

別記（原文のまま掲載）

### 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2件の意見書が提出された。また、事業段階関係区長（新宿区、千代田区、港区）からの意見が3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2～5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
都民からの意見書	2
事業段階関係区長からの意見	3
合計	5

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	事業の内容				
	<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>地上31階・延べ床面積約140,000㎡の案が示されていますが、周辺の建築物は、地上10数階程度の建築物です。周囲の景観との調和や圧迫感緩和の観点から、複数の建築物と敷地内での配置案を示すことを提案します。地域住民等と議論し住民も受け入れ可能な最適な計画案を作成してください。</td><td><p>本事業の計画地は、「新宿区都市マスタープラン」(平成19年12月 新宿区)において、「賑わい交流の心」に位置づけられ、「業務商業と都心居住が調和し、歴史的な文化・景観を保全しつつ賑わい交流機能を備えた、新しい魅力を持つまちにしていきたい」との方針が定められた範囲内に位置しています。</p><p>また、「四谷駅前のみちづくり提案<sup>注1</sup>（四谷駅前まちづくり協議会<sup>注2</sup>）」において、計画地は「駅前の拠点として四谷のシンボルの形成やオフィスの集積、防災広場の確保を目指す拠点エリア」と位置づけられています。</p><p>本事業は、このような上位計画などの方針に基づき、都市機能の更新と敷地の一体化による有効高度利用の実現等を目指しているものです。</p><p>具体的には、計画地内の北西に地元住民にも利用できる「地域の杜<sup>モリ</sup>」として広場を整備し、周辺の市街地との緩衝空間を創出するとともに、計画地東側の外濠の緑との連続性にも配慮する計画です。</p><p>また、計画地周辺の歩道部には、中・高木を用いた植栽を配置し、圧迫感の低減に努めます。</p></td></tr></tbody></table>	意見の内容	事業者の見解	地上31階・延べ床面積約140,000㎡の案が示されていますが、周辺の建築物は、地上10数階程度の建築物です。周囲の景観との調和や圧迫感緩和の観点から、複数の建築物と敷地内での配置案を示すことを提案します。地域住民等と議論し住民も受け入れ可能な最適な計画案を作成してください。	<p>本事業の計画地は、「新宿区都市マスタープラン」(平成19年12月 新宿区)において、「賑わい交流の心」に位置づけられ、「業務商業と都心居住が調和し、歴史的な文化・景観を保全しつつ賑わい交流機能を備えた、新しい魅力を持つまちにしていきたい」との方針が定められた範囲内に位置しています。</p> <p>また、「四谷駅前のみちづくり提案<sup>注1</sup>（四谷駅前まちづくり協議会<sup>注2</sup>）」において、計画地は「駅前の拠点として四谷のシンボルの形成やオフィスの集積、防災広場の確保を目指す拠点エリア」と位置づけられています。</p> <p>本事業は、このような上位計画などの方針に基づき、都市機能の更新と敷地の一体化による有効高度利用の実現等を目指しているものです。</p> <p>具体的には、計画地内の北西に地元住民にも利用できる「地域の杜<sup>モリ</sup>」として広場を整備し、周辺の市街地との緩衝空間を創出するとともに、計画地東側の外濠の緑との連続性にも配慮する計画です。</p> <p>また、計画地周辺の歩道部には、中・高木を用いた植栽を配置し、圧迫感の低減に努めます。</p>
意見の内容	事業者の見解				
地上31階・延べ床面積約140,000㎡の案が示されていますが、周辺の建築物は、地上10数階程度の建築物です。周囲の景観との調和や圧迫感緩和の観点から、複数の建築物と敷地内での配置案を示すことを提案します。地域住民等と議論し住民も受け入れ可能な最適な計画案を作成してください。	<p>本事業の計画地は、「新宿区都市マスタープラン」(平成19年12月 新宿区)において、「賑わい交流の心」に位置づけられ、「業務商業と都心居住が調和し、歴史的な文化・景観を保全しつつ賑わい交流機能を備えた、新しい魅力を持つまちにしていきたい」との方針が定められた範囲内に位置しています。</p> <p>また、「四谷駅前のみちづくり提案<sup>注1</sup>（四谷駅前まちづくり協議会<sup>注2</sup>）」において、計画地は「駅前の拠点として四谷のシンボルの形成やオフィスの集積、防災広場の確保を目指す拠点エリア」と位置づけられています。</p> <p>本事業は、このような上位計画などの方針に基づき、都市機能の更新と敷地の一体化による有効高度利用の実現等を目指しているものです。</p> <p>具体的には、計画地内の北西に地元住民にも利用できる「地域の杜<sup>モリ</sup>」として広場を整備し、周辺の市街地との緩衝空間を創出するとともに、計画地東側の外濠の緑との連続性にも配慮する計画です。</p> <p>また、計画地周辺の歩道部には、中・高木を用いた植栽を配置し、圧迫感の低減に努めます。</p>				

注1 平成19年3月まちづくりの実現に向け、四谷駅前まちづくり協議会がまとめた提案

注2 平成16年12月に発足した、四谷一丁目町会、本塩町町会を中心とした地域住民の参画による組織

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	大気汚染	
	意見の内容	事業者の見解
	<p data-bbox="193 371 782 456">【熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素の大気中における濃度】</p> <p data-bbox="193 472 782 651">二酸化窒素の将来濃度(年平均値)を日平均値(年間 98%値)に変換した値は 0.047ppm であり、環境基準値(0.06ppm)を下回る。熱源施設の稼働に伴う寄与率は 0.1%未満である。</p> <p data-bbox="193 667 782 981">とのことであるが、説明会で示された地図では、0.047ppm の場所が四谷駅やや南寄りの地点が示されていた。熱源施設として何が計画され、なぜ敷地からやや離れた地点において二酸化窒素の濃度が上昇するのか理由が不明である。これら情報をきちんと明示してから、アセスの結論を住民に説明すべきではないか。</p>	<p data-bbox="823 327 1445 456">本計画における熱源施設としては、住宅以外の建物用の熱源施設として、電気とガスを併用した温水発生機を設置する計画です。</p> <p data-bbox="823 472 1445 647">熱源施設の本体は地下 3 階に配置する計画ですが、そこから生じる排ガスについては、業務棟の屋上 (G.L.+145m) に設けた排気口より大気中に放出する予定です。</p> <p data-bbox="823 663 1445 1079">熱源施設の稼働に伴い発生する二酸化窒素の予測については、排気口における排ガス量、排出ガス温度、窒素酸化物の排出濃度等を踏まえ、大気拡散式を用いた予測を行いました。排気口の高さが高い場合等は、最大着地濃度は排気口直下には現れず、拡散によって排気口より風下側の地点に出現するものと考えられます。そのため、今回の予測においても計画地からやや離れた地点に最大着地濃度が現れたものと考えます。</p>
項 目	日影、景観	
	意見の内容	事業者の見解
	<p data-bbox="193 1191 782 1321">説明会において、業務棟が高さ 145m との説明があったが、それ以外の棟の高さについては、何ら説明がなかった。</p> <p data-bbox="193 1429 782 1603">特に、外堀棟、三栄棟はそれぞれの通りに面することとなると思われるので、周辺住民または歩行者の圧迫感の軽減の観点から棟の高さを抑えることが景観上望ましいと考えられる。</p> <p data-bbox="193 1619 782 1848">説明会ではこれらの棟の住宅部分が計画では分譲となるのか賃貸となるのか明らかにされなかったが、これらの棟の概要を明らかにしてから、アセスの結論を住民に説明するべきではないか。</p>	<p data-bbox="823 1191 1445 1411">説明会で用いた資料等において、業務棟以外の棟の高さは記載しておりませんが、断面図において概ねの高さがわかるように表示しています。また、日影や景観等の予測においては、それらの棟も含めたものとして予測を行っています。</p> <p data-bbox="823 1426 1445 1646">外堀棟や三栄棟等を含めた計画建築物は敷地境界から一定の距離をとって配置し、前面に歩道と一体となった歩行者空間を設け、さらに中・高木を用いた植栽を行うことにより、圧迫感の低減を図る計画です。</p> <p data-bbox="823 1715 1445 1800">住宅部分の所有形態については、事業の進捗に応じて、今後、検討していきます。</p>

表2(3) 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>説明会において、風洞実験を行い、環境影響評価書案を作成したとのことであったが、その結果として、「防風植栽を行わない場合、計画建築物の存在によりランク外(ランク3を超える風環境)となる地点が2地点、ランク3(事務所街の用途に対応する風環境)となる地点が5地点生じると予測する」旨の説明がなされていなかった。145mもの高層建築物が建築された場合、その周辺には当然相応の風被害が生ずるはずであるが、ランク外2地点等がどことなるのか説明会でまず明示されるべきであったと思われる。また、新宿通りは地形的に尾根道となっており、風が抜けることが考えられるが、そのことは風洞実験にきちんと反映されていたのか疑問を持っている。</p> <p>「植栽による防風対策を講じることにより、ランク外及びランク3の地点はランク2(住宅街、公園の用途に対応する風環境)及びランク1(住宅地の商店街、野外レストランの用途に対応する風環境)となり、風環境は改善されると予測する。」とされているが、具体的にどのような植栽(樹種、高さ等)がなされるのかわからず、それが防風対策として十分なものか分からない。特に、敷地内の植栽だけであれば周辺のビル風は防げないとも考えられるため、業務棟の高さ145mを低く建築するなど、植栽以外の代替案の検討もなされるべきではないか。</p>	<p>説明会において、スライドを用いた説明では、環境保全のための措置として防風対策を行った結果のみを説明しましたが、説明会当日に配布した資料には、防風対策を行わない場合の風洞実験結果の概要も記載しています。</p> <p>風環境に関する検討は、「東京都環境影響評価技術指針」に示されている“風洞実験による方法”を採用しています。これは、縮尺模型を風洞の中に設置し、風洞内に一定の風を流して風速測定することにより風の強さを判定するものです。縮尺模型については、計画地を中心に半径450m程度の範囲を作成し、地形・地物を再現しました。モデル化範囲は、一般的に適切な範囲とされる計画建築物の最高高さである約145mの2～3倍程度の水平距離の範囲を含むものです。</p> <p>ご指摘の新宿通りについても模型の範囲となっており、その影響についても反映した実験となっているものと考えます。</p> <p>防風対策としての防風植栽については、高さ6mないし9mの常緑樹を配置する計画です。この効果についても縮尺模型の中に樹木を配置し、防風対策として有効な位置を検討しました。また、高層建築物は隅切りを行うとともに敷地境界からセットバックさせ、高層建築物の周囲に中低層建築物を配置する等、風環境に配慮した配置・形状としています。その結果、対策後の風環境としてランク1ないしランク2の風環境が維持されるものと考えました。</p>

表2(4) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項 目	史跡・文化財	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>四谷駅周辺のエリアは、「遺構等は計画地敷地内にも分布している可能性がある。」エリアと考えられ、近隣の三栄町でも、四谷小学校でも遺構が発見されているとおり、まさに掘れば出るものと考えられる。国有地・公有地の跡地開発であり、今まで大規模に掘削などされていないであろうため、文化財保護法等法令に基づく適正な対処はもとより、一部現況保存する可能性すら想像される。説明会では、今年度中の都市計画決定を目指していく旨の説明があったが、商業ベースで手続きを急ぐあまり、貴重な遺構等が破壊されないようお願いしたい。</p>	<p>埋蔵文化財については、周知の埋蔵文化財包蔵地の一部が計画地に含まれるものの、敷地境界の外側に位置していることから、本事業の実施により直接改変することはないと考えております。ただし、同遺跡の分布域は敷地境界に隣接することから、遺構等は計画地敷地内にも分布している可能性があります。</p> <p>現状の計画地内には、既往の建築物が立地しているため、それらの建築物の解体工事と並行して埋蔵文化財の確認調査を行う予定です。</p> <p>なお、調査の方法・範囲については、解体工事に先立って、新宿区教育委員会等と協議を行ったうえで確定します。</p> <p>埋蔵文化財の存在が確認された場合は、東京都教育委員会、新宿区教育委員会へ遅滞なく報告し、「文化財保護法」に基づき適正に対処します。</p>

表2(5) 都民からの主な意見及び事業者の見解の概要

項目	温室効果ガス	
	意見の内容	事業者の見解
	<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、効率化設備の省エネルギー措置等により温室効果ガスの発生量の削減に努めることから、温室効果ガスの排出抑制が図られるものとする。」とのことであるが、現行の省エネ基準により、省エネ効果などを測定しているものと想像するが、工事の完了後においては、当然に新省エネ基準への適合が求められるものとする。厳格化される新基準への適合状況の説明やそれに基づく省CO2の説明がなければ、5年後に工事が完了する事前アセスの結論として不十分と言わざるを得ないとする。また、ZEB化への対応等について十分なものとなっているのか不明である。</p>	<p>住宅用途においては、外壁及び屋根に断熱材等を採用する、窓部にはペアガラス等を採用することにより冷暖房負荷の低減を図ります。また、高効率型給湯設備、節水型器具、共用部におけるLED照明等の導入に努めます。</p> <p>非住宅用途については、PALは建物全体で基準値に対する削減割合を15%（段階2<sup>注1</sup>）とし、ERRは建物全体で25%（段階2<sup>注1</sup>）としており、高いレベルでの目標であると考えております。</p> <p>ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)は、経済産業省が提案するもので、建築物・設備の省エネ性能の向上、エネルギーの面的利用、オンサイトでの再生可能エネルギーの活用等により、年間の一次エネルギー消費量が正味(ネット)でゼロまたは概ねゼロとなる建築物であり、2030年までに新築建築物全体での実現を目指しているもの、と理解します。</p> <p>本事業では自然エネルギーの利用等についても積極的に取り組み、温室効果ガスの削減に努めます。</p>
項目	その他	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>5月27日の説明会に出席しましたが、事業に不満を示す方の発言がありました。周辺には住宅地も多く長く居住されている方も多いと思いますので、評価書案の説明会のみでなく、評価書の提出までの間に事業者が機会を設定し、地域住民と協議を進めることを提案します。</p>	<p>説明会資料等に記載した問い合わせ窓口等において、周辺地域の皆様のご意見について誠意をもって対応します。</p> <p>また、東京都環境影響評価に基づく手続きとしては、今後、見解書の公示・縦覧、「都民の意見を聴く会」の開催(東京都主催)、評価書の公示・縦覧といった手続きがあります。事業者としてはそれらの手続きが円滑に行われるよう、必要な情報等を提供します。</p> <p>なお、別途、都市計画の手続きにおいて、新宿区主催の説明会が開催される計画となっております。</p>

注1 段階2：東京都建築物環境配慮指針に基づく評価基準（住宅以外の用途）の段階

表3 新宿区長からの意見及び事業者の見解の概要

項目	環境影響評価項目について	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>評価書案のとおり対応されたい。</p>	<p>今後、都民の意見書、関係区長からの意見、知事意見等を踏まえて、環境影響評価書を作成します。また、工事着手前までに事後調査計画書を作成し、それに基づき工事の施行中及び工事の完了後における事後調査を実施します。</p> <p>これらの手続の中で、評価書等の内容を遵守し、事業を進めていく予定です。</p>
項目	その他の要望事項について	
	意見の内容	事業者の見解
	<p>(1) 苦情処理等について</p> <p>工事中及び工事完了後における環境に関す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>工事の施行中は、周辺地域の皆様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誠意をもって対応・説明します。</p> <p>工事の完了後の施設供用においては、施設管理者が主体となり対応することとなりますが、引き続き周辺の皆様からの問い合わせに誠意をもって対応・説明します。</p>
	<p>(2) 計画地周辺の交通対策について</p> <p>交通量増加とこれに伴う道路渋滞により、大気汚染や騒音の発生が予測されることから、交通処理計画策定の際には、歩行者等の安全確保と併せて周辺環境への影響に十分配慮されたい。</p>	<p>現況交通量や将来予測交通量等を踏まえて、道路管理者及び交通管理者などの関係機関と協議を行い、適切な交通処理計画を検討します。</p> <p>また、歩行者動線については、歩道の拡幅や新設など、歩行者空間の拡充整備ならびに計画敷地内を通り抜けできる動線を確保することにより、歩行者の安全確保に配慮したものとしています。</p>
	<p>(3) 生物・生態系について</p> <p>本計画地は、区の外濠地区まちづくり誘導方針において「外濠の水やみどりと調和を図るなど、みどりで包まれ潤い溢れる四谷地区にふさわしい拠点を形成」とする定めのある地域である。評価書案の緑化計画のなかでは、外濠の緑と空間的に連続する緑豊かな景観を形成するとあるが、生物生態系においても外堀公園との連続性を考慮し、生物の誘導等に努められたい。</p>	<p>本事業では、「東京における自然の保護と回復に関する条例」(平成12年条例第216条)及び「新宿区みどりの条例」(平成2年条例第43号)などに基づき、敷地全体にまとまった緑を配置し、外濠の緑と空間的に連続する緑豊かな景観を形成する計画です。緑化に用いる樹種等については、今後、実施設計において具体的な検討を行う予定ですが、生物の誘導等に資するよう外濠公園や周囲の並木の既存樹種を考慮して選定する計画です。</p>

表4 千代田区長からの意見及び事業者の見解の概要

項目	大気汚染、騒音・振動、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	
	意見の内容	事業者の見解
	評価書案のとおり対応されたい。	<p>今後、都民の意見書、関係区長からの意見、知事意見等を踏まえて、環境影響評価書を作成します。また、工事着手前までに事後調査計画書を作成し、それに基づき工事の施行中及び工事の完了後における事後調査を実施します。</p> <p>これらの手続の中で、評価書等の内容を遵守し、事業を進めていく予定です。</p>
項目	温室効果ガス	
	意見の内容	事業者の見解
	エネルギーの有効利用により、温室効果ガスの削減に努められたい。	<p>住宅用途においては、外壁及び屋根に断熱材等を採用する、窓部にはペアガラス等を採用することにより冷暖房負荷の低減を図ります。また、高効率型給湯設備、節水型器具、共用部におけるLED照明等の導入に努めます。</p> <p>非住宅用途については、PALは建物全体で基準値に対する削減割合を15%（段階2）とし、ERRは建物全体で25%（段階2）とします。</p> <p>また、自然エネルギーの利用についても積極的に取り組み、温室効果ガスの削減に努めます。</p>
項目	その他	
	意見の内容	事業者の見解
	計画については、新宿区に留まらず、周辺地域住民などへの周知に誠意をもって対応していただきたい。	<p>本事業の関係地域は、新宿区、千代田区及び港区の範囲に及んでいます。評価書案の説明会に当たっては、関係地域を包括する範囲に周知させていいただきました。今後とも、周辺地域の皆様のご意見については誠意をもって対応します。</p>
	工事中及び供用開始後も含め、当該当事業に関する苦情や要望を受ける窓口を設置し、誠実かつ適切に対応していただきたい。	<p>工事の施行中は、周辺地域の皆様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誠意をもって対応・説明します。</p> <p>工事の完了後の施設供用においては、施設管理者が主体となり対応することとなりますが、引き続き周辺の皆様からの問い合わせに誠意をもって対応・説明します。</p>

表5 港区長からの意見及び事業者の見解の概要

項 目	全般事項	
	意見の内容	事業者の見解
<p>「(仮称)四谷駅前地区市街地再開発事業」に係る環境影響評価書案に対する区長意見は、ありません。環境影響評価書案を踏まえ、より良い環境影響評価書を作成してください。</p>		<p>今後、都民の意見書、関係区長からの意見、知事意見等を十分に踏まえるとともに、都民の皆様等にとっても分かりやすい環境影響評価書の作成に努めていきます。</p>