

令和 5 年度「東京都環境影響評価審議会」第一部会（第 3 回）

日時：令和 5 年 8 月 22 日（火）午後 1 時 30 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【3 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 2 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

玄委員

堤委員

速水委員

水本委員

横田委員

(9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

「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2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
騒音・振動	1	建設機械の稼働に伴う騒音の予測結果は、駅側（計画地北西側）で最大値の71dBになっている。裏側（計画地南東側）では、リングロードを挟み、そのまま建物が密集している地域になるので、既存建物との間で音の反射等が起きて、駅側よりも大きくなる可能性があるが、どのように考えているか。	騒音の予測の手法では、音源を置いてその前に壁を立てて、壁の回折減衰と距離減衰を考慮し予測している。周辺の建物による反射や遮蔽の状況による予測は、手法上定義づけられていないため、今回の予測では考慮していない。	7/18部会にて回答
		主に距離減衰で予測しているのは理解しているが、現実の値とは異なる値になってしまうと思う。 実際、建物が密集しているので、何らかの形で予測に含めていただけるとよい。評価書の段階で可能であれば、考慮していただきたい。	区画整理事業で将来の状況が分からないため、予測に反映させるような建物の高さや敷地・緑地の形状が未定であり、将来形を予測することは難しいが、反映できるものがあれば今後対応していきたい。また、事後調査の段階で乖離が認められるようであれば、追加対策もあると思うので、検討しながら事業を進めていきたい。	
	2	P153の工事用車両の騒音の予測結果として、②地点は環境基準を超過している。ここは、道幅が狭く対策は難しいと思うが、何か対策は考えているか。	②地点のサンロードについては、現状の幅員が8.95mとなっているが、周辺のリングロードの道路整備に伴って、道路が拡幅されるため、幅員18mで予測している。 対策については、道路上ということで、物理的な対策が難しいため、工事用車両や関連車両の発生抑制や分散といったソフト的な対応を行う。 また、道路新設により道路管理者が排水性舗装等を行えば、低減効果が見込まれるが、区の管轄となるため、区との協議の中でお願いすることはできると考えている。	7/18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
		道路拡幅するとはいえ、両側が商店街ということもあり、音の反射の影響もあるため、その点も加味して行っていただければと思う。 また、計画地は駅に近く、朝・夕は通勤通学の歩行者や自転車が多く通ると思うので、安全面に対する注意も対応していただきたい。		
騒音・振動	3	関連車両の騒音も環境基準を超過している地点があり、こちらについても対策が必要だと思うが、何か考えているか。	環境基準を上回っていた②地点のサンロードと⑤地点の小岩駅北口は、現況で片側一車線となっていて、道路整備により拡幅されるため、サンロードと同様に排水性舗装のお願いという形で対応できると思っている。	7/18部会にて回答
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
		PCB廃棄物については、処理済だけれども、機器の取り扱い状況によっては、土壌汚染が発生している恐れがあるか、これから確認を行うという理解でよいのか。	今後、記録の確認という形で詳細な調査を進めていくので、その時点で使用の有無などの状況を把握した上で、調査を進めていく形になる。	7/18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
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。	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
		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。		
		どこに井戸があるかを評価書に記載する必要はないが、江戸川区のほうでは、井戸の場所等を把握していると思うので、江戸川区とやりとりをして、工事による影響が出そうな場所に井戸があるかということを事業者の方で確認し、影響が予想されるケースがあれば、対応いただくことをお願いできればと思う。 また、P211 の井戸と揚水量のリストがあるが、この中に防災井戸も含まれているのか。	P211 は防災井戸も含めた環境局の揚水量のデータであり、江戸川区にも把握されていると思う。本計画は区画整理と再開発の同時施工のため、広い範囲の中で井戸等の情報を入手できると思うので、今後も反映できる部分は検討していきたい。	7/18 部会にて回答
日影	1	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。 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。	D15 より B8, B16 のほうが、計画建物に近いけれども、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。 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。	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
		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。	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。	
風環境	1	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。	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。 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。	6/22 部会にて回答
	2	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。	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、景観のイメージ図で入っているものの多くは、防風植栽ではない。	6/22 部会にて回答
	3	防風壁は 1 階地上レベルに設置されるのか。 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。	5 階部分の防風壁である。 承知した。	6/22 部会にて回答
景観	1	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。	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。	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
		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。 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。	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。 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。	
		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。 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良いと思う。	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。	
自然との触れ合い活動の場	1	この地区は、緑地が少ない地区なので、子供の遊び場が路地や空き地の可能性もあるエリアだが、空間づくりにおいて、子供や親子に対する配慮という観点から、自然との触れ合い活動の場のつながりを作ることなどが大事なると思う。 今回の計画において、親子を対象に考えたとき、どういった空間の提供や環境を使ったサービスの提供があり得るか。	計画地内の整備については、5 階の屋上広場を提供できることや緑を配慮しつつ建物をセットバックして、十分な歩行者空間を設けることができる。屋上広場については、今後詳細な設定ということになるが、利用できるような空間を整備するような形を現時点で考えている。	7/18 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
		屋上は一つのスポットづくりとしてよろしいと思うけれども、面的に整理するので、セットバックした環境の中での親子に対する配慮や回遊性に対する配慮を検討していただきたい。 おそらく、買い物時に自転車に依存している可能性が高く、こういう環境ができると、その周りを通りやすくなるという側面があると思うので、駐輪場に自転車を止めて、子供と遊べるなどの環境を期待されていることから、回遊性や歩行者環境に対する配慮を検討していただきたい。	駐輪場については、商業施設に来られる方やその他の駐輪という形があると思うが、駐輪場を設けているので、施設外に多く停めることはしないと思う。 広場の利用については、都市計画と合わせて江戸川区と調整しながら利用しやすいものにしたいと考えている。計画が決まったら、お伝えできると思う。	
廃棄物	1	施設ができて、利用者が商業施設内の飲食店等を利用し、テイクアウトや外で食べるようなこと等が広場であった場合、ポイ捨てが目立つようになってはいけないと思うが、そういった可能性があるのか。また、そのようなことへの対策は考えているのか。	商業施設やキッチンカーで購入されたものについて、外で飲食する可能性はあると思う。キッチンカー等であれば、発生させる側の事業者がしっかり対策をする話だと思う。また、現地がきれいであれば、なかなか捨てにくい状況になると思うので、廃棄についてはゴミ箱等の設置を検討する必要がある。ただ、広場の部分については、これから検討を進めていければと考えている。	7/18 部会にて回答
温室効果ガス	1	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。	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。	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
		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。 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。	承知した。	
その他 (事業計画)	1	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。	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。	6 / 22 部会にて回答
		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。	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。	
		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ことになるのか。 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。	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。 <補足回答> 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。	

項目	番号	指摘 質問事項等	事業者の説明等	取扱い
その他 (工事工程)	2	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。	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。	6/22 部会にて回答
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て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のか。	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

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)	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。	
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

項目	番号	指摘 質問事項等	事業者の説明等	取扱い
その他 (防災計画)	8	P198 で根入れを GL - 26mまで行い地盤支持力が得られるとなっているが、砂礫層とか軟弱地盤であり、高層マンションを造るにあたっては、地震の時などに耐えられるのか。 区や都では、地域防災計画を策定されていて、事業者の耐震性についての努力も規定されているので、評価書でそれらの記載と課題とされていることを明らかにしていただくとありがたい。	P195 の図では、根切りが GL - 14 mで山留壁が GL - 26mということだが、検討段階であり都市計画も並行して進めているため、杭の情報は入っていない中で、地下水と地盤の部分の安定性についてまとめている。 今後、地盤の影響を確認しつつ、建物の安全性や災害対応も含めて、詳細な地質調査を実施し、安全な設計を進めていく。今後、情報が分ってくれば、環境影響評価の事後調査報告書の中で明らかにしていく。	7/18 部会にて回答
その他 (防災計画)	9	計画地は新中川と江戸川に囲まれている地区だが、ハザードマップは掲載しているか。 また、どれくらい浸水するか。	評価書案の中ではハザードマップは記載していない。 浸水は0.5～3mという形になっている。	7/18 部会にて回答
		仮に 3m浸水しそうになった場合、この地区は低層住宅地が中心だと思うので、かなりの方が垂直避難を考えるため、ここも一時避難場所になる可能性があると思うが、避難の受入の在り方や施設的なしつらえは今の段階でどの程度検討しているか。	事業計画の段階から江戸川区と調整を進めて、垂直避難という形の中で屋上広場の整理を予定している。防災面については江戸川区でも対応をされていて、小岩地区についても十分考えながら事業を進めていく形になると思うので、詳しい情報がわかり次第、対応していきたいと考えている。	
		評価書に事業計画の災害時 LCP・BCP の考え方を記載していただきたいということと、そのための環境の提供のあり方・設備のしつらえについても記載をいただきたい。	調整を今後進めていく形になると思うが、わかる範囲の情報を記載していければと考えている。	