

### 1 事業者の名称及び所在地

名 称 イケア・ジャパン株式会社

代表者 代表取締役社長 ミカエル・パルムクイスト

所在地 千葉県船橋市浜町二丁目3番30号IKEA船橋5階

### 2 対象事業の名称及び種類

名 称 (仮称)IKEA立川建設事業

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、東京都立川市緑町6番に位置する敷地約26,000m<sup>2</sup>において、商業施設の建設及びそれに伴う約1,400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3-1に示すとおりである。

表3-1 対象事業の概略

項 目	内 容
所在地	東京都立川市緑町6番
用途地域	商業地域
計画建築物の概要	地上5階、地下1階、塔屋1階
計画敷地面積	約26,000m <sup>2</sup>
建築面積	約20,000m <sup>2</sup>
店舗等床面積	約23,000m <sup>2</sup>
延床面積	約85,000m <sup>2</sup>
主要な用途	物販店舗
駐車場	約1,400台
工事予定期間	平成24年11月～平成25年12月(14ヶ月)
供用予定年月	平成26年4月
営業予定時間	9:00～22:00

## 4 対象事業の目的及び内容

### 4.1 事業の目的

本事業を行うイケア・ジャパン株式会社は、「より快適な毎日を、より多くの方々に」という企業理念を掲げている。その為、優れたデザインと機能性を兼ねそろえた家具などのホームファニッシング製品(一般家庭用品)を幅広く取り揃え、手ごろな価格で提供することにより、地域社会に貢献することを目的としている。

計画地は商業地域に指定されており、多摩地域の交流拠点として土地の高度利用を誘導し、業務・商業・サービス等の都市機能、並びに新しい就業形態を支援するための機能の集積を促すことにより、核都市の業務・商業市街地地区にふさわしい新市街地の形成を図るための地区計画を進めている地域である。

イケア・ジャパン株式会社は、当該地において新市街地を形成する一員として相応しい計画を推進し、新しい街づくりの実現に貢献できることを目指す。

### 4.2 事業の内容

#### 4.2.1 位置及び概況



計画地は、東京都立川市の JR 中央線立川駅の北約 800m、多摩都市モノレール高松駅の南約 400m 立川基地跡地関連地区に、延床面積約 85,000m<sup>2</sup>、収容台数約 1,400 台の駐車場を備える大規模小売店舗を建築するものである。計画地に隣接した地域には、病院(災害医療センター)、立川第二法務総合庁舎などの公共施設のほかに、住宅等が整備されている。

計画地の位置は図 4.2-1、計画地周辺の状況は図 4.2-2(航空写真)、計画地の概況図は図 4.2-3 に示すとおりである。



図 4.2-1 計画地位置図

凡 例

-  : 計画地
-  : 町丁界

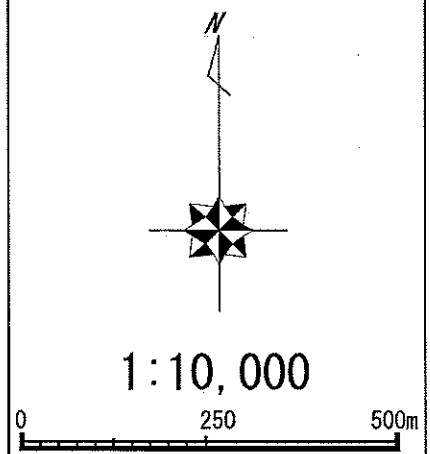


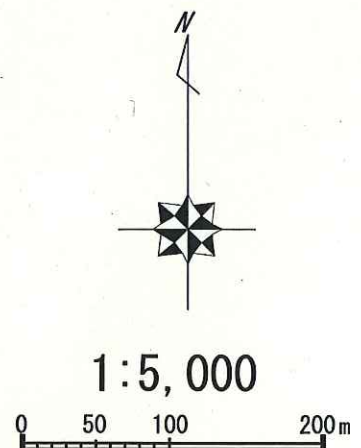




図 4.2-2 計画地周辺の航空写真

凡 例

 : 計画地



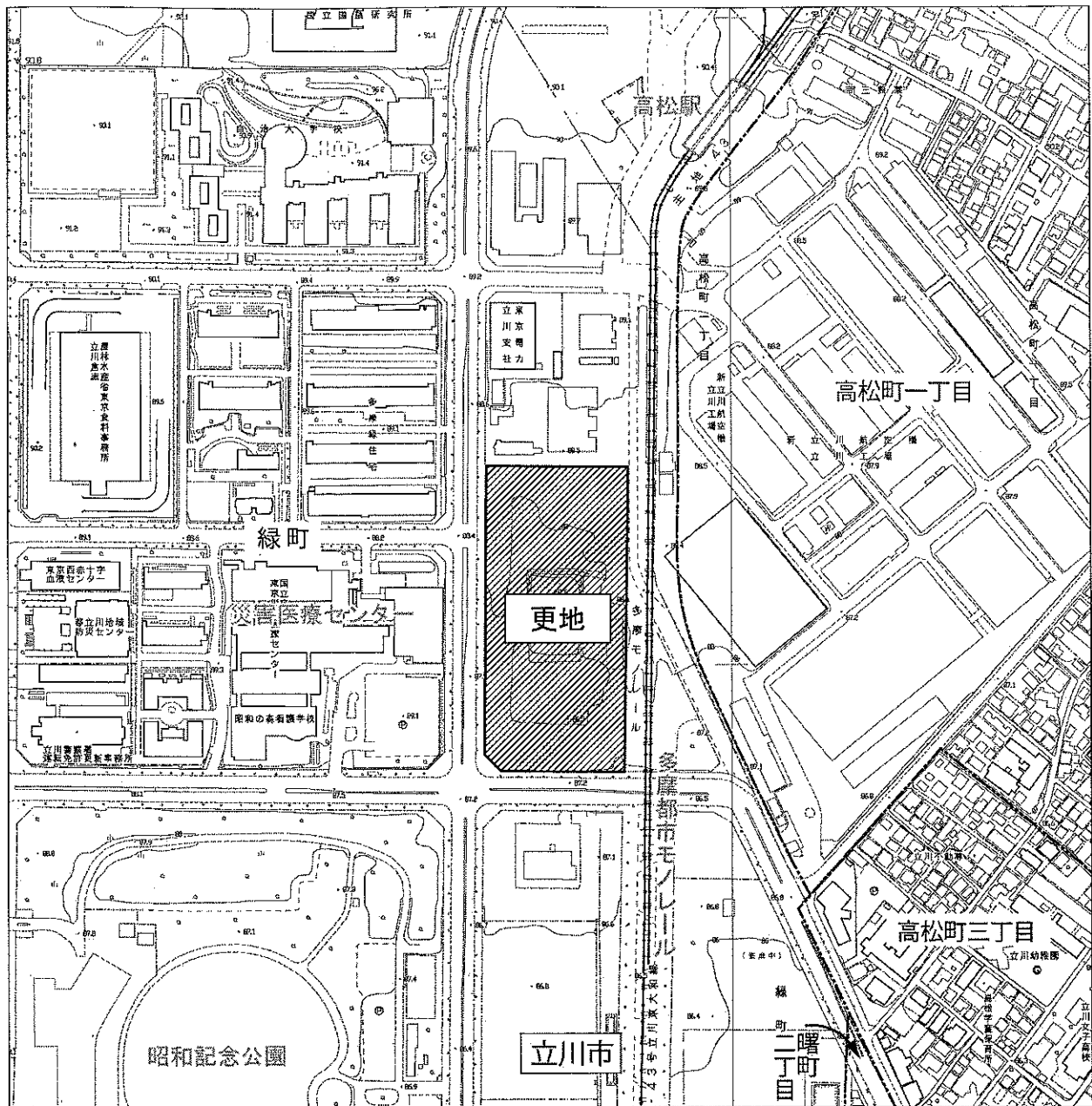

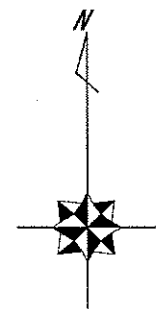


図 4.2-3 計画地の現況図

凡例

-  : 計画地
-  : 町丁界



1:5,000

0 50 100 200m

## 7 環境影響評価の項目

環境影響評価の項目の選定手順は、図7-1に示すとおりである。

環境影響評価の項目は、対象事業の事業計画案の内容から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、地域の概況から把握した環境の地域特性との関係を検討することにより、表7-1に示すとおり選定した。

選定した項目は、大気汚染、騒音・振動、日影、景観、廃棄物及び温室効果ガスの6項目である。

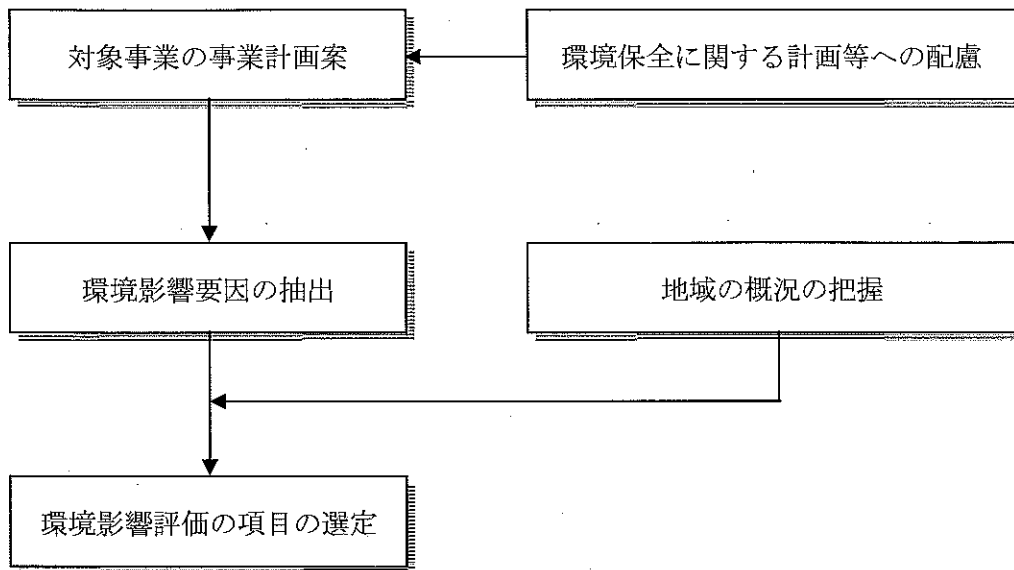


図7-1 環境影響評価の項目の選定手順

表 7-1 環境影響要因の環境影響評価の項目との関連

環境影響評価 の項目	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		
		建設 工事	工事用 車両の 走行	建築 物の 存在	施設 の 供用	関係 車両 の 走行
大気汚染	建設機械の稼働に伴う大気質	○				
	工事用車両の走行に伴う大気質		○			
	駐車場利用車両の走行に伴う大気質				○	
	関連車両の走行に伴う大気質					○
悪臭	—					
騒音・振動	建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音・振動	○				
	工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音・振動		○			
	駐車場利用車両の走行に伴う駐車場の騒音				○	
	関連車両の走行に伴う道路交通の騒音・振動					○
	冷却塔の稼働に伴う騒音・低周波音				○	
水質汚濁	—					
土壌汚染	—					
地盤	—					
地形・地質	—					
水循環	—					
生物・生態系	—					
日影	計画建築物の存在に伴う冬至日における日影の範囲、日影となる時刻及び時間数等の変化の程度			○		
電波障害	—					
風環境	—					
景観	計画建築物の存在に伴う主要な景観構成要素の改変の程度及び地域景観の特性の変化の程度			○		
	計画建築物の存在に伴う代表的な眺望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	—					
廃棄物	建設工事に伴う建設廃棄物及び建設発生土の排出量	○				
	施設の供用に伴う廃棄物の種類及び排出量				○	
温室効果ガス	施設の供用に伴うエネルギーの使用による温室効果ガスの排出量及びその削減の程度				○	

注1) ○は環境影響評価を行う項目を示す。

2) 「関連車両」は、施設の供用に伴う来店車両、荷さばき車両等の総称をいう。



## 7.1 選定した項目及びその理由

選定した項目は、大気汚染、騒音・振動、日影、景観、廃棄物及び温室効果ガスの6項目であり、その選定理由は、以下に示すとおりである。

### 7.1.1 大気汚染

工事の施行中においては、建設機械の稼働及び工事用車両の走行に伴う排出ガスが、工事の完了後においては、駐車場利用車両の走行に伴う排出ガス、並びに来店車両や荷さばき車両等（以下「関連車両」という。）の走行に伴う排出ガスが、計画地周辺の大気質に影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

大気汚染の予測項目としては、二酸化窒素（NO<sub>2</sub>）及び浮遊粒子状物質（SPM）を選定する。

なお、工事の完了後における熱源施設の稼働に伴う大気質については、今後の事業計画に基づいて、環境影響評価の項目として選定するか否かを検討していくこととする。

### 7.1.2 騒音・振動

工事の施行中においては、建設機械の稼働に伴う建設作業の騒音・振動及び工事用車両の走行に伴う道路交通の騒音・振動が、工事の完了後においては、駐車場利用車両の走行に伴う駐車場の騒音及び関連車両の走行に伴う道路交通の騒音・振動、冷却塔の稼働に伴う騒音・低周波音が、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

### 7.1.3 日影

計画建築物の存在に伴い、計画地周辺に日影の影響を及ぼすことが予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

### 7.1.4 景観

計画建築物の存在に伴い、計画地周辺の景観に変化が予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

### 7.1.5 廃棄物

工事の施行中においては、計画建築物の建設に伴う建設廃棄物及び建設発生土の発生が予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

工事の完了後においては、商業施設の供用に伴う廃棄物の発生が予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。

### 7.1.6 温室効果ガス

大規模商業施設の供用に伴う電気等のエネルギーの使用により、温室効果ガスの排出が予想されるため、環境影響評価の項目として選定する。



## 7.2 選定しなかった項目及びその理由

選定しなかった項目は、悪臭、水質汚濁、土壤汚染、地盤、地形・地質、水循環、生物・生態系、電波障害、風環境、史跡・文化財及び自然との触れ合いの場の11項目であり、選定しなかった理由は以下に示すとおりである。

なお、これらの項目の中で、今後の具体的な事業計画により新たに環境に影響を及ぼすおそれが生じた場合は、該当する項目について改めて環境影響評価の項目として選定する。

### 7.2.1 悪臭

本事業における建設作業は、市街地で行われる一般的な建築工事であり、工事の施行中において計画地周辺の環境に影響を及ぼすような悪臭を発生することはない。

工事の完了後においては、廃棄物を廃棄物保管室内に保管し、臭気対策を徹底する。また、テナントとして入居する飲食店からの排気については、排気ダクトの切り回しや、排気口を屋上等の高所に設置する等により、計画地周辺の環境に影響を及ぼすことはない。

以上のことから、悪臭を環境影響評価の項目として選定しない。

### 7.2.2 水質汚濁

工事の施行中においては、降雨時等に発生する濁水及び工事用車両の洗車汚水等は、沈砂槽等により処理し、「東京都下水道条例」に定める下水排除基準以下にした上で、上澄みを公共下水道へ放流する。また、地盤改良は行わない。

工事の完了後においては、汚水等は公共下水道に放流する。

以上のことから、水質汚濁を環境影響評価の項目として選定しない。

### 7.2.3 土壤汚染

計画地は、大正11年(1922年)以降、飛行場滑走路として利用されており、昭和20年～昭和52年の間は米軍の占領下におかれ、返還後、陸上自衛隊駐屯地となった。平成9年3月に認可された立川基地跡地関連地区都市機能更新(土地区画整理)事業により整備され、現在に至っている。

米軍占領下時代の有害物質取扱状況が不明であったため、土地区画整理事業に際し、環境確保条例に基づき、平成16～17年に土地利用の履歴等の調査及び土壤の汚染状況調査を実施しており、汚染土壤は確認されなかった。その後は、土壤を汚染するような行為は実施していない。

工事の完了後においては、本事業の施設が商業施設であることから、土壤を汚染するような行為はない。

以上のことから、土壤汚染を環境影響評価の項目として選定しない。

#### 7.2.4 地盤

本事業では地下構造物を設置するが、その範囲は計画地の1/3程度であり、掘削底面はG.L.-約7.5mであることから、土地の安定性に影響を及ぼすような大規模なものではなく、また、杭の打設は行わない。掘削に当たっては、ボーリングデータによる土質条件等を考慮した山留め計算を行い、親杭の形状、根入れ長、横矢板の板厚等を設定する計画であるため、土留壁等の変形による地盤の変形が生じるおそれはない。また、地下水の揚水等を行わないことや、計画地が位置する立川駅北側には、透水係数が高く、地下水の流動に大きく影響する帯水層（立川礫層）がG.L.-10m程度まで広く分布していることから、地下水位に影響を及ぼすおそれはない。

以上のことから、地盤を環境影響評価の項目として選定しない。

なお、導入を検討している地中熱利用設備の設置による地盤への影響については、事業計画の具体化に伴い、新たに調査が必要となる場合には、環境影響評価の項目として選定の上、評価書案において対応する。

#### 7.2.5 地形・地質

計画地及びその周辺には、学術上あるいは景観上特に配慮すべき地形及び地質の分布は認められない。また、計画地に隣接する自然斜面や法面は存在せず、本事業の実施が土地の安定性に影響を及ぼすことはない。

以上のことから、地形・地質を環境影響評価の項目として選定しない。

#### 7.2.6 水循環

本事業では地下構造物を設置するが、その範囲は計画地の1/3程度であり、掘削底面はG.L.-約7.5mであることから、地下水の流動阻害に影響を及ぼすような大規模なものではなく、また、杭の打設は行わない。

工事の施行中においては遮水性の高い山留壁を設置するとともに、計画地が位置する立川駅北側には、透水係数が高く、地下水の流動に大きく影響する帯水層（立川礫層）がG.L.-10m程度まで広く分布していることから、周辺の地下水流動、並びに水循環への影響は小さいものとする。

また、地下水の揚水等を行わないため、地下水位に影響を及ぼすおそれはない。

以上のことから、水循環を環境影響評価の項目として選定しない。

なお、導入を検討している地中熱利用設備の設置による水循環への影響については、事業計画の具体化に伴い、新たに調査が必要となる場合には、環境影響評価の項目として選定の上、評価書案において対応する。

#### 7.2.7 生物・生態系

計画地は立川基地跡地の土地区画整理事業により整備された地区の一角であり、土地区画整理事業の中で余った土が盛土された状態にある。敷地内は一面、雑草が茂っており、樹林等は存在せず、敷地の境界付近にはネットフェンスが張られている。

計画地周辺は、南東側に国営昭和記念公園が存在するものの、都市計画道路で分断されており、その他は隣接して多摩都市モノレールや病院、立川第二法務総合庁舎等が立地し、人為的

影響を大きく受けた環境となっている。

国営昭和記念公園付近では、オオタカの生息が確認されているが、営巣地から計画地までの距離はオオタカの行動圏である半径 2km と同程度離れており、計画地との間には、陸上自衛隊立川駐屯地や集合住宅があるため、計画地を採餌場として利用する可能性は極めて低いと考えられる。

よって、計画地が貴重な動物・植物の生息・生育空間や、生物の移動経路の一部になっている状況はなく、本事業の実施が計画地周辺の生物・生態系に影響を及ぼすおそれはない。

以上のことから、生物・生態系を環境影響評価の項目として選定しない。

### 7.2.8 電波障害

計画建築物は、高さ約 31.5m、地上 5 階建てであり、広範囲にわたって電波障害を及ぼすおそれはない。

BS・CS、スカパーフェクトTVの遮へい方向に当たる計画地の北～北東側には、10階建ての立川第二法務総合庁舎や多摩都市モノレールの高架が隣接している。また、地上デジタル（東京スカイツリー）の遮へい方向に当たる計画地西側には、道路幅員 30mの西大通りを挟んで、5～9階建ての集合住宅が並んでおり、低層の住宅は存在しない。

なお、本事業が原因による電波障害が発生した場合には、共同受信施設の敷設等により速やかに対処する。

以上のことから、電波障害を環境影響評価の項目として選定しない。

### 7.2.9 風環境

計画建築物は、高さ約 31.5m、地上 5 階建てであり、風害を引き起こすような高層の建築物ではないため、周辺地域の風環境に影響を及ぼすおそれはない。また、計画地周辺には、本事業と同程度以上の高さの建築物が多く存在している。

以上のことから、風環境を環境影響評価の項目として選定しない。

### 7.2.10 史跡・文化財

本事業の計画地内には、法令等により指定された文化財及び周知の埋蔵文化財包蔵地は存在しないことから、史跡・文化財を環境影響評価の項目として選定しない。

なお、万一、工事の施行中に埋蔵文化財を発見した場合には、工事を中断し、文化財保護法に基づき、関係機関と協議の上、適切に対処する。

### 7.2.11 自然との触れ合いの活動の場

計画地周辺の自然との触れ合い活動の場としては、計画地南西側に国営昭和記念公園、計画地東側にたちかわ中央公園が立地している。

本事業の実施により、当該触れ合い活動の場の直接的な改変やアクセスルートの分断がされることはなく、自然との触れ合いの場が持つ機能が影響を受けることはない。

以上のことから、自然との触れ合いの活動の場を環境影響評価の項目として選定しない。