

別 記

1 事業者の名称及び主たる事務所の所在地

(1) 事業者の名称及び主たる事務所の所在地

名 称 日清紡績株式会社

代表者 代表取締役 指田 禎一

所在地 東京都中央区日本橋人形町二丁目3 1 番 1 1 号

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) 事業代表者の名称及び主たる事務所の所在地

名 称 日清紡績株式会社

代表者 代表取締役 指田 禎一

所在地 東京都中央区日本橋人形町二丁目3 1 番 1 1 号

2 対象事業の名称及び種類

名 称 日清紡東京工場跡地イトーヨーカドーSC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

本事業は東京都足立区西新井栄町一丁目18番、19番、20番に位置する敷地約32,400㎡（日清紡績東京工場跡地等）において、商業施設の建設及びそれに伴う約1,550台の自動車駐車場を設置するものである。

対象事業の概略は表1に示すとおりである。

表1 対象事業の概略

項 目	内 容
所在地	東京都足立区西新井栄町一丁目18番、19番、20番
建築物の概要	地上6階建地下1階建 (地下：鉄骨鉄筋コンクリート造、地上：鉄骨造) 店 舗：1階～4階 駐 車 場：4階～6階（屋上）、地下1階
敷地面積	約32,400㎡
店舗等床面積	約61,800㎡
延床面積	約107,300㎡ ※
駐車場	約1,550台
工事期間	約21ヶ月（予定）
供用開始	平成19年11月（予定）

※ピロティ部分500㎡を含む

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

評価書案について、都民からの意見書5件及び事業段階関係区長からの意見が1件（足立区長）提出された。意見等の内訳は表2に示すとおりである。

表2 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見	5
事業段階関係区長からの意見	1
合計	6

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、以下に示すとおりである。

表3 都民からの主な意見の概要と事業者の見解

都民の主な意見の概要		事業者の見解
項目	大気汚染	
環境影響評価書案において	<p>工事の施行中における建設機械の稼働、工事用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度の予測結果は、環境基準以下となっています。また、建設機械の稼働では二酸化窒素の付加率は最大で15.8%、浮遊粒子状物質の付加率は最大で3.4%となっています。工事用車両の走行では、二酸化窒素の付加率は最大で1.0%、浮遊粒子状物質の付加率は最大で0.2%となっています。</p> <p>工事に当たっては、より影響を軽減するために、評価書案に示したとおり、建設機械の設置台数の低減及び建設機械の集中稼働を避けるなど、効率的な稼働を図るとともに、適切な運行管理により、工事用車両の集中化を避ける等の環境保全の措置に努めます。</p> <p>工事の完了後における熱源施設の稼働や駐車場利用車両の走行、関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中の濃度の予測結果については、環境基準以下となっており、さらに付加率も1%程度以下となっています。</p> <p>施設の供用に当たっては、評価書案に示したとおり、場内の速度規制の遵守やアイドリングストップの徹底等の環境保全のための措置に努めます。</p>	
<p>大気汚染への影響として工事中、工事後の二酸化窒素、浮遊粒子状物質濃度が環境基準にぎりぎりまで肉迫している。</p> <p>との結果が出ているにも関わらず、デベロッパーは“環境に及ぼす影響に関して十分配慮しており、さらなる環境改善の努力はできない”との回答であった。</p> <p>地域住民の健康を第一に考え、当該開発はさらなる緑化対策などを通じて環境基準を十分満たすような設計をするべきであると考え。アセスメントの結果を踏まえ、私は行政に対し当該開発の環境改善への強い働きかけを強く希望する。</p>		

	<p>また、区画道路 35 号を整備し、区画道路 35 号側に出入口を設けるとともに、関係諸機関と十分協議し、円滑な交通流を確保するため、交通誘導計画の策定・実行に努めます。</p>
<p>工事の完了後における大気汚染の予測は、(ア)熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の大気中における濃度、(イ)駐車場利用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度、(ウ)関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中における濃度をそれぞれ予測して、いずれも予測値は環境基準の範囲内という結論を出しています。しかし汚染空気を吸い込む住民は、(ア)、(イ)、(ウ)の発生源から放出された二酸化窒素や浮遊粒子状物質を別々に吸うわけではない。したがって、三種類の発生源から放出された汚染物質は合成して予測しなければ意味がありません。</p>	<p>工事の完了後における大気汚染については、熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の大気中の濃度、駐車場利用車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中の濃度、関連車両の走行に伴う二酸化窒素及び浮遊粒子状物質の大気中の濃度について、予測を行っています。その上で、まずそれぞれの要因ごとに周辺大気質への付加を評価し、最終的にはすべての影響濃度を付加した評価を行っています。</p> <p>評価を行った地点は、関連車両の走行に伴う予測地点である道路端とし、予測値は環境基準以下となっています。</p>
項目	騒音・振動
<p>環境影響評価書案において</p> <p>騒音・振動の影響として工事中・工事後の騒音レベルが環境基準を一部上回っている。との結果が出ているにも関わらず、デベロッパーは“環境に及ぼす影響に関して十分配慮しており、さらなる環境改善の努力はできない”との回答であった。</p> <p>地域住民の健康を第一に考え、当該開発はさらなる緑化対策などを通じて環境基準を十分満たすような設計をするべきであると考え。アセスメントの結果を踏まえ、私は行政に対し当該開発の環境改善への強い働きかけを強く希望する。</p>	<p>騒音・振動において環境基準を超過しているのは、工事用車両及び関連車両の走行に伴う道路交通の騒音レベルであり、尾竹橋通りや足立区画街路 8 号の道路端の地点となっています。これらの地点は開発に係る工事用車両や関連車両の台数を除く、一般車両交通量や将来一般車両交通量の騒音レベルの予測値において、既に環境基準を上回っており、本事業による増分は 1 dB 未満です。</p> <p>また、工事用車両や関連車両の走行による影響を軽減するため、評価書案に示すとおり、資材の搬入、建設発生土の搬入に際しては、走行ルートの限定、安全走行等に努める等の環境保全のための措置に努めます。</p> <p>また、区画道路 35 号を整備し、区画道路 35 号側に出入口を設けるとともに、関係諸機関と十分協議し、円滑な交通流を確保するため、交通誘導計画の策定・実行に努めます。</p>
項目	土壌汚染
<p>1・1 ジクロロエチレン、トリクロロエチレン、シス-1・2-ジクロロエチレン、テトラクロロエチレン、四塩化炭素、ジクロロメタン、1・1・1</p>	<p>バイオによる浄化は日清紡東京工場の廃止に伴う拡散防止工事において実施しています。拡散防止措置は土着の微生物を利用する技術(バイオ</p>

ートリクロロエタン、ベンゼンの有機化合物で汚染された土壌の浄化を、バイオ技術で行う計画になっています。

産業構造審議会化学・バイオ部会組換えDNA技術小委員会開放系利用技術指針作成ワーキンググループと中央環境審議会水環境・土壌農薬合同部会バイオレメディエーション小委員会が本年2月14日に発表した「微生物によるバイオレメディエーション利用指針」では、「特に、バイオオーグメンテーションは、一般的には自然環境から分離した特定の微生物を選択し、培養されたものを意図的に一定区域に導入することによって、汚染された土壌、地下水等の浄化を図ろうとするものであるが、生態系や人に対する有害な影響を与えるおそれがないとは言えないことから、あらかじめ安全性の評価を実施してから利用することが適当な手法と位置づけられるものである。しかしながら、この安全性評価は、事業者にとって未だ経験が浅く、その統一された評価手法が存在していないのが現状である。」としています。

新しい技術の利用を選択するならば、利用指針にもあるように、①生態系への影響評価の実施、②浄化計画の内容の公開、③浄化事業の終了の確認、④国による確認の一連の過程をきちんと実施することを求めます。

ステイミュレーション)を採用しています。バイオレメディエーションのうちバイオステイミュレーション(土着の微生物を利用する技術)は、バイオオーグメンテーション(外来の微生物を導入する技術)とは異なる方法です。

ご指摘の「微生物によるバイオレメディエーション利用指針(平成17年3月30日 経済産業省・環境省告示第4号)」が対象としているのはバイオレメディエーション技術のうち、バイオオーグメンテーションのみを対象としています。同指針では『第六章 留意事項 第四 バイオステイミュレーションの扱い』において、「バイオステイミュレーションについては、添加する栄養物質等又は酸素の供給の停止とともに、浄化場所に生息している活性化された微生物は減少すると考えられることから、本指針の対象としないが、浄化事業の計画及び実施に当たり、栄養物質等の添加等本指針の考え方を参考にしつつ、事業者自らが適切な安全性の点検を行い、適切な安全管理の下に実施するよう努めること。」とされています。

したがって、揮発性有機化合物のバイオによる浄化に伴う土壌環境への影響はないと、考えています。

項目

地盤

環境影響評価書案の地盤の柱状図では、厚さ30mにもおよぶシルト層によって、山留工事のために鋼矢板を16~22mに打ち込んでも山留としての支持力が確保できないため、セメント系の地盤改良剤を注入して地盤改良を行うと説明しています。ところが、この地域の場合、地下水位測定地点No.4で1.10m(GL-m)、No.2で1.20mと、わずか1mを超えて掘削しただけで出水する地盤です。こうした地域で地盤改良剤を注入する場合は、当然地下水汚染への十分な配慮がなされる必要があります。地盤改良工事の実施方法について

計画地の地盤が軟弱であるため、杭打ちや山留め作業を行う建設機械を稼働させる必要があることから、その作業地盤を確保するために、表層部分について地盤改良を行います。したがって、支持力を得るための地盤改良ではありません。地盤改良においては、地下水の水質保全に配慮してセメント系の改良材を用います。施工に当たっては「建築物のための改良地盤の設計及び品質管理指針—セメント系固形材を用いた深層・浅層混合処理工法—」((編集協力:建設省建築研究所)日本建築センター)に基づき適切に施工管理を行っ

て具体的に記述することを求めます。		てまいります。
項目	水循環	
<p>せっかく 1,452 m³の雨水貯留槽を設けるので、この雨水も簡易ろ過して雑用水として利用することは検討できませんか。一日 100 mmをこすような大雨の日の対策としては、貯留槽が空のほうが対応し易いのでしょうか、同じ低地帯の墨田区では多くの実績とノウハウをもっており、そうしたノウハウから学ぶことも環境対策として意義があると考えます。</p>		<p>建築物及び計画敷地内の雨水については、下水道放流の調整のための貯留を行うとともに、一部屋根面の有効利用が可能な雨水については場内散水に使用する等、積極的に有効利用します。商業施設という性格から、大半の部分が駐車場施設となっており、雨水排水にはエンジンオイル等が混入することを想定する必要がある、浄化設備等の設備投資との費用対効果を考えると現在の設備が最大限の努力であると考えます。</p>
項目	廃棄物	
<p>私はこの町に住んでいる者です。 埋め立てられたゴミについて心配しています。</p>		<p>埋め立てられたゴミ（塵芥）の処理にあたっては、産業廃棄物としてマニフェストシステムに基づき適切に対応いたします。掘削除去後についても、底盤・側盤の調査を行い、適正に処分されたことを確認いたします。</p>
項目	温室効果ガス	
<p>建設に際して、その材料となる鋼鉄、セメント、ガラス、アルミその他の金属や塗料などすべての材料が生産された時点で、既に大量の CO₂ が排出されているわけですから、その総量を算出して記述するように求めます。また、解体時には廃棄物を運搬する車両や解体用大型機械からも CO₂ が排出されます。環境影響評価書案の段階で、これらも精密に見積もる必要があると考えます。</p>		<p>東京都建築物環境配慮制度に基づき、エネルギーの使用の合理化等、環境に配慮した建築物の計画に取り組んでまいります。工事は、施工業者に施工委託を行います。各建設会社は環境マネジメントシステム ISO 14001 等を取得し、環境問題に取り組んでいます。なお、建築資材等については、昨今、製造過程での温室効果ガスの削減量を公表する動きもあり、それらの社会動向を踏まえてまいります。将来の解体については、その時点での法令や規制に準じて適切に対応してまいります。</p>

表 4 足立区長からの主な意見と事業者の見解

区長の主な意見		事業者の見解
項目	大気汚染	
<p>(1) 工事用建設機械及び工事車両については、最新排出ガス規制適合車を使用するとともに、アイドリング・ストップを行うなど、周辺住民に影響のないよう、自動車排出ガス防止対策に努められたい。</p>		<p>(1) 建設機械の稼働や工事車両の走行に伴う大気汚染を軽減するために工事用建設機械及び工事車両については、可能な限り最新排出ガス規制適合車を使用するとともに、適切な車両の運行管理により、工事車両の集中化を避け不要</p>

		<p>な空ぶかしの防止に努めるほか、走行速度の制限や待機時のアイドリングストップの遵守を指導徹底し、周辺住民に影響のないよう、自動車排出ガス防止対策に努めます。</p>
(2) 工事により発生した土砂等を計画地内に一時的に保管する場合は、粉塵防止ネットシート、仮囲い、散水処置の設置等、周辺住民に粉塵等の影響がないよう十分配慮されたい。	(2) 工事により発生した土砂等を計画地内に一時的に保管する場合は、粉塵防止ネットシート、仮囲い、散水設備の設置等の対策を施します。	<p>また、土砂運搬車等の粉塵の飛散が起こりやすい工事用車両にはカバーシートを使用するとともに、土砂や資機材の搬出入車両のタイヤに付着した泥土の水洗いを行い、土砂により計画地周辺道路を汚損しないよう配慮するなど、周辺住民に粉塵等の影響がないよう十分配慮します。</p>
(3) 供用後は、周辺道路に利用者車両の増加が予想されるので、駐車場への円滑な誘導策を講じ、渋滞による不要なアイドリングを防止するとともに、植栽帯の設置等、自動車排出ガス防止対策を図られたい。	(3) 供用後においては、関連車両により周辺道路の交通量が増加するため、駐車場への円滑な誘導策を講じることにより、渋滞による不要なアイドリングの防止に努めます。また、駐車場内にはアイドリングストップの看板の設置などにより来客者への周知を徹底し、協力を御願ひしてまいります。	<p>また、東京都及び足立区の緑化基準に基づき植栽帯を設置する等、自動車排出ガス防止対策を図ります。</p>
項目	騒音・振動	
(1) 工事にあたっては、可能な限り低騒音・低振動型の機械を使用し、低振動工法を採用して騒音規制法、振動規制法、東京都環境確保条例に基づく勧告基準の遵守に努め、なお一層の騒音・振動対策を講じられたい。	(1) 工事に当たっては、可能な限り低騒音・低振動型の機械を使用し、低振動工法を採用して騒音規制法、振動規制法の規制基準、東京都環境確保条例に基づく勧告基準の遵守に努めます。	<p>建設機械は常に点検・整備を行い良好な状態で使用し、なお一層の騒音・振動対策を講じます。</p>
(2) 工事用機械の配置・工事車両の運行等における、作業時間・手順等その工程を十分吟味し、騒音・振動の発生抑制及び危険防止に努められたい。	(2) 工事用機械の配置・工事車両の運行等における作業時間・手順等その工程を十分検討し、周辺に著しい影響を与えないよう努めるとともに、建設機械は1箇所集中稼働することがないよう施工計画を行い、騒音・振動の発生抑制及び危険防止に努めます。	
(3) 工事用車両の基地や資材置場の設置に当たっては、周辺住民への影響を最小限にとどめるよ	(3) 工事用車両の基地や資材置場の設置に当たっては、周辺住民への影響を最小限にとどめるよ	

う配慮されたい。	う配慮するとともに、資材の搬入、建設発生土の搬出に際しては、走行ルートの限定、安全走行等に努めます。
(4) 供用後、利用者の車両の増加が予想されるので、駐車場内外に万全の誘導策を講じ、渋滞による沿道や駐車場内の騒音・振動防止対策を図られたい。	(4) 供用後における来店車両誘導については、敷地周囲の駐車場案内看板の設置や、誘導経路を記載したチラシや店内パンフにより周知を図るなどの万全の対策を講じ、周辺道路の円滑な交通流の確保に努め、沿道や駐車場内の騒音・振動防止対策を図ります。
(5) 冷却塔等に起因する低周波振動等の発生の可能性もあるため、供用後の近隣住宅等への影響については、事後調査等、十分配慮されたい。	(5) 冷却塔等に起因する低周波振動等の発生の可能性もあるため、供用後の近隣住宅等への影響については、事後調査を実施するとともに、定期的なメンテナンスを施すなど十分配慮いたします。
項目	土壌汚染
(1) 土壌汚染が発見された場合は、速やかに公表するとともに、汚染処理計画内容や処理進捗状況等の掲示及び対応窓口の設置等、近隣住民の不安解消に積極的に対処願いたい。また、汚染土壌の飛散や拡散防止に十分配慮し、法に基づき適正に処理されたい。	(1) 土壌汚染が発見された場合は、環境確保条例に基づき速やかに公表するとともに、「東京都土壌汚染対策指針（平成15年2月14日 東京都告示第150号）」に基づく環境保全上の対策として、拡散防止措置の内容等の掲示をするとともに、対応窓口の設置することにより、近隣住民の不安解消に積極的に対処します。また、環境確保条例等に基づき適正に汚染土壌の飛散や拡散防止の措置を施します。
(2) 過去に埋設された廃棄物及び当該廃棄物に起因して発生したと推定され、現在地中に残存が確認されているメタンガスについての的確な処理を実施されたい。また、メタンガスの処理については、周辺の環境保全対策及び安全対策に万全を期されたい。	(2) 計画地に埋め立てられている塵芥については、産業廃棄物としてマニフェストシステムに基づき適正に処分します。また、それらの分解に伴い発生している土中のメタンガスについては、地表や上部の建物の床下等で安全を確認しておりますが、掘削除去等の施工にあたって、ガス検知や強制換気等の周辺の環境保全対策及び安全対策に万全を期します。
項目	水質汚濁
(1) 鉛、ふっ素、ほう素についても地下水調査を実施されたい。また、汚染が確認された場合は、速やかに公表するとともに敷地外への拡散防止対策を講じ、法に基づき適正に処理されたい。	(1) 鉛、ふっ素、ほう素については、環境確保条例第117条に基づき、土壌汚染状況調査を実施します。その中で、地下水汚染の恐れがある場合は、地下水調査を実施します。また、汚染が確認された場合は、拡散防止計画を策定し、環境確保条例等に基づき速やかに公表するととも

		に、適正な拡散防止措置を講じ、敷地外への拡散防止に努めます。
項目	地盤	
	本事業に伴う沈下及び陥没等が発生することのないよう万全の策を講じるとともに、工事完了後も含め、発生した場合には速やかに対処されたい。	本事業に伴う沈下及び陥没等が発生することのないよう、適切な山留工法や切梁工法を計画します。また、工事の完了後も含め、事業に起因した地盤の変位等が発生した場合には速やかに対処いたします。
項目	水循環	
	建物及び計画敷地内の雨水貯留とその有効利用をさらに積極的に進められたい。また、下水道への負荷を緩和するため、地下浸透機能を強化するとともに、計画的な下水道放流を行うよう配慮されたい。	下水道への負荷を緩和するため、地下浸透機能を強化するとともに適切な容量の貯留槽を設けて、計画的な下水道放流を行います。
項目	日影	
	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。	日影の影響を可能な限り低減するため、計画建築物の壁面を区画道路 34 号の境界線から約 16m 後退させるとともに、その中に 4 m の緑道を整備します。また、上層階を階段状に南側にセットバックするなどの配慮をします。
項目	電波障害	
	(1) 区と十分協議のうえ、電波障害の発生前に対策を完了されたい。また、『足立区テレビジョン放送の受信障害の解消に関する条例』に基づくテレビ電波受信障害対策を活用されたい。	(1) 区と十分協議のうえ、電波障害対策については計画建築物の影響が生じる前に実施します。また、『足立区テレビジョン放送の受信障害の解消に関する条例』に基づくテレビ電波受信障害対策の活用について検討いたします。
	(2) 本事業による電波障害が発生した場合、または、事後調査により障害の実態が把握できた場合は、速やかに住民に対する窓口を設置、周知するとともに適切な対策を実施されたい。	(2) 本事業による電波障害が発生した場合、または、事後調査により障害の実態が把握できた場合は速やかに対処いたします。 また、住民に対する電波障害に関する窓口を設置し、周知いたします。
	(3) 本建築事業と建築時期及び電波障害の範囲が重複し、本建築事業の影響か他の事業の影響か特定できない、あるいは複合による電波障害が発生した場合は、当該事業者と協力し誠意をもって対処されたい。	(3) 本建築事業と建築時期及び電波障害の範囲が重複し、本建築事業の影響か他の事業の影響か特定できない、あるいは複合による電波障害が発生した場合は、当該事業者と対策について協議します。
項目	景観	
	建物の構造、デザイン、色彩等について足立区景観まちづくりガイドラインとの整合を図るとと	建物の構造、デザイン、色彩等について足立区景観まちづくりガイドラインとの整合を図るとと

<p>もに、周辺の環境との調和を図り、景観に及ぼす影響を最小限に抑えるよう努められたい。</p>	<p>もに、「西新井駅西口地区色彩ガイドライン（足立区）」の方針に基づき、地区全体のまとまりを担保とする基調色としてあたたかみの感じられる色彩を基本として、関係機関と協議するなど、周辺の環境との調和に努めてまいります。</p>
<p>項目</p>	<p>廃棄物</p>
<p>(1) 工事施行中は建設副産物の発生抑制及び再利用化に努められたい。</p>	<p>(1) 工事の施行中においては、「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抑制及び再利用化に努めてまいります。</p>
<p>(2) 供用後は、積極的に廃棄物の減量化及びリサイクルの推進に努められたい。</p>	<p>(2) 供用後については、ごみそのものを出さないよう減量化に取り組むと共に、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、継続性のある廃棄物の減量化及びリサイクルの推進を行ってまいります。</p>
<p>項目</p>	<p>温室効果ガス</p>
<p>供用後は省エネルギー対策を定期的に評価し、常に二酸化炭素排出量の削減に努められたい。</p>	<p>供用後はエネルギー消費量を調査し、省エネルギーに努めることにより、二酸化炭素排出量の削減に配慮します。</p>
<p>項目</p>	<p>その他</p>
<p>(1) 工事施工中に、歩道等が重機の旋回半径にかかる場合は、安全監視員または誘導員等を配置し、安全配慮、危険防止策に努められたい。</p>	<p>(1) 工事の施行中において、歩道等が重機の旋回半径にかかる場合は、安全監視員または誘導員等を配置し、安全配慮、危険防止策に努めるよう施工業者に指示します。</p>
<p>(2) 今後とも、当区のまちづくり計画と整合を図るとともに地域住民等と十分な調整を行いながら、市街地環境の改善に資するよう、本事業を進められたい。</p>	<p>(2) 事業の実施にあたっては、西新井駅西口周辺地区地区計画等の足立区のまちづくり計画と整合を図ります。また、地域にお住まいの方々にご理解を得られるよう、各関係法令に基づくご説明などをさせていただきながら、事業を進めてまいります。事業の実施が市街地環境の改善に資することを望んでいます。</p>
<p>(3) 住民からの問合せや苦情に対する窓口を設置し、誠意を持って対処されたい。</p>	<p>(3) 工事の施行中、開店後において、住民の皆さまなどからの問合せや苦情に対する窓口を設置し、誠意を持って対処します。</p>