

1 事業者の名称、代表者の氏名及び所在地

名 称：富士見二丁目 10 番地区市街地再開発準備組合

代表者：理事長 佐藤 匡哉

所在地：東京都千代田区富士見二丁目 10 番 26 号

2 対象事業の名称及び種類

名 称：富士見二丁目 10 番地区市街地再開発ビル建設事業

種 類：高層建築物の新築

3 対象事業の内容の概略

本事業は、東京都千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目に位置する事業区域面積約 2.48ha において業務・商業棟、住宅棟を新築し、複合的な市街地を形成するものである。

本事業区域(以下、「計画地」という)は、千代田区の上位計画において、飯田橋駅前側が「市街地再開発事業等により土地利用を大規模に転換し、土地の適正な有効活用・複合利用を進めるゾーン」として位置づけられており、まちづくりの核として期待されている土地である。

対象事業の概略は表 1 に示すとおりである。

表 1 対象事業の概略

項 目	内 容
所 在 地	東京都千代田区富士見二丁目及び飯田橋四丁目
事業区域面積 ^{注 1)}	約2.48ha
敷地面積 ^{注 2)}	約1.67ha
建 築 面 積	約10,000m ²
延 床 面 積	約186,000m ²
主 要 な 建 築 物	業務・商業棟、住宅棟
最 高 高 さ	業務・商業棟：約160m 住宅棟：約160m
主 要 な 用 途	オフィス、住宅、教会、商業、駐車場等
駐 車 場	約430台
工 事 予 定期間	平成20年度～平成24年度(工期 約49ヶ月)
供 用 開 始 予 定	平成24年度

注 1) 敷地周囲の道路(区道 255、261、262、270 号)の拡幅・整備ならびに区有地の駅前広場の整備をするため、事業区域は敷地周囲の道路等を含めて約 2.48ha としている。

注 2) 計画地内現民有地約 1.87ha から公有地移管分を除いた残り約 1.67ha が計画建築物の敷地面積となる。

4 評価書案について提出された主な意見及びそれらについての事業者の見解の概要

評価書案に対して、都民から5件の意見書が提出された。また、事業段階関係区長（千代田区、新宿区、文京区、豊島区、北区）からの意見が5件提出された。意見等の内訳は表2に示すとおりである。

これらの主な意見の概要とそれらについての事業者の見解の概要は、表3～8に示すとおりである。

表2 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見書	5
事業段階関係区長からの意見	5
合計	10

表3 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	事業計画	
	<p>世界状況からBRICsの経済成長や人口増加などにより、食糧、資源エネルギーが不足しつつあります。</p> <p>日本も食糧、エネルギーなど、なるべく自給せざるをえず、人口は都市（大都会）から地方へと移る、あるいは移らざるをえなくなると思います。その上日本人は人口が減少してゆきます。（実際、政府も食などの自給率向上を目指すといっている）そうした中、規制緩和による再開発などで高層住宅が乱立し、首都圏内で既に2割の住宅が空いているといわれています。</p> <p>とくに再開発は保留床を売って建替費用をまかなおうとする為、余剰物件をつくることになると考えられます。</p> <p>空物件が増えれば防災、防犯上の問題も起ります。</p> <p>現に不動産屋の所有している物件を不法滞在者に貸していたことや、ラブホテルとして利用し他の住民との間でトラブルになった例などあります。</p> <p>また、高層住宅での子供は自立しにくい、女性の心身症などの問題も多く住民が定着しにくい、ヨーロッパの例のように年数がたつとゴーストタウン化する可能性もあります。</p> <p>実際、そこに移住したら病気になった、精神不安になったということを経験し、近くの超高層マンションの最上階の物件が竣工して1年たつたがたないかぐらいで中古として売られていました。</p> <p>（定着しにくい、あんな所人の住む所でないという不動産業者もいる）</p> <p>また、高層住宅はメンテナンスも大変で築 10</p>	<p>再開発事業は、「市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業です。（国土交通省HPより引用）」といえます。</p> <p>本事業の計画地は、「千代田区都市計画マスタープラン」や「千代田区まちづくりグランドデザイン」において、土地利用を大規模に転換し、土地の適正な有効活用・複合利用を進め、多様な機能が調和した複合的な魅力ある市街地の形成を図るとの方針のもと、「事業展開を推進するエリア・拠点」、「事業・土地利用転換等の波及効果を活かしたまちづくりを検討するエリア」に位置づけられ、まちづくりの核として期待されています。</p> <p>また、「飯田橋駅及び駅周辺整備構想」において、多様な居住機能の確保等を目標とした「駅周辺ゾーン」に位置づけられており、魅力ある回遊拠点、安全でゆとりのある駅前広場空間、ゆとりある歩行者空間の確保等の大規模開発の都市基盤施設整備等への率先的な貢献が求められています。</p> <p>本事業は、上位計画等の方針に基づき、飯田橋駅西口前における富士見地区の玄関口としてふさわしい、高い立地ポテンシャルを活かした複合開発を行うとともに、豊かな自然・歴史資源を活用した広場や歩行者空間の創出を図ることを目的としています。</p> <p>（評価書案 p.9「6.1 事業の目的」参照）</p>

<p>年なのに外壁が劣化しているなどの問題もあり、その上解体法すらありません。</p> <p>これから 100 年を見据えた街づくりとはいえ、環境上も周辺や一部緑化しても超高層の為ヒートアイランド化を増長し、結果としてCO₂排出量を増やしています。</p> <p>エレベーターの利用や水を上の階まで上げるなど、エネルギーを使用します。</p> <p>これらからこのような再開発計画自体が環境悪化や(将来的な)社会問題を起こす要因があり、むやみな再開発を抑制すべきです。</p>	
<p>項目 1 . 大気汚染</p>	
<p>当該計画に拠ると、車による平日の発生集中交通量が住宅棟：200 台 / 事務所棟：4800 台と交通量増大による騒音・振動の増加と共に、業務・商業棟の地下の廃熱や【二酸化窒素】【浮遊粒子状物質】の排出量は、この度の計画が再開発後に延べ面積が 1.8 倍に膨らむことを踏まえても、相当の量に達すると想像されます。</p> <p>縦覧の資料に拠れば、マンション出入口前道路と、当該敷地との出会い頭に、地下駐車場の排気口 (GL12m) と、熱源施設排気口 (GL10m) が聳える計画が記載され、1) の「風環境の影響」によりマンション出入口前道路で今の倍以上となる風量により、【二酸化窒素】や【浮遊粒子状物質】がマンション玄関内へ流れ込む状況が、推測され懸念されます。</p> <p>*<u>駐車場計画</u>では、地下駐車場の換気は機械による強制換気方式を採用し...排気ファンから排気ダクトにより誘導し地上 2~18m 高さの排気口より排出する計画。</p> <p>*<u>熱源施設計画</u>については、地階の熱源機械室に業務・商業棟に供給する集中熱源施設 (ガス焚冷温水発生器 4 台) を設置...ファンから排気ダクトにより誘導し地上 10m の高さの排気口より排出する計画。</p> <p>因みに、予測結果でも、地下駐車場と熱源施設の供用・稼働に伴う【二酸化窒素】濃度予測結果が、前者だけの場合と併用時とに違いがあり、且建設設計のご担当者からの補足説明で「濃度は薄くなる予想である」??では納得できる状況ではないと存じます。</p>	<p>地下駐車場からの排気については、各高層棟両端 2 箇所、計 4 箇所の位置に分散して配置しました。また、熱源施設からの排気については、熱源施設のある業務・商業棟の地下階の位置から近いオープンスペースのある街角広場に配置しました。</p> <p>予測結果では、地下駐車場の供用に伴う大気質の濃度の付加率は、最大着地濃度出現地点で二酸化窒素が 0.06%、浮遊粒子状物質が 0.01%と小さく、同様に、熱源施設の稼働に伴う二酸化窒素濃度の付加率が 0.32%と十分小さくなっています。また、両者を合わせた二酸化窒素濃度の付加率は 0.33%となっています。</p> <p>(評価書案 p.85 の表 8.1-31、p.88 の表 8.1-32, 33 参照)</p> <p>計画を進めるにあたっては今後とも環境負荷低減のため、位置の検討も含め、さらなる配慮に努める考えです。</p>
<p>項目 2 . 騒音・振動</p>	
<p>区道 262 号線は、当該計画により、工事完了後には「歩行者専用を解除」、「一方通行を解除」されて 2 車線になるそうですが、さらに敷地内から 262 号線に接する駐車場出入口が 3 箇所設けられ、走行する車の量が過度に多くなることが予想されます。(平日の発生集中交通量が住宅棟：200 台 / 事務所棟：4800 台)</p>	<p>本事業では、安心・安全な歩車分離を原則とした周辺道路の拡幅整備を行い、計画地周辺の基盤整備に貢献する考えです。</p> <p>区道 262 号も、一部一方通行のある約 3 ~ 8 m の道路を 8 m とし、歩道状空地を 3 m 確保し、安全で快適な道路空間を整備した上で、交通管理者及び道路管理者に一方通行解除をお願いしてい</p>

<p>実際に、午前中（0時～12時）は早稲田通りが南側一方通行の為に262号線から北東方向（早稲田通りへの流れ）が集中し、12時～13時の交通規制（早稲田通り歩行者専用時間帯）を除いて、午後13時～24時の間もこの262号線から3箇所の出入口への車の走行が、当該計画に沿い、早稲田通りからの流れも加わり、相当の交通量の増加が見込まれます。それにより262号線の騒音が、工事前・後で、平日昼：6.8Db、/夜間：7.5Db、休日昼：7.7Db/夜間：4.8Dbの増加となり、振動レベルも平日昼で5.2Db増と、そのほかの道路での工事前後の変化が1Db未満であることと比較して相当量の騒音・振動の増加となります。</p> <p>この262号線に面して当マンションは居住者が十数戸在り、騒音・振動環境が大きく変化することについては、「駐車場内のアイドリングストップの周知のための看板設置」で済まされる問題ではなく、<u>駐車場～262号線への走行についても低速走行（時速制限）、アクセルの空ふかしや歩行者への安全対策（信号や横断歩道の整備）を含めて、警察庁との連携や検証を図っていただきたいと願います。</u></p>	<p>ます。</p> <p>評価書案 p.102 の図 8.2-2 に示す区道 262 号上の予測地点 a は、現況調査時点で稼働中であった東京警察病院の周辺の駐車車両等の騒音の影響を避けて選定しましたが、同地点では現況交通量が少ないことから、ご指摘のとおり、供用後の騒音・振動の増加が大きくなりました。</p> <p>道路の速度規制や信号、横断歩道の整備等については、警視庁で決定される事項ですが、これらの点を十分考慮して協議を進めてまいります。</p>
<p>項目 3 . 土壌汚染</p> <p>6月2日の環境影響評価書の説明会に際して、「警察病院の跡地の土壌汚染状況をよく調査して貰いたい。また石原産業（同社はホスゲンの無届け製造のほか、これまでに土壌埋め戻し材「フェロシルト」不法投棄事件で家宅捜索を受けている。2008.5.25）のニュースも聞こえている。影響はないのか？」という質問が出ております。</p> <p>3月末に旧警察病院が閉鎖され、その直後に、<u>内部の解剖室の解体工事が一時的に行われました。</u> そのように、病院内では一般の廃棄物とは別の衛生上の取扱いに留意を要する薬物・汚染物質が多く存在し、一部は流出する可能性も在ると予想されます。特に永年利用されてきた当病院跡地ではなおさらだと存じます。</p> <p><u>十分な土壌汚染調査と情報公開を、ぜひお願いいたします。</u></p>	<p>土壌汚染の調査は、「土壌汚染対策法」第3条及び「環境確保条例」第116条、第117条に基づき実施し、関係行政機関に報告いたします。</p> <p>土壌調査の結果、万一、汚染拡散防止措置を講じる等が生じた場合は、必要に応じ関係の皆様へ適切な方法によりご説明をさせていただきます。（評価書案 p.146 「(2)評価の結果」参照）</p>
<p>項目 4 . 日影</p> <p>当該計画では 160m級の超高層ビルが2棟建てられる構想が出ておりますが、午前8時～午後4時で日影が及ぶ範囲は、境界から北西側約1100m（新宿区）と、北東側約1100mの文京区に及ぶと予測されています。これにより、<u>飯田橋駅西口側は今まで朝8時～10時過ぎの2時間10分まで日影になっていたものが、建設後は8時過ぎと更に、9時50分～何と午後1時30分迄が日影の中に埋没します（当該建築物の影響増は+1時間40分）。</u></p>	<p>計画建築物による時刻別日影図及び等時間日影図は、一年のうちで日照時間が最も短くなる冬至日（12月22日頃）のものを予測し、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に定める基準と比較しました。</p> <p>等時間日影図は、計画建築物によって生じる日影を重ね合わせたもので、8時から16時までの間に生じる日影の総時間数となっています。</p> <p>また、日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等としてのJR飯田橋駅の日影とな</p>

<p>「総合設計制度」で高層ビルが容積率の緩和により建てられるようになってはいるそうですが、このことで、千代田区の住民だけでなく、隣の新宿区（一部日影規制地区あり）文京区住民への影響が避けられず、また市民の憩いの場として人気の高い、外濠河岸の「チャンネル・カフェ」も午前中は大方が影の中に入るといった残念な状況になります。</p> <p>ご担当者からは、「建物を高くしてスリム化し、かつ2棟に分離することにより、横へ広がる建物を建てるよりも日影の影響が少なくなる」という説明を、耳にタコが出来くらい何度も聞かされますが、実際の日影の影響は、二つの建物が追いかけて影を作る為、長さの方向の影の重なりが時間毎に変化があるものの、長さとは幅双方に広範囲に多大な影響を及ぼし、（太陽光で生息する生物生態系としても）日影規則問題以前の人間的な生活権＝人権の問題だと痛切に感じます。飯田橋駅西口側は、この建設計画により駅前広場の拡張と整備を予定されているそうですが、外濠から皇居へ入る「牛込見附」の歴史的保存物の景観を、現在の日中の明るい陽だまりの中から、超高層ビルの暗い影の中に埋没する景観へと次世代以降に永続する計画となっていることを改めて検証し、この状況でよいのかを歴史保存委員会や市民と共に十分な考証をする必要があるのではと存じます。</p>	<p>る時間数は、冬至日において約2時間 10分から約3時間 50分、春秋分において約10分から約1時間 30分となり、夏至には日影は生じません。（評価書案 p.185 の写真 8.5-1 参照）</p> <p>ご指摘の牛込見附については、一部が計画地にあつて、本事業では、まちづくり協議会が策定した駅前広場整備構想に基づき、国指定史跡の範囲を駅前広場の一部として、明るく開放的な空間となるよう整備するとともに、文化財（石垣、土塁）を保全・展示するなど、文化財の価値を周知・PRすることに貢献できると考えています。</p> <p>なお、本事業では、再開発等促進区を定める地区計画を活用しており、総合設計制度の適用は受けられない予定です。</p>
<p>項目 5 . 電波障害</p> <p>電波障害は、反射波が他の高層建築物にぶつかれば、全く予想し得なかった新たな場所に反射障害が生じる可能性もあり、遮へい障害も絡み、複合影響を無視できない典型的な環境影響項目である。私の自宅が本事業のUHFの遮へい障害地域にかかっているが、以前から様々な複合影響のため、UHFはまったく受信できない状況である。</p> <p>遮へい障害については「工事の進捗に応じて障害対策前に対策を実施する」、反射障害については「計画建築物による影響が明らかとなった場合には電波受信状況に応じて適切に対処する」と書かれているのみで、具体的な対策は何ら示されていない。建築物の高さを低くすることを抜本的対策として検討すべきである。</p>	<p>計画建築物によるテレビ電波受信障害については、「高層建築物による受信障害解消についての指導要領」に基づき、高性能アンテナへの転換等、受信障害の状況に応じて適切な対策を講じます。</p> <p>また、住民からのお問い合わせに対し、迅速かつ適切に対応を行うため、工事開始後、電波障害対策のスケジュールにあわせて、テレビ電波障害に関する相談受付の窓口を設置いたします。（評価書案 p.210 「8.6.3 環境保全のための措置」参照）</p>
<p>項目 6 . 風環境</p> <p>当該計画地域の南側の当マンション前道路（マンションの出入り口）への風向測定（風速比）が、建設工事前後で大きく変わり、高層ビルによるビル風の風速比が<夏季・春季、北北西の風>で33% 74%となります。当地域では風速5 m / s以上の風向出現頻度は北北西が多く、春季・冬季には</p>	<p>風環境の予測評価に当たっては、「東京都環境影響評価技術指針」に基づき、風洞実験により風環境の変化の程度を予測し、風工学研究所の提案による風環境評価基準を指標として評価しました。</p> <p>その結果、風洞実験結果では、一般的な風環境</p>

より頻度が高い傾向となる。と説明されています。外濠公園通り（区道 255 線）側では<夏季・春季、北北西の風>の影響により風速比が 15～20%もの増量があっても、倍以上という地点は見当たらず、倍以上の影響を受けるのは全て、当該計画地域の南側の当マンション前道路と、東京通信病院間道路、及び早稲田通りへの東南方面のベクトル図に現れています。

なお、「風の影響」については、説明会でもそのことへの懸念、つまりは高層ビルの合間を縫う強風に煽られて、自転車が転倒したり傘が壊れたりという経験を持つ方からの意見も出、千代田区長ご意見としても、「建物の形状・形態・配置等により風環境は大きく変わる。風洞実験は実際と異なることも想定して十分検証するように」とコメントを出されています。

なお、高層ビルに抛る弊害は他にも見られ、「局地的強雨が高層ビル群の風下で頻発する」という、研究結果が公表されています。

高層ビルと風環境の相関関係は、このようになり因果関係が深いということがあり、「建設前後で領域の変化が見られず、計画建築物の建設後の風環境は、計画地周辺の街並みとして許容される」という「建設前後で領域の変化が見られない」というコメントは、実際の変化を十分精査していない証拠だと思います。事業主のご担当者からは、問題が起きた時点で対処する、という説明会での回答（6/1）もありましたが、「高木植栽」等での効果や改善の見込みは実証を伴い難く「フェンスやルーバー」で巨大ビル建設に於けるビル風の防御は不可能だと想像します。今回の縦覧資料を鑑み、東京都環境局都市地球環境部環境影響評価課にて、十分に精査して下さるよう、改めてお願いいたします。

として領域 B を確保できる植栽等の防風対策の内容を確認できました。

今後とも、植栽の一層の充実等防風対策を行い、影響の軽減に努めます。

なお、ご指摘の個々の地点の風環境の変化の状況についても、風洞実験結果を踏まえて、今後とも詳細な計画をしていく上で十分配慮してまいります。

また、供用後の事後調査では風環境の状況を調査し、予測結果の検証を行うとともに、著しい影響が生じると認められた場合は必要な対策を講じるなど、風環境の改善に努めます。

項目 7. 景観

私共が居住するマンション側の当該計画地の南側は、この建物により下記の「形態率 = 68.9%」の配下に入り、この状況（14%以下が望ましい基準）に対しての日建設計ご担当者からの説明は、「形態率」は指標となるもので規制対象とならないという答弁でした。

「計画地域内の建築物の形態率」= 魚眼レンズで天空写真を撮影時、写真内に占める面積比

	現況		建築完成後	
	建築物全体	計画地内既存建築物	同左	同左
a. JR 駅前側	9.2%	1.6%	18.4%	8.5%
b. 南面の道路側	14.0%	9.3%	68.9%	33.2%
c. 東京通信病院側	9.8%	0.0%	11.4%	1.6%

なお、対策として「計画地南側前面道路では、許容限界値の 14% を上回り計画建築物による圧迫感が生じると考えられるが、本事業では敷地外

一つの建物として認識されるものの形態率によって圧迫感は評価され、評価書案で示した許容限界値 14% を超えると、当該建築物によって圧迫感を受けることになる」と評価されます。

圧迫感の調査・予測地点は、区道 262 号の歩道上で計画地に接した狭隘な空間のため、圧迫感を算出すると許容限界値を大きく超えることになります。

このため、樹木により見えなくすることで圧迫感の軽減を図るほかに、環境保全のための措置として、建物の配置、形態、素材に配慮するほか、緑化により圧迫感を和らげる計画としています。

なお、ご指摘の形態率 68.9% は、計画建築物のほか区道 262 号を挟んで隣接して計画されている（仮称）角川新本社ビルを合わせたもので、計画建築物のみでは 33.2% となります。

<p>周部に高木を植栽し、<u>圧迫感の軽減を図る計画</u>である。」とあります。当該計画に拠れば建物の高さは160mを予定されており、当マンションが20m足らず（7階建て）から見ればその8倍の高さとなり、<u>東京都庁第二庁舎（163.3m）に並ぶ高さ</u>となります。圧迫感は想像を遥かに超えるもので、高木で覆われる？というヒューマンスケールからは既に逸脱しています。</p>	<p>（評価書案 p.247 の表 8.8-7 参照）</p>
<p>項目 8 . 自然との触れ合い活動の場</p> <p>触れ合い活動の場までの利用経路に与える影響は、建築物の存在よりも、車両の走行が与える影響の方がはるかに大きい。特に工事の施工中は、外濠公園通りは大型車両のメインルートとなっており、車道・歩道の状態が未整備のまま工事用車両が通過することとなるため、利用経路に与える影響はかなり大きなものがある。</p>	<p>本事業では、外濠公園通りに歩道と歩道状空地及び横断歩道を整備することにより、自然との触れ合い活動の場までの利用経路の状況を交通安全の観点から改善し、より利用しやすい経路とする計画です。</p> <p>（評価書案 p.280 「(2)評価の結果」参照）</p> <p>工事の施行中の歩行者等の安全確保については、施工段階において関係機関と具体的な対策について協議してまいります。</p>
<p>項目 9 . 温室効果ガス</p> <p>資料の中で温室効果ガスは12,100 t CO₂/年で、削減量が3,700 t CO₂/年、率にして23.4%減というのはこの地区の既存の建物から出る量との比較ということなのか不明瞭です。 （建物の容積が大きくなるので、この地区からCO₂排出量は増すと思いますが）</p>	<p>計画建築物の二酸化炭素排出量は、計画建築物を建物用途から住宅以外の用途と住宅用途に分けて、算出しています。</p> <p>それぞれの削減量を算出するための比較対象となる基準建築物は、住宅以外の用途については、用途別延床面積が本事業と同等で、「東京都建築物環境配慮指針」に基づく評価基準であるエネルギー利用の低減率（ERR）の算出において基準とする「建築主の判断基準」レベルに環境負荷の低減が図られている建築物としました。住宅用途については、計画戸数が本事業と同等で、各戸からの二酸化炭素排出量が1990年を基準とした千代田区内の世帯当たりの平均的な二酸化炭素排出量と同じ建築物としました。</p> <p>（評価書案 p.307 「 予測手順」参照）</p>
<p>項目 10 . その他</p> <p>項目「生物・生態系」を選定しない理由として、「注目される種等の分布は確認されていない」ことや「計画地は既に市街化が進行」していることが挙げられているが、市街地の中に線的な緑地が存在する場合は、緑地と緑地の間を移動する動物の経路として、生態系上重要な意味を持つ。建設工事や施設の供用、車両の走行が、「緑の回廊」としての機能に及ぼす影響は十分に考えられるため、予測評価項目に選定すべきである。</p>	<p>計画地の周辺にはまとまった緑地等が点在するものの、その他は既成市街地となっており、計画地も既に市街化が進行しています。また、注目される種等の分布も確認されていません。したがって、本事業の実施による計画地及び周辺における生物・生態系への影響は小さいと考え、予測評価項目として選定しておりません。</p> <p>（評価書案 p.46 「7.3.5 生物・生態系」参照）</p> <p>なお、計画地に隣接する外濠公園の植栽木への影響については、「自然との触れ合い活動の場」の項目で予測・評価しております。</p> <p>（評価書案 p.275～277「自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度」、p.280「ア自然との触れ合い活動の場が持つ機能の変化の程度」参</p>

	照)
--	----

表4 事業段階関係区長(千代田区)からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	1.大気汚染	
	<p>(建設工事の影響予測評価)</p> <p>工事車両の走行に伴う窒素酸化物や粉じんによる大気汚染を防止するため、最新規制適合車の使用や粉じん飛散防止対策を徹底すること。</p> <p>工事車両の通過ルート等については、関係機関と十分に協議し、周辺の交通渋滞の防止や交通安全の確保に努めること。</p> <p>工事に当たっては、建設機械からの排出ガスの影響を極力少なくするよう、施工管理に万全を期すこと。</p>	<p>工事用車両の走行に伴う大気質への影響の低減を図るために、工事用車両については、最新規制適合車等の排出ガス適合車を使用するよう努めます。また、粉じん飛散防止に対しては工事用車両のシートカバー使用や、出入口でのタイヤ洗浄等に努めます。</p> <p>工事用車両の走行については、所定の走行ルートの周知を徹底し、計画的な運行に努めるとともに、関係機関と十分協議し、周辺の交通渋滞の防止や交通安全の確保に努めます。</p> <p>建設機械については、排出ガス対策型建設機械の採用に努め、集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び建設機械の効率的使用を図る等、十分な施工管理に努めてまいります。</p>
	<p>(完成後の影響予測評価)</p> <p>建物地下駐車場からの排出ガス浄化装置の導入や、光触媒技術の活用等、最新技術の導入により、大気汚染の環境改善に積極的に取り組むこと。</p>	<p>駐車場内に看板等を設置するなどして、アイドリングストップの周知を図り、建物地下駐車場からの排気による周辺環境への影響の軽減に努めます。</p> <p>なお、地下駐車場からの排気による大気汚染物質付加濃度は十分小さいと予測されますが、ご指摘の点を踏まえ、必要に応じて更なる改善策を検討いたします。</p>
項目	2.騒音・振動	
	<p>工事中の騒音・振動については、低公害工法の採用や公害防止対策の徹底を図り、騒音振動の防止に努めること。</p> <p>建物屋上に送風機等の騒音発生施設が設置される場合には、同一高さにおける騒音レベルを予測されたい。</p>	<p>工事にあたっては、極力、低騒音型の建設機械を採用するとともに、集中稼働を行わないよう、工事工程の平準化及び建設機械の効率的使用を図る等、十分に施工管理し、騒音・振動の防止に努めます。</p> <p>本事業では、建物屋上に送風機等の騒音を発生させる施設の設置は計画しておりません。</p>

項目	3. 土壌汚染	
	評価書案のとおり対応されたい。	評価書案に記載したとおり、今後「土壌汚染対策法」第3条及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」第116条、第117条に基づく調査を実施し、手続きの進捗状況に応じ、土壌汚染の状況について明らかにしてまいります。また、調査の結果、土壌汚染が確認された場合は、「汚染拡散防止計画書」を策定し、汚染拡散防止措置を講じます。
項目	4. 地盤	
	工事により、地盤沈下や地下水汚染等が生じないよう適切な施工管理に努めるとともに、周辺に被害が生じた場合は誠意をもって対応すること。	掘削に当たっては、遮水性・剛性の高い山留壁(SMW)を構築する等、地盤沈下や地下水汚染等が生じないよう施工します。 なお、万一、被害が生じた場合は、誠意をもって対応いたします。
項目	5. 日影	
	評価書案のとおり対応されたい。	計画建築物は、長時間日影の影響を受ける範囲ができるだけ小さくなるようスリム化し、日影の影響に配慮した計画といたします。
項目	6. 電波障害	
	評価書案のとおり対応されたい。	評価書案に記載したとおり、遮へい障害については、工事の進捗に応じて障害発生前に対策を実施し、反射障害については、工事の進捗に合わせて障害発生の実態を把握し、電波受信状況に応じ適切に対処いたします。電波障害の発生が予測される地域以外における影響が明らかとなった場合には、受信状況に応じて適切に対策を講じます。 また、テレビ電波受信障害に関する住民からの問い合わせに対して、相談受付窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行うよう努めます。
項目	7. 風環境	
	植栽等の防風対策後においても、敷地外周部で領域Aから領域Bになっている。何故こうした変化が生じるかを明らかにし、その対策として植栽以外に建物の外壁の形態の工夫、低層部に庇の設置等により吹き下ろしの風対策を講じた結果の検証を行い現況の風環境に近づけること。 なお、ビル建設後、計画時との異差等が生ずる場合、前向きな対応に努めること。	計画地は、現状が建て詰まっているのに対し、計画では道路や歩道等の拡幅、広場の整備など良好な空間整備を行うため、オープンスペースが生じます。 風洞実験結果からは、植栽等の防風対策により、敷地外周部で一般的な風環境として領域Bを確保できると考えられます。 今後とも、植栽の一層の充実等防風対策を行い、影響の軽減に努めます。 なお、供用後の事後調査では風環境の状況を調査し、予測結果の検証を行うとともに、著しい影響が生じると認められた場合は必要な対策を講じるなど、風環境の改善に努めてまいります。

項目	8.景観
評価書案のとおり対応されたい。	<p>評価書案に記載したとおり、計画建築物の高さは周辺の高層建築物群のスカイラインと調和した高さに設定し、外装デザインは周辺地域の地域性を考慮した素材を採用し、周辺との調和を図るよう配慮するとともに、反射率の高い材料の使用を避け、反射光の低減に努めます。また、敷地内の空地の緑化を図り、周囲の緑化空間と調和のとれた一体的な景観形成に努めます。計画建築物は敷地境界からセットバックさせ、敷地外周部には高木を植栽するなど、圧迫感の軽減を図ります。</p>
項目	9.史跡・文化財
評価書案のとおり対応されたい	<p>評価書案に記載したとおり、国指定史跡「江戸城外堀跡」に該当する計画地北端部については、飯田橋・富士見地域まちづくり協議会が策定した「飯田橋駅及び駅周辺整備構想」に基づき、駅前広場の一部として整備し、文化財の価値の周知・PRに貢献します。</p> <p>一方、敷地内の掘削工事については隣接する国指定史跡に影響を及ぼすことのないよう、掘削が帯水層またはそれに近い深さまで及ぶ場合は、遮水性の高い山留壁を透水性の低い層まで根入れし、地下水の湧出を抑制します。また、掘削部分の地盤が崩壊しないよう、剛性の高い山留壁を構築し、地下躯体を構築するまでは剛性切梁支保工を実施し、山留壁の変形を防止します。</p> <p>なお、工事の施行中に新たな埋蔵文化財等が確認された場合は、「文化財保護法」に基づき適正に対処いたします。</p>
項目	10.自然との触れ合い活動の場
評価書案のとおり対応されたい。	<p>評価書案に記載したとおり、工事用車両の走行経路の安全上必要な箇所には、交通整理員を配置し、安全管理に努めます。また、工事用車両の運転者には安全教育を徹底します。</p> <p>区道255号（外濠公園通り）には歩道と横断歩道を整備し、JR飯田橋駅から外濠公園までの移動経路の交通安全性を確保するよう配慮いたします。</p>
項目	11.廃棄物
<p>1 工事期間中の廃棄物の処理について</p> <p>工事期間中に発生する、一般廃棄物及び産業廃棄物は、廃棄物処理法、建設リサイクル法等の関係法令を遵守し、適正に処理を行うこと。</p> <p>発生した廃棄物については、可能な限り再使用</p>	<p>工事中の廃棄物については、廃棄物処理法、建設リサイクル法等の関係法令を遵守し、再利用・再資源化に努め、再資源化できない廃棄物等については、産業廃棄物の運搬・処分の許可を得た業者に委託して、適正に処理を行っている事実をマニフェストにより管理します。</p> <p>また、工事中に発生した廃棄物については、「東</p>

<p>または再利用を行うこと</p> <p>2 竣工後の運用開始に伴う廃棄物処理について 大規模建築物及び事業用大規模建築物に該当する物件については、廃棄物保管場所及び再利用対象物保管場所が必置であるので、設置について、千代田区清掃事務所と十分な協議を行うこと。特に、住宅棟（大規模建築物）については、千代田区清掃事務所がごみ及び資源の収集を行うので、保管場所の広さ、構造、車両の動線等について、慎重に検討・協議を行うこと。</p> <p>[関係条文] 大規模建築物 千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例第 47 条 事業用大規模建築物 千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例第 14 条</p> <p>上記に該当しない物件についても、大規模建築物等に準じて、保管場所の確保を行うこと。</p> <p>事業用大規模建築物については、建築物毎に、廃棄物管理責任者を選任し、千代田清掃事務所に届けること。また、毎年度、再利用計画書を作成すること。</p> <p>発生する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理については、廃棄物処理法、千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び施行規則等の関係法令、第 2 次千代田区一般廃棄物処理基本計画、千代田区一般廃棄物処理実施計画を遵守し行うこと。</p> <p>発生する一般廃棄物及び産業廃棄物は、可能な限り、再使用・再利用に努めること。</p>	<p>京都建設リサイクル推進計画」に示される目標値を満足するよう、可能な限り再使用または再利用に努めます。</p> <p>住宅棟及び業務・商業棟の再利用対象物保管場所の設置に当たっては、「千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例」に従い、千代田区清掃事務所と十分に協議を行います。また、住宅棟については、保管場所の広さ、構造、車両の動線等について、千代田区清掃事務所と十分に協議を行い、千代田区清掃事務所によるごみ及び資源の収集に支障のないようにいたします。</p> <p>保管場所については、ご指摘の点を踏まえ、住宅棟以外を一括運用する等の可能性を検討いたします。</p> <p>業務・商業棟については、廃棄物管理責任者を選任し、千代田清掃事務所に届けます。また、毎年度、再利用計画書を作成いたします。</p> <p>供用後に発生する住宅系一般廃棄物、事業系一般廃棄物については、廃棄物処理法、千代田区一般廃棄物の処理及び再利用に関する条例及び施行規則等の関係法令、第 2 次千代田区一般廃棄物処理基本計画、千代田区一般廃棄物処理実施計画を遵守し、適正に処理いたします。</p> <p>発生する廃棄物は、住宅系一般廃棄物については区の区分に従って建物内に分別集積し、事業系一般廃棄物については、分別保管の後、廃棄物処理業の許可を受けた業者に引き渡し、再資源化を含め、適正に処理・処分を行います。</p>
<p>項目 12. 温室効果ガス</p> <p>千代田区地球温暖化対策条例(平成 20 年 1 月 1 日施行)の対策目標においては、二酸化炭素排出量を 2020 年で 1990 年比 25%の削減を掲げている。</p> <p>評価書案では、基準建築物との比較で 23.4%の削減となっている。</p> <p>条例との比較の基準が異なっているため判断が難しいが、開発の中では大幅な削減を期待しており、更なる削減対策に努めていただきたい。</p>	<p>ご指摘の点を踏まえ、今後とも二酸化炭素の排出量の削減対策について更なる検討を進めてまいります。</p>

項目	13.その他	
<p>事業計画については、周辺地域への事前説明を十分に行って意見を伺い、地元の意向を反映した対応を願いたい。</p> <p>工事にあたっては、事前に近隣に対して工事工程、作業時間、作業方法等を説明するとともに、窓口を設置し住民等の苦情等に速やかに対応されたい。</p> <p>建物に設置する排水槽については、東京都及び千代田区の定めた指導要綱に基づき設置及び維持管理し、排水時の悪臭防止に努められたい。</p> <p>また、汚水調整槽の維持管理に留意し、悪臭防止に努められたい。</p> <p>飲食店等の厨房からの排気について、近隣への影響がないように対応されたい。</p>	<p>事業計画については、これまで、都市計画提案に関して説明会を開催するなど周辺地域の皆様への説明を行ってきています。今後とも、地元の方々の意見、意向の把握に努めます。</p> <p>工事にあたっては、事前に近隣に対して工事工程、作業時間、作業方法等を説明するとともに、窓口を設置し住民等の苦情等に速やかに対応いたします。</p> <p>建物に設置する排水槽については、東京都の「建築物における排水槽等の構造、維持管理等に関する指導要綱」及び千代田区の「千代田区が建築確認を行う建築物に設ける排水槽等の構造、維持管理に関する指導要綱」に基づき設置及び維持管理し、排水時の悪臭防止に努めます。</p> <p>また、汚水調整槽については、悪臭の発生がないよう、維持管理に努めます。</p> <p>飲食店等の厨房からの排気については、近隣への影響がないように、排気口の位置等に配慮いたします。</p>	

表5 事業段階関係区長（新宿区）からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	1.電波障害について	
<p>電波障害は、住民説明会における周辺住民の大きな関心事であった。</p> <p>評価書案では遮蔽障害への事前対策を始め「環境保全のための措置」を講じることによりテレビの受信障害の影響は解消されるとされているが、「東京スカイツリー」の運用開始の状況により、今後新たに遮蔽・反射による予想外の障害が生じる恐れがある。また、予測する事項とされていない携帯電話等への電波障害も含め、電波障害に関する周辺住民への対応については、建築中のみならず事業完了後においても相談受付窓口を設け、必要な情報の提供と迅速かつ適切な対策を講じられたい。</p>	<p>電波障害に関する周辺住民への対応として、工事中及び供用開始後において、住民からの電波障害に関する問い合わせに応じる相談受付窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行うよう努めます。</p> <p>なお、東京スカイツリーからの地上デジタルテレビジョン放送に関しては、放送開始に当たっての諸条件が明らかになった段階に応じて、必要な情報の提供等適切に対応します。</p> <p>また、携帯電話等のテレビ以外の電波受信障害についても、相談受付窓口にて適切に対応します。</p>	
項目	2.風環境について	
<p>評価書案では、「大きな変化はない」とされているが、評価は平均風向、平均風速及び日最大平均風速による予測である。しかしながら台風や低気圧の接近時には平均風向・風速を越える一時的強風の発生も想定され、また計画地周辺には高層建築物が集中していることから、これらの複合的影響による突風等の風災害の発生が懸念される。日常的風環境だけでなく、台風等による強風時を想</p>	<p>風環境の予測評価に当たっては、「東京都環境影響評価技術指針」に基づき、風洞実験により風環境の変化の程度を予測し、風工学研究所の提案による風環境評価基準を指標として評価しました。</p>	

定した防災の視点からの予測も実施されたい。	
項目	3. 景観について
<p>計画地に隣接する外濠は江戸城の外郭を構成した水路であり、当該地区周辺は都内でも重要な景観ポイントを形成している。新宿区では、外濠を区内の「七つの都市の森」の一つとして位置づけ、水辺と森の連続する外濠の景観は重要であると考えている。また評価書案では、景観について「調和したスカイラインを形成する」としているが、採用された景観ポイントでは計画建物との位置（角度）関係と樹木や建物による遮蔽により、とくに新宿側からの計画建物の全体像が不明瞭であり、景観への影響評価を行うには不十分と考える。牛込橋と外堀通りを景観ポイントに加えることを再度要望する。</p>	<p>景観の調査、予測地点は、「東京都環境影響評価技術指針」に基づき、近景域または中景域のうち、計画地が容易に見渡せると予想される場所、眺望の良さ、不特定多数の人の利用度を考慮して、選定しました。</p> <p>外堀周辺からの景観については、上記の観点から、飯田橋駅前と市ヶ谷橋からの景観で代表させ、予測を行いました。</p> <p>なお、ご指摘の点については、評価書段階で検討してまいります。</p>

表6 事業段階関係区長（文京区）からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	1. 電波障害	
<p>工事の進捗状況に合わせて障害発生の事態を把握し、電波受信状況の実情に応じて適切な対処をされたい。</p>		<p>遮へい障害については、工事の進捗に応じて障害発生前に対策を実施いたします。</p> <p>反射障害については、工事の進捗に合わせて障害発生の実態を把握し、電波受信状況に応じ適切に対処いたします。</p>
<p>電波障害の発生が予測される地域以外において、計画建物等に起因して電波障害が生じた場合には、既設のCATVの積極的な活用および共同受信施設等による障害防止措置を講じられたい。</p>		<p>電波障害の発生が予測される地域以外において、本事業の計画建築物等に起因して電波障害が生じた場合には、ご指摘の点に十分考慮し、地域の状況等を踏まえ、適切な電波受信障害対策を講じます。</p>

表7 事業段階関係区長（豊島区）からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	1. 電波障害	
<p>豊島区は「豊島区テレビ電波受信障害対策要綱」に基づいて、建築物等の建築による受信障害が生じたときは、建築主に対し必要な措置を講ずるよう指導しており、本事業に対しても、同要綱に準じてケーブルテレビ等の活用により対策をとられたい。</p> <p>また、電波障害等についての区民からの相談・苦情の窓口を関係者に明らかにし、その対応を確実にとられたい。</p>		<p>本事業の計画建築物等に起因して電波障害が生じた場合には、「豊島区テレビ電波受信障害対策要綱」に基づいて、適切な電波受信障害対策を講じます。</p> <p>また、電波障害に関する周辺住民への対応として、工事中及び供用開始後において、住民からの電波障害に関する問い合わせに応じる相談受付窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行うよう努めます。</p>
<p>計画建設物による影響を把握するために、工事</p>		<p>遮へい障害については、工事の進捗に応じて障</p>

<p>の施工中や事後において電波受信状況の調査を行うこと。</p> <p>また、調査を行うにあたり、受信画像の評価・ランク区分の判定については、関係者へ迅速かつ適切に周知すること。</p>	<p>害発生前に対策を実施いたします。</p> <p>反射障害については、電波受信状況について、工事の施行中や事後調査において調査を実施いたします。</p> <p>調査を行った結果、対策が必要となった場合は、対象の方々に受信画像の評価・ランク区分の判定等も含めて説明した上で対策を進めます。</p> <p>また、住民からの電波障害に関する問い合わせにおいては、受信画像の評価・ランク区分の判定等の調査結果も含めて、迅速かつ適切にご説明します。</p>
--	---

表 8 事業段階関係区長（北区）からの意見及び事業者の見解の概要

意見の内容		事業者の見解
項目	1. 電波障害	
	<p>本事業により北区内には、テレビ電波の遮へいによる受信障害の発生が予測されています。</p> <p>そこで工事期間中も含め、受信障害が発生したときは、速やかに対処されたい。</p> <p>また、複合障害についても同様に対処されたい。</p> <p>なお、対策を実施するときは、北区内に導入されているCATVの活用を考慮されたい。</p>	<p>遮へい障害については、工事の進捗に応じて障害発生前に対策を実施いたします。</p> <p>反射障害については、工事の進捗に合わせて障害発生の実態を把握し、電波受信状況に応じ適切に対処いたします。</p> <p>複合障害等については、本事業の計画建築物による影響が明らかとなった場合には、受信状況に応じて適切に対策を講じます。</p> <p>なお、対策に当たっては、ご指摘の点に十分考慮し、地域の状況等を踏まえ、適切な電波受信障害対策を講じます。</p>