-トリクロロエタン、1,1,2-トリクロロエタン、トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、1,3-ジクロロプロペン、チウラム、シマジン、チオベンカルブ、ベンゼン、セレン、ふっ素、ほう素）の 27 項目及びダイオキシン類を調査する。

イ. その他の予測に必要な事項

計画地の土地利用の地歴を調査する。

②調査方法

ア. 既存資料調査

既存資料等により、計画地の土地利用の地歴を調査する。

イ. 現地調査

調査は、表層土を対象として各地点において複数のサンプリング試料を採取し、これを混合したものを分析試料とする。分析は、「土壌の汚染に係る環境基準について」（平成 3 年環境庁告示第 46 号）に定められた方法により行う。

③調査地域・地点

調査地域は、調整池計画区域、企業誘致計画区域内等とし、図 4-5 に示すように 3 地点とする。

④調査期間・頻度

年 1 回の調査とする。

【変更後の内容】

1. 調査

1) 調査内容

(1) 土地利用の履歴等の状況

計画地内における土地利用の履歴の状況、表 10-6-1 に掲げる物質の使用等の状況について調査した。

表 10-6-1 土壌調査対象物質

対象物質	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染対策法における特定有害物質の 27 項目 (カドミウム、全シアン、有機燐、鉛、六価クロム、砒素、総水銀、アルキル水銀、PCB、銅、ジクロロメタン、四塩化炭素、1,2-ジクロロエタン、1,1-ジクロロエチレン、シス-1,2-ジクロロエチレン、1,1,1-トリクロロエタン、1,1,2-トリクロロエタン、トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、1,3-ジクロロプロペン、チウラム、シマジン、チオベンカルブ、ベンゼン、セレン、ふっ素、ほう素)</li> <li>・ ダイオキシシン類</li> </ul>
------	---

(2) 土壌の状況

(1)の調査の結果、事業計画地の土壌が特定有害物質により汚染されていると特定された場合に、対象となる土地の土壌汚染の状況を、現地調査により把握することとした。

2) 調査方法

(1) 土地利用の履歴等の状況

空中写真、地形図、住宅地図等の既存資料及び計画地内の事業者等への聞き取り等により、計画地の土地利用の地歴、表 10-6-1 に掲げる物質の使用等の状況を調査した。

(2) 土壌の状況

既存資料調査として、計画地周辺で吉川市が調査を行っているダイオキシシン類の測定データを整理した。

また、(1)の調査の結果、事業計画地の土壌が特定有害物質により汚染されていると特定された場合は、「土壌汚染対策法」(平成 22 年 10 月改正)に従う方法で現地調査を実施することとした。

3) 調査地域

調査地域は、計画地内とした。

※アンダーラインは変更箇所を示す。

【変更箇所】

土壌汚染対策法(平成 22 年 10 月改正)における土壌汚染状況調査等の流れに準じ、計画地における土壌汚染のおそれを地歴調査により把握したうえで、現地調査の実施を判断する方法とした。

また、調査地域は計画地内全域を対象とした。

## 別紙 11 : 4-2 項目別の調査方法 7. 地盤

### 【調査計画書の内容】

#### (2) 予測

##### ① 予測内容

地盤に係る影響予測は、盛土の沈下に伴う周辺地盤の沈下の程度を予測する。

##### ② 予測方法

盛土に伴う地盤沈下については、地質構造、圧密沈下理論式等により予測する。

### 【変更後の内容】

#### 2. 予測

##### 1) 予測内容

造成盛土工に伴う周辺地盤の変形（沈下及び側方地盤の変形）の程度を明らかにした。

##### 2) 予測方法

盛土に伴う計画地内での地盤の沈下の程度については、地質構造及び一次元圧密沈下理論式を用いた。

盛土に伴う側方地盤の変形の程度については、「道路土工軟弱地盤対策工指針」（社団法人日本道路協会、平成 24 年 8 月）に基づく簡便法による予測手法を用いた。

※アンダーラインは変更箇所を示す。

### 【変更箇所】

調査計画書に対する知事意見を踏まえ、予測内容、予測方法を追加した。

別紙 1 2 : 環境に影響を及ぼす地域に関する基準に該当すると認める地域を記載した書類

【書類の内容】



【変更後の内容】



【変更箇所】

事業計画の進捗に伴い、対象事業実施区域（計画地）の範囲に変更があったため、「環境に影響を及ぼす地域」図を修正した。なお、関係市に変更はない。

指令環政第413号

吉川市

平成28年9月7日付けで申請のあった（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に係る調査計画書記載事項変更に係る手続等免除承  
認申請については、埼玉県環境影響評価条例施行規則（平成7年規則第98号）  
第30条第2項の規定により読み替えて適用される埼玉県環境影響評価条例（平  
成6年条例第61号）第21条第1項のただし書きの規定により、調査計画書記  
載事項変更に係る手続等の全部を行わないことを承認します。

平成28年9月13日

埼玉県知事 上田 清司