

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

評価書案について提出された都民及び事業段階関係区長（品川区、目黒区及び港区）の意見書等の内訳は表 4-1 に示すとおりである。また、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 4-2～5 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	33 件
事業段階関係区長からの意見	3 件
合計	36 件

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	大気汚染
意見の内容	事業者の見解
<p>花房山通りが駐車場施設への入出庫の唯一の経路であるにもかかわらず、駐車場利用台数と唯一の経路である花房山通り将来予測交通量とが 2 倍も異なるのは極めて不自然である。</p> <p>また、大気汚染の元となる駐車場の設置台数を半分に減らすべきである。</p>	<p>本事業における発生集中交通量は、平日は 4,074 台/日、休日は 932 台/日を計画しております。</p> <p>駐車場に入庫した車両は、必ず出庫すると設定しており、駐車場利用台数は、入庫台数と出庫台数の合計、つまり発生集中交通量と同様の台数（平日：4,074 台/日）となっております。</p> <p>一方、花房山通り沿道の大気汚染、騒音及び振動の予測地点（No.5）を走行する本事業の関連車両は、出庫車両のみが全て走行するため、片道分の 2,037 台となっております。</p> <p>なお、適正な駐車場台数を設けることは、場外での駐車場待ちや空き駐車スペースを探して駐車場内を無駄に走行することを防止する等、円滑な交通処理につながるため、大気汚染物質の抑制に寄与するものと考えております。</p>
<p>計画地内の駐車場への入出庫は、入庫については目黒通り南側車線から、出庫については、都道 418 号線にできることを想定している。しかし、目黒通りから入庫した車両は、目黒通りに出ることを目指していると考えられることから、計画地南側に面した区道、創価学会品川文化会館前の道路を通行することが十分考えられる。その場合の滞留車両による排気ガスの増加が全く評価されていない。</p>	<p>工事の完了後における関連車両については、細街路に進入しないよう業務、商業施設の車両に対して走行経路の規制を徹底してまいります。また、共同住宅からの車両については、入居者に車両の走行経路について説明を行うなど、啓発に努めてまいります。</p> <p>したがって、本事業における発生集中交通量が最も集中する地点として、評価書案にて設定した走行ルートにて予測、評価を行うことが妥当であると考えております。</p>
<p>評価書案は、必要な駐車場台数を 590 台とし、その駐車場内通行量を 4,074 台としているにも関わらず、唯一の経路である花房山通りの関連車両増加量を 2,037 台とするなど恣意的な数値を用いていること、当然予測される車両の動きを故意に無視して環境悪化が評価指標を下回るよう作り上げるなど、恣意的かつ欺瞞的である。計画及び環境評価の適正な再評価を求める。</p>	<p>上記、見解に示しましたとおり、工事の完了後における発生集中交通量につきましては、平日：4,074 台/日（片道 2,037 台/日）と予測され、駐車場利用台数も同様に平日：4,074 台/日となっております。</p> <p>また、関連車両の走行に伴う大気質、騒音及び振動の花房山通りにおける予測地点（No.5）を通過する車両の台数は、出庫車両である片道分の 2,037 台/日が走行する設定となっております。</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	騒音・振動
意見の内容	事業者の見解
<p>騒音・振動の調査地点に、南側及び東側の隣接住宅地が含まれていないのは不十分なので追加すべきである。なお、隣接住宅地には営業中のレストラン・大使館・中低層住宅があり、最も厳しい基準が適用されるべき地域である。</p>	<p>環境騒音・振動の調査地点につきましては、住居が分布する東側及び南側地域から、地域の騒音・振動を代表する環境であること、除外しなければならない特異な音が存在しないこと、適正な測定場所が確保できることなどを考慮して選定しております。なお、騒音・振動に係る各種基準につきましては、「環境基本法」「騒音規制法」「振動規制法」「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」により定められており、本事業においても、これら法令等に準拠した基準値を評価指標として用いております。</p>
<p>評価書案では、高層ビルの風切り音及びJR山手線の走行音に対する反射音については全く評価の対象外となっている。 また、工事騒音についても、建設予定地の周辺環境と全く関係なく工事中の騒音・振動が計算されているにすぎない。</p>	<p>騒音、振動において予測する事項については、「東京都環境影響評価技術指針（付解説）」に定められた項目から事業特性を考慮し、評価書案に示す5項目を選定しております。また、予測、評価方法に関しましても同技術指針に準拠した予測、評価方法としております。</p>
<p>同計画地の東側はJR山手線、埼京線、横須賀線線路が隣接しているが、道路交通騒音のみについて評価されている。 平日交通量は、目黒通りが平日 53,581 台、花房山通りが 4,790 台で花房山通りは目黒通りの交通量の 8.9%の交通量しかないにもかかわらず、等価騒音レベルで目黒通りが72dB、花房山通りが67dBもあるのは、花房山通り沿いを複数の在来線が通るからである。予測を交通量のみによって単純化しているのは、反射音による騒音被害を考慮することを故意に避けたものであるとしか考えられない。</p>	<p>現地調査では、調査地点付近を通過し、道路交通騒音に明らかに影響を与える鉄道走行音は除外しておりますが、遠方で聞こえる、あるいは残響的な音は調査結果の騒音値に含まれております。 沿道騒音の予測手法につきましては、現況交通量による騒音レベルと、関連車両の交通量を見込んだ将来交通量による騒音レベルを算出し、その差分から、関連車両の走行に伴い増加する騒音レベルを求め、この差分を道路沿道での現地調査結果に加えて予測する方法を用いております。</p>
<p>音響パワーレベルの最大は122dBであるが、それらに対して、高さ3mの鋼板囲を行い、さらに撤去建物の周囲のみ防音パネルをはるという方法で対処しようとしているが、評価書案では、その音源の位置及び音源の音響パワーレベルを明らかにしないまま、敷地境界の予測を行っている。 122dBが音響パワーレベルの最大値であるとするならば、その数値をもって騒音レベルを予想すべきである。</p>	<p>予測計算に用いた各建設機械の種類及び音響パワーレベルにつきましては、評価書案 p.140、表 8.2-18 に示すとおりであり、また、その音源位置（音源となる建設機械の配置）は p.141～142、図 8.2-6～7 に示すとおりです。 これらの各種建設機械の音響パワーレベル（音源の放出する音響出力、ここでは機側0mでの騒音値とする）、及び音源位置（予測地点と音源の距離）等の予測条件を基に、音の伝搬理論に基づく予測式（距離減衰式）を用い、また、仮囲いによる回折減衰による補正を加味して予測計算を行っており、予測結果は、評価の指標を満足するものと考えております。</p>
<p>周辺（現時点では計画地も）が騒音規制法に基づく特定作業区域の一号区域にある以上、工事時間帯は『原則として8時～19時とする』では、法を遵守しない意識が甚だしい。法を遵守し、最低限一号区域に面する境界域に防音パネルを設置するのは当然である。</p>	<p>本事業の建設工事につきましては、「騒音規制法に基づく特定建設作業に係る騒音の基準」及び「環境確保条例に基づく指定建設作業騒音の勧告基準」に該当する建設作業は、同法令及び条例に準拠し、1日の作業時間の制限（10時間以内）以下に抑えた施工を行う計画であり、工事時間帯は、「原則として8時から18時まで」を計画しております（評価書案 p.28 参照）。 ご意見にあります「原則として8～19時とする」につきましては、工所用車両（大型車）の走行時間帯であり（評価書案 p.171 参照）、場内作業終了後、周辺を走行するため19時までと表記しております。</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	日影
意見の内容	事業者の見解
<p>等時間日影図において、サウスレジデンス棟の位置を北側へ移動させた場合の変化を明らかにし、風環境、景観、圧迫感等の検討に用いるべきである。</p>	<p>建物位置及び形状、緑地位置等の施設配置計画につきましては、事業性や環境負荷の低減のための検討の他、各種法規や関係機関との協議など、様々な経過を経て、現在の計画に至っております。</p> <p>また、評価書案に記載の施設配置計画に基づき、予測、評価を行った結果、日影、風環境及び景観の予測結果は、評価の指標を満足するものと考えております。</p> <p>今後、本事業の実施にあたりましては、現施設配置計画をもとに、評価書案に記載した環境保全のための措置を遵守し、周辺地域への影響に配慮するなど、適正に事業を進めてまいります。</p>
<p>評価書案では、白金幼稚園、日出幼稚園を日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設として列記しているが、その評価においては、評価の指標は「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」に定める日影規制とし、同評価に基づき適合するとしているのみである。</p> <p>等時間日影図によると、白金幼稚園は日影1時間の地域に入っているが、第二種中高層住居専用地域にあるため、GLから4mの高さで測定した地点で1時間の日照時間を奪われるのである。同幼稚園の園庭は2階以上にあるのではなく、グラウンドレベル（GL）にあることから、日照時間が奪われるのは、1時間では無いことは勿論、数時間に亘って奪われることになる。</p>	<p>日影が生じることによる影響に特に配慮すべき施設等における日影となる時刻、時間数等の日影の状況の変化の程度については、明確な評価指標が存在しないため、計画建物の影響については、明確な評価指標となる「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」に定める日影規制を評価の指標に用いております。</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	風環境
意見の内容	事業者の見解
<p>①風環境は、現況及び完了後とも模型による風洞実験によっているが、縮尺は500分の1と小さいため、南北200m×東西100mの予定地は40cm×20cmのミニチュア模型となる。</p> <p>12月19日の説明会では、「その精度は高く、誤差は1～2割程度である。」との事であったが、その根拠と先行他事業の実績(予測値と現地計測値)を示すべきである。</p> <p>なお、目黒駅前の「目黒ヒルトップウオーク」ビル北側にて風速測定(地上3m)を行った実績があるので、調査の上、検証すべきである。</p> <p>②風洞実験の結果、風環境は、85地点中「現況ではランク2が3箇所」に対して「完了後の植栽前はランク2が14箇所・ランク3が3箇所」・「植栽後でもランク2が14箇所」に増加し、風の影響が強まることが明らかとなっている。</p> <p>その改善のため、「東京都環境影響評価技術指針」(以下「技術指針」という。)に定められているとおり、ビルの形状・配置及び植栽方法等を変えた複数の案にて比較検討すべきである。</p> <p>③風については、村上らの評価方法及び風洞実験以外の予測方法が「技術指針」に示されているので組み合わせて比較・検証するべきである。あわせて、現況及び完成後の風速の現地調査を実施すべきである。</p>	<p>風環境の予測手法には、一般的に風洞実験や数値シミュレーションが用いられますが、本事業の環境影響評価においては、風洞実験を用いております。</p> <p>風洞実験では、評価の指標を「村上周三氏らの提案による風環境評価基準のランク2(住宅街、公園相当の風環境)」を満足することをめざし、様々な植栽密度や植栽位置の検討等を行い、ランク2を満足する対策として、現在の防風植栽計画に至っております。</p> <p>また、風洞実験に用いた上空風は、現地調査と比較して、長期的かつ安定した測定データである東京管区気象台における25年間(昭和57年1月～平成18年12月)の日最大平均風速の風向別の出現頻度を用いております。</p> <p>なお、工事の完了後においては、「東京都環境影響評価条例」に基づき、事後調査の中で風環境の調査を実施してまいります。</p>
<p>建物のスリム化・低層化、防風植栽の強化等について再検討を行い、花房山通り等の通行人の危険性が増加しない計画とすべきです。</p> <p>また、村上らの基準では、「風速値は地上1.5mで定義」となっているが、評価書案では「地上3m」での風速を評価したとされています。風速評価は基準どおり地上1.5mに統一すべきであり、出来ないのであればその理由と精度を示すべきです。</p>	<p>風環境の予測手法には、一般的に風洞実験や数値シミュレーションが用いられますが、本事業の環境影響評価においては、風洞実験を用いております。</p> <p>また、評価の指標に用いた「村上周三氏らの提案による風環境評価基準」を計画地及び周辺地域に当てはめた場合、目黒通り等においてはランク3(事務所街)に相当する地域と考えられます。しかし、本事業においては、計画建物建設後の風環境をランク2(住宅街、公園相当の風環境)を満足することを目標としております。</p> <p>また、風洞実験では、風速の測定には多点風速計を使用しておりますが、風速測定精度により、地上3m相当高さ、模型上では6mmの高さで測定しております。風速は上空へ行くほど速くなるため、安全側の予測結果となるものと考えております。</p>
<p>都バス車庫事務所(解体済み)があった時点でも、アトレ2が建った後の風害はひどく、花房山通りの都バス車庫付近の歩道では常に風が巻いている状態である。</p> <p>この地域は古くから住んでいる人も多いため高齢者も多く安全面での問題があると思われる。安全に駅前迄、行けるような対策を示して頂きたい。</p>	<p>防風植栽に関しては、早期に効果が現れるよう常緑樹の高木を移植するなどの対策を徹底してまいります。</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	風環境
意見の内容	事業者の見解
<p>オフィス棟・ノースレジデンス棟とサウスレジデンス棟とは、南北に分けて建てられているために、谷間風が問題となるのは、東風若しくは西風である。</p> <p>評価書案は、ランク外のビル風が生じたのは、北北西の風が吹いた場合の 79 地点 1 点であるとしているが、北北東の風が吹いた場合の 92、101 地点、東風が吹いた場合の 91、100 地点、南東の風が吹いた場合の 100 地点、西風が吹いた場合の 84 地点と軒並みランク外となり、ランク 3 となる地点数はさらに多数にのぼる（評価書案資料編 137 頁）。</p> <p>そして、組合のいう植栽後もランク外となる地点は 4 地点にも及ぶのである（評価書案資料編 138 頁）。</p> <p>評価書案は、谷間風による風害を隠すために北北西風と南風のみを取り上げているのである。</p>	<p>評価書案資料編 p.137、138 の風速比は、東京管区気象台（地上高さ約 75m）の基準風速に対する調査地点（地上高さ約 3 m）における風速比を示したものであり、風速比が 1.0 を超えた場合それがランク外、ランク 3 になるものではありません。「村上周三氏らの提案による風環境評価基準各地点の評価」の方法は、許容される強風のレベルと許容される超過頻度により行います（本編 p.239 に示すとおり）。</p> <p>また、風洞実験による予測、評価は、北北西風と南風のみを取り上げているのではなく、東京管区気象台における 25 年間（昭和 57 年 1 月～平成 18 年 12 月）の全風向（16 方位）の日最大平均風速の出現頻度を解析しております。</p> <p>なお、資料編 p.129 に示しました、風速比のベクトル図は、例示として、比較的出現頻度の高い北北西及び南の 2 風向についての、風速比のベクトルを示したものです。</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	景観
意見の内容	事業者の見解
<p>景観の評価については、比較的遠い調査地点(50m・100m以上)が多いため、近隣・近接地域からの景観が不明となっている。</p> <p>そのため、都知事の意見に示された「散歩道のある計画地東側、南側の近景域」である大使館前とレストラン前の区道地点、及び通行人の多い計画地西側の花房山通り(アトレ東側)等の地点を追加して評価すべきである。</p>	<p>景観の予測につきましては、主要な眺望地点からの眺望景観の変化をモニタージュにより予測する手法と、計画建物周辺での計画建物による圧迫感(形態率)を予測する手法を用いております。調査計画書に対する知事の審査意見書を受け、圧迫感の状況の調査地点として、計画地近接のNo.5(計画地南西側)を追加し、また、No.2地点(計画地南側)を調査計画書における調査地点から、南側に移動いたしました。</p>
<p>圧迫感のうちNo.2地点(計画地南東側の芭蕉苑前)については、ビルが近いことため形態率でオーバーすると共に最大の増加率となっており影響が甚大である。</p> <p>そのため、植栽による目隠しではなく、ビルの形状・配置の修正(北側への移動、高さの低減等)による根本的な対策を行うべきであり、住民に受忍を強いるべきものではない。</p> <p>また、通行人の多い計画地西側の花房山通りを圧迫感の評価地点に追加すべきである。</p>	<p>圧迫感の調査地点No.2については、計画建物の形態率は14.9%であり、本地点の圧迫感の目安値である15%を下回るものと予測しております。</p> <p>また、圧迫感の調査地点は、不特定多数の人の利用頻度及び住居の分布等を考慮し代表的な地点を選定いたしました。</p>
<p>眺望状況を示す写真は、近接点では35mmのレンズを使用し、やや遠景では50mmのレンズを使用している。</p> <p>35mmフィルムのカメラで35mmのレンズは広角レンズであり、人間の目より小さく見える。50mmでも人間の裸眼に比して広角とされ、実際の目の印象に近いのは80mmとされているのである。</p> <p>すなわち、評価書案では、人間が実際に見るよりも写真に撮影した場合に対象が小さく見えるレンズを使用して撮影しているのである。その方が景観が問題にされた場合、対象となる建設予定のビルが小さく写り、対象ビルが周囲の風景と共にあることになり景観被害が小さくなるからである。</p>	<p>モニタージュ写真を目的とした写真撮影には、一般的に人間の視野角に近い画角をもつレンズを使用して撮影します。28～35mmレンズがこの視野角に最も近いとされておりますが、景観の特性をより正確に把握するためには、被写体となる対象に応じて使用するレンズを選択することも必要になるものと考えられ、画像のゆがみ等を考慮し、50mmのレンズも使用しております。</p> <p>眺望景観に関しては、計画建物が周辺地域と一体化し、どのように変化するかを予測するため、50mmでは、中景域や近景域で計画建物と周辺部の風景の関わりを表現できない場合は、必要に応じて35mmレンズを用いております。</p> <p>なお、広角レンズの場合は、標準レンズと比較して被写体が小さく写りますが、計画建物と周辺部の構造物の大きさの関係に差異が生じることはありません。</p>
<p>このような高層ビルが建ち、景観が損なわれることに対して、非常に怒りを感じていると共に、区政に不安である。税金を払っている住民の意見をもっと尊重すべきである。特に南側のサウスレジデンスの高さ、位置は、絶対に変更すべき。</p>	<p>評価書案に記載した施設配置計画に基づき、予測、評価を行った結果、景観の予測結果は、評価の指標を満足するものと評価しております。</p> <p>今後、本事業の実施にあたっては、現施設配置計画をもとに、評価書案に記載した環境保全措置を遵守し、周辺地域への影響に配慮するなど、適正に事業を進めてまいります。</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	項目全般
意見の内容	事業者の見解
<p>駐車場利用数と通行量のデータを付け替え、当然あるべき周辺道路への侵入をないものとして無視し、交通量が少ない場合にも基準値以上の騒音が出ている理由に目をつぶって反射音による騒音被害を考えないようにし、騒音・振動が生じるデータの基礎事実を入れ替え、法で日影についても最大限保護されるべき施設に対してはリップサービスですませ、風害については基礎資料の一部しか引用せず、景観については広角レンズを使ってごまかしている。</p> <p>環境影響評価書案を再提出させるべきである。</p>	<p>前述のとおり、各項目とも評価書案で設定した条件は妥当であるものと判断しております。</p> <p>なお、データの付け替え、基礎事実の入れ替え等の表現にあるような不当な行為を行うなどの事実は断じてございません。</p>

表 4-2(8) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	3. 対象事業の内容の概略
意見の内容	事業者の見解
<p>【住宅戸数について】</p> <p>住宅戸数が、1月縦覧時の調査計画書と比べて140戸増加(700→840戸)しているが、その目的と人口増の影響・対策を示すべきである。</p>	<p>住宅戸数については、当地域における適正規模、住宅需要、将来的な市場動向等の検討を行い、評価書案に記載した住宅戸数の計画に変更を行いました。</p> <p>なお、評価書案においては、住宅戸数840戸を用いて、関連する項目の予測、評価を行っておりますが、各項目ともに、評価の指標を満足するものと考えております。</p>
<p>【用途地域の変更について】</p> <p>「第一種住居地域の一部を商業地域に変更予定」と記述されているが、地元の理解が得られない一方的な変更とならないようにすべきである。特に、個別の開発事業に伴う住居系地域から商業地域への用途地域変更は、品川区内では近年事例が無いと聞いており、慎重に扱うべきである。</p>	<p>品川区の市街地整備基本方針においては、活性化まちづくりに向けて、地域生活拠点の形成を掲げております。地域生活拠点では、地域特性を活かし、広い視野に立ったまちづくりを推進するため、業務機能に偏らず、住宅・商業施設・文化施設等を兼ね備えた複合的な開発を行い、魅力ある創造的な生活拠点を形成するものとされています。</p> <p>計画地を含む目黒駅周辺は、同基本方針において地域生活拠点に位置づけられており、都市型住宅の供給にあわせて駅周辺の一体的な整備を推進し、地域の活性化を進めるというまちづくりの方針が示されています。</p> <p>本事業の計画地においては、地域生活拠点に相応しい市街地の形成のために、事業に合わせて東京都により用途地域の変更に向けた検討が行われるものと認識しております。</p>
<p>【全般について】</p> <p>東京都においては緑を増すことにより環境向上を目指していると聞き及んでいるが、目黒駅前開発においても環境第一に考え、すでに居住している地元住民にもっと配慮してほしい。特に高層ビルに伴う環境悪化、人口増は生活すべてに影響するので700戸でさえ困るのに840戸とはどういうことなのか、サウスレジデンスは作らないくらいの考えでやってほしいが。</p>	<p>本事業においては、「森とともに生きるまち」を基本コンセプトにし、計画地内に十分な緑を確保するなど、環境に配慮した計画づくりを行ってまいります。</p> <p>評価書案では、評価書案に記載の施設配置計画に基づき、予測、評価を行った結果、各項目の予測結果は、評価の指標を満足するものと考えておりますが、今後、本事業の実施にあたっては、評価書案に記載した各種の環境保全のための措置を遵守し、周辺地域への影響に配慮するなど、適正に事業を進めてまいります。</p>

表 4-2(9) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	6. 対象事業の目的及び内容	
意見の内容	事業者の見解	
<p>【対象事業の基本構想について】</p> <p>周辺地域の環境保全についての記述が無いのは片手落ちである。</p> <p>そのため、12月18及び19日の説明会にて理事長が挨拶で述べられた「周辺地域の環境保全を第一に考えている」との趣旨を、基本方針及び整備方針に書き加えるべきである。</p> <p>同様の事由から、この事業により地域住民が受ける影響についての「配慮とその軽減対策」に関する方針を書き加えるべきである。</p>	<p>本事業においては、「森とともに生きるまち」を基本コンセプトにし、計画地内に十分な緑を確保するなど、環境に配慮した計画づくりを行ってまいります。</p> <p>また、本事業に伴う周辺環境への影響を軽減するための環境保全措置は、評価書案の各環境影響評価項目の中で、工事の施行中及び工事の完了後のそれぞれについて、記載しております。</p> <p>評価書において「対象事業の基本構想」に本事業における環境保全に関する方針の記述を追加いたします。</p>	
<p>【施設配置計画について】</p> <p>南側既存住宅地の環境保全のため、サウスレジデンス棟の位置を北側へ10m程度移動させ、風・景観・圧迫感等の影響を改善すべきである。</p> <p>風の影響（風速・風切音等）を低減するため、サウスレジデンス棟西及び南側の隅角部に東側と同様の隅切りを行うべきである。</p> <p>計画地南側の防風対策のため、サウスレジデンス棟の車寄せを南西側から北西側へ変更し、計画地南側の植栽面積を増加させるべきである。</p>	<p>建物位置及び形状、緑地位置等の施設配置計画は、事業性や環境負荷の低減のための検討の他、各種法規や関係機関との協議など、様々な経過を経て、現在の計画に至っております。</p> <p>評価書案に記載した施設配置計画に基づき、予測、評価を行った結果、風環境及び景観の予測結果は、評価の指標を満足するものと考えております。</p> <p>今後、本事業の実施にあたっては、現施設配置計画をもとに、評価書案に記載した環境保全措置を遵守し、周辺地域への影響に配慮するなど、適正に事業を進めてまいります。</p>	
<p>【建築計画について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1月縦覧時の調査計画書と比べてサウスレジデンスの建築面積が増加となっているが、その理由と比較図面を示すべきである。 同様に、延床面積も増加となっているが、その理由と比較図面を示すべきである。 ・サウスレジデンスの高さを既存目黒駅周辺ビルと同程度の100m以下にして、風及び景観への影響を少なくすると共に、ビルによる圧迫感を減少させるべきである。 <p>また、計画の階高3.68mを近年施行のマンション専用棟と同程度（東京サザンガーデン：3.45m、ブリリアタワー大崎：3.23m）にして建物の高さを低くすると共に、屋上塔屋が地上から目立たないように高さ・形状・位置を修正すべきである。</p>	<p>調査計画書提出以降の詳細検討を経て、評価書案に記載した建築計画諸元となっております。また、建築面積に関しては、庇等の構造物を考慮し、変更を行いました。</p> <p>なお、評価書案に記載の施設配置計画に基づき、予測、評価を行った結果、風環境及び景観の予測結果は、評価の指標を満足するものと考えております。</p> <p>今後、本事業の実施にあたっては、現施設配置計画をもとに、評価書案に記載した環境保全のための措置を遵守し、周辺地域への影響に配慮するなど、適正に事業を進めてまいります。</p>	
<p>【施工計画について】</p> <p>工事に関しては、土、日休みにしてもらいたい。</p>	<p>工事につきましては、原則として日曜日、祝日は行わない計画です。土曜日に関しましては、騒音・振動の発生抑制など、極力、周辺環境に配慮していきたいと考えております。</p>	

表 4-2(10) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	6. 対象事業の目的及び内容のつづき
意見の内容	事業者の見解
<p>【駐車場計画について】</p> <p>サウスレジデンス棟の駐車場出入口位置が南側区道に近接しているため、南側区道に出入りする車両との間で交通事故が発生する可能性がある。</p> <p>歩行者及び車の交通安全向上のため、ノースレジデンス棟の出入口と合体させて花房山通りで一箇所の出入口とし、安全設備と対策を充実すべきである。</p>	<p>駐車場の出入口の位置に関しては、交通安全に係る各関係機関との協議を行い、安全面等に配慮し、現在の位置となっております。</p>
<p>【緑化計画について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防風効果向上のため、サウスレジデンス棟の南西側にも密生林を配置すべきである。 ・植栽樹種は、防風効果・景観・落葉対策・成長速度等を検討のうえ配置すべきである。 	<p>防風植栽につきましては、「村上周三氏らの提案による風環境評価基準のランク2（住宅街、公園相当の風環境）」を満足するための植栽ですが、緑化計画に示すとおり、南西側についても高木を取り入れた植栽を施していく計画となっております。</p> <p>また、植栽にあたっては、防風効果や景観などを考慮した樹種選定を行ってまいります。特に、防風植栽に関しては、早期に効果が現れるよう常緑樹の高木を移植する計画です。</p>
<p>【関連車両の走行経路について】</p> <p>地元住民の生活に影響を及ぼさないよう、関連車両を計画地南側の区道や私道に進入させない対策を講じるべきである。</p> <p>同時に、現況で確保されている地元住民の交通利便性（花房山通り、南側区道間の出入り等）が低下しないようにすべきである。</p>	<p>工事の完了後における関連車両については、細街路に進入しないよう業務、商業施設の車両に対して走行経路の規制を徹底してまいります。また、共同住宅からの車両については、入居者に車両の走行経路について説明を行うなど、啓発に努めてまいります。</p>
<p>【ヒートアイランド対策について】</p> <p>ヒートアイランド対策のため、計画地内の人工舗装面積を少なくすると共に、林地内の散水装置と涼風の通り道を設けるべきである。</p>	<p>ヒートアイランド対策につきましては、本事業では、敷地内に高木を主体とした植栽により「森」を創出するとともに、外周部や屋上に緑化を施すなど、緑地を確保し、地表面温度上昇の抑制などに配慮してまいります（評価書案 p.36）。</p> <p>また、雨水の敷地内植栽への散水利用、透水性舗装を採用するなど、水循環及びヒートアイランドの緩和等に配慮してまいります。</p>
<p>【その他】</p> <p>都や区の補助金を申請予定との事であるが、建物の規模を小さくする等、周辺地域の環境保全のための費用として用いるべきである。特に都有地（都バス車庫跡地）が計画地の53%を占めているが、その補助金相当分は環境保全のために使用されるべきである。</p>	<p>補助金につきましては、補助制度の主旨に基づき、再開発の街づくりにおける、公共施設の整備、地域への貢献等の評価をし、品川区、東京都及び国交省が検討し決定するものです。本事業におきましても補助金は、補助制度の主旨に沿って使用してまいります。</p>

表 4-2(11) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	環境影響評価の全体
意見の内容	事業者の見解
<p>①花房山地域住民が昨年 11 月に設置した「対策委員会」は、再開発準備組合からの申し入れを受けて目黒駅前再開発事業に関する「協議」を実施中である。</p> <p>その協議には環境影響評価に係わる事項が含まれているため、協議は「円満に進めると共に、一方的な打ち切り等は行わない」ようにすべきである。</p> <p>②この評価書案で記述されていない次の事項等について、対策委員会と協議すべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> * 定住人口・流入人口の増加による JR 目黒駅・アトレ地下駅の混雑対策 * 供用後における計画地内（昼夜間）の利用・通行・安全・清掃・防犯・管理の方針及び周辺住宅地の静穏・交通安全・防犯等対策 * 花房山通り・周辺区道の整備計画 * 花房山通りの横断歩道・駐車場出入口における歩行者安全対策 * 花房山通り・周辺区道における交通混雑・違反駐車・違反駐輪対策 * オフィス棟内への公共利便施設導入 * レジデンスの壁面・ガラス面・ベランダ柵等による光反射防止対策 * 周辺住宅地のプライバシー対策 	<p>今後、本事業の実施にあたり、ご意見にございますような、安全対策、公共利便施設の導入等につきましては、必要に応じて地域の方々の話し合いの場を持つなど、円滑な事業の推進に努めてまいりたいと考えております。</p>

表 4-3(1) 事業段階関係区長(品川区長)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	環境全般	
(1) 計画建物の工事中及び供用後に、周辺地域および沿道の環境に様々な影響を及ぼすことが考えられるので、地元住民等への説明を充分おこない、理解と協力が得られるよう最大限努力されたい。	(2) 地域住民からの問合せ、苦情に対し、速やかに対応できる体制を作るとともに、工事中及び供用後に環境影響評価の予測を超える状況が認められた場合には適切な処置を講じられたい。	(1) 今後、本事業の実施にあたっては、必要に応じて地域の方々との話し合いの場を持つなど、円滑な事業の推進に努めてまいりたいと考えております。
(3) 供用後、関係車両の走行経路として、付近の狭隘な生活道路への侵入・通り抜け等、周辺生活環境への影響を及ぼさないよう充分配慮されたい。		(2) 地域住民からの問合せ、苦情につきましては、準備組合(組合設立後は組合)が責任を持って、速やかに対応いたします。また、工事中及び供用後には、「東京都環境影響評価条例」に基づく事後調査を行い、本事業による影響の把握を行うとともに、環境保全のための措置を徹底してまいります。
		(3) 供用後の関係車両が細街路に進入しないよう業務、商業施設の車両については、車両の走行経路の規制を徹底してまいります。また、共同住宅からの車両については、入居者に車両の走行経路について説明を行うなど、啓発に努めてまいります。
項目	大気汚染	
(1) 工事用車両による排気ガスの影響を極力少なくするため、効率的な施工管理・運行管理に留意するとともに、低公害車の使用に努め、大気汚染の負荷を極力低減されたい。	(2) 供用後、関係車両の集中による排気ガスは、沿道及び周辺地域に影響を及ぼす恐れがあるので、環境悪化に繋がらないよう充分配慮されたい。	(1) 工事用車両による排気ガスの影響を極力少なくするため、今後の詳細な工事計画の検討の中で、効率的な施工管理・運行管理に留意するとともに、低公害車の使用を検討し、大気汚染の負荷を極力低減してまいります。
		(2) 供用後の関係車両については、業務・商業施設の搬出入車両の計画的な運行、業務・商業施設利用者への公共交通機関の使用のお願い等を行い、車両の集中による排気ガスにより沿道及び周辺地域の環境悪化に繋がらないよう充分配慮いたします。
項目	騒音・振動	
工事にあたっては、低騒音・低振動型の建設機械・工法の採用により騒音・振動の低減を図り、周辺住民への影響を極力少なくするよう努められたい。		本事業の工事にあたっては、防音パネルの設置、低騒音・低振動型の建設機械・工法の採用などにより騒音・振動の低減を図り、周辺住民への影響を極力少なくするよう努めてまいります。
項目	風環境	
計画地に隣接した駅・バスターミナル等への影響が懸念されるため、建築物の配置・形状等について、影響が少なくなるよう考慮されたい。また、具体的対策としての植栽の設置にあたっては、樹木の高さ、樹種等を十分に検討するなど、有効な対策を講じられたい。なお、工事中の風害対策についても充分配慮されるとともに、工事完了後も引き続き風速調査を実施、検証を行い、周辺環境への十分な対応を図られたい。		風洞実験の結果では、「村上周三氏らの提案による風環境評価基準」の風環境のランク2(住宅街、公園相当の風環境)を満足するものと予測されましたが、計画建物建設後の風環境については、今後の詳細設計の中で、さらなる植栽や庇の形状を検討するなど、計画建物による影響の軽減に努めてまいります。また、防風植栽は、早期にその効果が現れるようできる限り、工事の早い段階に高木を移植する計画です。 なお、工事の完了後においては、事後調査の中で風環境の調査を実施してまいります。

表 4-3(2) 事業段階関係区長(品川区長)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	景観	
<p>地域景観に及ぼす影響を可能な限り回避し、低減するための有効な措置を講じられたい。圧迫感軽減のため、具体的に高木等の植栽による緩和措置を例示しているが、その効果について示されたい。</p>		<p>今後の詳細設計の中で、建物壁面の材質、色、窓等について、地域景観に及ぼす影響を可能な限り回避、低減するよう検討してまいります。</p> <p>圧迫感の緩和効果については、評価書案で示した天空図における計画建物の占める部分の一部が、植栽により隠れることから、その緩和効果はあるものと考えております。</p>
項目	温室効果ガス	
<p>空調・照明等、付帯設備の選定にあたっては最新・高効率機器の導入に留意するとともに、その効果的な運用により、温室効果ガスの一層の低減を図られたい。また、再生可能エネルギーの導入についても検討されたい。</p>		<p>今後、計画建物の空調・照明等、付帯設備の選定にあたっては最新・高効率機器の導入に努めるとともに、再生可能エネルギーの導入検討について併せて行ってまいります。また、その運用にあたっては効果的な運用を行い、温室効果ガスの一層の低減に努めてまいります。</p>

表 4-4 事業段階関係区長(目黒区長)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
環境保全の見地からの意見はありません	-

表 4-5 事業段階関係区長(港区長)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
区長意見はありません	-