

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3件の意見書が提出された。また、事業段階関係区長(新宿区、豊島区)からの意見が2件提出された。意見等の件数の内訳は、表4-1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4-2～4に示すとおりである。

表 4-1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見書	3
事業段階関係区長からの意見	2
合計	5

表 4-2(1) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	1. 事業計画	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>この計画は金融危機以前にたてられたと思われる為、業務フロアも含め戸数の見直し削減が必要だと思えます。(両方とも高さ100mくらいにした方が見た目もよいし空物件の心配もなくなる。エコ対策として光熱費などのランニングコストが安いなどメリットがないと借り手を探すのは大変ではないか)</p>	<p>オフィスの規模については、オフィス需要、市場状況等を鑑み、計画を行っております。また、企業規模の変化に対応してフロア面積を大きくして、フレキシブルなレイアウト変更等が可能な大規模オフィスとする計画ですので、幅広い需要にも対応できるものと考えます。</p>
	<p>超高層ビルは長周期地震に対し建物が共振するとそれに耐えられず、途中で折れることが分かり、今建築界では大問題になっています。</p> <p>はじめから起こりえる可能性のあることに対し、対処対策をとられていないのなら、都は建築を許すべきではありません。</p>	<p>構造安全性の検証は、通常の建物の検証方法に加えて、周期成分を持つ地震波に対する検討も含め、高度な検証法である動的解析による検証を行います。</p> <p>また、通常の確認申請に加え、しかるべき性能評価機関において有識者による「超高層建築物性能評価」の審査を受け、国土交通大臣による認定を取得し、確認申請を行います。</p>

表 4-2(2) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	1. 事業計画	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>この広場や周辺の公園は大地震の避難所となる為、外壁や窓ガラスの破片など本震やその後の強い余震でどのように落下するか、又どの範囲に落下するのかというシミュレーションをすべきです。</p> <p>せっかくの広い防災地が落下物の散乱や危険性で使えず、災害地の被害や混乱がひどくなるのが心配です。</p>	<p>外壁や窓ガラス等については、現在具体的な素材等決まっていますが、地震時における建物の変形に対して、ガラス等が脱落・破損しないよう、詳細設計時において十分な検証を行い、それに見合った強度のものを採用します。また、居室内における地震時の什器の移動によるガラスの破損に対しては、居室側に床面から壁を立ち上げることで、直接衝突による破損を回避することが出来ます。</p>
	<p>共同住宅と業務用事務所を兼ねた建物は下層部を事務所に上層部を住宅にするのか構造は分からないが、とくに事務所とするガラス張りはやめるべきです。</p> <p>特に周辺の公園は避難所となる為、ガラスの破片が飛び散っていたり、余震でガラスが落ちる危険性により防災機能が果たせなくなると思われます。</p>	
	<p>地下に多目的ホールを造るといいますが、これは防災上の役に立つのでしょうか？又、地震時、屋根がぬげ、つまり広場の地面が落ちることはないように、十分な考慮が必要です。</p> <p>それから、西戸山公園と戸山公園との一体化を目指しているが、これは避難路などの構築を考えているのでしょうか。</p> <p>それから、広場は避難場となる為、植栽以外のモニュメント、オブジェなど置かないほうが良いと思います。</p> <p>災害時にどのように人が動くかなど、十分考慮し、広場などの設計を行うべきです。</p>	<p>地下の多目的ホールについては、地震が発生しても倒壊することのないよう、構造設計を適正に行います。</p> <p>また、本地区を含む戸山公園一帯地区は、広域避難場所に指定されています。この中で、本計画では、防災広場を設置することとして計画しています。</p> <p>広場等の詳細については未定であり、今後検討して行きます。</p>
	<p>超高層ビルは今のところ解体工法がないといわれています。しかしいつかは老朽化し、解体しないとイケないのだから、解体法の研究など行い、解体法を確立していくべきです。</p> <p>又、解体時、解体にエネルギーをなるべく使わず、資源を再利用しやすいように設計の段階から考慮すべきです。</p>	<p>超高層ビルの解体については、建てた順と逆の順で解体するのが基本であり、可能であると考えます。ただし、その解体方法については、騒音・振動等の環境面において如何に周辺に影響を与えずに解体するかが問題となりますので、これら周辺環境に配慮した解体方法を選択してまいります。また、あわせて解体による発生する建設廃棄物は、再資源化ならびに再利用化を積極的に取り組むことが重要と考えます。</p>

表 4-2(3) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	2. 風環境	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>高等学校生徒が毎日校舎校庭で生活する学校環境からの至近距離に、約 160 メートルの超高層建築物が建設となることには、着工となってからでは取り返しのつかない懸念事項がございます。</p> <p>つきましては、下記 6 項目の懸念について不安解消に向けてのご対応とご指導を下さいますようお願い致します。</p> <p>(1) 強風による高田馬場駅からの約 800 名の生徒の登下校時の安全確保。これまでも冬季北風雨天時には保善高校入り口信号の交差点に隣接する 15 階層程度の建物の付近で、傘が役に立たない、傘が壊れるなどの実態があり、これまでとはまったく比較にならない程の危険や被害が想定される。このことについては肢体不自由者を含む生徒の安全確保の観点から、大久保スポーツプラザ入口交差点から事業計画地南東側である当法人学校との境界地点までの間について、構造物内歩道の利用や雨風を凌ぐことのできる安全な歩道の設置を強く要請したい。</p> <p>(2) 強風により隣接する校庭の表土が周辺に飛散したり、飛散の結果土砂を消失する被害が発生するであろう影響と対策。</p> <p>(3) 強風による校庭や地表のみならず隣接建物の屋上における円滑な教育活動への影響。</p> <p>(4) 強風による校庭での教育活動における土埃で生徒の目・鼻・喉への健康被害への影響。</p> <p>(5) 事業計画地に隣接する本校 7 階層の校舎は窓や扉が引き戸ではないため、強風によって窓や扉の開閉で生徒に危険が及ばないか、また強風のために換気を目的とした窓や扉の開放ができなくなるのではないかという懸念。</p>	<p>風環境については、風洞実験により予測を行いました。</p> <p>植栽等による対策を行わない場合、計画建築物の建設によりランク 4 となる地点が 6 地点、ランク 3 となる地点が 19 地点生じると予測されますが、植栽等による防風対策を講じることにより、ランク 3 及びランク 4 となる地点はなくなり、風環境は改善されます。</p> <p>したがって、計画建築物の存在により、計画地周辺地域の風環境に若干の変化はあるものの、住宅地の商店街、野外レストラン及び住宅街、公園の用途に相当する風環境になるものと考えます。</p> <p>高田馬場駅・西戸山公園方面と戸山公園・保善高等学校方面をつなぐ歩行者動線として、地区計画の中で位置付けられる予定である歩行者通路 1 号は、生徒の皆さんをはじめ、住民の方々にも通行していただけることとなります。ここについては風洞実験の結果、ランク 2 以下と予測されます。ランク 2 は住宅街や公園に許容される風環境であるため、安全に通行できるものと考えられます。</p> <p>本計画地に隣接する校庭は、防風植栽による対策の結果、ランク 2 以下と予測されるため、土埃等による問題は生じにくいと考えます。</p> <p>また、風の影響に特に配慮すべき施設として、隣接する学校を認識し、なかでも特定多数の方々を利用するであろう校庭を中心に風洞実験の測定点を設置しました。したがって、校舎や屋上等の予測はしておりません。今後、これら校舎や屋上等における風環境を確認してまいります。</p>

表 4-2(4) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項 目	2. 風環境	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>(6) 校地南西に位置する屋上のウッドデッキガーデンは、生徒の教育外授業や休み時間や昼食の安息場所としているが、強風によってその役割を果たせなくなる環境となる可能性があるのではないかという懸念。</p>	
	<p>P187 の防風植栽があるが植栽はこれだけで大丈夫なのかと思います。</p> <p>又ビル風の影響でランク 2 になる所が保善高校と戸山公園広場の一部にあります。ランク 2 は 15m/秒で立看板、自転車倒れるので特に子供があそぶ戸山公園に対してはもっと対策をとるべきだと思います。</p>	<p>評価書案 P187 の防風植栽を含めて風洞実験を行った結果、最大でランク 2 という結果になりました。ランク 2 は、住宅または公園相当の風環境であるため、現状と比べて大きな変化はないと考えます。</p> <p>なお、計画地に隣接する保善高校のグラウンドについても、ランク 2 以下と予測しています。</p> <p>また、業務・住宅棟の四隅の角を隅切りするなど、風環境に対し形状にも配慮を行っています。</p>

表 4-2(5) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項 目	3. 景観	
	意見の内容	事業者の見解
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本計画における高さ、全体ボリューム/規模について反対致したいと考えます。</li> </ul> <p>反対理由としまして、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 先ず最高高さ約 160mはこの地区には、高すぎると思います。</li> <li>2. 全体ボリュームが多すぎると思います。</li> <li>3. 都心でも豊かな空間である、この地域の個性と良さを壊します。</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 数値に表れない、豊かな景観づくりをしてもらいたいと思います。</li> <li>・ 東京都と新宿区が、この土地利用について、高さと全体ボリュームを許可しようとする姿勢は、開発者優先の姿勢のように思えます。その時代はもう既に過ぎつつあります。都市資産としての豊かな景観環境を目指すことが、行政が押し進めるべき大切な役割だと思えます。</li> </ul>	<p>本事業は、JR 山手線、西武新宿線及び地下鉄東西線の 3 駅に近接する交通利便性等の都市ポテンシャルの高い地区特性を活かして、賑わい・交流、業務、都心居住等の多様な都市機能が集積する複合市街地を形成することを目的としており、延床面積としては現計画の規模が必要と考えています。</p> <p>計画地周辺が文教施設、公園等比較的大規模な敷地の土地利用状況、ならびに直近の方々、周辺の方々の要望により、板状・壁状よりは、広場、空地、緑地を多く配置することで、周辺の街並みと調和を図ることが重要と考えたため、建物をスリム化、高層化し、このような高さとして計画しています。</p> <p>本計画では、高低差のある地形を活かした約 1.5ha もの大規模な広場・緑地の整備、災害時には広域避難場所として帰宅困難者の支援、補助 72 号などにある既存擁壁を撤去し広場と一体的な貫通通路等を整備することで、快適な歩行者ネットワークを形成、敷地内の緑化を推進し大規模なみどりのネットワークによるヒートアイランド対策の促進など、地域貢献度の高い計画として良好な都心居住の推進等に資するものと考えております。</p> <p>また、周辺の良好な眺望及び日照等に配慮した建物配置、高田馬場駅周辺地区など周辺市街地と連続する都市構造上のバランス、将来的な街並みの連続性のとれた計画になるものと考えております。</p> <p>景観については、引き続き、景観行政団体である新宿区と協議を進める予定です。計画地内の広場及び歩行者空間には適切な緑化を行うことにより、周辺市街地を含めた緑や空地の連続性に配慮した、緑豊かな都市景観の形成に努めます。また、計画地内に高木や中木を配置して計画建物が見える範囲を小さくすることにより、圧迫感の低減に配慮します。</p>

表 4-2(6) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	3. 景観	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>都立戸山公園、区立西戸山公園からの眺望の写真があるが、とくに西戸山公園ではこのCG写真からかなり圧迫感がします。植栽によりもっと圧迫感を緩和すべきです。</p> <p>全体的に開発地の緑化、植栽を含んだイメージ図が必要です。</p>	<p>緑化計画については現段階のものを評価書案に掲載していますが、今後、検討が進んだ段階で、見え方も含め、今後の説明会等でお知らせして行きます。</p> <p>地域景観の変化の程度については、評価書案において、一般の方も多く利用されている戸山公園から検討しています。また、圧迫感の変化の程度については、保善高校への影響を考慮して調査地点を設定しております。</p>
	<p>区立西戸山公園の側には 25 階の 3 棟の共同住宅と新築の都営住宅があり、外壁の色はオフホワイトなので、同一色にして統一感のある外壁、街並にすべきだと思います。又、外観も似たようにし、シンプルでメンテナンスしやすいようにすべきです。</p> <p>環境評価の中に含まれているか分かりませんが、質の良い、周囲と調和し、景観配慮し、長寿命でメンテナンスしやすい、災害や環境対策を十分考慮した建物を造るのが一番環境に良いと思います。</p>	<p>デザインについては具体的には決まっていませんが、今後、景観行政団体である新宿区と協議を進めてまいります。</p> <p>なお、計画地は「新宿区景観形成ガイドライン」では「大久保地区戸山公園大久保エリア」に位置しており、そこでは「まちに溶け込む大規模施設群の景観をつくる」「散策したくなる魅力的な歩行空間をつくる」「線路の東西がみどりでつながる景観をつくる」とされています。今回、本計画地を含む範囲で再開発等促進区に定める地区計画を定めることが予定されており、このガイドラインに対応して、本計画では周囲と調和するような色彩の配慮、十分な広さの空地・緑地の確保、歩道状空地や歩行者通路など魅力的な歩行空間の整備、山手線沿線で両側にみどりが広がるような車窓景観の整備などを行います。</p>

表 4-2(7) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項 目	4. 温室効果ガス	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>高層ビルなど窓が開かない為、夏の涼しい日は窓をあけ、風通しをよくし、涼をとろうとしてもできません。</p> <p>とくにオフィス、公共施設などそうであるが、窓を開けられ通気性の良い建物にして省エネ化をはかるべきです。</p> <p>又、照明も LED を使い省エネにすべきです。内装も多摩産材（国産材）を利用することをすすめます。</p>	<p>住宅用途、住宅以外の用途とも、建築的手法による省エネルギー措置、設備システムの省エネルギー措置など、省資源化対策により温室効果ガスの発生量の削減に努め、温室効果ガスを使用する設備機器については、取り扱いに十分留意するなど、温室効果ガスの排出抑制対策を講じる計画です。</p> <p>また、建築内装材や家具等の詳細については現時点では未定のため、今後検討してまいります。</p>

表 4-3(1) 事業段階関係区長（新宿区長）からの意見及び事業者の見解の概要

項目	1. 大気汚染及び騒音・振動
	<p>評価書案によると建設機械の稼働に伴い発生する二酸化窒素の将来濃度が環境基準を上回るとの結論になっている。また、建設機械の稼働に伴う騒音については「東京都環境確保条例」に基づく「勧告基準」を下回るものの都営西大久保アパートや保善高等学校などが計画敷地に隣接していることから、工事施行中の建設機械の稼働により発生する大気汚染や騒音・振動が近隣住民の日常生活や学校運営に大きな影響をおよぼすことが懸念される。</p> <p>工事の実施に当たっては、作業計画及び作業方法を十分に検討し、近隣への影響を極力小さくするよう努められたい。</p> <p>さらに、工事用車両の全量及び工事完了後の関係車両の大半が計画地北側の諏訪通りを通行することから、これらの車両の通行に起因する騒音・振動及び大気汚染等が沿線住民の生活や健康に悪影響を及ぼすことが懸念される。</p> <p>本件事業に起因する影響は小さいとの予測評価であるが、工事及び関係車両の適切な運行管理により影響を極力小さくするよう努められたい。</p>
項目	2. 水循環
	<p>評価書案によると本事業における掘削工事や地下構造物の存在により地下水位や地下水流に著しい影響は生じないとの予測評価であるがボーリングによる地下水位の調査箇所は計画地内の3地点である。</p> <p>本事業が「環境に影響を及ぼす範囲」及びこれに隣接する地区で利用され区が毎年水質調査を行なっている井戸が11箇所あるが、本事業に起因する水循環の変化がこれらの井戸の利用に支障を来たすことのないよう、着工前に水位等の調査を行い、工事中及び完成後において影響が生じた場合には必要な対策を講じることとされたい。</p>



表 4-3(2) 事業段階関係区長（新宿区長）からの意見及び事業者の見解の概要

項目	3. 風環境
	<p>評価書案では風洞実験による評価の結果として防風植栽の配置等により風環境は改善されるとしているが、計画地近隣には防風植栽の高さを超える建物も多々存在するので、これらの施設に対する影響を十分に検討し評価書案の風対策が実際の風環境改善に十分な機能を果たし得るのか明らかにされたい。</p> <p>また、風環境の変化が計画地に隣接する住宅・学校及びスポーツ施設等の機能や安全面に及ぼす影響が懸念される。これらの建物・施設への影響については、風洞実験の結果による評価だけでなく実際の風環境について事前に十分な現況調査を行い、本事業による風環境の変化への対応に万全を期されたい。</p>
	<p>風洞実験は、近隣の建築物を含め、計画地を中心に半径約 450m の範囲の模型を制作して実施したことから、複合作用を含めた形での予測となっているものと考えます。</p> <p>また、実際の風環境については、工事の完了後に事後調査を実施し、風洞実験結果の検証も含めて確認を行います。</p>
項目	4. 景観
	<p>計画建物は「聖徳記念絵画館の眺望の保全に関する景観誘導」の誘導区域にあり、その眺望に大きな影響を与える可能性がある。また、近景域ではこれまで更地であった開放的な空間に本件高層建築物が出現することとなる。</p> <p>建物の形態・デザイン・色彩の選定に際しては、「新宿区景観形成ガイドライン」に基づく関係部署との協議を十分に行い、周辺の景観との調和を図るとともに近景域での圧迫感の低減に配慮されたい。</p>
	<p>建物の形態・デザイン・色彩の選定に際しては、引き続き、景観行政団体である新宿区と協議を進める予定です。計画地内の広場及び歩行者空間には適切な緑化を行うことにより、周辺市街地を含めた緑や空地の連続性に配慮した、緑豊かな都市景観の形成に努めます。</p> <p>また、計画地内に高木や中木を配置して計画建物が見える範囲を小さくすることにより、圧迫感の低減に配慮します。</p>

表 4-3(3) 事業段階関係区長（新宿区長）からの意見及び事業者の見解の概要

項目	5. 温室効果ガス	
	<p>評価書案では完成後の施設の供用を評価対象としているが、評価は建築物を対象に行われている。施設の供用には広大な緑地・広場等の照明や維持管理も含まれるので、これに要するエネルギー使用についても評価対象とされたい。</p> <p>区では太陽光の利用を始めとする新エネルギーの活用や高効率設備機器・雨水利用設備等の普及啓発を図り導入を促進しているところである。本事業においても、これらの設備の導入を積極的に検討されたい。</p> <p>また、区は森林育成によるCO<sub>2</sub>削減を促進するため、長野県伊那市と協同して森林整備事業を進めている。建築内装材や家具等のほか緑地整備に使用する柵・ベンチ等の木製設備や舗装材(ウッドチップ)として、長野県伊那産材をはじめとする国産材・国産間伐材を積極的に活用するよう検討されたい</p>	<p>エネルギー使用量については、緑地・広場等の照明や維持管理も含めたかたちで予測・評価を行っております。エネルギー使用量の削減のため、高効率照明器具の採用など、省エネルギー型の設備の導入を検討してまいります。</p> <p>住宅用途、住宅以外の用途とも、建築的手法による省エネルギー措置、設備システムの省エネルギー措置など、省資源化対策により温室効果ガスの発生量の削減に努め、温室効果ガスを使用する設備機器については、取り扱いに十分留意するなど、温室効果ガスの排出抑制対策を講じる計画です。</p> <p>また、建築内装材や家具等の詳細については現時点では未定のため、今後検討してまいります。</p>
項目	6. 土壌汚染	
	<p>評価書案によると計画地において確認された汚染土壌は既に全量撤去済みであり、新たに汚染物質が発見された際には「事後調査報告書において報告する」としているが、周辺住民の不安を払拭するため、「直ちにその内容を公表し、処理方法等について十分な説明を行う」こととされたい。</p>	<p>掘削工事時に汚染物質が発見された場合には、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に準じ、適正に処置するとともに、関係行政に速やかに報告の上、対応について相談することとします。</p>
項目	7. 史跡・文化財	
	<p>評価書案によると計画地の埋蔵文化財の試掘・本掘調査を行なっているとしているが、北西部小広場については未調査である。当該部分の掘削工事を行なう際には関係部署と事前に協議を行い必要な手続をとられたい。</p>	<p>計画地内の北西部小広場部分については、ご指摘に従い「新宿区埋蔵文化財取扱要綱」に基づき関係部署と協議の上、試掘調査を行いました。その結果、埋蔵文化財は確認されませんでした。今後、掘削工事中に埋蔵文化財が確認された場合は、文化財保護法等の法令に基づき適切な措置を講じます。</p>

表 4-3(4) 事業段階関係区長（新宿区長）からの意見及び事業者の見解の概要

項 目	8. 苦情処理等について	
	<p>工事中及び工事完了後において本件事業から生じる苦情や要望を受け付ける窓口を設置し、誠実かつ適切に対応するよう要望する。</p>	<p>工事中の窓口につきましては、施工業者が決定次第、改めて近隣住民の方々に周知いたします。工事完了後の窓口についても、現時点では未定です。いずれも、当面は説明会のお問合せ先としてご案内している窓口にて誠実かつ適切に対応するよう努めてまいります。</p>
項 目	9. 住宅の設置に伴う協議	
	<p>本事業により増加する住民と昼間人口が周辺地域に及ぼす影響は近隣住民の大きな関心事であるので、住宅のタイプや規模をはじめとする建築計画の概要については速やかに公表されたい。また、新たに生じる保育・教育その他の行政需要に対応するため、関係部署への速やかな情報提供と協議を要望する。</p>	<p>住宅のタイプや規模等の詳細については未定ですが、決定次第、近隣住民の方々に説明していく予定です。 また、新宿区等行政に対しても、住宅のタイプ等決定次第、情報を提供してまいります。</p>
項 目	10. 歩行者の安全確保	
	<p>計画地周辺には都立戸山公園のほか高等学校や早稲田大学などが立地することから、近隣の居住者以外にも多くの歩行者の流れが想定されるので、特に工事期間中における歩行者の安全確保に努めるよう要望する。</p>	<p>工事期間中については、工事用車両の走行にあたり、通学時間帯等に集中しないよう適切な運行計画による管理を行い、歩行者等の安全を確保するため工事用車両出入口付近等には交通整理員を適切に配置します。</p>

表 4-4(1) 事業段階関係区長（豊島区長）からの意見及び事業者の見解の概要

項 目	1. 電波障害	
	<p>本事業による豊島区内へのテレビ電波障害は発生しないと予測されていますが、相談窓口の設置など、評価書案のとおり対応されたい。</p>	<p>テレビ電波障害については住民からの問い合わせに対して、相談受付の窓口を設置し、迅速かつ適切な対応を行います。また、電波障害が発生すると予測した地域以外において、計画建築物による電波障害が明らかとなった場合には、受信状態に応じた適切な対応を講じます。</p>
項 目	2. 景観	
	<p>景観については、評価書案のとおり対応されたい。</p>	<p>計画建築物の色彩等の検討にあたっては、「東京都景観計画」に示される大規模建築物等景観形成指針に配慮します。また、計画地内の広場及び歩行者空間には適切な緑化を行うことにより、周辺市街地を含めた緑や空地の連続性に配慮した、緑豊かな都市景観を形成します。</p>