

## ホームズ葛西店建設事業 評価書案概要

### 1 事業者の名称及び所在地

名 称 株式会社 島忠

代表者 代表取締役社長 小島 孝雄

所在地 埼玉県さいたま市西区三橋五丁目 1555 番地

### 2 対象事業の名称及び種類

名 称 ホームズ葛西店建設事業

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、東京都江戸川区東葛西の日本ロール製造株式会社の工場一部跡地において、商業施設の出店に伴い、約 1,500 台の収容規模を有する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 1 に示すとおりである。

表 1 対象事業の内容の概略

位 置	東京都江戸川区東葛西九丁目 3253-1 外
用 途 地 域	工業地域
事業用地面積	約 38,000 m <sup>2</sup>
建物延床面積	約 82,000 m <sup>2</sup>
店 舗 面 積	約 34,000 m <sup>2</sup>
構 造	鉄骨構造 5 階建て
主要な用途	商業施設、駐車場
駐 車 台 数	1 階屋外駐車場：約 90 台 3,4,5 階自走式駐車場：約 1,410 台 合 計：約 1,500 台
工事予定期間	約 8 か月
供用開始予定	平成 16 年 11 月

#### 4 環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概要及び対象事業における行為及び要因を考慮し、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 2 に示すとおりである。

表 2 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	<p>[建設機械の稼働]                      工事の施行中における建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の日平均値（年間 2% 除外値）は、0.060ppm と環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）に基づく環境基準を下回り、建設機械の稼働に伴う付加率（年平均値）は 2.7% である。浮遊粒子状物質の日平均値は、0.077mg/m<sup>3</sup> と環境基準を下回り、建設機械の稼働に伴う付加率（年平均値）は、4.8% である。                      なお、工事の実施に当たっては、建設機械による付加率を極力少なくするために、事前に工事作業計画を十分に検討し、建設機械の集中稼働を避け、効率的な稼働に努めるとともに、アイドリングの防止、仮囲いの設置及び良質燃料の使用により、周辺への大気質への影響の低減を図る。</p> <p>[工事用車両の走行]                      工事用車両の走行による二酸化窒素の日平均値（年間 98% 値）は、0.060 ~ 0.061ppm と環境基準を上回る地点があるが、工事用車両の走行による付加率は 0.0% である。浮遊粒子状物質の日平均値（年間 2% 除外値）は、0.076 ~ 0.077mg/m<sup>3</sup> と環境基準を下回り、工事用車両の走行による最大付加率は 0.0% である。                      なお、工事用車両の走行に当たっては、工事用車両による付加率を極力少なくするために、事前に工事作業計画を十分に検討し、効率的な運行管理を行うとともに、アイドリングの防止、最新排出ガス規制適合車の使用及び良質燃料の使用により、周辺への大気質への影響の低減を図る。</p>
		<p>[関連車両の走行]                      工事の完了後における関連車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値（年間 98% 値）は、0.060 ~ 0.061ppm と環境基準を上回る地点があるが、関連車両交通量による付加率（年平均値）は、0.4 ~ 0.7% である。浮遊粒子状物質の日平均値（年間 2% 除外値）は、0.076 ~ 0.077mg/m<sup>3</sup> と環境基準を下回り、関連車両交通量による付加率（年平均値）は 0.2 ~ 0.3% である。                      なお、関連車両の走行に当たっては、関連車両による付加率を極力少なくするため、搬入、搬出等の物流車両の規制速度の遵守、来客車両の西側出入口の左折イン・左折アウト、場内の誘導路の確保による混雑の緩和及び渋滞の防止により、周辺への大気質への影響の低減を図る。</p> <p>[駐車場の供用]                      駐車場の供用に伴う二酸化窒素の日平均値（年間 98% 値）は、0.058ppm と環境基準を下回り、駐車場の供用に伴う付加率（年平均値）は、0.3% である。浮遊粒子状物質の日平均値（2% 除外値）は、0.073mg/m<sup>3</sup> と環境基準を下回り、駐車場の供用に伴う付加率（年平均値）は、0.1% である。                      なお、駐車場の供用に当たっては、速度規制の遵守の徹底及びアイドリングの防止により、周辺への大気質への影響の低減を図る。</p>
2	騒音・振動	<p>[建設機械の稼働]                      工事の施行中における建設機械の稼働に伴う騒音レベルは、70dB であり、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号。以下「環境確保条例」という。）に基づく指定建設作業に適用する勧告基準を下回る。</p> <p>[工事用車両の走行]                      工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音レベルは、昼間で 67 ~ 71dB であり環境基準を上回る地点があるが、工事用車両による増分は 1dB 未満である。</p>
		<p>[関連車両の走行]                      関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベルは、休日の昼間で 69 ~ 71dB、であり、環境基準を上回る地点があるが、関連車両による増分は、最大で昼間 2dB である。</p> <p>[駐車場の供用]                      駐車場の供用レベルに伴う騒音レベルは、休日の昼間で 57dB であり環境基準を下回る。</p>

	振動	<p>工事の施行中</p> <p>[建設機械の稼働] 工事の施行中における建設機械の稼働に伴う振動レベルは、67dB であり、環境確保条例に基づく指定建設作業の振動の勧告基準を下回る。</p> <p>[工用車両の走行] 工事の施行中における工用車両の走行に伴う道路交通の振動レベルは、昼間で 44～46dB、夜間で 42～45dB であり、環境確保条例に基づく日常生活等の振動の規制基準を下回り、工用車両による増分は最大で昼間、夜間ともに 1dB 未満である。</p>
	工事の完了後	<p>[関連車両の走行] 工事の完了後における関連車両の走行に伴う道路交通の振動レベルは、昼間で 43～47dB、夜間で 35～44dB であり、全ての予測地点で環境確保条例に基づく日常生活等の振動の規制基準を下回り、関連車両交通量による増分は、最大で昼間、夜間ともに 2dB である。</p>
3	土壌汚染	<p>工事の施行中</p> <p>汚染土壌の処理及び処分は、環境確保条例第 117 条第 3 項の規定に基づき作成した汚染拡散防止計画書に基づき、遮水封じ込め及び舗装により処理及び処分を行う。また、処理作業に際しては、粉じんの飛散防止等の環境保全対策を講じる。 以上により、汚染土壌は適切に処理及び処分されることから、周辺地域に影響を及ぼすことはないと考える。</p>
4	日影	<p>工事の完了後</p> <p>計画地には日影規制は存在しない。また、計画建築物による 2.5 時間日影線、3 時間日影線は、日陰規制のある地域に近接している西側敷地境界から 10m の範囲に収まり、4 時間日影線、5 時間日影線は、西側敷地境界から 5 m の範囲に収まる。 日影の影響に特に配慮すべき施設については、東葛西八丁目 15 番地の住宅で、計画建築物による日影が午前 8 時頃に生じるが、1 時間未満である。また、東葛西八丁目 17 番地の住宅、東葛西小学校では、計画建築物による日影は発生しないため、影響はない。</p>
5	電波障害	<p>工事の完了後</p> <p>事業の実施により、計画地周辺の一部の地域に地上波の受信障害が発生すると予測されるが、電波障害の予想される受信施設に対しては適切な措置を講じるため、受信障害は解消できると考える。</p>
6	景観	<p>工事の完了後</p> <p>本事業における商業施設は建築物の高さを抑え、開放された空間形状を目指し、温かみのある色彩を採用する。また、南側の商業施設とともににぎわいのある商業施設とするので、評価の指標「地域の個性や多様な魅力を育てる」及び「躍動感あふれる街の創出」を満足できると考える。 また、計画地の近傍の眺望地点からは計画建築物がはっきりと認識できるが、西側の前面道路から約 50m セットバックすることにより、圧迫感を与えない 5 階建ての建築物となる。また、緑を多く取り入れた潤いのある空間が創出されることから、評価の指標「地域の個性や多様な魅力を育てる」及び「躍動感あふれる街の創出」を満足できると考える。</p>
7	廃棄物	<p>工事の施行中</p> <p>建設発生土は、計画地内において基礎埋め戻し土等として利用し、全量を計画地内で処理する計画であることから、工事完了後における建設発生土による影響は回避されるものと考えられる。 したがって、関係法令等に定める事業者の責務は遵守されるものと考えられる。</p>
	工事の完了後	<p>商業施設の供用に伴う廃棄物については、リサイクルや分別回収に十分対応できるように約 150m<sup>3</sup> の保管スペースを確保するとともに、環境への負荷を軽減するため、できる限りリサイクルにより廃棄物の発生量を低減する。 したがって、関係法令等に定める事業者の責務は遵守されるものと考えられる。</p>
8	温室効果ガス	<p>工事の完了後</p> <p>本事業における二酸化炭素排出量削減率は約 10% である。さらに、省エネルギー機器及び個別型氷蓄熱式電気ヒートポンプパッケージを導入することにより、10% 以上の削減率が見込まれる。また、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）、エネルギー使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）、東京都建築物環境配慮指針（平成 14 年東京都告示第 384 号）等の関係法令等に示された責務を果たし、基準を満たすことを目的として、本事業に適用可能な温室効果ガス抑制の適切な対策を講じる。従って、「事業者の責務」、「建築主の判断基準」、「事業エネルギー施策」等の評価の指標に適合するものと考えられる。</p>