

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 S C 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 m²（日清紡東京工場跡地等）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 m ²
店舗等床面積	約 61,800 m ²
延床面積	約 107,300 m ²
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 m²を含む。

4 環境に及ぼす影響の評価の結論

地域の概況及び対象事業における行為・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。

本環境影響評価書案では、水質汚濁の予測事項が「汚染土壌による地下水の水質への影響」であるため、土壌汚染を先に記載した。

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] 建設機械の稼働に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.060ppm で、環境基準 (0.06ppm) 以下であり、付加率は 15.8%である。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.083mg/m³であり環境基準 (0.10 mg/m³) を下回り、付加率は 3.4%である。</p> <p>[工事用車両の走行] 工事用車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.054 ~ 0.060ppm であり、環境基準 (0.06ppm) 以下であり、付加率は 0.4~1.0%である。浮遊粒子状物質濃度の日平均値の 2%除外値は、0.087 ~ 0.089mg/ m³であり、環境基準 (0.10 mg/m³) を下回り、付加率は 0.1% ~ 0.2%である。</p> <p>[熱源施設の稼働] 熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.054ppm であり、環境基準 (0.06ppm) を下回り、付加率は 0.1%である。</p> <p>[駐車場利用車両の走行] 駐車場利用車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.054ppm であり、環境基準 (0.06ppm) を下回る。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は 0.082 mg/ m³で、環境基準 (0.10 mg/m³) を下回る。駐車場利用車両の走行に伴う付加率は二酸化窒素が 1.2%、浮遊粒子状物質が 0.2%である。</p> <p>[関連車両の走行] 関連車両の走行に伴う二酸化窒素の日平均値の年間 98%値は 0.054 ~ 0.059ppm であり、環境基準 (0.06ppm) を下回り、付加率は 0.3~1.2%である。浮遊粒子状物質の日平均値の 2%除外値は、0.087 ~ 0.089 mg/ m³であり、環境基準 (0.10 mg/m³) を下回り、付加率は 0.1~0.4%である。</p>
2 騒音・振動	<p>[建設機械の稼働] 敷地境界における建設作業の騒音レベル (L5) は最大 75dB であり、「指定建設作業に適用する騒音の勧告基準」を下回る。 また、敷地境界における建設作業振動レベル (L10) は最大 69dB であり、「指定建設作業に適用する振動の勧告基準」を下回る。</p>

	<p>[工事用車両の走行]</p> <p>道路端での道路交通の騒音レベル (L Aeq) は、昼間 64 ~ 74dB であり、「騒音に係る環境基準」を上回る地点があるが、その地点における工事用車両の走行による増加騒音レベルは 1dB 未満である。</p> <p>また、道路端での道路交通の振動レベル (L 10) は、昼間 42 ~ 49dB であり、「日常生活等に適用する規制基準」を下回る。</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">工事の完了後</p>	<p>[駐車場利用車両の走行]</p> <p>騒音レベル (L Aeq) が最大となる住宅位置で、昼間 43dB、夜間 24dB、敷地境界上の地点で、昼間 49dB、夜間 31dB であり、ともに「騒音に係る環境基準」を下回る。</p> <p>[関連車両の走行]</p> <p>道路端での道路交通の騒音レベル (L Aeq) は、昼間 64 ~ 73dB、夜間 55 ~ 67dB であり、「騒音に係る環境基準」を上回るが、その地点における関連車両の走行による増加騒音レベルは、昼間 1 未満 ~ 1.6dB、夜間 1 未満である。</p> <p>また、道路端での道路交通の振動レベル (L 10) は、昼間 40 ~ 47dB、夜間 34 ~ 48dB であり、「日常生活等に適用する規制基準」を下回る。</p> <p>[冷却塔の稼働]</p> <p>冷却塔の稼働に伴う設備機器の騒音レベル (L Aeq) は、昼間、夜間ともに 21dB であり、「騒音に係る環境基準」を下回る。</p> <p>冷却塔の稼働に伴い発生する低周波音の G 特性音圧レベルは 58dB 以下と、人間の知覚としては認識されない音圧レベルの範囲であり、大部分の地域住民が日常生活において支障を感じない程度である。</p>
<p>3 土壌汚染</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">工事の施行中</p> <p>計画地のうち日清紡東京工場を除く区域については、環境確保条例第 116 条による汚染の拡散防止措置の実施状況や有害物質の使用履歴等の、土地利用の履歴等から土壌汚染のおそれは少ないと考える。</p> <p>日清紡東京工場跡地の区域では、有害物質の使用履歴があり、工場の除却に伴い環境確保条例第 116 条に基づく拡散防止措置が実施されており、大半の有害物質については浄化及び掘削除去等の措置が行われている。低濃度の揮発性有機化合物(シス-1,2-ジクロロエチレン)が存在しているため、敷地外への拡散防止対策を継続している。</p> <p>以上のように計画地では、汚染の拡散防止措置が行われている区域もあるが、本事業は 3,000 m²以上の土地の改変を伴うため、環境確保条例第 117 条に基づき改めて履歴等調査、汚染状況調査及び汚染の拡散防止措置を実施しているところである。日清紡東京工場跡地の区域内については、使用履歴があつて調査がなされていない鉛の含有量、ふっ素、ほう素についての土壌汚染状況調査を実施した。その結果、ふっ素 (溶出量) 及び鉛 (含有量) について汚染を確認したため、敷地外への拡散防止対策を継続している低濃度の揮発性有機化合物の掘削除去とともに適切な汚染拡散防止措置を実施する。</p>

工事にあたってはこれらの調査結果を踏まえて、汚染土壌部分については、地中連続壁による山留工事及び現場造成杭の基礎杭工事の際、ケーシングを設置して空掘りし、汚染土壌を建設発生土と別に排出する。掘削工事についても同様に汚染土壌を建設発生土と別に排出する。汚染土壌の処分にあたっては、土壌管理票により適正に処分する。また、工事における濁水の下水道放流にあたっては、沈殿槽及び除害施設を設け、下水排除基準以下にしてから放流する。なお、土壌調査が不要な区域を含めて、土地の改変の際に外観、色、臭気等が通常でない土壌が存在した場合には、適切に処分するものとする。

したがって、工事の施行中における山留工事、基礎杭工事及び掘削工事等の実施期間中において、評価の指標を満足すると考える。

4 水質汚濁

計画地のうち日清紡東京工場を除く区域については、環境確保条例第 116 条による汚染の拡散防止措置の実施状況や有害物質の使用履歴等の、土地利用の履歴等から土壌汚染のおそれは少ないことから、汚染された土壌による地下水への影響はほとんどないと考える。

日清紡東京工場跡地の区域では、有害物質の使用履歴があり、工場の除却に伴い環境確保条例第 116 条に基づく拡散防止措置が実施されており、大半の有害物質については浄化及び掘削除去等の措置が行われている。低濃度の揮発性有機化合物(シス-1,2-ジクロロエチレン)が存在しているため、敷地外への拡散防止対策を継続している。

以上のように計画地では、汚染土壌の拡散防止措置が行われている区域もあるが、本事業は 3,000 m²以上の土地の改変を伴うため、環境確保条例第 117 条に基づき改めて土地利用の履歴等調査、土壌汚染状況調査及び汚染の拡散防止措置を実施しているところである。日清紡東京工場跡地の区域内については、使用履歴があつて調査がなされていない鉛の含有量、ふっ素、ほう素についての土壌汚染状況調査を実施した。その結果、ふっ素(溶出量)及び鉛(含有量)について汚染を確認したため、敷地外への拡散防止対策を継続している低濃度の揮発性有機化合物の掘削除去とともに適切な汚染拡散防止措置を実施する。なお、ふっ素及び鉛については地下水調査の結果環境基準以下となっており、汚染が認められない。

工事にあたってはこれらの調査結果を踏まえて、汚染土壌部分については、地中連続壁による山留工事及び現場造成杭の基礎杭工事の際、ケーシングを設置して空掘りし、汚染土壌を建設発生土と別に排出する。掘削工事についても同様に汚染土壌を建設発生土と別に排出する。汚染土壌の処分にあたっては、土壌管理票により適正に処分する。

また、工事における濁水の下水道放流にあたっては、対象となる有害物質を考慮して適正な沈殿槽及び除害施設を設け、下水排除基準以下にしてから放流する。なお、土壌調査が不要な区域を含めて、土地の改変の際に外観、色、臭気等が通常でない土壌が存在した場合には、適切に処分するものとする。

工事の
施行中

		<p>したがって、工事の施行中における山留工事、基礎杭工事及び掘削工事の実施において、汚染された土壌による地下水の水質への影響は評価の指標を満足すると考える。</p>
5 地 盤	<p>工事の 施行中</p>	<p>根切り深さ（-6.5m～-8.5m）の範囲は地下水位が高いため、先行井戸を設け滞留水をポンプで揚げ排水する。山留壁は、地中連続壁またはシートパイルとし、土圧及びヒーピングを考慮して、断面寸法、根入れ深さを決める。（根入れ深さは16～22mとした）さらに、山留壁の掘削背面の土圧に対応した切梁工法を採用する。</p> <p>掘削工事にあたっては、基礎杭工事や山留め作業の建設機械の作業地盤として、地盤改良（セメント系の薬液注入）により地盤の確保を行う。さらに、現状地盤の状況を勘案して、必要な対策を施し、計画地周辺の地盤変形の範囲を最小限に留める。</p> <p>したがって、工事の施行中において地盤の安定性は確保されることから、評価の指標を満足すると考える。</p>
6 水循環	<p>工事の 完了後</p>	<p>計画地のボーリング調査の結果、計画地内の地下水は表層から有楽町層上部砂質土層にある不圧帯水層（G.L.-1.5m前後）及び G.L.-27m以深に分布する七号層第1砂質土層に存在する被圧帯水層となっている。</p> <p>G.L.-1.5mにある不圧帯水層については、計画地の高低差が少ないことから、流動はほとんどないと考えられるため流動を阻害する恐れはない。G.L.-27m以深にある被圧帯水層については、施工の際の掘削深さが G.L.-6.5m～-8.5m、山留壁の根入れ深さが16～22mで計画されていることから、流動を阻害することはない。</p> <p>また、計画施設は地上部分に約1,900㎡の緑化を行う計画としており、緑化部分による雨水の浸透を図るとともに、舗装面については透水性舗装材料の採用に可能な限り取り組み、地下浸透による雨水の循環を促す計画である。計画建築物の屋根等に降った雨水は、一時貯留槽へ流入させポンプにて公共下水道に放流させる計画としている。一部、比較的良質な雨水排水が確保可能な屋根については別に集水し、簡易ろ過にて処理した後、緑地への散水に利用する計画としている。</p> <p>雨水の涵養は緑地・透水性舗装による地下浸透が3,800㎡、屋根面雨水の散水利用が750㎡と年間降水量43,000㎡に対して11%と推計される。なお、雨水利用に関しては、日常的に散水を行い利用の向上に努めるとともに、定期的なメンテナンスにより処理機能維持を図るなど、より一層の有効利用に努める。さらに、今後の技術開発の状況を踏まえ、新たな雨水利用措置導入の検討に努める。</p> <p>したがって、地下構造物が存在する時点において、計画地及びその周辺地域の地下水の流況に著しい影響を及ぼすことはないと考ええる。</p>

7 日 影	工事の完了後	<p>日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設である計画地の北西側に隣接する西新井栄町1丁目21、22の住宅地のうち第1種住居地域では、区画道路34号に接道する住宅に4.5時間日影が生じている。第一種住居地域は、敷地境界から5m～10mの範囲で4時間以上、10mを超える範囲で2.5時間以上の日影が規制されているが、2.5時間日影線は10m範囲に、4時間日影線は5m範囲内にあり、日影条例に定める基準を満足する。</p> <p>日影が生じることによる影響に特に配慮すべきその他の施設においても、尾竹橋通り沿道(道路境界線から30mの区域)は「日影規制無し」であるが、その西側の敷地境界から5m～10mの範囲で4時間以上、10mを超える範囲で2.5時間以上の日影が規制されている区域においては、2.5時間日影線は10m範囲に、4時間日影線は5m範囲内にある。また、それぞれ5時間以上、3時間以上の日影が規制されている区域においては、3時間日影線は10m範囲に、5時間日影線は5m範囲内にあり、日影条例に定める基準を満足する。</p> <p>足立区画街路8号(駅前線)沿道(道路境界線から20mの区域)は、敷地境界から5m～10mの範囲で5時間以上、10mを超える範囲で3時間以上の日影規制であり、その北側はそれぞれ4時間以上、2.5時間以上の日影規制となっているが、2.5時間を超える日影は道路区域内にあり、いずれの規制区域においても日影条例に定める基準を満足する。</p> <p>区画道路35号の東側は、敷地境界から5m～10mの範囲で5時間以上、10mを超える範囲で3時間以上の日影規制で、3時間を超える日影は道路区域内にあり、日影条例に定める基準を満足する。</p> <p>したがって、工事の完了後において、計画建築物の存在による日影は、評価の指標「日影条例に定める基準」を満足する。</p>
8 電波障害	工事の完了後	<p>計画建築物の存在により、一部地域において、地上放送のテレビ電波のしゃへい障害及び反射障害が予測されるが、共同受信施設の設置、アンテナ設備の改善等の適切な措置を講ずることにより、テレビ電波の受信障害は解消されるものとする。</p>
9 景 観	工事の完了後	<p>本事業の実施により商業施設の建築物が出現する。計画にあたっては西新井駅西口地区の新しい街並みとの連続性・回遊性を有したにぎわいと魅力にあふれる空間を創出する。尾竹橋通りにおける沿道景観とも調和するよう配慮する。</p> <p>地域交流拠点としての新たな都市景観の創出を図るとともに建築物の高さ及び形状・色彩について周辺の街並みとの調和を図ることから、評価の指標「地域特性を考慮して、周辺の景観に配慮する」、「地域の個性や多様な魅力を育てる」及び「街なみの美しいまち」を満足できると考える。</p> <p>代表的な眺望地点としての計画地北側の生活道路や尾竹橋通りからの景観は、沿道に中高層の建物が建っていることからスカイラインには計画施設による大きな変化はみられない。建築物の高さ及び形状・色彩について周辺の街並みと調和する都市景観となっている。</p>

	<p>次に、現在、更地となっている都市再生機構による西新井駅西口都市機構拠点開発地区の先に計画建築物の一部が見えることとなり、新たな都市景観の構成要素となる。建築物の形状・色彩について周辺の街並みと調和するよう配慮することにより西新井駅西口都市機構拠点開発地区と連続的な都市の眺望が創出される。</p> <p>したがって「地域特性を考慮して、周辺の景観に配慮する」、「地域の個性や多様な魅力を育てる」及び「街なみの美しいまち」の指標を満足できると考える。</p>
10 廃棄物	<p>掘削工事に伴い発生する建設発生土の排出量は 152,343 m³、杭打設に伴い発生する汚泥等の排出量は 41,770 m³と予測されるが、これらには汚染土壌及び計画地西側に埋立てられた塵芥（一般廃棄物）も含まれる。</p> <p>良質な建設発生土については、残土処分場等に搬入し適正に処理を行う。また、本建設業者と他の建設業者との間で情報交換等を行い、本建設発生土を他の建設工事で埋戻土等として再利用できるよう努める。汚染土壌の処分にあたっては、土壤管理票により適正に処分する。計画地西側に埋立てられた塵芥（一般廃棄物）の処分については、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する。掘削除去後については、底盤・側盤の調査を行い、廃棄物等が適正に処分されたことを確認する。杭工事により発生する汚泥については、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する。</p> <p>なお、工事の施行中に排出する地下水、濁水及び工事用車両の洗車排水等については、沈殿槽や除害施設等により、下水排除基準以下に処理した後、公共下水道に放流する。処理において生じた汚泥等については、その性状から産業廃棄物となる場合は、マニフェストシステムに基づき適正に処分する。</p> <p>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る。</p> <p>建設工事に伴い発生する建設廃材の排出量は 6,772 m³と予測される。このうち、資源物は 4,822 m³、産業廃棄物として処分する混合廃棄物は 1,950 m³となっている。</p> <p>建設廃材については、コンクリートガラ、金属くず、木くず、ダンボール、石膏ボード、廃プラスチック類、廃油、グラスウール、塩ビ管、岩綿吸音板、ALC 端材に分別・収集し、可能な限り場外にて再利用されるよう努める。再利用できないものについては、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する。</p> <p>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る。</p>
	<p>工事の完了後</p> <p>施設の供用に伴う廃棄物については、リサイクルや分別・収集に十分対応できるように、約 170 m²の廃棄物等保管庫を計画しており、廃棄物の種類ごとに個別の保管庫を設置する。</p> <p>環境への負荷を軽減するため、食品販売における包装容器の削減や、ダンボ</p>

		<p>ール箱を使用しない通い箱による納品等によるごみ減量、紙製廃棄物（ダンボール、OA紙、新聞・雑誌）、びん・缶、発泡スチロール・発泡トレイ、廃油、魚腸骨等に分別回収しリサイクルを徹底するとともに、生ごみ・厨芥の食品循環資源のリサイクルに努めることで、廃棄物の排出量を低減する。</p> <p>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する。</p>
<p>11 温室効果ガス</p>	<p>工 事 の 完 了 後</p>	<p>本事業においては、エネルギー利用の低減率（年間熱負荷係数(PAL)及び設備システムエネルギー消費係数(CEC)の値）の目標を「省エネ法」の「建築主の判断基準」として計画を進めることにより、施設の供用に伴う二酸化炭素の削減率は約10%、二酸化炭素排出量の削減量は約1,228 t-CO₂/年と予測される。さらに、予測に反映しなかった環境保全のための措置に取り組むことにより、「省エネ・リサイクル支援法」の「建築主の努力指針」を意識した省エネルギー措置を講ずる。</p> <p>したがって、「事業者の責務」、「建築主の判断基準」及び「エネルギー施策」等の評価の指標に適合するものとする。</p>