

10 調査計画書の修正の経過及びその内容

10.1 修正の経過

調査計画書の修正箇所、修正事項、修正内容及び修正理由は表 10.1-1 (1) ～ (2) に示すとおりである。

調査計画書に対する都民及び周知地域市長の意見、知事の意見を勘案するとともに、事業計画の具体化に伴い調査計画書の一部を修正した。

表 10.1-1 (1) 修正した箇所及び修正内容

修正箇所	修正事項	修正内容及び修正理由	評価書 案の ページ
3. 対象事業の内容の概略	対象事業の内容の概略等	事業計画の具体化に伴い、施設面積の内訳等を更新するとともに、都市計画協議の進捗に伴い、公園、緑地等の面積を修正した。また、事業の進捗に合わせて供用開始時期を修正し、営業時間等を記載した。 なお、事業計画の具体化に伴い、関連車両台数や営業時間等も含めた供用計画を後述の「事業の構想」において記載した。	1 26～ 27
4. 対象事業の目的及び内容			
4.2 事業の内容			
4.2.2 事業の構想 (1) 建築計画	建築物の概要等	事業計画の具体化に伴い、平面図、建物立面図等を更新した。 公園・緑地等のスペースを広く確保するため建物規模を縮小するとともに、十分な駐車台数を確保することとした。各棟の最上階は、日影による影響を考慮し北側を後退（セットバック）させた。 建物の色彩は、周辺景観との調和を考慮してアースカラーを採用したほか、建物形状についても配慮し、それらを鳥瞰図に示した。	16～ 25
(2) 駐車場計画	必要駐車台数等	商業施設棟に地下駐車場を設けたことにより、商業施設棟の駐車台数が増加した。また、「大規模小売店舗立地法」に基づく対象面積が減少したため、全体の必要駐車台数が減少した。	27～ 28
(3) 交通動線計画	計画地周辺道路の整備計画等	計画地周辺道路の整備の進捗状況を踏まえ、整備予定時期等を修正した。開店時期の変更に伴い、工事の完了後の予測ケースを平成 22 年度とした。 また、道路ネットワーク、日自動車台数（来店）等の変更に伴い、各地点における交差点需要率（飽和度）及び主要断面混雑度が変化した。交通計画については、警視庁や東京都と協議しながら作成している。 なお、都民の意見にあった「車に依存しない社会」については、国、都、市、市民及び事業者等が連携して取り組むべき課題であると考え、本事業においては、主に周辺住宅地からの徒歩や自転車による来客と、バス等の公共交通による来客に対する利便性を確保するため、敷地をセットバックして歩道を広く設けるとともに、バス専用停車場所を設置し、徒歩や自転車、公共交通の利用による来店を促進する計画としている。	28～ 34
(4) エネルギー計画	熱源計画	事業計画の具体化に伴い、導入する設備を変更した。可能な範囲で省エネルギー機器、新エネルギー機器の採用を積極的に進める。	35
(6) 緑化計画	緑化面積等	屋上・壁面緑化等を含め緑化計画を具体化した。	36
(8) 廃棄物処理計画	廃棄物分別基準及び処理計画	自社における廃棄物分別基準と、種類ごとの具体的な処理計画を記載した。	40
4.2.3 事業の施工計画	工事工程等	建設機械や車両の集中を避けるよう工程を組み直したこと、地下掘削を行うこと等により、工事期間が延長された。工事の開始時期に東 3・4・18 号（市道 110 号）が整備され工事用道路として使用できる見通しとなったため、ルートの見直しを行った。	41～ 44

表 10.1-1 (2) 修正した箇所及び修正内容

修正箇所		修正事項	修正内容及び修正理由	評価書 案の ページ
	4.2.3 事業の施工計画（つづき）	工事工程等（つづき）	また、通勤通学時間帯の工事用車両の走行を極力回避することとし、工事用車両は道路等での待機がないよう交通誘導員を配置するなどして速やかに敷地内に誘導する計画とした。なお、工事中の騒音等についても、事後調査手続きの中で測定等を実施する予定である。	41～ 44
	4.2.4 その他の環境配慮事項等	エコスタア化等	事業計画の具体化に伴い、「その他環境保全のための措置」として、各項目別の配慮事項を追加、修正した。また、本事業に関係する主な環境保全に関する計画等と、本事業において配慮した事項を追加した。	45～ 52
5. 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	調査計画書の手続き等を追加するとともに、地区計画の概要を詳細化した。また、区画道路断面図を追加した。	53～ 56
7. 環境影響評価の項目				
7.1 選定した項目及びその理由		選定項目等	地下駐車場の設置に伴い、選定した項目に地盤を追加した。また、地下駐車場の設置に伴い掘削工事を実施するため、工事の施行中（建設工事）についても予測することとした。	57～ 60
7.2 選定しなかった項目及びその理由		選定しなかった理由	事業計画の具体化に伴い、選定しなかった理由をより詳しく記述した。	61～ 63
8. 調査等の手法				
8.2 項目別の調査等の手法				
8.2.1 大気汚染		調査手法（現地調査）： 二酸化窒素（沿道環境・簡易測定）の調査範囲・地点及び調査時期・期間等	簡易測定地点を都民の意見における要望を考慮して4地点から計画地周辺4地点、工事用車両及び関連車両の主な走行ルート上の主要道路沿道6地点の計10地点に増やした。また、採用した測定機器（フィルターバグ）の性能により測定期間は7日間から1日間に変更した。 なお、都民の意見にあった、調査地点をメッシュ状に配置することについては、道路の状況や建物の状況を考慮すると、他の不定期な要因が反映されやすいこと、設置できない場所があることなどから採用していない。 また、都民の意見として、ディーゼル排気微粒子(DEP)を評価項目に追加すべきであったが、当該物質は浮遊粒子状物質(SPM)に含まれている。「光化学スモッグ」については、様々な発生源からの影響がからんで生成される広域的な問題であるので、国、都、市や事業者等が連携して取り組むべき課題であると考えた。	67
8.2.1 大気汚染 8.2.2 騒音・振動		駐車場利用車両及び関連車両の走行に伴う予測の対象時点	供用開始時期の延期に合わせ、工事の完了後の予測の対象時点である「全ての施設の供用が通常の状態に達した時点」を平成22年度に変更した。なお、計画地北側の東3・4・18号（市道110号）が開通する予定である平成32年度の予測結果は、参考として資料編に示した。	85、 152
8.2.2 騒音・振動		振動の評価の指標	道路交通振動の評価の指標は、より厳しい「環境確保条例」の「日常生活等に適用する振動の規制基準」のみとした。	188、 194
8.2.5 電波障害		現地調査位置	事業計画の具体化に伴い、遮へい障害の調査範囲を修正するとともに、反射障害についても調査地点等を設定した。	233～ 234
8.2.6 景観		評価の手法	「東京都景観計画」が新たに策定されたため、「景観づくり基本方針」に替えて、同計画に基づく景観形成基準を評価の指標とした。また、市の計画に基づく方針は「東久留米市都市計画マスタープラン」に示す景観の方針で代表させた。	262
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	事業計画に基づき現地調査及び予測・評価を実施した結果を受けて、新たに東久留米市学園町二丁目を追加するなど、環境に影響を及ぼすおそれのある地域を見直した。東久留米市南町二丁目は、対象事業の実施による環境への影響はないと考えられたことから、範囲から除外した。	293～ 294

10.2 調査計画書に対する知事の意見

10.2.1 意見

来店車両等の関連車両の走行経路については、計画地周辺の長期にわたる段階的な道路整備計画等を前提に設定されているが、道路交通に係る大気汚染、騒音など交通状況の影響を受ける環境影響評価項目については、周辺道路の整備計画や交通管理者との協議内容等を踏まえて、適切な時期や地点を設定して予測、評価すること。

その他の調査計画書に記載された環境影響評価の項目並びに調査、予測及び評価（以下「調査等」という。）の手法の選定については、おおむね妥当と考えられる。

10.2.2 その他

環境影響評価の項目及び調査等の手法を選定するに当たっては、条例第 47 条第 1 項の規程に基づき、調査計画書に係る都民及び周知地域市長の意見並びに今後の事業計画の具体化を踏まえて検討すること。

なお、選定した環境影響評価の項目のほか、事業計画の具体化に伴い、新たに調査等が必要となる環境影響評価の項目が生じた場合には、環境影響評価書案において対応すること。

10.3 調査計画書に対する都民及び周知地域市長の意見の概要

調査計画書に対して、東久留米市長及び西東京市長からの意見が提出された。なお、都民からの意見書は 20 件であった。

意見等の件数の内訳を表 10.3-1 に示す。

表 10.3-1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見書	20 件
関係市長からの意見	2 件
合 計	22 件

10.3.1 都民からの意見の概要

(1) 大気汚染

- ・ 東京都環境基本計画は、東京の環境問題の深刻度の第一が大気汚染、第二がヒートアイランド化だと述べている。自動車利用を前提に集客を図る営業の仕方は、東京都環境基本計画に合致していない。その意味では、2,020 台の駐車場計画は抜本的に再検討が必要である。
- ・ 大気汚染調査について、出店予定地を含む 400m 四方の区域を 50m メッシュに区切って二酸化窒素の簡易測定を実施すべきである。こうすることで、自動車交通が増えた場合の影響の現れ方も予測可能となる。
- ・ 平面駐車場に比べ、排気ガスが広範囲に分布し、近隣地域の汚染濃度は低く検出されると予想される。
- ・ 評価対象物質にディーゼル排気微粒子(DEP)が含まれておらず、正しく評価されていない。
- ・ 当地域に自動車交通が集中すると、排ガスが拡散されずに高濃度汚染が予想される。
- ・ 交通量の前提が妥当なものかどうか、再検討の余地がある。道路事情によって大きく異なる交通量と排気ガス量の関係についても同様である。
- ・ 大気の調査時期・期間は「工事中と工事完了した営業中の連続 7 日間×四季」の実施を要望する。
- ・ 光化学スモッグは、自動車から排出される窒素酸化物と炭化水素が原因物質で発生する極めて酸化性が強いガスである。したがって、その発生予測を実施しないことは理解に苦しむ。

(2) 騒音・振動

- ・ 建築作業時間・工事車両通行時間は、平日 9:00~18:00、土曜日 10:00~18:00、日曜・土曜は工事不可とし、工事中の騒音測定を実施して欲しい。
- ・ 騒音・振動の調査時期・期間は「工事中各工程においての状況、また工事完了した営業中を代表する期間（特に休日）のうち一日」の実施を要望する。
- ・ 騒音測定位置が、近隣住民との関係で適切とは言えない。例えば五小前、駐車場棟予定地に

隣接するマンション前、ひばりが丘四丁目との境界道路に面する住宅地などで現在の騒音測定を実施するとともに、供用開始後の騒音予測を実施することを求めます。振動についても同様の措置を行なって下さい。

- ・ 工事完了後の道路交通の騒音・振動の調査地点を明示すべきである。
- ・ 道路交連騒音の調査結果は、計画地付近では昼夜とも環境基準をオーバーしている。そこへ24時間自動車交通を呼び込めば、近隣家屋では騒音で悩むことになる。
- ・ 事業者は冷却塔からの低周波音について何も説明せず、調査・予測項目にも挙げていない。

(3) 水循環

- ・ この土地には、年間 8,300 トンの雨が降る。調査計画書は、これを全量地下浸透させると記述しているが、その具体的措置の記述を求める。
- ・ 雨水の地下浸透を妨げることになるため、地下水の水量と水流に影響が出るはずだが、その悪影響が評価調査されていない。

(4) 景観

- ・ 隣接地の環境と調和の取れた景観と営業形態を希望する。また、グラウンド内の樹木を是非保存して欲しい。
- ・ 低層住居地域から計画地を望む場合と中高層地域などから望む場合とでは、街並みにおいても見え方が異なるため、相当な距離のセットバックを行いグリーンベルト、中高木を植樹する等により違和感のない景観となるよう配慮すべきである。

(5) 廃棄物

- ・ 廃棄物処理計画は、具体性に欠ける記述である。また、有害化学物質に関する記述も加える必要がある。
- ・ 密閉されたゴミ集積所を設置し、ゴミの管理を行って欲しい。また、施設利用者における近隣住宅地へのゴミ被害についても施設設置者の責任と考える。

(6) 温室効果ガス

- ・ 新規店舗の建設は、温室効果ガスの排出を増加させるので、使用するセメントや鉄鋼・硝子などの建設資材使用量を二酸化炭素排出量に換算して明示する必要がある。
- ・ 地球温暖化防止京都議定書で温室効果ガスを 90 年対比で 6%減らす計画だが、これに逆行するイオン東久留米 SC 建設は取り止めるべきである。

(7) その他

ア 計画全般

- ・ 環境破壊を引き起こす当施設の建設はストップして欲しい。
- ・ グランド跡地という広さの土地の活用方法は、もっと他にはないでしょうか。
- ・ 当該計画は「武蔵野の面影を残すまちづくり」ではない。
- ・ 出店予定地の正面だけ道路を拡幅整備したとしても、商店街のところが狭ければ渋滞を引き起こす。現建設計画の見直しを強く求める。
- ・ 平成 4 年から近隣地区にて運営する「介護付有料老人ホーム」の存立を危うくするとの立場から、事業そのものの計画に反対する。

イ 交通計画等

- ・ 調査計画書の交通動線計画にはかなり無理がある。そもそも、静かな住宅街の真ん中に一日 8,000 台の自動車と一万人を超える買い物客が集中する繁華街を突然出現させようとする発想に無理がある。出店構想自体の再検討を求める。
- ・ イオンに起因する周辺道路各地点の交通量予測を明示し、周辺住宅地内道路についても現況把握や将来予測を行うこと。
- ・ いくつかの地点での交通量の現況と将来が数値で示されているが、その具体的な測定方法についての記述はなく、また、将来予測値の算定根拠も示されていない。
- ・ 計画地周辺の道路整備計画について、現在のところ平成 20 年度までに事業者が民家を立ち退かせて都市計画道路として整備できるかどうか全く不明である。
- ・ 「計画地南側境界から所沢街道までの区間は開発時に暫定整備し」と記載されているが、暫定整備とは、どのような内容であるのか。
- ・ 交通量の増大により、周辺住宅地に車両が入り込むことが心配される。計画書では、「主要断面」に限って将来予測をしているが、住民の関心事に答えていない。
- ・ 交通量の増大がもたらすのは、単に大気汚染や騒音だけでなく、日常生活における駅その他への移動にもたらす支障は、生活環境に与える重大な影響である。
- ・ マイカーでの来店を減らす努力も必要であり、最寄り駅までのバス便の増発や送迎バスの運行も検討すべきである。

ウ 個別計画等

- ・ 店舗面積を縮小し、周囲に植栽を多くし、駐車場も縮小して交通緩和を図るべき。
- ・ 店舗敷地南側に買い物客用出入り口を設けるようだが、このような周辺住民の生活環境を全く無視した乱暴な計画は絶対に反対である。

- ・ 屋上の駐車場を全面緑地にし、夏目の炎天の直射日光による放熱を防止されたい。
- ・ 大型駐車場を中止し、パークアンドライド方式を考えるべきである。
- ・ 当計画事業が実行された後に、近隣住宅地の徒歩・自転車の買い物客の交通量を計画地へ至るルートごとに予測し公開すべきである。
- ・ 当施設の必要駐車台数は 2,020 台ではなく、5,014 台になる。また、駐車待ちスペースについては何も触れていない。
- ・ 緑化計画では、外来種は一切利用せず、在来種を使うべきである。
- ・ 地元の商店街を破壊した上で環境を破壊する計画を撤回して貰いたい。
- ・ 本計画が事業者にとっての角度からだけでなく、併せて地域住民や地域商店街の角度からも十分検討し、見直すことを強く求める。
- ・ この計画を第一種低層住居専用地域の隣接地域で推し進めること自体、都市計画として無理がある。
- ・ 用途地域の変更は、周辺地域の住宅環境に大きな影響があり、本計画のスケジュールでは近隣住民の意見を計画に反映できるとは到底思えない。
- ・ 低層住宅地域に 24 時間営業部門を持つ大型店舗を建設することは、非常識である。営業時間は、10:00～20:00 の範囲内とする必要がある。

エ 予測・評価項目

- ・ 環境アセスメントに「従前の用途地域変更に伴う周辺地域の環境変化」を評価項目に入れるべきである。
- ・ 交通渋滞に関する対策と環境影響評価実施を要望し、悪化の場合、対策を講じる旨を明記することを要求する。
- ・ 悪臭に関する対策と環境影響評価実施を要望する。
- ・ どのような物質によりどの程度の水質汚染が発生すると予想されるのかを具体的な数値で示す必要がある。
- ・ 生物・生態系の記述は、古い知見しか参照していない。生物生態系調査は改めて行うべきである。また、湧水の調査も十分に行い、悔いを残さないようにして欲しい。
- ・ 当地では 100 年以上の樹齢の木々があり鳥もやってくる。また、狸も住んでいる。生物多様性の保護と調査はいかにするのが不明である。
- ・ 風通しが悪化することで誘発されるさまざまな問題の影響を評価調査すべきである。

オ その他

- ・ 道路向かいに小学校が位置している。それに面した道路の歩道は極めて狭く、交通量が増え

た場合の通学児童の安全確保をどのように対策するのか。

- ・ 事業計画地周囲の治安・風紀などの生活環境特性を把握し、その周辺地域に与える影響を予測して公開すべきである。
- ・ 巨大な建造物が建築されることで、実質的な生活では通風・眺望その他の生活環境および精神的な生活面で多大な影響を受けることが予想される。

10.3.2 周知地域市長からの意見

(1) 東久留米市長からの意見

基本的事項

当該関係地域の影響評価の項目及び調査等の方法としては、概ね妥当であると考えます。

なお、念の為、下記事項について留意されたい。

全般事項

- ① 環境影響評価項目について、その他の環境に影響を与える恐れが発生すると予想される場合は、評価項目に追加願いたい、また調査過程において予想を上回る地域に影響があると判断される場合は評価書案に反映願いたい。
- ② 開店後の店舗に来客する自動車・バイク・自転車等の減速また滞留などが周辺の交通環境に影響を与えないよう、適切な対応を願いたい。
- ③ 事業地は一般住宅の密集地につき、建物建設にあたり、周りにマッチし融和する景観の建物はもとより緑化環境に十分な配慮と雨水の利用と涵養についても検討願いたい。
- ④ 出店にあたり、東久留米のシンボル施設として利用者に認められるよう最大限の努力に配慮願いたい。
- ⑤ 省エネルギーに配慮し、また新エネルギーの検討・利用を図り温室効果ガスの削減を願いたい。
- ⑥ 建築工事期間中並びに竣工後においても対応窓口等を設置し、地域住民の意見や要望に積極的な対応はもとより、可能な限り要望に対処願いたい。
- ⑦ 工事期間中の工事関係車両並びに施設供用後の関連車両の滞留や、近隣道路の一時的な渋滞が懸念されるため、交通安全対策に十分な配慮を願いたい。
- ⑧ 工事期間に使用される作業車両について、低騒音車両を使用することはもとより、近隣住民への騒音・振動に最善の注意を払い、また作業時間帯も十分な配慮を願いたい。
- ⑨ 駐車台数 2020 台の大型駐車場を設置することから、環境確保条例第 28 条の遵守及び二酸化窒素・浮遊粒子状物質の増加が見込まれることによる大気環境の保全に特段の配慮を願いたい。

その他

- ① 廃棄物の適正処理を含め、効率的リサイクルの推進や減量を検討願いたい。

(2) 西東京市長からの意見

- ① 建設工事に係る騒音・振動について、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく基準を超えないよう努めていただきたい。
- ② 周辺道路が狭隘で渋滞が発生しやすい状況のため、工事車両の集中による混雑の緩和及び騒音・振動の防止を図るため、車両の待機場所を確保するなど、適正な運行計画及び十分な管理体制により、周辺住民に迷惑をかけないよう適切な措置をしていただきたい。
- ③ 西武池袋線東久留米駅南口のスーパーの供用開始時には、南沢通りがひばりが丘団地付近まで渋滞したとの経緯があることから、交通安全員の適正な配置を始めとした安全対策・交通対策を講じていただきたい。
- ④ 開店後、来店車両・搬入車両・来店者等の適切な導線計画により、周辺住民に迷惑をかけないよう適切な措置をしていただきたい。