

## 令和3年度「東京都環境影響評価審議会」第3回総会 議事録

■日時 令和3年5月27日（木）午前10時30分～午前11時48分

■場所 WEBによるオンライン会議

### ■出席委員

荒井委員、池本委員、池邊委員、奥委員、日下委員、玄委員、小林委員、齋藤委員、袖野委員、高橋委員、堤委員、平林委員、廣江委員、水本委員、森川委員、宗方委員、保高委員、柳委員、横田委員

### ■議事内容

#### 1 会長等の選任

⇒○第21期東京都環境影響評価審議会委員による最初の総会であるため、会長の選任等が行われた。

○委員の互選の結果、柳委員が会長に就任した。

○会長の指名により、各委員が所属する部会が決定した。

○各部会に所属する委員の互選の結果、齋藤委員が第一部会長に、宮越委員が第二部会長に就任した。

○会長の指名により、齋藤第一部会長が会長代理に、第一部会長の指名により、奥委員が第一部会長代理に就任した。

#### 2 受理関係

⇒ 別紙受理報告一覧の事業について審議会へ報告

## 受 理 報 告 ( 5 月 )

区 分	対 象 事 業 名 称	受 理 年 月 日
1 環境影響評価調査計画書	南小岩七丁目地区第一種市街地再 開発事業	令和3年4月15日

令和3年度「東京都環境影響評価審議会」第3回総会  
速 記 録

令和3年5月27日（木）

Webによるオンライン会議

(午前 10 時 30 分開会)

○宮田アセスメント担当課長 委員の皆様、おはようございます。定刻になりましたので、これから会議を開催させていただきます。

それでは、本日の委員の出席状況について事務局から御報告申し上げます。現在、委員 21 名のうち 19 名の御出席をいただいております、定足数を満たしております。

本日は第 21 期の委員の皆様による初めての会議でありますので、会長が選任されるまで私が進行役を務めさせていただきます。

会議に入ります前に、本日は傍聴を希望する方がいます。本会議の傍聴は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、Web 上での傍聴のみとなっております。

それでは、傍聴人を入室させてください。

(傍聴人入室)

○宮田アセスメント担当課長 傍聴の方は、傍聴希望案件が終了次第、退室されて結構です。

それでは、ただいまから令和 3 年度東京都環境影響評価審議会第 3 回総会を開会します。

それでは、本日の会議は、次第にありますように、会長等の選任、受理報告となります。

本日は第 21 期の委員によります初めての会議でございますので、事務局から委員の皆様を御紹介させていただきます。

初めに、前期から引き続き就任された 18 名の委員を五十音順で御紹介いたします。

荒井康裕委員でございます。

池邊このみ委員でございます。

池本久利委員でございます。

奥真美委員でございます。

日下博幸委員でございます。

玄英麗委員でございます。

小林一哉委員でございます。

齋藤利晃委員でございます。

袖野玲子委員でございます。

高橋幸雄委員でございます。

堤仁美委員でございます。

平林由希子委員でございます。

宗方淳委員でございます。

森川多津子委員でございます。

保高徹生委員でございます。

柳憲一郎委員でございます。

また、本日は欠席されておりますが、宮越昭暢委員、渡邊理絵委員にも委員の就任をお願いしてございます。

次に、今期から新たに就任された委員を御紹介いたします。

廣江正明委員でございます。

水本和美委員でございます。

横田樹広委員でございます。

第 21 期の審議会は、ただいま御紹介いたしました 21 名の委員による構成となります。

続きまして、東京都側の出席者を御紹介いたします。

栗岡環境局長です。

木村政策調整担当部長です。

下間アセスメント担当課長です。

私は、アセスメント担当課長の宮田です。よろしく願いいたします。

議事に入ります前に、栗岡環境局長から挨拶を申し上げます。

○栗岡環境局長 どうも皆さん、おはようございます。

このたび、委員の皆様方におかれましては、大変御多忙のところ、東京都環境影響評価審議会第 21 期の委員に御就任いただきまして、誠にありがとうございます。前期から引き続き御就任いただきました委員の方々に加えまして、今回新たに 3 名の先生方をお迎えし、計 21 名の皆さんで御審議をお願いすることになってございます。

都の環境影響評価制度は、昭和 56 年に運用を開始いたしまして、今年で 41 年目となりました。この間、370 件を超える大規模事業を対象としてございまして、中には社会的に大きな関心を集めた案件も数多くございました。言うまでもないことですが、この制度は、あらかじめ環境に及ぼす影響を調査、予測・評価し、事業者には環境保全の措置を促すことで、首都東京の良好な環境の形成に大きな役割を果たしてまいりました。

さて、世界は今、新型コロナウイルスにより、100 年に一度とも言われる未曾有の感染症の脅威と、深刻化する気候危機という 2 つの大きな危機に直面してございます。

都は、世界の大都市の責務として、気候危機に立ち向かうため、2050 年までに CO<sub>2</sub> 排出実

質ゼロを目指す「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、様々な取組を進めているところでございます。そして、このコロナ禍からの回復に当たりましては、気候変動はもとより、人々の持続可能な生活を実現する観点にまで広げた「サステナブル・リカバリー」を進めていくこととしてございます。

このような中、環境影響評価制度はまさにこの礎ともいうべきものでございまして、東京の持続可能性を確保しつつ、活力に満ちあふれた明るい未来を次世代に引き継ぐためにも重要な役割を担っていくものと大変期待してございます。

今期も大変難しい案件が想定されておりますところでございますけれども、どうか委員の皆様方におかれましては、本審議会で御専門の立場から活発な御議論をいただきまして、大所高所からの御意見を頂戴できればと考えてございます。

大変御多忙なところ恐縮でございますが、何とぞ御協力いただきますようお願い申し上げて、御挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○宮田アセスメント担当課長 栗岡局長は、他の公務のため、ここで退室させていただきます。委員の皆さん、よろしくお願いいたします。

○宮田アセスメント担当課長 それでは、議事に移ります。

それでは、初めに会長を選任していただきまして、その後、各委員の部会の所属、部会長の選任の後、会長代理の指名、部会長代理の指名を行っていきたくと存じます。

それでは、会長の選任をお願いします。

会長の選任につきましては、東京都環境影響評価条例第 73 条によりまして、委員の互選ということになっております。どなたか、いかがでしょうか。

○齋藤委員 齋藤ですが、よろしいでしょうか。

○宮田アセスメント担当課長 お願いいたします。

○齋藤委員 私からは柳委員を推薦したいと考えています。柳委員は環境アセスメント制度を専門とされていますし、第 20 期でも会長を務められました。引き続きお引き受けいただければと考えています。よろしくお願いいたします。

○宮田アセスメント担当課長 ありがとうございます。

ただいま、会長に柳委員をとの御推薦がありました。皆様、いかがでしょうか。——ありがとうございます。

それでは、賛同が得られましたので、会長には柳委員に御就任をお願いいたします。

柳会長に御就任の御挨拶をいただきたいと存じます。柳会長、お願いいたします。

○柳会長 柳でございます。第 20 期に引き続き、審議会の運営に緊張感を持って当たらせていただきたいと思います。

東京都の環境影響評価制度は、先ほど局長もおっしゃられましたが、事業実施による環境への影響をできる限り少なくするための一連の手續の仕組みであります。審議会運営に関わる直近の条例改正では、事業者、その他関係者の出席を求め、説明を受けるような制度改正を行っております。また、審議の指針となります技術指針につきましても、最新の科学的な知見を充実させる方向で見直しも日々求められているという状況にあるかと思っております。最近の特に廃棄物処分場の案件でも、東京都のゼロエミッション政策に求められている手續や取組を事業者に求める場面も少なからずあるかと思っております。このような東京都の政策と技術指針との関連性についても、都民や事業者に分かりやすくする試みも必要があるかと考えております。

そういう意味では、制度自体も持続的発展の途上にあるかと言えるかと思っておりますので、委員の皆様活発な審議と、あわせて円滑な審議運営への御協力をお願いしまして、挨拶に代えさせていただきます。

皆様、どうぞよろしくお願いたします。

○宮田アセスメント担当課長 柳会長、ありがとうございました。

それでは、これからの議事の進行につきましては柳会長にお願いいたします。柳会長、よろしくお願いたします。

○柳会長 はい、分かりました。

それでは、初めに、委員の皆様の部会への所属について、東京都環境影響評価審議会規則第 3 条で、会長が指名することになっております。私から指名させていただきます。

前期からの再任委員の方には引き続き前期と同じ部会に所属していただきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いたします。

なお、小林委員と水本委員には、第一部会、第二部会の両部会を併任していただきます。

それから、新たに就任されました委員のうち、横田委員には第一部会に、廣江委員には第二部会に所属していただきます。

会長である私自身は、第一部会と第二部会の両方に所属し、随時、会議に出席したいと思っております。

皆様、どうぞよろしくお願いたします。

これまで各部会に付託してあります案件につきましては、それぞれの部会で引き続き御審

議を行っていただくようお願いいたします。

次に、第一及び第二部会の部会長の選任についてお諮りしたいと思います。

部会長の選出につきましては、東京都環境影響評価審議会規則第3条で、部会に所属する委員の互選ということになっております。したがって、本来ならば、それぞれの部会でお決めいただくこととなりますが、この場をお借りして私の司会で行いたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

それでは、そのようにさせていただきます。

まず、第一部会長の選任を行います。

第一部会に所属する委員は、荒井委員、奥委員、玄委員、齋藤委員、高橋委員、堤委員、平林委員、森川委員、横田委員及び両部会併任の小林委員、水本委員でございます。第一部会の皆様、どなたか、いかがでしょうか。

○奥委員 奥でございます。

○柳会長 どうぞ、奥委員。

○奥委員 私から、前期、第20期におきましても第一部会の部会長を務めていただいております齋藤委員に部会長をお願いできればと考えております。御推薦申し上げます。よろしくようお願いいたします。

○柳会長 ありがとうございます。

ただいま、第一部会長に齋藤委員との御推薦がありましたが、第一部会の皆様、いかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは、皆様に御賛同いただきましたので、第一部会長は齋藤委員に御就任をお願いいたします。

引き続き、第二部会長の選任を行います。

第二部会に所属する委員は、池邊委員、池本委員、日下委員、袖野委員、廣江委員、宮越委員、宗方委員、保高委員、渡邊委員及び両部会併任の小林委員、水本委員でございます。第二部会の皆様、どなたか、いかがでしょうか。

○宗方委員 宗方です。

○柳会長 宗方委員、どうぞ。

○宗方委員 第二部会の部会長には、前期において第二部会長代理を務めておられました宮越委員を私から推薦したいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

○柳会長 ありがとうございます。



ただいま、第二部会長に宮越委員との御推薦がありましたが、第二部会の皆様、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○柳会長 ありがとうございます。

それでは、皆様に御賛同いただきましたので、第二部会長は宮越委員に御就任をお願いします。なお、本日御欠席されておりますので、後日確認したいと思います。

それでは、ここで、齋藤第一部会長から一言御挨拶をいただきたいと思います。

○齋藤第一部会長 齋藤でございます。御指名いただきましたので、謹んでお引き受けしたいと思います。

先ほど「ゼロエミッション東京」の話もございましたけれども、ここ数年でも様々な事柄が環境影響評価の項目で出てきてございます。私が懸念するのは、事業者の負担もますます増えてきているのかなと感じているところでございます。一方、インターネット社会の中で、住民の方々もしっかりとした情報を持ってこのアセスメントを見ている、もしくは事業の成り行きを見ているということで、事業者の負担がある一方、住民の目も非常に厳しくなっているということもあろうかと思えます。アセスメントの役割というのは様々だと思いますけれども、1 つは事業者と住民との橋渡しでもあろうかと思えます。そこを専門家の目でつないであげることが一つの役割だと思っております。

前回も少し話をさせていただきましたけれども、事業者にとっても、都民にとっても、また委員の皆様にとっても実りのあるアセスメントでありたいと考えてございます。そのために、微力ながら尽力してまいりたいと思いますので、2 年間の短い間ですけれども、ぜひよろしく御協力のほどお願い申し上げます。

○柳会長 齋藤第一部会長、どうもありがとうございました。

それでは次に、会長代理と部会長代理の指名を行いたいと思います。

まず、会長代理につきましては、東京都環境影響評価条例第 73 条によりまして、会長の指名ということになっております。第一部会長の齋藤委員に引き続き会長代理をお願いしたいと思います。

次に、部会長代理の指名を行います。

部会長代理は、東京都環境影響評価審議会の運営に関する要綱の第 2 条によりまして、部会長が指名することになっております。

まず、第一部会長代理につきましては、齋藤部会長からお願いいたします。

○齋藤第一部長 齋藤でございます。それでは、部長代理にはぜひ奥委員を推薦したいと考えてございます。よろしくお願いいたします。

○柳会長 部長代理に奥委員ということですが、奥委員、よろしいでしょうか。

○奥委員 はい、分かりました。よろしくお願いいたします。

○柳会長 それでは、奥委員に第一部長代理をお願いいたします。

次に、第二部長代理につきましては、後日、宮越委員に指名をしていただきます。指名されました委員におかれましては、何とぞ御協力いただきますようお願いいたします。

それでは、本日決まりました委員の所属部会について、委員名簿の表示をお願いいたします。——よろしいでしょうか。

本日欠席された委員には、事務局から連絡をお願いしたいと思います。

○柳会長 それでは、受理関係について事務局から報告をお願いいたします。

○宮田アセスメント担当課長 それでは、お手元の資料2を御覧ください。

本日の受理報告は、「南小岩七丁目地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価調査計画書を受理したことを御報告させていただきます。

以上です。

○柳会長 ありがとうございます。

それでは、「南小岩七丁目地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価調査計画書について、事業者の方から説明を受けることといたします。

本案件は第一部会に付託されております。

なお、本日は事業者の方にも遠隔参加で出席いただいております。御準備ができましたら御説明をお願いしたいと思います。

○事業者 それでは、「南小岩七丁目地区第一種市街地再開発事業」の環境影響評価調査計画書について御説明差し上げます。

本日は主に調査計画書の内容と項目の選定について御説明差し上げます。

それでは、調査計画書を用いて御説明させていただきます。

事業者の名称は、南小岩七丁目地区第一種市街地再開発準備組合でございます。

対象事業の名称は、南小岩七丁目地区第一種市街地再開発事業。対象事業の種類は、高層建築物の新築に該当いたします。

対象事業の内容の概略は表に示すとおりですが、江戸川区南小岩七丁目地区における事業区域、約1.5haの敷地に最高高さ約169mの高層建築物を新築するものです。主要な用途は、

集合住宅、商業施設、公益施設、駐車場、駐輪場等です。住宅戸数は1,250戸。駐車場は約520台で、うち住宅用として約330台を確保する予定です。工事の予定期間は令和7年度から11年度を予定し、令和12年度の供用を予定しております。

事業概要の説明に先立ちまして、計画地が位置する JR 小岩駅周辺のまちづくりの状況について御説明いたします。4 ページ、5 ページになります。

JR 総武線「小岩駅」周辺では、平成19年度から江戸川区と地域住民との協働によりまちづくりが進められており、平成21年1月に駅周辺の将来像を示す「JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本構想」が策定され、令和元年10月に示された「JR 小岩駅周辺地区まちづくり基本計画2019」にて、左下の図のように、駅周辺のまちづくりの整備方針が示されました。

こちらの図のAで示しておりますのが JR 小岩駅北口の再開発、Bで示しておりますのが南小岩六丁目地区、Cで示しておりますところが当地区の南小岩七丁目地区となり、このほか、D及びEが都市計画道路として平成26年3月に都市計画決定されております。また、Fで示しております南小岩七丁目西地区は、JR 小岩駅周辺地区のまちづくりのリーディングプロジェクトとして再開発事業が既に実施され、平成27年5月に建築工事が完了しております。

JR 小岩駅周辺地区における再開発区域、地区ごとの状況については右のページに示しております。先ほどの4ページのAで示す地区の JR 小岩駅北口地区再開発事業については、平成30年度に都市計画決定され、令和元年度の事業認可後、現在は工事の着工に向けた準備が進められております。4ページのBで示す地区、南小岩六丁目地区再開発事業については、平成26年度に都市計画決定され、平成30年度、権利変換認可を受けまして、現在は令和8年度の工事完了に向けた準備が進められております。このうち、I街区とされる、駅に近接する区域は令和3年2月に供用が開始されております。4ページのFで示します地区、南小岩七丁目西地区市街地再開発事業については、先ほども申しあげましたとおり、事業は完了しております。4ページのCで示しました当地区になりますけれども、この広い部分が土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に行ってまちづくりを行う地区であり、緑色で塗られております範囲が当再開発事業の区域となります。また、スケジュール表の赤枠で示しておりますのが、当地区における市街地再開発事業の現在の進捗となります。

JR 小岩駅周辺地区の地区計画の状況については6ページに示しております。下のほうに図がございますけれども、当地区における交通広場及び都市計画道路の計画は図に示すとおりです。

地区の防災機能及び交通機能の向上を図るため、平成26年3月にまちの骨格となる道路

基盤・交通広場の都市施設が都市計画決定されており、これらの都市施設は、各地区が市街地再開発事業や土地区画整理事業、街路事業などにより整備が行われる予定です。

南小岩七丁目地区の整備計画ですけれども、建築物等に関する事項として、壁面の位置の制限、建築物高さの最高限度、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を設けておりまして、本再開発事業では当地区の建築物等の高さを 169m にするよう検討中です。

当地区、南小岩七丁目地区の事業の仕組みについて御説明いたします。右側のページになります。

南小岩七丁目地区は、土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に行ってまちづくりを行う地区となります。上の図の赤色の点線で示します JR 小岩駅南口に広がる約 4.9ha の区域全体を江戸川区施行の区画整理で整備し、赤色で塗られている範囲で示す区域の再開発街区と青色で塗られております範囲で示します個別利用街区を設けます。再開発街区には、こちらの 1.5ha の土地に商業、非商業、住宅棟の機能を持った施設を組合施行の再開発で建設する予定です。

それでは、事業の概要について御説明いたします。9 ページ、10 ページに計画地の位置を示しております。

計画地は、江戸川区の北部にある JR 小岩駅の南口から南側約 100m の距離にあり、南小岩七丁目地内の北側に位置しております。

計画地周辺の状況については、12 ページになりますけれども、配置計画図、左の図になりますが、こちらも併せて御覧いただければと思います。計画地は、小岩駅南口の駅前広場の南側に面し、フラワーロードとサンロード、それから小岩中央通りに位置する商店街に囲まれた地域となっております。先ほどのこちらの地区に平成 27 年に完成した南小岩七丁目西地区の高層ビルがございます。こちらに隣接しております。計画地内は、小岩駅南口の駅前ロータリーや通りに面する中小の専門店街及びオフィスビル等に囲まれており、計画地内の地域は主に中低層の住宅地となっている状況にあります。

現在の用途地域の指定状況について御説明いたします。右側のページになります。計画地は、この赤い丸になりますけれども、周辺が全て商業地域に指定されており、商店街や幹線道路沿いの近隣商業地域、それからその外側にあります第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域に指定されております。

事業計画に戻ります。右側に基本計画を示しております。

建築計画の概要は、こちらの表がございますとおり、こちらは東棟、西棟というふうに分

かれておりますけれども、最高高さは、約950戸の集合住宅が入る東棟が169mとなります。こちらは45階建ての建物になります。それから、西棟は約300戸が入る建物で、高さは約60mとなり、地上13階建てとなります。そのほか、公共駐輪場といたしまして約3,000台を計画しております。

先ほどの配置図と建物概要を併せて御覧ください。この敷地の中の建物、3階レベルまでの中に、ページで示しております店舗でございますが、商業店舗、それからグレーで駐輪場等としておりますが、この建物の中に入ります。それから、この建物上部の中層の部分に業務及び多世代住宅が入ります。それから、高層棟、黄色の部分ですけれども、こちらに集合住宅を計画し、地下1階、グレーのところ主に商業用途の駐車場を計画しております。それから、集合住宅の駐車場は、こちらの断面図にございますが、タワーパーキングを計画しております。

駐車場計画について御説明いたします。商業施設などの駐車場は、建物内地下1階に自走式の駐車場を配置する計画です。集合住宅の駐車場は、先ほど申しあげました機械式タワー型の駐車場を配置する計画としております。

あわせて、こちらに関連車両の動線計画を示しております。商業などに関連する車両は、計画地南西側の区画道路から車路、こちらから入ります。中を通りまして、南東側の区画道路から出庫いたします。これで南北に分散していきます。集合住宅に関連する車両につきましては、計画地東側の区画道路から車路にて入庫いたします。その後、南東側、商業と同じですけれども、こちらの区画道路へ車路にて出庫する形となります。駐車場台数は、商業施設などで約190台、住宅約330台で、合計約520台で計画しております。

先ほどのものになりますけれども、発生集中交通量は、「大規模開発地区関連交通計画マニュアル」及び「大規模小売店舗立地法」などに基づきまして、1日当たりの商業施設で平日約570台、休日が約880台、住宅が約200台、その他150台を想定しており、最大で休日合計1,230台を予定しております。

戻りまして16ページの図になります。関連車両の交通及び車両動線につきましては、こちらが工事の完了後の主な幹線道路からの出入りのルートになります。主な幹線道路からぐるっと回りまして、左折入庫、左折出庫を基本とした計画としております。先ほども申しあげましたが、発生集中量は、平日で合計約920台、休日で約1,230台と想定しております。

歩行者動線計画になりますが、17ページ、右側の図になります。既存道路の拡幅による歩道の拡幅整備と、計画建物の壁面後退による歩道状空地の新設により、建物の外周に歩行

者空間を設け、建物内1階中央に設けます歩行者空間と併せて安全な歩行者空間を整備する計画としております。

なお、JR小岩駅から本事業建物間で江戸川区の事業としてペDESTリアンデッキが計画されております。

戻りまして、文章になりますが、熱源計画につきましては、熱源は用途ごとに管理区分が分かれる計画としております。使用するエネルギーは電気及び都市ガスを計画しており、商業施設で利用する熱源については極力集中化を図り、効率的なエネルギーシステムを採用する計画です。空調や換気設備については商業施設等の区画ごとに設置し、住宅については個別方式を予定しております。今後、熱源施設・空調換気設備等を検討するに当たっては、省エネルギーに配慮した計画といたします。

給排水についてです。給排水の計画は、上水は東京都水道局から供給を受けます。計画地から発生する汚水排水、雨水排水については、公共下水道に放流する計画です。なお、雨水排水については、「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づき雨水流出抑制施設等を設置し、雨水の流出対策を図る計画とします。

緑化計画につきましては、計画建物を敷地境界からセットバックさせ、十分な歩行者空間を確保した上で計画地内の空地の緑化を推進するとともに、可能な限り屋上緑化、壁面緑化に努め、東京都の緑化基準及び江戸川区の緑地面積を満足する計画とします。なお、緑化に際しましては、在来種選定ガイドラインを基本として樹種を選定し、環境省選定の外来種リストの掲載種は使用しない計画としております。

廃棄物につきましては、工事の施行中に発生する建設廃棄物は、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等に基づき、発生抑制、再資源化及び再利用の促進を図り、適切に処理する計画です。解体工事着手前に石綿含有建材の使用状況を調査するとともに、使用が確認された場合は、大気汚染防止法等に基づく遵守事項に従い、飛散防止に努め、適切に処理いたします。工事の完了後に発生する事業系一般廃棄物については、東京都廃棄物条例等に基づく分別回収を行い、再資源化及び再利用の促進を図ることとしております。なお、事業活動で発生する産業廃棄物については、許可を受けた民間の産業廃棄物処分業者に委託し、適切に処理処分いたします。

20 ページから施工計画、工事計画になります。工事の施行中について御説明いたします。

概略の工事工程が20ページの上の表になります。仮設・解体工事から掘削工事、躯体工事、内装・仕上げ、外構工事までにおおよそ5年の期間を計画しております。実際の工事に

際しましては、周辺の区画整理事業と工事期間が重複する可能性がございますので、交通整理員を配置するなど工事中の安全には十分配慮することといたします。

右側の図にございますが、工事用車両の主な走行経路はこちらの図に示すとおりです。工事用車両は、計画地周辺の道路状況を踏まえまして、地域の主動線道路であるフラワーロード及びサンロードを通行するよう計画しております。サンロードは現在拡幅事業が進められており、本事業の工事着手予定時期までに事業が完了する予定となっております。周辺環境への影響に配慮し、工事用車両は分散化するよう努め、過度な交通集中の回避に努める考えです。工事用車両の出入口については、交通管理者等との協議により、今後も検討を進めてまいります。

このほか、22 ページに事業計画の策定に至った経過、23 ページから地域概況を掲載しておりますが、本日、時間の関係から説明を省略させていただきます。

引き続きまして、環境影響評価の項目について御説明申し上げます。114 ページの表、マトリックスになります。

選定いたしました項目は、「大気汚染」、「騒音及び振動」、「土壌汚染」、「地盤」、「水循環」、「日影」、「電波障害」、「風環境」、「景観」、「自然との触れ合い活動の場」、「廃棄物」及び「温室効果ガス」の12項目となります。

右側の115ページに選定した項目及びその理由を示してございます。

「大気汚染」の項目につきましては、建設機械の稼働、工事用車両の走行、関連車両の走行、地下駐車場の供用を影響要因と考え、項目として選定しております。対象は二酸化窒素及び浮遊粒子状物質とし、一酸化炭素及び二酸化硫黄は予測する事項としておりません。また、浮遊粒子状物質については、二次生成物や巻き上げ粉じん等は対象としておりません。なお、工事の完了後における施設供用時の大気汚染については、今後、設備計画が具体化し、必要な場合において予測する事項として検討を行います。

「騒音・振動」の項目については、建設機械の稼働、工事用車両の走行、関連車両の走行を影響要因と考え、項目として選定いたしました。駐車場からの騒音については、タワー型機械式及び地下自走式駐車場を計画しているため、予測する事項としておりません。建設機械の稼働に伴う低周波音については、通常、市街地で使用されている建設機械を予定しているため、対象としておりません。なお、工事の完了後における施設供用時の騒音・振動等については、今後、設備計画が具体化し、必要な場合において予測する事項として検討を行います。

「土壌汚染」については、汚染土壌の掘削・移動を影響要因と考え、「地盤」、「水循環」については、掘削工事及び地下構造物の存在を影響要因と考え、選定いたしました。

「日影」、「電波障害」、「風環境」、「景観」の項目については、建築物の存在を影響要因と考え、選定いたしました。

「自然との触れ合い活動の場」については、建設工事による利用経路への影響、「廃棄物」については、建設工事及び施設の供用、「温室効果ガス」については、施設の供用を影響要因と考え、項目として選定いたしました。

117 ページになります。選定しなかった項目になりますけれども、「悪臭」につきましては、本事業が高層建築物の新築事業であること、また、工事の施行中及び完了後において悪臭を発生させる要因がないことから、対象としておりません。

「水質汚濁」及び「地形・地質」の項目についても、その要因がないこと、「生物・生態系」については、計画地及びその周辺が市街地であり、まとまりのある生育・生息環境がないことから、その対象としておりません。

「史跡・文化財」につきましても、計画地内にその存在はなく、周知の埋蔵文化財包蔵地も確認されていないことから、対象としておりません。

119 ページから調査等の手法について記載しております。こちらにつきましては、時間の関係から説明を省かせていただきます。

ここで1つ訂正がございます。130 ページになりますが、調査計画書の記載の誤りについて、この場をお借りいたしまして訂正させていただきます。工事の施行中における工事用車両の走行に伴う道路交通騒音の項目になります。予測手法としております日本音響学会の予測モデルの記載が ASJ RTN-Model 2013 となっておりますが、最新の予測モデルが 2018 になりますので、こちらを「2018」に訂正させていただきます。あわせまして、131 ページにも同じく、工事の完了後、関連車両の走行に伴う予測手法、同じく日本音響学会の予測式、ASJ RNT-Model 2013 とありますが、こちらを「2018」と訂正いたします。120 ページに概要の記載がございますけれども、こちらは「2018」としておりましたので、訂正はございません。記載に誤りがあり、申し訳ありませんでした。

最後になりますが、環境に影響を及ぼすと予想される地域について御説明申し上げます。

環境に影響を及ぼすと予想される地域として、江戸川区の 18 の町丁、葛飾区の 1 つの町丁を示しております。範囲につきましては、160 ページ、左側の図ですけれども、こちらの丸の範囲を示しております。環境に影響を及ぼすと予想される地域は、影響範囲が最も広く



なると考えられます景観の近景域の範囲とし、計画地から半径 800m の範囲といたしました。

以上、駆け足となりましたが、本日御説明差し上げます内容は以上となります。ありがとうございました。

○柳会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明について御質問等はございますか。いかがでしょうか。

それでは、池本委員からお願いいたします。

○池本委員 ありがとうございます。

幾つかあるのですけれども、1 点は、18 ページの廃棄物処理計画でアスベストの話について触れていただいているのですが、この環境影響評価の工事中の対象範囲というのは施設の解体も含まれるのでしょうか。今、前段のほうを見ていると、低中層の住宅が多い地域というふうに伺っているのですが、そこが解体された後のスタートだと、アスベストはどういったところで関係してくるのかなというのが 1 点です。

それから、商業施設が入るということですが、どのような商業施設が入るかという想定はなされているのでしょうか。例えば飲食が入ると入らないとではやはり廃棄物処理計画は変わってくると思いますので、その辺りがはっきりしていると、また予測もしやすいのかなと感じました。

もう 1 点は工事計画なのですけれども、今回のような幾つか街区があるような工事は、街区ごとに工期を分けていたりするのですが、今回そのような記載がないのですが、いっせいに全部で造っていくのかどうかというのを教えていただけたらと思います。

そして最後に、廃棄物のところなのですけれども、原単位で予測されるというふうにされていますが、この原単位というのは例えば一般的なデータを使うのか、事業者のほうでお持ちのほかの事例で、ほかの施設でのデータが使えるのかとか、そういったような方向性についてお聞かせいただけますでしょうか。

以上 4 点お願いいたします。

○事業者 御質問ありがとうございます。

まずは廃棄物の対象とする項目でございますけれども、建設工事に伴うということになりますが、こちらの記載につきましては、計画建築物の建設工事とございますけれども、解体のほうも対象として予測する予定としております。

それから、商業施設のほうですけれども、現時点ではスーパーマーケット等の施設が入るかなというところではあるのですが、テナントさん等もまだ全く決まっていない状況となり

ますので、内容の詳細については今後詰めていく形になるのかなと考えております。

工事計画のほうですけれども、当地区につきましては、実際は南小岩七丁目地区というのはこの赤色の点線になるのですけれども、本事業につきましては、こちらの再開発地域に関連します高層建築物の新築となりまして、この部分については一体的な施工という形で考えております。ただ、江戸川区の区画整理の事業と並行して行う形にはなりますので、実際その辺の運用については今後また調整は必要かと思いますが、基本的な考えとしては街区一体の施工というふうに考えております。

それから、廃棄物の原単位につきましては、一般的な、既存資料にごございますデータを基に計算することで現時点では考えております。

以上になります。

○池本委員 ありがとうございます。最初のところでもう少し教えていただきたいのですが、ほかの事業ですと、例えば買収をして、それで造成というか、平地になったところがスタートラインという事業もあるのですが、今回は、既存の建っている建物全ての解体も含めて事業として行っていくという理解でいいのでしょうか。

○事業者 実際は、再開発事業ですので、事業としては解体を含んで予測する形になります。ただ、実際の解体というのが、先ほども申し上げましたとおり、江戸川区の区画整理事業とのリンクがございますので、時期的なものについてはまだ見えないところがあるのですが、予測に関するボリューム感については、こちらの街区にごございます建物の解体全てを考慮する形で考えております。

○池本委員 ありがとうございます。よくあるのが、予想外の地中埋設物が、事後調査していると結構出てくるので、その辺りとか、完璧にというのは難しいと思うのですけれども、ちょっと意識して進めていただけたらいいのかなと思いました。以上です。

○事業者 ありがとうございます。

○柳会長 それでは、続いて奥委員、どうぞ。

○奥委員 ありがとうございます。奥でございます。

高さについてお伺いしたいのですけれども、4 ページ、5 ページ、6 ページあたりの記述ですが、まず4 ページ、5 ページのところ、A、B、C という5 ページに記載していただいております地区においては高さを110m以下に抑えて高層建築物が建てられるということになっている一方で、本事業の計画では最高高さが169mと。これも現在の地区整備計画の高さ制限、最高限度を緩和して169mにして建てようということになっているということで

すけれども、この駅周辺に建つ他の高層建築物の高さとの調和といいますか、そのバランスを考えると、169m というのがあまりにも突出したものになってしまいますので、そこをどういうふうにお考えなのか。周辺の高層建築物とのバランスについてのお考えをお伺いしたいと思います。よろしくお願ひします。

○事業者 周辺の建物につきましてはおおむね 110m の制限の中でという形になっております。当地区につきましては、当初、110m のビルという形で検討を進めていった経緯もございますが、環境への影響を考えますと、建てられる建物のボリューム感を考えて、高層のスリム化をするほうが、例えば日照であるとか電波障害の影響が少なくなるだろうということ踏まえまして、現在の建物計画をしているような状況でございます。こちらにつきましては、今後、都市計画の部分でありますので、江戸川区等との調整の中で進めていく形になるかと思ひますので、また内容につきましては、今後、評価書案の段階で詳細に分かってくるのかなと思ひます。

○奥委員 ありがとうございます。110m に抑えるよりは 169m にしたほうが環境影響面から見ても望ましいだろうというお考えだということですね。

○事業者 はい。

○奥委員 分かりました。今後、手続が進む中で、図書の中で詳細を確認させていただければと思ひます。

既に A、B、F という、それぞれの絵は見せていただいているのですが、これ全体が建ったときに、このエリア全体がどう見えるのかというところもいづれ見せていただけるとありがたいなと思ひました。

○事業者 また評価書案の時点に詳細が決まってくるようであれば、お示しすることができると思ひますので、またその辺を見ていただければと思ひます。よろしくお願ひいたします。

○奥委員 ありがとうございます。よろしくお願ひします。以上です。

○柳会長 それでは水本委員、どうぞお願ひいたします。

○水本委員 水本です。よろしくお願ひします。

私のほうからは 3 点お伺ひしたいのですけれども、1 つは、今回は史跡について特に指定の範囲ではないということで、考慮には入れないということだったので、この街区の中で例えば試掘調査等をテストに入れてみるといったようなことは江戸川区との調整等々何かなされていることがあるでしょうかというのがまず 1 点。

あと2つ。こちらは道路の計画を先に施工してから、特にサンロードのあたりが気になっているのですけれども、そこが終わってからの工事着手ということで、計画自体はなるほどということで、そのとおりでなと思ったのですけれども、もし万が一サンロードのほうの着工が遅れたりとか、その辺はやはり公開して入っていくほうがよろしいかと思いたすけれども、それから、サンロード側の工期の遅れ等は既に計算のうちに入っている計画でしょうかということで、工期全体についてのスケジュール感を再度確認させていただきたい。

もう一つなのですけれども、江戸川区はハザードマップ等で水害等の懸念がある地域だとは思っているのですけれども、その辺りで、現在地下に置いてある機械室ですとか、そういったところの万が一の水害に備えての設備等の保険を掛けるといいますか、そういったところは計画の中に織り込み済みということではよろしいでしょうか。

3点お聞かせください。

○事業者 御質問ありがとうございます。

現在、試掘等の部分につきましては、まだ江戸川区と調整という形では入ってはいないのですけれども、今後、協議という形には。先ほど申し上げましたとおり、区画整理の範囲でもございますので、区画整理を整備される上で江戸川区と調整して、必要な場合において試掘が行われるものなのかなというふうには考えております。

2番目の、サンロードの事業がということだと思いますけれども、基本的な整備計画につきましては、サンロードの整備は既に着手されている部分がございますので、おおむね予定どおり進むのかなと考えております。さらに、数年の完了後からの差もございますので、今のところ特に心配はしていない状況ではあるのですが、ただ、そうはいいまして、道路事業ということもありますので、若干の遅れということもあるかと思いたす。そのような場合につきましては、もう一方のフラワーロードのほう、南側の道路というところもございまして、あとは私どもの工事期間も何年かかかる部分もございまして、出せる部分は、まずはフラワーロードから出させていただくということで、地元であるとか交通管理者、道路管理者と調整しながら順次出していく形になるかと思いたす。もちろん、アセス評価書がまとまった時点でそのような事象が確認された場合には、変更等の手続をさせていただいて、再度環境への影響を把握するというふうなことで考えております。

それから、ハザードマップですね。江戸川区のほうではやはり水害等の予想がされておりますけれども、当然、建物につきましては、それらに対応できるものを計画していく形になるかと思いたす。あわせて、こちらにつきましても、評価書案の段階でまた記載できるもの

は明らかにしていきたいと考えております。

以上になります。

○水本委員 ありがとうございます。

○柳会長 ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、玄委員、お願いいたします。

○玄委員 95 ページを見ていただきたいと思います。今こちらのほうを見ると、計画地を含む領域が商業地域で間違いないでしょうか。あと、幹線道路沿いに何の色も塗っていないところも広がっているんで、そちらも商業地域の取扱いであるかということを確認していただきたいと思います。

その上で、今回これは日影を検討する上で作成した図だと思うのですが、今、計画地に建てる高層建物のほかにも、周辺の地域は高い建物も建ててあると思うのです。この場合、特に日影を考えると、もちろん高層建物周辺にも日照障害が生じている地域が出ると思うのですが、高層建物が周辺にあると、ちょっと離れたところで日照障害を起こしてしまう地域が出ると思うのです。なので、検討する上で、もちろんこの建物の日影も考える必要があるのですが、周辺の建物とのバランスを考えて、日照障害を与える地域がどこまでになるかを検討していただきたいと思うのです。

その2点について教えていただきたいなと思っています。お願いします。

○事業者 御質問ありがとうございます。

95 ページに示しておりますのが日影の規制図になります。先ほどのこちらですね、ちょうどこちら側のいわゆる用途地域、商業地域を示すものがピンク色で示す範囲。それから、薄いピンクになりますのが近隣商業になります。こちらが先ほどの日影の規制地域とほぼリンクする形になると思いますので、先ほど色が塗られていない範囲というのが、規制がない——いわゆる建築基準法でいう規制だけになりますけれども——地域という形になります。それから、97 ページになりますが、周辺建物の状況というのは把握しております。こちらの図にもございますとおり、赤色で超高層の図が既に何棟か建っております。それから、特に蔵前橋通りであるとか千葉街道沿い、こちらは既に中層のマンション等が建っておりますので、大規模な建築物があるような状態。それから、周辺は既に一部開発が進んで、中層マンション等大規模なものが建っている状態がございますので、現状でかなり日影という場所が広範囲に広がっている場所ではございます。環境影響評価につきましては、今後、評価書

案を作るに当たって、等時間日影で日影時間を把握するのは当然ですけれども、一方で、また時刻別の日影図、何時にどの位置に日影が出るということで、長い日影図も併せてお示しする形になりますので、その辺の内容について明らかにした上で地元の説明を差し上げ、できる限り日影時間を短くするような形になるように。先ほども一部申し上げましたが、建物をスリム化することによって、日影になる時間が短くなるというふうに検討しておりますので、その辺も含めまして評価書案等で皆様に御説明させていただければと考えております。

以上になります。

○玄委員 分かりました。今、小岩駅の北側にも、Aの地点も高層建物かなと思うのですが、Aのところですね。一番最初に見せていただいた。そちらも高い建物。110mですね。

○事業者 そうですね。Aのほうは、建築のほうはこれからになりますけれども、これから建築工事に入りまして、最高高さ110mです。既に建っておりますのはFの建物。それから、BのI街区のほうは既に完成しております。こちらの低いほうになります。今後、II街区、III街区。III街区のほうに110mの建物。これは一番後ろのほうになりますけれども、建つ予定となっております。それから、その後になります、北口のほう、Aのほうができる形となっております。ですので、日影もそうですし、風環境であるとか電波障害であるとか、景観もそうですけれども、そのようなものにつきましては、本事業だけでなく、複合的な影響という可能性もございますので、それらも踏まえまして、全体的な地区への影響を把握できるように、今後、評価書案の中で明らかにしていきたいと考えております。

○玄委員 分かりました。ぜひこれは周辺の地域で完成した像を考えながら環境影響評価を行っていただきたいと思っています。今気になっているところは、計画地とAの箇所にある高い建物で、高さの高い建物があるので、その後ろには影が重なってしまって、実質日照被害が出る地域が出るのではないかなというところが一番気になっています。単体建物であれば、その影響はある程度緩和できたかもしれませんが、周辺の建物と位置関係があつて、それで日照障害問題を起こしてしまうというところが気になったので質問しました。ぜひ周辺の建物との複合的な影響も考えて評価していただければと思っています。ありがとうございます。

○事業者 ありがとうございます。

○玄委員 私からは以上です。

○柳会長 分かりました。

それでは、続いて高橋委員、お願いいたします。

○高橋委員 高橋です。よろしくお願いします。

今ちょっとお話が出ていたことと関連するのですけれども、周辺の地域でA地区やB地区の、5 ページの下の表を見ると、これから工事が始まる部分があって、おそらく工事期間が重なるのではないかと思うのですが、そうすると、特にB地区なのですが、地区としても隣接しているので、例えば工事関連車両が通行する道路なんか重なったりする可能性もあるので、工事での騒音・振動が重層することと、車両の通行による騒音・振動も重なってしまうという影響があるのではないかと思うのですが、その辺りも環境影響評価では考慮して評価されるのでしょうか。その点をお尋ねしたいと思います。よろしくお願いします。

○事業者 御質問ありがとうございます。

今、周辺地区では、先ほどのA、B、それから本地区のCになります。実際の工事に関しましては、Fは完成しています。それから、Bは今工事中で、既にI街区は完成しています。それから、II街区、III街区につきましても工事が進められておりまして、こちらのA地区と併せて、建物が完了した後にC、当地区の事業が始まるような。今、詳細な工程はまだ整理中といたしますか、それぞれの事業の進捗についてはお示しできていないのですけれども、今の計画では工事が重ならないものとして、それぞれの地区のほうからもヒアリングをいたしまして、そのような予定としております。ただ、実際、一方の工事の遅れが発生した場合につきましても、工事用車両の発生度等の状況を踏まえて、多分それは時期的には、一度本事業のアセスが評価書まで行った段階で、また事後調査あるいは変更届等で再度台数が変わった部分については予測をしていく形になるのかなと考えております。

それから、先ほど工事中のときにもお話し差し上げましたとおり、江戸川区の区画整理、C地区は全体では区画整理も行われておりますので、その辺の工事用車両台数等についてもある程度想定しながら予測する必要があるのではないかなと現時点で考えております。

あと、完了後につきましても、当然それぞれ、Fは現況で既にありますし、A、それからBもそれなりの発生集中が出てくることは予想されますので、交通協議等の中では当然地区内全体を踏まえた発生集中の中で渋滞も含めまして整理している形になりますので、環境への影響につきましても、完了後につきましても地区全体の発生集中を踏まえた予測にするというふうに考えております。そのような中で、当地区だけでなく周辺を踏まえた予測を工事中及び完了後においても想定しておりますので、また評価書案の中でその辺のところは明らかにしていければと考えております。

以上になります。

○高橋委員 分かりました。ありがとうございました。

○柳会長 それでは、ほかにいかがでしょうか。——よろしいでしょうか。

それでは、ほかに御発言がないようですので、これで終わりにしたいと思います。

事業者の皆様、どうもありがとうございました。事業者の方は退室をお願いいたします。

○事業者 ありがとうございました。

○柳会長 それでは、ほかに何かございますでしょうか。

特にないようですので、これをもちまして本日の審議会を終了したいと思います。皆様、どうもありがとうございました。

傍聴人の方は、退出ボタンを押して退出をお願いいたします。

(傍聴人退室)

(午前 11 時 48 分閉会)