

9 当該対象事業の実施が環境に影響を及ぼすおそれのある地域を管轄する市の名称及びその地域の町名

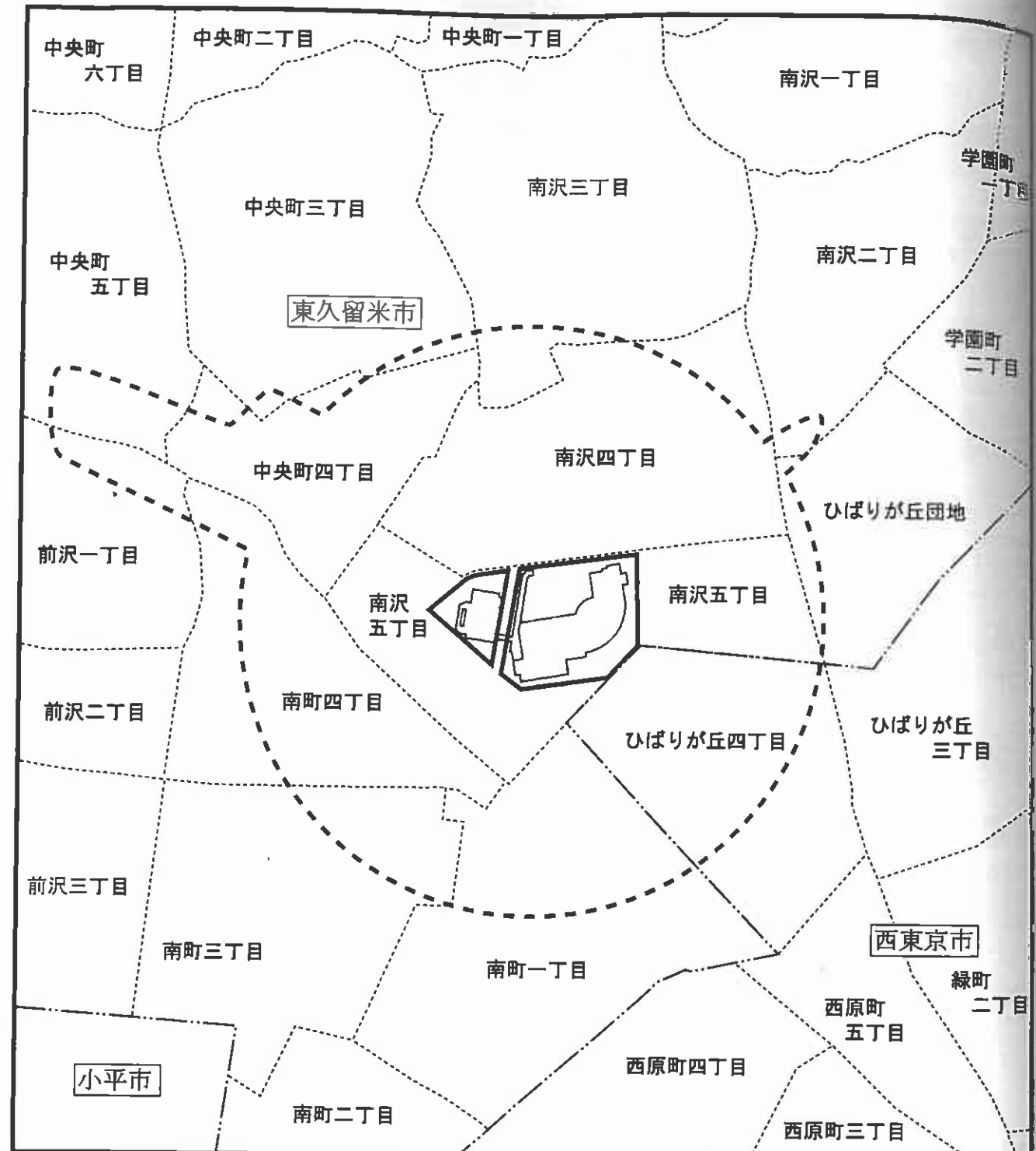
対象事業の実施によって環境影響評価の項目が環境に影響を及ぼすおそれのある地域は、図 9-1 に示す範囲である。事業の内容や地域の状況を勘案した上で、最も広く影響が及ぶと考えられる電波障害の影響範囲及び景観の調査範囲（近景～中景域）を考慮した。

なお、電波障害において浦和局から送信されているテレビ埼玉の遮へい障害については、現地における利用実態調査の結果、東 3・4・11 号（新所沢街道）より南側では受信アンテナ設置建物が確認されなかったことから、障害地域は東 3・4・11 号（新所沢街道）以北の範囲としている。

当該地域を管轄する市の名称及び地域の町丁名は、表 9-1 に示すとおりである。

表 9-1 環境に影響を及ぼすおそれのある地域の町丁名

市の名称	町丁名
東久留米市	ひばりが丘団地の一部、中央町三丁目の一部、中央町四丁目の一部、中央町五丁目の一部、南沢二丁目の一部、南沢三丁目の一部、南沢四丁目の一部、南沢五丁目、南町一丁目の一部、南町三丁目の一部、南町四丁目の一部、前沢一丁目の一部
西東京市	ひばりが丘四丁目の一部



東久留米市

西東京市

小平市

凡 例



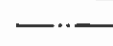

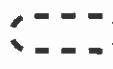
-  計画地
-  計画建築物
-  市 界
-  町丁界
-  環境に影響を及ぼすおそれのある地域

図9-1 環境に影響を及ぼすおそれのある地域



10 評価書案の修正の経過及びその内容

評価書案の修正箇所、修正事項、修正内容及び修正理由は、表 10-1 (1) ~ (7) (本編) 及び表 10-2 (1) ~ (3) (資料編) に示すとおりである。

なお、本事業においては、平成 20 年 8 月に事業者名等の変更に係る変更の届出を、平成 21 年 5 月及び平成 23 年 1 月に事業計画の変更に係る変更の届出を行っている。ここでは、これらの変更を踏まえた修正内容を記載する。また、「6 対象事業の目的及び内容」に示す項目等については、記載順序等の構成を評価書案から変更しているため、評価書における構成と異なっている。

表 10-1 (1) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (本編)

環境影響評価書案の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書本編のページ
1 事業者の名称及び所在地	事業者の名称及び代表者の氏名	イオン株式会社小売事業の会社分割(純粋持株会社化)に伴う子会社(イオンリテール株式会社)への事業の承継により、事業者の名称及び代表者の氏名を変更した。	1
3 対象事業の内容の概略	対象事業の内容の概略	変更後の事業計画に合わせ、敷地面積、建築物の概要、総延床面積、平面駐車場面積、駐輪場面積、緑地・広場・歩道等面積、駐車場台数、工事期間予定及び開店時期を修正した。	1
4 環境に及ぼす影響の評価の結論	評価の結論	評価書案審査意見書の内容、都民等の意見の内容、事業計画の変更を踏まえ、評価の結論を見直した。	2~6
6 対象事業の目的及び内容			
6.2 事業の概要			
6.2.2 事業の構想			
(1) 建築計画	敷地面積	現在の敷地の一部は開発後に市へ譲渡される予定であるため、開発前及び開発後の敷地面積を記載した。	12
	建築物の高さ	変更後の事業計画に合わせ、建築物の高さを修正した。また、建築基準法に定める建築物の高さと塔屋を含む最高高さを併記する形とした。	12
	建築物の概要	変更後の事業計画に合わせ、建築物の概要を修正した。	12
	延床面積	変更後の事業計画に合わせ、延床面積を修正した。また、店舗面積の内訳を記載した。	12
	駐車場	変更後の事業計画に合わせ、駐車場台数を修正した。	12
	【評価書にて追加】予測等に用いた面積との対照表	各種法令・基準等の対象となる面積、並びに廃棄物排出量及び温室効果ガス排出量の予測に用いた面積と、建築計画の概略に示す面積との対照表を記載した。	12
	建物配置図、建物断面図、完成予想イメージ	変更後の事業計画に合わせ、建物配置図(各階平面図)、建物断面図及び完成予想イメージを修正した。	13~20
(2) 供用計画	供用の時期	変更後の事業計画に合わせ、供用の時期を修正した。	25
	交通手段等	交通手段として、シャトルバスの運行を検討している旨を記載した。	25
	関連車両台数	変更後の事業計画に合わせ、関連車両の発生集中交通量を修正するとともに、時間帯別台数についても記載した。また、評価書案では荷さばき車両台数を誤記していたため、併せて修正した。	25~26
	駐車場計画	変更後の事業計画に合わせ、駐車場台数及び駐車場内動線に関する説明を修正した。	27
	交通動線計画	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、関連車両(来店車両及び荷さばき車両)の主な走行経路をより広域に示すとともに、計画地への出入り、方面別の日走行台数を記載した。また、来店車両については、東 3・4・18 号の五小通り以北の区間の整備が予定されている平成 32 年度における主な走行経路及び走行台数についても記載した。	38~41

表 10-1 (2) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (本編)

環境影響評価書案の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書本編のページ
6 対象事業の目的及び内容			
6.2 事業の概要			
6.2.2 事業の構想			
(2) 供用計画	交通計画	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、将来基礎交通量を含む将来交通量の算出過程を詳細に示すとともに、計画地周辺の道路整備計画、施設の供用開始時期、予測評価時点を整理した。また、開店時期の変更に伴い、工事の完了後の予測時点を変更したことから、将来基礎交通量の再予測を行い、交差点需要率及び主要断面混雑度等についても見直しを行った。	28～ 37
(8) 緑化計画	緑化計画	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、緑化計画の内容を具体化するとともに、詳細イメージ図を記載した。また、変更後の事業計画に合わせ、計画緑化面積及び条例による必要緑化面積、並びに緑化計画図を修正した。	44～ 48
(10) 廃棄物処理計画	廃棄物分別基準及び処理計画	種類ごとの廃棄物処理方法において、資源化の内容を具体化した。	49
6.2.3 施工計画			
(1) 工事工程	工事期間及び工事工程	変更後の事業計画に合わせ、工事期間及び工事工程を修正した。	21
(2) 施工方法	施工方法	変更後の事業計画に合わせ、施工方法の記述を具体化した。	21
(3) 工事用車両及び建設機械	工事用車両の走行台数	変更後の事業計画に合わせ、工事用車両の走行台数を修正した。	22
	建設機械	主な建設機械の種類及び稼働台数に加え、定格出力を記載した。	24
	建設発生土等	建設発生土の処理方法に関する記述を修正した。	24
6.3 環境保全に関する計画等への配慮の内容	環境保全に関する計画等に配慮した事項	環境保全に関する計画の内容を更新するとともに、評価書案審査意見書の内容、都民等の意見の内容、事業計画の変更を踏まえ、環境保全に関する計画に配慮した事項を具体化又は追加した。また、評価書案において「6.4 その他環境保全のための措置」に記載していた項目別の内容を、各計画に記載された事項等と関連させ、同一の表に整理した。	50～ 54
6.4 その他環境保全のための措置	その他環境保全のための措置	評価書案において記載していた項目別の内容を「6.3 環境保全に関する計画等への配慮の内容」にまとめ、評価書案審査意見書の内容を踏まえ、「小学校への配慮」、「周辺住宅地への配慮」、「生活道路への車両進入及び周辺交通安全対策」に関する事項をさらに検討し記載した。	55～ 57
6.5 事業計画の策定に至った経過			
6.5.1 事業計画の策定に至った経過	事業計画の策定に至った経過	記載事項を本事業の策定経緯に関する事項に絞り込むとともに、評価書案以降の主な事項を追加した。	59
6.5.2 地区計画の概要	都市計画手続等	都市計画手続等について、評価書案以降の主な事項に関する記述を追加した。また、区画道路断面図の断面 2 について、バス停留所を敷地側に切りこませたことに伴い図を修正した	60
7 環境影響評価の項目			
7.1 選定した項目及びその理由			
7.1.2 騒音・振動	予測事項	設備機器の稼働に伴う騒音及び低周波音を予測事項として選定しない理由について、今後の事業計画の検討及び大店立地法に基づく手続において適切な措置を講じる予定である旨を記載した。	65
7.2 選定しなかった項目及びその理由			
7.2.3 土壌汚染	選定しなかった理由	土地所有者によって実施された土地利用履歴調査及び土壌汚染調査に関して、より詳細に記述した。また、今後、土壌汚染対策法第4条及び環境確保条例第117条に基づく調査を実施し、事後調査報告書において報告する旨を記載した。	67～ 68

表 10-1 (3) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (本編)

環境影響評価書案の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書本編のページ
7 環境影響評価の項目			
7.1 選定した項目及びその理由			
7.2.7 史跡・文化財	選定しなかった理由	計画地周辺における埋蔵文化財の状況について、より適切な記述に修正した。	69
8 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
8.1 大気汚染			
8.1.1 現況調査			
(1) 調査事項及び選定理由	調査事項及び選定理由	二酸化硫黄、一酸化炭素、ベンゼン及びオキシダントについて、環境影響評価を行わないこと及びその理由を記載した。	71
(3) 調査手法 (4) 調査結果	大気質の状況の現地調査	計画地周辺の道路状況の変化として、都市計画道路東 3・4・11 号及び東 3・4・18 号の一部 (市道 110 号) が所沢街道に接続し開通したこと等を勘案し、平成 21 年 1 月に再度交通量調査及び簡易測定法による大気汚染調査を実施した。これを踏まえ、簡易測定法による二酸化窒素の調査地点、調査期間及び調査結果を修正した。	74、 76、 82
	自動車交通量等の状況の既存資料調査	既存資料調査として「平成 17 年度 道路交通センサス」を追加した。	77、 79、 90
	自動車交通量等の状況の現地調査	自動車交通量の調査地点、調査期間及び調査結果を、平成 21 年 1 月に再度実施した交通量調査の内容に修正した。	78、 80、 91～ 93
	大気質の状況の既存資料調査	計画地周辺の一般局及び自排局における大気質測定結果の経年変化をグラフで表示した。	81
	土地利用の状況	計画地周辺の主要な公共施設等として記載していた東久留米市立第八小学校が閉校となったため、その旨を記載した。また、ひばり保育園及びわかさ学園について、所在地を修正した。	85～ 86、 89
	法令による基準等	法令による基準等として、二酸化窒素の短期暴露の指針を追加した。	91
8.1.2 予測			
(1) 予測事項 (2) 予測の対象時点 (3) 予測地域及び予測地点 (4) 予測手法	関連車両の走行に伴う大気汚染	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、駐車場への出入りによる影響が考えられる五小通り沿道の地点において、来店車両のピーク時間帯における二酸化窒素及び浮遊粒子状物質濃度の短期平均値 (1 時間値) の予測を行った。	94、 96、 127～ 128、 139
	工事の施行中の予測の対象時点	工事期間の変更に伴い、予測の対象時点を修正した。また、工事用車両の走行が最大となる時期が工事着工 7 ヶ月目となったことに伴い、記述を修正した。	94
	工事の完了後の予測の対象時点	開店時期の変更に伴い、予測の対象時点を平成 25 年度に修正した。	95
	大気汚染物質の排出源条件	建設機械の稼働及び駐車場利用車両の走行に伴う大気質について、汚染物質排出源の設定に関する記述を詳細化した。駐車場利用車両の走行については、変更後の事業計画に合わせ、排出源位置等を修正した。	100～ 101、 114～ 117
	汚染物質排出量	工事期間の変更に伴い、予測の対象時点の変更に伴い、建設機械の稼働及び駐車場利用車両の走行に伴う大気汚染物質排出量を修正した。	102、 119
	窒素酸化物の変換式	窒素酸化物の変換式の設定に当たって測定結果を用いた一般局、自排局の一覧表及び位置を記載するとともに、窒素酸化物と二酸化窒素の年平均値の関係及び換算式を図で示した。	103、 110～ 111
	バックグラウンド濃度	評価書案審査意見書及び都民等の意見の内容を踏まえ、現地調査結果と常時監視測定局における測定結果との関係を整理し記載した。	104～ 105

表 10-1 (4) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (本編)

環境影響評価書案の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書本編のページ
8 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
8.1 大気汚染			
8.1.2 予測			
(1) 予測事項 (2) 予測の対象時点 (3) 予測地域及び予測地点 (4) 予測手法	工事中交通量及び将来交通量	変更後の事業計画に伴い予測年次が変更となったことを踏まえ、各予測年次における交通量を修正した。	107、109、121～123
	走行速度	評価書案審査意見書及び都民等の意見の内容を踏まえ、計画地周辺における旅行速度及び断面交通量調査を実施し、その結果と将来交通量をもとに、予測に用いる走行速度を修正した。	108、124～125
	排出係数	事業計画の変更及び走行速度の変更に伴い、工事用車両の走行、駐車場利用車両の走行及び関連車両の走行に伴う大気汚染の予測に用いた排出係数を修正した。	110、118、126
	駐車場利用車両台数及び走行距離	変更後の事業計画に合わせ、駐車場利用車両台数及び走行距離の表を修正するとともに、資料編に移行させた。	113
	気象条件	変更後の事業計画に合わせ、駐車場利用車両の走行に伴う大気汚染の予測に用いた気象条件(風速の補正に用いる排出源高さ)を修正した。	118
(5) 予測結果	予測結果	変更後の事業計画を踏まえ、上記のとおり予測条件を変更し、再度予測を行った結果に修正した。関連車両の走行に伴う大気質については、来店車両のピーク時間帯における二酸化窒素及び浮遊粒子状物質濃度の短期平均値(1時間値)の予測結果を記載した。	129～140
8.1.3 環境保全のための措置	環境保全のための措置	評価書案審査意見書の内容、都民等の意見の内容、関連機関等との協議の結果等を踏まえ、本事業の立地条件等を勘案するとともに、交通渋滞や迂回交通の発生防止を図るための措置等をさらに検討し、記載した。	141
8.1.4 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。また、来店車両のピーク時間帯における二酸化窒素及び浮遊粒子状物質濃度の短期平均値(1時間値)の評価結果を記載した。	142～150
8.2 騒音・振動			
8.2.1 現況調査			
(3) 調査手法 (4) 調査結果	騒音・振動の現地調査	計画地周辺の道路状況の変化として、都市計画道路東3・4・11号及び東3・4・18号の一部(市道110号)が所沢街道に接続し開通したこと等を勘案し、平成21年1月に再度道路交通騒音・振動調査を実施した。これを踏まえ、道路交通騒音・振動の調査地点、調査期間及び調査結果を追加した。	154、158、160
8.2.2 予測			
(1) 予測事項 (2) 予測の対象時点 (3) 予測地域及び予測地点 (4) 予測手法	工事の施行中の予測の対象時点	工事用車両の走行が最大となる時期が工事着工7ヶ月目となったことに伴い、工事用車両の走行に伴う騒音及び振動の予測の対象時点を修正した。	169
	工事の完了後の予測の対象時点	開店時期の変更に伴い、予測の対象時点を平成25年度に修正した。	170
	建設機械の台数及び位置	変更後の事業計画に合わせ、建設機械の稼働台数及び位置を修正した。	176、177、179
	工事用車両及び工事中交通量	変更後の事業計画に合わせ、工事用車両の走行台数を修正した。また、予測の対象年次の変更に伴い、工事中基礎交通量を見直し、工事中交通量を修正した。	181
	駐車場利用車両台数	変更後の事業計画に合わせ、駐車場利用車両台数を修正した。	184
	駐車場利用車両の音源位置	変更後の事業計画に合わせ、排出源位置等を修正するとともに、音源位置の設定に関する記述を詳細化した。	185～187

表 10-1 (5) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (本編)

環境影響評価書案の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書本編のページ
8 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
8.2 騒音・振動			
8.2.2 予測			
(5) 予測結果	予測結果	変更後の事業計画を踏まえ、前述のとおり予測条件を変更し、再度予測を行った結果に修正した。	192~ 203
8.2.3 環境保全のための措置	環境保全のための措置	評価書案審査意見書の内容、都民等の意見の内容、関連機関等との協議の結果等を踏まえ、本事業の立地条件等を勘察するとともに、交通渋滞や迂回交通の発生防止を図るための措置等をさらに検討し、記載した。	204~ 205
8.2.4 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	206~ 215
8.3 地盤			
8.3.1 現況調査			
(4) 調査結果	地盤の状況	ボーリング調査地点及び断面位置図に仮水準点 (KBM) の位置を記載するとともに、仮水準点の解説を記載した。	221
	地下水の状況	東久留米市における市民ボランティア等による井戸水位等調査の測定地点及び測定結果を掲載した。 地下水水位及び降水量の相関グラフの向きを修正した。	224~ 227 230
8.3.2 予測			
(4) 予測手法 (5) 予測結果	予測条件の記載	施工計画、山留位置及び山留計画等を予測条件として記載し、予測結果を整理した。	232~ 233
8.3.3 環境保全のための措置	環境保全のための措置	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、地下水水位が現在予測している水位よりも上昇した場合についても検討し、環境保全のための措置に記載した。	234
8.3.4 評価	評価の結果	予測結果及び環境保全のための措置の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	234
8.4 水循環			
8.4.2 予測			
(4) 予測手法 (5) 予測結果	予測方法	施工計画及び環境保全のための措置をもとにした定量予測に加え、評価書案審査意見書の内容を踏まえ、建築物の基礎杭が地下水に与える影響を検討するため、3次元解析モデルを構築し影響を検討した。	239~ 240
	予測条件の記載	施工計画、緑化計画等を予測条件として記載し、予測結果を整理した。	
8.4.3 環境保全のための措置	環境保全のための措置	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、雨水浸透トレンチや浸透ます等の機能が損なわれることのないよう、具体的な維持管理の方策を検討し、環境保全のための措置に記載した。	241
8.4.4 評価	評価の結果	予測結果及び環境保全のための措置の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	241
8.5 日影			
8.5.1 現況調査			
(4) 調査結果	土地利用の状況	計画地周辺における用途地域の指定状況の図に、用途地域ごとの日影規制を記載した。	246
8.5.2 予測			
(4) 予測方法 (5) 予測結果	予測条件	変更後の事業計画に合わせ、建築物の高さを修正した。	248
	時刻別日影図、等時間日影図	変更後の事業計画に合わせ、日影図を修正した。時刻別日影図については、参考として記載している敷地内の日影線が、測定面 4.0m での線である旨を注釈として記載した。等時間日影図については、日影規制との照合のしやすさの観点から、敷地境界より外側のみ日影線を記載することとした。また、図中に用途地域の指定状況を示すとともに、日影線の示す時刻等を記載した。	250~ 251
8.4.3 環境保全のための措置	環境保全のための措置	建物形状に係る保全措置の記述において、建築計画を参照する旨を記載した。	252

表 10-1 (6) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (本編)

環境影響評価書案の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書本編のページ
8 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
8.5 日影			
8.4.4 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	252
8.6 電波障害			
8.6.2 予測			
(5) 予測結果	予測結果	変更後の事業計画に合わせ、再度予測を行い、予測結果を修正した。	264~ 267
8.6.4 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	269
8.7 景観			
8.7.2 予測			
(1) 予測事項 (5) 予測結果	圧迫感の変化の程度 の予測	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、計画地の南側及び果側の低中層住宅地域からの圧迫感の変化の程度について検討し、資料編に記載した旨を記載した。	278
	地域景観の特性 の変化の程度	変更後の事業計画に合わせ、予測結果を修正した。	279
	代表的な眺望地 点からの眺望の 変化の程度	変更後の事業計画に合わせ、再度フォトモンタージュを作成し、予測結果を修正した。また、建築物の上部が写真の範囲内に収まらないものについて(地点1)、イメージ線を追加した。	280~ 285
8.7.3 環境保全 のための措置	環境保全のため の措置	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、圧迫感を軽減するための措置を記載するとともに、緑化計画を具体化した。	286
8.7.4 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	287
8.8 廃棄物			
8.8.2 予測			
(4) 予測手法 (5) 予測結果	建設発生土の排 出量	変更後の事業計画に合わせ、予測に用いた箇所別掘削面積、深さ及び位置を修正した。	297
	建設廃材及び供 用後の施設から 発生する廃棄物 の種類別発生原 単位	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、建設廃材の種類別発生原単位及び供用後の施設から発生する廃棄物の種類別発生原単位について、複数の類似施設の実績を用いて検討を行った旨を記載するとともに、類似店舗として八千代緑が丘SCを選定した理由を記載した。	298、 299
		建設廃材について、類似店舗における発生量の実績値等を記載し、発生原単位の算出過程を示した。また、「その他の産業廃棄物」の比重を種類別に設定し、原単位を修正した。	298
		供用後の施設から発生する廃棄物について、類似店舗の商業施設面積(物販面積と非物販面積の和)を用いて原単位を算出していたが、予測等に用いる面積を極力統一するため、延床面積から算出することとした。予測においても計画店舗の延床面積を用いることとし、予測結果を修正した。	299~ 300、 302~ 303
	建設泥土の排 出量	変更後の事業計画に合わせ、杭本数及び長さを修正した。これを踏まえ、予測結果を修正した。	298、 301
	計画店舗の延床 面積	変更後の事業計画に合わせ、計画店舗の延床面積を修正した。これを踏まえ、予測結果を修正した。	299、 301~ 303
8.8.3 環境保全 のための措置	環境保全のため の措置	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、「東京都建設リサイクル推進計画」及び食品リサイクル法を踏まえた資源化の目標を設定し、環境保全のための措置において記載した。	304
8.8.4 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	305
8.9 温室効果ガス			
8.9.1 現況調査			
(2) 調査手法 (3) 調査結果	二酸化炭素排出量 原単位	電気の単位エネルギー消費量当たりの二酸化炭素排出量原単位を、東京都におけるより新しい原単位である「総量削減義務と排出量取引制度における特定温室効果ガス排出量算定ガイドライン」に示す値とした。	307~ 308

表 10-1 (7) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (本編)

環境影響評価書案の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書本編のページ
8 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
8.9 温室効果ガス			
8.9.1 現況調査			
(3) 調査結果	エネルギー消費量 原単位の設定	駐車場については自然換気を予定しており、エネルギー消費量はわずかと考えられることから、評価書案では調査・予測・評価に含めないこととしていたが、事業計画検討の進捗に伴いより具体的な条件設定が可能となったことから、駐車場（商業施設棟 4 階及び屋上並びに駐車場棟）を調査・予測・評価に含めることとした。	308
		本計画店舗は「エコストア」としての出店を予定していることから、原単位の設定に当たっては、既存の「エコストア」のうち十分なデータが蓄積されている店舗である柏 SC の実績値を用いることとした。	308
		エネルギー消費量について、消費一次エネルギー量 (MJ) に換算した値を併記した。	308
8.9.2 予測			
(3) 予測手法	計画建築物の延床面積	変更後の事業計画に合わせ、計画建築物の用途別延床面積を修正した。	316
(4) 予測結果	予測結果	延床面積及びエネルギー消費量原単位の変更を踏まえ、消費一次エネルギー量 (MJ) での予測を行った。また、東京都の新たな原単位を用いて CO ₂ 排出量及び削減量の予測を行い、結果を修正した。	317
8.9.3 環境保全のための措置	環境保全のための措置	「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(平成 20 年 12 月改定 東京都) に基づく建築物の環境性能 (カーボンマイナス) について記載し、実施する対策及び PAL 削減率、EFR の目標を記載した。	318~ 319
8.9.4 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	321
9 当該対象事業の実施が環境に影響を及ぼすおそれのある地域を管轄する市の名称及びその地域の町名	環境に影響を及ぼすおそれのある地域の町名	建築計画の変更により電波障害の範囲が縮小したため、環境に影響を及ぼすおそれのある地域を変更し、東久留米市学園町二丁目及び西東京市ひばりが丘三丁目を除いた。	323~ 324

表 10-2 (1) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (資料編)

環境影響評価書案 資料編の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書 資料編の ページ
1 対象事業の目的及び内容			
1.1 事業の概要			
1.1.1 交通計画	関連車両の配分	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、将来基礎交通量を含む将来交通量の算出過程を詳細に示すとともに、自動車起終点表、道路ネットワーク図等を掲載した。また、交通量均衡配分シミュレーションモデルの現況再現性についても、検証結果及びモデルの実用性を示す学術論文等を掲載した。	34~ 54
	来店車両台数	来店車両の方面配分の設定に用いた世帯数を平成 21 年 1 月の「住民基本台帳による世帯と人口」のデータに更新し、資料編から本編に移した。また、将来交通量の予測の基礎を「平成 17 年度道路交通センサス」の結果とした。	本編 30
	交差点需要率及び主要断面混雑度	変更後の事業計画に合わせ、大店立地法指針をもとに算定した休日の来店車両台数を修正した。時間帯別台数についても修正し、資料編から本編に掲載した。	8、 本編 26
	交差点需要率及び主要断面混雑度	交差点需要率及び主要断面混雑度について、より詳細な説明を記述するとともに、変更後の事業計画に合わせ、現況、平成 25 年度、平成 32 年度における各地点の交通容量及び混雑度を算定し記載した。	65
1.1.2 緑化計画	緑化面積等	変更後の事業計画に合わせ、必要緑化面積及び緑化延長、計画緑化面積及び緑化延長を修正した。	66
1.1.3 施工計画	工事用車両の走行台数、建設機械の稼働台数	変更後の事業計画に合わせ、工事用車両の走行台数及び建設機械の稼働台数を修正するとともに、表を拡大して掲載した。	1~5
【評価書資料編にて追加】 環境影響評価の項目			
選定した項目及びその理由			
騒音・振動	室外機等の稼働に伴う低周波音	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、工事の完了後における室外機等の稼働に伴う低周波音について、類似の施設及び計画地において低周波音の現地調査を行い、結果を掲載した。また、計画店舗において設置が想定される性能の機器について、メーカー値等を掲載した。	67~ 72
2 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
2.1 大気汚染			
2.1.1 現況調査			
(1) 調査手法 (2) 調査結果	大気質・気象の 現地調査	現地調査において使用した機器の詳細を記載するとともに、調査風景写真を掲載した。	73~ 74
		評価書案審査意見書の内容を踏まえ、計画地における現地調査結果と西東京市田無町測定局の観測結果との相関性の検証及び数値の比較を行い、結果を記載した。	80
		平成 21 年 1 月に実施した二酸化窒素の簡易測定結果を掲載するとともに、西東京市田無町測定局の観測結果との比較を行い結果を記載した。また、調査に用いたフィルターバッチ NO ₂ について、測定の原理、公定法との比較等を記載した。	81~ 83
	自動車交通量等の 現地調査	計画地周辺の主な道路における自動車走行速度等を把握するため、旅行速度及び断面交通量調査を実施し、結果を記載した。	90~ 91
2.1.2 予測			
(1) 予測手法	汚染物質排出量	変更後の事業計画に合わせ、建設機械の稼働に伴う汚染物質排出量を修正した。	103~ 104
	窒素酸化物の変換式	計画地周辺の常時監視測定局における二酸化窒素と窒素酸化物の年平均値のグラフ及び変換式を資料編から本編に移した。	本編 103、 111

表 10-2 (2) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (資料編)

環境影響評価書案 資料編の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書 資料編の ページ
2 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
2.1 大気汚染			
2.1.2 予測			
(1) 予測手法	時間帯別交通量	変更後の事業計画に合わせ、時間帯別工事中交通量を修正した。将来交通量 (将来基礎交通量、関連車両交通量) については、「1 対象事業の目的及び内容」の交通計画に記載することとした。	107~ 108、 55~ 62
	【評価書資料編にて追加】走行速度	旅行速度及び交通量の現地調査結果を元に、予測に用いる走行速度を算定し、フロー及び結果を記載した。	112~ 113、 136~ 140
	駐車場利用車両台数及び走行距離	変更後の事業計画に合わせ、駐車場利用車両台数及び走行距離を修正するとともに、本編から資料編に移行した。	115~ 116
	気象条件	変更後の事業計画に合わせ、駐車場利用車両の走行に伴う大気質の予測に用いる排出源高さ及び風速階級別大気安定度出現頻度を修正した。	117~ 135
	【評価書資料編にて追加】短期平均濃度 (1 時間値) の予測に用いた走行速度	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、ピーク時間帯を対象に車両のマイクロシミュレーションを実施し、短期平均濃度予測に用いる走行速度を設定した。	141~ 147
(2) 予測結果	付加濃度の距離減衰図	工事用車両及び関連車両の走行台数、走行速度等の変更を踏まえた再予測を行い、付加濃度の距離減衰図を修正した。	148~ 152
2.1.4 平成 32 年度の予測・評価			
(1) 予測事項 (3) 予測地域及び予測地点 (4) 予測手法	記述の修正	変更後の事業計画に合わせ、「平成 22 年度」との記述を「平成 25 年度」に修正した。	155、 163
	将来交通量	変更後の事業計画に合わせ、平成 32 年度における各地点の将来交通量を修正した。	156~ 157
	【評価書資料編にて追加】走行速度	走行速度と交通量の関係式を用い、平成 32 年度の予測に用いる走行速度を算定し、結果を記載した。	158~ 162
	排出係数	事業計画の変更及び走行速度の変更に伴い、大気汚染の予測に用いた排出係数を修正した。	163
(5) 予測結果 (7) 評価	予測結果	変更後の事業計画を踏まえ、予測条件を変更し、再度予測を行った結果に修正した。	164~ 173
2.2 騒音・振動			
2.2.1 現況調査			
(1) 調査手法 (2) 調査結果	騒音・振動、地盤卓越振動数の現地調査	現地調査において使用した機器の詳細を記載するとともに、調査風景写真を掲載した。	175~ 176
		平成 21 年 1 月に実施した道路交通騒音・振動の調査結果を掲載した。	185~ 188
2.2.2 予測			
(1) 予測手法	音源位置及び予測地点位置	変更後の事業計画に合わせ、駐車場利用車両の走行に伴う騒音の最大値の予測における音源位置及び予測地点位置の図を修正した。	197
(2) 予測結果	予測結果	車両の走行に伴う騒音・振動の距離減衰図、駐車場利用車両の走行に伴う騒音 (予測高さ地上 4.2m)、関連車両の走行に伴う騒音・振動 (平日) について、変更後の事業計画を踏まえ、予測条件を変更し、再度予測を行った結果に修正した。	198~ 213
2.2.3 評価	評価の結果	予測結果の修正を踏まえ、評価の結果を修正した。	214~ 216

表 10-2 (3) 評価書案から修正した箇所及び修正内容 (資料編)

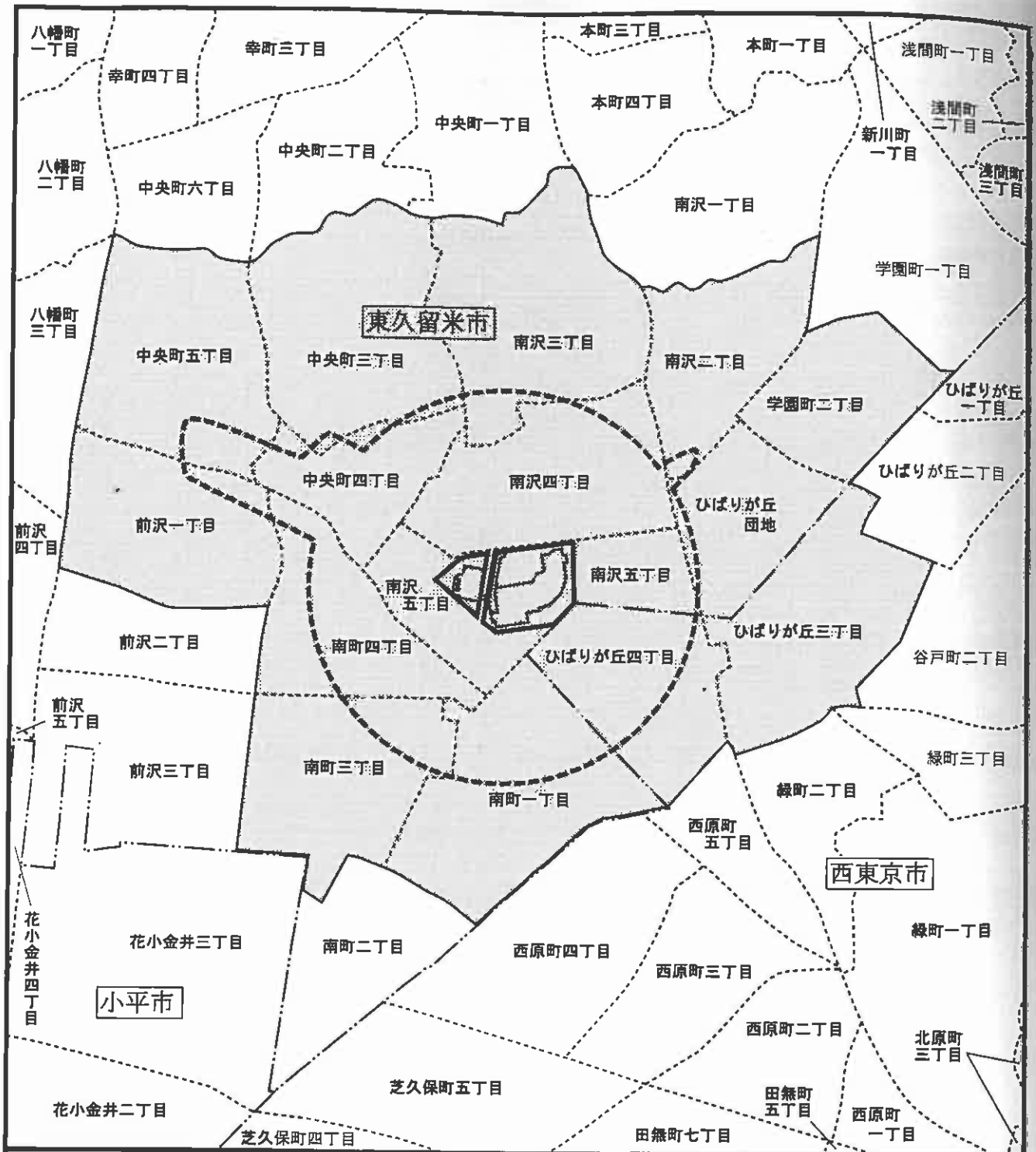
環境影響評価書案 資料編の修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書 資料編の ページ
2 環境に及ぼす影響の内容及び程度並びにその評価			
2.2 騒音・振動			
2.2.4 平成 32 年度の予測・評価			
(1) 予測事項 (2) 予測の対象時点 (3) 予測地域及び予測地点 (4) 予測手法	記述の修正	変更後の事業計画に合わせ、「平成 22 年度」との記述を「平成 25 年度」に修正した。	217
(5) 予測結果 (7) 評価	予測結果	変更後の事業計画を踏まえ、予測条件を変更し、再度予測を行った結果に修正した。	218~ 233
2.4 水循環			
2.4.1 予測			
(1) 予測結果	予測結果	変更後の事業計画に合わせ、地下構造物及び地質・地下水位の状況の図を修正するとともに、資料編から本編に移した。	本編 239
3 次元解析モデルによる予測 【評価書資料編にて追加】	予測条件、予測結果	3 次元解析モデルによる予測に係る予測条件及び予測結果を記載した。	249~ 257
2.6 電波障害			
2.6.2 予測			
(1) アナログ放送遮へい障害及び反射障害予測計算の予測式	予測パラメータ	遮へい障害及び反射障害の予測に用いたパラメータを記載した。	272、 274
【評価書資料編にて追加】景観			
環境保全のための措置	圧迫感の検討	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、計画地の南側及び東側の低中層住宅地域からの圧迫感の変化の程度について、フォトモニターシュの作成及び形態率の算定により検討し、結果を記載した。	277~ 284
【評価書資料編にて追加】廃棄物			
予測	既存店舗における廃棄物発生量	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、建設廃材の種類別発生原単位及び供用後の施設から発生する廃棄物の種類別発生原単位について、他の既存店舗における実績値を記載し、類似施設として八千代緑が丘 SC を選定した理由を記載した。	285~ 287
2.7 温室効果ガス			
2.7.1 現況調査	その他の地球温暖化対策又は省エネルギーに係る東京都の計画等	その他の地球温暖化対策又は省エネルギーに係る東京都の計画として記載していた「地球環境保全東京アクションプラン」を削除し、より新しい「東京都地球温暖化対策指針」に関する記述に修正した。	291~ 299
【評価書資料編にて追加】予測	既存店舗の状況等	評価書案審査意見書の内容を踏まえ、計画建築物のエネルギー消費原単位の設定に当たって参考とした既存店舗（イオン柏 SC）について、既存店舗で採用している熱源設備等の状況、営業形態、エネルギーの使用実態等を記載した。	302

11 事業段階関係地域

東京都環境影響評価条例第 49 条第 1 項の規定により知事が定めた事業段階関係地域は、表 11-1 及び図 11-1 に示すとおりである。

表 11-1 事業段階関係地域

市の名称	町丁名
東久留米市	学園町二丁目、ひばりが丘団地、中央町三丁目、中央町四丁目、中央町五丁目、南沢二丁目、南沢三丁目、南沢四丁目、南沢五丁目、南町一丁目、南町三丁目、南町四丁目、前沢一丁目
西東京市	ひばりが丘三丁目、ひばりが丘四丁目



凡 例






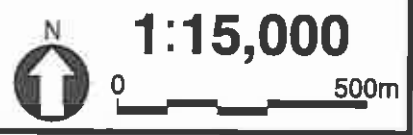
-  計画地
-  市 界
-  町丁界
-  環境に影響を及ぼすおそれのある地域
-  事業段階関係地域

図11-1 事業段階関係地域



12 評価書案審査意見書に記載された知事の意見

評価書案審査意見書に記載された知事の意見は、以下に示すとおりである。

【意見】

本事業の評価書案における調査、予測及び評価はおおむね「東京都環境影響評価技術方針」に従って行われたものであると認められる。

なお、環境影響評価書を作成するに当たっては、次に指摘する事項について留意するとともに、関係住民が一層理解しやすいものとなるよう努めるべきである。

〔全般的事項〕

1 本事業は、今後、市が計画地等について「再開発等促進区を定める地区」として地区計画を適用したうえで、事業者が商業施設と併せて公園、歩道等を一体的に整備していくものである。現在、計画地及びその周辺はほとんどが住居専用地域であり、小学校等も立地している。

事業の実施に当たっては、こうした状況等を勘案し、関係機関等と協議を行ったうえで、大気汚染、騒音・振動はもとより、水循環、景観等についても、環境保全の措置をさらに検討し、周辺地域への環境影響の低減に努めること。

2 計画地周辺の道路はいずれも幅員が狭く、施設供用後の来店車両等による自動車交通量の増加に伴い、生活環境への影響が懸念されるとともに、生活道路への車両の進入や通学児童等の安全確保等についても憂慮されている。このため、交通管理者や関係市などと十分協議を行ったうえで、市等が実施する環境保全対策に対して事業者として協力するとともに、交通誘導の徹底などに努め、渋滞や迂回交通の発生防止を図ること。

3 交通計画において、計画地周辺道路整備計画等が記述されているが、当初計画の策定時点から一定期間が経過し、施設の共用開始時期や予測評価時点との関連がわかりにくくなっていることから、より適切に記述すること。

また、工事の完了後における関連車両の走行が想定されている経路や計画地への出入り、経路ごとの走行台数などを、具体的に明示すること。

〔大気汚染〕

1 来店車両等の走行に伴う大気質濃度の予測の基礎となる将来基礎交通量については、自動車起終点表、道路ネットワーク図等を用いて、その算出過程を分かりやすく説明すること。

また、将来基礎交通量を推計した交通量均衡配分シュミレーションモデルの現況再現性についても検証し、その結果を記述すること。

2 工事の完了後の関連車両の走行速度については、一律に走行路線の法定速度を採用しているが、各道路における予測地点の交通容量及び将来交通量を具体的に示した上、交通渋滞の発生を考慮して設定すること。

3 大気質濃度の予測に用いたバックグラウンド濃度は、西東京市田無町測定局の観測結果を用いているが、計画地において実測した濃度との相関性に加え、実際の数値がどの程度一致している

かという観点からも検証すること。

また、採用した測定局のデータについて、他の北多摩地域測定局と比較し、季節変動が同様な傾向を示しているかについても検証すること。

- 4 ピーク時間帯における来店車両の走行に伴う大気質濃度について、来店車両台数の時間変化や車両の停止・発進を考慮した走行速度を設定して、短期平均値（1時間値）の予測・評価を行うこと。

〔騒音・振動〕

- 1 工事の施行中における騒音・振動については、計画敷地南側には隣接して住宅があることから、建設機械の配置を詳細に検討するなど、環境保全の措置を講じること。
- 2 関連車両の走行に伴う騒音については、計画地北側に保全対象となる小学校があることから、地元市とも協議を行い、事業者として協力可能な環境保全のための措置を検討し、その内容を記述すること。
- 3 工事の完了後における室外機等の稼働に伴う低周波音については、周辺の環境に著しい影響を及ぼすような施設は設置しないことから、予測事項としないとしているが、本施設と類似の店舗における低周波音の発生状況等を把握するなどして、その根拠を明らかにすること。また、低周波音による影響が生じた場合には、適切に対応すること。

〔地盤〕

- 1 計画地内で観測された地下水の最高水位は、本事業で計画している掘削深さに達していないことから、地盤への影響は生じないとしているが、掘削工事の際に、現在予測している水位よりも更に上昇した場合の地盤への影響と、その対応策についても検討し、記述すること。

〔水循環〕

- 1 建築物の基礎杭は最大でGL約-20mまで土中に埋め込むとしていることから、地下水に与える影響を予測・評価すること。また、周辺の井戸や湧水に与える影響についても予測すること。
- 2 雨水浸透トレンチや浸透ますなどにより計画地内の降雨を全量地下浸透させるとしていることから、その機能が維持されるよう適切に管理すること。

〔景観〕

- 1 現況のグラウンドとして利用されている開けた空間に、商業施設棟（建物高さ約23m、長さ約72m）等が建設されることから、圧迫感の程度が変化すると考えられる。
このため、今後実施する緑化計画も踏まえて、計画地の南側及び東側の低中層住宅施設からの圧迫感の変化の程度について明らかにすること。
- 2 計画建物周辺の空間には、緑地、公園及び広場等を整備し、景観にも配慮した緑化を行うとしていることから、その内容を明らかにすること。

〔廃棄物〕

- 1 工事の施行中における建設工事に伴う建築廃材の種類別発生原単位及び工事の完了後における施設から発生する廃棄物の種類別発生原単位については、類似施設の実績から設定したとしているが、複数の類似施設の実績を用いて検討を行い設定すること。
- 2 工事の施行中の再資源化目標値については、評価書において具体的な目標値を設定しているが、「東京都建設リサイクル推進計画」に定められている目標値を、自らの目標として設定すること。
- 3 工事の完了後の生ごみ等の食品循環資源については、食品リサイクル法に示す再利用等実施率の食品小売業全体での目標（45%）を踏まえ、評価書において目標を設定していることから、その水準以上の目標値を検討し設定すること。

〔温室効果ガス〕

計画建築物のエネルギー消費原単位は、イオン既存店舗の実績値より求めたとしていることから、既存店舗で採用している熱源施設等の種類や性能等を明らかにするとともに、営業形態、エネルギーの使用実態についても具体的に示すこと。