

# 評価書案に係る見解書

—ザ・モール瑞穂新築事業—

平成12年9月

極東開発工業株式会社  
株式会社 西 友

## 1. 事業者の名称及び所在地

### 1-1 事業者の名称及び所在地

名 称：極東開発工業株式会社

代表者：代表取締役社長 徳永芳弘

所在地：兵庫県西宮市甲子園口六丁目1番45号

名 称：株式会社西友

代表者：代表取締役社長 渡邊紀征

所在地：東京都豊島区東池袋三丁目1番1号

### 1-2 事業代表者の名称及び所在地

名 称：極東開発工業株式会社

代表者：代表取締役社長 徳永芳弘

所在地：兵庫県西宮市甲子園口六丁目1番45号

## 2. 対象事業の名称及び種類

名 称：ザ・モール瑞穂新築事業

種 類：自動車駐車場の設置

### 3. 対象事業の内容の概略

本事業は東京都西多摩郡瑞穂町において、商業施設計画に伴い約 1,940 台の自動車駐車場を整備するものである。対象事業の内容の概略は表 3-1 に示すとおりである。なお、事業計画は、評価書案についての都民からの意見等を踏まえ、より円滑な交通処理と周辺環境への影響の低減を目的として、計画を見直し、施設の用途別規模を変更した。主な計画の変更内容は、駐車場規模を約 1,800 台から約 1,940 台に増加し、店舗面積を約 36,000 m<sup>2</sup>から約 28,150 m<sup>2</sup>に縮小した。また、計画建物の位置と形状を変更した。本見解書では、変更後の対象事業の目的及び内容を先に記述し、7章で改めて変更後、変更前の内容及び予測結果を述べる。

#### 3-1 目的

昭和 45 年の計画地取得以降、周辺環境は国道 16 号瑞穂バイパスや首都圏中央連絡道の開通等により大きく変化している。本事業は、現在大型車両のモータープールとして利用されている計画地を有効利用するために商業施設（コミュニティ型複合ショッピングセンター）を設置するものであり、これにより地域の活性化の促進に資するものとする。

#### 3-2 内容

##### 3-2-1 位置及び区域

対象事業は図 3-2-1 に示す東京都西多摩郡瑞穂町大字高根 585 番地 1 号に位置する約 7.2ha の区域である。計画地は瑞穂町の中心市街地や JR 八高線箱根ヶ崎駅から北東に約 1.5km に位置している。また、計画地は国道 16 号瑞穂バイパスに面しており、用途地域は工業地域に指定されている。なお、周辺の土地利用は、農地に工場・作業所や住宅等が混在する状況となっている。



- |   |   |        |
|---|---|--------|
| 凡 |  | 対象事業位置 |
| 例 |  | 都県界    |
|   |  | 河川     |
|   |  | JR八高線  |

図3-2-1 対象事業位置図

### 3-2-2 計画の内容

#### (1) 配置計画

配置計画は図 3-2-2 に示すとおりであり、約 7.2ha の計画地に延床面積約 6.4ha の商業施設を設置し、約 1,940 台の駐車場を整備する。

#### (2) 建築計画

計画施設は商業施設であり、1～3階には店舗、3階、4階及び屋上階には駐車場を配置する。建物計画は表 3-1、完成予想図は図 3-2-3 に示すとおりである。

表 3-1 建物計画の概要

項目	内容		
所在地	東京都西多摩郡瑞穂町大字高根 585 番地 1 号		
事業区域面積	約 7.2ha		
施設面積		延床面積	店舗面積
	店舗	約 39,100 m <sup>2</sup>	物販 約 24,300 m <sup>2</sup> 非物販 約 3,850 m <sup>2</sup>
	駐車場	約 23,500 m <sup>2</sup>	—
	スロープ	約 1,100 m <sup>2</sup>	—
	合計	約 63,700 m <sup>2</sup>	約 28,150 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造 地上 4 階建、一部 5 階建 (塔屋)		
駐車場	店舗駐車場	約 900 台	
	平面駐車場	約 1,040 台	
	合計	約 1,940 台	
工事予定期間	10 ヶ月		
供用開始	平成 13 年 11 月 (予定)		

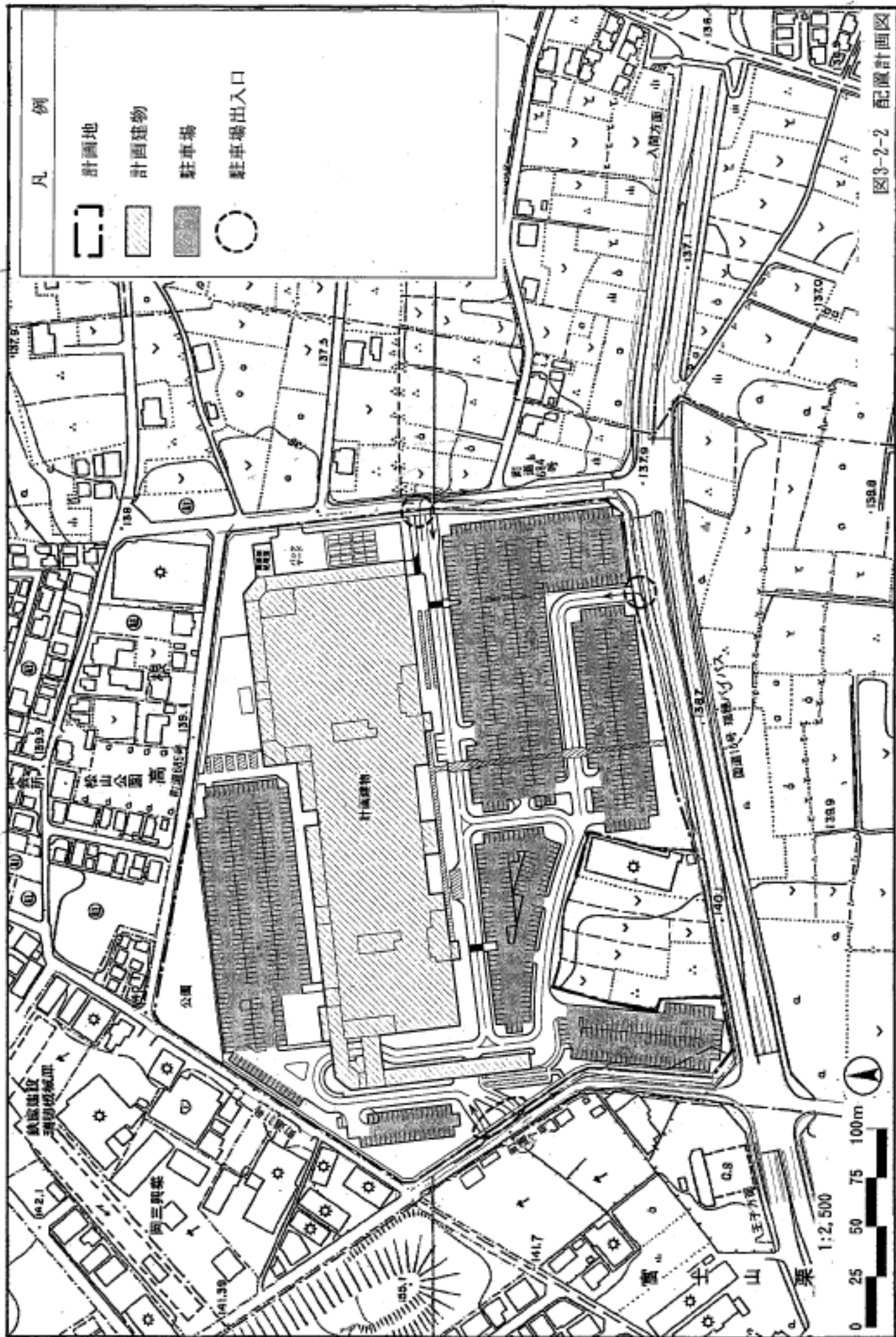


図3-2-2 配置計画図



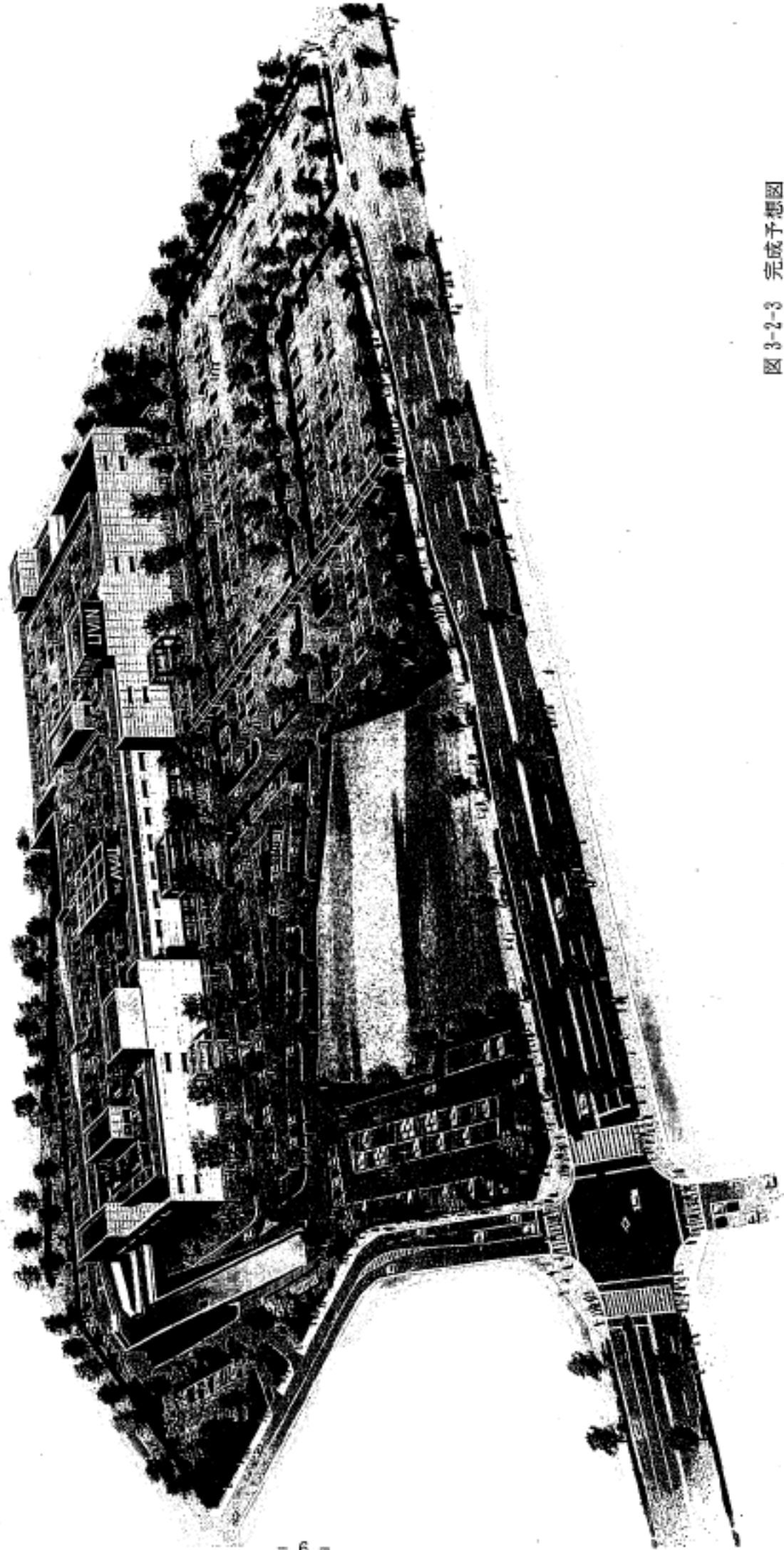


图 3-2-3 完成予想图

### (3) 駐車場計画

駐車場は全体で約 1,940 台を計画している。駐車場の内訳は表 3-2 に示すとおりであり、平面駐車場が約 1,040 台、店舗 3 階及び 4 階、屋上等に約 900 台を予定している。なお、店舗 3 階の駐車場については換気施設による強制換気（機械換気 換気塔：4 階南側 1ヶ所高さ 17 m、3 階北側 2ヶ所高さ 12m）とする。

駐車場規模は、業態、立地等が類似する既存店舗における最大駐車場在庫の実測平均値から最大在庫台数を推計することで検証した。ザ・モール瑞穂の駐車場最大在庫台数は 1,570 台と推計され、計画駐車場規模 1,940 台で満足している。

表 3-2 駐車場の概要

区 分		駐車場規模	換気方式など
平面駐車場		約 1,040 台	—
店舗上 駐車場	3 階	約 200 台	機械換気
	4 階	約 300 台	自然換気
	屋上	約 400 台	自然換気
合 計		約 1,940 台	—

### (4) 店舗計画

本事業は極東開発工業株式会社が商業施設を建設して株式会社西友に貸与し、株式会社西友がその商業施設を運営するものであり、極東開発工業株式会社の不動産活用事業に位置付けられる。

本事業の商業施設は、株式会社西友の「ザ・モール」という大型店舗の業態とする。「ザ・モール」とは、「地域にとってもっともふさわしい機能を持った街づくり」を目標とし、「地域社会の活性化に役立つこと」を基本と考え、株式会社西友の運営する新しいタイプの大型店を核に幅広い専門店で構成されるショッピングゾーン、様々な味が楽しめる飲食ゾーン等、地域生活者により快適な生活を提供するコミュニティ型複合ショッピングセンターを総称するものである。

店舗東側には株式会社西友による衣類、家庭用品、食品等の物販を行う売場面積約 13,850 m<sup>2</sup>の核店舗ゾーン、西側には書店、ドラッグストア（薬局）、CD 販売等の専門大店と飲食、サービス施設からなる売場面積約 4,500 m<sup>2</sup>のゾーン、それらの中央に専門店からなる売場面積約 9,800 m<sup>2</sup>のショッピングモールを配置する。

なお、営業時間については、10～20 時（一部飲食店等 21 時まで）を予定している。



(5) 将来交通量の推計

将来交通量は、

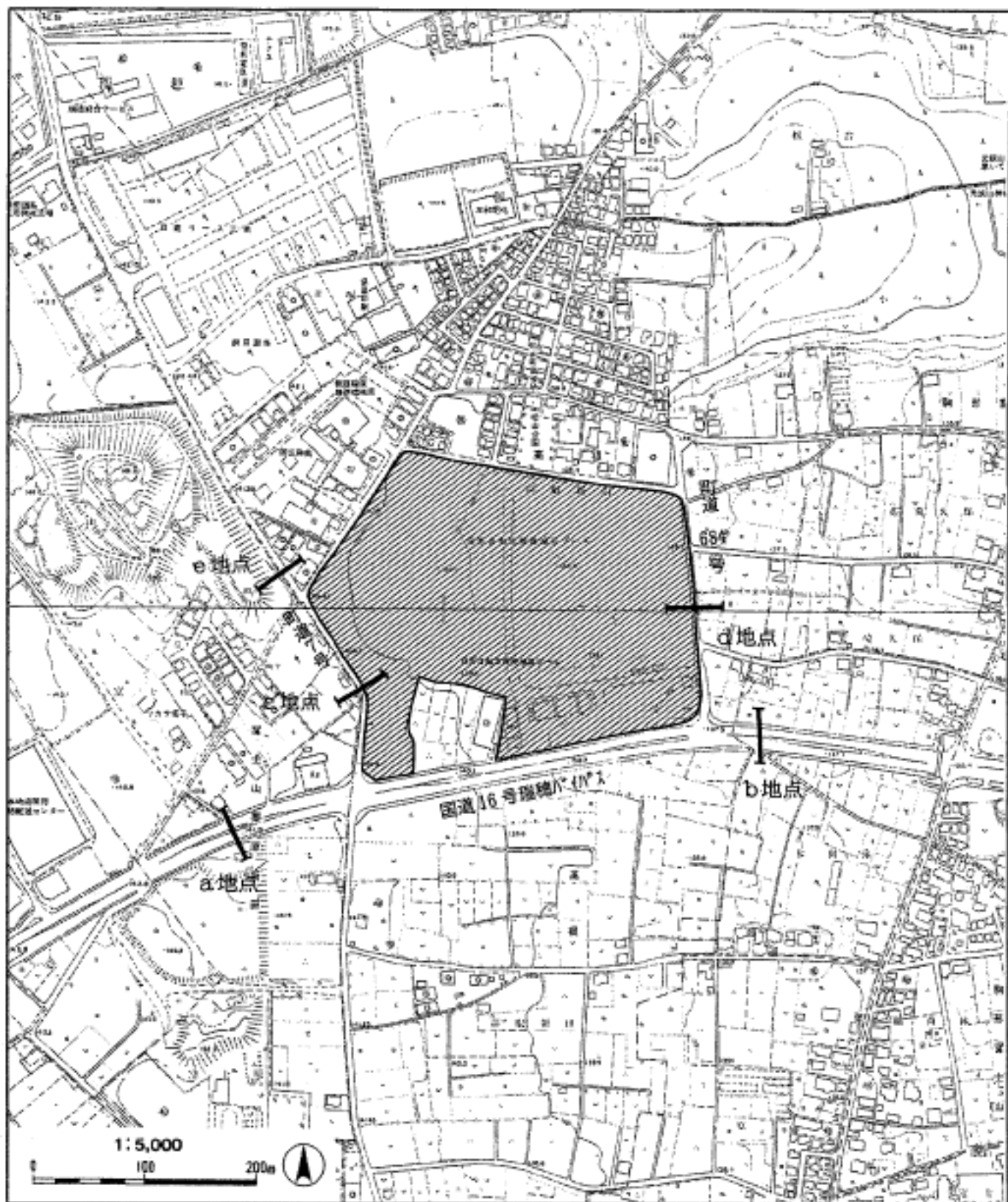
《工事の施行中》将来交通量＝将来一般交通量＋工事用車両

《工事の完了後》将来交通量＝将来一般交通量＋発生集中交通量

であり、将来一般交通量は、現況調査による現在の交通量（一般交通量）に将来伸び率を考慮した交通量である。将来伸び率は現況調査時点（平成9年度）から店舗開業予定の平成12年度への交通量伸び率であり、計画地周辺の道路交通センサス調査結果の経年変化より1.15とした。将来交通量の推計結果は表3-3に示すとおりであり、推計地点は図3-2-4に示すa地点～e地点（5地点）とし、工事の施行中における工事用車両の運行経路及び工事の完了後における発生集中交通の経路となる国道16号瑞穂バイパス、町道7号、町道684号とした。

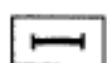
表 3-3 将来交通量の推計結果

		(a) 将来一般交通量		(b) 発生集中交通量				将来交通量 (工事の完了後) (a) + (b)	
		大型	小型	大型	小型	付加率	大型車 混入率	大型	小型
a 地点	平日	15,619	21,476	74	7,759	17.4%	0.9%	15,693	29,235
	休日	6,123	26,832	74	14,583	30.8%	0.5%	6,197	41,415
b 地点	平日	14,330	20,133	35	3,346	8.9%	1.0%	14,365	23,479
	休日	5,725	26,141	35	6,288	16.6%	0.6%	5,760	32,429
c 地点	平日	2,026	5,550	35	3,720	33.1%	0.9%	2,061	9,270
	休日	787	4,576	35	6,989	56.7%	0.5%	822	11,565
d 地点	平日	58	545	35	3,504	85.5%	1.0%	93	4,049
	休日	6	337	35	6,591	95.1%	0.5%	41	6,928
e 地点	平日	2,659	9,192	1	287	2.4%	0.3%	2,660	9,479
	休日	906	7,082	1	538	6.3%	0.2%	907	7,620



計画地

凡



将来交通量推計地点

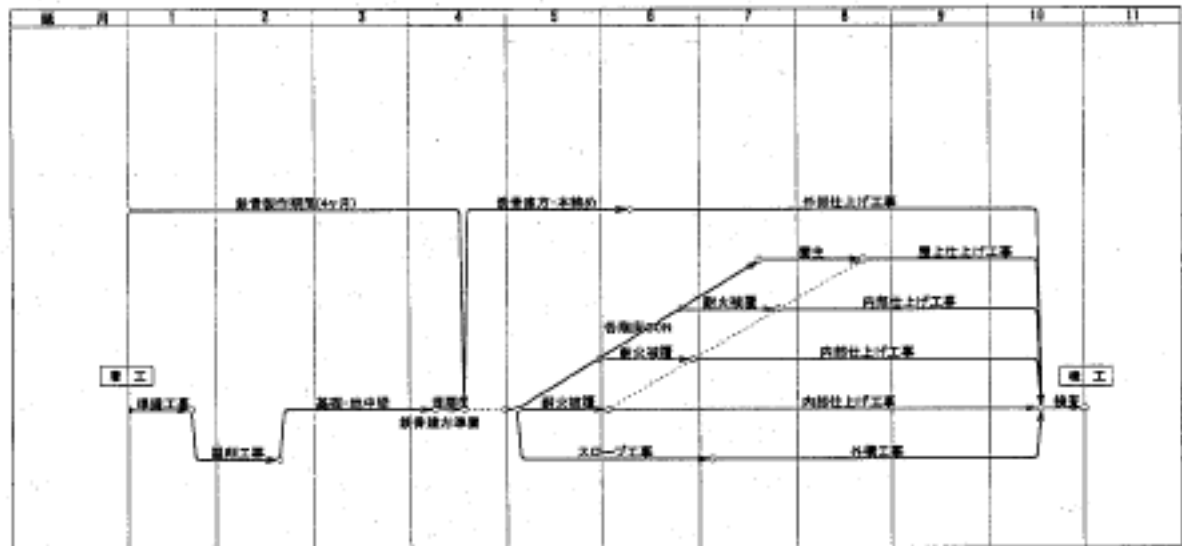
例

図3-2-4 将来交通量の推計地点図

(6) 施工計画

工事工程は表 3-4 に示すとおりである。

表 3-4 工事工程



#### 4. 評価書案について提出された主な意見と

#### それらについての事業者の見解の概要

評価書案について、都民からの意見書が4通提出され、公聴会において1名の公述人により意見が述べられた。また、関係町長である瑞穂町長からの意見の提出はなかった。これらの主な意見とそれに対する事業者の見解は表-4に示すとおりである。

表-4 評価書案について提出された主な意見とそれらについての事業者の見解の概要

主な意見	見 解
<p><b>騒 音</b></p> <p>駐車場騒音については「騒音にかかる環境基準」を下回るとしているが、6～22時に発生する音を平均化して求めている。実際には開店していない朝や夜間は駐車場を利用する車が0台であったり少ない時間も含まれているので環境基準の数値を下回るのは当然と思われる。そこに沢山の車があるときにどうなるかを示して欲しい。町役場の説明では駐車場も音の基準があるとされたのに、なぜ環境基準だけを下回れば駐車場の基準値を下回るのか示すべきである。計画では敷地境界に近い位置に駐車場が多くあり、ここに車があるときは基準を守れないのではないか。また、参考の内容からはどのような条件で行ったのか、なぜ53dBになるのかわからない。夜間の環境基準は50dBと書いている。午後10～11時には108台が一斉に動くとなっている。しかも、従業員の駐車場は店舗前面ではなく利用が少ない場所と考えられ出入口からも遠い住宅に近い北側になると予想される。有利な条件で影響が無いとするのではなく正しい条件で予測をすべきではないか。</p>	<p>評価書案についての都民からの意見書等を踏まえ、より円滑な交通処理と周辺環境への影響の低減を目的として、計画を見直しました。駐車場に関する主な計画の変更内容は以下のとおりです。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 駐車場規模を約1,800台から約1,940台に増強するため、店舗面積を約36,000㎡から約28,150㎡に縮小する。</li> <li>② 駐車場内のスムーズな交通流を保ち周辺道路の渋滞を防止するため、国道16号瑞穂バypassからの入庫車向と町道7号及び町道684号からの入庫車向に対する駐車場の区画を変更する。</li> </ol> <p>駐車場騒音については予測事項としませんでした。評価書案資料編に予測結果を参考として記述していますので、計画変更に伴う駐車場騒音について予測の見直しを行いました。</p> <p>駐車場騒音の昼間6～22時における等価騒音レベルの予測においては、計画地北側敷地境界で、昼間30.4～54.3dB(A)となっており、「騒音に係る環境基準について」に定める環境基準値(60dB(A))を下回っています。</p>

主な意見

要路の騒音の音源等の予測について

入念な調査及び評価が必要とされていること、

騒音の予測値が規制基準値を下回っていること、

また、駐車場の騒音の最大値は、車路及び駐車スペース(車室)が最も近接する北西の町道 31号側で 20km/h 走行時で 53dB (A)、駐車時におけるアイドリングで 53dB (A) となっている。この地点は「東京都公害防止条例による指定作業場の規制基準」による第四種区域(工業地域)に位置しており、下表に示す規制基準値を下回っています。

また、駐車場騒音の最大値は、車路及び駐車スペース(車室)が最も近接する北西の町道 31号側で 20km/h 走行時で 53dB (A)、駐車時におけるアイドリングで 53dB (A) となっている。この地点は「東京都公害防止条例による指定作業場の規制基準」による第四種区域(工業地域)に位置しており、下表に示す規制基準値を下回っています。

表 東京都公害防止条例による指定作業場の規制基準(第四種区域)

午前 6～午前 8 時	60dB (A)
午前 8～午後 5 時	70dB (A)
午後 8～午後 11 時	60dB (A)
午後 11 時～翌午前 6 時	55dB (A)

※計画地の用途地域は工業地域となっており、「東京都公害防止条例による指定作業場の規制基準」による規制は第四種区域に該当する。また、町道 684 号側の工業地域が市街化調整区域が接する 30m 範囲は、「東京都公害防止条例による指定作業場の規制基準」において第 2 特別地域となり規制は第三種区域に該当する。

なお、駐車場騒音の予測については「7-4-4 騒音」(P. 121～P. 126)に詳細を示しています。

交通①

評価書案及び説明会では、当該店舗が出来たことによる交通量の推定が、主に国道 16 号瑞穂バypass、町道 7 号について現況交通量を調査し、そこに一定の伸び率を付加したものになっている。現況交通量に推定増加分を単純に足しているだけなのは問題である。

交通②

予測している道路は国道 16 号と町道 7 号に言及しているに過ぎず、そのほかの当該地を囲む道路については何ら触れていない。交通量と流れについては、住民感覚で考えれば、青梅市新町や今寺地区方面からは都道 179 号線から町道 7 号線へ入り南進して来店する。同様に当該地に対し北方に位置する入間市方面(JR 金子駅方面)からも町道 7 号を南進して来店するであろうことは容易に想定できる。町道 7 号を利用する推定台数がかなり少なく現実的でない。

工事完了後の将来交通量は、現況調査による現在の交通量に将来伸び率 15% (計画地周辺の道路交通量調査結果の経年変化により推計)を考慮した交通量に、当該店舗による発生集中交通量を加えて求めています。

来店車両の誘導及び出入口の位置等(図 3-2-2 配置計画図 P. 5 参照)については、交通管理者と協議を行い計画しました。出入口については、国道 16 号瑞穂バypassが地域間を結ぶ幹線道路であること、走行速度が早いことなどから、入口のみとし、計画地に接する町道 7 号及び町道 684 号に出入口を計画しました。

町道 31 号及び町道 685 号については、幅員 6 m 程度と狭隘であるとともに、住宅地内の生活道路とされていることから、瑞穂町との協議において、来店車両の経路としては避ける必要があるとされました。このことから、国道 16 号瑞穂バypass側を発生集中交通量の経路としました。この経路をより利用しやすくするため、

主な意見	見 解
<p>（注）</p>	<p>高根新田交差点及び富士原交差点の交通処理能力を高めるための道路拡幅や交差点改良を行います。</p> <p>これらの交通施設計画にあたっては、国道16号瑞穂が「ハ」に発生集中交通量を集中させて検討することにより、より高い処理能力を得ることができるよう検討いたします。</p> <p>町道7号の松山交差点より北側の都市計画道路（福生3・4・26）の拡幅整備については瑞穂町が行います。整備にあたっては協力いたします。</p> <p>町道7号の松山町交差点については、計画地に接する区間を拡幅することに伴い交差点の形状を変更することとなります。町道7号出入口付近の道路には、通過車両に支障のないよう停車帯を設けます。</p> <p>来店車両に対する広域的なサインの配置等、事業者として取れる対策については今後十分検討し、実施していきます。</p> <p>特に、東側出口については、出庫時の北側への左折禁止を徹底するため、サインや警備員による積極的な誘導に努めます。</p> <p>さらに、町道31号及び町道685号についても歩行者環境の改善のため、歩道状空地の整備を行うとともに、安全施設についても関係機関と協議していきます。</p>