

## 令和5年度「東京都環境影響評価審議会」第一部会（第2回）

日時：令和5年7月18日（火）午前10時00分～

形式：Webによるオンライン会議

### — 会 議 次 第 —

- 1 環境影響評価書案に係る質疑及び審議  
南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業【2回目】

#### 【審議資料】

- 資料1 「南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価書  
案 第1回部会審議質疑応答

<出席者>

会長 柳委員

第一部会長 奥委員

荒井委員

飯泉委員

小林委員

高橋委員

堤委員

水本委員

横田委員

渡部委員

(10名)

椿野アセスメント担当課長

石井アセスメント担当課長

資料 1

「南小岩七丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」環境影響評価書案 第 1 回部会審議質疑応答

項目	番号	指摘、質問事項等	事業者の説明等	取扱い
土壌汚染	1	P160 で、「PCB 廃棄物に係る届出の履歴を有する事業者が存在する」となっているが、国の処理のリミットが迫っている中で、調査した状況は把握しているか。	江戸川区が南小岩七丁目土地区画整理事業において、平成 30 年にプレ調査という形で資料調査がされている。その調査以降は詳しく確認はしていないというのが実情である。アセスでは、廃棄物の部分も含めて明らかにしていくことになる。 調査は区画整理事業の中で行われているので、ヒアリングや打合せをして、評価書で明らかにできる部分は、記載を追記していくことになると思う。  <補足回答> P160 に記載の PCB については、当該事業所において、期限内に処理済との確認が取れましたので、評価書でその旨の記載を追記いたします。	6/22 部会にて回答
水循環	1	P211 水利用の状況で、具体的にどの場所で揚水しているかという地点が、P212 の地図にプロットされていると、工事の影響がどこに及びやすいかなど、検討しやすいと思うが、そのような情報を持っているか。  井戸を使っている事業者等と連携して、影響が及ばないということを確認しながら進めたほうがよいと思う。 可能な範囲で把握に努め、評価書の段階で記述が可能か検討してほしい。	地下水、井戸の情報は個人情報やテロの問題もあって、なかなか公表されておらず、一般家庭の部分は把握できない。一方で、防災的な井戸等は確認できると思うので、確認した上で評価書に記載することは可能だと思う。	6/22 部会にて回答

項目	番号	指摘 質問事項等	事業者の説明等	取扱い
日影	1	<p>日影調査地点は3地点で予測されていて、地点3(D15付近)は日影時間が50分間増加となっている。</p> <p>計画地近傍の福祉施設等(B8, B13, B16, C1)は、計画建築物による日影だけでなく、近傍にある高層建物による日影が発生するようなので、今よりも日影時間が増加すると思う。その地点での日影時間がどう変わるかについて、評価書案に載せるべきではないか。</p>	<p>D15よりB8, B16のほうが、計画建築物に近いけれども、北口の再開発エリアになっていて解体され、将来的に変わってしまう可能性があるため、地点として選定していない。</p> <p>また、B13, C1は既存の中高層建築物により、日影でほぼ占められており、計画建築物による日影時間が変わらないことがわかっているため、選定していない。</p>	6/22部会にて回答
		<p>B13, C1では、既に日影になっていて、今回の建物を建てることによりどれくらいの日影時間が増えるか、もしくは変わらないのか、はっきりしていただいて、増えるようであれば、周辺住民に評価結果を正しく伝える必要がある。</p>	<p>B8, B16は計画地の近隣だが将来への計画が未定であることや、B13, C1は現状で周辺建物による日陰になっているということを、評価書のときに必要に応じて修正させていただければと思う。</p>	
風環境	1	<p>建設後対策後の予測では、計画建物5,6階に領域Cが残っている地点があるが、多くの方がそのスペースに行ったり、利用することがあるのか。</p>	<p>建設後対策後に領域Cとなっている地点は、調査ポイントとして設定しているが、通常、人は立ち入らない。</p> <p>説明の文章が抜けていると思うので、その辺を明らかにしたうえで、著しく影響を及ぼすものでないというふうな締めくくりにしたいと考えている。</p>	6/22部会にて回答
	2	<p>P318のイメージ図を見ると、防風植栽は、北側の建物の後ろ側に植えているようだが、樹木の成長に影響はないか。</p>	<p>P271, 272に防風対策を示している通り、計画地中央のピンク色が防風植栽であり、景観のイメージ図に入っているものの多くは、防風植栽ではない。</p>	6/22部会にて回答
	3	<p>防風壁は1階地上レベルに設置されるのか。</p>	<p>5階部分の防風壁である。</p>	6/22部会にて回答
<p>いろいろな高さの防風植栽や防風壁を設けているが、具体的に何階に施した対策かが見づらかったので、わかるように記載してほしい。</p>		<p>承知した。</p>		

項目	番号	指摘 質問事項等	事業者の説明等	取扱い
景観	1	<p>P316の環境保全のための措置の予測に反映した措置に、「高層1棟案の採用により、高層建物の圧迫感の抑制を図っている」と書かれているが、この比較検討の結果はどこかに示されているのか。</p>	<p>形態率の計算など定量的に整理したものではなく、江戸川区や地元の方と調整をしている中で、確認されたものである。</p>	6/22部会にて回答
		<p>壁面を後退させる計画により、地点Dは、工事完了後の形態率が11.0%で、現況マイナス5.5%と書いてあるが、これは逆に言うと、反対側から見たときに、形態率が増えたりしていないか気になる。</p> <p>調査地点の取り方によっては、アーケードを取った効果と言えなくもないと思うが、いかがか。</p>	<p>形態率の測定場所については、道路を挟んだ反対側や四方で取るのが標準という形で行ってきた。</p> <p>地点Dは、計画地南西の六丁目地区を建て始めている状況で、周辺状況が刻々と変わっていくので、必要な場合は、再度検討することになると考える。</p>	
		<p>計画地南西のフラワーロード側から壁面後退することで、計画地北東のサンロード側にバッファが生じなくなってしまうため、どのような地点設定をされたかもう少し客観的にわかるとよい。</p> <p>また、高層1棟を建てる場所の選定が、景観の観点から評価した時、影響が小さくなるように検討されたのか、より丁寧に解説されたほうがよいと思う。</p>	<p>言葉足らずのところがあるかと思うので、できるだけ追記して、わかりやすいアセス図書を作りたいと考えている。</p>	
温室効果ガス	1	<p>P389の予測に反映しなかった措置として、まだ多くのことが「検討する」という記載で、予測には反映されていないが、評価書案が提出されてから、計画が進むにつれて行うことが決定した配慮措置や、それにより追加で上乗せされるような効果がある配慮措置があるのか。</p>	<p>追加の措置というのは、まだこれからの計画であったり、この先新しい方策が出てきたりする可能性があるが、今のところは予測に反映しなかった措置として、挙げているものになる。ただ、完成までに対策可能なものや客観的に導入できるものについては、状況が把握できた時点で明らかにしていければと考えている。</p>	6/22部会にて回答
		<p>江戸川区長意見でも温室効果ガスの削減についてコメントがされている。</p> <p>さらなる温室効果ガスの削減に努めていただきたいことと、今後詳細な設計や施工が進んでいきましたら、今後作成される図書の中で、情報共有していただくようお願いする。</p>	<p>承知した。</p>	

項目	番号	指摘 質問事項等	事業者の説明等	取扱い
その他 (事業計画)	1	<p>計画地の用途地域は近隣商業地域で、周辺の建物高さを見ると、高層や超高層が建てられているが、本事業の 169m 程度の高さではないと思う。この高さが許容されている基準があれば教えてほしい。</p>	<p>J R 小岩駅周辺地区は高さ 110m がベースになっているが、本事業では、都市計画上の変更手続きを行う形で進めている。</p>	6/22 部会にて回答
		<p>高さ制限の基準が設定されていて、その基準を超える場合は、そのことを評価書案に書くべきだと思う。</p> <p>建蔽率や容積率等も高さの基準とともに変化するというものになるのか。 基準があるものの、それを今守っていないことについて、それでも事業を進められるのか気になる。</p>	<p>P18 に「本事業では地区整備計画の高さを 160m に変更する計画」と一文だけ記載しているが、詳しく都市計画全体の話を書いているということではない。</p> <p>都市計画の手続きを都や区の都市計画部署と調整しながら進めていて、アセスでも最終的には整合が取れるように進めている状況である。</p> <p>&lt;補足回答&gt; 地域における建物高さの変更に関する都市計画変更手続きが、環境影響評価の手続きと並行して進められており、再開発事業の着工前までには、都市計画の高さ制限が 160m に変更となる予定となっております。 今後も関係機関と調整を行いながら、法令を遵守した計画を進めて参ります。</p>	
その他 (工事工程)	2	<p>令和 7 年度に工事着手で、P39 に工事月数が載っているが、期間は載っていない。 サンロード辺りは、工事車両等の兼ね合いがすごく気になる場所で、道路工事などの周辺の工事とアセスの対象がどう整合するのかを見るために、期間等がはっきり載っていたほうがわかりやすいと思う。</p>	<p>P17 に載せた JR 小岩駅周辺地区全体の工程表の通り、サンロードと北側側道は、本事業の建設工事開始前までに供用予定と区から聞いている。そのため、サンロードの完成を前提として予測をしている。 評価書等の時点では、工程のスケジュールを新しくわかりやすいものにしていきたいと思う。 工程に年限を入れることについては、区画整理の状況によるため、スタート時期をぴったり合わせるのが難しい。P17 の図で全体の事業の流れが把握できるようにしたいと考えている。</p>	6/22 部会にて回答

項目	番号	指摘 質問事項等	事業者の説明等	取扱い
その他 (史跡・文化財)	3	江戸川区教育委員会等の文化財にかかわる部署へ、事前の相談に行かれているのか。 また、埋蔵文化財が発見されたからということではなくて、なるべく早く事前相談に行く気持ちがあるか。	調査計画書の時点で一度整理をして、周知の埋蔵文化財がないという判断の中で、項目としては挙げていない状況だが、計画地に埋蔵文化財の可能性がないということではないので、区が行う区画整理事業における調査を踏まえ、区への事前相談をしながら調査等の手続きを滞りなく進めていく形になると思う。	6/22 部会にて回答
		相談には行っていないけれども、今後早急に行って、対応されるという理解でよいか。	事前の調査は具体的に動いていないが、江戸川区と今後調整しながら進めていく形になる。	
その他 (設備計画)	4	資料編 P23 を見ると、熱源施設が4階設備置場にあることがわかるが、本編には記載されていないので、本編の諸元に位置を表記するとわかりやすくなる。 また、機械室を地下に置いて水没すると、エレベータ等の設備が止まってしまい、被害が長期化してしまう。対策を計画時に想定し、施設計画を考慮したほうがよい。	熱源施設の位置等は、資料編だけでなく、本編でもわかるように、評価書で盛り込んでいければと考えている。 洪水等への対応が必要ということとは認識しており、当然対応できる形になっていくと思っている。評価書等で明らかにしていくことができる段階であれば、記載していきたいと考えている。	6/22 部会にて回答
その他 (給排水計画)	5	P34に「雑用水には雨水の一部を活用」と記載されているが、利用するのは商業施設なのか、集合住宅でも利用するのか。	上水と雑用水の2系統について記載しているが、具体的な割合は決まっていないので、評価書の時点で詳しい状況がわかれば明らかにしていきたいと思う。  <補足回答> 雑用水に雨水の一部を活用する考えですが、具体的な計画は設計の段階から進めることとなります。 なお、集合住宅に関しては、管理上、雑用水を含めることが困難であるため、雨水利用は検討しておりません。	6/22 部会にて回答
		自動水栓や節水型機器の記載もあるが、それについても今後明らかになるという理解か。	そうである。	

項目	番号	指摘 質問事項等	事業者の説明等	取扱い
その他 (給排水計画)	6	雨水流出抑制施設は、具体的にどの辺りにどのようなものを設置するかや、透水性舗装等を整備するエリアを教えてください。	限られた計画敷地の中で、セットバックしている部分等に、透水性舗装等の対策はできると思う。 雨水貯留槽については、建築計画が完全に定まっていないので、江戸川区と調整しながら、施設規模や場所を調整していく。 評価書時点で明らかになっていれば、記載する。	6/22 部会にて回答
その他 (駐輪場)	7	アセスの対象範囲内にあった駐輪場がなくなってしまうと思うが、交通と工事間との兼ね合い等について見通しを聞かせてほしい。	P23 に記載されている通り、約2,600台の公共駐輪場を計画としている。他の地域も同じように再開発されている中で、全体の台数規模が小さくなることはないと考えている。	6/22 部会にて回答