

6.3 環境保全に関する計画等への配慮の内容

本事業に関係する主な環境保全に関する計画等は、「東京構想 2000」、「東京都環境基本計画」、「緑の東京計画」、「地球環境保全東京アクションプラン」、「東京都建設リサイクル推進計画」等である。

本事業において配慮した事項及び対応する各計画の内容は、表 6.3-1 (1) ～ (2) に示すとおりである。

表 6.3-1 (1) 環境保全に関する計画等に配慮した事項

配慮した事項	環境保全に関する計画等	
	計画等に表示される内容	計画等の名称
来店車両の駐車需要に対応した十分な駐車場収容台数を整備した。 計画地への自動車の出入口及び出入り方向は、周辺交通への影響を少なくするため、原則として左折イン・左折アウトとした。	・自動車に起因する大気汚染の更なる低減 ・道路交通騒音・振動対策	東京都環境基本計画 (平成 20 年 3 月)
建設廃棄物については、再利用・再生が可能なものは、できるだけ再利用する。再利用ができないものについては、収集・運搬・処分の許可を持つ業者に委託し、適切な処理・処分を行う。	建設発生土、建設泥土等の発生を抑制するとともに、再利用・再生利用に努める。	東京都建設リサイクル推進計画 (平成 19 年 4 月)
事業活動に伴って発生する環境への負荷を低減するため、廃棄物の発生抑制や有効活用、再利用、リサイクルを推進する。	廃棄物の発生抑制・リサイクルの推進	東京都環境基本計画 (平成 20 年 3 月)
		東久留米市環境基本計画 (平成 18 年 4 月)
		西東京市環境基本計画 (平成 16 年 3 月)
		地球環境保全東京アクションプラン (平成 10 年 5 月)
省エネルギー対策として、氷蓄熱システムを導入するとともに、高効率機器を採用や、省エネルギー行動などにより、エネルギー使用量の削減と有効利用を図る。 また、太陽光などの再生可能エネルギーの活用を図る。	節電の徹底などエネルギー需要の見直しと省エネルギー技術の全面展開による CO ₂ の削減	東京都環境基本計画 (平成 20 年 3 月)
	再生可能エネルギーの飛躍的な利用拡大	
	設備システムの省エネルギー	東京都建築物環境配慮指針 (平成 14 年 3 月)
	環境負荷の少ない省エネ機器の導入及び環境負荷の少ない燃料の調達	地球環境保全東京アクションプラン (平成 10 年 5 月)
	エネルギーの有効利用及び効率化	東京エネルギービジョン (平成 11 年 6 月)
	電気・ガス等の使用量及び二酸化炭素の排出量の削減	東久留米市環境基本計画 (平成 18 年 4 月) 西東京市環境基本計画 (平成 16 年 3 月)

表 6.3-1 (2) 環境保全に関する計画等に配慮した事項

配慮した事項	環境保全に関する計画等	
	計画等に示される内容	計画等の名称
地表部及び屋上・壁面において、下記の各条例におけるそれぞれの基準を満足させる緑化面積を確保する。 ・東京における自然の保護と回復に関する条例 ・東久留米市のみどりに関する条例	・あらゆる都市空間での積極的な緑の創出 ・熱環境の改善による快適な都市空間の創出	東京都環境基本計画 (平成 20 年 3 月)
	水と緑の骨格軸を形成する ヒートアイランド現象を緩和する	東京構想 2000 (平成 12 年 12 月)
	屋上を含む、事業所の緑化と縁づくりへの貢献	緑の東京計画 (平成 12 年 12 月)
	緑の量の確保	東京都建築物環境配慮指針 (平成 14 年 3 月)
	樹林地や周辺環境の保全に配慮した事業の推進、敷地内の緑化	東久留米市環境基本計画 (平成 18 年 4 月)
	みどりの保全・育成	東久留米市緑の基本計画 (平成 10 年 11 月策定)
		西東京市みどりの基本計画 (平成 16 年 7 月)
まちなみの連続性を保つため、建築物の高さを抑え、形状・色彩は周辺と調和するように配慮する。	一般地域における建築物の建築に関する景観形成基準及び大規模建築物の建築に係る景観形成基準に沿った計画とする。 (配置・高さ・規模・形態・意匠・素材・色彩、公開空地・外構等)	東京都景観計画(2008 年 4 月改定版) (平成 20 年 4 月)
工事用車両は、最新の排ガス規制に適合した車両を使用する。また、運転者には規制速度の遵守、アイドリングストップ等を徹底し、工事用車両の走行による周辺への影響を低減する。 建設機械は排出ガス対策型建設機械、低騒音・低振動型建設機械を使用する。 工事の施行中の濁水及び工事用車両の洗車排水等については、沈殿槽等を用地下水道法に定める基準を満足するよう処理し、公共下水道に放流する。	都市・生活騒音対策	東京都環境基本計画 (平成 20 年 3 月)
	ディーゼル車対策を徹底する	東京構想 2000 (平成 12 年 12 月)
	健康で安心できる暮らしをつくる	東久留米市環境基本計画 (平成 18 年 4 月)
	環境汚染の防止	西東京市環境基本計画 (平成 16 年 3 月)
雨水浸透トレンチ及び浸透ますを設置するとともに、平面駐車場部分を透水性舗装とし、雨水の地下浸透を促進する。また、井戸の維持管理のため揚水した地下水は地域内散水等に用い、全量を地下浸透させる。	雨水浸透の推進	東京都雨水浸透指針 (平成 13 年 7 月)
	湧水や河川の保全・回復、水量の確保	東久留米市環境基本計画 (平成 18 年 4 月)

6.4 その他環境保全のための措置

6.4.1 大気汚染

工事の施行中は、排出ガス対策型の建設機械を使用するとともに、工事用車両についても最新の排出ガス規制に適合した車両を使用する。また、アイドリングストップや規制速度の遵守、空ぶかしの禁止などを徹底する。

工事の完了後は、荷さばき車両の規制速度遵守を徹底するほか、荷さばきスペース到着後は速やかにエンジンを停止し、冷凍車等についても固定電源を使用することにより、排出ガスの低減を図る。

さらに、駐車場においても、「環境確保条例」に基づき、利用者に対してアイドリング・ストップを行うよう掲示等により周知する。

6.4.2 悪臭

工事の完了後、本施設から発生する廃棄物については、廃棄物保管室内に保管し臭気対策を徹底する。また、テナントとして入る飲食店からの排気については、排気ダクトを建物の高い位置まで引き上げ排出する計画としている。

6.4.3 騒音・振動

工事の施行中は、低騒音・低振動型建設機械を使用するとともに、低振動工法を採用する。建設機械は点検・整備を行い良好な状態で使用する。また、工事用車両についても、アイドリングストップの遵守、空ぶかしの禁止などを徹底する。

工事の完了後は、平面駐車場を住居地域に隣接する東西南地域を避け北側に配置するとともに、建物で囲うように配置することにより、極力騒音を抑える。また、駐車場棟や商業施設棟屋上、駐車場のスロープ部分等には、図 6.4.3-1 に示すとおり防音壁を設けるほか、平面駐車場北側には植栽を行い、騒音の低減に努める。建物外での放送は行わない。

商品等の搬出入については、南側の出入り口を中央の市道 110 号に面する場所に設置し、開放面も住居と反対側の西側方向に設ける。また、南側及び北東側の搬出入ともに積み降ろしに伴う騒音を軽減するため、荷さばきスペースの周囲に 3m の防音壁を設置するほか、荷さばきは屋内で処理するようにトラックベイを建物の中に納め騒音を低減する。

駐車場においては、「環境確保条例」に基づき、利用者に対してアイドリング・ストップを行うよう掲示等により周知する。

6.4.4 生物・生態系

計画建築物を囲む形で緑地を広く配置し、特に住宅地に面する東側及び南側にはまとまった緑地を確保する計画としている。また、計画地東南側と西側に公園を設け、地域住民が利用できる憩いのスペースとして整備する。

なお、本事業施設においても、「イオンふるさとの森づくり」を実施する計画としており、地域に自生する樹木の苗木を数十種類とりまぜて植栽を行うことにより、地域の生態系に配慮した計画としている。また、既存の樹木についても、可能なものは維持する予定である。

6.4.5 電波障害対策

電波障害については、事前に電波障害が出る可能性がある地域を検討し、その範囲において現況を調査し、工事の完了後において影響が認められる範囲においては対策を実施する。

6.4.6 景観対策

建物は、敷地境界からセットバックするとともに、色彩は周辺の景観に配慮したものとし、周囲に植栽を設ける。夜間における照明についても時間や位置について、明るく安全であることを確保するとともに、光害や景観についても周辺への影響に配慮する。

6.4.7 温室効果ガス

イオングループでは京都議定書 の精神を尊重し、本業を通じて地球温暖化防止に貢献するための基本方針を策定し、「商品」、「店舗」、「お客さまとともに」の 3 つの視点から、温室効果ガス削減に取り組むこととしており、商品の製造・配送過程での CO₂ 排出抑制や「エコストア」（次ページ参照）の開発、買物袋持参運動の推進、イオンふるさとの森づくり（P.36 参照）等の環境負荷低減への取り組みを実施している。

イオンの地球温暖化防止（CO₂削減等）に関する基本方針

イオンは「京都議定書」の精神を尊重し、その目標達成に貢献します。
CO₂削減は本業の中で取り組むことを第一とし、未達分は
「京都メカニズム」活用で補います。

平成 19 年 4 月 16 日には、レジ袋対策をはじめとする循環型社会の構築の取組を推進するため、環境省と「循環型社会の構築に向けた取組に関する協定」を締結し、[1]2010 年度までに、店頭回収の更なる拡大とマイバッグ持参率全店平均 50%以上・レジ袋 8 億 4000 万枚に半減達成を目標として取り組むとともに、[2][1]の目標を達成するために、レジ袋無料配布を中止するパイロット店舗を全国に展開し、2010 年度までに当該店舗のマイバッグ持参率 80%以上を目指すこととしている。

さらに、平成 20 年 3 月 14 日には、国内小売業で初めて CO₂ 排出削減の数値目標を掲げた「イオン温暖化防止宣言」を策定し、企業成長と環境保全の両立を図りながら、2012 年度に CO₂ 排出総量を 2006 年度比で 30%削減という数値目標を達成するため、様々な施策をより一層推進していくこととしている。「イオン温暖化防止宣言」の内容については、「8.9 温室効果ガス」の「8.9.3 環境保全のための措置」（P.290）において詳述する。

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

当該商業施設を計画するに至った経過は以下のとおりである。

- ・平成10年11月 南沢五丁目に総合グラウンドを所有していた第一勧業銀行が、中央不動産(株)に売却。(登記受付日)
- ・平成12年10月 東久留米市が策定した都市計画マスタープランにおいて、当該地域を「新たな産業拠点」として位置づけ。
- ・平成15年4月 中央不動産(株)が東久留米市に対して土地活用について協議開始。
- ・平成16年1月 東久留米市と東京都が土地活用に関する都市計画上の扱いについて協議開始。
- ・平成16年3月 東久留米市は、定例市議会における施政方針で、旧第一勧銀グラウンド跡地は地区計画を定め、土地利用転換を計画的に誘導する考えを表明。
- ・平成17年3月 環境影響評価条例対応に関してイオン(株)が東京都環境局と協議開始。
- ・平成17年4月 交通計画に関して東久留米市、イオン(株)で警視庁田無警察署と協議開始。
- ・平成17年5月 中央不動産(株)、イオン(株)からグラウンド跡地約5.5haについて、商業施設の開発をする旨を東久留米市に報告。
- ・平成17年6月 東久留米市と東京都が都市計画法に基づく地区計画制度*の適用、用途地域等の変更の可能性について協議開始。
※:「再開発等促進区を定める地区計画」を含む
- ・平成17年6月 東久留米市と中央不動産(株)、イオン(株)が開発計画について協議開始。
- ・平成17年7月 周辺の都市計画道路整備及び交通計画について、東久留米市が東京都都市整備局街路計画課と協議開始。
- ・平成17年10月 対象地域の土地利用転換計画について、東久留米市が東京都都市整備局土地利用計画課と協議開始。
- ・平成17年11月～12月 東久留米市が対象地区での取り組みに関する基本方針(土地利用転換方針(案))について、説明会を開催。(説明会延べ5回開催)
- ・平成18年1月 東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価調査計画書の公示・縦覧(縦覧期間1月18日～27日、意見書提出は2月6日まで)
- ・平成18年2月 東久留米市が対象地区での地区計画制度の活用について説明会開催(1回)
- ・平成18年2月 イオン(株)が事業内容案について対象地区で説明会開催(9回)
- ・平成18年4月 市道110号の認定告示
- ・平成18年4月 東京都「多摩地域における都市計画道路の整備の方針」(第三次事業化計画)発表(案の縦覧平成18年2月)
- ・平成20年5月 東久留米市が土地利用転換計画と再開発等促進区を定める地区計画の活用方針を決定。

6.5.2 地区計画の概要

今回の開発に伴って適用される都市計画手法は、都市計画法第 12 条の 5 第 3 項に定める『再開発等促進区を定める地区計画』である。この手法は、まとまった低・未利用地など相当程度の土地の区域において、円滑な土地利用転換を推進するため、公共施設等の都市基盤整備と優良な建築物等の一体的整備に関する計画に基づき、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進を図るとともに、一体的、総合的な市街地の再開発又は開発整備を行うことを目的としている。

この制度を活用すると、再開発等促進区内において都市計画に定められた内容（道路や公園の整備、建物高さ、壁面後退距離、空地の確保等）に沿って建てられる建物に対して、特定行政庁の認定及び許可により容積率、斜線制限、用途制限が緩和される。そして、道路や公園の整備、計画内容に沿った建築がなされた後に、当該建築物が存続可能なように用途地域、建ぺい率、容積率等が変更される。このことにより、優良な都市開発プロジェクトを誘導することが可能となる。

なお、『再開発等促進区を定める地区計画』を適用するためには、東久留米市都市計画マスタープラン等において、当該地区で都市開発プロジェクトを誘導する方向性が明記されていることが必要となっている。市は、社会、経済情勢や南沢五丁目周辺地区、特に計画地の土地利用の動向等を踏まえ、南沢五丁目地区の地域の活性化につながる土地活用が、市のまちづくりにとって望ましいとの考えから、「東久留米市南沢五丁目地区土地利用転換計画」を策定し、これを東久留米市都市計画マスタープランの一部として位置付けて、現在、関係機関との協議、地元説明会の開催等を進めている。この土地利用転換計画を行政計画として策定した後、市は『再開発等促進区を定める地区計画』の都市計画法に基づく手続きを進める予定で、平成 20 年度以降の都市計画決定を目指しており、都市計画決定後の計画地の用途地域の指定は、近隣商業地域となる予定である。

地区計画の計画図は図 6.5.2-1 に示すとおりであり、開発地（再開発等促進区）を含む約 10.4ha を地区計画の区域としている。地区計画において定める主要な公共施設（都市計画法第 12 条の 5 第 4 項第 2 号に定める施設）としては、地区の北側を東西方向に通過する五小通り（現況幅員 8m から拡幅）と開発地区内に設ける公園（面積と位置は現在協議中）である。五小通り及び計画地周辺の道路の断面図は、図 6.5.2-2 に示すとおりである。

※ 地区計画の計画図は、想定である。