

若久団地 団地再生（全面建替）事業 環境影響評価準備書のあらまし



——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

事業の目的

老朽化した団地の建て替えによって、居住水準の向上を図り、良好な都市型住宅を供給します。
また、居住環境の整備にあたっては、住宅及び公益施設等の適切な整備、誘導を行うとともに隣接する病院等との連携や周辺と一体となったコミュニティ形成を図る良好な居住環境を有する地域を目指します。

事業の概要

- 1. 事業の名称 若久団地 団地再生（全面建替）事業
- 2. 事業者の名称 都市再生機構九州支社
- 3. 事業の規模 約 9.2 ha

土地利用計画

- 1. 公共施設の配置
- 1) 道路計画

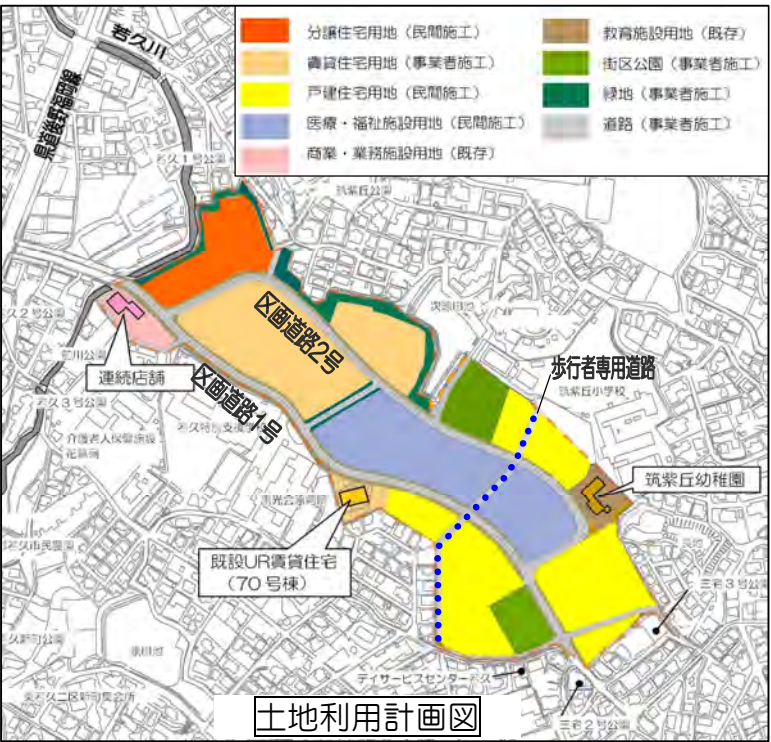
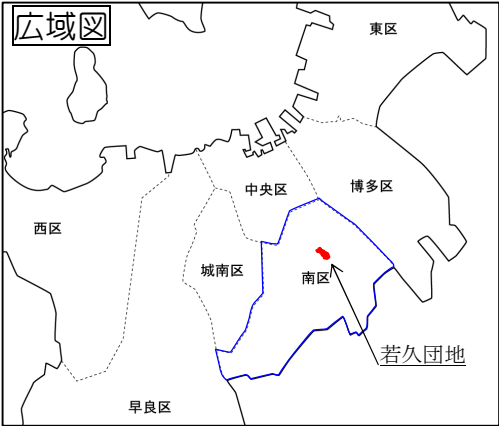
土地利用計画図に示すとおり、区画道路 1 号は、幅員 12m の公道及び幅員 2m の歩行者用通路（賃貸住宅用地、医療・福祉施設用地に接する部分）を整備する計画とします。
区画道路 2 号は、幅員 9.5m の公道及び幅員 3.5m の緑道（賃貸住宅用地、医療・福祉施設用地に接する部分）を整備する計画とします。

歩行者専用道路は、幅員 4m（団地南側から医療・福祉施設用地の間を通り筑紫丘小学校までの区間）で整備する計画とします。

- 2) 公園・緑地計画
- 公園は、街区公園 2 か所を配置する計画とします。
- また、緑地は、事業実施区域と次源田池及び若久川が緑のネットワークを構成するよう配置する計画です。
- 3) 排水計画

生活排水は、公共下水道（花畑処理分区、三宅西処理分区）に放流する計画です。
雨水排水は、花畑排水区、老司排水区へ放流する計画です。
供用後は、雨水浸透が減少し流出量が増えることから雨水流出抑制施設を設置し、調整後放流する計画です。

- 2. 宅地の利用計画
- 土地利用計画についての基本的な考え方としては、戻り住宅用地を確保しつつ、これからの高齢化社会を考慮し、高齢者等に寄与できる医療・福祉施設用地を整備します。
- また、団地北側は分譲住宅用地（中高層）、団地南側は戸建住宅用地として整備し、団地周辺の住環境に配慮した土地利用計画とします。



項目		建替前	建替後
用地域		第一種中高層住居専用地域（第二種 15M 高度地区） 一部に第一種低層住居専用地域	
住宅等の整備	賃貸住宅	建替住宅：1,046 戸 （5 階建、35 棟） 建替対象外：20 戸 （5 階建、1 棟）	建替住宅：約 380 戸 （7～8 階建、約 8 棟） 建替対象外：20 戸（現況） （5 階建、1 棟）
	分譲住宅	なし	中高層住宅：約 80 戸 （8 階建、約 3 棟） 中低層住宅：約 100 戸（戸建）
	計	1,066 戸	約 580 戸
	駐車台数	約 454 台	約 450 台 ※賃貸住宅は戸数の約 70%、分譲住宅は戸数の 100%整備予定。平面式及び2階建。
公共施設	道路	幅員 4～13m （団地内道路、一部公道）	幅員 4～14m （公道、一部私有地）
	公園	児童公園：8ヶ所 （団地内広場）	街区公園：2ヶ所 ※敷地内広場等を含まない
	幼稚園	1ヶ所	1ヶ所（現況）
公益施設	医療・福祉施設	なし	約 1.5ha （特別養護老人ホーム、健康増進施設等） 3～5 階建、約 2 棟

注）計画の数値は現時点での想定を示している。
UR の基準に従い、駐車台数は賃貸住宅の戸数の約 70%を整備します。

環境影響評価

環境影響評価とは、事業の実施にあたって、事業者自らがあらかじめ、その事業が環境に与える影響について、予測・評価し、その結果を事業に反映させることにより、事業を環境に配慮したものとするための制度です。

環境影響評価の実施について

環境影響評価の実施は、「福岡市環境影響評価条例」（平成 10 年 3 月 30 日条例第 18 号、改正 平成 12 年 3 月 27 日条例第 7 号）に基づき、「福岡市環境影響評価技術指針」（平成 11 年 3 月 29 日、改正 平成 20 年 9 月 9 日）に従い行うこととなっています。

このパンフレットは、事業の実施にあたり、環境影響評価を行った結果について概要をとりまとめたものです。

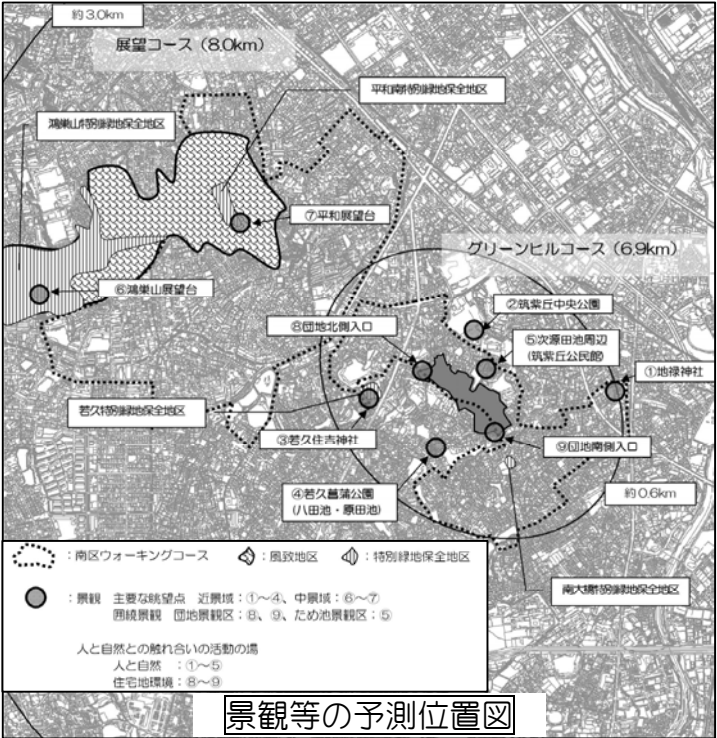
環境影響評価の項目

環境影響評価の項目の選定は、上記の「福岡市環境影響評価技術指針」（平成 11 年 3 月 29 日、改正 平成 20 年 9 月 9 日）の規定に基づき行いました。

環境影響評価の項目並びにその選定の理由

影響要因の区分 環境要素の区分		工事の 実 施	団地の 存在・供用	項目選定の理由
環境の自然的構成要素の良好な状態の保持	大 気 質	○		建設機械の稼働や工事用車両の走行に伴う二酸化窒素、浮遊粒子状物質、粉じん等の発生による影響が考えられます。
	騒 音	○	○	建設機械の稼働や工事用車両の走行、団地の供用による関連車両の走行に伴う騒音の発生による影響が考えられます。
	振 動	○	○	建設機械の稼働や工事用車両の走行、団地の供用による関連車両の走行に伴う振動の発生による影響が考えられます。
	水の濁り	○		造成等に伴う濁水の発生による影響が考えられます。
生物の多様性の確保及び自然環境の体系的保全	動 物		○	団地の存在に伴い事業実施区域に隣接する地域の植物の生育環境の改変による影響が考えられます。
	植 物		○	団地の存在に伴い事業実施区域に隣接する地域の動物の生息環境の改変による影響が考えられます。
	生 態 系		○	団地の存在に伴い事業実施区域に隣接する地域の生態系の基盤環境の改変による影響が考えられます。
人と自然との豊かな触れ合いの確保	景 観		○	団地の存在に伴う主要な眺望景観、団地景観の普遍価値、固有価値の変化による影響が考えられます。
	人と自然との触れ合いの活動の場		○	団地の存在に伴う住宅地環境等の変化による影響が考えられます。
環境への負荷	廃棄物、残土	○		工事の実施に伴う廃棄物・残土の発生による影響が考えられます。
	温室効果ガス等	○	○	工事の実施、団地の供用に伴う二酸化炭素の発生による影響が考えられます。

環境に係る予測の位置



環境影響評価の概要

選定した環境影響評価の項目毎に、環境の現況を把握するための調査、本事業の実施により及ぼすおそれのある環境への影響の予測や環境保全措置の検討を行い、それらの結果を踏まえて事業者等の実行可能な範囲内で環境への影響ができる限り回避・低減もしくは代償されているか、基準又は目標と整合性が図られているかについて評価を行いました。

I. 環境の自然的構成要素の
良好な状態の保持

大 気 環 境
建設機械の稼働に伴う大気質・騒音・振動

調査の結果

若久団地内の1箇所の大気質調査は、二酸化窒素、浮遊粒子状物質、粉じん等を対象に4季実施し、参考として比較した環境基準値等を下回っています。
事業実施区域境界4箇所の環境騒音は昼間、夜間ともに環境基準値を下回っています。

●大気質の調査結果（団地集会所横：4季）		
項 目	調査結果	環境基準値等
二酸化窒素(ppm)	0.007～0.017	0.06以下
浮遊粒子状物質(mg/m³)	0.016～0.025	0.1以下
粉じん等(t/km²/月)	2.0～6.1	20以下
環境基準等：二酸化窒素、浮遊粒子状物質は大気質の環境基準、粉じん等は生活環境の保全が必要な地域の指標値		

●環境騒音（L _{Aeq} ）※1の調査結果（事業区域境界）		
時間区分	調査結果(dB)	環境基準値(dB)
昼 間	51～55	55以下
夜 間	39～45	45以下
環境基準：騒音に係る環境基準		

●環境振動（L ₁₀ ）※2の調査結果（事業区域境界）	
時間区分	調査結果(dB)
昼 間	25未満
夜 間	25未満
比較する基準値等はない	

〔用語の解説〕
※1：環境騒音は、等価騒音レベル(L_{Aeq})が用いられています。一定時間測定した騒音の値をエネルギー的な平均値としてレベル表示した量です。
※2：環境振動は、80%レンジ上端値(L₁₀)が用いられています。一定時間測定した振動の値を整理して、大きい方から10%の値の値を示します。

環境保全措置

以下に示す環境保全措置を実施します。
○適宜散水を行います。
○排出ガス対策型や低騒音型の建設機械を採用します。

- 低振動型工法を採用します。
- 設置可能な箇所に仮囲い(h=3.0m)を設置します。

予測・評価の結果

建設作業時の予測結果は、環境保全措置の実施により、環境基準値等を下回っています。
事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

●建設作業の大気質の予測結果（事業区域境界）		
項 目	予測結果	環境基準値等
二酸化窒素(ppm)	0.033～0.042	0.06以下
浮遊粒子状物質(mg/m³)	0.061	0.1以下
粉じん等(t/km²/月)	8.6～10.9	20以下

注) 予測結果はバックグラウンド濃度※3を含む

●建設作業騒音（L _{A5} ）※4予測結果（事業区域境界）		
時間区分	予測結果(dB)	基準値(dB)
昼 間	79～83	85以下
基準値：騒音規制法に基づく特定建設作業に伴って発生する騒音の規制に関する基準		

●建設作業振動（L ₁₀ ）※5予測結果（事業区域境界）		
時間区分	予測結果(dB)	基準値(dB)
昼 間	68～71	75以下
基準値：振動規制法に基づく特定建設作業の規制に関する基準		

〔用語の解説〕
※3：事業実施区域とその周辺の一般的な大気質の濃度を指します。
※4：騒音規制法による建設作業騒音では、90%レンジ上端値(L_{A5})が用いられています。一定時間測定した騒音の値を整理して、大きい方から5%の値の値を示します。
※5：振動規制法による建設作業振動では、80%レンジ上端値(L₁₀)が用いられています。一定時間測定した振動の値を整理して、大きい方から10%の値の値を示します。

大 気 環 境
工事用車両の走行に伴う大気質・騒音・振動

調査の結果

事業実施区域の周辺道路3箇所の自動車騒音は県道後野福岡線が夜間のみ環境基準値を超過しています。
道路交通振動は全ての地点で要請限度値を下回っています。

●自動車騒音（L _{Aeq} ）※6調査結果（道路敷地境界）		
時間区分	調査結果(dB)	環境基準値(dB)
昼 間	58～70	60又は70以下
夜 間	49～66	55又は65以下
環境基準：騒音に係る環境基準		

〔用語の解説〕
※6：騒音規制法による自動車騒音では、等価騒音レベル(L_{Aeq})が用いられています。一定時間測定した騒音の値をエネルギー的な平均値としてレベル表示した量です。

●道路交通振動（ L_{10} ）※7 調査結果（道路敷地境界）

時間区分	調査結果(dB)	要請限度値(dB)
昼 間	25～35	65 以下
夜 間	25 未満～30	60 以下

要請限度：振動規制法施行規則第 12 条に基づく指定地域内における道路交通振動の限度を定める命令

[用語の解説]

※7：振動規制法による道路交通振動では、80%レンジ上端値（ L_{10} ）が用いられています。一定時間測定した振動の値を整理して、大きい方から 10%のところの値を示します。

環境保全措置

以下に示す、環境保全措置を実施します。

- 工事期間を調整し、資材や機械の運搬に用いる車両の交通量の集中を避けます。
- 車両の運行時間に十分配慮します。
- 早朝、深夜の資材や機材の運搬を避けます。

予測・評価の結果

工事車両走行時の予測結果は、環境保全措置の実施により、環境基準値等を下回っています。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

●工事車両走行の大気質予測結果（道路敷地境界）

項 目	予測結果	環境基準値等
二酸化窒素(ppm)	0.024～0.028	0.06 以下
浮遊粒子状物質(mg/m ³)	0.060	0.1 以下
粉じん等(t/km ² /月)	6.2	20 以下

環境基準等：二酸化窒素、浮遊粒子状物質は大気質の環境基準、粉じん等は生活環境の保全が必要な地域の指標値

●工事車両走行騒音（ L_{Aeq} ）予測結果（道路敷地境界）

時間区分	予測結果(dB)	環境基準値(dB)
昼 間	59～70	60 又は 70 以下

環境基準：騒音に係る環境基準

●工事車両走行振動（ L_{10} ）予測結果（道路敷地境界）

時間区分	予測結果(dB)	要請限度(dB)
昼 間	36～38	65 以下
夜 間	35～36	60 以下

要請限度：振動規制法施行規則第 12 条に基づく指定地域内における道路交通振動の限度を定める命令

大 気 環 境

関連車両の走行に伴う騒音・振動

環境保全措置

以下に示す、環境保全措置を実施します。

- 駐車車両のアイドリングストップの徹底を指導します。

○ unnecessary 空ぶかしは行わないように掲示板等で周知します。

予測・評価の結果

関連車両走行時の予測結果は、環境保全措置の実施により、現況と同等もしくは環境基準値等を下回っています。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

●関連車両走行騒音（ L_{Aeq} ）予測結果（道路敷地境界）

時間区分	予測結果(dB)	環境基準値(dB)
昼 間	60～70	60 又は 70 以下
夜 間	51～66	55 又は 65 以下

環境基準：騒音に係る環境基準

●関連車両走行振動（ L_{10} ）予測結果（道路敷地境界）

時間区分	予測結果(dB)	要請限度値(dB)
昼 間	36～39	65 以下
夜 間	36～37	60 以下

要請限度：振動規制法施行規則第 12 条に基づく指定地域内における道路交通振動の限度を定める命令

水 環 境

造成等に伴う水の濁り

調査の結果

一般的な降雨時の若久川の S S ※8 は 8～87mg/L でした。

[用語の解説]

※8：粒径 2 mm 以下の水に溶けない懸濁性物質の濃度を指します。

環境保全措置

以下に示す、環境保全措置を実施します。

- 仮設沈砂池を適宜設置します。

予測・評価の結果

予測の結果、環境保全措置の実施により、S S は仮設沈砂池の出口において 20～25mg/L と予測され、若久川の現況の降雨時の S S を下回っています。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

●造成時の浮遊物質量の予測結果

項 目	予測結果	現況（降雨時）
S S (mg/L)	20～25	8～87



若久川

Ⅱ. 生物の多様性の確保及び 自然環境の体系的保全

植 物

団地の存在に伴う重要な種や群落

調査の結果

◆重要な種や群落

＜植物種＞
スミレ、ミズワラビ、ツクシオオガヤツリ
＜植物群落＞
ミズバイースタジイ群集、八田池のヨシ群落

環境保全措置

重要な種について、以下に示す環境保全措置を実施します。

- スミレを含む箇所のシバを採取し、先に竣工した団地区域内の適切な場所へ移植します。

予測・評価の結果

予測の結果、事業実施区域のシバ地にスミレが確認されましたが、環境保全措置の実施により、生息環境への影響は極めて小さいと予測されます。

その他の重要な種や群落は、本事業の実施による影響はないものと予測されます。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

◆生育環境が保全される重要な種

＜植物種＞
スミレ

動 物

団地の存在に伴う重要な種や注目すべき生息地

調査の結果

◆重要な種

＜哺乳類＞
イタチ属の一種
＜鳥 類＞
チュウサギ、ミサゴ、ハイタカ、ハヤブサ、クイナ、ヒクイナ、クロツグミ、オオヨシキリ、キビタキ、コサメビタキ、カササギ
＜魚類＞
ウナギ、アユ
＜昆虫類＞
ベニイトトンボ、ミカドアゲハ、コムラサキ
＜底生動物＞
シジミ属の一種

◆注目すべき生息地

団地と次源田池、団地と長池間の樹林（哺乳類の移動経路）
若久川（水鳥生息地）
長池、次源田池（水鳥生息地）
若久団地東部長池付近（鳥類の顕著な渡り中継地）
団地及び周辺樹林帯（森林性鳥類生息地）
団地に隣接する次源田池、長池の草地・木立環境（爬虫類生息地）
若久川（魚類：河川の縦断方向の連続性）

環境保全措置

重要な種について、以下に示す環境保全措置を実施します。

- 団地内に雨水流出抑制施設を設け、若久川や長池への雨水排水量は現状を維持します。
- 次源田池周辺の樹木を緑地として保全し、緑の連続性を確保します。
- 重要な種（ミカドアゲハ）の食樹（タイサンボク）が団地内にあることから保全します。

予測・評価の結果

事業実施区域外の若久川や長池に生息する重要な種（魚類、底生動物、昆虫類）は、団地内に雨水流出抑制施設を設けることにより、若久川や長池への雨水流出量は現状を維持することから、生息環境への影響は極めて小さいと予測されます。

事業実施区域やその周辺を休息や摂餌環境として利用している重要な種（鳥類）は、緑化計画により次源田池に接する団地内の樹木は緑地として残すとともに街区公園も整備することから、生息環境への影響は極めて小さいと予測されます。

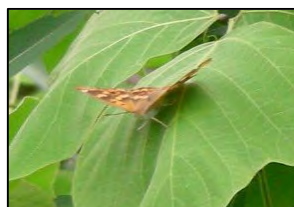
事業実施区域外に重要な種（昆虫類）が確認されていますが、事業実施区域内にある食樹は保全されることから、事業の実施による生息環境への影響は極めて小さいと予測されます。

その他の重要な種及び注目すべき生息地は、本事業の実施による影響はないものと予測されます。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

◆生息環境が保全される重要な種

＜鳥 類＞
キビタキ、コサメビタキ
＜昆虫類＞
ミカドアゲハ、コムラサキ
＜魚類・底生動物＞
ウナギ、アユ、シジミ属の一種



コムラサキ



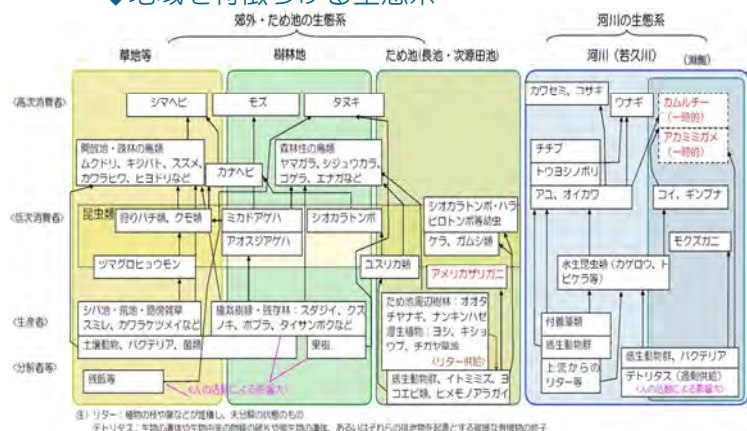
コサメビタキ

生態系

団地の存在に伴う生態系

調査の結果

◆地域を特徴づける生態系



環境保全措置

注目種等について、以下に示す環境保全措置を実施します。

- 次源田池周辺の樹木を緑地として保全し、区画道路、住棟間の敷地や駐車場周辺には、多様な在来種を参考に植栽を施し、次源田池周辺の緑地と周辺地域のため池や樹林、緑地等を繋ぐように緑の連続性を確保します。
- 住棟間の敷地や区画道路周辺の敷地は、在来のシバなどを張り地表面の緑の連続性を確保します。
- 団地内に雨水流出抑制施設を設け、若久川への雨水流出量は現状を維持します。

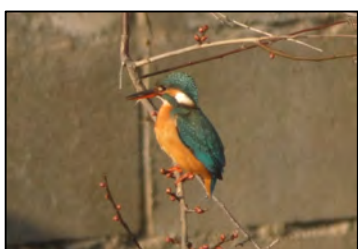
予測・評価の結果

予測の結果、緑の連続性を確保すること、雨水排水抑制施設を適切に配置すること等から、注目種等への影響は極めて小さいと予測されます。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。



モズ



カワセミ

Ⅲ. 人と自然との豊かな触れ合いの確保

景観、人と自然との触れ合いの活動の場

団地の存在に伴う

景観、人と自然との触れ合いの活動の場

調査の結果

①主要な眺望点

<近景域>

グリーンヒルコース※9にある地祿神社、筑紫丘中央公園、若久住吉神社、若久菖蒲公園(八田池・原田池)

<中景域>

展望コース※10にある鴻巣山展望台、平和展望台

②景観資源

<近景域>

鴻巣山特別緑地保全地区、平和南特別緑地保全地区

<中景域>

若久特別緑地保全地区、南大橋特別緑地保全地区

③団地景観

団地景観区：団地北側入口、団地南側入口、
ため池景観区：次源田池周辺(筑紫丘公民館)

[用語の解説]

※9、※10：南区エンジョイウォーキングマップ(福岡市南区、平成20年3月)に記載されている散歩コース。

④主要な人と自然との触れ合いの活動の場の状況

地祿神社、次源田池周辺、筑紫丘中央公園、若久住吉神社の状況を把握

⑤利用の状況

南区のウォーキングマップを理解している方は約25%、グリーンヒルコースを知っている方は約13%。

環境保全措置

景観は以下の環境保全措置を実施します。

- 周辺環境との調和を目指し、団地周辺部の現況樹木の保存に配慮するとともに、緑豊かでゆとりのある生活空間の形成に努めます。
- 東側、西側に住宅地が形成されていることから、周辺環境に配慮した住宅の配置を行います。
- 区画道路沿いにまちかど広場や緑道を設置するとともに、有効に緑地、公園を配置し、地域に開かれたオープンスペースを確保します。
- 現況住棟よりセットバックして住棟を建設し、建物高さの最高限度を約24mに制限します。

人と自然との触れ合いの活動の場は以下の環境保全措置を実施します。

- 事業実施区域を通過する道路の歩道幅が狭いことから、事業の実施により活動の場への移動に伴う利用性の向上に努めます。
- 住棟間が狭く見通しが悪い環境にあることから、事業の実施により移動経路を確保し活動の場の利便性を向上させます。
- 周辺環境と調和した緑豊かでゆとりある空間の創出に努め、住宅地としての環境を確保します。

<裏表紙へ>

予測・評価の結果

○景観

予測の結果、主要な眺望景観は普遍価値である眺望性が向上し、固有価値に大きな変化はないと予測されます。

囲繞景観は、回遊性向上のための歩行者専用道路、歩行者用通路、緑道及びまちかど広場、街区公園を適切に配置すること等により、周辺環境と調和した緑豊かでゆとりある空間が創出されると予測されます。

○人と自然との触れ合いの活動の場

予測の結果、歩道幅員の確保、適切に住宅を配置すること等により団地や施設を利用する人々の利便性は高まると予測されます。

また、住宅地環境は、区画道路沿いにまちかど広場や緑道を設置するとともに、有効に緑地、公園を配置し周辺環境との調和を図ることにより、住宅地としての環境は確保されると予測されます。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。



IV. 環境への負荷

廃棄物、残土

建設作業に伴う副産物

環境保全措置

以下に示す、環境保全措置を実施します。

- 分別を徹底し、再資源化及び再利用等の促進を図り、再利用が困難な混合廃棄物の量を低減します。
- 製材用、工事用資材、緑化用の土壌改良材等に再利用します。また、一部の樹木については、緑化植栽として再利用します。
- 土量バランスを取り、残土を可能な限り場内で利活用し、場外への排出量を低減します。

予測・評価の結果

予測の結果、できる限り建設副産物の再利用・再資源化に努めるとともに、再利用できないものについては、関係法令を遵守し適正に処理・処分を行うことから、工事に伴う廃棄物、残土の影響は極めて小さいと考えられます。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

温室効果ガス等（二酸化炭素）

事業の実施に伴う二酸化炭素の排出

環境保全措置

以下に示す、環境保全措置を実施します。

①工事の実施

- 工事施工業者に低燃費型建設機械の採用をすよう要請します。
- 工事施工業者に対し、詳細な工事計画策定時に建設機械の稼働、工事用車両の効率的な運用を考慮し策定するよう要請します。
- 工事施工業者にエコドライブや、定期的な点検・整備をするよう要請します。

②団地の供用

- 高効率な住宅設備の導入により、電気、ガス等のエネルギー消費量を低減します。
- 一般型省エネナビの採用により、電気使用量の見える化を行い、居住者へ省エネルギーの喚起を促します。
- 住棟や施設等の駐車場に掲示板を設置し、エコドライブを推進します。

予測・評価の結果

予測の結果、建設機械の稼働に伴う温室効果ガスは、排出量を約1%削減することから、温室効果ガスの影響は極めて小さいと予測されます。

工事用車両の走行に伴う温室効果ガスは、排出量を約8%削減することから、温室効果ガスの影響は極めて小さいと予測されます。

団地の供用に伴う温室効果ガスは、排出量を約13%削減することから、温室効果ガスの影響は極めて小さいと予測されます。

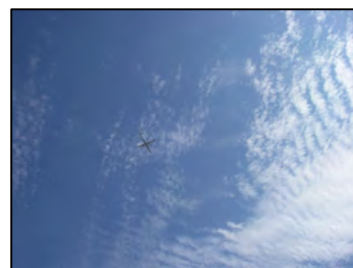
関連車両の走行に伴う温室効果ガスは、排出量を約4%削減することから、温室効果ガスの影響は極めて小さいと予測されます。

事業実施に伴う環境影響は、実行可能な範囲内でできる限り低減が図られていると評価します。

V. 事後調査について

本事業では以下のモニタリング調査を実施します。

- 工事の実施に伴う粉じん、騒音、振動
- 団地の存在に伴う植物



お問い合わせ先

独立行政法人 都市再生機構 九州支社
住宅経営部 団地再生業務チーム
Tel:092-722-1048
〒810-8610 福岡市中央区長浜 2-2-4