

別 記

1 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

事業者の名称：株式会社西友

代表者の氏名：代表執行役 トワード・ジームズ・カジエツキ-

主たる事務所の所在地：東京都豊島区東池袋三丁目1番1号

2 対象事業の名称及び種類

対象事業の名称：(仮称)西友府中店建築事業

対象事業の種類：自動車駐車場の設置

3 対象事業の内容の概略

本事業は流通センター跡地に商業施設の建築及び約1,150台の駐車場の設置を行うものである。

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	東京都府中市四谷五丁目23-12他
用途地域	工業地域
計画敷地面積	約27,800㎡
建築物の概要	地上4階建、鉄骨造 1～2階：店舗、事務所 3～4階及び屋上：駐車場
延床面積	約50,500㎡
最高高さ	約19.5m（塔屋を含めた高さ：約23.5m）
施設用途	商業施設
営業時間	24時間
駐車場利用可能時間	24時間
駐車場規模	約1,150台
工事期間予定	平成18年12月～平成20年1月
供用年月	平成20年2月（予定）

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4件及び事業段階関係市長からの意見が2件（府中市長、日野市長）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の概要は、以下に示すとおりである。

表2 都民の主な意見の概要及び事業者の見解の概要

項目	事業計画	
	都民の意見	事業者の見解
1	<p>西友が出店を予定している計画地の用途地域は、工業地域です。したがって現在は大型小売店舗の出店は、何の制限もなく自由です。しかし、現在開かれている通常国会で、都市計画法の一部が改正されて、1年後に施行されれば制限が加えられ、地区計画が承認されなければ出店出来なくなります。これは、中心市街地の活性化のために大型SCの設置を制限してほしいという世論が強まり法改正が行われたという経緯があります。</p> <p>府中市の四谷地域は「買い物過疎」とも言える地区ですが、そこに千台以上の駐車場を持つ24時間営業の大型小売店を建築しようとするのは、やりすぎではありませんか。まさに駆け込み事業と言わねばなりません。西友は世論に従って、今般の出店計画を再検討し、周辺の住民が歩いて行ける小規模店舗を多数作るように計画変更していただきたいと思います。</p>	<p>本計画地を含む旧西友流通センター跡地利用に関しては、閉鎖後、様々な検討を重ねて参りました。</p> <p>本施設に関しても、平成16年より検討を重ね、地元の住民の皆様からの商業施設建設の強いご要望もあり、実施するに至った次第です。</p> <p>お客様の視点に立ち、お客様のニーズに対応する商品の提供に努めるだけでなく、地域のまちづくりとの連携や、周辺環境への配慮に努めてまいります。</p>
2	<p>西友府中店に来店、退店する際に利用する南北の通りが少ない為、現在の石田街道他南北を結ぶ道路の通行量の増大が懸念される。既存道路は、いずれも幅員が狭く通行量の増大は、信号待ちの車両による大気汚染、通過車両による振動・騒音の影響が顕著に出る可能性がある。予め対策を考えてほしい。</p> <p>西友店に配送する車両が時間調整する為路上駐車をすることが考えられる。特に、都道20号線、北多摩処理場周辺道路、国立泉地域寺の下区画整理地内道路での長時間の駐停車対策を講じてほしい。</p> <p>国立泉地区においては、一部道路区間が(都道20号線、石田街道など)学童の通学路にも当たるため、安全対策を施す必要がある。登下校時の安全誘導員の配置などを考えてほしい。</p>	<p>計画地近隣の細街路に来店・退店車両、関係車両が入らないように案内看板等を設置すると共に、警察等の関係機関と調整を図りながら、円滑な交通流の確保に努めてまいります。</p> <p>本施設((仮称)西友府中店)におきましては、路上駐車しないよう、関係車両の運転者に注意・徹底してまいります。なお、計画地内にはトラックヤード、隣接地に建設予定の物流センターには場内や南側飛地に待機スペースを計画しており、配送車両等関係車両が集中することがないよう効果的な運行管理に努めてまいります。配送車両等関係車両については、安全確認の徹底を図ってまいります。</p>

項目	大気汚染	
	都民の意見	事業者の見解
1	<p>評価書案の 50 頁の風配図を見ると府中市四谷測定局での風速が 0.5m/sec 以下の静穏日の発生率が 11.7%となっています。1 年間の 12%、つまり約 44 日が静穏日ということになります。</p> <p>大気安定度分類表を見ても、極安定を示す G 階級の発生率も 13%で静穏日に対応しています。このような弱風安定時には接地逆転層が発達して、大気汚染が悪化することが分かっています。したがって、このような気象状況で自動車交通を増やすことは、四谷地域の大気汚染をますます悪化させる公算が大です。</p> <p>次に資料編の 27 頁で、平成 16 年度において風向、風速の異常年検定を行った結果が示されていますが、使用したアメダス府中観測所の風速計は、1995 年に測定高度が変更になっています。したがって、1994 年度は除外した方がよいでしょう。結果は変わりませんが、5.0m/sec 以上と言う比較的強い風速の階層では、平成 16 年度は異常年と判定されているので、NO₂ や SPM のバックグラウンド濃度を求める際に平成 16 年度は除外した方がよいと考えます。</p>	<p>風向及び風速は、計画地直近の府中市四谷測定局の 1 年間のデータを用いて予測しております。その結果、発生集中交通の走行に伴う大気質の予測結果は、環境基準値を下回っており、現況の交通量による予測に対する付加率も低くなっています。</p> <p>また、アメダス府中観測所の風速計は、95 年 11 月 17 日に、測定高度が 6.3m から 9.3m に変わっておりますが、変更前と変更後で一貫したデータとして利用されております。なお、平成 16 年度の異常年検定結果では、風速 5.0m/sec 以上の階層において、危険率 1.0%の判定で採択されており、その他の風速階級、風向では全ての危険率の判定で採択されていることから、予測条件として用いました。</p>
2	<p>建設機械の稼働に伴う予測結果、工事用車両の走行に伴う予測結果および発生集中交通の走行による予測結果のうち、市道多摩川通りの場合は、NO₂ は年平均値で 0.03ppm を超え、SPM も 0.035mg/m³ を超えています。これらの値はいずれも東京都が環境基準相当値としている値であるし、NO₂ については 1978 年 7 月の環境基準改訂時に専門委員会が健康影響が出始める指針値として答申した値です。したがってこれらの予測値を如何に低減するかをもっと真摯に追及してください。なお、駐車場利用車両による大気汚染は予測しているが、熱源施設から排出される大気汚</p>	<p>本評価では、年平均値を日平均値に換算した値と環境基準値との比較を行っており、いずれの項目についても環境基準を下回っております。なお、更なる大気汚染物質の低減のため、次のような環境保全のための措置を実施してまいります。</p> <p>工事の施工中において、建設機械については、国土交通省により指定された排出ガス対策型の建設機械の使用に努めます。また、計画的かつ効率的な工事計画の検討、建設機械の整備・点検、アイドリングストップの徹底等を図ってまいります。工事用車両については、最新排出ガス規制適合車の使用に努めます。また、運行時間等の検</p>

	<p>染物質についての予測が行われていないことを指摘したいと思います。そして供用後は走行車両、駐車場及び熱源施設から排出される大気汚染物質を総合的に予測してください。</p>	<p>討、規制速度の遵守の徹底、工事用車両の整備・点検、アイドリングストップの徹底等を図ってまいります。</p> <p>工事の完了後においては、必要に応じた誘導員の適切な配置による円滑な交通流の確保、来店者に対する駐車場における走行速度の制限及びアイドリングストップの指導・徹底等を図ってまいります。また、搬出入等物流車両の走行に当たっては、規制速度遵守の徹底を行います。</p> <p>なお、熱源施設については常用の発電等の計画はなく、窒素酸化物の排出が問題となる熱源施設の予定もないため、環境影響評価項目には選定しておりません。</p>
項目	騒音・振動	
	都民の意見	事業者の見解
1	<p>来店、退店する車両数を、最大一日 4,800 台。内 44%が都道 20 号線、多摩川側道を利用すると見込んでいるが、現在においても、当該道路の通行量は日増しに増加の一途をたどり、朝夕の渋滞も生じ、信号待ちの車両による大気汚染、通過車両による振動・騒音の影響が出てきている。(特に、泉アパート、側道沿線住居)従い、これらの交通対策を立て実行してほしい。</p>	<p>立川、国立方面からの来店及び退店車両につきましては、多摩川通りを利用せず、都道 20 号線をご利用していただくようご案内してまいります。</p> <p>なお、来店、退店する車両の走行に伴う大気質の予測結果によると、都道 20 号線および多摩川通りの地点では、環境基準値を下回っており、現況の交通量に対する付加率も低くなっています。</p> <p>また、来店、退店する車両の走行に伴う騒音の予測結果によると、都道 20 号線および多摩川通りの地点では、一部の地点で環境基準値を上回っているものの、将来基礎交通量において既に環境基準値を上回っています。騒音の増加レベルは、0~1 デシベルです。また、振動の予測結果によると、都道 20 号線および多摩川通りの地点では、規制基準を下回っています。</p> <p>さらに、環境負荷の低減がなされるよう、警察等の関係機関と調整を図りながら、円滑な交通流の確保に努めてまいります。</p>

項目	土壌汚染	
	都民の意見	事業者の見解
1	<p>西友府中店の出店予定地の土壌汚染には、近隣住民をはじめ広範な都民がその成り行きを注目しています。</p> <p>汚染原因はなにか？</p> <p>西友府中店の出店予定地の場合は、評価書案に明らかにされているように、砂利採集のために掘られた砂利穴を埋め戻すときに、汚染物質が不法に投入されたことが原因です。そのために重金属をはじめ、揮発性有機溶剤、シアンや六価クロムまで検出されています。</p> <p>土壌汚染対策</p> <p>評価書案は、汚染対策として3つの処理を行うと述べています。その第1は、封じ込めです。敷地の周囲にソルトセメント柱列壁工法による遮水壁を設けて、地下水による汚染物質の浸出を防止するとなっています。</p> <p>問題は、このソルトセメント柱列壁の透水性です。ソルトセメントとは、地面に一定の穴をあけ、ここにセメントミルクを流し込んで攪拌機でセメントミルクと現場の土壌を混ぜ合わせながら造り上げるもので、一般のコンクリートと違って強度や遮水性が大きく劣ります。</p> <p>コンクリートとソルトセメントの透水性を比較するとコンクリートの場合は、1×10^{-9}乗といわれています。ソルトセメントの場合は、1×10^{-5}から6乗で、その遮水性は、コンクリートの半分もないのです。これで果たして封じ込めたから「安心」と言えるのか疑問が残ります。</p> <p>ソルトセメント工法で安全性を確保できるというデータの公表を求めます。</p> <p>第2は、オンサイト浄化です。</p> <p>この浄化は、揮発性有機溶剤の処理を、この方法で行うものと思われれます。その処理の仕方は、バイオレメディエーションといって有機溶剤を食べるバクテリアを活性</p>	<p>本対策においては、『土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説（平成15年9月、土壌環境センター）』に基づき、壁体厚50cm以上かつ透水係数1×10^{-6}cm/s以下の鉛直遮水壁を構築します。また、封じ込め措置の安全性の確認については、東京都へ報告してまいります。</p> <p>なお、対策後は、遮水壁内外の水位測定及び遮水壁外での水質のモニタリングを継続し、封じ込め措置の効果の維持を確認してまいります。</p> <p>第二溶出量基準を超過している第1種特定有害物質（揮発性有機化合物）は、原位置処理およびオンサイト浄化処理（生物処理 - バイオレメディエーション工）により、第二溶出量基準未達まで汚染濃度の軽減を図ってまいります。</p> <p>この生物処理 - バイオレメディエーション工は、微生物と栄養塩を添加し、酸素を供給して、汚染物質を好気性分解するもので、国内外で事例があり、安全が確認されている工法です。</p> <p>なお、処理状況の情報公開については、今後、必要に応じて公開する方針です。</p> <p>汚染土壌処理基準超過地点を含む範囲で緑地に重なる範囲については、植栽を施す計画であることから、万が一に備え、同工事に伴う土壌汚染の拡散を防止するため、掘削除去で対応します。掘削した汚染土壌は、原位置封じ込め内に封じ込めるか、場外搬出する場合は適切な処分（セメント工場等）を行うこととします。</p>

	<p>化することで有機溶剤を食べさせて処理するのですが、どのようなバクテリアを使うのか、活性化するために使用する物質はなにかなど、公開の上で行うことを求めます。また、この処理には一定の時間が必要ですが、1ヶ月ごとに処理状況を公表するなどして、住民の理解と協力を得るようにしてください。</p> <p>掘削処理</p> <p>上記 2 つの方法で対処できないものは掘削除去してセメント化などで対応することになっています。どの汚染物質をどの方法で処理するのか。誰が見ても分かるように記述を工夫してください。</p>	
2	<p>「西友府中店建築事業」計画地はほぼ全域で土壤汚染の状態にあります。中でも土壤汚染の高い地域が南側飛び地にあります。</p> <p>南側飛び地には主に鉛の高濃度の汚染が指摘されていますが、確認されている土壤汚染が5m以上の深さであることから、当初事業主(西友)が東京都多摩環境事務所に提出した計画では、表層を駐車場として利用するにとどまることもあり、地下水モニタリングを継続して行う計画にとどまっています。</p> <p>住民側としては、該当の南側飛び地の中でも、土壤汚染濃度の高い駐車場予定地域については原位置封じ込めなどでの万全の対策を事業主側がとるよう要望します。</p>	<p>ご意見を踏まえまして、南側飛び地のうち従業員駐車場を予定している範囲についても、原位置封じ込め措置などでの万全な対策を講じてまいります。</p> <p>また、措置後のモニタリングにつきましても、計画地本体同様に実施し、同措置の効果の維持を確認してまいります。</p>
3	<p>地下水位をGLより10.5m以上として、地下水と接触をさせない、又揚水の処理を実施。</p>	<p>『土壤汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説(平成15年9月、土壤環境センター)』に基づき、原位置封じ込め措置で対応するため、敷地外への影響はないものと考えられます。</p> <p>なお、施工中には遮水壁の品質確認(混練土の一軸圧縮強度と透水係数の確認)を行ってまいります。</p>
4	<p>原位置封じ込め措置を実施中は、天災地変や継承時も必ず測定を続ける必要あり。</p> <p>封じ込め = 「移動性」の低下であり「毒</p>	<p>天災時には、『土壤汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説(平成15年9月、土壤環境センター)』に基づき、</p>

	<p>性」や「量」の低下とはならないため、対策後の定期的なメンテナンスによる状況把握が必要。</p> <p>(封じ込めは、汚染地下水の修復としては、適用外)</p>	<p>大地震等の天災後は、周辺の地下水汚染の有無等を、地下水の観測井にて速やかに確認いたします。</p> <p>継承時は、環境確保条例第 118 条(記録の保管及び承継)に基づき、土壌調査及び処理についての記録を、確実に引き継ぎます。</p> <p>また、対策後の定期的なメンテナンスでは、遮水壁内外の水位測定を継続し、封じ込め構造の維持を確認してまいります。</p> <p>なお、平成 14～17 年度において、自主的な地下水モニタリングを実施しておりますが、地下水への汚染は確認されておりません。</p>
項目	水質汚濁	
	都民の意見	事業者の見解
1	<p>地下水の水質測定は、地下水汚染が生じないことを確認するための行為であり、措置の期限は定められていない。永久には使用出来ない原位置封じ込めは、耐用年数が経過すると共に地下水モニタリングの測定回数を増やさないと、今回の測定地点は、外部地下水が汚染しているかどうかを調べる結果となり、異常が判明したときは地下水汚染が拡散している。</p>	<p>今回、原位置封じ込め措置による遮水壁造成の工法として採用した SMW 工法は、ソイルセメント固化壁工法の一つで、「廃棄物最終処分場整備の計画・設計要領(平成 13 年 11 月 28 日、社団法人全国都市清掃会議)において、最終処分場に適用可能な鉛直遮水工法の一つとされています。同要領では、ソイルセメント固化壁工法の材料の耐久性について、セメント系なので非常に耐久性が良いとされています。</p> <p>セメント系材料の耐久性に影響を及ぼすものとして中性化現象があります。ソイルセメント固化壁は地中に築造され、空気中の二酸化炭素と直接接することがないため、中性化の進行は、地上のコンクリートと比べて非常に遅いことがわかっています。また、遮水壁の中性化が進行してアルカリ性が失われたとしても、ソイルセメント固化壁には鉄筋など錆びて体積膨張し壁体にひび割れなどの損傷を与える物質が含まれていないので、遮水壁の性能に影響はありません。</p> <p>なお、『土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説(平成 15 年 9 月、土壌環境センター)』に基づき、2 年</p>

		間のモニタリングを行った後も、適正な頻度を検討した上で、地下水の水質測定を行い、安全を確認してまいります。
2	地下水モニタリングの測定位置は、最も土壌溶出量が多い調査地点でも行うべきでは。	<p>原位置封じ込め措置にて対応するため、敷地外への影響はないものと考えます。</p> <p>なお、第二溶出量基準超過地点では、遮水壁内で不溶化処理等の場内処理を行います。</p> <p>地下水モニタリングについては、『土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説（平成15年9月、土壌環境センター）』に基づき、封じ込めを実施した範囲の周縁部の地下水下流側に、地下水の観測井を設置します。また、封じ込めの範囲内には、地下水位測定のための観測井を設置します。</p>
項目	温室効果ガス	
	都民の意見	事業者の見解
1	<p>評価書案では、一般的な類似建物における二酸化炭素排出量を引用して6,099t-CO₂/年と推定し、省エネ法対応および蓄熱ユニット導入で626t-CO₂/年を削減するとしている。しかし京都議定書によるわが国に課せられたCO₂の削減計画の達成を初め、周辺住民への騒音対策や青少年の非行対策を考えれば、まずは24時間営業をやめて、10時～24時の14時間営業にすれば、2,541t-CO₂/年を削減できます。この削減量は排出量の41.7%に相当します。小手先の削減対策は止めて、まずは営業時間を短縮することを考えていただきたい。</p>	<p>西友では、社会環境に応じたお客様の多様なニーズにおこたえするために、24時間営業を基本としております。</p> <p>計画建物においては、省エネ法の建築主の判断基準の数値と同等の省エネ性能を有する建物とすることを目標とし、積極的に省エネ設備を取り入れてまいります。また、温室効果ガスを使用する設備機器の適正管理、温室効果ガスの代替品を使用する設備機器の導入などを行う計画であり、一層の削減を図ってまいります。</p>

表3 事業段階関係市長（府中市）の主な意見の概要と事業者の見解の概要

項目	事業計画	
	市長の意見	事業者の見解
1	<p>工事中及び供用開始後は関係車両が交通渋滞の要因にならないよう、搬出入車両の走行時間帯等に十分配慮するとともに、交通管理者と十分協議し、出入口に保安員を配置するなど、交通安全に万全を期されたい。</p>	<p>工事中においては、工事用車両による搬出入が一時的に集中しないよう、運行管理を検討してまいります。</p> <p>供用後、開店時においては、「警備誘導計画」を作成し、警察のご指導を仰ぎながら、交通誘導員を配置するなどの対応をし</p>

		てまいります。 また、平常時については、適宜、必要に応じて誘導員などの対策を講じるよう努めます。
項目	騒音・振動	
	市長の意見	事業者の見解
1	<p>工事の施工にあたっては、近隣の住環境への影響を最大限考慮して、低騒音・低振動の機器を使用し、最新の技術を導入するように図られたい。</p> <p>また、騒音・振動レベルが基準を下回るとしても、関係住民の理解と協力が得られるよう十分対応を願いたい。</p>	<p>工事の施工においては、低騒音・低振動型の建設機械の使用に努めます。</p> <p>さらに、建設機械の整備・点検、アイドリングストップの徹底、計画的かつ効率的な工事計画による建設機械の集中稼働を避ける等の環境保全措置を図ってまいります。</p> <p>工事区域内の住宅側には、仮囲い(鋼板製、高さ2m)を設置し、防音に努めるとともに、工事看板の設置等により、周辺地域の皆様に周知を行い、理解と協力が得られるように努めてまいります。</p>
項目	土壌汚染、水質汚濁	
	市長の意見	事業者の見解
1	<p>土壌汚染については拡散防止計画書に基づく措置を厳密に実施するとともに、環境保全上の対策である汚染土壌の飛散防止及び拡散防止対策を必ず実行されたい。</p> <p>また、地下水モニタリングによる地下水監視の継続については必ず実施し、水質汚濁の防止に努められたい。</p>	<p>土壌対策工事に際して、拡散防止計画書に基づく措置を確実に実施するとともに、評価書案の「環境保全上のための措置」に示すとおり、汚染土壌の飛散防止及び拡散防止対策を行います。</p> <p>地下水モニタリングによる地下水監視の継続については、『土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説(平成15年9月、土壌環境センター)』に基づき、2年間のモニタリングを行った後も、適正な頻度を検討した上で、地下水の水質測定を行い、安全を確認してまいります。</p>
項目	電波障害	
	市長の意見	事業者の見解
1	<p>電波障害については、工事中及び工事完了後であっても、誠意をもって対応されたい。</p>	<p>工事中及び工事の完了後において電波障害が発生し、本事業に起因する障害であると判明した場合には、速やかに受信アンテナの移設、アンテナ設備の改善等の適切な措置を講じていきます。</p>

表 4 事業段階関係市長（日野市）の主な意見の概要と事業者の見解の概要

項目	事業計画	
	市長の意見	事業者の見解
1	<p>平成 18 年 2 月 6 日付、日環環第 512 号で提出した調査計画書に対する意見が環境影響評価書案に反映されていない。</p> <p>計画地南西方面からの来店車両は、交通量の多い川崎街道を迂回するために落川通を中心とした生活道路を通過し、主要地方道府中相模原線府中四谷橋及び国道 20 号日野バイパス石田大橋に向かう事が予想される。</p> <p>ついては、この地域における車両通行経路及び交通量について環境影響評価書に反映することを求める。</p>	<p>環境影響評価においては、本事業に伴う影響を、事業者の実行可能な範囲で回避、低減するために、現況調査地点及び予測地点については、本事業による影響が大きくなると考えられる発生集中交通量の集中する地点を選定して行っております。</p> <p>計画地から離れた道路や交差点では発生集中交通が分散するため、本事業の実施に伴う影響は予測地点よりも低くなるものと考えます。</p> <p>供用後は、計画地近隣の細街路に来店・退店車両、関係車両が入らないように案内看板等を設置すると共に、警察等の関係機関と調整を図りながら、円滑な交通流の確保に努めてまいります。</p>