

277

環境影響評価調査計画書

(仮称)立川基地跡地 昭島地区土地区画整理事業

平成21年2月

財務省 関東財務局

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

名 称：財務省関東財務局

代表者：局長 村上和也

所在地：埼玉県さいたま市中央区新都心1番地1

2 対象事業の名称及び種類

名 称：(仮称)立川基地跡地 昭島地区土地区画整理事業

種 類：土地区画整理事業

3 対象事業の内容の概略

本事業は、東京都昭島市福島町ほか東京都立川市泉町の一部に位置する、立川基地跡地約70haの未利用の国有地について、平成20年6月30日付「立川基地跡地昭島地区利用計画」に示された土地利用計画に沿って、財務省関東財務局が、都市計画道路、公園、業務・商業等の複合施設及び住宅、国利用の施設等の用地を確保するため、土地区画整理事業を行うものである。

対象事業の概略は、表3-1に示すとおりである。

表3-1 対象事業の内容の概略

項 目	内 容
計 画 地	東京都昭島市福島町、築地町、中神町及び東京都立川市泉町、上砂町
用途地域ほか	市街化調整区域（用途地域指定なし） 一部航空法による高さ制限45m有り
施 行 面 積	約70ha
事 業 方 針	土地区画整理事業（個人施行※）
施 行 者	財務省関東財務局
土 地 所 有 者	財務省他
工 事 期 間	事業認可後から約6年間（予定）
施 行 期 間	事業認可後から約6年間（予定）
土地の利用履歴	戦前は旧陸軍施設、戦後は米軍立川基地として使用され、昭和52年に基地返還

※個人施行：土地の所有者または借地権者が、自らの土地について、一人または数人共同して、区画整理事業を施行すること。

4 対象事業の目的及び内容

4.1 事業の背景と目的

(1) 事業の背景（上位計画）

本事業の計画地は、JR 青梅線東中神駅前に位置し、国の行政機関の移転や業務・商業施設等の立地により多摩地域の核として近年発展の著しい立川駅に近く、また多摩地域の風土を形成する緑のネットワークの核となっている国営昭和記念公園に隣接している。このような環境をもつ大規模な空閑地であるが、昭和 52 年の米軍からの基地返還後も、当時の国の方針を受けて当分の間処分留保とする土地（「留保地」）となり、地域に閉ざされた状態が続いている。

しかし平成 15 年 6 月に国の財政制度等審議会が、大口返還財産の取扱については従来の考え方を転換し、地元地方公共団体に対して 5 年程度を目処に利用計画策定を求める答申を発表した。

○「原則留保」から「原則利用、計画的有効活用」へ方針転換

○民間の発想を活用しながら、留保地の利用計画の策定及びその具体化に真摯に取り組み、都市部に残された最後の広大な留保地を我が国の構造改革に資する都市再生、経済活性化等の起爆剤として、有効活用することを期待

これまでに計画地に係る都・市の上位計画は、次のまちづくりの方針をあげている。

- 都) ○東京の新しい都市づくりビジョン（平成 13 年 10 月）
 ○立川・昭島 都市計画区域マスタープラン（平成 16 年 4 月）
 ○多摩の「心」育成・整備計画（平成 10 年 4 月）
 ➡核都市立川の一翼を担い、都市機能を立地、誘導するとともに、良好な環境を有する市街地の整備を図る地区
- 市) ○立川市都市計画マスタープラン（平成 13 年 3 月）
 ➡心のかような緑豊かな健康都市を目指すための都市施設、緑の骨格軸
 ○昭島市都市計画マスタープラン（平成 12 年 3 月）
 ➡水と緑とやさしさを育てるまちを目指すための新・交流拠点、緑の拠点

その後、計画地の土地利用の考え方として、「立川基地跡地昭島地区利用計画」（東京都、平成 20 年 6 月）が発表され、次の 3 点が示されている。

- 核都市の複合市街地にふさわしい賑わいと活気あふれる都市空間の形成
 ○昭和記念公園等を生かし、環境保全や緑の充実、景観に配慮した街の形成
 ○ゆとりある空間を生かし、質の高い生活空間の形成

(2) 事業の目的

本事業では、国の答申や「立川基地跡地昭島地区利用計画」を踏まえ、核都市立川の整備エリアに含まれる貴重な空間である計画地に、核都市にふさわしい広域的な機能や業務・商業機能の導入を図り賑わいと活気を創出するとともに、地域のシンボルである昭和記念公園の緑を活用し、環境や景観に配慮した質の高い生活空間を形成することを目的とする。

そのため、土地区画整理事業により、都市計画道路、公園、業務・商業等の複合施設及び住宅、国利用の施設等の用地の整備を行うものとする。

■国の大口返還財産利用方針の経緯

基地跡地留保地に関しては、「米軍提供財産の返還後の利用に関する基本方針について」(昭和 51 年 6 月)において、大規模な返還財産(おおよそ 10ha 以上)についてはおおむねその面積を三等分(「三分割答申」)する方針としていた。

- (1) 地元地方公共団体利用
- (2) 国、政府関係機関等利用
- (3) 当分の間処分留保

このうち(3)当分の間処分留保とされてきた土地(「留保地」)の取り扱いについては、昭和 62 年 6 月「大口返還財産の留保地の取り扱いについて」においてもその方針が踏襲され、「留保地の利用要望がある場合は個別に検討し、必要性及び緊急性があると認められるものについては、留保地を利用することもやむをえない」、「留保地は公用・公共用の用途に充てる」場合に例外的に利用が認められるものであった(「原則留保、例外公用・公共用利用」)。

この留保地の取り扱いについて、平成 15 年 6 月の財政制度等審議会答申「大口返還財産の今後の取り扱いについて」において、今後の取り扱い基本方針として、留保地の活用を促進することとし、地域の特性や土地利用計画との調和を図りつつ、都市部に残る大規模な国有地の計画的な有効活用を促進する方針が打ち出された(「原則利用、計画的有効活用」)。

留保地とされていた返還財産は、普通財産(国の行政目的に直接供されていない財産)であり、本来売却前提であるとされ、上記「原則利用、計画的有効活用」の新たな基本方針に立ち、速やかな売却を行うこととされた。

これを受け、平成 15 年 7 月に財務省は通達を発出し、地元地方公共団体に 5 年程度を目処に利用計画の策定を依頼した結果、平成 20 年 6 月に地元地方公共団体が利用計画を提出した。

4. 2 事業の内容

4. 2. 1 位置及び区域

計画地の位置は、図 4.2-1、写真 4.2-1、図 4.2-2 に示すとおりである。東京都昭島市福島町の東部に位置し、立川市泉町の一部を含んだ約 70ha の区域である。

計画地は、昭和 52 年に米軍より基地が返還され、これまで国有地として管理を受け、留保地として地域に対して閉鎖されていた。敷地内部は、廃施設と平坦地で、平坦地の未舗装部分が自然化し樹林となっている。

計画地周辺は、東側隣接地に国営昭和記念公園、その他は主に市街地となっており、計画地南端付近には JR 青梅線東中神駅がある。立川駅まで青梅特快利用で約 5 分、拝島駅まで約 7 分、新宿駅まで約 31 分の立地となっている。

計画地の主な眺望を写真 4.2-2 (1) ～ (6) に示す。

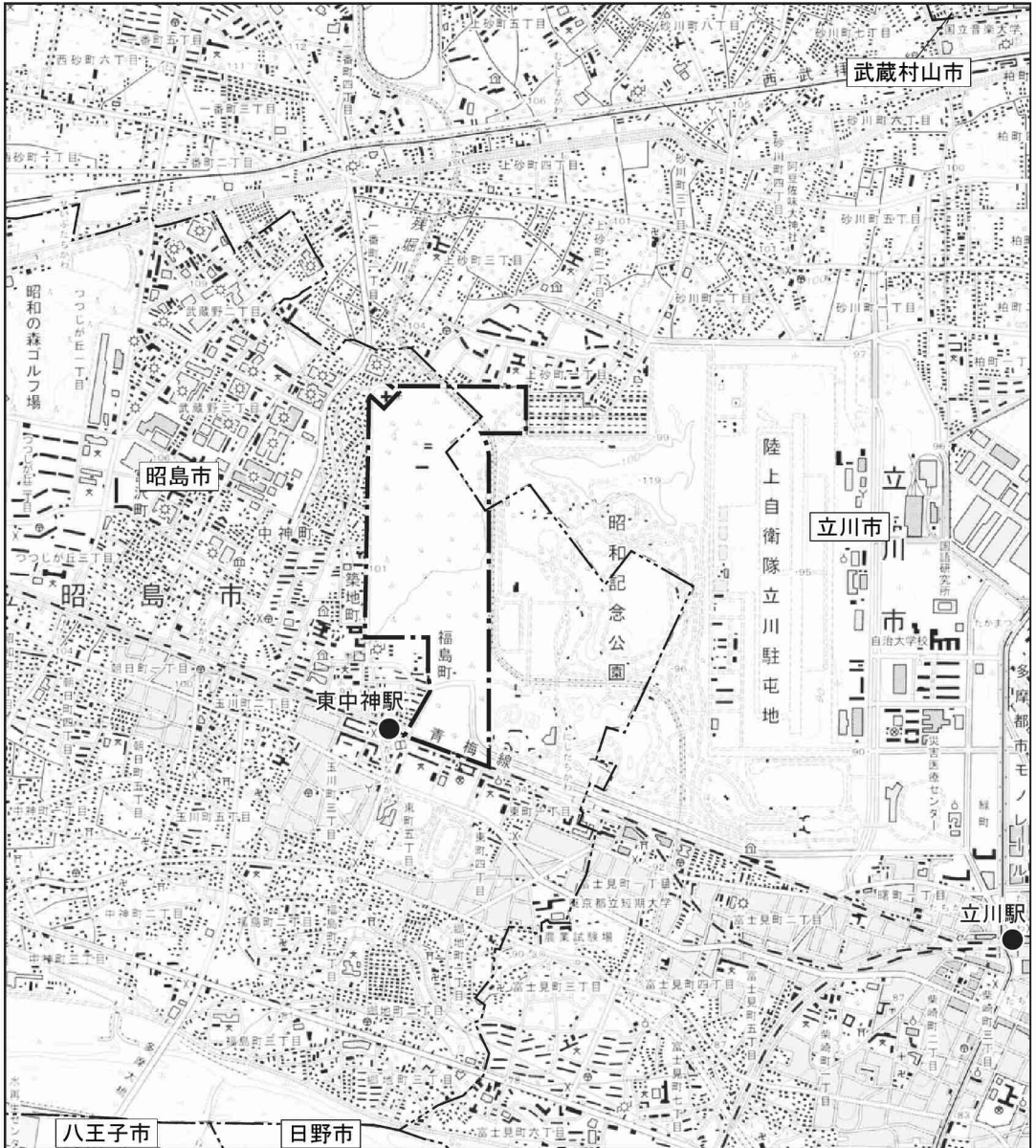


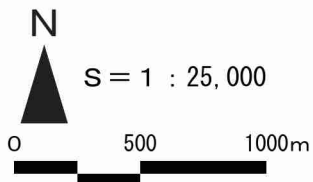


図4. 2-1 計画地の位置

凡 例

-  計画地
-  市界



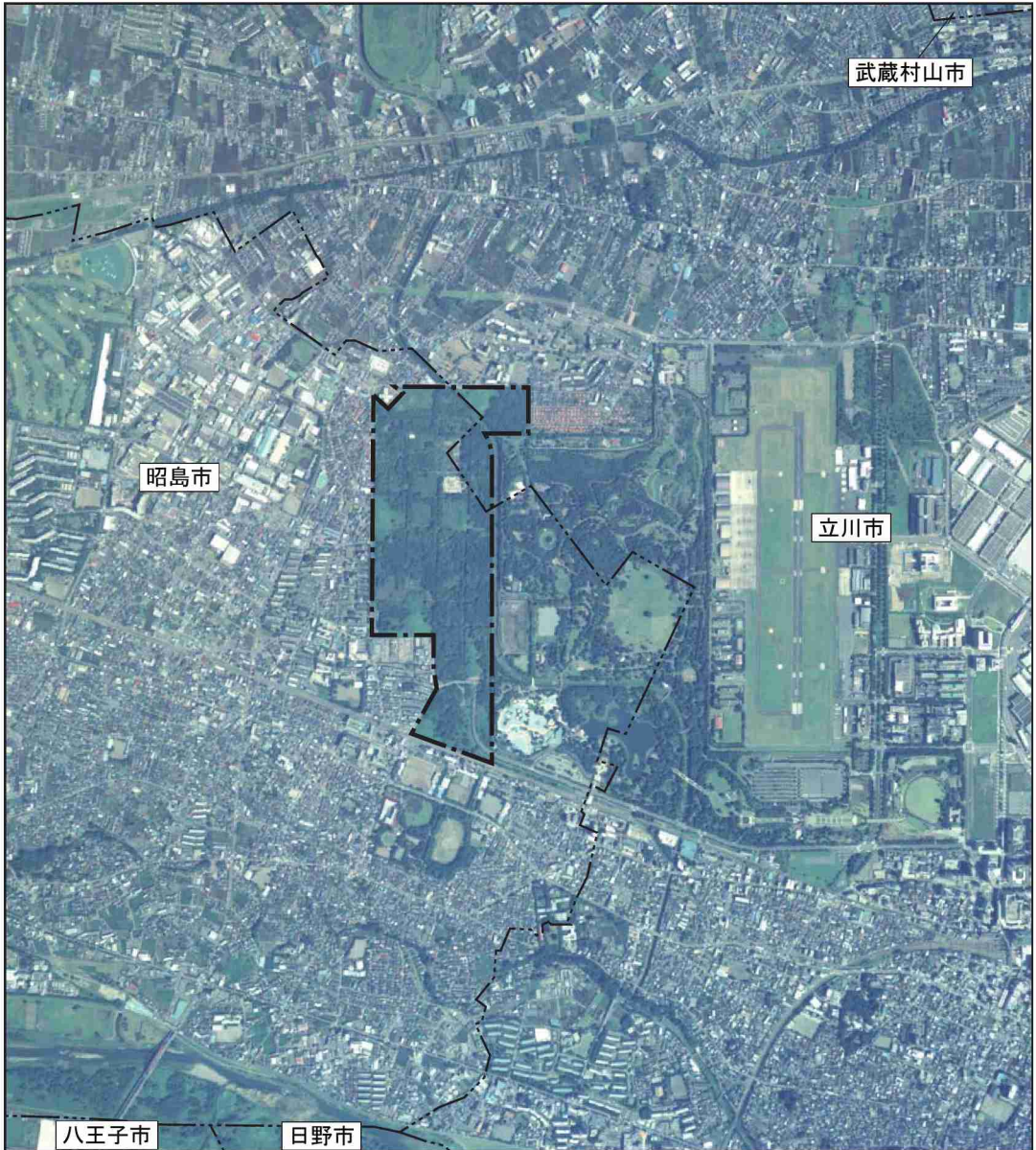


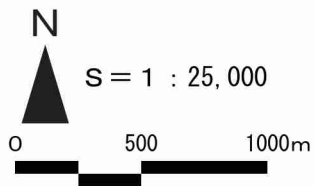


写真4.2-1 計画地周辺の空中写真
※平成18年8月撮影

凡 例

-  計画地
-  市界



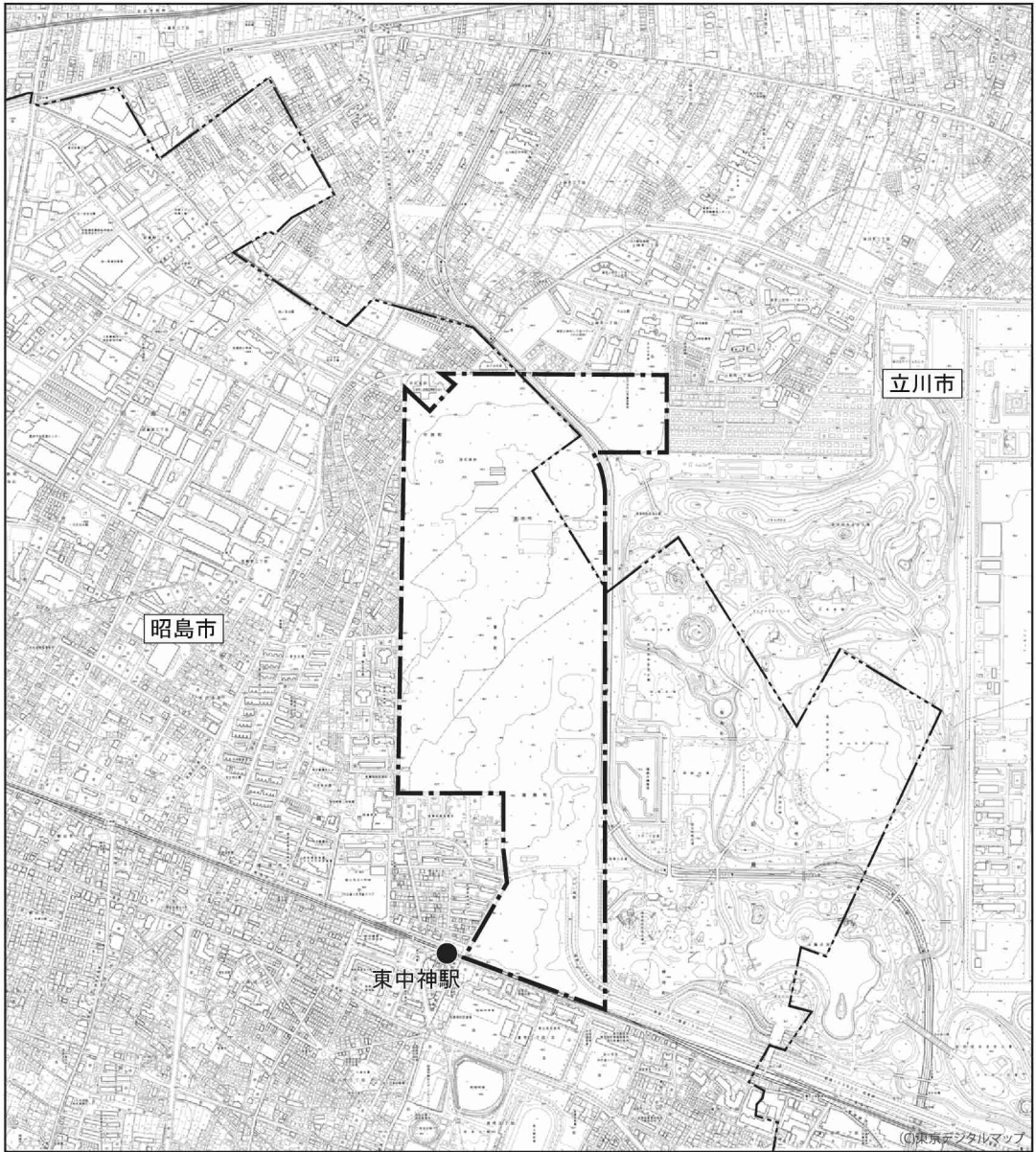




図4.2-2 計画地周辺の拡大図

凡 例

-  計画地
-  市界

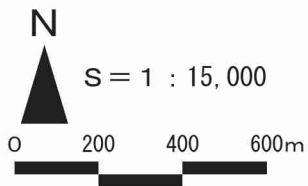




写真 4.2-2(1) 計画地の眺望：計画地内から北西を望む。廃施設、樹林、草地に移行中の舗装



写真 4.2-2(2) 計画地の眺望：計画地内から南東を望む。廃煙突、樹林、草地に移行中の舗装



写真 4.2-2(3) 計画地の眺望：計画地内の旧道路から東西を望む（左：西向、右：東向）。



写真 4.2-2(4) 計画地の眺望：計画地北側より計画地を望む。



写真 4.2-2(5) 計画地の眺望：計画地西側中神第2アパート前交差点より計画地を望む。



写真 4. 2-2 (6) 計画地の眺望：昭和記念公園残堀川沿いから計画地を望む。

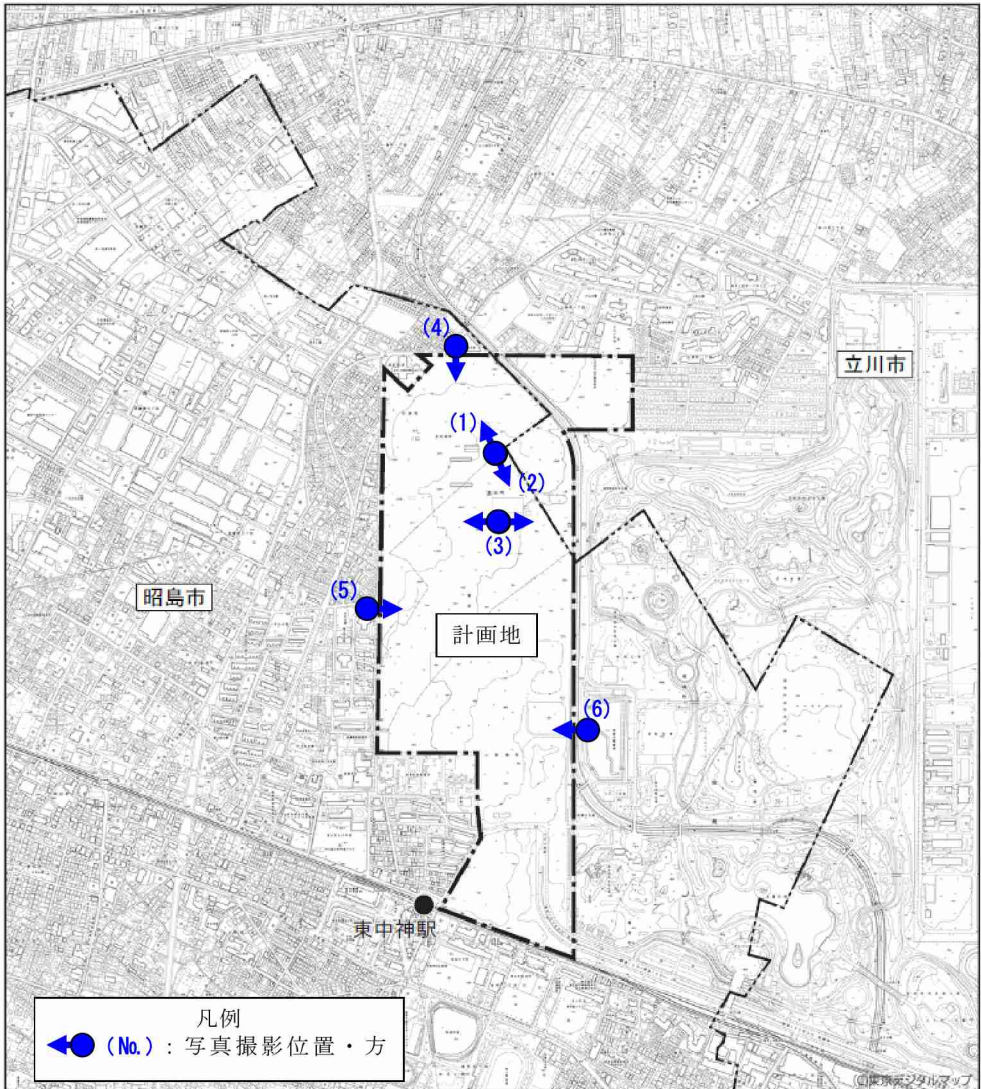


写真 4. 2-2 (1) ~ (6) の撮影位置・方向

4. 2. 2 土地利用計画

計画地の土地利用計画は図 4.2-3 に示すとおりである。

(1) 計画地の位置付け

計画地は、現在、市街化調整区域（用途地域指定なし）となっている。計画地の将来的な位置付けとしては、「東京の新しい都市づくりビジョン」（平成 13 年 10 月）、都市計画区域マスタープラン（平成 16 年 4 月）及び「多摩の「心」育成・整備計画」（平成 10 年 4 月）において、核都市立川の一翼を担い、都市機能を立地、誘導するとともに、良好な環境を有する市街地の整備を図る地区とされている。また、「立川市都市計画マスタープラン」（平成 13 年 3 月）において、心のかよう緑豊かな健康都市を目指すための都市施設、緑の骨格軸として、「昭島市都市計画マスタープラン」（平成 12 年 3 月）において、水と緑とやさしさを育てるまちを目指すための新・交通拠点、緑の拠点として、それぞれ位置付けられている。

(2) 土地利用の考え方

計画地の土地利用の考え方としては、「立川基地跡地昭島地区利用計画」（東京都、平成 20 年 6 月）で、次の 3 点が示されている。この考え方に従い、図 4.2-3 に示す土地利用計画を策定した。

- 核都市の複合市街地にふさわしい賑わいと活気あふれる都市空間の形成
- 昭和記念公園等を生かし、環境保全や緑の充実、景観に配慮した街の形成
- ゆとりある空間を生かし、質の高い生活空間の形成

○核都市の複合市街地にふさわしい賑わいと活気あふれる都市空間の形成

- ・首都圏の核となる広域的な機能を有する施設の導入等により、他の都市圏との連携を強化する。
- ・周辺地域との連携を図りつつ、業務・商業機能の導入や地域経済の活性化等により、賑わいや活気あふれる空間を形成する。

○昭和記念公園等を生かし、環境保全や緑の充実、景観に配慮した街の形成

- ・昭和記念公園や残堀川と連続した、水と緑あふれる空間を形成する。
- ・都市計画道路の沿道を中心とした良好な景観を形成する。

○ゆとりある空間を生かし、質の高い生活空間の形成

- ・誰もが移動しやすい交通施設の整備等、都市基盤整備の推進により、生活環境の改善、防災性の向上を図る。
- ・豊かな環境を備えた居住機能、及び生活に利便性や快適性を提供する日常生活機能を集積させた生活中心地を形成する。

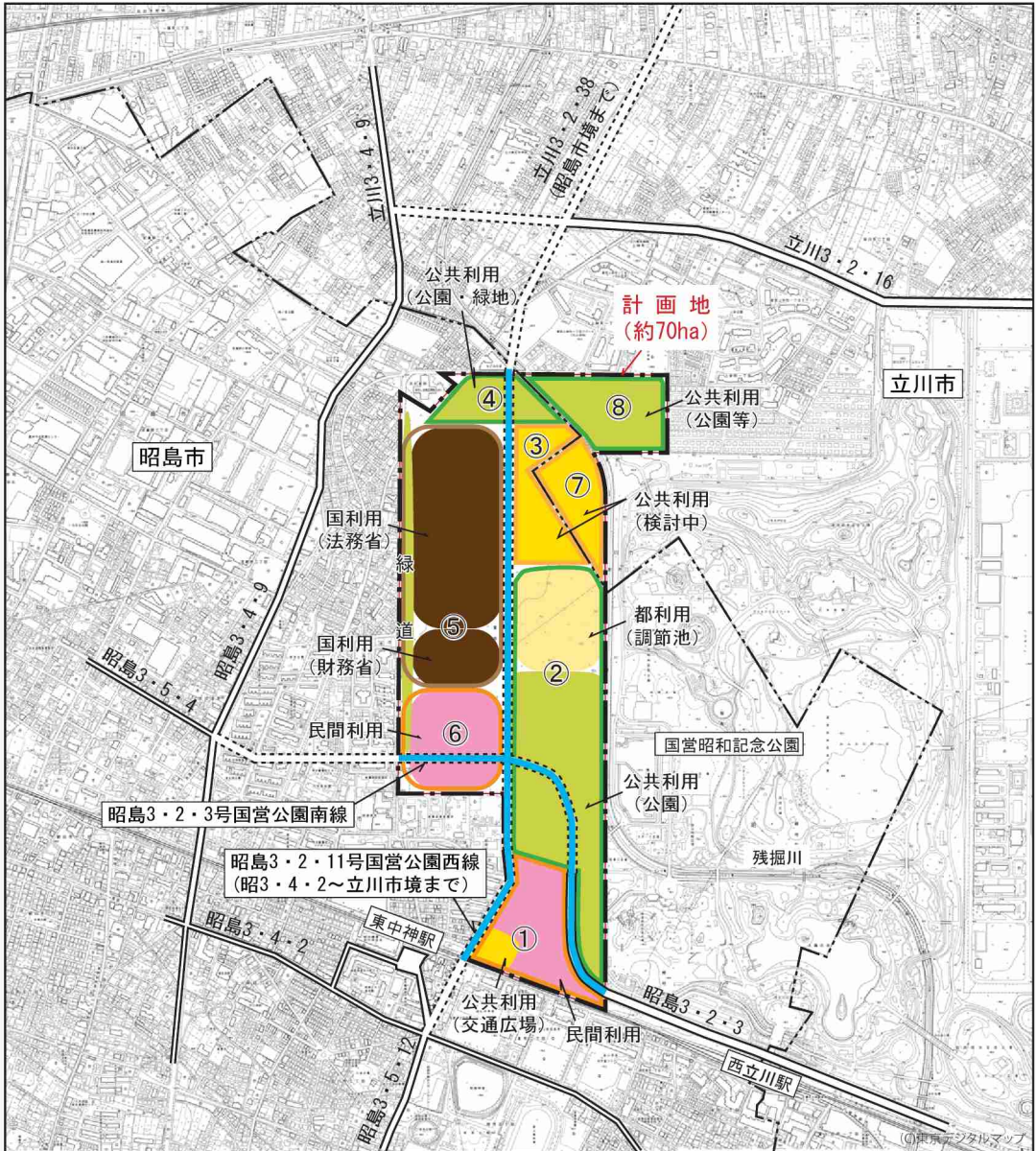
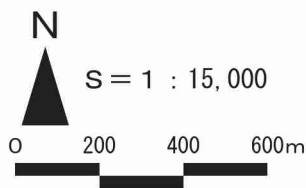


図4.2-3 土地利用計画図



凡		例	
	計画地		都市計画道路
	市界		未整備都計道
			計画地幹線道路 (都市計画道路)
①	公共利用、民間利用 (南側)		
②	公共利用 (東側中央部)		
③	公共利用 (北東側)		
④	公共利用 (北側)		
⑤	公共利用 (北西側) ※国利用		
⑥	民間利用 (西側)		
⑦	公共利用 (残堀川右岸)		
⑧	公共利用 (残堀川左岸)		
			昭島市域
			立川市域

※この土地利用計画図は、平成20年6月30日付で昭島市および立川市からそれぞれ個別に提出された土地利用計画を、本調査計画書提出にあわせて統合したものである。

(3) 主な用途

計画地の主な用途としては、前出の図 4.2-3 に示す①～⑧を想定している。

【昭島市域】

①公共利用、民間利用（南側）

- ・ 駅への近接性を活かし、業務・商業系や住宅系施設の融合した、賑わいと活気あふれるゾーンを形成する。

公共利用（交通広場）

民間利用（業務・商業等複合施設及び住宅）

②公共利用（東側中央部）

- ・ 昭和記念公園に隣接したまとまった敷地を生かし、緑豊かで、多くの人々に利用されるゾーンを形成する。

公共利用（公園）

- ・ 昭和記念公園との連続性に配慮し、一定規模の適切な形状を持った公園を配置する。

都利用（調節池）

- ・ 残堀川河川整備計画に基づく調節池については、現在、国営昭和記念公園内に存する暫定調節池に極力近い残堀川直線部に沿接して設置することが水理上望ましいことから、計画地内の適した場所に設置するものとする。平常時利用について、昭島市でスポーツ施設の整備等を検討する。

③公共利用（北東側）

- ・ 市境に隣接するエリアであり、その行政区域が地形地物で設定されていないこと、区画道路等については今後の課題であることから、利用のあり方については、今後調整を要する公共利用ゾーンとして引き続き検討する。

④公共利用（北側）

- ・ 市街地に隣接したエリアとして、地域に親しまれる、安らぎと憩いの空間を形成する。

公共利用（公園・緑地）

⑤公共利用（北西側）

- ・国利用の施設を主体とすることでオープンスペースを確保し、国利用の施設の地域開放や新たな地域との交流を創出することなどを通じて、地域の活力を生むゾーンを形成する。国利用の施設に関しては、計画概要として現状案を示す。今後の協議により変更の可能性が有る。

国利用：財務省（⑤南側）

- ・国家公務員宿舎
- ・歩道と一体となった緑道を確保

国利用：法務省（⑤北側：国際法務総合センター（仮称））

- ・ i) 矯正医療センター、 ii) 少年非行対策センター、 iii) 矯正研修所、
iv) 国連アジア極東犯罪防止研修所、 v) 公安調査庁研修所、 vi) 職員宿舎
- ・歩道と一体となった緑道を確保する。

⑥民間利用（西側）

- ・比較的駅に近いエリアであり、公園に隣接する環境を生かし、隣接する市街地との調和を図るゾーンを形成する。

民間利用

- ・業務・商業等複合施設
- ・住宅
- ・歩道と一体となった緑道を確保

【立川市域】

⑦公共利用（残堀川右岸）

- ・行政界が錯綜していることなどから、公共利用を前提とした、将来土地利用について検討を要する地区として設定する。

公共利用（検討中）

⑧公共利用（残堀川左岸）

- ・公園等を配置する。

公共利用（公園等）

(4) 事業の進め方

- ・ 本事業の推進にあたっては、所定の都市計画、環境影響評価等の手続きを実施するとともに、市街化区域編入の手続きを行う。
- ・ 計画地の整備については、周辺の市街地整備の状況も考慮しつつ、地区計画等の適切な都市計画手法の導入を検討する。
- ・ 都市計画道路については、都関係部局と協議を行い、適切に工事を実施する。
- ・ 区画道路については、土地利用の具体化に併せて適切に配置する。
- ・ 計画地の整備にあたっては、緑の充実を図るなど環境に十分配慮するとともに、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者ネットワークを形成する。
- ・ 自然環境調査の結果が本事業の計画に影響を及ぼす可能性が生じた場合には、適切な検討を行う。

4. 2. 3 道路計画

本事業の道路計画では、幹線道路として図 4.2-4 に示す都市計画道路の内、計画地該当部分の工事を実施する他、区画道路及び歩行者専用道路の整備を実施する。

(1) 幹線道路

計画地の都市計画道路としては、次の 2 路線が、「多摩地域における都市計画道路の整備方針（第三次事業化計画）」で平成 27 年度までに優先的に整備すべき路線として定められている。

昭島 3・2・3 号国営公園南線（昭島 3・2・11 号線東側～昭島 3・4・9 号線）

昭島 3・2・11 号国営公園西線（昭島 3・4・2 号線～立川市境）

本事業では、上記 2 路線の計画地該当部分のうち、JR 青梅線との立体交差点を除く平面部について、工事を実施する。

なお、上記 2 路線は、昭和 56 年 9 月 18 日に都市計画法第 17 条 1 項の規定に基づく公告が行われ、同年 11 月 27 日に代表幅員 30m 以上、40m 未満で都市計画決定されている。

(2) 区画道路

区画道路は、宅地の利用に供される道路である。区画道路については、土地利用の具体化に併せて適切に配置する。

(3) 歩行者専用道路

計画地の整備にあたっては、緑の充実にを図るなど環境に十分配慮するとともに、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者ネットワークを形成する。

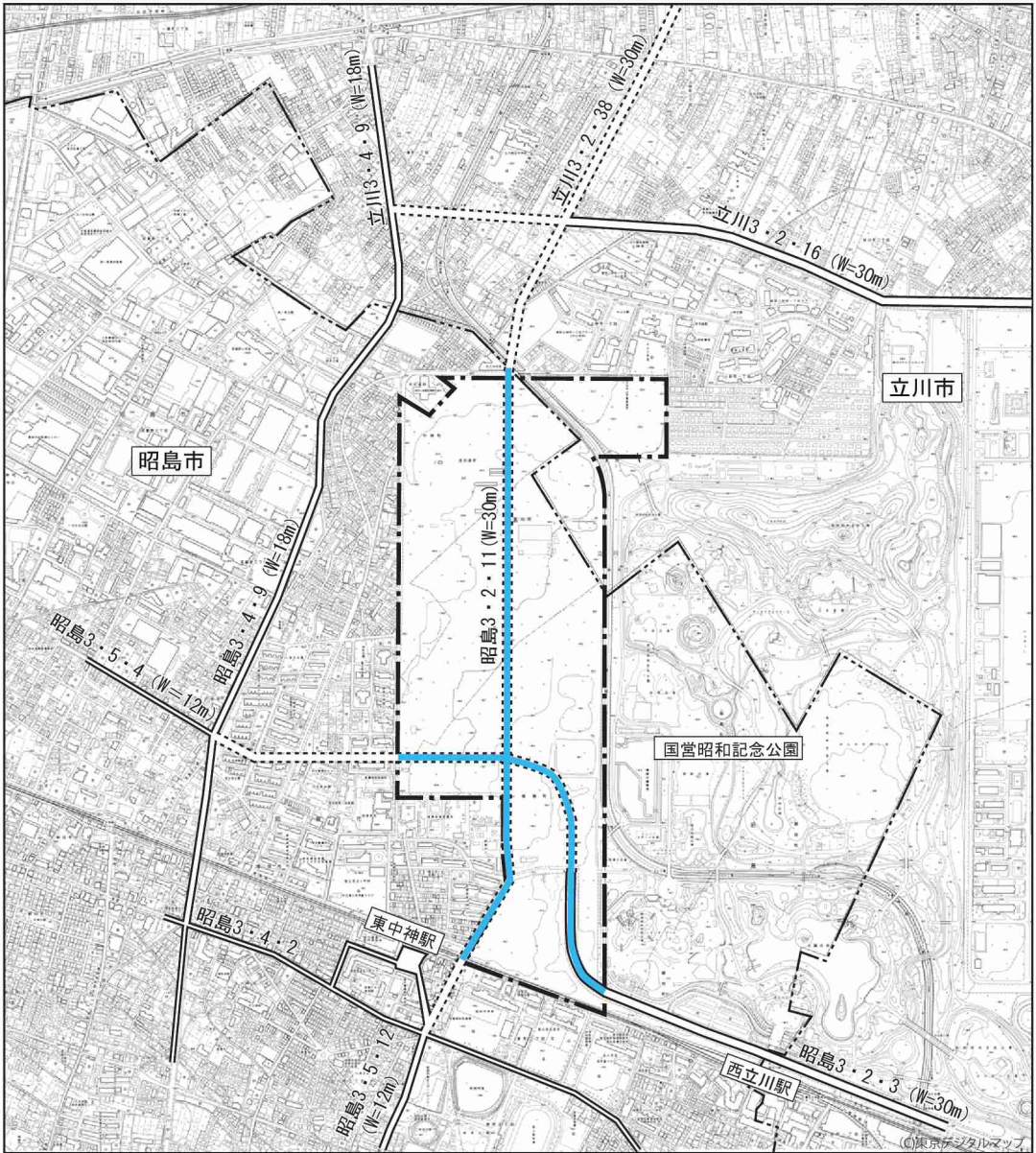
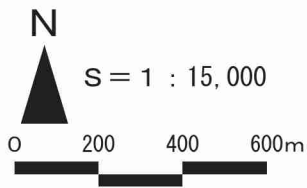







図4.2-4 都市計画道路



凡 例

-  計画地
-  市界
-  都市計画道路
-  未整備都市計画道路
-  計画地幹線道路 (都市計画道路)

4. 2. 4 公園・緑地計画

計画地の公園・緑地計画としては、前出の図 4.2-3 に示す②④⑤⑥⑧において、公園、緑道などを想定している。

- ②公共利用（東側中央部）：公園、都調節池
- ④公共利用（北側）：公園・緑地
- ⑤公共利用（北西側）：オープンスペース、公園、緑道
- ⑥民間利用（西側）：緑道
- ⑧公共利用（残堀川左岸）：公園等

- ・計画地の整備については、周辺の市街地整備の状況も考慮しつつ、地区計画等の適切な都市計画手法の導入を検討する。
- ・計画地の整備にあたっては、緑の充実を図るなど環境に十分配慮するとともに、ユニバーサルデザインに配慮した歩行者ネットワークを形成する。

4. 2. 5 給排水計画

給排水計画は、関係機関と協議しながら整備する計画である。

また、計画地の雨水排水は浸透に重点をおいて計画を策定し、調整池については、自然流入、自然流下式のオープン式の構造を基本とする。

汚水については、計画地外の公共下水道幹線に接続する計画である。

4. 2. 6 造成計画

本事業では、前出の図4.2-3に示す土地利用計画図の内、公共用地及び民間利用地の整備が必要な土地について造成を行うものとする。

本事業の造成部分については、計画地が平坦地であることから、切土量と盛土量のバランスを図る造成計画が可能と想定している。造成計画としては、土地利用計画との調整を図りつつ、現況地形、周辺地域との調和、防災対策等を配慮して計画する。

4. 2. 7 防災計画

本事業での土地造成における防災計画として、不発弾対策、土壤汚染対策、切盛土工事対策、雨水流出抑制対策及び濁水対策を行う。

(1) 不発弾調査・対策

計画地は昭和 20 年まで旧陸軍基地であり、空襲被災の履歴をもっている。そのため基盤整備に先立ち不発弾調査を実施し、その有無を確認し、適切に対策を行った上で工事にとりかかるものとする。

(2) 土壤汚染対策

計画地は、戦前は旧陸軍基地、戦後は米軍基地として長く土地利用されていた履歴をもち、計画地北側に工場等の施設がまとまって立地していた。

本事業は 3,000 m²以上の土地改変であるため、「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。略称「東京都環境確保条例」) 第 117 条に従い、土壤汚染状況調査報告書の提出、処理基準を超える場合には、汚染拡散防止計画の提出と措置の実施、防止措置完了届出書の提出を行った上で、工事にとりかかるものとする。

■ 計画地のこれまでの土地利用について

計画地における旧陸軍基地時代から米軍基地時代の土地利用の詳細は不明であるが、そのおおよそを次に示す。

計画地及びその周辺は、昭和 5 年～10 年(1930 年代)までは桑畑であった。昭和 14 年(1939 年)に、旧陸軍省が計画地の東側にあった飛行機の定期点検やエンジン交換・修理、解体処理を行う陸軍航空廠立川支廠の一部として、計画地まで買収を行い、拡張したものと考えられる。

その後、昭和 20 年(1945 年)に米軍に接収され、以後昭和 52 年(1977 年)まで米軍が使用していた。米軍時代の土地利用の状態(昭和 49 年撮影)を図 4.2-5 に示す。計画地の北側が主に工場的な土地利用、その他が主に住宅的な土地利用がなされていた。

米軍より基地返還後は、燃料貯蔵タンク等を取り壊したのみで、計画地の改変等も行われておらず、現在、未舗装の部分などが自然地化し、樹林となっている。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 5 年～昭和 10 年(1930 年代)：桑畑 ・昭和 14 年～昭和 20 年(～1945 年)：旧陸軍立川基地
(飛行機修理・試験・解体) ・昭和 20 年～昭和 52 年(～1977 年)：米軍基地※図 4.2-5 はこの間の撮影 ・昭和 52 年～現在 (～2009 年)：基地返還後、未利用地として管理 |
|---|

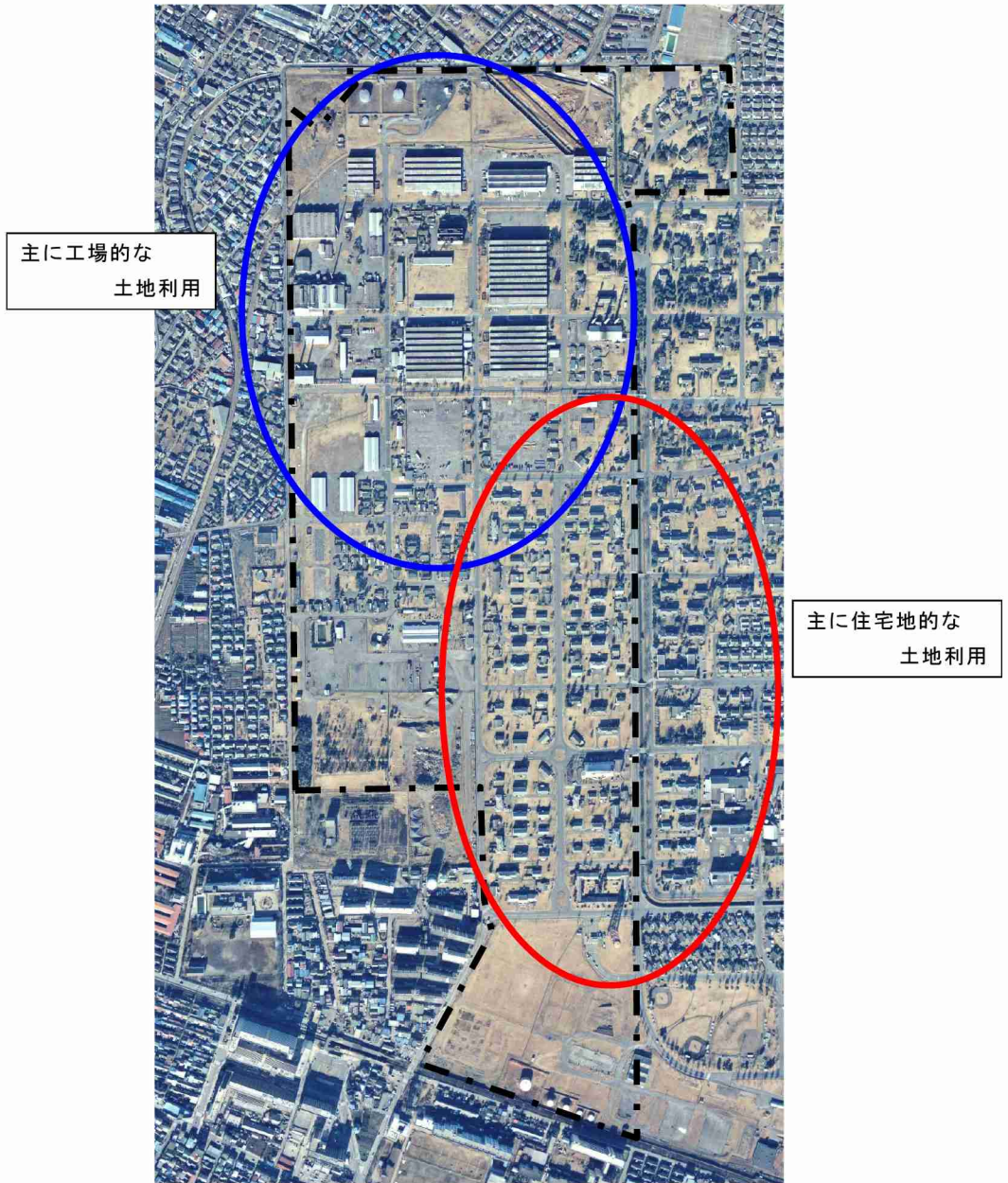


図 4.2-5 米軍時代の土地利用（昭和 49 年 12 月撮影）

(3) 切盛土工事対策

- ・工事着手前に、関係者以外の立入りを防止するため、計画地境界に仮囲い柵等を設置する。
- ・土砂流出防止のため、適宜、防災土堰堤、流出土砂防止柵（板柵）等を設ける。
- ・擁壁、法面等は、宅地造成等規制法に基づき設計し、安全性を確保する。
- ・施工後は直ちに緑化等の表面保護策を行う。

(4) 雨水流出抑制対策

- ・工事の施行中には素掘側溝や板柵水路等を設置し、計画地内から発生する雨水を適切に既設雨水管等へ誘導する。
- ・工事の施行中は仮設調整池等を設けることにより、雨水を一時的に貯留し、下流への影響を軽減させる。

(5) 濁水対策

- ・工事の施行中は仮設沈砂池を設置する。
- ・降雨時の濁水防止のため、計画地の境界付近に流出防止柵等を設置する。
- ・造成面は、降雨による濁水の発生を抑制するため十分に転圧を行い、法面の形成後は芝張り等を行う。

4. 2. 8 施工計画

本事業の工事計画は、事業認可から約 6 年間の工事を予定している。工事工程の概略を表 4.2-1 に示す。

表 4.2-1 工事工程の概略 (予定)

土地区画整理事業		初年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度
撤去 処分	伐採・伐根		←————→				
	工作物撤去		←————→				
敷地 浄化	不発弾 調査・対策		←————→				
	土壌汚染対策		←————→				
基盤 整備	宅地造成		←————→				
	道路整備等		←————→				
その他		● 事業認可					

(1) 施工方法

工事の手順としては、事業認可後、次の手順で工事を開始する。

①撤去処分

事業認可後、敷地浄化に先立ち、環境影響評価の内容を踏まえ、樹木伐採・伐根、廃施設撤去を実施する。

②敷地浄化

撤去処分が完了したエリアから順次、不発弾調査・対策、土壌汚染対策を実施する。

③基盤整備

撤去処分、敷地浄化が完了したエリアから順次、宅地造成、道路整備を実施する。宅地造成にあたっては、仮設調整池、仮設沈砂地、仮設水路、板柵等を設置し、土砂の沈殿・除去に努める。また、粉じん防止用ネットや仮囲い等を必要箇所に整備し、粉じんの防止に努め、さらに造成によって生じた法面は緑化等を行う。

(2) 工事用車両

工事用車両の日最大台数の詳細については現在検討中である。しかし、計画地が平坦地であることから、本事業における土地の造成においては切土量と盛土量のバランスを図った造成計画とする方針であり、工事用車両の日最大台数も著しく大きくなることはない想定している。

工事車両の走行ルートの詳細については現在検討中である。道路幅員や主要道路との位置関係から走行可能ルート（想定）としては図 4.2-6 が考えらえる。今後、この内から選択することになる。

(3) 建設機械

使用する建設機械としては、表 4.2-2 を想定している。

最も多くの建設機械が稼動する工種は基盤整備となる。建設機械の日最大稼動台数の詳細については現在検討中である。しかし、計画地が平坦地であることから、本事業における土地の造成においては切土量と盛土量のバランスを図った造成計画とする方針であり、使用する主な建設機械の日最大稼動台数も著しく大きくなることはない想定している。

表 4.2-2 使用する主な建設機械

工種		主な建設機械
撤去処分		バックホウ、ブルドーザ、ダンプトラック、ブレーカ
敷地浄化		バックホウ、ブルドーザ、ダンプトラック、クローラクレーン、トラッククレーン
基盤整備	宅地造成	バックホウ、ブルドーザ、ダンプトラック、クローラクレーン
	道路整備	バックホウ、アスファルトフィニッシャー、ロードローラ、タイヤローラ、モーターグレーダ、ダンプトラック、コンクリートポンプ車

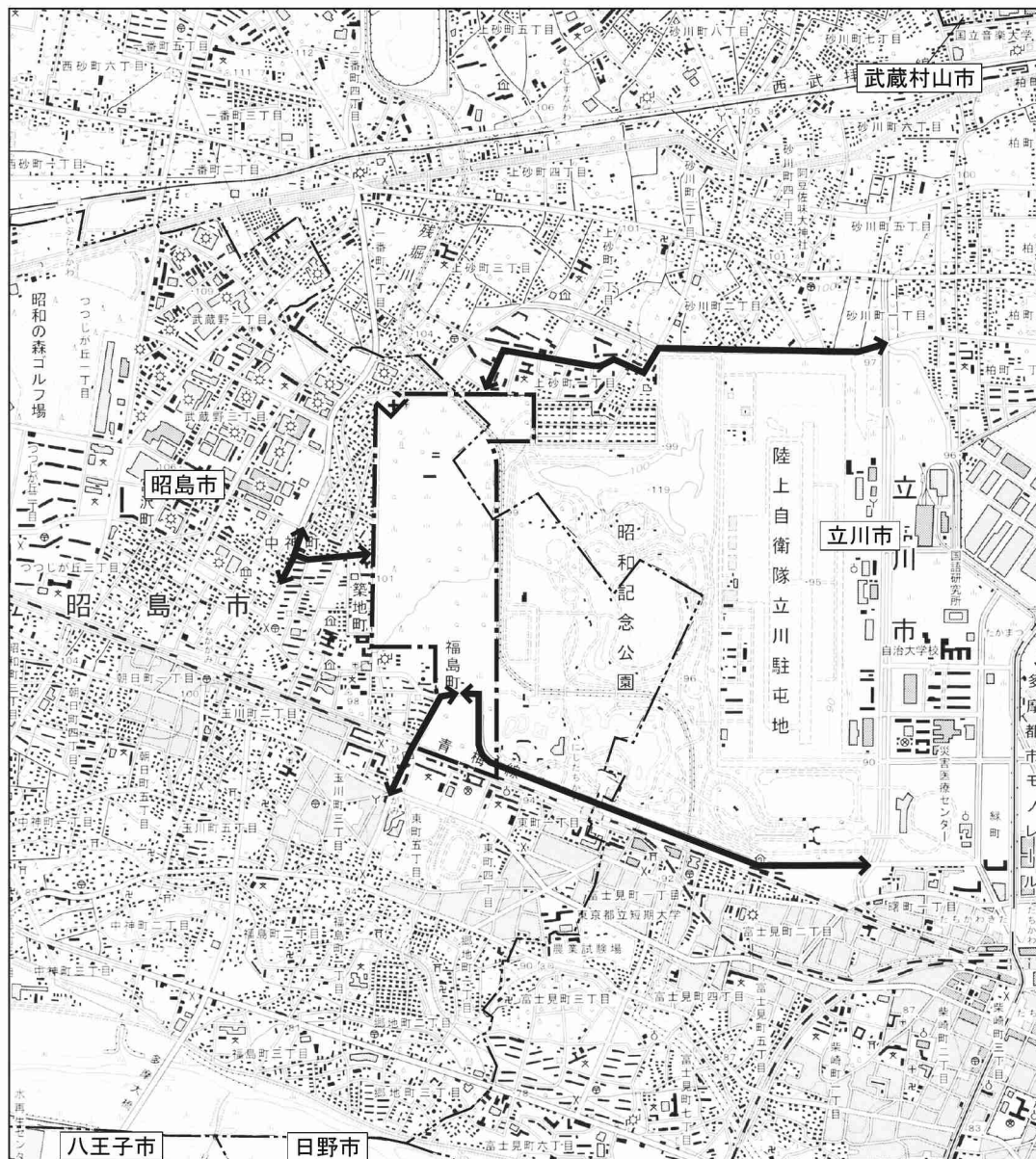
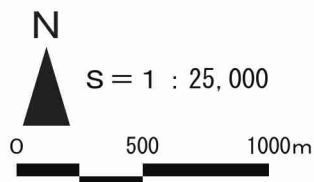


図4.2-6 工事用車両
走行可能ルート (想定)



凡 例

—— 計画地

----- 市界

↔ 工事用車両走行可能ルート (想定)

※本図は、道路の幅員や主要道路との位置関係から
走行可能ルートを想定したものであり、今後の調
査結果を踏まえて、実際の工事用車両の走行ル
ートを検討する。

5 事業計画の策定に至った経過

計画地は、JR 青梅線東中神駅前に位置し立川駅まで約 5 分の立地にあり、戦前は旧陸軍施設、終戦後も長く米軍立川基地であった歴史を持っている。

計画地は東中神駅前に位置し、国の行政機関の移転や業務・商業施設等の立地により多摩地域の核として近年発展の著しい立川駅、及び多摩地域の風土を形成する緑のネットワークの核となっている国営昭和記念公園に隣接する大規模な空閑地となっている。昭和 52 年に米軍から全面返還後も、留保地として地域に閉ざされた状態が続いている。

平成 15 年、国の財政制度等審議会より大口返還財産に係る新たな方針「原則利用、計画的有効活用」が示された。現在、地元地方自治体の上位計画では、計画地に次の役割を位置付けている。

- ・核都市立川の一翼を担い、都市機能を立地、誘導するとともに、良好な環境を有する市街地の整備を図る地区
- ・心のかよう緑豊かな健康都市を目指すための都市施設、緑の骨格軸
- ・水と緑とやさしさを育てるまちを目指すための新・交流拠点、緑の拠点

本事業では、国の答申や「立川基地跡地昭島地区利用計画」（東京都、平成 20 年 6 月）を踏まえ、長期的な視野に立ち、健全な計画市街地の形成を目的に、土地区画整理事業による整備を行うこととした。

- 核都市の複合市街地にふさわしい賑わいと活気あふれる都市空間の形成
- 昭和記念公園等を生かし、環境保全や緑の充実、景観に配慮した街の形成
- ゆとりある空間を生かし、質の高い生活空間の形成

7 環境影響評価の項目

環境影響評価を行う項目の選定は、図 7-1 に示す手順に従って、調査計画書第 1 章～5 章で整理した対象事業の内容をもとに、環境に影響を及ぼすおそれのある環境影響要因を抽出し、調査計画書第 6 章で整理した地域の概況等を勘案して環境影響評価の項目を東京都環境影響評価条例施行規則第 6 条の項目より選定した。

選定した項目は、大気汚染、騒音・振動、水質汚濁、土壌汚染、水循環、生物・生態系、景観、自然との触れ合い活動の場、廃棄物の 9 項目である。

これらと環境要因との関係を、東京都環境影響評価技術指針別記書式をもとにして表 7-1 に示す。また環境影響評価の項目として選定しなかった項目については、その選定しない理由を 7.2 に明記した。

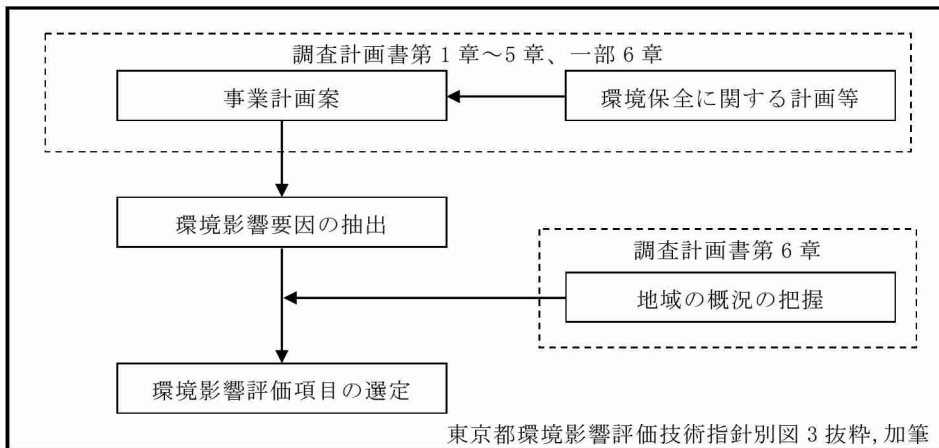


図 7-1 環境影響評価の項目の選定手順

【東京都環境影響評価条例施行規則第 6 条環境影響評価の項目】

大気汚染、悪臭、騒音・振動、水質汚濁、土壌汚染、地盤、地形・地質、水循環、生物・生態系、日影、電波障害、風環境、景観、史跡・文化財、自然との触れ合い活動の場、廃棄物、温室効果ガス、その他知事が定める項目。

【環境影響要因（表 7-1 横軸）】

環境影響要因（表 7-1 横軸）としては、第 1 章～5 章に整理した事業計画案より、次の要因を抽出した。

- ・ 工事の施行中：造成工事（主に基盤整備に伴う地形の改変など）、建設機械の稼働、工事用車両の走行
- ・ 工事の完了後：公共用地及び宅地の存在

表 7-1 環境影響要因と環境影響評価の項目との関連表

	区 分 環境影響要因 予測する事項	工事の 施行中			工事の 完了後
		造成 工事	建設 機械 の稼動	工事 用車両 の走行	の存在 公共 用地 及び 宅地
大 気 汚 染	・ 工事の施行中における建設機械の稼動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		○		
	・ 工事の施行中における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			○	
悪 臭					
騒 音 ・ 振 動	・ 工事の施行中における建設機械の稼動に伴う騒音・振動		○		
	・ 工事の施行中における工事用車両の走行に伴う騒音・振動			○	
水 質 汚 濁	・ 工事の施行中における造成工事に伴う濁水	○			
	・ 工事の完了後における降水に伴う濁水				○
土 壌 汚 染	・ 工事の施行中における造成工事に伴う土壌汚染	○			
地 盤					
地 形 ・ 地 質					
水 循 環	・ 地下水涵養能の変化の程度				○
生 物 ・ 生 態 系	・ 植物相及び植物群落の変化の内容及びその程度 ・ 動物相及び動物群集の変化の内容及びその程度 ・ 生息（育）環境の変化及びその程度 ・ 緑の量の変化の内容及びその程度 ・ 生態系の変化の内容及びその程度	○			○
日 影					
電 波 障 害					
風 環 境					
景 観	・ 工事の完了後における公共用地及び宅地の存在に伴う地域景観の特性の変化の程度及び代表的な眺望地点からの眺望の変化の程度				○
史跡・文化財					
自然との触れ 合い活動の場	・ 工事の施行中における自然との触れ合い活動の場への利用経路への影響			○	
	・ 工事の完了後における散策等の機能を持つ場への影響				○
廃 棄 物	・ 工事の施行中における建設発生土及び廃棄物の発生量	○			
温室効果ガス					

注：○印は、予測評価を行う必要があると認められる環境影響評価の項目を示す

7. 1 選定した項目及びその理由

環境影響評価を行う項目として選定したものは、大気汚染、騒音・振動、水質汚濁、土壌汚染、水循環、生物・生態系、景観、自然との触れ合い活動の場、廃棄物の9項目である。選定した理由は、以下に示すとおりである。

(1) 大気汚染

本事業の実施による大気汚染を及ぼすおそれのある要因として、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排出ガスの発生が考えられる。二酸化窒素(NO_2)及び浮遊粒子状物質(SPM)を予測・評価物質として選定する。

なお、二酸化硫黄及び一酸化炭素については、計画地周辺の同物質の濃度を大きく変化させるものではないことから、予測・評価の対象として選定しない。

また、工事の完了後の公共用地及び宅地の存在については、著しい大気汚染を発生させる要因ではないため、予測・評価の対象として選定しない。

(2) 騒音・振動

本事業の実施による騒音・振動に影響を及ぼすおそれのある要因として、工事の施行中における建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う騒音・振動の発生が考えられるため、予測・評価の対象として選定する。

また、工事の完了後の公共用地及び宅地の存在については、著しい騒音・振動、低周波音を発生させる要因ではないため、予測・評価の対象として選定しない。

(3) 水質汚濁

本事業の実施による水質汚濁に影響を及ぼすおそれのある要因として、土地造成を伴う事業であることから、工事の施行中における造成工事に伴う濁水、及び工事の完了後における降水に伴う濁水の発生を予測・評価の対象として選定する。

また、工事の完了後における汚水については、地元自治体との協議の上、適切に公共下水道への接続(多摩川上流水再生センター)を行うため、予測・評価の対象として選定しない。

(4) 土壌汚染

計画地の北側部分には米軍基地時代に工場等施設がまとまった形で立地していたことが伺え、南側部分よりも土壌が汚染されているおそれが高いと予測されるため、工事の施行中における造成工事に伴う土壌汚染を予測・評価の対象として選定する。

また、工事の完了後の公共用地及び宅地の存在については、新たな土壌汚染を発生させる要因ではないため、予測・評価の対象として選定しない。

なお、本事業は3,000㎡以上の土地改変であるため、「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。略称「東京都環境確保条例」)第117条に従い、土壌汚染状況調査報告書の提出、処理基準を超える場合、汚染拡散防止計画の提出と実施、防止措置完了届出書の提出を行う。

(5) 水循環

本事業の実施による水循環に影響を及ぼすおそれのある要因として、工事の完了後における公共用地及び宅地の存在による地下水涵養能の変化が考えられる。工事の完了後においては、植栽・緑化を図るとともに可能な限り雨水浸透施設を設置し、雨水地下浸透を促進させ地下水涵養に努めるが、昭島市の上水道が地下水のみで給水(6. 1. 5(4)上水道 参照)していることを踏まえ、水循環を予測・評価の対象として選定する。

(6) 生物・生態系

計画地は留保地として長い間利用されておらず、未舗装部分が自然化した区域である。また計画地東側には国営昭和記念公園が隣接し、緑の連続性をなしており(写真 4.2-1 参照)、陸上動・植物の多様性や良好な生息・生育環境となっていると考えられる。このような立地条件を踏まえて、現在、公園・緑地計画を検討中である。

本事業の実施による生物・生態系に影響を及ぼすおそれのある要因として、工事の施行中における造成工事及び工事の完了後における公共用地及び宅地の存在が考えられる。そのため生物・生態系を予測・評価の対象として選択し、動物、植物の変化、生息(育)環境の変化、緑の量の変化、生態系の変化等を予測・事項とする。

(7) 景観

本事業の実施による景観に影響を及ぼすおそれのある要因として、工事の完了後の公共用地及び宅地の存在に伴う、主要な景観構成要素の改変及びその改変による地域景観の特性の変化、代表的な眺望地点からの眺望の変化が考えられるため、それらを予測・評価の対象として選定する。

(8) 自然との触れ合い活動の場

計画地は、これまで留保地として地域に閉ざされた区域で、自然の観察・体験・学習等の機能を持つ場、散策やレクリエーションの機能を持つ場、自然の回復に係る活動等のボランティア活動の機能を持つ場等、自然との触れ合い活動の場として公的に利用されていない。

しかし東側には国営昭和記念公園が隣接することから、工事の施行中における国営昭和記念公園の駐車場利用者(車両)の利用経路に与える影響、及び工事の完了後における国営昭和記念公園内の散策等の機能を持つ場への影響の程度を予測・評価の対象として選定する。

(9) 廃棄物

計画地の現状は、米軍基地時代の廃施設が残されており、工事開始にはこれらの撤去が必要である。工事の施行中の建設発生土及び建設廃棄物の発生を想定し、廃棄物を予測・評価の対象として選定する。

なお、本事業で発生する建設発生土及び建設廃棄物については、受入施設の基準に適合確認の上、搬出を行う。

7. 2 選定しなかった項目及びその理由

環境影響評価を行う項目として選定しなかったものは、悪臭、地盤、地形・地質、日影、電波障害、風環境、史跡・文化財、温室効果ガスの8項目である。選定しなかった理由は、以下に示すとおりである。

(1) 悪臭

本事業における主な工事は、基盤整備を目的とした宅地造成と道路整備等(4. 2. 8 施工計画 参照)であり、著しい悪臭を発生させる要因はない。

また、工事の完了後の公共用地及び宅地の存在についても、著しい悪臭を発生させるものではないことから、予測・評価の対象として選定しない。

(2) 地盤

計画地周辺の揚水の状況(6. 2. 6 地盤 参照)としては、計画地周辺の昭島市、立川市合計で220本の井戸、揚水量69,378 m³/日が平成19年に確認されている。この状況において計画地は、最近10年間(平成10年～19年)に土地の隆起もしくは沈下がほぼない(短期的にも計画地北西約400m地点で平成19年～20年の変動量+0.1mm)状態であった。また、昭島市、立川市とも、地盤沈下に係る苦情(平成18年実績)は記録されていない状況である。

本事業では、工事の施行中において、地盤の変形の原因となる地下水の揚水や大規模な掘削工事及び地下構造物の設置は行わない。また、工事の完了後の公共用地及び宅地の存在についても、地下水の揚水の予定はないことから、予測・評価の対象として選定しない。

(3) 地形・地質

計画地は、関東平野西部の荒川と多摩川に挟まれた地域に広がる武蔵野台地に立地している。また、自然の保全を目的とする法令により指定された地域はなく、学術的価値の高いもの及び天然記念物等の特殊な地形・地質の分布はない(6. 2. 7 地形・地質及び6. 2. 14 史跡・文化財 参照)。

本事業は土地区画整理事業として土地の造成及び道路等の公共用地及び宅地を整備するものである。計画地は平坦地で起伏が少なく、現況地形を活かし基本的には大規模造成工事や雑壇造成は行わない。そのため地形・地質的には、斜面の安定性などへの影響は小さく、特異な地形・地質も存在しないことから予測・評価の対象として選定しない。

(4) 日影

本事業は土地区画整理事業として土地の造成及び道路等の公共用地及び宅地を整備するので、高層建築物を建設するものではない。そのため周辺地域の日影に影響を及ぼすおそれはないことから、予測・評価の対象として選定しない。

(5) 電波障害

本事業は土地区画整理事業として土地の造成及び道路等の公共用地及び宅地を整備するもので、高層建築物を建設するものではない。そのため周辺地域のテレビ電波及び衛星放送の受信に影響を及ぼすおそれはないことから、予測・評価の対象として選定しない。

(6) 風環境

本事業は土地区画整理事業として土地の造成及び道路等の公共用地及び宅地を整備するもので、高層建築物を建設するものではない。そのため周辺地域の風環境に影響を及ぼすおそれはないことから、予測・評価の対象として選定しない。

(7) 史跡・文化財

計画地には、法令などにより指定を受けた史跡・文化財及び埋蔵文化財包蔵地は確認されていないことから予測・評価の対象として選定しない。

なお、工事の施行中に埋蔵文化財を発見した場合には、教育委員会等関係機関と協議し、「文化財保護法」等に基づき適正に対処するとともに、事後調査報告書に記載するものものとする。

(8) 温室効果ガス

本事業は土地区画整理事業として土地の造成及び道路等の公共用地及び宅地を整備するものである。そのため工事の完了後における温室効果ガスの排出はないことから、予測・評価の対象として選定しない。