

1 事業者の名称及び主たる事務所の所在地

名 称 株式会社イトーヨーカ堂
 代表者 代表取締役 井坂 榮
 所在地 東京都千代田区二番町 8 番地 8

2 対象事業の名称及び種類

名 称 イトーヨーカドー新亀有店ショッピングセンター建築事業
 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、東京都葛飾区亀有三丁目、足立区中川一丁目ほかに位置する旧日本板紙株式会社亀有工場跡地において、商業施設の建設に伴い、約 2,000 台の収容規模を有する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	内 容
所 在 地	東京都葛飾区亀有三丁目、足立区中川一丁目ほか
建築物の概要	地上 6 階、塔屋 2 階、地下 1 階建 (地上：鉄骨造、地下：鉄骨鉄筋コンクリート造) 店 舗：1 階～3 階 駐車場：地下 1 階、4 階～6 階、塔屋 1 階(屋上)、
敷 地 面 積	約 44,192 m ²
延 床 面 積	約 147,000 m ²
店舗等床面積	約 75,000 m ²
駐 車 場	約 2,000 台
工 事 期 間	約 14 ヶ月
供 用 開 始	平成 17 年末予定

注) 塔屋は、1 階が屋上駐車場、2 階がエレベーター機械室

4 評価書案について提出された主な意見及び事業者の見解の概要

評価書案に対して、都民からの意見書が137件、事業段階関係区長（葛飾区長及び足立区長）からの意見が2件提出された。

これらの主な意見の概要とそれらについての事業者の見解は、表2(1)から(3)までに示すとおりである。

表2(1) 都民の主な意見と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
項目	大気汚染	
	大気汚染の予測のバックグラウンド濃度に、計画地に隣接する亀有測定局のデータではなく、遠く離れた足立区東和測定局のデータを使っている。なぜ、同局のデータを用いるのかを明確にして欲しい。	予測に用いるバックグラウンド濃度は、道路環境影響評価の技術手法に基づき、道路等の特定の人為的な発生源の影響を強く受けている地点は避け、代表性のある地点の測定値を用いる必要があることから、本地域の環境濃度に相当するデータとして、一般環境大気測定局である足立区東和測定局の測定値を用いました。 予測は、道路環境影響評価の技術手法に示された手法に則り、バックグラウンド濃度として足立区東和測定局の年平均値を用い、東京都環境影響評価技術指針に示されている大気拡散式による理論計算に基づいて予測を行いました。
	大型ショッピングセンターが建設されると、排気ガスにより大気汚染が悪化する。	駐車場から発生する排気ガスについては、アイドリングストップの周知及び場内速度規制の徹底により、排気ガスの低減を図ります。 熱源施設から発生する排気ガスについては、排出される窒素酸化物の濃度を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)に基づく規制値の75%に抑えた上で、建物屋上部より排出することにより、計画地周辺への影響を軽減します。
項目	騒音・振動	
	既存建物の解体時には、民家の2階、3階の振動が地震時のような状態であった。可能な限り低振動及び低騒音の工事として欲しい。	工事の実施に際しては、積極的に低振動工法や低騒音型機械を採用するとともに、建設機械の定期的な点検及び整備により、振動及び騒音の発生を極力少なくするなど、その低減に努めます。また、特に振動については、本事業に先立って実施された既存建物の解体工事の際に周辺の皆様から寄せられた御意見を尊重し、可能な限り工事中の振動の発生防止に努めます。
項目	日影	
	都条例の基準はクリアしているとはいえ、住環境の悪化は必至で苦痛を強いられる。その苦痛を少しでも取り除くべく設計を考慮して欲しい。	法的な基準を遵守するとともに、周辺の状況を考慮し、環境保全に配慮した計画とします。
項目	電波障害	
	既存建物の解体時に重機の場所によってはゴースト等が発生しており、本工事でもクレーンのブーム等による受信障害が予測される。隣地マンション計画の事業者と話し合い、着工前に適切な措置を講じて欲しい。	工事の進捗に応じて隣接マンション計画の事業者と協議し、適切な措置を講じます。 また、テレビ電波の受信障害に関する窓口を設け、住民の皆様からの苦情や相談に誠意をもって対応します。
項目	景観	
	本事業及び隣地マンション計画により高層建築物が住宅地を囲むように建築され、圧迫感による精神的苦痛を感じる。また、住宅地寄りの計画地東側については、樹木を植えるスペースのない建築計画になっている。建築物の高さの変更及び高木	景観については、「あだち景観まちづくりガイドライン1995」(平成7年3月 足立区)等の上位計画に配慮した計画としており、計画建築物は、一部の工作物及び塔屋を除いて高さを31mに抑えるとともに、周辺環境との調和に配慮した材質及び色彩とします。 また、緑化については、東京における自然の保護と回復に

等の植栽を要求する。	関する条例(平成 12 年東京都条例第 216 号)、葛飾区緑の保護と育成に関する条例(昭和 50 年葛飾区条例第 55 号)及び足立区緑の保護育成条例(昭和 51 年足立区条例第 39 号)に示された各基準を満足する面積を確保しています。計画地の東側については、主として道路外周部に針葉樹等を配置する等、できる限り植栽を行う計画です。
項目 温室効果ガス	
炭酸ガス等の対策のため、できる限りの植栽を行って欲しい。	省エネルギー設備の積極的な導入や外気冷房運転の実施等、本事業に適用可能な温室効果ガス抑制のための適切な対策を講ずるとともに、地上部及び屋上部の緑化により二酸化炭素の吸収及び固定機能の向上を推進する計画です。

表 2(2)事業段階関係区長(葛飾区長)の主な意見と事業者の見解の概要

区長の主な意見		事業者の見解
項目 大気汚染		
<p>浮遊粒子状物質及び二酸化窒素については、事業予定地に近接して設置されている亀有測定局で環境基準が達成されていない状況にあること、また、本事業により自動車交通量が増加することから、工事の施行中はもとより、工事の完了後においては、熱源施設や駐車場からの排気、関連車両の走行に伴う大気汚染物質の付加率を低減させるためのより一層の措置を講じられたい。</p> <p>工事中はもとより、工事の完了後においては、熱源施設や駐車場からの排気、関連車両の走行に伴う大気汚染物質の付加率を低減させるためのより一層の措置を講じられたい。</p> <p>工事用車両や搬入及び搬出を行う物流車両については、アイドリングストップを励行させるとともに最新の排出ガス規制適合車を使用されたい。また、工事の完了後における駐車場利用車両に対するアイドリングストップの徹底に努められたい。なお、光触媒塗料の使用等最新の技術の使用についても検討されたい。</p>	<p>本事業においては、周辺道路の渋滞緩和のため、道路改良等について関係機関と協議及び検討を行い、来客車両がスムーズに駐車場に入れるような対策を講じます。</p> <p>熱源施設から発生する排気ガスについては、排出される窒素酸化物の濃度を都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく規制値の 75%に抑えた上で、建物屋上部より排出することにより、計画地周辺への影響を軽減します。</p> <p>さらに、営業時の物流車両には規制に適合した車両を使用し、駐車場から発生する排気ガス低減のためアイドリングストップの周知徹底を図る等、積極的に環境保全の対策に取り組み、大気質への影響を軽減するよう努力いたします。</p> <p>また、大気汚染状況の改善に向け、最新技術の動向をとらえながら、それらの導入の可能性について今後検討を進めます。</p>	
項目 騒音・振動		
<p>工事中には施工管理に十分注意し、騒音及び振動の発生をできる限り抑制するように努められたい。</p> <p>環七通りの騒音は、現状においても環境基準が達成されていない状況にあり、また、本事業により自動車交通量が増加することから、本事業により増加する騒音をできる限り低減させる措置を講じるとともに、振動についても、できる限りの防止対策を講じられたい。周辺道路についても関連車両の走行による騒音及び振動の防止に努められたい。</p> <p>なお、出店後には、夜間騒音の防止にも努められたい。</p>	<p>工事の実施に際しては、積極的に低騒音型機械や低振動工法を採用するとともに、建設機械の定期的な点検及び整備により騒音及び振動の発生を極力少なくするなど、その低減に努めます。</p> <p>本事業に伴う環七通り等の周辺道路における騒音及び振動については、事業者の立場として、できる限り騒音及び振動の発生を抑えるような事業計画とするよう努めます。</p> <p>また、供用後の夜間については、基本的に地下駐車場を使用する等の計画を検討し、騒音の防止に努めます。</p>	
項目 廃棄物		
<p>廃棄物については、可能な限りの発生抑制とリサイクルに取り組みられたい。また、建物内から発生した廃棄物と再利用物の保管場所の確保等については、事前に区の清掃担当部所と十分協議されたい。</p>	<p>工事の施工中については、「東京都建設リサイクル推進計画」(平成 15 年 5 月 東京都)の主旨に則り、可能な限り建設副産物の発生^{のつと}の抑制及び再利用化に努め、環境への負荷を低減します。</p> <p>工事の完了後については、ごみそのものを出さないよう減</p>	

	<p>量化に積極的に取り組み、再資源化の工程を考慮した合理的な仕組みづくりを進め、継続性のある資源のリサイクルを行う計画です。</p> <p>また、積極的なリサイクルや分別収集に対応できるよう、区の清掃担当部所と協議の上、廃棄物及び再利用物の保管場所を十分に確保します。</p>
項目	温室効果ガス
<p>エネルギーの効率的な利用により温室効果ガスの発生を抑制するとともに、雨水など資源の有効利用に努められたい。</p>	<p>本事業においては、エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号)に示された建築主の判断基準を満足する計画とするとともに、エネルギー等の使用の合理化及び再生資源の利用に関する事業活動の促進に関する臨時措置法(平成5年法律第18号)に示された建築主の努力指針の達成を目標とし、本事業に適用可能な温室効果ガス抑制のための適切な対策を講じます。</p> <p>資源の有効利用については、水の有効利用促進要綱(平成15年8月 東京都)に基づき工業用水利用方式を採用し、施設内の便所の便器洗浄水として工業用水を使用します。また、屋上緑化部の自動灌水設備等への雨水利用についても検討したいと考えます。</p>

表 2(3) 事業段階関係区長（足立区長）の主な意見と事業者の見解の概要

区長の主な意見		事業者の見解
項目	低周波音	
<p>供用後の低周波音については、冷却塔などからの発生が予測されるため、近隣住宅等へ影響がないよう、なお一層の調査と対策に努められたい。</p>	<p>冷却塔の周囲に遮音壁を設置し、周辺環境に及ぼす影響をできるだけ低減するよう計画します。</p>	
項目	地 盤	
<p>本事業に伴う地下水の枯渇その他の原因による沈下、陥没等が発生することのないよう努めるとともに、工事完了後においても十分留意し、万が一発生した場合には、万全の対策を図られたい。</p>	<p>工事の実施に際しては、定期的かつ継続的に地盤の変化の程度を監視するとともに、遮水性及び剛性の高いソイルセメント柱列壁の採用等により、地盤沈下等が生じないよう十分配慮します。</p> <p>また、工事完了後においては追跡調査を行い、周辺地盤等に影響が生じる恐れが発生した場合には、速やかに適切な対策を講じます。</p>	
項目	日 影	
<p>日影の影響を可能な限り回避または低減するよう建築物の配置や形状などに配慮されたい。</p>	<p>計画建築物の北側部分を4階程度の高さに抑え、工作物を含む塔屋の位置に配慮することにより、日影の影響の低減を図ります。</p>	
項目	電波障害	
<p>本建築事業と建築時期及び電波障害の範囲が重複する他の事業との影響で、下記の二点についての障害が起きた場合は、誠意をもって対処されたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本建築事業の影響か他の事業の影響かが、特定できない電波障害 ・本建築事業と他の事業、それぞれの複合による電波障害 	<p>影響の原因建物が特定できないテレビ電波の受信障害が発生した場合は、誠意を持って対応し、必要な調査を速やかに実施の上、本計画に起因する障害であることが明らかになった場合には、地域の状況を考慮し、適切な方法を検討し対策を講じます。</p> <p>他の事業との複合によるテレビ電波の受信障害が発生した場合は、誠意を持って対応し、必要な調査を速やかに実施の上、地域の状況を考慮し、必要に応じて他の建築物の建築主と協議の上、適切な方法を検討し対策を講じます。</p>	
項目	景 観	
<p>当区の景観まちづくりガイドラインとの整合を図られたい。</p>	<p>本事業の実施に当たっては、「あだち景観まちづくりガイドライン 1995」等の上位計画に十分配慮して計画を進めます。</p>	