

6. 都民の意見書及び事業段階関係区長の意見並びにこれらについての事業者の見解

評価書案について提出された都民及び事業段階関係区長（新宿区）の意見書等の内訳は表 6-1 に示すとおりである。概要は、表 6-2(1)～(2)に示すとおりである。

表6-1 評価書案に対する意見等の件数の内訳

意見等	件 数
都民からの意見書	21 件
事業段階関係区長からの意見	1 件
合 計	22 件

表 6-2(1) 評価書案に対する都民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	事業計画	
	事業計画地は準工業地域及び一部住居地域に立地しており、その周辺地域は準工業地域が隣接することなく、道路をはさんでほとんどが住居地域となっている。事業計画地における工業活動と同計画地周辺の住居の建設とのどちらが先に始まったかは不明であり、事業計画地での長年にわたる工業活動と周辺地での住宅の建設の経緯とをふまえて、住居地域の中に準工業地域が入り組む都市計画となっているものと考えられるが、そうした地域においては、法律に則った事業計画であっても、住居地域への影響にもっと配慮した計画であるべきと考える。具体的には、高層棟の建設に伴って半永久的に発生する負の影響（日影の発生等）が及ぶ範囲をもっと小さくする一方で、事業実施に伴う正の影響（緑地整備（自然との触れ合い活動の場の増加）や温室効果ガスの排出削減への寄与等）を前述の負の影響の削減効果に見合う程度に見直すことを提案する。なお、こうした見直しが困難な場合には、見直しに際して検討した代替案とそれらの採択が困難な理由とを、「環境影響評価書案にかかる見解書」の中で事業者が明確に提示することを提案する。	本事業地の周辺は住居系の地域となっており、事業計画の策定に当たりましてはこの状況を踏まえ、施設配置計画では極力周辺の居住者との離隔距離をとり、また高層棟は中央街区南側に配置することにより日影の影響の低減に努めます。建物と敷地境界の間には緩衝帯となる、どなたでも利用できる「市谷の森」と称する約 14,000m²に及ぶ大規模緑地空間を計画地北側に整備する計画としております。緑豊かな憩いの広場を計画することにより周辺地域の憩いの場や交流の場をはじめとする環境面に加え、さらには災害時に活用できる広場としての防災機能を持たせることにより多面的に周辺地域の方々へ貢献できるものと考えております。
	先般、『大日本印刷市谷工場整備計画』（以下「整備計画」と表記）について事業者説明会が開催されましたが、あまりの規模の大きさに驚かされた次第です。これだけの大規模整備計画ですと周辺住民に与える影響はかなり大きいと予想されます。主な疑問、要望事項は下記の通りで	本事業に関して現在までに直近の町会の方々への説明会や事業計画の説明会、東京都環境影響評価条例に基づく説明会などを実施してまいりました。なお、本事業を推進するにあたりましては弊社内に準備室を設け、ご意見やご相談などを受け付ける窓口を設

すがその他諸々の不安を抱えている地域住民の方も多いと考えられます。そこで、事業者は整備計画の策定を一時中止し、影響を与えるであろう地域住民に対し十分な話し合いの場を設けて下さい。高層化建設、健康問題、生活環境問題等について話し合う事が相互理解の上で不可欠であると考え、ここに意見書を提出致します。地元の事業者、住民として今後もより良い関係を保ち住みよい街、市谷にしたいと考えます。	置しており、今後も、より良い事業となるよう地元住民の方々からのご意見を伺いながら進めてまいります。
17日に筆筈町特別出張所にて行われました大日本印刷市谷工場整備計画の説明会に出席させて頂きました。私は今回の大日本印刷の市谷工場の整備計画は大変良い事であると思います。まず商店会の代表として申しあげたいのは、業種は違えども日本テレビが汐留に移動したことによる麹町、フジテレビがお台場に移動したことによる河田町等など、大きな企業が本社を移動することによって、その近隣商店会の被る売上の減少及びそのことに伴う商店会の衰退、これ程大きな企業が新しくその本社を建て直しをすとなれば、この地を離れ、もっと立地条件の良い場所に移転することも考えがちですが、この計画案を見る限り、古くより当商店会をご利用して下さる大勢の大日本印刷の社員及び職員の皆様様に感謝を申し上げたい気持ちで一杯です。 この計画案は近隣住民への環境配慮が多分に含まれており、緑の街に生まれ変わるという主旨は大変魅力的であり、これから個々の意見書による近隣住民の苦情や不安に耳を傾けながら、多少の軌道修正をした上で施工されたならば、この新宿という都心の中で、環境とエコロジーに十分配慮した素晴らしいシンボルタワーになるのではないかと大いに期待致しております。また緑の街となるばかりでなく、火災、水害、震災、電波障害、風害、日照権、大気汚染、騒音、振動などなど細部に渡り住民への配慮がなされており、企業として地域の環境保全のために十分にその責任を考慮した内容であると思います。地域の住民が近くの大きな会社が大幅な工事に取り掛かるということは、それぞれに色々と不安や心配に思うことはもっともな事だと思います。ですが、もともと企業の営業の第一目標は利益の追求であり、この期に全ての近	弊社は明治9年に印刷を主たる業務として創業し、明治19年に当地区に印刷・製本工場を建設し、印刷事業を行ってまいりました。ご近隣の方々をはじめ近隣町会や地元商店会の方々とも関わりが深く、日頃、弊社に対しましてご理解、ご協力をいただいております。感謝を申し上げます。また、このほど本事業を推進するに当たり、皆様から多くの助言等をいただき計画を進めているところです。本事業の計画策定に当たりましては、従来型の印刷工場のイメージを払拭するため、印刷工場は全て地下に配置するなど周辺への影響の低減や工場規模縮小による工場関連車両の削減を計画してまいりました。建物は中央街区に集約し、可能な限り地下化を図り地上部には「市谷の森」と称する大規模な緑地空間を整備する計画としており、これにより歩行者の安全をはじめ、災害時においても利用できる空間の創出などを図っております。さらに本事業では工場の建替えに加えて、地域開放型施設として従来からあるDNPヘルスセンターを建替え、新たに文化施設を整備する計画としており、ご近隣の方々にも利用していただけるものと考えております。今後とも本事業をより良いものとするため、皆様からのご意見や関係各所との協議を踏まえ計画を進めてまいります。

隣住民の希望を受け入れる事は不可能なのではないかと思えます。これから住民からの意見書や新宿区、東京都又は関係省庁からの改善や指導等を考慮しながら、緑溢れる市谷の森が完成する日を大変楽しみに致しております。 牛込中央通り商店会	
環境影響評価書案によれば、本事業計画に伴って、第2種中高層住居専用地域となっている事業計画地の一部を準工業地域とするとのことだが、用途地域の種類の変更を行なう理由が同評価書案には記載されていない。現行の用途地域の指定に沿って事業計画を策定するのでなく、用途地域の種類を変更して事業計画を策定することになっており、用途変更を前提とした事業の計画と、それに基づく環境影響評価書案となっている。同評価書案の内容検討に際しては、同評価書案のこうした位置づけに至った経緯を把握しておくべきと考えるところ、用途地域の変更主体との協議結果や同主体の見解、用途変更の手続きが未了であればその手続き終了の見通し等も含め、用途地域の変更の事由を「環境影響評価書案にかかる見解書」の中で事業者が提示することを提案する。	本計画は「再開発等促進区を定める地区計画」の都市計画で定められる予定となっております。この地区計画では、土地利用の基本方針を「工場の機能更新と合わせて、土地の高度利用による業務、都市型産業機能等の集積を図るとともに、都市基盤整備と緑豊かなオープンスペースの整備を図り、周辺市街地と調和した良好な市街地環境の創出」としています。現状東街区は、敷地北側沿が第2種中高層住居専用地域に、又、その他の部分は準工業地域に指定されています。この「土地利用基本方針」及び「東京都用途地域の指定基準」に則った用途地域として、東街区全域を「準工業地域」に見直すこととされています。
大日本印刷市谷工場周辺は、都心部に近い位置にありながら驚くほど閑静な環境が保たれています。とくに牛込第三中学校付近は、その中心的場所にあり、教育環境の優れた学校です。この牛込第三中学校の環境を壊す危険が、高さ125mの高層棟の建設計画です。現在の営業本部の高さは20m程度で回りの環境と調和していますが、牛込第三中学校の校庭の向こうに巨大なビルの壁が出来上がれば、生徒たちの心理にどのような影響が現れるか心配です。この地域は準工業地域なので、本来は30mが高さ制限です。ところが「再開発等促進区」とされ、「市谷の森」などを区民に開放することを理由に容積率が上積みされ、125mの高層棟の建設を可能にしています。つまり、新宿区や東京都と企業が一体になって牛込第三中学校の生徒たちから良好な環境を奪おうとしているのです。最近、アメリカ発の金融危機が、世界の経済を脅かしています。「カジノ経済」と呼ばれる金融取引には大きな批判の声が上がりました。つまり、表面的成長や実態経済からかけ離れた経済にた	牛込第3中学校に対する環境への配慮として、中学校に面する北側部分に大規模な緑地「市谷の森」を配置し、緑豊かな環境を創出します。また高層建物を本計画北側敷地境界より約110mセットバックし、「市谷の森」とあいまって圧迫感の軽減を図ります。日影につきましても、牛込第三中学校南側前面の区道34-30上で天空写真を用いた日影調査では、現況に比べておよそ2時間の日影の減少と予測しております。 また、自動車交通に対する安全対策として、敷地周囲の道路を拡幅し歩道を整備するとともに、現在中学校前の区道34-30号線に駐車場の出入口がありますが、完成後は中根坂側中央部、及び南側に配置することにより、区道34-30号線の弊社関連車両の走行を抑制します。また、開発交通量全体も現在より減少します。 以上のように牛込第3中学校に対する環境について配慮した計画としております。

いする反省が始まっています。ところが、今、東京では、生活の質を無視した高さ方向へのスプロール的（虫食いの）膨張が大規模に進みヒートアイランド化が激化しています。また都心部へ集中する自動車の増大で二酸化チッソによる大気汚染は一向に改善されません。今回の市谷工場の整備計画もそうした流れにのり、牛込第三中学校の生徒たちから大事な「静謐な環境」を奪おうとしています。こうした視点から高層棟の計画は、抜本的に見直すことをとめます。	
---	--

項 目	大気汚染
環境影響評価書案によれば、建設機械の稼働に伴い、工事中の大気質（二酸化窒素の予測濃度）が「環境基準を超過する」となっている。先に本事業計画に対して東京都が示した「調査計画書審査意見書」においても「工事が９年と長期にわたることや周辺部における多数の住宅に配慮し、施工方法を検討する」との指摘がなされているところ、環境基準に則った工事となるよう工事計画を見直したうえで、その結果を「環境影響評価書案にかかる見解書」の中で事業者が明確に提示することを提案する。	大気汚染につきましては、工事用車両並びに建設機械からの影響が考えられますが、工事用車両につきましては、同時期に走行する工場関連の車両の走行経路や台数を勘案し極力負荷が集中しない計画としており、影響の低減を図っております。また、建設機械の稼働に伴う影響につきましては、周辺の状況を勘案し、仮囲いの設置高さの検討をはじめ、アイドリングストップの徹底、排出ガス対策型の機械の使用など施工業者に指導してまいります。今後排出ガス対策等の最新技術の導入などの対応を含め工事計画へ反映させてまいります。
都心部のスプロール的高層化は、都心部の発生・集中交通量を増大させ、二酸化チッソによる大気汚染を激化しています。市谷工場整備事業に係わる環境影響評価書案は、大気汚染については環境基準をクリアーしているかのように書かれていますが、それには仕掛けがあります。二酸化チッソによる大気汚染をあつかう際には、その前提を明確にしておく必要があります。二酸化チッソの環境基準は、日平均値で0.06ppmの範囲内におさまっていることが必要です。ところが、一般環境の測定局や自排局のデータは年平均と日平均値の98%値で示されています。この二つの数値の意味はまったく違うものです。環境省は、年平均値と環境基準の日平均値との関係について「年平均値を2倍」にしたものが日平均値の98%値だと説明してきました。ところが、今回の環境影響評価書案でも使用されている回帰式では係数は2倍より	二酸化窒素の年平均値から日平均値の年間98%値への換算にあたっては、対象地域と類似する地域のデータを用いて回帰式（ $y=ax+b$ ）を求める方法が一般的とされています。本環境影響評価における回帰式の設定にあたっては、東京都区部の常時監視測定局5年間（平成14～18年度）のデータを対象としました。なお、常時監視測定局は、一般環境大気測定局（住宅地域等に設置）と自動車排出ガス測定局（道路沿道に設置）に区分されていることから、それぞれの環境特性の相違を考慮し、回帰式は一般地域と道路沿道地域に分けて設定しています。上記の条件に基づき求めた回帰式の相関係数は、一般地域が0.848、道路沿道地域が0.918であり、それぞれ相関性が確認されていることから、本環境影響評価における日平均値の年間98%値も適切な予測値であると考えます。

ずっと低い数値になっています。例えば年平均値が 0.03 ppm とすれば、沿道では 98%は 0.052 ppm、一般地域では 0.054 ppm が環境基準の上限値になります。今回の評価案では、つぎの 2 つの回帰式が示されています。 道路沿道地域 $y=1.2946X + 0.0131$ 一般地域 $y=1.2423X + 0.0171$ まず疑問に思うことは、道路沿道地域の回帰式と一般地域の回帰式の指数がなぜ違うのか。また、その指数のもつ意味を説明する必要があります。環境省の説明のように 2 倍にすればよいというのであれば、その内容の理解はともかく計算方法としては受け入れられます。この点について明確な回答を求めます。しかも、区道 34-220 の No. 1、No. 2 地点は、環境省が述べてきたように 2 倍にすることで日平均値の 98%に置き換えると環境基準を超えており、他の地点も環境基準ぎりぎりの値となっています。こうした現状を変えるためには、どうしたら発生・集中交通量を減らせるか、さらなる努力を求めます。	したがいまして、工事用車両等の走行に伴う二酸化窒素の将来予測濃度(日平均値の年間 98%値)は、環境基準値を下回るものと評価します。 なお、工事実施時点における周辺の道路状況や関連車両等の状況を踏まえ、工事用車両の走行による負荷が集中しないように運行計画に配慮いたします。
---	--

項 目	騒音・振動
工事中の騒音・振動については「環境確保条例に基づく勧告基準を満足する」となっているが、東京都の指摘をふまえ、周辺地域への環境影響を最小限にするような工事の実施に事業者が引き続き努力されることを希望する。	工事の実施に当たりましては工事の内容と工事箇所に応じ、防音シート、防音パネル及び仮囲いの高さや工法などの検討を行い、周辺住民の方々の日常生活への影響を極力低減するよう、工事計画の策定や工事の施工を行ってまいります。また、工事計画に関しましては、説明会を開催するなど周辺住民の方々への説明を行い、安全対策につきましても施工業者に指導を徹底してまいります。

項 目	日影
市谷工場の北側に位置する牛込第三中学校は、12 時から 3 時間に涉って日影の影響を受けます。しかも 13 時には、校舎の半分くらいがスッポリと日影に包まれてしまい、冬は教室の室温がかなり低下するものと思われます。また、外でおこなわれる体育の授業にも影響がでることが予想されます。自分の土地に何を建てようとする勝手だという論理もありますが、ここまで迷惑をかけることが社会的に許されることでしょうか。	牛込第三中学校への冬至における日影は、時刻別日影図では、12 時から 14 時にわたり日影の範囲が通過すると予測しておりますが、日影の累積時間では 1 時間となる場所は校庭の約半分であり、2 時間以上となる日影は中学校施設には及ばないと予測しております。また評価書案 309 ページの表に示したとおり、牛込第三中学校南側前面の区道 34-30 上で天空写真を用いた日影調査では、

か。しかも新宿区も東京都も「再開発等促進区」に認定してこれを認めるのですから、新宿区や東京都の責任も問われます。ビルの高さをせめて 60m 程度に抑えることを重ねてもとめます。	現況に比べておよそ 2 時間の日影の減少と予測しており、牛込第三中学校への影響は現状と比べても少なくなると考えます。
要望事項 日照被害の軽減（個別調査希望します） ・ 高層建築の必要性について ・ 建物高サの削減 ・ 建物幅のスリム化 ・ 太陽の照り返し対策等	日照につきましては計画建物の多くを中央街区南側に配置し日影時間の低減に配慮いたします。
私たちの住居は、隣接して、東に 7 階建て、西には 6 階建てがあります。そこに南側に 125m ものビルが建設されると、1 日の内半分以上も陽が当たらなくなり（1 日を 8:00～16:00 として）日影の複合汚染という状況です。私たちは大日本印刷のこのような計画は認めることはできません。	計画建物による日影の影響につきましては、建物の配置計画に当たり、計画地北側に極力影響が小さくなるよう行なっておりますが、ご指摘の付近につきましては、評価書案の時刻別日影図に示したとおり、本計画建物による日影は 9 時過ぎよりかかり始め 11 時頃に日影が無くなると予測しており、日影に係る規制基準を下まわる結果となっています。

項 目	電波障害
評価書案は、電波障害について東京タワーから発信される電波の障害だけを取り上げていますが、高層棟の完成する翌年、2012 年には新東京タワー（通称スカイツリー・墨田区押上）に発信先が変更される予定になっています。このことを前提にして電波障害の対策を検討しないとまったく意味のない対策になる危険があります。	現在の東京タワーからのテレビ電波は 2011 年に新電波塔（通称スカイツリー）に発信先が変更される予定となっておりますが、アンテナの高さや出力などの送信条件が公表されていないため、予測ができない状況です。また、評価書案 330 ページの評価に示したとおり、新電波塔からの送信条件が明らかになった時点で、予測・評価を行い、影響が発生すると予測される場合には適切に対策を実施してまいります。

項 目	風環境
風環境専門の学識経験者によりますと、今回の風環境調査における測定点は、建物を中心として北側を主に測定しておりますが、評価書案 333 ページの（４）①ア．上空風の状況において東京管区気象台における全データにおける風向出現頻度は、北北西（NNW）が卓越していることを考慮すれば、建物、南側の調査地点が詳細に必要となることは明らかで、実際、風洞実験によっても想定点 34、35、36、37、80、56、57 の強風頻度がランク 2、3 と	計画地周辺の風環境については、計画地周辺の市街地の状況から計画地周辺に適応する風環境はランク 2 以下と考えられ、工事の完了後においてもランク 2 以下となることから計画地周辺に適応する結果となっています。 防衛省内のグラウンドにおける砂塵の影響につきましては、最も近傍の測定点 40 の 10 m/s、15m/s、20m/s の超過頻度が建設

高くなった地点がある以上、当然、その南側にも測定地点を設定しなければならないのですが、今回、設定されていなかったのは、合理性に欠けるということです。また仮に、南側には一般の人が立ち入らない公共建築物が多く存在することを勘案しても、本村町の防衛省敷地内グラウンドの砂が、強風にて砂塵と化し、周辺施設や住居に多大な影響を及ぼす可能性があります。特に、本建物と防衛省グラウンドの間には、6～10階の比較的大規模な建築物等も存在し、その位置関係から、風向や風速によっては相互干渉を及ぼす懸念があり、防衛省グラウンドに対して、想像を超えた影響を及ぼす可能性を否定できません。さらに、防衛省の高層建築物の南側は、賓客や外国要人を招いての儀仗隊による栄誉礼等もたびたび举行されている場所、その影響は、国家の威信にも影響を及ぼす可能性さえ、指摘されます。さらに、今回の計画では敷地内に緑地、公園を整備することになっておりますが、不特定多数の人々が今後、利用することになる以上、風環境調査も必要となると思われます。特に上記風配図によりますと、北北西（NNW）に次いで南西（SW）の頻度が高いことからしても、これらの地域における調査が必要なことは明らかなです。しかしながら今回の測定地点に敷地内、緑地、公園の計画部分に測定点が一箇所も設定されておらず、「風洞実験における測定点は、計画地周辺の不特定多数の人々が利用する公道上や地域住民が利用する学校、公園を対象に測定した」との記述と齟齬があります。さらにこの場所は仮に強風が吹いた場合、公園の砂が砂塵と化し周辺の住居に多大な影響を及ぼす可能性も否定できません。したがって、再度、上記項目を勘案し、風洞実験により、風環境の評価を慎重に見極める必要があると考え、評価項目の見直しと、再調査、再検討を求めます。	前でそれぞれ 0.01%、0.00%、0.00%に対し、工事の完了後では0.00%、0.00%、0.00%となっていることから、強風の出現頻度は現況と大きな変化は生じないものと考えられ、本計画建物による砂塵の発生の可能性は小さいと考えられます。 本計画建物による防衛省の高層建築物の南側への影響は、防衛省の高層建築物の風下側に当たることから本計画建物による影響はさらに小さいものと考えられます。 環境影響評価の実施に当たりましてはその対象を計画地周辺への影響について行っておりますが、計画地内の緑地などの状況につきましても風洞実験を実施しており、「住宅街・公園」に適応する風環境となっています。
風環境調査に関するデータ資料が不十分であり、調査が行き届いていないと考えられるので、改めて、環境影響評価するのに必要な調査資料等の提出を求めて、影響評価を検討すべきであり、必要に応じて内容を見直すべきである。	

要望事項 ビル風被害の軽減 ・ 高層建築の必要性について ・ 建物高サの削減 ・ 建物幅のスリム化	ビル風の影響を低減するため建物と敷地境界までの距離をとり、敷地外へのビル風の抑制を計画しており、さらに敷地の接道部分や敷地内に可能な限り植栽を行い、影響の低減に努めてまいります。
--	--

項 目	景観
環境影響評価書案では、事業計画の実施に伴う景観（圧迫感）につき「調査地点のすべてにおいて現況値が評価の指標（14%）を超える」となっている。これに対し、本事業の実施に伴う（圧迫感の）変化が－8～3.8%であることをもって圧迫感への影響が大きくないと分析しているが、現況値が基準値（評価の指標）を大きく超えているのであるから、すべての地点において現状より悪化しないこと（圧迫感が増加しないこと）を念頭において事業計画を策定すべきと考える。その意味で、計画の見直しを提案する。なお、こうした見直しが困難な場合には、見直しに際して検討した代替案とそれらの採択が困難な理由とを、「環境影響評価書案にかかる見解書」の中で事業者が明確に提示することを提案する。	計画建物建設による圧迫感の変化は予測した地点において-8～3.8%であり、中央街区付近においては現状に比べて改善される結果で、東街区付近の地点におきましては若葉児童公園で3.8%、ごみ坂で1.5%の増加となると予測しております。これらの増加が予測される東街区付近の予測地点につきましては東街区内の計画建物を低層建物として高さをおさえ、また建物との離隔距離を確保することにより、その空間を緑地による緩衝帯として整備する計画であることから圧迫感の低減に寄与するものと考えております。また、計画建物外壁面の色彩やデザインにも配慮し、極力影響が小さくなるように努めてまいります。
私たちは、評価書案を閲覧して、景観眺望視点調査地点が不足しているか不十分であり、公共施設・公開空地・一般参観施設などからの眺望調査が多数欠落している点が問題であると考えています。評価書案では眺望への影響調査の結果が記載されていますが、牛込仲之小学校、仲之町交差点、防衛省施設資料館、ザ・センター東京公開空地など、周辺の公共施設地点からの視点が欠落しており、眺望への影響が読み取れません。すなわち、評価書案351項によると、測定調査地点は計8か所ですが、このうち特に、東側の調査地点が、北西または南西に偏り、真西側に位置する地点が全く考慮されておらず、公開に供されているザ・センター東京公開空地部分と仲之町交差点、さらに、仲之町小学校が、意図的に、もしくは不注意により、調査地点から漏れていることは、周囲八方からの恣意のない公平な調査が行われているとは言いがたく、これらの調査地点に加えて、大日本の新築計画が、超高層最高高さ125mであることに照ら	景観の眺望地点の設定に当たり調査を実施した際、計画地西側方向には、景勝地や代表的な眺望地点（不特定多数の方が集まる場所）等から計画地方向が見通せる箇所が無いことから選定していませんが、「近隣住民の大きな関心事」とであるという新宿区長の意見を踏まえ、評価書の作成に当たりましては計画地西側からの眺望の状況を示すことといたします。 なお、行政へのご要望等につきましては見解を述べる立場にありません。

して、より多くの景観眺望地点を設けて、再検討すべきであると考えます。なお、新宿区に対しても、すでにこのことを指摘して、大日本に対する行政指導を含めて、上記不足の各地点からの眺望に対する影響を調査、説明させるよう文書で求めています。今日なお何らの回答もありません。	
景観測定地点・測定調査が不十分な内容である以上、環境配慮を再検討しなおした評価書案の再提出を指導すべきである。	
環境影響評価書案の環境に及ぼす影響の評価の結論において、景観の項目では「評価の指標（都市部を中心とする風格ある景観の形成）を満足するものとする」とある。 しかしながら、東京都の景観計画（その他地域）においては、「高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る」とされており、新宿区景観まちづくり計画素案（市谷本村台地エリア）においては、景観形成の目標に建物高さに関する記載はないものの、景観特性として「防衛省やその北側の官庁群など、大規模な施設が並んでいます。高層の建築物はほとんどなく、ゆとりあるまちなみとなっています。」とされ、高層建物がほとんどない（例外は大日本印刷 C&I ビル）事実が好意的に記載されている。また、新宿区まちづくりガイドブック NO.02 筆筒地区においては、まちのシンボルとして防衛省の電波塔が位置付けられており、よりよい景観形成として「ライトアップなどで電波塔自身のシンボル性を高めると共に、周囲の建物は、電波塔のシンボル性を阻害しないように心がけましょう。」とされている。 このような位置づけの地域において「地域に例外的な高さ 125m の」「周辺建物群とのスカイラインの調和を乱し」「電波塔のシンボル性を阻害する」建物を建設することが「評価の指標（都市部を中心とする風格ある景観の形成）を満足する」とは到底考えられない。 このことについて、事業者の説明を求めたところ「壁面後退線を設定し、建物を分節化している」や「例のない緑化した空地とのバスターとの考え方もある」との主旨の回答が返ってきたが、「壁面の位置の制限や建物の分節化」は圧迫	本事業は、「新宿区基本構想 新宿区総合計画」（平成 19 年 12 月）における「都市型産業地区（工場の機能更新に合わせた業務、都市型産業機能等が高度に集積したまちづくりを進める地区）」としての位置づけを踏まえ、事務所、印刷工場、文化施設等、体育施設等の再整備を行うことを目的とし、あわせて「市谷の森」を中心とする緑地を設けることにより、周辺の緑とのネットワーク化した緑地帯を創出する計画です。 景観を形成する要素として建物高さはもとより、形態、色彩、材質等、及び修景デザインが一体となって創出されと考えております。本計画においては、隣地に直接接する東街区および西街区は中低層の建物とし、スカイラインの調和を図っています。東街区においては長大な壁面とならないように、建物を 3 棟に分棟し街並みを形成しています。また、大規模でまとまった敷地である中央街区には、敷地南側中央部に 2 段構成の高層棟を配するとともに、高層棟周囲には中低層建物を配する事で周辺市街地との調和を図っています。 そして、敷地周囲には広場、歩道状空地等オープンスペースを整備し積極的に沿道緑化を行い、ゆとりある街並みと緑豊かな景観を創出していきます。 防衛省電波塔のシンボル性阻害については、本計画の高層棟より、約 420m 離隔距離があり、相互に干渉する度合いが低いこと、並びに、電波塔は独自の個性あるデザインを有することによりシンボル性を阻害することにはならないと考えております。

感低減の手法であり、地区の位置づけに反する高さ 125m もの建物を可能とする理由とはならない。「建物を高くするから緑の空地が創出される」という理屈は、容積率を 100%も割増している現実を忘却してしまっているのだろう。 事業者に自主的で抜本的な改善を求めると共に、景観行政団体である「東京都」及び「新宿区」に厳格な指導を期待する。	
--	--

項 目	水循環
年間 18 万 m³もの井水を使用しながら、水循環を選定しなかったのはおかしいと述べると、アセス図書作成者は、28 頁の記述にあるように将来は井水を使用しない計画だからという答えでした。その将来とはいつの時点かと聞くと、第三期の工事で既存の施設の解体がおこなわれるときからのことだという答えでした。市谷工場の敷地面積は、54900 m²あります。東京の年間降水量は約 1 m²あたり 1.5t ですから、降水量の総量は 82350 t です。市谷工場の水使用計画では、その降水量の約 40%に当たる 46355 t を中水としてトイレ洗浄などに使用する計画になっています。整備計画では、浸透性舗装の採用や浸透性雨水樹の設置によってできるかぎり雨水の地下還元を行うと述べていますが、その内容を具体的に記述する必要がある、水循環についてはこうした見地から補強するべきだと考えます。また、中水として雨水を使用するための貯水槽はどのくらいの規模かと質問したところ「新宿区と調整中」との答えでした。この事を含め見解書で答えていただくことをとめます。	本計画の水の使用量は、上水約 1795 m³/日、中水約 307 m³/日（雨水約 127 m³/日、排水再利用水約 180 m³/日）を想定しております。雨水につきましては、雨水利用のための貯留槽容量は約 870 m³を想定しています。また、この貯留槽とは別に新宿区および東京都の指導にもとづく公共下水道への雨水流出調整槽として地下ピットおよび緑地、地面等の浸透も含めて 4320 m³確保する予定です。本計画に伴う道路拡幅部分、提供公園等につきましても可能なかぎり浸透性舗装の採用や、浸透性雨水樹の設置を行い雨水の地下還元を行う予定です。

項 目	廃棄物
評価書案 45 項、46 項、47 項は、関連車両の走行経路及び関連車両台数という項目を設けて図示していますが、これらの道路選択に関連して、一般廃棄物と産業廃棄物の峻別、分別収集の実態と計画が不明確であり、これにより、廃棄物収集車両の区別が、不明確であり、車両台数が予測よりも相当数増加する恐れがあるばかりでなく、試案通り実施されない可能性が高いと考えられるので、改めて詳細な予測調査と、計画案の提出を求めます。上記について、新宿	廃棄物の分別につきましては評価書案に示したとおりです。廃棄物の搬出車両について、本事業にかかわる環境影響評価におきましては、廃棄物の種類による車両の走行経路の区別は行っておりませんが、車両台数については評価書案記載の関連車両台数約 2,200 台に含まれています。評価書案では関連車両として事務所系、並びに工場系の区別を行い、車両の運行計画を行っております。工場系車両の主要走行経路は評価書案 45

区からは、大日本の関連車両が、ザ・センター東京北側道路を外苑東通りに抜けることはない旨の説明（平成20年10月9日）がありましたが、評価書案では、事務所等関連車両が当該道路を通過する旨記載されており、説明との齟齬があります。この点、新宿区の説明と評価書案のいずれが誤っているのかを明らかにするとともに、評価書案が正しいとするならば、いかなる方法により工場系関連車両や工事用車両に当該道路を使用させないという制限の履行が確保されるものであるのかを明らかにされるよう求めます。	ページに示すとおり区道 34-220 を計画し、事務所系車両では評価書案 46 ページに記載のとおり計画しております。車両台数の算出に当たりましては、既存工場の出入り車両を調査し、既存と新設の工場規模、事務所規模を勘案し算出しており大きな増加の恐れはないものと考えております。また、工場系車両や工事車両の走行経路の遵守につきましては、ドライバーへの周知を徹底してまいります。なお、行政へのご要望等につきましては見解を述べる立場にありません。
・廃棄物処理に関して、大日本系列印刷工場出荷の包装紙から基準値を上回る化学有害物質が検出された事実にも照らし、また、本件工場が近代化大型化効率化されることから、大日本本件建物内の事業に関して、同工場内の化学物質の使用予定、処理廃棄計画などについて、あらためて、環境影響評価するに必要な調査資料等の提出を求めて、影響評価を検討すべきである。 ・廃棄物処理に関するデータ資料が不十分であり、調査が行き届いていないと考えられるので、処理廃棄計画・車両による排出計画などについて、改めて、環境影響評価するに必要な調査資料等の提出を求めて、影響評価を検討すべきであり、必要に応じて内容を見直すべきである。	工事の完了後における有害物質の使用につきましては計画しておりません。

項 目	温室効果ガス
この計画の省エネの目玉は、コ・ジェネレーションシステムの導入かと思えます。700kw/h のガスエンジンを2基導入して、工場の電力及び冷房・暖房等の熱エネルギー源として使う計画だからです。しかし、この水準にとどまらず持続可能なエネルギーの導入も積極的に検討していただきたい。東京都の「建設環境計画」制度では、床面積1万㎡をこえる建物を作る際は、自然エネルギーの導入を検討するように求めています。太陽光パネルの設置なども検討してください。また、この市谷工場の更新事業で使用する建材の総量とそれぞれの原単位で計算したCO₂の排出総量を示していただきたい。	本事業のエネルギー計画はコ・ジェネレーションシステムの導入を予定しておりますが、自然エネルギー活用などにつきまして今後検討し、環境負荷低減のための取り組みをしてまいります。なお、工事で使用される建材の総量並びにそのCO₂の排出量ですが、予測・評価の対象となっていないことから予測を行っておりません。

項 目	その他
要望事項 健康被害防止とその保証 ・アスベスト飛散防止対策の具体的内容(特に解体時) ・揮発性有機化合物対策	アスベストにつきましては、既存建物の解体前に使用の有無並びに使用箇所の確認を行い、確認された場合には飛散防止措置を講じるとともに、関係法条例に基づき適切に対応してまいります。また、揮発性有機化合物対策として、揮発性有機化合物を含むインキや溶剤等につきましては、環境負荷の少ない代替品への転換の促進や触媒燃焼式酸化脱臭装置を設置することにより、揮発性有機化合物の発生の低減に努めてまいります。
大日本印刷市谷工場は、印刷に係わる環境汚染物質をさまざまな形で使用しているはずです。評価書案は、サンプリング調査をおこなった結果として「土壌汚染に係わる評価の指標を満足するものとする」と結論をくだしています。しかし、重要なことはそんなことではなく、どのような工程で、どのような有害物質が使用され、その物質が環境汚染を起こさないためにどのような処理が行われているかということです。かつては、凸版の腐食の過程や鍍金、フィルム of 現像、刷版の製版などの過程で六価クロムやハイポなど環境汚染を起こす物質が沢山使用され、それを一定の処理をして下水に流す等が行われていました。しかし、現在は、凸版の減少、製版の自動化によって汚染物質は限られた空間にとどめられ、それを専門業者が処理するシステムとなっています。そうしたシステムについて説明し、よほど間違った取り扱いをしないかぎり、環境汚染を起こすことがないということを誰もが理解できる形で報告する必要があります。	現在までの印刷工程にかかわる廃液処理につきましては評価書案本編 14 ページ、資料編 3 ページ（処理フロー）に示すとおり、グラビア印刷の操業を行っていた平成 18 年以前は、六価クロム、酸及びアルカリの廃液処理を実施しておりましたが、グラビア印刷の操業を中止している現在は、アルカリの廃液処理のみを行っています。また、工事の完了後では、評価書案本編 61 ページに記載のとおり、有害物質の使用を計画しておりません。
大日本印刷株式会社は、東京都新宿区市谷加賀町に工場整備計画を進めています。この計画によると、建物最高高さ 125m、目標容積率 400% の巨大な工場と事務所ビルを市谷加賀町・二十騎町・納戸町・左内町・砂土原町・長延寺町など閑静な住宅地の真中に建設しようとしています。 工事期間中や工場・事務所ビル完成後に地域住民がこうむる被害は①日影②騒音や振動③大気汚染④温室効果ガスの増大⑤ヒートアイランド現象の影響⑥風害など、住民の生活環境、そし	日影につきましては計画建物の多くを中央街区南側に配置し日影時間の低減に配慮いたします。騒音・振動や大気汚染につきましては、工事中及び工事の完了後を含めて極力影響が低減するよう計画を進めてまいります。温室効果ガスにつきましては、既存工場に比べて大幅な減少を図るとともに、計画地北側に計画する「市谷の森」によるヒートアイランド現象の軽減や計画地の周囲に設ける植樹等により風害対策を実施してまいります。

て、何よりも健康や安全・安心に直接関わっています。 私たちは大日本印刷が計画している市谷工場整備計画のままで認める事は出来ません。大日本印刷は工場・事務所ビルを整備するに当たって、高さ制限30m、容積率300%、日影の北側斜線及び、騒音振動、大気汚染等の環境基準を積極的に守るべきと考えます。東京都は大日本印刷株式会社へこのような指導をお願い致します。	
要望事項 その他工事上の問題 ・ 粉塵／浮遊粒子状物質拡散対策／騒音／臭気／振動対策 ・ 安全通行対策／夜間工事／休日問題等諸々 ・ 下水道排水ルート	工事の実施に当たりましては、工事の内容と工事箇所に応じて工法等の検討を行い、周辺住民の方々への粉じん、浮遊粒子状物質拡散対策、騒音、臭気、振動などへの影響を極力低減するよう、工事計画の策定や工事の施工を行ってまいります。また、相談窓口や掲示板を設置し、工事の進捗状況をお知らせするなど、工事中の諸問題につきましても対応してまいります。なお、計画地内の下水道排水ルートにつきましては、諸条件を勘案し適切に計画してまいります。

項 目	その他・アセス手続き・都市計画
周辺のまちづくりについて 当該建替え計画を契機として、交通や景観を含め様々な周辺地域全体に関わる大きな問題が浮き彫りにされてきている。これらの問題については単純な計画の修正により対処療法的に解決すべき問題ではない。当該建替え計画においては、事業者や行政の都合や思い込みでのみ進めるのではなく、新宿区基本構想を鑑み（※）地区計画のエリアを拡大すると共に、将来的な地域のまちづくりの課題や方向性について周辺住民を含めた議論を経て、合意を得た建替え計画とすべきである。 ※ 新宿区基本構想 基本理念「区民が主役の自治を創ります」 基本目標「区民が自治の主役として、考え、行動していけるまち」 第一次実行計画「新宿力」でめざすまちの姿とは新宿区に住む人々はもとより、新宿区で働き、学び、活動する多くの人々による「自分た	新宿区総合計画の策定にあたっては、区民会議の発足・提言から始まり、地区協議会での議論等を経てまとまったものであり、十分、地域の方々のまちづくりに対する意見が反映されているものと理解しております。 そこで、本計画は東京都の上位計画はもとより、新宿区の各上位計画、特に新宿区総合計画（都市マスタープラン）の中の筆筈地区におけるまちづくり方針との整合性を計った中で計画しています。 また、本計画の概要につきましては、環境アセスメント説明会、都市計画手続きに先立ち、本年6月1日に関係地域の方々へのご説明、その後、町会別のご説明並びに個別の方々への対応等、皆様への計画へのご理解を得るとともにご意見を伺う機会を設けるなど、対応しております。今後も引き続き、本計画への一層のご理解を得るとともに可能な限りご意見を反映させるべく対応させていただきます所存です。

ちのまちは、自分たちで担い、自分たちで創りあげたい」という「自治の力」を象徴的に表したものが「新宿力」です。」	
(1) 私たちは、新宿区市谷本村町7番4号所在(建物名称)ザ・センター東京(以下「当マンション」という。)を、それぞれ区分所有し、そこに居住する者(以下「私たち」という。)です。また、市谷加賀町地区地区計画及びこれに関連する市谷本村町地区地区計画(案)(以下「本件地区計画」という。)において、当マンション北側道路面敷地に、壁面の位置の制限(以下「壁面後退線」という。)・歩道設定の指定がなされており、私たちは、これにより、将来にわたって所有地の利用制限を受ける権利者としての地位(直接の利害関係ある権利者)にあるといえます。 (2) そこで、私たちは、貴庁が市谷加賀町地区地区計画(以下「加賀町地区計画」という。)に関して、本年10月8日公示縦覧が開始された標記「大日本印刷市谷工場整備事業にかかる環境影響評価書案(1-267-2)」(以下「評価書案」という。)について、以下のとおり意見を表明し、貴庁の環境影響評価条例(以下「条例」という。)に基づく基本手続中において、考慮検討事項の不備不足を指摘し、さらに事業者に対して代替案の検討と誠実な協議に応じるよう指導通知され、より良い地域環境の整備と、併せて、私たちの私権保護が十分に図られるよう要請します。 (3) 特に、本件地区計画に関しては、環境影響評価手続き全体として、地元行政庁たる新宿区及び事業者たる大日本印刷株式会社(以下「大日本」という。)は、私たちに対して、これまで十分に質疑応答に応じてこなかったばかりか、私たちが、本件地区計画によって、壁面線後退・歩道指定などを伴うことにより、直接の利害関係が生じているにもかかわらず、その事実などについても誠実に説明していません。したがって、加賀町地区計画のアセスメント手続きが、その全体にわたって、条例の趣旨を没却せられ、地域環境と住民との調和という条例の精神にも違背した、違法なものというべきです。	本事業は東京都環境影響評価条例に基づき事業者が本年10月12日、16日の2回説明会を実施いたしました。説明会の周知方法として、東京都の公報、新宿区区報、並びに評価書案470ページに示しました東京都から関係地域の決定通知を受けた範囲の方々などへの説明会案内チラシのポスティングによる案内をさせていただいており、同説明会にも貴マンション居住者の方々の出席をいただいております。また、説明会実施後には、ご要望のありました方々(ザ・センター東京を含む)を対象に別途説明会の開催や個別に説明をさせていただいており、これらの説明会並びに評価書案に対する意見書として、都民の皆様方からのご意見やご要望をいただいたところです。 なお、行政へのご要望等につきましては見解を述べる立場にありません。
(1) 新宿区都市計画部(以下「新宿区」とい	

う。)は、本年10月7日開催の当理事会に出席し、その席上、大日本とザ・センター東京管理組合理事会(以下「当理事会」という。)との間で、「加賀町地区計画に関する実質的な「協議」が行われるまでは、新宿区として加賀町地区計画に関する手続を進めることはなく、10月開催予定の本件地区計画等の説明会開催も延期する」旨を確約していましたが、新宿区は、その約束を反故にして、当理事会と大日本との協議が行われないまま、一方的に開催通知を発して、新宿区主催の説明会を開催しました。上記の経緯で開催された新宿区主催の説明会ですが、当マンション住民からの質問に対して、誠実に回答することなく終始し、なお順次質問が続いているにもかかわらず、途中で質問を遮って一方的に質疑応答を打ち切りました。また、第二回説明会(11月2日開催)においても、前回の問題点は、解消されておりません。

(2) 特に、新宿区の説明内容には、虚偽または事実誤認が多々見られます。また、新宿区の行政部署内部としても、評価書案の記載内容を十分に認識しておらず、検討も不十分であると考えられます。

(3) さらに、新宿区は、当マンション東側の財務省研修所敷地について、「本件地区計画等については、すでに財務省の承諾が得られているため当マンションにも了解していただきたい」旨の説明と要請をされましたが、私たちからの質問がなされると、一転説明を変更して、「まだ承諾を得ていない」「多分、承諾が得られるだろうということだ」というように、説明内容が変遷しており、意図的に虚偽の説明をしているものと見受けられます。

(4) 新宿区のこのような一連の対応は、当マンション住民の疑問点に誠実に回答しようというものではなく、ただ「説明会を開催した」という外観の作出のみを目的としたものといえます。当然のことながら、私たちが、新宿区が提案し同意を求める本件地区計画案を承認するには至っていないことは、新宿区担当者ばかりでなく、私たちの代表が10月27日に、新宿区長に面談して、その旨を伝えていることから、首長たる新宿区長もこれを承知するところです。

(5) 環境影響評価書案記載の周辺地域環境への影響について、新宿区による独自の調査が行われた形跡はなく、新宿区の説明も、大日本の調査に依拠しているのみであり、地元行政機関（新宿区）としての検証は、不十分であるか、まったく行われていないものと思われます。しかるに、新宿区開催の説明会には、大日本あるいは調査企画立案を請け負った株式会社久米設計担当者の出席はなく、新宿区からも大日本の調査に関して、具体的な説明は受けられませんでした。そこで、私たちは改めて、大日本および久米設計担当者を出席させて説明に当たらせるとともに、評価書案について、次項以下の諸点に関して、ご回答いただきたく再三要請していますが、未だその回答すらありません。

(6) 今回、2つの地区計画（本件提案型大日本整備事業（A）と、新宿区が計画する道路拡幅整備を予定した地区計画（B））が、同時並行的に進められて、いずれの論点も相互に関連しているにもかかわらず、大日本も新宿区もともに、手続き的には、別のものであるかの如く説明しつつ、あるときはA、またあるときはB、と縦割りの説明をしたり同意を求めたりすることにより、私たちを混乱させて、意図的に論点を絞り込ませないように図っているものと見受けられます。その方法は、双方の説明会を分離しつつ、断続的に開催してアセスメントの前提要件を整備してきたものと分析できます。このA B 2つの審議方法、アセスメント手続き、協議方法に関して、交通整理が必要であり、密接に関連する双方を、総合的、横断的に、私たち直接の利害関係者にもわかりやすいよう手続きを整備していただくことが必要不可欠です。

私たちが、ザ・センター東京を購入するに先立ち、当マンション新築工事に着手する以前の平成16年6月から同10月までの間に、販売会社と新宿区の間で、都市計画法29条に基づく開発協議が行われ、当マンション北側敷地のうち幅約2.5m、距離55.324mにわたって、道路として、提供寄付・移転登記（新宿区への移転）が完了しています。しかるに今般、本件地区計画等では、さらに当マンション敷地に、壁面後退線を設定しようとしています、これは、当該道路の南北両面に、公平に壁面後

退線あるいは道路寄付により道路設定を完成させるべきです。今回の計画のように、さらに、私たちの敷地所有権に制限を加えて、道路整備に伴う犠牲を、私たち一部の所有者にのみ集中負担させることは、およそ行政が考慮すべき、平等原則及び比例原則に反して、著しく不平等・過負担な要求を一方的に私たちのみになすものといえます。しかも、これに関して、かかる不平等な取り扱いを受ける都民、民間人は、私たちのみであって、その他の壁面線指定によって影響を受け負担を強いられるのは、財務省などの国家機関であることは、極めて不合理というべきです。新宿区は、当理事会において「民間は、お宅のマンションだけだから、他の反対が少なく実現しやすい」との発言しており、上記を如実に表して、本来考慮すべき公平性を考慮せず、反対に、行政目的の実現のために不公平な取り扱いを前提にするものであり、行政法一般の基本原則に明らかに反するものです。仮に、拡張の必要性があるのであれば何故北側に壁面線を指定しないのか、また、道路幅員を12mに拡張する必要があるとするならば、いかなる必要性があつて当マンション敷地に壁面線を指定するのかなどの説明が全くなされておられません。

上記のとおり新宿区が、売主3社に対して、行政指導を行ってすでに提供・寄付させた道路が存在し、さらにその南側は本年完成した当マンションの公開空地であることに鑑みれば、公平性の原則から当マンション側に歩道指定拡張の余地はなく、指定するとすれば北側しかありません。したがって、私たちは、地区計画による壁面後退線指定・歩道指定には断固反対します。新宿区は、新宿区主催の説明会（平成20年10月9日開催）及び当理事会との協議において、壁面後退線が指定される当マンション北側公開空地は「現状においても事実上道路であり、壁面後退線を指定しても何ら変化がなく不都合はない」ということを、壁面後退線指定の唯一の理由として挙げています。前記のとおり、当マンション北側道路についての将来構想が何ら説明されておらず、必要性についても一切説明がなされておられません、さらに許容性についても不合理であると言わざるを得ません。すなわ

ち、公開空地は当マンション住民の私有地であって、現状においては、事実上道路ではなく、また、一定の手続を踏めば現状を変更することも可能です。何ら変化がないのであれば壁面後退線を指定すること自体に合理性がないはずであり、実際には将来に渡って建築物が建てられないなどの制限を受けることになります。したがって、この点からも、壁面後退線指定・歩道指定を含む地区計画には、断固反対します。

(1) 私たちのザ・センター東京への入居引き渡しが始まったのは、平成20年3月7日ですが、私たちが本件地区計画等について新宿区都市計画部より、初めて説明を受けたのは、平成20年6月15日開催の第3回当理事会の席上であり、その間、当マンション入居者・所有者らは、これに関する一切の説明を受けた事実はありません。また、本件分譲業者代表である販売会社開発部並びに契約営業部のいずれも、新宿区に対して、これら事実を了承あるいは承諾したとの事実はないと述べております。販売会社は、平成20年4月に、新宿区都市計画部より、担当者が呼び出されて、壁面後退線指定・歩道指定等の了承方を求められた際には、「すでに所有権が移転しており、売り主がこれに承諾したり、可否を回答する立場にはない」旨を回答しているのであり、「すでに、行政指導により事前の承諾を得た」旨の説明は、事実と相違し、これもまた、虚偽の説明を用いて、本件地区計画への同意を得ようとするものです。

(2) 大日本及び加賀町地区計画の企画立案を請け負う久米設計は、「当該新築計画上の最高高さ12.5mの2倍の水平距離の範囲内でのみ説明資料配布義務を負うにすぎない」との理由のもとに、平成20年10月31日に至るまで、当マンション住民所有者を除外して、住民説明会開催の通知もしませんでした。特に、当マンションには、426世帯という当地域内最大の所有者と入居家庭が存在することは公知の事実であり、新宿区に対しても、平成20年6月以来、当理事会が再三再四、大日本との協議と質疑応答の機会設定の要請をしたにもかかわらず、大日本が、これを一切無視し続けて、住民説明会すら開催せず、私たちに対しても「説明はするが、協議に応じる意思はない」旨を明言

したことは、本件アセスメント手続きの前提要件を欠くものと認められます。そして、私たちに、いきなり開催通知された平成20年10月31日開催の説明会においては、私たちを含む複数の当マンション所有者が参加する中、私たちなりに精いっぱい質疑応答を試みましたが、大日本の設営した会場において、総会屋と思しき者たちによる怒号野次、恫喝・脅迫、威嚇、脅しなどにより、参加者は十分な質問すらできず、大日本も質問事項に十分には答えることもありませんでした。しかも、その席には、新宿区担当者らも同席し、この有様を容認し放置し、加えて議事進行司会を務める大日本担当者も、これらの暴挙を見て見ぬふりをするどころか、かえってこれを利用し、最後には、総会屋とみられる一味の動議によって、閉会動議が宣せられる始末で、まったく、説明会の体をなさず、大日本と総会屋グループによる騒然とした雰囲気の中で、動乱のうちに閉会となりました。私たちは、このような、大日本と新宿区による暴挙を許すことはできません。特にこの席上、「当マンション北側道路と壁面後退線設定に伴う歩道指定」、「公開空地が事実上道路である」とのご説明（新宿区）、「交通量調査」、「将来の交通量調査・通過車両予測・排ガス調査予測の欠落」、「廃棄物処理と排出に伴う道路ルート選択などの検討の不備と説明の不備」に関して、もともと考慮事項として調査対象として、十分な検討をしていないことが明らかとなっています。

（３）かかる一連の経緯に照らせば、大日本と新宿区は、これら質問に答える機会、協議の機会を改めて設け、多様な意見を集めて、複数の選択肢の中から、当事者の公平なアセスメントにふさわしい事前手続きを慎重に行うべきであり、併せて代替案の検討を含む、精密な調査検討がなされるべきであると考えます。

（４）新宿区は、平成20年10月9日及び同11月2日に、新宿区主催の説明会を開催しましたが、その中で、新宿区が、「当マンション東側隣地の所有者である財務省が、すでに当マンション同様に、道路寄付に加えて地区計画上の壁面後退線・歩道指定に同意済みである」旨の説明をしましたが、後に、事実確認がないこと

が判明し、これも虚偽の説明を用いて、当マンション所有者から同意を得ようとしたものであるといえます。 (5) 以上の(1)から(4)の諸点は、いずれも、利害関係人・当事者・権利者である私たちに対して、新宿区及び大日本が、これまでのところ十分な説明義務を果たさず、重要な人権である自己決定権の前提としての知る権利すら侵害し、当然、本件アセスメント手続き要件である事前説明義務を果たしていない違法なものといえます。	
(1) 大日本が計画する高さ125mの建物は、現行新宿区高さ制限条例によれば、高さ制限30m地域地区に位置しており、仮に特例を適用して、高さ制限緩和が認められるとしても、上限3倍、高さ90mまでにとどめられることが、指摘した評価書検討項目からも適切妥当である。 (2) 現段階では、新宿区が計画する壁面後退線・歩道指定を伴う本件地区計画等が、本件大日本市谷工場整備事業計画と密接な関係にあることは、行政担当者の対応及び発言から、既に明らかであり、仮にこのアセスメント手続きを、適法に進められようとするのであれば、少なくとも、手続きを巻き戻して、これらの地区計画の関連性と必要性を公知し、事前説明書を書きなおして、改めて手続きをやり直すべきである。 (3) 仮に、前記2つの地区計画に、関連性がなく、壁面線設定・歩道指定が必要ないとするのであれば、すでに述べたとおり、平等原則と比例原則に反し、あるいは反する恐れがあり、しかも、手続き的不備の多い壁面線設定・歩道指定を内容とする地区計画は廃止・撤回されるべきであるから、代替案の内容としても、壁面線設定・歩道指定部分は、削除されるべきである。	
2つの地区計画（本件提案型大日本整備事業（A）と、新宿区が計画する道路拡幅整備を予定した地区計画（B））が、同時並行的に進められていますが、これらは、密接不可分の関係にあるにもかかわらず、新宿区と大日本は、これらを手続き的に分離して、関連性を希薄化させ	

つつ、別のものであるかの如く説明し、あるときはA、またあるときはB、と縦割りの説明をしたり同意を求めたりしています。これは、意図的に論点を絞り込ませないように、双方の説明会を分離しつつ、断続的に開催して、アセスメントの前提要件を、整備してきたとの外観を説明しようとするものです。思うに、このA B 2つの審議方法、アセスメント手続き、協議方法に関して、早急に再検討が必要であり、Aについては、大日本が、説明会を開き、Bについては、新宿区が説明会を開いていますが、双方の説明は、整合していません。すなわち、Aにおいて大日本は、BとAは、まったく別の地区計画であるから、関連性がないので、壁面後退線・歩道指定に関して、説明の対象とする必要がないと述べています。また特に、建物高さ12.5mの2倍の地域については、そもそも説明の必要もないとの論拠のもとに、本来、説明会の必要もなく、資料提出の必要もなく、協議の必要もないと主張しています。これに対して、新宿区は、私たちからのAとBの関連性を問われると、明言を避け、「関係があるといえば、関係があるが、関係がないといえば、関係がない」などという曖昧な答えを繰り返して、回答していません。もちろんこの態度は、不誠実極まりないものですが、むしろA B両者が、密接不可分に関連するものであることを隠そうとするものであると考えれば自然の理解に達するものといえます。とすれば、A B両者を、総合的かつ横断的に、私たち土地所有権に関して、直接の利害関係を持つ者に対して、両者の関係と私たちの利害をわかりやすく説明したうえで、本件手続きを進めるべきものと考えます。したがって、この点においても、本件アセスメント手続きが、全体としての合理性を欠いているものといえ、あらためて、手続きのスタート地点に立ち返って、審議をやり直す必要があります。私たちは、新宿区と大日本が、共謀のもとに、共同歩調をとりつつ、2つの手続きを分断したまま、並行して、進めているものと分析しています。そして、互いに都合のよい主張を使い分けているものと考えています。

私たちは、これまで、本件地区計画等の手続きに関して、十分な参加の機会が与えられず、ま

た、情報提供も不十分であったことは、全く遺憾であり、条例 20 条または 56 条に基づいて、都民としての意見を述べる機会を与えるべく、意見を聴く会の開催と、これに対する参加の機会が保障されることを請求します。	
---	--

項 目	その他・交通
交通量調査について 評価書案は、自動車交通量について、その変化を想定せず予測すら行っていないばかりでなく、更に、10月31日に、大日本自主開催の地域説明会で質問し指摘したところ、大日本からは特に何らの検討もしていない旨の回答を得ているため、あらためて詳細な予測調査と、計画案の提出が必要と認められます。 将来の交通量調査・通過車両予測・排ガス調査予測の欠落について 本件地区計画等により外堀通りから外苑東通りまでの道路が整備され、また、外苑東通りが拡張され交通量が増えると、同道路が抜け道として利用されるなど一般通過車両が増加することが予想されますが、評価書案では、十分な検討がないばかりか、欠落しており、一般通過車両（将来基礎交通量）が現在と変化ないことを前提としています。そのため、交通量調査、排ガス発生予測調査などが尽くされておらず、本件地区計画等による再開発工事中、再開発完了後それぞれの交通量の増減などによる周辺環境への影響、またそれに基づく拡張の必要性の有無が読み取れません。この件について、私たちは、10月31日の大日本主催の住民説明会で質問しましたが、そのような検討項目は検討していないことを明言されたばかりでなく、十分な関連質問をする機会すら与えられませんでした。この点に関しても、私たちは、新宿区に対して、合理的な説明と再調査を、文書及び口頭で求めています、今日まで何らの回答もありません。	本事業に関する交通計画等につきましては次のとおりです。現在、計画地西側に位置する環状3号線の拡張整備が進められており、本計画完成までには拡張整備が完了する予定です（平成 21 年度末供用予定）。現在の環状3号線は、大久保通りとの交差部において右折禁止となっていることもあり、靖国通り方面からの通過交通については、右折可能な区道 34-10 を利用していることが考えられます。環状3号線拡張整備後においては、大久保通りへの右折が可能となり、区道 34-10 を利用する通過交通が環状3号線へ転換することが予想されるため、計画地周辺の通過交通量は現況と比較して減少すると考えられます。このため、環状3号線拡張整備を考慮して将来基礎交通量を設定した場合、現況と比較して計画地周辺の交通量が大幅に減少し、本開発による弊社関連交通量の変化が見えなくなると考えられます。また、区道 34-10 については、拡張整備が予定されているが、車道部の幅員は 0.5m 程度の拡張が予定されています。そのため、道路のサービス水準は現況と比較して交通を転換させるほど大きく改善するとは考えにくく、仮に影響があった場合でも環状3号線拡張事業による通過交通量の減少の影響がより大きいと考えられます。これらのことから、通過交通については、交通量が最大となる現況交通とすることで安全側の評価としています。 なお、行政へのご要望等につきましては見解を述べる立場にありません。
道路通行量調査、車両動態予測調査が行われず、通行ルート配車計画も変動予測すらも不十分な内容である以上、環境配慮を再検討しなおした評価書案の再提出を指導すべきである。	

極めて長期にわたる環境負荷を軽減するためにこの事業は、第一期が2年7ヶ月。第二期が3年。第三期が3年で、合計8年7ヶ月という長期にわたって周辺地域に環境負荷を及ぼす事業計画となっています。工期が長期にわたる原因は、市谷工場を従来通り稼働させながら設備更新をおこなうためです。その結果、原材料の搬入、製品の搬出に工事用車両の発生・集中交通量が加わり第一期の工場系交通量2180台と工事車両162台を合わせると一日の発生・集中交通量は4684台となります。同様に第二期が工場系1730台、工事車両424台で発生・集中交通量は4308台。第三期が工場系1700台、工事車両423台で発生・集中交通量は4246台です。計画では、工事車両は区道34-220で外堀通りにアクセスさせ、工場系は区道34-10で外苑東通りにアクセスさせる計画となっています。ここで問題となるのが外苑東通りの混雑度です。外苑東通りの混雑度は、平日の場合、信号1～2回待ちです。とくに薬王寺横断路交差点の信号で詰まると区道34-10もたちまち渋滞をおこします。そうした渋滞をつくらないために、午前8時～午後8時が右折禁止となっています。とくに通学時間帯交通対策を十分におこなうことを求めます。	工事中は工場関連車両の一部は区道34-10を走行しますが、既存建物や工場の解体に伴い区道34-10の交通量は現況と比較して減少します。 また、完成後においては工場規模の縮小に伴い現況よりも交通量は減少します。このため、区道34-10や外苑東通りの交通負荷は現状よりも軽減すると考えております。
当該事業の自動車交通計画は「近隣の皆様に「周辺のどの道路においても現況より交通量を増やさない」と約束しているため、私共がコントロールできる営業用の車や工場用の車については敷地への出入口とそのルートを限定している。」とのことで、方向別交通量を作為的に配分している。しかしながら、この方向別の配分は実態を伴わない単なる口約束にすぎず、担保されるものではない為、これをもって地域交通の安全性・快適性を維持改善するものとして交通計画を良しとするべきではない。 歩行者交通計画については、歩道のサービス水準を「ピーク15分交通量÷15÷歩道幅員」によって算定し27人／分・mをサービス水準Aランクとしている。交通計画の分野において歩道の安全性・快適性を評価する基準はこの方法でしかないという説明であったが、この方法における算定結果と実態は明らかに異なる。 大日本印刷のJR利用者の歩行ルートである左	現在用いられている評価手法は、15分間交通量をもとに1分間ピーク交通量を算出するものです。 今回の検討でも、同様の手法を用いております。

内坂においては、ピーク時に流入してくる歩行者は、一旦外堀通りの対岸（市ヶ谷駅側）で信号による足止めによって滞留し、その滞留した歩行者が 1 分も要しない時間の内に一気に坂に流入している。すなわちこのピンポイントが実態のピークとなるため、算定上の 15 分ピークを 1 分に慣らすのではなく、ピンポイントでの検証結果を見て評価をすべきである。

事業者が主張する検証方法における左内坂のサービス水準は開発前で約 14 人／分・m、開発後で 26 人／分・m 以上である。事業者の主張する約 14 人／分・m の状況を以下に写真に示す。



左内坂下交差点付近



外堀通りの斜め横断



雨の日の状況

写真は何れも 8:45 頃

現状において朝は上り方向、夕方は下り方向に大日本印刷の就業者が左内坂の両端付近を大量に通行している。多勢に無勢であるため、周辺の居住者等が道の真ん中を歩かされており、この状況はベビーカーを引く子連れの方や高齢者等に顕著に見られ、非常に危険な状況にあると言える（事業者は朝はコミュニティ道路なので大丈夫と言うが、実際には居住者や防衛省の車両、交通規制を知らない車が通行する（1 枚目の写真でも確認できる））。

現状においてもこのような状況であるにもかかわらず、事業者は何の改善策も行っていない。一方で開発後の歩道のサービス水準は事業者の算定結果を見ると 1.8 倍以上になっている。歩道幅員に変更がないことから単純に歩行者交通量が 1.8 倍以上になることを示しており、より危険度が増大するばかりでなく、信号による滞留も 1.8 倍になることから信号付近の歩行者交通に支障をきたす恐れがある。

また、そもそも計画後の歩行者交通量について、現況の割合より左内坂を減らし、大日本通りを多く配分するという作為的な算定法で検証され

現在、計画地の建物配置から考えて、左内坂を歩いている歩行者の一部は区道 34-220 を歩行するようになると考えております。

また、弊社の社員については、開発後は歩道幅員に余裕がある区道 34-220 と敷地内通路を出来るだけ利用するように指導するため、本検討結果よりも左内坂の負荷は軽減され则认为ています。

ているが、現況の割合で検証をすると左内坂のサービス水準は B ランクとなる可能性がある。 配分の理由として「大日本通り側にエスカレーターを設置するので、今左内坂を歩いている歩行者の一定量が日本通りに振り替わる」というものだったが、現状においても左内坂と比較し大日本通りは登り易い坂となっていることを考えると、事務所への最短ルートである左内坂から大日本通りに振り替わる可能性は低いと考えられる。 一方、説明会では触れられなかったが、事業地を含む日本学生支援機構からセンター東京までの区間に地区計画が定められる予定になっているが、この地区計画の内容によっては、事業者が主張する算定方法（配分も含む）においても左内坂のサービス水準は 27 人／分・m を超え B ランクとなる可能性がある。 以上を勘案すれば、現在の左内坂には大日本印刷の建替え計画を支えるキャパシティは無いと言える。言い換えれば、大日本印刷の周辺地域には大日本印刷建替えの容積率（300%を 400%に割り増し）を支える基盤整備が整っていないと言える。	
---	--

項 目	その他・交通工事
1) 工事中の交通に関して 大型交通車両の動線が外堀通りから区道 34-220 経由を中心に計画されております。工事中の騒音、振動、歩行者の安全性確保、特に長延寺保育園へのアプローチに対する安全性確保などを考えますと、工事車両の出入の各方面へ分散していただき、工事中の騒音、振動、安全性を確保することを強く要望します。特に I 期工事における工事車両の区道 34-220 の通過交通量を抑制して、現状基準値を超えている騒音、振動を可能な限り抑制し、基準値に近づけ、さらに下回るよう計画願います。 2) 工事完了後の交通に関して 工事完了後における交通に関しても工場への大型車両の出入に関しては、外堀通りから区道 34-220 経由の動線のみという計画になっております。交通量の増加はないということですが、歩行者の安全性、特に長延寺保育園への	現在の計画地から幹線道路へのアクセスとしては区道 34-220 号線はじめとしていくつかの車両動線が考えられますが、予想される走行車両台数等を検討した結果、区道 34-220 号線以外の道路では道幅の狭い区間や車道と歩道の区分がなされていない区間などがあることから工事用車両につきましては、区道 34-220 号線を工事車両のメイン動線として計画しております。工事中の歩行者の安全性確保をはじめ、騒音・振動の抑制など、実際の工事に当たりましては周辺交通の状況を踏まえ車両が集中しないよう計画を進めてまいります。工事の完了後につきましては、印刷工場の規模を半減することから現況に比べて大型車両が一日当たり 1300 台から 700 台に減少すると予測しております。また、ドライバーへの安全運転の指導を徹底するなど、歩行者の安全への配慮をしてまいります。事業の実施に当たりましては交通

アプローチに対する安全性を考えますと、大型車両に関しても別ルートでの出入も同時に利用して、分散させることで安全性の確保に努めていただくよう要望します。

3) 区道 34・220 の交通について（工事中、完了後、共通事項）

評価書案に記載されている交通量、騒音、振動に関する監視、報告、を行い、評価書案の内容と実際の差異について検証し、安全上問題のある場合には協議の上改善していただくことに関して協定していただくよう要望します。また、歩行者の安全確保を目的とした交通時間帯の制限などに関しても協議の上、確実に実施していただくことを協定いただきたいと要望いたします。

現状の交通規制、時速 30 キロメートルの制限となっておりますが、外堀通りの信号の変わり目など、明らかに制限速度を大幅に超過して交差点を通過する大型交通車両が多々見受けられます。工事中、工事完了後共にそのような交通を行わないことについても協定等の形式でお約束していただきたいと考えます。

4) 全体的な計画の見直しについて

上記のような懸案は、いずれも計画規模、工事規模に起因するものであることは明白であります。周辺の良い住環境を保全するためにも、上記のような懸案を解決するためにも、全体的な計画を低層化、低容積化することを検討願います。その上で地域住民との話し合いの中で計画を進めていただきたいと考えます。

5) 現状の住環境保全に関して

前述の通り、周辺は良好な住環境が保たれております。工事中、工事完了後共に現状の環境が大きく変化しないよう、評価書案の内容を遵守すると共に、工事中の騒音、振動、土曜日、日曜日、祝祭日の工事の制限、深夜、早朝、通学時間帯の工事及び工事車両交通の制限など、詳細に関しても計画段階での相談、調整をお願いします。

同時に市谷砂土原町 1 丁目 2 番地付近の計画地へのアプローチを設けることなく、現在の道路利用状況に変更のないよう、計画詳細内容の協議をお願いいたします。

量、騒音、振動等に関して調査を行い、環境影響評価の事後調査報告書の中で明らかにしてまいります。今後、工事の実施に当たりましては、工事中にかかわる計画をはじめ交通時間帯などについて説明会を開催するなど、必要に応じ協議をさせていただきます。本事業の計画の策定に当たりましては、周辺の環境への負荷が極力低減するよう検討してまいりましたが、今後も更なる影響の低減に向け検討してまいります。

表 6-2(2) 評価書案に対する事業段階関係区長（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	大気汚染	
大気汚染について	評価書案では、建設工事中の大気汚染に関する予測項目として建設機械の稼働に伴う大気質のみを選定しているが、事業計画によると、平成 21 年 6 月から平成 28 年 3 月末までの間に、計 4 回延べ 25 ヶ月間の既存建物の解体工事が予定されている。 解体工事が長期間行われることから、これにより発生する恐れのある一般粉じん及び特定粉じんが、周辺住民の生活や健康に悪影響を与えることが懸念されるので、解体工事により発生する大気汚染についても評価対象とされたい。	解体工事の際には、工事区域の周辺に仮囲い（高さ 3 m）を設置するほか、適宜散水を行い、状況に応じて解体建築物の外側を養生シート等で覆い、周辺地域への粉じんの飛散防止措置を講じます。 特定粉じん（石綿）については、解体工事前までに「建築物の解体等に係るアスベスト飛散防止対策マニュアル」（平成 20 年 2 月、東京都環境局）に基づき、使用箇所等について確認を行います。なお、石綿含有建築物の解体工事を行う際には、事前に「大気汚染防止法」に基づく「特定粉じん排出等作業実施届出書」や「環境確保条例」に基づく「飛散防止方法等計画届出書」の届出を行い、関係法令に基づく適切な飛散防止措置を講じます。

項 目	騒音・振動	
騒音・振動について	評価書案では、都の環境確保条例に基づく勧告基準値を下回るとしているが、工期が 9 年にもわたることから、周辺住民の生活や健康に与える影響は無視できないものと思われる。 工事期間中、評価書案にある騒音・振動が常時発生し続けることはないとしても、建設用機械や工事車両の集中稼働による過度な騒音・振動の発生が危惧される。周辺住民の日常生活への影響を最小限にするよう、工事計画の策定や・工事の施工に際しては十分に配慮願いたい。 工事計画が具体化した際には、騒音・振動の発生状況や工事車両等の通行について、周辺住民の理解が得られるよう十分な説明を行い、また安全確保に努められたい。	工事の実施に当たりましては工事の内容と工事箇所に応じ、防音シート、防音パネル及び仮囲いの高さや工法などの検討を行い、周辺住民の方々の日常生活への影響を極力低減するよう、工事計画の策定や工事の施工を行ってまいります。また、工事計画に関しましては、説明会を開催するなど周辺住民の方々への説明を行い、安全対策につきましても施工業者に指導を徹底してまいります。

項 目	土壌汚染	
土壌汚染等について	土壌汚染については、事業実施前までに掘削除去等を完了することであるが、周辺住民の不安を払拭するため、地下水の汚染や既存建物	現在確認されている土壌汚染につきましては、本年 6 月笹塚区民ホールにおいて説明会を行い、事業計画と合わせて土壌汚染の状況や既存工場におけるアスベストの状況に

のアスベストを含め、発生や処理に関する情報を周辺住民に公開し、今後とも適切な処理を行われたい。	つきましても住民の方々へご説明させていただきました。また、説明会後には、弊社内に準備室を設け直近の町内会の方々やご要望のありました方々を対象に別途説明会の開催や個別に説明をさせていただいております。 現在までに計画地内で確認されている土壌汚染につきましても、一部で対策は完了し、未対策部分につきましても、本年 11 月に拡散防止計画書を新宿区へ提出し、「汚染土壌の掘削による除去」や「地下水汚染のある場所での掘削については湧水を工場内の排水処理場にて排水処理」する計画であり、適切に対策を実施してまいります。 本事業の着手に当たりましても、本事業は工期を 3 期に分け、解体工事と新築工事を繰り返し実施することから、解体工事を実施した建物跡地につきましてもは順次調査を行い、発見された場合には必要に応じ説明会を開催するなど対応するとともに、関係法条例に則り適切な処理をしてまいります。
--	---

項 目	景観
景観について 本件評価書案において景観調査地点は 9 地点選定されているが、計画地西側からの景観調査地点がない。 近隣の住民から、計画地西側からの景観評価を要望する意見が区に寄せられ、また先般の住民説明会においても同様の意見が出されている。 計画地西側には、計画建物の可視性や不特定多数の人の利用度・滞留度の点で公園等適切な地点が見あたらないとのことであるが、高層棟の高さが 125m あり、その景観予測は近隣住民の大きな関心事である。 よって、計画地西側にある牛込仲之小学校、薬王寺児童館・ことぶき館、東京女子医科大学病院等の公共性のある地点から、景観調査地点をいくつか選定し、計画地西側からの景観の評価を追加実施されたい。	景観の眺望地点は現地踏査並びに技術指針に基づき、選定した 9 地点とし、調査計画書において記載した地点としております。なお、計画地西側方向には景勝地や代表的な眺望地点（不特定多数の方が集まる場所）等から計画地方向が見通せる箇所が無いことから選定していませんが、近隣住民の方々から計画地西側からの景観評価を要望する意見が区に寄せられ、「近隣住民の大きな関心事である」というご意見を踏まえ、評価書作成に当たりましては計画地西側からの眺望の状況を示す予定です。

項 目	温室効果ガス
温室効果ガスについて 本件は、工期が3期9年の長期間に及ぶことから、温室効果ガス排出抑制の技術が革新されることが想定される。 実際の施工にあたっては、各建設工事の際の最新技術により、より高度な排出抑制が行われるよう要望する。 また、建物完成後の事務所や地域開放型施設において、太陽光を始めとする新エネルギーの活用を積極的に進めることにより、環境負荷低減のための模範的な取り組みとされるよう期待したい。	本事業は工期が約9年間であり、その間に温室効果ガスに関する技術革新も想定されることから、事業の実施に当たりましては最新技術の導入などの対応を含め工事計画や設備計画等の策定へ反映させてまいります。新エネルギーの活用につきましては現在検討しており、環境負荷低減のための取り組みをしてまいります。