

5 調査計画書の修正の経過及びその内容の概要

調査計画書の修正の経過及びその内容の概要は以下に示すとおりである。調査計画書に対する都民、周知地域市長、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。

5.1 事業計画等の変更

(1) 対象事業の内容の概略及び建築計画の概略に関する変更

対象事業の内容の概略及び建築計画の概略に関する主な変更点は、表 5.1-1 に示すとおりである。

表 5.1-1 対象事業の内容の概略及び建築計画の概略に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	評価書案	調査計画書	備 考
所在地	東京都東久留米市南沢五丁目 17 番	同左	—
建築物の概要	商業施設棟：地上 4 階、地下 1 階 店舗：1 階～3 階 駐車場：4 階、屋上、地下 1 階 駐車場棟：地上 5 階 駐車場：1 階～5 階、屋上	商業施設棟：地上 4 階 店舗：1 階～3 階 駐車場：4 階、屋上 駐車場棟：地上 4 階 駐車場：1 階～4 階、屋上	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。 なお、各棟の最上階は、日影による影響を考慮し下部より後退（セットバック）させた。
敷地面積	約 55,700m ²	同左	—
総延床面積	約 98,600m ²	約 95,100m ²	建物規模を縮小したため各階の床面積が減少したこと、商業施設棟に地下駐車場を設けたこと、駐車場棟を増床したこと等により、延床面積が変化した。
商業施設棟床面積	約 76,500m ²	約 74,800m ²	
駐車場棟床面積	約 22,100m ²	約 20,300m ²	
緑地・広場・歩道等面積	約 14,100m ²	緑地・公園等：約 8,300m ² 歩道状空地：約 2,600m ² その他空地：約 8,900m ² 平面駐車場：約 7,100m ²	事業計画の具体化、都市計画協議の進捗に伴い、「再開発等促進区を定める地区計画」に基づく有効空地に関する表記に統一したため、調査計画書に示した数値とは異なる値となった。 また、建物を縮小し、公園、緑地、歩道等のスペースをより広く確保した。
開発公園面積	約 2,000 m ² （2か所）		
平面駐車場面積	約 4,100m ²		
駐輪場面積	約 2,500m ²		
駐車場台数	約 2,020 台	同左	—
工事期間予定	約 11 ヶ月	約 9 ヶ月	建設機械や車両の集中稼働を避けるよう工事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。
供用開始	平成 22 年 4 月予定	平成 19 年 4 月予定	事業計画及び事業全体の環境配慮対策を検討してきた結果、供用開始時期が延期された。

対象事業の内容の概略及び建築計画の概略に関するその他の変更点は、以下のとおりである。

- ・ 地下駐車場を設け、商業施設棟及び駐車場棟の屋上部分の面積を小さくし、景観等に配慮した。
- ・ 南側の壁面後退を大きくするとともに、商業施設棟南東部分の角の位置を西側にずらすことにより、開放的な空間の維持を図った。
- ・ 荷さばきスペースの周囲に防音壁を設けるとともに、西側トラックベイを屋根及び壁で覆うことにより、荷さばきに伴う騒音の低減を図った。
- ・ 計画地外への大気質に係る影響を軽減するため、地下駐車場からの排気ファンを敷地の中央付近に配置した。

(2) 駐車場計画に関する変更

駐車場計画に関する主な変更点は、表 5.1-2 に示すとおりである。

表 5.1-2 駐車場計画に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	評価書案	調査計画書	備 考
計画駐車台数	駐車台数：2,020 台 商業施設棟：1,237 台 (平面駐車場含む) 立体駐車場棟：783 台	駐車台数：2,020 台 商業施設棟：1,170 台 (平面駐車場含む) 立体駐車場棟：850 台	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。
必要駐車台数	必要駐車台数：1,713 台 ※日自動車台数(来店) 6,795 台/日、ピーク時自動車台数 979 台/時で算定。	必要駐車台数：1,923 台 ※日自動車台数(来店) 7,629 台/日、ピーク時自動車台数 1,099 台/日で算定。	「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、必要駐車台数が減少した。また、「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」(再改定指針)の施行に伴い、同指針に定める「併設施設」として飲食店等を考慮した。

駐車場計画に関するその他の変更点は、以下のとおりである。

- ・ 駐車場棟の各階高さを低くし、駐車場棟自体の高さはほぼ変えないまま階数を増やし、十分な駐車台数を確保した。
- ・ 周辺の環境に配慮し、駐車場棟の壁面を敷地境界から離すとともに、スロープの位置を内側に配置した。また、各階駐車場の周囲、スロープ、ブリッジ部等に壁立上がりと防音壁を設けた。

(3) 交通動線計画に関する変更

交通動線計画に関する主な変更点は、表 5.1-3 に示すとおりである。

表 5.1-3 交通動線計画に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	評価書案	調査計画書	備 考
計画地周辺道路の整備計画等	図 6.2.2-6 のとおり	調査計画書 (P.15)「図 4.2-5 計画地周辺道路 道路整備計画等」のとおり	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。
周辺道路主要断面混雑度・主要交差点飽和度	図 6.2.2-7 (1) ~ (2) のとおり。 なお、「改訂 平面交差の計画と設計—基礎編—第 2 版」が第 3 版として改訂され、「飽和度」は「需要率」と表現されることとなった。	調査計画書 (P.16~18)「図 4.2-6(1)~(3) 周辺道路主要断面混雑度・主要交差点飽和度」のとおり	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及び主要断面混雑度が変化した。

(4) エネルギー計画に関する変更

エネルギー計画に関する主な変更点は、表 5.1-4 に示すとおりである。

表 5.1-4 エネルギー計画に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	評価書案	調査計画書	備 考
熱源計画	計画施設の空調、冷暖房、照明等で使用するエネルギーは電気を基本とし、ガスについては計画施設内の飲食店厨房等における使用に限られる。 中央熱源（空調等）については、氷蓄熱システム及びヒートポンプエアコンの導入を検討している。	中央熱源（空調等）として、氷蓄熱システムやガスコージェネ等の省エネルギーに資する設備の導入を検討。 給湯熱源については、ガス焚給湯ボイラー及びガス焚給湯器（局所方式）を検討。	事業計画の具体化に伴い、導入する設備を変更した。

(5) 給排水計画に関する変更

給排水計画については、変更はない。

(6) 緑化計画に関する変更

緑化計画については、調査計画書段階では未定であった緑化面積及び緑化計画図を具体化し記載した。

(7) 照明計画に関する変更

照明計画については、変更はない。

(8) 廃棄物処理計画に関する変更

廃棄物処理計画については、廃棄物の分別種別の処理方法を具体的に示した。

5.2 施工計画の変更

施工計画に関する主な変更点は、表 5.2-1 に示すとおりである。

表 5.2-1 施工計画に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	評価書案	調査計画書	備 考
工事期間	約 11 ヶ月	約 9 ヶ月	建設機械や車両の集中稼働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。
工事工程表	表 6.2.3-1 のとおり	調査計画書 (P.21) 「表 4.2-2 工事工程表」 のとおり	工事期間の延長に伴い工程を延長し、工事内容ごとの工程を修正した。
主な工事の施行内容	①仮設工事、②基礎工事、③地下躯体工事、④地上躯体工事、⑤仕上工事、⑥設備工事、⑦外構工事	①準備工事、②杭工事、③土工事、④基礎躯体工事、⑤地上鉄骨工事・地上躯体工事、⑥外装工事	施工計画の具体化に伴い、工事内容、使用する建設機械等について見直した。
工事用車両の走行経路	図 6.2.3-1 のとおり	調査計画書 (P.22) 「図 4.2-7 工事用車両の走行経路」 のとおり	工事の開始時期に市道 110 号線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。(ただし、市道 110 号線の開通は、計画店舗の供用開始と同時期を予定している。)

5.3 事業計画の策定に至った経過に関する変更

事業計画の策定に至った経過に関する主な変更点は、表 5.3-1 に示すとおりである。

表 5.3-1 事業計画の策定に至った経過に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	評価書案	調査計画書	備 考
区画道路断面図	図 6.5.2-2 のとおり	調査計画書 (P.28) 「図 5-2 区画道路断面図」 のとおり	—

5.4 環境影響評価の項目に関する変更

環境影響評価の項目に関する主な変更点は、表 5.4-1 に示すとおりである。

表 5.4-1 環境影響評価の項目に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	評価書案	調査計画書	備 考
大気汚染、騒音・振動等	【予測する事項】、【選定した項目及びその理由】等 関連車両	【予測する事項】、【選定した項目及びその理由】等 発生集中交通	来店車両及び荷さばき車両の総称を「関連車両」に統一した。
水循環	【予測する事項】 計画建物の存在に伴う地下水涵養能の変化並びに建設工事の実施及び地下構造物の存在による地下水流況の変化の程度	【予測する事項】 計画建物の存在に伴う地下水涵養能の変化及び地下構造物の存在による地下水流況の変化の程度	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。
地盤 ※項目を追加	【選定した項目及びその理由】 工事の施行中においては、地下駐車場の設置に伴う掘削工事を実施するため、地盤の変形等計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。	【選定しなかった項目及びその理由】 工事の施行中においては、大規模な掘削工事はなく、地下水位の低下や地盤沈下を誘発するような地下水揚水は行わない。	工事は地下水位の低下や地盤沈下を誘発するような地下水揚水を伴う工法は用いない。 工事の完了後においては、地下水の揚水は行わず、また既存井戸の震災対策井戸としての維持管理に当たって汲み上げが必要な場合も、汲み上げた水は緑地等への散水に用い地下浸透させることから、環境影響評価の対象としない。

5.5 調査等の手法に関する変更

調査等の手法に関する主な変更点は、表 5.5-1 (1) ～ (2) に示すとおりである。

表 5.5-1 (1) 調査等の手法に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	内 容	評価書案	調査計画書	備 考
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	【調査範囲・地点】 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（位置図は 8.1 大気汚染の項参照） 【調査時期・期間等】 1 日間×1 季	【調査範囲・地点】 工事用車両及び発生集中交通の走行経路の主要道路沿道 4 地点 【調査時期・期間等】 7 日間連続×1 季	調査期間は、採用した簡易測定器（フィルターバッジ）の性能から、1 日間で十分なデータが得られると判断されたため、1 日間とした。
	予測の対象時点： 駐車場利用車両及び関連車両の走行に伴う大気中における二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の濃度の予測の対象時点	全ての施設の供用が通常の状態に達した時点（平成 22 年度）	工事の完了後で、施設の供用が通常の状態に達した時点、東 3・4・11 号（新所沢街道）南側の都市計画道路 3・4・18 号線の整備が予定されている H20 年	供用開始時期の延期に合わせ、予測の対象時点を変更した。
騒音・振動	予測の対象時点： 駐車場利用車両の走行に伴う騒音及び関連車両の走行に伴う騒音・振動の予測の対象時点	全ての施設の供用が通常の状態に達した時点（平成 22 年度）の休日	工事の完了後で、施設の供用が通常の状態に達した時点、新所沢街道南側の都市計画道路 3・4・18 号線の整備が予定されている H20 年の休日	供用開始時期の延期に合わせ、予測の対象時点を変更した。

表 5.5-1 (2) 調査等の手法に関する修正の経過及びその内容の概要

項 目	内 容	評価書案	調査計画書	備 考
騒音・振動 (つづき)	道路交通振動の評価の指標： 工事用車両の走行に伴う道路交通振動及び関連車両の走行に伴う道路交通振動の評価の指標	「環境確保条例」(平成12年12月22日東京都条例第215号)に基づく「日常生活等に適用する規制基準」	「振動規制法」の「道路交通振動に関する許容限度(要請限度)」及び「環境確保条例」の「日常生活等に適用する規制基準」に定める基準	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。
電波障害	現地調査位置(地上アナログ放送、地上デジタル放送)	図 8.6.1-3 及び図 8.6.1-4 のとおり	調査計画書(P.96、98)の図 8.2-5 (1) 及び図 8.2-5 (3) のとおり	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。
景観	評価の指標	「東京都景観計画(2008年4月改定版)」(平成20年4月東京都)に基づく「一般地域における建築物等の建築等に係る景観形成基準」及び「大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準」、並びに「東久留米市都市計画マスタープラン」に掲げるまちづくりの方針	・「景観づくり基本方針」に定める地域景観の方針 ・「東久留米市都市計画マスタープラン」及び「東久留米市後期基本計画」に示す景観の方針	「東京都景観計画」が新たに策定されたため、同計画に基づく景観形成基準を評価の指標とした。
温室効果ガス	予測手法	類似建築物(計画建築物と同規模・同用途の平均的な建築物)の二酸化炭素排出量及び本事業の二酸化炭素排出量を算出し、その結果を比較することにより、温室効果ガスの削減効果を予測する。	原単位を基に温室効果ガスの排出量を算出する方法により、個々の熱源方式の選択に伴う温室効果ガスの削減効果を予測する。	より実態に即した予測とするため、既存店舗の実績値を基に本事業における二酸化炭素排出量を予測し、平均的な類似店舗と比較する方法とした。