

## 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

都民から、評価書案の内容について、環境の保全の見地から 3 件の意見書が提出された。また、事業段階関係区長(港区長)から 1 件の意見が提出された。主な意見の内容及び事業者の見解の概要は、表に示すとおりである。

表 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	事業計画				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>意見の内容</th> <th>事業者の見解</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>先行開発された白金アエルシティとの調和について、話し合いがもたれたことはない。事業の在り方を再考するべきである。</p> <p>白金タワー及び白金アエルシティとの一体感のある事業となるよう再検討を行うことを求める。</p> </td> <td> <p>本事業については、平成 15 年夏頃から地元有志の勉強会を始めました。その後、平成 21 年 10 月に再開準備組合を設立し、まちづくりや事業計画の概要について権利者を中心に計画地区内での検討を重ね、行政関係機関とも協議を行ってまいりました。</p> <p>この度、地区内での議論を経てまとまったまちづくりの基本的な案に基づき環境影響評価を行い、その結果を地域の皆様にご説明できることとなった次第です。</p> <p>本事業では、幅員の広い都道 415 号線高輪麻布線(放射 1 号線)から、計画地西側の区道 840 号線(大久保通り)に向けて、段階的に建築物の高さを低くする計画です。これにより、周辺街区との連続性への配慮と圧迫感の低減に努め、風格、潤い、賑わいのある景観形成に努めます。</p> <p>また、事業計画の策定にあたっては、都市計画に係る手続きにおいて歩行者交通に対する検討を行っております。その結果、工事の完了後において、計画地周辺の歩道における歩行者交通に支障が生じないことを確認しています。</p> <p>今後とも、周辺との調和に配慮し、まちづくりに向けて検討を重ねるとともに、地域の皆様からのご意見には誠意をもって対応し、皆様のご理解とご協力を得られるよう努力してまいります。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	意見の内容	事業者の見解	<p>先行開発された白金アエルシティとの調和について、話し合いがもたれたことはない。事業の在り方を再考するべきである。</p> <p>白金タワー及び白金アエルシティとの一体感のある事業となるよう再検討を行うことを求める。</p>	<p>本事業については、平成 15 年夏頃から地元有志の勉強会を始めました。その後、平成 21 年 10 月に再開準備組合を設立し、まちづくりや事業計画の概要について権利者を中心に計画地区内での検討を重ね、行政関係機関とも協議を行ってまいりました。</p> <p>この度、地区内での議論を経てまとまったまちづくりの基本的な案に基づき環境影響評価を行い、その結果を地域の皆様にご説明できることとなった次第です。</p> <p>本事業では、幅員の広い都道 415 号線高輪麻布線(放射 1 号線)から、計画地西側の区道 840 号線(大久保通り)に向けて、段階的に建築物の高さを低くする計画です。これにより、周辺街区との連続性への配慮と圧迫感の低減に努め、風格、潤い、賑わいのある景観形成に努めます。</p> <p>また、事業計画の策定にあたっては、都市計画に係る手続きにおいて歩行者交通に対する検討を行っております。その結果、工事の完了後において、計画地周辺の歩道における歩行者交通に支障が生じないことを確認しています。</p> <p>今後とも、周辺との調和に配慮し、まちづくりに向けて検討を重ねるとともに、地域の皆様からのご意見には誠意をもって対応し、皆様のご理解とご協力を得られるよう努力してまいります。</p>
意見の内容	事業者の見解				
<p>先行開発された白金アエルシティとの調和について、話し合いがもたれたことはない。事業の在り方を再考するべきである。</p> <p>白金タワー及び白金アエルシティとの一体感のある事業となるよう再検討を行うことを求める。</p>	<p>本事業については、平成 15 年夏頃から地元有志の勉強会を始めました。その後、平成 21 年 10 月に再開準備組合を設立し、まちづくりや事業計画の概要について権利者を中心に計画地区内での検討を重ね、行政関係機関とも協議を行ってまいりました。</p> <p>この度、地区内での議論を経てまとまったまちづくりの基本的な案に基づき環境影響評価を行い、その結果を地域の皆様にご説明できることとなった次第です。</p> <p>本事業では、幅員の広い都道 415 号線高輪麻布線(放射 1 号線)から、計画地西側の区道 840 号線(大久保通り)に向けて、段階的に建築物の高さを低くする計画です。これにより、周辺街区との連続性への配慮と圧迫感の低減に努め、風格、潤い、賑わいのある景観形成に努めます。</p> <p>また、事業計画の策定にあたっては、都市計画に係る手続きにおいて歩行者交通に対する検討を行っております。その結果、工事の完了後において、計画地周辺の歩道における歩行者交通に支障が生じないことを確認しています。</p> <p>今後とも、周辺との調和に配慮し、まちづくりに向けて検討を重ねるとともに、地域の皆様からのご意見には誠意をもって対応し、皆様のご理解とご協力を得られるよう努力してまいります。</p>				
項目	景観				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>意見の内容</th> <th>事業者の見解</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>魚籃坂は歴史が古く由緒ある道路であり、その価値を多くの人々が認識できるような景観にすべきと考える。魚籃坂に建物角部が対峙しない建物形状へ変更するか、魚籃坂からの景観に十分配慮した角部をもつ建物計画(立面デザイン)とするべきである。</p> </td> <td> <p>計画建築物の詳細なデザインは未定であり、今後検討してまいります。その際、景観行政団体である港区の審査結果や、景観審議会の指導、意見を反映します。また、計画建築物の色彩は、「港区景観計画」(平成 21 年 8 月 港区)の色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物と色調や彩度・明度の調和を図り、風格、潤い、賑わいのある景観形成に努めます。</p> <p>なお、魚籃坂から見える計画地東側の都道 415 号線高輪麻布線(放射 1 号線)沿いは、中高木を中心とした緑化を行い、既存の街路樹等との緑のネットワークを充実させることで、周辺地域と調和した景観の形成及び圧迫感の低減に努める計画です。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	意見の内容	事業者の見解	<p>魚籃坂は歴史が古く由緒ある道路であり、その価値を多くの人々が認識できるような景観にすべきと考える。魚籃坂に建物角部が対峙しない建物形状へ変更するか、魚籃坂からの景観に十分配慮した角部をもつ建物計画(立面デザイン)とするべきである。</p>	<p>計画建築物の詳細なデザインは未定であり、今後検討してまいります。その際、景観行政団体である港区の審査結果や、景観審議会の指導、意見を反映します。また、計画建築物の色彩は、「港区景観計画」(平成 21 年 8 月 港区)の色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物と色調や彩度・明度の調和を図り、風格、潤い、賑わいのある景観形成に努めます。</p> <p>なお、魚籃坂から見える計画地東側の都道 415 号線高輪麻布線(放射 1 号線)沿いは、中高木を中心とした緑化を行い、既存の街路樹等との緑のネットワークを充実させることで、周辺地域と調和した景観の形成及び圧迫感の低減に努める計画です。</p>
意見の内容	事業者の見解				
<p>魚籃坂は歴史が古く由緒ある道路であり、その価値を多くの人々が認識できるような景観にすべきと考える。魚籃坂に建物角部が対峙しない建物形状へ変更するか、魚籃坂からの景観に十分配慮した角部をもつ建物計画(立面デザイン)とするべきである。</p>	<p>計画建築物の詳細なデザインは未定であり、今後検討してまいります。その際、景観行政団体である港区の審査結果や、景観審議会の指導、意見を反映します。また、計画建築物の色彩は、「港区景観計画」(平成 21 年 8 月 港区)の色彩基準に適合するとともに、周辺の建築物と色調や彩度・明度の調和を図り、風格、潤い、賑わいのある景観形成に努めます。</p> <p>なお、魚籃坂から見える計画地東側の都道 415 号線高輪麻布線(放射 1 号線)沿いは、中高木を中心とした緑化を行い、既存の街路樹等との緑のネットワークを充実させることで、周辺地域と調和した景観の形成及び圧迫感の低減に努める計画です。</p>				

表 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	景観(続き)	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>代表的な眺望地点に白金タワーのタワー棟が含まれていない。白金タワーから東京タワーとスカイツリーを望む眺望に著しい変化を受け、心理的な影響だけではなく、資産価値にも影響するとともに、共用施設の収入減も懸念される。その点が本環境影響評価では全く検討されておらず、環境影響評価書案には不備がある。</p>	<p>環境影響評価書案における代表的な眺望地点の選定については、「東京都環境影響評価技術指針」(平成 16 年 10 月 東京都環境局)に基づいて行いました。</p> <p>眺望地点は、環境影響評価調査計画書(平成 24 年 2 月提出)に示したとおり、不特定多数の人の利用度や滞留度が高い場所等の代表的な 7 地点とし、一般に立ち入ることの困難な場所は対象としていません。</p>
	<p>白金タワーから東京タワーを望む眺望が遮られ、資産価値を損なうとともに景観権に抵触する。計画建築物の高さを検討されたい。</p>	<p>また、本事業では、幅員の広い都道 415 号線高輪麻布線(放射 1 号線)から、計画地西側の区道 840 号線(大久保通り)に向けて、段階的に建築物の高さを低くする計画です。これにより、周辺街区との連続性への配慮と圧迫感の低減に努め、風格、潤い、賑わいのある景観形成に努めます。</p> <p>なお、本事業の計画地には、「景観法」(平成 16 年法律第 110 号)に基づく「景観重要建造物」や「景観重要公共施設」等の指定はありませんが、「東京都景観計画」(平成 23 年 4 月)における「大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度」に基づき、東京都と事前協議を行い、その結果を踏まえて景観上の配慮を行っています。</p>
	<p>高層棟が首都高 2 号線のカーブ箇所建設されることで、通過車両の運転手等に対し圧迫感を与え、運転感覚を麻痺させることによる事故の発生や、強風の影響が懸念される。</p>	<p>事業の実施による交通安全上の影響については、東京都環境影響評価条例施行規則第 6 条に掲げられた環境影響評価の項目に含まれておらず、本環境影響評価では予測・評価の対象としていません。</p> <p>なお、本事業では、周辺の建築物とのスカイラインの調和に配慮するとともに、住宅棟を二棟構成とすることで長大な壁面を避け、圧迫感の軽減に努めます。</p>

表 事業段階関係区長(港区長)からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	総論	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>1 環境影響評価書を作成する際には、調査方法、評価の基準などについて、内容及び表現をさらに工夫し、本計画の特徴が適切に表記されるなど、区民が理解しやすいものとなるようにしていただきたい。</p> <p>2 計画地周辺の住民及び関係者等からの街づくりを含めた意見・要望等を尊重し真摯に対応していただきたい。</p>	<p>環境影響評価書は、「東京都環境影響評価技術指針」及び「東京都環境影響評価条例施行規則 別表第十 評価書の構成基準」に基づき、適切に作成します。また、本事業の計画や特徴がより理解しやすいものとなるよう、図表の活用や専門的な表現を避けるなど、表現をさらに工夫します。</p> <p>住民及び関係者等からの意見については、誠意をもって対応します。</p>
項目	各論1 騒音について	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>本事業及び周辺道路整備により車両や歩行者の動線変化が予想されるため、車両出入口等建築物周辺で騒音の影響が生じないよう配慮すること。</p>	<p>車両出入口が面する計画地南側の地区幹線道路における道路交通騒音・振動は、環境影響評価書案資料編 p.65～67 に示したとおり、環境基準値を下回るものと考えられます。</p> <p>工事の完了後は、駐車場内のアイドリングストップを周知・徹底します。また、入居者等に対し、車両の走行に際しては、空ぶかし、急発進、周辺路上等での長時間にわたるアイドリング禁止の励行を周知するなど、関連車両の走行に伴う騒音・振動の影響の低減に努めます。</p>
項目	各論2 風環境について	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>(1) 南風の影響を受け易い本事業建築物の風環境予測にあたっては、気象庁北の丸観測施設のデータでの検証を踏まえ、引き続き対策を検討すること。</p> <p>(2) 工事期間中の風況変化に対して確実に対応すること。</p> <p>(3) 防風植栽の維持管理方法について以下の点に留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・風環境に配慮した植栽方法、維持管理計画を作成するとともに、関係者間の情報共有を図ること。</li> <li>・高垣の施工にあたっては生育管理まで視野に入れた検討を行うこと。</li> <li>・施工状況の事後検証のため、施工時の記録写真を撮影すること。</li> </ul>	<p>一般に風環境の観測値は「5年間又は10年間の長期間にわたるものが統計上望ましい」(「環境アセスメントの技術」(平成11年 社団法人環境情報科学センター 編))とされていること等を踏まえ、10年以上の観測結果が得られる東京管区気象台(大手町)のデータを用いた検証を行いました。</p> <p>今後、計画の進捗や事後調査の結果等を踏まえ、必要に応じて対策を検討します。</p> <p>工事の施行中は、台風等の強風時に周辺の歩行者に対し注意を呼び掛けるなど、必要に応じて対策を実施します。また、仮囲い、足場等は、風で倒壊しないよう設置にあたり配慮します。</p> <p>高垣も含め、防風植栽の設置にあたっては、十分に植栽方法を検討するとともに、防風効果が維持されるよう、樹種や生育環境条件等に応じた適切な生育管理計画・維持管理計画を検討します。また、これらについて、関係者間の情報共有を図ります。</p> <p>防風植栽等の施工時の状況を、写真等により記録します。</p>

表 事業段階関係区長(港区長)からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	各論2 風環境について(続き)	
	意見の内容	事業者の見解
(4)	<p>防風植栽の管理者について以下の点に留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建築物竣工後に防風植栽の管理者が変更される場合は、防風植栽の維持管理上の留意点及び環境影響評価手続きの状況等について重要事項説明会等で十分な引継ぎを行うこと。</li> <li>引継ぎ状況(使用した資料、議事録等)を事後評価報告書に記載すること。</li> </ul>	<p>本事業の事業主体は、現在の準備組合から本組合を設立し、工事に着手する予定です。また、竣工後の施設管理は、管理組合が引き継ぐこととなります。これらの管理主体の引き継ぎに際しては、維持管理上の留意点等について十分な引継ぎがなされるよう調整します。</p> <p>事後調査報告書については、東京都環境局との協議を踏まえ、適切に作成いたします。</p>
(5)	<p>低層部への庇の設置等、防風植栽以外の方法による対策についても検討すること。</p>	<p>庇の設置等の人工物による対策については、それらを設置する際に行政との協議等も必要となり、設置できる場所が限定される場合も考えられます。</p> <p>人工物による対策については、今後の計画の進捗、事後調査の結果を踏まえて検討する予定です。</p>
項目	各論3 廃棄物処理計画について	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>共同住宅設置に伴う廃棄物量の増加に備え、廃棄物保管場所等について、みなとリサイクル清掃事務所と緊密に連絡をとり、十分な事前協議をすること。</p>	<p>工事の完了後における住宅の供用に伴い発生する廃棄物は、建物内に設置する保管場所に分別、保管します。また、清掃車両がスムーズに出入りできる環境整備を行います。</p> <p>これらの計画に関しては、事前に関係機関と十分な協議を行います。</p>
項目	各論4 温室効果ガスについて	
	意見の内容	事業者の見解
(1)	<p>エネルギーを利用する機器については高効率なものを採用するとともに、電気自動車に対応した駐車場の整備やカーシェアリング、自転車シェアリング等の導入を検討すること。</p>	<p>高効率型給湯機器、節水型機器、共用部におけるLED照明等の導入に努めます。</p> <p>電気自動車対応駐車場の設置や自動車及び自転車のシェアリングについては、今後検討を進めていきます。</p>
(2)	<p>みなとモデル二酸化炭素固定認証制度に基づき、港区と協定を締結した自治体から産出される協定木材等の国産材の使用に努めること。</p>	<p>みなとモデル二酸化炭素固定認証制度に基づき、港区と協定を締結した自治体から産出される協定木材等の国産材の使用に努めます。</p>
項目	各論5 工事計画について	
	意見の内容	事業者の見解
(1)	<p>「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」(以下「区要綱」という。)の内容を踏まえ、近隣紛争の未然防止、地域における生活環境の保全に努めること。</p>	<p>「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」(平成20年港環建第22号)に基づき、工事着手前に解体工事等に係る計画の内容を隣接関係住民に対し説明するとともに、工事にともなう騒音、振動、粉じん等が生活環境に著しい影響を与えないよう、十分配慮します。</p>

表 事業段階関係区長(港区長)からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	各論5 工事計画について(続き)	
	意見の内容	事業者の見解
(2)	解体建物にアスベストが使用されている場合は、吹き付け材、保温材等のほか、アスベスト含有成形板の使用状況についても十分な事前調査を行い、調査内容を書面で記録し、保管すること。また、区要綱や大気汚染防止法等の法令にしたがった報告・届出及び飛散防止対策を講ずるとともに、適切な廃棄物処理を行うこと。周辺住民からの問い合わせがあった場合は、調査方法及び処理方法を丁寧に説明すること。	<p>既存建築物における石綿の状況について、「石綿障害予防規則」(平成17年厚生労働省令第53号)第4条に基づく調査を行います。調査の結果、石綿の使用が明らかになった場合は、「港区建築物の解体工事等の事前周知等に関する要綱」、「大気汚染防止法」(昭和43年法律第97号)等に基づき、適切に報告・届出を行うとともに、解体工事着手前に適切な処理・処分を行います。</p> <p>また、工事の施行中は、周辺住民からの問い合わせを受け付ける窓口を設け、質問等があった場合は適切に対応・説明いたします。</p>
(3)	建設作業実施届出など必要な事前届出をすると共に、十分な近隣説明を行うこと。	建設作業の内容に応じ、適切な事前届出を行うとともに、丁寧な近隣説明を行います。
(4)	建設作業にあたっては、騒音、振動、粉塵等、周辺環境に与える影響を低減するよう適切な対策を講じるとともに、住民への説明を丁寧に行うこと。	<p>建設工事にあたっては、周囲に仮囲いを設置します。粉じんの飛散防止対策として、散水、粉じん飛散防止シートの設置、工事用車両の洗車施設の設置等の対策を行います。また、低騒音型建設機械の採用や建設機械の分散稼働に努め、アイドリングストップの厳守を徹底します。</p> <p>現時点では施工業者が確定していないため、詳細な検討は今後行うこととなりますが、その内容については、事業の進捗に合わせて、近隣説明を行います。</p>
(5)	工事車両について、騒音、振動、渋滞など周辺への影響を考慮し、車両の出入りする動線や時間帯等を工夫すること。	工事用車両の走行による影響を低減させるため、資材の搬出入に際し、走行ルートへの限定、安全走行等に努めます。また、周辺に著しい影響を及ぼさないよう、作業時間や作業手順も事前に十分検討します。
(6)	汚染土壌が発見された場合は、関係法令等に基づき汚染土壌の除去等を確実行うこと。	土壌汚染状況調査の結果、汚染土壌の存在が確認された場合には、「土壌汚染対策法」(平成14年法律第53号)及び「環境確保条例」に基づき「汚染拡散防止計画書」を作成し、関係機関と調整を行ったうえで汚染拡散防止措置を実施するとともに、その内容を事後調査において明らかにします。
(7)	周辺の保育園、児童遊園等を利用する住民や保育園児等の安全確保を図るため、工事車両の通行について交通安全対策を徹底すること。	工事用車両の走行に関しては、所轄警察署等の指示、指導に従い、安全確保を図ります。また、工事用車両出入口には誘導員を配置し、適切な交通整理を行います。
(8)	近接する新古川橋への影響を検討するため、区土木課に工事計画に係る具体的情報を提供するとともに協議をすること。	工事計画に関する検討の進捗状況に応じ、区土木課に情報提供するとともに、協議いたします。
項目	各論6 その他	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>共同住宅(約1,200戸)の設置に伴い、以下の点に留意すること。</p> <p>(1) 待機児童が急増する可能性があり、引き続き保育施設の設置について区所管課と協議すること。</p> <p>(2) 居住者用備蓄物資の確保、備蓄倉庫の整備など震災対策に配慮すること。</p>	<p>住宅地としての生活利便性を高めるため、子育て支援施設の整備について検討します。詳細については、今後関係機関と調整してまいります。</p> <p>居住者用の備蓄倉庫と、周辺地域の人が利用できる備蓄倉庫を設置することを検討します。詳細については、今後関係機関と調整してまいります。</p>