

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 イドワード・ジエムズ・カズエスキ-

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 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。

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>(1)工事の施行中</p> <p>建設機械の稼働に伴う大気質</p> <p>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(換算値)の予測濃度は 0.05490ppm であり、環境基準値の 0.06ppm を下回る。建設機械の稼働による付加率は 16.5% である。浮遊粒子状物質の日平均値の年間 2% 除外値(換算値)の予測濃度は、0.08043mg/m³ であり、環境基準値の 0.10mg/m³ を下回る。建設機械の稼働による付加率は 6.8% である。</p> <p>工事用車両の走行に伴う大気質</p> <p>二酸化窒素濃度の日平均値の年間 98% 値(換算値)の予測濃度は、0.05044ppm であり、環境基準値の 0.06ppm を下回る。工事用車両の走行による付加率は、0.9% である。浮遊粒子状物質濃度の日平均値の年間 2% 除外値(換算値)の予測濃度は、0.08456mg/m³ であり、環境基準値の 0.10 mg/m³ を下回る。工事用車両の走行による付加率は、0.4% である。</p> <p>(2)工事の完了後</p> <p>駐車場利用車両の走行に伴う大気質</p> <p>二酸化窒素の日平均値の年間 98% 値(換算値)の予測濃度は、0.04701ppm であり、環境基準値の 0.06ppm を下回る。駐車場利用車両の走行による付加率は 0.8% である。浮遊粒子状物質の日平均値の年間 2% 除外値(換算値)の予測濃度は、0.07622mg/m³ であり、環境基準値の 0.10mg/m³ を下回る。駐車場利用車両の走行による付加率は 0.5% である。</p> <p>発生集中交通の走行に伴う大気質</p> <p>二酸化窒素濃度の日平均値の年間 98% 値(換算値)の予測濃度は、0.04484 ~ 0.05196ppm であり、環境基準値の 0.06ppm を下回る。発生集中交通の走行による付加率は 0.1 ~ 0.3% 程度である。浮遊粒子状物質濃度の日平均値の年間 2% 除外値(換算値)の予測濃度は、0.08065 ~ 0.08509mg/m³ であり、環境基準値の 0.10 mg/m³ を下回る。発生集中交通の走行による付加率は 0.0 ~ 0.1% である。</p>
2.騒音・振動	<p>(1)工事の施行中</p> <p>建設機械の稼働に伴う騒音及び振動</p> <p>建設機械の稼働に伴う騒音レベルは、敷地境界において最大 63 ~ 79dB、振動レベルは、敷地境界において最大 45 ~ 54dB であり、予測結果はともに評価の指標である環境確保条例に基づく勧告基準(騒音：80dB、振動：70dB)を下回る。</p> <p>工事用車両の走行に伴う騒音及び振動</p> <p>工事用車両の走行に伴う騒音レベルは、環境基準値を上回っているが、将来基礎交通量において既に環境基準値を上回っている。なお、工事用車両による騒音の増加レベルは 1dB である。また、工事用車両の走行に伴う振動レベルは、評価の指標である環境確保条例に基づく日常生活等に係る規制基準を下回る。</p> <p>(2)工事の完了後</p> <p>駐車場利用車両の走行に伴う騒音</p> <p>駐車場利用車両の走行に伴う騒音レベルは、全ての予測地点において昼間及び夜間ともに評価の指標である環境基準値を下回る。</p> <p>発生集中交通の走行に伴う道路騒音及び振動</p> <p>発生集中交通の走行に伴う騒音レベルは、地点 a 及び地点 d においては評価の指標である環境基準値を下回っている。地点 b、地点 c、地点 e、地点 f では環境基準値を上</p>

	<p>回る値がみられるが、将来基礎交通量において既に環境基準値を上回っている。なお、発生集中交通による騒音の増加レベルは 0～1dB である。また、発生集中交通の走行に伴う振動レベルは、全ての予測地点で昼間及び夜間ともに、評価の指標である環境確保条例に基づく日常生活等に係る規制基準を下回る。</p> <p>設備機器の稼働に伴う騒音 設備機器の稼働に伴う騒音レベルは、全ての地点において、評価の指標である環境基準値及び規制基準値を下回る。</p>
<p>3. 土壌汚染</p>	<p>拡散防止対策として、原位置封じ込め措置を基本とする。また、一部の区域で、供用後の土地利用などを勘案して、掘削除去、原位置浄化措置等を実施する。</p> <p>店舗計画地</p> <p>ア．原位置封じ込め措置 隣地する区域との地下水の移動を遮断するため、計画地を囲むように不透水層まで地中に連続遮水壁を造成する。本措置に用いる遮水壁は、鉛直遮水工地中壁工法のうち、ソイルセメント柱列壁工法等を採用する。</p> <p>また、上面は雨水等の浸入を防止するための覆いとして、表層に舗装措置を実施する。遮水壁工の際に発生する原位置土砂とセメントスラリーの混合攪拌材は、封じ込め構造のうち上蓋（表層キャッピング）の一部として封じ込め区域内の場内敷ならし施工、または場外搬出により適正に処分する。</p> <p>イ．原位置浄化措置等（生物処理及び不溶化処理） 第二溶出量基準の超過地点を含む 2 箇所については、掘削土壌搬出に伴う周辺環境への影響を鑑み、敷地場外への土壌の移動を伴わない場内処理とし、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、また重金属は不溶化処理により、第二溶出量基準未達まで汚染濃度の低減を図る。</p> <p>なお、施工前の準備工として、対象汚染物質につき更に詳細な絞込み調査を実施し、処理土壌量の削減に努めることとする。また、不溶化処理においては、対象土壌により適用可能な処理剤の種別および数量が異なるため、施工前の準備調査としてトリタビリティ試験（適用可能性試験）を実施し、この結果により不溶化の適用が困難と考えられる場合には、都道府県知事が認定したセメント工場等での原材料として利用するため、場外搬出を行う。</p> <p>ウ．掘削除去 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、掘削除去で対応する。掘削した汚染土壌は、固化もしくは不溶化等の処理を施したのち、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を行うこととする。</p> <p>南飛地 汚染が確認された従業員駐車場を予定している範囲で、原位置封じ込め措置及び原位置浄化措置等（生物処理、不溶化処理）を行う計画であり、上記の「 店舗計画地」と同様の措置を行う。</p> <p>なお、当該工事時にコンクリートガラ等の産業系廃棄物が掘削土壌中より出現した場合は、適切に搬出処分を行う。</p> <p>上記の拡散防止措置の実施期間中においては、汚染土壌の飛散防止及び拡散防止を行うため、環境保全上の対策を講じる計画である。</p> <p>なお、原位置封じ込め措置、掘削除去、原位置浄化措置等（生物処理、不溶化処理）の各措置ごとに、措置を実施した後に、対策の完了確認を行う。</p> <p>したがって、工事の施行中における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。</p>
<p>4. 水質汚濁</p>	<p>(1) 工事の施行中 拡散防止対策として、原位置封じ込め措置を基本とする。また、一部の区域で、供用後の土地利用などを勘案して、掘削除去、原位置浄化措置等を実施する。</p> <p>したがって、これらの方策や適切に環境保全措置を講ずることから、工事の施行に伴い、周辺の地下水を汚染することはない。</p> <p>店舗計画地 ア．原位置封じ込め措置</p>

隣地する区域との地下水の移動を遮断するため、計画地を囲むように不透水層まで地中に連続遮水壁を造成する。本措置に用いる遮水壁は、鉛直遮水工中壁工法のうち、ソイルセメント柱列壁工法等を採用する。

また、上面は雨水等の浸入を防止するための覆いとして、表層に舗装措置を実施する。

遮水壁工の際に発生する原位置土砂とセメントスラリーの混合攪拌材は、封じ込め構造のうち上蓋（表層キャッピング）の一部として封じ込め区域内の場内敷ならし施工、または場外搬出により適正に処分する。

したがって、これらの方策や適切に環境保全措置を講ずることから、工事の施行に伴い、周辺の地下水を汚染することはない。

イ．原位置浄化措置等（生物処理及び不溶化処理）

第二溶出量基準の超過地点を含む2ヶ所については、掘削土壌搬出に伴う周辺環境への影響を鑑み、敷地場外への土壌の移動を伴わない場内処理とし、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、また重金属は不溶化処理により、第二溶出量基準未達まで汚染濃度の低減を図る。

なお、施工前の準備工として、対象汚染物質につき更に詳細な絞込み調査を実施し、処理土壌量の削減に努めることとする。また、不溶化処理においては、対象土壌により適用可能な処理剤の種別および数量が異なるため、施工前の準備調査としてトリタビリティー試験（適用可能性試験）を実施し、この結果により不溶化の適用が困難と考えられる場合には、都道府県知事が認定したセメント工場等での原材料として利用するため、場外搬出を行う。

したがって、これらの方策や適切に環境保全措置を講ずることから、工事の施行に伴い、周辺の地下水を汚染することはない。

ウ．掘削除去

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、掘削除去で対応する。掘削した汚染土壌は、固化もしくは不溶化等の処理を施したのち、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を行うこととする。

したがって、これらの方策や適切に環境保全措置を講ずることから、工事の施行に伴い、周辺の地下水を汚染することはない。

南飛地

汚染が確認された従業員駐車場を予定している範囲で、原位置封じ込め措置及び原位置浄化措置等（生物処理、不溶化処理）を行う計画であり、上記の「店舗計画地」と同様の措置を行う。

したがって、適切に環境保全措置を講ずることから、工事の施行に伴い、周辺の地下水を汚染することはない。

なお、当該工事時にコンクリートガラ等の産業系廃棄物が掘削土壌中より出現した場合は、適切に搬出処分を行う。

上記の拡散防止措置の実施期間中においては、汚染土壌の拡散防止を行うため、環境保全上の対策を講じる計画である。

なお、原位置封じ込め措置、掘削除去、原位置浄化措置等（生物処理、不溶化処理）の各措置ごとに、措置を実施した後に、対策の完了確認を行う。

したがって、これらの方策や適切に環境保全措置を講ずることから、工事の施行に伴い、周辺の地下水を汚染することはない。

(2) 工事の完了後

工事の完了後においては、環境確保条例及び東京都土壌汚染対策指針等に基づき、拡散防止措置の効果の維持に努める。措置の効果確認の手法としては、地下水モニタリング（遮水壁の外部における水質確認、遮水壁の内部における地下水位の確認）を実施する。

モニタリング井戸は、封じ込め構造内部及び封じ込め構造外部の地下水下流側（東側）に計6ヶ所設置し、地下水水質及び地下水位の測定を行う計画である。また、南飛地については、封じ込め構造内部及び封じ込め構造外部の地下水下流側（東側）に計2ヶ所設置し、地下水水質及び地下水位の測定を行う計画である。

	<p>調査頻度については、1年に4回以上実施し、地下水汚染が生じていない状態が2年間継続することを確認する。それ以後については、適正な頻度を検討した上で、地下水の水質測定を行い、安全を確認していくことになるが、地下水により流動しやすい揮発性有機化合物や計画地の北西側隣地において過去に地下水環境基準超過がみられた鉛及び六価クロムについては年2回、その他の項目は年1回の測定を行う予定である。</p> <p>なお、措置の効果確認に基づき実施した調査及び処理については、記録を作成し、同条例第118条に基づき適切に保管等を行う。</p> <p>したがって、適切に環境保全措置を講ずることから、工事の完了後において、周辺の地下水を汚染することはない。</p>
5.日影	<p>計画建物が位置する計画地は工業地域に指定されており、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」の日影規制対象地域には該当しない。また、冬至日における計画建物による等時間日影線（2.5時間線）は、計画地北西側に隣接する新府中流通センター建設予定地内及び北東側の道路（主要地方道狛江国立線）内におさまるものと予測された。</p> <p>したがって、計画建物による日影は評価の指標である「周辺の生活環境に影響を及ぼさないこと」に適合するものと考えられる。</p>
6.電波障害	<p>計画建物により、一部地域において地上波のテレビ電波の遮へい障害及び反射障害が予測されるが、本事業により受信障害が発生した場合には、受信アンテナの移設、アンテナ設備の改善等、各種の電波受信状況に応じた適切な対策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考えられる。</p>
7.景観	<p>地域景観特性の変化については、本事業の実施に伴い高さ約19.5m（塔屋を含めて約23.5m）の計画建物を主体とした構造物が出現するが、周辺地域には現況においても同程度の高さの工場や事業所、共同住宅等が立地しているため、計画建物もこれらの既存建物とともにまとまりのある建築物としての景観構成要素を成すものと考えられる。さらに、敷地内にはケヤキ・シラカシのような郷土種等を考慮した緑地を確保し、地域景観との調和を図ることから、自然的景観要素と人工的景観要素が混在する地域景観の特性に大きな変化は生じないものと予測する。</p> <p>したがって、計画建物の出現等による地域景観特性の変化は、評価の指標である「地域の個性や多様な魅力を育てる」及び「地域と調和した大規模施設の景観づくり」に適合するものと考えられる。</p> <p>また、代表的な眺望地点からの眺望の変化については、計画建物を主体とした構造物の出現により変化するが、計画地北側に位置する地点及び多摩川を挟んだ地点については、計画建物は既存建物等により遮へいされるため眺望の変化はほとんどみられない。また、計画地近傍西側の地点からの眺望は、本事業により整備される自主管理公園内の樹木によって遮へいされるため、計画建物等の構造物の出現範囲は小さい。さらに、3F～RFの駐車場部分はグリーン系の色彩を採用し、1～2Fの店舗部分には壁面緑化を施すことにより、構造物の出現による違和感の軽減化が図られている。計画地近傍の地点からの眺望は、計画建物を主体とした構造物の出現により変化するが、建物の色彩や形状、植栽等について周辺の地域景観に配慮することにより、地域と調和したシンボリックな商業施設景観の創出が図られるものと予測する。</p> <p>したがって、計画建物出現等による眺望の変化は、評価の指標である「地域の個性や多様な魅力を育てる」及び「地域と調和した大規模施設の景観づくり」に適合するものと考えられる。</p>
8.廃棄物	<p>(1)工事の施行中</p> <p>建設廃棄物の排出</p> <p>建設廃棄物の排出量は、約1,109tと予測されたが、分別を徹底し、可能な限り再資源化を図るとともに、施工方法などの工夫によりその排出抑制を図り、廃棄物の減量化に努める。また、再資源化できない廃棄物については、産業廃棄物として、マニフェストに基づき適正に処分する。</p> <p>したがって、関係法令に定める事業者の責務を遵守できるものと考えられる。</p> <p>建設発生土の排出</p> <p>掘削工事等に伴って発生する建設発生土の排出量は約17,672 m³と予測された。このうち、約9,110 m³を計画地内で再利用する計画であるが、余剰分（約8,562 m³）は場外へ</p>

	<p>搬出する計画である。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。汚染土壌を含む建設発生土の処分にあたっては、「搬出する汚染土壌の処分に係る確認方法（平成 15 年 環境省告示第 21 号）」に基づき土壌管理票により適正に処分する。また、一部掘削除去し場外搬出する汚染土壌については、運搬時には飛散防止対策を講じ、適切な処理能力を有する受け入れ先へ搬入し適正に処理する。したがって、関係法令に定める事業者の責務を遵守できるものとする。</p>
	<p>(2)工事の完了後</p> <p>計画建物の供用により発生する廃棄物については、リデュース・リユース・リサイクルの 3 つの視点で排出抑制等に取り組むとともに、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」や「東京都廃棄物条例」等を遵守し、ごみの減量化、資源化、適正処理を行う。</p> <p>計画建物の供用により発生する廃棄物の排出量は約 686t/年と予測された。そのうち資源化量は約 624t/年、資源化率 90.9%を見込んでおり、さらに、将来的には、廃棄物の 100%資源化を目指す。</p> <p>したがって、関係法令に定める事業者の責務を遵守できるものとする。</p>
<p>9.温室効果ガス</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、電気式ヒートポンプ（EHP）等の省エネ型空調機の導入や外壁や屋根に断熱効果の優れたサンドウィッチパネルを採用する等の省エネ対策を実施するとともに、蓄熱ユニットを導入する計画である。これらの対策を講じることで二酸化炭素排出量を約 626 t-CO₂/年削減(削減率 10.3%)し、二酸化炭素排出量を約 5,473 t-CO₂/年に抑える。また、実施設計においては省エネ・リサイクル支援法による「建築主の努力指針」を目標として可能な限りの省エネ設計に努める。さらに、工事の完了後においても、夜間、一部の駐車場の利用制限や、夜間営業を行わない一部の店舗、夜間使用しない倉庫等の消灯を行うなど、運営面での省エネルギーに努めることから、一層の削減が図れる。</p> <p>したがって、関係法令に定める事業者の責務を遵守できるものとする。</p>

注) マニフェストシステムとは、排出事業者が産業廃棄物の処理を委託する際に、マニフェスト（ごみ処理のプロセスをチェックする管理表）に産業廃棄物の名称、収集運搬業者名、処分業者名などを記載し、産業廃棄物の流れを自ら把握・管理するしくみ。産業廃棄物の処理を委託する際は、すべてにマニフェストを使用することが「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(昭和 45 年法律第 137 号)において義務付けられている。