

小名木川貨物駅跡地商業施設建築事業 評価書案に係る見解書概要

1 事業者の名称及び所在地

名 称 日本貨物鉄道株式会社
代表者 代表取締役社長 伊藤 直彦
所在地 東京都千代田区飯田橋三丁目13番1号

2 対象事業の名称及び種類

名 称 小名木川貨物駅跡地商業施設建築事業
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、東京都江東区北砂二丁目1番1号ほかに位置する日本貨物鉄道(株)小名木川貨物駅跡地において、商業施設の建築及び約2,150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1に示すとおりである。

表1 対象事業の内容の概略

項 目	街区	街区	合 計
所 在 地	東京都江東区北砂二丁目1番1号ほか		
用 途 地 域	準工業地域		
計 画 地 面 積	約 20,000㎡	約 37,000㎡	約 57,000㎡
建 築 面 積	約 14,000㎡	約 26,000㎡	約 40,000㎡
延 床 面 積	約 48,000㎡	約108,000㎡	約156,000㎡
内 商 業 施 設	約 30,000㎡	約 66,000㎡	約 96,000㎡
内 立 体 駐 車 場	約 18,000㎡	約 42,000㎡	約 60,000㎡
階 数	地上5階(高さ約28m)	地上5階(高さ約28m)	-
駐 車 場 台 数	約610台	約1,540台	約2,150台
構 造	鉄骨及び鉄骨鉄筋コンクリート造		
工 事 予 定 期 間	平成16年6月～平成17年9月(約16ヶ月)		
供 用 開 始	平成17年10月(予定)		

4 評価書案に対する主な意見及び事業者の見解の概要

評価書案に対して都民から提出された意見書は3,477件、事業段階関係区長（江東区）からの意見は1件である。主な意見及び事業者の見解の概要は、表2に示すとおりである。

表2 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

都民の主な意見の概要	事業者の見解の概要
<p>《土壌汚染》</p> <p>「選定しなかった項目及び理由」で土壌汚染は選定しないとしているが、「調査計画書に対する都民及び周知地域区長の意見の概要と事業者の見解」中の「4.土壌汚染」には「…土壌汚染の調査を行うことにした。環境確保条例に基づく土壌汚染に関する手続に先立って実施し、汚染が確認された場合は同条例に基づき対処する…」と記述してある。つまり環境影響評価の項目には土壌汚染は選定しなかったが、環境確保条例に基づく土壌汚染調査は実施すると解釈できる。調査を実施するのであれば当該評価書案に項目として選定しても何らさしつかえないが、そうしなかったのは不可解である。見解書作成時より当該評価書案作成時の方が土壌汚染出現の可能性が高まったとする状況変化が事業者にあったのではないかと憶測されてもやむを得ない事業者見解の揺らぎである。土壌汚染は項目に選定すべきである。</p>	<p>土壌汚染は、計画地の地歴等から問題ないと考え、環境影響評価の項目として選定していませんが、調査計画書に対し、土壌汚染を心配する多くの意見が寄せられたことから、その不安を解消するために、土壌汚染の調査を実施することとしたものです。</p> <p>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。)では、3,000㎡を超える土地改変者は地歴調査を実施し、その届出を行うことを規定しています。計画地の土壌汚染調査は、この地歴調査に先立って実施し、その結果は地歴調査の結果と併せて東京都に届け出ます。なお、調査の結果、土壌汚染が確認された場合は環境確保条例に基づき、適切に拡散防止措置を実施します。</p> <p>計画地の土壌汚染調査を環境影響評価手続の時期ではなく、その後で実施する環境確保条例手続の届出の前としたのは、調査のためにはコンクリート舗装等の撤去が必要となり、撤去後の裸地化に伴う砂じん飛散等による周辺住居等への影響が予想されるため、裸地化の期間を最小限に抑えようと考えたものです。</p>
<p>《大気汚染、騒音全般》</p> <p>1 騒音レベルが環境基準を超過する73.4dB、しかし事業者の増加分は0.4dBであると無責任である。</p> <p>増加させてはならないとして事業を進めるべきであり、環境悪化を進行させてはならないからアセスメントを行うのであろう。</p> <p>2 二酸化窒素等いくつかの項目で「環境基準を上回るが、付加率が低い。」という事業者側の判断は、納得できない。予測の段階で、環境基準を満たせない事業は、認可すべきではないと考えます。</p>	<p>大気汚染と騒音で、一部環境基準を超過すると予測されたものがありますが、すでに環境基準を超過している状況にある等、現況の値が高いことが原因であると考えます。</p> <p>本事業の工事の施行中には、工事用車両に最新規制適合車の使用、低騒音・低振動の工法及び建設機械の採用、待機時のアイドルストップ、工事用仮囲いの設置、工事の完了後には駐車場内での指定速度の遵守やアイドルストップの呼びかけ等の環境保全のための措置を講じるため、本事業による付加は、わず</p>

	<p>かなものとなっています。</p> <p>現在、国や東京都が、自動車の排気ガス規制や道路網整備等の施策を進めていますが、事業者も入居予定企業に対し、配送の効率化や低公害な車両の使用等の協力を求める等、より一層の環境保全のための措置を講じ、環境への付加を減らしていくよう努めます。</p>
<p>《大気汚染》</p> <p>建設機械の種類及び台数が8種類、4,868台/年と記述がある。これらの機械はくい打工事、土掘工事、荷上げ工事用のものであり、建設工事の一部分のものである。</p> <p>生コンクリートミキサー車、鉄骨重量物トラック、鉄筋工事、組積工事、防水工事、板金工事、金属工事、タイル工事、石工事、左官工事、建具工事、塗装工事、電気工事、給排水衛生工事、昇降機工事、テナント工事、外構工事等、順次多数の車両が出入りする。大前提でごまかしている。</p> <p>くい用コンクリート運搬生コンクリートミキサー車だけで、3,200台必要、他の各種工事の工事車両類を算出できるはずである。</p>	<p>建設機械の稼働に伴う大気汚染の予測は、計画地内に長時間とどまり建設作業を行う建設機械を対象としています。</p> <p>一時的に計画地内を出入りする資材運搬等の車両は、待機時にアイドリングストップを行う等、影響が少ないと考えられることから対象としていません。</p> <p>なお、本事業は、既製くいを使用し、現場でコンクリート打設は行わないことから、くい工事では、コンクリートミキサー車を使用しません。</p>
<p>《騒音・振動(騒音)》</p> <p>騒音の項目で駐車場供用に伴うレベルが平日で40dB及び25dB、休日で44dB、夜間28dBと予測している。このような暗騒音レベルが都会地であり得ない。この評価書の予測値は現実を無視した数値を記述したものである。</p>	<p>駐車場の供用に伴う騒音は、駐車場内を走行する自動車から発生する騒音を対象に予測しており、計画地内における現況の環境騒音の現地調査結果と比較して、十分に小さい予測結果となっています。</p> <p>駐車場からの騒音の環境騒音への付加は、環境騒音と比較して、予測結果が十分に小さいことから、1dB以下となります。</p>
<p>《地盤》</p> <p>1 地下水のくみ上げにより地盤沈下がおこり現在砂町地区はマイナスメートルになっております。</p> <p>このうえ1日100tの地下水をくみ上げるのはもってのほかである。ますます地盤が沈下することは起こり得ることです。地下水のくみ上げは納得できません。</p> <p>地下水の使用をやめさせて下さい。</p> <p>2 吐出口断面積21cm²、100t/日としているが、だれが監視するのか。設</p>	<p>地下水の利用については、アミューズメント・スポーツ施設の温浴施設及び館内の雑用水として各々最大約50m³/日を利用する計画でしたが、アミューズメント・スポーツ施設の温浴施設には温泉を最大約50m³/日、館内の雑用水には上水道を利用する計画に変更します。</p> <p>なお、温泉の利用に当たっては、温泉法及び同法に基づく温泉動力の装置の許可に係る審査基準等を遵守し、吐出口断面積は6cm²以下とし</p>

<p>置時には正しく 21 cm³であろうが、その後変更しても誰もわからない。街の公衆浴場の井水管と比べてどうなのか。施設規模は。住民が使用状況を監視することを要求する。</p>	<p>す。 また、温泉掘削の際には、揚水試験を行い、地下水位の変化の状況を把握するとともに、工事の完了後には地下水位の監視を行い、地盤沈下の防止に努めます。 揚水量については環境確保条例に基づき江東区に報告します。</p>
<p>《電波障害》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 工事中に障害が生じてから調査して対策を講じる事はゆるせない。住民は正常な映像を見る権利を奪われる筋合いはない。 2 電波測定を行い、障害の発生が予想される範囲は事前に処置を行うべきである。 処置は現況受信レベルの確保ではなく、将来の電波変更にも対応するものとすべきである。 維持管理は将来にわたって担保するものとすべきである。 	<p>遮へい障害及び反射障害が生じると予測される地域については、工事の進捗に応じて、建造物によるテレビ受信障害の調査と対策（日本放送協会）等に基づき、CATVの活用、既設施設の移設・改善等、将来の維持管理も含め適切な措置を講じます。 地上波のデジタル放送は、本年末に試験放送が始まる予定となっていますが、その予測・対策手法はまだ確立されていません。対応策が定まり次第、アナログ放送と同様に適切な措置を講じます。</p>
<p>《景観》</p> <p>建物の高さを抑え、形状、色彩は周辺と調和するようなどと記述しているが、事業者の計画規模そのものに、言葉だけのごまかしである。 地上 28m、156,000 m²の不細工な倉庫状、箱体形状、単純な連続壁面、さらに屋上には車がまる見えです。 ヒューマンスケールと対比してみべきだ。</p>	<p>計画地周辺は 4～14 階建の集合住宅や倉庫等が点在しています。計画建築物の高さ、形状及び色彩、緑化等については江東区景観づくり基準の配慮事項に適合するように努めます。</p>
<p>《廃棄物》</p> <p>工事の施工中は掘削工事による発生土を場内処理することで工事中の廃棄物は他に記述がないが、建物が完成するまでにはくい工事、コンクリート工事、鉄筋工事、鉄骨工事、組積工事、防水工事、木工事、金属工事、タイル工事、建具工事、硝子工事、塗装工事、内装工事、電気工事、給排水衛生工事、冷暖房工事、昇降機工事等、多種の工事がある。 これらの工事関係資材は一般廃棄物ではない。くい工事に伴うベントナイト等、大量に発生する。産業廃棄物の 90%は建設関係廃棄物で占められている。なぜ記述がないのか。</p>	<p>本事業のくい工事は、既製くいを用いた中掘圧入工法を用います。これは、既製くいの中空部からくいの先端部を削孔しながらくいを埋設していく工法で、ベントナイトは使用しません。 したがって、本事業の建設廃棄物の発生は、高層ビルの建設等と比較して少ないと考えられ、予測事項として選定していませんが、発生した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し、再利用ができないものについては、適切に処理・処分します。</p>
<p>《温室効果ガス》</p> <p>空調機器、SF6 を使用する受変電設</p>	<p>温室効果ガスについては、東京都</p>

<p>備は密閉構造のためもれることはない」と記述しているが、空調機が熱変換しても熱気は発生しないことですか。受変電設備は熱発生ゼロとのことですか。又、これら機器の設置室を密閉にして、外部へ熱エネルギーを放出しないことですか。どこのメーカーのどのようなタイプの機器か。</p>	<p>環境影響評価技術指針に基づき、地球温暖化の原因となる温室効果ガスの一つである二酸化炭素の排出量について予測・評価しており、個別の機器類から発生する熱量は対象としていません。</p> <p>ガスエンジンを使用するコージェネレーションシステムや蓄熱式空調システムは、省エネルギーにつながる施設であり、二酸化炭素を発生させる原因となるエネルギー使用量を低減できる効率的な設備です。</p>
<p>《土地利用計画》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 環境を良くする防災公園を作るべきだ。 2 騒音や公害はもう沢山です。防災公園、緑のある公園など作って欲しいです。大きな地震などおこった場合など、一時の避難場所としてほしいです。 	<p>本事業は、アミューズメント・スポーツ施設を備えた複合商業施設の建築を計画したもので、計画地には、東京における自然の保護と回復に関する条例及び江東区みどりの条例に基づく緑化基準値以上の緑地を確保し、常緑樹を主体とした植栽を行い、豊かな緑と潤いのある空間の創出を図ります。</p> <p>なお、小名木川貨物駅跡地南端の約 3,000 m²を公園として、既存の北砂二丁目公園と一体的に整備する計画で、災害時には一時避難場所等として機能するものと考えられます。</p>
<p>《駐車場計画》</p> <p>駐車台数 2,150 台としているが、他の事例と比べると大変おかしい。</p> <p>車台数の大前提が違うのであるから、大気汚染の各データは信用できない。周辺状況だけデータを記述しても無意味である。イトーヨーカ堂木場店の事例を参考にすることは不適切である。</p>	<p>駐車台数は、江東区内にあり計画地に近い類似施設であるイトーヨーカ堂木場店における駐車時間等の実測結果を基に設定しました。類似施設が、計画施設と比較して駅（営団地下鉄東西線木場駅）に近い立地であることを考慮して、鉄道利用者も自動車利用者として扱う等、適切な設定を行っています。</p> <p>駐車台数は、関係機関等との協議を行ったうえで、決定することになりますが、駐車台数を変える必要が生じた場合には、東京都に変更の届出を行う等、環境影響評価条例に基づき適切に対処します。</p>