



発行 東京都

目次

告示

○東京都環境影響評価条例による見解書.....
.....(環境局総務部環境政策課).....

告示

●東京都告示第千四百三十三号

東京都環境影響評価条例(昭和五十五年東京都条例第九十六号)第五十五条第一項の規定に基づき、大井町駅周辺広町地区開発について、環境影響評価書案に係る見解書の提出があったので、同条第二項の規定により、次のとおり告示する。

令和三年十二月二日

東京都知事 小 池 百合子

一 事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地

東日本旅客鉄道株式会社

代表取締役社長 深澤 祐二

渋谷区代々木二丁目二番二号

二 対象事業の名称及び種類

大井町駅周辺広町地区開発

高層建築物の新築

三 対象事業の内容の概略

対象事業は、品川区広町二丁目に位置する敷地面積約二万九千四百三十平方メートルの計画地に、業務、宿泊、住宅、商業、駐車場等の主要な用途を含む建築物を計画するものである。

四 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

対象事業について、都民の意見が七件、事業段階関係区長からの意見が一件あり、意見の内容は、大気汚染、騒音・振動、土壌汚染、地盤、水循環、日影、電波障害、風環境、景観、史跡・文化財、自然との触れ合い活動の場、廃棄物、温室効果ガス及びその他であった。

事業者は各意見に対し見解を述べており、その概要は別記のとおりである。

五 見解書の縦覧

(一) 期間

令和三年十二月二日から同月二十一日まで。ただし、日曜日及び土曜日を除く。

(二) 時間

午前九時三十分から午後四時三十分まで

(三) 場所

ア 品川区都市環境部環境課

品川区広町二丁目一番三十六号

イ 大田区環境清掃部環境計画課

大田区蒲田五丁目十三番十四号 八階二十二番窓

ロ

ウ 東京都環境局総務部環境政策課

新宿区西新宿二丁目八番一号 東京都庁第二本庁

舎十九階

エ 東京都多摩環境事務所管理課

立川市錦町四丁目六番三号 東京都立川合同庁舎

三階

別記 (原文のまま記載)

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

評価書案について都民から7件の意見書が提出された。また、事業段階関係区長(品川区、大田区)からの意見が1件提出された。意見等の内訳は、表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2(1)～(20)、表3に示すとおりである。

表1 意見等の件数の内訳

意見等	件数
都民からの意見	7
事業段階関係区長からの意見	1
合計	8

都民からの意見及び事業者の見解
環境影響評価の項目に関するもの

表2(1) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内訳	事業者の見解
(1) 工計画の完成段階(第1期段階)では、当該地域は、旧東日本の車両基地とJR京浜東北線、東急大井町線の線路に囲まれた袋小路になっており、かつ、区役所通りに区画道路によって接続している。まず、計画建築物によって発生する交通量と周辺道路への影響が十分に検討されていない。大井町駅周辺は道路環境が悪く、区役所通りは、常に交通渋滞を起している道路である。今までの開業計画により、区画道路と区役所通りの交差点において、交通量が増え、大気汚染や騒音が増えることが考えられるが、交通量の説明資料が、切なく、その影響が、どの地点に、どのくらい大気汚染の濃度に影響しているかの説明が不足している。資料では、「関連車両」と記載しているが、そもそも「関連車両」の定義は何かの記載がない。施設従事者が公共交通機関を使用するように奨励しているが、当該建築に伴い、何卒の駐車台数を用意しているかの記載もない。	また、環境影響評価における基準値が、それぞれの項目でどうなっているかの資料もないうので、パワポの画面だけでは、全く理解できないもので、丁寧な図面と説明資料を提供するように求める。	住民説明会では、下測評価結果を簡潔に記載した「あまし」を配布し、スマートフォンアプリにより、予測結果や基準等の説明を行いました。工事完了後の車両の走行による大気汚染及び騒音・振動の予測地点、交通量及び予測結果は、評価書(0.85.95.122～123.168～169)に示しています。また、工事完了後の計画地からの発生集中交通量(＝関連車両台数・計画建築物を利用する車両台数)やその走行ルート等については、交通流解析や道路管理者及び交通管理者等の関係機関との協議を行っており、周辺の交差点等に著しい影響が生じる可能性は少ないと考えています。
	1. 大気汚染	計画地には、「東京都駐車場条例」等に基く附近業務台数を満足する約500台の駐車場を計画しており、車両が最も集中するピーク時間帯においても駐車待ちの車両が発生する可能性は少ないと考えています。

表2(2) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内訳	事業者の見解
(1) 工事施工中の最大が80dBであったようだが、80dBはかなりの大きさである。制音措置以下というが、その基準値がいくらなのか記載されていない。また、このdBがおおよそどのくらいの大きさになるかの具体例も示さない、理解できない。さらに、測定地点を示す図面すら添付されていないため、説明を聞いただけでは、誰も理解できない状況であった。なお、当日の説明会の説明速度も速く、何を言っているのか、理解不能であった。ただ説明しただけというような説明会は、コンサルタントとしての質を疑う。とにかく、丁寧な資料作成とわかりやすい説明を心がけていただきたい。	前項でも記載したが、区画道路と区役所通りの接続部分では、現状でも交通渋滞が発生しており、説明会でも、周辺の騒音は既に環境基準値を超えていると説明があった。現状で基準値を上回っている理由はない。開業によって、基準以下になるように道路計画等を行う必要があり、騒音が減少するよう工夫をされた。振動については、同様の結果が添付されていないが、かなり地盤が悪く振動が起きるようなエリアである。交通量を踏まえ、建築計画と道路計画をしっかりと再検討してほしい。	住民説明会では、説明期間の制音等もあり、予測評価結果を簡潔に記載した「あまし」を配布し、スマートフォンアプリにより、下測結果や基準等の説明を行いました。建設機種の稼働に伴う建設作業騒音の下測については、想定する建設機種の全て同時に稼働するという影響が最も大きくなる条件で行っており、予測結果は、評価書(0.157.165)に示しています。また、工事完了後の車両の走行による騒音・振動の予測地点、交通量及び予測結果は、評価書(0.92.95.146～147.166～169)に示しており、いずれも本事業により著しい影響が生じる可能性は少ないと考えています。
(2) 本事業の環境影響評価書案について反対しまし、明出は以下の通りです。 ・騒音については工事完了後の関連車両によりNo.1区役所通り、No.6立会道路、双方の騒音は環境基準値以上になっています。現況においても上回っているため問題ないとするは間違っています。環境基準は住民への生活を保障するためであるのだから基準を上回ってはいればそれを認めるわけにはいきません。特にNo.1区役所通りの基間騒音は現況では基準内であり、本事業によって環境基準を上回ることにあります。これで良いことはできません。環境基準を下回るようにすべきです。	また、工事完了後においては、計画地への来訪者、仮住いの設置、工事用車両の制限速度の遵守や過積載の防止、工事用車両が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理を行うなど、事業者への指導を徹底することにより、騒音・振動の低減に努めます。	また、工事完了後においては、計画地への来訪者、仮住いの設置、工事用車両の制限速度の遵守や過積載の防止、工事用車両が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理を行うなど、事業者への指導を徹底することにより、騒音・振動の低減に努めます。
(3) 工事中の音について 評価の中に視覚障がい者にとっての環境保全という視点が見られなかった。 日常生活情報の多くを耳から得ている視覚障がい者にとって長期間におわたる新たな騒音の増加は生活の質に直結すると思われる。障害者差別解消法は福祉の分野だけでなく、すべての分野に適用されるものとする。音環境の影響の評価の中に視覚障がい者への影響を取り入れ、影響の排除に向けてしるべき施策をとるべきと考える。	また、工事完了後においては、計画地への来訪者、仮住いの設置、工事用車両の制限速度の遵守や過積載の防止、工事用車両が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理を行うなど、事業者への指導を徹底することにより、騒音・振動の低減に努めます。	また、工事完了後においては、計画地への来訪者、仮住いの設置、工事用車両の制限速度の遵守や過積載の防止、工事用車両が集中しないよう、計画的かつ効率的な運行管理を行うなど、事業者への指導を徹底することにより、騒音・振動の低減に努めます。

表2 (3) 住民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解
3. 土壌汚染		
(1)	当該敷地のこれまでの土地利用の経歴が説明されていない。当該敷地は、車両整備工場として利用されてきたのか、また、それ以前の土地利用は何かについて、説明されたい。車両整備工場であるため、土壌汚染の可能性が限りなく高い。	計画地の土地利用の経歴については、評価書案(p.112～183参照)に記載したとおりです。本国の鉄道大井町工場として立地し(現在は、東京総合車両センターに改称)、それ以前の計画地は、広葉樹林や荒地等であったことを確認しています。本事業における土壌汚染対策につきましては、事業者又は現在の施設所有者が、「土壌汚染対策法」及び「環境確保条例」に基づき手続きなどを行います。
(2)	A-2敷地南東において鉛が基準値の3万倍以上の存在が予想されています。透水性を持って適切がなされる事を要望します。7月17日の説明会では全くその事に触れていませんでした。不透明性を感じます。	A-2敷地南東において鉛が基準値を超えた調査結果は、土壌含有量試験結果(310mg/kg～630mg/kg)であり、鉛の基準値は評価書案(p.190参照)に記載した150 mg/kg以下となります。住民説明会においては、スライドとパネルシヨブにより、当該区域は関連法令に基づき対策を行う旨などについて説明を行いました。ご指摘を踏まえ、丁寧な資料提供とわかりやすい説明に努めたいと考えます。
(3)	土壌汚染について、評価書概要版のP.92からの記述によれば計画地内の土壌の汚染状況が記載されている。その中に既存施設が供用中の土地については「掘削工事に新たな汚染土壌の存在が確認された場合」に「〜に基づき適正に処置すること」とあるが、「汚染土壌の存在を確認すること」のための手順、義務などが記載されていない。また、掘削結果でも「工事実施に際して新たな汚染土壌の存在が確認された場合」とあるが「汚染土壌の存在を確認する」ための手順、義務などが記載されていない。前提が明確でないため、評価結果の結論も納得できない。	汚染土壌の存在を確認する義務や手順などについては、評価書案(p.189～192参照)に記載した「土壌汚染対策法」及び「環境確保条例」に基づきます。これらに基づき、土壌汚染の調査や対策の方法等については、「土壌汚染対策法施行規則」及び「東京都土壌汚染対策指針」に規定されています。「土壌汚染対策法」及び「環境確保条例」の手続きフローなどについては、概要版では記載しておりませんでした。ご指摘を踏まえ、丁寧な資料提供とわかりやすい説明に努めたいと考えます。

表2 (4) 住民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解
4. 地盤、水循環		
(1)	近年、大規模開発行為によって、近隣周辺の地下水位が変動し、近隣建築物に漏水を起す事例がある。漏水を発生させることにより、地下水位の変動を顕在化させたい。説明資料では「地下水位の低下は小さい」とする根拠を示された。そもそも、断面図も掲載せず、説明された写真等も示し、断面図に落として説明された。品川区内の工事では、工事中に地下水が湧出し、工事の延期が頻発している。丁寧な事前調査を実施してほしい。また、ボーリング図も付いておらず、このような説明資料は不適切と言わざるを得ない。	計画地内の主な潜水層である武蔵野層及び東京層で1年間地下水を測定した地下水位の変動状況は、評価書案(p.204～205参照)に、また、計画地内のボーリング図は、評価書案資料編(p.101～105参照)に記載しておりです。工事における掘削断面図及び山留図(SMW)の位置関係は評価書案(p.211～212参照)に、また、住民説明会では、スライドを用いて説明したとおりです。
(2)	地盤について、概要版P.98の評価結果に、「工事の施行中には、地盤及び地下水位の観測を掘削工事着手前から掘削工事終了後の地下水位の安定が確認できる時期まで継続的に実施し、監視することともに、周辺で地盤の変形が確認され、本事業に起因すると判断された場合には、速やかに対応策を講じる」とあるが、「地盤、監視し、するのは事業者なのか、第三者的な監視があるのか判断としないためこの評価は不十分と考える。	掘削工事の着手前から掘削工事終了後の地下水位の安定が確認できる時期まで、事業者の責任において、日記式水位計による地下水位の連続観測を行い、地下水位の状況を継続的に監視しながら掘削を行います。事後調査結果は、知事へ提出し、環境影響評価審査会において報告された後、事後調査報告書として公表されます。
(3)	雨水流出抑制施設を設置するということが、何処に設置するのか。地表径流量は現状と同程度になるか。現状がいくらかで、計画はいくらかの数字を示してください。地上部の緑化により雨水浸透を図り」というのであれば、緑化面積と緑化位置を平面図で示さなければ、グリーンラーフが発生するが、これにも対応できるようにしているのか。計画雨量を示された。また、計画人口が示されていないが、発生する下水処理量はどのくらいか。このあたり合流処理なのか。最終処理場はどこにあるのか、どこの本管に接続するのか、わかるような図面を示さなければ。	地表径流量は、現況については評価書案(p.218～219参照)に記載した約0.80m ³ /s、計画については評価書案(p.228参照)に記載した約0.81m ³ /sです。雨水流出抑制施設は、「品川区雨水流出抑制施設の設置」に関する指導要綱に基づき必要浸透量を確保し、地下ピットに設置します。評価書案(p.228 図8.5-4参照)に示す緑地において雨水浸透を図る計画としています。環境影響評価では、地表構造物の設置に伴う雨水流出等の影響について、予測・評価の対象としていますが、近年の気候変動による豪雨災害についても、事業者として理解しています。品川区の治水対策の最新情報及び最新の知見を基に、対策を検討します。また、汚水・雨水については、公共下水道に放流する計画です。雨水流出抑制施設等の詳細については引き続き、関係機関と協議しながら、検討を進めてまいります。

表2 (7) 住民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	7. 風環境	事業者の見解
(1) 超高層建築物による風環境への影響は甚大である。当該建築により、領域CやDはなくなったのでしようか。もし、このような地点が領域内であれば、どなたかそのような地点を示されたい。例えば、大崎周辺のタワーやエリアはどうか。逃南エリアはどうか。常緑樹の植栽を準備して防風対策として、高木を植えることなど、防風対策として検討するの。また、季節による変化はないのか、説明されたい。掲載されている図では、北西からの風が広範囲に影響を及ぼしているが、なぜ、なぜ、そのような動きになるのか。	計画建築物の建設前後における風環境の予測の結果は、評価書案(p.283~287, 290参照)に記載のとおり、計画建築物の出現により計画地内のゾッキ上等において領域C(中高層市街地相当)となる地点が5地点生じたが、植栽等による対策を行うことにより、領域B(低中層市街地相当)に改善すると予測されました。強い風の影響は、主風向である北北西風や南西からの風に対して、高層部が東西に長大な壁面から風を食い止めるように隣棟間隔をあけ、風の抜け道を作り出すことにより、オアノス棟等の周辺に生じたものと考えます。	(2) 「風環境」について、年間の強風出現頻度を予測し、それぞれの対応する空間用途にあてはめるいわゆる「村上方式」で測られているが、それでは、現状より強風が吹く日が増加したとしても空間用途に依じた許容範囲内であれば風害はないものとされ、実際は今回の評価書案でも、建築前後で電線等の対策を施したとしても「領域B」の数は増加する=現状より悪化するとの予測結果になっているが、「問題外」とされた。環境への影響を評価するならば、建築前後の風環境の変化を具体的に示した上、それが住民生活・生活環境にとってどのような影響があるかを評価すべきである。	「東京都環境影響評価技術指針(付解説)」では、風環境としては、おがけ窓、器物及び家屋の損傷、隣街等の営業障害等を引き起こすような強風現象の出現が対象となつていきます。同指針に基づき風環境の予測方法は、風河実験による方法、流れ数値シミュレーションによる方法、その他の適切な方法のうちから適切なものを選択し、又は組み合わせて行うこととされています。本事業の計画建築物の建設前、建設後の風環境の变化の程度については、多くの高層建築物の風環境評価において用いられている信頼性の高い手法である、風河実験をもとに予測し、評価の指標は「風工学研究所の提案による風環境評価基準(市街地の風の状況(昭和61年9月9日風工学シンポジウム))」としました。
(3) 風環境については対策により領域Bまでに収まっていると評価していますが、これまでも同様の評価がされ問題ないと言われたところでも風害が発生しています。例えば武蔵小山では超高層ビルが倒れた後、強い風のためお年寄りや自転車などが倒れるなどの被害が出ています。実際に風環境は建設後に悪化しています。住民への影響がどれだけあるのかを評価することが必要です。	結果は、評価書案(p.283~287, 290参照)に記載したとおり、計画建築物の出現により計画地内のゾッキ上等において領域C(中高層市街地相当)となる地点が5地点生じたが、植栽等による対策を行うことにより、領域B(低中層市街地相当)に改善すると予測されました。なお、風河実験による予測は、あくまでも事前の予測です。そのため、計画建築物が建設されたのち、風環境に関する事後調査を1年間行う予定ですが、事後調査の結果、予測を上回るような環境が確認された場合には、その原因を解析し、その結果、対策が必要となった場合には、追加対策を行います。	(4) 風環境について概要版P.113の調査結果には2) 風環境について特に配慮すべき施設(3) 風環境について考慮すべき建築物等の状況についてなどが記載されているが、全体を通して建物・地形への視点のみであり「人」への影響の視点が全く見られないのは問題だと考える。	計画建築物の建設前後における風環境の予測の結果は、評価書案(p.283~287, 290参照)に記載したとおり、計画建築物の出現により計画地内のゾッキ上等において領域C(中高層市街地相当)となる地点が5地点生じたが、植栽等による対策を行うことにより、領域B(低中層市街地相当)に改善すると予測されました。なお、風河実験による予測は、あくまでも事前の予測です。そのため、計画建築物が建設されたのち、風環境に関する事後調査を1年間行う予定ですが、事後調査の結果、予測を上回るような環境が確認された場合には、その原因を解析し、その結果、対策が必要となった場合には、追加対策を行います。

表2 (8) 住民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	8. 景観	事業者の見解
(1) 品川区のまちの景観は、何ら計画性のあるものではない。色や材質、高さ等の統一的なデザインやドライイングもありません。説明では、「都市景観」としてのようだが、都市景観として何ですか。色彩基準がどのようになっているのか、説明してください。また、そのような色彩基準を定めた根拠も説明してください。品川区は、色彩やデザインについて検討されたことがあるのですか。私は、品川らしい景観と調和するようなまちづくりを検討してください。	「大井町駅周辺地域まちづくり方針」においては、大規模土地利用促進による新たな都市機能の集積に加え、複合拠点形成すること、駅周辺ではあきわい、複合拠点を形成すること、駅周辺では電局的な旅行先を形成すること、駅とまちが一体的に土地の高度利用を図ること、駅とまちが一体的に利用される交通結節拠点の形成、既成市街地と交通機能を相対して示されています。これらの位置付けと景観を背景とし、計画地の低層部等には緑豊かな広場や空地、滞留性のあるオアシス等の様々な公共施設を創出するために建築物の高層化は必要であり、周辺市街地とのつながりや日影等の影響等に配慮した配景計画としています。また、高層部の隣接間隔の確保や、建物周辺地域に開けた風や歩行きのある広場を確保する計画としています。	(2) 「景観」について、「(既に)大井町駅周辺は高層建築物が混在する地域なので地域景観の特性に大きな変化はない」、「新たな都市的景観要素となり、大井町駅周辺地区の新たな顔としてこの眺望景観を形成する」などの「評価」には何の根拠もなく、また、超高層ビル建築を合理化するものである。また圧迫感については、評価の指標がそもそも「圧迫感の軽減を図ること」(3.8ページ)であり、色彩、立体的な植栽など多少でも対策を取ればよいとするもので、緩すぎる上に根拠もないのであり、評価に値しない。	さらに、高層部は、計画地周辺の既存建築物とのスカイラインの調和に配慮する計画等とする。また、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」に沿った新たな都市的景観となる考えです。圧迫感については、「東京都環境影響評価技術指針(付解説)」に基づき予測方法として、形態係の算定による方法を用いました。高層部は、周辺市街地からの視線距離を取り、分散化に加えて、カラダをのびのびと素材を用いたことで空への漆け込みを図るとともに、計画地内には立体的な緑化を行うこと等により、周辺への圧迫感の低減を図ります。
(3) 景観については都市景観なるもので超高層ビルを正当化しています。フリタニカ国際大百科事業によれば都市景観とは「都市が歴史的、伝統的に培ってきた固有の町並みや景色」とあります。本事業は歴史的、伝統的なものではありませんが、普通の景観としても住民の生活を豊かにするものではありませんか。また圧迫感についての評価の指標は圧迫感の軽減を図ることになってしまっています。	引き続き、計画建築物のデザインや色彩などについても、東京都や品川区の関係部署と十分に協議し、景観計画や関連法令等を踏まえた、計画としていきます。	(4) 景観について概要版P.113の調査結果には2) 風環境について特に配慮すべき施設(3) 風環境について考慮すべき建築物等の状況についてなどが記載されているが、全体を通して建物・地形への視点のみであり「人」への影響の視点が全く見られないのは問題だと考える。	

表2(9) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

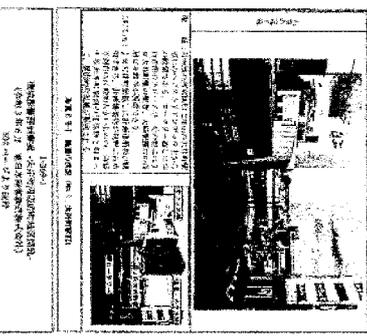
項目	意見の内容	8. 景観(つづき)	(前頁参照)	事業者の見解	
(4)	<p>「8.9 景観」に関する意見</p> <p>「8.9 景観」について、上記の昨年末に提出の意見書にも記したが、そこでの意見のポイントは2つ、「品川区の旗=ランドマークとしての機能」と「大井町の良き・親しみやすさを出しにくるける景観」に對して合目的性が如何ほどかということである。</p> <p>さて今回の要点としては、評論家案P-302に掲載されている「No1:大井町駅前」上りの計画地建設予定ビル2棟の眺望ゾニミュレーションに引き</p>		<p>8. 景観(つづき)</p>	<p>(前頁参照)</p>	<p>超高层建築は街の豊かな景観生成に寄与するものではなく、「都市景観」という新概念が、本来的に情緒的な「景観」の語義を侵食していることについては前意見書でも述べた。その上で今回の評価書に、この「都市景観」の文が明記されたことは興味深い。つまり都市にあっては巨大な建造物が存在することを是とする見解である。</p> <p>このゾニミュレーションを見て「圧迫感」を感じないのなら病院にて検査が必要である。そしてこの圧迫感を正当化させる唯ひとつの切り口が「都市景観」というわけだ。勿論、感覚的な判断を求められるのが、そもそも「8.9 景観」という項目であり、この「圧迫感」や「良好な景観」に対する評価は難しい。本評価においても多数の地点からの眺望をゾニミュレーションし、また圧迫感の度合いの検証として、魚眼レンズによる天空写真から完成後の建築物の見えがかりを数値化することを無理に数値化しているが、残念ながら、感覚的なものを(“眺望”としてゾニミュレーションしている“見え方”が圧迫感そのものであり、圧迫“感”を天空写真で計ることが無意味。其上を向いて生活している人間はいない)要は「圧迫感」を感じる場所が、新たに作られようとしている、ということに変わりはない。</p>

表2(10) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	8. 景観(つづき)	(前頁参照)	事業者の見解
(前頁つづき)	<p>そもそも都市景観=高層ビル群などという発想は、それに値して上京した田舎者が都会のイメージとして、漠然と思い浮かべる程度の種類に他ならず、そこに響かす人々の精神や感情に豊かに作用するものではない。即ち「良好な景観」を形づくる要素ではない。</p> <p>あくまで計画突強を念頭にして環境評価を行えば、膨大な資料の作成に手間暇かかるにしても結論しか出てこない。その良い例がこの「8.9 景観」における評価である。</p> <p>結論として「8.9.4 評価」に記されているのは、あれこれ書いているが要約すると、</p> <p>1: 高度利用が開発の前提。だから超高层建築-圧迫感は当然出る。</p> <p>ただし軽減すべき小細工はすること。</p> <p>2: もともと雑多な施設や商業が混在していた場所、地域性がどうこうは気にせずとも良いだろう。何を作っても大きな影響は無い、といったところか。環境影響評価とはこんなものなのか。我田引水の典型例としての評価はできるだろうが。</p>	<p>8. 景観(つづき)</p>	<p>(前頁参照)</p>	<p>事業者の見解</p>

表2(11) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解
		9. 史跡・文化財
(1) 史跡・文化財については周知の埋蔵文化財包蔵地の調査をすることは記載がありますが、それをもって保存に支障は生じないと判断することはできません。保存について切り組みの記載がないにもかかわらず保存に支障がないという判断をしたことは影響評価の原案を成しません。	史跡・文化財の状況は、「東京都埋蔵影響評価技術指針(付解説)」に基づき、四、東京都や品川区等の地方公共団体及び教育委員会等が公表している江戸時代を含む資料により、計画地には「(大井)権現台員塚」が位置することを確認しています。また、品川区教育委員会への聞き取りも実施しています。	
(2) 江戸時代の地図等で確認はできずとも、思いますが、発掘調査をしてもわかつたのだと思います。もともと、どういう土地だったのですか。	工事の実施に際しては、「文化財保護法」に基づきあらかじめ「埋蔵文化財発掘届」を提出し、東京都教育委員会、品川区教育委員会との協議に基づき、適切な対応に努めます。 計画地の土地利用の変遷については、評価書案(p.172~183参照)に記載したとおりです。 弊社の車両整備工場は、大井時代の初め頃から日本国有鉄道大井町工場として立地し(現在は、東京総合車両センター)に改称、それ以前の計画地は、広葉樹林や荒地等であったことを確認しています。	
項目	意見の内容	10. 自然とのふれあい活動の場
(1) 「広場」に面した高架下」がどこを指すかわかりません。明示してください。植栽計画のイメージも、文書では理解できません。簡単にイラスト等の書き添いで提案できないものでしょうか。	「広場」に面した高架下」は、評価書案(p.26 図6.2-7参照)に示した歩行者動線4箇所になります。また、植栽計画のイメージは、評価書案(p.30 図6.2-9参照)に示しています。本等の緑豊かな大規模な広場空間を、地区内外の居住者・事業者の憩い交流の場として整備すること、建物屋上や歩行者動線であるテラス上に緑化を行ふことにより、生物多様性に配慮した広域的なみどりのネットワークに寄与し、ヒートアイランド対策にも配慮した計画としています。	
(2) 憩いの空間には車の騒音に配慮して、ドラァミストや噴水などを設置し、涼を呼ぶ工夫をしてほしい。水牛動植物のビオトープとなるような池を配置して、生物多様性に配慮してほしい。(移転後の区役所屋上等に設けるなら、それでも可)	今後、植栽や施設計画については、詳細な設計を進めて行く中で、生物多様性にも配慮した憩いの空間を創出できるよう、さらなる工夫を検討していきます。	

表2(12) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解
		11. 廃棄物
(1) 建設発生土について 本来はこれら国の法規制の問題だと承知している。しかしながら、熱海の土石流事故以降、建設発生土についての社会的な目は厳しくなっている。未だ大規模再開発を行っている東京都にあつては、「建設リサイクル法」に基づいた「適切な再利用、再使用の視点」を踏まえた東京都として規制する観点で環境への評価もすべきと考える。	計画地から発生する建設発生土については、受入機関の受入基準への適合を確認したうえで揚外搬出することにより適切に再利用します。	
(2) 建設発生土と建設汚泥の定義を記載してください。当該計画で、どのような産業廃棄物が発生する予定なのかもご教示ください。アスベスト等の有害物質は発生しない前提でしょうか。	東京都環境高ホームページの「建設廃棄物とは？」による建設発生土と建設汚泥の定義は下記のとおりです。 【建設発生土】 廃棄物処理法に規定する廃棄物には該当しない。(土砂及び専ら土地造成の目的となる土砂に準ずるもの・産廃、河川等の遡来に伴って発生する土砂その他これに類するもの) 【建設汚泥】 建設汚泥は廃棄物処理法上の産業廃棄物に該当する。(含水率が高く微細な泥状の沈殿物(掘削物を標準サンプルラックに山積みできず、またその上を人が歩けない状態)。 本事業の建設工事で発生が予想される産業廃棄物の種類と量は、評価書案(p.354参照)に示したコンクリート塊、アスコン、ガラス陶磁器、陸プラチウム、金属くず、木くず、紙くず、石膏ボード、混合廃棄物等です。 アスベストについては、計画地内のこれまでの調査の結果、使用は確認されていません。既存構造物の解体工事において、今後、使用が確認された場合には、現在の建物所有者により別事業として行われますが、「労働安全衛生法」における「石綿障害予防規則」等の関連法令等に基づき現建物所有者により適切に処分が行われる計画です。	

表2(13) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解
(1) 基準を明確に記載してください。誰も条例や指針を知っていません。段階2というのは、いくつどの段階があるのか説明してください。そもそも、平面建築ではなく、立体的な計画になっているため、エネルギーやエスカレーター、計画建物により異なります。現状の方がいいから、示してください。	意見の内容	事業者の見解
(2) 「温室効果ガス」について、これまで建物が多く人口も0人だった当該地区にオフィスを含む複数の高層ビルが建つので、温室効果ガスの排出量は著しく増加することになる。深刻な気候危機の下、温室効果ガス排出の絶対量を減らすことが必要であるが、そのためには現在の当該地区内で排出される量と、建築後の量とを比較し、計画を根本から見直すことも対策を取るべきであるが、その調査が無い。代わりに「基準建築物」なるものと「計画建築物」の排出量の比較をしているだけである。これでは本来出る排出量を多少減らすことは可能かもしれないが、この地域に新たに膨大な温室効果ガス削減の最終目的である、気候危機を乗りこえることは不可能である。SDOsを口にする都、区、Rの二枚舌は許せない。	意見の内容	事業者の見解
(3) 温室効果ガスについては基準建築物から20%削減とされているが、現在のCO2排出量からどれだけ増えたのかがわからなければ、絶対的CO2排出量の削減になっているかどうかを判断することはできません。そうしなければ地球温暖化による気候危機を悪化させることはできません。結局は超高層ビルを建設すればそれだけ床面積が増えるので、そこからCO2排出量は増えることになりません。	意見の内容	事業者の見解

事業計画に関するもの

表2(14) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解
(1) 令和3年7月17日、東日本旅客鉄道株式会社(以下「JR」という)によって、大井町駅周辺広域地区開発(以下「広域計画」という)内における高層建築物の築造アセスメントの計画書案の説明会が実施された。広域計画は、品川区とJR東日本によって行われる土地地区画整理事業を利用して、土地所有者の土地を交換し、かつ、再開発等促進区を定める地区計画等の都市計画決定を踏まえて、大規模な開発事業が可能となるものである。なお、JRが自己所有地内で、都市計画決定して建築できるのであれば、先行的に開発を行うことは可能であるが、計画建物を建築することは不可能であるため、JRは、段階的に整備することを前提として、先行して、JR部分の建築計画を進めるとして、隣接アセスメントの評価書案を作成し、住民説明を行った。この手続き及び内容について、以下の点に關して、問題があると認識しており、再考していただきたい。	事業者の見解	事業者の見解
○都市計画事業についての説明の欠如 3月の説明会では、「地区計画」と「土地地区画整理事業」について説明するとしながらも、ほとんどその内容を説明していなかった。特に、土地地区画整理事業については、品川区の所有地の面積より、換地後の予定面積が大きく見え、保留地を購入することなどが想定されているのならば、土地購入のこの建築計画についての正しい理解を判断できる状況にはない。今回のJR東日本の建築予定地も、現状は品川区の所有地が占められている。現状の各地権者の土地所有状況と、換地後の品川区の等価交換分の土地の位置とおおよそその面積などの事業計画の情報がなく、大きな問題である。	事業者の見解	事業者の見解
さらに、地区計画に関しては規制型ではなく、緩和型の再開発等促進区を定める地区計画を設定することで、超高層ビル規模の建築物を可能にしている。一般の区民に、再開発等促進区を定める地区計画の内容は非常に難しく、丁寧に説明する必要があるが、3月の時点でもほとんど、その内容の説明はなかった。そもそも、現状の都市計画規制(容積率、再考高さ、用途制限等)を一切、説明資料に記載することなく、一方的に計画建築物の概要を記載して説明することは、住民を欺く行為である。	事業者の見解	事業者の見解
まず、再開発等促進区を定める地区計画とはどのようなものか、住民が理解できるように説明できるのか、その理由を説明せずに、大規模建築物が建つ前提で、環境影響評価の手続きは、全く意味のないものになる。環境影響評価の手続きは、事業が環境に与える影響を評価するものであり、都市計画の手続きは環境面などから都市計画の合理性・妥当性を判断するものである。双方の手続きは密接な関連を有していることから、環境影響評価手法において、都市計画の手続きと環境影響評価の手続きを併せて行なうこととしており、環境影響評価について都市計画審議会の議を経ることとなっている。	事業者の見解	事業者の見解

表2(17) 市民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	1. 事業計画全般(つづき)	事業者の見解
(前頁つづき)	<p>今回の環境影響評価書案に取上げられた企画立案、そして評価がその集大成を成しているとは到底思えない、そしてこのまま事業を推進させることは当該地区のみならず、周辺地区の環境まで巻き込んで無個性化＝陳腐化させ、環境価値の低下を招くだろう。</p> <p>広町はどこにでもある立地ではない、だからどこにあっても良い計画ではダメである。それでは当該地域のオリジナリティを自ら放棄することとなり、公共に資するものにはなり得ない。単なるオフィスビル建築とは根本的に異なる判断基準を、即ち別枠や採算性以上の、文化的価値・歴史的意義のあるものでなければならぬ、そうでなければ本当の意味での公共性を獲得できないのである、と申し上げて大評価書案への意見とする。</p>		
(5)	<p>「大井町駅周辺広町地区開発」に係る環境影響評価書案に反対する。理由は以下の通りである。</p> <p>○周辺環境への悪影響</p> <p>高層建築物の新築事業に伴う環境影響評価だが、事業計画地である広町二丁目は今これまで広町住宅があったところ、解体後の現在は「スボル」や、大規模な区立保育園が建っている。住民は、人も住んでいない。ここに評価書案にあるような高層建築物が建つことにより、日照・風害・騒音・振動・保育園などのインフラ不足・既存商店街へくる影響など、周辺に悪影響に様々な悪影響が出てくることは明白である。</p>		<p>計画地を含む広町地区は、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」等に位置付けられ、現在、都市計画と環境影響評価の手続きを並行して進め、品川区や隣街等による各種説明会や関係機関との協議等を実施しているところである。</p> <p>広町地区では公共施設の整備改善と宅地の利用増進を一体的に行うため、都市計画審議会を解いて、都市計画が決定され、土地区画整理事業による区画再編及び道路延長整備が行われる予定であり、区画再編後は各街区の土地利用の方針検討熱度に合わせて段階的な開発が行われる予定であり、計画地は区画再編後のA街区(A-1敷地及びA-2敷地)に該当します。</p> <p>今後とも、周辺地域との調和に配慮したまちづくりに向けて検討を重ねるとともに、地域の皆さまからのご意見には誠意をもって対応し、皆さまのご理解とご協力が得られるよう努力します。</p>
(6)	<p>「大井町駅周辺広町地区開発」に係る環境影響評価書案に反対する。理由は以下の通りである。</p> <p>このような高層建築物を建てるには、用途地域の区画整理事業による土地交換等が行われることが必要であるが、それらはあくまで「方針」であり「予定」の段階であり、区役所内でも区議会でも何ら正式な決定・議決はなされていない。土地交換は、区として「案」を決定し、区議会の委員会で報告しただけであり、しかもその際には反対の意見も出されている。用途地域の区画整理については、区議会に報告しただけであり、しかもその際には反対の意見も出されている。用途地域の区画整理については、区議会に報告しただけであり、しかもその際には反対の意見も出されている。用途地域の区画整理については、区議会に報告しただけであり、しかもその際には反対の意見も出されている。</p>		

表2(18) 市民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	1. 事業計画全般(つづき)	事業者の見解
(7)	<p>今回の環境影響評価書の無効性</p> <p>A-1敷地(約22,340㎡)には、現在品川区が所有する土地が含まれており、東日本旅客鉄道株式会社(以下JR東日本)がこの地域の環境影響評価書を作成する事はできない。</p>		(前頁参照)
(8)	<p>工事車両に関する環境保全</p> <p>区役所通りから入場(区役所通りには右折待機レーンがない)、出場ルートは2車線化して同時に右左折で出場できるようにする誘導員を配置し、歩行者の安全を確保する等、区役所通りの交通渋滞を招かないよう、歩行者の安全にも十分配慮をしてほしい。</p>		<p>工事用車両の動線計画に関しては、所轄警察署等と協議の上、施行区域に入入りする交差点や周辺の交通安全の確保を図ります。また、工事用車両の出入口には、交通整理員を配置し、適切な誘導を行い、周辺の交通流や歩行者の安全にも十分配慮していきます。</p>
(9)	<p>A-1 A-2敷地の駐車台数がそれぞれ約390台、約110台と発表されているが、特にA-1敷地における、住宅用、ホテル用、業務用の区別がなく、とても現計画での需要をみたす数字とは思えない。</p>		<p>本事業では、「東京都駐車場条例」等に基づく附帯義務台数を満足する約500台の駐車場を確保する計画です。</p>
(10)	<p>発生源集中交通量及び自動車動線計画において、今後の交通処理計画については、今後関係団体と協議し決定するところだが、交通量の増加は予想で交通渋滞が予想される、それに伴う道路拡張が周辺地域との再開発の進捗となる事に反対します。</p>		<p>工事完了後の計画地からの発生源集中交通量(関連車両)やその走行ルート等については、交通流解析や道路管理業者及び交通管理業者等の関係機関との協議を行っており、周辺の交差点等に著しい影響が生じる可能性は少ないと考えています。</p>
(11)	<p>歩行者動線計画において、回遊性に優れた歩行者動線を整備するところだが、現計画ではサンピア商戸街に人が回遊する出口が少なくなるとも、人が回遊するとは思えません。</p> <p>また、A-2敷地の歩行者動線に関してA-2敷地の北側の図面が示されていないのにも関わらず、回遊性のある歩行者動線を計画中であると、7月17日の(きりぎり)説明会でJR東日本が説明しており、すでに、A-2敷地の北側の計画については、説明が不自然の為、全体像を先ず示すべきだと考えます。</p>		<p>計画地南側の高架下には、評価書案(p.26)図6.2-7(参照)に示したとおり、周辺市街地からのアクセス性等を考慮し、区役所通りから計画地内の広場空間や歩行者デッキ等に於ける新たな歩行者ルートを含む計画が示されています。</p> <p>A-2敷地の北側は本事業とは別事業ではありませんが、これらを含む広町地区の整備方針は、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」(令和2年11月品川区)に示されており、評価書案(p.12)図6.1-1(参照)にも記載されています。</p>

その他の要望

表2(19) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	
	意見の内容	事業者の見解
(1) 環状アセスメント(評価書案) についての最終段階での説明の不足 JRの計画路線は、接続状況が非常に悪く、通常、行き止まり道路しかない開業事業は認められない。この開発事業は、最終段階の計画があつて、初めて成り立つものである。評価書案は、最終段階の評価も行う必要がある。さらに、このような超高層大規模建築物は周囲への影響は甚大なものがある。そのために、「東京都再開発等促進法」を定める地区計画(通称「基盤」)の中で、様々な権利を破り、大規模建築物を引き換えに、様々な福祉施設等の整備を含んだ計画になっているように、公共空地の整備、障害者や高齢者の支援施設等々の公共施設建設の整備を求めている。これらの内容は、説明が不足していると言えらる。つまり、広町計画全体が完成する段階と、今回のJR計画段階の二段階の評価書案が必要になる。	1. その他の要望 計画地を含む広町地区は、「大井町駅周辺地域まちづくり方針」等に位置付けられ、現在、都市計画と環境影響評価の手続きを並行して進め、品川区や隣接市等による各種説明会や関係機関との協議等を実施しているところである。評価書案(9、17)に示したとおり、地上部及び地下部において、駅前歩行者広場及び歩行者専用道路を整備し、重層的な歩行者ネットワークを形成します。歩行者専用道路の整備にあつては、地上の自動車交通と分離された安全で快適な歩行空間の確保及び連続的な歩行者ネットワーク環境の確保に配慮します。また、豊かなみどりを整備した賑わい拠点の形成及び災害時の防災拠点形成のため、広場を整備します。 具体的な施設の内容や公表方法等につきましては、今後とも品川区等と協議しながら検討を進めていきます。	
(2) 全体を通して「A」への影響評価の視点が弱い 特に、強い立場に置かれた者が、高齢者・子どもへの影響の視点が見られないのは大変残念である。説明会においても情報弱者への配慮が全く見られなかった。手話通訳者や要約筆記者の配置もなく、資料提供における視覚障がい者への配慮も見られなかった。説明会の案内にも「必要な人の申し出」を求める記述もなかった。再開発事業の影響は、一般的に弱者とよばれる人にも多くあらわれる。その視点が見られない環境影響評価はその視点を以てすれば、そもそも不十分なものと言わざるを得ない。	評価書案の住民説明会は、東京都環境影響評価条例に基づき行いました。 今後とも、周辺地域との調和に配慮したまちづくりに向けて検討を重ねるとともに、地域の皆さまからのご意見には誠意をもって対応し、皆さまのご理解とご協力が得られるよう努力します。	
(3) 図書の見解の不備について 図書の閲覧は、現状では、デジタル化された図書は義務付けられていないが、図はデジタル化を閲覧だけでなく、ネット環境での閲覧も義務付けるべきだと思います。図書のWEB公表は事業者の同意により実施しているというところで、Windows7～10、Internet Explorer 及び Adobe Acrobat Reader DC が必要とのことでしたが、Internet Explorer 11は廃止され、2022年6月15日にサポートを終了しています。Microsoft Edge のInternet Explorer モードで開くことができるようですが、現在は多くの人がMicrosoft Edge を利用しよう、事業者には資料提供を努力していただきたいと思えます。	東京都HPの閲覧資料は、セキュリティや閲覧プログラム等の更新時期等と重なり、閲覧できないケースが生じました。今後の閲覧図書の公表方法については、検討して参ります。	
(4) 東京都のHPの資料は、閲覧ができない状態になっている。皆がウェブサイトを利用できるわけではなく、昼間の時間帯に区役所に行き紙資料を閲覧できるわけではないので、説明会では必要最低限の資料提供を行うべきである。	東京都HPの閲覧資料は、セキュリティや閲覧プログラム等の更新時期等と重なり、閲覧できないケースが生じました。今後は、1層な資料提供とわかりやすい説明に努めたいと考えています。	

表2(20) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	
	意見の内容	事業者の見解
(5) その他、意見書提出方法について 前回、環境影響評価計画図書に対する意見書提出の際、「意見書の提出方法が增多と郵送に限られており、メールやFAXでも提出できるように」と改善を求めたが、今回はメールでの提出が可能になったことは評価する。引き続き、FAXでも提出できるようにするなど改善を求めらる。	ご指摘の意見書の提出方法については、私どもとしましてはコメントのできる内容ではありませので、ご意見については東京都にお伝えます。	
(6) JRの勤務住宅が建設されていたが、こちらのアセスメント部材の使用状況についても説明されたい。撤去時にどのような対応もしたのかも説明されたい。	弊社の社宅で確認されたアセスメント部材は、壁材の塗材やボート等が確認されましたが、大気汚染防止法や労働安全衛生法等の関連法令に基づき、適切に処分しました。	
(7) 「大井町駅周辺広町地区開発」に係る環境影響評価書案に反対する。理由は以下の通りである。 調査項目に、現在でも深刻な問題になっている大井町駅ホームの足踏問題が入っていない。オアシスや住宅・ホテルを増える人口による大井町駅ホームへの影響が調査項目に入っていないのは問題で、環境影響評価調書の項目に入らるべきである。	法難は、「東京都環境影響評価条例」で定める環境影響評価の項目には存在しないため、評価書案では対象としていません。 大井町駅については、区役所通りの北側の駅法難や東横線と東横線の踏切が課題と認識しており、木津川地区には駅前歩行者広場を整備し、十分な歩行者空間を確保し、混雑改善に寄与すると考えています。	
(8) 歩行者動線確保の観点(東急線改札口の新設) 東急大井町線ガード下には歩行者通路を配置するとの説明があったが、駅舎に近い歩行者通路には東急大井町線の改札を新設し、現在の西口を經由することなく直接ホームに入りできるようにしてほしい。	ご指摘の内容は、東急大井町線の事業者である東急電鉄株式会社との運営に係るため、私どもとしましてはコメントできません。弊社では、本事業の完成までには、混雑や歩行者動線の交錯解消に配慮した大井町駅から計画地に続く新しい出入口等の整備を予定しています。	

事業段階関係区長からの意見及び事業者の見解
品川区長からの意見及び事業者の見解

表3 品川区長からの意見及び事業者の見解の概要

項目	意見の内容	事業者の見解
		1. 総論
	環境基準を満たす項目であっても、可能な限り環境への影響を小さくするよう、対策についての継続的な検討をしてください。	環境への影響については、今後とも、可能な限り環境への影響を小さくするよう、継続的な検討を行ってまいります。
		2. 騒音・振動
	1. 工事施工中は、関係法令の基準を遵守するとともに、低騒音型・低振動型の建設機械・工法の採用を図り、騒音・振動の低減に努めてください。また、夜間を含めた作業期間や時間については、周辺住民への影響を最小限にとどめるよう配慮してください。	今後、施工業者が決まった後に、詳細な施工方法の検討を行うこととなりますが、工事の実施にあたっては、関係法令の基準を遵守した作業計画を十分検討し、低騒音・低振動型の建設機械・工法の採用を図り、騒音・振動の低減に努めます。また、夜間を含めた作業期間や時間については、「騒音規制法」及び「振動規制法」に基づく特定建設作業、並びに「郡民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(環境確保条例)に基づき指定建設作業の作業時間等の規制を遵守し、周辺住民への影響を最小限にとどめるよう配慮します。
	2. 供用開始後に周辺住民からの苦情が発生しないよう、事前に利用方法・対策を慎重に検討のうえ、適切な予測・評価を行ってください。	供用開始後に周辺住民からの苦情が発生しないよう、事前に利用方法・対策を慎重に検討のうえ、今後とも適切な予測・評価を行います。
	3. 方が、苦情等が発生した場合は、迅速かつ真摯に対応してください。	周辺住民からの問合せや相談等に対する受付窓口を設けることにより、苦情等が発生した場合は、迅速かつ真摯に対応します。
項目	意見の内容	3. 風環境
	防風対策のために設置する植栽については、道路内ではなく道路外に設置してください。	防風植栽は、道路内には設置せず、敷地内に設置します。
項目	意見の内容	4. 自然との触れ合い活動の場
	壁面緑化等も含めた最大限の緑化の創出に努めてください。	「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」及び「品川区みどりの条例」に基づき、緑化の創出に努めます。
項目	意見の内容	5. その他
	1. 区内において調査等を実施する際は、当区の所管部門と連携し、事前に十分な住民説明を実施してください。	事業者の見解 今後、区内において調査等を実施する際は、品川区の所管部門と連携するとともに、事前に十分な住民説明を実施します。
	2. 計画に変更等が生じた際には、当区の所管部門および企画調整課まで速やかにお知らせください。	計画に変更等が生じた際には、品川区の所管部門及び企画調整課まで速やかに連絡を行います。

発行 東京都
東京都新宿区西新宿二丁目八番一号

郵便番号 163-8001

定価

本号 三〇円
一箇月 六、六〇〇円
(郵送料を含む)

印刷所

勝美印刷株式会社
東京都文京区白山一丁目十三番七号
電話 〇三(三三二八二)五二〇一(代)

郵便番号 113-0001

