

1 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

名 称 イオンリテール株式会社

代表者 代表取締役 村井 正平

所在地 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1

2 対象事業の名称及び種類

名 称 イオン東久留米ショッピングセンター（仮称）建築事業

種 類 自動車駐車場の設置

3 対象事業の内容の概略

本事業は、東京都東久留米市南沢地区に位置する敷地（旧第一勧銀グラウンド跡地）約52,650m²（開発前敷地面積：約55,700m²）において、商業施設の建設及びそれに伴う約1,685台の自動車駐車場を設置するものである。

対象事業の内容の概略は、表3-1に示すとおりである。

表3-1 対象事業の内容の概略

| 項 目 | 事業計画の概要 |
|-------------|--|
| 位置 | 東京都東久留米市南沢五丁目17番 |
| 敷地面積 | 約52,650 m ² *1 (開発前：約55,700 m ²) |
| 建築物の概要 | 商業施設棟：地上4階建て 店舗：1階～3階、駐車場：4階、屋上 駐車場棟：地上5階建て 駐車場：1～5階、屋上 |
| 総延床面積 | 約81,800 m ² |
| 商業施設棟 | 約62,300 m ² |
| 駐車場棟 | 約19,500 m ² |
| 平面駐車場面積*2 | 約4,800 m ² |
| 駐輪場面積 | 約2,300 m ² （自動二輪含む） |
| 緑地・広場・歩道等面積 | 約14,230 m ² |
| 開発公園面積 | 約1,680 m ² |
| 駐車場台数 | 約1,685台 |
| 工事期間予定 | 約10ヶ月 |
| 営業時間 | 9:00～23:00（予定） |
| 開店時期 | 平成25年3月予定 |

*1：開発後の敷地面積は、開発後に東久留米市へ譲渡される開発公園、五小通り拡幅部分及びバス停留所部分を除いた面積を示す。

*2：平面駐車場は、商業施設棟前面に位置する屋外駐車場を示す。また、災害時には、地域の防災活動に資する施設として活用する。

4 環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概況及び対象事業における行為・要因を考慮し、選定した項目について現況調査を行い、対象事業の実施が及ぼす環境への影響について予測及び評価を行った。

環境に及ぼす影響の評価の結論は表 4-1（1）～（5）に示すとおりである。

表 4-1（1） 環境に及ぼす影響の評価の結論

| 項目 | | 評価の結論 |
|---------|--------|--|
| 1.大気汚染 | 工事の施行中 | <p>ア) 建設機械の稼働に伴う大気質 建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の最大着地濃度出現地点における日平均値の年間 98%値（換算値）は 0.0440ppm であり、環境基準（0.06ppm）を下回る。浮遊粒子状物質についても、日平均値の年間 2%除外値（換算値）は 0.0713mg/m³ であり、環境基準（0.10mg/m³）を下回る。建設機械の稼働による付加率は、二酸化窒素については窒素酸化物として 26.9%、浮遊粒子状物質については 2.6%である。</p> <p>イ) 工事用車両の走行に伴う大気質 工事用車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値（換算値）は 0.03388～0.03428ppm と環境基準（0.06ppm）を下回り、工事用車両の走行による付加率は 0.94～1.18%である。 工事用車両の走行に伴う浮遊粒子状物質の日平均値の年間 2%除外値（換算値）は 0.06901～0.06908mg/m³ と環境基準（0.10mg/m³）を下回り、工事用車両の走行による付加率は 0.03～0.07%である。</p> |
| | 工事の完了後 | <p>ア) 駐車場利用車両の走行に伴う大気質 駐車場利用車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値（換算値）は、最大 0.04908ppm であり環境基準（0.06ppm）を下回る。浮遊粒子状物質の日平均値の年間 2%除外値（換算値）は、最大 0.06960mg/m³ であり、環境基準（0.10mg/m³）を下回る。駐車場利用車両の走行による付加率（年平均値）は、二酸化窒素については窒素酸化物として 1.45%、浮遊粒子状物質については 0.07%である。</p> <p>イ) 関連車両の走行に伴う大気質 関連車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値（換算値）は 0.03482～0.04079ppm と環境基準（0.06ppm）を下回っており、関連車両の走行による付加率は 0.18～1.23%である。浮遊粒子状物質の日平均値の年間 2%除外値（換算値）は、0.06951～0.07045mg/m³ と環境基準（0.10mg/m³）を下回っており、関連車両の走行による付加率は 0.03～0.10%である。 ピーク時間帯における関連車両の走行に伴う短期平均濃度（1 時間値）は、二酸化窒素は 0.0770～0.0781ppm、浮遊粒子状物質は 0.1512～0.1513mg/m³ であり、いずれも評価の指標「二酸化窒素の人の健康影響に係る判定条件等についての答申」に示される短期暴露指針（0.1～0.2ppm）の下限值 0.1ppm 及び「大気の汚染に係る環境基準について」に定める基準（0.20mg/m³）を下回る。</p> |
| 2.騒音・振動 | 工事の施行中 | <p>ア) 建設機械の稼働に伴う騒音・振動 建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音レベル（L_{A5}）は、最大の地点で 64dB であり、騒音規制法に基づく規制基準及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（以下「環境確保条例」という。）に基づく勧告基準を下回る。建設機械の稼働に伴う建設作業の振動レベル（L₁₀）は、最大の地点で 64dB であり、振動規制法に基づく規制基準及び環境確保条例に基づく勧告基準を下回る。</p> <p>イ) 工事用車両の走行に伴う騒音・振動 工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル（L_{Aeq}）は、昼間 49～61dB であり環境基準を下回る。また、工事用車両による増加騒音レベルは 1dB である。工事用車両の走行に伴う道路交通の振動レベル（L₁₀）は、昼間 38～43dB、夜間 34～39dB であり、環境確保条例に基づく規制基準を下回る。</p> |

表 4-1（2） 環境に及ぼす影響の評価の結論

| 項目 | 評価の結論 |
|------------------|--|
| 2.騒音・振動 (つづき) | <p>ア) 駐車場利用車両の走行に伴う騒音 駐車場利用車両の走行に伴う騒音レベル (L_{Aeq}) は、昼間 22~45dB、夜間 10~33dB である。また、駐車場利用車両の走行に伴う騒音レベルと暗騒音レベルとを合成した環境騒音レベルは、昼間 45~48dB、夜間 41~42dB であり、すべての地点において環境基準を下回る。</p> <p>イ) 関連車両の走行に伴う騒音・振動 休日の関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベル (L_{Aeq}) は、昼間 58~73dB、夜間 50~70dB であり、地点 1、2、3 及び 4 で環境基準を上回るが、これらの地点における関連車両による増加騒音レベルは、昼間、夜間ともに 1dB 程度である。また、道路沿道における現況測定値 (62~69dB) と比較しても同等またはそれ以下であり、いずれの地点も騒音規制法に基づく自動車騒音に係る要請限度を下回る。</p> <p>休日の関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベル (L_{10}) は、昼間 39~47dB、夜間 36~48dB であり、全ての地点で環境確保条例に基づく規制基準を下回る。また、関連車両による増加振動レベルは、新設道路である地点 5 を除く全ての地点で昼間、夜間とも 1~2dB 程度である。</p> |
| 3.地盤 | <p>本事業においては、一部において G.L. -6.5m 程度の掘削及び山留壁の設置を行う計画だが、計画地内における地下水観測結果においても、地下水位は最高でも G.L.-7.79m であり、掘削底面は地下水位に達しないことから、地下水の流動阻害や盤膨れ等の掘削底面の破壊現象は生じないと考えられる。</p> <p>また、ボーリングデータにより得られた土質条件等を考慮し、親杭の形状、根入れ長、横矢板の板厚等を設定し、上方オープンカットにより上載荷重を軽減する計画であるため、土留壁等の変形による地盤の変形も生じないと考えられる。</p> <p>掘削工事の際に、地下水位が現在予測している水位よりもさらに上昇した場合でも、盤膨れ等の影響が生じることはないと考えられるが、万が一、盤膨れ等の発生が懸念される場合は、ポンプにて地下水を汲み上げ、水圧・水位を下げるなど、適切な措置を講じる。</p> <p>したがって、工事の施行中において地盤の安定性は確保されることから、評価の指標を満足するものとする。</p> |
| 4.水循環 | <p>工事の施行中においては、一部において G.L. -6.5m 程度の掘削及び山留壁の設置を行う計画だが、計画地内の地下水位は最高でも G.L.-7.79m であり、掘削底面が地下水位に達することはない。</p> <p>工事の完了後においては、緑地を広く配置するとともに、雨水浸透トレンチや浸透ます、透水性舗装を施すことにより、計画地内の降雨を全量地下浸透（集中豪雨等、想定を上回る降雨量の場合を除く）させる予定であることから、現況のグラウンド利用と比較しても地下水涵養量が減少することはない。また、建築物の基礎杭が地下水に与える影響については、施工後、5mm 以上の地下水位の変化が生じる範囲は、最大でも計画地の周辺 250m 程度と予測される。計画地周辺における地下水位の変動量は、年間で最大 5m 程度あるため、解析で求められた地下水位への影響は誤差の範囲内と考えられることから、基礎杭の施工による地下水への影響はほとんど生じないと考えられる。</p> <p>したがって、工事の施行中及び工事の完了後において、対象事業の実施が、地下水涵養能の変化、地下水の流動阻害及び地下水汲み上げ等により、地下水の流動や湧水に影響を及ぼすことはないため、評価の指標を満足するものとする。</p> |

表 4-1（3） 環境に及ぼす影響の評価の結論

| 項目 | 評価の結論 |
|--------|---|
| 5.日影 | <p>工事の完了後</p> <p>計画建築物による日影の影響が生じる計画地の北西側から東側の地域のうち、低層住宅が多く存在する第一種低層住居専用地域においては測定面 1.5m で、小学校や中高層集合住宅等が存在する第一種中高層住居専用地域においては測定面 4.0m で、敷地境界から 5m を超え 10m 以内の範囲で 3 時間以上、10m を超える範囲で 2 時間以上の日影が規制されている。計画建築物による日影は、日影の範囲が最大となる計画地北東側小学校のグラウンド付近でも、3 時間日影線は敷地境界から最大 3m 程度、2 時間線は敷地境界から最大 5m 程度であり、東京都日影による中高層建築物高さの制限に関する条例（以下「日影条例」という。）に定める基準を満足する。</p> <p>計画地北側の第二種住居地域及び東側の近隣商業地域については、測定面 4.0m において、敷地境界から 5m を超え 10m 以内の範囲で 4 時間以上、10m を超える範囲で 2.5 時間以上の日影が規制されているが、全ての地域において、2.5 時間日影線、4 時間日影線ともに敷地境界から 5m の範囲を超えることはなく、日影条例に定める基準を満足する。</p> <p>日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等においても、2 時間以上の日影が生じることはない。</p> <p>したがって、工事の完了後において、計画建築物の設置に伴う日影は、評価の指標「日影条例に定める基準」を満足する。</p> |
| 6.電波障害 | <p>工事の完了後</p> <p>東京局の地上アナログ放送については、VHF の遮へい障害は、計画地の北西側に最大で長さ約 340m、幅約 260m の範囲で、UHF の遮へい障害は、同じく北西側に最大で長さ約 790m、幅約 260m の範囲で生じると予測される。また、VHF の反射障害は、計画地東側に最大で長さ約 180m、幅約 110m、北東方向に最大で長さ約 420m、幅約 60m の範囲で生じると予測され、計画地の南西側が注意方向となっている。UHF については、反射障害範囲は生じないものと予測された。</p> <p>浦和局の地上アナログ放送については、遮へい障害は計画地の南西方向に最大約 1,290m、幅約 260m の範囲で生じると予測される。ただし、東 3・4・11 号（新所沢街道）より南側の地域については、視聴実態調査の結果、受信アンテナ設置建物が見受けられなかったことから実質的な影響は生じないと考えられる。反射障害は生じないものと予測された。</p> <p>衛星放送については、計画建築物の北東側にわずかに遮へい障害が生じると予想されるが、障害範囲は計画地内に留まっている。</p> <p>東京局の地上デジタル放送（21～28ch）については、遮へい障害は計画建築物に沿って北西側に障害範囲が生じるが、計画地内に収まっており、反射障害は生じないものと予測された。東京局の地上デジタル放送（20ch）については、遮へい障害は計画地の敷地境界北側の一部で 20m 程度、北西側の一部で 15m 程度の範囲で生じると予測され、反射障害は計画地の南東方向に生じると予測される。</p> <p>浦和局の地上デジタル放送については、遮へい障害は計画地建築物の南側に数メートル程度の範囲で生じると予測されるが、計画地の敷地境界内に留まっている。反射障害については、計画地の北西方向に生じると予測される。</p> <p>計画建築物の存在により、これらの障害が生じることが予測されるが、本事業に起因する電波障害の発生が明らかになった場合には、ケーブルテレビや共同受信施設の設置等の適切な措置を講じることにより、テレビ電波の受信障害の状態は解消できるものとする。</p> <p>したがって、評価の指標「テレビ電波の受信障害を起こさないこと」を満足するものとする。</p> |

表 4-1（4） 環境に及ぼす影響の評価の結論

| 項目 | 評価の結論 |
|-------|---|
| 7.景 観 | <p>ア) 地域景観の特性の変化の程度</p> <p>本事業の実施により新たな建築物（商業施設棟 4 階建て、駐車場棟 5 階建て）が出現するが、建築物の高さ及び形状・色彩について周辺の街並みと調和するよう配慮するとともに、敷地境界からの壁面後退や歩道の設置等により、開放的な雰囲気を出し、潤いのある空間づくりを図る。</p> <p>なお、本事業の実施に当たっては、東京都景観条例に基づく景観形成基準を満足した計画とするため、東京都と事前協議を行い、平成 21 年 6 月に協議を完了している。</p> <p>したがって、評価の指標「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」を満足するとともに、「東久留米市都市計画マスタープラン」に掲げる「自然と調和した良好な生活景観づくり」を満足するものと考え。</p> <p>イ) 代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度</p> <p>代表的な近景の眺望地点からは計画建築物が比較的大きく視認されるが、道路や歩道の拡幅、土地の高低差の解消、ネットフェンスの撤去等を行うとともに、配置計画においても、建築物を壁面後退させ、平面駐車場を前面に配置する等により、開放感と広がりのある空間の創出を図っている。やや離れた眺望地点からは、視認されたとしてもわずかであり、スカイラインを大きく損なうことはない。</p> <p>なお、本事業の実施に当たっては、東京都景観条例に基づく景観形成基準を満足した計画とするため、東京都と事前協議を行い、平成 21 年 6 月に協議を完了している。</p> <p>したがって、評価の指標「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」を満足するとともに、「東久留米市都市計画マスタープラン」に掲げる「自然と調和した良好な生活景観づくり」を満足するものと考え。</p> |
| 8.廃棄物 | <p>ア) 掘削工事に伴い発生する建設発生土の排出量</p> <p>掘削工事に伴い発生する建設発生土は、約 33,700m³と予測される。建設発生土は、可能な限り埋戻しや緑地部分の盛土等に使用するものとし、約 10,000m³ は場内で有効利用する計画であり、場外への搬出量は約 23,700m³と予測される。場外へ搬出する建設発生土は、残土処分場等に搬入し有効利用する。したがって、関係法令等に定める事業者の責務及び「東京都建設リサイクル推進計画」に示す基本的方針を遵守することから、評価の指標に適合するものと考え。</p> <p>イ) 建設工事に伴い発生する建設廃材及び杭打設に伴い発生する建設泥土の排出量</p> <p>建設工事に伴い発生する建設廃材の排出量は、既存店舗（八千代緑が丘店）における施工実績をベースとした施工計画等から推計した結果、資源物が約 1,340m³、その他の産業廃棄物が約 1,360m³と予測されるが、主な建設廃材である金属くず、ダンボール、石膏ボード、ロックウール、岩綿吸音板、ALC 端材等は、ほぼ全量を再利用する計画としている。その他、アスファルトがら、コンクリートがら、木くず、廃プラスチック類、廃油等についても発生が予想されるが、発生量の抑制に努めるとともに、分別・収集を徹底し、可能な限り場外にて再利用されるよう努める。また、杭打設に伴い発生する建設汚泥の排出量は約 2,160m³と予測されるが、発生した建設泥土は、適切な品質試験等を行った上で、現場内で利用する予定である。再利用できない建設廃材等は、産業廃棄物の運搬・処分業認可を受けた業者に委託し、マニフェストシステムに基づいて適正に処分する。したがって、関係法令等に定める事業者の責務及び「東京都建設リサイクル推進計画」に示す基本的方針を遵守することから、評価の指標に適合するものと考え。</p> |

表 4-1（5） 環境に及ぼす影響の評価の結論

| 項目 | | 評価の結論 |
|----------------|--------|---|
| 8.廃棄物 （つづき） | 工事の完了後 | <p>工事の完了後における施設から発生する廃棄物については、食品リサイクル法に定める食品廃棄物の発生抑制、再生利用、減量の徹底や、グリーン購入の実施、リターナブルコンテナ・リユースハンガーの使用等により廃棄物の発生抑制及び分別・リサイクルを積極的に進める。また、大規模小売店舗立地法に基づく廃棄物等の必要保管容量を確保するとともに、生ごみ等については悪臭の発生を防止するため冷蔵保管するなど、発生した廃棄物は適正に保管し、廃棄物処理法に基づく許可を受けた事業者へ委託し適正に処理する。したがって、関係法令等に定める事業者の責務を遵守することから、評価の指標に適合するものとする。</p> |
| 9.温室効果 ガス | 工事の完了後 | <p>既存店舗の実績値から算出した施設の供用に伴うエネルギーの使用による二酸化炭素の排出量は約 7,990 t-CO₂/年と予測され、同規模の類似建築物の平均的な排出量の約 70.2%である。さらに、環境保全のための措置に取り組み、より一層の省エネに努める。</p> <p>したがって、「事業者の責務」、「地球温暖化の対策の推進」、「建築主の判断基準」等の評価の指標に適合するものとする。</p> |

5 環境影響評価手続の経過

東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価手続の経過は、表 5-1 のとおりである。

表 5-1 環境影響評価手続の経過

| 手続きの経過 | | 手続き年月日 |
|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| 環境影響評価調査計画書の提出 | | 平成 18 年 1 月 4 日 |
| 提出後の 手続きの経過 | 公示日 | 平成 18 年 1 月 18 日 |
| | 縦覧期間 | 平成 18 年 1 月 18 日～平成 18 年 1 月 27 日 |
| | 都民の意見書 | 20 件 |
| | 審査意見書の送付 | 平成 18 年 3 月 1 日 |
| 項目選定の報告 | | 平成 20 年 6 月 30 日 |
| 環境影響評価書案の提出 | | 平成 20 年 7 月 7 日 |
| 提出後の 手続きの経過 | 公示日 | 平成 20 年 7 月 23 日 |
| | 縦覧期間 | 平成 20 年 7 月 23 日～平成 20 年 8 月 21 日 |
| | 説明会の実施 | 平成 20 年 8 月 2 日、8 月 5 日（計 2 回） |
| | 都民の意見書 | 232 件 |
| | 事業段階関係市長の意見 | 2 件（東久留米市、西東京市） |
| 事業者名等の変更に係る変更の届出 | | 平成 20 年 8 月 29 日 |
| 事業計画の変更に係る変更の届出 | | 平成 21 年 5 月 15 日 |
| 環境影響評価書案に係る見解書の提出 | | 平成 21 年 5 月 22 日 |
| 提出後の 手続きの経過 | 公示日 | 平成 21 年 6 月 5 日 |
| | 縦覧期間 | 平成 21 年 6 月 5 日～平成 21 年 6 月 24 日 |
| 都民の意見を聴く会の開催 | | 平成 21 年 7 月 2 日 |
| 評価書案審査意見書が送付された日 | | 平成 21 年 8 月 4 日 |
| 事業計画の変更に係る変更の届出 | | 平成 23 年 1 月 13 日 |