

令和 7 年度「東京都環境影響評価審議会」第一部会（第 4 回）

日時：令和 7 年 9 月 18 日（木）午前 10 時～

形式：対面及びオンラインの併用方式

—— 会 議 次 第 ——

- 1 環境影響評価調査計画書に係る項目選定及び項目別審議並びに総括審議
都営南田中団地建替事業

【審議資料】

資料 1 「都営南田中団地建替事業」

資料 1－1 環境影響評価調査計画書に係る環境影響評価の項目選定及び項目別審議について

資料 1－2 「都営南田中団地建替事業」に係る環境影響評価調査計画書について（案）

<出席者>

会長 片谷委員

第一部会長 山下委員

飯泉委員

尾崎委員

玄委員

高橋委員

速水委員

水本委員

(8名)

関政策調整担当部長

藤間アセスメント担当課長

石井アセスメント担当課長

環境影響評価調査計画書に係る環境影響評価の項目選定及び項目別審議について

(年月日) 令和 7 年 9 月 18 日

(事業名称) 都営南田中団地建替事業

1 選定した環境影響評価の項目 13項目 (選定した理由 p. 116～120)

大気汚染、騒音・振動、地盤、地形・地質、水循環、生物・生態系、日影、電波障害、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

【大気汚染 騒音・振動 共通】

建設機械の稼働に伴う大気汚染及び騒音・振動について、各工区において影響が最大となる時点における最大値が出現する地点を含む範囲で予測するとしているが、本事業は団地内に居住者がいる中で約13年間の長期にわたって段階的に建替えを行う計画であり、配慮施設等が隣接している地点もあることから、適切に予測時点や予測地点等の設定を行うこと。

2 選定しなかった環境影響評価の項目 4項目 (選定しなかった理由 p. 121)

悪臭、水質汚濁、土壌汚染、風環境

意見なし

3 都民の意見書及び周知地域区長の意見

別紙のとおり

「都営南田中団地建替事業」環境影響評価調査計画書に対する
都民の意見書及び周知地域区長の意見

1 意見書等の件数

都民からの意見書	0 件
周知地域区長からの意見	1 件
合 計	1 件

2 周知地域区長からの意見

【練馬区長】

本事業は、大規模な開発事業計画であることから、事業の実施により、公害の発生や自然環境の喪失が起こることのないよう、事業者は、区および区民等の意見・要望について十分に勘案し、環境の保全について最善の措置を講じられたい。

今後、事業内容等の変更によって、環境に著しく影響を及ぼすおそれが生じたときは、現況調査、予測、評価を改めて行い、区民等に対する意見聴取の機会や場を設けるなど、丁寧に手続きを進められたい。

加えて、都営南田中団地の建替にあたっては、地域のまちづくりに資するよう、東京都住宅基本条例第7条第4項の規定に基づき、当該住宅の用地の活用の促進等に努めるとともに、東京都が行う公共住宅建設に関連する地域開発要綱第3の規定に基づき、公共住宅周辺の生活環境の整備について、区の意向を確認し、次に掲げる点について留意されたい。

第一 練馬高野台駅南口広場に面するエリアは駅前に相応しい賑わいの創出を図ること、および道路・公園・みどりなどの環境面の充実を図ることについて、その具体化に向けて、区と綿密に協議されたい。

第二 事業計画地内の生活幹線道路および主要生活道路については、区の上位計画に基づき、区と綿密に協議の上整備されたい。また、事業計画地に関連する区道および区有通路の拡幅ならびに歩道の有効幅員の確保についても、区と綿密に協議の上、整備されたい。

第三 事業計画地内の既存の公園や緑地等の面積を確保しながら集約が図れるよう、

区と綿密な協議の上整備されたい。また、事業計画地内に整備される公園や緑地等の管理についても、区と綿密に協議されたい。

1 全般的事項

- (1) 工事期間中における周辺住民への苦情等に対しては、真摯に対応し、安全配慮、公害防止に努められたい。
- (2) まちづくりの視点から、公共施設等の周辺環境との調和、空間を配慮した設計など、地域の声を最大限活かした建替計画となるよう配慮されたい。また、災害が発生しても、周辺環境に影響を及ぼすことのないような施設・設備の設計とし、施設稼働後はその維持管理に努められたい。

2 環境影響評価の項目に関する事項

(1) 選定された項目

① 大気汚染

- ・既存建物の解体に先立ち、耐火吹付け材や配管保温材、Pタイル等の成形板など、アスベストの含有が懸念される建材を調査し、含有が認められたものについては、「大気汚染防止法」、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」、「練馬区アスベスト飛散防止条例」等の法令に基づき、飛散防止措置を行ったうえで除去を行い、適切かつ確実に処分されたい。なお、アスベスト含有建材を不使用と判断する場合は、その根拠を明確にされたい。
- ・工事工程や工事の方法、建設機械等を決定する際は、計画地周辺の住民および関係者の生活環境を十分に考慮し、影響を極力小さくされたい。
- ・工事過程において、工事車両の往来や、建物を建設していくうえで、揮発性有機化合物等の使用が推測されるため、反応二次生成物質やその他大気汚染に係る項目について予測事項の対象とされたい。
- ・工事の完了後は従前約 100 台の駐車場が、約 200 台分の駐車場を整備する計画であることから、自動車の走行に伴う二酸化窒素、浮遊粒子状物質の発生が懸念されるため、工事完了後の排出ガスについても予測事項の対象とされたい。

② 騒音・振動

- ・「騒音規制法」、「振動規制法」および「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」の基準に適合させるだけでなく、より環境改善に資するよう取り組まれた

い。

- ・ 1 日の工事時間や建設機械の稼働時間、同時稼働台数等にも気を配り、計画地周辺の住民および関係者への影響を極力小さくされたい。
- ・ 工事の完了後、従前約 100 台の駐車場に対して、約 200 台分の駐車場を整備する計画であることから、自動車の走行および駐車場の利用に伴う騒音・振動の増加が懸念されるため、工事完了後の騒音・振動についても予測事項の対象とされたい。
- ・ 工事の施工中において、建設機械から低周波音が発生することが懸念されるため、当該事項を予測事項の対象とされたい。

③ 地盤

- ・ 地盤沈下または地盤の変形によって周辺の建築物等に影響が及ぶ可能性があるため、地盤の変形の範囲及び変形の程度の予測事項の対象とされたい。

④ 水循環

- ・ 計画地は地下水の豊富な地域であるため、工事の施工および工事完了後の施設の存在により、地下水や湧水に影響を及ぼさないように取り組まされたい。
- ・ にぎわいのある水辺空間の創出にむけて、水とのふれあいを促進する親和性の向上に資するプランを策定されたい。

⑤ 地形・地質

- ・ 計画地は土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域に隣接しており、工事施工および建物の存在により、地面の安定性に影響を及ぼす恐れがあることから、土砂災害が発生した場合における周辺住民の安全確保のための対策を講じられたい。

⑥ 生物・生態系

- ・ 団地内に多数存在する大木について、東京都環境影響評価技術指針第 9 の 2 による区域内の樹木の活力度調査を実施し、既存樹木を保全されたい。
- ・ 練馬区自然環境調査において、計画地周辺の石神井公園に絶滅危惧Ⅱ類のキシノウエトタテグモや 23 区内初確認のヤマトコツブグモなどの確認が記録されており、その保全のため、陸上動物の状況調査にクモ類を追加されたい。

- ・練馬区自然環境調査において、石神井川流域に絶滅種のミゾハコベや準絶滅危惧種のカワヂシャとナガエミクリの確認が記録されており、その保全のため、水生生物の状況調査を実施されたい。また、計画地に河川が隣接しているため、その他の水生生物も調査されたい。

⑦ 日影

- ・設計を進めていく中で、工事施工中および工事施工後において日影の影響がさらに少なくなるように検討されたい。

⑧ 電波障害

- ・計画建物等により電波障害が生じる場合には、障害内容と具体的な対策等について、速やかに電波障害を受ける人に情報を提供し、対策を講じられたい。

⑨ 景観

- ・「練馬区景観条例」「練馬区風致地区条例」等の法令の趣旨および内容等を十分に勘案し、可能な限り良好な景観を形成されたい。
- ・本計画は、8階建の建物が合計5棟建設される予定であり、既存建物より高さが高くなるため、圧迫感の状況についても調査項目に追加されたい。

⑩ 史跡・文化財

- ・埋蔵文化財が確認された場合には、「文化財保護法」に基づき適切に対応されたい。

⑪ 自然との触れ合い活動の場

- ・計画地は、石神井公園・石神井川等の自然との触れ合いの場に近接しており、工事完了後は従前約100台の駐車場に対して、約200台分の駐車場を整備する計画である。そのため、自動車交通の発生に伴う自然との触れ合いの場への利用経路に与える影響の程度を工事完了後も予測事項の対象とされたい。

⑫ 廃棄物

- ・工事施工中に発生する廃棄物等については、再利用および再資源化に努め、廃棄物の発生量の低減を図られたい。
- ・既存建物の解体工事に伴い、石綿含有廃棄物が排出される場合は、「廃棄物の処理

及び清掃に関する法律」等の法令に基づき、分別、保管、収集・運搬、処分等を適切に行って頂きたい。

⑬ 温室効果ガス

- ・本事業においては、「練馬区環境基本計画 2023」に基づき温室効果ガスの排出を抑制されたい。
- ・環境配慮設備の設置状況のみならず、それらによってもたらされる一次エネルギー消費量の削減効果についても評価事項に追加されたい。また、工事完了後の居住者による省エネ行動を促す情報提供や啓発活動等の計画の有無についても評価事項とされたい。

(2) 選定されなかった項目

①悪臭

- ・一般的な建設工事における屋上部のアスファルト防水工事や外壁の仕上げ塗装やその他の建設作業により悪臭の発生が懸念されるため、環境影響評価項目に追加されたい。

②水質汚濁

- ・区内の下水道については、合流式下水道のため一定以上の雨が降った時には、街を浸水被害から守るため、汚水交じりの雨水が河川に放流される。
近年多発しているゲリラ豪雨や線状降水帯によって大量の降雨が発生した際には、公共下水道の一部が公共用水域である河川に放流されることが予測されるため、公共用水及び地下水の水質等に影響を及ぼす恐れがある。加えて計画地は、PFOS及びPFOA、テトラクロロエチレンについて地下水の環境基準値を超過している測定ブロックである。更なる超過が起らないよう水質汚濁については環境影響評価項目に追加されたい。

③土壌汚染

- ・計画地内では、現在まで土壌汚染調査が確認されておらず、また、団地1階部分には店舗スペースがあり、どのような店舗がいつ頃までどのような業を営んでいたかは不明であり、汚染土壌の存在が否定できないことから、環境影響評価項目

に追加されたい。

④風環境

- ・計画地は、児童関連施設や公園、緑地などの風の影響に特に配慮すべき施設に近接する地域に存在している。存在・供用時においては、棟数が多いこともあり、建物の形状や配置によっては、建設を計画している24m以下の建物であってもビル風の発生が懸念される。本計画では高さの他に棟数や配置なども既存とは異なることから、周辺の風環境へ影響を及ぼす可能性が考えられるため、環境影響評価項目に追加されたい。
- ・計画地内および周辺の道路を通行する者の安全が確保されるとともに、計画地周辺の児童関連施設や公園、緑地などの空間利用者が快適に過ごせるよう、十分な風対策を講じられたい。

(3) その他

- ・区は現在、「練馬区環境基本計画2023」において、「2030年度までに区内CO₂排出量を2013年度比46%削減」する目標を掲げている旨を記載していただきたい。
- ・計画地内に設置する照明等は、人間(居住者や歩行者等)や動植物へ影響を及ぼすいわゆる光害が懸念されるため、「光害対策ガイドライン」に基づき、地域特性に応じた照明環境とするよう検討されたい。

「都営南田中団地建替事業」に係る環境影響評価調査計画書について（案）

第 1 審議経過

本審議会では、令和 7 年 8 月 1 日に「都営南田中団地建替事業」に係る環境影響評価調査計画書（以下「調査計画書」という。）について諮問されて以降、部会における審議を行い、周知地域区長の意見を勘案して、その内容について検討した。

その審議経過は付表のとおりである。

第 2 審議結果

環境影響評価の項目及び調査等の手法を選定するに当たっては、条例第 47 条第 1 項の規定に基づき、調査計画書に係る周知地域区長の意見を勘案するとともに、次に指摘する事項について留意すること。

【大気汚染 騒音・振動 共通】

建設機械の稼働に伴う大気汚染及び騒音・振動について、各工区において影響が最大となる時点における最大値が出現する地点を含む範囲で予測するとしているが、本事業は団地内に居住者がいる中で約 13 年間の長期にわたって段階的に建替を行う計画であり、配慮施設等が隣接している地点もあることから、適切に予測時点や予測地点等の設定を行うこと。

第 3 その他

調査等の手法について、事業計画の具体化に伴い変更等が生じた場合には、環境影響評価書案において対応すること。

【審議経過】

区 分	年 月 日	審 議 事 項
審議会	令和7年8月1日	調査計画書について諮問
部 会	令和7年9月18日	環境影響評価の項目選定及び項目別審議 【選定した環境影響評価の項目】 大気汚染、騒音・振動、地盤、地形・地質、水循環、生物・生態系、日影、電波障害、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 【選定しなかった環境影響評価の項目】 悪臭、水質汚濁、土壌汚染、風環境 総括審議
審議会	令和7年9月	答申(予定)